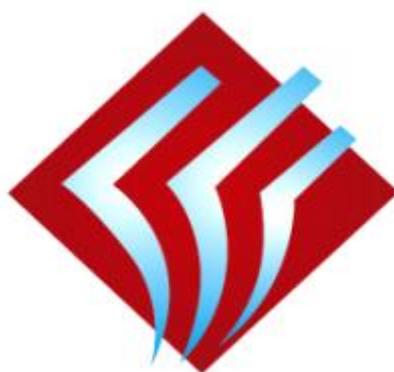

2022年12月刊/总第54期



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、住房和城乡建设部关于修改《城镇污水排入排水管网许可管理办法》的决定	3
二、深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》的通知	13
三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》的通知	22
【行业动态】	33
一、住房和城乡建设部办公厅 人力资源社会保障部办公厅关于印发《建筑工人简易劳动合同（示范文本）》的通知	33
二、自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知	38
三、广东省住房和城乡建设厅关于征求广东省标准《深厚软土地基建筑基坑工程监测技术标准》（征求意见稿）意见的函	41
四、广东省住房和城乡建设厅关于开展 2022 年房屋市政工程从业人员安全培训教育的通知	42
五、广东省住房和城乡建设厅关于做好 2023 年城乡建设统计工作的通知	43
六、广东省住房和城乡建设厅关于做好 2022 年度工程建设省级工法申报工作的通知	46
七、深圳市住房和建设局关于《深圳市建设工程新技术推广目录（2022 年）》的公示	49
八、深圳市住房和建设局关于做好 2023 年元旦春节期间全市住房建设领域安全防范工作的通知	49
九、关于进一步优化房地产调控政策的通知（东建房〔2022〕23 号）	55
【本委动态】	56

一、许怿滨律师接受南方都市报采访，就在建工程引发相邻 损害问题发表意见.....	56
二、徐凯律师开展《困境地产投资、并购及重组实务》主 题分享.....	56
三、夏世友律师作“建设工程（竣工验收/结算/催收）法 律风险防范实务”专题讲座.....	56
【本委简介】	58

【新规速递】

一、住房和城乡建设部关于修改《城镇污水排入排水管网许可管理办法》的决定

来源：住房和城乡建设部办公厅 发布日期：2022 年 12 月 1 日
住房和城乡建设部决定对《城镇污水排入排水管网许可管理办法》（住房和城乡建设部令第 21 号）作如下修改：

一、将第三条中的“住房城乡建设主管部门”修改为“住房和城乡建设主管部门”。其余条款依此修改。

二、第四条增加一款，作为第三款：“工程建设疏干排水应当优先利用和补给水体。”

三、将第五条修改为“城镇排水主管部门应当因地制宜，按照排水行为影响城镇排水与污水处理设施安全运行的程度，对排水户进行分级分类管理。

“对列入重点排污单位名录的排水户和城镇排水主管部门确定的对城镇排水与污水处理设施安全运行影响较大的排水户，应当作为重点排水户进行管理。”

四、将第六条修改为“排水户向排水行为发生地的城镇排水主管部门申请领取排水许可证。城镇排水主管部门应当自受理申请之日起 15 日内作出决定。

“集中管理的建筑或者单位内有多个排水户的，可以由产权单位或者其委托的物业服务人统一申请领取排水许可证，并由领证单位对排水户的排水行为负责。

“因施工作业需要向城镇排水设施排入污水的，由建设单位申请领取排水许可证。”

五、将第七条第二项至第五项修改为“（二）排水户内部排水管网、专用检测井、雨污水排放口位置和口径的图纸及说明等材料；

（三）按照国家有关规定建设污水预处理设施的有关材料；（四）

排水隐蔽工程竣工报告，或者排水户承诺排水隐蔽工程合格且不存在雨水污水管网混接错接、雨水污水混排的书面承诺书；（五）排水水质符合相关标准的检测报告或者排水水质符合相关标准的书面承诺书”。

删去第七项。

六、增加一条，作为第八条：“城镇排水主管部门在作出许可决定前，应当按照排水户分级分类管理要求，对重点排水户进行现场核查，对其他排水户采取抽查方式进行现场核查。”

七、将第八条改为第九条，第一款第二项修改为“（二）排放污水的水质符合国家或者地方规定的有关排放标准”。

删去第二款。

八、将第十条改为第十一条，其中的“可不再进行审查”修改为“不再进行审查”。

九、将第十一条改为第十二条，第一款中的“污染物项目”修改为“主要污染物项目”。其余条款依此修改。

第二款修改为“排水户名称、法定代表人等其他事项变更的，排水户应当在变更之日起30日内向城镇排水主管部门申请办理变更。”

十、将第十三条改为第十四条，修改为“排水户不得有下列危及城镇排水设施安全的活动：

“（一）向城镇排水设施排放、倾倒剧毒、易燃易爆、腐蚀性废液和废渣；（二）向城镇排水设施排放有害气体和烹饪油烟；（三）堵塞城镇排水设施或者向城镇排水设施内排放、倾倒垃圾、渣土、施工泥浆、油脂、污泥等易堵塞物；（四）擅自拆卸、移动、穿凿和接入城镇排水设施；（五）擅自向城镇排水设施加压排放污水；（六）其他危及城镇排水与污水处理设施安全的活动。”

十一、将第十四条改为第十五条，第三十条改为第三十一条，其中的“停止”修改为“暂停”。

十二、将第十六条改为第十七条，修改为“重点排水户应当建立档案管理制度，对污水预处理设施、内部排水管网、与市政管网的连

接管、专用检测井运行维护情况、发生异常的原因和采取的措施等进行记录，记录保存期限不少于5年。

“鼓励排水户推进传统载体档案数字化。电子档案与传统载体档案具有同等效力。”

十三、将第十七条、第十八条改为第十八条，修改为“城镇排水主管部门应当结合排水户分级分类情况，通过‘双随机、一公开’方式，对排水户排放污水的情况实施监督检查。实施监督检查时，有权采取下列措施：“（一）进入现场开展检查、监测；（二）要求被监督检查的排水户出示排水许可证；（三）查阅、复制有关文件和材料；

（四）要求被监督检查的单位和个人就有关问题作出说明；（五）依法采取禁止排水户向城镇排水设施排放污水等措施，纠正违反有关法律、法规和本办法规定的行为。被监督检查的单位和个人应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。城镇排水主管部门可以通过政府购买服务等方式，组织或者委托排水监测机构等技术服务单位为排水许可监督检查工作提供技术服务。受委托的具有计量认证资质的排水监测机构应当对排水户排放污水的水质、水量进行监测，建立排水监测档案。”

十四、增加一条，作为第二十条：“城镇排水主管部门应当将排水户的基本信息、排水许可内容等信息载入城市排水信息系统。涉及排水户的排水许可内容、行政处罚、不良信用记录等信息，应当依法向社会公示。

“城镇排水主管部门可以根据排水户的信用情况，依法采取守信激励、失信惩戒措施。”

十五、将第二十八条改为第二十九条，其中的“3万元”修改为“1万元”。

十六、增加一条，作为第三十三条：“重点排水户未按照本办法规定建立档案管理制度，或者档案记录保存期限少于5年的，由城镇排水主管部门责令改正，可以处3万元以下罚款。”

十七、将第三十三条改为第三十五条，修改为“排水许可证由国

务院住房和城乡建设主管部门制定格式，由省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门以及直辖市人民政府城镇排水主管部门组织印制。鼓励城镇排水主管部门实行电子许可证，电子许可证与纸质许可证具有同等效力。

“排水许可申请表、排水户书面承诺书由国务院住房和城乡建设主管部门制定推荐格式，城镇排水主管部门可以参考制定。”

此外，对相关条文序号作相应调整。

本决定自 2023 年 2 月 1 日起施行。《城镇污水排入排水管网许可管理办法》根据本决定作相应修改，重新发布。

附：《城镇污水排入排水管网许可管理办法》

（2015 年 1 月 22 日住房和城乡建设部令第 21 号发布，根据 2022 年 12 月 1 日住房和城乡建设部令第 56 号修正

第一章 总则

第一条 为了加强对污水排入城镇排水管网的管理，保障城镇排水与污水处理设施安全运行，防治城镇水污染，根据《中华人民共和国行政许可法》、《城镇排水与污水处理条例》等法律法规，制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内申请污水排入排水管网许可（以下简称排水许可），对从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（以下简称排水户）向城镇排水设施排放污水的活动实施监督管理，适用本办法。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国排水许可工作的指导监督。

省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内排水许可工作的指导监督。

直辖市、市、县人民政府城镇排水与污水处理主管部门（以下简称城镇排水主管部门）负责本行政区域内排水许可证书的颁发和监督管理。城镇排水主管部门可以委托专门机构承担排水许可审核管理的具体工作。

第四条 城镇排水设施覆盖范围内的排水户应当按照国家有关规定，将污水排入城镇排水设施。排水户向城镇排水设施排放污水，应当按照本办法的规定，申请领取排水许可证。未取得排水许可证，排水户不得向城镇排水设施排放污水。城镇居民排放生活污水不需要申请领取排水许可证。

在雨水、污水分流排放的地区，不得将污水排入雨水管网。工程建设疏干排水应当优先利用和补给水体。

第五条 城镇排水主管部门应当因地制宜，按照排水行为影响城镇排水与污水处理设施安全运行的程度，对排水户进行分级分类管理。

对列入重点排污单位名录的排水户和城镇排水主管部门确定的对城镇排水与污水处理设施安全运行影响较大的排水户，应当作为重点排水户进行管理。

许可申请与审查

第六条 排水户向排水行为发生地的城镇排水主管部门申请领取排水许可证。城镇排水主管部门应当自受理申请之日起 15 日内作出决定。

集中管理的建筑或者单位内有多多个排水户的，可以由产权单位或者其委托的物业服务人统一申请领取排水许可证，并由领证单位对排水户的排水行为负责。

因施工作业需要向城镇排水设施排入污水的，由建设单位申请领取排水许可证。

第七条 申请领取排水许可证，应当如实提交下列材料：

- (一) 排水许可申请表；
- (二) 排水户内部排水管网、专用检测井、雨污水排放口位置和口径的图纸及说明等材料；
- (三) 按照国家有关规定建设污水预处理设施的有关材料；
- (四) 排水隐蔽工程竣工报告，或者排水户承诺排水隐蔽工程合格且不存在雨水污水管网混接错接、雨水污水混排的书面承诺书；

(五)排水水质符合相关标准的检测报告或者排水水质符合相关标准的书面承诺书；

(六)列入重点排污单位名录的排水户应当提供已安装的主要水污染物排放自动监测设备有关材料。

第八条 城镇排水主管部门在作出许可决定前，应当按照排水户分级分类管理要求，对重点排水户进行现场核查，对其他排水户采取抽查方式进行现场核查。

第九条 符合以下条件的，由城镇排水主管部门核发排水许可证：

(一)污水排放口的设置符合城镇排水与污水处理规划的要求；

(二)排放污水的水质符合国家或者地方规定的有关排放标准；

(三)按照国家有关规定建设相应的预处理设施；

(四)按照国家有关规定在排放口设置便于采样和水量计量的专用检测井和计量设备；列入重点排污单位名录的排水户已安装主要水污染物排放自动监测设备；

(五)法律、法规规定的其他条件。

第十条 排水许可证的有效期为 5 年。

因施工作业需要向城镇排水设施排水的，排水许可证的有效期限，由城镇排水主管部门根据排水状况确定，但不得超过施工期限。

第十一条 排水许可证有效期满需要继续排放污水的，排水户应当在有效期届满 30 日前，向城镇排水主管部门提出申请。城镇排水主管部门应当在有效期届满前作出是否准予延续的决定。准予延续的，有效期延续 5 年。

排水户在排水许可证有效期内，严格按照许可内容排放污水，且未发生违反本办法规定行为的，有效期届满 30 日前，排水户可提出延期申请，经原许可机关同意，不再进行审查，排水许可证有效期延期 5 年。

第十二条 在排水许可证的有效期内，排水口数量和位置、排水量、主要污染物项目或者浓度等排水许可内容变更的，排水户应

当按照本办法规定，重新申请领取排水许可证。

排水户名称、法定代表人等其他事项变更的，排水户应当在变更之日起 30 日内向城镇排水主管部门申请办理变更。

第三章 管理和监督

第十三条 排水户应当按照排水许可证确定的排水类别、总量、时限、排放口位置和数量、排放的主要污染物项目和浓度等要求排放污水。

第十四条 排水户不得有下列危及城镇排水设施安全的活动：

（一）向城镇排水设施排放、倾倒剧毒、易燃易爆、腐蚀性废液和废渣；

（二）向城镇排水设施排放有害气体和烹饪油烟；

（三）堵塞城镇排水设施或者向城镇排水设施内排放、倾倒垃圾、渣土、施工泥浆、油脂、污泥等易堵塞物；

（四）擅自拆卸、移动、穿凿和接入城镇排水设施；

（五）擅自向城镇排水设施加压排放污水；

（六）其他危及城镇排水与污水处理设施安全的活动。

第十五条 排水户因发生事故或者其他突发事件，排放的污水可能危及城镇排水与污水处理设施安全运行的，应当立即暂停排放，采取措施消除危害，并按规定及时向城镇排水主管部门等有关部门报告。

第十六条 城镇排水主管部门应当加强对排水户的排放口设置、连接管网、预处理设施和水质、水量监测设施建设和运行的指导和监督。

第十七条 重点排水户应当建立档案管理制度，对污水预处理设施、内部排水管网、与市政管网的连接管、专用检测井运行维护情况、发生异常的原因和采取的措施等进行记录，记录保存期限不少于 5 年。鼓励排水户推进传统载体档案数字化。电子档案与传统载体档案具有同等效力。

第十八条 城镇排水主管部门应当结合排水户分级分类情况，通

过“双随机、一公开”方式，对排水户排放污水的情况实施监督检查。实施监督检查时，有权采取下列措施：

- （一）进入现场开展检查、监测；
- （二）要求被监督检查的排水户出示排水许可证；
- （三）查阅、复制有关文件和材料；
- （四）要求被监督检查的单位和个人就有关问题作出说明；
- （五）依法采取禁止排水户向城镇排水设施排放污水等措施，纠正违反有关法律、法规和本办法规定的行为。

被监督检查的单位和个人应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

城镇排水主管部门可以通过政府购买服务等方式，组织或者委托排水监测机构等技术服务单位为排水许可监督检查工作提供技术服务。受委托的具有计量认证资质的排水监测机构应当对排水户排放污水的水质、水量进行监测，建立排水监测档案。

第十九条 城镇排水主管部门委托的专门机构，可以开展排水许可审查、档案管理、监督指导排水户排水行为等工作，并协助城镇排水主管部门对排水许可实施监督管理。

第二十条 城镇排水主管部门应当将排水户的基本信息、排水许可内容等信息载入城市排水信息系统。涉及排水户的排水许可内容、行政处罚、不良信用记录等信息，应当依法向社会公示。

城镇排水主管部门可以根据排水户的信用情况，依法采取守信激励、失信惩戒措施。

第二十一条 有下列情形之一的，许可机关或者其上级行政机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销排水许可：

- （一）城镇排水主管部门工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予排水许可决定的；
- （二）超越法定职权作出准予排水许可决定的；
- （三）违反法定程序作出准予排水许可决定的；
- （四）对不符合许可条件的申请人作出准予排水许可决定的；

(五) 依法可以撤销排水许可的其他情形。

排水户以欺骗、贿赂等不正当手段取得排水许可的,应当予以撤销。

第二十二条 有下列情形之一的,城镇排水主管部门应当依法办理排水许可的注销手续:

- (一) 排水户依法终止的;
- (二) 排水许可依法被撤销、撤回,或者排水许可证被吊销的;
- (三) 排水许可证有效期满且未延续许可的;
- (四) 法律、法规规定的应当注销排水许可的其他情形。

第二十三条 城镇排水主管部门应当按照国家有关规定将监督检查的情况向社会公开。

城镇排水主管部门及其委托的专门机构、排水监测机构的工作人员对知悉的被监督检查单位和个人的技术和商业秘密负有保密义务。

第二十四条 城镇排水主管部门实施排水许可不得收费。

城镇排水主管部门实施排水许可所需经费,应当列入城镇排水主管部门的预算,由本级财政予以保障,按照批准的预算予以核拨。

法律责任

第二十五条 城镇排水主管部门有下列情形之一的,由其上级行政机关或者监察机关责令改正,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;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一) 对不符合本规定条件的申请人准予排水许可的;
- (二) 对符合本规定条件的申请人不予核发排水许可证或者不在法定期限内作出准予许可决定的;
- (三) 利用职务上的便利,收受他人财物或者谋取其他利益的;
- (四) 泄露被监督检查单位和个人的技术或者商业秘密的;
- (五) 不依法履行监督管理职责或者监督不力,造成严重后果的。

第二十六条 违反本办法规定,在城镇排水与污水处理设施覆盖范围内,未按照国家有关规定将污水排入城镇排水设施,或者在雨水、

污水分流地区将污水排入雨水管网的，由城镇排水主管部门责令改正，给予警告；逾期不改正或者造成严重后果的，对单位处10万元以上20万元以下罚款；对个人处2万元以上10万元以下罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第二十七条 违反本办法规定，排水户未取得排水许可，向城镇排水设施排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期采取治理措施，补办排水许可证，可以处50万元以下罚款；对列入重点排污单位名录的排水户，可以处30万元以上50万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 排水户未按照排水许可证的要求，向城镇排水设施排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期改正，可以处5万元以下罚款；造成严重后果的，吊销排水许可证，并处5万元以上50万元以下罚款，对列入重点排污单位名录的排水户，处30万元以上50万元以下罚款，并将有关情况通知同级环境保护主管部门，可以向社会予以通报；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 排水户名称、法定代表人等其他事项变更，未按本办法规定及时向城镇排水主管部门申请办理变更的，由城镇排水主管部门责令改正，可以处1万元以下罚款。

第三十条 排水户以欺骗、贿赂等不正当手段取得排水许可的，可以处3万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 违反本办法规定，排水户因发生事故或者其他突发事件，排放的污水可能危及城镇排水与污水处理设施安全运行，没有立即暂停排放，未采取措施消除危害，或者并未按规定及时向城镇排水主管部门等有关部门报告的，城镇排水主管部门可以处3万元以下罚款。

第三十二条 违反本办法规定，从事危及城镇排水设施安全的活动的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期恢复原状或者采

取其他补救措施，并给予警告；逾期不采取补救措施或者造成严重后果的，对单位处 10 万元以上 30 万元以下罚款，对个人处 2 万元以上 10 万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 重点排水户未按照本办法规定建立档案管理制度，或者档案记录保存期限少于 5 年的，由城镇排水主管部门责令改正，可以处 3 万元以下罚款。

第三十四条 排水户违反本办法规定，拒不接受水质、水量监测或者妨碍、阻挠城镇排水主管部门依法监督检查的，由城镇排水主管部门给予警告；情节严重的，处 3 万元以下罚款。

附则

第三十五条 排水许可证由国务院住房和城乡建设主管部门制定格式，由省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门以及直辖市人民政府城镇排水主管部门组织印制。鼓励城镇排水主管部门实行电子许可证，电子许可证与纸质许可证具有同等效力。

排水许可申请表、排水户书面承诺书由国务院住房和城乡建设主管部门制定推荐格式，城镇排水主管部门可以参考制定。

第三十六条 本办法自 2015 年 3 月 1 日起施行。《城市排水许可管理办法》（建设部令第 152 号）同时废止。

二、深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于印发《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》的通知

来源：深圳市住房和建设局 发布日期：2022 年 12 月 9 日

关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）

（深建规〔2022〕8 号）

为了规范既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发

〔2021〕22号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）、《深圳市人民政府办公厅印发〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（深府办函〔2022〕23号）等文件规定，结合我市实际，现就既有非居住房屋改建保障性租赁住房有关事项通知如下：

一、适用范围

既有非居住房屋改建保障性租赁住房，是指将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的行为。

工业用地或者物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋应当在保障产业发展需求的前提下进行改建。

对居住和公共环境有严重干扰、污染或者安全隐患的工业用地和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋，不得实施改建。

二、基本原则

（一）合理选址，供需匹配。既有非居住房屋改建保障性租赁住房，应当符合规划原则、区域功能定位和产业发展等要求，重点在产业功能区、商业商务聚集区、城市建设重点片区等就业岗位集中片区，以及轨道交通站点附近等交通便捷区域开展和实施，有效缓解供需匹配问题。

（二）市场运作，政策支持。充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体将既有非居住房屋改建作为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限以及原已批规划许可文件，不补缴土地价款，按照国家规定享受土地、财税、金融等对保障性租赁住房的专门支持政策。

（三）市级统筹，区级实施。市保障性租赁住房发展工作领导小组（以下简称市领导小组），统筹推进全市保障性租赁住房发展。市住房建设部门承担市领导小组办公室职责，牵头制定完善改建政策，统筹推进改建工作。区政府建立相关部门联动协调机制，落实本区改

建项目的建设和管理工作，引导、督促企业规范实施改建。其他有关部门按职责予以配合。

三、改建条件

既有非居住房屋改建保障性租赁住房应当同时符合以下条件：

（一）具有不动产权属证书，且房屋用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等。

（二）不存在查封登记、异议登记等情形；存在抵押登记等他项权益的，应当取得所有他项权益人同意。

（三）未被纳入城市更新单元计划、棚户区改造计划、土地整备计划和房屋征收计划。

（四）商业、办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建，厂房、仓储用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建总建筑面积不低于 1000 平方米。

（五）改建项目所在宗地存在两个以上共有人的，应当经全体共同共有人或者占份额三分之二以上的按份共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外；建筑物区分所有权的，应当由宗地内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并取得参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意改建。

（六）法律、法规和规章规定的其他条件。

四、改建要求

（一）结构安全。改建项目不涉及拆改、变动房屋结构的，由房屋所有权人或者受其委托实施改建、运营的单位委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋的荷载、抗震等原结构设计是否满足改建后房屋安全使用要求进行复核。改建项目涉及拆改、变动房屋结构，或者虽不涉及拆改、变动房屋结构但拟改建房屋原结构设计不满足改建后房屋安全使用要求的，房屋所有权人或者受其委托实施改建、运营的单位应当按规定委托符合要求的鉴定机构进行房

屋安全鉴定，并在改建设计方案中通过加固设计等方式确保房屋结构安全。房屋所有权人或者受其委托实施改建、运营的单位应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案、出具施工图，并委托有相应资质等级的施工单位实施改建。

（二）消防安全。改建项目按照不低于非住宅类（公寓或者宿舍）居住建筑的相关标准和防火要求进行设计、施工，并按规定办理消防审查备案手续。新旧消防技术标准的适用，可参照《住房和城乡建设部办公厅关于开展既有建筑改造利用消防设计审查验收试点的通知》（建办科函[2021]164号）有关规定执行。

（三）设计施工技术标准。改建项目的设计和施工应当符合国家、省和本市现行相关标准和规范，鼓励按照国家及本市装配式装修标准或者规范进行室内装配式装修。改建项目中建筑面积70平方米以下的套（间）占比原则上不低于80%。改建为宿舍形式租赁住房应当执行《宿舍建筑设计规范》或者《旅馆建筑设计规范》及相关标准。

（四）水电气设施。改建项目供水、供电、供气设施改建应当符合国家、省和本市相关标准、规范，并实行抄表到户。按层改建的项目经水、电、燃气等市政公用服务企业认定具备抄表到户条件的，应当实行抄表到户；不具备抄表到户条件的，应当实行分户计量。改建项目符合优质饮用水入户改建条件的，改建后的供水设施（含供水管网、二次供水设施等）应当符合我市《优质饮用水工程技术规程》《二次供水设施技术规程》等相关标准、规范要求。项目改建后，供水、排水等需求不得超过现状市政设施的承载范围，并且排水设施应当符合雨污分流要求。

（五）环保卫生。改建后的保障性租赁住房应当具备良好的卫生、通风等居住条件，并且符合国家、省和本市的相关标准。改建项目竣工验收时应当按照《民用建筑工程室内环境污染控制标准》

（GB50325-2020）进行室内环境污染物浓度检测，符合规定标准后方可对外出租。

（六）节能与绿色改造。改建后的门窗等围护结构以及设施设备，

应当满足国家、省和本市现行建筑节能的相关规范要求。以栋为单位改建的项目应当按照《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T 51141）进行改建，改建后至少达到既有建筑绿色改造评价一星级的要求。

（七）物业规范。改建后的保障性租赁住房所在的物业管理区域应当具备符合《深圳经济特区物业管理条例》等规定的物业管理用房，并按规定实施物业管理。

五、改建程序

既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目的申请人可以是房屋所有权人，也可以是受其委托实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业等市场主体。申请人按照以下规定申请项目认定、实施改建。

（一）认定申请

改建项目申请人应当向项目所在辖区住房城乡建设部门提交以下材料申请项目认定：

1.书面申请书。

2.申请人身份材料：

（1）申请人是房屋所有权人的，属于自然人的应当提交本人有效身份材料，属于企事业单位的应当提交营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料；

（2）申请人是受委托的住房租赁企业等市场主体的，应当提交受托企业营业执照、法定代表人有效身份材料以及房屋所有权人有效身份材料和同意改建的书面材料；

（3）申请人委托代理人办理的，还需提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

3.不动产权属证书。

4.存在抵押登记等他项权益的，提交所有他项权益人的身份材料及同意改建的书面意见。

5.改建项目所在宗地存在两个以上共有人或者建筑物区分所有权的，提交法律规定数量的共有人或者业主同意改建的书面意见。

6.改建设计图纸，包括项目改建平面图、剖面图以及消防、供排

水、电路、燃气分析图等必要详图；改变建筑外立面的，需提供立面图。

7.房屋安全鉴定报告或者原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对拟改建房屋原结构设计满足改建后房屋安全使用要求的书面意见（盖公章）。

8.承诺书。承诺内容包括但不限于拟改建房屋所有权和使用权来源合法、不存在依法应当停止使用或者整体拆除的情况、项目运营期间不改变保障性租赁住房用途、项目停止运营后依法依规处理房屋租赁关系等事项以及因此引起的纠纷、诉讼等。

（二）项目认定

区住房建设部门统一受理本区的改建项目申请，区政府统筹组织本辖区住房建设、规划和自然资源、更新整备、产业、教育、水务等部门，区规划土地监察机构、市不动产登记机构，以及水、电、燃气等市政公用服务企业，按照认定指引（详见附件1）对改建项目进行初审，初审通过后报市领导小组办公室。市领导小组办公室按规定组织市相关部门研究提出复核意见，报经市领导小组同意后，由区政府出具项目认定书并向社会公示。项目认定书有效期原则上为6年，期满后符合条件的可续期。

（三）项目实施

申请人取得项目认定书后，应当按照经认定的改建设计实施改建并办理相关报建手续：

1.向发展改革部门申请项目核准或者备案。

2.按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）等有关规定向区住房建设部门申请消防设计审查、消防验收或者消防验收备案。按照规定进行消防验收备案的项目纳入消防验收备案检查对象。

3.按照规定将具有相应资质的设计单位出具的施工图设计文件、房屋结构安全复核意见等材料上传至深圳市建设工程勘察设计管理系统后，凭项目认定书，参照未改变建设工程规划许可的二次装修工

程相关要求，向区住房城乡建设部门办理建设工程施工许可手续。

4.改建项目工程设计、施工、监理、检测等活动应当遵循建设工程质量安全管理等有关规定。

（四）竣工联合验收

改建项目竣工并且经申请人组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收后，经申请人提出申请，由区住房城乡建设部门组织本辖区规划和自然资源、更新整备等部门按照《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》有关规定进行竣工联合验收。竣工联合验收时，区住房城乡建设部门应当委托具有资质的第三方检测机构对改建项目室内环境污染物浓度进行监督抽检，且抽检数量不得少于3间。

六、监督管理

（一）改建后的保障性租赁住房通过竣工联合验收后方可投入使用；用作保障性租赁住房期间，按照我市保障性租赁住房管理相关规定进行管理，不得上市销售或变相销售，不得擅自改变保障性租赁住房用途。引导申请人自竣工联合验收之日持续运营6年以上。使用期间，因土地整备或者城市更新等需拆除的，按照改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

（二）改建后的保障性租赁住房面向本市的新市民、青年人等群体出租，租金确定和调整按照我市保障性租赁住房相关规定执行；对外出租单次租赁期限应当在项目认定书的有效期限内，引导对外出租单次租赁期限不低于30天；经承租人同意，可以按月、季收取租金，但应当按照住房租赁资金监管规定进行监管。改建为宿舍形式的保障性租赁住房，原则上应当趸租给用工单位，作为单位员工宿舍使用。

（三）改建后的保障性租赁住房用水、用电、用气价格按照居民标准执行，出租人不得以管理费、超出价格标准等形式向承租人收取额外的水、电、气费用。出租人应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项，并在出租前书面告知承租人房屋的教育、车位等公共配套情况，作为住房租赁合同附件。

（四）市住房建设部门应当健全市住房租赁监管服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。项目认定书出具后，区住房建设部门应当及时录入改建项目基本信息、开工建设日期、竣工验收日期等情况并上传项目认定书等材料至市住房租赁监管服务平台。

（五）区住房建设部门应当建立既有非居住房屋改建保障性租赁住房监管机制，对提供虚假资料申请改建、已取得认定书项目未经竣工联合验收或者竣工联合验收未通过即投入使用、通过“以租代售”等形式违规转让、改建后用于非保障性租赁住房用途等违规行为以及申请人取得项目认定书后不实施改建的，依法采取终止改建行为、限期改正、纳入信用监管等措施；构成违法行为的，依法予以处罚。区住房建设部门应当对改建完成的项目进行定期检查；根据工作需要，可会同市场监管部门、规划土地监察机构以及街道办事处等进行联合检查。

七、项目续期与退出

（一）改建项目有效期届满前三个月，申请人可以向区住房建设部门提出续期申请，并按照本通知规定重新申请项目认定。

（二）改建项目有效期届满未申请续期或者申请续期未获通过的，注销项目认定；改建项目自竣工联合验收通过之日起已运营满3年但按套（间）计算的出租率不足60%且持续6个月以上的，可以申请变更或者注销项目认定。

（三）申请变更或者注销项目认定的，房屋所有权人应当向区住房建设部门提交以下材料：

- 1.变更或者注销项目认定申请书；
- 2.原项目认定书；
- 3.委托运营的，需提交与受托的住房租赁企业变更委托事项或者解除委托关系的材料；
- 4.住房租赁合同尚未到期且不再作为保障性租赁住房的，需提交依法依约解除或者终止住房租赁合同的相关材料。

（四）区住房建设部门经审核后，报区政府核发变更或者注销项目认定文件，并且抄送水、电、燃气等市政公用服务企业。改建项目注销后，取消其民用水、电、气价格优惠，不再享受国家对保障性租赁住房的其他专门支持政策。

（五）房屋所有权人应当将不再作为保障性租赁住房的房源恢复为原用途使用，不得作为居住用途使用；涉及拆除工程的，房屋所有权人应当委托有相应资质的企业实施，并在施工前按照燃气管理有关要求做好燃气设施保护工作。房屋所有权人未将保障性租赁住房恢复为原用途使用的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由规划土地监察机构、产业主管部门等依法查处。

八、保障措施

（一）市住房建设部门应当加强对各区既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作的指导和监督，建立项目跟踪评估机制，研究解决相关疑难问题，及时总结经验，完善实施机制。区住房建设部门应当于每年12月31日前将年度既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作情况报市住房建设部门。

（二）区政府应当组织住房建设、规划和自然资源、更新整备、产业、教育、水务等相关主管部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业建立联动协调机制，负责统筹研究、协调解决改建项目推进的困难和问题。各区可以结合本区实际情况，制定实施细则，推进工作落地。

九、其他事项

（一）本通知发布前将具有不动产权属证书的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等既有非居住房屋（不含经依法处理取得产权的农村城市化历史遗留违法建筑）改建为租赁住房的项目，区政府可参照本通知要求组织评估，对符合规划原则、结构安全、消防安全等要求的，按规定程序报经市领导小组同意后，由区政府出具项目认定书；其中，在《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）发布之日前改建的项

目，须经规划土地监察机构处理并确定可以继续使用，再按照前述规定出具项目认定书。

（二）本通知自 2022 年 12 月 9 日起施行，有效期 3 年。

附件：1.深圳市既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目认定

<http://zjj.sz.gov.cn/attachment/1/1228/1228879/10331168>

相关格式范本

政策解读

http://zjj.sz.gov.cn/csml/zfzl/xxgk/zcjd/content/post_10330303.html

三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》的通知

来源：深圳市住房和建设局 发布日期：2022 年 12 月 30 日

深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）

（深建规〔2022〕10 号）

第一章 总 则

第一条为了规范本市保障性租赁住房的项目认定，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）《深圳市人民政府办公厅印发〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（深府办函〔2022〕23 号）的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条本办法适用于本市行政区域内新建和居住存量房屋筹集保障性租赁住房项目的认定以及项目认定书的变更、续期、撤销、注销等管理工作。

利用闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，按照本市非居住存量房屋改建保障性租赁住房的相关规定认定。

第三条本办法所称新建项目，是指在各类建设用地上新建设的项目，包括未开工、已开工但未竣工项目。

本办法所称居住存量房屋筹集项目，是指利用产权清晰且已建成使用的具有居住功能的房屋筹集作为保障性租赁住房的项目（以下简称产权明晰居住房屋筹集项目），以及将城中村范围内具有居住功能的农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称历史遗留建筑）改造筹集作为保障性租赁住房的项目（以下简称历史遗留建筑改造项目）。

本办法所称“套”，包括设有卧室、起居室（厅）、卫生间、厨房等基本功能空间的套型居住空间，以及具有睡眠、起居等基本功能的单个居住空间。

第四条市住房建设部门负责保障性租赁住房项目认定工作的日常协调和指导，根据本办法规定开展项目认定等工作。

区人民政府（含大鹏新区管委会，以下简称区政府）按照本办法规定开展保障性租赁住房项目的认定工作。深汕特别合作区保障性租赁住房项目的认定参照本办法执行。

区住房建设部门按照本办法规定负责统筹本辖区保障性租赁住房项目的申请受理、核查以及项目认定书管理等工作。

街道办事处负责排查申请作为保障性租赁住房的历史遗留建筑结构、消防、地质灾害安全隐患并出具意见。

第二章 项目认定

第五条保障性租赁住房项目由市住房建设部门或者区政府认定。

按照本办法认定的保障性租赁住房项目予以出具项目认定书。区政府、市有关部门应当按规定为取得项目认定书的项目办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，并给予土地、财政、税收、金融和民用水电气价格等优惠政策。

第六条依申请认定项目的申请人应当为新建项目的土地使用权人、产权明晰居住房屋筹集项目的房屋所有权人或者取得项目完整的出租经营权和收益权的运营管理单位；历史遗留建筑改造项目申请人应当为运营管理单位。同一个项目只允许有一个申请人。

运营管理单位应当依法在本市办理商事主体登记，经营范围

应当包含“住房租赁”相关字样，开立住房租赁资金专用账户，并按照我市相关规定在深圳市住房租赁监管服务平台（以下简称市租赁平台）完成企业备案，但承租产业园区配套宿舍且从事生产经营（不含住房租赁经营）的企业除外。

第七条申请人可以通过市租赁平台或者向住房建设部门提出认定申请，并对申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第八条以下项目建设筹集为保障性租赁住房的，由市住房建设部门认定：

（一）利用机关企事业单位、社会组织等自有的非居住存量土地（含历史遗留未完善出让手续用地）新建的项目；

（二）利用原农村集体经济组织继受单位保留使用的非居住存量土地新建的项目；

（三）利用轨道车辆段和停车场、公交场站、变电站、消防站和供燃气设施等交通设施和市政设施综合开发新建的项目；

（四）市住房建设部门根据需要开展认定的其他项目。

第九条以下项目建设筹集为保障性租赁住房的，由区政府认定：

（一）居住用地上的居住房屋项目；

（二）产业园区（含物流园区）配套宿舍项目；

（三）其他产权明晰居住房屋筹集项目；

（四）历史遗留建筑改造项目，含申请时计划实施改造的历史遗留建筑改造项目和申请时已完成改造的历史遗留建筑改造项目。

第十条保障性租赁住房项目实行直接认定和依申请认定。

第十一条以下项目建设筹集为保障性租赁住房的，实行直接认定：

（一）通过新供应用地（含产业园区用地等）、城市更新、旧住宅区拆除重建、土地整备等新增建设且用地批准文件明确建设保障性租赁住房的项目；

（二）已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地

产企业利用自有土地建设租赁住房试点或者发展政策性租赁住房试点的租赁住房项目；

（三）已开工建设和已建成（含规模化租赁筹集）出租的人才住房项目，以及政府权属清晰的闲置住房项目。

第十二条不符合本办法第十一条规定情形的项目实行依申请认定。

依申请认定的新建项目应当满足以下认定条件：

（一）取得土地使用权，权属不存在争议；

（二）房源以建筑面积不超过七十平方米的小户型为主。

依申请认定的产权明晰居住房屋筹集项目应当满足以下认定条件：

（一）房源应当具有权属证明文件，且房屋用途为住宅、公寓或者宿舍等；

（二）运营管理单位作为申请人的，申请认定时房源收储合同或者委托运营合同剩余期限不少于一年；

（三）房源规模不少于十套，且以建筑面积不超过七十平方米的小户型为主。

依申请认定的历史遗留建筑改造项目应当满足以下认定条件：

（一）原则上以栋为单位，且房源规模不少于十五套或者总建筑面积不少于三百五十平方米；

（二）房源以建筑面积不超过七十平方米的小户型为主；

（三）申请认定时房源收储合同或者委托运营合同剩余期限不少于一年；

（四）改造房源经房屋安全鉴定满足安全使用要求；

（五）不存在地质灾害安全隐患。

申请时计划实施改造的历史遗留建筑改造项目，拟改造房源应当满足本条第三款第一项、第二项规定的条件，经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，并且未列入城市更新或者土地整备年度

计划；项目改造竣工后，应当满足本条第三款规定的条件且室内环境污染物浓度检测达到入住标准。

第十三条保障性租赁住房项目认定书原则上由区政府出具。市住房建设部门可以根据需要出具项目认定书。

第三章 认定书管理

第十四条用地批准文件明确建设保障性租赁住房的新建项目，认定书有效期限原则上与土地使用权期限一致；其他项目的认定书有效期限原则上不少于六年。

居住存量房屋筹集项目由运营管理单位申请的，认定书有效期限不得超过申请认定时房源收储合同或者委托运营合同约定的剩余期限；剩余期限不足六年的，认定书有效期限为前述合同约定的剩余期限。

取得认定书的项目在有效期内应当按照本市保障性租赁住房的有关规定出租运营并接受监管。

第十五条住房建设部门应当自项目认定书出具之日起三个工作日内将认定结果通过政府门户网站对外公布，并将项目基本信息及认定书等上传至市租赁平台。

第十六条项目产权单位或者运营管理单位发生变更的，持有人应当自事项发生变更之日起五个工作日内向区住房建设部门申请变更项目认定书，并提交原项目认定书、当事人身份材料以及事项变更佐证材料等。申请变更事项依据充分的，由原出具机关重新出具项目认定书。

项目运营管理单位变更的，变更后的主体应当符合本办法规定。

第十七条存在以下情形之一的，由区住房建设部门核实并报原批准机关撤销项目认定书或者同意改造复函：

（一）申请人提供虚假资料取得项目认定书或者同意改造复函的；

（二）历史遗留建筑改造项目属于小散工程的，取得同意改

造的复函后无正当理由六个月内未申请办理小散工程安全生产备案的；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

撤销认定书的项目，取消享有的相关优惠政策并追回违规获取的相关财税优惠等；存在违反保障性租赁住房管理规定行为的，按照有关规定依法处置。

第十八条居住存量房屋筹集项目认定书有效期届满前三个月，持有人可以向区住房建设部门申请办理项目续期，并按照本办法规定重新认定；续期申请通过的，申请人须交回原项目认定书，申领新的项目认定书。

居住存量房屋筹集项目认定书有效期届满未续期或者续期申请未通过以及因征收拆除、不可抗力因素导致房屋灭失的，视为自动退出保障性租赁住房，由区住房建设部门报经原批准机关同意后注销项目认定书，并通过政府门户网站或者市租赁平台对外发布已注销的项目信息。

用地批准文件明确建设保障性租赁住房的新建项目需提前退出的，经原用地批准机关同意后注销项目认定书，并按照本条第二款规定对外发布已注销的项目信息；其他新建项目续期或者退出的，按照本条第一款、第二款规定执行。

注销认定书的项目，自注销之日起停止享受相关优惠政策。

第四章 附 则

第十九条本办法由市住房建设部门负责解释。

第二十条本办法自 2022 年 12 月 28 日起实施，有效期三年。

附件：

1. 深圳市保障性租赁住房项目认定指引

一、非居住存量土地新建项目

利用机关企事业单位、社会组织等自有的非居住存量土地（含历史遗留未完善出让手续用地）、原农村集体经济组织继受单位保留使用的非居住存量土地的新建项目，以及利用轨道车辆段和停车场、公

交场站、变电站、消防站和供燃气设施等交通设施和市政设施综合开发的新建项目，按照以下规定申请认定。

（一）申请材料

申请人应当提交以下申请材料：

- 1.项目认定申请书。
- 2.申请人身份材料（下同）：

（1）营业执照、法人证书以及法定代表人或者负责人的有效身份材料；

（2）申请人为运营管理单位的，提交取得完整出租经营权和收益权的书面协议以及房屋所有权人知悉相关房屋将作为保障性租赁住房的确认函等材料；

（3）申请人委托代理人办理的，提供申请人授权委托书、代理人有效身份材料。

3.所在地块的土地使用权出让合同、土地划拨决定书等用地批准文件。

4.项目规划研究方案，明确项目规划依据、建设内容、建设规模以及有关规划指标等内容。

（二）认定程序

市住房建设部门按照以下程序认定，从项目受理到完成认定原则上不超过三十个工作日：

1.受理。区住房建设部门对材料齐全、格式规范的，应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理。

2.核查。区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内，组织市规划和自然资源部门派出机构等相关部门对照认定条件完成核查。

3.审查。经核查满足条件的，区住房建设部门应当自完成核查之日起三个工作日内提请区政府组织审查。

4.认定。经审查通过的，由区政府报市住房建设部门，市住房建设部门组织市相关部门提出意见后予以认定；确有必要的，市住房建设部门可提请市领导小组予以认定。

二、产权清晰的居住房屋项目

居住用地上的居住房屋项目（含新建和存量）、产业园区（含物流园区）配套宿舍项目（含新建和存量）以及其他产权明晰居住房屋筹集项目，除直接认定外，按照以下规定申请认定。

（一）申请材料

1.居住用地上新建居住房屋项目以及新建产业园区（含物流园区）配套宿舍项目，申请人应当提交以下申请材料：

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料。

（3）所在地块的土地使用权出让合同、土地划拨决定书等用地批准文件。

（4）规划许可材料。

2.居住地上存量居住房屋项目、存量产业园区（含物流园区）配套宿舍以及其他产权明晰居住房屋筹集项目，申请人应当提交以下申请材料：

（1）项目认定申请书。

（2）申请人身份材料。

（3）不动产权属证书或者其他合法权属资料；无法提供的，提交建设工程规划许可证。

（4）收储或者受托运营的，提交房源收储合同或者委托运营合同。

（5）项目房源信息材料，包括项目房源的房号、户型、面积等内容。

（二）认定程序

对材料齐全、格式规范的，区住房城乡建设部门应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理，并自受理之日起五个工作日内进行核查；经核查满足条件的，提请区政府予以认定。从项目受理到完成认定原则上不超过十五个工作日。

三、历史遗留建筑改造项目

申请时计划实施改造的历史遗留建筑改造项目以及申请时已完成改造的历史遗留建筑改造项目，分别按照以下规定申请认定。

（一）申请材料

1.申请时计划实施改造的项目，实施改造前，申请人应当提交以下材料：

- （1）项目认定申请书。
- （2）申请人身份材料；
- （3）收储或者受托运营的，房源收储合同或者委托运营合同。
- （4）具有资质的设计单位出具的改造后套间数量及建筑面积情况材料（盖公章）。

项目改造竣工后，申请人应当提交以下材料：

- （1）小散工程安全生产备案证明材料。
- （2）建设单位组织施工、设计、监理单位出具的竣工验收文件（须含各方单位负责人签字及单位公章）。
- （3）项目房源信息材料，包括项目房源的房号、户型、面积等内容。
- （4）本市房屋安全鉴定机构名录内的鉴定机构出具的、房屋满足安全使用的安全鉴定报告。
- （5）具有资质的第三方检测机构出具的室内环境污染物浓度检测合格报告。

2.申请时已完成改造的项目，提交“申请时计划实施改造项目”改造前所需提交的前三项材料以及竣工后所需提交的前四项材料。

（二）认定程序

1.申请时计划实施改造的项目，实行先审核、再改造、后认定，具体程序如下：

（1）受理。区住房建设部门对材料齐全、格式规范的，应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理。

（2）核查。区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内，组织区更新整备部门、区查违办以及街道办事处对照认定条件完成核

查。其中，申请主体资格、房源规模、户型面积要求等情况，由区住房建设部门核查；改造项目房源是否属于历史遗留建筑，由区查违办核查；改造项目房源是否列入城市更新和土地整备年度计划，由区更新整备部门核查；改造的历史遗留建筑是否位于城中村范围内以及其结构、消防、地质灾害安全隐患排查情况，由街道办事处核查。

(3) 出具同意改造复函。经核查满足条件的，由区住房建设部门出具同意将申请的历史遗留建筑改造为保障性租赁住房的复函。

(4) 实施改造。申请人取得复函后，可按项目范围内多栋打包批量申请的方式申请办理小散工程安全生产备案，并实施改造；区政府应当开通绿色通道，明确前述小散工程安全生产备案的具体办理流程。

(5) 改造后认定。项目改造竣工后，申请人提交规定材料申请认定。经审查满足条件的，区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内提请区政府予以认定。

2. 申请时已完成改造的项目，由区政府按照以下程序开展认定，从项目受理到完成认定原则上不超过三十个工作日：

(1) 受理。区住房建设部门对材料齐全、格式规范的，应当自收到申请之日起一个工作日内予以受理。

(2) 核查。区住房建设部门应当自受理之日起五个工作日内，组织区查违办以及街道办事处对照认定条件完成核查。其中，申请主体资格、房源规模、户型面积要求、室内环境污染物浓度检测情况以及所涉及的历史遗留建筑结构的安全性情况等，由区住房建设部门核查；历史遗留建筑项目的房源是否属于历史遗留建筑，由区查违办核查；历史遗留建筑是否位于城中村范围内以及其地质灾害安全隐患情况，由街道办事处核查。

(3) 审查。经核查满足条件的，区住房建设部门应当自完成核查之日起三个工作日内提请区政府组织审查。

(4) 认定。经审查通过的，由区政府予以认定。

四、直接认定项目

属于本办法第十一条规定的项目，无需申请，实行直接认定。其中，属于新供应用地新建项目的，签订土地成交确认书即可出具项目认定书；属于城市更新、旧住宅区拆除重建、土地整备等用地新建项目的，签订土地使用权出让合同或者核发土地划拨决定书即可出具项目认定书；属于居住存量房屋筹集项目的，相关权利人在取得项目认定书前提供项目房源的房号、户型、面积等信息材料。

五、特别认定项目

属于本办法第八条第四项规定的项目，由市住房建设部门直接认定或者参照前述各类项目认定程序径直受理后开展认定。

2.深圳市保障性租赁住房项目认定申请书（式样）

3.深圳市保障性租赁住房项目认定书（式样）

4. 政策解读

http://zjj.sz.gov.cn/csml/zfzl/xxgk/zcjd/content/post_10362501.html

【行业动态】

一、住房和城乡建设部办公厅 人力资源社会保障部办公厅关于印发《建筑工人简易劳动合同（示范文本）》的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅 人力资源社会保障部办公厅

发布日期：2022年12月30日

各省、自治区住房和城乡建设厅、人力资源社会保障厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、人力资源社会保障局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、人力资源社会保障局：

为规范建筑用工管理，保障建筑工人合法权益，更好地为建筑企业和建筑工人签订劳动合同提供指导服务，住房和城乡建设部、人力资源社会保障部根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国劳动合同法实施条例》《保障农民工工资支付条例》等法律法规及有关政策规定，制定了《建筑工人简易劳动合同(示范文本)》。现印发给你们，供建筑企业和建筑工人签订劳动合同时参考。

住房和城乡建设部办公厅

人力资源社会保障部办公厅

2022年12月23日

附件：

《建筑工人简易劳动合同》

用人单位名称： (以下简称甲方)

统一社会信用代码：

法定代表人或负责人：

电话：

住所：

联系地址：

劳动者姓名： (以下简称乙方) 性

别： 身份证号码：

电话：

联系地址：

劳动者紧急联系人信息

姓名： 电话：

联系地址：

与劳动者关系：

根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国劳动合同法实施条例》《保障农民工工资支付条例》等有关法律法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致订立本合同。

第一条 劳动合同的类别、期限、试用期

甲乙双方约定按以下第 种方式确定劳动合同期限：

1.1 以完成一定工作任务为期限：自 年 月 日起至 年 月 日工作完成之日止。

1.2 固定期限：合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止；乙方的试用期从 年 月 日至 年 月 日。

1.3 无固定期限：自 年 月 日起至依法解除、终止合同时止，乙方的试用期为 个月。

第二条 工作岗位、工作地点、工作内容和工作时间

2.1 工作岗位 (工种)：

2.2 工作地点：

2.3 工作内容：

经双方协商一致后，甲方可对乙方的工作岗位、工作地点、工作内容进行调整，双方应书面变更劳动合同，变更内容作为本合同附件。

2.4 选择本合同第 1.1 款的，工作完成标准为：

2.5 工作时间：甲方应依照法律法规规定，合理安排工作时间，保证乙方每周至少休息一天。根据生产经营需要和乙方岗位实际情况，甲方可根据春节、农忙、天气等情况，在保障乙方劳动安全和身体健

康前提下，经依法协商，合理安排乙方工作时间和休息时间。实行特殊工时制度的，应经人力资源社会保障部门审批后执行。

第三条 工资和支付方式

3.1 乙方工资由基本工资和绩效工资组成。甲方应通过施工总承包单位设立的农民工工资专用账户，将工资直接发放给乙方。

3.2 基本工资:根据甲方的工资分配制度与乙方的工作岗位情况，甲乙双方确定乙方基本工资按以下第 项执行，甲方每月 日前足额支付:

(1)月基本工资: 元，不足一个月的，以乙方月工资除以21.75天得出的日工资为基数，乘以乙方实际工作天数计算;

(2)日基本工资: 元;

(3)计件基本工资: 元(每平方米、立方米、米、吨、件、套.....)。

3.3 绩效工资:

3.3.1 签订本合同时，在乙方对甲方安排其工作岗位的各项工作内容已有充分了解的前提下，甲方对乙方的工作按照以下标准进行考核，并按月支付乙方的绩效工资:

(1)乙方完成甲方安排各项工作的质量效率情况;

(2)乙方遵守甲方制定的各项安全管理规定情况;

(3)乙方专业作业能力等级;

(4)其他，请注明: 。

3.3.2 绩效工资的计算方法和支付方式由甲乙双方根据工作岗位的要求另行约定，作为本合同附件。

3.4 乙方在试用期期间的工资为每月(日、件) 元。

3.5 在本合同有效期内，双方对劳动报酬重新约定的，应当采用书面方式并作为本合同的附件。

第四条 甲方的权利和义务

4.1 甲方有权依照法律法规和本单位依法制定的相关规章制度，对乙方实施管理，甲方应将相关规章制度告知乙方。

4.2 甲方应为乙方提供符合规定的劳动防护用品和其他劳动条件，办理好各项手续，并按照国家建筑施工安全生产的规定，在施工现场采取必要的安全措施，为乙方创造安全工作环境。

4.3 甲方应按照国家法律法规规定对女职工进行劳动保护，不得要求女职工从事法律法规禁止其从事的劳动。

4.4 甲方应按国家和当地政府的有关规定，对乙方因工负伤或患职业病给予相应待遇。

4.5 甲方应按照规定为乙方创造岗位培训的条件，对乙方进行安全生产、职业技能、遵纪守法、道德文明等方面的教育。乙方参加甲方安排的培训活动视同出勤，甲方不得扣减乙方工资。

4.6 甲方应按规定为乙方办理社会保险，其中应由乙方个人缴纳的部分，由甲方代扣代缴。甲方可按项目参加工伤保险。按规定应缴存住房公积金的，甲方应为乙方缴存。

4.7 甲方应对乙方的出勤、工作效率等情况做好记录，作为计算乙方工资的依据。

第五条 乙方的权利和义务

5.1 乙方应具备本合同工作岗位要求的技能，符合有关部门和甲方对工作岗位的要求，乙方应如实向甲方告知年龄、身体健康状况等可能影响从事本合同工作的情况。

5.2 乙方与甲方签订本合同时，如与其他单位存在劳动关系的应如实告知甲方，否则甲方有权依法解除合同。

5.3 乙方应自觉遵守有关法律法规和甲方依法制定的规章制度，严格遵守安全操作规程，服从甲方的管理，按实名制管理要求考勤，按时完成规定的工作数量，达到规定的质量标准。

5.4 乙方应积极参加甲方安排的安全、技能等岗位培训活动，不断提高工作技能。

5.5 乙方对甲方管理人员违章指挥、强令冒险作业的要求有权拒绝，乙方对危害生命安全和身体健康的劳动条件，有权要求甲方改正或停止工作，并有权向有关部门检举和投诉。

5.6 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家有关规定执行。

5.7 乙方依法享有休息休假等各项劳动权益。

第六条 劳动纪律

6.1 乙方应遵守职业道德，遵守劳动安全卫生、生产工艺、工作规范和实名制管理等方面的要求，爱护甲方的财产。

6.2 乙方违反劳动纪律，甲方可根据本单位依法制定的规章制度，给予相应处理，直至依法解除本合同。

第七条 劳动合同的解除和终止

7.1 终止本合同，应当符合法律法规的相关规定。

7.2 甲乙双方协商一致，可解除本合同。

7.3 合同解除或终止前，甲方应结清乙方的工资。

7.4 任何一方单方解除本合同，应符合法律法规相关规定，并应提前通知对方。符合经济补偿条件的，甲方应按规定向乙方支付经济补偿。在甲方危及乙方人身自由和人身安全的情况下，乙方有权立即解除劳动合同。

第八条 劳动争议处理

甲乙双方因本合同发生劳动争议时，可按照法律法规的规定，进行协商、申请调解或仲裁。不愿协商或者协商不成的，可向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决不服的，可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条 其他

9.1 甲乙双方可根据实际情况约定的其他事项如下：

9.2 甲方的规章制度、考评标准及相应工种的职责范围作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

9.3 本合同及附件一式 份，甲乙双方各执 份，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方 (盖章):

法定代表人 (主要负责人):

或委托代理人 (签字或盖章):

年 月 日

乙方 (签印):

年 月 日

二、自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知

来源：自然资源部 发布时间：2022 年 12 月 20 日

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，现就有关问题通知如下：

一、健全工业用地多元化供应体系

健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系，支持工业企业选择适宜的用地方式。

（一）长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由土地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。长期租赁期限一般不低于 5 年，不超过 20 年。

（二）先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。先租后让租赁期一般不超过 5 年。

（三）弹性年期出让，是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限 50 年出让的供应方式。

二、优化土地供应程序

在确保土地市场公平公正公开的前提下，推进工业用地带条件招标拍卖挂牌出让（租赁），各地可将产业类型、生产技术、节能环保

等产业准入要求纳入供地条件。

（一）采取长期租赁的，实行挂牌方式。在 20 天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

（二）采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌。市、县自然资源主管部门应明晰租赁期限、租赁转出让的条件，以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的补偿标准，一并向社会公告。参照招标拍卖挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。租赁期届满符合转出让条件后，与土地使用者直接签订国有建设用地使用权出让合同。

（三）采取弹性年期出让的，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规程实施。

国有建设用地使用权人按照合同约定依法缴纳土地租金或全部土地出让金后，可申请办理不动产首次登记。其中，采用租赁方式供应的，在办理首次、转移、变更、抵押等登记时，应审查截至登记时点土地租金是否已缴齐，并收取相关缴纳凭证。

三、明晰土地使用权权能

（一）以租赁方式供应的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由市、县自然资源主管部门与受让人重新签订国有土地租赁合同；转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。在工业用地最高出让年期内，租赁期届满，在满足合同约定续租条件的情况下，国有建设用地使用权人申请续租应予以批准，续期租金应在初期合同中约定。

（二）以先租后让方式供应的，租赁期内承租的国有建设用地使

用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后，享有出让国有建设用地使用权权能。

（三）以出让方式供应的，除合同另有约定外，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。出让年期届满，符合法定及合同约定续期条件的，国有建设用地使用权人申请续期，应予以批准。

四、实行地价鼓励支持政策

在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格（租金）标底。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。

（一）采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于5年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的10%。

（二）采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。

（三）采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

五、严格用途转换

在国土空间规划中划定工业用地控制线，明晰工业用地用途转换负面清单，稳定工业用地总量。对于工业用地内部的调整，或调整为研发设计、产业孵化、产品中试等用地的，各省级自然资源主管部门要研究制定允许、兼容、禁止布局的产业类型转换目录和转换规则，推进工业用地提质增效。

六、加强履约监管

市、县自然资源主管部门应将产业准入要求与土地用途、规划条件、节约集约要求等一并纳入供地公告，对后期监管有转让（含分割转让）、转租或股权转让限制要求的，也应一并向社会公开。土地用途、规划条件、节约集约要求等应载入土地有偿使用合同，由市、县自然资源主管部门加强履约监管；产业准入要求等应纳入监管协议，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，由相关部门进行监管。要建立监管信息共享机制，推动形成监管合力。

本通知自下发之日起执行，有效期5年。

自然资源部

2022年11月16日

三、广东省住房和城乡建设厅关于征求广东省标准《深厚软土地基建筑基坑工程监测技术标准》（征求意见稿）意见的函

来源：住房和城乡建设部办公厅 发布时间：2022年12月7日

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各相关单位：

经我厅立项，由广州广检建设工程检测中心有限公司、广东省建设工程质量安全检测总站有限公司等单位编制的广东省工程建设标准《深厚软土地基建筑基坑工程监测技术标准》已形成征求意见稿，现征求你们意见。请从广东省住房和城乡建设厅门户网

（<http://zfcxjst.gd.gov.cn>）下载本标准的征求意见稿，组织研究和提出修改意见，于2023年1月3日前将书面意见反馈我厅科技信息处。

附件：1.广东省标准《深厚软土地基建筑基坑工程监测技术标准》（征求意见稿）

2.广东省标准《深厚软土地基建筑基坑工程监测技术标准》（征求意见稿）意见表

广东省住房和城乡建设厅

2022年12月5日

四、广东省住房和城乡建设厅关于开展 2022 年房屋市政工程从业人员安全培训教育的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 发布日期：2022 年 12 月 15 日
各地级以上市住房和城乡建设主管部门，广州市城市管理和综合执法局，广州、深圳、佛山、惠州、东莞、中山市交通运输局，佛山市轨道交通局，广州、深圳、珠海、河源、东莞、中山、阳江、湛江、茂名市水务局，佛山、清远市水利局，广州市林业和园林局，各有关单位：

为深入学习贯彻习近平总书记关于安全生产的重要指示批示精神，进一步加强我省房屋市政工程安全生产管理工作，提升从业人员安全防范意识，我厅委托广东省建筑科学研究院集团股份有限公司开展房屋市政工程从业人员安全培训教育。现将有关事项通知如下：

一、培训内容

（一）《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2022 版）》，含标准的适用范围，现场实体类重大事故隐患判定方法，重大事故隐患包含的情形等。

（二）《中华人民共和国安全生产法》（2021 年修订版），含新修订内容解析，重点难点讲解等。

二、培训形式

本次培训采用线上培训的方式，操作流程详见附件。

三、培训时间

2022 年 12 月 21 日至 12 月 23 日。

四、培训对象

各施工单位、监理单位主要负责人、分管负责人、相关部门负责人。各在建项目的建设单位项目负责人，施工单位项目负责人、专职安全生产管理人员，项目总监、专业监理工程师等。

五、工作要求

（一）请各级住房城乡建设有关主管部门组织相关从业人员参加

培训。

(二) 此次培训不收取任何费用。

(三) 未尽事宜，请与承办单位联系人接洽。

附件：2022 年房屋市政工程从业人员线上培训教育操作流程
广东省住房和城乡建设厅

2022 年 12 月 8 日

五、广东省住房和城乡建设厅关于做好 2023 年城乡建设统计工作的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 发布日期：2022 年 12 月 27 日
各地级以上市住房城乡建设、城管、市政、园林、环卫、水务主管部门、自然资源局、人防办，广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、清远市交通运输局，珠海、佛山、东莞市轨道交通局，佛山、河源、东莞市环保局，中山市城市更新局，清远市水利局，清远市代建局：

根据《住房和城乡建设部办公厅关于做好 2023 年城乡建设统计工作的通知》（建办计函〔2022〕404 号）要求，为做好 2023 年我省城乡建设统计年报等工作，现将有关事项通知如下：

2023 年城乡建设统计继续执行《城市（县城）和村镇建设统计报表制度》（附件 1），包括 3 项统计任务：2022 年城乡建设统计年报、2023 年城市（县城）建设统计快报、2022 年服务业统计年报。

一、关于 2022 年城乡建设统计年报

(一) 统计范围。

城乡建设统计年报分为城市（县城）建设统计年报和村镇建设统计年报两部分。城市（县城）建设统计年报统计范围为设市城市城区和县城；村镇建设统计年报统计范围为建制镇、乡和镇乡级特殊区域。

(二) 统计内容。

城市（县城）建设统计年报内容包括：人口和建设用地、公用事业价格和标准、市政公用设施建设固定资产投资、供水、节约用水、

燃气、轨道交通、道路桥梁、排水和污水处理、园林绿化、市容环境卫生、历史文化街区及市政安全。

村镇建设统计年报内容包括：村镇基本情况、市政公用设施、房屋建筑、建设投资。

（三）报送方式。

2022 年城乡建设统计年报报送纸质数据和电子数据。其中，纸质件统一用 A4 纸打印，加盖公章并由各地级以上市住房城乡建设主管部门分管领导签字后，按城市、县城、村镇分别装订报送我厅。

电子数据通过城乡建设统计信息管理系统（以下简称信息系统）联网直报。系统网址为住房和城乡建设部门门户网站

（<http://cxtj.mohurd.gov.cn/>）—“公开”栏目—数据发布—统计信息系统登录—城乡建设统计信息管理系统。系统用户名和密码同去年一致，具体可咨询我厅计划财务处。

（四）时间安排。

请各地级以上市住房城乡建设主管部门于 2023 年 1 月 31 日前完成本地区数据的网上填报、汇总和审核工作，并将汇总电子数据通过信息系统报送我厅。纸质件待我厅审核定稿后再报送。

二、关于 2023 年城市（县城）建设统计快报

（一）统计范围。

城市（县城）建设统计快报的统计范围是设市城市城区和县城。

（二）统计内容。

统计内容包括：人口和建成区面积、供水、燃气、轨道交通、道路、污水处理、园林绿化、生活垃圾处理、市政公用设施建设固定资产投资。

（三）报送方式。

2023 年城市（县城）建设统计快报数据通过信息系统联网直报。

（四）时间安排。

请各地级以上市住房城乡建设主管部门于 2023 年 11 月 5 日前完成本地区数据的网上填报、汇总和审核工作，并将汇总电子数据通过

信息系统报送我厅。我厅不再另行发文通知。

三、关于 2022 年服务业统计年报

（一）统计范围。

服务业统计年报统计范围为：执行企业会计制度的年营业收入 500 万元及以上的公共设施管理业法人单位，以及执行行政和事业单位会计制度的公共设施管理业法人单位。

（二）统计内容。

统计内容包括：单位基本情况和主要财务情况。

（三）报送方式。

2022 年服务业统计年报数据通过信息系统联网直报。

（四）时间安排。

请各地级以上市住房城乡建设主管部门于 2023 年 3 月 5 日前完成本地区数据的网上填报、汇总和审核工作，并将汇总电子数据通过信息系统报送我厅。

四、组织实施

城乡建设统计工作内容丰富、涉及面广，各级城乡建设统计主管部门要统筹协调，精心组织，做好数据收集、汇总和审核工作，确保数据上报及时、完整准确，做到应统尽统、不重不漏。坚决防范和惩治数据造假、弄虚作假情况。

为进一步做好组织实施工作，我厅将择期举办 2023 年业务操作培训（培训时间和方式另文通知），并将继续对城乡建设统计工作情况进行通报。对工作成绩突出的地市给予表扬，对迟报漏报、虚报瞒报的地市通报批评。各地级以上市住房城乡建设主管部门要对本地区城乡建设统计工作负总责，明确责任部门和责任人，加大统计培训力度，完善数据核查机制，创新数据获取方式，按时完成各项统计任务，提高统计数据质量。

请各地级以上市住房城乡建设主管部门于 2022 年 12 月 30 日前填写《2023 年城乡建设统计工作人员表》（附件 2），将加盖公章的扫描件发送至我厅计划财务处邮箱。工作人员如有变动请及时补充报

送。

五、联系人及联系方式

（一）联系人：胡家颖、朱文静，联系电话：020-83133504，电子邮箱：zjt_jcc@gd.gov.cn。

（二）软件技术服务电话：4001199797

附件：1.城市（县城）和村镇建设统计调查制度

2.2022 年城乡建设统计工作人员表

广东省住房和城乡建设厅

2022 年 12 月 26 日

六、广东省住房和城乡建设厅关于做好 2022 年度工程建设省级工法申报工作的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 发布时间：2022 年 12 月 27 日
各地级以上市住房城乡建设、市政、园林主管部门，各有关建筑业企业：

为推动我省建筑业企业工法开发应用和成果转化，增强建筑业科技创新能力，根据《广东省促进建筑业高质量发展的若干措施》（粤府办〔2021〕11 号）的有关要求，我厅决定组织开展 2022 年度工程建设省级工法的申报和评审工作。现将有关事项通知如下：

一、申报条件

我省建筑业企业或在我省工程开发应用工法的省外建筑业企业均可申报，原则上一家企业申报省级工法数量不超过 10 项。工法申报条件如下：

（一）遵循国家工程建设方针、政策和工程建设强制性标准，符合国家工程建设技术发展方向和节约资源、保护环境等要求；

（二）关键性技术达到省内领先及以上水平，且必须是申报单位自行研制开发或作为主要完成单位会同其他单位联合研制开发，关键技术及专利权属清晰，无争议、无纠纷；

（三）采用的新技术、新工艺、新材料尚没有相应的国家、行业

或省工程建设技术标准的，应提供企业标准；

（四）已经过 3 项及以上工程实践应用，技术成熟、安全可靠且经济效益和社会效益显著，且已公布为企业级工法；

（五）内容不得与已公布的国家级工法、其他省（部）级工法雷同，已在其他省（部）级工法主管部门申报评审的同一工法不得申报；

（六）已超出 8 年有效期的省级工法有创新发展且满足上述（一）至（五）点条件的，可重新申报。

二、申报材料

（一）纸质资料。

每项工法申报纸质资料 1 套，按以下顺序以 A4 纸型外包软皮纸装订成册：

1. 《广东省工程建设省级工法申报表》原件（附件 1）；
2. 工法文本（编写说明详见附件 2），单独装订，文本中不得出现编写单位及编写人的名称及相关信息；
3. 如已超出 8 年有效期重新申报的，另附原工法文本及批准文件复印件；
4. 企业级工法公布文件或证书复印件；
5. 工法关键技术评价的有关资料，包括：科技成果鉴定证书、关键技术评价意见书、技术研究报告等复印件；
6. 工程实践应用的证明材料，包括：建设单位或监理单位出具的工程应用证明，施工许可证或开工报告（部分市政、园林绿化工程可提供施工合同）、工程竣工（分部）验收证明文件等复印件；
7. 经济效益证明；
8. 反映工法核心工艺的照片（不少于 10 张）；
9. 科技查新报告复印件；
10. 工法关键技术的专利证书和科技成果的证明复印件（如有）。

（二）电子文档材料。

1. 上述纸质资料按编号顺序分别扫描成单独的 PDF 文本，工法文本一并提供 word 文档；

2. 反映工法核心工艺的照片（不少于 10 张），鼓励提供 5 分钟以内的视频资料。

电子文档资料按序“打包压缩”并注明申报单位后由市级住房城乡建设主管部门汇总统一用 U 盘上报。

三、申报程序

（一）省级工法申报企业向企业注册所在地（省外企业为工法在我省实践应用的任一工程所在地）市级住房城乡建设主管部门提出申请，并提交相关申报材料。

（二）市级住房城乡建设主管部门对企业申报的工法进行审核并推荐上报至省住房城乡建设厅。

（三）省住房城乡建设厅组织专家评审，经公示无异议或异议不成立的，发文公布。

四、相关要求

（一）请各市级住房城乡建设主管部门及时通知本辖区房屋建筑、市政工程、园林绿化以及其他工程建设专业企业积极申报省级工法，并做好审核、汇总、上报等工作。

（二）申报企业要实事求是，不得弄虚作假。如发现提供虚假材料申报省级工法的，一律取消其申报资格（如已获得省级工法的，撤销其称号），予以全省通报，3 年内不受理其申报省级工法，并作为不良信息记入企业信用档案。

（三）请各市级住房城乡建设主管部门于 2023 年 2 月 28 日前，将《2022 年广东省级工法申报汇总表》（附件 3，加盖公章）和企业申报材料（含纸质和电子文档资料）统一汇总后，寄送省住房城乡建设厅建筑市场监管处。

联系人：陈思明（粤政易同号），联系电话：020-83133519，邮箱：zjt_scc@gd.gov.cn，地址：广州市越秀区东风中路 483 号粤财大厦 34 楼 3410 室。

附件：1. 广东省工程建设省级工法申报表

2. 工法文本编写说明

3. 2022 年广东省工程建设省级工法申报汇总表

广东省住房和城乡建设厅

2022 年 12 月 22 日

七、深圳市住房和建设局关于《深圳市建设工程新技术推广目录（2022 年）》的公示

来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2022 年 12 月 6 日

各有关单位：

为贯彻实施创新驱动发展战略，促进本市住房和建设领域科技成果转化推广，推动行业技术进步和高质量发展，深圳市住房和建设局拟发布《深圳市建设工程新技术推广目录（2022 年）》。现将列入推广目录的 10 项新技术予以公示，公示期为自本公示发布之日起 5 个工作日。

公示期内，任何单位和个人如对公示新技术有异议，均可提出书面意见。单位意见需加盖公章，个人意见需署真实姓名和联系电话。

联系人：张韵梓，电话：0755-83782156；

地 址：深圳市福田区振兴路 1 号北楼 408 室，邮编：518028。

附件：深圳市建设工程新技术推广目录（2022 年）

深圳市住房和建设局

2022 年 12 月 6 日

八、深圳市住房和建设局关于做好 2023 年元旦春节期间全市住房建设领域安全防范工作的通知

来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2022 年 12 月 30 日

前海管理局，各区（新区）住房建设局，深汕特别合作区住房建设和水务局，市建筑站、市政站，各有关单位：

为认真贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好 2023 年元旦春节期间有关工作的通知》和省、市关于做好 2023 年元旦春节期间各项工作的重要部署，进一步强化落实住房建设领域安全防范

工作，保障人民群众度过欢乐、平安、祥和的节日。现就有关事项通知如下：

一、提高政治站位，切实增强做好元旦春节期间安全生产和社会维稳工作的责任感

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年。元旦春节前后是安全生产的关键时期，人员流动性加大，生产作业活跃，部分企业赶工期、抢任务、增效益意愿强烈，城镇燃气需求旺盛，节庆活动增多，造成生产安全事故、诱发不稳定因素的概率增加，安全防范任务十分艰巨。各有关单位要深入学习贯彻习近平总书记关于安全生产的重要论述精神，切实强化政治自觉和行动自觉，坚持人民至上、生命至上，高度重视元旦、春节期间的安全生产工作，进一步强化安全生产组织领导，牢固树立安全发展理念，筑牢安全生产红线意识、风险意识，切实增强做好安全生产工作的责任感和使命感。紧紧围绕“识别大风险、消除大隐患、杜绝大事故”这条主线，结合近期“奋战三十天 全年保平安”安全生产攻坚行动，深刻把握岁末年初安全生产规律特点，超前研判可能出现的各种安全风险，认真部署住建领域安全生产工作，落实安全生产监管责任，督促指导企业落实好安全生产主体责任，确保责任到岗、工作到人，严防各类安全事故发生，确保人民群众生命财产安全。

二、紧盯重点领域、强化排查整治，严格管控安全风险

（一）强化建筑施工领域安全防范。各区住房城乡建设主管部门、各单位要按照国家、省、市关于安全生产工作的部署要求，严格落实安全生产责任和管理制度，强化安全隐患排查治理，全面加强建筑施工领域安全防范。一是严格提级管控。元旦、春节节假日中，深基坑、起重机械安装拆卸及加节顶升、高支模浇筑、建筑物拆除等危大工程原则上不安排施工。如确需进行危大工程施工的，各工程建设、施工、监理单位必须报告工程质量安全监督机构，并严格落实以下“提级管控”措施。关键人员做到四个“必须”：施工企业负责人必须带班指挥、项目负责人必须保证施工全时段在岗履职、专职安全员和监理单

位旁站人员必须在现场进行巡视检查、项目所属安全监督机构必须派员到现场抽查。总承包企业落实“四个一”措施：制定一套严密的安全防范方案，报质量安全监督机构备案；召开一次安全生产工作布置会，明确风险防控管理的全员岗位责任；开展一次专项安全教育培训和安全技术交底，施工班组及交底人、被交底人、专职安全生产管理人员必须分别签字确认；开展一次专项安全检查，及时排查消除安全风险隐患，自查情况报质量安全监督机构备查。二是强化重大风险安全管理。深入开展房屋市政工程安全、小散工程安全大检查，紧盯重点项目和重点企业，以基坑工程、暗挖工程、建筑起重机械、模板工程及支撑体系、脚手架（爬架）工程、拆除工程、钢结构工程等危大工程以及交叉动火等特殊作业为重点，督促企业严格落实危大工程“六不施工”、涉水地下工程安全防范“六项措施”、建筑起重机械“十个不准”、预防高处坠落事故“六不施工”、动火作业“三个一律”、有限空间“七个不准”、防寒防强季风重点措施等规定，深入排查各类安全隐患，及时有效化解安全风险。三是强化施工现场管理。各建设、施工、监理单位要强化现场管理力度，合理安排施工计划，严格控制作业时间，严禁超期作业，严禁盲目抢工期、赶进度和违章指挥、违章作业。要严格根据管理人员到岗率合理安排作业面和作业时间，做到管理人员与作业工人“同上班、同下班”要求。要全面加强作业前安全条件核查，落实全作业时段驻场管理要求，认真做好节后复工复产安全检查，定部位、定工序、定人员各负其责，确保有现场安全管理，有监督管理，层层落实各项安全防范措施。要积极做好防疫宣传和教育，加强在场人员健康监测，管理人员必须准确掌握作业工人的身体状况，坚决杜绝员工带病上岗，加强员工人文关怀，做好一线员工生活保障。

（二）强化城镇燃气领域安全防范。各区住房城乡建设主管部门、各单位要严格按照国家、省、市城镇燃气安全专项整治和大排查大整治行动工作部署，逐一对照时间表、任务书，全面梳理、自查自纠、查漏补缺，系统整治遗留下的安全隐患和突出问题，并将责任传导到各

责任单位，安排专人跟进，实现安全问题隐患闭环管理，确保高质量完成各项重点任务。一是加强瓶装燃气场站安全管理。各区住房城乡建设主管部门要切实履行属地监管职责，全面加强对辖区内瓶装燃气场站的安全管理，尤其是对瓶装燃气供应站点等场所开展一轮岁末年初督导检查，对于不满足安全生产条件、安全管理落后以及违规生产的，依法予以取缔。各瓶装燃气企业要组织对储备站、灌装站、供应站点等场所开展一轮自查，重点排查生产区、监控中心、配电房、储罐区、装卸区等部位安全运行情况，以及场站内消防、防雷等重点设施设备的安全运行情况；要督促一线员工严格按照操作程序做好装卸、充装、运输、送气等作业，多方发力，共筑瓶装燃气安全风险管控“防火墙”。二是加强燃气用户端安全管理。要组织燃气企业持续抓好餐饮等非居民燃气用户（包括集贸市场和商业综合体内燃气用户，下同）“一户一档”建立工作，全力推进安全问题隐患动态整治，对于存在重大安全隐患且未落实安全隐患整改的，一律依法予以停气处理；持续推进餐饮等非居民燃气用户燃气泄漏报警装置安装使用，确保安装使用率达100%。各燃气企业要加大入户宣传和入户安检力度，对于一个安检周期内未入户安检的燃气用户，要立即组织开展一次“预约安检”行动，做到每户预约到位、提醒到位、记录在档。此外，各瓶装燃气企业要坚决落实“凡送气必检查”工作要求，坚决杜绝检查不认真、不细致、走过场。三是加强燃气管道安全保护工作。临近岁末年初，全市工地将经历节前抢工期、赶进度的活跃期和节后复工复产的关键期，加上工地从业人员安全意识松懈等因素，涉燃气管道第三方工地风险将凸显，安全形势不容乐观。各区住房城乡建设主管部门、市燃气集团要高度重视、时刻警惕，以“等不起”的紧迫感、“坐不住”的责任感，进一步加强燃气管道执法检查 and 巡查巡护，重点检查“四个一”“6个100%”落实不到位、不全面等问题，主要包括未按程序签订“动土作业一张表”、未人工探明管线、“一折页两海报”未分发到位以及现场负责人、挖掘机等机械操作人员不了解施工现场燃气管道路由等。对于发现的违法违规行为，各区住建部门要敢于亮剑，

充分利用“红黄牌”、行政处罚等手段，依法依规严肃处理。此外，对于节后复工复产的第三方工地，要指导和组织建设、施工等单位开展一轮再交底和再培训，进一步提升第三方工地从业人员燃气管道安全保护意识，谨防第三方破坏事故发生。

（三）强化房屋安全领域风险管控。各区住房城乡建设主管部门、各单位要坚决、持续落实自建房安全排查整治专项行动工作部署，层层压实工作责任，以“时时放心不下”的责任感，切实加强房屋安全领域风险管控。一是强化安全隐患房屋风险管控。对存在重大结构安全隐患的房屋，要立即清空人员，停止使用，做好隔离警示措施，切实做到“人不进危房、危房不进人”；对受高风险区域影响的房屋，如暗涵暗渠上盖、深基坑周边等房屋，要督促街道加强巡查，做好应急处置预案，做到有备无患，一旦出现异常，立即做好人员撤离的应急准备。二是强化超高层建筑主体结构和既有建筑幕墙风险管控。要严格落实《关于进一步强化深圳市既有超高层建筑主体结构和幕墙安全管控的工作方案》等文件要求，聚焦重点地域、重点对象、重点问题，督促街道压实房屋安全责任人主体责任，加大安全检查力度，采取有效措施加强超高层建筑结构安全和既有建筑幕墙安全防护。

（四）强化物业管理等其他行业领域安全防范。各区住房城乡建设主管部门要切实履行辖区监管职责，压实物业服务企业主体责任，提升检查强度和频次。一是加强消防安全监管。指导督促物业服务企业做好物业服务区域内房屋共用部位、共用设施设备，特别是消防泵、消防栓、水枪、水带、灭火器、防火门等建筑消防设施设备的日常巡视、维修、养护和管理工作，采取措施预防电瓶进屋充电、电动车上楼入户，加强电动车集中充电区域安全防控，严防爆燃、火灾等事故。督促指导物业服务企业主动配合应急管理和消防救援等部门，按规定合理设置消防车通道，施划黄色禁止停车标线，清理消防车道上可移动障碍物。二是加强新能源汽车充电设施安全监管。提醒物业服务企业督促新能源汽车充电设施运营单位完成设施设备的年终检测工作，督促充电设施运营单位和自建桩所有人按要求配齐备全用电安全、治安

安全、消防安全设备。三是加强小型娱乐设施安全监管。元旦春节期间，各住宅小区内小型游乐场所和小型游乐设施的利用率将极大提高，要指导督促物业服务企业全面开展上述场所和设备的专项排查，做到养护得当、清洁到位、每日巡查、定期检查，进一步完善游乐场所和游乐设施的安全防护设施。四是加强高空坠物安全监管。督促物业服务企业全面排查小区“高坠”风险，对物业管理区域内高层、超高层建筑的天面、外墙、附着物的安全状况进行排查，对高大绿植的状况进行检查，防止物业管理区域内发生高空坠物事故。

住房建设系统其他行业领域，要按照上级各项部署要求，认真履行职责，强化风险管控和隐患排查治理，严防各类事故发生。

三、强化值班值守，全面落实应急准备

元旦、春节将至，各区住房建设主管部门、各单位要进一步增强政治敏锐性，时刻保持高度警惕、枕戈待旦，加强事故、灾情、险情等信息掌握，第一时间报告重要紧急敏感信息，坚决杜绝瞒报、迟报、漏报现象。一是密切关注舆情动向。密切关注气象、应急管理等部门发布的极端天气和雨雪冰冻、地震等灾害预警信息，关注住房和城乡建设领域安全生产相关舆情动向，及时了解、发布预警信息，加强会商研判和风险提示。二是全面落实应急准备。严格执行领导带班和关键岗位24小时值班制度，完善各类事故应急预案、工作手册和保障机制，健全部门间应急联动机制，与安全生产、消防等应急救援队伍保持紧密联系，形成应急处置整体合力。强化应急演练，做好应急救援队伍、装备、物资准备，充分发挥第一现场应急处置作用，最大限度减少损失影响，确保人民群众生命财产安全和社会稳定。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2022年12月30日

九、关于进一步优化房地产调控政策的通知（东建房〔2022〕23号）

来源：东莞市住房和城乡建设局 发布时间：2022年12月26日
各有关单位：

为切实贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，确保房地产市场平稳发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下：

自本通知印发之日起，我市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区的新建商品住房和二手商品住房，须自商品房买卖合同（或房地产买卖合同）网签备案之日起满3年或取得不动产权证满2年方可上市交易，上述区域暂停实行商品住房限购政策。我市其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。

本通知自印发之日起施行。此前相关政策措施与本通知不一致的，以本通知内容为准。

东莞市住房和城乡建设局

东莞市不动产登记中心

2022年12月26日

【本委动态】

一、许恠滨律师接受南方都市报采访，就在建工程引发相邻损害问题发表意见

2022年12月9日，广东卓建律师事务所许恠滨律师接受南方都市报记者的采访，针对近日深圳市龙华区某在建工程项目因紧邻住宅小区，引发周边居民对自身居住安全的担忧问题，发表法律意见，回应了在建工程引发相邻损害的责任主体问题以及在建工程周边小区居民所担心的可能引发基坑失事的风险问题。居住安全无小事，只有每位居民都重视自身居住安全，积极寻求法律保护，才能切实保障自身权益和社区和谐稳定。在建设法治社会的时代背景下，卓建律师也将持续关注深圳市民关切的热点法律问题，持续做好普法宣传工作，为建设法治深圳的贡献一份力量。

二、徐凯律师开展《困境地产投资、并购及重组实务》主题分享

2022年12月9日下午18:15，卓建论道2022年第37期，总第325期在卓建所12楼沙龙区如约举行。本期卓建论道由古鉴璇律师主持，卓建所远筑律师团队合伙人徐凯律师作为主讲人为大家分享“困境地产投资、并购及重组实务”系列讲座的第一讲。本次卓建轮到持续了近一小时，徐凯律师主要分享了三个部分的内容：困境地产的特征及识别，困境地产尽调的重点、难点，困境地产常见投资方式及注意事项。分享结束后，参与分享活动的同仁纷纷表示收获满满。

三、夏世友律师作“建设工程（竣工验收/结算/催收）法律风险防范实务”专题讲座

2022年12月10日周六下午14点30分，广东卓建律师事务所高级合伙人、深圳律师协会建设工程委员会副主任、卓建·建设工程法律/合规研究中心主任、建诚律师团负责人夏世友律师在国银金融中心大厦12楼举办了“建设工程（竣工验收/结算/催收）法律风险防范

范实务”的专题讲座。来自中建一局、宝鸿泰集团等几十余名企业负责人及代表参加了本期讲座。本期讲座中，夏律师主要讲解了建设工程在竣工验收、结算、催收三个阶段的法律风险，并为施工企业提供了具体的解决方案。接着，就结算验收阶段的法律问题，夏律师结合《民法典》的最新规定进行了深入剖析。针对施工方未及时提交竣工结算报告、竣工结算资料不完整或有瑕疵、未及时主张优先受偿权等问题，进行逐一分析，在提示其中风险的同时，也给出了专业的应对方案。最后，针对建设工程中途退场结算的法律风险，夏律师从导致建设工程中途退场的原因入手，根据现行法律规范，结合亲自承办典型案例，分别就中途退场和不能办理结算两个层面的处理和预防进行了重点讲解，为企业负责人全面支招。

【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 500 人的专业法律服务团队，执业律师超 320 人（截止至 2022 年 2 月 28 日）；现已设立广州、龙岗、西安、重庆、杭州、马鞍山、大连、福州、中山、深汕特别合作区、龙华、东莞、坪山等 14 家分所，正在布局构建北京、上海、武汉、成都、沈阳等区域中心城市及香港、澳门、深圳前海分所或联营所。

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（下称“深圳律协”）第十一届房地产法律专业委员会主任，本委副主任夏世友律师为深圳律协建设工程法律专业委员会副主任，本委委员许恽滨律师为深圳律协物业服务法律专业委员会副主任，本委副主任马海燕律师为深圳律协城市更新法律专业委员会委员，本委副主任王志强律师、委员冯诗昌律师为深圳律协建设工程法律专业委员会委员，本委委员董云健律师为深圳律协房地产法律专业委员会委员。

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、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

执行主编：瞿秀梅

本期编辑：黄沁媛、黄晓媛

校对：黄沁媛、黄晓媛