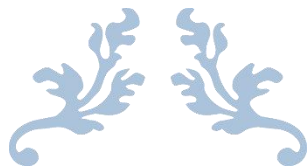


2021 年 9 月刊/总第 40 期



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】	3
一、国务院关于全国高标准农田建设规划（2021—2030 年）的批复.....	3
二、市规划和自然资源局关于印发《深圳市工程建设项目区域地质灾害危险性评估实施细则（试行）》	4
三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金实施细则》的通知.....	7
四、深圳市规划和自然资源局印发施行《〈深圳经济特区城市更新条例〉第六十五、六十六条行政处罚裁量权实施标准》	11
五、住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知	12
六、住建部印发《洪涝灾害农村住房安全应急预案（暂行）》	16
【行业动态】	20
一、《深圳市地下综合管廊管理办法（试行）》政策解读.....	20
二、两部门：加强城镇老旧小区改造配套设施建设，将需改造的水电气热信等配套设施优先纳入年度更新改造计划.....	25
三、住建部：开展工程建设领域整治！重点整治恶意竞标、强揽工程！ ...	27
四、广东：查处一批违法违规房地产开发企业、中介机构和物业服务企业	32
五、自然资源部通报 49 宗农村乱占耕地建房典型案例.....	33
六、罗湖区住房和建设局关于公开征求《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（修订征求意见稿）》意见的通告.....	35
【本委动态】	47
一、卓建不动产交易与物业服务法律研究中心成立暨首次研讨会议圆满结束	47
二、马海燕律师团队举办"企业应收账款管理"法律沙龙活动.....	48
三、夏世友律师作“企业应收账款”法律风险防范实务专题讲座.....	49
四、卓建建设工程法律研究中心正式成立.....	50
【本委简介】	52
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.....	53

【新规速递】

一、国务院关于全国高标准农田建设规划（2021—2030 年）的批复

来源：中国政府网

国函〔2021〕86 号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团，发展改革委、财政部、自然资源部、生态环境部、水利部、农业农村部、人民银行、市场监管总局、统计局、银保监会、林草局：

农业农村部关于报请审定全国高标准农田建设规划（2021—2030 年）的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意《全国高标准农田建设规划（2021—2030 年）》（以下简称《规划》），请认真组织实施。

二、《规划》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以提升粮食产能为首要目标，坚持新增建设和改造提升并重、建设数量和建成质量并重、工程建设和建后管护并重，健全完善投入保障机制，加快推进高标准农田建设，提高建设标准和质量，为保障国家粮食安全和重要农产品有效供给提供坚实基础。

三、通过实施《规划》，到 2022 年建成高标准农田 10 亿亩，以此稳定保障 1 万亿斤以上粮食产能；到 2025 年建成 10.75 亿亩，并改造提升现有高标准农田 1.05 亿亩，以此稳定保障 1.1 万亿斤以上粮食产能；到 2030 年建成 12 亿亩，并改造提升现有高标准农田 2.8 亿亩，以此稳定保障 1.2 万亿斤以上粮食产能。

将高效节水灌溉与高标准农田建设统筹规划、同步实施，2021—2030 年完成 1.1 亿亩新增高效节水灌溉建设任务。

四、各省（自治区、直辖市）人民政府和新疆生产建设兵团要把高标准农田建设摆在更加突出的位置，加强组织领导和统筹协调，优化财政支出结构，将农田建设作为重点支持事项，强化建设进度和质量管控，提升建设成效。要根据《规划》确定的目标任务，加快推进省、市、县级高标准农田建设规划编制，细化政策措施，将建设任务分解到市、县，落实到地块。要加强高标准农田建后管护和保护利用，强化高标准农田产能目标监测与评价，严格实行用途管制，坚决遏制“非农化”、防止“非粮化”。

五、农业农村部要会同有关部门不断完善相关标准和制度，做好相关规划的衔接，开展跟踪分析和考核评估，督促各地落实《规划》目标任务。国务院各有关部门和单位要根据职责分工，加强支持配合，形成建设合力。《规划》实施过程中的重大问题及时向国务院报告。

国务院

2021 年 8 月 27 日

（此件公开发布）

二、市规划和自然资源局关于印发《深圳市工程建设项目区域地质灾害危险性评估实施细则（试行）》

来源：深圳市规划和自然资源局

各有关单位：

根据《优化营商环境条例》（国务院令 第 722 号）和《深圳经济特区优化营商环境条例》（2020 年 10 月 29 日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十五次会议通过）等规定，结合我市工作实际，我局制定了《深圳市工程建设项目

目区域地质灾害危险性评估实施细则（试行）》，现予印发，请遵照执行。

市规划和自然资源局

2021年9月7日

《深圳市工程建设项目区域地质灾害危险性评估实施细则（试行）》

第一条 为贯彻落实党中央、国务院关于优化营商环境及深化“放管服”改革的工作部署，深化工程建设项目评估制度改革，根据《优化营商环境条例》《深圳经济特区优化营商环境条例》等相关规定，结合深圳市实际，制定本实施细则。

第二条 深圳市工程建设项目区域地质灾害危险性评估（以下简称“区域评估”）工作适用本实施细则。

第三条 深圳市范围内，涉及地质灾害易发区的以下特定区域应当结合特定区域的实际情况开展区域评估：

- （一）自由贸易试验区；
- （二）各类开发区；
- （三）产业园区；
- （四）科学城；
- （五）其他需要开展区域评估的区域。

地质灾害易发区是指深圳市地质灾害防治规划划定的崩塌、滑坡、泥石流、地面沉降、岩溶塌陷等地质灾害高中低易发区。

第四条 各特定区域的管理部门或者机构是开展区域评估的实施单位。尚未成立管理机构的，由辖区政府指定实施单位。

自然资源部门负责对区域评估工作进行指导。

第五条 区域评估由实施单位委托技术单位开展。

承担区域评估的技术单位应当具有地质灾害危险性评估甲级资质。

第六条 区域评估应当按照一级评估开展，适用《地质灾害危险性评估规范》和《广东省地质灾害危险性评估实施细则》等规定。

第七条 区域评估范围应当以特定区域与地质灾害易发区的重叠范围为基

础，结合相关规划、建设项目计划、地质环境条件等确定。

第八条 区域评估应当在进行地质灾害调查及现状评估的基础上，对评估范围内的拟建工程遭受地质灾害危害的可能性和工程建设中、建设后引发或者加剧地质灾害的可能性做出评估，提出地质灾害防治措施和建议。

第九条 实施单位应当组织地质灾害防治领域专家对区域评估成果进行技术评审。

第十条 区域评估成果经评审通过后，实施单位应当通过官方网站向社会公开，并在 10 个工作日内向辖区自然资源主管部门报送。辖区自然资源主管部门收到后应当在 10 个工作日内将成果纳入市“多规合一”信息平台。

经评审通过后的区域评估成果作为相关部门的管理依据。

第十一条 区域评估成果时效原则上为 5 年。特定区域地质环境条件或规划有重大调整时，实施单位应当组织相关领域内的专家根据变化情况论证是否需重新开展区域评估。

第十二条 已经完成区域评估的区域工程建设项目，除第十三条规定的情形外，建设单位可以不再单独开展地质灾害危险性评估，但是应当按照区域评估结论落实地质灾害防治措施。

第十三条 依照省自然资源部门有关规定，下列工程建设项目应当单独开展地质灾害危险性评估，并按评估结论落实防治措施：

（一）重点工程或大型以上建设工程，包括机场、轨道交通、高速公路、桥梁工程（总长度 $>1000\text{m}$ ）、隧道工程（长度 $>1000\text{m}$ ）、水库（库容 $>1.0\times 10^8\text{m}^3$ ）；

（二）特殊项目，包括核电站、放射性设施、广播电视中心、液化石油气（煤气）储备厂（容积 $>1.0\times 10^4\text{m}^3$ ）、危化品处理工程、废弃物填埋场、构筑物（高度 $>120\text{m}$ ）；

（三）生命线工程，包括输水管道、输气（油）管道、输变电工程。

第十四条 自然资源、住房建设、交通运输、水务等部门和特定区域管理部门或者机构应当依职责监督建设单位落实地质灾害防治措施。

第十五条 区域评估开展前，已经依法依规单独开展且尚处于有效期内的地质灾害危险性评估报告继续有效。

深汕特别合作区工程建设项目区域地质灾害危险性评估可以参照本实施细则执行。

第十六条 本实施细则由市自然资源主管部门负责解释，自 2021 年 9 月 17 日起实施，有效期 3 年。

三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金实施细则》的通知

来源：深圳市住房和建设局

各有关单位：

为规范深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金管理，提高财政资金使用效益，我局制定了《深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金实施细则》。现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2021 年 8 月 11 日

深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金实施细则

第一章 总则

第一条 为规范深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金管理，提高财政资金使用效益，根据《深圳市市级财政专项资金管理办法》《深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则

则。

第二条 本实施细则适用于深圳市工程建设领域绿色创新发展专项资金（以下简称专项资金）的申报、审核、公示、拨付、绩效、监督管理等活动。

第三条 深圳市住房和城乡建设部门是专项资金的业务主管部门（以下简称主管部门），负责专项资金日常管理，包括发布申报指南、项目受理及审查、组织专家评审、编制资金计划、信息公开等。

第四条 专项资金实行公开透明、突出重点、注重实效、科学管理、总额控制、自愿申报、专家评审、专项审计、社会公示、政府决策、绩效评价、加强监督的管理模式。

第二章 项目申报、受理及审核

第五条 主管部门依据专项资金相关管理制度和本实施细则编制年度资金申报指南，明确资金扶持计划类别、重点方向、申报条件、受理时间和申报材料要求等。申报指南必须通过主管部门网站向社会公开发布。

第六条 申报单位必须按照申报指南要求在线申报。申报单位必须为申报项目的参与单位，符合年度申报指南要求，不得委托第三方为项目申报单位。在线申报材料经预受理通过后，申报单位必须按照申报指南要求，在规定时间内提交纸质材料或电子材料，逾期不予受理。

第七条 项目申报时必须明确提出项目绩效目标，目标应当合理可行，与申报项目主要内容、预期效果紧密相关，采用量化指标与定性表述相结合方式。

第八条 申报项目按规定应当安装建筑能耗分项计量系统的，应当按要求将监测数据实时传输至深圳市建筑能耗监测平台数据中心。

第九条 主管部门根据每年项目申报规模、类型遴选专家组成专家评审小组，每个专家评审小组不少于 3 名专家，设组长 1 名，负责组织本小组的评审工作。

评审专家与被评审项目的申报单位存在利害关系的，应当回避。

第十条 专家评审程序包括：

（一）材料评审。受理项目必须进行材料评审。由各评审专家独立评审项目申报材料，按照评审方案审查或打分。材料审查未通过或得分低于 60 分的，直接终止项目后续流程。

（二）现场评审。工程建设类项目必须进行现场评审。其他项目由主管部门根据项目的类型和具体情况决定是否组织项目现场评审。各评审专家在项目现场考察后，按照评审方案进行测评或独立打分。

（三）评审小组会审。专家评审小组根据前期评审结果对申报项目进行研究讨论后给出评审意见和评审结论。评审意见应科学、严谨，必须明确“推荐”或“不予推荐”。

以上各评审环节所产生的评审表格，均须评审专家签名并标注日期。

第十一条 项目投入资金需要审计的，由主管部门组织第三方机构进行专项审计。

第十二条 主管部门根据专家评审意见，集体研究决策确定拟扶持项目名单。评审意见为“不予推荐”的，不纳入拟扶持项目名单。

专项资金对同一单位单一预算年度内支持总额不超过 2000 万元。

第十三条 主管部门对拟扶持项目名单征求相关行政职能部门意见并向社会公示。

第十四条 专项资金接受社会监督，实行异议制度。拟扶持项目名单公示期间，任何单位和个人有异议的，可向主管部门提出。主管部门应进行调查并出具调查结论，必要时可组织复审或采用座谈会方式听取意见。受理、处理异议情况应当向社会公开。

第十五条 公示期满后，主管部门将公示无异议和经核查异议不成立的项目纳入拟资助项目库，根据年度规模控制择优列入年度计划，编制中期财政规划和年度资金预算报市财政部门审核。

列入拟资助项目库的项目 1 年有效，1 年未获批自动清退。

第十六条 未按规定安装建筑能耗分项计量系统并将监测数据实时传输至深圳市建筑能耗监测平台数据中心的拟资助项目库项目，主管部门将其清理出库。

第三章 资金拨付和监督管理

第十七条 主管部门根据市财政部门预算批复通知受支持单位签订资助协议。资助协议应当对专项资金支持额度、支持方式、申报单位应当履行的义务等进行约定。资助协议文本由主管部门制订。

第十八条 主管部门根据市财政部门预算批复和资助协议，办理资金拨付手续。采取分期拨付的，第一次拨付金额不超过支持总额的 70%。

主管部门按照财政支付管理的有关规定，将专项资金拨付到申报单位或牵头申报单位。

需要复核才能拨付的项目，按规定程序通过复核后办理拨付。

第十九条 需要复核的项目，由主管部门遴选 3 人以上单数专家组成复核专家组对项目进行复核。复核结论必须明确“复核通过”或“复核不通过”。结论为“复核不通过”的，不予拨付资金。

第二十条 主管部门可以根据需要委托第三方专业机构对专项资金使用情况进行绩效评价，评价结果作为政策调整完善和后续预算安排的重要依据。

第二十一条 主管部门在对项目实施跟踪监管过程中，发现存在下列情形的，应当及时采取措施，确保专项资金安全：

（一）受支持单位擅自变更申报项目建设运营内容，导致申报项目实际与申报书内容有明显差距或未按照要求及时、准确报告项目情况的，主管部门责成受支持单位进行整改。

（二）受支持单位经营业务停止、破产清算或因不可抗力因素导致项目无法继续实施、运营的，主管部门停止后续资金拨付。

（三）受支持单位违反资助协议规定情形，主管部门停止后续资金拨付，追究受支持单位责任。

(四) 出现以下情形之一的, 主管部门停止后续资金拨付、追回全部专项资金及孳息, 受支持单位 3 年内不得申报专项资金:

1. 被责令限期整改, 拒不整改或无法整改的;
2. 存在重复申报且不主动撤回的;
3. 弄虚作假骗取专项资金等严重违反管理规定情形的;
4. 法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十二条 按照“谁审批、谁负责”和“谁使用、谁负责”的原则, 主管部门将资金申报、审核、分配、管理、监督检查、绩效评价等过程中发现的违法违纪违规问题移交相关部门严肃查处, 对相关责任人员问责。

第二十三条 主管部门可委托第三方通过抽查、复查等方式, 对专项资金实施过程中的受理、审核、复核、拨付等工作的程序、内容、质量和结论进行监督检查。

第四章 附则

第二十四条 本实施细则自 2021 年 9 月 1 日起施行, 有效期 5 年。

四、深圳市规划和自然资源局印发施行《<深圳经济特区城市更新条例>第六十五、六十六条行政处罚裁量权实施标准》

2021 年 9 月 15 日, 深圳市规划和自然资源局印发《<深圳经济特区城市更新条例>第六十五、六十六条行政处罚裁量权实施标准》, 进一步规范城市更新行政处罚裁量权的行使。

附: 《深圳经济特区城市更新条例》第六十五、六十六条行政处罚裁量权实施标准

序号	违法行为	处罚依据	违法情节		处罚标准
1	市场主体与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议的行为	《深圳经济特区城市更新条例》第六十五条：违反本条例第三十条规定，市场主体与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议的，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，处五十万元以上一百万元以下罚款。	在同一项目中与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议 5 份以下，经责令限期改正逾期未改正的		处五十万元罚款
			在同一项目中与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议 5 份以上 10 份以下，经责令限期改正逾期未改正的		处七十五万元罚款
			在同一项目中与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议 10 份以上，经责令限期改正逾期未改正的		处一百万元罚款
2	未经确定为城市更新单元计划申报主体，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行为	《深圳经济特区城市更新条例》第六十六条：未经本条例第十七条第一款规定确定为城市更新单元计划申报主体，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，由区城市更新部门责令限期改正；逾期不改正的，处一百万元以上五百万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。	在深圳市辖区内首次违法，经责令限期改正，逾期未改正	未造成社会影响	处一百万元罚款
				造成一般社会影响	处二百万元罚款
				造成重大社会影响	处五百万元罚款
			在深圳市辖区内第二次违法	未造成社会影响	处二百万元罚款
				造成一般社会影响	处三百万元罚款
				造成重大社会影响	处五百万元罚款
			在深圳市辖区内第三次及以上违法	未造成社会影响	处三百万元罚款
				造成一般社会影响	处四百万元罚款
				造成重大社会影响	处五百万元罚款

注：1. 本表所称的数字以下包含本数，数字以上不包含本数。
2. 本表所称的“一般社会影响”是指：引发参与人数在 5 人以上 30 人以下的群体性事件。
3. 本表所称的“重大社会影响”是指存在以下情形之一：（1）引起社会关注，并经互联网门户网站、省级或省级以上新闻媒体报道；（2）引发参与人数在 30 人以上的群体性事件。

五、住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

【建科〔2021〕63 号】

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房和城乡建设委、规划和自然资源委、城市管理委、水务局、交通委、园林绿化局、城市管理综合行政执法局，天津市住房和城乡建设委、规划和自然资源局、城市管理委、水务局，上海市住房和城乡建设管理委、规划和自然资源局、绿化和市容管理局、水务局，重庆市住房和城乡建设委、规划和自然资源局、城市管理局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，海南省自然资源和规划厅、水务厅：

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，加强修缮改造，补齐城市短板，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，但有些地方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，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，现将有关要求通知如下：

一、坚持划定底线，防止城市更新变形走样

（一）严格控制大规模拆除。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建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（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%。提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造。倡导利用存量资源，鼓励对既有建筑保留修缮加固，改善设施设备，提高安全性、适用性和节能水平。对拟拆除的建筑，应按照相关规定，加强评估论证，公开征求意见，严格履行报批程序。

（二）严格控制大规模增建。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于 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。鼓励探索区域建设规模统筹，加强过密地区功能疏解，积极拓展公共空间、公园绿地，提高城市宜居度。

（三）严格控制大规模搬迁。不大规模、强制性搬迁居民，不改变社会结构，不割断人、地和文化的关系。要尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新单元（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，共建共治共享美好家园。

（四）确保住房租赁市场供需平稳。不短时间、大规模拆迁城中村等城市连片旧区，防止出现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。注重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，同步做好保障性租赁住房建设，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，城市住房租金年度涨幅不超过 5%。

二、坚持应留尽留，全力保留城市记忆

（一）保留利用既有建筑。不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，不脱管失修、修而不用、长期闲置。对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，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工作的区域，不应实施城市更新。鼓励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，加强厂房、商场、办公楼等既有建筑改造、修缮和利用。

（二）保持老城格局尺度。不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场。鼓励采用“绣花”功夫，对旧厂区、旧商业区、旧居住区等进行修补、织补式更新，严格控制建筑高度，最大限度保留老城区具有特色的格局和肌理。

（三）延续城市特色风貌。不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，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，保护古树、古桥、古井等历史遗存。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

（一）加强统筹谋划。不脱离地方实际，不头痛医头、脚痛医脚，杜绝运动式、盲目实施城市更新。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，量力而行、久久为功。探索适用于城市更新的规划、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，有效防范地方政府债务风险，坚决遏制新增隐性债务。严格执行棚户区改造政策，不得以棚户区改造名义开展城市更新。

（二）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，不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、公众参与的城市更新可持续模式，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。

（三）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、形象工程和面子工程。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。

（四）提高城市安全韧性。不“重地上轻地下”，不过度景观化、亮化，不

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，坚持底线思维，结合实际深化细化城市更新制度机制政策，积极探索推进城市更新，切实防止大拆大建问题。加强对各市（县）工作的指导，督促对正在建设和已批待建的城市更新项目进行再评估，对涉及推倒重来、大拆大建的项目要彻底整改；督促试点城市进一步完善城市更新工作方案。我部将定期对各地城市更新工作情况和试点情况进行调研指导，及时研究协调解决难点问题，不断完善相关政策，积极稳妥有序推进实施城市更新行动。

住房和城乡建设部

2021年8月30日

六、住建部印发《洪涝灾害农村住房安全应急预案（暂行）》

9月2日，住建部印发《洪涝灾害农村住房安全应急预案（暂行）》

洪涝灾害农村住房安全应急预案（暂行）

为有效应对洪涝灾害，减少洪涝灾害对农村住房造成的损失，保障农村群众生命财产安全，制定本应急预案。

一、灾前应急预防

1. 乡（镇）政府应根据以往洪涝灾害历史、近期气象状况及暴雨预警信号等

级，预先划定农村住房风险区、安全区。其中，安全区是指洪涝灾害发生时不受威胁、地势较高、地质条件稳定、可安全居住的区域或场所。

2. 村“两委”应组织在村庄段河流上游或山洪来向的村头，采用砂袋码砌或用石头砌筑导流墙，将水流疏导至河流或山洪的主流区，保护房屋免受洪水冲击破坏。

3. 农户应熟悉乡（镇）政府划定的风险区、安全区的具体范围，熟知在紧急状态下避灾躲灾的撤离路线。处于风险区范围内的农户，当接到需要紧急转移指令后，必须立即从房屋中撤离，撤离前应断水、断电。

4. 汛期来临之前，乡（镇）政府应引导农户采取必要的防御措施，对房屋进行适当的应急处理。

（1）对于泥浆或石灰砂浆砌筑墙体，如果没有水泥砂浆抹面或抹面层局部剥落，应采用水泥砂浆抹面或勾缝处理。

（2）对于生土墙体，可以采用水泥砂浆挂网并做抹面处理，紧急时也可在墙面钉塑料布，墙根用砖石将塑料布压牢。

（3）对于屋面渗水漏雨的房屋，可采用密封胶抹缝法、瓦屋面更换或重新倒瓦等方法进行处理，紧急时也可采用屋面钉塑料布并压牢的措施。

（4）对于房屋周边的低洼部位，应及时回填垫高，或采取其他有效措施，保证排水顺畅。

（5）对于房屋周边发现有地洞、塌陷的，应及时予以处理。

（6）农户可事先预备一些编织袋和砂土，在紧急撤离前，可在房屋迎水面

墙体内侧堆码砂袋，阻止水流冲击。

二、灾后临时处置

1. 洪水退却且应急状态结束后，临时转移农户方可返回原址查看房屋受损情况。

2. 低洼地带仍被洪水浸泡的农村住房，一律不得进入。

3. 周边场地有滑坡或其他地质隐患的农村住房，一律不得进入。

4. 遭受洪水影响的农村住房，农户在进入前应首先查看房屋墙体是否存在“歪、裂、扭、斜”、房屋基础或地面有无沉陷、楼（屋）面有无坍塌等情况。当确定安全后方可进入室内清掏淤泥、清理污水，整理受损财物等。电源插座、开关、燃气管道等被水浸泡后，应经专业人员确认其安全后，方可使用。

5. 受损房屋室内外淤泥、污水等清理完成后，应尽快进行房屋和周围环境消杀处理。

三、农村住房安全应急评估

1. 遭受洪水冲击、浸泡或短时间进水的农村住房，及由于暴雨、洪灾导致村庄或房屋周边出现局部地质隐患的，必须进行农村住房安全应急评估，方可确定是否继续使用。

2. 农村住房安全应急评估应由乡（镇）政府组织相关专业技术人员实施。应急评估前，县级住房和城乡建设部门应参照《洪涝灾区农村住房安全应急评估指南（暂行）》，对相关专业技术人员和乡（镇）、村“两委”干部进行技术培训。

3. 根据安全应急评估结论，遭受洪涝灾害的农村住房可以分为“可以居住”与“不可以居住”两类。“可以居住”类是指经过应急评估，场地安全、地基稳定、主体结构安全，不需修理或经简单维护后即可入住的农村住房。“不可以居住”类是指经过应急评估，地基或主体结构出现安全隐患，或所在区域、地段出现地质隐患的农村住房。

4. 对于“可以居住”类房屋，农户在返家入住后，应注意观察，一旦发现有安全方面的异常情况，应立即撤出并报告村“两委”和乡（镇）政府，乡（镇）政府应组织技术力量进行核查，及时消除隐患。县级住房和城乡建设部门给予技术指导和支撑。

5. 对于“不可以居住”类房屋，除明显倒塌或严重受损且不具备加固修复价值的农村住房外，其余房屋应做进一步的安全性鉴定，根据鉴定结果采取相应改造或加固措施。

6. 土木结构房屋、土窑洞等，淹没过水后即使房屋暂未倒塌，也会因生土墙体浸水软化失去承载能力，存在严重风险，应另行安置农户避险。泥浆砌筑墙体的房屋，当墙面没有勾缝和抹灰层时，灰缝泥浆浸水后墙体承载力大幅降低，也应暂时安置农户避险。

四、灾后过渡安置与恢复重建

1. 综合考虑受灾范围、房屋受损程度、受灾群众数量与恢复重建预估时间等因素，在充分尊重农户意愿的前提下，可以选择投亲靠友、临时搭建帐篷、集中建设活动板房、利用村集体公共用房等方式及时予以过渡安置。

2. 救灾帐篷在搭建时，应远离危险房屋，避让自然灾害隐患点、河道等，选择地势较高、场地安全且不影响交通的地段。

3. 集中建设活动板房时，应考虑灾后重建规划要求，不占用近期建设用地，满足避险防灾、及时疏散要求，并配套必要的临时供水、供电、污水、垃圾处理等公共服务设施。活动板房可以采用彩钢夹芯板轻型装配式结构或其他轻钢结构。

4. 被洪水浸泡过的村集体公共用房，应经过房屋安全性评估或鉴定，满足安全使用要求后方可作为灾后临时过渡安置用房使用。

5. 灾后农村住房恢复重建，应按照当地政府重建规划与具体政策执行。洪泛区、蓄滞洪区所在乡（镇），可以结合房屋使用功能，参照洪泛区、蓄滞洪区建筑工程相关技术标准修建农户避洪房屋和集中避洪建筑，以减轻洪涝灾害损失。

【行业动态】

一、《深圳市地下综合管廊管理办法（试行）》政策解读

为规范我市地下综合管廊规划、建设、运营和维护等活动，统筹各类管线铺设，集约高效利用城市地下空间，根据市政府部署，市住房和建设局起草了《深圳市地下综合管廊管理办法（试行）》（以下简称：《办法》），于2017年4月14日经深圳市人民政府令第296号发布，2020年3月7日深圳市人民政府令第326号修正。

一、起草背景及必要性

（一）解决现有管廊缺乏统一规范，提供管廊建设管理法律支撑的需要

目前，国家对地下综合管廊（以下简称管廊）的建设和管理没有专门的法律规范。我市已出台了《深圳市地下管线管理暂行办法》、《深圳市地下空间开发

利用暂行办法》、《深圳市城市轨道交通运营管理办法》等规章和《深圳市前海深港现代服务业合作区共同沟管理暂行办法》、《光明区共同沟管理暂行办法》等文件。上述规章对管廊的规定较为原则，缺乏针对性，而两份规范性文件则适用区域有限且效力层级较低。

光明区已经建成管廊约9公里左右，前海合作区管廊规划总长为12.54公里。据规划，至2020年，全市拟建设42条管廊，共154.7公里；至2030年，全市拟建设93条管廊，共355.3公里。随着管廊建设的高速推进，如若缺乏制度支持和法律保障，很有可能造成强制入廊难以落实，精细化、科学化的运营管理难以实现，法律责任不明确等问题。因此，有必要通过立法制定全市统一的管廊建设和管理规范。

二、主要内容

（一）关于《办法》的结构和名称

《办法》共五章42条，分别为总则、规划与建设、运营与维护、法律责任和附则，与各地管廊立法的架构基本一致，条文内容在借鉴各地有益经验的基础上结合我市实际进行了创新。如《办法》规定，市规划和自然资源部门应当对主体建设工程、管廊和配套设施分别设立建设用地使用权。分设建设用地使用权的原则规定，一方面有利于平台公司今后开展资产运作，另一方面也兼顾管廊作为市政基础设施，需考虑其运营稳定和资产安全。对于管廊建设用地使用权取得、管廊产权登记等问题，尚需结合我市土地供应管理、不动产登记等政策作进一步研究。考虑到管廊的建设和管理尚在试点、探索，相关规定可能需要根据实际情况不断进行优化调整。因此，建议《办法》作“试行”，先行试行。

（二）关于管理机制、机构及职责

根据市编委《关于市住房建设局有关机构编制事项的批复》（深编〔2016〕

101号）、市政府办公厅《关于成立市地下综合管廊建设领导小组的通知》（深府办函〔2016〕21号）及市管廊办《关于加快地下综合管廊规划建设工作的通知》等文件规定，《办法》对管廊管理机制、职责分工进行了规定，尽量理清协调机构与主管部门、市与区管理机构、主管部门与其他部门、政府与企业等主体之间的关系，具体规定如下：

一是协调机构与主管部门。由于管廊的建设和管理涉及众多的部门，需要协调的事务较多，《办法》规定市人民政府可以设立管廊建设协调机构，加强对管廊建设和管理的统筹协调；市住房城乡建设部门是管廊管理的主管部门，负责管廊建设、运营的监督检查，并负责组织制订管廊管理政策法规、发展战略、年度建设计划和技术规范。

二是市与区管廊管理机构。根据《深圳市第五轮市区政府投资事权划分实施方案》的规定，市布局的管廊属于市政府投资事权，区布局的管廊属于区政府投资事权。因此，《办法》在明确市级政府及部门的职责同时，也规定各区政府负责辖区管廊规划、建设和管理工作。

三是主管部门与其他部门。大部分管廊是与道路、轨道、水务、商业综合体等主体工程同时建设，由于上述建设工程分属不同主管部门，《办法》明确，交通运输部门负责与道路同步建设的管廊的施工许可以及监督管理，水务部门负责与水务工程同步建设的管廊工程建设，住建部门作为主管部门负责除与道路、水务工程同步建设以外的管廊工程的施工许可以及监督管理，并协助发展改革、财政等部门明确管廊建设运营的投融资模式、有偿使用和财政补贴机制等。

四是政府与企业。根据市领导在市国资委《关于组建基础设施投资平台加快推进我市城市建设发展的请示》上的批示精神，由市特区建设发展集团作为市基础设施投资平台，承担地下综合管廊、围填海等基础设施建设任务。《办法》明确了平台公司的地位、功能和职责，即由市基础设施投资平台公司持有政府全额出资建设的管廊产权，并履行管廊安全管理、施工监督、运营监管等义务。

（三）关于管廊的投资、建设和运营主体

一是管廊投资主体。管廊作为重要的市政基础设施，原则上由政府投资建设并组织运营维护。我市光明区和前海合作区的管廊均由政府出资设立的全资国企作为建设单位投资建设并组织运营维护。广州、厦门、珠海、昆明等地也以此为主要实施模式。《关于开展 2016 年中央财政支持地下综合管廊试点工作的通知》所附的试点城市申报指南中要求“明确试点工作中采取 PPP 模式操作项目投资占试点工作总投资比例”。《办法》规定，采用政府全额出资、政府与社会资本合作投资相结合的模式，鼓励社会资本投资管廊建设和运营。由于目前我市社会投资的比例较低，且合作模式较多，灵活性较高，《办法》未作详细规定，可通过合作投资协议明确投资双方权利义务。

二是管廊建设主体。考虑到管廊存在与道路、轨道交通、水务等市政设施同步建设、与商业综合体同步开发以及独立建设等多种形式，而我市的市政建设项目主要由职能部门（交通、水务、住建等部门）、代建机构（工务署）等承担。同时市政府已经确定由市基础设施投资平台公司承担管廊建设任务，结合市区投资分工，《办法》规定了以下三种建设模式：

市政府全额出资建设的管廊由相关职能部门、政府投资项目代建机构或者市政府指定的市基础设施投资平台公司负责建设；

区政府全额出资建设的管廊由区相关职能部门、政府投资项目代建机构或者区政府指定单位负责建设；

社会资本参与投资的管廊，由合作投资协议确定建设单位。

三是管廊的运营管理主体。为了实现管廊管理全市战略意图，有利于统一管理标准和互联互通，《办法》规定，由市政府确定的全市统一的管廊运营维护单位负责对政府（含市区）全额出资建设的管廊实施运营维护。对社会资本参与投

资的管廊，由合作投资协议确定运营维护单位，社会投资的管廊也可以移交全市统一的管廊运营维护单位。

（四）关于管廊的规划和建设

一是管廊专项规划和详细规划。根据深圳市地下综合管廊建设领导小组印发的《深圳市地下综合管廊建设“十三五”实施方案》的规定，市规划和自然资源部门会同市住房建设等相关行政主管部门组织编制全市管廊专项规划，各区负责编制各区管廊的详细规划。《办法》对专项规划的编制程序、要求、内容等进行规定，并明确了专项规划与详细规划的关系。管廊专项规划未作具体规定的，由各区人民政府编制辖区管廊详细规划，报市规划和自然资源部门批准，但管廊详细规划对全市管廊专项规划的强制性规定作出调整的，须报市政府或者其授权的机构批准。

二是管廊立项、报建和移交。根据杨洪常委主持召开的地下综合管廊建设领导小组第三次会议精神，《办法》规定，与轨道、道路、水务、商业综合体等主体工程同步建设的管廊工程，由主体工程建设单位统一办理项目立项、规划报建、规划验收等手续；独立建设的管廊，由其建设单位办理上述手续。为明晰权属，对于与主体工程同步建设的管廊工程及配建设施，规划和自然资源部门应当为主体工程、管廊和配建设施分别设立建设用地使用权。工程竣工后，可对管廊及配建设施进行移交并单独进行产权登记。

（五）关于管廊的运营和管理

一是管廊收费及补贴。按照国务院办公厅《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》和国家发展改革委、住房和城乡建设部《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》规定，有偿使用费由管廊建设运营单位与入廊管线单位根据市场化原则共同协商确定。目前该项收费尚未纳入中央或地方定价目录，根据《价格法》的规定，我市无权进行定价或直接干预，《办法》参照国家

发改委和住建部的规定，采用费用协商机制，并由市发改部门牵头为各方协商确定费用标准提供参考依据。同时，《办法》还明确，如管廊运营不能通过收取日常维护费弥补成本的，市、区人民政府可以根据实际情况给予补贴，补贴办法由市发展改革、财政、住房建设等部门另行制定。

二是管廊管理和执法。第一，明确管廊运营维护单位、管线单位的管廊管理义务。第二，划定管廊安全保护区，对保护区内的活动进行了限制。第三，规范管廊内作业要求，细化管线变更、废弃管理规范。第四，参照地铁的执法管理模式，《办法》规定住房建设等部门可以委托管廊运营管理机构对破坏管廊、影响管廊安全的违法行为予以处罚。

二、两部门：加强城镇老旧小区改造配套设施建设，将需改造的水电气热信等配套设施优先纳入年度更新改造计划

来源：《中国建设报》

国家发展改革委、住房和城乡建设部近日印发《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，要求对2000年年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板进行摸排。

通知要求，要进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排2000年年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。

要科学编制年度改造计划。将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。

要规范履行审批程序。依法合规办理审批、核准、备案以及建设许可等手续。市县人民政府组织有关部门联合审查城镇老旧小区改造方案的,各相关部门应加强统筹、责任共担,避免顾此失彼;涉及燃气、电力、排水、供热等安全隐患改造内容,应确保安全审查不漏项。

要落实专业经营单位责任。督促引导供水、排水、燃气、电力、供热等专业经营单位履行社会责任,将需改造的水电气热信等配套设施优先纳入年度更新改造计划,并主动与城镇老旧小区年度改造计划做好衔接;落实出资责任,优先安排老旧小区配套设施改造资金;落实安全责任,加强施工和运营维护力量保障,消除安全隐患。

要推动多渠道筹措资金。推动发挥开发性、政策性金融支持城镇老旧小区改造的重要作用,积极争取利用长期低成本资金,支持小区整体改造项目和水电气热等专项改造项目。鼓励金融机构参与投资地方政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。对养老、托育、停车、便民市场、充电桩等有一定盈利的改造内容,鼓励社会资本专业承包单项或多项。按照谁受益、谁出资原则,积极引导居民出资参与改造,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。

要加强项目实施工程质量安全监管。切实加强城镇老旧小区改造项目监管,项目行业主管部门严格落实日常监管责任,监管责任人应做到开工到现场、建设到现场、竣工到现场,发现问题督促及时解决。建设单位严格落实首要责任,严格按批复的建设内容和工期组织建设,保障工程项目质量安全;勘察设计单位应认真踏勘小区及周边设施情况,排查安全隐患,在改造方案中统筹治理;施工单位应严格按标准规范施工,确保施工质量和安全;监理单位应认真履行监理职责,特别是加强对相关设施安全改造的监督检查。

要强化项目建设统筹协调。将城镇老旧小区改造与城市更新以及排水、污水

处理、燃气、电力等市政管网设施建设，养老、托育、停车等公共服务设施建设，体育彩票、福利彩票等各类专项资金支持建设的体育健身、无障碍等设施建设有机结合，统筹安排城镇老旧小区改造、防洪排涝、治污、雨水资源化利用、市政建设等工程，优化空间布局和建设时序，避免反复开挖。

要严格组织项目竣工验收。项目建成后，各级发展改革、住房和城乡建设部门应督促各有关方面，按照国家有关规定组织竣工验收，将安全质量作为竣工验收的重要内容。鼓励相关各方进行联合验收。安全质量达到规定要求的，方可通过竣工验收；安全质量未达到要求、仍存在隐患的要及时整改达标，否则不得通过竣工验收。

在完善长效管理机制方面，通知要求，推动建立党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务公司等广泛参与、共商事务、协调互动的社区管理新机制，推进社区基层治理体系和治理能力现代化，共同维护改造成果。

此外，通知还强调，推行物业专业化管理。城镇老旧小区完成改造后，有条件的小区通过市场化方式选择专业化物业服务公司接管；引导将相关配套设施产权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。建立健全住宅专项维修资金归集、使用及补建续筹制度。拓宽资金来源渠道，统筹公共设施经营收益等业主共有收入，保障城镇老旧小区后续管养资金需求。

三、住建部：开展工程建设领域整治！重点整治恶意竞标、强揽工程！

9月8日，住房和城乡建设部发布关于开展工程建设领域整治工作的通知，通知指出：

1、工作目标：

通过整治工作，到 2022 年 6 月底，工程建设领域恶意竞标、强揽工程等违法违规行得到有效遏制，招标投标乱象和突出问题得到有效整治，招标投标监管制度进一步完善。

2、整治重点：

针对工程建设领域以下突出问题开展整治工作

投标人串通投标、以行贿的手段谋取中标、挂靠或借用资质投标等恶意竞标行为。

投标人胁迫其他潜在投标人放弃投标，或胁迫中标人放弃中标、转让中标项目等强揽工程行为。

3、工作措施：

（一）制定整治工作方案。2021 年 9 月底前，省级住房和城乡建设主管部门结合本地实际，制定本行政区域内工作方案，明确工作任务，指导监督各市、县（区）有序推进整治工作落实。

（二）集中整治行业乱象。2021 年 10 月至 2022 年 4 月，地方各级住房和城乡建设主管部门对本行政区域内的在建房屋建筑和市政基础设施工程项目进行全面排查，聚焦整治工作重点任务，严厉打击治理行业乱象，维护建筑市场秩序。

（三）健全源头治理长效机制。2022 年 5 月至 6 月，地方各级住房和城乡建设主管部门全面总结整治工作，研究梳理房屋建筑和市政基础设施工程招标投标突出问题，深入研判招标投标领域出现的新动向、新情况，健全完善行业监管制度，堵塞监管漏洞，巩固整治成果，建立健全防范问题发生的常态化制度机制。

详情如下：

住房和城乡建设部办公厅关于开展工程建设领域整治工作的通知

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：

为深入贯彻党中央关于常态化开展扫黑除恶专项斗争的决策部署，落实全国扫黑除恶专项斗争领导小组工作要求，加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动监管，治理恶意竞标、强揽工程等突出问题，决定开展房屋建筑和市政基础设施工程建设领域（以下简称工程建设领域）整治工作，现将有关事项通知如下。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真贯彻落实党中央关于常态化开展扫黑除恶专项斗争的决策部署，聚焦工程建设领域存在的恶意竞标、强揽工程等突出问题，严格依法查处违法违规行为，及时发现和堵塞监管漏洞，建立健全源头治理的防范整治长效机制，持续规范建筑市场秩序。

二、工作目标

通过整治工作，到 2022 年 6 月底，工程建设领域恶意竞标、强揽工程等违法违规行为得到有效遏制，招标投标乱象和突出问题得到有效整治，招标投标监管制度进一步完善。

三、整治重点

针对工程建设领域以下突出问题开展整治工作：

（一）投标人串通投标、以行贿的手段谋取中标、挂靠或借用资质投标等恶意竞标行为。

（二）投标人胁迫其他潜在投标人放弃投标，或胁迫中标人放弃中标、转让中标项目等强揽工程行为。

四、工作措施

（一）制定整治工作方案。2021年9月底前，省级住房和城乡建设主管部门结合本地实际，制定本行政区域内工作方案，明确工作任务，指导监督各市、县（区）有序推进整治工作落实。地方各级住房和城乡建设主管部门进一步完善工作机制，细化工作措施，积极开展整治工作。

（二）集中整治行业乱象。2021年10月至2022年4月，地方各级住房和城乡建设主管部门对本行政区域内的在建房屋建筑和市政基础设施工程项目进行全面排查，聚焦整治工作重点任务，严厉打击治理行业乱象，维护建筑市场秩序。畅通投诉举报渠道，完善处置机制，全面收集群众举报线索，加大线索核查力度。对发现的涉黑涉恶问题线索，及时移交有关部门处理。

（三）健全源头治理长效机制。2022年5月至6月，地方各级住房和城乡建设主管部门全面总结整治工作，研究梳理房屋建筑和市政基础设施工程招标投标突出问题，深入研判招标投标领域出现的新动向、新情况，健全完善行业监管制度，堵塞监管漏洞，巩固整治成果，建立健全防范问题发生的常态化制度机制。

五、组织保障

（一）加强组织领导。地方各级住房和城乡建设主管部门要切实提高政治站位，充分认识整治工作的必要性和紧迫性，强化组织领导，明确工作目标，完善

工作机制，强化责任落实，认真组织开展整治工作，确保整治任务取得扎实成效。

（二）强化监督指导。省级住房和城乡建设主管部门要建立任务跟踪督导机制，密切跟进各项工作进展。积极指导监督各市、县（区）住房和城乡建设主管部门按照“双随机、一公开”原则，通过开展现场巡查、专项检查等多种方式，加强对招标投标活动的监管。对整治不积极、效果不明显的地区、单位，通过约谈、通报、现场督导等方式督促落实，确保按期整治到位。

（三）构建联动机制。地方各级住房和城乡建设主管部门要加强与政法机关、纪检监察机关的信息共享和工作联动，强化行政执法与刑事司法衔接，不断提升监察、司法、检察建议和公安提示函（“三书一函”）办理质量，全面加强行业监管。对发现的涉黑涉恶问题线索，应当及时移交政法部门，并积极配合开展案件侦办工作。对发现的领导干部或工作人员违法违纪问题线索，应当及时移交纪检监察部门。

（四）加强正面宣传。地方各级住房和城乡建设主管部门要通过政府网站和主流媒体，加强对整治工作的舆论宣传，有计划地宣传报道一批典型案件，为整治工作营造良好社会氛围，鼓励和引导群众积极参与整治工作，净化市场环境。

（五）及时总结上报。地方各级住房和城乡建设主管部门要及时总结整治工作推进落实情况，由省级住房和城乡建设主管部门汇总后，分别于2021年12月底、2022年3月底填写工程建设领域整治工作情况统计表（附件1）报送我部建筑市场监管司；于2022年6月底前形成书面总结报告，并根据整治工作总体开展情况填写统计表，一并报送我部建筑市场监管司。总结报告内容应包括工程建设领域整治工作情况，采取的工作措施，取得的工作成效（包括查处的违法违规行为、整治的行业乱象、移送的涉黑涉恶问题线索等，应有具体的量化指标），发现的典型案例，招标投标监管制度完善情况以及工作建议等。

请省级住房和城乡建设主管部门确定一名同志作为整治工作联络员，于

2021 年 9 月 30 日前将整治工作方案和联络员登记表（附件 2）报送我部建筑市场监管司。各地在开展工程建设领域整治工作中遇到的重大问题，请及时报送我部。

住房和城乡建设部办公厅

2021 年 8 月 31 日

四、广东：查处一批违法违规房地产开发企业、中介机构和物业服务企业

来源：中国建设报

今年以来，广东省委、省政府高度重视房地产市场秩序专项整治工作，省主要领导作出指示批示，分管领导作出具体工作部署，全省住房和城乡建设系统迅速行动。广东省住房和城乡建设厅会同省发展改革、公安、自然资源、市场监管、地方金融监管、人民银行、银保监等部门及时印发《2021 年广东省房地产市场秩序专项整治工作方案》，建立工作专班，并将此项工作作为“我为群众办实事”实践活动的一项重要内容，积极主动会同有关部门组织开展专项整治行动，进一步建立健全监管机制。

近日，广东省住房和城乡建设部门根据《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》要求，组织查处了一批违法违规房地产企业，发布了《广东省住房和城乡建设厅关于 2021 年度查处第一批违法违规房地产开发企业、中介机构和物业服务企业名单的公告》。此次公开曝光惠州、中山、清远等市县违法违规房地产企业共 75 家，其中房地产开发企业 24 家、中介机构 30 家、物业服务企业 21 家。

从具体违法违规行为来看：

在房地产开发领域，惠州市雅创房地产开发有限公司常乐府项目信息公示材料不规范，未公示商品房预售许可证原件，不利因素未在沙盘公示；中山市碧景房地产开发有限公司未取得商品房预售许可擅自销售；清远市恒星房地产开发有限公司未取得商品房预售许可对外预售商品房，且未将预售款存入监管账户。

在中介领域，惠州市铺掌柜网络科技有限公司承诺在半个月内可将市民店铺转让，若转让不成功，可退还高额转让中介费，并以此为由收取多位市民中介费，出现问题后拒不退还；清远市江峨置业有限公司未按规定办理房地产经纪机构备案，公示内容不全。

在物业服务领域，佛冈县邻睦物业管理服务有限公司未办理物业服务合同备案；英德天行健物业服务公司备案证书、市长热线、价格举报电话未上墙；阳山县恒诚物业服务服务有限公司未协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

从整改情况来看，目前部分企业已经完成整改，其他企业被责令整改或者正在整改中。

下一步，广东省将继续加大房地产市场秩序专项整治力度，打击房地产市场违法违规行为，尤其要严肃查处房地产开发企业未按要求将商品房预售资金全部纳入监管账户、擅自将设有抵押权的商品房在未解除抵押权前销售给他人、房地产中介机构发布虚假房源信息和炒作学区房、信贷资金违规流入楼市、物业服务企业未按规定将有关收费信息进行公示等违法违规行为，进一步健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益，努力营造主体诚信、行为规范、监管有力、公平竞争的房地产市场环境。

五、自然资源部通报 49 宗农村乱占耕地建房典型案例

来源：中国自然资源报

9 月 16 日，自然资源部召开媒体座谈会，公开通报 49 宗农村乱占耕地建房

典型案例。

记者在会上获悉，今年7月~8月，20个省（区）上报了地方主动发现的2020年7月份以后新增的49宗农村违法占用耕地建房典型案例。截至8月底，其中42宗已整改到位，其余7宗正在整改中。为进一步发挥典型案例的警示教育作用，坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为，自然资源部决定对这49宗典型案例予以公开通报。

自然资源部要求，各地和各有关部门要持续保持高压态势，按照党中央、国务院决策部署，压实地方各级党委和政府责任，实行党政同责，从严查处各类违法违规占用耕地或改变耕地用途行为，采取“长牙齿”的硬措施，运用好“人防+技防”方式，落实最严格的耕地保护制度，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控“非粮化”。对在耕地保护方面有令不行、有禁不止、失职渎职的，要严肃追究责任。要强化底线思维，增强危机意识，充分认识耕地保护和粮食安全的重要性，严格落实《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》要求，对新增乱占耕地建房行为发现一起、处置一起、曝光一起，坚决做到“零容忍”。按照“既查事、又查人”的原则，坚决处置到位、责任追究到位。对涉及的违纪问题线索按程序移交纪检监察机关，对涉嫌犯罪的坚决移送司法机关追究刑事责任。

自然资源部执法局有关负责人表示，遏制农村乱占耕地建房要注意疏堵结合。一方面，要坚持以人民为中心，按照《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》要求，切实保障好农村村民合理建房用地需求，对农村居民住宅用地“应保尽保”。另一方面，要加大监管及处罚力度。值得注意的是，新修订的《土地管理法实施条例》提高了违法用地的处罚标准。此前，违法用地每平方米最高罚款30元，现在罚款提高到了每平方米100元~1000元。各地要通过正面引导和反面典型警示，引导政府、企业和个人依法依规用地。要充分发动基层，建立“田长制”，将违法用地消灭在萌芽状态。同时，利用卫星技术手段加强监管，缩短卫片执法工作时间。

六、罗湖区住房和建设局关于公开征求《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（修订征求意见稿）》意见的通告

为进一步推进罗湖区棚户区改造工作，罗湖区住房和建设局结合辖区实际起草了《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（修订征求意见稿）》（以下简称“《修订征求意见稿》”）。为保障公众的知情权和参与权，提高文件修订质量，现就该《修订征求意见稿》公开征求社会公众意见。有关事项如下：

一、意见反馈时间

2021 年 9 月 2 日至 2021 年 10 月 2 日

二、意见反馈途径

电子邮箱：lh_pgswxt@szlh.gov.cn

联系电话：0755-83635003（朱工）

通信地址：深圳市罗湖区东门中路 2110 号万达丰大厦 807 室

欢迎社会各界对《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（修订征求意见稿）》提出修改意见和建议。

深圳市罗湖区住房和建设局

2021 年 9 月 2 日

深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（修订征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加快推进罗湖区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2 号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》（市政府令第 292 号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）等文件规定，结合辖区实际，制定本办法。

第二条 罗湖区行政区域内按照棚户区改造政策实施的拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动，适用本办法。

本办法主要适用于现状为国有居住用地及商住混合用地、规划功能以住宅为主导的旧住宅区。因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，参照本办法实施。

第三条 罗湖区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）以人为本，公益为先

进一步完善城市功能，改善人居环境。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作公共住房，以租为主，租售并举。

（二）政府主导，人才住房专营机构实施为主

政府主导筛选项目，确认项目实施主体，开展规划、用地及建设审批等工作。

项目实施主体以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。项目实施主体负责编制规划、协商补偿、签订协议、拆除房屋、勘察设计、施工建设、工程管理、安置分房，以及项目监管协议约定的其他相关工作。

（三）规划先行，统筹推进

政府依据城市总体规划、土地利用总体规划等相关规划，制定棚户区改造年度实施计划。合理筛选项目，安排项目实施次序，统筹实施，稳步推进。

（四）规范补偿，方式多元

全区棚户区改造采取货币补偿、产权调换以及两者结合等多元化补偿方式，由权利主体自愿选择。

全区棚户区改造执行统一的棚户区改造项目搬迁安置补偿指导标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深圳市人民政府令 292 号）的规定确定；产权调换标准为套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2；奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

第二章 职责分工

第四条 罗湖区棚户区改造工作领导小组（以下简称区领导小组），主要职责如下：

（一）审议区棚户区改造规范性文件；

（二）审议纳入区棚户区改造年度实施计划项目；

- (三) 审议棚户区改造项目工作实施方案；
- (四) 审议棚户区改造项目专项规划；
- (五) 对项目搬迁安置补偿方案进行备案；
- (六) 协调市相关职能部门协助配合；
- (七) 研究解决棚户区改造项目重大问题或疑难事项。

区领导小组下设办公室（以下简称区棚户区改造办公室），设在区住房建设局，负责区领导小组日常事务。

第五条 区棚户区改造办公室主要职责如下：

- (一) 统筹协调全区棚户区改造工作；
- (二) 起草区棚户区改造规范性文件；
- (三) 受理、审查街道办事处棚户区改造项目申报及纳入棚户区改造年度实施计划的申请；
- (四) 编制棚户区改造项目工作实施方案。

第六条 区住房建设局是区棚户区改造主管部门，主要职责如下：

- (一) 核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性房屋信息；
- (二) 制发区棚户区改造年度实施计划；
- (三) 核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；
- (四) 将棚户区改造项目年度实施计划、项目搬迁安置补偿方案和社会稳定风险评估报告，报市住房建设主管部门（下称市主管部门）备案；
- (五) 对棚户区改造项目拆除工程进行备案，监督施工过程，对拆除情况进行确认；
- (六) 办理建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，接收、管理、分配配建的公共住房等职能范围内事项。

第七条 区城市更新和土地整备局主要职责如下：

- (一) 受理棚户区改造项目土地与建筑物信息核查申请；
- (二) 开展棚户区改造项目专项规划审查和报批；
- (三) 受理棚户区改造项目建设用地申请，核发建设用地批准文件和建设用地规划许可证、签订土地出让合同、核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收等工作；

（四）涉及行政征收工作的，根据实施需要组织开展棚户区改造项目公共利益性质论证；

（五）申请将棚户区改造项目纳入房屋征收年度计划；

（六）对需要启动行政征收的棚户区改造项目，依程序报请区政府实施行政征收。

第八条 市规划和自然资源局罗湖管理局主要职责如下：

（一）协助开展棚户区改造项目土地与建筑物信息核查；

（二）将棚户区改造项目纳入年度建设用地供应计划；

（三）受理建筑物命名申请。

第九条 区规划土地监察局主要职责如下：

（一）对违法建筑依法依规开展查处工作；

（二）对启动行政处罚的棚户区改造项目违法建筑，依程序实施行政处罚。

第十条 区发展改革局主要职责如下：

（一）依申请开展棚户区改造项目核准、备案；

（二）依申请将棚户区改造项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划。

第十一条 区财政局负责做好棚户区改造经费保障工作。

第十二条 区机关物业办主要职责如下：

对棚户区改造项目涉及的配套和公共服务等设施的规划配建指标及图纸进行审核，提出配建意见；并对上述资产进行统一处置、接收及管理，督促项目实施主体按时移交。

第十三条 街道办事处主要职责如下：

（一）宣传、贯彻棚户区改造政策；

（二）组织开展摸底调查及意愿征集工作，申报棚户区改造项目；

（三）委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估；

（四）申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划；

（五）组织开展项目社会稳定风险评估；

（六）协助开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；

(七) 开展签约完成情况核实工作；

(八) 负责棚户区改造项目信访维稳工作。

街道办事处根据工作需要，按照政府采购相关规定，可引入市场主体协助开展上述相关工作。

第十四条 项目实施主体主要职责如下：

(一) 开展土地与建筑物信息、住房产权核查工作；

(二) 组织开展项目概念规划、专项规划编制工作；

(三) 编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

(四) 根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；

(五) 开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；

(六) 按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款；

(七) 组织开展房屋拆除、产权注销工作；

(八) 办理规划、用地、建设等相关手续；

(九) 组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作；

(十) 组织开展安置分房工作，移交项目配建的公共配套用房（设施）、公共住房；

(十一) 完成项目监管协议约定的其他相关事项。

第十五条 区政府其他相关部门，依据职能分工，履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

第三章 项目申报与审查

第十六条 街道办事处对旧住宅区开展摸底调查及改造意愿征集，期限原则上为 120 日，掌握旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况。

意愿征集期限届满，街道办事处编制项目意愿征集情况报告。经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体同意后，项目继续实施，由街道办事处开展棚户区改造性质评估；否则项目终止，但区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第十七条 街道办事处委托具有相应资质的机构，对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估，并至少取得下列文件之一：

(一) 具有相关资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；
(二) 房屋安全鉴定相关专业机构出具的危房鉴定报告；
(三) 具有相关资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；
(四) 具有相关资质的规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

第十八条 街道办事处组织开展项目社会稳定风险评估，做出风险等级评价，并提出相关建议，编写社会稳定风险评估报告。

第十九条 街道办事处申报棚户区改造的旧住宅区，应同时符合下列条件：

- (一) 房屋使用年限在 20 年以上；
- (二) 用地面积不少于 10000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 10000 平方米的，应与相邻成片的其他旧住宅区联合申报；
- (三) 现状容积率不超过 2.0，经辖区教育行政主管部门同意并落实学位统筹安排的前提下，现状容积率可适当放宽，但不应超过 2.5；
- (四) 存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告。

第二十条 符合以下情形之一的旧住宅区，不受第十九条规定条件的限制。

- (一) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- (二) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- (三) 由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- (四) 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第二十一条 街道办事处申报棚户区改造项目，应提交下列资料：

- (一) 棚户区改造项目申报表；
- (二) 项目摸底调查及意愿征集情况报告；
- (三) 项目地质灾害危险性评估报告、项目危房鉴定报告、项目消防安全评估报告、项目基础设施和公共服务设施建设评估报告中的至少一项；
- (四) 项目社会稳定风险评估报告。

第二十二条 区棚户区改造办公室应自收到申请之日起 10 个工作日内，完成申请材料审查。存在资料不全、内容不明等情形的，应一次性明确需补充提交

的资料。街道办事处应在 10 个工作日内提交需补充的材料。

申报材料经审查符合要求的，区棚户区改造办公室依据本办法第十九条规定的申报条件，填写棚户区改造项目审查表。区棚户区改造办公室将项目申报资料和棚户区改造项目审查表报区棚户区改造工作会议审议，审议通过后，将棚户区改造项目审查表书面反馈街道办事处。

第四章 项目实施主体与计划

第二十三条 经区棚户区改造工作会议审议通过的项目，区棚户区改造办公室根据项目实际情况，编制项目工作实施方案，明确项目实施主体选择方式。

区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。通过招标等方式确认项目实施主体的，应明确具体选择方案。

第二十四条 街道办事处向区棚户区改造办公室书面申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划。申请时应提交下列资料：

（一）纳入棚户区改造年度实施计划申请书；

（二）项目改造范围图；

（三）项目前期工作情况报告（包括摸底调查及意愿征集情况、其他工作开展情况等）。

第二十五条 区棚户区改造办公室将项目工作实施方案和纳入棚户区改造年度实施计划申请材料报区领导小组审议，审议通过后，区住房建设局按照项目工作实施方案规定确认项目实施主体。区住房建设局将项目纳入区棚户区改造年度实施计划，区城市更新和土地整备局申请将项目纳入下一年度房屋征收计划。

确认区人才住房专营机构作为项目实施主体的，区住房建设局依据项目工作实施方案向区人才住房专营机构核发项目实施主体确认文件；通过招标等方式确认项目实施主体的，区住房建设局按照项目工作实施方案规定方式，选择项目实施主体，核发项目实施主体确认文件。

第二十六条 项目实施主体在取得项目实施主体确认文件后 5 个工作日内，依据市主管部门发布的棚户区改造项目概念规划编制相关规定，启动项目概念规划编制工作。编制完成后，由区棚户区改造办公室报区领导小组审议，项目实施主体负责汇报。

第二十七条 项目实施主体向市不动产登记中心罗湖盐田登记所、区城市更新和土地整备局、区住房建设局，申请土地、建筑物和住房产权信息核查。申请时，应提交下列资料：

- （一）土地、建筑物、住房产权信息核查申请函；
- （二）需要核查的房屋列表清单；
- （三）旧住宅区范围图；
- （四）相关部门或单位要求的其他资料。

第二十八条 市不动产登记中心罗湖盐田登记所、区城市更新和土地整备局、区住房建设局，自受理申请之日起 30 日内完成核查，并书面反馈项目实施主体。

（一）市不动产登记中心罗湖盐田登记所负责核查项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

（二）区城市更新和土地整备局负责核查项目土地与建筑物信息，市规划和自然资源局罗湖管理局协助；

（三）区住房建设局负责核查项目范围内涉及的政策性房屋信息。

项目实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和住房产权信息核查报告。对于项目涉及的未经产权登记房屋，由项目实施主体组织开展房屋信息调查，并将调查结果在项目现场及罗湖区政府门户网站进行公示，公示期不少于 7 日。

第二十九条 街道办事处会同项目实施主体在项目纳入区棚户区改造年度实施计划后，向区发展改革局申请纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划，向市规划和自然资源局罗湖管理局申请纳入年度建设用地供应计划，向区委维稳办申请社会稳定风险评估报告备案。

第三十条 区住房建设局将项目纳入年度实施计划情况报市主管部门备案，具体按照市主管部门规定办理。

第五章 项目规划

第三十一条 项目实施主体根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、公共住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，报区城市更新和土地整备局初

审。

第三十二条 区城市更新和土地整备局自收到申请之日起5个工作日内完成初审，初审不合格的，书面函复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新和土地整备局应在3个工作日内将项目专项规划转以下单位征求意见：

（一）区教育局负责就项目出具的教育设施配套建设方案（包括学位供需情况、拟建教育设施办学规模、建设规模、实施时序等内容）提出意见；对于不能单独配套教育设施的项目，应就项目提出的片区统筹建议或者教育配套贡献方案提出意见；

（二）区机关物业办负责对配套和公共服务用房的规划方案、物业类型、面积、空间位置、产权归属等内容提出意见；

（三）区住房建设局负责对公共住房配建要求、绿色建筑、建筑废弃物综合利用、装配式建筑等内容提出意见；

（四）市交通运输局罗湖管理局负责对交通规划及交通影响等内容提出意见；

（五）街道办事处对项目专项规划是否符合辖区实际需求提出意见；

（六）区城市更新和土地整备局根据实际情况征求其他职能部门的意见。

各单位应自收到征求意见函之日起5个工作日内向区城市更新和土地整备局提出书面反馈意见。区城市更新和土地整备局出具修改意见并函复项目实施主体。

第三十三条 项目实施主体将修改后的项目专项规划报区城市更新和土地整备局审查，审查通过后，由区城市更新和土地整备局在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于30日的公示。

第三十四条 公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见修改完善后报区城市更新和土地整备局审查。审查通过后，区城市更新和土地整备局将公示期间收集的意见及其处理情况连同专项规划报区领导小组审议，审议通过后，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称市建环委）审批，同时依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第六章 补偿签约

第三十五条 项目实施主体依据项目信息核查结果和全区统一的棚户区改

造项目搬迁安置补偿指导标准，编制项目搬迁安置补偿方案，并将方案主要条款在项目现场进行不少于 3 日的公示。项目实施主体根据公示期间收集到的意见对项目搬迁安置补偿方案修改完善后报区领导小组备案。

区领导小组同意备案后，由区住房建设局将项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告，报市主管部门备案，具体按照市主管部门规定办理。

第三十六条 项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告取得市主管部门准予备案的意见后，项目实施主体启动项目补偿签约工作，在项目范围内公布下列内容：

（一）棚户区改造项目签约启动通告；

（二）项目搬迁安置补偿方案；

（三）项目协商补偿签约期限（起止日期）。补偿签约期限原则上为 120 日，最长不得超过 180 日；

（四）项目概念规划主要内容。

第三十七条 在项目协商补偿签约期限内，项目实施主体会同街道办事处，根据项目搬迁安置补偿方案，组织开展补偿签约工作，与权利主体签订附条件生效的三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确搬迁安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁奖励等事宜。权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。

第三十八条 协商补偿期限届满，项目实施主体编制项目签约情况报告，经街道办事处核实后报送区棚户区改造办公室，并在项目现场将签约情况进行公示，公示期不少于 7 日。经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体签约后，项目继续实施；否则项目终止，调出年度实施计划，且 5 年内不再启动该项目棚户区改造工作，但区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第三十九条 对于签约期满未签订搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如涉及违法行为的，依法启动行政处罚程序。

第四十条 对于继续实施的项目，项目实施主体组织开展收楼、物理封门、支付补偿费用等相关工作，权利主体办理被搬迁房屋水电注销、腾空交房等事项，

提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体继受的声明书。

第四十一条 对于继续实施的项目，项目实施主体应当向区建设工程监督和住房保障中心申请房屋拆除工程备案，组织具有相应资质的拆除施工单位完成建筑物拆除。区建设工程监督和住房保障中心应对拆除过程进行监督。

第四十二条 建筑物完成拆除后，项目实施主体应向市不动产登记中心罗湖盐田登记所申请办理与搬迁安置补偿协议相对应的产权证书注销登记，提交下列资料：

- （一）申请表；
- （二）申请人身份证明及委托书；
- （三）项目实施主体确认文件；
- （四）不动产权证书；
- （五）与申请注销不动产权证书相对应的搬迁安置补偿协议；
- （六）注销不动产权证书的委托书；
- （七）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十三条 对于继续实施的项目，区住房建设局与项目实施主体签订项目监管协议，明确以下内容：

- （一）项目实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务；
- （二）项目实施进度安排及完成时限；
- （三）土地使用权出让事宜；
- （四）双方约定的其他事项。

公共住房的户型及装修标准等事宜，由区建设工程监管和住房保障中心与项目实施主体另行签订监管协议。

第四十四条 按照棚户区改造项目专项规划，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第七章 建设实施

第四十五条 建筑物拆除和不动产权证注销后,项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设用地审批手续,应提交下列资料:

(一) 区发展改革局出具的项目核准、备案文件;

(二) 项目实施主体确认文件;

(三) 项目监管协议;

(四) 项目拆除范围内相关土地权属证明材料;

(五) 辖区生态环境保护部门出具的项目用地不属于疑似污染地块的书面文件,或项目已按《深圳市建设用地土壤环境调出评估工作指引(试行)》规定的完成有关工作的证明材料;

(六) 申请用地如位于地质灾害易发生区,或者在地质灾害(隐患)威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的,需提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见;

(七) 如涉及占用农用地、未利用地的,应按规定办理农用地转用手续;

(八) 如涉及占用林地的,应按程序办理使用林地手续,并取得林业主管部门意见;

(九) 其他政策要求的相关材料。

第四十六条 区城市更新和土地整备局应在受理申请之日起 20 个工作日内对建设用地申请进行审查。经审查符合相关规定的,报区领导小组审议,审议通过后报区政府审批,审批通过后区政府核发建设用地批复。区城市更新和土地整备局依照相关批复向项目实施主体核发《建设用地方案图》和《建设用地规划许可证》。经审查不符合相关规定或审议不通过的,由区城市更新和土地整备局作出不予行政许可决定。

第四十七条 项目实施主体按规定完成储备用地入库手续及签订土地使用权出让合同,具体时限、流程及地价计收标准参照相关规定执行。

第四十八条 项目实施主体申请办理建设工程方案设计审查意见、建设工程规划许可、建设工程施工许可、建设工程规划验收、项目竣工验收备案等事项,按照《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市社会投资建设项目审批事项目录》等有关规定办理。

第四十九条 项目竣工验收备案后,项目实施主体根据项目监管协议、项目

搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织安置分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、公共住房等相关手续。

第八章 附则

第五十条 本办法由区棚户区改造办公室负责解释。

第五十一条 本办法自发布之日起 10 日之后施行，有效期 5 年。

【本委动态】

一、卓建不动产交易与物业服务法律研究中心成立暨首次研讨会议圆满结束

2021 年 9 月 24 日下午，卓建不动产交易与物业服务法律研究中心正式成立，并在国银金融中心 12 楼泰和厅举办成立暨首次研讨会议。卓建房地产与建设工程法律专业委员会副主任王志强律师，以及李兰兰律师、吕红兵律师等各团队代表出席了本次会议。本次会议由王志强律师主持，采取线上与线下同步进行的模式，来自重庆分所的同事同步参与了本次会议。

本次会议中，首先由主持人王志强律师对本研究中心的性质、运营目的及成员等进行了简要介绍。随后，会议开展本中心主任、副主任任职选举工作，经与会人员全票通过，选举产生了不动产交易与物业服务法律研究中心第一届主任 1 名，副主任 2 名。王志强律师当选本中心主任，李兰兰律师和许怿滨律师当选本中心副主任。会议还确认了本中心的主要工作方向和现阶段工作计划。

会议还进行了主题分享和研讨交流活动，由朱凯旋律师结合近期成功案例，作“商品房延期交付及销售宣传广告效力认定的若干问题探讨”主题分享，内容深入浅出，直击要点。在随后的研讨交流环节，与会人员就该主题热烈讨论，提出了许多有价值的问题和观点。最后，在与会人员的热烈掌声中，本次会议圆满结束。

本次会议获得了线上线下与会成员的一致好评，会议节奏紧凑，气氛热烈，每位与会成员都有所收获，充分体现了研讨活动的价值。欢迎对不动产交易与物

业服务领域法律研究感兴趣的各位同仁加入卓建不动产交易与物业服务法律研究中心，探讨交流、共同进步。

二、马海燕律师团队举办"企业应收账款管理"法律沙龙活动

2021年9月16日，广东卓建律师事务所马海燕律师团队在本所开展“企业应收账款管理”法律沙龙活动，活动邀请到深圳市山西商会、广东省陕西汉中商会的企业家及管理人员参与。

本次沙龙活动在田学海律师主持下，马律师主要从应收账款管理的重要性、应收账款的管理、应收账款风险识别与防范、应收账款的催收四个方面的内容进行了专题讲解，团队成员沈冬璇律师、刘清兰律师、李晓鹏律师提供全程服务。

首先，马律师介绍了应收账款管理不善的弊端，进而分析了传统应收账款管理的弊端，从而阐明了企业应收账款管理的重要性。

其次，马律师从客户资信、偿债能力档案设置和资料调查对应收账款的管理进行了讲解，为大家分享了客户档案的内容和形式，以及客户资信、偿债能力资料搜集的途径和方法，并且对相关信息对应收账款管理的意义和影响进行了分析，强调了在交易之前做好客户资信、偿债能力档案设置和资料调查的必要性。

再次，马律师阐述了应收账款风险的征兆，例如企业办公地址突然搬迁、频繁更换管理层、离职人员增加、经常逾期付款、公司负责人失联、银行退票、被其他公司起诉等。对此，马律师结合自身对企业应收账款管理的研究，指出了源头治理的应对方案，建议企业对客户实行信用等级管理，完善合同的签约手续，强化应收账款的日常管理，加强应收账款的内部控制，建立应收账款的清收责任制，由此实现应收账款的动态管理。

然后，马律师又从理论和实践两个层面，就企业应收账款的催收进行了针对性的讲解。马律师指出企业应当结合自身实际从协商、催收函/律师函、诉讼/仲裁等方式中选择合适的催收方式，避免不当催收方式带来的法律风险。马律师就采用诉讼/仲裁方式催收应收账款应当关注的诉讼时效、证据规则、抗辩权、债权人代位权诉讼等制度进行了重点介绍，并结合应收账款催收过程中容易出现的问题，为在场企业家、管理人员全面支招。

最后，田律师对本次沙龙活动进行了总结发言，并邀请在场嘉宾提问互动，参会人员踊跃提问，马律师、田律师逐一进行解答，并提出实操性极强的建议。现场气氛轻松愉悦，大家畅所欲言，受益颇多。本次讲座在一片热烈的掌声中圆满结束！期待下次讲座的更多精彩！

三、夏世友律师作“企业应收账款”法律风险防范实务专题讲座

2021年9月11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“企业应收账款”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、有效应收账款应具备哪些法律条件？
- 2、如何预防应收账款变为呆账、坏账？
- 3、建筑企业应收账款应特别注意哪些问题？
- 4、什么情况下应及时采取法律途径催收及非法律途径催收的利与弊？

首先，针对有效应收账款应当具备的条件的问题，夏律师从自身丰富的实践经验出发，分别从证据的收集思路、收集方法以及诉讼时效等方面逐一进行了全面而细致的讲解。对于当前企业单证不规范的问题，夏律师分别对送货单、工程量确认单、对账单、结算单、欠款确认书等企业单证的规范化问题进行了支招，指出证据乃胜诉之王，“法律不承认当时发生过什么，只承认证据证明当时发生了什么”。要保证应收账款的有效性，首先要做的就是保证证据的有效性。

紧接着，在谈到大家最为关心的如何预防应收账款变为呆账、坏账的问题时，夏律师分别从事前预防、事中跟进、事后补救三个角度讲解了应对策略。夏律师指出，在事前应调查对方的背景、信用以及履约能力，尽可能落实担保，并建立一套有效的企业内部共管机制，为应收账款的有效性提供保证；在事中实时跟进客户财务及经营状况、检查客户信用水平变化等情况，让客户的履约能力处于掌控之中；在事后对方拖欠账款已成事实时，应及时补强证据，果断主张己方权利，

保障自身合法权益。

随后，就建设工程企业应收账款应特别注意的法律问题，夏律师结合现行有效法律法规和承办的经典案例，分别以建筑施工企业和建筑设计企业为例进行了讲解。针对建筑施工企业的应收账款问题，夏律师分别从预付款、进度款、结算款、质保金四个角度指出了常见的法律风险问题，并一一给出了应对方案；而对于建筑设计企业应收账款的问题，夏律师则从预付款、进度款、结算尾款三个角度对可能发生的风险进行了拆解，并结合典型案例，给出了专业而周祥的应对方案。

最后，关于何时应采取法律途径催收的问题，夏律师首先对诉讼、仲裁、财产保全等方式及其利弊进行了介绍，指出企业自身的诉求不同则选择维权的方式也应不同，并结合自身承办的经典案例，针对各企业不同的诉求逐一给出了应对策略。此外，当谈及非法律途径催收债权的利与弊的问题时，夏律师指出此类催收见效虽快，却潜藏触犯法律的风险，很多时候得不偿失，因此，夏律师建议企业应着力于建立好内控制度和外部监测制度，从企业内外两方面把控应收账款的风险，防患于未然。在讲座过程中，针对现场听众提出的自身遭遇的各类疑难问题，夏律师逐一进行讲解，对症下药，分别给出了合法的应对方式和有效的风险管控建议。

在整场讲座过程中，参会人员踊跃提问，夏律师逐一进行解答，并提出实操性极强的建议。夏律师深入浅出、循循善诱的讲解方法获得现场听众的一致好评。讲座现场气氛轻松愉悦，大家畅所欲言，受益颇多。本次讲座在一片热烈的掌声中圆满结束！期待下次讲座的更多精彩！

四、卓建建设工程法律研究中心正式成立

随着我国经济的高速发展和现代化进程的不断推进，我国建设工程行业正以前所未有的速度飞速发展，“中国速度”、“基建狂魔”……这一系列美誉的背后是对中国建设工程行业庞大的体量和惊人的发展速度的肯定。在令人惊叹的同时，我们也不难看到实践中法律法规的监管与各企业的合规意识却与行业的进度出现脱节，大量的法律问题开始暴露，建设工程从招投标开始，到施工准备、施

工建设,再到竣工验收,最后竣工结算的每一个环节都涌现出了大量的法律问题,而更多的全新的法律问题也在快速涌现之中,建设工程行业法律服务的潜力之大和专业挑战性之强令人赞叹。

鉴于此,广东卓建律师事务所着眼于长远发展,专业服务,2021年9月2日,建设工程法律研究中心正式成立,并于是日下午在国银金融中心泰和厅举行第一次会议。房地产与建设工程法律专业委员会副主任夏世友律师、副主任马海燕律师、专业委员会秘书长徐凯律师、田学海律师等来自房地产与建设工程部的各团队的代表出席了本次会议。本次会议采取线上与线下同步进行的模式,来自西安分所和重庆分所的同事同步参与了本次会议,本次会议由夏世友律师主持。

本次会议共四项议程,首先由夏世友律师向大家介绍了卓建所成立建设工程法律研究中心的初心和愿景,夏律师说到,建设工程法律服务行业是一个正蓬勃发展且专业性极强的行业,其市场之巨大前所未有的,其法律服务专业度要求之高前所未有的。面对一个前景如此巨大,专业挑战性又如此之强的领域,我们卓建所建设工程法律研究中心成立的宗旨就是要迎难而上,勇攀高峰,集中优势兵力在此领域攻城略地,为卓建力求专业化的律师们倾心服务。

在本次会议的第二项议程中,主持人夏世友律师向大家汇报了本中心的报名情况和与会人员情况。随后,与会的总所和分所同事均积极开展交流,踊跃汇报自身情况,纷纷表达出对卓建建设工程法律研究中心成立的庆贺和美好祝愿。

随后,会议进入本次会议的第三项议程,即开展对本中心主任及副主任的选举工作,本次选举采取无记名投票方式,在监票人房建委秘书长徐凯律师的组织下,选举产生了建设工程法律研究中心主任1名,副主任2名。夏世友律师全票当选本中心主任,冯诗昌律师和田学海律师当选本中心副主任。随后,研究中心主任夏世友律师及中心副主任田学海律师分别发表了就职演说。

最后,由建设工程法律研究中心主任夏世友律师作下半年工作安排。夏律师从本中心的重点研究方向,到中心成员的协作分工,再到研究成果的具体类型等一系列角度进行了规划安排。随后,马海燕律师代表房地产与建设工程专业委员会作总结讲话。最后,中心主任夏世友律师宣布本次会议获得圆满成功。

本次活动赢得了全体线上线下与会人员的热烈掌声,整体活动气氛活跃,互动频繁,讨论热烈。欢迎对建设工程法律领域感兴趣的小伙伴加入卓建建设工程

法律研究中心，共同探讨、共同进步。

【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。

附：

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、夏世友

委员：李兰兰、董云健、王岭、朱凯旋、龙鹏、徐凯、邓剑、曹其潜、冯诗昌、曾朗、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：陈华涛、王岭

校 对：陈华涛、王岭