

河北雄安新区建设项目规划条件管理办法

(2021年6月21日公布 自2021年6月21日起施行)

第一条 为进一步规范建设项目规划条件管理，维护国土空间规划的权威性和严肃性，确保一张蓝图干到底，根据《中华人民共和国城乡规划法》《河北省城乡规划条例》《河北雄安新区工程建设项目审批制度改革实施方案》（雄安政字〔2019〕29号）等规定，结合雄安新区实际，制定本办法。

第二条 在雄安新区建设用地范围内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的规划条件管理工作，适用本办法。

在淀水林田草等农用地、未利用地范围内进行环境整治、植树造林、生态治理等工程建设项目，在雄安新区范围内的临时用地和临时建设项目，以及位于集体建设用地范围内的建设项目，需要提出规划建设要求的可参照本办法进行管理。

第三条 规划条件是自然资源主管部门依据控制性详细规划对建设项目提出的规划建设要求，是编制和审批建设工程设计方案的重要依据。

建设单位或个人应当按照自然资源主管部门确定的规划条

件进行开发建设。

第四条 各级自然资源主管部门负责雄安新区建设项目规划条件的管理和监督工作，其中雄县、容城、安新组团控制性详细规划范围内的规划条件由三县自然资源主管部门提出，报新区自然资源主管部门审定。重大建设项目的规划条件，以及规划条件的变更应由新区自然资源主管部门报新区管委会批准。

雄安新区规划研究中心负责建设项目规划条件的技术审查工作。

责任规划师单位、规划设计单位负责按照自然资源主管部门的要求，依据控制性详细规划或通过选址论证提出规划条件。

第五条 在建设项目的预可行性研究、用地预审与选址、项目批准核准、土地供应和建设用地规划许可、建设工程规划许可阶段，自然资源主管部门可根据项目投资、设计和建设的不同需求，分别提出规划意见、规划条件，支持建设项目投资落地。

自然资源主管部门应建立项目实施库制度。对政府投资项目，可组织责任规划师单位、规划设计单位提前出具规划条件。对企业投资核准类、备案类项目，根据项目落地实际情况可对规划条件进行调整。

第六条 在预可行性研究阶段，投资主管部门负责向自然资源主管部门提出建设项目预可行性研究的要求。自然资源主管部

门根据项目类型、控制性详细规划编制和批准情况，综合规划、土地、交通、市政、水利、园林等方面的要求后，形成规划意见统一回复投资主管部门。重大建设项目，可商责任规划师单位、规划设计单位提供技术咨询，召开专家论证会进行研究。

规划意见的内容，包括允许建设范围、用地性质、用地面积、建设规模、容积率、建筑限高等控制性指标要素，主要为投资主管部门出具项目建议书或前期工作函提供规划用地支持。

第七条 在土地供应和建设用地规划许可阶段，根据土地供应方式出具规划条件。

按照国家规定需要有关部门批准或核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，在申请用地预审与选址意见时一并申请划拨土地、建设用地规划许可，自然资源主管部门可在核发用地预审与选址意见时一并出具规划条件。规划条件应作为划拨土地供应方案、建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书的组成部分。

以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，自然资源主管部门应依据规划条件编制土地出让方案，经新区管委会批准后，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同。在签订国有建设用地使用权出让合同后，建设单位向自然资源主管部门领取建设用地规划许可证。

未确定规划条件的地块，不得供应国有土地使用权。规划条件未纳入国有建设用地使用权出让合同的，该合同无效。转让国有建设用地使用权的，受让方应当遵循原国有土地划拨决定书或国有建设用地使用权出让合同附具的规划条件，如确需改变原规划条件，应当经自然资源主管部门批准。

第八条 出具建设项目的规划条件，应按以下程序进行：

（一）在已批准控制性详细规划范围内的，由自然资源主管部门根据建设项目用地需求，向责任规划师单位、规划设计单位提出拟定规划条件的要求，责任规划师单位、规划设计单位原则上应在5个工作日内出具规划条件。以划拨方式提供国有土地使用权的，在用地预审与选址环节开展规划条件的发起、征询意见和出具。以出让方式提供国有土地使用权的，在土地出让方案环节开展规划条件的发起、征询意见和出具。

（二）在已批准控制性详细规划范围外的能源、交通、水利、矿山等基础设施和军事等特殊设施项目，按照《河北雄安新区建设项目选址（规划条件）论证管理办法》，由自然资源主管部门在用地预审与选址环节，会同规划研究中心进行选址论证、出具规划条件。规划设计单位原则上应在10个工作日内提交选址论证报告，规划研究中心原则上应在5个工作日内完成对选址论证和规划条件的技术审查。重大建设项目可要求规划设计单位提交

多个选址方案进行比选，确定选址后再提出规划条件。

（三）根据建设项目的不同类型，规划条件应符合规划、土地、交通、市政、园林、水利、建设等方面的要求。

第九条 以划拨方式提供国有土地使用权的，规划条件由自然资源主管部门批准用地预审与选址意见，或新区管委会批准划拨土地方案时审定。以出让方式提供国有土地使用权的，规划条件由新区管委会批准土地出让方案时审定。

第十条 自然资源主管部门应将审定后的规划条件纳入规划建设 BIM 管理平台进行备案。建设项目用地预审与选址意见、建设用地规划许可、建设工程规划许可（设计方案审查）、国有土地划拨、国有建设用地使用权出让、土地核验与规划核实，均应以审定后备案的规划条件为依据。

第十一条 规划条件包括实施要求、地块要素底板及其他文件三部分，主要包含以下内容：

（一）土地使用要求。包括项目用地性质、范围、面积、可兼容内容和功能业态等；

（二）土地开发强度要求。包括容积率、地上建筑面积等；

（三）建筑控制要求。包括建筑限制高度、建筑退界要求、地下空间开发利用等；

（四）道路交通设施要求。包括机动车出入口、配建停车位、

公共通道等；

（五）市政基础设施要求。包括给水、污水、雨水、电力、供热、燃气、通信等市政管线接口条件，市政基础设施类型及规模等；

（六）公共服务设施要求。包括各级公服设施配置情况及具体位置、类型及规模；

（七）城市家具、景观设计、建筑风貌设计等城市设计的其他要求；

（八）建筑节能、绿色建筑、海绵城市、智能基础设施、人防工程以及综合防灾建设等要求；

（九）有关法律、法规、规章规定的其他事项以及有关规范、标准规定的强制性内容和要求；

（十）自然资源主管部门认为有必要提出的其他要求。

第十二条 对已编制控制性详细规划但未经规划审批机关批准，或相关条件不稳定的情况下，自然资源主管部门可根据项目批准、核准需要提出初步规划条件，为有关部门和单位开展建设项目前期研究和准备工作提供支持。初步规划条件不作为项目建设的依据，控制性详细规划正式批复或相关条件稳定后，自然资源主管部门应按规定出具正式的规划条件。初步规划条件不符合已批准控制性详细规划的，自然资源主管部门应予以修订。正

式规划条件审定后，初步规划条件自行失效。

初步规划条件的格式和程序可参照规划条件进行管理。

第十三条 规划条件一经批准，原则上不得变更。确需变更的，应当符合雄安新区总体规划和片区、组团等控制性详细规划，符合有关法律法规及相关规范的要求，符合周围环境要求和设施承载条件，不得损害公共利益，不得损害利害关系人的合法权益。自然资源主管部门应当及时将依法变更后的规划条件进行公示。

第十四条 符合下列情形之一的，可由土地使用权人申请变更规划条件：

（一）因新区总体规划、相关专项规划、控制性详细规划等上位法定规划的修改以及因相关标准规范的修改而导致地块相关建设条件发生变化的；

（二）因城市基础设施、公益性公共服务设施和公共安全设施建设需要导致地块范围及相关建设条件发生变化的；

（三）因国家和省有关政策发生变化导致地块相关建设条件发生变化的；

（四）法律法规等规定的其他情形；

（五）经评估后规划审批机关认为应当修改规划的其他情形。

第十五条 变更规划条件，应当按照下列程序进行：

(一) 受理。土地使用权人向自然资源主管部门提出规划条件变更申请报告和规划设计方案。符合变更条件的，自然资源主管部门应当予以受理；不符合变更条件的，不予受理并告知理由。规划条件变更申请报告应详细说明建设项目用地基本情况、变更规划条件的理由等有关内容。规划设计方案应表明用地总平面布局、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系等内容；

(二) 论证和公示。自然资源主管部门可委托组团或片区责任规划师单位、规划编制单位或其他规划设计单位就建设单位或个人提出的变更内容和规划设计方案提出专业意见，组织对变更可行性和必要性进行专题论证，并征求各相关部门与利害关系人的意见，必要时还应组织听证会。经自然资源主管部门审核后应采取张贴公示或网上公示的方式进行公示，公示时间原则上不得少于 10 个工作日；

(三) 审定。经论证符合规划条件变更要求和公示无异议后，由新区自然资源主管部门审查并报新区管委会批准；

(四) 公布。新区自然资源主管部门负责将规划条件变更情况予以公布；

(五) 备案。新区自然资源主管部门应当将变更后的规划条件按要求向规划建设 BIM 管理平台进行备案，确保控制性详细规划数据的时效性和准确性。

第十六条 各级自然资源主管部门按照各自职责，分别负责对规划条件出具、变更以及对规划实施情况的监督检查。在“一会三函”和工程建设项目审批过程中，应加强对建设项目与规划条件一致性的监督检查。

对违法违规批准、出具、变更规划条件的，由自然资源主管部门责令改正。同时，按照干部管理权限由任免机关或监察机关对相关责任人员按照《城乡规划违法违纪行为处分办法》予以处理，应当给予党纪处分的，移送纪律检查机关处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第十七条 本办法自印发之日起正式实施。