

2021年10月刊 / 总第41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】	2
一、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》	2
二、全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定	12
三、住房和城乡建设部 应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知	13
四、广东省人民代表大会常务委员会关于修改《广东省城镇房屋租赁条例》等九项地方性法规的决定	17
五、广东省住房和城乡建设厅关于进一步做好商品房交易风险提示的通知	26
六、关于印发《广东省绿色建筑创建行动实施方案（2021-2023）》的通知	28
【行业动态】	38
一、住房和城乡建设部标准定额司关于征求《工程造价咨询业管理办法》（征求意见稿）意见的函	38
二、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）意见的通告	56
三、深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市特殊工程认定和发包办法（征求意见稿）》意见的通告	75
四、大鹏新区住房和建设局关于面向社会公开征求《大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）》意见的通知	88
五、深圳第三批居住用地集中出让	98
【本委动态】	100
一、杨林律师受邀为华润置地进行主题培训	100
二、卓建所城市更新法律研究中心举行成立仪式暨 2021 年第一次研讨会议	101
三、徐凯律师主讲卓建论道《建设工程项目管理法律实务》	102
四、董云健律师为盐田区开展物业管理业务知识培训	103
五、王志强律师受邀为深圳高速发展建设有限公司研修班开展法律培训讲座	103
六、夏世友律师举办“公司治理及投资并购”法律风险防范实务专题讲座	104
【本委简介】	107

【新规速递】

一、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

为推动城乡建设绿色发展，中共中央办公厅、国务院办公厅于2021年10月21日印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《关于推动城乡建设绿色发展的意见》主要内容如下：

城乡建设是推动绿色发展、建设美丽中国的重要载体。党的十八大以来，我国人居环境持续改善，住房水平显著提高，同时仍存在整体性缺乏、系统性不足、宜居性不高、包容性不够等问题，大量建设、大量消耗、大量排放的建设方式尚未根本扭转。为推动城乡建设绿色发展，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，践行习近平生态文明思想，按照党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持系统观念，统筹发展和安全，同步推进物质文明建设与生态文明建设，落实碳达峰、碳中和目标任务，推进城市更新行动、乡村建设行动，加快转变城乡建设方式，促

进经济社会发展全面绿色转型，为全面建设社会主义现代化国家奠定坚实基础。

（二）工作原则。坚持人与自然和谐共生，尊重自然、顺应自然、保护自然，推动构建人与自然生命共同体。坚持整体与局部相协调，统筹规划、建设、管理三大环节，统筹城镇和乡村建设。坚持效率与均衡并重，促进城乡资源能源节约集约利用，实现人口、经济发展与生态资源协调。坚持公平与包容相融合，完善城乡基础设施，推进基本公共服务均等化。坚持保护与发展相统一，传承中华优秀传统文化，推动创造性转化、创新性发展。坚持党建引领与群众共建共治共享相结合，完善群众参与机制，共同创造美好环境。

（三）总体目标

到 2025 年，城乡建设绿色发展体制机制和政策体系基本建立，建设方式绿色转型成效显著，碳减排扎实推进，城市整体性、系统性、生长性增强，“城市病”问题缓解，城乡生态环境质量整体改善，城乡发展质量和资源环境承载能力明显提升，综合治理能力显著提高，绿色生活方式普遍推广。

到 2035 年，城乡建设全面实现绿色发展，碳减排水平快速提升，城市和乡村品质全面提升，人居环境更加美好，城乡建设领域治理体系和治理能力基本实现现代化，美丽中国建设目标基本实现。

二、推进城乡建设一体化发展

（一）促进区域和城市群绿色发展。建立健全区域和城市群绿色发展协调机制，充分发挥各城市比较优势，促进资源有效配置。在国

土空间规划中统筹划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控边界，统筹生产、生活、生态空间，实施最严格的耕地保护制度，建立水资源刚性约束制度，建设与资源环境承载能力相匹配、重大风险防控相结合的空间格局。统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，与人口构成、产业结构相适应。协同建设区域生态网络和绿道体系，衔接生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单，改善区域生态环境。推进区域重大基础设施和公共服务设施共建共享，建立功能完善、衔接紧密、保障有力的城市群综合立体交通等现代化设施网络体系。

（二）建设人与自然和谐共生的美丽城市。建立分层次、分区域协调管控机制，以自然资源承载能力和生态环境容量为基础，合理确定城市人口、用水、用地规模，合理确定开发建设密度和强度。提高中心城市综合承载能力，建设一批产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的郊区新城，推动多中心、组团式发展。落实规划环评要求和防噪声距离。大力推进城市节水，提高水资源集约节约利用水平。实施海绵城市建设，完善城市防洪排涝体系，提高城市防灾减灾能力，增强城市韧性。实施城市生态修复工程，保护城市山体自然风貌，修复江河、湖泊、湿地，加强城市公园和绿地建设，推进立体绿化，构建连续完整的生态基础设施体系。实施城市功能完善工程，加强婴幼儿照护机构、幼儿园、中小学校、医疗卫生机构、养老服务机构、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、社区足球场地等设施建设，增加公共活动空间，建设体育公园，完善文化和旅游消费场所设施，推

动发展城市新业态、新功能。建立健全推进城市生态修复、功能完善工程标准规范和工作体系。推动绿色城市、森林城市、“无废城市”建设，深入开展绿色社区创建行动。推进以县城为重要载体的城镇化建设，加强县城绿色低碳建设，大力提升县城公共设施和服务水平。

（三）打造绿色生态宜居的美丽乡村。按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，以持续改善农村人居环境为目标，建立乡村建设评价机制，探索县域乡村发展路径。提高农房设计和建造水平，建设满足乡村生产生活实际需要的新型农房，完善水、电、气、厕配套附属设施，加强既有农房节能改造。保护塑造乡村风貌，延续乡村历史文脉，严格落实有关规定，不破坏地形地貌、不拆传统民居、不砍老树、不盖高楼。统筹布局县城、中心镇、行政村基础设施和公共服务设施，促进城乡设施联动发展。提高镇村设施建设水平，持续推进农村生活垃圾、污水、厕所粪污、畜禽养殖粪污治理，实施农村水系综合整治，推进生态清洁流域建设，加强水土流失综合治理，加强农村防灾减灾能力建设。立足资源优势打造各具特色的农业全产业链，发展多种形式适度规模经营，支持以“公司+农户”等模式对接市场，培育乡村文化、旅游、休闲、民宿、健康养老、传统手工艺等新业态，强化农产品及其加工副产物综合利用，拓宽农民增收渠道，促进产镇融合、产村融合，推动农村一二三产业融合发展。

三、转变城乡建设发展方式

（一）建设高品质绿色建筑。实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。

规范绿色建筑设计、施工、运行、管理，鼓励建设绿色农房。推进既有建筑绿色化改造，鼓励与城镇老旧小区改造、农村危房改造、抗震加固等同步实施。开展绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院创建行动。加强财政、金融、规划、建设等政策支持，推动高质量绿色建筑规模化发展，大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑。实施绿色建筑统一标识制度。建立城市建筑用水、用电、用气、用热等数据共享机制，提升建筑能耗监测能力。推动区域建筑能效提升，推广合同能源管理、合同节水管理服务模式，降低建筑运行能耗、水耗，大力推动可再生能源应用，鼓励智能光伏与绿色建筑融合创新发展。

（二）提高城乡基础设施体系化水平。建立健全基础设施建档制度，普查现有基础设施，统筹地下空间综合利用。推进城乡基础设施补短板和更新改造专项行动以及体系化建设，提高基础设施绿色、智能、协同、安全水平。加强公交优先、绿色出行的城市街区建设，合理布局和建设城市公交专用道、公交场站、车船用加气加注站、电动汽车充换电站，加快发展智能网联汽车、新能源汽车、智慧停车及无障碍基础设施，强化城市轨道交通与其他交通方式衔接。加强交通噪声管控，落实城市交通设计、规划、建设和运行噪声技术要求。加强城市高层建筑、大型商业综合体等重点场所消防安全管理，打通消防生命通道，推进城乡应急避难场所建设。持续推动城镇污水处理提质增效，完善再生水、集蓄雨水等非常规水源利用系统，推进城镇污水管网全覆盖，建立污水处理系统运营管理长效机制。因地制宜加快连

接港区管网建设，做好船舶生活污水收集处理。统筹推进煤改电、煤改气及集中供热替代等，加快农村电网、天然气管网、热力管网等建设改造。

（三）加强城乡历史文化保护传承。建立完善城乡历史文化保护传承体系，健全管理监督机制，完善保护标准和政策法规，严格落实责任，依法问责处罚。开展历史文化资源普查，做好测绘、建档、挂牌工作。建立历史文化名城、名镇、名村及传统村落保护制度，加大保护力度，不拆除历史建筑，不拆真遗存，不建假古董，做到按级施保、应保尽保。完善项目审批、财政支持、社会参与等制度机制，推动历史建筑绿色化更新改造、合理利用。建立保护项目维护修缮机制，保护和培养传统工匠队伍，传承传统建筑绿色营造方式。

（四）实现工程建设全过程绿色建造。开展绿色建造示范工程创建行动，推广绿色化、工业化、信息化、集约化、产业化建造方式，加强技术创新和集成，利用新技术实现精细化设计和施工。大力发展装配式建筑，重点推动钢结构装配式住宅建设，不断提升构件标准化水平，推动形成完整产业链，推动智能建造和建筑工业化协同发展。完善绿色建材产品认证制度，开展绿色建材应用示范工程建设，鼓励使用综合利用产品。加强建筑材料循环利用，促进建筑垃圾减量化，严格施工扬尘管控，采取综合降噪措施管控施工噪声。推动传统建筑业转型升级，完善工程建设组织模式，加快推行工程总承包，推广全过程工程咨询，推进民用建筑工程建筑师负责制。加快推进工程造价

改革。改革建筑劳动用工制度，大力发展专业作业企业，培育职业化、专业化、技能化建筑产业工人队伍。

（五）推动形成绿色生活方式。推广节能低碳节水用品，推动太阳能、再生水等应用，鼓励使用环保再生产品和绿色设计产品，减少一次性消费品和包装用材消耗。倡导绿色装修，鼓励选用绿色建材、家具、家电。持续推进垃圾分类和减量化、资源化，推动生活垃圾源头减量，建立健全生活垃圾分类投放、分类收集、分类转运、分类处理系统。加强危险废物、医疗废物收集处理，建立完善应急处置机制。科学制定城市慢行系统规划，因地制宜建设自行车专用道和绿道，全面开展人行道净化行动，改造提升重点城市步行街。深入开展绿色出行创建行动，优化交通出行结构，鼓励公众选择公共交通、自行车和步行等出行方式。

四、创新工作方法

（一）统筹城乡规划建设管理。坚持总体国家安全观，以城乡建设绿色发展为目标，加强顶层设计，编制相关规划，建立规划、建设、管理三大环节统筹机制，统筹城市布局的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要，统筹地上地下空间综合利用，统筹各类基础设施建设，系统推进重大工程项目。创新城乡建设管控和引导机制，完善城市形态，提升建筑品质，塑造时代特色风貌。完善城乡规划、建设、管理制度，动态管控建设进程，确保一张蓝图实施不走样、不变形。

（二）建立城市体检评估制度。建立健全“一年一体检、五年一评估”的城市体检评估制度，强化对相关规划实施情况和历史文化保

护传承、基础设施效率、生态建设、污染防治等的评估。制定城市体检评估标准，将绿色发展纳入评估指标体系。城市政府作为城市体检评估工作主体，要定期开展体检评估，制定年度建设和整治行动计划，依法依规向社会公开体检评估结果。加强对相关规划实施的监督，维护规划的严肃性权威性。

（三）加大科技创新力度。完善以市场为导向的城乡建设绿色技术创新体系，培育壮大一批绿色低碳技术创新企业，充分发挥国家工程研究中心、国家技术创新中心、国家企业技术中心、国家重点实验室等创新平台对绿色低碳技术的支撑作用。加强国家科技计划研究，系统布局一批支撑城乡建设绿色发展的研发项目，组织开展重大科技攻关，加大科技成果集成创新力度。建立科技项目成果库和公开制度，鼓励科研院所、企业等主体融通创新、利益共享，促进科技成果转化。建设国际化工程建设标准体系，完善相关标准。

（四）推动城市智慧化建设。建立完善智慧城市建设和政策法规，加快推进信息技术与城市建设技术、业务、数据融合。开展城市信息模型平台建设，推动建筑信息模型深化应用，推进工程建设项目智能化管理，促进城市建设及运营模式变革。搭建城市运行管理服务平台，加强对市政基础设施、城市环境、城市交通、城市防灾的智慧化管理，推动城市地下空间信息化、智能化管控，提升城市安全风险监测预警水平。完善工程建设项目审批管理系统，逐步实现智能化全程网上办理，推进与投资项目在线审批监管平台等互联互通。搭建智慧物业管理服务平台，加强社区智慧化建设管理，为群众提供便捷

服务。

（五）推动美好环境共建共治共享。建立党组织统一领导、政府依法履责、各类组织积极协同、群众广泛参与，自治、法治、德治相结合的基层治理体系，推动形成建设美好人居环境的合力，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。下沉公共服务和社会管理资源，按照有关规定探索适宜城乡社区治理的项目招投标、奖励等机制，解决群众身边、房前屋后的实事小事。以城镇老旧小区改造、历史文化街区保护与利用、美丽乡村建设、生活垃圾分类等为抓手和载体，构建社区生活圈，广泛发动组织群众参与城乡社区治理，共同建设美好家园。

五、加强组织实施

（一）加强党的全面领导。把党的全面领导贯穿城乡建设绿色发展各方面各环节，不折不扣贯彻落实中央决策部署。建立省负总责、市县具体负责的工作机制，地方各级党委和政府要充分认识推动城乡建设绿色发展的重要意义，加快形成党委统一领导、党政齐抓共管的工作格局。各省（自治区、直辖市）要根据本意见确定本地区推动城乡建设绿色发展的工作目标和重点任务，加强统筹协调，推进解决重点难点问题。市、县作为工作责任主体，要制定具体措施，切实抓好组织落实。

（二）完善工作机制。加强部门统筹协调，住房城乡建设、发展改革、工业和信息化、民政、财政、自然资源、生态环境、交通运输、水利、农业农村、文化和旅游、金融、市场监管等部门要按照各自职

责完善有关支持政策，推动落实重点任务。加大财政、金融支持力度，完善绿色金融体系，支持城乡建设绿色发展重大项目和重点任务。各地要结合实际建立相关工作机制，确保各项任务落实落地。

（三）健全支撑体系。建立完善推动城乡建设绿色发展的体制机制和制度，推进城乡建设领域治理体系和治理能力现代化。制定修订城乡建设和历史文化保护传承等法律法规，为城乡建设绿色发展提供法治保障。深化城市管理和执法体制改革，加强队伍建设，推进严格规范公正文明执法，提高城市管理和执法能力水平。健全社会公众满意度评价和第三方考评机制，由群众评判城乡建设绿色发展成效。加快管理、技术和机制创新，培育绿色发展新动能，实现动力变革。

（四）加强培训宣传。中央组织部、住房城乡建设部要会同国家发展改革委、自然资源部、生态环境部加强培训，不断提高党政主要负责同志推动城乡建设绿色发展的能力和水平。在各级党校（行政学院）、干部学院增加相关培训课程，编辑出版系列教材，教育引导各级领导干部和广大专业技术人员尊重城乡发展规律，尊重自然生态环境，尊重历史文化遗产，重视和回应群众诉求。加强国际交流合作，广泛吸收借鉴先进经验。采取多种形式加强教育宣传和舆论引导，普及城乡建设绿色发展法律法规和科学知识。

（来源：新华社）

二、全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定

(2021年10月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)

为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

一、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。

二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。

三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。

本决定授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。试点过程中，国务院应当及时总结试点经验，在授权期限届满的六个月以前，向全国人民代表大会常务委员会报告试点情况，需要继续授

权的，可以提出相关意见，由全国人民代表大会常务委员会决定。条件成熟时，及时制定法律。

本决定自公布之日起施行，试点实施启动时间由国务院确定。

（来源： 新华网）

三、住房和城乡建设部 应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅、应急管理厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、规划和自然资源局（委）、应急管理局，海南省自然资源和规划厅，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、应急管理局，各省级消防救援总队：

超高层建筑在集约利用土地资源、推动建筑工程技术进步、促进城市经济社会发展等方面发挥积极作用。但近年来，一些城市脱离实际需求，攀比建设超高层建筑，盲目追求建筑高度第一、形式奇特，抬高建设成本，加剧能源消耗，加大安全管理难度。为贯彻落实新发展理念，统筹发展和安全，科学规划建设管理超高层建筑，促进城市高质量发展，现就有关事项通知如下：

一、严格管控新建超高层建筑

（一）从严控制建筑高度。各地要严格控制新建超高层建筑。一般不得新建超高层住宅。城区常住人口 300 万人口以下城市严格限制

新建 150 米以上超高层建筑，不得新建 250 米以上超高层建筑。城区常住人口 300 万以上城市严格限制新建 250 米以上超高层建筑，不得新建 500 米以上超高层建筑。各地相关部门审批 80 米以上住宅建筑、100 米以上公共建筑建设项目时，应征求同级消防救援机构意见，以确保与当地消防救援能力相匹配。城区常住人口 300 万以下城市确需新建 150 米以上超高层建筑的，应报省级住房和城乡建设主管部门审查，并报住房和城乡建设部备案。城区常住人口 300 万以上城市确需新建 250 米以上超高层建筑的，省级住房和城乡建设主管部门应结合抗震、消防等专题严格论证审查，并报住房和城乡建设部备案复核。

（二）合理确定建筑布局。各地要结合城市空间格局、功能布局，统筹谋划高层和超高层建筑建设，相对集中布局。严格控制生态敏感、自然景观等重点地段的高层建筑建设，不在对历史文化街区、历史地段、世界文化遗产及重要文物保护单位有影响的地方新建高层建筑，不在山边水边以及老城旧城开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建超高层建筑，不在城市通风廊道上新建超高层建筑群。

（三）深化细化评估论证。各地要充分评估论证超高层建筑建设风险问题和负面影响。尤其是超高层建筑集中的地区，要加强超高层建筑建设项目交通影响评价，避免加剧交通拥堵；加强超高层建筑建设项目环境影响评价，防止加剧城市热岛效应，避免形成光污染、高楼峡谷风。强化超高层建筑人员疏散和应急处置预案评估。超高层建筑防灾避难场地应集中就近布置，人均面积不低于 1.5 平方米。加强超高层建筑节能管理，标准层平面利用率一般不低于 80%，绿色建筑

水平不得低于三星级标准。

（四）强化公共投资管理。各地应严格落实政府投资有关规定，一般不得批准使用公共资金投资建设超高层建筑，严格控制城区常住人口 300 万以下城市国有企事业单位投资建设 150 米以上超高层建筑，严格控制城区常住人口 300 万以上城市国有企事业单位投资建设 250 米以上超高层建筑。

（五）压紧夯实决策责任。实行超高层建筑决策责任终身制。城区常住人口 300 万以下城市新建 150 米以上超高层建筑，城区常住人口 300 万以上城市新建 250 米以上超高层建筑，应按照《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 第 713 号），作为重大公共建设项目报城市党委政府审定，实行责任终身追究。

二、强化既有超高层建筑安全管理

（六）全面排查安全隐患。各地要结合安全生产专项整治三年行动，加强对超高层建筑隐患排查的指导监督，摸清超高层建筑基本情况，建立隐患排查信息系统。组织指导超高层建筑业主或其委托的管理单位全面排查超高层建筑地基、结构、供电、供水、供气、材料、电梯、抗震、消防等方面安全隐患，分析易燃可燃建筑外墙外保温材料、电动自行车进楼入户、外墙脱落、传染病防疫、消防救援等方面安全风险，并建立台账。

（七）系统推进隐患整治。各地要加强对超高层建筑隐患整治的监管，对重大安全隐患实行挂牌督办。超高层建筑业主或其委托的管理单位要制定隐患整治路线图、时间表，落实责任单位和责任人。重

大安全隐患整治到位前，超高层建筑不得继续使用。超高层建筑业主或其委托的管理单位应组建消防安全专业管理团队，鼓励聘用符合相关规定的专业技术人员担任消防安全管理人，补齐应急救援设施设备，制定人员疏散和应急处置预案、分类分级风险防控方案，组织开展预案演练，提高预防和自救能力。

（八）提升安全保障能力。各地要加强与超高层建筑消防救援需求相匹配的消防救援能力建设，属地消防救援机构要加强对超高层建筑的调研熟悉，定期组织实战演练。指导超高层建筑业主或其委托的管理单位逐栋按标准要求补建微型消防站，组织物业服务人员、保安人员、使用单位人员、志愿者等力量，建立专职消防队、志愿消防队等消防组织。超高层建筑业主或其委托的管理单位应完善供电供水、电梯运维、消防维保等人员的协同工作机制，组建技术处置队，强化与辖区消防救援站的联勤联训联动，提高协同处置效能。

（九）完善运行管理机制。各地要建立健全超高层建筑运行维护管理机制，切实提高监管能力。开展超高层建筑运行维护能耗监测，定期组织能耗监测分析，结果及时公开。指导超高层建筑业主或其委托的管理单位建立超高层建筑运行维护平台，接入物联网城市消防远程监控系统，并与城市运行管理服务平台连通。具备条件的，超高层建筑业主或其委托的管理单位应充分利用超高层建筑信息模型（BIM），完善运行维护平台，与城市信息模型（CIM）基础平台加强对接。超高层建筑业主或其委托的管理单位应结合超高层建筑设计使用年限，制定超高层建筑运行维护检查方案，委托专业机构定期检测评估超高

层建筑设施设备状况，对发现的问题及时修缮维护。

各地要抓紧完善超高层建筑规划建设管理协作机制，严格落实相关标准和管控要求，探索建立超高层建筑安全险。建立专家库，定期开展既有超高层建筑使用和管理情况专项排查，有关情况要及时报告住房和城乡建设部。住房和城乡建设部将定期调研评估工作落实情况。

住房和城乡建设部

应急管理部

2021年10月22日

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部）

四、广东省人民代表大会常务委员会关于修改《广东省城镇房屋租赁条例》等九项地方性法规的决定

（2021年9月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过）

广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议决定，对《广东省城镇房屋租赁条例》等九项地方性法规作如下修改：

一、对《广东省城镇房屋租赁条例》作出修改

（一）将第五条、第十一条、第十九条第一款中的“房地产管理部门”修改为“住房城乡建设主管部门”。

（二）将第九条第一款修改为：“承租人在租赁期内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房

屋。”

(三) 将第十八条中“租赁期间，出租人或者承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的，必须经对方同意。”修改为“租赁期间，承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的，必须经出租人同意。”

(四) 将第二十七条中的“不得超过原租赁合同的租期。但当事人另有约定的除外”修改为“超过原租赁合同剩余租期的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力。但出租人与承租人另有约定的除外”。

(五) 将第二十六条、第二十八条中的“转租人”修改为“承租人”，“受转租人”修改为“次承租人”。

(六) 删去第二十九条。

(七) 删去第三十条。

此外，对有关条文顺序作相应调整。

二、对《广东省建设工程质量管理条例》作出修改

(一) 将第四条第三款中的“环境保护”修改为“生态环境”，“质量技术监督、工商行政管理”修改为“市场监督管理”，删去“公安消防”。

(二) 将第十六条中的“肢解”修改为“支解”。

(三) 将第四十三条中的“环保、科技、质检、工商、经济和信息化”修改为“生态环境、科技、市场监督管理、工业和信息化”。

(四) 将第五十四条第四款中的“发现尚不构成犯罪的，应当移

送住房城乡建设、交通运输、水行政等主管部门依法给予行政处罚”修改为“发现依法不需要追究刑事责任或者免于刑事处罚，但应当给予行政处罚的，应当及时将案件移送有关行政机关”。

三、对《广东省建设工程监理条例》作出修改

（一）将第四条、第六条、第十条、第十四条、第十六条、第三十九条、第四十条中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”。

（二）删去第六条第三款。

（三）将第十三条中的“并签订建设工程监理合同”修改为“并采用书面形式签订建设工程监理合同”，删去“未签订建设工程监理合同，建设行政主管部门不得核发施工许可证”。

（四）将第十九条中的“法律、法规”修改为“法律、行政法规和国家有关规定”。

（五）删去第三十七条第一款。

（六）将第四十条中的“依法给予行政处分”修改为“依法给予处分”。

此外，对有关条文顺序作相应调整。

四、对《广东省海域使用管理条例》作出修改

（一）将第三条、第十一条、第三十六条中的“公民、法人或者其他组织”修改为“组织和个人”。

（二）将第二十条修改为：“使用特定海域不足三个月，可能对国防安全、公共利益、海上交通安全和其他用海活动造成重大影响的

排他性用海活动，应当按照国家有关规定办理临时用海审批手续。临时海域使用期限届满，不得续期。”

（三）将第二十一条修改为：“县级以上人民政府批准海域使用申请后，应当向社会公告。海域使用权人应当凭批准文件等材料，向海域所在地的不动产登记机构申请海域使用权登记。海域使用权自记载于不动产登记簿时发生效力。”

（四）将第二十三条第三款修改为：“招标或者拍卖工作完成后，由不动产登记机构依法向中标人或者买受人颁发海域使用权不动产权属证书。”

（五）将第二十五条修改为：“因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营发生海域使用权转移的，应当经原批准用海的人民政府批准，由海域使用权人向海域所在地的不动产登记机构申请办理转移登记。

“依法继承海域使用权的，应当向海域所在地的不动产登记机构申请办理海域使用权转移登记。”

（六）将第二十六条第一款修改为：“有下列情形之一的，原批准使用海域的人民政府依法收回海域使用权，不动产登记机构依法办理注销登记”。

（七）将第二十七条中的“省海洋行政主管部门应当会同省土地行政主管部门”修改为“省海洋行政主管部门”。

（八）将第三十七条中的“海洋行政主管部门”修改为“海洋行政等主管部门以及不动产登记机构”。

(九) 删去第四十条。

此外，对有关条文顺序作相应调整。

五、对《广东省粮食安全保障条例》作出修改

(一) 将第十条第二款修改为：“从事粮食收购的经营者，应当具备与其收购粮食品种、数量相适应的能力。”

增加一款，作为第十条第三款：“从事粮食收购的企业，应当依法向收购地的县级人民政府粮食主管部门备案。”

(二) 将第二十二条修改为：“承储政府储备粮的企业不得有下列行为：

“（一）擅自变换政府储备粮品种、变更政府储备粮储存地点；

“（二）延误轮换、管理不善或者其他原因造成政府储备粮霉坏、变质；

“（三）擅自更改储备粮入库成本；

“（四）虚报、瞒报政府储备粮数量；

“（五）通过以陈顶新、以次充好、低收高转、虚假购销、虚假轮换、违规倒卖等方式，套取粮食价差和财政补贴，骗取信贷资金；

“（六）挤占、挪用、克扣财政补贴、信贷资金；

“（七）以政府储备粮对外担保或者清偿债务；

“（八）利用政府储备粮及其贷款资金进行除政府委托的政策性任务以外的其他商业经营；

“（九）在政府储备粮出库时掺杂使假、以次充好、调换标的物，拒不执行出库指令或者阻挠出库；

“（十）购买国家限定用途的政府储备粮，违规倒卖或者不按照规定用途处置；

“（十一）擅自动用政府储备粮；

“（十二）其他对政府储备粮数量、质量和储存安全造成影响或者违反政府储备粮经营管理规定的行为。”

（三）增加一条，作为第三十六条：“从事粮食收购的企业未按照规定备案或者提供虚假备案信息的，由粮食主管部门责令改正，给予警告；拒不改正的，处二万元以上五万元以下罚款。”

（四）将第三十七条改为第三十八条，修改为：“承储政府储备粮的企业违反本条例第二十二条第（一）项至第（三）项规定的，由政府储备粮所属人民政府粮食主管部门责令其限期改正；有违法所得的，依法予以没收，并处以五万元以上十万元以下的罚款；违反第二十二条第（四）项至第（十二）项规定的，由政府储备粮所属人民政府粮食主管部门责令改正，给予警告，并处五十万元以上二百万元以下罚款；情节严重的，并处二百万元以上五百万元以下罚款。”

（五）将第三十八条改为第三十九条，修改为：“粮食经营者违反本条例第三十一条规定，无正当理由拒不承担或者拖延承担粮食应急任务，由县级以上人民政府粮食主管部门责令改正，给予警告，并处五十万元以上二百万元以下罚款；情节严重的，并处二百万元以上五百万元以下罚款。”

此外，对有关条文顺序作相应调整。

六、对《广东省道路运输条例》作出修改

(一) 将第四条第四款中的“工商”修改为“市场监督管理”“价格”修改为“发展改革”。

(二) 将第十一条第一款修改为“交通运输主管部门应当加强行业诚信体系建设。对质量信誉良好的道路运输经营者及相关业务经营者，依法予以激励”。

(三) 将第十五条、第六十四条第二项中的“班次”修改为“日发班次下限”。

(四) 将第二十八条第一款修改为：“道路旅客运输站场经营者应当加强安全检查,防止旅客随身携带或者在行李中夹带易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、有放射性以及可能危及运输工具上人身和财产安全的危险物品或者违禁物品。”

(五) 删去第三十一条、第三十七条中的“经营许可证”。

(六) 删去第三十三条。

(七) 删去第三十四条第一款中的“综合性能检测”，第二款、第三款中的“综合性能检测经营者”。

(八) 删去第四十五条第一款中的“机动车驾驶培训教练员，机动车维修、检测企业重要岗位技术人员”。

(九) 删去第四十七条第二款中的“综合性能”。

(十) 删去第六十三条第三项、第四项中的“经营许可证”。

(十一) 删去第六十七条第二款。

(十二) 将第七十一条中的“工本费标准由省财政部门、价格主管部门会同省交通运输主管部门按照法定程序报省人民政府审批”修

改为“工本费标准由省财政部门、发展改革部门会同省交通运输主管部门按照法定程序审批”。

此外，对有关条文顺序作相应调整。

七、对《广东省华侨权益保护条例》作出修改

（一）将第十五条第一款中的“华侨私有房屋符合法律、法规和本省有关规定的，房产登记发证机构应当依法登记发证”修改为“华侨私有房屋符合法律、行政法规有关规定的，不动产登记机构应当依法登记发证”，第三款中的“任何组织和个人不得非法侵犯”修改为“任何组织和个人不得侵犯”。

（二）将第十六条中的“租赁合同终止时，承租人应当将房屋退还华侨出租人。承租人违反租赁合同或者国家和本省有关规定的，应当承担相应的法律责任”修改为“租赁期限届满，承租人应当返还租赁的房屋。返还的房屋应当符合按照约定或者根据房屋的性质使用后的状态”。

（三）删去第二十七条第一款。

（四）将第三十二条、第三十三条中的“涉嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任”修改为“构成犯罪的，依法追究刑事责任”。

八、对《广东省森林防火条例》作出修改

（一）将第五条第一款，第六条第一款、第三款，第三十一条第一款，第三十二条，第三十三条，第三十四条，第三十八条第一款，第四十二条中的“森林防火指挥机构”修改为“森林防灭火指挥机构”。

（二）将第五条第一款中的“森林防火指挥长”修改为“森林防

灭火指挥长”。

（三）将第六条第一款中的“县级以上人民政府林业主管部门负责”修改为“县级以上人民政府应急管理部和林业主管部门按照职责分工负责”。

（四）将第十五条第一款、第二十一条第一款、第三十七条中的“林业主管部门”修改为“应急管理部门”。

（五）将第十八条第一款中的“县级以上人民政府及其林业主管部门”修改为“县级以上人民政府及其林业主管部门、应急管理部门”，第二款中的“新闻、文化、教育、交通、旅游、民政等部门”修改为“新闻、文化旅游、教育、交通运输、民政等部门”。

（六）将第二十九条修改为：“对无民事行为能力人和限制民事行为能力人负有监护责任的组织和个人，应当依法履行监护职责，防止被监护人进入森林防火区用火、玩火。”

（七）删去第三十四条、第三十八条中的“或者林业主管部门”。

（八）将第四十三条、第四十六条中的“涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理”修改为“构成犯罪的，依法追究刑事责任”。

（九）删去第四十五条。

此外，对有关条文顺序作相应调整。

九、对《广东省水污染防治条例》作出修改

增加一款，作为第二条第二款：“涉及长江流域的县级行政区域的水污染防治，除遵守本条例外，还应当遵守《中华人民共和国长江保护法》等法律法规的规定。”

本决定自公布之日起施行。

《广东省城镇房屋租赁条例》《广东省建设工程质量管理条例》《广东省建设工程监理条例》《广东省海域使用管理条例》《广东省粮食安全保障条例》《广东省道路运输条例》《广东省华侨权益保护条例》《广东省森林防火条例》《广东省水污染防治条例》根据本决定作相应修改后，重新公布。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

五、广东省住房和城乡建设厅关于进一步做好商品房交易风险提示的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门：

为认真贯彻落实《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）要求，进一步促进房地产市场平稳健康发展，切实维护购房者的合法权益，我厅研究制定了《广东省商品房交易风险提示》，现印发给你们。请各地及时将该风险提示印发给本辖区所有房地产开发项目公司，要求其在销售现场醒目位置予以公示，并公布投诉举报电话，接受公众监督。同时，要加强对开发项目的巡查检查，依法依规严肃查处房地产开发企业和中介机构违法违规销售行为，发现一宗，处罚一宗，并向社会公告。

附件：广东省商品房交易风险提示

广东省住房和城乡建设厅

2021年10月13日

广东省商品房交易风险提示

一、房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》，擅自销售商品房，并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。

二、房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即是风险。

三、房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。

四、房地产开发企业以高于备案价格销售商品房的即是风险。

五、房地产开发企业只签订线下商品房买卖合同且不及时网签备案的即是风险。

六、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的即是风险。

七、购房者与未办理房地产经纪机构备案或未获委托的房地产中介机构签订购房协议、合同、认购书，或交付定金、意向金、诚意金的即是风险。

八、房地产开发企业采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、以租代售、物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的即是风险。

九、拟购商品房涉及抵押、司法查封等他项权利的即是风险。

十、房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。

十一、房地产开发企业或中介机构协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或者规避限售政策的即是风险。

十二、购房者违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款的即是风险。

十三、房地产开发企业与购房者签订除商品房买卖合同外，同时签订装修等“双合同”的即是风险。

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

六、关于印发《广东省绿色建筑创建行动实施方案（2021-2023）》的通知

各地级以上市住房城乡建设、发展改革、教育、科技、工业和信息化、财政、自然资源、生态环境、市场监管、能源主管部门，国家税务总局广州、各地级市、珠海市横琴新区税务局，人民银行广东省内各市中心支行、直属支行，各银保监分局，住房公积金管理中心：

为全面贯彻执行《广东省绿色建筑条例》，按照《住房和城乡建设部 国家发展改革委 教育部 工业和信息化部 人民银行 国管局 银保监会关于印发绿色建筑创建行动方案的通知》（建标〔2020〕65号）和省委、省政府的有关工作要求，决定在全省开展绿色建筑创建行动，推动我省绿色建筑加快发展，助力碳达峰碳中和目标实现。现将《广东省绿色建筑创建行动实施方案（2021-2023）》印发给你们，请结合本地实际，认真贯彻落实。

广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会

广东省教育厅 广东省科学技术厅
广东省工业和信息化厅 广东省财政厅
广东省自然资源厅 广东省生态环境厅
广东省市场监督管理局 广东省能源局
国家税务总局广东省税务局 中国人民银行广州分行
中国银行保险监督管理委员会广东监管局

2021年9月30日

广东省绿色建筑创建行动实施方案（2021-2023）

为深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真践行习近平生态文明思想，全面实施《广东省绿色建筑条例》（以下简称《条例》），推动绿色建筑加快发展，助力碳达峰碳中和目标实现，按照《住房和城乡建设部 国家发展改革委 教育部 工业和信息化部 人民银行 国管局 银保监会关于印发绿色建筑创建行动方案的通知》（建标〔2020〕65号）和省委、省政府的有关要求，结合本省实际，制定本实施方案。

一、创建目标

到2021年，基本建立与《条例》相配套的政策文件体系和绿色建筑全寿命期监管体制机制；全面推进新建民用建筑按照绿色建筑标准进行建设，2021至2023年我省城镇新建民用建筑中绿色建筑占比分别达到70%、75%、80%；星级绿色建筑面积持续增加，到2023年，全省按一星级及以上标准建设的绿色建筑占新建民用建筑比例达到20%，其中粤港澳大湾区珠三角九市比例达到35%。全省建筑健康性能

显著增强，装配式建造方式占比稳步提高，建筑能效水平不断提升，既有建筑绿色化改造、可再生能源建筑应用和绿色建材应用的规模进一步扩大。具体创建目标如下：

时间 (年)	具体创建目标					
	城镇新建民用建筑中 绿色建筑占比 (%)			星级绿色建筑占新建 民用建筑比例 (%)		
	全省	珠三角 地区	粤东西北 地区	全省	珠三角 地区	粤东西北 地区
2021	70	75	60	-	-	-
2022	75	80	65	-	-	-
2023	80	90	75	20%	35%	10%

二、重点任务

(一) 健全绿色建筑全寿命期政策标准体系。

1. 建立配套文件体系。各地各部门要结合实际，以贯彻执行《条例》为抓手，制定绿色建筑管理配套政策，建立绿色建筑规划和建设、运行和改造、技术发展和激励措施等全寿命期工作推进机制，压实建设、规划、设计、施工图审查、施工、监理、检测、验收等各方主体及相关部门监管责任，将绿色建筑发展纳入法治轨道。（省住房城乡建设厅牵头）

2. 完善技术标准体系。2021年，完成我省绿色建筑施工验收和检

测标准的编制，实现绿色建筑勘察设计、建设施工、验收管理全过程标准管控。2022年，完成既有建筑绿色化改造、绿色建筑后评估等技术标准，以及农房建设绿色技术导则和《公共建筑能耗限额》的制修订，进一步加强绿色建筑计价依据体系建设，编制我省绿色建筑工程计价办法，健全我省绿色建筑全寿命期技术标准库。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、市场监管局配合）

3. 推动专项规划落地实施。编制发布我省绿色建筑发展专项规划编制技术导则，各地住房城乡建设主管部门要会同发展改革、自然资源等部门，结合当地实际，于2022年3月底前完成市、县（区、镇）绿色建筑发展专项规划编制，明确绿色建筑发展目标、重点发展区域、新型建造技术路线和既有民用建筑绿色化改造等内容，绿色建筑发展专项规划必须符合国土空间规划及相关专项规划，并提出符合详细规划科学体系和逻辑的绿色建筑技术指标，报本级人民政府批准后向社会公开。各地自然资源主管部门在编制控制性详细规划时，应把绿色建筑发展专项规划中符合详细规划科学体系和逻辑的相关绿色建筑技术指标纳入详细规划，并在建设用地规划条件中明确项目的绿色建筑等级要求。（省住房城乡建设厅、自然资源厅依职责分别牵头，省发展改革委配合）

（二）实施绿色建筑全流程管理。

4. 强化立项用地阶段管控。各地自然资源主管部门在土地出让或者划拨时，要将建设用地规划条件中明确的绿色建筑等级要求纳入国有建设用地使用权出让合同或者国有土地划拨决定书。出具规划意见

时，应在工程规划许可证或附件中注明绿色建筑等级要求。建设单位应强化首要责任，在组织编制可行性研究报告或项目申请报告时应明确绿色建筑等级、技术以及节能减排等内容，将绿色建筑的相关费用纳入工程投资概预算，按照建设用地规划条件中明确的绿色建筑等级，进行委托设计、施工和监理，并在合同中载明绿色建筑等级要求。（省住房城乡建设厅、自然资源厅依职责分别牵头，省发展改革委、教育厅、市场监管局、能源局配合）

5. 压实建设全过程责任。各部门要督导建设单位在开展咨询、设计、施工、监理、材料设备购置以及相关招标活动时，应向相关单位明示建设工程的绿色建筑等级要求并组织实施。设计单位应按照绿色建筑等级要求进行设计，编制绿色建筑设计说明或专篇；负责施工图设计文件审查的机构应按照绿色建筑等级要求进行施工图审查，在审查报告中应有按绿色建筑等级要求提出的审查意见，涉及变更绿色建筑等级的，应重新审查施工图设计文件；施工单位应当在施工现场醒目位置公示项目绿色建筑等级及主要技术措施；检测机构对检测中发现的不符合设计或技术标准要求的项目，应及时上报当地住房城乡建设主管部门；监理单位应当对绿色建筑施工过程进行严格监理；建设单位在组织设计、施工、监理等相关责任主体单位开展竣工验收时，应认真查验工程项目是否符合施工图设计文件和绿色建筑标准，对不符合施工图设计文件要求和绿色建筑标准要求的不得通过竣工验收。推进绿色建筑施工图审查和验收结果实时纳入信息化管理并向社会公开。（省住房城乡建设厅牵头）

6. 探索绿色住宅使用者监督机制。房地产开发商应当在售楼现场明示绿色建筑等级，并将住宅的绿色建筑等级、绿色性能相关指标纳入商品房买卖合同、商品房质量保证书和商品房使用说明书，明确质量保修责任和纠纷处理方式。开展绿色住宅购房人验房试点，引导购房人做好验房工作。鼓励保险公司为绿色建筑提供工程质量保险，逐步完善工程质量保证和保修机制。（省住房城乡建设厅牵头，省市场监管局、广东银保监局配合）

7. 加强绿色建筑运行管理。强化绿色建筑所有权人或使用权人对绿色建筑的设施设备进行维护保养的主体责任，加强绿色建筑物业管理，保障绿色建筑运行满足要求；推广用能系统的智能管理，加强绿色建筑运行数据收集统计，建立健全建筑能耗统计、能源审计、能耗监测和能效测评制度，为科学、高效监管绿色建筑运行提供依据；对大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑执行公共建筑能耗限额，对能耗水平进行评估和调适。支持地级以上市结合实际情况，制定严于省要求的公共建筑能耗限额，先行开展建筑后评估试点。（省住房城乡建设厅、省发展改革委依职责分别牵头，省能源局配合）

（三）提高绿色建筑质量品质。

8. 发展星级绿色建筑。建筑面积大于2万平方米的大型公共建筑及国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑按照一星级及以上绿色建筑标准进行建设。粤港澳大湾区珠三角九市要结合本地实际，在一定区域内建设二星级及以上高等级绿色建筑。打造一

批高等级的绿色建筑集聚区，促进绿色住区、社区、城区的建设，推动绿色建筑高等级、规模化发展。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、自然资源厅、能源局配合）

9. 规范绿色建筑标识管理。修订绿色建筑标识管理办法，明确组织管理、认定程序、监督管理等内容，配合住房和城乡建设部做好绿色建筑三星级标识推荐工作，组织开展二星级标识的省级认定及授予工作，指导各市做好一星级标识认定和授予工作。以广东省绿色建筑信息平台为依托，实行全省绿色建筑标识认定工作统一管理。对绿色建筑实行动态管理，对不符合绿色建筑等级要求的，予以限期整改或直接撤销。（省住房城乡建设厅牵头）

10. 发展节能低碳建筑。加快发展超低能耗、近零能耗建筑，进一步提升绿色建筑室内空气、水质、隔声等方面的健康性能，力争建成 100 万平方米岭南特色超低能耗建筑试点项目。根据岭南气候特点，逐步提高新建绿色建筑节能强制性标准水平，进一步提高建筑围护结构等部位的节能性能要求，鼓励和支持各地因地制宜，制定和执行更高要求的绿色建筑技术标准，提升建筑能效水平。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、生态环境厅配合）

11. 加快既有建筑绿色化改造。建立健全既有建筑绿色化改造体制机制，结合城镇老旧小区改造、绿色社区创建、海绵城市建设等工作，合理编制改造计划，推广适宜亚热带气候的绿色建筑技术，提高既有建筑人居品质。推进合同能源管理，强化建筑物所有权人、使用人、管理人责任。探索适应本地区的绿色化改造方式和技术，开展绿

色化改造试点，各地级以上市根据实际每年开展 1 个以上既有建筑绿色化改造项目试点。2023 年认真总结绿色化改造试点，在全省推广适宜岭南特色的绿色化改造技术。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、教育厅、科技厅、能源局配合）

（四）推进绿色建筑技术发展。

12. 推广装配式建造方式。大力发展以装配式建筑为代表的新型建筑工业化，坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理，推动装配式与绿色建筑深度融合。提高装配式建筑预制部品部件标准化水平，全面推行全装修，出台装配式装修技术标准，推动装配式装修发展。国有资金参与投资建设的建筑工程原则上应实施装配式建筑，在立项阶段明确实施装配式建筑的相关要求，星级绿色建筑应积极采用装配化建造方式。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、工业和信息化厅、市场监管局配合）

13. 应用绿色建材和可再生能源。实施我省绿色建材产品认证工作方案，推进绿色建材产品认证；支持佛山开展政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升国家试点，在总结佛山经验基础上开展省级试点；推动利用建筑废弃物生产建筑材料和进行再生利用；完善我省绿色建材推广应用措施，逐步建立绿色建材发展长效机制。进一步促进可再生能源在建筑中的应用，新增太阳能集热面积 150 万平方米，太阳能光电建筑应用装机容量 500 兆瓦，鼓励农房使用太阳能等可再生能源。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、工业和信息化厅、财政厅、市场监管局配合）

14. 推动绿色建筑科技创新。推动 5G、物联网、人工智能等新技术在绿色建筑中的应用。依托省住房城乡建设科技协同创新平台等相关创新平台，加强绿色建筑科技研发，促进先进成熟技术成果推广。组织相关单位积极申报住房和城乡建设部绿色建筑创新奖，以及部、省各类科学技术计划和科学技术奖项，推动绿色建筑新技术应用。传承和创新应用具有岭南特色的被动式建筑节能技术，推动农村绿色建筑技术的推广应用。（省住房城乡建设厅牵头，省科技厅、工业和信息化厅配合）

15. 积极落实激励措施。积极组织实施《条例》规定的资金支持、容积率奖励、税收优惠、公积金贷款优惠等激励措施。人民银行广州分行、广东银保监局等部门要积极推动金融机构丰富和优化绿色金融产品，提升服务水平，鼓励金融机构在风险可控、商业可持续以及符合相关政策的前提下，按照市场化原则，通过完善绿色建筑投融资体制机制，创新绿色金融产品和服务，加大对绿色建筑的信贷支持，推动绿色建筑和绿色金融协同发展。（省住房城乡建设厅牵头，省发展改革委、教育厅、工业和信息化厅、财政厅、自然资源厅、税务局、人民银行广州分行、广东银保监局分别配合）

三、保障措施

（一）加强组织领导。各地各部门要以《条例》施行为契机，结合实际，认真制定贯彻落实《条例》的务实管用措施。各地要建立住房城乡建设主管部门牵头，发展改革、教育、科技、工业和信息化、财政、自然资源、生态环境、市场监管、能源、税务、公积金中心、

银保监等部门参与的联动工作机制，强化部门担当，全面落实《条例》和本行动实施方案中明确的责任，指导本行业推动绿色建筑创建行动。各地要在党委、政府指导下，制定本地区绿色建筑创建实施方案，细化目标任务，落实支持政策，健全工作机制，强化工作责任，形成工作合力，共同推动绿色建筑发展。各地级以上市住房城乡建设主管部门应将本市绿色建筑创建行动实施方案于 2021 年 11 月底前报省住房城乡建设厅。

（二）加强绩效评价。省住房城乡建设厅会同有关部门加强对《条例》贯彻落实情况和绿色建筑创建行动进行指导监督，将相关工作完成情况纳入省人民政府对各地级以上市人民政府节能目标责任评价考核的重要内容，并进行绿色建筑创建成效评价。各地级以上市住房城乡建设主管部门应当会同相关部门，组织本地区绿色建筑创建成效评价，建立完善季度报表和年度总结报送工作机制（季度报表详见附件），及时总结当年进展情况和成效，并于每年 12 月底前报省住房城乡建设厅。

（三）加强宣传引导。组织《条例》培训，各地各部门要有针对性地开展培训工作，学习好、掌握好、运用好《条例》。组织开展建筑节能与绿色建筑宣传月活动，提高公众对绿色建筑的认知度、参与度；充分利用报刊、广播、电视等新闻媒体及网络新媒体，广泛宣传先进地市成功经验及发展成果。健全绿色建筑人才培育和引进机制，建立省级绿色建筑人才库，将绿色建筑执行标准和成熟技术等纳入再教育内容，在全省有条件地区将绿色建筑专业纳入职称体系。鼓励绿

色建筑专家下基层指导服务活动，促进农村农房绿色建筑技术发展。充分发挥行业协会、街道和社区等基层组织作用，积极开展绿色建筑宣传培训、技术推广和信息咨询，营造全行业、全社会全面创建绿色建筑的良好氛围。

附件：绿色建筑发展情况季度报表

（来源：广东省住房和城乡建设厅）

【行业动态】

一、住房和城乡建设部标准定额司关于征求《工程造价咨询业管理办法》（征求意见稿）意见的函

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设工程造价管理机构，各有关单位：

为深入推进“放管服”改革，贯彻落实国务院《关于深化“证照分离”改革 进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）要求，我们对《工程造价咨询企业管理办法》和《注册造价工程师管理办法》进行了合并修订，形成《工程造价咨询业管理办法》（征求意见稿）。现送你们征求意见。请于11月15日前将书面意见反馈我司。

联系人及传真：成明 010-58934733

联系邮箱：chengm@mohurd.gov.cn

联系地址：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部标准定额司（信封请注明“工程造价咨询业管理办法征求意见”字样），邮编：100835

附件：1.《工程造价咨询业管理办法》（征求意见稿）

2.关于《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》修订说明

住房和城乡建设部标准定额司

2021年10月29日

附件1

工程造价咨询业管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为提高工程造价咨询服务质量，维护建筑市场秩序和社会公共利益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国行政许可法》等有关法律法规，制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事工程造价咨询活动，实施对工程造价咨询企业和注册造价工程师的监督管理，应当遵守本办法。

第三条 本办法所称工程造价咨询是指工程造价咨询企业接受委托、注册造价工程师接受委派，对建设项目全过程造价的确定与控制

提供专业咨询服务，并出具工程造价成果文件的活动。具体包括：

（一）建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告、实施方案的编制和审核；

（二）建设项目概预算的编制与审核，与设计方案比选、优化设计、限额设计等工作协同进行工程造价确定与控制；

（三）建设项目合同价款的确定（包括招标工程工程量清单和最高投标限价、投标报价的编制和审核）；合同价款的计算与调整（包括工程变更、工程洽商、签证和索赔费用的计算）及工程款支付，工程结算及竣工结（决）算报告的编制与审核等；

（四）与工程建设项目造价相关的经济鉴证业务，包括建设项目各阶段造价确定与控制的评审和审计；

（五）提供工程造价信息服务等。

第四条 从事工程造价咨询活动不得损害社会公共利益和他人合法权益。任何单位和个人不得干预依法进行的工程造价咨询活动。

第五条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国工程造价咨询活动的监督管理，指导和规范全国工程造价咨询业的发展。

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工程造价咨询业的监督管理，可委托所属的工程造价管理机构负责具体事务工作。

国务院交通运输、水利主管部门按照职责分工负责本专业工程造价咨询活动的监督管理。

第六条 鼓励工程造价咨询企业和注册造价工程师参加职业保险，

增强风险抵御能力。

第二章 工程造价咨询企业管理

第七条 本办法所称工程造价咨询企业，是指取得工商营业执照，按照经营范围，依法从事工程造价咨询活动的企业。

第八条 工程造价咨询企业应当按照营业执照经营范围开展相关业务，并具备与承接业务相匹配的能力和注册造价工程师。

第九条 工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动，不受行政区域限制。

第十条 工程造价咨询企业应当建立完整的质量管理体系、内部操作规程和档案管理制度，确保咨询成果质量。

第十一条 工程造价咨询企业不得有下列行为：

- （一）允许其他企业借用本企业名义从事造价咨询活动；
- （二）转包或承接他人转包的工程造价咨询业务；
- （三）以弄虚作假手段协助他人在本企业申请造价工程师注册；
- （四）以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- （五）同时接受发包人和承包人、招标人和投标人、两个以上投标人对同一工程项目的工程造价咨询业务；
- （六）出具虚假、不实或误导性工程造价成果文件；
- （七）承接被审核、被评审、被审计单位与本企业有利害关系的工程造价咨询业务；
- （八）法律、法规禁止的其他行为。

第三章 注册造价工程师管理

第十二条 本办法所称注册造价工程师，是指通过全国造价工程师职业资格考试等方式取得职业资格证书，并按有关规定取得注册造价工程师执业证书（以下简称注册证书）和执业印章，从事工程造价咨询活动的专业技术人员。

第十三条 注册造价工程师实行注册执业管理。取得职业资格证书的人员，应当经过注册方能按注册专业和级别以注册造价工程师名义执业。

注册造价工程师按专业类别分为土木建筑工程、安装工程、交通运输工程和水利工程四个专业，按级别分为一级注册造价工程师和二级注册造价工程师。

第十四条 国务院住房和城乡建设主管部门对全国土木建筑工程、安装工程专业的注册造价工程师的注册、执业活动实施统一监督管理。

省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门对本行政区域内土木建筑工程、安装工程专业的注册造价工程师执业活动实施监督管理，并负责本行政区域内土木建筑工程、安装工程专业的二级注册造价工程师的注册工作。

第十五条 注册造价工程师的注册条件为：

- （一）经本人申请；
- （二）取得职业资格；
- （三）受聘于一个工程建设领域的建设、勘察设计、施工、招标代理、工程监理、工程造价咨询等具有独立法人资格的单位；
- （四）无本办法第十九条不予注册的情形。

第十六条 造价工程师注册证书、执业印章的样式以及编码规则由国务院住房和城乡建设主管部门会同交通运输、水利主管部门协商统一制定。注册证书和执业印章是注册造价工程师的执业凭证，由注册造价工程师本人保管、使用。

第十七条 一级注册造价工程师可以开展建设项目全过程工程造价管理与咨询活动，并可独立编制、审核工程造价成果文件。

二级注册造价工程师协助一级注册造价工程师开展相关工作，并可以独立开展以下工作：

（一）建设工程工料分析、计划、组织与成本管理，施工图预算、设计概算编制；

（二）建设工程工程量清单、最高投标限价、投标报价编制；

（三）建设工程合同价款、结算价款和竣工决算价款的编制。

第十八条 注册造价工程师注册有效期为 4 年，每一注册期内应当满足继续教育要求。

第十九条 有下列情形之一的，不予注册：

（一）不具有完全民事行为能力的；

（二）申请在两个或者两个以上单位注册的；

（三）社保缴纳单位与申请注册单位不一致的；

（四）未达到造价工程师继续教育合格标准的；

（五）受刑事处罚，且尚未执行完毕的；

（六）因工程造价咨询活动受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满 5 年的；

(七) 法律、法规规定不予注册的其他情形。

第二十条 注册造价工程师享有下列权利：

- (一) 使用注册造价工程师名称；
- (二) 在规定范围内从事执业活动；
- (三) 在本人执业活动中形成的文件上签字并加盖执业印章；
- (四) 保管和使用本人的注册证书和执业印章；
- (五) 对本人执业活动进行解释和辩护；
- (六) 接受继续教育；
- (七) 获得相应的劳动报酬；
- (八) 对侵犯本人权利的行为进行申诉。

第二十一条 注册造价工程师应当履行下列义务：

- (一) 遵守法律、法规、有关管理规定，恪守职业道德；
- (二) 执行工程造价计价标准和计价方法；
- (三) 保证执业活动成果的质量，并承担相应责任；
- (四) 参加继续教育，提高执业水平；
- (五) 与当事人有利害关系的，应当主动回避；
- (六) 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密；
- (七) 协助注册管理机关完成相关工作。

第四章 工程造价成果文件管理

第二十二条 本办法所称工程造价成果文件是指工程造价咨询企业接受委托，由注册造价工程师编制、审核完成的与工程造价有关的文件。

第二十三条 工程造价咨询企业应当按照有关规定，在出具的工程造价成果文件上加盖企业公章，并对工程造价成果文件负责。

第二十四条 注册造价工程师应当在本人编制的工程造价成果文件上签字，加盖执业印章，并承担相应的法律责任。最终出具的工程造价成果文件应当由一级注册造价工程师审核、签字盖章，并承担相应的法律责任。

工程造价成果文件的编制人与审核人不得为同一注册造价工程师。

第二十五条 修改经注册造价工程师签字盖章的工程造价最终成果文件，应当由签字盖章的注册造价工程师本人进行；本人因特殊情况不能进行修改的，应当由承接该业务的工程造价咨询企业指派其他注册造价工程师重新出具工程造价成果文件。

第二十六条 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，工程造价咨询企业和注册造价工程师不得对外提供工程造价咨询服务过程中获知的当事人的商业秘密。

第五章 信用信息管理

第二十七条 国务院住房和城乡建设主管部门负责建立全国工程造价咨询管理系统，指导开展信用信息相关管理工作。

省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门负责制定本行政区域工程造价咨询业信用信息管理制度，实施信用信息动态管理，执行统计报告制度。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责联合有关部门，

管理、记录、归集、共享本行政区域内工程造价咨询业信用信息。

第二十八条 信用信息内容包括工程造价咨询企业和注册造价工程师的基本信息、从业信息（含工程造价成果文件）、守信信息和失信信息等。

第二十九条 工程造价咨询企业和注册造价工程师应当及时向企业注册所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门提供相关信用信息，并承诺提供的信息真实、准确、完整，接受社会监督。

鼓励委托方从全国工程造价咨询管理系统中选择工程造价咨询企业和注册造价工程师开展工程造价咨询活动。

第三十条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当按照有关规定将查处工程造价咨询企业、注册造价工程师的违法行为和行政处罚结果记入其失信信息，并向社会公布。

第三十一条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当依照有关法律、法规，建立健全工程造价咨询活动投诉举报的处理机制，加强投诉举报核查工作。

第三十二条 工程造价咨询业组织应当加强行业自律管理。

鼓励工程造价咨询企业和注册造价工程师加入工程造价咨询业组织，遵守行约、行规，诚实守信经营。

第六章 监督检查

第三十三条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门依照有关法律、法规和本办法的规定，对工程造价咨询企业和注册造价工程师进行检查，并及时将检查情况和结果向社会公布，接受社会监督。

第三十四条 监督检查的主要内容包括：

- (一) 全国工程造价咨询管理系统的信用信息填报情况；
- (二) 工程造价成果文件质量情况；
- (三) 注册造价工程师执业情况；
- (四) 企业技术档案管理、质量控制、财务管理等情况；
- (五) 其他应当检查的内容。

第三十五条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门结合工程造价咨询企业信用情况，实施差异化监管。具有以下情形的，应当加强监管。

- (一) 以不正当方式承揽业务的；
- (二) 有失信信息记录的；
- (三) 被投诉或者举报且被查实的；
- (四) 其他需要实施严格监管的情形。

第三十六条 工程造价咨询企业和注册造价工程师违法从事工程造价咨询活动的，工程项目所在地县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果告知企业注册所在地省级人民政府住房和城乡建设主管部门；依法撤销造价工程师注册的，应当将违法事实、处罚建议及有关材料告知注册机关。

第三十七条 注册造价工程师有下列情形之一的，其注册证书失效：

- (一) 已与聘用单位解除劳动合同的；

- (二) 聘用单位破产或被吊销营业执照的；
- (三) 注册有效期满且未延续注册的；
- (四) 死亡或者不具有完全民事行为能力的；
- (五) 其他导致注册失效的情形。

第三十八条 有下列情形之一的，注册机关或者其上级行政机关依据职权或者根据利害关系人的请求，可以撤销注册造价工程师的注册：

- (一) 行政机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予注册许可的；
- (二) 超越法定职权作出准予注册许可的；
- (三) 违反法定程序作出准予注册许可的；
- (四) 对不具备注册条件的申请人作出准予注册许可的；
- (五) 依法可以撤销注册的其他情形。

第三十九条 有下列情形之一的，由注册机关办理注销注册手续，收回注册证书和执业印章或者公告其注册证书和执业印章作废：

- (一) 有本办法第三十七条所列情形发生的；
- (二) 依法被撤销注册的；
- (三) 依法被吊销注册证书的；
- (四) 受到刑事处罚的；
- (五) 法律、法规规定应当注销注册的其他情形。

第四十条 工程造价咨询企业和注册造价工程师应当接受县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门依法实施的监督检查，如实提供

相关资料，不得拒绝、延误、阻扰、逃避检查，不得谎报、隐匿、销毁相关资料。

第四十一条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门进行监督检查时，应当有两名以上监督检查人员参加，并出示执法证件，不得妨碍被检查单位的正常经营活动，不得索取或者收受财物、谋取其他利益。

第七章 法律责任

第四十二条 工程造价咨询企业有本办法第十一条第（一）至（四）项行为之一的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门给予通报批评，责令限期改正；逾期未改正的，可处以 3 万元以下的罚款。

工程造价咨询企业有本办法第十一条第（五）至（七）项行为之一的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门责令停业整顿 3 至 6 个月，有违法所得的没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 工程造价咨询企业违反本办法第四十条规定不配合检查的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处以 3 万元以下的罚款。

第四十四条 工程造价咨询企业违反有关规定提供虚假信用信息的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门给予通报批评，责令限期改正；逾期未改正的，处以 1 万元以上 3 万

元以下的罚款。

第四十五条 注册造价工程师在本办法第十一条第（七）项行为工程造价成果文件上签字盖章，且造成委托方重大经济损失的，由注册机关吊销其注册，终身禁止注册执业。

第四十六条 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请造价工程师注册的，注册机关不予受理或者不予注册，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请造价工程师注册。

第四十七条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得造价工程师注册的，由注册机关撤销其注册，3年内不得再次申请注册，并由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门处以罚款。其中，没有违法所得的，处以1万元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款。

第四十八条 违反本办法规定，未经注册而以注册造价工程师的名义从事工程造价咨询活动的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门给予警告，责令停止违法活动，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；对其所在企业由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门给予通报批评。

第四十九条 违反本办法规定，聘用单位变更后，未办理变更注册而继续执业的注册造价工程师，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门责令限期改正；逾期不改的，可处以5000元以下的罚款。

第五十条 注册造价工程师有下列行为之一的，由县级以上人民

政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门给予警告，责令改正，没有违法所得的，处以1万元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下且不超过3万元的罚款。

（一）不履行注册造价工程师义务；

（二）在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；

（三）在执业过程中实施商业贿赂；

（四）签署有虚假、不实或误导性陈述的工程造价成果文件；

（五）以个人名义承接工程造价业务；

（六）在非本人完成的工程造价成果文件上签字盖章；

（七）同时在两个或者两个以上单位执业；

（八）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章；

（九）超出注册专业和级别范围执业。

第五十一条 注册造价工程师未按照有关规定提供信用信息或提供虚假信息的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门责令限期改正；逾期未改正的，可处以1万元以下的罚款。

第五十二条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门有下列情形之一的，由其上级行政主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合注册条件的申请人准予注册许可或者超越法定职

权作出注册许可决定的；

（二）对符合注册条件的申请人不予注册许可或者不在法定期限内作出注册许可决定的；

（三）对符合法定条件的注册申请不予受理的；

（四）工程造价咨询活动检查过程中，不依法履行商业秘密保密义务的；

（五）对正常的工程造价咨询活动人为设置不利条件的；

（六）利用职务之便，收取他人财物或者其他好处的；

（七）不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。

第八章 附则

第五十三条 本办法自 年 月 日起施行。《工程造价咨询企业管理办法》（2006年3月22日建设部令第149号发布，根据2015年5月4日住房和城乡建设部令第24号，2016年9月13日住房和城乡建设部令第32号，2020年2月14日住房和城乡建设部令第50号修正）和《注册造价工程师管理办法》（2006年12月25日建设部令第150号发布，根据2016年9月13日住房和城乡建设部令第32号，2020年2月14日住房和城乡建设部令第50号修正）同时废止。

附件 2

关于《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》

修订说明

为深入推进国务院“放管服”改革工作，进一步优化营商环境，贯彻落实国务院《关于深化“证照分离”改革 进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）（以下简称7号文）要求，我司启动了《工程造价咨询企业管理办法》《注册造价工程师管理办法》两个部令修订工作。现将有关修订情况说明如下：

一、修订背景

《工程造价咨询企业管理办法》（以下简称149号部令）2006年7月1日起施行，2015年5月4日、2016年9月13日、2020年2月19日三次修正。《注册造价工程师管理办法》（以下简称150号部令）2007年3月1日起施行，2016年9月13日、2020年2月19日二次修正。两个部令自施行以来，对规范工程造价咨询行为，加强行业管理发挥了重要作用。

但近年来，随着国务院行政审批制度改革不断推进，149号部令、150号部令虽然多次修正，但部分条款仍需调整才能适应新的工作需要。主要表现在：

一是取消工程造价咨询企业资质审批。2021年6月，国务院印发7号文，自7月1日起，停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务。

二是加强事中事后监管。为贯彻落实7号文要求，健全审管衔接机制，做好放管结合，创新监管手段，切实履行监管职责。

三是造价工程师实施分专业、分级别注册和执业。根据2018年我部与交通运输部、水利部、人社部联合印发的《造价工程师职业资

格制度规定》（建人〔2018〕67号），注册造价工程师分为土木建筑工程、安装工程、交通运输工程和水利工程四个专业，分一级、二级两个等级。造价工程师的注册、执业等条款仍需进一步完善。

二、修订过程

2021年6月，国务院印发7号文后，为做好取消工程造价咨询企业资质审批的衔接工作，加强工程造价咨询业管理，我们启动149号部令修订。

2021年7月，初稿完成，在全国工程造价行业发展工作会上征求意见建议。

2021年8月初，收集、整理全国各地区工程造价管理机构反馈意见，进一步修订149号部令。

2021年8月底，经研究，为做好工程造价咨询业顶层设计，决定合并修订149号部令和150号部令。

2021年9月，形成《工程造价咨询业管理办法》初稿，征求行业专家和部分地区工程造价管理机构意见。

2021年10月，根据反馈意见，完善《工程造价咨询业管理办法》，形成征求意见稿。

三、主要修订内容

本次修订主要思路是：健全政府主导、企业自治、行业自律、社会监督的协同监管新格局。加强信用管理，探索建立企业信用与执业人员信用挂钩机制，加强注册执业人员管理。具体修订了以下几个方面：

一是删除关于工程造价咨询企业资质的有关条款。为落实国务院7号文要求，本次修订删除了149号部令中关于工程造价咨询企业资质的相关条款（149号部令第八条至第十八条）。

二是增加信息管理内容。信息管理包括：工程造价咨询企业和注册造价工程师的基本信息、从业信息（含工程造价成果文件）、守信信息和失信信息等。由企业、注册造价工程师自愿填写相关信息，并接受社会监督；省级住房和城乡建设主管部门负责制定本行政区域工程造价咨询业信用信息管理制度，实施信用信息动态管理。营造诚实守信的市场环境（征求意见稿第二十七条至三十二条）。

三是明确了注册造价工程师属地化管理。根据行政许可法有关规定，本次修订按照属地化管理原则，进一步明确注册造价工程师必须注册在独立法人资格的企业，其注册管理机构为企业注册所在地省级住房和城乡建设主管部门（征求意见稿第十四条、第十五条）。

四是完善相关责任条款。为加强行业管理，进一步明确、落实工程造价咨询企业和注册造价工程师责任，本次修订增加了工程造价咨询企业和注册造价工程师提供虚假信息、注册造价工程师违规承接工程造价咨询业务等行为的罚则（征求意见稿第四十四条、第四十五条、第五十一条）。

五是精简造价工程师注册流程等具体规定。本次修订删除了有关造价工程师初始注册、延续注册、变更注册的程序条款，拟在后续配套文件中予以明确（150号部令第八条至第十二条）。

（来源：中华人民共和国住房和城乡建设部）

二、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）意见的 通告

为贯彻落实《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》（深圳市人民政府第 328 号令）、《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》（深圳市人民政府第 329 号令）和《深圳市政府投资项目策划生成管理办法》（深府规〔2020〕6 号）等文件对“多规合一”信息平台的新要求，市规划和自然资源局起草了《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）。为保障公众的知情权和参与权，提高文件草拟质量，现就《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）公开征求社会公众意见。有关单位和社会各界人士可在 2021 年 10 月 11 日前，通过电子邮件反馈至：
sdgb@pnr.sz.gov.cn。

附件：

- 1.《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）
- 2.《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）

起草说明

深圳市规划和自然资源局

2021 年 9 月 30 日

附件：

1. 附件 1 《深圳市多规合一信息平台运行管理规则》（征求意见稿）

2. 附件 2 《深圳市多规合一信息平台运行管理规则》（征求意见稿）起草说明

附件 1

深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【立法目的】

为提升城市空间治理能力，构建全市统一的空间规划体系，支撑深圳市工程建设项目审批制度改革，根据《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市政府投资项目策划生成管理办法》等规定，制定本规则。

第二条【适用范围】

本规则适用于“多规合一”信息平台（以下简称多规平台）提供的全市空间性规划的协调和共享、涉及空间的建设项目（以下简称建设项目）空间论证，以及相应的业务协同服务。

城市更新、土地整备和棚户区改造项目，保密项目以及需上报国家、省级部门审批的特殊项目不适用本规则。

第三条【平台定位】

多规平台是以国土空间规划为引领，整合全市各部门、各领域空

空间性规划及相关信息，形成全域覆盖、要素叠加、协调一致的“一张图”体系，支持各部门空间性规划协调和建设项目空间论证的全市性业务协同平台。

空间性规划是指涉及国土空间布局的各类规划，应纳入多规平台统一管理。

第四条【联席制度】

市政府建立由市领导牵头的“多规合一”联席会议制度，协调解决多规平台建设、运行和管理的有关问题。

第五条【职责分工 1】

规划和自然资源部门负责统筹协调全市空间性规划，构建国土空间规划“一张图”；提供规划信息查询、空间规划协调、空间论证、业务协同等服务；负责多规平台的建设维护、运行管理和监督。

发展改革部门负责统筹政府投资项目策划生成。

市、区有关部门、前海管理局负责本单位的空间性规划及相关信息、区域评估成果的汇交、更新和共享，保证数据的及时性、准确性、真实性、合法性、安全性；承担数据咨询解释服务；按要求开展项目空间论证和业务协同。

第六条【职责分工 2】

行业主管部门统筹行业范围内的运营机构用户管理，数据汇交、更新和共享，以及空间论证意见；制定本行业的数据标准；利用多规平台实现业务协同。

运营机构按要求开展项目空间论证和业务协同。

第七条【职责分工3】

各区政府（新区管委会）负责提供辖区多规平台运行网络基础设施，统筹辖区用户管理，利用多规平台实现业务协同。

街道办按要求开展项目空间论证和业务协同。

第八条【效力说明】

各单位应当在规定时限内在多规平台上反馈空间论证和业务协同意见，反馈意见应为本单位的正式意见。

第九条【系统对接】

多规平台应与投资项目在线审批监管平台（以下简称在线平台）和项目登记平台实现互联互通和信息共享，根据实际需要与各部门的业务系统对接。

第十条【信息安全】

市规划和自然资源部门负责统筹多规平台的信息安全，多规平台的接入部门负责接入终端及推送数据的信息安全。

涉密信息不得进入多规平台。

第二章 空间性规划协调和共享

第十一条【汇交共享要求】

市、区空间性规划成果应通过在线方式汇交到多规平台，供全市各部门共享使用。

规划成果的汇交、更新和共享应遵循统一的数据标准，采用 2000 国家大地坐标系，内容包括空间性规划的批准文件、规划范围、规划文本、规划图件、其它成果以及需纳入多规平台空间图形库的空间图

形数据；涉及空间性规划管控条件的，还应提供相应的管控内容、核查规则和法律依据等。

第十二条【批前核查】

空间性规划上报审批前，各相关部门应按照谁报批、谁负责的原则，充分利用多规平台，根据国土空间规划管理要求对报批成果进行国土空间规划符合性核查、“一张图”协调性核查和数据规范性核查，协调一致后方可报批。

经核查存在冲突需要进行规划协调的，各部门可充分利用多规平台对冲突解决方案征求意见。

第十三条【批后汇交】

空间性规划审批通过后，各相关部门应在通过之日起 10 个工作日内通过多规平台在线提交批准规划成果，根据国土空间规划管理需要开展国土空间规划符合性复核、“一张图”协调性复核和数据规范性复核，复核后 10 个工作日内纳入多规平台。

第十四条【整合共享】

多规平台以信息化手段整合全市各部门、各领域空间性规划和相关信息，建设若干规划成果集成图层，包括详细规划“一张图”、管控“一张图”等，作为“一张图”体系的重要组成部分，为全市各部门提供跨部门、跨领域的信息查询、规划核查等应用服务。

各部门可在规划编制阶段，通过多规平台申请空间性规划编制的底图底数。

第十五条【规划救济】

各部门发现空间性规划之间存在冲突的，应充分利用多规平台及时报市规划和自然资源部门。

第三章 建设项目空间论证

第十六条【多元化、全类型、全过程的空间论证服务】

多规平台为政府投资项目和社会投资项目，在规划、计划和策划生成阶段提供空间初步论证、空间详细论证、自动核查、协助核查等多种方式的空间论证服务，辅助项目单位获取空间性规划信息，提前预判项目空间可行性。

第十七条【多元论证方式】

空间初步论证是由规划和自然资源部门组织生态环境、气象、水务、文物、通信、综合管廊、产业、交通运输等空间性规划管控部门，共同对项目意向范围开展国土空间规划强制性内容、重点领域空间性规划管控条件以及自然资源权属情况的论证，主要应用于支撑项目建议书论证。

空间详细论证是由规划和自然资源部门组织生态环境、水务、国家安全、应急管理、文物、交通运输、住建、城管、通信、气象、轨道、油气管线、综合管廊、电力、燃气、海绵城市、民航以及机场等相关主管部门和运营机构，共同核实空间初步论证的落实情况，对建设方案开展各领域空间性规划管控条件、自然资源权属情况的空间论证，主要应用于支撑可行性研究报告论证。

自动核查是由多规平台基于各部门汇交的各领域空间性规划管控条件，为项目单位和相关主管部门提供一键自动核实项目意向范围

与空间性规划管控条件重叠情况，获取相应的法律依据及后续工作实施指引等信息的功能服务。

协助核查是由规划和自然资源部门为各相关单位提供对项目意向范围进行的城市规划、土地权属、林业等规划土地专项核查服务。

第十八条【项目空间论证必要性要求】

项目单位应根据各类型项目策划生成要求开展空间论证：

（一）市政府投资项目应当在项目策划生成阶段，充分利用多规平台开展空间初步论证和详细论证；

（二）社会投资核准类项目应当在提交办理核准申请前开展空间详细论证；

（三）区政府投资项目参照市政府投资项目执行；

（四）社会投资备案类项目可充分利用多规平台开展空间论证，论证空间可行性。

空间性规划管控条件属于涉密信息的，各单位应当按保密有关规定开展空间论证，并通过多规平台反馈相应的论证意见。

出具空间详细论证结果后，项目空间范围、主要技术经济指标、建设方案等项目建设条件或审批条件发生重大变化，影响论证结果的，需要重新进行论证。

第十九条【市政府投资项目-论证程序】

对于市政府投资项目，项目单位应当通过项目登记平台申报项目建议书论证或可行性研究报告论证，项目登记平台将受理的申报材料同步推送至多规平台。

市规划和自然资源部门根据多规平台收到的项目申报信息，组织开展空间初步论证或空间详细论证。各单位依职责出具论证意见，市规划和自然资源部门统筹出具论证结果并推送至项目登记平台和在线平台。

办理期内发展改革部门否决的项目，系统自动办结，论证结果为“无需论证”。

第二十条【市政府投资项目-初步论证要求】

空间初步论证应当在 10 个工作日内出具论证结果，其中各单位应在 7 个工作日内反馈论证意见。论证意见和论证结果为“支持”、“有条件支持”或“不支持”三种情形。

除意向用地范围违反国土空间规划强制性内容和重点领域空间性规划管控条件且无法协调解决的情形外，原则上应出具“支持”或“有条件支持”论证意见或论证结果；出具“有条件支持”或“不支持”论证意见或论证结果的，应说明详细依据并提出相关建议。

第二十一条【市政府投资项目-初步论证要点】

各单位应依职责对以下内容进行空间初步论证，明确是否支持项目意向用地范围，并提出相应意见：

（一）生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等国土空间总体规划强制性内容；国土空间规划批准前，还需核查城市总体规划强制性内容、土地利用总体规划建设用地管制分区、海洋功能区划等；

（二）法定图则、控制性详细规划、城市更新单元规划、土地整备规划等详细规划；

(三) 工业区块线；

(四) 海岸线、海岸建设管控区、海域详细规划等；

(五) 基本生态控制线、自然保护地范围、林地保护范围、古树名木保护范围、一级环境空气质量功能区、气象探测环境保护控制范围等；

(六) 蓝线、饮用水源保护区、水源工程（含水库、引调水）管理范围和保护范围、河道管理范围；

(七) 紫线、文物保护单位的保护范围和建设控制地带；

(八) 轨道交通安全保护区、规划控制区及规划控制预警区；

(九) 黄线、电力线路保护区、微波通道、综合管廊安全保护范围；

(十) 地质灾害易发区、油气管线等危险化学品场所；

(十一) 压覆矿产情况、土地权属情况以及其它重点领域空间性规划管控条件。

经论证需要进行规划调整的，规划调整的提出部门应在论证意见中予以明确，并主动开展调整；根据相关法律法规规定，确需依申请开展规划调整的，还应指导项目单位申请办理。

第二十二条【市政府投资项目-详细论证要求】

空间详细论证应当在 15 个工作日内出具论证结果，其中各单位应在 10 个工作日内反馈论证意见，论证意见和论证结果为“空间论证可行”或“空间论证不可行”两种情形。

建设项目符合法律法规要求，具备建设条件，基本满足核发用地

预审和选址意见书、规划设计要点要求的,应当出具“空间论证可行”论证意见或论证结果;出具“空间论证不可行”论证意见或论证结果的应说明理由,并提出调整意向用地范围、建设条件或建设方案等相关指导建议。初步论证出具“支持”论证意见或论证结果且用地范围未进行重大调整的,详细论证原则上不得出具“空间论证不可行”论证意见或论证结果。

第二十三条【市政府投资项目-详细论证要点】

各单位应依职责对以下内容开展空间详细论证,核实初步论证意见落实情况,出具论证意见,并为项目单位提供工作指引服务:

(一)规划和自然资源主管部门是否支持建设方案,根据空间规划、土地、地质、矿产、海洋、林业等管理要求,提出相应意见;指引项目单位开展后续工作。

(二)生态环境主管部门是否支持建设方案,根据“三线一单”、饮用水源保护区、环境功能区划,以及其它管理要求,提出相应意见;指引项目单位开展后续工作,包括是否需要编制建设项目环境影响评价报告,是否需要开展土壤污染风险管控和修复等。

(三)水务主管部门是否支持建设方案,根据水源工程(含水库、引调水)管理范围和保护范围、河道管理范围、市政给排水设施、滞洪区,以及其它管理要求,统筹运营机构并提出相应意见;指引项目单位开展后续工作,包括是否需要开展水资源论证及节水评价,是否需要申请建设项目用水节水评估报告备案,是否需要申请生产建设项目水土保持方案审批、河道管理范围内建设项目工程建设方案审批等。

（四）国家安全部门是否支持建设方案，根据涉及国家安全事项的项目管理要求，提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否需要申请涉及国家安全事项的建设项目审批等。

（五）应急管理部门是否支持建设方案，根据危险化学品建设项目、涉及危险化学品场所的建设项目管理要求，以及其它管理要求，提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否应进行安全评价，是否应开展安全生产条件和设施设计综合分析，是否建议开展安全评价代替综合分析等。

（六）文物行政主管部门是否支持建设方案，根据文物保护单位的保护范围和建设控制地带以及其它管理要求，提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否需要进行文物考古调查勘探，是否需要申请文物保护单位保护范围内进行其它建设工程设计方案审核、省级以下文物保护单位建设控制地带内的建设工程设计方案审核等。

（七）交通运输主管部门是否支持建设方案，根据港口危险品仓储区以及其它管理要求，提出相应意见；指引项目单位开展后续工作。

（八）住房建设主管部门是否支持建设方案，根据综合管廊安全保护范围、综合管廊建设区域以及其它住房城乡建设管理要求，统筹城镇燃气设施及综合管廊运营机构并提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否需要开展管廊运营安全影响评估、防范措施可行性评估等。

（九）城市管理执法主管部门提出是否支持建设方案，根据城市公园和郊野公园的管理范围、公共绿地和城市树木，以及其它管理要

求，提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否需要申请占用城市绿地审批、申请砍伐、迁移城市树木审批等。

（十）工业和信息化主管部门是否支持建设方案，根据微波通道、通信基础设施，以及其它工信管理要求，统筹运营机构并提出相应意见；指引项目单位开展后续工作。

（十一）气象主管机构是否支持建设方案，根据气象探测环境保护范围以及其它管理要求，提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否需要开展气候可行性论证、雷击灾害风险评估等。

（十二）城市轨道交通运营主管部门是否支持建设方案，根据轨道交通安全保护区、规划控制区、规划控制预警区，以及其它管理要求，统筹运营机构并提出相应意见；指引项目单位开展后续工作，包括是否需要开展城市轨道交通运营安全影响及防范措施可行性评估等。

（十三）油气长输管道主管部门是否支持建设方案，根据油气长输管道管理要求，统筹运营机构并提出相应意见；指引项目单位开展后续工作。

（十四）电力管理部门是否支持建设方案，根据电力线路保护区以及其它管理要求，统筹运营机构并提出相应意见；指引项目单位开展后续工作。

（十五）规划和自然资源部门明确年径流总量控制率等海绵城市建设管控指标，指引项目单位是否需要开展海绵化建设；住房建设、交通运输、水务等行业主管部门根据海绵城市建设管理相关要求，在

各自职权范围内提出相应意见，指引项目单位开展后续工作。

（十六）其它部门依职责需要开展的论证工作。

第二十四条【市政府投资项目-特殊情形】

免于可行性研究报告审批的市政府投资项目，项目建议书深度达到可行性研究报告深度要求的，在项目建议书论证阶段直接开展空间详细论证。

免于项目建议书审批的市政府投资项目，在可行性研究论证阶段直接开展空间详细论证。

第二十五条【社会投资核准类项目-论证程序】

对社会投资核准类项目，项目单位通过项目登记平台申报，获得赋码后，项目登记平台将项目信息同步推送至多规平台，由项目单位在多规平台发起空间初步论证和详细论证。项目深度达到条件的，可直接发起空间详细论证。

其余论证程序及要求参照市政府投资项目执行，市规划和自然资源部门统筹出具论证结果推送至项目登记平台和在线平台。

第二十六条【规划计划阶段-论证程序】

对拟列入五年规划纲要或专项规划，涉及建设用地的项目，行业主管部门应当在规划编制阶段充分利用多规平台发起空间初步论证。市规划和自然资源部门组织开展论证，论证结果供行业主管部门查询应用。

对拟列入政府投资项目三年滚动计划、年度建设用地供应计划和其它计划的项目，经计划编制部门审查后，可充分利用多规平台发起

空间初步论证。市规划和自然资源部门组织开展论证，论证结果供计划编制部门查询应用。

空间初步论证程序及要求参照市政府投资项目执行，在 20 个工作日内完成，其中各单位在 10 个工作日内反馈意见。

第二十七条【论证意见结果效力】

对于市政府投资项目，空间初步论证结果为“不支持”的，发展改革部门不予批复项目建议书；空间详细论证结果为“空间论证可行”的，方可推送至在线平台。

对于社会投资核准类项目，空间详细论证结果为“空间论证可行”的，方可办理用地预审和选址意见书。

各有关部门和运营机构应当在规定的期限内反馈空间论证意见，逾期未反馈的视为“支持”或“空间论证可行”，作为后续审批的依据。除审批条件发生变化外，行政审批时原则上不得提出不同意见。

第二十八条【项目空间信息服务】

多规平台在项目代码的基础上，通过空间子码实现项目与空间的一一对应，为各单位提供以空间为基础的建设项目精准定位、信息查询、统计分析、进度跟踪等服务。

第四章 平台运行管理

第二十九条【总体要求】

各单位应制定工作规则，规范本单位在多规平台上的内部办理流程、用户及数据管理，明确相关人员的工作责任，保障本单位高效应用多规平台。

第三十条【用户授权】

多规平台实行二级用户授权管理，逐步实现在线管理。

市规划和自然资源部门负责配置各单位权限，明确角色权限。各单位应遵循多规平台的统一技术规范实施接入，申请开通二级管理员用户帐号，由二级管理员管理本单位用户权限，包括自主新增、删除用户和分配调整权限等，将角色权限授权给相应用户；对角色未按要求授权的，由二级管理员承担。

各单位二级管理员用户账号调整和注销需要提前 3 个工作日向市规划和自然资源部门申请。

第三十一条【数据管理】

市规划和自然资源部门制定多规平台数据标准，建立数据汇交、更新、加工、共享、救济等机制，会同各单位建立空间数据资源目录，逐步实现数据全流程在线管理。

各单位不得将多规平台的数据用于履行职责以外的用途，不得向未授权用户提供使用。

各单位发现数据问题，可通过多规平台告知数据主管部门，由数据主管部门及时解决。

第三十二条【平台运行】

市规划和自然资源部门负责平台运行维护、定期通报平台运行情况 and 开展平台操作使用培训，建立多规平台监督考核机制，开展督办、预警。

第三十三条【绩效考核】

市政务服务主管部门根据在线实时监控及市规划和自然资源部门监督考核情况，将各相关部门的多规平台使用情况纳入绩效考核。

第五章 附则

第三十四条【试点应用】

鼓励各区、各单位利用多规平台开展业务协同应用探索和业务数据共建共享探索。

第三十五条【系统互通】

鼓励各单位将电子政务系统与多规平台开展功能对接，提升平台服务体验。

第三十六条【实施】

本规则自×年×月×日起实施，有效期5年。

附件2

《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）起草

说明

为深化工程建设项目审批制度改革，提高工程建设项目落地实施率，市规划和自然资源局牵头启动《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（试行）（以下简称《试行稿》）的修订工作。经反复研究，修订形成《深圳市“多规合一”信息平台运行管理规则》（征求意见稿）（以下简称《征求意见稿》），现将有关情况说明如下。

一、背景介绍

（一）现行政策执行情况

为保障“多规合一”信息平台（以下简称多规平台）的顺畅运行，2018年11月24日深圳市政府正式印发《试行稿》。《试行稿》加强空间性规划信息共享，建立涉及空间的市政府投资建设项目空间论证制度，改变了以往项目单位向多个部门反复进行咨询、沟通、协商、提交材料的前期工作模式，转变为项目单位申报后，由政府各部门通过多规平台协同开展空间可行性论证，对发现的问题进行主动协调，推进项目尽早具备建设条件的新模式，有效提升了建设项目落地效率。

多规平台于2018年12月1日正式上线运行，经过两年多时间探索，基本建成服务于政府各部门、运营机构建设项目策划生成的协同应用平台。多规平台目前已服务市、区、街道、运营机构等240余家单位和6200余用户，截止到2021年8月底，共开展2600余项协同任务。

（二）修订必要性

1、深化工程建设审批制度改革，支撑建设项目策划生成的需要

2019年，国务院办公厅印发了《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》。为贯彻落实国家要求，深圳市在“深圳90”改革基础上进一步深化改革，相继颁布实施了《深圳市进一步深化工程建设项目审批制度改革工作实施方案》、《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》（以下简称328号令）、《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》（以下简称329号令）和《深圳市政府投资项目策划生成管理办法》（以下简称《策划生成办法》）等文件，系列文件对建设项目策划生成和空间论证提出新的要求，需

要规则修订予以保障落实。

2、衔接国土空间规划改革，支撑规划协调和共享的需要

近年来，国家部署实施国土空间规划体系改革，先后发布《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》等文件，对国土空间规划的管理提出新的要求。

同时，328号令、329号令和《策划生成办法》要求多规平台整合全市各部门、各领域空间性规划和相关信息，形成全市空间规划“一张蓝图”，加强空间性规划的协调与共享。

3、平台运行探索经验需要上升为规则，更好保障平台运行管理

多规平台在两年多的运行过程中，结合业务需要开展了一系列创新探索，取得较好的成效，在本次修订中需要把成熟的经验上升为规则，包括建立“一张图”服务体系，加强用户管理，完善数据在线管理机制等，以保障平台顺畅运行和管理。

二、修订过程

2020年9月起，我局系统梳理了国家、省、市工程建设审批制度改革要求，充分结合国土空间规划体系改革要求和多规平台运行管理的需要，组织开展《试行稿》的修订工作。2021年6月到8月，先后两次征求全市各有关部门和各区政府意见。经认真研究并结合各部门意见，我局对有关条文进行了修改完善，形成《征求意见稿》。

三、修订思路及内容

《征求意见稿》基本沿用《试行稿》原有框架，根据工程建设审批制度改革要求，衔接国土空间规划体系改革，总结平台运行探索成

功的经验，突出了多规平台的服务特征。主要内容如下：

（一）为全市各单位提供了全类型、全过程、多元化的空间论证服务

《征求意见稿》紧扣《策划生成办法》对建设项目空间论证的要求，从多规平台实际操作层面加以细化落实，重点修订了第三章。空间论证服务的对象，在项目类型上扩展为市政府投资项目、区政府投资项目、社会投资项目等全类型项目；在项目阶段上扩展为规划阶段、计划阶段和项目策划生成阶段，覆盖项目前期全过程；在服务方式上扩展为空间初步论证、空间详细论证、自动核查、协助核查四种论证服务。

此外，《修改稿》还明确了各类型项目开展空间论证的必要性、程序要求和论证内容要求，强化了各部门空间论证意见的效力。

（二）加强空间性规划规划协调和共享

国家、省、市有关文件均对空间性规划协调和规划信息共享提出了新要求。因此，《征求意见稿》重点修订了第二章，明确以规划成果汇交过程为抓手为空间性规划协调提供支撑，加强规划信息共享，为全市各部门提供规划信息查询和自动核查等服务。

（三）加强用户和数据管理，提升平台运行管理效率

为提升平台运行管理效率，《征求意见稿》还将多规平台在运行探索中形成的成熟经验上升为规则，修订了第四章。在用户管理方面，落实二级用户授权管理要求，提升用户管理效率和灵活性；在数据管理方面，提出逐步实现数据全流程在线管理的目标，新增数据救济机

制，完善了数据在线管理的机制体系。

特此说明。

深圳市规划和自然资源局

2021年9月30日

（来源：深圳市规划和自然资源局）

三、深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市特殊工程认定和发包办法（征求意见稿）》意见的通告

各有关单位及个人：、

为加强特殊工程管理，减少政府协调决策事项，提高投资效益和工程建设效率，我局对《深圳市特殊工程认定和发包办法》进行了修订，形成《深圳市特殊工程认定和发包办法（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。有关单位和各界人士可在2021年11月18日前，通过以下方式提出意见：

一、通过我局门户网站(<http://zjj.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 xiaosx@zjj.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720B室（邮政编码：518031），请在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

特此公告。

附件：

1. 深圳市特殊工程认定和发包办法（征求意见稿）
2. 深圳市特殊工程认定和发包办法修订说明

深圳市住房和建设局

2021年10月19日

附件 1

深圳市特殊工程认定和发包办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条为加强特殊工程管理，强化管理部门的行政责任，减少政府的协调决策事项，提高工程建设效率，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）、《深圳市突发事件总体应急预案》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市范围内使用国有或者集体资金投资的特殊工程认定、发包及监督管理活动。

本办法所称特殊工程是指因客观原因无法按照正常招投标程序发包的建设工程，包括依照程序认定的应急工程、抢险救灾工程、保密工程及其他特殊工程。

第三条市建设行政主管部门依据本办法对全市特殊工程的认定和发包进行指导和协调。

有权认定部门或机构按建设项目管理权限和职责范围对特殊工程的认定和发包进行监督管理。

第四条依照本办法认定的抢险救灾工程、应急工程及其他特殊工程，依法需办理的各项审批手续，本市各有关管理部门应在职权范围内，对项目的立项、规划、用地、施工许可等相关行政审批程序按规定予以简化。

第二章 抢险救灾工程

第五条本办法所称抢险救灾工程，是指本市范围内因突发事件引发，正在产生严重危害或者即将产生严重危害，必须迅速采取应对措施的工程。

第六条抢险救灾工程根据《深圳市突发事件总体应急预案》确定的应急响应级别，按照以下程序认定：

（一）应急响应为一级至三级的，由险（灾）情所属市、区行业主管部门在十二小时内提出认定申请，市突发事件应急委员会应在认定申请正式提交后十二小时内做出认定并出具审查意见；

（二）应急响应为四级的，由险（灾）情所属管理单位在十二小时内提出申请，工程所属的市、区行业主管部门应在认定申请正式提交后十二小时内做出认定并出具审查意见。

情况特别紧急的，应当立即向抢险救灾工程认定机构电话报告险（灾）情，经口头答复后先行组织实施抢险救灾工程，并在二十

四小时内补交认定申请。

第七条工程所属行业主管部门应当依据各自职能建立相应的抢险救灾工程队伍储备库（以下简称“储备库”），并对储备库中工程队伍进行跟踪评价，动态管理，根据工程队伍的信用评价、服务质量等情况每两年调整一次。储备库名单应当通过门户网站向社会公布。

抢险救灾工程队伍储备库应当包括抢险救灾工程建设项目的勘察、设计、监理、造价咨询、施工、工程机械租赁队伍等。

第八条抢险救灾工程由建设单位遵循效率优先、兼顾择优的原则，直接从储备库中确定具备相应资质和能力的工程队伍。

储备库中无适合资质和能力的工程队伍的，建设单位可以按照前款原则从储备库以外确定工程队伍。

第九条抢险救灾工程实施前，应当先签订合同，确因情况紧急未签订合同的，应当自工程实施之日起5个工作日内补签合同，明确承包单位、工程费用或计价方式、工期、质量标准、安全目标、验收标准、结算原则等内容。

第十条抢险救灾工程主要包括工程费用和工程建设其他费用。工程费用包括抢险救灾投入的人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费以及规费和税金等；工程建设其他费用包括工程监理费、勘察设计费以及造价咨询费等。

工程费用和工程建设其他费用按照相应的计价标准执行，现行的计价标准中没有相应内容的，按实计算。人工、材料、机械价格

采用工程实施时当期《深圳建设工程价格信息》发布的价格信息；没有相应价格信息的，按规定通过市场询价方式确定。不能按照上述方法计价的，由险（灾）情所属市、区行业主管部门确定计价原则。

第十一条建设单位应加强项目管理，明确参建方对工程建设资料的保管责任；在施工过程中应当及时办理工程变更、现场签证手续，并做好施工现场影像资料的收集和保存。

第三章 应急工程

第十二条本办法所称应急工程，是指本市范围内客观上要求必须限期交付使用，但实际可利用建设工期明显短于依据相关施工标准、规范确定的工期，按正常建设程序难以按时竣工的建设工程。

第十三条应急工程由建设单位提出申请，申请材料应包括以下内容：

（一）工程名称、地点、类别、建设单位、施工方案、拟完成工期、估算财政投资金额等基本情况说明；

（二）工程建设方案与常规建设项目流程的对比分析材料（包括社会效益和经济效益等），应急属性的说明材料和必要的证明材料；

（三）其他必要的说明、证明材料。

第十四条建设单位提出申请前，应自行组织 5 名或以上（单数）具有高级职称的专家进行论证并出具书面意见，意见应包括项目现状、申请原因、建设方案可行性、预计工期、预期投资、社会

经济效益等内容。

第十五条建设、水务、交通等行政主管部门（以下简称“行政主管部门”）应当按照建设项目管理权限在5个工作日内做出认定（不含专家论证时间），并出具审查意见。

第十六条应急工程认定涉及专业性或者技术性问题的，必要时行政主管部门可组织5人或以上单数专家进行论证，论证结论作为认定应急工程的重要参考。

论证专家应在有关部门组建的相应专业评标专家库中随机抽取产生，库中相关专业专家数量少于10名的，可直接指定专家名单。专家出具论证意见应当遵循“依法依规、实事求是和科学审慎”的原则。

第十七条下列建设工程，除市政府另有规定或批准同意外，不得认定为应急工程：

（一）具有可预见性、可纳入计划年度管理正常推进的工程项目或在可预见严重危害发生前能够按照正常程序完成招投标的建设工程；

（二）因项目建设单位前期工作不主动、不落实等失渎职因素造成时间紧张、工期延误的工程项目；

（三）为预防自然灾害或者险情发生而开展的日常性或者长远性建设、修复的工程。

第十八条建设单位可持认定证明材料按以下简易程序进行招标：

- (一) 不要求投标人编制技术标书，不进行技术标评审；
- (二) 采用简化格式的招标公告，招标公告及招标文件发布时间不少于5个工作日；
- (三) 不要求投标人提交投标保证金；
- (四) 取消过多投标人淘汰环节，所有合格投标人均进入定标环节；
- (五) 招标过程不再分阶段进行公示，招标人在确定中标人之后，将规定应公示内容一并公示。

第四章 保密工程和其他特殊工程

第十九条 本办法所称保密工程是指涉及国家安全和国家秘密的建设工程。

第二十条 除应急工程、抢险救灾工程、保密工程外，

以下类型工程可按照本办法认定为其他特殊工程。

(一) 建设工程涉及管线改迁、电力设施改迁、绿化改迁、交通疏解、特殊管线保护、军事设施改迁等；

(二) 建设工程中涉及燃气、水务、电力、通信迁改等专业工程，符合要求的专业服务机构不足3家的；

(三) 燃气、水务、电力、通信等专业管线的更新改造项目。

市建设行政主管部门可根据监督管理的实际情况，对其他特殊工程的类型进行修订，报市政府批准后公布实施。

第二十一条 保密工程按有关保密规定进行认定，建设单位应当将保密工程相关信息及发包方式向市保密行政管理部门进行备案。

第二十二条其他特殊工程由建设单位向行政主管部门提出认定申请，详细阐述申请理由、依据及拟发包方式。

行政主管部门根据建设项目管理权限在5个工作日内做出认定（不含专家论证时间），需进行专家论证的，按照第十六条有关原则处理。

第二十三条保密工程由建设单位在具有相应资质的承包商中，采取邀请招标方式确定中标人。

第二十四条根据第二十条认定的其他特殊工程，按照以下方式进行发包。

（一）符合第二十条（一）类型，必须由原产权单位实施的，可由建设单位直接委托原产权单位实施；原产权单位不具备相应资质的，可由原产权单位通过公开招标或邀请招标选择具备相应资质的单位实施；

（二）符合第二十条（二）类型，可直接委托；

（三）符合第二十条（三）类型，可采用邀请招标方式。

符合前款第（一）和（二）项规定，经批准采用直接委托方式的，建设单位应在签订合同前将委托事项在公共资源交易平台公示三个工作日。

第五章 监督管理

第二十五条建设单位应完整保留项目审批和实施过程中的有关文件、资料备查，于年底前将本年度完成的特殊工程项目的相关材料进行归档。有权认定部门或机构应定期统计特殊工程的认定情

况，并向市建设行政主管部门提交有关统计报表。

第二十六条建设单位应加强工程合同履行、安全生产、工程进度、工程质量、投资控制等方面管理。

行政主管部门强化建设过程监管，财政、审计等部门分别加强项目的资金监管和监督检查，纪检监察部门对特殊工程的全过程进行监管。

第二十七条行政主管部门应从严查处特殊工程发包和建设中的规避招标、串通投标、弄虚作假、转包挂靠、违法分包、虚假工程变更和签证、抬高标底和结算价等违法违规行为，确保工程质量、安全、工期和投资效益。

第二十八条在特殊工程的认定、发包或者建设过程中，有下列情形之一的，应依法追究建设单位、使用单位及有关工作人员行政责任：

(一)因特殊工程使用单位或者建设单位拖延了工程建设的前期工作，人为造成应急工程的；

(二)认定为应急工程后，应急工程使用单位或者建设单位无故拖延建设工期，在合理时间内不开工的；

(三)应急工程、抢险救灾工程、其他特殊工程的投资目标、质量目标、工期目标未达到设定效益目标的；

(四)建设单位在特殊工程的申请材料中弄虚作假、隐瞒或者歪曲事实的；

(五)其他违法违规违纪行为。

第二十九条有关部门及其工作人员在特殊工程实施过程中有滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守行为的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第三十条深汕特别合作区参照本办法执行。

第三十一条 本办法自印发之日起施行。2012年4月23日发布的《深圳市特殊工程认定和发包办法》（深府〔2012〕46号）同时废止。

附件 2

《深圳市特殊工程认定和发包办法》修订说明

为全面贯彻落实中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见，加强特殊工程管理，强化管理部门的行政责任，减少政府的协调决策事项，提高工程建设效率，我局在广泛开展调研座谈基础上，组织对《深圳市特殊工程认定和发包办法》（深府〔2012〕46号）（以下简称“《办法》”）进行了修订。现将有关情况说明如下：

一、《办法》修订的必要性

（一）深化先行区示范作用，落实特殊工程领域政策改革

现行的《深圳市特殊工程认定和发包办法》（深府〔2012〕46号）作为特殊工程认定及发包领域的政策文件，经过长期实践沉淀，该制度与目前建筑行业发展及市场环境具体情况已不能有效融合，在操作性方面有待进一步优化完善。

（二）完善特殊工程领域认定及发包制度，简化审批流程

近年来，我市在工程建设项目审批时，经常会遇到因紧急情况，突发事件、事故，或由自然灾害引发必须紧急采取应对措施的工程项 目，或者涉及国家秘密的建设或修复等工程项目，而这些工程项目按照正常的发包程序，难以及时完成。《深圳市特殊工程认定和发包办法》（深府〔2012〕46号）已解决部分问题，但随着新形势对政府部门的更高要求，有必要对《办法》进行修订来规范特殊工程的管理，强化管理部门的行政责任，减少政府的协调决策事项，提高工程建设效率。

（三）解决应急工程认定及发包问题，提升工作效率

本次修订除是对原有办法的更新和完善，更是解决原有应急工程“认定难、发包慢”的问题，明确和规范应急工程的定义及边界，梳理相应的认定及发包机制，为顺利推动项目实施提供强有力的制度保障，进一步提升工作效率。

二、《办法》主要内容

《办法》制定总的思路是明确职责、规范程序、分类管理。

一是明确职责。办法进一步明确了特殊工程认定及发包活动相关主体工作职责，建设单位收集整理项目资料，加强工程合同履行、安全生产、工程进度、工程质量、投资控制等方面管理。行政主管部门强化建设过程监管，财政、审计等部门分别加强项目的资金监管和监督检查，纪检监察部门对特殊工程的全过程进行监管。

二是规范程序。按照不同类型的特殊工程的特征，制定了相对

应的认定及发包程序。应急工程申请认定前需先行组织专家论证并出具书面意见，对抢险救灾工程的认定机构及时间进行了明确，并根据工程特点对不同类型设置不同的发包方式，应急工程按规定采用简易招标方式，抢险救灾工程因其紧急性采用直接发包，保密工程按保密工程有关规定执行。

三是分类管理。原办法按特殊工程认定及特殊工程发包等环节进行编制，修订后的《办法》将抢险救灾工程、应急工程、保密工程和其他特殊工程按类型和工程特点，梳理其认定和发包流程，便于分类管理。

《办法》包括总则、抢险救灾工程、应急工程、保密工程和其他特殊工程、监督管理、附则等六个章节，共计三十一条。主要内容说明如下：

（一）体现创新发展理念

1. 进一步完善抢险救灾工程认定和发包程序。明确抢险救灾工程的申请部门、认定部门及认定时间，按险情类别逐级进行确定，便于实操（第六条）；规范各行业主管部门负责抢险救灾工程队伍建库工作，确立储备库管理原则，实施动态管理机制（第七条）；因抢险救灾工程具有临时性、突发性，后期工程量不易计量等因素，在实施前签订的合同内容里新增工期、质量标准、结算原则等内容（第九条）。

2. 重新梳理应急工程认定、发包流程。重新梳理了应急工程的认定及发包流程，并细化申请材料内容要求，便于后续审计监督

（第十三条）；明确应急工程建设单位需先自行组织专家论证（第十四条）；建设、水务、交通等行政主管部门按照建设项目管理权限做出认定（第十五条）；建设单位可持认定证明材料按明确的简易程序进行招标（第十八条），明晰应急工程认定及发包程序。

3. 优化保密工程及其他特殊工程认定、发包程序。按有关保密规定进行认定，（第二十一条），并在具有相应资质的供应商中采取邀请招标方式确定中标人（第二十三条）。重新梳理其他特殊工程类型并为其制定相适应的发包方式，以更好适应工作实际（第二十条、第二十四条）。

（二）减少廉政风险、优化决策流程

1. 提高应急工程认定流程的科学性。应急工程如涉及专业性或者技术性问题的，行政主管部门可组织5人或以上单数专家进行论证，论证结论作为认定应急工程的重要参考（第十六条）。

2. 设置负面清单。列举应急工程中不得认定的类型，设置负面清单，避免风险（第十七条）。

3. 明确抢险救灾工程建设资料的保管责任。部分工期较紧或按实结算的工程，普遍存在工程基础资料缺失，给后期结算工作带来很大的阻碍和困难。因此，对抢险救灾工程建设单位提出项目管理及施工现场影像资料的保管要求（第十一条），为后续结算、审计提供依据。

（三）规范认定、发包过程管理

1. 明确各单位职责。《办法》新增建设单位项目资料收集整理

的要求，有权认定部门或机构定期统计数据，向市建设行政主管部门提交有关统计报表（第二十五条）；行政主管部门、财政和审计部门、纪检监察部门按其职能分工进行监管（第二十六条）。

2. 新增全流程监管机制。抢险救灾工程实施前，应当先签订合同，进一步明确工程费用或计价方式、验收标准、工期、质量标准、安全目标、结算原则等关键内容（第九条）；明确应急工程申请材料、专家意见等具体内容（第十四条）；强化责任追究，明确未达到设定目标的应急工程、抢险救灾工程、其他特殊工程有关人员的行政责任（第二十八条）。

3. 认定、发包过程留痕。《办法》新增并明确建设单位应完整保留项目审批和实施过程中的有关文件、资料备查，从制度层面保障项目资料的完整性，以便后续主管部门进行调查、总结分析（第二十五条）。

（来源：深圳市住房和建设局）

四、大鹏新区住房和建设局关于面向社会公开征求《大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）》意见的通知

为规范大鹏新区辖区内原村民统建楼、拆迁安置区等非商品住宅小区物业管理活动，营造和谐、安全、文明、整洁的居住环境，根据新区管委会相关工作部署，结合新区实际，参照《中华人民共和国民

法典》《深圳经济特区物业管理条例》相关规定，大鹏新区住房和建设局草拟了《大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》）。为保证《意见》更加科学合理，现向社会公开征求意见，具体如下：

一、意见反馈途径

联系电话：0755-28336645。

电子邮箱：sunqin@dpxq.gov.cn。

通信地址：深圳市大鹏新区葵涌街道金岭路1号大鹏新区管理委员会4号楼4315室。

二、意见反馈截止时间

自本通知发布之日起至2021年11月26日，欢迎社会各界对《意见》提出宝贵修改意见和建议。

特此通知。

附件：

1. 大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）
2. 《大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）》起草说明

大鹏新区住房和建设局

2021年10月26日

附件1

大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品房
住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见
(征求意见稿)

为规范大鹏新区辖区内原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区物业管理活动，营造和谐、安全、文明、整洁的居住环境，根据新区管委会相关工作部署，结合新区实际，参照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》相关规定，制定本指导意见。

一、参照成立小区集体议事组织

为保障原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区居民享有参与小区公共管理活动的权利，指导其参照商品房小区成立业主大会和选举业主委员会的模式，成立小区房主议事大会、选举房主委员会。

房主议事大会、房主委员会应当在社区党委的领导下依法依规开展物业管理活动，应当接受办事处、社区党委、社区居委会以及相关政府职能部门的监督和指导，不得从事与小区物业管理无关的活动，不得作出与小区物业管理无关的决定。

二、房主身份认定及其主要活动

房主，即实际占有、支配小区相关房屋的个人或单位，由相关社区居委会组织原村民集体进行认定。前述房主身份认定，旨在保障其参加小区公共管理活动，不视为合法取得房屋所有权，不作为房屋拆迁补偿等其他相关权利人认定的凭证。

房主要参加小区公共管理活动如下：

- （一）参加房主议事大会会议，发表意见、投票；
- （二）选举（含被选举）房主委员会、监事会或者监事；
- （三）监督房主委员会、房主监事会或者监事的工作，监督物业服务企业履行物业服务合同的情况；
- （四）对房主共有物业和共有资金使用管理的知情权和监督权；
- （五）就制订或者修改小区物业管理规约（以下简称“管理规约”）、房主议事大会议事规则、物业服务合同及其他物业管理事项提出意见和建议。

房主可以委托房屋实际住户行使相关权利，参与公共管理活动。相关授权委托书（原件）报社区居委会备案。

三、房主议事大会筹备组成立

对于房屋入住率达到三分之二以上的小区，经由占房主总人数或总票权数 20%以上的房主联名申请，可以向小区所在地办事处申请成立房主议事大会筹备组（以下简称“筹备组”）。

办事处负责牵头组建房主议事大会筹备组，成员单位包括办事处、社区党委、小区党支部、派出所、社区居委会、建设单位和房主代表。

筹备组主要职责如下：

- （一）确认房主名单、人数和票权数；
- （二）确定首次房主议事大会会议表决规则；
- （三）确定房主委员会委员和候补委员候选人产生办法，确定房主委员会委员和候补委员的候选人名单；

(四) 制定首届房主委员会选举办法；

(五) 拟订管理规约草案、房主议事大会议事规则草案；

(六) 确定首次房主议事大会会议召开时间、地点、方式和议题及其具体内容；

(七) 召开首次房主议事大会会议相关准备工作。

筹备组应当在召开首次房主议事大会会议 15 日前，将上述事项公示，并在会议召开前完成异议处理及答复。

四、召开房主议事大会会议

筹备组召集首次房主议事大会会议，主要表决管理规约、房主议事大会议事规则，选举房主委员会委员和候补委员。

房主议事大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开。占房主总人数三分之二以上且占总票权数三分之二以上的房主参与表决，房主议事大会会议方为有效。参与会议表决的房主中，经人数过半且票权数过半的房主同意，管理规约、房主议事大会议事规则、房主委员会委员和候补委员选举等议题方为表决通过。

房主委员会设主任一名，通过房主委员会会议，在房主委员会委员中选举产生。

鼓励和支持社区党委委员、小区党支部委员、党员房主担任房主委员会委员和主任。

五、办理房主议事大会备案

房主议事大会会议表决通过管理规约、房主议事大会议事规则，并选举出房主委员会委员和候补委员后，由房主委员会向小区所在地

办事处申请办理房主议事大会备案。办事处审核材料无误后，在备案表上签署意见并盖章。

房主委员会凭备案表向公安部门申请刻制“房主委员会印章”。

六、开展小区公共管理活动

（一）房主议事大会由小区全体房主组成，代表和维护全体房主在物业管理活动中的共同权益，决定相关公共管理事项。主要开展小区公共管理活动如下：

1. 制定或者修改管理规约、房主议事大会议事规则；
2. 选举或者更换房主委员会委员、选举房主委员会候补委员；
3. 审议房主议事大会年度计划和预算方案；
4. 审议房主委员会工作报告；
5. 制定房主共有物业和共有资金使用与管理办法；
6. 选聘、续聘、解聘物业服务企业；
7. 筹集、管理和使用物业专项维修资金；
8. 申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业用途；
9. 确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定需要由全体房主公摊费用的收取标准；
10. 决定物业管理区域其他有关事项。

前述第 1 至 8 项所列事项仅能由房主议事大会会议决定，不得授权房主委员会决定。房主议事大会会议可以由房主委员会召集，也可以由小区所在地办事处组织社区居委会召集。

（二）房主委员会是房主议事大会的执行机构，根据房主议事大

会授权，开展相关公共管理工作。房主委员会履行下列职责：

1. 召集房主议事大会会议，向房主议事大会报告工作；
2. 编制房主议事大会年度预算、决算方案；
3. 拟订共有物业、共有资金使用与管理办法；
4. 组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
5. 拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体房主公摊费用的收取标准；
6. 制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；
7. 督促房主、物业使用人遵守管理规约，催缴拖欠的物业管理费、物业专项维修资金；
8. 调解物业管理纠纷；
9. 法律、法规规定或者房主议事大会授予的其他职责。

房主委员会召集房主议事大会会议，应当于会议召开 15 日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在小区内予以公示，同时应当提前 3 个工作日书面告知小区所在地社区居委会。社区居委会应当派员列席会议或者了解会议情况。

七、物业专项维修资金管理

原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区建立物业专项维修资金，归全体房主所有。如因特殊原因无法纳入市统一专户管理，则可委托相关社区居委会开设专户代为管理。

物业专项维修资金包括首期归集和日常收取两部分。首期归集的物业专项维修资金由建设单位按照建筑安装工程总造价的 2% 缴交。日常收取的物业专项维修资金，按照不低于市有关部门确定的缴纳标准，在按月缴纳物业管理费时由房主一并缴纳。

八、其他事项

关于原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区物业管理的其他未尽事宜，可参照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》以及市住房和建设局发布的相关规范性文件中关于商品房住宅小区物业管理的规定执行。如有疑问，可报大鹏新区住房和建设局进行指导、解释。

附件 2

《大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品房住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）》

起草说明

为规范大鹏新区辖区内原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区物业管理活动，结合新区实际，参照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）相关规定，起草《大鹏新区住房和建设局关于原村民统建楼及拆迁安置区等非商品房住宅小区成立集体议事自治组织的指导意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》）。现就有关起草情况说明如下：

一、背景及必要性

（一）《条例》相关规定。

《条例》第一百二十五条第一款规定“原农村城市化社区可以在区人民政府统筹协调下，参照本条例及相关规定，成立物业管理自治机构。物业管理自治机构的职责限于自行组织提供物业服务，或者购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同相关的事项”。

（二）现状诉求。

大鹏新区内原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区部分房主表达参与小区物业管理活动的诉求。同时，相关物业服务企业、社区等希望实现原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区物业管理自治。

二、政策制定依据

（一）《条例》第一百二十五条第二款规定“原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作的具体办法，由区人民政府制定”。

（二）《意见》参考了龙岗区住房和建设局出台的《深圳市龙岗区住房和建设局关于做好南湾街道历史违建小区物业管理工作的指导意见》，并借鉴其成立购房人议事大会、购房人自治委员会相关做法，大鹏新区成立房主议事大会和房主委员会。

三、重点条款说明

（一）房主身份认定。

房主，即实际占有、支配小区相关房屋的个人或单位，由相关社区居委会组织原村民集体进行认定。前述房主身份认定，旨在保障其参加小区公共管理活动，不视为合法取得房屋所有权，不作为房屋拆

迁补偿等其他相关权利人认定的凭证。

详见《意见》第二条第一款。

（二）办理房主议事大会备案。

房主议事大会会议表决通过管理规约、房主议事大会议事规则，并选举出房主委员会委员和候补委员后，由房主委员会向小区所在地办事处申请办理房主议事大会备案。办事处审核材料无误后，在备案表上签署意见并盖章。

房主委员会凭备案表向公安部门申请刻制“房主委员会印章”。

详见《意见》第五条。

（三）物业专项维修资金管理。

原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区建立物业专项维修资金，归全体房主所有。如因特殊原因无法纳入市统一专户管理，则可委托相关社区居委会开设专户代为管理。

物业专项维修资金包括首期归集和日常收取两部分。首期归集的物业专项维修资金由建设单位按照建筑安装工程总造价的 2% 缴交。日常收取的物业专项维修资金，按照不低于市有关部门确定的缴纳标准，在按月缴纳物业管理费时由房主一并缴纳。

详见《意见》第七条。

（四）其他事项。

关于原村民统建楼、拆迁安置区等非商品房住宅小区物业管理的其他未尽事宜，可参照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》以及市住房和建设局发布的相关规范性文件中关于商品

房住宅小区物业管理的规定执行。如有疑问，可报大鹏新区住房和建设局进行指导、解释。

详见《意见》第八条。

（来源：大鹏新区住房和建设局）

五、深圳第三批次居住用地集中出让

按照“两集中”供地要求和《深圳市 2021 年度建设用地供应计划》，深圳市本年度第三批次、共计 11 宗住宅用地于 10 月 27 日集中公开挂牌出让。

本次集中公示 11 宗居住用地，地块位置涵盖前海深港现代服务业合作区 1 宗、南山区 1 宗、福田区 1 宗、宝安区 2 宗、光明区 3 宗、龙岗区 2 宗、坪山区 1 宗，总土地面积约 38.07 公顷，总建筑面积约 191.64 万平方米，其中 B106-0065(福田)和 G02315-0026(龙岗)2 宗地拟用于建设出售型人才住房，采用“双限单竞+摇号”方式挂牌出让，其余 9 宗地拟用于建设“普通商品住房+公共住房”，采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让。

一是持续营造平稳有序的市场竞争环境。本批次用地挂牌方案延续了第二批次用地成功出让经验，除 2 宗人才住房用地以外，其余用地主要采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让。本批次用地最高溢价率仍控制在 15%以内，通过明确普通商品住房及各类出售型公共住房的销售限价持续强化“房地联动”，持续引导市场预期；继续通过核验房地产开发资质、企业关联性审查、购地资金审查、购地宗数限

制等方式，进一步营造平稳、理性、有序的市场竞争环境。

二是持续发掘居住用地供应潜力。本批次用地中有 2 宗轨道上盖综合开发用地，在公共设施可承载的前提下，鼓励轨道场站及周边提高开发强度实施以居住为主的综合开发，充分体现了“增总量、优布局、调结构、提品质”住房发展策略，进一步挖掘居住用地潜力、优化空间资源配置。

三是持续优化区域住房结构类型。本批次用地初始建设的公共住房类型有公共租赁住房、安居型商品房、出租型或出售型人才住房，竞建类型主要为出售型人才住房，结合区域特点差异化调配住房类型，着力构建职住平衡、产城融合的城市空间结构。

深圳将继续坚持“房住不炒”的定位要求，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，多措并举保障房地产市场平稳健康发展，全面提升群众幸福感、获得感。



(来源：深圳市规划和自然资源局)

【本委动态】

一、卓建杨林律师受邀为华润置地进行主题培训

2021年10月24日下午，卓建律师事务所创始合伙人杨林律师

应华润置地控股有限公司的邀请，为华润置地深圳大区一线法务人员进行“商品房销售法律合规风险与应对”主题培训。

杨林律师就商品房买卖合同示范文本、商品房销售的典型实务问题、房产销售合规建议进行了专题分享和交流。在将近两个半小时的交流互动中，对于新形势新合规背景下的实务问题及风险管控，杨林律师给出了自己的建议，也对大家提出的问题进行了耐心的解答，获得了参会人员的一致好评。

二、卓建所城市更新法律研究中心举行成立仪式暨召开 2021年第一次研讨会议

2021年10月27日下午，卓建律师事务所城市更新法律研究中心正式成立，并在国银金融中心12楼泰和厅举行2021年第一次研讨会议。本次会议由马海燕律师主持，采取线上与线下同步进行的模式进行。总所房地产与建设工程法律专业委员会副主任马海燕律师、徐凯律师、田学海律师、董云健律师等来自房地产与建设工程部的各团队的代表等出席了本次会议，来自龙岗分所的吴萍律师在线同步参与了本次会议。

首先，主持人马海燕律师对本研究中心的性质、运营目的及成员进行了简要介绍。随后，会议开展研究中心各成员确认与介绍，大家分享了自己在执业经历中处理城市更新业务的相关经验。然后，会议开展本研究中心主任、副主任任职选举工作，经与会人员全票

通过，选举产生了城市更新法律研究中心主任 1 名，副主任 2 名。马海燕律师当选本中心主任，吴萍律师和徐凯律师当选本中心副主任。

会议还确认了本中心的现阶段工作计划和下一期活动的主题及时间，大家积极认领工作任务，各项工作都落实到人。在自由交流环节，与会人员分享了自己选择加入城市更新法律研究中心的初衷，并就中心的发展提出了许多有价值的建议。最后，在与会人员的热列掌声中，本次会议圆满结束。

三、徐凯律师主讲卓建论道《建设工程项目管理法律实务》

2021 年 10 月 28 日晚 18:10，卓建论道如期在卓建所学术沙龙区举行。本期卓建论道由刘权律师主持，远筑律师团队主办律师徐凯律师作为主讲人为大家分享建设工程项目管理法律实务。

本期卓建论道，徐凯律师通过四个部分内容和各位同事分享了建设工程项目管理法律实务。本期卓建论道的分享持续了一个多小时，徐凯律师将建设工程项目管理的相关法律法规与具体实务经验结合起来，向大家娓娓道来、进行精辟总结和提炼，干货满满。参与分享活动的同仁纷纷表示收获颇丰，期待徐凯律师的下一次分享。

四、卓建董云健律师为盐田区开展物业管理业务知识培训

为进一步加强住宅小区物业管理工作，扎实推进各物业管理事项规范化管理，2021年10月29日盐田区住房和建设局组织开展了盐田区物业管理业务知识培训。

卓建所合伙人董云健律师应邀就“首次业主大会会议召开和业主委员会换届选举”开展培训工作，盐田区各街道办事处、各社区工作站负责物业管理的工作人员参加了本次培训。董云健律师结合物业管理法规及实务操作经验，就首次业主大会会议召开、业主委员会换届选举容易引发矛盾争议的事项，以及如何做好业主委员会日常活动监管等问题进行了分享交流。

五、卓建王志强律师受邀为深圳高速发展建设有限公司研修班开展法律培训讲座

2021年10月29日下午，广东卓建律师事务所高级合伙人、房建部副主任王志强律师应南方科技大学教育培训中心邀请，为深圳高速建设发展有限公司企业管理能力提升研修班开展“建设工程合约管理法律实务”主题法律培训讲座。深圳高速建设发展有限公司副总经理邓成刚、副总经理于晓洧、总工程师钟伟斌、财务总监黄莉妮、纪检委员戴文高等共计约40余人参加本次培训。

培训开始，王律师首先结合建设工程行业实务需求，解读了《民法典》及最高院最新建工司法解释中的有关重点条款，并分析

讲解了“建设工程施工合同合约管理”的重要特征和意义。

然后，王律师讲解了建筑工程合同签约阶段和合同履行阶段的合约管理。针对合同签约阶段的合约管理，王律师结合实务经验和典型案例，着重解析了建设工程施工合同中重点条款的风险防控要点。而针对合同履行阶段的合约管理，王律师则围绕工期索赔及设计变更反索赔、结算绿灯条款、工程质量索赔、项目部印章使用与管理、来往函件的处置、施工档案管理等方面展开分析，并结合办理的经典案例，逐一进行解读，提出具有可操作性的风险防控建议。

整场培训时长三个多小时，现场参与培训的深圳高速发展建设有限公司的领导和各部门同事学习热情饱满，参与互动积极，在培训结束时，提出的一些有价值的实务问题，得到王律师的一一解答。本次培训紧贴实务，讲解深入浅出，获得参训人员与主办人员的好评，并在大家热烈的掌声中圆满结束。

六、卓建夏世友律师举办“公司治理及投资并购”法律风险防范实务专题讲座

2021年10月30日下午，广东卓建律师事务所高级合伙人、建诚律师团队主任夏世友律师在我所国银金融中心大厦12楼举办了“公司治理及投资并购法律风险防范实务”的专题讲座，来自多家企业的管理人员及代表参加了本次讲座。本期讲座主要包括如下三部分内容：

一、公司设立及治理结构方面的法律问题；二、项目投资方面的法律问题；三、公司并购方面的法律问题。

就公司设立及治理结构部分，夏律师从签订《合作协议书》出发，首先分析了其中可能涉及的法律风险，紧接着夏律师沿着公司的组织形式、注册资本、经营范围、公司章程的脉络，深入浅出地阐述了公司设立的流程，以及公司设立之后有关股东权利的行使、持股比例的建议、公司相关人员（法定代表人、财务负责人、实际控制人等）的选任、公司控制权的博弈等问题，夏律师将公司经营治理实务中常出现的风险问题及公司相关人员密切关注的实际控制权的实现路径，结合了其自身丰富的经验以及经典商业案例，展开精彩讲述，其中包括一致行动人协议、双层股权结构、修订公司章程等方式；进入到公司治理阶段，夏律师阐述了与股权相关的较为常见的几点法律实务问题：股权代持、股权转让、抽逃出资、股东债务承担等。

就项目投资方面的法律问题，夏律师分别介绍了公司类项目投资（参与管理与不参与管理投资）、单体项目投资等形式，夏律师围绕着市场风险、识人风险、法律风险等角度全方面向大家展示了作为投资者应该着眼的关键点，并且重点向在座的各位优秀企业家及员工代表就其从事律师行业多年积累的行业洞察力、诉讼风险觉察力，为大家深度剖析了项目投资方面所涉及到的法律问题，包括：出资条款、管理人条款、股权激励预留条款、追加投资条款、反稀释条款、分红条款、退出机制、竞业禁止、违约条款、对赌协

议等，无论如何，上述法律问题都是项目投资所必须考虑到的，通过深入浅出的分析介绍，让大家意识到，项目投资过程中完备的《合作意向书》的重要性，将风险防范意识提到公司治理的重要位置，是实现公司高效管理与飞跃式成长的关键。

最后一部分讲到公司并购方面的法律问题，夏律师以从收购前的框架协议为出发点，有的放矢地向大家介绍了一份框架协议中需重点审查的几个法律问题。接下来，夏律师分别从资产收购及公司股权收购两种主要的项目收购形式出发，引出了法律尽职调查的意义以及尽职调查报告所涵盖的内容，勾勒出一份完整的尽调报告及其需重点关注的事项，如目标公司的重大债权债务等。夏律师使大家意识到尽职调查活动及撰写尽调报告，为后续签订《收购协议书》提供的价值，再次强调了风险意识在投资并购中的重要意义，企业管理层风险意识的提升，良好的风险防控体系对于公司的发展有着事半功倍的作用，重视公司经营、投资并购过程中的风险，是成功企业的共同特性，专业法律团队的保驾护航，是公司实现资产合理配置、最优化、增值的不二法宝。

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

【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 400 人的专业法律服务团队，执业律师 287 人（截止至 2021 年 7 月 14 日）；现已设立广州分所、龙岗分所、重庆分所、西安分所、杭州分所、福州分所、马鞍山分所，正在构建覆盖北京、上海、武汉、成都、沈阳、西安等中心城市及香港、澳门、深圳前海在内的全国性卓越律师联盟。

卓建自 2007 年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012 年，卓建荣膺深圳十佳律师事务所；2015 年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016 年，卓建获评全国优秀律师事务所；同年，卓建被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所；2017 年，卓建再次被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所及最佳中国南部律师事务所。2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会主任，本委副主任马海燕律师、王志强律师及委员董云健律师为深圳律协房地产委员会委员，本委委员夏世友律师、冯诗昌律师为深圳律协建设工

程委员会委员，本委委员张帅律师为广东省律协房地产与建设工程委员会委员。

广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：

主任：杨林

副主任：马海燕、夏世友、王志强

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

秘书长：徐凯

执行主编：瞿秀梅

本期编辑：邓永城、张金凤

校 对：廖红霞