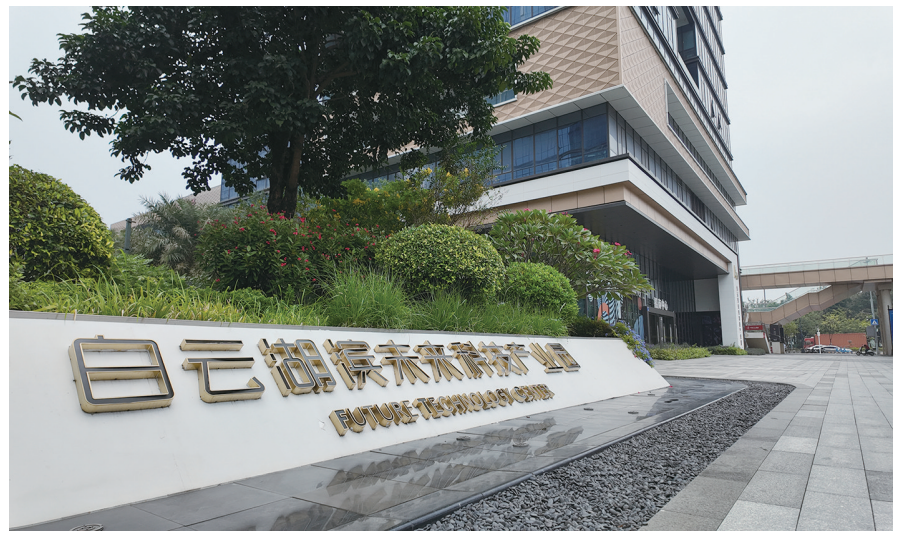
广州规划资源223条惠企利民举措落地见效

“并前活智”优服务 审批跑出“加速度”

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近年来，广州市规划和自然资源局累计推出九批共223条惠企利民措施，推动审批环节精简、关联事项整合、部门协同联动、服务关口前移和数字技术赋能。近日，记者走访广州多区，通过多个典型案例了解到，一系列改革举措正从政策文件落地见效，持续提升企业发展、群众办事的获得感与满意度。



广州市首个“自持销售”位置调整案例——白云湖滨未来科技产业园项目 陈宇婷 摄

“并”字破题，两天办妥8本证书

作为广州市重点城市更新项目，番禺区南村里仁洞村改造面积约162公顷，涉及土地出让、规划报建、权属登记、抵押融资等多个环节。如何让审批流程更顺、项目推进更快？

解法是把“等”变成“并”。2025年4月，该项目办结广州市首宗旧改项目国有建设用地使用权首次登记与抵押登记合并办理业务，并实现“抵押登记+多证联发”，取得《建设用地规划许可证》《不动产权证》《建设工程规划许可证》等8本证件，相关审批办理时间由承诺的31个工作日缩短至2个工作日。

“土地首次登记时还同步办理了抵押登记，缩短了企业融资抵押办理周期，为项目推进提供了支持。”项目改造实施主体越秀地产越冠公司相关负责人表示，目前，里仁洞旧改项目三个地块已累计交付村民复建住宅超3600套。

“前”字发力，书面承诺即可办证

记者在荔湾区看到，荔湾现代都市工业产业园项目三期正加快建设。该项目运用告知承诺制，先行核发《建设工程规划许可证》，暂免提交相关材料，为开工争取了时间。

“分局通过专人跟进、提前服务，在企业申请前先行审定设计方案，符合条件后，再以建设单位书面承诺6个月内补交材料的方式核发《建设工程规划许可证》。”广州市规划和自然资源局荔湾区分局建设工程规划管理科科长刘亚磊介绍，这使得审批流程由“层层审核”转为“一诺即办”。

“活”字破局，存量资源释放价值

企业取得项目用地时，自持部位整体确权后位置固定，出现“想卖的卖不了，想留的留不住”的困境。今年9月，广州市首个“自持销售”位置调整案例——白云湖滨未来科技产业园项目，在自持比例不低于合同约定的30%的基础上，实现自持与可售位置互换，仅用1个工作日便取得调整后的《不动产权证书》。

“企业实现了资产盘活，约8500平方米的优质房源由自持转为可售，预计回款近1.5亿元。”项目开发运营方广州市白云投资开发有限公司分公司相关负责人表示，调整后房源与市场需求重新匹配，避免了“好房子租着，差房子卖着”的资源错配。

“智”字提效，实现全程零跑动

审批端的“快”，最终要落到办事端的“轻”。自今年10月15日起，广州市不动产登记进一步优化网上申办业务办理流程，申请人提供电子申请材料，或在线提交扫描件，不动产登记机构查验通过后，免予申请人提交纸质材料，实现全流程“一次不用跑”。

据悉，如今广州市企业投资类项目国土规划审批时间压缩65%以上，政府投资类项目压缩30%以上，相关改革经验被省自然资源厅纳入《自然资源领域优化营商环境案例汇编》，并获得自然资源部宣传推广。

广州珠江前航道
活力水岸建设提速

黄埔鱼珠船厂旧址将变身滨水新客厅

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：近日，《黄埔区鱼珠东路以东政府储备地块（HP3306-LHTB单元）控制性详细规划》通过广州市规委会审议。这片镌刻着广州航运工业印记的滨江地块将变身为珠江前航道特色活力水岸，为广州珠江沿岸高质量发展再添滨水新地标。

该地块位于黄埔鱼珠湾商务区南部，南临珠江，地块前身是鱼珠船厂旧址。本次规划以“珠江前航道活力水岸”为设计理念，立足鱼珠湾片区发展实际，通过活化工业遗产、植入滨水商业与公共服务功能、配套多元化高品质游憩空间，重塑滨江城市界面，补齐鱼珠湾商务区功能拼图，推动区域职住平衡、产城融合。

项目以工业遗产保护活化为核心，针对不同遗存制定差异化活化方案，保留工业建筑标志性外观、特色结构与历史构件，打造承载城市记忆的公共文化空间。方案依托滨水游览路径串联遗存节点与滨水商业，建成集公共服务、文化创意、展贸、观光功能于一体的滨江工业公园。

同时，项目规划搭建连续贯通的滨江开放空间体系，以海丝绿道作为慢行主脉，串联滨江绿地与工业遗存，保留码头原始肌理建设码头公园，新增水上巴士码头，融合生态游憩、遗产游览与水上通勤功能，塑造特色滨江场景。

汕头出台住宅用
地规划管理指导意见

住宅项目可试点建设抬板式小区

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，汕头市自然资源局印发《关于住宅用地规划管理的若干指导意见》（以下简称《意见》）。《意见》结合汕头市居民对居住条件提升要求，对于住宅用地在容积率计算口径、设施配套等规划技术要求做出了规范。

《意见》明确，沿城市主次干道一侧、临公园绿地或者广场界面等城市重要景观区和景观通廊的住宅建筑，阳台应当采用封闭设计，按水平投影面积的一半计算容积率。上述情形之外的住宅建筑，每套住宅允许一个阳台采用封闭设计，该阳台进深不大于2.4米，且水平投影面积不超过住宅套内（含全部阳台水平投影面积）建筑面积15%的，按水平投影面积的二分之一计入容积率；进深或建筑面积比例超出上述规定的部分，按水平投影面积计入容积率。

《意见》明确，建筑首层的配套设备用房，以及建成后产权移交政府或产权归全体业主共有的养老、托育、社区用房，产权归全体业主共有的物业服务用房、非经营性休憩文体活动用房的建筑面积，不计入容积率。通风井、采光井、地下室疏散楼梯、架空连廊等室外构筑物的建筑面积，不计入容积率与建筑密度。此外，建筑物屋顶的公共楼梯间、电梯机房、风机房等辅助用房的建筑面积不计入容积率，但其合计建筑面积不得超过屋顶水平投影面积的25%，超出25%的，超出部分按其建筑面积计算容积率。

值得注意的是，《意见》还提出，住宅项目可试点建设抬板式住宅小区，抬板平台范围以内，以消防车登高操作场地的水平面作为基准面，计算抬板平台以上建筑的建筑基底面积、建筑层数及建筑高度。根据《意见》，抬板式住宅小区，是指新建住宅项目利用地面首层（抬板平台下方）空间，设置停车、配套设施、商业及公共开放空间等，住宅位于抬板平台之上的住宅小区。《意见》规定，抬板平台（底层架空首层顶板）层高不大于6.5米，平台下方符合条件的功能空间不计入容积率但计入总建筑面积。

佛山拟出台国有工商
业用地使用权续期管理新规

工商业用地续期按地价七折计收

广东建设报讯 记者陈宇婷报道：近日，佛山市自然资源局发布《佛山市国有工商业用地使用权续期管理办法（试行）（征求公众意见稿）》（以下简称《意见稿》），拟进一步规范土地续期和处置行为，维护土地市场秩序。《意见稿》提出，国有工商业用地在使用年限满前一年可提出续期申请，续期最高不超过30年，续费地价可打七折。

《意见稿》适用于佛山市行政区域内经依法取得的国有性质的工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地（统称国有工商业用地）使用权续期管理。

《意见稿》明确续期申请时点。土地使用权人应当至迟于届满前一年申请续期，同时规定本办法施行期间剩余年限不足一年及已到期的工商业用地可在办法有效期内提出续期申请，妥善解决历史遗留问题。

《意见稿》弹性设定续期年限。国有工商业用地使用权续期最高年限一般不得超过三十年；为保持整宗地终止年限一致等特殊情形可适当突破，但续期年限与剩余年限之和不得高于法定最高出让年限（工业用地五十年、商业服务业用地四十年）。

在土地价款计收标准方面，《意见稿》规定，原土地出让合同已约定续期地价计收标准的，按约定执行。原土地出让合同未约定续期地价计收标准的，对于地上建筑物未发生分割、由单一权利主体持有的地块，计收价格按申请续期时点对应用途经年限修正后的基准地价打七折确定。

在土地价款缴纳方面，《意见稿》规定，土地使用权人应当在签订土地出让合同（或补充协议）后，按照合同约定执行。原则上应当约定在合同签订三十日内足额缴清；确有必要分期缴纳的，应当约定首期价款在合同签订三十日内缴纳，缴纳比例不得低于50%，剩余价款按合同约定的分期期限（最长不超过一年）缴纳，按期足额缴纳的不计利息。