

金坛市人民政府关于印发 金坛市经营性建设用地容积率管理办法的通知

坛政规〔2015〕1号

各镇人民政府，开发区、茅山旅游度假区管委会，东城街道办事处，市各委办局，市直各单位：

《金坛市经营性建设用地容积率管理办法》已经市政府第25常务会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

金坛市人民政府

2015年4月30日

金坛市经营性建设用地容积率管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范经营性建设用地容积率的管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》、《建设用地容积率管理办法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）

金坛市行政规范性文件

（以下简称《面积计算规范》）和《金坛市城乡规划建设管理实施办法》等法律、法规和有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市范围内经营性建设用地的容积率管理，适用本办法。

第二章 建筑面积及容积率计算规定

第三条 容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

第四条 本办法所称经营性建设用地，是指按照《中华人民共和国物权法》第一百三十七条第二款界定的，商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地。

第五条 建筑面积按《面积计算规范》有关规定计算，另外具体纳入容积率计算的还应按以下规定执行：

（一）住宅、办公和普通商业建筑（大型商场、大型超市、专业市场及特殊商业除外）折算容积率的基准层高按下表执行。

建筑折算容积率的基准层高(单位：米)

建筑类型	住宅	低层住宅	办公、普通商业建筑
基准层高（HR）	3.6	3.6	4.5（底层4.8）

建筑设计层高小于等于折算容积率的基准层高的不折减容积率，建筑设计层高大于折算容积率的基准层高的需折算容积率。经折算容积率后的建筑面积为：

$$SR=S\times H/HR$$

金坛市行政规范性文件

SR—计算容积率的建筑面积；S—设计楼层的建筑面积；H—建筑设计层高；HR—折算容积率的基准层高。

（二）地下室及半地下室单独计算建筑面积，其顶板标高不得超出规划审定的室外地坪标高1.5米，否则计入容积率。

设置下沉天井或以大开挖形式改善地下室室内环境的居住建筑，当天井面积大于15平方米/户或沿墙开挖长度累计大于8米/户时，天井地坪或开挖后形成的地坪标高视为室外地坪标高，并按上款计算建筑面积和容积率。

（三）建筑底层层高2.9米（含）以上的架空层、临街建筑在建筑控制线以内沿公共空间设置的骑楼和过街楼的架空部分，以柱、剪力墙落地、视线通透、空间开敞，无特定功能，只作为公共休闲、交通、绿化等公共开敞空间使用（不包括入口门厅、楼梯间等有围护结构的空间），其建筑面积可不计入容积率。

（四）户式集中制冷、供热的设备平台宜集中设置，其投影总面积每户应小于等于4平方米。符合上述要求的设备阳台不计算建筑面积；其投影总面积每户大于4平方米的按全部投影面积计算建筑面积并计入容积率。

（五）有顶盖、不封闭的空中花园（含景观阳台，下同），其进深小于等于3.0米时按其水平投影面积的1/2计算建筑面积，进深大于3.0米时按其全部水平投影面积计算建筑面积。住宅需设置空中花园的，每套住宅只能设置一处。

空中花园外部不应再设置阳台、设备平台、花池等，其开敞面宽应不小于其主要朝向面宽的 $\frac{2}{3}$ 。

空中花园的设计形态不规则的，其进深按平均值计算。

（六）利用地下空间作人防、设备和停车及其他用途，其通往地面的出入口须设置雨棚，并按规定计算建筑面积，可不计入容积率指标。

第六条 在经营性建设用地上开发建设的项目，建设单位或个人在申请核发建设工程规划许可证时，应按照上述第三条、第四条、第五条以及《面积计算规范》的规定，委托具有相应资质等级的测绘单位对规划的建筑面积进行预测绘，并形成书面报告。预测绘的面积作为城乡规划主管部门作出规划许可的依据之一。

第三章 供地前的容积率管理

第七条 以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城乡规划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，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。规划条件未纳入土地使用权出让合同的，土地使用权出让合同无效。

第八条 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，除法律、法规另有规定外，应当按本办法的规定进行，不得以会议纪要等形式代替规定程序调整容积率。

第九条 在国有土地使用权出让前需调整控制性详细规划确定的容积率的，应当遵照《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第二十条的规定执行。

第四章 建设前的容积率管理

第十条 国有土地使用权一经出让，任何建设单位或个人都不得擅自更改规划条件确定的容积率。除法律、法规另有规定外，符合下列情形之一的，方可进行调整。

- （一）因城乡规划修改造造成地块开发条件变化的；
- （二）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让地块的大小及相关建设条件发生变化的；
- （三）国家和省有关政策发生变化的；
- （四）法律、法规规定的其他条件。

第十一条 国有土地使用权出让后，拟调整的容积率不符合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）建设单位或个人向控制性详细规划组织编制机关提出书面申请并说明变更理由；
- （二）控制性详细规划组织编制机关应就是否需要收回国有土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）控制性详细规划组织编制机关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）控制性详细规划组织编制机关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批，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）修改后的控制性详细规划经批准后，城乡规划主管部门根据批准的控制性详细规划重新出具规划条件，及时将变更后的容积率等规划条件抄告市国土资源部门，并根据市国土资源部门的意见办理后续的规划审批。

第十二条 国有土地使用权出让后，拟调整的容积率符合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城乡规划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）市城乡规划主管部门应就是否需要收回国有土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）市城乡规划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）市城乡规划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、公示等情况报市政府批准；

（五）经市政府批准后，市城乡规划主管部门及时将变更后的容积率等规划条件抄告市国土资源部门，并根据市国土资源部门的意见办理后续的规划审批。

第十三条 市城乡规划主管部门应当将容积率调整程序、各环节责任部门等内容在办公地点和政府网站上公开。论证后，应将参与论证的专家名单公开。

第十四条 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，依据闲置土地处置有关规定执行。

第五章 建设后的容积率管理

第十五条 市城乡规划主管部门对建设工程进行核实时，应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，建设单位不得组织竣工验收。

建设工程竣工核实时，应当以建设工程规划许可证和经审定

金坛市行政规范性文件

的图纸文件内容为依据，并审查建设用地范围内的建筑面积是否符合规划许可确定的建筑面积和容积率。

第十六条 申请建设工程竣工规划核实时，建设单位或个人应向市城乡规划主管部门提交具有相应资质等级的测绘单位出具的建筑面积校核报告。

规划核实时建筑面积的测量按照国家标准《面积计算规范》及相关规定执行，并按照本办法第三条、第四条、第五条规定计算容积率。

第十七条 建设工程竣工时建筑面积超过规划条件允许建设的建筑面积的，建设单位不得组织竣工验收。

第十八条 建设工程竣工时建筑面积超过规划条件允许建设的建筑面积的，市城乡规划主管部门按下列规定进行规划核实并办理相关手续：

竣工计容建筑面积与规划条件允许的计容建筑面积相比，增幅在0—3%（含）范围内的，且不影响规划条件中的其它强制性内容的，属于合理误差。超出部分的土地出让金按原标准补交，并补交相关建设规费后方可办理建设工程竣工规划核实。

竣工计容建筑面积与规划条件允许的计容建筑面积相比，增幅在3%以上的，市城乡规划主管部门不予进行规划核实，移送市城市管理行政执法主管部门处理。经市城乡规划主管部门规划认定为尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，由有权部门对

金坛市行政规范性文件

建设单位依法实施行政处罚，在实施行政处罚后对超出部分按土地出让金原标准的2倍补交费用，同时建设单位应当补交相关建设规费后方可办理建设工程竣工规划核实；经城市规划主管部门认定为无法采取改正措施消除影响的，按相关法律法规处理。

第十九条 建设工程包含2个或2个以上单体建筑的，单体建筑的竣工规划核实按第十七条、第十八条办理。

第二十条 房屋产权登记时，市房地产主管部门凭规划主管部门竣工核实证明按产权面积进行登记。

未取得市城乡规划主管部门建设工程竣工规划核实的证明的，市房地产主管部门不予产权登记。

第二十一条 市城乡规划主管部门对建设项目实施规划管理，必须严格遵守经批准的控制性详细规划确定的容积率。

对同一建设项目，在给出规划条件、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设项目竣工规划核实过程中，市城乡规划主管部门给定的容积率均应符合控制性详细规划确定的容积率，且前后一致，并将各环节的审批结果公开，直至该项目竣工验收完成。

对于分期开发的建设项目，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。

第六章 罚 则

金坛市行政规范性文件

第二十二条 建设单位或个人违反本办法规定，擅自调整容积率进行建设的，由市城乡规划主管部门会同市城市管理行政执法主管部门依法查处。

第二十三条 违反本办法规定进行容积率调整或违反公开公示规定的，对相关责任人员依法给予处分。

第二十四条 城乡规划编制单位或者勘察设计单位有下列行为之一的，由市城乡规划主管部门责令限期改正，并依法予以处罚：

- （一）违反国家和省有关标准编制城乡规划的；
- （二）违反市城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证提供施工图纸的。

第二十五条 面积测绘单位有下列情形之一的，由市测绘主管部门依法予以处罚：

- （一）在面积测算中不执行国家标准、规范和规定的；
- （二）在面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；
- （三）面积测算失误，造成重大损失的。

第二十六条 规划编制、勘察设计和测绘单位等中介机构纳入市中介机构诚信考核体系范围。违反本办法且情节严重的，限制其在本市范围内承接相关业务。

第七章 附 则

第二十七条 2014年7月1日前出让土地（以签订土地出让合

金坛市行政规范性文件

同日期为准，下同）的建设项目，其建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算规范》（2005版）要求执行，容积率管理按原《金坛市建设用地容积率管理办法》（坛政规〔2012〕11号）规定执行；2014年7月1日后出让土地的建设项目，其建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算规范》（2013版）要求执行，容积率管理按本办法执行。