

宁波市自然资源和规划局文件

甬土资〔20××〕甬自然资规规〔2023〕5号 签发人：×××

关于印发《带设计方案出让的建设项目规划审批操作办法》的通知

各区（县、市）自然资源和规划分局（局），局机关各处（室、局）、局属事业单位：

《带设计方案出让的建设项目规划审批操作办法》已经局长办公会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



带设计方案出让的建设项目规划审批 操作办法

为进一步深化建设项目“放管服”改革，提高审批服务效率，提高土地利用综合效益，加强宁波市建筑风貌管控，提升城市品质，优化营商环境，实现经济高质量发展的目标，根据审批制度改革等相关文件精神，结合我市实际，特制定本操作办法。

一、工作内容

“带设计方案出让”是指在国有建设用地出让公告发布前，区（县、市）政府（管委会）、自然资源规划部门等行政部门以及做地单位先行组织编制拟出让地块的设计方案，根据深度不同，可分为建设工程设计方案和实施性城市设计两种类型，经审定后纳入土地出让条件，报市政府同意后，作为建设用地使用权出让条件的组成部分，出让公告时与地块其它出让条件一并对外发布。

二、适用范围

本市行政区域内以下情形可采用带设计方案方式出让土地。

- （一）与轨道结合建设的项目（轨道交通站点综合开发项目、地下空间结合轨道建设项目）；
- （二）有明确供应对象的项目（拆迁安置项目、租赁住房项目）；
- （三）新建未来社区项目；
- （四）实施性城市设计已通过审查的重要地段、重要项目；
- （五）纳入全域国土空间综合整治（城市更新）片区（单元）

的，已有经过审查确定设计方案的项目；

（六）其他符合带设计方案出让的建设项目。

三、方案深度要求

（一）带建设工程设计方案出让

设计方案需符合国土空间详细规划等上位规划要求，统筹考虑城市公共利益，塑造高品质城市特色风貌。建筑部分参照《建筑工程设计文件编制深度规定》，一般应达到初步设计文件深度。设计内容应包含《宁波市国土空间规划条例》关于建设工程规划许可的内容要求。主要包括：

1. 总平面图（含建筑布局、交通组织、竖向设计、景观绿化示意、消防设计等）；

2. 建筑单体平面、立面、剖面图（根据不同的建筑功能，还应表述能反映工程规模的主要内容，如有明确供应对象项目的住宅套型、套数等）；

3. 效果图（鸟瞰图、重要节点、城市界面的透视效果等）；

4. 设计说明书；主要经济技术指标（总建筑面积、计容建筑面积、分项建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑层数、建筑高度等）。

（二）带实施性城市设计出让

实施性城市设计即概念方案，根据国土空间详细规划等上位规划，对重要区域、重要地块开展规划条件论证，重点关注空间形态、周边关系、城市界面、天际线、公共空间、交通组织、环境景观等，内容符合《浙江省国土空间设计技术指南》。建筑部

分参照《建筑工程设计文件编制深度规定》，一般达到方案设计文件深度，主要包括：

1. 总平面图（含建筑布局、交通组织、景观绿化等）；
2. 主要建筑单体平面、立面图；
3. 效果图（鸟瞰图、重要节点、城市界面的透视效果等）；
4. 主要经济技术指标（总建筑面积、计容建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）。

四、工作流程

（一）带建设工程设计方案出让

1. 前置要求

土地出让前，根据项目情况，做好风评、交评、日照分析等相关工作，涉及相关利害关系人重大利益关系的，设计方案应按照公示办法进行公示。重要地段、重要建筑项目按照宁波市城市规划委员会相关要求审议决策，并完成设计方案技术审查。经资规部门审查通过的建设工程设计方案应纳入出让合同附件，强制性内容应在规划条件中予以明确。

2. 方案深化

土地出让后，拿地单位应严格按照出让合同附件的设计方案进行细化、完善。不得改变原设计方案的核心要素和要求，包括：总体布局、空间形态、建筑风格、建设规模、容积率、分类建筑用途、建筑高度、建筑密度、建设用地出入口等重要指标和设计内容，不得降低建设品质以及市政基础设施与公共服务设施配建指标，可对建筑内部功能、住宅套型、建筑立面、景观绿化和配

套设施位置等内容进行深化设计。具体的强制性内容以土地出让合同和规划条件要求为准。

3. 核发许可

带建设工程设计方案出让的建设项目，不再进行设计方案技术审查，对建设单位提交的报建方案符合土地出让时的设计方案要求，且报建材料齐全的，按照告知承诺制要求直接核发建设工程规划许可证，并及时做好承诺内容的核查工作。

(二) 带实施性城市设计出让

1. 前置要求

土地出让前，根据项目情况，做好风评、环评、日照分析等相关工作，涉及相关利害关系人重大利益关系的，实施性城市设计方案应按照公示办法进行公示。重要地段、重要建筑项目按照宁波市城市规划委员会相关要求审议决策。经审查通过的实施性城市设计应将核心要素转化为管控要求，提出建筑高度、体量、风格、色彩、交通组织、市政基础设施、公共服务设施等控制要求，纳入地块规划条件，并将主要效果及空间引导图作为规划条件附图。

2. 方案编制

土地出让后，拿地单位应严格按照设计条件以及实施性城市设计引导要求编制建设工程设计方案。总体布局、空间形态、周边联动关系、整体意向效果基本不变，经济技术指标和强制性内容以规划条件约定为准，其他内容可以深化设计。未来社区项目不得降低未来社区场景设计相关要求，包括特色、面积、功能、

运营等内容。

3. 核发许可

拿地单位提交建设工程设计方案，申请建设工程设计方案审查及核发建设工程规划许可证。建筑工程设计方案应在实施性城市设计基础上深化，已按规定履行公示程序，公示无异议且报建材料齐全的，核发建设工程规划许可证。建筑工程设计方案对城市设计总体布局 and 空间形态有较大调整的，应对建设工程设计方案重新审查，审查通过后，按规定履行公示程序，公示无异议且报建材料齐全的，核发建设工程规划许可证。

五、实施监管

自然资源规划部门应会同住建、综合执法等部门以及各区（县、市）政府（管委会），按各自职责履行项目监管责任，加强日常巡查。发现拿地单位未按建设工程规划许可证开发建设的，应及时督促纠正和处置，违反合同约定和有关法律法规的，应追究拿地单位的违约、违法责任，并纳入信用管理。

六、附则

本办法自 2024 年 1 月 11 日起施行，原《宁波市规划局关于印发〈带方案出让土地建设项目规划审批操作办法（试行）〉的通知》（甬规字〔2018〕182 号）同时废止。

抄送：市政府公报室，市住建局，市综合执法局，各区（县、市）政府（管委会）。

宁波市自然资源和规划局办公室

2023 年 12 月 11 日印发
