

淄博市人民政府办公室  
关于国有建设用地调整容积率补缴土地出让金等  
有关问题的通知

淄政办发〔2022〕10号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

为进一步加强国有建设用地使用权监管，促进土地节约集约利用，确保国有资产收益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，以及住房城乡建设部《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）等有关规定，经市政府同意，现就国有建设用地调整容积率补缴土地出让金等有关问题通知如下。

一、严格国有建设用地容积率管理。国有建设用地使用权出让或划拨，必须明确土地用途、容积率等事项，未明确用途、容积率等规划条件的，不得办理供地审批手续。土地使用权人必须严格按照经依法批准的容积率等指标开发和利用土地，不得擅自更改。因城乡规划修改等原因，确需调整容积率的，应经市、县

人民政府批准后，按照本通知规定办理。

## 二、规范土地出让金评估标准。

（一）估价期日的确定。土地出让后经批准改变容积率等土地使用条件的，在评估需要补缴地价款时，估价期日应以自然资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准。

### （二）调整容积率补交地价。

1.仅调整容积率的，需补缴地价款=楼面地价×新增建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。

2.用途与容积率同时调整的，需补缴地价款=（新用途楼面地价×新增建筑面积）+（新、旧用途楼面地价之差×原建筑总面积）。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。

3.调整容积率补缴地价款不得减免、缓缴。

三、工业用地性质的出让土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

四、经市、县人民政府批准国有建设用地容积率调整的地块，按下列程序办理：

（一）市、县人民政府批准后，调整前后的容积率、增加的建筑面积、用地性质等相关指标由属地自然资源和规划部门履行函告或内部推送程序。其中，淄川区、博山区、周村区、临淄区规划管理办公室与区自然资源局分别履行函告程序；除上述4区外，市自然资源和规划局各分局、各县自然资源局履行规划审批

和土地审批内部推送程序。

（二）土地使用权人持国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书等相关材料向属地自然资源主管部门提出变更合同补缴土地出让金书面申请。

（三）出让土地依法调整容积率的，自然资源主管部门拟定出让合同调整方案并核算土地出让金差价，报市、县人民政府审批后，与土地使用权人签订出让合同变更协议，土地出让价款按规定履行划转征收程序。划拨土地依法调整容积率的，按照规定相应增加或变更国有建设用地使用权划拨决定书内容。办理情况由属地自然资源主管部门函复规划主管部门或内部推送。

（四）自然资源和规划部门依据出让合同变更协议或变更后的划拨决定书办理建设工程规划许可等相关审批手续。

## 五、其他。

（一）原出让合同容积率约定不明确的，由属地规划主管部门核定。无法核定容积率或经规划主管部门核定的容积率低于签订出让合同时政府公布的基准地价标准容积率的，可按签订出让合同时政府公布的基准地价标准容积率确定。

（二）国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整：

- 1.因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；
- 2.因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的；

3.国家和省有关政策发生变化的；

4.法律、法规规定的其他情形。

（三）符合下列情形之一的，不视为容积率调整：

1.土地出让后因分割致使局部地块容积率高于整宗地块综合容积率，但建筑总面积未超出规划总建筑面积，经属地规划主管部门认定符合规划要求的；

2.因城市规划调整，出让土地被城市道路红线或绿线占用，致使宗地面积变小，原总建筑面积不变，且不违背出让合同约定的；

3.其他符合国家、省、市有关规定的。

本通知未尽事宜，按现行相关规定执行。本通知在执行过程中如遇上级政策变化，按上级政策文件规定执行。属于历史遗留问题的，按照历史遗留问题相关政策执行。

本通知自 2023 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日。

淄博市人民政府办公

室

2022 年 11 月 27

日

（此件公开发布）

