



关于印发《池州市非住宅商品房去库存涉及 规划调整项目工作实施细则》的通知

池规字〔2017〕55号

各有关单位：

为贯彻落实《池州市人民政府关于促进主城区非住宅商品房去库存的若干意见》（池政〔2017〕78号），规范非住宅项目规划调整的条件及流程，依据相关法律法规，市城乡规划局会同市住房城乡建委、市国土资源局制定了《池州市非住宅商品房去库存涉及规划调整项目工作实施细则》，并已经市政府同意。现随文印发，请认真贯彻执行。

池州市城乡规划局 池州市住房和城乡建设委员会
池州市国土资源局

2017年11月23日

（此件公开发布）



池州市非住宅商品房去库存涉及规划 调整项目工作实施细则

为贯彻落实《池州市人民政府关于促进主城区非住宅商品房去库存的若干意见》（池政〔2017〕78号），规范非住宅项目规划调整项目的条件及流程，依据相关法律法规，制定本细则。

一、关于在建未售、建成未售的非住宅房地产项目。可根据市场需求进行业态转型，可调整为酒店、公寓以及国家支持的电子商务、双创基地、大学生创业园等新兴产业项目。

1、调整项目需满足以下基本条件：

（1）调整项目需符合城市总体规划，需满足国家、省市相关技术规范。

（2）调整项目不得调整土地用途，且不得突破地块规划条件。

（3）调整项目不得涉及城市规划确定必须配备的公共服务设施。

2、调整项目报建流程具体为（本流程称为流程一）：

房地产开发企业向市城乡规划局提交调整方案的申请。

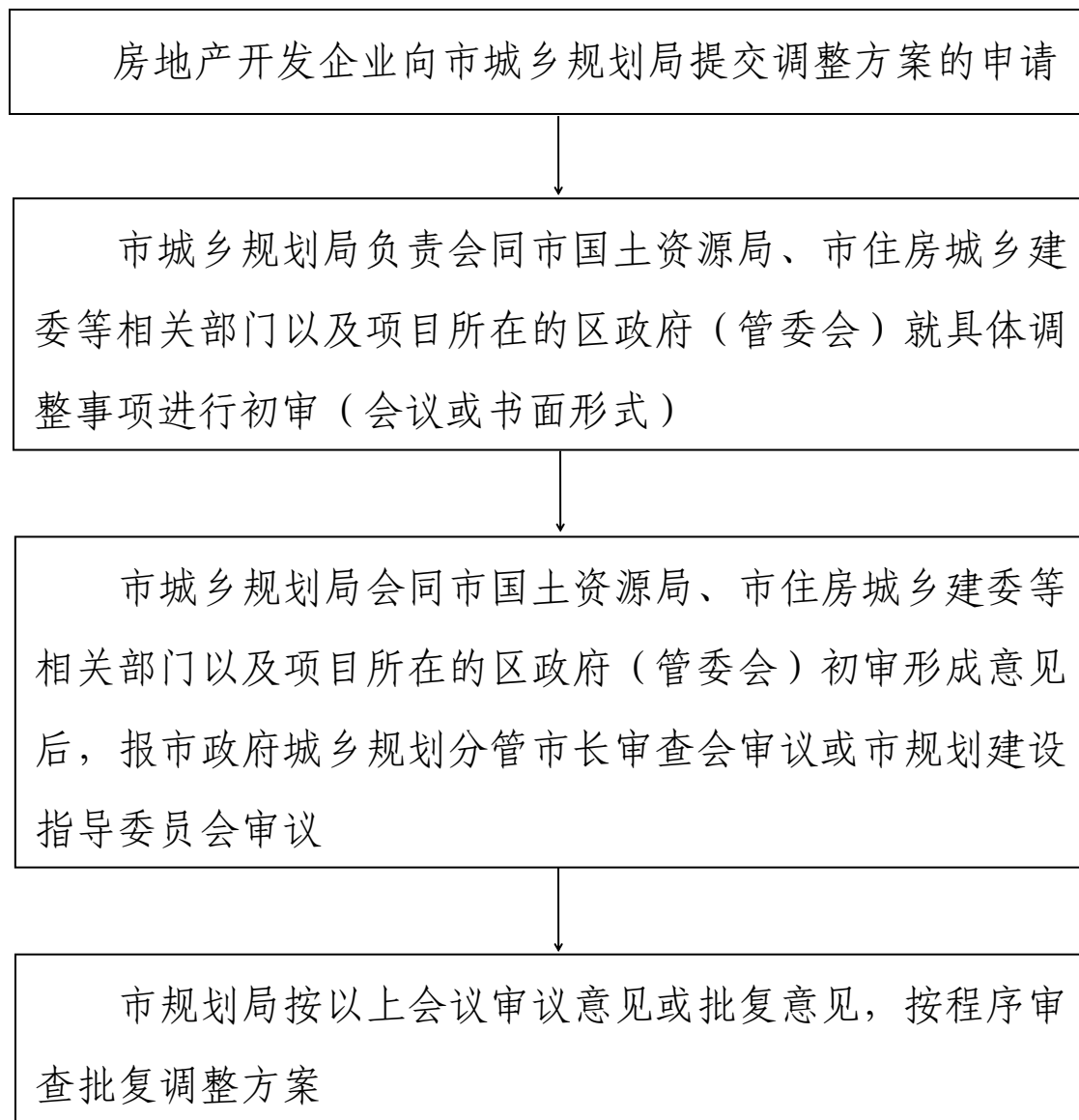
市城乡规划局负责会同市国土资源局、市住房城乡建设委等相关部门以及项目所在的区政府（管委会）就具体调整事项进行初审（会议或书面形式）。

-2- 市城乡规划局会同市国土资源局、市住房城乡建设委等相



关部门以及项目所在的区政府（管委会）初审形成意见后，报市政府城乡规划分管市长审查会审议或市规划建设指导委员会审议。市城乡规划局按以上会议审议意见或批复意见，按程序审查批复调整方案。

流程一具体流程图如下：



二、关于土地使用权已出让且未开发的非住宅房地产项目。可按规定调整为居住以及国家支持的电子商务、双创基



地、大学生创业园等新兴产业项目。确需调整土地建设用途的，须经市城乡规划局、市国土资源局审核同意，报市政府批准。

1、调整项目需满足以下基本条件：

（1）调整项目的土地出让金须按土地出让合同约定缴纳到位，且未被市国土资源局认定为闲置土地。

（2）调整项目需符合城市总体规划，需满足国家、省市相关技术规范。

（3）调整项目不得涉及城市规划确定必须配备的公共服务设施。

（4）调整项目容积率不得高于原项目容积率指标。

（5）开发企业依据原用途出让价格与转化用途后土地评估价的差价补交土地价款，若原用途出让价格高于转化用途后土地评估价的，政府不予退还差价。

2、调整项目报建流程

（1）调整项目不涉及调整土地建设用途，且不突破地块规划条件的，其调整报建流程同流程一。

（2）调整项目涉及调整土地建设用途，或突破地块规划条件的，其调整报建流程为流程二，具体为：

第一阶段：调整申请

房地产开发企业向市城乡规划局提交调整规划的申请。

市城乡规划局负责会同市国土资源局、市住房城乡建设委等相关部门以及项目所在的区政府（管委会）就具体调整事项进行初审（会议或书面形式）。



市城乡规划局将初审情况提交市政府城乡规划分管市长审查会或市规划建设指导委员会审议。

上述会议审议不同意调整的，由市城乡规划局答复申请调整规划的房地产开发企业。

第二阶段：规划条件调整及相关部门审查

市政府城乡规划分管市长审查会或市规划建设指导委员会审议同意调整的，由市城乡规划局重新拟定该地块规划条件。

市城乡规划局组织有关专家对规划条件变更的内容进行论证，听取利害关系人的意见，并进行公示；若规划条件不符合地块控制性详细规划，市城乡规划局按《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》等有关法律法规确定的程序，在符合城市总体规划的前提下，调整控制性详细规划。

市城乡规划局将该规划条件或控规报市城乡规划分管市长会及城乡规划建设指导委员会审议，审议通过后，按程序公示、报批。

规划条件及控规批复后，市城乡规划局向市国土资源局、项目所在的区政府（管委会）及市招商局出具宗地规划条件调整函。

市国土资源局依据规划调整函，委托评估机构评估规划条件调整后的土地价格，并在房地产开发企业完成补缴土地出让金等手续后，将调整项目土地手续完成情况函告市城乡规划局。



市招商局或所在地县区管委会依据规划调整函，完善项目招商政策收回手续后，函告市城乡规划局。

第三阶段：方案调整

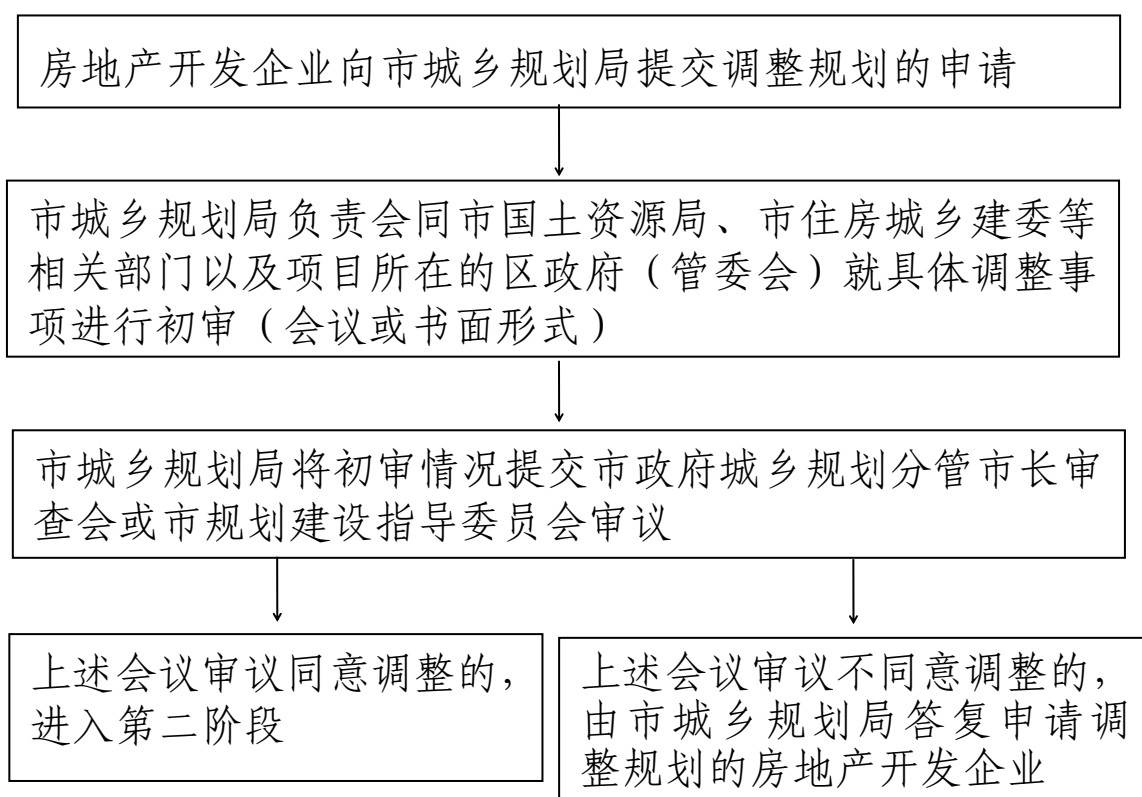
房地产开发企业按新规划条件向市城乡规划局提交调整方案，市规划局按程序受理初审调整方案。

市城乡规划局将初审后调整方案报市政府城乡规划分管市长审查会及市规划建设指导委员会审议。

市政府城乡规划分管市长审查会审查或市规划建设指导委员会审议通过后，市城乡规划局按程序批复调整方案。

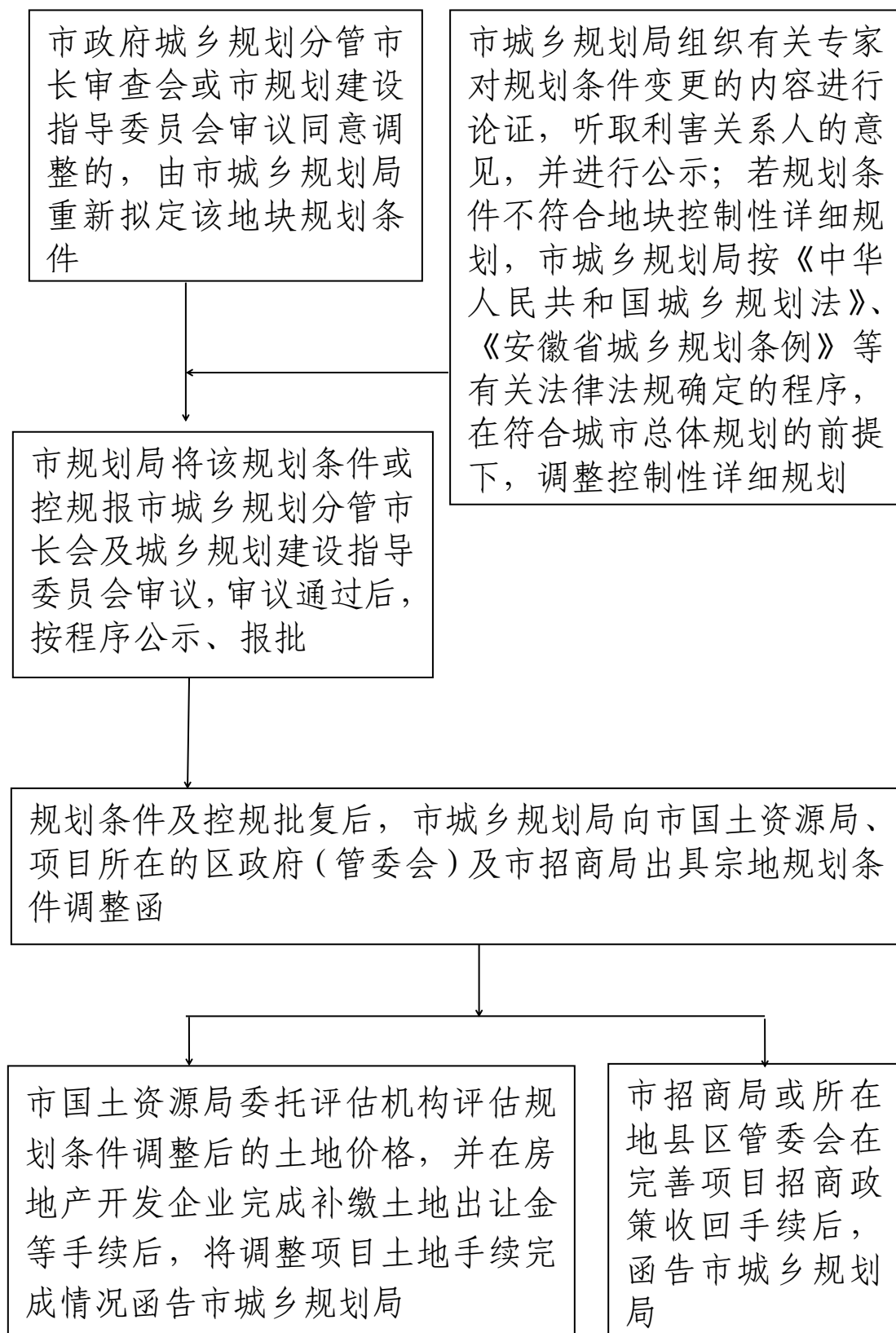
流程二具体流程图如下：

第一阶段：调整申请



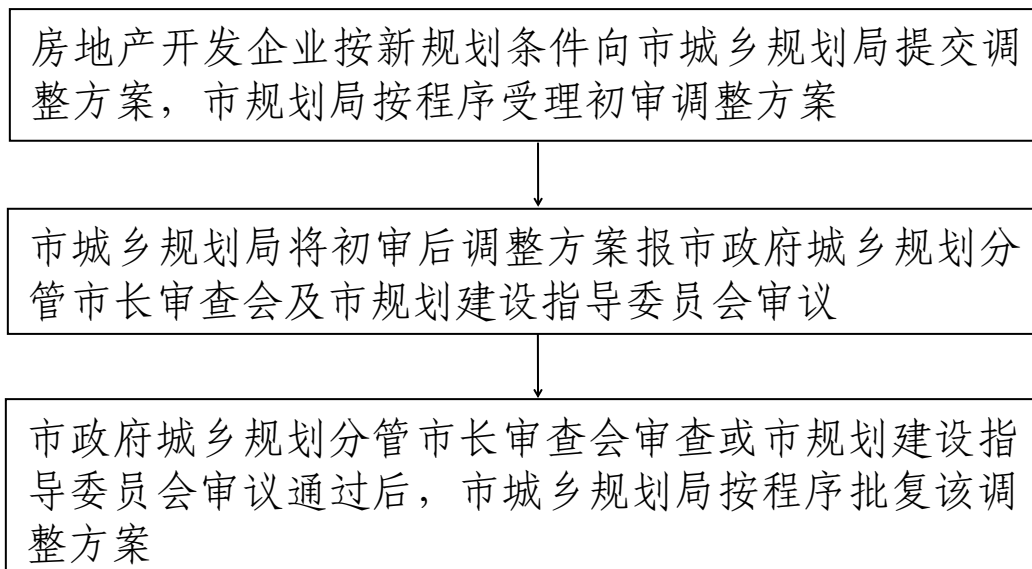


第二阶段：规划条件调整及相关部门审查





第三阶段：方案调整



三、本实施细则施行期限按《池州市人民政府关于促进主城区非住宅商品房去库存的若干意见》（池政〔2017〕78号）执行。