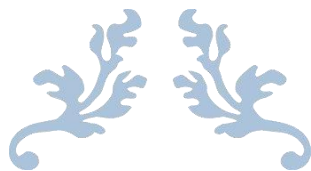
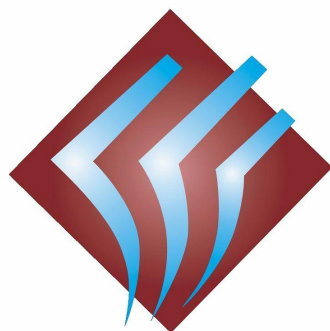


2019 年 7 月刊/总第 16 期



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】	1
国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见.....	1
广东省住房和城乡建设厅印发《关于支持建筑业民营企业发展的若干意见》	8
《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》	12
《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》	14
《东莞市土地1.5级开发操作指引》	18
【行业动态】	29
《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》公开征求意见.....	29
《深圳市海绵城市规划要点和审查细则（2019年修订版）》发布.....	35
《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案（优化）》发布.....	36
深圳市住房和建设局公开征求《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》意见.....	37
《深圳市建设工程防水技术标准》修订发布.....	44
深圳市住房和建设局关于执行《绿色建筑评价标准》有关事项的通知.....	45
《深圳市2019年度城市更新和土地整备计划》发布.....	47
【本委简介】	49

【新规速递】

国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见

国办发〔2019〕34号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

土地市场是我国现代市场体系的重要组成部分，是资源要素市场的重要内容。改革开放以来，通过大力推行国有建设用地有偿使用制度，我国基本形成了以政府供应为主的土地一级市场和以市场主体之间转让、出租、抵押为主的土地二级市场，对建立和完善社会主义市场经济体制、促进土地资源的优化配置和节约集约利用、加快工业化和城镇化进程起到了重要作用。随着经济社会发展，土地二级市场运行发展中的一些问题逐步凸显，交易规则不健全、交易信息不对称、交易平台不规范、政府服务和监管不完善等问题比较突出，导致要素流通不畅，存量土地资源配置效率较低，难以满足经济高质量发展的需要。为完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，结合各地改革试点实践，经国务院同意，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，认真落实党中央、国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土

地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。

（二）基本原则。

把握正确方向。坚持社会主义市场经济改革方向，突出市场在资源配置中的决定性作用，着力减少政府微观管理和直接干预。落实“放管服”改革总体要求，强化监管责任，减少事前审批，创新和完善事中事后监管，激发市场活力，增强内生动力。

规范市场运行。完善交易规则，维护市场秩序，保证市场主体在公开、公平、公正的市场环境下进行交易，保障市场依法依规运行和健康有序发展，促进要素流动和平等交换，提高资源配置效率。

维护合法权益。坚持平等、全面、依法保护产权。充分尊重权利人意愿，保障市场主体合法权益，实现各类市场主体按照市场规则和市场价格依法平等使用和交易建设用地使用权，实现产权有效激励。切实维护土地所有权人权益，防止国有土地资产流失。

提高服务效能。强化服务意识，优化交易流程，降低交易成本，提高办事效率，方便群众办事，全面提升土地市场领域政府治理能力和水平。

（三）目标任务。建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

（四）适用范围。建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》

等法律法规规定。

二、完善转让规则，促进要素流通

（五）明确建设用地使用权转让形式。将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。涉及到房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定，办理房地产转让相关手续。

（六）明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应充分保障交易自由；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

（七）完善土地分割、合并转让政策。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。

（八）实施差别化的税收政策。各地可根据本地实际，在地方权限内探索城镇土地使用税差别化政策，促进土地节约集约利用。

三、完善出租管理，提高服务水平

（九）规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理。以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定。

（十）规范划拨建设用地使用权出租管理。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照有关规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理。宗地长期出租，或部分用于出租且可分割的，应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人依法申报并缴纳相关收益的，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。

（十一）营造建设用地使用权出租环境。市、县自然资源主管部门应当提供建设用地使用权出租供需信息发布条件和场所，制定规范的出租合同文本，提供交易鉴证服务，保障权利人的合法权益。统计分析建设用地使用权出租情况及市场相关数据，定期发布出租市场动态信息和指南。

四、完善抵押机制，保障合法权益

（十二）明确不同权能建设用地使用权抵押的条件。以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。

（十三）放宽对抵押权人的限制。自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定。

（十四）依法保障抵押权能。探索允许不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。

各地要进一步完善抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定的配套措施，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制，防控市场风险。

五、创新运行模式，规范市场秩序

（十五）建立交易平台。各地要在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，汇集土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务，大力推进线上交易平台和信息系统建设。

（十六）规范交易流程。建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易平台等渠道发布和获取市场信息；可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易平台公开交易；达成一致后签订合同，依法申报交易价格，申报价格比标定地价低20%以上的，市、县人民政府可行使优先购买权。各地要加强交易事中事后监管，对违反有关法律法规或不符合出让合同约定、划拨决定书规定的，不予办理相关手续。

（十七）加强信息互通共享。加强涉地司法处置工作衔接，涉及建设用地使用权转移的案件，自然资源主管部门应当向人民法院提供所涉不动产的权利状况、原出让合同约定的权利义务情况等。建立健全执行联动机制，司法处置土地可进入土地二级市场交易平台交易。加强涉地资产处置工作衔接，政府有关部门或事业单位进行国有资产处置时涉及划拨建设用地使用权转移的，应征求自然资源主管部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。自然资源、住房城乡建设、税务、市场监管等主管部门应加强对涉地股权转让的联合监管。加强建设用地使用权与房地产交易管理的衔接，建设用地使用权转让、出租、抵押涉及房地产转让、出租、抵押的，住房城乡建设主管部门与自然资源主管部门应当加强信息共享。

六、健全服务体系，加强监测监管

（十八）提供便捷高效的政务服务。在土地交易机构或平台内汇集交易、登记、税务、金融等相关部门或机构的办事窗口，大力发展“互联网+政务服务”，积极推进“一窗受理、一网通办、一站办结”，大力精简证明材料，压缩办理时间，提高办事效率和服务水平。发挥土地交易机构或平台的专业优势，提供法律、政策咨询服务，协调矛盾，化解纠纷，营造良好的交易环境。

（十九）培育和规范中介组织。发挥社会中介组织在市场交易活动中的桥梁作用，发展相关机构，为交易各方提供推介、展示、咨询、估价、经纪等服务。各地要加强指导和监管，引导社会中介组织诚信经营。

（二十）加强市场监测监管与调控。健全土地二级市场动态监测监管制度，完善监测监管信息系统。严格落实公示地价体系，定期更新和发布基准地价或标定地价；完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动。土地转让涉及房地产开发的相关资金来源应符合房地产开发企业购地和融资的相关规定。强化土地一、二级市场联动，加强土地投放总量、结构、时序等的衔接，适时运用财税、金融等手段，加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行。

（二十一）完善土地市场信用体系。土地转让后，出让合同所载明的权利义务随之转移，受让人应依法履约。要加强对交易各方的信用监管，健全以“双随机、一公开”为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管机制。各地要结合本地区实际，制定土地市场信用评价规则和约束措施，对失信责任主体实施联合惩戒，推进土地市场信用体系共建共治共享。

七、保障措施

（二十二）加强组织领导。各地区各有关部门要充分认识完善土地二

级市场的重要性，结合实际研究制定实施细则和配套措施，确保各项工作举措和要求落实到位。各级自然资源、财政、住房城乡建设、国有资产监督管理、税务、市场监管、金融等主管部门要建立联动机制，明确分工，落实责任，做好人员和经费保障，有序推进土地二级市场建设。已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照本意见执行。

（二十三）重视宣传引导。加大对土地二级市场相关政策的宣传力度，及时总结推广各地典型经验和创新做法，扩大土地二级市场影响力、吸引力，调动市场主体参与积极性。合理引导市场预期，及时回应公众关切，营造良好的土地市场舆论氛围，提升市场主体和全社会依法规范、节约集约用地的意识，切实提高资源利用效率。

（二十四）严格责任追究。强化监督问责，对违反土地二级市场相关规定的地方政府和有关部门、单位以及责任人员严格实行责任追究，坚决打击各种腐败行为。

国务院办公厅

2019年7月6日

（文件来源：国务院网站）

广东省住房和城乡建设厅印发《关于支持建筑业民营企业发展的若干意见》

2019-07-25 17:25 来源：广东省住建厅网站

各地级以上市住房城乡建设、房地产、城管、市政、园林、环卫、水务主管部门，住房公积金管理中心：

为认真贯彻落实习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神，以及住房城乡建设部和省委、省政府有关支持民营企业发展的工作要求，根据厅“不忘初心、牢记使命”主题教育活动的安排，结合本省实际，我厅制定了《关于支持建筑业民营企业发展的若干意见》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

广东省住房和城乡建设厅

2019年7月22日

关于支持建筑业民营企业发展的若干意见

为认真贯彻落实习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神，以及住房城乡建设部和省委、省政府有关支持民营企业发展的工作要求，根据厅“不忘初心、牢记使命”主题教育活动的安排，结合本省实际，现提出支持建筑业民营企业发展的若干意见如下。

一、深化行政许可审批改革

（一）持续优化审批方式。充分应用数字广东平台实现企业营业执照、个人身份证、专业技术职称等有效信息共享，取消不必要的证明材料，精简企业申报材料，减轻企业负担。二是加快推进资质证书电子化建设，依托我厅三库一平台管理信息服务系统，用系统自动生成电子证书代替人工

制证，提高发证工作效率，为企业提供更便捷的服务。

（二）持续改革审批制度。一是总结广东自贸区建筑业企业资质、房地产开发企业资质告知承诺制试点经验，优化告知承诺制适用范围、核准和核查流程等，进一步降低准入门槛、提高违法成本，鼓励建筑业民营企业诚信守法快速获取企业资质。二是完善水利、交通、通信等专业部门的资质审批会签电子化工作，实现电子申报全覆盖，让申报专业资质的民营企业共享网上申报、零跑动的改革成果。

二、保障民企公平竞争

（三）保障民营企业公平参与竞标大型工程项目。各级住房城乡建设主管部门每年定期公布本行政区域内政府主导的轨道交通、海绵城市、公共建筑等大型、重点建筑工程项目信息，鼓励民营资本参与上述大型、重点工程项目建设。

（四）清除民营企业准入障碍。立即开展建筑市场监管地方性法规、地方政府规章及规范性文件专项清理工作，全面清理对建筑业民营企业生产经营活动设置的不平等限制条件和要求。规范诚信评价行为，对民营建筑企业与国有建筑企业、外地建筑企业与本地建筑企业一视同仁，不得设置歧视民营建筑企业的评价指标和信用壁垒。民营建筑企业在注册地以外的地区承揽业务时，各地要给予外地民营建筑企业与本地建筑企业同等待遇，不得擅自设置任何审批和备案事项，不得要求民营建筑企业在本地区注册设立子公司或分公司。

（五）优化民营企业招投标环境。招标人不得排斥建筑业民营企业参与建筑工程招投标活动，不得限定投标人所有制形式，不得对建筑业民营企业与国有建筑业企业采取差别化资格审查或评标标准等。多渠道降低民营企业投标成本，扩大电子招标投标范围，推行招标公告、投标、开标、评标、结果公开公示全程电子化管理，不得强制要求投标人法人到场投标

开标。

三、降低民企经营成本

（六）切实减轻民企保证金负担。一是积极引导民企以银行保函、保证保险、担保公司担保等方式提供担保，切实降低保证金成本。二是规范投标保证金、履约保证金、建设工程质量保证金、农民工工资支付保证金等支付和退还管理制度，不得超出有关法规规定的支付额度、返还条件。其中，投标保证金不得超过招投标项目估算价的2%，房屋建筑和市政基础设施工程投标保证金的最高额度按《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》的规定执行；履约保证金不得超过中标合同价的10%；建设工程质量保证金不得超过工程价款结算总额的3%；单个工程项目农民工工资支付保证金不得超过施工合同总价的3%，同一施工单位在同一工资保证金属地管辖区域（地级以上市）内缴存金额上限原则上不超过500万元。三是加大查处违法违规收取保证金的行为，确保建筑业民营企业合法权益。

（七）降低民企融资成本。一是各级住房城乡建设主管部门联合本地金融监管部门积极做好建筑业民营企业进入资本市场的政策解读工作，引导优质建筑业民营企业上市融资。二是各级住房城乡建设主管部门会同发改、工信、科技等主管部门，积极推动建筑业民营企业产学研进入省创新创业基金、产业发展基金目录，进一步拓宽融资渠道，缓解民营企业科技创新资金不足的困难。三是各级住房城乡建设主管部门加强与国家政策性银行的协调，支持建筑业民营企业争取国家政策性贷款。四是各级住房城乡建设主管部门积极推动银企合作，对符合条件的本省建筑业民营企业在授信额度、质押融资、贷款发放、保函业务等方面给予支持，通过设置发展基金、资金池等方式，提高民营企业融资能力。

四、帮扶民企人才晋升

（八）打通民企职称资格晋升通道。在建设工程职称评审、资格评定

和个人评先中，各级住房城乡建设主管部门争取人力资源社会保障主管部门的支持，大力简化每年、每批的申报手续和评审环节，适当增加建筑业民营企业专家评委名额，鼓励民营企业技术骨干积极参与评选，享受与国有企事业人员相同待遇。

（九）加强民企人才社会保障。将符合条件的建筑业民营企业专业技术能手、企业技术骨干等纳入住房保障政策适用范围；争取户籍管理、教育管理等主管部门支持，对建筑业民营企业高端人才迁入及其子女就学制定和实施保障措施，夯实民营企业社会保障的基础。

五、培育民企创新创优

（十）激励民企科技创新。各级住房城乡建设主管部门要结合粤港澳大湾区高质量发展的需求，以装配式建筑、装配式装修、绿色智能建筑、综合管廊、工程检测为重点，每年遴选一批建筑业民营企业参与国家和省重点实验室、技术研发平台、产业基地的建设；要争取科技主管部门的支持，加大对建筑业民营企业在知识产权、技术专利等方面的科研经费补助，提高建筑业民营企业科技创新的核心竞争力。

（十一）实施优质民企品牌计划。指导勘察设计、土木建筑、建筑业等行业协会制订建筑业民营企业优秀品牌培育计划，通过各类评优评先、公益宣传，每年打造一批国际先进、国内领先的精品建筑设计、精品建造工艺、精品绿色建材等建筑标杆优秀品牌，并以建设建筑业知识产权、技术专利强省为目标，大力培育本省建筑业民营企业优秀品牌。

（十二）加强粤港澳建筑业界互动交流。指导各行业协会与港澳行业商会、学会等社团组织互动，每年选派一批民营企业高管到港澳地区企业挂职交流，共同开展三地协同发展的课题研究，开拓民营企业的视野，引进和吸收先进的管理理念。

《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》

来源：广州市规划和自然资源局 发布时间：2019-07-05

各有关单位：

为规范我市新增租赁住房管理工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7号），以及我市发展住房租赁市场相关政策，现就有关管理事项通知如下：

一、《国有建设用地使用权出让合同》约定的自持租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、经规划和自然资源部门批准新建或改造的租赁住房适用本通知。

二、住房和城乡建设部门负责新增租赁住房的市场管理，规划和自然资源部门负责新增租赁住房的土地出让和不动产登记工作。

三、房地产开发企业、农村集体经济组织可自主出租经营新增租赁住房，也可与住房租赁企业合作出租经营。

四、用于建设自持租赁住房的土地出让时，应在《国有建设用地使用权出让合同》中约定，地块所建自持租赁住房应当整体办理不动产登记。不动产登记部门应在其不动产权证和登记簿上注记用途为“自持租赁住房”，载明“不得分割、销售、转让及拆分抵押。房地产开发企业发生合并重组、股权转让等特殊情形的，自持租赁住房应整体转让，转让后自持租赁住房性质不变。”

五、利用集体建设用地建设的租赁住房，集体建设用地使用权人应整体申请不动产登记。不动产登记部门应在不动产权证和登记簿上注记“不

得分割、分拆销售、分拆转让及分拆抵押”。

六、新增租赁住房的经营实行市场化调节机制，不限定承租主体，租金价格由租赁双方参考《广州市房屋租金参考价》并结合市场水平协商确定。政府有关部门按市场价格团租用作公共租赁住房及其他政策性住房的，其承租对象、租金价格和管理要求按照相关规定执行。

七、新增租赁住房建设标准应当符合《广州市住房和城乡建设委员会广州市公安局广州市来穗人员服务管理局关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》（穗建规字〔2017〕17号）要求。

八、新增租赁住房竣工经验收合格后，方可交付使用。

九、新增租赁住房出租应当按照《广州市房屋租赁管理规定》、《广州市房屋租赁合同网上备案规则》（穗建规字〔2017〕18号）的规定，办理房屋租赁合同登记备案。

十、经营新增租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业、房地产经纪机构或农村集体经济组织等市场主体，应在广州市房屋租赁信息服务平台进行注册，如实录入房源信息。

十一、住房租赁合同期限不得超过二十年。一次性收取租金的不宜超过一年。租金收取鼓励押一付一，押金最高不超过月租金三倍。

十二、宣传推广及运营租赁住房项目时，不得诱导、强迫、引导承租人参与任何有金融风险的行为，不得出现“投资”、“升值”、“名校”、“首付”、“月供”、“不限购”、“不限贷”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样。

十三、本通知自印发之日起施行，有效期5年。

广州市住房和城乡建设局
广州市规划和自然资源局

2019年6月27日

《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》

广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于印发《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》的通知

穗规划资源字〔2019〕314号

各有关单位：

为支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展，经市政府同意，现将《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

广州市规划和自然资源局

广州市住房和城乡建设局

2019年7月12日

广州市商业、商务办公等非住宅存量用房改造租赁住房工作指导意见

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7号）以及《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）的任务要求，以支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展为原则，结合我市工作实际，制定本办法。

一、工作目标

加快培育和发展住房租赁市场，优化我市各类用房功能结构，切实提

高租赁住房的有效供给，培育我市住房租赁市场和建立租购并举的住房制度。

二、适用范围及类型

本意见适用于已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，以栋或相对独立部分为单位按规定改建为租赁住房。

三、工作机制

各区应建立相应联席会议制度，集中审议改造租赁住房的重要事项、重大问题和重大、复杂、影响面广的项目。难以解决的可提交市住房租赁管理联席会议办公室组织联席会议成员单位召开协调会议确定处理意见。

四、工作原则

（一）以区为主，加强管理。以各区政府为主体，组织区相关部门结合供求关系、结构安全、消防安全、物业管理、治安管理、公建配套需求联合会审其可行性，引导企业按要求实施。

（二）整体确权，性质不变。改建项目办理初始登记时应当整体确权登记（只办理一个权属证）、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售，原土地使用年限、用地性质和建设量不变。

（三）统一监管，强化统筹。改建租赁住房的运营、管理应遵照我市对新增租赁住房有关管理工作的规定。市住建部门依托平台建立项目库统一监管。

五、工作要求

（一）权属清晰。申请项目应为已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的合法建筑。房屋不存在查封登记等限制转移登记的情形。存在抵押登记等他项权益的，还应取得他项权益人对改造和转化的书面同意意见。

（二）结构安全。申请项目房屋结构应安全牢固。项目建设单位及设计单位不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，应确保房屋结构安全。

（三）消防安全。申请项目设计和施工的技术标准应不低于宿舍建筑设计规划的标准与要求，日常消防管理应符合本市相关要求。

（四）环保卫生。改建后的租赁住房应当具备良好的卫生、通风和采光等居住条件。符合环保、卫生部门的专业要求。

（五）物业规范。改建后的租赁住房应当具备良好物业管理能力，符合我市物业管理的相关规定。

（六）完善配套。申请项目应按照改造建筑面积6%集中设置配套的公共服务设施用房，位置宜在首层。公共服务设施用房具体配置功能由房屋所在区政府统筹。

（七）技术标准。申请项目其他设计、建设和管理要求、最小居住面积应符合国家相关规范及广州市住房租赁标准。

六、工作流程

（一）提交申请。由房屋权利人、承租人或受其委托的实施单位备齐资料向区指定的租赁住房管理部门提出申请：

1. 申请函；
2. 房屋权属证明文件，委托实施的还需提交授权委托书；
3. 项目改造方案，应包括建筑设计方案图、项目运营方案、租赁管理方案；
4. 房屋结构安全证明；
5. 权利人身份证明，委托实施的还需提交委托代理人身份证明；
6. 其他需要提交的材料。

（二）审核认定。由区住房管理部门牵头，原则上至少每月召开一次

会议，根据项目需要组织区建设、规划和自然资源、消防、环保、卫生、供水、供电、燃气等相关部门依职责进行审核，审核合格的经区政府同意出具同意纳入改造租赁住房的认定意见后实施。各区住房管理部门出具的认定意见应与申报材料一并抄报市住房租赁管理联席会议制度办公室备案。

（三）实施验收。实施单位应当按照经审定的改造方案实施。实施后由区住房管理部门牵头，组织相关部门核实改造确按审定方案实施后出具核实意见并抄送市住房租赁管理联席会议制度办公室。市住建部门将房屋租赁情况、改建信息统一纳入“阳光租房”平台，建立项目库统筹监管。

七、惩戒措施。将改造后的租赁住房分割销售转让和抵押的，或者弄虚作假将改造项目用于非租赁住房的，须限期改正，并依法承担相应的法律责任。

八、附则。各区可结合本区的实际情况，制定细化分解工作和有关程序操作细则，落实工作责任，积极推进商业、商务办公用房改建为租赁住房工作落地和实施。

本通知自印发之日起实施，有效期至2021年12月31日。

（文件来源：广州市规划和自然资源局网站）

《东莞市土地1.5级开发操作指引》

（文件来源：东莞市自然资源局网站）

东莞市土地 1.5 级开发操作指引

第一章 总 则

第一条（制定目的和依据）为贯彻落实《中共东莞市委关于以供给侧结构性改革为统领 推动在更高起点上实现更高水平发展的意见》的精神要求，规范有序推进东莞土地 1.5 级开发工作，结合本市实际，制定本指引。

第二条（土地 1.5 级开发定义）本指引所称土地 1.5 级开发是指，为盘活政府预控的储备土地，加快战略地区的土地预热，解决远景规划与近期开发诉求的矛盾，政府将基础设施完备、土地出让较慢、潜在价值较高的地块，短期租赁给承租人进行过渡性开发利用，待片区预热、地价提升后，政府按约定收回土地，并按远景规划实施。

第三条（适用范围）本指引适用于下述区域内的政府储备用地：东莞市南城国际商务区、东莞市滨海湾新区、TOD 站点地区以及其他经市政府认定的区域。

第四条（职责分工）建立东莞市土地 1.5 级开发管理统筹协调机制，由市城乡规划局牵头，成员单位包括市发展和改革局、财政局、国土资源局、环保局、住房和城乡建设局、土地储备中心。各成员单位履行各自职责，建立健全执法合作、信息共享等联动机制，共同负责土地 1.5 级开发项目的审批与管理。

市城乡规划局牵头负责本指引实施的统筹协调，负责审核项目规划准入，办理规划许可手续；

市发展和改革局负责审核项目产业类型准入,办理项目立项手续;

市财政局负责土地租金的复核和项目租金收入的资金监管;

市国土资源局负责审核项目土地准入,办理用地审批手续和用地收回手续;

市环保局负责审核项目环保准入,办理环评许可手续;

市住房和城乡建设局负责审核及办理施工许可手续,负责施工质量、安全监管;

市水务局、消防局、城市综合管理局等相关职能部门按照各自职责,共同做好土地 1.5 级开发的推动和管理工作。

土地储备主体(市级储备土地的主体为市土地储备中心,镇级储备土地的主体为属地镇人民政府、街道办事处、园区管委会,下同)负责土地 1.5 级开发项目的策划、申报,办理土地租赁手续,向承租人移交土地,按履约监管协议书进行监管,以及租赁土地的回收管理。

第二章 准入受理

第五条 (项目准入) 土地 1.5 级开发项目须符合下列条件:

(一)土地 1.5 级开发项目应符合国家、省、市产业政策和规划,鼓励发展提供高品质服务和优质环境、加快高端产业与高层次人才集聚和相关配套服务的项目。

(二)不得违反城市总体规划、镇总体规划确定的“三区四线”;

不得影响所在地区近期建设规划的实施;不得违反城乡规划遥感督察的相关要求;不得违反土地利用总体规划。

(三)租赁的土地必须是手续完善的国有建设用地;权属清晰合法、面积准确、无争议;涉及违法用地的,已依法作出处理。

(四)不得建设居住项目。

(五)项目容积率原则上不得超过 1.0,建筑高度不超过 24 米。

(六)为降低对土地二级开发的影响,控制拆迁成本,建筑形式鼓励采用模块化、装配式等建筑模式,原则上不得修建地下室。

(七)土地租赁期限一般为 8-15 年,最长不得超过 20 年。

(八)不得违反法律法规规定的其他情形。

第六条 (承租人资格)土地 1.5 级开发项目的承租人须是市属国有全资或控股企业。

第七条 (认定流程)资格准入的认定流程和申请材料

(一)认定流程

1、土地储备主体向市城乡规划局提交申请材料。

2、市城乡规划局收到申请材料后,书面征求各部门意见,并组织成员单位召开会议,共同商讨申请项目的准入资格。

3、市城乡规划局整理各成员单位书面意见,报市土地审批委员会审定。

(二)申请资料

1、《东莞市土地 1.5 级开发项目资格准入申请表》。

2、《东莞市土地 1.5 级开发项目申请书》（简称“项目申请书”，具体要求见附件）。

以上申请资料一式七份。

第三章 办理程序

第八条（办理原则）经市政府批复同意准入的土地 1.5 级开发项目，允许通过土地租赁形式，参照一般建设项目的要求办理报建许可手续。

第九条（绿色通道）土地 1.5 级开发项目参照市级重大项目审批“绿色通道”办理。市发改、国土、规划、环保、住建、水务、消防等职能部门在办理项目建设审批手续时，一律采取“并联审批、快审快办、限时办结”的办法，提高速度，压缩时间，支持项目加快前期工作的办理。

第十条（控规流程）属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）凭市政府准入批复和项目申请书，向市城乡规划局提出充实完善项目所在片区控制性详细规划的申请。

（一）已批控规的土地 1.5 级开发项目，补充编制土地 1.5 级开发控制图则，明确管控内容和要求，由市政府授权市城乡规划局审批。

（二）尚未编制控规的土地 1.5 级开发项目，单独编制土地 1.5 级开发控制图则，明确管控内容和要求，经市城乡规划局技术审查并批前公示后，报市规委会控规专业委员会审议，市政府审批。

第十一条（规划条件流程）属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）凭市政府准入批复和项目申请书，允许在控规充实完善阶段，同步向市城乡规划局申请出具建设用地规划条件，作为项目办理前期报建手续的规划依据。控规按程序完善后，再正式办理《建设用地规划批准书》。规划条件和《建设用地规划批准书》须注明“土地 1.5 级开发项目”，经市政府批复同意的结构形式要求应纳入规划条件。

第十二条（国土出租流程）国有土地租赁，根据土地使用性质，公共管理与公共服务用地采用协议方式出租，工业、科研、商业等用地采用招标、拍卖、挂牌的方式出租。

采用协议方式出租的，由土地储备主体直接报请市政府同意后，由土地储备主体和承租人签订土地出租合同，报市国土资源局备案。

采用招拍挂方式出租的，由土地储备主体将申请材料报市国土资源局编制出租宗地的出租方案（讨论稿），提请市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组（下称“工作小组”）集体讨论后，将宗地出租方案和会议纪要送工作小组批准并报市政府同意。招拍挂流程结束后，由土地储备主体和承租人签订土地出租合同，报市国土资源局备案后由土地储备主体发布租赁结果公告。

第十三条（发改立项流程）承租人按规定向市发展和改革局办理项目立项手续。

第十四条 （规划许可流程）土地储备主体或意向承租人凭规划条件，可到市城乡规划局申办“建设工程设计方案”技术审查，参照重大项目办理绿色通道表。在取得立项文件和土地出租合同后，再由承租人正式申办《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。规划许可须注明“土地 1.5 级开发项目，建筑有效期限应与土地租赁期限一致”。

第十五条 （施工许可流程）土地储备主体或意向承租人凭规划条件，可到市住房和城乡建设局申办初步设计审查（大中型建设工程项目）及施工图审查备案手续。在取得《建设用地规划批准书》、土地出租合同并参照重大项目办理质量、安全监督提前介入手续后，可先行开工建设，市住房和城乡建设局负责建设过程质量、安全监管。在取得《建设工程规划许可证》后，再由承租人正式申办《建筑工程施工许可证》。施工许可须注明“土地 1.5 级开发项目”。建设完成后，可按要求办理竣工验收备案手续。

第十六条 各相关职能部门可在本指引的框架流程下另行制定具体的实施细则。

第四章 合同要求

第十七条 （承租人权利）在土地租赁期限内，承租人有权按照土地出租合同约定的规划用地性质、规划要求和其他条件，对租赁土地进行开发、利用和经营，并享有占有、使用和收益的权利。

第十八条（评估确定租金） 国有土地租赁标准应与地价标准相均衡，由土地储备主体委托具备资格的专业机构，按照现行规程、规范的要求进行评估。土地租金的底价或起始价不得低于经容积率、使用年限修正后的基准地价的 70%，由市政府会同相关职能部门综合考虑产业发展导向、公益性要求等因素，最终参考评估结果集体决策确定。

第十九条（租金的支付） 租金的具体支付方式通过租赁合同约定。涉及镇街（园区）的租金收入，由市财政全额分成到相关镇街。

第二十条（土地交付标准） 土地储备主体在交付土地时，宗地必须是手续完善的国有建设用地，权属清晰合法、面积准确、无争议；现状条件应达到三通一平的要求，即通路、通水、通电和场地平整。

第二十一条（期满交回土地） 租赁期限届满，租赁土地由土地储备主体无偿无条件收回，市国土资源局履行收回行政审核职能，土地由承租人移交土地储备主体统一管理。

租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物的使用期限与土地租赁期限相同，期满后承租人须自行拆除并恢复原状，费用由承租人承担，土地出租合同上另有约定的除外。

第二十二条（承租人终止的收回） 承租人有下列情形之一的，土地储备主体应当无偿无条件收回土地：

（一）企业法人依法终止、解散的；

(二) 企业法人依法被吊销营业执照的;

(三) 企业法人或者其他组织资格存续年期届满且不续期, 或者存续年期尚未届满, 但停止使用原租赁的国有土地一年以上的;

(四) 在租赁期内, 承租人主动申请提前解除土地出租合同的。

第二十三条 (提前收回租赁土地的情形) 有下列情形之一的, 土地储备主体有权依照法律规定的程序提前收回:

(一) 承租人不按照土地出租合同约定的用途使用租赁土地或者违法使用租赁土地, 责令限期改正逾期仍不改正的;

(二) 承租人不按照土地出租合同约定的时间开工建设, 责令限期动工逾期仍未动工且无合理解释的;

(三) 因实施城市规划需要的;

(四) 因实施土地供应年度计划需要的;

(五) 因抢险救灾需要的;

(六) 因国家利益、公共利益需要的;

(七) 法律、法规规定的其他情形。

依照前款第(三)、(四)、(六)、(七)项的规定提前收回租赁土地的, 应当提前三个月通知承租人并给予承租人适当补偿, 土地补偿额按照市场评估价确定, 但不得超过剩余租赁期限的租金。

第五章 后续监管

第二十四条 (履约监管协议) 承租人与土地储备主体签订履约监管协议书, 违约责任在履约监管协议书中予以明确。土地储

备主体按照履约监管协议书进行监管,对相关约定未达到协议书要求的,应按履约监管协议书有关要求追究其违约责任。

第二十五条 （土地用途管制） 租赁土地严格实行土地用途管制, 未经批准不得改变用途, 严禁变相开发商品住宅项目。承租人未按照土地出租合同约定的规划用地性质或者规划要求开发、利用、经营土地, 或存在其他违反土地出租合同约定情形的, 土地储备主体应当责令其限期改正; 逾期不改正的, 土地储备主体有权向市国土资源局申请解除土地出租合同, 提前收回租赁土地, 追究承租人违约责任。涉及行政处罚的, 由有关行政主管部门依法给予行政处罚。

第二十六条 （租赁权处置管制） 未经批准不得将土地租赁权向第三方进行转让、抵押、质押、留置、担保或其他处置。凡有上述情况的, 土地储备主体有权解除土地出租合同, 提前收回租赁土地, 报市国土资源局备案, 并追究承租人违约责任。

第二十七条 （建筑使用权管制） 租赁土地上依法建设的建筑物、构筑物可向第三方出租, 但不得销售。土地租赁期满时, 土地承租人必须收回全部建筑物、构筑物使用权, 并确保权属清晰、无争议。凡因地上建筑物、构筑物权属不清晰或存在争议影响交回土地的, 土地储备主体有权向土地承租人追究法律责任。

第二十八条 （期满拆除约定） 租赁期限届满, 承租人拒不按约定方式处置租赁土地上的建筑物、构筑物的, 土地储备主体可以按照约定拆除租赁土地上的建筑物、构筑物并清场, 相关费用由

承租人承担，土地出租合同另有约定的除外。租赁土地上拆除的建筑物、构筑物不予补偿。承租人拒不执行的，由土地储备主体提请民事诉讼申请人民法院强制执行。

第二十九条 （部门监管职责）各相关职能部门按照部门职责进行监管，对违规行为按规定进行查处。

第六章 附则

第三十条 （解释权）本指引由市城乡规划局会同市发展和改革局、市财政局、市国土资源局、市环境保护局、市住房和城乡建设局、市土地储备中心负责解释。

第三十一条 （施行日期）本指引自发布之日起实施，有效期限为 2 年。

【行业动态】

《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》公开征求意见

关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》向社会公开征求意见的通知

为了贯彻落实税收法定原则，提高立法公众参与度，广泛凝聚社会共识，推进科学立法、民主立法、开门立法，我们起草了《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。公众可以在2019年8月15日前，通过以下途径和方式提出意见：

1. 通过中华人民共和国财政部网站（网址是：

<http://www.mof.gov.cn>）首页《财政法规意见征集信息管理系统》（网址是：<http://lisms.mof.gov.cn>）；或者通过国家税务总局网站（网址是：<http://www.chinatax.gov.cn>）首页的意见征集系统提出意见。

2. 通过信函方式将意见寄至：北京市西城区三里河南三巷3号财政部条法司（邮政编码100820）；或者北京市海淀区羊坊店西路5号国家税务总局财产行为税司（邮政编码100038），并在信封上注明“土地增值税法征求意见”字样。

附件：1. 中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）.doc

2. 关于《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》的说明.doc

财政部 国家税务总局

2019年7月16日

7月16日，财政部就《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》向社会公开征求意见，此次为1993年来大陆首次对土地增值税法进行修订，且基于对土地增值税问题的重视，本次并将之前的《土地增值税条例》直接上升为法律。

与《土地增值税条例》相比，《征求意见稿》主要有以下几大修改内容：

1、将集体土地转让首次纳入课税范围。

2015年以来，全国33个试点地区开展了农村土地征收、集建地入市、宅基地制度改革三项改革试点，允许集建地入市和转让，实行与国有建设用地同等入市、同权同价。

2、调整了土地增值税的纳税时点。

尤其对于房地产开发企业，由原来的房地产交易合同7日改为应税行为次月15日前，或达到土增税清算条件后的90日内，此为对房地产开发企业的利好。

3、增加了对国家保障性住房（增值率低于20%）的免税条款，也给了国务院制定其他特殊政策性免税条款的空间。

除此外，土地增值税的计算方式、税率等并未进行调整，仍然延续了30-60%的较高税率。从整体上，本次修订内容更符合大陆目前整个税收环境合规化、合理化的总体方向，也给一直以来遗留的集体土地问题制造了盘活的条件。

附件1

中华人民共和国土地增值税法

（征求意见稿）

第一条 在中华人民共和国境内转移房地产并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税人，应当依照本法的规定缴纳土地增值税。

第二条 本法所称转移房地产，是指下列行为：

（一）转让土地使用权、地上的建筑物及其附着物。

（二）出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土

地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股。

土地承包经营权流转，不征收土地增值税。

第三条 土地增值税按照纳税人转移房地产所取得的增值额和本法第八条规定的税率计算征收。

第四条 纳税人转移房地产所取得的收入减除本法第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

第五条 纳税人转移房地产所取得的收入，包括货币收入、非货币收入。

第六条 计算增值额时准予扣除的项目为：

- （一）取得土地使用权所支付的金额；
- （二）开发土地的成本、费用；
- （三）新建房及配套设施的成本、费用或者旧房及建筑物的评估价格；
- （四）与转移房地产有关的税金；
- （五）国务院规定的其他扣除项目。

第七条 本法规定的收入、扣除项目的具体范围、具体标准由国务院确定。

第八条 土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。

增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。

增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。

增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

第九条 纳税人有下列情形之一的，依法核定成交价格、扣除金额：

- （一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；

(二) 提供扣除项目金额不实的;

(三) 转让房地产的成交价格明显偏低, 又无正当理由的。

第十条 出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物, 或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股, 扣除项目金额无法确定的, 可按照转移房地产收入的一定比例征收土地增值税。具体征收办法由省、自治区、直辖市人民政府提出, 报同级人民代表大会常务委员会决定。

第十一条 下列情形, 可减征或免征土地增值税:

(一) 纳税人建造保障性住房出售, 增值额未超过扣除项目金额20%的, 免征土地增值税;

(二) 因国家建设需要依法征收、收回的房地产, 免征土地增值税;

(三) 国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定其他减征或免征土地增值税情形, 并报全国人民代表大会常务委员会备案。

第十二条 省、自治区、直辖市人民政府可以决定对下列情形减征或者免征土地增值税, 并报同级人民代表大会常务委员会备案:

(一) 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额20%的;

(二) 房地产市场较不发达、地价水平较低地区的纳税人出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物, 或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股的。

第十三条 土地增值税纳税义务发生时间为房地产转移合同签订之日。

第十四条 纳税人应当向房地产所在地主管税务机关申报纳税。

第十五条 房地产开发项目土地增值税实行先预缴后清算的办法。从事房地产开发的纳税人应当自纳税义务发生月份终了之日起15日内, 向税

务机关报送预缴土地增值税纳税申报表，预缴税款。

从事房地产开发的纳税人应当自达到以下房地产清算条件起90日内，向税务机关报送土地增值税纳税申报表，自行完成清算，结清应缴税款或向税务机关申请退税：

（一）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；

（二）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；

（三）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；

（四）直接转让土地使用权的；

（五）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；

（六）国务院确定的其他情形。

第十六条 非从事房地产开发的纳税人应当自房地产转移合同签订之日起30日内办理纳税申报并缴纳税款。

第十七条 税务机关应当与相关部门建立土地增值税涉税信息共享机制和工作配合机制。各级地方人民政府自然资源、住房建设、规划等有关行政主管部门应当向税务机关提供房地产权属登记、转移、规划等信息，协助税务机关依法征收土地增值税。

第十八条 纳税人未按照本法缴纳土地增值税的，不动产登记机构不予办理有关权属登记。

第十九条 土地增值税的征收管理，依据本法及《中华人民共和国税收征收管理法》的规定执行。

第二十条 土地增值税预征清算等办法，由国务院税务主管部门会同有关部门制定。各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地实际提出具体办法，并报同级人民代表大会常务委员会决定。

第二十一条 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

第二十二条 本法自 年 月 日起施行。1993年12月13日国务院公布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例》同时废止。

《深圳市海绵城市规划要点和审查细则（2019年修订版）》 发布

来源：深圳市规划和自然资源局 日期： 2019-07-02

通过汲取我市海绵城市试点建设经验，参考和吸收行业主管部门出台的海绵相关技术标准，结合《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案（优化）》成果，我局组织修订完成了《深圳市海绵城市规划要点和审查细则（2019年修订版）》。细则修订成果在原版本基础上细化优化了建设项目管控指标；同时对接“深圳90”行政审批改革要求，更新优化了规划和自然资源部门关于建设项目的管控流程和管控要求。

细则修订成果已经市政府同意，并于2019年4月印发。

附件：《深圳市海绵城市规划要点和审查细则（2019年修订版）》

深圳市规划和自然资源局

2019年7月2日

《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案（优化）》发布

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2019-07-02

我市于2016年成为国家第二批海绵城市试点城市之一。为构建我市海绵城市建设的顶层设计，我局（原市规划国土委，以下统称为我局）组织开展了《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》（以下简称“海绵专规”）编制工作，成果于2016年底获市政府批准并正式印发。规划成果有效指导了我市海绵城市建设的展开，并得到了国家相关部委的肯定。

随着海绵城市规划建设工作的快速推进，国家部委对海绵城市规划的认识和要求不断提高。2017年住房建设部组织专家在珠海召开了“广东省海绵规划编制辅导会”，对我市海绵专规提出进一步优化提升的要求；并于2018年1月印发《关于做好第二批国家海绵城市建设试点工作专项督导意见整改的通知》（以下简称《通知》），要求我市根据住建部专家意见，对全市海绵城市专项规划进行整改优化。

基于以上背景，我局组织开展了《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案（优化）》（以下简称《规划优化》）编制工作。规划优化工作结合《通知》及专家意见、对标“关于做好海绵城市建设顶层设计的若干思考”等文件要求、汲取我市试点建设经验，对接“深圳90”行政审批改革相关事项，重点针对水生态、水安全、水环境、水资源等方面的目标指标、实施策略、设施布局等内容进行了局部优化提升，对规划建设管控流程和指标进行了优化，以进一步增强规划的实施指导性。规划优化成果已经市政府同意，并于2019年4月印发。

http://pnr.sz.gov.cn/xxgk/gggs/201907/t20190702_484518.html

附件：《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》（优化）文本

《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》（优化）图集

深圳市规划和自然资源局

2019年7月2日

深圳市住房和建设局公开征求《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》意见

来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2019-07-04

为切实规范住房租赁市场，促进我市住房租赁市场平稳健康发展，实现“稳租金、稳预期”，根据有关法律法规及规章，市住房建设局组织起草了《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（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《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》（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7月14日前，通过以下三种方式提出意见：

（一）通过深圳市住房和建设局门户网站（<http://zjj.sz.gov.cn>）“互动交流-民意征集-征集主题”栏目在线提交意见。

（二）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区振华路8号设计大厦401室（邮编：518031），请在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

（三）通过电子邮件方式将意见发送至：fdcyc@zjj.sz.gov.cn。

附件：1. 关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）

2. 《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》起草说明

深圳市住房和建设局

2019年7月4日

附件1

关于规范住房租赁市场 稳定住房租赁价格的意见 (征求意见稿)

为贯彻落实党的十九大精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，突出租赁住房民生属性，促进住房租赁市场平稳健康发展，实现“稳租金、稳预期”发展目标，现提出如下意见：

一、多渠道增加租赁住房供应

结合我市未来住房需求，编制深圳市住房发展规划，合理确定商品住房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房供应规模，力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套。

加大新增建设力度，多渠道筹集租赁住房。提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例；新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于30%；新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于50%；产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，新增增加部分主要用于建设租赁住房、公共租赁住房。探索利用市场机制，通过政府补贴、购买服务等方式，增加租赁住房供应；发挥规模化、专业化住房租赁企业的引领和带头作用，鼓励有资金实力、信用良好的相关企业或机构开展自持住房租赁经营，允许非房地产企业依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变的前提下，用于建设公共租赁住房；推进利用老旧

小区和城中村改造用地、已批未建用地、征地返还用地等存量用地开发建设租赁住房。

盘活存量住房，增加租赁住房供应。支持企事业单位利用符合规定的自有住房、配套宿舍筹集租赁住房；支持住房租赁企业、集体经济组织和原村民通过城中村综合整治和改造提供租赁住房；探索盘活各类空置住房用于增加租赁住房供应的措施。

租赁住房应当满足消防、质量等安全要求和相关设计规范、标准。经改造或重新装修的租赁住房，须经第三方机构检测符合室内空气质量标准后，方可对外出租。

二、规范住房租赁市场行为

建立住房租赁行业主体备案制度，明确住房租赁企业备案条件和流程，从事住房租赁业务的商事主体应当自本意见实施或领取营业执照起30日内申请办理备案手续。

全面实施住房租赁合同信息采集、登记或备案制度，推行租赁合同网签。制定全市统一的住房租赁合同示范文本，租赁双方应当在合同期限内严格履行合同约定；出租人不得单方面提高租金，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费；承租人应当按照合同约定的内容和要求合理使用住房和室内设施，并按时支付租金。

坚决贯彻落实稳租金调控目标，建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度。强化规模化、专业化住房租赁企业在稳定住房租赁价格方面的示范作用，引导企业出租住房的租金不高于租金指导价格。发挥政策传导效应，加快推进“控涨幅、稳租期”为特征的商品房租赁试点工作。

对住房租赁企业向个人出租住房，并在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，且租金不高于租金

指导价格的，适当降低增值税征收率；对个人在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，且租金不高于租金指导价格的，采取综合征收方式征税，2023年底前，综合征收率为0%。2019年9月30日起，个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，或租金高于租金指导价格的，按现行规定收税，并依法追溯以往应缴税款。

加强租赁企业、中介机构和个人交易信息及交易行为的监管，建立住房租赁诚信监管体系，将租赁企业、中介机构和个人的不良信用信息予以记录，并按规定纳入信用信息共享平台，及时向社会公示。实行租赁住房管理“黑名单”制度，被相关主管部门认定不符合安全标准的租赁住房不得出租。

完善住房网格化管理机制，充分发挥街道、社区等基层组织及网格员的作用，实现住房租赁管理与人口管理、社会综合治理的有机联动。

三、规范城中村规模化改造和租赁经营行为

落实《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》，编制城中村综合整治年度实施计划，规范引导各区在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系；加强政府对城中村规模化改造的指导，合理设置租赁企业准入门槛，通过“政府、集体经济组织、租赁企业”合作方式和规划统筹、计划引导、价格指导等手段，有序推进城中村规模化改造；明确城中村规模化改造的规划、开工、竣工、消防等要求和流程，确保城中村规模化改造工程符合安全、环保、卫生标准；加大城中村综合整治财政补贴力度，不断完善城中村基础设施和基本公共服务设施；引导租赁企业按照承租人的消费结构和支付能力，供应适宜的租赁房源，通过规模化、标准化经营降低改造和运

营成本，提高服务水平。

进驻城中村开展规模化改造的，租赁企业应当直接与集体经济组织或其成员签订协议，应当给予原承租人3个月以上搬离期限，不得通过提高租金等方式诱导集体经济组织或其成员提前解除租赁合同、驱赶承租人。改造后出租的，租赁企业应当优先满足原承租人的租赁需求，并参照租金指导价格合理定价，严格执行政府制定的用水用电价格。

四、发挥住房租赁交易服务平台作用

加快完善住房租赁交易服务平台的功能，实现租赁房源全覆盖、租赁环节全打通、公共服务全纳入。

通过住房租赁交易服务平台，实现找房、看房、选房、签约、备案及租金、水电等费用缴纳，实现虚假房源认定，提供居住证办理、积分入学、积分入户、住房公积金提取、住房租赁补贴、税收优惠、租赁咨询等一站式公共服务。个人向政府有关部门申请租房补贴等住房优惠政策的，须已在政府住房租赁交易服务平台上完成信息采集、登记或备案。

加强住房租赁信息化建设，通过住房租赁交易服务平台与政府相关部门、相关市场主体的业务系统互联互通，实现数据共享、房源核验、实人认证、交易统计、市场监测、投诉处理等功能，并建立全市住房租赁相关信息在住房租赁交易服务平台同步发布的长效机制。

五、加大住房租赁政策支持力度

加快房屋租赁法制建设，修订完善《深圳市出租屋管理若干规定》和《深圳市房地产市场监管办法》，启动房屋租赁市场管理立法工作，将各类房屋租赁市场运行和管理纳入法治化轨道。

完善商品住房用地供应方式，可以采取“限地价、竞地价、竞人才住房或公共租赁住房面积”、“限地价、竞地价、竞自持租赁住房面积”等

出让方式；完善租赁住房用地供应方式，可以采取招标、拍卖、挂牌等方式出让，可将住房租赁价格作为出让前置条件，租赁住房用地出让价款可按规定分期或分年收取。

进一步完善住房租赁税收政策，将现行企业向个人出租住房减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化规模化住房租赁企业出租住房；进一步优化纳税服务，提高办税效率，全面落实与住房租赁、房屋租赁经营有关的各项税收优惠政策。

加大住房租赁市场金融支持，支持向新建租赁住房发放开发建设贷款；支持向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款；支持企业发行租赁住房专项债券等公司信用类债券用于租赁住房建设和自持经营；支持保险资金参与租赁住房建设；支持商业银行、金融租赁公司发行住房租赁专项金融债券。

六、加强住房租赁市场秩序整顿

加强住房租赁市场秩序整治，结合“扫黑除恶”专项行动，严厉打击合同欺诈、霸王条款、哄抬租金、克扣押金、打隔断群租、欺行霸市、暴力驱逐承租人等违法违规行为；对未按规定备案和公示相关信息、发布虚假房源和虚假广告的租赁企业、中介机构和个人，依法依规严厉处罚并公开曝光，并将违法违规信息纳入信用信息共享平台。

严禁中介机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务；住房租赁消费贷款额度不高于租赁合同金额，贷款期限不长于租赁合同约定的租期，贷款资金只能划入住房承租人账户，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同；严禁发放长期、大额个人住房租赁消费贷款；贷款机构须加强住房租赁消费贷款用途和风险监控，防范资金挪用、侵占、盲目加杠杆风险。对收集散户房源对

外出租（轻资产运营）的住房租赁企业，银行不予发放贷款，不得通过信托通道、金融工具等进行融资加杠杆。

鼓励承租人和社会各界运用“12345”热线及其它方式投诉、举报租赁企业、中介机构和个人的违法违规行为；发挥市消费者委员会、住房租赁行业组织等保障消费者合法权益、规范行业行为的积极作用；对有关机构和个人利用自媒体公众号等网络媒体捏造夸大事实、炒作租金上涨、散布虚假信息等造成社会不良影响的行为，依法依规严厉打击。

《深圳市建设工程防水技术标准》修订发布

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建设工程防水技术标准》的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-07-10

深建标〔2019〕7号

各有关单位：

为规范我市建筑防水工程的设计、施工及验收工作，提高建筑防水工程质量，根据《深圳市建设工程质量管理条例》及相关法律法规和标准的规定，结合我市实际，市住房建设局组织修订完成了《深圳市建设工程防水技术标准》（深圳市工程建设标准，编号为SJG19—2019），现予印发，自2019年9月1日起施行。

附件：《深圳市建设工程防水技术标准》（SJG19—2019）

http://zjj.sz.gov.cn/csml/bgs/xxgk/tzgg_1/201907/t20190719_18067221.htm

深圳市住房和建设局

2019年7月10日

深圳市住房和建设局关于执行《绿色建筑评价标准》有关事项的通知

深圳市住房和建设局关于执行《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）
有关事项的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-07-17

前海管理局，各区(新区)住房建设局、深汕特别合作区住房和水务局，各建设、设计、施工、施工图审查单位，各有关单位：

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）已发布（以下简称“新国标”），将于2019年8月1日起实施。现将有关事项通知如下：

一、2019年8月1日以后取得方案设计核查意见书或办理建设工程规划许可证的新建民用建筑项目，拟申报国家绿色建筑评价标识的，应当按照“新国标”进行申报，评价机构应当按照“新国标”要求受理。

鼓励其他项目按照“新国标”申报绿色建筑标识评价。

二、为确保新建项目符合新国标要求，项目单位应当从规划、设计、施工到运行，做好全生命周期的质量管控，应自行开展或委托具有相应技术能力的专业机构进行预评价。

三、新国标在评价内容上有较大变化，请各单位组织开展新国标的业务培训，准确理解新国标内容，全面提升业务人员专业水平。

四、依据《深圳市绿色建筑促进办法》、《深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会 深圳市发展和改革委员会关于印发〈关于提升建设工程质量水平打造城市建设精品的若干措施〉的通知》、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市绿色建筑量质齐升三年行动方案(2018-2020)〉的通知》及其他法规、规章及规范性文件规定，或者依据规划许可要求必须达到高于国家或深圳市绿色建筑最低等级要求的项目，须经过评

价机构组织评价确认等级后，方可判定达到相应等级要求。

特此通知。

联系人：张成绪，电话：83786656；梁保仓，电话:83788612

深圳市住房和建设局

2019年7月17日

《深圳市2019年度城市更新和土地整备计划》发布

来源：深圳市规划和自然资源局 日期： 2019-07-24

各区政府（新区管委会）、前海管理局、深汕特别合作区、市直各有关单位：

《深圳市2019年度城市更新和土地整备计划》经市政府六届一百七十四次常务会议审议同意，现予以印发。

特此通知。

市规划和自然资源局

2019年7月24日

【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