# 《建设项目用地预审与选址意见书》办理指南

申请材料：

1. 建设项目用地预审与选址意见书申请表
2. 建设项目用地预审与选址意见书申请报告
3. 项目建设依据
4. 标明建设项目拟用地位置的地形图及坐标文件

法律法规及设定依据:

《中华人民共和国土地管理法》第五十二条

第五十二条　建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条

第三十六条　按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。 前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十四条

第二十四条　建设项目确需占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不涉及占用永久基本农田的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理：

（一）建设项目批准、核准前或者备案前后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）建设单位持建设项目的批准、核准或者备案文件，向市、县人民政府提出建设用地申请。市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，报有批准权的人民政府批准；依法应当由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。农用地转用方案应当重点对是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性作出说明。

（三）农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

收费标准：无

收费依据：无

办理时限：8个工作日

# 《建设用地（含临时用地）规划许可证》办理指南

申请材料：

1. 以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位申请办理建设用地规划许可证，应提供以下材料
2. 建设用地规划许可证申请表
3. 《建设项目预审与选址意见书》及相关附件、附图
4. 建设项目批准、核准、备案文件
5. 标明建设项目拟用地位置的地形图
6. 以出让方式提供国有土地使用权的，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案、文件和签订国有建设用地使用权出让合同后，县级自然资源主管部门向建设单位核发建设用地规划许可证

法律法规及设定依据:

《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条

第三十七条在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。 建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地。

第三十八条在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。 城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

《中华人民共和国城乡规划法》第十八条

1. 国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条

第二条 土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。在编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

收费标准：无

收费依据：无

办理时限：8个工作日

# 《建设工程规划许可证》办理指南

申请材料：

1. 建设工程规划许可证申请表
2. 建设项目批准、核实、备案文件
3. 使用土地的有关文件（不动产权属证书、建设用地规划许可证、国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同或有关出具的使用土地证明文件等）
4. 建设工程设计方案（包括相关设计图纸、定线地形图等相关文件及其他需要提供的材料，例如：涉及挡光补偿的，需要提供日照分析报告等相关材料：涉及净空批复的，需要提供净空批复文件：涉及违法建筑的，需提供违法结案通知书等）
5. 依照规定需要编制建设性详细规划的，应该提交修建性详细规划

法律法规及设定依据:

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条

第四十条：在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。 申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。 城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

《中华人民共和国土地管理法》第十八条

第十八条　国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条

第二条 土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。在编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

收费标准：无

收费依据：无

办理时限：13个工作日

**《建设工程规划核验（验收）》办理指南**

1. 建设工程规划核验（验收）申请表
2. 申请人身份证明、授权委托书原件
3. 选址意见书或是《建设项目用地预审与选址意见书》
4. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证（含附件、图纸）
5. 规划设计方案审核意见书及附图
6. “多测合一”测绘成果
7. 竣工实景彩色照片
8. 划拨决定书或土地出让合同
9. 国有土地使用证或不动产权证书
10. 土地使用价款（含土地出让金违约金）缴纳完毕证明
11. 其他需提供材料（例如：涉及违法《城乡规划法》的建设行为，需要提供违法处罚凭证：例如：土地合同中约定由投资和产业主管部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应条件的，需要提供出前置条款的部门出具的验收意见等）

法律法规及设定依据:

《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条

　第四十五条县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。 建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

**《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发3号）**

（二十）完善建设项目竣工验收制度。要将建设项目依法用地和履行土地出让合同、划拨决定书的情况，作为建设项目竣工验收的一项内容。没有国土资源部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

# **《关于以“多规合一”为基础推进规划用地 “多审合一、多证合一”改革的通知》自然资规[2019]2号**

三、推进多测整合、多验合一

以统一规范标准、强化成果共享为重点，将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，归口成果管理，推进“多测合并、联合测绘、成果共享”。不得重复审核和要求建设单位或者个人多次提交对同一标的物的测绘成果；确有需要的，可以进行核实更新和补充测绘。在建设项目竣工验收阶段，将自然资源主管部门负责的规划核实、土地核验、不动产测绘等合并为一个验收事项。

收费标准：无

收费依据： 无

办理时限: 3个工作日

# 《乡村建设规划许可证》办理指南

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》
2. 《农村宅基地使用承诺书》
3. 建设工程设计方案或简要设计说明（包括房屋用地四至图、勘测定界图或是宗地图）
4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
5. 村民会议讨论通过的书面意见及公示材料
6. 使用土地有关证明材料（占用农用地进行建设的，需要提供农业地转用批复文件）

法律法规及设定依据:

《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条

　第四十一条在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。 在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地;确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。 建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

《中华人民共和国土地管理法》第十八条

1. 国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二条

第二条 土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。在编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

收费标准：无

收费依据：无

办理时限: 3个工作日