

以此件为准

# 清远市国土资源局 清远市城乡规划局 文件

清国土资发〔2018〕40号

## 关于印发《关于清远市区历史用地明确土地使用条件的处理意见》的通知

高新技术开发区管理委员会、清城区人民政府，清新区人民政府，  
市直有关单位：

《关于清远市区历史用地明确土地使用条件的处理意见》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源局和市城乡规划局反映。



公开方式:主动公开

---

抄送：市国土资源局高新技术产业开发区分局、清城分局、清新分局，  
市城乡规划局清城分局。

---

清远市国土资源局行政审批科

2018年4月12日印发

---

# 关于清远市区历史用地明确使用条件有关问题的处理意见

为进一步规范建设用地使用管理和规划许可等审批事项，妥善解决历史已出让土地因出让时没有规划设计条件或出让合同未附规划条件等情形，根据相关法律法规、政策规定，结合我市实际情况，现就历史用地明确使用条件提出以下处理意见。

## 一、适用范围

本处理意见适用于清城区、清新区行政辖区范围内，在2010年前（含2010年）已取得国有建设用地使用权，未开发建设的历史用地，土地证载用途包括综合用地、商住用地、混合住宅用地、住宅用地、单一住宅用地、商业用地、科教用地、工业用地、旅游用地、实业用地等。主要包括以下情形：

- （1）无土地出让合同的；
- （2）有土地出让合同但规划条件未纳入出让合同的；
- （3）无出让合同或有出让合同但规划条件未纳入出让合同，只将规划条件纳入转让时土地估价报告书的；
- （4）规划条件已纳入出让合同，规划条件有可兼容用地性质但未明确兼容比例的。

## 二、处理办法

历史用地按以下意见确定初始规划技术经济指标，完善土地登记。

### （一）土地用途的确定

经国土部门核查其历史档案无法确定具体用途的，尊重历史因素，分类确定如下：

1. 证载用途为综合用地、商住用地、混合住宅用地、实业用地的土地，规划用地性质统一确定为居住用地兼容商业用地，土地用途统一确定为城镇住宅用地兼容批发市场用地、零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、其他商服用地。

2. 证载用途为住宅用地、单一住宅用地的土地，规划用地性质统一确定为居住用地，土地用途统一确定为城镇住宅用地。

3. 农村集体留用地（包括证载用途为实业用地、综合用地），其土地用途、兼容比例及容积率等使用条件，统一以规划部门最新核发的规划条件为确定依据进行明确，已转让给村集体独资公司以外的个人或公司除外。

4. 证载用途为商业用地的土地，规划用地性质统一确定为商业服务业设施用地，土地用途统一确定为批发市场用地、零售商业用地兼容商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地、其他商服用地。

5. 证载用途为旅游用地的土地，规划用地性质统一确定为其他建设用地，土地用途统一确定为风景名胜设施用地或公园与绿地（或相应地类）。

6. 证载用途为科教用地、工业用地无需重新确定土地用途。

## （二）容积率的确定

1、早期供应的历史用地在办理相关业务需界定基准容积率时（除在供地时已按规划部门批准的修建性详细规划实施出让的用地或已经市政府或规委会确定基准容积率的项目外），参照2002年公布实施的《清远市市区基准地价》中各土地用途对应的基准容积率进行确定，具体如下：居住用地（含综合用地、混合住宅用地、商住用地、单一住宅）为2.0；商业服务业用地为1.0；科研教育用地为1.0；旅游用地为1.0；工业用地为1.0。

2、早期按照规划部门批准的修建性详细规划出让的历史用地，且规划部门已根据批准的修建性详细规划核发了建筑设计要点（或规划条件）的历史用地，该类历史用地容积率可按批准的修建性详细规划确定。

3、已经市政府或规委会确定基准容积率的项目，基准容积率按市政府或规委会相关意见执行。

## （三）兼容比例的确定

商住用地、综合用地、混合住宅用地的土地出让合同或纳入出让合同的规划条件中未确定住宅和商业比例的，按照住宅计容建筑面积占总计容建筑面积 $\geq 85\%$ 、商业服务业 $\leq 15\%$ 确定。

#### （四）土地使用年期的确定

上述土地的具体土地用途明确后，其使用年期为其剩余年期，即明确具体土地用途后的使用权终止期日与其原用地使用权终止期日一致，剩余年期超过具体用途法定最高年限的，按最高年限确定。

### 三、其他

（一）建设单位应根据规划部门核发的规划条件，到国土部门完善办理国土手续后，方可持土地权属证明、国有建设用地使用权补充协议等材料，到规划部门申请修建性详细规划等手续。

（二）历史用地在完善相关国土手续过程中，应以本意见为准确定此类用地的土地用途、兼容比例、容积率等原土地使用条件。因土地使用条件变化导致土地价值增加的，按相关规定缴纳土地出让金。

（三）土地置换、协议出让时已将规划条件纳入土地估价报告书、合同或批准文件，以当时出让的规划条件作为原用途土地价值的评估依据。如当时出让时无规划条件有评估

报告的，以评估报告设定的规划条件作为原用途土地价值的评估依据。

（四）土地证载用途与规划用地性质一致，且取得或曾局部核发《建设工程规划许可证》的历史用地，无需到国土部门办理改变土地使用条件手续。

（五）对不属于上述情形的其他历史用地或经国土、规划部门协商后有异议的，单独以个案的形式报市建设用地审批（审核）委员会审议。

（六）本处理意见自印发之日起实施，有效期两年。本市区原有规定与本处理意见不一致的，以本处理意见为准。