

《北京市建设工程规划监督若干规定》 实施细则

第一章 总 则

第一条 为确保本市建设工程严格按照规划进行建设,根据《北京市建设工程规划监督若干规定》,特制定本实施细则。

第二条 在本市行政区域内依法取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证(含临时用地规划许可证和临时建设工程规划许可证,以下统称规划许可证)的建设单位或个人(以下简称建设单位)的建设行为,及规划行政主管部门的规划监督执法行为,均适用本细则。

第三条 规划监督是指城市规划行政主管部门对本细则第二条规定的建设工程建设从开工放线、建设过程及竣工的实施规划情况进行核验,并依法确认和处理的行为。

第四条 按照北京市规划委员会(以下简称市规划委)确定的规划管理权限,北京市规划监察执法大队和市规划委各分局负责具体实施规划监督工作。

市规划委核发规划许可证的建设工程由北京市规划监察执法大队实施规划监督;各分局核发规划许可证的建设工程由其自行实施规划监督。

第二章 规划审批与规划监督的衔接

第五条 规划行政主管部门在核发规划许可证时,应同时发放《建设工程验线申请表》、《建设工程规划验收申请表》。

第六条 取得规划许可证的建设工程,在施工期间,确需变更规划许可证件批准内容的,必须依法到原审批部门重新办理审批;擅自变更审批内容的建设工程,属违法建设。

第七条 取得规划许可证的建设工程,在施工期间,凡不涉及规划许可证规定内容的内部平面调整,应将变更图纸及说明报送原审批部门备案。

第八条 规划行政主管部门在核发建设用地规划许可证时,建设单位应提供具有资质的测绘单位出具的建设用地钉桩成果通知单。

取得建设工程规划许可证的建设单位应委托具有资质的测绘单位,根据建设工程规划许可证附图对建设工程进行钉桩、放线。实际放线如与建设工程规划许可证附图不符,应及时与原审批部门联系解决。

第三章 建设工程验线

第九条 建设单位必须在建设工地的显著位置设置不小于 0#图纸规格的设施,张挂规划许可证正本、附件及总平面图的影印件,向社会公示。

第十条 建设单位在建设工程开工前,应当填写《建设工程验线申请表》,按本细则第四条的规定向规划行政主管部门申请验线。规划行政主管部门受理后,应当在 3 个工作日内组织建设、施工、设计、测绘等单位对建设工程灰线和公示内容进行审验,经审验合格后,方可施工。

未经规划验线合格擅自开工并未按规划审批内容进行建设的建设工程,应按处罚细则规定的加重系数加重处理。

第十一条 测绘单位在实地钉桩、放线中发现因特殊情况需变更批准的建设工程位置时，或出现与钉桩、放线条件要求的尺寸不相符时，测绘单位应及时通知建设单位。

第四章 建设过程的规划监督

第十二条 在规划监督工作中，应由 2 人以上的规划监督检查人员对施工现场进行查验，并主动出示行政执法证件。建设单位和施工管理人员应积极配合规划监督检查工作，如实提供情况和必要的资料。

第十三条 规划行政主管部门在建设工程施工到正负零时，可对建设工程总平面位置进行复核。

第十四条 规划行政主管部门在建设工程结构完工阶段时，应对工程主体建筑的总平面位置、层数和高度进行审核。

第十五条 规划监督检查人员在施工现场进行查验时，应及时、准确、详实地对工程建设情况进行记录。

第十六条 对未按照规划许可证批准内容进行建设的工程，由规划行政主管部门责令其停工并限期改正。

第五章 规划验收

第十七条 建设工程竣工后，建设单位须向规划行政主管部门申请规划验收，并填写、报送下列材料：

（一）《建设工程规划验收申请表》。

（二）建设工程竣工图中的设计图纸目录，总平面图，各层平面图，各向立面图，各主要部位剖面图，基础平、剖

面图各 1 份。

(三) 由具有相应资质的测绘单位编制的《建设工程竣工测量成果报告书》。

(四) 建设工程规划许可证附件(原件)。

(五) 建设用地规划许可证及附图(复印件)。

(六) 规划规定的拆迁任务完成情况说明。

第十八条 规划行政主管部门对建设单位报送的申请规划验收材料审核后,发给《建设工程规划验收申请回复单》。

第十九条 对具备规划验收条件的建设工程,规划行政主管部门应当自收到申请之日起 7 个工作日内组织规划验收。

规划行政主管部门对建设工程实施规划验收的主要内容包括:

(一) 主体建筑的总平面位置、层数、高度、立面、建筑规模和使用性质等。

(二) 用地范围内和代征地范围内应当拆除的建筑物、构筑物及其他设施的拆除情况。

(三) 代征地、绿化用地的腾退情况。

(四) 单独设立的配套设施的建设情况。

第二十条 居住区(含居住小区、居住组团,下同)的配套设施和环境建设应与住宅建设同步进行,规划许可证所核准建筑的周边环境及配套设施应同时验收;约占住宅总规模 20% 的住宅建筑与居住区最后完成的环境配套设施一并验收。

第二十一条 规划验收合格的由规划行政主管部门按本细则第四条的分工规定实施签章。

第二十二条 建设单位应持《建设工程规划验收申请回复单》，到规划行政主管部门领取已签章的建设工程规划许可证附件。

《北京市建设工程规划监督若干规定》实施后尚未竣工的建设工程，应领取《建设工程规划验收申请表》并申请规划验收。

规划验收合格的建设工程名单由规划行政主管部门定期抄送产权登记机关。

依据《北京市建设工程规划监督若干规定》，建设工程未经规划验收或者经规划验收不合格的，产权登记机关不予办理产权登记手续。

第六章 社会监督

第二十三条 规划行政主管部门在建立规划验收档案的同时，对连续3个以上（含3个）在施建设工程项目且总建筑面积达到20万平方米规划验收全部合格的建设单位，经市规划委审定后定期向社会公布名录。此处所指建设工程项目指计划部门批复文件中批准的项目。

经公布名录的建设单位，对其再建的建设工程可自行组织规划验收，规划验收结果须报规划行政主管部门备案，同时持已发建设工程规划许可证附件办理签章。

对建设单位自行组织规划验收的建设工程，规划行政主管部门可以对其中不少于20%的建设工程进行抽查。如发现规划验收不合格的，将取消该建设单位自行组织规划验收的资格并予以公示。

第二十四条 在全市建立建设工程规划监督公报制度，对未按照规划许可证件批准内容进行建设的违法建设工程，市规划委定期进行公示。

第二十五条 规划行政主管部门接到单位或个人对违法建设工程的举报后，应立即组织规划监督检查人员进行现场勘察，及时处理。

第七章 附 则

第二十六条 市规划委对各分局的规划监督工作进行指导、督查，定期对规划监督案卷进行抽查。

第二十七条 测绘单位出具的测绘成果应真实、准确，故意弄虚作假的，由测绘主管部门按照有关规定处理。

第二十八条 本细则不适用于市政工程的规划监督，有关市政规划监督的程序、内容等事宜另行规定。

第二十九条 本实施细则自公布之日起施行。

《北京市建设工程规划监督若干规定》

内部操作规程

一、为贯彻实施《北京市建设工程规划监督若干规定》及《实施细则》，确保内部工作顺利衔接，特制定本规程。

二、各审批处室和各分局在办理规划许可证时，应根据《实施细则》第四条之规定，明确负责实施规划监督的具体部门，并在计算机上予以确认。

三、核发建设工程规划许可证时不再发建设工程钉桩、放线通知单。设计单位须在规划许可证附图上注明：

（一）建筑的长、宽尺寸。

（二）与相邻地块的建筑、现状道路及规划道路红线的尺寸。

（三）用地范围内配套设施、道路、绿化及开口距离等。建设用地钉桩的发放按现行的操作办法办理。

四、综合处及各分局相关科室在核发建设工程规划许可证时，应向建设单位一并发放《建设工程验线申请表》和《建设工程规划验收申请表》。

五、综合处及各分局相关科室在受理建设单位申报的《建设工程验线申请表》后，应向建设单位发出《建设工程验线申请回复单》。

六、执法大队及各分局监督科室，在收到建设单位的《建设工程验线申请表》、《工程测量成果》等材料后，在3个工作日内组织有关部门进行现场灰线审验。审验合格的，签发《建设工程验线结果通知单（合格）》；审验不合格的，签发《建设工程验线结果通知单（不合格）》，并告知建设单位改

正后重新申请规划验线。

七、现场钉桩、放线中，如发现与规划许可证附图不符，但建筑工程通过调整平面布置，可以满足《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、消防间距的要求及同时符合有关法规等，建设单位应持“工程测量成果”及相关材料到综合处或各分局申请备案。否则，建设单位应重新办理规划审批手续。

八、执法大队及各分局监督科室，根据规划许可证附图及“工程测量成果”，在建设工程施工到正负零时，可对建设工程总平面位置进行复核，规划监督检查人员应将复核结果如实记录在《建设工程规划监督现场勘察记录》中；如发现问题应责令其停工，并限期改正。

九、执法大队及各分局监督科室，在建设工程结构完工时，应及时对工程主体建筑总平面、层数和高度进行审核，规划监督检查人员将结果如实记录在《建设工程规划监督现场勘察记录》中；如发现问题应责令其停工，按照查处违法建设工作程序进行处理，并通告有关审批部门。

十、综合处及各分局相关科室在受理建设单位申报材料：

（一）《建设工程规划申请表》。

（二）建设工程竣工图中的设计图纸目录、总平面图、各层平面图、各向立面图、各主要部位剖面图、基础平、剖面图 1 份。

（三）具有相应测绘资质的测绘单位编制的《建设工程竣工测量成果报告书》。

（四）建设工程规划许可证附件（原件）。

（五）建设用地规划许可证及附图（复印件）。

（六）规划规定的拆迁任务完成情况说明后，向建设单

位发出《建设工程规划验收申请回复单》，作为领取建设工程规划许可证附件签章的凭证。

综合处及各分局相关科室将建设单位申报的《建设工程规划验收申请表》等材料，于当日送交执法大队或各分局监督科室。

十一、执法大队及各分局监督科室，接到建设单位申请后，在7个工作日内组织规划验收。验收内容包括：

（一）主体建筑的总平面位置、层数、高度、立面、建筑规模和使用性质等。

（二）用地范围内和代征地范围内应当拆除的建筑物、构筑物及其他设施的拆除情况。

（三）代征地、绿化用地的腾退情况。

（四）单独设立的配套设施的建设情况。规划监督检查人员应将规划验收情况如实记录在《建设工程规划验收审核表》中，并逐级报有关领导审核签发。

十二、在规划验收工作中，建设工程由于施工误差或技术原因，出现下列情况可视为合格：

（一）建筑工程本身发生位移（ ≤ 0.5 米），但与周边相邻建筑物的尺寸经测绘单位现场实测后，能满足《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、消防间距及同时符合有关法规等。

（二）建筑工程高度发生变化（ ≤ 1 米），但与周边相邻建筑物的尺寸经测绘单位现场实测后，能满足《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、消防间距及同时符合有关法规等。

（三）建筑面积因设计误差、内部平面调整等，误差应限制在总建筑面积的5%，且绝对值不超过300平方米。

十三、建筑工程经规划验收后，由执法大队或各分局监

督科室填写《建设工程规划验收合格通知书》或《建设工程规划验收不合格通知书》，连同建设单位申报规划验收的全部材料，一并送至综合处或各分局相关科室，作为在建设规划许可证附件上签章的依据。建设工程规划验收不合格的，不在建设工程规划许可证附件上签章。

十四、建设单位持《建设工程规划验收申请回复单》，到委综合处或各分局相关科室领取已签章的建设工程规划许可证附件或未签章的建设工程规划许可证附件（规划验收不合格）。

委综合处或各分局相关科室应按照规定将建设工程规划监督案卷与审批档案并档。

十五、规划验收合格的建设单位，可持签章的规划许可证附件到房屋产权登记机关办理产权登记；规划验收不合格的，责令改正或按违法建设行政处罚程序处理。

十六、在建设工程施工期间，确需变更规划许可证批准内容的，必须到综合处或各分局相关科室重新办理规划审批手续。

十七、建设工程施工期间，建设工程使用性质、外墙结构、高度、层数、面积不变的前提下，只是内部平面布局的变更，可以不再重新办理规划审批手续，但须依据相关规定在施工前报管理处或各分局相关科室审查，经审查符合备案要求的到综合处或相关科室办理备案手续。

备案文件由综合处或各分局相关科室统一归档，编制目录，定期通报执法大队或各分局监督科室，作为规划验收的依据。

十八、对未按规划许可证件批准内容进行建设的违法建

设工程，各分局每月应将违法建设单位名称、工程名称、工程地点、性质、建筑面积及违法事实送执法大队。由执法大队汇总、审核，确定公示名单报委科技信息处上网公示。

十九、连续 3 个以上（含 3 个）在施建设工程项目且总建筑面积达到 20 万平方米规划验收全部合格的建设单位，可向执法大队或各分局提出申请。执法大队汇总、审核后将名单报委主任办公会批准，定期向社会公布。

二十、执法大队和各分局每月应将规划验收合格并签章的建设工程名录，通过网络传送委科技信息处，汇总后集中传送市国土资源和房屋管理局。

二十一、本规程自公布之日起执行。