

滨州市人民政府文件

滨政发〔2020〕4号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市城区国有建设用地 改变用途调整容积率管理办法(试行)》的通知

各县(市、区)人民政府,各市属开发区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各高等院校,中央、省驻滨各单位:

《滨州市城区国有建设用地改变用途调整容积率管理办法(试行)》已经2020年1月15日市政府第54次常务会议讨论通过,现予印发,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

2020年2月7日

(此件公开发布)

滨州市城区国有建设用地 改变用途调整容积率管理办法(试行)

第一条 为了加强土地管理,切实维护土地市场秩序,妥善解决国有建设用地改变用途、调整容积率问题,确保国有资产不流失,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,结合我市实际,制定本办法。

第二条 滨州市城市总体规划确定主城区规划范围内的国有建设用地出让后,涉及改变土地用途、容积率的,适用本办法。

第三条 土地使用权人应当严格按照项目用地《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称《出让合同》)的约定使用土地,未经批准不得擅自改变土地用途、调整容积率等土地使用条件。

第四条 具有下列情形之一的国有建设用地,通过收回土地使用权,以重新招标、拍卖、挂牌出让方式改变土地用途、调整容积率:

(一)土地出让后,非因政府、政府有关部门的行为,导致未按土地《出让合同》约定日期开工满2年以上的;

(二)已出让的工矿仓储、科教文卫等非经营性用地,现城市规划用途为经营性用地且需重新建设的;

- (三)《出让合同》约定改变土地用途时需收回土地使用权的；
- (四)法律、法规规定的其他情形。

第五条 在不影响国家利益和公众合法权益的前提下,符合下列条件之一的国有建设用地,可申请改变土地用途、调整容积率:

(一)国土空间规划(现行土地利用总体规划、城市总体规划)、分区规划、控制性详细规划和专项规划调整或者修编,造成土地规划设计条件发生变化的;

(二)因公共事业、基础设施建设等公共利益需要导致土地规划设计条件发生变化的;

(三)国家、省有关政策发生变化需要改变土地使用条件的;

(四)法律、法规规定的其他情形。

第六条 改变土地用途、调整容积率按以下程序办理:

(一)土地使用权人持《出让合同》和规划调整方案向自然资源规划部门提交改变土地用途、调整容积率的书面申请,由自然资源规划部门主持论证规划调整方案并公示,公示通过后委托有资质的评估机构进行地价评估、核算补缴价款;

(二)规划调整和补缴价款方案经市国土空间规划和土地利用联审会审议通过,规划调整方案再报经市国土空间规划委员会通过。规划调整和补缴价款方案报市政府批准后,与土地使用权人签订出让合同变更协议或重新签订《出让合同》;

(三)土地使用权人补缴价款后,规划调整方案生效,自然资源

规划部门出具变更后的规划设计条件,土地使用权人向行政审批部门申请办理《建设工程规划许可证》等相关证件。

第七条 根据原土地出让合同约定,对改变土地用途、调整容积率需收回土地使用权,但在本办法公布实施前已依据批复的项目修建性详细规划建设完成,且依法处罚到位的,在不影响公共利益的前提下,可依据已批复的规划设计条件评估补缴价款,经市国土空间规划和土地利用联审会审议通过后,土地使用权人与自然资源规划主管部门签订出让合同变更协议或重新签订《出让合同》,补缴价款后申请办理相关证件。

第八条 土地价款的征收,应严格按照地价评估、集体决策程序进行。计算方法为:

(一)估价期日的确定。土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的,在评估需补缴地价款时,估价期日应以自然资源规划部门依法受理补缴地价申请时点为准。但项目修建性详细规划已批复并依据其建设完成的,按房屋建成时间为评估时点。

(二)楼面地价的确定。参照市场价格水平,优先采用市场比较法、假设开发法评估方法。

批准改变时市场楼面地价按同一基准地价区域内2年内最近3宗同用途招标、拍卖、挂牌方式出让土地成交价(限价房除外)的平均楼面地价计算;不足3宗的按实际成交宗地数计算。

同一基准地价区域2年内没有以招标、拍卖、挂牌方式出让土

地的,按以下方法计算:批准改变时市场楼面地价=相邻区域最近3宗(不足3宗的按买际成交宗地数计算)同用途招标、拍卖、挂牌方式出让土地成交价的平均楼面地价×(所在区域基准楼面地价÷相邻区域基准楼面地价)。

政府组织建设的保障性住房及回迁安置房等项目提高容积率的,经住房城乡建设部门认定不改变原销售对象及户型的,市场楼面地价按《出让合同》约定楼面地价确定。

(三)调整容积率补缴地价款。调整容积率的,需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积,楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。

核定新增建筑面积,可以批准变更规划条件所新增的建筑面积为准,或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。

因调低容积率造成地价增值的,补缴地价款可按估价期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。

容积率调整前后均低于1的,按容积率为1核算楼面地价。

(四)调整用途补缴地价。调整用途的,需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。

用地结构调整的,分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额,合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

(五)土地用途和容积率同时调整。应分别核算各项条件调整

带来的地价增额,合并计算应补缴地价款。

需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积,加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定,旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。

(六)新土地使用条件下需补缴价款数为负值时,不退差价。

(七)容积率高于 3.0 低于 4.0 的部分,减半征收补缴价款;高于 4.0 的部分,免征补缴价款。

第九条 同一权利人相邻不同宗地,存在土地使用条件相同、规划设计方案已经审批、相关手续齐全、已开工建设且不构成闲置情形的,可将 2 个或 2 个以上《出让合同》项下的宗地合宗,由自然资源规划部门出具合宗意见后办理不动产登记。

拟合宗用地的土地使用期限不一致的,合宗后的使用期限按照各宗土地剩余年期和土地面积加权平均确定。

第十条 以下情况免征土地价款:

(一)整宗土地的修建性详细规划已经批复,且总建筑面积未超出规定容积率,因分割致使局部地块的容积率高于整宗地块容积率的;

(二)因公共利益导致城市规划调整,致使宗地面积变小,总建筑面积不变的;

(三)整宗住宅用地范围内,按居住区配套设施规划建设标准,因补建配套设施导致容积率增加但不超过约定容积率,且配套设

施(不含幼儿园项目)建筑面积不超过总建筑面积 10%部分的;

(四)规划验收的计容建筑面积与《出让合同》约定容积率核算的建筑面积差额在合理误差范围以内的。合理误差按以下规定累进计算:1000 平方米以内(含 1000 平方米)部分为 3%;1000—5000 平方米(含 5000 平方米)之间部分为 2%;5000—10000 平方米(含 10000 平方米)之间部分为 1.5%;10000 平方米以上部分为 0.5%。累进计算的建筑面积合理误差不得超过 300 平方米。

(五)出让用途为综合用地,且未提高容积率的;

(六)符合国家、省有关规定的其他情形。

第十一条 其他相关规定

(一)出让地块范围内已建设占用的油田废弃的井、站、路等零星设施用地,按规划要求需整合利用的,可在政府依法收回后,采取协议出让方式,将上述土地并入已成交地块,土地出让价格按该宗地《出让合同》约定的单价计算。

(二)因项目用地单位或个人申请改变土地用途、调整容积率致使土地价值降低的,土地价款不予退回。

第十二条 各县(市、区)改变土地使用条件管理参照本办法执行。

第十三条 本办法自 2020 年 3 月 15 日起实施,有效期至 2022 年 3 月 14 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。
各民主党派市委(总支部)，市工商联。

滨州市人民政府办公室

2020年2月7日印发
