《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》的起草说明

为规范我市土地二级市场交易，我局制定了《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》，现就主要问题说明如下：

一、起草的背景和必要性

为解决我市2007年4月前已划拨、出让的建设用地在办理国有土地出让（转让）手续和开发建设过程中，因未明确容积率而造成无法核计土地出让金的问题，我局起草了《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》，明确历史建设用地基准容积率问题。

二、政策依据

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2.《关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知》（国土资发〔2003〕356号）

三、主要内容说明

1.国有建设用地划拨土地决定书或国有建设用地使用权出让合同未明确规划条件，但政府供应土地时在供地方案或供地公告中已明确用地规划条件的，按供应土地时的用地规划条件确定容积率。

2.2007年4月1日前已限定规划条件（规划设计要点）或已批准修建性详细规划的，按原批准的规划条件（规划设计要点）或修建性详细规划确定容积率指标；曾多次批准的，或规划方案和规划条件（规划设计要点）两者容积率不同的，按最后批准值确定。

3.取得国有建设用地使用权时未限定规划条件（规划设计要点）且修建性详细规划未经批准，但地块所在片区已编制控制性详细规划的，调整前容积率按批准的控制性详细规划确定。若控制性详细规划用途与土地权属证书证载土地用途不相符的，以土地权属证书证载土地用途为准，调整前的基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）4.0，工业及仓储用地1.0确定。

4.取得国有建设用地使用权时未限定规划条件（规划设计要点），且地块所在片区未覆盖控制性详细规划（或控规未明确地块容积率指标）的，调整前的基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）4.0，工业及仓储用地1.0确定。

5.办理有关用地手续不涉及调整容积率的建设用地，已办理《房屋所有权证》、或已竣工验收尚未办理《房屋所有权证》、或已取得《建设工程规划许可证》、或经有批准权的部门下达房屋建设批准文件的，按权属证书或合法批准文件载明建筑面积计算的容积率为基准容积率。若上述经批准建筑面积计算的容积率居住用地（住宅用地）低于2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）低于4.0，则基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）4.0确定。

专此说明。