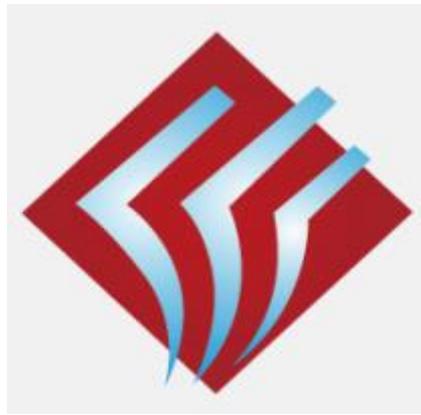

2018年9月刊/总第7期



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】	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》	2
《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易办法》	14
《龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则》	18
《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》	21
《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》	30
《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》的通知	33
【行业动态】	40
《深圳市南山区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》	40
《住房城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质统一实行电子化申报和审批的通知（征求意见稿）》	50
市规划国土委关于公开征求《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（修订稿）意见的通知	51
本月城市更新项目立项概况	53
本月深圳各区集体用地交易公告发布概况	55
本月深圳各区集体用地交易成交概况	56
【本委动态】	57
一、卓建房建委员夏世友律师主讲“企业 6P 法律风险管理至债权风险防范实务”专题讲座	57
【本委简介】	58

【新规速递】

《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》

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，指导、监督历史违建的测量、地质灾害安全隐患排查与治理、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和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。

第七条消防监管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。

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主自行确定。

第十二条经排查存在房屋结构、消防安全隐患的，区政府应当责令历史违建当事人限期整改。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。

第十三条房屋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。住房建设、消防监

管、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、消防监管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。

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。

第十七条历史违建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、历史违建当事人身份确认、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，由历史违建当事人签字认可，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，街道办事处应当将相关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，历史违建当事人身份、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，书面答复历史违建当事人并说明理由；

（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年限。建筑覆盖率原则上按照公配类历史违建 50%以上,产业类历史违建 60%以上确定,土地使用年限自 2009 年 6 月 2 日起算,按照法定最高使用年限确定;

(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,报消防监管部门验收或者备案,消防监管部门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，本办法规定不予或免于罚款的情形除外；
- （二）已缴纳地价，本办法规定免缴地价的情形除外；
- （三）已取得经建设部门备案的房屋安全鉴定报告等相关有效证明文件；
- （四）已取得消防验收或者备案凭证等相关有效证明文件；
- （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、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，不得改变用途，不得抵押、转让、互换、赠与。

第三十三条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街道办事处提出简易处理申请。

历史违建通过街道办事处初审后，由街道办事处将初审材料移送区查违办。经审查符合初审要求和本办法第二十四条第一款第（一）项规定的，区查违办应当设立卷宗，并在收到承诺书后 5 个工作日内向区城市更新职能部门发出《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理征询意见函》。

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，由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》，并答复区查违办。

区查违办收到同意简易处理的答复后，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历史违建当事人或者管理人。

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。

第四十四条历史违建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，完善手续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、进行经营性活动的，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 1000 元罚款，对法人或者其他组织处以 100000 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。

消防监管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 1000 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，历史违建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、气主管部门对个人处以 1000 元罚款，对法人或者其他组织处以 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；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的建筑物，按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且历史违建当事人自愿的，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街道办事处申请处理；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，或者行政处理文书无法直接送达的，区查违办应当在历史违建显著位置、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。

第五十八条产业类和公配类之外的历史违建应当参照本办法实施安全纳管，同时可以参照本办法开展补申报工作。

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10月10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。

（来源：深圳规土委）

《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易办法》

第一条 **【目的和依据】** 为了规范经济适用住房取得完全产权和上市交易活动，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)、《经济适用住房管理办法》(建住房〔2007〕258号)、《深圳市保障性住房条例》《深圳市住房保障制度改革创新纲要》(深府〔2012〕145号)等有关规定，制定本办法。

第二条 **【适用范围】** 本办法适用于2008年1月18日以后市、区(含新区，下同)两级住房保障主管部门或者其他开发建设单位与低收入家庭签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权和上市交易的活动。

本办法所称增值收益，是指经济适用住房权利人在申请办理取得完全产权或者上市交易时，该套经济适用住房原购买价格与市场价格之间的差额，即《深圳市保障性住房条例》及其他相关规范性文件所规定的土地收益和房产增值收益等价款。

本办法所称经济适用住房取得完全产权，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴增值收益后取得该套住房占有、使用、收益、处分的全部权利，住房性质变更为普通商品住房的活动。

本办法所称经济适用住房上市交易，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴增值收益后取得完全产权，同时将该套住房性质变更为普通商品住房并转让给第三人的活动。

第三条 **【权利人自主选择是否取得完全产权或上市交易】** 签订买卖合同满5年，不申请取得完全产权、不申请上市交易的，不需要缴纳增值收益，经济适用住房有限产权的性质不变。权利人继续按照《深圳市保障性住房条例》及其他相关规范性文件规定占有、使用该套住房。

第四条 **【申请条件】** 经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要同时符合以下条件：

(一) 申请人为经济适用住房《房地产证》或《不动产权证》(非市场商品房)登记的权利人，且经其他权利人一致书面同意；

(二) 签订买卖合同满5年；

(三) 为了购买该套经济适用住房而按揭贷款并设定抵押的，须经抵押权人书面同意；

(四) 无法规、规章规定及合同约定的不得受理其取得住房完全产权或者上市交易申请的情形；

(五) 法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第五条 【受理部门】经济适用住房取得完全产权和上市交易申请的受理部门按照以下规则确定：

(一) 市住房保障主管部门(以下简称市主管部门)组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的,由市主管部门或者其依法委托的相关机构负责受理、审核。审核通过后,由市主管部门按照本办法规定出具批复。

(二) 区住房保障主管部门(以下简称区主管部门)组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的,由区主管部门或者其依法委托的相关机构负责受理、审核。审核通过后,由区主管部门按照本办法规定出具批复,并报市主管部门备案。

第六条 【应缴增值收益的确定】经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易应当按照一定比例向政府缴纳增值收益,具体计算公式为:应缴增值收益=(该套住房市场价格—该套住房原购买价格)×50%—税费。

前款所称的税费,是指经济适用住房权利人在办理经济适用住房《房地产证》或《不动产权证书》(非市场商品房)时实际支付的税费,包括契税、印花税、交易服务费。

该套住房市场价格按照以下规则确定:

(一) 申请取得完全产权的,其市场价格按照申请时该套住房的市场评估价格计算;

(二) 申请上市交易的,其市场价格按照申请人申报的交易价格计算,但申报的交易价格低于申请时该套住房的市场评估价格且政府不予优先回购的,按照市场评估价格计算。

该套住房的市场评估价格低于经济适用住房原购买价格的,申请人无需向政府缴纳增值收益。

第七条 【评估价格的确定】市场评估价格按照市房地产评估发展机构测算的市场交易价值合理区间下限执行。每套住房的具体市场评估价格由申请人登录组织售出该套住房的市、区主管部门网站进行查询。申请人对市场评估价格有异议的,可以申请复核。

市场评估价格的复核规定由市主管部门另行制定。

第八条 【取得完全产权的程序】经济适用住房权利人申请取得完全产权的,按照以下程序办理:

(一) 提出申请。申请人向按照本办法第五条确定的受理部门申请取得经济适用住房完全产权。

(二) 受理审核。受理部门按照本办法进行审核,自受理申请之日起10个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的,

出具经济适用住房增值收益缴纳通知书（以下简称通知书），载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）准予批复。申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向受理部门提交通知书和缴纳凭证。受理部门于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权的批复。受理部门为区主管部门的，应当自出具批复之日起5个工作日内报市主管部门备案。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）变更登记。申请人取得受理部门出具的批复文件后，依法向不动产登记机构申请将该套住房变更登记为普通商品住房。

第九条 【上市交易的程序】经济适用住房权利人申请上市交易的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人可以在自行确定该套住房买受人及交易价格后，向按照本办法第五条确定的受理部门提出上市交易申请，并如实申报已确定的买受人及交易价格。

（二）受理审核。受理部门按照本办法进行审核，自受理申请之日起15个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的，受理部门出具是否按照申请人申报的交易价格优先回购该套住房的书面意见，予以优先回购的按照本条第（三）项规定办理，不予优先回购的按照本条第（四）项规定办理。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）予以优先回购。受理部门决定优先回购该套住房的，通知申请人签订回购合同，按照申请人申报的交易价格扣除其应缴增值收益后向申请人支付回购款，收回该套住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

申请人未在通知规定的时间内与受理部门签订回购合同的，视为自动放弃本次申请。

（四）不予优先回购。受理部门决定不予优先回购该套住房的，按照以下程序办理：

1. 受理部门出具通知书，载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息。
2. 申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向受理部门提交通知书和缴纳凭证。受理部门于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权并上市交易的批复。受理部门为区主管部门的，应当自出具批复之日起5个工作日内报市主管部门备案。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

3. 申请人和买受人取得受理部门出具的批复文件后，依法向不动产登记机构同时申请办理变更和转移登记，将该套住房性质变更为普通商品住房并登记至买受人名下。

第十条【增值收益入库】经济适用住房权利人向市、区主管部门缴纳的应缴增值收益分别纳入市、区财政专户。

第十一条【取得完全产权前发生继承的处理】经济适用住房取得完全产权或者上市交易前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理：

（一）继承人具有本市户籍，且在本市无任何形式自有住房的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房有限产权的性质不变。

（二）原经济适用住房买卖合同签订满5年的，可以按照本办法规定缴纳应缴增值收益后，取得该套住房的完全产权或者将该套住房上市交易。

（三）向组织售出该套住房的市、区主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行继承。

（四）继续占有、使用该套住房，且不得违反《深圳市保障性住房条例》等相关规定。

第十二条【取得完全产权前出现婚姻情况变化的处理】经济适用住房取得完全产权或者上市交易前，权利人因婚姻情况变化，需要变更权利人的，按照以下方式处理：

（一）权利人登记结婚，且配偶符合购买我市保障性住房条件的，经原权利人一致书面同意，权利人及其配偶可以凭结婚证明等相关材料，向组织售出该套住房的市、区主管部门申请追加登记配偶为该套住房的共同权利人。

（二）作为经济适用住房共同权利人的夫妻，因离婚需要变更权利人为双方其中一方的，应当向组织售出该套住房的市、区主管部门提出申请，并提供离婚证、离婚协议或者生效判决等相关证明材料。

第十三条【有效期限】本办法自发布之日起施行。

《龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则》

第一条【制定依据】为加快推进历史遗留违法建筑（以下简称历史违建）的处理，完善城市功能，提升城市发展质量，促进城市更新项目实施，根据国家、省、市有关规定，结合龙华区实际，制定以下工作细则。

第二条【基本原则】龙华区城市更新区域内历史违建的简易处理，应遵循“尊重历史，实事求是，区别情况，简化程序”的原则，可不办理房屋质量检测鉴定、消防审查或备案、地质灾害评估手续。

第三条【处理类型】本工作细则所称历史违建，是指1999年3月5日之前所建并已申报历史遗留违法私房或生产经营性违法建筑处理的违法建筑。

第四条【适用范围】本工作细则原则上适用于申报主体已向区城市更新局递交城市更新单元计划申请，权属清晰的合法土地面积比例不低于50%且不超过60%的拆除重建类城市更新区域。该区域内历史违建，可申请简易处理。

第五条【申请主体】历史违建简易处理由历史违建当事人申请或者书面委托的城市更新单元计划申报主体代办申请（历史违建当事人与书面委托的城市更新单元计划申报主体以下统称为申报主体）。

第六条【工作职责】区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室（以下简称“区查违办”）负责统筹全区历史违建的简易处理，开展历史违建分类审查，核定处罚方案，提请区查违领导小组会议审议，出具《深圳市龙华区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》）。

区城市更新局负责就城市更新计划申报项目的合法用地比例情况出具意见；接收《简易处理通知书》，用于城市更新单元计划申报后续手续办理。

规划国土委龙华管理局负责按本细则第九条对历史违建予以规划国土审查，根据历史违建的处理类型、用地范围，核定补缴地价方案。各街道办事处负责辖区范围内历史违建的初步审查，提出处罚方案和补缴地价方案，提请街道办事处查违领导小组会议审议。

各社区工作站、股份合作公司协助开展本辖区范围内历史违建的处理工作。

各相关职能部门按照各自职责参与历史违建简易处理工作。

第七条【街道办初审】申报主体持身份证明、区城市更新局的合法用地比例情况意见文件、简易处理申请书等相关资料文件向辖区街道办事处申请历史违建简易处理。

街道办事处于 20 个工作日内对历史违建进行初审，包括当事人身份确认、建设时间核查、权属调查、分宗定界、建筑物现状用途核实。初审通过的，街道办事处需在所在社区公示 7 日。公示期内无异议或异议不成立的，街道办事处于 3 个工作日内将申报材料移送至区查违办。

第八条【区查违办复审】区查违办收到街道办事处移送的申报材料后，经审查材料齐全的，应当设立卷宗，建立台帐。属于城市更新区域范围的，于收文 5 个工作日内向规土委龙华管理局发出征询处理意见函。

第九条【规土委龙华管理局审查】规划国土委龙华管理局在收到函后 10 个工作日内出具规划土地审查意见书。具体审查历史违建是否存在以下情形：

- (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；
- (八) 与非农建设用地重叠。

历史违建所在用地不存在上述情形的，予以确认；历史违建所在用地全部存在上述情形的，不予确认；历史违建所在用地部分存在上述情形的，核减剩余部分予以确认，并随附冲突示意图。

关于建筑面积核定问题，对于部分存在上述情形的建筑物，建筑面积=符合规划国土审查的用地面积/建筑物最大投影面积*建筑物总建筑面积。

第十条【制作地价罚款方案】街道办事处根据历史违建的处理类型，于 5 个工作日内提出处罚方案和补缴地价方案，区规划土地监察局和规划国土委龙华管理局分别审核处罚方案和补缴地价方案。

第十一条【查违小组会议审议】按照《深圳市龙华新区处理历史遗留违法私房实施办法》和《深圳市龙华新区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》相关规定，符合简易处理条件的，提请街道办事处查违领导小组会议会议审议通过的，街道办事处应在历史

违建所在社区公示 7 日。

符合简易处理条件的，属于下列情况的历史遗留违法建筑需上区查违领导小组会议审议：

（一）宗地面积大于 3 万（不含 3 万）平方米、容积率小于 1.0（不含 1.0）的违法建筑；

（二）两规申报后期补录的违法建筑；

（三）因特殊情况（如死亡继承、解除挂靠关系、国有企业划拨等）需理顺权属关系的违法建筑；

（四）其他需区查违领导小组会议审定的疑难项目。

第十二条【出具简易处理通知书】公示期满无异议或区查

违办和街道办事处认定异议不成立的，区查违办需在 5 个工作日内向区城市更新局出具《简易处理通知书》。

已取得《简易处理通知书》的历史违建及用地，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用地。

第十三条【缴交地价罚款】申报主体应当在城市更新项目通过专项规划审查后，土地使用权出让合同签订前缴清罚款和地价，罚款和地价分别以区规划土地监察局和规土委龙华管理局测算的金额为准。

第十四条【信息共享】区城市更新局应不定期向区查违办抄送合法用地比例已达到 50%但不足 60%的城市更新单元计划申报项目情况。

第十五条【失效情形】《简易处理通知书》仅适用于城市更新项目。因各种原因导致城市更新项目无法实施的，已核发的《简易处理通知书》作废，原已处理的历史违建须另行按照规定补办规划、消防、质检等相关手续后，核发《处理决定书》；因不符合相关规定而无法处理确认的，退回已缴地价及罚款。

第十六条【责任追究】申报主体对所提交的申请材料的真实性、合法性负责，对已取得《简易处理通知书》的历史违建及用地在城市更新单元项目拆除前的消防安全、住房质量负责，并承担由此产生的相关责任，相关职能部门及其工作人员在历史违建简易处理工作中出现违法行为的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十七条【解释权】本工作细则由龙华区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室解释。

第十八条【施行时间】本工作细则自发布之日起施行，试行一年。市政府出台新的关于城市更新区域内历史违建处理相关规定后从其规定，本工作细则自行废止。

（来源：龙华区城市更新局）

《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》

第一章 总则

第一条为进一步规范新型产业用地管理，增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力，打造一批“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体，以高品质空间吸引创新要素加快集聚，根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》（粤府〔2017〕90号）等文件精神，结合东莞实际，制定本办法。

第二条依据《东莞市城市规划管理技术规定》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地（M0）”。

第三条新型产业用地（M0）指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套用房。本办法所称产业用房指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等功能用途的用房。配套用房包括小型商业、配套宿舍等。

第四条 新型产业用地（M0）按产业用房使用类型分为不可分割转让的新型产业用地（以下简称“不可分割 M0”）和可分割转让的新型产业用地（以下简称“可分割 M0”）。配套用房不得分割转让。

第二章 资格准入认定

第五条新型产业用地（M0）优先在以下范围内试行：

（一）纳入《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》的省、市创新核心平台和创新节点。

（二）广深高速公路两侧各 1 公里范围内。

（三）用地面积 150 亩及以上的城市更新单元。

（四）由市统筹、市镇联合统筹的地块，以及市招商创新办确定的市镇联合重点招商的区域。

（五）市区的莞城街道、东城街道、万江街道、南城街道，东南临深片区的塘厦镇、清溪镇、凤岗镇、樟木头镇，及其他与深圳接壤的长安镇、大朗镇、大岭山镇、黄江镇，可在前述范围以外各增加 2 个新型产业用地（M0）项目。

上述范围内的新型产业用地（M0），还须同时符合本办法第六条的布局原则。

第六条新型产业用地（M0）布局应遵循以下原则：

(一) 新型产业用地 (M0) 应布局于交通便捷、配套完善的区域。如重大发展平台、重要发展廊道、轨道交通站点周边、高速公路出入口附近等。

(二) 市级和镇级核心区内不布局新型产业用地 (M0)。市级核心区包括市行政文化中心区、南城国际商务区、松山湖高新区核心区、滨海湾新区核心区、枢纽型轨道交通站点 500 米范围内等。市行政文化中心区、南城国际商务区由市规划部门划定；其他核心区由各园区、镇街结合实际自行划定，报市规划部门备案。

(三) 工业保护线内允许适量布局新型产业用地 (M0)。各园区、镇街工业保护线内新型产业用地 (M0) 总量不超过辖区工业保护线总规模的 10%，工业保护线外不限比例。市区四个街道、松山湖高新区、滨海湾新区作为新型产业重点发展区域，可适当提高工业保护线内的新型产业用地 (M0) 比例，由各园区、镇街提出方案，报市规划部门审定。

(四) 鼓励集中成片、规模开发。连片或相邻用地面积 50 亩及以上的，允许规划为可分割 M0；少于 50 亩的，优先规划为不可分割 M0，仅限企业自用；从严限制新增用地规划为可分割 M0。

第七条新型产业项目实行选址准入和开发主体准入分别受理制度。市规划部门负责受理选址准入审核。市招商创新办负责受理开发主体准入认定。

第八条符合本办法第五条、第六条的新型产业项目用地选址意向，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）向市规划部门提出选址准入申请，市规划部门依据相关规划，出具地块的规划条件。不符合本办法第五条、第六条但确需规划为新型产业用地 (M0) 的，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，报市人民政府审定后，市规划部门出具地块的规划条件。

第九条意向用地单位向属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）初审后报市招商创新办，市招商创新办对符合准入条件的开发主体出具审查意见，并明确使用类型、分割转让前提条件、分割转让比例、贡献比例等内容。具体细则由市招商创新办牵头制定。

第三章用地管理

第十条新型产业用地 (M0) 按供地方式可分为新增用地、

“工改 M0”和已出让土地转 M0。新增用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。“工改 M0”可采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外。已出让土地转 M0 的，无需采用招拍挂方式公开出让（已

出让普通工业用地 M1 转 M0 不视为改变用途，但须办理土地使用条件变更手续)。集体建设用地在符合规划的前提下可以规划为不可分割 M0，仅限集体经济组织自持产权，可对外租赁。

第十一条获得开发主体准入的企业可以申请使用新型产业用(M0)。开发主体须先与属地园区管委会、镇人民政府(街道办事处)签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金，再与市国土部门签订土地出让合同。土地出让合同应明确规划条件、使用类型、分割转让前提条件、分割转让比例、贡献比例和建设周期等内容。“工改 M0”、已出让土地转 M0 的，须向市国土部门申请办理土地使用条件变更手续，土地受让人与市国土部门签订土地出让合同变更协议前，须先与属地园区管委会、镇人民政府(街道办事处)签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金。如涉及土地闲置的，须按《闲置土地处置办法》等有关规定先行处理。

第十二条新型产业用地(M0)土地出让年限为 40 年，其中不可分割 M0 可延长至 50 年。“工改 M0”土地出让年限为 50 年。已出让土地转 M0 的，按照原建设用地剩余出让年限确定。

第十三条新型产业用地(M0)土地出让底价按如下公式

计算： $M0 = (M1 \times 0.4 \times (1 - X) + C \times 0.41 \times X) \times R \times N$ 其中：M1 为普通工业用地市场评估价的地面地价；C 为商服用地市场评估价的楼面地价，需参照市国土部门公布的国有建设用地基准地价更新修正体系进行容积率系数修正；X 为分割转让比例；R 为容积率；N 为实际出让年限。

第十四条“工改 M0”项目地价以新型产业用地(M0)土地出让底价为基础，扣减原土地使用条件下用地价格后，按折半计价补缴土地出让金。

第十五条新型产业用地(M0)原则上不得改变使用类型。不可分割 M0 出让后确需申请分割转让的，由用地单位向属地园区管委会、镇人民政府(街道办事处)提出申请，经市招商创新办和市国土部门审核通过后，报市人民政府审定。经审定同意的，按本办法补缴土地出让金(剩余出让年限不变)，应补缴的土地出让金为剩余年期下可分割 M0 价格扣减原不可分割 M0 价格的差额。

第十六条支持新型产业项目统一规划、功能适当混合，可在新型产业用地(M0)基础上配置一定比例商业办公(C2)、配套型住宅(R0)和公共服务设施用地。允许多个不同功能用途地块按一宗地整体出让(宗地面积不得超过单宗地出让控制上限)，整体办理规划、国土等手续。其中：产业用途的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积

的 50%；配套型住宅（R0）的计容建筑面积不得高于项目总计容建筑面积的 20%，限定出售给入驻企业。配套型住宅（R0）地块应适当集中、合理布局，与产业地块既要联系便捷又要避免相互干扰，符合环境影响评价的要求。

第四章规划与建设管理

第十七条在符合城镇总体规划和本办法规定准入条件的前提下，按照依法依规、提高效率的原则，简化教育科研设计用地（C6）、普通工业用地（M1）、商业金融业用地（C2）、居住用地（R）调整为新型产业用地（M0）的审批程序，由市规划部门优化完善控制性详细规划调整管理细则。

第十八条新型产业用地（M0）的规划技术参数应与普通工业用地（M1）和商业金融业用地（C2）形成级差。其中：（一）容积率原则上大于 3.0，不超过 5.0。在满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施等承载能力的前提下，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，经市规划委员会审议和市政府审批后，可适当提高容积率上限。

（二）产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计规范进行设计。

（三）配套用房的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 30%。配套宿舍可参照公租房标准进行设计。

第十九条不可分割 M0 的建设工程设计方案经市规划部门审批通过后实施，可分割 M0 的建设工程设计方案由市规划部门上报市城建领导小组办公室工作会议审议后批准实施。

第二十条新型产业项目建设管理适用于《东莞市优化建设工程项目审批流程实施办法》等文件的有关规定，并参照《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33 号）的创新举措，切实压减审批环节、提高审批效率，支持项目加快建设。

第五章土地、产业用房贡献

第二十一条新型产业项目须在出让土地内按不同情形无偿向政府贡献一定比例的土地、产业用房。贡献比例在土地出让合同中约定，设计要求、建设标准、建设工期、移交时间等在项目履约监管协议中明确。贡献的土地可用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设；贡献的产业用房可用于市、镇招引优质项目。具体细则由市招商创新办牵头，会同市国土、规划、发改、经信、科技、商务、财政等部门制定。

第二十二条新型产业项目按以下原则贡献：

(一) 采用招标、拍卖、挂牌方式取得土地建设新型产业项目的，实行“一地一策”，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）结合地块公开出让方案明确贡献产业用房比例。贡献的产业用房产权归政府所有。属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当根据宗地规划要素、贡献用房的土地成本等合理提出土地出让底价建议。

(二) 已出让土地采取调整用途或者提高容积率方式建设新型产业项目的，容积率 3.0（含）以下部分无需贡献，容积率 3.0—5.0（含）部分按计容建筑面积的 5%贡献产业用房，容积率 5.0 以上部分按计容建筑面积的 10%贡献产业用房。贡献的产业用房产权归政府所有，免缴地价。

(三) “工改 M0”需按城乡规划要求，将不低于总面积 15%的土地无偿移交政府。因地块太小无法贡献土地或经规划评估无需贡献土地的，按照对应使用类型的 2 倍土地出让底价缴纳相应部分土地的地价。贡献的产业用房面积不计入新型产业项目可分割转让面积，不占用可分割转让比例。

第二十三条新型产业用地（M0）属市储备土地的，贡献的土地和产业用房按市、镇 8:2 比例进行分配。属园区、镇街储备土地的，贡献的土地和产业用房按市、镇 2:8 比例进行分配。

第二十四条市人民政府持有的贡献土地，由市土地储备中心负责管理；市人民政府持有的产业用房，由东莞实业投资控股集团有限公司持有和负责资产管理，由市招商创新办负责统筹招商。

园区管委会、镇人民政府（街道办事处）持有的贡献土地和产业用房，原则上由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）指定的部门单位或国有企业作为管理和运营主体。

政府持有的产业用房原则上只能用于出租，确有必要出售的，根据持有单位性质报市人民政府或属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）审定同意。

第六章 不动产登记管理

第二十五条可分割 M0 项目的部分产业用房在达到土地出让合同中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让（根据物权法属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外）。M0 用地可分割转让的计容建筑面积不得超过该用地总计容建筑面积的 49%。已办理分割转让的新型产业项目不得再次申请分割转让。市不动产登记部门应在不动产权证书上标明“新型产业用地（M0）项目”等字样。

第二十六条可分割转让的新型产业项目建设单位的开发资质、销售管

理、预售资金监管等参照商品房有关规定进行管理并办理不动产登记。开发主体可自主选择采取预售或现售方式进行销售。采用预售方式的，须参照商品房预售款管理办法，由市住建部门对其预售资金进行统一监管。

第二十七条开发主体有义务向买受方明示房屋的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修基金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知买受方应严格按照规划用途经营使用不得擅自改变用途，以及办理不动产权证书的具体前提条件，并在认购书和购房合同中与购房人明确约定。

第二十八条产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业项目准入条件，经开发主体资格审查合格后方可参与购买。市发改部门会同市相关产业部门、招商创新办、园区管委会、镇人民政府（街道办事处）制定新型产业项目产业准入目录。

第二十九条符合分割转让条件的产业用房独栋建筑的套内建筑面积不得少于 2000 平方米。产业用房可按基本单元分割，每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米。基本单元是指依据《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》规定，有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号）的房屋。固定界限可参照市规划部门核发的规划核准文件（建设工程规划许可证及建设工程设计方案、图纸、图册等）。

第三十条符合分割转让条件的产业用房，依据规划核准文件，以房屋基本单元进行不动产登记和核发不动产权证书。具体包括：

（一）开发主体应根据《商品房销售管理办法》在项目竣工后按定期限向市不动产登记部门申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

（二）产业用房由开发主体通过预售或现售方式出让的，属首次转让。开发主体与买受方签订认购书和购房合同后，且项目投资强度或年产出比通过验收的，可按规定申请办理首次转让登记。

（三）产业用房经首次转让后，由买受方再次出让的，均属二次转让。通过股权转让将产业用房作为资产注入其他公司的，参照二次转让进行管理。

第三十一条产业用房二次转让的，优先由原开发主体或政府及其产业用房管理主体按原销售价格进行回购；原开发主体、政府及其产业用房管理主体放弃回购的，产业用房可在市场上进行转让，转让方应将一定比例的增值收益上缴政府，具体如下：

（一）完成首次转让登记未届满 3 年（含）的，增值收益按 100%的比例上缴；

(二) 完成首次转让登记届满 3 年未满 5 年(含)的, 增值收益按 50%的比例上缴。

(三) 完成首次转让登记届满 5 年的, 增值收益按 20%的比例上缴。增值收益指产业用房二次转让的交易价格扣减原销售价格及转让方受让该产业用房时已缴纳的相关税费后的余额。增值收益由市税务部门代市财政收取, 市不动产登记部门凭增值收益缴款票据办理不动产登记。增值收益缴入市财政后, 根据新型产业用地(M0)管辖区域范围参照土地出让收入体制按比例由市、镇财政分配。

第三十二条可分割 M0 项目办理预售手续后, 土地不得进行抵押。由开发主体自持的产业用房和配套用房允许整体打包抵押(根据物权法属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外)。允许开发主体以自持的产业用房和配套用房租赁合同办理质押。

第七章 履约管理

第三十三条由属地园区管委会、镇人民政府(街道办事处)牵头, 会同市招商创新办和市相关产业部门组成新型产业项目监督小组对项目履约监管协议的执行情况进行监管。

采用招标、拍卖、挂牌方式供应的新型产业用地(M0), 项目履约监管协议经市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议通过后, 作为土地出让公告的附件发布。

使用已出让土地转 M0 的, 项目履约监管协议连同项目改变土地使用条件补缴土地出让金额的方案一并报市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议, 审议通过后报市人民政府审批。采用协议出让方式供应的“工改 M0”用地, 项目履约监管协议连同项目“三旧”改造方案一并报市国土和城市更新部门审议, 审议通过后报市人民政府审批。

第三十四条项目履约监管协议由市国土部门牵头, 会同市发改、经信、财政、科技、住建、商务、规划、不动产登记、招商创新办等部门共同制定, 包括但不限于投产时间、投资强度、产业导向、节能环保、产出强度、财政贡献强度、违约责任等相关条款。项目履约监管协议须明确项目开发的最低要求, 包括:

(一) 开发主体必须在我市注册成立独立法人;

(二) 具有较强投资产出。满足以下条件之一:

1. 投资强度(投资总额/占地面积)不低于 600 万元人民币/亩;
2. 年产出比(年度工业总产值/占地面积)不低于 1200 万元人民币/亩。

(三) 具有较好财政效益。设定单位建设用地年财政贡献(即企业在

我市实际缴纳的增值税和企业所得税总额，不含关税）最低线和奖励线，并与分割转让比例挂钩。财政贡献标准与分割转让比例原则上成正相关，且不得低于最低线，具体在项目履约监管协议中约定，其中：最低线参照《东莞市招商引资重特大项目认定管理办法》（东府〔2018〕74号）财政贡献标准折半执行，奖励线参照《东莞市招商引资重特大项目认定管理办法》（东府〔2018〕74号）执行。“工改M0”项目可按上述财政贡献标准的80%执行。

（四）国家、省、市在产业导向、集聚分类、控制指标等方面对新型产业有具体规定的，准入要求不得低于已有规定。在满足上述条件的前提下，优先向规模大、效益好、产业运营能力强的开发主体供地。第三十五条新型产业项目自建成投产后财政贡献达到奖励线标准的，按照《东莞市招商引资重特大项目奖励办法》（东府〔2018〕74号）有关规定对开发主体进行奖励。进一步鼓励和支持“工改M0”，除享受《东莞市招商引资重特大项目奖励办法》（东府〔2018〕74号）的有关奖励措施外，由市国土和城市更新部门会同市产业部门另行制定“工改M0”的奖励措施。

第三十六条土地出让成交后，开发主体须先与属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）签订项目履约监管协议并以银行保函形式缴纳履约保证金，缴纳比例为土地出让金总额的10%，再与市国土部门签订土地出让合同，缴纳土地出让金。“工改M0”、已出让土地转M0参照上述执行。

第三十七条新型产业项目监督小组制定达产验收具体规定，并根据土地出让合同、项目履约监管协议要求开展达产验收工作：

（一）新型产业项目建成投产后，如投资强度或年产出比通过验收的，允许可分割转让部分的产业用房申请不动产转移登记。

（二）新型产业项目运营满5年，如财政贡献通过验收的，由新型产业项目监督小组出具达产验收意见书，作为开发主体自持部分产业用房和配套用房不动产权证书办理等的重要依据。未通过验收的，责令开发主体限期整改，整改期限不超过1年。如达产验收中仅财政贡献指标未达标，允许开发主体按项目履约监管协议期限内的财政贡献指标补足差额，视为通过验收。

（三）同一项目采取分期建设的，则按当期实际开发面积计算投资强度、年产出比和财政贡献指标。

（四）项目履约监管协议涉及财政贡献的条款自新型产业项目建成投产之日起生效。

第三十八条新型产业项目逾期仍未通过达产验收的，按照约定条款对

开发主体处以罚没履约保证金、停止剩余未分割转让部分进行分割转让和不动产权证书办理、列入失信“黑名单”不得参与我市土地竞拍等惩罚措施。市土地储备中心或属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）将建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

第三十九条开发主体应制定新型产业项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，包括：

（一）协助园区、镇街建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、财政贡献、R&D投入、知识产权、综合能耗等情况。

（二）严格监管入驻企业对项目用房的使用，严禁入驻企业擅自转售、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等行为，一经发现，应责成入驻企业限期整改，逾期不改的，应通知并配合园区、镇街进行查处、收回或拆除。

第四十条园区、镇街应加强对新型产业项目的日常巡查，按照约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。

市有关职能部门应根据各自职能对新型产业项目进行指导和监督，市规划、国土、住建、城管等部门负责规划建设期间的监督管理，市招商创新办、经信、科技、商务、不动产登记等部门负责项目建成后运营期间的监督管理。

第八章政策衔接

第四十一条本办法出台后，已出让的科研用地（C65，含C6未细分至小类的科研设计用地）可选择沿用《东莞市科研用地管理办法》（东府办〔2016〕109号）至政策期限（即2020年12月31日），或可依据本办法补缴土地出让金后按照新型产业用地（M0）政策进行管理。

不可分割转让的科研用地项目申请分割转让，且到2020年12月31日前仍未完成竣工验收手续的，须按本办法补缴土地出让金（剩余出让年限不变）。应补缴的土地出让金为剩余年期下可分割M0的价格扣减原土地使用条件下科研用地价格的差额。差额为负数时，不退还原缴纳的土地出让金。政策到期前已完成竣工验收手续申请分割转让的，可选择沿用原科研用地政策或按新型产业用地（M0）政策进行管理。

第四十二条本办法出台后，申请在工业用地上新建产业转型升级基地项目的，按照可分割M0的相关规定进行管理。以下情形除外：

（一）本办法出台前正在建设或已完成竣工验收的产业转型升级基地

项目，继续沿用《东莞市产业转型升级基地认定和管理办法》（东府办〔2016〕2号）进行管理。

（二）本办法出台前已获得开发主体准入和选址准入的项目，可自行选择沿用《东莞市产业转型升级基地认定和管理办法》进行管理，或补缴土地出让金后按照新型产业用地（M0）政策进行管理。具体由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）报市经信、规划部门备案后实施。

（三）申请提高容积率的产业转型升级基地项目，沿用《东莞市产业转型升级基地认定和管理办法》（东府办〔2016〕2号）进行管理的，按东府办〔2016〕2号文第十二条的规定处理；按照可分割M0进行管理的，按本办法第十三条补缴土地出让金。

（四）如有特殊情况，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，报市人民政府研究审定。

第四十三条本办法出台前，已在工业用地和科研用地上建设科技企业孵化器项目，并申请分割转让的，可继续沿用孵化器产权分割政策进行管理。本办法出台后，拟申请在工业用地上新建科技企业孵化器项目的，统一供应不可分割M0。经认定为国家级科技企业孵化器后，可依据本办法有关规定申请分割转让，不另行补缴土地出让金。具体由市科技、国土、规划等部门负责制定科技企业孵化器项目的实施细则。

第四十四条暂时保留现行“工改M1”和“倍增计划”总部经济项目产权分割政策与新型产业用地（M0）政策并行，由开发主体自主选择适用政策。

第九章附则

第四十五条各有关部门应在本办法出台后3个月内制定并出台相关实施细则。

第四十六条本办法自发布之日起实施，试行3年，总结经验后适时在全市范围推广。以前规定与本办法不一致的，以本办法有关规定为准。

（来源：东莞市人民政府办公室）

《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》

第一条为了加强既有住宅加装电梯的管理工作，提高居民生活质量，方便居民出行，根据《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》和《关于推进全省既有住宅增设电梯的补充指导意见》，结合我市实际，制定本规定。

第二条我市既有住宅加装电梯的规划管理工作适用本规定。

本规定所称既有住宅是指具有合法权属证明，非单一产权，已建成投入使用、未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）的单元式住宅。既有住宅加装电梯可以单元为单位申请（本规定所称的加装电梯工程均以单元为单位）。以栋或者整个小区申报的，申请加装电梯的各单元均应符合本规定相关要求。

第三条既有住宅在满足建筑结构、消防安全等前提下，可以申请在建设用地红线内加装电梯。

已纳入拆除重建类城市更新单元计划、棚改计划和土地整备计划的住宅不得申请加装电梯。

第四条同意加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯工程项目的建设者（以下称建设者），承担相应法律、法规规定的义务。

第五条市规划国土行政管理部门及其派出机构负责既有住宅加装电梯的规划审批工作。2 住房城乡建设、消防、特种设备、规划土地监察等行政管理部门应当在职责范围内监督、指导既有住宅加装电梯的审批和管理工作。街道办事处负责所在辖区加装电梯工程的协调工作，业主委员会、物业服务公司等应当主动配合加装电梯工作。

第六条既有住宅加装电梯应当经过拟加装电梯所在单元业主的协商。既有住宅加装电梯的意向和建筑方案首先应当听取加装电梯所在单元业主的意见。经加装电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积三分之二以上的业主、且占本单元业主总人数三分之二以上的业主同意，可向所在辖区的规划国土行政管理部门提出申请。加装电梯占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意。

第七条建设者可以自行共同申请，也可以委托业主代表、业主委员会或其他单位和个人代为申请。

第八条既有住宅加装电梯所需资金，可以通过以下方式筹集：

（一）按照谁受益谁出资、以及楼层受益大小的原则等因素，由业主协商分摊比例后共同出资；

（二）按规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的物业专项维修基金；

（三）按规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的业 3 主住房公积金。

（四）社会投资、政府补助等其他符合规定的资金。同意加装电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议。业主可借鉴加建电梯的成功案例，结合自身小区的实际情况协商确定出资比例或出资额；也可参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：第三层为参数 1，第二层为 0.5，第一层为 0，从第四层开始每增加一个楼层提高 0.1 各系数，即第四层 1.1、第五层 1.2，第六层 1.3，

并依次类推出资比例。不使用电梯且受影响的低楼层业主经协商后可以获得适当补偿。

第九条既有住宅加装电梯，不需办理建设用地规划许可和建设用地审批手续，暂不计收地价。

第十条既有住宅加装电梯，应当尽量减少对相邻建筑物通风、采光、日照、通行等的不利影响。鼓励小区内的加装电梯工程统一设计、统一建设施工。

第十一条建设者应当向住宅所在辖区规划国土行政管理部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。

第十二条既有住宅加装电梯申请建设工程规划许可，按照以下程序办理：

（一）建设者按照本规定的要求提交申请资料。

（二）规划国土行政管理部门审查加装电梯的施工图设计文件。

（三）审查通过的，规划国土行政管理部门按规定组织批前公示。

（四）公示结束并妥善处理相关反馈意见后，规划国土行政管理部门依法核发加装电梯的建设工程规划许可证。申请加装电梯建设工程规划许可证时应提交如下材料：（一）加装电梯所在单元同意加装电梯的业主的不动产权证（或房地产证）复印件或不动产权属证明文件；（二）经办人身份证明文件及授权委托书；（三）原主体结构设计单位或者具备同等资质的设计单位出具的，并经具有相应图审资格的服务机构审查合格的加装电梯施工图设计文件及其它文件资料。（四）加装电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积三分之二以上的业主、且占本单元业主总人数三分之二以上的业主同意加装电梯的证明文件。证明文件应当包括同意加装电梯业主的亲笔签名、房号、联系方式等内容。

第十三条规划国土行政管理部门审查加建电梯工程施工图设计文件时，应当以合理必要为原则，严格控制候梯厅及入户连廊面积，电梯井面积以实际安装电梯所必要的面积核定。加装电梯方案的梯井（或连廊）与相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距不宜小于 12 米。

第十四条规划国土行政管理部门应按照规定组织批前公示，加装电梯的业主应当积极配合。公示地址为加装电梯所在的小区 and 单元，公示期为 15 个自然日，公示内容包括：同意加装电梯的业主姓名、房号、施工图设计文件等。同时，建设者应当请当地所在街道办事处对其公示情况进行见证备案。

第十五条公示期间，加装电梯的利害关系人有不同意见的，应当向规划国土行政管理部门提交书面意见。同意加装电梯的业主应当积极与

提出异议的业主协商，或请求街道办事处出面调解，并将协调结果书面提交规划国土行政管理部门。公示期满，业主间经协商、调解仍无法达成一致意见的，利害关系人可向规划国土行政管理部门申请采用听证会等形式听取利害关系人的意见。组织公示、开展批前公示及听证等需用的时间不计入规划审批的办理时限。加装电梯建筑方案在满足城市规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求的前提下，且满足如下情形之一的，规划国土行政管理部门应当依法核发加装电梯的工程规划许可证：（一）受影响的相邻住宅不满足现行日照要求，加装电梯后并未降低其日照条件；或者降低了相邻住宅的日照条件，但取得了受影响业主的同意。（二）加装电梯后降低了相邻住宅的日照时间，但相邻住宅的日照时间仍满足现行标准。

第十六条建设者应当按照基本建设程序依法办理施工许可、质量监督、安全监督、消防等相关手续。施工时，建设者必须严格按照批准的施工图进行施工，不得违反建设工程规划、施工等许可进行违法改、扩建。6建设者应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。

第十七条加装电梯工程竣工后，应当依法办理工程规划验收、消防验收和竣工验收等手续。申请规划验收时，应当提供加装电梯工程的施工许可、竣工测绘成果等。加装的电梯须经特种设备检验检测机构监督检验合格取得安全合格标志，并办理使用登记后方可投入使用。

第十八条对因加装电梯而增加的建筑面积，经约定为不可分摊公共面积后，属于该栋（梯）全体业主共同共有，不再变更各分户业主产权面积。因公共利益需要征收的，增加的建筑面积按折旧价予以补偿。

第十九条因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。要求基层人民调解组织调解的，基层人民调解组织应当依法调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

第二十条规划国土、住房建设、质量监督、消防安全等行政管理部门按照各自职能做好既有住宅加装电梯的审批和管理工作，优化、简化相关办理程序。各区政府（新区管委会）可根据辖区实际情况制定既有住宅加装电梯的资金补助政策。

第二十一条本规定自发布之日起施行。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》 的通知

第一章总则

第一条为规范光明新区社区集体经济的资金资产资源(以下称“三资”)交易行为,优化新区营商环境,促进集体经济健康发展,实现多方共赢,

根据《中华人民共和国招标投标法》《深圳经济特区股份合作公司条例》《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》(深府〔2011〕198号)、《中共深圳市委办公厅深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》(深办字〔2016〕55号)、《深圳市人民政府印发关于加大营商环境改革力度若干措施的通知》(深府〔2018〕1号)、《深圳市光明新区管理委员会关于印发〈光明新区关于优化营商环境的若干措施〉的通知》(深光规〔2018〕6号)等有关规定,参照《深圳经济特区政府采购条例》等并结合新区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于光明新区城市化进程中由原行政村、自然村两级集体经济组织改制组建的公司,以及依托社区和侨民点新设立的公司,包括股份合作公司、股份有限公司、有限责任公司(以下简称“社区股份公司”)的“三资”交易活动。

第三条 纳入集中交易的项目和范围:

- (一) 面积在 3000 平方米以上依法属于集体所有的物业和土地有偿使用;
- (二) 经市、新区批准给予社区股份公司的非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地以合作开发(包括城市更新)等方式进入市场交易的;
- (三) 利用集体资金投资建设工程招投标活动;
- (四) 使用资金购买 50 万元以上的资产或服务;
- (五) 资产价值在 50 万元以上的资产转让;
- (六) 其他法律法规、政策及相关文件等要求纳入交易平台的交易活动。

第二章 职责和分工

第四条 光明新区集体资产管理部门是“三资”交易活动的主管部门,履行下列职责:

- (一) 制定“三资”交易管理规范;
- (二) 制定纳入集中交易的范围和目录;
- (三) 指导对“三资”交易活动进行监督和管理;
- (四) 指导对“三资”活动中的投诉进行处理;
- (五) 根据相关规定应当履行的其他职责。

第五条 光明新区经济服务局是“三资”交易活动的产业主管部门,履行下列职责:

- (一) 指导“三资”交易活动物业租赁活动的产业准入工作,制定社区股份公司设置物业租赁活动招租文件中的产业评分细则等指导性文件;

(二)指导对“三资”交易活动产业方面进行监督和管理;

(三)属于区级产业主管部门的其他职责。

第六条光明新区公共资源交易中心(以下简称“交易中心”)为“三资”交易活动提供交易平台,履行下列职责:

(一)建立健全“三资”交易平台操作指南;

(二)根据社区股份公司编制的交易文件,编制交易公告,统一发布“三资”交易信息;

(三)组织交易范围内的交易活动;

(四)为交易活动提供场所、网络、信息和咨询服务;

(五)对交易项目进行程序性核查;

(六)受理对交易项目的咨询和质疑,协助主管部门处理投诉、答复等工作;

(七)协助提供交易有关信息并及时向主管部门报告有关异常情况。

第七条各办事处具体履行下列职责:

(一)批准非公开交易方式申请;

(二)对社区股份公司物业招租文件和集体用地交易文件进行审核,对辖区内“三资”交易项目的质疑进行答复,在主管部门指导下处理投诉工作;

(三)对“三资”交易活动进行监督和管理;

(四)按照相关规定履行的其他职责。

第八条社区党委按照“四议两公开”社区重大事项议事决策机制加强对社区集体经济“三资”交易活动的监督和管理。

社区股份公司是“三资”交易活动的主要交易主体,履行下列职责:

(一)建立健全内部“三资”交易管理制度和 workflow;

(二)实施“三资”交易活动,编制“三资”交易文件,提出“三资”交易申请并确认交易公告;

(三)确定中标或者成交人;

(四)签订合同并履行验收、结算以及合同约定的其他义务;

(五)对公司交易项目的质疑进行答复,协助主管部门处理投诉工作;

(六)开展其他“三资”交易活动。

第三章交易方式

第九条“三资”交易活动原则上包括以下交易方式:

(一)公开招标;

(二)公开竞价;

(三)竞争性谈判;

(四)单一来源;

(五)续约租赁;

(六)法律、法规及新区规范性文件规定的其他交易方式。

第十条纳入交易平台集中交易的项目原则上采用公开招标或公开竞价方式。由社区股份公司向交易中心提出交易申请,交易中心应当自收到交易项目申请材料之日起 3 个工作日内对交易材料进行程序性核查,并按规定办理。

涉及集体用地交易的,按照《光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则》的规定执行。

第十一条采用公开招标方式的,应当遵循下列规定:

(一)自招标公告公布之日起至投标人提交投标文件截止之日,不得少于 10 日;

(二)采用评定分离的原则,须成立评审委员会和定标委员会;

(三)评审委员会依据招标文件的规定,根据综合评分法、定性评审法或者法律、法规及规章规定的其他评审方法对投标文件进行评审,并出具书面评审报告,推荐候选中标人;

(四)定标委员会应当根据不同的项目选用自定法、抽签法、竞价法或者法律、法规及规章规定的其他定标方法确定中标人,采用定性评审法的不得同时采用自定法进行定标;

(五)交易中心应当将中标结果公示。公示时间不少于 3 日。

(六)编制交易文件包括但不限于下列内容:

1.拟设定的交易主体资格条件;

2.交易标的基本情况和交易方式;

3.项目要求和交易内容;

4.拟设定的评审方法、评审标准、评分细则和定标方法;

5.合同内容的主要条款;

6.公司民主议事表决材料,相关部门意见、审批或备案材料;

7.其他相关内容。

第十二条因作出有效投标的投标人不足 3 家而致公开招标失败的,应当重新组织公开招标。重新招标后,有效投标人仍不足 3 家的,经办事处批准,可转为竞争性谈判或者单一来源交易程序。

第十三条中标人放弃中标资格的,或者中标人中标资格被确认无效的,应当重新组织招标。因情况紧急,重新组织招标不能满足要求的,经办事处核实,社区股份公司可以按照招标文件规定的定标方法,按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序确定下一候选人为中标人。

第十四条采用公开竞价方式的,应当遵循下列规定:

(一)自竞价公告公布之日起至竞价开始之日,不得少于 3 日,并明确竞价规则;

(二)组成监督小组,对竞价活动进行现场监督;

(三)符合竞价条件的投标人根据竞价文件要求进行报价;

(四)根据竞价规则在有效报价的投标人中确定成交人;

(五)交易中心应当将成交结果公示,公示时间不少于 3 日。

第十五条公开竞价的公告有效期满,若无意向竞标人,应按照竞价公告确定的方式选择延期或重新组织交易。

只产生一个符合条件意向竞标人的,可以不低于底价的报价成交。

第十六条具有复杂性、专门性、特殊性,或者因相关政策或规划等的需要,只能与特定范围内交易对象达成交易的,经办事处审批,可以采用竞争性谈判方式交易。

(一)经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目,只能向特定范围内交易对象进行交易的;

(二)经保密机关认定的涉密项目,只能向特定范围内交易对象进行交易的;

(三)其他具有复杂性、专门性、特殊性的项目,只能向特定范围内交易对象进行交易的。

第十七条采用竞争性谈判方式的,应当遵循下列规定:

(一)确定 2 家及以上投标人参与谈判;

(二)社区股份公司编制谈判文件,自向谈判对象发出谈判文件之日起至谈判开始之日,不得少于 5 日;

(三)应当在谈判开始前组成谈判小组;

(四)谈判小组应当依据谈判文件的规定,对谈判应答文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应情况进行符合性审核,分别与投标人进行谈判,并出具谈判报告,推荐候选中标人;

(五)社区股份公司根据谈判小组推荐的候选中标人确定成交人;

(六)交易中心应当将成交结果公示。公示时间不少于 3 日。

第十八条符合下列情形之一的项目,经办事处审批,可以采用单一来源方式交易。

(一)为保证与原有项目一致性或服务配套的要求,需要向原交易对象添购的项目;

(二)因相关政策或规划的需要,且只有唯一交易对象的。

(三)经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目,且只有唯一交易对象

的;

(四)其他具有专门性、特殊性、复杂性,且只有唯一交易对象的。第十九条符合本办法第十六条、第十八条规定情形的交易活动,经办事处审批同意后,通过社区股份公司股东(代表)大会表决,可以采用竞争性谈判、单一来源交易方式。

符合本办法第十二条规定情形的,经社区股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会(以下简称“三会”)民主决议,报办事处批准后实施。

第二十条评审委员会、谈判小组由 5 人以上单数组成,由社区股份公司代表 1 人和评审专家组成。社区股份公司根据项目实际情况向交易中心提出评审专家抽取申请,评审专家由政府专家库随机抽取产生,因行业或者技能等特殊要求,专家库中没有符合条件的可选专家,可邀请相关行业具有专业知识或者技能的专家进行评审,涉及物业租赁的,可参照《光明新区旧工业区综合提升工作协调推进小组办公室关于印发〈社区集体旧工业区综合提升试点项目进入集体资产交易平台采用公开招标方式交易规则(试行)〉的通知》(深光旧办〔2018〕1号)的规定邀请专家,评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理暂行办法》执行。参与项目评审的社区股份公司代表应经社区股份公司股东(代表)大会表决通过。

定标委员会,由 5 人以上单数组成,从社区股份公司未参与过评审的“三会”成员及股东代表中产生,定标委员会人员名单应经社区股份公司股东(代表)大会表决通过。

监督小组,由 3 人以上单数组成,从社区股份公司监事会、集体资产管理委员会成员及股东代表中产生,并经社区股份公司股东(代表)大会表决通过。

评审委员会、定标委员会及监督小组相关人员名单须报办事处集体资产管理部门备案。

第二十一条对面积在 3000 平方米以上集体物业和土地的有偿使用,符合优质企业、新区产业导向纳税大户、重要产业等条件的,经办事处批准,社区股份公司可与原承租方在合同到期后续约租赁。

第二十二条非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地以合作开发(包括城市更新)等方式进入市场交易的,须通过社区股份公司股东大会表决同意,并通过新区集体资产交易平台采用公开招标、竞争性谈判等方式择优选择开发企业。

第二十三条社区股份公司与中标人应当按照交易文件要求和有关规

定签订合同,合同的实质性内容应当符合交易文件的规定。

社区股份公司须在合同签订后 3 个工作日内将合同录入新区社区集体经济财务监控平台。

第四章 质疑和投诉

第二十四条 投标人对交易文件、交易过程、交易结果等有异议的,交易中心以书面形式受理质疑。被质疑人应当自收到书面质疑材料之日起 10 个工作日就质疑事项书面答复质疑人。质疑材料及相关程序参照《深圳经济特区政府采购条例》的相关规定执行。

第二十五条 对被质疑人的答复不满意或者被质疑人未在规定时间内答复的,质疑人可以自收到答复之日或者答复期满之日起 15 日内向主管部门投诉。

第二十六条 主管部门应当自受理投诉后 20 个工作日内作出书面处理决定并告知投诉人;情况复杂的,经主管部门负责人批准可以延长 10 个工作日。

第五章 责任与后果

第二十七条 投标人在交易活动中有下列行为之一的,1 至 3 年内禁止其参与光明新区“三资”交易活动;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任:

- (一)隐瞒真实情况,提供虚假资料的;
- (二)以非法手段排斥其他投标人参与竞争的;
- (三)与其他投标人串通投标的;
- (四)恶意投诉的;
- (五)向交易项目相关人行贿或者提供其他不正当利益的;
- (六)阻碍、抗拒有关部门监督检查的;
- (七)其他违反本办法规定的行为。

第二十八条 评审委员会、谈判小组、监督人员中有下列行为之一的,取消其评审、谈判或监督资格;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任:

- (一)擅自委托他人代替参与评审、谈判或监督的;
- (二)私自接触投标人或者泄露应当保密事宜的;
- (三)不按照规定的评审方法进行评审的;
- (四)与投标人串通,内定中标人或者成交人的;
- (五)索取、收受贿赂或者其他不正当利益的;
- (六)阻碍、抗拒有关部门监督检查的;
- (七)其他违反本办法规定的行为。

第二十九条 对于在“三资”交易中违反党纪政纪人员,由新区、办事

处纪检监察部门根据相关规定,给予党纪政务处分;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

第六章附则

第三十条存在以下情况中的任何一项,原则上不得进入平台交易:

- (一)依法被查封、扣押、监管的资产;
- (二)未按照有关规定进行民主议事制度表决的;
- (三)法律、法规和规章明文禁止交易的。

第三十一条本办法没有规定的,参照《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区政府采购条例》等法律、法规及有关规定执行。

第三十二条本办法所称“以上”含本数,“以下”不含本数。

第三十三条本办法由新区集体资产管理部门负责解释。

第三十四条本办法有效期三年,自2018年9月15日起施行,《深圳市光明新区管理委员会关于印发光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法的通知》(深光规〔2016〕2号)同时废止。

(来源:深圳市光明新区管理委员会)

【行业动态】

《深圳市南山区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》

第一章总则

[制定目的及依据]

为加快推进深圳市南山区棚户区改造工作,明确职责分工,规范工作程序,根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(粤府〔2014〕2号)、《关于完善人才住房制度的若干措施》(深发〔2016〕13号)、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(深圳市人民政府令292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)、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》(深府规〔2018〕13号)等文件规定,结合本区实际,制定本实施细则。

[适用范围]

本实施细则适用于深圳市南山区行政区域内按照棚户区改造政策实施的老旧住宅区以及与其相邻的小面积非住宅类宗地拆旧建新改造

（以下简称棚户区改造）活动。

符合《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）第六条规定，无法独立进行改造的零散老旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。

因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，可以参照本实施细则规定程序实施，但项目搬迁安置补偿标准需另行制定。

[基本原则]

深圳市南山区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）主要通过拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。

（二）在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房、安居型商品房及公共租赁住房。

（三）采取货币补偿、产权调换或两者结合的补偿方式，由被搬迁房屋权利人（以下简称被搬迁人）自愿选择。

（四）执行统一的搬迁安置补偿标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令 292 号）的规定确定；产权调换标准按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2；奖励被搬迁人每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。

第二章 职责分工

[区领导小组]

深圳市南山区保障性安居工程建设及棚户区改造领导小组（以下简称区领导小组）是深圳市南山区棚户区改造工作领导机构，全面领导深圳市南山区棚户区改造工作，审议、决策棚户区改造工作中的重要事项。其成员单位包括：区委宣传部（区文体局）、区信访局、区发展改革局、区财政局、区住房建设局、区环保水务局、区城管局、区规划土地监察局、区城市更新局（区土地整备局）、各街道办、市规划国土委南山管理局、南山人才安居有限公司等。

区领导小组下设办公室（以下简称区棚改办），设在区住房建设局。

[区棚改办]

- （一）负责区领导小组的日常工作；
- （二）统筹协调南山区棚户区改造工作；
- （三）起草区棚户区改造规范性文件；
- （四）审查街道办事处申报项目；

(五) 委托专业机构或组织项目实施主体编制项目概念规划、项目专项规划及项目实施方案；

(六) 核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；

(七) 向市主管部门申报棚户区改造年度计划；

(八) 报请市主管部门备案项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告；

(九) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[区住房建设局]

(一) 依申请提供棚户区改造项目范围内涉及的政策性住房信息；

(二) 申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入市保障性安居工程年度计划；

(三) 办理房屋拆除工程备案；

(四) 核发建设工程施工许可证；

(五) 办理建设工程竣工验收备案；

(六) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[区城市更新局(区土地整备局)]

(一) 申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；

(二) 办理专项规划审查和报批；

(三) 依程序将审批通过的项目专项规划纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统；

(四) 办理建设用地报批；

(五) 核发建设用地方案图和建设用地规划许可证；

(六) 签订土地使用权出让合同；

(七) 核发建设工程规划许可证；

(八) 办理规划验收；

(九) 申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入房屋征收年度计划；

(十) 依程序实施行政征收；

(十一) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[市规划国土委南山管理局]

(一) 依申请提供棚户区改造项目范围内土地、建筑物信息；

(二) 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(即人才住房、安居型商品房、公共租赁住房)的，依法按简易程序办理法定图则调整；

(三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[区规划土地监察局]

(一) 依法依规查处棚户区改造项目范围内涉及的违法建筑；

(二) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[区发展改革局]

(一) 负责社会投资项目核准、备案或政府投资项目立项工作；
(二) 依申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；

(三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[区财政局]

(一) 落实棚户区改造项目政府投资资金；

(二) 保障棚户区改造相关工作经费；

(三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[街道办事处]

(一) 宣传棚户区改造政策；

(二) 组织开展辖区老旧住宅区综合情况调查；

(三) 申报本街道拟实施的棚户区改造项目；

(四) 针对棚户区改造项目范围内涉及的历史遗留问题、权利人不明确等情形，组织权属公示及认定；

(五) 编制项目搬迁安置补偿标准；

(六) 发布棚户区改造意愿征集公告；

(七) 组织开展意愿征集；

(八) 编制项目搬迁安置补偿方案；

(九) 编制棚户区改造项目社会稳定风险评估；

(十) 协助项目实施主体开展搬迁安置补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；

(十一) 负责棚户区改造项目信访维稳工作；

(十二) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作；

(十三) 根据具体工作实际，街道办事处可自行组织，也可委托专业机构或组织实施主体开展上述本条第(二)、(五)、(七)、(八)项工作。

[项目实施主体]

(一) 开展土地、建筑物信息核查；

(二) 在区棚改办的组织下，编制棚户区改造项目概念规划、项目专项规划及项目实施方案；

(三) 在街道办事处的组织下，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿标准；

(四) 协助街道办事处开展意愿征集工作；

(五) 在街道办事处的组织下，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

- (六) 根据项目需要, 组织开展项目测绘、评估工作;
- (七) 开展搬迁安置补偿协商工作, 签订搬迁安置补偿协议, 按约定支付补偿款;
- (八) 开展房屋搬迁、拆除及产权注销工作;
- (九) 申办规划、用地、建设等相关手续;
- (十) 开展勘察、设计、工程建设与管理等工作;
- (十一) 组织安置分房工作, 移交建成的人才住房、安居型商品房、公共租赁住房以及配建的公共配套用房及设施;
- (十二) 完成项目监管协议约定的事项;
- (十三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其它工作。

[其他相关部门]

区政府其他相关部门, 依据各自职能, 履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

第三章项目申报与初步审查

[综合情况调查]

街道办事处自行组织或委托专业机构, 对辖区内老旧住宅区开展综合情况调查。调查内容包括但不限于土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、消防安全、使用功能、配套设施、改造意向等, 并建立老旧住宅区信息台账。

[项目申报]

棚户区改造项目实行常态化申报。由街道办事处在综合情况调查的基础上, 选取实施条件成熟的老旧住宅区, 编制综合情况报告, 报区棚改办。

综合情况报告应当包括但不限于土地与建筑物信息、住房产权、改造意向概况、有关评估报告等。有关评估报告由街道办事处委托具备资质的专业机构出具, 可选取住房质量、消防安全、使用功能、配套设施或地质灾害等存在突出问题的一项或多项进行评估。

街道办事处申报的棚户区改造项目应当符合下列情形:

- (一) 住房使用年限在 20 年以上, 且符合下列条件之一:
 - 1、存在住房质量、消防等安全隐患;
 - 2、使用功能不齐全;
 - 3、配套设施不完善。
- (二) 住房使用年限在 20 年以下, 属《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016) 危房等级 D 级。

[项目申报审查]

区棚改办自受理街道办事处申报起, 原则上在 30 个工作日内完成审

查。经审查，符合条件的，书面反馈街道办事处，并列为棚户区改造项目备选；不符合条件的，退回申请，告知原因。

第四章确定项目实施主体

[实施主体选择方式]

区棚改办会同相关部门，对备选项目逐一提出项目实施主体选择方式建议，并连同项目申报资料及审查结果，一并报区领导小组审议。在选择方式上，项目实施主体可直接委托人才住房专营机构，也可通过招标等方式确定。

[核发实施主体文件]

经区领导小组审议通过的，区棚改办按照区领导小组审议结果，依程序直接委托人才住房专营机构作为项目实施主体，或通过招标等方式确定项目实施主体，并核发项目实施主体确认文件。

区棚改办应当在棚户区改造项目范围内公告项目实施主体名称、简介及资格确认文件。

第五章信息核查与意愿征集

[项目信息核查]

项目实施主体在取得项目实施主体确认文件后，及时向下列部门申请核查土地、建筑物信息：

（一）向不动产登记中心南山登记所、前海登记所核查棚户区改造项目范围内取得不动产权证书的房屋信息。

（二）向市规划国土委南山管理局核查棚户区改造项目的土地、建筑物信息。

（三）向市、区住房建设局核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性住房信息。

棚户区改造项目范围内的住房涉及历史遗留问题或权利人不明确等情形，由项目实施主体负责收集相关资料，向相应部门申请核查，形成权属公示信息，由街道办事处组织项目实施主体在项目现场进行公示，公示期不少于7日。若需在公众媒体进行公示的，由街道办事处将相关情况在深圳市属报纸进行公示。

公示期间，对公示结果有异议的，可向街道办事处申请异议处理，并提交合法、有效的证明材料。街道办事处受理后，组织项目实施主体进行异议处理。

公示期满，无异议的，以公示结果确定被搬迁房屋权属信息；申请异议处理的，以异议处理结果确定被搬迁房屋权属信息。

[编制项目搬迁安置补偿标准]

街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，依据《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）、

本实施细则及棚户区改造项目具体情况，编制项目搬迁安置补偿标准。

[编制项目实施方案]

区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体编制项目实施方案。

项目实施方案应包括以下内容：

（一）项目概况。包括土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施等。

（二）项目组织实施计划。明确组建项目现场领导小组办公室、职责分工、进度安排、后续推进措施等内容。

（三）其他重要事宜。

[编制项目概念规划]

区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体，编制项目概念规划。

概念规划内容应当包括规划依据与原则、现状概况和分析、城市基础设施和公共服务设施研究、规划方案（用地布局、总平面示意图、效果图）等。

[开展项目社会稳定风险评估]

街道办事处委托专业机构，同步开展项目社会稳定风险评估，做出风险等级评价，并提出相关建议，编写社会稳定风险评估报告。

[项目前期工作审议]

街道办事处将项目土地及建筑物信息核查结果、项目搬迁安置补偿标准、项目实施方案、项目概念规划及项目社会稳定风险评估报告，一并提交区棚改办，由区棚改办报区领导小组审议。

[改造意愿征集]

经区领导小组审议通过的，街道办事处组织项目实施主体，在项目现场发布意愿征集公告，公布项目实施主体确认文件、项目搬迁安置补偿标准、项目概念规划等资料。改造意愿征集期限原则上为 90 日，最长不超过 180 日。

意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积 95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量 95%的，原则上项目终止，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积 95%，且同意改造的被搬迁人数达到总数量 95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办提出终止申请，或街道办自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

[编制、审查、公示项目专项规划]

区棚改办组织项目实施主体委托专业机构，根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，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、安居型商品房及公共租赁住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，并将项目专项规划成果报区城市更新局(区土地整备局)审查。

区城市更新局(区土地整备局)审查通过后，将项目专项规划在我市主要媒体、官方网站、项目现场进行不少于 30 日的公示。

[编制项目搬迁安置补偿方案]

街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，依据项目信息核查结果，充分征求被搬迁人意见，编制项目搬迁安置补偿方案。

[项目前期成果审议]

区棚改办将意愿征集情况报告及相关证明材料、搬迁安置补偿方案、项目专项规划及公示期满收集的意见、处理情况，一并报区领导小组审议。

第六章 项目计划与规划

[纳入棚户区改造年度计划]

经区领导小组审议通过后，街道办将社会稳定风险评估报告报区政法委备案；区棚改办将项目纳入区棚户区改造年度计划，并连同项目社会稳定风险评估报告、搬迁安置补偿方案一并报市主管部门备案。

[纳入其他相关实施计划]

项目实施主体向区发展改革局申请社会投资项目核准、备案或政府投资项目立项。

各职能部门将项目纳入相关实施计划。区发展改革局申请将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；区城市更新局(区土地整备局)申请将项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划、房屋征收年度计划；区住房建设局申请将项目纳入市保障性安居工程年度计划。

[审批项目专项规划]

经区领导小组审议通过的项目专项规划，由区城市更新局(区土地整备局)报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

审批通过的项目专项规划，由区棚改办组织项目实施主体在项目现场公告，或以其他方式通知被搬迁人，并作为棚户区改造项目相关行政许可的依据。

区城市更新局(区土地整备局)依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

[签订项目监管协议]

项目专项规划审批通过后，区棚改办与项目实施主体签订项目监管协

议。监管协议中应当明确基础设施和公共服务设施、搬迁安置住房、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房的建设移交要求，项目进度安排，安置补偿相关费用支付，土地使用权出让等事宜。

第七章 搬迁安置补偿签约

[发布项目签约通告]

项目搬迁安置补偿方案及项目社会稳定风险评估报告取得市主管部门同意备案的意见后，项目实施主体适时启动项目搬迁安置补偿签约工作，在项目范围内公布下列内容：

（一）项目签约启动通告。

（二）项目搬迁安置补偿方案。

（三）项目签约期限（起止日期），以及签约期满后未达到要求签约比例的处理方式。

搬迁安置补偿签约期原则上为 120 日，最长不超过 180 日。

[协商补偿签约]

在签约期限内，街道办事处会同项目实施主体，根据项目搬迁安置补偿方案，开展签约工作，与被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁及签约奖励等事宜。

协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积 95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量 95%的，原则上项目终止，调出年度计划，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积 95%，且同意改造的被搬迁人数量达到总数量 95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办提出终止申请，或街道办自行提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

[行政征收和行政处罚]

协商补偿期满，对于达不成搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，经区领导小组确定继续实施的项目，可以根据公共利益的需要，报区政府审批后，由区城市更新局（区土地整备局）依法实施房屋征收。涉及违法行为的，由区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

[房屋搬迁]

补偿协议签订完成后，项目实施主体适时启动房屋搬迁事宜，完成收楼、支付补偿费用等相关工作。被搬迁人应按照约定办理水电注销、腾空交房等事项，提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产

权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体承受的声明书。

项目实施主体可以协助权利主体处理被搬迁房屋的抵押事宜。

[房屋拆除与产权注销]

补偿协议签订完成后，项目实施主体应当向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织具有相应资质的拆除施工单位完成建筑物拆除。对涉及依法实施房屋征收的房屋拆除，按照深圳市、南山区相关政策规定执行。

被搬迁房屋完成拆除后，项目实施主体应向不动产登记中心申请办理与安置补偿协议相对应的产权证书注销登记。

第八章建设实施与后续事项

[建设用地方案申请与审批]

被搬迁房屋完成拆除和产权注销后，项目实施主体向区城市更新局（区土地整备局）申请办理《建设用地方案图》。

区城市更新局（区土地整备局）自受理申请之日起，在规定的时限内完成审批。不符合条件的，书面答复并说明理由；符合条件的，报请区领导小组审议。经区领导小组审议通过，区城市更新局（区土地整备局）向实施主体核发《建设用地方案图》。

[建设用地规划许可申请与审批]

项目实施主体取得《建设用地方案图》后，向区城市更新局（区土地整备局）申请办理《建设用地规划许可证》。

区城市更新局（区土地整备局）自受理申请之日起，在规定的时限内完成审批。审批同意的，向项目实施主体核发《建设用地规划许可证》；审批不同意的，核发《不予行政许可决定书》，并告知不予许可的主要理由和依据。

[签订土地使用权出让合同]

项目实施主体取得《建设用地规划许可证》后，向区城市更新局（区土地整备局）申请地价测算及签订土地使用权出让合同。

地价测算标准按照《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）规定执行。

项目实施主体按规定缴纳相应地价款项后，区城市更新局（区土地整备局）应在5个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

土地使用权出让合同应明确以下内容：

- （一）出让地块的开发建设及管理要求；
- （二）人才住房、安居型商品房及公共租赁住房、城市基础设施和公共服务配套设施等建设要求；
- （三）项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

[建设工程规划许可申请与审批]

项目实施主体向区城市更新局（区土地整备局）申请办理《建设工程规划许可证》。

区城市更新局（区土地整备局）自受理申请之日起，在规定的时限内完成审批，符合条件的，核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的主要理由和依据。

[建设工程施工许可申请与审批]

项目实施主体向区住房建设局申请办理《建设工程施工许可证》。

区住房建设局自受理申请之日起，在规定的时限内完成审批，符合条件的，核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的主要理由和依据。

[建设工程规划验收]

项目实施主体向区城市更新局（区土地整备局）申请办理《建设工程规划验收合格证》。

区城市更新局（区土地整备局）自受理申请之日起，在规定的时限内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》；未经验收和验收不合格的，不予核发《建设工程规划验收合格证》。

[建设工程竣工验收备案]

项目实施主体向区住房建设局申请办理建设工程竣工验收备案。

区住房建设局自受理申请之日起，在规定的时限内完成建设工程竣工验收备案工作。

[后续相关事项]

项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议等相关规定，组织开展安置分房、办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房等相关手续。

第九章附则

[解释主体]

本实施细则由区住房建设局负责解释。

（南山区住房和建设局）

《住房城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质统一实行电子化申报和审批的通知（征求意见稿）》

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委，新疆生产建设兵团建设局，国务院有关部门建设司（局），有关中央企业：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革部署要求，精简申报材料，提高审批效率，决定自2019年1月1日起对建设工程企

业资质统一实行电子化申报和审批。现将有关事项通知如下：

一、电子化申报和审批事项范围

我部审批的工程勘察资质、工程设计资质、建筑业企业资质、工程监理企业资质（含涉及公路、铁路、水运、水利、信息产业、民航、海洋、航空航天等领域建设工程企业资质）的新申请、升级、增项、重新核定事项，均统一实行电子化申报和审批。实行电子化申报和审批后，我部不再受理上述事项纸质申报材料。

二、电子化申报方式

对实行电子化申报和审批的事项，企业应通过建设工程企业资质申报软件申报。（申报软件可通过我部门户网站查询下载，具体路径为：首页-办事大厅-办理指南）。完成电子化申报后，企业仅须向我部行政审批集中受理办公室提供以下书面材料：（1）省级住房城乡建设主管部门或国务院国资委管理企业出具的关于报送资质申报材料的公函；（2）通过建设工程企业资质申报软件生成的带条形码并加盖企业公章的企业资质申请表。

除上述书面材料外，资质申报所需其他附件材料均通过建设工程企业资质申报软件报送。

三、有关要求

（一）使用自行开发的电子化申报和审批管理系统的省级住房城乡建设主管部门，要按照统一数据交换标准，与我部电子化申报和审批系统进行对接。

（二）各省级住房城乡建设主管部门或国务院国资委管理的企业要加强对企业电子化申报材料真实性查验工作。对存在弄虚作假行为的企业，我部将按照《关于印发〈建设工程企业资质申报弄虚作假行为处理办法〉的通知》（建市〔2011〕200号）有关规定予以严肃处理。各地区、各有关部门及有关中央企业要高度重视建设工程企业资质电子化申报和审批改革工作，安排专人负责，尽快组织开展学习宣传培训，保证有关工作顺利开展。工作中有何问题，请与我部建筑市场监管司联系。

联系电话：010-58934626

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅）

市规划国土委关于公开征求《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（修订稿）意见的通知

为进一步推进土地供给侧结构性改革，加快工业及其他产业用地供应，推动产业转型升级，我委在《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》（深府〔2016〕80号）和《深圳市市级重点产业项目

遴选实施办法》（深府办规〔2017〕4号）的基础上，组织起草了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》。

为提高文件质量，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府第305号令），现就文件修订稿公开征求社会公众意见。有关单位和各界人士可在2018年9月30日前，通过以下两种方式反馈意见：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦606室土地利用处（邮编518034），请在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：tdlyc@szpl.gov.cn

附件：

- 1.《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》
- 2.关于《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》的政策解读。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

本月城市更新项目立项概况

2018年9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四批计划	满京华康美地块城市更新单元计划	康美药业股份有限公司	2018年9月21日
南山区	2018年深圳市南山区城市更新单元计划第五批计划	南油酒店大厦城市更新单元	深圳市南油酒店有限公司	2018年9月18日
		朗峰大厦地块城市更新单元	深圳市朗通网络科技有限公司	2018年9月18日
		莱英花园城市更新单元	粤海街道办事处	2018年9月18日
宝安区	2018年深圳市宝安区城市更新单元第四批计划	宝安区新安街道107发展带翻身片区（一）城市更新单元	深圳福晟地产有限公司	2018年9月5日
		宝安区新安街道107发展带翻身片区（二）城市更新单元	深圳卓越盛祥城市更新有限公司	2018年9月5日
		宝安区新安街道前进一路沃尔玛购物广场片区城市更新单元	深圳市深国投天成投资有限公司	2018年9月5日

	2018 年深圳市 宝安区城市更新 单元第五批 计划	宝安区 107 发 展带西乡街道 固戍塘中工业 区城市更新单 元	深圳市恒裕源 投资发展有限 公司	2018 年 9 月 13 日
		宝安区 107 发 展带西乡街道 朱坳工业区城 市更新单元	深圳市固东房 地产开发有限 公司	2018 年 9 月 13 日
坪山区	2018 年深圳市 坪山区城市更 新单元计划第 一批计划	坪山围城市更 新单元(范围调 整)	深圳国宏投资 有限公司	2018 年 9 月 11 日
		沙壘同富裕工 业区第一小区 城市更新单元	深圳市坪山沙 壘股份合作公 司	2018 年 9 月 11 日

本月深圳各区集体用地交易公告发布概况

2018年9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
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9月28日
龙华区	深圳市牛湖石三股份合作公司	深圳市牛湖石三股份合作公司土地整备利益统筹留用土地（指标）合作开发项目	竞争性谈判	2018年9月3日
	深圳市牛湖老二股份合作公司	深圳市牛湖老二股份合作公司土地整备利益统筹留用土地（指标）合作开发项目	竞争性谈判	2018年9月3日
	深圳市松元厦上围股份合作公司	深圳市松元厦上围股份合作公司非农建设用地指标合作开发项目	竞争性谈判	2018年9月7日
	深圳市樟坑径股份合作公司	深圳市龙华区观湖街道樟坑径社区友成工业区至福海百货范围内城市更新项目	竞争性谈判	2018年9月21日
坪山区	深圳市坪山六和股份合作公司	坪山区正山甲片区第4期单元更新项目	单一来源谈判	2018年9月19日
	深圳市坪山石井股份合作公司	石井社区综合办公大楼合作开发项目	竞争性谈判	2018年9月28日
光明新区	深圳市公明上村股份合作公司	深圳市公明上村股份合作公司征地返还用地合作开发建设项目	竞争性谈判	2018年9月7日

本月深圳各区集体用地交易成交概况

2018年9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
龙华区	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	深圳市星河房地产开发有限公司	2018年9月7日
	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	深圳市恒泰玉石房地产开发有限公司	2018年9月26日
坪山区	深圳市坪山江岭香江股份合作公司	深圳市坪山江边片区城市更新项目	单一来源谈判	深圳市东凯置地投资有限公司	2018年9月10日
光明区	深圳市公明上村股份合作公司	深圳市公明上村股份合作公司征地返还用地合作开发建设项目	竞争性谈判	深圳市百晟置地有限公司	2018年9月18日

【本委动态】

一、卓建房建委员夏世友律师主讲“企业 6P 法律风险管理至债权风险防范实务”专题讲座

2018年9月15日下午，广东卓建律师事务所建诚律师团队负责人夏律师从六个部分为企业家们讲解债权法律风险问题及防范措施。

第一部分是夏律师为企业家们分析了企业债权法律风险形成的内部原因和外部原因，并阐述了债权法律风险给企业带来的六大危害；第二部分是夏律师详细分析了拖欠贷款常见的危险信号以及债权问题特别需要注意的事项，并运用生动形象的案例描述了“老赖”们惯用的“躲”、“拉”、“赖”、“拖”、“推”、“磨”等拖欠债权的方式；第三个部分是夏律师从主体背景调查、书面证据管理、落实担保、公司内部相关制度的完善等方面提示企业家如何预防债权变为呆账、坏账；第四部分是夏律师讲述了如何适时采取法律途径催收债权，主要从仲裁与诉讼的不同特点如何进行抉择、诉讼时效如何补救、特别需要财产保全的情形以及在法律救济过程中遇到的其它问题等几个方面入手，提示企业适时运用法律救济途径，去实现企业合法权益的最大化；第五部分是夏律师通过“收数公司”的典型事例，仔细分析了常见的非法律手段催收债权的利与弊，警醒企业家们理性催债、合法讨债。第六部分是夏律师从法律的角度揭示了“套路贷”债权的本质，并号召企业家们妥善处理债权问题，运用法律的武器维护企业的合法权益。

会后，夏律师与现场企业家进行充分的交流互动，针对与会企业家提出的切身问题，逐一进行解答，并提出了行之有效的法律建议。与会企业家均表示收获满满、受益匪浅，并希望日后可以多举行一些类似的讲座交流会，以加深企业家们的法律风险防范意识、扩大企业家们的交际圈。

【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、西安分所，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筑工程专业委员会委员。

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、许恽滨、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。