

# 儋州市人民政府文件

儋府规〔2023〕2号

---

## 儋州市人民政府关于 印发《儋州市经营性建设用地 容积率管理规定（第二次修订）》的通知

各镇人民政府，市政府直属各单位、派出机构：

为有效解决我市历史用地无初始容积率指标问题，加强对经营性建设用地供应前后容积率的跟踪管理，经十三届市委常委会第68次会议、十六届市政府第31次常务会议审议同意，对《儋州市经营性建设用地容积率管理规定（修订）》（儋府〔2016〕47号）中的有关内容进行修订，现将修订后的《儋州市经营性建设用地容积率管理规定（第二次修订）》印发给你们，请认真贯彻

执行。



(此件主动公开)

# 儋州市经营性建设用地容积率管理规定

(第二次修订)

第一条 根据《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正),国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号),建设部《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》(建设部令第9号),住房和城乡建设部、监察部《关于对房地产开发中违规变更规划调整容积率问题开展专项治理的通知》(建规〔2009〕53号),《海南省人民政府办公厅关于印发海南省国土空间规划领域突出问题清理整顿工作方案的通知》等规定,为加强对经营性建设用地供应前后容积率的跟踪管理,现结合我市实际,对《儋州市经营性建设用地容积率管理规定(修订)》进行修改完善,制定了本规定。

第二条 本市行政区域城乡规划区内经营性建设用地容积率的管理,适用本规定。

第三条 自然资源和规划主管部门负责本市行政区域城乡规划区内经营性建设用地容积率管理工作,建设、综合执法、行政审批等部门按照各自职责,协同做好经营性建设用地容积率管理工作。

第四条 任何单位和个人都有权向自然资源和规划主管部门举报和控告违反经营性建设用地容积率管理规定的行为。

第五条 自然资源和规划主管部门应当将经营性建设用地容积率指标纳入城乡规划区内控制性详细规划，行政审批部门严格按控制性详细规划规定的容积率开展规划方案审查、规划行政许可，并依法公示审批结果。

第六条 经营性建设用地出让前，自然资源和规划主管部门应当严格按照经依法批准的控制性详细规划规定的容积率，明确拟出让地块的容积率、使用性质等规划条件。

第七条 自然资源和规划主管部门依法应当将确定的容积率等规划条件，载入国有建设用地使用权出让合同。

第八条 经营性建设用地使用权一经出让，任何单位和个人都无权擅自改变规划设计条件确定的容积率。

第九条 自然资源和规划主管部门对依法批准的建设工程项目实行批后管理，依法核实已竣工建设工程建筑面积、实际容积率等指标。

利用地下空间修建停车场、人防设施及储物区，地下建筑面积不纳入容积率计算范围。

利用地形高差而建设的围合空间，两面开敞的，其建筑面积的 25%计入容积率；三面开敞的，其建筑面积的 50%计入容积率。

第十条 凡有下列情形之一的不得调整容积率：

- （一）违法建设项目；
- （二）法律法规规定不得调整容积率的其他情形。

第十一条 凡符合国家和省有关技术规范，不违反第十条有

关规定，同时满足下列条件之一的建设项目可以调整容积率：

（一）建设用地所在区域因城乡规划调整，可以提高开发强度，并符合已依法批准的控制性详细规划的；

（二）因城市基础设施、公益性公共设施建设需要，导致已出让地块的面积及相关建设条件发生变化的；

（三）临主干道的建设项目为城市提供公共开放空间和设施，符合城市规划技术管理有关容积率奖励办法的；

（四）历史遗留问题，按“一事一议”原则确定；

（五）法律法规或上级有关规定，可以调整容积率的。

第十二条 对历史已取得土地使用权的国有、集体企业利用自有土地开发建设，其用作安置用房、保障性住房部分的建筑面积在符合控规情况下给予建筑面积补偿，但增加面积总计不得超过核定建筑面积的 20%，并且严禁作为经营性住房出售。

第十三条 对已取得土地使用权，因历史等客观原因无规划设计条件，土地使用权出让合同中明确容积率的，按以下原则确定初始容积率：

（一）地块所在区域已有同期规划的，参照同期规划相邻地块的容积率，确定土地初始容积率；

（二）地块所在区域既无同期规划、也无参照地价折算的，按 1.0 确定其初始容积率；

（三）地块的初始容积率，由自然资源和规划主管部门确定。

第十四条 国有土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的,应当符合以下程序要求:

(一)建设单位或个人向市自然资源和规划局提出书面申请报告,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)市自然资源和规划局应就是否需要收回国有土地使用权、是否存在违法用地(属于违法用地的明确是否查处到位)等情况征求发改、住建、执法等有关部门意见,并报送市政府同意启动容积率调整工作后,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;

(三)市自然资源和规划局应当通过政府门户网站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;

(四)市自然资源和规划局依法提出修改或不修改建议并附有关部门意见、论证、公示等情况报市政府批准;

(五)经市政府批准后,市自然资源和规划局根据市政府批复依法办理用地变更容积率手续。

第十五条 工业用地在符合规划,不改变用途的前提下提高土地利用、容积率的,不再补缴土地价款。

第十六条 市执法部门严格监督规划的实施,加大检查力度,对在建过程中擅自改变规划审批内容的,必须及时依法予以制止并限期改正。

第十七条 自然资源和规划主管部门在核发国有土地使用权分证时，应当对超容积率部分土地价款的补缴情况进行复核，如未缴清，不得核发国有土地使用权分证，涉及不动产历史遗留问题的按照国家、省、市不动产历史遗留问题有关政策执行。

第十八条 监察机关应加强对自然资源和规划、建设等主管部门在容积率管理工作中履行职责情况的监督检查。

第十九条 未经合法批准擅自超过原容积率建设的，由执法部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，并处建设工程造价 5%以上 10%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 10%以下的罚款。

第二十条 自然资源和规划、建设等主管部门工作人员在经营性用地容积率管理工作中违纪违法的，依纪依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 混合类用地中各地块性质比例确定以及建设用地（主要指工业用地、商住用地、社会事业用地、绿化用地等）性质变更等问题，参照本规定执行。

第二十二条 本规定的具体应用问题由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第二十三条 本规定自公布之日起 30日以后施行，有效期 5年，《儋州市经营性建设用地容积率管理规定（修订）》同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，省驻市各单位，各人民团体，各新闻单位。

---

儋州市人民政府办公室

2023年 4月 11日印发

---