

山西省自然资源厅文件

晋自然资发〔2023〕59号

山西省自然资源厅关于深化规划用地 “多审合一、多证合一”改革 推进加强和 规范规划实施监督管理工作的通知

各市规划和自然资源局，厅属相关事业单位，山西转型综合改革示范区规划和自然资源局：

为贯彻落实党中央、国务院关于推进政府职能转变、深化“放管服”改革和优化营商环境的决策部署，进一步落实以“多规合一”为基础，推动“多审合一”“多证合一”，提高审批效能和监管服务水平的要求，切实加强国土空间规划实施和用途管制监督管理，坚决防止规划实施领域违法违规许可、重许可轻监管等问题，根据《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）

和《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）相关规定和要求，现将有关事项通知如下。

一、加快乡镇国土空间规划和详细规划的编制报批

（一）加快推进乡镇国土空间总体规划编制和审批。各设区市自然资源主管部门要督促指导本辖区乡镇人民政府，加快推进乡镇级国土空间规划的编制和审批，依法依规履行规划公示、审议等程序。下级规划要服从上级规划，总体规划要统筹和平衡各相关专项规划的空间要求。

（二）积极开展详细规划编制或修编工作。各市、县（市、区）自然资源主管部门应根据国土空间总体规划，在“三区三线”划定基础上，结合实际加快推进城镇国土空间详细规划和“多规合一”实用性村庄规划的编制（修编）和审批，为开发建设、开展城市更新行动、乡村建设行动，以及实施建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等提供法定依据。对有成片开发要求及全域土地综合整治试点、集体经营性建设用地入市试点需求的地区，应优先完成详细规划编制工作。

（三）严格落实规划管控要求。经依法批准的国土空间规划是开展各类国土空间开发保护建设活动、实施统一用途管制的基本依据。强化国土空间总体规划的指导约束作用，详细规划的编制和修改应当落实上位总体规划的战略目标、功能布局、空间结构、资源利用等要求，不得违反上位总体规划的底线管控要求和强制性内容。依法批准的详细规划纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为规划实施监督管理的重要

依据。

二、落实规划选址综合论证及相关工作要求

(一) 扎实规划选址综合论证。各地要按照《山西省自然资源厅关于节约集约用地论证分析专章编制及综合论证审查工作有关事项的通知(试行)》(晋自然资函〔2023〕682号)要求,进一步优化流程、简化环节,鼓励运用国土调查云和无人机航拍等方式组织开展实地踏勘,扎实做好需要编制专章建设项目的规划选址综合论证,进一步提高踏勘论证工作质量和效率。

(二) 优化规划选址审批流程。位于各级城镇开发边界内的建设项目不需要办理用地预审,确需省级办理规划选址并核发用地预审与选址意见书的,由各设区市自然资源主管部门组织对建设单位编制的选址研究报告进行审查论证,并按当地职责划分和相关规定要求核发用地预审与选址意见书。

(三) 依据规划实施农用地转用和土地征收。各市、县(市、区)报批城镇用地农用地转用和土地征收应符合国土空间总体规划、详细规划和土地使用标准等要求,并按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》明确土地规划用途和建设项目用地类型。

三、严格规范实施各类规划许可

(一) 严格依据详细规划核定规划条件。核定规划条件需明确用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、停车泊位以及公共服务、市政交通设施配建、城市设计、风貌管控等,作为工程设计方案编制和规划核实的依据。用地预审与选址意见书明确的规划要求达到规划

条件深度的，可作为规划条件使用。

不得将国土空间总体规划和详细规划管控要求之外的非空间治理内容纳入规划条件，不得违反国家强制性标准规范设置规划条件。未依法确定规划条件的地块，不得供应建设用地使用权。市、县（市、区）自然资源主管部门不得擅自改变规划条件。确需变更的，应当符合经依法批准的详细规划、法律法规以及相关规范的要求。变更内容不符合详细规划的，应当依法定程序修改详细规划后方可办理规划条件变更手续。

改建、扩建建设项目不涉及规划条件调整的，不再重新申办建设用地规划许可证。城镇开发边界内申请临时用地的，项目单位可一并提出临时建设工程规划许可申请，对于符合临时用地和临时建设审批手续办理条件的，由市、县（市、区）自然资源主管部门或行政审批服务管理部门一并核发临时用地批准手续和临时建设工程规划许可证。城镇开发边界外经依法批准农用地转用土地征收的交通、能源、水利等基础设施项目用地，可依据总体规划编制审批项目地块详细规划，项目单位可申请办理建设工程规划许可证。

（二）鼓励同步办理规划许可用地手续。对于市政基础设施和标准厂房建设项目，在不违反市场公平竞争原则的前提下，可在土地供应前，由市、县（市、区）自然资源主管部门依据国土空间详细规划及土地使用标准核提规划条件，审查建设工程设计方案，按程序纳入供地方案，实施“带方案供应”。其中，以出让方式配置国有建设用地使用权的，可由市、县政府组织有关部门编制建设工程设计方案，经自然资源主管部门审核后纳入供地方案，在出让公告和出让文件中应予以公开，国

有建设用地使用权出让合同签订并取得建设项目的批准、核准、备案文件后，一并核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；以划拨方式配置国有建设用地使用权的，由建设单位在申请用地时提供建设工程设计方案，经自然资源主管部门审查同意纳入供地方案，供地方案经批准并取得建设项目的批准、核准、备案文件后，一并核发国有建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

（三）分类审查建设工程设计方案、核发建设工程规划许可证。市、县（市、区）自然资源主管部门、行政审批服务管理部门或省级人民政府确定的镇人民政府审查建设工程设计方案是否符合国土空间详细规划和规划条件，重点审查涉及安全、主要控制线、景观风貌等管理要求。其中，建筑工程类项目应重点审查土地用途、控制指标、场地布局、公共空间、相邻关系、建筑高度、风貌形态、设施配建等；交通工程类项目应重点审查道路等级（轨道交通类型）、相邻关系、竖向标高、横断面等；管线工程类项目应重点审查管线类型、安全间距、敷设埋深、相邻关系等。

（四）扎实做好建设工程规划核实工作。建设工程竣工后，市、县（市、区）自然资源主管部门或行政审批服务管理部门应当通过图件核验、现场踏勘等方式开展建设工程规划核实，积极配合有关部门将建设工程规划核实纳入联合验收。对办理了一张建设工程规划许可证但涉及多个单位工程的非住宅类建设项目，在符合项目整体质量安全要求，达到安全使用条件，满足独立使用功能，建设工程规划许可明确配建的公共服务设施已建设完成的前提下，可对单位工程开展建设工程规划核实，

市、县（市、区）自然资源主管部门要制定单位工程规划核实标准、适用范围和监管举措，做好风险防控。

（五）优化乡村建设规划许可管理。依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证；未编制村庄规划的，可依据县（市、区）或乡镇“通则式”的国土空间规划管理规定，核发乡村建设规划许可证。在城镇开发边界内使用集体土地进行建设的，可依据国土空间详细规划核发建设工程规划许可证。核发农村村民住宅类乡村建设规划许可应重点审查用地面积、四至范围、建设占用现状地类、建筑面积、建筑高度、建筑层数、相邻关系等事项。在尊重乡村地域风貌特色的前提下，鼓励各地提供农村村民住宅、污水处理设施、垃圾储运、公厕等简易项目的通用设计方案，并简化乡村建设规划许可的审批流程。

四、探索优化管理规则和办理流程

（一）探索制定规划许可豁免清单。对符合国土空间规划、不新增用地、不改变市政管线类型和管位走向的市政基础设施更新项目（道路、绿化、管线等），各地可探索不再办理建设用地规划许可、建设工程规划许可。修缮类房屋改造项目，不增加建筑规模、不改变用地性质和建筑形式色彩材质等外观条件的，各地可探索不再办理建设工程规划许可。各地可根据本地实际，在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下，对老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升等微更新项目，探索制定建设工程规划许可豁免清单并完善监管机制。豁免清单应对社会公开，方便群众查询监督。

（二）探索建设工程规划许可告知承诺制改革。各地要以

便民利企为导向、诚信守诺为支撑，积极探索开展建设工程规划许可承诺制改革。各地可研究制定具体的操作办法，建立建设工程规划许可告知承诺制的项目清单，明确提交材料的要求、承诺的具体内容、后期核查办法和违反承诺应承担的法律责任，并向社会公开；对纳入告知承诺制项目清单的项目，申请人办理建设工程规划许可证时，各地要一次性告知申请材料、承诺要求、核查办法及违反承诺后果等，申请人自愿作出书面承诺后，可直接作出许可决定，并做好后续监管工作。

（三）探索推进“交地即交证”。积极推动符合不动产登记条件的项目在缴清土地出让价款和相关规费后，在供地的同时，同步发放不动产权证书，依法依规实行“交地即交证”。

五、严格落实国土空间用途管制要求

（一）明确规划许可依据。各地开展各类国土空间开发保护建设活动、实施统一用途管制应当以经依法批准的国土空间总体规划和详细规划为基本依据。不得以城市设计、城市更新规划等专项规划替代国土空间总体规划和详细规划作为各类开发保护建设活动的规划审批依据。

（二）推进规划许可数据交互全覆盖。各地要依托国土空间规划“一张图”、国土空间基础信息平台、用途管制监管系统，按照自然资源部印发的行政许可实施规范和国土空间规划、用途管制等有关标准，积极推动规划许可规范化、标准化、数字化，实施国土空间用途管制业务全周期数字化监管。市、县（市、区）自然资源主管部门或行政审批服务管理部门核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证（含临时）、乡村建设规划许可证应当通过自然资源部国土空间用途管制监管系统

进行数据交互并获取监管码。自然资源部将通过“双随机、一公开”等方式对未进行数据交互、未获取监管码的项目进行公开通报，对违法违规许可行为进行纠正和查处。

（三）明确职责强化协同配合。市、县（市、区）自然资源主管部门和行政审批服务管理部门应当根据明确的“三定方案”，厘清部门的审批事项和权责关系，进一步强化部门之间的工作协调配合，建立工作协调机制、共享数据成果，定期会商研究解决工作中的困难和问题，高质量推进落实国家和省级实施规划许可的各项工作要求，确保依法依规开展规范规划实施监督管理工作，切实守牢法律底线和安全红线。



（不公开）

抄送：省行政审批服务管理局，各市行政审批服务管理局。

山西省自然资源厅办公室

2023年12月29日印发
