

# 郑州市自然资源和规划局

## 郑州市自然资源和规划局 关于进一步做好要素保障服务 优化营商环境工作的通知

各开发区、区县（市）资源规划部门，局属各单位，局机关各处（室、局）：

为全面贯彻落实党的二十大精神，深入学习贯彻习近平总书记视察河南及郑州重要讲话指示批示精神，进一步做好要素保障服务，优化营商环境，促进经济社会发展，现将有关工作措施通知如下：

### 一、进一步优化土地供应管理

（一）支持新型产业用地供应管理、优化地价确定方式。新型产业用地市场价格按照普通工业用地评估价的1.5倍修正后确定，可按项目用房自持比例修正系数综合核算，自持比例20%的修正系数为1，自持比例每增加10%修正系数减少0.04，在不低于基准地价的情况下，兼容其他用途用地按相应用途评估价的70%为参考，研究确定出让价格。

### （二）优化配建幼儿园用地评估及供应方式。

1. 住宅（含兼容住宅）用地供应评估时，住宅用地部分按规划用地性质和指标进行评估；配建幼儿园用地部分按照划拨用

地进行评估，随住宅用地部分一并组织供应。

2. 以招拍挂方式供应的住宅（含兼容住宅）用地，配建幼儿园用地部分的地价不随住宅用地部分地价竞价而提高。以划拨方式供应的棚改安置住宅用地，办理完全产权补缴土地价款时，依据《郑州市人民政府办公厅关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》（郑政办〔2020〕22号）（以下简称《意见》）规定的方式，住宅用地部分按规划指标核算需补缴的价款，配建幼儿园用地部分不再补缴。棚改安置住宅用地其他有关要求仍按《意见》执行。

（三）明确配建幼儿园移交管理方式。棚改项目住宅（含兼容住宅）用地中配建幼儿园的，各区政府在土地供应前，依据市政府批准的控规，按照批复的改造方案，出具配建幼儿园由竞得人（或划拨土地使用权人）建成后按无偿或有偿方式移交区教育部门管理和使用的意见。采取有偿方式移交的，应明确有偿方式移交的相关要求。政府储备住宅（含兼容住宅）用地中配建幼儿园的，幼儿园由竞得人建成后，无偿移交给各区教育部门管理和使用。

（四）免费提供矢量地图等电子数据对外查询、下载功能。通过“一码管地”便民利企服务版块，在出让合同或划拨决定书签署完成后，土地供应部门通过“一码管地”业务审批系统录入相关合同或划拨决定书信息。用地单位通过省政务服务网实名注册并登录，可通过出让合同号或划拨决定书编号下载供应地块矢量数据、宗地图等矢量地图电子数据。

## 二、进一步提升审批服务质效

(五) 用地报批容缺受理。对符合报批条件的批次，全程开辟绿色通道，安排专人跟踪服务，做到随到随办、即时办结。对已完成征前工作程序、基本具备用地报批条件，但社保审查意见、林地手续暂时缺位的批次容缺受理，实行边审查边补充，在上报省自然资源厅前补充到位。

(六) 明确申请办理建设工程规划许可证使用土地证明文件。划拨用地项目，建设单位做出承诺，可将用地预审文件(2023年7月之后核发的包含建设项目规划用地要求的选址意见书)或划拨决定书作为使用土地证明文件申请办理建设工程规划许可证，土地不动产证在申请施工许可前取得。出让用地项目，可将国有建设用地使用权出让合同和已缴纳不低于50%的土地出让金票据等证明材料作为使用土地证明文件，容缺办理建设工程规划许可证。对于市政交通类项目，以转用和征收批准文件作为使用土地证明文件，申请办理建设工程规划许可证。

(七) 完善建设工程设计方案联合审查机制。资源规划部门牵头通过工程建设项目审批管理系统分发至人防、园林、城建、城管、民政、电力等相关联合审查部门，组织开展设计方案联合审查。需要征求外部有关部门意见的，由技术审查部门发函，主动征求意见。方案联合审查初审不超过10个工作日，初审加修改方案后复审的总时限不超过13个工作日(不含方案修改时间)。行政审批时限2个工作日，审批办结后在24小时内将证书移交至政务服务发证窗口。

(八) 进一步提升住宅、公共建筑及社会停车场充电设施配建标准。新建住宅应 100%建设充电设施或预留安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到位以满足直接装表接电需要，应同步配建不少于 25%的充电车位。新建公共建筑和社会停车场应不少于 40%建设充电设施或预留安装条件(安装条件和住宅保持一致)，应同步配建不少 25%的充电车位。

(九) 增设新建居住区访客车位。新建居民区应设置一定比例访客车位，住宅建筑访客车位数量不应小于配建机动车停车位总数的 2%，最多设置 20 个。

(十) 大力推行建设工程规划许可豁免制度。在《郑州市第一批工程建设项目行政审批豁免清单》(郑政办〔2019〕46号)、省自然资源厅发布的《建设工程规划许可豁免清单》(豫自然资办发〔2023〕3号)范围内的项目，建设单位或个人可免于或无需开展建设工程设计方案联合审查，不再办理建设工程规划许可证，在取得合法用地手续，满足消防、交通、安全等规范要求前提下，依据相关法律规定及相应主管部门的要求进行建设。

### 三、进一步提升不动产登记便利度

(十一) 探索推行“带押过户”。按照《郑州市存量房带押过户工作实施方案》，通过不动产转移登记(更正登记)与抵押权变更登记合并办理，以及房屋交易、不动产转移预告登记与抵押预告登记(双预告登记)及转本登记合并办理，实现卖方已抵押不动产无需还款解押即可与买方完成房屋过户交易。同时，积极探索一手房“带押过户”，条件具备后全面推行。

(十二)推行工业用地转让预告登记。推行工业用地转让预告登记，对以出让等有偿使用方式取得的工业建设用地使用权，建设工程已投资额未达到投资总额 25%的，按照“先投入后转让”的原则，转让双方签订转让合同后，依法先行办理预告登记。

