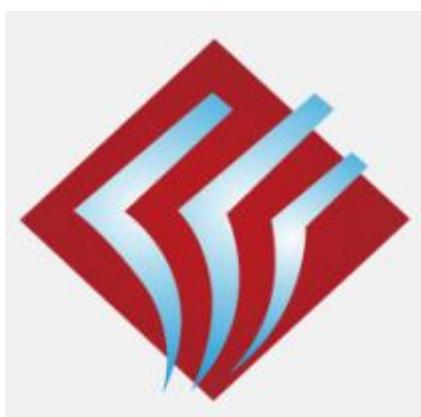


2018年10月刊/总第8期



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
《龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目内及周边公共设施管理规定》	3
《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》	13
【行业动态】	26
最高院原则通过《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）》	26
深圳市龙岗区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）	27
关于印发《广东省工程建设项目招标投标信息公开目录》的通知	47
龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（征求意见稿）	49
本月城市更新项目立项概况	64
本月深圳各区集体用地交易公告发布概况	66
本月深圳各区集体用地交易成交概况	67
【本委动态】	68
杨林律师受邀参加《福田区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》专家论证会	68
【本委简介】	69

【新规速递】

《龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目内及周边公共设施管理规定》

第一章 总则

第一条 为加快龙岗区城市更新项目内及周边公共设施建设步伐，完善城市功能，改善人居环境，拓宽融资渠道，引导社会资金投入龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目，根据《深圳市人民政府关于进一步鼓励和引导社会投资的若干意见》（深府〔2010〕81号）等有关规定，结合近年的工作实践，制定本规定。

第二条 对于应由本级财政资金建设的城市更新项目内及周边市政道路、学校、医院、文体、公园、养老院和公共交通（含二层连廊、风雨连廊等附属设施）等独立占地的市政公用设施和公共服务设施项目，以及河道整治及相关水利设施建设工程项目（以下统称为“公共设施”），区政府鼓励和引导社会资金投入建设，由区政府按规定程序确定项目投资人，投资人自行筹措项目建设资金，组织工程建设工作，项目竣工验收后移交给业主单位。政府按协议约定给予投资人适当的补贴。

投资人扣除政府补贴额后的投资可按照相关规定列入该城市更新项目的开发成本。

第三条 公共设施的产权属政府所有，由区政府指定设施使用单位行使建设期间的业主单位权利，履行业主单位义务。项目建设期间，业主单位为以下区各职能部门或辖区街道办事处(以下简称街道办)：学校业主单位为区教育部门，医院为区卫生计生部门，养老院按照管理权限为区民政部门或街道办，公园按照管理权限为区城管部门或街道办，文体设施按照管理权限为区文体部门或街道办，河道整治及相关水利设施建设工程按照管理权限为区环保水务部门或街道办，除另有规定外，市政道路、公交首末站及其他设施的业主单位为街道办，由街道办统一管理并在建成后向相关管理职能部门移交。根据《深圳市龙岗区政府物业管理办法》(深龙府(2015)48号)，公共设施项目建成后，需办理产权登记的，按其规定办理。

第四条 区城市更新部门是全区城市更新项目内及周边公共设施建设工作的综合协调部门，主要协助业主单位确定公共设施建设项目投资人，配合业主单位协调推动投资人开展公共设施建设。

业主单位负责与投资人签订各阶段监管协议，发放建设单位确认书，向投资人提出项目设计和使用要求，并对提交的设计方案 and 标准提出意见，参与项目建设相关的重大决策，负责项目建设的监督管理，协助投资人办理相关行政许可或审批手续，代表政府接收和管理建成后的公共设施，协助投资人申请政府补贴资金等相关工作。

公共设施项目所在辖区街道办负责协助投资人解决在项目建设

过程的相关问题，依法开展项目用地的土地整备和房屋征收等相关工作。

区交通运输部门负责代表政府接收和管理建成后的公交首末站、市政道路、桥梁和交通安全设施等工作。

区发改、财政、审计、规划国土、环保水务、交通运输、住房城乡建设、城市管理等相关部門根据龙岗区政府投资项目相关建设管理规定，并联审批，加快办理相关行政许可和审批手续，依法开展相关监督工作。

投资人与业主单位在项目建设过程中存在意见分歧的，可由区城市更新部门先行协调，再报区领导主持召开的城市更新工作会议（以下简称“区城市更新工作会议”）审议。

第五条 公共设施项目建设资金全部由投资人投入，投资人应与业主单位共同设立项目建设资金监管专户，确保建设资金专款专用，项目建设资金须全部经专户支出。

投资人须将公共设施项目所涉及合同，于签订后 10 个工作日内报业主单位及资金专户监管银行备案。

第二章 项目决策

第六条 根据上层次法定规划，有意向的城市更新项目投资人可向街道办提出投资建设城市更新项目内及周边公共设施项目的申请。

申请材料应包括城市更新项目的基本情况，与之配套的周边公共设施项目建设的必要性、建设规模、主要建设内容、建设计划、投资匡算、用地的获取、房屋征收方案、建设资金筹措方案以及需解决的其他问题等内容。

街道办应对申报公共设施项目的实施可行性、存在问题及对存在多个意向投资人的选择建议等提出初步意见并报区城市更新部门。

第七条 区城市更新部门应与投资人就项目建设规模和标准、匡算总投资、用地的获取、资金筹措方案、前期和施工阶段完成时限及其他有关责任等达成初步意见。

第八条 区城市更新部门统一向区发改、规划国土、交通运输、业主单位及其他相关部门征求意见，经综合协调后提出意见，报区城市更新工作会议审定。区城市更新工作会议审定后，由区发改部门按程序办理立项审批。

第三章 项目前期工作监管

第九条 根据区城市更新工作会议的决定，业主单位与投资人签订前期工作监管协议。业主单位、投资人及银行签订建设资金监管专户监管协议，对公共设施项目建设资金进行监管。

前期工作监管协议主要内容应包括项目的基本概况、建设规模、匡算总投资、建设内容和标准、完成前期工作的时限、资金监管方式、项目建设管理小组构成、产权性质、项目移交、政府补贴的方式

式、违约处理方式以及相关法律责任等。

建设资金监管专户监管协议主要内容应包括建设资金监管专户设立、管理、支付程序、监管专户期限、各方的权利义务以及相关法律责任等。

公共设施项目用地尚未完成收(转)地或房屋征收的,区房屋征收部门可按有关规定提请区政府做出房屋征收决定,辖区街道办事处作为征收实施单位依法开展项目土地整备和房屋征收工作。

第十条 投资人应组建项目建设管理小组,管理小组成员的构成由投资人与业主单位在前期工作监管协议中作出约定;投资人也可委托具有相应资质的机构作为项目管理单位,共同承担相应的法律责任。

投资人完成以上工作后,业主单位根据区城市更新工作会议的决定,向投资人出具《公共设施项目建设单位确认书》。投资人据此作为建设单位按规定开展项目的建设,并承担相应的法律责任。

第十一条 根据上层次法定规划,业主单位应协助投资人,按照龙岗区政府投资项目建设管理和审批等相关规定,申请城市更新项目内及周边公共设施的前期立项并开展相关前期工作,报发改、规划国土、环保水务、交通运输、住房建设、城市管理等相关部门申请办理相关行政许可或审批手续。

第十二条 投资人编制的项目设计方案,应经业主单位审查确认,并报规划国土、交通运输等相关管理部门审批通过后,方可开展初步设计和项目概算编制工作。

第十三条 投资人应根据批准的设计方案组织开展项目初步设计和项目概算编制工作。初步设计和项目概算文件应由具有相应资质的单位编制，经项目业主单位同意后，报区发改部门审批。

区发改部门按程序组织项目概算评审，并向投资人批复项目投资概算。经区发改部门正式批复的项目总概算金额，即为项目计划总投资，作为政府补贴资金额度计算的依据。

概算批复文件应同时抄送区财政、城市更新部门及业主单位。

第四章项目 建设期间监管

第十四条 公共设施项目概算批复后，业主单位应与投资人签订建设工作监管协议。

建设工作监管协议主要内容应包括项目的基本概况、建设规模、项目总投资、应完成的设计内容和标准、工期和计划进度安排、资金专户监管、质量验收标准、安全文明施工要求、劳动保障、资金筹措、产权性质、项目移交、项目决算投资额认定方式、政府补贴额度、违约处理方式以及相关法律责任等。

项目决算投资额认定方式应按照竣工决算报告审核管理、龙岗区政府投资项目管理等相关规定约定。

第十五条 投资人应按批准的初步设计、概算批复和监管协议等的规定开展施工图设计工作，施工图设计标准不应低于批准的初步设计标准。设计文件经征求业主单位意见后，报规划国土等相关部门批

准，批准后设计文件应报业主单位。

第十六条 投资人应依法按有关规定开展项目的招标投标和设备采购工作，不得恶意压低工程或设备合同造价，按规定与施工单位和其他参建单位签订相关协议，依法依规组织项目建设，保证建设资金到位，确保安全文明施工和劳动保障，施工质量有关要求。

项目工程实行无现场签证管理，因特殊原因确需变更设计，导致项目建设规模、建设标准及建设内容发生变化的，应在征得业主单位同意后，按照龙岗区政府投资项目管理规定办理手续。因不可抗力、设计变更等原因，导致项目预算超出总概算的，应根据区政府投资项目管理规定的相关规定办理概算调整手续，报区政府审批。按相关规定办理概算调整手续并经区政府同意的，增加投资部分由区政府按本规定第二十一条规定比例承担；未按规定办理概算调整手续的，增加投资部分由投资人按照建设工作监管协议约定承担。

第十七条 投资人应按有关规定择优选取有资质的工程监理单位开展监理工作。

监理单位受投资人委托，应遵照职业操守，严格执行工程建设规范的相关管理规定。监理月报应同时抄送投资人和业主单位。

第十八条 业主单位应严格履行建设项目业主单位职责，加强对施工现场的监督检查，如发现建设标准和工程质量不符合设计及规范要求，应责令投资人进行整改。

第十九条 工程完工后，投资人应会同业主单位和有关单位按相关规定组织项目工程竣工验收，做好与业主单位的移交工作。需

办理产权登记的，投资人应配合相关部门办理登记手续。

第五章 补贴资金核拨

第二十条 政府给予投资人的补贴资金实行部门年度财政预算管理，纳入区政府年度投资项目计划安排，区财政部门根据纳入年度部门财政预算情况拨付补贴资金。补贴资金计划根据公共设施项目建设的进度需求，由业主单位向区发改部门申请纳入下年度政府投资项目计划，同时向区财政部门申请纳入下年度部门财政预算。

第二十一条 政府给予投资人的补贴额度原则上不超过区发改部门批复的公共设施项目总概算的 40%，特殊情况由区政府另行研究决定。补贴资金按照项目实施进度下达投资计划和拨付资金：

(一)对于总概算投资不超过 3000 万元的项目，在项目竣工移交后，投资人可向业主单位申请补贴资金。业主单位核实后，向区发改部门申请下达总概算补贴额度 70%的投资计划，由区财政部门下达资金指标给业主单位，业主单位再拨付到投资人的监管专户。余额根据项目建设的实际情况，按照第二十二条规定审定项目投资额后核拨。

(二)对于总概算投资超过 3000 万元的项目，原则上可按每 3000 万元投资进度申请核拨 1 次相应的补贴资金，当核拨到总概算补贴额度的 70%时停止，余额根据项目建设的实际情况，按照第二十二条规定审定项目投资额后核拨。

第二十二条 投资人应按规定编制项目竣工图和竣工结算，报业

主单位核对现场确认，由业主单位按照建设阶段监管协议约定的项目决算投资额认定方式，申请审核项目建筑安装工程费用。

经审定的建筑安装工程费与区发改部门批复的项目总概算中建筑安装工程费金额比值大于或等于 100%的，除区政府另有扩大建设规模或提高建设标准决定外，按不超过项目总概算的 40%核拨补贴资金；比值小于 100%的，按比值核减相应比例的补贴资金。

第二十三条 业主单位按总概算批复中的建设单位管理费提取 40%作为项目建设管理经费。具体支出用途应符合财政部有关规定。

业主单位在总概算批复后向区发改部门申请项目建设管理经费的投资计划，投资计划下达后，区财政部门予以拨付。

第六章 责任追究

第二十四条 投资人违反前期工作监管协议，项目前期资金不到位，造成无法按监管协议期限完成项目用地房屋征收和项目报建等前期工作的，业主单位可根据前期工作监管协议的约定取消投资人资格，终止前期工作监管协议，相关法律责任和所发生的相关费用按前期工作监管协议的约定处理，并向相关职能部门、行业协会进行通报，记入相关企业信用档案。

第二十五条 投资人违反建设工作监管协议，建设资金不到位，管理混乱，未按规定办理相关报建手续擅自开工，或造成严重质量安全事故和社会不稳定事件，或经整改后仍不能达到有关要求，或无

法按协议期限完成项目建设的，业主单位可根据建设工作监管协议的约定，取消投资人资格，终止建设工作监管协议，向相关职能部门、行业协会进行通报，记入相关企业信用档案。建设工作监管协议中止后，由业主单位会同区城市更新部门另行研究项目后续处理方案，报区政府审议。

政府按照审定的完成投资额给予 20%的补贴，补贴须优先用于投资人遣散参建单位和社会维稳的开支。投资人所完成的投资额，由业主单位委托有资质的单位，根据实际完成工程量编制工程现状图和结算书后，根据区政府投资项目管理相关规定，审定项目投资额。

第二十六条 业主单位发现勘察、设计、监理、施工和相关参建单位工作不力，勘察设计质量达不到有关要求，或虚报项目概算，或造成严重质量安全事故，可根据监管协议的约定，责令投资人与相应的参建单位终止相关协议，另行选取有相应资质的参建单位继续开展相关工作，相关法律责任和所发生的费用按监管协议的约定处理。业主单位按照建设管理有关规定对参建单位进行履约评价，并向区住房建设部门进行通报。

第二十七条 对违反本规定的行为，任何组织和个人均有权向有关部门举报。监察机关应当加强对有关部门及其工作人员的监督。

第七章附则

第二十八条 投资人因自身客观原因，无法继续按约定建设公共

设施项目的，按照申请建设公共设施项目的程序，取消公共 设施项目 建设。

第二十九条 本规定生效前已按照《关于印发龙岗区鼓励社会资 金投资城市更新项目周边公共设施暂行规定的通知》（深龙 府办 (2012) 32 号）规定签订了公共设施项目建设阶段监管协 议的，各相 关单位仍按照原规定程序和职责分工推进项目实施。

第三十条 本规定由区城市更新部门负责解释。

第三十一条 本规定自 2018 年 10 月 26 日起施行，有效期 5 年。

（来源：龙岗政府在线）

《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区临时用地和临时建筑的审批管 理，根据《深圳经济特区规划土地监察条例》《深圳市城市规划条例》 《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》《深圳市人民政府关于深化 规划国土体制机制改革的决定》以及有关法律法规，结合盐田区实际， 制定本办法。

第二条 本办法适用于在盐田区已出让土地、未完善征转手续 土地和国有未出让土地上进行的临时使用和临时建设活动。

第三条 本办法所称临时用地是指因建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需的公共服务配套设施需要，按照临时使用土地合同约定使用的国有土地。

第四条 本办法所称临时建筑是指单位和个人因生产、生活需要搭建的结构简易并在规定期限内必须拆除的建筑物、构筑物或其它设施，包括国有未出让土地上的临时建筑、未完善征转手续土地上的临时建筑、已出让土地上的临时建筑。

第五条 临时用地和临时建筑由区临时用地和临时建筑审批领导小组负责审批。

第六条 临时用地和临时建筑按照严控、严管、严惩的原则进行审批、管理。临时建筑只能修建不超过两层的安全性简易结构建筑物、构筑物。不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式。临时建设工程规划许可文件应对临时建筑的使用性质、位置、建筑面积、平面、立面、高度、色彩、结构形式、期限等作出明确规定。

申请已出让土地临时建筑的单位或个人必须是用地权属的单位或个人。除公共服务配套临时建筑外，原则上不受理工商经营性临时建筑审批。

第七条 区相关部门按照规划控制、土地节约利用和生态保护的原则管理临时用地和临时建筑。

领导小组成员单位应按照各自职能对临时用地和临时建筑进行管理并建立临时用地、临时建筑管理信息互通机制，确保信息有效沟通到位。

第二章 机构职责

第八条 区政府成立区临时用地和临时建筑审批领导小组（以下简称领导小组），负责本办法规定的临时用地和临时建筑的审批和管理，研究解决临时建设管理过程中的重大疑难问题。

领导小组组长由常务副区长担任，副组长由相关分管区领导担任，区法制办、发改局、经促局、住建局、环水局、城管局、安监局、城市更新局、规土监察局、土地整备局、盐田规划国土局、盐田市场监管局、盐田公安消防监管大队等部门为成员单位。领导小组办公室（以下简称区临建办）设在区住建局，具体负责临时用地和临时建筑的日常受理工作，办公室主任由区住建局局长担任。

领导小组实行会议审批制度，会议由组长主持，各成员单位参加。

第九条 成员单位按照职责分工，相互配合，各负其责，共同参与对临时用地和临时建筑的审批、管理和监督。各成员单位职责分工如下：

区临建办：负责受理临时用地和临时建筑的申请，征求相关部门意见，并组织协审单位出具协审意见，协调召开领导小组会议，建立临时用地和临时建筑台账等工作，委托专业公司测算临时用地租金，以及职责范围的其他有关工作。

区法制办：负责对临时用地和临时建筑相关规范性管理文件提

出修改意见；负责对领导小组相关行政执法进行监督，提供法律服务，以及职责范围的其他有关工作。

区发改局：负责对政府投资项目是否属于急需的公共服务配套设施提出意见，以及职责范围的其他有关工作。

区经促局：负责对临时用地和临时建筑项目是否为区重点产业配套项目提出意见，以及职责范围的其他有关工作。

区住建局：负责对已批准的临时建筑建设过程中的施工量、安全生产进行指导和监督，受领导小组委托，与申请单位签订《深圳市临时用地合同书》，印发《盐田区临时建设工程规划许可证》及《盐田区临时建设工程规划验收合格证》，以及职责范围的其他有关工作。

区环水局：负责核查临时用地是否可能对生态环境造成破坏、是否列入水利工程管理范围和保护范围、是否符合排水许可条件，是否需要办理工程环评报告、工程水土保持报告。审查临时建筑是否影响防洪、泄洪、是否影响河堤、大坝结构安全，是否影响水库、河道管理，并在职权范围内对临时建设工程项目提出环境保护管理意见，以及职责范围的其他有关工作。

区城管局：负责核查临时用地是否涉及林地、绿地、公园用地，对位于管理范围内未出让土地的项目，出具是否同意建设的意见；对已出让土地临时建筑是否占用林地和绿化用地、是否影响市容市貌提出意见，以及职责范围的其他有关工作。

区安监局：负责已建成临时建筑内工矿商贸生产经营单位的安

全生产监管执法工作，以及职责范围的其他有关工作。

区城市更新局：负责核查临时用地和临时建筑范围是否已列入城市更新单元计划范围内，以及职责范围的其他有关工作。

区规土监察局：负责对未经批准或者未按照批准内容进行建设的临时建筑以及超过批准期限未拆除的临时建筑责令限期拆除，对擅自改变批准用途的临时建筑进行查处；负责督促辖区内街道办事处规划土地监察机构对已完成建设的临时建筑开展日常巡查等工作，指挥、调度辖区内街道办事处规划土地监察机构开展联合执法、交叉检查；审查土地复垦方案，建立土地复垦费专门账户，以及职责范围的其他有关工作。

区土地整备局：负责核查临时用地范围是否列入年度土地整备、房屋征收计划范围内。对位于管理范围内未出让土地或储备土地的项目，出具是否同意建设的意见，以及职责范围的其他有关工作。

盐田规划国土局：负责核查临时用地土地的权属、规划用途、土地利用总体规划以及是否影响近期建设规划年度实施计划、是否在生态控制线范围内、是否占用耕地，区临建办测算的临时用地租金，并出具核查意见；配合做好广东省国土资源厅土地变更调查临时用地和设施农用地审核系统录入工作，以及职责范围的其他有关工作。

盐田市场监管局：负责工商经营性用途的临时建设项目工商登记、经营监管工作，以及职责范围的其他有关工作。

盐田公安消防监管大队：负责对临时建筑出具消防相关审核意见或技术咨询服务意见，以及职责范围的其他有关工作。

区政府其他有关部门依其职能配合进行管理和监督。

第三章 临时用地

第十条 临时用地只能用于建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务配套设施，且必须符合下列条件：

（一）未列入城市近期建设规划，不影响各层次城市规划及建设项目计划、近期建设规划年度实施计划、土地利用年度计划的实施；

（二）不会造成生态环境破坏和水土流失；

（三）不属于地质灾害高易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围；

（四）原则上不得占用基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地选址确实难以避让基本农田的，应符合我市基本农田保护区管理相关规定；

（五）严格控制临时用地占用耕地、林地、园地，可利用荒地的，不占用耕地；确需占用耕地的，临时用地单位在建设过程中，必须对耕作层进行剥离，及时将耕作层的熟土剥离并堆放在土地复垦方案确定地点，用于土地复垦；可利用劣质土地的，不占用好地；预制场、拌合场等容易造成永久性破坏的临时用地一般不得占用耕地；

（六）基本生态控制线范围内原则上应不予安排临时用地。确需安排临时用地的，应符合我市基本生态控制线管理相关规定；

（七）不属于绿地以及规划作为公共服务设施、市政公用设施

和特殊用地的用地范围；

(八) 涉及其他用地管理规范的，依照相关管理规范实施。

第十一条 国有未出让土地和未完善征转手续土地临时用地租金由区临建办测算，由申请单位一次性交至区财政局指定账户。

第十二条 临时使用林地的，应提交林业行政主管部门审核同意的文件；临时使用农用地的，应提交经区规土监察局批准的复垦方案，复垦方案应当符合国土资源部《关于组织复垦方案编报和审查有关问题的通知》（国土资发〔2007〕81号）要求，区规土监察局建立复垦费专门账户，临时用地单位按照复垦方案确定的金额一次性足额预存复垦费用；临时使用公路两侧控制范围土地的，应提交交通或公路主管部门的审查意见；临时使用河道、水库蓝线控制范围土地的，应提交水务行政主管部门的审批意见；临时使用已移交并纳入相关部门日常管理范围土地的，应提交相关管理部门的意见。

第十三条 临时用地使用期限为2年，期满确需延期的可申请延期一次，但延长期限不得超过1年。

临时用地单位应在临时用地期满前，自行拆除地上建（构）筑物，恢复原状，交回土地。

第十四条 在临时用地使用期限内发生下列情形之一的，区住建局可提前终止临时使用合同：

- (一) 用地单位或个人违法使用该临时用地的；
- (二) 因实施城市规划的需要；
- (三) 因执行土地利用年度计划的需要；
- (四) 因抢险救灾的需要；
- (五) 法律、法规规定的其他情况。

前款第（一）项情形提前终止临时使用合同，不予以补偿。其他情形按照有关法律、法规的规定办理。

第四章 临时建筑

第十五条 临时建筑申请必须满足以下用途：

（一）建设项目施工、地质勘查、抢险救灾需要使用的临时建筑。例如建设项目临时办公用房、临时工棚、钢筋加工场、临时材料堆放等。

（二）公共服务配套类，例如建设变电站、配电房、垃圾中转站、文体设施、停车场等；公共安全类，例如消防器材库、消防停车库、消防办公室、消防值班室等；公益类设施，例如临时公益展览馆等。

（三）经领导小组会议同意的其他临时建筑项目。

第十六条 除建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需的公共服务配套设施需要外，有下列情形之一的，不得批准临时建筑：

(一) 已列入城市近期建设用地、绿地、广场、城中村(旧村)整体拆建改造范围及近期需要埋设市政管线的路段;

(二) 影响防洪、泄洪及河堤结构安全的;影响水库、河道及防洪设施管理的;存在严重水土流失隐患的;

(三) 压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的;

(四) 位于地质灾害危险区内的;

(五) 不符合土地利用总体规划确定用途的;

(六) 法律、法规和规章规定的其他情形。

第十七条 建设单位和个人必须严格按照临时建设工程规划许可证规定的内容进行建设和使用,不得超面积建设,不得擅自改变使用性质。

第十八条 临时建筑使用期限为2年,期满确需延期的可申请延期一次,但延长期限不得超过1年。临时建筑期满必须自行拆除、清理,相关费用由申请人承担。

第五章 申请方式及审批程序

第十九条 临时用地和临时建筑应按以下方式申请:

(一) 属于国有未出让土地的,申请临时用地单位应同步申请临时用地和临时用地上的临时建筑,办理《深圳市临时用地合同书》及《盐田区临时建设工程规划许可证》。

(二) 属于未完善征转手续用地的，申请临时用地单位应与继受单位签订开发协议，双方自行理顺所有经济关系，由辖区街道办事处监管并出具意见。申请临时用地单位和继受单位共同申请临时用地和临时用地上的临时建筑，办理《深圳市临时用地合同书》及《盐田区临时建设工程规划许可证》。

(三) 属于已出让土地的，由土地权属单位或个人申请办理《盐田区临时建设工程规划许可证》。

第二十条 临时用地和临时建筑的审批按照以下程序进行：

(一) 受理。由区临建办受理并审查申请资料。申请资料齐全且符合要求的，予以收文；申请资料不符合要求的，予以退文；申请资料不齐的，一次性告知应补充资料清单。

(二) 征求意见。区临建办向各相关单位书面征求意见，各相关单位按照本办法第十条的规定出具相关核查意见。临时用地涉及调整用地红线范围的，申请单位与盐田规划国土局协调处理后重新申报。

(三) 汇总意见。第三方协审单位通过现场勘查、审核申请材料 and 设计文件等形式进行初步审查，根据临时建筑规范标准及内容出具协审意见，区临建办汇总各相关单位书面意见，形成汇总意见。

(四) 审批。区临建办向领导小组汇报相关单位的汇总意见，领导小组会议作出审批决定。

(五) 合同签订及发证。根据领导小组会议作出的审批决定，区住

建局受领导小组委托，对批准的临时用地，出具《临时用地批准通知书》，与申请单位签订《深圳市临时用地合同书》；对批准的临时建筑，印发《盐田区临时建设工程规划许可证》，对不予批准的临时用地和临时建筑，发《退文通知书》。

（六）数据上传。盐田规划国土局等相关单位按规定将临时用地相关数据上传至省国土资源厅土地变更调查临时用地和设施农用地审核系统。

（七）临时建筑验收。临时建筑竣工后由申请单位组织设计单位、施工单位等相关单位进行验收，验收通过后报区住建局申办《盐田区临时建设工程规划验收合格证》。

第六章 监督管理

第二十一条 区临建办应将已签订的《深圳市临时用地合同书》《盐田区临时建设工程规划许可证》和《盐田区临时建设工程规划验收合格证》及时发领导小组各成员单位，各部门按职能分工纳入日常监管。具体工作如下：

区临建办：负责建立临时用地和临时建筑台账，根据区规划土地监察局的临时建筑拆除反馈，及时更新台账。对即将到期的临时用地和临时建筑印发《到期告知书》，对到期未办理延期及到期未自行拆除的，报送区规划土地监察局查处。

区住建局：负责对已批准的临时建筑建设过程中的施工质

量、安全生产进行指导和监督。对未按批准内容建设的临时建筑，责令整改，拒不整改的移送区规划土地监察局查处。

区安监局：负责已建成临时建筑内工矿商贸生产经营单位的安全生产监管执法工作，以及职责范围的其他有关工作。

区规土监察局：负责对未经批准或者未按照批准内容进行建设的临时建筑以及超过批准期限未拆除的临时建筑责令限期拆除，对擅自改变批准用途的临时建筑进行查处；负责督促辖区内街道办事处规划土地监察机构对已完成建设的临时建筑开展日常巡查等工作，指挥、调度辖区内街道办事处规划土地监察机构开展联合执法、交叉检查；负责监督临时用地所涉复垦义务人在规定期限内严格按照土地复垦方案履行土地复垦义务。负责临时用地所涉的农用地复垦验收工作。复垦验收合格的，土地复垦费返还给土地复垦义务人；土地复垦义务人不复垦，或者复垦验收中经整改仍不合格的，由农业行政主管部门代为组织复垦，土地复垦费支付给复垦任务承担单位。以及职责范围的其他有关工作。

盐田市场监管局：负责工商经营性用途的临时建设项目的工商登记、经营监管工作，以及职责范围的其他有关工作。

盐田公安消防监管大队：负责对批准的临时建筑开展日常消防巡查工作。

第二十二條 临时用地和临时建筑应在显著位置悬挂临时建筑许可标志牌，标志牌应包含建设单位及其法定代表人（或个人姓名）、临时建设规划许可证件的名称和编号、建筑面积、使用性质和使

用期限。任何单位和个人不得毁坏或擅自改变标志牌。

第二十三条 临时用地、临时建筑不得办理房地产权登记，不得买卖、抵押、抵债、交换、赠与。

第二十四条 抢险救灾急需使用临时用地的，可以先行使用土地，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续。

第二十五条 申请人采取欺骗、贿赂等不正当手段取得临时用地和临时建筑批准的，由原批准部门依法撤销批准的文件，相关的临时建筑按违法建筑进行处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十六条 当事人对行政管理部门的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

【注：官网下载文本即为第二十六条之后直接到第三十八条】

第十章 附则

第三十八条 本办法由区住建局负责解释。

第三十九条 本办法自发布之日起实施，有效期 3 年。2013 年 8 月 23 日印发的《盐田区已出让土地临时建筑审批管理规定》（深盐府〔2013〕32 号）同时废止。

【行业动态】

最高院原则通过《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）》

10月29日，首席大法官、最高人民法院院长周强主持召开最高人民法院审判委员会全体会议，审议并原则通过《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）》（以下简称《解释》（二））。

建筑业是国民经济支柱产业，对吸纳农村转移劳动力、带动关联产业、促进经济社会发展、推动城乡建设和民生改善等方面作用重大。服务和保障建筑业健康发展，促进建设工程质量安全提高，是人民法院服务和保障社会发展的重要职责。2005年1月1日，《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问题的解释》正式实施，对统一法律适用、保证工程质量、规范建筑市场、保护各类主体尤其是农民工等弱势群体合法权益发挥了重要作用。当前，我国建筑业投资经营方式和监管政策发生变化，司法实践中建设工程施工合同纠纷案件数量和涉案标的额大幅上升，新类型案件、新问题不断涌现、亟需进一步制定和完善建设工程施工合同纠纷领域司法解释，指导全国法院审判工作。为此，最高人民法院于2012年启动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

起草工作，经深入调研论证，广泛征求听取有关方面及专业人士的意见建议，多次修改后形成《解释》（二）送审稿，提交本次会议审议。

《解释》（二）送审稿主要对建设工程施工合同的效力、建设工程价款的结算、建设工程的鉴定、建设工程价款优先受偿权的行使和实际施工人权利的保护等方面的问题作了规定。会议经讨论，原则通过该《解释》。会议决定，根据会议讨论意见进行修改，按程序报批，适时发布。会议还讨论通过了《最高人民法院国际商事专家委员会工作规则》（试行）、《最高人民法院国际商事法庭程序规则》（试行）。

（来源：人民法院新闻传媒总社）

深圳市龙岗区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【制定依据】为加快推进龙岗区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《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）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号，以下简称《实施办法》）、《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，以下简称《实施意见》）等文件的有关规定，结合辖区实际情况，制定本实施细则。

第二条【适用范围】 龙岗区行政区域范围内，符合《实施意见》规定条件的老旧住宅区，可纳入本实施细则的适用范围。

占地面积小于10000平方米的老旧住宅区，不具备纳入城市更新项目条件的，可以纳入棚户区改造适用范围。

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旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。

第三条【基本原则】 龙岗区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）政府主导，公益为主

棚户区改造以公共利益为目的，由区政府主导，以人才住房专营机构和国有企业为主，其他企业可以参与。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，住宅部分除用于搬迁安置住房外，应全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举，人才住房由人才住房专营机构运营管理，保障性住房由区保障性住房专营机构运营管理。棚户区改造项目建设的才住房，可由人才住房专营机构持有或回购；项目建设的保障性住房可由区政府持有或回购，产权登记在区政府或区政府授权单位名下。

（二）统筹规划，有序推进

政府依据城市总体规划、土地利用总体规划和保障性住房建设规划，制定全区棚户区改造近期规划和年度实施计划；依据棚户区改造申报条件和实际情况筛选项目，安排项目实施次序，统筹谋划，稳步推进。

（三）以人为本，依法实施

棚户区改造以改善人居环境，消除安全隐患，完善城市功能为目标，尊重权利主体意愿，依法依规组织实施。

第四条 【职能部门】 区棚户区改造工作领导小组（下称“区领导小组”）是区棚户区改造工作的领导机构，负责统筹协调全区棚户区改造工作。区领导小组办公室设在区住房建设局，负责区领导小组日常事务。

区住房建设局是全区棚户区改造的主管部门，负责全区棚户区改造的具体实施和管理工作。

各街道办事处按照属地原则，就辖区范围内的棚户区改造项目开展前期组织、协调及维稳工作。

第二章 职责分工

第五条 【成员单位及工作制度】

区领导小组由区委书记、区长任双组长，区政府常务副区长任常务副组长，分管城市更新和住建工作的区领导任副组长。成员单位包括区法制办、区维稳办、区信访局、区发改局、区经济促进局、区教

育局、区民政局、区司法局、区财政局、区住房建设局、区文体旅游局、区卫生计生局、区环保水务局、区城管局、区集资办、区城市更新局、区规划土地监察局、区建筑工务局、区土地整备中心、区重点区域署、区保障房公司、龙岗公安分局、龙岗交通运输局、龙岗规划国土管理局、龙岗市场监管分局、市不动产登记中心龙岗所和布吉所、龙岗供电局、龙岗人才安居公司、各街道办。区领导小组成员单位可根据实际情况调整。

区领导小组实行例会制度，会议根据工作需要不定期召开，由组长主持，如有特殊情况也可委托常务副组长或副组长代为主持召开，其他分管区领导根据工作需要参加会议，参会单位为与审议议题相关的成员单位。

第六条【区领导小组】

（一）审议《龙岗区棚户区改造建设规划》；

（二）审议棚户区改造年度计划、实施方案、概念规划和专项规划，审定项目建设用地及土地出让事宜；

（三）审定搬迁安置补偿方案和搬迁安置补偿协议；

（四）审议棚改项目房屋征收和查违事宜；

（五）审定项目终止事宜；

（六）审定区棚户区改造相关的规范性文件；

（七）研究并解决棚户区改造项目重大疑难问题。

第七条【区住房建设局】

- (一) 编制《龙岗区棚户区改造建设规划》；
- (二) 起草区棚户区改造规范性文件及其配套文件；
- (三) 组织编制棚户区改造项目实施方案；
- (四) 受理、审查棚户区改造项目申报、棚户区改造年度计划申请、项目终止的申请；
- (五) 审查棚户区改造项目搬迁安置补偿方案和搬迁安置补偿协议；
- (六) 核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性房屋信息；
- (七) 核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；
- (八) 对棚户区改造项目拆除工程进行备案，监督施工过程，对拆除情况进行确认；
- (九) 办理建设工程招投标备案、施工许可；
- (十) 开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案；
- (十一) 接收配建的保障性住房、分配配建的人才住房和保障性住房等职能范围事项。

第八条【区城市更新局】

- (一) 审查项目概念规划和专项规划，并报区领导小组审议；

(二) 负责项目建设用地报批，核发建设用地方案图和建设用地规划许可证，签订土地使用权出让合同；

(三) 负责核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收及其他规划管理工作。

第九条【区发展改革局】

(一) 按规定办理区政府投资的棚户区改造项目的可行性研究报告、概算及纳入年度投资项目计划审批；

(二) 按规定办理社会投资的棚户区改造项目的核准、备案。

第十条【区教育局】

(一) 负责对棚户区改造项目片区学位情况进行核查，在专项规划阶段对规划配套教育设施提出意见；

(二) 负责对棚户区改造项目权利主体、住户、人才住房和保障性住房住户的子女入学、学位等进行统筹协调与安排；

(三) 协助相关部门做好棚户区改造项目内学位相关维稳工作。

第十一条【区财政局】

做好棚改前期工作经费保障，并根据发改部门下达的项目投资计划，按基本建设程序做好资金保障工作。

第十二条【区规划土地监察局】

负责对棚户区改造项目范围内涉及的违法建筑依法依规开展查

处工作，依程序实施行政处罚。

第十三条 【区土地整备中心】

- (一) 将棚户区改造项目申报纳入市房屋征收年度计划；
- (二) 根据公共利益的需要，依法实施房屋征收工作。

第十四条 【市规划国土委龙岗管理局】

依申请负责将棚户区改造项目纳入近期建设规划年度实施计划、年度城市建设与土地利用实施计划。

第十五条 【区物业管理中心】

- (一) 对棚户区改造项目的政府公共服务设施规划配建指标及图纸进行审核，提出相关配建意见；
- (二) 按照相关规定对棚户区改造项目配建的政府公共服务设施进行统一接收和管理。

第十六条 【街道办事处】

- (一) 宣传、贯彻棚户区改造政策；
- (二) 调查辖区旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；
- (三) 组织开展土地与建筑物信息、住房产权核查，房屋质量、周边公共配套设施等综合情况调查及测绘、评估等工作；
- (四) 委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估；

- (五) 发布棚户区改造意愿征集公告，开展意愿征集工作；
- (六) 申请将项目纳入棚户区改造年度计划；
- (七) 编制棚户区改造项目概念规划、搬迁安置补偿方案；
- (八) 委托专业机构开展项目社会稳定风险评估；
- (九) 组织开展搬迁补偿协商工作，签订搬迁安置补偿协议；
- (十) 项目启动行政征收的，受区土地整备中心委托，作为房屋征收实施单位开展征收补偿具体工作；
- (十一) 负责棚户区改造项目信访维稳工作。街道办事处根据工作需要，按照政府采购或招投标相关规定，可引入专业机构协助开展上述相关工作。

第十七条【项目实施主体】

- (一) 编制棚户区改造项目专项规划；
- (二) 进行住房权属核查，确定被搬迁人；
- (三) 根据街道办委托，编制搬迁安置补偿方案；
- (四) 开展搬迁补偿协商工作，签订搬迁安置补偿协议；
- (五) 按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款；
- (六) 组织开展房屋搬迁、拆除、产权注销工作；
- (七) 根据项目实际需要，编制项目建议书、可行性研究报告、

工程概算等，办理规划、用地、建设等相关手续；

（八）组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作；

（九）申请办理规划、建设、消防等验收手续；

（十）组织安置分房工作；

（十一）移交项目配建的人才住房或保障性住房；

（十二）完成项目监管协议约定的其他相关事项。

第十八条【相关部门】

其他相关部门，依据法定职能分工，履行棚户区改造项目中与本部门有关的工作职责，落实区领导小组安排的其他工作。

第三章 组织实施

第一节 一般规定

第十九条【棚改规划】区住房建设局根据全区既有老旧住宅区排查情况编制《龙岗区棚户区改造建设规划》，报区领导小组审议通过后，作为项目计划审批及实施改造的重要依据。属于《龙岗区棚户区改造建设规划》确定的重点区域范围及改造批次的项目优先开展，未列入重点区域内项目原则上不纳入计划范围，经区住房建设局初审确有必要纳入的，报区领导小组审议同意后通过。

第二十条【搬迁安置补偿标准】全区棚户区改造搬迁安置补偿采

取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。 搬迁安置补偿标准如下：

（一）货币补偿标准按照《实施办法》的规定确定；

（二）实行产权调换的，原则上实行就地回迁安置，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 确定；

（三）奖励权利主体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，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

第二十一条【房屋征收、查违】 搬迁安置补偿协议签约期限内，签约率达到本实施细则的要求，或经区领导小组确定实施的项目，可根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如发现涉及违法行为的，区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

第二十二条【棚改项目退出】 因改造意愿低于本实施细则的要求，或搬迁安置补偿协议的签约率低于本实施细则的要求，导致项目不具备启动条件的，应当终止该旧住宅区的棚户区改造工作。

第二节 项目申报与审查

第二十三条【棚户区改造启动】 棚户区改造包括街道办事处依职权启动和业主申请启动两种方式。

业主申请启动棚户区改造的，应由业主委员会向街道办事处申请；没有成立业主委员会的，由社区工作站申请。

第二十四条 【项目初步意愿征集】 街道办事处在棚户区改造项目启动 3 个月内，开展摸底调查，掌握并更新该项目的土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账。

调查摸底阶段反馈的有改造意愿的权利主体占小区权利主体总人数比例未达到 95%的，视为该小区权利主体改造意愿不强烈，项目自行终止，由街道办发布项目退出公告。

本细则计算权利主体人数时，房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个权利主体计算。

第二十五条 【取得项目评估报告】 街道办事处调查摸底后，对有改造意愿的权利主体占小区权利主体总人数比例达到 95%及以上的旧住宅区，可以委托具有相应资质的机构，对旧住宅区住房质量、消防安全、使用功能或配套设施开展评估，并取得下列文件中的一项或多项报告：

- （一）地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；
- （二）房屋安全鉴定机构出具的危房鉴定报告；
- （三）消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；
- （四）规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

第二十六条 【项目申报条件】

拟申报进行棚户区改造的老旧住宅区，应同时符合下列条件：

（一）用地面积应不小于 10000 平方米。单个老旧住宅区用地面积小于 10000 平方米且不具备纳入城市更新项目条件的，应与同一街道内的其他老旧住宅区联合申报，且全体权利主体应书面同意在项目范围内异地安置或货币补偿；

（二）房屋使用年限在 20 年以上；

（三）存在住房质量、消防等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告。

使用年限不足 20 年，且按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为 D 级的老旧住宅区，经区政府批准后可进行棚户区改造。

棚户区改造实行项目申报常态化。街道办事处在综合摸底调查基础上，对改造意愿强烈、符合前款规定条件和《龙岗区棚户区改造建设规划》的老旧住宅区进行初步筛选，向区住房建设局进行项目申报。

第二十七条 【项目申报资料】街道办事处申报棚户区改造项目，应提交下列资料：

（一）棚户区改造项目申报表；

（二）棚户区改造项目综合情况调查报告；

（三）地质灾害危险性评估报告、危房鉴定报告、消防安全评估报告、基础设施和公共服务设施建设评估报告中的一项或多项。

第二十八条 **【项目申报审查】** 区住房建设局应在收到申报材料之日起 20 个工作日内完成审查工作。经审查符合条件的，区住房建设局将项目申报材料和 棚户区改造项目审查表报区领导小组审议，审议通过后书面反馈街道办事处。

第三节 项目前期工作与意愿征集

第二十九条 **【编制项目概念规划】**

街道办事处结合摸底调查情况和初步意愿征集的权利主体诉求情况组织编制项目概念规划，征求区相关部门意见后，报区城市更新局审查。区城市更新局审核并上报区领导小组审议通过后，由街道办事处在其办公所在地、项目现场公示 30 日。

第三十条 **【意愿征集】** 街道办事处在进行项目概念规划公示的同时，依序开展意愿征集工作：

（一）意愿征集工作启动六个月内，同意改造的权利主体人数占权利主体总人数比例达到 98%及以上，且建筑面积占总建筑面积比例达到 98%及以上的项目，继续实施。

（二）意愿征集工作启动六个月后，同意改造的权利主体人数占权利主体总人数比例未达到 98%，或建筑面积占总建筑面积比例未达到 98%的项目，终止实施，由街道办发布项目退出公告。

第三十一条 **【纳入棚改计划】** 对继续实施的项目，街道办事处向区住房建设局申请纳入棚户区改造计划。区住房建设局初审通过后上

报区领导小组审议， 审议通过后，纳入棚户区年度改造计划，并报市主管部门备案。

第三十二条【纳入房屋征收计划】

区住房建设局将纳入棚户区改造年度计划的项目报区土地整备中心，由区土地整备中心将项目征收范围纳入下一年度房屋征收计划，并按规定报送市政府审批。

第三十三条【纳入年度城市建设计划】 区住房建设局应将纳入棚户区改造年度计划的项目报规划

国土委龙岗管理局纳入年度城市建设与土地利用实施计划；当年未纳入年度城市建设与土地利用实施计划的项目可以纳入下一年度。

第四节 确认项目实施主体及编制项目专项规划

第三十四条【编制项目实施方案】 纳入棚户区年度改造计划的项目，区住房建设局根据项目实际情况，编制项目实施方案，明确项目实施主体选择方式。项目以建设人才住房为主的，区住房建设局可明确直接委托人才住房专营机构作为项目实施主体，或按照《实施意见》规定通过公开招标方式面向社会选择项目实施主体。项目以建设保障性住房为主的，区住房建设局可按照《实施意见》规定通过公开招标方式主要面向国有企业选择项目实施主体。

第三十五条【确认项目实施主体】 区住房建设局将项目实施方案报区领导小组审议通过后，明确人才住房专营机构作为项目实施主体

的，区住房建设局向实施主体核发项目实施主体确认文件；明确通过招标等方式确认项目实施主体的，区住房建设局在按规定完成招标后，向实施主体核发项目实施主体确认文件。

第三十六条【项目专项规划】项目实施主体根据城市总体规划、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、人才住房和保障性住房建设等因素，编制项目专项规划，报区城市更新局初审。初审未能通过的，区城市更新局应书面答复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新局将项目专项规划征求相关部门意见。各相关部门收到征求意见函后，向区城市更新局提出书面意见和建议。

区城市更新局根据各单位提供的意见和建议制作修改意见并函复项目实施主体。项目实施主体完成修改后报区城市更新局审查，区城市更新局审查报区领导小组审议通过后在区主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 日的公示。

公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见完成修改后报区城市更新局。区城市更新局将公示期间收集的意见及处理情况连同修改后的专项规划报区领导小组审议，审议通过后，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，同时依程序纳入市规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第五节 权属核查及协议签订

第三十七条【信息及权属核查】项目实施主体通知建筑物权利主

体提供权属证明资料，并根据需要向区更新部门和市不动产登记部门申请对项目范围内的土地及建筑物进行信息核查，初步确定被搬迁人，经不少于 10 个工作日的公示和异议处理程序后，最终确定被搬迁人。

街道办事处负责协调相关部门配合项目实施主体的权属核查，妥善处理权属核查过程中的信访维稳事件。

第三十八条 **【启动签约的准备】** 签订搬迁安置补偿协议前，街道办事处依序开展下列准备工作：

（一）组织项目实施主体制定搬迁安置补偿方案，并征求被搬迁人意见；

（二）委托第三方评估机构编写社会稳定风险评估报告；

（三）将搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议与社会稳定风险评估报告报区住房建设局初审、区领导小组审定。

搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告审定通过后，由区住房建设局报市主管部门备案。

第三十九条 **【协议签订】** 搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告备案后，区住房

建设局、街道办事处应将补偿方案在项目现场公示不少于 15 日，公示期满后，正式启动签约工作，签约期原则上为 120 日，最长不得超过 180 日。街道办事处、项目实施主体和被搬迁人应在签约期内签

订三方《搬迁安置补偿协议》。

第四十条 **【签订项目监管协议】** 签约期届满，项目已签约的权利主体人数占权利主体总人数比例达到 98%及以上同时建筑面积占总建筑面积比例达到 98%及以上的，或者区领导小组确定继续实施的项目，区住房建设局与项目实施主体签订项目实施监管协议，明确以下内容：

- （一）项目概况及监管内容；
- （二）人才住房、保障性住房等成果的建设和移交；
- （三）住房搬迁及搬迁安置补偿标准；
- （四）质量安全监管要求；
- （五）项目实施进度安排及时限；
- （六）土地使用权出让及产权登记等事宜；
- （七）违约责任；
- （八）根据项目实际情况需要拟定的其他事项。

第四十一条 **【项目终止】** 签约期届满，项目已签约的权利主体人数占权利主体总人数比例或建筑面积占总建筑面积比例低于 98%的，街道办事处应申请终止项目，经区住房建设局审核后，报区领导小组审定；经区领导小组审定终止的项目，调出棚户区改造年度计划且 3 年内不再启动该旧住宅区棚户区改造工作，由街道办发布项目退出公

告，但区领导小组认为确需改造的项目除外。

第四十二条【房屋征收及行政处罚】 签约期届满后，针对签约率未达 100%的继续实施项目，区领导小组应根据公共利益的需要进行审议，同意实施房屋征收的，区土地整备中心依照相关法律、法规、规章、规范性文件的 规定依法启动房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的，区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

第六节 房屋搬迁及拆除

第四十三条【组织开展收楼工作】

全部补偿协议签订完成后，项目实施主体发布搬迁通告，组织并开展清房收楼、支付补偿费用、协助处理被搬迁房屋抵押查封等相关工作，被搬迁人自行办理停用搬迁房屋的各类手续，提交被搬迁房屋的不动产权证书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。

第四十四条【房屋拆除】 被搬迁人全部搬迁后，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。区住房建设局应对拆除过程进行监管。

第四十五条【产权注销】 建筑物完成拆除后，项目实施主体向不动产登记中心申请办理不动产权注销登记。

第四十六条【土地入库】 按照棚户区改造项目专项规划，独立占地的城市基础设施、

公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第四章 建设实施及后续工作

第四十七条【建设用地规划许可】

建筑物拆除和不动产权利证书注销后，实施主体应当持实施主体确认文件、项目监管协议、补偿协议等相关资料，向区城市更新局申请办理建设用地审批手续。经区政府审批通过后，区城市更新局应向实施主体核发建设用地方案图和建设用地规划许可证；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第四十八条【签订土地使用权出让合同】

实施主体取得建设用地规划许可证并完成公共配套用地移交入库后，向区城市更新局申请地价测算及签订土地使用权出让合同。地价计收标准按照《实施意见》执行。在实施主体按规定缴纳项目地价款和待安置补偿面积明确后，区城市更新局与实施主体签订土地使用权出让合同。

土地使用权出让合同一般应明确以下内容：

- （一）出让地块的开发建设及管理要求；
- （二）人才住房、保障性住房、城市基础设施和公共服务配套设

施等的配建要求；

（三）用于安置补偿的房产不得申请预售；

（四）项目专项规划及项目监管协议明确的相关内容。

第四十九条【建设用地施工许可】项目实施主体取得建设用地规划许可证后，应依照有关法律规定向区住房建设局申请建设工程施工许可。区住房建设局依照相关规定做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体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，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十条【竣工验收】

建设项目全部完工后，项目实施主体应向区城市更新局申请建设工程规划验收。经区城市更新局验收合格的，应当核发建设工程规划验收合格证；验收不合格的，作出不予验收的决定，并告知理由及救济途径。

第五十一条【后续工作】

项目竣工验收备案后，项目实施主体配合区住房建设局及时组织开展安置分房、办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

第五章 附则

第五十二条【解释主体】本实施细则由区住房建设局负责解释。

第五十三条【生效日期】本实施细则自 2018 年 X 月 X 日起正式施行，有效期三年。

关于印发《广东省工程建设项目招标投标信息公开目录》 的通知

省直有关单位，各地级以上市发展改革、经济和信息化、住房城乡建设、交通运输、水利、商务管理工作主管部门：

为贯彻落实《国家发展改革委办公厅关于进一步做好公共资源交易领域政府信息公开工作的通知》（发改办法规〔2018〕94号）和《广东省人民政府办公厅关于加快推进公共资源配置领域政府信息公开工作的通知》（粤办函〔2018〕201号）有关要求，促进工程建设项目招标投标信息全面公开透明，强化招标投标活动全过程监督管理，省发展改革委、经济和信息化委、住房城乡建设厅、交通运输厅、水利厅、商务厅联合制定了《广东省工程建设项目招标投标信息公开目录》（以下简称《目录》），现印发给你们，并提出如下要求，请一并贯彻执行：

一、本《目录》公开的范围是依据《中华人民共和国招标投标法》必须进行招标的项目（含邀请招标项目），涉及国家安全、国家秘密的项目除外。招标投标信息公开的责任主体应按照本《目录》规定的有关信息公开事项名称、内容、时间和方式等要求，建立健全信息发布制度机制，落实信息发布责任人员，强化信息报送和审核，确保及时、全面、准确地做好相关招标投标信息发布。

二、各地级以上市有关招标投标行政监督部门应依法加强对本行政区域或本行业范围内依法必须进行招标项目的招标投标信息发布工作的监督管理。一是要按照要求明确负责招标投标监督管理的内设机构和人员岗位、领导分工等，落实监管职责。二是要对外公布招标投标信息发布的监督电话、电子邮箱等，按照规定受理和核查处理相关招标投标信息发布中的投诉举报。三是要强化对招标投标信息发布的日常监管，对不按照规定发布招标投标信息的行为，依法纠正和处理。

三、省发展改革委将建立我省招标投标信息发布定期分析报告制度，对招标投标信息发布中的有关情况进行分析研究，查找有关存在的主要问题和提出建议措施，并联系有关部门对存在的问题进行督促整改。

四、我省机电产品国际招标投标信息发布及其监督按照商务部有关规定执行。国家对工程建设项目招标投标信息发布另有规定的，从其规定。

特此通知。

广东省发展改革委 广东省经济和信息化委

广东省住房城乡建设厅 广东省交通运输厅

广东省水利厅 广东省商务厅

2018年9月29日

(来源：重大项目稽察特派员办公室)

龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范和加快推进龙华区土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿（以下简称“房屋补偿”）工作，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，以下简称《若干意见》）、《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号，以下简称《若干措施》）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号，以下简称《实施办法》）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306号）和有关法律、法规及规章，结合龙华区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于龙华区实施的土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿工作。

第三条 土地整备是指因公共利益和城市整体利益的需要，综合运用收回土地使用权、房屋征收、土地收购、征（转）地历史遗留问

题处理等多种方式，对零散用地进行整合，并进行土地清理，统一纳入全市土地储备的行为。

第四条 房屋补偿是指为保障政府投资的公共基础设施项目顺利建设，对项目用地范围内的土地及其地上房屋、构筑物、附着物、青苗等，按市有关政策进行补偿以移交建设使用的行为。

第五条 龙华区土地整备和房屋补偿工作按照“先协商，后征收”的原则执行。项目启动后，区土地整备部门委托项目所在街道办事处与被补偿人进行协商，对于多次协商无法达成一致补偿意见的，根据《实施办法》等相关规定启动房屋征收程序。

第二章 组织机构和职责

第六条 区政府负责审批不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的土地整备留用土地供地方案和农转用实施方案并下达用地批复。

第七条 区政府成立区土地整备工作领导小组（以下简称“领导小组”），由分管区领导任组长，区土地整备部门主要负责人任副组长，成员由区法制、审计、发改、财政、住建、环保和水务、规划土地监察、建筑工务、政府投资工程项目前期、土地整备、规划国土、交通运输、不动产登记、各街道办事处等部门和单位分管负责人组成。

领导小组下设办公室，办公室设在区土地整备部门，由区土地整备部门主要负责人兼任办公室主任。

第八条 领导小组负责统筹、指导土地整备、房屋补偿、房屋征收工作，主要职责如下：

- （一）审议区土地整备和房屋征收年度计划草案；
- （二）审定房屋补偿预算方案；
- （三）审定结算方案；
- （四）审批土地整备实施方案；
- （五）审议土地整备规划研究；
- （六）审定房屋征收决定、补偿决定；
- （七）审议办公室提交的土地整备、房屋补偿、房屋征收有关事项。

第九条 办公室负责领导小组日常工作，主要职责如下：

- （一）初审区土地整备和房屋征收年度计划草案；
- （二）初审房屋补偿预算方案、土地整备实施方案、结算方案；
- （三）处理土地整备、房屋补偿、房屋征收实施过程中遇到的难点问题，拟定处理原则报领导小组审议；
- （四）完成领导小组交办的其他事项。

第十条 领导小组成员单位应根据各自职责分工，相互配合，共同推进土地整备、房屋补偿工作顺利实施。各成员单位主要

工作职责如下：

（一）区法制部门

对土地整备、房屋补偿有关法律事务提出法律意见。

（二）区审计部门

对土地整备、房屋补偿有关事务进行审计监督。

（三）区发改部门

1. 区分市级、区级财政承担的项目；
2. 保障区级财政承担的房屋补偿资金；
3. 协调市发改部门落实市级财政承担的房屋补偿资金。

（四）区财政部门

统筹、拨付房屋补偿资金。

（五）区住建部门

1. 提供安置房源，协助开展产权调换、安置房产权登记等工作；
2. 审核被补偿人申报的政策性住房信息。

（六）区规划土地监察部门

1. 核查土地整备、房屋补偿范围内房屋历史遗留问题处理相关情况；
2. 对土地整备、房屋补偿范围内的违法建设和违法用地行为进行认定和处理。

（七）区土地整备部门

1. 统筹协调土地整备、房屋补偿、房屋征收工作；
2. 组织编制区土地整备和房屋征收年度计划草案；
3. 委托街道办事处开展土地整备、房屋补偿、房屋征收工作；
4. 选取测绘监理、评估督导机构（以下合称“复核机构”），组织开展测绘、评估复核工作；
5. 审查房屋补偿预算方案、土地整备实施方案、结算方案；
6. 公告土地整备实施方案；
7. 公示、公告不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过3000平方米的土地整备规划研究；
8. 组织开展已补偿土地的入库工作；
9. 项目启动房屋征收程序的，根据《实施办法》等相关规定组织开展房屋征收相关工作；
10. 协调解决土地整备、房屋补偿、房屋征收实施过程中的问题。

（八）区规划国土部门

1. 核查土地整备、房屋补偿范围内征（转）地补偿情况、土地出让情况、城市化非农建设用地等信息；
2. 编制土地整备留用土地供地方案（包括农转用实施方案）；
3. 对土地整备留用土地进行审查并出具书面意见。留用土地占用国有储备土地的，应在书面意见中说明其所占国有储备土地的规模、范围、规划等相关情况；

4. 负责开展土地整备、房屋补偿范围内旧屋村认定工作并核发旧屋村范围认定批复；

5. 组织签订土地整备项目资金拨付协议，办理留用土地规划许可、用地出让等相关手续，建立留用土地和规划指标的台账；

6. 负责开展国有已出让空地的收回工作；

7. 协助开展国有已出让已建土地的收回工作；

8. 实施土地置换的，负责开展土地置换相关工作。

（九）不动产登记部门

1. 核查土地整备、房屋补偿范围内不动产登记情况；

2. 办理被补偿房屋产权注销、安置房屋产权登记等工作。

（十）街道办事处

1. 负责辖区土地整备、房屋补偿具体实施工作；

2. 选取测绘、评估机构开展测绘、评估工作；

3. 编制房屋补偿预算方案、土地整备实施方案、结算方案并按程序报审；

4. 与被补偿人协商谈判，签订补偿协议；

5. 负责开展房屋拆除工作，并做好已补偿房屋、土地的安全生产管理工作；

6. 组织开展房屋产权注销、土地清理及移交入库工作；

7. 组织开展土地整备、房屋补偿涉及的固定资产处置工作；

8. 选取有资格的专业机构开展结算审计工作，并将审计报告报区土地整备部门备案；

9. 项目启动房屋征收程序的，受区土地整备部门委托开展房屋征收具体实施工作；

10. 处理辖区内因土地整备、房屋补偿工作引发的信访、维稳及执法工作；

11. 土地整备、房屋补偿工作完成后，及时将相关材料报送相关部门。

（十一）其他成员单位 根据各自职责分工，配合开展土地整备、房屋补偿工作。

第十一条 建立测绘监理、评估督导复核机制。区土地整备部门每2年通过招标方式预选一批具有相应资质的专业 机构对土地整备、房屋补偿涉及的测绘、评估技术成果进行复核。

测绘监理机构需具备甲级测绘资质，评估督导机构需具备一级房地产评估资质。

复核机构在委托合同有效期限内不得在龙华区接受新启动的土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目涉及的测绘、评估工作委托。

第三章 工作程序

第十二条 区土地整備部门于每年6月份组织区发改、建筑工程、政府投资工程项目前期、规划国土、交通运输、街道办事处等部门和单位，结合国民经济和社会发展规划、近期建设和土地利用规划年度实施计划，开展下一年度区土地整備和房屋征收计划申报工作，综合考虑各部门和单位意见后拟定下一年度区土地整備和房屋征收计划草案报办公室初审，办公室初审后报领导小组审议，领导小组审议通过后按程序报市规划国土部门。

第十三条 项目建设单位根据房屋征收年度计划或市、区相关会议纪要，将项目取得的立项、规划选址、用地预审相关文件提交区土地整備部门。区土地整備部门应在5个工作日内委托街道办事处开展房屋补偿工作，并及时选取复核机构。

区土地整備部门根据土地整備年度计划或市、区相关会议纪要，结合项目实际情况，委托街道办事处开展土地整備工作，并及时选取复核机构。

第十四条 街道办事处应在收到开展土地整備或房屋补偿工作的委托后5个工作日内去函区规划土地监察、规划国土、不动产登记等部门和单位核查土地整備或房屋补偿范围内房屋历史遗留问题处理、征（转）地补偿、土地出让、不动产登记等情况，组织开展前期调查摸底工作，并选取测绘、评估机构。

第十五条 街道办事处原则上应在收到开展房屋补偿工作的委托后2个月内，结合前期调查摸底情况，编制预算方案报区

土地整备部门审查。预算方案应包括以下内容：

（一）项目总体情况，包括：用地总面积、已征（转）补偿土地面积、需给予补偿的土地类型及面积；需给予补偿的建（构）筑物、附着物类型及面积；需给予补偿的苗木类型及数量等；

（二）各类补偿项目的补偿原则及标准，包括：各类土地补偿原则及标准；各类建（构）筑物、附着物、苗木补偿原则及标准；搬迁费、停产停业补偿费、临时安置费等补偿原则及标准；其他补偿项目的补偿原则及标准；

（三）总补偿费用，包括直接补偿费、技术支持费（包括测绘、评估、测绘监理、评估督导、勘察、招标、房屋拆除、审计以及其他需第三方提供专业技术服务而产生的相关费用）、不可预见费、奖励费用、工作经费等；

（四）其他应当纳入预算方案的内容。

第十六条 对于总补偿费用200万元以下的公共基础设施建设项目，街道办事处可以不编制预算方案，根据相关补偿政策直接开展具体补偿工作，待补偿工作完成后编制结算方案报区土地整备部门审查。

第十七条 街道办事处在收到开展土地整备工作的委托后应根据《若干意见》等规定编制土地整备实施方案报区土地整备部门审查。

土地整备项目安排留用土地位于法定图则未覆盖、未制

定法定图则地区以及涉及法定图则调整的，必须开展规划研究，规划研究由乙级及以上规划设计资质的专业机构开展。

第十八条 区土地整备部门应在收到实施方案或预算方案后 7 个工作日内组织复核机构进行复核后提出审查意见报办公室初审，办公室于 7 个工作日内完成初审后报领导小组。

第十九条 领导小组审批土地整备实施方案和审议土地整备规划研究后，区土地整备部门应开展相关公告、公示及报审工作。

（一）由区土地整备部门在项目现场、区政府网站对实施方案进行 30 个自然日的公告。公告内容包括项目名称、实施范围以及补偿总金额，项目涉及留用土地的，公告内容还应包括留用土地选址等相关内容；

（二）土地整备留用土地不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的，由区土地整备部门在项目现场、区政府网站、深圳特区报或深圳商报对规划研究进行 30 个自然日的公示。公示无异议的，由区土地整备部门按程序以区政府名义将规划研究报市法定图则委员会审批。公示期间有公众意见的，由区土地整备部门牵头，相关单位配合，对公众意见进行研究处理后按程序以区政府名义将规划研究报市法定图则委员会审批。规划研究经市法定图则委员会审批后，由区土地整备部门对规划研究进行公告；

（三）土地整备留用土地占用国有储备土地且总面积超过 3000 平方米的，由区土地整备部门按程序以区政府名义将规划研究报

市规划国土部门。

第二十条 土地整备留用土地不涉及法定图则调整的，实施方案经领导小组审批后，区土地整备部门应向区规划国土部门申请供地方案报批；土地整备留用土地位于法定图则未覆盖、未制定法定图则地区以及涉及法定图则调整的，规划研究经市法定图则委员会审批后，区土地整备部门应向区规划国土部门申请供地方案报批。

留用土地不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过3000平方米的，由区规划国土部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报区政府审批；留用土地占用国有储备土地且总面积超过3000平方米的，由区规划国土部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报市规划国土部门。

第二十一条 土地整备实施方案或房屋补偿预算方案按程序审定后，街道办事处应开展具体补偿工作，对土地整备或房屋补偿范围开展详细的测绘、评估、确权等工作，并及时将测绘、评估技术成果提交区土地整备部门复核，区土地整备部门应及时组织复核机构对相关技术成果进行复核并出具复核意见。

第二十二条 土地整备实施方案按程序审批后，街道办事处可结合项目开展情况，去函区土地整备部门申请补偿费用，区土地整备部门应在5个工作日内拨付补偿费用。

房屋补偿预算方案按程序审定后，街道办事处可结合项目开展情况，去函区土地整备部门申请下达补偿资金指标。区土地整备部门应在5个工作日内出具用款审查意见报区财政部门，区财政部门应

在5个工作日内下达指标。

第二十三条 补偿协议书签订后，街道办事处应督促被补偿人按协议约定期限搬迁清空房屋，并做好房屋拆除、建筑废弃物综合利用、场地清理、土地移交等工作。

第二十四条 在土地整备、房屋补偿工作中，对于现有补偿政策未明确、无相关案例可循的事项，街道办事处应及时提出处理意见报区土地整备部门，区土地整备部门提出审查意见提交办公室初审，办公室初审并拟定处理原则后按程序报领导小组，明确有关处理原则。

第二十五条 在土地整备、房屋补偿工作中，因周期较长、政策调整等客观因素确需调整土地整备实施方案或房屋补偿预算方案的，街道办事处应编制调整方案按程序报领导小组审定。

第二十六条 对于多次协商无法达成一致补偿意见的，由街道办事处提出启动房屋征收程序的建议报领导小组审定。

房屋征收程序启动后，区土地整备部门、街道办事处等部门和单位根据《实施办法》等规定开展房屋征收相关工作。

第二十七条 土地整备年度计划或房屋征收年度计划内的项目因客观因素无法继续实施或暂缓实施的，街道办事处可去函区土地整备部门申请已经产生的费用，区土地整备部门审查后报办公室初审，办公室初审后报领导小组审定。

第二十八条 土地整备或房屋补偿工作基本完成时，街道

办事处应选取有资格的专业机构开展结算审计工作，并将审计报告报区土地整备部门备案。

第二十九条 土地整备或房屋补偿工作完成后3个月内，街道办事处应编制结算方案报区土地整备部门审查。结算方案应在实施方案或预算方案的基础上增加以下内容：

（一）实际完成补偿的土地类型及面积、建（构）筑物和附着物类型及面积、苗木类型及数量等；

（二）实际支出的费用明细，包括直接补偿费、技术支持费、不可预见费、奖励费用、工作经费或业务费等；

（三）其他应当纳入结算方案的内容。

第三十条 区土地整备部门收到结算方案后应组织复核机构进行复核后提出审查意见报办公室初审，办公室完成初审后报领导小组审定。

第三十一条 土地整备或房屋补偿工作完成后，区审计部门应根据审计计划开展审计监督工作，街道办事处做好相关配合工作。

街道办事处应做好档案管理工作，并将土地整备实施方案、房屋补偿预算方案、结算方案、测绘报告、评估报告、复核报告、补偿协议书、补偿范围图总图、支付凭证、往来公文、相关会议纪要等资料报区土地整备部门。

土地整备项目应按市相关规定办理结算手续。

第四章 资金管理

第三十二条 测绘、评估、测绘监理、评估督导、勘察、规划研究、招标等费用按照国家相关规定及行业收费标准执行。

第三十三条 在房屋补偿工作中，可按直接补偿费的10% 计提不可预见费，具体由街道办事处根据实际情况决策使用，街道办事处应制定决策机制报区土地整备部门备案。

第三十四条 在房屋补偿工作中，可按直接补偿费的 5% 计提奖励费用，具体由街道办事处根据实际情况决策使用。

第三十五条 在房屋补偿工作中，可按实际支付给补偿对象费用的 1%计提工作经费，具体由街道办事处根据实际情况决策使用。

第三十六条 为加强资金保障，设立调剂资金池，额度为5000万元，用于区级财政承担的房屋补偿工作应急支出。待应急项目符合资金申请条件后，街道办事处应按程序申请补偿资金，并补回调剂资金额度。

第三十七条 市级财政承担的房屋补偿资金未下达时，由区级财政先行垫付，区土地整备部门协调市相关部门下达市级房屋补偿资金后及时归还垫付资金。

第三十八条 土地整备资金的管理和使用按照《若干意见》、《若干措施》等规定执行，不可预见费按直接补偿费的20%计提，业务费按实际支付给补偿对象费用的2%计提，其中0.5%拨付市土地储备中心、0.75%拨付办公室统筹使用、0.75%拨付街道办事处。

第五章 责任追究

第三十九条 相关部门和单位在土地整备、房屋补偿工作中不履行职责的，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 在土地整备、房屋补偿工作中，测绘、评估、复核机构等技术服务机构应严格履行职责，有违法违规行为的，将报相关部门予以查处，记入社会采购代理机构诚信档案。

第六章 附则

第四十一条 在本办法实施过程中，市相关部门和单位对本办法中的事项有新规定的，从其规定。

第四十二条 本办法由区土地整备部门负责解释，自2018年X月X日起施行，有效期五年，《龙华新区土地整备和公共基础设施项目补偿实施办法（暂行）》（深龙华管〔2012〕29号）、《〈龙华新区土地整备和公共基础设施项目补偿实施办法（暂行）〉补充规定》（深龙华土整〔2013〕1号）同时废止。

（来源：深圳市龙华区城市更新局）

本月城市更新项目立项概况

2018年10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	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——
南山区	2018年深圳市南山区城市更新单元计划第六批计划	海王工业城城市更新单元	深圳湾科技发展有限公司	2018年10月9日
		南华数字科技城市更新单元	深圳湾科技发展有限公司	2018年10月9日
		晶发新能源地块城市更新单元	深圳市晶发实业(集团)有限公司	2018年10月9日
		同乐物联网产业综合基地城市更新单元	深圳托吉斯物联实业有限公司	2018年10月9日
盐田区	——	——	——	——
宝安区	2018年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划	宝安区西乡街道107发展带河东片区城市更新单元	深圳市河东股份合作公司	2018年10月11日
		宝安区107发展带西乡街道西成工业区城市更新单元	深圳市西成联合开发有限公司	2018年10月11日
	2018年深圳市宝安区城市更新单元第七批计划	宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新单元	深圳市启迪三鑫科技园发展有限公司	2018年10月24日
龙岗区	——	——	——	——
龙华区	2018年深圳市城市更新单元计划龙华	观湖街道海神工业园一期城市更新单元	深圳富昇置业有限公司	2018年10月24日

	区第五批计划	元		
		龙华街道清湖硅谷动力工业园城市更新单元	绿家控股有限公司	2018年10月24日
		大浪街道黄麻埔社区城市更新单元	深圳盛基实业有限公司	2018年10月24日
		大浪街道浪口厂房片区城市更新单元	深圳市大浪浪口股份合作公司	2018年10月24日
坪山区	——	——	——	——
光明新区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

本月深圳各区集体用地交易公告发布概况

2018年10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	深圳市凤凰股份合作公司	深圳市宝安区福永街道凤凰第一工业区城市更新项目	竞争性谈判	2018年10月28日
龙岗区	——	——	——	——
龙华区	深圳市大水坑新塘股份合作公司	深圳市龙华区福城街道桔塘社区新塘村城市更新项目	竞争性谈判	2018年10月29日
	深圳市君子布股份合作公司	深圳市君子布股份合作公司土地整备利益统筹留用地(指标)合作开发项目	竞争性谈判	2018年10月30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3期单元更新项目	单一来源谈判	2018年10月24日
光明新区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

本月深圳各区集体用地交易成交概况

2018年10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	深圳市新田中凯股份合作公司	深圳市龙华区观湖街道腾龙工业区西区城市更新项目	竞争性谈判	深圳市鸿龙达投资有限公司	2018年10月15日
坪山区	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	深圳市金晟房地产开发有限公司	2018年10月6日
光明新区	——	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——	——

【本委动态】

杨林律师受邀参加《福田区棚户区改造实施细则（试行） （征求意见稿）》专家论证会

二〇一八年十月二十三日，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福田区住房和建设局邀请参加“福田区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）”的专家咨询论证会，针对福田区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）发表了相关建议，受到相关主管部门的认可和高度赞扬。

杨林律师表示，通过参加论证会，在表达建议的同时，进一步了解实施细则起草的背景和相关情况，吸纳了其它与会专家的观点和意见，是很好的学习机会，对于深刻把握深圳市的棚改政策和实务操作具有很强的指导作用。下一步，在条件成熟的时候，将会把相关经验在所内和行业进行分享。

【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