



关于进一步加强建设用地容积率管理的通知

池规函〔2012〕17号

各建设单位：

为进一步规范建设用地容积率管理，提高城乡规划依法行政水平，提升规划效能，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》、《建设用地容积率管理办法》等法律法规的规定，结合我市实际，现就加强主城区建设用地容积率管理工作通知如下：

一、方案审批、规划许可、竣工核实建筑面积计算依据

规划管理部门在方案审批、规划许可、竣工核实等三个阶段均以核准后的建筑面积核发批复和证件。

建筑面积计算依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）执行，容积率计算依据《池州市主城区建筑面积及容积率计算规则》执行。

二、建筑面积和容积率报审和核算规程

1、方案审批阶段：

在方案报审时，由建设单位提交设计单位依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）核算的建筑面积和依据《池州市主城区建筑面积及容积率计算规则》核算的



容积率，报送计算书，计算书由设计单位和建设单位共同盖章确认，并签订承诺书，对计算书的准确性承担责任；规划管理部门在收到设计方案和计算书后，依据规定组织规划方案审查，主要审查指标的合规性，不对指标的准确性进行审核。

2、规划许可阶段：

在办理建设工程规划许可证前，建设单位和设计单位需提交符合批准的设计方案并通过建管部门图审的施工图和建筑面积及容积率计算书，计算书由建设单位和设计单位共同盖章确认，并签订承诺书，对计算书的准确性承担责任；（如施工图与批准方案不符，应先申请调整方案、并重新计算面积），规划管理部门按规定核发建设工程规划许可证。

规划管理部门对以上两个阶段报审的建筑面积及容积率计算书准确性进行抽查。为提高效率、确保准确，规划管理部门委托本市具有乙级以上（含乙级）资质的规划建筑设计单位对建筑面积和容积率进行复核，提交复核报告。若报审指标与复核指标误差在允许范围内〔总建筑面积 5000 平方米以下(含 5000 平方米)的最大允许误差为 3%；总建筑面积 5000—10000 平方米（含 10000 平方米）的最大允许误差为 2%；总建筑面积 10000 平方米以上的最大允许误差为 1%，但不得超过 500 平方米〕，且总建筑面积不超过规划条件确定容积率的，规划管理部门按规定核发建设工程规划许可证；超过上述指标的，建设单位需对面积重新核定，或重新



调整和报审方案。分期开发项目，各期建筑面积总和不得超过上述要求；有竣工部分的，按照竣工面积累计计算。

3、规划竣工核实阶段：

项目竣工后，建设单位应持建设工程规划许可证、建设工程竣工核实技术报告〔包括放验线资料、规划竣工测绘资料（含竣工规划总平面，单体平面、剖面、层数、高度等外框测绘图，建筑面积和容积率核算书、绿地率、建筑密度）等〕，规划管理部门现场核查建设活动是否依据批准的规划实施，并对相关指标进行核实，指标符合批准指标的，按规定办理规划竣工核实，不符的按《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》、《池州市城市建设用地容积率调整暂行规定》等法律法规规定执行。

三、违反建设用地容积率管理的，按照有关法律法规执行。

池州市自然资源和规划局

2012 年 4 月 19 日

（此件公开发布）