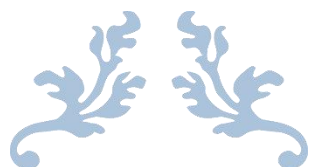




卓建律师事务所
ZHUOJIAN LAW FIRM

全国优秀律师事务所

2018年3月刊/总第1期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会



【新规速递】	2
国土资源部发布《不动产登记资料查询暂行办法》	2
住房城乡建设部发文废止《物业服务企业资质管理办法》	4
《建设工程造价鉴定规范》3月1日起生效实施.....	7
国家发改委发布《必须招标的工程项目规定》	8
《南山区股份合作公司集体用地开发和交易监督管理办法》发布	10
《南山区股份合作公司集体用地开发和交易操作指引（试行）》	
发布.....	10
《大鹏新区城市更新工作操作指引（试行）》发布.....	11
深圳二手房交易实施“三价合一”政策规范购房融资.....	12
【行业动态】	14
深圳市住建局发布《关于加强棚户区改造工作的实施意见（征求意见	
稿）》征求公众意见.....	14
《大鹏新区城市更新“十三五”规划》发布.....	20
《龙华区城市更新“十三五”规划》发布.....	21
【本委简介】	22

【新规速递】

国土资源部发布《不动产登记资料查询暂行办法》

2018年3月2日，国土资源部部长姜大明签署第80号国土资源部令，发布《不动产登记资料查询暂行办法》（以下简称《办法》），自公布之日起实施，效力层级为部门规章。《办法》出台的背景和重点内容有哪些？国土资源部政策法规司司长魏莉华就此进行了解读。

《办法》对不动产登记资料查询做出了多项制度规定，其中四大亮点值得关注：

一是进一步细化了法定查询主体，明确了“谁能查”的问题

明确以下几类主体可以查询、复制不动产登记资料，包括：不动产权利人、利害关系人及其委托律师或者其他代理人。同时规定，清算组、破产管理人、财产代管人、监护人等依法有权管理和处分不动产权利的主体，参照权利人的查询规定查询。

二是明确了依法便民高效的基本原则，解决了查询工作“遵循什么”的问题。按照依法、便民、高效原则，《办法》强调了分类查询，对不同的查询主体设置不同的查询权限，权利人享受最大的查询权

限。对利害关系人仅开放查询不动产的登记簿记载的登记结果。同时，《办法》与《不动产登记暂行条例》规定的“属地登记”原则相衔接，实行“属地查询”，方便人民群众。在此基础上，《办法》还规定不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，以不动产登记信息管理基础平台为基础，通过运用互联网技术、设置自助查询终端、在相关场所设置登记信息查询端口等方式，为查询人提供便利。

三是首次对利害关系人的概念进行了界定，明确了“什么利害关系人可以查”和“查到什么程度”的问题。

《办法》、对利害关系人进行了区分和细化：对因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产，以及因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁构成利害关系的利害关系人，规定可以查询不动产登记结果；对有买卖、租赁、抵押不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼或者仲裁等，但不能提供利害关系证明材料的“准利害关系人”，规定可以查询不动产的自然状况、是否存在共有情形以及其他登记情形等。同时，考虑到《律师法》规定了律师的调查权问题，《办法》还规定律师受“准利害关系人”委托，可以比委托人查询更多的不动产登记信息，以满足律师办理相关案件的诉讼需求。

四是规定了不动产登记信息资料的安全保护措施，明确了“怎样防范个人信息泄露”的问题。《办法》明确不动产登记机构应当加强信息安全保护工作，通过安全教育培训、设立用户权限、严加防护管理等多种方式，确保信息安全。同时，在罚则中明确了各类主体包括

查询人、不动产登记机构及其工作人员等违法泄露不动产登记信息的法律责任。

(来源：自然资源部网站)

住房和城乡建设部正式发布文件废止《物业服务企业资质管理办法》

2018年3月8日，住房和城乡建设部正式发布文件废止《物业服务企业资质管理办法》。

资质取消后，物业企业该这么办？

新办的物业公司还需不需要去办理资质？

资质取消之前，按照规定，物业公司自领取营业执照之日起30日内，需申请办理资质。

物业资质已取消！目前后续政策还没有出台，新成立的物业企业只要营业执照上的经营范围包括物业服务就可以正常营业，无需再申请资质。

资质取消后，物业企业怎么管？

住建部去年《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》已经给出了答案，让我们再次重温文件内容：

一、各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

二、切实承担物业服务属地管理主体责任，按照业主自我管理与社会化服务相结合的原则，积极推动将物业管理纳入社区治理体系。县级以上房地产主管部门要会同城市管理、民政、公安、价格等有关部门按照各自职责指导监督物业管理工作，充分发挥街道办事处或乡镇人民政府在加强社区党组织建设、指导业主大会和业主委员会、监督物业管理活动等方面的重要作用，建立健全物业管理联席会议制度，维护社区和谐稳定。

三、建立健全物业服务标准和服务规范，规范物业服务合同行为，明确物业服务企业责任边界，引导物业服务企业增强服务意识，创新服务理念，提升服务品质。

四、进一步落实物业承接查验制度，指导监督建设单位、业主和物业服务企业依法做好物业共用部位、共用设施设备的查验和交接工作，厘清各方主体之间的权利义务关系，减少开发建设遗留问题，确保物业服务项目交接的平稳顺利。

五、完善物业服务投诉平台，畅通投诉渠道，建立健全投诉反馈机制，明确受理、处理投诉的程序和要求，加强投诉反馈监督检查，及时解决群众有效投诉，预防化解物业服务矛盾纠纷。

六、加强物业服务行业事中事后监管，制定随机抽查事项清单，建立健全“双随机”抽查机制，合理确定抽查的比例和频次，对发现的违法违规行为，依法依规加大惩处力度。

七、加快推进物业服务行业信用体系建设，建立信用信息共享平台，定期向社会公布物业服务企业信用情况，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，构建以信用为核心的物业服务市场监管体制。

物业服务事关广大人民群众切身利益。各地要把加强物业服务市场监管作为保障和改善民生的重要举措，确保各项措施落实到位，并将落实情况及时上报我部。我部将抓紧研究制定物业服务导则和信用评价体系，适时对各地贯彻落实本通知的情况进行监督检查，并通报检查结果。

（来源：广东省物业管理行业协会微信公众号）

《建设工程造价鉴定规范》3月1日起生效实施

2017年8月31日，住房城乡建设部发布了国家标准《建设工程造价鉴定规范》，该规范自2018年3月1日起生效实施。

规范共分7章16个附录，重在法律法规与专业技术的有机结合，解决目前工程造价鉴定工作中的难点、疑点问题，更好地规范工程造价鉴定行为、主要技术内容包括：总则、属于、基本规定（鉴定机构和鉴定人、鉴定项目的委托、鉴定项目委托的接受、终止、鉴定组织、回避、鉴定准备、鉴定期限、出庭作证）、鉴定依据、鉴定、鉴定意见书、档案管理等。

16个附录为鉴定工作中常用文书的范本，包括：关于鉴定委托的复函、终止鉴定函、鉴定人员组成通知书、鉴定工作流程信息表、送鉴证据材料目录、提请委托人补充证据的函、要求当事人提交证据材料的函、询问笔录、现场勘验通知书、现场勘验记录、邀请当事人参加核对工作函、工程造价鉴定意见书征求意见函、工程造价鉴定意见书封面、鉴定人声明、工程造价鉴定意见书落款、送达回证。

（来源：住房城乡建设部网站）

国家发改委发布《必须招标的工程项目规定》

2018年3月27日，国家发改委在其网站发布《必须招标的工程项目规定》。

第一条 为了确定必须招标的工程项目，规范招标投标活动，提高工作效率、降低企业成本、预防腐败，根据《中华人民共和国招标投标法》第三条的规定，制定本规定。

第二条 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：（一）使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10%以上的项目；（二）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

第三条 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目包括：（一）使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款、援助资金的项目；（二）使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。

第四条 不属于本规定第二条、第三条规定情形的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范

围由国务院发展改革部门会同国务院有关部门按照确有必要、严格限定的原则制订，报国务院批准。

第五条 本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

第六条 本规定自 2018 年 6 月 1 日起施行。

（来源：国家发改委网站）

南山区发布《南山区股份合作公司综合监管实施办法（试行）》及《南山区股份合作公司集体用地开发和交易监督管理办法》等 9 个附件

深圳市南山区人民政府办公室于 2018 年 3 月 1 日在南山区人民政府官方网站发布，文号：深南府办规〔2018〕1 号，原《南山区股份合作公司非农建设用地和征地返地等集体用地开发和交易指引》废止。

南山区发布《南山区股份合作公司集体用地开发和交易操作指引（试行）》

深圳市南山区集体资产管理办公室于 2018 年 3 月 22 日在南山区人民政府官方网站发布，文号：深南集资通〔2018〕4 号，该指引是在监督管理办法的基础上，对集体用地开发和交易的各环节细节作出的进一步规定。

该指引有以下亮点：

1. 明确可行性分析报告主要内容要包括：项目初步规划和设计、项目公共配套设施、项目投资估算与资金筹措、项目开发建设进度安排、预期合作收益等相关情况。

2. 明确合作开发方案应包括集体土地物业状况、评估结果、集体用地开发进度和配套设施要求、合作开发期限、项目开发预算、预期合作收益、利益分配方式、合作方应符合的资质条件、集体利益保障及增值、履约保证金、项目决策和实施程序等内容。

（来源：南山区人民政府网站）

《大鹏新区城市更新工作操作指引（试行）》发布

2018年3月20日，深圳市大鹏新区城市更新局（土地整备局）在大鹏新区政府在线官网网站发布，指引共分三十一部分，对城市更新单元的计划申报与审批、土地及建筑物信息核查、规划申报与审批、实施主体确认、建设用地管理、建筑设计管理等环节均作出了详细的规定，每个环节包括具体的申请主体、办理条件、申报材料清单、办理时限、办理依据、相关表格、流程图等。

（来源：大鹏新区政府在线）

深圳二手房交易实施“三价合一”政策规范购房融资

为确保房地产市场平稳健康发展，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、深圳市规划国土委 28 日晚间联合发布通知，规定商业银行办理房屋贷款业务，要以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度。这意味着深圳二手房交易中涉及的房屋真实成交价、网签备案合同价、银行贷款评估价三个价格将不再各自独立计算。

通知要求，建立信息互通查询机制，规范购房融资，坚决遏制“阴阳合同”和“高评高贷”现象。商业银行办理房屋贷款业务，要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度。不动产权登记系统将对网签合同相关价款与购房贷款额进行自动比对，对未按本通知要求核定贷款额度的银行抵押登记申请，系统将自动拦截并予以退文，并将相关违规情况报监管部门核查。

业内人士表示，“三价合一”有助于抑制二手房价格过快上涨，防止资金违规流向房地产，并提高税赋公平性。该政策的实施将全面

压缩“阴阳合同”生存空间，防止交易双方通过报低价来避税；同时遏制利用高杠杆投资投机购房，或者通过提高银行评估价变相降低首付比例等行为。

（来源：中国人民银行深圳市中心支行官方网站）

【行业动态】

深圳市住建局发布《关于加强棚户区改造工作的实施意见（征求意见稿）》征求公众意见

2018年3月26日，深圳市住房和建设局在其网站发布了《关于加强棚户区改造工作的实施意见》、《关于加强棚户区改造工作的实施意见（征求意见稿）》政策解读，现将政策解读节选如下：

一、棚户区改造与城市更新政策有什么区别？

棚户区改造和城市更新是相互独立的政策体系。

（一）政策适用范围不同。棚户区改造政策主要适用于老旧住宅区；而城市更新政策改造的范围更广，包括旧住宅区、旧工业区、旧商业区、城中村和旧屋村等。

（二）补偿奖励标准不同。棚户区改造项目的货币补偿按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令292号）的规定执行，产权调换按照套内建筑面积1:1或建筑面积不超过1:1.2的比例执行，允许增购不超过10 m²的建筑面积；而城市更新的补偿标准由项目实施主体与业主进行协商，并通过签订搬迁安置补偿协议予以约定。

（三）项目实施模式不同。棚户区改造项目以公共利益为目的，采取政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与的模式，改造方式以拆旧建新为主，搬迁安置住房以外的住宅部分全部用作人才住房和保障性住房；而城市更新采取政府引导、市场运作的模式，改造方式包括综合整治、功能改变和拆除重建，所建住宅除搬迁安置住房和按比例配建的人才住房、保障性住房外，全部用作商品性质住房。

二、哪些情况适用于棚户区改造政策？

棚户区改造对象以老旧住宅区为主，其中：

（一）使用年限在 20 年以上的，且满足“存在住房质量、消防等安全隐患”、“使用功能不齐全”、“配套设施不完善”这三个条件之一的老旧住宅区适用棚户区改造政策。

（二）使用年限不足 20 年且按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为 D 级的住宅区，经区政府（含新区管理机构，下同）批准后可以适用棚户区改造政策。

三、棚户区改造项目补偿奖励标准如何确定？

棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。

四、权利主体是指哪些群体？

《实施意见》所称的权利主体，是指可以通过不动产权利证书（含房地产证）、购房合同等材料证明自己对被搬迁住房享有权利的当事人。

五、哪些企业可以作为棚户区改造项目的实施主体？

棚户区改造项目以人才住房专营机构为主，其他企业也可以发挥各自在房地产开发、工程建设等方面的优势，积极参与棚户区改造项目的实施。

六、棚户区改造项目的实施主体将如何产生？

棚户区改造项目实施主体由区住房建设部门（以下简称区主管部门）确认，确认方式有两种：1、直接确认人才住房专营机构作为棚户区改造项目的实施主体；2、通过招标等方式确认棚户区改造项目实施主体。

七、棚户区改造项目实施主体的工作有哪些？

棚户区改造项目实施主体负责以下工作：

（一）棚户区改造项目实施主体应当协助街道办事处，制定项目的搬迁安置补偿方案；（二）棚户区改造项目实施主体参与签订搬迁安置补偿协议；（三）棚户区改造项目实施主体应当按项目监管协议、补偿协议约定，支付安置补偿等相关费用，协助权利主体办理房屋抵押相关事宜；（四）补偿协议签订完成后，棚户区改造项目实施主体应当按规定向区主管部门申请房屋拆除工程备案，并在区主管部门的监督下完成建筑物拆除；（五）建筑物完成拆除后，棚户区改造项目实施主体向不动产登记机构申请办理与补偿协议相对应的产权证书注销登记；（六）建筑物拆除和不动产权利证书注销后，棚户区改造项目实施主体向区城市更新主管部门申请办理建设用地审批手续；

(七)待安置补偿面积明确后,棚户区改造项目实施主体应当与区城市更新主管部门签订土地使用权出让合同。

八、棚户区改造项目中新建的住房有哪些用途?

棚户区改造项目需要满足基础设施及公共服务配套设施的要求,并且项目住宅部分除搬迁安置住房外,全部用作人才住房和保障性住房,其中人才住房由人才住房专营机构持有或回购,保障性住房由政府回购。

九、棚户区改造项目专项规划将如何编制?

(一)棚户区改造项目的专项规划由项目所在区主管部门负责编制,区主管部门也可以根据需要委托专业机构协助开展规划编制工作。

(二)棚户区改造项目专项规划的编制应当根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求,并充分考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素。

十、棚户区改造项目专项规划将如何报审?

(一)区主管部门负责编制棚户区改造项目专项规划,并在我市主要媒体、官方网站、项目现场公示不少于30个自然日。公示期满,区主管部门将公示期间收集的意见及其处理情况连同专项规划一并报区政府审议,审议通过的报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

(二)审批通过的项目专项规划由区主管部门在项目现场进行公示,或以其他方式通知权利主体。

（三）项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的，需要先按照简化程序办理法定图则调整。

十一、棚户区改造项目专项规划的效力层级如何？

审批通过的专项规划作为棚户区改造项目相关行政许可的依据，同时依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

十二、棚户区改造项目搬迁安置补偿协议将如何签订？

由区政府确定的部门、项目实施主体与权利主体三方签订搬迁安置补偿协议，协议中将明确搬迁安置补偿标准、搬迁安置住房面积、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁奖励等内容。

棚户区改造项目搬迁安置补偿协议中涉及的安置补偿等相关费用由项目实施主体向权利主体支付。

十三、棚户区改造项目能否实施房屋征收？

棚户区改造是以公共利益为目的的，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）以及《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）关于房屋征收的适用情形。

为了避免出现因个别业主提出不合理要求而达不成补偿协议，或者部分住房产权人不明确，导致项目难以顺利改造，进而损害大多数业主合法权益的情况发生，《实施意见》明确在此情形下，区政府可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。

十四、棚户区改造项目土地使用权如何出让？

棚户区改造项目的用地审批由各区政府负责，并通过协议方式出让土地使用权。

（一）出让对象。棚户区改造项目的土地使用权出让对象是项目实施主体，由项目实施主体向区城市更新主管部门申请办理建设用地审批。

（二）出让方式。棚户区改造项目的土地使用权的出让方式是协议出让，经区政府审批通过的，由区城市更新主管部门核发建设用地方案图和建设用地规划许可证，并与项目实施主体按规定签订土地使用权出让合同。

十五、棚户区改造项目的地价如何计收？

棚户区改造项目的土地使用权出让费的计收标准根据建成后的房屋用途分别确定：

（一）搬迁安置住房

棚户区改造项目中的搬迁安置住房与被搬迁住房产权性质相同。

1、棚户区改造项目的搬迁安置住房中，用于安置补偿权利主体已取得房地产证（不区分商品房性质及非商品房性质）的，按照现行基准地价标准计收；

2、棚户区改造项目的搬迁安置住房中，用于安置补偿权利主体未取得房地产证的，按照现行基准地价标准的 1.1 倍计收。

（二）人才住房和保障性住房

1、棚户区改造项目中用于出租的人才住房和保障性住房，产权归政府的免收地价；

2、棚户区改造项目中用于出租的人才住房和保障性住房，产权不归政府的，按现行基准地价 50%的标准计收；

3、棚户区改造项目中用于出售的人才住房和保障性住房，地价按照我市宗地地价测算规则规定的标准计收。

（三）其他配套设施

1、棚户区改造项目中的公共服务配套设施产权归政府的免收地价；

2、棚户区改造项目中的其他用途部分，按照基准地价标准计收的仅限整体转让；按市场评估地价标准计收的可分割销售。配套商业产权归政府的免收地价，但不得进入市场。

（来源：深圳市住房和建设局网站）

《大鹏新区城市更新“十三五”规划》发布

2018年3月12日，大鹏新区城市更新局在大鹏新区政府在线网站发布了《大鹏新区城市更新“十三五”规划》，规划期限为2016年—2020年。

缘于对生态、人文的保护以及环境承载力和设施承载力的限制，大鹏新区的城市更新倡导复合多元的更新模式，针对新区内现有的19处有价值村落、建筑质量较好的旧工业区、旧村的城市更新，创新提出修缮利用示范类、旧工业区转型升级试点类、旧村旅游文创提质试点类三种以综合整治为主融合功能改变、加建扩建、拒不拆建的城市更新模式。

（来源：大鹏新区政府在线网站）

《龙华区城市更新“十三五”规划》发布

2018年3月27日，龙华区城市更新局在龙华政府在线发布了《龙华区城市更新“十三五”规划》，规划期限为2016年—2020年。更新总规模方面，拆除重建类不低于145公顷，力争通过城市更新实现违法建筑存量减少125-150万平方米。

规划划定了六大重点片区：北站商务中心片区、鹭湖科技文化片区、九龙山科技片区、龙华现代商业片区、大浪时尚创意片区、观澜生态文化片区。

（来源：龙华政府在线网站）

【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 350 人的专业法律服务团队，执业律师 227 人（截止至 2018 年 3 月 12 日）；现已设立广州分所、龙岗分所，正在构建覆盖北京、上海、武汉、成都、沈阳、西安等中心城市及香港、澳门、深圳前海在内的全国性卓越律师联盟。

卓建自 2007 年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012 年，卓建荣膺深圳十佳律师事务所；2015 年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016 年，卓建获评全国优秀律师事务所；同年，卓建被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所；2017 年，卓建再次被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所及最佳中国南部律师事务所。

2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会主任，本委副主任马海燕律师、王志强律师及委员董云健律师为深圳律协房地产委员会委员，本委委员夏世友律师、

冯诗昌律师为深圳律协建设工程委员会委员，本委委员张帅律师为广东省律师协会房地产与建设工程法律专业委员会委员。

广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：

主任：杨林

副主任：马海燕、王志强

委员：董云健、冯诗昌、何立新、黄绿洲、罗娟、吕红兵、夏世友、许恠滨、张春、张帅（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：董云健

秘书：徐凯

主编：杨林

副主编：马海燕、王志强

执行主编：董云健

编委会成员：邓剑、柯东洲、陈贺龙、许永春、瞿秀梅、张晓静、周恒艳、张佳楠、肖堰、朱凯旋。