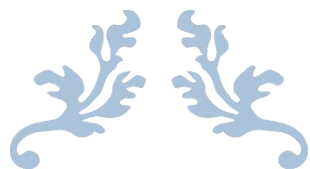


2018年12月刊/总第10期



---

房地产与建设工程法律资讯

---



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

## 目录

<b>【新规速递】</b> .....	3
一、最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二） .....	3
二、全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国农村土地承包法》的决定 .....	9
三、深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定 .....	19
四、广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法 .....	26
五、关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见 .....	35
六、住房城乡建设部办公厅关于停止住房城乡建设领域现场专业人员统一考核发证工作的通知 .....	41
七、深圳市住房和建设局发布《关于加强勘察设计安全生产管理的通知》 .....	42
八、深圳市海绵城市建设管理暂行办法 .....	44
九、龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序 .....	53
十、自然资源部办公厅关于批而未供土地处置有关问题的通知 .....	59
十一、布吉街道《龙岗区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理工作实施方案》 .....	60
十三、住房城乡建设部关于修改《建筑业企业资质管理规定》等部门规章的决定 .....	68
<b>【行业动态】</b> .....	69
一、深圳市地价测算规则（征求意见稿） .....	69
二、龙岗区全面开展查违三年攻坚行动实施方案 .....	91
三、《龙岗区城市更新配建安居工程建设管理操作规程（征求意见稿）》 .....	107
四、自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策函 .....	116
五、《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知》（征求意见稿） .....	118
六、《建筑工程绿色施工评价标准（征求意见稿）》 .....	119

本月城市更新项目立项概况.....	159
本月深圳各区集体用地交易招标概况.....	161
本月深圳各区集体用地交易成交概况.....	162
【本委动态】 .....	164
夏世友律师受邀为赛诺公司管理人员作普法专题讲座.....	164
【本委简介】 .....	165

## 【新规速递】

### 一、最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）

为正确审理建设工程施工合同纠纷案件，依法保护当事人合法权益，维护建筑市场秩序，促进建筑市场健康发展，根据《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，结合审判实践，制定本解释。

第一条 招标人和中标人另行签订的建设工程施工合同约定的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等实质性内容，与中标合同不一致，一方当事人请求按照中标合同确定权利义务的，人民法院应予支持。

招标人和中标人在中标合同之外就明显高于市场价格购买承建房产、无偿建设住房配套设施、让利、向建设单位捐赠财物等另行签订合同，变相降低工程价款，一方当事人以该合同背离中标合同实质

性内容为由请求确认无效的，人民法院应予支持。

第二条 当事人以发包人未取得建设工程规划许可证等规划审批手续为由，请求确认建设工程施工合同无效的，人民法院应予支持，但发包人在起诉前取得建设工程规划许可证等规划审批手续的除外。

发包人能够办理审批手续而未办理，并以未办理审批手续为由请求确认建设工程施工合同无效的，人民法院不予支持。

第三条 建设工程施工合同无效，一方当事人请求对方赔偿损失的，应当就对方过错、损失大小、过错与损失之间的因果关系承担举证责任。

损失大小无法确定，一方当事人请求参照合同约定的质量标准、建设工期、工程价款支付时间等内容确定损失大小的，人民法院可以结合双方过错程度、过错与损失之间的因果关系等因素作出裁判。

第四条 缺乏资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义签订建设工程施工合同，发包人请求出借方与借用方对建设工程质量不合格等因出借资质造成的损失承担连带赔偿责任的，人民法院应予支持。

第五条 当事人对建设工程开工日期有争议的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

（一）开工日期为发包人或者监理人发出的开工通知载明的开工日期；开工通知发出后，尚不具备开工条件的，以开工条件具备的时间为开工日期；因承包人原因导致开工时间推迟的，以开工通知载明

的时间为开工日期。

(二) 承包人经发包人同意已经实际进场施工的，以实际进场施工时间为开工日期。

(三) 发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。

第六条 当事人约定顺延工期应当经发包人或者监理人签证等方式确认，承包人虽未取得工期顺延的确认，但能够证明在合同约定的期限内向发包人或者监理人申请过工期顺延且顺延事由符合合同约定，承包人以此为由主张工期顺延的，人民法院应予支持。

当事人约定承包人未在约定期限内提出工期顺延申请视为工期不顺延的，按照约定处理，但发包人在约定期限后同意工期顺延或者承包人提出合理抗辩的除外。

第七条 发包人在承包人提起的建设工程施工合同纠纷案件中，以建设工程质量不符合合同约定或者法律规定为由，就承包人支付违约金或者赔偿修理、返工、改建的合理费用等损失提出反诉的，人民法院可以合并审理。

第八条 有下列情形之一的，承包人请求发包人返还工程质量保证金的，人民法院应予支持：

(一) 当事人约定的工程质量保证金返还期限届满。

(二) 当事人未约定工程质量保证金返还期限的,自建设工程通过竣工验收之日起满二年。

(三) 因发包人原因建设工程未按约定期限进行竣工验收的,自承包人提交工程竣工验收报告九十日后起当事人约定的工程质量保证金返还期限届满;当事人未约定工程质量保证金返还期限的,自承包人提交工程竣工验收报告九十日后起满二年。

发包人返还工程质量保证金后,不影响承包人根据合同约定或者法律规定履行工程保修义务。

第九条 发包人将依法不属于必须招标的建设工程进行招标后,与承包人另行订立的建设工程施工合同背离中标合同的实质性内容,当事人请求以中标合同作为结算建设工程价款依据的,人民法院应予支持,但发包人与承包人因客观情况发生了在招标投标时难以预见的变化而另行订立建设工程施工合同的除外。

第十条 当事人签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致,一方当事人请求将招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据的,人民法院应予支持。

第十一条 当事人就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均无效,但建设工程质量合格,一方当事人请求参照实际履行的合同结算建设工程价款的,人民法院应予支持。

实际履行的合同难以确定,当事人请求参照最后签订的合同结算

建设工程价款的，人民法院应予支持。

第十二条 当事人在诉讼前已经对建设工程价款结算达成协议，诉讼中一方当事人申请对工程造价进行鉴定的，人民法院不予准许。

第十三条 当事人在诉讼前共同委托有关机构、人员对建设工程造价出具咨询意见，诉讼中一方当事人不认可该咨询意见申请鉴定的，人民法院应予准许，但双方当事人明确表示受该咨询意见约束的除外。

第十四条 当事人对工程造价、质量、修复费用等专门性问题有争议，人民法院认为需要鉴定的，应当向负有举证责任的当事人释明。当事人经释明未申请鉴定，虽申请鉴定但未支付鉴定费用或者拒不提供相关材料的，应当承担举证不能的法律后果。

一审诉讼中负有举证责任的当事人未申请鉴定，虽申请鉴定但未支付鉴定费用或者拒不提供相关材料，二审诉讼中申请鉴定，人民法院认为确有必要的，应当依照民事诉讼法第一百七十条第一款第三项的规定处理。

第十五条 人民法院准许当事人的鉴定申请后，应当根据当事人申请及查明案件事实的需要，确定委托鉴定的事项、范围、鉴定期限等，并组织双方当事人对争议的鉴定材料进行质证。

第十六条 人民法院应当组织当事人对鉴定意见进行质证。鉴定人将当事人有争议且未经质证的材料作为鉴定依据的，人民法院应当组织当事人就该部分材料进行质证。经质证认为不能作为鉴定依据

的，根据该材料作出的鉴定意见不得作为认定案件事实的依据。

第十七条 与发包人订立建设工程施工合同的承包人，根据合同法第二百八十六条规定请求其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

第十八条 装饰装修工程的承包人，请求装饰装修工程价款就该装饰装修工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持，但装饰装修工程的发包人不是该建筑物的所有权人的除外。

第十九条 建设工程质量合格，承包人请求其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

第二十条 未竣工的建设工程质量合格，承包人请求其承建工程的价款就其承建工程部分折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

第二十一条 承包人建设工程价款优先受偿的范围依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定。

承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿的，人民法院不予支持。

第二十二条 承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为六个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。

第二十三条 发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。



第二十四条 实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。

第二十五条 实际施工人根据合同法第七十三条规定，以转包人或者违法分包人怠于向发包人行使到期债权，对其造成损害为由，提起代位权诉讼的，人民法院应予支持。

第二十六条 本解释自 2019 年 2 月 1 日起施行。

本解释施行后尚未审结的一审、二审案件，适用本解释。

本解释施行前已经终审、施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

最高人民法院以前发布的司法解释与本解释不一致的，不再适用。

(来源：最高人民法院)

## 二、全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国农村土地承包法》的决定

第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定对《中华人民共和国农村土地承包法》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了巩固和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，保持农村土地承包关系稳定并长久不变，

维护农村土地承包经营当事人的合法权益，促进农业、农村经济发展和农村社会和谐稳定，根据宪法，制定本法。”

二、增加一条，作为第九条：“承包方承包土地后，享有土地承包经营权，可以自己经营，也可以保留土地承包权，流转其承包地的土地经营权，由他人经营。”

三、将第十条修改为：“国家保护承包方依法、自愿、有偿流转土地经营权，保护土地经营权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。”

四、将第八条改为第十一条，修改为：“农村土地承包经营应当遵守法律、法规，保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。

“国家鼓励增加对土地的投入，培肥地力，提高农业生产能力。”

五、将第十一条改为第十二条，修改为：“国务院农业农村、林业和草原主管部门分别依照国务院规定的职责负责全国农村土地承包经营及承包经营合同管理的指导。

“县级以上地方人民政府农业农村、林业和草原等主管部门分别依照各自职责，负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。

“乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。”

六、将第十五条改为第十六条，增加一款，作为第二款：“农户

内家庭成员依法平等享有承包土地的各项权益。”

七、将第十六条改为第十七条，修改为：“承包方享有下列权利：

“（一）依法享有承包地使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；

“（二）依法互换、转让土地承包经营权；

“（三）依法流转土地经营权；

“（四）承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；

“（五）法律、行政法规规定的其他权利。”

八、将第十七条改为第十八条，第一项修改为：“维持土地的农业用途，未经依法批准不得用于非农建设；”

九、将第二十条改为第二十一条，修改为：“耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。

“前款规定的耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依照前款规定相应延长。”

十、将第二十三条改为第二十四条，修改为：“国家对耕地、林地和草地等实行统一登记，登记机构应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

“土地承包经营权证或者林权证等证书应当将具有土地承包经营权的全部家庭成员列入。

“登记机构除按规定收取证书工本费外，不得收取其他费用。”

十一、将第二章第四节的标题修改为：“土地承包经营权的保护和互换、转让”。

十二、将第二十六条改为第二十七条，第二款、第三款修改为：“国家保护进城农户的土地承包经营权。不得以退出土地承包经营权作为农户进城落户的条件。

“承包期内，承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包经营权或者将承包地交回发包方，也可以鼓励其流转土地经营权。”

十三、将第二十七条改为第二十八条，第二款中的“农业等行政主管部门”修改为“农业农村、林业和草原等主管部门”。

十四、将第二十八条改为第二十九条，第三项修改为：“发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的。”

十五、将第二十九条改为第三十条，修改为：“承包期内，承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的，可以获得合理补偿，但是应当提前半年以书面形式通知发包方。承包方在承包期内交回承包地的，在承包期内不得再要求承包土地。”

十六、将第四十条改为第三十三条，修改为：“承包方之间为方便耕种或者各自需要，可以对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行互换，并向发包方备案。”

十七、将第四十一条改为第三十四条，修改为：“经发包方同意，

承包方可以将全部或者部分的土地承包经营权转让给本集体经济组织的其他农户，由该农户同发包方确立新的承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。”

十八、将第三十八条改为第三十五条，修改为：“土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记。未经登记，不得对抗善意第三人。”

十九、将第二章第五节的标题修改为：“土地经营权”。

二十、将第三十二条和第三十四条合并为第三十六条，修改为：“承包方可以自主决定依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，并向发包方备案。”

二十一、增加一条，作为第三十七条：“土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。”

二十二、将第三十三条改为第三十八条，修改为：“土地经营权流转应当遵循以下原则：

“（一）依法、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍土地经营权流转；

“（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；

“（三）流转期限不得超过承包期的剩余期限；

“（四）受让方须有农业经营能力或者资质；

“（五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。”

二十三、将第三十六条改为第三十九条，修改为：“土地经营权流转的价款，应当由当事人双方协商确定。流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。”

二十四、将第三十七条和第三十九条第二款合并为第四十条，修改为：“土地经营权流转，当事人双方应当签订书面流转合同。

“土地经营权流转合同一般包括以下条款：

“（一）双方当事人的姓名、住所；

“（二）流转土地的名称、坐落、面积、质量等级；

“（三）流转期限和起止日期；

“（四）流转土地的用途；

“（五）双方当事人的权利和义务；

“（六）流转价款及支付方式；

“（七）土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；

“（八）违约责任。

“承包方将土地交由他人代耕不超过一年的，可以不签订书面合同。”

二十五、增加一条，作为第四十一条：“土地经营权流转期限为五年以上的，当事人可以向登记机构申请土地经营权登记。未经登记，不得对抗善意第三人。”

二十六、增加一条，作为第四十二条：“承包方不得单方解除土地经营权流转合同，但受让方有下列情形之一的除外：

“（一）擅自改变土地的农业用途；

“（二）弃耕抛荒连续两年以上；

“（三）给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境；

“（四）其他严重违约行为。”

二十七、增加一条，作为第四十三条：“经承包方同意，受让方可以依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并按照合同约定对其投资部分获得合理补偿。”

二十八、将第三十九条第一款改为第四十四条，修改为：“承包方流转土地经营权的，其与发包方的承包关系不变。”

二十九、增加一条，作为第四十五条：“县级以上地方人民政府应当建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范制度。

“工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的，本集体经济组织可以收取适量管理费用。

“具体办法由国务院农业农村、林业和草原主管部门规定。”

三十、增加一条，作为第四十六条：“经承包方书面同意，并向本集体经济组织备案，受让方可以再流转土地经营权。”

三十一、增加一条，作为第四十七条：“承包方可以用承包地的土地经营权向金融机构融资担保，并向发包方备案。受让方通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。

“担保物权自融资担保合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

“实现担保物权时，担保物权人有权就土地经营权优先受偿。

“土地经营权融资担保办法由国务院有关部门规定。”

三十二、将第四十五条改为第四十九条，修改为：“以其他方式承包农村土地的，应当签订承包合同，承包方取得土地经营权。当事人的权利和义务、承包期限等，由双方协商确定。以招标、拍卖方式承包的，承包费通过公开竞标、竞价确定；以公开协商等方式承包的，承包费由双方议定。”

三十三、将第四十六条改为第五十条，第一款修改为：“荒山、荒沟、荒丘、荒滩等可以直接通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包经营，也可以将土地经营权折股分给本集体经济组织成员后，再实行承包经营或者股份合作经营。”

三十四、将第四十七条改为第五十一条，修改为：“以其他方式承包农村土地，在同等条件下，本集体经济组织成员有权优先承包。”

三十五、将第四十九条改为第五十三条，修改为：“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。”

三十六、将第五十条改为第五十四条，修改为：“依照本章规定通过招标、拍卖、公开协商等方式取得土地经营权的，该承包人死亡，其应得的承包收益，依照继承法的规定继承；在承包期内，其继承人



可以继续承包。”

三十七、将第五十三条改为第五十六条，修改为：“任何组织和个人侵害土地承包经营权、土地经营权的，应当承担民事责任。”

三十八、将第五十四条改为第五十七条，修改为：“发包方有下列行为之一的，应当承担停止侵害、排除妨碍、消除危险、返还财产、恢复原状、赔偿损失等民事责任：

“（一）干涉承包方依法享有的生产经营自主权；

“（二）违反本法规定收回、调整承包地；

“（三）强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权的互换、转让或者土地经营权流转；

“（四）假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权；

“（五）以划分‘口粮田’和‘责任田’等为由收回承包地搞招标承包；

“（六）将承包地收回抵顶欠款；

“（七）剥夺、侵害妇女依法享有的土地承包经营权；

“（八）其他侵害土地承包经营权的行为。”

三十九、将第五十六条改为第五十九条，修改为：“当事人一方不履行合同义务或者履行义务不符合约定的，应当依法承担违约责任。”

四十、将第五十七条改为第六十条，修改为：“任何组织和个人

强迫进行土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转的，该互换、转让或者流转无效。”

四十一、将第五十八条改为第六十一条，修改为：“任何组织和个人擅自截留、扣缴土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转收益的，应当退还。”

四十二、将第六十条改为第六十三条，修改为：“承包方、土地经营权人违法将承包地用于非农建设的，由县级以上地方人民政府有关主管部门依法予以处罚。

“承包方给承包地造成永久性损害的，发包方有权制止，并有权要求赔偿由此造成的损失。”

四十三、增加一条，作为第六十四条：“土地经营权人擅自改变土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境，承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的，发包方有权要求终止土地经营权流转合同。土地经营权人对土地和土地生态环境造成的损害应当予以赔偿。”

四十四、将第六十一条改为第六十五条，修改为：“国家机关及其工作人员有利用职权干涉农村土地承包经营，变更、解除承包经营合同，干涉承包经营当事人依法享有的生产经营自主权，强迫、阻碍承包经营当事人进行土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转等侵害土地承包经营权、土地经营权的行为，给承包经营当事人造成损失的，应当承担损害赔偿等责任；情节严重的，由上级机关或者所

在单位给予直接责任人员处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

四十五、增加一条，作为第六十九条：“确认农村集体经济组织成员身份的原则、程序等，由法律、法规规定。”

四十六、删去第四条第一款、第三十五条、第四十二条、第四十三条、第五十二条。

本决定自 2019 年 1 月 1 日起施行。

（来源：中国人大网）

### 三、深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定

第一条【总则】为进一步规范我市城市更新单元土地信息核查及历史用地处置工作，高效、科学、规范推进城市更新项目实施，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）和我市城市更新相关规定，制定本规定。

第二条【适用范围】本规定适用于拆除重建类城市更新单元的土地信息核查及历史用地处置。

第三条【职能分工】市规划国土主管部门负责制定城市更新单元土地信息核查及历史用地处置的相关政策，各区（含新区）城市更新

职能部门负责组织开展土地信息核查及历史用地处置等具体工作，其他相关部门按照各自职责积极配合。

第四条【权属认定的手续简化】城市更新单元计划批准后，在开展土地信息核查和历史用地处置前，城市更新单元拆除范围内土地、建筑物具备下列情形之一的，相关权利主体可向区城市更新职能部门申请核发权属认定的处理意见书，无需办理规划确认、土地权属证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、房地产权属登记等手续：

（一）属于《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号）规定的处理对象且符合补办规划确认文件或补办土地权属证明文件要求的；

（二）国有已出让（划拨）土地的建筑物未取得建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可证的规定进行建设、未办理规划验收手续，根据《城乡规划法》、《深圳市城市规划条例》等有关规定，属于不影响城市规划或者影响城市规划但尚可采取改正措施，可以补办手续的。

区城市更新职能部门在受理之日起20个工作日内进行审查，并对符合条件的核发处理意见书。取得处理意见书的土地、建筑物视为权属清晰的土地、建筑物，土地、建筑物被调出城市更新单元计划拆除范围的，处理意见书自动失效。

按照本条第一款规定进行处理的土地、建筑物，如依有关规定应予以行政处罚的，依法予以行政处罚；如应补缴地价的，按规定补缴

地价。罚款和地价可在核发处理意见书之后，但应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前缴纳。

按照本条第一款规定进行处理的土地、建筑物，其权利主体应在补缴地价后凭处理意见书、地价缴款票据按规定向税务部门申报纳税，并在城市更新项目签订土地使用权出让合同前提供契税完税凭证。

第五条【土地信息核查的申请】城市更新单元计划批准后，申报主体应当在城市更新单元规划申报前向区城市更新职能部门申请对拆除范围内的土地信息进行核查，并提交下列材料：

- （一）土地信息核查申请表；
- （二）申请人身份证明；
- （三）土地权属证明材料或处理意见书；
- （四）土地信息一览表及相关图示；
- （五）土地征（转）情况证明材料等其他必要材料。

因城市更新单元规划统筹、技术误差或计入外部移交用地等原因，申请核查范围可与城市更新单元拆除范围不一致。

第六条【土地信息核查的审查要求】区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内对土地权属、用地面积等内容进行核查，并将核查结果函复申报主体。申请核查范围与城市更新单元拆除范围不一致的，区分拆除范围内、外分别进行核查数据汇总。

核查结果作为该城市更新单元实施过程中规划审批、完善土地征

(转)手续、历史用地处置和项目地价测算的基础,不作为土地性质、权属、面积等的证明材料。

第七条【历史用地处置范围】城市更新单元拆除范围内用地手续不完善的建成区,同时符合下列要求的,可纳入历史用地处置范围:

1. 未签订征(转)地协议或已签订征(转)地协议但土地或者建筑物未作补偿的(协议明确土地或者建筑物不再补偿的,不属于“未作补偿”情形);

2. 用地行为发生在2009年12月31日之前。

已签订征(转)地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地,不得纳入历史用地处置范围。

申请历史用地处置的,原农村集体经济组织继受单位(以下简称“继受单位”)应对拆除范围内符合条件的用地一并申请处置。

第八条【历史用地处置的申请】土地信息核查完成后,继受单位在城市更新单元规划申报时或申报前可向区城市更新职能部门申请历史用地处置,并提交以下材料:

(一) 历史用地处置申请及承诺书;

(二) 土地信息核查结果的复函;

(三) 继受单位股东大会审议同意历史用地处置的决议。法律法规或继受单位章程对事项的决议形式有要求的,从其要求。

(四) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第九条【历史用地处置的审查要求】历史用地处置申请经审查符

合条件的，区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内，向继受单位核发历史用地处置意见书。

区城市更新职能部门应当结合历史用地处置情况进行更新单元规划审查。

第十条【已批规划项目的历史用地处置】城市更新单元规划在 2013 年 5 月 17 日前已批准但未进行历史用地处置的，继受单位可在实施主体申请开发建设用地审批前向区城市更新职能部门申请历史用地处置。经审查符合条件的，区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内核发历史用地处置意见书。

如因落实处置意见书的土地处置方案，需增加已批城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照规定申请修改城市更新单元规划，减少开发建设用地面积，开发建设用地的规划容积不变。

第十一条【历史用地处置比例】城市更新单元进行历史用地处置后，政府将处置土地的一定比例交由继受单位进行城市更新，具体比例区分一般更新单元与重点更新单元分别确定（见表 1），其余部分无偿移交政府。在交由继受单位进行城市更新的土地中，应当按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则等政策文件的要求将不少于 15% 的土地无偿移交政府。前述移交政府的土地优先用于落实城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等。

表 1 拆除重建类城市更新单元历史用地处置比例表

拆除重建类城市更新单元		处置土地中交由继受单位进行城市更新的比例	处置土地中无偿移交政府的比例
一般更新单元		80%	20%
重点更新单元	合法用地比例 $\geq 60\%$	80%	20%
	$60\% >$ 合法用地比例 $\geq 50\%$	75%	25%
	$50\% >$ 合法用地比例 $\geq 40\%$	65%	35%
	$40\% >$ 合法用地比例 $\geq 30\%$	55%	45%

第十二条【历史用地处置的实施要求】城市更新项目实施主体确认后，历史用地处置意见书作为项目用地审批及出让的依据，处置后的土地可以通过协议方式出让给项目实施主体进行开发建设。城市更新单元调出更新单元计划的，历史用地处置意见书自动失效。

在实施主体申请开发建设用地审批前，继受单位应当依法自行理



清历史用地处置范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物。在城市更新项目签订土地使用权出让合同前，继受单位应与政府部门签订完善征（转）地手续的协议，政府不再另行支付任何补偿。城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交。

第十三条【历史用地处置的地价测算】城市更新项目涉及历史用地处置的，对出让给项目实施主体的开发建设用地，分为两部分进行地价测算：

（一）不超出拆除范围内原有手续完善的用地面积（含可以一并出让给实施主体的零星用地面积）的部分，该部分分摊的建筑面积按照城市更新地价测算规定计收地价；

（二）超出拆除范围内原有手续完善的用地面积（含可以一并出让给实施主体的零星用地面积）的部分，该部分分摊的建筑面积按照城市更新历史用地处置的地价标准及修正系数计收地价。

第十四条【更新项目的其他实施要求】城市更新单元拆除范围及开发建设用地范围内需完善征（转）地手续但未按照本规定进行历史用地处置的用地，在实施主体申请开发建设用地审批前，继受单位应当依法自行理清用地范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物；在城市更新项目签订土地使用权出让合同前，继受单位应与政府部门签订完善征（转）地手续的协议，政府不再另行支付任何补偿。申请签订完善征（转）地手续协议须经继受单位股东代表

大会审议同意，法律法规或继受单位章程对事项的审议形式有要求的，从其要求。城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交。

第十五条【有效期】本规定自 2018 年 12 月 1 日起实施，有效期 5 年。本规定实施前我市发布的相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

附件 1：土地、建筑物处理意见书

附件 2：土地信息核查申请材料参考文本及要求

(1) 土地信息核查申请表

(2) 土地信息一览表

(3) 土地权属图

(4) 图纸格式规范要求

附件 3：土地信息核查意见的复函

附件 4：历史用地处置申请表及承诺书

附件 5：历史用地处置意见书

(来源：深圳市规划国土委)

## 四、广东省实施《中华人民共和国招标投标法》

### 办法

(2003 年 4 月 2 日广东省第十届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2018 年 11 月 29 日广东省第十三届人民代表大会常务委

员会第七次会议修订)

## 第一章 总则

第一条 为了规范招标投标活动，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内进行招标投标活动，适用本办法。

第三条 依法必须进行招标的工程建设项目和其他项目的具体范围和规模标准，按照国家有关规定执行。

不属于依法必须进行招标的项目，由项目单位依法自主确定是否招标，任何单位和个人不得强制其进行招标。

第四条 招标投标活动应当遵循公开、公平、公正、择优和诚实信用的原则。

第五条 县级以上人民政府发展改革部门指导和协调本行政区域的招标投标工作。

县级以上人民政府工业和信息化、住房城乡建设、交通运输、水利、商务、财政、审计等有关部门，按照规定的职责分工，对有关招标投标活动实施监督。

县级以上人民政府对其所属部门有关招标投标活动的监督职责分工另有规定的，从其规定。

第六条 依法设立的法人或者其他组织，可以按照国家和省统一的规范标准建设、运营招标投标交易平台。政府设立的招标投标交易

平台，不得以营利为目的，不得与行政监督部门存在隶属关系。

招标人及其委托的招标代理机构有权自行选择招标投标交易平台进行招标投标；任何单位和个人不得以任何方式指定招标投标交易平台，不得因招标投标交易平台建设主体、所处行业、地区、所有制的不同而对其限制、歧视。

第七条 鼓励利用信息网络进行电子招标投标。依法必须进行招标的项目，应当优先采用电子招标投标方式开展招标投标。

## **第二章 招标、投标、开标、评标和中标**

第八条 依法必须进行招标的项目，按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的，其招标范围、招标方式、招标组织形式等招标事项应当报项目审批、核准部门审批、核准；不需要履行项目审批、核准手续的，由项目单位依法自主确定招标事项。

第九条 招标事项在项目报审批、核准时一并申请审批、核准。

勘察、设计、监理等与工程有关的服务，需要提前进行招标的，其招标事项可以在项目报审批、核准前单独申请审批、核准。

第十条 招标人具有与招标项目规模和复杂程度相适应的经济、工程技术、概预算、财务和管理等方面的专业人员，以及三名以上具有同类项目招标经历的人员，可以自行办理招标事宜。

前款规定的招标人因招标活动受到行政处罚或者刑事处罚的，两年内不得自行办理招标事宜。

第十一条 依法必须进行招标的工程项目进行招标，应当具

备下列条件：

（一）招标人已经依法成立；

（二）按照国家有关规定需要履行招标事项审批、核准手续的，已经取得招标事项审批、核准文件；

（三）有相应资金或者资金来源已经落实。

依法必须进行招标的工程建设项目进行施工招标，还应当有招标所需的设计图纸、技术文件等必要资料。

依法必须进行招标的工程建设项目进行土建施工和设备购置、安装招标，需要履行初步设计及概算的审批或者调整手续的，还应当取得批准。

第十二条 依法必须进行招标的项目的招标公告、资格预审公告，应当按照规定在国家 and 省指定的媒介上发布。

省指定的媒介应当自招标人提交招标公告、资格预审公告之日起三日内发布招标公告、资格预审公告，并不得收取费用。

第十三条 招标人应当在招标文件中集中载明否决投标条款。

招标人通过补充招标文件增加、删除、修改否决投标条款的，应当在补充招标文件中集中载明调整后完整的否决投标条款。

未集中载明的否决投标条款，评标时不予认可。

第十四条 对资格预审文件、招标文件规定的评标标准、评标方法、资格审查条款、否决投标条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。有两种以上解释的，应当作出不利于招标人的解释。

第十五条 招标项目属于施工、监理的，投标人拟派出的项目负责人、技术负责人应当在投标文件中签字确认；招标文件应当载明项目负责人、技术负责人签字确认的资格审查条款。

第十六条 投标人之间不得有下列情形：

（一）不同投标人编制的投标文件的实质性内容存在两处以上细节错误一致；

（二）不同投标人的投标文件由同一电子设备编制、打包加密或者上传，不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；

（三）不同投标人的投标文件由同一投标人送达或者分发；

（四）参加投标活动的人员为同一标段其他投标人的在职人员；

（五）不同投标人的投标保证金从投标人各自的基本账户转出，但是，所需资金来自同一单位或者个人账户；

（六）法律、行政法规规定的其他禁止情形。

第十七条 招标人不得有下列情形：

（一）招标人协助资格预审申请人或者投标人对其资格预审申请文件或者投标文件进行撤换、修改；

（二）招标人直接或者间接向投标人或者投标人的利害关系人泄露获取资格预审文件或者通过资格预审的申请人的名称、数量或者资格审查情况，泄露获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者评标等情况；

（三）招标人以胁迫、劝退、利诱等方式，使特定投标人以外的

其他投标人放弃投标或者中标人放弃中标；

（四）法律、行政法规规定的其他禁止情形。

第十八条 招标项目应当单独进行评标。

评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

评标委员会由招标人代表和有关专家组成，成员人数为五人以上单数，专家人数不得少于成员人数的三分之二。

评标委员会分组进行评标的，各组的专家人数均不得少于成员人数的三分之二。

第十九条 省人民政府发展改革部门牵头组建省综合评标评审专家库。

本省范围内全部或者部分使用国有资金、国家融资、国际组织或者外国政府资金的项目，其评标委员会的专家成员应当从省综合评标评审专家库中抽取。

从省综合评标评审专家库抽取的专家的人数不能满足评标需要时，缺额专家应当从其他依法设立的评标专家库中补充确定。

国家有关部门直接管理的项目，其评标专家的选择按照国家有关规定执行。

第二十条 招标人不得将投标人是否参加开标作为否决投标或者中标的条件。

第二十一条 评标方法包括经评审的最低投标价法、综合评估法或者法律、行政法规允许的其他评标方法。

采用经评审的最低投标价法的，应当提出必要的评标价格调整方法，不得以投标报价作为单一决定因素。鼓励招标人实施技术、质量、服务、信用、品牌和价格等多种因素的评标评审。

禁止采取抽签、摇号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人。

第二十二条 依法必须进行招标的项目的中标人确定后，招标人应当在中标人确定之日起七日内向中标人发出中标通知书，并将中标结果通知其他投标人。

第二十三条 招标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件、中标人的投标文件与中标人订立书面合同。

合同的标的、质量、履行期限条款和合同的价款、单价、比例条款等主要条款，应当与招标文件、中标人的投标文件的内容一致。

第二十四条 投标人无正当理由放弃中标或者在投标截止后撤销投标文件，造成招标人重新招标的，招标人可以禁止该投标人再次投标该项目。

第二十五条 任何单位和个人不得非法向潜在投标人、投标人、中标人收取费用。

招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金应当由招标人收取。

投标保证金可以采用现金、支票、汇票、信用证、保函、保险等能够实现保证目的的方式提交。



招标人应当在中标通知书发出之日起五日内将投标保证金及银行同期存款利息退回中标候选人以外的投标人，在书面合同订立之日起五日内将投标保证金及银行同期存款利息退回中标人和其他中标候选人。法律、行政法规规定不予退还或者可以不退还投标保证金的，从其规定。

### 第三章 信用监管

第二十六条 各级人民政府及有关行政监督部门应当将招标投标市场纳入全省统一的社会信用体系管理，加强对招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标评审专家等当事人的信用监管，对失信主体参与招标投标活动依法予以限制，对严重失信主体参与招标投标活动依法实施市场禁入。

有关行政监督部门应当依法公告对招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标评审专家等当事人违法行为的行政处理决定和刑事判决，并共享至全省公共信用信息平台，由有关部门依法实施信用联合惩戒。

有关行政监督部门应当加强对招标人、中标人履行合同情况的监督检查，并在实施行政监督管理中，加强对招标投标信用信息、合同履行信息和违法行为记录的应用。

第二十七条 招标投标信息以及招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标委员会成员的招标投标信用信息，除法律、法规规定需要保密的以外，应当及时公开。

前款所称招标投标信息，包括招标事项审批、核准文件和资格预审公告、招标公告、投标邀请书、资格预审文件、招标文件、资格预审申请文件、投标文件、资格审查报告、评标报告、中标候选人公示、中标结果等信息。

第二十八条 征信机构可以按照法律、行政法规的规定，对招标投标信用信息进行采集、整理和加工、分析，并提供信用评价服务。

第二十九条 鼓励招标人在招标投标活动中应用信用信息和信用评价结果等公共信息。

依法必须进行招标的项目应用信用信息和信用评价结果作为投标人资格审查、评标、定标依据的，应当在资格预审文件和招标文件中载明。

#### **第四章 法律责任**

第三十条 任何单位和个人有下列行为之一的，由有关机关责令改正，对单位直接负责的主管人员、其他直接责任人员和个人依法给予处分：

（一）违反本办法第三条第二款规定，强制非依法必须进行招标的项目进行招标的；

（二）违反本办法第六条第二款规定，为招标人指定招标投标交易平台的，或者因招标投标交易平台建设主体、所处地区、行业、所有制的不同而对其限制、歧视的；

（三）以其他方式非法干涉招标投标活动的。

第三十一条 招标人在不具备本办法第十一条规定条件的情况下进行招标的，由有关行政监督部门责令改正，可以处一万元以上三万元以下的罚款。

第三十二条 招标人违反本办法第二十一条第三款规定，采取抽签、摇号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人的，由有关行政监督部门责令改正，可以处一万元以上三万元以下的罚款。

第三十三条 有本办法第十六条、第十七条所列情形之一，被依法认定为投标人相互串通投标或者招标人与投标人串通投标的，依照《中华人民共和国招标投标法》第五十二条、第五十三条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十七条的规定处罚。

## 第五章 附则

第三十四条 本办法自2019年3月1日起施行。

（来源：广东人大网）

# 五、关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见

为加快处理当前不动产登记中存在的历史遗留问题，切实规范不动产登记行为，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》相关规定，结合我省实际，提出如下意见。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记重要讲话

精神，坚持以人民为中心的发展思想，以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则，以各级政府为主体，以维护人民群众利益为核心，妥善解决不动产登记历史遗留问题。

## 二、政府牵头，担当作为

建立和实施不动产统一登记制度是党中央、国务院的重大决策部署。随着不动产统一登记工作的不断深入，过去分散登记的弊端集中爆发，在分散登记过渡至统一登记过程中遇到了诸多政策性难题，涉及权利人的切身利益，若得不到及时妥善解决，将直接影响我省不动产统一登记制度的平稳有序实施乃至社会和谐稳定。各级政府及有关部门要充分认识妥善解决不动产登记历史遗留问题的重要性和紧迫性，切实落实政府属地管理责任，强化责任担当，积极主动作为。各地级以上市、县（市、区）政府要尽快建立解决不动产登记历史遗留问题的专门工作机制，针对不动产登记工作中遇到的普遍性问题，深入开展调查研究，找准问题症结所在；各地应于本意见实施后半年内制定出台处理历史遗留问题的法规或改革性文件，牢牢守住防止国有资产流失这条红线，妥善处理行政区域内各类不动产登记历史遗留问题。

## 三、统筹兼顾，分类处理

（一）已取得房屋所有权属证书，未办理土地登记，当事人申请办理不动产登记，按下列情形处理：

1. 有合法土地权属来源的，不动产登记机构应予以办理，有关土

地权属来源材料认定，可依据取得土地使用权时的相关政策。

2. 没有合法土地权属来源的，不动产所在地的县级以上政府应组织自然资源、住房城乡建设（房管）等部门依法作出处理，不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明材料办理不动产登记。

3. 集体所有土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记。

（二）合法宗地上的房屋所有权多次转移、转移链条清晰且相继取得房屋所有权属证书，但没有同步办理土地使用证转移，房屋、土地权属证书的权利主体不一致，当事人持房屋所有权属证书和土地使用证共同申请不动产登记的（若房屋所有权人或原土地使用权人已故，由其合法继承人代为申请），不动产登记机构应予以受理，经调查核实，注销原土地使用证，办理房屋、土地权利主体一致的建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。属划拨用地的，当事人应先按当地规定转为出让用地、补缴土地出让金及相关税费后，再申请办理不动产登记手续。

（三）有合法的房地产开发建设手续、但在开发建设中存在违反规划条件、违反土地出让合同、超用地红线、超容积率等问题，不动产所在地政府应组织有关部门依法作出处理，不动产登记机构依据有关部门依法处理的证明文件办理不动产登记。

不动产统一登记实施前，存在上述违反管理规定行为，但已办理商品房预售许可、建设工程已完成竣工验收、购房人已取得房屋所有权属证书，现申请不动产登记的，不动产登记机构应予以办理，按已

建成的建筑现状进行测绘落宗，并在登记簿及证书上标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，由所在地县级以上政府责成相关部门在登记后一年内对违反管理规定问题依法作出处理，并将处理结果送不动产登记机构存档。

（四）因开发建设单位已注销等原因，购房人不能按照双方共同申请的规定办理不动产登记手续的，土地和房屋权属来源清楚、界址明确，房屋的用地、规划报建、竣工验收等批准文件齐备清楚，购房人可凭购房合同、购房款票据（或证明）、税费凭证等单方申请登记，不动产登记机构经核实并公告后办理首次、转移等不动产登记。

（五）符合交易条件的房改房、经济适用房、集资房和职工福利房，当事人申请不动产转移登记的，不动产登记机构应区分具体情况办理：宗地为出让土地，当事人应按规定缴纳相关价款后，办理不动产登记，取得完全产权；宗地为划拨土地，当事人应在补缴土地出让金后，按出让土地办理不动产登记。土地使用权的处置方式和土地出让金或价款的缴纳标准，由不动产所在地的县级以上政府作出具体规定。

（六）不动产统一登记实施前，房屋所有权属证书和国有土地使用证记载的房屋用途和土地用途不一致的不动产，当事人申请不动产登记时，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。对原批准土地用途与《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类不对应的，不动产登记机构应

按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类重新确定归属地类进行登记，土地使用期限终止日期与原土地权属来源材料保持一致，并在不动产登记簿及不动产权证书“附记”中记载原批准用途。不动产所在地的县级以上政府应组织自然资源、住房城乡建设（房管）等部门在登记后一年内，依法完善相关手续。

（七）不动产统一登记实施前，当事人购买已抵押国有土地使用权的房屋并取得房屋所有权属证书，现土地仍处于抵押状态的，当事人申请办理不动产登记，经抵押权人同意，不动产登记机构可予以办理，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明土地抵押状况。

（八）不动产统一登记实施前，违反《物权法》《担保法》等法律法规以土地等不动产设立抵押权的，不动产所在地的县级以上政府根据具体情况采取清偿、置换、完善手续等方式依法处理后，不动产登记机构根据处理结果依法办理不动产变更、注销等登记手续。

（九）未覆盖乡村规划的地区，已依法取得宅基地使用权的地上房屋所有权登记，由县级以上政府对未覆盖乡村规划的乡村及时间界限作出统一认定，当事人申请房屋所有权登记，符合上述认定范围的，可不提供房屋符合规划或者建设的相关材料。因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权和地上房屋权利人不一致的，可由村委会出具证明或提供调解协商证明材料，明确房地统一登记的权利主体，作为宅基地使用权及房屋所有权的权属来源证明材料。

县级以上政府应加快推进规划未覆盖地区的乡村规划编制或修

编工作，并严格核实界定乡村规划未覆盖地区和时间，严格审核不动产建设是否属于乡村规划未覆盖。属于未覆盖的，应补充或修编规划，将其纳入规划区范围；属于已覆盖的，应按相关法律法规进行处理后，再行依法登记。

（十）已取得房屋所有权属证书，房屋的幢基底涉及跨宗地，当事人申请不动产登记的，不动产所在地的县级以上政府应组织自然资源管理部门对涉及宗地按照房屋与宗地对应一致原则进行分割、合并或调整边界处理，不动产登记机构依据处理结果办理登记。

#### 四、密切配合，齐抓共管

各地要讲政治、顾大局，从历史发展的长远眼光高度重视不动产统一登记工作，切实做到在宏观上平稳把控、微观上大胆探索。各级自然资源、住房城乡建设、农业、财政、司法等部门要密切配合，形成工作合力，按照依法、规范、便民的要求，共同推动我省不动产统一登记制度平稳有序实施。

（一）全面完成资料移交。不动产登记资料的移交和管理是全面实施不动产统一登记制度的基础。各相关部门要按照国家和省的要求，于本文颁布实施后3个月内，将原有的房屋、林地、草地、海域等登记簿、权属来源证明材料、登记原因证明文件以及有关登记申请、审核等原始纸质资料和电子资料完整同步移交不动产登记机构，确保登记资料的唯一性、统一性、合法性、安全性，实现不动产登记机构对登记档案规范有效管理。



（二）全面完成数据整合。各级人民政府要加强领导，落实经费保障，确保按照国家和省的统一部署和要求对现有土地、房屋、林地、草地、海域等登记信息数据全面完成迁移整合和建库工作，实现网上能查可用、共享便民。

（三）建立信息共享机制。不动产登记信息共享是《不动产登记暂行条例》的明确规定，是便民利民、体现不动产登记工作意义之所在。各县级以上人民政府要积极作为，依法履职，根据共享数据的用途，按需共享相应的数据信息。共享双方要制定数据共享办法或签订数据共享协议，明确数据共享内容、共享方式、数据保密要求、安全保密责任等内容。

（四）健全监督和纠错机制。各县级以上人民政府要建立健全执法监督和行政纠错机制，对于不动产登记工作中发现的违法违规发证行为，要责成有关部门依法处置，对失职渎职造成严重后果的要严肃追责。各级不动产登记机构要严格按照国家和省的统一部署和要求，依法依规开展不动产登记工作，防止产生新的问题。

本意见自颁布之日起实施，有效期5年。

（来源：广东省自然资源厅）

## **六、住房城乡建设部办公厅关于停止住房城乡建设领域现场专业人员统一考核发证工作的通知**

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委及有关部门，新疆生

产建设兵团住房城乡建设局：

为贯彻落实国务院“放管服”改革和职业资格清理规范相关要求，按照国务院第五次大督查反馈意见，经研究，决定自本通知印发之日起，停止各省级住房城乡建设主管部门对住房城乡建设领域现场专业人员统一考核和发放《住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核合格证书》。《关于贯彻实施住房和城乡建设领域现场专业人员职业标准的意见》（建人〔2012〕19号）中相关规定不再执行。

我部将研究制定指导各地规范开展住房城乡建设领域现场专业人员教育培训的相关政策，做好工作衔接，探索建立多元人才评价机制，进一步提高住房城乡建设领域现场专业人员技术水平和综合素质。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2018年12月13日

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅）

## **七、深圳市住房和建设局发布《关于加强勘察设计安全生产管理的通知》**

前海管理局，各区住建局、大鹏新区城建局、深汕特别合作区城建局，各勘察设计单位、各施工图审查单位：

为严格落实安全生产责任，防范和遏制勘察设计重大安全事故发生，切实保障人民生命财产安全，进一步做好我市勘察设计安全生产

工作，现将有关事项通知如下：

一、勘察单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行勘察，提供的勘察文件应当真实、准确，满足建设工程安全生产的需要。

二、勘察单位要认真落实勘察项目负责人质量安全责任，切实加强勘察现场作业管理，及时进行勘察开工告知，严格执行现场作业人员持证上岗制度，规范勘察现场作业行为。勘察作业前，应制定轨道交通、燃气管道等地下设施保护方案，采取有效措施保证各类管线、设施和周边建筑物、构筑物的安全。

三、设计单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计。

四、设计单位项目负责人应认真履行质量安全责任，要防止因设计不合理导致生产安全事故的发生，充分考虑施工安全操作和防护的需要，对涉及施工安全的重点部位和环节在设计文件中应注明，并对防范生产安全事故提出指导意见。

五、采用新结构、新材料、新工艺的建设工程和特殊结构的建设工程，设计单位应当在设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议。

六、设计单位应当就审查合格的施工图设计文件向施工、工程监理等单位作出详细说明，并及时处理施工中出现的与设计相关的安全技术问题。

七、施工图审查机构要按照相关要求严把审查质量关，对涉及到

工程质量、结构安全等内容要认真复核、科学验算，确保施工图纸的安全可靠。

八、建设工程发生生产安全事故的，勘察设计单位应当配合事故应急处置与调查，提出技术处理方案，并承担相应的法律责任。

九、市、区建设主管部门要把安全生产摆在至关重要的位置，切实履行监管责任。要严格落实勘察设计单位的安全生产主体责任，督促企业不断完善安全生产管理制度。要加大责任追究力度，对造成安全事故的责任单位和人员，依法依规，严肃处理。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 八、深圳市海绵城市建设管理暂行办法

### 第一章 总则

第一条 为全面贯彻落实习近平生态文明思想及习近平总书记视察广东重要讲话精神，加快推进海绵城市建设，修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，提高城市发展质量，朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例，结合工作实际，特制定本办法。

第二条 海绵城市是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

海绵城市建设应遵循“生态优先、因地制宜、协调统筹、经济适用、安全美观”原则，源头减排、过程控制、系统治理相协调，降低与修复城市开发建设对自然水循环的不利影响，有效改善城市生态环境、提升城市防灾减灾能力。

第三条 本办法适用于深圳市行政区域（含深汕特别合作区）内各类建设项目的海绵城市规划、设计、建设、运行维护及管理活动，包括新、改、扩建建设项目，旧城改造、园区改造、环境提升等改造类建设项目。列入豁免清单的建设项目除外。

列入豁免清单的建设项目，在建设项目许可环节对其海绵城市建设管控指标不作要求，由建设单位根据建设项目特点因地制宜建设海绵设施。豁免清单由各行业主管部门根据实际需要制定，按有关规定程序发布实施。

第四条 市政府相关部门及各区政府（含新区管理机构，下同）切实加强对海绵城市建设工作的组织实施，动员全社会共同推动海绵城市建设。

各区政府成立海绵城市建设工作领导小组（下称区级海绵城市工作机构），在市级海绵城市工作机构的统一协调下，开展海绵城市建设统筹协调、技术指导、监督考核等工作。

市前海深港现代服务业合作区管理局、深汕特别合作区管委会在市政府授权的职责范围内做好海绵城市规划、设计、建设、运行维护及管理等相关工作。

第五条 按照审批制度改革的要求，不新增审批事项和审批环节，通过细化管控要求、引导与激励并重等多种方式，建立政府职能清晰、主体责任明确、事中事后监管到位的海绵城市建设管理长效机制。

第六条 市发展改革、财政、规划国土、人居环境、交通运输、住房建设、水务、城市管理、建筑工务等部门及各区政府等海绵城市建设参与单位在各自职权范围内，依据本办法规定，结合行业、地区特点制定有关工作要求，建立内部工作协调和信息共享机制，共同推进海绵城市建设工作。

## 第二章 规划管理

第七条 市规划国土部门负责组织编制或修编市级海绵城市专项规划，在建立“多规合一”信息平台时，应整合海绵城市相关规划信息，纳入全市空间规划一张蓝图。各区政府根据市级海绵城市专项规划，结合辖区内重点区域建设及本地区实际情况，组织编制区、片区级海绵城市专项规划（详细规划），并滚动编制建设计划。

第八条 市规划国土部门编制或修编城市总体规划、国土空间规划时，应当按照批准的海绵城市专项规划，纳入主要的海绵城市建设目标指标，并提出与该目标指标相匹配的建设、管理措施，全面贯彻海绵城市理念，保护自然生态空间格局，构建现代化市政设施体系。

编制或修编法定图则时，应当依据海绵城市专项规划和详细规划的分区目标，根据实际情况，确定法定图则范围内建设用地的年径流

总量控制率等海绵城市建设管控指标。

编制详细蓝图、更新单元规划等详细规划时，应当编制海绵城市专题（专项）。海绵城市专题（专项）内容包括但不限于明确区域开展海绵设施建设的条件与要求，明确区域内生态控制线、蓝线等相关范围，并根据管控指标布局地块海绵设施等。

编制或修编各层次城市竖向、道路、绿地、水系统、排水防涝等专项规划时应当与各层级海绵城市专项规划充分衔接。

第九条 市规划国土部门编制或修编《深圳市城市规划标准与准则》等各类城市规划技术规定时，应当纳入海绵城市的技术要求。

第十条 海绵城市专项规划（详细规划）的组织编制单位在编制工作中应广泛听取有关部门、专家和社会公众的意见。

### **第三章 建设管理**

第十一条 城市建设各参与单位应在各自职责范围内，按照国家、省、市有关规定、标准及要求，全面落实海绵城市理念。

第十二条 建设单位应按海绵设施与主体工程同步规划、同步设计、同步施工、同步使用的要求组织实施，将海绵城市建设要求贯穿于建设项目规划、设计、建设、运行维护等各个阶段，科学实现海绵城市建设目标。

建设单位不得明示或暗示设计单位、施工单位、施工图审查单位违反本办法进行设计、建设或审查。

本办法所称建设单位是指建设项目的投资人、投资人代表或者由

投资人设立的建设项目法人。

第十三条 相关部门应在立项或土地出让及用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可、竣工验收等阶段，将海绵城市管控要求细化纳入建设项目报建审批流程。

第十四条 政府投资建设项目可行性研究应当就海绵城市建设适宜性进行论证，对海绵城市建设的技术思路、建设目标、具体技术措施、技术和经济可行性进行全面分析，明确建设规模、内容及投资估算。

发展改革部门在政府投资建设项目的可行性研究报告评审中，应当强化对海绵设施技术合理性、投资合理性的审查，并在批复中予以载明。

在审核政府投资建设项目总概算时，应当按相关标准与规范，充分保障建设项目海绵设施的规划、设计、建设、监理等资金需求。

第十五条 依据海绵城市建设豁免清单，市规划国土部门及其派出机构在建设项目选址意见书、土地划拨决定书或土地使用权出让合同中，应当将建设项目是否开展海绵设施建设作为基本内容予以载明。各区城市更新机构在城市更新建设项目土地使用权出让合同中，应当将建设项目是否开展海绵设施建设作为基本内容予以载明。

立项或土地出让阶段明确开展海绵设施建设的项目，依据相关规划，市规划国土部门及其派出机构、各区城市更新机构在《建设用地规划许可证》中应当列明年径流总量控制率等海绵城市建设管控指



标。

不需办理选址、土地划拨或土地出让的项目，由区级海绵城市工作机构在项目立项环节征求部门意见阶段明确海绵城市建设管控指标。

第十六条 建设项目方案设计阶段，建设单位应当按照《深圳市海绵城市规划要点与审查细则》的要求，编制海绵城市方案设计专篇，填写自评价表连同承诺书一并提交方案设计审查部门。

市政类线性项目方案设计海绵城市专篇应随方案设计在用地规划许可前完成。市规划国土部门及其派出机构对海绵城市方案设计专篇进行形式审查。市级海绵城市工作机构联合市规划国土等行业主管部门加强事中、事后监管，以政府购买服务的方式委托第三方技术服务机构对海绵城市方案设计专篇进行监督抽查，相关费用由财政保障。第三方技术服务机构名录应按要求确定并向社会公布。

第十七条 交通运输、水务等需编制初步设计文件的建设项目应当按《建设用地规划许可证》的管控指标要求，编制海绵城市设计专篇。在组织审查时，应对该部分内容进行审查，并将结论纳入审查意见。

第十八条 施工图设计阶段，建设单位应当组织设计单位按照国家 and 地方相关设计标准、规范和规定进行海绵设施施工图设计文件编制，设计文件质量应满足相应阶段深度要求。

施工图设计文件审查机构应当按照国家、地方相关规范及标准对

施工图中海绵城市内容进行审查，建设单位应当组织设计单位对施工图审查机构提出的不符合规范及标准要求的内容进行修改。

住房建设等行业主管部门应整合施工图审查力量，将海绵城市内容纳入统一审查。

第十九条 市规划国土部门及其派出机构、各区城市更新机构应当根据方案设计自评价、抽查意见，或对施工图审查意见在建设工程规划许可中作形式审查，列明有关海绵城市管控指标落实情况。

第二十条 海绵设施应当按照批准的图纸进行建设，按照现场施工条件科学合理统筹施工。建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等应当按照职责参与施工过程管理并保存相关材料。

未列入豁免清单的项目，不得取消、减少海绵设施内容或降低建设标准，设计单位不得出具降低海绵设施建设标准的变更通知。

第二十一条 施工单位应当严格按照设计图纸要求进行施工。对工程使用的主要材料、构配件、设备，施工单位应当送至具有相应资质的检测单位检验、测试，检测合格后方可使用，严禁使用不合格的原材料、成品、半成品。施工过程应当形成一整套完整的施工技术资料，建设项目完工应编制提交海绵设施专项竣工资料。

第二十二条 监理单位应当严格按照国家法律法规规定履行工程监理职责，对建设项目配套的海绵设施建设加大监理力度，增加巡查、平行检查、旁站频率，确保工程施工完全按设计图纸实施。应当加强原材料见证取样检测，切实保证进场原材料先检后用，检测不合

格材料必须进行退场处理，杜绝工程使用不合格材料。

第二十三条 质量监督管理部门应加强对项目建设各方主体行为的监督管理，在工程原材料、工艺、施工质量检查监督、工程验收等环节加强对海绵设施建设的监督检查。

第二十四条 建设单位提交的建设项目竣工文件中应完整编制海绵设施的相关竣工资料。

建设项目竣工验收组织方应当在竣工验收时对海绵设施的建设情况进行专项验收，并将验收情况写入验收结论。推行采用联合验收，住房城乡建设、交通运输、水务等行业主管部门牵头实行联合验收或部分联合验收，统一验收竣工图纸、统一验收标准、统一出具验收意见。

市级海绵城市工作机构应协调相关行业主管部门加强有关验收管理，组织制定海绵设施验收标准及要求。

第二十五条 海绵设施竣工验收合格后，应随主体工程同步移交。

#### **第四章 运行维护**

第二十六条 海绵设施移交后应及时确定运行维护单位。政府投资建设项目的海绵设施应当由相关职能部门按照职责分工进行监管，并委托管养单位运行维护。社会投资建设项目的海绵设施应当由该设施的所有者或委托方负责运行维护。若无明确监管责任主体，遵循“谁投资，谁管理”的原则进行运行维护。

第二十七条 海绵设施运行维护单位应当按相关规定建立健全

海绵设施的运行维护制度和操作规程，加强设施的运行维护，确保设施正常运行。

第二十八条 市级海绵城市工作机构负责组织制定我市海绵设施运行维护相关技术标准。

各行业主管部门按职责分工对所属行业海绵设施的运行维护效果进行监督，制定服务标准，按效付费，充分调动运行维护单位积极性。

## 第五章 能力建设

第二十九条 市政府对社会资本参与海绵城市规划、设计、建设、施工、运行维护、标准制定、产品研发等工作给予激励。具体激励政策由市级海绵城市工作机构会同市相关部门另行制定。

第三十条 市政府对市相关部门和各区政府海绵城市建设情况进行年度实绩考评，并将考评结果纳入政府绩效考核体系、生态文明考核体系。海绵城市建设年度实绩考评由市级海绵城市工作机构负责组织实施，具体考评细则由市级海绵城市工作机构制定，经批准后执行。

第三十一条 市政府鼓励创新建设运营机制，积极支持相关单位自主创新，开展海绵城市新产品、新材料研发，带动我市绿色建筑、建材产业发展。

第三十二条 市、区两级海绵城市工作机构及市、区相关部门应当加强对从事海绵设施规划、设计、建设、运行维护活动人员的培训，

积极开展海绵城市建设宣传引导活动。

## **第六章 法律责任**

第三十三条 对政府部门工作人员违反本办法规定，不履行或不正确履行所应担负职责的，依法依规追究责任。

第三十四条 建设、规划、设计、施工、监理、运行维护、第三方技术服务机构等有关单位违反本办法规定的，相关主管部门可视情节轻重，将违规行为纳入不良行为记录、将违规单位纳入失信名单或依法追究责任人。

第三十五条 任何单位和个人有权对海绵城市建设活动进行监督，发现违反本办法规定的行为，可向海绵城市工作机构、规划建设行政主管部门、纪检监察机关举报。

## **第七章 附则**

第三十六条 本办法自印发之日起施行，有效期3年。有效期满前6个月，市级海绵城市工作机构应当组织开展本办法的完善和修订工作。

（来源：深圳市水务局）

# **九、龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体**

## **资格确认工作程序**

第一条 为进一步推动我区拆除重建类城市更新项目的实施，按照《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）、《深圳

市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）等有关规定，结合我区实际，制定本程序。

第二条 龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认，适用本程序。

第三条 实施主体资格确认原则上按照城市更新单元规划分期顺序进行申请。城市更新单元规划未分期的为一个项目，分期实施的，每一期为一个项目。按照《深圳市城市更新办法实施细则》第四十六条至第四十八条规定的方式，项目拆除用地内形成单一主体后，单一主体可作为申请人向深圳市龙岗区城市更新局（下称“区城市更新局”）申请实施主体资格确认。

确因公共利益需要申请城市更新单元中分期时序在后的项目提前实施的，应当优先或同步完成分期时序在前的各期公共设施用地范围内全部搬迁补偿安置工作。

第四条 申请实施主体资格确认，须提交以下材料：

（一）项目实施主体资格确认申请书。主要内容应包括申请人、申请确认范围、土地和房屋收购搬迁补偿安置工作完成情况等。

（二）申请人身份证明文件（提供电子化原件），包括：

1. 营业执照；
2. 法定代表人证明书；
3. 法人委托书；

4. 法定代表人、受托人身份证明。

(三) 2017年1月1日后纳入城市更新单元计划的城市更新项目，涉及房地产开发经营的，应提交房地产开发资质相关证明材料，属于原权利主体自行改造的项目除外。

(四) 经辖区街道办备案的项目搬迁补偿安置方案。

(五) 拆除用地内土地和建筑物的测绘报告、权属证明及抵押、查封情况核查文件，具体如下：

1. 拆除用地内土地的测绘报告，主要是提交项目拆除用地的界址点测绘放桩报告及其电子文件、每一桩点电子相片。测绘放桩后，区城市更新局需现场勘察确认；

2. 建筑物和附着物测绘报告，应按照测绘总图设置的编号顺序和目录整理成册，并提交测绘总图CAD图。测绘总图CAD图应包括建筑物和附着物的地形图框、测绘编号、拆迁用地线等，并应安排在不同图层上；

3. 权属证明文件，包括：

(1) 物业有产权登记记录的，应提供权利主体的房地产证、房屋所有权证等文件；

(2) 物业无产权登记记录的，应提供辖区街道办出具的确认物业属权利主体所有的文件；

4. 抵押、查封情况核查文件，即产权登记部门对于房屋产权状态的查询单。申请确认范围内物业如存在抵押或查封的，权利主体应先

履行相关责任义务，解除抵押或查封。确需在解除抵押或查封前申请确认实施主体资格的，须获得相关抵押权人、查封人的认可。

（六）申请人形成或作为单一主体的相关证明材料：

1. 申请人收购权利主体房地产的证明材料及权利主体收款凭证；
2. 申请人与权利主体签订的收购搬迁补偿安置协议、权利主体收款凭证、异地安置情况和回迁安置表及其电子文件；
3. 权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的，提供相关证明文件；
4. 申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的，提供自有权利证明文件；
5. 以合作方式实施城中村改造项目的，应提供改造合作协议；
6. 涉及社区股份合作公司（分公司）处置集体资产的，应提供集体资产处置备案文件。

（七）项目前期阶段的实景图片资料及项目搬迁过程影像记录资料。

（八）因实施主体确认工作需要提供的其他相关文件资料。

第五条 区城市更新局收到申请后，在5个工作日内完成申请材料的核查。

经核查申请人不符合实施主体资格确认条件的，区城市更新局书面答复并说明理由；经核查申请人符合实施主体资格确认条件的，区城市更新局在项目现场、深圳特区报或深圳商报、深圳侨报和区城市



更新局网站上，就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体形成情况进行不少于7个自然日的公示，公示费用由申请人承担。

第六条 公示期间相关权益人可持有效身份证明文件对公示提出异议，公示异议应以书面形式提出；以口头形式提出的，应在3个工作日内提交书面异议材料，逾期未提交的，视为无异议。区城市更新局在公示期间收到异议后，应按以下情况分类处理：

（一）异议涉及以下事项并能提供相关材料予以证实的，视为异议成立：

1. 异议人主张其土地、建筑物未获得补偿安置的；
2. 异议人对土地、建筑物权属提出异议的；
3. 异议人主张土地、建筑物权属状态为抵押或查封的；
4. 异议人提出未获得搬迁补偿安置协议约定的补偿款项的；
5. 异议人主张实施主体确认申请材料不真实、不合法的。

（二）异议涉及以下事项的，视为异议不成立：

1. 异议人对搬迁补偿安置协议中约定的补偿标准提出异议的；
2. 异议人要求增加权属证明文件之外的人为回迁人的；
3. 异议人主张租赁等非房地产所有权相关权益未获得补偿的；
4. 异议人提出的异议与拆除范围内土地、建筑物的权属、面积、搬迁补偿安置事项无关或与实施主体确认申请材料真实性、合法性无关的；
5. 土地、建筑物权属争议已经司法机关做出生效判决裁定，异议

人仍提出与判决裁定不一致的异议的；

6. 异议人不能提供相关证明材料对异议内容予以证实的；

7. 异议与项目拆除范围内形成单一权利主体无关的其他情形。

（三）异议无法明确成立与否，视为异议不能确定。

第七条 区城市更新局在公示结束后2个工作日内完成公示意见的处理。公示期内未收到异议或有关异议经核实不成立的，区城市更新局应在5个工作日内核发实施主体确认书。

公示期内收到异议且有关异议暂时无法确定的，区城市更新局应书面答复申请人并说明理由，申请人配合有关单位核实异议情况并做相应处理后再提出实施主体确认申请。

公示期内收到异议且有关异议经核实成立的，区城市更新局应书面答复申请人并说明理由，申请人应妥善予以处理，异议处理情况经项目辖区街道办核实后，再提出实施主体确认申请。

第八条 区城市更新局、项目辖区街道办事处及申请人应在实施主体确认书核发之日起10个工作日内签订实施阶段监管协议。实施阶段监管协议主要包含公共设施用地移交、配套设施和保障性住房建设移交、回迁安置责任、建筑废弃物处置和再生建材使用等监管事项、监管措施及其他权利义务等内容。

第九条 实施主体确认后，确需变更实施阶段监管协议内容的，实施主体须向区城市更新局书面提出申请并提交相关证明文件，区城市更新局经审核批准后于10个工作日内与实施主体及辖区街道办签

订补充协议。

第十条 本工作程序由区城市更新局负责解释。执行过程中相关法律、法规、上级规范性文件规定有调整的，实施主体确认工作遵照执行。

第十一条 本工作程序有效期3年，自发布之日起执行。2013年区城市更新局公布的《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》（深龙城更〔2013〕10号）同时废止。

（来源：深圳市龙岗区城市更新局）

## 十、自然资源部办公厅关于批而未供土地处置

### 有关问题的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，各派驻地方的国家自然资源督察局：

为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快推进批而未供土地处置工作，现就有关问题通知如下：

一、农用地转用或土地征收经依法批准后，未公告补偿安置方案的，可认定为未实施具体征地行为。对已公告补偿安置方案，因相关规划、政策调整，不具备供地条件的土地，在处理好有关补偿事宜后，可由市、县人民政府按相关规定，逐级报原批准机关申请撤回有关批准文件，原批准机关同意撤回的，批准文件不再执行。

二、对国务院批准的城市建设用地，省（区、市）已批准实施方

案的，因相关规划、政策调整等原因，部分已不具备供地条件的，可由市、县人民政府按相关规定，逐级报省级人民政府申请调整用地实施方案，并报自然资源部备案；未批准实施方案的，省级自然资源主管部门要加快组织报批工作，并及时报自然资源部备案。对省级人民政府批准的城市建设用地，需要用地调整的，由各省（区、市）规定。

三、有关用地批准文件调整后，由省级自然资源主管部门负责及时变更备案信息，用地不再纳入批而未供土地统计。

本文件自下发之日起执行，有效期五年。

（来源：自然资源部办公厅）

## 十一、布吉街道《龙岗区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理工作实施方案》

为落实深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法

建筑的处理工作要求，顺利开展我区农村城市化历史遗留违法建筑处理，根据相关文件的部署和要求，制定本工作方案。

### 一、工作目标

根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）、《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》

（以下简称《办法》）要求，细化任务分工，优化审批流程，打通处理路径，为全面开展农村城市化历史遗留违法建筑处理工作夯实基础。

## 二、组织领导

区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（以下简称“区查违领导小组”），负责统筹协调各相关职能部门、各街道开展全区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理工作，解决人财物等重大事项。

查违领导小组在区规划土地监察局设办公室（以下简称“区查违办”），负责指导、监督全区历史违建处理的各项具体工作。

建立龙岗区历史遗留违法建筑处理工作联席会议制度（见附件），通过研讨会议、审批会议两个层级会议推进处理事项。

## 三、工作筹备

### （一）落实机构人员

完善街道机构组织。各街道办要认真落实区委区政府《关于调整龙岗区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组成员的通知》（深龙办字〔2018〕9号）要求，根据处理系统审批权限要求和实际工作量需求，安排相应的专职工作人员，确保审批程序合理、处理工作正常运转。（2018年11月30日前完成）

明确部门审查机构。区发展改革局、区经济促进局、区住房和建设局、区环保水务局、区城管局、区城市更新局、龙岗规划国土管理

局、市地籍测绘大队三中队、深圳消防支队龙岗区大队等审查审批主管部门，要明确落实专门机构、专职人员开展历史遗留违法建筑处理工作，并指导开展相关工作。（2018年11月30日前完成）

加强编制人事调研。区编办要对此项工作机构编制开展专门调研工作，及时了解各单位机构编制需求。各街道、各部门可以专题请示区编委，满足本单位处理工作机构编制和人力资源需求。（长期推进）

（责任单位：区查违办、区委组织部（区编办）负责，区发展改革局、区经济促进局、区住房和城乡建设局、区环保水务局、区城管局、区城市更新局、龙岗规划国土委管理局、深圳消防支队龙岗区大队和各街道办落实）

## （二）落实资金保障

区财政部门根据各街道各部门的具体情况，积极安排并落实区、街道农村城市化历史遗留违法建筑处理工作人力资源、办公场所、硬件设备、测绘测量等经费，建立健全处理工作专项资金管理制度，保障处理工作顺利开展。各相关职能部门、各街道办要做好各项经费的规范性依据制定，专款专用，不得挪作他用，确保标准统一、口径一致、支出经得起审查、经得起绩效评价。（长期推进）

（责任单位：区财政局负责，各相关职能部门、各街道办落实）

## （三）落实硬件设施

落实处理工作办公场所，调试处理系统内网，配置电脑、复印机

等，做好处理准备工作的硬件设备保障。(2018年11月30日前完成)

(责任单位：各相关职能部门、各街道办负责)

#### (四) 细化工作措施

各部门各司其责，解决前期处理工作中紧急问题：区查违办牵头制定我区实施细则；龙岗规划国土管理局负责沟通市规划国土部门，根据市相关工作指引制定龙岗区历史违建规划土地审查工作流程，明确地质灾害安全隐患排查技术规范，指导街道办事处开展历史违建的地质灾害安全隐患防治、基本生态控制线内历史违建核查等相关工作；深圳市地籍测绘大队三中队，明确历史违建现状测绘测量机构目录，组织、指导、监督街道办事处开展历史违建测绘工作；区住房和建设局负责根据市相关工作指引制定龙岗区历史违建房屋结构安全隐患排查、检测鉴定及委托等相关流程，明确历史违建房屋安全鉴定机构目录，组织各街道办对辖区内历史违建房屋结构安全隐患排查、检测鉴定等工作，提供业务指导与技术支持，并对房屋安全鉴定合格报告进行备案；深圳消防支队龙岗区大队负责沟通市消防监管部门，明确消防安全评价机构目录，制定龙岗区消防安全验收或备案流程，提供业务指导与技术支持，对消防安全合格意见进行验收或备案；区集体资产办负责制定全区原集体经济组织及继受单位目录，明确原名称、现名称、法定代表人、联系方式等信息，并及时通报变更情况，指导街道办监管原集体经济组织及继受单位出具承诺书及备案

工作。(2018年11月30日前完成)

(责任单位:区查违办、区住房和建设局、区集体资产办、区消防大队、

龙岗规划国土管理局、深圳市地籍测绘大队三中队)

#### (五) 开展业务培训

培训工作以参加市级培训为主,区查违办组织培训和单位自行培训为辅的原则,认真抓好业务培训工作,提高人员专业素质,确保处理工作的顺利开展。(长期推进)

(责任单位:区查违办、各街道办、相关职能部门)

#### (六) 加强宣传引导

各街道各部门根据自身实际制定宣传工作方案,利用电视、广播、报纸、网络等媒体、通过开通咨询热线、发放宣传册、主动上门解答等方式,宣传政策法规,充分调动各方主动性和积极性,保障处理工作的全面开展,同时正确引导舆论,防止负面炒作。(长期推进)

(责任单位:区查违办、各街道办、相关职能部门)

#### (七) 梳理优先清单

各街道办结合工作实际,梳理一批已经初审、可简易处理或申报人为股份公司等条件成熟的历史违建,优先开展处理,为下一步全面处理打下基础。(2018年11月30日前完成)

(责任单位:各街道办,城市更新局、集体资产办配合)

### 四、处理程序



我区处理主要程序包含街道初审、联席审批、确认处理三个环节。  
具体如下：

### （一）街道初审

当事人提交申请资料后，街道组织初审。基本流程：资料核查-权属调查-分宗定界-征求规划国土管理局意见-征求相关部门意见-收到意见审查处理-出具初审意见。初审的核心工作任务包括历史违建当事人身份确认、建设时间核查、权属调查、分宗定界、建筑物现状用途核实、房屋安全鉴定备案、规划审查、消防验收备案，辅助性工作任务包括资料核查、数据录入、征询部门意见、出具部门审查意见、出具初审意见并移送区查违办或者送达申报人。（责任单位：各街道办，相关职能部门配合）

### （二）联席审批

收到街道办事处移送的初审资料后，区查违办组织联席审批。基本流程：签收处理资料-区规划土地监察局局务会审议或成员单位研讨会议预审-查违领导小组会议审批-通知缴费。审批的核心任务包括审阅卷内处理程序及相关资料，区查违办对街道办事处的初审结果存在疑议的，卷宗退回，街道办事处分类处理；对街道办事处的初审结果无疑议的，经区规划土地监察局局务会审议，无疑议或存在疑议但经研讨会议预审后解决的，报查违领导小组审批，审批通过的通知缴费等，审批不通过的退回街道办分类处理。（责任单位：区查违办，各街道办，相关职能部门配合）

### （三）处理确认

对符合处理确认条件的历史遗留违法建筑，经审批通过且按规定缴清相关款项的，办理处理确认证明手续。基本流程：核对缴纳罚款地价-请求制作宗地图-打印处理证明书。（责任单位：区查违办，各街道办，相关职能部门配合）

## 五、工作要求

### （一）统一认识，加强统筹

处理农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑，是全面贯彻落实党的十九大精神，在习近平新时代中国特色社会主义思想的指导下，根据中央和广东省违建治理各项工作要求，按照深圳市委市政府部署，有效解决产业发展空间不足、公共服务设施短板等城市发展突出问题的重要举措。区相关职能部门、各街道办要统一思想，深刻认识处理农村城市化历史遗留违法建筑的复杂性和重要性，准确把握处理工作的原则和政策，切实履职到位，加快处理进度，规范操作流程，提高工作效率。

### （二）分类处理、疏堵结合

各相关职能部门、各街道办要在尊重历史、实事求是、依法依规、分类分步、综合施策原则的基础上，开展各项处理疏导工作，同时要严查严管严办乘机抢建行为，并对历史违建全面实施安全纳管，依法拆除一批、没收一批、处理确认一批，以拓展产业发展空间，促进公共服务均等化。

### （三）夯实基础、落实保障

区委组织部（编办）、区人力资源局负责保障各单位处理工作的相关组成人员；各部门、各街道于要参照区查违领导小组配置，认真落实组织保障，完善机构、充实人员，制定工作规范，做好基础性准备工作主要负责人要积极为街道查违办协调人财物等基础保障事项，保障本单位历史遗留违法建筑处理工作顺利开展。

### （四）加强维稳，化解矛盾

各相关职能部门、各街道要对处理过程中的不稳定因素和隐患进行搜集分析、综合判断，及时发现倾向性、苗头性问题，做到抓小、抓早、抓苗头，制定和完善处理过程中突发事件的《应急方案》。加强报告制度，努力做到提前预防、快速反应，妥善处理各种利益纠纷和矛盾冲突。区委维稳办、区信联办

（区信访局）、区司法局要加强对此项工作的指导协调，保障处理工作的顺利开展。

### （五）明确任务，严格考核

严格落实考核制度，将历史违建处理工作纳入查违共同责任考核，合理制定各街道、各部门年度任务并进行考核；严格落实定期通报制度，每月通报、每季度小结、每半年进度、全力推进工作的开展。

### （六）加强监督，严肃追责

区查违办要强化流程监管，不断规范和完善处理工作的流程设置，加强检查监督；区纪检监察部门应当加强监督检查，对处理工作

过程中工作不力或者发生滥用职权、徇私舞弊等违法情形的单位和部门及其工作人员，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

附件：龙岗区农村城市化历史遗留违法建筑处理工作联席会议制度

### 十三、住房城乡建设部关于修改《建筑业企业资质管理规定》等部门规章的决定

为贯彻落实国务院深化“放管服”改革，加快推进政务服务“一网通办”的要求，住房城乡建设部决定：

一、将《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部令第22号，根据住房城乡建设部令第32号修正）第十四条修改为：“企业申请建筑业企业资质，在资质许可机关的网站或审批平台提出申请事项，提交资金、专业技术人员、技术装备和已完成业绩等电子材料”。

二、将《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第160号，根据住房城乡建设部令第24号、住房城乡建设部令第32号修正）第十一条修改为：“企业申请工程勘察、工程设计资质，应在资质许可机关的官方网站或审批平台上提出申请，提交资金、专业技术人员、技术装备和已完成的业绩等电子材料”。删去第十二条和第十三条，对相关条文顺序作相应调整。

三、将《工程监理企业资质管理规定》（建设部令第158号，根

据住房城乡建设部令第 24 号、住房城乡建设部令第 32 号修正)第十二条修改为：“企业申请工程监理企业资质，在资质许可机关的网站或审批平台提出申请事项，提交专业技术人员、技术装备和已完成业绩等电子材料”。

四、将《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第 77 号，根据住房城乡建设部令第 24 号修正）第六条第一款修改为“新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，在资质审批部门的网站或平台提出申请备案事项，提交营业执照、公司章程、专业技术人员资格证书和劳动合同的电子材料”。

本决定自发布之日起施行。以上 4 部部门规章根据本决定作相应的修正，重新发布。

## 【行业动态】

### 一、深圳市地价测算规则（征求意见稿）

#### 一、通则

##### 1.1 编制目的

为贯彻落实国有土地有偿使用制度，合理配置土地资源，优化产业结构，规范我市地价管理工作，根据有关法律、法规、规章和行业标准，结合深圳实际，制定本规则。

##### 1.2 规则适用范围

本规则适用于我市行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、

租金及临时土地使用费（以下简称地价）的确定。

以划拨方式供应的建设用地使用权，不计收地价。

以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的建设用地使用权，应根据土地的市场价格及本规则计收地价，其中产权归政府的建筑面积部分不计收地价。

以作价出资方式供应的建设用地使用权，应根据土地的市场价格及本规则确定作价出资金额。其中产权归政府的建筑面积部分不计作价出资金额。

临时使用土地，应根据本规则计收临时土地使用费。

### 1.3 土地的市场价格定义

我市土地的市场价格由土地行政主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素，区分商业、办公、住宅、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重原则上分别取 70%和 30%。

### 1.4 地价测算单位

我市地价测算以宗地为单位，按建筑面积计算。

### 1.5 地价测算时点

地价测算时点按以下规则确定：

（一）招拍挂方式供应用地底价以编制供应方案的时点确定；

(二) 协议方式供应用地地价以土地行政主管部门依法受理缴纳地价申请的时点确定；

(三) 作价出资方式供应用地以编制作价出资方案的时点确定；

(四) 土地出让后经批准改变用途或容积率等土地使用条件的以土地行政主管部门依法受理补缴地价申请的时点确定；

(五) 法律、法规、规章和规范性文件另有规定的，从其规定；土地整备相关协议另有约定的，从其约定。

## 1.6 修正系数

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括：建筑类型、产权限制、产业发展导向、产业项目类型、临时及短期租赁、地下空间修正系数。基础修正系数取值按照本规则附表 1~附表 6 执行。

项目修正系数包括：棚改项目修正系数、原农村经济组织留用土地（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称“留用土地”）项目修正系数、拆除重建类城市更新项目修正系数。项目修正系数取值按照本规则附表 7~附表 9 执行。

修正系数具体使用方式见各附表，系数间为连乘关系，不涉及或不符合上述修正项的，缺省修正系数为 1。

## 1.7 测算公式

新供应用地地价计算公式如下：

宗地地价 =  $\Sigma$  (分用途分年期市场价格 × 对应建筑面积 × 基础修

正系数×项目修正系数)

同一宗地涉及多种建筑类型的,按照不同建筑类型和建筑面积分别测算地价后合计。

棚改、留用土地、城市更新项目分别适用棚改项目修正系数(附表7)、留用土地项目修正系数(附表8)、拆除重建类城市更新项目修正系数(附表9)。

#### 1.8 首期地价缴款通知单过期情形

首期地价缴款通知单的有效期为2个月,过期作废。过期后,需重新申请。

#### 1.9 工业用地出让最低价标准

我市招拍挂出让工业用地的地价或采取租赁方式供应的工业用地年租金,不得低于同期全国工业用地出让最低价标准的70%。

#### 1.10 租赁用地年租金底价标准

按《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》供应的产业项目用地年租金按照该类建设用地出让20年期地价的3%确定,租金按年支付。租赁产业项目用地的年租金同时适用产业发展导向修正系数(附表3)和产业项目类型修正系数(附表4)。其他短期租赁用地年租金适用临时及短期租赁修正系数(附表5)。

#### 1.11 临时土地使用费标准

临时土地使用费,按照临时使用年期对应的工业用途土地的市场价格计收,适用临时及短期租赁修正系数(附表5)。



## 二、变更与补缴

### 2.1 土地利用条件变更情形

已签订建设用地使用权供应合同的土地变更土地利用条件，应补缴的地价以依法受理补缴地价申请时点的价格为基准，按宗地变更后与变更前的土地利用条件下的总地价差额（按变更前后分别测算的总地价差额）测算。如差额小于零，已缴纳地价不予退还。公式如下：

$$\text{应补缴地价} = \Sigma (\text{分用途分年期市场价格} \times \text{变更后对应建筑面积} \times \text{变更后基础修正系数}) - \Sigma (\text{分用途分年期市场价格} \times \text{变更前对应建筑面积} \times \text{变更前基础修正系数})$$

### 2.2 留用土地入市

留用土地已签订出让合同进入市场未涉及用地指标变更的，应补缴地价按以下公式计算：

$$\text{应补缴地价} = \Sigma (\text{分用途分年期市场价格} \times \text{变更后对应建筑面积} \times \text{变更后基础修正系数} \times \text{留用土地项目修正系数}) - \Sigma (\text{分用途分年期市场价格} \times \text{变更前对应建筑面积} \times \text{变更前基础修正系数} \times \text{留用土地项目修正系数})$$

留用土地已签订出让合同进入市场且涉及用地指标变更的，应先根据本条上款计算未涉及用地指标变更情形下的应补缴地价部分，然后再按 2.1 条计算土地利用条件变更情形下的应补缴地价部分，以上两部分合计得到应补缴总地价。

### 2.3 划拨方式供应土地

2001年8月6日前，以划拨方式供应的土地符合《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》(以下简称《若干意见》)中划拨情形的，土地利用条件变更不计收地价。

不符合《若干意见》中划拨情形的，土地利用条件变更应转为有偿使用，按照2.1条计收地价。其中，原合法取得的建筑面积部分，竣工验收后，在不改变用途的情况下，经批准办理出让或续期手续的，按照2.1条测算的应补缴地价的10%计收地价。

#### 2.4 协议出让非商品住宅房地产入市

2001年8月6日前，以协议方式供应的非商品性质住宅房地产竣工验收后，经批准进入市场的，按照2.1条应补缴地价的20%计收。

微利商品房(准成本微利商品房、全成本微利商品房、社会微利商品房)、福利商品房(准成本福利商品房、全成本福利商品房)经法院裁定需协助办理过户且住建部门确定不回购的，或单位购买的微利商品房、福利商品房因撤销、破产、合并等原因需办理过户且住建部门确定不回购的，微利商品房按人才住房标准测算应补缴地价，福利商品房按安居型商品房标准测算应补缴地价。

#### 2.5 竣工超面积补地价

已供应用地竣工超面积经确认保留的，按第2.1条应补缴地价的130%计收。

#### 2.6 不再计收地价情形

符合下述情形的，不再计收地价：

(一) 2001年8月6日(含)后以协议免地价出让的土地变更土地利用条件,符合《若干意见》中划拨情形的,不计收地价。

(二) 已供应普通工业用地(M1)经批准增加建筑面积情形中不得转让的工业厂房及相应辅助设施(物业用房、配电用房)不计收地价。

(三) 已供应用地,经批准增加充电基础设施,不再计收地价。

(四) 在加油站用地上增加加气功能,不再计收地价。

### 三、特殊情形

#### 3.1 除住宅用地外,容积率小于1.0情形

容积率小于1.0且主用途不占建筑面积的新供应用地(如机场、港口码头、轨道交通、堆场、供燃气、游乐设施用地等),按土地主用途部分和建筑物建筑类型部分分别测算地价后合计。计算公式如下:

宗地地价=土地主用途分年期市场价格×土地面积×基础修正系数+ $\sum$ (建筑物建筑类型分年期市场价格×对应建筑面积×基础修正系数)

容积率小于1.0的其他情形新供应宗地,测算地价的建筑面积按容积率1.0确定,各建筑类型的建筑面积按照原建筑面积占比确定。

涉及土地利用条件变更的按实际建筑面积应用2.1条计算应补缴地价。

#### 3.2 原宝安县未缴纳市政配套金的用地

原宝安县已签订出让合同，但未缴纳市政配套金的，在不改变出让合同约定土地利用条件的前提下，以 1.7 条宗地地价的 20% 补缴。缴纳地价后，除出让合同另有约定外，工业用地限整体转让，住宅、商业、办公用地允许分割转让。

### 3.3 招拍挂出让并溢价成交地价分摊

以招拍挂方式出让并溢价成交的住宅、商业、办公等经营性用地，其成交地价溢价部分按招拍挂底价中的对应用途分项价格乘以宗地成交溢价率测算。多宗地捆绑出让的，宗地成交溢价率以整体成交溢价率确定。

### 3.4 农村城市化历史遗留违法建筑地价规定

农村城市化历史遗留违法建筑处理过程中涉及的地价按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》、《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《〈深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定〉实施细则》等规定执行。

### 3.5 房地产登记历史遗留问题等特殊情形

2006 年 2 月 15 日之前协议出让的用地，批准产权转移（包括已批准预（销）售、已办理产权转移登记等情形）的面积超出土地合同约定建筑面积的，按 2.1 条测算的应补缴地价的 20% 计收。其他房地产登记历史遗留问题等涉及地价测算与本规则不一致的，由市土地行

政主管部门（含授权或委托部门）确定地价计收原则，报市政府确定。

在土地供应过程中，本规则未涉及的特殊情形（如高尔夫球场、高尔夫练习场、容积率小于 1.0 的住宅等）地价由市土地行政主管部门（含授权或委托部门）组织市非盈利性评估机构另行评估。

## 四、附则

### 4.1 地价缴纳方式

地价一次性付清。其中，重点产业项目、城市更新项目地价可分期缴交，首次缴交比例不得低于 50%，余款自签订合同之日起 1 年内交清，不计利息。

### 4.2 标定地价更新发布

标定地价成果由土地行政主管部门组织按年度更新，于每年 1 月份发布。年度更新时价格水平变化超过 5%时，应上报市政府批准后发布。

### 4.3 规则更新及解释权

本规则原则上每两年更新一次，由市规划和国土资源委员会负责解释。

本规则自发布之日起实施。本规则实施前，已向市土地行政主管部门（含授权或委托部门）申请并符合地价测算条件的，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行。

城市更新项目出让用地的地价测算及变更补缴，自本规则发布之日起 6 个月内，已向市土地行政主管部门（含授权或委托部门）申请

并符合地价测算条件的，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行；  
6个月后按本规则执行。

此前我市规定与本规则不一致的，以本规则为准。

附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表

号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
	厂房、仓库	工业	1
	公用设施、市政设施及施工配套设施、训 考场、殡葬设施		1
	交通设施（不含加油站、加气站、充电站、 训考场），24 小时向公众开放地上、地下公共 通道，综合管廊		0 .1
	新型产业用房、研发用房、科研用房、物 流建筑		- -
中	住宅	住宅	1
	宿舍		0 .6
	公共租赁住房、安居型商品房		0 .2
	人才住房		0 .3
	文化设施、文化遗产、体育设施、医疗卫 生设施、教育设施、幼儿园（托儿所）、宗教	办公	0 .1

	建筑、社会福利设施、特殊建筑、社会停车场 (库)		
	办公、商务公寓		1
	旅馆业建筑		0 .6
	商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游 乐设施）		1
	加气站、充电站（设施）、邮政网点（所）、 肉菜市场、游乐设施	商 业	0 .3
0	加油站		1 .5

备注：

1、建筑类型（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）对应《深圳市城市规划标准与准则》。

2、上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型；无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。

3、“新型产业用房、研发用房、科研用房、物流建筑、物流用地中的仓库”的地价按工业（厂房、仓库）60%及办公40%测算。

4、新供应加油、加气混合用地，已明确加油、加气功能占地面积的，按占地面积分别计算地价后合计；未明确加油、加气功能占地



面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站市场价格的均值确定地价。

5、高尔夫球场、高尔夫练习场、住宅容积率小于 1.0 的用地不适用本表。

附表 2 产权限制修正系数表

号	建筑类型	产权限制情形		修正系数
	表 1 中的建筑类型 1-2	不得转让		1
		限整体转让		1.5
		允许分割转让		5
	表 1 中的建筑类型 4	不得转让	公共租赁住房、安居型商品房、人才住房	0.1
			其他	0.3
			限整体转让	
		允许分割转让		1
		不得转让		0.6
	表 1 中的建筑类型 5-10	不得转让		0.6
		限整体转让		0.8
		允许分割转让		1
备注：				
1、表 1 中建筑类型 3 产权修正按照相应产权条件下的厂房及办公建筑类型修正。				

2、产权限制情形依据土地使用权出让方案确定。

3、已签订的出让合同中约定或不动产登记记载为“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；已签订的出让合同中约定或不动产登记记载为“非商品性质房地产限整体转让”的，属于“限整体转让”情形。

附表3 产业发展导向修正系数表（暂定）

号	产业分类	修正系数
	战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、优势传统产业、生产性现代服务业	0.5
	其他	1
<p>备注：</p> <p>1、修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业分类及认定以相关部门出具的产业分类证明文件为准。</p> <p>2、本表不适用城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目。</p>		

附表4 产业项目类型修正系数表

号	产业分类	修正系数
	重点产业项目	遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的
		0.6

	遴选方案确定为单一意向用地单位的	0.7
	一般产业项目	1
<p>备注：</p> <p>1、修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目分类以《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》规定为准。</p> <p>2、本表不适用城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目。</p>		

附表5 临时及短期租赁修正系数表

临时及短期租赁年期 (n)	修正系数
$n \leq 5$	$1.55 - 0.05 \times n$
备注：按《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》供应的产业项目不适用本表修正	

附表6 地下空间修正系数表

号	分类	修正系数
	地下轨道、地下市政场站、综合管廊和连接两宗地块的对外开放的公众地下通道	0.1
	其他	0.3

附表7 棚改项目修正系数表

号	棚改类型	适用住宅	适用商业	适用办公	适用工业
---	------	------	------	------	------

		地价修正系数	地价修正系数	地价修正系数	地价修正系数
	安置已取得房地产证的建筑面积	0.1	0.2	0.2	5
	安置未取得房地产证的建筑面积	0.1	0.2	0.2	0.1
	奖励增购部分建筑面积	1	2	2	6
	其余面积	0.2	--	--	--
	其余面积	1	1	1	1
备注： 1、棚改项目中移交政府的用地地价测算，不适用本表系数。					

附表 8 留用土地项目修正系数表

号	用地类型	适用住宅、商业、办公地价修正系数	适用工业地价修正系数（除附表 1 建筑类型 3）
	非农建设用地、征地返还、留用地不得转让情形及属于政府部分	0	
	非 非农用	容积率 3.2 以	0.01

农建设地、征返地、还用地、进入市场	地、在本社 区安置的征 返用地	下部分		
		地下及容积率 3.2 以上部分	0.2	
	在本社 区外安置的 征返用地	等价值部分	0.01	
		超出等价值部 分	0.2	
农村集体经济 组织利益统筹土地 整备项目留用地进 入市场	基础建筑面积		0.02	0.01
	共享建筑面积		0.2	

备注：

1、基础建筑面积、共享建筑面积、等价值部分、超出等价值部分按土地整备有关文件执行；

2、按本规则 1.7 公式，使用本表序号 2、3 系数测算并缴纳地价的，住宅、商业、办公和工业用地均允许分割销售；

3、本表序号 2、3 仅适用于首次由不得转让变为允许进入市场情形的地价测算；

4、已签订的出让合同中约定为“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；

5、土地整备中政府投资新建的安置用房适用附表7系数中“安置已取得房地产证的建筑面积”类型。

6、附表1的建筑类型3的留用土地项目修正系数为本表工业修正系数60%和办公修正系数40%。

附表9 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表

算 次 序	用地类别 或改造类型	适 用住宅 地价修 正因子	适 用商业、 办公地 价修正 因子	适 用工业 地价修 正因子	说明
	小地块城 市更新项目应 移交未移交用 地	1.1	1.1	1.1	
	已办理征 转地补偿的零 星国有未出让 用地	1.1	1.1	1.1	
	未办理征 转地补偿的零 星国有未出让	0.1	0.2	0.1 5	

用地					
城中村用地	$0.1 \times (1 - 4.5/r)$	$0.2 \times (1 - 4.5/r)$	$0.1 \times (1 - 4.5/r)$		r 为城市更新地价测算整体的平均容积率，保留两位小数（四舍五入），修正因子计算结果为负数时取值为零；按深府办〔2016〕38号文件要求配建人才住房、保障性住房或人才公寓的城市更新项目，按相应修正因子的 0.8 倍计算
旧屋村用地	$0.1 \times (1 - 1.5/r)$	$0.2 \times (1 - 1.5/r)$	$0.1 \times (1 - 1.5/r)$		
深府〔2006〕258号文件确定的70个旧城旧村改造项目除城中	0.1	0.2	0.1	5	

	村用地、旧屋村用地外的其余用地				
	国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地	0.5	0.9	5	0.1 厂房、研发用房不得转让部分不计收地价
	国有已批居住、商业服务业用地改造为居住、商业服务业用地	0.1	0.2	5	0.1 经市政府批准的游乐设施用地改造为居住、商业服务业用地的，按相应修正因子的 3.5 倍计算
	国有已批用地（除居住、商业服务业用地）改造为居住、商业服务业用地	0.5	0.9	5	0.1
	国有已批	0.1	0.2		0.1



用地改造为经营性公共管理与服务设施用地（包括文体设施、医疗卫生、教育设施、社会福利用地）			5	
国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地	0.1	0.2	5 0.1	
历史用地处置	0.1 1	0.2 2	0.1 6	

备注：

1、城市更新项目以用地审批范围为地价测算单位，按地价测算类

型确定修正系数。各地价测算类型修正系数，按照各“用地类别或改造类型”的面积占比及相应地价测算类型修正因子加权平均确定。

各地价测算类型修正系数 =  $\Sigma$ （各“用地类别或改造类型”面积占比 $\times$ 相应地价测算类型修正因子）。

2、“用地类别或改造类型”面积占比为相应用地面积与开发建设用地面积之比，并按照本表中“测算次序”依次计算，累计面积占比超出100%的部分不再参与计算。其中测算次序6存在多种“用地类别或改造类型”的，测算次序6应计入的面积占比按照相应用地面积占国有已批用地面积的比例分摊至各“用地类别或改造类型”。

3、按深府办〔2016〕38号文要求配建人才住房、保障性住房的城市更新项目，其住宅建筑面积（不含人才住房及保障性住房）中适用“改造为居住、商业服务业用地”的部分地价按0.8倍计收。按深府办〔2016〕38号文要求配建人才公寓的城市更新项目，其商务公寓建筑面积（不含人才公寓）中适用“改造为居住、商业服务业用地”的部分地价按0.8倍计收。

4、根据深规土规〔2018〕4号文件第二条规定额外增加的建筑面积部分，按照土地市场价格的1.1倍计收。

5、城市更新单元规划确定的开发建设用地范围外的地下停车场（库）部分，按照不得转让情形的土地市场价格计收。

6、城市更新项目涉及改造为经营性公共管理与服务设施用地的，该类用地限整体转让；城市更新项目涉及旅馆业建筑的，该部分建筑

面积限整体转让。

（来源：深圳市规划和国土资源委员会）

## 二、龙岗区全面开展查违三年攻坚行动实施方案

为全面贯彻落实《中共深圳市委、深圳市人民政府关于严查严控违法建设的决定》《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）、《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（以下简称《处理办法》）和《深圳市人民政府办公厅关于印发全面开展查违三年攻坚行动实施方案的通知》的精神，实现我区查违工作形势全面持续向好，结合龙岗区查违工作实际，制定本方案。

### 一、总体要求

#### （一）指导思想

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳重要指示批示精神及中央城市工作会议精神，按照中央和省、市各项决策部署，以最坚决的态度、最严格的标准、最有力的手段认真抓好查违三年攻坚行动落实，全面系统解决违法用地违法建筑问题，破解历史违建难题，为落实深圳“东进战略”、打造龙岗“六个高地”拓展城市发展空间。

#### （二）工作目标

坚持“实事求是、依法依规、分类分步、综合施策”的处置原则，通过拆除、没收、处理确认、安全纳管或城市更新、土地整备、建设用地清退、完善手续等方式，消化存量违法建筑，实现“拆除一批、没收一批、处理确认一批、全面纳管”的目标。

到 2018 年年底全区拆除消化违法建筑不少于 468.42 万平方米，其中：平湖街道 57.49 万平方米、布吉街道 28.28 万平方米、吉华街道 23.05 万平方米、坂田街道 51.84 万平方米、南湾街道 34.63 万平方米、横岗街道 34.22 万平方米、园山街道 35.73 万平方米、龙城街道 49.11 万平方米、龙岗街道 66.20 万平方米、宝龙街道 44.20 万平方米、坪地街道 43.68 万平方米。到 2019 年年底全区拆除消化违法建筑不少于 1171.05 万平方米，其中：平湖街道 157.74 万平方米、布吉街道 57.73 万平方米、吉华街道 51.88 万平方米、坂田街道 140.17 万平方米、南湾街道 89.47 平方米、横岗街道 67.57 万平方米、园山街道 101.18 万平方米、龙城街道 86.89 万平方米、龙岗街道 154.93 万平方米、宝龙街道 143.69 万平方米、坪地街道 119.80 万平方米。2020 年任务待市政府下发任务后，由区查违办进行分解。

### （三）组织领导

龙岗区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（以下简称领导小组）负责领导统筹全区拆除违法建筑攻坚、历史违建处理等工作。领导小组组长由分管区领导担任，成员单位由区相关部门、各街道办组成。领导小组办公室设在区规划土地监察局（区查

违办），负责领导小组的日常工作。同时，建立龙岗区历史违建处理工作联席会议制度，联席会议主要任务为议定历史违建处理确认相关工作事项，协调解决处理工作过程中存在的问题，保障处理工作顺利实施。

各街道查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导机构要明确各阶段工作目标、细化工作任务，认真抓好查违三年攻坚行动及历史违法建筑处理工作。

#### （四）职责分工

各街道办严格落实属地管控责任，严查严控辖区违法用地违法建筑行为，确保新增违建“零增量”；负责组织、协调辖区内查违工作及历史违建处理的初审；联合社区充分发挥属地管理优势，组织实施历史违建安全纳管，形成监管网格。社区工作站配合街道办开展相关工作。

区规划土地监察局（区查违办）负责统筹协调和组织实施全区查违三年攻坚行动，定期对全区违建拆除和历史违建处理工作进行监督、考核和通报，督促工作落实。

龙岗规划国土管理局负责指导、监督历史违建地质灾害安全隐患防治、测量等；结合违法建筑“一张图”、地籍调查预分宗，进行规划土地预核查，并按街道、社区下发；负责需要配合开展的其他工作。

区住房建设局负责沟通对接市住房建设局，明确历史违建安全鉴定机构目录，组织制定历史违建房屋结构安全隐患排查、检测鉴定及

委托等相关程序规则；对既有建筑结构安全进行行业监管和指导；指导、监督历史违建房屋结构安全隐患排查、检测鉴定工作，并对房屋安全鉴定合格报告进行备案；负责需要配合开展的其他工作。

市消防支队龙岗区大队负责沟通对接市消防支队，明确历史违建房屋安全鉴定机构目录，组织制定历史违建消防安全隐患排查技术规范、消防安全评价技术规范和消防监督管理办法；对既有建筑消防安全进行行业监管和指导，办理历史违建消防验收或备案手续并实施消防监管，加强对消防技术服务机构的监督管理；负责需要配合开展的其他工作。

区经济促进局、区环保水务局、区城管局、市市场和质量监管委龙岗局、深水龙岗水务集团、龙岗供电局等部门负责在各自职责范围内落实严控新增违建措施，协助处置一级水源保护区内违建；负责需要配合开展的其他工作。

区城管局负责对占用城市道路及其两侧、公共场所、城市规划待建地、预留地搭建临时建（构）筑物等设施的查处进行指导监督；负责需要配合开展的其他工作。

区委组织部将各区查违攻坚考核情况作为领导干部评价、奖惩的依据之一。

龙岗公安分局、区人民法院、区人民检察院负责做好“两法”衔接工作，建立信息共享、案件移送和强制执行等衔接机制；负责需要配合开展的其他工作。

区财政局（国资委）、区审计局负责在各自职责范围内推动没收违建执行到位；负责需要配合开展的其他工作。

区发改局、区经济促进局、区环保水务局、区城管局等部门负责对位于基本生态控制线内的历史违建处理提出核查意见。

区住房建设局、市消防支队龙岗区大队、市市场和质量监管委龙岗局等部门对经整改后仍无法满足安全使用要求的历史违建，进行重点监管；负责需要配合开展的其他工作。

区卫生计生局、区教育局、区文体旅游局、区城市更新局、区土地整备中心等其他相关职能部门依照各自职责参与全区三年查违攻坚战行动。

## **二、严查严控坚决遏制新增违建**

（一）组织开展中央环保督察饮用水水源一级保护区范围内违法建筑拆除“回头看”专项行动

对我区已拆除的147栋（处）中央环保督察饮用水水源一级保护区范围内违法建筑开展“回头看”，确保“拆除一栋、核查一栋、销账一栋、报送一栋、验收一栋、复绿一栋”，逐宗建立拆除处置档案，逐宗清理复绿后进行验收、移交和管理，坚决防止已拆违建“回潮”，确保顺利通过中央环保督察工作组验收。

（责任单位：由区环保水务局、区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区发改局、区财政局、区土地整备中心等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：2018年12月底）

## （二）逐宗落实重点案件拆除和已作出拆除处罚决定案件执行专项行动

落实街道拆除处置主体责任，逐宗制定完善原 15 宗及市里移交我区执行的重点案件违法建筑（布吉街道 1 宗，园山街道 3 宗，龙城街道 2 宗、坪地街道 1 宗）拆除处置方案，明确责任人和时间表，坚决依法依规处置到位，确保 2018 年内完成原 15 宗及市里移交执行的重点案件拆除处置工作。

对 2009 年 6 月 2 日后已作出拆除处罚决定的违法建筑，各街道要组织开展安全隐患排查整治，消除各类安全隐患；逐宗制定拆除处置方案，落实处置工作；加快对已作出拆除处罚决定的违法建筑实施拆除执行到位，强力拆除一批重大典型违法建筑，在全社会发挥震慑作用。

（责任单位：由区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区城市更新局、区土地整备中心等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：原 15 宗及市里移交各区执行的重点案件违建的拆除处置工作于 2018 年 12 月底前完成，其他 2009 年 6 月 2 日后已作出拆除处罚决定违建的拆除处置工作于 2020 年 12 月底前完成）

## （三）严控新增确保“零增量”专项行动

强化巡查防控，保持高压态势，坚决控停所有在建违法建筑，做到早发现、早报告、早制止、早处置，确保辖区违建“零增量”。对基本农田、水源保护区等重点区域加大巡查防控力度，对新增违建第



一时间控停，严格落实“四清两断”“逐行拆除”“一冒头就打、一动土就拆”，对《停止违法行为通知书》已经送达而违法行为人继续抢建的，对抢建部分逐行拆除，坚决遏制违法抢建行为。

（责任单位：由区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区经济促进局、区住房建设局、区环保水务局、区城管局、龙岗公安分局、市土地储备中心龙岗分中心等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：长期推进）

#### （四）加快拆除严重影响规划的历史违建专项行动

对非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地、基本农田、一级水源保护区用地，占用规划高速路、快速路、主干路、高压走廊、广场、城市公园绿地及现状市、区级公共设施等用地，压占原水管渠蓝线、不符合橙线管理要求、位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内等严重影响规划情形的历史违建，结合城市更新、土地整备、建设用地清退、棚改等，依法拆除、分步实施。对符合《决定》和《处理办法》规定的依法拆除的历史违建，其建设行为发生在土地用途依法确定前的，拆除时参照可以处理确认的历史违建的征收补偿标准给予货币补偿。历史违建依法拆除后，占地属未完善征转地手续的应当按照土地整备等相关政策处理后纳入国有土地管理。

（责任单位：由区规划土地监察局〈区查违办〉、区城市更新局、区土地整备中心、区住房建设局、龙岗规划国土管理局牵头，区经济促进局、区财政局、区环保水务局、区城管局等部门配合，各街道办

具体落实；完成时限：长期推进）

#### （五）综合施策拆除消化违建专项行动

多措并举持续推进拆除消化违建工作，综合运用执法拆除、城市更新、土地整备、建设用地清退、未完善征转手续土地入市、棚改等手段，消化处置各类违建，在确保完成年度拆除消化违建目标任务的同时，完成整备、清拆至少 1 片较大面积的土地。

（责任单位：由区规划土地监察局〈区查违办〉、区城市更新局、区土地整备中心、区住房建设局、龙岗规划国土管理局牵头，区财政局、区环保水务局等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：2018 年—2020 年）

#### （六）重点工程项目违法用地和未批先建项目整改专项行动

对辖区内政府投资类、重大项目类、公共民生类等项目进行全面梳理，对存在未批先建违法用地项目，逐宗建立整改清单，明确整改时间、责任单位、配合部门、牵头领导、整改标准等。同时，建立联席会议审批制度，加大项目审批、执法监察、土地整备等事项统筹协调力度，在依法处置到位的情况下进一步优化审批流程，抓紧组件报批，尽快消除违法状态。

（责任单位：由区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，龙岗规划国土管理局、区发改局、区经济促进局、区环保水务局、区住房建设局、区城管局、区土地整备中心、区建筑工务局、区轨道办、龙岗交通运输局等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：2018 年 12 月

底前完成查处整改)

#### (七) 清理拆除违法乱搭建和过期临时建筑专项行动

以城市环境品质提升行动为抓手，对违法乱搭建开展地毯式排查，重点针对城市进出口、主干道、广场和重要片区等影响市容市貌的临街临时建筑物及设施实施拆除，常态检查乱搭建清理拆除情况，建立长效工作机制。对危险边坡、山脚下、废弃采石场、余泥渣土受纳场、垃圾填埋场、地质灾害高发易发区、基本农田、水源保护区、高压走廊等重点区域进行网格化清查，发现一处、查处一处、依法拆除一处，不留死角。严格临时用地和建筑的审批、监管。审批部门对已批临时建筑台账进行核查清理，对期满确需延期的临时用地和建筑，按程序办理临时用地和建筑延期手续；对期满而不能延期的临时建筑依法拆除。

(责任单位：区城管局、区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区经济促进局、区住房建设局、区环保水务局、龙岗供电局等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：清理拆除违法乱搭建于2018年11月底前完成，清理拆除过期临时建筑于2018年12月底完成)

#### (八) 加快执行已作出没收处罚决定的违建专项行动

严格落实没收行政处罚执行程序。根据《中华人民共和国土地管理法》已作出没收处罚决定的违法建筑，当事人逾期不履行行政处罚决定，且在法定期限届满不起诉又拒不配合移交或者申请行政复议、提起行政诉讼，行政处罚决定被维持、诉讼请求被驳回的，要依法申

请法院强制执行。

切实履行没收违建处置责任，建立没收违法建筑档案；组织开展安全隐患排查整治，消除各类安全隐患；区别国有土地和未完善征转手续土地两种情形，参照我市现行土地政策和产业用房、人才住房、保障性住房政策，统筹制定分类处置方案，在没收违建不影响规划实施且符合工程质量、消防安全、地质安全条件的前提下，鼓励经依法处置的没收违建纳入住房保障体系。

（责任单位：区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区法院、区财政局〈国资委〉、区住房建设局、区审计局、龙岗规划国土管理局、市消防支队龙岗区大队等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：长期推进）

### 三、全面实现违法建筑安全纳管

#### （一）明确违建安全纳管标准和规范

明确违建安全纳管的职责分工、内容、程序及验收标准等。制定违建安全纳管标准：对经房屋质量、消防、地质灾害排查不存在安全隐患或未受地质灾害影响的，区相关职能部门出具排查意见，各街道办全力配合；对存在安全隐患的，责令当事人自行限期整改，对地质灾害采取有效防治措施，街道办事处出具整改合格证明；整改后仍不符合相关技术规范要求的，进行房屋安全鉴定或消防安全评价，区住房建设部门对房屋安全鉴定报告进行备案、市消防支队龙岗区大队出具消防备案或验收凭证；对已达到以上验收标准或开展城市更新综合

整治、城中村综合治理并经检查验收的历史违建，视为已达到安全纳管要求。

（责任单位：区住房建设局、区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，龙岗规划国土管理局、市消防支队龙岗区大队等部门配合，各街道具体落实。时限要求：制定违建安全纳管标准于2019年6月底前完成）

## （二）建立并应用安全纳管信息管理系统

以街道为基础建立数据关联的信息管理平台，明确违建当事人、管理人、承租人、居住人等信息。龙岗规划国土管理局、区住房建设局、市消防支队龙岗区大队积极联系上级对口部门，加快建立历史违建地质灾害、房屋结构、消防安全排查、整改、鉴定信息管理系统；各街道将历史违建排查、整改、房屋安全鉴定或者消防安全评价情况等信息录入系统，并动态更新。

（责任单位：龙岗规划国土管理局、区住房建设局、市消防支队龙岗区大队牵头，各街道办具体落实；时限要求：数据整合及关联工作于2018年底前完成；系统建设于2019年6月底前完成；安全排查等相关信息录入于2019年底前完成；系统日常维护及管理工作长期推进）

## （三）常态化开展安全隐患排查整治

对全区违法建筑开展房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查，安全隐患排查可以委托第三方机构开展，以栋为单位固化完整、清晰、

准确的违建安全隐患情况台账，全面纳入安全监管体系；经排查存在房屋结构、消防安全隐患的，积极推进整改；对位于地质灾害易发区内的违建进行隐患排查并组织采取有效防治措施；经整改后仍无法满足安全使用要求的，不得出租或进行经营性活动，应予以重点监管，确保城市公共安全和群众生命财产安全；对存在严重安全隐患又不能整改消除的违建，坚决依法组织拆除。

（责任单位：龙岗规划国土管理局、区住房建设局、龙市消防支队龙岗区大队、区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区安监局、市市场和质量监管委龙岗局等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：各项安全隐患排查工作于2018年底前完成，各项安全隐患整治、排查建档工作于2019年4月底前完成，违建安全日常监管工作长期推进）

#### （四）建立安全标识和信息公开制度

经整改后仍无法满足安全使用要求的，街道办应当在其显著位置悬挂安全警示标识。加大违法建筑安全标识宣传力度，提高群众的安全防范意识和监督能力，督促违法建筑使用人进行整改，提高违法建筑的安全水平。

（责任单位：区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区住房建设局、市消防支队龙岗区大队、龙岗规划国土管理局、市市场和质量监管委龙岗局等部门配合，各街道办具体落实；时限要求：安全标识悬挂工作于2019年底前完成；日常管理维护工作长期推进）

#### 四、全面推动产业类和公共配套类历史违建处理

##### （一）尊重历史界定违法情形，重新梳理历史违建数据

各街道组织排查具有以下四种情形之一并且不存在严重安全隐患、可以通过规划土地审查的历史违建：原农村旧（祖）屋集中分布区域内建筑；原村民“一户一栋”住宅类历史违建不超过480平方米的部分；当事人或者管理人为原农村集体经济组织或其继受单位、政府或者其指定机构的公共配套类历史违建；经核定公布为县级以上文物保护单位的建筑。对于上述四类因历史原因形成的不存在违法情形或违法情节较轻但缺少合法手续的建筑，各街道排查核实后可视为违法建筑核减。

（责任单位：区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，龙岗规划国土管理局、区文体旅游局、区卫生计生局、区教育局等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：2020年底前完成）

##### （二）优化历史违建处理流程，增强处理确认程序的可操作性

进一步简化流程，优化安全纳管、处理确认、拆除没收等处理工作流程。依据历史违建处理工作指南、操作指引、格式文书、廉政风险防范手册等配套工作规范，优化处理系统，全方位落实部门职责分工，加强对全市历史违建处理的指导和监督，积极稳妥推动产业类和公共配套类历史违建的全面处理。

（责任单位：区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，区住房建设局、市消防支队龙岗区大队等部门配合，各街道办具体落实；完成时

限：长期推进)

### (三) 加快推进公共配套类历史违建全面处理确认

各街道会同区卫生计生、教育、文体旅游等行政主管部门，结合村办学校土地房产遗留问题处理等工作，在安全纳管的基础上，全面推进符合条件的公共配套类历史违建的处理确认，补齐公共服务设施短板，促进公共服务均等化。

(责任单位：区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，龙岗规划国土管理局、区住房建设局、市消防支队龙岗区大队、区卫生计生局、区教育局、区文体旅游局等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：长期推进)

### (四) 优先开展生产经营性、商业、办公类历史违建处理确认

各街道结合辖区产业发展和城市更新、土地整备等工作，在全面安全纳管的基础上，对原农村集体经济组织或者其继受单位所建生产经营性、商业、办公类历史违建，加大基层社区宣传动员力度，透彻解读此类历史违建的处理政策，区相关部门探索建设时间核查、权属调查、分宗定界、规划土地审查、房屋安全鉴定、消防验收或备案的批量处理路径，简化当事人办事流程；对非原村集体所建生产经营性、商业、办公类历史违建，根据本区集体资产处分决策程序的有关规定和股份合作公司章程细化、明确承诺书出具程序及方式，妥善处理好各种利益纠纷和矛盾冲突，积极制定纠纷调处、信访维稳等应对机制和预案。对符合条件的历史违建依法出具罚款缴纳通知书，消除行为



违法责任，缴纳地价后进行处理确认。探索市场评估地价核算模式，优化补缴地价后转为商品性质房地产路径。

（责任单位：由区规划土地监察局〈区查违办〉牵头，龙岗规划国土管理局、区住房建设局、市消防支队龙岗区大队等部门配合，各街道办具体落实；完成时限：长期推进）

#### （五）强化简易处理与城市更新衔接

对拟申报拆除重建类城市更新单元计划且权属清晰的合法土地达到一定比例，经区城市更新职能部门同意的，进行简易处理。实施土地整备或城市更新单元拆除重建时，经简易处理的历史违建视为权属清晰的合法建筑物及土地。结合城市更新“十三五”规划等工作，加快推进旧屋村认定、简易处理等工作，消化存量历史违建。

（责任单位：区城市更新局牵头，区规划土地监察局〈区查违办〉、区土地整备中心、龙岗规划国土管理局等部门配合，各街道具体实施；完成时限：长期推进）

#### （六）建立健全利益平衡机制 加快存量违建消化

以市规划国土委、龙岗区共同推进规划国土管理改革与实践合作框架协议为契机，开拓思路、试点先行。着力实施大片区土地整备，完善房屋征收补偿标准和机制，运用利益统筹、村办学校遗留用地处理等手段，以社区为单位逐步消化原村集体区域内违建；加快完善城市更新政策体系，强化政府在旧工业区改造、公共配套落实等方面的主导作用，制定老旧产业园转型升级方案，推进重点更新单元集中连

片改造，加强城中村综合整治力度，通过城市更新的空间重构、权益重构路径消化原村集体工业园区、城中村等历史违建。

（责任单位：区城市更新局、土地整备中心牵头；区经济促进局、区规划土地监察局〈区查违办〉等部门配合，各街道具体实施；完成时限：长期推进）

## 五、工作要求

### （一）统一思想，高度重视

全区各部门、各街道务必充分认识违法建筑拆除、历史违建处理工作的复杂性和重要性，高度重视违法建筑处置工作，以对城区长远发展高度负责的态度，将其摆在突出位置，真拆真干、勇于担当、敢于亮剑，形成全社会查违、拆违、治违的压倒性态势，坚决打赢我区查违三年“攻坚战”。

### （二）强化保障、大力推进

各街道办承担辖区内违建拆除、历史违建处理工作的主体责任，根据《处理办法》及本实施方案并结合实际情况全力推动查违攻坚三年行动落实。区规划土地监察局（区查违办）要加强统筹协调，牵头制定历史违建处理方案及细则，推动落实历史违建处理工作。区属各相关部门和街道要协同配合，共同发力，凝聚工作合力，实现违法建筑处置各项目标。各相关部门要加强历史违建处理工作的人员、经费、装备等保障，加强区、街查违执法队伍建设，提高执法水平。历史违建安全隐患排查及其公共配套设施整改所需经费纳入财政预算予以

保障。

### （三）加强领导，督导问责

区属相关部门、各街道要进一步强化组织领导，主要领导要亲自挂帅、靠前指挥、全面督战、亲力亲为，形成自上而下推进查违三年攻坚行动的强烈攻势。充分发挥组织考核、专项督查和监督检查作用，形成查违工作合力。对在查违攻坚行动中表现突出的单位和个人予以表扬，对未按照上级要求完成任务的严格问责。区查违办要加强督查，修订查违共同责任考核方案实现高压问责，对存量库内违建拆除消化比例（或面积）排名前三的街道进行加分，对完成存量库内违建消减占全年拆除消化任务比例低于10%的街道实行“一票否决”。

### （四）重视宣传，营造氛围

充分利用各种媒介，加大宣传力度，深入社区、居民小组开展多方面的宣传教育，普及群众守法意识，从思想根源上有效预防规划土地违法情况发生，鼓励群众积极监督违建、举报违建，形成全民查违的良好氛围。同时，加强对历史违建处理政策宣传、舆论引导及舆情应对，多形式、多渠道、多角度进行政策解读，及时回应社会关注的热点问题。组织区相关部门、各街道工作人员就处理流程、系统操作、格式文书填写等方面开展学习培训，提升业务能力水平，全力保障历史违建处理工作稳妥开展。

（来源：龙岗区人民政府）

## 三、《龙岗区城市更新配建安居工程建设管理操

# 作规程（征求意见稿）》

## 第一章 总则

为完善龙岗区住房保障制度，规范城市更新配建安居工程（以下简称“配建安居工程”）的建设管理，根据《深圳市保障性住房条例》、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举住房制度的实施意见》、《深圳市人才安居办法》、《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》、《深圳安居型商品房建设和管理暂行办法》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等有关规定，结合龙岗区实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于龙岗辖区内配建安居工程的建设管理工作。

第三条 本规程所称配建安居工程，是指城市更新项目按照总建筑面积一定比例配建的人才住房（含人才公寓，下同）、安居型商品房和公共租赁住房。

第四条 区住房保障工作领导小组（以下简称区领导小组）是我区配建安居工程工作的领导机构，其下设的保障性住房和人才住房建设与运营工作组负责审议安居工程建设工作中的重大事项。区领导小组办公室设在区住房建设局。

第五条 区领导小组各有关单位依据自身职能，各司其职，各负

其责，通力合作，做好配建安居工程工作。

区住房建设局是龙岗区配建安居工程工作的主管部门，负责统筹全区组织、协调、监督、管理更新配建安居工程工作。具体负责纳入市安居工程计划、标准批复、住房类型和性质确定、建设过程监督、回购、移交、分配等工作；对配建人才住房，区住房建设局可以直接作为监管主体，也可委托人才住房专营机构作为监管主体，与项目实施主体应签订建设和管理任务书；区发改局负责配建安居工程的社会投资备案、回购资金计划下达等工作；区财政局负责按区发改局下达的配建安居工程回购项目投资计划及建设单位部门预算，做好资金保障工作；区城市更新局负责配建安居工程的更新单元计划审批、规划审批、实施主体确认、土地出让、规划验收等工作；区教育局负责配建安居工程周边教育配套设施完善等工作；区卫生和计划生育局负责配建安居工程周边医疗配套设施完善等工作；市规划国土委龙岗管理局负责配建安居工程的预售许可及周边配套设施用地和规划审批等工作；龙岗交通运输局、区建筑工务局及各街道办依据各自职能，负责配建安居工程项目周边道路配套设施完善等工作；区保障性住房公司负责配建公共租赁住房 and 安居型商品房的查验、接收、物业管理、维保等运营管理工作；龙岗人才安居公司负责配建人才住房的回购、查验、接收、物业管理、维保等运营管理工作，受区住房保障部门委托，监管配建人才住房项目建设全过程；各街道办事处在各自职权范围内做好辖区内涉及配建安居工程的信访、维稳等工作。

## 第二章 建设管理工作原则

第六条 配建安居工程建设管理坚持政府指导、企业主导、设施共享、社区融和、相对集中、布局合理的原则。

第七条 统筹推进、有序开发，以优先解决住房困难、促进产业转型升级、推动产城融合为目标，对住房需求大、重点产业片区等区域予以优先推进。

第八条 建立联席会议制度，研究配建安居工程建筑设计方案审查、公共配套设施完善等相关事项。联席会议由区住房建设局牵头组织，各相关单位指定专人参加。

第九条 强化设计方案审查，严格落实建设标准，对配建安居工程项目在推进中、入住后可能出现的风险提前进行研判，通过优化方案、改善标准、加强宣传等策略，从源头上预防、减少和消除影响社会稳定的隐患。

## 第三章 安居工程类型和性质划分

第十条 安居工程类型划分，指安居工程划分为人才住房、公共租赁住房或安居型商品房。配建安居工程性质的划分，由区住房建设局根据实际需求、项目位置等因素统筹把握确定。安居工程的分配对象均由区住房建设局依法依规统筹安排。重点产业园区周边项目原则上优先划分为人才住房。

第十一条 安居工程性质划分，指安居工程定为出租的或出售

的。其中，人才住房和安居型商品房可租可售，公共租赁住房只租不售。配建安居工程类型划分原则，以公共交通便利的优先定为出租的为导向，由区住房建设局根据实际需求、项目位置等因素统筹把握确定。

住房性质为出租的，需由政府部门或人才住房专营机构实施回购，并依据住房类型不同，按以下原则进行回购：人才住房由龙岗人才安居公司回购，安居型商品房和公共租赁住房由区住房建设局回购；

住房性质为出售的，由项目实施主体按《深圳市安居型商品房轮候与配售办法》、《深圳市人才安居办法》等有关规定，组织面向符合相关条件的群体销售。销售剩余的安居工程可由区政府收购统筹处理。

#### **第四章 建设监管和审批程序**

第十二条 在取得项目实施主体确认后，城市更新项目实施主体应向区住房建设局申请将配建安居工程纳入保障性安居工程建设计划，由区住房建设局批复纳入计划，并明确配建住房户型、套数、面积、建设标准等事项。

第十三条 配建安居工程项目实施主体应向区住房建设局申请签订《安居工程建设和管理任务书》。

第十四条 项目实施主体须在配建安居工程纳入安居工程建设计划之前与区住房建设局沟通项目设计方案，并在建设和管理任务书

签订后向区住房和城乡建设局申请项目设计方案审查。经审核确认的配建安居工程设计方案，在后续其他部门审批中有变化的，项目实施主体须重新报区住房建设局审核。

区城市更新局负责核查城市更新项目整体设计方案中安居工程部分与区住房建设局审核确认的设计方案一致，且配有安居工程的城市更新项目在办理建设工程规划许可前，应先得到区住房建设局对施工图设计方案的确认。

第十五条 项目实施主体须在配建安居工程装修前将公共区域装饰装修标准报区住房建设局备案，配建安居工程室内采用精装修的，项目实施主体须同时报送室内装饰装修标准到区住房建设局审核。审核及备案后方可开展样板间施工。区住房建设局联合区工程质量监督部门对精装修样板间现场验收通过后，项目实施主体方可开展大面积精装修施工。项目精装修需进行施工报建，工程质量监督部门负责对精装修施工质量进行监督。

第十六条 出售的安居工程或配建有安居工程的城市更新项目商品住房在销售（含预售，下同）前，项目实施主体须向区住房建设局申请安居工程房源确认，由区住房建设局现场核查安居工程面积、建设进度等满足要求与否，并给出房源确认意见。

第十七条 配建安居工程性质为出租的，项目实施主体应在室内装饰装修全面开展后委托造价咨询机构出具回购价格测算报告，类型为人才住房的，须将回购价格测算报告报龙岗人才安居公司和区工程



造价管理部门审核；性质为安居型商品房或公共租赁住房的，须将回购价格测算报告报区住房建设局和区工程造价管理部门审核。

第十八条 配建安居工程性质为出租的，项目实施主体应在项目取得竣工验收备案回执且回购价格测算报告审核通过后，依据配建住房类型，向区住房建设局申请签订《龙岗区城市更新项目配建安居工程回购合同》或向龙岗人才安居公司申请签订《龙岗区城市更新项目配建人才住房回购合同》。

第十九条 配建安居工程性质为出租的，项目实施主体须在回购合同签订完成且现场水、电、气、网络通讯等设施全部接通，满足入住条件后，向区住房建设局申请项目实物移交。其中，配建住房类型为人才住房的，由龙岗人才安居公司负责实物移交前的住房查验和接收；配建住房类型为安居型商品房或公共租赁住房的，由区保障性住房公司负责实物移交前的住房查验和接收。

第二十条 配建安居工程类型为安居型商品房，且性质为出售的，项目实施主体在销售房源前，向市住房建设局申请安居型商品房销售价格确定；应在配建安居型商品房达到配售条件，并取得配建安居工程房源确认意见后向市住房保障署申请安居型商品房配售。

第二十一条 配建安居工程类型为人才住房，且性质为出售的，适用安居型商品房的相关规定。

## **第五章 建设标准和要求**

第二十二条 配建安居工程与所在项目的商品住房需同步设计、

同步建设、同步交付。安居工程原则上应安排在更新项目首期开发，首期分多个地块建设的，安居工程所在地块原则上要首先建设，且安居工程的建设进度不应落后于更新项目同期建设的商品住房建设进度。

第二十三条 配建安居工程户型应符合《深圳市住房和建设局关于发布人才住房户型面积和户内装饰装修设计指引的通知》（深建规建[2017]1号）和《深圳市保障性住房建设标准（试行）》（深建字[2012]189号）要求。龙岗区城市更新配建人才住房基准户型以50 m<sup>2</sup>、65 m<sup>2</sup>、80 m<sup>2</sup>三种为主，安居型商品房基准户型以60 m<sup>2</sup>、70 m<sup>2</sup>两种为主，公共租赁住房基准户型以45 m<sup>2</sup>、60 m<sup>2</sup>两种为主，建筑面积允许上下浮动不超过10%，其中人才住房80 m<sup>2</sup>户型建筑面积原则上应上浮，以保证三房居住品质。

第二十四条 区城市更新局应在专项规划审批时，合理安排配建安居工程所在地块及位置，避免使其位于所在更新单元地块的最差位置（如：最靠近高铁、高速路、快速路或城市主干道，最靠近垃圾站等），且应当能方便共享小区公共配套设施及物业服务，与小区其他区域不应有明显不协调的地势高差。安居工程的出入口开设方式必须与其他商品住房一致。

第二十五条 配建的安居工程的设计应当布局合理，功能齐全，满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生等要求，隔声、节能等做法需与所在项目商品住房标准一致。

第二十六条 配建安居工程在建筑材料、外形、风格、色彩方面应当与所在项目的商品住房保持一致且总体和谐，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等公共区域应与所在项目同期商品住房公共区域做法及装修标准一致。

第二十七条 出租的安居工程必须一次装修到位，精装修交楼，满足入住条件，具体要求由区住房建设局根据相关政策标准执行；出售的安居工程原则上为初装修（毛坯）交楼，交楼初装修标准按照项目签订的《安居型商品房建设和管理任务书》执行。

第二十八条 安居工程原则上应集中建设，便于后续管理和实施装配式建筑施工，提高建筑品质。安居工程项目满足相关文件要求的，必须采用装配式建筑建造方式，具体要求按深圳市装配式建筑相关政策标准执行。

第二十九条 城市更新项目商品住房销售时，项目实施主体需在销售宣传资料和销售合同中突出标示出本项目配建安居工程情况，提示安居工程住户共享小区停车位和其他公共配套等内容。项目实施主体在选择项目物业管理单位时，应书面告知安居工程住户与商品房业主享有相同的使用小区停车位、花园等配套设施权利。

第三十条 安居工程交付使用后，日常物业管理应当纳入所在小区统一管理，并与所在小区商品住房享受同等物业服务，承担同等义务。

## 第六章 法律责任

第三十一条 项目实施主体涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企业、事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件的，依照《深圳市保障性住房条例》及相关法律、法规依法处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第三十二条 实施信用评价制度。结合区城市更新主管部门对城市更新企业信用不良记录管理办法，对项目实施主体存在的提供虚假资料、不按要求完成配建安居工程任务、违反安居工程建设相关规定拒不整改等行为，进行信用评价并报送区城市更新主管部门处理。

第三十三条 有关监管部门工作人员不按规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

第三十四条 本规程由龙岗区住房和建设局负责解释。

第三十五条 本规程自发布之日起施行，有效期三年。

（来源：深圳市龙岗区住房和建设局）

## 四、自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函

海南省自然资源和规划厅：

《海南省国土资源厅关于请求给予闲置土地有偿收回政策支持的请示》（琼国土资〔2018〕142号）收悉。现就因政府原因闲置土

地协议有偿收回相关政策函复如下。

《城市房地产管理法》规定，土地使用权人必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地，超过出让合同约定的动工开发日期满二年未动工开发的可以无偿收回土地使用权，但是因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第十二条规定，属于政府、政府有关部门的行为以及因不可抗力造成动工开发延迟，可以协议有偿收回国有建设用地使用权。

在土地供应和闲置土地处置工作中，要严格落实履约责任，营造诚实守信的营商环境。一是要严格执行“净地”供应的有关规定。供地前要处理好土地的产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发。二是对于“净地”供应政策出台前已供应的“毛地”，应当按照合同或划拨决定书约定、规定的条款，由具体责任方实施拆迁安置和前期开发，确保履约到位。三是处置因政府原因造成的闲置土地，要区分具体情况：对于因政府未按约定履行拆迁安置、前期开发、及时交地等义务而导致土地闲置的，政府应积极主动解决问题，与土地使用权人签订补充协议，重新约定“净地”交付期限，为项目动工创造必要条件；在约定的期限内仍未能达到“净地”标准，要明确造成闲置的政府及有关部门责任并依法处理后，方可采取协议有偿收回的方式处置。对于因政府修改规划或

规划建设条件、军事管制、文物保护以及不可抗力等原因，造成土地确实无法按原规划建设条件动工建设的，在土地使用权人同意协商的情况下，可以采取协议有偿收回的方式处置。

需要协议收回闲置土地使用权的，应当遵循协商一致和合理补偿的原则。市、县自然资源主管部门应当按照《闲置土地处置办法》的规定，在调查认定的基础上，及时告知土地使用权人有偿收回相关事宜，与当事人就收回范围、补偿标准、收回方式等进行协商。有偿收回的补偿金额应不低于土地使用权人取得土地的成本，综合考虑其合理的直接损失，参考市场价格，由双方共同协商确定。经协商达成一致的，市、县自然资源主管部门拟定闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后，正式签订有偿收回协议并执行。

（来源：自然资源部办公厅）

## 五、《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知》（征求意见稿）

各有关单位和个人：

《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）已印发实施，其中明确增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格标准计收，且最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。为了规范我市棚户区改造项目中增购面积的价格评估工作，现就相关事宜通知如下：

一、棚户区改造项目增购面积价格的评估工作，由各区住房建设主管部门（下称区主管部门），直接委托市政府确定的承担房地产评估职能的非营利性机构（下称“评估机构”）开展。

各区主管部门应当向评估机构出具委托函，并与其签订委托协议，明确双方权利义务。

二、棚户区改造项目增购面积的价格评估，按照《深圳市安居型商品房定价实施细则》（深建规〔2017〕13号）第三、六、九条的有关规定执行。

三、棚户区改造项目以搬迁安置补偿方案公示的日期，作为增购面积的价格评估时点。

四、棚户区改造项目增购面积的价格标准，由各区主管部门在项目现场进行公示，或以其他方式通知权利主体。

五、本通知自发布之日起生效，有效期3年。本通知发布前已经完成增购面积价格评估工作的项目可以不适用本通知。

特此通知。

（来源：深圳市住房和建设局）

## 六、《建筑工程绿色施工评价标准（征求意见稿）》

### 前言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2016年工程建设标准规范制订、修订计划〉的通知》（建标函〔2015〕274号）的要求，标准编制组

经广泛调查研究，认真总结实践经验，并在广泛征求意见的基础上，编制了本标准。

本标准共分 12 章，主要内容包括：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 环境保护评价指标；5 节材与材料利用评价指标；6 节水与水资源利用评价指标；7 节能与能源利用评价指标；8 节地与土地资源保护评价指标；9 人力资源节约与保护评价指标；10 创新与创效；11 评价方法；12 评价组织和程序。

本标准由住房和城乡建设部负责管理，由中国建筑股份有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送中国建筑股份有限公司（地址：北京市朝阳区安定路 5 号院，中建财富国际中心大厦 35 层，中建科技部，邮编：100029）。

本标准主编单位：中国建筑股份有限公司

中国建筑第八工程局有限公司

## 1 总 则

1.0.1 为推进绿色施工，规范建筑工程绿色施工评价方法，制定本标准。

1.0.2 本标准适应于新建、扩建、改建及拆除等建筑工程绿色施工的评价。

1.0.3 建筑工程以外的其他土木工程绿色施工评价可参照本标准执行。

1.0.4 建筑工程绿色施工的评价除符合本标准外，尚应符合国



家现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 绿色施工 green construction

在保证质量、安全等基本要求的前提下，以人为本，因地制宜，通过科学管理和技术进步，最大限度地节约资源，减少对环境负面影响的工程施工活动。

### 2.0.2 控制项 prerequisite item

绿色施工过程中必须达到的基本要求条款。

### 2.0.3 一般项 general item

绿色施工过程中根据实际情况进行评价，难度和要求适中的条款。

### 2.0.4 优选项 extra item

绿色施工过程中实施难度较大、要求较高的条款。

### 2.0.5 建筑垃圾 construction trash

新建、改建、扩建、拆除、加固各类建筑物、构筑物、管网等及居民装饰装修房屋过程中产生的废物料。

### 2.0.6 建筑废弃物 building waste

建筑垃圾分类后，丧失再利用价值的部分。

### 2.0.7 回收利用率 percentage of recovery and reuse

可再利用的建筑垃圾占有所有建筑垃圾的比重。

### 2.0.8 可再生能源 renewable energy

在自然界中可以再生并永续利用的能源。如太阳能、风能、生物质能、地热能和海洋能等。

#### 2.09 基坑封闭降水      obdurate ground water lowering

在基坑和基坑侧壁采取截水措施,对基坑以外地下水位不产生影响的降水方法。

#### 2.0.10 信息化施工      informative construction

利用计算机、网络、数据库等对工程项目实施过程的信息进行有序的存储、传输、处理和共享的施工活动。

#### 2.0.11 绿色施工评价      green construction evaluation

对工程建设项目绿色施工水平及效果进行评估的活动。

### 3 基本规定

#### 3.1 实施原则与组织

3.1.1 建筑工程绿色施工应遵循以人为本、因地制宜、环保优先、资源高效利用的原则。

3.1.2 施工总承包单位应对项目的绿色施工负总责,并应对专业分包单位的绿色施工实施管理与监督。

3.1.3 工程项目部应建立以项目经理为第一责任人的绿色施工管理体系。

#### 3.2 绿色施工策划

3.2.1 工程项目开工前,施工单位应明确绿色施工目标,并进行绿色施工影响因素分析。

3.2.2 项目部应依据绿色施工影响因素的分析结果进行绿色施工策划，并应对绿色施工评价要素中的评价条款进行取舍。

3.2.3 绿色施工策划应通过绿色施工组织设计、绿色施工方案和绿色施工技术交底等文件的编制实现。

3.2.4 应开展技术和管理创新创效活动，并将相应措施列入绿色施工组织设计和绿色施工方案中。

### 3.3 管理要求

3.3.1 施工单位应对绿色施工项目实施管控。

3.3.2 绿色施工项目应符合下列规定：

- 1 应建立健全的绿色施工管理体系和制度；
- 2 应具有齐全的绿色施工策划文件；
- 3 现场应设立清晰醒目的绿色施工宣传标识；
- 4 应建立专业培训和岗位培训相结合的绿色施工培训制度，并有实施记录；
- 5 应开展绿色施工批次和阶段评价，并记录完整，评价频次符合要求；
- 6 在实施过程中，应注重采集和保存绿色施工典型图片或影像资料，覆盖面满足要求；
- 7 应保存齐全的批次和阶段评价中持续改进的资料；
- 8 应推广应用建筑业十项新技术，重视四新技术应用；
- 9 签订分包或劳务合同时，应包含绿色施工指标要求。

3.3.3 发生下列事故之一，不得评为绿色施工合格项目：

- 1 发生安全生产死亡责任事故；
- 2 发生重大质量事故，并造成社会影响；
- 3 发生群体传染病、食物中毒等责任事故；
- 4 施工中因“环境保护与资源节约”问题被政府管理部门处罚；
- 5 违反国家有关“环境保护与资源节约”的法律法规，造成社会影响；
- 6 施工扰民造成社会影响。

3.3.4 图纸会审时，相关方应对工程施工图进行绿色化审视。

3.3.5 应进行施工图和绿色施工组织设计及绿色施工方案的优化。

3.3.6 施工图设计应融入绿色施工要求。

### 3.4 评价框架体系

3.4.1 建筑工程绿色施工评价应在绿色施工影响因素分析的基础上，依据绿色施工策划文件，对工程实施过程进行评价。

3.4.2 建筑工程绿色施工评价框架体系应由单位工程评价、阶段评价、要素评价、指标评价、等级评价等构成。

3.4.3 绿色施工评价应按批次评价、阶段评价和单位工程评价进行。

3.4.4 评价阶段宜按地基与基础工程、结构工程、装饰装修与机电安装工程进行。

3.4.5 评价要素应包括环境保护、节材与材料资源利用、节水与水资源利用、节能与能源利用、节地与土地资源保护、人力资源节约与保护六个要素。

3.4.6 评价要素应由控制项、一般项、优选项三类评价指标组成。

3.4.7 评价等级应分为不合格、合格和优良三个等级。

## 4 环境保护评价指标

### 4.1 控制项

4.1.1 应建立环境保护管理制度。

4.1.2 绿色施工策划文件中应包含环境保护内容。

4.1.3 施工现场应在醒目位置设环境保护标识。

4.1.4 项目部应对施工现场的古迹、文物、墓穴、树木、森林及生态环境等采取有效保护措施，制定地下文物应急预案。

4.1.5 施工现场不应焚烧废弃物。

4.1.6 土方回填不得采用有毒有害废弃物。

### 4.2 一般项

4.2.1 扬尘控制应符合下列规定：

1 现场应建立洒水清扫制度，配备洒水设备，并有专人负责；

2 对裸露地面、集中堆放的土方应采取抑尘措施；

3 现场进出口应设车胎冲洗设施和吸湿垫，保持进出现场车辆清洁；

- 4 易飞扬和细颗粒建筑材料应封闭存放，余料回收；
- 5 拆除、爆破、开挖、回填及易产生扬尘的施工作业应有抑尘措施；
- 6 高空垃圾清运应采用封闭式管道或垂直运输机械；
- 7 现场使用散装水泥、预拌砂浆应有密闭防尘措施；
- 8 遇有六级及以上大风天气时，应停止土方开挖、回填、转运及其他可能产生扬尘污染的施工活动；
- 9 现场运送土石方、弃渣及易引起扬尘的材料时，车辆应采取遮盖措施；
- 10 弃土场应封闭，并进行临时性绿化；
- 11 现场预拌应设有密闭和防尘措施。

#### 4.2.2 废气排放控制应符合下列规定：

- 1 车辆及机械设备废气排放应符合国家现行相关标准的规定；
- 2 现场厨房烟气应净化后排放；
- 3 在敏感区域内的施工现场，进行喷漆作业时，应设有防挥发物扩散措施。

#### 4.2.3 建筑垃圾处置应符合下列规定：

- 1 应制定建筑垃圾减量化、资源化计划；
- 2 建筑垃圾产生量不应大于 300t/万 m<sup>2</sup>；
- 3 建筑垃圾回收利用率应达到 30%；
- 4 现场垃圾应分类、封闭、集中堆放；

- 5 生活、办公区应设置可回收与不可回收垃圾桶，并定期清运；
- 6 生活区垃圾堆放区域应定期消毒；
- 7 应办理施工渣土、建筑废弃物等排放手续，按指定地点排放；
- 8 碎石和土石方类等应用作地基和路基回填材料；
- 9 废电池、废硒鼓、废墨盒、剩油漆、剩涂料等有毒有害的废弃物应封闭分类存放，设置醒目标识，并回收。

#### 4.2.4 污水排放应符合下列规定：

- 1 现场道路和材料堆放场地周边应设置排水沟；
- 2 工程污水和试验室养护用水应处理合格后，排入市政污水管道，检测频率不应少于1次/月；
- 3 现场厕所应设置化粪池，化粪池定期清理；
- 4 工地厨房应设置隔油池，定期清理；
- 5 工地生活污水、预制场和搅拌站等施工污水应达标排放和利用；
- 6 钻孔桩作业应采用泥浆循环利用系统，不应外溢漫流；

#### 4.2.5 光污染控制应符合下列规定：

- 1 应采取限时施工、遮光 and 全封闭等措施，避免或减少施工过程的光污染；
- 2 焊接作业时，应采取挡光措施；
- 3 施工场区照明应采取防止光线外泄措施。

#### 4.2.6 噪声控制应符合下列规定：

- 1 针对现场噪声源，应采取隔声、吸声、消音等措施，降低现场噪声；
- 2 应采用低噪声设备施工；
- 3 噪声较大的机械设备应远离现场办公区、生活区和周边敏感区；
- 4 混凝土输送泵、电锯等机械设备应设置吸声降噪屏或其他降噪措施；
- 5 施工作业面应设置降噪设施；
- 6 材料装卸应轻拿轻放，控制材料撞击噪声；
- 7 施工场界声强限值应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523 的规定；
- 8 封闭及半封闭环境内噪声不应大于 85dB。

#### 4.3 优选项

- 4.3.1 施工现场宜设置可移动环保厕所，并定期清运、消毒。
- 4.3.2 现场宜采用自动喷雾（淋）降尘系统。
- 4.3.3 场界宜设置扬尘自动监测仪，动态连续定量监测扬尘（TSP、PM10）。
- 4.3.4 场界宜设置动态连续噪声监测设施，显示昼夜噪声曲线。
- 4.3.5 建筑垃圾产生量不宜大于 210t/万 m<sup>2</sup>。
- 4.3.6 宜采用地磅或自动监测平台，动态计量固体废弃物重



量。

4.3.7 现场宜采用雨水就地渗透措施。

4.3.8 宜采用生态环保泥浆、泥浆净化器反循环快速清孔等环境保护技术。

4.3.9 宜采用装配式方法施工。

4.3.10 施工现场宜采用湿作业爆破、水封爆破、水炮泥封堵炮眼、高压射流等先进工艺。

4.3.11 土方施工宜采用湿作业方法。

4.3.12 现场生活宜采用清洁燃料。

5 节材与材料资源利用评价指标

5.1 控制项

5.1.1 应建立材料采购、限额领料、建筑垃圾再生利用等管理制度。

5.1.2 绿色施工策划文件中应涵盖节材与材料资源利用的内容。

5.1.3 应具有满足工程进度要求的具体材料进场计划。

5.1.4 应就近选择工程材料，并有进场和运输消耗记录。

5.2 一般项

5.2.1 临建设施应符合下列规定：

1 应采用可周转、可拆装的装配式临时住房；

2 应采用装配式的场界围挡和临时路面；

3 应采用标准化、可重复利用的作业工棚、试验用房及安全防护设施；

4 应利用既有建筑物、市政设施和周边道路。

5.2.2 模架材料应符合下列规定：

1 应采用管件合一的脚手架和支撑体系；

2 应采用高周转率的新型模架体系；

3 应采用钢或钢木组合龙骨。

5.2.3 材料节约应符合下列规定：

1 应利用粉煤灰、矿渣、外加剂等新材料，减少水泥用量；

2 现场应使用预拌砂浆；

3 墙、地块材饰面应预先总体排版，合理选材；

4 对工程成品应采用保护措施；

5 应采用闪光对焊、套筒等无损耗连接方式；

6 应采用 BIM 技术，深化设计、优化方案、节约材料。

5.2.4 资源再生利用应符合下列规定：

1 建筑垃圾应分类回收，就地加工利用；

2 现场办公用纸应分类摆放，纸张两面使用，废纸回收；

3 建筑材料包装物回收率应达到 100%；

4 应再生利用改扩建工程的原有材料。

5.2.5 施工应选用绿色、环保材料。

5.3 优选项

- 5.3.1 主要建筑材料损耗比定额损耗率宜低 30%以上。
  - 5.3.2 宜采用建筑配件整体化和管线设备模块化安装的施工方法。
  - 5.3.3 混凝土结构施工宜采用自动爬升模架。
  - 5.3.4 现场废弃混凝土利用宜达到 70%。
  - 5.3.5 现场混凝土拌和站宜配置废料收集系统，加以回收利用。
  - 5.3.6 爆破施工宜采用高效安全爆破工艺，节约材料。
  - 5.3.7 宜采用钢筋工厂化加工和集中配送。
  - 5.3.8 大宗板材、线材宜定尺采购，集中配送。
  - 5.3.9 石方弃渣宜用于加工机制砂和粗骨料。
- 6 节水与水资源利用评价指标
- 6.1 控制项
- 6.1.1 应建立水资源保护和节约管理制度。
  - 6.1.2 绿色施工策划文件中应涵盖节水与水资源利用的内容。
  - 6.1.3 应制定水资源消耗总目标和不同施工区域及阶段的水资源消耗指标。
  - 6.1.4 施工现场的办公区、生活区、生产区用水应单独计量，并建立台账。
  - 6.1.5 施工现场供水线路及末端不得有渗漏。
  - 6.1.6 签订标段分包或劳务合同时，应将节水指标纳入合同条

款。

## 6.2 一般项

### 6.2.1 节约用水应符合下列规定：

- 1 管道打压应采用循环水；
- 2 混凝土养护应采用覆膜、喷洒等节水工艺和措施；
- 3 生活区用水应采用节水器具，配置率应达到 100%；
- 4 喷洒路面、绿化浇灌应采用非自来水源；
- 5 现场临时用水系统应设计合理，无渗漏。

### 6.2.2 水资源保护应符合下列规定：

- 1 基坑抽水应采用动态管理技术，减少地下水开采量；
- 2 危险品、化学品存放处应采取隔离措施；
- 3 污水排放管道不得渗漏；
- 4 应采用无污染地下水回灌方法；
- 5 机用废油应回收，不得随意排放；
- 6 不得向水体倾倒垃圾；
- 7 水上和水下机械作业应有作业方案，采取安全和防污染措施。

### 6.2.3 水资源利用应符合下列规定：

- 1 施工废水与生活废水应有收集管网、处理设施与利用措施；
- 2 现场冲洗机具、设备和车辆的用水，应采用经处理后的施工废水和收集的雨水；
- 3 非传统水源应经过处理和检验合格后作为施工、生活用水使

用；

4 根据工程地域特点，施工现场用水经许可后，应采用符合标准的江、河、湖、泊水源；

5 应储存并高效利用回收的雨水和基坑降水产生的地下水。

### 6.3 优选项

6.3.1 中水进行生化处理达标后宜合理利用。

6.3.2 混凝土标准养护室宜采用蒸汽设施自动养护。

6.3.3 现场混凝土预制构件宜采用自动控制系统进行养护。

6.3.4 场内集中预制的混凝土构件宜采用喷淋设备进行喷水养护。

6.3.5 设置在海岛海岸的无市政管网接入条件的工程项目，宜采用海水淡化系统。

6.3.6 无市政管网接入条件的工程项目，宜因地制宜，采用非自来水源。

6.3.7 宜采用基坑封闭降水施工技术。

## 7 节能与能源利用评价指标

### 7.1 控制项

7.1.1 应建立节能和能源利用管理制度。

7.1.2 绿色施工策划文件中应涵盖节能与能源利用的内容。

7.1.3 应编制施工设备总体耗能计划，对进场重大设备进行能耗评估，设备进场后建立主要耗能设备清单。

7.1.4 施工现场的办公区、生活区、生产区用电应单独计量，并建立台账。

## 7.2 一般项

### 7.2.1 临时用电设施应符合下列规定：

- 1 应合理规划线路铺设、配电箱配置和照明布局；
- 2 应采用节能型设施；
- 3 现场照明设计应符合现行行业标准《施工现场临时用电安全技术规范》JGJ 46 的规定；
- 4 办公区和生活区应 100%采用节能照明灯具。

### 7.2.2 机械设备应符合下列规定：

- 1 应选择能源利用效率高的施工机械设备；
- 2 应合理安排施工工序和施工进度，共享施工机具资源；
- 3 高耗能设备应单独配置电表，定期监控能源利用情况，并有记录；
- 4 应建立机械设备技术档案，定期检查保养；
- 5 应选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工设备长时间低负载运行；
- 6 施工作业停工应及时关机。

### 7.2.3 临时设施应符合下列规定：

- 1 应结合日照和风向等自然条件，合理采用自然采光、通风措施；
- 2 应使用热工性能达标的复合墙体和屋面板，顶棚采用吊顶；

3 应采取外窗遮阳、窗帘等防晒措施。

7.2.4 材料运输应符合下列规定：

1 建筑材料设备的选用应根据就近原则，500km 以内生产的建筑材料设备重量占比应大于 70%；

2 应合理布置施工总平面图，避免现场二次搬运；

3 应制定切实措施，减少垂直运输设备的耗能；

4 应采用重力势能装置，运输建筑垃圾。

7.2.5 现场施工应符合下列规定：

1 应采用能耗少的施工技术和施工工艺；

2 应减少夜间作业、冬期施工和雨天施工时间；

3 应合理安排施工机械，避免集中使用大功率设备；

4 地下大体积混凝土基础应采用溜槽或串筒浇筑；

5 钢结构安装应采用高强螺栓连接技术。

7.3 优选项

7.3.1 宜利用太阳能或其他可再生能源。

7.3.2 临时用电设备宜采用自动控制装置。

7.3.3 施工通道及无直接采光的施工区域照明宜分别采用声控、光控、延时等自动照明控制。

7.3.4 宜采用无功补偿设备提升施工临时用电系统的功率因素。

7.3.5 单位工程单位建筑面积的用电量宜比定额节约 10%。

7.3.6 长期集中施工人员居住区，宜采用合同能源管理模式实现节能目标。

7.3.7 沥青混合料加热宜采用天然气、煤改气等清洁能源。

7.3.8 施工期宜采用集中供电、电网供电、油改气、温拌沥青等节能方法。

## 8 节地与土地资源保护评价指标

### 8.1 控制项

8.1.1 应建立节地与土地资源保护管理制度。

8.1.2 绿色施工策划文件中应涵盖节地与土地资源保护的内容。

8.1.3 应了解施工场地及毗邻区域内人文景观、特殊地质及基础设施管线分布情况，制订相应的用地计划和保护措施，并报请相关方核准。

8.1.4 应合理布置施工场地，并实施动态管理。

8.1.5 未经相关政府管理部门许可，不得在农田、耕地、河流、湖泊、湿地弃渣。

8.1.6 在生态脆弱地区施工完成后，应进行施工区域内的植被和地貌复原。

### 8.2 一般项

8.2.1 节约用地应符合下列规定：

1 施工总平面应根据功能分区集中布置；



- 2 应根据现场条件和使用需求，合理设计场内交通道路；
- 3 应利用原有及永久道路为施工服务，施工现场临时道路设置综合确定；
- 4 临时办公和生活用房应采用多层装配式活动板房、箱式活动房等；
- 5 对垂直运输设备布置方案应进行优化，减少垂直运输设备占地；
- 6 应利用施工产出的矿渣及废渣，减少弃土用地。

#### 8.2.2 保护用地应符合下列规定：

- 1 应覆盖施工现场裸土，防止土壤侵蚀、水土流失；
- 2 应合理利用山地、荒地作为取、弃土场的用地；
- 3 施工现场非临建区域应采取绿化措施，减少场地硬化面积；
- 4 应优化基坑施工方案，减少土方开挖和回填量；
- 5 工程施工完成后，应进行地貌和植被复原；
- 6 应合理调配路基等土石方工程，力求挖填方平衡，减少取土挖方量。

#### 8.3 优选项

- 8.3.1 宜利用既有建筑物、构筑物 and 管线或租用工程周边既有建筑为施工服务。
- 8.3.2 宜集中拌合地基处理物料。
- 8.3.3 办公室外场地及现场道路宜采用钢板铺装。

8.3.4 现场道路宜采用预制混凝土或块料铺装。

8.3.5 人行道宜采用透水路面

9 人力资源节约与保护评价指标

9.1 控制项

9.1.1 应建立人力资源节约和保护管理制度。

9.1.2 绿色施工策划文件中应涵盖人力资源节约与保护的内容。

9.1.3 施工现场人员应实行实名制管理。

9.1.4 现场食堂有卫生许可证，炊事员应持有效健康证明。

9.1.5 关键岗位人员应持证上岗。

9.1.6 应针对空气污染程度，采取相应措施；严重污染时，应停止施工。

9.2 一般项

9.2.1 人员健康保障应符合下列规定：

1 应制定职业病预防措施，定期对从事有职业病危害作业的人员进行体检；

2 生活区、办公区、生产区应有专人负责环境卫生；

3 施工作业区、生活区和办公区应分开布置，生活设施远离有毒有害物质；

4 现场应有应急疏散、逃生标志、应急照明及消暑防寒设施，并设专人管理；

- 5 现场应设置医务室，有人员健康应急预案；
- 6 生活区应设置满足施工人员使用的盥洗设施；
- 7 现场宿舍人均使用面积不得小于 2.5m<sup>2</sup>，并设置可开启式外窗；
- 8 应制定食堂卫生、食材及生活用水管理制度，器具清洁；
- 9 卫生设施、排水沟及阴暗潮湿地带应定期消毒，厕所保持清洁，化粪池定期清掏；
- 10 野外施工时，应有防止高温、高湿、高盐、沙尘暴等恶劣气候条件及野生动植物伤害措施和应急预案。

#### 9.2.2 劳动力保护应符合下列规定：

- 1 应建立合理的休息、休假、加班等管理制度；
- 2 应减少夜间、雨天、严寒和高温天作业时间；
- 3 施工现场危险地段、设备、有毒有害物品存放等处应设置醒目安全标志，配备相应应急设施；
- 4 从事有毒、有害、有刺激性气味和强光、强噪声施工的人员，应佩戴相应的防护器具和劳动保护用品，并采取相应的技术措施或装置，减少对人的不利影响；
- 5 深井、密闭环境、防水和室内装修施工时，应设置通风设施；
- 6 施工现场应人车分流，并有隔离措施；
- 7 应使用低污染、低危害的机械设备和环保材料；
- 8 土石方施工时，应执行爆破标准。

#### 9.2.3 劳动力节约应符合下列规定：

1 应因地制宜制定各施工阶段劳动力使用计划，合理投入施工作业人员；

2 应优化绿色施工组织设计和绿色施工方案，合理安排工序；

3 应建立施工人员培训计划和培训实施台账；

4 应建立劳动力使用台账，统计分析施工现场劳动力使用情况；

5 模板应采用水性脱模剂。

### 9.3 优选项

9.3.1 宜采用现场免焊接技术。

9.3.2 宜采用机械喷涂抹灰等自动化施工设备。

9.3.3 宜采用清水混凝土技术。

9.3.4 宜采用内墙免抹灰技术。

9.3.5 宜模块化安装管道设备。

9.3.6 宜整体化安装建筑部件。

9.3.7 宜建立食堂熟食留样制度和台账。

9.3.8 员工宿舍宜设置报警、防火等安全装置。

9.3.9 宜建立实名制信息管理平台。

9.3.10 超大平面工程施工时，宜采用集中拌和法施工。

9.3.11 宜采用数字化管理和人工智能技术。

## 10 创新与创效

10.0.1 绿色施工应积极开展技术创新和创效活动。

10.0.2 技术创新和创效宜在如下方面开展：

- 1 装配式施工技术；
- 2 信息化、数字化施工技术；
- 3 地下资源保护及地下空间开发利用技术；
- 4 建材与施工机具绿色性能评价及选用技术；
- 5 高强钢与预应力结构等新型结构施工技术；
- 6 高性能及多功能混凝土技术；
- 7 新型模架开发与应用技术；
- 8 现场废弃物减排及回收利用技术；
- 9 人力资源保护及高效使用技术；
- 10 其他先进施工技术。

10.0.3 技术创新应有专业技术先进性和综合价值的评审（鉴定）资料。

10.0.4 创效情况应有综合效益的认同资料。

10.0.5 工程项目创新与创效得分应按本标准第 11.0.8 条的加分方式进行核准。

## 11 评价方法

11.0.1 绿色施工项目批次自评价次数每月不应少于 1 次，且每阶段不应少于 1 次。

11.0.2 绿色施工项目评价应先进行绿色施工管理评价，绿色施工管理评价可按施工准备策划、施工过程、验收总结三阶段进行，绿色施工管理评价应符合要求。

11.0.3 批次评价方法应符合下列规定：

1 控制项指标应全部满足；控制项评价方法应符合表 11.0.3-1 的规定。

表 11.0.3-1 控制项评价方法

评分要求	结论	说明
措施到位，全部满足考评指标要求	符合要求	进入评分流程
措施不到位，不满足考评指标要求	不符合要求	一票否决，为非绿色施工项目

2 一般项指标应根据实际发生项执行的情况计分，一般项评价方法应符合表 11.0.3-2 的规定。

表 11.0.3-2 一般项评价方法

评分要求	评分
措施到位，满足考评指标要求	2
措施到位，基本满足考评指标要求	1
措施不到位，不满足考评指标要求	0

3 优选项指标应根据实际发生项执行的情况加分，优选项评价方法应符合表 11.0.3-3 的规定。

表 11.0.3-3 优选项评价方法

评分要求	评分
------	----

措施到位，满足考评指标要求	2
措施到位，基本满足考评指标要求	1
措施不到位，不满足考评指标要求	0

11.0.4 要素评价得分应符合下列规定：

1 一般项得分应按百分制折算，并按下式进行计算：

$$A = \frac{B}{C} \times 100 \quad (11.0.4-1)$$

式中：A—一般项折算得分；

B—实际发生项目实际得分之和；

C—实际发生项目应得分之和。

2 优选项加分应按优选项实际发生条目加分求和；

3 要素评价得分应按下式计算：

$$F=A+D \quad (11.0.4-2)$$

式中：F—要素评价得分；

A—一般项折算得分；

D—优先项加分。

11.0.5 批次评价得分应符合下列规定：

1 批次评价要素权重系数应按表 11.0.5 规定的分阶段进行确定：

表 11.0.5 批次评价要素权重系数表

评价要素	地基与基础、结构工程、装饰装修与机电安装各阶段权重系数( $\omega_1$ )
------	---

环境保护	0.30
节材与材料资源 利用	0.15
节水与水资源利 用	0.15
节能与能源利用	0.15
人力资源节约与 使用	0.15
节地与施工用地 保护	0.10

2 批次评价得分应按下列式计算：

$$E = \sum (F \times \omega_1) \quad (11.0.5)$$

式中：E—批次评价得分；

F—要素评价得分；

$\omega_1$ —要素权重系数，按表 11.0.5 取值。

11.0.6 阶段评价得分应按下列式计算：

$$G = \frac{\sum E}{N} \quad (11.0.6)$$

式中：G—阶段评价得分；

E—各批次评价得分；

N—批次评价次数。

11.0.7 单位工程绿色评价基本得分应符合下列规定：



1 单位工程评价权重系数应按表 11.0.7 的规定按阶段确定：

表 11.0.7 单位工程评价权重系数表

评价阶段	建筑工程 $\omega_2$
地基与基础	0.30
结构工程	0.40
装饰装修与机电安 装	0.30

注：1 建筑工程地基与基础指结构标高±0.00 以下

2 其他土木工程单位工程权重  $\omega_2$  的取值宜按下列规定：

道桥工程：地基与基础 0.45，结构工程 0.45，桥面及附属 0.10；

隧道工程（矿山法施工）：开挖 0.60，衬砌与支护 0.30，附属  
设施 0.10；

隧道工程（盾构法施工）：始发 0.20，区间 0.50，接收 0.20，  
附属设施 0.10。

2 单位工程绿色评价基本得分应按下式计算：

$$W_1 = \sum (G \times \omega_2) \quad (11.0.7)$$

式中：W<sub>1</sub>—单位工程绿色评价基本得分；

G—阶段评价得分；

$\omega_2$ —单位工程阶段权重系数，按表 11.0.7 的规定取值。

11.0.8 单位工程评价总分计算方法应符合下列规定：

1 技术创新创效加分可根据结果单项加 1~3 分，总分最高加 10 分。

2 单位工程评价总分应按下式计算：

$$W=W_1+W_2 \quad (11.0.8)$$

式中：W—单位工程评价总分；

$W_1$ —单位工程绿色评价基本得分；

$W_2$ —技术创新创效加分。

11.0.9 单位工程绿色施工等级应按下列规定进行判定：

1 符合下列情况之一时，应判定为不合格：

- 1) 控制项不满足要求；
- 2) 单位工程总得分 (W) 小于 65 分；
- 3) 权重最大阶段得分小于 65 分。

2 全部符合下列情况时，应判定为合格：

- 1) 控制项全部满足要求；
- 2) 单位工程总得分  $65 \leq W < 85$  分，权重最大阶段得分  $\geq 65$  分；
- 3) 至少每个评价要素各有一项优选项得分，优选项总分  $\geq 15$  分；
- 4) 创新与创效至少要得 3 分。

3 全部符合下列情况时，应判定为优良：

- 1) 控制项全部满足要求；
- 2) 单位工程总得分  $W \geq 85$  分，权重最大阶段得分  $\geq 85$  分；
- 3) 至少每个评价要素中有两项优选项得分，优选项总分  $\geq 30$  分；

4) 创新与创效至少要得 6 分

## 12 评价组织和程序

### 12.1 评价组织

12.1.1 单位工程绿色施工评价应由建设单位组织，项目施工单位和监理单位参加，评价结果应由建设、监理和施工单位三方签认。

12.1.2 单位工程绿色施工阶段评价应由项目建设单位或监理单位组织，建设单位、监理单位和施工单位参加，评价结果应由建设、监理、施工单位三方签认。

12.1.3 单位工程绿色施工批次评价应由项目施工单位组织，建设单位和监理单位参加，评价结果应由建设、监理、施工单位三方签认。

12.1.4 企业应对本企业范围内绿色施工项目进行随机检查，并对项目绿色施工完成情况进行评估。

12.1.5 项目部会同建设和监理单位应根据绿色施工情况，制定改进措施，由项目部实施改进。

12.1.6 项目部应接受建设单位、政府主管部门及其委托单位等的绿色施工检查。

### 12.2 评价程序

12.2.1 单位工程绿色施工评价应在批次评价、阶段评价和过程检查评价的基础上进行，没有经过过程检查评价的项目不能进行验收评价。

1 单位工程绿色施工验收评价应由施工单位书面申请，在工程竣

工取得五方验收后进行；

2 单位工程绿色施工验收评价结果应由验收组织单位备案。

12.2.2 单位工程绿色施工过程检查评价应在批次评价、阶段评价的基础上进行。

1 单位工程绿色施工过程检查评价应由施工单位书面申请，在工程竣工前进行评价；

2 单位工程绿色施工过程检查评价结果应由过程检查组织单位备案。企业根据检查意见完成后续工程绿色施工。

### 12.3 评价资料

12.3.1 绿色施工评价资料应按规定记录、收集、整理、分析、总结、存档、备案。

12.3.2 单位工程绿色施工评价应包括但不限于下列内容：

1 绿色施工基本规定评价表（表 12.3.2-1）；

2 绿色施工要素评价表（表 12.3.2-2）；

3 绿色施工批次评价表（表 12.3.2-3）；

4 绿色施工阶段评价表（表 12.3.2-4）；

5 单位工程绿色施工评价表（表 12.3.2-5）。

表 12.3.2-1 绿色施工基本规定评价表

工程名称		工程所在地	
施工单位名称		填表编号	
施工阶段		填表日期	
标准编号	基本内容	判定方法	结论
	绿色施工项目应符合以下规定：	措施到位，全部满足《基本内容》要求时，进入“四节一环保”的要素评价流程；否则，为非绿色施工项目。	
	发生下列事故之一，不得评为绿		“全部未

	色施工合格项目	发生”即没有发生任何一项事故，全部满足要求时，进入“四节一环保”的要素评价流程；否则，为非绿色施工项目。	

符合“√”；不符合“×”；没有发生“未发生”

表 12.3.2-2 绿色施工要素评价表

工程名称		工程所在地	
施工单位名称		填表编号	
施工阶段		填表日期	
制项	标准编号及要求	评价标准	结论
		措施到位，全部	
		满足要求，进入一般	
		项和优选项评价流	

		程；否则，为非绿色施工要素。		
般 项	标准编号及要求	计分标准	应 得分	实 得分
	要素应符合下列规定：	每一条目得分		
		据现场实际，在 0-2	2	
		分之间选择：		
		措施到位，达到		
		优秀标准，满足考评		
	要素应符合下列规定：	指标要求。得分：2.0		
		措施基本到位，		
		达到合格标准，部分		
		满足考评指标要求。		
		得分：1.0		
		措施不到位，不		
		满足考评指标要求。		
	得分：0			
选 项	标准编号及要求	计分标准	应 得分	实 得分
		每一条目得分	1	
		据现场实际，在 0-1	1	



		分之间选择:	1	
		措施到位, 满足	1	
		考评指标要求。得	1	
		分: 1.0	1	
		措施基本到位,	1	
		部分满足考评指标	1	
		要求。		
		得分: 0.5		
		措施不到位, 不	1	
		满足考评指标要求。		
		得分: 0		

价 结 果	<p>一般项得分 <math>A = (B/C) \times 100 =</math></p> <p>式中: A-折算分</p> <p>B-实际发生项条目实得分之和</p> <p>C-实际发生项条目应得分之和</p> <p>优选项得分 <math>D =</math></p> <p>式中: D-优选项实际发生条目加分之和</p> <p>要素评价得分 <math>F =</math></p>
-------------	---

	式中：F= 一般项得分 A + 优选项得分 D		
字 栏	建设单位	监理单位	施工单位

表 12.3.2-3 绿色施工批次评价表

工程名称		工程所在地	
施工单位名称		检查编号	
施工阶段		检查日期	
评价要素	要素评价得分	权重系数	权重后得分
环境保护			
节材与材料资源利用			
节水与水资源利用			
节能与能源利用			

节地与土地 资源保护			
人力资源保 护			
合计			
评价结论	<p>说明：权重后得分 = 要素评价得分 × 权重系数</p> <p>该项目过程检查批次得分=</p>		
字 栏	建设单位	监理单位	施工单位

表 12.3.2-4 绿色施工阶段评价表

工程名称		工程所在地	
施工单位名称		检查编号	
地基与基础/主 体结构/装饰装修与 机电阶段		检查日期	
评价批次	批次得分	评价批次	批次得 分
1		7	

2		8	
3		9	
4		10	
5		11	
6		.....	
合计			
评价结论	$\frac{\sum E}{N}$ 阶段评价得分 $\bar{G}$ 式中：G—阶段评价得分； E—各批次评价得分； N—批次评价次数；		
字 栏	建设单位	监理单位	施工单位

表 12.3.2-5 单位工程绿色施工评价表

工程名称		工程所在 地	
施工单位名称		填表日期	
评价阶段	评价得分	权重系数	权重后 得分

地基与基础			
结构工程			
装饰装修与机电安装			
合计		1.0	
评价结论	<p>1 不合格</p> <p>1) 单位工程总得分 <math>W &lt; 65</math> 分</p> <p>2) 权重最大阶段得分 <math>&lt; 65</math> 分</p> <p>2 合格</p> <p>1) 单位工程总得分 <math>65 \text{ 分} \leq W &lt; 85</math> 分，权重最大阶段得分 <math>\geq 65</math> 分</p> <p>2) 至少每个评价要素各有一项优选项得分，优选项总分 <math>\geq 5</math></p> <p>3 优良</p> <p>1) 单位工程总得分 <math>W \geq 85</math> 分，权重最大阶段得分 <math>\geq 85</math> 分</p> <p>2) 至少每个评价要素中有两项优选项得分，优选项总分 <math>\geq 10</math></p> <p>单位工程绿色施工管理评价得分=</p>		
签	建设	监理单位	施工单位

字栏	单位		
----	----	--	--

### 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，可采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

### 引用标准名录

《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523

《施工现场临时用电安全技术规范》JGJ

(来源：中华人民共和国住房和城乡建设部)

## 本月城市更新项目立项概况

2018 年 12 月深圳各区新增城市更新项目立项概况				
区域名称	计划批次	单元名称	申报主体	公告日期
福田区	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——
南山区	2020 年深圳市南山区城市更新单元计划第七批计划	利丰雅高城市更新单元	深圳市润璟实业有限公司	2018 年 12 月 7 日
	2018 年深圳市南山区城市更新单元计划第八批计划	莱英花园城市更新单元(更新方向调整)	粤海街道办事处	2018 年 12 月 29 日
盐田区	——	——	——	——
宝安区	2018 年深圳市宝安区城市更新单元第九批	宝安区石岩街道长城路西侧工业片区城市	深圳市保利正阳投资有限公司	2018 年 12 月 5 日

	计划	更新单元		
		宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元	深圳市兆新能源股份有限公司	2018年12月5日
龙岗区	2018年龙岗区城市更新单元计划第八批计划	同乐万泉片区旧村城市更新单元	深圳市信义房地产开发有限公司	2018年12月12日
龙华区	2018年深圳市城市更新单元计划龙华区第六批计划	元芬村工业厂房城市更新单元	中植置业（深圳）有限公司	2018年12月17日
坪山区	——	——	——	——
光明区	——	——	——	——



## 本月深圳各区集体用地交易招标概况

2018年12月深圳各区集体用地交易招标概况				
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	公告日期
福田区	----	----	----	----
罗湖区	----	----	----	----
南山区	----	----	----	----
盐田区	----	----	----	----
宝安区	深圳市三祝里股份合作公司	三祝里旧村合作开发项目	竞争性谈判	2018年12月27日
	深圳市松岗沙浦围股份合作公司	创业工业区城市更新项目	竞争性谈判	2018年12月28日
龙岗区	----	----	----	----
龙华区	----	----	----	----
坪山区	----	----	----	----
光明区	----	----	----	----
大鹏新区	----	----	----	----

## 本月深圳各区集体用地交易成交概况

2018年12月深圳各区集体用地交易成交概况					
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	成交人	公告日期
福田区	——	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——	——
宝安区	深圳市松岗西坊股份合作公司	深圳市松岗西坊股份合作公司西坊工业区城市更新项目	竞争性谈判	深圳市国野股份有限公司	2018年12月27日
龙岗区	——	——	——	——	——
龙华区	深圳市樟坑径股份合作公司	深圳市龙华区观湖街道樟坑径社区友成工业区至福海百货范围内城市更新项目	竞争性谈判	深圳市君汇友成实业有限公司	2018年12月6日
坪山区	——	——	——	——	——

光明区	——	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——	——

## 【本委动态】

### 一、夏世友律师受邀为赛诺公司管理人员作普法 专题讲座

2018年12月17日上午，广东卓建律师事务所高级合伙人、房地产与建设工程专业委员会副主任、深圳市律师协会建设工程委员会秘书长、建诚律师团队负责人夏世友律师应深圳市赛诺实验设备有限公司邀请为其公司管理人员作普法专题讲座，该公司全体中高级管理人员参加了此次专题讲座。

专题讲座中，夏世友律师以“竞业禁止”、“竞业限制”、“商业秘密”、“职务侵占罪”、“挪用资金罪”等为重点，结合理论与司法实践，通过切实典型的案例分享，着重地强调了企业管理人员在开展业务时须高度关注的法律风险。夏律师指出，企业中高级管理人员作为公司重要岗位人员，应具备立体法制观。随着我国法制体系的不断完善，对于法律规定，中高级管理人员不仅要知其形，更要领会其深刻的含义，须知何可为，何不可为，也要知因何可为，因何不可为。

讲座最后，夏律师针对在座人员的提问，进行逐一解答。

符合实际、案例鲜活、角度独特，在座的公司管理人员纷纷做出反馈。此次讲座不仅提升了员工的法律意识，普及了法律知识，更让公司中高级管理人员在开展公司业务时，对职场法律风险等方面有了更准确、更清晰的认知，也为其今后的业务发展指明了方向。同时，

对于防范企业员工因不懂法而触犯刑法具有较大的警示意义，也为公司的健康持续发展提供了坚实的法律基础。

## 【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 350 人的专业法律服务团队，

执业律师 227 人（截止至 2018 年 3 月 12 日）；现已设立广州分所、龙岗分所，正在构建覆盖北京、上海、武汉、成都、沈阳、西安等中心城市及香港、澳门、深圳前海在内的全国性卓越律师联盟。

卓建自 2007 年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012 年，卓建荣膺深圳十佳

律师事务所；2015 年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016 年，卓建

获评全国优秀律师事务所；同年，卓建被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所；2017 年，卓建再次被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所及最佳中国南部律师事务所。2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会主任，本委副主任马海燕律师、王志强律师及委

员董云健律师为深圳律协房地产委员会委员，本委委员夏世友律师、冯诗昌律师为深圳律协建设工程委员会委员，本委委员张帅律师为广东省律协房地产与建设工程委员会委员。

**广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：**

主任：杨林

副主任：马海燕、王志强

委员：董云健、冯诗昌、何立新、黄绿洲、罗娟、吕红兵、夏世友、许恽滨、张春、张帅（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：董云健

秘书：徐凯