

2018 年 7 月刊/总第 5 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

目 录

【新规速递】	3
一、《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》	3
二、《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》	7
三、《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》	15
四、《深圳市福田区城市更新局关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》	29
五、《深圳市建筑物（群）命名规则（试行）》	35
六、《深圳市宝安区棚户区改造项目实施主体预选库管理暂行办法》	41
七、《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》 ...	49
【行业动态】	54
一、广东省国土资源厅关于征求《广东省建设用地审查报批办法意见的公告》（征求意见稿）	55
二、坪山区土地整备局关于公开征求《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》意见的通告（征求意见稿）	
三、深圳市规划和国土资源委员会 深圳市人民政府法制办公室关于征求《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》意见的通告（征求意见稿）	86
四、本月城市更新项目立项概况	113
五、本月深圳各区集体用地交易公告发布概况	114
六、本月深圳各区集体用地交易成交概况	115
【本委动态】	117
一、杨林律师就“单身公寓落户问题的解读”接受深圳新闻采访	
二、卓建房建委委员张帅律师主讲建设工程案件专题讲座	119
【本委简介】	120

【新规速递】

一、《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》

各区人民政府，市政府直属各单位：

为贯彻落实《深圳市土地管理制度改革总体方案》，深化土地管理制度改革，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、法规和规章规定，结合我市实际，现就国有土地供应管理提出以下意见。

一、健全土地供应体系

完善国有建设用地使用权划拨、出让制度，探索租赁、作价出资等建设用地有偿使用方式，规范临时用地使用及委托管理范围，建立以产权为导向的土地供应体系。

（一）划拨。产权归中央国家机关（含授权单位）、省、市和区人民政府（含新区管理机构，下同）的下列公益性、非营利性用地以划拨方式供应：

1. 行政管理、文体医疗、教育科研、社会福利、文化遗产、宗教、特殊用地等公共管理与服务设施用地，供应设施、环境卫生设施及其他公用设施用地，广场等用地。

2. 区域交通、城市道路、轨道交通、交通场站及其他交通设施用地，但社会停车场（库）、加油站、独立占地的加气站和充电站用地除外。

3. 只租不售的人才住房和保障性住房、创新型产业用房（含科技企业孵化器，下同）用地。

4. 地下综合管廊设施用地。

5. 国家重点扶持的能源和水利等设施用地。

以划拨方式取得的建设用地使用权不得转让、互换、出资、赠与或者抵押，不得改变用途。

（二）协议出让。可以协议方式出让的建设用地包括：

1. 社会投资、产权归经市政府确定的投资主体的区域交通用地、城市道路用地、轨道交通用地；社会投资、产权归经市政府确定的投资主体的地下综合管廊设施用地；社会投资、产权归经市政府确定的投资主体且只租不售的人才住房和保障性住房、创新型产业用房和科研项目用地；国家、省、市政府已确定特许（定）经营者的公用设施用地。上述建设用地使用权不得改变用途，不得转让、互换、出资、赠与。在协议中明确约定，抵押需经市规划国土主管部门审核后报市政府批准，担保金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和。特许（定）经营的公用设施，土地使用年期不得超过特许或者特定经营期限。

2. 连接两宗已设定产权地块的地上、地下空间。该空间主要为连通功能且保证 24 小时向公众开放的，按照公共通道用途出让，允许配建不超过通道总建筑面积 20% 的经营性建筑，若配建超过 20% 的经营性建筑，超出部分产权归政府所有；该空间无法 24 小时向公众开放的，按照建筑主体功能出让。连通双方为不同主体的，需经双方协商一致。

3. 非农建设用地、征地返还用地、置换用地、留用土地、城市更新用地和符合规定的棚户区改造用地。

4. 法律法规、规章和市政府规定的其他情形。

（三）招标、拍卖、挂牌出让。出让用地除按照本意见可以协议出让的以外，应以招标、拍卖、挂牌方式供应：

1. 以招标方式出让的，出让人发布招标公告，邀请特定或者不

特定的自然人、法人和非法人组织参加建设用地使用权投标，根据投标结果确定建设用地使用权人。

2. 以拍卖方式出让的，出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞买，根据出价结果或者其他竞得规则确定建设用地使用权人。

3. 以挂牌方式出让的，出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定建设用地使用权人。其中，经市、区政府遴选确定的重点产业项目用地可以采取“带产业项目”挂牌方式供应，但房地产业项目除外。

（四）作价出资。建设用地使用权作价出资按照土地资源优化配置原则，明确作价出资对象，规范作价出资范围，完善作价出资结构，优化作价出资价格形成机制，加强后续监管。具体办法按照我市国有建设用地使用权作价出资管理的有关规定执行。

（五）租赁。国有建设用地租赁实行短期租赁和长期租赁。经市政府批准，由社会投资主体组织实施的急需公共服务设施等用地实行短期租赁，以协议方式确定承租人，租赁期限不得超过 5 年，具体办法由市规划国土主管部门另行制定。工业及其他产业用地实行长期租赁的，以招标、拍卖、挂牌等公开竞价方式确定承租人，租赁期限不少于 5 年且不超过 20 年。租赁期届满前，符合相关规定的可以申请续期或者转为出让。

在协议中明确以租赁方式取得的建设用地不得转让、转租或者抵押。

（六）严格临时用地管理。从严控制临时用地规模，规范临时用地管理流程，严格临时用地批后监管。临时用地供应范围仅限于建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务设

施等情形。

（七）确定委托管理范围。对于公园绿地、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等用地，不设立建设用地使用权，以划定管理范围线的方式委托市职能部门或者各区政府管理。各管理主体负责其管理范围线内用地的日常管理工作。

二、加强建设用地供应及审批监管

充分发挥土地利用规划和计划调控作用，建立长效监管机制，切实规范用地供应行为，强化供应监管。

（八）加强土地利用规划和计划管理。土地供应应当符合城市规划和土地利用规划确定的土地用途管制和空间管制要求。城市建设与土地利用实施计划一经审批下达，必须严格执行。除市级统筹指标外，年度土地利用计划指标均分解下达给各区。其中，新增建设用地指标实行严格管控，不得突破。新增建设用地优先保障公共设施、公益事业、人才住房和保障性住房以及市政府重点扶持的产业项目，其他项目原则上通过盘活存量建设用地的方式解决。

（九）完善土地供应监督机制。市规划国土主管部门通过新增建设用地指标、建设用地清退指标等管控手段加强对各区土地审批、供应情况的监督管理，负责对各区政府开展的土地审批工作情况进行督查，并可以依法启动、中止或者终止建设用地供应工作。

（十）明确净地供应要求。拟供应的土地应当为权属清晰的国有土地，安置补偿须落实到位，并具备动工开发所需的道路、供水、供电及场地平整等基本条件，杜绝以道路、市政配套设施等不完善为由延长开竣工期限，严防土地闲置。

（十一）严格土地供应合同管理。已供应的土地应当严格执行建设用地划拨决定书、建设用地使用权出让合同、建设用地使用权作价出资合同、建设用地租赁合同、临时用地合同约定的土地使用条件，

并在划拨决定书及合同中明确未按约定的土地使用条件利用土地的，政府可以提前收回建设用地。

（十二）建立土地供应与企业信用联动机制。增强企业依法依规用地意识，降低土地供应管理风险。将土地供应中的违法违规企业列入失信“黑名单”，并及时报送市公共信用信息管理系统。失信主体不得参与我市城市更新、土地竞拍等土地供应活动。

三、其他

本意见自公布之日起施行，有效期 5 年，国有土地作价入股以及国有农用地有偿使用的相关规定由市政府另行组织制定。深圳市人民政府《印发关于 加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定的通知》（深府〔2001〕94 号）自本意见公布之日起废止。

深圳市人民政府

2018 年 7 月 8 日

（来源：深圳市人民政府）

二、《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》

第一章 总 则

第一条 为营造最优营商环境，推动经济社会高质量发展，以项目高效顺畅报建为核心，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在深圳市行政区域内利用社会资本开展的新建、改建、扩建的建设项目，实行核准管理的项目除外。

第三条 在社会投资建设项目报建登记办理中，政府部门应按照主动服务、优化审批、改进方式、放管并重的原则，及时了解建设项目进展情况和相关部门发送的项目信息、需求和意见，强化咨询服

务，主动指导、协同推进项目单位在报建登记中的问题，涉及国家、省的审批事权要积极帮助协调。

第四条 除法律法规另有规定或上级部门新下放的审批事项外，严禁在公布的审批事项目录之外擅自增加或拆分审批事项、许可条件和受理材料，严禁擅自延长办理时限，严禁在审批信息系统之外业务流转。

凡实行告知性备案管理的事项，实行收件确认，项目单位对所申报备案材料的真实性、有效性负责，审批部门对备案内容承担检查管理职责。

改变以批代管的审批管理观念和模式，推行告知承诺制，加强事中事后监管，严格违法违规惩戒，守住项目建设的质量、安全和廉洁廉政的底线。

第五条 投资项目在线审批监管平台（工程建设项目管理系统，以下简称在线平台）作为广东省网上办事大厅深圳分厅的在线受理系统，应满足项目单位、审批部门、中介机构等多方共同使用的需求，是建设项目施工报建事项办理的跨部门协同平台，实现统一受理、并联审批、实时流转、跟踪查询、信息共享。市政务服务管理部门积极引导项目单位网上申报、在线办理。

第六条 社会投资建设项目报建登记流程按照项目建设的时序，分为土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可、竣工验收和不动产登记四个阶段。土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可由规划国土部门及其派出机构（城市更新项目的土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可由区级城市更新部门）牵头，施工许可、竣工验收由住房建设部门牵头，牵头部门负责组织协调相关部门严格按照限定时间完成审批。

每个阶段包括应办理审批事项和可能涉及办理的审批事项，两类事项并行推进。各阶段内可能涉及办理的审批事项均不互为前置，具

备必要条件即可办理。社会投资建设项目报建流程图、各阶段具体事项由市政政务服务管理部门依据本办法制定并公布。

从签订土地使用权出让合同至不动产登记办理完成，社会投资建设项目审批时间控制在 45 个工作日内。从签订土地使用权出让合同至取得施工许可，控制在 33 个工作日内。

第二章 土地出让及用地规划许可

第七条 签订土地使用权出让合同（发放用地规划许可证）5 个工作日内办结。

第八条 市发展改革部门按有关规定对社会投资建设项目进行备案，除涉及国家秘密的项目外，项目备案通过在线平台实行网上受理、办理、监管和服务。

发展改革部门对通过在线平台申报备案的社会投资建设项目赋码，作为该项目整个建设周期唯一身份标识。

第九条 市规划国土部门建立“多规合一”信息平台，整合规划国土、发展改革、交通运输、环境保护、海洋、林业、水务、气象、海绵城市等各类空间性规划和相关规划信息，形成全市空间规划一张蓝图。为项目论证、项目生成提供平台支撑，为在线平台提供空间数据和相关功能支撑，为项目建设所需提供信息查询。

第十条 规划国土部门及其派出机构拟定用地出让方案，应征求辖区政府、发展改革、水务、环境保护、交通运输、住房建设、文物、产业主管部门及其它相关部门意见，涉及代建公共服务设施的项目，辖区政府要一并明确接收部门。经政府审定后，开展招拍挂出让工作。

用地成交后，项目单位缴交地价款、完成资金来源核查即可申请签订土地使用权出让合同，签订土地使用权出让合同时领取建设用地规划许可证。

第十一条 协议出让的项目用地按权限经区政府或市政府批准并取得项目备案后，可办理建设用地规划许可证，可签订土地使用权出让合同。

若项目涉及地质灾害、压覆重要矿产、文物保护、机场、水务、危险品、燃气、电力、轨道交通等事项的，应取得相关主管部门的审查意见。

第三章 建设工程规划许可

第十二条 方案设计核查 15 个工作日内办结，建设工程规划许可证核发 10 个工作日内办结。

第十三条 重点地区、重要节点建设项目的方案设计实行招标，并向规划国土部门及其派出机构备案。

除前款及依据法律、法规和规章规定应招标的项目外，项目单位可以自主决定方案设计、施工等发包方式，不再强制要求招投标。

第十四条 项目单位依据规划国土部门及其派出机构出具的建设用地规划许可证开展方案设计，完成方案设计后即可申请方案设计核查。

对于产权移交政府的交通基础设施（含市政道路、行人立体过街设施等）及配建公交首末站，交通运输部门与规划国土部门及其派出机构同步对方案设计进行并联审查，并先行出具专业审查意见。

属于下列情形之一的项目，可免于方案设计核查：宗地内规定建筑面积不大于 5000 平方米、规划功能和建筑类型单一的建设项目；列入市重大项目计划的普通工业、仓储项目；临时建筑。

第十五条 除年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的项目，及国家明确规定不单独进行节能审查的项目外，项目单位在项目开工前取得发展改革部门出具的节能审查意见。

第十六条 住房建设部门整合规划、建筑、人防、防雷、海绵城市等相关部门施工图审查环节，将施工图技术审查内容纳入具备综合图审资格的服务机构进行统一图审。

第十七条 项目单位取得土地使用权出让合同、方案设计核查意见，取得施工图审查合格证，即可办理建设工程规划许可证。

消防、人防、水土保持、环保等审批事项不作为建设工程规划许可的前置条件。涉及大型建设项目的，规划国土部门及其派出机构可视需要征求交通运输部门意见。

涉及国家安全、轨道安全、文物保护、配建公共服务设施的项目，由规划国土部门及其派出机构根据相关主管部门和公共服务设施接收单位的意见，办理建设工程规划许可证。

地名批复（包括建筑物命名核准/公共设施名称核准/专业设施名称核查及备案）与建设工程规划许可事项合并办理，分别核发相关证件；开设永久路口审批与市政管线接口审批合并办理，分别核发相关证件。

交通运输部门不再办理开设永久路口审批及交通影响评价。占用挖掘道路、开设临时路口由交通运输部门和公安交警部门从产权管理和交通秩序管理方面分别并行办理，统一出证。

第十八条 项目单位完成方案设计后，人防主管部门根据项目单位申请对自建、免建及易地修建人防工程的项目提出人防工程建设要求，需建设人防工程的，相关设计纳入施工图审查。

第十九条 宾馆、饭店、商场、市场、影剧院、歌舞厅等法定大型人员密集场所和特殊建设工程项目，初步设计完成后即可办理消防设计审核。

除前款规定外的建设项目，应在取得施工许可后 7 个工作日内将消防设计文件报消防部门备案。

第二十条 项目单位在方案设计或初步设计完成后,即可同步申请办理建设项目水土保持方案审批、建设项目用水节水评估报告告知性备案。如涉及不跨市级行政区划的珠江河口滩涂开发利用工程建设方案审批、河道范围内工程建设方案审批、拆除改动城镇排水与污水处理设施审批的也同步办理。

第二十一条 建设项目应按照水土保持技术规范 and 标准采取水土保持措施,预防和治理水土流失。除可以免于办理水土保持审批的建设项目外,在城市已开发区域的建设项目实施告知性备案管理。

第四章 施工许可

第二十二条 施工许可 3 个工作日内办结。

第二十三条 环境影响报告书(表)应在项目开工前取得环保部门批准或完成备案,在此之前可开展地质勘探、场地平整、基坑支护、桩基、拆除旧有建筑物、临时建筑、施工用临时道路、通水、通电等工作。

对应编制环境影响报告表,但环境影响程度较轻无需配套建设污染防治设施且不涉及环境敏感区的建设项目,实行告知性备案;对原应填报环境影响登记表的建设项目,免于开展环境影响评价。

第二十四条 凡确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施,取得基坑支护、土石方工程施工图审查合格证及用地规划许可证的,住房城乡建设部门合并办理施工许可(专项)及质量安全监督登记手续后即可开工。

凡确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施,取得桩基础施工图审查合格证及桩基础报建证明书,住房城乡建设部门合并办理施工许可(专项)及质量安全监督登记手续后即可开工。

第二十五条 凡已依规定确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施,取得施工图审查合格证、建设工程规划许可证及

消防审核意见的，住房建设部门合并办理施工许可证及质量安全监督登记手续。

第二十六条 建设单位书面承诺后，办理施工许可无需提供工伤保险参保证明、劳务工工资分账协议，无需核验安全生产许可证、人员资格证书等原件。

第五章 竣工验收和不动产登记

第二十七条 项目单位可根据工程实际选择联合验收或分项验收，联合验收 7 个工作日内办结。土地使用权及房屋所有权首次登记 5 个工作日内办结。

第二十八条 住房建设、交通运输、水务等行业主管部门根据项目单位的需要，配合实行联合验收或部分联合验收，统一验收竣工图纸、统一验收标准、统一出具验收意见。

对于验收涉及的测量工作，实行一次委托、统一测绘、成果共享，验收测量数据纳入在线平台。

第二十九条 项目单位需要采取分项验收的，由各专项验收主管部门并联组织验收。

第三十条 项目单位应在竣工验收后 3 个月内，向市城建档案馆移交建设工程档案。

第三十一条 项目单位签订土地使用权出让合同并取得实地测绘报告后，即可申请办理土地使用权首次登记。

对涉及改变原土地使用权出让合同内容的，项目单位签订土地使用权出让合同补充协议后，即可申请办理土地使用权变更登记。

第三十二条 对新建、扩建项目，项目单位取得建设工程规划验收合格证明、竣工验收合格证明、竣工测绘报告后，即可申请土地使用权及房屋所有权首次登记。土地使用权未登记的，还应一并申请

办理。

对改建项目，项目单位取得建设工程规划验收合格证明、竣工验收合格证明、竣工测绘报告后，即可申请土地使用权及房屋所有权变更登记。需要签订土地使用权出让合同补充协议的，还应提交相关协议。

第三十三条 项目涉及海域使用的，项目单位可在签订海域使用权出让合同或取得项目用海批准文件、宗海图以及界址点坐标材料后，申请海域使用权首次登记。

对填海造地的，项目单位可在填海项目竣工后，申请土地使用权首次登记时，一并申请海域使用权变更登记或注销登记。

第三十四条 依法需缴交地价、海域使用金以及税费的，还应提供相关缴纳凭证。

第六章 附 则

第三十五条 本办法没有规定的配套措施参照《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》第五章相关规定执行。

第三十六条 本办法所称“重点地区、重要节点”建设项目为：

（一）位于福田中心区、香蜜湖片区、前海深港合作区、后海中心区、深圳湾超级总部片区和深南大道、滨海大道沿线，且建筑面积不小于 2 万平方米的项目；

（二）位于空港新城、留仙洞总部基地、宝安中心区、龙岗大运新城、深圳北站周边地区、光明凤凰城、坪山中心区，且建筑面积不小于 5 万平方米的非居住项目；

（三）东部滨海岸线沿线范围的项目。

第三十七条 本办法自 2018 年 8 月 1 日起施行。

（来源：深圳市人民政府）

三、《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》

第一章 总 则

第一条 为加快转变政府职能，建设服务型政府，营造最优营商环境，按照“投资服务需求、设计服从规划、保证质量安全”的要求，构筑政府管理和项目管理“双流程、双优化、共提效”的政府投资建设项目施工许可办理流程，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于在深圳市行政区域内利用市财政性资金开展的用于民生改善、城市基础设施等涉及空间的固定资产投资建设项目，主要包括房建类和市政类。

轨道交通项目、围填海项目不适用本规定。

第三条 政府投资建设项目施工许可办理全流程遵循主动服务、优化审批，强化职责、放管并重、流程管控、信息共享的原则。

第四条 各部门按照政府职能转变的要求，改善职权行使方式，简化审批受理材料，优化办理环节，加强各部门之间的协作，实行主办负责制，避免重复审批、重合管理，在审批过程中主动指导、协同推进，积极协调解决相关问题。

第五条 各部门要按照要求统一审批标准，简化业务流程，开放业务数据，提供工作指引，规范办理行为。改变坐等审批、以批代管的审批管理观念和模式，增强职能履行和职责意识，加强事中事后监管。

除法律法规另有规定或上级部门新下放的审批事项外，各审批部门严禁在公布的审批事项目录之外擅自增加或拆分审批事项、许可条件和受理材料，严禁擅自延长办理时限。

凡实行告知性备案管理的事项，实行收件确认，建设单位对所申报备案材料的真实性、有效性负责，审批部门对备案内容承担检查管

理职责。

第六条 投资项目在线审批监管平台（工程建设项目管理系统，以下简称在线平台）应满足审批部门、建设单位、中介机构等多方使用单位共同应用的要求，各部门审批系统与在线平台对接，数据双向实时流转，在线平台实现审批事项、受理材料、批复文件、流转信息等的强制共享、结果互认，实现项目建设的全流程覆盖、全业务流转、全方位监管，严禁在在线平台之外业务流转。

第七条 政府投资建设项目施工许可流程按照项目建设的时序，分为立项及用地规划许可、建设工程规划许可和概算批复、施工许可三个阶段，竣工验收和不动产登记与社会投资建设项目相同。

每个阶段包括应办理审批事项和可能涉及办理的审批事项，两类事项并行推进。各阶段内办理的审批事项均不互为前置，具备必要条件即可办理。政府投资建设项目报建流程图、各阶段具体事项由市政服务管理部门依据本规定制定并公布。

截至施工许可办理完成，房建类（含市政非线性）建设项目审批时间控制在 **85** 个工作日内，市政线性建设项目控制在 **90** 个工作日内。

第二章 立项及用地规划许可

第八条 项目首次前期经费下达 **2** 个工作日内办结，确定选址及用地预审意见书、用地规划许可证（或规划设计要点）核发 **25** 个工作日内办结。

第九条 市发展改革部门对符合条件的项目赋码并纳入年度政府投资项目计划。年度政府投资项目计划经市人大审议通过并印发相关文件后，市发展改革部门即按照计划所列项目向使用单位（建设单位）直接下达前期经费。

各部门报市委市政府决策议定的其他建设项目，市发展改革部门

根据市委常委会会议纪要、市政府常务会会议纪要完成赋码并下达首次前期经费。

项目首次前期经费文件下达即为项目启动，并作为项目立项文件。

建设项目提交市政府研究决策之前，项目提出部门应充分征求发展改革、规划国土、住房建设、交通运输、人居环境、水务、工务等相关部门意见，对项目涉及的规划、用地、资金等重大问题充分研究，提出立项建议。

第十条 前期经费下达文件应包含项目名称、项目单位、项目代码、建设内容及规模、总投资、房建项目总建筑面积、地上地下建筑面积、主体功能和附属设施的建筑面积、建设起止时间、经费额度等内容。

前期经费可用于项目的可行性研究报告编制、项目概算编制、资金申请报告编制、环境影响评估、勘察、设计、工程监理、五通一平、生活临建设施建设、场地平整、基坑开挖及基坑相关工程等施工前期准备工作。

前期经费按照项目总投资的 3%-5%安排，对于重大项目或需开展场地平整、基坑开挖及基坑相关工程等施工前期准备工作的项目，应根据项目实际需求下达经费。

第十一条 市规划国土部门建立“多规合一”信息平台，整合规划国土、发展改革、交通运输、环境保护、海洋、林业、水务、气象、海绵城市等各领域空间性规划和相关规划信息，形成全市空间规划一张蓝图。

“多规合一”信息平台为项目论证、项目生成提供平台支撑，为在线平台提供空间数据和相关功能支撑，为项目建设提供信息查询。

第十二条 对于房建类项目，规划国土部门及其派出机构提出

初步选址方案并结合辖区政府及环境保护、水务、林业、国家安全、交通运输、安全生产、轨道、文物、民航、机场、燃气、电力等主管部门出具的对于项目选址及用地的意见，确定项目用地并出具选址及用地预审意见，办理用地规划许可（或出具规划设计要点）。选址意见书、用地预审意见作为项目审批的用地证明文件。

第十三条 对于市政线性类项目，规划国土部门及其派出机构根据人居环境、交通运输、安全生产、水务、林业、轨道、文物、民航、机场、燃气、电力等主管部门提出的意见，对方案设计出具方案设计审查意见，再办理选址及用地预审手续。

市政道路、交通枢纽场站、公交首末站等交通工程项目，由市交通运输部门与规划国土部门同步对方案设计进行审查，并由市交通运输部门先行出具专业审查意见。

第十四条 建设单位获得建设项目选址及用地预审意见、首次前期经费下达文件或资金申请报告批复后，即可办理用地规划许可证。

房建类项目涉及国家、省事权的审批等原因暂时无法办理用地规划许可证的，规划国土部门及其派出机构先出具规划设计要点。规划设计要点应包括用地性质、建筑规模、容积率、建筑限高、建筑退红线要求、车辆出入口等信息，暂无法明确的要点先提出最低限度要求，满足项目方案设计的需要。

第十五条 凡符合城市规划和土地利用总体规划、纳入城市建设与土地利用年度实施计划、用地规模符合《深圳市城市规划标准与准则》、不涉及土地整备及农转用问题的建设项目，土地利用年度计划经市政府批准后，规划国土部门及其派出机构核发划拨土地决定书或签订土地使用权出让合同。

其他项目，规划国土部门及其派出机构在出具项目选址及用地预审意见书、核发用地规划许可证（出具规划设计要点）时，即启动用

地报批、项目报建工作。

第三章 建设工程规划许可和概算批复

第十六条 建设工程规划许可证核发（出具工程规划审查意见）15个工作日内办结，可行性研究报告批复20个工作日内办结，市政线性建设项目初步设计审查5个工作日内办结，概算批复20个工作日（或概算备案5个工作日）内办结。

第十七条 建设单位取得规划国土部门及其派出机构出具的用地规划许可或规划设计要点后，开展设计招标，即可会同中标单位进行方案设计。

规划国土部门及其派出机构进行方案设计审查，并办理建设工程规划许可（工程规划审查意见），发展改革部门批复可行性研究报告后开展初步设计，批复概算后开展施工图设计。市政道路建设项目初步设计，经交通运输部门审查通过后，再申报概算。

在项目设计过程中，需要查询地下管线信息或档案的，建设单位凭选址意见或规划设计要点向规划国土部门及其派出机构或档案部门查询，规划国土部门及其派出机构或档案部门应予支持。

第十八条 可行性研究报告编制内容包括项目背景、可行性分析、技术工艺方案、选址与建设工程方案、节能节水措施、环境影响分析、招标与实施进度、投资估算、社会效益评价、综合结论等内容，根据有关定额测算项目估算总投资。

对于总投资5000万元以下或经市委市政府确定的应急、抢险、救灾工程项目，发展改革部门免于可行性研究报告审批，直接审批项目总概算。

第十九条 项目总概算编制内容包括编制说明、土建工程、安装工程、室外配套工程、其他工程、工程建设其他费、预备费等内容，根据有关定额测算项目概算总投资。

对于项目申报概算的总投资在可行性研究报告批复范围内，建设内容及规模与可行性研究报告批复范围基本一致的，实行告知性备案。

项目概算超批复可行性研究报告估算 **20%**以内的，由建设单位报发展改革部门审核。概算超批复可行性研究报告估算 **20%**以上的，由建设单位开展可行性研究报告修编，经市政府同意，调整功能定位、建设内容及规模、标准等的项目，免于可行性研究报告修编，直接审批项目概算。

第二十条 资金申请报告编制内容包括资金申请原因、项目背景、建设必要性和可行性、支撑条件、建设方案、总投资估算、实施进度安排等内容。

对于单纯装修装饰、设备购置、维修改造、绿化提升以及公交停靠站、交通安全设施、城市照明等建设项目或投资补助类项目，发展改革部门免于可行性研究报告审批和概算审批，直接审批资金申请报告。项目资金申请报告批复即为项目启动。

第二十一条 凡符合下列条件之一的建设项目，在项目可行性研究报告或项目资金申请报告中加入对项目能源利用情况、节能措施和能效水平分析等相关内容，发展改革部门不再另行进行节能审查：

（一）抽水蓄能电站、水利、城市道路、公路、电网工程、输油管网、输气管网等项目；

（二）年综合能源消费量不满 **1000** 吨标准煤，且年电力消费量不满 **500** 万千瓦时的项目。

第二十二条 建设单位取得选址意见书、用地预审意见和用地规划许可证（规划设计要点），完成建设工程方案设计文件，即可办理建设工程规划许可证。取得规划设计要点尚未取得用地规划许可的应在施工许可前取得用地规划许可。

若项目位于国家安全、轨道保护、文物保护范围内的，需取得主管部门的批准。

第二十三条 对于房建类项目，规划国土部门及其派出机构根据国家安全、轨道安全、文物保护等事项主管部门出具的建设工程方案设计审查意见，办理建设工程规划许可证。涉及大型建设项目的，规划国土部门及其派出机构可视需要征求交通运输部门意见。涉及国家、省事权的审批暂时无法办理建设工程规划许可证的，先出具建设工程规划审查意见，审查意见应满足初步设计需要。

规划国土部门及其派出机构的建设工程方案设计审核、地名批复（包括建筑物命名/公共设施名称核准/专业设施名称备案）与建设工程规划许可事项合并办理，分别核发相关证件；开设永久路口审批与市政管线接口审批合并办理，分别核发相关证件。

交通运输部门不再办理开设永久路口审批及交通影响评价审查。占用挖掘道路、开设临时路口由交通运输部门和公安交警部门从产权管理和交通秩序管理方面分别并行办理，统一出证。

第二十四条 对于市政线性类项目，规划国土部门及其派出机构在施工图设计完成后核发建设工程规划许可证。涉及国家、省事权暂时无法办理建设工程规划许可证的，先出具建设工程规划审查意见，可作为施工许可的依据。

河道整治项目的防洪、截污治污、生态修复等工程无须办理建设用地审批，按照选址及用地预审意见，直接办理建设工程规划许可证。

第二十五条 体育馆、展览馆、博物馆、车站、影剧院、图书馆、医院、学校、幼儿园、养老院、福利院等法定大型人员密集场所和特殊建设工程项目，初步设计完成后即可办理消防设计审核。

除前款规定外的建设项目，应在取得施工许可后 7 个工作日内将消防设计文件报消防部门备案。

第二十六条 建设单位完成方案设计后，人防主管部门根据建设单位申请对自建、免建及易地修建人防工程的项目提出人防工程建设要求，需建设人防工程的，相关设计可以纳入施工图审查。

第二十七条

建设单位在可行性研究或初步设计阶段同步申请办理建设项目水土保持方案审批、建设项目用水节水评估报告告知性备案。如涉及不跨市级行政区划的珠江河口滩涂开发利用工程建设方案审批、河道范围内工程建设方案审批、水工程范围内工程建设方案审批、拆除改动城镇排水与污水处理设施审批的也同步办理。

第二十八条 建设项目应按照水土保持技术规范 and 标准采取水土保持措施，预防和治理水土流失。除可以免于办理水土保持审批的建设项目外，在城市已开发区域的建设项目实施告知性备案管理。

第四章 施工许可

第二十九条 施工许可可在 3 个工作日内办结。

第三十条 建设单位可视项目建设情况自行决定是否委托第三方开展施工图审查，对建筑规模较小、技术要求简单等无需委托审查的，在项目申请施工许可时做出书面说明。

各审批部门不再对施工图的技术内容进行实质性审查和审批。项目建设、设计单位或审查单位及其相关负责人员、执业资格人员对建设工程的质量负相应终身责任。

建设单位委托具备资格的服务机构对规划、建筑、人防、防雷、海绵城市等设计内容技术进行统一图审的，均实行告知性备案。

第三十一条 环境影响报告书（表）应在项目开工前取得环保部门批准或完成备案，在此之前可开展地质勘探、平整场地、基坑支护、桩基、拆除旧有建筑物、临时建筑、施工用临时道路、通水、通电等工作。

对城市道路、桥梁、隧道、水利、自来水生产和供应、燃气生产和供应、油气站、保障性住房、学校（有实验室的大学除外）、市政公园、公共场馆、综合管廊、码头等需编制环境影响报告表的建设项目，只要不涉及环境敏感区的，均实行告知性备案。

对原应填报环境影响登记表的建设项目，免于开展环境影响评价。

第三十二条 法律、法规规定必须办理的各类许可证件或批复文件，建设单位应及时办理，对于因国家、省事权等客观原因暂时无法完成的，须在房建类项目主体开工前或市政线性类项目实体开工前办理完毕。凡需报国家、省审批的事项，市对口部门负责与上级部门主动协调，建设单位积极协助。

第三十三条 建设单位取得前期经费下达文件或资金申请报告批复，即可开展施工招标。

建设项目实行招投标告知性备案，尊重建设单位自主权，招标条件、招标组织应根据项目实际设置，体现公平、公正、公开和择优原则，招标人全面负责。住房建设部门应做好指导，加强监管。

需尽快开展实质性工作的民生实事工程、应急工程及其他工期紧急工程，依法采取简易程序进行快速发包。

第三十四条 对于房建类项目，凡已依规定确定施工单位、监理单位及有保证工程质量安全措施，已完成基坑支护、土石方、桩基础施工图的，住房建设、水务等行业主管部门合并办理施工许可（专项）及质量安全监督登记手续后即可开工。

对于市政道路项目，凡已依规定确定施工单位、监理单位，临时设施搭建（含临时施工便道）、交通疏解、管线和绿化迁改方案经相关主管部门批复同意的，交通运输部门合并办理施工许可（专项）及质量安全监督登记手续后即可开工。

第三十五条 建设单位完成施工图设计,确定施工、监理单位,有保证工程质量安全措施的,住房建设、交通运输、水务等行业主管部门合并办理施工许可证及质量安全监督登记手续。

第三十六条 建设单位书面承诺后,办理施工许可无需提供工伤保险参保证明、劳务工工资分账协议,无需核验安全生产许可证、人员资格证书等原件。

第五章 配套措施

第三十七条 建设单位可根据工程实际选择联合验收或分项验收。

住房建设、交通运输、水务等行业主管部门根据建设单位的需要,配合实行联合验收或部分联合验收,统一验收竣工图纸、统一验收标准、统一出具验收意见。建设单位需要采取分项验收的,由各专项验收主管部门并联组织验收。

对于验收涉及的测量工作,实行一次委托、统一测绘、成果共享,验收测量数据纳入在线平台。

第三十八条 建设项目取得土地权属证明、建设工程规划验收合格证明、竣工验收合格证明、竣工测绘报告后,应及时申请办理产权登记。房建类项目完成不动产登记作为在线平台建设项目审批办结信息,市政类项目以竣工验收作为建设项目审批办结信息。无正当理由未及时办理产权登记的,建设单位或产权单位及项目负责人须承担相应责任。

第三十九条 供水、供电、燃气、轨道等市政公用服务企业入驻市行政服务大厅,规范简化施工用水、用电、用气报装程序,供水、供电、供气单位公布办事流程,公开各项费用,明确办理时限,不得设置任何报装前置审批。

在项目前期勘察、施工和报装阶段,市政供水单位根据该阶段项

目所需用水量，与项目（建设）单位签订供水协议，为项目提供施工临时用水服务。

第四十条 对前海蛇口自由贸易试验片区等特定区域，各行业主管部门出台区域评价指引，明确区域评价办理指南，区域管理部门组织开展环境影响、节能、地质灾害、压覆矿产资源、气候可行性、地震安全、水务、海绵城市、考古调查勘探等事项的区域评估评审，编制区域评价报告，明确评价成果适用范围、条件、效力。对符合区域化评估评审结果适用条件的区域内单个投资项目，无需单独开展相关评估评审工作。

第四十一条 审批事项涉及的技术审查与行政审批分别管理，强化方案设计、技术审查机构的主体责任，方案设计、技术审查人员对其出具的结论终身负责。对已有独立技术审查意见的，审批部门原则上只进行形式性审查；对于行政审批中附含技术审查的，审批事项的办理时限包含该部门的技术审查时限。

第四十二条 建设项目应严格执行国家、省、市制定的行业技术标准和安全、质量规范。

各部门对职能范围内给排水、交通运输、人防、燃气、节能（绿建）等技术审查内容，结合审查技术要求，分类制定通用性的技术标准和安全、质量规范。

市住房城乡建设部门牵头梳理各部门通用性技术标准和安全、质量规范，消除标准规范适用不统一问题。

第四十三条 各部门应优化整合内部各类审批事项，确定牵头处室，主动将项目情况和办理结果推送给相关审批部门及建设单位，办理意见或批复内容应包括对项目办理的指引。各部门应及时了解项目情况和相关部门发送的项目信息、需求和意见，指导协助建设单位解决项目报建中的问题，涉及国家、省事权的审批事项对口部门须主动协调。

各部门应明确行政审批首席代表及首席代表团队，进驻行政服务大厅现场办公，提供现场咨询、现场协调以及在线咨询服务，建设项目审批事项原则上应在行政服务大厅直接办理。

第四十四条 规划国土部门及其派出机构就项目选址及用地、工程规划等征求意见时，相关部门应按规定反馈，有不同意见的须说明理由并提交明确的指导建议，由规划国土部门及其派出机构牵头协调。涉及城市空间布局的，由规划国土部门及其派出机构依职权确定。涉及省级以上事权的，相关主管部门负责协调对口上级部门、争取支持。

第四十五条 在线平台是建设项目施工许可相关事项跨部门协同办理的平台，并作为广东省网上办事大厅深圳分厅的在线受理系统。

在线平台应实现建设项目的事项情形管理、阶段内事项“一表制”并联审批、项目中申请材料和批复结果强制共享复用、项目推进流程可视化跟踪等功能，与市“多规合一”平台对接融合。

在线平台汇集的信息真实性、完整性由信息提供部门负责，并直接作为审批依据，各部门可根据在线平台调取的信息办理审批。

第四十六条 市发展改革、经贸信息、财政、规划国土、市场监管和质量监管、人居环境、交通运输、文体旅游、住房建设、水务、城市管理、气象、应急、安全生产、公安交警、公安消防、档案等涉及建设项目审批服务的部门负责在线平台的应用，加强执行项目代码制度，严格项目代码核验，确保本部门审批业务系统与在线平台双向实时连通，部门审批业务系统的审批过程和结果信息须实时流转至在线平台。

建设单位通过在线平台完成项目审批的事项报件、项目变更、中止申请等，对申报信息的真实性、有效性负责。

各部门应指定人员负责处理本部门审批业务系统与在线平台数据交换及其他业务运行的异常问题，制定异常问题应急解决预案，确保本部门信息系统稳定运行。

第四十七条 市政务服务管理部门负责在线平台的建设、运行维护和数据管理。根据项目报建需求，拟定业务信息共享要求，配置审批业务链条、事项材料结果映射关系，维护并联事项“一表制”表单，监控并预警业务办理进度。对审批部门超时限办理、无充足理由退件等问题进行通报。制定信息系统运行维护细则、安全保障预案和安全防护策略，保障在线平台安全稳定运行。

第四十八条 建设单位按照建设项目办事指南规定的内容和要求准备申报材料，行政服务大厅统一受理，即时转审批部门办理。除以下情形外，审批部门不得拒收、退件：

- （一）申报材料与建设项目事项办事指南要求不符的；
- （二）项目情况或申报材料明显不具备许可条件的；
- （三）建设单位主动申请要求撤回的；
- （四）伪造申报材料的。

申报材料不具备许可条件或内容深度达不到审批要求，但能补齐补正的，审批部门通过在线平台一次性明确告知建设单位补齐补正要求。需要补齐补正申报材料的，以完善材料后为正式受理时间。

建设单位收到补齐补正通知后 20 个工作日内未补齐补正材料的，予以退件处理。退件处理的，在线平台纳入报件质量统计。

申报材料和审批结果的收发及流转、办事信息的推送，按“一门一网”相关业务规则执行。

第四十九条 建设项目使用单位应积极支持和配合建设单位开展工作，在开展施工图设计前须最终确定项目建设的需求。

建设单位应严格履行项目建设的主体责任，严格执行建设项目各项标准，与政府部门协同配合，提高项目相关设计文件、申报材料的质量，及时报建，项目报建情况纳入在线平台数据分析。

第五十条 市发展改革部门依托在线平台，建立工程建设项目审批信用信息平台。各行业主管部门建立黑名单制度，对企业和从业人员违法违规、不履行承诺的不良行为在深圳网上办事大厅向社会公开，构建“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。

第五十一条 市发展改革部门要对建设项目投资决策、建设管理、项目效益等方面进行全面评价，评价报告按年度在在线平台上公布。

市政务服务管理部门依托在线平台，对项目审批全流程的审批服务事项、审批环节、审批时限以及项目报建等实行网上监督、实时预警、绩效考核。

对主办部门未履行职责，对不按规定的流程、时限实施审批的，或审批部门没有按要求提前介入，或没有提供明确意见，导致项目审批迟滞的，由市政务服务管理部门根据具体情形提请市政府进行问责。

第六章 附 则

第五十二条 本规定所称的房建类项目，主要包括公共教育、医疗卫生、社会保障、文体设施、保障性住房、产业园区及其配套等建设项目。

本规定所称的市政类项目，主要包括道路（含桥梁、隧道）、综合管廊、市政管网、河道综合整治等线性建设项目，以及综合性交通枢纽、立体停车库、市政园林、污泥处置厂、水厂、水质净化厂、排涝泵站、边坡加固及维护、水库管养用房等非线性建设项目。

第五十三条 市政非线性类工程施工许可办理流程参照房建

类办理流程执行。

政府投资建设项目的竣工验收和不动产登记参照《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》第五章相关规定执行。

电网工程在建设工程规划许可阶段参照本规定执行。

其他市政府投资项目及各区（含新区、合作区）政府投资项目参照本规定执行。

第五十四条 本规定自 2018 年 8 月 1 日起施行。

（来源：深圳市人民政府）

四、《深圳市福田区城市更新局关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》

为深入贯彻落实城市更新“强区放权”改革要求，确保城市更新工作有序推进，进一步推动福田区内城市更新项目进展，努力消除更新单元计划范围内可能存在的安全隐患，依照《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第 290 号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1 号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38 号）（以下简称《暂行措施》）等相关政策规定，结合我区实际，现提出如下意见：

一、加强城市更新单元计划的管理

（一）【优先推进】坚持统筹管理、有序开发，城市更新单元计划符合以下条件之一的，在更新单元计划申报、规划审批及项目实施中予以优先推进：

1、为落实政府近期急需建设的学校、医院、轨道交通、次干道以上道路、河道整治等公共服务设施和基础设施，在纳入更新计划前

启动并完成公共利益用地上房屋收购及搬迁补偿工作的项目；

2、落实医疗、教育、养老、交通等重大公共设施建设且土地移交率在 **35%**以上，在纳入更新计划前启动并承诺在政府规定时间内完成公共利益用地上房屋收购及搬迁补偿工作的项目；

3、有助于消除危险边坡、地陷等地质灾害及经常性水浸、严重消防隐患、危房集中等安全隐患区域的项目；

4、有助推进福田区重点产业片区转型升级，落实“深港科技创新合作区”建设的产业类项目；

5、除相关法律、法规及政策另有规定外，在纳入更新计划前启动并完成项目拆除范围内建筑面积占总建筑面积 **2/3** 以上且权利主体数量占总数量 **2/3** 以上的房屋收购及搬迁补偿工作的非单一权利主体项目或完成全部房屋收购及搬迁补偿工作的单一权利主体项目，但旧住宅区改造项目除外。

（二）【未列入计划的旧住宅区改造】旧住宅区改造坚持政府主导、稳定推进的原则，亟需改善居住条件的成片旧住宅区，符合棚户区改造政策的，应优先按照棚户区政策实施改造，由辖区街道办开展意愿征集等前期工作。不符合棚户区改造政策，确需通过城市更新政策实施改造的成片旧住宅区，由辖区街道办作为更新单元计划的申报主体。混合零散旧住宅区的更新单元，由非旧住宅区部分申报单位与辖区街道办联合作为更新单元计划的申报主体。

市场主体违规进驻旧住宅区（包括与旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等混杂的零散旧住宅区，下同）开展意愿征集、补偿签约等活动的，区城市更新主管部门可将违规行为记入城市更新企业信用档案，情节严重的，**3**年内不得在福田区参与城市更新活动。

（三）【已列入计划的旧住宅区改造】对于已列入城市更新单元计划的旧住宅区，自本意见施行之日起 **3** 个月内，申报主体向区城市

更新主管部门报送搬迁补偿谈判工作方案，明确搬迁补偿谈判工作进度，区城市更新主管部门进行重点核查，确实长期未有任何进展的，可按程序调出计划。更新单元被调出计划后，已取得的相关批复文件即时失效，自调出计划之日起**3**年内不得再申报更新单元计划。旧住宅区如需改造的，优先按照棚户区政策实施改造。

（四）【更新意愿征集】本意见施行后，城市更新单元计划申报主体在进行意愿征集时，建议并鼓励在更新意愿证明文件中明确搬迁人、房屋搬迁补偿方式、补偿标准。在更新意愿证明文件中明确前述事项的更新单元，区城市更新主管部门在更新单元计划申报审批时可以加强指导，加快审批。

（五）【更新计划清理】加强项目管理，定期开展更新计划清理。城市更新项目存在《暂行措施》第二十八条规定的三种情形或单一权利主体项目自城市更新单元规划批准或调整之日起**12**个月内首期未办理用地出让手续的，区城市更新主管部门可根据项目实际进展情况按程序调出计划。

同时，本意见施行前已列入更新单元计划的城市更新项目存在以下情形的，由区城市更新主管部门进行重点核查，确实无法推进的，可按程序调出计划：

1、对于城市更新单元计划公告之日起**12**个月内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的，自本意见施行之日起**3**个月内仍未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批；

2、对于城市更新单元规划批准或调整之日起**24**个月内，项目首期未确认实施主体的，自本意见施行之日起**6**个月内仍未完成首期实施主体确认；

3、对于项目首期实施主体确认之日起**12**个月内，未办理用地出让手续的，自本意见施行之日起**6**个月内仍未完成用地出让手续办理；

在上述情形规定的期限届满前，区城市更新主管部门可以提前 3 个月公告项目进展情况及拟处理措施；确实出现上述情形的，区城市更新主管部门提请区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组）审议调出更新单元计划，区领导小组审议通过的，区城市更新主管部门在区城市更新主管部门办公场所、项目所在辖区街道办、项目现场、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳福田政府在线网站对计划调出进行公告并报市规划国土委备案。更新单元被调出更新计划的，已取得的相关批复文件即时失效。被调出更新计划的更新单元，自调出计划之日起 3 年内不得申报更新单元计划。

（六）【规劝退出】鼓励和支持有实力、有信誉、有品牌、有资质、有经验的开发企业参与城市更新工作。城市更新单元列入计划后，如意向实施主体财务状况恶化或不具备项目开发实力导致城市更新项目长期未能推进的，区城市更新主管部门可以视情况规劝意向实施主体退出项目。

二、进一步规范和促进城市更新搬迁补偿行为

（七）【谈判促进平台】辖区街道办及有关部门应当组织社区、搬迁人和权利主体共同搭建搬迁补偿谈判促进平台。对于城市更新单元规划已批准的项目，经申报主体或权利主体申请，根据争议或谈判事项的具体情况，辖区街道办可以搭建协商平台，居中调解，促进争议双方尽力达成一致意见。当事人就争议或谈判事项达成一致意见后，在辖区街道办的主持下制作并签订《搬迁补偿安置协议》。

（八）【第三方的引入】鼓励搬迁人和权利主体引入仲裁机构、调解机构、行业专家等独立第三方参与搬迁谈判，妥善协调、处理谈判争议或纠纷事项，提升搬迁谈判效率。

（九）【规范搬迁补偿市场秩序】搬迁人和权利主体应当遵循公平合理、价格公允、依法合规的原则共同协商搬迁补偿方案，营造良好、规范的搬迁补偿市场秩序。对于搬迁补偿标准明显偏离市场价值

等扰乱搬迁补偿市场秩序的行为，区城市更新主管部门与辖区街道办可以主动介入并及时制止。

三、加强城市更新单元范围内物业管理

（十）【联合检查】城市更新单元计划公告后，该更新单元范围列为重点监管区域，重点加强对区域内物业可能存在的安全隐患管理。区城市更新主管部门、辖区街道办、消防、安监、城管、质监、环保、住建等部门可以建立联动机制，对重点监管区域内物业加强综合管理，必要时可成立联合检查组进行实地定期检查。

（十一）【安全隐患排查】城市更新单元计划公告后，重点监管区域内权利主体应当开展房屋安全隐患自查工作，对于存在重大消防、安全、治安隐患的房屋，应当及时完成整改后报区消防主管部门、辖区街道办、区安监主管部门备案。已签订房屋搬迁补偿安置协议的，相关安全隐患排查及整改工作由权利主体和搬迁人共同负责，相关安全责任由权利主体和搬迁人共同承担。

鼓励权利主体签订搬迁补偿安置协议，并委托申报主体开展安全隐患检查、整改工作。已签订房屋搬迁补偿安置协议且交房的，由搬迁人开展安全隐患排查及整改工作，并对安全问题负责。未及时整改或整改后不符合安全要求的，由有关部门依法查处，辖区街道办协助有关部门开展清理、整治工作。对于不签订搬迁补偿安置协议的权利主体，存在安全隐患但拒不整改或整改后不符合安全要求的，由有关部门联合辖区街道办依法加大查处力度，造成安全事故的，依法追究法律责任。

（十二）【消防监督检查】全面排查重点监管区域内的消防安全隐患，政府对重点监管区域内物业加强消防监督检查，排查消防安全隐患，依法对消防违法行为进行查处。已签订房屋搬迁补偿安置协议的，相关消防安全责任由权利主体和搬迁人共同承担；已签订房屋搬迁补偿安置协议且交房的，相关消防安全责任由搬迁人承担。

（十三）【安全生产管理】加强安全生产防控工作，政府对重点监管区域内的生产经营单位遵守安全生产法律、法规、规章的情况加强检查，依法对安全生产违法行为进行查处。

（十四）【出租屋安全管理】加强重点监管区域内的出租屋安全管理，政府将对重点监管区域内出租屋加强管理，严格控制业主改变建筑物结构和使用性质等行为，对于改变建筑物结构及使用性质的，必须严格履行报批手续。出租屋存在重大消防、安全、治安隐患的，有关部门依法查处，有人员居住其中的，由辖区街道办依法清理。权利主体完成房屋整改并报辖区街道办与房屋租赁管理部门备案后，方可继续出租房屋。

（十五）【企业登记管理】城市更新单元计划公告后，由区城市更新主管部门向市场监督管理部门及辖区街道办通报城市更新单元范围，辖区街道办网格信息管理中心向市场监督管理部门提供重点监管区域内的具体房屋编码，市场监督管理部门不再办理该区域内的企业设立登记或企业营业执照续期，并可结合项目实施情况，督促企业在一定期限内办理注销或者地址变更，已批准的城市更新单元规划确定的非拆除重建区域除外。

严禁企业使用或租用违法建筑房屋从事生产经营。市场监督管理部门发现企业使用或租用违法建筑从事经营活动的，依法进行查处。

严禁企业使用或租用危险房屋从事生产经营。危险房屋在治理、解危前，市场监督管理部门不得办理或延续企业营业执照。如房屋安全责任人未及时采取措施治理、解危且企业拒不办理注销或地址变更的，市场监督管理部门依法进行查处。

（十六）【违法建筑查处】城市更新单元计划公告后，禁止在重点监管区域内非法加建、改建或扩建建筑物。违反规定的，政府将依法进行查处、清理、拆除。

四、建立城市更新诚信管理体系

（十七）【城市更新企业信用档案】建立健全各市场主体参与计划申报、规划编制、房屋搬迁补偿安置、房屋拆除、建设管理、公益事业等行为的信用记录，结合司法机关行贿犯罪档案，建立城市更新企业信用档案，相关部门在城市更新业务办理、项目实施监管等业务中应当将城市更新诚信信息作为重要考量因素。同时，信用档案将报市规划国土委备案，并通报其他各区城市更新主管部门参考。

（十八）【法律责任】有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、土地及建筑物核查、城市更新计划申报、城市更新规划编制与审批、实施主体确认申请等城市更新活动中，如有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、炒卖项目、行贿等行为的，相关部门将及时查处；情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、其他

（十九）【施行时间】本意见自 2018 年 7 月 10 日起施行，试行时间三年。

（二十）【文件解释】本意见由福田区城市更新主管部门负责解释。

（来源：福田区城市更新局）

五、《深圳市建筑物（群）命名规则（试行）》

第一条 为引导和规范建筑物（群）的命名、更名工作，依据《深圳市地名管理办法》有关规定，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本规则所称建筑物（群）为《深圳市地名管理办法》第三条第六款所指居住、商业服务业、行政办公、工业、仓储等用途的建筑物（群）。

第三条 建筑物（群）名称应当遵循一地一名的原则。

建筑物（群）名称原则上以宗地为基本单位进行命名。土地使用权人相同且功能一致、起止年限相同的相邻宗地，其地上建筑物（群）可申请同一命名。

一地多名的，应当进行标准化处理，确定唯一的名称和用字。

第四条 建筑物（群）名称应当由专名和通名两部分构成。

专名是指建筑物（群）名称中用来区分各个地理实体的专有名词。

通名是指建筑物（群）名称中用来区分地理实体类别的字词。

第五条 本市行政区域范围内的建筑物（群）名称专名不得重名，并避免同音、近音。

有下列情况之一的为重名：

（一）两个名称的汉字书写完全一样；

（二）在其他已经批准的建筑物（群）名称前增加或者减少“新”、“大”、“老”、“旧”等字样作限定词的，视为重名，但同一开发建设单位或者房地产权利人申请命名、更名的除外；

（三）在其他已经批准的建筑物（群）名称后加“雅”“华”等字样作通名修饰词的。

两个名称的汉语拼音书写相同但字形不同的为同音。

两个名称的汉语拼音发音相近且容易导致混淆的为近音。

第六条 专名用词不得有下列情形：

（一）违反《中华人民共和国国家通用语言文字法》规定，使用

外文、繁体字、异体字、自造字、阿拉伯数字、生僻字（派生地名除外）、标点符号等；

（二）使用有损国家主权、民族尊严和领土完整，或带有民族歧视性的字词；

（三）使用具有中央国家机关所在地、有特定含义标志性建筑物名称或特定政治色彩的词语；

（四）使用党和国家领导人的名字（纪念类建筑物除外）；

（五）使用违背社会公序良俗或者可能产生其他社会不良影响的字词；

（六）使用国内外驰名商标名称，但商标专用权人以该商标为自有建筑命名的除外；

（七）使用具有广泛知名度和固定中文译法的外国国家、城市、行政区域、河流、山脉等地名；

（八）使用“中华”、“中国”、“全国”、“国家”、“国际”、“世界”、“亚洲”、“亚太”等类型词语，但具有特定产业功能并与其定位相符的除外。

第七条 专名冠以国名、省名等行政区域名称的，应由受理申请的地名主管部门报省地名主管部门核准。

专名冠以市、区、街道等行政区域名称的，应由受理申请的地名主管部门征求相关主管部门意见后核准。

专名使用国家机关、事业单位、社会团体等名称及其简称的，该建筑物（群）应为相应机构办公场所。

第八条 通名应当名实相符，并符合以下规定：

（一）建筑物（群）应当具备与通名相适应的用途、占地面积、总建筑面积、高度、绿化等条件；

（二）不得使用国、省、市、县、区、镇、海、港、湾、洲、森林、岛、公园、街、邦、门、世家等易产生歧义和导致公众混淆的词语；

（三）不得重叠使用，但派生地名除外。

第九条 通名应当分类专用：

（一）土地用途为居住的通名一般为城、村、园、苑、院、府、楼、庄、居、阁、庭、庐、里、坊、邸、轩、亭、寓、筑、舍、台、馆、花园、厦、大厦、广场、家园等；

（二）土地用途为非居住的通名一般为楼、厦、大厦、园、公寓、苑、坊、城、都、广场、中心、基地、园区、工业区、工业园等。

第十条 以下特定通名应适用于符合相应要求的建筑物（群）：

（一）城：占地面积 10 万平方米以上且总建筑面积 30 万平方米以上的居住、商业用途建筑物（群）；

（二）村：占地面积 5 万平方米以上且总建筑面积在 15 万平方米以上，具有较完善生活配套设施的居住用途建筑物（群）；

（三）花园：占地面积 2 万平方米以上，绿地和休闲地面积（含屋顶绿化）占整个用地面积 35%以上的居住用途建筑物（群）；

（四）山庄：依山而建的居住用途建筑物（群）或以休闲度假为用途的建筑物（群）；

（五）别墅：占地面积 1 万平方米以上，且容积率小于 1 的低层低密度高级居住用途建筑物（群）；

（六）厦、大厦：地面以上建筑层数在 20 层以上或总建筑面积 3 万平方米以上的高层建筑物（群）；

（七）广场：占地面积 1 万平方米以上且有整块面积 2000 平方米以上的露天公共场地（不包括停车场）向公众开放的建筑物（群）；

（八）中心：具有某一特定主导功能，占地面积在 2 万平方米以上且建筑面积在 20 万平方米以上的建筑物（群），须在通名前增加表示主导用途的词语；

（九）基地：具有某一特定主导功能的政府投资类项目建筑物（群），须在通名前增加表示主导用途的词语；

（十）园、园区、工业园、工业区：占地面积 3 万平方米以上的工业、仓储用途建筑物（群）。

本条规定中“以上”包括本数。

第十一条 本规定自发布之日起施行，有效期五年。

附件：《深圳市建筑物（群）命名规则》解读材料

附件一：《深圳市建筑物（群）命名规则》解读材料

一、为什么只出台关于建筑物（群）的命名规则？

2012 年《深圳地名管理办法》（简称《办法》）颁布施行，明确了我市地名命名、更名及注销的规则及程序。《办法》第二十四条规定，各类地理实体地名具体的命名、更名规则由地名行政主管部门另行制定。考虑到一次性制定所有地名类别的命名规则需要协调的部门比较多，历时较长，我委拟分别制定各地名类别的命名规则。本次《规则》制定针对建筑物（群）名称的命名，包括居住、商业服务业、行政办公、工业、仓储等用途的建筑物。下阶段将陆续制定道路、桥梁、隧道及轨道的命名规则。

二、相邻两宗地的用地功能、受让时间及受让年期相同，能否取同一个名称？

建筑物（群）名称原则上应当一地一名，以宗地为基本单位进行

命名。若属于土地使用权人相同且功能一致、起止年限相同的相邻宗地，其地上建筑物（群）可申请同一命名。

三、什么是专名和通名？

建筑物（群）名称由专名和通名构成。专名是指建筑物（群）名称中用来区分各个地理实体的专有名词，用词应以达到地名名实相符为目标，不得随意浮夸、求大求洋。通名是指建筑物（群）名称中用来区分地理实体类别的字词。例如芙蓉花园，其中“芙蓉”为专名，“花园”为通名。

四、“芙蓉花园”和“新芙蓉花园”算重名吗？

在其他已经批准的建筑物（群）名称前增加或者减少“新”、“大”、“老”、“旧”等字样作限定词的，视为重名，但同一开发建设单位或者房地产权利人申请命名、更名的除外。

若“芙蓉花园”和“新芙蓉花园”为同一开发建设单位或房地产权利人，则不视为重名；若为不同开发建设单位或房地产权利人，则视为重名。

五、什么情况下可以使用行政区域名称来命名？

一般情况下，不得使用“中华”、“中国”、“全国”、“国家”、“国际”、“世界”、“亚洲”、“亚太”、“广东”、“深圳”等行政区域名称命名。若须冠以国名、省名以上等级行政区域名称的建筑物（群）名称，应由受理申请的地名主管部门报省地名主管部门核准；若须冠以市、区、街道等行政区域名称的建筑物（群）名称，应由受理申请的地名主管部门征求相关主管部门意见后核准。同时，申请单位应提交证明建筑物用途与所申请行政区域名称层级匹配的证明材料。

六、若在工业园区内部建一栋配套宿舍，宿舍楼可以取名叫“xx阁”吗？

建筑物（群）名称原则上以宗地为基本单位进行命名。若该宿舍楼为单独宗地，且土地用途为居住，则可参照居住用途建筑物（群）命名规则进行命名。若该宿舍楼不是独立宗地，则不需单独申请命名。

七、《规则》中关于通名的标准为什么与广东省有关规定不一致？

《规则》按照国家、省相关政策规定明确了通名适用范畴，考虑到我市城市建设高密度发展，新增用地稀缺，未来土地利用更需体现节约集约，向高度要空间，因此，《规则》参照《广东省建筑物住宅区名称管理规定》（简称《省规定》）的分类，对特定通名的标准适度进行了修订，适当下调了各类通名标准的占地规模，上调了建筑面积标准。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

六、《深圳市宝安区棚户区改造项目实施主体预选库管理暂行办法》

第一章 总则

第一条 为规范宝安区棚户区改造项目实施主体管理，推进棚改工作实施，建立和完善棚户区改造实施主体管理机制，提高效率，防范风险，根据《中华人民共和国招标投标法》、《关于建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府〔2015〕73号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）、《深圳市政府购买棚户区改造服务管理办法》（深建规〔2016〕7号）等法律法规及相关政策的规定，结合宝安区实际，制定本办法。

第二条 宝安区范围内的棚户区改造项目实施主体的管理适用本办法。

第三条 实施主体是指，已在深圳市宝安区住房和建设局（以下简称“区住房和建设局”）棚户区改造项目实施主体预选库中，有能力、有意愿且受区住房和建设局聘请，参与棚户区改造项目的前期准备、组织签约、建设开发等工作的房地产开发企业及人才住房专营机构。

第四条 实施主体预选库，是指通过预选公开招标方式，对实施主体的资质能力、人员力量、过往业绩和履约评价、是否存在行政处罚和刑事处罚等情况进行综合审查，从中择优选出一定数量的企业组成的预选库。由区住房和建设局按照本办法的规定从预选库中选择实施主体进行棚户区改造项目的实施工作。

第五条 实施主体的管理主要包括实施主体的准入、选定、履约考核及退出等内容。

第六条 实施主体的管理应当遵循以下基本原则：

（一）遵守相关法律法规和深圳市、宝安区相关管理制度；

（二）统一管理，区住房和建设局对实施主体的准入、选定、履约考核及退出等进行统一管理。实施主体应自觉接受区住房和建设局的管理和考核；

（三）坚持公开、公平、公正、竞争、择优、自愿、诚实信用的原则。

第七条 区住房和建设局负责预选库的组建和日常监督管理。

第八条 区住房和建设局应当从预选库中选择实施主体，有下列情形之一的除外：

（一）对于已经纳入棚户区改造年度计划的项目，区住房和建设局根据本办法第十五条的规定经过两次邀请，预选库内的企业均

未响应的；

（二）在本办法实施前已公开招标产生相应实施主体且协议期未
满的。

若出现本条第（一）项的情况，区住房和建设局将依据相关法律
规定对项目进行单独招标。

第九条 房地产开发企业提交加入预选库申请时，应书面承诺无
条件遵守本办法的规定。

第十条 实施主体预选库内的企业数量最多不超过 7 家，进入预
选库内的企业的服务期限为 2 年。

第二章 准入条件及准入程序

第十一条 预选库采用预选公开招标方式，实行自愿申请、公
开报名、资格审查、评审确定的入选原则。深圳市人才安居集团有限
公司、深圳市宝安人才安居有限公司作为人才住房专营机构依申请直
接入库，不占用预选库名额。

第十二条 申请加入实施主体预选库的条件为：

- （一） 具有独立法人资格；
- （二） 企业或其全资、控股子公司具有房地产开发资质；
- （三） 银行出具的近一年内超过人民币 20 亿元的授信额度证
明；
- （四） 近三年内无行贿犯罪记录；
- （五） 不允许挂靠和转包，不接受联合体投标；
- （六） 其他条件。

第十三条 申请加入预选库应当提交下列资料：

- （一）申请表；
- （二）工商营业执照；
- （三）企业相关资质证书；
- （四）近三年的相关业绩证明；
- （五）无违法犯罪记录或未受处罚证明；
- （六）书面承诺书；
- （七）招标人要求提交的其他材料；
- （八）申请人认为应当提交的其他材料。

第十四条 准入程序

（一）招标方式

区住房和建设局可以根据情况采用投标报名、资格后审的方式进行公开招标来确定实施主体预选库中标企业名单。

（二）预选库的招标程序

由区住房和建设局负责编制招标方案；深圳市建设工程交易中心宝安分中心（以下简称“区建设工程交易服务中心”）负责编制招标文件，并组织公开招标。区住房和建设局组建评标委员会对投标的企业进行评标，并组建定标委员会根据评标委员会的评标报告以票决方式来确定进入预选库的中标企业的名单。

第三章 实施主体选定规则

第十五条 选定规则

在宝安区范围内进行的棚户区改造项目，由区住房和建设局采取如下方式选定项目实施主体：

（一）对于纳入棚户区改造年度计划的项目，可由区住房和建设局直接确认人才安居集团或宝安人才安居公司为实施主体，也可由区住房和建设局向预选库内的所有企业发出邀请函并提供项目的相关资料，要求在规定的时间内响应并提交项目初步实施方案。区住房和建设局组建实施主体选定工作小组及监督小组在区建设工程交易服务中心采用票决方式在响应邀请的企业中选定实施主体。

（二）在区住房和建设局规定的时间内，如响应邀请的企业只有1家，可直接选定该企业为项目的实施主体，选定结果应在区建设工程交易服务中心网站公示；如无企业响应邀请的，将由区住房和建设局重新开展邀请的程序。

第四章 监督管理、考核与退出

第十六条 区住房和建设局负责实施主体的履约监管，对实施主体采取动态考核管理机制。

第十七条 实施主体的考核原则：

- （一） 客观、公正原则；
- （二） 一线人员直接评价原则，即谁使用谁评价；
- （三） 评价过程可追溯原则，即谁评价、谁负责，评价过程可追溯。

第十八条 分项目考核和周期考核进行：

（一）项目周期不足一年的，应在项目结束后三个月内完成实施主体履约考核；

（二）项目周期超过一年（含）的，每年应至少进行一次实施主

体履约考核，履约考核应于次年三月末前完成；

（三）区住房和城乡建设局应按照本办法规定的考核内容，进一步细化考核要求，并制定考核方案和考核评价表，对实施主体履约考核评价的各项指标进行评分。

第十九条 实施主体的履约考核内容，主要由质量控制、进度控制、安全控制、环保控制、信息管理、合同履行、廉洁诚信等方面组成。

第二十条 有以下情形之一的，可由区住房和城乡建设局调出预选库：

- （一） 弄虚作假、隐瞒真实情况骗取实施主体资格的；
- （二） 有转包、挂靠等违规行为的；
- （三） 因其公司资质降低达不到实施主体资质条件的，或被行业主管部门责令停业或取消资质的；
- （四） 无正当理由，响应并提交初步实施方案后拒绝签订合同或履约的；
- （五） 造成严重后果或恶劣影响的；
- （六） 周期考核评价得分为不合格的；
- （七） 存在违反法律、法规行为的；
- （八） 实施主体因自身原因，退出合作的。

第二十一条 实施主体如有违反法律法规或相关政策的行为并造成严重后果的，经核实，可视情况列入宝安区棚户区改造实施主体黑名单。

第二十二条 区住房和城乡建设局不得将棚户区改造工作委托给因违反本办法第二十条的规定被调出实施主体预选库及被列入黑名单不

满三年的企业。

第五章 附则

第二十三条 本办法由区住房和建设局负责解释。

本办法自发布之日起实施，有效期两年。

附件：《宝安区棚户区改造项目实施主体管理暂行办法》政策解读

附件一：《宝安区棚户区改造项目实施主体管理暂行办法》政策解读

1、问：棚户区改造实施主体的定义？

实施主体是指，已在深圳市宝安区住房和建设局（以下简称“区住房和建设局”）棚户区改造项目实施主体预选库中，有能力、有意愿且受区住房和建设局聘请，参与棚户区改造项目的前期准备、组织签约、建设开发等工作的房地产开发企业及人才住房专营机构。

2、问：申请加入实施主体预选库的条件有哪些？

答：（1）具有独立法人资格；

（2）企业或其全资、控股子公司具有房地产开发资质；

（3）银行出具的近一年内超过人民币 20 亿元的授信额度证明；

（4）近三年内无行贿犯罪记录；

(5) 不允许挂靠和转包，不接受联合体投标；

(6) 其他条件。

1、问：《办法》中规定的实施主体的数量及服务年限？

答：实施主体预选库的企业数量最多不超过 7 家，进入预选库内的实施主体的服务期限为 2 年。

2、问：实施主体的招标方式是什么？

答：由区住房和建设局负责编制招标方案；深圳市建设工程交易中心宝安分中心负责编制招标文件，并组织公开招标。区住房和建设局组建评标委员会对投标的实施主体进行评标，并组建定标委员会根据评标委员会的评标报告以票决方式来确定进入预选库的中标实施主体的名单。

3、问：《办法》对实施主体的选定方式有何规定？

答：有如下两种情况：

(1) 项目立项后，由区住房和建设局向预选库内的所有企业发出邀请函并提供项目的相关资料，要求在规定的时间内响应并提交项目初步实施方案。区住房和建设局组建实施主体选定工作小组及监督小组在深圳市建设工程交易服务中心宝安分中心采用票决方式在响应邀请的企业中选定实施主体；

(2) 在区住房和建设局规定的时间内，如响应邀请的企业只有 1 家，可直接选定该企业为项目的实施主体，选定结果应在区建设工程交易服务中心网站公示；如无企业响应邀请的，将由区住房和建设局重新开展邀请的程序。

4、实施主体的考核主体和考核周期是什么？

答：考核主体为服务需求单位。项目周期不足一年的，应在项目结束后三个月内完成实施主体的履约考核；项目合作周期超过一年（含）的，每年应至少进行一次实施主体履约考核，履约考核应于次年三月末前完成。

5、问：对实施主体的考核内容是什么？

答：主要有质量控制、进度控制、安全控制、环保控制、信息管理、合同履约、廉洁诚信等。

6、问：调出预选库的情况有哪些？

答：有如下 8 种情况：

- （1）弄虚作假、隐瞒真实情况骗取实施主体资格的；
- （2）有转包、挂靠等违规行为的；
- （3）因其公司资质降低达不到实施主体资质条件的，或被行业主管部门责令停业或取消资质的；
- （4）无正当理由，成交后拒绝签订合同或履约的；
- （5）造成严重后果或恶劣影响的；
- （6）周期考核评价得分为不合格的；
- （7）存在违反法律、法规行为的；
- （8）实施主体因自身原因，退出合作的。

（来源：宝安区住建局）

七、《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场 平稳健康发展的通知》

为贯彻落实党的十九大精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，规范房地产市场秩序，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，现提出以下措施：

一、加强法人单位购买住房管理

暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房。

通知发布之日起，停止办理企事业单位、社会组织等法人单位购买新建商品住房和二手住房网签手续；通知发布之日前已办理网签的，可继续完成交易。

二、加强商务公寓销售和运营管理

各类新供应用地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过 10 年。

通知发布之日起，个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起 5 年内禁止转让。通知发布之日前已办理网签但尚未取得不动产权利证书的，不在禁止转让之列。

三、加强商品住房转让管理

居民家庭新购买商品住房的（不含人才住房、安居型商品房），自取得不动产权利证书之日起 3 年内禁止转让。

通知发布之日前已办理网签但尚未取得不动产权利证书的新建商品住房和二手住房，不在禁止转让之列。

四、完善差别化住房信贷政策

对购房人离婚 2 年内申请住房商业贷款或公积金贷款，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于 70% 执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于 30% 执

行；若能提供离婚前家庭仅有 1 套住房证明的按贷款首付款比例不低于 50% 执行。

市房地产主管部门将进一步加大市场整顿力度，联合市场监管、公安、宣传等部门开展打击侵害群众利益治理房地产市场乱象专项行动，严厉打击房地产开发企业、中介机构、自媒体恶意炒作、发布虚假信息、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为。进一步加强新建商品住房的销售管理工作，对社会关注度较高、预计购房人数较多的楼盘，引导房地产开发企业尽可能采用“线上诚意登记、公证摇号”、“线下公证选房”的模式开展相关销售工作，并对预售商品住房的公证摇号、按序选房过程进行全程监管。

附件：对《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》的解读

（来源：深圳市人民政府办公厅）

附件一：对《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》的解读

自 2016 年 10 月发布“深八条”政策以来，深圳市坚决落实各项调控措施，确保房地产市场平稳健康发展。今年 3 月，针对二级市场投机炒作，市规土委、人行、银监局又联合发布了“三价合一”政策，打击二手房“阴阳合同”、“偷税漏税”行为，压缩房地产投机生存空间。近期，我市房地产市场基本平稳，新建商品住宅价格连续 21 个月下降，二级市场乱象初步得到治理。但是，房地产市场形势还不稳定，市场投机炒作仍比较明显；特别是新房市场，近期出现了企业

参与炒房、个人借助离婚炒房、利用商务公寓炒房等现象，对房地产市场的健康稳定发展带来不利影响。

在此背景下，深圳市委市政府本着“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”定位，本着“坚持房地产调控目标不动摇、调控力度不放松”等原则，结合本市实际，发挥地方政府主体责任，出台了《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）。

一、《通知》的主要内容

一是企业限购。通知发布之日起，暂停企事业法人单位购买新建商品住房和二手住房。

二是商务公寓限售。各类新供应用地上建设的商务公寓一律只租不售；个人、企事业单位新购买的商务公寓5年内限售。

三是个人限售。居民家庭新购买的新建商品住房和二手住房3年内限售。

四是抑制离婚炒房。购房人离婚2年内申请住房贷款，贷款首付款比例不低于七成；但离婚前无房无贷仍按三成执行，仅有一套房按五成执行，购房前2年内有两次及以上离婚记录按七成执行。

二、政策解读

关于企业限购。近期，一些热点项目以公司名义购房的数量占到了房源总套数的20%以上，部分手握大量资金的买家通过注册公司摇号购房，对刚需形成挤压。为此，深圳借鉴北京、上海等城市做法限制企业购房；一是有利于堵住漏洞，避免个人绕开限购政策进行炒房，

二是有助于“摇号购房”的公平性，防止企业“与民争利”。政策的出台及时且必要。

关于商务公寓限售。近五年，我市成交再转手的商务公寓占总成交规模的 70%左右；近一年半，企业购买一手商务公寓占总成交规模的 16.9%，个人和企业炒作商务公寓比较明显。2017 年以来，北京、上海、广州均加大力度，抑制商务公寓投机炒作。该政策的出台，一是有利于抑制投机，堵住社会资金炒作商务公寓；二是确保产业用地供给，发挥商务公寓基本配套作用；三是增加租赁供应，促进企业和个人持有商务公寓出租经营。政策的实施，可能影响开发商参与城市更新的积极性，但对规范市场、抑制炒作、保证未来产业发展空间，具有积极的意义。

关于个人限售。2017 年，我市产权两次转移时间不满 3 年的住房占二手房总成交量的 46%，二手房炒作较为明显。近两年，北京、成都、西安等 50 多个城市出台了住房限售政策，抑制市场炒作、稳定房价预期。该政策的实施，有利于抑制短期炒作和非理性购房，防止未来过度抛售可能导致的经济风险；政策仅对新房限售、未追溯已购住房，有利于住房合理流动且富有人性化。

关于抑制离婚炒房。今年以来，我市离婚人数增长较快，存在通过离婚规避“深八条”限购、限贷政策投机炒房问题。目前，北京、广州等多个城市已出台类似政策，限制借助离婚炒房。该政策的出台，进一步完善了差别化信贷政策、补上政策漏洞，也有利于框正社会伦

理和公德；政策措施较为精细，有利于避免“一刀切”对刚需的伤害，措施具体精准也体现人性化。

此外，《通知》还提出了要加大市场整顿力度，打击侵害群众利益、治理市场乱象等措施；提出“线上公证摇号”、“线下公证选房”等摇号购房模式。这些政策，有利于进一步规范房地产市场秩序，落实住建部七部委治理市场乱象的指示，保证房地产市场公开、公平、公正运行。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

一、广东省国土资源厅关于征求《广东省建设用地审查报批办法意见的公告》（征求意见稿）

《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》（国土资源部第 69 号令）已颁布实施。结合国家对建设用地审查报批管理的要求和我省建设用地审查报批实际，我厅对《广东省建设用地审查报批办法》（粤府办〔2005〕70 号）进行了修订（详见附件 1、2），现面向社会公开征求意见。欢迎社会各界人士积极建言献策，提出宝贵意见和建议，提出修改建议时请说明建议的理由并附上联系方式，以便对征求意见稿进行沟通修改。意见和建议请通过电子邮件方式反馈，时间：2018 年 7 月 10 日-7 月 25 日。

电子邮件：shengting321@126.com

附件：1、广东省建设用地审查报批办法（修订稿，征求意见稿）

广东省国土资源厅

2018 年 7 月 6 日

附件一：广东省建设用地审查报批办法（征求意见稿）

一、总则

第一条 为加强土地管理，规范建设用地审查报批行为，提高审查报批工作质量和效率，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华

《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》（国土资源部 2016 年第 69 号令）以及国家和省的有关规定，制订本办法。

第二条 本办法适用于广东省行政区域内建设用地的审查报批工作。

第三条 县级以上人民政府国土资源行政主管部门负责建设用地的受理、审查、报批工作。

二、用地审批权限

第四条 下列建设用地，依法须经省人民政府审核同意后报国务院审批：

（一）广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等十市经国务院批准的土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施该规划，需将农用地转为建设用地的，经省人民政府审核同意后报国务院审批。

（二）土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围之外，国务院、国务院有关部门或省级人民政府批准、核准的建设项目占用土地，涉及农用地转为建设用地的，经省人民政府同意后报国务院审批。

（三）征收基本农田，或基本农田以外的耕地 35 公顷以上的，或征收土地 70 公顷以上的，经省人民政府审核同意后报国务院审批。

（四）经国务院批准立项的重点建设项目、军事设施以及跨省、自治区、直辖市行政区域的建设项目用地占用国有未利用土地的，经省人民政府审核同意后报国务院审批。

第五条 下列建设用地，依法由省人民政府审批（审核）：

（一）广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等十市经国务院批准的土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，农用地转用和土地征收方案经国务院批准后，分批次组织农用地转用和土地征收实施方案，报省人民政府审核。

（二）经省人民政府批准的市、县（市、区）土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的城市建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，报省人民政府审批。

（三）土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围之外，省发展改革委等部门批准、核准或备案的建设项目占用土地涉及农用地转为建设用地的，报省人民政府审批。

（四）征收基本农田以外的耕地 35 公顷以下的，或征收其他土地 70 公顷以下的，报省人民政府批准。

（五）具体建设项目占用国有未利用地（在广州、深圳市超过 20 公顷，在其他地级市超过 5 公顷）和经省人民政府批准立项的重点建设项目、军事设施以及跨地级以上市的项目占用国有未利用地的，报省人民政府批准。

第六条 下列建设用地，依法由地级以上市人民政府批准：

（一）镇级土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内，为实施该规划需将农用地转为建设用地。

（二）具体建设项目占用国有未利用地，在广州、深圳市 20 公顷以下、在其他地级市 5 公顷以下。

（三）具体建设项目使用本行政区域内的国有建设用地，办理出让、划拨手续。

（四）乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业建设项目使

用本行政区域内的集体建设用地。

第七条 下列建设用地，依法由县（市）人民政府批准：

（一）具体建设项目占用国有未利用地 1 公顷（含本数）以下。

（二）具体建设项目使用本行政区域内的国有建设用地，办理出让、划拨手续。

（三）乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅建设项目使用本行政区域内的集体建设用地。

第八条 农村集体经济组织使用本集体所有的未利用地进行非农建设的，按照本办法第五、六、七条规定的审批权限办理。

第九条 本办法第五条规定的建设用地审批（审核）职权，可以由省人民政府委托地级以上市人民政府或省国土资源行政主管部门实施。

受委托的地级以上市人民政府或省国土资源行政主管部门应以省人民政府名义进行审批（审核），且不得再委托其他组织或者个人实施。

三、用地审核内容

第十条 建设用地审查，应当包括如下内容：

（一）建设用地是否符合土地利用总体规划，是否列入土地利用年度计划；县级以上城乡规划行政主管部门是否已对是否符合城乡建设规划提出审核意见。

（二）农用地转用、补充耕地方案是否落实可行，征收土地和供地方案是否符合国家法律、法规的规定和有关政策。

（三）土地界址、地类、面积是否清楚、准确；土地权属有无争议；有关计算征地补偿的基础数据是否真实、可靠。

（四）拟报批用地是否涉及占用永久基本农田和高标准农田；涉及占用耕地的，是否按规定落实耕地占优补优；涉及占用水田的，是否按规定落实占水田补水田。

（五）涉及征收土地的，征地补偿标准、安置方案是否按规定履行听证告知程序；对被征地农村集体经济组织提出听证申请的，是否按要求举行听证会，听证会上提出的合法要求，当地国土资源主管部门是否已予以采纳。

（六）是否存在违法用地行为，发生的违法用地行为是否已依法处理。

（七）新增建设用地土地有偿使用费是否全额筹备到位。

（八）单独选址建设项目，是否按国家和省的规定办理了用地预审、项目审批（或核准、备案）、初步设计批复等手续。

（九）单独选址建设项目是否符合建设用地标准和集约用地的要求。

（十）单独选址建设项目是否压覆重要矿产资源；压覆重要矿产资源的，是否按规定办理压覆重要矿产资源审批和储量登记手续。

（十一）具体建设项目用地，是否按规定进行了地质灾害危险性评估和专家评审论证。

（十二）用地涉及的其他内容是否符合国家法律、法规的规定和有关政策。

第十一条 建设用地审查工作实行分级负责制。属于本办法第十条所列内容由用地所在地的市或县（市、区）国土资源行政主管部门对其真实性和准确性负责，并提出审查结论意见。上述内容的审查结论性意见应在上报的用地请示中明确。

市或县（市、区）人民政府应对本级国土资源行政主管部门审核意见的真实性和准确性进行审查，并在用地报批时一并提出意见。

省国土资源行政主管部门应加强对各地上报用地材料的审核工作，建立健全有关监管制度，及时通报存在问题。对明显存在质量问题的报件，应退回当地国土资源行政主管部门，责成其进行复核。对出现多次退件或重复出现同一类问题的，上级国土资源行政主管部门可以暂停受理其建设用地报件。

四、用地报批程序

第十三条 市、县（市、区）国土资源行政主管部门在拟订有关用地方案前，应会同有关单位及土地权属单位的代表做细致的土地调查工作，确保有关基础性数据和情况的真实、准确、可靠。

下列基础性数据和情况由市、县（市、区）国土资源行政主管部门负责按下列办法核定：

（一）用地面积严格按《建设用地勘测定界规程》的技术规定划定用地范围，树立界桩后量算。

（二）地类以最新的土地利用现状调查成果为依据核定并与土地利用变更调查图斑图显示的地类一致。如现状调查时的地类与图斑显示的地类不相符，市、县（市、区）国土资源行政主管部门应按程序对土地利用变更调查数据进行更正后再组织报批。

（三）土地权属以土地权属证书和有关权属的历史资料为依据核定；土地现状调查中发现土地权属有争议的，应提供土地权属争议案件调解书或行政处理决定书，或争议各方出具的同意征收土地的书面说明。

（四）用于计算征地补偿标准的土地年产值，以同一区域同类土

地镇一级统计数据予以核定；如镇级无统计，则采用县级的统计数据。

第十四条 建设用地审批分为分批次报批和单独选址报批两种方式。

在土地利用总体规划确定的城市（含建制镇）、集镇、村庄建设用地规模范围内，为实施城市、集镇、村庄规划而占用土地的，按分批次的地上报。一个批次用地可以一块或多块土地同时打捆上报。各市、县（市、区）政府应在本地区当年各项用地计划指标内严格控制每年度用地报批批次。

能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的土地，或同时使用土地利用总体规划确定的建设用地规模范围外和范围内土地，按单独选址方式报批。

第十五条 分批次报批的建设用地审查报批程序如下：

（一）市、县（市、区）国土资源行政主管部门根据实施城市或村庄、集镇规划占用土地的需要，会同有关部门在土地利用总体规划确定的城市或村庄、集镇建设用地规模范围内确定用地的范围和数量后，委托具有法定资质的单位制作建设用地勘测定界报告。

（二）市、县（市、区）国土资源行政主管部门向征地范围内的农村集体经济组织发布征地预公告，预公告的内容主要是拟征地范围、面积、地类以及拟征地的补偿标准、安置方式、土地用途等。

（三）市、县（市、区）国土资源行政主管部门应会同镇人民政府或街道办事处对拟征土地的权属、地类、面积以及地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查，调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认。

（四）市、县（市、区）国土资源行政主管部门拟订《建设用地呈报说明书》《农用地转用方案》（涉及农用地转用时需要，下同）、《征收土地方案》（涉及征地时需要，下同）、《补充耕地方案》（涉及占用耕地时需要，下同），并同时按本办法第十一条的要求提出审查意见一并于 20 个工作日内报同级人民政府审核。涉及征收土地的，市、县（市、区）国土资源行政主管部门应按规定履行征地前听证告知程序，被征地农村集体经济组织或相关土地权利人申请听证的，听证会材料应随用地申请材料一并上报。

（五）经同级人民政府审核同意的上述说明书、方案和审查意见由同级国土资源行政主管部门逐级行文上报有审批权的人民政府国土资源行政主管部门。

（六）需报国务院审批的，由省人民政府审核后上报。

第十六条 单独选址项目用地的审查报批程序：

（一）建设用地单位持以下材料向用地所在地的市、县（市、区）国土资源行政主管部门提出用地申请：

1. 建设用地申请表；
2. 用地预审意见；
3. 项目批准、核准或备案文件；
4. 项目初步设计批准或者审核文件；
5. 有资格的单位出具的勘测定界图及勘测定界技术报告书（需报国务院批准的建设用地以及新建高速公路项目用地，其建设用地勘测定界报告应由具有勘界能力的甲级测绘技术资质的单位制作）；
6. 项目拟占用耕地的，应当提出补充耕地方案；
7. 项目位于地质灾害易发区的，应当提供地质灾害危险性评估报

告；

8. 国土资源行政主管部门依法要求的其他材料。

（二）市、县（市、区）国土资源行政主管部门对上述用地申请及有关材料审查后，拟订《建设用地呈报说明书》《农用地转用方案》《补充耕地方案》《征收土地方案》《供地方案》（以下称“一书四方案”），并同时按本办法第十一条的要求提出审查意见，一并于自受理申请之日起的 20 个工作日内报同级人民政府审核。涉及征收土地的，市、县（市、区）国土资源行政主管部门应按规定履行征地前听证告知程序，被征地农村集体经济组织或相关土地权利人申请听证的，听证会材料应随用地申请材料一并上报。

（三）经同级人民政府审核同意的用地申请由市、县（市、区）国土资源行政主管部门逐级行文上报有审批权的人民政府国土资源行政主管部门。

（四）需报国务院审批的，由省人民政府审核后上报。

第十七条 市、县（市）国土资源行政主管部门对建设用地的审查应当实行国土资源行政主管部门内部会审制度，并可根据实际需要采用集中开会审查等方式进行。

第十八条 市、县（市、区）人民政府应建立建设用地审批（审核）会审制度。用地会审工作由市、县（市、区）人民政府分管领导牵头，国土资源、发展改革、建设、城乡规划、环保、劳动保障、林业、海洋、信访、监察部门为常设成员单位。市、县（市、区）人民政府可根据本地区实际情况增加成员单位。

建设用地审批（审核）会审会议负责对建设占用土地是否符合土地利用总体规划、主体功能区规划、城乡规划、林地保护利用规划、

海洋主体功能区规划及生态保护红线等要求，是否符合产业政策，是否符合环境标准和要求等市场准入条件，是否落实补充耕地方案，补偿安置方案是否合理，征地补偿款和被征地农民社会保障措施是否落实等情况进行审议，并形成会审纪要，就审议的事项逐项作出说明，由会议主持人签署确认，作为用地报批材料附卷归档备查。各地在上报建设用地请示时，应当说明已经本级政府建设用地审批(审核)会审会议通过的情况。凡用地报批没有经过政府建设用地审批(审核)会审会议通过的，上级政府不得受理用地报批。

五、用地报批材料及时限要求

第十九条 建设用地材料应采用国家和省国土资源行政主管部门统一制订的标准格式，实现标准化、规范化。用地报批件所附文字表格和图件应列目录并按规定的顺序装订整齐。须报省人民政府批准的用地，向省报送请示文件和有关附件一份；须报国务院批准的用地，向省报送请示文件和有关附件一式三份。

第二十条 依法由省、市、县（市）人民政府批准的建设用地所涉及的请示和批复行为，可由各级国土资源行政主管部门负责行文，但应注明“经同级人民政府同意”；对省政府委托实施职权，受托机关以省人民政府名义作出的用地批复文件，按省有关规定行文；需报国务院批准的建设用地按国家有关规定行文。

第二十一条 有下列情形之一的建设用地报件，不予受理：

- （一）不符合公文行文规范的；
- （二）请示的内容表述不准确或不完整的；
- （三）不符合本办法列明的各项报批要求的。

第二十二条 各级国土资源行政主管部门办理建设用地审查报

批，应实行服务承诺制，并对内部各办事机构办理审查业务作出明确时限要求。

第二十三条 有审批权的人民政府同级国土资源行政主管部门自受理用地申请之日起，于 20 个工作日内对用地提出审查意见后报同级人民政府审批。

各级人民政府在收到同级国土资源行政主管部门对建设用地的审查意见后，应在 15 个工作日内予以审核或审批。

收到各级人民政府对建设用地的审核或审批意见后，同级国土资源行政主管部门应在 5 个工作日内行文上报或批准。

批复建设用地之前需落实缴纳有关规费的，各级国土资源行政主管部门应在收到审核或审批文件后 2 个工作日内发出缴费通知，督促有关方面在限期内办理完毕有关缴费的手续，并在收到缴费凭证后的 3 个工作日内发出用地批复。

第二十四条 上级国土资源行政主管部门受理建设用地报件后，如需补报有关用地附件或对有关问题作出补充说明，应在收件后 5 个工作日内向下级国土资源行政部门提出。下级国土资源行政部门需要补报的附件或补充说明的材料应在 10 个工作日内补报，在限期内不补报又无正当理由的，报件予以退回。

第二十五条 建立建设用地审批和批后实施情况备案制度。

（一）市、县（市）人民政府依法批准的建设用地，同级国土资源行政主管部门应在批准后 5 个工作日内报省国土资源行政主管部门备案。

（二）经批准用地的征地实施和土地供应情况，市、县（市）国土资源行政主管部门应及时在国家 and 省土地市场动态监测与监管系

统中进行填报，并确保填报信息真实、准确。

六、附则

第二十六条 本办法自公布之日起实施。

第二十七条 本办法由省国土资源厅负责解释。

（来源：广东省国土资源厅）

二、坪山区土地整备局关于公开征求《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》意见的通告（征求意见稿）

为全面实施深圳东进战略，进一步深化土地整备管理制度综合改革，结合坪山实际，规范我区土地整备利益统筹工作，我局代拟了《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》。按照我区重大行政决策程序，现就《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》（征求意见稿）公开征求社会公众意见。有关单位和社会各界人士可在2018年7月30日前，通过

以下两种方式反馈：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市坪山区龙田街道锦绣西路7号（区府二办）305室（邮编518118），联系电话：0755-89995882，并请在信封上注明“政府规章征求意见”字样。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：tdzbzx@szpsq.gov.cn。

坪山区土地整备局

2018年7月12日

附件：1.《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》（公众征求意见稿）

2.关于《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》的编制说明

（来源：坪山区土地整备局）

附件一：《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》（征求意见稿）

各有关单位：

为全面实施深圳东进战略，进一步深化土地管理制度综合改革，高质、高效、规范推进我区土地整备利益统筹工作，拓展发展空间，集约节约利用土地资源，保障深圳东部中心建设，根据《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》（深府〔2011〕102号）、《深圳市人民政府关于印发全面深化规划国土体制机制改革方案的通知》（深府〔2016〕259号）、《坪山区承接“强区放权”改革下放事权工作方案》（深坪府办函〔2017〕28号）的要求以及市土地整备利益统筹政策，结合坪山实际，提出如下指导意见。

一、总体要求

一、指导思想

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东重要指示批示精神，紧紧围绕“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，深入贯彻 2017

年广东省政府工作报告关于“大力推动产业共建,推进新型城镇化,加快城乡一体化发展”和深圳市第六次党代会关于“稳步实施整村(片区)统筹”的精神。在深圳东进战略和全面深化规划国土体制机制改革的部署指导下,对接强区放权政策导向,深入探索我市土地管理制度综合改革,全方位优化土地整备利益统筹项目管理机制体制,为我区社会经济全面发展,建设深圳东部中心和打造特区发展第三极提供坚实保障。

二、 基本原则

——政府主导。充分发挥政府在土地整备利益统筹工作中的主导作用,以实现公共利益和产业发展为导向,以相关法律和法规为依据,以项目实施方案、规划方案和框架协议为核心,统筹使用土地分配、留用地规划、资金预算等手段,有效平衡各方利益,推动土地整备利益统筹工作健康、有序开展。

——社区主体。充分发挥股份合作公司的主体地位。股份合作公司作为社区集体利益的承接者和二次分配者,应以发展集体经济为目标,以保障集体利益为核心,以政府政策大账和居民迁换细账为工具,全力做好土地整备利益统筹项目实施的具体工作。

——规划引领。充分发挥规划在工作推进中的引领作用。坚持规划先行和“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念,着力以高水平规划加强土地空间资源整合利用,平衡各方利益,变蓝图式规划为实施式规划,引领区域高品质建设和环境提升,推动社区融入产城融合发展格局。

——统筹协调。充分发挥土地整备利益统筹工作引领社区空间形态、发展模式、社会结构等各方面重组的契机,统筹协调经济建设、

政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，形成社区五位一体的全面发展新格局。

——利益共享。坚持综合运用土地、规划、资金等政策开展土地整备利益统筹工作，实现发展红利多方共享。在推进土地整备利益统筹项目过程中，探索寻求政府、集体和个人的利益平衡点，妥善解决各利益主体的权益分配问题。

三、 主要目标

根据市、区土地管理制度改革的要求，以全面推进我区土地整备利益统筹工作为总目标，在我区“整村统筹”土地整备试点改革成果的基础上，进一步优化项目实施工作机制，规范土地整备利益统筹项目立项、审批等操作流程，逐步完善土地整备利益统筹项目管理体系，提升土地整备利益统筹项目工作效率和质量，加快区域公共基础设施项目拆迁，拓展产业发展空间，推动产业结构转型，为全面建设“科技创新活跃、新兴产业集聚、商务氛围浓郁、综合交通便利、人居品质优良的深圳东部中心”提供空间保障。

——全面统筹规划土地整备利益统筹“十三五”工作。做好全区“十三五”期间土地整备利益统筹工作安排，深入推进南布、沙湖、沙田（一期）等正在实施的项目，“十三五”期间力争新增2~3个土地整备利益统筹项目。

——形成完整的土地整备利益统筹项目操作流程。制定覆盖土地整备利益统筹项目实施所有环节的操作指引，确保从社区意愿征集到项目开发建设的每个阶段都有章可循、有规可依。

——形成规范的土地整备利益统筹工作管理机制。建立统一、规范的土地整备利益统筹工作管理机制，明确各职能部门的管理范围、

责任分工、管理重点，明确各阶段工作的审批方式、监管方式，提高管理水平和效率。

二、主要政策和措施

（一）强化规划统筹

坚持以坪山区综合发展规划为指引，以土地利用总体规划和城市总体规划为基础，以法定图则为开发方向，开展利益统筹项目的规划研究工作。利益统筹项目规划应当注重科学性、前瞻性与可操作性，优化整合城市空间，促进社区转型发展，按照“可持续发展议程创新·示范区”的规划建设理念，综合部署功能分区、用地布局、基础设施等，实现城市质量的总体提升。原则上不支持多个不连片、小面积的零星地块打包申请土地整备利益统筹项目。

（二）优先保障公共利益

加强对公共基础设施建设用地的保障，优先推进涉及轨道交通、道路、河道治理、学校、医院等重大公共设施的整备利益统筹项目，优先保障项目范围内市、区以及社区级公共配套设施用地和城市基础设施用地。在规划研究过程中，原则上按高标准配置学校、社康中心等公共配套设施用地用房。

（三）重点落实重大项目用地

加强重大项目用地的统筹落实，在土地整备利益统筹项目立项时，必须考虑解决重大项目用地问题。对于需分期实施的土地整备利益统筹项目，编制分期方案时，应在考虑社区发展诉求和实际操作可行性的同时，统筹谋划重大项目供地事宜。因重大项目建设需要提前供地的，政府可协助股份合作公司提前开展土地房屋清拆工作，相关权益在土地整备利益统筹项目大账和细账中统一核算。

（四）大力拓展产业发展空间

围绕产业立区部署，深入挖掘产业空间潜力，土地整备利益统筹项目原则上必须贡献经营性用地，尤其是产业用地或者创新性产业用房。加快推进“两区两城三带”范围内的土地整备利益统筹工作，通过优化规划等方式，尽量释放产业发展空间。优先推进规划产业用地比例较高或涉及重大产业用地的土地整备利益统筹项目。对涉及规划产业用地的土地整备利益统筹项目，特别是位于坪山高新区的项目，项目贡献用地及相关规划应当充分结合产业发展规划，进一步合理安排贡献用地中产业用地的比例。

（五）推动社区集体经济发展

坚持将推动社区集体经济发展作为土地整备利益统筹项目实施的目标之一，加大对社区集体经济发展的支持力度。根据项目实施和社区集体经济发展的需要，在政策和资金方面给予社区适当的支持。加强对社区集体资产运作的指导和监管，确保项目实施有利于增强集体经济实力，有利于集体经济长远发展。

（六）推进生态文明建设

坚持以人为本，深入贯彻“绿水青山就是金山银山”的发展理念，稳步实施生态清退，逐步收回生态用地，保障公园、绿地等生态用地供应，规划建立与上位规划相协调，与产业空间、生产生活系统和社会综合设施网络相融合的生态骨架，形成人与环境共生共荣的空间格局、生产方式、生活方式，努力实现人与自然协同发展。

（七）科学平衡政府与社区的“大账”

进一步规范土地整备利益统筹项目的核算规则，明确留用地、补

偿资金的政策依据，以及政府和社区在项目实施方案编制中的权责，根据政策和规划要求确定总开发规模和总开发强度，合理划分政府与社区的利益边界，保障政府与社区利益共享。坚持因地制宜、协商一致的原则，通过沟通谈判确定留用地具体地块选址、规划功能和容积率，科学平衡政府与社区的利益。坚持尊重历史、实事求是原则，厘清因重大项目建设需要提前供地涉及的社区和个人相关权益，并在土地整备利益统筹项目大账和细账统一核算，维护各方合法权益。

（八）合理分配社区与居民的“细账”

加强社区党委和股份合作公司在意愿征集以及内部利益平衡方面主动作为的能力。强化宣传发动工作，确保利益统筹成为集体和个人共同发展意愿；内部利益分配方案要明确关于社区居民物业补偿和经济补偿额度的核算规则和补偿方式，并向社区居民公开，确保利益分配公开透明。加强辖区街道办事处在各环节监督指导的职能。街道办事处要督促实施主体严格落实基层民主决策机制，保障社区居民的权益；要指导实施主体制定科学合理的内部利益分配方案；要特别加强对合作开发方引入环节的监管。

（九）发挥土地整备资金引导作用

充分发挥土地整备资金在土地整备利益统筹项目中的引导作用，制定具有较强实施性的土地整备资金计划和货币补偿方案。针对项目具体情况，科学合理地设置资金拨付的前提条件，高效推动项目实施。通过政策范围内灵活运用土地整备资金，解决土地整备利益统筹项目启动慢、征拆难的问题。

（十）探索协调型项目规划研究机制

建立项目规划研究上下沟通协商协调机制，强化公众的参与性，

减少规划失误，增强规划的合理性及实操性。对于现有法定规划不能满足项目开发和社区发展的，应当按照“自上而下”与“自下而上”相结合的原则，协商编制土地整备利益统筹项目规划，保障土地整备利益统筹项目顺利实施。

（十一）探索年度土地整备计划框架内的提前整备机制

根据公共基础设施建设和产业发展需求，深入探索在年度土地整备计划框架内“先整备，后统筹”，提前收储土地的工作机制，综合运用整备协商、利益统筹、补助及奖励等方式，提前释放土地空间。提前收储土地涉及原农村集体经营性物业的，适当给予原村集体租金补助；涉及私人物业的，适当给予搬迁奖励。

（十二）探索土地整备与城市更新联动机制

探索土地整备与城市更新联动机制，对于急需保障重大项目和涉及公共利益的项目落地且不具备留用土地条件的土地整备利益统筹项目，可以尝试在项目所在街道经济关系未理顺的已建成区域安排留用地（指标），与城市更新项目统筹处理。

（十三）积极调动市场力量参与

鼓励和支持有实力、有信誉、有资源的市场主体参与土地整备利益统筹工作，弥补社区缺乏土地开发建设经验和专业力量的短板，实现土地的集约节约利用和价值的最大化，推动项目顺利实施。建立和健全合作开发方引入机制，明确社区与市场主体的利益分成比例，规范市场专业力量和社会资本参与社区土地开发建设的行为。

二、保障支撑

（一）加强组织保障工作

建立高效的决策、协调机制，对接强区放权政策导向，积极承接

市政府下放的土地整备事权，充分发挥区土地整备工作委员会的决策作用以及下属土地整备专业委员会的审核协调作用。

（二） 强化社区实施主体责任

坚持社区党委在社区重大事项中的决策地位，社区党委要主动对接土地整备利益统筹工作部署，加强对股份合作公司发展的引导和支持。明确股份合作公司是土地整备利益统筹项目的实施主体，作为集体资产的所有者，股份公司应以积极维护集体经济为目标，做好政府大账到居民细账的衔接，保障项目按期推进、居民合理安置等工作。充分发挥社区党委和股份合作公司班子成员的积极性、能动性，主动作为、高效推动项目实施。

（三） 严格落实各部门职责

明确区直各部门、驻区单位、街道、社区党委及社区股份公司的职责，并严格落实到位。区土地整备部门要深入落实总体统筹协调职责；区财政局要加强集体资产管理、开发合作方核准、项目工作经费和补偿资金的拨付、管理等工作；区规划土地监察局要加强“两规”核查、历史遗留问题处理、违法建筑及违法用地控制等工作；区公共资源交易中心要协助股份合作公司做好通过公共资源交易平台引进合作开发商等工作；规划国土部门加大对利益统筹项目的业务支持力度；市不动产登记中心坪山登记所要按政策做好迁换安置居民的分户登记工作；其他相关单位根据职能做好配合工作。辖区街道办事处要坚持属地管理职责，认真组织做好辖区内土地整备利益统筹实施工作。

（四） 建立协作和督办考核机制

建立联系协作制度，项目实施主体及各职能部门要根据责任分工

进一步梳理细化工作内容，明晰项目介入环节、具体工作内容以及工作完成后的对接单位，提前介入、主动承担、形成合力，加快推进项目开展。建立督办考核制度，加强工作跟踪、督办和考核，确保各方职责落实和项目按序推进。

（五） 严格遵守集体资产管理制度

根据集体资产管理制度有关要求，稳妥推进项目涉及的集体资产处置工作，严格执行民主决策、公示、报备等各项环节。股份合作公司要严格按相关规定编制内部利益平衡方案，统筹利益分配方式，调和各方利益诉求，保障社区内部团结，保障项目稳步实施。社区党委、居委会、工作站等单位要认真履行监督职责，确保股份合作公司的各项工作合法合规。

（六） 加强廉政风险防控

认真排查梳理工作廉政风险点，建立和健全廉政风险防控制度，严格规范项目立项审批程序，将廉政风险防控工作贯穿于土地整备利益统筹项目全流程。加大廉政监督检查力度，充分发挥各职能部门主管监督责任和纪检、审计部门的专门监督职责，切实加强项目实施监管，确保土地整备利益统筹工作依法依规、公平、公正、公开及顺利推进。

（七） 严格执行依法行政要求

根据重大行政决策法定程序，严格落实公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定等环节。严格按照法律法规、规章及土地整备政策编制土地整备利益统筹项目实施方案和框架协议，全面履行实施方案和框架协议。

三、其他事宜

本指导意见由坪山区人民政府授权区土地整备局负责解释。

本指导意见自发布之日起实施，有效期两年。

坪山区人民政府

2018 年 6 月 1 日

附件二：关于《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见（试行）》的编制说明（征求意见稿）

“整村统筹”土地整备是坪山区土地管理制度改革综合试点的重要内容之一，也是我区积极探索解决原农村土地历史遗留问题和新型城市化建设的重要举措。在“整村统筹”土地整备试点经验基础上，市规土委出台了一系列土地整备利益统筹政策文件。为贯彻落实市、区“全面深化改革”精神，衔接市土地整备利益统筹政策文件的落地实施，规范我区土地整备利益统筹项目的操作和管理，区土地整备局开展了“土地整备利益统筹试点项目操作和管理 1+N 文件”（以下简称“1+N 文件”）研究工作，编制形成了《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见》（以下简称《指导意见》）

及其配套附件的 1+N 文件。现就其主文件《指导意见》编制说明如下：

一、背景及必要性

（一） 工作背景

2011 年，我区启动南布、沙湖社区“整村统筹”土地整备试点工作探索工作。

2015 年 7 月，区领导组织召开“整村统筹”土地整备试点工作推进会议，针对南布、沙湖社区“整村统筹”土地整备试点工作部署相应的工作安排，同时会议还要求原新区土地整备中心探索建立“整村统筹”土地整备项目绿色通道，进一步明确项目推进过程中的环节和流程，以及相关单位的责任和工作时限要求等。

2015 年 10 月，我局委托深圳市坪山区规划国土事务中心开展《坪山新区“整村统筹”土地整备操作体系及监管措施研究》项目研究，并形成了《坪山新区土地整备利益统筹项目暂行管理措施》（以下简称《管理措施》）项目研究成果。

2015 年 11 月，市规土委出台了《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》（深规土〔2015〕721 号）利益统筹政策，为后续一系列利益统筹项目提供指导。

2016 年 11 月，深圳人民政府印发《深圳市全面深化规划国土体制机制改革工作方案》，下放调整土地整备相关职权，优化审批流程，并要求“推进‘整村（片区）统筹’土地整备实施。在总结南布社区、沙湖社区‘整村统筹’试点经验的基础上，加快推进全市土地整备利益统筹试点项目实施，建立试点项目动态申报机制，全面扩大试点范围”。

2017 年 4 月，坪山区土地管理制度改革综合试点领导小组办公室

室印发《坪山区 2017 年土地管理制度改革工作方案》，要求“在前期研究成果的基础上，进一步推动优化完善‘整村统筹’土地整备项目审批流程，规范‘整村统筹’土地整备项目管理，推动出台相应的规范文件”。

2017 年 5 月，为落实市、区指示精神，同时理顺土地整备利益统筹项目的工作程序，形成具有实操性的项目实施全流程的操作指引和审批规则，在《管理措施》研究的基础上，我局决定正式开展坪山区土地整备利益统筹试点政策研究——1+N 文件编制工作。

2017 年 9 月，我局将《指导意见（征求意见稿）》在全区相关单位进行了征求意见，根据意见完善了成果。

2017 年 11 月，我局业务会审议了《指导意见（初步成果）》，第二次征求相关单位意见，并根据意见完善后，报区土地整备例会审议，根据审议意见完善了成果。

2017 年 11 月底，我局将《指导意见》送区土地整备例会审议通过，并修改完善。

2017 年 12 月，我局将《指导意见》第三次征求相关单位意见并完善。

2018 年 1 月，我局将《指导意见》分送区党组成员征求意见，并根据反馈意见进行了完善。

2018 年 3 月，我局将《指导意见》送土地整备专题汇报会审议，获原则通过，并根据审议意见进行了完善。

2018 年 4 月，我局将《指导意见》第四次征求相关单位意见并完善。

2018 年 5 月，杨洪常委主持召开会议，研究审议《深圳市土地

整备利益统筹项目管理办法（送审稿）》。

（二）必要性

一是我区城市发展对产业空间需求越来越强烈，我区拥有巨大产业空间潜力，剩余可建设用地达 18.6 平方公里，其中产业空间 10 平方公里，但大量土地在原农村手上，据估算，原农村占地约 5.0 平方公里，占比约 50%。二是南布、沙湖社区“整村统筹”土地整备试点项目都已获得市政府审批通过，并初步实施。在实施过程中，南布、沙湖项目都遇到后续实施操作流程不清晰、项目报批部门及报批材料不明确等问题。三是沙田一期、金沙卢屋、田心等新一批土地整备利益统筹项目还处于前期研究、意愿征集阶段，进度最快的沙田（一期）项目已经将规划方案、实施方案编制完成，在各项目实际操作过程中，遇到了各式各样的问题需要解决。四是区各职能部门在参与土地整备利益统筹项目的过程中，对于如何进行参与、如何更好服务、如何提供咨询、如何强化监管、如何衔接项目后续实施等问题，尚未完全形成清楚的认识，无法有效指导项目顺利实施。基于上述情况，亟需区政府在市级政策的框架下出台一系列配套文件，填补漏洞、规范流程，指导利益统筹项目在各个环节顺利推进。

虽然前期研究中我们已形成了《管理措施》项目研究成果，但是该成果没有结合“强区放权”的相关要求，且该成果对于项目实施中留用地开发报建、集体决策、项目监管等相关要求都没有进行明确规定，还不能实现土地整备项目实施的全流程操作指引和审批规则。因此，在现有的研究成果的基础上，有必要进一步规范相关流程，完善管理机制，开展“1+N”文件研究工作。

（三）工作意义

土地整备是破解我市土地资源瓶颈、促进城市规划实施、推进特

区一体化的重要举措。深入推进土地整备利益统筹工作，不断完善优化土地整备利益统筹工作机制，是全市土地管理制度综合改革的工作要求，是解决原农村地区土地历史遗留问题、推动社区集体经济转型发展、实现原农村地区城市空间优化和居住环境提升的重要抓手，是落实重大项目用地、实施创新驱动发展战略的重要支撑，是我区加强公共基础设施建设、拓展产业发展空间、全面落实东进战略、合力建设东部中心的重要保障。

二、1+N 文件编制思路及框架

土地整备利益统筹试点项目操作和管理 1+N 文件编制主要是在《管理措施》项目研究成果的基础上，按照项目操作流程的阶段，针对重点核心环节进一步细化项目流程、工作要求，同时对各阶段各部门的监管、服务内容也进行了明确，明晰土地整备项目实施的全流程操作指引和审批规则。

“1+N”文件中，1 即是主文件《坪山区人民政府关于加强土地整备利益统筹工作的指导意见》，重点是从政策措施和保障支撑两个方面二十点内容提出了指导性意见。

N 目前包括以下 6 个配套文件（后继将根据实际需要陆续增加）：

区层面的项目立项——《坪山区土地整备利益统筹试点项目名单申报规程》；

实施方案编制——《坪山区土地整备利益统筹试点项目实施方案编制规程》；

规划方案编制——《坪山区土地整备利益统筹试点项目规划方案编制规程》；

开发合作方引入——《坪山区土地整备利益统筹试点项目开发合

作方引入规程》；

项目开发——《坪山区土地整备利益统筹试点项目开发审批规程》。

留用地审批——《坪山区土地整备利益统筹试点项目留用地审批规程》

市级的土地整备利益统筹工作核心文件《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（原《土地整备利益统筹试点项目管理办法》的替代文件）目前还在提请市政府审议，尚未正式发布。“1+N”文件现有的6个配套附件虽已形成初稿，但为了与市级政策保持一致，还需待市级土地整备政策发布后进一步修改完善。因此，此次仅针对《指导意见》征求意见。

三、重要问题说明

（一）本次修改说明

为了落实上位规划，强化规划统筹，促进集体经济发展，第二条第（一）点增加“原则上不支持多个不连片、小面积的零星地块打包申请土地整备利益统筹项目。”条款。本条款设置主要是考虑到10万平方米以下零星地块打包开展土地整备利益统筹项目后留用地难以落实，同时留用地所需要配套设施也难以落地，不符合利益统筹土地整备初衷。若确有必要，经区政府同意，可以给予立项，但社区留用地必须规划为产业用地。

（二）关于基本原则的内容来源

《指导意见》的基本原则主要参照《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》（深府〔2011〕102号），在“坚持政府主导、规划统筹、分区实施、统一管理、共同责任、利益兼顾，保障和

促进科学发展的原则”的基础上，结合坪山实际，同时借鉴坪山区现行城市更新政策的基本原则，调整为“政府主导、社区主体、规划引领、利益共享”，并根据土地整备例会审议意见，增加了“统筹协调”的内容。基本原则着重体现政府与社区的责任和利益，强调规划作用，要求各单位积极参与的思想。

（三）关于坚持规划引领统筹作用

坪山区自成立就秉承“高品质规划引领，高标准创新推进”的理念开展城市建设。《指导意见》提出土地整备利益统筹项目应当从落实上层次规划、强化规划统筹发展、探索协调型项目规划研究机制三个方面体现规划的引领作用，为“两城两区三带”的城市空间格局打下基础。

利益统筹项目实施要以城市利用总体规划、土地利用总体规划等约束性条件为底线，以坪山区综合发展规划为指引，指导项目开发建设的方向。对于具体项目本身，由于土地整备利益统筹项目时间跨度较长，覆盖片区广，涉及问题错综复杂，应该注重公众参与，以“上下结合”的规划编制方式，保证项目既符合片区发展，又要具有可实施性。

（四）关于公共利益的保障

与市场主导的土地二次开发方式相比，政府主导的土地整备利益统筹应当优先保障片区的公共利益，提升坪山区的公共配套设施的建设，加快推进全区的城市化进程。高标准建设基础设施和民生工程，增强片区经济发展水平和地区特色文化，实现城市质量的总体提升。

（五）关于落实重大项目、拓展产业空间

坪山因产业立区，拥有新能源（汽车）产业基地、生物产业基地、

出口加工区三块国家级“金字招牌”，以及一个省级产业基地——广东省智能制造示范基地，产业集聚度高、配套设施齐全。坪山正按照市委市政府要求，全力建设深圳国家高新区坪山园区，形成“西有南山、东有坪山”的创新格局，不断增强对粤东地区产业发展的辐射带动能力。

土地整备利益统筹工作应当通过拓展产业发展空间、供应产业项目用地的方式，坚持产业的导向。因此，《指导意见》的导向是要求利益统筹项目必须贡献产业用地或者创新性产业用房。但某些利益统筹项目其所在区域的规划主导功能是居住或商服用地，难以强制性要求其贡献产业用地或者创新性产业用房，考虑到这一情况，《指导意见》中表述为“必须贡献经营性用地，尤其是产业用地或者创新性产业用房”。

（六）关于推动社区集体经济发展

社区作为项目实施主体开展土地整备利益统筹项目，是让原农村集体共享城市发展红利的一种重要手段，也是我区在城市化过程中，强化社区发展，提高原村民生活水平的途径。

（七）关于生态文明建设

土地整备利益统筹应当积极践行“绿水青山就是金山银山”理念，稳步实施生态用地的整备，构建人与自然和谐发展的现代化建设新格局。沙湖“整村统筹”土地整备试点项目作为探索收回生态建设用地的实践，收回了2.2平方公里的生态用地，有效保障了我区的生态文明建设。

（八）关于坚持利益共享

土地整备利益统筹项目的核心便是利益，依照“全面建成小康社

会”的精神，唯有通过项目参与方利益共赢的方式，才能保障项目的实施，实现城市质量提升。《指导意见》提出既要通过项目的开展实现城市的发展，也要保证参与其中的社区、居民和市场实现利益共享。

政府通过“大账”实现政府与社区利益共享。《指导意见》进一步落实《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》（深府〔2015〕81号）等文件精神，提出应当进一步规范土地整备利益统筹项目的利益核算规则。同时，在依法依规的框架下，科学利用土地整备资金。社区与居民算“细账”的行为，是容易引发社会矛盾和不稳定因素的重点。所以指导社区进行“细账”的分配，是降低社会风险最重要的一环。为保障社区居民利益，根据坪山区“三资”管理、《坪山新区股份合作公司非农建设用地和征地返还地土地使用权交易实施细则》（深坪委〔2015〕35号）等相关文件要求，应当加强内部利益平衡工作的科学合理、公开透明，达到社区内部实现“利益共享”的目标。

（九）关于优化工作机制

总结沙田（一期）项目为南京金龙项目提供空间保障的经验，《指导意见》提出，土地整备利益统筹工作应当围绕产业发展优先推进，采取多种方式加快重大产业项目用地的整备力度、前置供地时序，探索整体利益统筹下的产业用地提前整备机制，释放产业空间。

考虑到一些急需保障重大项目和公共利益落地且不具备土地整备利益统筹项目，积极探索土地整备与城市更新联动机制，实现社区留用土地可在城市更新范围内落实，为解决违法建筑空间管控考核指标提供新路径。

通过社区调研发现，现有集体经济主要方面仍以厂房的出租为

主，对土地开发建设的经验和人员极其匮乏，而利益统筹项目是以社区为主体的土地二次开发方式，社区需要借助强有力的市场力量，进行土地的开发建设和技术方面的指导，实现土地的集约节约利用和社区资产增值。对于合作开发方的引入，应当建立健全引入方式，规范市场参与社区土地开发建设的行为。

（十）关于保障支撑

按照“共同责任”的原则，利益统筹项目涉及单位多，有必要明确各单位在各环节的工作职责，工作落实到具体单位，共同承担项目责任。同时，在厘清各方职责基础上，加强不同单位的工作衔接，坚持优化协同高效，保障项目顺利开展。《指导意见》按照强区放权的要求，提出建立利益统筹的高效的决策、协调、督办考核机制，进一步提高政府服务水平，明确各单位职责，加强组织保障工作，规范各类事项操作。文件提到的“土地整备工作委员会”其名称来自于《关于成立坪山区土地整备工作委员会的通知（草案）》，目前土地整备工作委员会尚未正式成立，暂时由区常务会议或区主要领导主持的土地整备会议代替，职责上是对现有“整村统筹”土地整备工作领导小组的覆盖和继承。

总结坪山“整村统筹”土地整备探索中的问题，根据项目需要及《深圳市基层管理体制改革的指导意见》（深办发〔2015〕1号）文件要求，《指导意见》提出社区作为实施主体，在项目开展中应当进一步强化社区主体的工作。通过南布、沙湖试点项目调研分析，我们发现，作为实施主体的社区股份合作公司、决策主体的社区党委、基层管理主体的社区工作站、基层自治组织的社区居委会等机构应当积极承担项目实施中的责任，发挥能动性，才能高效推动项目实施，才能

增强社区集体经济的发展。通过项目的实施，也可以加快理清社区基层管理中各机构的责任和义务，推进基层管理体制的改革。

土地整备利益统筹工作涉及单位多，时间长，利益大，情况复杂，按照“全面依法治国”的要求，《指导意见》提出了廉政风险防控和依法行政的要求。应当落实项目中公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定等环节；对于社区，应当严格遵守集体资产管理的相关规定，严格执行民主决策、公示、报备等各项环节；对于参与项目的各方，都应当依法依规执行各项协议及约定；发挥各职能部门主管监督责任和纪检、审计部门的专门监督职责，确保利益统筹工作依法依规、公平公正。

（十一） （十一）其他事宜说明

根据土地整备专题汇报会意见，梳理《指导意见》中区级、市级权限，如非区级权限或未成熟方案思路、其他方面的政策，一般采用“探索”、“对接”等词汇。

对于文件的有效期，根据法制办相关意见，本《指导意见》由坪山区人民政府授权区土地整备局负责解释，有效期调整为两年。

专此说明。

坪山区人民政府

2018年6月1日

（来源：坪山区土地整备局）

三、深圳市规划和国土资源委员会 深圳市人民政府 法制办公室关于征求《深圳市人民政府关于农村城市化 历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》意

见的通告（征求意见稿）

为了保障城市规划实施,拓展产业发展空间,完善城市公共配套,根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》,市规划国土委会同市法制办起草了《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法（征求意见稿）》。为保证立法的科学性、民主性,现将征求意见稿及其说明全文发布,征求社会各界意见。有关单位和社会各界人士可以在 2018 年 8 月 27 日前通过以下四种方式提出意见:

一、通过深圳市规划和国土资源委员会官方网站

(<http://www.szpl.gov.cn>) 或深圳政府法制信息网

(<http://fzb.sz.gov.cn>) 首页“法规规章意见征集”栏目在线提交意见。

二、通过信函方式将意见寄至:深圳市福田区红荔西路 8007 号土地房产交易大厦 1019 室(邮编: 518040) 或深圳市福田区市民中心西 C5080 室(邮编: 518035), 请在信封上注明“立法征求意见”字样。

三、通过电子邮件方式将意见发至: wangxb@fzb.sz.gov.cn。

四、关注“深圳法制”微信公众号, 在“互动交流-意见征集-法规规章”栏目提交意见。

感谢您对我市立法工作的支持!

深圳市规划和国土资源委员会 深圳市法制办

2018 年 7 月 27 日

附件：1.《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法（征求意见稿）》

2.《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法（征求意见稿）》起草说明

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

附件一：深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了保障城市规划实施，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》），制定本办法。

第二条 本办法适用于农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公配类历史违建）的安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收。

本办法所称产业类历史违建，包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱

乐)、旅馆、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

本办法所称公配类历史违建，是指实际用于非商业性文教体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

第三条 市查违办负责历史违建处理工作的统筹、协调和指导，规范处理程序、操作流程，统一格式文书，完善历史违建处理系统。

第四条 区政府（含新区管理机构，下同）负责统筹辖区内历史违建的处理，组织开展辖区历史违建安全纳管、规划土地审查、基本生态控制线内历史违建核查、原农村集体经济组织或者其继受单位认定等相关工作，规划土地审查部门由各区自行确定。区政府应当保障处理工作的组织领导、机构人员以及工作经费。各区可以结合辖区实际，就历史违建处理工作制定实施细则，实施细则应当报市查违办备案。

街道办事处（含新区设立的办事处，下同）负责历史违建初审，实施历史违建安全纳管，开展宣传工作。社区工作站负责配合街道办事处开展历史违建处理相关工作。

区查违办负责组织开展历史违建分类审查及简易处理，核发处理文书。区规划土地监察机构负责依法对历史违建实施行政处罚。

第五条 规划国土部门负责组织制定历史违建规划土地审查操作指引和地质灾害安全隐患排查技术规范，负责指导、监督历史违建的地质灾害安全隐患防治、测量、规划土地审查和基本生态控制线内历史违建核查。

第六条 建设部门负责组织制定历史违建房屋结构安全隐患排查、检测鉴定及委托等相关程序规则，对房屋结构安全隐患排查、检测鉴定活动进行指导、监督，通过招标等公开方式建立历史违建房屋

安全鉴定机构目录，并对房屋安全鉴定合格报告进行备案。

第七条 公安消防部门负责组织制定消防安全隐患排查技术规范、消防安全评价技术规范和消防监督管理办法，办理历史违建消防验收或者备案手续并实施消防监管，加强对消防技术服务机构的监督管理。

第八条 发展改革、财政、经贸信息、科技创新、市场监管、人居环境、交通、卫生、教育、公安、监察、民政、司法、劳动、文化、水务、城管、安监、房屋租赁、侨务、银监等相关职能部门以及供水、供电、供气等单位按照各自职责参与历史违建的处理工作。

第九条 原农村集体经济组织或者其继受单位应当积极配合历史违建安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收等工作，积极主动申请处理，带动和鼓励其他历史违建当事人或者管理人接受处理。

第二章 安全纳管

第十条 区政府负责组织开展辖区产业类和公共配套类历史违建的安全纳管，符合安全纳管要求的方可临时使用。

安全纳管是指为消除安全隐患，改善生产和生活环境，对历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等进行排查、整改和日常监管的活动。

第十一条 区政府负责组织开展历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查，并以栋为单位建立排查档案。已取得房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续，或者房屋安全和消防安全有效证明的历史违建，在规定期限内无需开展安全隐患排查。

房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查可以委托第三方机构开展，委托方式由区政府依法自行确定。

第十二条 经排查存在房屋结构、消防安全隐患的，区政府应当

责令当事人限期整改。整改涉及房屋安全鉴定、消防安全评价的，按照本办法第二十八条规定执行。

规划国土部门应当根据地质灾害防治规划及时将地质灾害易发区图件印发各区政府，区政府负责对位于地质灾害易发区内的历史违建进行隐患排查并组织采取有效防治措施。地质灾害排查或者调查机构应当具备地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工或者监理资质。

本条第一款、第二款中属于《决定》第九条第一款第（一）项规定情形的，应当依法予以拆除。

第十三条 经整改后，房屋仍无法满足安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房城乡建设、公安消防、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门予以重点监管。

第十四条 市规划国土、建设、公安消防部门分别负责建立历史违建地质灾害、房屋结构、消防安全排查和整改信息管理系统，并与历史违建处理系统进行对接。各区应当将排查、整改、房屋安全鉴定或者消防安全评价情况录入相关信息管理系统，并动态更新。

第十五条 历史违建安全隐患排查及其公共配套设施整改所需经费纳入财政预算予以保障。

历史违建安全纳管情况应当纳入查处违法用地和违法建筑工作共同责任考核内容。

第三章 审查程序

第十六条 历史违建当事人或者管理人应当持身份证明等相关资料文件向辖区街道办事处申请处理确认。

历史违建管理人，是受历史违建当事人书面委托的历史违建管理主体。

第十七条 当事人应当与历史违建所在原农村集体经济组织或者其继受单位共同出具承诺书，承诺同意征地或者转地并且不再需要政府支付征转地补偿款、与历史违建有关的经济利益关系已自行理清、自行承担相关法律责任等，并向街道办事处提供。

区政府可以就承诺书的出具制定操作办法。

第十八条 街道办事处负责历史违建处理的初审，包括建设时间核查、当事人身份确认、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途核实。对于地质灾害未消除或者未采取有效防治措施以及占用河道堤防的历史违建不予通过初审。

街道办事处在进行初审工作时，相关主管部门及其所在辖区的分支机构应当予以配合、协助和支持。水务部门应当根据河道管理的规定将河道堤防的图件印发各区政府。

第十九条 街道办事处应当主动开展历史违建建设时间核查，可以结合地形图、航拍资料、卫星资料、房屋编码信息、历史违建所属社区工作站和原农村集体经济组织或者其继受单位证明等情况综合确定。有航拍资料、卫星资料的，应当以航拍资料、卫星资料作为历史违建建设时间核查的主要依据。

第二十条 街道办事处应当组织测量机构现场测量，填写权属调查及分宗定界表，由当事人签字认可，并经原农村集体经济组织或者其继受单位盖章及负责人签字确认。测量机构由街道办事处通过招标等公开方式委托，测量费用从历史违建处理经费中列支。

街道办事处应当在收到测量机构出具的测量报告、房屋面积查丈

报告及相关电子数据后 5 个工作日内将权属调查及分宗定界表在历史违建所在社区公示 10 日；公示期间有异议的，应以书面形式提出，街道办事处暂停处理；公示期满无异议或者异议经妥善处理的，街道办事处应当将申请资料、权属调查及分宗定界资料等处理材料移送区查违办。

本办法施行前，街道办事处已按照本市相关规定对申请资料进行核查、公示，当事人身份、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途均已明确的，不再进行初审；有不明确的，应当补充核查后公示 10 日，方可按照本条第二款规定办理。

第二十一条 区查违办收到街道办事处移送的材料后，经审查材料不齐全的，应当在 3 个工作日内一次性告知街道办事处需要补充的材料，并将相关资料退回街道办事处；经审查材料齐全的，应当设立卷宗，并在 10 个工作日内按照下列规定完成全部审查工作：

（一）对不属于产业类、公配类历史违建处理范围的，书面答复当事人并说明理由；

（二）属于产业类、公配类历史违建处理范围的，向辖区规划土地审查部门发出征询处理意见函。

第二十二条 《决定》第九条第一款第（一）项规定的“存在严重安全隐患”，包括下列情形：

（一）位于山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等与地质作用有关的灾害危险区；

（二）房屋安全不符合结构安全和抗震设防标准、规范；

（三）不符合历史违建消防安全技术规范；

（四）有其他严重安全隐患的。

第二十三条 规划土地审查部门应当在收到征询处理意见函之日起 15 个工作日内出具规划土地审查意见书。规划土地审查主要核查历史违建是否存在下列情形：

- （一）非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；
- （二）占用基本农田；
- （三）占用一级水源保护区用地；
- （四）占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；
- （五）压占原水管渠蓝线；
- （六）不符合橙线管理要求；
- （七）位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

不存在前款规定情形的，规划土地审查部门按照街道办事处核查的用途予以规划现状确认。

第二十四条 规划土地审查部门予以规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明下列内容：

- （一）建筑物的用地范围、建筑覆盖率以及土地使用期限。建筑覆盖率按照公配类历史违建 50%以上，产业类历史违建 60%以上确定，土地使用期限自 2009 年 6 月 2 日起算，按照法定最高使用年期确定；
- （二）历史违建处理确认应当补缴的地价；
- （三）涉及占用农用地、未利用地的，载明处理确认须先行补办农用地、未利用地转用手续；涉及占用基本生态控制线的，予以注明；
- （四）其他相关内容。

规划土地审查部门不予规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明规划土地审查结果和土地用途、规划用途依法确定的时间

等内容。

第二十五条 规划土地审查意见书予以规划现状确认的历史违建，不涉及占用基本生态控制线、或者涉及占用基本生态控制线，但建设时间在 2005 年 11 月 1 日前，或者因基本生态控制线局部调整被调入线内的，区查违办应当在 5 个工作日内书面告知历史违建当事人或者管理人办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续。历史违建已取得房屋安全和消防安全的有效证明的，无需重复办理。

第二十六条 规划土地审查意见书予以规划现状确认的历史违建，涉及占用基本生态控制线的，建设时间在 2005 年 11 月 1 日后的，除第二十五条规定的局部调整情形外，区查违办应当在 5 个工作日内向发展改革、经贸信息、人居环境、水务、城管等主管部门发出征询意见函；各主管部门应当根据基本生态线管理的有关规定及相关法律、法规在 5 个工作日内出具处理意见；区查违办根据各部门意见予以留用的，应当在 5 个工作日内书面告知历史违建当事人或者管理人办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续。

第二十七条 规划土地审查意见书不予规划现状确认的历史违建，或者涉及占用基本生态控制线、区查违办根据各部门意见不予留用的历史违建，区规划土地监察机构应当依法实施行政处罚。

第二十八条 历史违建当事人或者管理人在建设部门确定的房屋安全鉴定机构名录中委托房屋安全鉴定机构进行鉴定的，凭房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格报告到区建设部门办理备案手续。

历史违建当事人或者管理人委托建筑物的设计、施工单位或者消防技术服务机构按照历史违建消防技术规范就现状进行消防安全评价的，取得消防安全合格意见后，报公安机关消防机构验收或者备案，

公安机关消防机构应当予以验收或者备案。

第二十九条 符合本办法第二十五条、第二十六条情形的历史违建已办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续，或者已取得房屋安全和消防安全的有效证明，并且已按照本办法规定提交相应承诺书的，区规划土地监察机构依法出具罚款缴纳通知书，区查违办应当在10个工作日内核发地价缴纳通知书。

第三十条 罚款、地价缴纳后，历史违建当事人或者管理人可以持缴费凭证到区查违办申请办理《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》（以下简称《处理证明书》）。

符合下列条件的，区查违办应当自历史违建当事人或者管理人提交前款规定资料之日起5个工作日内出具《处理证明书》：

（一）已缴纳罚款；

（二）已缴纳地价；

（三）已取得经区建设部门备案的房屋安全鉴定报告或者相关有效证明文件；

（四）已取得消防备案凭证或者相关有效证明文件；

（五）未受地质灾害影响或者已采取有效防治措施。

《处理证明书》的格式和内容由市查违办统一规定。

罚款、地价等费用按照规定缴纳后，规划土地审查部门应当在5个工作日内出具宗地图。

第三十一条 历史违建当事人或者管理人、市、区政府或者其指定机构可以持下列材料向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记：

（一）申请书；

- (二) 身份证明;
- (三) 《处理证明书》;
- (四) 宗地图;
- (五) 测量报告。

第三十二条 历史违建经处理确认为非商品性质房地产的, 限定自用, 不得抵押、转让。

第三十三条 历史违建通过街道办事处初审后, 拟申报城市更新单元计划并且权属清晰的合法土地达到一定比例的, 经区城市更新职能部门受理计划申报并核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》(以下简称《简易处理意见书》)后, 历史违建当事人或者管理人可以委托城市更新单元计划申报主体向区查违办申请简易处理。

区查违办收到简易处理申请后, 经审查符合简易处理条件的, 应当设立卷宗, 并在收到申请材料后 5 个工作日内向城市更新单元计划申报主体核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》(以下简称《简易处理通知书》)。计划申报主体及时提交给区城市更新职能部门, 用于城市更新单元计划申报后续手续办理。

区查违办应当在城市更新项目实施主体确认后土地使用权出让合同签订前将《简易处理通知书》转至区规划土地监察机构和规划土地审查部门, 由上述部门分别测算罚款和地价。

第三十四条 已取得本办法第三十三条规定《简易处理通知书》的历史违建及其用地, 在其所在的城市更新单元实施拆除重建时, 视为权属清晰的合法建筑物及土地, 涉及缴纳的罚款和地价应当在城市更新项目实施主体与规划国土部门签订土地使用权出让合同前缴清。

城市更新单元计划未经批准的，或者经批准的城市更新单元拆除范围不包括已经简易处理的历史违建的，《简易处理通知书》自动失效。

已取得《简易处理通知书》的历史违建，也可以按照本办法相关规定进行处理确认。

土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）活动涉及历史违建的，可以参照本条进行简易处理。

第三十五条 历史违建当事人或者管理人可以向政府申请收购或者统筹使用其历史违建。

根据房屋实际状况，政府可以收购或者统筹历史违建用作产业配套用房和创新型产业用房等，按照有关规定进行收购后，区查违办可以将历史违建直接处理确认给市、区政府或者其指定机构。具体实施办法由区政府会同相关主管部门制定。

第四章 罚款和地价

第三十六条 公配类历史违建处理确认至原农村集体经济组织或者其继受单位、市、区政府或者其指定机构的，不予罚款、免缴地价，确认为非商品性质房地产，不扣减非农建设用地指标。处理确认至其他主体的，按照商业、办公类历史违建缴纳罚款和地价后，确认为非商品性质房地产。

第三十七条 生产经营性历史违建，按照下列规定缴纳罚款、地价后，确认为非商品性质房地产：

（一）对原农村集体经济组织或者其继受单位按照建筑面积每平方米罚款 10 元，位于原农村非农建设用地红线内的免缴地价，位于原农村非农建设用地红线外的按照公告基准地价的 25%缴纳地价；

（二）对原村民、其他企业单位或者非原村民按照建筑面积每平

平方米罚款 30 元，按照公告基准地价的 50%缴纳地价。

商业、办公类历史违建，按照下列规定缴纳罚款、地价后，确认为非商品性质房地产：

（一）对原农村集体经济组织或者其继受单位按照建筑面积每平方米罚款 10 元，位于原农村非农建设用地红线内的免缴地价，位于原农村非农建设用地红线外的按照公告基准地价的 25%缴纳地价；

（二）对原村民、其他企业单位或者非原村民按照建筑面积每平方米罚款 30 元，按照公告基准地价缴纳地价。

第三十八条 申报时尚未竣工的历史违建，按照《决定》施行时的状态封顶后依照本办法处理；擅自续建、加建的，整栋建筑物均不予处理确认。

第三十九条 历史违建位于原农村非农建设用地红线外的，按照下列规定办理：

（一）可以调整至原农村非农建设用地红线内或者扣减非农建设用地、征地返还用地指标的，按照位于原农村非农建设用地红线内的标准缴纳地价；

（二）不能调整或者未扣减非农建设用地、征地返还用地指标的，但属于占用未完善征转地手续的用地的，应当完善征转地手续后，按照本办法相关规定缴纳地价，政府不再支付征转地补偿款。

历史违建占地跨越原农村非农建设用地红线的，按照红线内外各自占地面积分别计算应缴纳地价。

历史违建按照本办法以扣减征地返还用地指标方式处理的，征地返还用地折算的比例按照我市有关规定执行。

第四十条 符合下列条件的历史违建，可以直接申请为商品性质

房地产，也可以在国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记办理为非商品性质房地产后，按照本市有关规定申请转为商品性质：

（一）原农村集体经济组织或者其继受单位所建产业类历史违建，位于原农村非农建设用地红线内或者以非农建设用地、征地返还用地指标扣减处理的，按照申请办理为商品性质时的市政府有关非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易的有关规定补缴地价；

（二）本款第（一）项情形之外的生产经营性历史违建，按照申请办理为商品性质时市场评估地价的 50%补缴地价；商业、办公类历史违建，按照申请办理为商品性质时的市场评估地价补缴地价。

第五章 拆除或者没收

第四十一条 本办法施行前，产业类和公配类历史违建当事人或者管理人未按规定向历史违建所在辖区街道办事处申报的，由街道办事处在建筑物显著位置、所在社区主要公共场所以及市、区政府网站公告 3 个月。

公告期满前获得历史违建当事人或者管理人联系地址、联系方式的，还应当在公告的同时书面通知当事人或者管理人。

第四十二条 公告内容主要包括：

- （一）历史违建的具体位置；
- （二）补充申报的截止时间；
- （三）未补充申报的法律后果。

公告期间，任何单位和个人不得污损、撕毁或者采取其他方式破坏街道办事处的书面公告。

第四十三条 历史违建当事人或者管理人在公告期满后仍不申报的，依法予以拆除或者没收。

第四十四条 当事人根据本市征地返还用地的有关规定，以征地返还用地指标置换的，不属于《决定》第九条、第十条所称“非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地”，缴纳地价标准按照本办法有关原农村非农建设用地红线内的标准执行。

第四十五条 历史违建依法拆除和没收程序按照《深圳经济特区规划土地监察条例》的相关规定执行。

第四十六条 具有本办法第二十三条第一款第（二）项至第（七）项规定情形之一的历史违建，建设行为发生在土地用途依法确定前的，依法拆除时参照可以处理确认的历史违建的征收补偿标准给予货币补偿。前款规定的历史违建依法拆除或没收后，占地属未完善征转地手续的，按照土地整备等相关政策处理后纳入国有土地管理。

第四十七条 基本农田、一级水源保护区、禁止建设区，依照法定程序批准生效之日为土地用途依法确定的时间。

高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊、原水管渠蓝线、橙线等规划用途确定时间由规划土地审查部门认定。

第六章 法律责任

第四十八条 历史违建当事人提供虚假材料或者利用隐瞒、欺骗手段获得历史违建处理确认，未发生房地产权转移、抵押等涉及不动产权利处分登记行为的，由区查违办撤销《处理证明书》并书面告知登记机构，区规划土地监察机构对历史违建当事人处以国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记所缴纳罚款和地价总额 20%的罚款，已收取的罚款、地价不予退还，登记机构依法撤销国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记；已经发生房地产权转移、抵押等涉及不动产权利处分登记行为的，由区规划土地监察机构对违法当事人处以原国有建

设用地使用权及房屋所有权首次登记所缴纳罚款和地价总额 200%的罚款，已收取的罚款、地价不予退还；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十九条 历史违建当事人或者管理人阻碍执法人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚，采取暴力、威胁等方式阻碍执法涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十条 违反本办法第十三条规定，擅自出租、进行经营活动的，由房屋租赁、市场监管等部门依职权责令历史违建当事人或者管理人停止违法行为并限期整改。拒不整改的，对个人处以 10000 元罚款，对法人或者其他组织处以 50000 元罚款，并将监管信息纳入我市公共信用信息管理系统。

对存在重大安全隐患的历史违建，由负有安全生产监管职责的部门依照《中华人民共和国安全生产法》的有关规定责令停产停业；被处罚对象拒不执行的，可以依法通知供电单位停止供电；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

公安消防部门对存在严重威胁公共安全火灾隐患的历史违建，依照《深圳经济特区消防条例》的规定作出临时查封决定，临时查封逾期未消除火灾隐患的，责令停产停业或

者停止使用。

第五十一条 历史违建当事人或者管理人有下列情形之一的，由街道综合执法机构责令限期改正，逾期不改正的，对个人处以 10000 元罚款，对法人或者其他组织处以 50000 元罚款；情节严重的，可以依照《中华人民共和国安全生产法》的有关规定责令停产停业；涉嫌

犯罪的，移送司法机关依法处理：

- （一）故意遮挡、覆盖或者污损安全警示标识的；
- （二）擅自更改安全警示标识内容的；
- （三）擅自制作、拆除、移动安全警示标识的；
- （四）不按规定位置或者阻止在规定位置安装安全警示标识的；
- （五）有其他人为损坏安全警示标识行为的。

第五十二条 在处理历史违建过程中，确需对依法应当拆除、没收或者具有严重安全隐患的历史违建实施停水、停电、停气的，由区查违办或者街道办事处将历史违建的具体名称、地址以及停止供应点等信息书面通知供水、供电、供气单位；需恢复供应时，应当书面通知各供应单位。

供水、供电、供气单位停止向历史违建供水、供电、供气后，当事人违法私拉乱接的，由水、电、气主管部门依据相关法律、法规责令停止违法行为，并对私拉乱接的双方当事人进行处理，相关法律、法规未规定罚款的，由水、电、气主管部门分别对双方当事人处以50000元罚款。

第五十三条 相关行政管理部门及其工作人员在历史违建处理工作中出现违法行为的，由上级主管部门或者监察机关依法追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附 则

第五十四条 经区政府批准复工或者同意建设的建筑物，按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且当事人自愿的，可以参照本办法处理，免于罚款；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本办法处理。

第五十五条 《决定》施行前历史违建通过人民法院强制执行程序转让的产业类、公配类历史违建，买受人应当持相关执行文书、拍卖等买受成交文书、买受人身份证明文件、建筑物《用地测点报告》或者规划国土部门认可的其他测绘报告等材料向区查违办申请处理；本办法施行前买受人已按照本市有关规定向街道办事处申报的，买受人补交建筑物《用地测点报告》或者规划国土部门认可的其他测绘报告后由街道办事处直接移送区查违办。

区查违办及相关行政主管部门应当按照下列规定，对前款规定建筑物进行处理：

- （一）除依法拆除或者没收的以外，免于罚款；
- （二）买受人不再提交原农村集体经济组织或者其继受单位出具的理清经济利益关系、征转地关系的承诺书；
- （三）买受人按照拍卖等买受成交文书订立时的市场评估地价标准缴纳地价；
- （四）符合本办法第三十条第二款第二项、第三项和第四项规定条件的，核发《处理证明书》并确认为商品性质房地产；
- （五）整栋建筑部分属于前款规定建筑，部分属于其他情形的历史违建的，依照相关规定分别进行处理。符合处理确认条件的，依法办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

第五十六条 历史违建当事人或者管理人拒绝签收行政处理文书的，或者行政处理通知无法直接送达的，区查违办应当在历史违建所在社区及市、区政府网站公告 30 日；公告期满，视为已经送达。

第五十七条 1999 年 3 月 5 日之前所建的历史违建，符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称《若

干规定》) 处理条件的, 按照下列规定进行处理:

(一) 已按照《若干规定》进行申报但尚未处理的, 参照《若干规定》罚款、地价标准及本办法规定程序进行处理;

(二) 已按照《若干规定》进行申报且已进入《若干规定》处理程序、但尚未处理完毕的, 仍按照《若干规定》处理标准及规定程序进行后续处理;

(三) 已取得《若干规定》缴费通知书且历史违建现状未发生变化, 历史违建当事人自本办法施行后 1 年内未补缴地价的, 地价按照公告基准地价重新测算; 已取得《若干规定》缴费通知书但历史违建现状已经发生变化且符合《决定》第二条规定的, 历史违建当事人应当按照本办法进行处理。

第五十八条 除产业类和公配类之外的历史违建, 参照本办法开展安全纳管和补申报工作。

第五十九条 除第四十条外, 本办法规定的公告基准地价按照深圳市 2006 年通告的公告基准地价标准执行。

第六十条 本办法自 2018 年 月 日起施行。2013 年 12 月 30 日发布的《〈深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定〉试点实施办法》(市政府令第 261 号) 同时废止。

附表: 历史遗留违法建筑处理确认的罚款、地价标准

违法建筑类型	罚款	地价	
		非商品性质 缴纳地价	商品性质 补缴地价

违法建筑类型		罚款	地价	
			非商品性质 缴纳地价	商品性质 补缴地价
公共配 套类	原农村集体经 济组织继受单位、 政府及其指定机构	不予罚 款	免缴地价	不予转为商品性质
	原村民、其他 企业或非原村民	同商业 办公类	同商业办公 类	
生产经 营性	原农村集体经 济组织继受单位	10 元	位于非农建 设用地红线内的 免缴地价；位于 红线外的缴纳公 告基准地价的 25%。	位于原农村非农建设 用地红线内或者以非农建 设用地、征地返还用地指标 扣减处理的，按照申请办理 为商品性质时的市政府有 关非农建设用地和征地返 还用地土地使用权交易的 有关规定补缴地价；除此之 外的按照申请办理为商品 性质时的市场评估地价的 50%补缴地价
	原村民、其他 企业或非原村民	30 元	公告基准地 价的 50%	按照申请办理为商品 性质时的市场评估地价的 50%补缴地价

违法建筑类型		罚款	地价	
			非商品性质 缴纳地价	商品性质 补缴地价
商业办公类	原农村集体经济组织继受单位	10 元	位于非农建设用地红线内的免缴地价；位于红线外的缴纳公告基准地价的25%。	位于原农村非农建设用地红线内或者以非农建设用地、征地返还用地指标扣减处理的，按照申请办理为商品性质时的市政府有关非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易的有关规定补缴地价；除此之外的按照申请办理为商品性质时的市场评估地价标准补缴地价
	原村民、其他企业或非原村民	30 元	公告基准地价	按照申请办理为商品性质时的市场评估地价标准补缴地价

备注：1. 本表罚款和地价标准均指建筑面积每平方米；

2. 本表所称补缴地价包括两种情形：一是直接办理商品性质时所需缴纳的相关地价；二是非商品性质房地产在转为商品性质时，按照第一种情形缴纳的地价扣除直接办理非商品性质时缴纳地价的差额部分。

附件二：《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法（征求意见稿）》起草说明

为全面清理、甄别处置农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称历史违建），根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》），市政府于2013年12月30日出台《〈深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定〉试点实施办法》（市政府令第261号，以下简称《试点办法》），并开展了为期15个月的处理试点工作。试点结束后，市规划国土委、市法制办在全面总结评估试点工作的基础上，经反复调研论证并广泛征求各区政府、市直部门意见，修改形成了《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（以下简称《处理办法》）。现就有关情况说明如下：

一、修订必要性

（一）制定《处理办法》，是执行国家和省里治理违建工作部署的需要。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）明确提出，要严格依法执行规划，用5年左右时间，全面清查并处理建成区违法建设。广东省推进治理违法违规用地专项行动会议提出“坚持强管严治，出重拳、用重典、动真碰硬，坚决把违法用地和违法建筑控制住、压下来，全力打好治理攻坚战”。深圳市委六届十次全会要求，要深入推进“拓展空间保障发展”十大专项行动。

（二）制定《处理办法》，是促进经济社会发展改善民生的需要。我市历史违建的产生与土地国有化、经济发展模式转变等因素息息相关，是特定历史时期的产物，通过处理产业类历史违建，可以明晰土地使用权，盘活存量土地资源，促进工业区升级改造和产业转型发展，破解产业空间不足等制约深圳城市发展的问題，也进一步落实了我市产业区块线划定的相关要求。对公共配套类历史违建的处理，有利于解决公共基础设施缺口大、实施难等城市发展突出问题，促进解决公共配套服务设施的土地遗留问题，促进特区内外一体化和公共服务均等化，补齐民生短板提高民生幸福指数。

（三）制定《处理办法》，是落实人大《决定》的必要举措。《处理办法》以《决定》作为制定依据，严格遵循《决定》规定的处理范围、处理原则和处理方式。一方面，严守规划和土地管理的刚性要求，依法拆除没收一批历史违建；另一方面，根据历史违建用途和当事人不同，设定差别化的罚款和地价标准，对符合规划、满足房屋结构、消防和地质安全要求的历史违建，予以处理确认。

二、修订的主要内容

（一）坚守政府安全保障底线，全面施行安全纳管

一是明确定位。遵照《决定》“实施生产经营活动和房屋租赁的历史遗留违法建筑需具备工程质量、消防安全和地质安全条件”的规定，坚守政府消除城中村安全隐患、保障群众生命财产安全的底线，将安全纳管定位于对历史违建房屋结构、消防、地质灾害等方面进行排查、整改和日常监管的活动。

二是框定职责。市规划国土、住房建设、公安消防部门分别负责制定全市统一的地质灾害、房屋结构、消防安全隐患排查技术规范）；

区政府负责对历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患进行排查建档，并组织推进安全隐患整改。

三是严格监管。经排查仍然存在房屋结构、消防安全隐患的，区政府应当责令当事人限期整改。整改涉及房屋安全鉴定、消防安全评价的，按照我市历史违建相关技术规范执行；经排查存在地质灾害隐患的，由区政府组织采取有效防治措施。开展上述活动后，仍无法满足安全使用要求的历史违建，不得出租、进行经营性活动，街道办事处以及政府相关部门应当予以重点监管。

四是完善系统。市规划国土、建设、公安消防部门分别建立历史违建地质灾害、房屋结构、消防安全排查和整改信息管理系统，与市查违办的历史违建处理系统对接。各区负责将排查、整改、房屋安全鉴定或消防安全评价等信息录入系统，并动态更新。

五是加强保障。为全面铺开安全纳管工作，明确历史违建安全隐患排查及公共配套设施整改所需费用由财政予以保障。此外，为强化考核，历史违建安全纳管情况将纳入查处违法用地和违法建筑工作共同责任考核内容。

（二）区分历史违建用途和当事人，设置分类处理措施和政策。

按照分类处理，先易后难，区别主体，逐个突破原则，将公共配套类、生产经营性和商业办公类历史违建作为优先处理类别，具体思路如下：

一是关于公共配套类历史违建。为鼓励处理，除免缴地价和罚款的政策优惠之外，《处理办法》对确认给原村集体和市、区政府或者其指定机构的公共配套类历史违建，还允许不扣减相应的非农建设用地指标，以吸引当事人申请处理；为确保相关建筑的公益属性，同时

规定其仅能确认为非商品性质房地产。

二是关于产业类历史违建。《处理办法》将生产经营性历史违建办理商品性质房地产的补缴地价标准，由市场评估地价调整为市场评估地价的 50%，以进一步激励当事人申请办理，盘活实体产业。同时，产业类历史违建既可先确认为非商品性质再转为商品性质，也可一步到位确认为商品性质房地产。

（三）优化规划土地审查标准，简化基本生态控制线审查程序。

一是关于规划土地审查标准。按照《决定》第五条“经普查的违法建筑根据《决定》以及土地利用总体规划、城市规划和土地利用计划要求，分期分批处理”的规定，《处理办法》规定除占用已完成征转地补偿手续的国有土地、基本农田、一级水源保护区、禁止建设区、规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地以及压占原水管渠蓝线 and 不符合橙线管理要求等情形之外，历史违建按照街道办事处核查的用途予以规划现状确认。

二是关于基本生态控制线审查。考虑到基本生态控制线是根据 2005 年 11 月 1 日施行的《深圳市基本生态控制线管理规定》（市政府令第 145 号）划定，后续又作了局部调整，秉持尊重事实、确保公平原则，《处理办法》区分历史违建建设时点，优化涉及占用基本生态控制线的历史违建审查程序。对于 2005 年 11 月 1 日前所建，或者因基本生态控制线局部调整被调入线内的历史违建，符合规划土地审查标准的，予以规划现状确认；位于基本生态控制线内，建设时间在 2005 年 11 月 1 日后且不属于局部调整情形的，需向相关部门征询意见，开展基本生态控制线审查。

（四）优化处理流程，增强可操作性。

为进一步提高行政效率，加快推进违建处理，《处理办法》对审查程序作了优化调整：**一是**落实强区放权精神，由区政府统筹推进历史违建处理，包括规划土地审查、安全纳管、基本生态控制线历史违建核查。**二是**将建设时间核查前置，由原先依申请开展调整为政府主动作为，并将工作成果录入处理系统，这样既减轻当事人负担，又节省了后续审查的时间成本。**三是**最大限度实行并联办理，当事人在申请处理过程中可以同步办理房屋安全鉴定和消防安全评价，调整过去应当通过规划土地审查再进行鉴定和评价的做法。**四是**结合工作实际，将提交承诺书的时间节点调整，即区规划土地监察机构依法出具罚款缴纳通知书前，应当要求当事人提交承诺书。

四、本月城市更新项目立项概况

2018 年 7 月深圳各区新增城市更新项目立项概况				
区域名称	计划批次	单元名称	申报主体	公告日期
福田区	2018 年福田区城市更新单元计划第三批计划	八卦岭平安大厦城市更新单元	平安不动产有 限公司	2018 年 7 月 24 日
		广通城市更新单元	深圳市广通实 业有限公司	
罗湖区	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——
宝安区	2018 年深圳市宝安区城市更新单元第三批计划	宝安区福永街道福永第二工业区城市更新单元	深圳市福永经 济发展有限公 司	2018 年 7 月 20 日
龙岗区	——	——	——	——
龙华区	——	——	——	——
坪山区	——	——	——	——
光明新区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

五、本月深圳各区集体用地交易公告发布概况

2018 年 7 月深圳各区集体用地交易招标概况				
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	公告日期
福田区	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——
宝安区	深圳市众和股份合作公司	大福田工业区拆除重建类城市更新项目	竞争性谈判	2018 年 7 月 27 日
	深圳市松岗西坊股份合作公司	深圳市松岗西坊股份合作公司西坊工业区城市更新项目	竞争性谈判	2018 年 7 月 30 日
龙岗区	——	——	——	——
龙华区	深圳市龙华墩背股份合作公司	深圳市龙华老围村片区城市更新单元新增区域涉及墩背办公楼改造项目	竞争性谈判	2018 年 7 月 6 日
	深圳市大浪元芬股份合作公司	深圳市大浪元芬股份合作公司征地返还用地合作开发项目	单一来源谈判	2018 年 7 月 11 日

	深圳市大浪水围股份合作公司	深圳市龙华区大浪水围村城市更新项目	竞争性谈判	2018年7月17日
	深圳市大浪新围股份合作公司	深圳市龙华区大浪街道新围第一工业区城市更新项目	竞争性谈判	2018年7月24日
坪山区	深圳市坪山围股份合作公司	坪山区六和商业广场城市更新单元二、三期项目项目	单一来源谈判	2018年7月30日
光明新区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

六、本月深圳各区集体用地交易成交概况

2018年7月深圳各区集体用地交易成交概况					
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	成交人	公告日期
福田区	——	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——	——
宝安区	——	——	——	——	——

龙岗区	——	——	——	——	——
龙华区	深圳市龙华东一份合作公司	深圳市龙华区民治街道人民路与工业路交叉口西南角东一地块城市更新项目	竞争性谈判	深圳市鸿龙达投资有限公司	2018年7月30日
	深圳市牛栏前股份合作公司	深圳市龙华区民治万众生活村片区城市更新项目	竞争性谈判	恒大地产集团（深圳）有限公司	2018年7月9日
	深圳市新田吉坑股份合作公司	深圳市龙华区观湖街道新田社区吉坑村城市更新项目	竞争性谈判	深圳市保来吉岭置业有限公司	2018年7月13日
	深圳市新田中凯股份合作公司	深圳市龙华区观湖街道沙博小区城市更新项目（新田中凯）	竞争性谈判	珠海市展大房地产开发有限公司	2018年7月16日
坪山区	深圳市坪山竹坑股份合作公司	坪山区竹坑第三工业区 A、B 两地块合作开发项目	竞争性谈判	深圳凯丰达实业发展有限公司	2018年7月6日
	深圳市坑	坪山区沙田社区	竞争性谈	项目流标	2018年7月

	梓沙田股份合作公司	G14313-8008 号非农建设用地商住项目(暂定名)项目	判		9 日
光明新区	——	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——	——

【本委动态】

一、杨林律师就“单身公寓落户问题的解读”接受深圳新闻采访

2018 年 7 月，深圳市律师协会房地产专业委员会主任、广东卓建律师事务所创始合伙人杨林律师受深圳新闻网邀请解读“房屋属性认定两难问题，业主该怎么办？”针对单身公寓落户问题进行了初步分析及建议。

针对网民提出的“购买住房却因不同职能部门认定性质不同而使落户陷入困难”的问题，杨林律师依据相关法律法规，并结合其丰富的法律实践经验，提出如下解决方案建议：

方案一：建议相关当事人，可以要求规划与国土资源委员会对涉案公寓的性质及用途进行确认，再以确认文件为依据向公安局申请办理落户；如果该部门不给予书面确认，则可以申请信息公开，并要求书面回复，然后以得到的答复意见为依据向公安局申请办理落户。

方案二：基于《不动产登记暂行条例》第二十五条之规定，国土资源、公安、民政……统计等部门引港加强不动产登记有关信息互通共享。据此，请公安局主动依法行政，针对该问题向规划与国土资源委员会发出征询函，请其确认该单身公寓的性质和用途，再依据回复确认函进行判断，如果符合落户的相关规定，即行办理落户。

如果上述两个方案均行不通，无法解决落户问题，当事人也认为相关部门不履行职责，存在不作为，或者认为其决定违法，当事人可以依法提起行政诉讼，诉不作为或确认违法重新作出行政行为，但这要看相关部门作出何种行政行为再行确定。当事人提起行政诉讼，需要有明确的被告，具体的诉讼请求，并承担基本的举证责任。

此外，杨律师还从律师的角度，对购房者如何在购房前判断自己的房子是否能够落户深圳，以避免后期的麻烦的问题进行了指导：

首先，我们需要明确深圳市对于落户条件的规定，根据《深圳市人民政府关于印发深圳市户籍迁入若干规定的通知》深府〔2016〕59号第六条规定，“本规定所称居住社保迁户，是指对参加深圳市社会养老保险并在深圳市拥有合法住宅用途房产（或合法租赁住房）达到一定年限的人员，按规定办理入户。”《关于印发《深圳市积分入户办法（试行）》的通知》深发改规〔2017〕1号的附件中，对于指标项目中自有住房的实施要求表述如下：

“深圳市合法产权住房指经深圳市登记确认的住宅类房产，包括商品住房和非商品住房”。依据这两份文件，办理入户的房屋类型及用途须为住宅。

其次，我们在购房前可以通过向相关部门进行查证确认房屋是否为住宅，购买新房通过房屋预售（现售）备案可以明确房屋的性质和用途；如果购买的是二手房，查看卖方的房产证则可以明确。

最后，向公安部门咨询拟购买的房产是否属于落户要求的住宅类房产，是否还有基于房屋本身的其他的的要求或限制，然后再行购买房产。如果涉及是否为学位房的认定，则可以咨询教育主管部门。由于深圳户口落户政策也可能发生变化，购房者需要及时了解相关政府部门的规定和信息，以便作出正确的判断，避免风险。

二、张帅律师主讲《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》专题讲座

2018年7月11日，本委委员张帅律师在广东卓建律师事务所二十楼中会议室进行解读《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》的专题讲座。

会上，张帅律师分模块对最高院施工合同司法解释（二）（征求意见稿）的主要内容进行了全面的梳理和讲解，从建设工程施工合同

无效、发包人和承包人合同解除权、工程价款、竣工验收、鉴定、保修责任、违约责任处理、十大疑难法律问题的处理原则等方面进行了系统介绍和风险提示。

会后，张帅律师与参会的人员进行了深刻细致的交流互动，并对参会人员提出的问题进行逐一的解答，参会人员表示收获满满、受益匪浅，并希望以后多举行一些类似的学习交流会。

【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协房地产与建设工程委员会委员。

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、许怿滨、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