

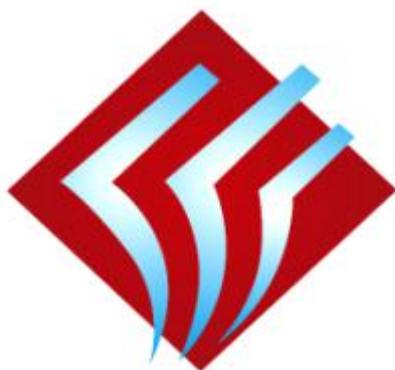
2020年4月刊/总第23期



---

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、住建部《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》 .....                         | 1          |
| 二、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》 .....                          | 13         |
| 三、《深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》 ..... | 34         |
| 四、深圳市住房和建设局关于印发《危险性较大的分项分部工程安全管理专项执法检查工作方案》的通知 .....    | 42         |
| 五、《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》 .....                     | 49         |
| 六、《广州市建设领域工人工资支付分账管理实施细则》 .....                         | 52         |
| 七、《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法（试行）》 .....                       | 60         |
| <b>【行业动态】</b> .....                                     | <b>67</b>  |
| 一、《深圳市大鹏新区促进社区集体经济健康发展的若干措施（征求意见稿）》 .....               | 67         |
| 二、《珠海经济特区土地管理条例（修正案草案）》 .....                           | 72         |
| 三、《珠海经济特区出租屋管理条例（征求意见稿）》 .....                          | 74         |
| 四、《2020年度全省房屋市政工程安全隐患集中排查整治工作方案》的通知 .....               | 87         |
| <b>【本委动态】</b> .....                                     | <b>98</b>  |
| 一、徐凯律师主讲卓建论道《房地产项目法律尽职调查》 .....                         | 98         |
| 二、李兰兰律师承办案件入选广东律协律师服务疫情防控典型案例 .....                     | 99         |
| <b>【本委简介】</b> .....                                     | <b>100</b> |

## 【新规速递】

### 一、住建部《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》

#### 第一章 总则

第一条 为了加强建设工程消防设计审查验收管理，保证建设工程消防设计、施工质量，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律、行政法规，制定本规定。

第二条 特殊建设工程的消防设计审查、消防验收，以及其他建设工程的消防验收备案（以下简称备案）、抽查，适用本规定。

本规定所称特殊建设工程，是指本规定第十四条所列的建设工程。

本规定所称其他建设工程，是指特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责指导监督全国建设工程消防设计审查验收工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门（以下简称消防设计审查验收主管部门）依职责承担本行政区域内建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

跨行政区域建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，由该建设工程所在行政区域消防设计审查验收主管部门共同的上一级主管部门指定负责。

第四条 消防设计审查验收主管部门应当运用互联网技术等信息化手段开展消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作，建立健全有关单位和从业人员的信用管理制度，不断提升政务服务水平。

第五条 消防设计审查验收主管部门实施消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作所需经费，按照《中华人民共和国行政许可法》等有关法律法规的规定执行。

第六条 消防设计审查验收主管部门应当及时将消防验收、备案和抽查情况告知消防救援机构，并与消防救援机构共享建筑平面图、消防设施平面布置图、消防设施系统图等资料。

第七条 从事建设工程消防设计审查验收的工作人员，以及建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员，应当具备相应的专业技术能力，定期参加职业培训。

## 第二章 有关单位的消防设计、施工质量责任与义务

第八条 建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。设计、施工、工程监理、技术服务等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个人责任。

第九条 建设单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

（一）不得明示或者暗示设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标

准，降低建设工程消防设计、施工质量；

（二）依法申请建设工程消防设计审查、消防验收，办理备案并接受抽查；

（三）实行工程监理的建设工程，依法将消防施工质量委托监理；

（四）委托具有相应资质的设计、施工、工程监理单位；

（五）按照工程消防设计要求和合同约定，选用合格的消防产品和满足防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

（六）组织有关单位进行建设工程竣工验收时，对建设工程是否符合消防要求进行查验；

（七）依法及时向档案管理机构移交建设工程消防有关档案。

第十条 设计单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

（一）按照建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准进行设计，编制符合要求的消防设计文件，不得违反国家工程建设消防技术标准强制性条文；

（二）在设计文件中选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、性能等技术指标，符合国家规定的标准；

（三）参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防设计实施情况签章确认，并对建设工程消防设计质量负责。

第十一条 施工单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

（一）按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件组织施工，不得擅自改变消防设计进行施工，降低消防施工质量；

（二）按照消防设计要求、施工技术标准和合同约定检验消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备的质量，使用合格产品，保证消防施工质量；

（三）参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量负责。

第十二条 工程监理单位应当履行下列消防设计、施工质量和义务：

（一）按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件实施工程监理；

（二）在消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备使用、安装前，核查产品质量证明文件，不得同意使用或者安装不合格的消防产品和防火性能不符合要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

（三）参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量承担监理责任。

第十三条 提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的技术服务机构，应当按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服

务，并对出具的意见或者报告负责。

### 第三章 特殊建设工程的消防设计审查

第十四条 具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

（一）总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；

（二）总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；

（三）总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；

（四）总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；

（五）总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

（六）总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；

（七）国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；

（八）城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；

（九）生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；

(十) 国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；

(十一) 设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；

(十二) 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

第十五条 对特殊建设工程实行消防设计审查制度。

特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，消防设计审查验收主管部门依法对审查的结果负责。

特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

第十六条 建设单位申请消防设计审查，应当提交下列材料：

(一) 消防设计审查申请表；

(二) 消防设计文件；

(三) 依法需要办理建设工程规划许可的，应当提交建设工程规划许可文件；

(四) 依法需要批准的临时性建筑，应当提交批准文件。

第十七条 特殊建设工程具有下列情形之一的，建设单位除提交本规定第十六条所列材料外，还应当同时提交特殊消防设计技术资料：

(一) 国家工程建设消防技术标准没有规定，必须采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的；

(二) 消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的。

前款所称特殊消防设计技术资料，应当包括特殊消防设计文件，设计采用的国际标准、境外工程建设消防技术标准的中文文本，以及有关的应用实例、产品说明等资料。

第十八条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防设计审查申请后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第十九条 对具有本规定第十七条情形之一的建设工程，消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起五个工作日内，将申请材料报送省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门组织专家评审。

第二十条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立由具有工程消防、建筑等专业高级技术职称人员组成的专家库，制定专家库管理制度。

第二十一条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当在收到申请材料之日起十个工作日内组织召开专家评审会，对建设单位提交的特殊消防设计技术资料进行评审。

评审专家从专家库随机抽取，对于技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求的项目，可以直接邀请相应专业的中国科学院院士、中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及境外具有相应资历的专家参加评审；与特殊建设工程设计单位有利害关系的专家不得参加评审。

评审专家应当符合相关专业要求，总数不得少于七人，且独立出具评审意见。特殊消防设计技术资料经四分之三以上评审专家同意即为评审通过，评审专家有不同意见的，应当注明。省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当将专家评审意见，书面通知报请评审的消防设计审查验收主管部门，同时报国务院住房和城乡建设主管部门备案。

第二十二条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起十五个工作日内出具书面审查意见。依照本规定需要组织专家评审的，专家评审时间不超过二十个工作日。

第二十三条 对符合下列条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查合格意见：

- (一) 申请材料齐全、符合法定形式；
- (二) 设计单位具有相应资质；
- (三) 消防设计文件符合国家工程建设消防技术标准(具有本规定第十七条情形之一的特殊建设工程，特殊消防设计技术资料通过专家评审)。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查不合格意见，并说明理由。

第二十四条 实行施工图设计文件联合审查的，应当将建设工程消防设计的技术审查并入联合审查。

第二十五条 建设、设计、施工单位不得擅自修改经审查合格的消防设计文件。确需修改的，建设单位应当依照本规定重新申请消防

设计审查。

#### 第四章 特殊建设工程的消防验收

第二十六条 对特殊建设工程实行消防验收制度。

特殊建设工程竣工验收后，建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防验收；未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。

第二十七条 建设单位组织竣工验收时，应当对建设工程是否符合下列要求进行查验：

（一）完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；

（二）有完整的工程消防技术档案和施工管理资料（含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告）；

（三）建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位确认工程消防质量符合有关标准；

（四）消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

经查验不符合前款规定的建设工程，建设单位不得编制工程竣工验收报告。

第二十八条 建设单位申请消防验收，应当提交下列材料：

（一）消防验收申请表；

（二）工程竣工验收报告；

（三）涉及消防的建设工程竣工图纸。

消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防验收申请

后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第二十九条 消防设计审查验收主管部门受理消防验收申请后，应当按照国家有关规定，对特殊建设工程进行现场评定。现场评定包括对建筑物防（灭）火设施的外观进行现场抽样查看；通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量；对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等内容。

第三十条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防验收申请之日起十五日内出具消防验收意见。对符合下列条件的，应当出具消防验收合格意见：

- （一）申请材料齐全、符合法定形式；
- （二）工程竣工验收报告内容完备；
- （三）涉及消防的建设工程竣工图纸与经审查合格的消防设计文件相符；
- （四）现场评定结论合格。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防验收不合格意见，并说明理由。

第三十一条 实行规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收的建设工程，消防验收意见由地方人民政府指定的部门统一出具。

## 第五章 其他建设工程的消防设计、备案与抽查

第三十二条 其他建设工程，建设单位申请施工许可或者申请批

准开工报告时，应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第三十三条 对其他建设工程实行备案抽查制度。

其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

第三十四条 其他建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，建设单位应当报消防设计审查验收主管部门备案。

建设单位办理备案，应当提交下列材料：

- （一）消防验收备案表；
- （二）工程竣工验收报告；
- （三）涉及消防的建设工程竣工图纸。

本规定第二十七条有关建设单位竣工验收消防查验的规定，适用于其他建设工程。

第三十五条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位备案材料后，对备案材料齐全的，应当出具备案凭证；备案材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第三十六条 消防设计审查验收主管部门应当对备案的其他建设工程进行抽查。抽查工作推行“双随机、一公开”制度，随机抽取检查对象，随机选派检查人员。抽取比例由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门，结合辖区内消防设计、施工质量情况确定，并向社会公示。

消防设计审查验收主管部门应当自其他建设工程被确定为检查

对象之日起十五个工作日内，按照建设工程消防验收有关规定完成检查，制作检查记录。检查结果应当通知建设单位，并向社会公示。

第三十七条 建设单位收到检查不合格整改通知后，应当停止使用建设工程，并组织整改，整改完成后，向消防设计审查验收主管部门申请复查。

消防设计审查验收主管部门应当自收到书面申请之日起七个工作日内进行复查，并出具复查意见。复查合格后方可使用建设工程。

## 第六章 附则

第三十八条 违反本规定的行为，依照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。

第三十九条 建设工程消防设计审查验收规则和执行本规定所需要的文书式样，由国务院住房和城乡建设主管部门制定。

第四十条 新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计已经依法审查合格的，按原审查意见的标准执行。

第四十一条 住宅室内装饰装修、村民自建住宅、救灾和非人员密集场所的临时性建筑的建设活动，不适用本规定。

第四十二条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以根据有关法律法规和本规定，结合本地实际情况，制定实施

细则。

第四十三条 本规定自 2020 年 6 月 1 日起施行。

(来源：中华人民共和国住房和城乡建设部)

深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》的通知

来源： 本网 日期： 2020-04-30

---

各区政府（新区管委会）、各有关单位：

《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市规划和自然资源局

2020 年 4 月 29 日

## 二、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》

### 第一章 总则

第一条 为进一步规范拆除重建类城市更新单元规划（以下简称“更新单元规划”）审批工作，提高行政效率，依据《深圳市城市更

新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）等规定，结合工作实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于我市更新单元规划制定和修改的审批工作。

本规定所称更新单元规划制定是指首次编制更新单元规划的情形。更新单元规划修改是指修改已批更新单元规划的情形。更新单元规划修改包括对强制性内容的修改与非强制性内容的修改。

第三条 市城市更新和土地整备局负责组织、协调、指导全市更新单元规划审批工作，拟定更新单元规划审批管理政策，组织编制相关技术规则、标准，制定管理规范。

各区政府（含新区管理机构，下同）负责更新单元规划制定与修改的审议报批或者审批。

各区城市更新职能部门负责更新单元规划制定与修改的审查和报批，包括规划初审、规划草案公示及意见处理、规划公告、规划成果归档等相关工作，并做好相关政策解读与宣讲、规划数据统计及信访维稳等工作。

第四条 城市更新单元规划审批坚持全市统一政策、统一标准、统一流程、统一时限的原则，各区不得随意增设或调整相关规程。

## 第二章 更新单元规划制定

第五条 更新单元规划制定由城市更新单元计划（以下简称“更

新计划”）申报主体负责申报。

第六条 更新单元规划制定的申报材料应包含以下内容：

（一）《深圳市城市更新单元规划申报表》（详见本规定附件），需同时提供纸质和电子文件；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）更新单元规划草案，需同时提供纸质和电子文件，并加盖规划编制单位公章。规划草案各阶段文件形式需符合《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称《编制技术规定》）要求。提供的纸质图纸图幅不小于 A3，比例尺不低于 1:1000；电子文件应提供 JPG 和 DWG 两种格式文件，以及由城市更新单元规划标准化报批工具打包生成的电子成果（mdb 文件）；

（四）土地信息核查意见的复函；

（五）城市更新单元规划设计合同；

（六）规划编制单位资质证明材料；

（七）非初次申报的应提交原审查单位核发的更新单元规划审查意见；

（八）产业升级项目位于高新区内的，应提交市高新区主管部门的产业专项规划批复或产业意见；位于其他区域的，应提交区产业主管部门出具的产业意见；

（九）按照规定需要进行社会稳定风险评估工作的，应按照《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》（深维稳办通〔2013〕8号）及相关管理规定，提交社会稳定风险评估报告；

(十) 需要提交的其他相关材料。

前款规定的所有书面材料均应加盖申报主体公章（印章）。电子文件应以光盘形式提供。

第七条 更新单元规划制定应符合以下要求：

(一) 符合更新计划有关要求，且更新计划在有效期内；

(二) 符合国土空间规划的强制性内容，符合基本生态控制线、水源保护区、黄线、紫线、蓝线、轨道保护区、航空管制区、海岸带、高压走廊、微波通道、文物、历史建筑和历史风貌区等区域的控制要求；

(三) 衔接落实法定图则和已生效专项规划关于用地性质、市政交通、公共配套、城市设计等方面的控制要求；

(四) 符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）、《深圳市建筑设计规则》、《编制技术规定》等国家、省、市相关技术规范要求，以及符合《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》（以下简称《容积率审查规定》）等城市更新政策要求；

(五) 对于邻近城市重大危险设施的城市更新单元，应当在城市更新项目审批中落实相关安全规范要求，并由区城市更新职能部门征求安全主管部门意见；

(六) 需要进行历史用地处置的，应在更新单元规划申报时或申报前申请按照《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》进行处置；

(七) 因规划统筹需要进行土地清退、用地腾挪、零星用地划入、

外部公共设施用地移交等情形的,应划定更新单元范围,同时符合《编制技术规定》和相关规定要求。外部移交公共设施用地不参与用地腾挪。

第八条 拆除范围内实际移交用地按以下原则依次确定功能及用地面积:

(一) 落实计划公告确定的公共利益用地。确需功能调整的,应结合规划主管部门意见研究确定,并同步调整更新计划;

(二) 落实拆除范围内法定图则或其他法定规划确定的公共利益用地;

(三) 落实拆除范围内国土空间规划确定的公共利益用地;

(四) 依据规划建筑增量确需增配的城市基础设施、公共服务设施及其它公共利益项目;对于自身无新增需求的更新单元,鼓励配建学校、医院、养老设施等公共利益项目;

(五) 在具备经济可行性的前提下,可视情况安排拆除范围周边已规划但难以实施的公共利益项目;

(六) 在落实上述公共利益项目用地后,如按法定图则规划为住宅、工业、商业、办公等用途的,其指标应在更新单元规划中一并明确,该部分用地的规划容积按照《深标》予以单独测算,且不计入该城市更新单元开发建设用地的转移容积及奖励容积。

依据前款(一)至(四)项规定,拆除范围内实际移交用地面积大于拆除用地面积的50%时,在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下,实际移交用地面积可适当酌减,

但不得低于拆除用地面积的 50%。

城市更新单元范围内的国有未出让用地均实施无偿清退，市政府另有规定的从其规定。清退的国有未出让用地原则上按照法定图则规划功能移交政府，但在拆除范围内用地（不含清退用地）已落实法定图则及相关专项规划配套责任，并满足自身配套需求的前提下，清退的国有未出让用地可通过规划统筹，与更新项目的移交用地进行整合，进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模。城市更新单元范围内，拆除范围外的外部移交用地的面积按照计划公告确定，按照法定图则规划功能移交政府。

第九条 更新单元规划制定具备以下情形之一的，由区政府负责审批：

（一）符合已批准法定图则强制性内容的；

（二）不改变法定图则确定的用地性质和配套设施内容且公共利益用地面积不减少，单元规划容积符合法定图则规定或者仅额外增加产权移交政府或政府指定部门的公共配套设施面积，对以下情形作适当调整的：

1、因规划统筹原因优化用地布局，微调公共绿地及配套设施用地边界，调整地块容积率；

2、按照《深标》或各类经批准的专项规划要求，增加公共绿地、公共配套设施的用地面积或建筑规模；

3、道路方案主体线型、规模和功能与法定图则基本相符，仅对

部分路口、横断面和交通节点进行微调或增加支路，拓宽支路红线宽度；

4、在符合《深标》要求且有效使用面积不减少的前提下，将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场、文体活动场地、影剧院、菜市场及其他社区级公共配套设施改为附属建设；

5、因《深标》配套设施面积标准修订而减少法定图则确定的配套设施占地面积。

除前款规定之外的情形，由市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称“建环委”）审批。市政府另有规定的从其规定。

第十条 区城市更新职能部门在受理更新单元规划制定申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审，材料形式、规划内容和深度不符合相关要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，区城市更新职能部门应在受理之日起25个工作日内按照有关规定完成审查。

区城市更新职能部门应在受理之日起5个工作日内就申报材料征求相关部门意见，征求意见部门原则上不超过5个，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。经审查，如涉及更新单元规划草案的重大修改或涉及信访维稳问题需要处理的，区城市更新职能部门可函复申报主体修改规划草案或按照相关规定进行社会稳定风险评估工作。

由区政府审批的更新单元规划制定，区城市更新职能部门审查通

过后应在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示的时间和地点应在深圳特区报或深圳商报上公布。草案公示时间不得少于 30 日，公示期间应当连续且不得中断，如因特殊情况中断的，应当重新进行公示。公示结束后，区城市更新职能部门应当对相关意见进行汇总和处理，将规划草案与公示异议处理意见一并报区政府审批。

由建环委审批的更新单元规划制定，区城市更新职能部门审查通过后报区政府审议，审议通过后按前款规定进行公示。公示结束后，由区政府对相关意见进行汇总和处理，将规划草案与公示异议处理意见一并报建环委审批。

公示结束后，如更新单元规划草案强制性内容有重大改变或有必要再次报区政府审议的情形，区城市更新职能部门应将修改后的规划草案与公示异议处理意见报区政府审议并再次公示。

第十一条 更新单元规划制定经区政府或建环委审批通过的，由区城市更新职能部门于审批通过后 5 个工作日内核发规划批准文件，并在区政府网站进行公告。

第十二条 更新单元规划制定调整已批计划内容的，应先申请调整计划后再申报规划，但具备以下情形之一的，可由区城市更新职能部门按照计划管理有关规定组织完成更新意愿征集工作后，与更新单元规划同步公示、同步申报审批：

（一）因校正技术误差（含坐标、现状地形图、放点等误差）导致已批计划拆除范围变化的；

（二）因城市基础设施、公共服务设施以及其他公共利益项目建

设需要导致已批计划拆除范围扩大的（扩大后拆除范围内权属清晰的用地比例须符合计划管理相关规定，如涉及 2010 年结转计划和实施计划项目，则要求扩大部分内权属清晰的用地比例须符合计划管理相关规定）

（三）因规划统筹需扩大已批计划拆除范围，若扩大的拆除范围包含开发建设用地的，扩大部分面积原则上不得超出原已批计划拆除范围面积的 10%且不超过 3000 平方米，扩大部分内权属清晰的用地比例须符合计划管理相关规定；

（四）在满足《深标》要求且计划公告的公共利益总用地面积和配套设施有效使用面积不减少的前提下，将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场、文体活动场地、影剧院、菜市场及其他社区级配套设施改为附属建设的；

（五）在计划公告的公共利益总用地面积不减少的前提下，因《深标》某类配套设施面积标准修订而减少已批法定图则确定的配套设施占地面积的。

### 第三章 更新单元规划非强制性内容的修改

第十三条 对已批更新单元规划进行优化但不涉及已批准更新单元规划强制性内容的，除本规定第十四条规定情形之外的，应申请城市更新单元规划非强制性内容的修改。

第十四条 具备以下情形之一的，可无需申请更新单元规划修改，直接在用地批准或用地规划许可阶段同步研究确定：

（一）为校正技术误差（含坐标、现状地形图、放点等误差），优化开发建设用地边界和配套设施用地边界；

（二）在符合产业定位的前提下，将2014年1月1日《深标》发布之前已批准更新单元规划且主导建筑功能为研发用途的地块用地性质由“一类工业用地+二类商业用地”修改为“新型产业用地”的；

（三）修改建筑限高、停车位、出入口、建筑覆盖率、绿化覆盖率、退让用地红线距离等城市设计要求，但更新单元规划批复明确不得修改或位于滨海地区、重点地区且更新单元规划已明确建筑限高的除外。

属于前款第（三）项情形的，应根据有关规定公示征求意见。

第十五条 申请更新单元规划非强制性内容的修改的地块尚未确认实施主体的，由原规划申报主体申报；已确认实施主体的，由实施主体申报；已签订土地使用权出让合同的，由土地使用权人申报。

第十六条 更新单元规划非强制性内容的修改的申报材料应包含以下内容：

（一）更新单元规划修改的说明；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）更新单元规划修改草案，格式要求详见本规定第六条第（三）款；

(四) 需要提交的其他相关材料。

第十七条 更新单元规划非强制性内容的修改应符合以下要求：

(一) 优化地块划分、开发建设用地边界、配套设施用地边界、支路线位的，捆绑拆除责任与贡献公共利益用地不减少；非公共利益、非技术误差等原因造成的开发建设用地减少，相应计容建筑面积应从建筑总量中扣除；

(二) 增加配套设施用地面积和建筑规模的，应符合《深标》或各类经批准的专项规划要求；

(三) 修改单独地块建筑总量的，在地块主导用地性质及更新单元内分项建筑面积不变的前提下，调整幅度不超过该地块建筑总量的10%。已签订土地使用权出让合同的地块不得再修改地块建筑总量；

(四) 修改实施分期的，应保障各分期利益平衡方案合理可行，且优先落实各项公共利益设施及用地；

(五) 更新单元规划已分期进行实施主体确认或签订土地使用权出让合同的，实施主体或土地使用权人只能申请对已进行实施主体确认或签订土地使用权出让合同的相应地块进行修改，且不得影响其他各期的利益。

第十八条 区城市更新职能部门在受理申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审，材料形式、规划修改内容和深度不符合相关要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，区城市更新职能部门应在受理之日起20个工作日内按照有关规定完成审查。

区城市更新职能部门审查通过后应在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示的时间和地点应在深圳特区报或深圳商报上公布。草案公示时间不得少于7日，公示期间应当连续且不得中断，如因特殊情况中断的，应当重新进行公示。公示结束后，由区城市更新职能部门对相关意见进行汇总和处理后，报区政府进行审批。

更新单元规划非强制性内容的修改经审批通过后，由区城市更新职能部门核发复函，并在5个工作日内于区政府网站进行公告。

#### 第四章 更新单元规划强制性内容的修改

第十九条 对已批更新单元规划的强制性内容进行修改的，可申请更新单元规划强制性内容的修改。具备以下情形之一的，原则上不予修改强制性内容：

- （一）更新单元规划经批准未满两年的；
- （二）更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地。

未批先建或未按图施工建设的城市更新项目符合处理条件的，经依法处理并完善相关手续后，不再进行更新单元规划强制性内容修改。

第二十条 申请更新规划强制性内容的修改的地块尚未进行实施主体确认的，由原规划申报主体申报；已进行实施主体确认的，由实施主体申报。

第二十一条 更新单元规划强制性内容的修改的申报材料应包含以下内容：

- （一）更新单元规划强制性内容的修改的说明；

(二) 申报主体的身份证明材料;

(三) 更新单元规划修改草案, 格式要求详见本规定第六条第(三)款;

(四) 需要提交的其他相关材料。

第二十二条 更新单元规划强制性内容的修改应符合本规定第七条要求, 应按照有关政策规定重新核定政策性用房及公共配套设施建设规模。

第二十三条 更新单元规划强制性内容的修改按照本规定第十条规定流程报建环委审批。

第二十四条 对于尚未完成移交工作的移交用地的规划功能及指标调整, 按更新单元规划强制性内容的修改程序办理, 由原规划申报主体或区政府指定部门提出申请, 经区政府审查后报建环委审批; 对于已完成移交工作的移交用地, 其规划功能及指标调整按法定图则局部调整程序由市规划和自然资源局派出机构受理和办理。

## 第五章 其他

第二十五条 区城市更新职能部门应按规定将相关档案(包括过程文件、成果和公示文件等)报送市规划国土房产信息中心归档。

第二十六条 各区更新职能部门应当按规定及时上传更新单元规划审批过程电子数据, 并在审批完成后5个工作日内将审批结果抄送市规划和自然资源局。

第二十七条 本规定施行之日前已通过市城市更新主管部门或区

政府（新区管委会）审议的城市更新单元规划，可按照审议通过的规划草案报批。

第二十八条 本规定自 2020 年 5 月 10 日起施行，有效期 5 年，原《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土〔2013〕786 号）同时废止。

深圳市拆除重建类城市更新单元规划申报表

|                       |                        |                     |              |                     |
|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| 报<br>体                | 申报单位（人）                |                     |              |                     |
|                       | 通讯地址                   |                     | 联系电话         |                     |
|                       | 法定代表人                  |                     | 身份证号         |                     |
|                       | 委托代理人                  |                     | 身份证号         |                     |
| 新<br>计<br>划<br>内<br>容 | 计划批次                   | _____年第__<br>批      | 拆除范围用地<br>面积 | _____m <sup>2</sup> |
|                       | 须落实的公共<br>利益项目用地<br>面积 | _____m <sup>2</sup> | 更新方向         |                     |

|  |          |   |           |                      |
|--|----------|---|-----------|----------------------|
| 划<br>申<br>报<br>基<br>本<br>息   | 更新单元名称   | _____ 区 _____ 街道<br>更新单元  |           |                      |
|  | 更新单元用地面积 | _____ m <sup>2</sup>  | 拟拆除范围用地面积 | _____ m <sup>2</sup> |
|  | 开发建设用地面积 | _____ m <sup>2</sup>  | 拟拆除建筑面积   | _____ m <sup>2</sup> |
|  | 片区法定图则名称 | _____ 片<br>区法定图则  |           |                      |
|  | 申报建筑面积   | <p>计容积率总建筑面积(含地下经营性建筑面积):<br/>m<sup>2</sup>, 其中包括住宅_____ m<sup>2</sup> (含保障性住房_____ m<sup>2</sup>), 商业、办公和旅馆业建筑_____ m<sup>2</sup> (含地下商业_____ m<sup>2</sup>), 商务公寓 _____ m<sup>2</sup>, 产业生产用房_____ m<sup>2</sup>, 产业研发用房_____ m<sup>2</sup> (含创新型产业用房_____ m<sup>2</sup>), 产业配套用房_____ m<sup>2</sup>, 公共配套设施_____ m<sup>2</sup>。</p> <p>(注: 上述类型及未列举的其他各功能类型建筑以《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》规定为准。)</p> |           |                      |
| <p><b>申报人承诺:</b></p> <p>本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担, 与审批(或核准)机关无关。</p> |          |   |           |                      |

### 填报说明:

- 1) 法定图则已覆盖区域以法定图则为依据,法定图则未覆盖区域,以分区组团规划为依据。
- 2) 城市更新单元规划申报主体应与更新计划申报主体一致,且申报主体已完成更新单元范围内的土地及建筑物信息核查工作。
- 3) 申报城市更新单元规划应遵守《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》的有关规定。

共 1 页

## 《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》解读文件

### 一、文件出台的背景

为进一步规范我市城市更新工作管理,提高规划管理依法行政水平,促进全市城市更新工作高效高质量推进,我局结合近年各区城市更新审批工作的实际情况,对原市规划国土委出台的《城市更新单元规划审批操作规则》(深规土[2013]786号,以下简称《审批操作规则》)进行了修订。经市政府同意,我局出台了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》(以下简称《审批规定》),作为各区城市更新机构审批城市更新单元规划工作的依据。

## 二、《审批规定》的主要修订内容

（一）《审批规定》中对市城市更新和土地整备局、各区政府、各区城市更新职能部门在城市更新单元规划管理中的职权做了进一步界定。市城市更新和土地整备局负责组织、协调、指导全市更新单元规划审批工作，拟定更新单元规划审批管理政策，组织编制相关技术规则、标准，制定管理规范。各区政府（含新区管理机构，下同）负责更新单元规划制定与修改的审议、报批或者审批。各区城市更新职能部门负责更新单元规划制定与修改的审查和报批，包括规划初审、规划草案公示及意见处理、规划公告、规划成果归档等相关工作，并做好相关政策解读与宣讲、规划数据统计及信访维稳等工作。

（二）《审批规定》对城市更新单元规划的申报、审查程序进行了规范。明确城市更新单元规划由区城市更新机构审查，报各区政府或建环委审批。同时要求城市更新单元规划审批坚持全市统一政策、统一标准、统一流程、统一时限的原则，各区不得随意增设或调整相关规程。

（三）《审批规定》依据最新的相关规章、政策进行了修订。《审批规定》结合近期出台的《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》等政策文件，对部分内容进行了修正与完善。

### 三、《审批规定》的主要内容解读

《审批规定》分为五章共二十八条，主要内容如下：

#### （一）第一章 总则

该部分内容主要提出了起草《审批规定》的依据、适用范围，并明确了市城市更新和土地整备局、各区政府、各区城市更新机构的职责分工。

#### （二）第二章 更新单元规划制定

该部分为《审批规定》的核心内容，主要提出了更新单元规划制定的申报主体、申报材料、审批主体、审批流程及更新单元规划制定的要求，并对城市更新单元规划涉及公共利益的部分提出明确规定。主要体现在以下几方面：

1、进一步完善了更新单元规划的制定要求。明确更新单元规划的制定应符合城市更新计划、国土空间规划的要求；衔接落实法定图则和各项专项规划要求；符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）、《深圳市建筑设计规则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称《编制技术规定》）等国家、省、市相关技术规范要求，以及符合《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》（以下简称《容积率审查规定》）等城市更新政策要求。

2、进一步细化了移交用地的功能与面积要求。明确移交用地需依次落实计划、上层次规划规定的公共配套设施要

求，同时落实因自身的建筑增量所产生的公共配套设施要求，在满足上述要求的前提下，拆除范围内实际移交用地面积大于拆除用地面积的 50%时，在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下，实际移交用地面积可适当酌减，但不得低于拆除用地面积的 50%。

3、进一步规范了更新单元规划制定的审批流程。更新单元规划制定的审批流程如下：

窗口收文—区政府审查—公示—报审批机关审批—公告—归档。

根据城市更新单元规划制定内容，应报不同的审批机关审批：城市更新单元规划制定符合已批准法定图则强制性内容的，由区政府负责审批。除上述规定之外的其他更新单元规划制定，由区政府负责审查并报请建环委审批。市政府另有规定的从其规定。

### （三）第三章 更新单元规划非强制性内容的修改

该章节分为三部分，一是从简化审批流程出发，对原则上不修改更新单元规划的情形作了规定；二是完善了更新单元规划非强制性内容的修改的审查要求；三是对更新单元规划修改的申报主体、申报材料和审批流程作了详细规定，明确更新单元规划非强制性内容的修改的公示期为 7 天。

### （四）第四章 更新单元规划强制性内容的修改

该章节首先规定了不予申报更新单元规划强制性内容

的修改的三种情形：一是城市更新单元规划经批准未满两年的；二是城市更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地；三是对于存在未批先建违法行为的城市更新项目，应对违法行为进行处理，按照规划确认程序完善相关手续，不再对城市更新单元规划进行修改。其次提出了更新单元规划强制性内容的修改应符合规划制定的审查要求外，应按照有关政策规定重新核定政策性用房及公共配套设施建设规模。最后，细化了移交用地规划功能及指标调整的程序，对于尚未完成移交工作的移交用地的规划功能及指标调整，按更新单元规划强制性内容的修改程序办理，由原规划申报主体或区政府指定部门提出申请，经区政府审查后报建环委审批；对于已完成移交工作的移交用地，其规划功能及指标调整按法定图则局部调整程序由市规划和自然资源局派出机构受理和办理。

#### （五）第五章 其他

该章节明确了规划成果的归档和抄送要求，并明确该《审批规定》的施行日期和有效期限。

### 三、《深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》

来源： 市城市更新和土地整备局 日期： 2020-04-16

深建房产〔2020〕1号

各区政府（新区管委会）、深汕特别合作区管委会、市直各有关单位：

《关于应对新冠肺炎疫情影响促进城市更新等相关工作的通知》已经市政府同意，现予以印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局

2020年4月16日

#### 关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知

各区政府（新区管委会）、深汕特别合作区管委会，市直各有关单位：

为深入贯彻落实习近平总书记重要讲话和指示批示精神，全面落实中央和省疫情防控工作决策部署，统筹做好疫情防控和经济社会发展工作，切实缓解疫情对我市商品房销售和城市更新等工作的影响，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》，现就有关事项通知如下：

一、延长城市更新单元计划有效期。本通知施行前，更新单元计划已按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划

资源规〔2019〕4号，以下简称《计划管理规定》）公告有效期且更新单元规划尚未获批准的，其有效期延长3个月。各区应当在本通知施行5个工作日内主动对上述符合条件的项目有效期进行补充公告，重新明确有效期。本通知施行后，新批准的城市更新单元计划，其有效期按《计划管理规定》执行。

二、延长城市更新项目原有地价测算规定适用期限。《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号，以下简称《规则》）发布前已列入城市更新单元计划的项目，在2020年7月16日前向自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），其地价计收标准及方式可由企业选择按照《规则》发布前的规定或按《规则》执行，但选定后在2020年7月16日前不得变更。2020年7月17日起申请城市更新地价测算的，其地价计收标准及方式按《规则》执行。

三、缓解企业资金压力。本地疫情防控期间，各区在签订城市更新项目实施监管协议时，可根据项目实际情况由实施主体申请人以金融机构保函的方式代替现金形式的保证金（监管资金）。对本通知施行前已签订城市更新项目实施监管协议的项目，各区可结合项目实际情况，按照本通知规定更改项目监管方式。

四、加快商品房供应。申请商品房预售的，必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求，并保证项目工程质量。今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，可以申请预售。

五、允许延期缴纳土地出让价款。对土地使用权出让合同约定或地价缴款通知及政府批准文件规定的土地价款缴款截止时间在广东省启动重大突发公共卫生事件一级响应期间及一级响应结束后4个月内（即2020年1月23日至2020年6月22日）的项目（包括且不限于城市更新项目），用地单位未在约定或规定的期限缴交土地价款的，不作为违约行为，不计收利息和滞纳金，土地价款按原约定执行并可延期至2020年6月22日前缴交。

六、促进城市更新工作提速提效。本地疫情防控期间，市区相关部门应按照提速提效要求，强化主体责任，全力支持城市更新开发企业等复工复产。各区要坚持全市城市更新工作一盘棋，禁止一区一策，不得在全市政策规定外增设审查（审批）环节、设置前置条件，严格落实统一平台受理办理、规定时限完成审查（审批）的要求。大力推行线上审批，采取集中会审、并联审批等方式，进一步提高审批效率，做好服务企业的工作。进一步简化意见征集流程，各区征求意见的辖区职能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；对法定图则生效两年内的片区或已完成片区统筹研究的区域，原则上不再征求辖区各职能部门意见。

本通知自发布之日起施行。本通知所称“本地疫情防控期间”以市疫情防控指挥部门确认的为准。

## 《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》政策解读

### 一、《通知》出台的背景

新冠肺炎疫情发生以来，党中央国务院高度重视，习近平总书记多次做出重要指示。2月23日，习近平总书记出席统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议并发表重要讲话，强调毫不放松抓紧抓实抓细防控工作，统筹做好经济社会发展各项工作。与此同时，新冠肺炎疫情也不可避免的对我市城市更新等工作产生了较大影响，部分企业和相关行业协会先后向主管部门反映在疫情防控期间面临的困难。为切实缓解疫情影响，解决企业面临的经营困难，市住房建设局、市规划和自然资源局以问题为导向，对各方面收集的意见和建议进行了认真梳理和研究，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》等规定，在《通知》中对各方面反映相对集中事项予以了明确。

### 二、关于延长更新单元计划有效期是出于什么考虑

2019年3月15日，《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号，以下简称《计划管理规定》）正式发布实施，并明确对在《计划管理规定》印发实施后新纳入城市更新单元计划的项目实施有效期管理制度，并在计划公告时对有效期进行公布。考虑到疫情发生以来，一方面企业复工复产受到较大影响，

难以及时按要求在规定期限内开展如规划编制等工作；另一方面，市区有关部门为了打好疫情防控阻击战，也为了充分保障企业和相关工作人员安全，一定程度上也降低了有关集中会审（会议）的频次。因此，《通知》明确城市更新单元计划已按照《计划管理规定》公告有效期且更新单元规划尚未批准的，其有效期延长三个月，并要求各区政府在规定时限内主动对符合条件的项目补充公告有效期。同时，结合当前我市复工复产形势，为加快项目实施推进，明确市场预期，《通知》也明确施行后新批准的城市更新单元计划，其有效期按《计划管理规定》执行。

三、关于延长城市更新项目原有地价测算规定适用期限是如何规定

1.2019年10月17日，经市政府同意，我市发布了《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号，以下简称《规则》），明确《规则》发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自规则发布之日起6个月内向市规划和自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按《规则》执行（即2019年10月17日-2020年4月16日期间按原有规定执行，2020年4月17日起按《规则》执行）。

2.疫情发生以来，企业反映由于相关工作无法按照原定计划推进实施，比如城市更新项目涉及的拆迁补偿、建筑物拆除、用地移交等工作均不同程度受到了影响，导致部分项目因不具备地价测算条件而

无法在《规则》规定的6个月过渡期限内按原地价标准测算，进而导致该部分项目地价成本加大，项目和行业风险也随之增加。考虑到当前发生的疫情属于不可抗力，基于公平及有利于相对人的原则，企业诉求存在一定的合理性。根据国家、省、市关于积极应对疫情影响、扶持企业共度难关、保障经济稳定增长的工作要求，为支持城市更新开发企业积极应对疫情带来的生产经营困难，促进房地产行业平稳健康发展，《通知》参照深圳“惠企16条”在延期缴纳税款、免征房地产税和城镇土地使用税等方面规定的期限要求，明确企业在2020年07月16日前（即将《规则》发布前原有规定延长3个月）向自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），其地价计收标准及方式可由企业选择按照《规则》发布前的原有规定执行或按《规则》执行，但选定后不得变更。此外，为利于全市地价的统筹管理，落实标定地价改革要求，《通知》明确自2020年7月17日起申请城市更新地价测算的，其地价计收标准及方式按《规则》执行。

#### 四、对于如何缓解企业资金压力，《通知》有什么具体措施

按照《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号，以下简称《实施细则》）有关规定，为充分保障被搬迁人的合法权益，落实城市更新单元规划要求的相应公共利益用地移交和公共用房配建等责任，各区应当与实施主体签订项目实施监管协议，并采取设立资金监管账户或者其他监管措施等方式予以监管。考虑到疫情对企业的影响，《通知》提出本地疫情防控期间，各区可结合项目实际情况，

要求实施主体申请人以金融机构保函的方式代替现金形式的保证金（监管资金），进一步缓解企业资金压力。对于《通知》施行前已签订城市更新项目实施监管协议的项目，各区也可结合项目实际情况，更改项目监管方式。

#### 五、《通知》在加快商品房供应方面有什么具体措施

受肺炎疫情影响，我市房地产项目工地停工，工期延误严重影响项目施工进度，在建项目不能按时入市，一方面企业销售进度延后，面临资金和经营压力；另一方面我市房地产市场也出现供应紧张等问题，不利于满足居民合理住房需求和维护房地产市场稳定。

我市房地产市场较为成熟，市场化程度较高，各项监管制度较为完善。申请商品房预售的，必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求，并保证项目工程质量。加快形成商品房有效供应，有利于避免因疫情导致供应大幅减少进而引起市场波动，有利于维护我市房地产市场稳定。

#### 六、疫情防控期间土地出让价款是否可以延期

新冠肺炎疫情发生以来，企业的复工复产受到影响，部分企业出现资金紧张的问题，并提出了延期或分期缴交土地价款的诉求。在疫情防控期间，上海、浙江、杭州、西安、苏州等部分省、市出台的相关扶持政策中，对延期或分期缴纳土地地价等内容进行了规定。考虑到全国人大常委会法工委也明确“因疫情防控不能履行合同属不可抗力”，为全力支持和精准服务企业，切实解决企业面临的实际困难，尽量降低疫情对企业的影响，针对企业提出的因疫情防控影响要求延

期缴交土地价款的诉求，在综合考虑我市土地出让收入等因素前提下，提出允许延期缴款的意见。

#### 七、《通知》在提速提效等方面做了什么规定

为加大对企业复工复产的支持力度，切实提高审批效率，《通知》要求市区相关部门应按照提速提效要求，强化主体责任，全力支持城市更新开发企业等复工复产。各区要坚持全市更新工作一盘棋，禁止一区一策，不得在全市政策规定外增设审查（审批）环节、设置前置条件，严格落实统一平台受理办理、规定时限完成审查（审批）的要求，大力推行线上审批，采取集中会审并联审批等方式，进一步提高审批效率，做好服务企业工作。同时，《通知》还明确各区要进一步简化意见征集流程，征求意见的辖区职能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或已完成片区统筹研究的区域，原则上不再征求辖区各职能部门意见。

#### 四、深圳市住房和建设局关于印发《危险性较大的分部分项工程安全管理专项执法检查工作方案》的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2020-04-29 10:45

深建质安〔2020〕15号

前海管理局,各区（新区）住房建设局、深汕特别合作区住房建设和水务局，市质监站、市市政站，各建设、施工、监理单位，各有关单位：

为深刻汲取近期房屋市政工程安全事故教训，落实市委、市政府关于安全生产工作部署，进一步加强我市房屋市政工程安全生产管理，持续保持严厉打击安全生产违法违规行为的高压态势，切实防范事故发生。根据《广东省住房和城乡建设厅关于开展危险性较大的分部分项工程安全管理专项执法检查工作的紧急通知》（粤建电发〔2020〕14号）工作安排，我局决定从即日起组织开展危险性较大的分部分项工程安全管理专项执法检查，现将《危险性较大的分部分项工程安全管理专项执法检查工作方案》（见附件）印发给你们，请认真组织实施。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2020年4月29日

危险性较大的分部分项工程安全管理专项执法检查工作方案

为进一步强化我市建筑施工安全管理，消除各类安全隐患，打击建筑施工安全生产违法行为，落实安全生产责任，遏制施工安全事故

的发生，切实保障施工作业人员的生命安全。根据广东省住房和城乡建设厅的统一部署，我局决定在今年以来已开展的建筑施工安全专项整治行动工作的基础上，在全市危险性较大的分部分项工程安全管理专项检查。现制定如下工作实施方案：

## 一、总体要求

通过开展危险性较大的分项分部工程（以下简称危大工程）安全管理专项检查，督促有关责任主体落实《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（住房城乡建设部第 37 号令）的各项要求，进一步强化施工现场安全管理，消除施工现场安全隐患，严厉打击安全生产违法违规行为，确保危大工程安全生产，有效防范房屋市政工程群死群伤事故发生，为疫情防控和经济社会发展“两手抓、两不误”创造稳定的安全生产环境。

## 二、执法检查任务

本次危大工程安全管理专项检查行动，各区（新区，合作区，下同）建设行政主管部门、市质监站、市市政站要结合在建房屋市政工程施工安全生产管理的实际，找准薄弱环节和重点问题，针对今年以来我局开展的各类安全生产专项整治行动情况，突出对隐患易发多发的企业、项目、部位和环节等，确定重点排查对象和内容，全面开展排查整治。要重点严查危大工程“五类工程、五种行为”：

### （一）突出检查 5 类危大工程。

1. 基坑支护。重点是基坑支护设计是否依据勘察设计资料，有重大变更时是否重新设计；基坑第三方观测是否由具有资质的单位编制

规范的观测方案，发现基坑异常时通报是否及时。

2.土方（隧道）开挖。重点是开挖和降水方案是否与支护方案要求一致；是否存在超挖等现象；是否开展基坑观测。

3.脚手架。重点是脚手架基础的地基垫层、架体与结构物的连接、转角及门洞部位的加强、悬挑部位的处理、水平及外立面防护是否满足规范要求。

4.模板支撑体系。重点是支撑材料（杆件、扣配件）质量是否合格，间距及部距是否过大；纵横向水平杆和剪刀撑是否规范搭设，底部基础是否可靠，悬挑部位是否专门处理。

5.起重机械安装及拆卸。重点是建筑起重机械产权备案、安装(含拆卸)告知、使用登记是否按规定执行；安装人员、司机和信号司索工是否持有有效的建筑施工特种作业操作资格证；建筑起重机械安装、顶升(包括加节、附墙)、拆卸作业前，施工总承包、监理单位是否与安拆单位按规定落实技术交底；安装拆卸过程是否严格按照专项方案及作业规程实施；是否按规定进行建筑起重机械维护、保养。

## （二）重点检查危大工程专项施工方案的编制、实施。

1.施工前必须编制施工方案。重点是方案编制人是否为相关专业人员；方案是否依据规范标准编制且具有针对性和可操作性。

2.施工方案必须按规定审批或论证。重点是方案审批人是否为企业技术负责人；论证后修改的方案是否再次审批；相关单位和人员是否按照要求进行签字盖章。

3.施工作业前必须进行安全技术交底。重点是交底人是否为负责

项目管理的技术人员；接受交底人是否为班组全员并签名留证。

4.施工过程中必须按施工方案施工。重点是是否按照方案流程施工，措施是否落实到位；是否出现方案和实际不符的“两张皮”现象。

5.施工完成后必须经验收合格方可进入下道工序。重点是参加验收人员组成是否符合有关规定要求；验收是否量化，验收签名等是否记录在档。

### 三、行动步骤安排

（一）企业自查自纠。各区建设行政主管部门、市质监站、市市政站指导、督促本辖区内的建设、施工、监理等企业对所有在建项目按照本方案检查表（见附表 3-7）开展 100%全覆盖检查，对查出有安全隐患问题的，要以项目为单位建立台帐，制定整改方案，确保及时整改。能立行立改的，要立即整改。不能立即整改的，要有落实整改计划、专人负责、落实整改措施等，确保整改到位。不具备安全生产条件的一律停工整顿，特别是发现危大工程存在重大隐患的，隐患不消除不得进入下一工序施工。自查情况应存档备查。

（二）执法检查。各区建设行政主管部门、市质监站、市市政站要按照“零容忍、严执法、重实效”总体要求，在督促各参建主体开展自查自改的同时，全面开展危大工程的安全检查，严格落实四个 100%：对辖区内所有危大工程检查执法率达 100%，对发现的安全生产违法行为依法查处率达 100%，对检查发现存在安全生产问题企业的复查率达 100%，对举报各类安全生产违法行为的核实查处率达 100%。对发现的问题和隐患跟踪落实整改，对发现的违法违规行为

严格处罚整改到位。

（三）督查督办。省住房城乡建设厅4月27日起已对危大工程安全专项执法检查工作开展明察暗访，对发现的危大工程隐患问题，一经查实，顶格处罚、严肃追责，并予以全省通报。市住建局将结合今年以来专项整治督查督办工作安排，按“四不两直”方式，加大对各区建设行政主管部门和市质监站、市市政站组织落实情况、执法检查情况的督查督办力度。

（四）总结分析。各区主管部门和市质监站、市市政站对危大工程安全专项执法检查开展情况进行全面总结分析，评估行动成果，研究提出有效预防事故发生的措施和建议，形成工作总结报告。其中，针对建筑起重机械，各区主管部门和市质监站、市市政站要按照二季度工作安排部署，对辖区内所有建筑工地在用的建筑起重机械开展一次全覆盖的安全检查，对每一台设备进行第三方检测，逐项排查、逐项整治，对排查的隐患问题要建立台账，闭环处理。

#### 四、工作要求

（一）立即动员部署。各部门、各单位要将认真研究本通知文件要求，并传达到每个施工、监理企业和每个在监工地；各方责任主体应切实提高政治站位，尤其要解决研究不到位、部署不落实、工作不开展、责任不明确等问题，切实组织全面传达部署有关工作要求、整治内容，做好影像、音频记录，留档备查。

（二）认真开展自查自纠。各建设、施工、监理等单位要认真开展自查自纠工作，全面排查施工现场每一部位、每一环节存在的安全

隐患，确保不留死角，不留盲点，并建立排查整治台账，专人负责跟踪整改。

（三）统筹工作，有序推进。各部门、各单位要将危大工程安全管理专项执法检查行动与建筑施工安全专项整治、汛期建筑施工安全生产工作等重点工作相结合，相互促进、共同推进，同时要聚焦开发区、新设园区等薄弱区域，紧盯低资质等级、跨区域施工、屡查屡犯等薄弱企业，突出未批先建、容缺许可施工、抢赶工期等薄弱项目，不间断督促检查危大工程管控要求落实情况，确保专项执法检查行动扎实有效。

（四）加大执法处罚力度，强化宣传教育。各区建设行政主管部门、市质监站、市市政站要加大执法查处力度，坚持“隐患就是事故”的理念，从严从重从快处理安全生产违法违规行为，落实省住房城乡建设厅“六个一律”要求：一是发现不具备安全生产条件的项目，一律依法停工整顿；二是发现未按规定编制、论证、审核、审批和实施专项方案的企业，一律逐级提请至省住房城乡建设厅暂扣安全生产许可证；三是发现项目参建企业存在违章指挥、强令或者放任从业人员冒险作业，或存在野蛮施工、违章作业、违反劳动纪律等现象的，一律依法给予上限经济处罚；四是发现项目存在重大隐患，拒不执行主管部门下达的整改指令，且不能保证安全生产的，一律依法会同有关部门采取停止供电等强制措施；五是对发现重大事故隐患拒不整改的责任主体，一律纳入安全生产“黑名单”，会同有关部门联合实施信用惩戒；六是对相关违法行为构成重大责任事故罪，或构成非法经营

罪及强令违章冒险作业罪的，一律会同有关部门依法移送司法机关追究单位主要负责人、主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。同时要充分利用广播、报纸、网络等新闻媒体，及时报道行动进展情况，宣传典型经验做法，曝光违法违规典型案例，强化宣传教育，营造良好氛围。

（五）及时反馈信息。请各区建设行政主管部门、市质监站、市市政站每月报送《建筑起重机械安全隐患排查季度工作情况表》（附表1），6月20日前书面及电子版报送专项执法检查工作情况报告及专项执法检查情况表（附表2）。

## 五、《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（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:广州市工业和信息化局、广州市规划和自然资源局)

## 六、《广州市建设领域工人工资支付分账管理实施细则》

第一条 为规范我市建设领域工人工资支付行为,预防和解决拖欠或克扣建设领域工人工资问题,维护劳动者合法权益,根据《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《广东省工资支付条例》、《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》(国办发〔2016〕1号)、《建设领域农民工工资支付管理暂行办法》、《广东省人民政府办公厅关于全面治理拖欠异地务工人员工资问题的实施意见》(粤府办〔2016〕111号)和《广东省建设领域工人工资支付分账管理暂行办法》(粤人社规〔2015〕3号)等有关规定,结合本市实际,制定本细则。

第二条 本市行政区域内建设领域工人工资支付与工程款支付分账管理适用于本细则。

本细则所称建设领域工人工资分账支付,是指施工单位对建设项目工程款中的工人工资款与其他款项实行分开银行账户管理,以工程项目为单位,在商业银行设立建设领域工人工资支付专用账户用于支付工人工资。

本细则所称建设项目,是指房屋建筑和市政基础设施(含城市轨道交通)、交通、水务和林业园林等建设工程项目。

本细则所称建设行业主管部门,是指住房城乡建设、交通、水务

和林业园林等行政主管部门。

本细则所称建设单位，包括建设项目业主单位、代建管理单位。

本细则所称施工单位，是指依法取得施工企业资质证书，在本市从事建设施工活动的施工总承包单位、专业分包单位和劳务分包单位。

第三条 市、区人力资源社会保障部门负责建设领域工人工资支付工作的组织协调、监督检查和执法等工作。

市、区住房城乡建设、交通、水务、林业园林等建设行业主管部门在各自职责范围内，分别监督实施建设领域工人工资支付分账管理制度，可以依法委托相关机构承担具体管理工作。

第四条 建设单位负责监督施工总承包单位的工人工资支付情况，协调建设项目的工人工资支付事宜。

建设单位与施工单位签订工程施工合同时，应当对“工人工资支付专用账户”、工程进度款中的工人工资款比例和支付期限等作出明确约定，并按照合同约定按时足额将工人工资拨付到工人工资支付专用账户。

依法必须进行招标的工程项目，工程进度款中的工人工资款比例参照施工招标的《中标通知书》中单列的人工费金额除以中标金额计算；其他工程项目的工程进度款中的工人工资款参照比例为**15%-20%**。

因工程变更引起工程量增加，建设单位与施工单位未对新增工程量中的工人工资比例进行约定的，按原合同约定的工人工资比例执

行。

第五条 施工总承包单位对所承包的建设项目工人工资支付负总责，对分包单位支付工人工资情况进行监督。

施工总承包单位依法将部分工程分包的，应当按照本细则第四条执行，与分包单位签订分包合同，明确工人工资比例。

分包单位对其所招用的工人工资支付负直接责任。施工总承包单位按照分包合同约定，将工人工资通过工人工资专用账户划转至分包单位工人工资专用账户，由分包单位支付给对应的工人。

第六条 施工单位与工人签订劳动合同时，应当明确约定工资计算方式、支付周期和支付日期，并按照约定支付工人工资。约定的工人工资不得低于本市最低工资标准。

第七条 施工单位应当建立工人考勤、工资结算和支付等管理台账，存档备查，并将相关信息按月报送建设行业主管部门。

工人考勤、工资结算和支付等资料应当保存至工程竣工且结清全部工资后2年以上。

工人考勤明细表应当在施工现场公示栏进行公示，公示期不少于5天，工人考勤和工资结算明细表须经工人签名确认。

第八条 受理建设领域工人工资支付专用账户业务的商业银行，应当在全市各区至少具备一家服务网点。建设行业主管部门已建立工人工资支付管理平台的，商业银行应当与其进行技术对接，并履行以下义务：

（一）遵守本细则关于工人工资支付专用账户管理的有关规定，

对所提供的服务进行公开承诺。

(二) 向人力资源社会保障部门、建设行业主管部门实时反馈工人工资专用账户相关信息，包括账户开立、变更、撤销、流水、划账进度以及异常信息。

异常信息包括当月未发生工人工资支付情形、专用账户余额不能完全支付当月应付工人工资、已销户的工人工资支付专用账户划入金额远低于合同约定金额以及专用账户资金被挪用等信息。

划账进度包括定期将工人工资专用账户累计入账金额占合同约定总金额的比例信息及支付进度信息。

(三) 根据人力资源社会保障部门、建设行业主管部门的管理需要，依法协助提供工人工资支付专用账户的其他相关信息。

第九条 建设行业主管部门在门户网站上定期公开符合本细则第八条规定的商业银行名录。商业银行名录有调整的，应当于次月更新。施工单位应当选择建设项目相对应的建设行业主管部门公布名录中的商业银行办理工人工资支付专用账户开户手续，办理开户手续时应当提交施工合同。

第十条 建设领域工人工资支付专用账户的开立、变更、撤销和管理应当执行中国人民银行相关规定，施工单位与商业银行签订建筑工人工资支付专用账户协议时，应当就办理账户开立、使用、变更、撤销、信息处理等权责进行明确约定。

第十一条 施工单位在进场施工前，应当在项目所在地的商业银行开立工人工资支付专用账户，在用工之日起 15 日内为每个工人办

理工人工资个人账户，并在用工之日起1个月内与建筑工人签订书面劳动合同。工人已持有相应商业银行的个人账户，可以作为工人工资个人账户。

办理工人工资支付专用账户开户手续时，施工单位应当按要求完成工程施工合同信息采集，并提供工程施工合同。当合同发生变更时，应当及时将变更合同提交至商业银行。工程施工合同和建筑工人工资支付专用账户协议作为商业银行进行工人工资支付分账管理的依据。

第十二条 施工单位的工人工资支付专用账户和工人工资账户的开户行宜选择同一家商业银行。

第十三条 施工单位委托银行通过其设立的工人工资支付专用账户直接将工资划入工人工资个人账户，禁止将工人工资发放给不具备用工主体资格的组织和个人。办理工人工资支付手续时，施工单位应当向商业银行提交工资明细表。

第十四条 工人工资支付专用账户内的资金除发放工人工资外，不得用于其他用途，不得提取现金，不得开通网上银行等电子支付渠道。

第十五条 施工单位履行完合同约定的全部内容且结清应付工人工资后，可以申请办理工人工资支付专用账户撤销手续。

施工总承包单位办理工人工资支付专用账户撤销手续的，应当取得建设单位对工程完工且施工单位已结清工人工资的确认意见。分包单位办理工人工资支付专用账户撤销手续的，应当取得施工总承包单位关于分包工程已完工且分包单位已结清工人工资的确认意见。

账户撤销后, 账内余额归开户人所有, 并划转到开户人的基本账户。

第十六条 施工单位应当保证工资支付专用账户内资金足以支付工人工资, 工资支付专用账户资金少于应支付工人工资的, 施工单位应当及时补足。

第十七条 建设单位在申领建设项目的建筑工程施工许可证或者办理开工报告备案手续的, 应当按照《关于印发〈广东省建设工程领域工人工资支付专用账户管理办法〉的通知》(粤人社规〔2018〕14号)的要求提供工资支付专用账户的开立等建设资金落实情况。

第十八条 人力资源社会保障部门、建设行业主管部门应当按照职能分工, 加强监督检查。有下列情形之一的建设项目列为重点检查对象:

- (一) 工人工资支付信息与实名制登记的用工信息严重不符的;
- (二) 约定的工程进度款中的工人工资款比例低于参照比例下限的;
- (三) 工资支付专用账户发生异常情况的。

对检查发现的违法行为, 责令改正, 依法予以严肃查处。

第十九条 施工单位未实行工人工资支付分账管理制度的, 由建设行业主管部门记录其不诚信行为, 并由人力资源社会保障部门按照《广东省工资支付条例》第五十五条处理。

第二十条 建设单位未按照合同约定拨付或者结清工人工资款或其它款项, 致使施工单位拖欠工人工资的, 建设单位应当先行垫付工人

工资，先行垫付的工资数额以未结清的工程款为限。人力资源社会保障部门根据《广东省工资支付条例》第三十七条规定督促建设单位履行义务。

施工单位拖欠工人工资，专用账户有足够余额的，经人力资源社会保障部门会同建设行业主管部门对拖欠工资具体数额进行核算、确认后，商业银行可以将工人工资支付专用账户的资金先行支付给被欠薪工人；专用账户余额不足的，人力资源社会保障部门督促施工单位限期补足工人工资款。

建设单位未按照合同约定拨付或者结清工人工资款，致使本项目连续拖欠工人工资 2 个月以上或者累计拖欠达 3 个月以上的，建设行业主管部门予以通报，并作为不良信用记录列入企业信用档案。

第二十一条 对未能解决拖欠施工单位工程款的建设单位，在本市范围内暂停颁发新项目的施工许可证直至妥善解决为止。

第二十二条 施工单位拖欠或者克扣工人工资的，由人力资源社会保障部门根据《广东省工资支付条例》第五十六条处理。

施工单位拖欠或者克扣工人工资造成群体性事件的，建设行业主管部门责令限期改正，逾期未整改的，由建设行业主管部门按不良行为记录诚信档案，并在政府采购、招投标、评估评先等方面予以严格限制。施工单位未到现场协助人力资源社会保障部门处理群体性事件的，由人力资源社会保障部门根据《广东省工资支付条例》第五十八条处理。

施工单位转包或者违法分包造成拖欠工人工资的，市建设行业主

管部门依照相关规定进行处理，并提请省建设行业主管部门禁止其在本省行政区域范围内承包工程。

第二十三条 施工单位依据本细则第十五条办理账户撤销手续，相关单位无故不出具已结清工人工资确认意见的，建设行业主管部门按不良行为记录诚信档案。

第二十四条 受理工人工资支付专用账户的商业银行存在违反本细则第八条的情形，或者因不能兑现服务承诺引起施工企业或者工人投诉的，建设行业主管部门要求相关银行限期改进服务；逾期仍不能满足服务要求的，建设行业主管部门可以将该商业银行从公布的名录中删除。

第二十五条 人力资源社会保障部门、建设行业主管部门和商业银行等共同建立企业信用信息共享平台，及时将企业失信信息共享，逐步建立失信联动惩戒机制。

第二十六条 建设单位或者施工单位未按本规定要求落实工资分账制度的，相关单位或者个人可以向建设行业主管部门或者其委托的管理机构进行举报。

施工单位拖欠或者克扣工人工资的，相关人员可以向人力资源社会保障部门进行举报。

第二十七条 本办法自 2020 年 4 月 15 日起施行，有效期五年。  
《关于印发广州市建设领域工人工资支付分账管理实施细则的通知》（穗建规字〔2017〕10 号）同时废止。

(来源：广州市住房和城乡建设局)

## 七、《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法（试行）》

第一条 为加强广州市工业用地全生命周期管理，充分发挥土地资源市场配置作用，促进广州经济社会转型发展，提高土地节约集约利用水平，根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省国土资源厅印发关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）的通知》（粤国土资规字〔2017〕3号）、《广州市人民政府关于修订广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法的通知》（穗府规〔2019〕2号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2019〕4号）等文件，制定本办法。

第二条 工业用地项目土地利用绩效评估管理是指以提高工业土地利用质量和效益为目的，以土地供应合同为基础，通过项目准入审核、土地利用全要素和全流程管理等，对项目在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管。本市新增供应的工业及仓储用地按照本规定执行。

第三条 土地利用绩效评估应坚持加强监管、主动服务、高效便捷的原则推进实施。工业用地项目土地利用绩效评估具体内容包括通过健全项目准入、土地供应、综合效益评估、土地使用权退出等机制，将工业用地项目约束性指标和监管要求列入土地供应合同中管理，分

别在开竣工阶段、达产阶段（达产评估）、达产后每3年至5年（过程评估）、出让年期到期前1年（到期评估）等阶段依据合同进行评估，根据评估结果实施动态管理，实现工业用地项目土地利用管理的系统化、精细化、动态化。

第四条 市、区土地管理委员会负责审议工业项目准入、项目投入、产出、节能、环保等指标及项目投入产出监管协议，审核土地利用绩效评估结果和继续使用或收回建设用地使用权等重大决定，协调重大事项及各部门工作进展，完善保障措施等。

市发展改革部门会同市规划和自然资源、工业和信息化、商务等部门负责制定本市产业用地标准（指南）。

市工业和信息化部门牵头，联合市发展改革、规划和自然资源、统计、审计、市场监管、税务等部门指导各区开展工业用地的产业监管工作。

各区人民政府以及市政府派出机构负责各自区域内的工业用地节约集约利用的统筹协调管理，由区政府相关部门或园区管理机构依据本办法和土地供应合同约定具体组织实施。

第五条 土地利用绩效评估主要包括以下环节：

（一）工业用地供应后，由相关管理部门与土地竞得人签订《项目投入产出监管协议》，约定开工、投达产等各阶段目标条件，作为监管依据。

（二）在开竣工阶段、达产阶段、达产后每3年至5年、出让年期到期前1年等阶段，按照《项目投入产出监管协议》进行土地利用

绩效评估，并根据土地利用绩效评估结果对工业用地项目实施精细化、动态化管理。

第六条 建立工业项目准入控制指标并编制准入表。根据《广州市产业用地指南（2018年版）》及产业发展规划等要求，建立工业项目准入控制指标，进行项目用地准入审查，审查的内容包括项目是否符合产业政策、选址推荐是否符合我市产业用地布局指南、用地指标是否符合指南规定的工业项目控制指标要求等。

（一）由园区管理机构或区工业部门牵头会同相关部门，填写《广州市（××区/园区）工业用地准入指标控制表》，按照工业项目准入控制指标表，根据项目类型制定《项目投入产出监管协议》，并将该协议纳入土地供应文件。

（二）提出关联条件的相关单位工作职责如下：

区工业部门对工业用地项目产业类型、产品及产能要求、土地产出率等提出建议、相关标准以及相应的监管措施。

区发展改革部门对工业用地项目是否符合产业政策、投资强度等提出建议、相关标准以及相应的监管措施。

区规划和自然资源部门对工业用地项目容积率、建筑系数、绿地率、行政办公及生活服务设施用地所占比重、用地指标、开工时间、竣工时间等提出建议和相关标准以及相应的监管措施。

区招商部门会同园区管理机构对工业用地项目投产时间、达产时间、达产税收总额、税收产出率等提出建议和相关时限、标准以及相应的监管措施。

区科技部门对工业用地项目科技率提出建议、相关标准以及相应的监管措施。

区生态环境部门对工业用地项目产值能耗、环境影响及治理措施提出建议、相关标准以及相应的监管措施。

区应急管理部门对工业用地项目安全生产提出建议、相关标准以及相应的监管措施。

上述对工业项目准入控制指标及提出关联条件、约定违约处置办法的各责任单位为原则性规定，各区可结合实际情况调整责任单位。

第七条 市、区土地管理委员会负责审议《广州市（××区/园区）工业用地准入指标控制表》《项目投入产出监管协议》等指标和文件。

公开出让方式供应的非限制类的工业用地，由属地区政府或广州空港经济区管委会完成工业用地准入审核后供地，并将公开出让方案抄送市发展改革、工业和信息化、规划和自然资源部门。

限制类工业用地出让由属地区政府或广州空港经济区管委会组织相关部门完成工业用地准入初审，经市规划和自然资源部门审核后，纳入编制的土地供应方案一并报市土地管理委员会审定。

第八条 工业用地供地方案经依法授权或委托，由区政府或广州空港经济区管委会批准，由所在区或广州空港经济区规划和自然资源部门具体组织实施。

区规划和自然资源部门应将审核通过的《广州市（××区/园区）工业用地准入指标控制表》纳入编制的土地供应方案一并公告，竞得人在竞得土地后应严格按照《广州市（××区/园区）工业用地准入

指标控制表》准入控制指标进行项目建设。

第九条 土地出让成交后，由区工业部门牵头会同园区管理机构、招商部门、提出关联条件的部门等，与土地竞得人签订《项目投入产出监管协议》，作为土地供应合同的附件和提出关联条件部门的监管依据。

《项目投入产出监管协议》中应当约定项目开工、竣工、投产时间、达产时间，根据项目的实际情况，可以约定采取包括缴纳相应的违约金作为约束措施等。

提出规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率、安全生产和节能、环保等作为土地使用条件或其他关联条件的，按照“谁提出，谁监管”的原则实施监管。

第十条 工业用地项目土地利用绩效评估可由区政府相关部门或园区管理机构依据有关法律法规规定和土地供应合同约定组织实施，也可委托独立的第三方机构具体实施土地利用绩效评估工作，并应将评估结果等信息及时录入全市统一的工业用地数据库和土地全生命周期管理信息共享平台。

第十一条 评估程序主要包括：

（一）在各评估阶段，区政府相关部门或园区管理机构应通过多部门信息共享、协同管理，充分利用大数据等现代信息技术及时掌握工业用地项目进展情况及指标完成情况，必要时可由工业用地项目业主提交自评报告及相关资料。

（二）区政府相关部门或园区管理机构组织提出监管关联条件的

部门及相关单位对实际情况进行摸查核实，必要时可书面征求相关单位意见。

（三）由提出监管关联条件的部门出具指标评估结论，由区政府相关部门或园区管理机构汇总出具总体评估结果。

具体评估程序可由各区结合工作实际制订操作细则。

第十二条 在开、竣工阶段，按照《项目投入产出监管协议》中约定进行评估，未达到要求的，按照约定收取相应的违约金，以及采取其他约束措施；违约情节严重的，按照合同约定，可解除土地供应合同，收回工业用地使用权。

第十三条 在达产及以后阶段，按照《项目投入产出监管协议》约定进行评估，未达到要求的，由提出关联条件的相关部门责令工业用地项目业主限期整改，整改总期限不得超过1年；累计3年未达到要求的，按约定解除土地供应合同，收回工业用地使用权。

第十四条 采用先租后让供应的工业项目，承租土地使用权期满，经绩效评估通过的，承租人可申请与出租人签订出让合同，承租人应当最迟于承租年限届满前一年向出租人提出。

出租人同意将土地使用权出让的，双方签订出让合同，由受让人支付出让金等土地有偿使用费和相关税费。

未申请出让或者虽申请出让但验收评估不合格、未达到合同约定要求的，承租土地使用权由出租人按照合同约定无偿收回，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由承租人恢复原状等方式处置。

第十五条 采用公开出让方式供应的工业用地，受让人提出续期申请的，出让人应会同属地区政府组织相关部门在接受申请后 1 个月内完成土地续期使用评价工作。符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划，且经评价达到合同约定使用条件的，可以协议出让方式续期使用。

第十六条 因受让人自身原因需终止项目投资建设或运营的，受让人应在终止前 6 个月向出让人申请终止履行出让合同并请求退还土地。经出让人同意，按照合同约定终止合同，收回工业用地使用权。对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取市场评估价、残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。

第十七条 市工业和信息化部门牵头负责建立全市统一的工业用地数据库和土地全生命周期管理信息共享平台，将工业用地的经济、社会、环境指标以及土地使用条件、利用绩效等履约情况纳入共享平台，通过多部门信息共享、协同管理，建立动态实时的监管机制，实现土地利用绩效数据与市工业和信息化部门企业与园区数据库、市税务部门企业信息数据库、市市场监管部门工商登记数据库等已有的数据进行信息共享或整合，构建产业、空间、管理一体的信息数据库，实现全程一体化管理。

第十八条 市工业和信息化部门牵头负责将土地利用绩效评估的实施纳入企业信用体系建设，对于未按照控制标准规定进行整改的企业，将有关失信信息按照《广州市公共信用信息管理规定》（市政府令第 166 号）规定纳入公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒。

由市、区政府相关部门在项目审批、核准、备案以及融资抵押等方面，对列入名单的企业加强监管。市、区政府相关部门应督促企业修复失信行为，信用修复后，满足相关条件的不再作为惩戒对象。

第十九条 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。

（来源：广州市人民政府办公厅）

## 【行业动态】

### 一、《深圳市大鹏新区促进社区集体经济健康发展的若干措施（征求意见稿）》

为加快推进新区社区集体经济健康发展，提升社区集体收益，增强新区股份合作公司股东幸福感、获得感，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》《中共深圳市委深圳市人民政府关于推进股份合作公司试点改革的指导意见》（深发〔2013〕7号）规定，结合新区实际，提出若干措施如下：

#### 一、建立人才培育与引进机制

（一）建立经营业绩考核排名机制。建立股份合作公司负责人年度经营业绩考核排名机制，完善经营业绩考核体系，签订经营业绩责任书，提高发展积极性。首期选取葵涌办事处为试点，其他办事处适时推开。（牵头单位：新区发展和财政局、葵涌办事处，配合单位：大鹏办事处、南澳办事处）

（二）常态化开展调研学习。开展社区集体经济健康发展相关研究。组织股份合作公司经营班子赴先进区域交流学习土地开发利用、投融资、物业经营管理、旅游管理等经验，积极参加市主管部门组织的调研学习活动，开拓视野。（牵头单位：新区发展和财政局，配合单位：新区组织人事局、各办事处）

（三）建立职业经理人（团队）引进及考核机制。利用扶持资金给予支持，委托专业机构招聘职业经理人（团队），并建立考核退出机制，解决职业经理人（团队）招聘渠道窄、考评退出机制缺乏等问题。（牵头单位：新区发展和财政局、各办事处）

## 二、提高社区存量资金投资收益

（四）盘活存款。在保证股份合作公司资金安全的前提下，研究扩宽投资渠道，通过股份合作公司入股区属国有企业项目、借贷等形式，解决区属国有企业资金短缺与股份合作公司资金闲置问题。（牵头单位：各办事处、新区投控公司、新区坝光开发建设公司，配合单位：新区发展和财政局、新区科创经服局）

（五）搭建银企平台。协调银行等金融机构定制存款类产品、保本型金融产品集中向股份合作公司推介，扩宽信息渠道，实现银行存款保值增值。（牵头单位：新区发展和财政局、新区科创经服局、各办事处）

（六）强化资金收益考核。探索将资金收益率纳入股份合作公司班子经营绩效考核（横向、纵向比较），按照“一事一议”的方式，每年评选5家资金收益率最高的股份合作公司，利用扶持资金按较上

一年度资金收益增值金额的 10%予以奖励，每家最高不超过 20 万元，提高集体资金收益率。（牵头单位：新区发展和财政局，配合单位：各办事处）

### 三、优化社区土地物业资源利用

（七）避免新增城市更新项目无期限合同。修订出台《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产参与拆除重建类城市更新项目计划申报前期工作指引》，探索通过规定委托有效期的方式，杜绝新增无期限合同，保障集体权益，加快推进城市更新项目。（牵头单位：新区城市更新和土地整备局、新区发展和财政局，配合单位：新区纪工委、各办事处）

（八）规范履约保证金管理。清理各股份合作公司收取履约保证金情况，要求将履约保证金列入“其他应付账款”，合同结束时应按合同约定退还保证金，促使股份合作公司改变将保证金当作收入直接分配的意识。（牵头单位：各办事处，配合单位：新区发展和财政局）

（九）引导鼓励股份合作公司作为主体实施土地整备利益统筹项目。针对未完善征转地补偿的土地，推动股份合作公司积极参与新区土地整备利益统筹项目，获得留用土地指标，达到政府和股份合作公司双赢。（牵头单位：新区城市更新和土地整备局，配合单位：新区发展和财政局、各办事处）

（十）妥善处理集体物业历史遗留问题。针对集体物业未取得不动产登记证问题，根据《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》，对符合规定的集体产业用

房进行确权办证。对成功进行集体产业用房确权办证的股份合作公司，利用扶持资金按照其实际支出的地价费用的 10%进行奖励。（牵头单位：新区规划土地监察局，配合单位：新区发展和财政局、各办事处、市规划和自然资源局大鹏管理局）

（十一）提升集体产业用房物业价值。梳理集体产业用房情况，搭建产业用房招商交流平台，推动区级招商部门与股份合作公司密切合作，推动股份合作公司融入新区产业用房招商大局中，提升集体物业价值。利用扶持资金，对利用集体物业引进新区鼓励发展产业项目的股份合作公司，每成功引进 1 家并实现正常经营 1 年以上的，一次性给予 20 万元奖励。（牵头单位：新区科创经服局、新区发展和财政局，配合单位：各办事处）

#### 四、积极挖掘并推动发展项目

（十二）加强与区属国企合作。搭建联投公司和区属国有企业交流合作平台，鼓励联投公司联合区属国有企业共同开发集体土地、升级改造旧工业园区、片区绿化管养等项目，提升集体经济收入，与区属国有企业共同发展。（牵头部门：新区发展和财政局，配合部门：新区科创经服局、新区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局大鹏管理局、新区投控公司、新区坝光开发建设公司、各办事处）

（十三）因地制宜发展特色项目。引导鼓励股份合作公司根据新区产业规划，结合社区资源优势，因地制宜发展特色旅游、配套服务、康养、教育等项目。鼓励社区股份合作公司积极开展旧屋村自行更新、非农建设用地自行开发和原村民统建楼建设等项目开发，不断探索集

体经济发展路径。研究股份合作公司参与片区重大项目配套建设的可行性，组织调研学习，引导股份合作公司提前部署规划。（牵头部门：新区发展和财政局，配合部门：各相关单位、各办事处）

（十四）支持社区提升物业管理水平。针对疫情防控期社区物业管理暴露的短板，鼓励支持股份合作公司或联投公司开展社区物业管理，探索通过财政补贴、购买服务等方式支持集体企业承担社区物业管理事务。（牵头部门：新区住房与建设局，配合部门：新区发展和财政局、各办事处）

（十五）鼓励支持承接政府外包服务。鼓励支持股份合作公司或联投公司通过取得相关管理资质并提升管理能力，积极参与沙滩管理、河道管理、国有储备土地管理等政府外包服务项目，缓解股份合作公司权责利不对等的矛盾。（牵头部门：新区水务局、新区规划土地监察局、各办事处，配合部门：新区发展和财政局、新区文化旅游体育局）

（十六）持续推进股份合作公司整合工作。按照积极稳妥的原则，选取条件成熟的社区推进股份合作公司整合工作，促进社区资源统筹利用。研究利用扶持资金，对股份合作公司整合中出现的问题给予一次性工作经费扶持，支持股份合作公司完成整合，促进经营管理水平有效提升。（牵头单位：新区发展和财政局、各办事处）

本措施自 2020 年月日起施行，有效期 3 年。

（来源：深圳市大鹏新区发展和财政局）

## 二、《珠海经济特区土地管理条例（修正案草案）》

一、将第四条第一款修改为：“市自然资源主管部门负责全市土地管理工作，组织实施本条例。”，第三款修改为：“建设、水务、生态环境、城管、农业农村、公安等相关单位以及各区人民政府(以下简称区政府)、横琴新区和经济功能区管理机构按照各自的职能，协同市自然资源主管部门实施本条例”。

二、将第七条中的“国土资源”修改为“自然资源”。

三、将第十条中的“农业”修改为“农业农村”。

四、将第十二条第三款修改为：“市各级自然资源、农业农村、发展和改革、财政、生态环境和审计部门依据各自的职能，对土地开发整理补充耕地项目的前期审核、实施、验收、检查等环节进行管理”。

五、将第十三条、第十四条中的“市农业行政管理部门”修改为“市农业农村主管部门”。

六、将第十六条和第二十条中的“财政行政管理部门”修改为“财政主管部门”。

七、将第四十二条中的“经村委会或者居委会同意、镇人民政府审核后，到辖区所在地的市土地主管部门的派出机构或者分支机构提出用地申请”修改为“经村委会或者居委会同意后，报镇人民政府（街道办事处）审核批准”。

八、将第四十三条中的“市土地主管部门”修改为“镇人民政府（街道办事处）”。

九、将第四十四条中的“市土地主管部门”修改为“市农业农村主管部门”。

十、删除第五十一条中的“市规划行政管理部门、”。

十一、将第七十二条中的“规划行政管理部门”修改为“自然资源主管部门”。

十二、删除第九十条。

十三、将第九十一条修改为：“市自然资源主管部门应当建立健全自然资源执法监察制度，完善行政执法责任制、执法责任追究制等制度，对单位或者个人违反土地管理法律、法规的行为实施监督检查。”

“市自然资源主管部门可以聘请土地监察专员，参与对单位或者个人违反土地管理法律、法规的行为的监督检查。”

“市农业农村主管部门对违反农村宅基地法律、法规的行为进行监督检查。”

十四、将第九十六条中的“市土地主管部门及其工作人员”修改为“市自然资源主管部门、市农业农村主管部门及其工作人员”。

十五、将第六条、第九条、第十条、第十三条至第十六条、第十九条、第二十一条至第二十四条、第二十七条、第三十二条、第三十四条、第三十五条、第三十七条、第三十八条、第四十七条至第五十七条、第六十三条至第六十六条、第七十三条、第七十七条至第七十九条、第八十五条至第八十九条、第九十四条、第九十五条中的“市土地主管部门”修改为“市自然资源主管部门”。

《珠海经济特区土地管理条例》根据修改情况，条文序号作相应调整，并重新公布。

（来源：珠海市司法局）

### 三、《珠海经济特区出租屋管理条例（征求意见稿）》

第一条【目的依据】为了加强出租屋管理，保障出租屋市场的健康发展，维护社会公共利益和租赁双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》《商品房屋租赁管理办法》《广东省租赁房屋治安管理规定》等有关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】本规定适用本市行政区域内的出租屋管理工作。

本条例所称出租屋，是指出租人将其房屋出租用于居住、经营等其他用途的房屋，包括但不限于住房、商铺、厂房、写字楼、集贸市场等。

第三条【管理原则】出租屋管理按照政府统一领导，部门依法监管，房屋所有人和管理人全面负责的原则，实行出租屋管理责任制。

第四条【社会参与】鼓励和支持社会参与出租屋管理，实现政府治理和社会自我调节、居民自我治理的良性互动。

居（村）民委员会可以根据本地区实际，组织居（村）民制定出租房屋管理公约，实行出租屋自治管理。

第五条【出租屋管理机构】出租屋管理实行属地管理。

本市成立三级管理机构。市、区成立由市长（区长）为总召集人的市、区出租屋管理工作联席会议。市、区两级出租屋管理工作联席会议办公室设在公安机关，负责联席会议日常事务，统筹组织开展相关工作。镇政府、街道办（以下简称镇街）设立出租屋管理中心，具体负责出租屋管理工作，出租屋管理工作经费纳入同级财政预算。

**第六条【出租屋管理信息平台建设】**市出租屋管理工作联席会议办公室负责建设珠海市出租屋管理信息平台，把出租屋的日常管理集中在同一个平台进行，实现出租屋信息的登记、共享，出租屋管理任务的流转，提升出租屋管理信息化水平。

**第七条【管理机构职责】**市、区出租屋管理工作联席会议和办公室负责出租屋管理的统筹协调、组织推动和督促指导工作，组织指导出租屋管理平安创建工作，把出租房屋服务管理工作纳入社会治安综合治理考评。

**第八条【出租屋管理中心职责】**出租屋管理中心设置在镇街，依托珠海市出租屋管理信息平台开展出租屋管理工作，应当建立检查制度，督促自助申报和采集出租屋信息、租住人员信息、从业人员信息，对出租屋管理情况进行日常检查，履行以下职责：

- （一）发现登记信息不实的，予以更正；
- （二）发现未登记或未申报的，进行补登；
- （三）发现房屋存在安全隐患的，督促出租人或者租住人进行整改；

（四）发现违反治安、消防、卫生、供电用电、燃气使用安全隐患、计划生育、建筑结构安全等管理规定的违法行为，报告有关行政部门；

（五）宣传有关出租屋管理的规定和安全使用知识；

（六）受相关行政管理部门委托，履行出租屋管理相关工作。

**第九条【人员保障】**市、区机构编制部门负责出租屋管理部门员额核定，市、区人力资源和社会保障部门分别负责招聘指导和薪酬标准核定。市区财政部门按照财政体制分别全额保障出租屋管理工作人员工资福利、装备购置、教育培训、考核奖励、以及相关管理工作等所需经费。市区出租屋管理部门应当会同机构编制、财政、人力资源和社会保障等部门，根据经济社会发展水平、社会治安状况和实际需要，制定出租屋管理人员用人额度计划，按规定程序批准后执行。

#### **第十条【行政部门职责】**

公安机关负责与出租屋所有人签订治安安全责任书和反恐安全责任书，对出租屋开展治安检查和整治，消除治安防范漏洞，及时查处和依法打击违法犯罪行为；负责指导开展人员信息采集和申报、对租赁当事人的居住信息管理；负责对出租屋居住和从业人员进行管理。

卫生健康行政管理部门负责租住人、从业人员和居住人员的基本公共卫生服务项目管理及计划生育服务管理，配合公安部门开展人员信息登记和申报。

市场监督管理部门依法对出租屋经营活动进行监督管理，查处违反工商行政法律法规的行为。

税务行政部门负责出租屋的税收征收管理。

财政部门负责保障出租屋管理工作经费。

发展改革行政部门负责建立和完善信用信息共享平台并统筹推进出租屋有关信用信息的归集和管理。

建设行政部门负责房屋租赁市场、出租屋建筑结构安全的监督管理和房地产经纪的行业管理，并建立出租屋活动的信用评价体系，及时将信用信息录入信用信息共享平台。

不动产登记部门负责出租屋备案登记和租赁合同的网签备案工作。

消防主管部门负责出租屋的消防安全管理工作，与出租屋所有人签订消防安全责任书。

城市管理综合执法部门依照职责，负责违法建设、改建、装修房屋的查处。

水、电、燃气、电信等公共服务机构，应当配合履行出租屋安全管理工作。相关部门应当定期对出租屋的用水、用电、用气、电信等安全情况进行检查，发现安全隐患的，应当通知出租人、管理人和租住人及时采取措施消除隐患；不及时消除隐患可能严重威胁公共安全的，可以依法采取停止供水、供电、供气、停用电信服务等必要措施。

第十一条【执法责任和信息通报】公安、住建、不动产登记、消防、人社、市场监督管理、卫健、税务、城管等行政部门和出租屋管

理中心建立工作协作机制，相互配合，依法落实对出租屋管理的监督检查责任；发现不属于本部门查处的安全隐患及违法行为，应当及时告知相关行政部门依法查处，实现出租屋管理工作衔接联动。

水、电、燃气、电信等公共服务机构应当配合有关行政部门对出租屋进行管理，其掌握的出租屋和租住人员信息应当向出租屋管理部门提供。

第十二条【出租房屋登记备案和租赁合同网签备案】出租屋一律按规定登记备案。商品房、出租小产权房、集体产权房、自建房、产权不清房统一纳入登记管理范畴，出租屋租赁合同一律实行网签备案制度，出租屋登记备案和租赁合同网签备案在珠海市出租屋管理信息平台进行，出租人按本条例规定的职责应当在合同签订三日内，登记备案以下房屋信息：

（一）房屋产权证书、证明，所有人、管理人的姓名、身份证件的种类和号码、联系方式；

（二）房屋地址、面积和门牌楼号。

出租人发生变更的，应当在变更后三日内更正出租屋登记备案信息。

房屋停止租赁的，应当在停止出租三日内注销出租屋登记备案信息。

出租屋租赁合同网签备案应当使用珠海市出租屋管理信息平台提供的规范合同，租赁合同包含租赁期限、租金、用途等内容。网签提交备案后按规定申报人员信息。

本条例对房屋出租行为进行管理和规范，不代表对房屋本身的合法性认定。

第十三条【居住人员信息申报】出租人应当与租住人签订住房租赁合同，出租人按本条例规定的职责应当在租住人入住三日内向出租屋管理中心申报以下信息：

（一）租住人和共同居住人的姓名、身份证件的种类和号码、联系方式；

（二）租住人及其共同居住人发生变更的，应当在变更后三日内申报信息。

出租人提供借住、寄住的，按本条规定申报信息。

第十四条【从业人员信息申报】出租人应当与承租人签订经营租赁合同，承租人或实际管理人应当在合同签订三日内向出租屋管理中心报送以下信息：

（一）承租人或实际管理人和从业人员的姓名、职务、身份证件的种类和号码、联系方式；

（二）承租人或实际管理人及从业人员发生变更的，应当在变更后三日内申报信息。

第十五条【消防要求和限制性规定】出租住房，应当以原设计的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租。不得在房间内设置夹层阁楼和超过2层的床位。

原设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、地下室、半地下室、车库、单车房的非居住空间，不得出租供人员居住。

出租住房应满足消防安全要求，出租住房消防安全标准由市消防救援支队牵头另行规定，国家、广东省另有规定的，从其规定。

第十六条【成规模出租住房规定】出租人出租同一建筑物内住房在十间以上或者床位在二十张以上的，还应当遵守以下规定：

（一）配备专职管理人员，制定管理制度，定期开展治安安全自查；

（二）安装符合技防标准的住房门禁视频系统；

（三）在出入口、主要通道等公共区域安装使用视频监控设备，留存监控录像资料时长不得低于三十日，且留存期间不得删改或者非法挪作他用。

在出租屋的显眼位置悬挂和张贴出租屋治安管理相关规定，使用信息登记系统确保如实实时上传租住人员信息。

各企业单位宿舍或承租房屋作为宿舍供本单位职工居住的，应当按照前款规定履行安全管理职责。

第十七条【住宿服务出租屋规定】同时满足以下条件的出租房屋视为提供住宿服务：

（一）按日或者小时计价收费的；

（二）提供住宿必需的用品和设施的；

（三）向社会公众提供住宿服务的。

租赁住房申报民宿提供住宿服务，应符合《珠海经济特区旅游条例》第三十三条的规定。

第十八条【提供住宿服务出租屋管理规定】提供住宿服务应遵守以下规定：

（一）制定健全安全管理制度，配备具备完全行为能力工作人员，负责人、工作人员无涉黄、赌、毒、恐等刑事处罚、强制隔离戒毒记录。

（二）在登记前台、出入口、主要通道等公共区域安装符合技防标准的防盗和视频监控设备，确保正常运转，视频资料保存不低于六十天。

（三）安装居民身份证读取设备等采集设施，住宿接待前台必须如实登记入住人员信息。登记时应当查验住宿人员身份证件，如实逐人登记入住、退房房号及时间等信息，并实时传输报送公安机关。

（四）在出租房屋的显眼位置悬挂和张贴出租房屋治安管理安全和反恐安全责任书，建立巡查和治安隐患整改记录。

第十九条【出租屋治安、消防主体责任】出租人是出租住房治安、消防安全的主体责任人，租住人是直接责任人。对无法履行治安、消防安全义务的出租人，应当委托能够履行治安、消防安全义务的个人或单位进行管理。租住人将承租房屋的部分或者全部转租给第三人的，租住人和出租人同为房屋治安、消防安全的主体责任人，第三人是直接责任人。租住人和其他共同居住人按照本规定和房屋租赁合同的约定，承担相应的治安、消防安全责任。

承租人为经营性出租房屋的治安、消防安全的直接责任人，按照本规定和房屋租赁合同的约定，承担相应的治安、消防安全责任。

第二十条【出租人治安、消防管理义务】出租人应履行出租住房治安、消防安全责任，遵守以下规定：

（一）按规定登记和报送租住人和其他共同居住人员的信息，并确保信息真实准确；

（二）督促租住人及其共同居住人员及时向公安机关申报居住登记，租住人或共同居住人为境外人员的，督促其办理临时住宿登记；

（三）健全出租屋治安防范措施，定期对出租屋进行检查，及时消除治安防范隐患；

（四）发现租住人或其共同居住人为犯罪嫌疑人或者涉嫌违法犯罪行为的，应当及时报告公安机关，并配合公安机关查处；

（五）不得将房屋出租给不能出示有效身份证件的人员，或者出租给无民事行为能力、限制民事行为能力的人员；

（六）不得将房屋出租用于违法犯罪活动；

（七）不得将房屋出租给明知有违法犯罪嫌疑的人员；

（八）确保出租屋符合消防安全要求，在租赁期间要定期开展消防安全检查，维护管理消防设施和器材，及时发现和消除消防安全隐患；

（九）其他法律、法规规定的义务。

第二十一条【治安安全责任书、反恐安全责任书的签订、消防安全责任书】出租人应当在首次签订出租合同或者首个租住人入住后三个工作日内，到出租屋所在地公安派出所、出租屋管理中心或者珠海市出租屋管理信息平台签订治安安全责任书、反恐安全责任书。

出租人应当在首次签订出租合同或者首个租住人入住后三个工作日内，到出租屋所在地消防救援机构、出租屋管理中心或者珠海市出租屋管理信息平台签订消防安全责任书。

出租人发生变更的，应当重新签订治安责任保证书、反恐责任书、消防安全责任书。在本规定颁布前已出租的，应当在本规定颁布实施后三个月内签订。

**第二十二条【安装物防技防设施】**鼓励和支持出租人、管理人安装符合技防标准的技防产品和技防系统，完善出租屋消防设施、设备和器材。

出租屋安装使用符合技防标准的门禁视频系统、视频监控设备等技防产品和技防系统的，区、镇街可以按一定比例给予财政补贴，具体补贴办法由区政府另行制定。

**第二十三条【租住人和其他共同居住人员的责任】**租住人和其他共同居住人员应遵守以下规定：

（一）持有本人居民身份证件或者其他合法有效身份证明；

（二）租住人应当按本条例第十三条规定申报共同居住人员信息；

（三）留宿境外人员的，或者向境外人员出租、转租、转借房屋的，应督促境外人员应当按规定二十四小时内到公安机关办理临时住宿登记；

（四）发现共同居住人员或从业人员有违法活动或者有犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关报告；

(五) 不得利用出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、剧毒性、放射性、腐蚀性或者传染病病原体等危险物质；

(六) 不得从事违法犯罪活动；

(七) 自觉履行消防安全管理职责，安全使用出租屋及其附属消防设施，接受相关行政主管部门、出租屋管理中心及出租人的监督、检查，杜绝危害消防安全的行为。

**第二十四条【物业管理公司的责任】**物业管理公司遵守以下规定：

(一) 物业管理公司应当对其服务管理区域内的出租房屋和租住人员信息进行如实登记并向出租屋管理中心申报；

(二) 发现服务管理区域内的出租屋和租住人员有违法活动或者有犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关报告；

(三) 物业管理公司应当配合有关行政部门出租屋管理工作。

**第二十五条【房产中介公司的责任】**房产中介公司遵守以下规定：

(一) 房产中介公司应当对其介绍促成的出租屋和租住人员信息按照本条例第十三条规定进行如实登记并向出租屋管理中心申报；

(二) 房产中介公司按照和房屋所有人的约定和协议按本条例第十九条的规定履行管理人职责；

(三) 房产中介公司发现出租屋和租住人员有违法活动或者有犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关报告；

(四) 房产中介公司应当配合有关行政部门出租屋管理工作。

**第二十六条【违反登记备案和租赁合同网签备案制度处罚情形】**

房屋所有人、管理人违反本条例第十二条，未按规定申报出租屋登记

备案和租赁合同网签备案规定的，由住房登记管理部门处一千元以上三千元以下罚款。

第二十七条【治安违法处罚情形】对违反本条例的下列行为，由公安机关按照下列规定处罚：

（一）出租人违反本条例第十三条、第十九条，房产中介公司违反第二十五条第（一）、（二）项的未按规定登记、变更、申报有关人员信息的，按未申报人数每人处两百元罚款，对于具有两次以上不按本条例规定申报信息、出租屋发生严重刑事案件等情形的处该出租屋月租金一倍以上五倍以下罚款。物业管理公司违反本条例第二十四条规定的，责令整改，拒不整改的按未申报人数每人处两百元罚款。

（二）租住人违反本条例第二十三条（二）、（三）项的，未申报租住人员信息的，按未申报人数每人处两百元罚款。

（三）承租人违反本条例第十四条，未按规定申报从业人员信息的，按未申报人数每人处两百元罚款，最高不超过五千元。

（四）出租人或相关单位违反本条例第十六条、第十八条的，未落实治安安全管理责任的，责令改正，可并处三千元以上一万元以下罚款；造成严重后果的，处一万元以上五万元以下罚款。

（五）出租人违反本条例第二十一条的，未按规定签订治安安全责任书、反恐安全责任书、消防安全责任书的，分别由公安机关、消防救援机关责令限期改正，逾期拒不整改的处一千元以上三千元以下的罚款。

（六）出租人违反本条例第二十条第（四）、（五）、（六）、（七）项的，处三千元以上五千元以下罚款。

（七）租住人违反本条例第二十三条第（四）、（五）、（六）、（七）项的，处五千元以上一万元以下罚款。

第二十八条 违反本条例受到行政处罚的，相关信息按规定录入信用信息共享平台。

第二十九条 本条例实施前未按本条例十二条登记备案、网签租赁合同的，应于本条例施行之日起三个月内按规定补办备案登记、租赁合同网签备案手续，逾期不办理的，按照本规定第二十六条处理。未按本条例十三条报送租住人员信息的，应于本条例施行之日起三个月内按规定补办申报租住人员信息。逾期不办理的，按照本规定第二十七条第（一）、（二）项处理。未按本条例第十四条申报从业人员信息的，应于本条例施行之日起三个月内按规定补办申报从业人员信息，逾期不办理的，按照本规定第二十七条第（三）项处理。

第三十条【行政部门及工作人员的责任追究】相关行政部门及其工作人员违反本条例规定不依法履职的，依法追究责任；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 市、区人民政府出租屋管理部门可以制定评价办法对出租屋租赁相关参与方开展评比并公布结果，制定相关表彰、激励措施，促进出租屋市场规范、有序、健康发展。

本规定自二〇 年 月 日起施行。

（来源：珠海市司法局）

#### 四、《2020年度全省房屋市政工程安全隐患集中排查整治工作实施方案》的通知

为深入贯彻习近平总书记关于安全生产的重要论述和重要批示指示精神，认真落实省委、省政府工作部署，扎实开展房屋市政工程安全隐患集中排查整治工作，进一步提升房屋市政工程安全管理水平和能力，根据《广东省安全生产委员会关于印发安全生产领域八大专项整治方案的通知》（粤安〔2020〕2号），特制定本方案。

##### 一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为根本遵循，深入学习习近平总书记关于安全生产的重要论述和重要批示指示精神，认真贯彻落实党中央、国务院的决策部署和省委、省政府的工作要求，坚持以人民为中心的发展思想，切实树牢“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，强化红线意识和底线思维，按照“管行业必须管安全，管业务必须管安全，管生产经营必须管安全”的要求，压实监管责任和企业主体责任，加强监管执法，坚决遏制较大及以上生产安全事故发生，努力实现全年房屋市政工程生产安全事故起数、死亡人数双下降。

##### 二、排查重点任务

各地级以上市有关主管部门要扎实推进本地区房屋市政工程安全隐患集中排查整治工作，着力解决树立新发展理念不牢固、安全生产责任不落实、安全隐患排查走过场、安全管理制度不健全、安全监

管执法宽松软等典型问题，重点开展以下专项排查工作。

（一）关于危险性较大的分部分项工程安全隐患。

严格执行住建部《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》，督促工程项目各方主体建立健全危大工程安全管控体系，按要求编制专项施工方案，超过一定规模的危大工程专项方案组织专家论证，严格按照方案施工。确保实现所有危大工程 100%编制专项施工方案；建筑起重机械、高支模、深基坑专项施工方案 100%编制防坍塌、防高坠、防物体打击等防护措施。重点内容：

1. 建设单位安全生产责任落实。是否依法提供真实、准确、完整的工程地质、水文地质、地下设施以及工程周边环境等的地勘报告；是否在施工招标文件中列出危大工程清单；是否按规定委托具有相应勘察资质的单位进行监测。

2. 勘察、设计单位安全生产责任落实。勘察单位是否在勘察文件中说明可能造成工程施工安全风险的地质条件。设计单位是否在设计文件中注明涉及危大工程的重点部位和环节；是否提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见；是否向建设单位、施工单位、监理单位作出设计交底特别说明；是否配合施工单位对需要结构受力计算复核的要求提出书面意见。

3. 监理单位安全生产责任落实。是否结合危大工程专项施工方案编制监理实施细则；是否按规定审核专项方案；是否参与超过一定规模的危大工程专项方案的专家论证会；是否对专项方案实施情况进行专项巡视检查；是否参加危大工程验收。

4. 危大工程专项方案编制、实施。施工单位是否按照规定编制危大工程专项施工方案，审查、论证和审批等程序是否符合规定；方案实施前，是否进行方案交底和安全技术交底；施工过程中，是否严格按照方案组织施工，项目负责人是否在施工现场履职，项目安全员是否对专项施工方案实施情况进行现场监督，施工单位是否按照规定对危大工程进行施工监测和安全巡视；分部分项工程完成后，是否组织监理、勘察、设计、第三方监测单位等有关人员进行现场验收；特种作业人员是否持有效特种作业操作证上岗；是否建立危大工程安全管理档案。

## （二）关于建筑起重机械安全隐患。

督促建筑起重机械租赁、安装、使用、检测、监理等各方责任主体履行安全管理职责，建立建筑起重机械排查整治台账，跟踪落实整改情况，采取定人、定时、定措施的方式，确保整改到位，消除安全隐患。重点内容：

1. 出租单位安全生产责任落实。出租单位是否具备法人资格；是否在签订的建筑起重机械租赁合同中，明确租赁双方的安全责任；是否提供齐全的建筑起重机械安全技术档案；出租的建筑起重机械主要零部件、结构件是否有产品标牌，是否有可追溯制造日期的永久性标志或原厂证明；是否存在下列情形：属国家明令淘汰或者禁止使用的，或超过制造厂家规定的使用年限的，或经检验达不到相关技术标准规定的，或没有齐全有效的安全保护装置的；是否擅自提供非原厂标准节、附着装置。

2. 安装单位安全生产责任落实。安装单位是否按规定编制建筑起重机械安装拆卸专项施工方案；方案是否包含防御台风的有关要求及内容；超过一定规模的起重机械安装(拆卸)方案，是否经专家论证通过；是否按照有关规定办理安装(拆卸)告知手续；是否委派专业技术人员组织、实施安装拆卸作业；是否按照专项施工方案进行安装拆卸，作业完毕后是否对建筑起重机械进行自检、调试和试运转并出具自检合格报告；是否安排不具备特种作业资格的人员从事安装拆卸作业；是否对安装拆卸作业人员进行安全技术交底，或书面告知危险岗位的操作规程和违章操作的危害，并签字确认。

3. 使用单位安全生产责任落实。使用单位是否组织监理单位、安装单位进行起重机械基础验收；采用高承台、钢结构平台或利用原有建筑结构等超过一定规模的起重机械特殊基础工程，是否编制基础工程专项施工方案，且经专家论证通过；是否将安装拆卸作业委托给不具有相应施工专业承包资质或没有安全生产许可证的单位实施；是否存在未考虑作业条件实际，擅自强令安装拆卸单位违规作业，或擅自强令安装拆卸单位不按审批通过的安装拆卸专项方案实施；是否安排建筑起重机械专职管理人员对建筑起重机械安装拆卸进行现场监督、对建筑起重机械进行定期检查；是否按规定组织产权、安装、监理等有关单位进行建筑起重机械安装验收；施工现场有多台塔式起重机作业时，是否组织制定并实施防止塔式起重机相互碰撞的安全防护方案及安全措施。

4. 维护保养单位安全生产责任落实。维护保养单位是否按规定要

求进行定期维护保养；维护保养是否流于形式，或不按试用说明书或相关规定进行保养；是否存在维护保养资料弄虚作假的情况。

5. 检测单位安全生产责任落实。检测单位是否存在无资质证书或超出资质证书许可的范围从事检测活动；检测人员是否具备相应资格；是否按有关技术标准和规定进行检测；检测报告是否真实有效。

6. 监理单位安全生产责任落实。监理单位是否按规定对建筑起重机械专项施工方案进行审查；是否对建筑起重机械整机、构配件及安全保护装置进行进场查验确认，并形成进场查验记录；是否审核作业人员的特种作业资格证书；安装拆卸时是否进行旁站监理；是否参加相关工程验收。

7. 建筑起重机械安全使用。是否存在未按照建筑起重机械使用说明书要求安装基础，或未做各项隐蔽验收，或安放在地下室顶板（或一般楼面）的建筑起重机械未提供设计复核加固方案和承载力计算书，或未按加固方案实施的；是否存在安装高度超过使用说明书或相关规定，不安装附着装置的；是否存在主要结构件的变形、开焊、裂纹、锈蚀等超过规范要求未及时处理，或主要结构件的磨损、变形、裂纹、锈蚀等达到报废标准不及时更换的；是否存在被随意调整和拆除安全保护装置，或使用不合格吊索吊具，钢丝绳磨损、变形、锈蚀达到报废标准不及时更换的；是否存在建筑起重机械停层平台搭设不规范、防护不严密的。

（三）关于污水管网地下工程有限空间作业安全隐患。

监督检查作业单位建立作业审批制度、开展作业人员安全培训、

落实安全防范和应急措施情况，严格落实有限空间“七不”要求：未经风险辨识不作业、未经通风和检测合格不作业、不佩戴劳动防护用品不作业、没有监护不作业、电气设备不符合规定不作业、未经审批不作业、未经培训演练不作业，严防中毒、溺水事故发生。重点内容：

1. 安全管理制度落实。是否建立健全有限空间作业安全管理制度、操作规程并严格落实；是否严格实行作业审批制度；是否对现场负责人员、检测人员、监护人员和作业人员进行安全教育培训；是否严格控制有限空间作业人数；特种作业人员是否具备相应的特种作业操作证书；是否制定有针对性的应急预案和措施，现场配备有效的应急器材、装备，每年至少进行一次演练。

2. 现场安全管理措施落实。是否进行安全技术交底并告知作业人员存在的危险有害因素和防控措施；是否配备个人防中毒窒息等防护装备；是否做到先通风、再检测、后作业；是否保持作业现场空气流通；是否落实领导带班制度，专职安全员是否在警戒区定时巡回检查、监护；是否在有限空间的出入口设置防护栏、盖和警告标志，夜间设警示红灯。

#### （四）关于高处坠落安全隐患。

督促施工单位针对不同作业环节、现场不同部位、各专业工种可能面临的高处坠落风险，完善各项防护措施和管理制度，制定高处坠落伤害防控专项方案，落实各项预防措施，有效防范高处坠落事故，保障从业人员生命安全。重点内容：

1. 安全管理制度落实。是否针对项目特点，辨识施工各阶段高处

坠落危险源，制定预防高处坠落安全技术措施；是否对所有高处作业人员进行安全知识教育和相关安全技术交底；特种作业人员是否持证上岗；是否为作业人员提供合格的安全帽、安全带等必备的安全防护用品和用具；高处作业前，是否组织对安全防护设施进行验收合格。

2. 现场安全防护措施落实。作业人员在作业时是否正确佩戴和使用防护用品；作业面防护及安全绳、安全兜网设置是否到位；“四口及五临边”防护是否落实到位，安全防护设施是否做到定型化、工具化；攀登与悬空作业中使用的登高、攀登、防坠落设施是否按方案实施，并符合相关标准规范的要求；模板工程在绑扎钢筋、支拆模板时是否保证作业人员有可靠立足点，模板及其支撑体系的施工荷载是否均匀堆置，并不超过设计计算要求；移动式操作平台、各类作业平台、卸料平台搭建是否符合有关规定及方案要求，平台脚手板是否满铺，并设置防护栏杆；脚手架作业层脚手板是否铺设严密，外侧是否采用密目式安全网全封闭，脚手板与建筑物之间的空隙是否做好安全防护措施，作业人员上下区域是否设置专用通道；附着式升降脚手架及其他外挂式脚手架是否设置安全可靠的防倾覆、防坠落装置，并在每一作业层架体外侧设置符合要求的防护栏杆和挡脚板，升降时，是否设专人对脚手架作业区域进行监护；电梯井门是否按定型化、工具化的要求设计制作，电梯井内安全平网或刚性封闭防护设置是否符合要求；吊篮悬挂机构是否有足够的强度和刚度，作业人员是否按规定佩戴安全带，并挂设在单独设置的安全绳上，安全锁是否在有效的标定期内。

### 三、严密管控风险、全面整治隐患

参建企业应围绕人的不安全行为、物的不安全状态、环境的不良因素和管理缺陷等要素，结合本方案排查任务，按照危险程度及可能造成后果的严重性，将风险分级管理，全方位、全过程落实风险管控、消除隐患和应急准备措施。

（一）明确管控措施。项目部需针对预判的安全风险类别和等级，将风险点逐一明确到项目的每一个管理人员和作业人员，落实具体的责任单位、责任人和管控措施。

（二）风险公告警示。参建企业需在施工现场显著区域公布项目的主要风险点、风险类别、风险等级、管控措施和应急措施，让作业人员了解风险点的基本情况及防范、应急对策。对存在安全风险的作业岗位，项目部应通过安全技术交底、施工现场安全教育、施工班前会等方式告知本岗位存在的施工安全风险及应采取的措施，使其掌握规避风险的管控措施。对可能导致事故的施工部位或作业面，应当设置报警装置，配置现场应急设备设施和撤离通道等。

（三）排查消除隐患。参建企业需根据风险管控的需要，制定项目安全隐患排查治理工作计划，每日对施工现场安全隐患进行排查，对排查出的隐患明确责任人、整改措施、整改时限，确保安全隐患100%整改落实到位。重大安全隐患消除前或者消除过程中无法保证安全的，应当暂停局部或者全部施工作业或者停止使用相关设施设备，并立即组织作业人员撤离危险区域。

（四）加强应急准备。参建企业需科学编制应急预案，落实好应

急预案的宣传、演练和备案工作。建立专(兼)职应急救援队伍,落实应急必备的物资、装备、器材和防护措施。经常性开展岗位应急知识教育和自救互救、避险逃生技能培训,并定期组织考核。

#### 四、进度安排

(一) 动员部署阶段(4月15日前完成)。各地级以上市有关主管部门要进一步研究今年房屋市政工程安全隐患集中排查整治的工作要求,明确排查整治重点、工作职责和人员安排,广泛宣传发动,督促工程项目参建各方全面深入开展专项排查整治。

(二) 排查阶段(4月30日前完成)。工程项目的建设单位要组织开展自查自纠,形成本工程重大安全风险清单后报送给工程所在地有关主管部门;工程所在地有关主管部门汇总情况后报送给各地级以上市有关主管部门;各地级以上市有关主管部门再汇总上报给省住房城乡建设厅。

(三) 整治阶段(2020年11月31日前完成)。各地级以上市有关主管部门要全面开展各项专项排查整治,集中整治隐患问题。各地要按照“一个问题一个方案”原则,针对本地区房屋市政工程重大风险清单逐一制定具体的整治方案,明确整治责任、措施、时限等要求。整治期间,每季度将阶段性排查整治工作情况以简报形式报送省住房城乡建设厅,其中,6月30日前向省住房城乡建设厅报送半年工作总结及执法情况汇总表(见附表)。

(四) 总结阶段(2020年12月10日前完成)。各地级以上市有关主管部门要将本年度集中排查整治工作情况及执法情况汇总表

书面及电子版报送省住房城乡建设厅。

## 五、有关工作要求

（一）强化责任担当，进一步提高政治站位。各地各有关部门要认真学习领会习近平总书记重要指示精神，深刻汲取福建泉州“3·7”坍塌事故教训，进一步增强做好安全生产工作的责任感和紧迫感，切实提高站位，强化责任担当，敢于动真碰硬，力戒形式主义、官僚主义，扎实做好集中整治各项工作。

（二）强化组织领导，集中精力整治突出问题。各地级以上市有关主管部门要成立专门机构，加强组织领导，细化各项工作任务分工，层层压实监管责任。要坚持问题、目标、结果导向，结合本方案四个专项排查任务，建立工作台账，补短板、强弱项、固优势，制定有针对性、可操作性强的整治实施方案，确保整治工作组织到位、人员到位、措施到位、效果到位。

（三）强化执法力度，严厉惩处违法违规行为。一是对排查整治发现不具备安全生产条件，现场存在重大安全隐患的工程项目，要立即责令停工，督促有关责任单位落实隐患整改及风险管控措施，按照“四个一律”和“五个一批”的要求依法依规对责任单位和责任人员进行严厉查处。二是对监督检查发现的安全隐患多、管理问题突出的工程项目，要及时认定、采集参建各方的不良行为信息，在广东省建筑市场监管公共服务平台公开曝光。三是对监督检查发现工程参建各方及有关人员存在失信行为的，要主动向同级应急主管部门通报情况，移送线索，依法实施联合惩戒。

（四）强化问责考核，确保排查整治取得成效。要综合运用通报、约谈、警示、提醒等手段加强督查检查，开展明查暗访，对领导责任不落实、集中整治推动不到位、部门监管走形式、执法查处宽松软等问题，要依法依规依纪严肃追责问责。我厅将适时对各地开展排查整治的工作情况进行督查，对存在重大事故隐患、事故多发频发、安全生产形势严峻的地区继续实施约谈及挂牌督办制度，对督办后安全生产形势仍无好转的地区，将按《地方党政领导干部安全生产责任制规定》的有关规定提请属地人民政府落实问责。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 【本委动态】

### 一、徐凯律师主讲卓建论道《房地产项目法律尽职调查》

2020年4月16日晚8点，卓建所疫情期间特别版“卓建论道”来到了第五期，由卓建所培训与律师纪律委员会及“律菁英”联合承办，采取线上开讲的模式，为大家带来主题为《房地产项目法律尽职调查》的干货分享。本期“卓建论道”网上课堂由徐凯律师主讲，吴疆律师主持。徐凯律师工作认真负责、专业扎实，无论是举止谈吐还是专业能力，备受所内同事喜爱和认可，直播时最高在线人数高达652人次，截止到发稿前，已有702人次在线学习，创造了卓建论道2.0最高在线学习人数新纪录！虽因为设备和网络问题，直播几度暂停，但线上的听众仍十分活跃，点赞、感谢、打赏的弹幕一度刷屏。

徐律师以一种反差比较的方式，开启了对尽职调查的细细剖析，也激起了在听所有尽调人的强烈共鸣。紧接着，徐律师直入正题，结合自己从业以来的尽职调查实务工作经验，从尽职调查的主要方法和工作流程两个方面详细展开，对尽职调查工作的主要细节、注意事项一一罗列，从网络查询到实地查询，从签订意向协议书到尽职调查报告提交，徐凯律师向听众完整还原了尽职调查工作的整个过程。

徐凯律师在分析房地产项目尽职调查的着重点和不同业态尽职调查要点时，由点及面，深入浅出，详细向大家分享了房地产项目尽职调查的重点内容。在讲座最后，徐律师又细细阐述了他对于尽职调查报告撰写要点的看法，从行文准则，到尽职调查的形式和主要内容，甚至各主要部分撰写的注意事项毫无保留地奉献给听众，并且给出了他关于做好房地产项目尽职调查的重要建议：尽职调查痕迹化、尽职调查清单化、尽职调查指引化、尽职调查标准化及尽职调查专业化。讲座后，听众踊跃提问，对徐律师的专业讲解纷纷点赞，并表示要再次回看学习。讲座持续了两个多小时，取得了圆满成功！

## 二、李兰兰律师承办案件入选广东律协律师服务疫情防控典型案例

2020年4月17日，广东省律师协会召开新闻发布会，发布律师行业疫情防控及服务复工复产复市的工作情况。省律协会会长肖胜方、副会长黄思周、秘书长徐敏彪等出席发布会，省律协宣传与表彰工作委员会主任毕亚林主持。新华社、法制日报、凤凰新闻、网易新闻、腾讯新闻、南方网、羊城晚报、广东广播电视台等近30家媒体出席。

发布会上，副会长黄思周发布了12个广东律师疫情防控法律服务典型案例，其中包括广东卓建律师事务所高级合伙人、远筑团队负责人李兰兰律师成功化解的深圳某公司与470多户

业主商铺租赁纠纷案。

2020年2月20日，深圳某公司以响应政府号召免除承租人2个月租金为由函告其在某广场租赁的商铺所有权人约470户业主（涉及738个商铺），通知不予支付业主们2、3月份的租金。李兰兰律师接到业主们求助后，意识到涉案人数众多、社会影响重大，连夜研究案情资料，组织指导6位业主代表与该公司进行谈判。经过两轮现场谈判、四轮文件来往回函及多轮微信沟通，双方最终达成一致，同意深圳某公司以支付半个月租金并给予半个月代金券消费券的形式支付2月、3月的租金，避免了可能产生的群体性事件风险。

在解决本次纠纷的过程中，李兰兰律师以法律人的敏锐迅速察觉了该起纠纷可能产生的社会维稳风险和疫情防控风险。从咨询解答到争议解决策划到文书草拟，从组织业主推选代表到斡旋涉事双方沟通谈判，再到最后达成一致处理意见，李兰兰律师始终勤勉敬业且全程提供无偿服务，最终成功将纠纷化解在诉讼前，将疫情防控风险消弭于无形中。纠纷的顺利解决既维持了深圳某公司和各业主的良好合作关系，为双方继续履行合同奠定了良好的基础，又给次承租人的复工复产和继续经营给予了实质的帮扶，实现了业主、承租人、次承租人三方共赢的局面，对全市有序复工复产工作做出了实实在在的贡献。

## 【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 350 人的专业法律服务团队，执业律师 257 人（截止至 2020 年 5 月 9 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