

# 厦门市自然资源和规划局 厦门市建设局 厦门市城市管理行政执法局

## 文件

厦资源规划规〔2020〕3号

### 厦门市自然资源和规划局 厦门市建设局 厦门市城市管理行政执法局 关于印发《厦门市经营性房地产项目竣工 增容面积处理办法》的通知

各相关单位：

为根本遏制违法建设行为，保障城乡规划的实施，根据《城乡规划法》、《厦门市城乡规划条例》以及《厦门经济特区城市管理相对集中行使行政处罚权规定》，结合我市实际，制定并印发《厦门市经营性房地产项目竣工增容面积处理办

法》。请遵照执行。

附件：《厦门市经营性房地产项目竣工增容面积处理办法》



厦门市自然资源和规划局



厦门市建设局



厦门市城市管理行政执法局

2020年3月24日

(此件主动公开)

---

厦门市自然资源和规划局办公室

2020年3月24日印发

---

# 厦门市经营性房地产项目竣工增容面积处理办法

市资源规划局 市建设局 市执法局

一、为根本遏制违法建设行为，保障城乡规划的实施，根据《城乡规划法》、《厦门市城乡规划条例》以及《厦门经济特区城市管理相对集中行使行政处罚权规定》，结合我市实际，制定本办法。

二、在我市行政辖区范围内办理建设项目竣工规划和土地核实时发现实测计容面积超出规划许可计容面积（以下简称竣工增容面积）的经营性房地产项目的处理适用本办法。

三、本办法所称经营性房地产项目，是指在我市行政辖区范围内以出让方式取得用地的住宅、商业、办公、酒店项目。

## 四、竣工增容建筑面积的处理

经营性房地产项目竣工后，实测计容面积超出规划许可计容面积的，按以下方式处理：

（一）按《建设工程规划许可证》的规定进行建设，相关面积指标满足下表要求的项目，经自然资源和规划主管部门办理建设项目竣工规划和土地核实后，收取项目竣工增容面积地价。



规划许可宗地计容建筑面积 M (单位: 平方米)	竣工增容比例 $R=m/M$ , (单位:%) 增容建筑面积 m (单位: 平方米)
$M \leq 3000$	$R \leq 3$ 且 $m \leq 50$
$3000 < M \leq 20000$	$R \leq 2$ 且 $m \leq 200$
$20000 < M \leq 60000$	$m \leq 500$
$60000 < M \leq 120000$	$m \leq 1000$
$M > 120000$	$m \leq 1200$

上述项目竣工增容面积部分,整宗地增容面积应缴地价总额应为各用途增容地价之和,且不低于该宗地出让成交楼面均价的 1.5 倍乘以增容面积的总额,计价基准日为同一宗用地最后一次预售许可批准时间。根据项目分类由自然资源和规划部门按以下方式计收增容地价:

1. 住宅用途按基准地价修正值的 2.5 倍;
2. 办公用途按基准地价修正值的 2 倍计收地价;其中土地出让合同约定整体自持的,按基准地价修正值的 1.4 倍计收地价;
3. 商业、酒店用途增容面积部分按同类用途基准地价修正值的 2 倍计收地价。

(二)未按《建设工程规划许可证》的规定建设,竣工增容面积超过上表的项目,均属无法采取改正措施消除影响的违法行为,依法限期拆除。不能拆除的,没收实物或者按

以下方式处理:

1. 已销售的项目, 销售面积比例达 70%以上(含 70%)的, 由城市管理行政执法部门按项目销售(商品房用途)均价没收竣工增容面积部分产生的违法收入, 可以并处违法部分建设工程造价百分之十以下的罚款; 出售所得价款明显低于同类房地产市场价格的, 行政执法部门应委托房地产评估机构评估确定销售商品房市场价值, 评估基准日为自然资源和规划主管部门出具认定意见当日。

2. 销售面积比例未达 70%的、未销售的或整体持有的项目, 由城市管理行政执法部门委托房地产评估机构按该商品房同类用途进行评估, 按评估确定的商品房市场价值没收竣工增容面积部分产生的违法收入, 可以并处违法部分建设工程造价百分之十以下的罚款, 评估基准日为自然资源和规划主管部门出具认定意见当日。

上述项目经城市管理行政执法部门依法处罚后, 自然资源和规划主管部门方可出具项目《建设工程竣工规划和土地核实意见书》, 并确认项目总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积及最终计容面积。增容地价由自然资源和规划主管部门按本条第(一)款的增容地价标准计收, 评估基准日为出具规划条件核实意见当日。

五、属本办法第四条第二款的违法建设项目, 对涉嫌违法建设的设计单位、施工单位和监理单位及其直接责任人员,

各职能部门应将其纳入信用管理,按相关信用信息管理办法处理,并将涉嫌违法情况及相关资料及时通报建设行政管理部门依法处理。

六、本办法适用于 2014 年 10 月 16 日后(含 2014 年 10 月 16 日当日),取得《建设工程规划许可证》的经营性房地产项目(含分期建设)的竣工增容面积处理。

本办法自公布之日起施行,有效期五年。原有关政策规定与本办法不一致的,按本办法执行。