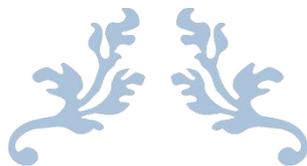


2020年7月刊/总第26期



---

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、《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》	1
二、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》 .....	6
三、《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》 .....	15
四、《广东省住房和城乡建设厅关于深化房屋建筑和市政基础设施工 程领域招标投标改革的实施意见》 .....	23
五、《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》 .....	30
六、《龙岗区关于加快推进土地整备的工作措施》 .....	34
<b>【行业动态】</b> .....	43
一、《深圳经济特区城市更新条例（征求意见稿）》 .....	43
二、《东莞市业主大会和业主委员会成立若干规定（征求意见稿）》 .....	64
三、《深圳市住房和建设局关于贯彻落实<关于进一步促进我市房地 产市场平稳健康发展的通知>的通知》 .....	74
四、《市规划和自然资源局 市住房建设局关于停止商务公寓审批的 通知》 .....	79
<b>【本委动态】</b> .....	80
一、李兰兰律师受广东省司法厅邀请宣讲《民法典》 .....	80
二、李兰兰律师应广州银行深圳分行邀请开展“《民法典》法律解读 与实践运用”培训.....	80
三、马海燕律师组织开展城市更新系列主题学习会议.....	81
<b>【本委简介】</b> .....	83

## 【新规速递】

### 一、《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设主管部门、高级人民法院、公安厅（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、公安局，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院，中国人民银行各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处，各银保监局，各政策性银行、大型银行、股份制银行，外资银行：

为深化“放管服”改革，全面贯彻《优化营商环境条例》，落实经国务院同意印发的《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）要求，进一步加强房屋网签备案信息共享，提升公共服务水平，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下。

#### 一、加快推进系统对接信息共享

市、县住房和城乡建设部门要按照《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）、《住房和城乡建设部办公厅关于印发全国房屋网签备案业务数据标准的通知》（建办房〔2020〕14号）要求，统一规范房屋网签备案业务流程，

夯实房屋信息基础数据库，优化升级房屋网签备案信息系统。住房和城乡建设、金融、公积金、税务、公安、法院等部门和单位及银行业金融机构等，要积极推进房屋网签备案系统与相关信息系统数据对接，通过网络专线、国家数据共享交换平台、全国一体化在线政务服务平台、延伸房屋网签备案系统操作端口等方式共享房屋网签备案数据，为相关单位和个人办理抵押贷款、纳税申报、住房公积金提取或者贷款、反洗钱、居住证和流动人口管理、司法案件执行等业务提供便捷服务。对能通过信息共享获取房屋网签备案数据的，不再要求当事人提交纸质房屋买卖、抵押、租赁合同。

## 二、优化住房商业贷款办理服务

金融机构可通过房屋网签备案系统实时查询新建商品房、二手房网签备案合同及住房套数等信息。金融机构在办理个人住房贷款业务时，以网签备案合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以买卖合同网签备案价款和房屋评估价的低值作为计算基数确定住房贷款额度。房屋抵押当事人应当将房屋抵押合同通过网签备案系统进行备案，经网签备案的房屋抵押合同，作为金融机构发放抵押贷款的依据之一。金融机构要依托房屋网签信息共享机制，完善客户尽职调查工作，加强贷款审核管理，防范交易欺诈、骗取贷款等行为，在可疑交易监测分析中，及时关注网签备案价款与房屋评估价、客户实际交易资金之间存在显著差异的异常情形，有效防范洗钱风险。

## 三、完善住房公积金贷款和提取服务

住房公积金管理中心及受托银行办理住房公积金贷款或者按实

际租房金额提取住房公积金的，应当以共享的网签备案合同为依据，并以买卖合同网签备案价款和房屋评估价的低值作为计算基数确定住房贷款额度；以租赁合同网签备案价款、房屋租赁税票金额、市场租金价格水平等作为依据，综合确定住房公积金提取金额。住房公积金管理中心及受托银行签订的住房公积金贷款房屋抵押合同信息，应实时共享至房屋网签备案系统。办理异地提取住房公积金的，房屋所在地住房和城乡建设部门要积极配合查询房屋网签备案信息。

#### 四、优化房屋交易纳税申报服务

住房和城乡建设部门要及时向税务部门共享房屋买卖合同网签备案信息，争取 2020 年底前实现两部门网签信息实时共享。税务机关要充分利用房屋网签备案信息，加快实现房屋交易纳税申报“无纸化”“免填单”。纳税人办理房屋交易纳税申报业务时，税务机关可通过房屋网签备案系统获取房屋买卖合同信息的，不再要求纳税人提供房屋买卖合同原件或复印件。

#### 五、提升流动人口管理服务水平

公民以合法稳定住所为由申领居住证，公安机关可通过房屋网签备案系统查询并获取房屋租赁合同、房屋买卖合同相关信息的，不再要求提供相关合同原件或者复印件。市、县住房和城乡建设部门和公安机关要积极共享房屋租赁信息，大力推行“以房管人、人房共管”，提高流动人口居住登记和人户一致率，实现流动人口管理和租赁房屋管理有机结合、相互促进。

#### 六、提高司法案件执行效率

市、县住房和城乡建设部门与人民法院积极对接业务信息系统，实时共享房屋网签备案、失信被执行人名单、房屋查封等信息，逐步推进住房和城乡建设部、最高人民法院实现信息共享。人民法院办理执行案件时，可以通过房屋网签备案系统实时查询相关信息，为执行程序依法确认涉案房屋买卖、租赁信息和被执行人信息等提供便利。住房和城乡建设部门对纳入失信被执行人名单的买受人，通过房屋网签备案系统自动不予办理网签备案。

## 七、全面提高房屋交易网签数据质量

按照建立房地产市场平稳健康发展长效机制、落实城市主体责任制的部署和要求，城市住房和城乡建设部门要加快推进市、县房屋网签备案系统联网，加强城市房地产市场运行情况监测，为房地产市场调控提供数据支撑。已经接入全国房地产市场监测系统的城市，要按照“及时、准确、全覆盖”的要求上传房屋交易数据，实现新建商品房、存量房交易网签备案全覆盖。对因房屋交易、登记管理体制不清以及房屋网签备案系统调整等，可能造成房屋交易网签数据覆盖不全面、上传不及时，以及房地产市场监管不力等问题的，城市住房和城乡建设部门要及时向城市人民政府反映，同时向省级住房和城乡建设部门报告，确保不对房地产市场调控和监管产生不利影响。市、县住房和城乡建设部门要切实履行房屋交易管理和房地产中介市场监管职责，按照建房规〔2020〕4号文件要求，将网签备案端口延伸至房地产开发企业和房地产经纪机构，确保在签订房屋交易合同时即完成备案上传交易数据。优化窗口服务，做好房屋网签备案“一窗受理”，

积极与全国一体化在线政务服务平台对接，逐步实现政务服务“一网通办”、异地可办。

#### 八、抓好信息共享组织落实

地方各级住房和城乡建设、金融、税务、公安、法院等部门要加快建立信息共享常态化沟通协调机制，制定具体实施方案，明确任务分工和完成时限，抓好各项工作落实。各有关部门和单位要强化信息安全意识，做好用户身份认证管理、数据安全监测审计、应用安全防护手段建设工作，严格执行网络安全等级保护和涉及国家秘密信息系统分级保护制度，加强个人隐私信息保护，非因工作需要不得访问共享使用房屋网签备案系统，使用过程中发生侵犯公民个人隐私案件的，依法追究所在单位和个人责任。其他公共服务领域需要共享房屋网签备案信息的，住房和城乡建设部门可会同相关部门参照本通知要求开展信息共享。

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国最高人民法院

中华人民共和国公安部

中国人民银行

国家税务总局

中国银行保险监督管理委员会

2020年7月2日

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部）

## 二、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。为全面推进城镇老旧小区改造工作，经国务院同意，现提出以下意见：

### 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

### （二）基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方

案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

（三）工作目标。2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

## 二、明确改造任务

（一）明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

（二）合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、

完善类、提升类 3 类。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

（三）编制专项改造规划和计划。各地要进一步摸清既有城镇老

旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

### 三、建立健全组织实施机制

（一）建立统筹协调机制。各地要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

（二）健全动员居民参与机制。城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设和有机结合。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制

定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。组织引导社区内机关、企事业单位积极参与改造。

（三）建立改造项目推进机制。区县人民政府要明确项目实施主体，健全项目管理机制，推进项目有序实施。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合理费用。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。落实施工安全和工程质量责任，组织做好工程验收移交，杜绝安全隐患。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。

（四）完善小区长效管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

#### 四、建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制

（一）合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。研究住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支

持改造。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

（二）加大政府支持力度。将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。中央财政资金重点支持改造 2000 年底前建成的老旧小区，可以适当支持 2000 年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。省级人民政府要相应做好资金支持。市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

（三）持续提升金融服务力度和质效。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。国家开发银行、农业发展银行结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。商业银行加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

（四）推动社会力量参与。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升；改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专

业经营单位，由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

（五）落实税费减免政策。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备 etc 配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按 90% 计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

## 五、完善配套政策

（一）加快改造项目审批。各地要结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。可由市县人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，

实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

（二）完善适应改造需要的标准体系。各地要抓紧制定本地区城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防建设要求，鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

（三）建立存量资源整合利用机制。各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

（四）明确土地支持政策。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

## 六、强化组织保障

（一）明确部门职责。住房城乡建设部要切实担负城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导责任。各有关部门要加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时发现新情况新问题，完善相关政策措施。研究对城镇老旧小区改造工作成效显著的地区给予有关激励政策。

（二）落实地方责任。省级人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责，要加强统筹指导，明确市县人民政府责任，确保工作有序推进。市县人民政府要落实主体责任，主要负责同志亲自抓，把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日程，以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准，调动各方面资源抓好组织实施，健全工作机制，落实好各项配套支持政策。

（三）做好宣传引导。加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，及时回应社会关切。

国务院办公厅

2020年7月10日

（来源：国务院办公厅）

### 三、《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的决策部署，加快完善我省城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要，经省人民政府同意，现就因地制宜发展共有产权住房提出以下意见：

#### 一、总体要求和基本原则

（一）总体要求。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，深化住房供给侧结构性改革，突出住房民生属性，在人口流入集中、住房供需矛盾突出、住房困难群体数量较多的城市稳步发展共有产权住房，切实解决住房困难群体的基本住房问题，实现住有所居，加快完善我省城镇住房保障体系。

#### （二）基本原则。

坚持政府主导、市场运作。加大政府对共有产权住房建设的投入，制定和落实引导、鼓励社会力量参与建设和管理的政策措施，更好地发挥市场机制作用。

坚持因地制宜、以需定建。发展共有产权住房的地级以上市应根

据当地经济社会发展水平和住房困难群体住房消费能力，结合实际制定共有产权住房供应计划，合理安排建设规模，有序组织推进。

坚持产权清晰、规范运营。明确政府和个人产权比例，规范产权登记，产权流转实行封闭运行。建立健全管理机制，对保障对象实行动态管理，严把准入和退出关，确保各类信息公开。

## 二、规范共有产权住房建设管理

（三）明确房源性质。共有产权住房是由政府投资或提供政策支持，按照有关标准筹集建设，面向符合规定条件的对象供应，实行政府与承购人按份共有产权，并限定使用和处分权利的政策性住房。共有产权住房纳入城镇保障性安居工程管理。

（四）明确面积标准。共有产权住房建筑面积不超过 **120** 平方米。各地要结合实际，合理确定建筑套型和建筑面积标准。

（五）制定供应计划。发展共有产权住房的地级以上市在摸清城镇住房发展现状、供需结构、共有产权住房潜在需求的基础上，统筹考虑当地财政承受能力等因素，合理确定共有产权住房供应计划。共有产权住房项目应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等要求，结合城市功能定位、产业布局和需求分布进行选址，优先安排在配套设施较为齐全、住房需求较为集中的区域。

（六）建立筹集渠道。共有产权住房主要采取以下渠道筹集：一是政府组织集中建设；二是通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设；三是通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建；四是在城市更新、“三旧”改造项目中配建；五是收购

符合要求的新建商品住房或存量住房；六是转用符合要求的在建和未销售的经济适用住房、限价商品住房、直管公房等；七是接受捐赠等其他合法途径筹集。各地可结合实际探索开展企事业单位等社会力量利用自有建设用地和自筹资金建设共有产权住房。

（七）确保住房品质。共有产权住房应加强规划、设计、施工、监理、验收等环节的质量把关，保证住房质量。配套市政基础设施及公共服务设施，应同步规划、同步建设、同步交付使用。共有产权住房应实施全装修成品交房。

### 三、规范共有产权住房分配管理

（八）明确供应对象。共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）供应。各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围。每户家庭只能购买一套共有产权住房。各地可将人才住房纳入共有产权住房。

（九）明确产权比例。承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 **50%**，其余部分为政府产权份额。政府产权份额应由国有机构代为持有（以下简称代持机构）。

（十）规范价格管理。共有产权住房的评估价格，采用代持机构委托房地产估价机构评估等方式，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格确定。共有产权住房的销售价格实行政府指导价，根据不同的建设筹集方式确定：通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设的，销售价格不得高于土地出让时确定的

最高销售价格；通过政府组织集中建设及其他方式建设筹集的，销售价格应综合建设、财务、管理成本、税费和利润以及承购人购房承受能力等因素确定。在产权转让或退出时，共有产权住房的销售价格，则根据届时评估价格确定。

（十一）规范申请审核。共有产权住房申请人应如实申报家庭住房、财产、收入等情况。公安、民政、人社、自然资源、市场监管、税务、银行、证券等部门根据各自职责，协助做好资格审核等住房保障工作。各地要建立共有产权住房的申请受理与审核工作流程，推行并联审核模式，推进部门信息资源共享，提高审核效率。

（十二）规范分配方式。发展共有产权住房的地级以上市应结合需求及供应能力，采取按房配售或轮候配售制度。申请人的配售排序，可通过综合评分、摇号抽签等方式确定。符合有关规定的优先供应对象，应予以优先安排。

（十三）规范合同签订。承购人应与代持机构、建设单位签订购房合同，购房合同应明确产权份额、使用规定、转让限定、抵押约定、继承约定、违约责任等内容。明确承购人应当按照有关规定和合同约定，不得分割个人产权份额以及增购政府产权份额。明确承购人购买、转让共有产权住房所产生的税费，代持机构不承担，由承购人或转让双方按照相关规定缴交。承购人已租住公共租赁住房的，应书面承诺在规定时间内腾退。购房合同示范文本由省住房城乡建设厅会同省市场监督管理局制定。

（十四）规范产权登记。共有产权住房的不动产登记簿和不动产

权证书共有情况栏标注“共有产权住房”，在附记栏列明全体共有人、按份共有各占有的比例等内容。

#### 四、规范共有产权住房供后管理

（十五）规范住房使用。承购人享受与购买商品住房居民同等的公共服务待遇。共有产权住房和商品住房同一小区的，应纳入所在小区统一管理，并享受同等服务、承担同等义务。建设单位或物业管理单位不得在共有产权住房和商品住房之间设置围墙等物理隔离进行区别对待。承购人应按有关规定和合同约定，缴纳按照整套共有产权住房全部产权建筑面积计算的住宅专项维修基金和物业管理服务费用，并享受住宅专项维修基金和物业管理服务的相应权利。承购人不用缴纳政府产权部分的租金。承购人应按有关规定和合同约定使用共有产权住房，不得擅自出租转借、长期闲置、改变用途、改变房屋结构，影响房屋使用功能和质量安全。承购人在使用共有产权住房期间通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的以及合同约定的其他情形的，应按本意见相关规定进行产权转让或退出。

（十六）规范产权转让。原则上承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年的，允许转让其所持有的全部产权份额，各地可根据实际适当调整转让年限规定。承购人需转让的，应向住房保障主管部门或其委托的代持机构提交转让申请。该承购人所持有的产权份额原则上由住房保障主管部门或其委托的代持机构通过综合评分、摇号抽签等方式，转让给其他符合规定条件的申请人。承购人所持产权份额增值收益归承购人所有。转让时成交价格低于原购买价格的，代持机构

不予补偿差价。

（十七）规范产权退出。承购人取得共有产权住房不动产权证书不满规定年限，因特殊原因确需退出的，应向住房保障主管部门或其委托的代持机构提出申请。该承购人所持有的产权份额原则上由住房保障主管部门或其委托的代持机构通过综合评分、摇号抽签等方式，转让给其他符合规定条件的申请人。承购人所持产权份额增值收益归代持机构所有。退出时成交价格低于原购买价格的，代持机构不予补偿差价。因特殊原因确需退出的情形由各地自行确定，必要时可由住房保障主管部门或其委托的代持机构予以回购。

（十八）规范产权抵押。共有产权住房承购人和代持机构可依法将拥有的产权份额用于抵押。不动产登记机构应依照不动产登记有关规定依法办理不动产抵押权登记。

（十九）规范产权继承。承购人亡故，其继承人符合共有产权住房申购条件的，可继承共有产权住房个人份额；继承人不符共有产权住房申购条件的，按本意见相关规定进行产权转让或退出。

## 五、 加强政策支持

（二十）加强用地保障。发展共有产权住房的地级以上市要依据当地共有产权住房供应计划，确定共有产权住房用地年度供应规模，编入年度建设用地供应计划，列入城镇保障性安居工程的，用地指标由省统筹保障。要做好共有产权住房建设用地储备并落实到具体地块，优先使用存量建设用地。共有产权住房项目采用招标、拍卖、挂牌等方式供地。

（二十一）加强财政金融税费支持。发展共有产权住房的地级以上市要统筹用好住房保障等各级财政现有资金，并多渠道筹集资金，加大资金投入，支持共有产权住房建设。共有产权住房筹集享受国家规定的各项税费优惠政策。鼓励银行业金融机构根据共有产权住房的特点，在依法合规、风险可控的前提下，依据商业可持续原则，完善信贷管理制度，改进金融服务方式，积极支持共有产权住房建设和消费。推进金融产品和服务创新，支持承担共有产权住房项目的企业在资本市场通过发行债券等金融工具融资。

## 六、 加强组织保障

（二十二）加强组织领导。发展共有产权住房的地级以上市要切实承担起主体责任，要按照本意见要求，切实加强组织领导，建立统筹协调工作机制，明确责任分工，组织制订实施细则和供应计划，有序推进共有产权住房相关工作。实施细则和供应计划要报省住房城乡建设厅备案，并向社会公布。省住房城乡建设厅牵头会同省有关单位加强指导，共同推动共有产权住房工作稳妥有序开展。

（二十三）明确部门职责。住房保障主管部门负责共有产权住房的组织实施工作，将共有产权住房管理纳入住房保障管理信息系统，推进部门信息资源共享；结合当地实际，指定事业单位、国有机构或采取政府购买服务等方式委托社会组织，负责承办共有产权住房的需求调查、登记、建设筹集、运营管理和维护养护等事务。发展改革、公安、民政、财政、人社、自然资源、市场监管、税务、银行、证券等部门按照各自职责，协助做好共有产权住房工作。

(二十四) 加强监督管理。住房保障主管部门要牵头会同有关单位加强对共有产权住房申购、使用、转让、退出等工作的监督管理。对共有产权住房承购人违规申购、使用、转让共有产权住房的，以及按照合同约定必须退出但拒不退出的行为，要依法追究相应的法律责任，并将违规信息纳入住房保障领域信用体系。对房地产经纪机构及其经纪人员违规代理共有产权住房出租业务的行为，依照相关规定予以处理。

(二十五) 加强宣传引导。发展共有产权住房的地级以上市要采取多种形式，加强政策宣传，引导合理预期，为推进共有产权住房工作营造良好氛围。

本指导意见自 2020 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。

广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会

广东省财政厅 广东省自然资源厅

中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局

2020 年 7 月 17 日

(来源：信用中国)

#### 四、《广东省住房和城乡建设厅关于深化房屋建筑和市政基础设施工程领域招标投标改革的实施意见》

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

为深入贯彻习近平总书记关于全面从严治党的重要指示精神，落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》《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》《住房和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》工作部署，现按照省委、省政府加强工程招标投标活动监管，严厉打击招标投标环节违法违规行为的工作安排，提出深化我省房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称“房屋市政工程”）领域招标投标制度改革的实施意见如下。

##### 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为根本遵循，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，以市场化为导向、以创新为动力，积极推进改革，有效解决招标投标活动中存在的突出问题，实现招标投标活动公平、公开、公正、诚实信用和择优竞价，促进我省建筑业健康发展。

##### 二、工作目标

全面推行招标人首要责任制，大力推进招标方式、评标方式改革，构建公平、择优、竞价、廉洁、高效的招标投标制度环境，推动新材

料、新工艺、新技术的应用，争创我省优质精品工程；改革创新监管方式，有效遏制串通招标投标、弄虚作假、标后转包挂靠等违法违规行为。

### 三、主要任务

#### （一）推进招标方式改革。

1.确立招标人首要责任制。各地级以上市住房城乡建设主管部门要加快确立招标人首要责任制，赋予招标人在招标文件编制、评标定标办法选择等方面更大自主权，明确招标人在招标活动中的责任。鼓励招标人自主选择资格审查方式、评标方法，对招标过程和结果负责。

2.推广工程建设组织先进模式。各地级以上市住房城乡建设主管部门要鼓励招标人在政府投资工程中采用代建模式，实施相对集中的专业化管理，提高政府投资工程的管理能效；鼓励招标人采用全过程工程咨询、工程总承包等工程建设组织模式，减少招标投标层级；制定与全过程工程咨询、工程总承包建设组织模式相适应的监管措施，落实全过程工程咨询、工程总承包单位及其从业人员的工程质量、安全、进度控制、成本管理责任；允许总承包单位依据合同约定或经招标人同意，自主决定专业分包。

3.推行招标条件承诺制。各地级以上市住房城乡建设主管部门要推行招标条件承诺制度。对于取得项目审批、核准部门审批、核准意见的项目，在满足技术条件、确认投标人资质等级和确定项目造价的情况下，允许招标人在提交自行承担招标失败等风险的书面承诺后，先行开展招标活动。严格承诺制后续管理措施，未取得必要审批文件

的，不得开展招标项目的建设活动。

4.严格规范招标投标文件。各地级以上市住房城乡建设主管部门应规范招标文件编写要求，制定招标文件范本。招标项目属于施工、监理的，招标文件应载明项目负责人、技术负责人签字确认的资格审查条款；投标人拟派出的项目负责人、技术负责人应当在投标文件中签字确认，无签名或能认定属冒充签名的投标文件按资格审查不通过处理。

## （二）推进评标方式改革。

5.试行“评定分离”制度。各地级以上市住房城乡建设主管部门要试行“评定分离”制度，评标委员会负责对投标文件进行评审，对投标人的技术、质量、安全、工期的控制能力等因素提供技术咨询建议，推荐不排序中标候选人；鼓励招标人建立健全内部控制程序和决策约束机制，组建定标委员会，由定标委员会从中标候选人中择优选定中标人。尚未开展“评定分离”制度的地区要借鉴已实施地区的经验，结合当地实际，制定“评定分离”细则，推动“评定分离”试行试点。

6.倡导“择优与竞价相结合”竞标模式。各地级以上市住房城乡建设主管部门要引导招标人按照择优与竞价相结合、择优为主的原则，根据招标项目特点，通过提高资信、业绩、奖项、信用评价、团队构成，以及投标方案中体现技术、工艺先进性等因素的评分权重，强化评审择优，确保项目的质量安全，鼓励投标人创优质精品工程。对采用最低价中标的要推行高保额履约担保。依法禁止采取抽签、摇

号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人。

7.全面实施电子招标投标。各地级以上市住房城乡建设主管部门要加快推进房屋市政工程的招投标全过程电子化工作。广州、深圳要率先完善招标投标信息化管理平台建设；珠三角其他地区要在2021年上半年完成招标投标信息化管理平台建设；粤东西北地区要结合实际情况，大力推进招标投标电子化进程，在2022年上半年全面实现全过程电子招标投标。推进省级房屋市政工程招标投标行政监管平台建设，实现交易、监管数据互联共享。

8.强化信息公开。各级住房城乡建设主管部门要督促招标人按公益服务、公开透明、高效便捷、集中共享的原则，及时将依法必须公开招标项目的招标公告、公示等信息在指定媒介上公开，屏蔽需保密或涉及商业秘密的内容，对不按规定公开的依法纠正处理。

9.严格专家管理。各级住房城乡建设主管部门要进一步加强对评标评审专家的监督管理，建立专家违法违规行为举报机制，依法对评标评审专家在评标过程中的违法违规行为进行监管。评标评审专家在评标评审活动中的违法违规行为，由监管招投标项目的住房城乡建设主管部门依法处理；评标评审专家在评标评审活动中出现的迟到、缺席、提出无理要求、恶意索要酬劳等履职负面行为，由省评标评审专家管理单位依规处理。

### （三）推进监管方式改革。

10.推动信用评价应用。各地级以上市住房城乡建设主管部门要强化招标主体责任追溯，加强对招标人、投标人、招标代理机构及招

投标活动从业人员的信用管理。扩大信用信息在招标投标环节的应用，对失信法人和从业人员参与招标投标活动依法予以限制，对严重失信法人和从业人员依法实施联合惩戒。鼓励招标人免收信用评价情况良好的投标人的投标保证金和履约保证金，并优选信用记录良好的投标人为中标人。

**11.加强投诉处理。**各级住房城乡建设主管部门要进一步完善投诉处理制度，及时回应投诉问题，认真查处和纠正有关违法违规行为；对查无实据、无法查实及恶意投诉的案件要及时结案，保障被投诉人的合法权益，对查实属于恶意投诉的应追究投诉人相应责任。

**12.推进“互联网+”监管工作。**省住房城乡建设主管部门要推进全省房屋市政工程电子招标投标监管工作，充分运用全省住房城乡建设管理相关信息服务系统，以及共享全省商事登记、社会保险、职称和资格评定等公开信息，对招标投标实施大数据监控，实现“互联网+”监管工作目标。

**13.建立履约评价制度。**省住房城乡建设主管部门研究制定标后履约评价管理机制，建立全省统一的履约评价平台；各级住房城乡建设主管部门组织招标人、中标人在履约评价平台上进行履约互评，互评信息通过履约评价平台公开，作为招标人定标择优、投标人投标决策的参考依据。互评内容主要包括招标人的工程款支付、必要的配合工作等情况，和中标人的人员配备、设备投入、质量安全、工程变更、工期控制、协调配合与服务等情况。

**14.开展标后核查履约监管。**各级住房城乡建设主管部门要定期

开展标后核查，对中标人的投标承诺、招标人和中标人的合同履行情况进行监督，加强建筑市场和施工现场的“两场联动”管理；对中标人拒不履行合同约定义务的，可作为不良行为记入信用档案；加强房屋市政工程项目用工实名制信息的核查，对关键岗位和管理人员考勤信息异常的项目，可列为重点检查对象，加大现场检查频次，依法查处违法违规行为。

15.实行标后评估。省住房城乡建设主管部门要研究制定标后评估工作导则；各地级以上市住房城乡建设主管部门要制定标后评估工作细则，通过自行组织或委托专业机构，对所监管项目的招标投标活动程序、文件合法合规性进行标后评估。经评估，发现涉嫌违法违规的，应及时核查处理，并将涉嫌违纪的线索移送纪检监察机关处理。

16.防控廉政风险。各级住房城乡建设主管部门要严格执行领导干部插手干预招标投标的登记报告规定，加强招标投标廉政风险防控工作。依法必须招标项目的招标人，要在招标各环节中落实廉政风险防控措施，按内部规定向招标人内设或上级的纪检监察部门报备有关招标文件，主动接受监督。

#### 四、保障措施

（一）加强组织领导。各地级以上市住房城乡建设主管部门要提高政治站位，把房屋市政工程招标投标改革作为重点工作，制定工作方案，完善工作机制，加大工作力度，层层压实责任，大力推进房屋市政工程领域招标投标制度改革，切实提升招标投标监管水平。

（二）明确职责分工。各地级以上市住房城乡建设主管部门要按

照职责分工，加强房屋市政工程招标投标活动监督管理，依法履行招标投标过程监管、标后合同履行监管、组织评估及招标投标违法行为查处等职责；加强与纪委监委、发展改革、司法、审计等部门的联动协调，加大对围标串标、弄虚作假、标后违法分包转包等行为的查处打击力度。

（三）积极宣传引导。各地级以上市住房城乡建设主管部门要加强宣传引导，充分调动招标投标各方主体维护市场秩序的积极性，强化社会监督，共同推进我省招标投标制度改革。改革中遇到问题，要积极研究主动解决，并及时向我厅报告，确保此项改革措施落地生根，取得实效。

广东省住房和城乡建设厅

2020年7月17日

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

## 五、《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》

各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，支持合理自住需求，遏制投机炒房，加强房地产金融监管，严厉打击房地产市场违法违规行为，规范房地产市场秩序，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就相关事项通知如下：

### 一、调整商品住房限购年限

深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在本市落户满3年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳36个月及以上个人所得税或社会保险证明，方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士（含离异）继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳5年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行。

夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

### 二、完善差别化住房信贷措施

在国家统一的信贷政策基础上，根据我市房地产市场形势变化和市场利率定价自律机制，合理确定我市个人住房贷款利率加点下限。

根据中国人民银行有关规定，经深圳市场利率定价自律机制商定，对差别化住房信贷政策作以下要求：

（一）购房人家庭名下在本市无房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，继续执行贷款首付款比例最低**30%**的政策；

（二）购房人家庭名下在本市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于**50%**，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于**60%**；

（三）购房人家庭名下在本市拥有**1**套住房的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于**70%**，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于**80%**。

### 三、发挥税收调控作用

更新存量住房（即二手住房）交易计税参考价格，使计税参考价格更接近市场价格；同时，将个人住房转让增值税征免年限由**2**年调整到**5**年。

### 四、细化普通住房标准

享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在**1.0**（含）以上；单套住房套内建筑面积**120**（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积**144**（含本数）平方米以下；实际成交总价低于**750**（含本数）万元。

### 五、加强热点楼盘销售管理

对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘，房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则，并根据在本市缴纳个人所得税或社会保险时间长短等因素制定楼盘销售方案，严控认购人数，合理确定房源和认购人数比例。楼盘销售方案报所在区住

房建设部门备案。

#### 六、推行房屋抵押合同网签管理

进一步完善交易价、评估价、登记价“三价合一”制度，房屋抵押合同应通过房地产信息平台进行网签，未经网签的房屋抵押合同不予办理产权登记手续。

#### 七、加大二手住房交易信息公开力度

及时发布热点片区、热点楼盘二手住房合理成交价格，引导市场理性交易。中介机构应及时、准确向市住房建设部门报送二手住房挂牌和成交信息等相关数据，并对上报数据的真实性和准确性负责，对于不报、漏报、瞒报的中介机构，依法暂停其网签权限，纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。

#### 八、严厉打击房地产市场违法违规行为

持续开展房地产市场秩序整顿工作，对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源、恶意哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场、捏造和散布不实言论等违法违规行为的房地产开发企业、中介机构及从业人员、各类贷款主体、个别业主，依法依规采取约谈、暂停网签、停业整顿、取消从业资格、吊销营业执照等处理措施，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。相关违法违规信息公开曝光，并纳入房地产行业诚信系统、公共信用信息系统等予以联合惩戒。

本通知自发布之日起施行。

深圳市住房和建设局

深圳市规划和自然资源局

深圳市市场监督管理局

深圳市公安局

深圳市地方金融监督管理局

国家税务总局深圳市税务局

中国人民银行深圳市中心支行

中国银行保险监督管理委员会深圳监管局

2020年7月15日

（来源：深圳市住房和建设局）

## 六、《龙岗区关于加快推进土地整备的工作措施》

为深度融入粤港澳大湾区建设，勇当深圳建设中国特色社会主义先行示范区的排头兵，打造现代化国际化创新型的高水平深圳东部中心，以高效的土地整备破解土地资源瓶颈，增强空间保障能力，根据市、区土地整备和房屋征收相关政策、规定，结合龙岗实际，制定本措施。

### 一、强化组织保障

（一）加强组织领导。区土地整备工作领导小组（以下简称“区整备领导小组”）原则上每个月召开一次会议，听取工作情况汇报，按议事规则研究审议有关事项、决策部署相关工作，统筹指导全区土地整备工作。

区土地整备事务中心负责区整备领导小组会务工作，统筹全区土地整备具体业务，对报审议题中涉及的土地整备政策及业务提出意见、解决方案或政策建议，及时总结个案形成普适化政策。

较大面积产业空间土地整备要形成“大兵团”作战机制，区较大面积产业空间土地整备专项行动总指挥部会议视情况可与区整备领导小组会议合并召开。

实施每季度向区委常委会会议报告土地整备进展情况的机制，工作滞后或不力的部门、街道办要在会上作说明或检讨。

（二）坚持“谁分管项目谁负责拆迁”工作制。项目建设分管区领导要加强项目推进工作的统筹和督办，协调解决项目征拆和土地整

备过程中的问题和难题。

项目建设单位要在项目立项环节明确拟选址范围，充分论证城市更新和土地整备的可行性；在项目方案设计环节，应充分与项目所在街道办协商，在不影响项目功能前提下主动协同优化方案。

（三）压实街道办整备实施主体责任。各街道办作为土地整备工作的具体实施主体，应成立街道土地整备工作领导小组，统筹协调全街道之力形成攻坚合力，建立快速决策机制；充分利用好工作经费、不可预见费和奖励金的激励作用；对重点项目或项目重要节点形成“精准兵团作战”机制。

（四）建立部门专人负责制。区整备领导小组各成员单位指定1名副处级以上干部和1名科级业务骨干联络员全面对接土地整备工作，确保部门联络顺畅。涉及业务量大、内部部门多的成员单位可相应成立专门工作组和收发文窗口。

（五）增强党建引领机制。继续实施抽调全区优秀处、科级干部全脱产参与土地整备实践锻炼的工作机制，将抽调干部向重点重大项目、“大兵团作战”项目、“精准兵团作战”攻坚项目倾斜。鼓励在土地整备工作一线成立临时党支部，巩固深化“党建+土地整备”的工作模式。

## 二、突出规划引领

（六）发挥规划龙头作用。尽快完成龙岗分区规划编制，建立国土空间规划逐级传导体系，指导法定规划修编。创新法定图则编制和实施，突出规划刚性管控和约束，兼顾因地制宜的发展弹性，增强规

划对土地整备指导的科学性、前瞻性，土地整备要在服从、服务于规划实施的同时提高实施效率。

（七）拓展土地整备利益统筹规划研究范围。积极落实市规划和自然资源局与区政府共同推进规划国土管理改革与实践合作框架协议，探索土地整备实施新模式、新方法，以利益统筹项目范围为单位，拓展土地整备规划研究范围，促进项目高标准、高质量实施。

（八）创新整备片区规划编制审批机制。适应存量土地二次开发的特点，以片区统筹为突破口，实施土地整备片区单元规划研究，探索以土地整备为主，多政策集成的实施路径，建立空间全覆盖、实施路径明确的片区土地整备规划编制和审批新机制。

### 三、创新工作方法

（九）实施预整备。预整备是指在没有完成项目正式立项、没有取得项目规划选址意见书等情况下，根据实际需要，土地整备部门提前介入，委托街道办先行开展测绘、评估、权属核查、补偿方案编制等前期工作。经区委区政府审议通过的龙岗区公共基础设施项目三年用地保障计划内的项目，市政线性类工程项目，以及涉及公共利益的其他项目需采用预整备方式实施的，按照预整备有关要求执行。

实施预整备项目补偿协议的签订原则上须满足《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令〈第 292 号〉）第十九条有关规定。对于因时间紧急，在未取得正式立项和选址意见书等文件的情况下，亟需加快实施的中央和省、市督办的特殊项目，由项目建设单位提请区整备领导小组会议审议通过后，再由辖区街道办开

展征收补偿协议签订相关工作。项目建设单位要创造条件、抓紧时间取得相关文件。

（十）夯实征收补偿方案。启动预整备的项目、已立项及规划选址文件齐备的征拆项目，街道办要在征拆补偿方案报批前，完成项目补偿所涉及的测绘、评估、权属核查等工作，要提前协商谈判，解决相关问题，减少不可预见情形的产生，确保补偿方案审批后能迅速开展补偿协议签订及后续工作。

（十一）建立按时签约补贴和按时腾空移交补贴制度。在市、区级房屋征收项目不可预见费（项目直接补偿费的10%）+奖励金（项目直接补偿费的5%）比例基础上，由区财政增加5%的经费，将总比例统筹提高至项目直接补偿费的20%。优化该部分费用的使用方式，各街道办结合项目实际留足不可预见费后，剩余部分可在签约、腾空移交两个节点，按照有时限、有梯度的原则进行补贴，激励被补偿人配合政府征拆。除利益统筹项目外的土地整备项目，在留足不可预见费后，其余经费用于设置按时签约和按时腾空移交补贴。

（十二）多渠道筹集安置房源。充分利用现有条件和政策，通过政府集中统建、与社区股份合作公司合作建设、与其他人才保障住房等面积置换、利益统筹项目配建等方式，多渠道筹集安置房源。

（十三）实施查违协同。区查违部门在项目征拆工作启动后，采用航拍等技术手段对征拆范围进行精准航拍，加大征拆范围的巡查力度，对新建、改建、扩建等违法行为“零容忍”；在权属核查阶段，要按《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府

令（第 292 号））要求，精准掌握并提供违法建筑信息，配合做好房屋权属核查工作；在拆迁谈判阶段，对有查违记录且被拆迁人不配合征拆谈判的，要启动立案查处程序，协助街道办开展征拆谈判工作。

（十四）建立信息共享机制。区规划和自然资源部门在提供规划选址及预选址文件时，要一并提供选址范围内土地地籍、权属及相应 CAD 图件等相关信息。将土地整备项目纳入“多规合一”平台，设置土地整备工作流程，增加信息、意见反馈功能；相关部门要定期更新项目信息，及时回应其他部门的意见建议。充分利用市产权登记部门向我区开放的产权信息核查端口，提前了解项目范围内相关产权信息。

（十五）审慎使用“更新+整备”联动模式。规范“更新+整备”联动机制及外部移交用地操作规则，对于需要通过“更新+整备”联动实施的项目，须符合《关于规范龙岗区城市更新单元调入公共设施用地工作的通知》相关规定，制定切实可行的“更新+整备”联动工作方案，并按程序报批。联动工作方案需明确公共利益用地清场和移交时间，对于逾期无法提供相关用地的，公共利益部分用地调出城市更新计划，由街道办按照征收补偿方式在规定时间内完成征拆。

#### 四、加快利益统筹

（十六）激励社区主动参与土地整备。对于社区（或社区股份合作公司）参与项目拆迁或土地整备的，街道办可在项目工作经费中视其参与程度给予相应工作经费或奖励金，具体金额由街道土地整备工作领导小组研究决定。

鼓励社区（或社区股份合作公司）主动向街道办申请改善社区发展（含公共设施）的土地整备项目，对于其能主动协调完成本社区涉及的土地整备或征拆项目的，相关部门要予以大力支持。

鼓励作为申报主体的社区股份合作公司积极申报利益统筹项目。区土地整备事务中心、各街道办要加大土地整备利益统筹政策宣讲，引导更多社区股份合作公司主动参与共建共治共享的土地二次开发。

（十七）试行先整备后统筹机制。对于已立项利益统筹项目范围内的公共利益用地和政府亟需的产业用地，社区股份合作公司可选择先整备后统筹方式实施，即社区股份合作公司按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）及相关规定，获得相应留用地指标及补偿资金。协议签订后，社区股份合作公司应自行理清地上建筑物和附着物的经济关系，并将相应土地移交给政府，其留用地指标在该利益统筹项目范围内落实。

对于利益统筹条件成熟，能为政府提供亟需的公共利益项目用地或产业用地，且范围内至少有一块3000平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地，总用地面积累计超过2万平方米的项目，社区股份合作公司可选择先整备后统筹方式实施，在相关用地移交政府后，社区获得的留用地指标按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）规定实施。

（十八）引入市场主体。吸收借鉴城市更新经验，允许社区股份合作公司按照集体资产监管有关规定选取专业服务机构办理项目前期工作，通过公开选取方式引入合作开发商等参与土地整备利益统筹

项目的实施。市场主体参与利益统筹须承诺优先提供项目涉及的公共利益项目用地。

（十九）建立优先推进机制。坚持政府主导、利益共享，对于位于“4+9”重点区域，且有利于贯彻落实全市重大战略部署，加快重大项目落地的；有利于促进产业转型升级、推动产城融合的；有利于完善片区公共配套及市政交通基础设施的；有利于一揽子解决社区历史遗留问题、消除安全隐患的项目，给予优先立项。社区股份合作公司积极主动配合提供公共利益项目用地的，政府将在规划及资源上予以倾斜，优先推进。

（二十）建立项目清退机制。对已立项但推进不力的利益统筹项目，结合实际情况实施计划清退制度。早期立项但开发方向与上层次规划不符的项目，清退出计划。对于不配合政府提前腾空移交公共利益用地的项目，经警告后仍不配合的清退出计划，项目范围内涉及的公共利益用地按公共利益项目征拆方式和标准开展征收补偿工作。项目计划立项通过市政府审批之日起算，两年内不能完成留用地规划编制和利益统筹实施方案报批的，申请延期一年仍未完成的项目，清退出计划；对于因政府原因导致项目实施方案未能及时审批的，可根据协商谈判意向和意见征集等工作实际情况申请延期。

## 五、探索片区统筹

（二十一）创新土地连片开发政策。实施利益统筹项目留用地+政府收储用地的统筹规划研究，针对政策未覆盖及国有已出让用地无法纳入利益统筹项目的问题，创新“土地安置+规划提容+资金”等政

策组合，探索政府收回部分产业用地、权利人留用部分土地或置换物业的模式，力争实现项目所在用地整体连片开发。

（二十二）注重产业统筹。区工业和信息化部门要做好片区产业规划，做到产业方向、空间布局与片区企业转型发展契合，确保片区产业空间与优质企业、规模以上企业发展需求匹配，并主动与片区规划研究衔接，形成规划联动一盘棋，最大限度形成产业集聚效应。街道办要针对片区统筹区域内的产业、企业、项目及用地情况建立台账，摸清现有企业的发展状况及诉求，做好企业安置和腾挪工作，区工业和信息化部门予以指导。

（二十三）聚力集中攻坚。由街道办实施“大兵团作战”，组建多个专业技术攻坚组。在片区规划编制阶段，注重基础信息调查，摸清整备范围内权利人、房产、土地权属等详细信息，在权利人意愿征集及“协商式、过程式”的协调谈判中形成互动，确保规划成果、实施路径与利益主体达成共识；规划审批通过后，大兵团即刻转入实施阶段，确保工作承上启下，一鼓作气。

## 六、落实工作保障

（二十四）加强督查督办。建立土地整备项目月度报告制度，各街道每月定期将辖区所有土地整备项目一个月以来的进展情况报送至区土地整备事务中心，由区土地整备事务中心汇总后报相关区领导及市相关部门，并按季度向区委常委会会议报告。区督查室要加强重点土地整备项目的督办力度。

（二十五）激发土地整备工作积极性。区委组织部、各街道、各

相关部门要按照干部管理权限，对土地整备联络员、参加土地整备实践锻炼的抽调干部，以及在土地整备工作中表现突出的人员，在提拔或进一步使用时予以优先考虑。

（二十六）建立容错纠错机制。在推动土地整备工作过程中，落实《龙岗区实施容错纠错激励干部担当作为操作办法（试行）》有关规定，实施容错纠错机制，鼓励各相关单位及工作人员积极担当作为。

（二十七）落实资金保障。区财政部门要提高区土地整备资金的筹措力度和支付效率，对于市、区房屋征收项目中补偿费用超出市里政策规定的部分，由区财政统筹承担；同时，保障“大兵团作战”“精准兵团作战”，以及激励社区（或社区股份合作公司）参与土地整备的各类涉及土地整备的工作经费。

区发展改革部门要将项目生成和立项过程中涉及的相关经费纳入该项目立项经费予以保障。对于启动预整备但因选址或项目立项变化而不能继续开展补偿协议签订等后续手续的，相关部门要据实结算其产生的费用。

（二十八）其他。本措施由龙岗区城市更新和土地整备局负责解释。本措施自 2020 年 8 月 6 日起施行，有效期 3 年。

（来源：龙岗政府在线）

## 【行业动态】

### 一、《深圳经济特区城市更新条例（征求意见稿）》

#### 第一章 总则

第一条【立法目的】为了促进土地节约集约利用，完善城市功能，提升城市品质，激发城市活力，改善人居环境，规范城市更新活动，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条【适用范围】本条例适用于特区内的城市更新活动。

本条例所称城市更新，是指对城市建成区内具有以下情形之一的区域，根据城市规划和本条例规定的程序进行综合整治或者拆除重建的活动：

（一）城市基础设施、公共服务设施亟需完善；

（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患；

（三）现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合经济社会文化发展要求，影响城市规划实施；

（四）经市政府批准应当进行城市更新的其他情形。

第三条【基本原则】城市更新应当遵循政府引导、市场运作、规划统筹、节约集约、利益共享、公众参与的原则。

第四条【工作要求】城市更新活动应当增进社会公共利益，符合下列要求：

（一）完善公共服务配套设施，提升城市机能；

- (二) 坚持绿色节能改造，推进可持续发展；
- (三) 加强城市基础设施建设，改善人居环境；
- (四) 加强历史风貌保护，保持城市特色风貌；
- (五) 增强城市发展新动能，优化城市发展空间和战略布局。

第五条【市级职责】深圳市人民政府（以下简称市政府）负责领导全市城市更新工作，对城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

市城市更新部门是城市更新工作的主管部门，负责组织、协调、指导、监督全市城市更新工作，拟订城市更新政策，组织编制市级城市更新专项规划、年度计划，制定相关技术规范、管理规范 and 标准。

市各相关管理部门在法定职责范围内履行城市更新管理职责。

第六条【区级职责】区人民政府（含新区管委会，下同，以下简称区政府）负责统筹推进本辖区城市更新工作。

区城市更新部门负责本辖区城市更新的组织实施和统筹管理工作，区政府相关管理部门在法定职责范围内履行城市更新管理职责。

街道办事处应当配合区城市更新部门做好城市更新相关工作，维护城市更新活动的正常秩序。

第七条【实施方式和基本程序】城市更新可以由物业权利人自行实施，或者委托具有房地产咨询服务、开发资质的企业（以下统称市场主体）实施，也可以由政府主导并委托市场主体实施。符合规定的，也可以合作实施。

城市更新的实施应当依次履行城市更新单元计划审批、城市更新单元规划审批、实施主体确认、土地出让等程序，本条例以及市政府另有规定的除外。

**第八条【信息系统】**市城市更新部门负责建立全市统一的城市更新信息系统，将各区城市更新项目范围内的土地、建筑物、历史文化遗存等现状信息纳入城市更新信息系统，对全市城市更新项目实施全流程覆盖、全方位监管、全过程信息公开。

**第九条【协调处理】**城市更新应当与土地整备、农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称历史违建）处理等工作有机衔接，相互协调，共同促进存量低效用地再开发。

**第十条【历史文化保护】**城市更新实施时应当加强对历史风貌区和历史建筑的保护与活化利用，继承和弘扬优秀历史文化遗产，促进城市建设与社会文化的协调发展。涉及文物保护管理的，依照文物保护法律、法规执行。

**第十一条【公众参与】**市城市更新部门、区政府应当建立健全城市更新公众参与机制，充分征求利益相关人和社会公众意见，保障公众在城市更新政策制定、计划规划编制、实施主体确认等环节以及搬迁补偿安置方案等内容的知情权、参与权和监督权。

## 第二章 城市更新规划与计划

**第十二条【更新专项规划】**市城市更新部门应当会同市住房建设部门按照全市国土空间规划，组织编制全市城市更新专项规划，确定

规划期内城市更新的总体目标、发展方向和城市更新策略，明确分区管控、城市基础设施、公共保障住房建设等公共服务设施建设、实施时序等任务和要求。

城市更新专项规划报市政府批准后实施，作为城市更新单元划定、城市更新单元计划制定和规划编制的重要依据。

**第十三条【城市更新单元】**城市更新单元是城市更新实施的基本单位。城市更新单元的划定应当执行有关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，保证城市基础设施和公共服务设施相对完整，并且相对成片连片。

一个城市更新单元可以包括一个或者多个城市更新项目。

**第十四条【更新单元计划】**城市更新单元实行计划管理。仅增加不超过现状建筑面积一定比例的辅助性公用设施或者仅对建筑外立面改造的综合整治类城市更新项目，以及按照市政府相关规定对合法产业用地容积率调整的，可以不申报城市更新单元计划。

城市更新单元计划结合城市更新专项规划和法定图则等法定规划制定，是编制城市更新单元规划的依据，包含更新范围、申报主体、更新意愿、更新方向和公共利益等内容。其中，更新方向应当按照法定图则等法定规划的用地主导功能确定。

城市更新单元计划实行有效期管理。经批准的更新单元计划（不含重点更新单元计划），自公告之日起有效期两年。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划按照公告要求失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次。

第十五条【计划申报主体】城市更新单元计划申报主体按照以下方式确定：

（一）单一物业权利人的，物业权利人可以自行申报，或者委托单一市场主体申报。

（二）多个物业权利人的，可以委托其中一个物业权利人或者非物业权利人的单一市场主体申报。

（三）城市更新单元内用地属于城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围外形成的建成区域的，由所在原农村集体经济组织继受单位申报，或者由其委托的单一市场主体申报。

（四）通过政府主导方式实施城市更新的，由市、区政府相关部门申报。其中，重点城市更新单元计划由区城市更新部门申报。

（五）旧住宅区由辖区街道办事处负责申报。街道办事处应当组织开展现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作。

第十六条【计划申报要求】城市更新单元计划实行动态申报。申报城市更新单元计划时，城市更新单元范围内的物业权利人城市更新意愿、合法用地比例、建筑物建成年限等应当满足规定要求，其中，城市更新意愿应当符合以下规定：

（一）城市更新单元内用地为单一地块的，全体共同共有人或者占产权份额 2/3 以上的按份共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的物业权利人且占总人数 2/3 以上的物业权利人同意进行城市更新，其中，旧住宅区所在地块，

应当经专有部分占建筑物总面积 95%以上且占总人数 95%以上的业主同意进行城市更新，自发布征集意愿公告之日起 12 个月内未达到城市更新意愿要求的，3 年内禁止纳入城市更新单元计划。

拆除范围内用地包含两个或者两个以上地块的，符合前述规定的地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的 80%。

（二）城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，应当经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新，相关法规另有规定的，从其规定。

（三）城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，符合本款第一项规定，并经原农村集体经济组织继受单位同意。

区城市更新部门负责对城市更新意愿达成情况进行认定，属于本条第一款第二项、第三项规定情形的，区城市更新部门应当在城市更新意愿认定阶段组织区规划土地监察部门和辖区街道办事处等单位对历史违建的物业权利人进行核查，经核查确认的物业权利人方能与市场主体签订搬迁安置协议。

第十七条【计划审批】区城市更新部门负责对城市更新单元计划进行审查，审查时应当综合考虑功能布局、年度规模、产业结构等因素。审查通过的，应当按规定进行公示并报区政府审批。城市更新单元计划经区政府审批通过后，应当向社会公告。市政府对城市更新单元计划审批另有规定的，从其规定。

第十八条【更新单元规划】城市更新单元规划是城市更新项目实施的直接规划依据。

城市更新单元规划应当根据有关技术规范并结合法定图则等各项控制要求进行编制，应当对城市更新单元的目标定位、更新模式、土地利用、开发建设指标、道路交通、市政工程、城市设计、利益平衡等方面作出具体规定，明确公共配套设施、创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等配建要求以及无偿移交政府的用地范围、面积。

市、区城市更新主管部门应当加强对城市更新单元规划编制的指导监督，加强规划刚性管控，确保城市公共利益的实现。

第十九条【规划批准程序】城市更新单元规划由城市更新单元计划申报主体委托具有相应资质的机构编制，报区城市更新部门审查，经审查通过后形成城市更新单元规划草案，城市更新单元规划草案报送审批前，区城市更新部门应当组织公示，公示时间不得少于 30 日。

城市更新单元规划草案符合法定图则强制性内容的，由区政府批准；未制定法定图则或者涉及对法定图则强制性内容进行调整的，由区政府报市政府或者其授权机构批准。

城市更新单元规划获批准后视为已完成法定图则相应内容的编制或者修改。

第二十条【规划修改程序】已批准的城市更新单元规划，自批准之日起两年内不允许对其强制性内容进行修改；自批准之日起两年后

对城市更新单元规划强制性内容进行修改的，由市政府或者其授权机构批准。

对城市更新单元规划的非强制性内容进行修改的，由区政府批准。

城市更新单元规划的强制性和非强制性内容由市城市更新部门另行规定。

第二十一条【重点更新单元计划和规划审批】区政府可以根据发展需要划定重点城市更新单元，实施差别化的城市更新策略。重点城市更新单元计划和规划经市城市更新部门审查后，由市政府批准。

### 第三章 拆除重建类城市更新

第二十二条【拆除重建定义】拆除重建是指通过综合整治方式难以改善或者消除本条例第二条第二款规定的情形，需要拆除全部或者大部分原有建筑物，并按照规划进行重新建设的活动。

第二十三条【公共保障住房更新单元项目】城市更新专项规划中的公共保障住房更新单元项目由政府主导实施。其他更新单元项目中配套建设的公共保障住房按照相关规定执行。

第二十四条【协议文本及产权冻结】拆除重建类城市更新项目中，市场主体与物业权利人通过签订搬迁安置协议方式形成实施主体的，双方应当遵循平等、公平的原则签订搬迁安置协议。

市城市更新部门应当制定并发布搬迁安置协议示范文本，规范协议生效时间、生效条件、协议有效期、权利义务转让、产权冻结期限、禁止加改扩建、违约责任等内容。

市场主体应当将已签订的搬迁安置协议报区城市更新部门备案，区城市更新部门负责将备案信息推送区住房城乡建设部门。

搬迁安置协议签订后，市场主体可以按约定向不动产登记机构申请预告登记，预告登记的时限由双方自行约定，但城市更新项目调出城市更新单元计划的，预告登记自动失效。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，不动产登记机构不予受理不动产转移、抵押或者变更登记等业务。

**第二十五条【搬迁补偿标准】**城市更新搬迁安置补偿采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。

历史违建，以及旧工业区、旧商业办公区合法建筑的搬迁安置补偿标准按照我市房屋征收相关规定确定。

其他情形建筑的搬迁安置补偿，由市场主体与物业权利人自行协商确定。

不属于《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》和《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》处理范围的违法建筑，原则上不予补偿。

**第二十六条【旧住宅区搬迁补偿标准】**旧住宅区的合法建筑采用原房地产置换的，按照套内面积不少于 1:1 的比例进行补偿，产权置

换面积因误差导致不足的，由市场主体按照该项目商品房备案销售价赔偿；超出面积误差在 3% 以内的，物业权利人可以不再支付超面积部分的房价；采用异地产权置换的，安置房面积按照与原产权置换等价值原则进行折算；采用货币补偿的，货币补偿标准按照我市房屋征收相关规定确定。安置补偿费应当在物业权利人搬离后及时支付。

公共保障住房更新单元的合法建筑采用原产权置换的，按照套内面积 1:1 或者建筑面积 1:1.2 的比例进行补偿。

**第二十七条【旧住宅更新单元要求】**旧住宅区拟申请列入拆除重建类城市更新单元计划的，建筑物建成年限应当在 20 年以上，且满足下列条件之一：

（一）需落实规划的重大城市基础设施、公共服务设施；

（二）年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决；

（三）使用功能不齐全，配套设施不完善，经评估后亟需拆除重建的。

对于建成年限不足 20 年的合法旧住宅区，经鉴定危房等级为 D 级的，按照本条例规定的程序经区政府批准后可以纳入拆除重建类城市更新单元计划。

**第二十八条【旧住宅区咨询委员会】**区政府负责设立城市更新咨询委员会（以下简称咨询委员会），作为合法旧住宅区拆除重建必要性的咨询机构。咨询委员会由 1 名主任委员和 18 名委员组成，主任

委员由各区政府分管城市更新的区领导担任，委员包括公务委员和专家委员，其中，公务委员在市城市更新部门和区政府相关主管部门中产生，不超过8名。

市城市更新部门负责组建旧住宅区城市更新咨询专家库，专家库由土地、规划、建筑、交通、市政、设计、地理、环保、估价、测量、经济、法律等领域的专家组成。专家委员应当从专家库中随机抽取。

区城市更新部门应当在受理街道办事处计划申报后、作出审查结论前，组织召开城市更新咨询委员会会议。会议由主任委员负责召集，与会人数不少于15名时，会议方为有效。咨询委员会会议形成的咨询意见，应当获得参加会议人数4/5以上多数通过。咨询意见认为旧住宅区项目具有拆除重建必要的，区城市更新部门方可将城市更新单元计划报请区政府审批，区政府参考咨询意见作出审批决定。

**第二十九条【旧住宅区市场主体选定】**对于合法旧住宅区城市更新项目，区政府应当在城市更新单元规划批准后，组织制定搬迁安置指导方案和市场主体公开选择方案，经专有部分占建筑物总面积95%以上的物业权利人同意后，公开选择市场主体，由选定的市场主体与所有物业权利人签订搬迁安置协议。选定的市场主体应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定，与城市更新规模、项目定位相适应，并具有良好的社会信用。可以采用业主票决等公开、公平、公正的方式确定市场主体。

第三十条【市场主体变更监管】更新项目实施过程中，市场主体拟发生改变的，应当按照本条例第十六条第一款的规定，重新征集物业权利人的更新意愿，并在理清经济利益关系后将变更情况报区更新主管部门备案。区更新主管部门负责对更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等内容进行核实。

第三十一条【搬迁难诉前救济途径】对于合法旧住宅区城市更新项目，自市场主体选定之日起12个月内签订搬迁安置协议的专有部分占建筑物总面积未达95%时，该项目调出城市更新单元计划；12个月内已签订搬迁安置协议的合法产权比例不低于95%时，市场主体按照本条例第二十六条规定的搬迁补偿标准与未签约业主进行充分协商，协商不成的，可以向项目所在地的区政府申请行政调解，区政府也可以主动调解。

第三十二条【个别征收模式】当已签订搬迁安置协议的合法产权比例不低于95%且符合房屋征收相关规定的，市、区政府可以依法对未签约部分房屋实施个别征收。对征收决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼。

政府实施个别征收的，按照套内面积1:1置换或者进行货币补偿确定征收标准。政府实施个别征收取得的物业权利，在不低于原有搬迁补偿标准的基础上，由政府相关部门与市场主体重新协商签订补偿方案。

第三十三条【旧工业区、旧商业办公区和城中村为解决机制】合法旧工业区、旧商业办公区申请纳入拆除重建类城市更新单元计划

的，建筑物建成年限原则上不得少于 15 年。建筑物建成年限达到 15 年并且符合本条例第二十七条第二款规定的条件，或者建成年限虽未 满 15 年，但经鉴定危房等级为 D 级，经区政府批准纳入拆除重建类 城市更新单元计划的，可以参照本条例第三十一条、第三十二条的规 定执行。

城中村拆除重建类城市更新项目中已处理确认的历史违建，经协 商、行政调解后仍无法达成搬迁安置协议的，可以参照本条例第三十 二条的规定执行。

第三十四条【实施主体确认】拆除重建类城市更新单元规划经批 准后，所有物业权利人通过签订搬迁安置协议、房地产作价入股、房 地产收购等方式将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成单一主 体。

属于城中村拆除重建类更新项目的，除按照本条第一款形成单一 主体的方式外，原农村集体经济组织继受单位可以与公开选择的单一 市场主体合作实施城市更新，也可以自行实施。

城市更新项目拆除范围内单一主体或者合作实施的双方主体，应 应当向区城市更新部门申请实施主体资格确认。

第三十五条【项目监管协议】区城市更新部门应当与实施主体签 订项目实施监管协议，明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应当履行的无偿移交 用地和配建公共设施、创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品 房和人才住房等义务，以及前述公共配建设施的相应接收部门；

- (二) 实施主体按照搬迁安置协议应当履行的义务；
- (三) 城市更新项目实施进度安排及完成时限；
- (四) 设立资金监管账户或者其他监管措施；
- (五) 违约责任；
- (六) 双方约定的其他事项。

涉及产业项目的，实施主体还应当与区产业主管部门签订产业发展监管协议，明确监管要求，并将产业发展监管协议作为土地使用权出让合同附件。

第三十六条【建筑物拆除、产权注销】除基于公共利益需提前向政府无偿移交用地且经区政府同意拆除该用地上的建筑物的情形外，城市更新单元拆除范围内的建筑物应当在区城市更新部门与实施主体签订项目实施监管协议后，方可按规定拆除。实施主体应当在拆除施工 15 日前，向区住房城乡建设部门办理备案手续。

建筑物拆除后，物业权利人或者其委托的实施主体应当依法办理原物业权利人建设用地使用权及房屋所有权注销登记手续。

第三十七条【土地出让】建设用地使用权及房屋所有权注销登记完成后，实施主体应当先按照规划要求向政府无偿移交用地，再申请以协议方式取得土地使用权并签订土地使用权出让合同，项目拆除范围内的原土地使用权自动终止，出让后的土地使用权期限重新起算。

土地使用权出让合同应当明确城市更新单元规划和项目实施监管协议的相关内容。

拆除范围内土地涉及未完善征转地补偿手续用地的，由原农村集体经济组织继受单位自行理清经济关系后与政府签订土地征转用手续的协议，政府不再另行补偿。

第三十八条【产权登记】原物业权利人选择产权置换的，置换物业可以按照经区城市更新部门备案的搬迁安置协议约定，登记至被搬迁人名下，依法免征契税。

#### 第四章 综合整治类城市更新

第三十九条【综合整治定义】综合整治类城市更新是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，对城市建成区实施修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者功能改变中的一种或者多种措施的活动。

第四十条【整治内容】综合整治类城市更新主要包括下列内容：

- （一）修缮建筑物外观；
- （二）加建电梯、连廊、楼梯和遮蔽通道等辅助性设施；
- （三）完善道路交通、给排水、供电、燃气、消防、绿化、垃圾清运、通信等公共服务设施；
- （四）保护、活化利用不可移动文物或者历史建筑、历史风貌区；
- （五）改变建筑物功能；
- （六）其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。

第四十一条【综合整治要求】实施综合整治类城市更新不得影响原有建筑物主体结构和消防安全，不得改变土地规划用途，涉及加建、改建、扩建、局部拆建的，所在区域须未列入土地整备计划、拆除重

建类城市更新单元计划，建筑物建成年限、拆除的用地面积和建筑面积比例须符合市政府相关要求。

第四十二条【参照执行】综合整治项目涉及加建、改建、扩建、局部拆建等活动的，应当按照本条例第六条第二款规定的流程实施，实施主体确认、建筑物拆除和产权注销、项目监管、土地出让等环节参照拆除重建相关规定执行。

第四十三条【简易程序】旧工业区出于消除安全隐患、完善产业及配套功能、改善空间环境品质等目的开展综合整治，增加面积不超过现状建筑面积 15%的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施，可以简化相应程序。具体程序由市政府另行制定。

第四十四条【城中村综合整治】市城市更新部门负责组织划定城中村综合整治分区范围。位于综合整治分区范围的城中村，原则上不允许开展以拆除重建为主的城市更新活动。

位于城中村的现状居住片区和商业办公区，可由区政府组织开展完善建筑功能、增加辅助性公用设施等活动，确需局部拆建的，由政府按照本条例第六条第二款规定的流程组织实施。取得合法产权的旧工业区可以按照本条例第四十六条的规定进行加建、改建、扩建或者局部拆建。

第四十五条【旧住宅区和旧商业办公区综合整治】对配套设施不完善或者部分结构相对较好但建筑和环境设施标准较低的合法旧住宅区和旧商业办公区，可以结合街区特点开展综合整治，采取整饰建

筑外观、加建电梯、设置连廊、增设停车位等措施，消除安全隐患，改善环境品质。

实施前款所列综合整治措施的，可以按规定启用物业专项维修资金。

第四十六条【旧工业区综合整治】鼓励合法旧工业区开展融合加建、改建、扩建、局部拆建等方式的综合整治。合法旧工业区开展综合整治的，应当符合我市产业发展导向，并按要求向政府无偿移交一定比例的用地、用房。

合法旧工业区综合整治引入物业权利人之外的市场主体实施的，市场主体被确认为实施主体后，区城市更新部门可与实施主体签订协议对原土地使用权内容进行补充约定；实施主体资格条件、新增面积的产业类型等应当符合相关产业政策。

## 第五章 保障和监督

第四十七条【资金保障】市、区城市更新部门应当将城市更新工作经费纳入部门预算管理，市、区财政部门按照规定统筹保障有关资金需求。

第四十八条【收费减免】城市更新项目依法免收各项行政事业性收费。

第四十九条【历史文脉保护激励机制】鼓励城市更新实施主体参与历史建筑、历史风貌区的保护、修缮和活化利用。对于城市更新范围内保留的列入市政府公布的历史建筑、历史风貌区名录或者属于主

管部门认定为有保留价值的历史建筑、历史风貌区，由实施主体承担修缮整治和后续维护责任的，可以通过容积率转移或者奖励等方式予以激励。

**第五十条【完善用地手续】**对于经批准纳入城市更新单元计划的城市更新项目，城市更新区域内用地手续不完善的建成区，应当遵循尊重历史、公平合理、利益共享的原则，按照市政府有关规定进行处置后完善用地手续。

**第五十一条【土壤环境质量状况调查】**城市更新后用地功能规划为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查，调查后按照土壤污染防治规定满足使用要求并且未列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的，方可向政府无偿移交土地和申请办理用地审批手续。

**第五十二条【禁止加改扩建】**城市更新单元计划经批准后，由区政府发布公告，禁止在城市更新单元范围内擅自加建、改建、扩建、装修房屋，禁止改变房屋和土地用途。违反规定的，依照《深圳经济特区规划土地监察条例》等规定处理。

**第五十三条【置换房屋保留】**城市更新项目以产权置换方式进行补偿的，实施主体在办理房地产销售时，应当向区住房建设部门告知用以产权置换房屋的数量、面积和位置。区住房建设部门根据实施主体的报告以及经备案的搬迁安置协议将用以产权置换的房屋预先保留，不予批准销售。

第五十四条【禁止配建用房擅自销售、抵押】城市更新项目配建的创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等，实施主体不得擅自销售或者抵押。

实施主体未按照要求完成创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等配建的，不予规划验收。

第五十五条【项目实施监督】市、区主管部门应加强对城市更新项目的实施监督。在项目申请房地产预售、规划验收时，主管部门应当对项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的履行情况予以监督。

## 第六章 法律责任

第五十六条【行政责任】行政机关及其工作人员在城市更新单元计划、土地信息核查、规划编制与审批以及城市更新项目指导、监督、管理等工作中存在违法违纪行为的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十七条【城中村更新罚则】市场主体违反本条例第十六条第二款规定，与未经核查确认的物业权利人签订搬迁安置协议的，由区城市更新部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处50万元以上100万元以下罚款。

第五十八条【旧住宅区更新罚则】其他单位和个人违反本条例第十五条第五项规定，擅自在旧住宅区开展现状调研、意愿征集等城市更新单元计划申报前期工作的，区城市更新部门应当责令限期改正；

逾期不改正的，处 200 万元以上 300 万元以下罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十九条【违法拆除罚则】拆除建筑物之前未按照要求进行备案的，由区住房建设部门责令限期改正，并按拆除部分建筑面积每平方米处以 2000 元罚款，未按要求备案造成损失的，依法承担赔偿责任；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依法追究刑事责任。

第六十条【违法销售、抵押罚则】违反本条例第五十三条、第五十四条规定销售、抵押置换房屋或者配建用房的，由住房建设部门责令停止违法行为，没收部分或者全部保证金，没收违法所得，可以并处已销售商品房价款 30%以上 50%以下的罚款。

第六十一条【市场主体责任】有关单位和个人在开展城市更新意愿征集、城市更新单元计划申报、城市更新单元规划编制、签订搬迁安置协议等城市更新工作中，有欺诈、胁迫、侵害个人隐私、伪造或者变造文件、传播虚假信息等行为的，禁止五年内参与城市更新活动，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

## 第七章 附则

第六十二条【指引条款】城市更新涉及国家安全事项管理的，从其规定。

第六十三条【名词解释】本条例中下列用语的含义：

（一）城市建成区包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村和旧屋村等类型；

（二）合法是指已取得不动产权利证书或者其他合法来源证明；

（三）历史建筑是指建成年限三十年以上，反映深圳城市建设历史和文化传统，具有时代特征和地域特色，或者建成年限不足三十年，但在深圳经济特区改革开放史上具有重要意义，且未经公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物；

（四）历史风貌区是指传统建筑风貌格局基本完整，具备历史街巷和历史环境要素真实性，与重要历史名人和重大历史事件密切相关，体现了传统文化思想、民系特色、地域特征或者时代风格并且未经公布为历史文化街区的地区。

第六十四条【参照执行】本条例实施之前，城市更新单元计划已经批准的旧住宅区城市更新项目，签订搬迁安置协议的专有部分占建筑物总面积比例不低于95%的，可以参照本条例第三十二条规定执行。

第六十五条【施行日期】本条例自 年 月 日起施行。

（来源：深圳市人大常委会办公厅）

## 二、《东莞市业主大会和业主委员会成立若干规定（征求意见稿）》

为规范我市业主大会和业主委员会成立程序，保障业主权益，根据《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》和《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号），结合我市实际，制定本规定。

### 一、工作职责

园区管理委员会、镇人民政府、街道办事处（以下简称“镇政府”）依法对辖区内业主大会、业主委员会的成立、运作及活动进行指导、协助和监督。园区、镇（街）房管机构、社区办或社会事务局等部门承办具体指导和协助工作，村（居）委会予以协助和配合。

切实发挥党组织的战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。有条件的物业小区可设立中国共产党基层组织（以下称为“小区党组织”），党员业主可优先进入业主大会筹备组，并通过法定程序成为业主委员会成员，依法履行职责。小区党组织可参与业主大会、业主委员会成立、运作及活动的指导、协助和监督工作，可对物业服务企业开展物业服务工作实施指导和监督，可牵头建立社区党组织、居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。

### 二、业主大会和业主委员会成立程序

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%的，建设单位应当书面报告物业所在地镇政府，并在物业管理区域显著位置公告。

（一）申请成立业主大会。20%以上业主可以联名向镇政府提出成立业主大会的书面要求；或者已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上的，业主可以向镇政府提出成立业主大会的书面要求。接到申请后，镇政府应在5个工作日内审查，符合《广东省物业管理条例》第十三条第一款、第二款情形之一的，应在收到申请之日起30日内指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组；不符合的，书面回复申请人。

（二）产生筹备组成员。筹备组由业主代表、建设单位以及镇政府代表和村（居）委会代表组成，其成员为7人至15人的单数。业主代表采用业主自荐或业主推荐的方式产生，其中业主代表应当不少于筹备组总人数的60%。建设单位若不参加筹备组，视为放弃权利，不影响筹备组的成立，但不免除其《广东省物业管理条例》第十四条规定的义务。

村（居）委会在规定时间内接受业主报名参加筹备组，报名的业主应当同时符合《广东省物业管理条例》第二十五条规定，村（居）委会应当会同房管机构等政府部门对自荐人及被推荐人进行身份核实。若符合条件的报名人数超过规定名额的，按照以下次序依次产生：1、具有中共党员、人大代表身份的业主，2、具有政协委员、机关事业单位在编人员、属地村（居）两委干部等身份的业主，3、其他业主。属同一次序的人员超过相应名额的，承诺不参选业委会委员的优先参加，剩余名额由报名人协商产生，协商不成的，由镇政府组织摇号选出。

（三）公示筹备组成员名单。筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告，公告时间为7日。业主对筹备组成员有异议的，由镇政府协调解决。异议应当在公告期内提出，公告结束之后，不再受理异议。

（四）业主大会筹备组应当自成立之日起6个月内，组织召开首次业主大会会议。

筹备组应当履行下列职责：

1. 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
2. 参考市住房和城乡建设局提供的范本拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
3. 确定业主的身份和业主在首次业主大会会议上的投票权数；
4. 确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；
5. 在业主中推选选票发放人、计票人和监票人；
6. 依法确定首次业主大会会议表决规则；
7. 制定业主委员会选举办法；
8. 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

以上内容应当以书面形式在物业管理区域的显著位置公告，公告时间为7日。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。异议应当在公告期内提出，公告结束之后，不再受理异议。

（五）产生业主委员会候选人。业主委员会委员人数的确定及候选人的产生应当符合以下规定：

1. 业主委员会委员为 5 至 15 人的单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况由筹备组确定；

2. 业主委员会委员是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则约定。

3. 业主委员会委员候选人通过业主联名推荐、业主自荐等方式产生；

4. 村（居）委会应当会同房管机构对业主委员会候选人进行资格审查。

5. 业主委员会委员候选人产生后，应当在首届业主大会召开前 15 日将候选人名单在物业管理区域显著位置公告，公告时间为 7 日，公告无异议则视为同意。异议应当在公告期内提出，公告结束之后，不再受理异议。

（六）召开首届业主大会会议，应当于会议召开前 15 日将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告，并书面通知全体业主；业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加，并按以下规定投票表决管理规约草案、业主大会议事规则草案并选举产生业主委员会：

1. 业主大会会议表决采用记名投票的方式。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

2. 业主大会会议可采用集体讨论或者书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的，应将书面征求意见的结果在物业管理区域内

公示 30 日以上，业主有权查阅相关资料。异议应当在公示期内提出，公示结束之后，不再受理异议。

3. 业主大会会议采用集体讨论形式的，按照以下程序进行：

- (1) 筹备组会同村（居）委会核实到会业主身份，发放选票；
- (2) 按照会议议程进行选举或者表决；
- (3) 回收选票；
- (4) 现场公开计票；
- (5) 现场公布业主大会会议结果；
- (6) 公告业主大会会议结果。

4. 业主大会会议采用书面征求意见形式的，应当按照下列程序进行：

(1) 发放选票

镇政府对选票发放进行指导、监督，村（居）委会协助选票发放组发放选票，选票发放组每组至少包含 1 名筹备组成员（委员候选人不得参加发放选票）。选票发放组应将选票送达每户业主；业主也可携带相关证明在规定的时间内到选票发放组的固定设点领取选票。投票表决期间业主不在物业管理区域内居住的，应当通过快递或其他有效方式将选票送达，无法送达的，应当在物业管理区域内公告。

(2) 组织投票

投票采用“流动投票”及“固定投票”相结合的方式进行。

业主收到选票后可以立即投票，并应将填好的选票投入流动投票箱内。每次投票结束后，应当立即封箱交由村（居）委会集中保管。

物业管理区域内设置固定投票箱，业主在规定的时间内将选票填好投入投票箱。

邮寄的选票应当放入投票箱，在开票时当场拆封。

### （3）组织计票

投票结束后，由推选出来的监票人、计票人（委员候选人均不得担任）组成监票组、计票组，进行公开验票、计票。计票结束后，计票及监票人应当立即对计票结果签名确认，必要时可邀请公证机构现场公证。

### （4）公告业主大会会议结果

业主大会筹备组应当自业主大会作出决定之日以书面形式将业主大会会议结果在物业管理区域内公告，公告时间不得少于 30 日。异议应当在公告期内提出，公告结束之后，不再受理异议。公告应当由村（居）委会加盖公章确认。

5. 选举产生业主委员会委员后，业主委员会应当自选举之日起 7 日内召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任 1 名，副主任 1—2 名。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

（七）业主委员会应当在选举产生之日起 30 日内持下列材料到属地镇政府备案：

1. 业主委员会备案申请表；
2. 管理规约、业主大会议事规则；
3. 业主大会的会议记录和会议决定；

4. 业主委员会委员（候补委员）房产证（或购房合同）复印件及身份证复印件（须提交原件核实）；

5. 业主委员会委员（候补委员）须提交一寸彩照及个人简历表；

6. 业主大会筹备期间相关公示和大会现场的照片若干。

符合规定的，属地镇政府在5个工作日内出具《业主委员会备案回执》；不符合规定的，告知理由，提出处理意见。

（八）业主委员会备案后，持《业主委员会备案回执》向公安部门申请刻制业主大会和业主委员会印章。

业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管印章。使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

### 三、业主委员会委员资格自行终止的情形

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行终止，并由业主委员会在物业管理区域内显著位置予以公告，业主委员会不公告的，由村（居）委会进行公告：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（三）任职期间被依法追究刑事责任或限制人身自由的；

（四）向业主大会或者业主委员会提出书面辞职的；

（五）法律、法规以及管理规约、议事规则规定的其他情况。

### 四、终止业主委员会委员资格的程序

业主委员会委员有下列情况之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有 20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- （一）挪用、侵占物业专项维修资金或业主委员会办公经费的；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；
- （四）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；
- （五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业服务无关的活动；
- （六）未经业主大会同意，参与选聘物业服务企业、签订物业服务合同的，或擅自与物业服务企业签订合同提高物业服务收费的；
- （七）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为；
- （八）法律、法规以及管理规约、议事规则规定的其他情形。

终止业主委员会委员资格，应由业主委员会委员或业主向业主委员会提交书面意见。业主委员会须在村（居）委会的指导下于 5 个工作日内进行调查处理。情况属实的，业主委员会应将调查情况和拟终止业主委员会委员的提议在物业管理区域显著位置公示 15 日后召开业主大会，业主大会经专有部分占建筑面积过半数的业主且占总人数过半的业主同意，作出终止业主委员会委员资格的决定；业主委员会未按要求调查处理的，业主委员会委员或业主可向属地镇政府提出书

面申请，由所在村（居）委会在属地镇政府的指导和监督下，组织召开业主大会会议。

作出终止业主委员会委员资格决定后，由业主委员会将会议结果张贴在物业服务区域显著位置，公告 30 日。异议应当在公告期内提出，公告结束之后，不再受理异议。被终止资格的委员应当自公告之日起 3 日内将业主委员会相关资料交回业主委员会，同时业主委员会需重新到属地镇政府进行备案。

### **五、业主委员会换届程序**

（一）业主委员会任期届满前三个月，应当报请镇政府成立换届筹备组，组织召开业主大会会议进行换届选举，其程序与选举首届业主委员会相同。

（二）业主委员会集体辞职的，按业主委员会选举程序重新选举业主委员会。

### **六、业主委员会增补委员程序**

（一）业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域显著位置公告。

（二）业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足 5 人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会增补委员后，应持原备案申请表及回执向属地镇政府变更备案。

## 七、附则

（一）管理规约示范文本、业主大会议事规则示范文本以及相关表格样本由市住房和城乡建设局制定。

（二）本规定由市住房和城乡建设局负责解释。

（三）本规定自 年 月 日起实施，有效期至 年 月 日。

（来源：东莞市住房和城乡建设局）

### 三、《深圳市住房和建设局关于贯彻落实〈关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知〉的通知》

各有关单位：

为贯彻落实《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号，以下简称《通知》）有关规定，规范政策实施，现将有关事项通知如下：

#### 一、关于在途房产交易的政策适用

2020年7月15日（不含7月15日）之前购买住房的，可继续完成交易，不受《通知》第一条第一款影响，购买时间以网签录入时间为准，具体认定标准如下：

（一）已在房地产信息平台中录入房地产买卖合同信息的，一手房预售合同以预录入时间为准；一手房现售及二手房买卖合同以录入时间为准。

（二）2020年7月15日（不含7月15日）之前已发生实际交易行为，但尚未在房地产信息平台中（预）录入房地产买卖合同信息的，能提供以下证明材料之一的，视为已办理网签（预）录入：

1.已支付购房定金、部分或全部购房款（不含现金支付），并能提供银行、支付宝、微信等转账有效凭证（POS机购房签购单、购房转账单等，转账凭证须有“购房款”“购房定金”等相关表述，或能证明交易真实存在的相关材料）；

2.购房资金监管协议及支付相应费用的银行转账有效凭证。上述

定金、购房款转账人需是购房人本人或其近亲属（配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）。提供上述材料申请办理预售合同备案或不动产权登记手续的，应当在 2020 年 12 月 31 日前（含 12 月 31 日）提出申请。

## 二、关于落户时间的认定

居民家庭或成年单身人士（含离异）在我市落户的时间以 居民户口簿记载时间为准。

尚未在我市落户，但在 2020 年 7 月 15 日（不含 7 月 15 日）之前已取得人力资源或公安部门准予落户的有关证明文件的，如在政策发布之前已发生实际交易行为，且能提供第一条有关凭证的，可继续完成交易，不受《通知》第一条第一款影响。

## 三、关于商品住房限购政策

（一）深户居民家庭、成年单身人士（含离异）入户未满 3 年的，在符合其他购房条件前提下，能提供购房之日前在本市连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险证明的，按照《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（深府办〔2016〕28 号）第四条有关规定，限购 1 套商品住房。

（二）《通知》所称社会保险是指养老保险、医疗保险、工伤保险中的任意两个险种。深户居民家庭、成年单身人士（含离异）在购房之日前 3 年内出现社保断缴但不超过 3 个月（含 3 个月）的，如在购房之日前 3 年半内累计在我市缴纳社保满 36 个月且符合其他购房条件的，可以购买商品住房；非深户居民家庭、成年单身人士（含

离异)在购房之日前5年内出现社保断缴但不超过3个月(含3个月)的,如在购房之日前5年半内累计在我市缴纳社保满60个月且符合其他购房条件的,可以购买商品住房。连续缴纳和累计缴纳均不含补缴情形。

(三)在我市退休的,户籍居民如能提供退休之日前在我市连续缴纳36个月及以上个人所得税或社会保险证明,非户籍居民如能提供退休之日前在我市连续缴纳60个月及以上个人所得税或社会保险证明,且符合其他购房条件的,可以购买商品住房。相关执行标准参照本条第二项。

(四)疫情期间无法按时缴纳社保,在本地疫情解除后3个月内完成补缴的,视同连续缴纳社保,其断缴、补缴情形不计入购房社保要求审核。

(五)居民家庭夫妻双方只有一个人符合购房条件的,购买的商品住房只能登记在符合购房条件的一方或双方名下,不得单独登记在不符购房条件的一方名下。

(六)通过赠与形式转让商品住房的,受赠人应当符合《通知》规定的购房资格。如在2020年7月15日(不含7月15日)之前完成公证或申请办理不动产权转移登记手续的,可按原政策继续执行。

#### 四、关于离异人士购房

(一)夫妻离异的,任何一方自离异之日起3年内购买商品住房的,按离异当日(以《离婚证》登记时间或法院判决书生效时间为准)原家庭拥有的住房总套数计算。从离异之日起3年内,若离异前家庭

名下在本市无房，且符合其他购房条件，离异后任一方可以以成年单身人士身份在本市购买 1 套商品住房；若离异前家庭名下在本市有 1 套商品住房，且符合其他购房条件，离异后无房一方可以以成年单身人士身份在本市购买 1 套商品住房；若离异前家庭名下在本市有 2 套及以上商品住房，离异后任一方在本市均不得购买商品住房。

（二）购房之日前 3 年内有两次以上（含两次）离异记录的，追溯 3 年内所有离异记录，其拥有的住房套数按购房之日前 3 年历次离异时家庭总套数之和计算。

#### 五、关于调整普通住房标准

2020 年 7 月 15 日（不含 7 月 15 日）之前的在途交易仍按原普通住房标准认定，执行时点参照本通知第一条第一项相关规定。

#### 六、关于推行房屋抵押合同网签

（一）《通知》下发 10 个工作日内，市规划国土房产信息中心完成房屋抵押合同网签系统开发工作，市公积金管理中心负责办理商业银行及其他相关金融机构授权手续。

（二）系统上线后金融监管部门应督促商业银行等金融机构将抵押合同信息录入系统，相关数据将自动推送至市不动产登记中心办理抵押登记业务。

（三）系统上线前已发生的交易（时间节点参照第一条执行）可继续按照原有程序办理。

#### 七、关于二手住房交易信息公开

（一）市房地产和城市建设发展研究中心及时汇总梳理热 点片

区、热点楼盘二手住房合理成交价格，并定期对外发布，引导市场理性交易。热点楼盘二手住房合理成交价格原则上每半年更新一次。

（二）严控中介机构挂牌价格，对于挂牌价格明显高于所在楼盘合理成交价格的，中介机构不得受理并对外发布。政策出台之前已发布的，各区住房和建设局应督促中介机构及时下架。

（三）全市房地产中介机构应在每月7日（含7日）前，将本机构上一月居间成交的二手商品住房成交价格等相关信息报送给市住房建设局，并对报送数据的真实性和准确性负责。对于不报、漏报、瞒报的中介机构，市住房建设局将依法采取暂停网签权限等措施，并纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。

#### 八、其他

购房人在2020年7月15日（不含7月15日）之前已发生实际交易行为且能提供本通知第一条规定的有关凭证，如在支付相关款项时不符合原政策购房条件，但在申请办理预售合同备案或不动产权登记手续时符合原政策购房条件的，可按原政策继续完成交易，但应当在2020年12月31日前（含12月31日）申请办理相关手续。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2020年7月29日

（来源：深圳市住房和建设局）

#### 四、《市规划和自然资源局 市住房建设局关于停止商务公寓审批的通知》

各区政府（大鹏新区和深汕特别合作区管委会）、市直有关部门：为进一步规范房地产市场发展，经市政府同意，现就停止商务公寓项目审批通知如下：

一、在全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批。规划已经市规划主管部门和各区政府（新区管委会）审议通过或建设用地规划许可已经市规划主管部门派出机构审批通过的商务公寓项目，可按原规定继续办理后续审批手续。

二、对于已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，鼓励转为可售型人才住房。开发企业可向市住建部门申请纳入住房发展年度实施计划，并按程序向市规划主管部门派出机构和各区城市更新和土地整备部门申请修改规划。

三、优化城市主副中心和组团中心内各功能用地规划布局，减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。

四、本通知自发布之日起施行。

市规划和自然资源局 市住房建设局

2020年7月20日

（来源：市规划和自然资源局 市住房建设局）

## 【本委动态】

### 一、李兰兰律师受广东省司法厅邀请宣讲《民法典》

2020年7月10日下午，广东省司法厅公法处邀请、广东省律师协会推荐了广东卓建律师事务所高级合伙人、广东省律师协会民事法律专业委员会副主任李兰兰律师为12348广东法律服务网值班律师开展“《民法典》合同篇案例适用”的分享。李兰兰律师从民法典修订的大数据分析、民法典合同编修订的具体条文的详细对比以及合同篇的典型例题等多个角度对《民法典》合同篇进行了全面的解读，并详细分析了买卖合同、电子合同、情势变更、债权转让、违约解除合同、忠实协议、任意撤销权、穷困抗辩权、共同保证、保证期间以及承租人优先购买权等常见合同法律风险。

在本次分享和培训的过程中，李兰兰律师充分利用自身的专业知识和专业技能，与12348广东法律服务网值班律师分享了自身关于《民法典》合同篇的深入分析和独到见解，整体分享会的气氛异常热烈，参与本次分享的人员都感到受益良多。

### 二、李兰兰律师应广州银行深圳分行邀请开展“《民法典》法律解读与实践运用”培训

2020年7月21日，广州银行深圳分行特别邀请广东卓建律师事务所高级合伙人、最高人民检察院民事诉讼监督案件咨询专家李兰兰

律师为广州银行深圳分行领导、分行各部门总助级以上人员、各经营单位负责人、法律合规部及风险管理部等工作人员开展“《民法典》法律解读与实践运用”的专题培训。

李兰兰律师通过一天的讲解，从《民法典》的体系构造开始让大家对《民法典》有一个全局的认识，然后通过对物权编、合同编、人格权编、婚姻家庭编、继承篇、侵权编七个篇章中实质性修订和增加的条款，以案例引导的方式进行重点解读，方便大家理解和在实践中正确适用。

本次培训分为上午和下午两场，现场及“好视通”网络视频同步直播，在培训的过程中，李兰兰律师充分利用自身的专业知识和专业技能，与广州银行深圳分行分享了自身关于《民法典》深入分析和独到见解，以及在19年从业工作中的办案心得体会，现场及网络直播中气氛异常热烈，课后更有多名工作人员向李兰兰律师踊跃提问，李兰兰律师均进行了耐心细致的讲解，参与学习的人员表示收获良多，本次培训在一片热烈的掌声中圆满结束。

### 三、马海燕律师组织开展城市更新系列主题学习会议

2020年7月17日、24日、31日，马海燕律师组织团队成员分别进行了三次主题学习会议，并向律所内部同事开放名额，邀请所内同事学习、讨论。三次学习会议学习内容分别为深圳经济特区城市更新条例草案、深圳市南山区城市更新暂行办法以及新出炉的“7.15新政”及实施细则，通过学习我市城市更新的有关法律法规和政策，从

而更好的把握城市更新的政策动向。

马海燕律师凭借多年从事城市更新工作的经验以及充分的准备，对法规政策逐一进行梳理，在讲述过程中点出新的政策法规的变动之处，分析出台背景，并提出作为律师为客户提供专业服务的工作要点。学习会议上各与会成员积极探讨，将自己所遇到的相关实务问题提出与大家共同分析讨论，学习氛围轻松愉快，大家均表示收获满满。

## 【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