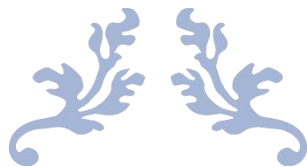


2020年3月刊 / 总第22期



---

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

<b>【新规速递】</b> .....	<b>1</b>
一、《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》 .....	1
二、《自然资源部关于贯彻落实〈国务院关于授权和委托用地审批权的决定〉的通知》 .....	3
三、《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅 关于规范农村宅基地审批管理的通知》 .....	4
四、《广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知》 .....	11
五、《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》 .....	18
六、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市建筑市场主体信用管理办法〉的通知》 .....	24
七、《深圳市宝安区人民政府办公室印发关于进一步优化城市更新审批流程的通知》 .....	38
<b>【行业动态】</b> .....	<b>42</b>
一、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿）及说明 .....	42
二、《深圳市危房重建规划管理规定》（征求意见稿）及说明 .....	65
三、《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）》（征求意见稿）及起草说明 .....	72
四、3宗可售人才住房用地顺利出让 .....	86
五、深圳市南山区城市更新和土地整备局发布关于《2020年深圳市南山区城市更新单元计划第一批计划》的公告 .....	87
六、深圳市龙华区城市更新和土地整备局发布关于《2020年深圳市龙华区城市更新单元计划第一批计划》的公告 .....	89

七、《住房和城乡建设部办公厅关于加强新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程 开复工质量安全工作的通知》 .....	91
八、《住房和城乡建设部办公厅关于印发房屋市政工程复工复产指南的通知》 .....	96
九、《广东省住房和城乡建设厅关于加强中小型房屋市政工程项目工地疫情防 控的紧急通知》 .....	105
十、《广东省房屋市政工程工地防控新冠肺炎疫情应急处置预案》 .....	109
十一、《广东省住房和城乡建设厅关于精准施策支持建筑业企业复工复产若干 措施的通知》 .....	115
十二、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市新型冠状病毒肺炎疫情防控期 间建设工程项目计价调整工作指引〉的通知》 .....	119
十三、《深圳市住房和建设局关于发布〈关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企 业加快复工复产的若干措施〉的通知》 .....	121
<b>【本委动态】 .....</b>	<b>124</b>
一、杨林律师受律菁英平台邀请主讲“精英律师的养成”的直播课程.....	124
二、李兰兰律师受律菁英平台邀请主讲“如何提供法律顾问服务”的直播课程.....	124
<b>【本委简介】 .....</b>	<b>126</b>

## 【新规速递】

### 一、《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实党的十九届四中全会和中央经济工作会议精神，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权，现决定如下：

一、将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第三款规定，对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第四款规定，对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

二、试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，对《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第二款规定的永

久基本农田转为建设用地审批事项，以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排名靠后或考核不合格的试点省份，国务院将收回委托。

三、有关要求。各省、自治区、直辖市人民政府要按照法律、行政法规和有关政策规定，严格审查把关，特别要严格审查涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区的用地，切实保护耕地，节约集约用地，盘活存量土地，维护被征地农民合法权益，确保相关用地审批权“放得下、接得住、管得好”。各省、自治区、直辖市人民政府不得将承接的用地审批权进一步授权或委托。

自然资源部要加强对各省、自治区、直辖市人民政府用地审批工作的指导和服务，明确审批要求和标准，切实提高审批质量和效率；要采取“双随机、一公开”等方式，加强对用地审批情况的监督检查，发现违规问题及时督促纠正，重大问题及时向国务院报告。

国务院

2020年3月1日

（来源：中央人民政府）

## 二、《自然资源部关于贯彻落实〈国务院关于授权和委托用地审批权的决定〉的通知》（自然资规〔2020〕1号）

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主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局，国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号），现就有关事宜通知如下：

一、委托试点省份省级自然资源主管部门要抓紧拟订实施方案，按照国发〔2020〕4号文件由省级人民政府报部备案。

二、对应国务院授权和委托的用地审批权，将部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门；将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。其中委托用地预审和先行用地批准权的期限与试点时间相同。上述实施方案应包括用地预审和先行用地批准内容。

三、委托试点省份自然资源主管部门必须遵循严格保护耕地、节约集约用地的原则，按照法律政策规定及审查标准规范进行用地审查。

对涉及占用生态保护红线的，应当符合中办、国办《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》规定，属于允许占用生态保护红线的国家重大战略项目，以及其他对生态功能不造成破坏的有限人为活动的建设项目范围。要按照中央文件规定组织论证。

对涉及占用永久基本农田的，应当符合中央文件和部文件规定可

以占用永久基本农田的重大项目范围。

在办理委托事项时，批复文件开头要有“受 XX 机关委托 XX 权”的意思表达。

四、部将按照省级人民政府用地审批工作评价机制，通过“双随机、一公开”等方式进行严格检查，根据各地土地管理水平综合评估结果，及时提请国务院动态调整委托试点省份。

本文件有效期 5 年。

自然资源部

2020 年 3 月 6 日

（来源：自然资源部）

### 三、《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅 关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3 号）

各地级以上市、县（市、区）农业农村、自然资源主管部门：

宅基地是农村村民用于建造住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村宅基地用地建房审批管理事关广大农民居住权益，对推进美丽乡村建设和实施乡村振兴战略意义重大。根据《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11 号）及《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6 号），现结合我省实际，就规范我省农村宅基地用地建房申请审批有关事项通知如下。

## 一、明确各级各部门审批管理职责

建立部省指导、市县主导、乡镇主责、村级主体的宅基地管理机制。各级农业农村、自然资源等部门要主动入位，加强制度建设，完善相关政策，指导和督促基层开展工作。市县政府要加强组织领导，统筹组织协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。县镇政府承担属地责任，乡镇政府要充实力量，健全机构，切实承担起宅基地审批和管理职责。村级组织要健全宅基地申请审核有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

农业农村部门负责建立健全宅基地分配、使用、流转和宅基地违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增宅基地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法办理宅基地及其地上房屋的不动产确权登记。各级农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，做好国土空间规划、村庄规划、宅基地用地规模指标、农村地籍调查数据、宅基地确权登记颁证等信息共享互通，推进管理重心下沉，共同做好农村宅基地审批管理工作。

## 二、依法规范审批管理流程

依照《土地管理法》有关规定，农村村民住宅用地由乡镇人民政



府审核批准，其中，涉及占用农用地的依法办理农用地转用审批手续，涉及使用林地的要依法办理使用林地审核审批手续。乡镇人民政府要切实履行属地责任，优化审批流程，提高审批效率，加强事中事后监管，组织做好农村宅基地审批和建房规划许可有关工作，为农民提供便捷高效的服务。

（一）宅基地分配原则。农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积继续沿用省规定的面积标准。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的不予批准。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照我省宅基地面积标准保障农村村民户有所居。各县（市、区）人民政府要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，消除公安分户前置障碍。农村宅基地地上房屋层高和建筑面积标准由各县（市、区）人民政府结合本地实际作出限定。

（二）规范村级审核。符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向具有宅基地所有权的农村集体经济组织提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。所在农村集体经济组织收到申请后，提交农村集体经济组织成员（代表）会议讨论并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于

5 个工作日。公示无异议或异议不成立的，所在农村集体经济组织将农户申请、农村集体经济组织成员（代表）会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。如果没有组级集体经济组织的，则由村民向村民小组提出申请，依照上述程序办理。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

（三）规范乡镇审批。乡镇政府要依托乡镇行政服务中心等平台，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行或整合相关资源力量集中办公的农村宅基地用地建房联审联办制度。审批过程中，农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议；自然资源部门负责审查用地建房是否符合国土空间规划、林地保护利用规划、用途管制要求，其中涉及占用农用地的，应在办理农用地转用审批手续后，核发《乡村建设规划许可证》。涉及林业、水利、电力等部门的要及时征求意见。不涉及农用地转用的，由乡镇政府根据各部门联审结果，对农村宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。各地要公布办理流程和要件，明确材料审查、现场

勘查等各环节的岗位职责和办理期限。各地可根据上述原则要求，探索建立适合当地工作实际的审批管理制度。审批结果应及时公布。乡镇政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并于每月3日前将上月审批情况报县级农业农村、自然资源等部门备案。鼓励各地加快信息化建设，研发农村宅基地用地和建房规划许可审批管理信息系统，逐步实现数字化管理。

（四）严格用地建房全程管理。乡镇政府应推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开。全面落实“三到场”要求，乡镇政府应及时组织农业农村、自然资源等有关部门进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。各地要依法组织开展农村用地建房动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行；指导村级组织完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员。

### 三、工作要求

（一）优化细化工作流程。各县（市、区）要细化优化审批工作程序和办事指南，要对现行宅基地审批和建房规划许可办事指南、申请表单、申报材料清单等进行梳理，参照农经发〔2019〕6号文通知的附件表单，结合本地实际，进一步简化和规范申报材料，在本通知实施之日起2个月内建立健全本地宅基地审批管理制度。有宅基地管

理任务的街道参照乡镇政府执行。

（二）严肃工作纪律。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，防止出现工作“断层”“断档”。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃追责。省农业农村厅、省自然资源厅将适时开展监督检查。各地级以上市要加强协调指导，贯彻落实情况请于**2020年6月10日**前报送省农业农村厅、省自然资源厅。

本通知自发布之日起实施。

广东省农业农村厅 广东省自然资源厅

2020年3月23日

## 《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》的解读

近日，省农业农村厅、省自然资源厅联合印发《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（以下简称《通知》），对农村宅基地审批管理工作作出全面规范。

### 一、出台背景

根据新修订的《土地管理法》，自**2020年1月1日**起，村民住宅用地由部门审批改为由乡镇人民政府审批。**2019年12月12日**，农业农村部、自然资源部联合印发《关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号），明确了两个部门在宅基地审批管理的职责和宅基地审批的程序，要求各地结合本地实际抓紧细化优化审批流程和办事指南。为进一步规范宅基地审批管理，省农业农村厅、自

然资源厅联合出台《通知》。

## 二、主要内容

《通知》围绕“规范审批管理”主题，分三部分。

第一部分明确各级各部门审批管理职责，分别明确了省市县镇村五级政府、农业农村部门与自然资源部门在宅基地审批管理中的职责。

第二部分规范审批管理流程，共**4**条，提出明确宅基地分配原则、规范村级审核、规范乡镇审批、严格用地建房全程管理。

第三部分为工作要求，共**2**条，要求各县（市、区）优化细化工作流程、严肃工作纪律。

## 三、创新举措

一是重申宅基地分配原则。二是明确村级审核有关流程环节，且明确有关流程的公示时间，让基层有章可循。三是提出明确工作要求，要求各县（市、区）必须在本《通知》实施之日起两个月内出台具体管理制度和流程，确保审批管理制度建立健全，打下好的工作基础。

## 四、解读的时间与途径

本解读材料在《通知》向社会公开同时，通过省农业农村厅网站发布。

（来源：广东省农业农村厅）

#### 四、《广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知》

(粤

自然资发〔2020〕6号)

各地级以上市自然资源主管部门，省林业局，厅机关各处室、厅属各单位：

为深入贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示精神，落实落细党中央、国务院和省委、省政府统筹推进疫情防控和经济社会发展的重要工作部署，助推实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚和“十三五”规划圆满收官的目标任务，现就统筹推进疫情防控和经济社会发展，全力做好我省自然资源保障服务工作通知如下。

##### 一、全力抓紧抓实抓细各项疫情防控工作

1.切实履行好疫情联防联控部门职责。全省自然资源系统要履行好部门职责，认真完成各级党委政府安排的疫情防控任务。林业部门要根据省疫情防控领导小组的工作安排，切实强化对陆生野生动物疫源疫病的监测，严厉打击乱捕滥猎、非法交易野生动物等活动，坚决取缔非法野生动物市场，全面整顿野生动物人工繁育和经营利用从业机构，严格规范对非食用性利用野生动物活动的审批行为。完善保护管理体系，加快推进科研攻关和相关野生动物保护管理立法等工作。

2.进一步筑牢织密“外防输入、内防扩散”防线。全省自然资源系统要做好自身防护，严格落实“四早”防控要求，落实落细各项防控措施，积极依托社区网格化管理等手段，坚决阻断疫情在本系统传播风

险。加强心理疏导和思想政治工作，关心关爱干部，提振干部精气神，确保战斗不减员、工作不断线。

3.推进自然资源管理和审批业务“不见面”网上办理。各级自然资源部门要在不关闭用地报批、不动产登记、信访等业务办理窗口，并严格做好安全防护的前提下，发挥好广东省政府服务网和广东省土地管理与决策系统等平台支持作用，加强防控政策宣讲，积极引导群众通过“网上办、掌上办、预约办、错峰办、邮寄办”等方式办理业务。对疫情相关的业务办理，开通行政审批服务“绿色通道”，允许容缺承诺制办理，提高审查效率，确保在最短时间办结。

## 二、全力支持疫情防控项目特事特办

4. 允许先行用地。疫情防控期间，对于疫情防控急需使用的土地，可按符合规划先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用，并暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘等户外要求，可采取影像对比等方式进行论证，占用情况应及时逐级报省自然资源厅。需要永久性用地的，疫情解除后6个月内，根据用地实际补办相关用地和规划手续。严禁与防控疫情无关的项目搭便车违规用地。

5. 统筹保障用地指标。对疫情防控相关的医疗卫生设施、药品和医疗器械生产等疫情防控建设项目，各地在省土地管理与决策支持系统中申请预扣指标时，可选取“疫情防控挂帐指标”进行挂帐处理，待疫情结束后由省自然资源厅统一报请国家核销。

6. 调整履约监管要求。疫情防控期间暂不开展国有建设用地使

用权（含“三旧”改造项目）实地履约巡查。对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期。

7. 加强测绘地理信息应急保障。对疫情防控所需应急测绘，快速响应，迅速完成。凡是与疫情防控相关的以及复工复产的企事业单位申请国家秘密基础测绘成果，优先快速办理，一律免费提供。

### 三、全力做好重大项目服务支撑

8. 预下达建设用地规模。对各地级以上市分别预下达新一轮国土空间规划 5000 亩城乡建设用地规模，参照预留城乡建设用地规模使用，优先保障重要民生和脱贫攻坚项目。

9. 统筹安排民生等重大项目空间布局。各地要抓住优化调整生态保护红线等三条控制线、编制市县国土空间总体规划的契机，积极响应重大项目以及公共卫生安全、基本医疗、基础教育、基本养老等重要建设项目的空间需求，相应纳入各级规划。

10. 加强用地计划指标保障。健全完善“指标跟着项目走”的指标分配机制，省立项或者省授权、委托、下放地市立项的交通、能源、水利、矿山、军事设施等单独选址建设项目，保障型住房等 12 类民生设施项目所需用地计划指标，由省予以保障，各地其他单独选址建设项目因本市指标不足的，报经省政府同意后，所需用地计划指标由省统筹保障；符合条件的重大产业项目可按规定申请预支奖励指标；其他建设项目所需用地指标由各地在省下达的指标内统筹解决。

11. 强化重大项目服务机制保障。继续推行重大项目服务保障清单、特别重大项目“四个一”工作专班、重大项目月度会商等工作制度。



各地自然资源部门要与发展改革、交通运输等部门建立沟通机制，建立本地省市级重大项目清单，提前介入、主动对接，开辟审批绿色通道。

**12. 委托下放建设用地有关审批权限。**按照“谁预留、谁审批”的原则，由市、县自然资源部门行使预留城乡建设用地规模使用方案审批权并逐级报省自然资源厅备案，对符合备案要求的**2**个工作日内办结。各地要抓紧制订省管权限建设用地审批职权委托实施方案，规范职权委托实施流程。省自然资源厅将加强业务培训，及时发现和解决地市实施委托职权过程中遇到的难点问题。

**13. 深化“多审合一、多证合一、多验合一、多测合一”改革。**加快建设规划“一张图”，指导各地自然资源部门积极做好规划、用地审批的内部衔接融合，探索特定项目用地规划许可证和工程规划许可证合并，规划条件核实与土地核验合并。简化用地预审与选址意见书办理程序和申请材料。加快出台我省工程建设项目联合测绘统一标准。

**14. 加大砂石资源供应保障。**抓紧推进实施国家战略保障重大项目海砂资源出让工作，尽快形成供砂能力。指导珠海、湛江、阳江、汕尾、江门等市加快推动选划新砂源的海域使用论证和储量勘查核实前期工作。动员督促现有采石场企业尽快复工复产，抓紧新设采矿权的出让，加快审批延续采矿权的登记。

**15. 保障重大项目占补平衡需求。**在疫情解除前，对暂未兑现水田指标历史承诺的县（市、区）纳入省重点建设项目计划清单并已报批用地的项目，允许通过在市域内统筹调剂其他已兑现承诺县（市、

区)节余水田指标的方式落实占补平衡。对通过市域内统筹调剂或跨市域公开交易水田指标等方式仍难以实现占补平衡的重大项目,支持按规定购买省级持有的水田指标。

#### 四、全力支持减轻企业负担

16. 高效开展企业不动产登记服务。优化“不动产登记+金融服务”,做好企业融资、转贷、续贷或展期等涉及的不动产抵押登记办理,实现抵押登记即来即办。支持企业以不动产抵押物剩余价值设定再次抵押,依法办理不动产剩余价值顺位抵押登记。对涉及疫情防控或企业复产复工的,提出登记申请时漏缺非法定材料的,经申请人或代理人书面承诺后可先受理后补资料。落实好不动产登记收费减免政策。

17. 延长企业有关申请事项办理时限。疫情期间,各级自然资源部门颁发采矿许可证和勘查许可证,矿业权人未能按照规定申请延续登记的,可按照“不可抗力”原因,在疫情结束后3个月内提交延续申请材料。将2017年以来省林业局核发的使用林地审核同意书,目前已到两年有效期但未办理延期手续的,办理延期时间延长至6月30日。将2019年度审批的林木采伐项目的采伐最后期限,由原来的2020年3月31日延长至6月30日。面临暂时性生产经营困难的林业企业,可申请办理森林植被恢复费缓交手续,疫情解除后6个月内补交。

18. 拓展中小企业发展空间。支持各地加快村级工业园改造升级,因连片改造需要新增建设用地的,优先安排用地指标。有序开展农村集体经营性建设用地入市。规范失效和撤回用地批文处置工作,依法

依规退还用地计划、耕地占补平衡、林地等指标。加快历史遗留围填海处理，方案已报自然资源部备案的，省自然资源厅加紧协调请部支持。

## 五、全力支持打赢精准脱贫攻坚战

**19.** 大力推进垦造水田。做好 2020 年垦造水田计划任务安排及省级水田指标交易工作，鼓励支持粤东西北地区根据自身资源禀赋大力垦造水田，通过省级耕地储备交易平台出售水田指标获取收益，为脱贫攻坚筹措资金。

**20.** 加快推进农村建设用地拆旧复垦。指导支持粤东西北地区加快拆旧复垦实施和验收进度，对贫困地区拆旧复垦形成的指标予以优先交易。积极开展全域土地综合整治试点工作，试点优先面向贫困农村地区。

**21.** 加快实施“点状供地”。优先将复工复产的现代种养业、农产品加工流通、乡村休闲旅游、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等乡村产业项目纳入“点状供地”项目范围，优先安排用地指标，加快办理规划、用地、供地等手续。

**22.** 保障生猪养殖等设施农业用地需求。生猪养殖等设施农业用地使用一般耕地，不需落实占补平衡。设施农业用地者与乡镇政府、农村集体经济组织签订用地协议后即可获得用地，确因疫情影响无法及时备案的，可在疫情解除后 3 个月内补办备案手续。

**23.** 支持春耕生产。积极组织筹备和调配林业生产经营所需的种子、苗木、化肥、农药等春耕生产物资，指导林业企业统筹做好育苗、

备耕种植，协助企业做好林木种苗、中幼林抚育和病虫害防治工作。

## 六、全力守住民生和安全底线

**24.** 办好地灾防治省民生实事。组织开展地质灾害风险调查、隐患排查和综合治理，全面完成**81**个县（市、区）**1:5**万地质灾害详细调查工作，按照**40%**比例组织实施地质灾害隐患点避险搬迁和工程治理。加强广东省地质灾害监测网建设，实施**68**处威胁**100**人以上重大地质灾害隐患点专业监测，全面完成**2020**年省民生实事“**116**工程”的目标任务。

**25.** 做好安全生产工作。切实落实安全生产责任，健全完善工作制度，加强督促检查，着力防范化解重大风险、及时消除安全隐患、提高防灾减灾救灾能力，有效遏制生产安全事故，确保全省自然资源系统安全生产形势持续稳定向好。

**26.** 抓好森林防火工作。推动森林防火工作标准、基础设施、应急能力、宣教机制、协同模式和组织体系六大建设，狠抓森林防火责任制落实，严格管控野外火源。抓好**2000**公里生物防火林带维护建设，加大森林防火宣传力度，提高火灾综合防控和早期处理能力。

各单位各部门要以狠抓落实姿态践行初心使命，切实加强党对统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的领导，力戒形式主义、官僚主义，激励引导广大党员干部加倍努力、担当作为，在严峻斗争中锻造全面过硬的领导班子，锤炼忠诚担当的优秀干部，铸就坚强有力的战斗堡垒。

本通知自发布之日起施行。此前与本通知不一致的，按本通知执

行。上级另有规定的，从其规定。

广东省自然资源厅

2020年3月2日

(来源：广东省自然资源厅)

## 五、《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法(试行)》 (深建规〔2020〕2号)

### 第一章 总 则

第一条 为了规范深圳市人才住房和公共租赁住房的筹集工作，创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房，依据《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)、《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(深府办规〔2017〕6号)等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市、区住房和城乡建设部门(以下简称市、区住房主管部门)、人才住房专营机构以及区政府指定的区属国有企业等筹集主体，在以规模化租赁、购买等方式筹集社会存量用房作为人才住房和公共租赁住房过程中的相关活动。

按照本办法规定方式筹集的人才住房和公共租赁住房纳入本市安居工程年度实施计划进行管理。

第三条 人才住房和公共租赁住房的筹集工作应当遵循以需定筹、属地负责的工作原则，鼓励筹集主体积极探索创新筹集模式。

第四条 下列满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的房源可以筹集作为人才住房和公共租赁住房，并向符合条件的对象进行供应：

- （一）住宅或商务公寓；
- （二）商业用房按规定改建成的租赁住房；
- （三）城中村房源；
- （四）经依法处理后的没收类违法建筑；
- （五）其他社会存量用房。

第五条 下列未纳入过安居工程年度实施计划的房源，可以纳入安居工程年度实施计划的筹集任务统计范围：

- （一）产业园区配套宿舍；
- （二）城市更新、棚户区改造、土地整备等各类拆旧建新项目中的搬迁安置房；
- （三）享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。

按照前款第二项规定纳入安居工程年度实施计划筹集任务统计范围的城市更新、土地整备等拆旧建新项目中的搬迁安置房，视同纳入棚户区改造计划。

第六条 安居工程年度筹集任务数量以实际签订筹集合同的房源数量为标准核定，年度供应任务数量以实际完成供应的房源数量为标准核定。

按照本办法第五条第三项规定纳入安居工程年度实施计划统计范围的房源，以及按照第十三条第二款规定以建立项目库形式筹集的

房源，以确定房源项目名称、房号、发布供应或补租通告、核定配租对象资格的数量为标准核定年度筹集任务，以实际完成供应的房源数量为标准核定年度供应任务。

按照本办法规定筹集的没收类违法建筑项目，以没收的违法建筑资产移交至区住房主管部门或区政府指定的其他单位为标准核定年度筹集任务数量。

## 第二章 职责分工

第七条 市住房主管部门是本市人才住房和公共租赁住房筹集工作的主管部门，负责制定相关政策和本市安居工程年度实施计划，指导区住房主管部门、人才住房专营机构等筹集主体开展筹集活动等工作。

第八条 区政府负责统筹、协调辖区人才住房和公共租赁住房的筹集工作，审定筹集项目实施方案，确保辖区筹集工作有序开展。

第九条 区财政部门负责筹集项目的相关资金安排，受理区住房主管部门提出的补贴申请。

第十条 区住房主管部门按照安居工程年度实施计划要求，负责开展辖区人才住房和公共租赁住房的筹集工作，包括筹集需求调研、价格评估、协商谈判、编制筹集方案、提出补贴申请等相关工作，以及监督、指导区人才住房专营机构、区属国有企业的筹集活动。

第十一条 人才住房专营机构负责自行开展或经区住房主管部门组织开展人才住房和公共租赁住房的筹集工作，承担人才住房和公共租赁住房的筹集、投融资、运营管理及综合服务等功能。

第十二条 区政府指定的区属国有企业，按照本办法的规定和辖区关于人才住房和公共租赁住房筹集工作的相关要求开展筹集、运营管理等活动。

### 第三章 规模化租赁和购买

#### 第一节 筹集方式

第十三条 筹集主体可以向住房租赁经营机构等市场主体租赁经改造后的房源，也可以租赁未经改造的房源并自行改造作为人才住房和公共租赁住房。

筹集主体也可以通过与住房租赁经营机构等市场主体开展长期合作的形式，建立年度筹集项目库，明确年度筹集房源套数，筹集主体在合作期内提出租赁需求时，由住房租赁经营机构等市场主体提供房源。

以规模化租赁方式开展的筹集项目应当满足人才住房和公共租赁住房的配租时限要求，筹集项目的租赁期限不得少于六年。

第十四条 通过购买市场商品房的方式筹集人才住房和公共租赁住房的，应当符合本市房地产市场调控政策和有关法律、法规的规定。

#### 第二节 筹集程序

第十五条 筹集主体应当结合辖区住房保障需求、财政能力、年度筹集任务等实际情况组织开展前期调查，调查内容包括拟筹集项目区位、租金或购买价格水平、房屋产权信息、房屋质量、装修标准等，确保筹集项目满足供应需求。

第十六条 筹集主体应当委托具备房地产评估资质的第三方机构，



对筹集项目房源的租金水平、购买价格水平进行评估，并参考评估结果与市场主体开展协商谈判，确定最终的筹集价格。

第十七条 筹集主体应当结合调查情况和评估情况，组织编制筹集方案，筹集方案应当包括项目筹集方式、房源类型、房源数量、筹集价格、供应对象、补贴金额等内容。

第十八条 租赁补贴是指针对筹集主体开展的规模化租赁项目的补贴，包括租金补贴和其他补贴。

租金补贴标准为筹集项目租金与配租给供应对象的租金之间的差额。筹集项目租金是指筹集项目经审定后的租金，配租给供应对象的租金是指根据本市公共住房租金定价规则确定的租金。

其他补贴包括筹集房源空置期间产生的租金、物业管理费用以及毛坯房源的装修费用等。

第十九条 筹集方案编制完成后，由区住房主管部门将筹集方案报请区政府审定。

第二十条 经区政府审定同意实施的筹集项目，由区财政部门向区住房主管部门下达资金，再由区住房主管部门向筹集主体拨付。

第二十一条 经审定同意实施的筹集项目，由筹集主体和市场主体签订筹集合同，明确交付方式、房源类型、房源数量、面积、装修标准、价格、补贴标准、期限、消防安全、房屋结构安全要求等具体内容。

第二十二条 合同签订后，区住房主管部门应当及时将筹集项目信息抄送至市住房主管部门，同时筹集主体应当及时将筹集项目信息

填报至市住房主管部门指定的信息管理平台。

### 第三节 城中村房源

第二十三条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，应当委托房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行房屋结构安全鉴定，并根据鉴定结论开展设计与施工活动，确保房源满足结构安全使用要求。

第二十四条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源应当先行改造，改造项目规模条件符合本市小散工程或零星作业标准的，按照《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》的相关规定办理安全生产备案手续；对于规模条件以上但暂未纳入本市施工许可范围的改造项目，由各区人民政府参照《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》予以纳管，改造实施过程必须确保工程质量和施工安全。

第二十五条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源，根据《深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引》的有关规定开展消防设计与改造。改造完成后，由从事城市公共安全技术研究的第三方机构进行评估，并出具评估意见，确保房源满足消防安全使用要求。

改造项目所在的街道办事处应当会同社区股份合作公司，结合城中村综合整治的有关要求，负责落实片区消防水源的选址。

第二十六条 通过规模化租赁方式筹集的未经改造的城中村房源的地质灾害隐患排查和整改工作，参考《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》的有关规定开展，确保房源满足地质安全使用要求。

#### 第四章 附 则

第二十七条 区政府（含新区管理机构）应当结合辖区实际，制定以规模化租赁、购买等方式筹集社会存量用房作为人才住房和公共租赁住房的工作细则，深汕特别合作区可以参照本办法规定制定工作细则。

第二十八条 城中村房源，是指城中村自建住宅类房屋或村集体自有住宅类物业。

配套宿舍、搬迁安置房，是指当前规划期内在建或竣工项目的房源。

享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房，是指符合辖区人才认定条件的人员所承租的、补租期限不少于一年的房源。此类房源补租期限超过一年且已纳入往年安居工程年度实施计划的，不再重复纳入。补租对象及其所在企业或机构应当向区住房主管部门提交补租分配方案、租赁合同、补租发放人员明细表等资料。

第二十九条 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行，有效期三年。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 六、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市建筑市场主体信用管理办法〉的通知》（深建规〔2020〕3号）

各有关单位：

为加快本市建筑市场信用体系建设，营造公平竞争、诚信守法的市场环境，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》等法律规定和国家、省、市关于社会信用体系建设的政策文件，结合本市实际，我局制定了《深圳市建筑市场主体信用管理办法》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2020年3月20日

## 深圳市建筑市场主体信用管理办法

### 第一章 总 则

第一条 为加快本市建筑市场信用体系建设，营造公平竞争、诚信守法的市场环境，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国消防法》等法律规定和国家、省、市关于社会信用体系建设的政策文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内从事房屋建筑和市政基础设施工程建设（以下简称工程建设）活动的相关主体的信用管理。

第三条 本办法所称建筑市场主体，是指工程建设活动的相关主体，包括：

- （一）工程项目的建设单位（含代建单位，下同）；
- （二）从事工程建设活动的勘察、设计、施工（含建筑装饰）、监理、造价、预拌混凝土、预制生产、检测、招标代理等企业；
- （三）注册建筑师、注册结构工程师、勘察设计注册工程师、注册建造师、注册监理工程师、注册造价工程师等注册执业人员（以下

简称注册执业人员)。

第四条 本办法所称建筑市场主体信用信息，是指可用以识别、分析、判断建筑市场主体履行法定或者约定义务状况的客观数据和资料。

本办法所称信用信息，由基本信息、良好信用信息和不良信用信息构成。

第五条 市住房建设部门（以下简称市主管部门）负责建设管理全市建筑市场主体信用管理系统（以下简称市建筑信用管理系统）和建筑市场主体的信用评价，制定信用信息认定标准，按照市区工程项目管理权限负责建筑市场主体有关信用信息的采集、审核、录入及投诉处理。

各区（含新区管理机构，下同）住房建设部门（以下简称区主管部门）按照市区工程项目管理权限负责建筑市场主体有关信用信息的采集、审核、录入及投诉处理。

第六条 本市建筑市场相关行业协会（以下简称行业协会）根据市主管部门的委托，依据本办法规定负责建筑市场主体履约评价、业绩、行业奖项、建设科技、行业综评等良好信用信息的采集和审核工作，协助市、区主管部门做好建筑市场主体信用管理工作。

第七条 建筑市场主体信用管理应当遵循合法、客观、公正和审慎原则，保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第八条 市主管部门应当加强与本市其他政府管理部门的联系，加快推进信用信息系统的互联互通，逐步建立信用信息共享机制。

## 第二章 信用信息的采集、认定和公开

第九条 基本信息由主管部门从深圳市住房和建设局企业与人员信息诚信申报平台或者深圳市投资项目在线审批监管平台直接采集并予以认定。

第十条 良好信用信息通过市建筑信用管理系统自动采集（含主管部门收集并审核，下同）、建筑市场主体诚信申报和行业协会填报等方式采集。

第十一条 建筑市场主体通过市建筑信用管理系统，按照本办法附件《建筑市场主体信用信息计分表》（以下简称计分表）的规定诚信申报良好信用信息，同时上传相应证明材料，并对其真实性、合法性和准确性负责。

建筑市场主体应当自良好信用信息产生之日起**30**日内完成申报（其中国家级和部委级获奖等良好信用信息可以延长至**60**日），逾期申报的良好信用信息不予认定。

行业协会对建筑市场主体申报的良好信用信息进行审核；发现弄虚作假的，由主管部门对建筑市场主体给予不良行为记录。

第十二条 计分表“履约评价”、“行业综评”部分规定由行业协会填报的良好信用信息，行业协会应当自良好信用信息产生之日起**5**个工作日内通过市建筑信用管理系统完成填报，同时上传相应证明材料，并对其真实性、合法性和准确性负责。

第十三条 对经审核后的建筑市场主体诚信申报的良好信用信息、行业协会填报的良好信用信息，主管部门在**5**个工作日内进行抽查核

实；发现问题的，责令整改。

第十四条 抽查核实期满后，经审核后的建筑市场主体诚信申报的良好信用信息、行业协会填报的良好信用信息，在市建筑信用管理系统公示 10 个工作日。

公示期间，建筑市场主体可以对公示信息进行投诉或者提出异议，主管部门应当自收到投诉或者异议申请之日起 10 个工作日内进行复核，并将复核结果反馈投诉人或者异议人。

第十五条 通过市建筑信用管理系统自动采集的良好信用信息，直接予以认定。

经审核后的建筑市场主体诚信申报的良好信用信息、行业协会填报的良好信用信息经公示无异议或者异议不成立的，予以认定。

第十六条 主管部门应当自行政处罚决定书送达之日起 2 个工作日内将信息录入市建筑信用管理系统，直接予以认定。

第十七条 主管部门应当自收到联合惩戒信息之日起 5 个工作日内将信息录入市建筑信用管理系统，直接予以认定。

第十八条 不良行为信息由主管部门按照市区工程项目管理权限在行政执法和监督管理过程中实时采集，及时认定，并录入市建筑信用管理系统。

通过工程质量安全监督机构执法系统自动采集的工程质量安全动态记分等不良行为信息，直接予以认定；其他不良行为信息的认定和录入，适用本办法第十九条至第二十二条的规定。

建筑市场主体因违法行为被行政处罚，同时被红色警示或者黄色

警示的，红色警示或者黄色警示的扣分有效期可以抵扣行政处罚的扣分有效期。

第十九条 主管部门认定不良行为应当签发不良行为认定书，包括责令停工通知书、责令整改通知书、其他不良行为认定书。

不良行为认定书应当载明当事人及工程项目名称（含企业的统一社会信用代码、工程编码）、行为表现形式、违反的法律及技术标准或者规范条款、处理结果、申辩渠道或者救济方式、申辩时限等内容。

不良行为认定书应当有 2 名以上执法人员签字，并加盖单位公章。

第二十条 不良行为认定书应当依次采用下列方式之一送达：

（一）直接送达。由当事人或者其委托的工作人员签收，同时电话或者短信告知其单位负责人；

（二）邮寄送达。以邮寄回执注明日期为送达日期的，邮寄地址应为企业法人注册地址或者在本市注册登记的地址；以到达当事人电子邮箱日期为送达日期的，电子邮箱地址应为当事人在“企业与人员信息诚信申报平台”诚信申报时提交的邮箱；

（三）留置送达。对拒不签收不良行为认定书的，执法人员在文书上注明情况后将文书留置当事人工程施工现场或者其在本市注册登记的办公场所送达。有见证人的，可以由见证人签字后留置送达；

（四）公告送达。以在主管部门官网公告之日起的第 60 日为送达日期。

第二十一条 主管部门应当在不良行为认定书送达之日起 2 个工作日内，将信息录入市建筑信用管理系统。



第二十二條 當事人可以在收到不良行為認定書之日起**5**個工作日內向原認定部門提出書面複核申請，逾期不受理複核申請。

原認定部門应当在收到當事人書面複核申請後**10**個工作日內組織調查處理，並答復當事人。

第二十三條 行政處罰決定被撤銷的，主管部門自行政處罰決定被撤銷之日起**2**個工作日內，將有關材料上傳至市建築信用管理系統，該處罰信息不再對外公示和作為信用評價依據。

失信聯合懲戒對象被同意信用修復的，主管部門自收到同意信用修復證明材料之日起**2**個工作日內，將有關材料上傳至市建築信用管理系統，該失信聯合懲戒信息不再對外公示和作為信用評價依據。

不良行為認定經複核確有錯誤的，由原認定部門撤銷不良行為信息，不再對外公示和作為信用評價依據。

第二十四條 主管部門通過官網、市建築信用管理系統和省建築市場監管一體化工作平台及時公開建築市場主體的信用信息。

建築市場主體的信用信息公開期限為：

（一）基本信息長期公開；

（二）良好信用信息公開期限一般為**3**年；

（三）行政處罰信息公開期限一般為**6**個月至**3**年。其中按照《國家發展改革委辦公廳關於進一步完善“信用中國”網站及地方信用門戶網站行政處罰信息信用修復機制的通知》（發改辦財金〔2019〕527號）等規定予以信用修復的，所涉行政處罰信息的最終公開期限根據信用修復決定書確定，但計分表規定的對應扣分有效期不予調整。

公开期限届满后的良好信用信息和行政处罚信息继续在市建筑信用管理系统内部保存；不良行为信息永久在市建筑信用管理系统内部保存。

### 第三章 信用评价

第二十五条 市主管部门可以对勘察、设计、施工、建筑装饰、监理、造价等企业按照相应组别开展综合信用评价，包括定量分析和定性评价。

综合信用评价实行实时评价和阶段评价相结合的方法。

第二十六条 开展综合信用评价时，勘察、建筑装饰、监理、造价等企业各自为一组；设计企业分为建筑工程设计企业、市政工程设计企业、水利水电工程设计企业、园林景观工程设计企业和其他工程设计企业五个组别；施工企业按下列组别划分：

- （一）房屋建筑工程施工总承包企业一组（特级和一级资质企业）；
- （二）房屋建筑工程施工总承包企业二组（二级和三级资质企业）；
- （三）市政、公路工程施工总承包企业；
- （四）水利、水电工程施工总承包企业；
- （五）其他工程施工总承包企业；
- （六）地基基础工程专业承包企业；
- （七）消防、智能、幕墙专业承包企业；
- （八）其他专业承包企业。

设计、施工企业按其最高级别的资质列入相应组别，其最高级别的资质有两个或者两个以上时，企业可以自行选择一个相应组别。

工程质量检测、预制混凝土构件生产等不分组的企业数量少于**100**家时，可以不开展综合信用评价，只公布评价分数。分组别开展综合信用评价的企业数量少于**100**家时，市主管部门可以将其并入有关组别。

企业同时具有勘察、设计、施工、建筑装饰、监理或者造价等多项资质的，可以按照本条规定同时参加多个组别进行信用综合评价。

**第二十七条** 实时评价,是指根据被认定的建筑市场主体信用信息,按照计分表规定的记分方法每天对建筑市场主体进行加分计算和扣分计算,然后加分之和与扣分之和简单相加即为企业实时评价得分。

加分计算,是指按照计分表规定的方法对建筑市场主体的基本信息和良好信用信息的得分(其中单项得分高于单项满分的按满分计)进行简单加法计算。除施工企业的满分为**120**分以外,其余企业的满分均为**100**分。

扣分计算,是指按照计分表规定的方法对建筑市场主体的不良信用信息的扣分进行简单加法计算,扣分之和记为负分。

市建筑信用管理系统每天零点自动生成企业前一天的实时评价分数,并于当天**8:00**以前公布。

建筑市场主体信用信息因异议成立被撤销或者更改的,该企业自异议信息被认定之日次日起至异议成立之日期间的实时评价分数重新计算。

**第二十八条** 参与信用评价的信用信息的有效期限由计分表规定,自该信息录入市建筑信用管理系统、通过认定后参与信用评价计分之

日的次日开始计算。

第二十九条 阶段评价,是指以**3**个月为一个评价周期,根据建筑市场主体在一个评价周期内所有实时评价得分的算术平均值计算出该主体的评价周期信用得分,并按照本办法规定的方法进行定性评价。

第三十条 定性评价采用等级制,即企业的信用等级分为**A**、**B+**、**B**、**C**四个级别,分别表示信用优良、信用良好、信用一般、信用差。

第三十一条 企业的信用等级依据企业一个周期的阶段评价得分确定:

(一)企业得分在**75**分以上且在所在组别排名居前**10%**的,其信用等级为“**A**”;

(二)企业得分在**75**分以上且在所在组别排名居前**10%至50%**的,其信用等级为“**B+**”;

(三)企业得分在**60**分以上(不包括得分在**75**分以上且在所在组别排名居前**50%**)的,其信用等级为“**B**”;

(四)企业得分不满**60**分,其信用等级为“**C**”。

第一款第一项、第二项中的前**10%**和前**50%**的计算结果均直接取整数(不按四舍五入处理),但排名前**10%**或者前**50%**的最低分有**2**家以上企业时,获得该分数的企业的信用等级均为**A**或者**B+**。

本市新设或者初次入深企业,其信用等级为“**B+**”;自设立登记或者入深登记满**1**年以后,其信用等级按本条规定确定。

第三十二条 存在下列情形之一的建筑市场主体,其信用等级直接认定为**C**级:

(一)隐瞒有关真实情况或者提供虚假材料申请建筑业企业资质或者以欺骗、贿赂等不正当手段取得建筑业企业资质受到行政处罚的；

(二)发生围标串标、转包、出借资质等违法行为受到行政处罚的；

(三)根据《关于严厉惩处建设工程安全生产违法违规行为的若干措施（试行）》（深建规〔2017〕11号）被红色警示的；

(四)经查实存在以暴力、威胁等方式拒绝、阻挠主管部门执法人员依法实施现场监督检查的；

(五)经法院判决或者仲裁机构裁决，认定为拖欠工程款,且拒不履行生效法律文书确定的义务的；

(六)经纪检监察部门认定存在行贿、受贿等行为的。

直接认定为 C 级的信用等级有效期为：

(一)被红色警示的，与警示期相同；

(二)其他的，均为 1 年。

第三十三条 对建设单位、预拌混凝土、预制生产和招标代理企业、注册建筑师、注册结构工程师、勘察设计注册工程师、注册建造师、注册监理工程师、注册造价工程师等建筑市场主体，按照计分表规定的方法，实时公布其良好信用信息和不良信用信息，每 3 个月公布一次信用评价分数，但不作定性评价。

#### 第四章 信用信息的使用

第三十四条 单位或者个人应当依法使用信用信息，不得使用超过公开期限的不良信用信息对建筑市场主体进行失信惩戒，法律另有

规定的除外。

第三十五条 建设工程招投标平台应当与市建筑信用管理系统对接，主动获取参与投标建筑市场主体的信用信息和信用评价结果，供招标人、评标委员会、定标委员会参考使用。

依法必须招标的建设工程，招标人在事先制定招标工作规则时，应当将投标人的信用评价等级作为择优参考因素，并在招标文件中明确投标人的信用评价等级要求。其中联合体参与投标，属于不同专业资质的，其信用评价等级为各自的信用评价等级；属于同一专业资质的，应当按照联合体中信用评价等级最低的企业确定联合体的信用评价等级。

直接发包的建设工程，发包人应当将承包人的信用评价等级作为择优参考因素。

依法必须招标工程的招标人、直接发包工程的发包人应当承担未能审慎选择符合条件建筑市场主体的后果。

第三十六条 对最近一个周期信用综合评价等级为 **A** 级的建筑市场主体，主管部门在办理其资质审批、施工许可等行政许可过程中可依法实施“绿色通道”和“承诺制”等便利服务措施，在对其负责的工程建设项目实施日常检查、专项检查时可以根据实际情况优化检查频次。

第三十七条 对信用评价等级为 **C** 级的建筑市场主体，主管部门可以采取下列措施：

- （一）列为重点监督检查对象，加大监管力度和检查频率；
- （二）在政府资金支持、项目施工许可、质量安全监督报建、履

约担保、资质审核、市场准入、评优评先等方面依法依规予以限制。

## 第五章 监督管理

第三十八条 市主管部门应当采用先进科学技术措施，及时维护、升级市建筑信用管理系统，保证系统的正常运行并与信息提供单位、信息查询使用者实现互联互通。

主管部门应当加强建筑市场主体信用信息安全管理，建立安全监测预警和应急处理机制，保障信用信息安全。

第三十九条 主管部门以及行业协会工作人员在建筑市场主体信用管理工作中应当依法履职。对于不按照规范填报、审核良好信用信息和记录不良行为信息，推送虚假信用信息，故意瞒报信用信息，篡改信用评价结果的，依法追究相关责任人的法律责任。

市主管部门应当加强对行业协会填报、审核良好信用信息工作的指导和监督，对不能正确履职的行业协会应当督促进行整改或者暂停其参与信用管理工作。

第四十条 建筑市场主体信用管理工作应当接受社会监督。单位或者个人可以对建筑市场主体信用管理工作中违反法律及本办法规定的行为，向主管部门举报。

## 第六章 附则

第四十一条 本办法第三条规定范围以外的其他建筑市场主体的信用管理，在市主管部门参照本办法规定设定合理的评价指标和评分标准后，可以参照适用本办法。

市主管部门可以根据实际情况对综合信用评价组别和计分表的

信用信息指标及其有效期限、分值权重等进行调整，自公布后的下一个评价周期开始实施。

第四十二条 本办法下列用语的含义：

（一）基本信息，包括单位基本信息和从业人员基本信息。单位基本信息，主要包括名称、统一社会信用代码、法定代表人等注册登记信息以及资质信息。从业人员基本信息，主要包括姓名等个人信息，以及从业资格、履历等其他反映从业人员从业状况的信息。

（二）良好信用信息，是指建筑市场主体在本市工程建设活动中遵守工程建设相关法律、技术标准及规范，业务拓展、依法纳税、履行社会责任等受到政府相关部门、社会组织等表彰或者认可所形成的信用信息。

（三）不良信用信息，包括行政处罚信息、联合惩戒信息和不良行为信息。

（四）行政处罚信息，是指建筑市场主体在本市工程建设活动中违反工程建设相关法律、技术标准及规范等受到主管部门行政处罚所形成的信用信息。

（五）联合惩戒信息，是指按照国家、省、市住房城乡建设部门与相关部门联合签署的实施联合惩戒的合作备忘录规定需要给予建筑市场主体失信联合惩戒所形成的信用信息，其中属于在工程建设领域活动中存在失信行为的联合惩戒对象除外。

（六）不良行为信息，是指建筑市场主体在本市工程建设活动中违反工程建设相关法律、技术标准及规范等被主管部门作不良行为记



录所形成的信用信息，不包括行政处罚信息。

（七）“以上”包含本数，“不满”不包含本数。

第四十三条 本办法自 2020 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 七、《深圳市宝安区人民政府办公室印发关于进一步优化城市更新审批流程的通知》（深宝府办〔2020〕8号）

各街道办事处，区各有关单位：

为全面落实粤港澳大湾区、深圳先行示范区建设的战略部署和要求，深化“深圳 90”改革，加快推进我区城市更新工作，按照市相关要求和我区实际工作情况，决定进一步优化我区城市更新审批权限和审批流程。

### 一、进一步优化城市更新审批权限

#### （一）城市更新单元规划修改

对已批更新单元规划非强制性内容进行修改的，由区城市更新职能部门审批。

存在以下几种情形之一的，区城市更新职能部门审查后，报区城市更新工作委员会办公室审定：

1. 在各地块建筑总量不做大的调整，因修改地块内各建筑功能分项建筑面积，导致地块主导用地性质改变的；
2. 增加或减少更新单元内分项建筑功能的；
3. 修改重要公共配套设施（如学校、医院、养老院、综合体育

中心、公共绿地、公交首末站、变电站等) 位置与内容;

4. 修改移交政府的用地地下空间配套设施内容(不含连廊、通道等) 及开发规模。

## (二) 实施主体确认

城市更新实施主体确认由区城市更新职能部门审批, 不再上报区城市更新工作委员会、区城市更新工作委员会办公室。

实施主体确认工作存在以下情形之一的, 区城市更新职能部门审批后, 需向区城市更新工作委员会进行报告说明:

1. 城市更新单元计划、规划申报主体与实施主体不一致的;

2. 涉及以集体资产或区级国有资产为主, 且需经区级集体资产主管部门或国有资产主管部门审批备案的;

本通知印发前已通过区城市更新职能部门审查且未进入区城市更新工作委员会办公室和区城市更新工作委员会审批程序的, 按本通知规定执行。

## (三) 整体建筑设计方案

1. 建筑面积 10 万平方米以下的城市更新项目, 整体建筑设计方案由区城市更新工作委员会办公室审定;

2. 位于重要地段、具地标性的城市更新项目以及建筑体量较大、建筑面积 10 万平方米以上(含 10 万平方米) 的城市更新项目, 整体建筑设计方案经区城市更新工作委员会办公室审核后, 报区城市更新工作委员会审定。

## (四) 地上地下空间用地审批

地上地下空间用地审批应在建设用地审批阶段一并报区城市更新工作委员会审定。对于已完成建设用地出让的城市更新项目需补办地上地下空间用地审批的，其地上地下空间用地报审方案由区城市更新工作委员会办公室审定。

## 二、进一步优化城市更新审批流程

### （一）用地审批流程

1. 城市更新项目单位取得实施主体确认批复文件后，即可申请签订创新型产业用房、保障性住房、公配等监管协议，并同步申报建设用地审批。

2. 城市更新项目建设用地经区城市更新职能部门审查通过后，即可核发建设用地方案图和办理公共利益用地移交入库。

### （二）城市更新计划、规划审批流程

城市更新单元计划和城市更新单元规划是各自独立的业务环节，城市更新单元计划经批准后，再办理城市更新单元规划的审批。

### （三）简化意见征集流程

征求意见部门数量原则上不超过 5 个，并严格落实 5 个工作日内反馈意见的要求。对于法定图则生效两年内的片区，原则上不再征求各职能部门意见。

根据城市更新项目实际情况，确需征求相关部门意见的，区城市更新职能部门发文征求相关部门意见。

三、我区已出台的城市更新相关规定与本通知不一致的，以本通知规定为准。

四、本通知自发布之日起实施。

深圳市宝安区人民政府办公室

2020年3月23日

(来源：深圳市宝安区人民政府)

## 【行业动态】

### 一、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿）及说明

#### 第一章 总 则

第一条【立法依据】 为了保障和促进《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）的实施，制定本条例。

第二条【土地督察】 国家自然资源总督察和派驻地方的国家自然资源督察局对省、自治区、直辖市以及计划单列市人民政府下列土地利用和土地管理情况进行督察：

- （一）耕地保护情况；
- （二）土地节约集约利用情况；
- （三）国土空间规划编制与实施情况；
- （四）国家有关土地管理重大决策落实情况；
- （五）土地管理法律法规执行情况。

#### 第二章 国土空间规划

第三条【规划效力】 国家建立国土空间规划体系。

经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据，土地开发保护建设活动应当依据国土空间规划。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第四条【编制要求】 国土空间规划应当统筹布局生态、农业、

城镇等功能空间，划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。

国土空间规划中涉及土地管理的内容应当包括国土空间格局、规划用地布局和用途管制要求等内容，明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

**第五条【规划审批】** 全国国土空间规划由国务院自然资源主管部门会同相关部门组织编制，报党中央、国务院审定。其他各级国土空间规划按照党中央、国务院的规定依法审批。

市县人民政府自然资源主管部门和乡镇人民政府依据市县国土空间总体规划编制详细规划，详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排。

**第六条【土地调查】** 土地调查应当包括下列内容：

- （一）土地权属及变化情况；
- （二）土地利用现状及变化情况；
- （三）土地条件。

全国土地利用现状调查结果，报国务院批准后向社会公布。地方土地利用现状调查结果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后向社会公布。全国土地利用现状调查结果公布后，县级以上地方人民政府方可逐级依次公布本行政区域的土地利用现状调查结果。

土地调查结果是编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利用的重要依据。

土地调查规程，由国务院自然资源主管部门会同国务院有关部门制定。

**第七条【分等定级】** 国务院自然资源主管部门会同有关部门制定土地分等定级标准。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门评定土地等级。地方土地等级评定结果经本级人民政府审核，报上一级人民政府自然资源主管部门批准后向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况，土地等级至少每五年调整一次。

**第八条【信息化】** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强信息化建设，实行土地管理全流程信息化管理，对土地管理情况进行动态监测，与有关部门建立土地管理信息共享机制，提高政务服务水平。

### **第三章 耕地保护**

**第九条【占补平衡】** 在国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地，以及在国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的，分别由县级人民政府、农村集体经济组织和建设单位负责补充数量和质量相当的耕地；没有条件补充或者补充的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地和提升耕地质量。

**第十条【土地开发】** 禁止单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

按照国土空间规划，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地所在地的县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准交由单位或者个人长期使用，使用期限参照《土地管理法》第十三条执行。

**第十一条【土地整理】** 县级以上地方人民政府应当按照国土空间规划统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，制定土地整理方案。

乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，实施土地整理方案，促进耕地保护和土地节约集约利用。

鼓励社会主体投资或参与土地整理。

土地整理新增耕地，可以用作建设占用耕地的补充。

**第十二条【耕地保护补偿】** 国家建立耕地保护补偿制度。耕地保护补偿的具体办法，由国务院财政部门会同有关部门制定。

**第十三条【责任目标考核】** 省、自治区、直辖市人民政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

国务院对省级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核，考核内容包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地质量等级以及占用耕地补充情况等。

## **第四章 建设用地**

### **第一节 一般规定**

**第十四条【建设用地使用原则】** 建设项目需要使用土地的，应当遵循下列原则：



- (一) 符合国土空间规划和用途管制要求；
- (二) 符合土地利用计划和年度建设用地供应计划；
- (三) 优先使用存量建设用地；
- (四) 严格执行建设用地标准；
- (五) 符合城乡建设、城市更新改造要求。

**第十五条【计划管理】** 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、产业政策以及建设用地和土地利用的实际情况等,加强土地利用计划管理,实行建设用地总量控制。

县(市)人民政府自然资源主管部门应当编制年度建设用地供应计划,报县(市)人民政府批准后向社会公布。县(市)人民政府应当将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排。

**第十六条【有偿使用方式】** 建设用地有偿使用的方式包括:

- (一) 出让；
- (二) 租赁(出租)；
- (三) 作价出资(入股)等。

**第十七条【交易方式】** 建设用地使用权出让、租赁(出租)等应当实行公开交易。除依法可以采取双方协议方式外,应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用权人。

除法律、行政法规另有规定或者出让、租赁(出租)合同另有约定外,通过出让、租赁(出租)等方式取得的建设用地使用权,可以转让、出租、互换、出资、赠与或者抵押,双方应当签订书面合同,依法办理不动产登记。

第十八条【有偿使用费】 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第十九条【土地储备】 国家建立土地储备制度。储备的土地应当产权清晰，供应前应当完成前期开发，具备动工开发条件，并依法完成压覆重要矿产资源、地质灾害危险性等事项的统一评估。

第二十条【信用监管】 自然资源主管部门应当建立信用监管、动态巡查等机制，加强对建设用地供应交易和供后开发利用监管。县级以上自然资源主管部门应会同有关部门对建设用地市场失信行为开展联合惩戒。

## 第二节 农用地转用

第二十一条【批次用地】 在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地为建设用地的，由县（市）人民政府自然资源主管部门拟订农用地转用方案，经县（市）人民政府审核同意后分批次报有批准权的人民政府批准。其中，省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市，国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准；属于省、自治区、直辖市人民政府批准权限的，省、自治区、直辖市人民政府可以授权设区的市、自治州人民政府批准。

在国土空间规划确定的村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地为建设用地的，由县（市）人民政府自然资源主管部门拟订农用地转用方案，经县（市）人民政府审

核同意后，报有批准权限的人民政府批准。有批准权限的人民政府可以依照《土地管理法》第四十四条规定授权。

农用地转用方案重点对是否符合国土空间规划、土地利用计划和补充耕地情况作出说明。农用地转用方案经批准后，由县（市）人民政府组织实施。

**第二十二条【单选用地】** 建设项目确需占用国土空间规划确定的城镇和村庄、集镇的建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不占用永久基本农田的，国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理：

（一）建设项目审批、核准前或者备案后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出用地预审意见。建设项目用地预审和规划选址应当合并办理，核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）建设单位持建设项目的有关批准文件，向县（市）人民政府提出建设用地申请。县（市）人民政府自然资源主管部门审查后，拟订农用地转用方案，经县（市）人民政府审核同意后，上报有批准权的人民政府批准；涉及土地征收的，按照本条例规定一并提出土地征收申请；依法应由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。法律、法规另有规定的除外。

有批准权的人民政府负责对符合国土空间规划、土地利用计划和补充耕地情况进行审查，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性情况进行审查。

（三）农用地转用方案、土地征收申请经批准后，由县（市）人

民政府组织实施，并依法办理土地供应手续。

**第二十三条【申请用地】** 建设项目需要使用土地的，建设单位原则上应当一次申请办理建设用地审批手续，确需分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案等，分期申请建设用地，分期办理建设用地审批手续。

**第二十四条【临时用地】** 建设项目施工、地质勘查等需要临时占用土地的，应当尽量不占或者少占耕地。

临时用地由县（市）人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，经批准可以延期一次，期限不超过二年，但法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，其中占用耕地的应当恢复种植条件。未按规定完成复垦的，应当缴纳土地复垦费，由县级人民政府自然资源主管部门组织完成土地复垦。

**第二十五条【抢险救灾用地】** 抢险救灾等急需使用土地的，可以直接使用土地。其中，属于临时用地的，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在灾情结束后六个月内申请补办建设用地审批手续。

**第二十六条【申请先行用地】** 国家和省级能源、交通、水利、军事设施等重大项目中，控制工期的单体工程和受季节影响或者其他重大因素影响急需动工建设的工程，可以向省级以上人民政府自然资源主管部门申请先行用地。

第二十七条【未利用地管理】 具有重要生态功能的未利用地应当划入生态保护红线，实施严格保护。

建设占用未利用地的，参照农用地转用的规定办理审批手续。

### 第三节 土地征收

第二十八条【土地征收启动公告、现状调查和社会稳定风险评估】 需要征收土地，县（市）人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布土地征收启动公告，并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。征收土地启动公告应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，公告时间不少于五个工作日。

土地征收启动公告内容包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等。土地征收启动公告自发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，不予补偿。

土地现状调查的内容包括土地的权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估结果是申请土地征收的重要依据。

第二十九条【编制征地补偿安置方案】 县（市）人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门编制征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿标

准、安置方式和社会保障等内容。

**第三十条【补偿安置公告】** 征地补偿安置方案拟定后，县（市）人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征地补偿安置公告，公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县（市）人民政府应当组织听证。

**第三十一条【征地补偿安置协议和决定】** 县（市）人民政府根据法律、法规的规定和听证情况确定征地补偿安置方案后，组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。

对个别未签订征地补偿安置协议的，县（市）人民政府应当依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定。

**第三十二条【征收申请审批】** 县（市）人民政府完成本条例规定的征地前期工作后，方可提出土地征收申请，按照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府对征地是否符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益进行审查，符合条件的，应当在国务院规定的时限内批准。

**第三十三条【土地征收公告】** 土地征收申请经依法批准后，县（市）人民政府应当发布土地征收公告，并组织实施。

**第三十四条【强制执行】** 被征收土地的所有权人、使用权人

对土地征收不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收土地所有权人、使用权人在规定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定的期限内又不腾退的，由县（市）人民政府依法申请人民法院强制执行。

**第三十五条【征地补偿费用】** 省、自治区、直辖市制定公布征收农用地的区片综合地价，确定土地补偿费、安置补助费的标准。

地上附着物和青苗等补偿费用，归其所有权人所有。

社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴，依据省、自治区、直辖市规定的标准单独列支。

申请土地征收的地方人民政府应当将土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用以及社会保障费用等足额预存，未足额预存的，不得申请土地征收。

#### 第四节 集体经营性建设用地

**第三十六条【优先使用存量建设用地】** 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，引导优先使用存量集体经营性建设用地，严格控制新增集体经营性建设用地规模。鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

乡（镇）人民政府和农村集体经济组织在保证耕地数量不减少、质量不降低和建设用地不增加的前提下，可以按照节约集约的原则，采取土地整治等方式进行区位调整，合理利用集体经营性建设用地。

**第三十七条【出让、出租条件】** 符合下列条件的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人

在一定年限内有偿使用：

- （一）国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途；
- （二）产权明晰、已依法办理土地所有权登记；
- （三）具备开发建设所需基础设施配套等基本条件。

集体经营性建设用地使用权出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地的最高年限执行。

**第三十八条【规划条件】** 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，县（市）自然资源主管部门应当依据国土空间规划出具拟出让、出租等的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

县（市）自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

**第三十九条【方案编制】** 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，载明宗地的用途、使用期限、交易方式、入市价格、收益分配等内容，并按照《土地管理法》第六十三条的规定，由本农村集体经济组织形成书面决议。

**第四十条【方案审查】** 土地所有权人应当将集体经营性建设用地出让、出租等方案和农村集体经济组织决议情况报县（市）人民政府审查。符合规定的，由县（市）人民政府按照本条例有关规定纳入年度建设用地供应计划。

**第四十一条【签订合同】** 土地所有权人应当依据集体经营性建



设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用权人，双方应当签订书面合同，约定交易价款、价款支付时间以及方式、提前收回的条件以及处理方式、土地使用权届满续期以及地上建筑物、构筑物和其他附着物处理方式、违约责任等。

**第四十二条【登记】** 土地使用者应当缴清集体经营性建设用地价款和相关税费，按照不动产登记的有关法律、法规，申请集体经营性建设用地使用权不动产登记。

依法利用集体经营性建设用地建造建筑物、构筑物和其他附着物的，一并申请其所有权的不动产登记。

经依法批准改变集体经营性建设用地用途的，土地使用权人与土地所有权人应当重新签订合同或者签订变更、补充合同，依法缴纳相关税费，办理不动产登记。

**第四十三条【二级市场】** 以出让、出租等方式取得集体经营性建设用地使用权的，可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，具体办法参照国有建设用地执行。

**第四十四条【收回】** 土地所有权人不得违反约定提前收回集体经营性建设用地使用权，但法律另有规定的除外。

## 第五节 宅基地

**第四十五条【宅基地规划】** 农村居民点布局和建设用地区域应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。市县、乡（镇）国土空间规划和村庄规划应当科学划定宅基地范围。

**第四十六条【宅基地申请】** 农村村民申请宅基地的，应当以户

为单位向村集体经济组织提出，由本集体经济组织的村民会议或者村民代表会议通过后，报乡（镇）人民政府批准。没有设立村集体经济组织的，应当向村民小组或者村民委员会提出申请，由村民小组或者村民代表会议通过后，报乡（镇）人民政府批准。涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

**第四十七条【宅基地有偿退出和盘活利用】** 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，农村集体经济组织应当将退出的宅基地优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

**第四十八条【宅基地登记和权益保护】** 依法登记的宅基地及农民住房受法律保护。

禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

## **第五章 土地的所有权和使用权的登记**

**第四十九条【地籍管理】** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强地籍管理，按照统一的技术标准开展地籍调查，查清土地权属、坐落、界址、面积等，设定不动产单元，编制唯一代码，建立地籍数据库，方便土地管理工作和社会公众查询应用。

**第五十条【土地登记】** 土地所有权和使用权的设立、变更、转让和灭失，经依法登记发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

## **第六章 监督检查**

**第五十一条【土地管理监督检查人员的培训考核】** 土地管理监督检查人员应当经过培训，经考核合格后，方可从事土地管理监督检查

查工作。

第五十二条【监督检查措施】 自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工进行监督检查时，除采取《土地管理法》第六十八条规定的措施外，还可以采取下列措施：

（一）询问违法案件的当事人、嫌疑人和证人；

（二）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行拍照、摄像；

（三）责令当事人停止正在进行的土地违法行为；

（四）对涉嫌土地违法的单位或者个人，停止办理有关土地审批、登记手续；

（五）责令违法嫌疑人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物。

对拒不停止违反土地管理法律、法规行为的，可以采取查封、扣押施工设备和材料等方式制止。

第五十三条【行政处分】 依照《土地管理法》第七十三条规定给予处分的，应当按照管理权限由责令作出行政处罚或者直接给予行政处罚决定的上级人民政府自然资源主管部门或者其他任命机关、单位作出。

第五十四条【委托执法】 县级以上人民政府自然资源主管部门可以在其法定职权范围内委托自然资源执法队伍组织实施自然资源行政处罚。自然资源执法队伍在委托范围内，以委托机关名义实施行政处罚，不得再委托其他任何组织和个人实施行政处罚。委托机关应

当对受委托的组织实施行政处罚的行为进行监督,并对该行为的后果承担法律责任。

**第五十五条【督察方式】** 国家自然资源督察机构进行督察时,有权就督察事项向有关单位和个人进行了解,有关单位和个人应当支持、协助督察机构工作,如实反映情况,提供有关材料。

**第五十六条【督察意见和建议】** 被督察的地方人民政府违反土地管理法律、行政法规,或者落实国家有关土地管理和国土空间规划重大决策不力的,国家自然资源督察机构可以向被督察的地方人民政府下达督察意见书,地方人民政府应当认真组织整改,并及时将整改情况报国家自然资源督察机构;国家自然资源总督察可以约谈被督察的地方人民政府,并可以依法向有关机关提出追究相关责任人责任的建议。

## 第七章 法律责任

**第五十七条【在禁止开垦的范围开垦的处罚】** 违反本条例规定,在国土空间规划确定的禁止开垦的范围进行开垦的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正或者治理,逾期不改正的处以罚款,罚款额为非法开垦土地每平方米 30 元以上,具体标准由省、自治区、直辖市规定。

**第五十八条【在临时用地上修建永久性建筑物、构筑物的法律责任】** 违反本条例规定,在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除;逾期不拆除的,由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

**第五十九条【不符合规划的建构筑物重建、扩建的法律责任】** 违反《土地管理法》第六十五条对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

**第六十条【阻碍执法的法律责任】** 阻碍自然资源主管部门的工作人员依法执行职务的，依法给予治安管理处罚或者追究刑事责任。

**第六十一条【非法转让土地的处罚】** 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的**50%**以下。

**第六十二条【擅自出让、转让、出租农村集体土地的处罚】** 依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的，罚款额为非法所得的**5%**以上**20%**以下。

**第六十三条【破坏耕地的处罚】** 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的**2**倍以下。

**第六十四条【拒不履行土地复垦义务的处罚】** 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的**2**倍以下。

**第六十五条【非法占地的处罚】** 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米**30**元以上，具体标准由省、自治区、直辖市确定。

**第六十六条【责令限期拆除的履行】** 对责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工、逾期不拆除的，由作出行政处罚

决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第六十七条【拒不交还土地的处罚】 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以上，具体标准由省、自治区、直辖市确定。

第六十八条【集体经营性建设用地的法律责任】 未按合同规定的规划条件和期限开发、利用集体经营性建设用地的，市、县自然资源主管部门责令限期改正的，逾期拒不改正的，可以给予警告、罚款，具体标准由省、自治区、直辖市确定。土地所有权人可以依据法律、法规的规定收回土地使用权。

第六十九条【临时用地逾期不恢复种植条件的处罚】 违反本条例第二十三条的规定，逾期不恢复或者恢复未达到种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费 2 倍以下的罚款。

第七十条【骗取批准征地的法律责任】 县级人民政府以及相关工作人员，在土地征收补偿安置工作中弄虚作假、徇私舞弊，骗取批准土地征收的，依法追究有关责任人责任。

## 第八章 附 则

第七十一条【实施日期】 本条例自 20XX 年 X 月 X 日起施行。1998 年 12 月 27 日国务院发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》同时废止。

# 关于《土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿）的说明

## 一、修改的必要性

《土地管理法实施条例》（以下简称《条例》）是《土地管理法》重要的配套法规。《土地管理法》修正案已于2020年1月1日起施行，在土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等方面进行了较大幅度的完善，并作出了授权立法的规定，亟需在《条例》中对改革措施的具体操作程序和授权立法的具体内容进行明确。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央将生态文明建设纳入“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局统筹推进，近期党中央、国务院关于土地管理制度提出了新的改革要求，这些内容都需要通过全面修订《条例》予以明确。

## 二、起草过程

自然资源部全面贯彻落实党的十九大和十九届三中、四中全会精神，将《条例》修改作为贯彻党中央、国务院决策部署，推动土地管理制度改革以及建设用地审批制度改革的重要举措。起草过程中，自然资源部坚持“科学立法、民主立法、依法立法”的原则，在对重大问题进行研究论证的同时，先后在北京、山东、湖北、广东等省市组织座谈交流、实地调研，广泛听取了各方面对《条例》修改的意见和建议。2020年1月，书面征求了党中央、国务院有关部门、地方自然资源主管部门以及立法机关、高等院校、科研院所有关专家学者的意见和建议。期间，自然资源部多次召开部务会议、办公会议、部长

专题会议对修订草案进行集体审议，按照“时间服从质量”的原则，对《条例》涉及的重大问题进行了反复研究，在此基础上，形成了目前的修订草案（征求意见稿）。修订草案（征求意见稿）分为总则、国土空间规划、耕地保护、建设用地、土地的所有权和使用权的登记、监督检查、法律责任、附则，共**8章71条**。

### 三、修订草案的主要内容

《条例》修订草案坚决贯彻党中央“五位一体”总体布局，落实生态文明建设要求；贯彻党中央重大改革决策部署，巩固农村土地三项制度改革成果；坚守耕地保护底线，完善最严格的耕地保护制度；落实“放管服”要求，优化建设用地审批制度；坚持问题导向，将实践中比较成熟的制度写入法规，主要从以下方面作出修改：

#### （一）按照党中央决策部署构建国土空间规划制度

将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，是党中央作出的重大决策部署。修订草案明确国土空间规划的效力和内容，规定国土空间规划应当统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。其中涉及土地管理方面的主要内容应当包括国土空间格局、规划用地布局和用途管制要求等内容，明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求（第四条）。全国国土空间规划由国务院自然资源主管部门会同相关部门组织编制，报党中央、国务院审定。其他各级国土空间规划按照党中央、国务院的规定依法审批（第五条）。



## （二）完善最严格的耕地保护制度

修订草案将实践中行之有效的耕地保护制度写入条例，一是建立耕地保护补偿制度。《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）明确提出加强对耕地保护责任主体的补偿激励，积极推进中央和地方各级涉农资金整合，按照“谁保护、谁受益”的原则，加大耕地保护补偿力度。为此，修订草案明确国家建立耕地保护补偿制度，具体办法由国务院财政部门会同有关部门制定。（第十二条）。二是明确耕地保护责任主体。加强耕地保护，必须首先明确耕地保护的责任主体。修订草案规定省级政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人，国务院对省级人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核，考核内容包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地质量等级以及占用耕地补偿情况等（第十三条）。

## （三）落实“放管服”改革要求，优化建设用地审批制度

修订草案贯彻党中央、国务院决策部署，优化建设用地审批内容，简化审批流程。一是统筹城乡用地计划管理。改革土地计划管理制度，将年度建设用地供应计划纳入土地利用计划。规定各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。县（市）人民政府应当将集体经营性建设用地纳入年度建设用地供应计划作出合理安排（第十五条）。二是按照“权责对等”的原则赋予地方政府更多的用地自主权。省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市，涉及将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院可以授权省、自治区、直辖市人民政府批准；属

于省、自治区、直辖市人民政府批准权限的农用地转用，省、自治区、直辖市人民政府可以授权设区的市、自治州人民政府批准（第二十一条）。三是将先行用地写入条例。规定国家和省级能源、交通、水利、军事设施等重大项目中，控制工期的单体工程和受季节影响或者其他重大因素影响急需动工建设的工程，可以向省级以上人民政府自然资源主管部门申请先行用地（第二十六条）。四是简化建设用地审批的材料。为解决地方政府反映强烈的建设用地审查报批材料复杂等问题，对现行“一书四方案”（建设用地呈报书和农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案）进行了合并调整，整合为农用地转用方案和土地征收申请，并明确有批准权的政府对农用地转用方案和土地征收申请审查的要点（第二十一条、第二十二条、第三十二条）。

#### （四）巩固农村土地三项制度改革成果

修订草案在《土地管理法》的基础上，进一步对农村土地“三块地”改革成果予以巩固。一是以维护农民权益为核心对土地征收程序进行了细化。明确土地现状调查、社会稳定风险评估、公告、听证、补偿登记和签订协议等法定程序的具体实施要求。主要包括：发布土地征收启动公告，开展土地现状调查和社会稳定风险评估（第二十八条）；组织编制征地补偿安置方案，并进行公告、听证（第二十九条、第三十条）；签订征地补偿安置协议，对少数不同意补偿安置协议的农民作出征地补偿安置决定（第三十一条）；征地补偿费用的构成与预存制度（第三十五条）。二是明确集体经营性建设用地入市交易的要求和程序。使用集体经营性建设用地必须遵循节约集约的原则，优

先使用存量建设用地，严格控制新增集体经营性建设用地规模。允许采取土地整治等方式进行区位调整，合理利用集体经营性建设用地（第三十六条）。明确集体经营性建设用地入市必须符合国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，必须产权明晰、已依法办理土地所有权登记，具备开发建设所需基础设施配套等基本条件（第三十七条）。规定了入市方案编制和审查要求，土地所有权人应当将集体经营性建设用地出让、出租等方案和农村集体经济组织决议情况报县（市）人民政府审查。符合规定的，由县（市）人民政府纳入年度建设用地供应计划（第三十九条、第四十条）。三是保障农村村民的宅基地权益。要求在市县、乡（镇）国土空间规划和村庄规划中，科学划定宅基地范围（第四十五条）。明确了宅基地申请的程序，以及对宅基地自愿有偿退出和盘活利用的要求（第四十六条、第四十七条）。

#### （五）坚持问题导向，将实践中的成熟经验写入条例

一是增加了土地储备的规定。土地储备是强化对建设用地市场调控和保障能力，确保“净地出让”，促进土地资源高效配置和合理利用的重要措施。修订草案明确政府储备的土地应当产权清晰，供应前应当完成前期开发，具备动工开发条件（第十九条）。二是完善临时用地规定。临时用地是指建设项目施工、地质勘查等需要临时使用的土地。修订草案对临时用地的审批程序和使用要求作出了规定，明确临时用地由县（市）人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，经批准可以延期一次，期限不超过二年（第二十四条）。三

是进一步完善土地督察的法治保障。明确了土地督察的内容、方式、督察意见和建议的提出和整改等(第二条、第五十五条、第五十六条)。

(来源:自然资源部)

## 二、《深圳市危房重建规划管理规定》(征求意见稿)及说明

**第一条** 为规范本市危房重建行为,消除房屋安全隐患,保障人民生命财产安全,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本规定。

**第二条** 本规定适用于本市行政区域范围内危房重建的规划管理。

本规定所称危房,是指具有合法房屋权属证明文件,由市房屋安全主管部门列入名录的房屋安全鉴定机构鉴定为危房且鉴定报告提出的处理意见为整体拆除的房屋。

**第三条** 危房具有下列情形之一的,应当根据相关规定处理,不适用本规定:

(一) 已纳入拆除重建类城市更新单元计划、棚户区改造计划和土地整备计划的;

(二) 位于基本生态控制线内且已纳入整体搬迁范围内的;

(三) 列入文物保护范围、深圳市历史风貌区和历史建筑名录及线索的;

(四) 按照已批准生效的城市规划,所在用地的规划用途为城市道路、城市基础设施、公共配套设施和公共绿地的;

(五) 经《关于处理深圳经济特区房地产权属遗留问题的若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《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》、《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》等相关政策处理的历史遗留建筑。

**第四条** 危房重建应当遵循以下原则和要求：

（一）符合规划要求，有利于保障规划实施、提升城市品质及改善人居环境；

（二）不得影响周边建筑物、构筑物合法权益；

（三）符合建筑设计相关标准和技术规范要求；

（四）按原建设规模和用途进行重建；

（五）土地使用权期限不重新计算和延期。

**第五条** 危房重建，应当符合下列规定：

（一）公共配套设施类危房，在满足城市规划标准准则和行业规范要求的条件下，可结合片区需求放宽建设规模。

（二）办公、商业和工业厂房类危房，在不突破产权面积的情况下，可以结合周边用地条件，对使用功能进行合理整合，优化建筑设计。

（三）住宅类危房应按原占地面积、原分栋分户产权面积和原风格进行重建，建筑层高可按现行设计标准进行优化设计。

单元式住宅重建时可随主体建筑同时申请加装电梯，加装电梯应按照深圳市既有住宅加装电梯相关规定执行。

（四）为改善居住条件，经批准可以增加架空公共空间、公共通道和公共停车位等核增面积。公共停车位数量不得突破《深圳市城市规划标准与准则》的规定，增加的停车位归危房所在宗地全体业主共同使用。

**第六条** 危房重建的申请人为房屋所有人或公有房屋管理单位，房屋所有人可以依法授权业主委员会或者其他相关单位、个人提出申

请并组织实施。

**第七条** 危房重建应以栋为单位，须征得本栋建筑全体业主同意。增加停车位、架空公共空间、公共通道等核增面积涉及宗地建筑区划内业主共有部分改建的，应当经宗地内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

**第八条** 申请人应当向市规划和自然资源部门申请办理危房重建方案核查和建设工程规划许可。

**第九条** 申请危房重建方案核查需提交以下材料：

- （一）危房重建申请；
- （二）经依法成立的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定材料；
- （三）危房重建征求意见结果和证明材料；
- （四）危房的合法权属证明文件，有抵押的还应当取得抵押权人同意重建的证明材料，有查封的还应当取得采取查封措施的行政、司法机关同意重建的证明材料；
- （五）原已取得的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》或者其他规划审批文件；
- （六）危房重建的规划设计方案。

**第十条** 市规划和自然资源部门在收到申请材料后，应当进行核查。

经核查不符合本规定条件的，书面告知申请人。经核查符合本规定条件的，应当在危房所在地公示重建的规划设计方案，公示时间不少于7个工作日。

**第十一条** 公示期满无异议或者经核实异议不成立、异议经有关当事人妥善处理的，市规划和自然资源部门应当自收到申请材料之日

起 20 个工作日内出具危房重建批准文件，明确拆除面积、重建规模、占地范围以及相关规划设计指标，并将批准文件通过电子证照系统共享给危房所在辖区房屋安全管理部门查阅。

前款规定的 20 个工作日时限，不包括公示和异议调查处理的时间。

**第十二条** 公共配套设施类危房重建增加建设规模的，申请人应持危房重建批准文件及其他相关材料向市规划和自然资源部门申请变更建设用地规划许可证，签订土地使用权出让合同补充协议。

**第十三条** 危房拆除前申请人应按照我市房屋拆除工程管理规定办理相关手续。危房拆除后申请人应当依法向市不动产登记机构申请办理注销登记。

**第十四条** 申请人应当向市规划和自然资源部门申请办理危房重建建设工程规划许可，方可办理危房重建开工手续。申请时需提交以下材料：

（一）建设工程规划许可申请表；

（二）市规划和自然资源部门批准重建的文件；属于公共配套设施类危房重建增加建设规模的，还应提供变更后的建设用地规划许可证及土地使用权出让合同补充协议；

（三）已依法办理不动产登记的，提交产权已注销的证明材料；

（四）危房重建建筑设计文件，包括设计说明、总平面图、建筑平面图、立面图、剖面图；

（五）其他依法需要提供的材料。

**第十五条** 市规划和自然资源部门应当自收到申请材料之日起 20 个工作日内出具危房重建建设工程规划许可证，并将建设工程规划许可证及其附图通过市电子证照系统共享给危房所在辖区房屋安

全管理部门和规划土地监察机构查阅。

**第十六条** 危房重建工程开工前，申请人应当委托具有相应测绘资质的单位放线，并向市规划和自然资源部门申请验线。

**第十七条** 危房重建过程中不得占用道路、绿地等公共用地，不得危及相邻建（构）筑物的安全和正常使用，不得侵害其他利害关系人的合法权益。

**第十八条** 危房重建应严格按照建设工程规划许可批准用途和建筑面积建设。各辖区规划土地监察机构应加强危房重建涉及违法建设行为的巡查、制止和查处工作。

**第十九条** 危房重建工程竣工后，申请人应当按规定办理规划验收和产权登记等手续。

**第二十条** 本规定自公布之日起施行，有效期5年。

## 《深圳市危房重建规划管理规定》（征求意见稿）起草说明

### 一、立法的必要性

深圳经济特区改革开放四十年来，随着城市建设、房地产业的快速发展，我市既有房屋建筑逐年增加。与此同时，房屋使用过程中的质量安全问题也日益突出。多数特区成立以前修建的房屋建筑，由于设计标准包括抗震标准偏低，使用年限较长，现已开始出现使用安全问题。另外，深圳地处滨海气候环境，潮湿、海风和氯离子等易加快房屋老化，对房屋破坏性较大。因此，我市危房重建的需求较大，需尽快出台相关政策，从解决房屋安全隐患的目的出发，明确危房重建在规划管理层面的有关规定，理顺危房重建的办理程序和权责关系等。

2013年7月原市规划国土委出台了部门规范性文件《深圳市危房拆除重建规划管理规定》（深规土〔2013〕400号），规定了危房



拆除重建规划审批的受理范围、申报材料和报建流程等。在执行过程中也解决了部分危房拆除重建的规划报建问题，特别是单一业主的危房拆除重建报建问题。但该规定已于2018年7月3日失效。

2019年5月出台的《深圳市房屋安全管理办法》加强了房屋安全隐患治理方面的工作，但未涵盖危房重建方面的规划管理内容。因此，必须尽快进行修订并重新发布，保证其法律的延续性。

## 二、《深圳市危房重建规划管理规定》的主要内容及重点说明

### （一）关于适用条件和范围

结合深圳实际，《深圳市危房重建规划管理规定》（以下简称《规定》）对适用条件和范围进行了明确，一是具有合法房屋权属证明文件，二是由市房屋安全主管部门列入名录的房屋安全鉴定机构鉴定为危房且鉴定报告提出的处理意见为整体拆除的房屋。

在适用范围上，《规定》提出符合城市更新、土地整备、棚户区改造、基本生态线、文物保护、历史建筑、历史风貌区等相关规定的危房，从其规定。考虑到具备合法产权的历史遗留违法建筑是经过两规、三规等特殊政策处理，而并非执行规划审批的法定程序，现状建筑难以满足现行设计规范要求，该类建筑不适用本规定。

### （二）关于各类危房重建要求

结合我市经济和社会发展需要，在危房重建的基础上，同时兼顾人居环境的提升。《规定》明确住宅类危房，按原占地面积、原产权面积和原风格进行重建，建筑层高可按现行设计标准进行优化设计。单元式住宅重建时可随主体建筑同时申请加装电梯。办公、商业和工业厂房类危房，在不突破产权面积的情况下，可以结合周边用地条件，对使用功能进行合理整合，优化建筑设计。公共配套设施类危房，在满足城市规划标准准则和行业规范要求的条件下，可结合片区需求放宽建设规模。

针对所有危房重建项目，可以增加架空公共空间、公共通道和公共停车位等核增面积。增加的停车位不得突破《深圳市城市规划标准与准则》的规定，增加的停车位归危房所在宗地全体业主共同使用。

### （三）关于危房重建征求意见

按照《中华人民共和国物权法》的相关要求，《规定》明确了危房重建需征得本栋业主全体同意。增加停车位、架空公共空间、公共通道等核增面积涉及宗地建筑区划内业主共有部分改建的，应当经宗地内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

### （四）关于申报流程

《规定》明确了危房重建分两个阶段申请。一是方案核查阶段，包括核查危房所在用地与现行规划的关系、核查重建方案、公示重建方案、出具重建批准文件等环节。二是建设工程规划许可核发。《规定》贯彻行政审批制度改革的精神，进一步优化危房重建行政审批流程，精简前置条件和申请材料，取消提交建筑设计施工图和施工图审查合格证的强制要求。

### （五）关于《规定》与《深圳市房屋安全管理办法》衔接问题

2019年3月《深圳市房屋安全管理办法》出台，进一步加强了房屋安全鉴定和房屋安全隐患治理方面的管理工作。危房的重建包括拆除和建设两个环节，属于解危的措施。《规定》出台后将进一步完善我市危房的安全管理体系。本《规定》要求规划和自然资源部门做出危房重建规划批准和建设工程规划许可后将审批结果在我市电子证照系统中共享，供房屋安全管理部门和土地监察部门查阅。

## 三、《规定》的法律效力

因主要涉及危房重建规划报建问题，本《规定》将以市规划和自然资源局部门规范性文件发布。

(来源：深圳市规划和自然资源局)

### 三、《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则(修订)》(征求意见稿)及起草说明

#### 第一章 总则

第一条 为保证福田区房屋征收和土地整备工作顺利进行,建立高效的工作机制,明确相关部门职责,规范操作程序,依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(以下简称《实施办法》)及其他有关规定,制定本实施细则。本实施细则适用于福田区辖区内实施的房屋征收和土地整备工作。

第二条 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),负责领导全区房屋征收和土地整备工作,对房屋征收和土地整备重大事项进行决策。区领导小组办公室设在福田区城市更新和土地整备局(以下简称主管部门)。区领导小组和各成员单位职责见附件。

#### 第二章 计划与立项

第三条 主管部门按照国民经济和社会发展规划、近期建设和土地利用规划年度实施计划、土地整备专项规划,组织编制全区土地整备年度计划草案,明确项目、范围、规模及资金安排计划等内容,征求相关单位意见,经区政府审定后报市规划和自然资源局(以下简称“市规自局”)编制全市土地整备年度计划。

土地整备年度计划调整实行常态申报机制。可根据土地整备工作

实际情况，在保持总量不变、结构优化的前提下，对年度计划项目提出调入调出申请，由市规自局统筹确定后报市政府备案。年度计划调整由主管部门统筹实施。

土地整备年度计划经市政府批准后，具有法律效力。

第四条 房屋征收项目，由项目建设单位开展项目立项、选址等工作，取得规划选址与土地预审相关文件后，3个工作日内提交主管部门。主管部门根据规划选址与土地预审相关文件规定的用地范围，结合房屋产权等实际情况，确定拟征收房屋的具体范围。

第五条 房屋征收范围确定后3个工作日内，主管部门在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示，告知自公告之日起至房屋征收决定公告之日止。《实施办法》第十一条规定的七种行为导致增加房屋征收补偿费用的，增加部分不予补偿。

征收提示公告后1年内未作出房屋征收决定，次年度房屋征收专项计划仍做出安排的，主管部门应当在计划批准后3个工作日内再次发布征收提示。

### 第三章 前期调查与研究

第六条 主管部门可在政府及其职能部门以招标方式建立的测绘、评估、督导、复核、工程等服务机构预选库中，选取服务机构开展测绘、评估、督导、复核、工程等相关技术服务工作。

第七条 区土地整备中心组织开展项目前期调查工作，街道办事处协助。前期调查内容包括土地权属信息、房屋权属信息及其他权属信息。

第八条 本条适用于房屋征收项目。

(一) 主管部门应当在房屋征收范围确定后 **30** 个自然日内, 委托服务机构完成房屋征收预算方案的编制工作。

(二) 主管部门根据前期调查情况, 在房屋征收范围确定后 **30** 个自然日内组织拟订房屋征收补偿方案, 具体内容按照《实施办法》第十条规定执行。

(三) 区领导小组各成员单位及相关部门应当配合对房屋征收补偿方案进行论证。

主管部门将论证完善后的房屋征收补偿方案报区领导小组会议审议通过后, 在房屋征收范围、政府网站公告, 征求公众意见, 征求意见期限不少于 **30** 个自然日。

在征求意见期满后 **30** 个自然日内, 主管部门根据征求意见情况修改完善补偿方案后报区政府常务会审议, 审议通过后将修改后的补偿方案及征求意见情况, 在房屋征收范围、政府网站及时公布。

(四) 因《实施办法》第八条第(五)项的需要征收房屋的, 房屋征收范围内占房屋总建筑面积 **1/2** 以上、且占房屋总所有权人数 **1/2** 以上的房屋所有权人认为征收补偿方案不符合相关规定的, 主管部门应当按照市行政听证有关规定组织召开听证会, 并根据听证会情况修改方案。

计算房屋所有权人数时, 房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个所有权人计算。

(五) 主管部门可依据有关规定, 委托第三方机构开展社会稳定

风险评估论证，出具风险评估报告。风险评估报告应当作出房屋征收风险等级评价，并提出可实施、暂缓实施或者不可实施的建议。

第九条 本条适用于土地整备项目。

主管部门负责根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（以下简称《若干措施》）等规定编制土地整备项目实施方案，街道办事处协助。

土地整备项目实施方案应书面征求区领导小组所有成员单位意见。各单位在收到材料之日起**10**个工作日内出具书面意见反馈主管部门。

主管部门根据各单位反馈的意见修改完善实施方案后，报请区领导小组会议审批实施方案。

实施方案审批通过后，主管部门应在项目现场以及区政府网站进行公告，公告时间为**30**个自然日，公告内容应包括项目名称、实施范围以及补偿总金额。项目涉及留用土地的，公告内容还应包括留用土地选址位置等相关内容。

第十条 土地整备项目实施方案中留用土地位于法定图则不覆盖或未制定法定图则地区，以及需要对法定图则强制性内容调整的，须开展土地整备规划研究。

土地整备规划编制和审批按照《若干措施》《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》等相关规定实施。

第十一条 土地整备项目实施方案和土地整备规划研究审批通过后，由主管部门向市规自局福田局申请供地方案报批。市规自局福田

局依据审批通过的实施方案及土地整备规划研究，拟定供地方案报批。涉及农转用报批的，一并拟定农转用实施方案报批。

留用土地不占用国有储备土地的，报请区政府审批留用土地供地方案并提请下达用地批复。

留用土地占用国有储备土地的，提请市规自局审议供地方案。市规自局按程序将经审议的留用土地供地方案报请市政府审批并提请下达用地批复。

#### 第四章 行政许可与公告

第十二条 房屋征收决定作出前，主管部门应当会同发改、财政部门落实房屋征收补偿费用，确保房屋征收补偿费用足额到位。

第十三条 主管部门负责办理行政许可具体事务，街道办事处协助。

（一）房屋征收项目作出征收决定，应当具备《实施办法》第十九条规定的条件。

符合条件的项目，主管部门自条件具备之日起3个工作日内，提请区政府作出房屋征收决定。

（二）土地整备涉及土地使用权收回的，由市规自局作出收回土地使用权决定；土地整备涉及房屋征收的，由区政府依据土地整备专项规划、土地整备年度计划、土地整备项目实施方案和本条第一款规定作出房屋征收决定。

第十四条 区政府决定实施房屋征收的，应当在决定作出之日起5个工作日内在房屋征收范围、政府网站或者深圳特区报、深圳商报，

将房屋征收决定公告**3**个工作日，公告日不得为节假日。

房屋征收决定自公告之日起生效。根据房屋征收决定对被征收房屋进行的补偿，包括收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿。

征收决定公告应当载明项目名称、征收范围、征收补偿方案、征收实施单位、征收实施期限及征收行为限制、现场接待地点和联系方式、监督举报方式和行政复议、行政诉讼权利等事项。

征收行为限制是指征收实施期限内，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施房屋转让和本实施细则第五条规定的行为，被征收人违反规定的，对不当增加部分不予补偿。

**第十五条** 项目行政许可作出后，主管部门负责做好宣传、解释工作，街道办事处协助。

行政许可公告当日，主管部门书面通知规划国土、建设、户籍、产权登记、房屋租赁管理、抵押担保、市场监管等部门和单位暂停办理征收行为限制所列事项的受理、审批、登记等相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过**1**年。

## **第五章 补偿协商与安置**

**第十六条** 区土地整备中心组织开展项目测绘、评估等工作，街道办事处协助。项目评估机构按照以下规定确定：

(一)房屋征收决定公布之日起**5**个工作日内，区土地整备中心在房屋征收范围内公布评估机构名录；在评估机构名录公布后**10**个工作日内，被征收人应当以书面形式提交评估机构选取意向书。协商选定房屋征收评估机构，须经半数以上被征收人同意，计算被征收人



数时，房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个被征收人计算。

（二）被征收人无法在规定期限内通过协商选定评估机构的，区土地整备中心在公布的名录中采取摇号方式确定。在摇号前**5**日在房屋征收范围内公告摇号的时间、地点。摇号过程与结果应当由公证机关现场公证。

项目测绘机构参照上述规定确定。

第十七条 主管部门组织产权确认工作，街道办事处协助。具体按照以下规定办理：有合法产权资料的，以产权登记信息确认权属；无合法产权资料、产权资料不齐全或存在历史遗留问题的，由街道办事处调查并出具意见，主管部门根据当事人提交的材料，进一步向其他相关单位进行核实及初步认定。产权初步认定后，主管部门将初步认定结果在现场及政府网站进行公示。公示期间有异议的，组织复核处理；公示无异议，确认权属。

第十八条 区土地整备中心可委托督导及复核机构，对测绘及评估成果进行复核。评估成果复核时，评估机构应按规定提交相关资料。

督导、复核机构在收到资料之日起**10**个工作日内完成复核工作，出具书面复核意见，对不合格的报告应指出不合格之处并提出修改意见，评估机构根据修改意见在**10**个工作日内完成修改。

第十九条 区土地整备中心负责组织开展补偿谈判工作。街道办事处协助开展补偿谈判工作，并作为见证方协助主管部门与受益人签订补偿安置协议及支付补偿款。

房屋征收补偿安置标准，按照经区政府批准的补偿方案执行；土

地整备项目补偿安置标准，按照经区政府批准的实施方案执行。

第二十条 在规定签约期限内达不成征收补偿协议或收地补偿协议的，房屋征收项目由主管部门提请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告；收回土地使用权土地整备项目由市规自局作出收回土地使用权补偿决定。

被征收人或被收回土地使用权人对补偿决定不服的，在法定期限内可依法申请行政复议或行政诉讼；在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，主管部门会同属地街道办事处就有关事项依法进行证据保全后，区政府在法定起诉期限届满之日起3个月内依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 区土地整备中心负责整理土地整备项目资料，按相关规定报市规自局等职能部门备案。

## 第六章 土地清理与移交

本节适用于土地整备项目。房屋征收项目参照办理。

第二十二条 土地整备项目需要对建（构）筑物、其他附着物进行拆除、迁移施工的，由主管部门负责土地整备涉及的土地清理工作，区土地整备中心具体实施，街道办事处协助。

第二十三条 土地整备项目可分阶段、分地块进行验收确认和移交入库，具体验收标准、程序按照《市规土委关于优化调整土地整备地块验收、分类移交和入库管理有关工作事项的通知》等相关规定执行。

## 第七章 资金管理

第二十四条 房屋征收资金来源于市财政或区财政，土地整備资金来源于市财政或其他方式。

第二十五条 区财政列支房屋征收资金的项目，由区发改局按规定纳入区年度政府投资计划总盘子，再按相关程序落实资金。

主管部门准备下达的征收资金计划、已签订的补偿协议书、合同、发票、收据等材料，向区财政局申请资金。

区财政局审查通过后，将资金拨付至主管部门，由主管部门按规定支付。

第二十六条 市财政列支房屋征收资金的项目，市相关部门向区政府下达了政府投资计划、拨付征收资金后，由主管部门按规定申请拨付项目资金并支付相关款项。

第二十七条 房屋征收资金的使用范围按照《深圳市房屋征收资金管理办法》等规定执行。

土地整備资金拨付、资金使用范围，按照《深圳市土地整備资金管理暂行办法》《若干措施》等规定执行。

第二十八条 主管部门和实施单位在完成单个房屋征收或土地整備项目的补偿工作后，应委托专业机构完成项目的结算和决算工作，形成结算和决算报告，并接受审计监督。

第二十九条 房屋征收和土地整備资金专户必须符合账户管理的相关要求并经同级财政部门批准。房屋征收资金、土地整備资金应按照使用范围分类核算，不得相互混用，并按项目分别建立会计明细科目。

土地整备资金专户产生的利息由主管部门按年结算，结算结果报市规自局并上缴市财政。

第三十条 各街道办事处作为房屋征收和土地整备实施单位，可根据辖区房屋征收和土地整备工作需要，将房屋征收工作经费、土地整备业务费纳入年度预算向区财政申请。

第三十一条 主管部门、实施单位应以项目为单位，做好房屋征收和土地整备补偿款支付明细表，并将相关支付凭据、被征收人收款证明、审计结果、费用结（决）算等资料一并归档。

## 第八章 附则

第三十二条 从事房屋征收及土地整备工作的部门和人员不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 本实施细则解释权归主管部门。

第三十四条 本实施细则印发之日起实施，有效期五年。《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（暂行）》（福府办【2014】10号）同时废止。

## 福田区房屋征收和土地整备工作实施细则(修订)起草说明

《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（暂行）》（福府办〔2014〕10号）（以下简称“实施细则”）于2014年9月29日印发实

施，有效期三年，对规范房屋征收和土地整备项目实施、优化项目管理和资金申请和拨付等方面起到了积极的作用。

2016年10月起，市政府实施强区放权改革，部分城市更新和土地整备事权下放到区政府。随后，市政府办公厅、市规划国土主管部门陆续印发了《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）、《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720号）、《市规划国土委关于印发土地整备年度计划项目申报审批工作指引的通知》（深规土〔2017〕577号）等政策文件，对房屋征收和土地整备政策进行了局部调整。2019年，我区完成机构改革，各单位名称和主要职责发生了变化。因此，2014年9月29日印发实施的《实施细则》已不适应我区当前房屋征收和土地整备工作，亟需修订。

区城市更新和土地整备局按照近期市政府及其主管部门出台的有关房屋征收和土地整备政策文件，起草了《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）》（征求意见稿）（以下简称《征求意见稿》）。相比《实施细则》，《征求意见稿》主要在以下几个方面进行了细化完善：

#### 一、修订了涉及机构的名称。

机构改革后，部分机构名称发生了变化，有些机构职能发生了变化。《征求意见稿》将区经促局修订为工业和信息化局、区综合执法

局修订为区规划土地监察局，区域中村（旧村）改造办公室修订为区城市更新和土地整备局，市规划和国土资源委福田管理局修订为市规划和自然资源局福田管理局等。同时，因区租赁局相关房屋租赁合同备案职能划转到了区政务服务和数据管理局，《征求意见稿》相应将区租赁局修订为区政务服务和数据管理局。

另外，考虑区纪委监委曾印发通知表示不参加临时议事协调机构，纪律和作风监督是其日常工作职责，因此在《征求意见稿》中就没有将区纪委监委单列为成员单位，也未单列其在房屋征收和土地整备工作中的纪律作风监督职责。

## 二、调整了语言表达方式。

《征求意见稿》调整了整体行文结构，将前期调查与研究、行政许可与公告、补偿协商与安置、土地清理与移交独立成章，整体由四章增加为八章，取消了节。

在具体表述上，取消了各条款小标题，将房屋征收资金管理和土地整备资金管理合为一章，并予以归纳表达，房屋征收资金使用范围、土地整备资金的拨付和使用范围没有罗列，力求语言表达更加简洁精炼。

## 三、调整了职责分工。

（一）梳理了主管部门和实施单位的职责分工。机构改革后，原区土地整备中心有关行政职能划转隶属行政机关，土地整备中心主要承担事务性工作。因此，《征求意见稿》按照机构改革的要求，将原区土地整备中心的拟订房屋征收、土地整备有关政策、规划、计划、

工作流程、实施细则，发布征收提示、拟订房屋征收和土地整备实施方案、提请区政府作出房屋征收决定和房屋征收补偿决定、资金管理 etc 行政职能，调整为由区城市更新和土地整备局履行，房屋征收和土地整备相关事务性工作仍由区土地整备中心承担。

（二）重新梳理了各街道办的职责分工。《实施细则》中虽规定了各街道也作为实施单位之一，应承担部分房屋征收和土地整备事务性工作。但从近几年实际操作来看，除成立了区现场指挥部的重大房屋征收项目（如华富村东、西区房屋征收项目），由指挥部指定属地街道承担了征收补偿谈判、文书送达等事务性工作（也未承担实施方案拟订、签订补偿协议、资金支付等工作），其他项目，街道仅仅是配合开展现场踏勘、书面反馈意见等工作。考虑各街道承担辖区社会管理、基层治理等方方面面的工作，工作任务十分繁重，人手极为紧缺等实际情况，《征求意见稿》中对各街道在房屋征收和土地整备方面的工作职责重新进行了梳理，明确各街道负责“对存在历史遗留问题的项目进行产权调查，并出具意见；因房屋征收、土地整备补偿需成立业主委员会的，牵头组织业主成立业主委员会”“处理辖区内因房屋征收、土地整备工作引发的信访及纠纷”，其他工作，主要为协助、配合。

考虑整体篇幅要控制在 5000 字左右，职责分工有关内容未纳入《征求意见稿》正文，而是以附件形式体现。

#### **四、完善了项目申报、审批规则。**

（一）根据《土地整备年度计划项目申报审批工作指引》（深规

土【2017】577号),《修订稿》在第二章第一条“年度计划的编制与报批”增加了“土地整备年度计划调整实行常态申报机制”的表述。

(二)根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》(深府办函〔2018〕281号)、《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》(深规土〔2017〕720号)、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》(深规土〔2018〕805号)等文件精神,增加了土地整备规划、用地审批方面的内容。

1、《征求意见稿》在第十条第一款,规定了土地整备项目实施方案中留用土地位于法定图则不覆盖或未制定法定图则地区,以及需要对法定图则强制性内容调整的,须开展土地整备规划研究。

受政策篇幅限制,第二款仅规定了土地整备规划编制和审批按照《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》等相关规定实施,土地整备规划编制要求、审批程序等内容没有具体罗列。

2、在《征求意见稿》第十一条,规定了土地整备项目实施方案和土地整备规划研究审批通过后,由区主管部门向市规自局福田管理局申请供地方案报批。市规自局福田管理局依据审批通过的实施方案及土地整备规划研究,拟定供地方案报批。涉及农转用报批的,一并拟定农转用实施方案报批。

留用土地不占用国有储备土地的,报请区政府审批留用土地供地



方案并提请下达用地批复。

留用土地占用国有储备土地的，提请市规划和自然资源局审议供地方案。市规划和自然资源局按程序将经审议的留用土地供地方案报请市政府审批并提请下达用地批复。

（三）根据强区放权改革相关规定，在《征求意见稿》中，明确了房屋征收和土地整备项目实施方案审批主体为区政府，审批形式为区领导小组会议审议，并规定了征求意见、公告等程序。

（来源：福田区城市更新和土地整备局）

#### 四、3宗可售人才住房用地顺利出让

为贯彻落实中央和省、市相关指示精神，一手抓疫情防控、一手抓经济建设，大力推进土地供应服务经济社会发展，2020年3月3日，市土地房产交易中心受委托组织A426-0451、A122-0364、A822-0407、J312-0044共4宗地挂牌交易工作。其中，A426-0451宗地因区位条件、综合利润空间等因素影响无人报名而流拍，其余3宗可售人才住房用地由市人才安居集团、盐田人才安居有限公司竞得。具体交易结果如下：

1、深土交告〔2020〕1号成交结果（A426-0451宗地）：该宗地位于宝安区燕罗街道，属于三类居住用地、商业用地，土地面积达到21402.95平方米，建筑面积达到85610.0平方米，以人民币24,000万元起拍但最终因无人竞买而流拍。

2、深土交告〔2020〕2号成交结果（A122-0364宗地）：该宗地

位于宝安区西乡铁岗地区，属于居住用地，土地面积达到 34673.75 平方米，建筑面积达到 145280.0 平方米，该宗地以人民币 146,000 万元起拍最终以 211,700 万元由深圳市人才安居集团有限公司竞得，溢价率达到 45%，竞得人应无偿移交只租不售人才住房面积最高报价 57,200 m<sup>2</sup>，合计配建无偿移交只租不售人才住房面积 57,200 m<sup>2</sup>。

3、深土交告〔2020〕2号成交结果（A822-0408宗地）：该宗地位于龙华区民治油松地区，属于居住用地，土地面积达到 29619.01 平方米，建筑面积达到 148095.0 平方米，该宗地以人民币 124,000 万元起拍最终以人民币 124,000 万元由深圳市人才安居集团有限公司竞得，竞得人无需配建人才住房面积。

4、深土交告〔2020〕2号成交结果（J312-0044宗地）：该宗地位于盐田区盐田后方陆域西南地区，属于居住用地，土地面积达到 2795.29 平方米，建筑面积达到 13975.0 平方米，该宗地以人民币 8,900 万元起拍最终以人民币 12,900 万元由深圳市盐田人才安居有限公司竞得，溢价率达到 44.94%，竞得人应无偿移交只租不售人才住房面积最高报价 3,800 m<sup>2</sup>，合计配建无偿移交只租不售人才住房面积 3,800 m<sup>2</sup>。

## 五、深圳市南山区城市更新和土地整备局发布关于《2020 年深圳市南山区城市更新单元计划第一批计划》的公告

2020 年 3 月 19 日，深圳市南山区城市更新和土地整备局发布关于《2020 年深圳市南山区城市更新单元计划第一批计划》的公告，

公告显示该批计划包括两个城市更新单元即天虹商场配送中心地块城市更新单元、通产新材料产业园城市更新单元。具体城市更新单元情况如下：

1、天虹商场配送中心地块城市更新单元：位于南山区沙河街道侨深路5号，属于华侨城片区，现为网上天虹分拣中心。申报主体为天虹商场股份有限公司，为业主自主申报。该更新单元拟拆除重建用地面积13704 m<sup>2</sup>，拟更新方向为物流等功能；拆除重建用地范围内应落实不少于3000 m<sup>2</sup>用地用于建设城市基础设施、公共服务设施、产业项目或城市公共利益项目，拟贡献率不少于21.9%。本项更新单元计划有效期2年，自2020年3月19日起至2022年3月18日止。

2、南山区西丽街道通产新材料产业园城市更新单元：位于南山区西丽街道，北临高新北二道，东临科技北一路，南临朗山路，西临南海大道，处于上述四路的围合处。申报主体为深圳湾科技发展有限公司，该公司是深圳市投资控股有限公司旗下专业从事产业园区项目开发建设和运营管理的全资国有企业，主要承担投控产业园区项目的开发建设、销售租赁和运营管理。本项城市更新单元的拆除范围用地面积53487 m<sup>2</sup>，拟更新方向为新型产业功能；拟拆除重建用地范围内应落实不少于21579 m<sup>2</sup>用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目，拟贡献率不少于40.3%。此外，本项更新单元计划有效期2年，自2020年3月19日起至2022年3月18日止。

## 六、深圳市龙华区城市更新和土地整备局发布关于《2020年深圳市龙华区城市更新单元计划第一批计划》的公告

2020年3月23日，深圳市龙华区城市更新和土地整备局发布关于《2020年深圳市龙华区城市更新单元计划第一批计划》的公告，公告显示该批计划包括7个城市更新单元，其中4个为“工改工”，3个为含居住项目，总计拟拆除范围面积约24万m<sup>2</sup>，该批更新单元计划有效期2年，自2020年3月23日起至2022年3月22日止。具体城市更新单元情况如下：

1、福城街道康旭工业区城市更新单元：主要由旺致旭工业区和康脈工业区组成，拟拆除重建用地面积29429 m<sup>2</sup>，拟更新方向为普通工业，拟拆除重建用地范围内移交政府的用地总面积应不少于8829 m<sup>2</sup>，拟贡献率不少于30%。申报主体为深圳市康旭美地实业有限公司。

2、龙华街道杰美康工业区城市更新单元：拟拆除范围面积33959 m<sup>2</sup>，拟更新方向为普通工业功能，拟拆除范围内移交给政府的用地总面积不少于10200 m<sup>2</sup>，拟贡献率不少于30.0%。申报主体为杰美康电子（深圳）有限公司。

3、龙华街道清湖片区城市更新单元：拟更新方向为居住、商业等功能；拟拆除范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于28400 m<sup>2</sup>（含21600 m<sup>2</sup>高中用地一处），落实不少于9班幼儿园一所，拟贡献率不少于48.6%。申报主体为深圳市皇庭天玺房地产开发有限公司。

4、大浪街道龙泰盛车料厂城市更新单元：拟拆除范围面积 10708 m<sup>2</sup>，拟更新方向为普通工业，拟拆除范围内移交政府的用地面积应不少于 3000 m<sup>2</sup>，拟贡献率不少于 28.0%。申报主体为深圳市意林实业有限公司

5、大浪街道科伟达工业园城市更新单元：拟拆除范围面积 14334 m<sup>2</sup>，拟更新方向为普通工业功能，拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少 4300 m<sup>2</sup>，拟贡献率不少于 30.0%。申报主体为深圳市科伟达超声波设备有限公司。

6、大浪街道下早片区（地块二）城市更新单元：位于大浪街道办事处下早片区范围内，拟更新方向为居住等功能，拟拆除重建面积为 44846 m<sup>2</sup>，拟拆除重建用地范围内应落实公共服务设施用地总面积不少于 4500 m<sup>2</sup>、绿地不少于 4300 m<sup>2</sup>，落实不小于 12 班幼儿园，附设 110KV 变电站一处，打通工业路、南侧规划路、龙胜北路、旱禾路。申报主体为深圳市大浪下早股份合作公司。

7、大浪街道第八住宅区城市更新单元：拟拆除重建用地面积为 51947 m<sup>2</sup>，拟更新方向为居住等功能，拟拆除重建用地范围内落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积应不少于 18412 m<sup>2</sup>（含不少于 10800 m<sup>2</sup>的义务教育设施用地一处），落实不少于 9 班幼儿园一所，拟贡献率不少于 35.4%。申报主体为深圳市大浪颐丰华股份合作公司。

七、《住房和城乡建设部办公厅关于加强新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程开复工质量安全工作的通知》（建办质函〔2020〕106号）

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，山东省交通运输厅，上海市交通委员会：

当前，各地房屋市政工程（以下简称工程）逐渐进入全面恢复施工阶段，新冠肺炎疫情防控 and 工程开复工质量安全压力交织叠加。各地要认真贯彻落实习近平总书记关于统筹推进疫情防控和经济社会发展的重要指示精神，精准做好疫情防控和质量安全监管工作，有序推动工程开复工，保障工程质量安全。现就有关事项通知如下：

一、提高政治站位，严格落实责任

（一）强化政治意识。各地要进一步增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，自觉把思想和行动统一到习近平总书记重要讲话精神和党中央决策部署上来，按照坚定信心、同舟共济、科学防治、精准施策的总要求，及时查漏补缺，坚决防止麻痹思想、厌战情绪、侥幸心理、松劲心态，坚决避免因工程开复工发生的聚集性疫情事件。

（二）坚持分区分级精准复工和监管。各地要根据疫情防控形势，制定差异化防控策略，实施分区分级精准开复工措施。低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工，加大质量安全检查力度；中风险地

区要在严格防控疫情的前提下，有序推动企业和工程项目分阶段、错时开复工，合理确定检查频次；高风险地区要确保在疫情得到有效防控后再逐步有序扩大工程开复工范围，原则上采用“互联网+监管”方式进行抽查。对检查、抽查发现存在违法违规行为的，要从严依法查处。

（三）落实质量安全生产责任。各地要牢固树立质量安全发展理念，进一步强化政府监管责任和企业主体责任，做到守土有责、守土担责、守土尽责。坚持科学防控、精准施策，聚焦疫情对工程质量安全带来的冲击影响，深入分析工程开复工面临的各类质量安全隐患，在做好防疫防控工作的前提下，认真落实各项质量安全防范措施，坚决遏制质量安全事故。

## 二、坚持科学防控，强化精准施策

（四）做好工程开复工准备。各地要严格遵守疫情防护和开复工安全有关规定，合理安排开复工计划，对涉及国计民生重大建设项目和重点项目要优先推动开复工。建设单位、施工单位提前做好务工人员使用计划，可采取局部开工、部分施工、优先安排机械施工等措施，实施分批分阶段复工返岗。建设单位项目负责人及施工单位项目负责人不能到岗的，原则上不得开复工。

（五）完善疫情防控体系。各地要建立开复工疫情防控管理体系，编制疫情防控工作方案，制定防控应急预案，随时监控工地疫情变化，及时上报健康信息。明确专人对接属地社区和疫情防控主管部门，形成部门联动、群防群控机制。及时妥善处置突发事件，做到“早发现、

早隔离、早治疗”，防止聚集性传染，坚决杜绝聚集性疫情事件。

（六）加强现场防疫管理。实施建筑工地封闭管理。加强工地隔离防护设施建设，落实返岗人员隔离措施；摸排人员流向及来源，做到“即到即报”；最大限度减少工地现场人员外出流动；施工作业区域应采取相对隔离封闭措施，各施工作业面尽量减少交叉流动。全面落实建筑工人实名制管理。对进场工人实行每日体温检测登记，落实“一人一档”制度；对进出工地的车辆、工具一律登记进出去向，进行冲洗、消毒。实行严格消毒制度。对施工人员集中的作业区、办公区、生活区、食堂、宿舍、厕所等重点部位和人员密集场所，采取定时消毒、清洁、通风换气等措施；保障职工饮水、洗手、通风等自然生活条件；工程项目部实行分餐、错时用餐，人员配备独立餐具，避免集中就餐。严格按照有关规定和规范，对生活垃圾、医用垃圾、化学品垃圾、建筑垃圾进行专业化分类回收处置。

（七）加强培训教育工作。各地要督促企业按照国家和本地区有关疫情防控的要求，在开复工前通过微信、视频等方式，对从业人员进行卫生防疫教育。要抓好质量安全教育培训，可采取网上免费授课的方式，组织专家对重点岗位人员、新录用人员进行质量安全培训，指导建筑工人提高质量安全防范意识，准确识别现场质量安全风险，熟练掌握安全防护和操作技能，正确使用安全防护用具。严格开展上岗前疫情防范、质量安全技术交底，确保各项要求落实到每一名员工、每一个岗位。

（八）坚决防止盲目抢工期。各地要督促建设单位切实保障工程



项目合理工期安排，严禁盲目抢工期、赶进度等行为。要充分考虑疫情对工期造成的影响，科学确定工期及每个阶段所需的合理时间，严格执行合理工期。工期确需调整的必须经过充分论证，并采取相应措施，通过加大投入、优化施工组织等措施，确保工程质量安全。要根据疫情防控和安全防范需要，加大文明施工措施费用保障力度，确保防疫、安全的投入和措施落实到位。

（九）加强重大风险管控。各地要督促建设单位牵头组织开展复工前安全条件检查，严格检查安全生产责任落实情况，重点检查建筑起重机械、深基坑、模板工程及支撑体系、脚手架、施工临时用电设施以及城市轨道交通工程等危险性较大工程的设备安全状况和现场防护情况，并对重要文件落实、专项施工方案、人员教育培训情况进行检查，及时发现问题，及时整改、不留死角。

（十）加强施工质量管理。各地要督促建设、施工、监理等单位完善项目质量保障体系，落实质量责任制度，严把“到岗履职关、材料检测关、过程控制关、质量验收关”，不得放松质量要求、降低质量标准。要重点加强对混凝土、钢筋等建筑材料质量检测工作，防止因价格上涨偷工减料、使用不合格材料，切实保证工程质量。

### 三、优化管理举措，提高服务水平

（十一）加强工作指导。各省级住房和城乡建设主管部门要指导所辖地区有序推动工程开复工，全面掌握本行政区域内各地市工程开复工基本情况，及时了解开复工过程中遇到的困难和问题，加强分类指导，统筹做好建筑工人返岗、建材供应、建筑工地疫情防控和物资

保障等工作。

（十二）推行安全生产承诺制。对安全管理较好、2019年以来没有发生生产安全事故的企业，在落实安全防范措施的前提下，由企业主要负责人作出安全承诺自行复工复产，不再层层报备、现场验收盖章。对2019年发生生产安全事故和基础薄弱的企业，实行精准监管、重点指导帮扶。

（十三）网上办理开复工审核。各地要对企业申报新建、改扩建施工许可和复工安全条件审核的项目，优化报批审核流程，实施网上快速办理，落实不见面审批服务，待疫情防控结束后再进行现场核验。对于开复工申请达到各项条件要求的，合格一个开复工一个。对于达不到开复工条件的，坚决不允许开复工。

（十四）实行到期证件自动顺延。各地要主动为工程开复工做好服务，帮助企业解决实际困难，支持企业安全开复工。在疫情防控期间，企业安全生产许可证和企业主要负责人、项目负责人、安全生产管理人员及特种作业人员安全证书到期的，有效期自动顺延至疫情防控结束。

（十五）采取临时顶岗措施。各地要对因疫情不能返岗的工程管理人员，允许企业安排执有相应资格证书的其他人员暂时顶岗，顶岗期间要确保疫情防控和质量安全责任落实到位。针对企业面临的重点难点问题和重大风险隐患，组织专家对企业实施点对点网上会诊，解决现场问题，帮助企业有效防控质量安全风险。

（十六）利用信息化监管。各地要严格控制对企业和工地现场的

检查，除涉及防疫、安全、质量、消防等必要检查外，疫情期间原则上不到企业和工地现场检查。完善安全隐患排查治理信息化系统，以自动分析报告替代人工统计填表。对自查自报自改安全风险隐患的，重点实行线上跟踪指导服务。充分运用远程视频监控等在线检查管理方式，开展更加精准有效的质量安全监管。

#### 四、严格值班值守，强化应急准备

（十七）强化协调指挥。各地要加强组织领导，充分发挥各级领导干部模范带头作用，深入一线，分析问题、解决难题。加强与应急管理、卫生健康部门对接联动，加强疫情和质量安全形势研判，积极主动做好相关工作。

（十八）加强应急准备和值班值守。各地要制定疫情期间质量安全事故处置应急预案，做好应急准备，强化应急演练，加强与专业应急救援队伍密切联系，时刻保持应急状态。要严格落实领导干部带班和重要岗位 24 小时值班及事故信息报告制度，对突发情况要及时有效应对，并按规定程序和时限及时上报信息。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2020 年 3 月 5 日

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部）

## 八、《住房和城乡建设部办公厅关于印发房屋市政工程复工复产指南的通知》（建办质〔2020〕8号）

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，

新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，山东省交通运输厅，上海市交通委：

为统筹做好新冠肺炎疫情防控和质量安全工作，指导各地建筑业企业稳步有序推动工程项目复工复产，我部制定了《房屋市政工程复工复产指南》，现印发你们，请结合实际参照执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2020年3月24日

## 房屋市政工程复工复产指南

### 1 总则

1.1 为统筹做好新冠肺炎疫情防控和质量安全工作，指导建筑业企业稳步有序推动工程项目复工复产，根据国务院应对新冠肺炎疫情联防联控机制《企事业单位复工复产疫情防控措施指南》，结合建筑业实际情况，制定本指南。

1.2 本指南适用于新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程复工复产施工现场的运行和管理。

1.3 各参建单位（含建设、施工、监理等）项目负责人是本单位工程项目疫情防控和复工复产的第一责任人，按照“谁用工、谁管理、谁负责”要求，严格落实各项防控措施，确保疫情防控和工程质量安全管控到位。

1.4 地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门应当在地方党委和政府统一领导下，积极指导和帮扶建筑业企业分区分级、分类

分时、有条件复工复产。坚持分区分级精准监管，按照疫情防控风险等级，采取差异化策略，开展疫情防控和质量安全监督检查，及时妥善处置突发事件，坚决防止发生聚集性传染事件和质量安全事故。

## 2 复工复产条件

### 2.1 防控机制

组建疫情防控复工复产工作组，统筹指导工程项目疫情防控和质安管控工作。工作组设立可疑症状报告电话，并指定专人负责对接工程项目所在地的政府、街道、社区及定点医院，按照属地管理要求定期报送有关信息，保证信息渠道畅通。

### 2.2 专项方案

编制工程项目疫情防控方案和复工复产组织方案，并制定工程项目落实疫情防控责任承诺书，对现场管理、人员管控、物资储备和应急处置等作出安排，明确具体要求和措施，并要求工程项目全体人员认真落实。

### 2.3 人员健康管理

2.3.1 指定专人负责人员健康管理，建立“一人一档”制度，切实掌握人员流动情况，按照疫情防控要求，对聘用的所有人员进行健康管理。

2.3.2 加强与务工人员沟通联系，严格执行项目所在地人员管控要求，杜绝不符合规定人员复工复产的情况。加强异地返程人员管理，做好返工人员的行程安排，鼓励协调或帮助同一地区人员采取“点对点”包车方式集中返回。

## **2.4 施工现场准备**

2.4.1 施工现场采取封闭式管理。严格施工区、材料加工和存放区、办公区、生活区等“四区”分离，并设置隔离区和符合标准的隔离室。现场不具备条件的，应按照规定在异地设置。

2.4.2 在卫生健康、疾控等专业部门指导下，对施工现场所有场所进行全面消毒杀菌。

2.4.3 根据工程规模和务工人员数量等因素，合理配备体温计、口罩、消毒剂等疫情防控物资。

2.4.4 安排专人负责文明施工和卫生保洁等工作，按照规定分类设置防疫垃圾（废弃口罩等）、生活垃圾和建筑垃圾收集装置。

## **2.5 质量安全检查**

2.5.1 施工单位、监理单位项目负责人及关键岗位人员原则上应当到岗履职。

2.5.2 对施工管理人员和务工人员，特别是新进场建筑工人和转岗人员，组织开展疫情防控知识和工程质量安全管理为重点的教育培训。

2.5.3 严格做到“五个必须”，建设单位必须召开安全例会，施工单位必须安全管理措施到位，项目部必须安全检查到位，项目人员必须安全教育到位，监理单位必须安全监理履职到位。

2.5.4 工程复工前应当全面开展施工现场安全隐患排查，突出检查脚手架、高支模等模板支撑体系是否牢固，起重机械等使用前是否进行了维护保养，深基坑变形监测是否超过报警值等。质量安全隐患

未消除或整改不符合要求的，不得复工复产。

### **3 现场疫情防控**

#### **3.1 人员登记**

3.1.1 严格执行门卫登记检查制度。通过建筑工地实名制管理系统，对进入施工现场的人员进行实名制考勤、登记和核查，禁止无关人员进入现场。所有进入现场的人员必须佩戴口罩。

3.1.2 在施工现场进出口设立体温监测点，对所有进入施工现场人员进行体温检测并登记，每天测温不少于两次。凡有发热、干咳等症状的，应阻止其进入，并及时报告和妥善处置。

3.1.3 建立建设、施工、监理等单位各类人员实名名册，并对所有人员排查身体状况后建立健康卡，如实记录人员姓名、年龄、家庭地址、联系电话、进退场时间、身体健康等信息。

#### **3.2 施工组织**

3.2.1 按照疫情防控相关要求，修订完善施工组织设计、专项施工方案、应急预案等，增加疫情防控要求、措施等内容，落实疫情防控所需物资、人员、资金等。

3.2.2 优化施工计划与组织，优先安排机械进场作业，合理安排所需从业人员较多、有限空间等分部分项工程施工作业，杜绝人员聚集性作业。

3.2.3 保证施工作业区、工地生活区和办公区内洗手设施的正常使用，配备肥皂或洗手液。

#### **3.3 宣传教育**

3.3.1 组织开展疫情防控知识宣传教育，利用现场展板、网络、手机终端等方式，督促现场人员做好自身防护，做到勤洗手、勤通风、戴口罩，减少人员聚集，提高自我防护意识。

3.3.2 每日对现场人员开展卫生防疫岗前教育。宣传教育应尽量选择开阔、通风良好的场地，分批次进行，人员间隔不小于1米。

### **3.4 作业区管理**

3.4.1 对施工现场起重机械的驾驶室、操作室等人员长期密闭作业场所进行消毒，予以记录并建立台账。施工现场起重机械投入使用前应组织检查，将驾驶室、操作室是否消毒作为必查项。

3.4.2 加大巡查检查力度，检查作业环境是否满足施工防疫要求，检查施工人员防护防疫措施是否到位。发现问题及时整改，第一时间消除防疫隐患。

### **3.5 办公及生活场所管理**

3.5.1 现场办公场所、会议室、宿舍应保持通风，每天至少通风3次，每次不少于30分钟。

3.5.2 宿舍人员宜按减半安排，减少聚集，严禁通铺。对本地务工人员应加强下班后的跟踪管理。

3.5.3 工地现场食堂应严格执行卫生防疫规定，严禁工地区域饲养、宰杀、食用野生动物。通过正规渠道购买食品物资，全力把好食品安全关。严禁垃圾乱倒，做好垃圾储运、污水处理、沟渠及下水道疏通、消毒工作。

3.5.4 食堂就餐应采取错时就餐、分散就餐等方式方法，应避免



就餐人员聚集。

3.5.5 定期对宿舍、食堂、盥洗室、厕所等重点场所进行消毒，并加强循环使用餐具清洁消毒管理，严格执行一人一具一用一消毒。

## 4 质量安全管理

### 4.1 隐患排查

4.1.1 排查危险性较大分部分项工程安全状况。认真检查专项施工方案的制定、更新和落实情况，严禁不编制、不执行专项施工方案的违法违规行为。

4.1.2 排查脚手架、高支模等模板支撑体系安全状况。认真检查脚手架、高支模等模板支撑体系的基础、连墙件，斜撑和剪刀撑、扣件螺栓等关键部位结构的连接、杆件的紧固和架体基础稳定。

4.1.3 排查起重机械设备安全状况。认真检查起重机械基础、机械与基础的连接固定、保险和限位装置等关键部位，保证设备保持稳定、灵敏、可靠、牢固。

4.1.4 排查深基坑工程施工安全状况。认真检查深基坑工程（含人工挖孔桩）有无变形，作业前先进行通风，排除残留气体，保持空气流通。

4.1.5 排查城市轨道交通工程施工安全状况。认真检查城市轨道交通工程明挖法、暗挖法、盾构及高架桥各项施工安全条件。

4.1.6 对排查出的问题，应列出安全和质量问题（缺陷）隐患清单，并依据相关标准规范，制定可靠的整改方案，及时采取有效措施消除隐患。

## 4.2 风险管控

4.2.1 严格把好材料、设备等进场质量安全关。严禁将存在安全隐患的设备用于施工中，严禁将不合格的材料用到工程上。

4.2.2 加强工程质量安全管理，坚决杜绝盲目抢工期，遏制质量安全事故发生。确需调整工期的，应经过专家论证，确保施工安全。

4.2.3 加强分部分项工程质量安全验收管理，严禁将不合格工程当作合格工程验收后进入下道工序施工。城市轨道交通工程关键节点施工前应落实条件核查制度，提高风险预防控能力。

## 5 应急管理

### 5.1 应急准备

组建应急队伍，配齐配足应急物资，并接受当地卫生健康、疾控等部门专业培训，制定疫情防控应急预案。

### 5.2 应急处置

5.2.1 发生涉疫情况，应第一时间向有关部门报告、第一时间启动应急预案、第一时间采取停工措施并封闭现场。

5.2.2 按照应急预案和相关规定进行先期处置，安排涉疫人员至隔离观察区域，与现场其他人员进行隔离，并安排专人负责卫生健康、疾控等部门防控专业人员的进场引导工作，保障急救通道畅通。

5.2.3 积极配合卫生健康、疾控等部门做好流行病学调查、医学观察，对现场进行全面消杀。

5.2.4 根据属地要求，及时、全面、准确向有关部门报送疫情防控信息。

## 6 监督管理

6.1 加强对复工复产期间的疫情防控和工程质量安全的监督检查，对发现的疫情防控不到位、施工安全隐患和工程质量问题，严格跟踪督促相关责任单位和责任人整改到位。

6.2 对监督检查中发现复工条件达不到要求、履职不到位，造成疫情蔓延扩散或工程质量安全事故的，应实施停工整改，并依法追究有关单位、人员的责任。

## 7 保障措施

7.1 对因疫情不可抗力导致工期延误，施工单位可根据实际情况依法与建设单位协商，合理顺延合同工期。停工期间或工期延误增加的费用，发承包双方按照有关规定协商处理。

7.2 因疫情防控发生的防疫费用，可计入工程造价。因疫情造成的人工、建材价格上涨等成本，发承包双方应加强协商沟通，按照合同约定的调价方法调整合同价款。

7.3 严禁政府和国有投资工程以各种方式要求施工单位带资承包。建设单位应按照合同约定按时足额支付工程款，不得形成新的拖欠。

7.4 政府和国有投资工程不得以审计机关的审计结论作为工程结算依据，建设单位不得以未完成决算审计为由，拒绝或拖延办理工程结算和工程款支付。

7.5 严格执行工程建设领域保证金相关规定，保证金到期应当及时予以返还，未按规定或合同约定返还保证金的，保证金收取方应向

企业支付逾期返还违约金。疫情防控期间新开工的工程项目，可暂不收取农民工工资保证金；投标保证金、工程质量保证金等其他保证金，可结合当地实际情况采用银行保函或缓缴等方式。

7.6 地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要积极研究、主动作为，加强对复工复产保障政策的解读、细化和落实，向企业宣传好、解释好、落实好政策，支持企业依法享受税收、成本、金融、保险等优惠政策，打通政策落地“最后一公里”。对材料、设备等供应短缺，影响工程复工复产的，应会同有关部门积极协调解决，真正让企业得到实惠、受到激励，更加坚定复工复产信心。

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部）

## 九、《广东省住房和城乡建设厅关于加强中小型房屋市政工程项目工地疫情防控的紧急通知》（粤建质函(2020) 29号）

各地级以上市住房城乡建设主管部门，广州、深圳、佛山、惠州、东莞、中山市交通运输局，佛山、东莞市轨道交通局，广州、深圳、珠海、河源、东莞、中山、阳江、湛江、茂名市水务局，清远市水利局，各有关单位：

目前，我省房屋市政工程部分中小项目由于施工现场设施不完善，在实施工地封闭式管理和工作生活场所管理等方面不具备相关条件以及企业管理力量相对薄弱等因素，导致疫情防控工作存在明显短板。为进一步加强和改进全省房屋市政工程工地疫情防控工作，根据省领导指示要求，结合我厅印发的《广东省房屋市政工程工地防控新冠肺

炎疫情工作指引》及《广东省房屋市政工程工地防控新冠肺炎疫情应急处置预案》等要求，现就中小型房屋市政工程项目做好工地疫情防控工作紧急通知如下：

## 一、分区派驻工作组加强督导

各地级以上市各主管部门要按照所属地级以上市新冠肺炎疫情防控指挥部的疫情防控风险高、中、低防控区划分，指导各县（市、区）有关主管部门对具有施工总承包二级、三级资质施工企业承建的房屋市政工程项目（以下简称中小项目）进一步加强管理督导，确保建筑工地疫情防控的措施要求落实落地。

（一）中、高风险区的中小项目。由各级各主管部门或其下属监督机构 1 名工作人员和工地项目部 1 名施工企业管理人员，并积极协调当地街道、社区（居委）1 名工作人员参加，组成疫情防控三人工作组。工作组每周不少于 2 次检查属地中小项目落实防疫措施情况，重点检查项目进出人员健康监测、实名制管理、场所管理以及应急处置等，及时发现问题，整改落实到位，确保各项防控措施符合要求。

（二）低风险区的中小项目。由疫情防控三人工作组每周开展不少于 1 次检查，督促属地中小项目开展自查自纠，指导加强和改进工作，及时达到有关防控措施要求。

## 二、结合实际完善防控措施

结合中小项目规模、工期、特性等实际情况，因地制宜落实疫情防控措施：

（一）封闭式管理方面。

1. 水务、道路等线性工程，每个工点通过水马、铁马等设置临时封闭措施，严禁外来人员进入。

2. 边坡整治、河道整治等无法完全封闭的，要在主要道路设置体温测试点，其他区域加强人员巡查，及时制止无关人员进入工地现场。

3. 其余能够全封闭的工地，实施全封闭管理，保留一个出入口，其他出入口采取有效封闭措施。

## （二）人员健康管理方面。

1. 每次进出工地均进行实名制认证，查验“粤康码”等登记信息，严把入口关。

2. 加强工地与属地管理部门联动(负责人员住宿地的街道、社区、村委会等)，将工地纳入属地疫情排查管控体系。对于非集中住宿或人员散居的，项目部应安排专员及时将本单位人员流动与健康信息报属地管理部门，纳入属地管控。

3. 完善应急处置预案，做好出现异常情况后的应对处置。

4. 将防控宣传教育与每日岗前教育及安全技术交底相结合，通过广播、视频、微信等多种方式灵活开展防疫知识宣传教育，提高作业人员的个人防护认识水平。

## （三）工作、生活场所管理方面。

1. 在工地外的民用建筑集中办公、生活住宿的，应设置集中管理点，做好人员健康登记以及工作生活场所定期清洁卫生消毒等工作；同时加强人员流动管理与宣传教育，尽量减少非本项目人员进入，确因工作需要的，应检测体温及询问来源地、工作单位、接触疫情发生

地区人员等情况并作记录，符合要求方可进入。

2. 对于非集中住宿或人员散居的，如附近有其他符合条件的施工工地，应加强统筹协调，集中整合资源解决。确实无法解决的，应加强人员流动管控，以住宿地点为主要考虑因素，结合工地现场区域、工种等进行人员管理单元划分，落实专人负责管理，优化施工与生活组织，减少不同管理单元人员接触情况。

3. 施工作业要尽量将同一居住区域、同一分包单位（或班组）的作业人员安排在同一施工部位、工序或时段，实施分层管理，尽量避免交叉作业。作业区远离生活区、办公区的，应组织专车接送作业人员上下班，并定期落实车辆清洁消毒。

4. 有条件设置食堂的，加强人员用餐管理，实施分时分散就餐、使用餐盒等措施，同时加强清洁消毒；无条件设置食堂的，一律实施用餐配送制度，由总承包单位选择合法经营的用餐配送单位。

5. 工地要设置厕所，没有条件设固定的，要设置移动式厕所，应设专人负责，及时清扫，同时设置洗手点或配备免洗消毒用品，每天定时消毒2次并做好记录。

（四）防疫物资调配方面。

各级各主管部门应结合工作实际，优化中小项目疫情防控物资调拨分配工作，尤其是考虑中小项目面临的实际困难，及时、精准调配疫情防控物资，保障中小项目生产生活需要。

### 三、强化监管执法

各级各主管部门要加强督促指导，特别对属地的中小项目工地开

展横到边、纵到底的全覆盖现场执法检查。对不符合疫情防控要求的项目，督促其按要求限期落实整改；对与规定要求差距较大或短期内无法完成整改的项目，责令停工整改，整改并经工作组检查确认后方可复工；对被责令停工拒不停工，或重大隐患未按期整改，或因疫情防控措施不到位导致疫情扩散蔓延的项目，必须依法严厉处置。

请各地级以上市各主管部门于每月 30 日前将本通知要求落实的工作情况（盖章扫描版及可编辑版）报厅疫情防控指挥部（联系人：林龙宾，电话：020-83133732，邮箱：aqglc@126.com）。

广东省住房和城乡建设厅

2020 年 3 月 3 日

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 十、《广东省房屋市政工程工地防控新冠肺炎疫情应急处置预案》

为加强对全省在建房屋市政工程工地（以下简称建筑工地）防控疫情的指导，有效预防、及时遏止建筑工地新冠肺炎疫情的发生及蔓延，规范疫情应急处置工作，保护从业人员的身体健康与生命安全，最大限度地降低因疫情给建筑工地造成的经济损失和不良影响，根据《广东省突发公共卫生事件应急预案》《广东省应对新型冠状病毒肺炎疫情分区分级防控工作指引（试行第二版）》《机关、企业及工厂复工复产防控新冠肺炎工作指引（第二版）》《广东省房屋市政工程工地



防控新冠肺炎疫情工作指引》，结合全省建筑工地实际，制定本预案。

## 一、组织机构

凡工程项目必须按照要求立即成立由建设单位牵头的施工现场防控领导小组（以下简称防控领导小组），成员单位包括施工总承包、监理、专业承包、劳务分包和其他有关单位。领导小组下设医疗保障、安全后勤保障、消毒组等职能小组，以及设置工地内临时医学观察点、防疫物资配置等保障措施，明确职责分工和保障机制。组织编制疫情防控应急预案，并组织应急预案演练。演练结束后对演练效果进行评估，分析存在的问题，对应急预案提出修订意见。设立健康管理员岗位，安排专人接受培训，负责收集建筑从业人员健康状况，按规定向属地卫生健康部门报告从业人员健康状况。

## 二、应急处置

（一）发现异常。发现从业人员有发热、乏力、干咳等疑似症状时，要立即向防控领导小组报告，防控领导小组应立即启动应急预案。按照以下四类情况开展工作：

1.在建筑工地外居住的从业人员，一旦出现疑似症状，健康管理员应要求其戴上口罩，并留在房间；同宿舍或同屋人员应同时戴上口罩，暂时留置在房间内，保持房间通风，并与其必须保持至少 1 米的安全距离。

2.在建筑工地内宿舍居住的从业人员，一旦出现疑似症状，健康管理员应要求其戴上口罩，送工地内临时医学观察点隔离；同宿舍居住人员应戴上口罩，暂时留置在宿舍房间内。

3.在施工作业区、办公区、食堂或其他公共区域的从业人员，一旦出现疑似症状，健康管理员应要求其立即停止作业，戴上口罩，送临时医学观察点隔离；同施工作业区域、同办公室或其他近距离接触人员（与其处1米安全距离内的），应戴上口罩，送临时医学观察点暂时留置。在处置过程中应尽量避免乘坐施工升降机，避免靠近人群，防止疫情扩散。

4.在建筑工地出入口的从业人员，一旦出现疑似症状，健康管理员应要求其戴上口罩，在附近空旷处单独临时安置，近距离接触人员（与其处1米安全距离内的），应戴上口罩，在附近空旷处暂时留置。周边人群应立即疏散，防止人员围观或聚集。

上述情形的其他密切接触的从业人员，健康管理员应要求其戴上口罩，送临时医学观察点隔离。

（二）初步排查。出现可疑病例后，健康管理员要立即向建筑工地所在地卫生健康部门报告，并协助询问了解出现疑似症状人员近14天有无疫情重点地区居住史、旅行史或与其他病例接触史等，开展初步排查工作。

（三）送院就诊。按照以下两类情况开展工作：

1.如无流行病学史，要求其戴上口罩，由施工总承包单位安排专车送至当地指定医院发热门诊就诊。

2.如有流行病学史，要求其戴上口罩，立即联系当地指定医院，由医院安排救护车转运至发热门诊作进一步检查、治疗。同时，向当地疾控机构报告。

（四）跟踪随访。施工总承包单位应全程跟踪随访从业人员就诊信息，并按以下两类情况进行：

- 1.如能够排除新冠肺炎的，则解除对相关人员的暂时留置；
- 2.如不能排除新冠肺炎的，应配合疾控机构开展相关调查处置工作。

所有配合疾控机构开展流行病学调查的人员，应做好个人防护，佩戴医用外科口罩等。

### 三、分类处理

#### （一）按病人类型处置

1.疑似病人。施工总承包单位接到疾控机构的疑似病人通报后，应协助开展调查处理，做好疑似病人密切接触者的排查登记，及时调取疑似发病从业人员的行为轨迹和接触人、物、区域的信息记录，划定风险范围，隔离频繁接触人员和物品，并根据风险程度采取应急措施。

2.确诊病人。施工总承包单位接到疾控机构的确诊病人通报后，应协助开展调查处置，排查与患者有过接触的员工，搜索密切接触者。在疾控机构的指导下，按防疫规定和消毒指引，做好病例所在宿舍（居所）、施工作业区、公共场所、施工升降机的清洁、随时消毒和终末消毒工作。原则上，确诊患者发病前 2 天至隔离治疗前到过的场所，以及停留时间超过 1 小时，空间较小且通风不良的场所，均应列为疫点。疫点原则上以一个或若干个施工作业区、办公室、会议室、同一楼道、同一栋楼为单位。确诊病人及其密切接触者涉及到的场所须经

终末消毒后方可重新启用。

要做好其他区域的保洁和消毒防疫工作，特别确保人员聚集场所的通风换气和空调等公共设施及公共用具的消毒，每日对办公室、食堂、宿舍、会议室、施工作业区、厕所等公共场所进行消毒；按照当地疾控机构的建议，启动封闭式管理，因地制宜采取宿舍、楼栋封锁等措施，严格限制人员进出，特别是严格控制外来人员、车辆进入。继续做好职工的健康监测工作，配合疾控机构做好集中隔离医学观察人员的健康监测工作，并保障应急处置需要的设施、设备和物资供应以及餐饮、生活饮用水安全等生活保障。每天与疾控机构进行信息沟通，及时上报最新情况。

## （二）按聚集性程度处置

1.发生疑似病例，或者 1 例病人，或者发生 1 起因建筑工地外接触原因导致感染的疫情，经流行病学调查，未发生建筑工地内传播的，实施分区管理，对出入建筑工地的人员进行体温及健康状况检查，最大限度减少从业人员聚集，分散防护，并按照疾控机构要求，视情况采取轮休或部分停工措施。

2.发生 2 例以上散发病例，或发生 2 起互不关联的因建筑工地外接触原因导致感染的聚集性疫情，或发生 1 起因建筑工地内部接触原因导致感染的聚集性疫情，应由当地疫情防控指挥部评估后采取相应管控措施。对发生聚集性疫情的建筑工地实施硬隔离。建筑工地是否因疫情停工和停工范围由当地住房城乡建设主管部门在当地疫情防控指挥部的领导下，配合卫生健康部门调查研究决定。

#### 四、后续管护

(一) 严格隔离。原则上，密切接触者为与病人共同居住、工作（如办公室、施工作业区、班组等），或其他有密切接触的人员，如同施工升降机、同走廊、同公共卫生间等；一同乘坐交通车的，如全封闭空调客车的所有人员；通风普通客车的前后**3**排座位乘客和驾乘人员，以及经现场调查评估认定符合密切接触条件的人员。除密切接触者外，与病例曾接触过但不符合密切接触者判定原则的人员，判定为一般接触者。

经疾控机构调查判定为密切接触者的，交由当地指定的集中隔离医学观察点，实施**14**天集中隔离医学观察，在未实施前，应就地减少流动；对一般接触者要做好登记，并进行健康告知，要求其一旦出现发热、咳嗽等疑似新冠肺炎症状时要告知健康管理员。

(二) 加强宣传。要配合当地疫情防控指挥部做好宣传和建筑从业人员心理疏导工作。通过各种渠道和形式宣传新冠肺炎疫情防控知识。根据确诊病例、疑似病例和密切接触人员等不同群体实际情况，有针对性开展心理支持和危机干预工作，稳定建筑从业人员的情绪，避免过度恐慌。

#### 五、预案终止

(一) 当可疑病例送至当地指定医院发热门诊就诊后，能够排除新冠肺炎的，可终止预案响应。

(二) 当病例已得到隔离治疗，密切接触者观察**14**天期满，后续无新发病例，环境得到有效消毒，经当地卫生健康部门评估，由防

控领导小组决定终止响应。

本预案实施时间自印发之日起至疫情结束。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 十一、《广东省住房和城乡建设厅关于精准施策支持建筑业企业复工复产若干措施的通知》

各地级以上市住房和城乡建设局，广州、深圳、佛山、惠州、东莞市交通运输局，佛山、东莞市轨道交通局，广州、深圳、珠海、东莞市水务局，清远市水利局：

为深入贯彻习近平总书记关于坚决打赢新冠肺炎疫情防控的人民战争、总体战、阻击战的重要指示精神，全面落实中央关于统筹做好疫情防控和经济社会发展的决策部署，按照省委、省政府的工作安排，以及《住房和城乡建设部办公厅关于加强新冠肺炎疫情防控有序推动企业开复工工作的通知》（建办市〔2020〕5号）、《广东省人民政府关于印发应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业复工复产若干政策措施的通知》（粤府明电〔2020〕9号）要求，做到疫情防控和复工复产两手抓、两不误，现就精准施策，支持建筑业企业复工复产提出如下措施，请结合本地实际认真贯彻落实。

### 一、积极帮扶企业解决用工问题

各地住房城乡建设主管部门要与人力资源社会保障部门密切配合，强化企业用工保障，做好农民工返岗复工点对点服务，主动联系非疫情严重地区开展定向招工，采用包车等直达运输方式有组织地减

少农民工分散出行风险，并联合当地职业院校开展新入职员工的技能培训；开展工地用工需求摸排，及时发布用工需求信息，鼓励企业优先招用非疫情严重地区农民工，引导企业采取短期有偿借工等方式，相互调剂用工余缺。同时，推广深圳等地的工作经验，组织相关协会和社会机构开展质量安全应知应会知识的培训。

## 二、合理顺延工期

疫情防控导致工期延误，属于合同约定的不可抗力情形，工程工期应按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第 9.10 条不可抗力的规定，对疫情影响的工期予以顺延。合同工期内已考虑的正常春节假期不计算在顺延工期之内。

## 三、协商分担防疫费用

因受疫情影响而停工期间产生的各项费用，应按照法律法规、合同条款及《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第 9.10 条不可抗力的有关规定，由发承包双方合理分担。

疫情防控需增加的口罩、酒精、消毒水、手套、体温检测器、电动喷雾器等物资采购、疫情防控人工，以及被医学隔离观察的工人工资等费用，可计入工程造价，由承包人提交发包人签证认价后，由发包人承担。

## 四、依规调整人工、材料价格

疫情防控期间的人工和上涨幅度超过 5% 的材料价格，有合同约定的按照合同约定进行调整，没有合同约定的按《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）进行调整。各地级以上市工程造价

管理部门要尽快采集、发布疫情防控期间人工、材料设备和机械台班等市场价格信息，准确合理反映疫情防控期间的价格变动情况，发布造价信息的周期不得大于一个季度，精准指导疫情防控期间工程价款结算。

## **五、全面加快工程结算进度**

千方百计全面加快工程结算进度。一是严格贯彻落实中央和省关于清理拖欠中小企业民营企业账款工作要求，按照合同约定及时足额支付工程款，不得形成新的拖欠。二是国有投资工程项目务必做到工程款项“零拖欠”。三是鼓励社会投资工程的合同双方加强互助，合理分担停工损失，条件允许的，鼓励预支预付工程款。政府和国有投资工程不得以审计机关的审计结论作为结算依据，建设单位不得以未完成决算审计为由，拒绝或拖延办理工程结算和工程款支付。

## **六、切实减轻企业担保负担**

一要大力推行工程担保，以银行保函、工程担保公司保函或工程保证保险替代保证金，推广电子保函并全面实施投标保证金线上缴退工作，减少企业资金占用。二要推进电子招投标改革，实现招标文件公开、投标文件递送、投标人信息公开、中标结果公示公告全程网上办理的目标，减少企业投标直接成本。三要对简单小额项目，鼓励招标人不要要求提供投标担保，对中小企业投标人免除投标担保，切实减轻企业负担。四是优化农民工工资保证金管理，疫情防控期间新开工的工程项目，可暂不收取农民工工资保证金。

## **七、顺延资质资格有效期和允许临时顶岗**



由省内各级住房城乡建设主管部门审批的勘察、设计、施工、监理、造价咨询、质量检测、施工图审查机构等企业、人员资质资格，有效期于2020年1月20日至6月30日期间届满的，统一延至2020年6月30日，在此期间相关证书可用于工程招标投标相关活动。对工程项目因疫情不能返岗的管理人员，允许企业安排持有相应资格证书的其他人员暂时顶岗，加快工程项目开工复工。2020年全省工程勘察设计企业资质动态核查工作在疫情防控未结束前暂缓开展。

#### **八、加强建筑材料供应保障**

统筹推进建筑业产业链上下游协同复工，加强上下游配套企业沟通，协助企业解决集中复工可能带来的短期内原材料短缺或价格大幅上涨等问题。

#### **九、主动协调财政资金补助支持复工复产**

市、县两级住房城乡建设主管部门要牵头制定复工复产激励措施，主动协调同级财政部门制定和实施复工复产项目的补贴补助政策，对人员返岗路费、上岗前防疫费、培训费，及新进场大型机械等提供补贴补助。

#### **十、有效落实援企政策**

各地住房城乡建设主管部门要会同有关部门建立建筑业企业应对疫情专项帮扶机制，认真贯彻落实国家、省有关财税、金融、社保等支持政策，指导企业用足用好延期缴纳或减免税款、阶段性缓缴或返还社会保险费、住房公积金、减免租金、加大职工技能培训补贴等优惠政策。加快推动银企合作，鼓励商业银行对信用评定优良的企业，

在授信额度、质押融资、贷款利率等方面给予支持，有效降低企业融资成本。

广东省住房和城乡建设厅

2020年2月28日

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 十二、《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市新型冠状病毒肺炎疫情防控期间建设工程项目计价调整工作指引〉的通知》

为坚决贯彻落实习近平总书记关于新型冠状病毒肺炎疫情防控的重要指示精神，加快推进工程项目有序复工，保证工程项目顺利实施，指导疫情防控期间建设工程费用计列和调整，根据《深圳市住房和建设局关于推进建设工程项目科学有序复工的通知》的有关规定，结合我市实际，特制定本指引。

### 一、总则

（一）本指引所指疫情防控期间是指自广东省决定启动重大突发公共卫生事件一级响应之日起至疫情解除之日止。

（二）本指引适用于我市管辖范围内疫情防控期间国有资金投资的建设工程项目，非国有资金投资的建设工程项目可参照执行。根据《深圳市特殊工程认定和发包办法》（深府〔2012〕46号）认定为抢险救灾工程、应急工程等特殊工程的，不适用于本指引。

### 二、工期顺延及费用调整

疫情防控期间复工和疫情解除后复工的建设工程项目，合同双方

应根据相关法律、法规和合同约定，按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第 9.10 不可抗力的规定，本着友好协商、实事求是的原则，合理分担因疫情防控造成的工期顺延、疫情防控费用及相应损失费用。

疫情防控期间复工的建设工程项目可参照以下原则签订补充协议进行调整。

（一）工期顺延。因应对疫情防控导致的工期延误，予以顺延。顺延天数自广东省决定启动重大突发公共卫生事件一级响应之日起至复工之日止。

## （二）费用调整

1.人工、材料价格调整。合同约定不调整或无明确约定的建设工程项目，疫情防控期间的人工、材料价格变化，可按 5%以内的人工、材料价格上涨风险由施工单位承担，超出部分由建设单位承担的原则合理分担风险。

2.疫情防控费用。根据《深圳市建设工程项目疫情防控和复工指引》（深肺炎恢复组〔2020〕4号）的有关规定，施工单位因落实工地封闭管理、卫生消毒防控、日常监测排查、人员隔离观察等疫情防控措施产生的疫情防控费用，合同双方应按实签证，列入工程造价。疫情防控费用只计取税金，不参与下浮。

疫情防控费用包括防控管理监督人员费，防护口罩、消毒设备及材料、洗护用品用具、防护手套、护目镜、体温检测器等防疫物资费以及人员观察期间发生的住宿费、伙食费、误工费。

3.赶工措施费。疫情防控期间复工的建设工程项目，如需赶工的，合同双方可结合受疫情影响的实际工期，协商确定赶工措施费的计算方法。

### 三、其他事项

疫情防控期间复工的建设工程项目，各参建单位应按照市、区住房建设、交通运输、水务等部门的规定和要求，全面落实疫情防控各项措施。合同双方应及时做好疫情防控期间的疫情防控方案、人员实名登记、完成工程量以及防疫物资统计等资料并进行确认，以便后续可公平合理核算相应费用。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 十三、《深圳市住房和建设局关于发布〈关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施〉的通知》

为全面深入贯彻落实习近平总书记重要讲话和指示批示精神、统筹做好疫情防控与经济社会发展工作，全面落实党中央国务院和省委省政府关于做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的决策部署，进一步落实《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》，积极应对新冠肺炎疫情，根据《深圳市人大常委会关于依法全力做好当前新型冠状病毒肺炎疫情防控工作切实保障人民群众生命健康安全的决定》，制定以下措施：

一、对已批未开盘、已批在售项目的房地产开发企业，允许视疫情防控情况现场开盘、开放线下售楼处。企业需保证防控机制到位、

员工排查到位、设施物资到位、内部管理到位，落实企业疫情防控主体责任。现场开盘活动、线下售楼处看房活动，应采取预约方式，分时分批有序进行，各区住建部门要对房地产开发企业的销售活动加强现场指导和监督检查。

二、推进房屋线上交易系统建设。升级改造深圳市房地产信息平台，积极推动商品房签约、抵押登记、产权登记、税费代征代缴、房地产拍卖等业务线上办理，实现房屋交易全流程线上化。

三、加快商品房网签进度。简化业务流程，采用“即报即签”方式缩短网签时间，提高商品房网签效率。

四、缓解企业短期资金压力。申请预售的商品房项目，不再要求提交项目资本金余额证明。具备房地产开发一级资质的企业，在保证工程质量、工程进度、建筑工程款等项目相关费用按期足额支付前提下，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的**20%**；房地产一级开发企业下属项目公司，母公司承诺对其权利义务承担无限连带责任的，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的**20%**。

五、顺延项目交付时间和开发资质办理时间。受疫情影响不能如期交付的房地产开发项目，商品房买卖合同中原确定的交房日期可根据本地疫情结束时间顺延。受疫情影响导致房地产开发资质（一级除外）不能在有效期内办理核升、延续的，视同原资质继续有效，可在本地疫情解除后**3**个月内按规定申请办理。

六、对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源

的人群，鼓励各银行机构灵活调整住房按揭贷款还款安排，合理延后还款期限，合理调整逾期信用记录报送。

七、本地疫情期间非深户居民购房者无法按时缴纳社保，视同连续缴纳社保，其断缴、补缴情形不计入购房社保要求审核。

八、结合我市实际情况，统一全市房地产开发企业所得税计税毛利率。

九、增加居住用地供应。切实拓展居住用地供应渠道，通过增加建设用地、盘活存量用地、各类用地配建、公共设施综合开发等，多渠道增加住房有效供应，平衡供求关系。

其他有关企业运营成本、金融支持、援企稳岗等方面的支持政策，按照《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》等执行。

本措施所称“本地疫情结束时间”以市疫情防控指挥部门确认的时间为准。本措施自发布之日起实施，有效期至**2020年12月31日**。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 【本委动态】

### 一、杨林律师受律菁英平台邀请主讲“精英律师的养成”的直播课程

2020年3月5日，为更好地助力青年律师逆境成长，深圳市律师协会房地产法律专业委员会主任、广东卓建律师事务所创始合伙人、远筑房地产律师团负责人杨林律师应律菁英平台的邀请，就“精英律师的养成”这一主题开设了线上直播课程。本次直播课程受到了大量律师、实习人员、律师助理广泛认可，观看人数近800人次。

杨林律师结合自身多年的从业经验，对如何成为精英律师的理念、方法与实践等方面进行了深入分析，从精英律师的共同点、精英律师的养成法则、精英律师的成长之路等三个维度分享了自身的看法，并为青年律师成长为精英律师提供了具有操作性和实务指导意义的可行路径，在律师形象、案源及营销、精准定位及律师精进方法论等多个方面与参与直播课程的从业人员进行深入的探讨和交流。

### 二、李兰兰律师受律菁英平台邀请主讲“如何提供法律顾问服务”的直播课程

2020年3月初，为更好地帮助律师在疫情期间保持学习的状态，精进执业技能，广东卓建律师事务所多位合伙人应律菁英平台邀请参与了“助力青年律师逆境成长”系列课程。其中，李兰兰律师在2020年3月6日晚上8点就“如何提供法律顾问服务”这一主题开展了

直播讲座，直播反响热烈，众多律师行业的从业人员参与了本次直播课程。

李兰兰律师在本次直播课程中着重从客户思维角度出发，结合服务多家常年法律顾问单位的经验，就如何为客户提供更有效、更满意的服务，让法律服务更专业、更个性等内容分享了自身独到的看法，并从法律顾问服务的全流程包括签约阶段、服务过程、服务结束、如何续约等提供了可行的具体建议，直播课程结束后，李兰兰律师与观看直播的观众进行了充分的互动，并对观众提出的疑难问题进行了针对性的解答。



## 【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、许恠滨、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