



请输入关键字



当前位置： 首页 (../../../..) » 政府信息公开 (../../../..) » 政策 (../../..) » 其他主动公开文件 (../..)

关于进一步规范建设项目超建面积认定及处理工作的通知

索引号	72577330X/2020-37076	分类	国土资源、能源
发布机构	武汉市自然资源和城乡建设局	成文日期	2018-12-07
文号	无	发布日期	2018-12-07
有效性	有效		

各国土规划区（分）局、各区域管局：

为了加强建设项目规划管理，进一步规范建设项目超建面积的认定及处理工作，结合我市正在开展的工程建设项目审批制度改革要求，现就相关要求通知如下：

一、建设项目建筑面积的误差范围及处理方式

（一）建设项目的面积误差按以下范围计算：

- 1、规划许可计入容积率面积2万平方米（含2万平方米）以内的建筑项目，实际计入容积率面积超出规划许可计入容积率面积的比例小于1%且计入容积率面积小于或等于100平方米；
- 2、规划许可计入容积率面积2万-10万平方米（含10万平方米）以内的建筑项目，实际计入容积率面积超出规划许可计入容积率面积的比例小于0.5%且计入容积率面积小于或等于200平方米；
- 3、规划许可计入容积率面积10万-20平方米（含20万平方米）以内的建筑项目，实际计入容积率面积超出规划许可计入容积率面积的比例小于0.2%且计入容积率面积小于或等于300平方米；
- 4、规划许可计入容积率面积20万平方米以上的建筑项目，实际计入容积率面积超出规划许可计入容积率面积的比例小于0.15%且计入容积率面积小于或等于500平方米。

（二）建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划许可要求，实际计入容积率建筑面积在误差范围内的，规划条件核实时补缴超建面积的土地出让金、城市基础设施配套费后，予以保留并办理规划条件核实手续，其余规划部门带把关收费项目按照联合验收相关规定收取。

不计容建筑面积不纳入本次调整范围，仍按照原有既定规范执行。

二、建设项目超误差建筑面积的认定及处理

（一）建筑平面尺寸、层数和高度等建设内容符合规划许可要求，且实际计入容积率建筑面积超出误差范围的，按以下方式处理：

- 1、符合规划设计条件的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形。应当由城乡规划主管部门进行技术认定并提出处理意见移交城管执法部门，城管执法部门责令限期改正，对按期改正的处以建设工程造价5%的罚款，对逾期不改正的处以建设工程造价10%的罚款；
- 2、不符合规划设计条件的，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。应当由城乡规划主管部门进行技术认定并提出处理意见移交城管执法部门，城管执法部门没收违法收入，可以处以建设工程造价10%的罚款。

1、经城乡规划主管部门技术认定,符合《武汉市建设工程规划管理技术规定》和规划设计条件的,属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形。应当由城管执法部门责令限期改正。按期改正的,处以建设工程造价5%的罚款;逾期不改正的,处以建设工程造价10%的罚款;

2、经城乡规划主管部门技术认定,不符合《武汉市建设工程规划管理技术规定》或规划设计条件的,属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。应当由城管执法部门责令限期拆除。逾期不拆除的,依法强制拆除;不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以处以建设工程造价10%的罚款。

三、无法拆除的情形

本文所称不能拆除的情形,是指拆除违法建设可能影响相邻建筑安全、损害无过错利害关系人合法权益或者对公共利益造成重大损害的情形。

四、罚款和没收收入的计算规则

(一) 建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程整体造价确定。其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程总价确定。已经完成竣工结算的违法建设,以竣工结算价作为工程造价,竣工结算价参照有资质的工程造价咨询机构审核结果或造价管理部门备案的竣工结算资料。尚未完成竣工结算的违法建设,可以根据工程已完工部分确定工程造价;未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价格的,应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

(二) 建设项目超建面积没收违法收入的,对已经销售的,按销售平均单价与违法超建面积的乘积确定;不涉及销售、未销售或销售平均单价明显低于同类房地产市场价格的,应当委托有资质的房地产估价机构评估价值,违法收入按评估单价与违法超建面积的乘积确定。

五、信用信息管理

建设单位、设计单位受到行政处罚的,应当作为信用信息依法纳入征信系统。

⌵ 关闭