

关于皇城相府集团晋城树德房地产开发有限公司 调整容积率和补交出让金的请示

市人民政府：

皇城相府集团晋城树德房地产开发有限公司通过出让方式取得位于白水街南侧、规划中心绿地西侧的 170.87 亩土地（其中 2011 年取得 138.91 亩商住用地，2012 年取得 31.96 亩商服用地）。2011 年取得的用地中住宅部分已全部建设，剩余用地 47.18 亩于 2019 年 7 月办理了单独所有的不动产权证书。2019 年 8 月 16 日未开发建设的用地（含 2011 年取得土地中未建设 47.18 亩和 2012 年取得 31.96 亩土地，合约 79.14 亩）预转让给全资子公司晋城市德苑置业有限公司。转让后原 170.87 亩分为 91.73 亩和 79.14 亩两宗土地，分属两个独立法人单位。城区政府申请进行用地整合后，招商引资建设万达城市综合体项目，因用地界线调整，导致居住和商业服务业设施用地面积重新划分，同时为了满足万达城市综合体项目落地需求，需调整容积率、补交土地出让金等。现将有关情况报告如下：

一、规划调整事宜

（一）规划调整基本情况

2019 年 7 月 22 日，城区政府向市政府报送《关于协调解

决万达城市综合体相关规划问题的请示》，申请合并皇城相府集团晋城树德房地产开发有限公司白水街南、文峰路东 2 宗用地，并调整规划容积率等事宜。2019 年 9 月 3 日，第二次市规划和土地管理委员会全体会审议，“原则同意在不突破《晋城市主城区东南新区控制性详细规划》确定的该街区地块最大开发建筑规模、不改变用地性质的前提下，对该宗用地规划条件容积率等指标进行调整，市规划和自然资源局依法依规履行程序”。

依据住建部印发的《建设用地容积率管理办法》要求，对该宗用地容积率等指标进行调整。

我局按程序组织专家、相关部门、技术人员对项目容积率调整必要性进行了论证，会议原则同意容积率调整；并按要求对容积率调整内容进行公示，征求了项目周边相关利害关系人的意见（公示期间情况报告附后）。

调整方案具体指标如下：

1. 该街区总用地面积 126293 平方米（约 189.44 亩），其中净用地面积 113912 平方米（约 170.87），代征城市绿地 9407 平方米（约 14.11 亩），城市道路 2974 平方米（约 4.46 亩）；控规中最大建设规模为 38.3 万平方米，街区容积率 \leq 3.36；
2. 调整后地上建筑面积（计容）为 38.2744 万平方米（地

上总计容建筑面积比原规划条件约定容积率建筑面积增加了 9.7964 万平方米商业面积，住宅按照原已审批的建设位置和建设规模不变）；

3. 调整后街区容积率 ≤ 3.36 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，地下车库停车位指标商业 ≥ 0.7 个/100 平米，并适当调整了建筑退绿线距离（由 ≥ 20 米调整为 ≥ 5 米），合理增设临白水街、文峰路地下车库出入口，公寓式酒店标准层层高按 4.8 米控制。

（二）规划意见

为进一步盘活项目用地，推进招商引资项目落地实施，我局提出以下处理意见：

按照 2019 年第二次市规划和土地管理委员会全体会议纪要精神、住建部印发的《建设用地容积率管理办法》和《关于城乡规划公开公示的规定》要求，依据经市政府批准的《晋城市主城区东南新区控制性详细规划》，我局严格履行了项目容积率调整程序，经研究：

1. 同意项目容积率调整。

2. 对调整后增加的容积率部分同意按照补交土地出让金的方式明确建设单位的土地使用权。

按照《建设用地容积率管理办法》要求，现将项目容积率调整过程中涉及的有关部门意见、论证、公示情况等情况资料

(附后)一并报送。

二、出让金补交意见

转让后的两宗地均改变了使用条件、容积率等原因，现状建成用地和转让用地均需补交土地出让金。经我局研究，意见如下：

(一) 拟补交出让金评估情况

晋城树德房地产开发有限公司现状建成住宅用地 91.73 亩容积率发生改变；转让的 79.14 亩商服用地改变规划条件。以批准调整容积率为依据，调整商业用地到 40 年使用期，以 2019 年 12 月 31 日为评估期日评估。

1、91.73 亩住宅用地因用地界线划分，在住宅建筑规模不增加的情况下，容积率 2.5 由变为 2.84，年限不变，应补交出让金 1793.24 万。

2、79.14 亩商服用地，容积率 2.5 调整到 3.97，补交出让金 3923.67 万元。

3、79.14 亩商服用地，剩余年期调整年期到 40 年，应补交出让金 1613.33 万元。

共计，评估补交出让金为 7330.24 万元（其中 79.14 亩商服用地 5537 万元）。

(二) 补交出让金建议

1、按评估备案地价补交出让金。

2、具体补交出让金额（1）按 2019 年 12 月 31 日为期日评估价补交出让金；（2）按市政府批准调整规划的时间为依据，按时间相应调整应补交出让金金额。

3、91.73 亩住宅补交出让金，由皇城相府集团晋城树德房地产开发有限公司缴纳。79.14 亩商服用地补交出让金，由其子公司晋城市德苑置业有限公司缴纳。

以上意见是否妥当，如无不妥，请市政府予以批准。市政府批准后，建设单位将依据批准文件补交土地出让金。补交完成后，由市行政审批局据此办理相关规划许可手续。

特此请示

附：1、城区政府《关于协调解决万达城市综合体相关规划问题的请示》

2、2019 年第 2 次规委会纪要

3、白水街南、文峰路东地块项目容积率调整的论证报告、交通影响评价报告

4、相关部门意见

5、专家抽取情况、论证意见及审查意见

6、项目公示情况

7、征求利害关系人意见情况

8、调整方案主要图纸（彩色总平面图、立面效果图、鸟

瞰图、剖面图)

9、79.14 亩用地土地证、不动产登记证