

2021 年 8 月刊/总第 39 期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

目录

【新规速递】	4
一、建设工程抗震管理条例	4
二、交通运输部关于修改《公路建设监督管理办法》的决定 （中华人民共和国交通运输部令 2021 年第 11 号）	16
三、广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知（粤建房函〔2021〕551 号）	28
四、深圳市住房和建设局、深圳市财政局关于印发《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》的通知（深建规〔2020〕15 号）	32
五、深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局关于加强住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知	42
六、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建筑废弃物固定消纳场建设运营管理办法》的通知（深建规〔2021〕10 号）	44
七、深圳市住房和建设局关于印发《〈深圳经济特区物业管理条例〉行政处罚自由裁量权基准》的通知（深建物管〔2021〕38 号）	55
【行业动态】	96
一、住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知	96
二、住房和城乡建设部就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》	101
三、住房和城乡建设部办公厅关于全面加强房屋市政工程施工工地新冠肺炎疫情防控工作的通知	106
四、广东省土地管理条例（草案送审稿）及起草说明	109
五、市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》意见的通告	135

六、广东省住房和城乡建设厅等部门转发住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管意见的通知.....	145
七、深圳市规划和自然资源局发布关于深圳重新发布第二批 次居住用地集中挂牌出让公告的文章.....	148
【本委动态】	150
一、卓建所房建委召开关于《深圳市城市更新未签约部分房 屋征收规定（征求意见稿）》的专题研讨会.....	150
二、夏世友律师作“建设工程（分包阶段/施工阶段）法律 风险防范实务”专题讲座.....	150
三、许恽滨律师接受深圳商报采访谈物业管理之业主大会会 议.....	150
四、深圳市福田区建筑装饰设计协会到访卓建所.....	151
【本委简介】	152

【新规速递】

一、建设工程抗震管理条例

（中华人民共和国国务院令 第 744 号）

《建设工程抗震管理条例》已经 2021 年 5 月 12 日国务院第 135 次常务会议通过，现予公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行。

总理 李克强

2021 年 7 月 19 日

建设工程抗震管理条例

第一章 总 则

第一条 为了提高建设工程抗震防灾能力，降低地震灾害风险，保障人民生命财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国防震减灾法》等法律，制定本条例。

第二条 在中华人民共和国境内从事建设工程抗震的勘察、设计、施工、鉴定、加固、维护等活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 建设工程抗震应当坚持以人为本、全面设防、突出重点的原则。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门对全国的建设工程抗震实施统一监督管理。国务院交通运输、水利、工业和信息化、能源等有关部门按照职责分工，负责对全国有关专业建设工程抗震的监督管理。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门对本行政区域内的建设工程抗震实施监督管理。县级以上地方人民政府交通运输、水利、工业和信息化、能源等有关部门在各自职责范围内，负责对本行政区域内有关专业建设工程抗震的监督管理。

县级以上人民政府其他有关部门应当依照本条例和其他有关法律、法规的规定，在各自职责范围内负责建设工程抗震相关工作。

第五条 从事建设工程抗震相关活动的单位和人员，应当依法对建设工程抗震负责。

第六条 国家鼓励和支持建设工程抗震技术的研究、开发和应用。

各级人民政府应当组织开展建设工程抗震知识宣传普及，提高社会公众抗震防灾意识。

第七条 国家建立建设工程抗震调查制度。

县级以上人民政府应当组织有关部门对建设工程抗震性能、抗震技术应用、产业发展等进行调查，全面掌握建设工程抗震基本情况，促进建设工程抗震管理水平提高和科学决策。

第八条 建设工程应当避开抗震防灾专项规划确定的危险地段。确实无法避开的，应当采取符合建设工程使用功能要求和适应地震效应的抗震设防措施。

第二章 勘察、设计和施工

第九条 新建、扩建、改建建设工程，应当符合抗震设防强制性标准。

国务院有关部门和国务院标准化行政主管部门依据职责依法制定和发布抗震设防强制性标准。

第十条 建设单位应当对建设工程勘察、设计和施工全过程负责，在勘察、设计和施工合同中明确拟采用的抗震设防强制性标准，按照合同要求对勘察设计成果文件进行核验，组织工程验收，确保建设工程符合抗震设防强制性标准。

建设单位不得明示或者暗示勘察、设计、施工等单位和从业人员违违反抗震设防强制性标准，降低工程抗震性能。

第十一条 建设工程勘察文件中应当说明抗震场地类别，对场地地震效应进行分析，并提出工程选址、不良地质处置等建议。

建设工程设计文件中应当说明抗震设防烈度、抗震设防类别以

及拟采用的抗震设防措施。采用隔震减震技术的建设工程，设计文件中应当对隔震减震装置技术性能、检验检测、施工安装和使用维护等提出明确要求。

第十二条 对位于高烈度设防地区、地震重点监视防御区的下列建设工程，设计单位应当在初步设计阶段按照国家有关规定编制建设工程抗震设防专篇，并作为设计文件组成部分：

- （一）重大建设工程；
- （二）地震时可能发生严重次生灾害的建设工程；
- （三）地震时使用功能不能中断或者需要尽快恢复的建设工程。

第十三条 对超限高层建筑工程，设计单位应当在设计文件中予以说明，建设单位应当在初步设计阶段将设计文件等材料报送省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门进行抗震设防审批。住房和城乡建设主管部门应当组织专家审查，对采取的抗震设防措施合理可行的，予以批准。超限高层建筑工程抗震设防审批意见应当作为施工图设计和审查的依据。

前款所称超限高层建筑工程，是指超出国家现行标准所规定的适用高度和适用结构类型的高层建筑工程以及体型特别不规则的高层建筑工程。

第十四条 工程总承包单位、施工单位及工程监理单位应当建立建设工程质量责任制度，加强对建设工程抗震设防措施施工质量的管理。

国家鼓励工程总承包单位、施工单位采用信息化手段采集、留存隐蔽工程施工质量信息。

施工单位应当按照抗震设防强制性标准进行施工。

第十五条 建设单位应当将建筑的设计使用年限、结构体系、抗震设防烈度、抗震设防类别等具体情况和使用维护要求记入使用说明书，并将使用说明书交付使用人或者买受人。

第十六条 建筑工程根据使用功能以及在抗震救灾中的作用等因素，分为特殊设防类、重点设防类、标准设防类和适度设防类。学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等建筑，应当按照不低于重点设防类的要求采取抗震设防措施。

位于高烈度设防地区、地震重点监视防御区的新建学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等建筑应当按照国家有关规定采用隔震减震等技术，保证发生本区域设防地震时能够满足正常使用要求。

国家鼓励在除前款规定以外的建设工程中采用隔震减震等技术，提高抗震性能。

第十七条 国务院有关部门和国务院标准化行政主管部门应当依据各自职责推动隔震减震装置相关技术标准的制定，明确通用技术要求。鼓励隔震减震装置生产企业制定严于国家标准、行业标准的企业标准。

隔震减震装置生产经营企业应当建立唯一编码制度和产品检验合格印鉴制度，采集、存储隔震减震装置生产、经营、检测等信息，确保隔震减震装置质量信息可追溯。隔震减震装置质量应当符合有关产品质量法律、法规和国家相关技术标准的规定。

建设单位应当组织勘察、设计、施工、工程监理单位建立隔震减震工程质量可追溯制度，利用信息化手段对隔震减震装置采购、勘察、设计、进场检测、安装施工、竣工验收等全过程的信息资料进行采集和存储，并纳入建设项目档案。

第十八条 隔震减震装置用于建设工程前，施工单位应当在建设单位或者工程监理单位监督下进行取样，送建设单位委托的具有相应建设工程质量检测资质的机构进行检测。禁止使用不合格的隔震减震装置。

实行施工总承包的，隔震减震装置属于建设工程主体结构的施工，应当由总承包单位自行完成。

工程质量检测机构应当建立建设工程过程数据和结果数据、检测影像资料及检测报告记录与留存制度，对检测数据和检测报告的真实性、准确性负责，不得出具虚假的检测数据和检测报告。

第三章 鉴定、加固和维护

第十九条 国家实行建设工程抗震性能鉴定制度。

按照《中华人民共和国防震减灾法》第三十九条规定应当进行抗震性能鉴定的建设工程，由所有权人委托具有相应技术条件和技术能力的机构进行鉴定。

国家鼓励对除前款规定以外的未采取抗震设防措施或者未达到抗震设防强制性标准的已经建成的建设工程进行抗震性能鉴定。

第二十条 抗震性能鉴定结果应当对建设工程是否存在严重抗震安全隐患以及是否需要进行抗震加固作出判定。

抗震性能鉴定结果应当真实、客观、准确。

第二十一条 建设工程所有权人应当对存在严重抗震安全隐患的建设工程进行安全监测，并在加固前采取停止或者限制使用等措施。

对抗震性能鉴定结果判定需要进行抗震加固且具备加固价值的已经建成的建设工程，所有权人应当进行抗震加固。

位于高烈度设防地区、地震重点监视防御区的学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等已经建成的建筑进行抗震加固时，应当经充分论证后采用隔震减震等技术，保证其抗震性能符合抗震设防强制性标准。

第二十二条 抗震加固应当依照《建设工程质量管理条例》等规定执行，并符合抗震设防强制性标准。

竣工验收合格后，应当通过信息化手段或者在建设工程显著部

位设置永久性标牌等方式，公示抗震加固时间、后续使用年限等信息。

第二十三条 建设工程所有权人应当按照规定对建设工程抗震构件、隔震沟、隔震缝、隔震减震装置及隔震标识进行检查、修缮和维护，及时排除安全隐患。

任何单位和个人不得擅自变动、损坏或者拆除建设工程抗震构件、隔震沟、隔震缝、隔震减震装置及隔震标识。

任何单位和个人发现擅自变动、损坏或者拆除建设工程抗震构件、隔震沟、隔震缝、隔震减震装置及隔震标识的行为，有权予以制止，并向住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门报告。

第四章 农村建设工程抗震设防

第二十四条 各级人民政府和有关部门应当加强对农村建设工程抗震设防的管理，提高农村建设工程抗震性能。

第二十五条 县级以上人民政府对经抗震性能鉴定未达到抗震设防强制性标准的农村村民住宅和乡村公共设施建设工程抗震加固给予必要的政策支持。

实施农村危房改造、移民搬迁、灾后恢复重建等，应当保证建设工程达到抗震设防强制性标准。

第二十六条 县级以上地方人民政府应当编制、发放适合农村的实用抗震技术图集。

农村村民住宅建设可以选用抗震技术图集，也可以委托设计单位进行设计，并根据图集或者设计的要求进行施工。

第二十七条 县级以上地方人民政府应当加强对农村村民住宅和乡村公共设施建设工程抗震的指导和服务，加强技术培训，组织建设抗震示范住房，推广应用抗震性能好的结构形式及建造方法。

第五章 保障措施

第二十八条 县级以上人民政府应当加强对建设工程抗震管理工作的组织领导，建立建设工程抗震管理工作机制，将相关工作纳入本级国民经济和社会发展规划。

县级以上人民政府应当将建设工程抗震工作所需经费列入本级预算。

县级以上地方人民政府应当组织有关部门，结合本地区实际开展地震风险分析，并按照风险程度实行分类管理。

第二十九条 县级以上地方人民政府对未采取抗震设防措施或者未达到抗震设防强制性标准的老旧房屋抗震加固给予必要的政策支持。

国家鼓励建设工程所有权人结合电梯加装、节能改造等开展抗震加固，提升老旧房屋抗震性能。

第三十条 国家鼓励金融机构开发、提供金融产品和服务，促进建设工程抗震防灾能力提高，支持建设工程抗震相关产业发展和新技术应用。

县级以上地方人民政府鼓励和引导社会力量参与抗震性能鉴定、抗震加固。

第三十一条 国家鼓励科研教育机构设立建设工程抗震技术实验室和人才实训基地。

县级以上人民政府应当依法对建设工程抗震新技术产业化项目用地、融资等给予政策支持。

第三十二条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门应当制定建设工程抗震新技术推广目录，加强对建设工程抗震管理和技术人员的培训。

第三十三条 地震灾害发生后，县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门应当开展建设工程安全应急评估和建设工程震害调查，收集、保存相关资料。

第六章 监督管理

第三十四条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门和其他有关监督管理部门应当按照职责分工，加强对建设工程抗震设防强制性标准执行情况的监督检查。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门建立完善建设工程抗震设防数据信息库，并与应急管理、地震等部门实时共享数据。

第三十五条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门履行建设工程抗震监督管理职责时，有权采取以下措施：

对建设工程或者施工现场进行监督检查；

（二）向有关单位和人员调查了解相关情况；

（三）查阅、复制被检查单位有关建设工程抗震的文件和资料；

（四）对抗震结构材料、构件和隔震减震装置实施抽样检测；

（五）查封涉嫌违违反抗震设防强制性标准的施工现场；

（六）发现可能影响抗震质量的问题时，责令相关单位进行必要的检测、鉴定。

第三十六条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门开展监督检查时，可以委托专业机构进行抽样检测、抗震性能鉴定等技术支持工作。

第三十七条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门应当建立建设工程抗震责任企业及从业人员信用记录制度，将相关信用记录纳入全国信用信息共享平台。

第三十八条 任何单位和个人对违反本条例规定的违法行为，有权进行举报。

接到举报的住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门应当进行调查，依法处理，并为举报人保密。

第七章 法律责任

第三十九条 违反本条例规定，住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门工作人员在监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分。

第四十条 违反本条例规定，建设单位明示或者暗示勘察、设计、施工等单位和从业人员违抗震设防强制性标准，降低工程抗震性能的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款；情节严重的，处 50 万元以上 500 万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本条例规定，建设单位未经超限高层建筑工程抗震设防审批进行施工的，责令停止施工，限期改正，处 20 万元以上 100 万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本条例规定，建设单位未组织勘察、设计、施工、工程监理等单位建立隔震减震工程质量可追溯制度的，或者未对隔震减震装置采购、勘察、设计、进场检测、安装施工、竣工验收等全过程的信息资料进行采集和存储，并纳入建设项目档案的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十一条 违反本条例规定，设计单位有下列行为之一的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未按照超限高层建筑工程抗震设防审批意见进行施工图设计；

（二）未在初步设计阶段将建设工程抗震设防专篇作为设计文件组成部分；

（三）未按照抗震设防强制性标准进行设计。

第四十二条 违反本条例规定，施工单位在施工中未按照抗震

设防强制性标准进行施工的，责令改正，处工程合同价款 2%以上 4%以下的罚款；造成建设工程不符合抗震设防强制性标准的，负责返工、加固，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十三条 违反本条例规定，施工单位未对隔震减震装置取样送检或者使用不合格隔震减震装置的，责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处 20 万元以上 50 万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十四条 违反本条例规定，工程质量检测机构未建立建设工程过程数据和结果数据、检测影像资料及检测报告记录与留存制度的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本条例规定，工程质量检测机构出具虚假的检测数据或者检测报告的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，吊销资质证书和负有直接责任的注册执业人员的执业资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员终身禁止从事工程质量检测业务；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十五条 违反本条例规定，抗震性能鉴定机构未按照抗震设防强制性标准进行抗震性能鉴定的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处 30 万元以上 50 万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本条例规定，抗震性能鉴定机构出具虚假鉴定结果的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处 30 万元以上 50 万元以下的罚款，吊销负有直接责任的注册执业人员的执业资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员终身禁止从事抗震性能鉴定业务；造成损失的，依法承

承担赔偿责任。

第四十六条 违反本条例规定，擅自变动、损坏或者拆除建设工程抗震构件、隔震沟、隔震缝、隔震减震装置及隔震标识的，责令停止违法行为，恢复原状或者采取其他补救措施，对个人处5万元以上10万元以下的罚款，对单位处10万元以上30万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十七条 依照本条例规定，给予单位罚款处罚的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额5%以上10%以下的罚款。

本条例规定的降低资质等级或者吊销资质证书的行政处罚，由颁发资质证书的机关决定；其他行政处罚，由住房和城乡建设主管部门或者其他有关监督管理部门依照法定职权决定。

第四十八条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十九条 本条例下列用语的含义：

（一）建设工程：主要包括土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程等。

（二）抗震设防强制性标准：是指包括抗震设防类别、抗震性能要求和抗震设防措施等内容的工程建设强制性标准。

（三）地震时使用功能不能中断或者需要尽快恢复的建设工程：是指发生地震后提供应急医疗、供水、供电、交通、通信等保障或者应急指挥、避难疏散功能的建设工程。

（四）高烈度设防地区：是指抗震设防烈度为8度及以上的地区。

（五）地震重点监视防御区：是指未来5至10年内存在发生破坏性地震危险或者受破坏性地震影响，可能造成严重的地震灾害损

失的地区和城市。

第五十条 抢险救灾及其他临时性建设工程不适用本条例。

军事建设工程的抗震管理，中央军事委员会另有规定的，适用有关规定。

第五十一条 本条例自 2021 年 9 月 1 日起施行。

二、交通运输部关于修改《公路建设监督管理办法》的决定（中华人民共和国交通运输部令 2021 年第 11 号）

《交通运输部关于修改〈公路建设监督管理办法〉的决定》已于 2021 年 6 月 23 日经第 15 次部务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

部长 李小鹏

2021 年 8 月 11 日

交通运输部关于修改《公路建设监督管理办法》的决定

交通运输部决定对《公路建设监督管理办法》（交通部令 2006 年第 6 号）作如下修改：

一、删去第四十一条中的“指定分包和指定采购”。

二、将第四十五条中的“对勘察、设计、施工和监理等单位视情节轻重给予警告、取消其 2 年至 5 年内参加依法必须进行招标项目的投标资格的处罚”修改为“对勘察、设计、施工和监理等单位给予警告”。

本决定自公布之日起施行。

《公路建设监督管理办法》根据本决定作相应修正，重新发布。

公路建设监督管理办法

（2006 年 6 月 8 日交通部发布，根据 2021 年 8 月 11 日交通运输部《关于修改〈公路建设监督管理办法〉的决定》修正）

第一章 总 则

第一条 为促进公路事业持续、快速、健康发展，加强公路建设监督管理，维护公路建设市场秩序，根据《中华人民共和国公路法》、《建设工程质量管理条例》和国家有关法律、法规，制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事公路建设的单位和人员必须遵守本办法。

本办法所称公路建设是指公路、桥梁、隧道、交通工程及沿线设施和公路渡口的项目建议书、可行性研究、勘察、设计、施工、竣（交）工验收和后评价全过程的活动。

第三条 公路建设监督管理实行统一领导，分级管理。

交通部主管全国公路建设监督管理；县级以上地方人民政府交通主管部门主管本行政区域内公路建设监督管理。

第四条 县级以上人民政府交通主管部门必须依照法律、法规及本办法的规定对公路建设实施监督管理。

有关单位和个人应当接受县级以上人民政府交通主管部门依法进行的公路建设监督检查，并给予支持与配合，不得拒绝或阻碍。

第二章 监督部门的职责与权限

第五条 公路建设监督管理的职责包括：

- （一）监督国家有关公路建设工作方针、政策和法律、法规、规章、强制性技术标准的执行；
- （二）监督公路建设项目建设程序的履行；
- （三）监督公路建设市场秩序；
- （四）监督公路工程质量和工程安全；
- （五）监督公路建设资金的使用；
- （六）指导、检查下级人民政府交通主管部门的监督管理工作；
- （七）依法查处公路建设违法行为。

第六条 交通部对全国公路建设项目进行监督管理，依据职责负责国家高速公路网建设项目和交通部确定的其他重点公路建设项目前期工作、施工许可、招标投标、工程质量、工程进度、资金、安全管理的监督和竣工验收工作。

除应当由交通部实施的监督管理职责外，省级人民政府交通主管部门依据职责负责本行政区域内公路建设项目的监督管理，具体负责本行政区域内的国家高速公路网建设项目、交通部和省级人民

政府确定的其他重点公路建设项目的监督管理。

设区的市和县级人民政府交通主管部门按照有关规定负责本行政区域内公路建设项目的监督管理。

第七条 县级以上人民政府交通主管部门在履行公路建设监督管理职责时，有权要求：

- （一）被检查单位提供有关公路建设的文件和资料；
- （二）进入被检查单位的工作现场进行检查；
- （三）对发现的工程质量和安全问题以及其他违法行为依法处理。

第三章 建设程序的监督管理

第八条 公路建设应当按照国家规定的建设程序和有关规定进行。

政府投资公路建设项目实行审批制，企业投资公路建设项目实行核准制。县级以上人民政府交通主管部门应当按职责权限审批或核准公路建设项目，不得越权审批、核准项目或擅自简化建设程序。

第九条 政府投资公路建设项目的实施，应当按照下列程序进行：

- （一）根据规划，编制项目建议书；
- （二）根据批准的项目建议书，进行工程可行性研究，编制可行性研究报告；
- （三）根据批准的可行性研究报告，编制初步设计文件；
- （四）根据批准的初步设计文件，编制施工图设计文件；
- （五）根据批准的施工图设计文件，组织项目招标；
- （六）根据国家有关规定，进行征地拆迁等施工前准备工作，并向交通主管部门申报施工许可；

根据批准的项目施工许可，组织项目实施；

项目完工后，编制竣工图表、工程决算和竣工财务决算，办理

项目交、竣工验收和财产移交手续；

（九）竣工验收合格后，组织项目后评价。

国务院对政府投资公路建设项目建设程序另有简化规定的，依照其规定执行。

第十条 企业投资公路建设项目的实施，应当按照下列程序进行：

（一）根据规划，编制工程可行性研究报告；

（二）组织投资人招标工作，依法确定投资人；

（三）投资人编制项目申请报告，按规定报项目审批部门核准；

（四）根据核准的项目申请报告，编制初步设计文件，其中涉及公共利益、公众安全、工程建设强制性标准的内容应当按项目隶属关系报交通主管部门审查；

（五）根据初步设计文件编制施工图设计文件；

（六）根据批准的施工图设计文件组织项目招标；

（七）根据国家有关规定，进行征地拆迁等施工前准备工作，并向交通主管部门申报施工许可；

（八）根据批准的项目施工许可，组织项目实施；

（九）项目完工后，编制竣工图表、工程决算和竣工财务决算，办理项目交、竣工验收；

（十）竣工验收合格后，组织项目后评价。

第十一条 县级以上人民政府交通主管部门根据国家有关规定，按照职责权限负责组织公路建设项目的建议书、工程可行性研究报告、编制设计文件、经营性项目的投资人招标、竣工验收和项目后评价工作。

公路建设项目的建议书、工程可行性研究报告、设计文件、招标文件、项目申请报告等应按照国家颁发的编制办法或有关规定编制，并符合国家规定的工作质量和深度要求。

第十二条 公路建设项目法人应当依法选择勘察、设计、施工、咨询、监理单位，采购与工程建设有关的重要设备、材料，办理施工许可，组织项目实施，组织项目交工验收，准备项目竣工验收和后评价。

第十三条 公路建设项目应当按照国家有关规定实行项目法人责任制度、招标投标制度、工程监理制度和合同管理制度。

第十四条 公路建设项目必须符合公路工程技术标准。施工单位必须按批准的设计文件施工，任何单位和人员不得擅自修改工程设计。

已批准的公路工程设计，原则上不得变更。确需设计变更的，应当按照交通部制定的《公路工程设计变更管理办法》的规定履行审批手续。

第十五条 公路建设项目验收分为交工验收和竣工验收两个阶段。项目法人负责组织对各合同段进行交工验收，并完成项目交工验收报告报交通主管部门备案。交通主管部门在 15 天内没有对备案项目的交工验收报告提出异议，项目法人可开放交通进入试运营期。试运营期不得超过 3 年。

通车试运营 2 年后，交通主管部门应组织竣工验收，经竣工验收合格的项目可转为正式运营。对未进行交工验收、交工验收不合格或没有备案的工程开放交通进行试运营的，由交通主管部门责令停止试运营。

公路建设项目验收工作应当符合交通部制定的《公路工程竣（交）工验收办法》的规定。

第四章 建设市场的监督管理

第十六条 县级以上人民政府交通主管部门依据职责，负责对公路建设市场的监督管理，查处建设市场中的违法行为。对经营性公路建设项目投资人、公路建设从业单位和主要从业人员的信用情

况应进行记录并及时向社会公布。

第十七条 公路建设市场依法实行准入管理。公路建设项目法人或其委托的项目建设管理单位的项目建设管理机构、主要负责人的技术和管理能力应当满足拟建项目的管理需要，符合交通部有关规定的要求。公路工程勘察、设计、施工、监理、试验检测等从业单位应当依法取得有关部门许可的相应资质后，方可进入公路建设市场。

公路建设市场必须开放，任何单位和个人不得对公路建设市场实行地方保护，不得限制符合市场准入条件的从业单位和从业人员依法进入公路建设市场。

第十八条 公路建设从业单位从事公路建设活动，必须遵守国家有关法律、法规、规章和公路工程技术标准，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

第十九条 公路建设项目法人应当承担公路建设相关责任和义务，对建设项目质量、投资和工期负责。

公路建设项目法人必须依法开展招标活动，不得接受投标人低于成本价的投标，不得随意压缩建设工期，禁止指定分包和指定采购。

第二十条 公路建设从业单位应当依法取得公路工程资质证书并按照资质管理有关规定，在其核定的业务范围内承揽工程，禁止无证或越级承揽工程。

公路建设从业单位必须按合同规定履行其义务，禁止转包或违法分包。

第五章 质量与安全的监督管理

第二十一条 县级以上人民政府交通主管部门应当加强对公路建设从业单位的质量与安全生产管理机构建立、规章制度落实情况的监督检查。

第二十二条 公路建设实行工程质量监督管理制度。公路工程质量监督机构应当根据交通主管部门的委托依法实施工程质量监督，并对监督工作质量负责。

第二十三条 公路建设项目实施过程中，监理单位应当依照法律、法规、规章以及有关技术标准、设计文件、合同文件和监理规范的要求，采用旁站、巡视和平行检验形式对工程实施监理，对不符合工程质量与安全要求的工程应当责令施工单位返工。

未经监理工程师签认，施工单位不得将建筑材料、构件和设备在工程上使用或安装，不得进行下一道工序施工。

第二十四条 公路工程质量监督机构应当具备与质量监督工作相适应的试验检测条件，根据国家有关工程质量的法律、法规、规章和交通部制定的技术标准、规范、规程以及质量检验评定标准等，对工程质量进行监督、检查和鉴定。任何单位和个人不得干预或阻挠质量监督机构的质量鉴定工作。

第二十五条 公路建设从业单位应当对工程质量和安全负责。工程实施中应当加强对职工的教育与培训，按照国家有关规定建立健全质量和安全保证体系，落实质量和安全生产责任制，保证工程质量和工程安全。

第二十六条 公路建设项目发生工程质量事故，项目法人应在24小时内按项目管理隶属关系向交通主管部门报告，工程质量事故同时报公路工程质量监督机构。

省级人民政府交通主管部门或受委托的公路工程质量监督机构负责调查处理一般工程质量事故；交通部会同省级人民政府交通主管部门负责调查处理重大工程质量事故；特别重大工程质量事故和安全事故的调查处理按照国家有关规定办理。

第六章 建设资金的监督管理

第二十七条 对于使用财政性资金安排的公路建设项目，县级

以上人民政府交通主管部门必须对公路建设资金的筹集、使用和管理实行全过程监督检查，确保建设资金的安全。

公路建设项目法人必须按照国家有关法律、法规、规章的规定，合理安排和使用公路建设资金。

第二十八条 对于企业投资公路建设项目，县级以上人民政府交通主管部门要依法对资金到位情况、使用情况进行监督检查。

第二十九条 公路建设资金监督管理的主要内容：

（一）是否严格执行建设资金专款专用、专户存储、不准侵占、挪用等有关管理规定；

（二）是否严格执行概预算管理规定的规定，有无将建设资金用于计划外工程；

（三）资金来源是否符合国家有关规定，配套资金是否落实、及时到位；

（四）是否按合同规定拨付工程进度款，有无高估冒算，虚报冒领情况，工程预备费使用是否符合有关规定；

（五）是否在控制额度内按规定使用建设管理费，按规定的比例预留工程质量保证金，有无非法扩大建设成本的问题；

（六）是否按规定编制项目竣工财务决算，办理财产移交手续，形成的资产是否及时登记入帐管理；

（七）财会机构是否建立健全，并配备相适应的财会人员。各项原始记录、统计台帐、凭证帐册、会计核算、财务报告、内部控制制度等基础性工作是否健全、规范。

第三十条 县级以上人民政府交通主管部门对公路建设资金监督管理的主要职责：

（一）制定公路建设资金管理制度；

（二）按规定审核、汇总、编报、批复年度公路建设支出预算、财务决算和竣工财务决算；

- （三）合理安排资金，及时调度、拨付和使用公路建设资金；
- （四）监督管理建设项目工程概预算、年度投资计划安排与调整、财务决算；
- （五）监督检查公路建设项目资金筹集、使用和管理，及时纠正违法问题，对重大问题提出意见报上级交通主管部门；
- （六）收集、汇总、报送公路建设资金管理信息，审查、编报公路建设项目投资效益分析报告；
- （七）督促项目法人及时编报工程财务决算，做好竣工验收准备工作；
- （八）督促项目法人及时按规定办理财产移交手续，规范资产管理。

第七章 社会监督

第三十一条 县级以上人民政府交通主管部门应定期向社会公开发布公路建设市场管理、工程进展、工程质量情况、工程质量和安全事故处理等信息，接受社会监督。

第三十二条 公路建设施工现场实行标示牌管理。标示牌应当标明该项工程的作业内容，项目法人、勘察、设计、施工、监理单位名称和主要负责人姓名，接受社会监督。

第三十三条 公路建设实行工程质量举报制度，任何单位和个人对公路建设中违反国家法律、法规的行为，工程质量事故和质量缺陷都有权向县级以上人民政府交通主管部门或质量监督机构检举和投诉。

第三十四条 县级以上人民政府交通主管部门可聘请社会监督员对公路建设活动和工程质量进行监督。

第三十五条 对举报内容属实的单位和个人，县级以上人民政府交通主管部门可予以表彰或奖励。

第八章 罚 则

第三十六条 违反本办法第四条规定，拒绝或阻碍依法进行公路建设监督检查工作的，责令改正，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 违反本办法第八条规定，越权审批、核准或擅自简化基本建设程序的，责令限期补办手续，可给予警告处罚；造成严重后果的，对全部或部分使用财政性资金的项目，可暂停项目执行或暂缓资金拨付，对直接责任人依法给予行政处分。

第三十八条 违反本办法第十二条规定，项目法人将工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工和监理单位的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；未按规定办理施工许可擅自施工的，责令停止施工、限期改正，视情节可处工程合同价款 1% 以上 2% 以下罚款。

第三十九条 违反本办法第十四条规定，未经批准擅自修改工程设计，责令限期改正，可给予警告处罚；情节严重的，对全部或部分使用财政性资金的项目，可暂停项目执行或暂缓资金拨付。

第四十条 违反本办法第十五条规定，未组织项目交工验收或验收不合格擅自交付使用的，责令改正并停止使用，处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；对收费公路项目应当停止收费。

第四十一条 违反本办法第十九条规定，项目法人随意压缩工期，侵犯他人合法权益的，责令限期改正，可处 20 万元以上 50 万元以下的罚款；造成严重后果的，对全部或部分使用财政性资金的项目，可暂停项目执行或暂缓资金拨付。

第四十二条 违反本办法第二十条规定，承包单位弄虚作假、无证或越级承揽工程任务的，责令停止违法行为，对勘察、设计单位或工程监理单位处合同约定的勘察费、设计费或监理酬金 1 倍以上 2 倍以下的罚款；对施工单位处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销

资质证书；有违法所得的，予以没收。承包单位转包或违法分包工程的，责令改正，没收违法所得，对勘察、设计、监理单位处合同约定的勘察费、设计费、监理酬金的 25 % 以上 50 % 以下的罚款；对施工单位处工程合同价款 0.5 % 以上 1 % 以下的罚款。

第四十三条 违反本办法第二十二条规定，公路工程质量监督机构不履行公路工程质量监督职责、不承担质量监督责任的，由交通主管部门视情节轻重，责令整改或者给予警告。公路工程质量监督机构工作人员在公路工程质量监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由交通主管部门或者公路工程质量监督机构依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 违反本办法第二十三条规定，监理单位将不合格的工程、建筑材料、构件和设备按合格予以签认的，责令改正，可给予警告处罚，情节严重的，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；施工单位在工程上使用或安装未经监理签认的建筑材料、构件和设备的，责令改正，可给予警告处罚，情节严重的，处工程合同价款 2 % 以上 4 % 以下的罚款。

第四十五条 违反本办法第二十五条规定，公路建设从业单位忽视工程质量和安全管理,造成质量或安全事故的,对项目法人给予警告、限期整改，情节严重的，暂停资金拨付；对勘察、设计、施工和监理等单位给予警告；对情节严重的监理单位，还可给予责令停业整顿、降低资质等级和吊销资质证书的处罚。

第四十六条 违反本办法第二十六条规定，项目法人对工程质量事故隐瞒不报、谎报或拖延报告期限的，给予警告处罚，对直接责任人依法给予行政处分。

第四十七条 违反本办法第二十九条规定，项目法人侵占、挪用公路建设资金，非法扩大建设成本，责令限期整改，可给予警告处罚;情节严重的，对全部或部分使用财政性资金的项目，可暂停项

目执行或暂缓资金拨付，对直接责任人依法给予行政处分。

第四十八条 公路建设从业单位有关人员，具有行贿、受贿、受贿行为，损害国家、单位合法权益，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 政府交通主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第五十条 本办法由交通部负责解释。

第五十一条 本办法自 2006 年 8 月 1 日起施行。交通部 2000 年 8 月 28 日公布的《公路建设监督管理办法》（交通部令 2000 年第 8 号）同时废止。

三、广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知（粤建房函〔2021〕551号）

各地级以上市住房和城乡建设局：

为进一步规范商品房销售行为，维护商品房买卖双方的合法权益，保障购房人的知情权、选择权和监督权，减少商品房买卖双方因信息不对称引发的各类矛盾纠纷，根据《广东省商品房预售管理条例》等有关规定，现就进一步规范我省商品房销售现场信息公示工作通知如下：

一、明确信息公示内容

房地产开发企业或委托房地产经纪机构销售新建商品房的，应在商品房销售现场显著位置集中公示和警示以下信息，同时在市、县（区）住房城乡建设部门指定的网站公示以下内容：

（一）企业和销售人员信息。

1.房地产开发企业《营业执照》、《房地产开发资质证书》，及企业联系电话和法定代表人。

2.房地产开发企业委托房地产房地产经纪机构代理销售的，应当公示房地产经纪机构《营业执照》、备案证明文件、经纪服务授权委托书（包括委托代理的范围、期限和权限，以及被委托人的权利、义务等信息）、房地产经纪机构地址和联系电话。

3.销售人员信息：包括姓名、相片、上岗证明、工号等。未经房地产开发企业委托的房地产经纪机构及从业人员，不得列入其中。

（二）商品房项目信息。

1.在售商品房《国有土地使用权证》或《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》或商品房现售备案文件。

2.商品房项目规划总平面图、楼幢建筑平面图、建筑密度、绿地率、建筑间距、建筑层数、户型详图，房产测绘成果报告、公共

配套说明、地下停车位平面图、人防区域平面图，停车位配比等，位于人防防护区范围内的停车位(车库)应注明“人防车位(车库)”。项目无人防工程的，需作出说明并附主管部门审批意见。

3.可能影响居民生活的公共配套设施因素所在位置。包括垃圾分类收集房、建筑垃圾临时堆放点等垃圾处理设施，配电房、变电箱、变压器，燃气供应站，公共厕所、化粪池，通信基站，物业服务用房、社区服务用房，消防泵站、消防水箱、消防控制室，地下室通气口、采光井，公交首末站，肉菜市场，以及住房城乡建设主管部门及房地产开发企业认为其他需要公开公示的内容。

4.配建保障性安居工程住房的数量、类型、区域位置、产权状况及物业管理模式。

5.商品房项目及其配套设施竣工验收交付使用时间，并明确配套设施是否移交政府。

6.土地使用权、在建工程设置抵押项目，应公示抵押权人基本信息、抵押金额、抵押年限、抵押权人同意销售抵押房屋的证明材料。

7.《广东省商品住宅质量保证书》和《广东省商品住宅使用说明书》样本。

(三) 商品房销售信息。

1.《商品房认购书》和《商品房买卖合同》样本及其附件文本。

2.已备案的商品房销售方案。

3.商品房销售价格备案证明文件、商品房销售价目表和商品房销售价格相关信息公示表。

4.商品房销售进度控制表。

5.物业管理事项(含已备案的前期物业服务合同及附件文本)。

6.环境影响评价文件(不涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等内容)。

7.不拒绝使用住房公积金贷款的承诺书。

8.当地住房城乡建设、自然资源、市场监管等部门的举报投诉电话。

9.法律、法规、规章和有关行政主管部门要求公示的其他材料。

（四）项目周边影响因素。

1.项目红线外1000米内油气库站、危险品仓库及其他危险场所。

2.项目红线外100米内高压线路、微波信道、无线通讯基站及其他辐射源。

3.项目红线外200米内规划的路桥、隧道、变电站及其他公共设施建设情况及其建设行为可能造成的影响。

4.房地产开发企业、房地产经纪机构认为可能影响业主利益或可能引起交易纠纷和业主投诉的其他因素。

项目周边影响因素超出上述直径范围，但明显会对项目产生较大影响的，开发企业应当公示告知。

二、规范信息公示要求

1.公示期限自商品房销售之日起至全部销售完毕之日止，所有公示资料均需加盖房地产开发企业公章。

2.公示的销售信息应与商品房网签备案信息一致，公示的项目名称应与已批准的预售许可证或者现售备案证明文件一致。

3.公示信息以及宣传单、推介书等宣传资料内容应当真实、准确、合法。

4.对尚未建成招生的学校、幼儿园及尚未建成运营的机场、火车站、地铁站等要明确告知购房人存在不确定性，不得欺骗或误导购房人。房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限。

5.商品房销售广告应当符合《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《房地产广告发布规定》等有关

规定。

6.房地产开发企业、房地产经纪机构应加强对销售人员的专业培训，确保销售人员熟知项目规划设计、工程建设等情况以及房地产市场管理、信贷税收等方面的政策，严禁不符合项目实际或违反政策的误导和虚假宣传。

三、加强信息公示监管

1.各市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应加强对商品房现场销售行为的监管和指导，进一步规范公示标准与方式，提高公示水平，保证公示效果。

2.各市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应不定期组织对楼盘销售现场进行巡查、检查或暗访，确保销售现场公示和告知符合规定。

3.各市、县（市、区）住房城乡建设主管部门在监督检查中发现有违法违规行为的，应视情节轻重对房地产开发企业、房地产经纪机构采取书面警示、约谈企业负责人、公开通报批评、暂缓销售网签、列入行业失信企业名单、行政处罚等措施，及时责令整改。

4.各市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应加强与市场监管、自然资源等部门的联动，及时对辖区内房地产交易环节违法违规行为进行查处，营造主体诚信、行为规范、监管有力、市场有序的房地产市场环境。

本通知自 2021 年 10 月 1 日起施行。

广东省住房和城乡建设厅

2021 年 8 月 6 日

四、深圳市住房和建设局、深圳市财政局关于印发《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》的通知（深建规〔2020〕15号）

深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法

第一章 总则

第一条 为加强支持我市住房租赁市场发展中央财政城镇保障性安居工程专项资金(以下简称专项资金)的使用管理，保障专项资金使用安全，提高专项资金使用效益，根据相关政策文件要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 专项资金的使用和管理遵循“公开、公正、高效、安全、合理”的原则，并实行预算管理，年度结转结余的资金按照《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）和上级转移支付资金结转结余管理规定处理。

第二章 职责及分工

第三条 市住房和建设部门的职责：

- （一）编制专项资金使用计划和年度支出预算；
- （二）编制和发布企业申请专项资金的年度申报公告、申报指南，组织受理企业申报；
- （三）编制专项资金拟补助企业项目名单和年度资金支出方案；
- （四）组织相关部门对专项资金拟补助企业项目进行审核；
- （五）按照《预算法》和政府采购相关规定，及时支付专项资金；
- （六）对项目进行登记建档、动态监管和绩效评价，公开专项资金相关信息；
- （七）配合市财政部门向财政部、住房和城乡建设部和财政部深圳监管局报告专项资金使用情况；
- （八）牵头制定本办法有关配套文件；

（九）职责范围内的其他事项。

第四条 市财政部门的职责：

（一）指导专项资金的预算编制和执行，审核专项资金年度支出预算，在规定时间内下达专项资金；

（二）监督、检查专项资金使用情况，根据需要对专项资金进行绩效再评价；

（三）会同市住房和城乡建设部门向财政部、住房城乡建设部和财政部深圳监管局报告专项资金使用情况；

（四）配合市住房和城乡建设部门制定本办法有关配套文件和公开专项资金相关信息；

（五）职责范围内的其他事项。

第五条 区人民政府（含新区、合作区管委会，下同）的职责：

（一）统筹辖区相关职能部门、街道办事处，组织编制辖区专项资金使用计划和购买服务项目年度支出预算，并报市住房和城乡建设部门；

（二）组织街道办事处对企业申报材料和项目进行初审，跟踪、检查项目实施情况；

（三）组织区住房和城乡建设部门对企业申报材料和项目进行复审，并对辖区获得专项资金的项目进行全过程监管；

（四）及时支付专项资金，监督、检查辖区专项资金使用情况，开展专项资金使用监管和绩效评价工作，报送绩效评价结果；

（五）职责范围内的其他事项。

第三章 使用范围

第六条 专项资金使用范围包括企业补助项目和政府向社会购买服务项目。

第七条 本办法第六条规定的企业补助项目包括以下类型：

（一）房源筹集建设类：企业筹集建设的租赁住房，包括新建

项目、改建项目、“稳租金”商品房项目和盘活存量项目（含集中式和分散式）。

（二）日常运营类：住房租赁企业运营管理的租赁住房项目。

（三）贷款贴息类：企业使用开发建设贷款或经营性贷款筹集建设、运营管理的租赁住房项目。

（四）信息系统对接类：住房租赁企业、提供住房租赁信息发布服务的网络交易平台（以下简称网络交易平台）及经纪机构与市住房租赁监管服务平台进行系统对接的项目。

第八条 本办法第六条规定的政府向社会购买服务项目包括以下内容：

市、区人民政府向社会购买服务用于支持住房租赁市场发展，包括：开发与完善市住房租赁监管服务平台，采集或核查修正房屋基础数据库信息，完善住房租赁市场管理体制机制，开展住房租赁市场监督管理相关工作，以及住房租金评估及参考价格编制、专项课题研究等技术服务。

专项资金不得用于由各部门年度预算保障的政府部门在职人员经费、公用经费和购置交通工具等一般性行政经费开支。

第九条 企业补助项目、政府向社会购买服务项目所对应的工作期限为中央财政支持住房租赁市场发展试点工作期。

第四章 支出预算编制与审批

第十条 市住房和城乡建设部门组织编制试点期专项资金使用计划；每年定期组织编制专项资金年度支出预算，并按程序进行申报。

第十一条 专项资金年度支出预算包括企业补助项目及政府向社会购买服务项目的年度需支付资金、待支付往年项目进度款等。

第十二条 区人民政府统筹辖区相关职能部门、街道办事处编制年度专项资金使用计划，并将纳入年度预算安排的资金支出需求报市住房和城乡建设部门汇总。

第十三条 专项资金年度支出预算下达后,市住房和城乡建设部门及区人民政府应加强预算执行管理,做好预算执行分析,并按照国库集中支付要求进行支付。

第五章 申报与审核

第十四条 市住房和城乡建设部门每年分批次对企业补助项目(房源筹集建设类、日常运营类、贷款贴息类和信息系统对接类项目)发布专项资金申报公告及申报指南,并明确年度项目申报的流程和需提交的材料等。

第十五条 申报单位和项目应符合本办法第七条、第八条、第九条和附件所规定的条件和要求,并按照申报公告和申报指南的规定提交相关材料进行申报。

第十六条 街道办事处对房源筹集建设类、日常运营类、贷款贴息类项目的申报材料进行审核并对项目进行现场检查,将初审意见及相关材料提交区住房和城乡建设部门。

对房源筹集建设类中的新建、改建、“稳租金”商品房、盘活存量(集中式)项目和贷款贴息类中申请开发建设贷款贴息的项目,以项目为单位全部进行现场检查。

对日常运营类、盘活存量(分散式)、贷款贴息类中申请经营性贷款贴息的项目,以套(间)为单位进行现场检查。

第十七条 区住房和城乡建设部门根据街道办事处的初审意见,对申报项目进行材料审核和项目现场核查后,形成复审意见报区人民政府审定通过后提交市住房和城乡建设部门。

对房源筹集建设类中的新建、改建、“稳租金”商品房、盘活存量(集中式)项目和贷款贴息类中申请开发建设贷款贴息的项目,以项目为单位全部进行现场核查。

对日常运营类、盘活存量(分散式)、贷款贴息类中申请经营性贷款贴息的项目,以套(间)为单位进行现场核查,比例不低于

百分之五。

信息系统对接类项目由市住房和城乡建设部门直接进行审核。

第十八条 财政、规划和自然资源、市场监管、地方金融监管、税务、银保监、人民银行等相关职能部门应当协助进行审核。市住房和城乡建设部门汇总各区及相关职能部门的审核意见，将审核通过后的专项资金拟补助企业项目（包括申报单位、申报项目、项目地址、工程进度、补助类型、专项资金预计发放金额等内容）向社会公示，公示时间不少于五个工作日。

第十九条 任何单位和个人对公示结果有异议的，应当在公示期内以书面形式向市住房和城乡建设部门提交异议申请。市住房和城乡建设部门对公示存在异议的申报单位和项目组织重新审核，确不符合发放条件的，该次专项资金申报不予通过，并书面告知异议人和申报单位。

专项资金拟补助企业项目公示期届满无异议或者异议不成立的，市住房和城乡建设部门汇总编制全市企业补助项目年度资金支出方案并提请市政府批准。

市住房和城乡建设部门应当将企业补助项目资金实际支出情况向社会公开。

第六章 发放标准与方式

第二十条 对筹集建设租赁住房的企业，根据项目类型按照以下标准发放专项资金：

（一）新建项目

以住房建筑面积计算，按照建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的百分之三十且最高不超过八百元/平方米的标准发放专项资金。

其中，出租型人才住房项目及新出让全年期自持市场租赁住房项目在主体工程开工后，发放百分之五十的专项资金，试点工作期

内项目主体结构验收后，发放剩余百分之五十的专项资金；其他新建项目在项目竣工验收后一次性发放专项资金。

试点工作期内，新建项目如被主管部门认定为保障性租赁住房项目的，按照四百元/平方米标准一次性予以额外补助，项目补助总额不得超过建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的百分之三十，超过部分不予补助。

（二）改建项目

以住房建筑面积计算，按照三百元/平方米标准一次性发放专项资金。其中城中村房屋改造项目，如被主管部门认定为城中村规模化租赁改造试点项目，符合政府制定的政策和标准指引的，按照三百元/平方米标准一次性予以额外补助。

既有非居住房屋改建项目，须被主管部门认定为改建试点项目，以住房建筑面积计算，按照六百元/平方米标准一次性发放专项资金。

试点工作期内，改建项目如被主管部门认定为保障性租赁住房项目的，按照二百元/平方米标准一次性予以额外补助。

（三）“稳租金”商品房项目

1.申报企业承诺连续租赁五年以上（从签订承诺书之日起算）的，以住房建筑面积计算，按照六百元/平方米标准一次性发放专项资金；

2.申报企业承诺连续租赁十年以上（从签订承诺书之日起算）的，以住房建筑面积计算，按照八百元/平方米标准一次性发放专项资金。

（四）盘活存量项目

以住房建筑面积计算，按照一百五十元/平方米标准一次性发放专项资金。

本条第一款规定的项目类型，同一租赁住房项目只能选择申报

其中的一种。

第二十一条 对运营管理租赁住房的企业,住房租赁合同期限须在六个月以上,实际执行租期为三至六个月的,按照五百元/套(间)的标准发放专项资金;实际执行租期超过六个月的,按照一千元/套(间)的标准发放专项资金。

第二十二条 对使用开发建设贷款或经营性贷款的企业,在试点期间产生的贷款利息,按照银行发放的贷款额度,以实际发生贷款利息百分之三十的标准一次性发放专项资金。项目混合建设或运营的,按照租赁住房建筑面积占项目总建筑面积的比例计算租赁住房部分贷款金额。

同一租赁住房项目已申报房源筹集建设类或日常运营类专项资金的,不得再申报贷款贴息类专项资金。

第二十三条 对住房租赁企业、网络交易平台及经纪机构,按要求将自有房屋租赁管理信息系统与市住房租赁监管服务平台进行对接,并实现租赁住房房源基础信息、合同信息等数据传送的,按照十万元/家的标准一次性发放专项资金。

第二十四条 市住房和城乡建设部门、区人民政府按政府向社会购买服务的方式,委托相关机构开展技术服务工作所需费用可在专项资金额度内安排。专项资金每年安排区人民政府购买服务的预算,应结合辖区申报购买服务的工作需求及辖区现有工作基础等因素统筹确定。

第二十五条 如按本办法第二十条至第二十三条申报的资金(含保障性租赁住房项目额外补助)规模超出专项资金年度支出预算,市住房和城乡建设部门在专项资金年度支出预算额度内,采用同比例下调等方式调整本办法第二十条至第二十三条申报的专项资金发放标准。

第二十六条 企业补助项目专项资金,在企业补助项目年度资金

支出方案经市政府批准同意后三十日内，由市住房和城乡建设部门向审核通过的申报单位按程序及时拨付；市、区人民政府实施的购买服务项目专项资金，在专项资金年度支出预算下达后，由实施单位按规定进行政府采购，并根据工作进度和采购合同约定支付。

第七章 监督管理与绩效评价

第二十七条 专项资金使用单位的责任：

（一）如实提供相关申报材料；

（二）严格按照规定用途使用专项资金。专项资金应当用于租赁住房筹集建设、运营和住房租赁管理基础性工作，不得用于公司注册资本金以及土地出让金，不得挪作他用；新建的出租型人才住房项目及新出让全年期自持市场租赁住房项目开工后获得的专项资金，仅可用于该租赁住房项目的建设和运营；

（三）申请专项资金的企业应健全必要的财务管理制度，实行分账核算，开设专门银行账户用于专项资金的管理与使用，并建立独立财务台账；

（四）接受有关部门的监督检查、验收、绩效评价和审计；

（五）按规定提供专项资金使用情况和项目执行情况报告及有关材料；

（六）责任范围内的其他事项。

第二十八条 市住房和城乡建设部门、市财政部门、区人民政府应全面按照全面实施预算绩效管理的有关规定，强化绩效目标管理，严格审核，做好绩效运行监控和绩效评价工作，并加强绩效评价结果应用。

市财政部门、市住房和城乡建设部门按时向财政部、住房城乡建设部报送上一年度绩效评价报告、自评表及能够佐证绩效评价结果的相关材料，并提交财政部深圳监管局审核。专项资金的使用单位应予以配合。

市住房和城乡建设部门根据绩效评价情况及时完善专项资金使用和

项目管理等制度。

第二十九条 申报单位和个人违反本办法规定，在专项资金申报、使用、管理中有弄虚作假骗取专项资金或者挤占、挪用、滞留专项资金等财政违法行为的，或发生违背承诺的相关情形的，市住房和城乡建设部门按规定追回已发放的专项资金，与市财政国库系统对账，并按照有关法律、法规、规章的规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十条 政府相关工作人员在专项资金审核、分配、管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者有其他违法违纪行为的，由有权机关依法对相关责任人追究履职责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附则

第三十一条 本办法中下列用语的含义：

（一）租赁住房，是指在本市通过新建、改建、盘活存量等方式筹集建设的，用于满足居民日常居住需求的租赁型住房，包括市场化租赁住房、出租型人才住房及产业园区配套宿舍等，不包括公共租赁住房；

（二）住房租赁企业，是指在本市开展住房（不含民宿、酒店）租赁经营活动且已在行政主管部门进行备案的企业及其分支机构；

（三）经纪机构，是指在本市开展房地产经纪业务且已在行政主管部门进行备案的机构；

（四）新建项目，是指利用新供应用地或存量用地集中开发建设的租赁住房项目；

（五）盘活存量项目，是指以集中或分散方式，收储市场商品房、产业园区配套宿舍经装修翻新后作为租赁住房的项目；

（六）改建项目，是指以规模化改造方式，将既有非居住房屋改建为租赁住房，或将城中村房屋、闲置毛坯房改造为租赁住房的

项目；

（七）“稳租金”商品房项目，是指企业利用居住用地或商住用地，开发建设可分户面向市场销售的市场商品住房，在一定期限内作为租赁住房只租不售并由其组织运营，由市住房和城乡建设部门限定租金涨幅的项目；

（八）年度租金涨幅，是指本年度房源租金与上一年度房源租金的价格上涨幅度。

第三十二条 本办法所称“以上”“以下”“不少于”“不低于”“不超过”均含本数，“超过”不含本数。

第三十三条 本办法由市住房和城乡建设部门会同市财政部门负责解释。

第三十四条 本办法自2021年8月10日起实施,有效期至2022年12月31日。

五、深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局关于加强住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知

各有关单位：

为进一步加强我市规划土地和房地产市场秩序管理，加大打击住宅类历史遗留违法建筑交易行为的力度，遏制住宅类历史遗留违法建筑投机炒作，现就有关事项通知如下：

一、社区股份合作公司不得为住宅类历史遗留违法建筑交易材料加盖公章或者出具相关证明。各区政府（含新区管委会，下同）应当加强对社区股份合作公司确认住宅类历史遗留违法建筑物业权利人行为的监管。

二、公证机构、律师事务所不得为住宅类历史遗留违法建筑交易行为提供公证或者见证服务。司法行政部门应当加强对公证机构、律师事务所的公证或者见证服务的监管，对违法违规提供公证和见证服务的行为，坚决予以查处。

三、城市更新项目纳入更新单元计划前，各区政府应按规定组织开展住宅类历史遗留违法建筑物业权利人核实工作；对未开展物业权利人核实且尚未确认实施主体的更新项目，由各区政府在本通知发布之日起6个月内组织补充开展物业权利人核实，防范城市更新过程中回迁房炒作。城市更新市场主体与未经核实确认的物业权利人签订的搬迁补偿协议不予备案。

四、土地整备项目在区政府审批实施方案前应开展住宅类历史遗留违法建筑物业权利人核实工作；对已完成实施方案审批的土地整备项目，由各区政府在本通知发布之日起6个月内组织补充开展物业权利人核实，防范土地整备过程中安置房炒作。除本通知发布前已公示的补偿安置协议外，与未经核实确认的物业权利人签订的补偿安置协议不予备案。

五、市场监管、网信、网警、通信管理、城管部门应当对违规发布

住宅类历史遗留违法建筑销售相关信息的行为进行查处。通过网站实施前述行为的，相关部门出具违法违规行 认定书，由通信管理部门予以查处；通过户外广告实施前述行为的，由市场监管部门予以查处；通过印发传单和街头广告实施前述行为的，由城管部门予以查处；通过微信公众号等实施前 述行为的，由网信、网警部门予以查处。

六、 各区应当组织辖区街道办事处加大巡查力度，重点巡查小区物业管理处、沿街门店等场所，对于日常巡查、群众举报、媒体曝光的为住宅类历史遗留违法建筑提供服务的行为，严厉查处；中介机构及从业人员不得参与住宅类历史遗留违法建筑相关交易，住建部门对提供服务的采取约谈、暂停网签、停业整顿、取消从业资格、提请吊销营业执照等处理措施。

七、街道办事处应当加强禁止住宅类历史遗留违法建筑交 易的宣传，在所在街道的小区、社区的显著位置张贴住宅类历 史遗留违法建筑交易的重大风险提示。

八、深圳银保监局应严格规范辖内商业银行与房地产中介 机构的业务合作，加强信贷业务内控合规管理，依法追究违法 违规人员责任，防范信贷资金违规流入住宅类历史遗留违法建筑领域。

九、市、区住房建设、规划土地监察、城市更新和土地整备、市场监管等部门发布住宅类历史遗留违法建筑交易举报热线与邮箱，广泛征集线索，对发现的违法违规交易行为及时进行查处。

十、各相关部门要密切协同、加强联动，形成查处合力， 对住宅类历史遗留违法建筑交易行为，发现一起，查处一起，曝光典型案例，发挥警示和震慑作用；构成犯罪的，依法追究 刑事责任。

特此通知。

六、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建筑废弃物固定消纳场建设运营管理办法》的通知（深建规〔2021〕10号）

深圳市建筑废弃物固定消纳场建设运营管理办法

第一章 总则

第一条 为了促进安全生产，有效防治环境污染，规范本市建筑废弃物固定消纳场建设运营管理，提高服务效率和水平，根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《深圳市建筑废弃物管理办法》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内建筑废弃物固定消纳场的建设、运营、监管等活动。

本办法所称建筑废弃物固定消纳场（以下简称固定消纳场），是指按照本市建筑废弃物固定消纳场规划进行建设，专用于填埋处置建筑废弃物的场所。

第三条 固定消纳场建设项目（以下简称固定消纳场项目）的建设活动纳入建设工程管理，应当符合国家、省、市相关技术标准和技术规范的规定。

第四条 固定消纳场项目建设运营应当按照国家、省、市环境保护、水土保持相关法律法规做好生态环境保护工作，采取有效的水土保持措施，防止水土流失。

第二章 机构职责

第五条 市建设行政主管部门（以下简称市建设主管部门）统筹全市固定消纳场消纳管理工作，会同市规划和自然资源部门制定固定消纳场专项规划，制定固定消纳场风险辨识和分级评估的工作指引，负责市属固定消纳场建设运营的监督管理。

第六条 各区人民政府（含新区管委会，下同）负责落实本区固

定消纳场规划建设工作。

区建设行政主管部门（以下简称区建设主管部门）负责区属固定消纳场建设运营的监督管理。

第七条 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）负责将固定消纳场规划纳入国土空间规划并优先保障项目用地，对固定消纳场依法进行审批。

发展改革、生态环境、交通运输、水务、林业、农业等部门根据各自职责分工，对固定消纳场建设运营活动进行审批、指导、监管和查处。

第三章 规划建设

第八条 固定消纳场建设应当符合建筑废弃物固定消纳场专项规划要求。固定消纳场应当统一规划设计，有条件地鼓励分期建设，合理缩短固定消纳场用地使用年限。固定消纳场专项规划应当依法进行规划环评。

第九条 固定消纳场的选址，应当符合相关法律法规的规定。下列区域不得作为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、灰岩坑及熔岩洞区；
- （五）其他依法不能设置固定消纳场的区域。

经规划确定的固定消纳场用地，未经法定程序，不得改变用途。

第十条 各区行政区域内设立的固定消纳场为区属固定消纳场，由固定消纳场所在辖区的区政府确定区属固定消纳场的建设单位；固定消纳场用地范围涉及两个及以上区行政区域的为市属固定消纳场，由市建设主管部门确定市属固定消纳场的建设单位。

第十一条 鼓励社会资本参与固定消纳场项目的建设与管理。社会投资固定消纳场项目时，应当遵循社会投资项目核准审批程序。政府投资的固定消纳场项目，财政部门应当做好固定消纳场建设运营的资金保障工作。

第十二条 鼓励固定消纳场项目建设单位采用工程总承包(EPC)模式开展固定消纳场建设工作。建设单位应当通过公开招标等方式选取具备相应资质、市场信誉好、管理能力强的勘察、设计、施工、监理等单位开展建设活动，实施建设工程监理制度、招标投标制度、合同管理制度及质量安全监督制度。

建设单位应当在固定消纳场项目开工前，获得规划和自然资源、林业、建设、水务等部门的许可或者批准文件，组织勘察、施工、监理、设计单位对固定消纳场建设施工安全条件进行确认、出具报告等，确认符合开工条件的，应当书面告知建设主管部门进行信息登记并由建设工程质量安全监督机构介入固定消纳场建设施工安全监督工作。

第十三条 单位或者个人不得占用、闲置固定消纳场，不得擅自关闭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。

第十四条 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。

第四章 建设管理

第一节 一般规定

第十五条 固定消纳场项目的建设部分包括固定消纳场正式消纳前的建设施工，消纳过程中的堆填作业及扬尘控制、排水措施施工，封场过程中的复垦（复绿）等全部建设施工活动。

第十六条 固定消纳场监管部门应当按照固定消纳场风险辨识和分级评估的工作指引，指导固定消纳场建设单位开展风险辨识和分级评估工作。

第十七条 固定消纳场建设单位组织开展固定消纳场项目建设活动应当符合以下规定：

（一）应当建立安全风险分级管控制度和事故隐患排查治理制度，定期开展安全风险危害辨识和事故隐患排查，做到企业安全风险自辨自控、隐患自查自治；

（二）应当根据建筑废弃物固定消纳场突发事件应急预案等相关规定，组织制定并实施包括突发事件、防洪抢险等固定消纳场应急预案，定期组织开展综合性应急演练，检查应急物资使用、储备情况，保障应急处理能力。

固定消纳场项目建设单位应当根据工程特点、规模和技术要求设立安全技术措施费。安全技术措施费在工程施工招标中应当单列，不得将其作为招标投标竞价条件。

第十八条 固定消纳场项目勘察设计单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行勘察设计，严格执行固定消纳场建设技术规范要求，提供的勘察设计文件应当真实、准确，满足建设工程安全施工的需要。

第十九条 固定消纳场项目监理单位应当将质量安全、水土保持、环境保护等纳入监理范围，与工程质量、工期和投资控制同步组织实施。

第二十条 固定消纳场项目施工单位应当根据不同建设阶段的

施工防护要求，采取相应的施工安全防护措施，并按照以下规定组织开展施工活动：

（一）制定固定消纳场项目的施工组织设计方案，明确施工安全管理目标和技术措施，有计划、有步骤地组织施工活动，逐步改善作业环境和劳动条件，现场施工安全防护措施应当符合国家劳动安全、卫生标准；

（二）建立安全技术交底管理制度，在分派施工任务前，应当对相关管理人员、施工作业人员进行书面安全技术交底，相关安全技术资料应当由专人管理，做到及时、完整归档；

（三）建立施工安全保障体系，实行施工安全岗位责任制。设立固定消纳场项目的专职安全员，专职安全员应当持证上岗，并按照规定独立行使职权；

（四）建立员工安全教育培训制度，未经安全教育、培训的员工不得上岗作业。特种作业人员必须经专门的安全技术培训并考核合格，取得特种作业操作资格证后，方可持证上岗；

（五）建立专业检查、定期检查和安安全日检等制度，对于施工安全设施、机械设备，应当定期检查、维修和保养，并建立检查、维修和保养登记簿；

（六）按照建设工程施工管理相关法律法规及标准规范要求做好其他方面的具体工作。

固定消纳场施工单位应当根据季节天气变化和固定消纳场项目作业情况，组织安全生产全面检查或者专项检查，对存在的事故隐患及时整改，按照规定对事故隐患排查治理情况进行统计分析，并向监管部门报送书面统计分析表。

第二节 质量安全

第二十一条 市建设主管部门应当编制固定消纳场安全监测预警信息系统建设技术指南，建设单位应当按照技术指南布设符合要

求的安全监测预警信息系统，监测数据应当上传至建筑废弃物管理综合信息平台。

第二十二条 固定消纳场应当采取铁丝网、围挡等防护措施进行封闭式管理，禁止无关人员进入。大口径管（涵）的管口、水深超过一米的沉淀池等应当设置安全护栏或者安全警示标志。

第二十三条 固定消纳场作业人员应当遵守施工安全的技术标准、操作规程和制度，提高自我保护意识。作业人员有权对危害人身安全或者健康的作业程序、作业条件、作业方式提出批评、检举和控告，有权拒绝违章指挥。

第二十四条 固定消纳场施工现场车辆、设备停放和材料堆放应当符合安全卫生和施工总平面图的要求。固定消纳场施工单位应当建立防火和危险品保管使用制度，设置符合消防要求的设施，并保持其完好的备用状态。

第二十五条 固定消纳场发生突发安全事故时，应当立即启动应急预案，按照规定上报事故情况，并按照预案要求积极开展前期应急处理及抢险救援工作，将事故损失减少到最低程度。

第二十六条 固定消纳场挡土坝地基基础、挡土坝、道路和配套工程、水土保持措施等施工与验收应当符合国家、省、市现行标准规范的相关规定。

第二十七条 固定消纳场堆填作业应当按照施工组织设计方案分阶段实施，实施前应当确定作业通道、作业平台、单元作业顺序。堆填时应当采用专用压实设备进行分层碾压，堆体每增厚一米应当进行一次压实度检测，分层碾压厚度和压实度应当满足设计要求。

固定消纳场堆填过程和完成堆填作业的平台面外沿应当按照国家、省、市相关标准规范的要求设置反坡。每完成一级堆体台阶作业，堆体坡面应当有临时性防冲刷措施。

固定消纳场堆填作业区应当设置标高指示杆，堆填达到设计标

高后，完成堆填作业的平台应当及时修坡复绿。禁止超高、超量、超范围堆填。

第二十八条 固定消纳场堆填体底部集水排水设施，应当在堆填作业前完成。堆体内集水排水设施及堆填区地表水临时排水设施的施工应当与填埋作业交替进行，并根据作业情况不断完善防洪排涝工程措施。永久性的堆填区地表水排水设施应当在堆体自然固结后进行施工。

第二十九条 固定消纳场堆体、坝体建设完成后，固定消纳场建设单位应当利用安全监测预警信息系统对堆体及坝体沉降、位移、含水量等指标进行定期或者实时监测。

第三节 环境保护和水土保持

第三十条 固定消纳场项目建设单位应当每年委托具有法定资质的第三方监测机构对场区及周边大气、水体和土壤进行污染物监测。经监测发现产生环境污染时，市、区建设主管部门分别负责核定市属、区属固定消纳场的环境污染原因，明确相关单位的治理主体责任，并及时报告生态环境管理部门。

第三十一条 固定消纳场项目施工单位应当按照建设工程扬尘污染防治相关技术规范的规定，做好固定消纳场出入口、进场道路、挡土坝及填埋作业区等区域的扬尘污染防治工作。

固定消纳场出入口、主要道路等须按规定进行硬底化，并定期对路面进行冲洗，保持路面干净整洁。场地出入口应当按规定安装总悬浮颗粒物（TSP）在线自动监测设施和视频监控系统。视频监控设备应当能清晰监控车辆出场冲洗情况及运输车辆车牌号码等情况。总悬浮颗粒物（TSP）在线自动监测设施应当接入全市统一监测、监管平台。

固定消纳场出入口应当设置冲洗槽和自动冲洗设施，安排专人负责出入口冲洗保洁工作，确保出场车辆车体整洁上路。冲洗槽每

个开磅日至少换水一次，水槽和沉沙池内的泥沙每天清理一次。冲洗槽和自动冲洗设备损坏要在二十四小时内修复。

固定消纳场作业区内干燥易起尘的填埋作业面须洒水维持表面湿润，或者布设必要的雾炮设施或者自动喷淋装置，不间断开启降尘。完成填埋区域的裸露地面须覆盖防尘网或者进行绿化，做到边施工、边覆盖、边绿化。

第三十二条 固定消纳场项目运营前应当完善永久排洪沟、截洪沟等排水设施，防止项目区外汇水进入项目区。永久排洪沟、截洪沟等排水设施必须根据固定消纳场汇水面积、区域外来水情况，结合防洪、排水防涝等相关规划标准，合理选用防洪、排水标准，确保固定消纳场及周边区域排水通畅。

固定消纳场堆填过程应当按设计要求严格控制作业面，避免大面积裸露带来水土流失和扬尘，建设临时拦挡、排水、沉沙、覆盖设施，防治水土流失。对暂时无法复绿的区域，应当及时覆盖土工布或者防尘布。固定消纳场内达到设计填埋标高，已完成作业的平台，应当按施工图要求及时复绿并布设永久排水、沉沙设施。

固定消纳场项目施工单位可以自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。

第五章 运营管理

第三十三条 固定消纳场项目的运营部分包括建筑废弃物消纳过程中运输车辆及建筑废弃物的进场检查与登记、计量收费、安保巡查以及应急响应等。

第三十四条 固定消纳场项目可以根据营运管理需要收取建筑废弃物处置费。建筑废弃物处置费以促进减排利用和无害化处理为原则，实行市场调节价。各固定消纳场应对各类建筑废弃物处置单价进行公示。

第三十五条 固定消纳场项目运营单位应当按照以下规定开展

固定消纳场项目安全管理工作：

（一）应当制定固定消纳场项目的运营组织方案，明确场区安全管理的目标和措施，有计划、有步骤组织开展运营管理工作；

（二）应当建立员工安全教育培训制度。未经安全教育、培训的员工不得上岗；

（三）应当根据季节天气变化和固定消纳场项目生产情况，配合施工单位开展安全生产全面检查或者专项检查，对运营管理工作中发现的事故隐患进行及时整改。

第三十六条 固定消纳场项目运营单位应当保持固定消纳场进场道路、临时道路畅通、平整、干净，规范设置交通标志，危险路段应当设置危险标志和减速带。

固定消纳场项目运营单位应当按照以下规定开展进出场运输车辆的管理工作：

（一）安排现场管理人员，负责对进出场运输车辆进行组织指挥，引导其有序进场、倾卸及出场；

（二）登记进场运输车辆的进场时间、出入载重量、净重量、运输单位、运输车辆信息、来源地信息等，核实联单运输信息，相关信息应当保存五年。

进场的建筑废弃物运输车辆应当接入建筑废弃物智慧监管系统，实行电子联单管理。禁止未密闭装载、超量装载的运输车辆进场倾倒建筑废弃物。

第三十七条 固定消纳场出入口应当按规定安装符合国家或者地方标准的计量器具，经检测合格方可使用，并按规定安装配套的视频监控设备，视频信息应当保存三个月。

运营单位应当对进场建筑废弃物进行准确计量，并建立规范完整的消纳台账。运营单位应当定期检查计量、监控系统，以确保计量数据准确、可靠。

电脑、计量等设备出现故障时，运营单位应当立即启动备用应急设备，保证计量工作正常进行。无法电子记录的，应当人工记录，设备修复后应当及时将人工记录数据输入电脑，保持电子记录完整准确。

第三十八条 固定消纳场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，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。

对于含水率不超过百分之四十、相关力学指标符合标准要求的工程渣土以及无法再利用的拆除废弃物，鼓励进行混合填埋。

第三十九条 固定消纳场项目运营单位应当对进场的建筑废弃物进行随机抽样检查，进场物料中废沥青、废旧管材、废旧木材、金属、橡（胶）塑（料）、竹木、纺织物等含量应当符合相关要求。

建筑废弃物的成分和物理性状可以采取观察的方式进行筛查，筛查应当进行视频记录。发现异常情况时，应当进行拍照和含水量检测。筛查和检测视频记录应当保存五年。

运营单位应当按每一百车次抽查一车次，在前、中、后和底部四个部位各抽取一个样本作散铺检查，每一千车次抽查两车次，将全部建筑废弃物倾卸作散铺检查。

第四十条 固定消纳场进场道路、收费站（含地磅区）、作业区应当布设全覆盖的视频监控系统，并保证其正常运作，对场区运营管理情况进行实时监控。

第四十一条 台风、强降雨等极端天气下，固定消纳场项目施工、运营单位应当按政府要求启动应急响应机制，提前做好灾害防范工作。

固定消纳场项目施工、运营单位应当在第一时间组织对边坡、排洪、排水等设施以及生活区进行检查，排查安全隐患并及时消除。检查应急设备、物资和器材的储备，确保应急处理能力。如接到停

产停业通知，应当做好人员撤离和值守安排等工作，定期报送防御进展情况，发现险情立即上报。

台风、强降雨等极端天气发生后，固定消纳场项目施工、运营单位应当立即组织开展安全隐患排查工作，检查是否存在因暴雨冲刷等发生堆填体松动或者塌方等情况，有问题立即组织抢修或者保护加固，并第一时间将有关情况上报监管部门。

第六章 附则

第四十二条 固定消纳场项目涉及临时用地的，按照《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》等相关规定执行。

第四十三条 本办法自 2021 年 9 月 1 日起实施,有效期五年。

七、深圳市住房和建设局关于印发《〈深圳经济特区物业管理条例〉行政处罚自由裁量权基准》的通知（深建物管〔2021〕38号）

各区（新区）住房和建设局、深汕特别合作区住房建设和水务局：

为保障《深圳经济特区物业管理条例》有效实施，进一步规范我市物业管理领域行政处罚自由裁量权的实施标准，我局根据行政处罚自由裁量权制定要求，补充制定了《〈深圳经济特区物业管理条例〉行政处罚自由裁量权基准》（以下简称《基准》），现予以印发实施，请结合《深圳市住房和建设行政处罚自由裁量权基准适用规则》适用。《〈深圳经济特区物业管理条例〉行政处罚实施标准》（深建物管〔2020〕22号）在《基准》发布之日起废止。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2021年8月19日

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.106.1	业主大会将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第八条第四款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零六条： 业主大会会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.106.2	业主大会未按照国家有关规定建立财务管理制度，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零六条： 业主大会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （二）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.106.3	业主大会未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十三条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零六条： 业主大会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （三）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.106.4	业主大会未续筹物业专项维修资金，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第九十三条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零六条： 业主大会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （四）违反本条例第九十三条规定，未续筹物业专项维修资金。	罚款	从轻	物业专项维修资金余额低于首期归集的专项维修资金百分之三十	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	物业专项维修资金余额低于首期归集的专项维修资金百分之二十	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	物业专项维修资金余额低于首期归集的专项维修资金百分之十	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.107.1	业主委员会逾期未召集业主大会会议，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第二十七条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零七条： 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （一）违反本条例第二十七条规定，逾期未召集业主大会会议；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.107.2	业主委员会未公示终止职务的业主委员会委员、候补委员名单，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第三十九条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零七条： 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （二）违反本条例第三十九条规定，未公示终止职务的业主委员会委员、候补委员名单；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.107.3	业主委员会未向区住房和城乡建设部门办理业主委员会候补委员递补备案手续，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第四十一条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零七条： 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （三）违反本条例第四十一条第一款规定，未办理业主委员会候补委员递补备案手续；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.107.4	业主委员会未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料提供给业主查阅，或者未定期公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第四十六条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零七条： 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （四）违反本条例第四十六条规定，未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料提供给业主查阅，或者未定期公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况；	罚款	从轻	具有前述一项违法行为的	对相关责任人处一万元罚款	
					一般	具有前述两项违法行为的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	具备三项以上违法行为的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.107.5	业主委员会未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第八十一条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零七条： 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款： （五）违反本条例第八十一条第二款规定，未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对相关责任人处一万四千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	对相关责任人处二万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	对相关责任人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.108	业主大会、业主委员会将业主共有资金用于银行储蓄和依法购买国债以外的其他投资、借贷给他人或者为他人提供担保，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十一条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零八条： 业主大会、业主委员会违反本条例第七十一条第二款规定，将业主共有资金用于银行储蓄和依法购买国债以外的其他投资、借贷给他人或者为他人提供担保的，由区住房和建设部门责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处二万元以上五万元以下罚款。	罚款	从轻	资金数额十万元以下的	对相关责任人处二万六千元罚款	
					一般	资金数额十万元以上五十万元以下的	对相关责任人处三万五千元罚款	
					从重	资金数额五十万元以上的	对相关责任人处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.109	业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定的；弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有资金为他人提供担保；收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；违规泄露业主信息；与本业主大会订立合同或者进行交易；为在本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判；有侵害业主合法权益的其他行为的	《深圳经济特区物业管理条例》第三十八条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零九条：业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员违反本条例第三十八条规定，由区住房和城乡建设部门给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得。	罚款	从轻	具有前述任一项违法行为的	处一万元罚款	给予警告 有违法所得的，没收违法所得
					一般	具有前述两项违法行为的	处二万元罚款	给予警告 有违法所得的，没收违法所得
					从重	具有前述三项以上违法行为的	处三万元罚款	给予警告 有违法所得的，没收违法所得

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.110.1	建设单位未及时移交供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第十三条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十条： 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款： （一）违反本条例第十三条第一款规定，未及时移交供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处三万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处六万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.110.2	建设单位未将前期物业服务合同、临时管理规约作为房地产买卖合同附件报送备案，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第五十条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十条： 建设单位有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款： （二）违反本条例第五十条规定，未将前期物业服务合同、临时管理规约作为房地产买卖合同附件报送备案；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处三万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处六万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.110.3	建设单位未将本物业管理区域用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第八十六条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十条： 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款： （三）违反本条例第八十六条第二款规定，未将本物业管理区域用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处三万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处六万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.111.1	建设单位将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第八条第四款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十一条： 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款： （一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处八万元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处十二万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处二十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.111.2	建设单位在物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内未书面报告物业所在地街道办事处并提供相关资料，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第十九条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十一条： 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款： （二）违反本条例第十九条第一款规定，在物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内未书面报告物业所在地街道办事处并提供相关资料；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处八万元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处十二万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处二十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.111.3	建设单位拒不履行物业承接查验义务的，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第五十三条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十一条： 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款： （三）违反本条例第五十三条规定，拒不履行物业承接查验义务。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处八万元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处十二万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处二十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.112	建设单位未按照要求提供物业管理用房，逾期未提供的	《深圳经济特区物业管理条例》第九条、第十条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十二条： 建设单位违反本条例第九条、第十条规定，未按照要求提供物业管理用房的，由区住房和建设部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，责令建设单位按照本物业管理区域物业市场平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，存入业主共有资金账户，用于购置、租赁物业管理用房，并处二十万元以上五十万元以下罚款。	罚款	从轻	物业管理区域物业总建筑面积不超过五万平方米的	处二十六万元罚款	
					一般	物业管理区域物业总建筑面积在五万平方米以上不超过二十五万平方米的	处三十五万元罚款	
					从重	物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的	处五十万元罚款	
					建设单位按规定主动支付物业服务用房专款的，处以二十万元罚款。			

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	处罚自由裁量基准	其他措施
305.113	建设单位未缴清首期归集的专项维修资金,逾期未缴清的	《深圳经济特区物业管理条例》第九十条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十三条:建设单位违反本条例第九十条第一款规定,未缴清首期归集的专项维修资金,由区住房和建设部门责令限期三个月内缴清;逾期未缴清的,以未缴清款项为基数,按照逾期天数每日万分之五的标准处以罚款。	罚款	以未缴清款项为基数,按照逾期天数每日万分之五的标准处以罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.1	物业服务企业未设立业主共有资金共管账户，或者未将业主共有资金转入业主共有资金基本账户的，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第五十一条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （一）违反本条例第五十一条第一款规定，未设立业主共有资金共管账户，或者未将业主共有资金转入业主共有资金基本账户；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.2	物业服务企业未在物业管理区域设立独立核算的服务机构，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第五十七条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： (二) 违反本例第五十七条第一款规定，未在物业管理区域设立独立核算的服务机构；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.3	物业服务企业未将物业服务合同副本报区住房和城乡建设部门备案，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第五十八条第四款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （三）违反本条例第五十八条第四款规定，未将物业服务合同副本报区住房和城乡建设部门备案；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.4	物业服务企业未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第六十一条第一款第五项	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （四）违反本条例第六十一条第一款第五项规定，未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.5	物业服务企业未制定物业管理区域安全防范应急预案并报区住房和城乡建设部门备案，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第六十四条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （五）违反本条例第六十四条第一款规定，未制定物业管理区域安全防范应急预案并报区住房和城乡建设部门备案；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.6	物业服务企业未按照国家有关规定建立财务管理制度，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （六）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.7	物业服务企业未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十三条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （七）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.8	物业服务企业未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告街道办事处或者有关职能部门，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十九条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （八）违反本条例第七十九条第二款规定，未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告街道办事处或者有关职能部门；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.114.9	物业服务企业未将车位、车库的使用情况按月予以公示，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第八十五条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十四条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款： （九）违反本条例第八十五条第二款规定，未将车位、车库的使用情况按月予以公示。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.115.1	物业服务企业无正当理由擅自对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气的	《深圳经济特区物业管理条例》第六十八条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十五条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款： （一）违反本条例第六十八条第二款规定，无正当理由擅自对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	责令立即改正 给予警告
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	责令立即改正 给予警告
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	责令立即改正 给予警告

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.115.2	物业服务企业未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线的	《深圳经济特区物业管理条例》第八十一条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十五条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款： （二）违反本例第八十一条第二款规定，未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	责令立即改正 给予警告
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	责令立即改正 给予警告
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	责令立即改正 给予警告

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.115.3	物业服务企业未立即采取应急处置措施、及时报告相关紧急情况 and 进行应急维修的	《深圳经济特区物业管理条例》第八十二条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十五条： 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款： （三）违反本条例第八十二条规定，未立即采取应急处置措施、及时报告相关紧急情况 and 进行应急维修的。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处二万六千元罚款	责令立即改正 给予警告
					一般	造成一般危害后果的	处三万五千元罚款	责令立即改正 给予警告
					从重	造成严重危害后果的	处五万元罚款	责令立即改正 给予警告

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	处罚自由裁量基准	其他措施
305.116	物业服务企业逾期仍不退出物业管理区域、移交相关资料、资金和物品的	《深圳经济特区物业管理条例》第五十五条、第六十五条、第六十六条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十六条：物业服务企业违反本条例第五十五条、第六十五条、第六十六条规定，拒不退出物业管理区域并移交相关资料、资金和物品的，由区住房和建设部门责令限期三个月内退出、移交相关资料、资金和物品；逾期仍不退出、移交相关资料、资金和物品的，责令退还逾期所收取的物业服务费，按照逾期天数处以每日二千元罚款，并可以依法申请人民法院强制执行。	罚款	按照逾期天数处以每日二千元罚款	责令退还逾期所收取的物业服务费 依法申请人民法院强制执行

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	处罚自由裁量基准	其他措施
305.117	物业服务企业逾期未将物业专项维修资金存入专户，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第九十一条第二款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十七条：物业服务企业违反本条例第九十一条第二款规定，逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由区住房和城乡建设部门责令限期一个月内改正；逾期未改正的，按照逾期月数每月处一万元罚款。	罚款	按照逾期月数每月处一万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	处罚自由裁量基准	其他措施
305.118.1	物业服务企业及其工作人员侵占、挪用业主共有资金的	《深圳经济特区物业管理条例》第六十二条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十八条：物业服务企业及其工作人员违反本条例第六十二条规定，侵占、挪用业主共有资金的，由区住房和建设部门依法追回，给予警告，并处被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款；擅自改变物业管理用房等共有物业用途的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正，逾期未改正的，对物业服务企业处五万元以上二十万元以下罚款；违规泄露业主信息的，由区住房和建设部门对物业服务企业处一万元以上三万以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。	罚款	处被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款	依法追回 给予警告 有违法所得的，没收违法所得

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.118.2	物业服务企业及其工作人员擅自改变物业管理用房等共有物业用途，逾期未改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第六十二条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十八条： 物业服务企业及其工作人员违反本条例第六十二条规定，侵占、挪用业主共有资金的，由区住房和建设部门依法追回，给予警告，并处被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款；擅自改变物业管理用房等共有物业用途的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正，逾期未改正的，对物业服务企业处五万元以上二十万元以下罚款；违规泄露业主信息的，由区住房和建设部门对物业服务企业处一万元以上三万以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对物业服务企业处八万元罚款	有违法所得的，没收违法所得
					一般	造成一般危害后果的	对物业服务企业处十二万五千元罚款	有违法所得的，没收违法所得
					从重	造成严重危害后果的	对物业服务企业处二十万元罚款	有违法所得的，没收违法所得

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.118.3	物业服务企业及其工作人员违规泄露业主信息的	《深圳经济特区物业管理条例》第六十二条	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十八条： 物业服务企业及其工作人员违反本条例第六十二条规定，侵占、挪用业主共有资金的，由区住房和城乡建设部门依法追回，给予警告，并处被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款；擅自改变物业管理用房等共有物业用途的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正，逾期未改正的，对物业服务企业处五万元以上二十万元以下罚款；违规泄露业主信息的，由区住房和城乡建设部门对物业服务企业处一万元以上三万以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对物业服务企业处一万四千元罚款	有违法所得的，没收违法所得
					一般	造成一般危害后果的	对物业服务企业处二万元罚款	有违法所得的，没收违法所得
					从重	造成严重危害后果的	对物业服务企业处三万元罚款	有违法所得的，没收违法所得

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.119.1	相关业主、物业使用人、物业服务企业及其工作人员损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十九条第一款第一项	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十九条： 物业管理区域有下列行为之一的，由有关行政主管部门按照下列规定予以查处： （一）违反本条例第七十九条第一款第一项规定的，由区住房和建设部门责令限期改正，对违法行为人处五万元以上二十万元以下罚款；	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	对违法行为人处八万元罚款	责令限期改正
					一般	造成一般危害后果的	对违法行为人处十二万五千元罚款	责令限期改正
					从重	造成严重危害后果的	对违法行为人处二十万元罚款	责令限期改正

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.119.2	相关业主、物业使用人、物业服务企业工作人员等个人损坏或者擅自占用、改建共有物业，逾期不改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十九条第一款第六项	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十九条： 物业管理区域有下列行为之一的，由有关行政主管部门按照下列规定予以查处： （四）违反本条例第七十九条第一款第六项规定的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施违法行为的个人处一万元以上三万元以下罚款，对实施违法行为的单位处五万元以上二十万元以下罚款；	罚款	从轻	损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以下的	对实施该行为的个人处一万四千元罚款	
					一般	损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以上三百平方米以下的	对实施该行为的个人处二万元罚款	
					从重	损坏或者擅自占用、改建共有物业三百平方米以上的	对实施该行为的个人处三万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.119.3	相关业主、物业使用人、物业服务企业等单位损坏或者擅自占用、改建共有物业，逾期不改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第七十九条第一款第六项	《深圳经济特区物业管理条例》第一百一十九条： 物业管理区域有下列行为之一的，由有关行政主管部门按照下列规定予以查处： （四）违反本条例第七十九条第一款第六项规定的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施违法行为的个人处一万元以上三万元以下罚款，对实施违法行为的单位处五万元以上二十万元以下罚款；	罚款	从轻	损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以下的	对实施该行为的单位处八万元罚款	
					一般	损坏或者擅自占用、改建共有物业一百平方米以上三百平方米以下的	对实施该行为的单位处十二万五千元罚款	
					从重	损坏或者擅自占用、改建共有物业三百平方米以上的	对实施该行为的单位处二十万元罚款	

《深圳经济特区物业管理条例》行政处罚自由裁量权基准

序号	违法行为	违反条款	处罚依据	处罚种类	裁量档次	违法情节和后果	处罚自由裁量基准	其他措施
305.120	供气专营单位拒绝接收移交的供气设施设备或者不履行维修养护责任，逾期不改正的	《深圳经济特区物业管理条例》第十三条、第六十八条第一款	《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十条： 相关专营单位违反本条例第十三条、第六十八条第一款规定，拒绝接收移交的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备或者不履行维修养护责任的，由相关专营单位主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下罚款。	罚款	从轻	未造成后果或造成轻微危害后果的	处三万六千元罚款	
					一般	造成一般危害后果的	处六万元罚款	
					从重	造成严重危害后果的	处十万元罚款	

【行业动态】

一、住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、发展改革委、公安厅（局）、自然资源主管部门、市场监管局（厅、委）、银保监局、网信办，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：

整治规范房地产市场秩序是促进房地产市场平稳健康发展的重要举措，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。2019年，住房和城乡建设部等6部门联合开展住房租赁中介机构乱象专项整治工作，取得了明显成效。但房地产领域违法违规行为仍时有发生，整治规范房地产市场秩序还存在不少薄弱环节。为深入贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题，加大房地产市场秩序整治力度，切实维护人民群众合法权益，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办决定，持续开展整治规范房地产市场秩序工作（以下简称整治工作）。现就有关事项通知如下。

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，始终坚持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，进一步提高政治站位，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，充分运用法治思维和法治方式，科学谋划、精心组织，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确

保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则

——坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

——坚持群众参与、开门整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，不断提升群众满意度。

——坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。

——坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

（三）主要目标。力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。

二、因城施策突出整治重点

（一）房地产开发。房地产开发企业违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

（二）房屋买卖。发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规

避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。

（三）住房租赁。未提交开业报告即开展经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。

（四）物业服务。未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

三、依法有效开展整治工作

（一）全面排查问题线索。各城市要对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域进行全面排查，充分利用媒体、12345热线、电子信箱、门户网站，结合“双随机、一公开”抽查与专项检查，多渠道收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单。

（二）建立整治工作台账。各城市要将整治问题清单分类建档，建立工作台账，明确责任部门，制定整治措施，确定整改时限。建立转办和督办机制，实施销号管理。对实名举报的案件，要认真核实、逐件处理、及时反馈。

（三）发挥部门协同作用。住房和城乡建设部门负责牵头组织实施整治工作，制订实施方案，开展摸底调查，移交问题线索，汇总处理结果，总结通报情况，会同有关部门依职责对房地产领域违法违规行进行查处。发展改革部门负责协调汇总房地产领域违法

违规信息，并纳入全国信用信息共享平台，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施失信联合惩戒。公安部门负责查处房地产领域合同诈骗、非法集资等涉嫌犯罪行为。自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工等问题。税务部门负责查处违法违规规避房屋交易税费行为。市场监管部门负责查处虚假违法房地产广告、价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等问题。金融监管部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。网信部门负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

（四）持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。对本行政区域内违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。

四、建立制度化常态化整治机制

（一）切实加强组织领导。充分发挥部省市纵向联动和部门横向协同作用。住房和城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办，通过加强信息共享、联动查处、齐抓共管等方式，共同推动整治工作。省级住房和城乡建设部门要会同相关部门指导监督各城市整治工作。各城市要认真制定整治方案，可针对本地突出问题增加整治项目，及时动员部署，依法依规查处违法违规行为，督促整改落实，完善相关制度，建立长效管理机制。

（二）强化监督评价考核。省级住房和城乡建设部门每季度向住房和城乡建设部报送工作进展情况、典型案例和经验做法。住房

和城乡建设部每半年对各地工作进展情况进行通报，同时抄送省、自治区、直辖市人民政府及新疆生产建设兵团。落实房地产市场调控评价考核措施，对整治工作得力、成效明显的城市，予以表扬；对房地产市场秩序问题突出，未履行监管责任及时妥善处置的城市，进行约谈问责。

（三）正确引导社会舆情。各地要综合运用报纸、电视、广播、网络等新闻媒体，加强正面宣传，正确引导舆论，及时总结推广整治工作做法、经验和成效，公开曝光典型违法违规违纪案例，发挥警示震慑作用。中国建设报、中国建设新闻网要开辟专栏进行宣传报道，形成浓厚整治氛围，为整治工作创造良好舆论环境。

住房和城乡建设部

国家发展和改革委员会

公安部

自然资源部

国家税务总局

国家市场监督管理总局

中国银行保险监督管理委员会

国家互联网信息办公室

2021年7月13日

二、住房和城乡建设部就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》

公开征求意见的通知

为深入贯彻党的十九届五中全会精神和“十四五”规划纲要部署要求，指导各地积极稳妥实施城市更新行动，防止沿用过度房地产化的开发建设方式，大拆大建，急功近利等问题，我部研究起草了《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，现向社会公开征求意见。公众可在2021年8月20日前，通过以下途径和方式提出意见：

一、通过电子邮件将意见发送至：zjbcssjc@mohurd.gov.cn，邮件主题请注明“关于在实施城市更新行动中防止大拆大建公开征求意见”。

二、通过信函方式将意见寄至：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部建筑节能与科技司（邮编100835），请在信封上注明“关于在实施城市更新行动中防止大拆大建公开征求意见”字样。

三、将有关意见传真至：010-58934466。

附件：关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）

住房和城乡建设部

2021年8月10日

关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

（征求意见稿）

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划纲要明确的重大工程项目。实施城市更新行动，要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、

绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，严管大拆大建，加强修缮改造，注重提升功能，增强城市活力。近期，各地积极推动实施城市更新行动，但在推进过程中，出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式，大拆大建，急功近利的倾向，有些地方出现随意拆除老建筑、征迁居民、砍伐老树、变相抬高房价、提高生活成本，产生新的城市问题。为积极稳妥实施城市更新行动，现提出以下要求：

一、坚持划定底线，防止城市更新变形走样

严格控制大规模拆除。除违法建筑和被鉴定为危房的以外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上老城区更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，提倡分类审慎处置既有建筑。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的房屋可以拆除外，其他既有建筑应以保留修缮加固为主，改善设施设备和提高节能水平，充分利用存量资源。对拟拆除的建筑，应加强评估论证，公开征求意见，严格遵守相关规定并履行报批程序。

严格控制大规模增建。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增建设规模，不突破老城区原有密度强度，不增加资源环境承载压力。严格控制老城区改扩建、新建建筑规模和建设强度，原则上更新单元（片区）或项目内拆建比不宜大于 2。在确保安全的前提下，允许适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。鼓励探索区域规模统筹，加强过密地区功能疏解，积极拓展公共空间、公园绿地，保持适宜密度，提高城市宜居度。

严格控制大规模搬迁。不大规模、强制性搬迁居民，改变社会人口结构，割断人、地和文化的关系。要尊重居民安置意愿，鼓励以就地安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，更新

单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于 50%。践行美好环境与幸福生活共同缔造理念，同步推动城市更新与社区治理，鼓励房屋所有者、使用人参与城市更新，形成共建共治共享的氛围，维护社会和谐稳定。

确保住房租赁市场供需平稳。不大规模、短时间拆迁城中村等城市连片旧区，导致住房租赁市场供需失衡，加剧新市民、低收入困难群众租房困难。鼓励稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好中低价位、中小户型长期租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，住房租金年度涨幅不超过 5%。

二、坚持应留尽留，全力保持城市记忆

保留利用既有建筑。不随意拆除、迁移历史建筑和具有保护价值的老建筑，不脱管失修、修而不用、随意闲置。对拟实施城市更新的区域，要开展调查评估，梳理评测既有建筑状况，明确应保留保护的建筑清单，未开展调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定专项工作的区域，不应实施城市更新。支持在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强老厂房等老建筑改造、修缮和利用。

保持老城格局尺度。不破坏传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，禁止修大马路、建大广场。鼓励采用绣花功夫，对旧居住区、旧厂区、旧商业区等进行修补、织补式更新，合理控制建筑高度，最大限度保留老城区具有特色的空间格局和肌理。

延续城市特色风貌。不破坏地形地貌，不伐移老树和有地方特征的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意改建具有历史价值的公园，不随意改老地名，杜绝“贪大、媚洋、求怪”乱象，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为。坚持低影响的更新建设模式，保持老城区自然山水环境，保护古井、古树、古桥等历

史遗存，鼓励采用当地建筑材料和形式，建设体现地域特征、民族特色和时代风貌的城市建筑，加强城市生态修复，留白增绿，保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

三、坚持量力而行，稳妥推进改造提升

加强统筹谋划。不忽视地方实际和居民意愿，头痛医头、脚痛医脚，运动式、盲目实施城市更新。要加强工作统筹，坚持城市体检评估先行，因地制宜、分类施策，合理确定城市更新重点，划定城市更新单元，与相关规划充分衔接，科学编制城市更新规划和计划，建立项目库，明确实施时序，探索适用于存量更新的规划、土地、财政、金融等政策，完善审批流程和标准规范，拓宽融资渠道，防范债务风险，量力而行、精准施策、久久为功。

探索可持续更新模式。不沿用过度房地产化的开发建设方式，片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益。鼓励推动由“开发方式”向“经营模式”转变，探索政府引导、市场运作、公众参与的可持续模式，政府注重协调各类存量资源，加大财政支持力度，吸引社会专业企业参与运营，以长期运营收入平衡改造投入，鼓励现有资源所有者、居民出资参与微改造。支持项目策划、规划设计、建设运营一体化推进，鼓励功能混合和用途兼容，推行混合用地类型，采用疏解、腾挪、置换、租赁等方式，发展新业态、新场景、新功能。

加快补足功能短板。不做穿衣戴帽、涂脂抹粉的表面功夫，不搞脱离实际、劳民伤财的政绩工程和形象工程。以补短板、惠民生为更新重点，聚焦居民急难愁盼的问题诉求，鼓励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场地等，完善城市功能。鼓励建设完整居住社区，完善社区配套设施，拓展共享办公、公共教室、公共食堂等社区服务，营造无障碍环境，建设全龄友好型社区。

提高城市安全韧性。不重地上轻地下，不过度景观化、亮化，增加城市安全风险。开展城市市政基础设施摸底调查，排查整治安全隐患，推动地面设施和地下市政基础设施更新改造统一谋划、协同建设。在城市绿化和环境营造中，鼓励近自然、本地化、易维护、可持续的生态建设方式，优化竖向空间，加强蓝绿灰一体化海绵城市建设。

各地要不断加强实践总结，不断完善制度机制政策，试点探索推进城市更新，加强对各市（县）工作的监督指导，督促对正在建设和已批待建的城市更新项目进行再评估，重新完善城市更新试点工作方案，对涉及推倒重来、大拆大建的要彻底整改。我部将定期对城市更新行动情况进行调研指导，及时研究协调解决难点问题，积极推动出台相关政策，推动实施城市更新行动。

三、住房和城乡建设部办公厅关于全面加强房屋市政工程施工工地新冠肺炎疫情防控工作的通知

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

近期，全国一些地区相继出现新冠肺炎确诊病例，新冠肺炎疫情防控形势严峻，给（以下简称“施工工地”）疫情防控敲响了警钟。为坚决贯彻落实党中央、国务院关于新冠肺炎疫情防控的部署要求，持续深入做好施工工地疫情防控工作，切实保障建筑施工领域从业人员身体健康和生命安全，现就全面加强施工工地疫情防控工作通知如下：

一、加强组织领导，完善疫情防控体系。各地住房和城乡建设主管部门要提高政治站位，清醒认识施工工地疫情防控工作的严峻性、复杂性和重要性，认真贯彻落实疫情防控各项政策要求及疫情防控常态化措施，进一步健全施工工地疫情防控管理体系和疫情防控应急预案，做好应急物资储备，随时监控施工工地疫情变化，及时妥善处置突发事件，做到“早发现、早隔离、早治疗”，坚决防止聚集性传染、杜绝聚集性疫情事件。

二、加强施工工地人员排查，从严做好风险管控。各地住房和城乡建设主管部门要持续加大对施工工地各级管理人员和施工人员的排查力度，确保全覆盖、无死角。施工工地发现近期有南京、扬州和张家界等中高风险地区经停史、旅居史的人员，应立即向属地疫情防控指挥部门、属地住房和城乡建设主管部门及属地社区报告，并及时配合做好管控措施。施工工地集中居住人员应按照“非必要不外出”的原则，尽量减少不必要的外出活动，特别要避免前往中高风险地区，最大程度降低传播风险和减少交叉感染风险。

三、加强现场防疫，严格工地内部管理。各地住房和城乡建设

主管部门要按照属地管理的原则，严格要求行政区域内施工工地全面实施封闭管理，最大限度减少施工工地现场人员外出流动。要全面落实建筑工人实名制管理，对进场人员实行每日体温检测登记，落实“一人一档”制度。严格要求施工工地人员在公共场所必须佩戴口罩，未按要求佩戴的，不得进入食堂、会议室、办公室等公共场所，不得参加集体活动。工地作业区域、生活区域等公共部位应严格按照有关疫情防控指引的要求，做好通风、消毒等防疫工作，确保施工工地环境卫生安全。参建单位应加大防疫物资储备力度，施工现场应配备足够的口罩、消毒液、防护服、一次性手套、体温检测设备等卫生防疫用品，做到储备充足、随用随调，确保现场每名从业人员日常需求。

四、加强培训教育，做好疫情防控宣传。各地住房和城乡建设主管部门要督促工程项目参建单位按照疫情防控有关要求，加大对施工工地人员公共卫生防疫培训教育力度，提升其防范意识和防控能力，引导施工工地人员养成勤洗手、常通风、科学佩戴口罩等良好卫生习惯。要严格开展上岗前疫情防范措施交底，确保疫情防范各项要求落实到每一名员工、每一个岗位。参建单位要关注施工工地未接种疫苗人员，详查未接种原因，持续加强施工工地疫苗接种工作宣传力度和正向引导，提升施工工地人员疫苗接种意愿，确保施工工地人员“应接尽接，应接必接”。

五、抓好工程质量安全管理，坚决防止盲目抢工期。各地住房和城乡建设主管部门要督促工程项目参建单位统筹做好疫情防控和工程质量安全管理，切实履行质量安全主体责任。要严格检查建设、施工、监理等单位质量安全责任落实情况，重点检查建筑起重机械、深基坑、高支模、脚手架等危险性较大的分部分项工程的设备安全状况和现场安全防护情况，严把“到岗履职关、材料检测关、过程控制关、质量验收关”，重点加强对混凝土、钢筋等质量管理，发

现问题和隐患要及时采取措施予以消除，确保安全。要从严落实汛期防汛各项措施要求，加强雨前排查、雨中巡查，施工工地该停工的必须停工，施工人员该撤离的必须及时撤离，确保施工工地汛期安全。

六、严格值班值守，强化应急准备。各地住房和城乡建设主管部门要充分发挥领导干部模范带头作用，深入一线，分析问题、解决难题。加强与应急管理、卫生健康部门对接联动，加强施工工地疫情和质量安全形势研判，积极主动做好相关防范工作。各地要制定施工工地新冠肺炎疫情和质量安全事故处置应急预案，强化应急演练，加强与专业应急救援队伍的密切联系，时刻保持应急状态。要严格落实领导干部带班和重要岗位 24 小时值班及事故信息报告制度，及时有效应对突发情况，并按规定程序和时限，及时上报信息。

住房和城乡建设部办公厅

2021 年 8 月 4 日

四、广东省土地管理条例（草案送审稿）及起草说明

第一章 总则

第一条 【立法目的和依据】为加强土地管理，合理开发、利用土地资源，切实保护耕地，促进我省社会经济的可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《土地管理法实施条例》)和其他有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 【适用范围】本省行政区域内土地的保护、开发、利用和管理，适用本条例。涉及土壤污染防治、林业管理等内容的，依照有关法律、法规等规定执行。

第三条 【基本原则】各级人民政府应当坚持生态优先、绿色发展的原则，严格执行十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，实行土地用途管制制度，严格限制农用地转为建设用地，从严控制建设用地总量，推动节约集约用地，对耕地实行特殊保护，制止非法占用土地和破坏耕地行为。

第四条 【部门职责】省人民政府自然资源主管部门统一负责全省土地的管理和监督工作。市、县人民政府自然资源主管部门统一负责本行政区域内土地的管理和监督工作，按规定可以在市辖区或乡（镇）设立自然资源管理机构，负责该区域的土地管理和监督工作。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责本行政区域内农村宅基地改革和管理有关工作，依照法律、法规和本级人民政府的规定做好耕地质量管理相关工作。

发展改革、财政、人力资源和社会保障、生态环境、住房和城乡建设、统计、林业等有关行政主管部门按照各自职责，共同做好土地管理相关工作。

乡（镇）人民政府按照土地管理法律、法规、规章和上级人民

政府的规定，做好辖区内土地管理相关工作。

第五条【土地督察】省人民政府和国务院确定的城市人民政府依法接受国务院授权的机构对本地区土地利用和土地管理情况的督察，并根据督察结果组织落实相关整改工作。各级人民政府应当支持、配合国家土地督察工作，不得拒绝、阻碍国务院授权的机构依法履行职责。

省人民政府建立本省土地督察制度，授权有关机构对各地级以上市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。

第六条【信息化建设】县级以上人民政府应当加强土地管理信息化建设，落实经费保障，建立覆盖国土空间规划、耕地保护、土地开发利用、不动产登记、土地调查、执法监督等事项的信息化管理平台，对辖区内土地利用状况和管理情况进行动态监测。

自然资源、发展改革等有关部门应当建立土地管理信息共享机制，实现土地管理数据共享和业务协同。

第二章 国土空间规划和土地利用计划

第七条【规划效力与原则】各级人民政府应当依法组织编制国土空间规划，对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出合理安排，落实国土空间用途管制制度，为国民经济和社会发展提供空间保障。

经依法批准的国土空间规划应当在本行政区域内公布，作为各类开发、保护、建设活动的基本依据，一经批准不得随意修改变更。确需修改变更的，应当按照规定的程序报批。

国土空间规划批准实施前，经依法批准的土地利用总体规划、城乡规划继续执行。

第八条【规划体系】按照国家规定建立本省国土空间规划体系。国土空间规划包括总体规划、详细规划和相关专项规划。总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础。相关专项规划要相互协

同，并与详细规划做好衔接。

建立国土空间规划编制目录清单制度，将相关专项规划列入目录清单。不得在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。

第九条 【规划编制重点】总体规划应落实国家安全战略、区域协调发展战略和主体功能区战略，统筹生态、农业、城镇等功能空间，划定落实生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界等空间管制边界，对国土空间开发保护作出战略性系统性安排。自上而下编制总体规划，下级国土空间总体规划必须服从上级国土空间总体规划。

详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。在城镇开发边界外的乡村地区，编制村庄规划作为详细规划。

相关专项规划是在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出专门安排的国土空间利用专项规划。不同层级、不同地区的专项规划可结合实际选择编制的类型和精度。

第十条 【规划审批】省国土空间规划由省人民政府组织编制，经省人民代表大会常务委员会审议后，报国务院批准。需报国务院审批的城市国土空间总体规划，由市人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会审议后，由省人民政府报国务院批准。其他市、县国土空间总体规划由本级人民政府组织编制，经本级人民代表大会常务委员会审议后，报省人民政府批准。乡（镇）国土空间规划由乡（镇）人民政府组织编制，逐级报地级以上市人民政府批准。

城镇开发边界内的详细规划由市、县人民政府自然资源主管部门组织编制，报本级人民政府批准。城镇开发边界外的乡村地区，由乡（镇）人民政府以一个或者几个行政村为单元，组织编制村庄规划作为详细规划，报上一级人民政府批准。

相关专项规划由所在区域有关自然资源主管部门或者相关行业主管部门根据职责分工组织编制。由自然资源主管部门负责编制的相关专项规划，报本级人民政府批准；由行业主管部门负责编制的相关专项规划，按照有关规定审批。

国家对国土空间规划的编制和审批权限另有规定的，从其规定。

第十一条【规划监督实施】各级人民政府应当依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划实施监督信息系统，开展国土空间规划动态监测评估预警和实施监管，建立规划实施体检评估机制，对国土空间规划进行动态调整完善。

国土空间规划执行情况纳入自然资源执法监督和领导干部自然资源资产离任审计内容。

第十二条【土地利用年度计划编制】各级人民政府应当按照国民经济和社会发展规划、国家产业政策、国土空间规划以及建设用地和土地利用的实际情况，组织编制土地利用年度计划，加强土地利用的计划管理，严格执行上级下达的土地利用年度计划，合理控制建设用地总量和强度，并对集体经营性建设用地作出合理安排。

省人民政府自然资源主管部门应当按照精准配置的原则，会同有关部门编制全省土地利用年度计划方案，经省人民政府批准后组织实施。市、县人民政府自然资源主管部门根据上级人民政府下达的土地利用年度计划，拟订执行方案，报经本级人民政府批准后，将计划指标进行分解下达。

第十三条【土地利用年度计划管理】土地利用年度计划一经批准下达，必须严格执行。没有土地利用年度计划指标，不得批准用地，批准使用的建设用地应当符合土地利用年度计划。

县级以上人民政府可以建立土地利用年度计划安排与土地管理秩序相挂钩机制，根据违法用地、闲置土地、批而未供土地等土地管理和监督情况，相应奖励或者扣减下级人民政府土地利用年度计

划指标。

第十四条 【土地调查统计和土地等级评定】县级以上人民政府自然资源主管部门应当根据国家土地调查规定，会同同级有关部门进行土地调查，并依据土地调查成果、规划土地用途等情况，按国家统一标准评定土地等级。

土地调查成果和土地等级评定成果，经依法审核批准后向社会公布。省级土地调查成果依法公布后，市、县人民政府方可自上而下逐级依次公布本行政区域的土地调查成果。

县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。

土地调查统计人员依法进行调查统计时，有关单位和个人应当予以配合，如实提供土地的权属和利用状况等有关资料，不得拒绝、阻挠土地调查和统计工作。

第三章 耕地保护和利用

第十五条 【政府耕地保护责任】各级人民政府对本行政区域耕地保护负总责，其主要负责人为第一责任人。

各级人民政府应当严格执行国土空间规划和土地利用年度计划，严格控制耕地转为非耕地，有计划地组织开发补充耕地，采取措施保护和提升耕地质量，引导各类建设项目不占或者少占耕地，确保本行政区域内耕地数量不减少、质量不降低。因耕地总量减少或者质量降低的，由上级人民政府责令在规定期限内，按照国家和省的要求组织开垦或者整治。

省人民政府每年对地级以上市人民政府耕地保护责任目标履行情况进行考核。具体考核办法由省人民政府制定。地级以上市人民政府参照省考核办法对下级人民政府进行考核。

第十六条 【永久基本农田保护】县级以上人民政府应当根据上级下达的永久基本农田保护任务，依法划定永久基本农田并落实保

护责任，确保本行政区域永久基本农田数量不减、质量不降、布局稳定。

地级以上市人民政府划定的永久基本农田一般应当占本行政区域耕地总面积的百分之八十以上。具体比例和数量由省人民政府自然资源主管部门根据全省国土空间规划和地级以上市耕地实际情况分解下达。

地级以上市和县级人民政府应当将永久基本农田范围以外一定数量的优质耕地划为永久基本农田储备区，作为补划永久基本农田的后备资源库。

一般建设项目不得占用永久基本农田，重大建设项目选址应当尽量避让永久基本农田，确实难以避让且符合国家允许占用条件的，依法办理建设用地审批手续，并按照国家有关规定进行补划。

第十七条 【耕地占补平衡】实行占用耕地补偿制度。非农业建设经依法批准占用耕地的，由占用耕地的县级以上人民政府、农村集体经济组织、建设单位按照国家和省的规定，通过开垦等方式补充与所占用耕地的数量和质量相当的耕地。

没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地，或者通过调剂使用储备补充耕地指标的方式落实占补平衡。耕地开垦及储备补充耕地指标调剂等相关费用，应当作为建设用地成本列入建设项目总投资。

耕地开垦的技术标准和管理、耕地开垦费征收管理以及补充耕地指标调剂管理按照省人民政府有关规定执行。

第十八条 【耕地保护经济补偿】各级人民政府应当采取措施防止和纠正耕地非农化、非粮化和长期撂荒，并按照“谁保护、谁受益”的原则建立耕地保护经济补偿制度，对承担并按规定完成耕地保护任务的组织和个人予以奖补，对耕地保护成效突出的地区予以奖励。

耕地保护经济补偿办法由省人民政府组织有关部门制定。

第十九条 【设施农业用地】农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖等设施农业用地，应当不占或者少占耕地，严格执行国家和省规定的用地范围和规模标准，并进行用地备案和上图入库。

设施农业用地管理办法由省人民政府自然资源主管部门会同农业农村主管部门制定。

第二十条 【开发未利用地】禁止任何单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

开发未确定土地使用权的荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的，应当符合国土空间规划，向土地所在地的县级人民政府自然资源主管部门提出申请，由县级人民政府批准。其中，开发农民集体所有荒山、荒地、荒滩的，还应当符合农村土地承包管理有关规定。

开发荒山、荒地、荒滩应当依照国家和省有关规定，进行科学论证和评估，不得破坏生态环境。

第二十一条 【土地整理】县级人民政府应当根据国土空间规划，有计划地组织土地整理，制定土地整理方案，并会同乡（镇）人民政府组织农村集体经济组织具体实施。

土地整理应当优先整理闲散地和废弃地，改造中、低产田，改善生态环境，促进乡村振兴。

鼓励社会主体依法投资或参与土地整理。

通过土地整理新增的耕地，符合国家和省有关规定的，可以用作建设占用耕地的补充。

第二十二条 【耕地开垦计划】省人民政府自然资源主管部门应当组织地级以上市人民政府根据本行政区域内耕地总量动态平衡目标编制耕地开垦计划，报经省人民政府同意后，由地级以上市人民政府组织实施。

第二十三条 【土地复垦】因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的，用地单位和个人依法承担复垦义务，按规定编制土地复垦方案，并将经审查通过的土地复垦方案确定的土地复垦费用，足额预存到按规定开立的银行专门账户，接受自然资源主管部门监管，专项用于土地复垦，提高土地利用的生态效益。复垦费用应当作为生产成本列入建设项目总投资。

第二十四条 【耕地耕作层保护】县级以上人民政府应当督促占用耕地的单位或者个人采取措施保护耕地的耕作层，组织自然资源、农业农村等主管部门进行勘测，耕作层有条件再利用的，应当要求占用耕地的单位或者个人编制耕作层剥离再利用方案，组织耕作层再利用单位将剥离的耕作层单独收集和存放，并要求其用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第二十五条 【破坏耕地种植条件技术鉴定】各级人民政府应当加强对耕地质量的保护和提升，任何单位和个人不得损毁耕地种植条件。

因人为因素损毁耕地种植条件需要进行技术鉴定的，可以向具备鉴定能力的机构或者县级以上人民政府农业农村主管部门申请鉴定。技术鉴定规范由省人民政府农业农村主管部门会同有关部门制定。

第二十六条 【生态保护修复】各级人民政府应当坚持人与自然和谐共生，加强国土空间生态保护修复，统筹山水林田湖草综合治理，落实生态保护补偿机制，提升生态安全屏障质量。

县级以上人民政府可以统筹多层级、多领域资金，用于本行政区域重要生态系统保护和修复重大工程。

鼓励社会主体依法投资或者参与国土空间生态保护修复。

第四章 农用地转用和土地征收

第二十七条 【农转用和土地征收一般规定】建设占用土地，应

当符合国土空间规划和土地利用年度计划，涉及农用地转为建设用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。农用地转用涉及土地征收的，由县级以上人民政府依法组织完成征地前期工作后，一并提出土地征收申请，逐级报有批准权的人民政府批准。

农用地转用方案、土地征收申请经依法批准后，由县级以上人民政府组织实施。

第二十八条【批次用地农转用】在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，由市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，分批次逐级报有批准权的人民政府批准。具体审批权限按照下列规定办理：

（一）在国务院批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，将农用地转为建设用地的，报国务院批准，或者由省人民政府根据国务院的授权批准。

（二）在省人民政府批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，将农用地转为建设用地的，由省人民政府批准，或者由地级以上市人民政府根据省人民政府的授权批准。

（三）在地级以上市人民政府批准的乡（镇）国土空间规划确定的城市、村庄、集镇建设用地规模范围内，将农用地转为建设用地的，由地级以上市人民政府批准，或者由县人民政府根据地级以上市人民政府的授权批准。

第二十九条【单独选址用地农转用】建设项目确需占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外的农用地，涉及占用永久基本农田或者生态保护红线的，由省人民政府审核后，上报国务院批准，或者由省人民政府根据国务院委托批准；不占用永久基本农田和生态保护红线的，由省人民政府审核后，上报国务院批准，或者由省人民政府根据国务院授权批准。具体按照下列规

定办理：

（一）建设项目审批、核准前或者备案前后，由建设单位向有批准权人民政府自然资源主管部门提出建设项目用地预审申请。需要申请选址意见书的，自然资源主管部门应当将建设项目用地选址和用地预审合并办理，核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）建设单位持用地预审与选址意见书、建设项目批准、核准或者备案文件等，向市、县人民政府提出建设用地申请。市、县人民政府组织自然资源等部门依据建设单位申报范围拟订农用地转用方案，经市、县人民政府审核同意后，逐级上报有批准权的人民政府批准。

建设项目原则上应当一次性申请办理建设用地审批手续，确需分期建设或者在建设过程中用地范围确需调整的，按照《土地管理法实施条例》有关规定执行。

第三十条【占用未利用地审批权限和程序】依据国土空间规划，建设占用未利用地的，由地级以上市人民政府参照农用地转用审批程序批准转用。用地同时涉及农用地和未利用地的，由农用地转用批准机关一并办理审批手续。法律、法规或国家另有规定的，从其规定。

第三十一条【土地征收预告、现状调查和社会稳定风险评估】为了公共利益的需要，确需征收农民集体所有土地的，县级以上人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村小组范围内发布土地征收预告，并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。预告内容包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等，预告时间不少于十个工作日。土地征收预告发布之日起，在拟征地范围内通过抢栽抢建等方式不正当增加补偿费用的，对抢栽抢建部分不予补偿。

土地现状调查由县级以上人民政府组织有关职能部门或者乡

（镇）人民政府开展，调查拟征收土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况，并由被征收土地的所有权人、使用权人对调查结果予以确认。

社会稳定风险评估由县级以上人民政府组织有关职能部门或者委托具备相应评估能力的第三方机构开展，针对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范和处置预案，形成评估报告。社会稳定风险评估应当充分听取被征收土地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

第三十二条 【征地补偿安置方案公告】县级以上人民政府结合社会稳定风险评估结果和土地现状调查情况，依法组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等部门编制征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容，并在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内进行公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。公告内容应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、不办理补偿登记的后果以及异议反馈渠道等内容，公告时间不少于三十日。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告载明的办理补偿登记期限内，持不动产权属证明等材料办理补偿登记。补偿登记办理过程，可以采用邀请公证机构现场公证等形式进行记录。

公告期满半数以上被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上人民政府应当组织召开听证会听取意见，根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案并公布，公布时间不少于十个工作日，并重新载明办理补偿登记期限，参照前款办理补偿登记。

第三十三条【征地补偿安置协议】县级以上人民政府根据法律、法规的规定和听证情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门测算并落实有关费用，并由有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。涉及不同权利主体的，征地补偿安置协议中应当明确各权利主体利益，并附各权利主体签名或者盖章。征地补偿安置协议应当对交付土地的期限、条件以及补偿费用的支付期限等进行约定。

征地补偿安置协议签订期限内，个别确实难以达成协议的，县级以上人民政府应当在申请征收土地时如实说明，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果提出拟征地补偿安置的意见，并做好风险化解工作。

征地补偿安置协议示范文本由省人民政府自然资源主管部门会同有关部门制定，报省人民政府批准。

第三十四条【征地补偿预存制度】建立征地补偿费用预存制度。申请土地征收的县级以上人民政府在上报有批准权的人民政府审批前，应当将土地补偿费、安置补助费、农村农民住宅、其他地上附着物和青苗等补偿费用足额预存至土地补偿和安置补助费专户，社会保障费用应当足额预存至收缴被征地农民社会保障资金过渡户。

土地补偿和安置补助费专户的开设和管理按照财政部门有关规定执行。

有关征地补偿费用未足额预存的，不得批准土地征收，已足额预付的除外。

第三十五条【土地征收公告和征地补偿安置决定】依法完成土地征收预公告、土地现状调查及结果确认、社会稳定风险评估、征地补偿安置方案公告、征地补偿登记与协议签订等前期工作后，县级以上人民政府方可提出土地征收申请。

土地征收申请经依法批准后，县级以上人民政府应当在收到批

准文件之日起十五个工作日内，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布土地征收公告并组织实施，公告期不少于十个工作日。公告内容应当包括：

- （一）征地批准机关、文号、时间、用途和征收范围；
- （二）征地补偿安置方案；
- （三）征地补偿费、安置补助费、农村村民住宅、其他地上附着物和青苗以及社会保障等费用的支付方式和期限等；
- （四）其他需要公告的内容。

对个别未签订征地补偿安置协议的，由县级以上人民政府在土地征收公告期满后，依据征地补偿安置方案和补偿登记结果作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

第三十六条 【强制交地】被征收土地所有权人、使用权人在征地补偿安置协议约定或者征地补偿安置决定规定的期限内不腾退土地和房屋的，也不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由组织土地征收的县级以上人民政府或者其指定具体实施征收工作的部门依照法定的程序，向人民法院申请强制执行。

第三十七条 【征地补偿标准】征收土地应当给予公平、合理的补偿，依法及时按照签订的征地补偿安置协议足额支付有关补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征地补偿等有关费用未按规定足额支付到位的，不得强行征收、占用被征收土地。

征收农用地区片综合地价由地级以上市人民政府组织制定，经省人民政府批准后公布实施。各地在制定区片综合地价的同时，应当一并公平、合理制定征收建设用地和未利用地的补偿标准。区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。

地级以上市人民政府应当组织制定农村村民住宅、其他地上附着物以及青苗等补偿费用标准，报经省人民政府批准后公布实施。

县级以上人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保

障体系。被征地农民的社会保障费用的筹集、管理和使用办法由省人民政府制定。

第三十八条 【国有农用地补偿标准】经批准收回国有农、林、牧、渔、盐场的土地，应当根据原使用单位的投入情况，参照征收农民集体所有土地的标准给予公平、合理的补偿。

第三十九条 【征地补偿费用支付】征地补偿费用应当在土地征收公告期满之日起三个月内足额支付到位。

土地补偿费、安置补助费分配办法，由省人民政府制定。

第五章 建设用地使用和管理

第四十条 【一般规定】市、县人民政府自然资源主管部门应当按规定组织编制年度建设用地供应计划，对本地区年度建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式等做出科学安排。年度建设用地供应计划经市、县人民政府批准后，按规定向社会公开。

建设项目需要使用土地的，应当符合国土空间规划、土地利用年度计划，落实土地用途管制以及节约资源、保护生态环境的要求，严格执行建设用地标准。

第四十一条 【国有建设用地使用权供应方式】建设用地使用国有土地，应当以出让、租赁、作价出资或者入股等有偿方式供应，法律、行政法规规定可以划拨方式取得的除外。

国有建设用地使用权出让由市、县人民政府统一组织，自然资源主管部门负责具体实施，依法采用招标、拍卖、挂牌等竞争性方式或者协议方式进行。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗土地有两个以上意向用地者的，应当依法采用招标、拍卖或者挂牌的方式出让。

国有土地租赁，参照国有建设用地使用权出让程序，由市、县人民政府通过招标、拍卖、挂牌等竞争性方式或者协议方式确定承租人，签订国有土地租赁合同。

国有建设用地使用权作价出资或者入股，应当持有关批准文件按规定办理出资或者入股手续。

国有建设用地使用权供应的具体程序和办法按照国家和省有关规定执行。

第四十二条 【国有建设用地使用权转让出租抵押】各级人民政府应当充分保障各类市场主体依法平等使用和交易国有建设用地使用权。

国有建设用地使用权转让、出租和抵押必须符合法律、法规规定的条件和土地有偿使用合同的约定或者划拨决定书的规定，并应当签订书面合同。

买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或者其他组织合并或者分立等导致建设用地使用权转让的，地上建筑物、其他附着物所有权一并转移。涉及房地产转让的，按照房地产转让相关法律、法规规定办理转让手续。

第四十三条 【划拨土地使用权转让】以划拨方式取得的国有建设用地使用权转让的，应当经依法批准。转让后的土地用途符合国家划拨用地目录的，依法办理转移登记；转让后的土地用途不符合国家划拨用地目录，但符合国土空间规划的，应当依法补缴国有建设用地使用权出让价款后办理转移登记。

第四十四条 【乡镇企业、公共设施、公益事业建设用地审批】农村集体经济组织依法兴办或者以土地使用权入股、联营等形式与他人共同举办企业使用本集体经济组织所有土地的，乡(镇)村公共设施、公益事业建设使用农民集体所有土地的，由农村集体经济组织或者建设单位向县级以上人民政府自然资源主管部门提出用地申请，由市、县人民政府批准；其中，涉及农用地转为建设用地的，依照有关的规定办理农用地转用审批手续。

第四十五条 【集体经营性建设用地使用权】国土空间规划确定

为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。土地使用权人应当按照双方签订的书面合同载明的规划条件、产业准入和生态环境保护要求等开发使用土地。

通过出让等方式依法取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地出让、出租等具体程序和办法按照国家和省有关规定执行。

第四十六条 【宅基地管理】农村村民建造住宅应当符合国土空间规划，尽量使用原有的宅基地、村内空闲地等，严格控制占用耕地建造住宅。

县级以上人民政府应当合理规划宅基地的空间布局，科学划定宅基地范围，按照国家和省的有关规定安排建设用地指标，保障本行政区域农村村民宅基地需求。

农村村民住宅用地，按规定经所在的集体经济组织或者村民委员会审查通过后，报乡（镇）人民政府审核批准；其中涉及占用农用地的，依照有关规定办理农用地转用审批手续。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，新批准宅基地的面积按省人民政府规定的标准执行。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上，县级人民政府可以通过集体建房、鼓励符合宅基地取得条件的农村村民合建住房等方式，按照本地区规定的标准保障农村村民实现户有所居。

农村宅基地具体管理办法由省人民政府制定。

第四十七条 【闲置宅基地利用】鼓励农村村民在户有所居的前

提下，依法自愿有偿退出宅基地。对退出宅基地的农村村民应当给予公平、合理的补偿。禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

土地所有权人应当将退出的宅基地，优先用于保障本农村集体经济组织成员的宅基地需求。在符合国土空间规划的前提下，鼓励利用闲置的宅基地用于乡（镇）村公共设施、公益事业和集体经营性建设用地等用途，也可复垦为农用地特别是耕地。

第四十八条 【旧城镇、旧厂房、旧村庄改造】县级以上人民政府应当提高节约集约用地水平，引导各项建设优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，推进布局散乱、利用粗放、用途不合理的旧城镇、旧厂房、旧村庄改造，提高建设用地利用效率。

旧城镇、旧厂房、旧村庄改造具体管理办法由省人民政府制定。

第四十九条 【地上、地下空间开发】鼓励合理利用地上、地下空间。开发利用地上、地下空间，应当符合国土空间规划要求。

地上、地下空间建设用地使用权可以分层设立，使用权的取得方式和使用年限参照地表上同类用途国有建设用地使用权的相关规定执行。

第五十条 【土地储备制度】实行土地储备制度。县级以上人民政府应当按规定设立土地储备机构，负责土地储备、储备土地前期开发和管护等工作。土地储备机构实行名录制管理，未纳入名录的单位不得承担土地储备相关工作。

县级以上人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城市建设发展和土地市场调控需要，合理编制土地储备计划。下列土地可以纳入储备范围：

- （一）依法收回的国有土地；
- （二）收购的土地；
- （三）行使优先购买权取得的土地；

（四）已依法征收的农民集体所有土地；

（五）其他依法取得的土地。

农村集体经济组织可以委托土地储备机构承担集体经营性建设用地的前期开发、管护和交易等工作。

第五十一条 【闲置土地处置】县级以上人民政府自然资源主管部门应当及时督促、调查和核实国有建设用地的开发与利用。经调查认定不属于不可抗力或者政府、政府有关部门行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延等原因造成闲置的，超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定或者划拨决定书规定的动工开发日期满一年未动工开发的，依法缴纳土地闲置费；连续满二年未动工开发的，依法收回建设用地使用权。

第五十二条 【临时用地】建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。使用国有土地的，应当与有关自然资源主管部门签订临时使用土地合同；使用农民集体所有土地的，应当与土地所属的农村集体经济组织或者村民委员会签订临时使用土地合同。合同应当就临时使用土地期限、补偿费用、双方权利与义务、违约责任等事项作出约定。

土地使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限届满之日起一年内，使用者应当按规定完成土地复垦，使其达到可供利用状态，其中占用耕地的应当恢复种植条件。

临时使用土地期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，期限不超过四年，但是法律、行政法规另有规定的除外。

抢险救灾、疫情防控等急需使用土地涉及临时用地，符合法定条件的，不再办理建设用地审批手续。

第六章 土地所有权和使用权登记

第五十三条 【不动产统一登记】土地所有权和使用权依法实行不动产统一登记制度。

土地所有权和使用权的登记，由有登记权限的不动产登记机构依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

第五十四条 【电子证照效力】土地所有权与使用权的登记应当推广应用电子证照和电子材料。不动产登记机构依法核发的不动产权证书、不动产登记证明的电子证照，与纸制版的不动产权证书、不动产登记证明具有同等法律效力。

第五十五条 【填海土地权属登记】填海形成的土地属于国家所有，依法纳入不动产统一登记。相关权利人应当依照国家和省的有关规定申请办理登记。

第五十六条 【建设用地使用权分层登记】地上、地下建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权，按照国家和省有关规定，依法申请不动产登记。

第五十七条 【建设用地使用权分割合并】建设用地使用权以不动产单元为基本单元进行登记。

已经登记的建设用地使用权，符合国家和省有关规定的，经县级以上人民政府自然资源主管部门批准，同一权利人可以进行分割、合并，向不动产登记机构申请变更登记。

第五十八条 【不动产登记纠错】上级人民政府不动产登记主管部门对下级不动产登记机构办理土地所有权和使用权登记依法进行指导、监督，对下级不动产登记机构依法应当予以登记而不登记或登记不当应当予以纠正而不纠正的，有权责令限期依法登记或纠正。

第五十九条 【优化登记服务】不动产登记机构应当加强信息化管理平台建设，优化办事流程、整合办事环节、精简办事材料，提高便民服务水平。

县级以上人民政府有关部门应当加强不动产登记有关信息互通

共享。不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求不动产登记申请人重复提交。

第七章 监督检查

第六十条 【监督检查职责】县级以上人民政府自然资源主管部门在本行政区域内对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。乡（镇）人民政府应当予以协助。

县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本条例关于自然资源主管部门监督检查的规定。

县级以上人民政府应当建立土地管理共同责任制度，完善土地违法违规案件查处和执行协调机制，由共同责任部门在各自职责范围内履行相应监督责任，维护本行政区域内的土地管理秩序。

省人民政府依据《中华人民共和国行政处罚法》的规定，可以决定乡（镇）人民政府依法集中行使有关违反《土地管理法》行为的行政处罚权，与行政处罚权相关的行政检查权等一并由乡（镇）人民政府实施。

第六十一条 【土地监督检查队伍建设】各级人民政府应当科学合理配备负责日常土地管理监督检查的工作人员。

土地管理监督检查人员经过培训、考核合格并取得有关行政执法证件后，方可从事土地管理监督检查工作。

第六十二条 【土地巡查制度】县级以上人民政府自然资源、农业农村主管部门和乡（镇）人民政府应当按照各自职责，建立土地巡查制度，及时发现并依法制止非法占用土地的行为。

第六十三条 【重大案件督办制度】省人民政府自然资源主管部门应当建立重大土地违法案件督办制度。地级以上市人民政府自然资源主管部门未按照要求和时限办理督办案件的，省人民政府自然资源主管部门报经省人民政府同意，可以暂停违法案件所在地区有

关农用地转用和土地征收的受理和审批。

第六十四条 【暂停涉案土地行政许可】县级以上人民政府自然资源主管部门在调查处理土地违法案件期间，有权停止或者责令下级人民政府自然资源主管部门停止办理与该违法案件相关的土地审批、登记等手续。

第六十五条 【上级政府对下级政府的监督】下级人民政府违法批准征收、占用土地的，上级人民政府应当宣布其批准文件无效，并予以公告。对直接责任人员和其他责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

下级人民政府制定的行政规范性文件与土地管理法律、法规相抵触的，上级人民政府有权责令制定机关限期纠正或者依法予以撤销。

下级人民政府行政区域内土地管理秩序混乱的，上级人民政府可以对下级人民政府及其有关部门负责人进行约谈，并责令限期整改。

第六十六条 【上级自然资源主管部门对下级的监督】下级人民政府自然资源主管部门在土地管理中有不当行政行为的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令其限期纠正或者依法予以撤销。

不当行政行为对单位或者个人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十七条 【人大监督】县级以上人民政府应当将国土空间规划、土地利用年度计划、耕地保护责任制等执行情况列为国民经济和社会发展规划执行情况的内容，向本级人民代表大会报告。

第八章 法律责任

第六十八条 【没收新建建筑物和其他设施的处理】依法没收非法转让或者非法占用土地上新建的建筑物和其他设施，由作出行政处罚决定的县级以上人民政府自然资源主管部门在行政处罚决定生效之日起九十日内，移交不动产所在地县级人民政府或者其指定的

部门依法进行处置。

由乡（镇）人民政府依法作出行政处罚的，参照前款规定办理。

处置的具体管理规定由市、县人民政府结合本地区实际制定。

第六十九条 【退还非法占用土地的认定】依法责令退还非法占用土地的，应当将土地交还有关土地权利人。已移送人民法院准予强制执行的，或者非法占用土地上新建建筑物和其他设施已依法拆除或已依法移交有关人民政府或有关部门作没收处置的，可视为土地已退还。

第七十条 【非法转让划拨土地使用权的法律责任】未经批准，擅自转让以划拨方式取得的国有建设用地使用权的，由县级以上人民政府自然资源主管部门按《土地管理法》第七十四条和《土地管理法实施条例》有关规定给予行政处罚。

第七十一条 【乡（镇）政府非法批准宅基地的法律责任】农村村民出卖、出租、赠与住宅后再申请宅基地的，乡（镇）人民政府予以批准的，其批准文件无效，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。非法批准的宅基地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准行为对当事人造成损失的，批准机关依法应当承担赔偿责任。

第七十二条 【裁执分离】依据《土地管理法》第八十三条的规定，申请人民法院强制拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，人民法院依法准予强制执行的，可以由非法占地行为所在地的乡（镇）人民政府组织实施，也可由人民法院执行。

第七十三条 【转致规定】对土地违法行为，有关法律、法规已规定法律责任的，从其规定。省人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工，可以依法制定相应行政处罚裁量基准。

第九章 附则

第七十四条 【街道办土地管理权限】街道办事处依法履行相关土地管理职责的，适用本条例关于乡（镇）人民政府的规定。

第七十五条 【施行时间】本条例自 年 月 日起施行，《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》同时废止。

起草说明

一、立法必要性

新修正的《土地管理法》已于2020年1月1日公布实施，国务院也已于2021年4月21日审议通过了《土地管理法实施条例（修订草案）》，近期将公布施行。无论是《土地管理法》还是《土地管理法实施条例（修订草案）》，在土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等方面进行了较大幅度的完善，并作出了授权立法的规定，亟需在《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》中对上位法有关规定进行承接和细化。同时，党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央将生态文明建设纳入“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局统筹推进，近年来党中央、国务院对土地管理制度提出了新的改革要求，而我省在土地管理改革中积累的一些经验做法也得到了国家肯定和社会的认可，这些内容都需要通过全面修订《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》予以明确。

由于整体修改幅度较大，立法体例也根据上位法作了较大调整，决定采用全面修订的形式对《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》进行修改，一方面对《土地管理法》有关规定进行了承接与细化，另一方面扩充了立法容量，在总结我省土地管理实践经验的基础上，将一些成熟的做法上升为地方性法规，体现我省特色，确保立法“上接天线、下接地气”。对此，经研究，将标题由原来的《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》修改为《广东省土地管理条例》。

二、立法过程

根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省人民政府规章立法工作规定等4项政府立法工作制度的通知》（粤府办〔2020〕12号）要求，广东省自然资源厅于去年4月正式启动立法工作，在《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的基础上开展了修订调研论证，先后3次向各地级以上市人民政府（自然资源主管部门）和省有关部门征求意见，召开各种类型立法座谈会30多次，赴省内10个地级以上市和省外2个兄弟省份开展实地立法调研，按要求组织开展了立法论证会、立法听证会、公开征求意见、社会稳定风险评估、集体审议等工作，形成了目前的《广东省土地管理条例（草案送审稿）》。

三、主要内容

《广东省土地管理条例（草案送审稿）》共九章七十五条，对土地管理职责、国土空间规划、耕地保护、建设用地、土地所有权和使用权登记、执法监督等内容作了规定，主要包括以下内容：

一是明确了国土空间规划主要内容。根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，增加了规划效力与原则（第七条）、规划体系（第八条）、规划编制重点（第九条）、规划审批（第十条）和规划监督实施（第十一条）等规定，修改了土地利用年度计划编制（第十二条）、土地利用年度计划管理（第十三条）、土地调查统计和土地等级评定（第十四条）等内容。

二是完善了最严格的耕地保护制度。根据《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》《广东省耕地质量管理规定》等规定，进一步完善了耕地占补平衡制度（第十七条），增加了耕地保护经济补偿（第十八条）、设施农业用地（第十九条）、耕作层保护（第二十四条）、破坏耕地种植条件技术鉴定（第二十

五条）、生态保护修复（第二十六条）等有关内容。

三是细化了农用地转用和土地征收规定。将农用地转用和土地征收有关规定，从《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第五章中抽离出来单独成章，并根据国家征地制度改革情况，进一步细化了批次用地和单选用地农用地转用（第二十八条、第二十九条）、土地征收（第三十一条至第三十六条）以及征地补偿标准（第三十七条、第三十八条）等规定，并明确了建设占用未利用地的审批权限和程序（第三十条）。

四是集成了建设用地使用和管理规定。将《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第五章中的农村集体建设用地、宅基地、临时用地与第六章有关建设用地使用权交易管理的规定进行整合，单独成章，并增加了集体经营性建设用地使用权（四十五条）、“三旧”改造（第四十八条）、地上地下空间开发（第四十九条）、土地储备制度（第五十条）、闲置土地处置（第五十一条）等内容。考虑到国家正在推进建设用地一二级市场管理改革，《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》《协议出让国有土地使用权规定》《划拨土地使用权管理暂行办法》等上位法将进行较大修改，我省也正在修订起草《广东省土地使用权交易市场管理规定》，为确保法制统一，将《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第六章建设用地使用权交易管理有关规定进行删减，保留国有建设用地使用权供应方式（第四十一条）、国有建设用地使用权转让出租抵押（第四十二条）、划拨土地使用权转让（第四十三条）等原则性规定。

五是精减土地所有权和使用权登记内容。考虑到《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》对土地所有权和使用权登记已有较为完整规定，且国家正在推进《不动产登记法》的立法工作，为确保立法框架的完整性，参照国家和其他省份的做法，

在保留个别原则性规定并将整个章节总体后移的基础上，对《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》原有规定进行大幅精减，重点规定了电子证照效力（第五十四条）、填海土地权属登记（第五十五条）、建设用地使用权分层登记（第五十六条）、建设用地使用权分割合并（第五十七条）、不动产登记纠错（第五十八条）、优化登记服务（第五十九条）等实操中迫切需要上升为地方性法规的若干问题。

六是进一步强化了土地管理的监督检查。对照《广东省人民政府关于乡镇街道综合行政执法的公告》的做法，明确省政府可以依据《行政处罚法》的规定，决定乡（镇）人民政府依法集中行使有关违反《土地管理法》行为的行政处罚权（第六十条），同时根据执法实践，增加了土地巡查（第六十二条）、重大案件督办（第六十三条）、没收新建建筑物和其他设施的处理（第六十八条）、退还非法占用土地的认定（第六十九条）、乡镇政府非法批准宅基地的法律责任（第七十一条）、裁执分离（第七十二条）等规定。

相比较《土地管理法》《土地管理法实施条例（修订草案）》和部分兄弟省份的立法情况，我省结合广东的实际情况和土地管理改革实践，在《广东省土地管理条例（草案送审稿）》中扩充了立法容量，相应增加了“耕地保护经济补偿制度”“生态保护修复”“破坏耕地种植条件技术鉴定”“设施农业用地”“‘三旧’改造”“地上、地下空间开发”“土地储备制度”“不动产电子证照效力”“填海土地权属登记”“建设用地使用权分层登记”“土地巡查制度”“重大案件督办制度”“退还非法占用土地的认定”“裁执分离”等新内容。

五、市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》意见的通告

为进一步规范我市城市更新项目未签约部分房屋的征收工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《深圳经济特区城市更新条例》、《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）等有关规定，结合我市实际，我局研究起草了《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》（以下简称《规定》）。为保障公众的知情权和参与权，提高文件质量，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府令第305号），现就《规定》公开征求社会公众意见。有关单位和社会各界人士可在2021年8月13日前，通过以下两种方式反馈：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区红荔西路8007号土地房产交易大厦1036室（邮编518034），请在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：scsgxj@pnr.sz.gov.cn。

附件：1. 深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）

2. 关于《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》的起草说明

深圳市规划和自然资源局

2021年7月30日

深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定

（征求意见稿）

第一条【目的和宗旨】

为进一步规范本市城市更新未签约部分房屋征收程序，保障被

征收房屋物业权利人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》等有关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条【适用范围】

本办法适用于本市行政区域内按照《更新条例》规定对未签约部分房屋实施征收以及给予被征收房屋物业权利人补偿的活动。

第三条【区政府职责】

区人民政府（以下称区政府）负责本辖区内房屋征收与补偿工作。

第四条【区城市更新和土地整备部门职责】

区城市更新和土地整备部门负责组织实施本辖区内的房屋征收与补偿工作。

第五条【房屋征收实施机构及其职责】

房屋征收实施单位受区城市更新和土地整备部门的委托，承担房屋征收与补偿的具体工作。

房屋征收实施单位不得以营利为目的。建设单位和以营利为目的的房地产开发公司、物业管理公司等法人和其他组织，均不得接受委托成为房屋征收实施单位，也不得与房屋征收实施单位存在投（出）资、被投（出）资的关系。

区城市更新和土地整备部门应当对房屋征收实施单位的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其在委托范围内实施的行为后果承担法律责任。

第六条【其他相关部门职责】

新区管理机构、街道办事处以及各区发展改革、财政、住房城乡建设、生态环境、市场监管、公安、税务、侨务、劳动和社会保障、工业信息、审计、城管、教育等部门，应当按照各自职责分工，充

分履职，相互配合，联动协调，为房屋征收与补偿工作提供协助。

第七条【项目基本情况双向沟通机制】

已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人数占比不低于百分之八十五时，市场主体与区城市更新和土地整备部门应当建立关于项目基本情况的双向沟通机制。市场主体应当及时向区城市更新和土地整备部门报告项目进展，区城市更新和土地整备部门应当及时追踪项目进展。

第八条【房屋征收程序启动】

城市更新项目在具备《更新条例》第三十六条规定的条件后，区城市更新和土地整备部门经审查认为城市更新项目符合房屋征收启动条件，且确有必要进行房屋征收的，应当提请区政府决定。

区政府决定启动房屋征收程序的，应通知区城市更新和土地整备部门开展相应工作。

第九条【房屋征收范围的确定】

区城市更新和土地整备部门应当按照经批准生效的城市更新单元规划以及未签约部分房屋位置、权属等信息确定房屋征收范围。

第十条【发布房屋征收提示】

房屋征收范围确定后，区城市更新和土地整备部门应当在房屋征收范围、政府网站以公告形式发布征收提示，告知自公告之日起至房屋征收决定生效之日止，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿：

新建、改建、扩建、装修房屋；

改变房屋和土地用途；

已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；

新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起1年以后的房屋租赁合同；

除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放和解除劳动教

养等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户；

以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；

其他不当增加补偿费用的行为。

征收提示公告后1年内房屋征收决定尚未生效，次年度区政府认为仍有必要开展房屋征收的，区城市更新和土地整备部门应再次发布征收提示。

房屋征收决定生效后，对违反本条第一款与第二款规定的征收提示、不当增加征收补偿费用的，对不当增加部分不得给予征收补偿。房屋征收补偿评估时，应当以征收提示发布之日作为评估的依据之一。

第十一条【前期调查】

房屋征收范围确定后，区城市更新和土地整备部门应当组织对房屋征收范围内房屋权属、用途、面积等进行前期调查。

第十二条【房屋征收补偿方案拟定】

区城市更新和土地整备部门结合被征收房屋的基本情况，拟定房屋征收补偿方案报区政府。

对新区城市更新和土地整备部门拟定的房屋征收补偿方案，区政府可以委托新区管理机构组织本办法规定的论证、征求意见、听证等活动。

第十三条【房屋征收补偿方案内容】

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

房屋征收范围、补偿内容、补偿方式、补偿标准；

作为产权置换的安置房的区位、数量、安置房置换标准、套型面积和结算基本价格、过渡方式和过渡期限、临时安置用房标准等；

拟定的签约期限（发生行政诉讼和行政复议的时间不计入签约期限）和提前搬迁奖励期限；

奖励与补助标准；

房屋征收补偿费用账户；

其他应当纳入补偿方案的内容。

第十四条【房屋征收补偿方案论证及意见征求】

区政府应当组织财政、发展改革、监察、审计等部门对房屋征收补偿方案进行论证。

区政府应当在房屋征收范围、政府网站将房屋征收补偿方案予以公布，并征求公众意见，征求意见期限不少于 30 日。

房屋物业权利人有异议的，应当持本人身份证明、委托代理证明和房屋权属证明等文件，在征求意见期限内向区政府提交书面意见。

区政府应当在征求意见期满后 30 日内，将征求意见情况和根据公众意见对房屋征收补偿方案进行修改的情况，在房屋征收范围、政府网站及时公布。

第十五条【房屋征收补偿方案听证】

房屋物业权利人对征收补偿方案有异议，提出听证要求的，区政府应当组织房屋物业权利人和公众代表，按照本市行政听证有关规定组织召开听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十六条【社会稳定风险评估】

房屋征收决定生效前，区城市更新和土地整备部门应当依据广东省、本市有关社会稳定风险评估、重大决策专家咨询的有关规定，制定社会稳定风险评估方案和论证规程，在本规定第十四条第二款规定的征求意见期内同步组织有关部门和专家、学者对房屋征收范围内房屋征收的社会稳定风险进行评估论证。

经评估论证后，区城市更新和土地整备部门应当出具风险评估报告，风险评估报告应当做出房屋征收风险等级评价，并提出可实施、暂缓实施或者不可实施的建议。

第十七条【房屋征收补偿资金】

房屋征收补偿费用实行专户存储、专款专用、专人管理、及时拨付原则。

房屋征收决定生效前，区城市更新和土地整备部门应当会同有关部门落实房屋征收补偿费用，确保房屋征收补偿费用足额到位。

财政、审计部门应当依法对征收补偿费用使用情况进行监督和审计。

第十八条【批准实施房屋征收】

区城市更新和土地整备部门应当在房屋征收条件具备之后，提请区政府或报经新区管理机构批准实施房屋征收。

第十九条【房屋征收决定预告】

区政府决定实施房屋征收的，应当发布房屋征收决定预告，预告期为 10 个工作日。

预告内容包括项目名称、征收范围、市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的截止时间、房屋征收决定的生效日期等。预告应当明确预告期内市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的，应当在预告期届满前告知区政府；预告期内未签订搬迁补偿协议的，市场主体不得再与物业权利人签订搬迁补偿协议。

第二十条【房屋征收程序终止】

市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的，应当在房屋征收决定生效前告知区政府。区政府应当及时终止该房屋征收程序。

第二十一条【房屋征收决定生效】

区政府应当于房屋征收决定预告期届满次日在房屋征收范围、政府网站或者深圳特区报、深圳商报，公告房屋征收决定，公告期为 3 个工作日。

房屋征收决定自公告之日起生效。房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，无需另行作出收回被征收房屋对应的国有土地使用权的决定；根据房屋征收决定对被征收房屋进行的补偿，包括

收回被征收房屋对应的国有土地使用权的补偿。

被征收人对征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十二条【房屋征收决定公告内容】

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

前款所称征收行为限制，是指征收实施期限内，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施房屋转让和本规定第十条第一款所列行为。被征收人违反规定的，对不当增加部分不予补偿。

第二十三条【暂停通知】

房屋征收决定生效后，区政府及区城市更新和土地整备部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

区城市更新和土地整备部门应当在房屋征收决定生效当日，书面通知规划自然资源、规划土地监察、建设、户籍、产权登记、房屋租赁管理、抵押担保、市场监管等部门和单位暂停办理征收行为限制所列事项的受理、审批、登记等相关手续。

暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第二十四条【被征收房屋评估、测绘】

区城市更新和土地整备部门应当公开发布评估、测绘机构招标公告，并对报名参选的服务机构进行评审；评审结束后在房屋征收范围现场公布已报名且符合条件的中介服务机构预选名单。

区城市更新和土地整备部门应当组织被征收人在预选名单中协商选定评估机构、测绘机构；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由各区自行制定。

第二十五条【评估、测绘报告复核、鉴定】

被征收人或区城市更新和土地整备部门对评估报告有异议的，可以按照我市房屋征收相关规定申请复核、鉴定。

第二十六条【房屋征收补偿和安置标准】

房屋征收补偿和安置标准按照我市房屋征收相关规定执行。

第二十七条【房屋征收补偿协议】

区城市更新和土地整备部门应当与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内订立征收补偿协议。

征收补偿协议内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权置换房屋的地点和面积、交付时间、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、产权注销方式、搬迁期限、过渡方式和过渡期限、相关奖励或者补助等事项。

第二十八条【不履行房屋征收补偿协议处理方式】

被征收人签订房屋征收补偿协议后，不按照房屋征收补偿协议约定履行义务，经催告后仍不履行的，区城市更新和土地整备部门可以提请区政府作出要求其履行协议的书面决定。

被征收人收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行，区城市更新和土地整备部门应当提请区政府按照本规定第三十三条向人民法院申请强制执行。

第二十九条【房地产产权证书注销】

房屋征收补偿协议签订时，被征收人应当按照协议的约定向区城市更新和土地整备部门提交被征收房屋房地产权证书及注销房地产权证书委托书；没有房地产权证书的，应当提交相应的产权证明文件及放弃房地产权利的声明书。区城市更新和土地整备部门应当及时向房地产登记机构办理注销手续。

征收被查封的房地产的，区城市更新和土地整备部门应当将征收事项通知查封机关。查封机关解除查封后，区城市更新和土地整备部门应当及时向房地产登记机构办理注销等房地产登记手续。

第三十条【征收补偿决定】

区城市更新和土地整备部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由区城市更新和土地整备部门报请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式、过渡期限以及补偿费用支付期限等事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第三十一条【不配合评估、测绘的补偿决定】

因被征收人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，区城市更新和土地整备部门应当依法进行证据保全后，会同依照本规定确定的评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋征收的评估、测绘工作依据，最终确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定，有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

第三十二条【先补偿后搬迁】

区政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在征收补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。

第三十三条【强制执行情形】

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，且在补偿决定规定的期限内不履行补偿决定的，由区城市更新和土地

整备部门进行催告。经催告后仍不履行的，区城市更新和土地整备部门就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全后，提请区政府在法定起诉期限届满之日起3个月内依法申请人民法院强制执行。

人民法院裁定准予执行，并交由作出征收补偿决定的区政府组织实施的，区城市更新和土地整备部门应当将人民法院准予执行的裁定及限期自行搬迁的通知在房屋征收范围、被征收房屋进行张贴。被征收人逾期仍未搬迁的，区政府应当组织城市管理、公安、工商、税务、水电、交通、通讯、消防、物业管理等部门和单位实施强制搬迁和拆除。室内未搬迁的物品无法交予当事人的，由区城市更新和土地整备部门妥善保管，并公告当事人认领。

3个月后仍无法交予当事人或者无合法所有人认领的，按确认无主财产的法律程序处理。无主财产按有关规定拍卖或者进行其他处理，所得款项扣除保管、拍卖、变卖等费用后仍有剩余的，缴交市财政。

人民法院裁定准予执行并组织实施的，区政府应当予以协助。

第三十四条【其它】

本规定对城市更新未签约房屋征收未明确的，可以参照我市房屋征收相关政策执行。

第三十五条【施行时间】

本规定自X年X月X日起施行。

六、广东省住房和城乡建设厅等部门转发住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管意见的通知

各地级以上市人民政府：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强住房租赁企业监管，促进住房租赁市场健康发展，经省人民政府同意，现将《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）转发给你们，并提出如下意见，请一并贯彻执行。

一、切实提高政治站位

建立租购并举的住房制度是党中央、国务院作出的重大决策部署。各地要切实把思想和行动统一到党中央、国务院的决策部署上来，进一步落实城市主体责任，加强组织领导，加快完善长租房政策，落实租赁住房网签备案制度，建立健全住房租赁行业信用评价体系，强化部门联合监管，进一步促进住房租赁市场健康发展。

二、规范企业运营管理

各地要加强住房租赁企业日常运营监管，深入研判、及时处置住房租赁市场出现的新情况、新问题，特别是对部分轻资产住房租赁企业利用租金支付期限错配建立资金池、控制房源、哄抬租金、变相开展金融业务等问题，要及时依法依规查处。要以县（市、区）为单位建立本辖区住房租赁企业名录，将从事住房租赁经营的企业以及转租住房10套（间）以上的自然人全部纳入名录登记管理。对于住房租赁企业跨区域经营的，应当在开展经营活动的城市设立独立核算法人实体。住房租赁企业应当在商业银行设立1个住房租赁资金监管账户，向当地住房和城乡建设部门备案，并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。各地市场监督管理、住房城乡建设和金

融监管部门要加强沟通协作，制定工作时间表，督促有关住房租赁企业于 2021 年 9 月底前完成上述工作。

三、健全租赁管理系统

各地要按照《广东省人民政府办公厅关于印发广东省数字政府改革建设 2021 年工作要点的通知》（粤办函〔2021〕44 号）的要求，加快推进“数字住房（粤安居）”一体化平台建设，认真做好住房租赁管理服务平台的升级改造工作，完善平台与政府部门、租赁企业、商业银行等系统的互联对接，做到“三个确保”。一是确保 2021 年年底前，住房租赁企业可通过平台向住房城乡建设主管部门自动推送开业信息、向社会公示企业信息、办理租赁合同备案等。二是确保提供住房租赁及相关服务的网络运营机构、企业和个人，可通过平台向公安机关实时推送机构经营者、房屋出租人和承租人身份信息，以及房屋入住时间等治安管理信息。三是确保商业银行可通过平台自动向住房城乡建设主管部门实时推送监管账户资金信息，实现“一网统管”。

四、开展市场专项整治

各地级以上市要持续组织开展住房租赁市场专项整治行动，组织住房城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等部门加大对住房租赁企业、中介机构、金融机构、网络信息平台等涉及住房租赁业务违法违规行为的查处力度，重点对住房租赁合同是否规范、租金押金及其支付方式是否合规、房源信息和广告是否真实、住房租赁相关贷款发放是否合规，以及是否滥用市场支配地位、是否存在垄断协议等问题进行穿透式检查，并适时向社会公布专项整治成果，公开曝光一批违法违规行为，规范住房租赁市场秩序。

特此通知。

广东省住房和城乡建设厅

广东省发展和改革委员会

广东省公安厅

广东省市场监督管理局

广东省政务服务数据管理局

广东省互联网信息办公室

中国银行保险监督管理委员会

广东监管局

2021年7月16日

七、深圳市规划和自然资源局发布关于深圳重新发布第二批次居住用地集中挂牌出让公告的文章

8月29日，深圳市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告(深土交告〔2021〕38号、39号、40号、41号、42号、43号)，涉及的出让地块不变，共22宗，总用地面积约83.4公顷。此次公告主要作了以下调整优化：

一是调整竞买人资质条件和准入要求，健全市场准入机制。本批次用地竞买申请人须具有房地产开发资质(联合竞买的，联合各方均应具有房地产开发资质)；同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买，参与竞买企业应提交相关证明材料及承诺函，同一企业及其控股的各个公司，参与本批次用地竞买最多可竞得3宗用地(含联合竞买)。

二是优化土地竞价方式，合理限定土地溢价。在保持挂牌起始价不变的基础上，地块溢价率上限统一由45%调整为15%，达到溢价率上限后，南山T403-0401宗地、龙华A916-0572宗地(2宗全年期自持租赁住房用地)直接采用摇号方式确定竞得人，其余用地采用“竞自持租赁住房+摇号”方式确定竞得人(最高不超过该宗地普通商品住房面积的40%)，进一步落实中央经济工作会议关于“土地供应要向租赁住房建设倾斜”的工作要求，拓宽租赁住房供给渠道。

三是强化“房地联动”，进一步下调住房销售限价。本批次用地普通商品住房销售限价在原限价基础上下调3%-9.2%不等，安居型商品房销售限价在原限价基础上下调2.8%-9.1%不等，通过价格引导进一步稳定市场购房预期。

四是严格落实购地资金审查机制，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。建立“先承诺后审查”的工作机制，竞买申请人需承诺购地资金来源不属于股东违规提供的借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，不属于金融机构各类融资资金，不属于房地产

产业链上下游关联企业借款或预付款，不属于其他自然人、法人、非法人组织的借款，不属于竞买企业控制的非房地产企业融资等；市金融监管局组织相关金融监管机构开展竞得人购地资金审查工作。

五是强化企业信用约束。竞买人的开发资质、购地资金、企业关联性等必须符合出让公告要求，并对土地购置资金来源、竞买人关联性进行事先承诺，对是否参与现场摇号进行确认。审查发现竞买(得)人不符合竞买准入条件或不践诺的，将采取取消其竞买(得)资格、没收竞买保证金、1年内禁止该企业参加深圳市国有建设用地竞买活动并向社会公开等相关惩戒措施。

本次调整严格坚持“房住不炒”的定位要求，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，通过严格市场准入、优化竞价方式、强化“房地联动”等多项举措，保障房地产市场平稳健康发展，全面提升群众幸福感、获得感。

【本委动态】

一、卓建所房建委召开关于《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》的专题研讨会

2021年8月5日晚7点，广东卓建律师事务所房地产建设工程专业委员会在国银金融中心广东卓建律师事务所12楼大会议室召开关于《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》的专题研讨会。本次专题研讨会议是广东卓建律师事务所房地产建设工程专委会换届之后召开的第一次学习会议，总所委员均积极参加线下会议，分所委员则通过线上会议打破时空局限，参与到学习会议中来。

二、夏世友律师作“建设工程（分包阶段/施工阶段）法律风险防范实务”专题讲座

2021年8月21日下午，广东卓建律师事务所高级合伙人、建诚律师团队主任夏世友律师在我所国银金融中心大厦12楼举办了“建设工程（分包阶段/施工阶段）法律风险防范实务”的专题讲座，来自多家企业的管理人员及代表参加了本次讲座。本期讲座主要包括如下内容：（1）怎样做到合法分包、内部承包防范企业承担法律责任？（2）如何做到增项工程款有效签证索赔，实现工程项目效益最大化？（3）如何防范发包方的工期延期索赔？（4）如何防范工人以工资、受伤名义闹事上访等？

三、许恽滨律师接受深圳商报采访谈物业管理之业主大会会议

2021年8月22日，广东卓建律师事务所许恽滨律师应邀接受读创深圳专题采访，读创深圳是由深圳报业集团旗下四大主报之一

的深圳商报整体转型而成立的平台，该平台以科技、财经为主要特色，聚焦于优化营商环境，被列入“深圳文化创新发展 2020”重点项目。在接受读创深圳采访时，许恠滨律师围绕“业主大会应当双三分之二参与表决”的现实困局回答了记者的提问，阐述了自己的观点。

2021 年 8 月 23 日，许恠滨律师再次应深圳商报邀请，就物业管理中的业委会议题接受专题采访，结合自身在物业管理法律服领域的实践经验，就是否应将业委会成立比例列为街道办的考核任务这一问题发表了专业见解。

该采访刊载于深圳商报 2021 年 8 月 23 日 A02 版。

四、深圳市福田区建筑装饰设计协会到访卓建所

2021 年 8 月 24 日上午，深圳市福田区建筑装饰设计协会李晓飞主任、李林慧主任一行到访协会副会长单位广东卓建律师事务所参观座谈交流。卓建所高级合伙人、房地产与建设工程专业委员会副主任夏世友律师、陶颖律师及曾松彬等热情接待了到访嘉宾。

【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 400 人的专业法律服务团队，执业律师 287 人（截止至 2021 年 7 月 14 日）；现已设立广州分所、龙岗分所、重庆分所、西安分所、杭州分所、福州分所、马鞍山分所，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、夏世友、王志强

委员：李兰兰、王岭、朱凯旋、龙鹏、徐凯、邓剑、曹其潜、冯诗昌、曾朗、董云健、吕红兵、邓永城、宋欢、黄绿洲、许恽滨、沈冬璇、瞿秀梅（重庆分所）、梁媛（西安分所）、曾永长（重庆分所）、吴萍（龙岗分所）、陈贺龙（龙岗分所）（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：徐凯

秘书：瞿秀梅、杜福新、陈华涛、沈冬璇

执行主编：瞿秀梅

本期编辑：陈意佳、黄沁媛

校 对：陈意佳、黄沁媛