

建设工程规划土地核实意见书

安县自规核【2026】009号

河南昌源电气设备有限公司：

你单位的核实申请和河南安建建设工程设计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，我单位组织了对昌源新能源电气装备制造项目项目建设内容的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4105222023GG0006314（建筑）号）。具体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、绿地率、建筑系数基本符合规划要求。

2、项目范围内已审批全部现状建筑外立面效果、造型、色彩与规划不一致，具体详细核实情况分别为：

(1) 1#戊类厂房建筑高度、建筑层数、平面尺寸基本符合规划要求；建筑退让间距不满足规划要求，平面位置与规划不一致。

(2) 2#门房建筑高度、建筑退让间距、平面尺寸、建筑



面积与规划不一致。

(3) 3#门房与西侧出入口未建设。

(4) 出地面楼梯间建筑高度、平面尺寸、建筑面积与规划不一致。

(5) 消防水池、消防泵房现状位于项目东北侧与规划位置不一致，建筑面积超过规定误差标准。

3、项目范围内存在未审批建筑物：出地面楼梯间东侧办公室、东北角厕所、西南角砼房、西南角厕所、西南角货棚、东南角喷涂车间。

4、规划机动车停车位 32 个，实际设置 32 个符合规划要求。

5、规划非机动车停车位 128 个，实际设置 148 个，安装 80 个充电口符合规划要求。

(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：

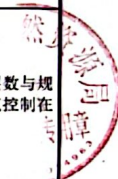
日期：



规划土地核实竣工项目许可内容与实测数据对比表

申请核实的内容为项目建设工程规划许可证号为：建字第4105222023GG0006314（建筑）号。主要建筑物包括：1#戊类厂房、2#门房、3#门房、出地面楼梯间、消防水池、消防泵房。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	项目内容		规划许可	实测	差值	比值	说明			
1	规划净用地面积 (m ²)		22183.86	22183.86	0.00	/	规划用地范围与实测一致, 准予通过规划核实。			
2	容积率		1.35	1.35	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, 准予通过规划土地核实。			
3	建筑系数 (%)		64.07	64.12	0.05	0.08%	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%, 准予通过规划土地核实。本项目规划建筑总基底面积为14212.15m ² , 实测总建筑基底面积为14223.19m ² , 实测与规划相比增加11.04m ² , 占规划许可的0.08%, 建筑基底面积未超出允许误差5%。			
4	绿地率 (%)		11.0	10.1	-0.9	-4.26%	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%, 准予通过规划土地核实。本项目规划绿地面积2346.42m ² , 实测2246.55m ² , 实测与规划相比减少99.87m ² , 占规划许可的4.26%, 实测绿地面积减少不大于规划许可绿地面积的5%。			
5	土地用途		工业用地	工业用地	/	/				
6	建筑层数 (层)	1#戊类厂房	2\0	2\0	0	/	依据37号文件中第三十六条规定, 第三十六条, 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, 准予通过规划土地核实。			
		2#门房	1\0	1\0	0	/				
		出地面楼梯间	1\0	1\0	0	/				
		消防水池、消防泵房	0\1	0\1	0	/				
7	建筑高度 (m)	1#戊类厂房	办公区	12.20	13.30	1.10		/		
			一层厂房	12.20	13.23	1.03		/		
			二层厂房	15.80	15.84	0.04		/		
		2#门房	3.60	4.40	0.80	/				
		出地面楼梯间	3.00	3.52	0.52	/				
		北距2#门房	17.65	17.01	-0.64	/				
8	建筑退线、建筑间距 (m)	1#戊类厂房	西北角北距规划净用地范围线	20.15	20.38	0.23	/			
			东北角北距规划净用地范围线	23.65	24.24	0.59	/			
			南距规划净用地范围线	13.45	13.24	-0.21	/			
			西南角距规划净用地范围线	14.38	14.05	-0.33	/			
			西北角西距规划净用地范围线	15.97	16.01	0.04	/			
			西南角西距规划净用地范围线	14.90	14.34	-0.56	/			
			东距已建戊类厂房	14.15	15.16	1.01	/			
			东北角东距规划净用地范围线	6.20	6.21	0.01	/			
		2#门房	东南角东距规划净用地范围线	9.78	10.27	0.49	/			
			北距规划净用地范围线	3.00	3.20	0.20	/			
			南距1#戊类厂房	17.65	17.01	-0.64	/			
			东距规划净用地范围线	44.73	58.93	14.20	/			
			9	建筑物平面尺寸 (m)	1#戊类厂房	长	124.78	124.74	-0.04	-0.03%
						宽	113.54	113.48	-0.06	-0.05%
					2#门房	长	4.00	9.71	5.71	142.75%
						宽	3.00	3.86	0.86	28.67%
出地面楼梯间	长	9.00	5.49	-3.51	-39.00%					
	宽	3.80	3.86	0.06	1.58%					



规划土地核竣项目许可内容与实测数据对比表

申请核实的内容为项目建设工程规划许可证号为：建字第4105222023060006314（建筑）号，主要建筑物包括：1#戊类厂房、2#门房、3#门房、出地面楼梯间、消防水池、消防泵房，核定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	规划许可内容	实测数据						核竣结论
		总建筑面积		地上建筑面积		地下建筑面积		
		规划	实测	规划	实测	规划	实测	
		差值	差值	差值	差值	差值	差值	
10	建筑面积 (m ²)	总建筑面积	23746.38	23910.92	164.54	0.69%	依据37号文件中第二十二、二十五条规定，非公共类单体建筑面积：单体建筑面积未发生违法建设，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竣。 依据37号文件中第二十五条规定，核实测建建筑面积与规划许可建筑面积之差的差值在以下范围内，规划许可总建筑面积M(单位：平方米)，误差比例R=M/实测增加建筑面积(单位：平方米) M≤5000, R≤3%且m≤50m ² , 20000m ² <M≤100000m ² , R≤0.5%且m≤200m ² , 可予通过规划土地核竣。	
		其中						
		地上建筑面积	23646.38	23690.83	44.45	0.19%		
		办公及生活服务设施	3101.92	3798.28	696.36	22.45%		
		戊类厂房	20486.26	19833.94	-652.32	-3.18%		
		门房	24.00	37.44	13.44	56.00%		
		出地面楼梯间	34.20	21.17	-13.03	-38.10%		
		地下建筑面积	100.00	220.09	120.09	120.09%		
		其中						
		消防水池、消防泵房	100.00	220.09	120.09	120.09%		
11	机动车停车位	1#戊类厂房	23588.18	23632.22	44.04	0.19%		
		2#门房	12.00	37.44	25.44	212.00%		
		3#门房	12.00	0.00	-12.00	-100.00%		
12	出入口位置	出地面楼梯间	34.20	21.17	-13.03	-38.10%		
		非机动车停车位	128	148	20	15.63%		
		机动车停车位	32	32	0	0.00%		
13	出入口位置	主入口(1处)	位于项目北侧，临利达路	位于项目北侧，临利达路	/	/		
		次入口(1处)	位于项目西侧，现状未设置	现状未设置	/	/		
14	出入口位置	外立面造型及色彩	现状与规划不一致。					
		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。					
15	出入口位置	消防水池、消防泵房轮廓线	许可位于1#戊类厂房东南侧，现状位于项目东北侧，与规划不一致。					
		出地面楼梯间	许可位于1#戊类厂房东南侧，现状位于项目东北侧，与规划不一致。					
17	未审批建筑物 (m ²)	出地面楼梯间东侧办公室	0.00	47.53	47.53	/	位于出地面楼梯间东侧	
		东北角厕所	0.00	20.78	20.78	/	位于1#戊类厂房东北角	
		西南角砂房	0.00	47.33	47.33	/	位于1#戊类厂房西南角	
		西南角厕所	0.00	21.75	21.75	/	位于1#戊类厂房西南角	
		西南角货棚	0.00	699.10	699.10	/	位于1#戊类厂房西南角	
		东南角喷涂车间	0.00	690.26	690.26	/	位于1#戊类厂房东南角	