中山市建设用地规划条件管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步加强和规范建设用地的规划条件管理，规范规划条件申请与核准办理程序，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》、《广东省城乡规划条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于中山市行政区域内的国有出让建设用地规划条件的出具、变更的管理及监督检查。集体出让建设用地、集体自用建设用地及国有划拨用地规划条件的管理及监督检查参照本办法实施。

第三条 建设用地规划条件是依据经批准的控制性详细规划（简称控规）对建设用地提出的规划建设要求，是建设用地规划许可的核心内容和国有土地使用权出让合同的重要组成部分。编制和审批建设项目规划建筑设计方案及核实建设项目竣工规划条件应当以经过批准的建设用地规划条件为依据。

第四条 建设用地规划条件的内容包括：建设用地的位置、面积、用地性质、开发强度（容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度）、建筑退让、公共服务设施配套要求、交通及市政基础设施设计要求、城市设计（建筑及景观设计）要求、地下空间开发利用等要求。

第五条 建设用地规划条件管理包括出具规划条件和变更规划条件两种情形。出具规划条件指首次以出让方式提供国有土地使用权，提出拟出让地块的规划建设条件。变更规划条件指对已出具的规划条件依法进行变更。

第二章 出具规划条件的管理及实施

第六条 拟出让地块应当按控规确定的用途出具规划条件，依据控规用途可以划分为不同地块的，应当先行分割为不同的地块分别出具规划条件。出让地块要形状规整，不具备单独开发建设条件的地块，不得出具规划条件。

第七条 拟出具规划条件的建设用地应符合下列条件：住宅用地面积不小于7亩；工业及商业用地面积不小于5亩。用地面积达不到上述要求的，要整合周边用地后再出具规划条件。

第八条 在城市规划区范围内尚未编制控制性详细规划的地块，因国家、省或者地级以上市重点建设项目需要使用土地的，或已有控规但控规中技术经济指标不完整的地块，应当先编制规划条件论证报告，并按程序报市规划委员会审议确定，然后出具规划条件。

第九条 商业、住宅、新型产业用地（M0）规划条件中，用地性质、容积率、绿地率为强制性指标。

建筑高度（历史文化街区、旧城风貌保护区及视线通廊等高度敏感区除外）及建筑密度作为非强制性指标，不作具体规定，注明“按控规”实施。

历史文化街区、旧城风貌保护区及视线通廊等高度敏感区要按规划要求进行建筑高度控制。

第十条 对市划定的重点区域和市确定的重点项目，在符合控规的前提下，应编制城市设计并将城市设计管控要求纳入规划条件。

第十一条 地块给水、排水等市政基础设施要求实施雨污分流制，与城市管网衔接。用地周边未敷设市政污水管网的，不得出具用地规划条件。

第三章 变更规划条件的管理及实施

第十二条 土地使用权人应当严格按照规划条件进行开发建设。已出具的规划条件不得擅自改变。符合下列情形之一的，可由土地使用权人申请变更规划条件：

（一）因城乡规划修改导致地块开发条件变化的；

（二）因国家和省重大项目建设需要的；

（三）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 以公开方式出让土地的商业、住宅、办公用地不得改变规划条件确定的用地性质、不得提高容积率及建筑密度、不得降低绿地率、不得减少基础设施及公共服务设施。以公开方式出让的工业用地不得提高容积率、不得改变土地用途。

第十四条 根据变更内容的不同，变更规划条件包括以下几种情形：调整容积率、改变土地用途、调整建筑限高。符合条件的“三旧”改造项目，按“三旧”改造有关政策办理。

第十五条 调整容积率的适用范围和程序

（一）适用范围

符合下列情形之一的国有出让建设用地（个人自建房除外），按控规要求出具规划条件时，可由土地使用权人申请办理调整容积率：

1.以协议方式出让的商业、商业住宅、办公及住宅用地。

2.除商业、商业住宅、办公及住宅用地外的其他用地，其中以公开方式出让的工业用地不得提高容积率。

（二）办理程序

1.符合适用范围第1种情形的，按以下程序办理：

（1）土地使用权人按相关政策办理容积率调整业务。

（2）土地使用权人向市自然资源局提出调整容积率的申请。

（3）市自然资源局组织材料报市土地管理委员会审议，征求相关部门意见并公示，符合要求的核发建设用地规划条件变更批复书及三线图。

（4）市自然资源局按程序办理调整容积率补缴地价款手续，确定应补缴的地价并经市政府审批同意后，签订土地使用权出让合同变更协议。

2.符合适用范围第2种情形的，按以下程序办理：

（1）土地使用权人向市自然资源局提出调整容积率的申请。

（2）市自然资源局征求相关部门意见并公示，符合要求的核发建设用地规划条件变更批复书及三线图。

（3）市自然资源局按程序办理调整容积率补缴地价款手续，确定应补缴的地价并经市政府审批同意后，签订土地使用权出让合同变更协议。

第十六条 改变土地用途适用范围和程序

（一）适用范围

符合下列情形之一的国有出让建设用地，可由土地使用权人申请办理改变土地用途：

1.以协议方式出让的商业住宅、住宅改变土地用途为商业。

2.以协议方式出让的商业、商业住宅、办公及住宅用地改变土地用途为仓储、工业、公共设施、教育、文体、医疗卫生、行政办公等用地。

3.以协议方式出让的仓储、工业用地相互改变土地用途，或改变土地用途为公共设施、教育、文体、医疗卫生、行政办公等。

4.以协议方式出让的公共设施、教育、文体、医疗卫生、行政办公等用地相互改变土地用途。

（二）办理程序

1.符合适用范围第1种情形的，按以下程序办理：

（1）土地使用权人向市自然资源局提出改变土地用途的申请。

（2）市自然资源局组织材料报市土地管理委员会审议，征求相关部门意见并公示，符合要求的核发建设用地规划条件变更批复书及三线图、建设用地规划许可证。其中改变土地用途为商业的须由土地使用权人编制可行性研究报告，论证改变土地用途的可行性、必要性及合理性，并由属地政府组织专家评审会，专家评审通过后将专家评审意见一并提交土地委员会审议。

（3）市自然资源局按程序办理改变土地用途手续，确定应补缴的地价拟订出让方案报市政府审批同意后，签订土地使用权出让合同变更协议。

（4）土地使用权人缴纳相关税费后，向市不动产登记部门申请办理土地登记。

2.符合适用范围第2、3、4种情形的，按以下程序办理：

（1）土地使用权人向市自然资源局提出改变土地用途申请。

（2）市自然资源局征求相关部门意见并公示，符合要求的核发建设用地规划条件变更批复书及三线图、建设用地规划许可证。

（3）市自然资源局按程序办理改变土地用途手续，确定应补缴的地价拟订出让方案报市政府审批同意后，签订土地使用权出让合同变更协议。

（4）土地使用权人缴纳相关税费后，向市不动产登记部门申请办理土地登记。

第十七条 调整建筑限高适用范围和程序

（一）适用范围

除历史文化街区、旧城风貌保护区及视线通廊等高度敏感区以外的国有出让建设用地（个人自建房除外），建筑限高作为非强制性指标，可依法进行调整建筑高度。

（二）办理程序

（1）土地使用权人向市自然资源局提出调整建筑限高的申请。

（2）市自然资源局组织材料征求相关部门意见并公示，符合要求的核发建设用地规划条件变更批复书及三线图。

（3）签订土地使用权出让合同变更协议。

第四章 监督检查

第十八条 市自然资源局应当加强对规划条件出具、变更的监督检查。应当利用城乡规划管理信息系统，对城乡规划的实施进行动态监督。

第十九条 市自然资源应当在办事窗口、网站公布办理的条件、程序以及期限等有关内容，并接受社会监督。

第二十条 市自然资源局应当公布举报方式，接受公民、法人和其他组织对违法城乡规划行为的举报。及时核实、处理，并答复已知举报人。不属于本部门职责范围的，应当及时告知举报人。

第五章 法律责任

第二十一条 违反建设用地规划条件管理法律、法规、规章，擅自批准出具、变更规划条件的，由市人民政府、上级人民政府自然资源主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对相关责任人员依法给予处分。

第二十二条规划条件管理相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，按照规定追究相关责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十三条 本办法由市自然资源局负责解释。

第二十四条 本办法自颁布之日起施行，有效期三年。

第二十五条 我市现行文件有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。