惠州印发低效用地上存量建筑转换临时用途管理指引

用途转换期限最长不超过15年

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，惠州市自然资源局印发《惠州市低效用地上存量建筑转换临时用途管理指引》（以下简称《指引》），提出老旧厂房、闲置楼宇在符合规定前提下，可临时调整使用功能，为低效用地上存量建筑转换临时用途划定清晰路径。

根据《指引》，存量建筑转换临时用途须同时符合多项条件，包括已纳入低效用地再开发数据库，且来源合法、权属清晰，未纳入闲置土地调查处置范围，未纳入政府近期土地收储计划；同时，存量建筑结构满足转换用途要求，且经房屋安全鉴定和抗震性能鉴定，符合转换用途后的结构安全。

同时，转化临时用途应符合正面清单管控要求，鼓励存量建筑转换为新型产业、公共服务设施等，严禁转为商品住宅开发。此外还应符合生态环境保护要求，不对地块周边产生邻避影响，不能超出市政设施及道路交通的承载能力。

为合理引导存量建筑用途转换利用，加强用途转换项目监管，《指引》提出，由属地乡镇（街道）受理转换临时用途项目的书面申请，主要负责准入资格审核，出具初步审查意见。公示后，由县（区）自然资源主管部门组织相关职能部门进行联审，审核通过后报县（区）人民政府（管委会）审批，并由其出具同意转换临时用途意见。随后，实施主体可与属地乡镇（街道）签订监管协议，并与县（区）自然资源部门签订土地年收益合同。同时，实施主体须按约定时间缴纳土地年收益，并可依据转换临时用途意见书到相关职能部门，办理建筑结构安全、消防安全、环境保护等相关手续。

在土地年收益计收方面，区分划拨土地和出让土地，设置相应计收标准。其中，存量房屋转换临时用途后用于养老、医疗、文化创意等符合国家过渡期支持政策相关产业和行业的，无须缴纳土地年收益。过渡期支持政策以5年为限，过渡期满须恢复原用途使用，或办理有偿使用手续，实行有偿使用。

需要注意的是，单次用途转换期限一般不少于2年、不超过5年，且不超过土地使用权剩余使用年限。用途转换期限届满3个月前可申请延期，经批准后可延期，连同过渡期在内的总年限不超过15年。《指引》还设置了退出用途转换机制，并要求各县（区）对转换临时用途的项目形成台账管理。

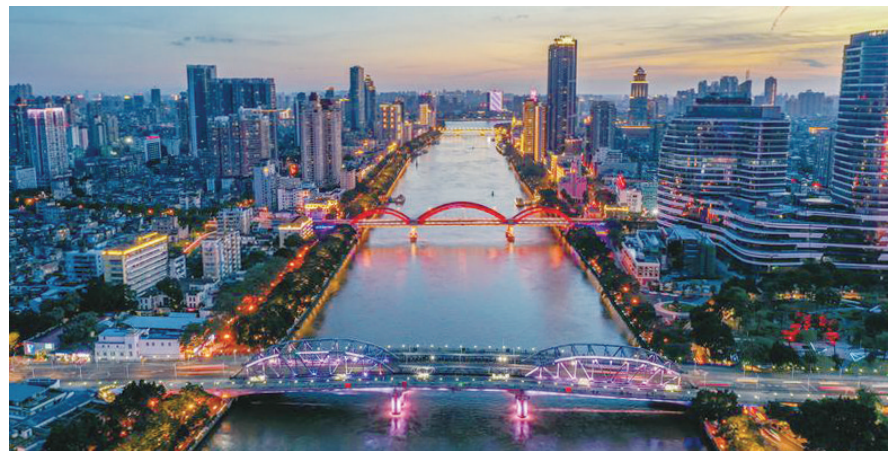
广州出台建筑风貌管控评审新指引

对建筑风貌实行分级分类管控

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，广州市规划和自然资源局出台了《广州市城市建筑风貌管控咨询评审工作指引》（以下简称指引），指引相较于此前的《建筑项目建筑景观设计方案评审工作指引（第二次修订）》，补充了现有风貌管控制度，更新了重点风貌管控地区范围，同时明确各类咨询评审方式，实行分级分类管控，并优化风貌技术审查流程，实现审查流程闭环。

指引衔接《广州市国土空间总体规划（2021—2035年）》与广州市国土空间规划委员会组成和议事规则，作为广州市现有风貌管控制度的有力补充，将海珠国家湿地公园、白云山风景名胜区及外围保护地带、生物岛、传统中轴线、新中轴线、白云机场、广州国际商业港、番禺大学城、荔湖、先烈路等9条城市主干道纳入城市重点风貌管控地区，设定位置、规模等适用条件，明确咨询评审范围。

指引区分涉及历史文化保护与不涉及历史文化保护的建设工程，建立“环艺委—区级会议/总师/建筑风貌技术审查”两级四类咨询评审方式，根据项目规模、地理位置等条件适用不同咨询评审方式，对建筑风貌实行分级分类管控。



傍晚时分，华灯初上的珠江两岸。羊城晚报记者 梁怿韬 摄

与此同时，指引优化建筑风貌技术审查全流程管理，明确提前服务、提交确认、组织审查、归档、行政决定与再次提审各环节各主体职责分工、相关工作要求及办理时限。要求行政部门前置介入，对项目合规性、提审必要性开展初审。审查结束后，行政部门应结合项目设计方案修改情况合理判断再次提审必要性，及时作出行政决定。

指引衔接后续行政审批与审查机制优化要求，联动重点项目台账与规建管一体化系统，强化行政部门对咨询评审结果的充分应用，将咨询评审意见作为审批决策的重要参考，实现审查流程闭环管理。

此外，指引还提高了审查专家资质要求，指出专家应当具备正高级专业技术职称，或者虽不具备该职称但满足相关工作年限与影响力要求，强化专家职业道德和利益回避管理，打通转接退出机制，引导专家从公共利益和城市空间品质角度出发，科学、严谨、公平、公正评判。

佛山出台实施意见破解不动产登记历史遗留问题

分类制定处置方案打通办证堵点

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，佛山市自然资源局正式印发《佛山市自然资源局关于解决国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的实施意见》（以下简称《实施意见》），旨在化解不动产“登记难”历史遗留问题。《实施意见》将于2026年11月10日起施行，有效期五年。

《实施意见》适用于2024年12月31日前，佛山市国有建设用地上已建成、已销售或投入使用的各类不动产，涵盖城镇商品住宅、各类保障性住房、房改房、集资房，以及教育、医疗、养老、文体等公共服务设施，市政、工业、商业、办公、机关事业单位用房等类型。

针对办证堵点，《实施意见》分类制定处置方案，直面土地权属不清、规划竣工手续缺失、房地主体不一致、开发商灭失不配合办证等高频痛点。

对于土地权属来源不清的不动产，新政按用地时间分段施策。1987年《中华人民共和国土地管理法》施行前发生用地行为，土地权属来源不清的，若房屋无加、改、扩建，符合国土空间规划的，权属无争议、公告无异议或异议不成立的，经不动产所在地区级以上人民政府同意，按照划拨土地性质直接办理不动产登记，并在不动产权证证载附记注明如发生土地使用权转让；不符合《划拨用地目录》的，则需按政策规定办理出让手续。

1987年《中华人民共和国土地管理法》施行后发生用地行为，已办理房屋所有权登记，但土地权属来源不清，同时符合经区或镇人民政府（街道办事处）核实已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并落实到位、无权属争议条件的，经不动产所在地区级以上人民政府同意，可按现状补办划拨或出让手续后办理不动产登记。

在2008年《中华人民共和国城乡规划法》实施后的建设项目，若已取得建设工程规划许可，单因历史原因未办理规划核实手续或手续不完备，可按规定补办规划验收等手续的，依法依规处理并补办规划核实手续后可办理不动产登记。

跨宗地建设、房地权利主体分离问题也有解决方案。同权利人且权利类型、性质、用途一致，土地使用期限一致的，由权利人提出宗地合并申请，经不动产所在地自然资源部门同意后，办理不动产登记。房地权利主体不一致的，若权属变动脉络清晰、界址清晰、权属无争议，可由不动产权利人出具书面承诺书如实说明情况，单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

珠海建筑从业人员实名制管理新规发布

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市住房和城乡建设局印发《珠海市建筑从业人员实名制管理办法》（以下简称《办法》）。《办法》除了对2023年印发的原办法部分条文的语言、逻辑进行调整，还对其中建筑安全职业技能培训机构的职责进行了修改。同时，将原实名制打卡的虹膜识别修改为现在主流的面部识别打卡，并参照广东省、珠海市实名制平台对项目经理、项目总监到岗率指标要求，修改原办法中总监及项目经理的带班生产时间要求。

据悉，原办法将于2026年10月31日到期失效，本次修订稿立足珠海市房屋建筑和市政工程施工现场管理实际，全面规范全市建筑从业人员实名制管理工作。《办法》明确珠海市行政区域内在建房屋市政工程项目必须落实建筑从业人员实名制管理制度，界定了住建主管部门、施工总承包、劳务分包、监理、建设单位各方主体职责。

新制度以从业人员面部、虹膜等唯一生物身份特征为核心，通过市级实名制管理信息系统，归集从业人员身份信息、安全教育培训、职业技能、工资发放、证件有效期等全维度数据，实现与省级实名制平台数据联通共享。

同时将实名制管理与安全生产、工资支付深度绑定，明确信息采集、岗前培训、日常考勤等全流程管理要求，补齐施工现场人员管理、用工合规、权益保障短板，减少考勤代刷、人员脱岗、培训缺位、欠薪隐患等问题，全面提升珠海建设工程安全生产精细化、信息化监管水平。

《办法》通过全面推行建筑工地实名制管理，构建“实名建档”治理体系，推行“数据管人+源头防控”新模式，既让企业和工人享受到用工规范化带来的权益保障与办事便利，又确保人员底数清、考勤记录实、工资支付准，实现施工现场管理从“人防”向“数治”转变。