

广州市规划和自然资源局发布第八批惠企利民措施

允许企业自持住房转为可售住房

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员穗规资宣报道：近日，广州市规划和自然资源局发布《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（第八批）》。此批措施聚焦产业用地灵活供应、工商业用地使用权续期、存量房与商办用房盘活等领域，推进政策创新。其中，明确企业自持住房可补缴出让金转为可售住房，存量商办物业经评估后可改建为保障性租赁住房，也可通过自主招商、以商引商的方式入市。

盘活存量资产 为企业开辟“增收通道”

在企业用地成本与经营压力缓解上，第八批措施给出“真金白银”的解决方案。产业用地供应打破传统限制，将长期租赁、弹性年期出让等灵活方式，从工业用地拓展至物流仓

储、全自持商业服务业用地，以及营利性科研、教育、医疗等公共管理与公共服务用地，企业可根据自身生命周期选择适配方案，大幅降低初始用地成本。

针对工业项目，允许分期无息缴纳出让金，首付仅需50%，余款12个月内付清，有效缓解企业资金周转压力；符合条件的低效用地再开发项目与产业用地，还可申请土地使用权续期，为企业长期稳定投资“保驾护航”。

存量资产盘活政策则为企业开辟“增收通道”。在一手住宅去化周期较短的区域，企业自持住房可补缴出让金转为可售住房，快速回笼资金；存量商办物业经评估后，既能改建为保障性租赁住房，也可通过自主招商、以商引商的方式入市，企业从“房东”变“招商合伙人”，同时严格管控分割销售，兼顾效益与规范。

此外，工业、仓储项目内的生产配套设施审批进一步简化，室外传输带、污水池等设施，以及建筑面积不超过100平方米的配电室、水泵房等，均无需单独办理建设工程规划许可，让企业“少跑腿、快投产”。

配套便民服务设施 打造“15分钟生活圈”

“十五运”将至，第八批措施围绕市民“15分钟生活圈”“运动圈”需求，在公共服务与空间利用上做足文章。体育设施建设突破场地限制，公园绿地、桥下空间、储备用地等“金角银边”均可改造为开放运动场地，无需单独申请规划条件，也不计入原地块容积率。公共服务设施则探索“公益+便民”运营新模式，博物馆、图书馆等场所可按比例配套咖啡厅等便民服务设施——总计容建筑面

积3万平方米以下的按不超10%配置，3万平方米以上的按不超5%配置。

乡村地区用地面积不超200平方米的公厕、停车场，以及生态景观、栈道、观景平台等，在符合规划且不占用耕地的前提下，免于办理乡村建设规划许可，加速乡村便民设施落地；地下停车场建设则创新“地上权属不变，地下分层确权”模式，允许在道路、公园等公共设施用地地下建设停车场，新增50泊位以上的还可配建不超20%的自持经营性设施，既缓解“停车难”，也鼓励社会资本参与。

此外，不动产登记方面推出多项便民举措：地下空间可分层或单独确权，保障企业开发权益；国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记实现“全城通办”，与北京、上海、杭州、深圳的高频业务“跨城通办”；已查封不动产经法院准许可“带封过户”“带封融资”，破解企业融资难题。

东莞出台房屋市政工程 危大工程专家管理办法

实行“一人一档” 信息化管理

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：10月20日，东莞市住建局出台《东莞市房屋建筑和市政基础设施工程危险性较大的分部分项工程专家库及专家管理办法》（以下简称《管理办法》），旨在规范房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称房屋市政工程）危险性较大的分部分项工程（以下简称危大工程）专家库和专家管理，准确认定、及时消除房屋市政工程生产安全重大事故隐患。

《管理办法》包括七个章节二十七条内容，明确专家库按岩土、模架、其他共三个专业类别分类，采取申请入库方式，按照择优选用、社会公示的原则确定入库专家名单，规范专家入库程序。

进入专家库的专家有权接受委托开展危大工程专项施工方案论证及其相关活动，提出论证意见并获得报酬。同时，专家有义务严格执行法律法规和建设工程建设标准规范，科学、客观开展专家论证等工作并承担责任，接受监督，协助住建部门开展安全检查、工程抢险、事故分析、技术培训、学术交流等工作。

专家库专家实行聘任制，聘期3年，如专家存在违反安全生产管理、廉洁自律等规定，存在弄虚作假等行为导致生产安全事故等行为的，调整出库并解除聘用专家资格。

据悉，东莞将依托“东莞市房屋市政工程危大工程论证项目及专家管理系统”，对专家实行“一人一档”信息化管理，记录专家基本信息及工作质量情况等内容。同时，对论证项目信息化管理，专家论证后需及时上传并确认个人审查意见，论证通过后系统生成论证方案二维码，由委托方张贴于论证报告封面，作为论证报告的防伪标志。

广州开展2025年房屋应急抢险综合演练 抢险救援与历史建筑保护双向兼顾



广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员祝健轩报道：10月21日，广州市住房和城乡建设局在B.I.G海珠湾艺术园区开展2025年广州市房屋应急抢险综合演练，检验市、区两级房屋突发事件应急抢险预案体系实战效能。

广州市住房和城乡建设局党组成员、副局长、二级巡视员黄成军担任演练总指挥，市应急管理局党委委员、副局长郑程藩到现场指导。本次

演练共有房屋应急抢险力量70余人参加，出动应急救援车13辆、重型设备及各类装备器材200余件套。

演练模拟广州市发生5.4级地震，造成房屋坍塌、人员被困、道路交通受损，灾区断水断电、信息中断的情况。市人民政府立即启动抗震救灾Ⅱ级应急响应，在市委市政府统一指挥下，市住房和城乡建设局启动房屋应急抢险一级响应，市房屋安全管理

所、市建设科技中心、海珠区房屋应急救援队迅速赶赴大干围仓库旧址（历史建筑）片区现场开展抢险救援。

面对救援房屋特殊（包含历史建筑）、人员被困等救援难题，现场指挥部急令历史建筑专家、房屋鉴定专家等工作人员利用CIM平台调取该历史建筑数字化管理信息，利用三维激光扫描技术构筑现场点云模型，使用无人机、机器人侦查现场情况，结合相关信息制定抢险方案。救援队伍根据抢险方案，在房屋应急监测中开展液压千斤顶钢管支架、重型支撑套装支顶、双排梁头顶架、升降平台救援等科目实操，高效协同完成本次贴近实战的跨区联动房屋应急抢险作业。

据介绍，此次演练展现了“1-3-5分钟自救圈”基层应急响应快速性，通过指挥体系的高效联动、“科技+传统”的扎实专业技能、更加完善的协同机制，实现“抢险救援”与“历史保护”的双向兼顾，达到了预期目的，有效提升各参演单位的应急处置能力与社会公众的防震减灾意识，筑牢防灾减灾救灾防线。

《湛江市物业管理条例》12月1日起施行

小区公共收入需纳入业主共有账户管理

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，《湛江市物业管理条例》（以下简称《条例》）获批，将于2025年12月1日起正式施行。

《条例》明确将物业管理纳入基层社会治理体系，建立基层党组织领导下多方主体共同参与的住宅小区治理体系。市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；乡镇人民政府、街道办事处需将物业管理纳入社区治理，承担指导、协调、监督本辖区内业主大会的设立、协调纠纷、监督物业履职等职责，村（居）民委员会则协助开展具体工作。

针对业主关心的共有资金管理问

题，《条例》明确，小区公共区域广告收入、公共车位租赁收入等六项资金属于业主共有，需纳入业主共有资金账户进行管理；业主大会成立前由物业服务人代管，每年定期不少于一次将共有资金使用、管理情况向全体业主公布；业主大会成立后，则由业主委员会持备案回执向银行等金融机构申请以业主委员会名义开立共有资金账户，物业服务人应当在共有资金账户开立后十五日内向业主委员会移交代为管理的业主共有资金及账目明细等相关资料。

在业主大会筹备与表决方面，《条例》要求乡镇、街道在收到成立申请后30日内指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组，筹备组需在6个

月内组织召开首次会议，否则自动解散；期限届满15日前，筹备组可申请延期60日。同时，《条例》允许采用电子投票方式表决，规定应当在市住房和城乡建设主管部门建立的电子投票平台进行，投票结果保存不少于5年。

《条例》明确一个物业管理区域应由一家物业统一服务。关于物业交接，原物业服务人需在合同终止后15日内退出物业管理区域，30日内公示并移交相关资料和财物，逾期拒不履行的将面临5万至15万元罚款。

此外，《条例》还要求物业长期公示营业执照、服务内容、收费项目等信息，住建部门将建设物业管理信息平台，实现投诉举报、质量评价等功能线上化。