

主动公开

SSFG2021017

佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2021〕20号

佛山市三水区人民政府办公室关于印发三水区 已供建设用地规划性质和容积率等 规划指标管理暂行办法的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位，中央、省、市驻三水单位：

《三水区已供建设用地规划性质和容积率等规划指标管理暂行办法》业经2021年9月30日十六届119次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区自然资源分局反映，联系电话：87777281。

佛山市三水区人民政府办公室
2021年10月1日



三水区已供建设用地规划性质和容积率等 规划指标管理暂行办法

第一条 为规范已供建设用地管理，解决历史无约定规划性质和容积率等规划指标的已供建设用地问题，维护权利人合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、《广东省城乡规划条例》《佛山市城市规划管理技术规定（2015年修订版）》（佛府办函〔2015〕337号）等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的已供建设用地，是指本办法实施前已供应的国有建设用地，但供应给自然人用于自建自住的住宅用地除外。

第三条 符合以下情形之一的已供建设用地，视为有约定容积率。反之，则视为无约定容积率。

（一）用地批准文件、已签订的有效国有土地出让合同、已核发的有效土地使用证或不动产权证中任一记载容积率（包括直接记载、关联规划条件或规划设计方案等方式）的。

（二）已出具规划条件、规划意见书或已审批规划设计方案（修建性详细规划或规划总平面图）的。

第四条 已供建设用地规划性质的确定。已供建设用地规划性质应当通过规划条件进行确定。未有规划条件的，应结合土地

供应时的土地用途、房产确权功能或已批准的规划方案，按以下先后顺序确定已供建设用地性质：

（一）不动产权证（国有土地使用权证）及其附件（含归档的其他有效用地资料）有记载土地规划用途的，按记载内容确定。

（二）土地出让合同及其附件（含归档的其他有效用地资料）有记载土地规划用途的，按记载内容确定。

（三）用地批文及其附件（含归档的其他有效用地资料）有记载土地规划用途的，按记载内容确定。

（四）已批准的规划设计方案（修建性详细规划或规划总平面图）有记载使用功能的，按记载内容确定。

（五）不动产权证（房屋所有权证）及其附件有记载建筑物使用功能的，按记载内容确定。

（六）上述证件及资料均无记载的，由区自然资源部门结合现行控制性详细规划和土地用途分类综合确定，如地块用地性质不符合控制性详细规划要求而导致无法开发的，可按相关规定办理功能变更手续，但法律法规或土地出让合同约定必须由政府收回的除外。涉及混合性质土地的，面积比例原则按记载的土地用途面积比例或建筑面积比例进行确定。

第五条 已供建设用地容积率等规划指标的确定。

（一）有约定容积率等规划指标的：

1. 用地批准文件、已签订的有效国有土地出让合同、已核发的有效土地使用证或不动产权证中任一记载容积率（包括直接记

载、关联规划条件或规划设计方案等方式）中任意一份文件有记载容积率等规划指标的，容积率等规划指标按上述文件记载的确定。

2. 地块规划条件、规划意见书或已审批规划设计方案（修建性详细规划或规划总平面图）中任意一份文件有记载容积率等规划指标的，容积率等规划指标应结合现行控制性详细规划确定。约定容积率超出现行控制性详细规划要求的，按现行控制性详细规划执行，政府不作补偿；约定容积率低于现行控制性详细规划要求的，用地单位可申请按现行控制性详细规划执行，但超出部分须按规定补缴地价款（按照现行地价标准执行）。

如分期审批容积率等规划指标的，后期开发地块的容积率等规划指标按照出让地块总体规划指标综合确定。

规划条件与已批准的规划设计方案（修建性详细规划或规划总平面图）记载的不一致的，容积率等规划指标按规划条件确定。

不动产权证（土地使用证）记载的规划指标与规划条件或已批准的规划设计方案（修建性详细规划或规划总平面图的）记载的不一致的，容积率等规划指标按不动产权证（土地使用证）的确定。

（二）无约定容积率等规划指标的，地块容积率等规划指标按该地块现行控制性详细规划确定。其中：

1. 地块现行控制性详细规划容积率大于 1.8 的，超出 1.8 的部分按规定补缴土地出让价款（按照现行地价标准执行），但规划用途为工业、仓储用地的除外。

2. 地块现行控制性详细规划容积率小于 1.8 的，政府不进行补偿。

第六条 已供建设用地土地使用权人按相关规定报区自然资源分局办理规划审批等相关手续。

第七条 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年，《三水区建设用地性质和容积率管理暂行办法》（三府〔2012〕11 号文印发）及《关于〈三水区建设用地性质和容积率管理暂行办法〉补充说明的通知》（三府办〔2012〕51 号）同时废止。

第八条 本办法由区自然资源分局负责解释。

第九条 本办法与上级文件不一致的，按上级文件执行。

抄送：区委各部、委、办，区纪委监委，区人大办，区政协办，区武装部，区法院，区检察院。

佛山市三水区人民政府办公室文电法规股

2021年10月1日印发
