



揭阳市自然资源局关于印发揭阳市关于 历史建设用地未约定规划条件的 处理意见的通知

揭市自然资规〔2024〕1号

各县（市、区）人民政府（管委会）：

《揭阳市关于历史建设用地未约定规划条件的处理意见》经市人民政府同意，现予以印发，请依照执行。

附件：揭阳市关于历史建设用地未约定规划条件的处理意见

揭阳市自然资源局

2024年12月6日



揭阳市关于历史建设用地未约定 规划条件的处理意见

为解决我市历史建设用地未约定容积率等规划条件问题，明晰历史建设用地规划条件认定标准，规范历史建设用地利用建设管理，保障国土空间规划实施，节约集约土地，促进城乡科学发展，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》等法律法规和政策，结合我市实际，制定本意见。

一、适用范围

揭阳市行政区划内，已取得合法有效的土地使用权权属来源证明，但因历史原因，建设用地规划审批资料、土地使用权出让合同（或其他使用土地证明材料）未约定容积率等规划条件或规划条件不全的历史建设用地。

二、处理原则

- 依法依规、尊重历史、便民利民，公开、公平、公正的原则。
- 符合现行国土空间规划的原则。
- 符合分类处置原则。



三、处理办法

(一) “基准容积率”认定

历史建设用地未约定容积率的，均以 2.0 作为“基准容积率”认定。

(二) 规划条件设定

1.历史建设用地控规已覆盖，现行控规容积率 ≤ 2.0 的，规划条件按照现行控规的规定执行；现行控规容积率 > 2.0 的，建设项目容积率可按 ≤ 2.0 执行，也可依据现行控规申请容积率指标，其他规划条件均按照现行控规的规定执行。

2.历史建设用地控规未覆盖，需编制控规单元，确定建设用地的规划条件，规范土地建设管理。控规单元容积率 ≤ 2.0 的，规划条件按照控规单元的规定执行；控规单元容积率 > 2.0 的，建设项目容积率可按 ≤ 2.0 执行，也可依据控规单元申请容积率指标，其他规划条件均按照控规单元的规定执行。

(三) 增缴土地价款

历史建设用地申请容积率大于 2.0 的，超 2.0 部分需对土地价值进行市场评估，建设单位应按规定增缴土地价款。在符合规划、不改变用途的前提下，工业用地、仓储用地申请容积率大于 2.0 的，不需增缴土地价款。

(四) 完善历史用地手续

根据控规或控规单元，自然资源部门给予历史建设用地出具



规划条件，并签订土地使用权出让补充合同或核发批准文件，完善历史建设用地相关手续。

四、施行日期

本处理意见自 2025 年 1 月 5 日之日起施行，有效期至 2030 年 1 月 4 日止。

（《揭阳市关于历史建设用地未约定规划条件的处理意见》政策解读略，详情请登录揭阳市人民政府门户网站 www.jieyang.gov.cn 政务公开-市人民政府公报栏目查阅）