

2019年11月刊/总第19期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

目录

【新规速递】	3
一、《广东省住房和城乡建设厅广东省公安厅关于房屋建筑和市政基础设施工程实行联合审图的通知》粤建规范〔2019〕5号	3
二、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》	8
三、《珠海市建设工程施工图联合审图办法（试行）》	15
四、《珠海市工程建设项目施工许可阶段并联审批工作实施细则（试行）》	18
【行业动态】	23
一、《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》（征求意见稿）	23
二、《深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则》（征求意见稿）	35
三、《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》（征求意见稿）	41
四、《深圳市物业专项维修资金管理规定》（征求意见稿）	70
五、《深圳市物业管理行业安全生产管理办法》（征求意见稿）	85
六、《坪山区非农建设用地管理办法》（征求意见稿）	100
【本委动态】	112
一、董云健律师应邀为龙华区住房保障中心开展法制培训	112
二、杨林律师受邀参加前海润禾城市更新拆迁安置专题内训	113
三、卓建杨林律师、穆银丽律师受邀开展深圳城市更新项目投资风险防控主题讲座	113
四、吕红兵律师受邀参加龙岗区司法局主办的“街坊议事堂”法治公益活动	114
五、吕红兵律师受邀主讲福田区“和谐小区大家筑”法治专题系列活动	115
【本委简介】	116

【新规速递】

一、《广东省住房和城乡建设厅广东省公安厅关于房屋建筑和市政基础设施工程实行联合审图的通知》

粤建规范〔2019〕5号

各地级以上市住房城乡建设部门、公安局：

为全面贯彻习近平总书记关于改善营商环境的重要指示精神和党中央、国务院的决策部署，按照《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《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）、《广东省深化营商环境综合改革行动方案》（粤办发〔2018〕27号）以及机构职责调整的工作要求，现就将房屋建筑和市政基础设施工程实行联合审图的有关事项通知如下：

一、总体要求

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记视察广东以及对广东工作的重要讲话和重要指示批示精神，按照“明确标准、优化流程、集中服务、技审分离、依法监管”的思路，坚持质量第一、以行政相对人为中心和依法监管的原则，大力整合住房城乡建设、消防、人防（结合地面建筑修建的战时可用于防空的地下室，下同）和技防等施工图审查环节，实行联合审图，健全事中事后监管机制，切实提升审图服务效率，确

保工程质量安全。

二、主要工作

（一）全面实行联合审图。将房屋建筑和市政基础设施工程的消防、人防、技防等技术审查整合并入施工图设计文件审查，由房屋建筑和市政基础设施工程施工图审查机构（简称审查机构），依法对施工图设计文件中涉及公共利益、公众安全、工程建设强制性标准的内容进行审查。

《消防法》以及国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程（简称特殊建设工程），由县级以上住房和城乡建设主管部门进行消防设计审查。

《广东省安全技术防范管理条例》《广东省安全技术防范管理实施办法》规定的房屋建筑和市政基础设施技防工程（简称技防工程），由县级以上公安机关进行技防设计核准。

（二）鼓励政府购买服务。工程所在地县级以上住房和城乡建设主管部门可以通过政府购买服务等方式，委托具备相应技术能力的审查机构，对特殊建设工程消防设计文件进行技术审查，在审查机构技术审查结果基础上，依法依规出具消防设计审查意见。

工程所在地的县级以上公安机关可以通过政府购买服务等方式，委托具备相应技术能力的单位，对技防工程设计文件进行技术审查，在技防审查单位技术审查结果基础上，依法依规出具技防设计核准意见。

（三）施工图审查机构业务范围。取得广东省住房城乡建设厅名录备案的审查机构，可承担名录备案资格相对应工程（含消防、人防等专业在内）的审图工作。

取得公安机关《广东省安全技术防范系统设计、施工、维修资格证》的单位，可承担房屋建筑和市政基础设施工程技防审图工作。

鼓励取得广东省住房城乡建设厅名录备案的审查机构申请《广东省安全技术防范系统设计、施工、维修资格证》。

（四）明确消防、人防、技防等技术审查内容和标准。对于房屋建筑和市政基础设施工程中的消防设计内容，应当依照建设工程质量、消防等法律法规和国家工程建设消防技术标准实施技术审查。

对于人防工程设计内容，应按照《人民防空工程施工图设计文件审查管理办法》（国人防〔2009〕282号）和人防工程建设质量的规范标准实施技术审查。

对于技防工程设计内容，应按照现行安全技术防范标准规范实施技术审查。

（五）选择审查机构。建设单位可在广东省施工图审查机构名录中自主选择审查机构。

工程所在地的县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、公安机关可通过政府采购方式选择相应的审查机构。

审查机构、技防审查单位不得与所审查工程项目的建设单位、勘察设计单位有隶属关系或者其他利益关系。

（六）实行全省统一的网上联合审图。建设单位应当将专业类别完整的工程施工图设计文件上传至“广东省房屋建筑和市政基础设施工程施工图数字化审查管理系统”（简称省审图系统，涉及公共区域建设的技防施工图设计文件除外）。收到施工图设计文件后，审查机构、负责特殊建设工程和技防工程审查的部门应当在规定时限内进行审查。审查不合格的，应当在省审图系统上将施工图退回建设单位，出具审查意见告知书，并一次性说明不合格原因。审查合格的，审查机构应当在省审图系统上出具施工图设计文件审查合格书（含消防、人防）；属于特殊建设工程或技防工程的，审查部门应当在省审图系统上出具消防设计审查或技防核准意见书。审查机构对施工图进行审查后，应将审查情况或者审查中发现的问题通过省审图系统分别报工程所在地的县级以上人民政府住房城乡建设主管部门和公安机关。

（七）明确审查时限。施工图审查时限纳入工程建设项目审批时限，增加消防、人防、技防等审查内容后，时限控制如下：大型房屋建筑工程、市政基础设施工程为 15 个工作日，中型及以下房屋建筑工程、市政基础设施工程为 10 个工作日。审图时限不包括建设单位的施工图修改时间和施工图审查机构的复审时间。

（八）加强审图和设计质量监管。施工图审查机构应当加强消防、人防、技防等相关类别专业人员力量的配备和培训，鼓励聘请取得消防、人防、技防等专业注册资格人员，提高审查从业能力，并确保审查质量。勘察、设计单位必须按照工程建设标准进行勘察、设计，完善质量管理机制，并对勘察、设计的质量负责。县级以上人民政府住

房城乡建设（人防）主管部门、公安机关应当根据法定职责分工，依法履行专业监管责任，建立以“双随机、一公开”监管为基本手段，以信用监管为基础的新型监管机制，加大事中事后监管力度，严肃查处违法违规行为。

三、做好工作衔接

（一）县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、公安机关按照国家、省工程建设项目审批改革和本通知要求，将联合审图融入本地区工程建设项目审批流程，制定办事指南，做到“一份办事指南，一张申请表单，一套申报材料，完成多项审批”。

（二）自本通知施行之日起，消防、人防、技防等技术审查并入施工图设计文件审查管理。

（三）本通知施行之日前，已受理的房屋建筑和市政基础设施工程技防设计审查申请，相关行政审批继续按照既定审批流程办结。

（四）按照《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）有关要求，不再开展施工图审查的试点地区可以依托省审图系统开展施工图监管。

四、加强组织实施

（一）建立联动机制。县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、公安机关要密切配合、加强协调，并会同消防救援、人防等部门，建立健全部门联动机制，定期召开联席会议，落实工程建设项目联合审图工作的组织协调和督促指导工作。

（二）积极宣传报道。要通过多种形式宣传报道相关工作措施和取得的成效，增进社会公众对施工图联合审查工作的了解和支持，顺利推进改革工作。

（三）发挥行业组织作用。县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、公安机关要会同消防救援、人防等部门指导相关行业组织加强对施工图审查机构的业务指导和培训，引导施工图审查机构加强行业自律，提升从业人员素质，规范审查行为，确保审查质量，促进审查行业健康发展。

本通知自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。执行中遇到问题，可根据专业类别，径向省住房城乡建设厅、公安厅反映。

广东省住房和城乡建设厅

广东省公安厅

2019 年 11 月 13 日

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

二、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》

第一条 为进一步明确旧村庄全面改造成本核算标准，规范旧村庄全面改造成本的核算方式，科学测算项目改造成本，根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）、《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56 号）、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6 号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工

作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）等相关政策文件，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置等成本核算。

第三条 旧村庄全面改造成本主要包括前期费用、建安费用、临迁费用、拆除费用、市政费用、农转用费用、不可预见费用等。

前款所称前期费用是指包含基础数据调查费、基础数据核查费、片区策划方案编制费、项目实施方案编制费、融资楼面地价评估费、土地勘测定界费在内的项目前期工作费用。

第四条 现状房屋拆运费用按不高于每平方米 60 元的标准核算（包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费）；搬家补偿费按每户 4000 元的标准核算（含搬出、搬进费用）；屋内装有电话、有线电视、宽带网等设施需迁移的，按广州市农民集体所有土地征收补偿的有关规定计算迁移费。

第五条 不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护费用（迁建或修缮）根据具体的保护方案确定，并计入改造成本。

第六条 在不突破规划建筑总量的情况下，旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”“户”或者“人”三种方式进行核定，同一项目只可以采用其中一种方式核算安置住宅复建总量。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

（一）以“栋”的方式核定的，住宅复建总量按照每栋住宅 280

平方米乘以改造范围内合法住宅建筑的总栋数，并以不超过 10%的比例上浮后核定；或以合法住宅建筑基底总面积的 3.5 倍，并以不超过 10%的比例上浮后核定。

（二）以“户”的方式核定的，住宅复建总量按照每户 280 平方米乘以改造范围内的总户数进行核定。“户”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行，已完成村改居的旧村可按照公安机关登记的户予以核定。

（三）以“人”的方式核定的，由征收主体或改造主体按照市场评估价收购村民既有合法房屋（含符合“三旧”改造补偿政策的房屋），本村村民（户籍人口）按照人均建筑面积 50 平方米的标准、建安成本回购住房；在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口）人均建筑面积不高于 25 平方米给予奖励回购。

以上所称“合法住宅建筑”是指具有下列文件之一的住宅建筑，包括：房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2009 年 12 月 31 日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府（广州空港经济区管委会）实施村民建房登记管理的证明、属于一户一宅建设的确认文件等。

关于村民户籍人口、户数的确认文件应由户籍管理部门（公安机关）出具，其中用于核算住宅权益建筑面积的村民户数应由区按“户”的条件审核确认。

第七条 旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定有以下几种情形：

（一）合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照按 1:1 复建，并计入改造成本；其与复建总量差额可作为安置住宅权益面积予以复建。安置住宅权益面积建设费用单价按照复建住宅建设费用单价与房屋建安成本补偿（每平方米 1500 元）的差额计算，按上述原则计算所得的住宅权益面积建设费用，计入改造成本；其中扣减的房屋建安成本补偿（每平方米 1500 元）由村民自筹，不计入改造成本。

（二）合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量超过核定复建总量的，按核定复建总量复建，超出面积可按房屋重置价给予货币补偿，或在不超过集体经济物业复建总量的前提下，可按照住宅租金收益和物业租金收益相当的原则，按比例折算转化为集体商业物业，计入改造成本。

（三）2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量之外的建筑，可按每平方米 1500 元核算给予房屋建安成本补偿，计入改造成本。

（四）2009 年 12 月 31 日后建成的无合法证明的建筑，原则上不计入改造成本。符合《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6 号）第二十五条规定的情况除外。

（五）旧村全面改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿的，收购价扣减回购价后的差额纳入改造成本。

第八条 旧村庄改造范围内集体经济物业复建总量可按现有建筑面积或用地范围两种方式核定。

(一) 以现有建筑面积方式核定的, 集体经济组织物业合法建筑面积按 1:1 核定复建量; 2009 年 12 月 31 日前建成的无合法证明的建筑, 全部按照现有建筑面积 2:1 核定复建量, 或全部按照保障改造后集体经济物业收入不降低的原则折算准予复建的总量, 剩余面积可按房屋建安成本补偿, 计入改造成本; 2009 年 12 月 31 日后建成的无合法证明的建筑, 不予核定。本款所称“合法”是指有房屋产权证或合法报建手续。

(二) 以用地范围方式核定的, 包括纳入旧村庄改造范围的村级工业园、堆场、货仓、露天停车场等用地, 按现有用地面积和容积率 1.8 (毛) 计算权益建筑面积, 其建安费用由村集体自筹, 不计入改造成本。纳入旧村庄全面改造范围的留用地可参照本条执行。

改造主体可根据实际情况选择村集体经济物业复建总量核算方式, 原则上同一权属证明文件的地块只可采用其中一种方式核算村集体经济物业复建总量, 特殊情况由各区结合实际情况报有审批权限的城市更新工作领导小组会议研究决定。纳入旧村庄改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建但尚未达到已批准建设规模的情况, 可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益建筑面积, 其建安费用由村集体自筹, 不计入改造成本。

第九条 2009 年 12 月 31 日前建成的无合法证明的住宅和村集体物业建安成本价按每平方米 1500 元核算。具体补偿由村集体在不突

破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

第十条 临迁费标准参照房屋管理部门最新发布的《广州市房屋租金参考价》，结合旧村庄所在区域的市场租金水平评估确定。住宅临迁费单价可在每平方米每月 20 元至 40 元范围内浮动；集体经济物业临迁费单价可在每平方米每月 30 元至 60 元范围内浮动。

合法的房屋建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成的准予复建的建筑，旧村规模较大、整体实施改造、一次性搬迁的，可按 5 年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×60 个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×60 个月”）；旧村规模较大、分期实施改造、分步搬迁的，可按 4 年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×48 个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×48 个月”）。核算的权益建筑面积不得计算临迁费。2009 年 12 月 31 日之后建成的无合法证明的建筑，不得计算临迁费。

第十一条 旧村庄改造范围内规划的市政配套及公共服务设施应无偿移交政府及相关职能部门，设施用地应当与融资用地同步转为国有。其中旧村庄复建安置区范围内的非经营性的设施建设投资均计入改造成本，并优先配套建设。

第十二条 复建成本的计算应根据复建住宅及其配套设施，复建集体经济物业的建设等级，严格按照《旧村庄全面改造成本构成一览表》核定的综合单价（包括单体建安工程费（含装修费）、小区配套设施费、工程建设其他费、预备费等）标准执行。

复建费用单价为对应基数与系数相乘的值（附件《旧村庄全面改造成本构成一览表》中“6.8 为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设”除外）。基数为广州市建设工程造价管理部门公布的年度工程参考造价，每年按公布价调整。系数为固定值，不得调整。

第十三条 整合权属范围外周边地块的改造成本，按照政府土地整备有关规定由专业机构进行评估。

第十四条 采用自主改造和合作改造模式的旧村庄全面改造项目，其融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金可纳入旧村庄全面改造成本。融资地价测算依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）中《广州市旧村庄更新实施办法》以及《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的相关规定执行。

第十五条 不可预见费按附件《旧村庄全面改造成本构成一览表》中的前期费用、拆迁费用、复建费用与其他费用总和的3%计算，确实需要突破的，最高不超过5%，用于安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用。包括拆迁补偿安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

拆迁奖励原则上不得超过改造成本的3%（计算基数不含融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金）。

第十六条 本办法未尽事宜，由各区人民政府（广州空港经济区管委会）结合项目实际，组织专家或专业技术机构评估论证并形成评估报告，报城市更新工作领导小组办公室提交城市更新工作领导小组审议。

第十七条 拆迁补偿安置方案（含具体细化的补偿标准和操作办法）由村集体在不突破总体改造成本的前提下自行统筹实施。

第十八条 本办法自印发之日起实行，有效期五年。原《广州市城市更新局关于印发〈广州市旧村庄全面改造成本核算办法〉的通知》（穗更新规字〔2017〕3号）同时废止。原市城市更新局关于旧村庄改造成本等相关政策文件与本办法不一致的，按本办法执行。

（来源：广州市住房和城乡建设局）

三、《珠海市建设工程施工图联合审图办法（试行）》

为提高工作效率，简化审批手续，根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住建部令第13号）、《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）、《珠海市人民政府关于印发珠海市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（珠府〔2019〕42号）要求，制定本办法。

一、纳入联合审图的建设工程范围

（一）需申请消防设计审查的建设工程，具体范围为包括：《建

设工程消防监督管理规定》（公安部令第 106 号，第 119 号令修改）（如住建部出台新规定，则按新规定执行）规定的特殊建设工程的新建、扩建、改建（含室内外装修、建筑保温、用途变更）工程。

（二）需办理结建式人防设计审查的建设工程，具体范围包括：设有结建式人防工程的所有新建、扩建、改建工程。

不属于上述两项任意之一范围的建设工程，仍按照《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住建部令第 13 号）办理施工图审查手续。

（三）海绵城市的施工图设计文件待施工图审查机构完成技术准备工作，具备相关技术审查能力后，再行纳入联合审图范围。

二、联合审图的原则和程序

纳入联合审图的施工图审查、消防设计审查、人防设计审查不再分别申报、分别审查、分别批复，按照“一次申报、一套资料、联合审图、集中审批”和技术性审查与行政性审批相分离的基本原则，按照以下程序办理：

（一）建设单位自主选择并委托在我市登记的施工图审查机构进行联合审图。

（二）施工图审查机构在联合审图过程中，同时对施工图、消防设计、人防设计是否符合相关技术规范标准进行审查。未通过审查的，施工图审查机构应当向建设单位出具《建设工程施工图审查意见告知书》，建设单位应当组织设计单位按照审查意见修改设计文件后重新报审；通过施工图审查的，施工图审查机构应当向建设单位发放《建

设工程施工图审查合格书》，并在全套施工图上加盖施工图审查专用章，同时将消防设计、人防设计审查报告报项目所在区（包括行政区和经济功能区，下同）建设主管部门备案。施工图审查机构对技术性审查的结论负责。

（三）建设单位凭《建设工程施工图审查合格书》，向项目所在区建设主管部门集中申请办理施工许可和消防设计审核。根据项目需要建设单位也可分别申请办理施工许可和消防设计审核相关手续。两项手续合并办理时共享一套申报资料（按照现行两项手续单独办理时所需资料，相同的资料共享，不同的资料合并报送）。

（四）各区建设主管部门对建设单位提交的申报资料进行程序性审查，符合规定要求的，一次性集中核发《建筑工程施工许可证》《建设工程消防设计审核意见书》，也可依据建设单位申请分别核发。跨区建设项目由市建设主管部门审批，或由市建设主管部门指定的区建设主管部门审批。建设主管部门对程序性审查的结果负责。

三、联合审图的收费标准

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（2018年12月28日修订）要求，消防安全性、人防工程防护安全性已纳入施工图审查机构应当审查的内容，联合审图不再增加收费，仍然按照珠海市现行房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查计费标准和人防设计审查计费标准收取。

四、联合审图的办结时限

（一）联合审图时限：

1. 大型工程项目联合审图时限不超过 15 个工作日。
2. 中型及以下工程项目联合审图时限不超过 10 个工作日。
3. 规模特别大或技术特别复杂工程项目联合审图时限可适当延长，但延长时间不超过 10 个工作日。

按照规定应当召开专家会议的时间、设计单位图纸修改时间不计入审查时限。

(二) 程序性审批时限：5 个工作日。

五、联合审图的监督管理

市建设主管部门会同各区建设主管部门每季度至少组织一次监督检查，重点检查施工图审查机构的服务质量、审图质量和审查效率等情况，检查结果依法向社会进行公开，相关监督管理细则由市建设主管部门另行制定。

(来源：珠海市住房和城乡建设局)

四、《珠海市工程建设项目施工许可阶段并联审批工作实施细则（试行）》

为贯彻落实党中央、国务院深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《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）、《珠海市人民政府关于印发珠海市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（珠府〔2019〕

42号) 精神要求, 结合我市实际, 制定本实施细则。

一、适用范围

本实施细则适用于我市范围内新建、改建、扩建的房屋建筑和市政基础设施工程, 包括财政投融资项目和社会资本投资项目, 不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程。

本实施细则适用于《珠海市人民政府关于印发珠海市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》(珠府〔2019〕42号) 中由市住房城乡建设局牵头实施的工程建设项目施工许可阶段的并联审批工作。

二、工作原则

施工许可阶段实行“一家牵头、并联审批、限时办结”, 采取“一份办事指南, 一张申请表单, 一套申报材料, 完成多项审批”的运行模式。

三、并联审批事项

建设单位根据需要选择以下2个审批事项并联审批: 建筑工程施工许可证核发(含质量监督手续)、建设工程消防设计审查。

本阶段涉及的建设工程招标投标情况书面报告, 建设工程施工招标文件(最高投标限价)、文件澄清或修改备案, 建设项目规划检验, 市政设施建设类审批, 城市建筑垃圾处置(受纳)核准, 城市桥梁上架设各类市政管线审批, 依附于城市道路建设各种管线、杆线等设施审批, 占用城市绿地审批, 古树名木迁移审核, 工程建设涉及城市绿地、树木审批占用、挖掘城市道路审批, 迁移、移动城镇排水与污水

处理设施方案审核，污水排入排水管网许可证核发，雷电防护装置设计审核，安全技术防范系统设计方案备案，用水报装，用电报装，用气报装，通信报装，有线数字电视报装，建设单位可选择并行办理，不纳入并联审批，由相应审批部门按既有规定办理。

四、职责分工

（一）市住房城乡建设局为施工许可阶段并联审批的牵头部门，负责统筹施工许可阶段的并联审批工作，负责跨区建设的工程项目建筑工程施工许可证核发、建设工程消防设计审核意见书核发。

（二）各区（经济功能区）建设行政主管部门负责辖区范围建设工程项目的建筑工程施工许可证核发、建设工程消防设计审核意见书核发。

五、审批时限

本阶段总体承诺期限：社会投资一般工程建设项目 **18** 个工作日，其他项目 **20** 个工作日。

并联审批办理时限：**5** 个工作日。

以上办理时限均自综合服务窗口向建设单位出具《受理 / 材料收取回执》起第 **2** 个工作日开始计时。

六、办理流程

（一）受理环节

1. 网上申报。建设单位按照《珠海市工程建设项目施工许可阶段办事指南》（附件 1）、《珠海市工程建设项目施工许可阶段申请表单》（附件 2）、《珠海市工程建设项目施工许可阶段申报材料》

（附件3）要求，备齐申请材料，登录珠海市工程建设项目审批管理系统，选择要办理的事项，根据网页提示填写申请表，上传申请材料，点击提交，完成网上申办。

2.现场申报。建设单位网上申报成功后打印申请表，按办事、申报材料的要求，携带纸质材料到市（区）政务服务大厅综合服务窗口进行申报。

需市住房城乡建设局核发建筑工程施工许可证和建设工程消防设计审核意见书的项目纸质材料报送至市政务服务大厅，需区建设行政主管部门核发建筑工程施工许可证和建设工程消防设计审核意见书的项目纸质材料报送至相应的区政务服务大厅。

3.项目受理。对现场办理事项，综合服务窗口按照本地区工程建设项目审批办事指南相关要求，对申请人提交的申请材料进行审查，材料齐全的，当场向申请人出具正式受理回执；对申请材料不齐全的，综合服务窗口应当场出具材料补齐补正通知，一次性告知申请人需要补正的全部内容。对网上办理事项，综合服务窗口通过工程建设项目审批管理系统进行统一网上审查、受理，符合办理条件的，予以受理；不符合条件的，以短信、电话等方式，及时通知申请人网上补齐补正材料。

4.项目流转。综合服务窗口受理项目后，应当在受理后0.5个工作日内通过珠海市工程建设项目审批管理系统，将项目（含网上、现场申请材料）转送市（区）建设行政主管部门。

（二）审批环节

1.建设行政主管部门在收到项目后5个工作日内完成建筑工程施工许可核发,并通过业务审批系统将审批结果同步传送至珠海市工程建设项目审批管理系统、全市电子证照库,并将办理结果文书或证件转交至受理本项目的政务服务大厅综合服务窗口。

2.建设行政主管部门在收到项目后5个工作日内完成建设工程消防设计审核意见书核发,并通过业务审批系统将审批结果同步传送至珠海市工程建设项目审批管理系统,并将办理结果文书或证件转交至受理本项目的政务服务大厅综合服务窗口。

3. 送达。综合服务窗口应及时通知申请人到窗口领取审批结果,经申请人签名后发放证照或批复文件。申请人选择通过邮政寄递等方式领取审批结果的,应及时寄送,并以电话、短信等方式告知申请人。

七、保障措施

项目设立的工人工资支付专户资料等通过事中事后监管能够纠正的行为且不会产生严重后果的施工许可审批前置条件实行告知承诺制,由建设单位提供相关承诺书,核发施工许可证后30天内提交相应资料。

八、其他

1、本实施细则自发布之日起实施。

2、本实施细则由珠海市住房和城乡建设局负责解释。

(来源:珠海市住房和城乡建设局)

【行业动态】

一、《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区临时用地和临时建筑的审批管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《深圳市城市规划条例》《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》《深圳市临时用地管理办法》《市规划和自然资源局关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》以及有关法律、法规、规章，结合盐田区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在盐田区国有未出让土地和未完善征转手续土地进行的临时使用，已出让土地、国有未出让土地和未完善征转手续土地上的临时建设活动。

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

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

第五条 临时用地和临时建筑根据严控、严管、严惩的原则进行

审批、管理。

第六条 区政府负责临时用地审批及核发批复，临时建筑审批及核发批准通知书。

区司法局负责对临时用地和临时建筑相关行政规范性文件提出合法性审核意见；对临时用地和临时建筑进行合法性审查，对相关行政执法进行监督以及职责范围的其他有关工作。

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

区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局等相关产业部门负责对临时用地和临时建筑项目是否为区重点产业配套项目提出意见，以及职责范围内的其他工作。

区住房建设局负责对临时建筑出具消防相关审核意见或技术咨询服务意见，对已批准的临时建筑建设过程中的施工质量、安全生产进行指导和监督。

区水务局负责核查临时用地是否列入水利工程管理范围和保护范围、是否符合排水许可条件，是否需要办理工程水土保持报告。审查临时建筑是否影响防洪、泄洪、是否影响河堤、大坝结构安全，是否影响水库、河道管理，以及职责范围的其他有关工作。

市生态环境局盐田管理局负责核查临时用地和临时建筑是否需要办理建设项目环境影响评价文件审批或备案，并在职权范围内对临时建设工程项目提出环境保护管理意见，以及职责范围的其他有关工作。

区城管和综合执法局负责对已接管的绿地、公园等管理范围内的临时用地和临时建筑出具审核意见，以及职责范围的其他有关工作。

区应急管理局负责已建成临时建筑内工矿商贸生产经营单位的安全生产监管执法工作，对临时用地是否用于抢险救灾提出意见，以及职责范围的其他有关工作。

区城市更新和土地整备局负责核查临时用地和临时建筑范围是否已列入城市更新单元计划范围内，临时用地范围是否列入年度土地整备、房屋征收计划范围内。对位于管理范围内未出让土地或储备土地的项目，出具是否同意建设的意见，以及职责范围的其他有关工作。

区规土监察局负责临时用地和临时建筑的受理、审查报批、批后监管。

市规划和自然资源局盐田管理局负责核查临时用地土地的权属、规划用途、土地利用总体规划以及是否影响近期建设规划年度实施计划、是否在生态控制线范围内、是否占用耕地及林地，配合做好广东省国土资源厅土地变更调查临时用地和设施农用地审核系统录入工作，以及职责范围的其他有关工作。

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

区政府其他职能部门依各自职责，配合开展临时用地审批、监督和管理，负责出具临时用地审查意见等工作。

如遇疑难和重大问题，由区规土监察局提请分管区领导召开联席会议进行研究协调。

第七条 抢险救灾急需临时使用土地的，可先行使用土地，使用单位应及时向辖区临时用地管理部门备案，灾后恢复原状并交还原土地管理单位，不再办理临时用地审批手续。

第二章 临时用地

第八条 临时用地只能用于工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务配套设施，且必须符合下列条件：

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

（二）不会造成生态环境破坏和水土流失；

（三）不属于地质灾害高易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围；

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

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

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

（七）不属于绿地以及规划作为公共服务设施、市政公用设施和

特殊用地的用地范围；

（八）涉及其他用地管理规范的，依照相关管理规范实施。

第九条 临时用地范围包括：

（一）工程项目建设施工临时用地，包括工程建设施工中设置的临时办公用房、预制场、拌合站、钢筋加工场、材料堆场、施工便道和其他临时工棚用地；工程建设施工过程中临时性的取土、取石、弃土、弃渣用地；架设地上线路、铺设地下管线和其他地下工程所需临时使用的土地；

（二）地质勘查临时用地，包括厂址、坝址选址等需要对工程地质、水文地质情况进行勘测；探矿、采矿需要对矿藏情况进行勘查所需临时使用的土地；

（三）抢险救灾临时用地，包括受灾地区交通、水利、电力、通讯、供水等抢险救灾设施和应急安置、医疗卫生等急需使用的土地；

（四）政府组织实施的急需公共服务设施，包括交通场站、环境卫生、电力、燃气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育、公安等设施所需临时使用的土地；

（五）符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

第十条 临时土地使用费按我市地价测算有关规定计收。政府或政府有关部门作为临时土地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时土地使用费。

临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，临时土地使用费按本条前款规定的 50%计收。

区政府下发临时用地批复后，区规土监察局向临时用地单位核发缴款通知书，临时用地单位须在规定时间内缴纳临时土地使用费。

第十一条 临时使用林地的，应提交林业行政主管部门审核同意的文件。临时使用农用地的，区规土监察局应根据《土地复垦条例》《土地复垦条例实施办法》等有关规定，开展土地复垦方案审批、验收等工作，临时用地单位须按要求开展土地复垦相关工作并一次性足额预存土地复垦费用。临时使用河道、水库蓝线控制范围土地的，应提交水务行政主管部门的审批意见。

第十二条 临时土地使用期限一般不超过2年，期满确需延期的可申请延期一次，但延长期限不得超过1年。

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

对于工程项目建设施工未竣工，确实仍需临时使用的，可按现状重新申请临时用地，申请期限最长不得超过建设项目竣工期限。

第十三条 在临时土地使用期限内发生下列情形之一的，区规土监察局可提前终止临时使用合同：

- （一）临时用地单位未按临时用地合同约定使用或违法使用的；
- （二）因实施城市规划的需要；
- （三）因执行土地利用年度计划的需要；
- （四）因抢险救灾的需要；
- （五）法律、法规规定的其他情况。

前款第（一）项情形提前终止临时使用合同，不予以补偿。其他

情形按照有关法律、法规的规定办理。

第十四条 临时用地单位在使用期届满前主动退出使用土地的，应按合同约定完成清场工作，交回土地，剩余临时用地使用费不予退回。

第三章 临时建筑

第十五条 临时建筑申请必须满足以下用途：

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

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

（三）经区政府同意的其他临时建筑项目。

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

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

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

（三）压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的；

- (四) 位于地质灾害危险区内的；
- (五) 不符合土地利用总体规划确定用途的；
- (六) 法律、法规和规章规定的其他情形。

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

第十八条 临时建筑不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，如采用装配式建筑，应选用方便拆除的结构形式。临时建筑原则上不得临街开门。建筑层数不超过二层，总建筑高度原则上不超过 12 米。因特殊工艺要求需增加层高和建筑高度的，经专题论证确认后，可按实际需要合理设置。

住宅区内需增加公共配套类临时建筑的，在许可前需进行公示或组织听证，并征求小区业主意见。

临时建设工程规划许可证及其附图应对临时建筑的使用性质、位置、建筑面积、平面、立面、高度、结构形式、期限等作出明确规定。

除公共服务配套临时建筑外，原则上不受理工商经营性临时建筑审批。

第十九条 临时建筑使用期限一般不超过 2 年，期满确需延期的可申请延期一次，但延长期限不得超过 1 年。临时建筑期满必须自行拆除、清理，相关费用由申请人承担。

第四章 申请方式及审批程序

第二十条 临时用地和临时建筑应按以下方式申请：

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

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

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

第二十一条 申请临时用地应提交以下材料：

（一）临时用地申请表；

（二）临时用地申请报告，应说明申请理由、申请用地面积与建筑面积、使用期限等；

（三）申请主体身份证明材料；

（四）土地权属证明材料；

（五）建设项目申请使用临时用地的，须提供项目证明文件；

（六）地质勘察项目申请使用临时用地的，应提供相关主管部门认定需要开展地质勘查的相关文件；

（七）拟申请临时用地占用永久基本农田、林业用地、城市公园、郊野公园、水库、水源保护区、河道及海堤等管理范围内的土地，应依法依规取得相关行政许可或征得相关主管部门书面同意文件；

(八) 临时用地测绘报告及范围图；

(九) 对于可能对周边环境产生较大影响的项目，应依规定取得环评等相关手续或征得相关主管部门书面同意文件；

(十) 临时使用农用地的，应提交土地复垦方案；

(十一) 临时用地到期移交保证书；

(十二) 法律法规规定的其他相关材料。

第二十二条 申请临时建筑应提交以下材料：

(一) 临时建设工程规划许可申请表；

(二) 申请主体身份证明材料；

(三) 土地使用权出让合同、宗地图或者临时用地合同书等；与临时用地同步申请的，同时提交前述条款的要求提交临时用地申请材料；

(四) 符合设计相关要求的设计文件，包括建筑总平面图，立面图、剖面图，结构图、效果图等；

(五) 设计单位的设计资质证书、签订的设计合同；

(六) 已出让土地临时建筑须提供临时建筑的测绘报告、范围图；

(七) 有资质的施工图审查机构的审查意见；

(八) 建设工程消防相关审核意见或技术咨询服务意见；

(九) 临时建筑到期自行拆除保证书；

(十) 法律法规规定的其他相关材料。

第二十三条 临时用地和临时建筑的审批按照以下程序进行：

(一) 受理。由区规土监察局受理并审查申请资料。申请资料齐

全且符合要求的，予以收文；申请资料不符合要求的，予以退文；申请资料不齐的，一次性告知应补充资料清单。

（二）征求意见。区规土监察局向各相关单位书面征求意见。临时用地涉及调整用地红线范围的，申请单位与市规划和自然资源局盐田管理局协调处理后重新申报。

（三）审核报批。区规土监察局根据相关单位的意见，对申请材料齐全并符合要求的临时用地和临时建筑项目予以审核通过，并报区政府审批；对申请材料不齐全或不符合要求的，不予审核通过。

（四）审批。区政府对区规土监察局递交的项目进行审批，对审批同意的项目向区规土监察局核发临时用地批复或临时建筑批准通知书。

（五）合同签订及发证。根据审批决定，区规土监察局对批准的临时用地，出具《临时用地批准通知书》，与申请单位签订《深圳市临时用地合同书》；对批准的临时建筑，印发《盐田区临时建设工程规划许可证》，对不予批准的临时用地和临时建筑，发《不予行政许可决定书》。

（六）备案。在临时用地合同签订后，区规土监察局负责按要求在广东省自然资源厅相关系统进行备案。

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

第五章 监督管理

第二十四条 区规土监察局负责临时用地和临时建筑台账建立、日常监管、到期临时用地收回等工作；同时将临时用地和临时建筑台账等抄送相关单位，区各相关单位按各自职责分工对临时用地和临时建筑开展日常监管工作。

临时用地单位逾期未清场及拒不办理土地移交手续的，区规划土地监察局可将该失信行为纳入市公共信用信息管理系统。

第二十五条 临时用地和临时建筑应在显著位置设立标志牌，标志牌应包含以下内容：建设单位及其法定代表人、临时用地或临时建设规划许可证的项目名称、编号、建筑面积、使用性质和使用期限等内容。任何单位和个人不得毁坏或擅自改变标志牌。

第二十六条 临时用地、临时建筑不得办理不动产权登记，不得买卖、出租、抵押、交换、赠与。

第二十七条 申请人采取欺骗、贿赂等不正当手段取得临时用地和临时建筑批准的，由原批准部门依法撤销批准的文件，相关的临时用地按照违法用地处理，临时建筑按违法建筑进行处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十八条 当事人对行政管理部门的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

附 则

第二十九条 本办法由区政府授权区规土监察局负责解释。

第三十条 本办法自XXXX年XX月XX日起实施，有效期5年。2018年10月10日印发的《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》（深

盐府规〔2018〕1号）同时废止。

（来源：盐田区规划土地监察局）

二、《深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则》（征求意见稿）

第一条【目的和依据】

根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）、《广东省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知》（粤自然资函〔2019〕1997号）的要求，将建设项目用地预审意见、建设项目选址意见书合并为建设项目用地预审与选址意见书。为规范建设项目用地预审与选址意见书核发工作，结合我市实际，制定本工作规则。

第二条【办理事项】

本事项为建设项目用地预审与选址意见书核发，由深圳市规划和自然资源局各管理局受理和审批。

第三条【适用范围】

本规则适用于本市行政区域（含深汕合作区、不含前海）范围内的由市、区发展和改革等有关部门审批或核准的建设项目用地预审与选址意见书核发工作。

第四条【受理方式】

本事项通过下列方式受理：

（一）符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目按照该规定受理；

（二）建设单位通过市、区行政服务大厅窗口或广东省政务服务网提出申请。

第六条【办理条件】

申请办理本事项应当符合下列条件：

（一）取得项目统一代码；

（二）取得项目建设依据（项目建议书批复文件或视为立项的相关文件）；

（三）规划依据明确，符合城市规划和土地利用总体规划等法定规划；

（四）符合供地政策；

（五）符合土地使用标准；

（六）不占用基本农田；

（七）符合其他相关法律、法规规定的情形。

第七条【申请材料】

申请办理本事项，应当提交下列材料：

（一）建设项目用地预审与选址意见书核发申请表；

（二）建设单位法人等相关证明文件；

（三）项目建设依据文件（项目建议书批复文件或视为立项的相关文件）；

（四）建设项目用地预审选址意见报告书（包括建设项目的规划依据；线性建设工程项目的方案设计审查意见；需论证的建设项目提交附专家论证意见的土规修改、实地踏勘、节地评价等报告）；

（五）其他相关法律、法规要求提供的材料。

第八条【办理】

符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目按照该规定办理。

其他建设项目受理申请后，管理局按审查要点进行审查。不符合办理条件的，管理局依法作出不予行政许可的书面决定，应当说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

对于已取得划拨决定书（签订土地出让合同）或已完成土地供应审批手续的建设项目，如需市、区发展和改革等有关部门重新审批或核准的，在不改变土地权利人、土地用途、项目用地红线，且符合相关规划的情况下，可不再办理预审与选址意见书。

第九条【办理时限】

符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目，按照该规定时限办理。

其他建设项目办理时限为十个工作日（不含补正、论证、公告和公示等特殊环节所需时间）。

第十条【审查机制】

建设项目用地预审与选址意见书核发事项实行内部联审制度。由管理局主办科室统筹审查工作，其他各科室按照职能分工并联审查。

使用多规合一信息平台核查的建设项目，各科室应对其核查情况进行复核。如遇到需请示事项，由管理局联络对应主管处室予以业务指导。

第十一条【审查要点】

建设项目用地预审与选址意见书核发应当审查下列情况：

（一）申请材料齐全规范；

（二）建设项目符合申请条件，统一代码与深圳市投资项目在线审批监管平台相关信息一致；建设项目建设依据是否明确；

（三）建设项目规划依据是否明确；是否符合土地利用总体规划、城市规划等法定规划；是否涉及深圳市海岸线、轨道交通安全保护区、规划控制区及规划控制预警区、电力线路保护区、油气输送管道高后果区、城市蓝线、黄线、紫线等各类控制范围；

（四）建设项目申请用地范围是否分层，分层是否明确；是否涉及占用已预审选址、已批农转用、已出让用地；是否涉及征转地情况；是否涉及占用基本农田；是否符合《深标》或其他土地使用标准；是否符合供地政策和土地管理法律、法规规定的条件；

（五）核查是否涉及地质灾害、压覆矿产、林地、土壤修复、海绵城市、地质环境监测设施等内容；

（六）其他法律、法规要求审核的情况。

第十二条【特殊程序】

管理局在作出行政许可决定前，如涉及听证事项，应按照《行政许可法》第四十五条、第四十六条、第四十七条、第四十八条等规定，按程序开展公告，听证。

第十三条【办理结果】

建设项目符合有关要求的，管理局依法作出准予许可决定书，核发《建设项目用地预审与选址意见书》，有效期为三年，逾期自动失效。

跨区的建设项目，由管理局按行政区分段核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

第十四条【证照内容】

《建设项目用地预审与选址意见书》统一使用自然资源部模板，填写内容和附图、附件，编号为全国统一编号。

其中附图为《建设项目规划选址范围图》，具体为建设项目拟选地点四至范围的地形图；附件为《建设项目用地预审选址要求》，管理局应结合我市实际情况对用地预审与选址常规核查要点提出具体要求。

第十五条【重新办理】

已核发《建设项目用地预审与选址意见书》的项目，如对土地用途、选址位置、规划依据、用地规模等进行重大调整的，应当重新办理。

第十六条【信息公开】

管理局在作出决定五个工作日内，应将办理结果按程序进行公开。跨区的建设项目，由涉及的管理局按程序进行公开。

第十七条【系统建设】

建设项目用地预审与选址使用局电子政务系统进行核查、打印证照及附图附件等工作。如上级自然资源部门另有规定按其规定执行。

第十八条【抽查评估】

市规划和自然资源局将不定期对管理局建设项目用地预审与选址意见书核发工作进行抽查，检查工作的规范性、准确性、完备性，结合相关系统填报情况进行跟踪评估，并予以通报。

第十九条【备案类建设项目】

对于备案类且以划拨、协议方式供应的建设项目，项目单位可来函咨询规划用地核查意见，管理局可参照本事项规定，出具建设项目规划用地核查意见附建设项目规划用地核查范围图。该意见不作为行政许可，后续还须按程序办理建设用地报批手续。

对于备案类且以招拍挂方式出让的建设项目，管理局可参照本事项规定，出具招拍挂地块规划用地核查意见附招拍挂地块规划用地核查范围图，供内部使用。

第二十条【不设立建设用地使用权的项目】

对于公园绿地、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等不设立建设用地使用权的项目，项目单位可来函咨询规划用地核查意见，管理局可参照本事项规定，出具项目管理范围规划用地核查意见附项目管理范围示意图，该意见不作为行政许可和划定管理范围线依据，后续还须按程序办理管理范围线报批手续。项目管理范围线中的永久性建筑物（构筑物），应按程序办理用地预审与选址意见书。

第二十一条【实施日期】

本规则自公布之日起实施。

（来源：深圳市规划和自然资源局）

三、《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》 （征求意见稿）

第一章 总则

第一条【制定原则】为规范我市业主大会、业主委员会、业主监事会或监事的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《深圳经济特区物业管理条例》（下称“《条例》”）等规定，结合我市实际情况，制定本规则。

第二条【适用范围】本市范围内业主大会、业主委员会、业主监事会或监事等业主组织的成立及其活动适用本规则。

第三条【政府职责】市人民政府住房和城乡建设部门（以下简称市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。

各区人民政府住房和城乡建设部门（以下简称区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、区人民政府规划和自然资源、城市管理和综合执法、不动产登记机构等相关部门应当按照各自职责，为核实违法情况及业主身份等信息提供协助。市、区人民政府公安部门负责物业管理区域内的治安管理工作，并对违反治安管理行为依法进行查处。

街道办事处依法组织、协调本辖区内业主大会的成立及业主委员会、业主监事会或监事的选举工作，指导、监督业主大会、业主委员会、业主监事会或监事的日常活动，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。街道办事处应确定一名单位领导分管该项工作。

第四条【社区职责】支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、业主监事会或监事、物业服务企业的指导和监督作用。

第五条【党组织】业主大会、业主委员会、业主监事会或监事、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、物业服务企业应当在社区党委的指导下，依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织（以下简称物业管理区域党组织），开展党的活动。

街道办事处应将物业管理区域党组织建设情况纳入社区党委工作的考核范围。

第六条【联席会议制度】建立物业管理联席会议制度。街道办事处应当根据物业管理工作实际，组织规划国土、公安、城市管理、规划土地监察、环境保护等部门召开物业管理联席会议，协调处理辖区内下列物业管理问题：

- （一）前期物业管理阶段的纠纷；
- （二）业主委员会不依法履行职责；
- （三）业主大会成立及业主委员会选举相关纠纷；
- （四）物业服务企业更换、交接中发生的矛盾纠纷；
- （五）发生侵害业主大会、业主利益情形；
- （六）发生其他严重影响物业管理区域稳定和安全情形。

街道办事处组织召开物业管理联席会议可以邀请市、区住房和城乡建设部门进行工作指导，也可以邀请社区党委、建设单位、物业服务企业、业主委员会委员、业主监事会成员、业主列席会议。

会议召集人应整理并保管联席会议的记录及有关资料。

第七条【业务培训】市住房和城乡建设部门负责统筹指导全市物业管理的培训与宣传工作，并定期对区住房和城乡建设部门、街道办事处开展物业管理政策法规等培训。

区住房和城乡建设部门、街道办事处在筹备组、换届小组成立并正式筹备首次业主大会会议、业主委员会换届选举前，应当对其成员及候选人进行物业管理政策、法规等培训。

区住房和城乡建设部门、街道办事处应根据辖区物业管理区域实际情况，对社区党委、物业管理区域党组织成员、业主委员会成员及候选

人、监事会成员、业主大会聘用人员、物业管理项目负责人，以及其他与物业管理有关人员，进行物业管理法律法规、业务活动、职业道德等岗前培训及定期培训。

第八条【第三方专业服务机构】市、区住房和城乡建设部门、街道办事处可以建立法律、会计、工程、审计、评估、咨询等专业服务资源预选库，街道办事处及业主大会、业主委员会等可从预选库中选聘相关专业服务机构参与开展物业管理相关工作。

政府通过购买服务和财政补贴等方式，扶持物业服务第三方机构的发展，引导法律、会计、工程、评估、咨询等专业服务机构和人员参与物业管理业务培训等物业管理和服务活动，鼓励专业服务机构和人员积极参与物业管理矛盾和纠纷的解决，为物业管理各方提供公正、专业的咨询、培训、评价、检验、监督和审计等服务。

街道办事处可以通过政府购买服务的形式，选聘法律、会计、评估等相关专业服务机构或人员参与业主大会筹备事务，协助筹备组完成业主大会成立等相关事项。

第九条【业主大会、业主委员会、业主监事会履职原则】业主大会、业主委员会、业主监事会或监事不得从事与本物业管理区域的物业管理无关的活动，不得作出与物业管理无关的决定。

业主大会、业主委员会、业主监事会或监事作出的决定应当符合法律、行政法规和管理规约、议事规则的规定，不得侵害公共利益。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害公共利益的，由物业所在地的区住房和城乡建设部门或街道办事处责令改正，逾期未改正的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门予以撤销。

第二章 业主大会

第一节 业主及业主大会的组成与职责

第十条【业主定义】本规则所称业主，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。

第十一条【业主权利】 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) 对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；

(五) 就制订或者修改物业管理区域管理规约（以下简称管理规约）、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。

第十二条【业主义务】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。

第十三条【业主大会组成】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。

第十四条【业主大会职责】除《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和预算方案；
- (四) 审议业主委员会工作报告；
- (五) 制定共有物业和业主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，确定需要由全体业主公摊费用的收取标准；
- (十) 进行物业承接查验；
- (十一) 决定物业管理区域其他有关事项。

前款第一至八项所列事项不得授权业主委员会决定。

第二节 首次业主大会会议筹备

第十五条【筹备申请】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要求成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

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要求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。

第十六条【筹备组的成立】筹备组由七至十名成员组成，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、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。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

筹备组中的业主代表按照本规则业主委员会委员、候补委员候选人的推荐方式产生，由街道办事处审查确定，业主代表应符合《条例》规定的业主委员会委员及候补委员候选人资格的规定，符合规定的业主代表人选超过预定人数的，街道办事处可采取抽签等方式确定。筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员、首届业主监事会成员。

街道办事处应当将筹备组名单予以公示，公示时间不少于十日。业主对成员名单有异议的，应提供相应佐证材料，由街道办事处记录并进行审查，经公示无异议或者审查异议不成立的，筹备组成立。

筹备组成员中的业主代表在开展筹备工作过程中退出的，不影响筹备组正常工作，业主代表退出不再重新增补。

第十七条【筹备事项】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。

前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。

第十八条【筹备经费】筹备组筹备召开首次业主大会会议的经费由物业所在地街道办事处承担。

第十九条【筹备组会议】筹备组应自成立之日起一个月内组织召开首次工作会议。

筹备组工作会议由筹备组组长召集和主持，也可以由筹备组组长委托筹备组中的社区党委或者物业管理区域基层党组织代表、辖区公安派出所代表、居民委员会代表召集和主持。筹备组成员不得委托他人参加会议。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。

第二十条【管理规约与业主大会议事规则】筹备组参照市住房和城乡建设部门制发的示范文本拟定管理规约与业主大会议事规则。

管理规约应当包括下列内容：

- (一) 共有物业的使用和维护规则；
- (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法应当由业主大会议事规则规定的其他事项作出规定。业主大会议事规则没有规定，或者规定不符合法律、法规规定的，依照有关法律、法规及本规则执行。

业主、物业使用人违反管理规约的，业主委员会、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。

第二十一条【业主人数及票权数的确定】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，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

第二十二条【候选人的确定】业主委员会委员、候补委员实行差额选举，由筹备组按不低于 20%的差额比例确定候选人人数。

业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组、社区党委推荐，10名以上业主也可以联名推荐一名候选人，但同一业主只能联名推荐一次。

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，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。符合条件的候选人人选中，有党员身份的业主可优先确定为候选人，候选人的具体产生办法由筹备组确定。

第二十三条【筹备工作期限】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。

第三节 首次业主大会会议的召开

第二十四条【首次业主大会会议内容】首次业主大会会议的内容包括：

- （一）选举产生业主委员会委员、候补委员；
- （二）表决通过管理规约、业主大会议事规则；
- （二）其他需要业主大会会议表决通过的事项。

第二十五条【会议形式及条件】召开业主大会会议可以采用集体讨论的方式，也可以采用书面形式或者互联网方式，采用互联网方式的，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。

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。

第二十六条【业主投票】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。

业主为法人的，由其法定代表人行使投票权。业主为无完全民事行为能力，由其法定代理人行使投票权。

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。一个受托人最多可接受三名业主的委托进行投票。一个专有部分有两个以上所有权人的，应自行确定一名投票人。

同一业主在投票期限内只能行使一次投票权，投票后不得更改，采用纸质书面方式及互联网方式重复投票的，以互联网方式投票为准。

第二十七条【投票登记】采用书面形式召开业主大会会议的，筹备组应在公示期满后，组织人员根据规定的时间、地点和方式发放与回收表决票和选票，核实投票人身份，并做好相应材料的签收与登记工作。

第二十八条【延长投票时间】投票时限届满后，如业主大会会议参会业主人数或参会业主所持投票权数未达到法定比例，经街道办事处批准延长投票时间的，应在小区公告，组织人员催收表决票、选票。

前款所称“参会”，采用集体讨论方式召开业主大会会议的，是指业主在会议签到表签字确认；采用或者同时采用书面形式的，参会包括业主在表决票上或者选举票上签字确认并按照规定方式交回表决票或者选举票；采用互联网方式的，电子投票系统接收到投票为参会。

第二十九条【业主委员会的产生】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和参会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、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。

第三十条【结果公示】筹备组负责开箱验票，统计投票结果。业主大会纸质表决票应当公开唱票，将分户表决结果补充录入微信投票系统，统一计票。

投票结果产生后三日内，筹备组应公示投票结果，业主大会选举产生业主委员会及表决通过业主大会议事规则、管理规约等有关文件的，应同时公示业主委员会委员、候补委员名单及业主大会议事规则、管理规约等文件。

第三十一条【首次业主委员会会议】筹备组应当自业主委员会选举产生之日起 15 日内组织召开首次业主委员会会议，由业主委员会委员推选产生业主委员会主任、副主任各一名，并确定各成员分工。鼓励并支持有党员身份的委员担任业主委员会主任。

第四节 业主大会定期会议和临时会议

第三十二条【定期会议】业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年至少召开一次。召开住宅物业的业主大会会议，应当书面告知相关的社区居民委员会。社区居民委员会接到书面邀请后未派员出席会议的，不影响会议有效性。

业主大会定期会议应当审议以下内容：

- (一) 上一年度物业管理报告、业主委员会和业主监事会工作报告、业主大会收支报告；
- (二) 下一年度业主大会年度计划和预算方案；
- (三) 物业管理的其他事项。

第三十三条【临时会议】有下列情形之一时，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

- (一) 经业主总人数百分之二十以上业主提议；
- (二) 经持投票权数百分之二十以上业主提议；

(三)发生重大紧急事件需要及时处理;

(四)业主大会议事规则规定的其他情形。

业主提议召集业主大会临时会议的,应采用书面形式或互联网方式,采用书面形式的,应当提供业主签名的书面提议资料,提议资料应有议题、业主本人的签名、联系电话、房号、投票权数;采用互联网方式的,应当通过市住房和城乡建设部门建立的相应电子系统进行。

第三十四条【提议核实】业主提议召集业主大会临时会议的,业主委员会应当在十五日内核实提议。

业主采用互联网方式提议的,业主委员会应当通过市住房和城乡建设部门建立的相应电子系统统计提议情况;业主以书面形式提议的,业主委员会应当核实提议人业主身份,并按照提议材料记载的有效联系方式,核实提议的业主人数或投票权数是否达到法定条件。业主委员会核实提议人业主身份的,可以向物业所在地街道办事处提出申请,由物业所在地街道办事处向不动产登记机构提出查询或者核实业主身份请求,不动产登记机构应当及时予以协助。

经核实提议符合本规则第三十三条相关规定的,业主委员会应当自核实完成之日起十五日内就提议议题召集业主大会临时会议;经核实提议不符合规定,但业主仍认为需要召开业主大会临时会议的,业主应当重新按照本规则第三十三条规定提交提议。

业主委员会拒不进行核实、无法履行职责或者存在争议的,由街道办事处予以核实。

第三十五条【会议召集】业主大会会议由业主委员会依法召集，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。

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。

召开业主大会会议，应当提前三个工作日书面邀请所在社区居民委员会派员列席会议。社区居民委员会接到书面邀请后未派员出席会议的，不影响会议有效性。

第三十六条【会议期限】业主大会会议投票截止后，参会业主人数或参会业主所持有的投票权未达到法律规定比例的，可延长业主投票时限，但不得超过业主大会议事规则规定的延长时限。

根据前款规定延长的投票期限届满仍无法达到召开业主大会会议条件的，业主大会终止该事项表决。终止表决的事项，自终止之日起1年内不得重新作为业主大会议题提出，但经业主委员会全体委员三分之二以上多数同意或经街道办事处同意的除外。

第三十七条【业主大会议事限制】业主大会对物业管理事项已作出决定的，业主委员会在一年内不得就同一物业管理事项组织召开业主大会会议，但以下的情形除外：

（一）住房和城乡建设部门、街道办事处或人民法院依法撤销业主大会决定的；

(二) 遇到紧急情况并经街道办事处同意的；

(三) 发现有违法情形进行自纠的。

第三十八条【其他会务工作】业主大会定期会议和临时会议的会务准备、召开、表决等其他相关工作参照首次业主大会会议的相关规定执行。

第三章 业主委员会及业主小组

第一节 业主委员会组成及工作办法

第三十九条【业主委员会定位】业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，接受业主大会、业主监事会或者监事以及业主的监督。

第四十条【业主委员会组成】业主委员会由5至17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的人数确定。

业主委员会设主任、副主任各一名，由业主委员会从委员中选举产生。

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。

第四十一条【业主委员会职责】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) 编制业主大会年度预算、决算方案；

(三) 拟订共有物业、业主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由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、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、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，催缴拖欠的物业管理费、物业专项维修资金；

（八）调解物业管理纠纷；

（九）法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。

第四十二条【工作经费与报酬】业主大会综合考虑物业管理区域规模、物业服务费标准、业主人数及业主委员会、执行秘书与财务人员的工作情况等因素，决定给予业主委员会委员津贴、执行秘书与财务人员薪酬及业主委员会活动经费的标准，候补委员不领取津贴。业主委员会委员每月津贴不得超过本市最低工资标准。

前款所述费用从业主共有资金中列支，业主大会另有规定的除外。

业主委员会委员不得同时领取执行秘书或财务人员薪酬。

第四十三条【财务监督】业主委员会应当建立其委员、候补委员、执行秘书、财务人员以及监事的经济台账，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、停车费情况及其停车位使用情况。

实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计，审计由业主监事会组织，未设立业主监事会的，由下一届业主委员会组织，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。业主委员会应当配合审计工作，并提供审计所需资料，不得转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供审计有关文件、资料。

业主监事会或者监事应当按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，由业主大会委托的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要求后，由街道办事处组织另行进行审计。

第四十四条【信息公开】业主大会设立业主共有资金基本账户的，业主委员会应当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。

业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、副主任、委员、执行秘书及监事的联系方式，并至少每年将工作情况通报全体业主。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。

第四十五条【业主大会、业主委员会印章】业主委员会向公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章时，应当提供区住房和城乡建设部门备案通知书。公安机关准予刻制的，应当在业主委员会印章标明业主委员会的届数和任期。

业主委员会应当制定业主大会、业主委员会印章使用管理规定，并按照该规定执行。尚未制定管理规定的，业主委员会主任对印章和档案负有保管和依法、正当使用的责任。

第四十六条【业主委员会档案】业主委员会应当建立活动档案，并指定专人保管。档案一般包括以下内容：

- (一) 各类会议记录、纪要；
- (二) 业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；
- (三) 各届业主委员会选举产生、备案的材料；
- (四) 业主名册；
- (五) 物业服务合同；
- (六) 有关业务往来文件；
- (七) 业主和物业使用人的书面意见、建议书；

（八）业主共有资金收支情况，会计凭证、会计帐簿、财务报表等财务资料；

（九）共有物业及其使用、管理相关档案；

（十）业主大会、业主委员会会议事规则及业主监事会工作规则、管理规约、停车场管理制度、共有资金财务管理制度等有关制度文件；

（十一）其他相关资料。

第四十七条【业务提升】业主委员会成员应参加由市、区住房和城乡建设部门、街道办事处等有关政府部门组织开展的业务培训，参加市、区住房和城乡建设部门、街道办事处、社区党委、社区居委会召集的物业管理有关工作会议。

第四十八条【社区治理】业主大会、业主委员会应当配合公安部门、城市管理部门、消防救援机构、街道办事处、社区居民委员会等单位做好本物业管理区域内的治安管理、垃圾分类、消防安全等社区治理工作。

第四十九条【业主委员会会议】以业主委员会的名义发布信息，应当经业主委员会会议作出决定，加盖业主委员会印章方可对外公布。

业主委员会每季度至少应当召开一次业主委员会会议；经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持，主任未履行职责时，由副主任召集和主持，副主任未履行职责时，由社区居民委员会或街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数签字同意。一名委员拥有一票表决权，候补委员可列席会议，不具有表决权。

业主委员会应当制作会议记录，由出席会议的业主委员会委员签字，并妥善保管会议记录，在作出会议决定之日起三日内，将会议情况及决定事项予以公示。

业主委员会会议应当邀请监事会和物业所在地社区居民委员会派员列席，监事会、社区居委会接到书面邀请后未出席会议的，不影响会议的效力。

第五十条【责任主体】业主委员会委员是业主委员会职责的具体执行人，应当配合业主委员会履行有关职责。

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。

第五十一条【禁止行为】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资金为他人提供担保；

（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）为在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管理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。

第五十二条【职务终止】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）存在本规则第五十一条所列禁止行为且受到行政处罚；

（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。

第五十三条【职务中止】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予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

（一）不履行行业义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正；

（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；

（五）其他不适宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会中具有党员身份的委员虽不存在前款一至四项情形，但存在被住房和城乡建设部门记录物业管理不良行为或其他不当履职、怠于履职等不适宜担任业主委员会委员情形的，社区党委可向业主委员会提议中止该委员职务，由业主委员会决定中止其职务并予以公示。

业主委员会未依照前两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并予以公示。

中止业主委员会委员、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。

业主委员会委员、候补委员职务终止的，应当自终止之日起3日内将所保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的资料、财物

移交给业主委员会。拒不移交的，业主委员会、社区居民委员会可以请求辖区派出所协助移交。

第五十四条【业主委员会缺员】业主委员会委员职务终止致使委员人数少于原有人数的，应从候补委员中按照得票顺序依次递补。按规定递补后仍缺员 50%以上的，业主委员会终止履行职务，由街道办事处组织重新选举业主委员会。

第五十五条【业主委员会增补】物业管理区域分期开发的，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。

增补的委员从新一期物业的业主中产生。增补委员的名额根据新一期物业投票权数占前一期物业投票权数的比例计算，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过 17 人，物业管理区域还有后期未开发的物业的，应当为后期开发的物业预留相应名额。

第五十六条【备案变更】业主委员会备案事项发生变更的，业主委员会应当进行公示，并自公示结束之日起十五日内将变更情况向区住房和城乡建设部门备案。

第五十七条【解散交接与清算】因物业管理区域调整、旧住宅区改造等原因需解散业主大会、业主委员会的，在解散前，业主大会、业主委员会应当在所在地街道办事处的指导、监督下，做好业主共同财产清算及返还工作，完成清算及有关交接工作后，业主委员会应当

在十五日内向区住房和城乡建设部门办理业主大会及业主委员会的注销备案手续。

第二节 业主委员会换届选举

第五十八条【组织换届】业主委员会的任期为五年，委员、候补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，业主委员会或物业服务企业应当报告区住房和城乡建设部门和街道办事处，街道办事处应当组织成立换届小组，由换届小组组织开展换届选举工作。

第五十九条【换届小组组成及工作办法】换届小组由街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、业主代表、辖区公安派出所、社区居民委员会派员组成。换届小组组长由街道办事处代表担任。

换届小组的组成人数、业主代表产生方式、议事规则、工作经费等参照筹备组的有关规定执行。

选举程序及候选人的资格条件、产生办法等换届选举有关事宜参照首届业主委员会选举的有关规定执行。

换届选举期间，可由社区居民委员会代换届小组接收业主大会及业主委员会有关资料并妥善保管。

换届小组应在业主委员会到期前组织完成换届选举工作，业主委员会到期时仍未达到召开业主大会会议有效条件的，可延长业主投票时限，但最长不得超过3个月。换届小组完成新一届业主委员会备案且将相关物品移交新一届业主委员会后自行解散。业主大会选举产生新一届业主委员会并依法备案后，上一届业主委员会自动终止。

第四章 业主监事会

第六十条【监事会组成】 业主大会可以设立业主监事会。业主人数较少的物业管理区域，可以设一名监事，不设监事会的，由监事履行业主监事会有关职责。

业主监事会是业主大会的监督机构，代表业主大会监督业主委员会的工作，对业主大会负责。

业主监事会由三至七名监事组成，组成人数为单数，具体监事人数由业主大会根据物业管理区域的实际情况确定。业主监事会监事由社区党委、物业管理区域党的组织推荐或十名以上业主联名推荐并经业主大会会议选举产生，十名以上业主只能联名推荐一名监事候选人。

具有物业管理区域党组织成员身份或社区居民委员会工作人员身份的业主可优先担任监事。在本物业管理区域的物业服务企业任职的工作人员、业主委员会委员、候补委员、执行秘书、财务人员及其直系亲属不得担任业主监事会监事。

首次业主大会会议未选举监事会的，经业主委员会决定或社区党委提议设立监事会的，由街道办事处参照业主委员会选举程序组织进行业主监事会选举。

第六十一条【监事会职责】 业主监事会履行下列职责：

（一）查阅业主大会、业主委员会财务账簿及其他会计资料，检查业主大会、业主委员会财务状况；

（二）监督业主委员会执行业主大会决定的情况，对违反物业管理法律法规、管理规约、议事规则或者业主大会决定的业主委员会成员、执行秘书、财务人员提出罢免或者辞退的建议；

（三）就业主监事会或者监事职权范围内的事项向业主大会会议提出提案；

（四）派员列席业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

（五）对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为，要求予以纠正；

（六）定期向业主大会会议报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主；

（七）业主大会议事规则授予的其他职责。

业主监事会履行前款职责时，业主委员会应当予以配合。业主委员会对监事会提出的质询、意见或建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复。

第六十二条【工作规则】业主监事会工作规则由组织成立监事会的会议召集人制定，与业主监事会选举事宜一并提交业主大会会议表决通过。

业主监事会每半年至少召开一次会议，会议应当有超过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事超过半数同意，并签字确认。

第六十三条【监事职务终止】除任期届满外，业主监事会监事有下列情形之一时，其职务自行终止，由业主监事会公示，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）本人或其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业、业主委员会任职，或任职本物业管理区域执行秘书、财务人员的；

（五）存在本规则第五十一条所列禁止行为且受到行政处罚；

（六）以书面形式向业主大会或者业主监事会提出辞职之日。

第六十四条【监事职务中止】业主监事会监事有下列情形之一的，由业主监事会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

（一）不履行行业义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正；

（二）一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主监事会会议；

（三）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（四）其他不适宜担任业主监事会监事的情形。

业主监事会中具有党员身份的监事虽不存在前款一至三项情形，但存在被住房和城乡建设部门记录物业管理不良行为或其他不当履职、怠于履职等不适宜担任业主监事会监事情形的，社区党委可向业主监事会提议中止该监事职务，由业主监事会决定中止其职务并予以公示。

第六十五条【监事会其他规定】业主监事会成员全部为兼职，不领取任何报酬。

监事会工作经费支出相关事宜由业主大会会议决定，列入年度经费预算。

监事中的业主候选人资格、选举办法等其他事项由业主大会参照《条例》有关业主委员会委员的相关规定在业主大会议事规则中规定。

第五章 附则

第六十六条【业主大会及业主委员会名称】业主大会及业主委员会的名称须与在住房和城乡建设部门备案的名称保持一致。

第六十七条【词语解释】本规则所称公示，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。

本规则所称街道办事处，含新区管理机构设置的办事处。

本规则所称的“以上”包括本数，“以下”不包括本数。

第六十八条【生效日期】本规则自发布之日起施行。

第六十九条【有效期】本规则有效期为 年。

（来源：深圳市住房和建设局）

四、《深圳市物业专项维修资金管理规定》（征求意见稿）

第一条【法律依据】为加强深圳市物业专项维修资金的管理，保

障物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护物业专项维修资金所有人的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《特区条例》）等法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条【适用范围】本规定适用于深圳市行政区域内住宅、商住、办公及商业等物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条【物业专项维修资金的设立】一个物业管理区域内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。一个物业管理区域内仅有一个独立产权单位的，可以自愿设立、缴纳物业专项维修资金。

本规定所称的物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金（以下简称为“首期维修资金”）和日常收取的专项维修资金（以下简称为“日常维修资金”）。

第四条【物业专项维修资金的归属与使用】物业专项维修资金属于业主所有，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。

第五条【管理机构职责】市物业专项维修资金管理机构（以下简称市管理机构）接受市住房和建设部门的委托，负责物业专项维修资金统一管理工作，并通过招投标方式确定物业专项维修资金专户银行（以下简称专户银行），设立物业专项维修资金专户，建立物业专项维修资金管理系统，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。

区物业专项维修资金管理机构(以下简称区管理机构) 接受区住房和城乡建设部门的委托, 负责辖区内物业专项维修资金的具体管理工作。

街道办事处负责对本辖区物业专项维修资金的使用进行管理, 并协助区管理机构开展物业专项维修资金收取的相关工作。

第二章 缴纳, 续筹

第六条【首期维修资金收取标准】首期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。

首期维修资金, 应依据测绘报告, 按照下列公式计算收取:

其中: n 为其物业类型种类数量;

i 代表第 i 种类型物业;

P_i 为第 i 种类型物业每平方米建筑安装工程造价标准;

S_i 为第 i 种类型物业总建筑面积。

各种类型物业每平方米建筑安装工程造价标准按照市住房和城乡建设部门公布的标准执行; 各种类型物业总建筑面积是指该物业房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)载明的总建筑面积。

市人民政府对首期维修资金缴纳标准依法进行适度调整的, 按调整后的标准计取。

第七条【首期维修资金的分摊】首期维修资金应以按幢立账、核算到户为原则, 按照物业区域内业主物业建筑面积所占本幢业主物业建筑面积之和的比例分摊到户。业主的物业建筑面积以市不动产登记

部门提供的分户建筑面积为准，市不动产登记部门没有提供的，以建筑面积测绘报告(竣工测绘)载明的面积为准。

第八条【首期维修资金的追缴】开发建设单位未缴纳首期维修资金的，区住房和建设部门应当责令其限期缴纳。开发建设单位逾期不缴纳的，区住房和建设部门依法申请人民法院强制执行。

业主大会以民事诉讼的方式依法自行向开发建设单位追缴首期维修资金的，区住房和建设部门可以给予指导。

第九条【日常维修资金缴纳标准和缴纳时间】业主应自入住起，按照市住房和建设部门会同市发展改革部门确定的缴纳标准缴纳日常维修资金。

市住房和建设部门可会同市发展改革部门，根据我市实际情况对缴纳标准进行适时调整。

本规定实施前物业区域全体业主未缴纳日常维修资金的，由该物业区域业主大会决定补缴数额和补缴期间。

第十条【代收代管资金的清算】 本办法实施前，物业服务企业代收代管的日常维修资金应当由业主大会与物业服务企业共同组织清算。清算后的余额可以经业主大会决定继续由物业服务企业代管至依法使用完毕为止，也可以经决定移交至物业专项维修资金专户。

第十一条【非定期移交日常维修资金的程序】非按月移交物业专项维修资金至物业专项维修资金专户的，按以下程序执行：

(一)物业服务企业将拟存入资金金额和分户信息送交业主委员会予以公布，业主欠缴的，由业主委员会通知欠缴业主限期补缴。

(二)物业服务企业填写《移交名册》并送交业主委员会审核。业主委员会应当将《移交名册》在物业区域内予以公示，公示期应不少于15日。公示期内有异议的，业主委员会负责组织异议人与物业服务企业进行核实和处理；

(三)公示期满，无异议或者异议经核实处理后业主委员会审核同意的，应当由过半数以上的业主委员会委员在《移交明细》上签字，并加盖业主委员会印章；

(四)物业服务企业持《移交明细》等材料到区管理机构办理移交手续。

前款第(二)(三)项规定的审核，业主委员会可自行审核，也可以委托第三方机构审核；委托第三方机构的，其审核费用从业主共有资金中支出。

第十二条【《特区条例》第九十一条规定之外的情形】业主大会既未按照《特区条例》第九十一条规定决定将日常维修资金移交市管理机构统一管理，又未决定由业主大会自行管理的，应当将日常维修资金移交市管理机构统一管理，由业主大会或物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户。

第十三条【定期日常维修资金的程序】按月移交日常维修资金至物业专项维修资金专户的，按以下程序执行：

(一)业主大会或者物业服务企业按月向业主收取日常维修资金并存入与市管理机构签约的银行托收账户，并在规定期限内于市物业专项维修资金管理系统内以户为单位填报本物业管理区域缴纳维修

资金的信息，检核无误后提交。

（二）业主大会或者物业服务企业提交数据后，应即时打印《欠缴业主名册》并将《欠缴业主名册》在本物业管理区域范围内进行公示。

（三）公示七天后，或有异议经处理后，业主大会或者物业服务企业持交存需提交材料到所在区管理机构办理移交手续。

第十四条【收益的优先使用】业主大会决定优先用共有物业收益缴纳或补充日常收取的物业专项维修资金的，应将该收益按照本规定第十二条的规定存入物业专项维修资金专户。

第十五条【续筹程序】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，业主大会应当按下列程序进行续筹：

（一）业主委员会拟定续筹方案，续筹方案应包括续筹总金额，资金来源，业主分担资金及缴纳时限等内容。资金来源如包含附条件捐赠资金的，应在续筹方案中说明捐赠所附条件的详细情况。

（二）业主委员会将续筹方案提交业主大会表决。

（三）业主大会依法表决通过后，业主大会授权业主委员会持《续筹方案》和业主大会决议等材料到区管理机构办理续筹手续。

第十六条【拖欠日常维修资金的催缴】业主未按法律法规政策和规范性文件等相关规定和业主大会的决定，足额缴纳物业专项维修资金的，由业主委员会负责催缴，也可以由业主委员会委托物业服务企业、业主自行管理实施主体或其他管理人代为催缴。

市管理机构向不动产登记机构提供未缴清日常维修资金业主的信息并提出不予办理转移或者抵押登记的意见。业主缴清物业专项维修资金后，市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的限制措施。

第三章 业主大会自行管理日常维修资金

第十七条【自行管理的条件】符合下列条件的，业主大会可以决定自行管理日常维修资金：

- （一）已成立业主委员会；
- （二）使用市物业专项维修资金管理系统进行管理；
- （三）已在数据共享银行开立了共有资金基本账户或共有资金共管账户。

业主大会决定自行管理日常维修资金的，应当制订自行管理日常维修资金细则。

第十八条【自行管理备案】业主委员会应自业主大会决定自行管理日常维修资金之日起十五日内，持以下资料向区管理机构申请备案：

- （一）备案申请表；
- （二）管理规约、业主大会和业主委员会议事规则；
- （三）业主大会表决通过有关自行管理日常维修资金的决议文件；
- （四）业主大会通过的自行管理细则；
- （五）数据共享银行共有资金基本账户或共有资金共管账户的开

立证明。

第十九条【自行管理的要求】业主大会自行管理日常维修资金的，应当按照业主决策、按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、公开透明、政府监督的要求，确保维修资金使用规范、高效、安全。

第二十条【自行管理的监督】业主有权通过公示信息对自行管理日常维修资金的情况进行监督，发现业主委员会或物业服务企业等存在违反本规定行为的，有权向物业所在地区住房和城乡建设部门反映。

第二十一条【自行管理的终止】业主大会自行管理日常维修资金期间，出现以下情况的，应终止自行管理并及时将自行管理日常维修资金的余额缴纳至市物业专项维修资金专户：

（一）业主大会会议决定终止的；

（二）业主大会关于自行管理的决定被主管部门决定撤销或被人民法院判决撤销的。

第四章 使用

第二十二条【物业专项维修资金申请使用】向区管理机构申请使用物业专项维修资金的，应当先行在市物业专项维修资金管理系统进行注册，关联代收付结算专户，并完成项目幢和分户信息的录入和核对工作。

第二十三条【使用范围】物业专项维修资金用于共用部位、共用设施设备的安全检测鉴定、维修、更新及改造。维修、更新及改造过程中所产生的监理、验收、结算等费用可以从物业专项维修资金中支出。

物业服务企业与业主在物业服务合同中可以对物业管理费所包含的共有物业的维修和养护费用范围进行约定。

第二十四条【维修资金使用的负面清单】下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

(一)依法应当由建设单位或者施工单位在保修期内承担的共有物业维修和更新、改造费用。

(二)依法应当由相关专营单位承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用。

(三)应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

(四)根据物业服务合同约定，应当从物业管理费中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

前款第(一)、(二)、(三)、(四)项规定情形，因与他人发生费用支付争议而导致诉讼、仲裁等无法即时得到费用进行相关维修、修复、养护、更新和改造的，经业主大会决定，可以从物业专项维修资金中先行垫支。相关费用收回的，应当即时补充物业专项维修资金。

第二十五条【物业专项维修资金的普通使用程序】共用部位、共用设施设备的维修、更新及改造依据本规定使用物业专项维修资金的，按以下程序办理：

(一)物业服务企业根据物业情况或者业主要求，拟订维修、更新或改造方案（以下简称“维修方案”）。维修方案应包括拟维修项目、维修程度、预算费用、分摊范围和标准、施工单位选定方式、验

收、结算等内容。

（二）业主委员会召开业主大会或者组织相关业主进行投票表决。

（三）表决通过后，物业服务企业将维修工程中的相关信息及电子申请材料录入到市物业专项维修资金管理系统。

（四）物业服务企业持维修方案、业主大会决议证明文件或者部分业主的书面同意证明文件等材料到区管理机构申请首期款项审核（首期款项不得超过项目经费预算款项的百分之七十），并核对预分摊信息，维修预算费用超过 10 万元的，需提供第三方造价审核机构的审核结论。

（五）市管理机构根据区管理机构的首期款项划拨通知书划拨资金。

（六）物业服务企业按维修方案组织实施。

（七）维修工程竣工验收合格后，物业服务企业上传有关电子申请材料至物业专项维修资金管理系统后，持竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等，到区管理机构进行尾款审核，并核对尾款分摊信息。审核通过后，市管理机构根据区管理机构的尾款划拨通知书划拨尾款。

对物业管理区域已垫资完成且造价未超过十万元的维修工程，可在工程竣工验收合格后按照本条款中的尾款申请流程一次性申请维修资金，申请时所提交资料应包括首期款项和尾款的申请材料。

竣工验收由业主委员会负责。需要专业机构验收的，可以由专业

机构出具验收合格文件。

第二十六条【物业专项维修资金的应急使用程序】共用部位、共用设施设备的应急维修费用从物业专项维修资金专户中支出的，按以下程序办理：

（一）物业服务企业拟订应急维修、更新或改造方案（以下简称“应急维修方案”），应急维修方案应包括拟维修项目、维修程度、预算费用、分摊范围和标准等内容。

（二）物业服务企业应立即告知业主委员会并经其对紧急情况进行书面确认，并同时告知物业所在地的区住房和城乡建设部门和街道办事处。物业管理区域无业主委员会的，应立即告知所在地的街道办事处。

（三）应急维修费用在十万元以下的，物业服务企业持业主委员会的书面意见向区管理机构申请划拨。应急维修费用在十万元以上的，物业服务企业还应当出具街道办事处的审核意见或者相关部门整改通知书等资料，以及具有造价咨询资质的专业机构审核的预算报告向区管理机构申请划拨首期款项（首期款项不得超过工程预算费用的百分之五十）。

（四）市管理机构根据区管理机构的划拨通知书划拨资金。

（五）工程竣工后，业主委员会或街道办事处依照应急维修方案组织验收、结算。

（六）应急维修费用在十万元以上的，物业服务企业将维修工程及应急使用分摊信息录入市物业专项维修资金管理系统并上传有关电子申请材料后，持应急使用申请材料到区管理机构申请尾款划拨，

并核对分摊信息。审核通过后，市管理机构根据区管理机构的划拨通知书划拨尾款。

物业服务企业先行垫付应急维修费用的，可以在应急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。

第二十七条【应急维修使用业主大会自行管理日常维修资金的】共用部位、共用设施设备的应急维修费用从业主大会自行管理的日常维修资金中支出的，由物业服务企业向业主委员会申请使用。

第二十八条【设立物业专项维修资金备用金】物业管理区域日常维修资金移交至市管理机构统一管理的，业主大会可以决定设立用于物业共用部位、共用设施设备小额维修的物业专项维修资金备用金（以下简称“备用金”），并授权业主委员会对单笔不超过业主大会决定限额的备用金使用和再次申请进行审核。

备用金的额度不得超过物业项目日常维修资金年度应收总额的百分之三十。备用金使用完毕，经核销备案后可再次申请，年度累次总额不超过当年收取的日常维修资金总额。

第二十九条【申请划拨备用金】业主大会决定设立备用金的，物业服务企业可以持业主大会设立备用金的决定，向区管理机构办理备用金划拨手续。

第三十条【备用金的使用、核销和再次申请】使用备用金的，物业服务企业应当将备用金使用方案提交业主委员会审核，并向业主公示。

备用金额度使用完毕的，物业服务企业持经业主委员会确认的备用金使用、分摊明细、合法票据等资料，向区管理机构核销。

需再次申请备用金的，经业主委员会同意，物业服务企业向区管理机构办理划拨手续。

第三十一条【物业专项维修资金使用的终止】使用物业专项维修资金的项目出现以下情况的，应终止使用物业专项维修资金并及时将未使用的物业专项维修资金移交至市物业专项维修资金专户：

（一）业主大会会议决定终止使用物业专项维修资金的；

（二）业主大会关于使用物业专项维修资金的的决定被主管部门决定撤销或被人民法院判决撤销的；

第三十二条【物业专项维修资金使用的监督】

区管理机构发现物业专项维修资金使用损害业主权益的，应当暂不予办理核销、划拨手续。

业主、业主委员会、街道办事处发现物业专项维修资金使用存在损害业主权益情况的，可以向区管理机构申请暂不予办理核销、划拨手续。

第三十三条【开发建设单位抵扣首期维修资金】按照原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的规定，建设单位已按市政府有关规定以建造成本价提供物业服务用房或按市政府规定的比例以同期市政府规定的微利房价格提供部分商业用房且未以房屋公用设施专用基金垫支的，建设单位可按原规定以该物业服务用房的建造成本价金额或该商业用房的微利价金额从建设单位应缴纳的房屋公用设施专用

基金中抵扣。

《特区条例》实施前，建设单位对物业共用部位，共用设施设备的维修、更新和改造费用，经业主大会表决同意，可从建设单位应当缴纳的房屋公用设施专用基金中抵扣。

采用上述方式抵扣的资金总和不得超过应缴纳房屋公用设施专用基金的百分之七十。

第三十四条【物业专项维修资金返还程序】申请人依据《特区条例》第九十六条申请物业专项维修资金返还的，应按下列程序办理：

（一）业主大会或建设单位持不动产权证注销材料，物业灭失维修资金退款申请表、业主银行账户信息等相关资料向区管理机构提出物业专项维修资金返还申请。

（二）区管理机构应当自受理物业专项维修资金返还申请之日起二十个工作日内于物业专项维修资金管理系统内予以公示。公示应载明申请人的名称及地址、灭失物业的情况、物业专项维修资金的余额等事项。公示期不得少于十个工作日。

（三）公告期满无异议或有异议经处理的，市管理机构根据区管理机构的划拨通知书返还物业专项维修资金。

第五章 附 则

第三十五条【用语含义】本规定中下列用语的含义是指：

（一）本规定所称“一个独立产权单位”，是指依法取得宗地的建设用地使用权，但宗地使用权限整体转让，不得分证登记的建设用地使用权人。

(二) 本规定所称“入住”是指在房屋买卖合同约定的时间内，业主收到书面入住通知并办妥相关入住手续。业主收到书面入住通知后，在通知期限内无正当理由不办理相关入住手续的，视为入住。建设单位没有事先书面通知的，以业主实际办妥相关入住手续为准。

(三) 物业管理区域由其他管理人管理或业主大会自行管理的，本规定中物业服务企业的职责，由其他管理人和业主大会自行管理主体承担。

第三十六条【没有业委会的】物业管理区域没有业主委员会的，由区住房和城乡建设部门会同街道办事处，征求该区域业主、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使用物业专项维修资金的会议，并代行业主委员会的职责。

第三十七条【追缴房屋公用设施专用基金】建设单位按照原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》有关规定缴纳房屋公用设施专用基金的，以建安工程造价和地价为计算基数(其中原特区内1999年6月30日以后竣工交付的房屋项目专用基金收取的计算基数不含地价)。

未缴纳的，经业主大会或业主委员会申请，由区住房和城乡建设部门予以追缴或协助追缴。

对于现存档案中项目相关造价资料缺失，或与客观情况严重不符的房屋项目，区住房和城乡建设部门可参考市造价定额管理机构公布的竣工当年平均建安造价标准予以追缴。

第三十八条【管理费】市住房和城乡建设部门可以从代管的物业专项维修资金增值收益中提取百分之十，以支付管理机构的代收、代管等

费用。

市住房和城乡建设部门可以会同市财政管理部门根据管理费收支状况适时调整前款所称的管理费提取比例。

第三十九条【施行时间】本规定自2020年3月1日起施行。

（来源：深圳市住房和建设局）

五、《深圳市物业管理行业安全生产管理办法》

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【目的和依据】为了加强深圳市物业管理行业安全生产管理，进一步落实物业服务企业、业主大会、业主委员会、业主物业管理安全责任、物业使用安全责任，预防和减少安全事故发生，保障人民群众人身和财产安全，促进物业服务行业持续健康发展，根据相关法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】《深圳经济特区物业管理条例》所规范的物业管理行业的安全生产管理工作，适用本办法。

有关法律、法规和规章对消防设施设备安全、特种设备安全、新能源汽车充电设施设备安全、供配电设施设备安全、给排水设施设备安全、燃气管道设施设备安全、游泳池安全管理、房屋安全管理、危险化学品安全管理、特种作业安全管理、有限空间作业安全管理、零星作业小散工程安全管理等另有规定的，从其规定。

依据：《深圳经济特区物业管理条例》第二条

第三条【市住房城乡建设部门职责】市人民政府住房和城乡建设部门（以下简称“市住房城乡建设部门”）是全市物业管理行业的主管部门，负责指导、协调全市物业使用安全监督管理工作，履行下列职责：

（一）研究、拟定物业管理行业安全生产管理工作相关的政策、规范、标准、措施、指引，协调物业管理行业安全生产管理中的重大问题；

（二）负责指导、协调物业管理区域内房屋修缮、改造、拆除和加固工程安全生产的监督管理；

（三）负责指导、协调物业管理区域内既有房屋安全和建筑幕墙安全的监督管理；

（四）负责指导、协调职责范围内建筑边坡工程的安全维护和应急抢险的监督管理；

（五）拟订并更新市、区住房城乡建设部门安全职责清单。

第四条【区住房城乡建设部门职责】区人民政府住房和城乡建设部门（以下简称“区住房城乡建设部门”）负责指导、协调辖区物业使用安全监督管理工作，履行下列职责：

（一）督促辖区内物业服务企业、业主委员会落实安全生产经营主体责任；

（二）负责落实辖区物业管理区域内既有房屋安全，建筑幕墙安全，房屋修缮、改造、拆除和加固工程安全，职责范围内建

筑边坡工程，职责范围内小散工程安全的监督管理工作；

（三）依据安全职责清单落实辖区物业使用安全监督管理职责；

（四）其他需统筹、协调、配合开张的安全生产监督管理事项。

第五条【其他部门职责】负有安全监督管理职责的其他部门应当按照职能配置文件和《深圳市党政部门安全管理工作职责规定》等法规、规章、规范性文件，负责物业管理区域内下列事项的安全监督管理工作：

（一）城市管理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、住户窗台及阳台乱摆放、饮食服务业油烟污染等事项，负责垃圾分类、处置及相关设施设备（如垃圾转运站）的安全监督管理；

（四）规划土地监察机构负责住户违法搭建、加建、改建等事项相关的安全生产监督管理；

（五）市场和质量监督部门负责电梯、锅炉等特种设备的安全监督管理；

（六）工业和信息化部门负责供用电及其设施设备安全的安全监督管理；

（七）水务行政主管部门负责供水、排水及其设施设备（如污水池、化粪池）安全的监督管理；

（八）发展和改革委员会负责会同相关部门，负责新能源汽车充电设施设备的安全监督管理；

（九）文化广电旅游体育部门负责对游泳池等文化体育设施设备及相关活动的安全监督管理；

（十）应急管理部门负责危险化学品存储、管理、使用的监督管理，负责组织指导并监督特种作业人员（特种设备作业人员除外）的操作资格，负责物业服务企业主要负责人和安全生产管理人员的安全生产知识和管理能力考核工作；

（十一）卫生健康部门负责传染病、群体性疾病、职业中毒等事项的安全监督管理；

（十二）公安机关负责高空抛物、高空坠物、交通事故等影响公共安全、公共秩序的违法行为，对物业管理区域内监控安防、车辆停放，电动自行车的统一停放、充电管理等行为进行安全监督管理；

（十三）消防救援机构负责消防及其设施设备的安全监督管理；

（十四）街道办事处负责物业管理区域内三小场所、小散工程、零星作业的监督管理，负责辖区内物业管理安全生产工作的指导、协调和监督工作。

欠款所列部门可以将涉及物业服务企业、业主委员会的行政处罚信息，及时抄送市、区住房城乡建设部门。

依据：各部门的编制文件，《深圳市党政部门安全管理工作

职责规定》（2019 版送审稿），《深圳经济特区物业管理条例》第一百零二条、第一百零三条，《深圳市地质灾害防治管理办法》第六条，《深圳经济特区市容和环境卫生管理条例》第二十七条、第四十九条、第五十一条，《最高人民法院关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》（法发〔2019〕25 号）等。

第六条【物业使用安全责任】业主负责物业专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专有部分安全管理责任。业主行使建筑物专有部分的权利时，不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

物业服务企业负责物业管理区域共有物业的安全检查巡查和维护保养，并承担超过保修期或者合理使用年限后共有物业的安全管理责任。

依据：《深圳经济特区物业管理条例》第七十五条

第七条【投诉举报制度】市、区住房城乡建设部门及其他负有安全监管职责的部门应当建立物业安全生产管理投诉举报制度。

物业管理区域的物业服务企业、业主、物业使用人均有权对物业管理区域内存在的事故隐患和违法行为进行劝阻、制止、举报。

投诉、举报的处理按照属地管理原则。各相关行政主管部门、街道办事处、社区工作站应当建立物业安全生产管理投诉和举报机制，向社会公开投诉和举报的方式。

第二章 物业服务企业安全生产责任

第八条【物业服务企业安全生产责任】物业服务企业及物业服务项目应当建立安全生产管理责任制度，落实物业管理安全生产主体责任。

物业服务企业主要负责人为本单位安全生产第一责任人，对本单位安全生产工作负总责；分管安全生产负责人协助主要负责人履行安全生产管理职责，对本单位的安全生产工作负直接领导责任；物业服务实行项目负责人制度，项目负责人对项目区域内的物业安全生产管理工作负总责。

依据：《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》（市政府令第308号）第九条、第十条；《深圳经济特区物业管理条例》第六十条。

第九条【物业服务企业安全生产管理架构】物业服务企业或物业服务项目从业人员超过一百人的，应当设置安全生产管理部门或者配备专职安全生产管理人员；从业人员在一百人以下的，应当配备专职或者兼职的安全生产管理人员。

依据：《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》（市政府令第308号）第三条、第七条、第十一条、第十三条。

第十条【保障安全生产投入】物业服务企业应当提请业主大会将物业服务项目安全生产资金纳入业主共有资金年度支出预算，保障物业服务项目安全生产的资金投入。

依据：《企业安全生产费用提取和使用管理办法》

第十一条【劳动防护】物业服务企业应当为从业人员无偿提供符合相关技术标准规范的劳动防护用品，培训从业人员正确佩戴和使用劳动防护用品。

第十二条【建立安全教育和培训制度】物业服务企业应当建立安全生产教育与培训制度，开展全员安全生产教育和培训工作。

物业服务企业应针对物业服务项目的特性，建立其物业管理区域的安全生产教育和培训制度，开展项目服务人员的安全生产教育和培训工作，并配合相关行政主管部门在物业管理区域内开展安全宣传。

依据：《生产经营单位安全培训规定》《深圳市经济特区物业管理条例》第六十四条

第十三条【持证上岗人员管理】物业服务企业应当根据相关法律法规的规定，识别物业服务项目上必须持证上岗的工作岗位，并按照要求配置持证人员。

物业服务企业应当加强本单位特种作业人员的管理，做好培训、考核、监督、建档等工作，督促相关人员持证上岗、按章操作，杜绝违规作业。

依据：《中华人民共和国安全生产法》第二十七条、《中华人民共和国消防法》第二十一条、《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》第三十四条。

第十四条【建立风险分级管控制度】物业服务企业应当在物业服务项目上建立风险排查机制，开展风险分析、排查、建档工

作，明确风险管控措施。

物业服务企业应当将物业管理区域的安全风险和管控措施向业主、物业使用人、相应行政主管部门报告。在其他单位和人员进入物业管理区域风险点作业时，应将上述内容进行技术交底。

依据：《广东省应急管理厅关于安全风险分级管控办法（试行）》第六条

第十五条【建立隐患排查治理制度】物业服务企业应当在物业服务项目上建立隐患排查治理制度，定期在物业管理区域内开展安全隐患的排查整改工作，并配合相应行政主管部门开展专项安全隐患的排查整改工作。

物业服务企业应当根据相关要求向相应行政主管部门报送隐患排查治理工作情况。发现重大安全隐患，应当及时向相应行政主管部门报告。

第十六条【应急管理】物业服务企业应当在物业服务项目上制定安全防范应急预案。物业服务项目的应急预案应报区住房城乡建设部门备案。

物业服务企业在物业服务项目上，应当定期开展生产安全事故应急救援演练和人员避险自救培训，提升现场应急处置能力。

安全事故发生后，物业服务项目负责人应当在事故发生后1小时内向事故发生地的街道办事处报告，街道办事处视情况向相应行政主管部门和住房城乡建设部门报告。

报告的同时，物业服务企业应当立即启动相应的安全事故应

急预案并配合相关行政主管部门开展救援抢险和应急处置工作。

依据：《生产安全事故应急条例》第四条、第十五条；《生产安全事故报告和调查处理条例》第九条；《深圳经济特区物业管理条例》第六十四条；《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》第四十二条；

第十七条【作业安全管理基本原则】物业服务企业应当加强对从业人员作业行为的安全管理，指导、监督从业人员遵守安全生产和职业卫生规章制度、操作规程。

物业服务企业应当对作业人员的上岗资格、条件进行作业前的检查，并安排专人进行现场安全管理。

物业服务企业应当为作业人员提供符合安全生产和职业卫生标准的作业条件。

依据：《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》第三十七条、第三十八条。

第十八条【设备设施管理】物业服务企业应当按照物业服务合同的约定对物业管理区域内业主委托管理的共有设备设施建立管理台账，指定专人负责、定期检测维护，进行规范化管理。对具有较大危险因素的设施、设备，应设置明显的安全警示标志和事故应急处置指引。

物业服务企业应当依据有关规定，委托具有专业资质的机构对特种设备进行定期检测检验及维护保养。

物业服务企业还应当依据本办法第二十条、第二十一条对消防、

电梯设施设备开展相关管理。

依据：《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》第三十六条、《企业安全生产标准化基本规范》GB/T33000-2016 5.4.1、《深圳经济特区物业管理条例》（征求意见稿）第八十四条。

第十九条【其他设施设备管理】对于已移交专营单位的供水、供电、供气、通讯等设施设备，物业服务企业应当配合专营单位开展日常检查工作。对于由第三方运营的新能源汽车充电设施设备，物业服务企业应当与运营单位厘清安全生产管理职责。对于物业服务企业委托第三方经营管理的设备设施，物业服务企业应当督促受托管理单位履行安全生产管理职责，并承担连带责任。

物业服务企业应当对不规范操作设施设备、破坏损毁设施设备等不安全行为进行劝阻、制止，及时向专营单位、运营单位告知设施设备存在的安全隐患。对于不听劝阻、制止无效或者专营单位、运营单位未及时处理告知事项的，物业服务企业应当向相应的行业行政主管部门报告。

依据：《深圳经济特区物业管理条例》第十三条、八十二条。

第二十条【消防安全管理】物业服务企业在住宅类的物业服务项目管理区域内，应当履行下列消防安全管理责任：

（一）制定并实施管理区域的消防安全制度、操作规程和消防档案管理制度，实行消防安全责任制；

（二）应当委托依法取得资质的消防技术服务机构，对管理区域内的消防设施设备开展监测、维护和保养；

（三）在管理区域设置有明显标志的消防设施，设置消防箱，备存紧急消防物资；根据物业管理区域的实际情况和需求，建立社区微型消防站或志愿消防队；

（四）定期开展管理区域内共用部位、消防设施、消防器材的巡查、检查，并建立档案记录，应当确保消防设施设备能正常运行，可随时启用，应当保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，消防车作业场地不被占用，对排查出来的消防隐患及时进行整治；

（五）每年至少组织一次消防演练。

非住宅区物业服务项目的物业服务企业，应当按照前款规定负责管理区域内的公共消防安全管理工作，但与业主另有约定的除外。

依据：《中华人民共和国消防法》第十六条、第三十四条；

《深圳经济特区消防条例》第十五条；《深圳经济特区物业管理条例（修订草案，一读后）》第八十条

第二十一条 **【电梯安全管理】**物业服务企业受业主大会委托管理电梯的，为电梯使用单位，应当按照特种设备有关规定，保持在用电梯处于安全、适宜的运行状态，具体履行下列安全管理职责：

（一）应当委托依法取得许可的单位对电梯进行维护和保养，建立并落实电梯的维护保养和定期检查制度；

（二）指定电梯安全管理人员管理电梯，并由其管理和使用专

用钥匙；

(三) 安装电梯应急呼救系统并保障有效使用；

(四) 将维护保养标志、安全提示、警示标志以及服务、投诉电话公示于电梯显著位置；

(五) 在人员密集使用电梯时，采取有效疏导措施；

(六) 发生影响电梯乘客人身和财产安全的事件或者故障时，立即组织实施救援，暂停电梯使用并将停用情况公示；

(七) 发现电梯乘客存在危及电梯安全的行为时，应及时劝阻、制止，并向特种设备安全监管部门报告。

依据：《深圳经济特区特种设备安全条例》第二十三、二十四条。

第二十二条【有限空间作业安全生产管理】针对物业管理区域内的各类井（电缆井、污水井、窨井等）、池（污水池、化粪池、沼气池、蓄水池等）、地沟、暗沟、坑道、下水道、地窖、地下室等有限空间，物业服务企业应当履行以下职责：

(一) 应当对物业管理区域内的有限空间进行辨识，确定有限空间的数量、位置以及危险有害因素等基本情况，建立有限空间管理台账，并及时更新；

(二) 建立健全有限空间作业的安全生产制度和规程并严格执行。制度和规程内容应包括有限空间作业安全责任、作业审批、安全管理、应急管理等方面。

物业服务企业将有限空间管理委托给其他单位负责的，受托

单位应当具备国家规定资质或者安全生产条件，物业服务企业还应当与受托单位签订专门的安全生产管理协议或在承包合同中明确各自的安全生产职责。

物业服务企业发现有违反规定擅自进入物业管理区域有限空间的，应当及时进行劝阻、制止，对于不听从劝阻、制止的向辖区应急管理部门报告。

依据：《工贸企业有限空间作业安全管理与监督暂行规定》第五条、第七条、第十三条、第十八条、第十九条、第二十二条、第二十三条；《国家安全监管总局办公厅关于吸取事故教训加强工贸企业有限空间作业安全监管的通知》（安监总厅管四〔2015〕56号）

第二十三条【小散工程和零星作业安全管理】物业服务企业委托其他单位或者个人在物业管理区域内进行小散工程和零星作业的，物业服务企业应当依法履行以下安全生产管理职责：

（一）督促受托单位依法执行小散工程和零星作业安全管理规定，进行安全作业交底；发现存在安全隐患或安全生产违法违规行为的，应当立即制止；

（二）对作业现场进行必要的防护，防止非作业人员进入作业现场；

（三）作业过程中对现场进行巡查，并进行必要的记录；

（四）配合小散工程和零星作业监管单位的监督管理，不得拒绝、阻碍监管单位依法依规对作业活动进行监督检查。

业主、物业使用人在自行或雇请他人在物业专有部分内开展小散工程、零星作业前，应当告知物业服务企业。物业服务企业应当将小散工程或零星作业的有关注意事项、禁止行为、安全生产指引等内容提前告知建设单位或业主。

依据：《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》第十八条、二十六条、第二十九条；《物业管理条例》第五十二条。

第二十四条【房屋本体及附属公共设施安全管理】物业服务企业应当对共有部位及附属公共设施进行巡查、维修、保养，具体履行以下职责：

（一）对墙面、屋面、天花、建筑物幕墙、门厅、楼梯间、走廊通道等共有部位进行定期巡查、养护及维修；

（二）定期对物业管理区域内的乔、灌木等高大绿植进行修剪养护；

（三）提醒业主做好物业专有部分附属设施及悬挂物的日常检查；

（四）对于易发生危险的部位，物业服务企业应当及时采取应急防护措施，设置警示标志，并及时向业主委员会、街道办和相应主管部门报告。

依据：《深圳经济特区物业管理条例》第七十七条、第八十二条

第三章 业主自治组织的安全责任

第二十五条【自主自治组织的安全责任】物业管理区域由业主大会自行管理的，业主大会或者全体业主应当履行本办法第二章所规定的安全生产管理职责。业主委员会应当执行业主大会做出的有关物业管理区域内安全生产管理的决定。业主委员会主任是物业管理安全第一责任人。对物业管理安全工作负总责。

委托物业服务企业或者其他管理人进行管理的，业主大会应当为物业服务企业履行物业管理安全生产管理职责提供场所，将物业服务企业在项目上的安全生产投入纳入业主共有资金支出预算，保障物业管理区域的安全生产管理支出。业主委员会应当及时对物业管理人有关物业管理区域内安全情况的报告做出响应和处置。

住宅小区管理规约中应列明合法改造、合法装饰装修、防范高空坠物、文明养犬等物业安全使用内容。

第四章 法律责任

第二十六条【物业服务企业法律责任】物业服务企业违反本办法的规定，未依法履行安全生产主体责任的，由安全生产监督管理部门和其他行政管理部门按照职责分工进行处置或行政处罚。

第二十七条【业主（物业使用人）法律责任】业主（物业使用人）违反安全生产管理有关法律、法规，造成物业管理区域内安全事故隐患的或者引发安全事故的，由安全生产监督管理部门

和相应主管部门按照职责进行处置或行政处罚。

第五章 附则

第二十八条 原农村城市化社区的物业管理安全生产管理办法，由各区人民政府制定。

第二十九条 本办法自发布之日起实施，有效期为三年。

（来源：深圳市住房和建设局）

六、《坪山区非农建设用地管理办法》

（征求意见稿）

第一条 **【目的和依据】** 为加强坪山区非农建设用地城市化后续管理，保障城市规划实施和社区综合发展，促进土地节约集约利用，维护原农村集体经济组织继受单位（以下简称继受单位）及其成员的合法权益，根据《关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法〉的通知》（以下简称深府〔2004〕102号）和《关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化非农建设用地划定办法〉的通知》（以下简称深府〔2005〕65号）等政策，结合实际，制定本办法。

第二条 **【总体原则】** 非农建设用地管理工作应遵循坚持规划引领、完善城市功能、优化用地结构、规范管理机制、保障社区发展的原则。

第三条 **【管理对象】** 本办法所指的非农建设用地，是指为保障原农村集体经济组织及其继受单位生产和生活需要，促进其经济可持续发展，根据深圳市城市规划和土地管理相关规定，批

准由其使用的建设用地。具体包括：

（一）按照《关于发布〈深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法〉的通知》（深府〔1993〕283号）划定的建设用地；

（二）按照深府〔2004〕102号划定的建设用地；

（三）规划和自然资源管理部门（原规划国土部门）与原农村集体签订的《农村非农建设用地划定合同书》约定计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；

（四）征用原农村集体土地时，批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；

（五）以其它形式批准由继受单位使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地。

（六）经批准由继受单位使用的统建楼用地。

第四条 【适用范围】 本办法适用于非农建设用地的划定、落实、调整、分宗、入市交易及核销等日常管理工作。

非农建设用地的划定是指新增非农建设用地指标；

非农建设用地的落实是指存量非农建设用地指标的选址落地；

非农建设用地的调整是指因城市规划实施等原因对非农建设用地批复内容进行调整，包括指标类型调整、用地范围调整（含原地微调和异地调整）、土地用途调整等；

非农建设用地的分宗是指因规划统筹、项目实施等原因对已落实的非农用地进行土地分宗；

非农建设用地的核销是指对非农建设用地台账中相关非农建设用地信息进行核实销账。

第五条 【职责分工】

区政府就以下事项进行审批：

（一）占用 400 平方米以上已完善征（转）地补偿手续用地落实非农建设用地；

（二）涉及非农建设用地管理的其他重大事项。

深圳市规划和自然资源局坪山管理局（以下简称“管理局”）负责非农建设用地的日常管理工作，具体包括：

（一）非农建设用地台账的管理；

（二）非农建设用地的划定、落实、调整、分宗、核销等事项的管理；

（三）非农建设用地涉及的规划及用地手续的办理。

街道办、区财政局、区国有资产监督管理局、区城市更新和土地整备局等有关单位在各自职责范围内对涉及的非农建设用地事项按相应规定进行管理。

第六条 【继受单位要求】

继受单位为非农建设用地划定、落实、调整、分宗等事项的申报主体，应按照公司章程及市、区关于社区股份合作公司监管等有关规定，组织召开股东代表大会或股东大会等相关会议对申报事项进行表决同意，并由公证处对表决过程和结果公证，取得辖区街道办书面同意意见后，向管理局提出申请。

第七条 【基本要求】 非农建设用地的划定、落实和调整，应符合以下基本要求：

（一）符合法定规划。对于已批法定图则正在开展修编，成果尚未经法定图则委员会审批的，应符合经市规划和自然资源局审查同意并公示的法定图则修编草案；对于法定图则修编草案未公示或者法定图则未覆盖地区，应符合已批法定规划。

（二）优先在本社区未完善征（转）地补偿手续的用地上安排。因涉及生态控制线、橙线、水源保护区、紫线以及统征等原因，确实无法在本社区范围内落实的，继受单位可自行与其他社区协商后在其他社区未完善征（转）地补偿手续的用地上落实。

（三）除公共服务设施类用地外，小于 3000 平方米的空地指标，不单独划地。

第八条 【指标划定及落实】 非农建设用地总量未达到深府〔2004〕102 号文规定标准的，继受单位可申请补划非农建设用地，所补划非农建设用地指标类型按工商用地指标确定。因城市化土地历史遗留问题处理需新增划定非农建设用地，且超出深府〔2004〕102 号文规定标准的，报市政府批准。

补划非农建设用地指标原则上按照建成区、空地比例为 7：3 落实。鼓励继受单位将补划非农建设用地指标与城市更新项目或土地整备利益统筹项目进行统筹。

批复用途为工商用地的非农建设用地，用地面积按照工业用地和商业用地（或居住、办公、酒店等用地）各占 50%确定。

第九条 【指标类型调整】 已建成的公共设施类非农建设用地，由继受单位自行理清经济关系，配合完善征（转）地补偿手续，并将地上建（构）筑物移交政府的，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标 1:1 调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目，政府按照有关规定对地上建（构）筑物给予补偿。

已落实未建设的公共设施类非农建设用地，由继受单位完善征（转）地补偿手续并移交政府后，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标 1:1 调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目；已划定未落实的公共设施类非农建设用地，由继受单位安排等面积的土地完善征（转）地补偿手续并移交政府的，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标 1:1 调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目。

原农村集体经济组织创办的村办小学涉及的公共设施类非农建设用地，按市政府有关政策处理。

第十条 【范围调整】 非农建设用地涉及土地整备、城市更新、历史遗留违法用地处理或非农建设用地批复用途与规划城市基础设施、公共服务设施、基本生态控制线、基本农田等城市控制性区域相冲突的，可申请对非农建设用地范围进行调整，按以下规定处理：

（一）非农建设用地范围调整包括空地调空地、空地调建成区、建成区调建成区，建成区原则上不得调至空地。空地调空地、建成区调建成区的，用地面积按 1:1 落实；空地调入城市更新项

目的，用地面积按 1:1.5 落实，调出土地由继受单位自行理清经济关系，配合完善征（转）地手续并移交政府。

（二）空地调空地涉及跨街道调整的，应进行评估，按照等价值原则对非农建设用地范围进行调整。

（三）在非农建设用地划定落实前，已经历史遗留违法建筑相关政策处理的，非农建设用地可申请调入城市更新或土地整备利益统筹项目。

（四）在非农建设用地划定落实后，在本办法实施前已按照《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》办理产权登记至原农村集体经济组织以外的单位及个人名下的，非农建设用地可申请调入城市更新或土地整备利益统筹项目。

下列情形的非农建设用地不得进行范围调整：

（一）非农建设用地签订了土地使用权出让合同的；

（二）非农建设用地落实前已完善征（转）地补偿手续的。继受单位自行理清经济关系，将地上建（构）筑物拆除，配合将土地无偿移交政府的除外。

第十一条【土地用途调整】工业、工商用途非农建设用地调整为商业、居住、办公、旅馆业建筑用途的，按以下规定办理：

（一）计入非农建设用地工商指标的工业用地按 30%折算为商业、居住、办公、旅馆业建筑等用地，工商用地按 65%折算为商业、居住、办公、旅馆业建筑等用地。

（二）已建设的非农建设用地，继受单位自行拆除且将不少于

原用地面积 15%的用地与政府签订零补偿转地协议并移交给政府后（移交的用地包含规划为城市基础设施及公共服务设施等用途的用地），办理规划用地手续。

第十二条 【容积率调整处置】

尚未签订土地使用权出让合同的非农建设用地，继受单位申请提高容积率的，应无偿向区政府移交部分用地或物业。

贡献基准以优先移交土地为原则，具体移交方式包括无偿移交土地、建筑物或二者的组合。贡献的建筑面积折算为土地面积的，按宗地所在片区基准容积率进行折算，上述建筑面积均为计容建筑面积。

贡献建筑面积的，贡献基准为新增建筑面积（不含地块内应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施）的 15%。新增建筑面积按以下规定依次确定：

1. 用地批复明确容积率的，新增建筑面积为用地规划许可确定的建筑面积与用地批复确定的建筑面积的差值；

2. 用地批复未明确容积率的，新增建筑面积为用地规划许可确定的建筑面积与法定图则规划建筑面积的差值（若法定图则未明确容积率的，按基准容积率确定）。

第十三条 【指标参与城市更新】 继受单位申请将非农建设用地指标调入城市更新项目的，按以下规定办理：

（一）尚未列入城市更新单元计划的城市更新项目，因合法用地不足，需调入非农建设用地指标的，继受单位可向管理局申

请办理非农建设用地指标调入初步核查意见。

（二）已列入城市更新单元计划的城市更新项目，继受单位可向管理局申请办理非农建设用地指标调入的初步审查意见。

（三）已取得更新单元规划批复的城市更新项目，继受单位可向管理局申请办理非农建设用地指标调入手续。

（四）城市更新项目实施主体在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，应提交继受单位关于同意核销相应非农建设用地指标的承诺函，区城市更新和土地整备局应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前通知管理局核销非农建设用地指标。

（五）非农建设用地调入城市更新项目的，仅计调入非农建设用地指标，不划定具体范围。

（六）已取得更新单元规划批复的城市更新项目，其范围内的合法用地面积超出规划已批建设用地的，继受单位在取得区城市更新和土地整备局书面同意意见后，可申请将超出部分非农建设用地指标调入其他城市更新或土地整备利益统筹项目。

（七）城市更新项目调出计划的，原已调入的非农建设用地指标按照建成区指标作悬空处理，可申请调入其他城市更新项目或土地整备利益统筹项目。

第十四条 【指标参与土地整备】

（一）申请非农建设用地指标落实、调整等事项涉及市土地整备利益统筹项目计划的，需取得区城市更新和土地整备局同意

意见。

（二）非农建设用地调入土地整备利益统筹项目的，仅计调入非农建设用地指标，不划定具体范围。

（三）土地整备利益统筹项目自签订项目实施协议书后，项目范围内的非农建设用地指标即为核销，继受单位不得再以任何理由向区政府及相关部门申请补划。

第十五条 【位于城市更新或土地整备项目范围内的公建指标的处理】位于城市更新项目或土地整备利益统筹项目范围内的公共设施类非农建设用地可计入城市更新项目或土地整备利益统筹项目的合法用地指标，不参与地价核算。该部分指标在城市更新或土地整备利益统筹项目地价测算阶段予以核销。

第十六条 【鼓励消除违法建筑，拓展产业空间，落实城市基础设施和公共服务设施】为消除历史遗留违法建筑，拓展产业空间，落实城市基础设施和公共服务设施，鼓励继受单位按以下方式对规划为工业用地、城市基础设施用地或公共服务设施用地的现状已建成的非农建设用地（计入工商指标的）进行拆除重建的，可选择下列方式进行处置：

（一）规划为城市基础设施用地、公共服务设施用地的，政府按照重置价对拆除的建（构）筑物给予补助，原非农建设用地指标可按 1.5 倍调整至城市更新项目。

（二）规划为工业用地的，可按照市、区集体用地交易管理办法，引入区产业部门核准的产业项目进行合作开发，政府按照

重置价对拆除的建（构）筑物给予补助；也可按照《深圳市人民政府办公厅关于印发完善产业用地供应机制拓展产业用地空间办法的通知》（以下简称深府办〔2013〕1号）相关规定，完成建（构）筑物拆除（政府按照重置价给予补助）并完善征（转）地补偿手续，挂牌出让土地使用权后，原非农建设用地指标可按1.5倍调整至城市更新项目。

第十七条 【统建用地参与城市更新或土地整备利益统筹】

统建用地可由继受单位自行理清经济关系，将地上建（构）筑物拆除，配合完善征（转）地补偿手续并无偿移交政府的，该部分统建用地可按非农工商用地指标1:1调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目。该统建用地涉及的未建房户、拆迁安置户的住房安置由调入的城市更新或土地整备利益统筹项目解决。

统建用地涉及的未建房户和拆迁安置户等相关信息应征求街道办意见；涉及的集体资产管理及未建房户、拆迁安置户等相关利益保障应征求国有资产管理局意见。

第十八条 【分宗处理】 非农建设用地符合以下情形之一的，允许分宗处理：

（一）因城市规划实施或公共利益需要占用非农建设用地的。

（二）有利于城市更新或土地整备利益统筹项目实施的。

分宗方案应有利于用地管理，分宗后的建设情况依现状确定。

第十九条 【占用国有土地】 非农建设用地指标落实原则上不得占用国有土地，因规划实施、公共设施建设等确需占用的，按

以下情形办理：

（一）已划定的非农建设用地调整，经审批同意占用国有土地的，继受单位应配合完善非农建设用地调出位置土地的征（转）地手续，并对所占用的国有土地办理退地还款，该部分土地所有权仍属国有，具体由街道办办理。

（二）未落实的非农建设用地落实指标，经审批同意占用国有土地的，继受单位应在本社区未完善征（转）地手续的土地范围内安排同等面积的建设用地配合完善征（转）地手续，并对所占用的国有土地办理退地还款，具体由街道办办理。继受单位在本社区辖区范围内确实无法安排土地配合征（转）地的，可自行与其他社区协商进行跨社区安排。

第二十条 【入市交易】 已划定的非农建设用地申请入市交易的，按市、区有关规定执行。因入市交易等导致继受单位非农建设用地减少的，核减相应的非农建设用地指标。继受单位应按公司章程及社区股份公司重大事项监管等有关规定经股东大会或股东大会表决，书面承诺核减的非农建设用地指标今后不得再以任何理由或形式向区政府或管理局申请补划。

第二十一条 【公示公告】 继受单位申请非农建设用地的划定、落实、调整、入市交易等，经管理局初步审查同意的，需在市级媒体以及管理局和继受单位办公所在地进行公示，公示期为10个自然日。

第二十二条 【异议处理】 对非农建设用地申请事项的初步

审定结果提出异议的，管理局应自接到书面异议之日起7个工作日内将书面异议副本送达继受单位，继受单位应自接到书面异议之日起10个工作日内向管理局作出书面答复。继受单位在书面答复管理局前可以对异议进行答疑，如异议提出人在继受单位进行答疑之后不再有异议的可以申请撤回异议。管理局根据非农建设用地管理的相关政策、继受单位的答复、异议提出人提出的异议以及客观事实做出维持或者撤销初步审定结果的决定；继受单位逾期不答复的，管理局根据异议提出人提出的异议和客观事实做出维持或者撤销初步审定结果的决定。

管理局应对书面异议和继受单位的答复进行调查核实，形成处理决定后书面通知当事人。

当事人对管理局的处理决定不服的，可依法申请复议或诉讼。

第二十三条 【其他规定】 经市（区）政府认定应给予落实的留用土地指标的调整、参与城市更新与土地整备利益统筹、核销等工作参照本办法执行。留用土地指标的其他管理内容由区政府另行制定政策。

第二十四条 【解释机构】 本办法由管理局负责解释。

第二十五条 【时效性规定】 本办法自XX年X月X日起实施，有效期5年。

（来源：深圳市规划和自然资源局坪山管理局）

【本委动态】

一、董云健律师应邀为龙华区住房保障中心开展法制培训

2019年10月25日，龙华区住房保障中心在大浪时尚小镇公共服务平台报告厅，举办物业专项维修资金法规政策宣讲及业务能力提升培训会。本次培训会参加人员包括：龙华区各街道办、各社区工作站、各小区管理处、各业主委员会代表近200人。董云健律师向各位参会人员介绍了关于物业专项维修资金的法律规定，同时结合将于2020年3月1日起实施的新版《深圳经济特区物业管理条例》，对新条例变动做了概括介绍。

2019年11月5日，龙华区住房保障中心在大浪时尚小镇公共服务平台报告厅，举办人才住房安全警示会及住房专员业务提升培训。本次培训参加人员包括：龙华区各重点企事业单位住房专员近200人。董云健律师就保障性住房、人才住房申请、使用、退出各环节注意事项、常见违规情形做了讲解，向参会人员解读了关于保障性住房、人才住房的法律法规。

两次培训活动结束后，龙华区住房保障中心有关工作人员和董云健律师针对参会人员提出的问题进行现场答疑，现场讨论氛围热烈。各参会人员对本次培训感到满意，希望多举办此类针对性强、操作指导性强的普法培训会。

二、杨林律师受邀参加前海润禾城市更新拆迁安置专题内训

2019年11月3日，深圳前海润禾投资管理有限公司在深圳市深业上城54楼会议室举办深圳市城市更新拆迁安置专题内部培训。深圳市律师协会房地产专业委员会主任、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受邀就该主题开展培训讲座。

杨林律师结合自身丰富的城市更新拆迁法律服务经验，围绕深圳市城市更新拆迁概况、深圳市城市更新拆迁政策与实务、项目拆迁难度评判、风险识别及应对策略和城市更新项目投资风控建议等内容进行了为期半天的系统化讲解。通过本次培训，学员们对深圳市城市更新的拆迁工作有了体系化的认识，对城市更新项目投资过程中可能存在的风险也有了更深入的了解。

三、卓建杨林律师、穆银丽律师受邀开展深圳城市更新项目投资风险防控主题讲座

2019年11月21日下午，广东卓建律师事务所创始合伙人、副主任、远筑团队负责人杨林律师以及广东卓建律师事务所高级合伙人、纵横团队负责人穆银丽律师如约前往深圳光明新区，为客户公司华侨城光明（深圳）投资有限公司带来了以“深圳城市更新项目投资风险防控”为主题的讲座。

本次讲座由杨林律师主讲。首先，杨林律师从宏观方面介绍

城市更新项目投资的背景。杨律师指出，城市更新作为深圳城市改造、空间拓展和产业转型的重要手段，逐渐受到政府、房地产开发企业或其他投资者的高度重视。但是，城市更新项目牵涉利益复杂、审批流程冗长，具有较高的专业门槛。频频出台的城市更新法规、政策更是加大了城市更新项目推进实施的难度。纵观当前市场，城市更新项目遍地开花，但项目品质良莠不齐、优劣不一，房地产开发企业或投资者稍有不慎便可能落入陷阱与泥泞之中。短短的背景介绍便点明中心，为本次讲座的成功开展奠定了良好的开端。

紧接着，杨林律师从深圳市城市更新概述、城市更新项目风险识别、城市更新项目投资风险建议三个方面细腻的为客户梳理基本概念、分析风险点的识别、提出规避风险的建议。杨律师指出城市更新项目主要存在三个阶段的风险，即单元计划申报阶段风险、专项规划审批阶段风险以及拆迁安置补偿阶段风险。为了企业在城市更新项目投资中少走弯路、精确地规避风险，杨律师给出了如下四点建议：一是提高风险控制认知；二是完善合规审查工作流程；三是建立完善投资风控体系；四是建立完善投后管理体系。

四、吕红兵律师受邀参加龙岗区司法局主办的“街坊议事堂”法治公益活动

2019年11月22日，由龙岗区司法局主办的“街坊议事堂”

法治公益活动在吉华街道顺利举行。“街坊议事堂”是“‘12·4’国家宪法日暨法治宣传月系列活动”之一，吕红兵律师受邀作为观察团成员参与本次活动。

街坊议事堂以即将到来的“12·4”国家宪法日为契机，通过创新居民沟通、议事方式，旨在构建社区事务民主协商新机制，把居民普遍关心的问题和意见列为议事主题，以便将问题、纠纷、矛盾化解在基层。

今天在吉华街道启动的是街坊议事堂的首场活动，受到龙岗区司法局和吉华街道司法所的高度重视，龙岗区司法局和吉华街道办相关领导同志莅临现场参与议事活动。本次活动的议题是：小区“管家”之困局。主要讨论解决某小区业委会成立难的问题。吕红兵律师作为观察团成员，结合《深圳经济特区物业管理条例》，通过分析小区房屋的产权性质、权利凭证，从业委会的成立条件、成立程序等方面阐述了该小区成立业委会的可行性，并给出了无法成立业委会的情况下如何实现小区自治的方案。

活动过程中，现场反响强烈，街坊代表主动向包括吕红兵律师在内的观察团专家律师提问。活动结束后，龙岗区司法局领导对此次活动给予了高度评价，并充分肯定了包括吕红兵律师在内的观察团专家律师在小区自治、物业管理方面的专业水平。

五、吕红兵律师受邀主讲福田区“和谐小区大家筑”法治专题系列活动

“和谐小区大家筑”法治专题系列活动是福田区司法局主办的法治专题活动。该活动旨在传播法治精神、普及法律知识，为建设民主、法治、和谐的社区共同体营造良好氛围。同时，该活动也是福田区司法局积极贯彻《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》中关于“加大全面普法力度，营造尊法、学法、守法、用法的社会风尚”的重要体现。

吕红兵律师作为该系列法治活动的受邀讲师，其讲座主题为“新《深圳经济特区物业管理条例》解读”。小区物业问题是各社区普遍存在的问题，吕红兵律师结合新修订的物业管理条例，从深圳房地产及物业管理的辉煌历史、新物业管理条例的亮点、常见物业纠纷类型三个方面深入浅出地讲述了物业纠纷的特点、解决路径。

【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 400 人的专业法律服务团队，执业律师 247 人（截止至 2019 年 12 月 10 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