

# 上海市工程建设项目 竣工规划资源验收管理规定 (送审稿)

## 第一条 (目的)

为贯彻国家和本市关于建立国土空间规划体系并监督实施的相关要求，深入推进工程建设项目审批制度改革，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》等有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本规定。

## 第二条 (定义)

本规定所称的开工放样复验，是指新建、改建、扩建建设项目现场放样后，建设单位或者个人按照规定通知规划资源部门复验，并报告开工日期，规划资源部门对建设项目开工放样情况进行检查。

本规定所称竣工规划资源验收，是指建设单位（个人）按照建设工程规划许可、国有土地有偿使用合同（或国有土地划拨决定书）等管理要求完成各项建设内容，向规划资源部门申请合并办理的竣工规划验收、土地核验、档案验收。

规划资源部门在验收时进行地名核查、地质资料汇交核查。

竣工规划验收是指根据《上海市城乡规划条例》等规定，对建设单位（个人）按照建设工程规划许可或乡村建设规划许可实施建设情况进行的验收。

土地核验是指根据国务院《关于促进节约集约用地通知》、国土资源部《关于部署运行土地市场动态监测与监管系统的通知》等规定，对建设单位（个人）使用国有土地进行建设，履行国有土地有偿使用合同、国有建设用地划拨决定书、建设用地批准书等要求的情况进行的核验。集体建设用地的土地核验参照本规定执行。

档案验收是指根据《城市建设档案管理规定》等规定，对建设单位（个人）报送市、区城建档案管理机构的工程建设项目竣工档案进行的验收。

地名核查是指根据《上海市地名管理条例》等规定，建设单位（个人）取得地名批准文件后，按照批准的地名设置地名标志的情况进行核查。

地质资料汇交核查是指根据《地质资料管理条例》、《上海市地质资料管理办法》等规定，对建设单位（个人）汇交建设项目地质资料情况进行的核查。

### **第三条（适用范围）**

本市建设项目开工放样复验、竣工规划资源验收事项的办理工作程序适用本规定，各事项的检查依据、检查标准应

当符合相关的法规和规范要求。

本规定所称的建设项目包括：建（构）筑工程、线性工程、管线工程、乡村建设工程。乡村建设工程（含农户建房）另有规定的，按照其规定执行。

建设单位申请建筑工程综合竣工验收的，申请条件、申请方式、申报材料及工作流程等按照《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》执行。

#### **第四条（管理部门）**

市规划资源部门是本市开工复验、竣工规划资源验收工作的主管部门，负责组织开展本市开工复验、竣工规划资源验收工作制度制订和机制建设工作，对各区规划资源部门（以下简称“区规划资源部门”）、各派出机构业务进行指导及监督，并对市规划资源部门审批的建设项目组织开展开工复验、竣工规划资源验收及项目实施过程监管。

区规划资源部门负责对辖区内由本机关负责审批的建设项目组织开展开工复验、竣工规划资源验收及项目实施过程监管。

#### **第五条（交叉项目管理）**

土地审批与建设工程规划许可审批主体不一致的建设项目，由核发建设工程规划许可证的市、区规划资源部门负责开工放样复验、竣工规划资源验收及项目实施过程监管。

## **第六条（系统平台）**

市、区规划资源部门通过“一网通办”受理建设项目开工放样复验、竣工规划资源验收申请。办理结果应当及时上传大数据中心，实现信息资源共享。

## **第七条（申请方式）**

建设单位（个人）通过“一网通办”进行网上申报的，电子报件材料应加盖电子签章。建设单位暂不具备电子报件条件、选择纸质报件的，应打印申请表并盖章后，将申请材料报送市、区规划资源部门受理窗口。

## **第八条（多测合一）**

工程建设项目审批涉及的测绘服务应符合“多测合一”的要求，实现“一次委托、统一测绘、成果共享”。

规划资源部门应将“多测合一”测绘服务机构名单在“一网通办”平台公布，并实行动态管理。建设单位应在申报建设工程开工放样复验前，委托一家符合条件的测绘服务机构承担“多测合一”工作。

建设单位申请开工放样复验和竣工规划资源验收时，提交的成果数据应符合“多测合一”成果标准。

规划资源部门将“多测合一”成果数据同步推送至大数据中心，实现规划资源、建设、交通、绿化市容、民防、消防、房管等各部门验收数据的统一和共享。

## **第九条（面积计算标准）**

竣工规划资源验收中建筑面积的计算，执行《建筑工程建筑面积计算规范》、《上海市建筑面积计算规划管理规定》等相关标准。

## **第十条（开工放样复验申请条件）**

建设单位（个人）根据《建设工程规划许可证》及附图要求，完成道路规划红线、河道规划蓝线等规划控制线的现场定界，并进行现场放样检测后，应当向市、区规划资源部门申请开工放样复验。

开工放样复验应遵循“一次申请”的原则，建设单位（个人）对同一建设工程规划许可证批准内容应一次性提出申请开工放样复验。

## **第十一条（开工放样复验申请材料）**

建设项目申请开工放样复验应报送下列材料：

（一）建筑工程申请开工放样复验：

1. 《上海市建设工程规划资源开工放样复验申请表（建筑工程）》；
2. 《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》（开工放样检测）；
3. 基地全景照片、规划许可公告牌照片。

（二）线性工程申请开工放样复验：

1. 《上海市建设工程规划资源开工放样复验申请表（线

性工程)》；

2. 《上海市建设工程规划土地检测成果报告书》（开工放样检测）；

3. 基地照片、规划许可公告牌照片。

（三）管线工程申请开工放样复验：

1. 《上海市建设工程规划资源开工放样复验申请表（管线工程）》。

2. 基地照片、规划许可公告牌照片。

### **第十二条（开工放样复验受理）**

市、区规划资源部门在收到建设单位（个人）开工放样复验申请后，应当场出具收件凭证。凡不符合受理要求的，市、区规划资源部门应在收件后3个工作日内，以书面形式一次告知申请人需要补正的全部内容。

### **第十三条（开工放样复验检查）**

市、区规划资源部门应审查建设项目放样是否符合《建设工程规划许可证》及其附图的核准要求，必要时应对现场进行检查。

开工放样复验检查应符合相关标准和规范。

### **第十四条（开工放样复验结果）**

建设项目开工放样复验后，经审查合格的，同意开工，由市、区规划资源部门核发《建设工程开工放样复验结论单》。

经复验审查不合格的，由市、区规划资源部门核发《建

设工程开工放样复验结论通知单》，告知要求整改的理由和处理意见。建设单位整改后，重新按照本规定提出开工放样复验申请。

### **第十五条（开工放样复验时限）**

市、区规划资源部门收件后，应在5个工作日内完成开工放样复验工作。对保障性住宅、重大工程项目应在3个工作日内完成开工放样复验工作。

### **第十六条（开工放样复验备案）**

下列项目开工放样复验可采用备案制，涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私等建设工程规划设计方案免于公示的项目除外：

- （一）产业基地和产业社区内的产业项目。
- （二）市政线性工程。
- （三）市政管线工程。
- （四）建设工程设计方案公示无意见的重大项目。

选择开工放样复验备案的，建设单位（个人）应在现场开工建设前向市、区规划资源部门报送开工放样复验材料。

### **第十七条（备案材料）**

开工放样复验备案应提供下列材料：

1. 《上海市建设工程放样备案表》；
2. 建筑工程需提供《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》（开工放样检测），线性工程需提供《上海市建

设工程规划土地检测成果报告书》（开工放样检测）。

### **第十八条（备案结果）**

市或区规划资源部门在收到建设单位提交的备案材料后，经审查符合收件形式要求的，应当场出具《建设项目自主开工放样复验备案登记凭证》。采用电子报件的，在报件平台提交备案材料后，直接下载打印备案证明。

市或区规划资源部门在收到建设单位提交的开工放样复验备案材料后，应当对建设项目实施情况进行核查。若发现备案材料、检测数据不符合规划资源管理要求的，应督促建设单位进行整改。

### **第十九条（竣工规划资源验收申请条件）**

建设单位（个人）必须按照《建设工程规划许可证》及其附图和国有土地有偿使用合同或国有土地划拨决定书等批准内容全面完成建设工程规划许可证核准的建设范围内的各项建设和环境建设，拆除相关的临时建设和不予保留的旧建筑，完成批准的地名标志设置、竣工档案报送、地质资料汇交后，申请建设工程竣工规划资源验收。

以划拨或出让方式取得国有土地使用权的建设项目，申请竣工规划资源验收前应取得《建设用地批准书》或合并后的《建设用地规划许可证》或《不动产权证》。

申请竣工规划资源验收时，对于同一《建设工程规划许可证》批准的建设内容，应遵循“一次申请、一次验收”的

原则。同一工程建设项目多个《建设工程规划许可证》可以合并申请，一次验收。

本市重大应急工程、重大产业项目、保障民生的公共项目，单幢建筑已竣工且具备正常使用功能，可按照建筑单体对一个《建设工程规划许可证》分批次进行竣工规划资源验收，实现“一证多验”，积极支持工程建设项目单体建筑尽快投入使用。

建设单位在申请竣工规划资源验收时未按要求全面完成档案报送，可出具《上海市工程建设项目竣工限时办理归档承诺书》，承诺限期完成档案报送工作。

### **第二十条（竣工规划资源验收申报材料）**

申请竣工规划资源验收应提交下列材料。建设单位选择纸质申报的，提供的复印件需核对原件。建设单位选择电子申报的，上传文件需加盖电子签章，符合电子文件归档和电子档案管理的要求。

#### **（一）建筑工程竣工规划资源验收：**

1. 《上海市工程建设项目竣工规划资源验收申请表（建筑工程）》；
2. 《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》；
3. 工程竣工图（含总平面图）；
4. 土地价款缴纳凭证（复印件，办理用地批准书时已提供的缴纳凭证不需提供）。

## （二）线性工程竣工规划资源验收：

1. 《上海市工程建设项目竣工规划资源验收申请表（线性工程）》；
2. 《上海市建设工程规划土地检测成果报告书》（竣工规划资源验收检测）；
3. 工程竣工图（含总平面图）。

## （三）管线工程竣工规划资源验收：

1. 《上海市工程建设项目竣工规划资源验收申请表（管线工程）》；
2. 《上海市管线工程跟踪测量成果报告书》；
3. 工程竣工图；

### **第二十一条（竣工规划资源验收受理）**

市、区规划资源部门收到建设单位（个人）竣工规划资源验收申请后，应当场出具收件凭证。缺少收件要件的，应一次告知需要补正的全部内容。不符合受理要求的，市、区规划资源部门应在收件后3个工作日内，以书面形式告知申请人不予受理的理由。

### **第二十二条（竣工规划资源验收检查）**

市、区规划资源部门应通过审查验收材料和现场检查，核查建设项目实施情况是否符合规划资源管理验收要求。

市或区城建档案管理机构受市或区规划资源部门委托对建设单位（个人）报送市、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，向规划资源部门出具《上海市工程建设项目竣工档案审查意见单》。

### **第二十三条（竣工规划资源验收结果）**

建设项目通过竣工规划资源验收后，市、区规划资源部门核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》、批准文件、合格证附图。对建设单位提交的竣工图中与规划审批相对应的内容，经审核符合项目实际建设情况，通过竣工规划资源验收后，在竣工图上加盖规划资源部门的竣工规划资源验收章，作为验收合格证的附图。

建设单位（个人）凭验收合格证等材料依法办理不动产登记。

不符合验收要求的，市、区规划资源部门应核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收结论通知单》，告知要求整改的理由、处理意见。建设单位（个人）应在整改后，重新按照本规定提出竣工规划资源验收申请。

申请验收时档案报送还未全面完成，采用“告知承诺”的方式予以通过竣工规划资源验收。建设单位应在《工程建设项目竣工档案限时办理归档承诺书》承诺的时限内完成报送。违反承诺的，按照《上海市行政审批告知承诺管理办法》（沪府令〔2018〕4号）、《上海市城乡规划条例》的有关规定进行查处，并记入申请人诚信档案。

## **第二十四条（竣工规划资源验收时限）**

市、区规划资源部门收件后，一般项目应在 12 个工作日内完成验收工作；社会投资小型产业项目、管线工程应在 5 个工作日内完成验收。

## **第二十五条（行政监督）**

市规划资源部门可以采用信息系统监测、定期检查和专项检查等形式，对区规划资源部门竣工规划资源验收工作进行监督检查。

## **第二十六条（历史项目适用）**

本规定实施前已完部分竣工规划资源验收事项、取得相关合格证明的建设项目，本规定实施后，建设单位需按照本规定申请剩余事项的竣工规划资源验收。已收取的资料不再重复提供，已核验通过的事项不再进行核查。通过验收后，核发统一的《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》。