

景德镇市进一步优化房地产规划管理的 若干措施（试行）

（送审稿）

根据《自然资源部 国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）、《关于推动房地产市场平稳健康发展若干措施的指导意见》（赣房商联〔2024〕34号）、《关于进一步推动景德镇市房地产市场良性循环和平稳健康发展若干措施的实施意见》（景房联商〔2024〕1号）相关精神，为满足人民群众对“好房子”的刚性需求和“好生活”的改善性需求，坚持规范与发展并重，持续优化营商环境，促进房地产市场稳中向好，结合我市实际，制定以下优化措施。

一、合理放宽用地规划指标，满足市场多样化需求

（一）优化商住用地互相兼容的比例

为适应经济社会发展需要，城镇住宅用地混合商业用地（批发市场用地、加油加气站除外），商业建筑面积占比根据土地市场需求适当放宽；用地面积 ≥ 20 亩的商业地块，可适当配建改善型住宅，住宅建筑面积占比根据市场需求设置。

（二）优化公共服务设施建设要求以及容积率计算方式

1. 统筹配建居住服务设施，各社区周边社区管理、教育等配套服务设施应集中设置和统一管理。对拟出让地块周边 15 分钟生活圈内已布局社区管理、教育等服务设施，且详细规划或相关专项规划中无布点要求的，为避免重复建设、资源浪费，原则上不再将社区管理、幼托、幼儿园等配套服务设施纳入拟出让地块规划条件。

2. 自文件印发之日起通过招拍挂方式取得建设用地使用权的项目，土地出让合同和用地规划条件明确建成后应无偿移交属地政府的配套设施（包括生活垃圾收集设施、公共厕所，幼儿园托儿所、社区综合服务用房、社区居家养老服务用房、社区文体活动用房、社区卫生服务用房、小型垃圾转运站、变电房、配电室、开关站、开闭所等设施，以及电动自行车停放场所、风雨连廊、架空层、上人屋面等作为不计入公摊的供业主开放使用的公共空间），建筑面积不纳入项目容积率计算。已签订土地出让合同且未开工建设的项目，可按照上述容积率计算方式，依法依规对项目原规划设计方案进行调整。

3. 经市人民政府批准备案，纳入到“城市森林花园高品质住宅”试点范围的建设项目，容积率计算方式及相关规定按照《景德镇市中心城区城市森林花园高品质住宅试点工作方案》执行。

（三）优化商品住宅项目阳台面积要求

住宅建筑的半开敞空间进深不大于 2.4 米且半开敞空间水平

投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积 20%的，按其水平投影面积一半计算容积率。进深或比例超出规定的部分，按其水平投影全面积计算容积率。允许住宅客厅（含餐厅）挑空，挑空高度不应大于两个自然层，且挑空面积不大于其底层套内建筑面积（含阳台投影面积）的 40%。对原已批复规划设计方案但未开工的项目（含部分未取得预售许可证的楼栋），可按照上述住宅阳台面积要求，依法依规对项目原规划设计方案进行调整。

（四）细化停车位配建要求

对于政策性保障住房项目，机动车停车配建指标 $\geq 0.6/\text{户}$ ；对于新建商住类项目，建筑面积 < 90 平方米的户型，配建指标 $\geq 0.8/\text{户}$ ； 90 平方米 $<$ 建筑面积 ≤ 140 平方米的户型，配建指标 $\geq 1.0/\text{户}$ ；建筑面积 > 140 平方米的户型，配建指标 $\geq 1.2/\text{户}$ 。对原已批复规划设计方案但未开工的项目，可按照上述停车位配建要求，依法依规对原规划设计方案进行调整。

二、科学改进土地供应方式，提升房地产营商环境

（五）合理确定住宅用地供应规模以及出让价格

进一步优化住宅用地供应布局 and 结构，加大改善型住房供应比例，统筹安排年度供应总量，合理把握供应节奏。有序推进城市更新和拆迁安置项目，科学确定保障性限价房用地供应规模。合理确定住宅用地出让价格，取消单宗商品住宅用地限价要求。

对有特殊要求的重点地块探索实施采取带方案或投资发展监管协议挂牌的方式。支持开发企业使用见索即付银行保函作为参与土地竞买的履约保证方式。缩短退还竞买保证金时间，挂牌活动结束后当天可以办理退还手续。经营性用地交易服务费实行优惠减免。

（六）适当放宽出让金缴纳时间

督促企业按出让合同约定的期限和比例缴纳土地出让金。确需延期缴纳的，经土地使用权人申请，市、县自然资源规划部门报同级人民政府批准，协商调整约定的分期缴纳时间和比例，适当延迟土地出让金缴纳时间，最迟应在出让合同签订之日起两年内缴清。

（七）优化出让地块开工建设条件

市、县自然资源规划部门应严格按照“用地清单”制供应土地，扫除建设项目开工建设障碍，签订土地使用权出让合同后即日可以进场进行工程围挡、地勘、土方开挖等非工程施工性的事务。待完成规划设计方案评审、取得建设工程规划许可、施工许可后方可动工。

三、允许用地规划适度调整，保障企业合理性诉求

（八）优化规划设计条件非核心内容调整

已经出让且未开工建设的商品房开发项目，在规划设计方案编制过程中，在不影响城市公共空间、利害关系人合法权益的前

提下，可以向自然资源规划部门申请优化规划条件一般内容变更，如建筑限高、建筑风格与色调以及其他非强制性内容。根据项目策划要求，可适当调整住宅小区配套商服用房建筑面积比例，自然资源规划部门受理土地使用权人申请调整报告后，依法依规启动项目地块商住比调整程序。

（九）支持调整住房套型结构

对原已批复规划设计方案但未开工的项目（含部分未取得预售许可证的楼栋），在不超过原建筑密度、容积率、绿地率、限高、日照等修建性规划指标和不改变原建筑风格并满足公建配套的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，满足合理的自住和改善性住房需求。建筑风格调整必须报市国土空间规划委员会审定。

（十）允许住宅项目土地分割处置和分期开发建设

本文件公布之日起，对具备分期开发建设条件的住宅项目（用地面积 ≥ 50 亩），受让单位缴纳50%土地出让金后，允许先行办理45%受让土地面积的不动产权证；首期土地不动产权证用于办理预售许可及银行按揭准入，开发企业在缴清项目土地出让金前，项目销售回款必须纳入设立的共管账户进行监管，除住建部门重点监管及保障项目正常开发所需支付款项部分，其他应用于支付剩余土地出让金；在项目建成验收后，购房者可办理不动产权证。对存在涉稳风险的房地产项目，经市、县人民政府批

准，可对分期建设的剩余土地进行分割处置和办理不动产权证。

本文件自印发之日起试行，期限至试行两年后止。本文件未明确的事项，按《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》（赣自然资规〔2024〕6号）、《关于印发<关于进一步推动景德镇市房地产市场良性循环和平稳健康发展若干措施的实施意见>的通知》（景房联商〔2024〕1号）等相关规定执行。