

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2020〕59号

关于印发《上海市工程建设项目竣工 规划资源验收工作规范（试行）》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各管委会：

《上海市工程建设项目竣工规划资源验收工作规范（试行）》经2020年2月25日局长办公会审议通过，现予印发，请严格遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2020年2月26日



上海市工程建设项目竣工 规划资源验收工作规范

(试行)

1 总则

1.1 目的和依据

为规范本市工程建设项目开工放样复验、竣工规划资源验收工作,根据《上海市工程建设项目竣工规划资源验收管理规定(试行)》,结合本市实际情况,制定本工作规范。

1.2 适用范围

对本市行政区域内取得建设工程规划许可证的建设项目开工放样复验和竣工规划资源验收适用本规范。法律、法规、规章另有规定的,从其规定。

核发《乡村建设规划许可证》的建设项目参照本规范执行。

2 开工放样复验

2.1 审核方式

建设项目开工放样复验以内业审查为主,结合现场检查的方式进行。

2.2 内业审核内容

2.2.1 建筑工程

(1) 建（构）筑物与建设用地边界、道路规划红线、河道规划蓝线、绿带控制线、架空电力线等规划控制线的退让距离。

(2) 建筑周边相邻间距。

(3) 建（构）筑物单体外墙长、宽、占地面积。

(4) 其他规划许可对建设的相应要求。

2.2.2 线性工程

(1) 线性工程与相邻建（构）筑物的距离。

(2) 线性工程的长度和宽度。

(3) 线性工程中心线与规划中心线、红线等规划控制线的相关距离。

(4) 承台、桥梁平面位置退界、间距。

(5) 其他规划许可对建设的相应要求。

2.2.3 管线工程

(1) 建设单位是否已经落实跟踪测量的要求。

(2) 建设单位落实告知承诺单中的其他要求。

2.3 现场检查内容

审理人员审核申报材料后需要对现场进行核查时，应到施工现场检查。现场核查时应将以下情况记录、拍照，并填写《现场检查部位标准化核查记录单》（附件九）随案卷存档：

- (1) 现场是否已经开挖基坑、桩基施工。
- (2) 现场道路红线界桩是否定位、清晰可辨。
- (3) 现场是否按规定设置规划许可公告牌。

2.4 建筑退界、间距不符的处置

2.4.1 检测的建筑间距和退界距离应符合《建设工程规划许可证》附图的要求。

2.4.2 开工放样复验建（构）筑物退界及间距允许误差不大于 0.1 米。

2.4.3 检测的建筑间距和退界距离超出误差范围或不符合《上海市城市规划管理技术规定》的相关规定，应要求建设单位（个人）重新放样或申请建设工程规划许可证变更，再申请开工放样复验。

3 竣工规划资源验收

竣工规划资源验收采用内业审查和现场核查结合的方式进行审理，现场核查应当场填写《现场检查部位标准化核查记录单》（附件十），并经建设单位（个人）签字确认。

3.1 建筑工程

3.1.1 内业核查

根据《建设工程规划许可证》及其附图、《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》，核查下列要素：

（1）用地范围（界线）

审核建（构）筑物及围墙与用地界线的关系，新建建（构）筑物、围墙等均不得超出规划许可的建设范围。

（2）绿化区域布置、绿化率

建设项目的绿化范围建设应当符合规划管理要求。建设项目分期实施的，在最后一期竣工规划资源验收时核验绿化率。

（3）室外停车泊位区域

建设项目的停车泊位设置应当符合《建设工程规划许可证》核准的总平面图中标示的停车泊位布局要求。未经批准，不得擅自改变停车区域的用途。

（4）出入口设置

建设项目基地出入口设置应当符合《建设工程规划许可证》核准的总平面图标示的位置、宽度要求。

（5）围墙

建设项目围墙的高度、位置应当符合规划审批、管理要求。

（6）建筑间距和退界

建筑工程的建筑间距和退界距离应符合规划审批、《上海市城市规划管理技术规定》的相关规定。

退界及间距允许误差不大于 0.2 米。

（7）建筑面积

建筑面积应符合《建设工程规划许可证》的要求，其单体建

筑面积实测误差应控制在下列规定的允许值内：

小于或等于 1000 平方米的建筑工程，实测建筑面积不得超过《建设工程规划许可证》核准建筑面积的 3%，且不超过 10 平方米。

大于 1000 平方米小于等于 5000 平方米的建筑工程，实测建筑面积不得超过《建设工程规划许可证》核准建筑面积的 2%，且不超过 50 平方米。

大于 5000 平方米小于等于 10000 平方米的建筑工程，实测建筑面积不得超过《建设工程规划许可证》核准建筑面积的 1.5%，且不超过 100 平方米。

大于 10000 平方米的建筑工程，实测建筑面积不得超过《建设工程规划许可证》核准建筑面积的 1%，且不超过 300 平方米。

在核算建筑面积时，应对照许可证核准的计容、不计容建筑面积，分别计算实测值与许可证值的差值。多幢性质相同的单体建筑工程的建筑面积误差可以相互平衡，但不得在不同性质的单体建筑工程之间进行建筑面积的相互平衡。项目配套的门房间、垃圾房、变电站可与项目整体平衡。

（8）建筑内部平面布局

对套型、面积有规划管理要求的项目，内部平面布局应符合审批要求，不得随意分隔。

（9）建筑层数

建筑工程的建筑层数应当符合《建设工程规划许可证》的要求，未经批准，不得擅自加层或增加夹层。

(10) 建筑高度

建筑工程的建筑高度应当符合《建设工程规划许可证》及附图的要求，并符合《上海市城市规划管理技术规定》的日照标准、限高等规定。建筑高度误差应控制在下表规定的允许值内：

| | | | | |
|------------|-------------|------------------|-------------------|-----------|
| 建筑高度 H (米) | $H \leq 24$ | $24 < H \leq 60$ | $60 < H \leq 100$ | $H > 100$ |
| 最大误差值 (米) | 0.1 | 0.15 | 0.2 | 0.5 |

3.1.2 现场检查标准

3.1.2.1 基地现场踏勘

竣工规划资源验收应当对以下内容实施现场查验，并将勘查情况记录、拍照存档：

(1) 检查建筑工程的规划用途、使用性质是否符合《建设工程规划许可证》及其附图的要求。

(2) 核查建设项目的实际建设范围（含围墙）是否在所示用地界线、各类规划控制线范围内。

(3) 检查核准建设范围内是否存在违法建筑。

(4) 检查核准建设范围内临时建筑和不准予保留的旧建筑是否拆除。

(5) 检查核准建设范围内绿化布置区域是否符合规划管理要求。

(6) 检查核准建设范围内地面机动车、非机动车停放区域设置是否符合规划管理要求。

(7) 检查核准地下车库人行出入口、车行出入口、小区机动车进出口及风井位置是否变化。

(8) 风貌保护要求

风貌保护相关区域或特定范围内的建设项目，核定方案或核发建设工程规划许可证时，对立面风格、形式、色彩及其它风貌保护有明确要求的，竣工规划资源验收时应核查实施情况是否符合审批要求。

3.1.2.2 建筑物内部核查

建筑物内部核查应对下列部位进行重点抽查：

(1) 门厅部位。抽查门厅或门廊有无封闭或改变形态。

(2) 架空部位。抽查架空层等公共开放区域有无被封闭或改为他用。

(3) 挑空部位。抽查挑空部位是否增加楼板或内部插层。

(4) 设备层及设备管道夹层。抽查设备层及设备管道夹层使用功能是否发生变化。

(5) 不加以利用的坡屋顶等封闭空间。抽查实际状况。

(6) 屋顶部位。抽查屋顶、露台部位是否存在违法搭建。

(7) 局部扩建情况。抽查建筑物内部是否存在局部违法扩建的情况。

3.1.2.3 建筑物外立面核查

建筑物外立面应当符合批准的立面图要求，不得随意增、减门、窗、阳台。

3.2 线性工程

3.2.1 内业核查

根据《建设工程规划许可证》及其附图的要求和《上海市建设工程规划土地检测成果报告书》，核查下列要素：

- (1) 线性工程位置、长度、宽度。
- (2) 路面标高、道路横断面布置、道路平面位置。
- (3) 桥梁纵坡、梁底标高、涵管顶部标高及桥梁净空高度等。
- (4) 其他规划许可要求。

3.2.2 现场核查

线性工程竣工规划资源验收，现场检查时应检查下列事项：

- (1) 线性工程的平面位置是否符合《建设工程规划许可证》及其附图要求。
- (2) 线性工程规划核准的建设范围内应当拆除或不予保留的建（构）筑物是否已按《建设工程规划许可证》及其附图要求进行拆除。

3.3 管线工程

3.3.1 内业核查

根据《建设工程规划许可证》及其附图的要求和《上海市管线工程跟踪测量成果报告书》，核查下列要素：

- (1) 管线工程的路径走向和管位。
- (2) 管线类型、规格、长度。
- (3) 其他规划许可要求。

3.3.2 现场核查

市政管线工程竣工规划资源验收，现场检查时应检查下列事项：

(1) 管线工程的路径走向和管位是否符合《建设工程规划许可证》及其附图的要求。

(2) 管线工程周边应当拆除或不予保留的建（构）筑物是否已按《建设工程规划许可证》及其附图要求进行拆除。

(3) 工程规划许可中要求拆除（或废弃）的管线应拆除（或废弃）。

3.4. 与规划许可不符的处置

3.4.1 建筑退界、间距、高度变化

实测建筑退界、间距、高度与规划审批不符，超出允许误差范围，且不符合规划管理技术规定的要求，建设单位应自行整改，依法处理后再予以验收。

实测建筑退界、间距、高度与规划审批不符，超出允许误差范围，但符合规划管理技术规定的要求，可视为仍符规划资源验收要求，但应按照《关于在建设项目规划管理全过程中推行告知承诺的实施办法》（沪规土资建规〔2016〕126号）的规定，根据实际情况对建设单位、设计单位和建筑施工单位进行失信处置。

3.4.2 总平面布局变化

建设项目基地内绿化布置、停车区域、消防登高面、内部道路等平面布局进行合理调整，调整后总平面布局符合规划管理要求，可通过竣工规划资源验收。

平面布局调整涉及到相关管理部门要求的，应征得相关管理部门同意，或附条件通过验收。

3.4.3 建筑面积变化

出让土地建设项目建筑面积超出允许误差要求，应改正或依法处理后予以验收。

以划拨方式取得用地的城市基础设施建设项目建筑面积超出允许误差要求，实际建设情况不影响规划控制要求，可视为仍符合规划资源验收要求。

3.4.4 违法建设

竣工规划资源验收时发现下列与规划审批不符的情况，应视为违法建设，未经改正或依法处理，不得通过验收：

- (1) 局部或全部封闭挑空部位，增加面积的。
- (2) 通过内部插层等方式，增加建筑面积的。
- (3) 架空层等公共开放空间封闭或改变用途的。
- (4) 门厅或门廊封闭或改变形态，增加建筑面积的。
- (5) 设备层或设备管道夹层改变用途的。
- (6) 不加以利用的坡屋顶等封闭空间打开使用。
- (7) 屋顶存在违法搭建的。
- (8) 建筑平面局部扩建，增加建筑面积的。
- (9) 建筑面积超出允许误差范围，且不符合规划控制要求。
- (10) 建筑退界、间距不符合技术规定管理要求。
- (11) 线性工程平面布局超出用地范围。
- (12) 线性工程梁底标高不符合规划批准要求，影响通行、通航限高要求。
- (13) 市政管线平面位置、规格不符合规划批准要求，与相邻管线、建（构）筑物间距小于管理要求。

4 土地核验

4.1 核验内容

建设项目应按照国家土地有偿使用合同、国有土地划拨决定书、建设用地批准书、建设用地规划许可证的要求使用土地，核验时对下列情况进行检查核实：

(1) 土地使用权人的主体情况。

(2) 土地使用情况：包括用地范围、用地面积、土地用途等。

(3) 土地价款缴纳情况：包括出让价款、土地租金、违约金、滞纳金、约定利息等。

(4) 项目建设情况：包括建筑面积、建筑容积率、开工时间、竣工时间。

(5) 混合用地建筑量比例。

(6) 产业基地和产业社区内的建设项目，在国有土地有偿使用合同中约定由经济和信息管理部门收取开、竣工时间履约保证金进行监管的项目，规划资源部门在竣工规划资源验收中，不再核验开、竣工时间。

国有土地有偿使用合同中其他约定条款按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，依法实施监管。

4.2 核验情形

对实施整体开发的建设项目，应按照国家土地有偿使用合同等核定的范围进行整体核验。对实施分期开发的建设项目，可以按照建设规划许可证的核定范围内容进行分期核验。

对分期实施的最后一期建设项目，应对该整个项目用地和建设情况进行核查。

4.3 核验标准

4.3.1 用地主体

核查建设单位（个人）的证明材料是否与土地有偿使用合同中的受让人、承租人或国有土地划拨决定书、建设用地规划许可证批准的土地使用权人一致。

主体名称发生变更的，建设单位（个人）应补充提交合法有效的变更文件。

4.3.2 用地范围

现场核查建设项目的实际建设范围是否符合国有土地有偿使用合同等核定的要求。

确因地下统一开发和连通需要，经规划许可，地下通道跨越国批准的范围建设，且符合规划资源验收要求的，在无相邻土地使用矛盾的前提下，应按国有土地有偿使用合同等确定的用地范围进行土地核验，并在合格证的备注栏中注明超出用地范围的建设内容。

4.3.3 用地面积

核查建设项目实际使用的土地面积是否符合批准的用地面积。

4.3.4 土地用途

现场勘验并比对规划核准的许可证及其附图，核查建设项目实际的土地用途是否符合批准的土地用途。

4.3.5 开工时间

核查建设项目的实际开工时间是否符合国有土地有偿使用合同等对开工时间（或经批准延建后的开工时间）的要求。建设项目的实际开工时间以该宗地第一期《建设工程规划许可证》的核发时间为准。

如确因非建设单位（个人）主观原因造成延期开工的，可由建设单位（个人）提出免于追究违约责任的申请并阐明原因，由市、区相关管理部门或承担管理公共事务职能的部门出具相关证明材料，经实施供地的规划资源部门认可，可免除相应违约责任。

4.3.6 竣工时间

核验申报项目的实际竣工时间是否符合国有土地有偿使用合同等对竣工时间（或批准延建后的竣工时间）的要求。建设项目的实际竣工时间以竣工规划资源验收的受理时间为准，分期建设的，以本期验收的受理时间为准。

如确因非建设单位（个人）主观原因造成延期竣工的，可由建设单位（个人）提出免于追究违约责任的申请并阐明原因，由市、区相关管理部门或承担管理公共事务职能的部门出具相关证明材料，经实施供地的规划资源部门认可，可免除相应违约责任。

4.3.7 土地价款

核查建设项目土地价款的缴纳凭证所载明的价款是否与国有土地有偿使用合同载明的土地价款一致。

属延期付款的，还应核验上述价款中是否已包含利息、滞纳金等。

4.3.8 建筑面积

核定建设项目的实际建筑面积是否符合国有土地有偿使用合同等约定的可建建筑面积。一个建设项目对应多宗土地，且对每宗土地约定可建建筑面积的，应对每宗土地核定实测建筑面积。

实际建筑面积以《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》中的相关数据进行核定，其中国有土地有偿使用合同等约定的地上建筑面积以地上计容积率建筑面积进行核验。

地下经营性用途建筑面积的核验分类按照《上海市地下建设用地使用权出让规定》（沪府办规〔2018〕32号）执行。

4.3.9 容积率

核查建设项目的实测容积率是否符合国有土地有偿使用合同等约定的要求。

4.3.10 混合用地建筑量比例

混合用地中建设项目的实测住宅、办公、商业等建筑面积比例应符合国有土地有偿使用合同的要求、建设工程规划许可证的要求。

4.4 建筑面积超合同约定的处置

产业项目竣工规划资源验收建筑面积超合同约定面积，项目

实施情况符合规划管理要求的，免缴增容土地价款。

其他项目实测建筑面积超出国有土地有偿使用合同约定，应按规定进行处置、签订补充合同后再予以通过验收。

混合用地、地下建设工程项目各用途分类实测建筑面积、比例超出国有土地有偿使用合同约定且超出竣工规划资源验收面积误差要求，应签订补充合同后再予以验收。

4.5 续建项目土地核验

4.5.1 续建项目开竣工时间

按照原审定的设计方案，建设项目已全面完成建设，后根据建设需要，审定新的设计方案、核发新的建设工程规划许可证批准进行续建的项目，对原约定的开、竣工时间可不予核验。

4.5.2 划拨转有偿使用

原土地取得方式为划拨，根据《划拨用地目录》，现应办理土地有偿使用的项目，应转有偿使用。

原土地使用权为历史上形成，目前仅有房地产权证（或原土地使用权证）的续建项目，原土地取得方式为划拨，应根据《划拨用地目录》，确定是否应办理土地有偿使用。

4.6 参照执行

对集体建设用地情况的土地核验，参照本规范执行。

对集体土地通过核验的建设项目，应在合格证备注栏中注明：该宗土地系集体建设用地，参照国有建设用地土地核验。

5 档案验收

5.1 验收程序

市、区规划资源部门收到建设单位（个人）验收申请后，市或区城建档案管理机构对建设单位（个人）报送市或区城建档案管理机构的工程建设项目竣工档案进行技术审查，出具《上海市工程建设项目竣工档案审查意见单》，市、区规划资源部门依据《上海市工程建设项目竣工档案审查意见单》作出档案认可结论。

在申请竣工规划资源验收时未按要求全面完成档案归集、报送，可采取承诺限时完成的方式，进行容缺受理。建设单位出具《工程建设项目竣工档案限时办理归档承诺书》，承诺限时完成档案归集、报送工作。

采用“限时承诺、容缺受理”方式通过竣工规划资源验收后，建设单位应在承诺的时限内完成建设项目档案报送工作，报送市或区城建档案机构的建设项目竣工档案应符合归档要求。

5.2 验收标准

工程建设项目竣工档案应当符合《建设项目（工程）竣工档案编制技术规范》。数字化竣工图应符合《上海市工程设计、施工及竣工图数字化和白图交付实施要点》（沪建管联〔2016〕596号）及《关于落实〈上海市工程设计、施工及竣工图数字化和白图交付

实施要点》的操作口径 2.0》（沪城档〔2018〕25号）的相关要求。

5.3 技术审查内容

报送市或区城建档案管理机构一套工程建设项目竣工档案（含纸质、电子及声像资料）。

档案资料（图纸）的真实性、齐全性由建设单位（个人）负责。

市、区城建档案管理机构技术审查以查看项目资源树信息为主的方式进行抽查，建设单位（个人）上传工程建设项目档案资源树的电子文件应符合规范中下列要求：

（1）文件（图纸）的齐全性：具有按建设程序及建设工程管理规范要求在建设过程中形成的相关文件（扫描件、电子文件）和各专业电子竣工图。

（2）文件（图纸）的准确性：文件资料内容完整，竣工图修改完备、绘制符合专业技术要求。

（3）文件（图纸）的有效性：签章手续完备、有效。

6 地名查验

6.1 查验标准

已取得地名批准书的项目，建设项目现场地名命名、设置应符合地名批准书的要求。使用的地名与《地名批准书》不符的，应要求整改。

6.2 现场检查

经办人员现场检查时，应拍摄设置的地名照片，随案卷留存

归档。

7 地质资料汇交核查

7.1 地质资料汇交检查标准

建设项目开展过岩土工程勘察，产生岩土工程勘察资料，竣工规划资源验收前应完成资料汇交。无岩土工程勘察资料产生，在申请验收时予以承诺说明。

7.2 地质灾害防治措施落实

建设单位（个人）必须按照地质灾害危险性评估报告要求，落实相关防治措施，在申请验收时做出书面承诺。

8 附则

8.1 解释权

本规范由上海市规划和自然资源局负责解释。

8.2 施行

本规范自印发之日起施行。《上海市建设项目放样复验、竣工规划资源验收检查工作规范》（沪规土资执〔2015〕308号）、《上海市国有建设用地土地核验工作规范》（沪规土资执〔2015〕313号）自本规范施行之日起废止。

附件一：上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证（建筑工程）

上海市工程建设项目竣工 规划资源验收合格证

（建筑工程）

上海市规划和自然资源局监制

上海市工程建设项目 竣工规划资源验收合格证

编号： 号

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《上海市城乡规划条例》、《上海市档案条例》等法律、法规，经审核，下列工程建设项目通过规划和自然资源部门验收。

特发此证

发证机关：

日 期：

| | | | |
|---|------------------------|----------------|-------------------------|
| 建设单位（个人） | | | |
| 建设项目名称 | | | |
| 项目代码 | | | |
| 建设位置 | | | |
| 建设工程 规划许可证号 | | 建设用地 规划许可证号 | |
| 国有土地有偿使用合同 (或划拨决定书) 编号 | | 用地批准书 编号 | |
| 不动产权证号 | | 用地面积 | |
| 建设项目 验收规模 | 建筑面积 (M ²) | | 总建筑面积 (M ²) |
| | 地下 | 地上 | |
| | | | |
| <p>附件及附图名称：</p> <p>1、《关于核发*****项目〈竣工规划资源验收合格证〉的决定》。</p> <p>2、《工程建设项目竣工规划资源验收项目表》。</p> <p>3、竣工规划资源验收合格证附图一份。</p> | | | |
| <p>遵守事项：</p> <p>一、本证是经规划和自然资源主管部门依法审核，工程建设项目竣工规划资源验收合格的法律凭证。</p> <p>二、凡未取得本证的建设项目，自然资源确权登记机构不予办理不动产登记。</p> <p>三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>四、规划和自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。</p> | | | |

| 项目名称 | | | | | 建设工程 规划许可 证号 | | | |
|----------|------|------|----|----|--------------------|------------------------|----|-----------------------------|
| 幢号 | 建筑名称 | 使用性质 | 层数 | | 高度 (M) | 建筑面积 (m ²) | | 总建筑面 积 (m ²) |
| | | | 地下 | 地上 | | 地下 | 地上 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | |
| 构筑物名称 | | | 高度 | | | 基底面积 | | 埋深 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 围墙长度 (m) | | | | | | 围墙高度 (m) | | |
| 备注: | | | | | | | | |

附件二：上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证（线性工程）

上海市工程建设项目竣工 规划资源验收合格证

（线性工程）

上海市规划和自然资源局监制

上海市工程建设项目 竣工规划资源验收合格证

编号： 号

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》、
《中华人民共和国土地管理法》、《上海市档案条例》等法律、法规，
经审核，下列工程建设项目通过规划和自然资源部门验收。

特发此证

发证机关：

日 期：

| | | | |
|---|--|----------------|--|
| 建设单位 | | | |
| 建设项目名称 | | | |
| 项目代码 | | | |
| 建设位置 | | | |
| 建设工程 规划许可证号 | | 建设用地 规划许可证号 | |
| 国有土地划拨决 定书编号 | | 用地批准书 编号 | |
| 不动产权证号 | | 用地面积 | |
| 验收规模 | | | |
| 备注 | | | |
| <p>附件及附图名称：</p> <p>1、《关于核发*****项目<竣工规划资源验收合格证>的决定》。</p> <p>2、竣工规划资源验收合格证附图一份。</p> | | | |
| <p>遵守事项：</p> <p>一、本证是经规划和自然资源主管部门依法审核，工程建设项目竣工规划资源验收合格的法律凭证。</p> <p>二、凡未取得本证的建设项目，自然资源确权登记机构不予办理不动产登记。</p> <p>三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>四、规划和自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。</p> | | | |

附件三：上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证（市政管线）

上海市工程建设项目竣工 规划资源验收合格证

（市政管线）

上海市规划和自然资源局监制

上海市工程建设项目 竣工规划资源验收合格证

编号： 号

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》、
《上海市档案条例》、《上海市管线工程规划管理办法》等法律、法规，
经审核，下列工程建设项目通过规划和自然资源部门验收。

特发此证

发证机关：

日 期：

| | |
|---|--|
| 建设单位 | |
| 建设项目名称 | |
| 项目代码 | |
| 建设工程 规划许可证号 | |
| 建设位置 | |
| 验收规模 | |
| 备注 | |
| <p>附件及附图名称：</p> <p>1、《关于核发*****项目〈竣工规划资源验收合格证〉的决定》。</p> <p>2、竣工规划资源验收合格证附图一份。</p> | |
| <p>遵守事项：</p> <p>一、本证是经规划和自然资源主管部门依法审核，工程建设项目竣工规划资源验收合格的法律凭证。</p> <p>二、凡未取得本证的建设项目，自然资源确权登记机构不予办理不动产登记。</p> <p>三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>四、规划和自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。</p> | |

关于核发***项目
《竣工规划资源验收合格证》的决定**

发文号：

_____：

你单位填报的（受理号：_____）《上海市工程建设项目竣工规划资源验收申请表》及所附的有关文件、图纸、资料收悉。/经检查，该项目已按批准的地名在现场设置了地名标志，完成了地质资料汇交（汇交凭证编号：_____）。经审核申请验收事项：

1、根据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》的规定，本工程建设项目符合竣工规划验收要求。

2、根据国务院《关于促进节约集约用地通知》（国发〔2008〕3号）等要求，本工程建设项目符合土地检查核验要求。

3、根据《上海市城乡规划条例》、《上海市档案条例》的规定，对提交的工程竣工档案予以认可。/该项目还未全面完成档案报送，《上海市工程建设项目竣工档案审查意见单》附后。你单位应按照《上海市工程建设项目竣工档案限时办理归档承诺书》履行承诺，逾期不履行承诺将承担相应法律责任。

根据《中华人民共和国行政许可法》的规定，准予核发*****项目《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》（编号：沪规划资源综验〔 _____ 〕*****）。

附：《上海市工程建设项目竣工档案审查意见单》

上海市规划和自然资源局

年 月 日

上海市工程建设项目竣工档案限时办理归档承诺书 (样张)

_____自然资源局：

经自查，_____建设项目竣工档案未完成或部分
未完成资料归集、报送，具体如下：

- 1、立项空间准入条件阶段文件：
- 2、用途管制规划许可阶段文件：
- 3、施工许可阶段文件：
- 4、竣工规划资源验收阶段文件：

我单位承诺按照相关法律法规规定，在竣工规划资源验收后的三个月内，向城建档案管理机构报送符合标准的工程建设项目竣工档案。

如果我单位未能兑现以上承诺，自愿承担相应的法律责任，并接受将失信情况记入本单位诚信档案。

建设单位（公章）：

日期：_____年____月____日

附件六：上海市工程建设项目竣工档案审查意见单

上海市工程建设项目竣工档案审查意见单

沪城档审查(*****)****
号

| | | | | |
|--|----------------------|--|------|--|
| 建设 项目 概 况 | 建设单位（个人）名称 | | | |
| | 建设项目名称 | | 项目编号 | |
| | 建设项目地点 | | | |
| | 建设工程规划许可证编号 | | | |
| | 单位工程/标段名称 | | | |
| 工程 建设 项目 竣 工 档 案 审 查 意 见 | | | | |
| 工程 建设 项目 竣 工 档 案 审 查 结 论 | 签章：（城建档案管理机构） 日期： | | | |

附件七：建设工程开工放样复验备案凭证

上海市工程建设项目开工放样复验备案凭证

备案凭证编号：

_____：

你(单位)在_____建造的_____建设工程(建设工程规划许可证编号：_____)

的开工放样复验备案材料已收悉。根据《上海市城乡规划条例》第四十二条及《上海市工程建设项目竣工规划资源验收管理规定》，我局将依据你单位提供的材料进行核查，若符合规划审批要求，本备案凭证与《建设工程开工放样复验结论单》具有同等效力。

若发现你(单位)提供的备案材料、开工放样检测数据不符合规划管理要求，本备案凭证无效，我局将对你(单位)启动监督检查程序。

上海市规划和自然资源局

日期

上海市工程建设项目竣工规划资源验收结论通知单

编号

_____：

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《上海市城乡规划条例》、《上海市档案条例》、《上海市地名管理条例》、《上海市地质资料管理办法》、《上海市地质灾害危险性评估管理规定》的有关规定，本机构对你（单位）在_____建造的_____建设工程，于_____年_____月_____日进行现场检查验收并审查有关资料，发现下列问题：

1、建设项目不符合《建设工程规划许可证》批准要求，建筑面积、高度、退界、间距超出验收标准，存在违法建设。

2、建筑面积、开竣工时间不符合国有土地有偿使用合同约定要求，需要补签合同、补缴土地出让金，需要追究违约责任。

3、未按照要求完成报送档案资料。

4、未按要求设置、使用地名。

5、未按要求汇交地质资料。

我局不予签证。请你单位按照要求完成下列事项整改后重新申请竣工规划资源验收。

1、

2、

上海市规划和自然资源局

年 月 日

附件九 现场检查部位标准化核查记录单

(开工放样复验)

建设单位名称:

工程规划许可证编号:

建设地点:

项目名称:

| 检查内容 | 检查要求 | 检查结果 |
|----------|-------------------|---|
| 现场建设情况 | 现场是否已经开挖基坑、桩基施工 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| 道路红线界桩 | 现场道路红线界桩是否定位、清晰可辨 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| 规划许可公告情况 | 现场是否设置规划许可公告牌 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| 备注 | | |

检查人员 (签字):

被检查单位 (签字):

检查日期:

附件十 现场检查部位标准化核查记录单

(竣工规划资源验收)

建设单位名称:

工程规划许可证编号:

合同/划拨决定书编号:

建设地点:

项目名称:

| 类别 | 检查部位 | 检查要求 | 检查结果 |
|----|--------------------|-------------------------------------|---|
| | 建设工程性质 | 是否符合《建设工程规划许可证》/《乡村建设规划许可证》及其附图要求 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 实际建设范围 | 结合测量报告,检查实际建设范围是否在用地界线、各类规划控制线内 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 违法建筑 | 核准建设范围是否存在违法建设,或者临时建筑和不准予保留的旧建筑是否拆除 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 绿化布置 | 基地内绿化区域布置是否符合规划管理要求 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | (非)机动车停车区域 | 基地内机动车、非机动车停放区域设置是否符合规划管理要求 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 地下车库出入口、小区出入口及风井位置 | 地下车库人行出入口、车行出入口、小区机动车进出口及风井位置是否变化 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 用地范围 | 是否超出批准的用地范围 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 地名标志设置 | 是否与地名批准文件一致 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 |
| | 备 注 | | |

| 类别 | 是否抽查 | 抽查部位 | 抽查要求 | 抽查结果 | 被抽查建筑物名称及区域 |
|------|--|----------------|----------------------|---|-------------|
| 抽查部分 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 门厅 | 门厅或门廊有无封闭或改变形态 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 架空部位 | 架空层等公共开放区域有无被封闭或改为他用 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 挑空部位 | 是否增加楼板或内部插层 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 设备层或设备管道夹层 | 使用功能有否变化 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 不加以利用的坡屋顶等封闭空间 | 是否被打开使用 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 屋顶、露台 | 是否存在违法搭建 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 局部扩建情况 | 检查建筑内部是否存在局部违法扩建情况 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 立面(门、窗、阳台) | 检查门、窗、阳台是否随意增减 | <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过 | |
| 备注 | | | | | |

检查人员(签字):

被检查单位(签字):

检查日期:

