

永春县自然资源局文件

永自然资〔2022〕52号

永春县自然资源局关于进一步规范建设工程规划许可变更的通知

各有关单位：

为更好地深化“放管服”改革，优化营商环境，维护规划的严肃性和权威性，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国民法典》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等有关法律法规和《永春县工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于进一步推进建设工程规划许可审批制度改革工作的通知》（永工审办〔2020〕1号）精神，结合我县实际，通知如下：

一、编制建设工程规划方案，应当遵循相关编制标准，落实相关规划要求，建设单位或个人应当按照建设工程规划许可的要求进行建设。建设工程规划许可证核发后一般不得变更建设工程

规划方案；确需变更的，变更内容应当符合法律法规和规划条件等相关要求，并区分不同类型按照相应程序送审报批。

二、经营性房地产项目变更建设工程规划方案，应符合以下情形之一：

（一）因国家、省、市、县有关城乡规划、建设标准等政策发生变化，建设单位响应变化的；

（二）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；

（三）因审图机构等有关单位在审查建设工程初步设计文件、施工图设计文件时发现不符合相关规范必须调整，且影响建设工程规划方案的，应提交相关审查意见；

（四）因现场施工条件、施工工艺需要的，应提交设计、监理出具的有效证明文件。

（五）其他经论证有利于提升建设品质，确需变更的。

三、经营性房地产项目变更建设工程规划方案，应按照以下要求办理：

（一）总平面变更

变更内容影响相邻居住环境、公共利益的，应当采取社会公示等形式充分听取利害关系人意见，利害关系人要求听证的应当举行听证会。其中，变更内容涉及的房屋已经依法预售、销售或安置的，建设单位应当按照民法典相关规定，经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；属于安置的项目，还应当征求项目所在地乡镇或房屋征收主管部门的意见；建设工程已抵押的应取得

抵押权人的同意。

（二）建筑单体变更

变更部分房屋已预售、销售或安置的，建设单位应当经按照民法典相关规定征得购房业主或安置业主同意。预售、销售或安置部分以外的建筑单体变更，可以采取社会公示或座谈会等形式听取利害关系人的意见，其中对建筑内或整个项目内公共部位和公共设施的变更，应当按照民法典相关规定，经同一栋建筑内或整个项目内已预售、销售和安置部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。建设工程已抵押的应取得抵押权人的同意。

四、经营性房地产项目以外的其他实行审批制的项目变更建设工程规划方案，仍采用审批制，并按照以下要求办理：

（一）总平面变更

变更内容影响相邻公共利益的，应当采取社会公示等形式充分听取利害关系人意见，利害关系人要求听证的应当举行听证会。

（二）建筑单体变更

仅涉及建筑单体变更不涉及总平面变更的，按照《永春县工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于进一步推进建设工程规划许可审批制度改革工作的通知》（永工审办〔2020〕1号）规定程序办理。

五、建设工程规划许可实行告知承诺制的项目，变更规划许可仍采用告知承诺制，建设工程规划方案（含总平面图）由建设单位自行委托专家委员会审查，县自然资源局不再组织专家和部

门评审。变更后的建设工程规划方案应经 2/3 以上专家同意，根据专家意见修改并经专家审核确认后，按照以下要求办理：

（一）总平面变更

变更内容影响相邻公共利益的，应当采取社会公示等形式充分听取利害关系人意见，利害关系人要求听证的应当举行听证会。

（二）建筑单体变更

仅涉及建筑单体变更不涉及总平面变更的按照《永春县工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于进一步推进建设工程规划许可审批制度改革工作的通知》（永工审办〔2020〕1号）规定程序办理。

六、凡申请变更建设工程规划许可的，建设单位应当在变更前停止施工，变更手续办理完成后方可再行施工。建设单位未按《建设工程规划许可证》批准的内容进行建设，尚可采取改正措施消除对规划实施影响，并且按照上述规定可以办理变更手续的，在变更前应当书面告知城市管理部门，经依法处置完成后方可办理变更。

七、建设工程规划方案变更后导致项目《建设工程规划许可证》中的建筑面积增加的，建设单位应按规定补缴城市基础设施配套费，已明确免征的项目除外。

七、以下事项无需办理建设工程规划许可变更：

（一）未实质改变规划许可内容，仅涉及图纸内容勘误或增加标注的；

（二）因合理施工误差等原因造成的实际建设情况与建设工程规划许可要求不一致，但未超出竣工规划条件核实允许误差范

围的；

（三）建筑内部平面分割、场地园林景观等不属于规划审查内容的。

永春县自然资源局
2022年3月10日



（此件主动公开）

