



黄山区人民政府办公室关于印发《黄山区 旅游服务业产业用地容积率调整 管理细则（试行）》的通知

黄政办〔2024〕8号

各乡、镇人民政府，区政府各部门、各直属机构：

《黄山区旅游服务业产业用地容积率调整管理细则（试行）》已经2024年11月14日区政府第53次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

黄山区人民政府办公室

2024年11月18日



黄山区旅游服务业产业用地容积率调整 管理细则（试行）

第一条 为认真落实省委省政府、市委市政府关于“大黄山”世界级休闲度假康养旅游目的地建设工作的部署，做好用地要素保障，支持旅游服务业项目建设，促进旅游服务业产业发展。依据《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》（住建部建规〔2012〕22号）、《关于加强“大黄山”文化旅游资源资产保护利用的通知》（皖自然资〔2023〕114号），结合《黄山市批而未供、闲置和全域低效土地治理攻坚行动方案的通知》《黄山市土地节约集约利用综合改革试点工作方案》及稳经济一揽子政策等文件，制定本细则。

第二条 本细则适用于国土空间规划确定的城镇开发边界范围内的旅游服务业产业用地的容积率调整，住宅、其它商业类房地产类开发项目容积率管理不适用于本细则。

旅游服务业产业用地是指商业服务业用地中的餐饮用地（饭店、餐饮等用地）和旅馆用地（指宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地）。

调整情形为：宾馆酒店、会展中心、大型旅游业态功能的



文化景区等项目为提升接待能力、水平所增设的配套设施用房（含客房、会议室、接待设施、停车及其它配套用房）。

第三条 区自然资源和规划局负责黄山区旅游服务业产业建设用地容积率调整管理工作。

区发改、住建、文旅体、司法、市场监管、投资促进等部门按照各自职责，共同做好旅游服务业产业容积率调整管理工作。

第四条 任何单位和个人无权擅自变更已依法出让的国有建设用地的容积率；符合本细则规定，确需调整容积率的，应当按本细则的规定履行法定程序，不得以会议纪要等形式代替规定程序调整容积率。

第五条 旅游服务业产业须同时满足下列条件方可申请调整容积率：

（一）已出让地块容积率未达到《黄山市城市控制性详细规划通则》的开发强度（低层 ≤ 2.0 ，多层 ≤ 2.5 ，高层 ≤ 4.5 ）；

（二）拟调整地块增加容积率部分须自持，不得以任何形式进行分割销售和分割抵押；

（三）容积率调整需满足停车配套、消防、卫生、交通、环保、人防等有关规定；

（四）容积率调整不得影响周边现有建筑权益及未开发用地的利用。



第六条 拟调整用地符合单元详细规划或地块详细规划要求的，或历史原因未编制单元详细规划及地块详细规划，且容积率指标符合《黄山市城市控制性详细规划通则》，应当按下列程序办理：

（一）建设单位向区自然资源和规划局提出书面申请报告，说明调整的理由并附拟调整方案；

（二）区自然资源和规划局应组织区发改、住建、文旅体、司法、市场监管、投资促进等部门，对是否收回国有土地使用权、是否满足调整条件进行初步审查，提出明确处置意见；并组织专家、技术人员、相关部门等对容积率调整的必要性、合理性进行专题论证，出具论证意见。

（三）区自然资源和规划局应当通过本地主要媒体和现场进行公示等方式征求利害关系人的意见，必要时应进行走访、座谈或组织听证。

（四）区自然资源和规划局负责将容积率调整方案提交区自然资源和规划委员会审议，并报区政府批准；

第七条 拟调整地块不符合已批复的单元详细规划或地块详细规划要求的，应当按下列程序办理：

（一）建设单位向区自然资源和规划局提出书面申请报告，说明调整的理由并附拟调整方案；

（二）区自然资源和规划局应组织区发改、住建、文旅体、



司法、市场监管、投资促进等部门，对是否收回国有土地使用权、是否满足调整条件进行初步审查，提出明确处置意见；并组织专家、技术人员、相关部门等对容积率调整的必要性、合理性进行专题论证，出具论证意见。

（三）区自然资源和规划局应当通过本地主要媒体和现场进行公示等方式征求利害关系人的意见，必要时应进行走访、座谈或组织听证。

（四）区自然资源和规划局提出修改单元详细规划或地块详细规划的建议，向原审批机关专题报告，并附有关部门意见及论证、公示等情况。经原审批机关同意修改的，方可组织编制单元详细规划或地块详细规划。

（五）区自然资源和规划局负责将修改后的单元详细规划或地块详细规划提交区自然资源和规划委员会审定，并按法定程序报原审批机关批准。

第八条 建设单位应在收到区自然资源和规划局规划审批结果告知函 30 个工作日内，向区自然资源和规划局申请办理补交土地出让金等有关手续。补缴土地出让金方案报区人民政府批复后，土地使用权人应签订国有建设用地使用权出让合同变更协议并缴纳土地出让金。

土地使用权人逾期不缴纳的，区自然资源和规划局予以警示；警示后仍不缴纳的，终止容积率调整，后期不再受理土地



使用权人类似申请。

第九条 容积率调整为政府重大决策事项,调整程序应符合重大事项决策程序。区自然资源和规划局应当将容积率调整程序、各环节责任部门等内容在办公地点和政府门户网站上公开,在论证后将参与论证的专家名单公开。

第十条 容积率调整批准文件不得作为建设依据,建设单位应当完善规划、施工等许可手续后方可开工建设。

因建设单位或个人原因提出申请容积率调整而不能按期开工达到闲置用地情形的,依据《闲置土地处置办法》及其它相关规定处理。

第十一条 建设单位违反本细则规定进行建设的,由区城市管理局依法查处。

第十二条 违反本细则规定进行容积率调整或违反公开公示规定的,依法追究相关单位和人员的责任。

第十三条 城镇开发边界范围外国有存量建设用地中的旅游服务业产业用地可参照执行。

第十四条 本细则由黄山区自然资源和规划局、黄山区司法局负责解释。

第十五条 本细则自发布之日起试行,有效期为3年。试行期内,因上级政策调整等原因对本细则实施有重大影响的,可适时组织有关部门对细则进行修订。