

阳江市人民政府文件

阳府〔2022〕26号

阳江市人民政府关于印发《阳江市自然资源领域提升营商环境若干政策措施》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《阳江市自然资源领域提升营商环境若干政策措施》已经八届市政府第23次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。执行中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



阳江市自然资源领域提升营商环境 若干政策措施

一、审批权限委托

（一）江城区（银岭、奕垌、环保工业园区范围内）、阳东区、海陵试验区、阳江高新区的国有建设用地使用权划拨审批权限，由市人民政府委托区政府（管委会）实施。

（二）江城区、阳东区、海陵试验区、阳江高新区留用地划拨权限（市本级留用地除外），由市人民政府委托区政府（管委会）实施。

（三）江城区、阳东区、海陵试验区、阳江高新区集体土地所有权登记中涉及集体土地所有权确认，由市人民政府委托区政府（管委会）实施。

（四）江城区（银岭、奕垌、环保工业园区范围内）、阳东区、阳江高新区国有建设用地使用权出让审批权限，由市人民政府委托区政府（管委会）审批。

（五）江城区、阳东区、海陵试验区、阳江高新区的闲置土地巡查、调查、处置业务，由属地自然资源部门办理，处置方案由市人民政府委托区政府（管委会）审批（属市本级出让的仍由市审批）。

（六）江城区银岭、奕垌、环保工业园区范围内，阳江高新

区工业园区范围内和阳东区北惯、合山、那龙、大沟、新洲、东平、塘坪、大八镇及广东阳东经济开发区（含托管区）的控制性详细规划（含地块开发细则），由市人民政府委托区政府（管委会）审批。阳东区东城、雅韶、红丰镇的地块开发细则，由市人民政府委托阳东区政府审批。

（七）阳东区收回土地使用权、合并归宗、土地置换的审批，由市人民政府委托阳东区政府实施。

（八）海陵试验区、阳江高新区海域使用权审批权限，由市人民政府委托属地管委会行使县级政府海域使用审批权。

（九）不跨县（区）的市级审批权限的海域使用权变更，海域使用权续期，由市人民政府委托县（区）政府（管委会）审批。

（十）不跨县（区）的市级审批项目用海预审、海域使用权转让，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门审批。

（十一）江城区（不含海陵试验区、阳江高新区）范围内以划拨方式取得土地使用权，占地面积在 500 平方米（含 500 平方米）以下，原划拨土地使用权人申请办理协议出让或转让不动产的，由市人民政府委托市自然资源主管部门审批。

（十二）海陵试验区国有建设用地面积 200 平方米以下（不含 200 平方米）的宗地补办出让、建设用地规划许可、建设工程规划许可及建设工程规划条件核实业务，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门审批。

（十三）江城区（银岭、奕垌、环保工业园区范围内）、阳

东区、海陵试验区、阳江高新区同一权利人宗地分割或合并，不涉及更改土地规划条件的，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门审批。

（十四）江城区（银岭、奕垌、环保工业园区范围内）、阳东区、阳江高新区用地办理建设用地规划许可、建设工程规划许可，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门审批。

建设工程规划条件核实，由核发《建设工程规划许可证》相应的属地自然资源部门办理。

（十五）海陵试验区、阳江高新区范围内不涉及占用耕地和永久基本农田的临时用地，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门审批。

（十六）不跨县级行政区域的规模中型（含中型）以下的非金属矿（不包括普通砂石土类）采矿权新立、延续、变更登记发证与转让审批、注销登记权限，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门（海陵试验区除外）实施。

（十七）中央、省、市财政资金500万元以下的地质灾害治理项目设计（实施）方案、矿山地质环境恢复治理项目和地质遗迹保护项目设计（实施）方案的审查和项目竣工验收，由市自然资源主管部门委托属地自然资源部门实施，竣工验收后报市自然资源主管部门备案。

二、土地使用权出让

（十八）推行预受理机制。对于规划建设条件明确的工业项

目，同步编制建设工程设计方案、施工图设计方案，纳入供地方案，竞得人作出书面承诺并完成公示后，审批部门可直接核发《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》等，提高业务审批效率，降低时间成本，争取“拿地即开工”。

（十九）推动产业融合发展，允许以招标拍卖挂牌方式供应包含工业用途与其他产业用途（不包括商品住宅）的混合用地，其中工业建筑面积占比不得低于 50%。

（二十）弹性年期出让供应工业用地。在不高于工业用地法定最高年限的前提下，各县（市、区）根据产业需要，可分别按照 20 年、30 年、40 年、50 年设定土地出让年限。土地使用权届满并符合续期使用条件的，可采用协议出让（租赁）方式续期使用。

（二十一）同一土地使用权人相邻多宗国有工业用地可统一规划布局，集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施。生产服务、行政办公、生活服务设施用地面积和建筑面积分别占总用地面积、总建筑面积的比例可不减少。

（二十二）租赁供应工业用地。工业用途国有建设用地使用权可出租给土地使用者，土地租赁期限为 10 年、15 年、20 年。由土地使用者与自然资源主管部门签订 10 年以上使用期限的土地租赁合同，并支付租金。

（二十三）工业用途国有建设用地使用权提供给土地使用者，可设定投入产出等条件，先以租赁方式向土地使用者供应土

地；达到条件后，再以出让方式提供给土地使用者。采取先租后让方式使用土地的，中标人或竞得人可与自然资源主管部门签订“2+3+N”（2年基建租赁期、3年投产租赁期和N年出让期）的土地出让合同，“2+3+N”总年限原则上不得超过20年。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目、市重大招商引资项目，以认定的年期进行先租后让，供应年期最高不超过50年。

（二十四）工业用途国有建设用地使用权可以出租和出让相结合的方式提供给土地使用者，由土地使用者支付出让金和租金。

采取租让结合方式使用土地的，厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等生产办公必需用地，可采用出让方式使用土地；露天堆场、露天操作场地、停车场用地及其他用地等生产配套设施用地，可采用租赁方式使用土地，单次租赁年限不超过5年。

（二十五）在符合规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过控规原总建筑面积15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

（二十六）在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地或仓储用地包含提高容积率、宗地合并或分割、缩减用地红线、调整建筑高度、建筑密度或绿化率等一种或多种变更情形的，不再增收土地价款。

(二十七)高标准工业厂房和工业大厦项目用地应按规定采取招标拍卖挂牌方式出让,符合省优先发展产业且用地集约的中小企业项目,优先保障供地,土地出让底价在不低于成本价格的前提下,可按不低于所在地土地等别相对应工业用地最低价标准的70%执行。

高标准工业厂房和工业大厦项目的最高可销售比例标准在土地出让公告、合同中予以明确。项目容积率应以属地自然资源部门出具的规划条件为准。支持拓展用地空间,高标准工业厂房和工业大厦利用地下空间的,其地下建筑面积可不纳入计容面积。

(二十八)高标准工业厂房和工业大厦可按规定进行预售、现售、租赁和分割转让。符合相关规定的高标准工业厂房和工业大厦可按幢、层、套等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间。每个分割单元均应符合交通、消防安全等要求,分割单元最小建筑面积不得少于300平方米。宿舍部分分割转让的,除符合上述成套且独立使用、交通、消防和分割单元最小面积等要求外,还应满足宿舍分割比例(分割面积除以宿舍部分总面积)小于或等于工业厂房分割比例(与宿舍同一业主购买工业厂房面积除以工业厂房总面积)。

(二十九)传统工业企业转为先进制造业企业,以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策,过渡期支

持政策以 5 年为限，5 年期满涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型及市场价，以协议方式办理。

（三十）企业利用新增工业用地开发建设的科技企业孵化器，可按一类工业用地性质供应土地，在不改变其服务用途的前提下，其载体房屋可按幢、层等不动产单元进行产权登记并出租或转让。

（三十一）外商投资企业租赁工业用地的，可凭与属地自然资源部门签订的土地租赁合同和缴款凭证办理规划、报建等手续。政府实施旧城改造，可以协议出让或租赁方式为需要搬迁的外资工业项目重新安排工业用地。

（三十二）制造业外商投资企业利用存量工业房产发展生产性服务业以及兴办创客空间、创新工场等众创空间的，可在 5 年内按原用途和土地权利类型使用土地，5 年期满后按有关规定办理。

（三十三）对外商与政府共同投资建设的医疗、教育、文化、养老、体育等公共服务项目，可使用划拨土地的，允许采用国有建设用地作价出资或入股方式供应土地。

（三十四）取消建设项目用地预审时对补充耕地、征地补偿费用和建设项目是否开展地质灾害危险性评估、是否压覆重要矿产资源进行审查的规定。

（三十五）市区（含江城区、海陵试验区、阳江高新区，不含阳东区）已出让的土地无容积率约定，且未在 2016 年 5 月 18

日前批准修建性详细规划的，其补缴地价的基准容积率为 1.5。

(三十六)历史上含市政公共设施用地出让或转让(含拍卖、购买或抵顶工程款等方式取得)的宗地，因土地确权登记时剔除公共设施用地面积且未依法办理回收手续，现土地使用权人申请因批准改变用途和容积率等土地使用条件需补缴地价款的，核定改变土地使用条件前计容建筑总面积以宗地最初出让或转让时取得的土地面积为准。

(三十七)城市规划区范围内的通信、供电、供水、供气等市政管线通道以及公园绿化建设，申请办理建设工程规划许可证时，项目业主单位可凭相关书面承诺(包括用地补偿、恢复原状、处理好相邻关系及矛盾纠纷等)申请办理。

(三十八)经济适用住房上市出售的土地出让金按经济适用住房坐落位置土地估价结果的 10%计缴。土地估价结果由属地自然资源部门委托公开选定的土地估价机构根据相关规定确定。

(三十九)已购公有住房上市出售发生土地使用权转移或权利人申请补办土地出让的，土地出让金按税务部门确认的房地产交易价格的 1%计缴。

(四十)划拨国有建设用地上商品房补缴土地出让金，按商品房坐落位置现状使用条件下土地使用权正常市场价格减去划拨土地使用权价格方式计缴，由属地自然资源部门委托公开选定的土地估价机构根据相关规定确定。

(四十一)在《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》

实施（2018年4月9日）前，经批准建设行为已发生且建设工程竣工但尚未补缴地价的，如当时已书面通知建设单位缴交但未缴交，补缴地价估价期日以受理补缴地价申请时点为准；未书面通知建设单位缴交，补缴地价估价期日以批准调整用地规划条件时点为准（如无调整用地规划条件的，以修建性详细规划批准时点为准）。如属违反规划管理行为需补缴地价且符合补缴地价执行规定的，估价期日以核发建设工程规划验收合格证（项目分期建设的以最后一期）时点为准，在取得建设工程规划验收合格证之日起（分期建设的以最后一期时间）6个月内未办理的，则以申请受理时点为准。

（四十二）对于市本级出让的国有建设用地因政府或政府部门原因无法按照《国有建设用地使用权出让合同》约定时间交付土地，但已办理不动产权属登记手续的，按登记的次月起缴纳城镇土地使用税；未办理不动产权属登记手续的，按补充协议约定的交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税。

三、闲置土地处置

（四十三）宗地在批准延长动工开发期限后仍不能动工开发建设，经认定仍属政府或政府职能部门原因造成的，可继续延长动工开发期限。

（四十四）在2012年6月30日前已供地且不在土地动态监测监管系统内，用地面积在3亩以下（含3亩）或用地面积在3亩以上实际已动工开发且开发建设用地面积达到应动工开发建

设面积三分之一以上的宗地，不作闲置土地调查认定。

（四十五）在 2012 年 6 月 30 日前已供地（出让合同或划拨决定书签订时间为准）且不在土地动态监测监管系统内，用地总面积在 3 亩以上、目前仍未开工建设或动工后中止建设超过一年且未达到开工标准的宗地，土地使用权人因建设需要可向属地自然资源部门提出闲置原因认定申请，或属地自然资源部门在获取宗地有关信息后向土地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。属地自然资源部门调查认定后将处置方案报属地政府（管委会）审批。如认定是非土地使用权人自身原因造成闲置的，则待其闲置原因消除后再办理延期开发手续，签订补充合同；如认定是土地使用权人自身原因造成闲置的，建设用地使用权人须缴交土地闲置费（土地闲置费按照土地出让价款〈划拨价款〉的 20%，或核发《闲置土地调查通知书》时点土地市场评估价的 20%，按孰高原则确定），并与属地自然资源部门签订补充合同，约定自签订补充合同之日起一年内动工开发，竣工时间顺延。如一年后仍未开工建设且是土地使用权人自身原因造成的，则由政府依法按照国家闲置处置有关规定处理。

（四十六）对未纳入土地动态监测监管系统的涉嫌闲置土地，项目业主单位可继续推进建设工程设计方案审查、建设工程规划许可及相关用地手续办理，但须书面承诺今后按规定处置土地闲置事宜。

四、不动产登记

（四十七）对“划拨土地使用权补办出让”“购买房地产开发公司国有建设用地确权”“合法契约土地确权”“不动产分割与合并”等与不动产登记业务关联可并联办理的，实行一次性申请内部流转审批。

（四十八）在不动产登记服务大厅设置综合窗口，推行不动产交易、登记、税收征缴“一窗受理”，在窗口推行 EMS 邮政速递《不动产权证书》业务，全面实现“进一个门，跑一次路”。

不动产抵押注销登记、注销预购商品房抵押预告登记可通过金融总对总系统进行线上申办，查解封登记等业务可由法院通过不动产+法院总对总系统进行线上申办，登记信息可在现场自助查询打印，并可通过粤省事、公众号、政务服务网查询。登记业务实行扁平化管理“一窗通办”，双休日可预约办理业务。

（四十九）除法人或其他组织建造房屋首次登记、涉及历史遗留问题、非公证继承等复杂的不动产登记外，抵押登记 1 个工作日内办结，其他登记类型 3 个工作日内办结。注销抵押、查封登记、更正登记、异议登记等即时办结。

（五十）推行“交房即交证”，在交房现场颁发不动产权证书，并实行“不动产登记+仲裁”联动服务新模式。

（五十一）自然人、法人及其他组织均可作为抵押权人申请以建设用地使用权、建设用地使用权及其地上建筑物（附着物）所有权办理不动产抵押登记。

（五十二）以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法设定

抵押权，但划拨土地抵押权实现时须优先缴纳土地出让金。

(五十三)申请续贷不动产抵押登记直接按抵押变更登记方式办理，并在1个工作日内办结。

(五十四)允许有合法土地权属手续，但地上建筑物(部分或全部)未办理规划、报建、房产登记手续的，经抵押双方书面同意可申请办理不动产抵押登记，未办理规划、报建、房产登记手续部分不列入抵押范围。

抵押登记后，抵押人补办相关手续的，抵押双方可依法申请办理相应登记。

(五十五)申请办理土地抵押登记，土地闲置认定不作为前置环节。

(五十六)个人依法取得经营性房地产用地，可将土地使用权办理到个人新设立的房地产开发公司(含自然人与其一人有限责任公司或自然人与其个人独资企业)，按规定完税后直接办理国有建设用地使用权转移登记。

(五十七)为妥善解决小区办证历史遗留问题，对原土地权属单位以未登记的宗地，与建设单位合作开发建设且已销售并领取房产证的商品房，以该幢建筑物所占用范围内的土地落宗，土地权利人为该商品楼全体业主。如土地性质为划拨的，办理转移登记时须按分摊土地面积补缴土地出让金。

(五十八)宗地出让后，受让人未按《国有建设用地使用权出让合同》约定动工投资建设且已进行转让，办理了《国有土地

使用证》或国有建设用地的《不动产权证书》，后经再次或多次转让，转让链条清晰的，受让双方当事人凭《国有土地使用证》或国有建设用地的《不动产权证书》以及合法取得土地的来源材料，先按相关规定进行土地闲置认定，再与自然资源主管部门签订补充协议，按照《国有建设用地使用权出让合同》的相关条款重新约定宗地动工、竣工时间及宗地相关条件，按规定完税后可办理该土地使用权转移登记。

（五十九）市区不动产统一登记（2016年3月1日）实施前，私人自建房屋因改建、扩建，造成建筑面积与原房屋产权登记建筑面积不一致，且无法补办规划报建手续的，按照原房屋产权证登记的用地面积、建筑面积登记，超出部分的建筑面积不予登记，在不动产权证书和登记簿附记中标注。

（六十）围填海项目竣工验收后换发国有建设用地使用权不动产权证书，按国有建设用地使用权首次登记办理。

1. 填海造地形成的建设用地符合《划拨用地目录》的，围填海项目验收合格后，海域使用权人可持相关材料向属地自然资源部门申请办理划拨用地相关手续。

划拨供地方案报经有批准权的人民政府（管委会）批准后，由属地自然资源部门核发《建设用地规划许可证》，不再收取土地划拨费用。海域使用权人凭经批准的划拨供地方案等相关材料申请换证。

2. 填海造地形成的建设用地不符合《划拨用地目录》的，

可按协议出让方式办理宗地出让手续。在围填海项目验收合格后，海域使用权人持相关材料，向属地自然资源部门申请办理协议出让用地手续。

属地自然资源部门委托有评估资质的中介服务机构按照围填海成陆后的土地现状，按现时土地使用权市场评估价确定该宗地的土地出让价格，扣减海域使用金和填海成本（包括围填海工程费、项目可行性研究、海域使用论证、海洋环境影响评价、清理海域及补偿等前期投入费用）后报国有土地使用权招标投标挂牌工作领导小组审定。围填海成本由属地自然资源部门委托具有相应资质的中介服务机构核算后报属地财政部门审核。项目用地市场评估价格低于海域使用金和填海成本的，不再收取土地出让金（地价款），协议供地方案报经有批准权的人民政府（管委会）批准后，由属地自然资源部门与原海域使用权人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并核发《建设用地规划许可证》。海域使用权人凭土地出让等相关材料申请换证。

（六十一）围填海形成的建设用地使用权期限为海域使用权期限的剩余期限，剩余期限超过法律、法规规定的土地使用权最高期限的，按照最高期限确定。海域使用权转为国有土地使用权登记发证，原批准海域使用权人及用途不变。

（六十二）原海域使用权为整体范围填海的，申请换发不动产权证时应同时申请办理海域使用权注销登记，注明换发国有建设用地使用权不动产权证书。原海域使用权为部分范围填海的，

应同时申请办理海域使用权界址面积变更登记。

五、附则

（六十三）本政策措施规定的内容与此前我市相关政策文件不一致的，以本政策措施为准。

本政策措施自发布之日起施行，自施行之日起有效期为 5 年。《阳江市提升营商环境支持实体经济发展的若干政策措施》（阳府〔2018〕61 号）同时废止。

市政府规范性文件编号：阳府规〔2022〕6 号

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，阳江职院，江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室

2022 年 8 月 12 日印发
