

广州出台23条举措推动工商业用地市场化配置改革

存量建筑可临时转换使用功能

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印发实施《关于进一步推动工商业用地市场化配置改革的指导意见》（以下简称《指导意见》），聚焦工商业用地推出23条具体措施及自持物业转可售地价评估计收、工商业用地使用权续期2份配套规则。

降用地成本，为实业减负松绑

聚焦工业用地降本增效，瞄准“企业减负、实业赋能”，广州推出“弹性适配+精准惠企”组合政策。

《指导意见》提出降低工业用地成本，工业项目可享受出让金分期免息缴纳优惠，划拨工业用地提容可暂不办理有偿使用手续，让企业将更多资金投入生产经营、增资扩产、转型升级。同时，供地模式精准适配，持续推广工业用地弹性年期供应，优化供前评估全流程，结合企业发展周期灵活确定出让年限，从源头杜绝土地资源浪费。此外，配套保障提前谋划，支持集中规划打造高品质产业邻里中心，完善生产生活全链条服务功能。

优商服配比，让商都更具活力

围绕“千年商都”提质升级，广州以“供需适配+存量激活”为抓手，优化商服用地布局配置。

《指导意见》优化商服用地供需



广州打破传统用地限制，允许存量建筑临时转换使用功能。 杨榆洁 摄

比，结合市场去化周期和存量现状，精准调控供需结构，同步建立自持比例挂钩地价机制，根据自持年限和比例合理确定出让起始价，引导商服资源向重点领域集聚。同时，加快招商逻辑转换，针对市场主体“降空置、促流通”的纾困诉求，推行“以房引商、以商引商、以链聚商”模式，让商服资源既服务产业发展，又惠及民生福祉。

拓产业空间，促存量灵活焕新

面对存量时代土地利用难题，广

州通过“用途松绑+低效焕新”盘活存量资源，解锁更多产业发展空间。

《指导意见》打破传统用地限制，允许存量建筑临时转换使用功能，首次期限设定为5年，届满前可申请延期、永久转换或退出，为产业转型、业态升级提供灵活缓冲。《指导意见》提出，与现行规划不符但近期暂不实施的，可按照原合法审批文件申请后续实施建设或暂时保留现状使用；鼓励分散多地的用地，通过收购、置换、整合等多种方式实现产权归集及成片改造，允许整合零星用地、边角地一并开发利用，大幅提升土地集约

利用水平。

稳用地预期，让企业安心深耕

聚焦“稳预期、强信心”核心诉求，广州健全用地续期制度，让企业放心投资、安心深耕、潜心发展。

针对企业“长期发展有无保障”的顾虑，《指导意见》明确工商业用地续期申请条件、全流程办理步骤及差异化缴费标准，对符合国土空间规划和投入产出要求的项目，经批准可顺利办理续期，切实稳定企业发展预期。针对企业“短期开发流程繁杂”的痛点，《指导意见》创新探索储备土地、留用地短期开发利用模式，明确适用范围、使用用途、开发期限，以及到期后土地复原的具体标准和流程，让“沉睡”土地焕发新生。

兴工商实业，助项目快马加鞭

《指导意见》紧扣“广兴工商实业、广纳优质项目”要求，简化流程、升级服务，全方位为项目落地投产保驾护航。

《指导意见》不仅精简审批流程，推行多验合一，支持符合条件的项目分期分栋办理规划核实，将土地核验与规划核实合并办理，简化审批环节、压缩办理时限，还依托联合审批系统和“一码管地”机制，打通全链条数据壁垒，为项目发展扫清障碍。

《汕头经济特区既有住宅增设电梯办法》5月1日起施行

严重遮挡情形应征得被遮挡业主同意

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，新修订的《汕头经济特区既有住宅增设电梯办法》（以下简称《办法》）公布，将于今年5月1日起正式施行。《办法》衔接《民法典》《无障碍环境建设法》等上位法，进一步规范推动既有住宅加装电梯，改善市民居住条件。

《办法》明确，既有住宅增设电梯遵循业主自愿、政府引导、社区协助、充分协商、实用安全原则，并严格设定实施条件。既有住宅增设电梯在满足规划、建筑设计、消防、特种设备管理等方面要求的基础上，还应最大限度减少对绿地、周边相邻建筑、道路通行的不利影响；明确增设

电梯相关规划技术要求，提出属于规划技术规范所列严重遮挡情形的，应当征得被严重遮挡业主的同意；明确业主表决的比例要求，并规定应当形成表决纪录。其中，在业主表决方面，既有住宅增设电梯需征求本单元全体业主意见，经本单元住宅专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分，应当一并征得该专有部分业主的同意。

《办法》进一步拓宽增设电梯资金渠道，规定可由业主接受受益楼层

商分摊、提取住房公积金，也可申请政府财政补贴用于建设及管线迁移，资金使用须在单元内公示接受监督。

为破解协商与审批难题，《办法》规定，既有住宅增设电梯书面协议和设计方案，由实施主体报送所在地的镇人民政府（街道办事处）组织公示，公示时间不得少于十五日。公示期内，本单元业主或者因增设电梯受到直接影响的其他利害关系人，可以向镇人民政府（街道办事处）、居民委员会实名提出书面异议，镇人民政府（街道办事处）、居民委员会应当组织异议调解处理。镇人民政府（街道办事处）应当对公示及异议调解处理情况向实施主体出具书面说明。

湛江出台物业小区成立首次业主大会和业主委员会工作指引

组建筹备组破解业委会成立难题

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，湛江市住房和城乡建设局印发《湛江市物业小区成立首次业主大会和业主委员会工作指引》（以下简称《指引》），对申请成立首次业主大会、组建筹备组、召开首次业主大会会议及选举业委会、业委会备案等流程作出明确规范。

《指引》明确，物业管理区域内，已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上，或百分之二十以上业主联名，业主可向街道办事处（乡镇人民政府）

提出成立业主大会的书面要求。街道办事处（乡镇人民政府）接到书面要求后，经核实符合成立条件的，应在三十日内会同属地住建部门，指导协助业主推荐产生业主大会筹备组。

筹备组由业主代表、建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）及村（居）民委员会代表七至十五人组成，其中业主代表不少于筹备组人数的百分之六十。值得注意的是，筹备组成员应满足具有完全民事行为能力，本人及近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及关联企业任职，不存在

索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为等条件。

根据《指引》，筹备组应自组建之日起六个月内召开首次业主大会会议，逾期未召开自动解散；确有需要可申请延长六十日。首次业主大会可采用集体讨论、书面征求意见或市住建部门建立的电子投票平台进行表决，会议最长不超过三十天。

此外，《指引》规定，业委会由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可连选连任。首次业委会会议应当自选举之日起七日内召开。

【东莞】

住建领域推广应用冲孔金属板安全网

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，东莞市住房和城乡建设局发布通知，鼓励全市住建领域纳入监管的房屋建筑和市政基础设施工程推广应用封闭式外脚手架冲孔金属板安全网（以下简称冲孔金属板安全网），营造安全、整洁、美观的城市建设环境。

为确保推广工作精准落地、突出重点，东莞鼓励在四大领域重点推广应用冲孔金属板安全网，以点带面推动行业整体提升。特别是重点区域项目，位于城市主干道、重要景观区域、商业中心及交通枢纽周边的项目，鼓励优先推广使用该安全网。

同时，东莞鼓励重点投资项目，尤其是政府投资工程及国有企事业单位投资项目，带头推广使用冲孔金属板安全网，主动采用新型安全防护产品，打造标准化、景观化的安全防护标杆。高层建筑示范项目中，对于建筑高度超过24米的高层建筑，以及周边环境复杂、安全风险较高的高风险管控项目，鼓励优先推广使用冲孔金属板安全网。

通知提出，为确保推广工作取得实效，实现“颜值”与“安全”并重，各项目在推广使用过程中应加强优选优质产品、严格进场把关、科学编制方案、强化运维管理等全过程管理。

此外，为解决企业的后顾之忧，激发企业“愿用、敢用、用好”的积极性，东莞明确建设单位可将冲孔金属板安全网的增量成本纳入绿色施工安全防护措施费；对积极应用冲孔金属板安全网且实施效果良好的项目，在评选评优时倾斜。