

《新建建筑工程规划管理技术规范》

（征求意见稿）

编制说明

《新建建筑工程规划管理技术规范》编制组

二〇二五年五月

《新建建筑工程规划管理技术规范》（征求意见稿）

团体标准编制说明

一、工作简况

（一）任务来源

本标准由中国联合国采购促进会提出并归口。本标准规定了新建建筑工程规划管理的基本要求、技术文件、规划受理权责、规划原则、总平面设计、建筑空间形态、建筑退线、建筑间距和居住建筑计算间距、建筑面积计算、容积率、建筑密度与绿地率。本标准适用于新建建筑工程的规划管理。

（二）起草单位情况

本标准起草单位包括：深圳市大众工程管理有限公司、湖州南浔金象地产控股集团有限公司。

（三）标准编制过程

（1）成立标准起草组，技术调研和资料收集

2025年2月10日—3月21日，为保证制订工作的顺利开展、提高标准的质量和可用性，由起草单位和相关技术专家共同组建了标准起草组，负责《新建建筑工程规划管理技术规范》标准的编制。通过制订工作方案，标准起草组进一步明确了目标要求、工作思路、人员分工和工作进度等。

标准起草组对相关指标和要求进行了调研，搜集了众多新建建筑工程

规划管理技术相关的标准、文献、成果案例等资料，着手标准制定。

（2）确定标准框架，形成标准草案

2025年3月22日—4月10日，起草小组结合前期的调研和资料，多次召开内部研讨会，形成标准大纲，并邀请了专家和相关企业对标准进行技术指导，对《新建建筑工程规划管理技术规范》的标准编制工作重点、标准制定依据和编制原则等形成了共识，同时完成标准草案稿的撰写。

（3）形成标准征求意见稿，开展征求意见

2025年4月17日—2025年5月17日，标准起草组对标准草案进行修改完善，包括调整基本原则内容、修改错误用词和格式等，在反复讨论和论证的基础上，修改形成了标准征求意见稿。

二、标准制定的目的和意义

新建建筑工程规划管理是指在新建建筑工程的前期策划、设计和审批阶段，依据国家和地方的法律法规、技术规范以及相关规划要求，对建筑工程的选址、布局、规模、功能、风貌等方面进行科学合理的规划和控制的管理过程。它涵盖了从项目立项到获得建设工程规划许可证之前的一系列管理工作，主要目的是确保建筑工程符合城市总体规划、详细规划以及各类专项规划的要求，保障公共利益和安全，促进土地资源的合理利用，同时协调好建筑工程与周边环境、基础设施以及居民生产生活的关系。

制定《新建建筑工程规划管理技术规范》的目的是规范行业技术标准，提高新建建筑工程规划管理的科学性和有效性。该标准的实施有助于统一

建筑规划管理的技术标准，减少因标准不一致导致的市场混乱和无序竞争，为企业创造公平竞争的市场环境，保障消费者权益，为工程建设提供了更加具体、可操作的依据，有助于提高建筑工程的整体质量和安全性能，减少质量事故和安全隐患的发生。

三、标准编制原则

本标准在编制的过程中遵循“先进性、科学性、可操作性”的原则，按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

四、标准主要内容

1、标准主要内容

本标准规定了新建建筑工程规划管理的基本要求、技术文件、规划受理权责、规划原则、总平面设计、建筑空间形态、建筑退线、建筑间距和居住建筑计算间距、建筑面积计算、容积率、建筑密度与绿地率。本标准适用于新建建筑工程的规划管理。

2、规范性引用文件

本标准规范引用了 GB/T 17986《房产测量规范》、GB 50180《城市居住区规划设计标准》、GB/T 50353《建筑工程建筑面积计算规范》。

3、术语和定义

本标准没有相关的术语。

4. 基本要求

本章节规定了新建建筑工程规划管理主要针对工程建设项目审批制度改革方案中立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段所涉及的用地预审与选址意见书（规划条件）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的核发，以及建筑物和构筑物的建设涉及内容的情况，为后续工作的规范性和统一性提供了总则性指导。

5. 技术文件

本章节规定了新建建筑工程规划管理的规划选址（条件）申请书、建设工程规划许可证（建筑类）设计方案、建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告。

6. 规划受理权责

7. 规划原则

8. 总平面设计

9. 建筑空间形态

10. 建筑退线

11. 建筑间距和居住建筑计算间距

12. 建筑面积计算

13. 容积率

14. 建筑密度与绿地率

五、重大分歧意见的处理经过和依据

本标准起草过程中无重大分歧。

六、贯彻标准的措施建议

标准只有通过实施才能起作用，如果不能实施，再好的标准也是“一纸空文”，更无法体现它的作用。贯彻实施标准要做好宣传教育工作、有良好的实施方法和检查监督机制。具体来说：（1）加大宣贯力度。利用报纸、电视、电台及微信、微博等各种新媒体，大力宣传，为标准的实施营造良好的社会氛围。（2）加强标准实施反馈。对在标准实施过程中发现的问题及提出的意见，要进行深入探讨和研究，做好标准的修订和完善工作。

七、废止现行有关标准的建议

本标准不涉及现行标准的废止。

八、其他应予说明的事项

无。

《新建建筑工程规划管理技术规范》编制组

2025 年 5 月