

中山市自然资源局

中山自然资函〔2024〕276号

中山市自然资源局关于印发促进工业和 房地产业高质量发展若干措施的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，
市各有关单位：

经市政府同意，现将《促进工业和房地产业高质量发展若干措施》印发给你们，请遵照执行。

中山市自然资源局

2024年3月22日

公开方式：主动公开

促进工业和房地产业高质量发展 若干措施

为进一步促进工业和房地产业高质量发展,结合我市实际,特制定本措施:

一、进一步优化新出让住宅用地计容建筑面积计算规则

新出让住宅用地是指本措施印发之日起至 2025 年 12 月 31 日(2025 年 12 月 31 日前公告)通过招拍挂方式公开出让的住宅用地。

(一) 无偿移交政府的配套设施,其建筑面积不计容。

(二) 住宅沿城市主干路、临城市广场、公共绿地、重要景观带,因规划要求封闭的阳台与普通结构外阳台一样按结构底板水平投影面积的一半计容。

(三) 结构净高不超过 2.10 米且进深不超过 0.80 米的全采光住宅建筑飘窗不计容。

(四) 建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房不计容。

(五) 市政、交通设施上盖综合开发项目的盖下市政、交通设施及其与上盖建筑之间的结构转换层、盖上停车库及其地面疏散楼梯间等附属设施不计容。

二、进一步优化项目审批流程

(六) 支持住宅用地配建少量便民商业设施。已出让住宅

用地规划功能未兼容商业功能，但需要配建少量便民商业设施的，可在用地总计容建筑面积不变的前提下，配建不超过居住总计容建筑面积 3% 的商业规模，无需办理用地规划条件变更手续。

（七）优化存量工业用地部分规划指标调整程序。工业用地保护线内，工业用地申请调整绿地率、建筑密度、建筑限高规划指标，符合《工业项目建设用地控制指标》《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023 版）》相关要求的，优化存量工业用地部分规划指标调整程序，可按详细规划工业用地指标技术修正程序办理。详细规划工业用地指标技术修正后，可同步办理规划条件变更、建设工程规划许可，无需签订出让合同补充协议。详细规划工业用地指标技术修正程序，由属地镇街向市自然资源部门提出书面申请，经市自然资源局公示三十日并审批后，纳入国土空间规划“一张图”管理。

三、加快项目用地开发建设

（八）2024 年及 2025 年新出让的住宅用地（2025 年 12 月 31 日前公告），经市政府同意后，受让人已缴纳 50% 出让价款，且已足额缴纳总出让价款对应的契税和印花税的，由镇街政府或土地储备中心将土地交付给受让人使用，受让人可凭出让合同、缴款票据、完税凭证、土地交付确认书办理开发报建；剩余 50% 的出让价款，受让人应按出让合同约定的缴款时间支付完毕，并在付清剩余出让价款后方可办理不动产权登记及申

请办理商品房预售许可证。如受让人不能按合同约定支付国有建设用地使用权出让价款导致出让合同解除的，由出让人收回土地、没收合同定金，地上建筑物归出让人所有。

（九）未完成开发投资进度 25% 的商业、住宅用地，经核查闲置土地情况、镇街政府审议同意的，允许转让双方签订国有建设用地使用权转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记及申请办理商品房预售许可证。受让人可作为申报主体，凭不动产预告登记证明、转让人委托书办理开发报建。

四、其他

本措施自印发之日起实施，所涉内容与我市已经出台的文件、技术标准等不一致的，以本措施为准。