

# 建设工程规划土地核实意见书

安县自规核（2026）008号

安阳聚元置业有限公司：

你单位的核实申请和河南分界线测绘有限公司编制的竣工测绘成果报告已收悉，依据《中华人民共和国城乡规划法》和《安阳市建设工程验线和竣工规划土地核实管理办法》（安资源规划发〔2023〕37号文）及相关规定，我单位组织了对聚元壹號院项目建设内容的现场核查并按照竣工测绘报告对项目综合技术指标进行了核算。该项目建设工程规划许可证号为建字第4105222024GG0020445（建筑）号。具体现场核实和竣工测绘报告显示情况如下：

1、竣工测绘成果报告显示，该项目用地面积、土地用途、容积率、建筑密度、绿地率、地上总建筑面积和公共配套用房面积及建筑物外立面色彩造型基本符合规划许可要求。

2、机动车停车为地下，规划机动车停车位266个，实际设置地下车位255个，其中普通车位35个、机械车位220个，地下车库面积基本符合规划要求。机动车停车位总数差值在误差允许范围内，基本满足规划要求。

3、非机动车停车采取地上地下结合的方式，规划非机动车停车位709个，其中地上329个，地下设置在1#楼负一



负二层共 380 个；实际设置 780 个，其中地上 193 个，地下 587 个，安装充电接口共 266 个，其中地上 110 个，地下 156 个，非机动车停车位数量基本满足规划要求。

(具体核实情况见规划许可内容与实测数据对照表)。

核发机关：

日期：



聚元壹号院规划土地核实竣工项目许可内容与实测数据对比表

申请核实的项目建设工程规划许可证号为：建字第4105222024GG0020445(建筑)号。本次核实为主要建筑物包括：1#住宅、2#住宅及配套用房、3#住宅、4#地下车库。核查统计表依据安阳市自然资源和规划局印发的《安阳市建设工程验线和竣工规划土地核实管理办法》（安资源规划发〔2023〕37号）（以下简称37号文）。

序号	项 目		规划许可	实测	差值	比值	说明
1	居住用地面积 (m <sup>2</sup> )		10205.64	10205.64	0.00	/	规划用地范围与实测一致，可予通过规划核实。
2	容积率 (万m <sup>2</sup> /hm <sup>2</sup> )		3.45	3.45	0.00	/	依据37号文件中第二十六条规定，容积率：实际容积率未超出规划条件确定的容积率的，可予以通过规划土地核实。
3	建筑密度 (%)		21.28%	21.47%	/	1.00%	依据37号文件中第二十七条规定，建筑密度：实测基底面积增加不大于规划许可基底面积的5%，可予以通过规划土地核实。 本项目规划建筑总基底面积为2172.09m <sup>2</sup> ，实测总建筑面积基底面积为2190.95m <sup>2</sup> ，实测与规划相比增加18.86m <sup>2</sup> ，占规划许可的1%，实测建筑密度小于5%。
4	绿地率 (%)		40.50%	39.69%	/	2.06%	依据37号文件中第二十八条规定，绿地率：实测绿地面积减少不大于规划许可绿地面积的5%，可予以通过规划土地核实。 本项目规划绿地面积4135.92m <sup>2</sup> ，实测4050.84m <sup>2</sup> ，实测与规划相比减少85.08m <sup>2</sup> ，占规划许可的2.06%，实测绿地面积减少小于规划许可绿地面积的5%。
5	土地用途		城镇住宅用地	城镇住宅用地	/	/	/
6	建筑层数 (层)	1#住宅	17/-2	17/2	0	/	依据37号文件中第三十六条规定，第二十六条，建筑层数与规划许可一致，建筑高度允许误差为：24米(含)以下建筑控制在±0.3米以内；24米-50米(含)建筑控制在±0.5米以内；50米-100米(含)建筑物控制在±0.8米以内；100米以上建筑物控制在±1.0米以内。可予以通过规划土地核实。
		2#住宅及配套用房	17/-2	17/2	0	/	
		3#住宅	17/-2	17/2	0	/	
7	建筑高度(单位：m)	1#住宅	53.60	53.46	-0.14	/	
		2#住宅及配套用房	53.60	53.40	-0.20	/	
		3#住宅	53.60	53.42	-0.18	/	
8	建筑物退让(单位：m)	1#住宅	北距配套楼	15.65	15.58	-0.07	/
			南距用地红线	8.05	8.00	-0.05	/
			西距用地红线	7.10	7.07	-0.03	/
			东距用地红线	8.38	8.32	-0.06	/
		2#住宅及配套用房	北距用地红线	13.44	13.39	-0.05	/
			南距配套楼	5.24	5.26	0.02	/
			西距用地红线	7.01	6.98	-0.03	/
			东距3#楼	13.05	13.03	-0.02	/
		3#住宅	北距用地红线	13.44	13.41	-0.03	/
			南距用地红线	9.40	9.39	-0.01	/
西距2#楼	13.05		13.03	-0.02	/		
		东距用地红线	10.39	10.34	-0.05	/	
10	建筑物平面尺寸(单位：m)	1#住宅	长	54.30	54.35	0.05	0.09%
			宽	12.70	12.73	0.03	0.24%
		2#住宅及配套用房	长	65.20	65.27	0.07	0.11%
			宽	16.05	16.09	0.04	0.25%



11	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	3#住宅	长	68.00	68.03	0.03	0.04%	<p>依据37号文件中第二十二规定，非公建类单体建筑面积：单体建筑未发现违法建设，且实测建筑面积增加未超规划许可面积的3%，可予通过规划土地核实</p> <p>依据37号文件中第二十三条规定，非公建类单体建筑物（地上部分）降层或少建的，可予通过规划土地核实。</p> <p>依据37号文件中第二十四条规定，地下室、地下车库：位置、外轮廓与许可一致，实测建筑面积在允许误差范围内（±3%），可予通过规划土地核实。</p> <p>依据/37号文件中第三十条规定，公共服务设施，按分类许可内容进行核实</p> <p>（一）由社会投资具有经营性质的设施位置与规划许可一致，实测建筑面积增加未超规划许可面积的3%，可予通过规划土地核实</p> <p>（二）需移交的公共服务设施</p> <p>1、位置、用途与规划许可一致，实测建筑面积不少于规划许可面积，可予通过规划土地核实。</p> <p>2、公共服务设施调整至其他经规划许可建筑物，导致竣工现状位置、面积与规划许可不一致，但接收部门出具同意接收意见的，可予通过规划土地核实</p>	
			宽	14.75	14.76	0.01	0.07%		
		1#住宅	地上建筑面积	9119.27	9160.45	41.18	0.45%		
			地下建筑面积	1233.20	1265.50	32.30	2.62%		
		2#住宅及配套用房	其中	地上建筑面积	13173.67	13140.52	-33.15		-0.25%
				住宅	12540.60	12498.73	-41.87		-0.33%
				便利店	50.94	50.95	0.01		0.02%
				公厕	82.77	83.66	0.89		1.08%
				配电室	247.70	251.75	4.05		1.64%
				物业（含消防控制室）	169.59	169.84	0.25		0.15%
				治安联防站	30.03	32.97	2.94		9.79%
				居委会	52.04	52.62	0.58		1.11%
		地下建筑面积	868.13	843.17	-24.96	-2.88%			
		3#住宅	地上建筑面积	12949.46	12870.53	-78.93	-0.61%		
			地下建筑面积	872.44	847.83	-24.61	-2.82%		
		4#地下车库	地下建筑面积	6292.30	6353.56	61.26	0.97%		
		地上建筑面积		35242.40	35171.50	-70.90	-0.20%		
		其中	住宅	34609.33	34529.71	-79.62	-0.23%		
			配套用房	633.07	641.79	8.72	1.38%		
地下建筑面积		9266.07	9310.06	43.99	0.47%				
其中	地下车库面积	6292.30	6353.56	61.26	0.97%				
	地下室面积	2973.77	2956.50	-17.27	-0.58%				
总建筑面积		44508.47	44481.56	-26.91	-0.06%				
13	小区出入口位置	人行出入口	2#楼和3#楼之间	2#楼和3#楼之间	/	/			
		消防出入口	2#楼西面	2#楼西面	/	/			
		车库入口	2#楼南面配套楼旁	2#楼南面配套楼旁	/	/			
		车库出口	3#楼东面	3#楼东面	/	/			
14	车位 (辆)	机动车停车位		266	255	-11	-4.14%		
		其中	地上车位	0	0	0	0		
			地下车位	266	255	-11	-4.14%		
		非机动车总停车位		709	780	71	10.01%		
		其中	地上车位	329	193	-136	-41.34%		
地下车位	380		587	207	54.47%				
15	非机动车充电桩		266	266	0	/	依据总平面图每户不少于1个配建		



16	外立面造型及色彩	外立面造型及色彩与规划许可基本一致。	依据37号文件中第二十一条规定，单体外立面造型、建(构)筑物的外观效果与许可内容一致的，可予通过规划土地核实。
17	内部主要道路	内部主要道路宽度走向与规划许可基本一致。	依据37号文件中第二十条规定，小区内部主要车行道路走向、宽度与许可内容一致，可予通过规划土地核实。

