

# 惠东县人民政府办公室文件

惠东府办〔2019〕23号

## 惠东县人民政府办公室关于印发惠东县 完善国有建设用地开发使用条件 管理暂行办法的通知

各镇人民政府，平山、大岭街道办事处，巽寮、港口管委会，县府直属有关单位：

《惠东县完善国有建设用地开发使用条件管理暂行办法》业经十届69次县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

惠东县人民政府办公室

2019年10月11日



# 惠东县完善国有建设用地开发使用 条件管理暂行办法

**第一条** 为加强国有建设用地管理，促进土地节约集约利用，完善已出让及已划拨土地的用地规划条件和用地手续，按照尊重历史及公平、公正、公开原则，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设用地容积率管理办法》《广东省城乡规划条例》等相关法律法规、规章的规定，结合我县实际，制定本暂行办法。

**第二条** 在本县行政区域内以出让或划拨方式取得土地使用权的国有建设用地开发使用条件管理，适用本暂行办法。

**第三条** 符合下列情形之一的，可以办理完善国有建设用地开发使用条件：

（一）已取得《国有土地使用证》或《不动产权证》，但土地出让合同或划拨决定书未载明容积率等规划条件的；

（二）土地出让合同或划拨决定书已载明容积率等规划条件，因城乡规划修改或有关政策发生变化，造成规划条件发生变化的；

（三）国有建设用地需要合宗、分割的。

**第四条** 符合下列情形之一的，不属于调整容积率：

（一）因不同历史时期容积率计算规则不一致，导致容积率数值发生变化，但计容积率建筑面积保持不变的；

（二）因按修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图进行分割致使局部地块容积率高于整宗土地平均容积率，但各宗地块计容积率建筑面积总和未超出规划条件的。

**第五条** 属于下列情形之一的，可以按照控制性详细规划的编制程序单独编制规划条件，提交县城乡规划委员会会议审议同意后，报县政府批准实施。

- (一) 因重点建设项目需要的；
- (二) 纳入《惠东县“三旧”改造专项规划》项目库的；
- (三) 城镇建成区内的零散地块；
- (四) 因公益性建设项目需要以划拨方式提供土地使用权的。

**第六条** 属于下列情形之一的，不得办理完善国有建设用地规划条件及用地手续：

- (一) 被有权机关查封的土地；
- (二) 已设立抵押登记且未取得抵押权人书面同意办理完善用地规划条件及用地手续的土地；
- (三) 县级以上人民政府决定收回的土地。

**第七条** 本暂行办法第三条第（一）款的国有建设用地，其土地用途为商业或住宅类的，则权益容积率认定为 2.0（《国有土地使用证》证载面积乘以 2.0）；其土地用途为工业类的，则权益容积率认定为 1.0（《国有土地使用证》证载面积乘以 1.0）；其土地用途为公共服务和公共管理类且土地权属人不属于国家行政事业单位的，则权益容积率认定为 1.5（《国有土地使用证》证载面积乘以 1.5）。

现行城乡规划确定的容积率超过权益容积率的，土地使用权人可根据现行城乡规划及有关规范要求，结合地块周边实际情况编制建设工程设计方案，对超出权益容积率的计容积率建筑面积部分向政府申请补缴土地出让价款。

权益容积率是指取得国有土地使用权时未明确容积率的土地，设

定其拥有的容积率。

**第八条** 属于下列情形之一的，超出权益容积率的计容积率建筑面积部分无需向政府补缴土地出让价款。

(一)取得国有土地使用权时未设定容积率等规划条件的旧有小区、旧有房屋拆改建项目（房屋产权登记面积对应的容积率小于2.0的，其权益容积率按2.0认定），其房屋产权登记或原县城乡规划主管部门核发的《建设工程规划许可证》（建筑红线证）对应的容积率超过权益容积率的；

(二)属于自建房且修建性详细规划、建设工程设计方案经原县城乡规划主管部门审批或于2006年12月31日前经当地镇政府（含街道办事处、度假区管委会）确认的；

(三)已取得《建筑工程施工许可证》的；

(四)规划核实确定的建筑面积（计算容积率部分）未超出省人民政府城乡规划主管部门制定的合理误差标准范围的；

(五)因国家、省、市和县有关政策要求需增加计容积率建筑面积（即有房屋加装电梯、配电房及自建房天面楼梯间等）且在本项目内无法相应核减的。

**第九条** 国有建设用地用途为工业类的，在符合城乡规划的前提下增加容积率，无需签订补充合同和补缴土地出让价款。

**第十条** 除本暂行办法第十一条规定的范围外，国有建设用地用途为商业、住宅类的，各用途的比例按如下情况确定：

(一)土地出让时未明确商业和住宅比例的，按商业用途建筑面积不小于5%且不大于15%（不大于、不小于均包含本数，下同），其余为住宅用途建筑面积控制；属于自建房的，按首层为商业，其余为

住宅确定；

(二) 土地出让时仅设置商业比例(单控或未控)限定的,按商业用途建筑面积不小于5%,住宅用途建筑面积不大于95%控制;

(三) 土地出让时均已设置商业和住宅比例(双控)限定的,按商业用途建筑面积不小于5%,住宅用途建筑面积不大于95%控制。

幼儿园可计入商业用途建筑面积核算,使用性质仍为配套公建。

**第十一条** 巽寮滨海旅游度假区以及“08”海岸线向内陆延伸500米范围内的国有建设用地用途为商业、住宅类且未明确商业和住宅各自比例的,按商业用途建筑面积不小于5%且不大于15%,住宅用途建筑面积不大于85%控制。

**第十二条** 除本暂行办法第十条、第十一条规定的情形外,国有建设用地存在两种或两种以上土地用途且未明确各用途比例的,各用途的比例按如下情况确定:

(一) 含商业用途的,商业用途占地面积为15%,剩余土地面积按其余用途平均分配;

(二) 不含商业用途的,土地面积按用途平均分配。

**第十三条** 国有建设用地用途为住宅类的,在符合城乡规划的前提下,可按向政府补缴土地出让价款的方式增加占总计容积率建筑面积比例不大于10%的商业用途建筑面积。

**第十四条** 因城乡规划修改导致已出让宗地有部分不可开发使用的,在满足相关规范的前提下,可将该部分用地所拥有的权益计容积率建筑面积(出让土地时有规划条件的按规划条件容积率计;出让土地时无规划条件的按本暂行办法第七条确定权益容积率)等面积置换在剩余可开发利用的土地内,不另计收地价,并核减或收回不具备

开发使用条件的部分土地。

**第十五条** 已取得国有土地使用权的两宗以上相邻且无城市道路分割、属于同一管理单元地块、用地性质一致、未开发的建设用地可以按以下情形进行开发建设：

(一) 相邻土地权利人一致的，相邻土地用途为商业、住宅和住宅（或商业）合宗的土地，在符合现行城乡规划且商业用地面积和商业、住宅建筑面积合宗后均不改变的，可认定为用地性质一致，并按规定完善相关土地合宗手续。

(二) 相邻土地权利人不一致的，相关土地权利人应签订合作开发建设协议，明确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、公共服务设施等项目的实施责任，并承诺小区业主有权共用上述设施，在保持各宗用地规划条件规定的各项技术经济指标不变的情况下（涉及业主产权部分须各自配套完善，如配套停车位、设备用房等），可取消相邻用地的建筑退让用地红线，统一进行建设工程设计方案总平面设计、审查。

**第十六条** 已取得国有土地使用权需要分割登记的，原规划条件或者经批准的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图确定的各项配套设施、技术经济指标等不得改变。

分割登记后如需办理转让的，各受让方应在转让合同中明确原规划条件或者经批准的修建性详细规划、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、公共服务设施等项目的实施责任。

**第十七条** 本暂行办法未规定的其他情形，依据相关法律法规、政策另行执行。

**第十八条** 本暂行办法自 2019 年 11 月 11 日起施行，有效期 3 年。我县在此前颁布的有关规定，如与本暂行办法不一致的，以本暂行办法为准。

公开方式：主动公开

---

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委（监察委）办公室，县法院，县检察院，县武装部。

---

惠东县人民政府办公室

2019年10月11日印发

---