商规〔2022〕001—市政府 001

商洛市人民政府文件

商政发〔2022〕2 号

商洛市人民政府
关于修订印发建设用地容积率管理办法的通知

各县区人民政府，商洛高新区（商丹园区）管委会，市政府各工作部门、事业机构:

根据有关政策规定，市政府对《商洛市建设用地容积率管理办法》部分内容进行了修订。现印发给你们，请认真贯彻执行。2014 年 8 月 29 日市政府印发的《商洛市建设用地容积率管理办法》（商政发〔2014〕47 号）同时废止。

商洛市人民政府

2022 年 2 月 6 日

（此件公开发布）

商洛市建设用地容积率管理办法

第一条为进一步规范建设用地容积率管理，保障城乡规划的顺利实施，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》、住房和城乡建设部《建设用地容积率管理办法》和《陕西省城乡规划条例》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条本市行政区域内城市、建制镇规划区内（国土空间规划范围内）以划拨或出让方式提供国有建设用地使用权的建设用地容积率管理，适用本办法。

第三条本办法所称容积率是指某一基地范围内，地面以上各类建筑的建筑面积总和与基地总面积的比值。容积率计算规则依据国家有关标准规范确定。

第四条自然资源主管部门负责建设用地容积率管理工作。住建、城管、审批、纪委监委等有关部门按照各自职责，协同做好建设用地容积率管理工作。

第五条以出让方式提供国有建设用地使用权的，在国有土地使用权出让前，市、县人民政府自然资源主管部门应当依据控制性详细规划，提出容积率等规划条件，作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分。

以划拨方式提供国有建设用地使用权的建设项目，建设单位应当向市、县人民政府用地规划许可主管部门提出建设用地规划许可申请，由用地规划许可主管部门依据控制性详细规划核定建设用地容积率等控制性指标，作为核发建设用地规划许可证重要依据。

城镇范围内，未编制控制性详细规划的区域，由市、县自然资源管理部门依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《陕西省城市规划管理技术规定》(2018年版)等相关规范要求确定容积率等规划条件，其规划条件在随后编制该区域控规时予以采纳。

第六条任何单位和个人都应当遵守经依法批准的控制性详细规划确定的容积率指标，不得随意调整。确需调整的，应当按本办法的规定进行，不得以政府会议纪要等形式代替规定程序调整容积率。

第七条任何单位和个人都无权擅自变更规划许可中确定的容积率。符合下列情形之一的，在不影响国家利益和公众合法权益的前提下，自然资源主管部门可以按照本办法规定的程序重新核定建设用地的容积率指标。

（一）国土空间规划、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。

第八条国有建设用地使用权划拨或出让后，拟调整的容积率不符合划拨或出让地块控制性详细规划要求的而需要变更，应当符合以下程序要求:

（一）建设单位或个人向自然资源主管部门提出书面申请并说明变更理由。

（二）自然资源主管部门应就是否需要收回该国有建设用地使用权征求有关部门意见，并组织技术人员、相关部门、专家等对容积率修改的必要性进行专题论证。

（三）自然资源主管部门应当通过本地主要媒体和现场进行公示等方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应进行走访、座谈或组织听证。

（四）自然资源主管部门提出修改或不修改控制性详细规划的建议，向原审批机关专题报告，并附有关部门意见及论证、公示等情况。经原审批机关同意修改的，方可组织编制修改方案。

（五）修改后的控制性详细规划应当按法定程序报市、县人民政府批准。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

（六）经市、县人民政府批准后，自然资源主管部门方可办

理后续的规划审批。

第九条国有建设用地使用权划拨或出让后，拟调整的容积率符合划拨或出让地块控制性详细规划要求而需要调整的，应当符合以下程序要求:

（一）建设单位或个人向市、县自然资源主管部门提出书面申请报告，说明调整的理由并附拟调整方案，调整方案应表明调整前后的用地总平面布局方案、主要经济技术指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系、交通影响评价等内容。

（二）自然资源主管部门应就是否需要收回该国有建设用地使用权征求有关部门意见，并组织技术人员、相关部门、专家对容积率修改的必要性进行专题论证。

专家论证应根据项目情况确定专家的专业构成和数量，从建立的专家库中随机抽取有关专家，论证意见应当附专家名单和本人签名，保证专家论证的公正性、科学性。专家与申请调整容积率的单位或个人有利害关系的，应当回避。

（三）自然资源主管部门应当通过本地主要媒体和现场进行公示等方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应进行走访、座谈或组织听证。

（四）自然资源主管部门依法提出修改或不修改建议并附有关部门意见、论证、公示等情况报市、县人民政府批准。

（五）经市、县人民政府批准后，自然资源主管部门方可办

理后续的规划审批。

第十条调整容积率的建设项目，规划经济技术指标不得突破《城市居住区规划设计标准》《陕西省城市规划管理技术规定》等相关规范的指标约束。

第十一条同一划拨或出让宗地范围内，建设项目分期开发的，各期建设工程规划许可确定的建筑面积的总和，应该符合规划条件、建设用地规划许可证确定的容积率要求。

第十二条因建设单位或个人原因提出申请容积率调整而不能按期开工的项目，依据土地闲置处置有关法律规定执行。

第十三条　违建查处部门、镇（办）、村（社区）应建立日常巡查制度，实行网格化监控管理，及时发现和制止在建违法建设，并建立信息互通制度。

第十四条自然资源主管部门对建设工程进行核实时，要严格审查建设工程是否符合容积率要求。未经核实或经核实不符合容积率要求的，住建部门不得进行竣工验收备案。

第十五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执法查处部门依法责令停止建设；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。

第十六条自然资源、住建、城管、审批等部门工作人员，在建设用地容积率管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，按照有关规定依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十七条本办法自 2022 年 3 月 1 日起实施，有效期至 2024 年 2 月 29 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，军分区。
市中级法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。
省级部门驻商各单位。

商洛市人民政府办公室　　2022年2月7日印发