

# 北京市规划和自然资源委员会 关于规范建设项目用地预审和规划许可 变更工作的通知(试行)

京规自发〔2025〕208号

各相关单位：

为进一步优化营商环境，完善我市用地预审和规划许可办理程序，提高政府服务效能，依据《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国城乡规划法》《北京市城乡规划条例》等法律法规，现就规范本市建设项目用地预审和规划许可变更工作通知如下：

## 一、适用范围

本通知适用于我市尚未通过规划核验的房屋建筑、市政交通基础设施工程的《建设项目用地预审与选址意见书》《建设工程规划许可证》(含临时)和《乡村建设规划许可证》(含临时)(以下简称用地预审和规划许可)的变更工作。

用地预审和规划许可的变更，应符合相关法律法规规章、经批准的详细规划(包括控制性详细规划、村庄规划和规划综合实施方案)、轨道交通线路一体化规划方案、重大城乡基础设施项目扩大初步设计方案要求。历史遗留重点工程有特殊规定，从其规定。

## 二、建设项目用地预审与选址意见书的变更

(一)建设项目用地预审的变更。

建设项目用地预审的变更,按照自然资源部印发的相关规定执行。

(二)房屋建筑、市政交通场站工程选址意见书的变更。

在符合详细规划中用地性质、容积率或地上建筑规模(上限)、建筑控制高度(上限)、绿地率(下限)等要求的前提下,拟变更选址意见书的建设主体、有关指标、其他要求、对用地范围进行局部微调,建设单位应先变更该规划许可所依据的前期研究决策成果,再申请变更规划许可。不符合详细规划要求,不予变更。

(三)道路交通、轨道交通工程选址意见书的变更。

建设单位拟进行以下内容的变更,应先变更该规划许可所依据的前期研究决策成果,再申请变更规划许可。

1. 对道路等级、设计标准、设计范围、横断面设计、节点处理形式等控制指标进行重大调整;对轨道线路起终点、线路走向、途径区域、线路长度、车站数量、车辆基地选址及规模、敷设方式等控制指标进行重大调整。

2. 道路、轨道拟变更内容涉及三区三线等规划刚性管控边界,或因利害关系人利益需要进行公众参与。

在符合前期研究决策成果的前提下,变更建设主体或对设计范围、节点处理形式等进行局部调整,应由建设单位开展必要性、可行性、安全性论证并出具相关说明后,申请规划许可的变更。

### 三、建设工程规划许可证(含临时)、乡村建设规划许可证(含临时)的变更

### （一）房屋建筑、市政交通场站工程。

在符合详细规划的前提下对设计方案进行调整,或因施工图深化需对尚未实施的原许可部分内容进行调整,可以申请变更规划许可。

1. 符合用地性质的前提下,变更单体建筑使用功能。

2. 符合容积率要求的前提下,变更单体建筑规模。

3. 符合地块控制高度的前提下,变更单体建筑高度。

4. 变更许可正本或附件中填写的有关内容。

5. 变更总平面图有关内容:建筑位置、外框尺寸、建筑布局。建筑与周边红线或现状建筑之间的间距、室外地坪标高;场地出入口位置或数量、场地内配套公共服务设施位置、地下车库或人防出入口位置;用地内绿地或停车场位置或范围;指标表中的有关内容等。变更建筑平立剖面图有关内容。

因设计、施工等误差造成实际建设情况与建设工程规划许可证审批结果不完全一致,但未超出规划(土地)核验相关技术规定允许的误差范围,无需申请变更。

不符合经批准的详细规划中用地性质、容积率或地上建筑规模(上限)、建筑控制高度(上限)、绿地率(下限)等要求,不予变更。

### （二）市政管线工程。

对设计方案进行调整,或因施工图深化需对尚未实施的原许可部分内容进行调整,可以申请变更规划许可。市政管线及附属设施受现状条件影响无法实施,导致管线的起止点、局部平面位置

或高程、管中与道路红线或道路中线的距离、需增加支线、管径、等级、附属设施(不涉及建筑面积)的形状及位置进行优化调整,可以申请变更规划许可。

### (三) 道路交通工程。

涉及以下内容变更,建设单位应先变更该规划许可所依据的前期研究决策成果,再申请变更规划许可。

1. 对道路等级、设计标准、设计范围、横纵断面设计、节点处理形式、桥梁结构设计、隧道结构设计、路面结构设计等控制指标进行调整。

2. 对道路附属设施规模、位置、功能进行重大调整。在符合前期研究决策成果的前提下,因施工图深化对道路节点处理形式、路面结构设计等其他内容的局部变更,应由建设单位开展必要性、可行性、安全性论证,履行内部管理程序并出具相关说明后,可以申请变更规划许可。

### (四) 轨道交通工程。

涉及以下内容变更,建设单位应先变更该规划许可所依据的前期研究决策成果,再申请变更规划许可。

1. 对线路技术标准、运营组织设置,线路走向、长度、起终点、敷设形式的局部调整。

2. 对车站、区间及附属设施建设规模、位置,车辆基地功能及平面、竖向布置重大调整。

3. 拟变更内容涉及利害关系人利益,需要重新公示或进行公

众参与。

在符合前期研究决策成果的前提下,因施工图深化对建筑规模、位置、内部房间布局等内容进行局部调整,应由建设单位开展必要性、可行性、安全性论证,履行内部管理程序并出具相关说明后申请许可的变更。

(五)临时建设工程规划许可证、临时乡村建设规划许可证。

参照建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证变更工作的要求执行。

#### **四、可以申请变更的其他情形**

(一)因法院生效法律文书或立项文件重新确认建设主体等情况,需要变更用地预审和规划许可建设主体,可以申请许可的变更。

(二)因设计单位笔误、标注错误等原因,导致用地预审和规划许可内容需要更正,或拟对原许可内容补充完善,可以申请许可的变更。

#### **五、许可变更的申请**

申请人可通过线上平台(北京市投资项目审批在线监管平台 [tzxm.beijing.gov.cn](http://tzxm.beijing.gov.cn))或市区政务服务窗口进行申请,选择原类型的规划许可中“变更”办理项。

#### **六、许可变更的受理办理时限、公示和决定**

(一)受理及办理时限。

规划许可变更的受理时限为1个工作日。办理时限为7个工作日(含制证时限1个工作日);做出许可决定前需要进行公示或

公众参与的,所需时间不计算在办理期限内,但总办理时限不超过20个工作日。

## (二)公示。

拟变更建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证附图(总平面图),规划自然资源部门在做出决定前,进行不少于7个工作日的公示。

## (三)决定。

规划自然资源部门同意对原许可进行变更,核发“行政许可决定书(变更)”,载明拟变更的内容。“行政许可决定书(变更)”与原规划许可共同使用,有效期同原规划许可。不同意对原许可进行变更,核发“不予行政许可决定书(变更)”。

## 七、许可变更结果的公开

许可变更决定结果在市规划自然资源委网站主动公开,公众可在原规划许可信息公开的备注栏内查询。

## 八、其他要求

本通知自印发之日起施行,有效期三年,《关于办理经法院裁决、裁定确定使用权变更规划许可“两证”的掌握标准和程序等有关事项的通知》(市规发〔2005〕386号)同步废止。此前其他规定与本通知不一致,以本通知为准。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2025年8月22日