

# 市自然资源和规划局企业行政合规指导清单

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (机构/科室)
1	生产建设单位开工前，应办理林地征占用手续及林木采伐证	<p>在生产建设中擅自改变林地用途，未办理相关林地用地手续使用林地；在生产建设时开垦、采石、采砂、采土或者其他活动，造成林地或林木毁坏。</p>	<p>《中华人民共和国森林法》</p> <p>第三十七条 矿藏勘查、开采以及其他各类工程建设，应当不占或者少占林地；确需占用林地的，应当经县级以上人民政府林业主管部门审核同意，依法办理建设用地审批手续。</p> <p>占用林地的单位应当缴纳森林植被恢复费。森林植被恢复费征收使用管理办法由国务院财政部门会同林业主管部门制定。</p> <p>县级以上人民政府林业主管部门应当按照规定安排植树造林，恢复森林植被，植树造林面积不得少于因占用林地而减少的森林植被面积。上级林业主管部门应当定期督促下级林业主管部门组织植树造林、恢复森林植被，并进行检查。</p> <p>第三十八条 需要临时使用林地的，应当经县级以上人民政府林业主管部门批准；临时使用林地的期限一般不超过二年，并不得在临时使用的林地上修建永久性建筑物。</p> <p>临时使用林地期满后一年内，用地单位或者个人应当恢复植被和林业生产条件。</p> <p>第五十六条 采伐林地上的林木应当申请采伐许可证，并按照采伐许可证的规定进行采伐；采伐自然保护区以外的竹林，不需要申请采伐许可证，但应当符合林木采伐技术规程。</p> <p>农村居民采伐自留地和房前屋后个人所有的零星林木，不需要申请采伐许可证。</p> <p>非林地上的农田防护林、防风固沙林、护路林、护岸护堤林和城镇林木等的更新采伐，由有关主管部门按照有关规定管理。</p> <p>采挖移植林木按照采伐林木管理。具体办法由国务院林业主管部门制定。</p> <p>禁止伪造、变造、买卖、租借采伐许可证。</p> <p>第七十三条 违反本法规定，未经县级以上人民政府林业主管部门审核同意，擅自改变林地用途的，由县级以上人民政府林业主管部门责令限期恢复植被和林业生产条件，可以处恢复植被和林业生产条件所需费用三倍以下的罚款。</p> <p>虽经县级以上人民政府林业主管部门审核同意，但未办理建设用地审批手续擅自占用林地的，依照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定处罚。</p> <p>在临时使用的林地上修建永久性建筑物，或者临时使用林地期满后一年内未恢复植被或者林业生产条件的，依照本条第一款规定处罚。</p> <p>第七十四条 违反本法规定，进行开垦、采石、采砂、采土或者其他活动，造成林木毁坏的，由县级以上人民政府林业主管部门责令停止违法行为，限期在原地或者异地补种毁坏株数一倍以上三倍以下的树木，可以处毁坏林木价值五倍以下的罚款；造成林地毁坏的，由</p>	★★	<p>一、在生产建设前及时办理林地征占用相关手续；若需要采伐林木及时办理采伐证。</p> <p>如需使用林地，建设单位建设前应向张家港市自然资源和规划局（张家港市林业局）申请办理使用林地手续。办理所需材料如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用林地申请表；</li> <li>2. 用地单位申请报告；</li> <li>3. 建设项目批准文件（包括：可行性研究报告批复、核准批复、备案确认文件、勘查许可证、采矿许可证、项目初步设计等批准文件；属于批次用地项目，提供经有关人民政府同意的批次用地说明书并附规划图）；</li> <li>4. 使用林地可行性研究报告或林地现状调查表（可委托第三方中介公司进行编制）；</li> <li>5. 林地、林木补偿协议；</li> <li>6. 被使用林地的权属证明材料（林权证或相关人民政府、林业主管部门出具的证明）；</li> <li>7. 森林植被恢复费的交款凭证（由银行出具缴费凭证）；</li> <li>8. 使用林地的建设单位法人证明；</li> <li>9. 建设用地规划许可证或选址意见书及附图；</li> <li>10. 环保部门出具的环评意见或建设项目环境影响登记表（需环评项目）；</li> <li>11. 国家级生态红线及省级生态管控区证明材料；</li> <li>12. 恢复林业生产条件的协议实施方案（临时使用林地需要）；</li> <li>13. 属于符合自然保护区、森林公园、湿地公园、风景名胜区等规划的建设项目，提供相关规划或者相关管理部门出具的符合规划的证明材料，其中，涉及自然保护区和森林公园的林地，提供其主管部门或者机构的意见材料；</li> <li>14. 对违法占用林地行为依法处罚办结的情况说明及相关证明材料（违法占用林地补办林地手续）。</li> </ol> <p>张家港市自然资源和规划局（张家港市林业局）根据审批权限，自行审批或上报上级林业部门。</p> <p>二、如需采伐林木，建设单位应向张家港市自然资源和规划局（张家港市林业局）申请办理采伐林木许可证。办理所需材料如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申请书；</li> <li>2. 江苏省森林、林木采伐更新作业设计书；</li> <li>3. 林权证明；</li> </ol>	<p>林业科： 58283101； 综合执法大队： 56791807。</p>

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (机构/科室)
			<p>县级以上人民政府林业主管部门责令停止违法行为，限期恢复植被和林业生产条件，可以处恢复植被和林业生产条件所需费用三倍以下的罚款。</p> <p>违反本法规定，在幼林地砍柴、毁苗、放牧造成林木毁坏的，由县级以上人民政府林业主管部门责令停止违法行为，限期在原地或者异地补种毁坏株数一倍以上三倍以下的树木。</p>		<p>4. 身份证或机构代码证；</p> <p>5. 迹地更新造林证明；</p> <p>6. 公益林等级证明；</p> <p>7. 公示结果证明；</p> <p>8. 江苏省生态公益林论证表（采伐生态公益林需要）；</p> <p>9. 江苏省采伐松木申请表（采伐松木需要）；</p> <p>10. 江苏省采伐松木处理承诺书（采伐松木需要）。</p>	
2	临时用地上不得修建永久性建筑物	临时用地上修建永久性建筑，改变临时用地用途。	<p>《中华人民共和国土地管理法》</p> <p>第五十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。</p> <p>临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。</p> <p>临时使用土地期限一般不超过二年。</p> <p>《中华人民共和国土地管理法实施条例》</p> <p>第五十二条 违反《土地管理法》第五十七条的规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除，按占用面积处土地复垦费5倍以上10倍以下的罚款；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。</p>	★★	<p>一、企业因施工需要，申请临时用地的，临时用地应严格按照批准用途使用土地，不得擅自改变用途，修建永久性建筑等。企业申请临时用地的，按照张家港市自然资源和规划局《关于进一步深化改革 完善临时用地管理的通知》（张资规发〔2021〕235号）文件的要求进行办理。具体申请办理程序：</p> <p>1. 申请。申请单位根据实际需要，按照临时用地选址要求，向所在地自然资源所提交办理临时用地申请。</p> <p>2. 自然资源所初审。自然资源所对临时用地是否符合相关要求初审。初审通过的，自然资源所指导申请单位进行勘测定界，查清占用土地的权属、地类、面积，与被用地单位签订临时用地协议。自然资源所指导申请单位填写报批材料，报批材料齐全初审无误的，自然资源所报市自然资源和规划局审批。</p> <p>3. 审核批准。申请单位将临时用地报批材料报市自然资源和规划局耕地保护和用途管制科，由耕地保护和用途管制科组织各科室进行审查，其中耕地保护和用途管制科审查临时用地报批材料是否齐全，是否符合申请范围，是否符合选址要求，国土空间规划科审查临时用地是否涉及国家级生态保护红线以及生态空间管控区域，建设规划管理科（部门）审查临时用地是否与近期建设规划冲突，是否需办理相关规划许可证，综合执法大队审查临时用地是否涉及违法用地，自然资源调查登记科审查临时用地涉及地类、权属、面积是否与现状一致，林业科审查临时用地是否占用林地和湿地、是否符合占用要求，审核均通过，申请单位缴纳土地复垦（恢复）保证金后，出具临时用地批复。</p> <p>二、临时用地单位需在获得临时用地批复后，根据《中华人民共和国耕地占用税法》的规定，向税务部门缴纳耕地占用税。</p>	<p>保税区自然资源所： 58939625；</p> <p>经开区自然资源所： 56313805；</p> <p>塘桥自然资源所：58920163；</p> <p>锦丰自然资源所：58950282；</p> <p>乐余自然资源所：58961755；</p> <p>凤凰自然资源所：58924590；</p> <p>南丰自然资源所：58900625；</p> <p>大新自然资源所：58716506；</p> <p>耕地保护和用途管制科： 56791867；</p> <p>综合执法大队： 56791807。</p>
3	临时用地到期后应按期复垦或恢复种植条件的	临时用地未按期复垦或未恢复种植条件。	<p>《中华人民共和国土地管理法》</p> <p>第七十六条 违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。</p> <p>《中华人民共和国土地管理法实施条例》</p> <p>第五十六条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，</p>	★★★	<p>土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，使其达到可供利用状态，其中占用耕地的应当恢复种植条件。</p>	<p>耕地保护和用途管制科： 56791867；</p> <p>综合执法大队： 56791807。</p>

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (机构/科室)
			<p>罚款额为土地复垦费的2倍以上5倍以下。</p> <p>违反本条例规定，临时用地期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚，并由县级以上人民政府自然资源主管部门会同农业农村主管部门代为完成复垦或者恢复种植条件。</p>			
4	建设项目建设前，建设单位应当取得建设工程规划许可证	<p>1. 未取得建设工程规划许可证，即进行工程建设；</p> <p>2. 未按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设，也未申请规划变更。</p>	<p>《中华人民共和国城乡规划法》</p> <p>第四十条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。</p> <p>第四十三条 建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。</p> <p>第六十四条 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，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。</p>	★★	<p>一、建设项目建设前，建设单位向市政务服务中心 2 楼投资建设综合窗口申请办理建设工程规划许可证。</p> <p>申请材料：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 办理《建设工程规划许可证》申请表（建筑类）；</li> <li>2. 建设项目的批准、核准、备案文件（原件、复印件）；</li> <li>3. 不动产权证或用地预审意见或土地出让合同（原件、复印件）；</li> <li>4. 建设工程施工图设计文件（纸质、CAD 格式电子文件各一套）；</li> <li>5. 配套费证明（建筑面积 300 平方米（含）以下及工程造价 30 万元（含）以下的需提供，原件，由城建基金或各镇建设管理所出具）；</li> <li>6. 建设项目设防（缴费）审核单（建筑面积 300 平方米（含）以下及工程造价 30 万元（含）以下的需提供，原件，由人防办出具）。</li> </ol> <p>注：1. 首次申报需提供营业执照原件或组织机构代码证原件、授权委托书原件以及经办人身份证原件以核验；</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 复印件上需加盖建设单位公章。</li> </ol> <p>二、建设过程中确需变更的，向市资规局建管科提出变更申请。</p> <p>申请材料：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 办理《建设工程规划许可证》申请表（变更）；</li> <li>2. 原建设工程规划许可证（原件）；</li> <li>3. 符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件（纸质、CAD 格式电子文件各一套）。</li> </ol>	建设规划管理科：56998711。
5	建设项目开工前，建设单位或者个人应当申请验线	建设项目未验线或验线不合格继续施工。	<p>《江苏省城乡规划条例》</p> <p>第四十四条 取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设工程开工前，建设单位或者个人应当向城市、县城乡规划主管部门申请验线，城乡规划主管部门应当在五个工作日内进行验线。未经验线，不得开工。农村集体土地上的农村村民自建住房的规划验线，城乡规划主管部门可以委托乡、镇人民政府进行。</p> <p>《江苏省城乡规划条例》</p> <p>第六十四条 未经验线，建设单位或者个人擅自开工的，由城乡规划主管部门责令停止建设，限期改正，可以处以一千元以上五千元以下的罚款。</p>	★	<p>具体申请办理程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在取得《建设工程规划许可证》后，由测绘单位实施放线并出具《放线测量成果报告书》。建设单位在施工现场设置好涉及四至距离的灰线标志后，填写《建设项目规划验线申请表》，向市政务服务中心 2 楼投资建设综合窗口室申请开工验线（验灰线）。各单体建（构）筑物最迟须在基础开挖前办理开工验线手续。</li> <li>2. 项目完成放线后，建设单位（个人）须提交以下材料申请开工验线： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 《建设项目规划验线申请表》（验灰线）；</li> </ul> </li> </ol>	法规监督科：56998730； 市政务服务中心投资建设综合窗口：58693981； 建设规划管理科：56998706。

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (机构/科室)
					<p>(2) 建设项目放线测量成果报告(原件,内含现场照片);</p> <p>(3) 《张家港市建设项目用地和规划公告牌》现场张贴照片;</p> <p>(4) 建设工程规划许可证(复印件);</p> <p>(5) 其他相关材料。</p> <p>3. 《建设项目规划验线申请表》可在张家港市人民政府网站下载(审批服务—法人服务—按部门—市资源规划局)。</p>	
6	项目核验 (规划核实、土地验收)	<p>1. 未按图施工;</p> <p>2. 存在违法建设。</p>	<p>《中华人民共和国城乡规划法》</p> <p>第三十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的,在国有土地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划,提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目,建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后,向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中,擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。</p> <p>第四十五条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的,建设单位不得组织竣工验收。建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。</p> <p>《江苏省城乡规划条例》</p> <p>第四十八条 建设工程竣工后,建设单位或者个人应当就建设工程是否符合规划条件和规划许可内容,向城乡规划主管部门申请核实。城乡规划主管部门应当及时组织核实。未申请核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容的,建设单位或者个人不得组织竣工验收,产权登记机关不予办理产权登记手续。</p> <p>规划条件确定应当同步配套建设的基础设施、公共服务设施,建设单位应当一并向城乡规划主管部门申请核实。未申请核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容的,建设单位或者个人不得组织竣工验收。城乡规划主管部门进行核实时,建设单位或者个人应当提供经依法取得相应测绘资质证书的单位测绘的竣工图等资料。农村集体土地上的农村村民自建住房,城乡规划主管部门可以委托乡、镇人民政府进行核实。建设单位或者个人应当在竣工验收后六个月内,向城乡规划主管部门报送建设项目的有关竣工验收资料。</p>	★	<p>具体申请办理程序:</p> <p>1. 建设项目在完工时需及时向市政务服务中心 2 楼投资建设综合窗口申请规划核实。</p> <p>2. 建设单位(个人)满足申请项目核验的条件后,提交以下材料申请项目核验:</p> <p>(1) 建设项目规划核实申报表(加盖公章);</p> <p>(2) 张家港市工程建设项目联合测绘成果报告(规划竣工测量报告)(原件,成果应符合《张家港市工程建设项目联合测绘技术规程(2020 版)》);</p> <p>(3) 建设工程规划验线合格单;</p> <p>(4) 建设工程规划许可证(复印件);</p> <p>(5) 需报送的其他材料。</p> <p>3. 规划核实申报材料由建设单位(个人)上报至局法规科,经内、外业核实,符合要求的,自接件后 7 个工作日内(雨雪天顺延)出具《建设项目规划核实合格单》;不符合要求的,发出《建设项目规划核实整改意见》。法规科牵头组织大队、建设管理科、属地资源所相关人员开展核实工作。</p> <p>4. 规划核实过程中建设内容不符合要求的,建设单位应按《建设项目规划核实整改意见》的要求逐一整改到位后重新申报规划核实。</p> <p>对于无法整改但仍符合技术规定要求的内容,须在整改意见中单列“需申请补办方案审查《补充审核意见》的内容”,由建设单位书面申请补办方案审查《补充审核意见》,具体包括以下情形:</p> <p>(1) 建设项目总平面布置超过允许误差,但仍符合有关法律法规和技术规定要求,且不产生负面影响的;</p> <p>(2) 建筑间距、退让间距、建筑高度(含±0标高)超过允许误差,但仍符合有关法律法规和技术规定要求,且不产生负面影响的;</p> <p>(3) 建筑单体尺寸、立面和形状进行微调,但不超出规划条件规定容积率的;</p> <p>(4) 调整室外地坪标高,对地形地貌进行较大改变但不影响规划的;</p> <p>(5) 建筑屋顶及檐口形式进行局部微调,对间距计算和</p>	<p>法规监督科: 56998730; 市政务服务中心投资建设综合窗: 58693981; 建设规划管理科: 56998706。</p>

序号	行政合规事项	常见违法行为表现	法律依据及违法责任	风险等级	合规建议	指导部门 (机构/科室)
					日照分析不产生负面影响的。 对于无法整改且不符合技术规定要求的内容，由综合行政执法大队按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的相关规定进行处理。 5.《建设项目规划核实申报表》可在张家港市人民政府网站下载（审批服务—法人服务—按部门—市资源规划局）。	
7	项目建设需要使用土地的，必须依法办理合法的用地手续	未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，违法占地。	<p>《中华人民共和国土地管理法》 第二条第三款 任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。 第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。 超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。</p> <p>《中华人民共和国土地管理法实施条例》 第五十七条 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上1000元以下。</p> <p>《中华人民共和国刑法》 第三百四十二条 违反土地管理法规，非法占用耕地、林地等农用地，改变被占用土地用途，数量较大，造成耕地、林地等农用地大量毁坏的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。</p> <p>《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》 第三条 违反土地管理法规，非法占用耕地改作他用，数量较大，造成耕地大量毁坏的，依照刑法第三百四十二条的规定，以非法占用耕地罪定罪处罚： （一）非法占用耕地“数量较大”，是指非法占用基本农田五亩以上或者非法占用基本农田以外的耕地十亩以上。 （二）非法占用耕地“造成耕地大量毁坏”，是指行为人非法占用耕地建窑、建坟、建房、挖沙、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他非农业建设，造成基本农田五亩以上或者基本农田以外的耕地十亩以上种植条件严重毁坏或者严重污染。</p>	★★★	<p>建设项目需要使用土地的，应该取得合法用地手续后再行建设。办理合法用地手续流程：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 向所在区镇招商部门申请并确定用地意向；</li> <li>2. 区镇审批同意；</li> <li>3. 参加土地储备中心土地招拍挂，签订《拍卖成交确认书》；</li> <li>4. 与张家港市自然资源和规划局签订《土地出让合同》。</li> </ol>	土地储备中心： 58693305； 自然资源开发利用科： 56791858。

备注：1. 合规清单适用对象：在张家港区域内的项目建设单位。  
2. 发生频率较高的为★★★，发生频率一般的为★★，发生频率较少的为★。  
3. 该清单并未涵盖所有资源和规划领域违法违规行为。