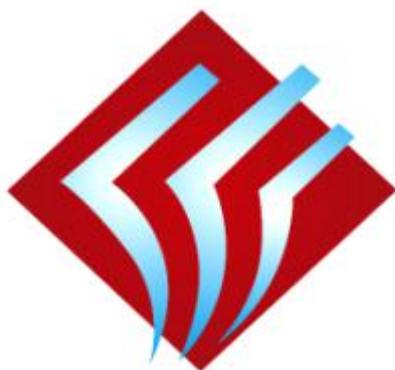


2019年8月刊/总第17期



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】	4
一、《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）》	4
二、《东莞市战略性新兴产业建设土地使用权带设计方案出让实施办法（试行）》	25
三、《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》	29
四、《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》	32
五、《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》	34
六、《深圳经济特区物业管理条例》	40
【行业动态】	85
一、《自然资源部关于规范临时用地管理的通知（征求意见稿）》	85
二、《深圳市龙华区棚户区改造项目实施细则（试行）》（征求意见稿）	89
三、《光明区政策性产业用房管理暂行办法（征求意见稿）》	115
四、《保障农民工工资支付条例（草案征求意见稿）》	126
【本委动态】	140
一、杨林律师受深圳市律师协会邀请就“房地产、建设工程法律服务技能”专题开展巡回讲座	140

二、夏世友律师应邀到中国华西“创维华南总部工程项目部”作“建设工程法律风险防范实务”专题讲座.....	140
三、杨林律师受邀参加第4届中国·深圳城市更新展“十年更新，共筑未来”主题论坛.....	141
四、董云建律师应邀为龙华区小散工程执法人员开展法制培训讲座.....	142
【本委简介】	143

【新规速递】

一、《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）》

第一章 总则

第一条 为妥善处理宝安区历史遗留违法建筑（以下简称历史违建），保障城市规划实施，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，根据《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（深圳市人民政府令第 312 号，以下简称《处理办法》），结合我区实际情况，制定本细则。

第二条 历史违建处理，本着“尊重历史、实事求是，先内后外、务实高效，先易后难、稳步推进”的原则，简化行政办事程序，提高全区处理历史违建的工作效率。

第三条 本细则适用于宝安区行政辖区范围内农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公配类历史违建）的处理确认。

申报时尚未竣工的历史违建，按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）施行时的状态封顶后依照本细则处理。存在下列情形的，不纳入本细则处理范围：

- （一）2009 年 6 月 2 日以后新建、加建、改建、扩建的；
- （二）住宅类等农村城市化历史遗留违法建筑；

- (三) 属于房地产登记历史遗留问题；
- (四) 涉及军队房产的；
- (五) 已出让国有土地的权属人违反城乡规划法律法规建设的；
- (六) 涉嫌违法的临时建筑。

第二章 组织架构

第四条 区人民政府负责全区历史违建处理的统一组织和协调。

第五条 宝安区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（以下简称区领导小组）负责统筹推进全区农村城市化历史遗留违法建筑处理工作；负责统一处理标准及处理程序；负责统筹协调全区违法建筑安全纳管工作；负责研究解决处理过程中的重大疑难问题。

第六条 宝安区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室（以下简称区查违办）负责领导小组的日常事务性工作；负责历史遗留产业类和公共配套类违法建筑分类审查、处理确认及简易处理；负责组织开展历史违建处理的宣传、培训等工作，统筹历史违建处理经费申请；负责指导、督促、检查各街道办、功能服务组及区相关部门开展历史违建处理工作；负责领导小组交办的其他工作。

第七条 区领导小组办公室下设规划国土审查组、房屋检测鉴定备案组、消防审验备案组三个功能服务组，分别由区规划国土、房屋质量安全、消防监管行政主管部门指定专人组成。

规划国土审查组负责历史违建的规划土地审查，并以规划和自然资源部门名义出具审查意见；负责指导、监督各街道办开展辖区地质

灾害安全隐患排查和治理工作；负责出具宗地图；负责区领导小组及其办公室交办的其他工作。

房屋检测鉴定备案组负责组织制定全区历史违建房屋质量检测鉴定备案工作指引，指导、监督质量检测鉴定单位开展历史违建安全鉴定工作，并以区主管部门名义对房屋安全鉴定合格报告的历史违建进行备案；负责配合区领导小组办公室对历史违建质量安全提出审查意见；负责区领导小组及其办公室交办的其他工作。

消防审验备案组负责组织制定全区历史违建消防验收或备案工作指引，指导、监督消防安全评价机构开展历史违建消防安全评价工作，并以区主管部门名义对消防安全评价结果合格的历史违建办理消防验收或备案手续；负责配合区领导小组办公室对历史违建消防安全提出审查意见；负责区领导小组及其办公室交办的其他工作。

第八条 各街道办事处相应设立处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑领导小组（以下简称街道领导小组），成员由街道相关职能部门派出人员组成，负责统筹开展辖区内历史违建处理工作，研究、解决辖区范围内重大疑难问题；审议历史违建处理申请，提出初审意见；统筹开展地质灾害易发区范围内历史违建排查、调查及评估工作；负责区领导小组及其办公室交办的其他事项。

街道领导小组下设办公室（以下简称街道处理办），负责街道领导小组的日常事务性工作；负责辖区范围内历史违建处理初审的具体工作，包括受理历史违建申请、受理补申报、资料核查、权属调查及分宗定界、组织公示等；负责根据会议审议结果，送达相关处理文书；

负责辖区范围内历史违建处理的宣传、动员，指导历史违建当事人申请处理；负责上级部门交办的其他工作。

第九条 区土地规划监察局负责对辖区范围内历史违建依法作出行政处罚，依法组织行政处罚的执行或者申请人民法院执行。

区财政局负责保障历史违建处理所需经费，确保处理工作顺利开展。

区集体资产管理局负责对原村集体经济组织继受单位进行认定；负责监督、指导原村集体经济组织继受单位出具承诺书；负责指导、协调和联系各街道办、股份合作公司涉及集体资产管理方面的工作。

区城市更新和土地整备局负责对申报城市更新计划范围内或土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）项目范围内的历史违建简易处理提出审查意见，及时函告区查违办。

区发展改革局、区工业和信息化局、市生态环境局宝安管理局根据自身职权，分别对位于基本生态控制线内且建设时间在 2005 年 11 月 1 日后的历史违建处理申请，提出处理意见。

区公安分局负责加强对暴力抗法的打击力度，配合街道办事处对当事人信息变更资料的真实性进行核实，协助提供华侨、港澳台居民身份认定的资料。

区供水、供电、供气单位负责协助街道处理办开展历史违建建设时间核查。

市不动产登记中心宝安登记所负责对已取得《处理证明书》的历史违建办理国有建设用地使用权及房屋所有权初始登记。

市地籍测绘大队第二中队负责指导监督测绘机构开展历史违建测绘工作；负责对街道处理办报送的测绘成果进行审查，并出具审查意见书。

社区工作站负责协助配合街道处理办开展历史违建处理确认、安全纳管等工作。

原农村集体经济组织继受单位要积极配合开展历史违建处理确认工作，积极主动申请处理，带动和鼓励其他历史违建当事人或者管理人申报处理。

第三章 安全纳管

第十条 安全纳管是指为消除安全隐患，改善生产和生活环境，对历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等进行排查、整改和日常监管的活动。符合安全纳管要求的方可临时使用。

第十一条 房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查可以委托第三方机构开展。地质灾害排查或者调查机构应当具备地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工或者监理资质。

街道办事处根据区住房建设局、市规划和自然资源局宝安管理局等部门开展的历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查结果，逐栋（处）建立排查档案，并做好安全纳管信息系统信息录入工作。

第十二条 历史违建存在房屋结构、消防安全隐患的，街道办事处应当责令历史违建当事人限期整改，整改涉及房屋安全鉴定、消防安全评价的，按照本实施细则第三十六条、第三十七条、第三十八条

规定执行。

街道办事处应当根据市、区违法建筑安全纳管有关规定,按照“谁引发、谁治理”的原则,对历史违建安全纳管制定计划,分期分批分类进行整治。对于行为人引发的,街道办事处应当责令相关责任人采取有效防治措施;无法确定引发原因的街道办事处应当及时采取有效的防治措施。

属于位于山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等与地质作用有关的灾害危险区,又不能整改消除的,应当依法予以拆除。

第十三条 历史违建无法满足房屋安全使用要求的,不得进行出租、经营性等活动,街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房建设、消防监管、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门应予以重点监管。

第十四条 历史违建安全隐患排查所需经费纳入财政预算予以保障。

历史违建安全纳管情况纳入区查处违法用地和违法建筑工作共同责任考核内容。

第四章 办理程序

第一节 申请

第十五条 历史违建当事人或管理人向属地街道办事处申请处理历史违建,并提供下列资料:

(一) 深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查申报受理回执原

件；

(二) 《历史违建处理申请书》或《历史遗留违法建筑简易处理申请书》；

(三) 身份证明资料；

(四) 《历史违建建设时间证明书》原件；

(五) 街道处理办认为应当提交的其他文件。

两个以上历史违建当事人共同申报的，应当提交《多人共同申报的承诺书》；涉及历史违建申报当事人信息变更的，应当提交《历史违建申报当事人信息变更表》及相关证明材料；涉及历史违建申报用途变更的，应当提交《历史违建申报用途变更表》及相关证明材料。

有下列资料的，申请时应当一并提交复印件（查验原件）：

(一) 房屋所有权证；

(二) 国有或者集体土地使用证；

(三) 原县、镇政府颁发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；

(四) 建筑物竣工验收报告；

(五) 人民法院、仲裁机构有权属认定内容的生效法律文书；

(六) 人民法院相关执行文书、拍卖等买受成交文书；

(七) 建筑物《用地测点报告》或规划国土部门认可的其他测绘报告；

(八) 消防验收或者备案证书；

(九) 房屋质量检测鉴定备案证明；

(十) 《复工通知书》；

(十一) 《深圳市宝安区历史遗留生产经营性违法建筑申报收件回执》；

(十二) 《申报人与原农村集体经济组织继受单位出具的承诺书》(以下简称《承诺书》)原件；

(十三) 其他批准文件。

第十六条 有下列情形之一的，申请人可变更申报当事人：

(一) 人民法院或者仲裁机构判决、仲裁等原因变更历史违建当事人的，应当提交生效的判决文书或者裁判文书；

(二) 因继承需要变更历史违建当事人的，应当提交涉及被继承人的死亡证明文件和涉及继承的公证法律文书，如无公证法律文书的，需提供公安机关或社区等基层组织出具的亲属关系证明以及法定继承人共同签名认可的遗嘱等遗产分配文件；

(三) 离婚分割房产，变更历史违建当事人的，应提交双方离婚证，或者生效的人民法院离婚判决书或调解书，同时提交具有法律效力的离婚协议书等涉及财产分割的证明材料；

(四) 国有资产被他人冒认申报的，出具由国有资产管理部门出具的权属证明文件、原农村集体经济组织继受单位出具的历史违建当事人情况证明函；

(五) 2009年普查申报时由于历史违建当事人不能明确，由股份公司或者社区工作站代为申报且历史违建普查系统中对代为申报情况有明确备注的，提交重新由当事人签字、股份公司、社区工作站、

街道办事处申报受理机构盖章的普查申报表，相关普查申报表应当和原普查申报表同步归档；

（六）原申报历史违建的企业因破产等原因主体资格灭失且原企业已经注销登记的，提交经人民法院批准的破产财产分配方案等生效法律文书和继受相关历史违建的企业工商营业执照复印件、企业法人代表身份证明文件；

（七）原申报当事人普查申报历史违建时使用的户口及身份注册信息已经注销，当前使用其他户口及身份注册信息的，应当提交公安机关注销原户口及身份注册信息的证明文件和目前使用的有效身份证明文件；

（八）原申报当事人属企业变更名称的，应提交当前营业执照及企业名称变更的相关证明材料；

（九）原普查申报表当事人姓名或者身份证号码仅有一项填报错误，或确属系统录入错误的，应以原普查档案中当事人身份证明资料或原普查申报表为准；

（十）公共配套类历史违建更名至原农村集体经济组织继受单位、市、区政府或者其指定机构的；

（十一）确因申报错误，经原农村集体经济组织与申报人共同确认，产业类历史违建更名或增加原农村集体经济组织继受单位为当事人的；

（十二）原行政村历史违建更名至自然村的，或者原自然村历史违建更名至行政村的；

(十三) 原行政村历史违建增加原自然村为多个当事人之一的，或者原自然村历史违建增加原行政村为多个当事人之一的；

(十四) 依法依规可以确认的其他情形。

第十七条 街道处理办在收齐申请材料后，符合受理条件的，开具收文回执；因资料不全不予收文或不符合法定形式的，应当一次性告知历史违建申请人须补齐的资料。

第二节 街道办初审

第十八条 街道处理办受理申请后，开展资料核查及权属调查工作时，可根据申请资料的来源等情况，向各相关部门、机构发出《初审协助核查函》，对历史违建申请人提交的申请资料进行核实。

第十九条 历史违建申请人应当与历史违建所在原农村集体经济组织继受单位出具《承诺书》，承诺同意征地或者转地并且不再需要政府支付征转地补偿款、与历史违建有关的经济利益关系已自行理清、自行承担相关法律责任等。《承诺书》出具程序如下：

(一) 历史违建属原农村集体经济组织继受单位所有并在原行政范围内的，由所在原农村集体经济组织继受单位召开董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称三会）表决同意后，历史违建所在原农村集体经济组织继受单位出具《承诺书》。

(二) 历史违建属市、区政府或者其指定机构所有，或者上述主体与历史违建所在原农村集体经济组织继受单位共有，且已与原农村集体经济组织继受单位理顺土地补偿事宜的，由所在原农村集体经济组织继受单位召开三会表决同意后，历史违建当事人和所在原农村集

体经济组织继受单位共同出具《承诺书》。

（三）历史违建属个人或其他企业所有，或者上述主体与原农村集体经济组织继受单位共有的，由所在原农村集体经济组织继受单位召开股东代表大会表决同意后，历史违建当事人和所在原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》。

历史违建属市、区重点发展产业的，经区领导小组联席会议审议同意后，可参照本条第一款第二项的规定，由历史违建当事人和原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》，并就出具《承诺书》的法律后果由其自行承担作出《情况说明》。

第二十条 街道处理办初步审定权属后，委托测量单位做好地界点测量及房屋面积查丈的准备工作。

测量单位由各街道办事处通过公开招标的方式选定。

第二十一条 街道处理办会同历史违建所属社区工作站、原农村集体经济组织，通知申请人及其相邻业主、测量单位按约定时间到现场共同指界，现场测量。

相邻业主无法联系、拒绝参加、未按时参加或者虽参加但拒绝签字确认的，街道处理办应在公示中对相关情况进行说明，相邻业主未提出异议的不影响后续处理工作。

第二十二条 街道处理办应当开展历史违建建筑用途核查。建筑用途核查由街道处理办和历史违建申请人共同依据建筑物的现状用途进行核实确认。建筑现状用途可以结合房屋租赁合同、工商营业执照、现场调查等情况综合确定。历史违建存在两种以上用途的，应分

别标注其用途和建筑面积。

历史违建原申报建筑用途与现状建筑用途不一致，且原申报建筑用途与现状建筑用途均符合本细则第三条适用范围的，历史违建当事人可申请按现状用途变更建筑用途信息。

第二十三条 同一申请人、土地用途相同并集中成片的历史违建分宗定界时原则上应划为一宗。

工业区、仓储区和学校等功能区中配套建设小型商业、宿舍、门卫室、食堂、管理、文化娱乐、水电等配套设施的，原则上与主体功能建筑划为同一宗地进行处理。

第二十四条 产业类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于**40%**；公配类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于**20%**。

第二十五条 测量单位在现场指界后，**10**日内出具测量报告及房屋面积查丈报告。

第二十六条 街道处理办应当在收到测量单位出具的测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据后**3**个工作日内报送市地籍测绘大队第二中队（或委托测量单位报送市地籍测绘大队第二中队）进行审查，市地籍测绘大队第二中队**8**个工作日内完成审查，并出具审查意见。

第二十七条 测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据通过审查后，街道处理办应当在**3**个工作日内发送规划国土审查组进行规划土地审查并提供下列材料：

（一）征询意见函；

- (二) 审查意见表；
- (三) 测量报告；
- (四) 房屋面积查丈报告；
- (五) 权属调查及分宗定界表；
- (六) 项目用地内测量相关电子数据。

第二十八条 规划国土审查组应当在 15 个工作日内出具规划土地审查意见书（涉及转商品性地价评估情况的不计入办理时限）。主要核查历史违建是否存在下列情形：

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

本细则所称已完成征转地补偿手续的国有土地是指国土部门与原农村集体经济组织继受单位已签订《征地（补偿）协议书》、《转地（补偿）协议书》等并履行补偿支付手续的用地。

属简易处理的历史违建，只需核查第一款第一项内容。

第二十九条 规划土地审查意见书应明确是否予以规划现状确认。不予规划现状确认的，规划土地审查意见书应载明影响的规划名

称及其批准时间；予以规划现状确认的，规划土地审查意见书应载明下列内容：

（一）建筑物用地范围、建筑覆盖率；

（二）土地使用年限；

（三）应当补缴地价金额；

（四）涉及占用农用地、未利用地的，注明处理确认须先行补办农用地、未利用地转用手续；涉及占用基本生态控制线的，予以注明；涉及非农建设用地红线、已落地非农建设用地、征地返还地范围的，予以注明。

第三十条 街道处理办应当开展历史违建建设时间核查。核查建设时间（含加建、改建、扩建时间）可以结合地形图、航拍资料、卫星资料、房屋编码信息、最早水电开通证明文件、历史违建所属社区工作站和原农村集体经济组织继受单位证明等情况综合确定。有航拍资料、卫星资料的，应当以航拍资料、卫星资料作为历史违建建设时间核查的主要依据。

第三十一条 街道处理办应当开展历史违建是否位于地质灾害易发区、是否占用河道堤防范围、是否属于地质灾害未消除或者未采取有效防灾措施核查。对于地质灾害未消除或者未采取有效防治措施以及占用河道堤防的历史违建不予通过初审。地质灾害易发区范围、河道堤防范围以市主管部门下发到历史违建处理系统的图件为依据。

街道城建部门应对位于地质灾害易发区内的历史违建进行地质灾害安全隐患排查并组织采取有效防治措施。

第三十二条 经审查确认，不涉及本细则第二十八条所列情形的，街道处理办将《权属调查及分宗定界表》在历史违建显著位置、所在社区公告栏张贴，并在街道政务网站上公示 10 日。

《权属调查及分宗定界表》由历史违建当事人签字、相邻业主签字认可，并由历史违建所属原农村集体经济组织签章确认。

第三十三条 街道处理办汇总资料审查、权属调查、分宗定界等情况后，报街道领导小组审议。

本细则施行前，街道办事处已按照本市相关规定对申请资料进行核查、公示，历史违建当事人身份、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途均已明确的，不再重复进行核查；有不明确的，按照本细则相关程序进行处理。

第三十四条 街道领导小组审议后，街道处理办按下列规定处理：

（一）认定历史违建属于地质灾害未消除或者未采取有效防灾措施以及占用河道堤防的，制作《历史违建处理答复书（安全影响暂停处理）》，并送达当事人。

（二）因建设时间无法核实或因当事人原因无法完成权属调查和分宗定界及公示等初审工作，或在权属调查和分宗定界过程中存在异议且未能在公示期内妥善处理异议，制作《历史违建处理答复书（无法初审暂停处理）》，并送达当事人。待当事人完善初审内容后，再申请办理后续处理程序。

（三）依照本细则第三条规定不属本次处理范围的历史违建，制作《历史违建初审意见表》，在“资料核查情况”“拟处理意见”一

栏中说明理由和依据，将《历史违建初审意见表》加盖街道办事处公章后移交区查违办。

（四）通过审议的历史违建申请，由街道处理办填写《初审资料移交清单（移送处理类）》后，以街道办事处名义移交区查违办。属简易处理的历史违建，由街道处理办通知当事人提交《承诺书》。其它历史违建经规划土地审查确认，不涉及本细则第二十八条所列情形、不涉及占用农用地或未利用地、不涉及占用基本生态控制线的，街道处理办应当在5个工作日内向申请人出具《历史违建办理消防评价手续告知书》和《历史违建办理房屋鉴定手续告知书》，并通知当事人提交《承诺书》。

第三节 综合审查

第三十五条 区查违办收到街道处理办移送的材料后，经审查材料不齐全的，应当在3个工作日内一次性告知街道处理办需要补充的材料，并将相关资料退回街道处理办；经审查材料齐全的，应当设立卷宗，开展综合审查。

（一）对不属于处理范围的，区查违办应在10个工作日内书面答复历史违建当事人并说明理由；

（二）属于处理范围且涉及占用基本生态控制线，建设时间在2005年11月1日后的，除基本生态控制线局部调整情形或属第二十八条第一款（二）至（七）项情形外，区查违办应在5个工作日内向区发展改革局、区工业和信息化局、市生态环境局宝安管理局等主管部门发出征询意见函；

(三)属于简易处理的,区查违办应在收到承诺书后5个工作日内向区城市更新和土地整备局发出《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理征询意见函》。

第三十六条 申请人在市建设部门确定的房屋安全鉴定机构名录中委托房屋安全鉴定机构进行鉴定,并按照历史违建房屋质量检测鉴定备案工作指引到区住房建设局办理质量检测鉴定备案手续。

申请人按照历史违建消防验收或备案工作指引,到区消防监管部门办理历史违建消防验收或者备案手续。

第三十七条 房屋检测鉴定备案组在收到申请人办理历史违建房屋安全检测鉴定文件备案的相关材料后,10个工作日内完成房屋质量检测鉴定文件备案工作并出具备案回执,并将备案情况及时函告区查违办。

第三十八条 消防审验备案组在收到申请人办理历史违建消防验收或者备案的相关材料后,10个工作日内完成消防验收或者备案并出具消防验收或者备案回执,并将消防验收或者备案情况及时函告区查违办。

第三十九条 区各主管部门收到区查违办关于基本生态控制线征询意见函后,应当根据基本生态线管理的有关规定及相关法律、法规在5个工作日内出具审查意见。

第四十条 区城市更新和土地整备局收到《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理征询意见函》后,对历史违建位于拟申报拆除重建类城市更新单元计划并且拆除范围内权属清晰的合法土地面

积占拆除范围用地面积比例不足 60%但不低于 50%的拆除范围内的，在 5 个工作日内核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》，并答复区查违办。

第四十一条 区查违办汇总区各相关部门及功能服务组审查意见后，召开办公室主任会议审议。涉及市、区重大项目、产业发展导向及其疑难问题的，或区查违办认为有必要报区领导小组审议的项目或事项，区查违办提出意见后，报区领导小组审定。

第四节 处理确认

第四十二条 经区查违办主任会议审议，符合《处理办法》及本细则处理确认条件，且历史违建当事人已按照本细则规定提交《承诺书》的，街道土地规划监察机构以区土地规划监察局名义依法实施行政处罚并出具罚款缴纳通知书，区查违办在 10 个工作日内核发地价缴纳通知书。历史违建罚款和地价标准按照《处理办法》第四章规定执行。

符合简易处理的，核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》(以下简称《简易处理通知书》)。已取得《简易处理通知书》的历史违建及其用地，在其所在的城市更新单元实施拆除重建时，视为权属清晰的合法建筑物及土地，涉及缴纳的罚款和地价应当在签订土地使用权出让合同前缴清。城市更新单元未实施拆除重建，或批准的城市更新单元计划拆除范围外的简易处理，《简易处理通知书》自动失效。

第四十三条 罚款、地价缴纳后，历史违建当事人持缴费凭证到

区查违办申请《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》(以下简称《处理证明书》)。符合条件的,区查违办受理后5个工作日内出具《处理证明书》,并向市规划和自然资源局宝安管理局发出《历史违建宗地图制作联系函》。市规划和自然资源局宝安管理局应当在收函之日起5个工作日内出具宗地图。

第四十四条 历史违建当事人、区政府或其指定机构可以持下列材料向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记:

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

第四十五条 历史违建处理确认为非商品性质房地产的,不得改变用途,不得抵押、转让、互换、赠与。

第五章 未申报历史违建补申报

第四十六条 区查违办依据“未申报历史违建一张图”,梳理各街道未申报历史违建的数量与分布情况,将补充公告通知和应申报未申报历史违建信息表一并发街道处理办。

第四十七条 街道处理办收到区查违办通知后,制作《农村城市化历史遗留违法建筑补充申报公告》,并在建筑物显著位置、所处社区主要公共场所以及区政府网站持续公告3个月。公告内容主要包

括：

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

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

第四十八条 当事人对漏报的历史违建提出申报要求的，应当同时提交违法建筑的坐标、建筑面积、建筑基底面积、层数等基本信息。街道处理办统一搜集、整理后上报区查违办。区查违办汇总全区相关情况后再上报市查违办。经市查违办核定并补充完善历史违建相关数据信息后，区查违办继续按照本细则程序，落实相关工作。

第六章 附则

第四十九条 符合《深圳市宝安区处理历史遗留违法私房实施办法》及《深圳市宝安区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》处理条件且已按照上述规定进行申报的，按照《处理办法》第五十七条规定进行处理。

第五十条 经区政府批准复工的建筑物，按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且历史违建当事人自愿的，可以参照本细则处理，免于罚款，取得《处理证明书》后，申请复工时缴纳的处理保证金予以退还；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本细则处理，申请复工时缴纳的处理保证金不予退还。

第五十一条 符合本细则第三条规定的历史违建，申请处理用地

属于国土部门与原农村集体经济组织（或继受单位）、第三方单位共同签订土地征用补偿协议书但征用协议尚未履行完毕的，经市规划和自然资源局宝安管理局、属地街道办事处核实确认后，可以按本细则办理，《承诺书》出具程序依照第十九条第一款第一项执行。

第五十二条 符合本细则第三条规定的历史违建，申请处理用地与已划定非农建设用地相重叠的，不予调整非农建设用地。城市更新、土地整备时涉及非农建设用地调整或指标扣除处理的，按照市、区相关规定执行。

第五十三条 土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）活动涉及历史违建的，可以参照本细则进行简易处理。

第五十四条 历史违建当事人可以向政府申请收购或者统筹使用其历史违建。

根据房屋实际状况，区政府指定部门收购或者统筹使用历史违建用作产业配套用房、创新型产业用房等政策性用房。

第五十五条 历史违建当事人提供虚假材料或者利用隐瞒、欺骗手段获得历史违建处理确认的，由相关部门根据《处理办法》第四十八条进行处理。

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

第五十六条 本细则由宝安区查违办负责解释。

第五十七条 本细则自颁布之日起试行，有效期三年。本细则施

行以前处理历史遗留产业类、公共配套类违法建筑的有关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

（来源：深圳市宝安区人民政府）

二、《东莞市战略性新兴产业建设土地使用权带设计方案出让实施办法（试行）》

根据《东莞市建设工程项目审批制度专项改革试点方案》要求，为进一步深化我市建设工程项目审批制度改革，提高行政审批效率，促进战略性新兴产业项目加速落地建设，本着公平公正的原则，依据相关法律法规，制定本办法。

一、名词解释

本办法所称建设土地使用权带设计方案出让是指项目用地在建设土地使用权出让方案公示前，由相关单位先行编制该用地的建设工程设计方案，经相关部门审查后，建设工程设计方案作为土地出让条件的一部分，竞买人取得建设土地使用权并完成不动产权登记后，即可申请办理《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，无需再进行设计方案审查，竞买人必须按照土地出让合同中的建设工程设计方案进行建设。

二、实施范围

本市战略性新兴产业项目采用建设土地使用权带设计方案出让，

适用本办法。战略性新兴产业是指新一代信息技术、高端装备制造、新材料、新能源、生命科学和生物技术等五大领域的相关产业。项目用地是否采用带方案出让由各园区管委会、镇人民政府(街道办事处)以自愿的原则提请。采用带方案出让的项目可参照《东莞市重大项目管理办法》的规定申请施工提前介入。

三、部门职责

(一) 园区管委会、镇人民政府(街道办事处)负责对选择带设计方案出让的地块组织编制建设工程设计方案,并提出地块的产业发展类型、经济效益指标和竞拍人条件等,其中产业类型需符合《东莞市重点新兴产业发展规划(2018—2025年)》和《东莞市招商引资产业指导目录(2018年版)》中的“战略性新兴产业”范围要求,经济效益指标需符合《东莞市招商引资产业项目管理暂行办法》(东府办〔2019〕22号),方案编制单位须充分了解行业需求,保障设计方案符合行业需求。

(二) 发展改革部门、投资促进部门及工信部门负责对带设计方案出让地块的产业准入内容进行指导和审查。

(三) 自然资源部门负责对拟出让地块的建设工程设计方案进行技术审查,负责将建设工程设计方案、地块的产业发展类型等内容纳入土地出让条件。

(四) 人防部门负责对拟出让地块的人防工程设计方案进行技术审查。

(五) 住建部门负责对项目办理施工图审查备案及《建筑工程施

工许可证》等施工报建手续办理提出指导意见。

四、工作要求

（一）申领用地规划条件、编制建设工程设计方案：对于需要带设计方案出让的地块，由自然资源部门出具该地块的建设用地规划条件，并由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）组织编制拟出让地块的建设工程设计方案，建设工程设计方案的设计费用由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出并将该费用纳入土地收储、整備成本当中。

（二）建设工程设计方案审查：建设工程设计方案编制完成后，由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）报自然资源部门技术审查，拟出让地块的建设工程设计方案应符合《东莞市建设工程设计方案（建筑类）图册编制要求》，图册中的建设单位留空，项目名称应为“建设用地规划条件编号”。自然资源部门审查通过后将出具“建设工程设计方案审查意见书”，并在图纸图册上加盖“已通过规划技术审查”字样公章。

（三）人防工程设计方案审查：拟出让地块的建设工程设计方案经自然资源部门审查后，人防部门出具该地块的人防设计要点或防空地下室易地建设意见，需修建防空地下室的，由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）组织编制人防工程设计方案，人防部门对人防工程设计方案进行技术审查，人防工程设计方案的设计费用由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出并将该费用纳入土地收储、整備成本当中。

（四）土地出让：自然资源部门将建设工程设计方案、地块的产业发展类型等内容纳入土地出让条件，制定土地出让方案。

（五）施工图审查：在土地出让方案公示期间，园区管委会、镇人民政府（街道办事处）同步委托施工图审查机构对施工图设计文件进行技术咨询，在完成确认土地使用权后，土地权利人委托审查机构对施工图设计文件开展审查及备案工作。

（六）办理许可证：完成土地出让手续后，土地权利人凭建设用地规划条件、国有土地使用权出让合同书和项目的立项文件，申请办理《建设用地规划许可证》，在完成不动产权登记后，土地权利人依法办理《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，并由自然资源部门出具关于项目建设单位及项目名称的函，土地权利人无须再变更原已审查通过的建设工程设计方案的相关内容。

五、监管措施

（一）土地权利人取得土地以后，应严格按挂牌出让时确定的建设工程设计方案进行建设，除由于技术规范、施工条件等原因外，不得变更。若竞得人未按出让合同约定进行施工建设，则视为未按出让合同约定使用土地，自然资源部门有权收回土地。

（二）建立联合会审制度，在项目批后跟踪管理和规划条件核实时，现场建设与原方案不一致的，由自然资源部门召集发改、人防、住建部门及属地政府对项目是否属于按图施工作出结论。如联合会审认定为按图施工的，予以通过规划条件核实；如认定为不属于按图施工的，建设单位应实施整改，整改符合要求的，方可通过规划条件核

实。联合会审制度的原则、标准另行制定。

六、本办法自 2019 年 8 月 6 日起施行，有效期至 2021 年 8 月 6 日。

（来源：东莞市自然资源局）

三、《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》

为贯彻落实经国务院同意印发的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号），规范房屋交易合同网上签约备案（以下简称房屋网签备案）工作，制定以下规范。

一、明确房屋网签备案适用范围

在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

二、完善房屋网签备案系统

各地房地产主管部门应按照房地产市场监测指标体系和数据标准，建立和完善房屋网签备案系统。

直辖市、设区的市房屋网签备案系统，应包含所辖全部行政区（县）房屋网签备案信息，包括新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁和房屋抵押等业务模块，具备交易资金监管功能。

开展房屋网签备案，应使用统一的交易合同示范文本。

三、强化房屋网签备案数据基础

各地应按照《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）要求建立和完善楼盘表，并作为实行房屋网签备案的业务基础。

新建房屋楼盘表，通过预（实）测绘等获取房屋物理状态信息，经预售许可或现房销售备案的，标注为可销售房屋；存量房屋楼盘表，以实测绘建立的楼盘表为基础，通过各项交易业务获取并实时更新房屋相关信息。

未建立楼盘表的，可通过一次性集中补录、随同房屋网签备案等业务补录方式补建楼盘表。

四、实行房屋网签备案系统用户管理

房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构、交易当事人等办理房屋网签备案的，应当进行房屋网签备案系统用户注册，取得新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁、房屋抵押等相应的房屋网签备案系统操作资格。

五、明确房屋网签备案条件

（一）办理房屋网签备案的房屋交易当事人，应具备相应的交易主体资格。以下情形不得进行房屋网签备案：买受人属于失信被执行人的；买受人和出卖人不具备购房、售房条件的。

（二）办理房屋网签备案的房屋，应具备相应的交易条件。以下情形不得进行房屋网签备案：新建商品房未取得预售许可或者现售备

案的；存在查封等限制交易情形的；政策性住房未满足上市交易条件的；按政策限制转让的；租赁房屋存在禁止出租情形的；属于禁止抵押范围的。

房屋网签备案系统应通过与自然资源、公安、财政、民政、人力资源社会保障、金融、税务、市场监管、统计等部门联网，通过人脸识别、信息共享等手段，自动核验交易当事人和房屋是否具备房屋网签备案条件。

六、规范房屋网签备案基本流程

（一）开展房屋网签备案，应符合及时、准确、全覆盖的原则，遵循先房屋网签备案再登记的基本要求。

（二）房屋网签备案基本流程包括：

- 1.房屋网签备案系统用户注册；
- 2.提交房屋网签备案所需资料；
- 3.核验交易当事人和房屋是否具备交易条件；
- 4.网上录入房屋交易合同；
- 5.主管部门备案赋码。

各地房地产主管部门可结合实际，依据上述基本流程建立和完善符合本地实际的房屋网签备案程序。

（三）各地房地产主管部门应明确可变更和注销的情形，规定相应的变更、注销程序和时限，防止利用房屋网签备案恶意占用房源。

七、提高房屋网签备案服务水平

（一）各地房地产主管部门应简化房屋网签备案办理程序，优化

房屋网签备案系统，配置自助办理设备，引入人脸识别、电子签章等技术手段，实现自助终端设备办理和业务窗口办理并行，提高办理效率，逐步纳入政务服务“一网通办”。

（二）各地房地产主管部门应延伸窗口服务，在房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构等场所设立服务点，方便当事人就近办理房屋网签备案。对办理房屋网签备案确有困难的特殊群体，可提供上门服务。

（三）积极推进“互联网大厅”模式，利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件（APP）、电子签名等手段，实现房屋网签备案“掌上办理、不见面办理”。

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部）

四、《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》

各地级以上市住房城乡建设、城市管理综合执法主管部门：

为深化营商环境改革，提高建筑工程建设项目审批效率，加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程的质量安全，根据《建筑工程施工许可管理办法》（住房和城乡建设部第 18 号令，根据住房和城乡建设部第 42 号令修改）和《广东省人民政府关于印发广东省全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（粤

府（2019）49号）精神，经住房城乡建设部同意，现对我省办理施工许可的房屋建筑和市政基础设施工程限额作出调整，具体如下：

一、2019年9月1日起，工程投资额在100万元以下（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程（以下称限额以下小型工程），可以不申请办理施工许可证。

二、任何单位和个人不得将应当申请办理施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请办理施工许可证。各地住房城乡建设主管部门要严格执行有关法律规范，贯彻落实工程建设项目审批制度改革要求，依法审查和颁发施工许可证。应当申请领取施工许可证的工程项目未取得施工许可证的，一律不得开工。

三、限额以下小型工程的建设单位要切实履行工程质量安全首要责任，加强对勘察、设计、采购和施工质量安全的过程控制和验收管理，严格执行有关工程建设标准，保证合理的工期和造价。

四、工程项目所在地县级以上住房城乡建设管理部门、城市管理执法部门应联合镇（区）政府、街道办建立日常联动机制，加强对限额以下小型工程的管理，落实属地管理责任，完善相关制度和工作措施，督促项目建设的各方主体从严从实履行质量安全主体责任。要建立网格化管理体系，加强日常质量安全巡查，真正把管理责任落实到单位、落实到人，确保限额以下小型工程的质量和施工安全。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

五、《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》

第一章 总则

第一条为了有序引导旧工业区向创新驱动、功能完善、空间优质、成本适中、集约高效的高质量产业空间转型，防止工业用地房地产化、避免产业空心化，支持实体经济高质量发展，同时做好土壤环境风险防控工作，依据《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市工业区块线管理办法》《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》等相关法规及政策文件要求，结合当前我区旧工业区改造工作实际，制定本规定。

第二条本规定适用于更新方向为普通工业用地（M1）或新型产业用地（M0）的旧工业区拆除重建类城市更新。

第三条旧工业区拆除重建类城市更新项目应当开展产业导入工作。产业导入是指在城市更新过程中确定产业发展方向、明确产业定位、导入产业资源并且持续开展产业监管的过程。

第四条旧工业区拆除重建类城市更新项目审查相关工作的决策机构为区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组）

区城市更新和土地整备局负责统筹组织、协调旧工业区拆除重建

类城市更新工作，并受理、流转产业发展专题研究报告（以下简称产业报告）相关资料。

第五条区发展改革局负责牵头开展产业导入工作，统筹协调产业部门提出意见、拟定产业监管协议等相关工作，具体如下：

（一）牵头研究明确城市更新项目产业发展方向；

（二）结合城市更新项目实际情况，指定负责出具产业意见、开展资源对接、起草并且签订产业监管协议等具体工作的产业主办部门（以下简称产业主办部门）；

（三）汇总产业导入以及产业监管协议相关意见，报区领导小组审定。

第六条区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局、区金融局、区投资推广署、区企服中心等产业部门依据职能开展工作，被指定为产业主办部门的，负责以下具体工作：（一）出具产业导入意见并且书面告知区城市更新和土地整备局，作为开展城市更新单元计划规划审查的依据之一；

（二）统筹对接产业资源；

（三）起草并且与城市更新项目实施主体（以下简称实施主体）签订产业监管协议。

第七条生态环境部门依据本规定及部门职能对旧工业区拆除重建类城市更新工作提出意见和建议。

第二章项目报审与监管

第八条鼓励符合以下条件之一的城市更新项目申报，以利于引导产业片区统筹更新、落实公共利益、推进重点片区产业升级：

（一）有利于落实我区重点片区城市更新统筹规划的项目；（二）有利于落实政府近期急需建设的教育、医疗、养老、轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等大型公共服务设施和基础设施的项目；

（三）符合深港科技创新合作区相关规划及管理规定、落实合作区建设的产业类项目。

第九条城市更新项目申报主体（以下简称申报主体）应当依据《深圳市建设用地土壤调查评估工作指引（试行）》等相关法规及政策规定，开展土壤环境调查评估相关工作。市、区生态环境部门关于土壤环境调查评估相关工作的审核意见，作为区城市更新和土地整备局开展计划规划审查的依据之一。

对经市、区生态环境部门认定确需开展土壤环境治理修复的城市更新项目，区城市更新和土地整备局应当在更新单元计划公告中明确“实施主体应当完成治理修复方案确定的治理修复工作，并委托第三方机构对治理修复效果进行评估，评估结论认为治理修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的，方可进入用地审批程序”。已列入城市更新单元计划、拟申报城市更新单元规划的项目，前述要求应当在规划批准文件中明确。

第十条城市更新项目产业发展方向应当符合《深圳市工业区块线

管理办法》《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035年）》等产业布局要求，产业准入应当符合我区产业集聚发展相关规定。

第十一条申报主体应当在更新单元计划申报阶段，按照《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》要求，向区城市更新和土地整备局提交产业报告区城市更新和土地整备局将产业报告转区发展改革局，同时提供申报主体名称及联系方式、项目占地面积、现状建筑面积等基本情况。

第十二条产业主办部门由区发展改革局指定，负责核实相关数据、判断产业升级的必要性，并在更新改造方向（M1或M0）生产企业过渡期安置、产业公共平台或设施建设等方面提出产业导入意见，报区发展改革局提请区领导小组审议。产业导入意见经审议通过的，产业主办部门应当将其书面告知区城市更新和土地整备局，作为区城市更新和土地整备局开展城市更新单元计划规划审查的依据之一。经审批拟列入城市更新单元计划的项目，区城市更新和土地整备局应当在计划公告中备注说明依据产业主管部门意见申报主体需履行的相关责任。

未列入城市更新单元计划的项目，产业导入意见可以与城市更新单元计划同步报区领导小组审议。已列入城市更新单元计划未批准更新单元规划的项目，产业导入意见可以与城市更新单元规划同步报区领导小组审议。区发展改革局、产业主办部门、区城市更新和土地整

备局应当协同推进各项审批工作，提高审批效率。

第十三条产业导入意见经区领导小组审议通过后，产业主办部门牵头指导申报主体，对接符合产业发展方向的科研机构、创新平台等产业资源。

同时，产业主办部门依据我区产业发展需求以及工业楼宇转让等相关政策规定，指导申报主体开展产业监管协议拟定工作。产业监管协议应当明确产业用地的行业准入、投资投产、产值税收、股权变更、经营管理、租赁转让、节能环保、产业退出等各环节的监管内容以及监管责任。产业主办部门将产业监管协议报区发展改革局提请区领导小组审议，审议通过的，由产业主办部门与项目实施主体签订该协议。

若因经济社会发展需求变化等客观原因，确需调整产业监管内容的，产业主办部门应当与实施主体协商一致，报区发展改革局提请区领导小组批准后，可以对产业监管内容进行适当调整第十四条区城市更新和土地整备局核发实施主体确认文件时，应当同时抄送产业主办部门。产业主办部门应当在实施主体确认之日起一个月内，与实施主体签订产业监管协议。实施主体向区城市更新和土地整备局申请签订土地使用权出让合同时，需提交与产业主办部门签订的产业监管协议，作为土地使用权出让合同的附件。

第十五条产业主办部门牵头对产业监管协议具体内容落实情况定期进行考核评估。对于未达到协议要求的项目，由相关职能部门依法依规对具体违约事项进行处理。

第三章附则

第十六条本规定实施前，已列入城市更新单元计划、未批准更新单元规划的项目，申报主体应当按照本规定取得产业导入意见，作为区城市更新和土地整备局开展规划审查的补充材料。区城市更新和土地整备局应当在规划公告中备注说明依据产业主管部门意见需履行的相关责任。

本规定实施前更新单元规划已经区城市更新和土地整备工作领导小组审议并且公示的城市更新项目不适用本规定。

第十七条本规定由区城市更新和土地整备局负责解释。本规定未明确的其他城市更新事项，按照《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引》（试行）、《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》等相关法规及政策文件要求办理。《深圳市工业区块线管理办法》等相关法规及政策文件对旧工业区拆除重建类城市更新另有规定的，从其规定。

第十八条本规定自 2019 年 9 月 1 日起施行，有效期五年。

（来源：深圳市福田区城市更新和土地整备局）

六、《深圳经济特区物业管理条例》

第一章 总则

第一条 为了规范深圳经济特区物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及其他当事人的合法权益，根据有关法律、法规的基本原则，结合实际，制定本条例。

第二条 深圳经济特区物业管理活动适用本条例。

前款所称物业管理，是指对物业管理区域的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、巡查以及其他日常管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

经业主共同决定可以委托物业服务企业以及其他管理人管理，也可以由业主自行管理。

第三条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则。

第四条 市、区人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，推动物业管理规范化、市场化。

第五条 业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）的领导下依法依规开展物业管理活动。

业主委员会、物业服务企业应当依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织，开展党的活动。

第六条 市人民政府住房和城乡建设部门负责本市物业管理活动的监督管理和指导工作，履行下列职责：

- (一) 贯彻执行物业管理法律、法规和相关规定；
- (二) 研究拟定或者制定物业管理规划、标准、规范和措施；
- (三) 指导、协调全市物业使用安全监督检查工作；
- (四) 统筹全市物业专项维修资金管理；
- (五) 建立全市统一的物业管理信息平台；
- (六) 统筹、协调全市物业管理培训与宣传；
- (七) 法律、法规规定的其他职责。

区人民政府住房和城乡建设部门负责辖区内物业管理的监督管理和指导工作。

市、区住房和城乡建设部门可以委托具有管理公共事务职能的组织对本条第一款第四至六项等相关物业管理活动进行监督管理。

市、区人民政府公安、规划和自然资源、城管和综合执法等相关部门按照各自职责，依法开展物业管理相关工作。

街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。

支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业服务企业的指导和监督作用。

第七条 倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第二章 物业管理区域及共用设施设备

第八条 物业管理区域由市规划和自然资源部门在土地出让合同中予以确定。

确定物业管理区域应当考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循相对集中、便于管理、资源共享的原则。

已经形成独立物业管理区域的，不再重新调整，但物业管理区域业主共同决定分割或者合并物业管理区域的除外。

物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。

第九条 建设单位应当在物业管理区域无偿提供符合功能要求的业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房等物业管理用房。

业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房属于全体业主共有，应当办理产权登记并具有正常使用功能，任何单位和个人不得将其分割、转让、抵押，不得擅自变更用途。

第十条 业主委员会的办公用房建筑面积应当不少于二十平方米。

物业服务办公用房面积按照下列标准提供：

（一）物业管理区域物业总建筑面积未超过二十五万平方米的，按照不少于物业总建筑面积的千分之二提供，并不得少于一百平方米；

（二）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，二

十五万平方米以内部分，按照该部分面积的千分之二提供；二十五万平方米以外部分，按照该部分面积的千分之一提供。

物业管理设施设备用房面积根据设备安装、使用、维护的实际需要提供。

第十一条 物业管理区域的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。物业管理区域的绿地属于业主共有，但属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。物业管理区域的其他公共场所和公共设施，属于业主共有。

物业管理区域物业的以下部分属于业主共有：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；

（三）房地产买卖合同约定归全体业主所有的物业。

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当提出共有物业产权的登记申请，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

第十二条 利用物业管理区域的共有物业进行经营活动的，应当由业主共同决定，其收益归业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经该业主同意。

第十三条 新建住宅建设项目竣工验收备案之日起三个月内，建设单位应当将物业管理区域共有部分符合国家标准和技术规范的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备移交相关专营单位管理养护，相关专营单位应当接收。

现有住宅物业区域内共有部分的供水、供电、供气、通讯等设施设备，符合国家标准和技术规范，经业主共同决定移交的，相关专营单位应当接收，物业服务企业应当配合移交工作。

第三章 业主和业主组织

第一节 业主

第十四条 本条例所称业主，是指物业管理区域不动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。

除前款规定外，符合下列条件之一的，可以认定为业主：

（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

第十五条 业主依法享有下列权利：

- （一）参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；
- （二）选举业主委员会、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；
- （三）监督业主委员会、业主监事会或者监事的工作和物业服务企业履行物业服务合同的情况；
- （四）对共有物业和共有资金的使用管理的知情权和监督权；
- （五）就制订或者修改管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同及其他物业管理事项提出意见和建议；
- （六）法律、法规规定的其他权利。

第十六条 业主、物业使用人应当依法履行下列义务：

- （一）遵守管理规约、业主大会议事规则以及物业管理区域物业使用、公共秩序和环境卫生等方面的规章制度；
- （二）执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；
- （三）按时缴纳物业管理费、物业专项维修资金；
- （四）配合物业服务企业或者其他管理人实施物业管理；
- （五）法律、法规以及管理规约规定的其他义务。

第十七条 物业管理区域管理规约应当包括下列内容：

- （一）物业管理区域物业共有部分的使用和维护规则；
- （二）合理使用物业专有部分的权利和义务；
- （三）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；
- （四）物业管理区域相关费用的分摊规则；

（五）违反管理规约应当承担的责任。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的具体职责和会议规则以及依照本条例应当由业主大会议事规则规定的其他事项作出规定。

业主、物业使用人违反管理规约的，业主委员会或者物业服务企业应当予以劝阻；不听劝阻的，业主委员会或者物业服务企业可以将相关情况予以公示。

第十八条 业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

（一）业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；

（三）业主总人数，按照本款第二项业主人数的总和计算。

一个专有部分有两个以上所有权人的，其所有权人应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。

第二节 首次业主大会会议筹备

第十九条 新建物业管理区域物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内,建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处,并提供物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的物业专项维修资金清册等相关资料。

物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名,可以向街道办事处书面申请成立首次业主大会会议筹备组。

街道办事处应当在收到本条第一款规定的书面报告或者本条第二款规定的书面申请后一个月内成立筹备组,也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

第二十条 筹备组由街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会、建设单位派员和业主代表组成。建设单位未派员参加筹备组的,不影响筹备组的成立,物业服务企业应当协助筹备组开展筹备工作。

筹备组由七至九名成员组成,其中街道办事处代表一名、社区党委或者物业管理区域基层党组织代表一名、业主代表三至五名、辖区公安派出所代表一名、社区居民委员会代表一名、建设单位代表一名,筹备组组长由街道办事处代表担任。

筹备组中的业主代表由街道办事处在民主推荐的基础上从遵纪守法、热心公益的业主中确定并公示,业主代表资格应当符合本条例有关业主委员会委员候选人资格的规定。

筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员。

第二十一条 筹备组应当自成立之日起一个月内组织召开首次筹备工作会议。

筹备组应当自首次筹备工作会议召开之日起六个月内组织召开首次业主大会会议。首次筹备工作会议召开之日起六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，经街道办事处批准，可以延长三个月。

筹备组自物业承接查验工作结束后，自行解散。

第二十二条 筹备组负责下列筹备工作：

- （一）确认并公示业主名单、业主人数和总投票权数；
- （二）确定首次业主大会会议召开时间、地点、方式和议题；
- （三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （四）确定首次业主大会会议表决规则；
- （五）确定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法和名单；
- （六）制定首届业主委员会选举办法；
- （七）首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组成员就筹备工作意见不统一的，由筹备组组长作出决定。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处公章。

本条第一款所列事项应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

第三节 业主大会

第二十三条 物业管理区域全体业主组成业主大会。

一个物业管理区域依法成立一个业主大会，并选举产生业主委员会。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

物业管理区域业主不足十人，经全体业主一致同意并作出书面决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

第二十四条 首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会之日起十五日内，由业主委员会向物业所在地的区住房和城乡建设部门办理业主大会备案。

区住房和城乡建设部门受理备案材料后，经审查符合条件的，应当在十个工作日内颁发备案通知书并发放统一社会信用代码证书。业主大会取得备案通知书后，由业主委员会依法申请刻制业主大会、业主委员会相关印章。

第二十五条 除本条例另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

- （一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）选举或者更换业主委员会委员、选举业主委员会候补委员；
- （三）审议业主大会年度计划以及预算方案；
- （四）审议业主委员会工作报告；
- （五）制定共有物业和共有资金使用与管理办法；
- （六）选聘、续聘、解聘物业服务企业；
- （七）筹集、管理和使用物业专项维修资金；

(八) 申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业的用途；

(九) 确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定需要全体业主公摊费用的收取标准；

(十) 决定物业管理区域其他有关管理事项。

前款第一至八项所列事项不得授权业主委员会决定。

管理规约和议事规则应当自通过之日起三日内予以公示，并由业主委员会保管。

第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会召集；或者由物业所在地街道办事处依法召集。

业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开。

业主大会会议采用互联网方式表决的，应当通过市住房和城乡建设部门建立的电子投票系统进行。

第二十七条 业主大会定期会议每年至少召开一次。

经业主总人数百分之二十以上业主或者持投票权数百分之二十以上业主提议，或者有业主大会议事规则规定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。

召开住宅物业的业主大会会议，应当提前三个工作日书面告知所在社区居民委员会。社区居民委员会应当派员列席会议或者了解会议

召开情况。

业主大会未能及时召开，或者会议未能形成相关决议决定，以及业主就会议议题内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委报告。

第二十八条 业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地街道办事处组织召集。

第二十九条 业主大会会议表决采用记名投票的方式进行。

一个专有部分拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该专有部分的投票权数。

第三十条 业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议方为有效。业主大会会议作出决定，应当符合法律规定的参会业主人数比例和参会业主所持投票权数比例。

第三十一条 业主大会会议依法作出的决定，对本物业管理区域全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会会议召集人应当自业主大会会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

第三十二条 业主大会可以设立业主监事会或者监事，监督业主委员会的工作。具体办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

第四节 业主委员会

第三十三条 业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过委员人数确定。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。

业主委员会设主任一名，由业主委员会从委员中选举产生。

鼓励和支持符合条件的物业管理区域中国共产党基层组织委员会委员通过规定程序担任业主委员会委员。

业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员，负责处理业主委员会日常事务和财务工作。执行秘书、财务人员的工作职责及薪酬标准由业主大会确定。

业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、委员、执行秘书的联系方式。

第三十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会、业主监事会或者监事以及业主的监督。业主委员会履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；
- （二）编制业主大会年度财务预算、决算方案；
- （三）拟订共有物业、共有资金使用与管理办法；
- （四）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
- （五）拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者需要全体业主公摊费用的收取标准；
- （六）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业和其他共有部分档案、会计凭证、会计帐簿、财务报表等有关文件

及印鉴，并建立相关档案；

（七）督促业主、物业使用人遵守管理规约，追缴拖欠的物业管理费、物业专项维修资金；

（八）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。

第三十五条 业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（三）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员、候补委员：

（一）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

（二）候选人报名日期截止前三年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

（三）候选人报名日期截止前三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金累计达三个月以上；

（四）因违法违纪等原因被国家机关、企事业单位开除公职或者辞退的；

（五）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响的；

（六）法律、法规规定其他不宜担任业主委员会委员、候补委员

的情形。

第三十六条 业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组进行资格审查与确定。十名以上业主联名可以向筹备组推荐候选人，物业所在地的社区党委也可以向筹备组推荐候选人。同一业主只能推荐一名候选人。筹备组在确定候选人名单之前应当征得物业所在地社区党委同意。

筹备组确定业主委员会委员、候补委员候选人名单后，应当予以公示。

业主委员会委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。

第三十七条 业主委员会委员、候补委员的首轮选举应当获得参会业主所持投票权数过半数且参会业主人数过半数同意。

如果首轮未能足额选出委员、候补委员的，则按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

得票顺序按照所得投票权数占参会业主总投票权数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

第三十八条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

(二) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；

(三) 违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；

(四) 侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有财产为他人提供担保；

(五) 收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；

(六) 违规泄露业主信息；

(七) 与本业主大会订立合同或者进行交易；

(八) 为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

(九) 拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

(十) 侵害业主合法权益的其他行为。

第三十九条 除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其职务自行终止，由业主委员会公示，并向业主大会报告：

(一) 不再是本物业管理区域的业主；

(二) 丧失民事行为能力；

(三) 因犯罪被判处刑罚；

(四) 存在本条例第三十八条所列禁止行为且受到行政处罚的;

(五) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起一个月后。

第四十条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的, 由业主委员会决定中止其职务, 并提请下次业主大会会议审议决定终止或者恢复其职务:

(一) 不履行业主义务、不遵守管理规约, 经劝阻后拒不改正的;

(二) 一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议;

(三) 本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职;

(四) 因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施的;

(五) 其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的, 由街道办事处责令限期作出; 逾期未作出的, 由街道办事处作出中止相应人员职务的决定。

中止委员、候补委员职务时, 应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第四十一条 业主委员会委员职务终止后, 由业主委员会从候补委员中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示, 在公示结束之日起十五日内向区住房和城乡建设部门备案。

全部候补委员递补为委员后, 业主委员会委员人数低于原有人数

百分之五十的，应当告知街道办事处，依照本条例规定重新选举业主委员会。

第四十二条 业主委员会每届任期五年，委员任期与业主委员会任期相同。

业主委员会任期届满六个月前，街道办事处应当成立由业主代表和街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会派员组成的业主委员会换届小组。

换届小组组成和工作办法由市住房和城乡建设部门参照本条例有关筹备组的规定制定。

第四十三条 业主委员会委员不领取劳动报酬。业主大会可以根据业主委员会委员的工作情况，决定给予其适当津贴。

实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计，审计事项由业主大会决定，审计费用从业主共有资金中列支。

第四十四条 业主委员会应当自换届小组成立后三日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交给换届小组。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，换届小组应当及时提供。

新一届业主委员会选举产生后向区住房和城乡建设部门办理备案。换届小组应当在完成备案后十个工作日内，将其保管的前款物品移交新一届业主委员会，并自行解散。

业主委员会未按照本条第一款规定移交有关物品的，由街道办事处责令限期移交；拒不移交的，辖区内公安机关应当予以协助。

第四十五条 分期开发的物业，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会，并为后期开发的物业预留业主委员会委员名额。

后期开发物业交付使用后，应当增补业主委员会委员和候补委员，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过本条例规定的最高人数。

第四十六条 业主可以查阅业主大会、业主委员会、监事会所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会、监事会或者监事提出询问，业主委员会、监事会或者监事应当及时予以答复。

业主委员会应当定期将工作情况通报全体业主，并每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业专项维修资金、物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况。

第四十七条 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，且不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会委员承担相应的法律责任。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销；业主大会、业主委员会作出的决定侵害公共利益的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门责令改正，拒不改正的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门予以撤销。

第四十八条 住宅物业区域内的出租面积达到一定比例的，应当邀请租户代表列席业主委员会会议，具体办法由业主大会议事规则确定。

第四章 前期物业管理

第四十九条 物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位应当选聘物业服务企业提供前期物业服务，并参照有关规定拟定临时管理规约。

建设单位选聘物业服务企业提供前期物业服务，应当签订书面前期物业服务合同，前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定，最长期限不超过二年。

前期物业服务合同期届满，尚未成立业主大会，物业服务企业按照原合同继续提供服务的，经物业管理区域占业主总人数百分之五十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之五十以上的业主联名书面提出更换物业服务企业，可以由街道办事处通过招投标方式选取物业服务企业提供物业服务。

第五十条 建设单位在办理房地产买卖合同备案时，应当将前期物业服务合同、临时管理规约同时报送备案。

经备案的前期物业服务合同和临时管理规约，应当作为建设单位与物业买受人签订的房地产买卖合同附件。

第五十一条 提供前期物业服务的企业应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内，在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称数据共享银行）设立用于存储业主共有资金的专门

账户，作为业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金基本账户后十五日内，物业服务企业应当将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户，并撤销业主共有资金共管账户。

物业服务企业应当接受筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。

第五十二条 前期物业服务合同期间，住宅物业管理费实行政府指导价。

前期物业管理合同期间的物业管理费和日常收取的专项维修资金由业主承担，共有物业收益属于全体业主所有，由前期物业服务企业代为收取，并存入业主共有资金共管账户。物业管理费不足以支付保修责任范围之外的共有物业维修、养护费用时，建设单位应当及时补足。

第五十三条 物业的共用部位、共用设施设备及相关场地的承接查验应当自业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。筹备组应当对承接查验过程进行指导和协调。

筹备组依照本条例规定，经街道办事处批准延长三个月仍无法召开首次业主大会并选举产生业主委员会的，由筹备组监督指导提供前期物业服务的企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备及相关场地。

承接查验前，业主大会、物业服务企业应当与建设单位签订承接查验协议，对物业承接查验的基本内容、各方权利义务、存在问题的

解决方式及其时限、违约责任等事项作出明确约定。

市住房和城乡建设部门应当组织制定物业项目承接查验规范，明确承接查验具体标准和程序。

第五十四条 物业承接查验的费用由建设单位承担。业主大会或者筹备组可以聘请专业服务机构或者技术人员参与承接查验，费用由业主大会或者全体业主承担。

第五十五条 前期物业服务合同期届满后，业主大会会议或者业主共同决定更换物业服务企业的，提供前期物业服务的企业应当在业主委员会要求或者业主共同决定的合理期限内退出物业管理区域，并配合选聘的物业服务企业接管。

第五章 物业服务

第五十六条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务，但是业主自行管理的除外。

除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，住宅物业业主大会选聘物业服务企业应当公开招标。投标人少于三个的，应当依法重新招标；重新招标后投标人仍少于三个的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。

鼓励业主大会通过住房和城乡建设部门建立的招投标平台选聘物业服务企业。

由政府财政性资金支付物业服务费的物业，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采购的有关规定执行。

第五十七条 从事物业服务的企业应当具有独立法人资格。物业服务企业应当在物业管理区域设立独立核算的服务机构。

物业服务企业应当按照法律、法规的规定和物业服务合同的约定履行职责。

鼓励和引导物业服务企业参与基层社会治理，履行综合治理相关责任。

第五十八条 业主大会选聘物业服务企业提供物业服务，应当签订物业服务合同，约定物业服务内容、物业服务费标准、合同期限等。

本条例实施前签订的物业服务合同，合同期限延续至本条例实施后的，继续按照合同约定执行；合同到期后，按照本条例的相关规定执行。

物业服务内容约定不明的，参照市住房和城乡建设部门发布的物业服务标准执行。

物业服务企业应当在签订物业服务合同之日起十五日内将物业服务合同副本报物业所在地区住房和城乡建设部门备案。

第五十九条 物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容与标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定，按照一定比例或者数额从物业管理费中提取并支付给物业服务企业。

第六十条 物业服务实行项目负责人制度。物业服务企业应当按照物业服务合同约定，指派项目负责人负责物业服务项目的运营和管理。除物业服务合同另有约定外，项目负责人只能在一个物业服务项目任职。

物业服务企业更换项目负责人的，应当及时告知业主委员会并予以公示。

第六十一条 物业服务企业应当将下列信息予以公示：

（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

（五）公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。

第六十二条 物业服务企业及其工作人员不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有资金；

（二）擅自改变物业管理用房等共有物业用途；

（三）违规泄露业主信息；

（四）其他违反相关规定，损害业主利益的行为。

第六十三条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担特种设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专业

项服务。但是，不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

第六十四条 物业服务企业应当遵守安全生产、公共卫生、治安、消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定物业管理区域安全防范应急预案，在相关部门的指导下做好物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和城乡建设部门备案，区住房和城乡建设部门应当对安全防范应急预案的制定和实施给予必要的指导。

发生安全事故或者其他突发事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并按照规定向有关行政管理部门或者相关专营单位报告，协助做好相关工作。

第六十五条 物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起三十日内与业主大会办理物业管理交接，退出物业管理区域。

物业服务合同终止后，物业服务企业不得以业主欠交物业管理费、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会、筹备组以及行政主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接。

物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

第六十六条 物业服务企业办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- （一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- （二）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；

(三) 承接查验资料；

(四) 提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；

(五) 利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；

(六) 其他应当移交的资金、资料和物品。

物业服务企业拒不移交前款资金、资料和物品或者拒绝退出物业管理区域的，业主委员会或者业主可以向街道办事处和区住房和城乡建设部门报告，并可以向辖区内公安机关请求协助；物业服务企业有破坏设施设备、毁坏账册等违法行为的，由公安机关依法处理。

第六十七条 物业服务合同期限届满前，业主大会或者物业服务企业解除合同，或者物业服务合同期限届满后，业主大会未与物业服务企业续签合同且未另行选聘物业服务企业的，业主委员会可以提请街道办事处选取物业服务企业提供物业服务。

街道办事处选取物业服务企业应当通过招投标方式。

第六十八条 物业管理区域供水、供电、供气、通讯等相关专营单位应当向最终用户收取有关费用。相关专营单位委托物业服务企业代收代缴有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，应当签订书面委托协议，明确委托的主要事项和费用支付标准与方式。未签订书面委托协议的，由相关专营单位自行负责相关工作，法律、法规另有规定的除外。

未经供水、供电、供气等相关专营单位、业主授权、行政决定或

者司法裁决，物业服务企业不得对物业相关专有部分或者共有部分实施停水、停电、停气。但是可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第六十九条 业主大会可以决定自行管理本物业管理区域。

业主大会决定自行管理的，应当在区住房和城乡建设部门的指导下制定自行管理方案。电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应当按照有关规定维修和养护。

第六章 业主共有资金管理

第七十条 业主共有资金包括：

- （一）共有物业收益；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入。

未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

业主共有资金监督管理办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

第七十一条 除物业专项维修资金外，业主共有资金用于下列支出：

- （一）物业服务费；
- （二）业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员的费用；

(三) 经业主大会会议决定的其他年度预算支出；

(四) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第七十二条 业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。

业主共有资金开户单位应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，并通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金基本账户或者共管账户信息。

第七十三条 业主共有资金开户单位应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示下列情况：

(一) 业主共有资金缴存及结余情况；

(二) 发生列支的项目、费用和分摊情况；

(三) 业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

(四) 其他有关业主共有资金使用和管理情况。

第七十四条 设立业主监事会或者监事的，业主监事会或者监事应当每季度对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

未设立业主监事会或者监事的，业主大会可以委托专业机构对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

业主对业主共有资金收支情况有异议的，经物业管理区域占业主

总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会进行审计。提议经业主大会会议表决通过后，由业主大会委托会计师事务所进行审计并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。

业主对前款审计报告有异议的，经与前款相同比例的业主联名向物业所在地街道办事处提出书面申请后，由街道办事处组织另行进行审计。

第七章 物业安全管理与使用维护

第一节 物业安全管理

第七十五条 物业服务企业负责物业共有部分的安全检查和维护保养，并承担超过保修期或者合理使用年限后的物业安全管理责任。

业主负责物业专有部分的安全检查和维护保养。

业主委员会、物业服务企业对维护保养、改造物业及配置固定设施设备而形成的资料，应当妥善保管并建立电子档案。

第七十六条 建立房屋安全定期检测检验制度，业主大会应当委托专业机构对房屋安全定期进行检测检验，并加强房屋使用安全管理。

鼓励业主、业主大会、物业服务企业购买物业安全、房屋及公共设施维修保险。

第七十七条 业主、物业使用人对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。

物业服务企业应当加强对物业天面、外墙、楼梯间等物业共有部分的日常巡查。发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理；发现存在影响相关专营设施安全情况的，应当及时报告相关专营单位；发现本条例第八十二条第一款第三项所列情形的，依照该条第二款、第三款的规定处理。

物业天面、外墙的清洗、粉刷事项，按照本市有关建筑物和公共设施清洗翻新的相关规定执行，所需费用从业主共有资金中列支。

第七十八条 物业管理区域禁止从建筑物抛掷物品危害他人安全或者破坏环境卫生。

经业主共同决定，物业服务企业可以采取适当的技术措施就前款禁止的行为采集相应证据，但是不得侵犯他人隐私。

第七十九条 物业管理区域禁止下列行为：

- （一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （二）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；
- （三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全或者疏散要求；
- （四）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （五）违法建造建筑物、构筑物；
- （六）损坏或者擅自占用、改建物业共有部分；
- （七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(八) 擅自建设、接驳排水系统；

(九) 法律、法规禁止的其他行为。

物业管理区域发生前款所列行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻；劝阻无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告街道办事处或者有关职能部门；街道办事处或者有关职能部门应当依法及时处理，相关业主、物业使用人应当予以配合。

第八十条 业主或者物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务企业；物业使用人应当同时提供业主同意装饰装修物业专有部分，或者其他涉及专有部分安装、维修及高空作业的书面意见。

物业服务企业应当将相关禁止行为和其他注意事项书面告知业主或者物业使用人，并按照物业服务合同约定或者管理规约规定进行监督。

第八十一条 物业服务企业从事装饰装修和安装、维修及高空作业监督工作时，业主或者物业使用人应当予以配合。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维修、改造或者设置管线等，需要进入物业管理区域或者使用业主专有部分时，物业服务企业、业主委员会和业主等应当予以配合，并不得违规收取费用。

第八十二条 物业管理区域有下列情形时，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，保障安全：

(一) 供水、排水、供电、供气设施设备发生故障或者其他影响

正常使用的情况；

（二）电梯、消防设施发生故障；

（三）外墙墙面存在脱落危险、外墙或者屋顶出现渗漏等情况；

（四）其他危及物业安全的紧急情况。

发生前款第一项情形的，物业服务企业应当及时报告相关专营单位；发生前款第二项至四项情形的，物业服务企业应当及时报告业主委员会、街道办事处，并进行应急维修，应急维修费用从业主共有资金账户或者物业专项维修资金专户中支出。

物业存在安全隐患经鉴定属于危险房屋的，按照国家有关危险房屋的管理规定处理。

第八十三条 应急维修费用从物业专项维修资金专户中支出的，由物业服务企业向区住房和城乡建设部门申请划拨。金额在十万元以下的，物业服务企业持业主委员会的书面意见向区住房和城乡建设部门申请划拨；金额在十万元以上的，物业服务企业还应当出具街道办事处审核意见或者相关部门整改通知书等资料，以及具有造价咨询相应资质的第三方机构审核的预算报告。应急维修费用的具体划拨程序按照物业专项维修资金管理规定的规定执行。物业服务企业先行垫付应急维修费用的，可以在维修工程竣工验收合格以后，向区住房和城乡建设部门出具上述相关文件，办理核销手续。

第八十四条 使用住宅物业共有部分进行增设电梯等二次开发、改造的，应当经本幢或者本单元全体业主所持投票权数三分之二以上且业主总人数三分之二以上多数同意，并符合规划、土地、建设、特

种设备、环境保护、消防等法律、法规规定和技术规范。

住宅物业增设电梯免于规划选址、建设用地规划许可和用地审批手续。

第二节 物业使用及专项维修资金

第八十五条 物业管理区域用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。

物业服务企业应当将车位、车库的使用情况按月予以公示。公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第八十六条 规划和自然资源部门应当在土地出让合同中与建设单位约定物业管理区域的车位、车库权属。

住宅物业的车位、车库约定归建设单位所有的，其所有的车位、车库只能出售、附赠、出租给本物业管理区域的业主。建设单位应当在房屋预售或者现售时，将本物业管理区域用于出售、附赠、出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示。

第八十七条 物业管理区域依法配建的人民防空工程平时用于停放汽车的，应当开放使用并保持人防功能，按照“谁受益、谁负责”的原则，由人民防空工程停车位的使用费收取方负责维修、保养。

第八十八条 一个物业管理区域有两个以上独立产权单位和房屋所有权人的，应当设立物业专项维修资金。物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

物业专项维修资金管理办法，由市住房和城乡建设部门另行制定。

第八十九条 市住房和城乡建设部门应当在数据共享银行设立物业专项维修资金专户，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。

物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、拨付快捷的原则。

第九十条 首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目不动产首次登记前一次性划入指定的物业专项维修资金专户。市住房和城乡建设部门应当根据物业不同类型，分别制定各类物业建筑安装工程总造价标准，并向社会公布。

市人民政府可以根据本市实际情况，对首期归集的专项维修资金缴纳标准在不超过国家规定的幅度范围内进行适度调整。

第九十一条 业主应当按照规定缴纳日常收取的专项维修资金。业主缴纳日常收取的专项维修资金可以在缴纳物业管理费时一并缴纳，也可以用共有物业收益缴纳或者补足。

业主大会决定将物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，由业主大会或者物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户；业主大会决定不将日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，应当存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。

日常收取的专项维修资金的缴纳标准由市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门制定。

第九十二条 物业专项维修资金用于物业保修期满后共有物业的安全检测鉴定、维修、更新、改造。除本条例第八十二条规定的应急维修情形外，由业主大会根据物业专项维修资金管理的相关规定决定使用。

第九十三条 物业专项维修资金专户的余额低于首期归集的专项维修资金百分之三十的，业主大会应当续筹。

第九十四条 建设单位未按照规定缴清物业项目首期归集的专项维修资金的，不动产登记机构不予办理该项目不动产首次登记。

业主未缴清物业专项维修资金的，物业专项维修资金管理机构可以向不动产登记机构提出不予办理转移或者抵押登记的意见，不动产登记机构不予办理转移或者抵押登记。业主缴清物业专项维修资金后，物业专项维修资金管理机构应当及时告知不动产登记机构解除对其房地产登记限制措施。

物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示该物业的专项维修资金缴纳情况。

物业管理区域由一个独立产权单位申请分割为两个以上独立产权单位的，申请人应当按照首次转移登记时同类物业项目缴纳标准缴清物业专项维修资金。未缴清的，不动产登记机构不予办理不动产转移登记。

第九十五条 建设单位未按照规定缴纳公用设施专用基金或者首期归集的专项维修资金的，由区住房和建设部门予以追缴，业主大会也可以依法追缴。

业主未按照规定缴纳住宅维修基金或者日常收取的物业专项维修资金的，由业主委员会催缴，也可以由业主委员会委托物业服务企业代为催缴。

第九十六条 业主转让物业并办理转移登记的，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求返还物业专项维修资金余额；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，经业主大会或者建设单位申请，应当将物业专项维修资金余额退还业主。

第九十七条 物业全体共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当符合法律规定的业主人数比例和业主所持投票权数比例。支出的资金由物业管理区域全体业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

物业部分共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该部分共有物业总建筑面积三分之二以上的业主且占该部分共有物业总人数三分之二以上的业主同意，但不得与业主大会对物业全体共有部分作出的决定相抵触。支出的资金由该共有部分业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

第九十八条 除本条例第八十二条规定的情形外，未将日常收取的专项维修资金移交物业专项维修资金管理机构统一管理的物业管理区域，需要使用物业专项维修资金的，应当首先使用未移交的物业专项维修资金。

物业专项维修资金专户余额低于首期归集专项维修资金百分之三十的，只能用于本条例第八十二条所列应急维修事项。

第八章 监督管理

第九十九条 市、区住房和城乡建设部门、街道办事处依法履行本条例规定的职责时，有权进入被检查的物业管理区域和被检查单位工作场所实施现场检查，要求被检查单位提供有关文件、资料并对有关情况作出说明。

有关单位和个人应当配合市、区住房和城乡建设部门、街道办事处的监督检查，不得拒绝或者阻碍监督检查人员依法执行职务。

第一百条 市、区住房和城乡建设部门应当建立业主、业主委员会、监事、物业服务企业、物业管理项目负责人、执行秘书信用信息档案，将涉及物业管理的违法行为、行政处罚决定等有关信息进行记录并通过物业管理信息平台予以公布。

第一百零一条 市住房和城乡建设部门可以根据本条例第一百条所列单位和人员的信用信息记录等情况依法实施分类监管，建立相应的激励和惩戒制度。分类监管的具体办法，由市住房和城乡建设部门依照有关规定另行制定。

第一百零二条 公安机关负责依法查处住宅物业内影响公共安全和公共秩序的违法行为，对监控安防、车辆停放等开展监督检查。

消防救援机构负责依法查处物业管理区域内的消防违法行为。

第一百零三条 城管和综合执法部门负责乱设摊点、占用和损坏绿地、擅自伐移树木、违规养犬、户外广告、垃圾分类、饮食服务业油烟污染等行为的监督检查。

第一百零四条 鼓励物业服务企业加入物业服务行业协会，通过加强自律管理，规范行业经营行为，推动行业健康发展。

第一百零五条 完善物业管理纠纷处理机制，鼓励通过协商、调解、仲裁等方式解决物业管理纠纷，促进和谐社区建设。

第九章 法律责任

第一百零六条 业主大会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款：

（一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；

（二）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；

（三）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；

（四）违反本条例第九十三条规定，未续筹物业专项维修资金。

第一百零七条 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款：

（一）违反本条例第二十七条规定，逾期未召集业主大会会议；

（二）违反本条例第三十九条规定，未公示职务终止的业主委员会委员、候补委员名单；

（三）违反本条例第四十一条第一款规定，未办理业主委员会候

补委员递补备案手续；

（四）违反本条例第四十六条规定，未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料提供给业主查阅，或者未定期公示业主委员会委员、候补委员、监事的物业管理费、停车费缴纳情况以及停车位使用情况；

（五）违反本条例第八十一条规定，未配合相关专营单位对物业管理区域设施设备的维修养护工作。

第一百零八条 业主大会、业主委员会违反本条例第七十一条第二款规定，将业主共有资金用于银行储蓄或者依法购买国债以外其他投资、借贷给他人或者为他人提供担保的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处二万元以上五万元以下罚款。

第一百零九条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员违反本条例第三十八条规定，由区住房和城乡建设部门给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得。

第一百一十条 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款：

（一）违反本条例第十三条第一款规定，未及时移交供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备；

（二）违反本条例第五十条规定，未将前期物业服务合同、临时管理规约报送备案并作为房地产买卖合同附件；

（三）违反本条例第八十六条第二款规定，未将本物业管理区域用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示并在房地产买卖合同中明示。

第一百一十一条 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款：

（一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；

（二）违反本条例第十九条第一款规定，在物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内未书面报告物业所在地街道办事处并提供相关资料；

（三）违反本条例第五十三条规定，拒不履行承接查验义务。

第一百一十二条 建设单位违反本条例第九条、第十条规定，未按照要求提供物业管理用房的，由区住房和城乡建设部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，责令建设单位按照本物业管理区域物业市场平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，存入业主共有资金账户，用于租赁、购置物业管理用房，并处二十万元以上五十万元以下罚款。

第一百一十三条 建设单位违反本条例第九十条第一款规定，未缴交首期归集的专项维修资金，由区住房和城乡建设部门责令限期三个月内缴交；逾期未缴交的，以未缴交款项为基数，按照逾期天数每日万

分之五的标准处以罚款。

第一百一十四条 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款：

（一）违反本条例第五十一条第一款规定，未设立业主共有资金共管账户，或者未将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户；

（二）违反本例第五十七条第一款规定，未在物业管理区域设立独立核算的服务机构；

（三）违反本条例第五十八条第四款规定，未将物业服务合同副本报区住房和城乡建设部门备案；

（四）违反本条例第六十一条第一款第五项规定，未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

（五）违反本条例第六十四条第一款规定，未制定物业管理区域安全防范应急预案并报区住房和城乡建设部门备案；

（六）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；

（七）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；

（八）违反本条例第七十九第二款规定，未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告街道办事处或者有关职能部门；

（九）违反本条例第八十五条第三款规定，未将车位、车库的使

用情况按月予以公示。

第一百一十五条 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款：

（一）违反本条例第六十八条第二款规定，无正当理由擅自对物业相关专有部分或者共有部分实施停水、停电、停气；

（二）违反本例第八十一条规定，未配合相关专营单位维修养护物业管理区域设施设备；

（三）违反本条例第八十二条规定，未立即采取应急防范措施、及时报告相关紧急情况 and 进行应急维修的。

第一百一十六条 物业服务企业违反本条例第五十五条、第六十五条、第六十六条规定，拒不退出物业管理区域并移交相关资料、资金和物品的，由区住房和城乡建设部门责令限期三个月内退出、移交相关资料、资金和物品；逾期仍不退出、移交相关资料、资金和物品的，责令退还逾期所收取的物业服务费，按照逾期天数处以每日二千元罚款，并可以依法申请人民法院强制执行。

第一百一十七条 物业服务企业违反本条例第九十一条第二款规定，逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由区住房和城乡建设部门责令限期一个月内改正；逾期未改正的，按照逾期月数每月处一万元罚款。

第一百一十八条 物业服务企业及其工作人员违反本条例第六十二条规定，侵占、挪用业主共有资金的，由区住房和城乡建设部门依法追回，给予警告，并处以被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款；擅自改

变物业管理用房、共有物业用途的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正，逾期未改正的，给予警告，并对物业服务企业处以五万元以上二十万元以下罚款；违规泄露业主信息的，由区住房和城乡建设部门对物业服务企业处以一万元以上三万以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。

第一百一十九条 物业管理区域有下列行为之一的，由有关行政主管部门按照下列规定予以查处：

（一）违反本条例第七十九条第一款第一项规定的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正，对违法行为人处五万元以上二十万元以下罚款；

（二）违反本条例第七十九条第一款第二项规定的，由区规划土地监察部门责令限期拆除，并对业主或者物业使用人处一万元以上三万元以下罚款；逾期未拆除的，由区规划土地监察机构依法申请人民法院强制执行；

（三）违反本条例第七十九条第一款第三项至五项规定的，由区规划土地监察部门依照有关法律、法规的规定查处；

（四）违反本条例第七十九条第一款第六项规定的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施违法行为的个人处一万元以上三万元以下罚款，对实施违法行为的单位处五万元以上二十万元以下罚款；

（五）违反本条例第七十八条第一款、第七十九条第一款第七项、第八项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第一百二十条 相关专营单位违反本条例第十三条、第六十八条第一款的规定，拒绝接收移交的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备等或者不履行维修养护责任的，由相关专营单位主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下罚款。

第一百二十一条 市、区住房和城乡建设部门、街道办事处、其他相关行政管理部门及其工作人员未依照本条例规定履行相关职责的，按照有关规定追究主要负责人和其他直接责任人员的责任。

第一百二十二条 违反本条例规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附则

第一百二十三条 本条例中下列用语的含义：

（一）物业，是指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地。

（二）物业使用人，是指除业主以外的合法使用物业的人，包括但不限于物业的承租人。

（三）物业管理费，是指由业主或者物业使用人缴纳的物业管理预付金，包括支付给物业服务企业的物业服务费和除物业专项维修资金以外其他应当由业主共同支付的管理费用。

（四）公示，是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

（五）承接查验，是指承接新建物业前，建设单位、业主大会、物业服务企业在筹备组的指导、协调下，根据国家有关规定、本条例和三方协议约定，共同对物业共有部分、共用设施设备进行检查和验

收的活动。

（六）业主共同决定，是指物业管理区域多数业主就某一事项达成一致意见。成立业主大会的，包括业主大会依法作出的决定和业主委员会根据业主大会授权作出的决定；未成立业主大会的，指占业主总人数和业主投票权数过半数的业主同意作出的决定。

第一百二十四条 未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅区，可以由区住房和城乡建设部门会同街道办事处，征求该住宅区业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会负责召集需要业主共同决定事项的会议，并代行本条例规定的选聘、续聘、解聘物业服务企业，筹集、管理和使用物业专项维修资金，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷等业主大会和业主委员会职责。在代行职责过程中违反本条例规定的，由相关责任人承担相应的法律责任。具体办法由市住房和城乡建设部门会同市民政部门制定。

第一百二十五条 原农村城市化社区可以在各区人民政府统筹协调下，由原农村集体经济组织继受单位作为责任主体，参照本条例及相关规定，成立物业管理自治机构。物业管理自治机构的职责限于自行组织提供物业服务，或者购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同相关的事项。

原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作的具体办法，由区人民政府制定。

第一百二十六条 本条例自 2020 年 3 月 1 日起施行。

【行业动态】

一、《自然资源部关于规范临时用地管理的通知（征求意见稿）》

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门、新疆生产建设兵团自然资源局，中国地质调查局及部其他直属事业单位，各派出机构，部机关各司局：

临时用地管理制度是土地管理法规定的重要制度之一。近年来，各地结合地方实际加强临时用地管理，取得一定成效，但也存在用地范围不明确、重审批轻监管、重使用轻恢复等问题，影响土地管理的正常秩序。为进一步规范临时用地管理工作，现就有关事项通知如下：

一、界定临时土地使用范围

临时用地是指建设项目施工、地质勘查等临时使用且不修建永久性建（构）筑物、使用后恢复原状并交还土地所有权人或使用权人，经自然资源主管部门依法批准使用的土地。使用后难以恢复原状的用地，不得使用临时用地。临时用地的范围包括：

（一）建设项目施工过程中建设的直接服务于施工人员的办公和生活用房，包括临时办公用房、生活用房、临时工棚等使用的土地；直接服务于工程施工的辅助工程，包括农用地表土剥离堆放场、材料堆场、搅拌站、钢筋加工厂、施工及运输便道、地下管线施工、地上线路架设等使用的土地。

（二）建设项目选址实施的工程地质勘查、水文地质勘查，以及矿产资源勘查等，在勘查期间临时生活用房、临时工棚、地质勘查作业及其辅助工程、运输便道等使用的土地；

（三）符合《土地管理法实施条例》第二十七条规定的抢险救灾等使用的土地。

（四）符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。省级自然资源主管部门可以依据上述规定明确使用临时用地的细化范围。

二、明确临时用地使用期限

临时用地使用期限不超过两年。建设周期较长的交通、水利、能源、管线等基础设施施工使用的临时用地，经批准可以重新办理一次，期限不超过两年。除上述可以重新办理使用的情况外，不得通过多次审批等方式延长临时用地期限。对油气资源勘查涉及的钻井及配套设施临时用地和部批准的露天采矿用地方式改革试点范围内的临时用地管理另有规定的，从其规定。城市、镇规划区内临时建设用地规划许可、临时建设工程规划许可的期限应当与临时用地期限保持一致。符合重新办理临时用地情形，其临时使用的土地面积不扩大、位置不调整、用途不改变、土地复垦要求无变化的，可以简化审批要件和程序。

三、规范临时用地审批

临时用地使用人应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，

约定临时用地的地类和面积、临时使用土地用途、恢复标准、补偿费用及支付方式、违约责任等。临时用地由县级自然资源主管部门负责审批，其审批流程、申请要件、办理时限、联系方式等向社会公开。根据《土地复垦条例》的规定，使用临时用地需要编制复垦方案的，有关自然资源主管部门向土地复垦义务人出具的审查意见书应作为临时用地审批的要件材料之一。批准临时用地涉及占用永久基本农田的，应当向上一级自然资源主管部门备案。在城乡规划确定的城市、镇规划区内使用临时用地的，临时用地审批与临时建设用地规划许可可同步申请办理，同时出具临时用地批文和临时建设用地规划许可证；具备条件的项目，可以同时办理临时建设工程规划许可，一并出具临时建设工程规划许可证。抢险救灾等使用的临时用地，在灾后恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理审批手续。

四、落实临时用地恢复责任

临时用地使用人应当自临时用地期满之日起1年内完成土地复垦，按照因地制宜的原则，恢复达到可供利用的条件。其中，使用耕地或其他农用地的，应当恢复原种植条件或植被条件；使用未利用地的，恢复原地形地貌，鼓励结合土地复垦提升生态系统功能。临时用地使用城市、镇规划区内土地的，使用人应当在批准期限内自行拆除临时建（构）筑物。县级自然资源主管部门依法监督临时用地使用人履行复垦义务情况，对违反土地复垦规定的行为，责令限期改正，逾期不改正的，依照规定进行处罚。

复垦的土地经验收不合格的，依照《土地复垦条例》的规定，县级自然资源主管部门使用缴纳的土地复垦费代为组织复垦。省级自然资源主管部门可以将临时用地使用人不履行土地复垦义务的行为，纳入本地区政府建立的企业失信行为联合惩戒机制处理。

五、严格临时用地监管

地方各级自然资源主管部门要加强批后监管，切实保障临时用地依法管理、有序使用、及时恢复。县级自然资源主管部门应当在临时用地监管系统及时填报临时用地的批准文件、合同、复垦、还地以及四至坐标信息等，形成年度临时用地管理情况报告报市级自然资源主管部门。市级自然资源主管部门定期抽查填报情况，发现不符合批准条件、不符合填报要求等问题的，责令县级自然资源主管部门予以纠正整改。省级自然资源主管部门要加强对本地区临时用地管理工作的监督和指导，及时纠正市、县临时用地管理工作中的问题。在土地变更调查中，各级自然资源主管部门要依托临时用地监管系统，严格审核临时用地信息，对超出规定范围批准、超出批准有效期的临时用地，不得按临时用地进行变更。县级自然资源主管部门要及时制止、查处违法使用临时用地和未按照批准内容进行临时建设的行为，按照土地管理法等法律法规规章进行查处，构成犯罪的依法追究刑事责任。

本文件自下发之日起执行，有效期三年。

（来源：自然资源部）

二、《深圳市龙华区棚户区改造项目实施细则（试行）》 （征求意见稿）

第一章 总则

第一条【制定依据】

为了加快龙华区现代化国际化创新型中轴新城建设，提升城市发展质量，促进转型发展，稳步推进棚户区改造工作，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，下称《实施意见》）、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）等文件的相关规定，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条【适用范围】

本实施细则适用于龙华区行政区域内实际功能以居住为主导的老旧住宅区及其相邻小面积非住宅类宗地拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动。

因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆除重建的，可纳入本实施细则的适用范围。城中村、旧屋村按有关规定确定。

第三条【实施模式】

棚户区改造以公共利益为目的，主要采取拆旧建新的方式，由区

政府主导，以人才住房专营机构及其相关单位为主负责实施。

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，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房。

第四条【搬迁安置补偿和奖励标准】

全区棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及两者相结合等方式，由权利主体自愿选择。搬迁安置补偿标准按照如下规则确定：

（一）货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 号）的规定确定；

（二）实行产权调换的，原则上实行原址回迁，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。

第二章 组织机构与职责分工

第五条【领导机制】

区政府成立区棚户区改造工作指挥部（下称区指挥部），与区保障性安居工程建设指挥部合署办公，统筹协调全区棚户区改造工作。区指挥部实行例会制度，会议根据工作需要不定期召开，由总指挥长或受委托的副总指挥长主持，参会单位根据会议内容确定。

区指挥部办公室设在区住房建设主管部门（下称区主管部门），

负责区指挥部的日常工作；各街道办事处相应设立分支机构，按照属地原则，就辖区范围内的棚户区改造项目（下称项目）开展前期组织、协调及维稳工作。

区城市更新工作领导小组负责项目纳入区棚户区改造年度计划的审议、项目专项规划的审议以及项目建设用地的审批。

第六条【区指挥部】

区指挥部负责领导全区棚户区改造工作，研究解决棚户区改造工作涉及的重点、难点问题，对棚户区改造重大事项进行审议、决策。

具体职责包括：

- （一）审议区棚户区改造规范性文件；
- （二）审议决定开展棚户区改造前期工作；
- （三）审议区棚户区改造近期规划；
- （四）审议项目实施方案；
- （五）审议项目社会稳定风险评估报告；
- （六）研究涉及项目专项规划、搬迁安置补偿、房屋征收和查违等方面的重要问题；
- （七）审议项目终止问题；
- （八）协调相关职能部门协助配合。

第七条【区主管部门】

区主管部门负责全区棚户区改造工作的具体统筹、协调及监督。主要职责如下：

- （一）制定区棚户区改造规范性文件；

- (二) 牵头编制区棚户区改造年度计划及近期规划；
- (三) 受理、审查街道办事处的项目申报；
- (四) 组织编制项目实施方案；
- (五) 确认项目实施主体，核发实施主体确认文件，与实施主体签订项目监管协议；
- (六) 组织实施主体编制项目概念规划；
- (七) 将列入区棚户区改造年度计划的项目报市住房建设主管部门（下称市主管部门）备案；
- (八) 组织街道办事处开展项目立项工作；
- (九) 组织实施主体编制项目专项规划；
- (十) 负责项目涉及的政策性住房信息核查；
- (十一) 审核项目搬迁安置补偿方案；
- (十二) 向市主管部门报备项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告；
- (十三) 受理、审查项目终止申请；
- (十四) 对项目建筑物拆除工程进行备案，监督项目施工过程，并对拆除情况进行确认；
- (十五) 办理项目建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，对配建的人才住房和保障性住房设计方案及建设标准提出意见；
- (十六) 落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第八条【区城市更新和土地整备局】

区城市更新和土地整备局的主要职责如下：

- （一）负责项目范围内涉及历史遗留问题的用地处理；
- （二）开展项目专项规划审查、公示及其意见处理，以及报批工作；
- （三）受理项目土地与建筑物信息核查申请；
- （四）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并验收和监管其落实情况；
- （五）将列入区棚户区改造年度计划的项目列入下一年度房屋征收计划，并报市房屋征收部门备案；
- （六）对于需要启动行政征收的项目，需经区政府同意实施且符合房屋征收相关规定，依程序实施行政征收；
- （七）核发《建设工程规划许可证》，开展项目规划验收等工作；
- （八）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第九条【市规划和自然资源局龙华管理局】

市规划和自然资源局龙华管理局的主要职责如下：

- （一）申请将列入区棚户区改造年度计划的项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；
- （二）对项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的，依法按简易程序办理法定图则调整；

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

(四)协助开展项目范围内土地、建筑物、房屋权属等相关信息的核查；

(五)落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第十条【区财政局】

区财政局的主要职责如下：

(一)落实棚户区改造项目政府投资资金；

(二)设立棚户区改造项目的专项工作经费；

(三)落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第十一条【区发展和改革局】

区发展和改革局的主要职责如下：

(一)对于社会投资类的项目，依申请开展项目备案或核准。对于政府投资类的项目，依申请将项目纳入区政府年度投资计划；

(二)依申请将列入区棚户区改造年度计划的项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；

(三)依申请开展项目立项、可行性研究报告、概算等相关审批工作。

第十二条【区司法局】

区司法局的主要职责如下：

- (一) 研判项目补偿谈判面临的法律风险；
- (二) 审核区棚户区改造规范性文件、法律文书等材料；
- (三) 对项目推进过程中涉及的法律问题进行指导服务；
- (四) 为棚户区改造工作决策部署提供法律意见。

第十三条 【区规划土地监察局】

区规划土地监察局的主要职责如下：

- (一) 协助开展项目范围内土地、建筑物、房屋权属等相关信息的核查；
- (二) 负责规划土地违法案件的调查取证、事实认定，并依法作出行政处罚决定；
- (三) 组织协调、执行违法用地清理和违章建筑强制拆除工作。

第十四条 【区委政法委员会】

区委政法委员会负责牵头组织各相关单位、各街道办事处排查化解辖区棚户区改造项目涉及的矛盾纠纷，并牵头做好相关群体事件的预警和防范工作。

第十五条 【区信访局】

区信访局负责办理、交办和督办棚户区改造项目的信访事项，并协助做好有关政策解释工作。

第十六条 【区政府物业管理中心】

区政府物业管理中心的主要职责如下：

- (一) 组织相关使用单位对棚户区改造项目的政府公共服务设施和产业用房规划配建指标及图纸进行审核，提出相关配建意见；

(二) 依规对棚户区改造项目配建的政府公共服务设施和产业用房进行统一接收和管理，并移交各相关单位使用及管理；

(三) 组织相关使用单位对项目建设工程规划提出书面意见；

(四) 对棚户区改造项目中涉及的政府物业资产，统一行使政府物业资产处置权；

(五) 落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第十七条 【街道办事处】

街道办事处的主要职责如下：

(一) 宣传、贯彻市、区棚户区改造政策；

(二) 建立街道级棚户区改造工作体制机制；

(三) 依职权申报项目；

(四) 受理权利主体的项目申报；

(五) 组织实施主体开展项目前期工作，包括：

1、调查辖区旧住宅区项目的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况；

2、委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能、配套设施或面临的地质灾害风险开展评估；

3、征集权利主体的改造意愿；

4、编制项目可行性研究报告，申请项目纳入区棚户区改造年度计划。

(六) 开展项目立项工作；

(七) 组织实施主体开展项目信息核查, 针对项目范围内涉及的历史遗留问题、权利人不明确等情形, 组织权属公示及认定;

(八) 组织开展项目搬迁安置补偿协议签约工作, 包括:

- 1、组织实施主体编制项目搬迁安置补偿方案;
- 2、组织实施主体编写社会稳定风险评估报告;
- 3、与项目实施主体、权利主体签订搬迁安置补偿协议。

(九) 处理项目涉及的信访维稳事项;

(十) 落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的其它工作。

街道办事处可以根据具体工作实际, 按照政府采购或招投标相关规定, 引入专业机构协助开展上述相关工作。

第十八条 【项目实施主体】

棚户区改造项目实施主体的主要职责如下:

- (一) 配合区主管部门编制项目概念规划、专项规划;
- (二) 配合街道办事处开展项目前期工作;
- (三) 配合街道办事处进行项目信息核查, 确定权利主体;
- (四) 配合街道办事处编制项目搬迁安置补偿方案、社会稳定风险评估报告;
- (五) 根据项目需要, 组织开展测绘、评估工作;
- (六) 参与补偿谈判工作, 与街道办事处、权利主体签订搬迁安置补偿协议, 并按照协议约定支付补偿款;
- (七) 发布搬迁公告, 组织权利主体搬离和清空, 并开展房屋拆

除和产权注销工作；

（八）申请办理土地入库手续；

（九）申请办理规划、建设等报批手续；

（十）申请开展规划、建设、消防等验收工作；

（十一）组织开展搬迁安置住房的分配工作；

（十二）按要求移交项目配建的公共配套用房（设施）、保障性住房和人才住房，人才住房统一由人才住房专营机构运营管理；

（十三）与项目有关的其他工作及合同（协议）约定的职责和义务。

第十九条 【其他部门】

区政府其他相关部门，按照行业监管的原则，依据职能分工，配合做好棚户区改造的组织、协调、审批、监管及服务工作。

第三章 项目申报与审查

第二十条 【棚户区改造申报条件】

符合下列条件的旧住宅区可以申报棚户区改造项目：

（一）房屋使用年限在 20 年以上，或使用年限虽不足 20 年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为 D 级的；

（二）存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善；

（三）用地面积原则上不少于 10000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 10000 平方米的，应与同一街道内的其他相邻旧住宅区作为同一项目联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹搬迁安置

或货币补偿的。

第二十一条【棚户区改造申报方式】

棚户区改造实行项目申报常态化。项目申报包括权利主体申报和街道办事处依职权申报两种方式。

权利主体申报棚户区改造项目的，由业主委员会组织进行初步改造意愿征集；没有成立业主委员会的，由社区工作站组织进行初步改造意愿征集。完成初步改造意愿征集后，同意改造的权利主体占总数90%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积90%以上的，业主委员会或社区工作站可以向街道办事处申报棚户区改造项目。

街道办事处依职权申报棚户区改造项目的，可以自行组织或委托专业机构开展项目综合情况摸底调查，掌握旧住宅区的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、消防安全、使用功能、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账，并按照本实施细则规定自行组织开展前期工作。

计算权利主体人数时，单套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。

第二十二条【棚户区性质评估界定】

同意改造的权利主体占总数90%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积90%以上的旧住宅区，街道办事处可以委托具有相应资质的机构，对其住房质量、消防、使用功能、配套设施或面临的地质灾害风险开展评估。具有下列文件之一的，均可作为该项目的棚户区性质界定依据：

(一)具有相关资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；

(二)具有房屋安全鉴定资质的相关专业机构出具的危房鉴定报告；

(三)具有相关资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；

(四)具有相关资质的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。

第二十三条【项目筛选与申报】

街道办事处在综合情况调查及权利主体申报的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展项目界定后，编制项目综合情况初审报告，并向区主管部门进行项目申报，提交下列资料：

- (一)项目申报表；
- (二)初步改造意愿征集情况报告；
- (三)项目综合情况初审报告；
- (四)项目棚户区性质界定依据。

第二十四条【项目申报审查】

区主管部门应自收到申报之日起10个工作日内，完成对申报材料的初步审查。经审查，存在资料不全、内容不明等情形的，区主管部门应当一次性告知需补充提交的资料。街道办事处应在收到告知之日起10个工作日内提交需补充的材料。

经审查申报材料符合要求的，区主管部门应当将项目报区指挥部

审议，审议通过后书面反馈街道办事处。

第四章 项目前期工作与意愿征集

第二十五条【编制项目实施方案】

区主管部门根据项目实际情况，组织编制项目实施方案，明确实施主体选择方式。

区主管部门可确认人才住房专营机构为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。通过招标等方式确认项目实施主体的，应明确具体选择方案。

第二十六条【确认项目实施主体】

区主管部门将项目情况及实施方案报区指挥部审议。审议通过后，区主管部门按照项目实施方案规定，确认项目实施主体，并核发项目实施主体确认文件。

第二十七条【编制项目概念规划】

针对区指挥部审议通过的项目，区主管部门组织项目实施主体根据工作需要，委托具有相应资质的机构编制项目概念规划，征求区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局龙华管理局等相关部门意见后，提请区指挥部审议。

项目概念规划应当包括的内容及要求，按照市相关规定执行。

第二十八条【改造意愿征集】

针对区指挥部审议通过的项目，街道办事处组织项目实施主体开展改造意愿征集工作，在改造项目范围内发布意愿征集公告，并公布项目搬迁安置补偿标准等材料。

意愿征集工作时间为六个月。确需延期的，经区指挥部审议后，可延期三个月。

意愿征集工作时间内，同意改造的权利主体人数未达到总人数的95%，或其所拥有建筑面积未达到总建筑面积的95%的项目，意愿征集工作终止。确需继续实施项目改造的，由街道办事处自行提出申请，经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

意愿征集期满，同意改造的权利主体人数占总人数的95%，且其所拥有建筑面积占总建筑面积的95%的项目，原则上可以由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划。确需终止项目实施的，由街道办事处自行提出申请，经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

第二十九条 【申请纳入棚户区改造计划】

同意改造的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到95%，且需要继续实施的项目，由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划，并提交下列材料：

- （一）纳入区棚户区改造年度计划申请书；
- （二）项目意愿征集资料；
- （三）项目综合情况初审报告，包括拆迁与建设用地范围图、现状用地分析图、建筑物信息图等；
- （四）项目棚户区性质界定依据；
- （五）项目概念规划研究报告；

(六) 项目可行性研究报告；

(七) 项目相关会议纪要和其他证明材料。

第三十条【计划的批准和备案】

区主管部门对街道办事处提交的纳入区棚户区改造年度计划的申请材料进行初审。经审查，存在资料不全、内容不明等情形的，区主管部门应当一次性告知需补充提交的资料。

经审查申报材料符合要求的，区主管部门应当报区城市更新工作领导小组审议。经审议通过的项目，区主管部门应当纳入区棚户区改造年度计划，同时报市主管部门备案。

纳入棚户区改造年度计划的项目，政府投资类项目由街道办事处向区发展和改革局申请立项批复，社会投资类项目由项目实施主体向区发展和改革局申请备案或核准。

第三十一条【纳入房屋征收和整备计划】

纳入棚户区改造年度计划的项目，按照《实施意见》、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）和《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）的相关规定，由区主管部门将已纳入区棚户区改造年度计划项目的立项文件报至区城市更新和土地整备局，区城市更新和土地整备局将项目列入下一年度区房屋征收计划草案，按规定报送市房屋征收部门。

第三十二条【同步纳入相关计划】

纳入棚户区改造年度计划的项目，由市规划和自然资源局龙华管

理局向市规划和自然资源部门申请纳入年度城市建设与土地利用实施计划；由区发展和改革局申请将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划。

第五章 编制项目专项规划

第三十三条 【编制项目专项规划】

区主管部门组织项目实施主体，根据城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则、住房发展规划以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》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，结合项目概念规划，编制项目专项规划，报区城市更新和土地整备局初审，并提交下列材料：

- （一）项目专项规划审查申请函；
- （二）项目专项规划文本；
- （三）项目实施主体确认文件。

项目实施主体可以根据工作需要委托有相关资质的专业机构编制项目专项规划。

项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的，应当由市规划和自然资源局龙华管理局先按简易程序办理法定图则调整。

第三十四条 【项目专项规划审查】

区城市更新和土地整备局自收到申请之日起5个工作日内完成初审，初审不合格的，书面函复项目实施主体并说明理由。初审通过

的，区城市更新和土地整备局应在3个工作日内将项目专项规划转市规划和自然资源局龙华管理局、市交通运输委员会龙华交通运输局，区发展改革、教育、卫生健康、公安、民政、文体、生态环境、水务、城管、政府物业管理等部门，以及项目所在辖区街道办事处等单位征求意见。

各单位应自收到征求意见函之日起10个工作日内向区城市更新和土地整备局提出书面反馈意见。区城市更新和土地整备局出具修改意见，并函复项目实施主体。

项目实施主体应当根据各单位意见对项目专项规划进行修改，并将修改后的项目专项规划报区城市更新和土地整备局审查。审查通过后，由区城市更新和土地整备局在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于30个自然日的公示。

第三十五条【审批项目专项规划】

公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见对项目专项规划进行修改后报区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局将公示期间收集的意见及其处理情况连同修改后的专项规划报区城市更新工作领导小组审议。审议通过后，由区城市更新和土地整备局报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后将审批结果报送市规划和自然资源局龙华管理局，按程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第三十六条【签订项目监管协议】

项目专项规划审批通过后，区主管部门应当与项目实施主体签订

项目监管协议，项目监管协议应明确以下内容：

（一）项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施用地等义务，以及回购方式及标准；

（二）项目实施主体应当按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务；

（三）项目实施进度安排及完成时限；

（四）土地使用权出让事宜；

（五）违反项目监管协议应承担的责任及双方约定的其他事项。

第六章 搬迁安置补偿协议签订及房屋拆除

第三十七条 【申请开展项目信息核查】

街道办事处组织项目实施主体，向市不动产登记中心龙华登记科、区城市更新和土地整备局及区主管部门，申请土地、建筑物和房屋权属信息核查，并提交下列资料：

（一）土地、建筑物、房屋权属信息核查申请书；

（二）需要核查的房屋列表清单；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）其他相关的房地产资料。

第三十八条 【开展项目信息核查】

市不动产登记中心龙华登记科、区城市更新和土地整备局及区主管部门，自受理申请之日起 30 个工作日内完成核查，并书面反馈至申请单位。

（一）市不动产登记中心龙华登记科负责核查项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

（二）区城市更新和土地整备局负责核查项目土地与建筑物信息，市规划和自然资源局龙华管理局协助核查土地和建筑物信息，区规划土地监察局协助核查根据“两规”处理的土地与建筑物信息；

（三）区主管部门负责核查项目范围内涉及的保障性住房等政策性房屋信息。

（四）其他相关职能部门依据职能分工，协助做好信息核查工作。

项目范围内的住房涉及历史遗留问题或权利人不明的，由项目实施主体负责收集相关资料，向上述相应部门申请核查，形成权属公示信息，并在街道办事处组织下于项目现场进行公示，公示期不少于7个自然日。若需在公众媒体进行公示的，由街道办事处将相关情况在深圳市属报纸进行公示。

公示期间，对公示结果有异议的，可向街道办事处申请异议处理，并提交合法、有效的证明材料。街道办事处受理后，组织项目实施主体进行异议处理。公示期满，无异议的，以公示结果确定被搬迁房屋权属信息；申请异议处理的，以异议处理结果确定被搬迁房屋权属信息。

街道办事处负责协调相关部门配合实施主体的权属核查，及时、妥善处理权属核查过程中的信访维稳事件；组织实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和房屋权属信息核查报告。

第三十九条【启动项目签约的准备】

签订搬迁补偿安置协议前，街道办事处依序开展下列准备工作：

（一）组织项目实施主体编制搬迁安置补偿方案，并征求权利主体意见；

（二）组织项目实施主体编写社会稳定风险评估报告。

（三）将搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告报区主管部门初审后，提请区指挥部审议。

经区指挥部审议通过后，区主管部门将项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告报市主管部门备案。

第四十条【发布项目签约通告】

项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告取得市主管部门准予备案的意见后，由项目实施主体将搬迁安置补偿方案在官方网站、项目现场公示 15 个自然日。公示期满后，正式启动签约工作，签约期为六个月，区主管部门可视具体情况决定适当延长签约期。

在项目范围内公布下列内容：

（一）项目签约启动通告；

（二）项目搬迁安置补偿方案；

（三）项目专项规划；

（四）项目签约期限（起止日期）以及签约期限届满后未达到要求签约比例的处理方式；

（五）项目搬迁安置补偿协议格式文本；

（六）权利主体救济方式。

第四十一条【签订项目搬迁安置补偿协议】

街道办事处、项目实施主体和权利主体应在签约期内签订附生效条件的搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确：

- （一）搬迁安置补偿标准；
- （二）搬迁安置住房面积；
- （三）装修补偿费；
- （四）搬迁费；
- （五）临时安置费；
- （六）停产停业补偿费；
- （七）搬迁及签约奖励；
- （八）协议生效条件；
- （九）其他搬迁安置补偿相关事宜。

权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。授权委托书形成于境外的，应当按规定履行公证、认证及转递手续。

第四十二条【项目终止】

签约期届满，已签约的权利主体人数未达到总人数的 95%，或其拥有建筑面积未达到总建筑面积 95%的，由项目实施主体或街道办事处向区主管部门申请终止本项目实施，并提交项目终止申请书及项目签约相关文件复印件。经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例都达到 95%的项目，原则上应当继续实施。确需终止的，由项目实施主体或街道办事处视具体情况，向区主管部门申请终止，并提交项目终止申请书及项目签约相关文件复印

件。经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

经区指挥部审议决定终止的项目，区相关部门分别从《棚户区改造年度计划》、《年度城市建设与土地利用实施计划》、《房屋征收计划》中调出，且原则上五年内（从审定终止日起算）不再纳入棚户区改造计划。

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有的建筑面积占总建筑面积的比例都达到100%的项目应当继续实施。

第四十三条【房屋征收及行政处罚】

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到95%但不足100%，且实施主体认为需要继续实施的项目，应当向区主管部门提出启动房屋征收程序的申请。区主管部门根据社会稳定风险评估报告对未签约房屋提出实施房屋征收的建议，报区政府审议。区政府根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依法开展房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

第四十四条【搬迁工作的启动】

已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例都达到100%，或完成房屋征收程序的，经区主管部门同意后，由项目实施主体在项目现场发布限期搬迁通知。

限期搬迁通知到期后，项目实施主体组织开展收楼、物理封门、支付补偿费用等相关工作，权利主体办理搬迁房屋水电注销、腾空交

房等事项，并向项目实施主体提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产权证书委托书。被搬迁房屋没有不动产权的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体承受的声明书。

项目实施主体可以协助权利主体处理被搬迁房屋的抵押事宜。

第四十五条【房屋拆除】

项目实施主体取得区主管部门的房屋拆除备案后，组织具有相应资质的拆除施工企业完成建筑物拆除。区主管部门应对拆除过程进行监督，并对拆除情况进行确认。

对于实施征收的房屋，项目实施主体在获得辖区街道办事处授权后，与已签约房屋同步开展房屋拆除工作，同时将拆除范围报至区主管部门备案。

第四十六条【权属注销】

项目实施主体在房屋完成拆除后，持以下材料，向不动产登记机构申请办理与搬迁安置补偿协议相对应的产权证书注销登记：

- （一）申请表；
- （二）申请人身份证明及委托书；
- （三）项目实施主体确认文件；
- （四）与街道办事处、权利主体签订的项目搬迁安置补偿协议；
- （五）被搬迁房屋的不动产权证书或其他权属证明材料；
- （六）权利主体签署的注销不动产权证书的委托书；
- （七）区主管部门出具的建筑物已经拆除的确认文件；
- （八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十七条【土地入库】

按照项目专项规划要求，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。

第七章 用地审批及后续工作

第四十八条【建设用地手续申请】

建筑物拆除和不动产权证注销后，项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设用地审批手续，应提交下列资料：

- （一）区发展和改革局出具的项目核准或备案文件；
- （二）项目环境影响评价报告及环保部门审查意见；
- （三）项目实施主体确认文件；
- （四）项目监管协议。

第四十九条【建设用地手续审批】

区城市更新和土地整备局应自收到申请之日起5个工作日内完成对申请材料的审查。存在申请资料不全等情形的，区城市更新和土地整备局应当做出书面答复并说明理由。资料齐全且符合要求的，报区城市更新工作领导小组审议，审议通过后，区城市更新和土地整备局应当在收到申请之日起10个工作日内向项目实施主体核发《建设用地方案图》和《建设用地规划许可证》。

第五十条【签订土地使用权出让合同】

项目实施主体按规定完成储备用地入库手续后，区城市更新和土地整备局在5个工作日内与其签订土地使用权出让合同。土地使用权

出让合同应明确以下内容：

（一）出让地块的开发建设及管理要求；

（二）保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；

（三）按照项目搬迁安置补偿方案和项目监管协议的要求，用于搬迁安置补偿的房产不得申请预售；

（四）项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

第五十一条【建设工程规划许可申请与审查】

项目实施主体取得《建设用地规划许可证》后，应依照相关规定向区城市更新和土地整备局申请建设工程规划许可。区城市更新和土地整备局自收到申请之日起10个工作日内，作出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十二条【建设工程施工许可申请与审查】

项目实施主体取得《建设工程规划许可证》后，应依照相关规定向区主管部门申请建设工程施工许可。区主管部门自收到申请、材料齐全之日起3个工作日内，依照相关规定作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，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十三条【建设工程规划验收申请与审查】

建设项目全部完工后，项目实施主体应依照相关规定向区城市更

新和土地整备局申请建设工程规划验收。区城市更新和土地整备局应自收到申请之日起10个工作日内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十四条【竣工验收备案申请与审查】

建设项目全部完工后，项目实施主体应依照相关规定向区主管部门申请竣工验收备案。区主管部门自收到申请、材料齐全之日起2个工作日内进行审批。符合条件的予以备案；不符合条件的，不予备案。

第五十五条【后续相关事项】

项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织搬迁安置住房分房，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。

第八章 附则

第五十六条【棚户区改造的费用负担】

棚户区改造项目涉及的工作经费在棚户区改造工作专项经费中列支。

经区指挥部决定终止的项目，由区主管部门组织相关部门核算后，向区财政部门申请专项经费，对项目实施主体给予补偿。

第五十七条【概念规划与专项规划】

涉及概念规划和专项规划的主要编制内容及审查要求，依照全市《深圳市棚户区改造项目概念规划编制技术指引（试行）》（深建规

建〔2019〕3号）以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规范（试行）》（深建规建〔2019〕2号）等文件执行。在市相关文件原则指导下，区城市更新部门可结合我区实际情况，制定我区项目概念规划与专项规划审查操作规则。

第五十八条【解释及配套文件】

本实施细则由区主管部门负责解释。

第五十九条【生效日期】

本实施细则自 年 月 日起施行，有效期三年。

（来源：深圳市龙华区住房和建设局）

三、《光明区政策性产业用房管理暂行办法（征求意见稿）》

第一章 总则

第一条【背景与目的】为了规范光明区政策性产业用房的运作与管理，实现空间资源优化配置，为重点企业（机构）发展提供用房保障，参考《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号）的相关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于本区政策性产业用房的项目筹集建设、准入与配置、入驻管理、社会载体认定与支持、调剂退出等。

第三条【概念界定】本办法所称政策性产业用房，包括产权或使用权归属于区政府按政策使用的产业用房和产权归属于社会主体

的产业用房两类。其中，产权或使用权属于区政府按政策使用的产业用房按照第二章、第三章、第四章、第五章、第六章、第七章、第九章相关要求执行；产权归属于社会主体的产业用房按照第二章、第八章、第九章相关要求执行。

第二章 职责分工

第四条 【领导小组】区政府成立光明区政策性产业用房建设和管理工作领导小组（以下简称领导小组），由区长任组长，分管产业部门的副区长任副组长兼办公室主任。小组成员包括区科技创新、工业和信息化、财政、文化广电旅游体育、城市更新和土地整备、规划和自然资源管理以及建发集团等部门的相关负责人。领导小组办公室设在区工业和信息化部门。

领导小组的职责如下：

负责审定政策性产业用房年度需求计划、改造升级、准入与配置、转让等重大事项；审定配置面积在 1000 平方米以上的企业（机构）准入资格、配置面积；审定社会载体认定与支持的相关事项；协调解决政策性产业用房政策落实过程中的重大问题；监督检查本区政策性产业用房各部门工作落实情况；本办法所确定的其他职责。

领导小组办公室的职责如下：

负责组织领导小组的例会，准备会议材料；承担领导小组的日常协调、信息收集及联络事宜；负责汇总产业主管部门审核通过的企业（机构）入驻申报材料；负责汇总各部门提出的政策性产业用房年度需求计划；审定配置面积在 1000 平方米及以下的企业（机构）准入

资格和配置面积；负责领导小组议定事项的督办工作，包括各种报告材料的督查督办；负责政策性产业用房的政策宣传等工作；视情况组织专家或第三方机构评审；承办领导小组交办的其他工作。

第五条 【成员单位职责】领导小组相关成员单位的主要职责如下：

区科技创新部门实时了解政策性产业用房需求、供给、空间分布等情况，提出年度产业用房需求计划；负责受理和审核科技创新企业、各类平台载体申请入驻政策性产业用房的申报材料，并提出面积配置建议。

区工业和信息化部门负责产业用房准入、分配和管理方案的制定；实时了解政策性产业用房需求、供给、空间分布等情况，提出年度产业用房需求计划；负责拟定产业用房监管协议书；负责受理和审核工业、金融等主管产业领域申请入驻政策性产业用房的企业（机构）申报材料，并提出面积配置建议；负责受理和审核工业、金融等主管产业领域社会载体认定与支持的申报材料；对使用区财政建设、购买或回购的政策性产业用房行使所有权和收益权，负责政策性产业用房的回购、验房、接收、产权办理等工作；授权建发集团或第三方机构负责政策性产业用房的日常运营管理工作。

区财政部门为区政府建设、购买、回购、统租或改造产业用房提供相关资金。

区文化广电旅游体育部门实时了解政策性产业用房需求、供给、空间分布等情况，提出年度产业用房需求计划；负责受理和审核文化、

旅游、体育领域申请入驻政策性产业用房的企业（机构）申报材料，并提出面积配置建议；负责受理和审核文化领域社会载体认定与支持的申报材料。

区城市更新和土地整备部门负责明确城市更新项目配建政策性产业用房的比例；协助区工业和信息化部门与实施单位签订监管协议。

市规划和自然资源管理光明管理局负责统筹规划政策性产业用房的区域分布；明确招拍挂项目和提升容积率项目配建政策性产业用房的比例、位置、建设标准等要求。

建发集团或区工业和信息化部门委托的第三方机构负责政策性产业用房的改造升级、装修和日常运营管理；负责与入驻企业（机构）办理租售手续，定期开展政策性产业用房的安全生产检查工作；负责及时将符合条件的政策性产业用房房源信息录入市产业用房供需服务平台；负责提供政策宣讲、政策推送等服务。

第三章 筹集建设

第六条 【筹建方式】政策性产业用房通过以下方式筹建：

（一）由政府或承担政府产业投融资任务的区属国企建设、回购、统购、统租或改造；

（二）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权，建成后按一定比例移交给政府；

（三）在城市更新项目中，按一定比例配建；

（四）企业申请提高已出让未建产业用地容积率，按一定比例配

建；

(五) 其它符合政策规定的筹建方式。

第四章 准入与配置

第七条 【基本条件】申请入驻政策性产业用房的企业（机构），须注册地、税务登记地、统计地均在光明区或承诺入驻后3个月内迁入光明区，达到能耗、环境保护、安全生产等要求，近两年内无重大违法违规事项，且应当符合下列条件之一：

(一) 制造业企业：属于新一代信息技术、生物与生命健康、新能源、新材料、智能制造、军民融合、传统优势产业以及光明区产业发展规划中重点支持的其他产业之一，且上年度主营业务收入总额不低于2000万元、增长率不低于25%的国家高新技术企业。同等规模条件下，已上市、盈利能力强或成长性好的企业优先予以配置。

(二) 服务业企业：属于金融业、现代物流业、软件和信息技术服务业、文化创意、科学研究和技术服务业、商贸流通业、商务会展业、休闲旅游业以及光明区发展规划中重点支持的其他服务业之一，且上年度主营业务收入不低于500万元。同等规模条件下，已上市、盈利能力强或成长性好的企业优先予以配置。

(三) 平台机构：属于创新平台、制造业公共技术服务平台、科技服务机构等之一。按照国家级、省级、市级、区级先后顺序予以配置。

(四) 社会组织：属于行业协会、商会、联合会以及产业联盟等之一。社会影响力大、覆盖面广、具有资质或区里倡导成立的优先予

以配置。

(五) 经领导小组批准同意的其他企业（机构）。

第八条 【配置原则】申请入驻政策性产业用房的企业（机构），按照以下原则配置面积：

(一) 符合入驻条件的制造业企业可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过 20000 平方米：

1、按企业上年度主营业务收入，达 2 亿元及以上的，配置面积不超过 20000 平方米；1 亿元（含）~2 亿元之间的，配置面积不超过 10000 平方米；2000 万元（含）~1 亿元之间的，配置面积不超过 5000 平方米。

2、按企业上年度纳税额，达 2000 万元及以上的，配置面积不超过 20000 平方米；1000 万元（含）~2000 万元之间的，配置面积不超过 10000 平方米；200 万元（含）~1000 万元之间的，配置面积不超过 5000 平方米；200 万元以下的，配置面积不超过 2000 平方米。

(二) 符合入驻条件的服务业企业可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过 3000 平方米：

1、按企业上年度主营业务收入，达 3000 万元及以上的，配置面积不超过 3000 平方米；1000 万元（含）~3000 万元之间的，配置面积不超过 2000 平方米；1000 万元以下的，配置面积不超过 1000 平方米。

2、按企业上年度纳税额，达 300 万元及以上的，配置面积不超过 3000 平方米；100 万元（含）~300 万元之间的，配置面积不超过

2000 平方米；100 万元以下的，配置面积不超过 1000 平方米。

（三）符合入驻条件的平台机构可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过 5000 平方米：

- 1、经国家认定的平台机构配置面积不超过 5000 平方米；
- 2、经广东省认定的平台机构配置面积不超过 4000 平方米；
- 3、经深圳市认定的平台机构配置面积不超过 3000 平方米；
- 4、经光明区认定的平台机构配置面积不超过 2000 平方米。
- 5、其他平台机构配置面积不超过 1000 平方米。

（四）符合入驻条件的社会组织可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过 1000 平方米：

1、按资质，具有 5A 资质的社会组织配置面积不超过 1000 平方米；具有 4A 资质的社会组织配置面积不超过 800 平方米；具有 3A 资质的社会组织配置面积不超过 600 平方米。

2、按从业人员数，在单位缴纳社保满 1 年的从业人员数达 20 人及以上的，配置面积不超过 1000 平方米；在单位缴纳社保满 1 年的从业人员数在 15 人（含）~20 人的，配置面积不超过 800 平方米；在单位缴纳社保满 6 个月的从业人员数在 20 人以下的，配置面积不超过 600 平方米。

第九条 【出售情况】申请购买政策性产业用房的企业（机构）在满足第七条规定的同时，还应满足下列条件之一：

- 1、上年度产值（营收）达到 2 亿元及以上；
- 2、上年度纳税额达到 1000 万元及以上；

3、近2年年均主营业务收入增长率在30%以上；

4、已完成上市辅导的拟上市企业。

政策性产业用房的出售价格按同片区同档次产业用房市场评估价格的80%执行。

政策性产业用房房源提供者不得购买自己筹建的房源。

第十条 【特殊情况】对于区重点引进企业或机构，可适当放宽申请租赁（购买）政策性产业用房的准入条件和配置标准，由领导小组办公室报领导小组研究决定。

第五章 租金制定与优惠

第十一条 【租金优惠】按照第八条相关规定配置的政策性产业用房前三年租金统一为同片区同档次产业用房租金市场评估价格的50%。重点企业确有必要超过此范围的，须提请领导小组审议。

受场地限制，企业（机构）实际租赁面积超过配置面积的部分租金价格按照同片区同档次产业用房租金市场评估价格执行。

第十二条 【市场评估价】区工业和信息化部门委托第三方中介机构对政策性产业用房进行市场价格评估，两年评估一次。

第六章 入驻管理

第十三条 【申请分配流程】政策性产业用房申请分配流程如下：

1. 发布信息。政策性产业用房运营单位将符合条件的产业用房房源信息录入市产业用房供需服务平台，并通过此平台和其他宣传途径向社会公开发布产业用房租赁信息；

2. 租赁申请。企业（机构）根据申报要求向相关产业主管部门提

交政策性产业用房租赁（购买）申请和区内产业用房使用情况说明；

3. 准入审核。产业主管部门在 10 个工作日内根据企业（机构）申报材料进行准入资格审核并提出面积配置建议，将审核通过的企业（机构）及面积配置建议报领导小组办公室汇总。领导小组办公室视情况组织专家或第三方机构评审。

4. 准入审定。配置面积在 1000 平方米及以下的企业（机构）由领导小组办公室审定，配置面积在 1000 平方米以上的企业（机构）由领导小组办公室报领导小组审定。

5. 公示。相关产业主管部门将领导小组或领导小组办公室审定通过的入驻企业名称及配置面积通过服务平台向社会公示，公示期为 5 个工作日。

6. 入驻。公示无异议或异议妥善处理，运营管理机构通过服务平台向社会发布租赁结果，并在 10 个工作日内与获批入驻的相关企业（机构）办理相关租售手续。已批准入驻企业（机构），经运营管理机构通知后未按规定时间办理租售手续，则取消该企业（机构）当年入驻政策性产业用房的申报资格。

第七章 调剂退出

第十四条 【续租】企业（机构）租赁政策性产业用房的合同期限原则上不超过 3 年。若企业在合同期限届满时符合第七条规定的准入门槛，则可以申请续租，续租期间不再享受租金优惠支持。

承租企业（机构）需续租政策性产业用房的，应在合同期限届满前 6 个月向相应运营管理机构申请续租。经产业主管部门审查企业

(机构)续租资格后,由运营管理单位为符合条件的企业(机构)办理续租手续。

第十五条 【退出】运营管理单位负责检查监督入驻企业(机构)履行租赁合同的情况,有下列情况之一的由产业主管部门决定直接终止租赁合同或取消相应的租金优惠支持。

(一)违反国家有关法律、法规和政策,从事非法活动;

(二)入驻企业(机构)在合同期限内擅自转租、改变其原有使用功能等不按租赁合同约定使用政策性产业用房的;

(三)注册地、税务登记地或统计地迁出光明区的;

(四)存在隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租行为;

(五)未履行有关承诺事项的;

(六)企业(机构)违反安全生产、环保等法律法规以及其他管理规定的。

对存在上述第(一)至第(五)项情形或隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗购行为的企业(机构),将其载入企业诚信不良记录,五年内不得租赁(购买)光明区政策性产业用房或享受其它政府专项扶持资金,并向社会公布。

第十六条 【转让】政策性产业用房原则上限定自用。购买政策性产业用房的企业确需要转让的,经区工业和信息化部门报领导小组批准后方可转让。次受让方应符合第七条规定的准入门槛,由产业主管部门进行资格审查合格后方可转让。

第八章 社会载体认定与支持

第十七条 **【认定标准】** 满足以下条件的社会载体可申请认定为光明区招商引资重点载体：

（一）载体在光明区管辖范围内，且载体运营机构的注册地、纳税地均在光明区；

（二）载体产业定位应属于以下领域：新一代信息技术、生物与生命健康、新能源、新材料、智能制造、军民融合、软件和信息技术服务业、文化创意产业以及光明区产业发展规划中重点支持的其他产业；

（三）无“散乱污危”企业入驻；

（四）载体场地产权清晰；

（五）载体公摊和水电费合法合规；

（六）申报时园区空置面积达到 2 万平米；

（七）载体运营机构承诺每年租金上涨幅度。

第十八条 **【认定支持】** 社会园区经认定为光明区专业园区后，若第 1 完整会计年度或第 2 完整会计年度内符合园区产业定位的企业（机构）使用面积占园区使用面积比重达到 70%，遵守光明区产业空间管控的相关规定，且在光明招商网连续填报 1 年及以上的信息，则给予光明区招商引资重点园区一次性 5 万元的资金支持。

第十九条 **【租金支持】** 满足第七条相关规定的企业（机构）入驻经认定的光明区招商引资重点载体，则按照经政府认定的第三方市场评估价的 50%且不超过 20 元/平方米/月的标准给予入驻企业租金支持，支持面积不超过第八条规定的配置标准，支持期限不超过 3 年。

第二十条 【社会载体考核】若社会载体经认定为光明区招商引资重点载体后，租金上涨幅度超过承诺值则撤销光明区专业载体的称号：

第九章 附则

第二十一条 本办法由区工业和信息化部门负责解释。

第二十二条 本办法自2019年xxx月xxx日起实施，有效期3年。

（来源：深圳市光明区工业和信息化局）

四、《保障农民工工资支付条例（草案征求意见稿）》

第一章 总 则

第一条 为确保付出劳动的农民工按时足额获得工资报酬，根治拖欠农民工工资现象，根据劳动法及有关规定，制定本条例。

第二条 保障农民工工资支付，适用本条例。

保障其他劳动者工资支付，参照本条例执行，但工程建设领域特别保障措施除外。

第三条 农民工提供劳动后有权依法按时足额获得工资报酬。任何单位、组织或者个人不得无故拖欠或者克扣。

第四条 各级人民政府应当把保障农民工工资支付工作摆在突出位置，采取多种措施，切实解决拖欠农民工工资问题。

第五条 省、自治区、直辖市人民政府应当在同级党委的领导下，对本行政区域内保障农民工工资支付工作负总责，建立由政府负责人

牵头、相关部门参加的保障农民工工资支付工作协调机制，协调本行政区域内保障农民工工资支付工作中的重大问题。

市、县级地方人民政府具体负责本行政区域内保障农民工工资支付工作。

第六条 各级人民政府人力资源社会保障部门负责保障农民工工资支付的组织协调和监督管理工作，依法对农民工工资支付情况进行监督检查。

各级人民政府发展改革、财政、公安、住房城乡建设、交通运输、铁路、水利、司法、自然资源、人民银行、审计、税务、市场监管、国有资产管理等部门根据各自职责做好与保障农民工工资支付相关的管理监督工作。

工会、共青团、妇女联合会、残疾人联合会等组织依法维护农民工获得工资的权利。

第七条 县级以上地方人民政府应当建立健全保障农民工工资支付工作目标责任制度和定期督查制度，对本级人民政府有关部门和下级人民政府进行考核和监督。

第二章 工资支付形式与周期

第八条 工资应当以法定货币形式支付给农民工本人，不得以实物或者有价证券等其他形式替代。

工资可以通过现金支付给农民工，也可以通过银行转账支付到农民工的社会保障卡或者工资支付银行卡。但是，本条例有特别规定的按特别规定执行。

第九条 用人单位应当按照与农民工依法约定的工资支付周期和具体支付日期支付工资。

第十条 用人单位应当每月至少向农民工足额支付一次工资。

用人单位与农民工约定或者依法制定的规章制度规定，实行周、日、小时工资制的，可以分别按周、日、小时支付工资。

用人单位实行计件工资制的，工资计算和支付周期由双方约定，但支付周期最长不得超过一个月。

第十一条 工资支付的具体日期由用人单位和农民工双方协商确定。若双方约定的具体支付日期遇节假日或者休息日，则应提前在该节假日或者休息日之前的工作日支付。用人单位因不可抗力未能在双方约定的具体支付日期发放工资的，应当在不可抗力消除后第一个工作日发放。

第十二条 用人单位应当按照工资支付周期如实编制书面工资支付台账，并至少保存至劳动合同解除或者终止后满三年。

书面工资支付台账应当包括用人单位名称、支付周期、支付日期、支付对象姓名、身份证号、工作时间、应发工资项目及数额，代扣、代缴、扣除项目和数额、实发工资数额、银行代发工资凭证或者农民工签名等内容。

用人单位支付工资时，应当向农民工提供其本人的工资清单。

第三章 拖欠农民工工资的清偿责任主体

第十三条 用人单位拖欠与其依法建立劳动关系的农民工工资的，应当依法承担清偿责任。

不具备合法经营资格的单位招用农民工，农民工已经付出劳动而未获得劳动报酬的，除本条例另有规定的外，由该单位或者其出资人依法承担清偿拖欠农民工劳动报酬的责任。

第十四条 劳务派遣单位应当依法承担向被派遣农民工支付工资的责任。

用工单位使用个人、不具备合法经营资格的单位或者未依法取得劳务派遣许可证的单位派遣的农民工，个人、不具备合法经营资格的单位或者未依法取得劳务派遣许可证的单位拖欠被派遣的农民工工资的，由用工单位依法承担清偿拖欠农民工工资的责任。

第十五条 有下列情形之一的，出现拖欠为完成相关工作任务或施工任务提供劳动的农民工工资的，由发包单位依法承担清偿拖欠农民工工资的责任：

（一）用人单位将工作任务发包给个人或者不具备合法经营资格的单位的；

（二）建设单位将建设工程发包给个人或者不具备合法经营资格的单位的；

（三）承包单位将其所承包的建设工程分包给个人或者不具备合法经营资格的单位的；

企业允许个人、不具备合法经营资格或者未取得相应资质的单位以本单位的名义对外经营或者承揽建设工程，出现拖欠为该经营或施工提供劳动的农民工工资的，由该企业依法承担清偿拖欠农民工工资的责任。

第十六条 合伙企业、个人独资企业、个体经济组织等用人单位应当依法承担清偿拖欠农民工工资的责任；无力清偿的，由出资人依法承担连带清偿责任。

第十七条 用人单位依法合并或者分立时，存在拖欠农民工工资的，应当在实施合并或者分立前依法清偿农民工工资；但是，经与农民工协商一致的，可以由合并或者分立后承继其权利义务的用人单位承担清偿拖欠农民工工资的责任。

第十八条 用人单位被依法吊销营业执照、被责令关闭、被撤销或者被人民法院裁定解散的，应当依法清偿拖欠的农民工工资。用人单位决定自行解散的，应当在申请注销登记前依法清偿拖欠的农民工工资。

未依据前款规定清偿农民工工资的用人单位实际控制人、主要出资人，在拖欠农民工工资清偿前不得注册新用人单位或者作为新用人单位的出资人、实际控制人。

第四章 工程建设领域特别保障措施

第十九条 建设单位申请施工许可证，应当落实满足施工所需要的资金安排。未落实满足施工所需要的资金安排的，行业主管部门不予颁发施工许可证。

政府投资工程项目所需资金应当按照国家有关规定落实到位，不得由施工单位垫资建设。

第二十条 建设单位与施工总承包单位依法订立书面工程合同，应当约定工程款的计量周期或者工程进度结算办法，并可以约定人工费用占工程款的比例。建设单位应当按照合同约定及时拨付工程款。

工程施工合同未约定人工费用占工程款比例的，施工总承包单位应当将工程价款分解为人工费用和其他费用两部分，并书面告知建设单位。

人工费用占工程款的比例应当按照工程建设主管部门的定额标准确定。

第二十一条 施工总承包单位应当在工程建设项目开工之日起三十日内开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资，并报工程建设项目所在地工程建设项目主管部门书面备案。

建设单位拨付工程款时，应当按照工程施工合同约定的比例或者施工总承包单位提供的人工费用数额，将应付工程款中的人工费用按期拨付到施工总承包单位开设的农民工工资专用账户。

第二十二条 开户银行负责农民工工资专用账户的日常管理，发现资金未按约定拨付等情况时，应当及时通知施工总承包单位，并报告工程建设项目主管部门。

工程竣工且经公示无拖欠工资后，农民工工资专用账户予以注销，账户内余额归开户单位所有。

第二十三条 工程建设领域应当实行分包单位农民工工资委托施工总承包单位代发制度。分包单位负责按月考核农民工工作量并编制工资支付表，经农民工本人签字确认后，与当月工程进度等情况一并

交施工总承包单位。施工总承包单位应当根据分包单位编制的工资支付表，通过农民工工资专用账户直接将工资划入农民工的社会保障卡或者其本人工资支付银行卡。

第二十四条 建设单位与承包单位或者承包单位与分包单位因工程数量、质量、造价等产生争议的，建设单位不得因争议不按本条例第二十一条的规定拨付工程款中的人工费用部分，施工总承包单位也不得因争议不按本条例第二十三条的规定代发工资。

第二十五条 承包单位因发包单位未按照合同约定划拨工程款项导致拖欠工资的，由发包单位以未结清的工程款项为限先行垫付所拖欠的工资。

第二十六条 承包单位将建设工程转包，发生拖欠为该工程提供劳动的农民工工资的，由最初转包的发包单位承担清偿所拖欠工资的连带责任。承包单位将所承包的建设工程转包给个人或者不具有合法经营资格单位发生拖欠为该工程提供劳动的农民工工资的，由最初转包的发包单位承担清偿所拖欠工资的责任。

第二十七条 施工总承包单位应当按照有关规定存储工资保证金，专项用于支付为所承包工程提供劳动的农民工被拖欠的工资。

工资保证金实行差异化存储办法，对一定时期内未发生工资拖欠的单位实行减免措施，对发生工资拖欠的单位适当提高存储比例。工资保证金可以用工资支付银行或保险公司保函替代。

工资保证金具体办法由各省、自治区、直辖市人民政府制定。

第二十八条 工程竣工且经公示无拖欠工资前，除法律另有规定的外，农民工工资专用账户资金和工资保证金不得因支付为本项目提供劳动的农民工工资之外的原因被划拨、冻结或者查封。

第二十九条 工程建设领域实行劳动用工实名制管理。施工总承包单位或者分包单位应当依法与所招用的农民工订立劳动合同，并通过全国建筑工人管理服务信息平台进行用工实名登记及管理。未与施工总承包单位或者分包单位订立劳动合同并在全国家建筑工人管理服务信息平台进行用工实名登记的人员，不得进入项目现场施工。

施工总承包单位应当在工程项目部配备劳资专管员，对分包单位劳动用工实施监督管理，掌握施工现场用工、考勤、工资支付等情况，分包单位应当予以配合。

施工总承包单位、分包单位应当建立用工管理台账，并保存至工程竣工且工资全部结清后至少三年。

第三十条 施工总承包单位应当在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌，明示下列事项：

（一）建设单位、施工总承包单位及所在项目部、分包单位、行业监管部门、劳资专管员等基本信息；

（二）劳动用工相关法律法规、当地最低工资标准、工资支付日期等基本信息；

（三）属地行业监管部门和劳动保障监察投诉举报电话、劳动争议调解仲裁申请渠道等信息。

第三十一条 工程建设应当依法开展。自然资源管理、住房城乡建设、交通、水利等行政部门应当依法查处违反土地使用、城乡规划、住房建设等法律法规和政策的工程建设（以下简称违法建设）。

乡镇人民政府、街道办事处发现本行政区域内出现违法建设的，应当立即向上级人民政府报告，并配合上级人民政府相关部门依法查处。

违法建设项目使用农民工发生拖欠工资的，由施工单位承担工资清偿责任，违法建设单位承担清偿工资的连带责任。

第三十二条 工程建设行业主管部门、国有资产监管等部门和单位对本行政区域内工程建设项目组织定期巡查，监督工程建设项目工资支付情况，并将农民工实名制管理、农民工工资专用账户管理、银行代发工资、维权信息公示等制度实施情况纳入施工单位信用评价。

第五章 监督检查

第三十三条 县级以上地方人民政府应当建立工资支付监控和预警机制，根据市场监管、税务等部门和银行、水电供应、燃气供应、物业管理等单位反映的企业生产经营相关指标变化情况，及时预警工资支付隐患并做好防范工作。

县级以上地方人民政府应当建立欠薪预警系统，实现人力资源社会保障、发展改革、财政、住房城乡建设、水利、交通、市政等行政部门的工程项目审批、资金落实、施工许可、合同备案等信息实时共享。

第三十四条 人力资源社会保障行政部门应当完善劳动保障监察网格化、网络化管理，加强对用人单位工资支付情况的日常监督。

人力资源社会保障行政部门监督检查农民工工资支付情况时，有权查询相关当事人金融账户的开户、资金变动和拥有房产、车辆等情况，有关当事人、金融机构和登记部门应当予以配合。

第三十五条 人力资源社会保障行政部门责令拖欠农民工工资的清偿责任主体支付其所拖欠的农民工工资，相关单位不支付的，可以申请人民法院采取查封、扣押其财物等财产保全措施和强制执行。

第三十六条 人力资源社会保障行政部门应当建立用人单位及相关责任人劳动保障守法诚信档案，对用人单位开展守法诚信等级评价。

用人单位有严重拖欠工资违法行为的，由人力资源社会保障行政部门向社会公布，其中被依法追究刑事责任的，应当在省级以上广播电视等新闻媒体曝光。

第三十七条 用人单位有下列情形之一的，由人力资源社会保障行政部门将该用人单位及其法定代表人（实际控制人）、其他负责人列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单：

（一）克扣、无故拖欠农民工工资，达到认定拒不支付劳动报酬罪数额的；

（二）拖欠农民工工资造成严重不良社会影响的。

对列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单的用人单位、法定代表人（实际控制人）、主要经营管理人员，有关部门应当在政府资

金支持、政府采购、招投标、生产许可、资质审核、融资贷款、市场准入、税收优惠、评优评先、高档生活消费等方面予以限制，并限制乘坐飞机、动车、列车软卧、轮船二等以上舱位等。

实行拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单制度的具体办法，由国务院人力资源社会保障行政部门制定。

第三十八条 农民工与用人单位因工资支付发生劳动争议向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁的，劳动人事争议仲裁委员会有权查询用人单位的相关账户，有关金融机构应当予以配合。

第三十九条 工程建设项目未依法取得施工许可而施工的，由住房城乡建设行政部门依法予以查处。

铁路、水利等工程项目向项目主管部门备案的情况，由交通运输、水利等行政部门进行监督检查。

第四十条 住房城乡建设、交通运输、铁路、水利等行业主管部门依法规范本领域建设市场秩序，对违法发包、转包、违法分包及挂靠等行为进行监督检查。

第四十一条 财政部门对政府投资项目建设单位按工程施工合同约定按期向农民工工资专用账户拨付资金情况进行监督检查。

第四十二条 建设单位未落实满足施工所需要的资金安排或者政府投资项目未依法提供预付款导致工程款拖欠引发拖欠农民工工资的，县级以上地方人民政府应当限制其新建项目。建设工程行业主管部门应当记入信用记录。

第四十三条 工会依法维护农民工工资报酬权益，对用人单位工资支付情况进行监督。

第四十四条 任何单位和个人对损害农民工合法权益、拖欠农民工工资的情形都有权向人力资源社会保障行政部门或者其他有关部门检举、控告、投诉。

第六章 法律责任

第四十五条 未根据本条例规定支付农民工工资的，由人力资源社会保障行政部门责令限期向农民工支付所拖欠的工资和自拖欠之日起按日加付万分之五的利息。逾期不支付所拖欠的工资及利息的，由人力资源社会保障行政部门责令按照拖欠金额百分之五十以上百分之一百以下的标准，向农民工加付赔偿金，并对单位处拖欠金额一倍以上二倍以下的罚款，对法定代表人、实际控制人或者主要负责人处二万元以上五万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 有下列情形之一的，由人力资源社会保障行政部门责令改正，对单位处二万元以上五万元以下的罚款，对法定代表人、实际控制人或者主要负责人处一万元以上三万元以下的罚款：

- （一）以实物、有价证券等形式代替法定货币支付农民工工资的；
- （二）未编制工资支付台账并依法保存，或者未向农民工提供工资支付清单的。

第四十七条 有下列情形之一的，由人力资源社会保障行政部门责令改正，并处五万元以上十万元以下的罚款：

- （一）施工总承包单位未开设、使用农民工工资专用账户的；

(二) 施工总承包单位未履行代发工资义务的；

(三) 分包单位未按月考核农民工工作量、编制工资支付表并经农民工本人签字确认的；

(四) 施工总承包单位未在指定的银行账户存储工资保证金或者未开具银行或保险公司保函的。

第四十八条 有下列情形之一的，由工程建设行业主管部门责令改正，并处五万元以上十万元以下的罚款：

(一) 施工总承包单位未对分包单位劳动用工实施监督管理的；

(二) 分包单位未配合施工总承包单位对其劳动用工进行监督管理的；

(三) 施工总承包单位、分包单位未实行用工实名制管理的；

(四) 施工总承包单位未实行施工现场维权信息公示制度的。

第四十九条 建设施工单位存在本条例第四十七条、第四十八条所列情形之一的，在依法改正前，不得承包其他施工项目；拒不改正的，由工程建设行业主管部门降低其建筑施工资质等级；拒不改正且拖欠农民工工资的，取消其建筑施工资质。

第五十条 建设单位未按约定及时足额向农民工工资专用账户拨付资金的，由行业主管部门责令改正，并处未拨付资金额一倍的罚款。

第五十一条 有关当事人、金融机构不依法配合人力资源社会保障行政部门和劳动人事争议仲裁委员会查询相关单位金融账户等情况的，由人力资源社会保障行政部门责令改正，并可处二万元以上五万元以下的罚款。

第五十二条 地方各级人民政府及人力资源社会保障、发展改革、财政、公安、司法等行政部门和住房城乡建设、交通运输、水利等行业主管部门及其工作人员，未依法履行工资支付监督管理及相关职责的，由有关机关依法依规处理；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十三条 政府投资工程项目未批先建、建设资金不到位、未及时拨付工程款等导致拖欠农民工工资的，由有关机关依法依规追究相关监管部门的责任。

第五十四条 国有工程建设单位拖欠工程款引发拖欠农民工工资的，由上级主管部门约谈单位负责人，并作为其业绩考核、薪酬分配、评先评优等的重要依据。

第五十五条 对于建设资金不到位、未依法审批开工建设的工程项目拖欠农民工工资的，建立责任倒查制度，依法依规追究行业主管部门、审批部门负责人和其他直接责任人员的责任。

第七章 附则

第五十六条 本条例所称的“书面”，包括纸质的和电子数据的。

第五十七条 本条例自公布之日起施行。

（来源：人力资源社会保障部）

【本委动态】

一、杨林律师受深圳市律师协会邀请就“房地产、建设工程法律服务技能”专题开展巡回讲座

2019年7月27日，为提高深圳律师的法律素养和业务能力，提升深圳律师的整体竞争力，深圳市律师协会职业培训委员会、深圳市律师学院与罗湖区律师工作委员会联合组织举办的法律技能巡回讲座之“房地产、建设工程法律服务技能”（第四轮·罗湖站）在罗湖区律师行业党群服务中心召开。

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、远筑律师团队负责人杨林律师应深圳市律师协会邀请，负责培训讲解“房地产项目并购法律实务”这一主题。有来自深圳市各区的众多律师、实习人员、律师助理参加培训。

杨律师就房地产项目并购法律实务中关于房地产项目并购的基本流程、房地产项目并购的尽职调查、律师在并购中的角色与定位以及房地产项目并购的税收筹划等问题进行了详细的讲解。特别就城市更新项目的并购、地产项目的尽职调查、项目并购的税收筹划与到场的各位律师进行了深入的探讨与交流。

二、夏世友律师应邀到中国华西“创维华南总部工程项目部”作“建设工程法律风险防范实务”专题讲座

2019年8月7日，广东卓建律师事务所高级合伙人、房地产

与建设工程法律事务部副主任、深圳市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应邀到华西“创维华南总部工程项目部”作“建设工程法律风险防范实务”专题讲座。

在“依法治国”、“依法治企”新常态下，依法办事已成为各行各业的最高原则和要求。建设工程项目由于本身具有周期长、涉及利益方多等特点，因此，在项目履约、工程结算过程中难免会出现诸如项目停建、缓建、设计变更、现场签证、工程款拖欠、函件送达等各类法律风险。如何在法律层面予以风险防范，未雨绸缪？产生纠纷后又如何有效处理？夏世友律师在本次讲座中一一做了解答。

夏律师首先分析了发包方与承包方的市场地位，结合自身多年从事建设工程相关业务的经验，总结出建设工程争议的焦点即：质量、工期、价款。接着，夏律师结合2019年2月1日正式施行的《建设工程司法解释（二）》，详细解析了工程施工管理、工程签证与索赔、工程工期、工程竣工验收与结算以及施工过程中相关函件的送达等法律问题。最后，夏律师结合自身承办的几个典型案例，重点剖析了建设工程领域中的疑难点，如索赔与反索赔、中途退场、竣工验收结算、函件的有效送达等问题，并给出了解决相关问题的专业法律意见与建议。

三、杨林律师受邀参加第4届中国·深圳城市更新展 “十年更新，共筑未来”主题论坛

2019年8月19日，由深圳市城市更新开发企业协会主办、深圳市城市更新协会产业与科技创新专业委员会、深圳市城市更新协会拆迁谈判专业委员会协办的第4届中国·深圳城市更新展“十年更新，共筑未来”主题论坛在会展中心1号馆的2019第46届中国·深圳国际房地产业博览会现场举办。

深圳卓越城市更新集团有限公司、深圳市京基房地产股份有限公司、路劲地产集团有限公司、深圳市合一城市更新运营管理有限公司等众多深圳市城市更新协会会员单位参展。来自广东省三旧改造协会、广州市城市更新协会、东莞市城市更新协会、惠州市仲恺区城市更新协会代表以及深圳市城市更新开发企业协会各会员单位代表、媒体代表等近400多人出席了本次论坛。

会上，协会特邀深圳市城市更新协会拆迁谈判专业委员会专家、广东卓建律师事务所创始合伙人杨林律师就“城市更新拆迁补偿实务难点问题探讨”这一主题发表演讲。杨林律师首先介绍了深圳城市更新及拆迁补偿的历史背景及法律依据，随后针对拆迁补偿方案的制定、权属确认、拆迁谈判技巧、物业清收清租及移交、税务规划等拆迁补偿实务中的难点问题进行了深度解读，最后结合自身丰富的城市更新拆迁补偿项目经验提出了实务建议。

四、董云健律师应邀为龙华区小散工程执法人员开展法制培训讲座

为做好龙华区小散工程纳管执法工作，2019年8月29日下午，龙华区住房和建设局牵头组织了《“小散工程纳管”法制培训》，为龙华区各街道、各社区工作站小散工程相关执法人员开展法制培训，本所董云健律师应邀主讲。本次培训中，董云健律师从小散工程是什么、管什么、怎么管、常见违法情形处理建议四个方面作了分析。通过本次培训活动，将增强执法人员对小散工程的认识，进一步深入理解小散工程涉及的法律规定，从而达到提升小散工程执法质量、减少小散工程安全事故、维护行业秩序安定和谐的目的。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。

【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