2021 年 12 月刊/总第 43 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】.....4

一、住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知.....4

二、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021－2025 年）》.....9

三、广东省自然资源厅关于印发《广东省自然资源法治建设实施意见（2021-2025 年）》的通知.....20

四、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建设工程承包商履约评价管理办法》的通知.....30

五、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市公共住房收购操作规程》的通知.....36

六、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业服务评价管理办法》的通知.....41

【行业动态】.....53

一、住房和城乡建设部办公厅征求《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》意见的函.....53

二、住房和城乡建设部办公厅关于征求国家城乡建设科技创新平台暂行管理办法（征求意见稿）意见的通知.....57

三、住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质统一延续有关事项的通知.....63

四、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳经济特区不动产登记条例》（征求意见稿）意见的通告.....64
五、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市促进海洋经济高质量发展的若干措施（公开征求意见稿）》意见的通知.....95
【本委动态】.....99
一、卓建房建委召开法律研究中心揭牌大会暨实务专题研讨会.....99
二、马海燕律师团队发布《深圳市城市更新法规汇编（第四版）..99
三、夏世友律师获聘为深圳宝安建协法律类专家.....99
四、夏世友律师作“建设工程（竣工验收/结算/维保）”法律风险防范实务专题讲座.....100
五、徐凯律师应邀为中电建水电十一局深圳工程有限公司进行建筑企业设立及运营法律实务培训.....100
六、徐凯律师应邀为华润置地进行合同风险防范主题培训.....101
【本委简介】.....102

【新规速递】

一、住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅　　发布时间：2021-12-31

各省、自治区住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、发展改革委、财政局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、发展改革委、财政局：

城镇老旧小区改造是党中央、国务院高度重视的重大民生工程和发展工程。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）印发以来，各地加快推进城镇老旧小区改造，帮助一大批老旧小区居民改善了居住条件和生活环境，解决了不少群众“急难愁盼”问题，但不少地方工作中仍存在改造重“面子”轻“里子”、政府干群众看、改造资金主要靠中央补助、施工组织粗放、改造实施单元偏小、社会力量进入困难、可持续机制建立难等问题，城镇老旧小区改造既是民生工程、也是发展工程的作用还没有充分激发。为扎实推进城镇老旧小区改造，既满足人民群众美好生活需要、惠民生扩内需，又推动城市更新和开发建设方式转型，现就有关要求通知如下：

一、把牢底线要求，坚决把民生工程做成群众满意工程

（一）市、县应建立政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，避免把城镇老旧小区改造简单作为建设工程推进。

（二）各地确定年度改造计划应从当地实际出发，尽力而为、量力而行，不层层下指标，不搞“一刀切”。严禁将不符合当地城镇老旧小区改造对象范围条件的小区纳入改造计划。严禁以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树。

（三）各地确定改造计划不应超过当地资金筹措能力、组织实施能力，坚决防止财政资金大包大揽，坚决防止盲目举债铺摊子、增加政府隐性债务。各地应加快财政资金使用进度，摸清本地区待改造城镇老旧小区底数，建立改造项目储备库，提前谋划改造项目，统筹安排改造时序，变“钱等项目”为“项目等钱”。城镇老旧小区改造中央补助资金应严格按有关规定使用，严禁截留、挪用。

（四）各地应督促引导电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位履行社会责任，将老旧小区需改造的水电气热信等配套设施优先纳入本单位专营设施年度更新改造计划，并主动与城镇老旧小区改造年度计划做好衔接。项目开工改造前，市、县应就改造水电气热信等设施，形成统筹施工方案，避免反复施工、造成扰民。

（五）市、县制定城镇老旧小区改造方案之前，应对小区配套设施短板及安全隐患进行摸底排查，并按照应改尽改原则，将存在安全隐患的排水、燃气等老旧管线，群众意愿强烈的配套设施和公共服务设施，北方采暖地区建筑节能改造等作为重点内容优先列为改造内容。

（六）市、县应明确街道、社区在推动城镇老旧小区改造中的职责分工，并与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设相结合，加快健全动员居民参与改造机制，发动居民参与改造方案制定、配合施工、参与过程监督和后续管理、评价与反馈小区改造效果等。

（七）居民对小区实施改造形成共识的，即参与率、同意率达到当地规定比例的，方可纳入改造计划；改造方案应经法定比例以上居民书面（线上）表决同意后，方可开工改造。

（八）居民就结合改造工作同步完善小区长效管理机制形成共识的，方可纳入改造计划。居民对改造后的物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等，集体协商形成共识并书面（线上）确认的，方可开

工改造。

（九）各地应完善城镇老旧小区改造事中事后质量安全监管机制。应完善施工安全防范措施，建立工程质量安全抽检巡检制度，明确改造工程验收移交规定，确保施工安全和工程质量；应建立健全改造工程质量回访、保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理机制，健全改造工程质量安全信用管理及失信惩戒机制，压实各参建单位质量安全责任。

（十）有关市、县应及时核查整改审计、国务院大督查发现的问题。未按规定及时整改到位的，视情况取消申报下一年度改造计划资格。

二、聚焦难题攻坚，发挥城镇老旧小区改造发展工程作用

（一）市、县应当结合改造完善党建引领城市基层治理机制。鼓励结合城镇老旧小区改造成立小区党组织、业主委员会，搭建居民沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上手段，提高居民协商议事效率。鼓励下沉公共服务和社会管理资源，按照有关规定探索适宜改造项目的招投标、奖励等机制。

（二）市、县应当推进相邻小区及周边地区联动改造。结合城市更新行动、完整居住社区建设等，积极推进相邻小区及周边地区联动改造、整个片区统筹改造，加强服务设施、公共空间共建共享，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。鼓励各地结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建，促进居住社区品质提升。

（三）鼓励市、县以改造为抓手加快构建社区生活圈。在确定城镇老旧小区改造计划之前，应以居住社区为单元开展普查，摸清各类设施和公共活动空间建设短板，以及待改造小区及周边地区可盘活利用的闲置房屋资源、空闲用地等存量资源，并区分轻重缓急，在改造中有针对性地配建居民最需要的养老、托育、助餐、停车、体育健身等各类设施，加强适老及适儿化改造、无障碍设施建设，解决“一老

一小”方面难题。

（四）市、县应当多渠道筹措城镇老旧小区改造资金。积极通过落实专业经营单位责任、将符合条件的城镇老旧小区改造项目纳入地方政府专项债券支持范围、吸引社会力量出资参与、争取信贷支持、合理落实居民出资责任等渠道，落实资金共担机制，切实提高财政资金使用效益。

（五）鼓励市、县吸引培育城镇老旧小区改造规模化实施运营主体。鼓励通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，在不新增地方政府隐性债务的前提下，吸引培育各类专业机构等社会力量，全链条参与改造项目策划、设计、融资、建设、运营、管理。支持规范规模化实施运营主体以市场化运作方式，充分挖掘运营社区服务等改造项目收益点，通过项目后续长期运营收入平衡改造投入，实现可持续。

（六）市、县应当推动提升金融服务力度和质效。鼓励与各类金融机构加强协作，加快产品和服务创新，共同探索适合改造需要的融资模式，为符合条件的城镇老旧小区整体改造项目，以及水电气热信等专项改造项目，提供金融支持。鼓励金融机构为专业机构以市场化方式投资运营的加装电梯、建设停车设施项目，以及以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态项目提供信贷支持。在不增加地方政府隐性债务的前提下，鼓励金融机构依法依规参与投资地方政府设立的城镇老旧小区改造等城市更新基金。

（七）各地应当加快构建适应存量改造的配套政策制度。积极构建适应改造需要的审批制度，明确审批事项、主体和办事程序等。鼓励因地制宜完善适应改造需要的标准体系。加快建立健全既有土地集约混合利用和存量房屋设施兼容转换的政策机制，为吸引社会力量参与、引入金融支持创造条件，促进城镇老旧小区改造可持续发展。

（八）鼓励市、县将改造后专营设施设备的产权依照法定程序移

交给专业经营单位，由其负责后续维护管理，切实维护水电气热信等市政配套基础设施改造成果，守牢市政公用设施运行安全底线。

（九）市、县应当结合改造建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

（十）鼓励市、县积极引导小区居民结合改造同步对户内管线等进行改造，引导有条件的居民实施房屋整体装修改造，带动家装建材消费。

三、完善督促指导工作机制

（一）科学评价工作质量和效果。各地要对照底线要求，逐项排查改进工作中存在的问题；以推动高质量发展为目标，聚焦需攻坚的难题，借鉴先行地区经验做法，完善工作机制及政策体系，不断提升工作质量和效果。各地要以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准，科学评价本地区改造工作成效，形成激励先进、督促后进、以先进促后进的浓厚氛围；各地可参照城镇老旧小区改造工作衡量标准（见附件），统筹谋划各环节工作，扎实系统推进。

（二）建立巡回调研指导机制。住房和城乡建设部将组织相关部门、地区及行业专家，组成巡回调研指导工作组，聚焦破解发动居民参与共建、吸引社会力量参与、多渠道筹措资金、合理拓展改造实施单元、健全适应改造需要的制度体系等难题，加强对各地的调研指导，对部分工作成效显著的省份，重点总结其可复制可推广经验做法、政策机制；对部分工作进展有差距的省份，重点开展帮扶指导，帮助其健全机制、完善政策、明确措施。各省（区、市）可结合本地区实际，建立相应的巡回调研指导机制，加强对市、县的指导。

（三）健全激励先进、督促落后机制。城镇老旧小区改造工作成效评价结果作为安排下达中央财政补助资金的重要参考。对中央预算内投资执行较好的地方，给予适当奖励。将城镇老旧小区改造工作纳

入国务院督查激励事项，以工作成效评价作为确定激励名单的重要依据。各省（区、市）住房和城乡建设、发展改革、财政等部门要加大督促指导力度，畅通投诉举报渠道，对发现市、县工作成效突出的，要及时总结上报好的经验做法，对督导检查、审计、信访、媒体等发现市、县存在违反底线要求的，要及时督促整改，问题严重的依法依规严肃处理。

（四）加强宣传引导。各地要加大城镇老旧小区改造工作宣传力度，注重典型引路、正面引导，全面客观报道城镇老旧小区改造作为民生工程、发展工程的工作进展及其成效，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，营造良好舆论氛围。主动接受舆论监督，及时解决群众反映的问题、改进工作中的不足，积极回应社会关切，形成良性互动。

附件：城镇老旧小区改造工作衡量标准

住房和城乡建设部办公厅

国家发展改革委办公厅

财政部办公厅

2021 年 12 月 14 日

二、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021－2025 年）》

来源：中共中央办公厅国务院办公厅　　发布时间：2021-12-5

2021 年 12 月 5 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021－2025 年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《农村人居环境整治提升五年行动方案（2021－2025 年）》全文如下：

改善农村人居环境，是以习近平同志为核心的党中央从战略和全局高度作出的重大决策部署，是实施乡村振兴战略的重点任务，事关广大农民根本福祉，事关农民群众健康，事关美丽中国建设。2018年农村人居环境整治三年行动实施以来，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，全面扎实推进农村人居环境整治，扭转了农村长期以来存在的脏乱差局面，村庄环境基本实现干净整洁有序，农民群众环境卫生观念发生可喜变化、生活质量普遍提高，为全面建成小康社会提供了有力支撑。但是，我国农村人居环境总体质量水平不高，还存在区域发展不平衡、基本生活设施不完善、管护机制不健全等问题，与农业农村现代化要求和农民群众对美好生活的向往还有差距。为加快农村人居环境整治提升，制定本方案。

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、六中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，践行绿水青山就是金山银山的理念，深入学习推广浙江“千村示范、万村整治”工程经验，以农村厕所革命、生活污水垃圾治理、村容村貌提升为重点，巩固拓展农村人居环境整治三年行动成果，全面提升农村人居环境质量，为全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化、建设美丽中国提供有力支撑。

（二）工作原则

——坚持因地制宜，突出分类施策。同区域气候条件和地形地貌相匹配，同地方经济社会发展能力和水平相适应，同当地文化和风土人情相协调，实事求是、自下而上、分类确定治理标准和目标任务，坚持数量服从质量、进度服从实效，求好不求快，既尽力而为，又量力而行。

——坚持规划先行，突出统筹推进。树立系统观念，先规划后建

设，以县域为单位统筹推进农村人居环境整治提升各项重点任务，重点突破和综合整治、示范带动和整体推进相结合，合理安排建设时序，实现农村人居环境整治提升与公共基础设施改善、乡村产业发展、乡风文明进步等互促互进。

——坚持立足农村，突出乡土特色。遵循乡村发展规律，体现乡村特点，注重乡土味道，保留乡村风貌，留住田园乡愁。坚持农业农村联动、生产生活生态融合，推进农村生活污水垃圾减量化、资源化、循环利用。

——坚持问需于民，突出农民主体。充分体现乡村建设为农民而建，尊重村民意愿，激发内生动力，保障村民知情权、参与权、表达权、监督权。坚持地方为主，强化地方党委和政府责任，鼓励社会力量积极参与，构建政府、市场主体、村集体、村民等多方共建共管格局。

——坚持持续推进，突出健全机制。注重与农村人居环境整治三年行动相衔接，持续发力、久久为功，积小胜为大成。建管用并重，着力构建系统化、规范化、长效化的政策制度和工作推进机制。

（三）行动目标

到 2025 年，农村人居环境显著改善，生态宜居美丽乡村建设取得新进步。农村卫生厕所普及率稳步提高，厕所粪污基本得到有效处理；农村生活污水治理率不断提升，乱倒乱排得到管控；农村生活垃圾无害化处理水平明显提升，有条件的村庄实现生活垃圾分类、源头减量；农村人居环境治理水平显著提升，长效管护机制基本建立。

东部地区、中西部城市近郊区等有基础、有条件的地区，全面提升农村人居环境基础设施建设水平，农村卫生厕所基本普及，农村生活污水治理率明显提升，农村生活垃圾基本实现无害化处理并推动分类处理试点示范，长效管护机制全面建立。

中西部有较好基础、基本具备条件的地区，农村人居环境基础设施持续完善，农村户用厕所愿改尽改，农村生活污水治理率有效提升，农村生活垃圾收运处置体系基本实现全覆盖，长效管护机制基本建立。

地处偏远、经济欠发达的地区，农村人居环境基础设施明显改善，农村卫生厕所普及率逐步提高，农村生活污水垃圾治理水平有新提升，村容村貌持续改善。

二、扎实推进农村厕所革命

（四）逐步普及农村卫生厕所。新改户用厕所基本入院，有条件的地区要积极推动厕所入室，新建农房应配套设计建设卫生厕所及粪污处理设施设备。重点推动中西部地区农村户厕改造。合理规划布局农村公共厕所，加快建设乡村景区旅游厕所，落实公共厕所管护责任，强化日常卫生保洁。

（五）切实提高改厕质量。科学选择改厕技术模式，宜水则水、宜旱则旱。技术模式应至少经过一个周期试点试验，成熟后再逐步推开。严格执行标准，把标准贯穿于农村改厕全过程。在水冲式厕所改造中积极推广节水型、少水型水冲设施。加快研发干旱和寒冷地区卫生厕所适用技术和产品。加强生产流通领域农村改厕产品质量监管，把好农村改厕产品采购质量关，强化施工质量监管。

（六）加强厕所粪污无害化处理与资源化利用。加强农村厕所革命与生活污水治理有机衔接，因地制宜推进厕所粪污分散处理、集中处理与纳入污水管网统一处理，鼓励联户、联村、村镇一体处理。鼓励有条件的地区积极推动卫生厕所改造与生活污水治理一体化建设，暂时无法同步建设的应为后期建设预留空间。积极推进农村厕所粪污资源化利用，统筹使用畜禽粪污资源化利用设施设备，逐步推动厕所粪污就地就农消纳、综合利用。

三、加快推进农村生活污水治理

（七）分区分类推进治理。优先治理京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区、黄河流域及水质需改善控制单元等区域，重点整治水源保护区和城乡结合部、乡镇政府驻地、中心村、旅游风景区等人口居住集中区域农村生活污水。开展平原、山地、丘陵、缺水、高寒和生态环境敏感等典型地区农村生活污水治理试点，以资源化利用、可持续治理为导向，选择符合农村实际的生活污水治理技术，优先推广运行费用低、管护简便的治理技术，鼓励居住分散地区探索采用人工湿地、土壤渗滤等生态处理技术，积极推进农村生活污水资源化利用。

（八）加强农村黑臭水体治理。摸清全国农村黑臭水体底数，建立治理台账，明确治理优先序。开展农村黑臭水体治理试点，以房前屋后河塘沟渠和群众反映强烈的黑臭水体为重点，采取控源截污、清淤疏浚、生态修复、水体净化等措施综合治理，基本消除较大面积黑臭水体，形成一批可复制可推广的治理模式。鼓励河长制湖长制体系向村级延伸，建立健全促进水质改善的长效运行维护机制。

四、全面提升农村生活垃圾治理水平

（九）健全生活垃圾收运处置体系。根据当地实际，统筹县乡村三级设施建设和服务，完善农村生活垃圾收集、转运、处置设施和模式，因地制宜采用小型化、分散化的无害化处理方式，降低收集、转运、处置设施建设和运行成本，构建稳定运行的长效机制，加强日常监督，不断提高运行管理水平。

（十）推进农村生活垃圾分类减量与利用。加快推进农村生活垃圾源头分类减量，积极探索符合农村特点和农民习惯、简便易行的分类处理模式，减少垃圾出村处理量，有条件的地区基本实现农村可回收垃圾资源化利用、易腐烂垃圾和煤渣灰土就地就近消纳、有毒有害垃圾单独收集贮存和处置、其他垃圾无害化处理。有序开展农村生活

垃圾分类与资源化利用示范县创建。协同推进农村有机生活垃圾、厕所粪污、农业生产有机废弃物资源化处理利用，以乡镇或行政村为单位建设一批区域农村有机废弃物综合处置利用设施，探索就地就近就农处理和资源化利用的路径。扩大供销合作社等农村再生资源回收利用网络服务覆盖面，积极推动再生资源回收利用网络与环卫清运网络合作融合。协同推进废旧农膜、农药肥料包装废弃物回收处理。积极探索农村建筑垃圾等就地就近消纳方式，鼓励用于村内道路、入户路、景观等建设。

五、推动村容村貌整体提升

（十一）改善村庄公共环境。全面清理私搭乱建、乱堆乱放，整治残垣断壁，通过集约利用村庄内部闲置土地等方式扩大村庄公共空间。科学管控农村生产生活用火，加强农村电力线、通信线、广播电视线“三线”维护梳理工作，有条件的地方推动线路违规搭挂治理。健全村庄应急管理体系，合理布局应急避难场所和防汛、消防等救灾设施设备，畅通安全通道。整治农村户外广告，规范发布内容和设置行为。关注特殊人群需求，有条件的地方开展农村无障碍环境建设。

（十二）推进乡村绿化美化。深入实施乡村绿化美化行动，突出保护乡村山体田园、河湖湿地、原生植被、古树名木等，因地制宜开展荒山荒地荒滩绿化，加强农田（牧场）防护林建设和修复。引导鼓励村民通过栽植果蔬、花木等开展庭院绿化，通过农村“四旁”（水旁、路旁、村旁、宅旁）植树推进村庄绿化，充分利用荒地、废弃地、边角地等开展村庄小微公园和公共绿地建设。支持条件适宜地区开展森林乡村建设，实施水系连通及水美乡村建设试点。

（十三）加强乡村风貌引导。大力推进村庄整治和庭院整治，编制村容村貌提升导则，优化村庄生产生活生态空间，促进村庄形态与自然环境、传统文化相得益彰。加强村庄风貌引导，突出乡土特色和

地域特点，不搞千村一面，不搞大拆大建。弘扬优秀农耕文化，加强传统村落和历史文化名村名镇保护，积极推进传统村落挂牌保护，建立动态管理机制。

六、建立健全长效管护机制

（十四）持续开展村庄清洁行动。大力实施以“三清一改”（清理农村生活垃圾、清理村内塘沟、清理畜禽养殖粪污等农业生产废弃物，改变影响农村人居环境的不良习惯）为重点的村庄清洁行动，突出清理死角盲区，由“清脏”向“治乱”拓展，由村庄面上清洁向屋内庭院、村庄周边拓展，引导农民逐步养成良好卫生习惯。结合风俗习惯、重要节日等组织村民清洁村庄环境，通过“门前三包”等制度明确村民责任，有条件的地方可以设立村庄清洁日等，推动村庄清洁行动制度化、常态化、长效化。

（十五）健全农村人居环境长效管护机制。明确地方政府和职责部门、运行管理单位责任，基本建立有制度、有标准、有队伍、有经费、有监督的村庄人居环境长效管护机制。利用好公益性岗位，合理设置农村人居环境整治管护队伍，优先聘用符合条件的农村低收入人员。明确农村人居环境基础设施产权归属，建立健全设施建设管护标准规范等制度，推动农村厕所、生活污水垃圾处理设施设备和村庄保洁等一体化运行管护。有条件的地区可以依法探索建立农村厕所粪污清掏、农村生活污水垃圾处理农户付费制度，以及农村人居环境基础设施运行管护社会化服务体系和服务费市场化形成机制，逐步建立农户合理付费、村级组织统筹、政府适当补助的运行管护经费保障制度，合理确定农户付费分担比例。

七、充分发挥农民主体作用

（十六）强化基层组织作用。充分发挥农村基层党组织领导作用和党员先锋模范作用，在农村人居环境建设和整治中深入开展美好环

境与幸福生活共同缔造活动；进一步发挥共青团、妇联、少先队等群团组织作用，组织动员村民自觉改善农村人居环境。健全党组织领导的村民自治机制，村级重大事项决策实行“四议两公开”，充分运用“一事一议”筹资筹劳等制度，引导村集体经济组织、农民合作社、村民等全程参与农村人居环境相关规划、建设、运营和管理。实行农村人居环境整治提升相关项目公示制度。鼓励通过政府购买服务等方式，支持有条件的农民合作社参与改善农村人居环境项目。引导农民或农民合作组织依法成立各类农村环保组织或企业，吸纳农民承接本地农村人居环境改善和后续管护工作。以乡情乡愁为纽带吸引个人、企业、社会组织等，通过捐资捐物、结对帮扶等形式支持改善农村人居环境。

（十七）普及文明健康理念。发挥爱国卫生运动群众动员优势，加大健康宣传教育力度，普及卫生健康和疾病防控知识，倡导文明健康、绿色环保的生活方式，提高农民健康素养。把转变农民思想观念、推行文明健康生活方式作为农村精神文明建设的重要内容，把使用卫生厕所、做好垃圾分类、养成文明习惯等纳入学校、家庭、社会教育，广泛开展形式多样、内容丰富的志愿服务。将改善农村人居环境纳入各级农民教育培训内容。持续推进城乡环境卫生综合整治，深入开展卫生创建，大力推进健康村镇建设。

（十八）完善村规民约。鼓励将村庄环境卫生等要求纳入村规民约，对破坏人居环境行为加强批评教育和约束管理，引导农民自我管理、自我教育、自我服务、自我监督。倡导各地制定公共场所文明公约、社区噪声控制规约。深入开展美丽庭院评选、环境卫生红黑榜、积分兑换等活动，提高村民维护村庄环境卫生的主人翁意识。

八、加大政策支持力度

（十九）加强财政投入保障。完善地方为主、中央适当奖补的政

府投入机制，继续安排中央预算内投资，按计划实施农村厕所革命整村推进财政奖补政策，保障农村环境整治资金投入。地方各级政府要保障农村人居环境整治基础设施建设和运行资金，统筹安排土地出让收入用于改善农村人居环境，鼓励各地通过发行地方政府债券等方式用于符合条件的农村人居环境建设项目。县级可按规定统筹整合改善农村人居环境相关资金和项目，逐村集中建设。通过政府和社会资本合作等模式，调动社会力量积极参与投资收益较好、市场化程度较高的农村人居环境基础设施建设和运行管护项目。

（二十）创新完善相关支持政策。做好与农村宅基地改革试点、农村乱占耕地建房专项整治等政策衔接，落实农村人居环境相关设施建设用地、用水用电保障和税收减免等政策。在严守耕地和生态保护红线的前提下，优先保障农村人居环境设施建设用地，优先利用荒山、荒沟、荒丘、荒滩开展农村人居环境项目建设。引导各类金融机构依法合规对改善农村人居环境提供信贷支持。落实村庄建设项目简易审批有关要求。鼓励村级组织和乡村建设工匠等承接农村人居环境小型工程项目，降低准入门槛，具备条件的可采取以工代赈等方式。

（二十一）推进制度规章与标准体系建设。鼓励各地结合实际开展地方立法，健全村庄清洁、农村生活污水垃圾处理、农村卫生厕所管理等制度。加快建立农村人居环境相关领域设施设备、建设验收、运行管护、监测评估、管理服务等标准，抓紧制定修订相关标准。大力宣传农村人居环境相关标准，提高全社会的标准化意识，增强政府部门、企业等依据标准开展工作的主动性。依法开展农村人居环境整治相关产品质量安全监管，创新监管机制，适时开展抽检，严守质量安全底线。

（二十二）加强科技和人才支撑。将改善农村人居环境相关技术研究创新列入国家科技计划重点任务。加大科技研发、联合攻关、集成示范、推广应用等力度，鼓励支持科研机构、企业等开展新技术新

产品研发。围绕绿色低碳发展，强化农村人居环境领域节能节水降耗、资源循环利用等技术产品研发推广。加强农村人居环境领域国际合作交流。举办农村人居环境建设管护技术产品展览展示。加强农村人居环境领域职业教育，强化相关人才队伍建设和技能培训。继续选派规划、建筑、园艺、环境等行业相关专业技术人员驻村指导。推动全国农村人居环境管理信息化建设，加强全国农村人居环境监测，定期发布监测报告。

九、强化组织保障

（二十三）加强组织领导。把改善农村人居环境作为各级党委和政府的重要职责，结合乡村振兴整体工作部署，明确时间表、路线图。健全中央统筹、省负总责、市县乡抓落实的工作推进机制。中央农村工作领导小组统筹改善农村人居环境工作，协调资金、资源、人才支持政策，督促推动重点工作任务落实。有关部门要各司其职、各负其责，密切协作配合，形成工作合力，及时出台配套支持政策。省级党委和政府要定期研究本地区改善农村人居环境工作，抓好重点任务分工、重大项目实施、重要资源配置等工作。市级党委和政府要做好上下衔接、域内协调、督促检查等工作。县级党委和政府要做好组织实施工作，主要负责同志当好一线指挥，选优配强一线干部队伍。将国有和乡镇农（林）场居住点纳入农村人居环境整治提升范围统筹考虑、同步推进。

（二十四）加强分类指导。顺应村庄发展规律和演变趋势，优化村庄布局，强化规划引领，合理确定村庄分类，科学划定整治范围，统筹考虑主导产业、人居环境、生态保护等村庄发展。集聚提升类村庄重在完善人居环境基础设施，推动农村人居环境与产业发展互促互进，提升建设管护水平，保护保留乡村风貌。城郊融合类村庄重在加快实现城乡人居环境基础设施共建共享、互联互通。特色保护类村庄重在保护自然历史文化特色资源、尊重原住居民生活形态和生活习

惯，加快改善人居环境。“空心村”、已经明确的搬迁撤并类村庄不列入农村人居环境整治提升范围，重在保持干净整洁，保障现有农村人居环境基础设施稳定运行。对一时难以确定类别的村庄，可暂不作分类。

（二十五）完善推进机制。完善以质量实效为导向、以农民满意为标准的工作推进机制。在县域范围开展美丽乡村建设和美丽宜居村庄创建推介，示范带动整体提升。坚持先建机制、后建工程，鼓励有条件的地区推行系统化、专业化、社会化运行管护，推进城乡人居环境基础设施统筹谋划、统一管护运营。通过以奖代补等方式，引导各方积极参与，避免政府大包大揽。充分考虑基层财力可承受能力，合理确定整治提升重点，防止加重村级债务。

（二十六）强化考核激励。将改善农村人居环境纳入相关督查检查计划，检查结果向党中央、国务院报告，对改善农村人居环境成效明显的地方持续实施督查激励。将改善农村人居环境作为各省（自治区、直辖市）实施乡村振兴战略实绩考核的重要内容。继续将农业农村污染治理存在的突出问题列入中央生态环境保护督察范畴，强化农业农村污染治理突出问题监督。各省（自治区、直辖市）要加强督促检查，并制定验收标准和办法，到 2025 年年底以县为单位进行检查验收，检查结果与相关支持政策直接挂钩。完善社会监督机制，广泛接受社会监督。中央农村工作领导小组按照国家有关规定对真抓实干、成效显著的单位和个人进行表彰，对改善农村人居环境突出的地区予以通报表扬。

（二十七）营造良好舆论氛围。总结宣传一批农村人居环境改善的经验做法和典型范例。将改善农村人居环境纳入公益性宣传范围，充分借助广播电视、报纸杂志等传统媒体，创新利用新媒体平台，深入开展宣传报道。加强正面宣传和舆论引导，编制创作群众喜闻乐见的解读材料和文艺作品，增强社会公众认知，及时回应社会关切。

三、广东省自然资源厅关于印发《广东省自然资源法治建设实施意见（2021-2025年）》的通知

来源：广东省自然资源厅　　发布时间：2021-12-27

各地级以上市自然资源主管部门，省林业局，厅机关各处室：

《广东省自然资源法治建设实施意见（2021-2025年）》已经厅党组会议审议通过，现予印发。请结合实际认真抓好贯彻落实。

广东省自然资源厅

2021年12月17日

广东省自然资源法治建设实施意见（2021-2025年）

为全面加强全省自然资源法治建设，根据《法治政府建设实施纲要（2021-2025年）》《广东省法治政府建设实施纲要（2021－2025年）》的总体部署和自然资源部法治建设要求，结合我省自然资源工作实际，制定本实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持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、四中、五中、六中全会精神，全面贯彻落实习近平法治思想，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，紧扣省委省政府“1+1+9”工作部署，以解决自然资源法治领域突出问题为着力点，以更大决心、更强力度、更高质量纵深推进自然资源法治建设，不断健全完善自然资源法治体系，稳步提升自然资源领域治理体系和治理能力现代化法治水平，为我省创建自然资源高水平保护、高效率利用示范省提供坚强有力的法治保障。

（二）主要原则

——坚持党全面领导法治。牢牢把握党的领导是社会主义法治最

根本的保证，突出党在法治建设中总揽全局、协调各方的核心地位，坚持党领导立法、保证执法、支持司法、带头守法，始终将习近平法治思想作为法治建设的根本遵循和行动指南，确保全省自然资源法治建设方向正确。

——坚持惠民利民做实法治。坚持以人民为中心，把体现人民利益、反映人民愿望、维护人民权益、增进人民福祉落实到自然资源法治建设全过程，努力让人民群众在自然资源领域每一项法律制度、每一个执法决定、每一宗执法案件中有更多的获得感、幸福感和安全感。

——坚持系统观念实施法治。统筹学法、立法、普法、执法有机结合、一体推进，统筹法治建设与改革创新有效衔接、相互促进，着眼于自然资源法治建设的薄弱环节，进一步固根基、扬优势、补短板、强弱项，增强自然资源法治建设的针对性和实效性。

——坚持绿色安全推进法治。自觉践行习近平生态文明思想，落实总体国家安全观，不断创新自然资源法治建设的模式路径，切实保障国家粮食安全、社会安全和资源安全，注重运用法治手段应对自然资源突发事件，以绿色发展原则指导自然资源法治建设。

（三）总体目标

到 2025 年，基本建成与我省经济社会发展相适应的自然资源法治体系，努力实现以下总体目标：

一是管理制度体系更加完备。地方性法规、规章和政策文件等制度供给取得重大进展，履行“两统一”核心职责的制度政策日益健全，立法与改革决策有效衔接。

二是行政职能履行更加全面。“放管服”改革深入推进，自然资源领域营商环境持续改善，自然资源领域权责清单管理制度全面规范实施，省、市、县三级自然资源主管部门权力清晰、职责明确，政务服务进一步规范化、标准化、数字化。

三是依法行政能力提升更加明显。“八五”普法规划深入实施，行政决策科学化、民主化、法治化进一步增强，自然资源领域三大“阳光工程”建设成效凸显，执法严格规范公正文明，各类自然资源违法行为得到有效查处。

四是群众权益保障更加有效。人民群众在自然资源领域中的诉求表达、利益协调、权益保障通道进一步畅通，知情权、表达权、救济权得到有效落实，自然资源领域人民群众的合法权益保障有力有效，信访量明显减少。

二、加快形成完备的依法行政制度体系

（四）加强自然资源重点领域立法。增强立法的主动性和前瞻性，谋划编制“十四五”期间地方性法规和政府规章规划，并纳入自然资源改革发展的总体布局，以良法促进发展、保障善治。自觉把自然资源立法工作放在省委省政府“1+1+9”工作部署中考虑，统筹年度立法时序，区分轻重缓急、坚持急用先行，重点推进《广东省土地管理条例》制定及配套法规规章的修改完善工作，稳步推进国土空间规划、耕地保护、矿产资源、不动产登记、海域海岛、土地利用、生态修复、测绘等重点领域地方配套法规规章的立法工作。完善部门立法工作规程，加强立法计划项目管理，发挥业务部门在法规规章起草中的基础性作用，强化法治机构统筹协调和审核把关职能。支持经济特区及其他地级以上市立法机关开展本地区自然资源领域立法，指导广州南沙、深圳前海、珠海横琴等自贸试验区开展自然资源领域立法工作。坚持法制统一，适时对自然资源领域的地方性法规、规章、政策等进行立后评估，及时按规定清理、修改、废止不符合上位法和“放管服”改革要求的内容。

（五）加强规范性文件制定和监督管理。严格执行《广东省行政规范性文件管理规定》，制定完善本部门规范性文件管理规定，依法

依规制发规范性文件，严禁越权发文、严控发文数量、严格制发程序。全面落实规范性文件合法性审核审查制度，加强规范性文件实施效果和有效期届满前评估工作，并将评估结果作为规范性文件修改、废止的重要依据。建立规范性文件“实时清理、动态更新”机制，定期开展规范性文件集中清理工作，及时向社会公布继续有效、废止和失效的规范性文件目录。

（六）坚持立法与改革相协调。将改革创新贯穿自然资源管理全领域、全过程，围绕“六个一”的自然资源管理体系，研究推出一批高质量的制度创新成果。坚持立法和改革相衔接相促进，强化立法适应改革决策前瞻需要，为改革决策预留空间，确保重大改革于法有据。对改革急需、立法条件成熟的，抓紧出台地方性法规或者规章；对立法条件还不成熟、需要先行先试的，依法及时提请有权部门作出授权决定或者改革决定。授权决定或者改革决定涉及的改革举措，实践证明可行的，及时按程序制定修改相关地方性法规、规章。对标省委省政府构建“一核一带一区”区域发展格局、推进“双区”“两个合作区”建设、实施乡村振兴等重大决策部署，及时出台自然资源改革举措，加大制度供给，助推全省经济高质量发展。

三、加快形成高效的政府服务体系

（七）全面实行清单管理制度。按“依法行政、职权法定”的原则阳光晒权，编制完善各级自然资源主管部门权责清单并实行动态调整，实现同一事项名称、编码、依据、类型在全省统一适用，推进清单管理标准化、规范化、便利化。贯彻落实《优化营商环境条例》，持续做好自然资源领域“减证便民”工作，清理自然资源行政管理证明事项，凡没有法律、法规或者国务院决定依据的一律取消，对保留的证明事项实行清单管理，做到“清单之外无证明”。

（八）深入推进“放管服”改革。根据自然资源部和省政府的部

署，坚持“快审、严审、廉审”推进行政审批制度改革，进一步加强培训指导，定期开展自然资源领域“放管服”改革实施情况评估，切实做好国家行政职权的承接和省级行政职权调整实施工作，确保职权调整“放得下、接得住、管得好”。贯彻落实数字政府改革部署，深入推进“多规合一”“多审合一”“多证合一”“多测合一”改革，切实提高行政审批效率。推动不动产登记信息全面实现共享，探索推进“区块链+不动产登记”，建成链上不动产登记“全省一套库”，加快推进不动产登记“一网通办”。落实国家和省深化“证照分离”改革要求，推动规划、地质灾害、测绘、矿产资源管理等领域有关事项照后减证和简化审批。按要求落实证明事项告知承诺制。

（九）切实提高政府服务效能。加强政务规范化、标准化、数字化建设，深化“互联网+政务服务”，积极推进“省内通办、跨省通办”，完善首问负责、一次告知、一窗受理、自助办理、并联审批等制度机制，全面提升政府服务水平。坚持“以公开为常态、不公开为例外”的原则，依法规范做好政府信息主动公开和依申请公开工作。强化公平竞争审查制度刚性约束，及时清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定。充分发挥门户网站的主渠道作用，依托微信公众号等新载体，深入推进行政权力网上公开透明运行。主动回应社会关切，重点加大征地、安居工程用地、地灾防治等关系民生的政府信息公开，强化国土空间规划、土地交易市场和矿业权市场信息、案件查处等信息公开力度，充分保障人民群众的知情权和监督权。按规定落实听证制度。全面落实政务服务“好差评”制度。

四、加快形成完善的行政决策程序体系

（十）健全科学民主依法决策机制。进一步清晰界定本部门自然资源领域重大行政决策事项范围，实行事项目录动态管理，每年按要求向社会发布本部门重大行政决策目录，落实重大行政决策向本部门党组请示报告制度。对重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、

大额资金使用的“三重一大”事项，必须经集体讨论做出决定。落实政府法律顾问制度和公职律师制度，发挥法律顾问作用，行政决策作出前，应当注重听取法律顾问、公职律师或者合法性审查机构的意见建议。

（十一）严格落实重大行政决策程序。贯彻落实《重大行政决策程序暂行条例》，对列入重大行政决策事项目录的，严格落实社会公众参与、专家咨询论证、社会稳定风险评估、合法性审查、集体讨论决定等程序规定，提高决策质量。对涉及社会公众切身利益的重要规划、重大公共政策和措施，应加大公众参与力度，广泛听取群众意见；对专业性、技术性较强的重大行政决策事项，应当依规定组织专家论证；所有重大行政决策要严格履行合法性审查和集体讨论决定程序。建立健全重大行政决策过程记录和材料归档制度，全面记录、准确反映重大行政决策过程。注重做好重大行政决策宣传解读工作，实施重大行政决策舆情监测、跟踪反馈和决策后评估制度，将决策后评估结果作为调整重大行政决策的重要依据。

五、加快形成严密的执法监督体系

（十二）以“长牙齿”的硬措施加大执法力度。以“严起来”的真担当和“长牙齿”的硬措施加大对自然资源违法违规行为的查处力度，健全完善“前端疏导、中段提速、末端查处”的“全链条”监管措施，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控耕地“非粮化”，抓好农村乱占耕地建房专项整治，采取有效措施把交通基础设施和重点项目违法用地的高发势头压下去。积极构建执法监管新机制，推进自然资源执法监管“由部门行为向政府行为转变、由查处为主向全链条监管转变、由宽松软向严紧实转变、由专项整治向长效监管转变”。强化省厅对重大重点案件的直接查办、挂牌督办和公开通报，对重点地区的警示约谈、限期整改，以点带面强化查处工作的震慑作用。充分利用自然资源在线巡查系统开展动态巡查工作，强化日常监管，力争将

违法违规行为“发现在初始，解决在萌芽”。指导乡镇政府（街道办）承接好自然资源领域行政处罚权和监督检查权，推动自然资源执法与乡镇综合执法有效衔接，压实乡镇巡查监管责任。

（十三）提高行政执法规范化水平。严格实施行政处罚法，制定实施自然资源领域行政处罚裁量权基准制度，将本地区土地、矿产、测绘等领域行政处罚的裁量范围、种类、幅度等内容向社会公布。贯彻执行《广东省行政检查办法》，实行行政检查清单管理制度，按要求开展本部门年度行政检查计划。全面推行行政执法公示制度、执法全过程记录制度、重大执法决定法制审核制度，严格执行查处工作规程，规范执法流程和执法文书制作，实行执法人员持证上岗和资格管理，建立重大、疑难案件集体讨论制度，促进全系统严格规范公正文明执法。建立健全行政执法案卷评查制度，落实依法行政抽查制度。严格执行行政执法与刑事司法衔接机制，完善案件移送标准和程序，健全行政执法与刑事司法信息共享、情况通报、案件移送制度。创新行政执法方式，推行轻微违法行为依法免予处罚清单，广泛运用教育警告等方式，防范行政执法“一刀切”。

（十四）健全行政权力监督体系。推动建立我省自然资源督察制度，强化对地方政府自然资源开发利用和管理工作的监督与纠偏。健全部门内部内控机制，加强权力风险防控，对权力集中的部门和岗位实行分事行权、分岗设权，落实定期轮岗和干预自然资源管理工作打招呼行为记录制度。健全以“双随机、一公开”监管和“互联网+监管”为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管机制。强化上级机关对下级机关的层级监督，对有令不行、有禁不止、行政不作为、失职渎职、违法乱纪等行为，依法依纪严肃追究责任。加强自然资源财务管理工作，推进重大专项资金的分配和使用管理，加强对资金使用情况的监督检查和绩效考核。发挥巡察的利剑作用，持续推进省厅对厅属事业单位多轮次、全覆盖巡察，配合各地市委对

同级自然资源主管部门开展巡察。支持配合国家自然资源督察广州局的例行督察、专项督察，按要求做好督察发现问题的整改工作。完善自然资源网络舆情收集、研判、处置机制，提高突发事件应对能力。认真办理人大建议和政协提案，认真执行向本级人大及其常委会报告工作制度。

六、加快形成有效的诉源治理体系

（十五）畅通群众诉求表述和权益救济渠道。健全完善非诉纠纷解决机制，畅通和规范群众诉求表述、利益协调、权益保障通道，综合运用信访、调解、行政裁决、行政复议、行政诉讼等多种方式，引导群众理性表述诉求、依法维护权益、实质化解矛盾。稳妥推进土地林地林木权属争议行政裁决工作，规范行政裁决程序，充分发挥行政裁决在化解土地、林地和林木权属争议中的“分流阀”作用。

（十六）持续推进信访工作法治化。进一步梳理通过法定途径处理的自然资源领域信访请求清单，对信访请求事项依法实行分类处理。按照“属地管理、分级负责，谁主管、谁负责”的原则，落实领导干部定期接待群众来访和牵头包案处理信访问题制度，依法、及时、就地解决群众信访反映自然资源管理领域的重点难点问题，切实维护群众合法权益，保障社会稳定。

（十七）发挥行政复议的监督纠错作用。积极配合、支持行政复议体制改革，妥善做好职责交接、案件转交指引工作。充分发挥行政复议监督作用，认真贯彻落实各级政府行政复议机构的行政复议纠错决定书、意见执行书，依法严格执行已生效的行政复议决定书，举一反三规范具体行政行为，实现个案监督纠错与倒逼依法行政的有机结合。

（十八）加强和规范行政应诉工作。高度重视行政应诉工作，支持人民法院依法受理和审理行政案件，切实履行法院生效裁判。高度

重视人民法院提出的司法建议，根据司法建议积极完善行政管理制度，及时反馈司法建议的采纳情况。按照“谁主管、谁应诉”“谁主办、谁出庭”的原则，认真执行行政机关负责人出庭应诉制度，实施败诉行政案件和行政机关负责人出庭应诉年度报告制度，落实单位领导干部诉讼旁听制度。支持配合检察院开展自然资源领域行政公益诉讼，强化提前介入与沟通解释，积极主动履职尽责，维护社会公共利益。加强法律顾问制度建设，充分发挥法律顾问在行政应诉工作的专业作用。

七、加快形成多元的法治宣传教育体系

（十九）坚定维护宪法尊严和权威。坚持宪法法律至上，维护国家法制统一，将宪法作为开展一切自然资源行政管理工作的根本活动准则。抓住领导干部这个“关键少数”，把宪法法律学习列为各级自然资源主管部门党组理论学习中心组学习的重要内容，全面落实宪法宣誓制度。推动“12·4”国家宪法日和“宪法宣传周”集中宣传活动制度化，实现宪法宣传教育常态化，增强全系统尊崇宪法、学习宪法、遵守宪法、维护宪法、运用宪法的思想自觉和行动自觉。

（二十）深入学习宣传贯彻习近平法治思想。加强部署安排，持续推动全系统深入学习贯彻习近平法治思想，全面贯彻中央全面依法治国工作会议精神，将习近平法治思想列为各级党组理论学习中心组的重要学习内容，列为各基层党组织“党支部生活日”的常学内容。自觉践行习近平法治思想，紧紧围绕习近平总书记提出的“十一个坚持”要求，谋划推进自然资源“双高”示范省建设各项重点工作，确保我省自然资源改革发展始终沿着中国特色社会主义法治道路行稳致远。

（二十一）健全普法责任制。抓好全系统“八五”普法规划的谋划与实施，推动建立“一把手负总责，分管领导具体抓，业务机构是

主体，法治机构要统筹”的普法工作机制，完善法治宣传教育工作新格局。认真落实“谁执法、谁普法”普法责任制，进一步完善普法责任清单，培养一批自然资源普法宣讲人员，结合土地、矿产、海洋、测绘、规划、森林、野生动物保护等领域法律法规的制定和修改，利用“6·25”全国土地日、“4·22”世界地球日、“8·29”全国测绘法宣传日、“6·8”世界海洋日、“3·3”世界野生动植物日等重要时间节点，广泛开展社会普法宣传工作，营造良好的社会法治氛围。持续开展“自然资源大讲堂”和专题教育培训，按要求组织开展全系统法律法规培训，增强全系统法治观念和法治思维。严格落实领导干部学法考试制度，本部门领导班子按要求参加法治专题培训，有效提高各级领导干部运用法治思维和法治方式推动自然资源改革发展的能力。各级自然资源主管部门结合本地区的实际，积极创建一批自然资源普法阵地建设，有效促进自然资源法治文化与传统文化、红色文化、地方文化、行业文化等融合发展，打造一批“叫得响、传得开”、具有辨识度和影响力的普法宣传品牌。

八、加快形成有力的法治保障体系

（二十二）加强党对法治建设的领导。各级自然资源主管部门党组要切实履行推进本地区、本部门自然资源法治建设的领导职责，紧紧围绕全面深化改革、全面依法治国两大主题、两条主线，坚持一手抓自然资源改革发展，一手抓自然资源法治建设，把法治建设贯穿到自然资源改革发展的全过程和各环节，定期听取本部门法治建设工作汇报，谋划年度法治建设重点任务，及时研究解决影响法治建设的重大问题。各级自然资源主管部门主要负责人要切实履行推进本部门法治建设第一责任人的职责，将法治建设作为“一把手”工程，与自然资源改革发展各项任务同部署、同推进、同督促、同考核，将推进法治政府建设情况列入领导班子和领导干部年终述职内容。

（二十三）完善法治建设推进机制。各级自然资源主管部门要在

当地党委、政府的统一领导下，制定本地区自然资源法治建设实施规划和年度工作计划，明确分工、压实责任，力戒形式主义、官僚主义，务实有效推进法治建设。上级自然资源主管部门要加强对下级推进法治建设的督促指导，及时指出问题，提出整改意见。严格执行法治政府建设年度报告制度，按时向同级党委政府、上级行政主管部门报告上一年度法治政府建设工作情况，并向社会公开。对照全省法治政府建设督察指标体系，强优势、补弱项，及时查漏补缺、建章立制。各级自然资源主管部门要优化资源配置，建设高素质法治专门队伍，完善政府法律顾问制度和公职律师制度，建立健全自然资源专家咨询机制，发挥各类高等院校、学会协会在自然资源法治理论研究中的智库作用，强化人才队伍的支撑保障。全面推进智慧自然资源建设，推动部门业务数字化转型，建立健全政务数据共享协调机制，推进“互联网+”监管执法，以信息化提升法治建设水平。

各地级以上市自然资源主管部门要结合实际，明确分工、压实责任、狠抓落实，按计划推进本地区自然资源法治建设各项任务，并按要求及时向省厅报送年度法治政府建设情况。

四、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建设工程承包商履约评价管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局　　发布时间：2021-12-1

深建规〔2021〕13号

各有关单位：

为促进承包商依法、诚信履行工程合同和投标承诺，提高承包商履约水平，规范履约评价行为，推进建筑市场诚信体系建设，我局制定了《深圳市建设工程承包商履约评价管理办法》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2021年12月10日

深圳市建设工程承包商履约评价管理办法

第一章 总 则

第一条 为了促进建设工程承包商依法、诚信履行工程合同和投标承诺，提高承包商履约水平，规范履约评价行为，推进建筑市场诚信体系建设，营造公平竞争、诚实守信的建筑市场环境，根据《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）、《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内依法必须招标的勘察、设计、监理、施工、货物采购等建设工程合同承包商的履约评价；其他建设工程合同承包商履约评价参照本办法执行。

第三条 履约评价应当遵循公开、公平、公正原则，客观、真实反映履约情况，为促进工程整改、招标择优提供依据。

第四条 市建设行政主管部门负责制定全市统一的建设工程承包商履约评价政策，指导全市工程合同履约评价活动。

建设、交通、水务行政主管部门（以下统称行政监督部门）按照职责分工和监管权限，负责处理履约评价相关投诉，对履约评价活动进行监督。

第二章 评价主体与责任

第五条 建设单位负责履约评价的具体实施，包括采集评价信息、组织履约评价、报送评价结果等，并确保履约评价全程留痕、有据可查。

建设单位依法委托第三方专业机构开展履约评价的，应当对评价结果负责。

代建项目由代建单位对与其有直接合同关系的承包商进行履约评价，但建设单位应当对代建单位组织的履约评价活动进行监督，并对代建单位的评价结果进行审核。

第六条 承包商应当严格履行投标承诺和工程合同约定，积极配合建设单位开展履约评价活动，对履约评价结果反馈的问题及时整改。

第三章 评价依据、内容与方法

第七条 履约评价依据建设工程相关法律法规规章以及规范性文件、建设单位依法编制的招标文件、承包商的投标文件、合法有效的工程合同及补充协议等进行。

第八条 履约评价分阶段实施，具体包括：

（一）节点履约评价，是指建设单位依据客观事实和履约评价指标，对工程合同阶段性履约情况的总体评价；建设单位可以结合自身管理情况，选择按时间节点（如月度、季度等）、重要进度节点或者合同约定的工程款支付节点开展节点履约评价，评分方式详见附件。

（二）完成履约评价，是指工程合同内容或工程合同约定的履约评价内容履行完毕后，建设单位对工程合同履约情况的最终评价；完成履约评价结果为该工程合同的全部节点履约评价结果的算术平均值。

（三）年度履约评价，是指建设单位对承包商年度履约情况的分类评价；年度履约评价结果为年度内承包商在该建设单位同一类型合同的全部节点履约评价结果的算术平均值。

第九条 根据得分（用字母“N”表示）情况，履约评价结果分为以下五个等级：

（一）当 N≥90 分时，评价结果为优秀；

（二）当 80≤N＜90 分时，评价结果为良好；

（三）当 70≤N＜80 分时，评价结果为中等；

（四）当 60≤N＜70 分时，评价结果为合格；

（五）当 N＜60 分时，评价结果为不合格。

第十条 有下列情形之一的，承包商节点履约评价不得被评为优

秀、良好等级，履约评价得分不得高于 79 分：

（一）因自身原因拖延合同工期 6 个月以上的；

（二）项目管理班子未按投标承诺配备或者不到位的；

（三）招标文件或者合同文件中列明的其他情形。

第十一条 有下列情形之一的，承包商完成履约评价不得被评为优秀、良好等级，履约评价得分不得高于 79 分：

（一）经认定使用假冒伪劣材料或偷工减料的；

（二）因自身原因造成工程发生一般质量安全事故的；

（三）因设计原因导致工程变更超过施工合同价 5%的（仅限设计合同）；

（四）招标文件或者合同文件中列明的其他情形。

第十二条 有下列情形之一的，承包商节点履约评价直接被评为“不合格”，得分不得高于 59 分：

（一）因自身原因拖延合同工期 12 个月以上的；

（二）因拖欠工人工资或分包商工程款，引发群体性上访事件的；

（三）因自身原因未按合同约定提交工程结算报告的；

（四）招标文件或者合同文件中列明的其他情形。

第十三条 有下列情形之一的，承包商完成履约评价直接被评为“不合格”，得分不得高于 59 分：

（一）经认定使用假冒伪劣材料或偷工减料，情节恶劣或者情形严重的；

（二）因自身原因造成工程发生较大及以上质量安全事故的；

（三）3 次及以上节点履约评价结果为不合格的；

（四）因该工程存在串通投标、转包、以他人名义投标、违法分包或者弄虚作假等违法行为，被行政监督部门行政处罚的；

（五）经纪检监察机关或者有关部门认定，存在贿赂政府部门公职人员的行为的；

（六）招标文件或者合同文件中列明的其他情形。

第十四条 履约评价结果被评为“不合格”的，建设单位应当出具相应佐证材料。

第四章 评价过程与认定

第十五条 建设单位开展履约评价前，应当告知承包商履约评价的依据，以及其依法享有的权利。

第十六条 履约评价完成时间应当符合下列规定：

（一）节点履约评价完成时间由建设单位根据合同类型、工程特点及管理需要自行设定，但建设单位应当至少在结算报告提交之日起15个工作日内开展一次节点履约评价；

（二）完成履约评价应当在最后一次节点履约评价完成之日起30个工作日内完成；

（三）年度履约评价应当于次年3月底前完成。

第十七条 节点履约评价完成后，建设单位应当及时将评价结果通知书依法送达承包商，承包商应当及时签收。

承包商对节点履约评价结果有异议的，应当在评价结果通知书送达之日起5个工作日内向建设单位书面提出，并提供相应的佐证材料；逾期提出异议的，建设单位可以不予受理。

建设单位应自收到异议申请之日起10个工作日内完成复核，并将复核结果书面告知承包商。

第十八条 完成履约评价和年度履约评价完成后15个工作日内，建设单位应当将履约评价结果在其官方网站进行公示，公示期限为5个工作日。

公示期间，利害关系人可以对公示信息书面实名提出异议，并提供相关佐证材料；逾期提出异议的，建设单位可以不予受理。

建设单位应当自收到异议之日起10个工作日内完成复核，并将复核结果书面反馈异议人。

公示期间无异议或者经复核异议不成立的，建设单位应当在公示期间届满后或复核结果确定后5个工作日内，将评价结果及相关证明材料录入深圳市建筑市场主体信用管理系统，并对其真实性、合法性、准确性负责。

第十九条 利害关系人认为建设单位的履约评价程序或者评价结果违反本办法相关规定的，可以向行政监督部门书面实名提出投诉，并提供必要的证明材料。

行政监督部门收到利害关系人的投诉后，应当在10个工作日内完成有关情况的调查、核实。

经调查、核实，建设单位在履约评价过程中违反本办法相关规定的，行政监督部门可以责令其重新开展履约评价。

利害关系人已经就建设工程合同纠纷向人民法院提起诉讼的，行政监督部门不予受理相应投诉。

第五章 评价应用与监督

第二十条 节点履约评价结果作为建设单位确认工程合同阶段性履约情况的依据，建设单位可以参考节点履约评价结果发现承包商履约薄弱环节，明确整改要求，提高承包商履约水平。

第二十一条 建设单位招标时应当通过深圳市建筑市场主体信用管理系统查阅承包商近3年（从截标之日起倒算）的履约评价结果，并在同等条件下优先选择履约评价结果为优秀、良好的承包商；慎重选择评价结果有不合格记录的承包商。

建设单位可以拒绝近3年（从截标之日起倒算）被本单位履约评价为不合格的承包商或者其从业人员参与投标。

鼓励建设单位根据项目实际、投标人诚信和以往履约情况，免收履约保证金或者降低缴纳比例。

第二十二条 履约评价结果作为建筑企业信用评价的重要组成部分，应当按照《深圳市建筑市场主体信用管理办法》（深建规〔2020〕

3号）第十四条的规定，在深圳市建筑市场主体信用管理系统进行公示，并计入企业信用评价得分。

第二十三条 建设单位未按本办法规定开展履约评价的，行政监督部门可以依法给予限期整改、通报批评、不良行为记录等处理。

经限期整改、通报批评、不良行为记录等处理后，建设单位逾期仍不整改的，行政监督部门可以将相关情况向有关部门通报；涉嫌违反党纪政纪的,将有关线索移送同级纪检监察机关。

第六章 附 则

第二十四条 本办法由市建设行政主管部门负责解释。

第二十五条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

五、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市公共住房收购操作规程》的通知

来源：深圳市住房和建设局　　发布时间：2021-12-17

深建规〔2021〕14 号

各有关单位：

为规范深圳市公共住房的收购工作，市住房建设局制定了《深圳市公共住房收购操作规程》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2021 年 12 月 14 日

深圳市公共住房收购操作规程

第一条 为规范深圳市公共住房的收购工作，依据《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的住房供应与保障体系的意见》《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》等相关规定，结合本市实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于市（区）住房主管部门、人才住房专营机构对社会投资主体建设的且纳入本市住房发展实施计划管理的公共

住房的收购活动，土地使用权出让合同书已明确收购价格和方式的除外。

产权限制条件为不得转让的公共住房（以下简称出租型公共住房），其收购价格根据本规程的规定确定；可以转让的公共住房（以下简称出售型公共住房），其收购价格根据公共住房销售价格相关规定确定。

本规程所称公共住房，包括公共租赁住房、安居型商品房和人才住房。

第三条 市（区）住房主管部门、人才住房专营机构为公共住房的收购主体，负责组织实施收购，与社会投资主体签订公共住房收购合同。

第四条 公共住房收购范围包括公共住房专有部分以及与专有部分对应的共有部分。

宗地内属于供社区居民使用的社康中心、警务室、幼儿园等公共设施不纳入公共住房收购范围。

第五条 出租型公共住房收购价格构成如下：

（一）地价，指所收购的公共住房实际缴纳的地价；

（二）建设成本，包含以下三项费用：

1.基本建设费用，指建设前期工程费及勘察设计费、建筑安装工程费及设备费、基础设施建设费和公共配套设施建设费及工程建设其他费用等；

2.管理费，指社会投资主体在建设期间发生的管理性开支；

3.法定规费，指物业专项维修资金、竣工测绘费用等规费；

（三）资金成本，指社会投资主体为公共住房建设筹措资金所发生的成本。社会投资主体与收购主体在签订收购合同中约定不计资金成本的除外；

（四）合理利润；

（五）户内装饰装修造价，收购主体或者其委托机构按实际装饰装修配置审核户内装饰装修造价，装饰装修造价以审核的结果为准；签订收购合同时，项目未确定实际装饰装修配置的，该部分造价以补充合同形式约定；

（六）法定税金，指增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加、印花税等国家规定的税费；

（七）收购双方约定的其他费用。

前款所列各项出租型公共住房收购价格构成依据附件《深圳市出租型公共住房收购价格测算指引》测算，符合《第二部分 建设成本计算方式》中 I 基本建设费附注 3 规定情形的，基本建设费可以按附注 3 规定执行。

出租型公共住房收购价格不得包括下列费用：

（一）住宅小区内经营性设施的建设费用；

（二）社会投资主体留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应当分摊的各种费用；

（三）各种与出租型公共住房开发运营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用；

（四）各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；

（五）按规定已经减免及其他不应当计入价格的费用。

第六条 出租型公共住房的建设成本测算对象包括：

（一）主体部分及其附属。包括出租型公共住房主体部分以及为使主体功能得以正常发挥所必须的附属及配套设施，如主体土建（含基坑、桩基）工程、住房公共区域装修、水暖电气消防以及建筑智能、电梯等安装工程及设备、附属工程等；

（二）地下室。指地下室建筑及安装工程、人防工程、地下室车道出入口及其应当分摊的土方及桩基工程等；

（三）基础设施及其公共配套部分。基础设施主要包括小区用地

规划红线以内的室外土建、园建、园林绿化及照明，小区管网和智能安装等；公共配套部分包括小区居民共同使用或者共有的附属及配套设施，土地使用权出让合同书或者其他法律规定无偿提供给全体业主使用或者无偿移交政府的除外。

第七条 出租型公共住房收购价格的测算时点按照包含主体结构工程的建设工程施工许可证发证日期确定。

第八条 收购项目取得建设工程施工许可证，且收购住宅工程进度达到标高±0.00后，社会投资主体根据本规程测算收购价格，报送收购主体。收购主体委托市（区）建设工程造价管理机构或者社会第三方专业机构（造价咨询、财务咨询等）进行价格审核。

第九条 收购双方确定收购价格后签订公共住房收购合同。

公共住房收购合同应当包括但不限于下列内容：

（一）项目概况。包括土地来源、建设规模、项目建设工期、建设内容及标准；

（二）项目收购。包括收购范围、收购价款、收购款支付、收款账户；

（三）项目移交与保修。包括项目移交条件、移交时间、移交验收、移交手续、保修责任、保修程序等；

（四）产权登记。包括初始登记、转移登记、相关税费承担主体等；

（五）违约责任和争议处理。

第十条 收购款项按照以下方式支付：

（一）收购房源的建筑面积不足5000平方米的。收购出租型公共住房的，收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后按不超过收购总价95%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满2年后支付；收购出售型公共住房的，收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后按不超过收购总价98%的标准支付，余款在工程竣工验收合格

满 2 年后支付；

（二）收购房源的建筑面积大于等于 5000 平方米的，收购款项按照下列规定支付：

1.项目收购范围住宅工程进度达到标高±0.00 后且已签订收购合同的，按照不超过收购总价 25%的标准支付；

2.项目收购范围住宅的全部主体封顶（社会投资主体和监理单位盖章确认）后，按照不超过收购总价 55%的标准支付；

3.取得竣工验收备案回执后，按照不超过收购总价的 90%的标准支付；

4.收购出租型公共住房的，收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后按不超过收购总价 95%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满 2 年后支付；收购出售型公共住房的，收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后按不超过收购总价 98%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满 2 年后支付。

签订收购合同时，户内装饰装修造价未审核确定的，户内装饰装修造价按照补充合同约定支付。

对于市、区政府之间调剂的房源，在房源移交后 3 个月内一次性支付收购款项。

第十一条 收购房源的收购价格测算时点在本规程实施前且符合保障性住房收购规定的，按照《深圳市保障性住房收购操作规程》（深建规〔2018〕2 号）规定执行。

本规程实施前，已签订收购合同或者其他涉及收购的协议、市区政府已出具明确收购价格的批复意见等收购房源，其收购价格按照签订的合同或者其他协议、政府的批复意见继续履行；已依据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9 号）缴纳公共住房地价的收购房源，其收购价格按照本规程规定执行。

第十二条 本规程及附件对法定规费、法定税金的规定，与法律及上位政策规定不一致时，以法律及上位政策规定为准。

市住房主管部门可以根据法律、政策的变动，结合市场实际情况，会同相关部门适时调整本规程附件所列内容。

市人民政府与区人民政府之间、各区人民政府之间调剂的公共住房，涉及调剂房源成本价测算的，可以参照本规程规定执行。

公共住房所包含的住房类型如发生调整，调整后出租型公共住房的收购价格根据本规程的相关规定确定，出售型公共住房的收购价格根据公共住房销售价格相关规定确定。

第十三条 本规程自 2021 年 12 月 20 日起实施，有效期 3 年。

六、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业服务评价管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局　　发布时间：2021-12-31

深建规〔2021〕15 号

各有关单位：

为加强物业服务市场监管，营造诚实守信的物业服务市场环境，根据国务院《物业管理条例》《深圳经济特区物业管理条例》等规定，结合本市实际，我局制定了《深圳市物业服务评价管理办法》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2021 年 12 月 31 日

深圳市物业服务评价管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强物业服务市场监管，营造诚实守信的物业服务市场环境，根据国务院《物业管理条例》《深圳经济特区物业管理条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内对物业服务企业和物业管

理项目负责人(以下合称评价对象)实施物业服务活动的评价和管理。

本办法所称物业服务企业，是指依法设立，并在本市行政区域内实施物业服务活动的企业。

本办法所称物业管理项目负责人，是指物业服务企业按照物业服务合同及相关约定指派，负责物业服务项目运营和管理的负责人。

第三条 物业服务评价管理活动应当遵循诚信、客观、公正、公开、审慎的原则。

第四条 市住房和建设部门统筹全市评价对象的评价和管理，按照本办法规定负责相关物业服务信息的认定、评价及信访投诉处理。

市物业管理服务促进中心（以下简称市物管促进中心）负责在全市统一的物业管理信息平台（以下简称信息平台）中建立物业服务信息评价管理系统（以下简称市评价管理系统）、统计汇总全市评价对象的物业服务信息，按照本办法规定负责相关物业服务信息的采集、录入、提出初步认定意见，并协助市住房和建设部门开展相关信访投诉处理工作。

区住房和建设部门按照本办法规定负责相关物业服务信息的采集、录入、认定及信访投诉处理。街道办事处配合区住房和建设部门做好物业服务评价和管理相关工作。

第五条 市住房和建设部门可以建立物业服务评价管理委员会（以下简称评价管理委员会），协调处理物业服务评价中的重大事项和重大疑难问题。

评价管理委员会的组成人员包含市住房和建设部门、市物管促进中心、相关区住房和建设部门及街道办事处等部门代表。评价管理委员会协调处理相关重大事项和重大疑难问题时，可以根据需要听取人大代表、政协委员、物业服务行业自律组织、业主组织等意见。

第二章 采集与公开

第六条 物业服务信息，由基础信息、良好信息和不良信息构成，

其中不良信息包括行政处罚和其他不良行为信息。

第七条 物业服务信息的采集，是指对评价对象的服务信息进行收集、记录、分类和储存，形成反映其经营、执业情况档案的活动。

第八条 根据《深圳经济特区物业管理条例》等法规政策规定，基础信息具体包括：

（一）在信息平台绑定身份的信息；

（二）在数据共享银行开设业主共有资金账户的信息；

（三）在管物业项目物业服务合同备案的信息；

（四）业主满意度评价情况及反馈业主意见建议的信息；

（五）通过信息平台“信息公开”子系统公开物业服务相关事项的信息；

（六）通过信息平台“安全检查”子系统反馈安全自查的信息；

（七）及时查阅市、区住房和建设部门通过信息平台“通知发布”子系统下发的极端天气、公共卫生预警等通知公告的信息；

（八）物业服务企业报送半年度和年度统计报表的信息；

（九）通过信息平台“专业能力测评”子系统参加市住房和建设部门组织的物业服务水平技能提升在线答题的信息；

（十）其他基础信息。

基础信息通过信息平台自动采集，并直接予以认定。

第九条 良好信息，是指评价对象在物业服务活动中依法经营、优化服务、履行社会责任，受到各级各类表彰及奖励等相关信息。主要包括：

（一）在物业服务过程中获得各级党委、政府以及相关主管部门的表彰及奖励；

（二）获得市级以上物业服务行业自律组织的表彰及奖励；

（三）连续 6 个月获得业主满意度评价前 10 名；

（四）在管物业项目获得“市级绿色物业管理评价标识”“节水

型小区”等称号；

（五）参与各级物业管理领域标准编制；

（六）在管物业项目业主身份绑定率达到一定比例以上；

（七）其他良好信息。

第十条 评价对象可以通过市评价管理系统诚信申报良好信息，同时上传相应材料并对材料的真实性、合法性、准确性负责。

评价对象应当自良好信息产生之日起30日内完成申报,其中获得国家级和部委级奖励的良好信息可以延长至60日。逾期申报的良好信息不予认定。

第十一条 市物管促进中心对评价对象自行申报的良好信息提出初步认定意见，由市住房和建设部门予以认定。

通过信息平台自动采集的良好信息，直接予以认定。

评价对象对良好信息的认定有异议的，可以自公示之日起15个工作日内持相关材料向市住房和建设部门提出异议申请。市住房和建设部门应当自收到异议申请之日起15个工作日内进行复核。异议成立的，10个工作日内予以修正；异议不成立的，应当告知理由。

第十二条 不良信息，是指评价对象在物业服务活动中违反有关法律法规、标准规范、管理要求等相关信息。主要包括:

（一）区住房和建设部门作出的行政处罚；

（二）市、区住房和建设部门认定的其他不良行为信息；

（三）相关行政主管部门和司法机关抄送或者共享的生效法律文书；

（四）法律、法规和党中央、国务院政策文件规定的其他不良信息。

第十三条 区住房和建设部门应当自行政处罚决定书送达之日起10个工作日内将信息录入市评价管理系统，直接予以认定。

第十四条 市、区住房和建设部门认定行政处罚以外的其他不良

行为信息应当作出不良行为认定书。

不良行为认定书应当载明当事人及物业项目名称、事实与法律依据、处理结果、救济方式等内容。

不良行为认定书送达之日起10个工作日内，市物管促进中心、区住房和建设部门应当分别将相关信息录入市评价管理系统，直接予以认定。

第十五条 自收到相关行政主管部门和司法机关抄送或者共享的与物业服务活动相关的生效法律文书之日起10个工作日内，市物管促进中心、区住房和建设部门应当分别将相关信息录入市评价管理系统，直接予以认定。

第十六条 评价对象的物业服务信息通过信息平台对外公示。

基础信息和良好信息自该信息认定之日起对外公示，公示期与信息的有效期一致。

除依法依规不予公开外，不良信息自该信息录入市评价管理系统之日起对外公示，公示期为3个月到1年，法律、法规和党中央、国务院政策文件对公示期另有规定的从其规定。

第十七条 市、区住房和建设部门认定的良好信息、不良信息被依法撤销的，该信息自始无效。原作出认定的部门应当自认定信息被撤销之日起5个工作日内，撤回对外公示的信息，不作为评价的依据。

经相关行政主管部门和司法机关抄送或者共享的生效法律文书被依法撤销的，该信息自始无效，不再对外公示，不作为评价的依据。

第十八条 对市、区住房和建设部门认定的不良信息，评价对象主动履行法定义务、纠正违法行为、消除不良影响的，可以在信息公示1个月后，向原不良信息认定部门书面提出恢复申请。原不良信息认定部门应当自收到恢复申请之日起20个工作日内完成核查，经审核同意恢复的，该不良信息不再对外公示，但对应的计分不予调整。

经相关行政主管部门和司法机关抄送或者共享的不良信息被依

法恢复的，该信息不再对外公示，但对应的计分不予调整。

第三章 评价与分级

第十九条 市住房和建设部门依据法律法规等规定，结合本市实际情况，制定《深圳市物业服务企业和物业管理项目负责人物业服务信息计分标准》（以下简称《计分标准》，见附件），并可以根据实际情况对《计分标准》适时调整补充。

《计分标准》包括具体情形、信息采集渠道、最高分值、计分规则等内容。

第二十条 物业服务评价实行动态加减分制。市、区住房和建设局根据录入市评价管理系统的信息记录，依照《计分标准》每天计算加分、减分。

第二十一条 物业服务评价加分、减分仅在信息录入时的自然年度内有效，次年度该信息加分、减分值自动归零，但原信息记录仍在信息平台上对外公示，具体公示期按照本办法第十六条的规定执行。

第二十二条 市、区住房和建设部门根据本办法的规定，按照《计分标准》对评价对象的信息予以计分。

基础信息通过信息平台自动采集后，直接予以认定并计分。

良好信息及属于市住房和建设部门职责范围内的不良信息的计分，由市物管促进中心提出初步计分意见，经市住房和建设部门审定后对外公示；属于区住房和建设部门职责范围内的不良信息的计分，由区住房和建设部门确定具体分值后录入市评价管理系统，并对外公示。

第二十三条 实行物业服务评价等级制度。市住房和建设部门应当按年度根据评价对象的综合得分排名情况进行等级评价，并通过信息平台对外公示。物业服务评价等级分为 AAA（优秀）、AA（良好）、A（一般）、B（合格）、C（不合格）5 个等级：

（一）综合得分排名 10%（含）之前的，表示在评价期间物业服

务评价优秀，等级为 AAA；

（二）综合得分排名 10%-30%（含）的，表示在评价期间物业服务评价良好，等级为 AA；

（三）综合得分排名 30%-70%（含）的，表示在评价期间物业服务评价一般，等级为 A；

（四）综合得分排名 70%-90%（含）的，表示在评价期间物业服务评价合格，等级为 B；

（五）综合得分排名 90%之后的，表示在评价期间物业服务评价较差，等级为 C。

当年度的综合得分和排名公布后，评价对象的综合得分所依据的良好信息或者不良信息被依法撤销的，评价对象可以向市住房和建设部门申请重新计分。市住房和建设部门自收到申请之日起 15 个工作日内完成重新计分，并根据当年度各评价等级分值区间对申请主体的等级重新作出评价。

第二十四条 物业服务企业在本市行政区域内实施物业服务活动未满 6 个月的，该物业服务企业不参与年度物业服务等级评定。

在本市行政区域内的物业项目担任物业管理项目负责人的时限未满 6 个月的，该物业管理项目负责人不参与年度物业服务等级评定。

第二十五条 评价对象对信息计分、等级评定、风险名单有异议的，可以自公示之日起 15 个工作日内持相应材料向原作出决定的部门提出异议申请。

原作出决定的部门应当自收到异议申请之日起 15 个工作日内进行复核，并将复核结果反馈异议人。异议成立的，10 个工作日内予以修正；异议不成立的，应当告知理由。

第四章 评价结果的应用

第二十六条 对评价等级为 AAA、AA 的物业服务企业，可以实

施下列激励措施：

（一）鼓励建设单位、业主组织选聘物业服务企业时，同等条件下予以优先考虑；

（二）政府采购物业服务项目时，同等条件下可以给予加分或者优先考虑；

（三）在政府部门和物业服务行业自律组织开展的物业服务方面的评先评优表彰、奖励等活动中，同等条件下予以优先考虑或者推荐；

（四）在办理备案等物业服务事项过程中，可以根据实际情况予以容缺受理、优先办理等便利措施；

（五）在行政检查中优化检查方式、检查频次；

（六）法律、法规、规章和相关政策文件规定的其他激励措施。

因发生本办法第三十七条规定情形被纳入风险名单的物业服务企业，终止实施前款规定的激励措施。

第二十七条 对评价等级为 AAA、AA 级的物业管理项目负责人，可以实施下列激励措施：

（一）在政府部门和物业服务行业自律组织开展的物业服务方面的评先评优表彰、奖励等活动中，同等条件予以优先考虑或者推荐；

（二）对其在管物业项目，在行政检查中优化检查方式、检查频次；

（三）法律、法规、规章和相关政策文件规定的其他激励措施。

评选物业管理项目负责人类别的“最美物业人”时，同等条件下优先考虑评价等级为 AAA 的物业管理项目负责人。

因发生本办法第三十七条规定情形被纳入风险名单的物业管理项目负责人，终止实施前款规定的激励措施。

第二十八条 对评价等级为 B 的物业服务企业，区住房和建设部门对其在管物业项目加强监管，市住房和建设部门对其作出书面风险提示。

第二十九条 对评价等级为C的物业服务企业，采取以下监管措施：

（一）对其在管物业项目，区住房和建设部门加强监管，加大检查频次；

（二）市住房和建设部门约谈其法定代表人或者主要负责人；

（三）依法依规限制进入本市政府采购物业服务项目。

第三十条 对评价等级为B的物业管理项目负责人，区住房和建设部门对其在管的物业项目加强监管、作出书面风险提示，并书面告知其所属企业。

第三十一条 对评价等级为C的物业管理项目负责人，采取以下监管措施：

（一）对其在管物业项目，区住房和建设部门加强监管，加大检查频次；

（二）由在管物业项目所在区住房和建设部门约谈该物业管理项目负责人，并书面告知其所属企业。

第三十二条 市、区住房和建设部门、物业服务行业自律组织出具外出经营诚信证明时，应当注明物业服务企业的物业服务评价相关情况。

第五章 激励名单与风险名单

第三十三条 市住房和建设部门可以按年度设立物业服务企业激励名单。

市、区住房和建设部门根据评价对象的评价情况，对物业服务企业和物业管理项目负责人分别设立风险名单。

第三十四条 物业服务企业激励名单从评价等级为AAA、AA的名单中产生，具体按照以下指标和权重计算，排名前列的物业服务企业进入激励名单：

（一）在全国范围内在管项目的面积，指标权重25%；

（二）年度经营总收入，指标权重 20%；

（三）年度净资产，指标权重 15%；

（四）本市行政区域内年度纳税总额，指标权重 15%；

（五） 本市行政区域内在管物业项目业主满意度，指标权重 10%；

（六）基层党组织建设情况，指标权重 10%；

（七）履行社会责任情况，包括公益慈善、疫情防控及其他贡献事项，指标权重 5%。

物业服务评价年度内因物业服务活动在本市行政区域内依法受到区住房和建设部门行政处罚或者在全国范围内造成重大负面影响的物业服务企业，不得列入激励名单。

物业服务企业激励名单具体数量，由市住房和建设部门根据实际情况确定，并可以根据实际情况适时调整本条第一款规定的计算指标和权重。

市住房和建设部门在作出本条第三款决定前，应当经评价管理委员会研究审议。

第三十五条 年度评价等级为 AAA、AA 的物业服务企业通过市评价管理系统申报物业服务企业激励名单，同时提交相应的资料并对提交资料的真实性、合法性、准确性负责。

市住房和建设部门可以委托市物管促进中心对申报企业提交的资料进行初审，并根据需要对申报资料进行抽查。

市住房和建设部门通过信息平台将初审合格名单对外公示，公示时间不得少于 5 个工作日。公示无异议或者异议不成立的，由市住房和建设部门确定最终的激励名单。

第三十六条 对被列为激励名单的物业服务企业，除可以实施第二十六条第一款规定的激励措施外，市住房和建设部门还可以通过信息平台和相关媒体予以公布。

第三十七条 评价对象存在下列情形之一的，纳入风险名单：

（一）连续两个自然年度评价等级为 C 的；

（二）在管物业项目发生较大以上安全生产责任事故，并负直接责任的；

（三）在管物业项目发生重大以上安全责任事故，并负间接责任的；

（四）被行政机关责令限期退出但拒不退出物业管理区域的；

（五）因侵占、挪用业主共有资金受到行政处罚或者判处刑罚，并给业主造成实际损失的。

发生前款第一项情形的，由信息平台自动采集并直接予以认定。发生前款第二项至第五项情形的，由区住房和建设部门认定后录入市评价管理系统。

第三十八条 被纳入风险名单的评价对象，不参与纳入时所在自然年度的物业服务评价排名和等级评定。

市、区住房和建设部门通过信息平台对外公示被纳入风险名单的评价对象信息，公示期为 1 年。

公示期内，评价对象被纳入风险名单所依据的信息被依法撤销或者被依法恢复的，原认定部门应当将其移出风险名单，并终止实施相应监管措施。

第三十九条 在风险名单公示期内，可以采取以下措施加强对物业服务企业的监管：

（一）区住房和建设部门对其在管物业项目加强监管，加大检查频次；

（二）不得获评政府部门和物业服务行业自律组织开展的物业服务有关的先进或者优秀等奖项；

（三）依法依规限制进入本市政府采购物业服务项目或者其他依法进行招标的物业服务项目；

（四）法律、法规和党中央、国务院政策文件规定的其他措施。

涉及的物业服务行业自律组织对纳入风险名单的物业服务企业，采取相关行业自律措施。

第四十条 在风险名单公示期内，可以采取以下措施加强对物业管理项目负责人的监管：

（一）区住房和建设部门对其在管物业项目加强监管，加大检查频次；

（二）在管物业项目所在区住房和建设部门建议物业服务企业更换物业管理项目负责人；

（三）不得获评政府部门和物业服务行业自律组织开展的物业服务有关的先进或者优秀等奖项；

（四）法律、法规和党中央、国务院政策文件规定的其他措施。

涉及的物业服务行业自律组织对纳入风险名单的物业管理项目负责人，采取相关行业自律措施。

第六章 附则

第四十一条 评价对象应当诚信申报各类信息，被发现弄虚作假的，终止实施本办法第二十六条、第二十七条、第三十六条规定的激励措施，并根据《计分标准》予以扣分；已列入激励名单的，市住房和建设部门应当将其从对应年度的激励名单中移出，并通过信息平台重新公示。

第四十二条 各区住房和建设部门将物业管理行政执法权限下放至各街道办事处的，由各区住房和建设部门负责汇总各街道办事处的信息认定情况，将相关信息录入市评价管理系统，并确定具体计分情况。

第四十三条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。本办法实施后，法律法规或者国家相关政策文件对物业服务评价有其他规定的，将适时予以调整。

【行业动态】

一、住房和城乡建设部办公厅征求《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》意见的函

来源：住房和城乡建设部办公厅　　发布时间：2021-12-30

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，各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于推进保障性住房建设决策部署，保障人民群众切身利益，我部起草了《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》（见附件）。现送你们，请认真组织研究提出意见，并于 2022 年 1 月 11 日前将意见函告我部标准定额司。

联系电话：010-58934561　传真：010-58934501

邮箱：lichao@mohurd.gov.cn

附件：关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2021 年 12 月 28 日

关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实好党中央、国务院关于扎实推进保障性住房建设决策部署，进一步提升工程质量，保障人民群众的切身利益，现就质量常见问题防治工作通知如下：

提高认识，增强使命感

推进保障性住房建设是住房供给侧结构性改革的重要举措，对实

现全体人民住有所居、促进社会和谐稳定具有重大意义。工程质量是保障性住房建设管理的核心，关系到住房保障政策的有效落实，是新发展阶段满足居住条件的最基本要求，也是住房需求从“有没有”转为“好不好”的关键。各级住房和城乡建设主管部门要坚持以人民为中心的发展思想，站在讲政治的高度，深刻认识提升保障性住房质量的重要意义，切实解决质量常见问题，让住房困难群众住得进、住得好。

制定防治要点，强化底线要求

各地要在执行相关标准规范基础上，结合实际和群众反映的突出问题，制定本地保障性住房质量常见问题防治要点，在渗漏、隔音、室内空气质量、裂缝、固定家具安装、管线设置、外墙脱落等方面，达到最基本的控制要求。

（一）室外迎水面防水。雨水管、管井管道以及女儿墙等泛水处应设防水附加层或进行多重防水处理。女儿墙压顶向内排水坡度不应小于 5%，压顶内侧下端应作滴水处理。外门窗及其接缝部位的气密性、水密性应满足标准要求。外窗台应设置压顶、批水板和滴水线等排水构造措施，排水坡度不应小于 5%。地下室迎水面主体结构应为防水混凝土，厚度不应小于 250mm。

（二）室内房间不渗漏。卫生间顶棚应设置防潮层或采用防潮材料，淋浴区墙面防水层翻起高度不应小于 2000mm，且不低于淋浴喷淋口高度，其他墙面防水层翻起高度应不小于 250mm。管道连接严密、维修更换便捷，连接部位不渗不漏，穿过楼板的防水套管应高出地面 5mm。卫生洁具、厨房水槽与台面、墙面、地面等接触部位应密封防水。

（三）室内隔声防噪。楼板、墙体上各种孔洞均应采取可靠的密封隔声措施，门窗和隔墙隔声性能优良，产生噪声和振动的设备应具

有减隔振措施。电梯井道、机房不应贴邻卧室，或设置有满足隔音要求的措施。外部噪声源传播至卧室的噪声限值昼间不大于 40dB，夜间不大于 30dB，内部建筑设备传播至卧室的噪声限值不大于 33dB。楼板厚度不小于 100mm 且隔音构造符合标准要求，现场测量的计权标准化撞击声压不应大于 65dB。

（四）室内空气健康。装饰装修材料应绿色环保，性能指标符合《绿色建筑和绿色建材政府采购基本要求》，或达到绿色建材评价认证标准。室内空气污染物甲醛含量不大于 0.07mg/m3、总挥发性有机物（TVOC）不大于 0.45mg/m3。卫生间存水弯水封及地漏构造水封深度均不应小于 50mm。厨房排烟道应有防止支管回流和竖井泄漏的措施。

（五）室内建筑面层平整无开裂。顶棚、墙面、地面应选用不易变形的材料，平整度 2m 内偏差不大于 3mm。饰面砖无裂痕、无缺损、无空鼓，接缝应平直、光滑。地砖面层与墙面交接处宜采用踢脚线或墙压地方式。墙面壁纸、墙布应粘贴牢固，不得有漏贴、脱层、空鼓和翘边。吊顶的吊杆、龙骨和面板应安装牢固，面板不得有翘曲、裂缝及缺损，压条应平直、宽窄一致。

（六）固定家具安装牢固美观。橱柜等应紧贴墙面或地面牢固安装，柜门和抽屉开关灵活、回位准确，饰面平整无翘曲。集成厨房、集成卫生间预留空间尺寸合理，表面平整、光洁，无变形、毛刺、划痕和锐角。橱柜、台面、抽油烟机、洁具、灯具等与墙面、顶面、地面交接部位应严密，交接线顺直、清晰、美观。

（七）设备管线设置合理。设备与管线便于使用和维修改造，安装整体效果美观。附属机电设备的基座或支架，以及相关连接件和锚固件应具有足够的刚度和强度。电源插座均为安全型插座，厨房、卫生间、洗衣机等电源插座应设有防止水溅的措施。

（八）围护系统防坠落。墙体保温板材与基层之间及各构造层之间连接牢固，连接方式、拉伸粘结强度和粘结面积比应符合设计要求。建筑外保温系统与主体结构连接可靠，满足安全、耐久要求，不得空鼓、开裂和脱落。建筑的立面装饰构件与主体结构的连接应有抗震设防措施。填充墙、女儿墙等非承重墙体应与主体结构连接可靠。

完善制度措施，抓好责任落实

各地要严格履行法定的基本建设程序，规范招投标行为，在认真执行现行有关制度基础上，结合实际不断创新完善保障措施。

（一）完善资金管理制度。要确保资金支持到位，严禁恶意压价、低水平建设。积极推进工程造价改革，全面推行施工过程价款结算，加强合同履约管理。建立完善激励和惩戒机制，将防治工作作为财政资金绩效评价的重要内容。

（二）推动工程质量保险。积极探索保障性住房质量潜在缺陷保险制度，通过保险的风险事故预防和费率调节机制，加强风险管控，强化保险机构对施工过程监督，保障建筑工程质量，保证使用者权益。

（三）开展专项审查。设计单位要细化施工图设计，编制质量常见问题防治设计专篇，并向施工单位作出详细说明。施工图审查机构应对设计专篇进行专项审查。施工单位应编制质量常见问题防治施工方案，在工程竣工报告中应说明防治措施落实情况。

（四）创新组织管理方式。保障性住房建设应采用工程总承包模式，大力推广装配式等绿色建造方式。积极推行建筑师负责制和全过程工程咨询等新型组织管理模式，促进建筑、结构、机电设备、装修等各专业协同。

（五）强化责任落实。加强对保障性住房质量的监督管理，全面落实工程质量责任制度，推进信用体系建设。实施责任清单管理，强化施工过程留痕，对产生重大质量问题的，严格追究相关主体责任。

二、住房和城乡建设部办公厅关于征求国家城乡建设科技创新平台暂行管理办法（征求意见稿）意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅　　发布时间：2021-12-17

为深入贯彻《中共中央国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》，提高住房和城乡建设领域科技创新能力，我部起草了《国家城乡建设科技创新平台暂行管理办法（征求意见稿）》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可以通过以下途径和方式提出反馈意见：

1.电子邮箱：biaodingsikeyanchu@126.com。

2.通信地址：北京市海淀区三里河路九号住房和城乡建设部标准定额司；邮编：100835。

意见反馈截止时间为 2021 年 12 月 24 日。

附件:《国家城乡建设科技创新平台暂行管理办法(征求意见稿)》

住房和城乡建设部办公厅

2021 年 12 月 17 日

国家城乡建设科技创新平台暂行管理办法

（征求意见稿）

第一章　总　则

第一条 为深入贯彻《中共中央国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》，提高住房和城乡建设领域科技创新能力，依据《科学技术进步法》《促进科技成果转化法》等有关法律法规，制定本办法。

第二条 国家城乡建设科技创新平台(以下简称“科技创新平台”)是住房和城乡建设行业科技创新体系的重要组成部分，是支撑引领绿色发展，落实碳达峰、碳中和目标任务，转变建设方式，推动高质量

发展的重要创新载体。

第三条 本办法适用于科技创新平台的申报、建设、验收、运行、绩效评价、撤销等管理工作。

第四条 科技创新平台的组建坚持“整体部署、聚焦重点、协同创新、开放共享”的原则。

第五条 科技创新平台分为重点实验室和工程技术创新中心两类。重点实验室主要开展应用基础性研究，前沿技术研究和关键技术装备研究。工程技术创新中心主要开展共性关键技术研究，重大技术装备研发，科技成果工程化研究和产业化转化。

第六条 科技创新平台依托相关技术领域研究实力强、优势突出的骨干企业、科研院所、高等院校等，鼓励组建产学研用创新联合体。

第二章 管理职责

第七条 住房和城乡建设部负责综合管理科技创新平台相关工作。

1.贯彻国家有关科技创新平台建设和管理的方针、政策，制定相关管理办法，进行科技创新平台的布局和管理。

2.组织论证科技创新平台的建设方案，指导科技创新平台的建设和运行管理，组织开展绩效评价。

3.支持科技创新平台承担国家和省部级重大科研任务。

4.推荐符合条件的科技创新平台申请创建国家级科技创新平台。

第八条 各省级住房和城乡建设主管部门负责协助住房和城乡建设部开展科技创新平台的管理工作。

1.贯彻落实国家、部有关科技创新平台建设的政策，研究制定支持科技创新平台建设运行的措施。

2.根据住房和城乡建设部科技创新平台布局，结合本地区科技创新基础和优势，组织开展科技创新平台的培育和推荐工作。

3.督促、协调科技创新平台建设和运行相关条件的落实。在项目、经费等方面给予优先支持。

第九条 住房和城乡建设部可以委托专业机构组织开展科技创新平台建设方案论证、验收、绩效评价等具体工作。

第十条 科技创新平台的实施主体负责科技创新平台建设和运行工作。

1.制定科技创新平台建设方案和实施计划，落实人才、经费、设备、设施等条件，保障科技创新平台顺利建设和正常运行。

2.建立健全科技创新平台内部管理制度，依法依规开展科技创新活动。

3.开展住房和城乡建设领域重大科技攻关和成果转化，充分发挥科技创新引领支撑作用。

4.按要求报送科技创新平台建设运行情况，配合做好绩效评价工作。

第三章　申报条件与程序

第十一条 住房和城乡建设部围绕国家重大战略，结合住房和城乡建设领域发展需求和相关规划，按照“少而精”的原则，统筹部署建设科技创新平台。

第十二条 重点实验室应具备以下条件：

1.专业领域符合国家、住房和城乡建设领域发展重点和中长期发展战略，建设目标明确，有突出的科研成果。

2.具有相应领域的科技领军人才和结构合理的高水平科研队伍。

3.具备开展科研活动的先进实验设备和固定场所，科研场所面积不得低于2000平方米，设备原值不得低于2000万元。

4.具有持续稳定的运行经费来源和人力资源保障。

5.具有完善的内部管理制度，无严重违背科研诚信要求的行为。

第十三条 工程技术创新中心应具备以下条件：

1.专业领域符合国家、住房和城乡建设领域发展重点和中长期发展战略，建设目标明确。

2.具有相应领域的科技领军人才、结构合理的高水平科研队伍及相应的科技成果转化团队。

3.在申报领域拥有自主知识产权和良好应用前景的科技成果，具有工程化研究和应用能力。

4.具有运用市场机制促进技术转移、转化和产业化的能力。

5.具有固定的工程技术研发场所和相应的保障条件。

6.具有完善的内部管理制度，包括人才激励、成果转化激励、知识产权管理和财务管理等制度。

第十四条 地方科研院所、高等院校、骨干企业结合自身优势和具体情况，编制建设方案，报省级住房和城乡建设主管部门审核。省级住房和城乡建设主管部门向住房和城乡建设部推荐符合条件的科技创新平台。

其他单位直接向住房和城乡建设部申请。

第十五条 住房和城乡建设部组织专家对科技创新平台建设方案进行论证，择优确定拟建设的科技创新平台，并进行公示。

第四章 建设管理

第十六条 住房和城乡建设部同意启动建设的科技创新平台，可

暂以“国家城乡建设××重点实验室（筹）”、“国家城乡建设××工程技术创新中心（筹）”的名义开展科技创新工作。

第十七条 科技创新平台的建设期一般不超过三年。不能按期达到建设目标、完成建设任务的科技创新平台，可书面申请延长建设期，延长时限不超过一年。

第十八条 实施主体应编写科技创新平台年度建设情况报告（当年申请建设的除外），并于每年12月底前经推荐单位审核后报住房和城乡建设部备案。

第十九条 实施主体需对建设方案调整的，应及时报告。

1.不影响科技创新平台建设目标和主要功能的调整，由推荐单位负责审核，报住房和城乡建设部备案。

2.调整建设内容、科技创新平台负责人和参加单位的，由推荐单位提出调整建议，报住房和城乡建设部审核。

3.发生影响科技创新平台目标实现的重大事项，不予调整，并终止平台建设。

第二十条 科技创新平台达到建设方案明确的发展目标后，实施主体应编制建设总结报告，并经推荐单位核实后，向住房和城乡建设部提出验收申请。

第二十一条 住房和城乡建设部组织专家开展科技创新平台验收。通过验收的予以发布，未按期提交验收申请的或验收不通过的，终止平台建设。

第五章　运行管理与绩效评价

第二十二条 实施主体应编写科技创新平台年度运行情况报告及下一年度工作计划，并于每年12月底前经推荐单位审核后报住房和城乡建设部备案。

第二十三条 科技创新平台运行期间需变更名称、负责人或其他重大事项的，应提出书面申请，经推荐单位审核后报住房和城乡建设部备案。

第二十四条 住房和城乡建设部每三年委托专业机构集中对科技创新平台实施绩效评价。

第二十五条 有下列情形之一的，撤销科技创新平台称号：

1.从事与科技创新平台功能定位不相符的活动造成恶劣影响的；

2.不参加绩效评价或提供虚假材料的；

3.绩效评价不合格的；

4.自行申请撤销的；

5.存在严重违法失信行为的；

6.依法依规被终止的。

第六章　附　则

第二十六条 科技创新平台统一命名为“国家城乡建设×××重点实验室”、“国家城乡建设×××工程技术创新中心”，英文名称为“Key Laboratory of ×××，State Urban-Rural Development”，“Technology Innovation Center for XXX，State Urban-Rural Development”。

第二十七条 科技创新平台专用章由住房和城乡建设部统一刻制，不得用于签订商业合同。

第二十八条 省级住房和城乡建设主管部门可依据本办法制定本地区科技创新平台管理办法。

第二十九条 本办法由住房和城乡建设部负责解释。本办法自颁布之日起施行。

三、住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质统一延续有关事项的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅　　发布时间：2021-12-17

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，北京市规划和自然资源委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，有关中央企业：

为认真贯彻落实党中央、国务院关于新冠肺炎疫情常态化防控部署要求，进一步深化建筑业“放管服”改革，减轻企业负担，结合建设工程企业资质改革工作安排，现将建设工程企业资质延续有关事项通知如下：

一、我部核发的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，资质证书有效期于2021年12月31日至2022年12月30日届满的，统一延期至2022年12月31日。

二、上述资质有效期将在全国建筑市场监管公共服务平台自动延期，企业无需换领资质证书，原资质证书仍可用于工程招标投标等活动。

三、企业按照《住房城乡建设部关于建设工程企业发生重组、合并、分立等情况资质核定有关问题的通知》（建市〔2014〕79号）申请办理企业合并、跨省变更事项取得有效期1年资质证书的，不适用前述规定，企业应在1年资质证书有效期届满前，按相关规定申请重新核定。

四、地方各级住房和城乡建设主管部门核发的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，资质延续有关政策由各省级住房和城乡建设主管部门确定，相关企业资质证书信息应及时报送至全国建筑市场监管公共服务平台。

住房和城乡建设部办公厅

2021年12月13日

四、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳经济特区不动产登记条例》（征求意见稿）意见的通告

来源：深圳市规划和自然资源局　　发布日期：2021-12-17

为了规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保障不动产权利人的合法权益，市规划和自然资源局根据相关工作安排起草了《深圳经济特区不动产登记条例》（征求意见稿）。现将该征求意见稿及说明全文公布，征求社会各界意见。有关单位和社会各界人士可以在2022年1月17日前，通过以下两种方式提出意见：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦501室，并请在信封上注明“立法征求意见”字样。

（二）通过电子邮件方式将意见发送至：zcfgc@pnr.sz.gov.cn

附件：深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）

关于《深圳经济特区不动产登记条例》（征求意见稿）的起草说明

深圳市规划和自然资源局

2021年12月17日

深圳经济特区不动产登记条例

（修订草案稿）

目　录

第一章总则

第二章不动产登记簿与不动产登记证书

第三章登记程序

第四章不动产权利登记与其他登记

第五章不动产登记资料管理与利用

第六章法律责任

第七章附则

第一章　总则

第一条【立法目的】为了规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保障权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区实际，制定本条例。

第二条【适用范围】深圳经济特区不动产登记活动适用本条例。

本条例所称不动产登记，是指不动产登记机构依法将不动产自然状况、权利状况以及其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

本条例所称不动产，是指土地、海域及其建筑物、构筑物、林木等定着物。

第三条【登记原则】不动产登记遵循诚实信用、高效便民、真实准确、一体登记、连续登记等原则。

第四条【登记权利种类】下列不动产权利，可以依照本条例的规定办理登记：

（一）国有建设用地使用权；

（二）土地承包经营权；

（三）海域使用权；

（四）无居民海岛使用权；

（五）房屋等建筑物、构筑物所有权；

（六）森林、林木所有权；

（七）地役权；

（八）抵押权；

（九）居住权；

（十）法律规定需要登记的其他不动产权利。

第五条【登记机构】深圳市不动产登记中心是深圳经济特区不动产登记机构，承担不动产登记具体工作，负责制定不动产登记相关规范和标准并组织实施，负责审核不动产权籍调查成果，负责查处不动产登记违法行为。

第六条【主管部门】市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）是不动产登记的主管部门，负责统筹、指导、监督不动产登记工作，制定不动产登记、权籍调查等政策。

住房建设、市场监管、人民防空等行政主管部门按照各自职责协同做好不动产登记工作。

第七条【登记人员】不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的专业知识和业务能力，取得市政府颁发的行政执法资格证书。

不动产登记工作人员应当独立行使登记审查、登簿职责，非因法定事由并经法定程序，不被免职、降级、辞退或者处分。

第八条【权籍调查】主管部门应当建立健全不动产权籍调查制度。

申请不动产首次登记或者涉及不动产界址、空间界限、面积等变化的不动产变更登记，应当进行权籍调查。

权籍调查管理要求和技术规范由主管部门另行制定。

第九条【信息共享】建立健全不动产登记信息共享制度。实现不动产登记机构与主管部门、住房建设、公证、民政、教育、人民法院、人民检察院、公安机关等部门之间信息数据共享。

第十条【登记责任险】建立不动产登记赔偿责任保险制度。不动产登记机构可以向保险机构投保不动产登记赔偿责任险，保险费用纳入部门预算管理。

第十一条【不动产登记购买社会服务】不动产登记机构办理不动产登记业务时，可以向社会力量购买实地查看、公证、法律调查等服务，所需费用列入部门预算管理。

第二章　不动产登记簿与不动产登记证书

第十二条【不动产单元】不动产以不动产单元为基本单位进行登记。

不动产单元是指权属界线清晰且具有独立使用价值的空间。不动

产单元具有唯一编码。

不动产单元一经确定，不得随意调整。不动产单元确需分割、合并或者调整边界的，应当经过主管部门或其派出机构批准，并符合以下条件：

（一）具备独立使用功能；

（二）符合规划使用功能；

（三）符合不动产登记技术规范。

第十三条【登记簿及记载事项】不动产登记簿以宗地或者宗海为单位进行编制，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元应当编入一个不动产登记簿。

不动产登记簿应当记载以下事项：

（一）不动产坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；

（二）不动产权利主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；

（三）涉及不动产权利限制、提示的事项；

（四）其他相关事项。

第十四条【文件记载】有下列情形之一的，不动产登记机构应当根据已经发生法律效力的文件或者土地权属来源文件等，将有关不动产权利的限制、提示事项记载于不动产登记簿：

（一）土地权属来源文件中关于不动产及不动产权利处分限制的；

（二）行政机关作出征收房屋、收回国有建设用地使用权决定，要求限制办理不动产处分的；

（三）住房建设部门作出收回保障性住房决定，要求限制办理保障性住房处分的；

（四）城市更新项目实施主体确认后，城市更新部门要求暂停办理涉及城市更新项目不动产登记的；

（五）司法机关或者行政机关依法裁定、决定或者以其他形式限制不动产权利的；

（六）因登记错误应当予以更正登记或者撤销登记的，但依法暂不具备更正或者撤销条件的；

（七）其他法律、法规规定限制、提示不动产权利的。

第十五条【登记簿形式】不动产登记簿采用电子介质。

不动产登记簿损毁、灭失的，不动产登记机构应当依据原始登记资料予以重建。

第十六条【登簿发证】不动产登记机构将不动产权利记载于不动产登记簿后，依法颁发不动产登记证书，但具有下列情形之一，可以不颁发不动产登记证书：

建筑物区分所有权的首次登记；

建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产权利的首次登记；

查封登记、预查封登记；

注销登记；

法律、法规规定的其他情形。

第十七条【登记簿效力】不动产登记簿由不动产登记机构依法制作，永久保存。

任何组织或者个人不得损毁不动产登记簿；除依法予以更正外，不得修改不动产登记簿记载的事项。

第十八条【簿证关系】不动产登记证书是登记事项的证明，记载的内容应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第十九条【登记证书形式】不动产登记证书包括不动产权属证书和其他登记证书。

不动产登记证书可以采用电子介质和纸质介质两种形式。电子证书和纸质证书具有同等法律效力。

第二十条【证书换发与补发】不动产登记纸质证书污损、破损、遗失或者灭失的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请换发或者补发。不动产登记机构应当将换发或者补发纸质不动产登记证书的事项记载于不动产登记簿。

第二十一条【证书收回】具有下列情形之一的，不动产机构在办理不动产登记时，应当收回已经颁发的纸质不动产登记证书：

转移登记；

变更登记；

注销登记；

其他需要收回原不动产登记证书的情形。

不动产登记证书应当收回而无法收回的，由不动产登记机构在其门户网站上公告作废。

第二十二条【两簿衔接】自然资源统一确权登记时，涉及已办理不动产登记的不动产权利，应当通过不动产单元号、权利主体等要素实现自然资源登记簿与不动产登记簿的关联。

第三章　登记程序

第二十三条【一般程序】不动产登记一般按照下列程序进行，法律、行政法规以及本条例另有规定的除外：

（一）申请；

（二）受理；

（三）审核；

（四）登簿。

第二十四条【共同申请】因买卖、互换、赠与、抵押等导致不动产权利变动的，应当由双方当事人共同申请不动产登记。

第二十五条【单方申请】具有下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

（一）首次登记；

（二）变更登记；

（三）更正登记；

（四）异议登记；

（五）继承、受遗赠取得不动产权利；

（六）人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府、主管部门生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利；

（七）因不动产或者不动产权利灭失、权利人放弃不动产权利，申请注销登记；

（八）在国有企业资产改制中，不动产多次划转或剥离，因原国有企业被注销无法共同申请登记的，经国有资产监督管理部门确认后，可以由划转或者剥离后的国有企业单方申请；

（九）预售人未按约定申请预购商品房预告登记，预购人申请预告登记；

（十）城市更新搬迁补偿协议签订后，物业权利人未按约定与市场主体共同申请被搬迁房屋相关预告登记的，市场主体申请被搬迁房屋相关预告登记；

（十一）抵押权人申请预购商品房抵押权预告登记转为商品房抵押权首次登记的；

（十二）按照土地使用权出让合同及监管协议约定，产权归政府或者建设单位建设后无偿移交给政府的相关配套设施，可以由人民政府或者人民政府确定的接受单位单方申请登记；

（十三）法律、法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第二十六条【共有不动产申请】处分共有不动产申请登记的，应当由占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请，但登记簿上记载当事人另有约定的除外。

按份共有人处分其享有的不动产份额的，无须其他共有人共同申请。

第二十七条【委托申请】当事人可以委托他人代为申请不动产登记。委托代理人为两人及以上的，委托代理人应当共同行使代理权，但当事人另有约定的除外。

自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

第二十八条【监护人申请】无民事行为能力人、限制民事行为能力人应当由其监护人代为申请不动产登记。监护人为两人及以上的，可由其中一人代为申请。

监护人代为申请登记的，应当提供监护人身份证明、监护关系、申请人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料以及为被监护人利益的书面承诺。

第二十九条【代位申请】有下列情形之一的，可以由当事人以自己的名义向不动产登记机构代位申请登记：

（一）政府投资的教育、医疗、文化设施、交通设施等建设项目，可以由土地权属来源文件中约定的实际使用单位或者项目管理单位代位申请办理不动产登记；

（二）建设项目开发建设主体灭失，且没有承继单位的，可由购房人或者区级以上人民政府指定的单位代位申请办理不动产登记。

第三十条【撤回申请】申请登记的事项记载于不动产登记簿前，申请人可撤回登记申请。登记事项由当事人双方共同申请的，应由全体登记申请人共同申请撤回登记，但当事人另有约定的除外。

第三十一条【申请场所】当事人或者其代理人应当到登记场所申请不动产登记；属于网络申请范围的，可以通过网络申请不动产登记，具体范围由不动产登记机构公布。

不动产登记机构应当逐步推进网络申请不动产登记工作，扩大网络申请范围。

第三十二条【申请材料】申请不动产登记，申请人应当提交以下材料并对申请材料的真实性负责：

（一）登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）代理人申请登记的，应当提交代理人身份证明以及授权委托书。

（四）法律、行政法规以及本条例规定的其他材料。

不动产登记机构应当在办公场所和门户网站上公开登记职责、登记范围、申请登记所需材料目录和示范文本等信息。

不动产登记机构统一收取与不动产登记相关的交易、税收等申报材料，实现一窗受理、并行办理。

第三十三条【材料要求】申请人提供的材料应为原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。

通过实时互通共享获取的电子数据可以作为申请材料的，不动产登记机构不得要求申请人重复提交。

在域外形成的申请材料，应当符合域外民事证据材料认证的规定。申请材料原件为外文的，应提供中文译本。

第三十四条【受理】不动产登记机构收到不动产登记申请材料，分别按照下列情况办理：

（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式的，应当受理并出具受理凭证；

（二）申请材料有错误，可以当场更正的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并出具受理凭证；

（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式且无法当场补正的，应当书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；

（四）申请登记的不动产不属于本机构登记职责范围的，应当书面告知申请人不予受理并告知其向有登记管辖权的机构申请。

不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。

第三十五条【查验】不动产登记机构应当对下列内容进行查验：

（一）申请材料是否齐全，是否符合法定形式；

（二）申请登记事项与申请材料所证明事实是否关联、是否一致；

（三）申请登记事项与不动产登记簿记载的事项是否冲突；

（四）申请登记事项是否符合登记技术规范和标准；

（五）是否违反法律、行政法规以及本条例的规定。

第三十六条【询问】当事人申请不动产登记时，可以提交关于登记意愿、共有关系等情况的书面承诺。登记机构在审查过程中，认为有关情况需要进一步证明的，应当要求申请人补充材料或者进一步询问申请人，并制作询问记录，仍不能证明的，登记机构可以要求申请人提交有关情况的公证书、法律意见书或者其他具有法定证明力的文件，也可以委托公证机关、律师事务所开展调查核实有关情况。

第三十七条【实地查看调查】不动产登记机构办理在建建筑物抵押权登记、不动产灭失的注销登记时，可以对申请登记的不动产进行实地查看，但申请登记材料足已证明房屋等建筑物、构筑物坐落、建筑情况或者灭失情况的除外。

不动产登记机构进行实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

第三十八条【征求意见】不动产登记机构在办理不动产登记时，认为申请材料的真实性、合法性以及与登记申请事项的一致性、关联性存疑的，可以书面征求主管部门、住房建设、税务等部门意见，相关部门应当在收到不动产登记机构征求意见五个工作日内书面反馈。不动产登记机构应当依据相关部门出具的书面意见办理不动产登记。

第三十九条【集体决策机制】建立健全不动产登记的集体决策机制。

不动产登记机构在办理涉及群体信访、重大社会利益、登记历史

遗留问题等疑难复杂登记事项时，应当由不动产登记机构集体讨论决定。

第四十条【审核结果】经审查符合登记条件的，不动产登记机构应当予以登簿。登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

第四十一条【不予登记】具有下列情形之一的，不动产登记机构不予登记并书面告知申请人：

（一）申请材料不齐全或者不符合法定形式的；

（二）存在尚未解决权属争议的，但异议登记除外；

（三）申请登记的不动产权利所涉及的土地使用权超过使用期限的；

（四）不符合不动产单元设定条件的；

（五）申请登记事项与申请文件所证明的事实没有关联或者不一致的；

（六）申请登记事项与不动产登记簿记载事项相冲突的，但更正登记除外；

（七）未依法缴纳土地出让价款、土地租金、海域使用金或者相关税费的，但人民政府同意可以实行“证缴分离”的除外；

（八）不动产被依法查封或限制不动产权利期间，权利人处分该不动产的；

（九）未经预告登记权利人书面同意，当事人处分该不动产的；

（十）以相同事项和理由重复申请异议登记的；

（十一）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

第四十二条【嘱托登记】具有下列情形之一的，不动产登记机构根据有关部门的要求办理不动产登记：

（一）人民法院持协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的；

（二）监察机关、人民检察院、公安机关、税务部门等持协助查

封文书要求办理查封登记的；

（三）人民政府持协助登记文件要求不动产登记机构办理登记的；

（四）依法没收、征收、收回不动产权利或者不动产权利期限届满等情形，有权机关持协助登记文件要求不动产登记机构办理登记或者限制不动产权利的；

（五）规划土地监察部门持限制房地产权利的决定要求限制不动产权利的；

（六）因行政区划调整、地名变更等原因导致不动产坐落名称发生变化，民政部门、公安机关、地名主管部门持协助登记文件要求不动产登记机构办理变更登记的；

（七）法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的，可以向有关机关提出审查建议，并停止办理协助执行事项；有关机关坚持嘱托登记的，不动产登记机构应当继续办理协助执行事项。

第四十三条【嘱托登记特别材料】部分没收、征收或者收回不动产权利的，相关部门要求办理变更登记时，除持协助登记文件外，还应当提供不动产界址、空间界限、面积等证明材料。

人民法院持法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理的登记，涉及需要当事人依法缴纳税费、地价后方能办理登记的，当事人应当先行缴纳税费、地价。

第四十四条【登簿次序】两个或者两个以上的申请人对同一不动产申请登记的，按照受理时间的先后顺序依次予以审查登簿。

第四十五条【登记时限】不动产登记机构应当自受理登记申请之日起，按照下列时限要求，办结不动产登记手续，但法律另有规定的除外：

查封登记、异议登记当场办结；

抵押登记、预告登记三个工作日；

未能提交生效法律文书或者公证文书的继承、受遗赠的转移登记二十个工作日；

其他不动产登记五个工作日。

不动产登记机构实地查看、调查、征求意见、公告的时间不计入办理时限。

第四十六条【送达】不动产登记证书直接送达当事人。经当事人同意，不动产登记机构可以采用邮寄、电子邮件等方式送达不动产登记证书或者其他文书。无法直接送达或通过邮寄、电子邮件等方式送达的，不动产登记机构可以在其门户网站进行公告。自发出公告之日起，经过六十日，即视为送达。

第四章 不动产权利登记与其它登记

第一节 一般规定

第四十七条【登记类型】不动产登记包括首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、预告登记、异议登记和查封登记等。

第四十八条【首次登记】不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规以及本条例另有规定的除外。

第四十九条【变更登记】具有下列情形之一的，申请人可以向不动产登记机构申请办理不动产变更登记：

（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；

（二）不动产的坐落、界址、空间界限、用途、面积等自然状况变更的；

（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；

（四）同一权利人经批准分割或者合并不动产的；

（五）按份共有转为共同共有或者共同共有转为按份共有的；

（六）地役权利用目的、方法、内容等发生变化的；

（七）抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的；

（八）最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化或者被担保的债权数额确定的；

（九）居住权的期限、条件及要求等发生改变；

（十）其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

共有不动产的共有人因前款第一项所列事项发生变化的，可由发生变更的共有人单独申请变更登记；共有的不动产因前款第二项所列事项发生变化的，可以由共有人其中一人申请变更登记。

第五十条【转移登记】具有下列情形之一的，申请人可以向不动产登记机构申请办理不动产转移登记：

（一）买卖、互换、赠与不动产的；

（二）以不动产抵债的；

（三）以不动产作价出资（入股）或者合作开发并以产权分成的；

（四）法人或者非法人组织因收购、合并、分立等导致不动产权利发生转移的；

（五）不动产分割、合并导致不动产权利发生转移的；

（六）继承、受遗赠不动产的；

（七）共有人增加或者减少以及共有不动产份额发生变化的；

（八）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；

（九）住房建设部门收回或回购政策性住房的；

（十）因主债权转移导致不动产抵押权转移的；

（十一）因需役地不动产权利转移导致地役权转移的；

（十二）其他涉及不动产权利转移的情形。

第五十一条【法定继承转移登记】因法定继承取得不动产申请转移登记的，当事人应当提交死亡证明材料、全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

第五十二条【遗嘱、受遗赠转移登记】因遗嘱继承、受遗赠取得不动产申请转移登记的，当事人应当提交死亡证明材料、遗嘱或者遗赠抚养协议以及当事人关于遗嘱、遗赠抚养协议真实性的承诺等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

第五十三条【告知承诺制】在继承、受遗赠转移登记中，申请人确实难以获取死亡证明、亲属关系证明等材料，可以由申请人书面承诺代替，具体办法由主管部门另行制定。

通过告知承诺制办理转移登记的不动产，在转移登记办理后一年内不得再办理转移登记。

第五十四条【登记机构调查责任】不动产登记机构依法对继承、受遗赠的相关材料、事实进行查验、实地查看或者调查。登记机构认为不动产分配协议或者遗嘱、遗赠抚养协议真实性存疑的，可以要求遗产管理人、亲属关系材料中的全部或者部分法定继承人到场接受询问，相关当事人应当予以配合。

第五十五条【第三方服务】申请人在办理继承、受遗赠转移登记时，可以委托公证机构或具有遗产管理人资质的律师为登记所涉及的法律事实进行调查或者核实。公证机构或律师事务所应当勤勉尽责，对其所认定的法律事实的真实性、准确性、完整性负责，并出具公证文书或法律意见书。

不动产登记机构可以将公证机构或律师事务所出具的公证文书或法律意见书作为登记审查依据。

第五十六条【继承转移登记公告】不动产登记机构在受理后，可以在其门户网站对当事人提交的死亡证明材料、遗属或全部法定继承

人关于不动产分配的协议以及申请事项等进行公告，公告时间不少于三个月。公告期满无异议或异议不成立的，不动产登记机构及时记载于不动产登记簿。

第五十七条【注销登记】具有下列情形之一的，申请人可以向不动产登记机构申请办理不动产注销登记：

（一）不动产灭失的；

（二）权利人放弃不动产权利的；

（三）不动产权利被依法没收、征收或收回的；

（四）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的；

（五）不动产权利期限届满而消灭的；

（六）其他不动产权利注销情形。

不动产已经办理抵押权登记、居住权登记、地役权登记、预告登记的，所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的，所有权人、使用权人应当与抵押权人、居住权人、地役权人、预告登记权利人共同申请，或提供经公证的抵押权人、居住权人、地役权人、预告登记权利人同意的材料。

不动产存在查封登记或者异议登记的，权利人不得以放弃权利为由申请注销登记。

第二节 所有权、用益物权的登记

第五十八条【一体登记】依法取得国有建设用地使用权、海域使用权的，可以单独申请国有建设用地使用权、海域使用权的首次登记。

建筑物、构筑物、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

第五十九条【建设用地使用权首次登记】申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

划拨决定书、建设用地使用权出让合同、租赁合同、作价出资（入

股）等土地权属来源材料；

（二）宗地界址、空间界限、面积等权籍调查材料；

（三）依法缴纳土地出让价款、土地租金、土地闲置费等缴清凭证。

（四）依法缴纳相关税费的缴清凭证。

第六十条【房屋所有权首次登记】申请国有建设用地使用权房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产权属证书或者土地权属来源材料；

（二）建设工程符合规划的材料；

（三）房屋已经竣工的证明材料；

（四）经审核确认的不动产界址、空间界限、面积等材料；

（五）依法缴纳土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证。

第六十一条【土地权属来源资料不全】在处理不动产登记历史遗留问题过程中，因土地管理政策调整、档案材料不全等历史原因确实无法取得土地权属来源资料或土地权属来源资料不齐全的，主管部门或其派出机构可以在不动产所在地公告三十日，公告无争议或争议不成立的，出具土地权属来源相关证明文件，视为土地权属来源资料。

第六十二条【无法取得房屋已经竣工的证明材料】在处理不动产登记历史遗留问题过程中，因建设工程的建设、勘察、设计、施工、监理等单位灭失或者不配合导致无法办理竣工备案手续的，在取得住房建设部门备案的房屋质量安全鉴定合格文件以及消防验收备案文件后，可以视为房屋已经竣工的证明材料。

第六十三条【留白登记】国有建设用地划拨决定书、出让合同中明确的或者有关部门认定的公共配套设施、创新型产业用房等，接收单位明确的，在办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，可以直接将公共配套设施、创新型产业用房等登记在接收单位名下。接收单位不明确的，在办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登

记时，应当在不动产登记簿中予以注明。接收单位申请首次登记的，向其颁发不动产权属证书。

第六十四条【业主共有部分登记】不动产登记机构办理房屋所有权首次登记时，应当依申请将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并登记为业主共有，并在不动产登记簿上予以记载。

第六十五条【房屋所有权变更登记】申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）法定登记事项发生变更的证明材料；

（三）变更事项依法需要完善用地手续的，提交完善用地手续的证明材料。

不动产界址、空间界限、面积发生变化需要有关部门批准或验收的，除提交经审核确认的不动产界址、空间界限、面积变更材料外，还要提供有关部门批准或者验收文件。

同一权利人分割或者合并不动产的，还要提交主管部门分割或者合并的批准文件。

第六十六条【房屋所有权转移登记】申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）不动产发生转移的证明材料；

（三）转移事项依法需要人民政府或者相关主管部门批准的，提交人民政府或者相关主管部门的批准文件；

（四）依法需要缴纳土地出让价款、土地租金、相关税费等的，提交缴纳凭证；

（五）申请转移的不动产存在异议登记的，提交受让方已知悉存在异议登记的证明材料。

办理转移的不动产涉及界址、空间界限、面积发生变化的，应当一并办理变更登记。

第六十七条【绿本强制过户】土地权属来源文件或者不动产登记簿中对房地产权利进行限制的不动产可以根据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书办理转移登记。转移后不改变其原有权利限制，法律、法规另有规定的除外。

第六十八条【开发建设主体灭失】建设项目开发建设主体灭失且尚未办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，首次登记和转移登记可一并办理。

第六十九条【房屋所有权注销登记材料】申请国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记，应当提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）发生消灭的证明材料；

（三）权利人放弃不动产权利，其不动产权利上设有抵押权、地役权、居住权或已经办理预告登记、查封登记的，需提交抵押权人、地役权人、居住权人、预告登记权利人、查封机关同意注销的书面材料。

自然人委托承担土地整备、旧住宅区改造等具体实施工作的事业单位或国有企业办理注销登记或变更登记的，可以由委托代理人持区更新整备部门见证的授权委托书办理登记。

第七十条【历史遗留房屋登记内容】在处理不动产登记历史遗留问题过程中，可以结合实际情况对不动产登记簿的非必要事项进行缺省记载；在办理建筑物区分所有权登记的，不动产登记簿可以仅记载专有建筑面积，不记载分摊建筑面积。

第七十一条【交叉登记】按照或者参照《关于房地产登记发证若干问题的规定》（深规土[1995]342）等规定，未办理建设用地及房屋所有权首次登记，但已经为部分房屋办理转移登记的，在具备办理首

次登记的条件下，应当补办首次登记。不满足首次登记条件且权属关系清晰的，可以继续为同宗地内剩余房屋办理不动产登记。

第七十二条【海域使用权换证】依法取得海域使用权的围填海项目，项目竣工验收后，海域使用权人可以凭海域使用权属证书、海域使用权出让合同（含批准文件）、项目竣工海域使用验收合格文件等材料，向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权登记，按照批准围填海时确定的使用功能办理国有建设用地使用权属证书并同时注销海域使用权证。

第七十三条【参照适用】海域使用权、无居民海岛使用权登记参照国有建设用地使用权有关规定办理。

海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记参照国有建设用地使用权及房屋所有权登记有关规定办理。

第七十四条【居住权】已登记的具有住宅功能房屋可以依法设立居住权。

一个不动产单元设立一个居住权。

第七十五条【居住权申请材料】房屋所有权人采用书面形式订立居住权合同或者以遗嘱方式设立居住权的，应当持居住权合同或者遗嘱材料申请居住权首次登记。

申请居住权登记的房屋已设立抵押权登记的，房屋所有权人应当通知抵押权人。

申请居住权登记的房屋已被查封、已设立转移预告登记或者设立居住权可能损害已存在权利人利益的，不予登记居住权。

第七十六条【居住权变更登记】因当事人姓名或者名称发生变化、居住条件和要求、居住权期限变化的，当事人持变更的居住权合同或遗嘱申请办理居住权变更登记。

当事人申请居住权转移登记的，不动产登记机构不予受理。

第七十七条【居住权注销登记】因居住权人死亡或者居住权期限

届满的，房屋所有权人可以单方申请居住权注销登记。

第七十八条【地役权适用范围】当事人因下列情形按照约定或者法律规定设定地役权后，可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件，申请办理地役权首次登记：

（一）因用水、排水、通行利用他人不动产的；

（二）因布设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管等管线或管廊而利用他人不动产的；

（三）因布设充电桩、无线通讯基站、供电设施等附属设施而利用他人不动产的；

（四）因设置桥梁、地铁出入口、风井等构筑物、附着物而利用他人不动产的；

（五）因通风、采光、保持视野等限制他人不动产利用的；

（六）其他为提高自己不动产效益，按照约定利用他人不动产的情形。

不动产登记机构办理地役权登记，应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。本条第一款第（二）、（三）项所述的管线、附属设施的控制设备所在的土地、建筑物、构筑物，可以作为需役地登记。

第七十九条【地役权转移登记】申请需役地转移登记或者需役地分割转让部分涉及已登记的地役权，应当一并申请地役权转移登记，但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的，应当出具书面材料，不动产登记机构办理转移登记时，应当同时办理地役权注销登记。申请供役地转移登记或者供役地分割转让部分涉及已登记的地役权，当事人应当一并申请地役权变更登记。

单独申请地役权转让、抵押的，不动产登记机构不予受理。

第三节 抵押权登记

第八十条【抵押权首次登记】申请不动产抵押权首次登记的，应

当提交下列材料：

（一）不动产权属证书；

（二）抵押合同；

（三）在建建筑物抵押的，还应当提交建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，但法律法规另有规定的除外；

（四）预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记的，应当提交预告登记证明；

（五）关于主合同已经生效并且合法有效的承诺。

第八十一条【抵押权登记顺序】同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定且征得有利害关系的其他抵押权人同意的，从其约定办理抵押权登记。

第八十二条【抵押权变更登记】抵押人、抵押权人的姓名或者名称变化、担保范围、被担保主债权的种类及数额、最高债权额、债权确定期间、债务履行期限、抵押权顺位变更的，可以申请抵押权变更登记。

变更事项对其他抵押权人产生不利影响的，应当取得其他抵押权人书面同意文件或与受影响的其他抵押权人一并申请抵押权变更登记。

抵押物转移的，应当与抵押物转移登记一并办理抵押权变更登记。

第八十三条【最高额抵押权转让登记类型】债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当分别申请下列登记：

（一）当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权转移登记；

（二）当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已

转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权变更登记以及一般抵押权转移登记；

（三）当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的,除登记簿记载的当事人约定外，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第八十四条【在建建筑物抵押权】在建建筑物抵押的，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。

在建建筑物竣工，办理建筑物所有权首次登记时，当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第四节 更正登记

第八十五条【依申请更正情形】不动产权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记。不动产登记簿记载确有错误的，不动产登记机构应当予以更正，但更正事项对错误登记之后因不动产权利处分、设定抵押权等发生的其他登记产生实质性不利影响的除外。

第八十六条【更正登记申请材料】申请更正登记的，应当提交下列材料：

（一）证明登记事项真实准确状况的材料；

（二）利害关系人申请更正登记的，还应当提交证明利害关系材料；

（三）权利人申请更正的内容涉及不动产权属证书记载事项的，还应当提交不动产权属证书。

第八十七条【依职权更正登记】不动产登记机构发现不动产登记簿记载事项错误的，应当予以更正，但更正事项对错误登记之后发生

的其他登记产生不利影响的除外。

不动产登记机构更正登记后应当书面通知权利人。

第八十八条【撤销登记】有下列情形之一且尚不具备更正登记条件的，不动产登记机构可以撤销全部或部分登记事项，但撤销事项对错误登记之后发生的其他登记产生不利影响的除外：

（一）有证据证明当事人在申请登记时隐瞒真实情况或者伪造有关证件、文件的；

（二）登记原因证明文件被依法认定无效或者被撤销的。

前款所列情形除善意取得外，不动产登记机构应当在登记簿中记载撤销登记事项。

撤销事项具备不动产登记条件后，可以依照本条例办理相应登记。

第八十九条【撤销登记程序】不动产登记机构在撤销登记前，应当书面告知权利人享有陈述、申辩、申请听证的权利，权利人应当在收到通知后五个工作日内向不动产登记机构提交陈述、申辩意见，不动产登记机构应当听取权利人的陈述、申辩意见。

不动产登记机构作出撤销登记的决定应当送达当事人，并书面告知权利人依法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

第五节 异议登记

第九十条【异议登记适用情形】利害关系人认为不动产登记簿记载的权利归属错误申请异议登记的，应当提交下列材料：

对登记的不动产权利有利害关系的证明材料；

（二）不动产登记簿记载的权利归属错误的证明材料。

第九十一条【登记机构处理】不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议已登记的证明。

第九十二条【异议登记效力】异议登记申请人应当在异议登记之

日起十五日内，向不动产登记机构提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的证明材料，逾期不提交的，异议登记自动失效。异议登记生效期间，不动产登记簿记载的权利人申请注销异议登记的，应当提交相应人民法院或者仲裁机构证明异议不成立的生效法律文书。

异议登记失效后，申请人就相同事项和理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人提供知悉异议登记存在的书面材料要求继续办理的，登记机构应当予以办理，并将异议登记事项继续记载于登记簿。

第六节 预告登记

第九十三条【预告登记适用情形】有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：

（一）商品房等不动产预售的；

（二）不动产买卖、抵押的；

（三）以预购商品房设定抵押权的；

（四）因城市更新、土地整备安置补偿的；

（五）因政府主导的旧住宅区改造安置补偿的；

（六）法律、行政法规规定的其他情形。

预告登记生效期间，权利人处分该不动产权利申请登记的，不动产登记机构应当不予办理，预告登记权利人书面同意的除外。预告登记权利人书面同意处分不动产权利的，预告登记自动失效。

当事人可以约定预告登记期限。预告登记期限届满的，预告登记自动失效。

预告登记后，债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起

三个月内，当事人申请不动产登记的，不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第九十四条【预购商品房预告登记】商品房预售人应当自预售商品房买卖合同备案后十日内申请办理预购商品房的预告登记。

申请预购商品房预告登记的，应当提交下列材料：

（一）已备案的商品房预售合同；

（二）预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料。

申请预告登记的预购商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记和预购商品房预告登记。

第九十五条【预购商品房抵押权预告登记】申请预购商品房抵押权预告登记的，应当提交下列材料：

（一）已办理预购商品房预告登记的证明材料；

（二）抵押合同；

（三）当事人关于预告登记的约定；

预购商品房办理房屋所有权首次登记后，当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

第九十六条【城市更新等预告登记】申请城市更新、土地整备、旧住宅区改造所涉不动产预告登记的，应当提交下列材料：

（一）经备案的搬迁安置补偿协议；

（二）当事人关于预告登记的约定。

第七节 查封登记

第九十七条【人民法院查封登记】人民法院要求不动产登记机构办理查封登记或者注销查封登记的，应当提交协助执行通知书。法院工作人员送达的，还应当提交工作证明。

第九十八条【轮候查封登记】两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。查封登记失效的，排列在先的轮候查封自动转为查封，查封期限自轮候查封转为查封时起算。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第九十九条【注销查封登记、查封登记失效】查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记失效。

第一百条【查封登记网上办理】建立健全不动产查封信息联动平台，实现人民法院网上查封、网上解封。

第一百零一条【参照办理】人民法院办理预查封登记或者注销预查封登记的，参照本节规定办理。

监察委员会、人民检察院、公安机关等其他国家机关要求不动产登记机构办理查封登记或者注销查封登记的，参照本节规定办理。

第五章 不动产登记资料管理和利用

第一百零二条【不动产登记资料】不动产登记资料由不动产登记机构保存和管理，不动产登记资料包括：

（一）不动产登记簿等不动产登记结果；

（二）不动产登记申请书、申请人身份证明、不动产权属来源、登记原因、不动产界址、空间界限、面积等材料原始资料；

（三）不动产登记机构审核材料。

不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

第一百零三条【公开查询】自然人、法人、非法人组织可以凭身份证明查询不动产登记簿记载的下列信息：

（一）不动产的自然状况；

（二）不动产是否存在抵押权登记、预告登记或者异议登记情形；

（三）不动产是否存在查封登记或者其他限制处分的情形。

第一百零四条【权利人查询】不动产登记簿上记载的权利人可以持查询申请书、身份证明等材料查询本人的不动产登记结果和不动产登记原始资料。

第一百零五条【继承人、受遗赠人查询】继承人、受遗赠人可以查询被继承人不动产登记结果和不动产登记原始资料。

第一百零六条【夫妻查询】夫妻一方可以持申请书、身份证明和结婚证明材料查询配偶不动产登记结果。

第一百零七条【有权主体查询】清算组、破产管理人、财产代管人、监护人、遗产管理人等依法有权管理和处分不动产权利的主体，可以持申请书、身份证明和有权管理和处分不动产的证明材料申请查询相关不动产登记结果和不动产登记原始资料。

第一百零八条【利害关系人查询】因不动产存在相关民事纠纷的利害关系人可以持申请书、身份证明以及利害关系证明材料查询与民事纠纷有利害关系的不动产登记结果。

委托律师处理该纠纷的，受托律师可以持律师执业证书以及律师事务所出具的委托处理不动产民事纠纷证明查询与纠纷有利害关系的不动产登记结果。

第一百零九条【潜在利害关系人核验】拟买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产的利害关系人可以持申请书、身份证明以及拟核验的不动产登记结果申请核验所提供的被查询不动产登记结果与登记簿的记载是否一致。

第一百一十条【查询索引方式】除法律、行政法规以及本条例规

定另有规定外，任何人不得以被查询人的姓名或者名称、公民身份证号码或者统一社会信用代码等特定主体身份信息索引查询不动产登记资料。

第一百一十一条【审查结果】具有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并出具不予查询通知书：

申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；

查询人提交的申请材料不符合规定的；

申请查询主体或者查询事项不符合规定的；

法律、行政法规规定的其他情形。

第六章 法律责任

第一百一十二条【当事人民事责任】当事人提供虚假材料申请登记或者隐瞒事实骗取不动产登记，给他人造成损失的，应当承担民事赔偿责任。

第一百一十三条【申请材料错误赔偿责任】因不动产登记申请材料错误、无效或被撤销而导致不动产登记错误，给他人造成损失的，按以下规定承担赔偿责任：

（一）因民事合同无效或被撤销的，由当事人承担赔偿责任；

（二）因不动产界址、空间界限、面积证明材料错误或被撤销的，由出具错误材料的主体承担赔偿责任；

（三）因公证文书或法律意见书虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，由公证机构、律师事务所承担赔偿责任；

（四）因嘱托文件错误或被撤销的，由嘱托机关承担赔偿责任；

（五）因有关部门出具的材料错误、无效或被撤销的，由出具该材料的有关部门承担赔偿责任；

（六）其他登记机构能够证明自己没有过错的情形，由导致登记错误的当事人承担赔偿责任。

第一百一十四条【登记机构错误赔偿责任】不动产登记机构在办

理不动产登记中，未尽到法律、行政法规或者本条例规定的审核义务，导致不动产登记错误，给他人造成损失的，登记机构应当承担赔偿责任。赔偿金额优先由不动产登记赔偿责任险承担。除有证据证明登记人员徇私舞弊、滥用职权、收受贿赂以及重大过失外，办理错误登记的登记人员不承担登记错误赔偿责任。

当事人提供虚假材料或者隐瞒事实，登记机构未尽到法律、行政法规或者本条例规定的审核义务，导致登记错误，给他人造成损失的，当事人作为直接过错主体应当先承担民事赔偿责任，登记机构在其过错范围内承担赔偿责任。

第一百一十五条【登记机构工作人员违法情形】不动产登记机构工作人员有下列行为之一，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合登记条件的登记申请不予登记，对不符合登记条件的登记申请予以登记；

（二）违反登记相关规范和标准，导致登记错误，给他人造成损失的；

（三）擅自复制、篡改、毁损、伪造、泄露不动产登记资料；

（四）无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料。

第一百一十六条【提供虚假资料骗取登记的处罚】当事人通过提供虚假材料等欺骗手段获得核准登记的，不动产登记机构可以决定撤销核准登记，按不动产市场评估价值的百分之十处以罚款；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理；造成他人损害的，当事人应当依法承担赔偿责任。

第一百一十七条【非法印制、伪造、变造证书的责任】伪造、变造不动产权属证书，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书的，由登记机构依法予以收缴；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依

法追究刑事责任。

第一百一十八条【当事人违法查询情形】当事人有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；

（二）查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；

（三）擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

第一百一十九条【泄露登记信息的法律责任】不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员、不动产登记查询人泄露不动产登记资料、登记信息，或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动，给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；对有关责任人员依法给予处分；有关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百二十条【失信行为上报】当事人隐瞒有关情况、提供虚假材料或者冒充他人申请不动产登记的，经有关机关查证属实并依法处罚后，处罚机构应当将处罚信息提供给公共信用信息机构。

代理人引诱、教唆、指使、协助当事人进行前款所列行为之一的，经有关机关查证属实并依法处罚后，处罚机构应当将处罚信息提供给公共信用信息机构。

申请查询人利用不动产登记资料进行不当活动的，经查证属实并依法处罚后，处罚机构应当将处罚信息提供给公共信息机构。

第七章 附则

第一百二十一条【历史遗留衔接问题】本条例实施之前已颁发的不动产登记证书但因历史原因无法登簿的，或因不同历史时期政策变动导致不符合登记条件等登记历史遗留问题，应当遵循尊重历史、实事求是原则，制定分类处置政策，切实维护群众权益。登记历史遗留问题的范围和具体处理办法由市政府另行制定。

第一百二十二条【实施日期】本条例自 XXXX 年 X 月 X 日起施行。

五、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市促进海洋经济高质量发展的若干措施（公开征求意见稿）》意见的通知

来源：深圳市规划和自然资源局　　发布日期：2021-12-03

为深入推进中国特色社会主义先行示范区建设，根据中央关于海洋强国、广东省关于海洋强省的精神，按照市委市政府工作部署和《关于勇当海洋强国尖兵加快建设全球海洋中心城市的实施方案（2020—2025 年）》（深府办函〔2020〕86 号）要求，深圳市规划和自然资源局牵头制定了《深圳市促进海洋经济高质量发展的若干措施（公开征求意见稿）》。为保障公众的知情权和参与权，提高文件质量，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府令 305 号）和深圳市重大行政决策管理的有关要求，现向社会公开征求意见，有关单位和个人可在 2022 年 1 月 3 日前，通过电子邮件方式将意见发送至：hyjjc@pnr.sz.gov.cn。

特此通知。

附件：1.深圳市促进海洋经济高质量发展的若干措施（公开征求意见稿）

2.《深圳市促进海洋经济高质量发展的若干措施（公开征求意见稿）》编制说明

深圳市规划和自然资源局

2021 年 12 月 3 日

附件 1

深圳市促进海洋经济高质量发展的若干措施

（公开征求意见稿）

为深入推进中国特色社会主义先行示范区建设，根据中央关于海洋强国、广东省关于海洋强省的精神，按照市委市政府工作部署，推动形成与市相关产业主管部门协同联动的海洋经济发展支持政策体

系，加快全球海洋中心城市建设，制订本措施。

一、适用对象和工作机制

本措施适用于海洋经济领域，主要由市规划和自然资源局结合工作实际针对重点环节给予支持，是市发展改革委、科技创新委、工业和信息化局等涉海产业主管部门支持政策的重要补充和完善。

深圳市全球海洋中心城市发展委员会全面统筹协调我市海洋经济发展工作，解决跨区域、跨领域和跨部门重大问题。市财政每年安排预算，给予资金保障；各产业主管部门根据职责分工，负责政策推进落实、扶持计划组织实施、专项资金使用和绩效评价等工作。

二、支持产业高端资源集聚

支持具有国际竞争力的涉海企业在深圳设立研发机构和投资产业项目，支持知名海洋科研机构、高校等在深圳设立研究院或分支机构，发挥重大科技产业项目引领和支撑作用。具体奖励或支持措施由相关部门按程序和有关规定予以落实。

三、支持海洋企业发展壮大

对新引进注册的海洋企业，按照注册后三年内累计形成地方财力的 50%予以奖励，最高不超过 150 万元。对上一年度营业收入增长率不低于 15%，或近两年主营业务收入或净利润的平均增长率不低于 10%的高成长海洋企业，按照上一年度形成本市地方财力的 40%予以奖励，最高不超过 100 万元。

四、推动陆海优势产业融合

支持我市企业、研究机构和高校开发的产品和服务应用在海洋领域或将海洋科技成果应用于非海洋领域，采取综合评定方式，按照产品采购或技术服务合同金额的 20%予以事后资助，最高不超过 1000 万元。

五、降低新产品试验成本

设立新产品试验扶持计划，对自主开展的研发项目，支持在受认

可的海上试验场、第三方机构开展试验活动，按照费用总支出的 50%予以事后补贴，最高不超过 100 万元。

六、推进渔业高质量发展

支持渔业科技创新，转变渔业发展模式。加快发展民生渔业、休闲渔业和远洋渔业，推进传统渔港升级改造及远洋渔业基地建设。推动渔业产业链优化升级，对符合条件的水产种源技术攻关、数字渔业开发建设、渔业高技术研发及应用、现代渔业设施装备建设、渔业品牌建设推广等项目，按照实际投入的一定比例予以资助。

七、对国家和省级项目给予奖励

对国家和广东省自然资源主管部门负责管理的财政专项资金资助且通过验收的海洋产业项目，按照自筹资金的 50%予以事后奖励，最高不超过 1000 万元，且国家资助资金、广东省资助资金和市级财政奖励资金总和不超过项目投资的 50%。

八、保障产业项目用海

划定特定海域用于产品海试，支持建设海上综合试验场。简化养殖用海海域使用论证，对五十公顷以下不改变海域自然属性的养殖用海，符合海洋功能区划和海域使用规划的，可不再要求提交海域使用可行性论证报告书或者报告表。养殖用海免缴海域使用金。

九、制定海洋领域地方标准

针对海洋产业统计评估、海洋生态修复、海洋气象预报监测等环节，依托优势力量开展地方标准研究，对承担地方标准研究制定工作的单位给予支持。

十、深化海洋领域职称评审改革

鼓励具有影响力的行业协会等社会组织申请开展海洋工程专业职称评审工作，支持组建职称评审委员会，制定职称评价标准和职称评审工作管理办法。

十一、保障资金和完善流程

市规划和自然资源局在部门专项资金中增设海洋经济高质量发展领域专项，制定出台落实本政策的操作规程，进一步明确和规范项目申报、立项审批、过程管理、验收评价等流程，推行第三方专业机构管理服务，并强化对项目单位、项目负责人、第三方专业机构等的业务指导和监管。

十二、附则

市发展改革委、科技创新委、工业和信息化局等产业主管部门持续推进财政资金涉海领域支持政策实施和优化调整，已获得其他市级财政资金资助的项目,不得重复享受本措施扶持资金。

本政策自印发之日起实施，有效期 5 年。

【本委动态】

一、卓建房建委召开法律研究中心揭牌大会暨实务专题研讨会

2021 年 12 月 8 日下午 16 点，本委在国银金融中心大厦 12 楼大厅召开法律研究中心揭牌大会暨实务专题研讨会。本委主任杨林律师、副主任夏世友律师、副主任马海燕律师、高级合伙人吕红兵律师等数十名律师出席了本次研讨会。

本次会议上半场为本委四个法律研究中心揭牌仪式，下半场为《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议示范文本》（征求意见稿）专题研讨会，城市更新法律研究中心主任马海燕律师结合团队多年承办城市更新项目的经验对主讲律师的分享进行了点评和总结，也就《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议示范文本》（征求意见稿）的出台背景、重点条款及部分条文的完善分享了自己的专业见解和建议。

二、马海燕律师团队发布《深圳市城市更新法规汇编（第四版）》

《深圳市城市更新法规汇编（第四版）》由马海燕律师团队在第三版的基础上，耗时一年多汇集完成。主要内容包括深圳市及各区城市更新相关规定、城市更新项目涉及土地类的相关规定、城市更新项目涉及房屋类的相关规定、城市更新项目工业用地及工业楼宇的相关规定、城市更新项目流程相关规定、城市更新项目市场交易相关规定、城市更新税收相关规定及其他相关法律法规。

三、夏世友律师获聘为深圳宝安建协法律类专家

近日，本委夏世友律师被深圳市宝安区建筑行业协会（以下简称“宝安建协”）专家委员会聘为法律类专家。

此次受聘为宝安建协法律类专家，是宝安建协对夏律师专业造诣和业界声誉的肯定，也对律师的责任和使命提出了新的要求。后续卓

建律师也将深入参与其中，秉持着推动行业健康有序发展、促进行业自律的理念，为宝安区建筑行业在新时代的发展贡献自身的力量，为解决宝安区建筑企业的实际问题、维护各建筑企业的合法权益，助推社会治理体系和治理能力现代化贡献卓建力量。

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

2021 年 12 月 4 日下午，本委夏世友律师在我所国银金融中心大厦 12 楼举办了“建设工程（竣工验收/结算/维保）”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。

本期讲座中，夏律师围绕建设工程在竣工验收、结算、维保三个阶段的法律风险，为施工企业提供了具体的解决方案。夏律师不仅对于建设工程不同阶段的法律风险防范进行了理论分析，也对新规定进行了专业解读，同时结合自身实践案例予以论证，其通俗易懂与诙谐幽默的讲解风格深受在场人员的喜爱、深厚而专业的法律功底得到了与会企业代表们的一致肯定与赞扬。

五、徐凯律师应邀为中电建水电十一局深圳工程有限公司进行建筑企业设立及运营法律实务培训

2021 年 12 月 21 日，本委徐凯律师应中电建水电十一局深圳工程有限公司邀请，为中电建水电十一局深圳工程有限公司各部门以及各项目部人员进行“建筑企业设立及运营法律实务培训”的主题讲座。

徐凯律师的本次培训结合该公司运营以及业务开展需求，围绕着公司的设立及组织结构、公司设立过程相关风险及法律责任、民法典中建设工程施工合同相关实务、建设工程项目农民工工资支付保障制度及相应风险防范等四个方面进行展开。

六、徐凯律师应邀为华润置地进行合同风险防范主题培训

2021 年 12 月 16 日，本委徐凯律师应华润置地控股有限公司邀请，为华润置地深圳大区相关业务人员进行“企业合同风险防范”的主题培训。

徐律师通过通俗易懂的语言、大量贴近业务部门常见合同类型的案例，从合同概述、合同签订前风险防范、合同签订时风险防范、合同履行中风险防范四个方面对于企业合同签订、履行过程中需要注意的问题及事项，以及企业合同全流程风险防范等内容进行专题分享和交流，获得与会人员的一致好评。

【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 108 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、许怿滨、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：陈意佳、黄沁媛

校 对：陈意佳、黄沁媛