

附件

# 北京市规划和自然资源委员会 关于加强建设工程全过程规划监督 工作的指导意见

(试行)

**第一条** 为加强建设工程全过程规划监督工作，持续优化营商环境，切实维护规划的严肃性和权威性，根据《中华人民共和国城乡规划法》《北京市城乡规划条例》和《北京市建设工程规划监督若干规定》的有关规定，结合我市实际，制定本指导意见。

**第二条** 本意见所称的建设工程全过程规划监督（以下简称全过程监督），是指规划自然资源主管部门对已取得规划许可的项目建设的合规性，自施工放线（灰线）开始，到项目通过规划验收为止，进行的清单制过程检查和最终成果确认。主要以建设工程全过程规划监督系统电子平台为依托，以项目建设过程中的灰线、正负零、结构封顶和竣工阶段作为主要工作节点，以数据校核、现场检查的方式，分级分类，开展具体工作。

**第三条** 全过程监督工作的适用对象包括本市行政区域内的以下房屋建筑项目（涉密类项目除外）。

(一) 2018年3月18日以后，取得规划许可证件的社会投资类房屋建筑项目；

(二) 2021年1月1日以后，取得规划许可证件的政府投资类房屋建筑项目。

**第四条** 全过程监督的具体内容实行清单制管理，清单内容主要包括：规划许可证件的公示情况、单体建筑符合规划许可情况、项目建设用地和临时用地的腾退情况、代征用地的移交接收情况、施工暂设的建设和拆除情况、门楼牌设置情况等，具体内容详见《建设工程全过程规划监督内容一览表（2024版）》。

**第五条** 全过程监督主要采取多测合一数据比对、施工图抽查、现场检查等方式，以非现场监管为主，减少对项目建设的打扰。

多测合一数据比对，是指借助“多测合一”系统平台按节点上传的测绘成果，与相应的规划许可数据进行比对，以核实项目各建设阶段是否符合规划许可的要求。

施工图抽查，是指借助对施工图设计文件实行的事后抽查制度，对施工图中建筑的总平面位置、层数、高度、立面、使用性质和建筑规模等内容与规划许可相应内容进行比对，并根据比对结果，核实施工图是否符合规划许可的要求。

现场检查，是指在项目建设或者规划验收过程中，根据需要，实地检查项目建设情况是否符合规划许可内容；现场检查

时，不得少于两名工作人员。

**第六条** 全过程监督对于监督对象采取分级形式进行管理。分级监督管理是指以《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》确定的建设项目风险等级划分监督对象，采取不同频次的现场检查方式。

对于低风险项目，只需通过“多测合一”平台上传竣工阶段成果报告，仅在规划验收阶段开展一次现场检查。

对于一般风险、较大风险项目，应在灰线验线、规划验收阶段开展两次现场检查。通过“多测合一”平台及时上传灰线、正负零、结构封顶、竣工阶段成果报告，经核实符合许可内容的，可仅在规划验收阶段开展一次现场检查。

对于重大风险项目，除在灰线验线、规划验收阶段开展两次现场检查之外，应至少增加一次现场检查。通过“多测合一”平台及时上传灰线、正负零、结构封顶、竣工阶段成果报告，经核实符合许可内容的，可适当减少现场检查，但不得少于一次。

**第七条** 分类监督主要区分建设项目是否属于居住类项目，以分别设定相应的重点监督内容。

对于居住类项目，重点监督与居住人利益相关的内容，包括建筑位置、高度、规模、停车、绿化用地腾退以及配套设施建设情况等。

对于非居住类项目，重点监督与城市建设公共利益相关的

内容，包括城市风貌、建筑规模、功能性质等。其中临近居住建筑的，还应关注与周边居住权益相关的内容，包括建筑位置、高度、环境建设等。

**第八条** 对于实行建筑师负责制的项目，规划核验可采用告知承诺制办理。建设单位持相关承诺书及规定材料进行申请，可当场核发规划验收意见。对通过规划验收的项目，应按一定比例进行抽查，发现承诺事项与事实不符或违背承诺的，应视情节，依法纠正；情节严重的，撤销规划验收意见。

**第九条** 建设单位必须严格按照规划许可批准的内容进行建设，不得擅自改变建设内容。建设工程未实施前，因施工图深化等提出的合理设计调整，建设单位可在全过程监督阶段申请会商会办。

**第十条** 规划自然资源主管部门在全过程监督中，发现建设单位未按规划许可进行建设、设计单位非法出具设计变更图纸、测绘机构违规出具测绘成果等的情形，应移送行业主管部门并纳入行业监管。

**第十一条** 本意见自印发之日施行，有效期 3 年。《关于加强建设项目全过程服务监督工作的通知》（京规自发〔2021〕343 号）同时废止。

附件：建设工程全过程规划监督内容一览表（2024 版）

## 建设工程全过程规划监督内容一览表（2024版）

监督事项	施工阶段	监督内容	核验结果	核验方法	监督依据
1. 规划许可证件(含正本及其附件、附图)的公示情况	灰线阶段	建设工程规划许可证	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已公示 <input type="checkbox"/> 未公示→ <input type="checkbox"/> 经提示后公示	①通过多测合一报告中的《现场情况调查表》，核实公示情况。 ②根据需要，规划核验人员到现场进行检查。	《北京市城乡规划条例》第64条：“建设单位应当在施工现场对外公示建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证及附件、附图，方便公众查阅，接受社会监督。法律、行政法规规定不得公开的除外。”
		临时建设工程规划许可证	<input checked="" type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 已公示 <input type="checkbox"/> 未公示→ <input type="checkbox"/> 经提示后公示		
	竣工阶段	乡村建设规划许可证	<input checked="" type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 已公示 <input type="checkbox"/> 未公示→ <input type="checkbox"/> 经提示后公示		
		临时乡村建设规划许可证	<input checked="" type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 已公示 <input type="checkbox"/> 未公示→ <input checked="" type="checkbox"/> 经提示后公示		
2. 单体建筑符合规划许可情况	灰线阶段	建筑的总平面位置	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格	①核对多测合一报告中的数据与规划许可证附件、附图中的规划指标。 ②登录施工图数字化监管平台、项目审批办事服务平台，比对施工图与报规图。 ③根据需要，规划核验人员到现场进行检查、核验。	①《北京市建设工程规划监督若干规定》（市政府第86号令）第8条：建筑的总平面位置、层数、高度、立面、使用性质和建筑规模与规划许可证件批准的内容一致。 ②《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》第4条：“教育、医疗卫生、社区管理服务等公共服务设施，应当在住宅总规模完成50%之前同步建设、同步交付使用；其他公共服务设施应当在住宅总规模完成80%之前同步建设、同步交付使用。”
	正负零阶段	建筑的总平面位置	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
	结构封顶阶段	建筑的总平面位置	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		层数	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		高度	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
	竣工阶段	建筑的总平面位置	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		层数	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		高度	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		建筑规模	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		立面	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
		使用性质	如：1# <input checked="" type="checkbox"/> 合格 2# <input type="checkbox"/> 不合格→ <input type="checkbox"/> 经整改后合格		
3. 建设用地和临时用地的腾退情况	竣工阶段	建设用地	<input checked="" type="checkbox"/> 已腾退 <input type="checkbox"/> 未腾退→ <input type="checkbox"/> 研究处置措施	①通过多测合一报告中的《现场情况调查表》，核实建设用地、附属绿化用地的腾退情况。 ②根据需要，规划核验人员到现场进行检查、核验。	①《北京市建设工程规划监督若干规定》（市政府第86号令）第8条：用地范围内和代征地范围内无应当拆除的建筑物、构筑物及其他设施。 ②《北京市绿化条例》第24条：建设工程附属绿化用地的面积和位置与规划许可内容相符。
		临时用地	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已腾退 <input type="checkbox"/> 未腾退→ <input type="checkbox"/> 研究处置措施		
		附属绿化用地	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已腾退 <input type="checkbox"/> 未腾退→ <input type="checkbox"/> 研究处置措施		
4. 代征用地的移交接收情况	竣工阶段	代征道路用地	<input checked="" type="checkbox"/> 不涉及 <input type="checkbox"/> 已移交接收 <input type="checkbox"/> 部分移交接收 <input type="checkbox"/> 未移交接收 → <input type="checkbox"/> 研究处置措施	通过移交接收单，核实代征公共用地的移交接收情况。	《北京市城乡规划条例》第35条：“代征应当在建设工程规划核验前完成，同步办理移交。”
		代征绿化用地	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已移交接收 <input type="checkbox"/> 部分移交接收 <input type="checkbox"/> 未移交接收 → <input type="checkbox"/> 研究处置措施		
		代征其他用地	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已移交接收 <input type="checkbox"/> 部分移交接收 <input type="checkbox"/> 未移交接收 → <input type="checkbox"/> 研究处置措施		
5. 施工暂设的建设、拆除情况	灰线阶段	临时规划许可证的办理情况	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已取得 <input type="checkbox"/> 未取得→ <input type="checkbox"/> 经提醒后已取得	①通过多测合一报告中的《现场情况调查表》，核实临时规划许可证的办理情况。 ②根据需要，规划核验人员到现场进行检查、核验。	《北京市城乡规划条例》第42条：“城镇建设项目因施工或者建设城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施需要临时占用土地或者建设临时工程的，建设单位应当向规划自然资源主管部门申请临时建设用地批准文件或临时建设工程规划许可证。因城乡建设需要或者临时使用期届满未延续的，建设单位应当无条件拆除临时建设工程及设施。为建设主体工程申请的临时建设工程，应当在主体工程申请规划核验之前拆除。”
	竣工阶段	拆除情况	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已拆除 <input type="checkbox"/> 未拆除→ <input type="checkbox"/> 研究处置措施		
6. 门楼牌的设置情况	竣工阶段	门牌、楼牌设置情况	<input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已设置 <input type="checkbox"/> 未设置→ <input type="checkbox"/> 提醒在不动产登记前完成设置	根据需要，规划核验人员到现场进行检查、核验。	《北京市规划和自然资源委员会北京市公安局关于调整门楼牌编制工作的通知（试行）》（京规自发〔2022〕88号）：在规划验收时，规划自然资源部门依门楼牌号确认结果，对门楼牌的设置情况进行核验；如未设置门楼牌，需告知建设单位在不动产登记前设置完成，并在不动产登记时提供设置门楼牌的现场照片。