

北京市规划委员会 关于贯彻建设部《关于加强国有土地使用权 出让规划管理工作的通知》的实施意见

建设部《关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知》是随着土地有偿使用制度的深入改革和土地供给方式的深刻变化，对城乡规划管理工作提出新的更高的要求，为更好地贯彻执行，结合我委规划管理工作实际，提出具体实施意见如下：

一、要充分发挥城乡规划对土地资源配置的综合调控作用，实现城市健康、有序发展。为保证国有土地使用权出让工作依据城市规划、有计划进行，市规划部门要依据《北京城市总体规划》和本市十五计划会同市计划、土地部门抓紧组织编制城市近期建设规划，自2003年7月1日起，对凡不符合近期建设规划的拟出让国有土地使用权建设项目，规划部门不再核发表示规划同意的“规划意见书”。

二、为保证国有土地使用权出让工作的顺利进行，要提高控制性详细规划的覆盖范围，加快我市控制性详细规划的修编工作，城市中心地区等已经编制控制性详细规划的地区要按照有关规定，积极做好控制性详细规划的修订工作；其他尚未编制控制性详细规划和市政专项规划的近期发展地区储备的土地，下一年度建设用地和拟出让的用地应优先编制控制性详细规划和市政专项规划，明确规划地段内各地块的使用性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率和必须配建的基础设施和公共服务设施等。

三、根据城市近期建设规划和土地利用年度计划的安排，可纳入土地收购储备的土地，市或区县土地整理储备中心可

向市规划部门或分局征求拟出让或收购地块的规划意见，市规划部门或各分局根据中心的申请，依据城市总体规划、控制性详细规划和有关法律、法规、规章等文件规定，出具规划意见书（含附图和用地钉桩通知单），该规划意见书是国土部门与受让方签订的《国有土地使用权出让合同》的重要组成部分。

四、对于根据土地年度供应计划和近期建设规划依法征用拟用于经营性开发的集体土地，应符合本市土地利用总体规划、城市总体规划，并应当制定控制性详细规划和市政专项规划，由市国土资源和房屋管理局委托市土地整理储备中心向我委发征询意见函，我委以规划意见书（必要时还应同时附具附图和用地钉桩通知单）作为复函。

五、原以划拨方式取得土地使用权的单位，其国有土地使用权在符合法定条件的情况下，拟用于经营性利用，可以自己申请或者委托市或区县土地整理储备中心向市规划部门或者分局办理规划意见征询工作，市规划部门或分局依据其申请出具规划意见书（必要时还应同时附具附图和用地钉桩通知单），该意见书可作为该地块入市交易的规划意见。

六、凡在土地交易市场通过招标、拍卖或挂牌方式获得国有土地使用权的受让方取得国有土地使用权后，可持《国有土地使用权出让合同》和计划部门的批准文件等有关材料向市规划部门（或分局）申请核发建设用地规划许可证和申报规划设计方案。

通过招标、拍卖或挂牌方式获得国有土地使用权的受让方取得国有土地使用权后，不得改变规划意见书中确定的强制性内容；通过协议方式取得国有土地使用权的受让方，在取得国有土地使用权后，一般不得改变规划意见书内容，如

因特殊原因拟改变规划意见书内容的，包括建设性质、规模、高度、容积率、绿地率等的，应当先向市规划部门申请修改控制性详细规划，控制性详细规划经法定程序修改后，由市规划部门征求市国土部门是否重新办理国有土地使用权的出让手续；对于需要重新办理国有土地使用权出让手续的，按照法定程序办理。

七、市规划部门和各分局依据权限、行政审批程序规定和取得国有土地使用权出让的受让方的申请办理规划审批手续。受让方在申请办理规划审批手续时，除按照我委申报要求的内容备齐相关图纸资料外，还要同时附具受让方与市国土房管局签订的《国有土地使用权出让合同》；如果受让方出具的《国有土地使用权出让合同》中的出让地块规划设计条件和市规划部门（或分局）出具的规划意见书内容不一致的，市规划部门（或分局）不予办理规划审批手续，并出具不予受理的规划意见。

八、国有土地使用权的受让方在土地交易市场通过招标、拍卖或挂牌方式取得国有土地使用权后，转让国有土地使用权的，不得改变已经取得的规划意见；取得转让的国有土地使用权的受让方应当持《国有土地使用权转让合同》和计划部门的批准文件等有关材料向市规划部门（或分局）申请核发建设用地规划许可证。

九、本通知自发布之日起施行。

附件：建设部《关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知》

二〇〇三年三月二十五日