

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惠企利民促进经济社会发展若干措施（第二批）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，持续优化规划资源审批服务机制，惠企利民，促进经济社会发展，我局继续推出第二批改革措施。现就有关工作措施通知如下：

一、进一步优化土地供应管理

（一）优化因政府原因调减或因公共利益收地的规划建设量补偿方式。因政府原因调减规划建设量，或者因公共利益收回国有建设用地的，用地单位可以申请将调减建筑面积或者原地块建筑面积等价值置换到规划能够承载、规划用途类似的其他合法国有建设用地上。

（二）下调以划拨方式使用政府储备用地的土地综合开发费计收标准。以划拨方式使用政府储备用地的，按照核定的土地储备成本计收土地综合开发费，土地储备成本难以核定的，按照申请储备用地时公共服务用地（类别二）基准地价的 60%，以用地面积计收土地综合开发费。

（三）支持新型产业用地供应、优化出让起始价拟定方式。大力扶持邮政设施、教育、体育、公共文化、医疗卫生、社会福利设施和旅游、新型娱乐、文化等产业发展，出让起始价可以按照同地段办公用途市场评估地价的 50%和项目规划用途市场评估地价综合拟定。

（四）优化空中连廊和地下连接体供应方式。

1.已出让用地涉及相邻多个规划单元之间需要增加空中连廊或者地下连接体，或者宗地范围内配建公共设施依法允许布置地下空间，作为公共通道等公益性质的，可以通过签订原出让合同变更协议的方式办理，变更协议应当明确该空间按照划拨方式处理、今后不得改变公益用途；作为经营性用途的，按申请时点规划用途计收土地出让金，由申请人通过签订原土地出让合同变更协议方式供应。

2.尚未出让用地涉及相邻多个规划单元之间需要增加建设空中连廊或者地下连接体，或者宗地范围内配建公共设施依法允许布置地下空间，具备整体供应条件的，可以与主体项目整体供应；暂不具备供应条件的，可以在土地出让公告中明确和在出让合同中约定今后可按照签订出让合同变更协议方式办理手续。

（五）对欠缴土地出让金项目实行“证缴分离”。用地单位未缴清土地出让合同约定的土地出让金及违约金、利息，但购房人购买的房屋已办理商品房预售许可、商品房预告登记、预售商品房合同备案或者符合《自然资源部关于加快解决不动产登记若干遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）规定的，登

记机构可以为购房人办理房屋所有权首次登记和转移登记，并记载购房人已经办理土地有偿使用手续；欠缴的土地出让金及违约金、利息向用地单位追收。

二、进一步优化土地出让金计收规则

（六）按规划建筑面积计缴土地出让金。规划和自然资源部门按照规划条件、规划报建以及规划条件核实确定用地项目的建筑面积计缴土地出让金。用地项目原按房屋实测建筑面积核定过计缴土地出让金的建筑面积，需再次核定建筑面积时，用地单位可以申请选择按房屋实测建筑面积或者规划条件核实确定的建筑面积进行核定最终的建筑面积，后续用地项目建筑面积变化的核定方法需与此次申请一致，不得再变更。

（七）调整营利性科研设计用地出让金补缴标准。已出让的用地项目新土地使用条件为营利性科研设计用地，调整规划容积率、土地用途或者计容部分建筑面积等涉及补缴土地出让金的，按正常核定出让金标准的 50%计收补缴的出让金。

（八）允许已供应非住宅用途的建设用地调整土地出让金时进行年限修正。除住宅用途的建设用地外，已供应的建设用地项目增加建筑面积，在评估地价时进行出让年限修正，即按其剩余使用年限评估地价。

（九）按立项批文时点计收划拨用地上经营性部分建筑面积的土地出让金。以划拨方式首次供应的用地，经规划批准的经营性部分建筑面积按立项批文时点的协议出让标准计收出让金，其余部分不计收出让金。

（十）进一步优化出让用地配套设施出让金计收规则。对

土地出让合同约定的配套设施增加建筑面积的，如该配套设施依法可以划拨的，增加的建筑面积按划拨方式处理。

（十一）调整房屋扩、加、改、拆除重建出让金补缴规则。已办理不动产登记的房屋经批准扩建、加建、改建或者拆除重建但未改变房屋用途，且不增加建筑面积的，无需补缴出让金，如增加建筑面积则需补缴出让金。前述房屋属个人住宅的，增加的建筑面积按依法受理补办出让手续申请时房屋所在地段住宅用途基准地价的 40%计收出让金（不作基准地价系数修正）。

（十二）统一拆迁安置房出让金计收规则。已办理不动产登记的划拨土地上建设的拆迁安置房，用地单位安置原已办土地有偿使用手续的被拆迁房屋，或者自行申请补办土地出让手续的，按立项批文时点市场评估地价的 40%计收出让金。

（十三）已享受自用优惠的建筑面积可按原优惠标准补缴出让金。已出让用地项目或者已办理权属登记的房屋享受了自用优惠的建筑面积，不再符合享受自用优惠条件需要补缴出让金或者自行申请补缴出让金的，按原不享受自用优惠应当缴交的出让金与实际已缴交的出让金的差额补缴出让金。2000 年 1 月 1 日前房改出售（含房改备案）给本单位职工的住宅用途建筑面积无需补缴出让金。

（十四）下调地下空间出让金计收标准。已出让或者划拨的用地项目地下空间出让金计收标准，按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时所在地段对应用途基准地价一定比例乘以建筑面积计收出让金，其中地下负一层的比例为 10%，地下负二层比例为 5%，地下负三层及以下不计收，按已办有偿

使用手续处理。

（十五）优化地下空间土地出让金缴交流程。原出让合同（含变更协议）未计收不计算容积率地下空间土地出让金的用地项目，其用地范围内配置多个地下室的，可根据用地单位申请，按单个或多个《建设工程规划许可证》《建设工程规划条件核实意见书》（包括相关的规划批准文件）核定的地下空间建筑面积计收土地出让金，同时由用地单位承诺未缴交出让金的地下空间建筑面积按原合同约定标准补缴出让金，原出让合同未约定或约定不明确的，则按申请缴交出让金且规划和自然资源部门依法受理时点的政策和标准缴交出让金。

（十六）进一步区分处理历史上已签订土地出让合同未明确建筑面积的用地项目计收地价评估时点。历史上已签订土地出让合同未明确建筑面积的用地，应当补缴出让金的建筑面积如已批准预售，核算该部分应当补缴的出让金时按批准预售时点评估地价；如未批准预售但已办理初始登记，按申请办理初始登记时点评估地价；其余情形按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时点评估地价。

（十七）2014年3月28日前已办理房屋权属登记的地下空间按首次供应时的取得方式区别处理。所在用地项目首次供应时通过出让方式取得的，按已办土地出让手续处理，土地使用权出让起始时间按所在用地项目的约定执行；所在用地项目首次供应时通过划拨方式取得或者为未办土地有偿使用手续的用地，后续发生依法不可以划拨情形的，应当按规定计收出让金。

（十八）明确土地出让合同约定建设综合用途但未明确各

用途具体面积的项目的计价用途。土地出让合同约定建设综合用途的项目，但未明确各用途建筑面积的，评估地价时项目用途确定为综合用途。

三、鼓励城市停车设施建设

（十九）非营利性、公益性公共停车场可以划拨方式供地。新建非营利性的、为社会公众提供服务的公益性公共停车场可以以划拨方式提供土地使用权，其中“非营利性”“公益性”机构和项目应当由市交通行政主管部门认定。

（二十）允许符合条件的公共停车场配建一定比例商业设施。单独新建 50 个及以上泊位的公共停车场或者利用自有建设用地改建、扩建、增建后增加 50 个及以上泊位的公共停车场，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，允许配建一定比例的附属商业建筑面积，配建附属商业建筑面积比例要求纳入建设用地规划条件或者在《建设工程规划许可证》中注明。其中地上公共停车场附属商业建筑面积不超过新增地上公共停车场建筑面积（不含附属商业建筑面积）的 10%；地下公共停车场附属商业建筑面积不超过新增地下公共停车场建筑面积（不含附属商业建筑面积）的 20%。配建的附属商业设施部分须计收土地出让金。

（二十一）支持自有用地增建及建筑物超配建停车场。机关和企事业单位利用自有用地、学校和幼儿园利用操场地下空间、既有住宅小区内、其他土地使用权人利用自有用地增建以及建筑物超配建公共停车设施的，可以不改变既有用地性质及规划用地性质、无需单独申请规划条件、不计入原地块规划条

件确定的容积率，建设单位凭有效的用地证明文件按照建设工程规划审批程序报建。

（二十二）自有用地增建及建筑物超配建停车设施可享受土地出让金优惠政策。自有用地增建及建筑物超配建非营利性的、为社会公众提供服务的公益性公共停车设施的，可按划拨方式登记土地使用权性质，注记未办理土地有偿使用手续。如办理转移登记，除依法可划拨的，应当补办土地有偿使用手续，按照依法受理补办出让手续申请时市场评估地价的 40%计收土地出让金。

（二十三）支持工业企业按实际需求配置停车泊位。对层高有特殊要求的工业用地项目，可以按照单倍计算容积率建筑面积配置停车泊位；新型产业用地上具有两种以上主要功能建筑时，其配建停车泊位数量应当按照各类建筑性质及规模分别确定；工业企业在停车配建指标标准的基础上，可以根据实际配置情况，结合专项规划设计或者交通研究成果开展专项论证，合理确定配建停车泊位数量。

四、进一步优化建设用地和工程规划管理

（二十四）取消用地结案审批事项。规划和自然资源部门不再设置用地结案审批事项。相关征地补偿、税费缴交、产权注销等情况由规划和自然资源部门在土地供应等阶段予以内部审核。用地单位无需申请办理用地结案手续。

（二十五）供地前提供用地红线矢量文件。规划和自然资源部门在核发规划条件时一并提供建设用地规划红线图矢量数据给土地储备机构。在前期招商时，土地储备机构可以向各级

招商部门、产业主管部门以及意向单位等提供规划条件及用地红线图矢量数据，以便其提前开展地块建设工程设计方案编制。规划和自然资源部门在土地出让公告中作出指引，由市公共资源交易中心提供用地红线图矢量文件。

（二十六）简化建筑工程使用功能调整流程。已办理规划条件核实或者已取得不动产权证的建筑工程，在符合原已取得且仍然有效的规划条件前提下，建筑工程使用功能在同一用地类型（中类）内调整的，无需办理规划许可手续；建筑工程使用功能跨用地类型（中类）调整的，可以直接办理建设工程规划许可证，无需重新核发规划条件。

（二十七）鼓励建设“未来社区”“健康住宅”。为满足高品质居住空间需求，规划和自然资源部门在符合条件的新出让用地的规划条件中，鼓励住宅项目配置主景观阳台等半开敞空间，将半开敞空间的半计容面积上限由住宅套内建筑面积的 15% 提升至 20%，满足开敞率不低于 50% 的主景观阳台不限制进深。

（二十八）放宽产业类项目建设工程规划许可证延期的申办时间限制。规划和自然资源部门在办理产业类项目建设工程规划许可证延期时，经审核申请时间是在不晚于有效期届满前 2 个工作日内向规划和自然资源部门提出的，应当在建设工程规划许可证有效期届满前作出是否准予延期的决定。

五、进一步提升不动产登记便利度

（二十九）试行“验登合一”。已办理国有土地使用权登记且未设定权利负担的工业、仓储及科、教、文、卫等公共建筑，在不涉及分割销售、共有面积分摊的情况下，项目竣工并取得

联合测绘成果后，可以合并办理建设工程联合验收、土地核验及不动产登记。

（三十）试行“互联网+不动产登记+民政”服务。不动产登记部门与民政部门合作，在有条件的婚姻登记机关服务场所设立网办服务点，指引已办完婚姻登记手续且有房屋析产需求的当事人提交相关析产登记申请，实现婚姻析产一件事办理。

（三十一）试行“互联网+不动产登记+仲裁”服务。不动产登记部门与仲裁部门合作，在仲裁部门设立网办服务点，当事人有不动产登记业务办理需求的，指引当事人在完成不动产登记仲裁法律服务或调解服务后提交相关登记业务申请，实现仲裁过户一件事办理。

（三十二）实现非自然人微信查询不动产登记信息。扩大微信查询不动产登记信息的申请人范围，进一步实现非自然人（法人或非法人组织）通过“广州不动产登记”微信公众号查询名下不动产登记信息。



公开方式：主动公开

