

## 汕头经济特区城市建设用地使用性质和 容积率规划管理办法

(2013年12月31日汕头市人民政府令第147号公布 根据2016年12月3日汕头市人民政府令第172号《汕头市人民政府关于修改〈汕头经济特区既有住宅增设电梯办法〉等16件规章和规范性文件的决定》修正 2019年12月31日汕头市人民政府令第191号修订 自2020年3月1日起施行)

**第一条** 为规范城市建设用地使用性质和容积率的规划管理，维护规划的严肃性和权威性，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《汕头经济特区城乡规划条例》等法律、法规规定，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本办法。

**第二条** 特区范围内建设用地的使用性质和容积率的规划管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称的建设用地使用性质，按照国家有关城市用地分类与规划建设用地标准进行分类；所称的建设用地容积率，是指一定地块内计容总建筑面积与建设用地净（实）用地面积的比值。

**第四条** 市自然资源主管部门组织实施本办法，并负责市区（濠江区除外）建设用地使用性质和容积率的规划管理工作。

南澳县、濠江区自然资源主管部门负责本行政区域内建设用地使用性质和容积率的规划管理工作。各功能区管委会和市自然资源主管部门的派出机构按照规定职责负责辖区内建设用地使用性质和容积率的规划管理工作。

市、区（县）人民政府有关行政管理部门按照各自职责协助实施本办法。

**第五条** 提出或者修改建设用地的使用性质、容积率等规划条件，应当以控制性详细规划为依据。尚未编制控制性详细规划的建设用地，除本条第二款规定情形外，自然资源主管部门不得办理建设用地规划许可手续和建设用地审批手续。

尚未编制控制性详细规划的建设用地有下列情形之一的，自然资源主管部门可以根据总体规划或者分区规划等规划和特区规划技术规范，提出或者修改使用性质、容积率等规划条件，在

自然资源主管部门网站、建设用地现场公示三十天以上，经规划委员会审议通过并报本级人民政府批准后，作为土地使用权出让、划拨以及建设用地规划许可的依据：

（一）因国家、省或者特区重点建设项目需要使用土地的；

（二）因基础设施、公益性公共设施建设项目需要使用土地的；

（三）小于二公顷的政府储备土地；

（四）建设项目的用地小于二公顷，且建设项目周边片区已经建成、配套公共服务设施能够满足需要的；

（五）仅涉及修改单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的；

（六）修改非居住、商业服务业设施用地容积率的，或者将非居住、商业服务业设施用地调整为其它非居住、商业服务业设施用地的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

**第六条** 公共管理与公共服务、交通设施、公用设施类用地划拨前需提出使用性质、容积率等规划条件，所在区域尚未编制控制性详细规划的，可以简化按照下列程序办理：

（一）自然资源主管部门根据总体规划或者分区规划等规划

和特区的规划技术规范提出规划条件，在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示十天以上，征求规划地段内利害关系人的意见，必要时进行走访、座谈或者组织听证；

（二）自然资源主管部门根据公示情况提出意见，经规划委员会或其策略委员会审议通过后报本级人民政府审定。

**第七条** 建设用地出让、划拨前，需对居住、商业服务业设施用地的容积率进行修改或者将建设用地使用性质调整为居住、商业服务业设施用地，但不符合控制性详细规划的，应当按程序修改控制性详细规划，再依据修改后的控制性详细规划办理调整使用性质和容积率等规划条件。

**第八条** 建设用地出让、划拨前，需对公共管理与公共服务、工业、物流仓储、交通设施、公用设施用地的容积率进行修改或者将建设用地使用性质调整为非居住、商业服务业设施用地，但不符合控制性详细规划的，按照以下程序办理，并将调整内容纳入相应的控制性详细规划：

（一）自然资源主管部门组织技术人员、相关部门、专家等就拟调整的必要性进行专题论证，并将拟调整的使用性质或者容积率在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示十天以上，征求规划地段内利害关系人的意见，必要时进行走访、座谈或者组

织听证；

（二）专题论证同意调整内容且公示没有合理异议的，由自然资源主管部门直接出具规划条件；专题论证有不同意见，或者公示反对意见强烈，或者公示反对意见具有合理性的，由自然资源主管部门研究提出意见，报本级人民政府审定。

**第九条** 任何单位或者个人不得擅自调整建设用地规划条件确定的使用性质或者容积率，确需调整的，应当按照本办法的规定进行。

建设单位或者个人应当按照建设用地的规划条件开发建设，需要调整建设用地的使用性质或者容积率的，应当向自然资源主管部门提出申请，不符合本办法第十条规定，或者需要收回（收购）土地使用权的，不予办理。不予办理或者按照本办法规定不予批准调整的，由自然资源主管部门书面告知申请人并说明理由。

**第十条** 建设用地有下列情形之一的，建设单位或者个人可以申请调整使用性质或者容积率：

（一）因修改城市总体规划、分区规划、控制性详细规划和专项规划，导致开发建设条件发生变化的；

（二）因城市基础设施、公益性公共设施或者政府重大项目

建设需要，导致开发建设条件发生变化的；

（三）公共管理与公共服务、工业、物流仓储、交通设施、公用设施用地因建设需要确需提高容积率的；

（四）国家和省有关政策发生变化的；

（五）法律、法规和规章规定的其他情形。

**第十一条** 建设单位或者个人申请调整使用性质或者容积率的建设用地有下列情形之一的，不予批准：

（一）建设用地闲置，未经自然资源主管部门依法处置的；

（二）建设单位或者个人在用地范围内有违法建设行为，尚未查处完毕的；

（三）法律、法规和规章规定的其他情形。

属于规划确定的道路与交通设施、公用设施、绿地与广场、保障性住房建设用地、水域及自然和历史文化遗产保护用地的，不予批准调整使用性质。

**第十二条** 建设单位或者个人申请调整建设用地使用性质或者容积率且符合控制性详细规划的，按照以下程序办理：

（一）向自然资源主管部门提出书面申请；

（二）符合本办法第十条规定且不需要收回（收购）土地使用权的，在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示十天以上，

征求规划地段内利害关系人的意见，必要时进行走访、座谈或者组织听证；

（三）自然资源主管部门依据控制性详细规划和公示情况，办理使用性质或者容积率的确权、调整手续。

**第十三条** 建设单位或者个人申请调整公共管理与公共服务、交通设施、公用设施用地的容积率或者将非居住、商业服务业设施用地调整为其他非居住、商业服务业设施用地，但不符合控制性详细规划的，按照以下程序办理，并将调整内容纳入相应的控制性详细规划：

（一）向自然资源主管部门提出书面申请并说明调整内容和理由；

（二）符合本办法第十条规定且不需要收回（收购）土地使用权，经自然资源主管部门审核符合规划技术规范要求的，将调整内容在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示三十天以上，征求规划地段内利害关系人的意见，必要时进行走访、座谈或者组织听证；

（三）公示没有合理异议的，由自然资源主管部门办理后续的规划许可；公示反对意见强烈或者反对意见具有合理性的，由自然资源主管部门研究提出意见，报本级人民政府审定。

**第十四条** 两宗以上建设用地同时符合下列条件的，建设单位或者个人可以申请按控制性详细规划将不同宗地合并使用，并按照合并归宗后的宗地出具规划条件，以及进行地价、归宗等用地管理：

- （一）建设用地相邻；
- （二）建设用地属于同一使用权人或者共有使用权人；
- （三）建设用地的使用性质相同或者兼容。

不符合前款规定，或者需要收回（收购）土地使用权、不能合并归宗的，自然资源主管部门不予出具规划条件并书面告知申请人。

自然资源主管部门予以出具规划条件的，建设单位或者个人应当办理建设用地归宗手续。

**第十五条** 建设单位或者个人申请将不同宗地合并使用出具规划条件，符合控制性详细规划的，按照以下程序办理：

- （一）向自然资源主管部门提出书面申请；
- （二）符合本办法第十四条规定条件，且不需要收回（收购）土地使用权和能够合并归宗的，在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示十天以上，征求规划地段内利害关系人的意见，必要时进行走访、座谈或者组织听证；



(三) 公示没有合理异议的, 自然资源主管部门出具合并后宗地的规划条件。

**第十六条** 居住、商业服务业设施用地, 建设单位或者个人申请将不同宗地合并使用出具规划条件, 不符合控制性详细规划或者所在区域尚未编制控制性详细规划的, 不予办理。

公共管理与公共服务、工业、物流仓储、交通设施、公用设施、绿地广场类用地, 建设单位或者个人申请将不同宗地合并出具规划条件, 不符合控制性详细规划或者所在区域尚未编制控制性详细规划的, 按照以下程序办理, 并将调整内容纳入相应的控制性详细规划:

(一) 向自然资源主管部门提出书面申请, 说明理由;

(二) 符合本办法第十四条规定条件, 且不需要收回(收购)土地使用权和能够合并归宗的, 在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示十天以上, 征求规划地段内利害关系人的意见, 必要时进行走访、座谈或者组织听证;

(三) 公示没有合理异议的, 自然资源主管部门出具合并后宗地的规划条件。

**第十七条** 分割建设用地土地使用权的, 原规划条件或者经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图确定的道

路、广场、公共绿地、市政公用设施、公共服务设施等建设项目，应当在分割建设用地使用权的有关法律文书、用地批准文件或者转让合同中明确实施责任人。

分割建设用地土地使用权的，应当按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》的要求进行分割，落实各项规划指标要求。不符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》要求的，不予办理建设用地土地使用权分割。

**第十八条** 居住、商业服务业设施用地范围内的建设项目已经销售的，不予批准分割建设用地土地使用权。

经批准分期核发建设工程规划许可证的项目，应当按照同一个项目整体实施，不得按分期实施范围线办理分割建设用地土地使用权。

**第十九条** 建设单位或者个人申请对用地进行分割出具规划条件的，按照以下程序办理：

（一）向自然资源主管部门提出书面申请，说明理由，并附有资质规划编制单位编制的分割方案及图件。分割方案应当对各项规划指标、交通组织进行说明，说明用地分割的合理性及合法性。

（二）符合分割要求，且不需要收回（收购）土地使用权的，

在自然资源主管部门网站、建设用地现场公示十天以上，征求规划地段内利害关系人的意见，必要时进行走访、座谈或者组织听证。

（三）公示没有合理异议的，自然资源主管部门出具分割后的用地规划条件。

**第二十条** 申请调整地下空间使用性质，不符合控制性详细规划的，不予办理。

**第二十一条** 调整建设用地使用性质或者容积率，应当符合建设用地周边环境的要求和公共服务设施的承载能力，符合消防、卫生、交通等相关规定。

**第二十二条** 居住用地应当按照应配尽配原则及控制性详细规划要求，落实公共服务设施配套。

2006年以前按照综合用地性质出让的建设用地，按照现行城乡规划用途建设，现行城乡规划明确为居住用地的，不再保障公共服务设施用地，但提高容积率的，按照提高的部分配套保障公共服务设施用地。

按照本条第二款规定保障的公共服务设施用地应当独立占地，并由政府根据调整前的规划条件按照市场评估价收购，或者在批准调整时明确公共服务设施的实施责任人。

**第二十三条** 提高容积率的建设用地，北侧用地已经建成但未退足建筑间距的，由提高容积率的建设用地单方退足补全建筑间距。

**第二十四条** 自然资源主管部门实施规划许可，应当保持建设用地使用性质或者容积率的延续性、一致性，涉及同一宗建设用地的建设用地规划许可、规划方案审定、建设工程规划许可以及规划核实等规划管理，核定的建设用地使用性质和容积率指标及相应的计容建筑面积应当保持一致。工业、物流仓储用地按照国家、省有关规定执行。

**第二十五条** 同一建设项目分期开发的，各期建设工程规划许可确定的计容建筑面积的总和，应当与规划设计条件、建设用地规划许可确定的计算容积率总建筑面积相符。

**第二十六条** 同一宗建设用地具有两种或者两种以上不同使用性质的，应当明确各种不同使用性质的计容建筑面积。

**第二十七条** 建设用地申请调整的使用性质属于控制性详细规划规定的使用性质兼容范围的，视同符合控制性详细规划规定。调整兼容类的计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的50%。

**第二十八条** 因建设单位或者个人原因提出申请使用性质调整、容积率调整、宗地合并或分割而不能按期开工的项目，依

据土地闲置处置有关规定执行。

**第二十九条** “旧城镇、旧村庄、旧厂房”改造建设用地的使用性质和容积率调整，省、市另有规定的，从其规定。

**第三十条** 建设单位或者个人违反本办法规定擅自改变建设用地使用性质或者容积率的，按照《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《汕头经济特区城乡规划条例》等法律、法规处理。

**第三十一条** 自然资源主管部门等行政机关及其工作人员在建设土地使用性质和容积率的规划管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十二条** 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行。