

# 广州市规划和自然资源局

20226974

## 广州市规划和自然资源局关于印发进一步优化审批服务机制助企纾困促进经济社会发展若干措施（第一批）的通知

机关各处室、局属各单位、各区分局、空港委规建局：

为深入贯彻落实党的二十大精神，进一步深化“放管服”改革，持续优化我市营商环境，助企纾困，促进经济社会发展，现就优化规划资源审批服务机制工作措施通知如下：

### 一、进一步优化用地预审选址和核发规划条件工作

（一）合并办理新增用地的预审选址和规划条件。新增建设用地（含国有和集体）的规划条件，并入建设项目用地预审与选址意见书环节核发，不再单独办理，合并办理时间由28个工作日调整为10个工作日。位于经依法批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内（在国土空间总体规划批复实施前，位于“三区三线”城镇开发边界内、土地利用总体规划城乡建设用地范围内）的建设项目不作用地预审，对规划选址方案进行审查后核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）合并办理自有国有建设用地规划条件和供地审核、出让合同变更协议审核。自有国有建设用地的规划条件，与自有国有建设用地再利用审核或土地出让合同变更协议审核合并办理，

在签订土地出让合同时一并提供规划条件，合并办理时间由 52 个工作日调整为 42 个工作日。规划条件作为土地出让合同或变更协议的附件，并在用地单位按照合同约定缴纳土地出让金后生效。

(三) 压缩规划条件办理时限。自有集体建设用地以及政府储备用地的规划条件仍按照目前模式办理，办理时间由 20 个工作日调整为 10 个工作日。

## 二、进一步优化土地供应服务

(四) 供地前明确配建公服设施的规划建设要求。拟出让用地涉及配套建设公服设施的，由规划和自然资源部门在规划条件中明确公服设施的类别、数量、用地面积、建筑面积下限、设置要求等内容。地块出让后，配套公服设施设计方案符合规划条件的，规划报建阶段原则上无需征求相关部门的意见，如确需补充征求意见的，可由规划和自然资源部门代为征求。

(五) 供地后直接向用地单位提供用地数据核发用地证照。

1. 免费提供地形图和地下管线电子数据。市、区土地储备部门在供地（含出让和划拨）时同步将涉及项目范围的已有最新地形图和地下管线电子数据提供给受让单位。超过 25 平方千米的地形图数据应按涉密测绘成果提供利用的方式办理。

2. 供地后直接核发《建设用地规划许可证》和《不动产权证》。地块成交后，规划和自然资源部门在签订土地出让合同的同时，直接向受让人核发《建设用地规划许可证》；不动产登记机构在受让人缴清土地出让金和相关税费后 1 个工作日内，直接向受让

人核发《不动产权证》。

### 三、进一步优化建设工程规划管理

(六) 提前开展设计方案审查服务。用地意向单位可在正式供地前先行开展地块建设工程设计方案编制工作,规划和自然资源部门提供设计方案技术指导服务并出具技术审查意见,建设单位可凭该意见开展施工图设计审查等相关工作。待企业正式完善用地手续时,可3个工作日内核发建设工程规划许可证。

(七) 合并办理中小型建筑工程项目设计方案审查与建设工程规划许可证。对符合以下两种情形的中小型建筑工程项目实行设计方案审查和建设工程规划许可证合并办理: 1.可建设用地面积不超过10000平方米,建筑物的建筑高度不大于50米或总建筑面积不大于20000平方米的建设项目; 2.可建设用地面积虽然超过10000平方米,但仅建设一幢建筑物,且其建筑高度不大于50米或总建筑面积不大于20000平方米的建设项目。

(八) 进一步加强建筑工程第三方审查监管。明确技术审查标准和流程,完善房屋建筑类项目技术审查清单。依托技术审查平台,推行技术审查全流程网办,实现建设单位与设计单位技术审查可通过网上申请、办理、查询。在技术审查平台建立用户反馈模块,建设单位可匿名提交建议与投诉。规划和自然资源部门定期开展技术审查事项检查、抽查,并对投诉建议进行核实,对存在问题的技术审查单位予以警示、通报、依合同追究责任。

(九) 扩大建筑工程报建“机审+承诺制”范围。除中小型项目、产业区块范围内工业项目外,增加已审定设计方案的建设项



目实行“机审+承诺制”。由建设单位利用市规划和自然资源局发布的二维智能化检查工具进行自检，书面承诺送审图纸、电子报批文件等资料符合规划强制性指标、建筑退距、建筑间距等要求，并承诺6个月内补充提供技术审查报告，规划和自然资源部门作出审批决定，开展事中事后监管。申请人违反承诺的，将根据承诺内容视情节轻重协同相关部门采取责令限期改正、撤销行政许可、扣减计容面积、没收违法建筑、将不诚信行为报公共信用信息系统等惩戒措施。

（十）进一步优化不计容积率建筑面积规则。对于飘窗、空调外机外搁板如涉及装配式建筑等需增加特定结构需求的，除飘部分尺寸（飘窗外挑尺寸 $\leq 0.5$ 米，飘板外挑尺寸 $\leq 0.6$ 米）不计算容积率外，所增加的特定结构部分也不计入容积率建筑面积。有特殊建筑层高要求的工业项目，由建设单位会同设计单位出具特殊工艺流程说明等材料，无需单独组织专家评审，特殊层高部分按单层面积计算容积率。

（十一）压缩市政类项目设计方案审查时限。将道路和轨道交通工程、管线工程设计方案审查的办理时限由30个工作日调整为15个工作日。

（十二）优化市政基础设施项目建设工程规划许可证条件。对社会投资类的变电站、水厂、污水处理厂、泵站、天然气门站、垃圾处理设施和市政道路，可参照政府投资类项目，以建设项目用地预审与选址意见书作为使用土地的证明文件申请办理建设工程规划许可证，用地批准手续在施工许可前完成。

(十三) 满足使用功能的工程可分栋办理规划条件核实手续。开展分期单独验收，对办理了一个建设工程规划许可证但包括多栋建筑的建设项目，在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件、具备独立出入口的前提下，可分期分栋办理规划条件核实手续，办理结果推送到联合验收系统完成竣工验收后可单独投入使用。

#### 四、进一步深化不动产登记改革

(十四) 不动产跨境抵押登记“零出关”。与港澳地区银行合作，设立“互联网+不动产登记”网办服务点，不动产抵押人在港澳银行申请按揭购房或融资抵押时，可同步提交抵押登记申请，实现跨境抵押登记“零出关”办理。

(十五) 实现涉企不动产登记、二手房转移及水电气联动过户“一件事”办理。通过省政务服务网“一件事”随心组合办理专区“一个入口”，只需一次申请、一张表单、一套材料，实现涉企房屋转移登记、税费申报等2个事项和自然人二手房转移登记、缴税、用水、用电、用气过户等5个事项“一件事一次办”。

(十六) 二手房“带押过户”。申请人办理在押不动产转移登记时，实现存量房转移与抵押权变更登记，或者存量房转移与抵押权转移、抵押权变更登记组合办理，无需申请人提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续。

(十七) 国有土地上存量房屋业务全城通办。企业群众可在全市任一不动产登记机构申请国有土地存量房屋登记业务，一般

登记3个工作日内、抵押登记1个工作日内办结，房屋预告登记、名称变更登记、赠与登记、析产登记、换补证登记、抵押权登记、注销登记等31项业务1小时办结。

(十八) 不动产登记税费“一次清缴”。企业群众办理涉税不动产登记相关业务时，实现相关税款、不动产登记费一次性缴纳，后台自动清分入账(库)，进一步提升缴税、缴费便利度。

(十九) 新建商品房项目“交房即交证”。全市范围内房地产开发项目均可网上申办“交房即交证”服务，实现购房人在交房现场即可拿证，提升企业群众办事体验。

(二十) 推进解决历史遗留房屋合证问题。回应群众房屋合证诉求，对我市执行“9070”政策(即90平方米以下套型住房占全部套型70%以上)期间建成并出售的商品住房项目，同一权属人、未设定权利负担、位于同一层相邻位置且实际按照一套使用的两套商品住房，申请人声明不再分割房屋的，可申请办理产权合并。

## 五、进一步提升审批服务便利度

(二十一) 推进建设工程规划许可证类业务全流程网办。鼓励建设单位、设计单位、技术审查单位、规划放线测量单位在方案设计、技术审查、规划放线测量过程中应用电子印章，通过“广东政务服务网”在线申请办理建设工程设计方案审查和建设工程规划许可证等涉及大图纸业务，加盖电子印章的设计方案图纸、放线测量报告等通过技术审查平台或格式自检软件上传，办理完成后可自助查询下载加盖电子印章的电子证照和电子文证。

(二十二) 建立全链条企业服务机制。对于已供地项目，强化台账管理，畅通项目信息收集、企业问题反馈渠道，由市局局长、分管局领导、区分局局长亲自抓和督办，市、区规划和自然资源部门进一步强化上下游审批环节衔接和靠前服务、节点管理、全程跟进，实现项目报建动工全链条加速。

特此通知



公开方式：主动公开

