

济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2013〕 24 号

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市建设用地容积率调整 规划管理办法的通知

各县（市）、区人民政府，市政府各部门：

《济南市建设用地容积率调整规划管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

济南市人民政府办公厅

2013 年 8 月 17 日

济南市建设用地容积率调整规划管理办法

第一条 为规范建设用地容积率调整的规划管理，维护城乡规划的权威性和严肃性，提高城乡规划依法行政水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《济南市城乡规划条例》等法律、法规以及住房和城乡建设部《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）规定，结合实际，制定本办法。

第二条 市城市规划区内依据城乡规划主管部门出具的规划条件、核定的规划指标，以划拨或出让方式（包括其他有偿方式，下同）提供国有土地使用权的建设用地，调整容积率的，适用本办法。

第三条 容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

容积率分为地上容积率和地下容积率。

第四条 市城乡规划主管部门负责容积率调整的规划管理工作。市监察机关负责对市城乡规划主管部门履行容积率调整规划管理职责情况进行监督检查。

第五条 国有建设土地使用权一经划拨或出让，任何单位或个人都不得擅自调整确定的容积率。符合下列条件之一

的，方可按照本办法规定的程序进行调整：

（一）因城乡规划修改造造成地块开发条件变化的；

（二）因城乡基础设施、公共管理与公共服务设施、公共安全设施或者重大项目建设需要，导致地块建设条件发生较大变化的；

（三）国家和省、市有关政策发生变化的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第六条 容积率调整按以下程序办理：

（一）建设单位或个人向市城乡规划主管部门提出书面申请，说明调整意向及理由。

（二）经审查符合调整条件的，市城乡规划主管部门应当就是否需要收回国有建设用地使用权征求市国土资源主管部门意见。无需收回的，由市城乡规划主管部门提出调整论证要求，建设单位或个人据此编制调整论证报告及方案。

（三）调整论证报告及方案编制完成后，由市城乡规划主管部门组织技术人员、相关部门、专家等对调整的必要性、可行性进行专题论证。

（四）经论证同意调整的，市城乡规划主管部门应当将调整报告和相关论证意见通过本地主要媒体、本部门网站和现场进行公示，征求规划地段内利害关系人的意见，公示时间不少于7日，必要时应当进行走访、座谈或组织听证。

项目涉及保密要求的，按有关规定办理。

(五) 市城乡规划主管部门依据论证结论及公示情况依法提出调整或不调整建议 (附有关部门意见、论证、公示等情况材料), 报市政府或者市政府授权机构批准。

(六) 批准调整的, 市城乡规划主管部门应当将调整情况函告市国土资源主管部门及建设单位或个人, 市国土资源主管部门依法按程序完善土地手续后, 方可办理后续规划审批。

(七) 不予批准调整的, 市城乡规划主管部门应当及时书面答复申请人并说明理由。

第七条 容积率调整论证报告应当表明建设用地基本情况、调整的必要性及可行性、调整幅度等内容, 并对交通、环境、设施配套等进行分析评价。

容积率调整论证方案应当表明调整前后用地总平面布局、主要技术经济指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系等内容。

第八条 容积率调整专家论证应当根据项目情况确定专家的专业构成和数量, 从相关专家库中随机抽取; 出具的论证意见应当附专家名单和本人签名, 保证专家论证的公正性、科学性。专家与申请单位或个人有利害关系的, 应当回避。

第九条 市城乡规划主管部门应当将容积率调整程序、要求及责任部门等内容在本部门网站公开。容积率调整项目

论证后，应当将参与论证的专家名单公开。

第十条 市城乡规划主管部门对同一建设项目，在给出规划条件、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设项目竣工规划核实过程中，应当保持容积率指标的延续性、一致性。

第十一条 分期开发的建设用地，各期建设工程规划许可确定的建筑面积总和，应当符合市城乡规划主管部门核定的容积率要求。

第十二条 建设工程竣工后，经规划核实，其实际建设基本符合规划要求，但容积率超出划拨决定书或者土地出让合同约定的，由市城乡规划主管部门函告市国土资源部门按照相关规定办理，不再履行容积率调整程序。

第十三条 因建设单位或个人原因提出申请容积率调整而不能按期开工的项目，依据土地闲置处置有关规定执行。

第十四条 建设单位或个人未经依法批准，擅自调整容积率进行建设的，由城管执法部门依法查处。

第十五条 政府职能部门工作人员不按规定调整容积率的，由其所在单位或上级主管机关给予纠正；在容积率规划管理中失职渎职、滥用职权、徇私舞弊的，由主管部门或者行政监察机关依法依纪追究责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第十六条 各县（市）建设用地容积率调整可参照本办

法执行。

第十七条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，济南
警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委。

济南市人民政府办公厅

2013 年 8 月 17 日印发
