附件1：

海陵试验区有容积率约定的建设工程

超容积率处理规定（征求意见稿）

为进一步加强我区城乡规划管理，依法妥善处理好超容积率的问题，规范今后超容问题的处理方式，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《建设用地容积率管理办法》等法律法规，结合我区实际，特制定本规定。

第一条 本规定仅适用于海陵试验区辖区内有容积率约定的建设工程项目。

第二条 超容行为应当依法予以处罚，并按以下规定处理：

（一）尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形。以书面形式责令限期改正，处建设工程造价5%以上10%以下的罚款。

（二）无法采取改正措施消除影响的情形。限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第三条 没收违法收入=超容建筑面积×建设工程销售平均单价（或市场评估单价）

建设工程销售平均单价（或市场评估单价）按以下方式核定：

1. 对于已在线上（下）销售或已出具价目表的建设项目不再予以评估，直接采用线上（下）销售单价或价目表单价。出售所得价款明显低于同类房地产市场价格的，应当委托有资质的房地产评估机构评估确定。

（二）对于难以核定的建设项目，则依法委托有资质的房地产评估机构予以评估。

第四条 违建罚款应当采用我区实施的《海陵试验区管委会关于印发调整海陵岛经济开发试验区房屋建设工程违法行为行政处罚自由裁量权标准的通知》（海管〔2019〕7号）予以处理。

第五条 城乡规划部门应当对超容建设项目予以具体认定，并及时以书面形式移送城管执法部门依法处理。

第六条 规划主管部门应当对自2015年1月1日起已报批的建设项目组织专项清查，对存在超容问题且仍未改正或未处理的建设项目移送城管执法部门予以处罚。

第七条 本规定自公布之日起实施，自实施之日起有效期为5年。以前制定的文件与本规定相矛盾的，以本规定为准。