



揭市司规审〔2020〕1号

关于印发《揭阳市关于市区历史建设用地未约定规划条件的处理意见》的通知

揭市自然资发〔2020〕5号

榕城区、揭东区、产业园区、空港经济区人民政府（管委会），市直有关单位：

《揭阳市关于市区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，并通过揭阳市司法局规范性文件审查（审查登记号：揭市司规审〔2020〕1号），现予以印发，请依照执行。

附件：揭阳市关于市区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

2020年3月3日



揭阳市关于市区历史建设用地未约定 规划条件的处理意见

为解决市区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，规范历史建设土地利用建设管理，保障城乡规划实施，节约集约土地，促进城市科学发展。根据相关法律法规和政策，结合我市实际，制定本意见。

一、适用范围

揭阳市区（含榕城、揭东、空港、产业园）范围内，已取得有效的土地使用权属证书，但因历史原因，建设用地规划审批资料、土地使用合同（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

（一）“依法依规、尊重历史、便民利民”；“公开、公平、公正”的原则。

（二）符合现行土地利用、城乡规划的原则。

（三）符合市政府土地执法与管控政策要求的原则。

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，以2.0作为“基准容积率”。

（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调整容积率，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，原则上需编制控规单元，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调整容积率，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

历史建设用地的容积率调整后大于2.0的，超2.0部分需对土地价值进行市场评估，建设单位应按评估结果增缴土地价款。根据自然资源部颁布的《节约集约利用土地规定》和《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省生态环境厅 广东省市场监督管理局关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》（粤自然资规字〔2019〕8号）精神，工业用地、中小企业仓储用地容积率调整后大于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核发建设用地规划许可证，并签订土地使用权出让合同或补



充协议，完善历史建设用地相关手续。

四、施行日期

本意见自2020年5月1日起施行，有效期三年。

揭阳市人民政府公报

揭阳市人民政府公报

揭阳市人民政府公报