

# 淄博市人民政府办公厅文件

淄政办发〔2017〕46号

---

## 淄博市人民政府办公厅 关于国有建设用地调整容积率补缴土地 出让金等有关问题的通知

各区县人民政府,高新区、经济开发区、文昌湖区管委会,市政府各部门,各有关单位,各大企业,各高等院校:

为进一步加强国有建设用地使用权监管,促进土地节约集约利用,确保国有资产收益,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》

等法律法规,以及住房城乡建设部《建设用地容积率管理办法》(建规〔2012〕22号)、国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发〔2010〕204号)、《淄博市国有建设用地使用权监管办法》等相关规定,现就国有建设用地调整容积率补缴土地出让金等有关问题通知如下:

一、严格国有建设用地的容积率管理。国有建设用地使用权出让或划拨,必须明确土地用途、容积率等指标,未明确用途、容积率等规划条件的地块,不得办理供地审批手续。土地使用权人必须严格按照经依法批准的容积率等指标开发和利用土地,不得擅自更改。因城乡规划修改等原因,确需调整容积率的,应经市、县人民政府批准后,按照本通知规定办理。

二、商业和住宅用地性质的出让土地,经依法批准调整容积率的,按照土地市场楼面地价核定应补缴的土地出让价款。即:补缴的土地出让价款=新容积率规划条件下评估期日的市场楼面地价×增加的建筑面积。

三、工业用地性质的出让土地,在符合规划、不改变用途的前提下,提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。

四、公共管理与公共服务等其他用地性质的出让土地,经依法批准调整容积率的,补缴的土地出让价款按照新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。即:补缴的土地出让价款=新土地使用条件下评估期日的土地使用权市场价格-原土地使用条件下评估期日的土地使用权市场价格。

五、划拨土地依法调整容积率的,按照规定相应增加或变更国有建设用地使用权划拨决定书(以下简称划拨决定书)内容。

六、经市、县人民政府批准国有建设用地容积率调整的地块,按下列程序办理:

(一)市、县人民政府批准后,规划部门为土地使用权人办理建设用地规划许可证变更手续,并及时将调整前后的容积率、增加的建筑面积、用地性质等相关指标,函告国土资源部门。

(二)土地使用权人持国有建设用地使用权出让合同(以下简称出让合同)或划拨决定书及变更后的建设用地规划许可证等相关材料向国土资源部门提出书面申请。

(三)出让土地,国土资源部门拟定出让合同调整方案并核算土地出让金差价,报市、县人民政府审批后,与土地使用权人签订出让合同变更协议,土地出让价款按规定缴入财政专户。

划拨土地,国土资源部门相应增加或变更划拨决定书内容。

国土资源部门应及时将办理情况函复规划部门,并将土地出让金缴纳情况抄送同级财政部门。

(四)规划部门依据出让合同变更协议或变更后的划拨决定书、国土资源部门的复函办理建设工程规划许可证等相关规划审批手续。

## 七、其他

(一)原出让合同未明确容积率的,由规划部门核定,核定工作涉及房屋产权的,应经不动产登记部门核定地上房屋产权面积。

规划部门无法核定容积率或经规划部门核定的容积率低于签订出让合同时政府公布的基准地价标准容积率的,可按签订出让合同时政府公布的基准地价标准容积率确定。

(二)符合下列情形之一的,不视为容积率调整:

1.土地出让后因分割致使局部地块容积率高于整宗地块综合容积率,但建筑总面积未超出规划总建筑面积,经规划部门认定符合规划要求的;

2.因城市规划调整,出让土地被城市道路红线或绿线占用,致使宗地面积变小,原总建筑面积不变,且不违背出让合同约定的;

3.其他符合国家、省、市有关规定的。

本通知自2018年1月1日起施行,有效期至2022年12月31日。

淄博市人民政府办公厅

2017年12月19日

(此件公开发布)

---

抄送:市委各部门,市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院,淄博军分区。  
各民主党派市委。

---

淄博市人民政府办公厅

2017年12月19日印发

---