

2023 年 1 月刊/总第 55 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】	1
一、住房和城乡建设部发布新版《建设工程质量检测管理办法》（住建部令第 57 号）	1
二、深圳市住房和建设局等多六部门关于印发《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的通知	14
【行业动态】	20
一、深圳市住房和建设局、深圳市司法局发布关于公开征求《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》意见的通告	20
二、住房和城乡建设部办公厅关于印发《全国住房公积金服务标识使用管理办法》的通知	103
三、深圳市住房和建设局印发《深圳市建筑废弃物固定消纳场安全风险评估技术指引》的通知	106
四、广东省住房和城乡建设厅发布关于调整超限高层建筑工程抗震设防审批有关事项的通知	108
五、广东省住房和城乡建设厅印发《广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单》的通知	114
六、广东省人民政府办公厅印发广东省城市燃气管道等老化更新改造实施工作方案（2022-2025 年）	124

七、广东省住房和城乡建设厅关于印发委托实施建设工程 质量检测机构资质审批工作方案的通知	126
八、全国住房和城乡建设工作会议在京召开	131
九、罗湖区设立全市首支“市区国企+股份合作公司”股权投 资基金	142
【本委动态】	145
一、房地产与建设工程部及专业委员会召开 2023 年度新春 茶话会暨全体工作会议.....	145
二、马海燕律师团队为鹤塘小区-沙河商城城市更新单元 （深业鹤塘岭花园）固定车位摇号抽签工作提供法律服务.....	146
【本委简介】	148

【新规速递】

一、住房和城乡建设部发布新版《建设工程质量检测管理办法》（住建部令第57号）

来源：住房和城乡建设部 发布日期：2023-1-30

建设工程质量检测管理办法

（2022年12月29日中华人民共和国住房和城乡建设部令第57号

公布 自2023年3月1日起施行）

第一章 总则

第一条 为了加强对建设工程质量检测的管理，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程抗震管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 从事建设工程质量检测相关活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称建设工程质量检测，是指在新建、扩建、改建房屋建筑和市政基础设施工程活动中，建设工程质量检测机构（以下简称检测机构）接受委托，依据国家有关法律、法规和标准，对建设工程涉及结构安全、主要使用功能的检测项目，进入施工现场的建筑材料、建筑构配件、设备，以及工程实体质量等进行的检测。

第三条 检测机构应当按照本办法取得建设工程质量检测机构资

质(以下简称检测机构资质),并在资质许可的范围内从事建设工程质量检测活动。

未取得相应资质证书的,不得承担本办法规定的建设工程质量检测业务。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国建设工程质量检测活动的监督管理。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内建设工程质量检测活动的监督管理,可以委托所属的建设工程质量监督机构具体实施。

第二章 检测机构资质管理

第五条 检测机构资质分为综合类资质、专项类资质。

检测机构资质标准和业务范围,由国务院住房和城乡建设主管部门制定。

第六条 申请检测机构资质的单位应当是具有独立法人资格的企业、事业单位,或者依法设立的合伙企业,并具备相应的人员、仪器设备、检测场所、质量保证体系等条件。

第七条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内检测机构的资质许可。

第八条 申请检测机构资质应当向登记地所在省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门提出,并提交下列材料:

(一) 检测机构资质申请表;

- (二) 主要检测仪器、设备清单;
- (三) 检测场所不动产权属证书或者租赁合同;
- (四) 技术人员的职称证书;
- (五) 检测机构管理制度以及质量控制措施。

检测机构资质申请表由国务院住房和城乡建设主管部门制定格式。

第九条 资质许可机关受理申请后, 应当进行材料审查和专家评审, 在 20 个工作日内完成审查并作出书面决定。对符合资质标准的, 自作出决定之日起 10 个工作日内颁发检测机构资质证书, 并报国务院住房和城乡建设主管部门备案。专家评审时间不计算在资质许可期限内。

第十条 检测机构资质证书实行电子证照, 由国务院住房和城乡建设主管部门制定格式。资质证书有效期为 5 年。

第十一条 申请综合类资质或者资质增项的检测机构, 在申请之日起前一年内有本办法第三十条规定行为的, 资质许可机关不予批准其申请。

取得资质的检测机构, 按照本办法第三十五条应当整改但尚未完成整改的, 对其综合类资质或者资质增项申请, 资质许可机关不予批准。

第十二条 检测机构需要延续资质证书有效期的, 应当在资质证书有效期届满 30 个工作日前向资质许可机关提出资质延续申请。

对符合资质标准且在资质证书有效期内无本办法第三十条规定

行为的检测机构，经资质许可机关同意，有效期延续 5 年。

第十三条 检测机构在资质证书有效期内名称、地址、法定代表人等发生变更的，应当在办理营业执照或者法人证书变更手续后 30 个工作日内办理资质证书变更手续。资质许可机关应当在 2 个工作日内办理完毕。

检测机构检测场所、技术人员、仪器设备等事项发生变更影响其符合资质标准的，应当在变更后 30 个工作日内向资质许可机关提出资质重新核定申请，资质许可机关应当在 20 个工作日内完成审查，并作出书面决定。

第三章 检测活动管理

第十四条 从事建设工程质量检测活动，应当遵守相关法律、法规和标准，相关人员应当具备相应的建设工程质量检测知识和专业能力。

第十五条 检测机构与所检测建设工程相关的建设、施工、监理单位，以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。

检测机构及其工作人员不得推荐或者监制建筑材料、建筑构配件和设备。

第十六条 委托方应当委托具有相应资质的检测机构开展建设工程质量检测业务。检测机构应当按照法律、法规和标准进行建设工程质量检测，并出具检测报告。

第十七条 建设单位应当在编制工程概预算时合理核算建设工程质量检测费用，单独列支并按照合同约定及时支付。

第十八条 建设单位委托检测机构开展建设工程质量检测活动的，建设单位或者监理单位应当对建设工程质量检测活动实施见证。见证人员应当制作见证记录，记录取样、制样、标识、封志、送检以及现场检测等情况，并签字确认。

第十九条 提供检测试样的单位和个人，应当对检测试样的符合性、真实性及代表性负责。检测试样应当具有清晰的、不易脱落的唯一性标识、封志。

建设单位委托检测机构开展建设工程质量检测活动的，施工人员应当在建设单位或者监理单位的见证人员监督下现场取样。

第二十条 现场检测或者检测试样送检时，应当由检测内容提供单位、送检单位等填写委托单。委托单应当由送检人员、见证人员等签字确认。

检测机构接收检测试样时，应当对试样状况、标识、封志等符合性进行检查，确认无误后方可进行检测。

第二十一条 检测报告经检测人员、审核人员、检测机构法定代表人或者其授权的签字人等签署，并加盖检测专用章后方可生效。

检测报告中应当包括检测项目代表数量（批次）、检测依据、检测场所地址、检测数据、检测结果、见证人员单位及姓名等相关信息。

非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收资料。

第二十二条 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。

第二十三条 任何单位和个人不得明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告，不得篡改或者伪造检测报告。

第二十四条 检测机构在检测过程中发现建设、施工、监理单位存在违反有关法律法规规定和工程建设强制性标准等行为，以及检测项目涉及结构安全、主要使用功能检测结果不合格的，应当及时报告建设工程所在地县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门。

第二十五条 检测结果利害关系人对检测结果存在争议的，可以委托共同认可的检测机构复检。

第二十六条 检测机构应当建立档案管理制度。检测合同、委托单、检测数据原始记录、检测报告按照年度统一编号，编号应当连续，不得随意抽撤、涂改。

检测机构应当单独建立检测结果不合格项目台账。

第二十七条 检测机构应当建立信息化管理系统，对检测业务受理、检测数据采集、检测信息上传、检测报告出具、检测档案管理等活动进行信息化管理，保证建设工程质量检测活动全过程可追溯。

第二十八条 检测机构应当保持人员、仪器设备、检测场所、质量保证体系等方面符合建设工程质量检测资质标准，加强检测人员培训，按照有关规定对仪器设备进行定期检定或者校准，确保检测技术能力持续满足所开展建设工程质量检测活动的要求。

第二十九条 检测机构跨省、自治区、直辖市承担检测业务的，应当向建设工程所在地的省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

检测机构在承担检测业务所在地的人员、仪器设备、检测场所、质量保证体系等应当满足开展相应建设工程质量检测活动的要求。

第三十条 检测机构不得有下列行为：

- （一）超出资质许可范围从事建设工程质量检测活动；
- （二）转包或者违法分包建设工程质量检测业务；
- （三）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
- （四）违反工程建设强制性标准进行检测；
- （五）使用不能满足所开展建设工程质量检测活动要求的检测人员或者仪器设备；
- （六）出具虚假的检测数据或者检测报告。

第三十一条 检测人员不得有下列行为：

- （一）同时受聘于两家或者两家以上检测机构；
- （二）违反工程建设强制性标准进行检测；
- （三）出具虚假的检测数据；
- （四）违反工程建设强制性标准进行结论判定或者出具虚假判定结论。

第四章 监督管理

第三十二条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对建设工程质量检测活动的监督管理，建立建设工程质量检测监管信息系统，提高信息化监管水平。

第三十三条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当对检测机构实行动态监管，通过“双随机、一公开”等方式开展监督检查。

实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）进入建设工程施工现场或者检测机构的工作场地进行检查、抽测；

（二）向检测机构、委托方、相关单位和人员询问、调查有关情况；

（三）对检测人员的建设工程质量检测知识和专业能力进行检查；

（四）查阅、复制有关检测数据、影像资料、报告、合同以及其他相关资料；

（五）组织实施能力验证或者比对试验；

（六）法律、法规规定的其他措施。

第三十四条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强建设工程质量监督抽测。建设工程质量监督抽测可以通过政府购买服务的方式实施。

第三十五条 检测机构取得检测机构资质后，不再符合相应资质标准的，资质许可机关应当责令其限期整改并向社会公开。检测机构完成整改后，应当向资质许可机关提出资质重新核定申请。重新核定

符合资质标准前出具的检测报告不得作为工程质量验收资料。

第三十六条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门对检测机构实施行政处罚的，应当自行政处罚决定书送达之日起 20 个工作日内告知检测机构的资质许可机关和违法行为发生地省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门。

第三十七条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当依法将建设工程质量检测活动相关单位和人员受到的行政处罚等信息予以公开，建立信用管理制度，实行守信激励和失信惩戒。

第三十八条 对建设工程质量检测活动中的违法违规行为，任何单位和个人有权向建设工程所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门投诉、举报。

第五章 法律责任

第三十九条 违反本办法规定，未取得相应资质、资质证书已过有效期或者超出资质许可范围从事建设工程质量检测活动的，其检测报告无效，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门处 5 万元以上 10 万元以下罚款；造成危害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 检测机构隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请资质，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告；检测机构 1 年内不得再次申请资质。

第四十一条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得资质证书的，由资

质许可机关予以撤销；由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门给予警告或者通报批评，并处 5 万元以上 10 万元以下罚款；检测机构 3 年内不得再次申请资质；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 检测机构未按照本办法第十三条第一款规定办理检测机构资质证书变更手续的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期办理；逾期未办理的，处 5000 元以上 1 万元以下罚款。

检测机构未按照本办法第十三条第二款规定向资质许可机关提出资质重新核定申请的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

第四十三条 检测机构违反本办法第二十二条、第三十条第六项规定的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下罚款；造成危害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

检测机构在建设工程抗震活动中有前款行为的，依照《建设工程抗震管理条例》有关规定给予处罚。

第四十四条 检测机构违反本办法规定，有第三十条第二项至第五项行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下罚款；造成危害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

检测人员违反本办法规定，有第三十一条行为之一的，由县级以

上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处3万元以下罚款。

第四十五条 检测机构违反本办法规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处1万元以上5万元以下罚款：

（一）与所检测建设工程相关的建设、施工、监理单位，以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系的；

（二）推荐或者监制建筑材料、建筑构配件和设备的；

（三）未按照规定在检测报告上签字盖章的；

（四）未及时报告发现的违反有关法律法规规定和工程建设强制性标准等行为的；

（五）未及时报告涉及结构安全、主要使用功能的不合格检测结果的；

（六）未按照规定进行档案和台账管理的；

（七）未建立并使用信息化管理系统对检测活动进行管理的；

（八）不满足跨省、自治区、直辖市承担检测业务的要求开展相应建设工程质量检测活动的；

（九）接受监督检查时不如实提供有关资料、不按照要求参加能力验证和比对试验，或者拒绝、阻碍监督检查的。

第四十六条 检测机构违反本办法规定，有违法所得的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门依法予以没收。

第四十七条 违反本办法规定，建设、施工、监理等单位有下列

行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处3万元以上10万元以下罚款；造成危害后果的，处10万元以上20万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）委托未取得相应资质的检测机构进行检测的；
- （二）未将建设工程质量检测费用列入工程概预算并单独列支的；
- （三）未按照规定实施见证的；
- （四）提供的检测试样不满足符合性、真实性、代表性要求的；
- （五）明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告的；
- （六）篡改或者伪造检测报告的；
- （七）取样、制样和送检试样不符合规定和工程建设强制性标准的。

第四十八条 依照本办法规定，给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处3万元以下罚款。

第四十九条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门工作人员在建设工程质量检测管理工作中，有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对不符合法定条件的申请人颁发资质证书的；
- （二）对符合法定条件的申请人不予颁发资质证书的；
- （三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内颁发资质证书的；
- （四）利用职务上的便利，索取、收受他人财物或者谋取其他利益的；
- （五）不依法履行监督职责或者监督不力，造成严重后果的。

第六章 附则

第五十条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行。2005 年 9 月 28 日原建设部公布的《建设工程质量检测管理办法》(建设部令第 141 号)同时废止。

二、深圳市住房和建设局等多六部门关于印发《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的通知

来源：深圳市住房和建设局 发布日期：2023-1-5

各有关单位：

《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》已经市政府同意，现予以印发，请遵照实施。

特此通知。

深圳市住房和建设局

深圳市司法局

深圳市规划和自然资源局

深圳市地方金融监督管理局

中国人民银行深圳市中心支行

中国银行保险监督管理委员会深圳监管局

2023年1月5日

深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案

为探索推广二手房“带押过户”模式，提高我市二手房交易效率和便利度，降低二手房交易成本，制定本工作方案。

一、工作内容

二手房“带押过户”模式指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧

贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。在二手房“带押过户”过程中，通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。二手房交易过程中，买卖双方可选择适用二手房“带押过户”模式，交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。

二、工作流程

在二手房交易中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，买方也需要使用贷款购房的情况，买卖双方选择二手房“带押过户”模式的，具体流程如下：

（一）“顺位抵押”办理流程

1. 买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同。
2. 买卖双方在选定的资金监管机构（如银行、公证机构）办理资金监管手续，对买方的购房款（包括首付款和银行贷款）进行监管。同时，买方向银行申请贷款。
3. 买方贷款审批通过后，买卖双方和买卖双方贷款银行共同线上申请“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并办理，按顺位设立新的抵押权。
4. 不动产登记部门根据买卖双方和买卖双方贷款银行申请，同步办理完成三个登记事项，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押登记电子证明。
5. 买方贷款银行根据不动产登记部门推送的抵押登记证明发放贷款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程

进行放款。资金监管机构用监管账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。

6. 卖方贷款银行结清贷款后，线上提交抵押注销申请，买方贷款银行的抵押权顺位相应向前，即由第二位升为首位抵押。

7. 资金监管机构将资金监管账户余额划转给卖方。

（二）“双预告登记”办理流程

1. 买卖双方达成交易意向，签订二手房买卖合同后，买方向银行申请贷款。

2. 买方贷款审批通过后，买方贷款银行会同买卖双方，线上申请办理二手房转移预告登记及抵押预告登记。

3. 不动产登记部门根据买方贷款银行及买卖双方申请，完成“双预告登记”业务审核，记载不动产登记簿，并向买方贷款银行推送抵押预告登记电子证明。

4. 买方贷款银行依据抵押预告登记结果足额放款，涉及公积金贷款，由公积金管理部门确认后，按照操作流程进行放款。买方的首付款和银行贷款均直接存入买卖双方提存协议中约定的资金提存账户中进行监管。公证机构出具相关材料，并送达买方贷款银行、买卖双方。

5. 购房款存入提存账户后，买卖双方和买方贷款银行及时向不动产登记部门申请办理双预告登记转本登记。

6. 房产转移登记完成后，提存机构用提存账户中的购房款偿还卖方银行贷款本金和利息，结清贷款。卖方贷款银行线上提交抵押注销

申请，不动产登记部门在线审核，也可以由卖方本人提出注销抵押，银行线上确认申请。如果房产转移登记不能完成，提存机构将提存账户中的购房款分别归还买方贷款银行及买方本人。

在买方一次性付款、买方的首付款超过卖方原欠款的情况下，如选择二手房“带押过户”模式，也可以适用“顺位抵押”“双预告登记”办理流程。

三、工作分工

（一）市规划和自然资源局指导市不动产登记中心积极推动不动产登记和银行贷款业务协同，在已开展的“转移登记+抵押权变更登记”组合办理业务基础上，增加抵押权设立登记（即买方贷款银行抵押权登记），推动实现“转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记”合并办理；同时，推进二手房预告登记业务办理，优化预告登记、预告登记转本登记等操作流程衔接，实现二手房“带押过户”。

（二）人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局、市地方金融监管局指导银行开展二手房“带押过户”业务，根据买卖双方需求，配合提供相关材料（如同意抵押状态过户的书面材料、不动产登记部门要求的相关材料等），协助完成“顺位抵押”或“双预告登记”办理，并及时放款；同时，加强与不动产登记中心、公证机构等部门的协调对接，确定具体业务流程标准，在确保资金安全的情况下，推动二手房“带押过户”模式落地实施。

（三）市住房建设局指导市住房公积金管理中心优化调整公积金贷款放款流程，根据“顺位抵押”“双预告登记”等流程设计，办理

公积金贷款业务。

（四）市司法局指导公证机构根据公证提存等公证职能，按照各方依法签署的公证提存协议（含承诺函）或者各方认可的协议、承诺函的形式，开展公证提存业务，依业务流程及时将相关款项支付给卖方贷款银行、卖方。

四、保障机制

（一）强化责任意识，落实主体责任。各部门要高度重视，强化跨部门协调对接、信息共享，根据二手房“带押过户”业务流程，结合职责分工，持续优化办理流程，确定具体操作规程、业务指南，加强各项业务间的衔接，为买卖双方提供安全、高效便利的交易服务。

（二）优化办理流程，压缩办理时限。不动产登记部门应积极推进线上申请，买卖双方、银行在网上申请办理抵押权变更登记、抵押权设立登记、二手房预告登记、预告登记转本登记等业务，在线提交材料，并通过采用人脸识别、活体认证技术，实现线上确认，不动产登记部门在线审核并办理相关业务。对于符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，做到精简申请材料、压缩办理时限，为交易各方提供便利服务。加快推进数据共享，切实做好不动产登记部门、银行、公证机构等部门之间信息互通共享工作，推进办理公证提存、清算支付所需数据的共享、在线查询核验。

（三）稳妥推进试点，鼓励全面探索。在试点范围方面，先试点推广买方一次性付款或买卖双方贷款银行为同一家银行的二手房“带押过户”，再逐步推广至买卖双方贷款银行非同一家银行的“带

押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行非同一家银行的“带押过户”业务。在模式做法方面，除“顺位抵押”“双预告登记”模式外，鼓励积极探索其他模式，为全面推广二手房“带押过户”积累经验。

【行业动态】

一、深圳市住房和建设局、深圳市司法局发布关于公开征求《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》意见的通告

来源：深圳市住房和建设局 发布日期：2023-1-17

为全面贯彻党的二十大精神，落实《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）要求，加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，深圳市住房和建设局、深圳市司法局组织起草了《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》。现将征求意见稿及起草说明全文公布，征求社会各界意见。有关单位和社会各界人士可在2023年2月17日前，通过以下三种方式提出意见：

（一）通过深圳市住房和建设局门户网站（<http://zjj.sz.gov.cn>）“互动交流—立法意见征集平台”或者深圳市司法局门户网站（<http://sf.sz.gov.cn>）“互动交流—民意征集—征集主题”栏目在线提交意见。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：fgc@zjj.sz.gov.cn或者sfjlfec@sf.sz.gov.cn。

（三）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区振华路 8 号设计大厦 919 室（邮编：518031），或者深圳市福田区景田路 72 号天平大厦 1620 室（邮编：518034），请在信封上注明“规章征求意见”字样。

附件：1.《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》

2. 关于《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》的起草说明

3.《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》

4. 关于《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

5.《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》

6. 关于《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

7.《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》

8. 关于《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

深圳市住房和建设局深圳市司法局

2023 年 1 月 17 日

附件 1：深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【立法目的】为贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善本市住房保障体系，加强保障性住房规划建设管理，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于本市保障性住房的规划计划、建设筹集、监督管理等活动。

第三条【定义】本办法所称保障性住房，指公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房。

本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，发挥市场作用，坚持小户型、低租金，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

本办法所称共有产权住房，是指政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房。

第四条【市级部门职责】市住房主管部门（以下简称市主管部门）负责拟定全市保障性住房规划、计划、标准和配套政策；指导、监督各区开展相关工作；组织实施市本级保障性住房的建设筹集、监督管理等工作；承担市保障性租赁住房发展工作领导小组办公室（以下简称市领导小组办公室）和房屋建设及市政项目指挥部办公室日常工作。

市规划和自然资源部门负责住房用地供应的统筹、协调、政策制定及批后监管工作。

市发展改革、财政、交通运输等部门按照职责分工做好相关工作。

第五条【区政府及部门职责】区政府（含新区管理机构，下同）按市住房发展规划和年度实施计划等相关规划、计划落实住房供应任务，负责组织实施辖区内保障性住房的建设筹集、分配、管理和服务等工作，负责保障性租赁住房项目的联合审查、认定等工作，负责辖区内住房用地供应涉及的土地整备、征（转）地历史遗留问题处理和落实公共服务设施和市政基础设施规划建设等工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性住房的建设筹集、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。区相关部门按照职责分工做好相关工作。

第六条【住房专营机构及相关主体】保障性住房专营机构主要从事保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理工作。

支持各类企业、金融机构、社会组织等参与保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作，支持具备条件的项目发行保障性租赁住房投资信托基金（REITs）。

第七条【信息平台】市主管部门统筹建立和完善全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），保障性住房建设活动应当纳入信息平台管理。

第二章 规划与计划管理

第八条【住房规划和计划】市主管部门组织编制住房发展规划和年度实施计划，明确保障性住房规划目标和年度任务。

保障性租赁住房建设筹集以及通过新供应用地、城市更新、旧住宅区更新改造方式建设和存量房屋筹集公共租赁住房、共有产权住房的，由区主管部门纳入年度实施计划，并与开发建设单位签订监管协议书；通过其他方式建设公共租赁住房、共有产权住房的，由市主管部门纳入年度实施计划，并与开发建设单位签订监管协议书。

第九条【用地规划和计划】市规划和自然资源部门在国土空间总体规划中合理安排生产、生活、生态空间，在保障用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，并通过国土空间规划传导机制将规划居住用地面积和建筑面积逐级传导至分区规划和法定图则（含控制性详细规划以及前海等地区综合规划）；编制年度建设用地供应计划时，居住用地供应量原则上不低于建设

用地供应总量的百分之三十,提高居住用地中保障性租赁住房用地供应比例,租赁住房用地计划单列且原则上占居住用地供应总量比例不少于百分之十,优先安排、应保尽保。

规划和自然资源部门在保障性住房规划选址时,应当统筹做好教育、医疗、交通等设施用地的规划布局。保障性住房应当尽量规划布局在轨道交通站点附近、城市建设重点片区和产业园区及周边等区域。

第三章 用地供应方式及渠道

第十条【用地供应方式】保障性住房用地可以采取划拨、出让、租赁等方式供应:

(一)公共租赁住房和保障性租赁住房产权归政府的用地,可以采用划拨方式供应;

(二)政府全额投资建设的共有产权住房用地,可以采用协议方式出让;

(三)市政府确定由住房专营机构建设的保障性租赁住房用地,可以采用协议方式出让;

(四)企业、社会组织等利用自有用地建设保障性租赁住房和共有产权住房的,以及机关事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房的,可以采用协议方式完善用地手续;

（五）符合条件的未完善征（转）地补偿手续空地，历史遗留未完善出让手续用地建设保障性住房的，可以采用协议方式完善用地手续。

第十一条【土地使用权出让合同】保障性住房项目需要签订土地使用权出让合同或者补充协议的，合同内容应当包括住房类型以及产权、规划设计条件、公共配套设施的产权及其使用、违约责任等内容。

保障性住房的地价收取按照相关规定执行。保障性租赁住房用地以出让或者租赁方式供应的，允许土地出让价款分期收取。

住宅用地使用权年期按照七十年确定，公用设施用地和交通设施用地使用权年期按照国家及我市相关规定确定；仅提高容积率部分用于建设保障性住房的，土地使用权期限和起始日期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

第十二条【新供应建设用地建设】新供应建设用地用于建设保障性住房的，以建设公共租赁住房 and 保障性租赁住房为主。

新供应市场商品住房用地应当配建一定比例的保障性住房。

第十三条【城市更新建设和配建】在公共配套条件支撑的情况下，工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房；工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点五百米范围内的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的百分之十。

城市更新项目更新方向为居住的,应当按照相关政策配建公共租赁住房;城市更新项目更新方向以居住为主的,除无偿移交政府的用地外,城市更新单元规划确定的开发建设用地可规划为居住用地,并按照相关政策配建公共租赁住房;城市更新项目更新方向为商业的,可以按照规定将更新方向调整为居住,并按照相关政策建设或者配建共有产权住房。

旧住宅区更新改造项目优先用于保障性住房建设,允许在新增居住建筑面积中安排一定比例的商品住房。

第十四条【机关企事业单位、社会组织等自有用地建设】机关企事业单位自有用地在符合规划、权属不变、满足安全要求并综合平衡中远期业务用地需求等因素的前提下,经市政府同意,可用于建设政府组织配租的保障性租赁住房。

企业、社会组织等自有用地在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下,可用于建设社会主体出租的保障性租赁住房和共有产权住房。

机关企事业单位、社会组织等利用符合条件的存量自有用地建设保障性租赁住房的,可以变更土地用途,不补缴土地价款。

在不变更土地用途的前提下,学校、医院可以配建政府组织配租的宿舍型保障性租赁住房。

第十五条【产业园区配套用地建设】产业园区配套宿舍原则上用作社会主体出租的保障性租赁住房。在确保安全的前提下,产业园区可以通过新建、拆除重建、扩建等方式,将产业园区中工业项

目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由百分之七提高到百分之十五,建筑面积占比上限相应提高到百分之三十,提高部分主要用于建设社会主体出租的宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅,并在监管协议书中予以明确。

鼓励将产业园区中多个工业项目配套比例的对应用地面积或者建筑面积集中计算,统一建设社会主体出租的宿舍型保障性租赁住房。新型产业用地可以配套建设社会主体出租的宿舍型保障性租赁住房。

第十六条【原农村集体用地建设】原农村集体经济组织继受单位的非农建设用地、土地整备利益统筹留用地、征地返还用地等,可以提高居住用地容积率,增加的部分用于建设保障性租赁住房或者共有产权住房。非居住用途的,在符合规划前提下,可变更用途后用于建设保障性租赁住房或者共有产权住房。

第十七条【未完善征(转)地补偿手续用地建设】符合条件的未完善征(转)地补偿手续的空地,在符合规划的前提下,经市政府批准,可以协议出让给原农村集体经济组织继受单位,用于建设保障性住房。

第十八条【历史遗留未完善出让手续用地建设】历史遗留未完善出让手续用地,在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下,符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或者区政府确认的继受单位,用于建设保障性住房。

第十九条【公用设施、交通设施和轨道交通用地建设】新供应及已供应的交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需要、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可以配建政府组织配租的保障性租赁住房。配建的保障性租赁住房面积超过公用设施和交通设施面积的，土地用途仍按公共基础设施或者市政交通设施的主导功能确定。

轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可以分层设立建设用地使用权，用于住房建设，其中保障性住房的套数占住房总套数的比例不低于百分之六十且以政府组织配租的保障性租赁住房为主。

政府投资建设的项目，发展改革部门在立项时，应当确保投资匡算包括配建的保障性住房，实现一体化开发建设。

第二十条【具有居住功能的存量房屋筹集】住宅、公寓、宿舍以及经规模化租赁改造的历史遗留违法建筑等具有居住功能的存量房屋，符合条件的可以筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房。

具有居住功能的存量房屋筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房的，应当无权属争议且经过辖区街道办事处的房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。

市城市更新部门负责制定城中村综合整治规划并公布城中村综合整治分区的空间位置信息。鼓励市场主体在城中村综合整治分

区范围内通过规模化租赁改造筹集社会主体出租的保障性租赁住房。

第二十一条**【非居住存量房屋改建】**闲置和低效利用的商业办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育用房等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以改建为社会主体出租的保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地用途，不补缴土地价款。改建条件、要求、程序等具体规则由市主管部门另行制定。

第二十二条**【区际合作和房源调配】**区政府之间可以通过提供建设资金和建设用地等方式合作开发建设保障性住房，所建的保障性住房由合作方协商按照比例划分。

市主管部门可以根据供需情况，统筹调配区主管部门组织建设筹集的保障性住房房源。

通过招拍挂方式出让的商品住房用地配建的保障性住房，保障性住房房源的百分之五十由市主管部门统筹调配。

第四章 规划和用地审批

第二十三条**【规划审批】**根据本办法建设保障性住房需对规划进行调整的，在纳入安居工程年度实施计划后，权利人或者用地单位向规划和自然资源主管部门派出机构提出规划调整申请，并提交具有相应资质的设计机构编制的规划调整方案及其他所需材料。规

划和自然资源主管部门及其派出机构按照规定进行审查和公示,在市政府批准供应方案或者处置方案后完成审批。

通过城市更新或者旧住宅区更新改造建设或者配建保障性住房的,涉及的规划调整和用地审批按照相关规定执行。

第二十四条【用地审批】已纳入安居工程年度实施计划的用地,规划和自然资源主管部门派出机构负责拟定住宅用地供应方案或者处置方案,经主管部门审查通过后报市政府审批。

第五章 建设项目管理

第二十五条【住房类型确定】通过城市更新、旧住宅区更新改造建设或者配建保障性住房的,由区主管部门明确建设住房的类型,并及时将建设或者配建情况报市主管部门汇总;新供应保障性住房用地及通过本办法其他方式建设保障性住房的存量用地,由市主管部门明确建设住房的类型。市、区主管部门在明确建设住房类型时,应当同时提供监管协议书。

第二十六条【保障性租赁住房项目认定】保障性租赁住房项目认定书由区政府统一出具并向社会公示,认定书应当载明项目信息、有效期、退出条件、租金价格和调整幅度等内容。按照建设渠道分类认定如下:

(一)通过新供应用地、产业园区配套用地、城市更新、旧住宅区更新改造等新增建设的保障性租赁住房项目在土地出让阶段直接认定;

(二)利用非居住存量用地建设和非居住存量房屋改建的保障
性租赁住房项目，由区主管部门受理项目申报，区政府组织相关部门
进行联合初审后报市领导小组办公室，市领导小组办公室组织市
相关部门提出意见并提请市领导小组决策。具有居住功能的存量房
屋筹集项目，由区政府参照上述流程组织联合审查和认定；

(三)存量市场化租赁房屋以及其他具有居住功能存量房屋筹
集的项目，由区政府组织联合审查和认定。

出具保障性租赁住房项目认定书后，相关部门办理立项、用地、
规划、施工、消防等手续；用水、用电、用气价格按照居民标准执
行。不涉及土地权属变化的项目，可以用已有用地手续等材料作为
土地证明文件，不再办理用地手续。

保障性租赁住房项目认定条件、程序等具体规则由市主管部门
制定。

第二十七条【设计要求】保障性住房建设项目的设计应当遵循
因地制宜、经济实用、绿色健康、智慧人文的原则，执行保障性住
房建设标准及相关建筑设计规范，满足绿色建筑、海绵城市、无障
碍设计等要求。

保障性住房建设应当全过程应用建筑信息模型（BIM）技术，
推进 BIM “正向”应用和协同设计。保障性住房建设推行设计方案
专家评审制度。

公共租赁住房户型建筑面积以六十平方米以下为主。新增建设
筹集的保障租赁住房户型建筑面积七十平方米以下的套（间）数

量占比原则上不低于百分之八十,单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。共有产权住房户型建筑面积以九十平方米以下为主。

第二十八条【方案设计核查】建设单位在办理保障性住房建设项目建设工程规划许可前,需取得主管部门对保障性住房建设项目方案设计的审查意见。

在建设过程中,建设工程规划许可证变更涉及保障性住房相关事项的,规划和自然资源部门或者相关部门应当征求主管部门意见。

第二十九条【建造要求】保障性住房建设应当积极推行工程总承包、全过程工程咨询和建筑师负责制等新型组织管理模式,大型安居社区鼓励采用项目建设联合管理团队(IPMT)。全面采用装配式建筑,推广智能建造、装配式装修、绿色建材和集成化模块化建筑部品,打造“绿色、健康、智能”的新一代成品住宅。

第三十条【配套设施建设】新建保障性住房项目应当按照《深圳市城市规划标准与准则》配置文化娱乐、体育、社康中心、养老、托幼等设施,并按照完整居住社区建设标准完善周边基本公共服务、便民商业服务、市政基础等设施。宿舍型保障性租赁住房的配套设施建设,按照相关标准执行。

区政府组织规划和自然资源、交通运输、教育、卫生健康等相关部门,落实本条第一款有关配套设施与新建保障性住房项目同步规划、同步建设、同步交付使用。

第三十一条【保障性租赁住房项目退出机制】通过本办法第十二条、第十四条、第十五条、第十七条至十九条的方式新建的保障性租赁住房的项目,原则上不得退出,但经市政府批准同意的除外。

非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目和具有居住功能的存量房屋筹集的保障性租赁住房项目,自认定书规定的有效期届满,产权单位或者运营管理单位可以向区主管部门提出退出申请,经区政府批准后注销项目认定书。

保障性租赁住房项目退出后,不再享受保障性租赁住房的支持政策。

第三十二条【保障性租赁住房用途和产权限制】自本办法实施之日起,通过新供应建设用地,机关企事业单位、社会组织等自有用地,产业园区配套用地,未完善征(转)地补偿手续用地,历史遗留未完善出让手续用地,公用设施、交通设施用地和轨道交通用地新建的保障性租赁住房项目办理不动产权登记时,应当整体办理不动产权登记;项目住宅(宿舍)部分不得转让,且不得改变保障性租赁住房项目用途。

保障性租赁住房项目经批准用于发行保障性租赁住房投资信托基金(REITs)的,可以通过签订土地使用权出让合同补充协议将土地使用权人变更为全资项目公司,变更后的土地用途和产权限制条件等合同内容维持不变。

第六章 用地及项目监管

第三十三条【监测评估机制】市主管部门应当建立监测评估机制，对住房相关规划、计划进行监测评估，并根据评估结果提出供地和住房建设类型调整建议，确保实现住房供应的数量和结构比例要求。市主管部门对各区政府落实和执行住房发展年度实施计划情况进行评估，评估结果作为市政府绩效考核依据。

第三十四条【监管协议】保障性住房建设实行监管协议书制度，监管协议书作为土地使用权出让合同或者补充协议的附件。监管协议书包括建设标准、租金或者售价、收购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期、监管要求等，监管协议书示范文本由市主管部门制定。

第三十五条【用地批后监管】区政府应当加强土地供应后的监管，按照土地使用权出让合同或者土地使用权出让合同补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

第三十六条【项目核查】保障性住房项目竣工验收前，开发建设单位应当向主管部门申请核查。主管部门根据监管协议书对项目进行符合性核查，并出具核查结果；不符合要求的，应当责令建设筹集单位限期改正。

第七章 法律责任

第三十七条【开发建设单位禁止行为】开发建设单位建设保障性住房的，不得有下列情形：

(一) 总建筑面积、户型面积和总套数不符合监管协议书相关要求；

(二) 户内和公共区域装修不符合监管协议书相关要求；

(三) 未按照监管协议书规定移交保障性住房和配套设施；

(四) 未按照监管协议书规定办理保障性住房不动产权转移登记；

(五) 其他违法情形。

开发建设单位应当严格按照《深圳市土地使用权出让合同》约定工期组织建设并承担相应的履约责任。

第三十八条【开发建设单位法律责任】开发建设单位有本办法第三十七条第一款第一项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定查处：

(一) 总建筑面积不足部分，每平方米处五万元罚款；

(二) 户型面积不符合要求的，每套处一万元罚款；

(三) 总套数不足部分，每套处十万元罚款。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第二项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，按照以下规定查处：

(一) 户内装修不符合要求的，每套处五万元罚款；

(二) 公共区域装修不符合要求的，按照建筑面积计，每平方米处二千元罚款。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第三项规定情形的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，每套每日处一百元罚款。

开发建设单位有本办法第三十七条第一款第四项规定情形的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，每套每日处五十元罚款。

第三十九条【社会监督】保障性住房的规划计划、项目信息应当及时向社会公开并接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

第八章 附则

第四十条【施行日期】本办法自年 月 日起施行。

附件 2：关于《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善我市住房保障体系，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）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 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）、广东省住房和城乡建设厅等六部门联合印发的《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123 号）、《深圳市保障性住房条例》等要求，结合我市实际，市住房建设局、市司法局组织起草了《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是贯彻党中央、国务院和广东省关于完善住房保障体系的决策部署，落实住房和城乡建设部关于保障性住房规划和建设筹集的工作要求。

二是规范我市保障性住房规划和建设筹集活动，盘活存量用地和房屋，实现多主体供给、多渠道保障，加大各类保障性住房供给，提升保障性住房建造品质。

二、主要内容

《办法》共八章四十条，包括总则、规划与计划管理、用地供应方式及渠道、规划和用地审批、建设项目管理、用地及项目监管、法律责任及附则。主要内容如下：

（一）关于保障性住房相关规划计划

市住房主管部门组织编制住房发展规划和年度实施计划，明确保障性住房规划目标和年度任务。市规划和自然资源部门组织编制年度建设用地供应计划，明确保障性住房用地供应目标、租赁住房用地供应目标等。

（二）关于保障性住房建设和筹集渠道

保障性住房可通过新供应建设用地，城市更新，机关企事业单位、社会组织等自有用地，产业园区配套等用地建设；具有居住功能的存量房屋筹集，非居住存量房屋改建等方式筹集。

（三）关于保障性住房设计和建造要求

保障性住房设计遵循因地制宜、经济实用、绿色健康、智慧人文的原则，执行保障性住房建设标准及相关建筑设计规范，不断提升居住品质，实现交通、教育、医疗配套同步规划、同步建设，同步交付。

（四）关于保障性住房的建筑面积标准

根据国家及广东省相关要求，公共租赁住房户型建筑面积以六十平方米以下为主，新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积七十平方米以下为主，共有产权住房户型建筑面积以九十平方米以

下为主。

（五）关于保障性租赁住房项目准入退出机制

新建项目直接认定；利用非居住存量用地建设和非居住存量房屋改建的，依申请认定；具有居住功能的存量房屋筹集项目，依申请认定。用地批准文件已明确建设住房类型的新建保障性租赁住房项目原则上不得退出；非居住存量房屋改建和具有居住功能的存量房屋筹集项目在项目认定时明确其有效期和退出机制。

特此说明。

附件 3：深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

【立法目的】为了规范公共租赁住房的租赁管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《深圳市保障性住房条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

【适用范围】本办法适用于本市公共租赁住房的供应分配、使用、监督管理等活动。

【定义】本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

【基本原则】公共租赁住房租赁管理遵循政府主导、属地负责、公开透明和诚实信用的原则。

【市级部门职责】市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市公共租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，制定配套政策，拟定全市公共租赁住房供应计划；统筹调配全市公共租赁住房房源；指导、监督全市开展公共租赁住房供应分配相关工作。

市发展改革部门负责划定申请家庭和单身居民的收入财产限额。

市民政局负责核对和认定申请家庭和单身居民的收入财产状况。

市公安、财政、人力资源保障、规划和自然资源、市场监督管

理等部门应当在各自职责范围内做好公共租赁住房的租赁管理工作。

【区政府及部门职责】区政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区公共租赁住房租赁管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区公共租赁住房的供应分配、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。区相关部门按照职责分工做好相关工作。

【信息平台】市主管部门统筹建立和完善全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），公共租赁住房的租赁管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人事务、市场监督管理、税务等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、居民收入财产状况核对、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信、税收等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 轮候与配租

【配租计划】区主管部门应当根据全市年度实施计划，结合本区公共租赁住房房源和住房需求等情况，制定本区公共租赁住房年度配租计划，经区政府批准后报市主管部门备案，并通过政府网站和信息平台发布。

鼓励房源充足的区面向本区以外的在册轮候人配租。

【分配方式】公共租赁住房采取日常轮候和定向配租方式分配。

【轮候申请主体】申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出轮候申请，申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女可以作为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。

申请人年满十八周岁未组建家庭的，可以个人名义提出轮候申请。申请人父母可以作为共同申请人。

投靠子女取得本市户籍的居民，不能作为申请人。

【轮候申请条件】申请轮候公共租赁住房的，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理日之前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

（二）申请人年满十八周岁，且具有本市户籍；作为共同申请人的年满十八周岁的子女、申请人父母、申请人配偶父母，具有本市户籍，但现役军人或者就读全日制学校期间将户籍迁出本市的年满十八周岁的子女，不受户籍限制；

（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同），但在本市退休的除外；申请人参加本市社会保

险累计缴费三年以上，属于特殊家庭或者有三个以上未满十八周岁子女的家庭，可以不受社会保险累计缴费时间的限制；

（四）申请人及共同申请人的家庭人均年可支配收入和家庭财产总额均符合本市规定的限额标准；

（五）申请人及共同申请人均未正在本市和国内其他地区享受住房保障优惠政策，但承租政府以外其他各类主体出租的保障租赁住房或者符合本办法第二十九条第一款规定情形的除外；

（六）法律、法规、规章和市政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母在婚姻存续期间，单独一方作为共同申请人的，双方应当同时满足前款第一项、第五项规定的条件。

市主管部门可以根据实际情况，适时调整本条规定的申请条件，报市政府批准后公布执行。

【收入财产限额划定原则】市发展改革部门会同市主管部门，根据本市居民收入水平、家庭财产状况、住房状况以及财政承受能力、住房市场发展状况等因素划定收入财产限额，报市政府批准后公布执行，并实施动态调整。

【轮候申请程序】公共租赁住房轮候申请，按照以下流程办理：

（一）申请人填报申请信息，向区主管部门提交以下申请材料：申请表、收入财产核对授权委托书、身份证明、婚姻状况和特殊家庭证明等，并签署诚信申报声明；

（二）区主管部门对申请人及共同申请人是否符合本办法第十一条第一款第一项至三项、第五项、第六项和第二款规定的条件进行审核；

（三）区主管部门将申请人及共同申请人信息推送至市民政部门，市民政部门对申请人及共同申请人的收入财产状况进行核对和认定，向区主管部门出具核对报告，报告应当包括申请人及共同申请人收入和财产的组成和具体金额；

（四）区主管部门审核合格的，经市主管部门复核后，通过政府网站和信息平台公示相关信息，公示期不少于十五日；审核不合格的，驳回申请并书面告知原因；

（五）公示期内，申请人可以就审核结果向区主管部门提出异议，由区主管部门处理，其中对收入财产状况核对结果有异议的，由市民政部门处理。

区主管部门应当将审核通过并公示合格的申请人及共同申请人纳入公共租赁住房轮候册，并通过政府网站和信息平台向社会公开相关信息。

申请公共租赁住房实行诚信申报制度。申请家庭、单身居民和用人单位对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

【轮候排序】在册轮候人的轮候排序依照受理回执号的先后顺序确定。受理回执号按照轮候申请时间的先后顺序，由信息平台即时自动生成。申请人户籍在市内跨区迁移后，在户籍迁入区的轮候排序仍按照全市的轮候排序确定。

【轮候期间信息变更】轮候期间，在册轮候人的住房、户籍、婚姻、家庭人口、抚恤定补优抚、残疾等情况发生变化的，应当自发生变化之日起三十日以内办理轮候信息变更。经户籍所在区主管部门核查，符合本办法第十一条规定条件的，变更相关信息后继续轮候；不符合条件的，退出公共租赁住房轮候册，并书面告知原因。

【申请人变更】申请人死亡的，在册轮候人应当在共同申请人中重新确定申请人，新确定的申请人符合本办法第十一条规定条件的，保留其轮候排序；不符合本办法第十一条规定条件的，退出公共租赁住房轮候册。

申请人离异的，由符合本办法第十一条规定条件的一方按照原轮候排序继续轮候；离异双方均符合本办法第十一条规定条件的，经双方协商确定后，由其中一方按照原轮候排序继续轮候。

【轮候排序调整】在册轮候人发生下列变化，且符合规定条件的，其轮候排序按照以下规则处理：

（一）因婚姻状况变化等增加配偶、未满十八周岁的子女作为共同申请人的，保留其轮候排序；

（二）因户籍迁出本市、死亡等导致共同申请人减少的，保留其轮候排序；

（三）增加申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女作为共同申请人的，应当重新申请轮候。

【配租方案】区主管部门应当制定项目配租方案，以通告的形

式在政府网站和信息平台发布，并及时将配租方案报市主管部门备案。

【选房方式】公共租赁住房的配租应当遵循公开、公平和公正的原则，根据实际情况采取线上或者线下方式，按照轮候排序依次自主选房、依次抽签选房或者通过计算机自动编配选房等。具体选房方式在配租通告中载明。

【租金定价】公共租赁住房租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之三十左右确定，面向特困人员、最低生活保障家庭（以下简称低保家庭）、最低生活保障边缘家庭（以下简称低保边缘家庭）配租的，租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之三左右确定。市主管部门可以适时调整公共租赁住房租金标准，报市人民政府批准后实施。

市场参考租金由市主管部门综合考虑本市经济社会发展状况、物价变动水平、房地产市场发展状况等因素确定。

【配租面积标准】公共租赁住房配租建筑面积按照以下标准确定：

- （一）单身居民配租建筑面积以不超过三十五平方米为主；
- （二）两人家庭配租建筑面积以不超过五十平方米为主；
- （三）三人以上家庭配租建筑面积以不超过六十平方米为主。

建筑面积超过七十平方米的房源，优先面向五人以上家庭配租，根据供需情况也可以面向四人家庭配租。

区主管部门可以结合配租房源情况，对有三个以上未满十八周

岁子女的家庭在户型选择方面给予适当照顾。

申请人配偶具有本市户籍或者持有本市有效居住证的，享受配租面积；申请人配偶为现役军人或者年满六十周岁以上，以及未满十八周岁的子女享受配租面积，不受户籍或者居住证限制。

家庭人口数按照符合条件的申请人和共同申请人的总人数予以确定。经卫生健康部门认定的失独家庭，按照其失独前的家庭人口数确定配租建筑面积。

在册轮候人自愿认租低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准部分不予补偿。

【认租申请流程】公共租赁住房面向在册轮候人配租，按照下列程序进行：

（一）在政府网站和信息平台发布公共租赁住房配租通告；

（二）在册轮候人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报声明；

（三）区主管部门按照配租通告确定的规则，会同相关部门进行审核，审核结果在政府网站和信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定选房入围名单；

（四）选房入围名单内的认租申请家庭按照配租通告确定的规则排序，分为入围申请家庭以及候补入围申请家庭。入围申请家庭按照确定的排序选房，放弃选房的，排序在后的依次递补；

（五）选定住房后，认租申请家庭应当在规定时间内与产权单位或者运营单位签订租赁合同，合同期限不超过三年。

认租申请家庭已承租政府以外其他主体出租的保障性租赁住房或者符合本办法第二十九条第一款规定情形的，应当在新签订租赁合同后的规定期限内退出原承租住房。

【优先配租】经认定属于特困人员、低保及低保边缘家庭的，区主管部门应当予以优先配租，或者通过住房租赁补贴应保尽保。

特殊家庭和有三个以上未满十八周岁子女的家庭进入选房入围名单的，区主管部门应当在同等条件下安排优先选房。

区主管部门可以根据房源情况分批安排一定数量的房源面向在册轮候人中的烈士遗属、抚恤定补优抚对象和残疾人优先配租；具备条件的，区主管部门也可以安排一定数量的房源面向在册轮候人中的其他特殊家庭、有三个以上未满十八周岁子女的家庭优先配租。

【退出轮候册】在册轮候人有下列情形之一，应当退出公共租赁住房轮候册：

（一）选房排序到位但未选定住房或者选定住房后未在规定时间内签订租赁合同，累计两次；

（二）已签订公共租赁住房租赁合同；

（三）连续三年未提出认租申请；

（四）法律、法规、规章和市政府规定的其他情形。

【定向配租】主管部门可以安排一定数量的公共租赁住房面向公交、环卫等为社会提供基本公共服务的单位定向配租，由单位安排给符合条件的一线职工入住。各相关行业的具体分配规则及一线

职工认定标准由行业主管部门制定，报同级主管部门备案后组织实施。定向配租公共租赁住房的单次租赁合同期限不超过三年，租赁期满后仍然符合条件的，可以续租。

定向配租公共租赁住房的配租面积标准原则上不高于本办法第二十一条第一款的规定。同一套住房可以集中居住方式安排多名职工入住，但人均居住建筑面积原则上不超过十五平方米。

承租定向配租公共租赁住房的用人单位因破产、被吊销营业执照等不再具备法人资格，或者注册地址迁出本市的，应当在三个月内腾退公共租赁住房。

【定向配租房源的入住职工条件及变更】入住定向配租公共租赁住房的，应当同时符合以下条件：

职工及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房，在信息备案前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

职工及其配偶均未在本市和国内其他地区享受住房保障优惠政策；

（三）职工本人在本市正常缴纳社会保险，未在本市缴纳社会保险的，用人单位应当说明原因并出具在本单位全职工作的劳动合同或者工作证明；

（四）职工本人符合为社会提供基本公共服务一线职工的相关标准；

（五）申请人的家庭人均年可支配收入符合本市规定的限额标

准。

入住职工的住房、婚姻、家庭人口、劳动合同关系等情况发生变化的，其劳动关系所在的用人单位应当自发生变化之日起三十日以内，通过信息平台办理信息变更。信息变更后不再符合前款规定的，用人单位应当及时要求入住职工腾退住房，重新安排给本单位其他符合条件的职工入住，经区主管部门审核通过后，向产权单位或者运营管理单位办理变更手续。

第三章 租后管理

【续租】申请人在租赁合同期限届满后需要续租的，应当在租赁合同期限届满前三个月以内向产权单位或者运营管理单位提出续租申请。

区主管部门会同相关部门对申请人和共同申请人续租资格进行审核。经审核符合本办法第十一条规定条件的，予以续租，每次续租期限不超过三年。

【申请人变更】申请人在承租期间死亡的，共同申请人应当重新确定申请人，新确定的申请人在租赁合同期限内可不受本办法第十一条第一款第二项至四项条件的限制。租赁合同期限届满后，新确定的申请人在续租时可不受本办法第十一条第一款第二项、第三项条件的限制。

申请人在承租期间离异的，由符合本办法第十一条规定条件的一方继续承租。离异双方均符合本办法第十一条规定条件的，经双

方协商确定后，由其中一方继续承租。

申请人户籍在市内跨区迁移的，符合本办法第十一条规定条件的可以继续承租原住房。

【住房调换】承租期间，因申请人家庭人口数增加需要提高配租面积标准的，可以再次申请轮候公共租赁住房。

承租期间，申请人家庭人口数减少不再符合原住房配租面积标准的，可以继续承租至租赁期限届满。租赁合同期限届满申请续租的，产权单位或者运营管理机构根据情况调整相应面积标准的房源。

【租金减免】有下列情形之一的，可以申请减缴公共租赁住房租金的百分之五十：

（一）申请人经市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭中生活困难老年人的；

（二）申请人或者共同申请人经本市残疾人联合会认定为残疾人的；

（三）申请人或者共同申请人为五至十级残疾军人的；

（四）申请人或者共同申请人经认定为因公殉职的基层干部家属的，或者见义勇为牺牲人员配偶的；

（五）申请人或者共同申请人经本市劳动能力鉴定委员会认定为部分丧失劳动能力的；

（六）经市政府认定的其他情形。

有下列情形之一的，可以申请全额免缴公共租赁住房租金：

（一）申请人或者共同申请人经本市民政部门认定为特困人员的；

（二）申请人或者共同申请人为烈士遗属或者一至四级残疾军人的；

（三）申请人或者共同申请人经本市民政部门认定为低保家庭且经本市残疾人联合会认定为一至二级残疾人的；

（四）申请人或者共同申请人遭受重大疾病、意外伤害，并经本市劳动能力鉴定委员会认定为完全丧失劳动能力的；

（五）法律法规规定的其他情形。

申请人或者共同申请人为抚恤定补优抚对象的，租金标准按照低保及低保边缘家庭的租金标准执行。

【腾退个人承租住房】申请人和共同申请人在承租期间有下列情形之一的，应当自发生之日起三个月以内腾退公共租赁住房：

（一）全部家庭成员户籍均迁出本市；

（二）因购买、继承、接受赠与、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；

（三）在本市和国内其他地区享受其他住房保障优惠政策的；

（四）续租时其他条件符合，但家庭收入财产超过公共租赁住房收入财产限额。

申请人和共同申请人有前款第二项规定情形的，可以向主管部门申请延期腾退公共租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十六个月。其中，前四个月的租金按照原租赁合同约定

定的租金计收；后十二个月的租金按照市场参考租金计收。

申请人和共同申请人有本条第一款第四项规定情形的，应当主动腾退公共租赁住房，确有居住需求不能腾退的，按照以下规定执行：家庭人均年可支配收入和家庭财产总额超过公共租赁住房收入财产限额，但家庭人均年可支配收入不超过上一年度深圳市居民人均可支配收入的，租金按照市场参考租金的百分之六十左右计收；家庭人均年可支配收入超过上一年度深圳市居民人均可支配收入的，给予三年过渡期，租金按照市场参考租金的百分之六十左右计收，过渡期满后按照市场参考租金计收。

第四章 监督管理

【承租家庭禁止情形】申请人和共同申请人在承租期间，不得有下列情形：

- （一）无正当理由连续六个月以上未在公共租赁住房内居住的；
- （二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；
- （三）擅自转租、互换、出借公共租赁住房的；
- （四）将公共租赁住房用于经营性用途的；
- （五）擅自改变公共租赁住房使用功能的；
- （六）擅自改建、扩建公共租赁住房的；
- （七）因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；

（八）其他违法情形。

【用人单位禁止情形】用人单位在承租公共租赁住房期间，不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上空置公共租赁住房的；

（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；

（三）向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租公共租赁住房，或者备案的入住职工与实际入住职工不相符的；

（四）未及时查处本单位职工违规转租、出借公共租赁住房情形的；

（五）将公共租赁住房用于经营性用途的；

（六）擅自改变公共租赁住房使用功能的；

（七）擅自改建、扩建公共租赁住房的；

（八）因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；

（九）其他违法情形。

【逾期腾退或退回住房的处理】申请人或者用人单位未按照规定腾退或者退回公共租赁住房的，由产权单位或者运营管理机构依法收回住房，并按照市场参考租金的两倍计收逾期腾退或者退回住房期间的房屋占有使用费。

【房地产经纪机构监督管理】房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房租赁经纪业务。

【信用记录】因违反本办法规定受到行政处罚的，应当纳入不

良行为记录，依法依规开展失信联合惩戒。

【社会监督】公共租赁住房的供应分配、监督管理等活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

第五章 法律责任

【骗租法律责任】不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请租赁公共租赁住房的，由主管部门驳回申请，处三万元罚款，并自驳回申请之日起十年内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的，由主管部门驳回申请，处一万元罚款，并自驳回申请之日起三年内不予受理其住房保障申请。

【加处法律责任】主管部门查明有关人员以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取公共租赁住房的，由主管部门收回公共租赁住房，同时按照市场参考租金补收入住期间的租金，并由主管部门按照本办法第三十八条的有关规定追究责任，加处一倍罚款。

【出具虚假证明法律责任】有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究其

行政责任。

有关人员涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

【承租家庭法律责任】申请人和共同申请人有本办法第三十二条规定情形的，产权单位或者运营管理机构应当依法收回住房。

申请人和共同申请人有本办法第三十二条第三项至七项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处一万元罚款；情节严重的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收。

申请人和共同申请人有本办法第三十二条规定情形之一被解除合同的，主管部门自该租赁合同解除之日起五年内不予受理其住房保障申请。

【用人单位法律责任】承租定向配租公共租赁住房的用人单位有本办法第三十三条规定情形的，产权单位或者运营管理机构应当依法收回违法违规使用的公共租赁住房；情节严重的，依法收回全部公共租赁住房。

用人单位有本办法第三十三条第三项至八项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处五万元罚款；情节严重的，处十万元罚款；有违法所得的，依法没收。

用人单位有本办法第三十三条规定情形之一被解除合同的，主管部门自该租赁合同解除之日起五年内不予受理其住房保障申请。

【房地产经纪机构违规处理】房地产经纪机构及经纪人员违反

本办法第三十五条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处三万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约权限，处十万元罚款。

【部门及工作人员法律责任】主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章 附则

【用语定义】本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房等；

（二）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

（三）住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取货币补贴等方面享受的相关优惠政策；

（四）住房租赁补贴，是指面向符合条件的特困人员、低保和低保边缘家庭以及其他住房困难居民发放的货币补贴；

（五）运营管理单位，是指受产权单位委托，对公共租赁住房

进行租赁和运营管理的组织；

（六）在册轮候人，是指已纳入公共租赁住房轮候册的申请家庭和单身居民；

（七）认租申请家庭，是指按照配租通告的要求在线提交认租申请的在册轮候人。

【住房租赁补贴】公共租赁住房采取实物配置和货币补贴两种方式实施。对符合条件的在册轮候人，可以按照规定申请住房租赁补贴，领取住房租赁补贴后，应当退出轮候册。住房租赁补贴政策由市主管部门会同相关部门另行制定。

【数量关系界定】本办法所称的“以上”“以内”“满”“不超过”，包括本数；所称的“未满”“超过”，不包括本数。

【特殊家庭】本办法所称的特殊家庭包括：

（一）属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人事务部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；

（二）经本市残疾人联合会认定为残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者共同申请人；

（三）属因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）属消防救援人员或者烈士、因公牺牲、病故消防救援人员遗属的申请人或者共同申请人；

（五）属社会福利机构集中供养的孤儿年满十八周岁且可以进行社会安置的申请人或者共同申请人；

（六）经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭的申请人或者共同申请人；

（七）申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（八）经国家、广东省政府或者深圳市、区政府认定为见义勇为人员的申请人或者共同申请人；

（九）属全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民的申请人或者共同申请人；

（十）经总工会认定为深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十一）经市政府认定的其他特殊家庭。

【合同示范文本】市主管部门会同市市场监督管理部门制定公共租赁住房租赁合同示范文本。

【新旧政策衔接】本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）本办法施行之日前已经取得轮候申请受理回执的家庭和单身居民，依照原轮候申请条件进行审核，符合条件的纳入公共租赁住房轮候册，在册轮候人按照申请人户籍所在地分解到各区；

（二）本办法施行之日前的公共租赁住房在册轮候人或者承租公共租赁住房的申请人，在本办法施行后认租或者续租公共租赁住房的，可以选择按照原政策或者本办法相关规定执行。选择按照原政策执行的，认租和续租时不审核家庭收入财产状况，租金按照原

政策租金定价规则确定；选择按照本办法相关规定执行的，续租时不再适用原政策；

（三）市、区两级存量公共租赁住房 and 企事业单位自建公共租赁住房由主管部门按照尊重历史、有序衔接的原则，结合实际情况实施管理。

【施行日期】 本办法自年月日起施行。

附件 4：关于《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善我市住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》

（住房和城乡建设部令第 11 号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》

（建保〔2019〕55 号）、《深圳市保障性住房条例》等规定，市住房建设局、市司法局组织起草了《深圳市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是贯彻党中央、国务院关于完善住房保障体系的决策部署，落实住房和城乡建设部关于公共租赁住房管理的工作要求。

二是规范公共租赁住房轮候与配租、租后管理、监督管理等活动。

二、主要内容

《办法》共六章五十一条，包括总则、轮候与配租、租后管理、监督管理、法律责任及附则。主要内容如下：

（一）关于保障对象

公共租赁住房保障对象主要包括符合条件的住房困难户籍居民

和为社会提供基本公共服务的一线职工等。

（二）关于申请条件

申请条件主要为：深户、在深缴纳社保满3年、无自有住房、符合收入财产限额、未正在本市和国内其他地区享受住房保障优惠政策等；面向符合条件的公交、环卫等为社会提供基本公共服务的一线职工定向配租的，户籍、财产限额等条件适当放宽。收入财产限额标准由市发展改革委划定。

（三）关于租金标准

公共租赁住房租金按照市场参考租金的30%左右确定。面向特困人员、低保及低保边缘家庭配租的，租金按照市场参考租金的3%左右确定。

（四）关于特殊家庭的优先优惠政策

根据现行法律法规及国家、省、市有关政策，对退役军人、残疾人、因公殉职基层干部家属、见义勇为人员、道德模范、消防救援人员等特殊家庭，分类设置了相应的优先优惠政策，包括放宽申请条件、优先选房、定向配租、租金减免等。

（五）关于落实积极生育支持措施

根据国家卫健委等部委《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》的有关要求，《办法》对有三个以上未成年子女家庭提供放宽申请条件、户型适当照顾、优先选房、定向配租等优惠政策。

（六）关于住房使用和监督管理

承租个人和单位应当按照规定使用住房，不得有擅自转租、互换、改建住房等违法违规行为。对于个人、用人单位及房地产经纪机构等各类主体存在违法违规行为的，通过责令限期改正、罚款等多种方式加以约束，促进公共租赁住房的公平善用。

特此说明。

附件 5：深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

【立法目的】为了贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房的决策部署，规范保障性租赁住房租赁管理，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）等规定，结合本市实际，制定本办法。

【适用范围】本办法适用于本市保障性租赁住房的租赁、运营和监督管理等活动。

【定义】本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，发挥市场作用，坚持小户型、低租金，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

【基本原则】保障性租赁住房租赁管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实信用的原则。

【市级部门职责】市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市保障性租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，制定相关政策，拟定年度供应计划；统筹全市保障性租赁住房房源的调配和管理，指导、监督全市开展相关工作；组织实施市本级保障性租赁住房的供应分配、监督管理等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然

资源、交通运输、市场监督管理、产业管理等部门应当在各自职责范围内，做好保障性租赁住房的租赁管理相关工作。

【区政府及部门职责】区政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区保障性租赁住房租赁管理相关工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性租赁住房的租赁、运营和监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。区相关部门按照职责分工做好相关工作。

【信息平台】市主管部门统筹建立和完善全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），保障性租赁住房的租赁管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人事务、市场监督管理、税务等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信、税收等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 分配与出租

【年度计划】市主管部门应当根据本市年度保障性租赁住房房源、需求分布等情况，制定并发布保障性租赁住房年度供应计划。

【诚信申报】申请保障性租赁住房实行诚信申报制度。信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

【政府组织配租住房的配租方式】政府组织配租的保障性租赁住房按照项目批次受理、批次配租的方式面向个人配租，或者面向单位定向配租。面向单位定向配租的具体规则另行制定。

【政府组织配租住房的申请条件】申请政府组织配租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），且在申请受理日之前三年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房，但申请房源为宿舍型保障性租赁住房的除外；

（二）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未正在本市享受住房保障优惠政策；

（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同）；

（四）申请人具备市政府规定的人才引进迁户核准条件；

（五）法律、法规、规章和市政府规定的其他条件。

申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人，已满十八周岁的子女列为共同申请人的，其本人及其配偶、子女均应当同时符合前款第一项和第二项规定的条件。

市主管部门、市人力资源保障部门可以根据住房供需等实际情况，适时调整本条规定的申请条件，报市政府批准后公布执行。

【政府组织配租住房的配租方案】政府组织配租的保障性租赁住房，主管部门应当制定配租方案并组织实施；区主管部门组织配

租的项目，配租方案应当报市主管部门备案后实施。

【政府组织配租住房的选房方式】政府组织配租的保障性租赁住房应当遵循公开、公平和公正的原则，采取抽签摇号、综合评分等方式，根据实际情况组织线上或者线下选房。具体方式应当在配租通告中载明。

【政府组织配租住房的租金定价】政府组织配租的保障性租赁住房租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之六十左右确定。

市场参考租金由市主管部门综合考虑本市经济社会发展状况、物价变动水平、房地产市场发展状况等因素确定。运营管理机构结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定具体项目的租金价格和调整幅度，报市主管部门备案后执行。

【政府组织配租住房的面积标准】政府组织配租的保障性租赁住房以建筑面积七十平方米以下的套（间）为主。主管部门可以结合申请人家庭和项目情况等因素综合确定政府组织配租的保障性租赁住房项目配租面积标准，在配租通告中载明。

【政府组织配租住房的配租程序】政府组织配租的保障性租赁住房按照下列程序配租：

在政府网站和信息平台发布保障性租赁住房配租通告；

申请人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报声明；

主管部门对申请人及共同申请人是否符合本办法第十一条规定

的条件进行审核；

审核结果由主管部门在政府网站和信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；

合格申请人按照配租通告确定的规则排序，分为入围申请人以及候补入围申请人。入围申请人按照确定的排序选房，放弃选房的，排序在后的依次递补；

选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认租手续，与产权单位或者运营管理单位签订租赁合同。

申请人选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同累计两次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年以内不得再次申请保障性租赁住房。

【政府组织配租住房的续租】政府组织配租的保障性租赁住房单次租赁合同期不超过三年，合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的家庭、单身居民可以在期限届满前三个月内申请续租。

【社会主体出租住房的租赁方式】社会主体出租的保障性租赁住房，由运营管理单位按照市场化原则开展租赁活动，并通过信息平台完成申请条件查询、租赁合同备案或者信息申报。

【社会主体出租住房的承租条件】申请社会主体出租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在本市租住具有保障性质的住房；

（二）申请承租房源位于福田区、罗湖区、南山区的，申请人

及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在此三个区拥有自有住房；

（三）申请承租房源位于除福田区、罗湖区、南山区以外其他区（含新区）的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在项目所在区拥有自有住房。

申请承租房源为宿舍型保障性租赁住房的，不受前款第二项、第三项条件限制。

【社会主体出租住房的租金管理】社会主体出租的保障性租赁住房，租金价格不高于同期同地段同品质市场参考租金的百分之九十。

保障性租赁住房运营期间，运营管理单位确定或者调整保障性租赁住房租赁价格的，应当符合前款规定，并报项目所在区主管部门备案后执行。

【社会主体出租住房的房源管理】社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位应当将其全部房源信息上传至信息平台，并及时更新房源信息。运营管理单位通过自有或者第三方交易平台开展住房租赁业务的，应当与信息平台对接并实时提供住房租赁相关信息。

【社会主体出租住房的租期管理】单次租赁合同期限应当在保障性租赁住房项目认定书的有效期限以内，且不超过三年，租赁期满后仍符合相关条件的，可以续租。

第三章 监督管理

【政府组织配租住房的腾退】承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三个月以内腾退住房：

（一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；

（二）在本市享受其他住房保障优惠政策的；

（三）其他应当腾退住房的情形。

承租人逾期未腾退的，由产权单位或者运营管理单位依法收回住房，并按照市场参考租金计收逾期腾退住房期间的房屋占有使用费。申请人和共同申请人有本条第一款第一项规定情形的，可以向主管部门申请延期腾退政府组织配租的保障性租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十六个月。其中，前四个月的租金按照原租赁合同约定的租金计收；后十二个月的租金按照市场参考租金计收。

【政府组织配租住房承租人禁止情形】承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，承租人不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上未在保障性租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；

（三）擅自转租、互换、出借保障性租赁住房的；

（四）将保障性租赁住房用于经营性用途的；

- （五）擅自改变保障性租赁住房使用功能的；
- （六）擅自改建、扩建保障性租赁住房的；
- （七）因故意或者重大过失，造成保障性租赁住房严重毁损的；
- （八）其他违法情形。

承租人有前款规定情形的，应当退回住房，逾期未退回的，产权单位或者运营管理机构按照市场参考租金计收逾期的房屋占有使用费。

【政府组织配租住房运营管理机构禁止情形】政府组织配租的保障性租赁住房运营管理机构不得有下列情形：

- （一）配租方案未按照本办法第十二条规定备案的；
- （二）以高于配租方案确定的租金价格出租的；
- （三）向不符合条件的人员出租的；
- （四）擅自改变保障性租赁住房用途的；
- （五）将保障性租赁住房上市销售或者变相销售的；
- （六）其他违法情形。

【政府组织配租住房房地产经纪机构监督管理】房地产经纪机构及经纪人员不得提供政府组织配租的保障性租赁住房租赁经纪业务。

【社会主体出租住房的监督管理】社会主体出租的保障性租赁住房，不得有下列情形：

- （一）承租人通过以租代售等方式变相购买保障性租赁住房；

（二）运营管理机构不按照规定在信息平台办理租赁合同备案或者信息申报、租金价格不按照规定备案或者以高于备案价格出租、向不符合本办法第十九条规定条件的人员出租、签订租赁合同期限超过本办法规定最长期限；

（三）运营管理机构将保障性租赁住房上市销售或者变相销售、擅自改变保障性租赁住房用途；

（四）法律、法规、规章和市政府规定的其他违法情形。

第四章 法律责任

【出具虚假证明法律责任】有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究其行政责任。

有关人员涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

【协助弄虚作假法律责任】运营管理机构协助弄虚作假申请并获得保障性租赁住房的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照因弄虚作假申请获得的房源数量每套处一万元罚款，有违法所得的，依法没收。

【政府组织配租住房骗租法律责任】不符合条件的申请人和共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者其他

不正当手段申请政府组织配租的保障性租赁住房的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

符合条件的保障性租赁住房申请人和共同申请人有前款规定情形的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起三年内不予受理其住房保障申请。

主管部门查明有关人员以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取政府组织配租保障性租赁住房的，由产权单位或者运营管理单位收回住房，同时按照市场参考租金补收入住期间的租金，主管部门自收回住房之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

【政府组织配租住房承租人法律责任】政府组织配租保障性租赁住房的承租人有下列情形之一的，由主管部门按照以下规定予以查处：

有本办法第二十四条第一款规定情形被收回住房的，主管部门五年以内不予受理其住房保障申请；

有本办法第二十四条第一款第三项至七项规定情形的，责令限期改正，逾期未改正的，处一万元罚款，有违法所得的，依法没收。

【政府组织配租住房运营管理单位法律责任】运营管理单位违反本办法第二十五条第一项至三项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照实际出租的房源数量每套处一万元罚款；

违反第二十五条第四项、第五项规定的，由主管部门责令限期

改正，逾期未改正的，依法没收违法所得，并按照存在违规情形的住房套数每套处十万元罚款。

【政府组织配租住房房地产经纪机构违规处理】房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第二十六条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处三万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约资格，处十万元罚款。

【社会主体出租住房的相关法律责任】社会主体出租的保障性租赁住房运营单位违反本办法第二十一条规定，未上传、变更房源信息的，由区主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照未上传或者变更房源信息数量每套处一千元罚款；未与信息平台对接并实时提供住房租赁相关信息的，由区主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处二十万元罚款。

社会主体出租的保障性租赁住房承租人违反本办法第二十七条第一项规定的，责令限期改正，逾期未改正的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收。社会主体出租的保障性租赁住房运营单位违反本办法第二十七条第二项规定的，由区主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按房屋租赁合同数量每份处一千元以上一万元以下罚款；违反本办法第二十七条第三项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，依法没收违法所得，按照存在违规情形的住房套数每套处五万元罚款。

违反本办法第二十七条第二项和第三项规定，情节严重的，由主管部门通知相关部门暂停运营单位享受保障性租赁住房财税

支持政策和民用水电气价格政策，责令运营单位退回已收到的财政奖补资金，并按税收征收管理法等予以处理。

【部门及工作人员法律责任】主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行工作职责的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五章 附则

【用语定义】本办法下列用语的含义是：

运营单位，是指对保障性租赁住房进行租赁和运营管理的企事业单位、社会组织等主体；

自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但是未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于商品住房、政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房等；

政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取货币补贴等方面享受的相关优惠政策；

宿舍型保障性租赁住房，是指产业园区配套建设并面向园区职工出租，或者具有宿舍功能并在单套（间）住房中安排多个家庭或多名单身居民入住，主要解决生产倒班、临时周转等用途的保障性

租赁住房。

【数量关系界定】本办法所称的“以上”“以下”“以内”“满”“不超过”，包括本数；所称的“未满”“超过”，不包括本数。

【合同示范文本】市主管部门会同市市场监督管理部门制定保障性租赁住房租赁合同示范文本。

【新旧政策衔接】本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）在本办法施行之日前，本市已纳入发展政策性租赁住房试点的租赁住房、全市已开工建设和已建成出租的人才住房项目、政府权属清晰的闲置住房，符合条件的纳入保障性租赁住房管理，并按照政府组织配租的保障性租赁住房相关规定开展供应分配、监督管理等活动；

（二）在本办法施行之日前，本市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的租赁住房，已开工建设和已建成的存量产业园区配套宿舍或者公寓，以及已建成的具有居住功能的存量房屋，符合条件的，纳入保障性租赁住房规范管理，并按照社会主体出租的保障性租赁住房相关规定开展出租运营、监督管理等活动。

【配套政策】前海管理局及相关区政府可以根据实际需要，制定前海深港合作区、河套深港合作区、光明科学城等重点区域的保障性租赁住房租赁管理实施细则，报市主管部门备案后实施。

【施行日期】 本办法自 年月日起施行。

附件 6：关于《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》 的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善我市住房保障体系，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）等规定，结合我市实际，市住房建设局、市司法局组织起草了《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是贯彻落实党中央、国务院及广东省关于大力发展保障性租赁住房的要求，尽最大努力帮助新市民、青年人等群体解决住房困难。

二是规范保障性租赁住房租赁管理，明确保障对象、申请条件、租金标准、配租方式和管理要求等。

二、主要内容

《办法》共五章四十一条，包括总则、分配与出租、监督管理、法律责任及附则。主要内容如下：

（一）关于保障对象

保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人、各类人才等群体的住房困难。

（二）关于申请条件

政府组织配租的保障性租赁住房，申请条件主要包括：在本市无房、未正在本市享受住房保障优惠政策、申请人在本市正常缴纳社会保险、具备市政府规定的人才引进迁户核准条件等。社会主体出租的保障性租赁住房，申请条件主要包括：申请家庭未在本市租住具有保障性质的住房、在本市特定区域无房等。

（三）关于租金标准

保障性租赁住房租金按照不高于同期同地段同品质市场参考租金的 90%确定。其中，由政府组织配租的住房，按照同期同地段同品质市场参考租金的 60%左右确定。

（四）关于配租方式

政府组织配租保障性租赁住房的，按照项目批次受理、批次配租面向个人配租，或者面向单位定向配租。住房主管部门发布保障性租赁住房配租通告，申请人或者用人单位按照配租通告的要求提交认租申请。社会主体出租的保障性租赁住房，申请人通过运营管理机构自有或者第三方交易平台提交认租申请，住房租赁企业等运营管理机构通过信息平台完成申请条件查询、租赁合同备案或者信息申报，按照市场化原则开展租赁活动。

（五）关于住房使用和监督管理

承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，承租人不得有空置、擅自转租保障性租赁住房等违法违规行为。承租社会主体出租的保障性租赁住房的，承租人不得通过以租代售等方式变相购买保障性租赁住房等违法违规行为。对于承租人、运营管理机构及房地产经纪机构等各类主体存在违法违规行为的，通过责令限期改正、罚款等多种方式加以约束，促进保障性租赁住房的公平善用。

特此说明。

附件 7：深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【立法目的】为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署,完善本市住房保障体系,规范共有产权住房的配售管理,结合本市实际,制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于本市共有产权住房的供应配售、使用和处分、监督管理等活动。

第三条【定义】本办法所称共有产权住房,是指政府提供政策支持,主要采用市场化方式建设筹集,限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等,面向符合条件的居民供应,实行政府与购房人按份共有产权的住房。

对非本市户籍常住居民,市政府可以根据经济社会发展状况和住房供需情况,合理设定条件,逐步纳入供应范围。

第四条【基本原则】共有产权住房配售管理遵循政府主导、市场参与、公开透明、封闭流转和诚实信用的原则。

第五条【市级部门职责】市住房主管部门(以下简称市主管部门)是本市共有产权住房配售管理工作的行政主管部门,制定配套政策,拟定全市共有产权住房供应计划;统筹调配全市共有产权住房房源;指导、监督各区开展相关工作;组织实施市本级共有产权

住房供应配售、监督管理以及全市共有产权住房封闭流转等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监督管理、税务等部门应当在各自职责范围内做好共有产权住房的配售管理相关工作。

第六条【区政府及部门职责】区政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区共有产权住房配售管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区共有产权住房的供应分配、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。区相关部门按照职责分工做好相关工作。

第七条【住房保障实施机构】市、区住房保障实施机构作为代持机构，代表政府持有和管理共有产权住房政府产权份额，按照有关规定和合同约定，负责相关管理工作。

第八条【信息平台】市主管部门统筹建立和完善全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），共有产权住房的配售管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人事务、市场监督管理、税务等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信、税收等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 轮候与配售

第九条【配售计划】主管部门应当根据全市年度实施计划，结合共有产权住房房源和住房需求等情况，制定共有产权住房面向在册轮候人的年度配售计划，通过政府网站和信息平台发布。

第十条【配售方式】共有产权住房配售主要采取日常轮候方式，也可以根据项目供应的实际情况，采取定向配售方式。

第十一条【申请主体】申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出轮候和认购共有产权住房的申请。申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母可以作为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。年满十八周岁的子女不得作为共同申请人，但因残疾等不能独立生活，需要由申请人进行抚养的除外。

申请人年满三十五周岁未组建家庭的，可以个人名义提出轮候和认购共有产权住房的申请。申请人父母可以作为共同申请人。

投靠子女取得本市户籍的居民，不得作为申请人。

第十二条【共有产权住房申请条件】申请轮候和认购共有产权住房的，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理之日前五年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

（二）申请人及共同申请人均具有本市户籍。共同申请人为现役军人、港澳台居民或者在就读全日制学校期间将户籍迁出本市的

未满十八周岁的子女，不受户籍限制；

（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同），但在本市退休的除外；申请人参加本市社会保险累计缴费五年以上；在本市服役或者原本市户籍的退役军人，其服役年限计入本市社会保险累计缴费年限；

（四）申请人及共同申请人均未在本市享受过购房优惠政策；申请人配偶在原婚姻存续期间购买过政策性住房，但在原婚姻存续期间已转让该住房或者离异时该住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人；

（五）法律、法规、规章和市政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母在婚姻存续期间，单独一方作为共同申请人的，双方应当同时满足前款第一项、第四项规定的条件。

市主管部门可以根据住房供需等实际情况，适时调整本条规定的申请条件，报市政府批准后公布执行。

第十三条【轮候申请程序】共有产权住房轮候申请，按照以下流程办理：

（一）申请人填报申请信息，向区主管部门提交以下申请材料：申请表、身份证明、婚姻状况和特殊家庭证明等，并签署诚信申报声明；

（二）区主管部门对申请人及共同申请人是否符合本办法第十二条规定的条件进行审核；

（三）区主管部门审核合格的，经市主管部门复核后，通过政府网站和信息平台公示相关信息，公示期不少于十五日；审核不合格的，驳回申请并书面告知原因；

（四）公示期内，申请人可以就审核结果向区主管部门提出异议，由区主管部门处理。

区主管部门应当将审核通过并公示合格的申请人及共同申请人纳入共有产权住房轮候册，并通过政府网站和信息平台向社会公开相关信息。

申请共有产权住房实行诚信申报制度。申请家庭和单身居民对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十四条【轮候排序】在册轮候人的轮候排序依照受理回执号的先后顺序确定。受理回执号按照轮候申请时间的先后顺序，由信息平台即时自动生成。申请人户籍在市内跨区迁移后，在户籍迁入区的轮候排序仍按照全市的轮候排序确定。

第十五条【轮候期间信息变更】轮候期间，在册轮候人的住房、户籍、婚姻、家庭人口、抚恤定补优抚、残疾等情况发生变化的，应当自发生变化之日起三十日以内办理轮候信息变更。经户籍所在区主管部门核查，符合本办法第十二条规定条件的，变更相关信息后继续轮候；不符合条件的，退出共有产权住房轮候册，并书面告知原因。

第十六条【申请人变更】申请人死亡的，在册轮候人应当在共同申请人中重新确定申请人，新确定的申请人符合本办法第十二条

规定条件的，保留其轮候排序；不符合本办法第十二条规定条件的，退出共有产权住房轮候册。

申请人离异的，由符合本办法第十二条规定条件的一方按照原轮候排序继续轮候；离异双方均符合本办法第十二条规定条件的，经双方协商确定后，由其中一方按照原轮候排序继续轮候。

第十七条【轮候排序调整】在册轮候人发生下列变化，且符合规定条件的，其轮候排序按照以下规则处理：

（一）因婚姻状况变化等增加配偶、未满十八周岁的子女作为共同申请人的，保留其轮候排序；

（二）因户籍迁出本市、死亡等导致共同申请人减少的，保留其轮候排序；

（三）增加申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女作为共同申请人的，应当重新申请轮候。

第十八条【配售方案】开发建设单位应当自共有产权住房项目达到配售条件之日起三个月以内拟定配售方案，报主管部门批准。区主管部门组织配售的项目，配售方案报市主管部门备案后实施。

第十九条【选房方式】共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，根据实际情况采取线上或者线下方式，按照轮候排序依次自主选房、依次抽签选房或者通过计算机自动编配选房等。具体方式应当在配售通告中载明。

第二十条【售价】共有产权住房项目的销售均价综合考虑本市住房困难居民经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平等

因素，按照土地出让时市场参考价格的百分之五十左右确定。单套住房销售价格根据项目销售均价，结合楼层、朝向等因素确定。

共有产权住房项目的销售均价和单套住房销售价格上限由市主管部门会同市发展改革部门，根据市主管部门委托的专业机构评估测算结果拟定，报市政府批准后执行。开发建设单位根据批准的项目销售均价和单套住房销售价格上限拟定单套住房销售价格，在项目销售前报市主管部门备案。

共有产权住房项目用地通过招标、拍卖和挂牌等方式供应的，销售价格按照土地出让时确定的销售价格标准执行。

市场参考价格由市主管部门委托专业机构评估测算确定。

第二十一条【产权份额】购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比列确定，原则上不低于百分之五十；其余部分为政府产权份额。

同批次销售的同一项目的产权份额相同。购房人产权份额和政府产权份额应当在配售通告、买卖合同中明确。

第二十二条【面积标准】共有产权住房配售建筑面积按照以下标准确定：

（一）三人以下家庭或者单身居民配售建筑面积为六十五平方米左右；

（二）四人以上家庭配售建筑面积为八十五平方米左右。

家庭人口数按照申请人和共同申请人的总人数予以确定。申请人自愿认购低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑

面积标准的部分不予补偿。

市、区主管部门可以根据具体项目实际情况，适时调整配售面积标准，经本级政府批准后执行。

第二十三条 **【配售程序】** 共有产权住房面向在册轮候人配售，按照下列程序进行：

（一）在政府网站和信息平台发布共有产权住房配售通告；

（二）申请人按照配售通告的要求，提交认购申请，并签署诚信申报声明；

（三）主管部门按照配售通告确定的规则组织资格审核，审核结果由主管部门在政府网站和信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；

（四）合格申请人按照配售通告确定的规则排序，分为入围申请人以及候补入围申请人。入围申请人按照确定的排序选房，放弃选房的，排序在后的依次递补；

（五）选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认购手续，签订买卖合同；

（六）开发建设单位办理共有产权住房初始登记后，协助代持机构、购买共有产权住房的申请人及共同申请人办理不动产登记。

第二十四条 **【不动产登记】** 不动产登记机构在办理共有产权住房不动产登记时，应当按照规定在不动产权证附记栏注记共有产权住房、共有人姓名、共有方式、共有份额及封闭流转等。

第二十五条 **【特殊家庭优先配售共有产权住房】** 特殊家庭进入

共有产权住房选房名单的，应当在同等条件下安排优先选房。

主管部门可以安排一定数量的共有产权住房房源，面向在册轮候人中符合条件的烈士遗属、抚恤定补优抚对象和一至二级残疾人定向配售。

第二十六条【剩余房源处理】共有产权住房项目配售两次后仍有剩余房源的，主管部门可以结合住房供需情况、项目情况等因素，将供应对象调整为本市常住居民，或者将房源性质转为租赁住房等。具体项目的处置方案由市主管部门报市政府批准后实施。

第二十七条【退出轮候册】在册轮候人有下列情形之一的，应当退出共有产权住房轮候册：

（一）申请人选房排序到位但未选定住房或者虽选定住房但未按照规定缴纳认购定金，累计两次的；

（二）未在规定时间内签订合同累计两次的；

（三）已签订共有产权住房买卖合同的；

（四）连续三年未提出认购申请的；

（五）法律、法规、规章和市政府规定的其他情形。

第二十八条【预售资金监管】共有产权住房实行预售资金管理制度，主管部门组织对市场主体开发的项目按照房地产市场监管规定实行全程全额监管，严格按照工程进度比例分批次提取预收款的额度。

第三章 流转处分

第二十九条【封闭流转】共有产权住房实行封闭流转制度。购房人自签订买卖合同之日起未满五年的，不得转让所持产权份额；自签订买卖合同之日起满五年的，可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。

共有产权住房封闭流转的具体办法，由市主管部门另行制定。

第三十条【未满五年的收购】购房人自签订买卖合同之日起未满五年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三十日以内向代持机构申请收购：

（一）因购买、接受赠与、婚姻状况变化等原因在本市另行拥有自有住房的；

（二）购房人户籍均迁出本市的；

（三）共有产权住房买卖合同约定的其他情形。

因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的，购房人只能选择保留一套，另一套住房按照有关规定向主管部门或者代持机构申请收购。

购房人未在本条第一款规定的期限内申请收购所持产权份额的，由主管部门按照本办法第三十二条第一款、第四款规定的收购价格收回，并按照市场参考租金计收自本条第一款规定的期限届满之日起至实际腾退住房期间的房屋占有使用费。

购房人有本条第一款第一项规定情形的，不动产登记机构应当在受理其自有住房产权登记申请后，将申请信息推送至代持机构。

第三十一条【满五年的封闭流转或收购】购房人自签订买卖合

同之日起满五年，需要转让所持产权份额的，可以向代持机构申请转让给符合条件的对象。

购房人自签订买卖合同之日起满五年，有本办法第三十条第一款规定情形之一的，应当自该情形发生之日起三十日以内向代持机构申请将所持产权份额转让给符合条件的对象。其中，因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的，购房人只能选择保留一套。退出住房属于共有产权住房的，可以向代持机构申请转让所持产权份额；属于其他政策性住房的，可以按照有关规定向主管部门申请收购。

购房人按照本条第二款规定应当转让所持产权份额但未转让的，由主管部门按照本办法第三十二条第二款、第四款规定的收购价格收回，并按照市场参考租金计收自规定期限届满之日起至实际腾退住房期间的房屋占有使用费。

第三十二条【收购及转让价格】购房人自签订买卖合同之日起未满五年收购的，收购价格按照购买价格确定。

购房人自签订买卖合同之日起满五年收购的，收购价格计算公式为：收购价格=购买价格×（1+中国人民银行三年期定期存款基准利率）。

购房人自签订买卖合同之日起满五年转让的，封闭流转的转让价格由买卖双方协商确定，通过市场参考价格规范转让行为。在同等价格条件下，代持机构享有优先购买权。

收购价格不高于收购时本项目的市场参考价格对应所持产权份

额确定的总价。

第三十三条 **【封闭流转期间特殊情形的处理】** 购房人有下列情形之一的，可以将所持产权份额转让给符合条件的对象或者由代持机构收购：

（一）因银行实现抵押权而处置该套住房的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

收购价格按照本办法第三十二条第一款、第二款及第四款规定执行。

第三十四条 **【购买商品住房的处理】** 购房人自签订买卖合同之日起，在本市购买商品住房等自有住房的，应当在办理商品住房等自有住房买卖合同备案之前，先行与代持机构签订共有产权住房退出承诺书，并在具备办理商品住房转移登记条件之日起六个月以内完成共有产权住房退房手续。

购房人未按照前款规定执行的，不动产登记机构应当暂缓其申请办理不动产权转移登记。

第三十五条 **【抵押】** 共有产权住房购房人产权份额不得抵押，但为购买本套住房而向银行设定的抵押除外。

第三十六条 **【住房使用约定】** 共有产权住房购房人按照整套住房享受业主权利，承担业主义务。

共有产权住房交付使用后，购房人应当承担整套住房专有部分和共有部分的物业服务费以及使用过程中管理责任和义务，不得危及建筑物的安全，不得损害他人的合法权益。

购房人应当按照规定缴纳整套住房日常收取的物业专项维修资金，承担整套住房专有部分和共有部分使用过程中维修维护责任和义务。

第三十七条【继承】共有产权住房发生继承的，继承人经协商一致，可以选择以下方式之一处理，法律另有规定的除外：

（一）继承人具有本市户籍，未在本市拥有政策性住房的，可以将继承的该套住房的产权份额变更登记至继承人名下；

（二）自签订买卖合同之日起满五年发生继承的，可以按照规定将购房人所持产权份额向符合条件的对象转让；

（三）向代持机构申请收购购房人所持产权份额，并就收购款进行继承；

（四）按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

第四章 监督管理

第三十八条【开发建设单位监督管理】开发建设单位建设共有产权住房的，不得有下列情形：

（一）共有产权住房达到配售条件，无正当理由拒不开展配售工作；

（二）擅自对外出租、出售共有产权住房；

（三）其他违法情形。

第三十九条【购房人禁止情形】购房人不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上未在共有产权住房内居住

的；

- （二）擅自互换、出借、出租共有产权住房的；
- （三）擅自转让、抵押所持产权份额的；
- （四）将共有产权住房用于经营性用途的；
- （五）擅自改变共有产权住房使用功能的；
- （六）擅自改建、扩建共有产权住房的；
- （七）其他违法情形。

第四十条 **【房地产经纪机构监督管理】** 房地产经纪机构及经纪人员应当按照有关规定开展共有产权住房的封闭流转经纪业务，不得提供共有产权住房租赁经纪业务。

第四十一条 **【信用记录】** 因违反本办法规定受到行政处罚的，应当纳入不良行为记录，依法依规开展失信联合惩戒。

第四十二条 **【社会监督】** 共有产权住房的供应配售、使用和处分、监督管理等活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

第五章 法律责任

第四十三条 **【开发建设单位法律责任】** 开发建设单位有本办法第三十八条第一项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，每套处十万元罚款。

开发建设单位有本办法第三十八条第二项规定情形的，不动产

登记机构依法不予办理不动产登记，由主管部门责令改正，依法没收违法所得，并按照擅自对外出租、出售的共有产权住房套数每套处十万元罚款。

第四十四条【骗购法律责任】不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买共有产权住房的，由主管部门驳回申请，处十万元罚款，并终身不再受理其购买共有产权住房以及其他购房优惠政策申请，自驳回申请之日起十年以内不予受理其其他住房保障申请。

符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的，由主管部门驳回申请，处三万元罚款，并自驳回申请之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

第四十五条【加处法律责任】主管部门查明有关人员以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取共有产权住房的，由主管部门或者开发建设单位收回共有产权住房，退回原购房款，同时按照市场参考租金计收入住期间的租金，并由主管部门按照本办法第四十四条的有关规定追究责任，加处一倍罚款。

第四十六条【出具虚假证明法律责任】有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究其行政责任。

有关人员涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十七条【违规违约责任】有关当事人有本办法第三十九条第一项至六项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，处一万元罚款；情节严重的，处五万元罚款；逾期未改正的，按照本办法第三十二条第一款、第四款规定的价格收回住房；有违法所得的，依法没收。

有关当事人有本办法第三十九条第一项至六项规定情形之一被解除合同的，主管部门自该合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

第四十八条【房地产经纪机构违规处理】房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第四十条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处三万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约权限，处十万元罚款。

第四十九条【部门及工作人员法律责任】主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章 附则

第五十条【用语定义】本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取

得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房等；

（二）购房优惠政策，是指购买过政策性住房、享受过我市高层次人才购房补贴或者奖励补贴政策等；

（三）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

（四）住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取货币补贴等方面享受的相关优惠政策；

（五）购房人，是指签订共有产权住房买卖合同的申请人及共同申请人；

（六）购买价格，是指共有产权住房买卖合同中约定的总价款；

（七）在册轮候人，是指已纳入共有产权住房轮候册的申请家庭或者单身居民；

（八）原安居型商品房在册轮候人，是指按照《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第 228 号，以下简称 228 号令）及其相关规定纳入安居型商品房轮候册的申请家庭或者单身居民。

第五十一条【数量关系界定】本办法所称的“以上”“以

下” “以内” “满”，包括本数；所称的“未满”，不包括本数。

第五十二条【特殊家庭】本办法所称的特殊家庭包括：

（一）属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人事务部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；

（二）经本市残疾人联合会认定为残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者共同申请人；

（三）属因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）属社会福利机构集中供养的孤儿年满十八周岁且可以进行社会安置的申请人或者共同申请人；

（五）经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭的申请人或者共同申请人；

（六）申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（七）经国家、广东省政府或者深圳市、区政府认定为见义勇为人员的申请人或者共同申请人；

（八）属全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民的申请人或者共同申请人；

（九）经总工会认定为深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十）经市政府认定的其他特殊家庭。

第五十三条【合同示范文本】市主管部门会同市市场监督管理

部门制定共有产权住房买卖合同示范文本。

第五十四条【新旧申请家庭政策衔接】本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）原安居型商品房在册轮候人符合 228 号令及其相关规定条件，可以申请购买共有产权住房。所购住房的使用和处分、监督管理以及法律责任等按照本办法规定执行；

（二）按照本办法相关规定审核合格纳入共有产权住房轮候册的在册轮候人，轮候排序在原安居型商品房在册轮候人之后。

第五十五条【新旧项目政策衔接】本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房。已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，继续按照 228 号令及其相关规定执行。

第五十六条【施行日期】本办法自年 月 日起施行。

附件 8：关于《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，加快建立共有产权住房制度，完善我市住房保障体系，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）、广东省住建厅等六部门联合印发的《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123 号），结合我市实际，市住房建设局、市司法局组织起草了《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是贯彻党中央、国务院和广东省关于完善住房保障体系的决策部署，因地制宜发展共有产权住房。

二是规范共有产权住房轮候与配售、流转处分、监督管理等活动。

二、主要内容

《办法》共六章五十六条，包括总则、轮候与配售、流转处分、监督管理、法律责任及附则。主要内容如下：

（一）关于保障对象

共有产权住房主要面向符合条件的户籍居民供应。市政府可以根

据住房供需情况，逐步将常住居民纳入供应范围。

（二）关于申请条件

申请条件主要为：深户、在深缴纳社保满5年、无自有住房、未在本市享受过购房优惠政策、5年内未在本市转让过或因离婚分割过自有住房等。

（三）关于售价标准

共有产权住房销售价格按照土地出让时市场参考价格的50%左右确定，单套住房销售价格根据项目销售均价，结合楼层、朝向等因素确定。

（四）关于产权管理

共有产权住房实行产权按份共有，购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比​​例确定，原则上不低于50%，同批次销售的同一项目的产权份额相同；其余部分为政府产权份额。共有产权住房实行产权封闭流转。签订买卖合同未满5年需退出的，应当向代持机构申请收购个人产权份额；签订买卖合同满5年的，购房人可面向符合条件的对象转让个人产权份额或者申请收购。

（五）关于住房使用和监督管理

共有产权住房交付使用后，购房人承担整套住房专有部分和共有部分的物业服务费以及使用过程中全部管理责任和义务，不得擅自出借出租住房。购房人应当全额缴交所购共有产权住房的物业专项维修资金，承担整套住房专有部分和共有部分使用过程中全部维修维护责任和义务。对于开发建设单位、房地产经纪机构及个人等

各类主体存在违法违规行为的，通过责令限期改正、罚款等多种方式加以约束，促进共有产权住房的公平善用。

（六）关于特殊家庭的优先优惠政策

根据现行法律法规及国家、省、市有关政策，对退役军人、残疾人、因公殉职基层干部家属、见义勇为人员、道德模范等特殊家庭，分类设置了相应的优先政策，包括优先选房、定向配售等。

特此说明。

二、住房和城乡建设部办公厅关于印发《全国住房公积金服务标识使用管理办法》的通知

来源：住房和城乡建设部发布时间：2023-1-27

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心：

现将《全国住房公积金服务标识使用管理办法》印发给你们，请遵照执行。

住房和城乡建设部办公厅

2022 年 1 月 27 日

全国住房公积金服务标识使用管理办法

第一条 为规范全国住房公积金服务标识（以下简称服务标识）管理和使用，维护服务标识良好声誉，制定本办法。

第二条 本办法所指的服务标识是指《住房和城乡建设部关于启用全国住房公积金服务标识的公告》（2021 年第 116 号）中发布的全国住房公积金服务标识。

第三条 住房和城乡建设部对服务标识享有全部知识产权，负责统一制定发布服务标识使用管理要求。

第四条 住房和城乡建设部授权各省、自治区住房和城乡建设厅，住房公积金管理机构，以及受委托办理住房公积金业务的机构为服务标识合法使用人。

第五条 服务标识使用应遵循授权使用、规范统一的原则。使用人应按照规定使用服务标识，保护、维护服务标识形象，保证其宣传推广内容的准确和权威。

第六条 服务标识的使用应体现住房公积金服务属性，使用范围包括：

- （一）住房公积金管理机构服务场所外部的标识与指示系统；
- （二）住房公积金管理机构服务场所内部的指示标志；
- （三）服务网点设置的自助业务机具、宣传机具；
- （四）办公用品、内部刊物、宣传印刷品、事务性用品、行政文书、报告等；
- （五）工作人员工作服饰；
- （六）网站、新媒体、手机应用程序等互联网载体；
- （七）新闻媒体和广告媒体，包括广播、电视、公开发行的出版物等媒体；
- （八）会议活动、展览会、博览会的印刷品及其他资料；
- （九）参与公益活动、志愿者服务的宣传品、服装等；
- （十）其他开展业务活动所需要的载体。

第七条 服务标识由红色印章图案和黑色“住房公积金”文字组成。具体应用中：

（一）不得改变服务标识的图案设计、颜色、比例、字体，以保证服务标识视觉形象规范性、统一性、协调性。

（二）服务标识与住房公积金管理机构名称同时使用时，只使

用服务标识中的红色印章图案。住房公积金管理机构名称中没有“住房公积金”字样的，服务标识中的红色印章图案和“住房公积金”文字需同时使用。住房公积金管理机构名称需为规范全称。

（三）服务标识单独使用时，服务标识中的红色印章图案和“住房公积金”文字需同时使用。

（四）任何单位、组织和个人不得使用破损、污损或者不合格的服务标识。

第八条 在涉及服务标识使用或者其他任何相关行为中，不得有以下情形：

- （一）未经住房和城乡建设部同意使用服务标识；
- （二）用于商业活动或私人行为等超出服务标识使用范围；
- （三）对服务标识造成破坏或者负面影响；
- （四）未能正确按照规定使用服务标识；
- （五）违法使用服务标识的其他行为。

第九条 除本办法第四条规定的使用人外，任何单位、组织和个人未经住房和城乡建设部授权或同意，不得擅自使用服务标识或近似标识。

第十条 住房和城乡建设部负责对服务标识使用实施监督管理。各省、自治区住房和城乡建设厅负责对本行政区服务标识使用实施监督管理。

第十一条 本办法由住房和城乡建设部负责解释。

第十二条 本办法自公布之日起施行。

三、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安全风险评估技术指引》的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2023-1-28

各有关单位：

为指导我市建筑废弃物固定消纳场建设、施工运营单位建立健全隐患排查和风险分级管控双重预防机制，有效开展风险辨识，加强安全风险管控措施，预防安全生产事故，我局组织制定了《深圳市建筑废弃物固定消纳场安全风险评估技术指引》，现予印发，请认真贯彻执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2023年1月28日

《深圳市建筑废弃物固定消纳场安全风险评估技术指引》

为加强深圳市建筑废弃物固定消纳场安全管理，做好建筑废弃物固定消纳场的风险评估及管控工作，坚决遏制重特大事故，有效防范较大事故和一般事故，依据国家相关法律法规和标准规范，制定本指引。

本指引明确了风险评估的目的、范围、对象、方法、流程等，适用于风险评估责任单位进行风险辨识、分析、评价及控制工作。

本指引主要包括术语定义、工作基本要求、风险评估工作流程、划分评估单元、确认具体风险点、辨识危险源、分析风险影响因素、评估极端风险、制定层级控制措施、评估现实风险、汇总风险清单等，介绍了建筑废弃物固定消纳场极端风险定性、定量评估方法及现实风险各类定性、半定量评估方法。

本指引由深圳市住房和建设局批准发布，由深圳市住房和建设局负责具体技术内容的解释。本指引在执行过程中，如发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄送至深圳市城市轨道交通工程检测有限公司（地址：深圳市光明区光明街道凤新路勒堡工业园办公楼二楼；联系电话：0755-86246405），以供今后修订时参考。

四、广东省住房和城乡建设厅发布关于调整超限高层建筑工程抗震设防审批有关事项的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅发布时间：2023-1-30

广东省住房和城乡建设厅关于调整超限高层建筑工程抗震设防审批有关事项的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革优化营商环境的决策部署，根据《国务院办公厅关于全面实行行政许可事项清单管理的通知》（国办发〔2022〕2号）、《广东省人民政府关于公布广东省行政许可事项清单（2022年版）的通知》（粤府〔2022〕70号），自2023年3月1日起，我省新申请超限高层建筑工程抗震设防审批由省住房城乡建设厅直接受理并组织审查、出具审批意见。现就有关事项通知如下：

一、实行网上办理

（一）申请。建设单位登录广东政务服务网（<https://www.gdzwfw.gov.cn>）查阅“超限高层建筑工程抗震设防审批”办事指南，申请在线办理，提交申请材料。

（二）受理和审查。我厅在3个工作日内核查申请材料完整性，并在线告知是否受理或者提出补齐补正要求。受理项目申请后10个工作日内，按照工程特点从省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会随机抽取专家组成专家组，依据《超限高层建筑工程抗

震设防管理规定》（原建设部令第111号）、《超限高层建筑工程抗震设防专项审查技术要点》（建质〔2015〕67号）组织审查。

（三）审批。我厅根据专家组审查结论，在4个工作日内出具审批意见。

1. 专家组审查结论为“通过”的，出具“通过”的审批意见。

2. 专家组审查结论为“修改”的，建设单位在10个工作日内完成项目超限设计可行性论证报告、初步设计文件修改，并经专家组书面确认达到“通过”要求的，出具“通过”的审批意见，否则为“不通过”；建设单位在2个工作日内自愿作出以下承诺——在施工图审查办结前完成项目超限设计可行性论证报告、初步设计文件修改并经专家组书面确认达到“通过”要求（承诺书样式见附件1），我厅可出具“修改后通过”的审批意见，同时明确承诺修改时限和要求。

3. 专家审查结论为“复审”的，出具“不通过”的审批意见。

超限高层建筑工程抗震设防审批流程见附件2。

二、加强监督管理

各级住房城乡建设主管部门要督促审图机构严格落实审图工作，核查专家组审查意见落实情况，确保勘察设计单位按照法律法规、工程建设强制性标准以及专家组审查意见完善施工图设计，保证超限高层建筑工程达到国家规范规定的抗震设防目标。对高度超过200米等审图难度大的项目，审图机构应当联合省超限高层建筑工程抗震设防审查专家共同完成审图工作。

发现勘察设计单位未执行专家组审查意见的，审图机构必须向属地住房城乡建设主管部门报告。各地级以上市住房城乡建设主管部门应当按照《超限高层建筑工程抗震设防管理规定》（建设部令第111号）第十八条进行处理。

审批意见为“不通过”的超限高层建筑工程项目，审图机构不予受理施工图设计文件审查。未执行专家组审查意见，或者审批意见为“修改后通过”但专家组未书面确认达到“通过”要求的，施工图设计文件审查不予通过。对未履行承诺按时限修改项目超限设计可行性论证报告、初步设计文件且未经专家组书面确认达到“通过”要求的，撤销审批意见并依法查处有关责任单位。

三、有关工作衔接

（一）2023年2月28日前，各地级以上市住房城乡建设主管部门已经受理但尚未完成超限高层建筑工程抗震设防审批的项目，仍由各地级以上市住房城乡建设主管部门进行审批。

（二）2023年2月28日前建设单位已按照《广东省住房和城乡建设厅关于超限高层建筑工程抗震设防专项审查实行行政审批与技术审查相分离的通知》委托省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会进行抗震设防审查的，在向我厅申请超限高层建筑工程抗震设防审批时，一并提交专家组审查意见。

（三）以往规定和本通知不一致的，以本通知为准。

附件：1. 广东省超限高层建筑工程抗震设防审批承诺书

2. 广东省超限高层建筑工程抗震设防审批流程图

广东省住房和城乡建设厅

2023 年 1 月 20 日

附件 1：广东省超限高层建筑工程抗震设防审批承诺书

____〔建设单位名称〕____，统一社会信用代码为____，单位法定代表人为____（身份证号码为____）。本单位申请按照承诺制的方式办理____项目超限高层建筑工程抗震设防审批，现就有关事项作出如下承诺：

一、本单位已阅读和清楚在本承诺书所作的全部承诺内容，自愿签订本承诺书。

二、本单位对所提交资料和填报内容的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

三、本单位就《____项目超限高层建筑工程抗震设防专家组审查意见》的内容，已与审查专家组充分沟通，对按要求完成项目超限设计可行性论证报告、初步设计文件修改达成一致意见。鉴此，本单位承诺在施工图审查办结前，按专家组意见完成修改，并取得专家组结论为“通过”的书面审查意见。

四、本单位如未履行承诺，将自愿接受审批部门撤销该项目相关审批决定以及其他相关处理，并承担相应法律责任。

专此承诺。

承诺单位（公章）：

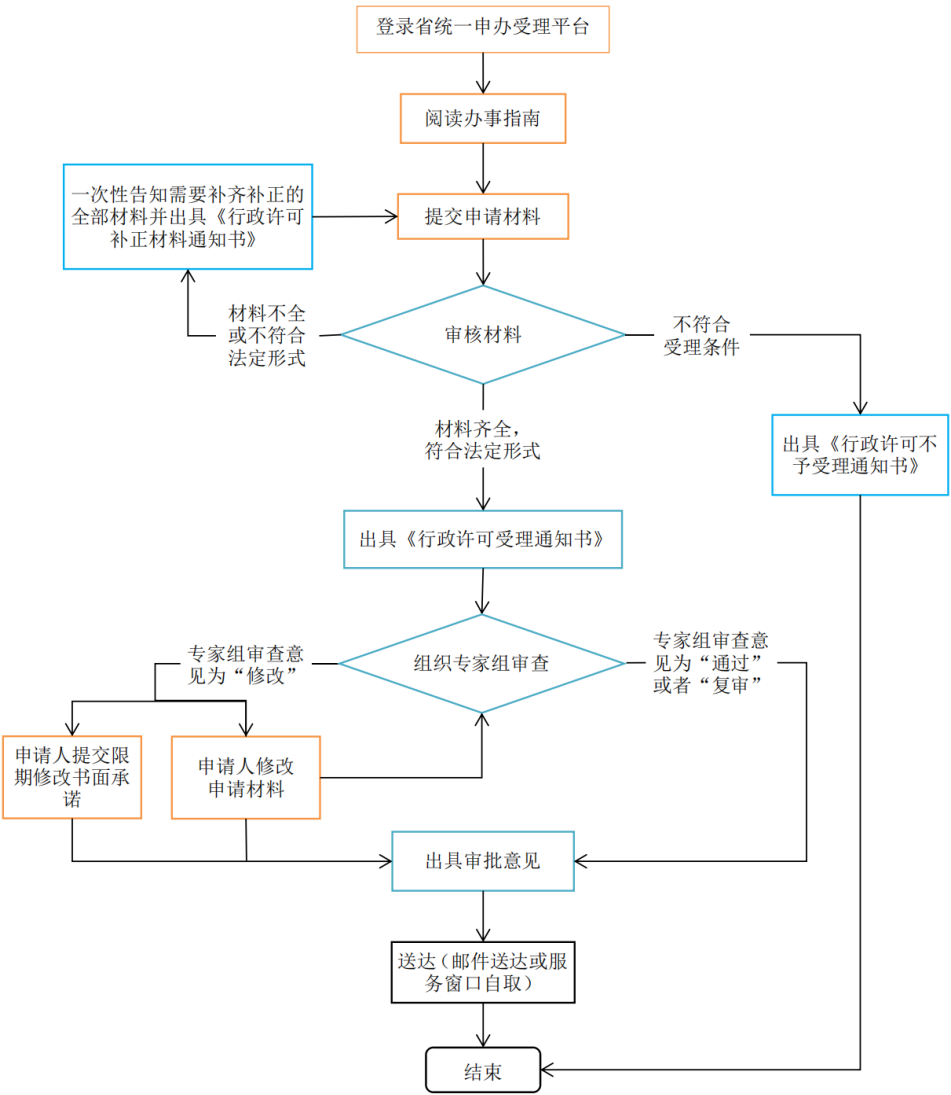
法定代表人（签名）：

年 月 日

（联系人： 联系电话： ）

附件 2

广东省超限高层建筑工程抗震设防审批流程图



五、广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单》的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 发布时间：2023-1-30

各地级以上市住房和城乡建设、城市管理和综合执法主管部门，住房公积金管理中心，广州、深圳、佛山、东莞、中山市交通运输局，广州、深圳、珠海、河源、东莞、中山、阳江、湛江、茂名市水务局，清远市水利局，广州市林业和园林局：

为贯彻落实《广东省人民政府办公厅关于推进包容审慎监管的指导意见》（粤府办〔2022〕7号）关于推行行政执法减免责清单制度的工作要求，在住房和城乡建设领域大力推行宽严相济、法理相融的执法新理念，我厅制定了《广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单》，业经省司法厅审核同意。现印发给你们，自2023年3月1日起实施，有效期5年，请结合本地实际执行。执行过程中遇到问题，请径向我厅反映。

附件：1. 广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单

2. 政策解读

广东省住房和城乡建设厅

2023年1月18日

附件 1：广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单

序号	事项名称	设定依据	适用情形	免处罚依据	配套监管措施
1	对个人随意倾倒、抛洒、堆放或者焚烧生活垃圾的行政处罚	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第一百一十一条违反本法规定，有下列行为之一，由县级以上地方人民政府环境卫生主管部门责令改正，处以罚款，没收违法所得： （一）随意倾倒、抛撒、堆放或者焚烧生活垃圾的； 个人有前款第一项、第五项、第七项行为之一，处一百元以上五百元以下的罚款。 《城市生活垃圾管理办法》第四十二条违反本办法第十六条规定，随意倾倒、抛洒、堆放城市生活垃圾的，由直辖市、市、县人民政府建设（环境卫生）主管部门责令停止违法行为，限期改正，对单位处以 5000 元以上 5 万元以下的罚款。个人有以上行为的，处以 200 元以下的罚款。	1. 个人初次违法； 2. 倾倒、抛洒、堆放生活垃圾的体积在 1 立方米以下； 3. 及时改正违法行为。	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查
2	对产生、收集厨余垃圾的个人未将厨余垃圾交由具备相应资质条件	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第一百一十一条违反本法规定，有下列行为之一，由县级以上地方人民政府环境卫生主管部门责令改正，处以罚款，没收违法所得： （五）产生、收集厨余垃圾的单位和其他生产经营者未将厨余垃圾交由具备相应资质条件的单位进行无害化处理的；	1. 个人初次违法； 2. 未交由具备相应资质条件的单位进行无害化处	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教

	的单位进行无害化处理的行政处罚	个人有前款第一项、第五项、第七项行为之一，处一百元以上五百元以下的罚款。	理的厨余垃圾的质量在 50 千克以下； 3. 及时改正违法行为。		育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查
序号	事项名称	设定依据	适用情形	免处罚依据	配套监管措施
3	对个人在运输过程中沿途丢弃、遗撒生活垃圾的行政处罚	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第一百一十一条违反本法规定，有下列行为之一，由县级以上地方人民政府环境卫生主管部门责令改正，处以罚款，没收违法所得： （七）在运输过程中沿途丢弃、遗撒生活垃圾的。 个人有前款第一项、第五项、第七项行为之一，处一百元以上五百元以下的罚款。	1. 个人初次违法； 2. 沿途丢弃、遗撒生活垃圾的长度在 50 米以下； 3. 及时改正违法行为。	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查

4	对从事生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业清扫、收运城市生活垃圾后，未对生活垃圾收集设施及时保洁、复位，清理作业场地，保持生活垃圾收集设施和周边环境干净整洁的行政处罚	《城市生活垃圾管理办法》第二十条第（三）项 从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业应当履行以下义务： （三）清扫、收运城市生活垃圾后，对生活垃圾收集设施及时保洁、复位，清理作业场地，保持生活垃圾收集设施和周边环境的干净整洁； 《城市生活垃圾管理办法》第四十五条 从事生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业不履行本办法第二十条规定义务的，由直辖市、市、县人民政府建设（环境卫生）主管部门责令限期改正，并可处以 5000 元以上 3 万元以下的罚款；	1. 企业初次违法； 2. 未对生活垃圾收集设施及时保洁、复位，清理场地的面积在 5 平方米以下； 3. 及时改正违法行为。	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查
序号	事项名称	设定依据	适用情形	免处罚依据	配套监管措施

5	对从事生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业对其用于收集、运输城市生活垃圾的车辆、船舶未做到密闭、完好和整洁的行政处罚	《城市生活垃圾管理办法》第二十条第（四）项 从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业应当履行以下义务： （四）用于收集、运输城市生活垃圾的车辆、船舶应当做到密闭、完好和整洁。 《城市生活垃圾管理办法》第四十五条 从事生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业不履行本办法第二十条规定义务的，由直辖市、市、县人民政府建设（环境卫生）主管部门责令限期改正，并可处以 5000 元以上 3 万元以下的罚款：	1. 企业初次违法； 2. 只有 2 辆以下的城市生活垃圾运输车辆未做到密闭、完好和整洁，或只有 1 艘城市生活垃圾运输船舶未做到密闭、完好和整洁； 3. 及时改正违法行为。	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查
6	对城市生活垃圾经营性处置企业未履行保证城市生活垃圾处置站、场（厂）环境整	《城市生活垃圾管理办法》第二十八条第（五）项从事城市生活垃圾经营性处置的企业应当履行以下义务： （五）保证城市生活垃圾处置站、场（厂）环境整洁； 《城市生活垃圾管理办法》第四十五条 城市生活垃圾经营性处置企业不履行本办法第二十八条规定义务的，由直辖市、市、县人民政府建设（环境卫生）主管部门责令	1. 企业初次违法； 2. 未保证城市生活垃圾处置站、场（厂）环境整洁的面积在 10	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导

	洁义务的行政处罚	限期改正，并可处以3万元以上10万元以下的罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。	平方米以下； 3.及时改正违法行为。		示范、及时复查整改情况、加强行政检查
序号	事项名称	设定依据	适用情形	免处罚依据	配套监管措施
7	对个人未按照分类规定投放生活垃圾的行政处罚	《广东省城乡生活垃圾管理条例》第二十条第一款 任何单位和个人都应当按照分类规定，在指定的地点将生活垃圾分类投放至相应的收集容器。其中，可回收物还可以交售至回收服务点或者回收经营者。 《广东省城乡生活垃圾管理条例》第五十三条 违反本条例第二十条第一款、第二十三条第一款规定，未按照分类规定投放生活垃圾，或者未按规定投放体积较大的废弃物品的，由县级以上人民政府环境卫生主管部门责令改正；情节严重的，对单位处五万元以上五十万元以下的罚款，对个人处一百元以上五百元以下的罚款。	1. 个人初次违法； 2. 未按照分类规定投放生活垃圾的质量在5千克以下； 3. 及时改正违法行为。	《行政处罚法》第三十三条	责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查

备注：1. 本清单“适用情形”栏目中“以下”包含本数。

2. 违法行为需同时满足本清单“适用情形”栏目所列的各项情形方可免

于行政处罚。

附件 2：广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单政策解读

一、制定《广东省住房和城乡建设系统行政处罚免罚清单》 （以下简称《免罚清单》）的背景

《国务院关于进一步贯彻实施〈中华人民共和国行政处罚法〉的通知》（国发〔2021〕26 号）要求，行政执法机关要全面落实“初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可以不予行政处罚”的规定，根据实际制定发布多个领域的包容免罚清单。《广东省人民政府转发国务院关于进一步贯彻实施〈中华人民共和国行政处罚法〉的通知》（粤府〔2022〕9 号）要求，各级各部门要有序推进包容审慎监管，及时制定包容免罚清单，进一步规范行政处罚自由裁量权。《广东省人民政府办公厅关于推进包容审慎监管的指导意见》（粤府办〔2022〕7 号）进一步明确，省级部门要按规范性文件制定程序编制省级行政执法主体减免责清单。《广东省司法厅关于印发减免责清单模板的通知》（粤司办〔2022〕91 号）将行政处罚免罚清单纳入行政执法主体减免责清单体系统一管理。

广东住房和城乡建设厅在充分研究，广泛征求社会大众以及全省住房和城乡建设系统行政执法部门意见的基础上制定了《免罚清单》，并按照规范性文件程序经省司法厅审查通过后印发实施。

二、《免罚清单》编制依据

（一）中华人民共和国行政处罚法。

（二）中华人民共和国固体废物污染环境防治法。

（三）广东省城乡生活垃圾管理条例。

（四）城市生活垃圾管理办法。

（五）国务院关于进一步贯彻实施《中华人民共和国行政处罚法》的通知（国发〔2021〕26号）。

（六）广东省人民政府转发国务院关于进一步贯彻实施《中华人民共和国行政处罚法》的通知（粤府〔2022〕9号）。

（七）广东省人民政府办公厅关于推进包容审慎监管的指导意见（粤府办〔2022〕7号）。

（八）广东省司法厅关于印发减免责清单模板的通知（粤司办〔2022〕91号）。

三、《免罚清单》涉及的执法事项

根据《广东省人民政府办公厅关于推进包容审慎监管的指导意见》（粤府办〔2022〕7号）关于“利用自然灾害、事故灾害、公共卫生或社会安全突发事件实施的囤积居奇、哄抬物价等违法行为，以及纳入重点执法领域、潜在风险较大、可能造成严重后果、纠错成本较高的违法行为不得纳入减免责清单”的规定，《免罚清单》涉及的执法事项为城市生活垃圾领域中违法行为轻微、危害后果较小、纠错成本较低的7个行政处罚事项。

四、《免罚清单》的定位及适用范围

《免罚清单》是以规范住房和城乡建设领域行政处罚中自由裁量权行使为目的的规范性文件，将纳入广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准体系管理。根据《广东省人民政府关于推

进包容审慎监管的指导意见》（粤府办〔2022〕7号）规定，《免罚清单》从省级层面明确了住房和城乡建设领域适用免于行政处罚的基本事项和具体适用情形，全省各级住房和城乡建设系统行政执法机关（含具有住房城乡建设行政处罚职能的乡镇街道综合执法机构）应直接适用。

五、对免罚事项的后续监管措施

包括责令停止违法行为，限期改正，加强教育、劝导示范、及时复查整改情况、加强行政检查等措施。

六、《免费清单》的有效期

《免罚清单》自2023年3月1日起实施，有效期5年。我厅视实际执行情况动态调整相关免罚事项及其适用情形，并按照规范性文件程序予以重新公布。

六、广东省人民政府办公厅关于印发广东省城市燃气管道等老化更新改造实施工作方案（2022-2025 年）的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅发布时间：2023-1-9

广东省人民政府办公厅关于印发广东省城市燃气管道等老化更新改造实施工作方案（2022-2025 年）的通知

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《广东省城市燃气管道等老化更新改造实施工作方案（2022-2025 年）》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向省住房城乡建设厅反映。

广东省人民政府办公厅

2022 年 12 月 20 日

《工作方案》提出，全省科学有序、适度超前推进城市燃气、供水、排水管道等老化更新改造工作，到 2024 年底前，基本完成 1900 公里城市燃气管道老化更新改造任务，抓紧推动城市供水、排水管道老化更新改造项目，到 2025 年底全面完成改造任务。

《工作方案》明确，各地进一步加强顶层设计，做好相关规划的衔接，要聚焦材质落后、使用年限较长、运行环境存在安全隐患、不符合相关标准规范的各类管道和设施，明确更新改造对象范围。要谋划做好前期工作，统筹实施更新改造，推进数字化、智能

化建设，抓好项目建设质量安全管理，实行全生命周期运维养护。

《工作方案》强调，要建立高效协调机制，充分发挥街道和社区党员的战斗力量，统筹协调专业技术人员和社区居民委员会、业主委员会产权单位、物业服务单位、用户等，搭建实体化的沟通议事平台，共同推进城市燃气管道等老化。要建立更新改造资金合理共担机制，政府对规模大、标准高的老化更新改造项目适当出资、体现激励，用户对提升用气安全的保障举措合理出资。要加大财政和价格支持力度，落实金融支持和税费减免政策，强化更新改造各方责任，加大政策宣传力度。

七、广东省住房和城乡建设厅关于印发委托实施建设工程质量检测机构资质审批工作方案的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅发布时间：2023-1-3

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

为认真贯彻落实《广东省人民政府关于公布广东省行政许可事项清单（2022年版）的通知》（粤府〔2022〕70号）精神，积极推进我省建设工程质量检测机构资质审批委托和承接工作，确保委托事项“放得下、接得住、管得好”，我厅制定了《广东省住房和城乡建设厅委托实施建设工程质量检测机构资质审批工作方案》，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中如遇到问题，请及时向我厅反映。

广东省住房和城乡建设厅

2023年1月3日

广东省住房和城乡建设厅委托实施建设工程质量检测机构 资质审批工作方案

为认真贯彻落实《广东省人民政府关于公布广东省行政许可事项清单（2022年版）的通知》（粤府〔2022〕70号）精神，进一步深化“放管服”改革、优化营商环境，积极推进建设工程质量检测机构资质审批委托和承接工作，确保委托事项“放得下、接得住、管得好”，现结合工作实际，制定本方案。

一、工作目标

省住房和城乡建设厅委托各地级以上市住房城乡建设主管部门实施建设工程质量检测机构资质行政审批。各地级以上市住房城乡建设主管部门按照委托范围、内容和流程，有序开展建设工程质量检测机构资质审批工作。

二、工作任务

（一）委托范围

各地级以上市住房城乡建设主管部门负责本行政区域内建设工程质量检测机构资质审批工作。

（二）委托事项内容

建设工程质量检测机构资质审批事项（含新申请、增项、升级、延期、变更、注销等事项）。

（三）委托办理平台及流程

各地级以上市住房城乡建设主管部门统一使用广东省“三库一平台”管理信息服务系统（以下简称“三库一平台系统”，网址：<https://skyppt.gdcic.net/#/user/home>）办理建设工程质量检测机构资质审批事项。按照《建设工程质量检测管理办法》（中华人民共和国建设部令第141号）要求，各地级以上市住房城乡建设主管部门自受理之日起20个工作日内完成审批。检测企业（机构）相关信息在广东省建设行业数据开放平台上予以公告。检测企业（机构）可通过“三库一平台系统”自行查阅或打印建设工程质量检测机构资质的电子证书。

三、委托实施日期

1. 2023 年 2 月 1 日 0 时 0 分起，省住房城乡建设厅委托各地级以上市住房城乡建设主管部门正式开展建设工程质量检测机构资质审批工作。

2. 2023 年 2 月 1 日 0 时 0 分前，各地级以上市住房城乡建设主管部门已受理的业务申请，由受理机关按原审批权限及流程办理，确保建设工程质量检测机构资质审批工作的衔接。

四、职责分工

（一）各地级以上市住房城乡建设主管部门要依法依规实施上述被委托事项，不得将委托事项再委托其他机关、组织或个人实施。要结合实际编写并向社会公告被委托事项的办事指南，及时登陆广东省事项服务目录管理系统做好相应事项实施清单、权责清单的编制和维护工作。要完善管理制度，严格落实“行政执法三项制度”（行政执法公示制度、全过程记录制度、重大行政执法法制审核制度），加强对被委托事项实施的管理，依法对被许可人从事许可事项的活动进行监督检查，并及时公开有关信息，接受社会监督。依法承担委托权限范围内实施委托事项所产生的法律后果。在实施委托职权和监管过程中，发现当事人存在超越其监管范围的其他违法行为，应当协助调查取证并将处罚材料及时移送给有处罚权的单位。定期对委托事项实施情况进行总结，年度结束前一个月向省住房城乡建设厅提交年度委托工作实施情况材料，接受省住房城乡建设厅的评估。

（二）省住房城乡建设厅向各地级以上市住房城乡建设主管部门提供广东省住房和城乡建设厅电子印章，供各地级以上市住房城乡建设主管部门制作有关文书和证书时用印。加强对委托事项实施的指导，采取随机抽查等方式强化监督。依法承担各地级以上市住房城乡建设主管部门在委托权限范围内以省住房城乡建设厅名义实施委托事项的法律 responsibility。在依法承担相应责任后，可根据各地级以上市住房城乡建设主管部门的过错依法予以追责。

五、工作要求

（一）高度重视承接工作。各地级以上市住房城乡建设主管部门要加强组织领导，提供资源保障。从事审批工作的人员要作风严谨、服务意识强、办事公道正派、业务熟悉。要严格按照《建设工程质量检测管理办法》（中华人民共和国建设部令第 141 号），以及《广东省建设厅关于实施建设工程质量检测机构行政许可的公告》（粤建公告〔2009〕18 号）、《印发〈广东省建设工程质量检测机构资质条件（桩基竖向抗压静载荷试验资质分级条件要求）〉的通知》（粤建质〔2010〕35 号）相关规定进行审查审批，加强对开展检测工作所需的计量认证证书、仪器、设备和工作场所，以及技术人员的职称证书、社会保险合同等资质条件的审查把关，确保资质审批工作严谨规范。

（二）简化优化办事流程。检测企业（机构）资质审批实行无纸化网上办理，企业在网上申请并提交材料，各地级以上市住房城乡建设主管部门不得要求企业提供清单及办事指南外的材料。

（三）加强事中事后监管。各地级以上市住房城乡建设主管部门要建立健全监督检查机制，充分利用信息化管理手段和差异化监管方式，加强对建设工程质量检测机构人员、设备、检测报告的动态监管，切实落实监管责任，提高监管效能，坚决杜绝只批不管等问题。省住房城乡建设厅每年定期组织抽查，抽查审批件比例不低于 5%，对检查发现或被举报经调查核实弄虚作假的，将依法依规从严从紧予以处理。

八、全国住房和城乡建设工作会议在京召开

来源：中国日报网 发布时间：2023-1-17

1月17日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面学习贯彻党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，总结回顾2022年住房和城乡建设工作与新时代10年住房和城乡建设事业发展成就，分析新征程上面临的形势与任务，部署2023年重点工作。会议传达学习国务院领导同志重要批示。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席会议并讲话。

会议认为，2022年是党和国家发展史上极为重要的一年。全国住房和城乡建设系统坚决贯彻党中央、国务院决策部署，认真落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，攻坚克难、真抓实干，全力做好住房和城乡建设领域稳增长、惠民生、防风险各项工作，住房和城乡建设事业发展取得了新进展、新成效，为保持经济社会大局稳定作出积极贡献。

一是有效应对疫情反复冲击，保障人民群众生产、生活。保运行，全国市政公用行业全力保障城市供排水、供气、供热正常运行，城管队员、物业服务人员积极参与社区联防联控，保障城市正常运行和群众正常生活。保主体，实化细化建筑工地防控管理和建筑工人健康防护措施，统一延续工程勘察、设计、施工、监理等许可管理有效期。保应急，按时保质完成方舱医院等疫情隔离观察场

所建设，排查疫情隔离观察场所建筑。

二是认真落实稳经济一揽子政策措施，积极助力稳大盘、纾企困。深化工程建设项目审批制度改革，积极参加推进有效投资重大项目协调机制工作，推动阶段性减免市场主体房屋租金，实施住房公积金阶段性支持政策，落实用水用气“欠费不停供”费用缓缴政策。

三是扎实做好房地产和住房保障工作，改善人民群众居住条件。因城施策稳定房地产市场，稳妥实施房地产长效机制，合理调整限制措施、房贷首付比例、房贷利率等政策。用力推进“保交楼、稳民生”工作。增加保障性住房供给，克服困难完成了保障性租赁住房、公租房建设和棚户区改造年度计划任务，支持解决新市民、青年人住房问题。下调首套住房公积金贷款利率，出台支持多子女家庭租房、购买首套房的住房公积金政策。

四是系统推进城市建设，推动城市高质量发展。推进城市更新试点，实现新开工改造 5.1 万个城镇老旧小区年度目标任务，城市燃气管道等老化更新改造项目开工 1.69 万个，新建改造城市污水管网 2.2 万公里，推进城市地下综合管廊和海绵城市建设，深入开展新型城市基础设施建设试点，加快建设城市运行管理服务平台，开展国家历史文化名城保护工作专项评估，推进生活垃圾分类工作。成功举办 2022 年世界城市日全球主场活动暨第二届城市可持续发展全球大会，推动联合国人居署设立全球可持续发展城市奖（上海奖）。

五是推进美丽乡村建设，提高乡村建设水平。持续推进农房危房改造和农房抗震改造，深化农村房屋安全隐患排查整治，推进农村人居环境整治，开展第六批中国传统村落调查认定，推进乡村建设评价工作，查找和解决乡村建设中的短板问题，持续开展定点和对口帮扶，巩固脱贫攻坚成果，推进乡村振兴。

六是稳妥推进城乡建设领域碳达峰碳中和，推动建筑产业转型升级。明确城乡建设领域 2030 年实现碳达峰目标和重点任务，推动新建居住建筑和公共建筑降低能耗、减少碳排放。实施绿色建筑创建行动，发展新型建造方式，加强建筑工人实名制管理。

七是集中力量进行住房和城乡建设领域安全专项整治，保障人民群众生命财产安全。扎实推进全国自建房安全专项整治，开展"百日行动"和"回头看"，全面推进城镇燃气安全专项整治。深入推进房屋市政工程安全生产治理行动，完成全国房屋建筑和市政设施调查，加强建设工程消防设计审查验收管理。

八是深入学习贯彻党的二十大精神，持之以恒推进全面从严治党。突出学习贯彻党的二十大精神主线，全面部署学习宣传贯彻措施，坚持以党的政治建设为统领，持续强化理论武装，学深悟透习近平新时代中国特色社会主义思想，深入推进党风廉政建设，宣传先进人物和事迹。

会议指出，新时代 10 年，习近平总书记就住房和城乡建设作出一系列重要论述和指示批示，为住房和城乡建设事业高质量发展提供了根本遵循。在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，住房

和城乡建设事业取得了历史性新成就，居民住房条件明显改善，城市发展质量显著提升，乡村面貌发生巨大变化，建筑业加快转型升级，住建铁军更加坚强有力，为全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标作出了积极贡献。

会议强调，全国住房和城乡建设系统要把全面学习、把握、落实党的二十大精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务，把学习成果转化为推动住房和城乡建设事业高质量发展的实际举措和生动实践。深刻理解把握“两个确立”的决定性意义，深刻理解把握习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论，深刻理解把握以人民为中心的发展思想，深刻理解把握以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的使命任务，深刻理解把握以伟大自我革命引领伟大社会革命的重要要求。

当前和今后一个时期，做好住房和城乡建设工作的总体要求是，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好，持续实施城市更新行动和乡村建设行动，打造宜居、韧性、智慧城市，建设宜居宜业和美乡村，促进房地产市场平稳健康发展，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型升级，着力在服务新发展格局、推动高质量发展上取得

新突破，着力在增进民生福祉、创造高品质生活上展现新作为，着力在推动绿色发展、促进人与自然和谐共生上实现新进展，着力在保障质量安全、为社会提供高品质建筑产品上作出新贡献，奋力开创新征程住房和城乡建设事业高质量发展新局面，为以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴添砖加瓦、贡献力量。

会议指出，房地产工作要融入党和国家事业大棋局，锚定新时代新征程党的使命任务和当前的中心工作来展开。一是稳预期。要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增强政策的精准性协调性，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，提升市场信心，努力保持供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，同经济社会发展相协调、同住宅产业发展相协调，严控投机炒房。二是防范风险。要“抓两头、带中间”，以“慢撒气”的方式，防范化解风险。“一头”抓出险房企，一方面帮助企业自救，另一方面依法依规处置，该破产的破产，该追责的追责，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。切实维护购房人合法权益，做好保交楼工作。“一头”抓优质房企，一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。三是促进转型。各项制度要从解决“有没有”转向解决“好不好”。有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险。要大力提高住房品质，为人民群众建设好房子，大力提升物业服务，让人民群众生活更方便、更舒心。要形成房屋安全长效机制，研究建立房屋体检、养老、保险等制度，让房屋全生命周期

安全管理有依据、有保障。

会议指出，今后一个时期，城市建设工作必须紧紧围绕打造宜居、韧性、智慧城市这个目标任务。在规划设计方面，落实好国土空间规划纲要，编制好城镇开发边界内的建设专项规划。尊重城市发展规律，研究建立城市设计管理制度，明确从房子到小区、到社区、到城市不同尺度的设计要求，提高城市的宜居性和韧性。研究建立建设工程许可制度，以工程质量安全为核心，构建从建设工程设计、到施工、到验收、再到运维的闭环管理制度。在城市体检方面，要坚持问题导向和结果导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫，从房子开始，到小区、到社区、到城区，找出群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题，查找影响城市可持续发展的短板弱项。体检要有硬指标、硬要求、硬督查，成为解决问题的指挥棒。在城市更新方面，城市体检出来的问题，作为城市更新的重点；城市体检的结果，作为城市规划、设计、建设、管理的依据。坚持人民城市人民建，人民城市为人民，让人民群众生活得更方便、更舒心、更美好。

会议指出，建筑业是重要的实体经济，为经济社会发展提供重要支撑，要守住为社会提供高品质建筑产品的初心。一抓建筑市场，要从“严进、松管、轻罚”向“宽进、严管、重罚”转变。资质审批要提速，增加审批频次，提高审批效率。严格实施项目建设全过程动态监管，用好数字化手段，用好信用手段，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境。对工程质量不合格、恶意拖欠工人

工资、造成伤亡事故等严重后果的，依法依规处罚项目负责人和企业法人，并列入诚信黑名单，在一定时间内个人不能在这个领域从业、企业不准承接新业务。二抓施工现场，要向科技进步要质量、要安全、要效益，突出提品质、降成本两个主攻方向，集中攻关关键核心技术，大力推广应用新材料、新工法、新产品，加强建筑工人队伍培训教育，建设一个又一个好项目。要大力推进数字化建设，举全行业之力打造“数字住建”。三是落实新时期建筑方针，要将适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针贯穿到设计、施工、运维全过程。要下功夫抓住宅，开展设计竞赛，打造优质样板，引导激励设计、施工人员为人民群众建造越来越多的好房子。国家建筑奖、勘察设计大师评选、鲁班奖等都要向住宅项目倾斜，树立鲜明的为民导向。

会议指出，做好住房和城乡建设各项工作，要坚持人民至上，聚焦人民群众急难愁盼问题，一的事情接着一件事情办，一年接着一年干，尽力而为、量力而行，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。要做到稳中求进，找准问题、瞄准目标、用准政策，用力抓好稳增长、防风险、惠民生等各方面工作，把住房和城乡建设的基础和支撑作用发挥好。要加强科技引领，把科技创新摆在住房和城乡建设事业突出位置，持续巩固提升世界领先技术，集中攻关突破“卡脖子”技术，大力推广应用惠民实用技术，以科技赋能住房和城乡建设事业高质量发展。要深化改革创新，以高质量发展为目标，坚持试点先行，坚持先立后破，加快形成与高质量发展要求

相适应的新的制度体系、新的发展模式。要注重强基固本，下大气力做好打基础、利长远的工作，健全住房和城乡建设领域法规体系、标准体系，加快住房和城乡建设领域数字化应用，建立新型智库。要坚持实事求是，谋划和推进住房和城乡建设工作要想明白、干实在，从大局和实际出发，谋定而后动，尊重科学、尊重规律，经得起历史和人民的检验。

会议强调，2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好十二个方面工作。

一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。

二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房360万套（间）。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。

三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。在设区的城市全面开展城市体检，今年在城市开展完整社区

建设试点，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个以上。加快城市基础设施更新改造，新开工城市燃气管道等老化更新改造 10 万公里以上，改造建设雨水管网 1.5 万公里以上，因地制宜推进地下综合管廊建设。

四是以深化城市管理改革为动力，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。加强城市管理统筹协调，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用。强化住房和城乡建设领域综合执法，依法查处违法违规问题。

五是以提升现代生活条件为目标，建设宜居宜业的美丽村镇。实施农房质量安全提升工程，继续开展农村危房改造和农房抗震改造，打好农村房屋安全隐患排查整治专项行动收官战，推进现代宜居农房建设，深入开展乡村建设评价，因地制宜建设小城镇，提高基础设施、公共服务设施建设水平。

六是以建筑业工业化、数字化、绿色化为方向，不断提升建筑品质。资质审批要提速，部机关要带头、限时办理。提升住宅设计水平，健全工程质量保障体系，启动涵盖建筑全生命周期的质量保险试点，发展智能建造、装配式建筑等新型建造方式。

七是以彰显地域特征、民族特色和时代风貌为核心，加强城乡历史文化保护传承。推进历史文化名镇名村保护工作，构建保护传承体系，持续开展专项评估工作，推进历史文化街区修复和历史建筑修缮工作，加强传统村落保护利用。

八是以协同推进降碳、减污、扩绿为路径，切实推动城乡建设

绿色低碳发展。加快建筑节能和绿色建筑发展，着力消除县级城市黑臭水体，扎实推进垃圾分类处理，加强城市园林绿化建设，大力推进公园绿地开放共享，再创建一批国家生态园林城市。

九是以健全风险防控机制为关键，坚决守住城乡建设领域安全底线。启动城市基础设施生命线安全工程建设，建立住房和城乡建设领域安全生产信息员制度，持续抓好自建房、燃气安全专项整治工作，继续深入开展房屋市政工程安全生产治理行动。

十是以制度创新和科技创新为引擎，激发住房和城乡建设事业高质量发展动力活力。推进住房和城乡建设领域立法工作，构建新型工程建设标准体系，推进工程建设项目审批制度改革，深化“数字住建”建设，支持国家建筑绿色低碳技术创新中心建设，加强住房和城乡建设领域智库建设，使智库成为政策研究和科技创新的支撑。

十一是以加强国际交流合作为载体，持续为世界人居领域发展作贡献。办好世界城市日活动，建立中国-东盟建设部长交流机制，稳步推进中俄建设和城市发展合作，推进工程建设领域职业资格国际互认、工程建设标准的国际化对接与融合。

十二是以自我革命精神为引领，全面加强党的建设。切实把党的政治建设摆在首位，持续深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想，加快建设堪当民族复兴重任的高素质干部队伍，驰而不息加强作风和纪律建设。把从严管理监督和鼓励担当作为高度统一起来，坚持严管和厚爱结合、激励和约束并重，努力营造团结奋斗、担当作为、干事创绩的良好氛围，为担当者担当，为干事者撑腰。

会议还对岁末年初城市保供、农民工工资发放、安全生产等工作作出了部署。

会议号召，在新征程上，全国住房和城乡建设系统要更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，全面贯彻落实党的二十大精神，以新的精神状态和奋斗姿态，踔厉奋发、开拓创新，以住房和城乡建设事业高质量发展新成效，为全面建设社会主义现代化国家作出新的更大贡献。

驻部纪检监察组组长宋寒松出席会议，副部长董建国主持会议，副部长秦海翔宣读全国住房和城乡建设系统先进集体、先进工作者和劳动模范表彰决定，总工程师李如生，总经济师杨保军参加会议。中央和国家机关有关同志，驻部纪检监察组负责同志，部机关各单位、直属各单位主要负责同志在主会场参加会议。各省区市和新疆生产建设兵团住房和城乡建设部门负责同志在各地分会场参加会议。

九、罗湖区设立全市首支“市区国企+股份合作公司”股权投资基金

来源：深圳商报官方号 发布时间：2023-1-9

为进一步推动股份合作公司多元化高质量发展，罗湖区积极搭建平台，推动蔡屋围、黄贝岭靖轩、湖贝等 11 家股份合作公司盘活集体资金超 1 亿元，罗湖投资控股公司出资 2000 万元，与深高新投合作设立全市首支“市区国企+股份合作公司”股权投资基金，总规模达 1.7 亿元，重点投资战略性新兴产业，助力科技创新与产业升级。同时，创新开展配套资金合作，罗湖投资控股公司以其持有的高新投融资担保公司部分股权一年期收益权，与 10 家股份合作公司进行 1.51 亿元资金合作。

1 月 9 日，罗湖区与深高新投举行股权投资基金签约仪式，深圳市国资委党委委员、副主任张锋，罗湖区委常委、常务副区长左金平，深高新投总裁张中华等共同出席并见证签约。

2019 年以来，罗湖区积极推动辖区股份合作公司与深高新投、深创投、国信证券等市属国企在金融投资领域合作，累计盘活集体存量资金超 13 亿元，拓宽了股份合作公司投资渠道，提升投资收益。其中，蔡屋围实业股份公司认购深高新投增信的民企债券 7000 万元，成为全市首宗由股份合作公司与市属国企合作，支持深圳“四个千亿计划”为本地上市民企纾困的案例。

去年 10 月，在提出股份合作公司与市区国企合作设立股权投资

基金构想的同时，为加快股份合作公司决策进程，罗湖区推动罗湖投资控股公司以其持有的高新投融资担保公司部分股权一年期收益权，与 10 家股份合作公司进行 1.51 亿元资金合作。此外，还促成 7 家股份合作公司申购深高新投增信的一年期债券超 2 亿元，并由区政府额外给予 1% 的扶持，激发了股份合作公司转型发展的动力。

去年 12 月，罗湖区修订出台扶持股份合作公司发展“1+1”文件，在全市率先建立基金投资风险补偿机制。对于股份合作公司投资市区国企成立或管理的创投基金、股权投资基金等项目 1 年以上，且经区政府批准的，按照实际投资期限及投资额，每年给予年化 1% 且不超过 100 万元的扶持，扶持期限最长 5 年。股份合作公司退出该基金项目时，发生投资损失的，在扣除已获得扶持资金的基础上，一次性给予实际投资损失 50% 且不超过 300 万元的风险补偿。该政策精准引导股份合作公司参与基金投资合作，提振了股份合作公司投资的信心。

张锋表示，此次罗湖区率先推动辖区 11 家股份合作公司与市区两家国企合作成立股权投资基金，不仅有利于引导集体经济更好融入全市“20+8”产业布局和高质量发展大局，也为有效盘活股份合作公司资金资产资源，实现集体经济转型升级、换挡发展，提供了“罗湖经验”，实现了示范引领，值得肯定。

据罗湖区有关负责人介绍，近年来，市国资委、罗湖区委区政府高度重视集体经济工作，坚持监管与扶持双管齐下、改革与稳定两手齐抓，推动股份合作公司外谋发展、内建规范，取得一定成

效。希望罗湖区股份合作公司与市属国企有更加紧密、更加多元化的合作，实现优势互补、互利共赢、协同发展，为深圳建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例作出更大贡献。

此次成功合作，表明罗湖区与国企的合作进一步深化，越来越多的股份合作公司主动参与到与国企合作中，意义重大。

【本委动态】

一、房地产与建设工程部及专业委员会召开 2023 年度新春茶话会暨全体工作会议

2023 年 1 月 31 日下午 14:30，卓建所房地产与建设工程部及专业委员会在国银金融中心 12 楼大会议室召开新春茶话会暨全体工作会议。卓建所主任、房建部主任杨林律师、房建部副主任夏世友律师、王志强律师、马海燕律师以及房建部、房建委部分成员到场参加了会议。

本次会议第一项议程为确定 2023 年工作计划。与会成员从专业文章发表、业务指引编撰、服务产品研发、行业资讯编撰、专题讲座主讲、专业学习、知识管理等各方面确定了 2023 年房建部、房建委工作主要内容。此外，为确保工作计划落实，与会成员还同时制定了执行及考评机制。本次会议第二项议程为房建部各团队业绩分配。经过房建部主任、副主任及各位成员共同讨论，一致确定和通过了 2023 年各团队业绩目标。本次会议第三项议程为建议谏言。与会成员在部门内部合作、内部学习培养、经验分享、市场开拓等方面进行深入的交流和讨论，大家提出了中肯、务实的建议。本次会议最后一项议程由杨林主任进行会议总结，杨林主任表示部门及专业委在本次会议基础上将致力于提高执行力，在 2023 年以新的整体风貌拼搏进取。本次会议内容务实高效，对于部门及专业委后续工作的开展提供重要的指引。

二、马海燕律师团队为鹤塘小区-沙河商城城市更新单元（深业鹤塘岭花园）固定车位摇号抽签工作提供法律服务

2023 年 1 月 13 日，深圳市南山区鹤塘小区-沙河商城城市更新单元（深业鹤塘岭花园）举行了个人被搬迁人固定车位摇号抽选活动，广东卓建律师事务所马海燕律师团队为本次固定车位摇号抽选活动提供全程专项法律服务。

鹤塘小区-沙河商城城市更新单元是深圳市 2010 年首批纳入城市更新单元的八个旧住宅小区之一，也是深圳首个、非政府主导的住宅类城市更新项目签约的成功案例。该项目由深业沙河（集团）有限公司主导，占地面积 13264 平方米，计容建筑面积 158191 平方米，容积率为 8.54，绿化率 35.01%，物业类型涵盖住宅、公寓、商业、办公，并按政府要求配有保障房，是白石洲片区标杆性建筑。

为确保本次固定车位摇号抽选活动的顺利实施，马海燕律师团队提前介入车位摇号抽选的准备工作中，审核、修改摇号抽选固定车位方案、被搬迁人搬迁补偿安置协议合同编号顺序统计表、被搬迁人固定车位摇号抽选结果确认书等相关法律文件，并提前参加了现场抽签过程的模拟预演，对现场可能出现的相关风险及时进行提示并提出解决方案。

本次固定车位抽选工作由深圳公证处主持。马海燕律师团队 2 名律师（马海燕、肖真来）、沙河公司纪检监察工作人员以及业主代表组成摇号抽选固定车位监督小组，共同见证并监督本次固定车位抽选

工作的全过程。在整个固定车位抽选过程中，马海燕律师团队对固定车位抽选的结果进行了客观记录，切实保障了广大业主的合法权益。本次固定车位摇号抽选工作涉及到广大回迁业主的切身利益，律师提供专项法律服务及进行现场监督已成为回迁选房工作不可或缺的一个重要环节。

本次为深业鹤塘岭花园固定车位摇号抽选工作专项法律服务取得圆满成功，广东卓建律师事务所将继续秉持“仁心、热心、匠心”的服务承诺，继续为客户提供专业、高效、优质的法律服务。

【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 350 人；现已设立广州、深圳龙岗、西安、重庆、杭州、马鞍山、大连、福州、中山、深圳深汕特别合作区、深圳龙华、东莞、深圳坪山、郑州、深圳光明共 15 家分所，正在布局包含全国各省会城市、大湾区各地级城市、深圳市各区的三圈全覆盖分所布局。同时，积极筹建香港、澳门、深圳前海联营所。

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，本委委员许怿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：夏世友、王志强、马海燕

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

执行主编：瞿秀梅、徐凯

本期编辑：王艺燕、杨启明

校对：缪晨曦