

广东深化工业用地市场化配置改革

# 中小微企业生产空间有保障

**广东建设报讯 记者誉建业报道：**日前，广东省人民政府办公厅印发《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（以下简称《通知》），进一步深化工业用地市场化配置改革，促进我省工业经济高质量发展。《通知》提出四方面 16 条具体措施，确保工业用地真正用于工业。其中包括了多项政策创新。

**试行预告登记转让。**《中华人民共和国房地产管理法》规定，已出让土地属于房屋建设工程的，未完成开发投资总额 25%以上的不得转让。《通知》借鉴 2017 年原国土资源部在浙江宁波开展预告登记转让的试点经验，结合我省实际，建立工业用地预告登记转让制度，允许开发投资额未达到 25%的工业项目用地在签订转让合同后，先办理预告登记，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理转移登记，促进土地流转使用。

**支持建设“产业保障房”。**针对中小微企业用地保障不足，以及工业厂房交易市场存在供应不足、价格高等问题，《通知》参考保障性住房建设的思路，鼓励各地探索将标准厂房用地划拨或协议出让给市、县级工业和信息化主管部门

或开发区（产业园区）管委会，用于建设只租不售的标准厂房，充分发挥政府“有形之手”的重要作用，增加工业厂房有效供给，平抑市场租金价格，有效保障中小微企业生产空间。

**降低“工业改工业”门槛。**《通知》降低“工业改工业”项目纳入“三旧”改造标图建库范围的门槛，支持其按“三旧”改造政策补办用地手续。同时，按照权责对等原则，对于补办手续后不按照约定实施“工业改工业”的，可依据事先约定由政府无偿收回土地使用权。

**探索增加混合用地供给。**一是明确新型产业用地配套行政办公、生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比例控制在 30%以内，提高配套服务设施的建设水平，增强对新产业、新业态高素质人才的吸引力；二是允许同一土地使用权人相邻多宗工业用地适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施，发挥配套设施的规模效益。三是允许工业用途与其他产业用途（不包括商品住宅）进行混合供地，其中工业用途建筑面积占比不低于 50%，进一步促进二三产业融合发展。

**支持使用集体经营性建设用地。**依据《中华人民共和国土地管理法》及实



广东将支持建设“产业保障房”，增加工业厂房有效供给。  
资料图片

施条例的相关规定，《通知》明确了集体工业用地的供应方式，其中，以出让方式供应的，必须采取招标拍卖挂牌方式；以租赁方式供应的，可以先采取协议方式，有两个以上意向用地者的，再转为招标拍卖挂牌方式。此外，为促进解决利用集体建设用地建设类住宅项目、明租暗售、以租代售等问题，《通知》明确工业用地上盖物业涉及分割转让的，可以幢、层为基本单元进行分割；涉及销售的，必须现房销售。

惠州出台楼市新政

## 优化土地竞拍规则 实行新房三年限售

**广东建设报讯 记者刘洁、通讯员罗杰报道：**8月9日凌晨，惠州市住房和城乡建设局等六部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），从建立完善房价地价联动机制、加强新建商品房预售和价格备案管理、严格房地产开发资金监管、进一步完善商品房销售政策、严格落实配建公建设施、稳步提升住房保障覆盖面、严格规范房地产市场秩序、强化联动调控机制等八个方面进一步加强调控，促进房地产市场平稳健康发展。

“惠州始终坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’定位，严厉打击投机炒房，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松。”惠州市住房和城乡建设局相关负责人介绍，此次出台《通知》，是为了进一步深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，因城施策，着力稳地价、稳房价、稳预期，解决好房地产市场出现的新情况新问题，加快构建房地产市场健康发展长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

### 加强新房预售管理

房地产销售价格往往和土地拍卖价格相关。《通知》要求严格房地产开发资金监管。加强购地资金来源审查，严格落实购地使用自有资金规定。对超出“三道红线”、存在重大失信行为的房地产开发企业，不得参与惠州市土地招拍挂。加强对企业建设资金监督检查，确保建设资金落实到位。加强预售资金监管，房地产开发企业严格按照有关规定足额缴存和支取预售资金。

为了稳定房价，《通知》明确，要建立完善房价地价联动机制。优化土地

竞拍规则，实行“限房价、限地价、竞配建、竞品质”等出让方式。合理确定出让地块住宅销售限价，进一步稳地价、稳房价、稳预期。

根据《通知》，为稳定商品住房供应，商品房项目在取得预售许可后 10 日内须一次性公开全部房源。商品房项目分期申请价格备案的，总建筑面积在 5 万平方米以下的，须一次性申请；总建筑面积在 5 万平方米（含本数）以上申请的，每批次建筑面积不低于 3 万平方米（尾盘除外）。对高价楼盘价格进行评估，半年内成交平均折扣率低于 95 折的，对未推售房源备案价格进行调降，坚决防止价格虚高扰乱市场预期。

### 严格实行三年限售

为进一步完善商品住房销售政策，《通知》提出，要严格审查购房资金来源，严防居民挪用消费贷款、个人经营性贷款等用于购房，禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。同时为了打击投机炒房行为，严格执行新购住房三年限售政策，重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房，坚决遏制投机炒房。

惠州市住房和城乡建设局负责人解释，“区域内拥有一套及以上住房”是指重点片区内已取得不动产权证（房产证）或完成合同备案的住房。共有产权房屋计入购房人拥有住房套数。取得不动产来源为非购买的（包括新建、继承、受赠、析产、变更、换证等），不受限制。“转让”是指通过买卖、赠与、交换方式进行转让的行为。其他通过法院裁定过户、离婚析产、继承、作价入股、吸收合并等方式进行办理转移登记也不

受 3 年限制。

### 有序建设租赁住房

《通知》要求，严格落实配建公建设施。科学合理配置和建设公建设施，提升居住服务品质。配建公建设施须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。对未按规定建设公建设施的，采取停建、停售措施，暂停开发企业及关联企业购地资格。

稳步提升住房保障覆盖面，完善住房保障体系，逐步扩大住房保障范围，加强人才住房保障力度。落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）精神，有序推动保障性租赁住房建设，逐步解决好新市民和青年人的住房保障。

### 严格规范市场秩序

《通知》强调，大力开展房地产市场专项整治，严厉打击捂盘惜售、炒买炒卖、价外加价、发布虚假广告等扰乱市场行为，加大对网络、自媒体等媒介利用虚假统计数据炒作、发布背离“房住不炒”定位信息的惩治力度。加强房地产行业信用体系建设，严重失信企业及其法定代表人纳入“黑名单”管理，停止其市场准入资格。

强化联动调控机制。相关负责人表示，惠州市住房和城乡建设局将每月调度研判房地产市场形势，及时分析发现新情况、新问题，不断完善和用好政策工具箱；全面压实属地房地产调控主体责任，建立县（区）房地产调控考核机制，确保“一城一策”“一县（区）一策”落实到位，促进房地产市场平稳健康发展。

### ◆企典

## 中国二十冶广东公司：高质量党建引领高质量工程建设

**广东建设报讯 记者廖惠康，通讯员卢文丽、曾珊珊报道：**广东二十冶珠江里程花园项目部以创建“红色工地”为抓手，不断激发项目党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，建设高质量、高标准的精品工程。

在“红色工地”的指引下，项目部持续开展“党旗飘扬、党徽闪光”行动，围绕抗击疫情、生产经营、“我为群众办实事”等系列活动，成立“党员突击队”和“党员先锋岗”，划分“党员责任区”，让党旗在施工一线高高飘扬。

同时，项目管理人员借助日常业务学习、专题会议和企业安全文化以及开展“安全行为之星”“安全知识竞赛”和“党员身边无事故”等活动，寓教于乐；广泛开展安全生产法律法规、标准规范以及安全文明、职业健康卫生知识等宣传教育，树立“安全出效益，安全是投资”等安全生产理念。

此外，项目部开展大型“国企顶梁柱——装配式住宅促湾区高质量发展”精准营销宣传活动，通过主题宣讲、展示展览、创新发布、特色活动等方式，展示项目装配式建筑、智慧工地的特色亮点以及各项新技术的应用，同时将“红色工地”建设向纵深推动，积极争创“广东省建设工程优质结构奖”，推动项目高质量发展。

**又讯** 8月6日，中共珠海横琴新区莲花社区党委与中国二十冶横琴总部大厦项目党支部共同召开党组织共建活动会议。横琴总部大厦项目党支部表明党支部工作五大原则，并明确了党支部重点工作。

双方与会人员就有关问题进行了交流发言，一致认为基层党组织结对共建活动坚持围绕中心、服务大局、统筹兼顾、整体推进原则，通过开展、改进组织生活、丰富活动内容、增强活动实效，不断提高基层党组织的创造力、凝聚力和战斗力，努力形成互带互动、优势互补、资源共享、共同发展的社企共发展的基层党建工作新格局。

此次共建活动重点围绕“四个一”开展，即共同为群众办一件实事，共同上一次党课，进行一次联合组织生活会，共同进行一次民情民意访谈。

会上，双方代表共同签订了党组织共建协议书，并进行了“联合党建工作活动点”的揭牌仪式。