

福州市城乡规划条例

(2015年8月28日福州市第十四届人民代表大会

常务委员会第三十次会议通过

2015年9月25日福建省第十二届人民代表大会

常务委员会第十七次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强城乡规划管理,统筹协调城乡空间布局,改善人居环境,保护历史文化和生态环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展,加快建设滨海滨江现代化国际大都市,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》和有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内城乡规划的制定、实施、修改、监督检查以及在规划区内进行建设活动,应当遵守本条例。

城镇新区、开发区、园区等应当统一纳入城乡规划管理。

第三条 制定和实施城乡规划应当以人为本,注重科学性、前瞻性和可操作性。

第四条 各级人民政府制定和实施城乡规划,应当加强对风景名胜区、自然保护区、生态绿带、森林公园、湿地、河流水域、饮用水水源保护区以及基本农田、海岸带、矿产、林地等自然生态资源的保护和管理。

各级人民政府应当加强三坊七巷、朱紫坊、上下杭、烟台山、鼓岭等历史文化名城保护项目的保护工作,严格控制历史文化名城保护名录项目保护范围内各类建设活动,保护自然景观和人文景观。

第五条 市城乡规划主管部门负责本市行政区域内城乡规划管理工作,经市人民政府批准可

以设立派出机构负责指定区域城乡规划管理工作。

县(市)城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作。

市、县(市、区)人民政府有关部门应当按照各自职责,协同做好城乡规划管理的相关工作。

城乡规划主管部门可以将其职权范围内的镇、乡、村庄规划管理具体事务委托镇、乡人民政府实施。

镇、乡人民政府在其职责范围内负责本行政区域内城乡规划管理的相关工作。

第六条 各级人民政府应当根据城乡规划工作的需要,配备相应的城乡规划管理人员和专业技术人员,将城乡规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

市、县(市)人民政府应当加强城乡规划基础测绘工作及自然资源、地理空间数据库建设,提高城乡规划管理信息化水平,促进有关行政主管部门之间的信息共享,保障城乡规划的科学制定和有效实施。

第七条 建立健全城乡规划制定、实施、修改和监督检查的公众参与制度,通过论证会、听证会 and 其他方式、渠道,广泛听取专家和公众意见。

城乡规划主管部门应当建立规划信息公开平台,及时依法公布批准的城乡规划及相关规划信息,但依法不得公开的除外。

第八条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。

任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划。

第二章 城乡规划的制定

第九条 城乡规划包括城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划。城市规划、镇规划分为总体规划和详细规划；详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

编制城乡规划应当依法确定规划的强制性内容。下一层次规划的编制，不得违背和变更上一层次规划确定的强制性内容，并应当对上一层次规划确定的强制性内容作出具体规定。

第十条 城乡规划主管部门应当制定年度规划编制计划，报同级人民政府批准。

市城乡规划主管部门应当依据有关法律法规和技术标准编制本市的规划管理技术规定，报市人民政府批准后执行。

第十一条 总体规划按下列规定编制和审批：

(一) 市城市总体规划由市人民政府组织编制，经省人民政府审查同意后报国务院审批；

(二) 县级市的城市总体规划由县级市人民政府组织编制，经福州市人民政府审查同意后，报省人民政府审批；

(三) 县人民政府所在地镇的总体规划由县人民政府组织编制，报市人民政府审批；

(四) 县(市)人民政府所在地镇以外的其他镇的总体规划由镇人民政府组织编制，经县(市)城乡规划主管部门审查后，报县(市)人民政府审批。

第十二条 乡规划、村庄规划由镇、乡人民政府组织编制，经县(市)城乡规划主管部门审查后，报县(市)人民政府审批。

城市总体规划确定的建设用地范围内的镇、乡、村庄以及镇总体规划、乡规划确定的建设用地范围内的村庄，不单独编制镇总体规划、乡规划、村庄规划。

第十三条 城市总体规划在报送审批前，应当先经同级人民代表大会常务委员会审议。审议意见由本级人民政府研究处理后向同级人民代表大会常务委员会提出书面报告，审议意见连同修改情况一并报送审批。

镇、乡人民政府组织编制的镇总体规划、乡规划在报送审批前，应当先经镇、乡人民代表大会审议。审议意见由本级人民政府研究处理后向同级人民代表大会提出书面报告，审议意见连同修改情况一并报送审批。

镇、乡人民政府组织编制的村庄规划在报送审批前，应当依法经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第十四条 市城乡规划主管部门根据城市总体规划，可以将中心城区划分为若干规划编制单元，组织编制控制性详细规划，经市人民政府批准后，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

县(市)城乡规划主管部门组织编制县人民政府所在地镇或者县级市的控制性详细规划，也可参照中心城区划分规划编制单元，经本级人民政府批准后，报同级人民代表大会常务委员会和市人民政府备案。

县(市)人民政府所在地镇以外的其他镇人民政府根据镇总体规划组织编制的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。

第十五条 市城市总体规划中心城区范围内涉及的县(市)区域以及市人民政府确定的沿海增长区等重点区域的总体规划、控制性详细规划等，由市城乡规划主管部门会同有关县(市)人民政府共同组织编制，报市人民政府审批。

● 在区域及范围由市人民政府审定公布。

第十六条 涉及空间布局与利用的公共服务设施、商业网点、综合交通、内河水系、历史文化名城、旧城改造、户外广告设置等方面的专项规划，由市、县（市）相关行政主管部门会同城规主管部门根据总体规划要求组织编制。法律法规规定由相关行政主管部门单独组织编制的专项规划，应当征求城乡规划主管部门的意见。

专项规划应当按照法律、法规规定的程序报批，法律、法规未规定的，由同级人民政府审批。

第十七条 城市、镇规划区内公共建筑集中的广场、风景名胜区、历史文化名镇、名村、历史文化街区和火车站、机场等重要交通枢纽、城镇主要出入口、公共活动中心及其他重要地块需要编制修建性详细规划的，由城乡规划主管部门或者镇人民政府组织编制，报市、县（市）人民政府审批。

其他地块需要编制修建性详细规划的，由建设单位依据控制性详细规划编制，并经城乡规划主管部门依据控制性详细规划审定。

第十八条 市、县（市）人民政府所在地的中心街区、广场、风景名胜区、历史文化街区以及滨海沿江的重要景观地带等可以由城乡规划主管部门组织编制城市设计，报同级人民政府审批。

第十九条 各级人民政府应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划等，制定近期建设规划，并报总体规划审批机关备案。

近期建设规划以重要基础设施、公共服务设施和保障性住房建设、历史文化资源保护以及生态环境保护等为重点内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。

各级人民政府土地供应和相关建设活动应当与近期建设规划相协调。

第二十条 编制城乡规划、专项规划应当遵守有关城乡规划的国家标准和技术规范，由具备相应资质的单位承担，使用符合国家规定的勘测资料及其他基础资料。

第二十一条 城乡规划在报批前，组织编制单位应当将规划草案予以公告，广泛征求专家和公众意见。公告时间不少于三十日。

第三章 城乡规划的实施

第二十二条 各级人民政府应当根据本地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，按照先规划、后建设的原则，组织实施城乡规划。

城乡建设和发展应当合理确定建设规模和时序，优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，严格保护自然资源、生态环境和城乡历史风貌，体现地方特色，创造良好的城乡公共空间和生活环境。

第二十三条 市城乡规划主管部门负责市辖区及市人民政府指定区域范围内的建设项目规划管理工作，核发建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证。

县（市）城乡规划主管部门负责本行政区域的建设项目规划管理工作，核发所辖区域内的建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证。

市城市总体规划中心城区范围内涉及的县（市）区域及市人民政府确定的重点区域建设项目，实行建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证规划审批备案制度，原审批部门应当在十个工作日内将已审批通过的项目报市城乡规划主管部门备案审查。

法律、法规对于分级审批另有规定的，从其

规定。

第二十四条 开发利用地下空间应当符合有关城乡规划的要求，依法办理规划许可手续。与地面建设工程同步开发利用地下空间的，应当与地面建设工程一并办理规划许可手续；独立开发利用地下空间的，单独办理；分层开发利用地下空间的，分层办理。

第二十五条 市确定的重大建设项目，确需在城乡规划确定的建设用地范围以外选址的，应当委托具有相应资质的城乡规划编制单位出具选址可行性论证报告后，由城乡规划主管部门组织论证，确定是否核发项目选址意见书。

第二十六条 以划拨方式取得国有建设用地使用权的，建设单位在报送有关部门审批或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。经审查符合条件的，城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内核发选址意见书。

以出让方式取得国有建设用地使用权的项目不需要申请选址意见书。

第二十七条 以划拨方式取得国有建设用地使用权的，建设单位在取得选址意见书后，应当持建设项目的批准文件及有关图纸资料等，向项目所在地城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。经审查符合条件的，城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内核发建设用地规划许可证。

第二十八条 以出让方式取得国有建设用地使用权的建设项目，在签订国有建设用地使用权出让合同后，建设单位应当持建设项目的批准、核准或者备案文件和国有建设用地使用权出让合同等，向项目所在地城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城乡规划主管部门应当自受理申请之日起十日内核发建设用地规划许可证。

第二十九条 建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，应当在有效期内向国土资源

主管部门申请办理用地手续。

第三十条 在规划区范围内新建、改建或者扩建建筑物、构筑物、道路、管线或者其他工程设施，建设单位或者个人应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。经审查符合条件的，城乡规划主管部门应当自受理申请之日起三十日内核发建设工程规划许可证。

申请核发建设工程规划许可证，建设单位应当提交使用土地的有关证明文件和建设工程设计方案等材料；需要编制修建性详细规划的建设项目，还应当提供修建性详细规划。

建设单位或者个人应当在建设工程规划许可证有效期内，向建设主管部门申请办理施工许可手续。

第三十一条 在乡、村庄规划区内集体土地上进行建设，应当符合乡规划和村庄规划，在依法取得乡村建设规划许可证、用地审批手续后方可建设。需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第三十二条 选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证有效期为一年，建设单位或者个人申请延期的，应当在期限届满三十日前向原审批机关申请延期一次，延长期限不得超过一年。

第三十三条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的规定进行建设。需要变更规划许可证规定进行建设的，应当经原发证机关批准后方可实施。

第三十四条 建设工程开工建设前，建设单位或者个人应当委托具有相应资质的测绘单位进行建筑物放线，经城乡规划主管部门验线合格后方可开工建设。

农村村民使用原有宅基地建设村民住宅项目的，应当经核发乡村建设规划许可证的单位组织验线合格后方可开工建设。

第三十五条 建设单位应当在建设工地的明显位置公示该建设项目的建设工程规划总平面图及其主要规划技术指标,建设工程竣工前不得损毁公示牌。国家保密工程、军事设施等法律、行政法规规定不得公开的除外。

第三十六条 建设单位或者个人在组织建设工程竣工验收前,应当向城乡规划主管部门申请建设工程规划条件核实。

建设单位或者个人申请规划条件核实的,应当提供由有资质的测绘单位出具的规划竣工测量报告,城乡规划主管部门审核符合规划条件的,出具规划条件核实意见书;不符合规划条件的,出具整改意见书,责令限期改正,重新办理规划条件核实。

未经规划条件核实或者经核实不符合规划条件的建设工程,建设单位不得组织竣工验收,建设工程主管部门和其他有关部门不得办理竣工验收备案,不动产登记机构不得办理登记。

第三十七条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的建筑物、构筑物或者擅自改变建筑物、构筑物使用功能的,不动产登记机构不得办理登记,县级以上地方人民政府有关部门不得核发相关许可证照,已经核发的应当予以撤销。

擅自改变建筑物、构筑物使用功能,违反消防、建筑结构安全、安全生产法规规定,造成消防、建筑结构安全、安全生产隐患的,相关行政主管部门应当依法予以查处。

第三十八条 建筑物外立面修缮、加装电梯等简易工程项目,由城乡规划主管部门出具建设工程简易项目审批意见。

第三十九条 个人住宅经房屋安全鉴定机构或者有资质的安全性检测机构鉴定属于危房的,按照下列规定经批准后可以修缮加固或者改建:

(一)市辖区的城市建设用地范围内个人危

房修缮加固或者改建,由项目所在地的区城乡规划主管部门受理审核,经市城乡规划主管部门批准后实施;

(二)县级市城市建设用地范围内个人危房修缮加固或者改建,由项目所在地镇、乡人民政府(街道办事处)受理审核,经县级市城乡规划主管部门批准后实施;

(三)县人民政府所在地的镇建设用地范围内个人危房修缮加固或者改建,由项目所在地镇人民政府(街道办事处)受理审核,经县城乡规划主管部门批准后实施;

(四)县人民政府所在地的镇以外的其他镇、乡、村庄建设用地范围内个人危房修缮加固或者改建,由项目所在地镇、乡人民政府受理审核,经镇、乡人民政府批准后实施。

危房改建应当在原有的宅基地范围进行。市城市总体规划中心城区范围内危房改建面积及层数不得超过房屋及土地权属证明文件载明的范围,其他区域危房改建面积及层数由县级以上人民政府另行规定。

第四十条 司法机关在拍卖规划区内土地使用权前,应当查明该地块的规划条件。

第四章 城乡规划的修改

第四十一条 城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关应当组织有关部门和专家对城市总体规划、镇总体规划实施情况每五年进行一次评估,采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见,向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见情况。

第四十二条 城市总体规划、镇总体规划确需修改的,组织编制机关应当在修改前对原规划的实施情况进行总结,并向原审批机关报告;修改涉及总体规划强制性内容的,应当先向原审批

机关提出专题报告，经同意后方可编制修改方案，并按原审批程序报批。

第四十三条 除下列情形之外，不得修改控制性详细规划：

(一) 因总体规划发生变化，对规划控制区的功能和布局产生重大影响，确需修改的；

(二) 因基础设施、公共服务设施、国家和省、市重大项目建设对控制性详细规划控制区功能和布局产生重大影响，确需修改的；

(三) 经评估，原控制性详细规划确需修改的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第四十四条 修改控制性详细规划，应当按照下列程序进行：

(一) 组织编制机关对修改的必要性进行专题论证，并采用多种方式征求地段内利害关系人的意见；

(二) 组织编制机关根据论证结论和征求意见情况向原审批机关提出修改建议专题报告，经原审批机关同意后组织编制修改方案；

(三) 控制性详细规划修改草案报送审批前，城乡规划主管部门应当将修改草案向社会公告三十日以上，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见；

(四) 组织编制机关将修改草案报经原审批机关批准后，按法定程序予以公布和备案。

控制性详细规划修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

第四十五条 控制性详细规划经评估确需进行局部、技术性优化，且尚未具备修改情形的，可以实施动态维护。控制性详细规划动态维护应当依照法定程序实施，不得降低和改变有关规定确定的控制要求和指标，不得改变主导用地性质等强制性内容。

控制性详细规划组织编制机关应当建立健全

控制性详细规划动态维护内部管理和运行机制，确保动态维护依法有序开展。

第四十六条 经依法审定的修建性详细规划，以及在取得建设工程规划许可时确定的建设工程设计方案的总平面图，不得擅自修改。确需修改的，城乡规划主管部门应当将原修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图及其修改方案、申请听证的期限以公示的形式告知利害关系人，公示时间不得少于七日；利害关系人申请听证的，城乡规划主管部门应当举行听证，并将听证的时间和地点进行公告。

城乡规划主管部门同意修改总平面图的，应当重新核发建设工程规划许可证，并修正建筑红线图、建筑设计平面图等规划材料。

第五章 监督检查

第四十七条 市人民政府可以委派城乡规划督察员，对县（市）人民政府及其城乡规划主管部门的城乡规划管理工作进行监督检查，受督察单位应当予以配合。

镇、乡人民政府对本行政区域内违反城乡规划的行为，应当依法予以制止。在乡、村庄规划区内的，镇、乡人民政府应当依法查处；在城市、镇规划区内的，应当配合城乡规划主管部门或者其他有关部门依法查处。

第四十八条 城乡规划主管部门对城乡规划实施情况进行监督检查，有权采取以下措施：

(一) 要求有关单位和人员提供与规划监督检查事项有关的文件、资料，并进行复制；

(二) 要求有关单位和人员就规划监督检查事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测和调查取证；

(三) 责令有关单位和人员停止违反有关城乡规划法律法规的行为。

第四十九条 各级人民政府应当向本级人民

人民代表大会常务委员会或者镇、乡人民代表大会报
编制的编制、实施、修改情况，并接受监
人民代表大会常务委员会或者镇、乡人
代表大会应当加强对城乡规划的监督检查，保
划法律法规、决议决定在本行政区域的
实施。

第六章 法律责任

第五十条 对违反本条例规定的行为，《中
华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华
人民共和国城乡规划法〉办法》等有关法律、法
规有规定的，从其规定。

城乡规划主管部门对违反本条例规定的行为
实施行政处罚。依法由行使相对集中行政处罚权
机关实施行政处罚的，从其规定。

第五十一条 采取没收违法建筑物、构筑物
或者违法收入处罚的，在作出没收处罚决定后，
应当将没收的违法建筑物、构筑物或者违法收入
按照有关规定处理。

第五十二条 建设单位未按要求在建设工地
明显位置公示建设项目的建设工程规划总平面图
及其主要规划技术指标的，责令限期改正；逾期

未改正的，处以一万元以下罚款。

第五十三条 未取得建设工程规划许可证或
者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的
单位或者个人，接到城乡规划主管部门停止建设
通知书或者限期拆除的决定书后，当事人不停止
建设或者逾期不拆除的，由市、县（市、区）人
民政府责成有关部门依法采取查封施工现场、强
制拆除等强制措施。

第五十四条 城乡规划主管部门及相关行政
管理工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊
的，由所在单位或者上级主管机关给予处分；造
成损失的，依法给予赔偿；构成犯罪的，依法追
究刑事责任。

第七章 附 则

第五十五条 本条例自 2015 年 12 月 1 日起
施行，1997 年 8 月 29 日福州市第十届人民代表
大会常务委员会第三十一次会议通过，1999 年
10 月 22 日福建省第九届人民代表大会常务委员
会第十四次会议批准的《福州市城市规划管理条
例》同时废止。

关于《福州市城乡规划条例》的说明

（2015 年 9 月 22 日在福建省第十二届人民代表大会

常务委员会第十七次会议上）

福州市人民代表大会常务委员会副主任 陈建平

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

我受福州市人大常委会委托，现就《福州市
城乡规划条例》（以下简称“条例”）说明如下：

一、修订的必要性

2000 年颁布实施的《福州市城市规划管理
条例》，为我市城市规划管理工作走上法制化、

规范化轨道，提高城市管理和基础设施建设水平
奠定了坚实的基础。2008 年颁布的城乡规划法
和 2011 年颁布的省实施办法相继实施，改变了
以往城乡二元结构的规划管理制度，体现了城乡
统筹的原则，促进了城乡经济社会的全面协调可
持续发展。为与上位法相衔接，并结合福州城乡