

(月刊)

云浮市人民政府主办

2020年3月10日出版

## 目 录

### 【市政府函件】

云浮市人民政府关于批准并公布云浮市第六批市级非物质文化遗产代表性项目名录的通知  
(云府函〔2020〕16号) .....2

### 【市政府办公室文件】

云浮市人民政府办公室关于印发云浮市云城区征地留用地开发利用暂行办法的通知  
(云府办〔2020〕5号) .....4

### 【市政府办公室函件】

云浮市人民政府办公室关于成立云浮市生活垃圾分类工作领导小组的通知  
(云府办函〔2020〕7号) .....8

云浮市人民政府办公室关于印发云浮市压缩不动产登记办理时间推进“互联网+不动产登记”  
工作方案的通知(云府办函〔2020〕8号) .....10

云浮市人民政府办公室关于印发云浮市推动重大项目落地改革创新实施方案的通知  
(云府办函〔2020〕9号) .....15

关于支持新兴县探索建设融湾发展先行示范县第一批下放行政管理权限事项的通知  
(云府办函〔2020〕10号) .....20

### 【部门规范性文件】

云浮市发展和改革局关于公布企业投资项目核准等一批事项办事指南的通知  
(云发改〔2020〕21号) .....30

云浮市自然资源局关于印发《云浮市云城区国有建设用地使用权价格计收暂行规定》的通知  
(云自然资〔2020〕14号) .....31

关于印发实施《云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见(试行)》的通知  
(云自然资〔2020〕27号) .....40

### 【政策解读】

《云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见(试行)》政策解读 .....46

### 【人事任免】

2020年2月份人事任免 .....48

# 云浮市人民政府关于批准并公布云浮市第六批市级非物质文化遗产代表性项目名录的通知

云府函〔2020〕16号

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

根据《国务院办公厅关于加强我国非物质文化遗产保护工作的意见》（国办发〔2005〕18号）、广东省人民政府《贯彻落实国务院关于加强文化遗产保护工作的通知》（粤府〔2006〕70号）以及《关于加强我市非物质文化遗产保护工作的通知》（云府〔2006〕89号）精神，市人民政府批准云浮市第六批市级非物质文化遗产代表性项目名录（共计6项），现予以公布。

各地、各部门要深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，按照非物质文化遗产保护有关规定，认真落实“保护为主、抢救第一、合理利用、传承发展”的工作方针，坚持科学保护，扎实做好非物质文化遗产代表性项目的保护、传承、传播和管理工作，努力推动全市非物质文化遗产保护迈上新台阶，为弘扬中华民族优秀传统文化和推动文化强市建设作出新的贡献。

附件：云浮市第六批市级非物质文化遗产代表性项目名录

云浮市人民政府  
2020年2月13日

附件：

# 云浮市第六批市级非物质文化遗产 代表性项目名录

(共计6项)

## 一、传统技艺（共计3项）

| 序号 | 项目编号   | 项目名称     | 申报地区 |
|----|--------|----------|------|
| 1  | VIII-4 | 南乳花生制作技艺 | 云城区  |
| 2  | VIII-5 | 豉油膏制作技艺  | 云城区  |
| 3  | VIII-6 | 泗纶蒸笼编织技艺 | 罗定市  |

## 二、民俗（共计3项）

| 序号 | 项目编号 | 项目名称    | 申报地区 |
|----|------|---------|------|
| 1  | X-7  | 铁场龙母庙庙会 | 云城区  |
| 2  | X-8  | 云罗庙庙会   | 罗定市  |
| 3  | X-9  | 福宁庙炮会   | 郁南县  |

YFFG2020006

# 云浮市人民政府办公室关于印发云浮市云城区 征地留用地开发利用暂行办法的通知

云府办〔2020〕5号

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《云浮市云城区征地留用地开发利用暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

云浮市人民政府办公室

2020年2月8日

# 云浮市云城区征地留用地开发利用暂行办法

**第一条** 为盘活征地留用地，发挥土地资源最大效益，规范农村集体经济组织留用地处置利用和收益管理工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）等相关规定，结合本市云城区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称征地留用地（以下简称“留用地”），是指国家征收农村集体土地后，按照实际征地面积的一定比例（不含征收后安排为被征地农村集体经济组织留用地的面积），安排给被征地农村集体经济组织用于发展生产的建设用地，包括集体所有性质留用地和国家所有性质留用地。

**第三条** 本办法适用于云城区行政区域内的留用地开发利用管理。

**第四条** 留用地可以选择折算货币补偿、置换物业、实物留地等方式兑现，鼓励选择折算货币补偿或者置换物业方式。

自本办法实施之日起，留用地必须在申请用地时一并上报审批，或者通过折算货币补偿、置换物业方式同步兑现，或者提前在已取得合法用地手续的建设用地中安排。

留用地安置不得延后单独报批或者转换为留用地指标。

**第五条** 留用地选址应当遵循以下原则：

- （一）符合土地利用总体规划和城乡规划；
- （二）根据产业分类分别向规划功能区、城镇社区集中，鼓励集中连片安排。

**第六条** 在符合控制性详细规划或者村庄规划的前提下，留用地的用地报批与无偿返拨手续可以一并报请有批准权的政府审批，由自然资源主管部门参照划拨供地方式核发国有性质留用地返拨批准文件。

政府无偿返拨的国有性质留用地与出让土地享有同等权益，不需办理土地有偿使用手续和缴纳土地出让价款。

根据农村集体经济组织意愿，以协议出让方式办理土地使用手续的，出让合同约定的土地使用年限不得超过同类土地用途的出让最高年限。

办理返拨或者协议出让手续前，应当由自然资源主管部门按照现行城乡规划出具规划条件。

**第七条** 留用地应当依法转为建设用地。留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体所有性质；在城镇规划区范围内，并且符合土地利用总体规划和城乡规划的，可以征收为国有土地。办理留用地转为建设用地或者征收土地手续的所有费用，纳入征地成本。

**第八条** 集体所有性质留用地，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，农村集体经济组织申请将集体所有性质留用地征收为国有土地的，不再安排留用地，也不折算货币补偿。

**第九条** 农村集体经济组织依法初次转让无偿返拨方式取得的国有性质留用地使用权，应当向自然资源主管部门申请。自然资源主管部门应当对留用地的位置、面积、权属、开发用途、规划指标、是否依法表决通过及公开交易底价等内容进行审核。

土地转让所得除按规定缴纳土地使用权转让税费外，全部归本农村集体经济组织所有。

**第十条** 因规划修改导致国有性质留用地无法按照原先核发规划条件进行开发的，农村集体经济组织可以向云城区人民政府申请折算货币补偿或者置换等值地块。

**第十一条** 鼓励农村集体经济组织将留用地建设为经营性物业，形成运营成本低、经营风险小、经济收益长期稳定的农村集体资产。

**第十二条** 鼓励留用地纳入“三旧”改造。2009年12月31日前已实际建设使用的留用地，因不符合相关规划而无法纳入“三旧”改造地块数据库的，可以按程序调整相关规划或者编制“三旧”改造单元规划后纳入标图建库范围。根据旧村庄改造需要，经农村集体经济组织依法表决通过，可以将尚未开发建设的留用地与“三旧”改造项目进行统筹开发利用，通过公开方式一并确定合作开发主体。

**第十三条** 留用地开发利用可以采用货币化处置、自行开发、合作开发等方式：

（一）货币化处置。农村集体经济组织应当通过招标、拍卖、挂牌或者政府挂账收储方式处置留用地。政府挂账收储是指由土地储备机构（部门）与农村集体经济组织协商确定收储方案，并报有批准权的政府批准。

（二）自行开发。农村集体经济组织全（独）资注册成立公司（企业）自行开发。

（三）合作开发。农村集体经济组织以其全（独）资注册成立的公司（企业），与合作方成立项目公司进行留用地开发。合作开发方式可以选择返还物业或者返还“物业+货币”或者作价入股。

采用合作开发方式的农村集体经济组织应当拟定合作开发方案（不得设置排他性条款），提交村民会议或者村民代表讨论、表决并公示。合作开发方案通过后，农村集体经济组织委托公共资源交易平台公开招标选取合作方。中标的合作方与农村集体经济组织必须按照招标文件和投标文件设定的条件拟定合作开发合同。签订合同前，农村集体经济组织不得与任何单位、个人签订留用地处置协议。

云城区各级政府及其职能部门应当加强留用地合作开发的指导、监督、管理。

（四）政策规定的其他开发方式。

**第十四条** 留用地处置方案，农村集体经济组织应当依法表决通过。

**第十五条** 农村集体经济组织依法开发建设商业服务业设施等经营性用途国有性质留用地的，应当留下不少于可以建设经营性用途建筑面积 20%的物业用于保障本集体经济组织长期收益。具体面积应当在土地公开交易或自行开发建设前确定。

**第十六条** 国有性质留地使用权转让、出租或者作价入股等用于商业、旅游等经营性项目或者工业项目的，应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，通过公共资源交易平台以招标、拍卖、挂牌方式进行。

农村集体经济组织全（独）资注册成立公司使用留用地的除外。

**第十七条** 集体所有性质留地使用权出让、出租用于商业、旅游等经营性项目的，应当参照国有土地使用权公开交易的程序和办法，通过公共资源交易平台以招标、拍卖、挂牌方式进行。

集体所有性质留地不能用于宅基地及商品房开发建设。

**第十八条** 政府及其职能部门的工作人员，在留用地开发利用工作中收受贿赂、营私舞弊、玩忽职守的，依有关规定给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成当事人经济损失的，依法承担经济赔偿责任。

**第十九条** 农村集体经济组织及其全（独）资注册成立公司（企业）的管理人员，在留用地开发利用中违反法律、法规的，依法追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 本办法自 2020 年 3 月 1 日实施，有效期至 2022 年 12 月 31 日。其他县（市、区）、云浮新区可以参照本办法执行。

# 云浮市人民政府办公室关于成立云浮市生活垃圾分类工作领导小组的通知

云府办函〔2020〕7号

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

为切实加强对我市生活垃圾分类工作的组织领导，经市人民政府同意，决定成立云浮市生活垃圾分类工作领导小组。其组成人员如下：

**组 长：**王 胜（市委副书记、市长）

**副组长：**钟汉谋（副市长）

**成 员：**毛海明（市政府秘书长、办公室主任）

叶仲豪（市政府党组成员、云浮新区管委会主任）

江阳均（市委副秘书长、市机关事务管理局局长）

谢汉东（市政府副秘书长）

刘洁洲（云城区委副书记、区长）

谢子超（云安区委副书记、区长）

罗永雄（罗定市委副书记、市长）

袁伙月（新兴县委副书记、县长）

韩新锋（郁南县委副书记、县长）

王树雄（市委宣传部常务副部长、市文广旅体局局长）

谢敬洪（市委宣传部副部长）

梁仁球（市发展改革局局长）

杨东凯（市教育局局长）

曾云锋（市工业和信息化局局长）

傅国兴（市公安局副局长）

莫慧玲（市司法局局长）

李伟忠（市财政局局长）

谢月浩（市自然资源局局长）

梁镇伟（市生态环境局局长）

梁绍雄（市住房城乡建设局局长）

董家栋（市农业农村局局长）

陈金进（市商务局局长）

李惠珍（市卫生健康局局长）  
陈晓周（市国资委主任）  
欧 皓（市市场监督管理局局长）  
廖政望（团市委书记）  
黄海燕（市妇联主席）  
文长辉（云浮日报社社长）  
何维纲（云浮电视台台长）  
徐贤荣（市供销联社主任）  
邓家仁（市住房城乡建设局副局长）

领导小组下设办公室（设在市住房城乡建设局），负责具体日常工作和组织开展全市生活垃圾分类各项工作，并对生活垃圾分类工作进行协调监督指导。办公室主任由钟汉谋同志兼任，常务副主任由谢汉东、梁绍雄同志兼任，办公室副主任由邓家仁同志兼任。工作人员由市住建局统筹抽调。

各县（市、区）人民政府、云浮新区管委会和市直相关职能部门根据各地各部门实际，相应成立领导机构和工作机构，并将相关情况报云浮市生活垃圾分类工作领导小组办公室。

云浮市人民政府办公室

2020年1月31日

# 云浮市人民政府办公室关于印发云浮市压缩 不动产登记办理时间推进“互联网+不动产 登记”工作方案的通知

云府办函〔2020〕8号

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《云浮市压缩不动产登记办理时间推进“互联网+不动产登记”工作方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

云浮市人民政府办公室

2020年2月9日

# 云浮市压缩不动产登记办理时间推进 “互联网+不动产登记”工作方案

为贯彻落实《广东省人民政府办公厅关于印发广东省“数字政府”建设总体规划（2018-2020年）实施方案的通知》（粤府办〔2018〕48号）、《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）、《广东省压缩不动产登记办理时间实施方案》（粤府办〔2019〕13号）、《广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅 国家税务总局广东省税务局关于进一步规范不动产交易、税收征缴、登记“一窗受理”相关事项的通知》（粤自然资登记〔2019〕1970号）、《广东省自然资源厅关于明确“互联网+不动产登记”系统建设有关事项的通知》（粤自然资登记〔2019〕936号）和《广东省自然资源厅 广东省政务服务数据管理局关于进一步明确“互联网+不动产登记”有关事项的通知》（粤自然资函〔2019〕2121号）文件的工作部署，以“只跑一个窗、交一套材料、最多跑一次”为标准，为确保全市全力压缩不动产登记办理时间和推进“互联网+不动产登记”工作的顺利完成，特制定本方案。

## 一、工作目标

全面实现信息集成、流程集成式不动产交易、缴税、登记“一窗受理”，不动产登记涉及税、费实现网上自助缴纳，不动产登记相关信息全面实现共享，不动产登记办事流程精简优化到位，实现一般登记5个工作日内、抵押登记3个工作日内办结，并争取实现一般登记4个工作日内、抵押登记2个工作日内办结。2020年6月底前全市全面实现“互联网+不动产登记”，全面提升不动产登记数据质量，全面实现不动产登记精简申请材料，实现一般登记3个工作日内、抵押登记1个工作日内办结。

## 二、工作任务

（一）推动信息共享集成。按照“放管服”改革要求，基于数据共享交换平台，建立我市不动产登记相关信息的协同共享机制，切实保障数据共享的高效性和准确性，全面压缩不动产登记办理时间和推进“互联网+不动产登记”工作。

1. 梳理数据供需关系。全面梳理我市不动产登记事项，优化登记流程，重点开展专项数据治理工作，理清数据供需关系，支撑群众和企业办事“少填”“少报”“少跑”“快办”。（市自然资源局、市住建局、市政数局和云浮市税务局为牵头单位，市直有关单位按职能分工配合，各县〈市、区〉政府负责落实。以下各项均由各县〈市、区〉政府负责落实，不再列出）

2. 深化信息互通共享机制。大力促进部门间信息共享，打破“信息孤岛”，让信

息多跑路、群众少跑腿，相关单位需及时提供不动产登记相关信息，与不动产登记相关的材料或信息能够通过共享交换平台提取的，不得要求申请人重复提交，提取后不得用于不动产登记之外的其他事项。依托省政务大数据中心不动产登记业务专题库，我市需实现不动产登记业务“一站式”共享数据服务。共享信息包括：公安部门的户籍、人口、地址等信息，市场监管部门的营业执照信息，机构编制部门的机关、群团、事业单位统一社会信用代码信息，住房城乡建设（房管）部门的竣工验收备案、房屋网签备案等信息，税务部门的税收信息，银保监部门的金融许可证信息，自然资源部门的规划、测绘、土地出让、土地审批、闲置土地审批等信息，法院的司法判决信息，民政部门的婚姻登记、涉及人员单位的地名地址等信息，公证机构的公证书信息，国有资产监督管理机构的土地房屋资产调拨信息，卫生健康部门的死亡医学证明、出生医学证明等信息。为提升共享信息的权威性，各有关部门应加快上述信息对应电子证照的签发和共享应用。（市自然资源局、市住建局、市政数局和云浮市税务局为牵头单位，市直有关单位按职能分工配合。）

3. 建立数据共享及应用管理制度。明确共享信息的内容和口径、信息应用的权利和义务以及应用过程中的安全管理要求等，对信息应用安全和数据质量进行监督评价。实现共享部门间的有效沟通，对数据应用共享中发现的问题及时反馈、及时处理。全面完成不动产登记电子证照签发（含不动产统一登记实施前的历史登记），推进不动产登记信息在学生入学、户口迁移、工商登记、涉税服务等业务场景中的应用。以上工作于2020年6月底前完成。（市自然资源局、市住建局、市政数局和云浮市税务局为牵头单位，市直有关单位按职能分工配合。）

4. 提升不动产登记相关信息质量。遵循“以用促建”原则，全面完成不动产登记资料数字化及数据整合工作，提升不动产登记信息的完整性和准确性，实现国家、省、市、县四级不动产登记数据“上下一致、联动更新”。积极开展地籍测绘等补充调查，满足优化登记流程工作需求。有关部门要确保所提供共享信息的全面、完整、准确，保障登记结果规范有效。（市自然资源局、市住建局为牵头单位，市直有关单位按职能分工配合。）

5. 推进“互联网+不动产登记”。充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”，实现“网上办”“就近办”“集中办”“马上办”。搭建“互联网+不动产登记”综合服务平台，连接实体窗口、政务服务网、粤省事、自助设备四类服务载体，构建“一个平台、四个入口”的“1+4”不动产登记“网上办”服务体系，实现24小时不打烊，随时随地可申请。推行不动产登记便民服务窗口向银行网点、房地产开发企业、乡镇社区延伸的“就近办”通道。探索不动产登记与自来水、供电、燃气、电视、网络等立（过）户一并申请的“集中办”服务。以部门间数据高度集成共享为基础，探索实现以计算机智能审核代替传统人工审核、

部分登记业务类型即来即办的“马上办”模式。2020年年底全面实现“互联网+不动产登记”。（市自然资源局牵头，市直有关单位按职能分工配合。）

（二）推动流程集成。全力推进不动产登记“一窗受理、并行办理”、优化流程和精简材料，重点解决办理环节多、流程不清晰、群众重复提交材料等问题。

1. 完善“一窗受理”流程。制定不动产交易、缴税、登记“一窗受理、并行办理”的优化方案，重点解决房屋网签备案流程、税费网上自助缴纳、业务审批系统对接等关键环节的问题。通过信息化手段整合集成业务流程，推进全市“一窗受理”模式由人员集成向信息集成、流程集成转变。全市实现房屋交易合同网签备案系统与全国房地产市场监测系统联网，房屋网签备案、税费缴纳、不动产登记在一个窗口受理，提交一次材料，录入一次信息。（市自然资源局、市住建局、云浮市税务局为牵头单位，市财政局、市政数局、人民银行云浮市中心支行配合）

2. 优化不动产登记流程。落实国家优化不动产登记流程的相关要求，将不动产登记簿和制证环节、缴费和领证环节合并，集成相关办事人员，提高办事效率。不动产继承登记（非公证）办理中，公示应与审核环节并行开展，缩短办理时间。推行网上预审、全员登记、智能审批等模式，扩大审核人员队伍，提升审核效率，压缩审核时间。（市自然资源局不动产登记中心负责）

3. 精简申请材料。由业务部门自身产生的，或者能够通过部门实时信息共享获取、核验的材料，不得要求群众重复提交。出让合同、土地出让价款缴纳凭证、规划核实、竣工验收等证明材料由登记机构直接提取，不得要求申请人自行提交。推行告知承诺制，在不动产继承登记中，逐步推广申请人书面承诺方式替代难以获取的死亡证明、亲属关系证明等材料。对非因权利人原因发生的不动产坐落、地址变化，需要变更登记的，由市政府相关部门通过信息共享和内部协调方式处理。在法律允许的前提下，逐步推广使用电子签名的交易合同、抵押合同替代相应的纸质不动产登记申请材料。出台不动产登记通过共享渠道获取电子信息的保存、归档管理办法。以上工作于2020年6月底前完成。（市自然资源局牵头，市直有关单位按职能分工配合。）

4. 优化测绘成果获取方式。办理不动产首次登记，登记机构通过信息共享，直接提取前期供地、规划和预销售等形成的测绘成果；对在登记受理环节获取的测绘成果，要同时办理信息入库。能够直接提取利用测绘成果的，不得另行要求当事人开展测绘和权籍调查。办理不动产变更、转移等登记，不动产界址界限未发生变化的，原则上应当继续沿用已有的权籍调查成果，不得要求申请人重复提交。为满足不动产登记需要，对于需要补充开展权籍调查，完成房屋落幢落宗等相关工作的，不动产登记机构应当提请政府落实经费，统一组织实施。以上工作于2020年6月底前完成。（市自然资源局牵头，市直有关单位按职能分工配合。）

### 三、组织保障

(一) 加强组织保障。各级人民政府要加强统筹协调,落实主体责任,明确工作职责和分工,保障压缩不动产登记办理时间所需的人员、场地、经费,按时完成不动产登记信息集成、流程集成等各项工作任务;要保障为满足不动产登记需要开展补充权籍调查所需的工作经费。

(二) 抓好督促落实。各级自然资源部门要强化对改革情况的跟踪指导,对照任务安排的时间节点,切实加强督促指导,协调解决改革中的问题,适时进行专项检查,并定期将工作进展情况报告同级人民政府。建立畅通有效的举报投诉渠道,广泛听取企业和群众对不动产登记的意见与诉求。

(三) 做好宣传引导。各地要充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体,广泛宣传不动产登记便民利民的服务措施,及时宣传报道相关典型做法和工作成效,促进相互学习借鉴。加强舆论引导,及时回应群众关切。

# 云浮市人民政府办公室关于印发云浮市 推动重大项目落地改革创新 实施方案的通知

云府办函〔2020〕9号

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《云浮市推动重大项目落地改革创新实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市发展改革局反映。

云浮市人民政府办公室

2020年2月13日

# 云浮市推动重大项目落地改革创新实施方案

为进一步优化营商环境，推动重大项目快速落地建设，促进全市经济高质量发展，制定本实施方案。

## 一、目标要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实国家和省、市关于“放管服”改革各项重大决策部署。借鉴国内先进地区经验，再造重大项目审批流程，最大程度简化重大项目落地手续，叠加各部门改革创新措施和成效，保障项目快速获得用地，快速完成各项审批手续，推动重大项目快速落地。

## 二、适用范围

本方案所称重大项目，是指总投资10亿元以上，符合国家产业政策、发展规划和投资方向，对国民经济和社会发展有重要影响，带动本地区经济和行业发展、产业结构调整优化升级的项目，或市委、市政府确定的其他重大招商引资项目（不包括政府投资项目）。

## 三、主要改革创新手段

### （一）实施“一图”统筹制。

重大项目落地工作由承接地行业主管部门牵头领办，负责统筹推进重大项目服务保障工作，包括制定工作统筹图，明确开办企业、立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、开工建设、竣工验收、投产等时间节点，对重大项目落地全流程实施关键点管控。各相关职能部门须配合牵头领办部门，按规定时限做好权责范围内的行政审批和服务保障工作。

接到重大项目落地意向通知后，相关单位结合职能和项目实际情况，1个工作日内提供本单位负责的项目落地建设所需的关键环节、时间节点和需准备的材料清单，报送项目牵头领办部门。牵头领办部门在收到相关材料清单后，1个工作日内综合形成项目落地建设审批的“一图”，并一次性告知项目投资方项目落地的关键环节、所需时长以及需要准备的材料。

### （二）实施服务专员制。

在接到重大项目落地意向通知后，由牵头领办部门确定2名服务专员，负责对拟落户项目审批业务咨询、政策指引、审批代办、问题协调等全程跟踪对接，开展贴身式、保姆式服务工作。市、县（市、区）行政服务中心成立代办服务机构，配合服务专员对重大项目实行代办服务，代办服务机构工作人员由各业务审批单位抽调组成。

对计划总投资10亿元以上项目，成立工作专班，由一名副厅级领导挂钩联系，强化对项目落地工作的领导。市直相关部门指定分管领导跟进本部门审批事项，项目承接地抽调2-5名服务专员全程跟踪项目落地相关事项。牵头领办部门负责协调工作专班的日常工作，对项目重大进展情况及存在问题及时报告挂钩联系领导。

服务专员职责如下：

1. 建立项目跟踪台账，对审批流程全程跟踪。指导项目投资方熟悉审批事项涉及各职能部门的办事流程及办事指南，及时向项目投资方反馈办理进展情况。
2. 对需代办的事项，立即交代办服务机构开展代办，在规定的时限内办理完毕。
3. 对有关诉求及问题快速协调、上报。一般情形下，服务专员及牵头领办部门对有关诉求及问题先行协调，服务专员应在2个工作日内，组织市、县（市、区）有关单位进行专项协商解决，协商后1个工作日内反馈项目投资方。对超出职能范畴，无法协调解决的诉求或问题，应立即上报市分管领导。

（三）实行模拟审批制。

模拟审批是指对未取得土地使用权但有明确投资意向的项目投资方，在暂不具备法定审批条件的情况下，各审批部门视同该项目投资方已取得土地使用权，提前进入审批程序，在施工许可前的审批环节，对项目投资方报送的资料进行实质性审查，提出“模拟审批”意见，该“模拟审批”意见作为其他部门“审批”的依据。

模拟审批分提出申请、“模拟审批”、文件转换三个阶段。“模拟审批”结果原则上有效期为6个月，超过期限，项目投资方无法补正正式材料或未能批准的，“模拟审批”文件自行失效。项目投资方出现失信情形的，不适用模拟审批。当该项目取得土地并达到法定审批条件后，由项目投资方申请正式审批，各审批部门对土地取得前的“模拟审批”意见进行补充、完善，出具正式审批文件，将模拟审批转化为正式审批。

（四）实施“拿地即开工”制。

“拿地即开工”是指已签订投资协议并缴付土地拍卖保证金的园区一般项目，不包括法律法规规定的不得擅自开工的建设项目，以项目投资方自愿申请为前提，在按照“模拟审批”、“双容双承诺”制度作出相应承诺后，允许项目投资方进行“三通一平”等前期工作。

（五）实行双线审批制。

双线审批是指将所有审批事项归纳梳理分为“主线审批”和“辅线审批”，同时并联推进。“主线审批”包括政府行政管理部门的具体审批事项，“辅线审批”包括服务项目审批的各类第三方评估和评审。

项目审批流程划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个审批阶段，对四个阶段实行“双线并举”。其中立项用地规划许可阶段、工程建设

许可阶段“主线”“辅线”事项划分由各级自然资源部门牵头，施工许可和竣工验收阶段“主线”“辅线”事项划分由各级住建部门牵头。

对于主线审批事项，各审批服务单位应在承诺期限内极速办理。对于辅线审批事项，根据情况分类消化：对于办理周期较长的评估事项，包括环境影响评价、社会稳定风险评估、安全评估、水土保持方案、地质灾害危险性评估、地震安全性评价等，由牵头领办部门协助项目单位提前启动、争取时间。对于分阶段、分片区建设的项目，如节能评估、洪水影响评价等事项不能按总体项目进行的，可不将此类第三方评估事项作为首期项目开工前置条件。

#### （六）实施“双容双承诺”制。

“双容”是指项目开工资料容缺，政府部门审批制度改革创新容错。“双承诺”是指企业向政府承诺、政府向企业承诺。按照“双容双承诺”原则，实行“宽进、严管”，开展以企业依法承诺制和政府事前事中事后监管为主要内容的企业投资项目直接落地改革，促进项目“先建后验”，实现项目“直接落地”。各有关部门依照法律法规设定标准，制定具有法律效力规范的“双向承诺书”，承诺书设定标准和要求须符合国家“放管服”改革精神。

企业向政府部门承诺内容包括：所投资项目符合产业政策，完善环境影响评价、节能评估、消防设计、人防设计、防雷装置设计、建设工程设计方案审查、施工图审查、安全监督登记、施工许可等手续。

政府部门向企业承诺内容包括：指导、协助企业及时办理和完善法律法规要求的各项手续，核发相应的行政许可，不得变相增加法律法规规定以外的审批以及监管事项，在项目竣工投产前，依照企业申请，及时开展项目部分验收或整体验收。

### 四、组织保障

（一）加强组织领导。重大项目落地涉及部门多、事项多、任务重、政策性强，各有关部门必须高度重视，全力以赴抓好工作落实。

（二）加强承诺信用监管。对实行“双容双承诺”的事项，企业负责对项目投资承诺内容真实性负责，主管部门发现企业实际情况与承诺内容不符的，应当要求其限期整改；逾期拒不整改或者整改后仍不符合条件的，依法撤销行政审批决定，坚决杜绝“宽进严管”中不作为、乱作为。

（三）加强服务保障。加大对各地各部门分管领导、服务专员、配合办理人员的业务培训力度，提高业务素质和操作技能，提升综合服务水平。定期组织开展“银企对接”活动，打通银企对接“最后一公里”，解决融资信息不对称，导致融资难、融资贵的问题。市、县两级重点项目办公室要建立定期会商机制，及时协调解决项目落地过程中存在的问题。

（四）实施容错激励机制。宽容干部在改革创新中的失误错误，为敢于担当作为、

不以权谋私的干部撑腰鼓劲。对于“模拟审批”、容缺后补、告知承诺的审批事项，行政执法监管部门应加强上下相关职能部门沟通对接，做好面向企业和群众的释疑解惑工作，妥善处理群众投诉。各级党委（党组）和纪检监察机关、组织、审计部门根据“三个区分开来”的原则和容错机制相关规定，妥善处理干部在改革创新中的失误错误。对于工作成绩突出、企业和项目单位满意的服务专员给予通报表扬，并在干部绩效考核、评优评先、选拔任用中优先考虑。

# 关于支持新兴县探索建设融湾发展先行示范县第一批下放行政管理权限事项的通知

云府办函〔2020〕10号

新兴县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

根据市委六届六次全会的决策部署，为支持新兴县探索建设融湾发展先行示范县，推动新兴县加快实现“五个率先”，经市人民政府研究决定，按照成熟一批、下放一批的原则，向新兴县第一批下放28项行政管理权限事项，其中20项采取下放方式，8项采取委托方式。现将《云浮市下放新兴县行政管理权限事项汇总表（第一批）》发给你们，请认真抓好贯彻落实。

一、抓紧做好衔接落实工作。新兴县、市直有关部门要加强协调配合，自本通知印发之日起30个工作日内完成调整事项的交接工作，并及时向社会公布下放相关事项的承接部门、交接日期等具体内容。自交接之日起，下放相关事项由新兴县承接办理，市直有关部门此前已受理的，继续完成办理。新兴县要严格依法依规落实办事职责，规范办事形式，简化办事程序，优化办事流程，缩短办理时限，为企业和群众提供高效便捷的服务。

二、加强培训指导。市直有关部门要加强业务工作指导，并针对职权下放或委托后新兴县承接事项的执行情况，研究制定风险防控措施，通过组织协调、座谈交流、业务实操培训等途径，及时研究解决实施过程中遇到的困难和问题。

三、加强事中事后监管。市直有关部门和新兴县要建立健全监管机制，创新监管理念和方式，制定完善事中事后监管措施，采取“双随机、一公开”监管、重点监管、信用监管、“互联网+监管”等方式，落实监管责任，提高监管效能，确保放得下、接得住、管得好。

附件：云浮市下放新兴县行政管理权限事项汇总表（第一批）

云浮市人民政府办公室

2020年2月16日

附件

## 云浮市下放新兴县行政管理权限事项汇总表（第一批）

| 序号 | 职权类别   | 事项名称                                       | 职权依据   | 原实施单位  | 处理决定 | 备注 |
|----|--------|--|--|--------|------|----|
| 1  | 其他行政权力 | 制定和调整政府定价、政府指导价管理的价格和收费（生猪等牲畜定点屠宰加工服务收费标准） | 1.《广东省定价目录》2018年版（粤府办〔2018〕11号）。<br>2.《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》（2008年修订）第十五条。<br>3.《中华人民共和国价格法》（1997年第五条第二款、第十九条、第二十条）。                        | 市发展改革局 | 委托   |    |
| 2  | 行政许可   | 测绘作业证核发（丙、丁级）                              | 1.《中华人民共和国测绘法》（2017年修订）第二十七条、第二十八条、第三十一条。<br>2.《国家测绘局关于印发〈测绘作业证管理规定〉的通知》（国测法字〔2004〕5号）第三条。<br>3.《广东省人民政府2012年行政审批制度改革事项目录（第一批）》（粤府令第169号）。 | 市自然资源局 | 委托   |    |

| 序号 | 职权类别 | 事项名称                             | 职权依据  | 原实施单位    | 处理决定 | 备注                                       |
|----|------|----------------------------------|---|----------|------|--|
| 3  | 行政许可 | 测绘资质核准<br>(丁级)                   | 1. 《中华人民共和国测绘法》(2017年修订)第二十七条、第二十八条。<br>2. 《关于印发测绘资质管理规定和测绘资质分级标准的通知》(国测管发〔2014〕31号)第五条。<br>3. 《广东省人民政府第四轮行政审批事项调整目录》(粤府令第142号)。                | 市自然资源局   | 委托   |  |
| 4  | 行政许可 | 建设项目用地<br>预审与选址意<br>见书(市管权<br>限) | 1. 《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条。<br>2. 《广东省城乡规划条例》第三十二条。<br>3. 《建设项目用地预审管理办法》(国土资源部令第68号)第四条、第六条。<br>4. 《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》(省政府令第248号)。 | 市自然资源局   | 委托   | 跨县项目用地除外。                                |
| 5  | 行政许可 | 燃气经营许可证核发(首次办<br>理)              | 1. 《城镇燃气管理条例》(2010年国务院令583号,根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)第十五条。<br>2. 《广东省燃气管理条例》(2010年修订)第五条、第十三条、第十五条。<br>3. 《燃气经营许可证管理办法》(2019年修订)第一至二十条。  | 市住房城乡建设局 | 下放   | 根据属地管辖原则,在后续监管过程中,由新兴县住建局负责对当地的燃气企业进行监管。 |

| 序号 | 职权类别 | 事项名称          | 职权依据  | 原实施单位    | 处理决定 | 备注                                       |
|----|------|---------------|---|----------|------|--|
| 6  | 行政许可 | 燃气经营许可证核发(延续) | 1.《城镇燃气管理条例》(2010年国务院令583号,根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)第十五条。<br>2.《广东省燃气管理条例》(2010年修订)第五条、第十三条、第十五条。<br>3.《燃气经营许可证管理办法》(2019年修订)第一至二十条。 | 市住房城乡建设局 | 下放   | 根据属地管辖原则,在后续监管过程中,由新兴县住建局负责对当地的燃气企业进行监管。 |
| 7  | 行政许可 | 燃气经营许可证核发(变更) | 1.《城镇燃气管理条例》(2010年国务院令583号,根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)第十五条。<br>2.《广东省燃气管理条例》(2010年修订)第五条、第十三条、第十五条。<br>3.《燃气经营许可证管理办法》(2019年修订)第一至二十条。 | 市住房城乡建设局 | 下放   | 根据属地管辖原则,在后续监管过程中,由新兴县住建局负责对当地的燃气企业进行监管。 |
| 8  | 行政许可 | 燃气经营许可证核发(注销) | 1.《城镇燃气管理条例》(2010年国务院令583号,根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)第十五条。<br>2.《广东省燃气管理条例》(2010年修订)第五条、第十三条、第十五条。<br>3.《燃气经营许可证管理办法》(2019年修订)第一至二十条。 | 市住房城乡建设局 | 下放   | 根据属地管辖原则,在后续监管过程中,由新兴县住建局负责对当地的燃气企业进行监管。 |

| 序号 | 职权类别 | 事项名称            | 职权依据  | 原实施单位    | 处理决定 | 备注   |
|----|------|-----------------|---|----------|------|--|
| 9  | 行政许可 | 燃气经营者改动市政燃气设施审批 | <p>1. 《国务院关于第六批取消和调整行政审批项目的决定》（国发〔2012〕52号）附件2“（一）下放管理层级的行政审批项目”第21项。</p> <p>2. 《广东省燃气管理条例》（2010年修订）第五条、第十五条、第三十五条、第三十六条。</p> <p>3. 《城镇燃气管理条例》（2010年国务院令583号，根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）第三十八条。</p> | 市住房城乡建设局 | 下放   | 根据属地管辖原则，在后续监管过程中，由新兴县住建局负责对当地的燃气企业进行监管。   |
| 10 | 行政许可 | 占用、挖掘非高速公路国省道审批 | 《广东省人民政府2012年行政审批制度改革事项目录（第一批）》（2012年粤府令第169号）“三、省政府决定下放实施的行政审批事项”第38项。   | 市交通运输局   | 委托   | 含“跨越、穿越公路修建工程设施；在公路及其两侧建筑控制区埋设电缆、管线等设施；因修建铁路、机场、供电、水利、通信等建设工程需要占用、挖掘公路、公路用地或者使公路改线；利用公路桥梁、公路隧道、涵洞铺设电缆等设施的审批；封闭半幅以上路面施工审批”。 |

| 序号 | 职权类别 | 事项名称  | 职权依据   | 原实施单位  | 处理决定 | 备注   |
|----|------|---|--|--------|------|--|
| 11 | 行政许可 | 在省管公路增设或改造平面交叉道口审批（省管非高速公路国道增设平面交叉道口审批、省管非高速公路省道增设平面交叉道口审批） | 《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（2018年粤府令第248号）第37项。   | 市交通运输局 | 委托   |  |
| 12 | 行政许可 | 水利工程管理和保护范围内新建、扩建、改建的工程项目方案审批                               | 《广东省水利工程管理条例》（2018年修正）第二十一条、第二十七条。   | 市水务局   | 下放   |  |
| 13 | 行政许可 | 水利工程管理范围内的生产经营活动审批  | 《广东省水利工程管理条例》（2018年修正）第二十七条。   | 市水务局   | 下放   |  |
| 14 | 行政许可 | 新增取水许可  | 1. 《取水许可管理办法》（2017年水利部令第49号修改）第三条。<br>2. 《取水许可和水资源费征收管理条例》（2017年国务院令第676号修改）第二条、第三条、第四条、第十条、第十一条、第十四条。 | 市水务局   | 下放   | 根据《广东省水利厅关于确定市县取水许可审批权限的通知》（粤水资源函〔2015〕2407号）第三条规定，下放取水审批权限后应当报省水利厅备案。 |

| 序号 | 职权类别 | 事项名称         | 职权依据   | 原实施单位 | 处理决定 | 备注   |
|----|------|--------------|--|-------|------|--|
| 15 | 行政许可 | 延续取水许可       | 1. 《取水许可管理办法》（2017年水利部令第49号修改）第三条、第二十六条。<br>2. 《取水许可和水资源费征收管理条例》（2017年国务院令第676号修改）第二条、第三条、第四条、第十条、第十一条、第十四条。 | 市水务局  | 下放   | 根据《广东省水利厅关于确定市县取水许可审批权限的通知》（粤水资源函〔2015〕2407号）第三条规定，下放取水审批权限后应当报省水利厅备案。 |
| 16 | 行政许可 | 变更取水许可       | 1. 《取水许可管理办法》（2017年水利部令第49号修改）第三条、第二十七条。<br>2. 《取水许可和水资源费征收管理条例》（2017年国务院令第676号修改）第二条、第三条、第四条、第十条、第十一条、第十四条。 | 市水务局  | 下放   | 根据《广东省水利厅关于确定市县取水许可审批权限的通知》（粤水资源函〔2015〕2407号）第三条规定，下放取水审批权限后应当报省水利厅备案。 |
| 17 | 行政许可 | 水利工程初步设计文件审批 | 1. 《水利工程建设程序管理暂行规定》（2017年修订）第七条。<br>2. 《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（2016年国务院令第671号修改）第172条。                    | 市水务局  | 下放   |  |

| 序号 | 职权类别   | 事项名称                 | 职权依据  | 原实施单位 | 处理决定 | 备注 |
|----|--------|----------------------|---|-------|------|----|
| 18 | 行政许可   | 城市建设填堵水域、废除围堤审核      | 《中华人民共和国防洪法》（2016年修改）第三十四条。   | 市水务局  | 下放   |    |
| 19 | 行政许可   | 开发利用河口滩涂             | 1. 《广东省河口滩涂管理条例》（2012年修正）第十一条、第十三条。<br>2. 《中华人民共和国防洪法》（2016年修改）第二十三条。   | 市水务局  | 下放   |    |
| 20 | 行政许可   | 河道管理范围内有关活动（含临时占用）审批 | 1. 《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》（2014年修订）第四十四条。<br>2. 《广东省河道堤防管理条例》（2012年修正）第六条。 | 市水务局  | 下放   |    |
| 21 | 其他行政权力 | 对取水工程或者设施的验收         | 《取水许可和水资源费征收管理条例》（2017年国务院令 第676号修改）第二十三条。                              | 市水务局  | 下放   |    |
| 22 | 其他行政权力 | 出具节水验收意见             | 《广东省水权交易管理试行办法》（2016年粤府令 第228号）第十三条第（三）项。                               | 市水务局  | 下放   |    |
| 23 | 其他行政权力 | 同意临时应急取水的申请          | 《取水许可和水资源费征收管理条例》（2017年国务院令 第676号修改）第四条。                                | 市水务局  | 下放   |    |

| 序号 | 职权类别   | 事项名称                 | 职权依据  | 原实施单位      | 处理决定 | 备注   |
|----|--------|----------------------|---|------------|------|--|
| 24 | 其他行政权力 | 对水利工程建设项目的政府验收       | 《水利工程项目验收管理规定》（2017年水利部令第49号修改）第三条、第十条。   | 市水务局       | 下放   | 根据《水利工程项目验收管理规定》（2017年水利部令第49号修改）第二十条规定的水利工程建设项目的等级确定验收主持单位。 |
| 25 | 其他行政权力 | 对政府参与投资建设的农田水利工程组织验收 | 《农田水利条例》（2016年国务院令第669号）第十六条。   | 市水务局       | 下放   |  |
| 26 | 公共服务   | 事业单位岗位设置方案核准         | 1. 《事业单位人事管理条例》第三条、第七条。<br>2. 《广东省事业单位岗位设置管理实施意见》（粤人发〔2008〕275号）第38点。<br>3. 《云浮市事业单位岗位设置管理实施细则》（云府〔2010〕85号）第23点。 | 市人力资源社会保障局 | 委托   |  |

| 序号 | 职权类别 | 事项名称       | 职权依据   | 原实施单位      | 处理决定 | 备注  |
|----|------|------------|--|------------|------|---|
| 27 | 公共服务 | 职称评审结果确认备案 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《关于深化职称制度改革的实施意见》（中办发〔2016〕77号）第十六条。</li> <li>2. 《关于深化职称制度改革的实施意见》（粤办发〔2017〕52号）第11条。</li> <li>3. 《云浮市深化职称制度改革实施方案》（云办发〔2019〕48号）第11条。</li> </ol>  | 市人力资源社会保障局 | 下放   | 下放农业技术人员系列畜牧、兽医两个专业中级职称评审权。                             |
| 28 | 公共服务 | 申报职业技能鉴定   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《广东省人力资源和社会保障厅关于职业技能鉴定所（站）的管理办法》（粤人社发〔2015〕81号）。</li> <li>2. 《关于做好省属民办职业培训学校设立审批、省属民办职业培训机构材料备案、市县属职业技能鉴定机构设立审批等三项行政职能下放承接工作的通知》（粤人社函〔2015〕1269号）。</li> <li>3. 《广东省招用技术工种从业人员管理暂行办法》（粤劳社〔2000〕277号）第四条。</li> </ol> | 市人力资源社会保障局 | 委托   | 委托新兴县鉴定中心受理日常鉴定的中级职业技能鉴定申报、资料审核、鉴定考核实施。中级职业资格证书由市人社局核发。 |

YFBG2020002

# 云浮市发展和改革局关于公布企业投资项目核准等一批事项办事指南的通知

云发改〔2020〕21号

市直各有关单位，各县（市、区）发改局，云浮新区、佛山（云浮）产业转移转移工业园管委会经发局：

为方便群众办事，进一步发挥行政许可事项标准的规范审批行为、提高审批效率作用，我局按照省、市工作要求，根据本局工作职能，制定了局企业投资项目核准等一批事项办事指南。经云浮市司法局合法性审查同意，现予以公布，请认真贯彻执行。本《通知》（通告/公告）公布的办事指南自2020年2月15日起生效，有效期至2025年2月15日。

原《云浮市发展和改革局关于公布市管权限内企业投资项目核准等一批行政许可和公共服务事项办事指南的通知》（云发改〔2017〕149号）同时废止。

附件：云浮市发展和改革局行政许可事项、公共服务及其他事项办事指南

云浮市发展和改革局  
2020年2月13日

注：因篇幅有限，《云浮市发展和改革局行政许可事项、公共服务及其他事项办事指南》此略，如有需要，可向市发展和改革局咨询或索取。

YFBG2020003

# 云浮市自然资源局关于印发《云浮市云城区 国有建设用地使用权价格计收暂行规定》 的通知

云自然资〔2020〕14号

各县（市、区）人民政府，市直有关部门：

《云浮市云城区国有建设用地使用权价格计收暂行规定》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

云浮市自然资源局

2020年2月6日

# 云浮市云城区国有建设用地使用权 价格计收暂行规定

**第一条** 为加强土地市场管理,规范地产交易行为,完善国有土地有偿使用制度,实现土地资源宏观调控,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国资产评估法》等相关规定,结合本市云城区实际,制定本规定。

**第二条** 云浮市城区范围内,下列情形适用本规定:

- 1、以出让或划拨方式供应的国有建设用地计收地价款;
- 2、以划拨方式取得的国有建设用地使用权,办理协议出让计收地价款;
- 3、以出让方式取得的国有建设用地使用权,因调整容积率后增加建筑面积或者改变用途等补缴土地价款。

**第三条** 本规定所称国有建设用地价格指国有建设用地土地使用权价格,主要包括基准地价和市场评估地价。

基准地价由市自然资源部门会同有关部门制定,经市人民政府批准后公布施行,并且根据社会经济发展与土地市场供求状况适时调整。

市场评估地价由相应土地评估资质的土地评估中介机构评估并且综合确定,评估经费纳入政府年度财政预算。

**第四条** 基准地价土地用途分为商服用地、住宅用地、工业用地和公共服务项目用地四种,其他用途土地的价格标准见土地用途(类别)修正系数表(附表)。

**第五条** 经批准采取无偿划拨方式提供的土地使用权,按照现状供地。宗地红线外通路、通电、给水、排雨水、排污水、通讯和宗地红线内土地平整的土地开发费、征地补偿费等费用,由用地单位承担。

**第六条** 以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让的国有建设用地,按实际成交价格计收土地价款。

公开出让的起始价为公开出让底价。

起始价不得低于相应地段、相应用途级别基准地价的70%,不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和,不得低于国家、省规定的土地出让最低价标准。

**第七条** 以协议出让方式供应的政府储备国有建设用地,按拟出让时市场评估地价计收土地价款。协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳税费之和。有基准地价的片区,协议出让最

低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，不得低于国家、省规定的土地出让最低价标准。

**第八条** 划拨土地协议出让时，补缴地价款按以下标准计收：

1、出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，按照自然资源部门同意协议出让时现状使用条件下的出让土地市场评估地价，减去原划拨土地市场评估地价的差额计收；

2、出让时重新设定规划条件的，按照自然资源部门同意协议出让时新设定规划条件下的出让土地市场评估地价，减去现状使用条件下的划拨土地市场评估地价的差额计收、

**第九条** 以出让方式（含划拨土地协议出让、出让土地后转让，下同）取得使用权的土地经批准改变用途或容积率等规划条件的，按以下标准计收补缴地价款：

1、调整容积率。调整容积率的，补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积。楼面地价按新容积率的规划条件、自然资源部门依法受理补缴地价款申请时点的楼面地价确定。

核定新增建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件后新增的建筑面积为准，或者以规划条件核实（规划竣工验收）时实测的新增建筑面积（施工误差范围内）为准。

因调低容积率造成地价增值的，补缴地价款可按估价期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。

容积率调整前后均低于1.0的，按容积率1.0核算楼面地价。

2、调整用途。调整用途的，补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为自然资源部门依法受理补缴地价款申请时点的正常市场价格。

用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

3、多项条件同时调整。多项用地条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。

用途与容积率同时调整的。需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件在自然资源部门依法受理补缴地价申请时点的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件下在自然资源部门依法受理补缴地价申请时点的正常市场楼面地价确定。

**第十条** 在符合规划、不改变用途的前提下，以出让方式取得的工业用地提高土地利用效率和增加容积率的，经核准不增收出让金。工业用地中配套的行政办公及生产、生活服务设施原则上不得超过项目总用地面积的7%或总建筑面积的14%；经批

准超过项目总用地面积 7%或总建筑面积 14%的部分，按超过部分用途市场评估地价计收地价款，两种都超过时按孰高原则取高者收取地价款。经认定的新型产业项目用地，配套的行政办公及生产、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过 15%的，可按工业用途管理。

**第十一条** 土地出让合同约定的配套设施建筑面积涉及调整的，地价款按以下标准计收：

1、原土地出让合同未计收出让金的配套设施，现配套设施的建筑面积发生调整，原合同已有约定的，从其约定；未约定的，应当按照配套设施的用途，根据现有政策核查增加建筑面积，确定补缴地价款。

2、已签订土地出让合同的公开出让项目，在原规划批准建筑面积的基础上增加配套设施建筑面积（属正常调整的除外），而且该配套设施无偿移交政府的，增加建筑面积部分无需补缴地价款，按划拨方式办理，但是不得擅自改变用途。

**第十二条** 用地容积率小于或等于 1.0 的，按用地面积计价；用地容积率大于 1.0 的，按计容建筑面积计价。土地使用合同另有约定的除外。

**第十三条** 为鼓励利用地下空间，对商服用用途的地下空间（包括半地下室）建筑面积计收地价款。其他用途的，不计收地价款。

以有偿方式取得土地使用权的地下空间用作零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地或其他商服用地的，按附表中对应的各自用途市场评估地价的 42%计收地价。

**第十四条** 涉及“三旧”改造土地使用权的地价款计收标准按照现行“三旧”改造政策执行；涉及征地留用地的地价款计收标准按照征地留用地政策执行。

**第十五条** 办理地价款计收时，商服用地按项目整体的计算容积率建筑面积和商服用用途地下空间建筑面积，分别核算计收。若核算地价款减少的，仍按原约定执行。

因调整容积率、改变用途和用途结构调整等土地使用条件，核算地价款减少的，不予退回。

**第十六条** 政府及其职能部门的工作人员，在办理土地出让、划拨土地协议出让、建设用地改变用途等地价款计收工作中收受贿赂、玩忽职守的，依有关规定给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十七条** 土地使用权人申请办理国有建设用地协议出让、提高容积率、改变用途时提供虚假资料或者办理过程中贿赂工作人员等违反法律、法规的，由相关主管部门依法处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十八条** 本规定自 2020 年 3 月 10 日起实施，有效期至 2022 年 12 月 31 日。其他县（市、区）、云浮新区可以参照本规定执行。

## 附表：

云浮市云城区土地用途（类别）修正系数表

| 一级类  | 二级类      | 含义  | 土地利用现状分类 | 城市用地分类                                   | 修正基准 | 修正系数 |
|------|----------|---|----------|--|------|------|
| 商服用地 | 零售商业用地   | 指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。  | 零售商业用地   | 零售商业用地（B11）                              | 商服   | 1.0  |
|      | 批发市场用地   | 指以批发功能为主的市场用地。  | 批发市场用地   | 批发市场用地（B12）                              | 商服   | 1.0  |
|      | 餐饮用地     | 指饭店、餐厅、酒吧等用地。   | 餐饮用地     | 餐饮用地（B13）                                | 商服   | 1.0  |
|      | 旅馆用地     | 指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。  | 旅馆用地     | 旅馆用地（B14）                                | 商服   | 0.9  |
|      | 商务金融用地   | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。   | 商务金融用地   | 商务设施用地（B2、含B21、B22、B29）                  | 商服   | 0.6  |
|      | 总部企业办公用地 | 指在本市行政区域范围内设立的企业，经认定为总部企业的场所用地。   | 商务金融用地   | ——                                       | 商服   | 0.55 |
|      | 会展用地     | 指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动的场所用地。   | 商务金融用地   | ——                                       | 商服   | 0.5  |
|      | 其它商服用地   | 指零售商业用地、批发市场用地、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。 | 其他商服用地   | 其他公用设施营业网点用地（B49）、其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32） | 商服   | 1.0  |
|      | 娱乐用地     | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。   | 娱乐用地     | 娱乐用地（B31）                                | 商服   | 0.8  |

| 一级类           | 二级类         | 含义   | 土地利用现状分类 | 城市用地分类                  | 修正基准          | 修正系数 |
|---------------|-------------|--|----------|-------------------------|---------------|------|
| 住宅用地          | 城镇住宅用地      | 指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不包含配套的商业服务设施用地。                     | 城镇住宅用地   | 居住用地（R，含R1、R2、R3）       | 住宅            | 1.0  |
|               | 别墅用地、低密度住宅  | 特指容积率小于1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅以及叠栋、Townhouse等多层住宅为主的别墅和低密度居住宅用地。 | 城镇住宅用地   | 一类居住用地（R1）              | 住宅            | 2.5  |
| 工矿仓储用地        | 工业用地        | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属配套设施用地。                     | 工业用地     | 工业用地（M，含M1、M2、M3）       | 工业            | 1.0  |
|               | 仓储用地        | 指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。                         | 仓储用地     | 物流仓储用地（W，W1、W2、W3）      | 工业            | 1.0  |
|               | 采矿用地        | 指采矿、采石、采砂（沙）场、砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。                        | 采矿用地     | 工业用地（M，含M1、M2、M3）       | 工业            | 1.0  |
|               | 高新技术和新兴产业用地 | 高新技术和新兴产业用地须经市政府或市政府授权的部门认定。                                 | 工业用地     | ——                      | 工业            | 0.8  |
| 公共管理与公共服务项目用地 | 公用设施用地      | 公共设施用地指用于城乡基础设施的用地，包括给水、排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。   | 公用设施用地   | 公用设施用地（U，含U1、U2、U3、U9）  | 公共服务项目用地（类别二） | 1.0  |
|               | 公园与绿地       | 指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。              | 公园与绿地    | 公园绿地（G1）                | 公共服务项目用地（类别二） | 0.7  |
|               | 机关团体用地      | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。                                      | 机关团体用地   | 行政办公用地（A1）              | 公共服务项目用地（类别一） | 1.0  |
|               | 新闻出版用地      | 指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。                          | 新闻出版用地   | 商务设施用地（B2，含艺术传媒用地（B22）） | 公共服务项目用地（类别一） | 1.0  |

| 一级类 | 二级类     | 含义  | 土地利用现状分类 | 城市用地分类                      | 修正基准          | 修正系数 |
|-----|---------|---|----------|-----------------------------|---------------|------|
|     | 教育用地    | 指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。  | 教育用地     | 教育用地(A31、A32、A33、A34)       | 公共服务项目用地(类别一) | 0.8  |
|     | 科研用地    | 指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。  | 科研用地     | 科研用地(A35)                   | 公共服务项目用地(类别一) | 1.0  |
|     | 文化设施用地  | 指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。                              | 文化设施用地   | 文化设施用地(A2,含A21、A22)         | 公共服务项目用地(类别一) | 1.0  |
|     | 体育用地    | 指体育馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。 | 体育用地     | 体育用地(A4,含A41、含A42)          | 公共服务项目用地(类别一) | 0.8  |
|     | 医疗卫生用地  | 指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。           | 医疗卫生用地   | 医疗卫生用地(A5,含A51、A52、A53、A59) | 公共服务项目用地(类别一) | 0.8  |
|     | 社会福利用地  | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。  | 社会福利用地   | 社会福利设施用地(A6)                | 公共服务项目用地(类别一) | 0.7  |
| 交通运 | 停车楼、库用地 | 指用于地面停放和保管车辆及其附属设施的项目用地,不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场所用地。   | 交通服务场站用地 | 交通场站用地(S4,含S41、S42)         | 公共服务项目用地(类别一) | 0.7  |

| 一级类  | 二级类      | 含义  | 土地利用现状分类 | 城市用地分类              | 修正基准          | 修正系数 |
|------|----------|---|----------|---------------------|---------------|------|
| 输用地  | 地下停车场用地  | 指位于公共基础设施、广场、公共建筑等地下层独立的经营性的停车场（库）用地（地下二层按地下一层减半计收，地下三层及以下不计收）。                             | 交通服务场站用地 | 交通场站用地（S4，含S41、S42） | 公共服务项目用地（类别一） | 0.4  |
|      | 铁路用地     | 指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。  | 铁路用地     | 城市轨道交通用地（S2）        | 工业            | 0.7  |
|      | 公路用地     | 指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地                                  | 公路用地     | 城市道路用地（S1）          | 工业            | 0.7  |
|      | 交通服务场站用地 | 指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。 | 交通服务场站用地 | 交通场站用地（S4，含S41、S42） | 工业            | 1.3  |
|      | 港口码头用地   | 指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。   | 港口码头用地   | 交通枢纽用地（S3）          | 工业            | 1.3  |
|      | 管道运输用地   | 指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。  | 管道运输用地   | 其他交通设施用地（S9）        | 工业            | 1.0  |
|      | 城镇村道路用地  | 城镇村道路用地指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等                            | 城镇村道路用地  | 城市道路用地（S1）          | 工业            | 0.7  |
| 特殊用地 | 监教场所用地   | 监教场所用地指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。  | 监教场所用地   | 监教场所用地（H42）         | 公共服务项目用地（类别一） | 1.0  |
|      | 宗教用地     | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。  | 宗教用地     | 宗教设施用地（A9）          | 公共服务项目用地（类别一） | 1.0  |
|      | 风景名胜设施用地 | 风景名胜设施用地指风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地景区内的其它用地按现状归入相应地类                               | 风景名胜设施用地 | 文物古迹用地（A7）          | 公共服务项目用地（类别一） | 0.7  |

| 一级类 | 二级类  | 含义             | 土地利用现状分类 | 城市用地分类        | 修正基准          | 修正系数 |
|-----|------|----------------|----------|---------------|---------------|------|
|     | 殡葬用地 | 指陵园、墓地、殡葬场所用地。 | 殡葬用地     | 区域公用设施用地 (H3) | 公共服务项目用地(类别一) | 1.5  |

注：（1）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务项目用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价。

（2）上表中，商服用地除零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地外，其余的旅馆用地、商务金融用地、总部企业办公用地和会展用地以商服基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商服路线价，容积率修正套用住宅的容积率修正表进行计算。

（3）上表中特殊用地中的殡葬用地以公共服务项目（类别一）用地基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的地面地价，且不作容积率修正。

（4）其他用地类型土地剩余年期修正系数根据设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，剩余使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n \right] \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r—对应参照用途的土地还原率；m—土地使用权法定最高出让年期；

n—其他用地类型土地剩余使用年期；Y—出让年期修正系数。

YFBG2020004

# 关于印发实施《云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见（试行）》的通知

云自然资〔2020〕27号

各县（市、区）人民政府、云浮新区管委会、佛山（云浮）产业转移工业园管委会，市直各单位：

《云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见（试行）》已经市人民政府同意，云浮市司法局审查通过，现予印发并于2020年3月1日起实施。在执行过程中发现问题，请径向云浮市自然资源局反映。

特此通知。

云浮市自然资源局

2020年2月6日

# 云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见（试行）

为加快处理云城区不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记工作，保障权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，结合我市实际，现就有关问题作出以下处理意见：

## 一、历史背景

不动产登记制度实施前土地登记、房屋登记分别由国土资源、房屋主管部门负责。由于部门之间登记信息未实现有效共享等种种原因，造成相当数量的历史房屋登记存在房地权利人、权利性质、范围相互矛盾或者房屋登记缺乏规划、竣工验收材料、合法的土地权属来源等情况。这类因原土地、房屋分散登记的弊端带来的遗留问题，随着不动产统一登记的深入推进而逐渐显露，且无法延续登记，影响了登记业务正常开展，也影响了不动产权利人的合法权益。

## 二、基本原则

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则，以维护人民群众利益为核心，防止国有资产流失，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

## 三、适用范围

本《处理意见》适用于本市云城区行政区域范围。其他县（市、区）可以参照本《处理意见》执行。

## 四、各类情况处理意见

（一）已取得房屋所有权证书，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记的，按下列情形处理：

1. 房屋所有权证书在1995年1月1日《中华人民共和国城市房地产管理法》实施前核发，能提供下列来源材料之一的，不动产登记机构予以办理：

- （1）经县级以上人民政府批准使用的；
- （2）签订过用地协议、土地转让协议或者通过购买房屋取得的；
- （3）进行过一定补偿，依据取得土地使用权时的相关政策，不动产登记机构予以办理的。

2. 没有合法土地权属来源，即未能提供上述第1点所列举的相关材料的，可以分为两种情况处理：

(1) 对于房改房、经济适用房、集资房、职工福利房及行政事业单位用房，由自然资源部门按已建成的建筑现状确定用地界线，且权属无争议的，报有批准权人民政府划拨该土地给原单位（如原单位主体不存在，由承继其职能部门或现权利人共同代为申请）；

(2) 对于个人自建房，由自然资源部门按已建成的建筑现状确定用地界线，且权属无争议的，报有批准权人民政府协议出让该土地给相关个人。不动产登记机构依据出让文件办理不动产登记。

3. 集体所有土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记，“小产权房”等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。

(二) 合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用权证转移，导致房屋、土地权属证书的权利主体不一致的，查验各环节完税，按以下具体情况办理：

1. 原土地使用证为原权利人持有的，原权利人应当配合当事人并提供土地使用证，由当事人持房屋所有权证和土地使用证直接申请不动产登记；原权利人不配合或者已无法提供的，不动产登记机构应当在其门户网站公告权利转移情况。公告15个工作日无异议或者异议不成立的，不动产登记机构应当为申请人办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。

2. 原土地使用证已收存于原登记部门档案内的，由当事人直接申请。不动产登记机构经调查核实后，应当依法注销原土地使用证，办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。

对上述两种情形，如果土地属划拨用地的，当事人应当先按规定办理划拨转出用地手续、补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记手续。

(三) 有合法的房地产开发建设手续（含个人自建房），但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题，由自然资源、住房和城乡建设行政主管部门依职权作出处理。不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记制度实施前，有合法的房地产开发建设手续，存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等行为，但建设工程已完成竣工验收或者购房人已取得房屋所有权证，现申请不动产登记的，不动产登记机构应予以办理，按已建成的建筑现状进行测绘落宗，并在登记簿上标注“相关违法违规情况须待进一步处理”。自然资源、住房和城乡建设行政主管部门在不动产登记后一年内对违反管理规定问题依法作出处理，并将处理结果送不动产登记机构存档。

对于超面积的处理可以分两种情形处理：

1. 超用地面积情形：核定最新测量成果所超出面积少于或等于原土地使用证证载面积 2%的不作处理，直接办理不动产登记，并在登记簿及证书上标注“超面积部分不予处罚”。核定最新测量成果所超出面积大于原土地使用证证载面积 2%以上的，对超占用地面积进行补交地价款后，不动产登记机构按核定用地红线进行落宗后给予办理不动产登记。对于违规行为未能及时作出处理的，不动产登记机构可以按原登记面积给予办理不动产登记，在登记簿上标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，由自然资源、住房和城乡建设行政主管部门在登记后一年内对违反管理规定问题依法作出处理后办理变更登记。一年内未完成处理的不得再次办理不动产登记业务。

2. 超容积率（建筑面积）情形：由职能部门依法依规对违建部分进行处理后，再办理相关不动产登记业务。

（四）因开发建设单位已注销、解体等原因，造成购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，经核实土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚的，购房人可以凭购房合同、购房款票据（或者证明）、税费凭证等单方申请登记，不动产登记机构经公告 15 个工作日无异议或者异议不成立的，不动产登记机构办理首次、转移等不动产登记。

（五）符合交易条件的房改房、经济适用房、集资房和职工福利房，当事人申请不动产转移登记的，不动产登记机构应当区分具体情况予以办理：宗地为出让土地的，当事人按规定缴纳相关价款后，办理不动产登记，取得完全产权；宗地为划拨土地的，当事人还应当按规定补办出让用地手续，补缴土地出让金和相关税费。

（六）不动产统一登记制度实施前，房屋所有权证、国有土地使用证记载的房屋用途和土地用途不一致的不动产，当事人申请不动产登记时，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类不对应的，不动产登记机构应当按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类重新确定归属地类进行登记，土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。由自然资源、住房和城乡建设行政主管部门在登记后一年内，依法完善相关手续。

1. 城镇混合住宅用地：在办理新的登记业务时，对于已办理房产证的，房屋用途按照原房产证证载用途登记；证载房屋用途为空的，查据规划资料确定房屋用途；规划资料不明确，且主要用途以居住为主的，按现房屋实际用途登记。

对于纯土地的登记业务，按“住宅兼容商业”用途进行登记。

2. 综合用地问题：在办理新的登记业务时，对于已办理房产证的，房屋用途按照原房产证证载用途登记，证载房屋用途为空的，查据规划资料确定房屋用途；规划资

料不明确的，按房屋实际使用用途登记。土地用途查据原始档案资料，依据批准土地用途登记，如最初批准用途为综合用地的，按实际使用用途登记。

对于纯土地的登记业务，查据原始档案资料，依据首次出让批准的土地用途登记，如最初批准用途为综合用地的，依据出让后首次发出的规划条件确定用途；如无规划条件的，则按实际使用确定用途。

（七）不动产统一登记制度实施前，当事人购买已抵押国有土地使用权的房屋并取得房屋所有权属证书，现土地仍处于抵押状态的，当事人申请办理不动产登记，经抵押权人同意，不动产登记机构予以办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。

（八）不动产统一登记制度实施前，违反《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国担保法》等法律法规以土地等不动产设立抵押权的，县级以上人民政府组织相关部门根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

（九）未覆盖乡村规划的地区，已依法取得宅基地使用权的地上房屋所有权登记，当事人申请房屋所有权登记，符合上述认定范围，没有违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》相关规定的，可以给予办理不动产登记手续，如存在违法行为的，应当待违法行为处理完毕后方可办理相关不动产登记手续。因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的，由村（居）委会出具证明或者提供调解协商证明材料，明确房地统一登记的权利主体，作为宅基地使用权及房屋所有权的权属来源证明材料，由镇（街）自然资源所按规定组织材料上报审核登记。

城镇地区的宅基地登记，应当提供规划或者建设的相关材料办理房屋土地一并登记。如无法提供相关材料，经村（居）委会、镇（街）自然资源所调查人员实地查看出具调查表，确认房屋为自住使用，并符合土地利用总体规划或者可以调整土地规划，且没有其他违法违规行为的，可以直接办理宅基地不动产登记。

（十）已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，自然资源部门对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或者调整边界处理，不动产登记机构依据处理结果办理登记。

（十一）不动产统一登记制度实施前，私人建造的房屋不存在违反规划、超层、超面积等情况，因没有办理《建筑工程施工许可证》或者《房屋建筑工程竣工验收备案表》的，由当事人委托第三方有资质的安全鉴定机构出具《房屋结构安全性鉴定报告》《消防安全评估报告》，提交住房和城乡建设行政主管部门对其擅自施工或者未经验收就交付使用的违法行为出具处理意见，在符合房屋结构和消防安全的情况下，不动产登记机构给予办理登记。

本《处理意见》自2020年3月1日起施行，有效期至2023年11月30日。文件有效期内，法律、法规、法章，上级规范性文件另有规定的，从其规定。

## 《云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见（试行）》政策解读

《云浮市关于云城区不动产登记历史遗留问题的处理意见（试行）》（以下简称《处理意见》）。主要包括四部分内容。现对其中的主要政策解读如下：

### 第一部分提出了解决不动产登记历史遗留问题的历史背景。

不动产登记实施前土地登记、房屋登记分别由国土资源、房屋主管部门负责，由于部门之间登记信息未实现有效共享等种种原因，导致土地、房屋分散登记的弊端带来的遗留问题，随着不动产统一登记的深入推进而逐渐显露，且无法延续登记，影响了登记业务正常开展，也影响了不动产权利人的合法权益。

### 第二部分提出了解决不动产登记历史遗留问题的处理原则。

即以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则，以各级政府为主体，以维护人民群众利益为核心，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

### 第三部分《处理意见》适用范围。

本《处理意见》适用于云浮市云城区行政区域范围内实施的不动产登记。云安区、罗定市、郁南县、新兴县自然资源部门可参照本《处理意见》或根据当地实际制定出台处理历史遗留问题的规范性文件。

### 第四部分主要对不动产登记历史遗留问题分类提出原则性处理意见。

《处理意见》主要着眼于对云城区（市本级）实施的不动产登记，具有共性、普遍性问题进行原则性的规定。

一是关于房屋所有权和土地使用权主体不一致的问题。由于原土地房屋分开登记，很多房屋在没有办理土地使用权证或不符合相关规定无法办理土地使用权证的情况下，办理了房屋所有权证甚至还进行了转让（含多次转让），因此出现了大量的历史遗留问题，包括房屋土地权属来源资料不齐、只有房产证没有土地使用证等。对于该类问题，主要是对依法可以办理土地使用权证的，依法依规办理房地合一的不动产权证书；对需要补充相关手续的，按照规定尽力完善手续；对小产权房等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。

二是关于房地产开发及个人建房过程中违反土地管理、规划管理的问题。对于该类问题，划分时间段分类进行处理：不动产统一登记实施后的，要求有关部门依法作出处理后，再行办理不动产登记；不动产统一登记实施前的，符合一定条件，可先行

办理登记，但要在登记簿和证书中标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，并由不动产所在地县级以上政府责成相关部门在登记后一年内处理完毕。

**三是**关于单方申请登记问题。由于开发建设单位已注销等原因，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，在土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚，相关材料齐全的情况，可单方申请登记，不动产登记机构经核实并公告后予以办理。

**四是**关于房改房等问题。分两种情况：对于出让性质的宗地，考虑到有些房改房或经适房所在宗地虽为出让性质，但并未按市场价格缴纳相关价款，须按规定缴纳相关价款；对于划拨性质的宗地，须依法补缴土地出让金。

**五是**关于房屋用途和土地用途不一致问题。首先，明确处理范围是不动产统一登记实施前房屋用途和土地用途登记不一致的不动产。其次，明确未经依法批准，登记时不得改变不动产用途，并要求地方政府在登记后一年内组织完善相关手续。同时根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类对应的标准，明确之前土地用途登记为“城镇混合住宅用地”、“综合用地”的，如何进行分类登记。

**六是**关于土地处于抵押状态下的不动产登记问题。明确经抵押权人同意，可依法办理登记，但须注明土地抵押状况。

**七是**关于不动产统一登记实施前的违法抵押问题。明确由不动产所在地的县级以上政府对违法抵押问题先行妥善处理完毕，再由不动产登记机构根据处理结果依法办理登记。

**八是**关于农村宅基地房屋不动产登记问题。考虑到乡村规划的覆盖问题，结合我市目前宅基地使用情况，对所需提供的材料进行了明确。

**九是**关于房屋跨宗地问题。明确须先行对所涉宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或调整边界处理后，再行办理登记手续。

**十是**关于在《不动产登记暂行条例》实施前，没有办理《建筑工程施工许可证》的私人建房，无法取得房屋竣工验收材料，明确当事人可委托第三方有资质的房屋安全鉴定机构出具《房屋结构安全性鉴定报告》《消防安全评估报告》代替《房屋建筑工程竣工验收备案表》，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记。

## 人 事 任 免

### 市政府 2 月任命：

程永洪 市社会保险基金管理局局长

陈洪伟 市人力资源和社会保障局副局长

### 市政府 2 月免去：

程永洪 市人力资源和社会保障局副局长职务

陈洪伟 市人才工作服务局局长职务

麦小军 市行政学院副院长职务