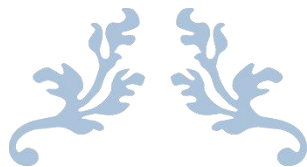


2019年5月刊/总第14期



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、《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》	3
二、《广州市新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》	23
三、《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见》	33
四、《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》	37
五、《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用管理规定》	52
六、《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》	60
七、《住房和城乡建设部关于废止部分文件的决定》	64
八、《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》	65
【行业动态】	79
一、广东省住房和城乡建设厅关于征求《广东省建筑市场信用管理 暂行办法（征求意见稿）》	79
二、广东省住房和城乡建设厅关于征求《广东省房屋建筑和市政基 础设施工程竣工联合验收管理办法（试行）（征求意见稿）》	93
三、深圳市住房和建设局关于公开征求《关于规范产业用房租赁市场 稳定租赁价格的若干措施（试行）（征求意见稿）》	100
【本委动态】	112
一、夏世友律师作“建设工程施工合同法律风险防范暨《司法解释二》 解读”专题讲座.....	112
二、董云健律师应邀为龙华区住房和建设局开展行政处罚法制培训讲 座.....	113
三、王志强律师主讲《商业地产运营法律实务》	114
【本委简介】	115

【新规速递】

一、《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》

为贯彻落实《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号），规范有序实施单一主体公开挂牌招商，建立公平透明的城市更新公开市场，特制定本操作规范。

第一章 总则

第一条 本市城市更新单一主体挂牌招商按本操作规范实施。

单一主体挂牌招商主要适用于以下情形：

（一）更新单元需引入市场主体对集体土地或国有土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；

（二）更新单元范围内集体土地、国有土地混合，需引入市场主体实行整体改造。

更新单元内，政府主导、符合条件的土地权利人自行改造及其他形式改造，按有关规定执行。

第二条 一个更新单元原则上整体挂牌确定一个改造主体。

第三条 挂牌招商方案经市人民政府批准后，由更新单元所属的镇人民政府（街道办事处）委托市公共资源交易中心实施。

第四条 单一主体挂牌招商分政府（集体）综合收益报价和不动产权益要约收购两个环节实施，采用“线上+线下”方式交易。

政府（集体）综合收益报价采用实物收益固定、地价款网上竞价

方式实施，报价最高者作为不动产权益要约收购的收购主体。

不动产权益要约收购环节采用网上公告、线下应答的方式实施，收购主体限期内完成 100%不动产权益收购的，确认为成交方。要约收购限期为 1—6 个月，从入选公告发布之日起计算。收购对价可为货币、物业置换、合作股权、收益权等，收购协议应为附条件生效合同，即收购企业取得成交确认书后才生效，无法达到成交条件而终止挂牌的，合同自始不生效，政府不对合同双方作出任何补偿。

第五条 更新单元按照单一主体挂牌招商模式实施改造的，基本流程如下：

- （一）前期工作；
- （二）实施挂牌；
- （三）实施方案编报；
- （四）产权注销；
- （五）土地供应及入库；
- （六）实施监管；
- （七）验收移交。

第六条 镇人民政府（街道办事处）是单一主体挂牌招商的实施主体，负责单一主体挂牌招商前期工作，编制挂牌招商方案，负责报名资格审查，挂牌成交后组织编制“1+N”总体实施方案，承担更新单元的实施监管，配合做好验收工作，接收和管理配建的公共设施。具体工作可由镇（街道）城市更新管理机构或镇人民政府（街道办事处）指定相关管理机构承担。

市自然资源部门是单一主体挂牌招商的管理部门，负责指导镇（街道）开展单一主体挂牌招商相关工作，会同市相关职能部门做好更新单元划定方案、挂牌招商方案、“1+N”总体实施方案等方案的审查工作。

市公共资源交易中心是单一主体挂牌招商的交易平台，负责发布公告、接受咨询和报名、收购主体确认、成交确认、信息保密等。

第二章 前期工作

第七条 镇人民政府（街道办事处）负责组织开展单一主体挂牌招商前期工作，包括：

- （一）编报更新单元划定方案；
- （二）核查和确认不动产权益；
- （三）征询不动产权益人意愿；
- （四）拟定拆迁补偿方案；
- （五）确定政府（集体）综合收益；
- （六）编报挂牌招商方案。

第八条 更新单元划定方案由镇人民政府（街道办事处）根据相关编制规定组织编制，主要内容包括：

- （一）更新单元范围、拆除范围；
- （二）更新单元的更新方向、规划用途；
- （三）更新单元总建筑规模和各类用途建筑规模的上限值；
- （四）公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

第九条 镇人民政府（街道办事处）依据城市更新权籍调查相关办法核查和确认不动产权益。不动产权益人包括以下三类：

（一）第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织；

（二）第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；

（三）第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地、转让协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

上述第三类不动产权益人属于与集体经济组织签订历史用地协议的，由集体经济组织按规定确认；属于与镇人民政府（街道办事处）或其下属企事业单位签订历史用地协议的，由镇人民政府（街道办事处）按规定确认。

第十条 镇人民政府（街道办事处）应当征询更新单元拆除范围内全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达 90%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意的事项至少包括：

（一）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；

（二）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

不动产权益人为集体经济组织的，由该集体经济组织按照组织章程召开股东大会或股东代表会议对更新意愿进行集体决议。涉及集体土地征收为国有土地的（包括完善历史征地手续、申请转为国有土地），集体经济组织应同时或在镇（街道）党政班子联席会议审议挂牌招商方案前，按照组织章程召开股东大会或股东代表会议进行集体决议。

不动产权益人为镇人民政府（街道办事处）或其下属企事业单位的，镇（街道）党政班子联席会议审议同意单一主体挂牌招商方案即视为同意本条第一款的事项。

第十一条 镇人民政府（街道办事处）应当组织拟定对其下属企事业单位、集体经济组织和宅基地及地上房屋权益人的拆迁补偿方案。

镇人民政府（街道办事处）依据拆迁补偿方案收回下属企事业单位的土地、房屋并给予补偿，该部分不动产权益价值按照现状条件下的资产评估价与新规划条件下土地使用权市场评估价中的较高者计入挂牌底价。收购主体无需另行对该部分不动产权益提出要约收购。

集体经济组织可委托资产评估，综合考虑权益价值、拆迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与镇人民政府（街道办事处）协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。集体经济组织的补偿应以物业补偿为主，物业补偿占比一般不低于**60%**。集体经济组织补偿条件纳入拆迁补偿方案，作为其拥有的各类不动产权益的补偿，并列入挂牌底价，由成交方兑付，集体经济组织应负责收回出租的不动产并交付给成交方。

镇人民政府（街道办事处）征求宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求拟定补偿标准，补偿标准取得该部分权益人的人数**80%**以上书面同意并公示**15**个自然日后纳入拆迁补偿方案。补偿标准作为收购主体与权益人协商的基础，具体补偿条件由双方商定。原则上，宅基地上建设的独栋房屋，四层及以下部分可采用物业置换方式补偿、货币

补偿，超过四层的部分可给予货币补偿。

镇人民政府（街道办事处）可以根据实际需要，组织拟订对其他不动产权益人的拆迁补偿方案，作为收购主体与其他权益人协商的指导性标准。

第十二条 政府（集体）综合收益包括实物性收益和地价款，实物性收益在挂牌招商公告中约定，地价款通过网上竞价确定。镇人民政府（街道办事处）根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案和本操作规范第六章的规定确定政府（集体）综合收益起始价。

实物性收益包含：

（一）单元划定方案提出的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房；

（二）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

地价款包含：

（一）政府的土地出让收益；

（二）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

“工改商”、“工改居”的，除政府无偿取得的公共设施用地外，政府收益占政府（集体）综合收益起始价的比例不得低于 40%，相关实物性收益价值按照第六章计算。

实物性收益应当明确交付标准、交付时间和接收单位。地价款由单一主体在签订土地出让合同后向政府支付，政府将其中货币补偿部分划拨给相应的集体经济组织，单一主体无需另行向集体经济组织支

付货币补偿。

第十三条 挂牌招商方案主要内容包括：

（一）更新单元概况，包括面积、位置、四至、周边的主要设施（如道路交通、商业网点、公共服务等）；

（二）更新单元现状，包括场地使用历史沿革和土壤污染、现状土地和建筑使用、不动产权益确认等情况；

（三）更新单元划定，包括更新单元范围、拆除范围、综合整治范围、规划用途、建筑规模、公共设施建设要求等；

（四）挂牌招商条件，包括报名资格要求、政府（集体）综合收益起始价、保证金缴纳要求、公开要约收购期限、地价款支付要求、项目开发时间要求（如拆迁、开工、竣工时间要求）、成交方的其他责任等；

（五）挂牌招商的可行性分析，如分析不动产权益人意愿、不动产权益分散程度、宅基地及地上房屋权益人补偿诉求、潜在意向参与主体等情况。

挂牌招商方案应后附挂牌招商公告文件和交易须知，可后附实物性收益的规划设计方案、施工图等交付标准资料。公告内容应包含前款所述挂牌招商方案第（一）至（四）项的主要内容。

挂牌招商方案连同拆迁补偿方案、起始价评估结果经镇（街道）党政班子联席会议审议同意后报市自然资源部门，市自然资源部门会同市相关职能部门审查后报市人民政府批准实施。

第十四条 报名企业应为具有法人资格的企业，两家及以上具有

法人资格的企业可组成联合体报名。

镇人民政府（街道办事处）可根据更新单元实际情况设定不影响公平、公正竞争的报名资格要求，例如：

（一）企业资质情况、注册资本、开发资质；

（二）企业开发经验，特别是涉及较多宅基地及地上房屋拆迁的更新单元；

（三）产业用地占拆除重建范围**40%**以上的更新单元，可设定合理的产业类型、产业准入限制、产业园区运营经验、招商引资能力及资源、产出综合贡献等要求；

（四）镇人民政府（街道办事处）设定报名资格要求的，应当在提交挂牌招商方案时提供相应说明，说明报名资格要求设定的必要性、关联性、合理性；

（五）纳入人民法院失信黑名单的企业或该企业、企业法定代表人控股的其他企业，均不得报名参与单一主体挂牌招商。

第十五条 竞投保证金可按政府（集体）综合收益起始价的**20%—50%**设定。在确定收购主体后，收购主体的保证金将自动转为政府（集体）综合收益兑付保证金，其他报名企业的保证金**5**个工作日内无息退回。

挂牌成交后，保证金先用于抵扣地价款款项，剩余部分在实物性收益兑付后无息退回。限期内未能完成收购而终止挂牌的，扣除不高于保证金的**10%**用于支付前期工作费用，剩余部分保证金无息退回收购主体，具体扣除比例视具体情况在招商挂牌方案、公告文件和交易

须知中明确约定。

第十六条 镇人民政府（街道办事处）可选择以下方式开展前期工作：

（一）镇人民政府（街道办事处）自行实施；

（二）镇人民政府（街道办事处）委托镇（街道）下属企业实施，受委托企业可参照政府采购程序与相关专业机构或综合性开发企业合作开展前期工作；

（三）镇人民政府（街道办事处）通过政府采购服务方式委托相关专业机构或综合性开发企业作为服务商开展前期工作；

（四）拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，镇人民政府（街道办事处）确定更新单元范围后，可授权土地所属的集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商开展前期工作。

镇人民政府（街道办事处）通过政府采购或集体经济组织公开招引前期服务商的，可以通过预询价方式确定前期服务商费用价格或底价。前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，委托双方在服务协议中明确结算标准、结算时点、结算方式等内容。

第十七条 集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商的，按照以下程序实施：

（一）编制公开招引方案（含服务协议），并按照集体资产管理规定组织民主表决、公示；

（二）报批公开招引方案（含服务协议），500亩以下的更新单元由镇人民政府（街道办事处）批准，500亩及以上的更新单元由市

人民政府批准；

（三）发布招引公告（含服务协议），接受报名；

（四）召开股东大会或股东代表会议集体决议，具体按照农村集体资产管理规定、集体经济组织章程操作；

（五）公示集体决议结果，签订服务协议。

公开招引方案应根据本操作规范明确服务商的具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式，不得设定与完成前期工作关联不大的报名要求。集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作，可由服务商垫付补偿资金，但拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订，不动产权益人确认为该集体经济组织。

招引公告同时在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇人民政府（街道办事处）门户网站、《东莞日报》、村（社区）公告栏等发布，公告时间不少于 15 个自然日。集体决议结果在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇人民政府（街道办事处）门户网站、村（社区）公告栏公示不少于 5 个自然日。

镇人民政府（街道办事处）应派员列席集体经济组织股东大会或股东代表会议，做好录影录像。服务协议有效期一般为 2 年，涉及旧村改造的可延长至 3 年，情况复杂的，按本条第一款第（一）、（二）项表决、审批后可延期。镇人民政府（街道办事处）、集体资产管理机构按照集体经济组织重大经济合同管理对服务协议的拟定、签署实施监管。

第三章 实施挂牌

第十八条 实施挂牌主要流程如下：

- （一）委托挂牌；
- （二）公告和挂牌；
- （三）报名和资格审核；
- （四）政府（集体）综合收益报价；
- （五）不动产权益要约收购；
- （六）确定成交方。

第十九条 挂牌招商方案经市人民政府批准后，镇人民政府（街道办事处）与市自然资源部门、公共资源交易中心签订工作责任协议，委托市公共资源交易中心实施挂牌招商。

第二十条 市公共资源交易中心接受委托，发布公告。公告时间不少于 20 个自然日，挂牌时间不少于 10 个工作日。

第二十一条 公告、挂牌期间，企业通过东莞市公共资源交易网进行报名。

镇人民政府（街道办事处）对报名企业进行资格审核。资格审核通过后，企业在规定时间内缴纳保证金即完成报名。

第二十二条 报名企业登录东莞市公共资源交易网对地价款进行竞价，依竞价规则确定的出价最高者为不动产权益要约收购环节的收购主体，市公共资源交易中心发布确定收购主体公告并出具通知书。

第二十三条 自确定收购主体公告发布之日起 3 个工作日内，收购主体应到属地镇（街道）城市更新管理机构领取更新单元范围内的

不动产权益人清单，并通过东莞市公共资源交易网发布公开要约收购公告。公告内容应当至少包含联系人、联系方式和收购截止日期，可以附上收购补偿方案。

自公开要约收购公告发布之日起，收购主体和不动产权益人进行线下协商并达成收购条件，经镇（街道）公共法律服务中心或其委托的第三方法律服务机构见证签订收购协议，并提交镇（街道）城市更新管理机构备案。不动产权益人无法到镇（街道）公共法律服务中心签订收购协议的，应当提供收购协议公证材料。

收购协议为附条件生效合同，应当约定以收购主体取得成交确认为生效条件；收购主体未能取得成交确认书，收购协议自始不生效。

收购主体同时也是不动产权益人的，无须签订收购协议，直接向镇（街道）城市更新管理机构备案。

在不动产权益要约收购期间，集体经济组织可依收购主体请求，采取协商或民事诉讼方式收回集体土地，所发生的费用由收购主体承担。

第二十四条 收购主体在收购期限（含延期）内完成全部不动产权益收购的，镇人民政府（街道办事处）在政府门户网站、属地村（社区）公告栏、更新单元现场等进行公示，公示期限不少于5个自然日。

经公示无异议或者异议已妥善处理的，镇人民政府（街道办事处）向市公共资源交易中心发出完成全部权益收购确认函，同时抄送市自然资源部门备案。市公共资源交易中心根据确认函发布成交公告，并出具成交确认书。镇人民政府（街道办事处）与成交方签订协议书，

明确双方权利、义务。

第四章 逾期措施

第二十五条 收购主体在收购期限（含延期）内完成要约收购权益土地面积合计占比或人数合计占比达到 **70%**及以上但不足 **100%**，并同时满足以下条件的，可在要约收购限期届满前 **30** 日内，经协商，向镇人民政府（街道办事处）书面申请收购时限中止：

（一）未收购部分属于集体土地；

（二）集体经济组织已向人民法院提起收回该部分集体土地的民事诉讼，且人民法院已受理。

镇人民政府（街道办事处）在 **5** 个工作日内书面答复收购主体，并书面通知市公共资源交易中心、市自然资源部门。市公共资源交易中心在收到通知 **2** 个工作日内发布收购期限中止公告。

收购期限自公告之日起中止，人民法院作出终审判决之日起继续计算。

第二十六条 收购主体在收购期限内完成要约收购权益土地面积合计占比或人数合计占比达到 **80%**及以上但不足 **100%**的，可在要约收购限期届满前 **30** 日内，向镇人民政府（街道办事处）书面申请延长要约收购期一次，从原要约收购限期届满之日起计延期 **3** 个月。

镇人民政府（街道办事处）在 **5** 个工作日内书面答复收购主体，并书面通知市公共资源交易中心、市自然资源部门。市公共资源交易中心在收到通知 **2** 个工作日内发布延期公告。

第二十七条 收购主体在收购期限内（含延期）完成要约收购权

益土地面积合计占比达到 90%及以上但不足 100%，并同时满足以下条件的，可在要约收购期限届满前 30 日内，向镇人民政府（街道办事处）书面申请单元切割：

（一）单元切割后能满足挂牌公告中的公共设施要求，特别是不影响主、次干道路、中小学等重点公共设施的建设；

（二）切割地块集中，一般位于单元的边角位置，但不得将挂牌公告里拆除重建范围的临路成排（并排 4 栋及以上）宅基地及地上房屋切割；

（三）切割地块应提供规划设计方案说明单元切割不影响挂牌公告中规划条件的实现，对城市功能品质提升应予以重点考虑。

自收到申请之日起 10 个工作日内，镇人民政府（街道办事处）不同意切割的，直接书面回复收购主体；同意切割的，报市自然资源部门批准，市自然资源部门应在 10 个工作日内书面回复镇人民政府（街道办事处）并书面通知市公共资源交易中心。市自然资源部门批准单元切割的，市公共资源交易中心在收到书面通知 2 个工作日内发布单元切割公告。

更新单元切割不影响收购期限计算。市自然资源部门同意单元切割的，同步将切割地块清退出标图建库。

第二十八条 收购主体未能在收购期限（含延期）内完成全部不动产权益收购的，市公共资源交易中心发布挂牌终止公告。

市自然资源部门将更新单元清退出标图建库，除市人民政府特别批准外，原则上 3 年内不再接受该更新单元的申报。

第五章 成交后事项

第二十九条 成交方选择以下其中一种方式组建单一主体：

- （一）成交方为具有独立法人资格的公司，可直接作为单一主体；
- （二）成交方成立项目公司作为单一主体；
- （三）成交方为联合体的，联合体各方共同成立项目公司作为单一主体；
- （四）以合作股权收购不动产权益的，成交方与被收购的权益人共同成立项目公司作为单一主体。

单一主体是挂牌公告约定、收购协议的履行方和土地使用权的受让方，组建方式应在“1+N”总体实施方案中明确。

第三十条 镇人民政府（街道办事处）、单一主体应在挂牌成交后1年内编制“1+N”总体实施方案，并按程序报批。

编制“1+N”总体实施方案中的供地方案时，地价款按本操作规范第六章进行分摊，单一主体配建并无偿移交公共设施的，不计收地价。

在成交条件基础上，单一主体提出增加公共设施用地的，可按相关规定奖励建筑规模，无需重新实施挂牌。除增加公共设施用地外，更新单元总建筑规模和各类用途建筑规模上限值不予调整，否则应重新实施挂牌。

镇人民政府（街道办事处）根据挂牌公告、“1+N”总体实施方案拟定实施监管协议，汇总确定单一主体的实施责任清单，作为“1+N”总体实施方案的附件一并上报。“1+N”总体实施方案经批准后，镇

人民政府（街道办事处）与单一主体签订实施监管协议，并报市自然资源部门备案。

第三十一条 单一主体按照收购协议的约定支付相应款项，拆除地上建筑物、平整土地。

不动产权益人属于本操作规范第九条规定的第二类不动产权益人的，双方可签订产权注销委托协议或在收购协议中约定产权注销委托条款，由单一主体申请注销登记。“1+N”总体实施方案经批准并拆除地上建筑物、平整土地后，单一主体凭批复文件、产权注销委托书等资料向不动产登记机构申请注销登记。

第三十二条 “1+N”总体实施方案经批准、完成拆迁、产权注销后，按照以下不同土地性质办理土地供应及入库手续：

（一）属于批准出让的国有建设用地的，市自然资源部门直接出具用地批复文件，并与单一主体直接签订国有建设用地出让合同，纳入省土地利用动态监管系统管理；

（二）属于批准集体自用或流转的集体建设用地的，市自然资源部门直接出具用地批复文件，集体流转的由集体经济组织与单一主体签订流转出让合同；

（三）属于批准移交政府的用地，市土地储备机构直接办理入库手续，市级储备土地由市土地储备机构管理，镇级储备土地由镇人民政府（街道办事处）管理。

第三十三条 实施监管协议的相关内容列入用地批复文件、土地出让合同。

单一主体应充分履行法规政策规定、实施监管协议约定的各项义务，接受市、镇（街道）人民政府和行政部门的监管，自签订实施监管协议之日起，按月度向镇人民政府（街道办事处）通报实施进度。

镇人民政府（街道办事处）是实施监管的责任主体，根据实施监管协议履行进度跟踪、检查、监督等职责，及时督促改正不符合法规政策规定、实施监管协议约定的行为。

供应土地的开发建设同时纳入市自然资源部门供地批后监管。

第三十四条 单一主体建设的公共设施、集体经济组织补偿物业应与更新单元内其他工程同步设计、同步施工、同步验收，宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收。

上一款要求应当在挂牌招商公告、实施监管协议中明确约定，并约定单一主体在申请办理规划验收、工程竣工验收备案时应提供属地镇人民政府（街道办事处）对其恰当履行实施监管协议情况的书面意见。

集体经济组织、不动产权益人的补偿物业不受商品房限购政策、产业用房销售对象限制政策的影响。

第六章 地价款确定和分配

第三十五条 地价款起始价按如下规则确定：

（一）计算公式

1. 不涉及公有资产（政府、国有企业、镇属企业资产）的情况下，计算公式为：

地价款起始价 = (新规划条件下出让地块的市场评估价 - 拆迁补

偿评估成本—集体物业补偿成本—配建并无偿移交公共设施成本)×起始价系数

2. 涉及国有资产(政府、国有企业、镇属企业资产)的情况下,计算公式为:

地价款起始价=国有资产市场评估价+(新规划条件下出让地块的市场评估价—拆迁补偿评估成本—集体物业补偿成本—配建并无偿移交公共设施成本)×起始价系数

(二) 各计算参数确认规则

1. 新规划条件下出让地块的市场评估价按照相关评估规范评估确定。

2. 宅基地及地上房屋权益人的拆迁补偿评估成本根据拆迁补偿方案评估确定,涉及物业补偿的,按照以下公式评估确定:

物业补偿成本=(单位楼面地价+单位建筑面积建安成本)×建筑面积

其他权益人的拆迁补偿评估成本按照现状使用条件下的土地使用权市场评估价和建筑物不考虑成新率的重置成本之和确定。

3. 集体物业补偿成本,即集体经济组织取得的补偿物业的建造成本,具体按照以下公式评估确定:

物业补偿成本=(单位楼面地价+单位建筑面积建安成本)×建筑面积

4. 配建并无偿移交公共设施成本按工程造价评估,如涉及单一主体为政府承担的综合整治工程,按镇人民政府(街道办事处)确认

的工程估算价计入该项予以扣除。

5. 公有资产市场评估价按照现状条件下的资产评估价与新规划条件下土地使用权市场评估价孰高为原则确定。

6. 旧村改造、“工改工”（M1、M2、W）的起始价系数不低于40%，“工改居”、“工改商”的起始价系数不低于70%，“工改M0”的起始价系数不低于50%。两种及以上情形混合但能分别评估的，则分别适用不同的起始价系数；两种及以上情形混合且不能分别评估的，按照土地面积占比确定起始价系数。

（三）评估与复核

镇人民政府（街道办事处）委托有资质的评估机构进行评估并经党政班子联席会议集体决策确定地价款起始价，市自然资源部门审查挂牌招商方案时委托第二家有资质的评估机构对评估进行复核。

复核结果与评估结果相差不超过10%（差值与复核结果的比率）的，以评估结果为准；超过10%但不超过20%的，取两个结果的算术平均值；超过20%的，市城市更新管理部门委托第二次复核，取三个结果中相近两者的算术平均值。

（四）特殊情形

“工改工”（M1、M2、W）的地价款起始价按上述方式计算的结果小于新规划条件下出让地块的市场评估价20%的，以新规划条件下出让地块的市场评估价20%作为地价款起始价。

第三十六条 更新单元分两宗及以上地块出让的，单宗出让地块的应缴地价款按以下公式计算：

应缴地价款=地价款成交价×单宗出让地块市场评估价/所有出让地块市场评估价

上述“所有出让地块市场评估价”等于更新单元内各“单宗出让地块市场评估价”累计之和。

成交方配建公共设施并无偿移交政府的地块，无须缴交地价款。

第三十七条 政府（集体）综合收益报价环节以地价款起始价成交的，地价款起始价扣除公有资产补偿、集体货币补偿、计提农业土地开发资金和轨道交通建设发展专项资金后，市、镇（街道）按**5:5**比例分配。公有资产补偿金额按公有资产市场评估价确定，按资产原归属拨转。

政府（集体）综合收益报价环节溢价成交的，起始价部分按前款分配，溢价部分由市、镇（街道）、村组集体按**3:3:4**比例分配。

市分成部分包含了市级土地出让金、土地开发专用金。

集体货币补偿，以及成交溢价村组集体分配部分，先行拨付至镇（街道）财政账户，由镇人民政府（街道办事处）按不少于集体货币补偿**8%**、成交溢价村组集体分配部分**10%**的比例计提公共服务专项资金后，剩余部分拨付至集体经济组织土地款专户。公共服务专项资金转入更新单元所在村（社区）的村委会（居委会）账户，由其统筹专项用于各项公共服务费用支出，镇人民政府（街道办事处）负责指导监管。

全面实行“村改居”、社区社会管理经费由财政全额供给的镇（街道），不计提公共服务专项资金，成交溢价村组集体分配部分不拨付

至集体经济组织，由镇人民政府（街道办事处）统筹专项用于辖区内各社区社会管理、公共服务等方面的支出。

第三十八条 后续出台的轨道交通 TOD 范围内城市更新土地收益分配机制与本操作规范不一致的，按新政策执行。

第七章 附则

第三十九条 面积较大或情况特殊的更新单元，同时满足以下条件并经市人民政府“一事一议”批准的，可以分期挂牌确定改造主体：

（一）更新单元划定的公共设施能在各分期合理分配，且具备可实施性；

（二）各分期的拆迁补偿具备可实施性，尤其是纳入拆除重建范围的宅基地及地上房屋拆迁补偿具备可实施性。

第四十条 本操作规范自印发之日起实施，试行 3 年。

（来源：东莞市人民政府）

二、《广州市新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》

为加快我区产业转型升级步伐，制定与新型产业发展相适应的产业用地和产业园区功能配比，促进新型产业用地和新型产业园区的功能完善和精细化管理，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）、《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》（粤国土资规字〔2017〕3号）、《广州市人民政府关于落实广东省降低制

造业企业成本若干政策措施的实施意见》（穗府〔2018〕3号）、《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》（穗府〔2019〕28号）等文件精神，结合我区实际，特制定本意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察广东重要讲话精神，落实广州市委、市政府新一代信息技术、人工智能、生物医药（IAB）和新能源、新材料（NEM）的产业决策部署，围绕加快转型升级的核心任务，打造产业战略性发展平台，积极探索产业与城市融合发展新路径，推动城市和产业双转型。

（二）定义。

本意见所称“新型产业用地（M1、B29）”，是指依托《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）中的一类工业用地（M1）和其他商务用地（B29）发展新型产业（见附件新型产业发展目录）的用地，融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等产业功能以及相关配套服务功能的用地。

本意见所称“新型产业园区”，是指用于推动新型产业项目集聚发展，由连片的新型产业用地（M1、B29）、适度比例的配套员工住宅用地（R2）和商业服务业设施用地（B）构成的区域。

本意见所称“配套服务设施”，是指在新型产业用地（M1、B29）内为产业功能服务的配套员工宿舍、配套商业等设施。

本意见所称“工业产业区块”，是指用于推动产业项目集聚发展，专门划定的工业园区、连片工业用地、产业园区、价值创新园等。市工业和信息化部门会同市规划和自然资源、市发展改革、市生态环境等部门及各区政府、广州空港经济区管委会组织开展全市工业产业区块的划定和调整，报市政府批准。

（三）新型产业用地（M1、B29）的空间与产业准入。

1. 新型产业用地（M1、B29）原则上在生物岛、第二中央商务区、永和工业区和轨道交通站点周边 500 米范围以外选址。

2. 新型产业用地（M1、B29）在工业产业区块内选址的，用地面积控制在所属工业产业区块面积的 10% 以内。

3. 新型产业用地（M1、B29）用地规模不小于 3 公顷。

4. 用于发展新一代信息技术、生物与健康、高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车、节能环保、数字创意、现代服务业等九类新型产业（见附件新型产业发展目录）或经区政府认定的其他新型产业项目。

（四）新型产业园区的空间与产业准入。

1. 新型产业园区原则上在生物岛、第二中央商务区、永和工业区和轨道交通站点周边 500 米范围以外选址。

2. 新型产业园区在工业产业区块内选址的，新型产业园区的用地面积控制在所属工业产业区块面积的 10% 以内。

3. 新型产业园区用地规模不小于 50 公顷。

4. 用于发展新一代信息技术、生物与健康、高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车、节能环保、数字创意、现代服务业等九类新型产业（见附件新型产业发展目录）或经区政府认定的其他新型产业项目。

（五）基本原则。

1. 规划引领，特色突出。按照城乡规划、土地利用总体规划、产业规划和环境保护规划的总体要求，坚持规划先行和差异化发展，做到产业用地功能配比与新型产业发展、城乡建设、环境保护相适应，打造特色明显、竞争力强的新型产业用地（M1、B29）与产业园区。

2. 刚性约束，弹性发展。明确并突出新型产业用地（M1、B29）的产业主导功能，规定用地内产业功能计容建筑面积的最低比例。同时，合理提升配套员工宿舍、商业等服务功能，满足创新型企业的多元化发展诉求。

3. 功能完善，产城融合。坚持产业发展与城市功能完善同步推进，合理安排交通、市政基础设施，适度提升配套居住、商业等服务功能，统筹安排城市建设与社会事务管理，实现产城一体化发展。

二、规划管理

(一) 新型产业用地 (M1、B29)。

1. 在符合安监、消防、环保、交通等相关要求的前提下,为满足新型产业发展需求,新型产业用地 (M1、B29) 功能可复合利用。合理安排配套员工宿舍、商业服务等设施,提高产业用地利用效率,实现产业、生活、商业服务等功能高度融合。

2. 新型产业用地 (M1、B29) 内产业用房、配套员工宿舍、配套商业用房均按产业用途管理。新型产业用地 (M1、B29) 内产业功能计容建筑面积不得低于总计容建筑面积的 60%,配套服务功能(含配套员工宿舍和配套商业等功能)计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的 40%,其中,配套员工宿舍计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的 30%。独立占地的配套服务设施的用地面积不得高于总用地面积的 15%。

3. 新型产业用地 (M1、B29) 内配套员工宿舍计容建筑面积中须有不低于 8%的比例用于生活配套设施配置,应当包括党群活动中心、园区服务中心、医疗卫生设施、员工文体设施,在符合安监与环保等相关要求前提下,可依据实际情况,选择配置员工子女托管设施。

4. 新型产业用地 (M1、B29) 内建筑形态应当与产业类型、业态功能相匹配。禁止在新型产业用地 (M1、B29) 内建设商品住宅。其中,新型产业用地 (M1、B29) 内的配套员工宿舍应当用于人才保障房和企业员工租赁住房,须整体确权并自持,不得分割、转让与销售。

5. 产业功能建筑平面应按有关标准和要求明确标示空间划分及使用功能，不应采用单元式或者住宅套型式设计，不应设置外挑式阳台及飘窗，不应设置厨房等居住空间，卫生间应集中设置，开水间或饮用水供应点应集中设置。生产等产业功能建筑应符合工业建筑设计规范，研发等产业功能建筑可参照办公建筑设计规范进行设计，配套员工宿舍可参照宿舍建筑设计规范进行设计。

6. 配套员工宿舍不应紧邻城市高快速路、主干道，宜与产业、商业功能动静分离。其中，建筑标准层层高不宜超过 3.6 米。

（二）新型产业园区。

1. 鼓励单一生产功能的新型产业园区按照产城融合的思路，并在符合城乡规划和环境保护等前提下，适当安排建设用地用于配套职工住宅、商业服务功能设施等建设，推动相关区域从单一生产功能向综合功能转型。

2. 支持新型产业园区统一规划、功能适当混合，可在新型产业用地（M1、B29）基础上配置一定比例的配套员工住宅用地（R2）、配套商业服务业设施用地（B）。允许多个不同功能用途地块（除住宅用地外）整体出让，整体办理规划、国土等手续。配套员工住宅用地（R2）以评估价为基础确定出让起始价，公开出让。新型产业功能的计容建筑面积不得低于园区总计容建筑面积的 60%。配套服务功能（含配套员工住宅、配套员工宿舍和配套商业等功能）计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的 40%，其中，配套员工住宅与配套员

工宿舍功能计容建筑面积不得高于园区总计容建筑面积的 30%。配套员工住宅用地（R2）的面积不得高于园区总用地面积的 20%。

3. 新型产业园区内的配套员工住宅用地（R2）应适当集中、合理布局，与新型产业用地（M1、B29）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。新型产业园区应依据广州市社区公共服务设施相关标准与技术规范，设置教育设施等多类社区公共服务设施。

三、实施管理

（一）新型产业用地（M1、B29）。

1. 新出让的新型产业用地（M1、B29），由区投资促进局会同相关部门依照本意见，按招商程序办理。

2. 新型产业用地（M1）以基准地价为基础，参考市场评估价，综合确定出让起始价。产业用地上的配套员工宿舍、配套商业用房须整体确权并自持，不得分割、转让及销售，产业功能建筑可以按幢、层等有固定界限为基本单元进行分割登记和转让，每个基本单元的套内建筑面积不得少于 500 平方米，可分割转让的部分不得超过该新型产业用地（M1）中产业功能的计容建筑面积的 50%，分割转让的具体要求，应按地块招商引资要求在土地使用权出让合同中明确。允许进行分割登记的物业，应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业。

3. 新型产业用地（B29）以评估价为基础确定出让起始价，经区

政府、管委会同意，产业功能建筑可以按幢、层等有固定界限的部分为基本单元进行分割登记和转让，每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米，可分割转让的部分不得超过该用地总计容建筑面积的 50%，分割转让部分的具体要求，应按地块招商引资要求在土地使用权出让合同中明确。产业用地上的配套员工宿舍、配套商业用房须整体确权并自持，不得分割、转让与销售。

4. 新型产业用地（M1、B29）内各功能配比的关系，须在设计方案中予以落实第二项“二、规划管理”的第一条“（一）新型产业用地（M1、B29）”中第二点的要求，并纳入规划设计条件及土地使用权出让合同。

5. 新型产业用地（M1、B29）出让前，区规划和自然资源局应当在土地出让条件中明确并公布新型产业准入、投资额、产出、税收、评估、清退等投资建设条件和违约责任等条件，用地单位与土地出让部门签订土地使用权出让合同时，应当同时与区招商部门签订明确投资建设条件和违约责任等条款的监管协议。

（二）新型产业园区。

1. 新型产业园区内的配套员工住宅用地（R2）应当用于建设本园区企业配套的员工楼和人才住房，居住用地建成的物业应不少于 50% 需由用地单位自持，剩余部分仅可销售给本园区内注册企业的员工，员工须符合我区人才引进和购房政策的相关要求，自持与销售等具体要求应按地块招商引资要求在土地使用权出让合同中明确。

2. 新型产业园区原则采用分期供地，首期用地应当均为新型产业用地（M1、B29），并在编制规划、项目计划时提出预留发展用地需求及其发展规划，待上期用地按规划要求建设并通过供后评价，方予以出让预留发展用地。

3. 新型产业园区内各功能配比的关系，须在控制性详细规划编制和用地审查中予以落实第二项“二、规划管理”的第二条“（二）新型产业园区”中第二点的要求。新型产业园区内部分区域的控制性详细规划修编或调整，需从新型产业园区整体范围进行论证，不能突破产业园区各功能配比的规定。

四、保障措施

1. 区投资促进局会同区工业和信息化局、科技创新局、发展和改革局等区相关部门，明确适用于本意见的产业细分门类、投资强度、产出效率、总产值、税收等准入条件，制定新型产业用地（M1、B29）和新型产业园区项目准入、监管和退出的机制、流程、标准等内容的实施细则。区政府、管委会按照实施细则的要求，组织区相关部门对新型产业用地（M1、B29）和新型产业园区申请引入的投资项目进行审查，审查结论作为新型产业用地（M1、B29）和新型产业园区的供地依据。

2. 区规划和自然资源局应会同区相关部门，加强对产业用地、产业功能建筑、配套员工住宅物业在不动产权属登记、转让等方面的监督管理。

3. 区发展和改革局、投资促进局、工业和信息化局、科技创新局、规划和自然资源局应会同区相关部门，加强新型产业项目的产业准入、转售、转租、产出指标、改变用途等供后监管。

五、存量工业用地

转型升级的存量工业用地，由用地单位向区工业和信息化局提出申请，在不改变工业用地性质且符合本意见第一项“总体要求”的第三条“新型产业用地（M1、B29）的空间与产业准入”等相关要求的前提下，经区政府、管委会同意后，依照本意见按程序办理。涉及补缴地价的，按省市相关政策执行。

六、留用地

1. 单宗或连片用地面积不小于 50 亩的集体经济发展留用地，如用于发展新型产业或经区政府认定的产业类型，可依照本意见第二项“二、规划管理”的第一条“（一）新型产业用地（M1、B29）”执行。

2. 依照本意见执行的集体经济发展留用地，须按照现行控规的要求进行开发建设，原则上容积率不突破 2.5。若确需提高容积率的，需按照控规调整的有关程序办理。超出 2.5 容积率部分建设量，可选择以下两种方式：（1）80%比例复合抵扣留用地指标，20%部分作为奖励。（2）一般不少于 30%比例交由区政府统筹，并应划分独立的用地。若村集体有尚未兑现的集体经济留用地指标，应选择第一种方式。

3. 集体经济发展留用地内建筑不得分割、转让与销售。

七、附则

1. 本指导意见自发布之日起实施，试行 3 年。

2. 各有关部门应在本指导意见出台后 6 个月内制定并出台相关实施细则。

（来源：广州开发区规划和自然资源局）

三、《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见》

按照区委区政府的工作部署，为进一步规范我区已列入计划的拆除重建类城市更新单元（以下简称“项目”）管理工作，根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第 288 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）及《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4 号）等规定，制定本意见。

一、计划清理对象

已列入计划的项目，符合下列情形之一的，可被列为计划清理对象：

（一）自城市更新单元计划公告之日起 1 年内未完成土地信息

核查和城市更新单元规划报批的；

（二）自城市更新单元规划批准之日起 2 年内项目首期未确认实施主体的；

（三）自实施主体确认之日起 1 年内未办理用地出让手续的；

（四）涉及区一级政府及以上考核任务，且属于意向开发单位态度消极、不作为等主观原因导致未按规定时间节点提供公共利益用地的。

二、计划清理原则和目标

以落实公共利益、保障民众权益、推动项目实施为目标，通过“先整后清”的方式，限期整改和定期清理一批长期无进展的项目，规范我区城市更新计划管理工作。

三、计划清理规则

（一）属于本意见第一项规定的项目，将被列为计划清理对象。

（二）按照“先整后清”的工作思路，针对不同类型的计划清理对象实施分类整改：

1、自城市更新单元计划公告之日起 1 年内，未完成土地信息核查和城市更新单元规划申报的项目，由区城市更新主管部门督促申报单位进行限期整改，整改期限为 3 个月，申报单位须在整改期内完成土地信息核查和城市更新单元规划申报。如项目在整改期开始前或整改期内达到以下工作目标之一的，整改期可延长至 6 个月：

（1）已按政府要求提供公共利益用地；

（2）已完成拆除范围内搬迁补偿安置协议签订的用地面积或建

筑面积占比不低于 30%。

2、涉及区一级政府及以上考核任务，且属于意向开发单位态度消极、不作为等主观原因导致未按规定时间节点提供公共利益用地的项目，由辖区街道办提交区城市更新主管部门将此类项目列为计划清理对象，并督促申报单位或意向开发单位进行限期整改。相关整改期限及整改工作要求由辖区街道办事处制定初步方案，同步提交区城市更新主管部门研究后确定。

（三）上述计划清理对象的整改期，原则上自公告为计划清理对象，并按相关规定送达整改通知书后起计。

（四）计划清理对象未能按期完成相关整改工作的，结合计划有效期相关管理规定，按程序调出计划。涉及地块自调出计划之日起 3 年内不得申报拆除重建类城市更新单元计划。如涉及听证、行政复议、行政诉讼的按相关程序办理。

（五）对于已批准规划或已确认实施主体的计划清理对象，由区城市更新主管部门先行记录在案，具体清理办法由市规划和自然资源部门另行拟定。

（六）项目调出更新单元计划后，由辖区街道办事处会同区城市更新、集体资产主管部门等相关单位负责监督协调原申报主体或意向开发单位理清相关的经济与法律关系。

四、计划清理程序

（一）项目被列为计划清理对象的，由区城市更新主管部门在《深圳侨报》、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳龙岗政府在线网站

进行公告，并送达整改通知书。

（二）项目未按期完成整改的，区城市更新主管部门经征求辖区街道办事处等相关单位意见后，由区城市更新主管部门提请区城市更新领导小组（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及相关社区办公场所、项目现场、《深圳侨报》、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳龙岗政府在线网站对计划调出进行公告并报市规划和自然资源局备案。

五、其他事项

（一）因政策不明晰、历史遗留问题及个别疑难搬迁补偿问题等客观因素导致项目未按期完成相关工作的，在整改期内相关单位或个人可向区城市更新主管部门提出申诉。申诉事项经区城市更新主管部门会同相关部门初步核查属实的，形成核查报告及处理建议上报区领导小组审议。

（二）为加强项目管理，区城市更新主管部门原则上每年度开展一次计划清理工作。

（三）本意见由区城市更新主管部门负责解释。

（四）本规定未涉及事项，按有关法律、法规、规章及上级政策文件执行，如与有关法律、法规、规章及上级政策文件不一致时，按照上级规定执行。

（五）本意见自 2019 年 5 月 9 日起施行，有效期 2 年。

（来源：深圳市龙岗区城市更新和土地整备局）

四、《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》

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 区政府成立区土地整备工作领导小组（以下简称“领导小组”），由区政府主要负责人任组长，分管区领导任副组长，成员由区发改、法制、财政、住房和建设、水务、审计、国有资产监督管理、土地整备、规划土地监察、建筑工务、政府投资工程项目前期、规划和自然资源、交通运输、环保、不动产登记、各街道办事处等部门和单位主要负责人组成。

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任办公室主任。

第七条 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。

第八条 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重难点问题，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。

第九条 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、房屋征收工作顺利实施。各成员单位主要工作职责如下：

(一) 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。

（二）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。

（三）区财政部门

统筹、拨付房屋补偿资金。

（四）区住房和城乡建设部门

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

（五）区审计部门

对土地整备、房屋补偿有关事务进行审计监督。

（六）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。

（七）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。

（八）区规划和自然资源部门

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

第十一条 区土地整备部门于每年6月份组织区发改、建筑工务、

政府投资工程项目前期、规划和自然资源、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备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备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和自然资源部门。

第十二条 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备部门。区土地整备部门应在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。

区土地整备部门根据土地整备年度计划或市、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备工作，并及时选取复核机构。

第十三条 街道办事处应在收到开展土地整备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、规划和自然资源、不动产登记等部门和单位核查土地整备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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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》、《若干措施》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。

第十七条 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。

第十八条 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；

（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规划和自然资

源部门。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规划和自然资源部门；

（四）规划研究经市法定图则委员会审批后，由区土地整备部门在区政府网站对规划研究进行公告。

第十九条 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和自然资源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和自然资源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，由区规划和自然资源部门编制供地方案（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，由区规划和自然资源部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报市规划和自然资源部门。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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按程序报领导小组审定。

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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 为加强资金保障，在区级财政承担的年度房屋补偿资金总盘中设立 5000 万元应急预付资金额度，用于区级财政承担的房屋补偿工作应急支出，由区土地整备部门建立应急预付资金额度台账，对应急预付资金额度实行总控管理。

第三十六条 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，区土地整備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。

第三十七条 土地整備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

第三十八条 相关部门和单位在土地整備、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。

第三十九条 在土地整備、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。

第四十一条 本办法由区土地整備部门负责解释，自 2019 年 6 月 1 日起施行，有效期五年，《龙华新区土地整備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：深圳市龙华区人民政府）

五、《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用管理规定》

第一章 总则

第一条为加快推进供给侧结构性改革，扶持实体经济发展，促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，依据相关法律、法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条本规定所称产业用地包括工业用地、物流仓储用地以及包含前述功能的混合用地。

本规定所称容积调整是指在维持原土地用途不变情况下增加建筑面积。

第三条已签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）或已办理不动产登记，但不属于闲置土地，或者虽属闲置土地但已根据闲置土地处置相关政策处置完毕，并可继续开发建设的产业用地适用本规定。其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、土地整

备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。

已纳入土地整备实施范围、拆除重建类城市更新单元计划的产业用地不适用本规定。

划入文物保护范围、城市紫线、历史风貌区保护线范围的工业遗存等类型产业用地不适用本规定。

按照本规定办理容积调整后，不得再次按照本规定申请容积调整。

第四条产业用地容积调整的，可通过以下途径建设：

（一）利用已批未建产业用地进行建设，以及部分建成、已建成产业用地利用剩余空地进行建设；

（二）对现有厂房及配套建（构）筑物进行扩建、改建；

（三）拆除部分或全部建（构）筑物后建设；

（四）综合运用上述手段。

容积调整不得改变不拆除且已完成规划验收或已办理不动产登记在建（构）筑物用途。

在原有建（构）筑物结构主体上进行扩建、改建的，需保证原有建（构）筑物主体的结构、质量和消防安全。

建（构）筑物拆除应以栋为基本单元，且不影响剩余建（构）筑物结构和质量安全。

第五条产业用地容积调整应遵循以下原则：

（一）节约集约用地；

（二）公共利益优先；

(三) 符合产业发展导向；

(四) 坚持自用为主。

第六条市规划和自然资源主管部门（以下简称市主管部门）负责产业用地容积调整的管理与监督。市主管部门派出机构（以下简称派出机构）负责产业用地容积规划调整的审批。

市产业主管部门负责产业用地容积调整涉及的产业发展导向、产业政策的统筹与指导。

各区政府（含新区管理机构，下同）负责产业准入、产业发展及产业用地容积调整的审批和后续监管。区政府相关部门依职能做好产业用地容积调整审批相关的消防、质检、安全等工作。

第二章调整规则

第七条地块容积及容积率原则上应根据生效法定规划确定。如需对生效法定规划进行调整的，应以宗地为单位，依据《深圳市城市规划标准与准则》，综合考虑相关影响条件及容积转移、奖励等因素研究论证，按程序批准确定。

规划研究中须明确应移交的城市基础设施、公共服务设施和公园绿地等公共利益用地范围。应移交的公共利益用地面积超过宗地面积15%的，超出部分可按基础容积进行容积转移。新增建筑面积中应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施计入奖励容积。

第八条产业用地容积调整的贡献基准为新增建筑面积（不含地块内应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施）的15%。新增建筑面积按以下规则确定：

（一）已全部建成的产业用地，新增建筑面积为规划确定的建筑面积与已完成规划验收的建筑面积的差值；

（二）未全部建成的产业用地，新增建筑面积为规划确定的建筑面积与出让合同约定的建筑面积的差值。

贡献的建筑面积折算为土地面积的，按宗地所在片区基准容积率进行折算。

第九条产业用地容积调整应先无偿移交法定规划确定或经规划研究确定的公共利益用地。移交的公共利益用地面积不足贡献基准建筑面积折算的土地面积的，需补足至贡献基准；移交的公共利益用地面积超过贡献基准建筑面积折算的土地面积的，按规划实施。

第十条产业用地容积调整需补足至贡献基准的，需补足移交的建筑面积可按规定无偿移交政府，也可按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有，该部分建筑物不得转让。具体处置方式由派出机构拟定后报区政府审批。

移交建筑物的，应以栋、层、间等固定界限为基本单元。

第十一条产业用地容积调整涉及拆除建（构）筑物的，拆除的建（构）筑物建成时间应大于10年（含10年）。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定；未办理验收的，可通过卫星影像图等方式判定建成时间。

拆除的建（构）筑物面积原则上不得超过合法已建建筑面积（以规划验收或不动产登记为准）的50%，且拆除建（构）筑物基底面积不得超过原宗地面积的30%。

符合下列条件之一的，拆除面积不受前款规定的拆除比例限制：

（一）宗地面积大于 5 万平方米，且实际合法已建成建筑面积容积率在 1.0 以下（含 1.0）的；

（二）因公共利益需要拆除部分或全部受影响的建（构）筑物的。

第十二条产业用地申请容积调整的，申报主体按以下方式确定：

（一）宗地内权利主体单一的，由权利主体申报；

（二）宗地内存在多个权利主体的，须全部权利主体同意进行调整，并由全部权利主体共同申报或共同委托其中某一权利主体申报。

第十三条产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。因司法裁定需转移过户的，转移后的产权限制条件维持不变。

新增建筑面积建成后应按产业发展监管协议的约定使用，不得出租；确有出租需要的，出租比例原则上不超过新增建筑面积的 20%，且应当在产业发展监管协议中明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

第十四条产业用地容积调整的，土地使用权期限和起始日期维持不变。

第十五条产业用地容积调整的，按我市宗地地价测算规则的相关规定缴纳地价。其中，普通工业用地经批准增加建筑面积情形中不得转让的工业厂房及相应辅助设施（物业用房、配电用房）不计收地价，无偿移交政府的建筑面积产权归政府、不计收地价；符合我市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。

根据本规定第十条经区政府批准由权利人自行持有的建筑面积，

按不得转让条件市场地价的两倍计收。

第十六条容积调整后新增建筑面积的开工竣工期限约定按相关规定执行。

第三章调整程序

第十七条符合条件的产业用地权利人申请容积调整的，以书面形式向派出机构提出容积调整申请，并提交以下申请材料：

（一）容积调整申请书。申请书需包含：基本情况、申报理由、产业发展方向及可行性分析、拟增加建筑面积的具体诉求、现状建筑情况说明及测点报告等内容；土地设定抵押权的，应取得抵押权人同意容积调整的书面意见；存在多个权利主体的，需明确新增建筑面积分配方案；

（二）对已生效法定规划容积进行调整的，需提供具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按相关技术规定编制的规划调整方案及其他所需的材料；

（三）具有相应设计资质的设计机构出具的符合相关政策法规、建筑设计规范的总平面布局和对周边情况影响的报告；属扩建、改建的，还需出具结构安全证明；

（四）出让合同、不动产权利证书等权属证明材料；

（五）申报主体的身份证明材料。

第十八条派出机构受理申请后，在 20 个工作日内，根据我市相关政策规定进行初审，拟定容积调整方案及拟贡献建筑物处置方案，并征求区产业主管部门意见，区产业主管部门应在 10 个工作日内出

具产业审查意见。审查意见应包括：产业项目是否符合我市产业发展导向和产业政策、产业发展监管要求以及是否同意容积调整的明确意见；拟拆除部分或全部建（构）筑物后建设的，需明确对我市产业发展是否造成影响。同意容积调整的，区产业主管部门需提供产业发展监管协议。

如涉及对已生效法定规划容积进行调整的，派出机构需对申请人提交的规划调整方案进行审查，并按规定进行公示。公示无异议或有异议但处置完毕的，派出机构完成规划调整方案审批后3个工作日内，将审批结果在市主管部门门户网站进行公告并报市主管部门备案。

第十九条派出机构应在容积调整程序完成后5个工作日内将产业发展监管协议、拟贡献建筑物处置方案等一并报区政府审批，区政府应在15个工作日内完成审批工作。

第二十条区政府审批通过后，申请人在签订出让合同或出让合同补充协议前，需完成下述工作：

- （一）与区产业主管部门签订产业发展监管协议；
- （二）需拆除建（构）筑物的，应到区住房城乡建设主管部门办理建（构）筑物拆除备案手续，并向不动产登记机构申请办理产权注销手续；
- （三）需移交土地的，向土地储备机构移交土地，并完成入库手续。

申请人完成前款要求的相关工作后，向派出机构申请办理建设用

地规划许可证，缴纳地价并签订出让合同或出让合同补充协议。

派出机构在办理建设用地规划许可时，应根据本规定核实贡献情况。经核实，需补充移交建筑物的，应明确补充移交的建筑面积后核发建设用地规划许可证。

第二十一条 申请人申请办理建设工程规划许可证前，需移交建筑物的应取得接收部门意见，属于扩建、改建的需取得消防、质检等部门意见。

第二十二条 建设完成后，新增建（构）筑物由申请人向派出机构申请办理规划验收。

已完成规划验收的建筑，不再重复验收，但涉及在已有建（构）筑结构基础上进行扩建、改建的，建设后的原有建（构）筑物与新增建（构）筑物一并按相关规定向派出机构申请规划验收。

第二十三条 容积调整需移交建筑物的，应在完成规划验收后按相关规定进行移交。

第二十四条 完成验收及建筑物移交后，申请人按相关规定向不动产登记机构申请办理不动产登记手续。

第四章附则

第二十五条 本规定公布前已经市主管部门审批同意容积调整的，按原有方案执行。

因规划调整，普通工业用地、新型产业用地、仓储用地及物流用地之间相互转换并申请提高容积的，涉及的贡献标准、产业监管、产权限制等可参照本规定执行。

第二十六条前海合作区涉及产业用地容积调整，法律、法规或市政府另有规定的，适用其规定。

除本规定第十一条拆除情形外，涉及拆除所有建（构）筑物后建设的产业用地，以及增加不超过现状建筑面积 15%的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的产业用地，按照城市更新相关规定执行。

第二十七条本规定自公布之日起施行，有效期 5 年。此前公布的相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

（来源：深圳市人民政府）

六、《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》

第一条 为规范房地产开发项目车位、车库的出租、出售行为，根据《中华人民共和国物权法》、《广东省物业管理条例》、《广州市停车场条例》、《广州市房屋交易监督管理办法》等法律、法规、规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 广州市行政区域内，房地产开发项目建筑区划（以下简称“建筑区划”）内规划用于停放汽车的车位、车库出租和出售适用本办法。

第三条 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足业主的需要。

第四条 房地产开发项目建设单位（以下简称“建设单位”）出

售建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库前，须经初始登记确认权属。

住宅建筑区划内，规划用于机动车停放的车位、车库尚未出售的，建设单位应当予以出租。

建设单位出租建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库前，须依法完成规划验收，不得以“只售不租”等名义拒绝提供停车服务。

第五条 建设单位销售商品房时，应当将建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库规划配建数量、位置、租售方式、机动车停放服务收费标准和售价在商品房销售方案中明确，并在销售现场予以公示。

第六条 建设单位在出租或出售车位、车库前，应制定租售方案。租售方案应当包括以下内容：

（一）车位、车库分布位置、数量、面积情况（包括规划和测绘平面示意图）。建筑区划内存在住宅、商业、办公等不同功能用途房屋的，应一并公示各功能用途房屋的车位分配情况（数量、分布等）及规划配比依据。

（二）如拟出租或出售的车位在人防工程范围内，还应当明示人民防空工程的范围及车位安置情况，并注明使用注意事项。

（三）出租车位的，应明确出租的时间、方式、机动车停放服务收费标准。

（四）出售车位的，应明确出售的时间、方式、每套车位的售价。

（五）采取何种监督方式保证租售过程公开、公平、公正。车位、

车库数量无法满足本项目业主需要的，开发企业应采取竞标、摇珠等公开竞争方式出售、出租。

（六）物业管理费用及其他需要说明事项。

车位租售方案和拟出租、出售车位、车库的产权证明文件应在建筑区划内的出入口、公示栏等显著位置公示，公示期不少于 30 天。

车位租售方案及现场公示情况的公证文书应当报房地产行政主管部门备案。

第七条 建设单位出租建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的，应当首先出租给本建筑区划内业主和物业使用人；在满足本建筑区划内业主、物业使用人需要后，建设单位可将车位、车库出租给本建筑区划内业主、物业使用人以外的单位或个人，但租赁合同期限不得超过六个月。

建设单位出售建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的，车位、车库数量未超过本建筑区划内房屋套数的，建筑区划内业主每购买一套房屋，只能相应购买一个车位或车库；车位、车库数量超过本建筑区划内房屋套数的，在保证本建筑区划内业主可购买或租用一个车位或车库的前提下，建设单位方可将剩余的车位、车库出售给本建筑区划内需要购买两个或两个以上车位或车库的业主，及本建筑区划内业主以外的单位或个人。建设单位需结业或注销，仍有车位、车库未售出的，可将剩余车位整体转让。

第八条 车位、车库的权属人（除建设单位外）拟转让车位、车库给已在本建筑区划内购买了与所购房屋相同套数的车位的业主，需

将拟转让情况在建筑区划内的出入口、公示栏等显著位置公示并经公证，公示期不少于7天。

车位、车库的权属人（除建设单位外）拟转让车位、车库给本建筑区划内业主以外的单位或个人的，需将拟转让情况在建筑区划内的出入口、公示栏等显著位置公示并经公证，公示期不少于7天。公示期间，本建筑区划内业主提出在相同条件下购买的，应优先满足。

第九条 在权属人房屋的不动产登记簿中注记购买本房地产开发项目车位情况。人防工程范围内规划用于停放汽车的车位、车库的不动产权证，需注记“本车位位于人防工程范围内，按照国家规定，平时使用不得影响人民防空工程的防空效能，战时或紧急状态下由政府统一调配使用”。

第十条 房地产行政主管部门应加强对房地产开发项目规划用于停放汽车的车位、车库出售和出租情况的监督管理。对未按本规定租售车位、车库的建设单位，由房地产行政主管部门按照《广州市停车场条例》、《广州市房屋交易监督管理办法》相关规定依法处理。

第十一条 本办法所称房地产开发项目建筑区划（简称“建筑区划”）是指同一物业管理区域。

建设单位是指开发建设房地产开发项目的房地产开发企业或其他房地产开发单位。

物业使用人是指不享有本房地产开发项目建筑区划内物业的所有权，但对物业享有使用权，并依照法律和合同规定能够行使物业部分权利的人，包括承租人和实际使用物业的其他人。

第十二条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。

（来源：广州市住房和城乡建设局）

七、《住房和城乡建设部关于废止部分文件的决定》

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实党中央、国务院有关法规文件清理的工作部署，经清理，我部决定废止部分文件，现将废止的文件目录予以公布。本决定自印发之日起施行。

附件：住房和城乡建设部决定废止的文件目录

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019年5月15日

附件：住房和城乡建设部决定废止的文件目录

序号	文号	文件名称
1	建科（2004）174号	关于加强民用建筑工程项目建筑节能工作的通知
2	建科（2010）90号	关于切实加强政府办公和大型公共建筑节能管理工作的通知

3	建科〔2011〕194号	关于印发住房城乡建设部关于落实《国务院关于印发“十二五”节能减排综合性工作方案的通知》的实施方案的
4	建办科〔2012〕47号	关于加强绿色建筑评价标识管理和备案工作的通知
5	建办法函〔2002〕342号	关于对城市出租汽车管理有关问题的复函
6	建法〔2005〕144号	关于印发《建设部机关政务公开工作规程》的通知
7	建法函〔2009〕122号	关于对《房屋登记办法》有关条款适用问题的复函
8	建法函〔2013〕33号	住房城乡建设部关于《房屋登记办法》有关条款适用问题的函
9	建法函〔2012〕102号	关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函
10	建房〔1997〕18号	关于军队房改售房权属登记发证有关问题的通知
11	建城公字〔2000〕第5号	关于印发《改善中国城市交通与环境问题的建议书》的通知
12	建城交字〔1998〕06号	关于城市公共客运交通经营权有偿出让和转让有关问题的函
13	(98)建城交字第31号	关于对城市出租汽车经营权有偿出让转让问题的复函
14	建城电〔2003〕14号	关于确保城市公共交通正常运营的紧急通知
15	建城函〔2006〕143号	建设部关于城市公共交通管理工作有关问题的复函
16	建办城〔2007〕34号	关于进一步做好规范出租汽车行业管理专项治理工作的通知

八、《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》

为满足龙岗区产业发展的需要，促进城市经济可持续发展，科学利用工业园区用地，规范工业园区规划建设管理，特制定本标准。

本标准使用范围为龙岗区行政辖区内工业项目建设用

地规划及建设。

本标准未包括内容应符合国家、广东省、深圳市的有关规范、标准及相关专业规范要求。

一、工业园区分类

本标准所指的工业园区为集中一定规模的城市用地用来主要发展工业用途。按照工业园区的业态分类，可分为综合型园区和专业型园区；按照工业园区的规模分类，可分为中小型园区（或厂区）和大型园区；按照工业园区的用地性质分类，可分为新型产业园区和普通工业园区。

（一）按工业园区的业态分类

工业园区的业态分类

功能	特点
综合型园区	园区有不同行业领域的企业集聚，往往有多个主导产业，园区配套服务相对完善。
专业型园区	园区主要容纳一个特色产业或者以一个或几个较大企业为核心，园区功能相对单一。

（二）按工业园区的规模分类

工业园区的规模分类

规模分类	占地面积（万平方米）
中小型园区	<10
大型园区	≥10

（三）按工业园区的用地性质分类

工业园区的用地性质分类

园区类别	类别影响	用地性质	范围	适建用途
新型产业园区	对工业用地周围的居住	以新型产业用地（M0、	融合研发、创意、设计、中试、	主导用途：厂房（无污染生产）、仓库

		和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患	M1+C) 或物流用地 (建筑形态 W0) 为主	无污染生产、存储、批发展销等创新型产业功能以及相关配套服务活动的用地。	(非危险品)、研发用房。 其它用途: 商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施。
普通工业园区	类一	对工业用地周围的居住和公共环境有一定干扰、污染或安全隐患	以普通工业用地 (M1) 为主	以生产制造为主的用地。	主导用途: 厂房 其它用途: 仓库 (堆场)、小型商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施, 其它配套辅助设施。对周边居住、公共环境有影响或污染的工业不得建设小型商业、宿舍等。
	类二	对工业用地周围的居住和公共环境有严重干扰、污染或安全隐患			

二、工业项目建设用地控制标准

工业项目建设用地必须同时符合投资强度、土地产出率、地均纳税额、产值能耗、容积率、土地弹性出让年限五项指标。

本标准适用于龙岗区辖区范围内国有产业用地出让项目、“农地入市”项目、旧工业区拆除重建项目、产业用地容积调整项目及“整体转让”产业用地项目。其中:

1. 2018年7月1日以后的国有产业用地出让项目按照本标准执行,2018年7月1日以前的国有产业用地出让项目按照本标准的50%执行。(注:已签订产业用地发展监管协议中约定了土地产出率指标的按原协议执行。)

2. “农地入市”项目除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后第一个完整会计年度按照本标准的28%执

行，第二个完整会计年度及其以后年度按照本标准的 70% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。

3. 旧工业区拆除重建项目除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后（若分期则各期单独计算）第一个完整会计年度按照本标准的 20% 执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照本标准的 50% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。

4. 产业用地容积调整项目权利人自行持有的新增建筑面积除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后第一个完整会计年度按照本标准的 28% 执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照本标准的 70% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。在核查项目收入法增加值和纳税总额时，权利人自行持有的新增建筑面积按项目所属行业容积率控制标准折算成新增产业用地面积。

5. “整体转让”产业用地项目是指已出让的经审核符合整体转让条件的国有产业用地项目。其中，2018 年 7 月 1 日以前出让的国有产业用地整体转让时，次受让人与区产业主管部门重新签订产业用地发展监管协议时，除土地产出率和地均纳税额两类指标按照本标准的 50% 执行，其余指标原则上按照本标准执行。2018 年 7 月 1 日以后出让的国有产业用地整体转让时，则按照本标准执行。（注：已建成项目不考核投资强度。）

本标准中的工业行业分类按国家统计局《战略性新兴产业分类（2018）》及《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》执行。以“X”开头的代码为龙岗区的战略性新兴产业自编代码，其他代码均为《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》中的大类行业代码。另根据《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》，钢铁、有色金属冶炼与生产已列入禁止发展类产业，在下列控制标准表格中删除 31 黑色金属冶炼和压延加工业、32 有色金属冶炼及压延加工业和 43 金属制品、机械和设备修理业。

（一）投资强度控制标准

表 1 投资强度控制标准(单位：元/平方米)

代码	行业	投资强度
X1	新一代信息技术产业	3648
X2	高端装备制造产业	2346
X3	新材料产业	3252
X4	生物产业	4286
X5	新能源产业及新能源汽车产业	3571
X6	节能环保产业	2346
X7	数字创意产业	2353
X8	制造服务业	4889
13	农副食品加工业	1919
14	食品制造业	1575
15	酒、饮料和精制茶制造业	1396
16	烟草制品业	2369
17	纺织业	1312

18	纺织服装、服饰业	1230
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	1514
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	1589
21	家具制造业	1523
22	造纸和纸制品业	1127
23	印刷和记录媒介复制业	3113
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	1783
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	1714
26	化学原料和化学制品制造业	1370
27	医药制造业	3717
28	化学纤维制造业	2286
29	橡胶和塑料制品业	1708
30	非金属矿物制品业	1054
33	金属制品业	2186
34	通用设备制造业	2346
35	专用设备制造业	2188
36	汽车制造业	3940
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	2254
38	电气机械和器材制造业	2043
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	3648
40	仪器仪表制造业	2450
41	其他制造业	1557
42	废弃资源综合利用业	1137
44	电力、热力生产和供应业	6050
45	燃气生产和供应业	7200
46	水的生产和供应业	4836

1. 工业项目建筑面积投资强度应当不低于表 1 中规定的相应指标值。

2. 计算公式：投资强度=地块固定资产总投资÷总建筑

面积。其中地块固定资产投资包括建筑物和设备。（注：因深圳地价为市场评估价，且 M1 用地和 M0 用地的地价差异较大，故表 1 投资强度标准不含地价款。）

（二）土地产出率标准

表 2 土地产出率标准(单位：元/平方米)

代码	行业	土地产出率	
		中小型 园区	大型 园区
X1	新一代信息技术产业	16482	14010
X2	高端装备制造产业	11000	9340
X3	新材料产业	16682	14180
X4	生物产业	14118	12000
X5	新能源产业及新能源汽车产业	12941	11000
X6	节能环保产业	11000	9340
X7	数字创意产业	16482	14010
X8	制造服务业	38824	33000
13	农副食品加工业	4941	4200
14	食品制造业	7471	6350
15	酒、饮料和精制茶制造业	6741	5730
16	烟草制品业	10576	8990
17	纺织业	5176	4400
18	纺织服装、服饰业	5882	5000
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	5553	4720
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	4306	3660
21	家具制造业	6859	5830
22	造纸和纸制品业	4471	3800
23	印刷和记录媒介复制业	9035	7680
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	5765	4900
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	10118	8600
26	化学原料和化学制品制造业	6706	5700

27	医药制造业	8494	7220
28	化学纤维制造业	4706	4000
29	橡胶和塑料制品业	4671	3970
30	非金属矿物制品业	4271	3630
33	金属制品业	7588	6450
34	通用设备制造业	7282	6190
35	专用设备制造业	5529	4700
36	汽车制造业	11040	9384
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	7612	6470
38	电气机械和器材制造业	9682	8230
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	11388	9680
40	仪器仪表制造业	9059	7700
41	其他制造业	9529	8100
42	废弃资源综合利用业	7691	6730
44	电力、热力生产和供应业	9329	7930
45	燃气生产和供应业	7765	6600
46	水的生产和供应业	3235	2750

1. 工业项目建设土地产出率应当不低于表 2 中规定的相应指标值。

2. 计算公式：土地产出率=地块承载企业收入法增加值 ÷总用地面积。

(三) 地均纳税额标准

表 3 地均纳税额标准(单位：元/平方米)

代码	行业	地均纳税额标准	
		中小型园区	大型园区
X1	新一代信息技术产业	2033	1728
X2	高端装备制造产业	2133	1813

X3	新材料产业	1024	870
X4	生物产业	1482	1260
X5	新能源产业及新能源汽车产业	1482	1260
X6	节能环保产业	2133	1813
X7	数字创意产业	1694	1440
X8	制造业	3529	3000
13	农副食品加工业	463	394
14	食品制造业	498	424
15	酒、饮料和精制茶制造业	471	400
16	烟草制品业	6723	5715
17	纺织业	459	390
18	纺织服装、服饰业	459	390
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	913	776
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	419	356
21	家具制造业	457	388
22	造纸和纸制品业	2017	1714
23	印刷和记录媒介复制业	1218	1035
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	854	726
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	3106	2640
26	化学原料和化学制品制造业	2006	1705
27	医药制造业	1282	1089
28	化学纤维制造业	1744	1482
29	橡胶和塑料制品业	1038	882
30	非金属矿物制品业	2635	2240
33	金属制品业	3451	2933
34	通用设备制造业	1412	1200
35	专用设备制造业	1412	1200
36	汽车制造业	2353	2000
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	2471	2100
38	电气机械和器材制造业	1059	900
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	1765	1500
40	仪器仪表制造业	874	743
41	其他制造业	1040	884
42	废弃资源综合利用业	3693	3231

44	电力、热力生产和供应业	1882	1600
45	燃气生产和供应业	863	733
46	水的生产和供应业	863	733

1. 工业项目建设用地地均纳税额应当不低于表 3 中规定的相应指标值，本标准根据国家税收政策变化及时调整。

2. 计算公式：地均纳税额=地块承载企业纳税总额÷总用地面积。

3. 纳税额指企业实缴税额（不含消费税、环境保护税）+50%增值税免抵调库税额-退还增值税留抵税额，以税务部门提供的数据为准。

（四）产值能耗标准

表 4 产值能耗标准(单位：吨标准煤/万元)

代码	行业	产值能耗
X1	新一代信息技术产业	0.044
X2	高端装备制造产业	0.076
X3	新材料产业	0.065
X4	生物产业	0.062
X5	新能源产业及新能源汽车产业	0.051
X6	节能环保产业	0.076
X7	数字创意产业	0.015
X8	制造服务业	0.016
13	农副食品加工业	0.044
14	食品制造业	0.083
15	酒、饮料和精制茶制造业	0.109
16	烟草制品业	0.015
17	纺织业	0.207
18	纺织服装、服饰业	0.047
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	0.035
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	0.088
21	家具制造业	0.034
22	造纸和纸制品业	0.172
23	印刷和记录媒介复制业	0.087

24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	0.062
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	0.767
26	化学原料和化学制品制造业	0.252
27	医药制造业	0.136
28	化学纤维制造业	0.154
29	橡胶和塑料制品业	0.210
30	非金属矿物制品业	0.150
33	金属制品业	0.120
34	通用设备制造业	0.098
35	专用设备制造业	0.076
36	汽车制造业	0.041
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	0.048
38	电气机械和器材制造业	0.042
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	0.044
40	仪器仪表制造业	0.047
41	其他制造业	0.055
42	废弃资源综合利用业	0.115
44	电力、热力生产和供应业	1.315
45	燃气生产和供应业	0.378
46	水的生产和供应业	0.386

1. 工业项目建设用地产值能耗应当不高于表 4 中规定的相应指标值。

2. 产值能耗为单位工业总产值的能耗量。计算公式：产值能耗=工业综合能源消费量÷工业总产值。

(五) 容积率控制标准

表 5 容积率控制标准

代码	行业	容积率控制值	
		中小型园区	大型园区
X1	新一代信息技术产业	4.0	3.4
X2	高端装备制造产业	4.0	3.4
X3	新材料产业	3.41	2.9

X4	生物产业	3.29	2.8
X5	新能源产业及新能源汽车产业	3.29	2.8
X6	节能环保产业	4.0	3.4
X7	数字创意产业	4.0	3.4
X8	制造业	5.29	4.5
13	农副食品加工业	2.47	2.1
14	食品制造业	2.82	2.4
15	酒、饮料和精制茶制造业	2.82	2.4
16	烟草制品业	1.88	1.6
17	纺织业	3.06	2.6
18	纺织服装、服饰业	3.06	2.6
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	2.59	2.2
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	2.24	1.9
21	家具制造业	2.59	2.2
22	造纸和纸制品业	3.53	3.0
23	印刷和记录媒介复制业	2.71	2.3
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	2.71	2.3
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	2.59	2.2
26	化学原料和化学制品制造业	3.18	2.7
27	医药制造业	2.71	2.3
28	化学纤维制造业	3.29	2.8
29	橡胶和塑料制品业	2.94	2.5
30	非金属矿物制品业	3.29	2.8
33	金属制品业	2.59	2.2
34	通用设备制造业	2.82	2.4
35	专用设备制造业	2.82	2.4
36	汽车制造业	2.94	2.5
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	3.29	2.8
38	电气机械和器材制造业	3.53	3.0
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	2.94	2.5
40	仪器仪表制造业	3.06	2.6
41	其他制造业	3.29	2.8
42	废弃资源综合利用业	4.00	3.5
44	电力、热力生产和供应业	1.41	1.2
45	燃气生产和供应业	1.29	1.1
46	水的生产和供应业	1.29	1.1

1. 工业项目建设用地容积率应当不低于表 5 中规定的相应指标值，工艺流程或生产安全上有特殊要求或者受密度分区限制的例外。

2. 计算公式：容积率=（地上规定建筑面积+地下规定建筑面积）÷地块面积。

（六）土地弹性出让年限控制标准

表 6 土地弹性出让年限控制标准

类型	年限
“先租后让”	租赁年限不少于 5 年且不超过 20 年
按一般产业项目方式出让	出让年限为 20 年
按重点遴选项目方式出让	出让年限为 30 年

工业项目土地弹性出让年限应当符合表 6 中规定的相应年限要求。

（七）片区修正系数

表 7 各街道控制指标修正系数

区域	修正系数
园山、坪地	1.0
横岗、龙岗、宝龙	1.5
平湖、布吉、吉华、南湾、龙城	2.0
坂田	3.0

上述修正系数只对土地产出率和地均纳税额两类指标进行修正，适用于国有产业用地出让项目、“农地入市”项目、旧工业区拆除重建类项目、产业用地容积调整项目及“整体转让”产业用地项目。

（八）生活配套设施修正系数

表 8 生活配套设施控制指标修正系数

生活配套设施建筑面积占比	修正系数
15%	1.0
30%	1.25

上述修正系数只对土地产出率和地均纳税额两类指标进行修正，适用于国有产业用地出让项目，表中未列明的生活配套设施建筑面积占比数值，修正系数按插值法计算。

(九) 重点遴选项目修正系数

表 9 重点遴选项目控制指标修正系数

类型	修正系数
一般产业项目	1.0
重点遴选项目	1.2

上述修正系数只对土地产出率和地均纳税额两类指标进行修正，适用于国有产业用地出让项目。

(十) 孵化器用房抵扣标准

园区或厂区被认定为区级及以上科技企业孵化器的，孵化器占用面积不计入土地产出率和地均纳税额指标的考核面积，但每个园区或厂区不计入考核的建筑面积不高于该园区或厂区的产业用房总建筑面积的 25%，且折算成占地面积的上限值为 2500 平方米。

本控制标准由深圳市龙岗区工业和信息化局负责解释。

(来源：深圳市龙岗区工业和信息化局)

【行业动态】

一、广东省住房和城乡建设厅关于征求《广东省建筑市场信用管理暂行办法（征求意见稿）》

为规范建筑市场秩序，推进建筑市场信用体系建设，构建诚实守信的市场环境，促进我省建筑业持续健康发展，根据《中华人民共和国建筑法》《企业信息公示暂行条例》《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》《建筑市场信用管理暂行办法》《广东省社会信用体系建设规划（2014—2020年）》等有关规定，我厅起草了《广东省建筑市场信用管理暂行办法（征求意见稿）》，现公开向社会征求意见，有关事宜公告如下：

一、征求意见时间

2019年5月7日至2019年5月20日。

二、征求意见内容

广泛征求社会各界对该征求意见稿的修改意见，并重点征求是否符合公平竞争原则，是否存在违反市场准入与退出标准、商品要素自由流通标准，以及影响企业生产经营的意见。

三、提交意见方式

各界人士可通过信函或电子邮件形式提出意见和建议，邮件标题及信封请注明“建筑市场信用办法征求意见稿意见”。

（一）电子邮件：发送至电子邮箱 gdzjtsc03@163.com。

(二) 书面信函：请邮寄至广东省广州市越秀区东风中路 483 号粤财大厦 34 楼省住房城乡建设厅建筑市场监管处收，邮编：510045。

广东省住房和城乡建设厅

2019 年 4 月 30 日

附：广东省建筑市场信用管理暂行办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 【目的】为规范建筑市场秩序，推进建筑市场信用体系建设，构建诚实守信的市场环境，促进我省建筑业持续健康发展，根据《中华人民共和国建筑法》《企业信息公示暂行条例》《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》《建筑市场信用管理暂行办法》《广东省社会信用体系建设规划（2014—2020 年）》等有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】建筑市场各方主体在广东省行政区域内开展房屋建筑和市政基础设施工程建设活动（以下简称“工程建设活动”）的信用信息认定、采集、公开、评价、使用及监督管理，适用本办法。

第三条 【定义】本办法所称建筑市场各方主体是指在广东省行政区域内从事工程建设活动的单位和个人，包括：

(一) 单位：建设、勘察、设计、施工、监理、施工图审查、造价咨询、质量检测等企事业单位以及劳务公司；

（二）个人：注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师、注册监理工程师、注册造价工程师等工程建设类注册执业人员以及相关从业人员。

第四条 【职责分工】省住房城乡建设主管部门负责指导和监督全省建筑市场信用体系建设，制定建筑市场信用管理制度并组织实施，建立全省建筑市场信用管理系统（以下简称“省信用管理系统”），统一公开全省建筑市场各方主体信用信息，开展信用量化评分，建立信用档案。

各市、县（区）住房城乡建设、城管执法、水务、园林主管部门依职责分别负责所辖行政区域内建筑市场各方主体信用管理和监督工作，认定、采集、公开和使用建筑市场各方主体信用信息，及时向省信用管理系统填报或推送建筑市场各方主体信用信息。

第二章 信用信息采集和公开

第五条 【信用信息组成】信用信息由基本信息、优良信用信息、不良信用信息三部分组成。

第六条 【基本信息定义】基本信息是指建筑市场各方主体基本信息，包括单位的工商注册登记、资质、安全生产许可证、工程项目信息、信用承诺、联系方式等，以及注册执业人员和相关从业人员的姓名、注册执业和从业资格、职称、项目岗位、培训教育、联系方式等。

第七条 【优良信用信息定义】优良信用信息是建筑市场各方主

体在工程建设活动中获得的表彰奖励等信息。具体见《广东省建筑市场各方主体优良信用信息目录》。

第八条 【不良信用信息定义】不良信用信息是建筑市场各方主体在工程建设活动中违反有关法律、法规、规章、强制性标准、执业行为规范或信用承诺等行为的信息，以及其他部门认定的与工程建设活动有关的不良信用信息。具体见《广东省建筑市场各方主体不良信用信息目录》。

第九条 【不良信用信息分类】不良信用信息按对社会的危害程度，分为轻微不良信用信息、一般不良信用信息、和严重不良信用信息三种。

轻微不良信用信息是指建筑市场各方主体在工程建设活动中被县级以上住房城乡建设主管部门或其委托的执法监督机构予以行政处罚，但未达到通报或行政处罚的信息。

一般不良信用信息和严重不良信用信息是指建筑市场各方主体在工程建设活动中被县级以上住房城乡建设主管部门或其委托的执法监督机构予以行政处罚或通报的信息，以及其他部门认定的与工程建设活动有关的不良信用信息。其中，存在以下严重失信行为或受到以下行政处罚的，记为严重不良信用信息：

- （一）利用虚假材料、以欺骗手段取得企业资质；
- （二）发生转包、出借资质，受到行政处罚；
- （三）经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拖欠工程款，且拒不履行生效法律文书确定的义务；

(四) 因拖欠农民工工资被人力资源社会保障主管部门作出行政处罚或处罚;

(五) 发生较大及以上工程质量安全事故, 受到行政处罚;

(六) 被责令停业整顿三个月及以上;

(七) 被降低资质等级或被吊销资质证书、安全生产许可证;

(八) 被责令个人停止执业三个月以上或被吊销个人注册执业证书;

(九) 被取消一定期限内参加依法必须进行招标项目的投标资格;

(十) 以暴力、威胁等方式拒绝、阻挠建设主管部门执法人员依法实施现场监督检查, 或者拒不配合违法行为查处;

(十一) 经司法生效判决认定在工程建设活动中存在犯罪行为;

(十二) 法律、法规规定的与工程建设活动相关的其他严重失信行为。

第十条 【信用信息采集方式 1】信用信息统一采集至省信用管理系统, 具体采集方式是:

(一) 基本信用信息由建筑市场各方主体在各级住房城乡建设主管部门办理行政许可、入粤登记等业务时记录和产生的信息中自动采集。

(二) 优良信用信息主要由授予表彰奖励的各级住房城乡建设主管部门在授予之日起 30 日内完成采集。国家部门的表彰奖励由省住房城乡建设主管部门或其委托机构负责采集, 原则上应在表彰奖励公

布之日起 30 日内完成。

(三)不良信用信息由各级住房城乡建设主管部门或其委托的执法监督机构按照“谁处理、谁负责”的原则,自该信息产生之日起 7 个工作日内完成采集。住房城乡建设部作出的行政处理或处罚信息由省住房城乡建设主管部门或其委托机构负责采集,原则上应在该信息公布之日起 7 日内完成。

第十一条 【信用信息采集方式 2】各级住房城乡建设主管部门在开展市场监管过程中获取到其他部门认定的建筑市场各方主体不良信用信息,应及时采集。

第十二条 【信用信息公开期限】建筑市场各方主体的信用信息公开期限为:

(一)基本信息长期公开;

(二)优良信用信息公开期限为 3 年,自该优良信用信息采集之日起计;

(三)不良信用信息公开期限自该信息采集之日起计,且不低于相关行政处理或处罚期限。其中轻微不良信用信息公开期限一般为 3 个月以内,一般不良信用信息为 6 个月至 3 年,严重不良信息信息为 1 年至 3 年。

具体公开期限由不良信用信息采集认定部门确定。

第十三条 【信用信息公开和推送】公开的信用信息通过省信用管理系统向社会公开,并统一由省信用管理系统实时推送至全国建筑市场监管公共服务平台和各相关公共信用信息系统。

第十四条 【信用信息公开原则 1】公开建筑市场各方主体信用信息不得危及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得泄露国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第十五条 【信用信息公开原则 2】公开建筑市场各方主体单位严重不良信用信息时，应当同时标明对相关失信行为负有责任的法定代表人、主要负责人和实际控制人的信息。

第十六条 【信用档案】建筑市场各方主体信用信息与省信用管理系统中的企业、人员和项目信息相结合，形成建筑市场各方主体信用档案，供各级住房城乡建设主管部门和建筑市场各方主体查询使用。

第十七条 【信息共享】各级住房城乡建设主管部门应主动加强与发展改革、人民银行、人民法院、公安、人力资源社会保障、自然资源、生态环境、交通运输、水利、市场监管、税务等部门和单位的联系，加快推进信用信息系统的互联互通，逐步建立信用信息共享机制。

第三章 “黑名单”管理

第十八条 【“黑名单”定义】按照“谁处罚、谁列入”的原则，对存在下列情形的建筑市场各方主体，由各级住房城乡建设主管部门认定列入“黑名单”：

- (一) 有第九条第一至四款严重失信行为的；
- (二) 被人力资源社会保障主管部门列入拖欠农民工工资“黑名

单”；

（三）发生重大及以上工程质量安全事故，或1年内累计发生2次及以上较大工程质量安全事故，或发生性质恶劣、危害性严重、社会影响大的较大工程质量安全事故，受到行政处罚的。

该款中建筑市场各方主体出现1年内累计发生2次及以上较大工程质量安全事故情形，由第二次事故项目所在地住房城乡建设主管部门将涉事主要责任主体列入“黑名单”。

第十九条 【“黑名单”认定程序】各级住房城乡建设主管部门根据前款条件拟将建筑市场各方主体列入“黑名单”的，应以书面形式告知当事单位或个人。当事单位或个人收到书面告知后可在5个工作日内提出陈述和申辩，陈述申辩时提出的事实、理由和证据成立的，认定部门应予以采纳。

第二十条 【“黑名单”管理期限】“黑名单”管理期限为自被列入之日起1年。建筑市场各方主体修复失信行为并且在管理期限内未再次发生符合列入“黑名单”情形行为的，管理期满后自动移出“黑名单”；在管理期限内再次发生符合列入“黑名单”行为的，管理期限相应延长。

第二十一条 【“黑名单”公开】各级住房城乡建设主管部门向社会公开经认定列入“黑名单”的建筑市场各方主体相关信息，包括单位名称、机构代码、个人姓名、资格证号、列入依据、列入部门、列入日期、管理期限等。

第四章 信用量化评分

第二十二条 【评分制度】建立涵盖建设、勘察、设计、施工、监理、施工图审查、造价咨询、质量检测等企事业单位的全省建筑市场各方主体信用量化评分制度，并逐步扩大至所有主体。

第二十三条 【评分依据】信用量化评分主要依据省信用管理系统采集的建筑市场各方主体信用信息自动量化计算。

第二十四条 【评分规则 1】建筑市场各方主体初始信用分值为 80 分。

依据《广东省建筑市场各方主体信用信息量化评分标准》（以下简称《评分标准》），对建筑市场各方主体的信用分值进行加分和扣分。因同一工程项目获得多个优良信用信息的，按单个优良信用信息对应的最高加分值计，不累计加分。因同一事项产生的不良信用信息对应多个扣分值的，取最高扣分值计，不累计扣分。

优良信用信息和不良信用信息的加（扣）分期限与该信息的公开期限一致。轻微不良信用信息扣分期限一般为 3 个月以下或至改正期限，具体期限由该信息采集部门确定。

第二十五条 【评分规则 2】采用扣分为主、适当激励加分的信用分值计算方法，最终信用分值=80-扣分合计值+加分合计值。加分合计值超过 20 分的，按 20 分计。最终信用分值小于 0 分的按 0 分计。

第二十六条 【信用分值公布】省信用管理系统每天动态公布建筑市场各方主体信用分值，同时形成并公布建筑市场各方主体一个季度的平均信用分值。季度平均信用分值公布期限为三个月。

历史信用分值记入建筑市场各方主体信用档案，不再对外公布，

保存期三年。

第五章 守信激励和失信惩戒

第二十七条 【守信激励】对信用分值85分以上（含85分）、且连续12个月无严重不良信用信息的建筑市场各方主体，从以下方面实施守信激励：

（一）建立行政审批“绿色通道”，在申请资质资格审批、施工许可等行政许可方面实施“容缺受理”等便利服务措施。除法律法规要求提供的材料外，部分申报材料不齐备的，如其书面承诺在规定期限内提供，可先行受理，加快办理进度。

（二）适度减少常规检查。

（三）在政府投资或政府与社会资本合作的房屋建筑和市政基础设施工程项目的招标过程中，给予减免保证金、提高工程预付款比例等优惠，同等条件优先考虑。在企业投资的房屋建筑和市政基础设施工程项目招投标、工程发包和市场交易中，鼓励招标人和项目单位给予投标、履约、质量保证金减免、提高工程预付款比例等优惠，同等条件优先考虑。

（四）优先推荐申报相关评优表彰活动。

（五）同等条件下，在财政资金补助等各类政府优惠政策中，依法依规列为优先选择对象。

第二十八条 【取消守信激励条件】建筑市场各方主体在守信激励期间，出现不符合守信激励条件的情形，取消守信激励。

第二十九条 【失信惩戒 1】信用分值 60 分以下（不含 60 分）的建筑市场各方主体，不予推荐参加评优表彰活动，在日常监督检查中适当增加检查频次。

第三十条 【失信惩戒 2】对存在严重不良信用信息（公布期限内）或信用分值 50 分以下（不含 50 分）的建筑市场各方主体，从以下方面实施失信惩戒：

（一）依法限制企业资质申请、个人注册执业申请、取得安全生产许可证等；

（二）依法限制参与招标投标活动；

（三）列入企业资质动态核查、承发包行为检查对象；

（四）依法依规限制作为政策试点、享受财政资金补助等各类政府优惠政策和项目扶持对象；

（五）建筑市场各方主体为单位的，取消其法定代表人、主要负责人、技术负责人参加各类评优表彰资格。

第三十一条 【“黑名单”惩戒】列入“黑名单”的建筑市场各方主体，在“黑名单”管理期限内，不得作为评优表彰、政策试点和项目扶持对象。各级住房城乡建设主管部门可以将列入“黑名单”通报有关部门，充分利用中央和地方各级政府跨部门联合惩戒机制，加大失信行为惩戒力度。

第三十二条 【信用信息应用要求】有关单位或个人应当依法使用信用信息，不得使用超过公开期限的不良信用信息对建筑市场各方主体进行失信惩戒，法律、法规或部门规章另有规定的，从其规定。

第六章 信用信息修复和异议处理

第三十三条 【信息修复】存在轻微和一般不良信用信息行为的建筑市场各方主体主动纠正失信行为，认真整改并整改到位的，可以向作出信用信息认定的住房城乡建设主管部门提出信用修复申请。认定部门核查确认后，应在2个工作日内将整改结果采集至省信用管理系统，轻微不良信用信息予以立即修复；一般不良信用信息公开期限可予以缩短，但公开期限最短不得少于3个月。对于拒不整改或整改不力的单位，信用信息认定部门可延长其不良信用信息公开期限和扣分期限。

有严重不良信用信息行为或屡犯不改的，不宜实施信用修复。

第三十四条 【异议信息处理 1】各级住房城乡建设主管部门应当建立异议信用信息申诉与复核制度，公开异议信用信息处理部门和联系方式。建筑市场各方主体对信用信息存在异议的，可以向认定该信息的住房城乡建设主管部门提出申诉，并提交相关证明材料。住房城乡建设主管部门应对异议信息进行核实，经核实有误的应在5个工作日内录入省信用管理系统予以修正。

异议信息处理期间，不停止对原信用信息的公开及处理，但住房城乡建设主管部门认为需要停止公开或处理的除外。原信用信息的修正，不影响修正之前已经发生的相关法律行为。

第三十五条 【异议信息处理 2】行政处罚经行政复议、行政诉讼、行政执法监督被变更或被撤销，认定部门应在变更或撤销决定生效5个工作日内，登录省信用管理系统变更或删除建筑市场各方主体

不良信用信息和“黑名单”。

第三十六条 【优良信用信息撤销】表彰奖励被变更或撤销的，参照本办法第十条第（二）款，各职责部门应在撤销决定公布之日起30日内，登录省信用管理系统变更或删除建筑市场各方主体优良信用信息。

第七章 监督管理

第三十七条 【管理部门】省住房城乡建设主管部门内设建筑市场监管机构负责统筹全省建筑市场各方主体信用信息采集、公开和推送工作。

各级住房城乡建设主管部门应当指定专人或委托专门机构负责统筹本级建筑市场各方主体的信用信息采集、公开和推送工作。

第三十八条 【信息推送】已自建市级建筑市场信用管理系统的住房城乡建设主管部门，应建立健全信用信息推送机制，畅通市级系统与省信用管理系统的数据传输渠道，将信用信息及“黑名单”实时推送至省信用管理系统。

第三十九条 【信息安全】各级住房城乡建设主管部门应当加强建筑市场信用信息安全管理，建立建筑市场信用管理系统安全监测预警和应急处理机制，保障信用信息安全。

第四十条 【检查制度】省住房城乡建设主管部门定期核查各级住房城乡建设主管部门信用信息采集推送情况，建立建筑市场信用信息采集推送情况考核和通报制度。

第四十一条 【履职责任】 各级住房城乡建设主管部门及其委托机构工作人员在建筑市场信用管理工作中应当依法履职。对于采集推送虚假信用信息、故意瞒报信用信息、篡改信用评分结果的，对直接负责的主管人员和相关责任人依法给予行政处分。

第四十二条 【接受监督】 建筑市场信用管理工作应当接受社会监督。任何单位和个人均可对建筑市场信用管理工作中违反法律、法规及本办法的行为，向县级以上住房城乡建设主管部门举报。

第七章 附则

第四十三条 各级住房城乡建设主管部门应根据本办法，结合当地实际完善工作制度，落实工作职责。

第四十四条 《广东省建筑市场各方主体优良信用信息目录》《广东省建筑市场各方主体不良信用信息目录》《广东省建筑市场各方主体信用信息量化评分标准》实行动态调整，统一公布。

第四十五条 本办法自2019年 月1日起施行，有效期3年。有效期届满，根据实际情况评估修订。原有关文件与本办法不一致的，按本办法执行。

- 附件：1. 广东省建筑市场各方主体优良信用信息目录
2. 广东省建筑市场各方主体不良信用信息目录
3. 广东省建筑市场各方主体信用信息量化评分标准

二、广东省住房和城乡建设厅关于征求《广东省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法（试行）（征求意见稿）》

为贯彻落实党中央、国务院关于工程建设项目审批制度改革等重大决策，推进工程建设项目联合竣工验收工作，根据有关法律、法规和《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）关于制定联合竣工验收管理办法的要求，我们起草了《广东省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法（试行）（征求意见稿）》。现面向社会公开征求意见，公众可以通过以下途径和方式提出意见：

一、通过信函方式将意见寄至：广东省广州市东风中路483号广东省住房和城乡建设厅工程质量安全监管处3220室（邮政编码：510045），请在信封正面右上角注明“联合验收办法意见”字样。

二、通过传真方式将意见发送至：020-83133587。

三、通过电子邮件方式将意见发送至：aqglc@126.com，邮件主题请注明“联合验收办法意见”。

意见反馈截止时间为2019年5月21日。

广东省住房和城乡建设厅

2019年5月10日

附：广东省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法

（试行）（征求意见稿）

第一条【目的和依据】 为推进工程建设项目联合竣工验收工作，规范房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理，根据有关法律、法规和《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号），以及《广东省全面开展工程建设项目审批制度改革的实施方案》（粤府〔2019〕××号），制定本办法。

第二条【适用范围】 在本省行政区域内新建、扩建、改建的房屋建筑和市政基础设施工程的竣工联合验收，适用本办法。

特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程不适用本办法。

房屋建筑和市政基础设施工程外的其他建设工程，可以参照本办法相关规定。

第三条【竣工联合验收的定义】 本办法所称竣工联合验收，是指房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称工程）具备联合验收的各专项验收条件后，建设单位向规定部门或者机构提出工程竣工联合验收申请，住房和城乡建设、城乡规划、土地、消防、人防、通信（含广播电视，下同）、档案等各主管部门按照“一家牵头、一窗受理、限时办结、集中反馈”的方式，联合完成相关竣工专业验收或者备案的行为。

各地级以上市、县（市、区）人民政府可以结合实际，将第一款规定外的验收或者备案事项纳入竣工联合验收。

第四条【部门职责】 省住房和城乡建设主管部门负责工程竣工联合验收的督促指导；省城乡规划、土地、消防验收、人防验收、通信、档案等主管部门按照职责分工，协同联动，共同实施。

各地级以上市、县（市、区）人民政府应当明确负责本行政区域内工程竣工联合验收的牵头部门（以下简称“牵头部门”）并向社会公告；住房和城乡建设、城乡规划、土地、消防验收、人防验收、档案、通信等主管部门依照各自验收职责，统一开展专项验收或者备案工作。牵头部门应当组织各专项验收主管部门，结合实际制定务实管用的举措，制定统一的竣工联合验收办事指南，实行“一份办事指南，一张申请表单，一套申报材料，完成多项审批”的运作模式。

第五条【服务平台建设】 各地级以上市、县（市、区）人民政府应当明确受理本行政区域内工程建设项目审批综合服务窗口（以下简称“综合服务窗口”），依托工程建设项目审批管理系统开展工程竣工联合验收，推进线上线下融合，推广全程网上办理模式，实现统一受理、并联审批、实时流转、跟踪督办、信息共享。工程竣工联合验收申请人只需提交一套申报材料，探索一套图纸全过程网上流转。各专项验收主管部门应当共享申报材料，不得要求申请人重复提交。

第六条【申请条件】 建设单位在工程建设项目具备所有法定验收条件后，统一申请政府部门组织工程竣工联合验收，申请前应当具备以下条件：

（一）法律、法规及规章规定的评价及检测工作已完成；

（二）各专业验收所需的竣工图纸已编制完成，有完整的技术档案和施工管理资料；

（三）各类测量测绘数据成果已完成，并与竣工图进行比对无误；

（四）各地级以上市、县（市、区）人民政府自行纳入工程联合验收事项要求的条件。

建设单位收到建设工程竣工报告后组织设计、施工、工程监理等有关单位开展的竣工验收，一般与工程竣工联合验收同步进行。

第七条【申请】 建设单位在综合服务窗口或者通过工程建设项目审批管理系统提出联合验收申请，并且统一提交电子化材料。各地可以根据业务情况和信息化程度，实施线上线下融合办理。

申请人应当根据工程项目实际，对已经验收通过的事项提交结果文书；对不涉及的联合验收事项作出说明，系统同步推送到各专项验收主管部门审核。审批部门的审批结果文书等信息已实现部门间共享的，申请人无需提交。

依据工程时序进展，对需要在后期梳理形成的文件材料（如城市建设档案验收、城市地下管线工程档案验收、重大建设项目档案专项验收部分材料等），可以实行承诺制容缺办理，由建设单位在申请工程竣工联合验收时提交承诺并按期限补齐。

第八条【受理】 综合服务窗口收到建设单位提交的工程竣工联合验收申请并收齐书面材料后，通过工程建设项目审批管理系统将上传信息和材料推送至各专项验收主管部门。各专项验收主管部门在 3

个工作日内完成材料预审并且告知预审结论，由综合服务窗口在线反馈至建设单位。预审结论包括受理、补正、不予受理。

需建设单位补正材料的，综合服务窗口一次性告知申请人需要补正的全部内容和补正期限，补正期限不计入受理时限。各专项验收主管部门应当在补正材料上传后的3个工作日内出具补正审核意见。在补正期限内未能完成补正相关材料的，综合服务窗口作出不予受理决定。

各专项验收主管部门在预审时应当明确是否需要参加现场核验。

第九条【联合验收】 工程竣工联合验收申请受理后，牵头部门协调相关部门确定联合验收现场核验具体日期，并提前2~3个工作日将联合验收具体日期通知各专项验收主管部门和申请人。

牵头部门具体组织工程竣工联合验收现场核验，各专项验收主管部门按职责分工开展专项验收或者备案。现场核验过程中发现的问题可以快速整改完毕的，各专项验收主管部门应当及时指导建设单位限期完成并确认。

现场核验过程中发现的问题需要较长时间整改，同时满足通过事中事后监管能够纠正并且不会产生严重后果条件的，可以实行告知承诺，由建设单位书面承诺按照建设要求和国家标准进行整改后，各专项验收主管部门、牵头部门直接作出验收或者备案通过决定，各专项验收主管部门、牵头部门在规定时间内对申请人履行承诺的情况进行检查、监督。对申请人未履行承诺的，撤销通过验收决定并追究申请人的相应责任，情节严重的，列入严重失信企业名单。

第十条【联合验收意见】 对工程竣工验收合格、所有专项验收或者备案都通过的工程，工程竣工验收备案事项即为通过，住房和城乡建设、消防验收、人防验收等主管部门予以办理备案手续，牵头部门统一出具工程竣工联合验收意见，连同各专项验收主管部门出具的结果文书一并由综合服务窗口发送给申请人或者通过工程建设项目审批管理系统直接发送给申请人。

联合验收中有部分专项验收或者备案不通过的，牵头部门汇总存在的问题交由综合服务窗口一次性告知建设单位。建设单位在规定期限内完成整改后重新提出联合验收申请，原已审查通过且并未在整改后发生修改或者变更的材料不需要重复提交。已验收或者备案通过的各专项验收主管部门如果能够确认工程整改后不影响初次验收或者备案结论的，可以不参加复验；需要参加复验的各专项验收主管部门，由牵头部门组织，按照综合服务窗口通知的时间前往现场复验并且将验收或者备案结果文书送交牵头部门，牵头部门汇总后统一送达综合服务窗口，之后按照第一款规定发送给申请人。

第十一条【时限】 工程竣工联合验收时限应当自受理之日起12个工作日内完成。复验时限参照验收时限执行。

前款规定时限不包括验收整改及复验工作时间。

第十二条【提前服务】 建设单位可以根据工程实际情况，提前与各专项验收主管部门进行工作对接。各专项验收主管部门可以开展提前介入服务，指导建设单位做好竣工验收各项准备工作。

第十三条【结果应用】 统一出具的工程竣工联合验收意见结果文书，作为后续办理不动产首次登记或者形成政府固定资产的依据。

第十四条【交付使用】 工程通过竣工联合验收后，方可交付使用；未经联合验收或者联合验收不通过的，不得交付使用。

住房和城乡建设、城乡规划、土地、消防验收、人防验收、档案、通信等主管部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。

第十五条【公共服务事项】 供水、供电、燃气、排水、通信等市政公用基础设施报装手续提前到开工前办理，竣工验收后直接办理接入事宜。

第十六条【资料共享】 工程竣工联合验收通过后，应当形成一套完整的联合验收档案资料，并实行资源共享，流转至联合验收参与部门及生态环境、应急管理、不动产登记、城市管理综合执法部门等其他部门或者单位。

建设单位应当在工程竣工联合验收后3个月内向城市建设档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。

第十七条【解释权】 本办法涉及各专项验收或者备案的内容由各专项验收主管部门解释，其它由省住房和城乡建设主管部门解释。

第十八条【有效期】 本办法自2019年××月×日（印发之日起30日后）实施，有效期3年。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

三、深圳市住房和建设局关于公开征求《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施（试行）（征求意见稿）》

为切实规范产业用房租市场，营造良好营商环境，根据有关法律法规及规章，市住房建设局组织起草了《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）。为保障公众的知情权和参与权，提高文件草拟质量，现就《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）公开征求社会公众意见。有关单位和各界人士可在2019年6月6日前，通过以下两种方式提出意见：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区振华路8号设计大厦921室（邮编：518031），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：fdcyc@zjj.sz.gov.cn。

附件：

- 1、《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）
- 2、《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）起草说明

深圳市住房和建设局

2019年5月27日

附件一：关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施
(试行) (征求意见稿)

为降低实体经济用房成本，营造良好营商环境，更好发挥政府引导作用，进一步推动我市实体经济实现高质量发展，现就规范产业用房租赁市场、稳定租赁价格，提出如下措施。

一、加强规划统筹，加大供应力度

1. 加强产业空间资源的规划统筹。发挥政府统筹引导作用，制定本市工业区(含产业园区，下同)转型升级工作方案，建立完善工业区分类分级管理机制。强化工业区块线内产业空间管理，合理确定旧工业区拆除重建、综合整治的范围、时序和规模。鼓励各区采取异地置换、产权入股等手段，促进老旧工业区连片升级、功能优化。未来三年，全市完成不少于5个、单个用地面积原则上不少于30公顷的工业区集中片区的连片升级改造，建设高标准产业空间。

2. 大力推进旧工业区综合整治。支持旧工业区相关权利人按照相关政策，通过综合治理、加扩建、功能优化等整治措施，增加一定比例的辅助性公用设施，适当增加满足基本需求的研发办公、配套商业空间，完善产业及配套功能，改善旧工业区环境品质。至2020年，全市完成旧工业区综合整治建筑面积不低于500万平方米。

旧工业区综合整治涉及公共安全、市政基础设施、市容环境等费用，由市、区财政按政府投资事权划分规定分别承担。鼓励各区按照全市城市更新相关政策和规划，加强对旧工业区综合整治的引导和

支持，调动实体企业及相关权利人参与综合整治的积极性。对水电入户、消防设施改造、智慧园区建设、建筑节能改造等费用，由区财政按比例或分项予以一定补助。

3. 加大创新型产业用房筹集供应力度。通过提高存量产业用地容积率、推进旧工业区升级改造等方式，提高工业区利用效率，确保产业用房规模供给总量不减。鼓励各区通过配建、收购、整治统租和“市场配置、政府补贴”等方式，加大创新型产业用房筹集力度；推动国有企业通过利用存量用地、城市更新、整治统租等渠道，加大创新型产业用房供应；对社区股份合作公司自主盘活老旧工业区等集体物业用作创新型产业用房的，给予一定财政改造资助。到2020年，全市新增建设筹集创新型产业用房建筑面积不少于800万平方米。

二、加强行业监管，规范租赁行为

4. 规范产业用房租赁交易行为。市房屋租赁主管部门应当会同市产业主管部门明晰、规范产业用房租赁交易流程，制订全市统一的产业用房租赁合同示范文本。产业用房租赁双方应当签订租赁合同并按规定办理合同备案。推行产业用房租赁合同网上备案，逐步实施产业用房租赁合同网上签约制度。

实施产业用房租赁公示制度。对外出租的工业区应当在工业区显著位置竖立租赁公示牌，明确本工业区的准入产业类型、最低租赁期限、租金指导价格及其他统一收费事项。未列入公示牌的收费事项，出租人不得以公摊等名义向承租人收取费用。

5. 稳定产业用房租赁期限。单个产业用房租赁合同期限原则上

不得少于1年，鼓励签订产业用房长期租赁合同。

6. 规范产业用房专业化租赁运营行为。在本市从事产业用房专业化租赁运营的企业应当按相关规定到市房屋租赁主管部门办理备案手续。

市房屋租赁主管部门应当出台专业化租赁运营企业的规范性指引，明确相关职责和服务内容，有序引导运营机构开展专业化租赁及相关配套增值服务。加强对专业化运营机构开展租赁改造行为的审查，完善规划、开工、竣工及相关验收等手续。

7. 加强产业用房用水、用电及其收费管理。租赁双方签订产业用房租赁合同时，应当同时签订用水、用电合同，明确水、电费收取方式及用水、用电安全条款。出租人应当定期对水、电费的收缴、公摊和损耗等情况进行公示，并严格执行政府定价。用水、用电未抄表到户的工业区，各用户（含自用）缴纳的水、电费用总和（含公摊）不得高于出租人向水、电专营单位缴纳的水、电总费用。

8. 规范产业用房公摊面积。产业用房出租时应当明确建筑面积及套内建筑面积、公摊面积，禁止擅自提高公摊面积比例，单栋产业用房分割出租时，各出租单元租赁建筑面积总和不得超过该栋产业用房总建筑面积。

对没有法定测量面积（以相关权证登记为准）的产业用房，出租人应委托有资质的测绘机构对建筑面积及套内建筑面积、公摊面积进行测量后报区产业、房屋租赁主管部门备案，并在出租时公示。完善相关配套措施，逐步实施产业用房按套内建筑面积出租。

9. 规范产业用房物业服务及其收费标准。加强产业用房物业服务监管，制定实施工业区物业服务标准指引，并根据物业服务内容、服务要求和设施设备配置等情况，合理确定物业服务收费指导标准。

三、加强产业监管，确保合理使用

10. 加强产业用房准入监管。市产业主管部门应当进一步完善产业导向目录，加强产业遴选、评估和监管，规范各类产业用房的产业准入类型。产业用房原则上不得出租给个人、房地产经纪机构和未经备案的专业化运营机构。

市产业主管部门应当制定全市统一的产业发展监管协议示范文本。新建和升级改造（包括综合整治和拆除重建）的工业区项目，应在土地供应或竣工验收环节签订产业发展监管协议，载明准入产业条件、允许转租分租及退出情形等事项，逐步将存量工业区产业用房纳入全市统一的产业监管范畴。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房，应直接面向工业企业、科技企业或生产性服务业企业出租，或者按规定交由专业化运营机构出租。

除土地供应合同（包括国有建设用地使用权出让合同和建设用地租赁合同，下同）或产业发展监管协议约定外，工业区配套宿舍原则上只能出租或出售给本工业区内合法经营、纳税的企业，或者经区政府认定的周边范围内的企业。

11. 规范产业用房转租分租行为。除土地供应合同、产业发展监管协议和产业用房租赁合同约定外，产业用房原则上不得转租、分租；经约定或批准可以转租的，产业用房应当按相关规定出租，受转

租人不得再次转租。

12. 完善产业用房租赁后续监管机制。市、区产业主管部门应当依据产业发展监管协议及本措施相关规定，完善产业用房租赁后续监管机制，加强对租赁当事人经营活动、履约行为监管，严厉打击出租人违规转让或以“以租代售”等形式变相转让行为，严厉打击承租人违规违约将产业用房用于其他用途的行为。

四、加强租金指导，稳定租赁价格

13. 编制产业用房租金指导价格。市房屋租赁主管部门应当开展租金跟踪调查，建立健全租金调查体系和租金指数系统，根据市场租金水平、产业布局规划和产业用房所处位置、配套条件等因素，编制全市产业用房租金指导价格，每年予以更新并向社会发布。

14. 加强产业用房租赁价格指导。引导下列产业用房租金不高于最近年度发布的租金指导价格：

- (1) 国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房；
- (2) 财政投资及工业区综合整治时享受财政奖补的产业用房；
- (3) 按规定完成安全纳管、处理确认或者依法没收的农村城市化历史遗留产业类违法建筑。

引导其他各类产业用房租赁当事人合理约定租金。对于租金高出最近年度发布的指导价格 15% 的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入，经核实后可对出租人采取约谈等措施。

15. 优化产业用房出租方式。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房出租时，应按照产业类别及企业成长性、贡献度、

租金等因素，采用综合评分法确定承租人或专业化运营机构；探索采用“限租金、限对象”等方式确定承租人或专业化运营机构。

五、加强平台建设，实现信息透明

16. 开展全市产业用房专项调查。市房屋租赁主管部门应当会同市产业主管部门组织开展全市产业用房专项调查，及时准确采集产业用房基础信息（含位置、权属、配套及相关物理属性等）和使用信息（入驻产业、租金、空置情况等），建立产业用房项目信息台账。专项调查原则上每两年一次，由各区人民政府具体实施。

17. 加快建立全市产业用房信息平台。拓展市产业用房供需服务平台交易、备案和租赁监管功能，加快建立全市产业用房信息平台，理顺信息平台管理体制机制。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房房源信息应当纳入全市产业用房信息平台；通过财政奖补、税费优惠等措施引导其他市场主体自有或运营的产业用房房源信息逐步纳入信息平台。

18. 加强产业用房租赁市场监测。加强全市产业用房信息平台与各区集体资产交易平台，产业、市场监管等部门，及相关市场主体业务系统数据的互联互通。市房屋租赁主管部门应当建立健全产业用房租赁市场日常监测体系，加强市场监测分析，常态化发布市场信息，稳定市场预期。

六、加强市场整顿，完善监管机制

19. 完善产业用房租赁市场监管机制。建立产业用房租赁行为负面清单，明确出租、承租的禁止类行为。建立诚信监管体系和市场

监管、产业、税务、生态环境、房屋租赁等部门的协同监管机制，加大对租赁行为的合规性审查及日常巡查力度。

发挥网格化管理在产业用房租赁信息采集、日常巡查中的积极作用，发挥行业协会、行业联盟等组织的自律管理和监督作用，切实保障租赁当事人合法权益。

20. 开展产业用房租赁市场专项整治行动。各相关单位和个人应当按照本措施要求和相关规定，主动开展自查自纠，规范产业用房租赁行为。市、区相关部门应当在本措施实施后六个月内联合开展产业用房租赁市场专项整治行动，依法打击各类违法违规租赁行为。

建立举报机制，对产业用房租赁当事人违法违规行为举报线索一经查实的，由各监管部门和执法单位依法实施处罚，并列入违规失信联合惩戒名单。

七、加强统筹协调，健全保障机制

21. 加强产业用房租赁管理的统筹协调。由市住房建设局牵头，建立市产业用房租赁管理联席会议制度（以下简称联席会议），成员单位包括市发展改革委、市科技创新委、市工业和信息化局、市公安局、市司法局、市财政局、市规划和自然资源局、市生态环境局、市住房建设局、市商务局、市国资委、市市场监管局、市城管和综合执法局和各区人民政府。

联席会议负责统筹协调以下事项：审议全市产业用房租赁管理相关政策，审议全市产业用房租金指导价格，推进全市产业用房专项调查、信息平台建设和运营，统筹开展产业用房租赁市场专项整治行

动等。

22. 强化产业用房租赁管理的法制保障。加快产业用房租赁法制建设，修订完善《深圳市房地产市场监管办法》，推动房屋租赁市场管理立法工作，将产业用房租赁市场运行和管理纳入法治化轨道。

23. 加强工作经费保障。市、区财政部门应通过财政预算、专项经费等方式，加大对全市产业用房专项调查、产业用房租金指导价格编制、产业用房租赁平台建设运营和基层网格员日常巡查等工作的经费保障力度，相关部门应加强项目执行和绩效的监控，确保资金使用效能。

各相关部门应当按照责任分工要求，在本措施实施之日起三个月内拟订相关工作方案及其工作计划，加快制定和完善相应的配套政策、标准和指引。各区政府（含新区管委会）可参照本措施规定，制定实施本辖区规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的具体措施。

创新型产业用房和本市保税区、合作区、自贸区及高新技术产业园区等特定区域内产业用房租赁另有规定的，从其规定。

本措施自发布之日起 10 日后施行，有效期三年。

注释：

1. 本措施所称产业用房，是指从事工业生产为主以及介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试等创新型产业功能的建筑，包括工业厂房和研发用房。

2. 本措施所称专业化运营机构，是指对自有或承租的工业区进

行一定投入，改善工业区软、硬件条件并为入驻企业提供各类除生产以外专业服务的机构。

附件二：《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）（征求意见稿）》起草说明

为规范产业用房租赁市场、稳定租赁价格，市住房建设局牵头起草了《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）（征求意见稿）》（以下简称《若干措施》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

近年来，我市出台了一系列降成本、拓空间、优环境、促发展的政策措施，持续推进优化营商环境，有力保障了实体经济高质量发展。但是，2018年以来，部分产业用房租金上涨较快、租赁行为不规范等现象直接增加了企业特别是实体企业运营成本，对保障产业发展空间、营造良好的营商环境产生了不利影响。

我市产业用房租金上涨的原因是多方面的，除产业结构转型升级、产业用房优质供给增加以及产业空间结构变化等客观合理因素外，还有一些不合理的因素，主要包括：部分工业区“工改”预期改变了出租、承租意愿，产业空间供需信息不对称，部分产业用房存在违规转租、缩短租期、乱收费等市场乱象。为此，有必要对产业用房租赁市场加强引导，通过加大优质供应、规范租赁行为、加强信息透明、发挥示范引领等政策安排，实现稳租金稳预期的目标。

二、主要内容

《若干措施》总的思路是：坚持市场机制导向，通过增加有效供给、优化供应结构来稳定租金，通过规范租赁行为、有效降低交易成本来稳定租金，通过强化产业监管、促进产业用房合理使用来稳定租金，通过建立信息平台、推进市场信息透明来稳定租金，通过租金指导、稳定市场预期引导来稳定租金，从而建立一个平稳健康的产业用房租赁市场，更好服务实体经济发展。为此，《若干措施》从规划统筹、行业规范、产业监管、价格指导、平台建设、专项整治、统筹协调等方面提出了“七个加强”、23条具体措施。

一是加强规划统筹，加大供应力度。针对当前旧工业区环境品质较差、产业项目落地难等问题，加强产业空间的规划统筹，进一步加大供给力度，优化供应结构，实现产业用房供需平衡。

二是加强行业监管，规范租赁行为。《若干措施》提出了规范产业用房租赁交易行为，鼓励签订产业用房长期租赁合同，规范专业化租赁运营行为，规范用水用电、公摊面积、物业服务及其收费标准等措施。

三是加强产业监管，确保合理使用。为进一步压缩房地产中介、个人等“二房东”生存空间，推进实体企业善用产业用房，《若干措施》提出了加强产业用房准入监管、规范产业用房转租分租行为、完善产业用房租赁后续监管机制等措施。

四是加强租金指导，稳定租赁价格。由市房屋租赁主管部门根据市场价格水平等因素编制产业用房租金指导价格，加强产业用房租赁价格指导，优化产业用房出租方式。

五是加强平台建设，实现信息透明。针对产业用房供需信息不对称等问题，开展产业用房专项调查，建立全市统一的产业用房信息平台，加强租赁市场监测，以此推进信息透明、稳定市场预期。

六是加强市场整顿，完善监管机制。从负面清单、诚信体系和协同监管等多个方面提出了完善产业用房租赁市场监管机制，并提出了开展专项整治行动、加大惩处力度等具体措施。

七是加强统筹协调，健全保障机制。从组织领导、法制建设、经费保障等方面提出了具体要求，确保《若干措施》落细落实。

特此说明。

【本委动态】

一、夏世友律师作“建设工程施工合同法律风险防范暨《司法解释二》解读”专题讲座

2019年5月18日，广东卓建律师事务所高级合伙人、房地产与建设工程部副主任、深圳律师协会建设工程委员会秘书长；建诚律师团队负责人——夏世友律师在平安银行深圳分行大厦三楼为来自建设工程领域的企业家作“建设工程施工合同法律风险防范实务暨《司法解释二》”的专题培训。

随着2019年2月1日《建设工程司法解释二》的出台，当前形势下，建设工程施工企业在承包施工过程中的法律风险越来越大，如何通过施工合同预防前期潜在的法律风险就显得尤为重要。

夏世友律师从自身多年从事建设工程相关业务的经验出发，同时结合《建设工程司法解释（二）》，对建设工程施工合同法律风险防范提出自身的独到见解。夏世友律师首先介绍了在招投标过程中应注意的法律风险，详细解析了在招投标阶段工程量清单中工程量的准确性负责问题、串标围标问题、中标后发标方拒签合同的问题与应对方法。其次，夏律师重点针对建设工程施工合同签订可能出现的法律风险进行讲解，主要从施工合同签订的时间、建设工程中常见的挂靠、施工合同无效等问题着手，并对内部承包合同的设计提出了自己的建议。同时，夏世友律师结合自身的办案经验重点给大家分析了建设工程施工合同中的“黑白”

合同、霸王条款、工程款支付等问题。接着，夏律师以各法院裁判文书以及相关的案例，向大家剖析了有效的工程签证应当具备的要件、竣工结算应注意的问题、违约责任的约定问题以及争议解决相关问题。

在答疑环节，与会人员纷纷提出自己在从事建设工程领域实务中遇到的法律问题，夏律师对此一一作出解答。夏律师对于建设工程施工合同法律风险防范既有专业的理论分析，又结合自身在实践中遇到的案例予以论证，其独特的讲解方式与幽默的风格深受在场人员的欢迎。与会人员纷纷表示，本场讲座干货满满，通过夏律师理论联系实际、深入浅出的讲解，使他们受益颇多，具有很强的实用性。

二、董云健律师应邀为龙华区住房和建设局开展行政处罚法制培训讲座

2019年5月21日上午，本所董云健律师应龙华区住房和建设局邀请，为龙华区住房和建设局行政执法人员开展了题为《行政处罚的事实认定与法律适用》的法制培训讲座。

董云健律师从四个角度与各位行政执法人员进行了分享交流：
一、龙华住建局行政处罚概况，简要回顾了2017年度、2018年度的行政处罚案件类型，2018年度行政复议诉讼情况、案件评查情况；
二、行政处罚各流程注意事项；三、住建领域常见处罚案件类型事实与法律的结合；四、行政处罚的证据规则及法条理解。

通过本次培训活动，将提升执法人员的法制意识，提高行政执法的质量。本所政府法律服务部也将继续为各政府单位客户提供优质的法律服务，充分发挥法律顾问在依法行政过程中“保驾护航”的作用。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。

三、王志强律师主讲《商业地产运营法律实务》

2019年5月30日下午，广东卓建律师事务所“卓建论道”系列讲座之《商业地产运营法律实务》顺利举办。本期主讲嘉宾为卓建所房建委副主任、律安居团队负责人王志强律师。

一名优秀的律师，不仅要有扎实过硬的专业能力，更需要具备一定的商业思维和判断力，要善于从商业模式中总结、分析、提炼法律问题，进而解决问题。本次讲座，王律师便以其丰富的房地产法律实务处置经验，向卓建同仁首先介绍了什么是商业地产以及商业地产的运营模式，并通过列举对比的方式详尽分析了四大地产运营模式的优缺点。

在商业地产运营的风险管控上，王律师以其主办的多宗房地产项目服务案例以及典型案件，通过可视化图标的形式，深入浅出的讲解了商业地产租赁、以租代售、售后返租等商业地产运营模式的风控要点及处置方式。

在商业地产运营风险管理的总体建议方面，王律师认为，其核心应当是熟悉既定商业模式、把握风控总体方向并在此基础上提供针对性的解决方案，工作中，既要保持其独立性及专业性，也要注重沟通、

协调并应具备一定的领导力，这样才能为客户提供优质、高效的法律服务，让客户满意。

【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 226 人（截止至 2019 年 6 月 3 日）；现已设立广州分所、龙岗分所、重庆分所、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