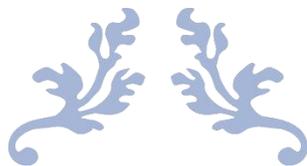


2020年5月刊/总第24期



---

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> .....	1
一、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市业主共有资金监督管理办法》的通知.....	1
二、《深圳市建筑废弃物管理办法》 .....	7
三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》的通知.....	33
四、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市房屋安全鉴定管理办法》的通知 .....	42
五、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》的通知.....	51
六、深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》的通知.....	64
七、深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定.....	74
<b>【行业动态】</b> .....	78
一、广东省住房和城乡建设厅关于印发 2020 年建筑市场监管工作要点的通知 .....	78
二、广东省住房和城乡建设厅关于印发 2020 年工程质量安全监管工作要点的通知.....	83
三、广东省住房和城乡建设厅关于深入推进中国（广东）自由贸易试验区建设工程企业资质“证照分离”改革全覆盖试点工作的通知.....	89
<b>【本委动态】</b> .....	96
一、杨林律师接受《中国经济周刊》采访，谈疫情对律师行业的影响.....	96
二、专业敬业为民请命 远筑李兰兰律师获赠锦旗.....	97
三、夏世友律师应邀到——城安达建设工程公司作“建设工程法律风险防范实务”专题讲座.....	99
<b>【本委简介】</b> .....	100

## 【新规速递】

### 一、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市业主共有资金监督管理办法》的通知

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2020-06-02 11:32

深建规〔2020〕8号

各有关单位：

为了规范我市物业管理活动中业主共有资金的监督管理工作，维护业主的合法权益，我局制定了《深圳市业主共有资金监督管理办法》，现予发布，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2020年5月26日

#### 深圳市业主共有资金监督管理办法

第一条 为了规范深圳市物业管理活动中业主共有资金的监督管理工作，维护业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）等有关法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 深圳市行政区域范围内物业管理活动中业主共有资金使用与管理适用本办法。

第三条 业主共有资金是指根据《条例》第七十条的规定，属于

物业管理区域内全体业主共有的资金。

第四条 市住房和城乡建设部门负责制定共有物业和业主共有资金使用与管理办法的示范文本，建立物业管理信息平台，指导区住房和城乡建设部门对业主共有资金信息的公开进行监督管理。

区住房和城乡建设部门依照《条例》负责监督辖区范围内物业管理区域业主共有资金账户信息的公开，开展行政执法工作。

街道办事处负责指导业主大会实施本办法，对本辖区内业主共有资金日常使用与管理进行指导，按照本办法第二十条的规定对业主共有资金的收支情况组织审计。

第五条 业主共有资金账户开户单位（以下简称“账户开户单位”）负责共有资金账户管理，按规定公开账户财务数据信息，委托数据共享银行监管大额资金转账。

数据共享银行按照《条例》和本办法规定及合同约定，履行对大额资金转账的监管义务。

第六条 业主、业主委员会、监事会或者监事应当依照《条例》和本办法的规定对业主共有资金进行监督。

第七条 业主共有资金账户包括业主共有资金基本账户和业主共有资金共管账户，一个物业管理区域只能开设其中一种业主共有资金账户。

业主共有资金基本账户是指业主大会在取得社会统一信用代码证后，在数据共享银行开设的账户；业主共有资金共管账户是指前期物业服务企业在数据共享银行开设的，或者业主大会委托选聘的物业

服务企业在数据共享银行开设的账户。

第八条 账户开户单位开设业主共有资金账户时，应当与数据共享银行签订书面协议，约定账户信息的共享方式、共享内容、业主共有资金监管的服务内容以及大额资金转账的监管方式等。

第九条 新的业主共有资金基本账户或业主共有资金共管账户开设后十五日内，原共有资金管理单位应当将业主共有资金转入新账户。

第十条 日常收取的专项维修资金移交物业专项维修资金管理机构进行管理的，业主大会或者物业服务企业应当按月存入物业专项维修资金专户。

日常收取的专项维修资金由业主大会自行管理的，应当存入业主共有资金账户下设立的物业专项维修资金子账户，按照《深圳市物业专项维修资金管理规定》进行管理和使用。

第十一条 业主委员会参照住房和城乡建设部门发布的示范文本拟定本物业管理区域共有物业和业主共有资金的使用与管理办法，提交业主大会决定。

第十二条 管理规约或者共有物业和业主共有资金使用与管理办法中可以规定利用共有物业收益补充物业专项维修资金和其他依法使用共有物业收益的情形。

第十三条 除物业专项维修资金以外，业主大会可以在一定金额范围内授权业主委员会决定业主共有资金的使用。

业主委员会、占业主总人数百分之二十以上的业主或者物业服务

企业可以提出业主共有资金的使用提案，按规定程序提交业主大会进行表决。使用提案应当包括业主共有资金用途、预算、项目实施时间安排、监督方式以及是否需要审计等内容。

第十四条 业主大会根据物业管理区域的规模、物业管理费的标准、业主人数，并综合考虑业主委员会委员、执行秘书与财务人员的工作情况，决定业主委员会委员津贴、执行秘书与财务人员薪酬的标准，从业主共有资金中列支。

业主委员会候补委员不领取津贴。

第十五条 账户开户单位应当建立业主共有资金财务档案并指定专人负责，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。

第十六条 账户开户单位应当在物业管理信息平台上向全体业主实时公开业主共有资金账户的基本信息及交易明细。

前款所称基本信息包括账户账号、账户名称、开户银行等。

第十七条 账户开户单位应当每月与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示以下业主共有资金账目信息：

- （一）业主共有资金缴存和结余情况；
- （二）收支项目明细、具体金额和费用分摊情况；
- （三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；
- （四）业主共有资金存入、使用和管理的其他有关情况。

第十八条 对业主共有资金的大额资金支出，账户开户单位应当提前十日公示资金支出需求，数据共享银行在收到资金支出需求后，

应当核实相关公示编号，并对符合监管协议约定的资金支出进行转账操作。

业主、监事会或者监事对大额资金的支出有异议的，应当在公示期内书面提出异议，账户开户单位应当书面答复异议并进行相关资金转账操作。

业主大会可以决定达到一定金额标准的资金参照大额资金支出方式委托数据共享银行进行监管。

第十九条 业主欠缴物业管理费、物业专项维修资金等业主共有资金的，业主委员会或者受业主大会委托的物业服务企业应当向欠费业主发出欠费缴纳通知单，欠费缴纳通知单应当写明欠费金额、缴费期限、滞纳金以及计算方法、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

欠费业主经催缴后三十日内仍不缴纳的，业主委员会或者受业主大会委托的物业服务企业应当按照本办法第十七条的规定予以公示。

第二十条 业主对业主大会委托审计的报告有异议的，经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名向物业所在地街道办事处提出书面异议后，由街道办事处组织另行进行审计，审计费用由联名业主先行垫付。审计结果异议成立的，审计费用从业主共有资金中列支；审计结果异议不成立的，审计费用由联名业主共同承担。

第二十一条 物业因不可抗力或者拆迁改造等原因灭失的，业主共有资金账户在物业灭失后十五日内依法进行结算。结算后的结余资

金按各业主专有部分面积占总面积的比例计算进行分配，物业专项维修资金按《深圳市物业专项维修资金管理规定》进行结算。

第二十二条 本办法下列用语的含义：

（一）大额资金是指十万元以上的业主共有资金。

（二）数据共享银行是指已经与我市物业管理信息平台进行数据共享，并在物业管理信息平台公示名单内的银行。

（三）账户开户单位是指在数据共享银行开户的业主大会或物业服务企业。

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

第二十三条 本办法自 2020 年 7 月 1 日起实施。

## 二、《深圳市建筑废弃物管理办法》

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2020-06-02

《深圳市建筑废弃物管理办法》已经2020年3月4日市政府六届第二百零六次常务会议审议通过，现予发布，自2020年7月1日起施行。

市长 陈如桂

2020年4月29日

### 深圳市建筑废弃物管理办法

#### 第一章 总则

第一条 为了加强建筑废弃物管理，推进减排与综合利用，保护和改善生态环境，根据有关法律、法规规定，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建筑废弃物排放、运输、中转、回填、消纳、利用等处置活动及其监督管理。

本办法所称建筑废弃物，是指在新建、改建、扩建和拆除各类建（构）筑物、管网、交通设施以及装修房屋等工程施工活动中产生的各类废

弃物，主要分为工程渣土、拆除废弃物、工程泥浆、施工废弃物、装修废弃物五类。

本办法所称建筑废弃物消纳场所，包括建筑废弃物固定消纳场、综合利用厂、临时消纳点、回填工地和水运中转设施。

法律、法规对建筑废弃物另有规定的，从其规定。

第三条 建筑废弃物处置应当遵循“谁产生、谁负责”的原则，并符合减量化、资源化、无害化的要求，依法实施扬尘防治等环境保护措施，防止环境污染。

第四条 市人民政府统筹、协调、指导全市建筑废弃物管理工作，制定全市建筑废弃物处置目标，并组织开展评价和考核。

区人民政府（含新区管委会，下同）负责制定辖区内建筑废弃物处置目标，落实建筑废弃物排放、运输、消纳等监管措施，统筹、协调、决策建筑废弃物管理工作中的重大、疑难问题。

第五条 市建设行政主管部门是建筑废弃物管理的主管部门，负责统筹建筑废弃物排放和消纳管理工作。

建设行政主管部门（以下简称建设主管部门）负责审批本部门监管的建设工程建筑废弃物排放核准，依法追究建设、施工等相关单位违法处置建筑废弃物行为的法律责任，监管工程施工现场并督促施工单位文明施工；会同规划和自然资源及相关部门制定消纳场所（临时消纳点、回填工地、水运中转设施除外）规划，负责对消纳场所消纳建筑废弃物、遵守联单制度等运营及管理情况进行监管。

第六条 交通运输管理部门（以下简称交通运输部门）负责审批本部门监管的建设工程建筑废弃物排放核准，监管工程施工现场并督促施工单位文明施工，负责对建筑废弃物运输单位及其运输车辆实行备案管理，对建筑废弃物运输单位及其运输车辆的道路运输违法行为和交通工程违法处置建筑废弃物的行为进行监管。

第七条 水务管理部门（以下简称水务部门）负责审批本部门监管的建设工程建筑废弃物排放核准，监管工程施工现场并督促施工单位文明施工，对在供排水设施、河道、水库、沟渠等管理范围内非法倾倒建筑废弃物和水务工程违法处置建筑废弃物的行为进行监管。

第八条 规划和自然资源行政主管部门（以下简称规划和自然资源部门）负责将建筑废弃物消纳场所规划纳入国土空间规划并优先保障项目用地，对固定消纳场建设项目依法进行审批，优化建设项目规划设计，促进建筑废弃物减量排放。

第九条 城市管理和综合执法管理部门（以下简称城管和综合执法部门）负责对建筑废弃物处置过程中沿途撒漏、非法倾倒等污染市容环境卫生的行为和绿地、林地及所属公园范围内乱倒建筑废弃物的行为依法进行查处，对纳入城市管理综合执法的建筑废弃物执法事项开展执法活动。

第十条 公安机关交通管理部门（以下简称公安交警部门）负责对建筑废弃物运输车辆行驶禁行路段核发道路通行证，对建筑废弃物运输车辆道路上的交通违法行为依法进行查处。

生态环境管理部门（以下简称生态环境部门）负责建筑废弃物污染防治的监督管理，会同有关部门对向饮用水源水体非法倾倒建筑废弃物的行为依法进行查处。

发展改革、财政、市场监管、工信、应急管理、海洋、土地监察等管理部门按照各自职责实施本办法。

第十一条 市建设主管部门应当会同市规划和自然资源、交通运输、水务、公安交警、城管和综合执法、生态环境等部门和各区人民政府建立建筑废弃物管理综合信息平台（以下简称信息平台）及相关管理制度。

市建设主管部门通过信息平台统筹开展建筑废弃物排放、运输、消纳管理工作，相关部门应当将建筑废弃物排放、运输、消纳等相关事项的审批、备案和处罚等监管信息录入信息平台，并将监管中发现的其他违法行为通知其主管部门进行查处，实现管理信息互联互通、即时共享。

第十二条 建筑废弃物处置实行电子联单管理制度。建筑废弃物排放核准或者综合利用厂排放备案信息录入信息平台后生成电子项目档案，在档案编号下依次排序生成电子联单编号。

单位使用其他车辆运输支撑梁等形状结构特殊的建筑废弃物以及工地间回用的工程泥浆等特殊建筑废弃物（以下简称特殊建筑废弃物）的，实行纸质联单管理。纸质联单格式由市建设主管部门统一制作。联单应当附注排放单位、运输单位及运输车辆、车辆出场载重、行驶路线、消纳场所等必要管理信息，自运输车辆离开施工现场或者综合

利用厂时开始运转，到达预定消纳场所时结束。施工单位、运输特殊建筑废弃物的运输单位和消纳场所应当分别指定监管员、驾驶员或者其他人员在各自负责环节进行联单信息核对、确认，各联单确认人是联单管理的直接责任人。

建设、交通运输、水务等部门通过信息平台对电子联单执行情况进行监管，依法查处违反联单管理制度的行为。

## 第二章 排放管理

第十三条 新建、改建、扩建工程实行建筑废弃物排放限额制度，市建设主管部门负责制定建设工程建筑废弃物排放限额技术规范。

第十四条 建设、施工单位应当在工程招标文件、承发包合同、施工组织设计和设计合同中，明确施工现场建筑废弃物减量排放的要求和措施，明确施工单位在施工现场建筑废弃物规范排放、分类处理、禁止混合排放等方面的要求和措施，以及建筑废弃物综合利用产品的相关使用要求，并在合同中明确相应违约责任。

设计单位出具的施工图设计文件应当包含优化规划、项目范围内竖向标高和建设工程土方平衡设计、建筑废弃物减排设计等内容，落实建筑废弃物排放限额技术规范的要求。建设、交通运输、水务部门按照职责分工在施工图设计文件抽查工作中进行核查。

监理单位应当将前款规定的相关要求和措施纳入监理范围。

第十五条 新建、改建、扩建工程和拆除、装修工程，施工单位应当按照本市建筑废弃物减排与利用法规规章以及技术规范的要求，编制建筑废弃物排放处置计划。

建筑废弃物排放处置计划包括建设工程基本信息、建筑废弃物的种类和数量、建筑废弃物控制计划和减量措施、现场分类和综合利用方案、污染防治措施等内容。

第十六条 新建、改建、扩建工程和拆除、装修工程向施工场地外排放建筑废弃物的，施工单位应当在排放前按照部门职责分工分别向建设、交通运输、水务部门申请建筑废弃物排放核准。

施工单位申请建筑废弃物排放核准的，应当提交下列材料：

（一）规划和自然资源、建设、交通运输、水务等部门核发的土地使用、场地平整、建（构）筑物拆除、装修、建筑施工或者道路开挖的文件；

（二）建筑废弃物排放处置计划；

（三）与按照本办法规定备案的运输单位签订的运输合同，合同应当明确运输单位所属承运车辆的数量以及车牌号码等信息；需排放特殊建筑废弃物的，提交与其他运输单位签订的运输合同，合同中应当明确特殊建筑废弃物种类、数量以及承运车辆车型、数量、车牌号码等信息；

（四）消纳场所同意消纳的证明材料，但有本办法第四十二条、第四十三条规定情形的消纳场所开具的证明材料除外。

除第二款规定外，拆除工程施工单位还需提交按照本办法规定备案的建筑废弃物综合利用厂经营管理单位（以下简称综合利用企业）进行建筑废弃物综合利用的材料。

建设、交通运输、水务部门可以通过数据共享、网络信息核验等方式获取第二款规定材料的，施工单位通过签字、盖章等方式确认相关信息后，无需重复提交材料。

第十七条 建设、交通运输、水务部门应当自受理排放核准申请之日起十五个工作日内做出是否核准的决定。予以核准的，发放核准文件，并向排放特殊建筑废弃物的施工单位核发纸质联单格式文本；不予核准的，应当书面告知申请人理由。核准文件应当载明建筑废弃物种类及数量、运输单位及车辆号牌和消纳场所等信息。

施工单位应当按照核准文件处置建筑废弃物，并根据实际需要自行印制纸质联单。核准文件信息发生变更的，应当持相关材料办理变更手续，经核准部门核准后方可实施。

禁止涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让建筑废弃物排放核准文件。

第十八条 新建、改建、扩建工程和装修工程的施工单位应当按照下列规定，执行施工现场分类排放管理工作：

（一）施工全过程按照建筑废弃物排放处置计划中的现场分类方案，分类收集、运输工程渣土、工程泥浆、施工废弃物和装修废弃物，并建立分类排放管理台账；

（二）对工程泥浆实施浆水分离，进行现场沉淀、脱水干化处理；

(三) 不能及时回填或者清运建筑废弃物的, 应当落实防尘、防渗、防滑坡等措施。

施工单位进行管线铺设、道路开挖、管道清污、绿化等工程的, 应当设置围栏, 隔离作业, 采取有效保洁措施, 施工完毕四十八小时内应当清理遗留的建筑废弃物并运至消纳场所。

第十九条 拆除工程的施工单位应当按照下列规定, 执行施工现场分类排放管理工作:

(一) 施工全过程按照建筑废弃物排放处置计划分类收集、运输拆除废弃物, 并建立分类排放管理台账;

(二) 按照建筑废弃物排放处置计划落实综合利用措施;

(三) 不能及时清运建筑废弃物的, 应当采取防尘、防滑坡等措施。

第二十条 可综合利用的建筑废弃物, 施工单位应当交由符合规定的综合利用企业处置。

具备现场综合利用条件的建设工程, 应当进行建筑废弃物现场综合利用。综合利用企业开始现场综合利用建筑废弃物前, 应当将建设单位同意开展现场移动处理的文件、现场移动处理生产设备数量型号及工艺等信息报送工程所在区的建设主管部门; 综合利用企业应当将现场移动处理建筑废弃物的数量、类型、产出及产品流向等信息定期报送区建设主管部门。

第二十一条 综合利用企业排放无法再利用的建筑废弃物的, 应当在排放建筑废弃物前持与按照本办法规定备案的运输单位签订的运输

合同以及消纳场所同意消纳的文件等材料，向区建设主管部门申请排放备案。

符合备案要求的，区建设主管部门应当在十个工作日内发放备案文件；不符合备案要求的，区建设主管部门应当一次性告知需要补齐或者修正的材料。综合利用企业排放备案文件应当载明建筑废弃物种类及数量、运输单位及车辆号牌和消纳场所等信息。

备案文件中的信息发生变更的，综合利用企业应当自变更之日起十五日内办理变更备案。

第二十二条 施工单位、综合利用企业应当采取下列措施加强施工现场或者厂区周边和出入口的环境卫生管理：

（一）工地或者厂区出入口内侧应当进行硬化处理；

（二）设置冲水槽，配备高压冲洗设备并对驶离场（厂）地的车辆进行冲洗、查验，不得允许车身不整洁、车轮带泥或者车厢外挂泥、超限超载的车辆出场；确因现场条件限制不能按照标准设置冲水槽的，应当向工程监管部门提供情况说明及解决方案；

（三）设置排水和沉淀设施，防止泥浆、污水、废水外流，泥浆、污水、废水经处理达标后方能排入市政排水管道；

（四）工程泥浆和含水率超过百分之四十的工程渣土应当沉淀、晾干或者采取固化措施后方可运送至指定消纳场所，不得允许未经沉淀、脱水干化处理的上述建筑废弃物运出场（厂）地，工地间回用的工程泥浆除外。

施工单位、综合利用企业应当在工地或者厂区出入口配置视频监控系统、车辆自动识别系统，对建筑废弃物运输车辆出入情况进行实时监控，视频影像资料保存三个月。

第二十三条 施工单位、综合利用企业应当设置监管员对施工作业现场的建筑废弃物分类排放管理、车辆规范出场、车辆是否超限超载等进行管理，核对并确认电子联单信息。

使用纸质联单进行管理的，施工单位应当在建筑废弃物运出工地前如实填写联单内容，经监管员签字确认后交由运输单位随车携带，并在纸质联单运转结束后留存一联联单备查。

联单信息未经监管员确认的，建筑废弃物不得运出场（厂）地。

### 第三章 运输管理

第二十四条 个人不得从事建筑废弃物运输经营业务。单位从事建筑废弃物运输的，应当符合下列要求，并向交通运输部门备案：

- （一）取得《道路运输经营许可证》；
- （二）运输车辆取得《机动车辆行驶证》《道路运输证》和车辆检测合格证明，并符合本市建筑废弃物运输车辆技术规范及管理要求；
- （三）运输车辆驾驶员数量与运输车辆数量相适应，并通过有关部门组织的交通安全培训；
- （四）运输车辆驾驶员具有三年以上驾驶大型车辆的经历，无承担全部或者主要责任的致人死亡的道路交通事故记录；

(五) 具备健全的企业管理制度，并得到有效执行。

符合备案要求的，交通运输部门应当在十五个工作日内发放备案文件；不符合备案要求的，应当一次性告知需要补齐或者修正的材料。交通运输部门应当通过信息系统及时推送、公示运输企业车辆以及驾驶员信息。

备案文件中的信息发生变更的，运输单位应当自变更之日起十五日内办理变更备案。

运输单位使用其他车辆运输特殊建筑废弃物的，无需备案。

运输单位、车辆和驾驶员的具体备案规定由市交通运输部门另行制定。

第二十五条 市交通运输部门会同市建设主管部门制定建筑废弃物运输车辆技术规范，按照规定报经批准后施行。

第二十六条 运输单位应当持建筑废弃物排放核准或者备案文件向市公安交警部门申请核定建筑废弃物运输路线，市公安交警部门根据道路交通流量、交通管理工作需要、企业交通安全管理等级以及生态环境部门提供的环境噪声污染防治信息等，在受理申请材料后七个工作日内予以核定。

市公安交警部门会同市建设、城管和综合执法、生态环境等有关部门确定并公布建筑废弃物运输车辆通行时间。

第二十七条 运输单位在运输建筑废弃物时应当符合以下规定：

(一) 在道路行驶的运输车辆应当保持整洁，禁止车轮带泥、车厢外挂泥，不得沿途泄漏、遗撒；

(二) 运输车辆按照规定的时间、路线行驶，不得超高超载超速；

- (三) 随车携带相关运输证照；
- (四) 建筑废弃物应当运输至联单记载的消纳场所；
- (五) 进入消纳场所后应当服从场内人员的指挥进行倾倒；
- (六) 运输特殊建筑废弃物的驾驶员应当核对确认联单信息；纸质联单经消纳场所签字确认后，自行留存一联联单备查，并将一联联单交还给施工单位，剩余联单移交给消纳场所；
- (七) 法律、法规、规章规定的其他要求。

第二十八条 建筑废弃物的水上运输单位应当遵守水上运输的相关规定。

建筑废弃物运输船舶应当符合载运技术条件，具备开体功能的船舶不得参与运输。运输船舶应当到具备合法手续的建筑废弃物倾倒区或者消纳点卸载，不得沿途泄漏、遗撒、倾倒建筑废弃物。

第二十九条 市交通运输部门应当定期向社会发布建筑废弃物运输经营者数量、运力规模、从业人员数量等市场状况，引导建筑废弃物运输市场健康发展。

建筑废弃物运输市场供给出现明显过剩时，市交通运输部门可以综合平衡全市建筑废弃物排放需求、道路交通安全管理形势等因素，对经营者和运力采取临时性调控措施。

#### 第四章 消纳管理

第三十条 市建设主管部门应当会同市规划和自然资源部门编制建筑废弃物消纳场所专项规划，并按照法定程序报市人民政府批准。经规划确定的消纳场所用地，未经法定程序，不得改变用途。

区人民政府应当按照消纳场所专项规划编制所辖区域内消纳场所建设计划，并负责组织实施。

第三十一条 在城市规划建设用地范围内新建建筑废弃物固定消纳场的，按照建设项目管理模式审批监管。

规划建设用地范围外的场所用于消纳建筑废弃物的，由发展改革、规划和自然资源、水务、建设等部门按照职责分工负责审批管理，并纳入建设工程管理范畴；具体规定由市规划和自然资源部门会同市建设主管部门另行制定。

下列区域不得作为建筑废弃物固定消纳场的选址地：

- （一）饮用水水源保护区；
- （二）地下水集中供水水源地及补给区；
- （三）洪泛区、泄洪道及其周边区域；
- （四）活动的坍塌地带，尚未开采的地下蕴矿区、灰岩坑及溶岩洞区；
- （五）其他依法不能设置固定消纳场的区域。

第三十二条 建筑废弃物固定消纳场建设，应当符合固定消纳场建设技术规范及相关规定。

固定消纳场建设单位应当建立安全监测预警系统，监测数据应当上传至信息平台。

第三十三条 单位或者个人不得占用、闲置建筑废弃物固定消纳场，不得擅自关闭建筑废弃物固定消纳场或者改变用途。

因达到设计堆填高度和容量等原因无法继续消纳需要关闭的，建筑废弃物固定消纳场建设单位应当在封场停止消纳三十日前报建设主管部门，经建设主管部门核实后向社会公布。

固定消纳场被列入封场名单的，建设单位应当组织开展安全稳定性评估，对堆体、挡土坝进行整体稳定性勘察及评价，按照专项设计实施封场复绿、复垦或者平整，并依法组织工程竣工验收。

第三十四条 建筑废弃物固定消纳场竣工验收后，建设单位应当委托第三方监测机构继续开展监测工作。监测确认固定消纳场已符合相关技术规范中安全稳定性要求的，由建设单位移交原土地权属单位管理。

第三十五条 综合利用企业消纳建筑废弃物前，应当持下列材料向区建设主管部门备案：

- (一) 土地使用文件；
- (二) 生态环境部门的批准文件；
- (三) 具有建筑废弃物分类利用的方案和生产工艺，配备与企业经营规模相适应的密闭化生产、消防、污染防治等设施设备的相关材料；
- (四) 厂区出入口路面实行硬底化、设置车辆自动识别系统的相关材料；
- (五) 建筑废弃物消纳量及消纳周期核算的相关材料；
- (六) 健全的企业运营、安全、卫生、质量管理制度材料；
- (七) 法律、法规、规章规定的其他材料。

符合备案要求的，区建设主管部门应当在十个工作日内发放备案文件；不符合备案要求的，区建设主管部门应当一次性告知需要补齐或者修正的材料。备案文件应当载明消纳建筑废弃物种类及年设计处理能力等信息。

备案文件中的信息发生变更的，综合利用企业应当自变更之日起十五日内持相关材料办理变更备案。

第三十六条 综合利用企业从事生产经营活动应当遵守下列规定：

（一）使用合格的计量器具，建立规范完整的生产台账，并定期将生产台账报送区建设主管部门；

（二）建立生产质量管理体系，综合利用产品应当符合产品质量标准，不得以其他原料代替建筑废弃物作为产品主要原料，不得采用列入淘汰名录的技术、工艺和设备生产建筑废弃物综合利用产品；

（三）法律、法规、规章规定的其他要求。

前款所称的生产台账，应当包括建筑废弃物来源、数量、类型、综合利用处理工艺、产出及产品流向等信息。

第三十七条 建设主管部门会同财政、发展改革等部门制定优惠政策，在财政补贴、用地安排、租金减免、政府采购等方面扶持和发展建筑废弃物减排和综合利用项目，鼓励新技术、新工艺、新材料、新设备的研究、开发和使用。

综合利用企业依法享受税费、信贷等方面的优惠和资金支持。

第三十八条 建筑废弃物综合利用产品实行产品认定制度。综合利用产品的生产和使用经第三方机构认定符合产品质量标准、应用技术规

程等规定的，由市建设主管部门按照规定列入综合利用产品目录，并向社会公布。

第三十九条 市建设主管部门应当编制综合利用产品及适用部位目录。在技术指标符合设计要求及满足使用功能的前提下，政府投资工程的施工图设计文件应当体现综合利用产品及适用部位的内容并在工程中使用综合利用产品。鼓励社会投资工程按照目录优先使用综合利用产品。

第四十条 临时消纳点、回填工地和水运中转设施消纳建筑废弃物的，管理单位应当持下列文件向区建设主管部门备案：

（一）临时消纳点具有市、区人民政府或者相关部门核发的批准文件；回填工地具有建设、交通运输、水务部门核发的施工许可文件；水运中转设施具有交通运输部门或者区人民政府同意运营的文件以及异地合法消纳场所同意消纳的证明材料；

（二）场区出入口设置车辆自动识别系统的相关材料；

（三）场区按照规定配备摊铺、碾压、除尘、降噪等机械和设施，场区出入口路面实行硬底化、采取冲洗保洁措施，有健全的环境卫生和安全管理制度的相关材料；

（四）建筑废弃物消纳量及消纳周期核算的相关材料。

符合备案要求的，区建设主管部门应当在十个工作日内发放备案文件；不符合备案要求的，区建设主管部门应当一次性告知需要补齐或者修正的材料。临时消纳点、回填工地备案文件应当载明消纳种类和设计

消纳量等信息，水运中转设施备案文件应当载明消纳种类、年设计运转能力和异地消纳场所等信息。

备案文件中的信息发生变更的，管理单位应当自变更之日起十五日内办理变更备案。

第四十一条 消纳场所应当遵守下列规定：

（一）按照联单信息核对确认建筑废弃物来源、种类和数量等信息无误后方可消纳建筑废弃物；纸质联单经签字确认后，消纳场所自行留存一联联单备查，并将剩余联单于每月月底前报区建设主管部门；

（二）未经批准不得消纳城市生活垃圾、危险废物、污泥、淤泥或者其他工业垃圾，固定消纳场不得消纳含水率高于百分之四十的工程渣土以及其他不符合设计要求的建筑废弃物；

（三）采取建筑废弃物分类措施，不得超高超量堆放；

（四）建立规范完整的建筑废弃物消纳台账，并定期向区建设主管部门报送；

（五）向社会公开主要污染物排放数据、环境监测数据等，接受监督；

（六）不得涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案文件；

（七）法律、法规、规章规定的其他要求。

第四十二条 市建设主管部门应当将消纳场所遵守安全生产、环境保护、质量管理、消纳规范等规定的情况纳入诚信综合评价体系进行管理。诚信评价不达标的，在规定期限内不得消纳建筑废弃物。

第四十三条 消纳场所有下列情形之一的，不得消纳建筑废弃物：

- (一) 达到设计堆填高度和容量的；
- (二) 以隐瞒真实情况、提供虚假证明等不正当手段，取得消纳备案文件的；
- (三) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让消纳备案文件的。

## 第五章 监督管理

第四十四条 建设、交通运输、水务、公安交警、城管和综合执法、生态环境等部门应当依据各自职责通过资料核查、现场检查等方式对建筑废弃物管理进行监督检查。

第四十五条 单位或者个人不得将生活垃圾、危险废物和建筑废弃物混合排放和回填。

单位或者个人不得在公共场所及其他非指定的场地消纳、倾倒、抛洒、堆放或者填埋建筑废弃物。

第四十六条 市交通运输、建设、水务部门按照各自职责组织建立健全建筑废弃物运输、建筑业企业和消纳场所的诚信综合评价体系。

相关单位违反本办法规定受到行政处罚的，市建设、交通运输、水务等部门应当作不良行为记录，并将记录纳入企业诚信综合评价体系同时上传至市公共信用信息服务平台。

第四十七条 建设、交通运输、水务、公安交警、城管和综合执法、生态环境等部门应当建立建筑废弃物处置信息公开制度，依法向社会

公布建筑废弃物分类、排放、运输、综合利用、消纳、污染物排放监测等信息。

第四十八条 建设、施工、运输、市容环卫、综合利用等相关行业协会应当制定行业自律规范，督促会员单位加强建筑废弃物处置活动的管理；对违反自律规范的会员单位采取相应的自律惩戒措施。

第四十九条 单位或者个人可以通过市政府统一设立的举报热线对建筑废弃物处置违法活动进行举报和投诉。相关行政主管部门应当按照职责分工及时调查、处理，并在规定时间内将处理结果告知举报人或者投诉人。

## 第六章 法律责任

第五十条 施工单位违反本办法规定，有下列行为之一的，由建设、交通运输、水务部门按照职责分工予以处罚：

（一）违反本办法第十六条第一款规定，未经核准向施工场地外排放建筑废弃物的，责令停止违法行为，处十万元罚款；

（二）违反本办法第十七条第二款规定，未按照核准的内容处置建筑废弃物的，责令改正，处十万元罚款；违反本办法第十七条第三款规定的，责令改正，处三万元以上五万元以下罚款；

（三）违反本办法第十八条、第十九条规定，未按照规定执行施工现场分类排放管理工作的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元罚款；法律、法规另有规定的，从其规定；

(四)违反本办法第二十条第一款规定，未将可综合利用的建筑废弃物交由符合规定的综合利用企业进行利用的，责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上三万元以下罚款。

第五十一条 综合利用企业违反本办法规定，有下列行为之一的，按照下列规定予以处罚：

(一)违反本办法第二十一条第一款规定，未按照规定办理建筑废弃物排放备案的，由区建设主管部门责令改正，处三万元罚款；违反本办法第二十一条第三款规定，未按照规定办理变更备案的，由区建设主管部门责令改正，处两万元罚款；

(二)违反本办法第三十五条第一款规定，未按照规定办理建筑废弃物消纳备案的，由区建设主管部门责令改正，处三万元罚款；违反本办法第三十五条第三款规定，未按照规定办理变更备案的，由区建设主管部门责令改正，处两万元罚款；

(三)违反本办法第三十六条第一款第一项规定的，由区建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上两万元以下罚款；违反第一款第二项规定，采用列入淘汰名录的技术、工艺和设备生产建筑废弃物综合利用产品的，由相关管理部门依法处理；以其他原料作为主要原料替代建筑废弃物生产建筑废弃物综合利用产品的，由区建设主管部门责令限期改正，依法没收违法所得；逾期未改正的，处五万元以上十万元以下罚款；

(四)违反本办法第三十八条规定，以隐瞒真实情况、提供虚假证明等不正当手段，获得综合利用产品认定的，由市建设主管部门处五千元以上五万元以下罚款，认定产品自综合利用产品目录中移除。

第五十二条 施工单位、综合利用企业违反本办法规定，有下列行为之一的，由建设、交通运输、水务部门按照职责分工予以处罚：

(一)违反本办法第二十二条规定的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元罚款；法律、法规和规章对超限超载违法行为处罚另有规定的，从其规定；

(二)违反本办法第二十三条规定，未设置监管员对施工作业现场的建筑废弃物分类排放管理、车辆规范出场、车辆是否超限超载等进行监管的，责令改正，处三万元罚款；监管员未核对并确认电子联单信息的，责令改正，按照每次每车处五百元罚款；法律、法规和规章对超限超载违法行为处罚另有规定的，从其规定。

第五十三条 违反本办法第二十四条第一款规定，个人从事建筑废弃物运输经营业务的，由交通运输部门责令改正，依法没收违法所得，并处违法所得十倍的罚款；没有违法所得或者违法所得不足两万元的，处三万元以上十万元以下罚款。

第五十四条 建筑废弃物运输单位违反本办法规定，有下列行为之一的，按照下列规定予以处罚：

(一)违反本办法第二十四条第一款规定，未按照规定办理运输备案的，由交通运输部门责令改正，处三万元罚款；违反本办法第二十四

条第三款规定，未按照规定办理变更备案的，由交通运输部门责令改正，处两万元罚款；

（二）违反本办法第二十七条第一项规定，建筑废弃物运输车辆车身不整洁，车轮带泥、车厢外挂泥的，由城管和综合执法部门责令改正，按照每次每车处五千元罚款；沿途泄漏、遗撒建筑废弃物污染道路的，由城管和综合执法部门、交通运输部门按照职责分工依法予以处罚；违反第二项、第三项规定的，由公安交警部门、交通运输部门按照相关规定予以处罚；违反第四项规定的，由建设、交通运输、水务部门按照职责分工按每次每车处五百元罚款；违反第五项规定的，由区建设主管部门责令改正，按每次每车处五千元罚款；违反第六项规定的，由交通运输部门按每次每车处五百元罚款；

（三）违反本办法第二十八条规定，使用开体功能或者不符合载运技术条件的船舶运输建筑废弃物的，由海事管理机构按每次每船处五万元罚款；沿途泄漏、遗撒，向水域非法倾倒建筑废弃物的，由海洋管理部门依法处理。

第五十五条 建筑废弃物固定消纳场的建设单位违反本办法规定，有下列行为之一的，按照下列规定予以处罚：

（一）违反本办法第三十一条规定，未经审批建设建筑废弃物固定消纳场的，由相关职能部门依法处理；

（二）违反本办法第三十二条规定的，由区建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款；法律、法规另有规定的，从其规定。

第五十六条 违反本办法第三十三条第一款规定，单位或者个人占用、闲置建筑废弃物固定消纳场或者擅自改变建筑废弃物固定消纳场用途的，由区建设主管部门责令改正，对单位处十万元罚款，对个人处一千元罚款；擅自关闭建筑废弃物固定消纳场的，由区建设主管部门责令改正，对单位处五千元以上五万元以下罚款。

第五十七条 违反本办法第四十条第一款规定，临时消纳点、回填工地和水运中转设施的管理单位未按照规定办理建筑废弃物消纳备案的，由区建设主管部门责令改正，处三万元罚款；违反本办法第四十条第三款规定，未按照规定办理变更备案的，由区建设主管部门责令改正，处两万元罚款。

第五十八条 消纳场所违反本办法规定，有下列行为之一的，由区建设主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反本办法第四十一条第一项规定的，责令改正，按每次每车处五百元罚款；违反第二项规定的，责令停止违法行为，限期清理，按消纳其他废弃物每立方米处五十元罚款，罚款总额最高不超过十万元；违反第三项规定的，责令改正，处三万元以上五万元以下罚款；违反第四项、第五项规定的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上五万元以下罚款；违反第六项规定的，责令改正，处三万元罚款；

（二）违反本办法第四十二条、第四十三条规定，有限制、禁止消纳情形仍继续消纳建筑废弃物的，责令改正，消除安全隐患，处十万元罚款。

第五十九条 违反本办法第四十五条第一款规定，单位或者个人将生活垃圾、危险废物和建筑废弃物混合排放和回填的，由相关管理部门责令改正，对单位处三千元罚款，对个人处两百元罚款。

违反本办法第四十五条第二款规定，单位或者个人在道路、政府储备建设用地、水源保护区、供排水设施、河道、水库、沟渠、山地、林地、菜地、农田、公园、绿地、海域等公共场所或者其他非指定的场地消纳、倾倒、抛洒、堆放或者填埋建筑废弃物的，由相关管理部门责令其限期清理，对单位处十万元罚款，对个人处一千元罚款；法律、法规另有规定的，从其规定。

无法查明违法处置建筑废弃物行为人的，由被倾倒、抛洒、堆放或者填埋场所的产权单位或者管理单位负责组织清理，清理费用可以在明确违法行为人后追偿。

相关管理部门作为被倾倒、抛洒、堆放或者填埋场所的产权单位或者管理单位的，组织清理前应当制定处理方案，向市、区财政申请费用。

第六十条 规划和自然资源、建设、交通运输、公安交警、城管和综合执法、水务、生态环境等部门及其工作人员在监管过程中不履行职责或者不正确履行职责的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

## 第七章 附则

第六十一条 家庭或者门店内部装饰装修、修缮维护等依法不需要办理施工许可的装修活动产生的装修废弃物，由业主或者物业服务单位按照要求进行分类、收集，无需申请建筑废弃物排放核准。无污染的废弃砖渣、混凝土、陶瓷等建筑废弃物，可以运送至消纳场所处理。生活垃圾处理厂、危险废物处理设施应当接收消纳场所分选产生的零星生活垃圾、危险废物。

法律、法规对家庭、门店装修废弃物等另有规定的，从其规定。

第六十二条 本办法所称“以上”、“以下”，均包含本数。

依照本办法规定对违法行为处罚计算罚款时，违法排放、造成污染、消纳的建筑废弃物以及违法消纳的其他废弃物不足一平（立）方米的，按一平（立）方米计算。

违法单位或者个人对建筑废弃物排放量测量、核定有异议的，可依法向查处部门提请复核，由查处部门委托有资质的第三方检测机构进行检测。

第六十三条 本办法下列用语的含义是：

（一）临时消纳点，是指依法不需要办理施工许可的生态修复、土地整理、园林绿化，基本农田和集体用地改造，报废水库、报废鱼塘、报废石场和废弃河道治理等建设活动而消纳建筑废弃物的场所。

（二）水运中转设施，是指通过水运中转建筑废弃物至异地处置的设施，包括码头、临时装船点。

（三）工程渣土，是指地下空间开挖、场地平整等施工过程中产生的弃渣、弃土。

（四）拆除废弃物，是指拆除各类建（构）筑物、管网等产生的废弃混凝土、砖瓦、沥青等。

（五）工程泥浆，是指钻孔桩基施工、地下连续墙施工、盾构施工、水平定向钻及泥水顶管等施工产生的泥浆。

（六）施工废弃物，是指新建、改建、扩建各类建（构）筑物、管网等工程产生的混凝土、砖瓦、陶瓷、木材、玻璃、金属、沥青以及塑料等轻物质。

（七）装修废弃物，是指房屋装修过程中产生的混凝土、砖瓦、陶瓷、木材、玻璃、金属、沥青以及塑料等轻物质。

第六十四条 本办法自 2020 年 7 月 1 日起施行。2013 年 11 月 29 日深圳市人民政府令第 260 号发布施行的《深圳市建筑废弃物运输和处置管理办法》同时废止。

### 三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局      日期：2020-05-27

各有关单位：

根据《深圳市房屋安全管理办法》（市政府令第319号）等相关规定，结合我市实际，我局制定了《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》，已通过市司法局审查，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2020年5月25日

#### 深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法

第一条 为了加强房屋安全管理，规范房屋结构安全隐患排查工作，根据《深圳市房屋安全管理办法》等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于对我市已建成并投入使用的房屋结构安全隐患进行排查及相关管理活动。

前款所称排查是指，专业技术人员通过对工程资料、场地、地基基础、上部结构的损伤和变形进行检查、检测，对房屋的使用安全做出综合评价的活动。

第三条 房屋结构安全隐患排查工作（以下简称排查工作）应遵循属地管理、行业指导、客观公正、科学准确的原则，从事房屋结构安全隐患排查的机构（以下简称排查机构）依法独立开展排查工作，并承担相应责任。

第四条 市住房建设部门（以下简称市主管部门）履行下列职责：

- （一）制定房屋结构安全隐患排查的相关政策制度；
- （二）统筹、指导各区主管部门开展排查工作；
- （三）建立和维护全市房屋安全管理信息系统，将排查工作纳入信息化管理；
- （四）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他职责。

第五条 区住房建设部门（以下简称区主管部门）履行下列职责：

- （一）定期组织开展排查工作；
- （二）对本辖区房屋结构安全隐患排查信息的录入与更新进行监督管理；
- （三）法律、法规、规章及区人民政府规定的其他职责。

第六条 街道办事处履行下列职责：

- （一）负责开展本辖区的排查工作；
- （二）督促、指导排查机构将房屋排查信息录入房屋安全管理信息系统，并进行核查；
- （三）法律、法规、规章及区人民政府规定的其他职责。

第七条 房屋结构安全隐患排查由深圳市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行。

排查机构应当指定一名一级注册结构工程师负责统筹排查工作，并审核排查报告。

排查机构应当按照下列规定组织排查小组进行排查：

（一）砌体房屋、混凝土房屋和土石房屋的排查小组，应当包括一名结构专业中级及以上工程师；

（二）钢结构房屋的排查小组，应当包括具有钢结构检测能力和具有钢结构分析能力的结构专业中级及以上工程师。

第八条 排查机构和排查人员的有关信息实行登记制度，排查机构和排查人员应当在房屋安全管理信息系统上进行登记、更新，登记在信息系统的机构和人员方可开展排查工作。

第九条 排查机构应当加强自律管理，按照相关规定、标准收取合理的排查费用，不得有恶意低价竞争、哄抬价格及其他扰乱行业市场价格秩序等行为。

第十条 首次排查，使用满二十年的房屋应当进行首次排查；

定期排查，在设计使用年限内，A类房屋每十年排查一次；B类房屋每五年排查一次；C类房屋按照相关要求进行治疗；

专项排查，房屋出现下列情形之一的，应当进行专项排查：

（一）恶劣天气前后，对危险房屋进行排查；

（二）发生自然灾害及重大事故后，对受灾区域房屋开展全面安全排查；

（三）上级各部门交办或其他应当进行排查的情形。

经排查，房屋存在安全隐患的，应当按照相关规定及时整治。

第十一条 排查机构应当按照下列程序开展排查工作：

- （一）调查、收集、分析房屋的工程资料；
- （二）制定排查工作方案；
- （三）开展房屋基本情况调查和损伤、变形、沉降及倾斜情况调查；
- （四）对场地、地基基础和上部结构进行现场检查、检测；
- （五）根据工程资料和现场检查、检测结果对房屋结构安全隐患进行综合评估、分类；
- （六）出具房屋的结构安全隐患排查报告；
- （七）将主要工程资料、排查记录、排查报告等排查资料归档，并录入房屋安全管理信息系统。

第十二条 排查机构及人员应当按照以下要求开展排查工作：

- （一）遵守《深圳市既有房屋结构安全隐患排查技术标准》（SJG 41）等相关规范的要求；
- （二）在排查过程中发现房屋随时可能丧失结构稳定和承载能力或出现房屋倒塌等危及公共安全的重大险情，应当立即告知委托人，并于二十四小时内书面报告房屋所在地街道办事处和区主管部门；
- （三）建立排查工作台账和完整的排查档案，包括排查合同或委托书、原始记录、排查报告等，并分别按年度统一编号，编号应当连续，不得随意抽撤和涂改；
- （四）不得允许其他单位或个人以本机构名义承揽排查业务，不得以其他单位名义承揽排查业务；

(五) 不得伪造排查数据，出具虚假排查报告；

(六) 不得伪造他人签名或要求未参与项目排查的人员在排查报告上签字。

第十三条 排查报告应当加盖排查专用章、一级注册结构工程师注册章，并有排查人员、审核人、批准人签字。排查报告应当包括以下内容：

(一) 工程责任主体：包括委托单位、产权单位、设计单位、施工单位等；

(二) 工程概况：包括建筑名称、建筑编码、地址、竣工时间、设计使用年限、层数、结构形式、基础类型、使用功能及是否有建筑幕墙等；

(三) 房屋使用状况信息：包括使用功能改动、主体结构拆除、改扩建、灾害影响、维修加固等；

(四) 现场检查、检测结果；

(五) 排查结论及处理建议；

(六) 现场典型损伤检测结果、排查图片等附件。

第十四条 排查机构在排查报告出具后应当及时将下列信息录入房屋安全管理信息系统：

(一) 房屋建筑信息：房屋建筑名称、地址、层数、结构形式、建筑面积、竣工时间、设计使用年限、建筑幕墙等；

(二) 排查信息：排查机构名称、排查报告编号、结论、日期等；

(三) 排查报告。

第十五条 委托方收到排查报告之日起十个工作日内可以向区主管部门提出异议，由区主管部门组织专家或第三方专业机构进行技术复核。

经复核，维持报告结论的，由申请人承担技术复核费用；经复核，改变报告结论，且排查机构在排查过程中存在重大过错的，由排查机构承担技术复核费用。

第十六条 区主管部门应当检查下列排查信息：

（一）排查机构是否已完整填报本办法第十四条要求的信息并上传系统；

（二）排查报告的签字人员是否具有相应资格并已在信息系统中登记。

第十七条 区主管部门依法采取下列措施对排查机构、从业人员及其排查工作进行抽查，有关单位和个人应当予以配合：

（一）调阅工程资料、排查方案、排查记录、排查报告等文件资料；

（二）进入排查机构的工作场所和排查现场进行检查；

（三）通过比对试验对排查数据进行验证。

第十八条 排查机构有下列行为之一的，由区主管部门按照《深圳市房屋安全管理办法》第四十九条、《建设工程质量检测管理办法》第二十九条等有关规定进行处罚，并提请市主管部门将其列入失信企业名单。

（一）出具虚假排查报告的；

(二) 未按相应规范、标准进行排查、分析且对排查结论造成明显影响的；

(三) 违法分包、转包排查业务的；

(四) 倒卖、出租、出借、转让资质证书的；

(五) 未按照本办法规定开展排查工作或者履行相应职责造成重大社会影响的。

第十九条 本办法下列用语的含义是指：

A类房屋：可继续使用，或仅需对损伤进行处理后可继续使用的房屋；

B类房屋：可观察使用，但应对损伤进行处理，当房屋存在异常情况时，应及时进行鉴定的房屋；

C类房屋：根据房屋的危险程度和处理方式的不同可进一步分为：

C1类房屋：指采取修缮、加固或拆除加建部分等措施后可消除安全隐患的房屋，此类房屋安全隐患消除后可将房屋安全隐患类别判定为A或B类；C2类房屋：指需要进行鉴定的房屋；C3类房屋：指需要立即停止使用、进行后续处理的房屋。

第二十条 本办法自2020年6月6日起施行，有效期5年。

(来源：深圳市住房和建设局)

## 《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》政策解读

既有房屋安全问题关系广大群众人身财产安全和城市公共安全，是城市建设管理的重要组成部分。为了加强我市既有房屋结构安全管

理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据有关法律、法规、规章的规定，借鉴国内先进城市成熟做法，在总结实际工作经验的基础上，我市制定的《深圳市房屋安全管理办法》已于2019年5月1日起正式实施。

根据上述办法的规定，我局起草了《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》并广泛的征求了意见，经修改完善，已通过市司法局审查，现进行政策解读如下：

### 一、起草背景

2016年2月6日《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》要求：加强既有建筑安全监管，全面排查城市老旧建筑安全隐患，采取有力措施限期整改，严防发生垮塌等重大事故，保障人民群众生命财产安全。

据统计，截至目前，我市各类既有房屋建筑近65万栋，总建筑面积10亿余平方米，体量巨大。其中，大量老旧房屋的结构安全面临重大考验，房屋安全管理形势非常严峻。

按照市政府关于安全管理重点工作部署，我局近年来组织开展了一系列既有房屋结构安全专项整治行动，通过专业人员的排查，并运用技术手段，不断建立完善房屋安全信息化、常态化管理制度。

### 二、起草必要性

房屋结构安全排查是房屋安全管理的重要组成部分，是判断房屋是否安全的最基础的手段，在总结以往排查工作的经验基础上，为解决排查走过场流于形式、排查机构人员能力水平参差不齐、业内不良

竞争扰乱市场秩序等现象，进一步加强排查工作的监督管理，有必要通过制定专门的规范性文件加以规范排查机构和从业人员的行为，保证排查结果的准确性，为房屋结构安全隐患治理提供可靠的依据。

### 三、主要内容说明

《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》共二十条，主要内容  
包括：

（一）关于适用范围。第二条明确了适用范围，适用于对我市已建成并投入使用的房屋结构安全隐患进行排查及相关管理活动。

（二）关于政府部门职责。第四、五、六条明确了市主管部门、区主管部门及街道办事处在既有房屋结构安全隐患排查管理方面的职责。

（三）关于排查机构要求。第七条明确了房屋结构安全隐患排查由深圳市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构进行。

（四）明确定期排查制度。第十条明确了使用满二十年的房屋必须进行  
全面安全排查；在设计使用年限内，A类房屋每十年排查一次，B类房屋每五年排查一次，C类房屋按照相关要求进行治疗。

（五）明确排查工作要求。第十二条明确了排查机构和人员应当遵守《深圳市既有房屋结构安全隐患排查技术标准》等相关规范的要求开展房屋结构安全隐患排查，在排查过程中发现房屋随时可能丧失结构稳定和承载能力或出现房屋倒塌等危及公共安全的重大险情，应当立即告知委托人，并于二十四小时内书面报告房屋所在地街道办事处和区主管部门，不得允许其他单位或个人以本机构名义承揽排查业

务。第十三条明确了排查报告应当加盖排查专用章、一级注册结构工程师注册章，并有排查人员、审核人、批准人签字。

（六）明确监督管理手段。第十七条明确了区主管部门对排查机构、从业人员及排查工作进行抽查。第十八条对违法违规行为明确处罚措施。

（来源：深圳市住房和建设局）

#### 四、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市房屋安全鉴定管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局      日期：2020-05-27

各有关单位：

根据《深圳市房屋安全管理办法》（市政府令第319号）等相关规定，结合我市实际，我局制定了《深圳市房屋安全鉴定管理办法》，已通过市司法局审查，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2020年5月25日

深圳市房屋安全鉴定管理办法

第一条 为了规范鉴定机构及其从业人员的行为，促进我市房屋安全鉴定行业健康、有序发展，根据《深圳市房屋安全管理办法》等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在我市从事房屋安全鉴定活动的机构及其从业人员的监督管理。

第三条 本办法所称房屋安全鉴定，是指按照国家、省、市有关法律法规及相关规范、标准，对房屋承载能力和整体稳定性等的安全性以及适用性和耐久性等的使用性所进行调查、检测、分析、验算和评价等一系列活动。

第四条 鉴定活动应遵循客观公正、科学准确的工作原则。鉴定机构依法独立开展检测鉴定工作，并承担相应的责任。

第五条 市住房建设部门（以下简称市主管部门）承担以下职责：

- （一）制定检测鉴定管理相关政策制度；
- （二）开展房屋安全检测鉴定市场的监管工作；
- （三）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他职责。

第六条 区住房建设部门（以下简称区主管部门）承担以下职责：

- （一）对本辖区内检测鉴定活动进行监督管理；
- （二）对本辖区的房屋检测鉴定报告进行备案；
- （三）指导、督促鉴定机构将辖区内开展的检测鉴定结果录入市主管部门房屋安全管理信息系统；
- （四）对在本辖区内开展工作的鉴定机构实施信用评价；

(五) 法律、法规、规章、区人民政府及市主管部门规定的其他职责。

第七条 从事房屋安全鉴定活动的机构应当满足以下要求：

(一) 具有独立法人资格；

(二) 取得建设主管部门颁发的主体结构工程现场检测等资质证书；

(三) 在本市行政区域范围内取得中国合格评定国家认可委员会颁发的建筑结构检验机构认可证书和实验室认可证书；

(四) 根据工作需要具备的其他条件。

第八条 鉴定机构从业人员应满足以下要求：

(一) 检测人员具有相应的检测资格证书，且每一检测项目不少于三人；

(二) 鉴定人员从事本行业相关工作三年以上，具备中级以上(含中级)技术职称的不得少于四人；

(三) 报告审核人应具备工程类专业高级技术职称，且应有不少于五年的本行业工作经历；报告批准人年龄在六十五周岁以内，应具有工程类专业高级技术职称、一级注册结构工程师执业资格且有不少于八年的本行业工作经历。

第九条 在本市从事国有资金(含财政性资金)或者集体资金支付房屋安全鉴定费用以及涉及公共安全房屋安全鉴定活动的机构，由市主管部门实行名录管理。

第十条 进入名录的鉴定机构应当满足以下要求：

(一) 符合本办法第七条、第八条的规定；

(二) 近三年连续开展鉴定工作，每年出具不少于三份房屋安全鉴定报告；

(三) 未被主管部门及其他行政机关列入严重失信名单。

第十一条 鉴定机构名录由市主管部门定期通过公开方式遴选。

鉴定机构申请进入鉴定机构名录时，需提交下列材料：

(一) 营业执照，相应的建设工程质量检测机构资质证书和检验机构认可证书及实验室认可证书；

(二) 从业人员职称证明、学历证明、从业经历证明、职业资格证书、劳动合同、社保证明等；

(三) 机构业绩证明材料。

第十二条 鉴定机构及其从业人员的相关信息应当录入房屋安全管理信息系统。

鉴定机构应当在从业人员办理社保手续后进行登记，从业人员离职的，应当在离职后五个工作日内进行变更。

鉴定机构发生停业、转业，或变更名称、经营场所、法定代表人（负责人）等情形的，应当及时在房屋安全管理信息系统内进行变更。

第十三条 房屋安全责任人根据相关规定委托鉴定机构、签订合同，并承担鉴定费用。

鉴定机构按照相关规定或标准收取合理的鉴定费用，不得有恶意低价竞争、哄抬价格及其他扰乱行业秩序等行为。

第十四条 鉴定机构应当根据委托要求，确定房屋安全检测鉴定的内容和范围，编制专项方案，实施现场调查、检测、分析、验算、评定等工作，依据现行的规范和标准出具检测鉴定报告。

针对结构特殊、环境复杂或重大的项目，鉴定机构应当组织专家进行论证。

鉴定报告应包含建筑物概况、检测仪器、检测依据、检测内容和检测数量、鉴定依据、鉴定内容（可靠性鉴定应包含安全性和使用性鉴定内容）、检测鉴定结论等信息。

鉴定机构应当使用规定的专业术语编制检测鉴定报告，并由审核人和批准人等签字后加盖计量认证章、检验机构认可证书章、检测鉴定专用章及一级注册结构工程师注册章。

第十五条 鉴定机构完成鉴定工作后，应在房屋安全管理信息系统中生成电子版鉴定报告，打印、签字、盖章、扫描后上传房屋安全管理信息系统，取得统一编号后，提交区主管部门备案，并向委托人送达。

经鉴定属于危险房屋的，鉴定机构应于出具鉴定报告后的二十四小时内向委托人和房屋所在地街道办事处送达，并向区主管部门报告。

第十六条 鉴定委托人对房屋安全鉴定结论有异议的，可在收到报告之日起十个工作日内向区主管部门提出申请，由区主管部门组织市建设工程质量检测机构进行复核。

经复核，维持报告结论的，由申请人承担技术复核费用；经复核，改变报告结论，且鉴定机构在检测鉴定过程中存在重大过错的，由鉴定机构承担技术复核费用。

第十七条 市、区主管部门对房屋安全鉴定机构的监督管理，可进行定期或不定期的监督检查，鉴定机构应当予以配合。

市、区主管部门根据群众投诉、媒体曝光、监督检查、行政处罚等情况，进行鉴定机构信用信息的动态管理。如鉴定机构存在重大失信行为的，由市主管部门将其列入严重失信企业名单。

第十八条 鉴定机构有下列行为之一的，由市主管部门责令改正，逾期不改或情节严重的，根据《建设工程质量检测管理办法》第八条第二十九条等相关规定进行处理。

（一）超出检测资质范围从事鉴定活动的；

（二）允许其他单位或个人以本机构名义承揽检测鉴定业务或转包检测鉴定业务的；

（三）其他未按照本办法规定履行职责的行为。

第十九条 名录内的鉴定机构存在第十八条规定行为的，或者在申请进入名录时有弄虚作假等重大失信行为或被行政机关依法列入严重失信企业名单的，由市主管部门将其从名录中除名，且自除名之日起三年内不得再次申请进入名录。

第二十条 本办法自2020年6月6日起施行，有效期5年。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 《深圳市房屋安全鉴定管理办法》政策解读

既有房屋安全问题关系广大群众人身财产安全和城市公共安全，是城市建设管理的重要组成部分。为了加强我市既有房屋安全管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据有关法律、法规等规定，借鉴国内先进城市成熟做法，在总结实际工作经验的基础上，我市制定的《深圳市房屋安全鉴定管理办法》（市府令 319 号）已于 2019 年 5 月 1 日起正式实施。

根据上述办法的规定，我局起草了《深圳市房屋安全鉴定管理办法》并广泛的征求了意见，经修改完善，已通过市司法局审查，现就本《办法》解读如下：

### 一、本《办法》起草背景和依据

建设部发布的《城市危险房屋管理规定》中规定：“市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构，负责房屋的安全鉴定，并统一启用房屋安全鉴定专用章。实践中，全国各地有关房屋安全鉴定机构的管理模式多样，大部分城市设立具有独立法人资格的房屋安全鉴定机构，承担房屋安全鉴定的具体工作，如河南、重庆、天津、石家庄、扬州、厦门等二十多个省市；部分城市采用备案管理，如北京、广州、沈阳、杭州、宁波等；成都通过地方立法将房屋安全鉴定机构成立作为审批事项管理，上海、武汉通过地方立法实行名录管理。

我市一直未成立专门的房屋安全鉴定机构。考虑到如完全采用名录制度或者审批管理模式，涉及到增设资质许可问题。而国家目前并

未设定房屋安全鉴定机构资质许可，按照行政许可法规定，政府规章不得设定应当由国家统一确定的公民、法人或者其他组织的资格、资质。根据《深圳市房屋安全管理办法》对房屋安全鉴定的规定，本办法一是明确了从事房屋安全鉴定活动的机构应当具备的资质等条件；二是由市主管部门通过公开方式建立房屋安全鉴定机构名录并向社会公布。列入名录的房屋安全鉴定机构可以从事国有（含财政性资金）或者集体资金支付鉴定费用以及涉及公共安全的鉴定活动。在房屋安全鉴定市场发展尚不完善的情况下，通过名录管理制度引导市场主体进行合理选择。

## 二、《办法》制定的必要性

房屋安全涉及公共安全，房屋安全鉴定是房屋安全管理的重要组成部分，是房屋隐患治理的关键依据。而目前我市从事检测鉴定活动的机构的资质、规模、设施配备、人员能力水平等参差不齐，检测鉴定市场不够完善，存在行业内的不良竞争等其他扰乱市场秩序等现象，为了促进行业健康有序发展、规范鉴定机构和从业人员的行为，为此有必要加强鉴定机构及其从业人员的监督管理，从而保证鉴定结果的可靠性、真实性及科学性，便于行业主管部门及时掌握全市安全隐患房屋的动态，加强管控。

## 三、本《办法》主要内容

（一）关于适用范围及原则。第二条明确了适用范围，适用于在我市从事房屋安全鉴定活动的机构及其从业人员的监督管理。第四条

要求鉴定活动应遵循客观公正、科学准确的工作原则，保证检测鉴定结果的真实性和科学性，由鉴定机构对鉴定报告承担相应的责任；

（二）关于主管部门职责。第五条、第六条明确了市、区行政主管部门的管理职能，市主管部门负责制定检测鉴定管理相关政策制度、开展房屋安全检测鉴定市场的监管工作；区主管部门落实属地管理责任，负责辖区的检测鉴定活动的监督管理、报告备案、并对鉴定机构实施信用评价等。

（三）关于鉴定机构要求。第七条规定了从事房屋安全鉴定机构应当具备的条件，一是要求机构具有独立法人资格；二是需取得建设行政主管部门颁发的主体结构工程现场检测等资质证书；三是在本市行政区域范围内取得中国合格评定国家认可委员会颁发的建筑结构检验认可机构证书和实验室认可证书等；第八条主要参照了中国合格评定国家认可委员会印发的《检验机构能力认可准则在建设工程检验领域的应用说明》（CNAS-CI01-A005），明确了鉴定机构从业人员的要求；

（四）关于鉴定机构名录管理。第九条规定了在本市从事国有资金（含财政性资金）或者集体资金支付房屋安全鉴定费用以及涉及公共安全房屋安全鉴定活动的机构，由市主管部门实行名录管理；第十条明确了进入名录需满足的条件，除符合本办法第七条、第八条的规定以外，还应具备近3年连续开展鉴定工作，每年出具不少于3份房屋安全鉴定报告及未被主管部门及其他行政机关列入严重失信名单；

（五）关于鉴定机构工作规范。第十四条、第十五条规范了鉴定机构的工作流程，要求依据现行的规范和标准、使用规定的专业术语编制、出具检测鉴定报告，采用信息系统进行管理、备案等。经鉴定属于危险房屋的，鉴定机构应于出具鉴定报告后的二十四小时内向委托人和房屋所在地街道办事处送达，并向区主管部门报告。

（六）关于鉴定机构违规处理。第十八条针对鉴定机构的违规、未依法履职及存在失信等情形设置了处置条款，由市主管部门根据《建设工程质量检测管理办法》的相关规定予以处理，除此之外，第十九条设立了名录机构的退出机制。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 五、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局      日期：2020-05-27

各有关单位：

根据《深圳市房屋安全管理办法》（市政府令第319号）等相关规定，结合我市实际，我局制定了《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》，已通过市司法局审查，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2020年5月25日

## 深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法

第一条 为了加强既有房屋建筑幕墙安全维护和管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据法律、法规及《深圳市房屋安全管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市辖区内已竣工验收或交付使用的房屋建筑幕墙安全维护和管理工作的。

第三条 市住房建设部门是全市既有建筑幕墙安全维护和管理工作的主管部门（以下简称市主管部门），履行下列职责：

- （一）组织起草既有建筑幕墙安全维护和管理政策法规和技术标准；
- （二）统筹和指导全市既有建筑幕墙安全维护和管理工作的；
- （三）对既有建筑幕墙检测鉴定市场进行监管；
- （四）统筹开展既有建筑幕墙安全宣传和培训工作；
- （五）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他职责。

第四条 区住房建设部门是本辖区内既有建筑幕墙安全维护和管理工作的主管部门（以下简称区主管部门），履行以下职责：

- （一）定期组织开展既有建筑幕墙安全隐患排查工作；
- （二）指导和督促各街道办事处开展既有建筑幕墙安全突发事件应急演练和处置工作；
- （三）查处危害既有建筑幕墙安全的违法违规行为；

(四) 对既有建筑幕墙检测鉴定报告进行备案;

(五) 开展既有建筑幕墙安全宣传和培训工作;

(六) 统筹各街道办事处做好既有建筑幕墙安全维护和管理信息采集、录入、统计、更新等工作;

(七) 法律、法规、规章及区人民政府规定的其他职责。

第五条 街道办事处在区人民政府领导下落实属地管理责任, 指定专职人员对辖区内既有建筑幕墙安全实行网格化、常态化管理, 履行下列职责:

(一) 负责开展既有建筑幕墙安全隐患排查, 对存在公共安全隐患的既有建筑幕墙进行解危督促和协调工作;

(二) 督促房屋安全责任人及受托单位对既有建筑幕墙进行日常维护、安全检查、检测鉴定和安全隐患治理;

(三) 依法开展应急演练和处置既有建筑幕墙安全突发事件;

(四) 协助市、区主管部门开展既有建筑幕墙安全宣传和培训工作;

(五) 负责做好既有建筑幕墙安全维护和管理信息采集、录入、统计、更新等工作;

(六) 法律、法规、规章及区人民政府规定的其他职责。

第六条 建筑幕墙工程完工后, 建设单位应按照相关标准规范要求, 组织工程竣工验收。施工单位应当向建设单位提供《建筑幕墙使用维护说明书》。

含有建筑幕墙的房屋销售时，建设单位应当向买受人提供包括《建筑幕墙使用维护说明书》在内的相关技术资料。

第七条 《建筑幕墙使用维护说明书》应包括下列内容：

- （一）建筑幕墙设计依据、主要性能参数及设计使用年限；
- （二）日常与定期维护、保养要求；
- （三）日常使用和极端恶劣天气情况下使用注意事项；
- （四）不同类型建筑幕墙的特别规定及注意事项；
- （五）建筑幕墙的结构特点及易损零部件更换方法；
- （六）备品、备件清单，主要易损部件的名称、材质、规格参数及生产厂家；
- （七）施工单位的保修责任、保修期限及联系方式。

第八条 含有建筑幕墙的房屋交付使用后，房屋安全责任人按照下列要求，承担建筑幕墙安全维护和管理的主体责任：

- （一）按照《深圳市房屋安全管理办法》的规定，进行安全检查和安全性鉴定，并对安全隐患进行治理；
- （二）建立维护保养制度，并按照《建筑幕墙使用维护说明书》进行日常使用及维护修缮；
- （三）制定既有建筑幕墙安全维护和管理应急处置预案，并定期组织演练；
- （四）建立完整的既有建筑幕墙安全维护和管理档案；
- （五）配合政府及有关部门开展既有建筑幕墙安全隐患排查、建筑幕墙维护和管理信息采集、录入、统计、更新等工作；

(六) 保障既有建筑幕墙安全维护和管理费用投入；

(七) 法律、法规、规章规定的其他责任。

建筑幕墙安全维护和管理委托给物业服务企业或者其他单位(以下简称“受托单位”)实施的,应当明确约定委托双方的具体权利和义务及违约责任。

第九条 房屋安全责任人或受托单位应当加强日常使用维护和修缮,并履行下列义务:

(一) 进行日常巡查,做好巡查、报修及处理跟进等相关记录,并对人员进行相关专业技术的培训;

(二) 及时制止危及建筑幕墙安全的不良行为;

(三) 定期对开启窗进行保养,使其保持良好的启闭性能。遇强风、大雨天气,应及时锁闭开启窗;

(四) 发现幕墙面板、开启窗、室外构件破裂、松动,存在坠落风险的,立即采取必要的临时防护或隔离措施,并及时组织专业人员维修处理;

(五) 利用建筑幕墙设置霓虹灯、广告牌等设施的,应当符合相关规定,并委托有相应资质的单位设计、施工,确保建筑幕墙结构及新增设施的安全性;

(六) 法律、法规、规章规定的其他义务。

第十条 房屋安全责任人或受托单位应当按照《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术标准》(SJG 43)等文件对既有建筑幕墙进行安全检查,包括例行安全检查、定期安全检查和专项定期安全检查。

第十一条 例行安全检查由房屋安全责任人或受托单位实施。

定期安全性和专项定期安全检查应当委托具有建筑幕墙设计、施工或检测资质的机构进行。受托机构的技术负责人应当从事建筑幕墙相关专业工作十年以上，并具有设计、施工、或检测等相关专业高级专业技术职称；项目负责人应当从事建筑幕墙相关专业工作五年以上，并具有设计、施工或检测相关专业中级及以上专业技术职称。

从事安全检查的从业人员应当经培训合格后方可上岗。

第十二条 建筑幕墙的首次例行安全检查应当在交付使用之日起六个月内完成。两次例行安全检查的时间间隔根据《建筑幕墙使用维护说明书》的要求确定，最长不超过六个月。

例行安全检查应当全面检查建筑幕墙的外露缺陷、破损和危及幕墙安全的异常现象，具体项目包括：幕墙面板、室外构件、开启窗、受力构件、雨水渗漏及危及幕墙安全不良行为。

第十三条 建筑幕墙竣工验收或者交付使用一年后，每五年进行一次定期安全检查。

定期安全检查应当对建筑幕墙全部项目进行抽样检查，具体项目包括：幕墙面板、室外构件、开启窗、受力构件、连接构造、功能性构造。

第十四条 专项定期安全检查应当根据不同项目分别进行定期抽样检查：

（一）施加预应力的索杆张拉结构检查，应当于建筑幕墙竣工验收或者交付使用一年后，每三年进行一次专项定期安全检查；

(二) 硅酮结构密封胶粘结性能检查，首次检查应当于建筑幕墙交付使用满十年后进行，此后每三年进行一次。

第十五条 建筑幕墙竣工验收或者交付使用后，原则上每十年进行一次安全性鉴定。有下列情形之一的，房屋安全责任人应当委托具有建筑幕墙检测资质的机构进行安全性鉴定：

- (一) 达到或者超过设计使用年限需继续使用的建筑幕墙；
- (二) 建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患；
- (三) 经安全检查发现需要进一步检测、鉴定的严重安全隐患；
- (四) 面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象，采用常规维护和检修未能消除安全隐患的；
- (五) 遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成严重损坏的；
- (六) 其他可能严重影响公共安全的情形。

第十六条 鉴定机构从事建筑幕墙安全性鉴定应按照下列程序进行：

- (一) 受理委托。了解幕墙鉴定原因和要求，收集幕墙设计、施工、验收和使用维护的图纸、原始记录等有关资料；
- (二) 现场调查。按资料核对实物，调查幕墙实际使用条件和内外环境，查看已发现的问题的具体情况，听取有关人员的意见；
- (三) 制订方案。综合分析所收集的技术资料，现场调查情况，确定鉴定目的、范围和内容，制订详细的检测、评估方案，提交委托方审核；

（四）签订合同。与委托方协商确定幕墙鉴定方案，明确需委托方配合的有关工作，签订委托鉴定合同；

（五）实施检测。检查幕墙结构体系、构件及其连接构造节点，进行必需的材料检测和现场试验；

（六）分析计算。进行幕墙结构体系受力分析，验算构件的承载能力；

（七）评估定级。对调查、检测、验算的数据资料进行全面分析，综合评定，确定鉴定等级；

（八）鉴定报告。按照有关标准确定鉴定结论和处理建议，编制并提交鉴定报告。报告应包含结构承载能力分析等内容。

鉴定机构应对鉴定结论负责，不得提供虚假的安全性鉴定信息。鉴定机构在鉴定过程中，发现建筑幕墙存在重大险情可能危及公共安全的，应当立即告知委托人，并报告所在地街道办事处和区主管部门。所在地街道办事处会同区主管部门应当紧急疏散人员，封锁危险场所，划定警示区域，并报区人民政府进行应急处置和抢险救援。

第十七条 在安全检查或安全性鉴定过程中发现建筑幕墙存在安全隐患的，房屋安全责任人或受托单位应当按照有关规定或安全性鉴定报告要求，委托原建筑幕墙工程施工单位或者其他具有相应资质的单位进行隐患治理。

房屋安全责任人或受托单位已采取措施消除安全隐患的，应当向所在地街道办事处报告，所在地街道办事处核实并进行信息更新；经

核实未消除安全隐患的，所在地街道办事处应当督促房屋安全责任人或受托单位继续开展隐患治理。

对情况危急，或者房屋安全责任人或受托单位拒不按照相关规定消除安全隐患或无力消除安全隐患的，所在地街道办事处应当会同区主管部门向区人民政府报告，并按照规定启动应急处置和抢险救援，由此产生的费用依法向相关房屋安全责任人追偿。

第十八条 房屋安全责任人或受托单位应当制定建筑幕墙安全维护和管理应急处置预案，并对以下重点事项予以明确：

（一）发布台风等极端恶劣天气预警后，针对已发现的安全隐患按照例行安全检查的程序进行核验检查，重点针对面板等构件的破损变形、立柱横梁的位移、开启窗的锁闭等情况进行检查；

（二）台风等极端恶劣天气期间，采取有效防御措施加强防护，及时疏散危险区域人员，设置警示标识，加强巡查，发现安全隐患及时向所在地街道办事处及区主管部门报告；

（三）遭遇台风等极端恶劣天气袭击后，立即对受损部位及事发现场采取安全防护措施，并按例行安全检查程序对受损部位及事发现场进行检查，实时监测受损部位变形情况，组织具有相应资质的单位进行修复处理；

（四）遭遇抗震设防烈度及以上地震、火灾等突发事件后，立即对受损部位及事发现场采取安全防护措施，并按定期安全检查程序对受损部位及事发现场进行检查；

（五）遭遇其他可能影响公共安全的情形，按照例行安全检查程序进行检查。

第十九条 房屋安全责任人或受托单位应当建立建筑幕墙安全维护和管理档案，内容包括：

（一）建筑幕墙竣工图、建筑结构竣工图、建筑幕墙使用维护说明书、建筑幕墙物理性能检测报告、幕墙主要材料质量证明等施工阶段技术资料；

（二）幕墙基本概况表、幕墙材料登记表等基本信息，建筑幕墙安全维护和管理制度；

（三）建筑幕墙日常维护和安全检查计划，维护、检查、鉴定及整改的记录等文件；

（四）建筑幕墙局部改造资料（如有）。

房屋安全责任人或受托单位应当按照要求配合填报建筑幕墙安全维护和管理信息，并定期将建筑幕墙日常维护检修、安全检查、安全性鉴定等情况报所在地街道办事处及区主管部门。

第二十条 区主管部门及街道办事处应当定期对辖区建筑幕墙安全维护和管理工作开展监督检查，对危害建筑幕墙安全的违法违规行为进行查处，督促房屋安全责任人或受托单位及时纠正监督检查中发现的问题。

区主管部门及街道办事处应做好建筑幕墙安全维护和管理信息采集、录入、统计及更新工作，及时将相关信息录入房屋安全管理信息系统。

第二十一条 本办法自 2020 年 6 月 6 日起施行，有效期 5 年。

（来源：深圳市住房和建设局）

### 《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》政策解读

既有建筑幕墙安全问题关系广大群众生命财产安全和城市公共安全，为加强我市既有建筑幕墙安全管理，根据有关法律、法规、规章的规定，借鉴国内先进城市成熟做法，并结合我市工作实际，已在《深圳市房屋安全管理办法》（以下简称《办法》）中单设建筑幕墙安全管理一章。现根据《办法》的有关规定，我局编制发布了《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》，进一步加强我市既有建筑幕墙安全管控，现进行政策解读如下：

#### 一、起草背景

2015 年 3 月 4 日，住房城乡建设部、国家安全监管总局发布了《关于进一步加强玻璃幕墙安全防护工作的通知》（建标〔2015〕38 号），文件要求各级住房城乡建设主管部门对于使用中的既有玻璃幕墙要进行全面的安全性普查，建立既有幕墙信息库，建立健全安全监管机制，进一步加大巡查力度，依法查处违法违规行为。

2016 年 7 月 22 日，深圳市住房和建设局印发了《关于加强建筑幕墙安全管理的通知》（深建物业〔2016〕43 号，已过有效期），对我国的建筑幕墙安全管理工作提出了具体要求。

2016年9月，深圳市住房和建设局印发了《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术导则（试行）》（以下简称《导则（试行）》），对我市既有建筑幕墙的安全管理工作产生了积极的推动作用。

2017年3月，深圳市住房和建设局委托深圳市建筑门窗幕墙学会对《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术导则（试行）》的实施情况进行调研，收集意见，并在《导则（试行）》的基础上进行修订和完善，编制《深圳市既有建筑幕墙安全检查技术标准》（SJG43-2017），并于2017年12月15日正式发布施行。

## 二、起草必要性

随着我国既有建筑幕墙逐步趋近或超过设计使用年限，超高、异形、超大面积板块的建筑幕墙不断出现，玻璃幕墙坠落伤人的安全事故时有发生，既有建筑幕墙安全维护和管理面临严峻形势，引起了各级政府的重视。

建筑幕墙在我市已有30多年的历史，随着城市发展进程的加快，建筑物使用年限增加，房屋产权结构多元化，进一步规范和强化我市既有建筑幕墙安全维护和管理已成为一项十分迫切和必要的工作。

## 三、主要内容说明

《深圳市既有建筑幕墙安全维护和管理办法》共二十一条，主要内容包括：

（一）关于适用范围。在《办法》的大框架下，第二条明确了本办法适用于本市辖区内已竣工验收或交付使用的建筑幕墙安全维护和管理的工作。

（二）关于政府部门职责。第三、四、五条明确了市主管部门、区主管部门及街道办事处在既有建筑幕墙安全维护和管理方面的职责。

（三）关于安全维护和管理责任主体。第八条明确含有建筑幕墙的房屋交付使用后，房屋安全责任人按照下列要求，承担建筑幕墙安全维护和管理主体责任。建筑幕墙安全维护和管理委托给物业服务企业或者其他单位（以下简称“受托单位”）实施的，应当明确约定委托双方的具体权利和义务及违约责任。

（四）关于其他主体的职责。第六条、第七条明确了建设单位、施工单位责任，施工单位应当向建设单位提供《建筑幕墙使用维护说明书》，建设单位应当向买受人提供包括《建筑幕墙使用维护说明书》在内的相关技术资料，明确了《建筑幕墙使用维护说明书》具体内容。

（五）关于安全维护和管理体系。梳理形成了以房屋安全责任人或受托单位日常维护保养及安全检查为主，政府部门委托专业机构排查为辅的隐患发现机制，通过督促房屋安全责任人或受托单位开展安全性鉴定及安全隐患整治消除安全隐患，构建我市既有建筑幕墙安全维护和管理体系。

（六）关于安全性鉴定机构。第十五条在国家、省相关要求的基础上，进一步明确安全性鉴定应当委托具有建筑幕墙检测资质的机构进行，增加了既有建筑幕墙安全性鉴定可操作性。鉴定机构应当对调查、检测、验算的数据资料进行全面分析，综合评定，确定鉴定等级，提出具体处理意见，出具安全性鉴定报告，且报告应包含结构承载能

力分析等内容。鉴定机构应对鉴定结论负责，不得提供虚假的安全性鉴定信息。

（七）关于台风等极端恶劣天气前后既有建筑幕墙安全管理问题。第十八条明确了台风等极端恶劣天气前、期间及袭击后的安全管理措施，落实市领导批示精神，加强台风期间的既有建筑幕墙安全管理工作提供了依据，便于房屋安全责任人或受委托单位开展应急检查工作。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 六、深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》的通知

来源：深圳市规划和自然资源局      日期：2020-05-08

深规划资源规【2020】3号

各有关单位：

《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》已经市政府同意，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

市规划和自然资源局

2020年5月7日

深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定

### 第一章 总 则

第一条 为加快推进中国特色社会主义先行示范区建设，保障和改善民生，优化空间资源配置，深化土地管理制度改革，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系，落实市委市政府提出的住房供应目标，根据相关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于我市人才住房、安居型商品房、公共租赁住房（以下统称公共住房）和市场商品住房的用地供应。

第三条 住房用地供应应当遵循以下原则：

- （一）政府引导与市场参与相结合；
- （二）新增供应与存量盘活相结合；
- （三）民生保障与职住平衡相结合；
- （四）全市统筹与辖区负责相结合。

第四条 市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）负责住房用地供应的统筹、协调及政策制定工作。

市住房建设部门负责组织编制市住房发展规划和年度实施计划并监督实施，负责房地产发展相关政策制定与市场监管；负责拟定安居工程年度实施计划，对公共住房实施分类管控，指导、协调、监督各区安居工程建设筹集、分配、管理和服务等相关工作。

区政府（含新区管理机构，下同）按住房用地供应和住房建设相关规划、计划落实住房供应任务，负责辖区内公共住房的建设筹集、分配、管理和服务等工作，以及辖区内住房用地供应涉及的土地整备、征（转）地历史遗留问题处理等工作。

第五条 市住房建设部门负责统筹全市范围内三类公共住房的套数比例，住房供应需落实 2035 年前筹集建设各类住房 170 万套的任务，实现市场商品住房和三类公共住房套数 4：6 的供应结构要求。

## 第二章 供应渠道与供应规则

第六条 建设公共住房的用地，具体住房类型由市、区住房建设部门按以下原则研究确定：

（一）建设住房的类型应综合考虑拟供应用地周边的人口结构、产业特征、住房需求及已有住房的结构比例等因素确定；

（二）政府主导的用地以建设出租的公共住房为主，市场主体主导的用地以建设出售的公共住房为主；

（三）高等院校、大型科研机构及产业集聚园区周边以建设人才住房为主，轨道交通站点等交通便利地区以建设人才住房和公共租赁住房为主。

第七条 新供应建设用地可用于建设市场商品住房和公共住房。用于建设公共住房的，以建设出租的公共住房为主。

市场商品住房用地可配建一定比例出租的公共住房，配建类型及比例在出让方案中明确。

城市更新、棚户区改造与土地整备项目建设或配建公共住房的，住房类型按相关规定确定。

第八条 未完善征（转）地补偿手续空地，在符合规划前提下，经市政府批准，可协议出让给原农村集体经济组织继受单位，用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。原农村集体经济组织继受

单位应在用地出让前自行理清相关经济利益关系，完善征（转）地补偿协议，政府不再另行补偿。

未完善征（转）地补偿手续空地出让后，可通过签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）补充协议，将土地使用权人变更为原农村集体经济组织继受单位全资子公司。

第九条 历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或区政府确认的继受单位（以下简称用地申请单位），用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主；剩余部分土地全部无偿纳入土地储备。

第十条 已出让未建用地不属闲置土地或虽属闲置土地但已依法处置完毕的，在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。

已通过市政府审批但未签订出让合同补充协议的“工改保”项目，需调整建设住房类型的，可经市住房建设部门同意后按本规定执行。

第十一条 土地使用权人单一且已建的现状居住用地、商业用地、工业用地和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售

的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定或不动产登记证书登记为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。

拆除的建（构）筑物建成时间原则上应大于 10 年。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定，未办理验收的可由主管部门通过卫星影像图等综合判定建成时间。

已纳入土地整备年度计划、拆除重建类城市更新单元计划的用地，及宗地所在片区需统筹城市更新、土地整备等方式落实大型公共设施的，不适用本规定。

第十二条 机关、事业单位空闲的存量用地，在综合平衡业务用地需求等因素前提下可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应，可用于建设出租的公共住房。

企业空闲的划拨用地，符合规划的可用于建设出租的公共住房，也可收回并纳入土地储备后按规定重新供应。

第十三条 新供应及已供应的交通场站、变电站及消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需求、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可配建出租的公共住房。

配建的公共住房面积超过公用设施和交通设施面积的，土地用途仍按公共基础设施或市政交通设施的主导功能确定。出租的公共住房建成后按市政府相关规定及出让合同约定进行接收、回购和管理。

第十四条 轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可分层设立建设用地使用权，用于住房建设。土地供应方式按我市相关规定执行。

### 第三章 计划管理与用地报批

第十五条 市住房建设部门应根据市住房发展规划，并结合各区用地潜力、住房需求等实际，科学编制安居工程年度实施计划，明确各类住房分布及结构比例，合理分配各区安居工程年度建设筹集和供应任务。各区政府应严格执行安居工程年度实施计划。

第十六条 新供应公共住房用地和通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，直接纳入安居工程年度实施计划；通过本规定其他途径建设公共住房的存量用地，权利人或用地申请单位向市住房建设部门申请纳入安居工程年度实施计划。

新供应公共住房用地和通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，由区住房建设部门明确建设住房的类型，并及时将建设或配建情况报市住房建设部门汇总；通过本规定其他途径建设公共住房的存量用地，由市住房建设部门明确建设住房的类型。市、区住房建设部门在明确建设住房类型时，应同时提供建设和管理任务书。

根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的，在同意纳入安居工程年度实施计划前，市住房建设部门应批次征求主管部门意见；经研究具备规划调整可行性的，市住房建设部门纳入安居工程年度实施计划。

第十七条 根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的，在市住房建设部门同意纳入安居工程年度实施计划后，权利人或用地申请单位向主管部门派出机构提出规划调整申请，并提交具有相应资质的设计机构编制的规划调整方案及其他所需的材料。主管部门派出机构按规定进行审查和公示，在市政府批准土地供应方案或处置方案后完成审批。

第十八条 经市住房建设部门同意纳入安居工程年度实施计划的用地，主管部门派出机构负责拟定土地供应方案或处置方案，报主管部门审查通过后报市政府审批。

第十九条 按本规定开发建设的存量用地，需签订出让合同或出让合同补充协议。住宅用地使用权年期按 70 年确定，公用设施用地和交通设施用地使用权年期按国家及我市相关规定确定，年期自签订出让合同或出让合同补充协议之日起计算；仅提高容积用于建设公共住房的，土地使用权期限和起始日期维持原出让合同的约定不变。

根据本规定第十一条开发建设的已建合法用地，在签订出让合同或出让合同补充协议前，权利人持规划许可文件到区住房建设部门办理建（构）筑物拆除备案手续，并向不动产登记部门申请办理产权注销手续。按规定需开展土壤环境质量调查评估的，还需取得生态环境部门备案的土壤环境质量详细调查和风险评估报告。

第二十条 按本规定建设公共住房需缴交地价的，地价计收按我市地价测算规则执行。其中，根据第十一条开发建设的已建的合法用地，按城市更新地价标准计收地价。

## 第四章 监测评估

第二十一条 市住房城乡建设部门应建立监测评估机制，对住房用地供应和住房建设相关规划、计划进行监测评估，并根据评估结果提出土地供应和住房建设类型调整建议，确保实现住房供应的数量和结构比例要求。市住房城乡建设部门对各区年度实施计划执行情况进行评估，评估结果作为市政府绩效考核依据。

第二十二条 区政府应加强土地供应后的监管，按照出让合同或出让合同补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

## 第五章 附 则

第二十三条 本规定所称公共住房是指《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）提出的人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

本规定所称公共利益用地是指规划确定的城市基础设施、公共服务设施用地和公园绿地等。

本规定所称符合规划是指符合现行已生效法定规划或符合按规定程序调整完成后的法定规划。

本规定所称已出让未建用地，是指以协议出让方式出让并已签订出让合同，但尚未动工开发建设的项目用地。

本规定所称历史遗留未完善出让手续用地是指我市范围内已签订土地征用补偿协议并由第三方代为实施征地补偿且已有部分审批手续的可建设用地。具体包括以下情形：

（一）《关于深圳市统征（预征）土地及违法用地补办手续的复函》（粤地政函〔1998〕141号）、《关于深圳市宝安区违法用地补办手续的复函》（粤地政函〔1998〕145号）、《关于深圳市龙岗区土地违法项目补办手续的复函》（粤地政函〔2000〕16号）及《关于确认在治理整顿土地市场秩序中完善历史用地手续的通知》（粤国土资电〔2004〕42号）批复同意完善手续的历史用地；

（二）2001年3月6日《深圳市土地交易市场管理规定》（深府令第100号）实施前经市人民政府用地审批会议批准的经营性用途的历史用地和《中共深圳市委、深圳市人民政府关于进一步加强规划国土管理的决定》（深发〔1998〕23号）印发前经宝安、龙岗两区人民政府用地审批会议批准的历史用地；

（三）2004年8月31日前已经市、区政府审批的经营性用途的历史用地；

（四）2007年6月30日前已经市、区政府审批的工业用途的历史用地；

（五）经市政府认定的其他用地情形。

第二十四条 涉及工业区块线的，从其规定。

土地整备、城市更新及棚户区改造政策已有规定的，从其规定。

属于我市已出让未建用地土地用途变更和容积调整有关政策处置范围的，从其规定。

第二十五条 本规定自公布之日起施行，有效期3年。此前发布的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

(来源：深圳市规划和资源局)

## 七、深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定

来源： 本网 日期： 2020-05-13

《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》已经 2020 年 2 月 17 日深圳市人民政府六届二百零三次常务会议审议通过，现予公布，自 2020 年 6 月 1 日起施行。

市长 陈如桂

2020 年 4 月 7 日

### 深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定

为了优化我市规划和自然资源行政职权配置，经研究，市政府决定：

一、原由市政府行使的农用地转用实施方案审批职权调整至区政府（含新区管理机构，下同）行使，但国家和省级单独选址建设项目的农用地和未利用地转用除外。

二、以下情形的土地供应方案由市规划和自然资源部门审核后报市政府审批：

（一）居住用地（不含通过城市更新、棚户区改造方式出让的居住用地）；

（二）作价出资用地；

（三）市投市建项目用地；

（四）以划拨或者协议方式供应的只租不售的创新型产业用房和科研项目用地；

（五）未完善征（转）地补偿手续用地流转方案；

（六）置换用地；

（七）占用国有储备土地总面积 3000 平方米及以上的留用土地、征地返还用地、安置房用地。

除前款所列情形外，土地供应方案由区政府负责审批。市规划和自然资源部门每半年将各区政府审批情况汇总后报市政府。

三、区政府及其职能部门负责辖区内市、区政府审批的建设用地批后监管，具体包括：

（一）建设用地开工竣工管理；

(二) 闲置土地的调查、认定和处置；

(三) 征缴地价款及利息、滞纳金；

(四) 土地动态监测与监管；

(五) 市政府决定的其他事项。

四、以下职权由区政府及其职能部门行使：

(一) 临时用地和临时建筑的审批（含临时用地规划许可证办理、临时用地合同签订、土地复垦管理和临时建设工程规划许可证办理等）；

(二) 探矿权人与采矿权人之间勘查作业区范围和矿区范围争议的裁决。

五、区政府及其职能部门具体办理承接职权的行政复议、诉讼、信访及信息公开等事宜，并承担相应的行政责任。属于委托事项的，委托方应当配合被委托方做好行政复议、诉讼等工作。

六、市规划和自然资源部门派出机构以自己名义履行辖区内属于规划和自然资源部门承担的国土空间规划、土地、海洋、渔业、林业、测绘、地名、地质环境及矿产资源的行

政许可、行政确认等行政管理职能和测绘、地名、地质环境及矿产资源的行政处罚、行政检查等行政执法职权。

七、市规划和自然资源部门应当加强对承接部门的业务指导和培训,要密切跟踪调整事项实施情况,通过日常检查、随机抽查等方式加强对调整事项的监管。

市规划和自然资源部门负责刻制业务专用章和法律事务专用章,由区政府指定部门保管和使用。业务专用章和法律事务专用章的使用办法由市规划和自然资源部门另行制定。

八、本决定所涉及的调整事项,属于委托事项的,应当签订委托协议、完善权责清单并及时向社会公告。

九、本决定自 2020 年 6 月 1 日起施行。2017 年 8 月 12 日发布的《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》(市政府令第 298 号)同时废止。

## 【行业动态】

### 一、广东省住房和城乡建设厅关于印发 2020 年建筑市场监管工作要点的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅      日期：2020-05-14

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

现将《广东省住房和城乡建设厅 2020 年建筑市场监管工作要点》印发给你们。请结合本地实际情况，安排好今年的建筑市场监管工作。

广东省住房和城乡建设厅

2020 年 5 月 12 日

#### 广东省住房和城乡建设厅 2020 年建筑市场监管工作要点

2020 年，省住房城乡建设厅建筑市场监管工作要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，落实住房城乡建设部和省委、省政府的工作部署，围绕厅中心工作，坚定深化改革的信念，强化市场监管和设计质量监管举措，抢抓粤港澳大湾区发展机遇，推动我省建筑业健康发展。

#### 一、深入推进改革，促进建筑产业转型升级

（一）深化工程招标投标制度改革。落实住房城乡建设部《关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见》，

制定《广东省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标改革的工作意见》（暂定名），探索评定分离，落实招标人自主权，优化招标评标方法。建设广东省建筑市场监管公共服务平台招标投标及合同履约监管系统，加强招标投标监管。

（二）加快工程组织实施方式改革。落实住房城乡建设部、国家发展改革委《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》，联合省发展改革委制定我省的推进意见，加快推行工程总承包。探索将工程担保与工程监理服务相结合，开展项目试点。积极培育城市综合运营商，研究制定相关工作导则。在自贸试验区持续推动试行香港工程建设管理模式，及时总结经验，重点围绕建筑师负责制、工程监理、造价管理等全过程咨询服务，制定我省符合国际惯例的工程建设管理制度改革方案。

（三）探索建筑产业工人队伍建设新模式。支持深圳利用好创建中国特色社会主义先行示范区的机遇，积极开展新时期建筑产业工人队伍建设试点工作，形成可复制推广的经验。会同有关部门研究制定我省培育新时期建筑产业工人队伍试点工作方案，加快我省建筑产业工人队伍培育步伐。

（四）谋划行业发展战略。组织编制广东省建筑业“十四五”发展规划。开展深入研究，编写充分发挥支柱产业作用推动我省建筑业健康发展的研究报告。

## 二、严格勘察设计质量管理，提升建筑工程品质

（五）推进施工图联合审查。执行住房城乡建设部房屋建筑和市

政基础设施工程施工图设计文件联合审查技术要点，深化广东省房屋市政工程施工图数字化审查管理系统的应用，推进联合审图系统与各地工程建设项目审批管理系统对接，新申请施工许可项目全面实行数字化联合审图。开展全省勘察设计质量和施工图审查质量检查。

（六）严格消防设计审查。贯彻实施《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房城乡建设部令第51号），指导各地做好特殊建设工程消防设计审查，组织对特殊消防设计技术资料进行专家评审。组建全省建设工程消防技术专家库。

（七）提升建筑抗震减灾能力。强化房屋建筑工程抗震设防监管和超限高层建筑工程抗震设防审查管理。联合省教育、卫生健康、地震部门，指导全省18个地震易发区中小学校、幼儿园、医院开展重要公共建筑物抗震排查、鉴定和加固改造，抓好河源、汕头两市试点项目抗震加固工作。

（八）繁荣建筑创作。对城市重要地段、重要景观地区的建筑工程，以及对建筑功能或景观有特殊要求的建筑工程方案设计，推动开展邀请招标或直接发包试点，创大师领衔精品。推行有别于工程施工的建筑设计招投标制度，优化设计评标、评选模式。研究构建建筑评论制度，促进建筑设计理念交融和升华。开展第二届省工程勘察设计大师认定，积极培育兼具国际视野和民族自信的设计师队伍。开展第三届广东省传统建筑名匠认定，推进优秀传统建筑文化传承和发扬。

### 三、深化粤港澳建筑业合作，释放“双区驱动”效应

（九）推进粤港澳资质资格协同工作。向住房城乡建设部申请先

行先试，探索便利港澳建筑及相关工程咨询等企业和专业人士在珠三角城市开业执业的途径。

（十）落实粤港澳工程建设项目合作。扩大对港澳建筑及相关工程业界的开放，在珠三角城市的更多项目上实行粤港澳合作，带动全省建筑服务水平的提高。

（十一）增进“走出去”合作交流。筹备建筑业广深港年展，定期开展高峰论坛及项目对接会等活动，带动粤港澳建筑服务业界的深度合作。支持行业组织成立一带一路建设产业联合会等社会组织，服务广东企业对外承揽工程业务。支持粤港澳协同编制技术服务标准，发挥港澳国际化专业服务优势，携手港澳共同参与“一带一路”建设。

#### 四、完善建筑市场监管，优化营商环境

（十二）加强建筑用工实名制管理。修订《广东省建设工程领域用工实名管理暂行办法》，建设省建筑市场用工实名和诚信管理系统，统一规范技术标准，实现全省实名制系统数据互联互通。认真做好2019年度保障农民工工资支付工作考核，配合省人力资源社会保障厅等部门对全省21个地级以上市保障农民工工资支付工作进行实地核查，推动全省房屋建筑和市政基础设施工程用工实名管理全覆盖。深化政银企合作，推广类似“民工惠”的金融保障服务。

（十三）严厉打击违法违规行为。制定《广东省房屋建筑和市政基础设施工程串通投标认定查处办法（试行）》（暂定名），规范招标投标行为。加大对转包、违法分包、挂证等违法违规行为的查处力度，开展建筑市场监督管理执法检查。开展勘察设计企业资质动态核查，对经

复查资质条件仍不合格的企业，按有关规定撤回其资质许可或提请住房城乡建设部撤回。

（十四）完善建筑市场信用管理。研究加强全省建筑市场信用管理的政策措施，进一步规范建筑市场主体信用信息采集、公开、管理和应用，探索建立全省统一的信用量化评分机制。落实建筑市场主体黑名单制度，对违法违规的市场主体实施联合惩戒，

（十五）构建统一开放、竞争有序的建筑市场。加强建筑市场规范管理，取消地区保护政策和准入限制，促进公平有序竞争。支持建筑业民营企业发展，严肃处理排斥民营企业参与建筑工程招投标活动、限定投标人所有制形式、对民营企业与国有企业采取差别化资格审查或评标标准的行为。加大力度开展清理拖欠工程款、设计费工作。

（十六）积极应对新型冠状病毒肺炎疫情。精准施策，支持建筑业企业复工复产，积极帮助企业解决用工、资金、材料供应、资质延续等需求，指导疫情防控期间工程价款结算。运用建筑用工实名管理系统，开展工地返岗人员与疫情重点防控人员的比对甄别，确保疫情防控措施落实到位。

## 五、加强党的建设，落实全面从严治党政治责任

（十七）坚持把党的政治建设摆在首位。深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，把不忘初心、牢记使命作为加强党建的永恒课题和党员干部的终身课题，持续强化理论武装，确保党员干部增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”。严肃党内政治生活，认真落实“三会一课”等制度。切实把模范机关创建融

入建筑市场监管工作中，推动党的基层组织建设全面进步全面过硬。

（十八）持之以恒加强党风廉政建设。严格贯彻落实中央八项规定精神，坚决整治形式主义、官僚主义，解决党员干部不作为、慢作为、假作为问题。坚持把纪律和监督挺在前面，加强党员干部的纪律教育、政德教育、家风教育，筑牢党员干部拒腐防变思想根基，强化对权力运行的制约和监督。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 二、广东省住房和城乡建设厅关于印发2020年工程质量安全监管工作要点的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅      日期：2020-05-21

各地级以上市住房和城乡建设主管部门，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：

现将《广东省住房和城乡建设厅2020年工程质量安全监管工作要点》印发给你们，请结合实际，安排好本地区、本部门的工程质量安全监管工作，扎实提升全省建筑工程品质。

广东省住房和城乡建设厅

2020年5月19日

## 广东省住房和城乡建设厅2020年工程质量安全监管工作要点

2020年，工程质量安全监管工作要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话、重要指示精神批示精神，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照省委、省政府的工作要求，坚持以人民为中心，统筹推进疫情防控和工程质量安全监管，着力于提升建筑工程品质，为全省住房城乡建设事业健康发展提供良好质量安全保障。

一、落实常态化疫情防控措施，统筹推进疫情防控和安全生产管理

（一）积极应对建筑工地疫情防控，指导各地严格落实用工实名制和全流程封闭管理，落实各项常态化疫情防控措施，持续做好建筑工地疫情防控工作。开展疫情隔离观察场所和已开复工项目人员集中居住场所安全风险隐患专项排查整治。

二、编制“十四五”专项规划，引领高质量发展

（二）全面总结“十三五”规划房屋市政工程质量安全管理工作的落实情况，结合职能调整综合建设工程消防验收、结建式人防工程质量安全监督及竣工验收备案承接工作，组织编制“十四五”房屋市政工程质量安全专项规划，不断完善工程质量安全管理制度，有效落实工程质量安全主体责任，强化工程质量安全监管，切实提高工程质量安全管理水平。

三、完善工程质量保障体系，提升建筑工程品质

（三）完善工程质量监管机制。认真贯彻《国务院办公厅转发住

房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号）精神，研究出台我省实施意见，指导和督促各地健全工作机制，细化工作措施，突出重点任务，推动工作落实。研究制定《房屋市政工程建设单位质量安全责任管理暂行办法》，突出建设单位质量安全首要责任，督促参建各方单位落实质量安全主体责任。

（四）落实工程质量安全手册制度。组织制定我省实施细则，引导企业建立完善工程质量安全管理体系，加快推进工程质量安全管理标准化。适时开展工程质量安全手册现场观摩，学习借鉴先进地区经验做法，提升项目管理水平。进一步强化施工安全标准化建设，组织开展施工安全标准化评定实施情况抽查，提高施工现场安全管理规范化水平。

（五）加强混凝土质量管控。组织开展全省在建房屋市政工程预拌混凝土和建筑用砂质量专项整治，研究制定我省关于加强预拌混凝土和海砂使用环节质量管理的措施，严厉打击使用违规海砂行为，强化源头治理，切实保证预拌混凝土质量和工程结构安全。

（六）强化工程质量检测管理。组织开展检测机构监督检查，严肃查处检测机构伪造检验检测数据、出具虚假检测报告等行为。组织涉及主体结构安全原材料检测能力验证，进一步发挥省建设工程检测监管服务平台作用。

（七）提升住宅工程质量水平。印发《广东省住宅工程质量常见问题治理操作指南（试行）》，扎实推进住宅工程常见质量问题治理

工作。会同有关部门研究制定住宅工程质量潜在缺陷保险制度，扎实推进试点工作，建立健全住宅质量评价机制。

（八）优化工程质量投诉处置。组织修订《广东省住房和城乡建设厅关于房屋建筑工程质量投诉的处理办法》，增加城市轨道交通工程质量监督、结建式人防工程质量监督和建设工程消防验收等内容，进一步规范工程质量投诉处理程序方法，认真做好工程质量投诉受理处理工作，维护投诉者和有关各方的合法权益。

#### 四、深化安全生产治理，遏制施工安全事故发生

（九）推进安全隐患集中排查整治。贯彻落实我省安全生产领域八大专项整治，实施《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》，建立问题隐患和整改措施“两个清单”，明确整改责任和整改要求，坚持边查边改、立查立改，全面消除隐患，切实防范遏制事故发生。

（十）防范化解建筑施工安全风险。贯彻落实《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》和我省实施细则，加大对危大工程专项方案编制、审查、论证、交底、验收和监测的监管力度，通过“四不两直”方式，督促各地各部门扎实开展建筑起重机械、深基坑、高支模等重点分部分项工程专项执法检查，有效推动危大工程各项安全管理制度落实。

（十一）进一步加强建筑起重机械安全管理。突出建筑起重机械行业全链条管理，研究出台关键环节的安全监管措施。结合汛期安全检查，部署开展全省建筑起重机械安全隐患排查整治，对所有在用建

筑起重机械实施全覆盖检查，建立台账、闭环处理。通过政府购买服务，委托第三方机构组织开展2020年度建筑起重机械安全抽检，对存在重大事故隐患的地区主管部门实施挂牌督办。

（十二）依法依规开展安全监管执法。严格执行《住房和城乡建设部 应急管理部关于加强建筑施工安全事故责任企业人员处罚的意见》《广东省住房和城乡建设厅关于严厉惩处建筑施工安全生产违法违规行为的意见》，严肃处罚事故参建各方责任主体及人员。严格落实安全生产许可证动态监管制度，对监督检查检查中发现安全生产条件不达标的企业，一律依法依规严格处罚。完善事故查处机制，严格落实事故查处督办和工作约谈制度。

（十三）提升防灾减灾救灾能力。贯彻落实全省自然灾害防治能力建设行动要求，牵头编制易受灾害影响重点设备设施风险隐患排查整治实施方案，更新工程质量安全应急救援专家库，组织开展应急救援演练，提高安全应急处置能力。

#### 五、健全安全防范措施，保障城市轨道交通工程质量安全

（十四）进一步落实风险隐患双重预防。督促参建各方责任主体通过工程监测、现场巡视、视频监控等方式，对各类风险情况落实安全评估、预警、响应、处置、消警等控制措施，确保各类施工风险有效防控。深刻汲取2019年广州地铁“12·1”涌水塌方等典型事故教训，扎实开展2020年度全省城市轨道交通工程安全隐患集中排查整治，针对施工作业过程和应急管理等方面存在的安全隐患，落实“一隐患一方案一措施”，确保各类隐患闭环整治。

（十五）不断强化关键施工环节防范技术措施。指导各地推广应用城市轨道交通工程土建施工质量标准化技术指南及创新技术指南等。强化盾构机吊装、进出洞、开仓换刀、施工监测等关键施工环节技术防范措施，探索深基坑、地下暗挖等关键施工环节监管关口前移至设计、勘察阶段。

## 六、协同推进专项工作，服务住建事业大局

（十六）规范建设工程消防验收备案。研究制定建设工程消防验收、备案和抽查政策文件，指导各地严格做好建设工程消防验收及备案和抽查管理，针对性地组织检查督导。

（十七）指导结建式人防工程质量监督管理。推动结建式人防工程竣工验收备案纳入房屋市政工程联合验收，研究制定结建式人防工程质量监督相关指引，加强事中事后监管。组织开展教育培训，交流经验做法和对策措施，提高人防工程质量监督人员履职履责能力。

（十八）推进监管信息化建设。梳理整合现有系统的工程质量安全数据资源，构建“广东省房屋市政工程质量安全政府监管一体化平台”，通过大数据、物联网、云计算等信息化手段，摸清我省在建工程质量安全基本情况和质量安全风险隐患底数，逐步提升工程质量安全监管信息化水平。

（十九）严格工地扬尘防治。严格按照国务院《打赢蓝天保卫战三年行动计划》《广东省打赢蓝天保卫战实施方案（2018—2020年）》工作部署，监督和引导各地严格落实工地扬尘防治措施，建立工地扬尘管控清单，进一步规范渣土运输车辆管理，妥善做好重污染天气应

急管控。

### 七、加强党的建设，以党建引领质安工作高质量发展

（二十）坚持把党的政治建设摆在首位。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑，指导实践，以党的政治建设为统领，推动党建工作与业务工作深度融合、相互促进。充分发挥战斗堡垒和先锋模范作用，推动工程质量安全监管工作高质量发展。

（二十一）持续强化党风廉政建设。压紧压实管党治党的政治责任，把不忘初心、牢记使命作为党的建设的永恒课题和全体党员干部的终身课题。严格贯彻落实中央八项规定精神，坚决整治形式主义、官僚主义，解决党员干部不作为、慢作为、假作为问题。坚持把纪律和监督挺在前面，在关键时刻、重大关头，始终保持政治定力、守住法纪底线、把好私德关口，坚持秉公用权、廉洁用权、依法用权。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 三、广东省住房和城乡建设厅关于深入推进中国（广东）自由贸易试验区建设工程企业资质“证照分离”改革全覆盖试点工作的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 日期：2020-05-09

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各有关企业：

建设自由贸易试验区是国家重大战略之一，是新形势下先行先试、深化改革、扩大开放的重大举措，意义深远。我省自2018年3月在中国（广东）自由贸易试验区【包括中国（广东）自由贸易试验区广州

南沙新区片区、深圳前海蛇口片区、珠海横琴新区片区，以下简称广东自贸试验区】开展建筑业企业三级资质、房地产开发企业四级资质行政许可告知承诺试点以来，持续深化改革，逐步扩大告知承诺制审批试点范围，2018年11月已在包括广东自贸试验区在内全省实行人民防空工程和其他人防防护设施监理乙级及以下资质和设计乙级资质审批告知承诺制，2019年12月将省级及以下住房城乡建设主管部门在广东自贸试验区范围内实施的建筑工程施工总承包二级资质和市政公用工程施工总承包二级资质的新申请、升级、增项许可改为实行审批告知承诺制。为深入贯彻落实党中央、国务院关于自由贸易试验区“证照分离”改革全覆盖试点的部署要求，按照住房城乡建设部、省委、省政府的工作安排，结合我省住房城乡建设领域工作实际，现就按照直接取消审批、实行告知承诺、优化审批服务3种方式分类深入推进广东自贸试验区建设工程企业资质“证照分离”改革全覆盖试点工作事项通知如下。

## 一、直接取消审批

### （一）改革措施。

1. 在广东自贸试验区范围内直接取消工程造价咨询企业资质审批。在广东自贸试验区范围内依法从事工程造价咨询活动的企业，暂时调整适用《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》《工程造价咨询企业管理办法》（建设部令第149号）关于“工程造价咨询单位资质认定”的规定。同时，广东自贸试验区各片区所在地设区的市范围内，在政府采购、工程建设项目审批中不得再对工程造

价咨询企业提出资质方面的要求。

2. 工商登记注册地在广东自贸试验区范围内且未取得工程造价咨询企业资质的企业,拟在自由贸易试验区外从事工程造价咨询业务的,应按《工程造价咨询企业管理办法》(建设部令第149号)及相关法律法规规定,申请取得工程造价咨询企业资质后,方可在自由贸易试验区外按规定从事工程造价咨询活动。

3. 工商登记注册地在广东自贸试验区范围内且已取得工程造价咨询企业资质的企业,需要在自由贸易试验区外从事工程造价咨询业务的,资质到期延续及需要办理资质升级和变更等业务的,按《工程造价咨询企业管理办法》(建设部令第149号)及相关法律法规规定申请办理。

## (二) 加强事中事后监管。

1. 开展工程造价咨询企业“双随机、一公开”监管,强化日常监督检查,依法查处违法违规行为并将结果予以公开。

2. 加强信用监管,完善工程造价咨询企业信用体系,逐步向社会公布企业信用状况,对失信主体加大抽查比例并开展联合惩戒。

3. 发挥有关行业协会自律作用,促进会员单位带头守法经营,推动工程造价咨询企业依法依规开展经营活动。

## 二、部分建设工程企业资质审批实行告知承诺制

### (一) 改革措施。

1. 在广东自贸试验区范围内实行审批告知承诺制的企业资质许可事项除之前已明确的事项(建筑业企业三级资质、房地产开发企业

四级资质、建筑工程施工总承包二级资质、市政公用工程施工总承包二级资质、人防工程和其他人防防护设施监理乙级及以下资质和设计乙级资质)外,还包括以下事项:(1)建设工程勘察企业资质(工程勘察乙级、丙级资质及劳务资质)核准;(2)建筑行业(建筑工程)设计乙级资质核准;(3)电子与智能化工程专业承包一级、二级资质核准;(4)特种工程专业承包资质核准;(5)工程监理专业乙级、丙级及事务所资质核准。上述企业资质许可事项包括新申请、增项、升级,工商登记地址在广东自贸试验区范围内的企业申请上述行政许可事项实行审批告知承诺制,由住房城乡建设主管部门一次性告知申请人办理企业资质所应满足的许可条件,申请人承诺已经具备许可条件的,根据申请人承诺直接作出行政审批决定(相关流程见附件1)。

2.各有关住房城乡建设主管部门按照审批权限,分级负责所辖自贸片区内建设工程企业有关资质事项实行审批告知承诺制的具体实施工作。

## (二) 加强事中事后监管。

1.各有关住房城乡建设主管部门要认真做好告知承诺制审批发证后的核查工作,重点核查企业承诺内容是否符合实际情况和满足资质标准要求。对建筑业企业业绩要进行实地核查,对企业申报业绩的真实性、基建程序的合法性进行严格把关。对工程勘察设计企业个人业绩资料进行核查,重点核查人员业绩的真实性、合法性以及有关指标和个人在业绩中所起的作用是否符合资质标准要求。经核查发现企

业承诺内容与实际情况存在差异但尚未构成恶意隐瞒或弄虚作假、核查期间企业资产或人员发生变化已不满足资质标准要求等情况，责令限期整改，整改期最长不超过3个月，逾期不整改或整改后仍然达不到要求的，将依法撤回行政许可决定和资质证书。对于无法整改的，直接撤回行政许可决定和资质证书。经核查发现企业存在隐瞒真实情况或提供虚假材料等弄虚作假行为的，依法撤销行政许可决定和资质证书，将其违法行为在省建筑市场监管公共服务平台予以公布，3年内该企业不得再次申请该项行政许可事项，并将其行为列入严重失信主体“黑名单”推送至各联合惩戒部门。

2. 各有关住房城乡建设主管部门要落实“双随机、一公开”监管制度，对群众举报问题较多、存在资质申报弄虚作假行为的建设工程企业实施重点监管，依法查处违法违规行为，并将有关行政处罚情况录入省建筑市场监管公共服务平台并予以公开。

3. 加强信用监管，充分运用网络信息化手段，将依法查处的企业虚假承诺、违法违规经营等行为录入省建筑市场监管公共服务平台，并向有关信用信息平台推送信用记录，加强与其他执法主体信用信息共享，开展失信联合惩戒。

### **三、优化审批服务**

我省建设工程企业资质已实现申报、审批和发证全流程电子化，下一步要继续推进以下优化审批服务措施：

（一）推进房地产开发企业资质优化审批服务。一是精简申报材料，不再要求申请人提供法定代表人和高级管理人员任职文件、身份

证及专业管理人员劳动合同、上一年度财务报告、近3年房地产开发统计年报基层表、《房地产开发项目手册》及在建项目进度说明等。二是各有关住房城乡建设主管部门要依托数据共享、电子证书、粤建通等基础支撑，逐步实现自建审批信息系统与广东省住房和城乡建设三库一平台管理信息服务系统的对接，加快推进全省房地产开发企业资质全流程电子化办理。

（二）完善与有关部门的数据共享机制。加快健全与有关部门的数据共享机制，进一步精简申报材料，为企业提供更多便利。企业在申报工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质（含升级、延续、变更）时，不需提供企业资质证书、注册执业人员身份证明和注册证书，由行政许可机关根据全国建筑市场监管公共服务平台的相关数据核查比对。对于能与工商登记注册、社会保险缴纳部门实现共享的数据信息，企业在申请工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理、房地产开发企业资质（含新申请、升级、延续、变更）时，不需提供工商登记、人员社保证明材料，由资质申报企业的法定代表人对申请表所填报工商注册信息、人员社保的真实性和有效性签字承诺，并承担相应法律责任，行政许可机关在资质审查时运用信息共享手段核查企业申报的工商注册信息、人员社保缴纳情况。

#### **四、工作要求**

各有关住房城乡建设主管部门要提高政治站位，增强改革的自觉性和责任感，按照党中央、国务院关于“证照分离”改革全覆盖试点工作的部署要求和住房城乡建设部、省委、省政府的工作安排，加强

组织领导，认真抓好有关改革工作任务的落实。

（一）细化改革试点工作措施。结合本地实际，制定相应工作流程和办事指南，进一步精简办事材料，分类细化本地改革试点工作措施，确保改革工作落到实处。要主动与当地政务数据部门协商和沟通，提升共享数据和电子证照的应用水平，推进相关涉企业经营信息归集共享，切实提升审批发证和核查工作效率。

（二）完善加强事中事后监管措施。坚持放管结合，坚决纠正“只批不管”、“严批宽管”等问题，按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”原则，加强审批与监管的衔接，完善监管规则和标准。全面推行“双随机、一公开”监管、跨部门联合监管和“互联网+监管”，依法查处虚假承诺、违法违规经营等行为。

（三）做好改革措施的宣传工作。结合本地区本部门实际，做好有关改革政策措施的宣传工作和对有关建设工程企业的培训、指导工作，大力营造有利于改革的良好氛围。

实施过程中，遇有问题请及时向我厅报告。

特此通知。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 【本委动态】

### 一、杨林律师接受《中国经济周刊》采访，谈疫情对律师行业的影响

日前，中国人民大学中国就业研究所与智联招聘联合推出的CIER（中国就业市场景气指数）报告显示，2020年一季度招聘需求人数同比减少22.61%，求职申请人数同比减少9.38%。以往春节后的“跳槽热”并未出现。

而直播行业人才需求逆势上涨、专业服务成为唯一中高端求职者平均期望月薪出现上涨的领域，又展现了职场生态的另一面。

猎聘大数据研究院发布的《2020Q1报告：大数据解析疫情对中高端人才招聘与求职的影响》显示，2020年一季度中高端求职者投递人数同比下降0.8%。其中，投递专业服务（咨询、财会、法律、翻译等）的中高端求职者占比却增长明显，比去年同期上升1.26个百分点，而专业服务也是唯一中高端求职者平均期望月薪出现涨幅的领域，同比上涨0.64%。

广东卓建律师事务所合伙人杨林向《中国经济周刊》记者介绍，受疫情影响，他们2月、3月基本都是线上办公，4月中下旬才恢复正常上班，这就导致团队在业务开展及营销、客户服务和工作效果上都大打折扣，而疫情对实体经济的影响对整个律师行业都是不利的。

“从行业来看，受疫情影响，律师业务呈现整体下降趋势，对行业的就业形势也产生了较大影响。”杨林表示，就业机会减少，加上

薪资标准下调等，导致今年法律专业毕业生就业和行业内的再择业都面临较大压力，但是，优秀的中高端人才则不太会受此影响。

同时，经过此次疫情，杨林和团队成员也意识到线上服务、数据分析和预设应急方案的重要性。

除了线上服务将催生较为稳定的服务模式外，杨林提到，律师行业在今年乃至接下来的5年会发生较多新变化，如未来实体经济的法律服务模式将更加灵活，法律服务也将更加市场化，并将重心转移至对客户实际需求的关注和满足上。

国内9城（包括北京、上海、广州等）律师协会先后发布的2020年第一季度数据报告显示，近年来，公司律师（为公司提供公司法意义上的法律服务的专业律师）的增长速度已经超过律师人数的增长速度，前者在未来有望成为律师队伍的重要组成部分。

报告中亦提及，在业务层面，一线城市非诉讼业务发展得更好。在非诉讼业务中，北京的知识产权业务数量遥遥领先，西安涉及公司法的业务相对较多，金融银行与建筑工程紧随其后。

杨林认为，这些都表明只有适应市场和客户的理性成长才能提高自身及团队在行业内的抗风险能力。

## **二、专业敬业为民请命 远筑李兰兰律师获赠锦旗**

2020年5月6日下午，小悦（化名）女士来到了广东卓建律师事务所，向本团队李兰兰律师赠送了鲜花、礼物以及一面锦旗，以表达对

李兰兰律师尽心尽责的执业态度、专业专注的执业水平的充分认可。

“专业敬业，天使化身，金牌律师，为民解忧”这是小悦女士在锦旗上对李律师的评语。小悦女士在此前深陷系列纠纷的漩涡中”在万般无奈束手无策之时找到了本团队的李兰兰律师。李律师在接待当事人后，充分询问、了解了案件的基本情况、证据材料，并出具了书面法律分析报告，再结合案件具体情况和需求向小悦女士做了深度剖析，小悦女士在认真听取李律师的分析之后，决定委托李律师处理系列纠纷。时值新冠肺炎疫情期间，该案涉及地涵盖了在境内外多地的情况下，李律师虽出行不便，但仍通过网络、电话、邮寄等方式，为小悦女士调解处理，通过调解平息了可能发生的系列诉讼案件，最终帮助小悦女士争取到了满意的处理结果，也让小悦女士解决了所有的后顾之忧。

小悦女士对李律师协调处理的结果十分满意，感恩于李律师不辞辛苦、认真负责的执业精神，亲自手绘了一副画像，并精心挑选了美丽的鲜花，制作了锦旗，不顾疫情肆虐的危险，来到广东卓建律师事务所，亲手送到了李律师的手中。

“做一个好人，尽律师责任。”这是卓建所的立所格言，李兰兰律师表示，她只是一个卓建精神的践行者，在做自己应做的事，尽自己应尽的责任。

### 三、夏世友律师应邀到——城安达建设工程公司作“建设工程法律风险防范实务”专题讲座

2020年5月30日，广东卓建律师事务所高级合伙人/律师/工程师、房地产与建设工程法律事务部副主任、深圳市律师协会建设工程委员会秘书长、建诚律师团队负责人夏世友律师应邀到——城安达建设工程公司作“建设工程法律风险防范实务”专题讲座。

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

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

在最后提问互动环节，参会人员踊跃提问，夏律师逐一进行解答，

并提出操作性的建议。现场气氛轻松愉悦，大家畅所欲言，受益颇多。本次讲座在一片热烈的掌声中圆满结束！期待下次讲座的更多精彩！

### 【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