

广州市规划和自然资源局

20233737

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（第三批）的通知

机关各处室、局属各单位、各区分局、空港委规建局：

为全面贯彻落实党的二十大精神，深入学习贯彻习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，以开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育为契机，紧紧围绕省委“1310”具体部署和市委全会“1312”思路举措，以推动政府职能转变为抓手，以企业群众诉求为切口，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，我局继续推出第三批改革措施。现就有关工作措施通知如下：

一、进一步优化规划审批

（一）简化存量工业用地其他规划指标调整的审批手续，提高工业项目筹建速度。工业用地申请调整绿地率、建筑密度、建筑限高（不超过100米）等规划指标，符合《广州市工业用地规划控制指标表》相关要求的，纳入规划总平面方案审查或建筑工程规划许可证核发等环节合并办理，不再单独办理国土空间详细规划修正手续，不再重新核发建设用地规划条件。

二、进一步优化土地供应管理

（二）分用途核算土地出让金，方便企业核算开发成本和报税。新公开出让项目，对首次公开出让地块地下空间的非计容建筑面积单独评估地价，并纳入地块起始价设定；首次公开出让包含住宅、商服多种用途用地的，在合同中分用途明确各用途地价。已出让的住宅、商服等多种用途历史用地，规划和自然资源部门对用地单位申请明确不同用途地价的，以复函形式予以答复。

（三）加快竞拍摇珠和退还保证金节奏，减少企业资金成本。保证金缴交截止时间由竞价日前3个工作日调整为竞价日前1个工作日；摇号时间原则上安排在竞价结束后的第二天，如遇特殊情况，可根据地块实际安排当天摇号，完成竞拍流程次日退回参与企业竞拍保证金，缩短保证金占用时间。

（四）强化出让土地“清单式”管理的政府责任和作为，减轻企业的负担。将原来土地出让后由用地单位开展的城市树木保护专章评估评价，调整为土地出让前由政府部门负责完成并纳入“用地清单”；将人防工程保护、水资源论证、岩土工程勘察、超高层消防救援能力等评估，明确由政府部门提出管理要求并纳入“用地清单”；统一“用地清单”告知程序，在发布地块出让公告时作为附件同步挂网公开。

（五）在出让合同等中明确无偿移交配建房产的接收单位和税费缴纳要求，破解企业移交难、费用高的难题。新公开出让用地的，在出让方案、出让公告以及出让合同条款中

直接明确无偿移交的配建房产的接收单位，代建企业按合同要求将建成后的无偿移交配建房产直接移交给接收单位，由接收单位直接缴纳按税务部门核定的转移过户税费。

三、进一步优化建设用地和工程规划管理

（六）优化建筑飘窗、空调外机搁板管控，满足“未来社区”“健康住宅”和装配式建筑要求。为满足“未来社区”“健康住宅”及商业办公的空调设备安装需求，考虑建筑立面的协调性，结合室外机设备尺寸及散热要求，将突出住宅建筑外墙结构边线的飘窗、空调外机搁板的最大进深尺寸均放宽至0.8米，将商业办公类、新型产业类建筑外墙结构边线的空调外机搁板的最大进深尺寸放宽至1米。

（七）城建档案查询利用实行“全城通办”，方便群众就近办理。申请材料全城“一窗一网”通收，申请人可就近选择市、区政务服务中心的受理窗口申请办理，或登录广东政务服务网进行网上申请；办理结果可快递或网上电子件送达，其中网上电子件送达结果可通过“市民网页”账户直接下载查阅。

四、进一步深化不动产登记改革

（八）推动落实“一手房带押过户”，降低企业筹资还贷压力。全市范围内已办理在建工程抵押的预售商品房，以及已办理新建商品房首次登记和抵押权设立登记的持证商品房（即一手现房），在完成房屋带押销售及网签等事项后，不动产登记机构可以为当事人办理“一手房带押过户”相关业务。

（九）合并办理国有建设用地使用权首次登记与抵押登记，缩短融资抵押办理周期。全市范围内申请办理国有建设用地使用权首次登记和抵押权首次登记的，企业或者个人只需提交一套材料、一次申报，不动产登记机构予以合并办理，一次办结。

（十）增加不动产登记业务“一日办”事项，提升业务办理时效。进一步压缩不动产登记业务办理时限，将办理预购商品房析产预告登记、提交继承公证书或司法文书的继承预告登记、协助司法转移预告登记、变更预告登记以及涉及姓名、身份证明类型、出生日期的国有土地上房屋变更等登记业务的3个工作日压缩至1个工作日办结。

（十一）扩大不动产登记业务“全城通收”适用范围，提升同城业务办理便捷度。申请办理国有土地上房屋预告登记、首次登记、增量房转移登记、非公证继承登记、在建工程抵押登记，以及国有土地使用权、集体土地使用权及地上房屋、海域使用权、林权登记业务的，可在全市任一不动产登记机构申请。

（十二）拓展不动产登记“跨城通办”协作领域，实现异地办理不动产登记更便利。广州与河源、惠州、中山、东莞、湛江、云浮等六市开展合作，申请人在合作城市申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移、变更、抵押等登记业务的，由不动产所在地的不动产登记部门通过信息共享、属地审核、结果互认、寄递证书，给予申请人一次办结。

（十三）推广房屋首次登记不动产电子证照，减少企业

群众时间成本，强化不动产登记数字化应用。不动产登记机构为企业或者个人办理房屋权属首次登记提供不申领纸质不动产权证书的选择，核准登记后不再发放纸质证书，生成不动产登记电子证照，企业或者个人可直接在“粤商通”“粤省事”小程序查询、下载和利用；企业或者个人后续确需纸质证书的，可以申请补领。

（十四）设置不动产登记“搞得掂”救济窗口，切实为企业群众排忧解难。不动产登记机构优化设置不动产登记“搞得掂”窗口并建立规章制度，为企业群众在不动产登记申办过程遇到申请材料提交后未能正式受理、现场要求加号重新补号、案件未能在承诺时限办结、办事过程遇到服务态度差，或者涉及历史遗留问题、复杂疑难案件、现行法律法规政策未作明确规定而不能办证等问题时，提供专门的协调解决、政策解读、导办指引等绿色通道救济服务。

五、进一步探索推动城中村改造

（十五）探索城中村改造复建物业性质留白，设置综合产业用地（M/A/B），为城中村改造创造多元载体。在编制城中村改造项目的国土空间详细规划时，鼓励针对村集体复建物业用地探索设置新的用地类型——综合产业用地（M/A/B）。在对城市环境基本无干扰、污染和安全隐患的条件下，可以按照一类工业用地（M1）兼容公共管理与公共服务用地（A）、商业服务业设施用地（B）的标准办理建设工程规划许可。建筑功能既可以用于制造业生产，同时经过低成本改造后可用于商业商务、文体娱乐、教育科研、设计咨询等功

能。同一地块内最高可以设置不超过计容建筑面积 30%的服务型公寓、宿舍等配套服务设施。该类用地具体准入的建筑功能在国土空间详细规划阶段通过负面清单的形式进行管控，并纳入建设用地规划条件。在符合规划条件和负面清单管控要求条件下，此类项目建成后需调整建筑使用功能的，属于城市建设用地同一中类内的，无需再申领建设工程规划许可证；属于需在城市建设用地分类中类、大类间调整的，直接依照原规划条件办理建设工程规划许可，无需调整国土空间详细规划和规划条件。

（十六）灵活分片办理规划条件和设计方案审查，支持城中村改造分期分片实施。城中村改造项目实施方案有明确分片实施计划的，实施主体可持有效的项目实施方案批复文件，向属地规划和自然资源部门分片申请规划条件。对于历史已批城中村全面改造项目，经属地区城市更新部门确认项目实施方案中项目拆迁、实施计划等缺失的，可由属地区城市更新部门出具有关拆迁、实施计划等意见，实施主体可持属地区城市更新主管部门意见，向属地规划和自然资源部门分片申请规划条件。实施主体可凭规划条件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可提供设计方案技术指导服务并出具技术审查意见。改造项目分片实施计划的最小分片应不小于国土空间详细规划的导则地块。

（十七）优化城中村改造用地报批，缩短报批时间。城中村改造项目涉及边角地、夹心地、插花地（即“三地”）办理征收手续的，可以与主体地块一并组卷报批，规划和自然

资源部门指导各区“三旧”用地报批主管部门提早谋划、有序推进。

（十八）简化建设工程规划许可申办材料，提升城中村改造业务办理便利度。城中村改造项目复建安置房（含住宅和物业）、独立用地的市政基础设施和公共服务配套设施等公益类工程项目，可凭同意使用土地通知书、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、不动产权证、建设用地规划许可证（2020年2月1日后核发的）等任一材料作为使用土地证明文件，办理设计方案复函、建设工程规划许可证。

六、进一步优化停车泊位配建设置

（十九）明确配建停车场（库）机械式停车泊位设置要求，规范机械式停车泊位适用场景。新建建筑按照配建技术指标要求设置的停车泊位原则上不应采用机械式停车形式。具有大量人流、车流集中疏散的影剧院、会展中心、体育场馆等大型公共建筑以及住宅类建筑，按照配建技术指标要求设置的停车泊位不应采用机械式停车形式。改建、扩建的医院、学校、交通枢纽等公益性建筑，确实受建设条件限制的，可以配建机械式停车泊位，设置比例不宜大于配建停车泊位总数的50%。新建、改建、扩建的公共停车场，或者利用自有用地增建的停车场，或者建设项目超配建部分的停车泊位，其机械式停车泊位占比不作要求。

（二十）提高综合医院、专科医院、幼儿园、小学、中学类建筑停车泊位配建指标，解决瞬时集中停放需求。大幅

度提高综合医院、专科医院、幼儿园、小学、中学类建筑停车泊位配建指标，指标不设上限，鼓励多建车位、配建车位作为临时接送车位使用。

（二十一）支持部分建设项目按需配置停车泊位，增加面向实际需求的弹性空间。城市重点功能片区等重要地区的停车泊位配建标准，可以按照总量平衡、资源共享的要求，根据片区功能定位、道路交通承载能力、公共交通服务水平等情况，在详细规划阶段一并研究论证确定后纳入规划条件。大型的展览馆、体育场馆、交通枢纽，综合医院、专科医院、大中专院校、特殊教育学校以及游览类、工业仓储类等建设项目，政府投资类的在方案联审决策等立项前阶段确定配建停车泊位数量，非政府投资类的在建设工程设计方案审查或者规划许可阶段确定配建停车泊位数量。受流砂、暗河、基岩埋藏深度很浅等地质条件因素限制的建设项目，可以在建设工程设计方案审查或者规划许可阶段确定配建停车泊位数量。



公开方式：主动公开