# 2024房产开发现状工作报告

来源：网络 作者：花开彼岸 更新时间：2024-07-04

*2024房产开发现状工作报告近年来，违规变更规划、调整容积率成为房地产开发领域的一个常见重灾问题。有人将“擅改控制性详规，提高项目容积率，减少配套设施，让开发商获取高额利润”总结为房地产贪官寻租七法之首。长期以来，购房业主因违规变更规划、调...*

2024房产开发现状工作报告

近年来，违规变更规划、调整容积率成为房地产开发领域的一个常见重灾问题。有人将“擅改控制性详规，提高项目容积率，减少配套设施，让开发商获取高额利润”总结为房地产贪官寻租七法之首。

长期以来，购房业主因违规变更规划、调整容积率问题与开发商的纠纷源源不断，不少纠纷是既打民事诉讼，又打行政诉讼。去年年底，住房和城乡建设部、监察部联合就加强容积率管理和监督检查发出通知，今年又联合就治理违规变更规划、调整容积率再次发出通知，可见国家对此问题极为重视，因此，切实治理违规变更规划、调整容文章整理积率问题是当前和今后的一项重要任务。

违规变更规划、调整容积率之所以多发，主要有两个原因。其一是利益驱动，开发商为了获取高额利润，未经规划行政主管部门许可擅自变更调整，这可谓是违规变更规划、调整容积率的利益诱因。其二是有关制度目前尚不完善，操作机制不够严密健全，导致违规变更规划、调整容积率存在空间。

众所周知，容积率是一个体现土地使用强度的指标，是项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地的面积之比。同样一块建设用地，容积率提高少许，即意味着开发商可以建设多面积的房屋和赚取更丰厚的利润。因此从利益角度考虑，开发商为获取高额利润而不惜违规变更规划方案及调整容积率。

应当说，容积率对开发商的利润固然重要，但对于商品房小区业主和整个城市规划更为重要。容积率是控制性详细规划和修建性详细规划的实质内容。容积率高低与小区居住舒适度成反比，高的容积率导致楼层高、楼间距近、绿地比例低、小区内道路狭窄、光照通风条件差、停车位置不足等，还会对小区内的休闲健身场所、儿童活动区域形成挤压，并且会对楼宇内的电梯、消防通道形成比较大的压力，加剧设施老化。同时，高的容积率也会影响城市整体规划，影响城市面貌与持续发展，造成市政配套设施与资源供应紧张。因此，对容积率的调整应当慎重和严格。

根据《省房地产开发领域违规变更规划、调整容积率专项治理工作实施方案》有关精神，为提高规划管理依法行政水平，有效控制违规变更规划、调整容积率行为，促进城乡建设和房地产市场健康发展，我们提出以下几点工作思路：

一、房地产开发企业取得国有土地使用权后，必须严格按照《国有土地使用权出让合同》的约定和规划行政主管部门确定的容积率等规划条件进行开发建设。

如需调整容积率的，除应当符合国家和省有关规定和技术规范要求外，还必须符合下列条件：

1、因城市规划要求需要提高容积率的；

2、建设用地所在规划区域内可以提高开发强度的；

3、建设用地所在规划区域内可以满足建筑总量整体平衡条件的；

4、增加容积率后收取的增容地价可以满足外部配套建设投资要求的。

二、土地出让前，规划建设部门要根据总体规划对宗地深入研究，科学下达规划条件；

土地出让后，如无特殊理由不得调整容积率。确需调整容积率的，应按下列程序办理：

1、属城市规划要求需要提高容积率的，由规划部门提出报告，经政府研究并下发抄告单，有关部门按抄告单原则办理手续。

2、属建设单位要求提高容积率的，应按以下程序办理：

（1）建设单位向规划行政主管部门和国土资源行政主管部门提出书面申请，并附规划设计方案；

（2）规划行政主管部门对调整容积率申请报告进行初审，组织对规划设计方案进行论证、评审，并告知国土资源主管部门，对符合调整条件的，报政府或规划咨询委员会批准后下达《调整容积率告知书》；

（3）建设单位持《调整容积率告知书》与国土资源行政主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，由国土资源行政主管部门按规定计算和下达“国有土地出让金补交清单”，开发建设单位持补交清单向财政部门补交土地使用权出让金；

（4）规划行政主管部门

依据《国有建设用地使用权出让合同》和补交出让金后开具的《省国有土地有偿使用收入专用票据》，审批发放或换发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！