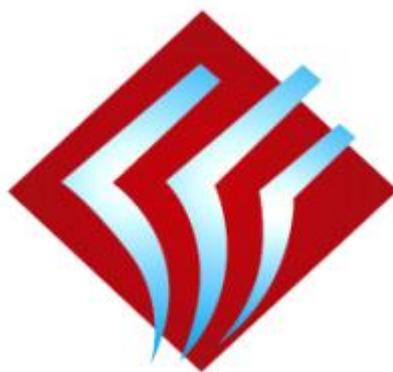


2022年9月刊/总第51期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

目 录

【新规速递】	1
一、国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见	1
二、广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见	10
三、深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区公共住房规模化租赁筹集实施细则》的通知	19
【行业动态】	26
一、首批保障性租赁住房 REITs 上市	26
二、住房和城乡建设部：引导建筑企业逐步建立建筑工人用工分类管理制度	27
三、2022 年 1—8 月份全国新开工改造城镇老旧小区 4.83 万个	28
四、国务院办公厅印发意见-进一步优化营商环境 降低市场主体制度性交易成本，要求持续优化投资和建设项目审批服务等	28
五、深圳顺利完成 2022 年第三批居住用地集中出让	30
六、自然资源部出台用地要素保障接续政策	32
【本委动态】	34
一、杨林律师受龙岗区政法委邀请为横岗街道办授课	34
二、徐凯律师进行《深圳土地整备利益统筹法律实务一》的	

主题分享.....	35
三、徐凯律师进行《深圳土地整备利益统筹法律实务二》的主题分享.....	36
四、许恠滨律师接受南方都市报采访，就深圳市公寓小区停车场收费问题发表意见.....	37
【本委简介】	39

【新规速递】

一、国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见

来源：国务院办公厅

发布日期：2022-09-15

发文字号：国办发〔2022〕30号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

优化营商环境、降低制度性交易成本是减轻市场主体负担、激发市场活力的重要举措。当前，经济运行面临一些突出矛盾和问题，市场主体特别是中小微企业、个体工商户生产经营困难依然较多，要积极运用改革创新办法，帮助市场主体解难题、渡难关、复元气、增活力，加力巩固经济恢复发展基础。为深入贯彻党中央、国务院决策部署，打造市场化法治化国际化营商环境，降低制度性交易成本，提振市场主体信心，助力市场主体发展，为稳定宏观经济大盘提供有力支撑，经国务院同意，现提出以下意见。

一、进一步破除隐性门槛，推动降低市场主体准入成本

（一）全面实施市场准入负面清单管理。健全市场准入负面清单管理及动态调整机制，抓紧完善与之相适应的审批机制、监管机制，推动清单事项全部实现网上办理。稳步扩大市场准入效能评估范围，2022年10月底前，各地区各部门对带有市场准入限制的显性和隐性壁垒开展清理，并建立长效排查机制。深入实施外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度，推动出台全国版跨境服务贸易负面清单。

（国家发展改革委、商务部牵头，国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（二）着力优化工业产品管理制度。规范工业产品生产、流通、使用等环节涉及的行政许可、强制性认证管理。推行工业产品系族管理，结合开发设计新产品的具体情形，取消或优化不必要的行政许可、

检验检测和认证。2022年10月底前，选择部分领域探索开展企业自检自证试点。推动各地区完善工业生产许可证审批管理系统，建设一批标准、计量、检验检测、认证、产品鉴定等质量基础设施一站式服务平台，实现相关审批系统与质量监督管理平台互联互通、相关质量技术服务结果通用互认，推动工业产品快速投产上市。开展工业产品质量安全信用分类监管，2022年底前，研究制定生产企业质量信用评价规范。（市场监管总局牵头，工业和信息化部等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（三）规范实施行政许可和行政备案。2022年底前，国务院有关部门逐项制定中央层面设定的行政许可事项实施规范，省、市、县级编制完成本级行政许可事项清单及办事指南。深入推进告知承诺等改革，积极探索“一业一证”改革，推动行政许可减环节、减材料、减时限、减费用。在部分地区探索开展审管联动试点，强化事前事中事后全链条监管。深入开展行政备案规范管理改革试点，研究制定关于行政备案规范管理的政策措施。（国务院办公厅牵头，国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（四）切实规范政府采购和招投标。持续规范招投标主体行为，加强招投标全链条监管。2022年10月底前，推动工程建设领域招标、投标、开标等业务全流程在线办理和招投标领域数字证书跨地区、跨平台互认。支持地方探索电子营业执照在招投标平台登录、签名、在线签订合同等业务中的应用。取消各地区违规设置的供应商预选库、资格库、名录库等，不得将在本地注册企业或建设生产线、采购本地供应商产品、进入本地扶持名录等与中标结果挂钩，着力破除所有制歧视、地方保护等不合理限制。政府采购和招投标不得限制保证金形式，不得指定出具保函的金融机构或担保机构。督促相关招标人、招标代理机构、公共资源交易中心等及时清退应退未退的沉淀保证金。（国家发展改革委、财政部、市场监管总局等国务院相关部门及各地

区按职责分工负责)

(五) 持续便利市场主体登记。2022年10月底前,编制全国统一的企业设立、变更登记规范和审查标准,逐步实现内外资一体化服务,有序推动外资企业设立、变更登记网上办理。全面清理各地区非法设置的企业跨区域经营和迁移限制。简化企业跨区域迁移涉税涉费等事项办理程序,2022年底前,研究制定企业异地迁移档案移交规则。健全市场主体歇业制度,研究制定税务、社保等配套政策。进一步提升企业注销“一网服务”水平,优化简易注销和普通注销办理程序。(人力资源社会保障部、税务总局、市场监管总局、国家档案局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责)

二、进一步规范涉企收费,推动减轻市场主体经营负担

(六) 严格规范政府收费和罚款。严格落实行政事业性收费和政府性基金目录清单,依法依规从严控制新设涉企收费项目,严厉查处强制摊派、征收过头税费、截留减税降费红利、违规设置罚款项目、擅自提高罚款标准等行为。严格规范行政处罚行为,进一步清理调整违反法定权限设定、过罚不当等不合理罚款事项,抓紧制定规范罚款设定和实施的政策文件,坚决防止以罚增收、以罚代管、逐利执法等行为。2022年底前,完成涉企违规收费专项整治,重点查处落实降费减负政策不到位、不按要求执行惠企收费政策等行为。(国家发展改革委、工业和信息化部、司法部、财政部、税务总局、市场监管总局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责)

(七) 推动规范市政公用服务价外收费。加强水、电、气、热、通信、有线电视等市政公用服务价格监管,坚决制止强制捆绑搭售等行为,对实行政府定价、政府指导价的服务和收费项目一律实行清单管理。2022年底前,在全国范围内全面推行居民用户和用电报装容量160千瓦及以下的小微企业用电报装“零投资”。全面公示非电网直供电价格,严厉整治在电费中违规加收其他费用的行为,对符合条

件的终端用户尽快实现直供到户和“一户一表”。督促商务楼宇管理人等及时公示宽带接入市场领域收费项目，严肃查处限制进场、未经公示收费等违法违规行为。（国家发展改革委、工业和信息化部、住房城乡建设部、市场监管总局、国家能源局、国家电网有限公司等相关部门和单位及各地区按职责分工负责）

（八）着力规范金融服务收费。加快健全银行收费监管长效机制，规范银行服务市场调节价管理，加强服务外包与服务合作管理，设定服务价格行为监管红线，加快修订《商业银行服务价格管理办法》。鼓励银行等金融机构对小微企业等予以合理优惠，适当减免账户管理服务等收费。坚决查处银行未按照规定进行服务价格信息披露以及在融资服务中不落实小微企业收费优惠政策、转嫁成本、强制捆绑搭售保险或理财产品等行为。鼓励证券、基金、担保等机构进一步降低服务收费，推动金融基础设施合理降低交易、托管、登记、清算等费用。（国家发展改革委、人民银行、市场监管总局、银保监会、证监会等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（九）清理规范行业协会商会收费。加大对行业协会商会收费行为的监督检查力度，进一步推动各级各类行业协会商会公示收费信息，严禁行业协会商会强制企业到特定机构检测、认证、培训等并获取利益分成，或以评比、表彰等名义违规向企业收费。研究制定关于促进行业协会商会健康规范发展的政策措施，加强行业协会商会收费等规范管理，发挥好行业协会商会在政策制定、行业自治、企业权益维护中的积极作用。2022年10月底前，完成对行业协会商会违规收费清理整治情况“回头看”。（国家发展改革委、民政部、市场监管总局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十）推动降低物流服务收费。强化口岸、货场、专用线等货运领域收费监管，依法规范船公司、船代公司、货代公司等收费行为。明确铁路、公路、水路、航空等运输环节的口岸物流作业时限及流程，

加快推动大宗货物和集装箱中长距离运输“公转铁”、“公转水”等多式联运改革，推进运输运载工具和相关单证标准化，在确保安全规范的前提下，推动建立集装箱、托盘等标准化装载器具循环共用体系。2022年11月底前，开展不少于100个多式联运示范工程建设，减少企业重复投入，持续降低综合运价水平。（国家发展改革委、交通运输部、商务部、市场监管总局、国家铁路局、中国民航局、中国国家铁路集团有限公司等相关部门和单位及各地区按职责分工负责）

三、进一步优化涉企服务，推动降低市场主体办事成本

（十一）全面提升线上线下服务能力。加快建立高效便捷、优质普惠的市场主体全生命周期服务体系，全面提高线下“一窗综办”和线上“一网通办”水平。聚焦企业和群众“办好一件事”，积极推行企业开办注销、不动产登记、招工用工等高频事项集成化办理，进一步减少办事环节。依托全国一体化政务服务平台，加快构建统一的电子证照库，明确各类电子证照信息标准，推广和扩大电子营业执照、电子合同、电子签章等应用，推动实现更多高频事项异地办理、“跨省通办”。（国务院办公厅牵头，国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十二）持续优化投资和建设项目审批服务。优化压覆矿产、气候可行性、水资源论证、防洪、考古等评估流程，支持有条件的地方开展区域综合评估。探索利用市场机制推动城镇低效用地再开发，更好盘活存量土地资源。分阶段整合各类测量测绘事项，推动统一测绘标准和成果形式，实现同一阶段“一次委托、成果共享”。探索建立部门集中联合办公、手续并联办理机制，依法优化重大投资项目审批流程，对用地、环评等投资审批有关事项，推动地方政府根据职责权限试行承诺制，提高审批效能。2022年10月底前，建立投资主管部门与金融机构投融资信息对接机制，为重点项目快速落地投产提供综合金融服务。2022年11月底前，制定工程建设项目审批标准化规范

化管理措施。2022 年底前，实现各地区工程建设项目审批管理系统与市政公用服务企业系统互联、信息共享，提升水、电、气、热接入服务质量。（国家发展改革委、自然资源部、生态环境部、住房城乡建设部、水利部、人民银行、银保监会、国家能源局、国家文物局、国家电网有限公司等相关部门和单位及各地区按职责分工负责）

（十三）着力优化跨境贸易服务。进一步完善自贸协定综合服务平台功能，助力企业用好区域全面经济伙伴关系协定等规则。拓展“单一窗口”的“通关+物流”、“外贸+金融”功能，为企业提供通关物流信息查询、出口信用保险办理、跨境结算融资等服务。支持有关地区搭建跨境电商一站式服务平台，为企业提供优惠政策申报、物流信息跟踪、争端解决等服务。探索解决跨境电商退换货难问题，优化跨境电商零售进口工作流程，推动便捷快速通关。2022 年底前，在国内主要口岸实现进出口通关业务网上办理。（交通运输部、商务部、人民银行、海关总署、国家外汇局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十四）切实提升办税缴费服务水平。全面推行电子非税收入一般缴款书，推动非税收入全领域电子收缴、“跨省通缴”，便利市场主体缴费办事。实行汇算清缴结算多缴退税和已发现的误收多缴退税业务自动推送提醒、在线办理。推动出口退税全流程无纸化。进一步优化留抵退税办理流程，简化退税审核程序，强化退税风险防控，确保留抵退税安全快捷直达纳税人。拓展“非接触式”办税缴费范围，推行跨省异地电子缴税、行邮税电子缴库服务，2022 年 11 月底前，实现 95% 税费服务事项“网上办”。2022 年底前，实现电子发票无纸化报销、入账、归档、存储等。（财政部、人民银行、税务总局、国家档案局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十五）持续规范中介服务。清理规范没有法律、法规、国务院决定依据的行政许可中介服务事项，建立中央和省级行政许可中介服

务事项清单。鼓励各地区依托现有政务服务系统提供由省级统筹的网上中介超市服务，吸引更多中介机构入驻，坚决整治行政机关指定中介机构垄断服务、干预市场主体选取中介机构等行为，依法查处中介机构强制服务收费等行为。全面实施行政许可中介服务收费项目清单管理，清理规范环境检测、招标代理、政府采购代理、产权交易、融资担保评估等涉及的中介服务违规收费和不合理收费。（国务院办公厅、国家发展改革委、市场监管总局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十六）健全惠企政策精准直达机制。2022 年底前，县级以上政府及其有关部门要在门户网站、政务服务平台等醒目位置设置惠企政策专区，汇集本地区本领域市场主体适用的惠企政策。加强涉企信息归集共享，对企业进行分类“画像”，推动惠企政策智能匹配、快速兑现。鼓励各级政务服务大厅设立惠企政策集中办理窗口，积极推动地方和部门构建惠企政策移动端服务体系，提供在线申请、在线反馈、应享未享提醒等服务，确保财政补贴、税费减免、稳岗扩岗等惠企政策落实到位。（各地区、各部门负责）

四、进一步加强公正监管，切实保护市场主体合法权益

（十七）创新实施精准有效监管。进一步完善监管方式，全面实施跨部门联合“双随机、一公开”监管，推动监管信息共享互认，避免多头执法、重复检查。加快在市场监管、税收管理、进出口等领域建立健全信用分级分类监管制度，依据风险高低实施差异化监管。积极探索在安全生产、食品安全、交通运输、生态环境等领域运用现代信息技术实施非现场监管，避免对市场主体正常生产经营活动的不必要干扰。（国务院办公厅牵头，国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十八）严格规范监管执法行为。全面提升监管透明度，2022 年底前，编制省、市两级监管事项目录清单。严格落实行政执法三项

制度，建立违反公平执法行为典型案例通报机制。建立健全行政裁量权基准制度，防止任性执法、类案不同罚、过度处罚等问题。坚决杜绝“一刀切”、“运动式”执法，严禁未经法定程序要求市场主体普遍停产停业。在市场监管、城市管理、应急管理、消防安全、交通运输、生态环境等领域，制定完善执法工作指引和标准化检查表单，规范日常监管行为。（国务院办公厅牵头，国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（十九）切实保障市场主体公平竞争。全面落实公平竞争审查制度，2022年10月底前，组织开展制止滥用行政权力排除、限制竞争执法专项行动。细化垄断行为和不正当竞争行为认定标准，加强和改进反垄断与反不正当竞争执法，依法查处恶意补贴、低价倾销、设置不合理交易条件等行为，严厉打击“搭便车”、“蹭流量”等仿冒混淆行为，严格规范滞压占用经营者保证金、交易款等行为。（国家发展改革委、司法部、人民银行、国务院国资委、市场监管总局等国务院相关部门及各地区按职责分工负责）

（二十）持续加强知识产权保护。严格知识产权管理，依法规范非正常专利申请行为，及时查处违法使用商标和恶意注册申请商标等行为。完善集体商标、证明商标管理制度，规范地理标志集体商标注册及使用，坚决遏制恶意诉讼或变相收取“会员费”、“加盟费”等行为，切实保护小微商户合法权益。健全大数据、人工智能、基因技术等新领域、新业态知识产权保护制度。加强对企业海外知识产权纠纷应对的指导，2022年底前，发布海外重点国家商标维权指南。（最高人民法院、民政部、市场监管总局、国家知识产权局等相关部门和单位及各地区按职责分工负责）

五、进一步规范行政权力，切实稳定市场主体政策预期

（二十一）不断完善政策制定实施机制。建立政府部门与市场主体、行业协会商会常态化沟通平台，及时了解、回应企业诉求。制定

涉企政策要严格落实评估论证、公开征求意见、合法性审核等要求，重大涉企政策出台前要充分听取相关企业意见。2022年11月底前，开展行政规范性文件合法性审核机制落实情况专项监督工作。切实发挥中国政府网网上调研平台及各级政府门户网站意见征集平台作用，把握好政策出台和调整的时度效，科学设置过渡期等缓冲措施，避免“急转弯”和政策“打架”。各地区在制定和执行城市管理、环境保护、节能减排、安全生产等方面政策时，不得层层加码、加重市场主体负担。建立健全重大政策评估评价制度，政策出台前科学研判预期效果，出台后密切监测实施情况，2022年底前，在重大项目投资、科技、生态环境等领域开展评估试点。（各地区、各部门负责）

（二十二）着力加强政务诚信建设。健全政务守信践诺机制，各级行政机关要抓紧对依法依规作出但未履行到位的承诺列明清单，明确整改措施和完成期限，坚决纠正“新官不理旧账”、“击鼓传花”等政务失信行为。2022年底前，落实逾期未支付中小企业账款强制披露制度，将拖欠信息列入政府信息主动公开范围。开展拖欠中小企业账款行为集中治理，严肃问责虚报还款金额或将无分歧欠款做成有争议欠款的行为，清理整治通过要求中小企业接受指定机构债务凭证或到指定机构贴现进行不当牟利的行为，严厉打击虚假还款或以不签合同、不开发票、不验收等方式变相拖欠的行为。鼓励各地区探索建立政务诚信诉讼执行协调机制，推动政务诚信履约。（最高人民法院、国务院办公厅、国家发展改革委、工业和信息化部、司法部、市场监管总局等相关部门和单位及各地区按职责分工负责）

（二十三）坚决整治不作为乱作为。各地区各部门要坚决纠正各种懒政怠政等不履职和重形式不重实绩等不正确履职行为。严格划定行政权力边界，没有法律法规依据，行政机关出台政策不得减损市场主体合法权益。各地区要建立健全营商环境投诉举报和问题线索核查处理机制，充分发挥12345政务服务便民热线、政务服务平台等渠道

作用，及时查处市场主体和群众反映的不作为乱作为问题，切实加强社会监督。国务院办公厅要会同有关方面适时通报损害营商环境典型案例。（各地区、各部门负责）

各地区各部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强组织实施、强化协同配合，结合工作实际加快制定具体配套措施，确保各项举措落地见效，为各类市场主体健康发展营造良好环境。国务院办公厅要加大协调督促力度，及时总结推广各地区各部门经验做法，不断扩大改革成效。

国务院办公厅

2022年9月7日

二、广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见

来源：广东省住房和城乡建设厅 文号：粤建科〔2022〕99号

成文时间：2022-7-21 发布时间：2022-9-20

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、公安、财政、人力资源和社会保障、自然资源、交通运输、市场监管主管部门，国家税务总局广州、各地级市、横琴粤澳深度合作区税务局，人民银行广东省内各中心支行，各银保监分局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）、《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》（建标规〔2020〕8号）、《住房和城乡建设部等部门关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》（建市〔2020〕60号）和《广东省人民政府办公厅关于

大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）等文件要求，加快推动我省新型建筑工业化发展，现提出以下实施意见。

一、工作目标

以装配式建筑为重点，以工程全寿命期系统化集成设计、绿色化精益化生产施工为主要手段，通过新一代数字化信息技术驱动，整合工程全产业链、价值链和创新链，实现工程建设高效益、高质量、低消耗、低排放。建筑业科技创新能力大幅提升，与信息技术深度融合，产业整体优势明显增强，实现建筑业绿色和高质量发展转型。

到2022年底，新型建筑工业化有序开展，制定装配式混凝土结构住宅设计选型标准、主要构件尺寸指南和新型建筑工业化项目评价指南。各地市研究制定新型建筑工业化发展配套政策，明确差异化的发展目标。绿色建材产品认证有序推进，建设一批政府采购支持绿色建材推广应用试点。装配化装修试点工作有序开展，实施一批新型建筑工业化项目。

到2023年底，新型建筑工业化稳步推进，建立一批标准化部品部件库，创建一批装配式建筑产业基地。适应新型建筑工业化特点的上下游产业链逐步完善，标准化构件生产、精益化施工扎实推进。装配式装修和BIM正向集成设计逐步推开，信息化技术在新型建筑工业化中积极应用。

到2024年底，新型建筑工业化加快发展，新型建筑工业化专业人才的评定认定体系建设和施工质量安全监管机制建设取得突破。相关配套政策和技术标准体系基本建立，集成化设计和精益化施工范围进一步扩大。BIM正向集成化设计、装配化装修和信息化技术应用范围进一步扩大。绿色建材产品认证和政府采购支持绿色建材推广应用全面开展，建成一批新型建筑工业化项目。

到2025年底，新型建筑工业化全面推进，BIM正向集成设计和标准化部品部件生产水平稳步提升，精益化施工全面开展。新型建筑

工业化项目全面推广应用绿色建材和采用装配化装修，信息化技术在建造过程中规模化应用。新型建筑工业化项目实施规模不断扩大，全省装配式建筑占新建建筑面积比例达到 30%以上，其中重点推进地区达到 35%以上，积极推进地区达到 30%以上，鼓励推进地区达到 20%以上。

到 2030 年底，工程全寿命期系统化集成设计、部品部件标准化生产、精益化生产施工水平大幅提升，工程全产业链、价值链和创新链充分整合，形成具有广东特色的新型建筑工业化产业体系。新型建筑工业化由政府示范引领向市场主导发展，工程建设高效益、高质量、低消耗、低排放的建筑工业化基本实现，装配式建筑占新建建筑面积比例达到 50%以上。

二、重点任务

（一）加强系统化集成设计。

1. 加强全产业链协同。探索开展新型建筑工业化项目建筑师负责制，由建筑师协调建筑方案和施工图设计，指导部品部件生产和现场施工。统筹规划设计、构件和部品部件生产运输、施工安装和运营维护管理，推动产业链上下游资源共享、系统集成和联动发展。（省住房城乡建设厅负责）

2. 推行标准化设计。完善设计选型标准，推动建筑、结构、设备管线、装修等多专业一体化集成设计，提高建筑整体性。推广少规格、多组合设计方法，在政府投资项目中加大标准化部品部件的使用，引导设计单位实施建筑平面、构件和部品部件、接口标准化设计。鼓励保障性住房、学校、医院、厂房等选用标准图集设计，提升标准化设计水平。加强新型建筑工业化项目设计方案技术论证，通过新材料、新工艺应用和技术创新，塑造具有广东特色的城市风貌。（省住房城乡建设厅、发展改革委负责）

（二）优化构件和部品部件生产。

3. 推动构件和部品部件标准化生产。编制主要预制构件尺寸指南和集成化、模块化建筑产品及部品部件标准图集，建立标准化部品部件库，推动构件和部件标准化。引导骨干企业推进型钢、预制混凝土构件和整体卫浴、集成厨房、整体门窗等建筑部品的工厂化生产，逐步推动复杂构件工厂化生产，满足标准化设计选型要求，形成标准化、系列化的预制构件和建筑部品供应体系。推动开展构件和部品部件认证工作，探索预制构件和部品部件模具共享，降低预制构件生产成本。（省住房城乡建设厅、市场监管局负责）

4. 优化产业基地布局。合理布局建设新型建筑工业化产业园区，支持机制砂、预拌混凝土、建筑废弃物综合利用、预制构件生产等园区集约建设，提高部品部件生产基地集约化发展水平。支持行业协会开展预制构件生产企业诚信评价，定期发布构件和部品部件产能供需情况，促进产能供需平衡。（省住房城乡建设厅、工业和信息化厅、自然资源厅负责）

5. 大力发展应用绿色建材。开展绿色建材产品认证和政府采购支持绿色建材推广应用试点，推动新型建筑工业化项目率先采用绿色建材，逐步提高城镇新建建筑中绿色建材的应用比例。（省住房城乡建设厅、工业和信息化厅、财政厅、市场监管局负责）

（三）推行精益化施工。

6. 大力推行装配式建造方式。在商品住宅和保障性住房中积极应用装配式混凝土结构，推广预制混凝土构件、预制阳台、整体卫浴、整体厨房等预制构件和部品部件，加大高性能混凝土、高强钢筋和消能减震、预应力技术的集成应用；在医院、学校等公共建筑因地制宜采用钢结构，积极推进钢结构住宅和装配式农房建设，支持箱式房屋等模块化建筑的推广应用。推动新型建筑工业化技术在市政桥梁、轨道交通、水务工程等领域的应用。（省住房城乡建设厅负责）

7. 优化施工组织方式和工艺工法。推广工程总承包和全过程咨询

等集约化组织管理模式，促进设计、生产、施工深度融合。推行免抹灰免拆模的工业化施工方式，推进建筑装饰装修与主体结构、机电设备协同施工，提高施工现场精细化管理水平。（省住房城乡建设厅、发展改革委负责）

8. 推广全装修和装配化装修。在装配式建筑和星级绿色建筑工程中推广全装修，倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。开展装配化装修试点，推广管线分离和一体化装修技术，推动装配化装修方式在商品住房项目中的应用，提高建筑品质，降低运行维护成本。（省住房城乡建设厅负责）

（四）强化质量安全管理。

9. 加强施工质量安全管理工作。制订新型建筑工业化项目施工安装过程质量管理工作指引，强化对施工管理人员和一线作业人员的质量安全技术交底，加强预制构件和部品部件进场、施工安装、节点连接灌浆、密封防水等关键部位和工序的质量安全管控，提升施工质量和整体安全性能。加强工程质量安全监管人员业务培训，提升适应新型建筑工业化的质量安全监管能力。（省住房城乡建设厅负责）

10. 探索建立完善工程保险制度。依法实施建筑施工行业领域安全生产责任保险，通过保险的风险事故预防和费率调节机制助力企业加强风险管控，防范化解安全生产风险，保障建筑工程质量。（省住房城乡建设厅、广东银保监局、深圳银保监局负责）

（五）加快信息技术融合发展。

11. 推广建筑信息模型（BIM）技术。加快推动以BIM为核心的数字化技术在新型建筑工业化全寿命期的一体化集成应用，推动BIM正向设计，实现图模一致和信息有效传递，以模型为载体实现全专业信息化集成和设计协同。探索打造全省统一的应用BIM技术项目管理平台，健全基于BIM技术的项目设计方案、项目技术联动审查以及施工图设计、审查、质量安全监管、竣工验收等机制。（省住房城乡建设

厅、自然资源厅负责)

12. 发展智能建造技术。支持部品部件生产企业采用计算机辅助加工技术及生产管理系统,将数字化设计成果通过信息化技术与生产加工系统对接,实现设计生产一体化,推动机器人和智能控制施工机械等设施设备在“危、繁、脏、重”施工环节的应用,提升自动化施工水平。支持行业企业建立上下游产业链高效管理的信息化系统,打通设计、生产、采购、施工各环节,加快打造建筑产业互联网平台,实现建筑产业全要素、全产业链、全价值链的互联互通。推广智能家居、智能办公、楼宇自动化技术,提升建筑的便捷性和舒适度。(省住房城乡建设厅、工业和信息化厅负责)

13. 加快应用大数据和物联网技术。推动大数据技术在工程项目管理、招投标、信用体系等环节的应用,在施工安全监控、节能减排和智能建造中推广应用传感器网络、低功耗广域网、5G、边缘计算、射频识别(RFID)及二维码识别等技术,提升信息化监管能力。(省住房城乡建设厅负责)

(六) 加强产业人才培育。

14. 培育技能型产业工人。支持企业与行业协会、高等院校、职业院校等共建实训基地,加强职业技能培训,促进农民工向技能型产业工人转型。完善适应新型建筑工业化发展的建筑行业从业人员技能水平评价体系,引导从业人员技能水平评价与薪酬挂钩。支持有条件的城市开展产业工人职业技能考核认定,在装配式建筑等新型建筑工业化项目和产业基地配备一定数量的产业工人,实行持证上岗。(省住房城乡建设厅、人力资源社会保障厅负责)

15. 加强专业化人才队伍建设。定期更新继续教育学习指南内容,促进行业从业人员完善知识结构、增强创新能力、提高专业水平和综合素质。适时在建筑工程领域职称评价中增设装配式建筑和建筑信息模型(BIM)专业,打通从业人员职业化发展道路。支持企业引进高层

次人才。支持普通本科高校、职业院校等开设新型建筑工业化相关课程和专业，强化产业后备人才培养。（省住房城乡建设厅、教育厅、人力资源社会保障厅负责）

（七）强化科技支撑。

16. 加强创新载体建设。组建新型建筑工业化发展专家委员会，建立一批新型建筑工业化技术创新中心、重点实验室等创新基地。鼓励骨干企业、高等院校、科研院所联合建立新型建筑工业化技术创新联盟，鼓励行业协会设立新型建筑工业化分支机构。（省住房城乡建设厅、科技厅负责）

17. 加强关键技术研发。大力支持开展新型建筑工业化关键核心技术研发和应用研究，加强与新型建筑工业化适应的生产设备、施工设备、机具和配套产品研发，完善部品部件吊装、运输、堆放、连接等施工工艺工法，推进建筑机器人等智能建造技术和新型建筑工业化项目检测技术的研发，开展混凝土构件减重、高性能混凝土、高强钢筋等技术应用和 BIM 技术在新型建筑工业化全寿命期的一体化集成应用研究，推进钢结构建筑防火、防腐等技术研究以及在围护体系、材料性能、连接工艺等方面的技术攻关，形成一批适合岭南建造特点的通用技术体系。（省住房城乡建设厅、科技厅负责）

18. 推动科技成果转化。建立新型建筑工业化项目科技成果库，支持新型建筑工业化关键技术申报部省科学技术计划项目，推荐申报华夏科学技术奖、国家和省专利奖、国家和省科技进步奖等各类科技奖项。开展新型建筑工业化关键核心技术应用示范，鼓励龙头企业牵头申报全国建设行业科技成果评估与推广项目。（省住房城乡建设厅、科技厅负责）

（八）完善配套标准。

19. 完善标准体系。研究建立新型建筑工业化项目评价技术指标体系，编制新型建筑工业化项目评价指南。支持行业协会和企业编制

新型建筑工业化相关配套标准和图集，鼓励成熟技术申报地方标准，促进关键技术和成套技术研究成果转化为标准规范。研究制定新型建筑工业化项目计价方法，为新型建筑工业化项目增量投资额度提供核算依据。（省住房城乡建设厅、市场监管局负责）

20. 建立使用者监督机制。编制绿色房屋购房人验房指南，鼓励将住宅绿色性能和全装修质量相关指标纳入商品房买卖合同、住宅质量保证书和住宅使用说明书，明确质量保修责任和纠纷处理方式，保障购房人权益。（省住房城乡建设厅负责）

三、保障措施

（九）加强组织领导。各地住房城乡建设主管部门要切实提高认识，夯实责任，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、公安、财政、人力资源和社会保障、自然资源、交通运输、市场监管主管部门，国家税务总局广州、各地级市、横琴粤澳深度合作区税务局，人民银行广东省内各中心支行，各银保监分局等有关职能部门参与共同推进新型建筑工业化发展的工作机制，加强部门统筹协调，抓好各项任务落实。（省住房城乡建设厅、发展改革委、教育厅、科技厅、工业和信息化厅、公安厅、财政厅、人力资源社会保障厅、自然资源厅、交通运输厅、市场监管局、税务局，人民银行广州分行，广东银保监局，深圳银保监局，各地级以上市住房城乡建设主管部门负责）

（十）强化项目落地。各地住房城乡建设主管部门要会同有关部门制定完善本地区加快推进新型建筑工业化发展的配套政策，合理确定发展目标、重点任务和具体实施范围，明确任务分工和时间节点，加大推进力度。政府投资工程、保障性住房、大型公共建筑项目应带头按新型建筑工业化方式建设，鼓励采用设计、施工一体化的总承包模式和应用全过程工程咨询，积极推动社会投资项目采用新型建筑工业化方式建造，加快新型建筑工业化发展进程。（各地级以上市住房

城乡建设、发展改革、自然资源主管部门)

(十一) 强化政策支持。在项目审批、建设管理等环节明确新型建筑工业化的要求,优化新型建筑工业化项目实施相关行政许可事项和操作流程。加强交通运输支持,在物流运输和交通保障方面对运输预制混凝土及钢构件等超大、超宽部品部件的车辆予以支持。加大用地支持,优先保障预制构件和部品部件生产建设用地,在符合规划、不改变用途的前提下,允许适当提高既有预制构件厂工业用地的容积率,具体比例由各地级以上市自然资源主管部门确定。探索多元化的绿色金融支持方式,对满足条件的新型建筑工业化骨干创新型企业、新型建筑工业化项目给予金融支持。严格落实国家现有税收优惠政策条件,确保企业应享尽享,企业符合条件的研发支出,可以享受加计扣除税收优惠政策。对满足条件的新型建筑工业化骨干创新型企业,在高新技术企业申报、产业园区建设等方面予以引导和支持。支持新型建筑工业化项目参与省优良工程和标准示范工地评选,同等条件下予以优先考虑。(省住房城乡建设厅、科技厅、工业和信息化厅、公安厅、自然资源厅、交通运输厅、税务局,人民银行广州分行,广东银保监局,深圳银保监局负责)

(十二) 加强评估督导。建立新型建筑工业化推进评估督导机制,建立新型建筑工业化项目库、产业链企业库和人才库。加强新型建筑工业化发展情况统计,定期开展实施情况评估,并对评估结果进行通报。(省住房城乡建设厅负责)

(十三) 加大宣传宣贯力度。开展新型建筑工业化相关政策解读和宣传宣贯活动,鼓励举办各种形式的展览会、现场观摩、主题论坛等活动,加强行业交流,普及新型建筑工业化相关知识,宣传推进新型建筑工业化的经济社会环境效益,提高公众的认知度,营造各方共同关注和支持新型建筑工业化发展的良好氛围。(省住房城乡建设厅负责)

附件：重点任务分工表

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 广东省公安厅
广东省财政厅 广东省人力资源和社会保障厅
广东省自然资源厅 广东省交通运输厅
广东省市场监督管理局 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
中国银行保险监督管理委员会深圳监管局

2022年7月21日

三、深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区公共住房规模化租赁筹集实施细则》的通知

来源：罗湖区委（政府）办 发布日期：2022-09-23

发文字号：罗府办规〔2022〕4号

各街道办事处、区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区公共住房规模化租赁筹集实施细则》已经区政府八届二十三次常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2022年9月21日

深圳市罗湖区公共住房规模化租赁筹集实施细则

第一章 总 则

第一条 为了规范罗湖区公共住房规模化租赁筹集工作，盘活各

类社会存量用房，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加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》等有关规定，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于区住房主管部门、区人才住房专营机构以及区政府指定的区属国有企业等筹集主体以规模化租赁方式筹集社会存量用房作为公共住房的相关活动。

第三条 下列满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的房源可以筹集作为公共住房：

- （一）住宅或商务公寓；
- （二）符合条件改建为租赁住房的既有非居住房屋；
- （三）城中村房源；
- （四）其他社会存量用房。

第二章 职责分工

第四条 区公共住房工作领导小组（以下简称区领导小组）为区公共住房规模化租赁筹集工作的领导机构，统筹协调区公共住房规模化租赁筹集工作，研究解决重点、难点问题，审定公共住房规模化租赁筹集项目实施方案（以下简称筹集方案），审定其他有关重大事项。区领导小组办公室设在区住房建设局，负责区领导小组的日常事务工作。

第五条 区住房建设局负责全区公共住房的政策制定、筹集、监督管理、指导其他筹集主体开展筹集活动。区建设工程监管和住房保障中心（以下简称区建住中心）负责办理除政策制定外的公共住房筹集（含编制筹集方案、签订租赁合作协议、签订补贴协议等）、监督管理、指导其他筹集主体开展筹集活动等具体事项。

第六条 区财政部门负责公共住房规模化租赁筹集项目（以下简

称项目)相关资金保障工作。

第七条 各街道办事处引导房源单位等主体开展公共住房规模化租赁筹集工作,并负责根据区住房建设局制定的政策开展相关工作。

第八条 区其他相关部门按照行业监管等原则,依据职能分工,互相配合,做好公共住房规模化租赁筹集活动相关组织、协调、监管及服务性工作。

第九条 筹集主体接受区住房主管部门的指导开展项目筹集活动相关工作。

筹集主体为房源单位的,还应按本细则履行房源单位相应职责。

区建住中心执行区住房主管部门作为筹集主体的相关具体事项时,参照本细则相关程序实施,并可根据项目实际情况适当简化流程。

第十条 房源单位是指房屋产权人、已与产权人签订租赁协议的住房租赁经营机构等对房屋拥有相关权利的主体。主要职责如下:

- (一) 配合筹集主体完成筹集方案编制;
- (二) 与筹集主体签订项目租赁合作协议;
- (三) 委托具有设计资质的单位编制项目装修改造设计方案;
- (四) 组织实施装修改造工程;
- (五) 开展项目房屋安全检测鉴定、消防验收备案、评估等工作,落实房源结构安全、消防安全等安全生产主体责任;
- (六) 按有关规定将水电收费标准调整为民用标准,若因客观原因无法调整,需承诺不赚取差价;
- (七) 按照租赁合作协议约定开展项目后续工作。

第三章 组织实施

第十一条 区建住中心发布面向社会筹集公共住房房源的通告。

第十二条 房源单位向筹集主体提出公共住房规模化租赁筹集

意向申请，并提供房屋权属证明或者房屋转租证明等有关证明材料。

第十三条 筹集主体可以向住房租赁经营机构等房源单位租赁经改造后的房源，也可以租赁未经改造的房源并在符合条件下自行改造作为公共住房。

第十四条 筹集主体收到房源单位筹集意向申请后，应当结合区住房保障需求、财政能力、年度筹集任务等实际情况组织开展前期准备工作，包括意向筹集项目区位、租金水平、房屋产权信息、房屋质量、交通、周边配套设施情况等，确保筹集项目满足供应需求或经装修改造后可满足供应需求。筹集主体在充分掌握相关情况后形成书面材料报区建住中心。

第十五条 区建住中心在收到筹集意向申请后，组织开展实地调研，核实项目基本情况。

第十六条 区建住中心组织筹集主体、房源单位等相关单位召开项目推进会议，明确是否继续推进项目。

第十七条 经确认可继续推进的项目，由筹集主体按规定委托具有房地产评估资质的第三方机构开展市场租金评估。筹集主体向区建住中心报送筹集价格后，由区建住中心委托具有房地产评估资质的第三方机构对筹集主体的市场租金评估结果进行复核。相关主体结合复核结果协商确定最终筹集价格。

第十八条 筹集主体结合前期准备工作、实地调研、租金评估等情况，组织编制筹集方案，方案一般包括以下内容：

（一）项目房源基本情况，包括房源区位、权属情况、户型、套数、建筑面积、装修标准、房屋安全、交通情况、配套设施等；

（二）项目租金和其他费用，包括承租租金、租期、租金年递增率、物业管理费、停车费、水电费、燃气费等；

（三）项目财政补贴初步测算；

（四）项目实施方式，包括房源单位与筹集主体合作方式、租金

收取及补贴、房源起租日等；

（五）项目供应对象建议；

（六）其他资料，包括房源相关房屋权利证明、租金评估报告等其他资料。

第十九条 筹集方案编制完成后，报区建住中心，由区建住中心按深圳市住房和建设局关于公共住房的租金定价标准对项目进行基准租金评估。完善后的筹集方案提请区领导小组审定后实施。

第二十条 经区领导小组审定同意实施的筹集项目，筹集主体与房源单位签订租赁合作协议。协议一般包含房源交付时间、户型、数量、面积、装修标准、承租租期、相关房屋使用费用标准、消防安全、房屋结构安全要求等具体内容。

租赁合作协议签订后，筹集主体应及时将租赁合作协议等材料报送至区建住中心，并按要求签订补贴协议。

第二十一条 签订补贴协议后，由区财政部门依程序下达资金。

第二十二条 房源单位按照租赁合作协议约定的装修改造标准编制装修改造设计方案，并按规定配合完成设计方案评审。

房源单位按照有关规定完成装修报建或备案后，每类户型装修一套样板房，经区建住中心查验后方可进行大面积施工。

第二十三条 项目完成全部装修改造等工作后，由房源单位组织开展项目相关验收。

第二十四条 项目验收合格后，由筹集主体组织相关单位开展项目入住条件确认工作，包括项目房屋质量安全、消防安全、环保检测、室内空气质量检测等各项资料核查及现场查验。

第二十五条 筹集主体确认项目符合入住条件后，将相关资料提交至区建住中心。材料符合要求的，筹集主体将房源移交区建住中心。区建住中心将筹集项目信息录入市住房主管部门指定的信息管理平台。

第二十六条 合作期限即将届满的房源，房源单位应提前六个月向筹集主体提出项目终止或续期的书面申请，由筹集主体将相关材料报区建住中心。

第二十七条 续期项目的处理提请区领导小组审定，审定后的项目参照本细则相关程序实施，并可根据项目实际情况适当简化相关流程。

第二十八条 终止合作的项目，筹集主体应做好风险研判工作，编制人员分流预案以及突发情况应急处置方案，同时做好解释、分流及租金补贴结算工作。人员分流预案以及突发情况应急处置方案等报区建住中心审核，完善后的相关方案经区领导小组审定后实施。

第四章 租金及补贴

第二十九条 针对筹集主体开展的规模化租赁项目的补贴，包括租金补贴和其他补贴。租金补贴为承租租金与出租租金的差额；其他补贴包括筹集房源空置期间产生的出租租金、物业管理费用等。

第三十条 承租租金是筹集主体承租项目房源的租金。

第三十一条 出租租金是以基准租金为计算基数，按深圳市住房和建设局关于公共住房的租金定价标准最终确定配租给供应对象的租金。

第三十二条 供应对象交付租金的起始日以房源单位、筹集主体及供应对象签订的租赁合同约定为准。

第三十三条 规模化租赁房源的空置率应控制在 20%以内，对超出项目总套数 20%的空置房源，不予补贴。因区产业发展等需要放宽项目空置房源比例的，经区领导小组审议后可适当调整比例。

第三十四条 补贴期内的空置房源经房源单位、筹集主体、区建住中心协商后，可由房源单位或筹集主体自行市场化运营。空置房源自确认退回之日起不予补贴。

第三十五条 筹集主体承租租期原则上不低于六年。

第三十六条 筹集主体按补贴协议约定时限将规模化租赁项目入住情况及补贴费用进行计算汇总，向区建住中心书面申请拨付补贴经费。区建住中心对申报材料进行审查，及时向筹集主体反馈审核结果，筹集主体确认无误后，由区建住中心按程序处理。

第五章 附 则

第三十七条 本细则由区住房建设局负责解释。区住房建设局可根据实际需要，制定相关配套文件。

第三十八条 本细则所称公共住房，是指公共租赁住房及保障性租赁住房（政府主导类）。

公共住房所包含的住房类型如发生调整，按调整后相关规定执行。

第三十九条 本细则未尽事宜，按照相关法律、法规、规章及上级文件规定执行。

本细则与相关法律、法规、规章及上级文件规定不一致时，以相关法律、法规、规章及上级文件规定为准。

第四十条 本细则自 2022 年 10 月 8 日起施行，有效期五年。

本细则施行前已筹集的项目，按已审批的方案及签订的协议继续实施。

深圳市罗湖区人民政府办公室办文科

2022 年 9 月 22 日

【行业动态】

一、首批保障性租赁住房 REITs 上市

来源：中华人民共和国住房和城乡建设部 发布日期：2022-09-06

首批保障性租赁住房 REITs 项目北京保障房、深圳人才安居和厦门安居集团于近日上市交易。证监会副主席李超在首批保障性租赁住房 REITs 上市仪式上表示，首批保障性租赁住房 REITs 试点的成功落地，有利于加大存量资产盘活力度，完善投融资机制，深化保障性租赁住房市场化进程，推进形成新的行业发展模式。

今年 5 月 27 日，证监会与国家发改委联合印发了《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》，支持条件成熟的地区推出保障性租赁住房 REITs 项目，正式启动相关试点工作。

李超说，首批保障性租赁住房 REITs 试点的成功落地对于坚持租购并举、推进保障性住房建设和促进房地产业良性循环和健康发展具有十分积极的意义。同时，还有利于深化金融供给侧结构性改革，进一步丰富基础设施 REITs 产品类型，为投资者提供更多元的金融产品，更好分享经济发展红利。

他介绍，近期证监会会同国家发改委等相关方面研究提出了加快推进基础设施 REITs 常态化发行的 10 条措施，在严把项目质量关的基础上，统一审核理念，简化审核程序，优化注册流程；明确相关行业准入标准，提高透明度和可预期性，强化持续监管；尽快推动首批

扩募项目落地等。

二、住房和城乡建设部：引导建筑企业逐步建立建筑工人用工分类管理制度

来源：中华人民共和国住房和城乡建设部 发布日期：2022-09-13

住房和城乡建设部7日发布通知，要求引导建筑企业逐步建立建筑工人用工分类管理制度，并将技能水平与薪酬挂钩，实现技高者多得、多劳者多得。

通知要求，各地住房和城乡建设主管部门要统筹房屋市政工程建设领域行业特点和农民工个体差异等因素，针对建筑施工多为重体力劳动、对人员健康条件和身体状况要求较高等特点，强化岗位指引，引导建筑企业逐步建立建筑工人用工分类管理制度。

对建筑电工、架子工等特种作业和高风险作业岗位的从业人员要严格落实相关规定，确保从业人员安全作业，减少安全事故隐患；对一般作业岗位，要尊重农民工就业需求和建筑企业用工需要，根据企业、项目和岗位的具体情况合理安排工作，切实维护好农民工就业权益。

通知指出，各地住房和城乡建设主管部门要主动作为，积极配合人力资源社会保障、工会等部门，为不适宜继续从事建筑活动的农民工，提供符合市场需求、易学易用的培训信息，开展有针对性的职业技能培训和就业指导，引导其在环卫、物业等劳动强度低、安全风险小的领域就业，拓宽就业渠道。

通知还要求，加强职业培训，提升建筑工人技能水平；加强纾困解难，增加建筑工人就业岗位；加强安全教育，保障建筑工人合法权益。要求落实好建筑工人参加工伤保险政策，进一步扩大工伤保险覆盖面；联合人力资源社会保障等部门用好工程建设领域工资专用账户、农民工工资保证金、维权信息公示等政策措施，保证农民工工资支付，维护建筑工人合法权益。

三、2022年1—8月份全国新开工改造城镇老旧小区4.83万个

来源：中华人民共和国住房和城乡建设部 发布日期：2022-09-19

2022年《政府工作报告》提出，再开工改造一批城镇老旧小区。经汇总各地统计上报数据，2022年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.1万个、840万户。2022年1-8月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.83万个、799万户，按小区数计占年度目标任务的94.4%。其中，湖北、广东、内蒙古、贵州、山西、山东、河北、江苏、青海、江西等10个省份新开工改造城镇老旧小区数完成年度计划任务。

四、国务院办公厅印发意见-进一步优化营商环境 降低市场主体制度性交易成本，要求持续优化投资和建设项目审批服务等

来源：中华人民共和国住房和城乡建设部 发布日期：2022-09-19

国务院办公厅日前印发《关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（以下简称《意见》）。

《意见》指出，优化营商环境、降低制度性交易成本是减轻市场

主体负担、激发市场活力的重要举措。当前，经济运行面临一些突出矛盾和问题，市场主体特别是中小微企业、个体工商户生产经营困难依然较多，要积极运用改革创新办法，帮助市场主体解难题、渡难关、复元气、增活力，加力巩固经济恢复发展基础。

《意见》从“进一步破除隐性门槛，推动降低市场主体准入成本”“进一步规范涉企收费，推动减轻市场主体经营负担”“进一步优化涉企服务，推动降低市场主体办事成本”“进一步加强公正监管，切实保护市场主体合法权益”“进一步规范行政权力，切实稳定市场主体政策预期”5个方面部署了23项重点任务。

其中，在“推动规范市政公用服务价外收费任务”中，《意见》明确，住房和城乡建设部与国家发展改革委、工业和信息化部等相关部门和单位及各地区按职责分工负责“加强水、电、气、热、通信、有线电视等市政公用服务价格监管，坚决制止强制捆绑搭售等行为，对实行政府定价、政府指导价的服务和收费项目一律实行清单管理。2022年底前，在全国范围内全面推行居民用户和用电报装容量160千瓦及以下的小微企业用电报装‘零投资’。全面公示非电网直供电价格，严厉整治在电费中违规加收其他费用的行为，对符合条件的终端用户尽快实现直供到户和‘一户一表’。督促商务楼宇管理人等及时公示宽带接入市场领域收费项目，严肃查处限制进场、未经公示收费等违法违规行为”。

在“持续优化投资和建设项目审批服务”任务中，住房和城乡建设部与国家发展改革委、自然资源部等相关部门和单位及各地区按职

责分工负责“优化压覆矿产、气候可行性、水资源论证、防洪、考古等评估流程，支持有条件的地方开展区域综合评估。探索利用市场机制推动城镇低效用地再开发，更好盘活存量土地资源。分阶段整合各类测量测绘事项，推动统一测绘标准和成果形式，实现同一阶段‘一次委托、成果共享’。探索建立部门集中联合办公、手续并联办理机制，依法优化重大投资项目审批流程，对用地、环评等投资审批有关事项，推动地方政府根据职责权限试行承诺制，提高审批效能。2022年10月底前，建立投资主管部门与金融机构投融资信息对接机制，为重点项目快速落地投产提供综合金融服务。2022年11月底前，制定工程建设项目审批标准化规范化管理措施。2022年底前，实现各地区工程建设项目审批管理系统与市政公用服务企业系统互联、信息共享，提升水、电、气、热接入服务质量”。

《意见》要求，各地区各有关部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强组织实施、强化协同配合，结合工作实际加快制定具体配套措施，确保各项举措落地见效，为各类市场主体健康发展营造良好环境。

五、深圳顺利完成 2022 年第三批居住用地集中出让

来源： 深圳市规划和自然资源局 发布日期： 2022-09-28

9月28日，深圳市2022年第三批居住用地集中进行挂牌交易。本批次7宗地中有6宗地顺利成交，成交用地面积约47.3公顷，成交地价总额约106.38亿元。

从成交结果来看，宝安区A208-0991宗地、龙华区A922-0824宗

地均达到最高溢价 15%，其中宝安区 A208-0991 宗地通过竞建设企业自持的保障性租赁住房建筑面积确定竞得人，龙华区 A922-0824 宗地在竞建设企业自持的保障性租赁住房建筑面积达到上限后通过摇号确定竞得人。

序号	宗地号	用地面积 (公顷)	成交地价 (亿元)	竞得人
1	A208-0991	3.09	27.5	深圳运瑞商务咨询有限公司
2	A922-0823	2.72	15.03	深圳招商房地产有限公司
3	A922-0824	1.52	3.47	深圳市坂腾发展有限公司
4	G13305-0046	3.12	11	深圳地铁置业集团有限公司
5	G14306-8011	19.22	32.92	深圳市地铁集团有限公司
6	G14306-8012	17.63	16.46	深圳市地铁集团有限公司

本批次居住用地特点如下：

一是持续增加公共住房供应。本批次用地结合片区特点进一步优化公共住房类型，与前两批次居住用地相比，初始建设的公共住房类型除保障性租赁住房、公共租赁住房外，还增加了安居型商品房，其中龙华区 A922-0824 宗地整宗地建设安居型商品房。本批次居住用地建成后，可实现供给公共住房建筑面积约 39.05 万平方米，其中：安居型商品房约 34.3 万平方米、保障性租赁住房约 2.73 万平方米、公共租赁住房约 2.02 万平方米，切实拓宽了公共住房供应渠道，进一步加大了公共住房用地供应。

二是合理安排供地空间布局。本批次用地以轨道交通建设发展为主要抓手，集中加大轨道交通设施周边居住用地供应力度，坚持规划引领推动区域联动式、跨越式发展。本批次有 4 宗用地临近轨道站点或车辆基地，有利于优化轨道沿线的居住用地空间布局，实现资源优化配置，改善居民出行条件，促进职住平衡与产城融合。

三是引导市场整体平稳发展。从报名情况看，本批次有多家民企参与竞买，占比达 27%，民企参与竞买的意愿较强烈；从成交情况看，本批次成交的 6 宗用地中有 2 宗达最高溢价 15%后成交，龙华区 A922-0824 宗地达到溢价上限和自持保障性租赁住房面积上限后，有 9 家企业报名参与摇号，其中包括竞得人深圳市坂腾发展有限公司在内的过半数企业为民企，充分展现了深圳房地产市场平稳发展的良好趋势。光明区挂牌宗地也有多家企业参加推介、积极咨询，并表现出了参与意愿，但因区位条件尚待进一步培育等客观因素未能成交。

深圳市将始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，贯彻落实中央关于“稳地价、稳房价、稳预期”的决策部署，因城施策、多措并举促进房地产市场良性循环和健康发展。

六、自然资源部出台用地要素保障接续政策

来源：广东省自然资源厅 发布日期：2022-09-27

近日，自然资源部印发《关于用地要素保障接续政策的通知》（以下简称《通知》），就阶段性实行先行用地审批承诺事宜作出规定，旨在加快推进有效投资重要项目及时开工，尽早形成实物工作量，助力巩固经济恢复发展基础。

《通知》明确，按照依法依规、权责对等的原则，地方政府根据职责权限，对国务院推进有效投资重要项目协调机制项目中已签订银行投资意向书或投资合同、需报国务院批准用地的交通、能源、水利类单独选址建设项目（以下简称基金项目）相关用地事项作出承诺后，可向自然资源部申请项目先行用地。

《通知》提出，承诺事项包括3种。一是符合规划管控要求。承诺项目用地符合“三区三线”等国土空间规划管控要求，将项目用地布局及规模（含空间矢量信息）统筹纳入国土空间规划“一张图”实施监管。二是做好群众补偿安置。承诺动工前将征地补偿安置费用发放到相关村组和群众。三是及时办理用地手续。承诺按照批准先行用地的范围和时间使用土地，并在先行用地批准后1年内提出农用地转用和土地征收手续申请。确有困难的，可申请延长1年，但申请延期时项目竣工时间少于1年的，应在项目竣工前提出农用地转用和土地征收手续申请。

《通知》明确，符合下列情形的，由市县人民政府出具承诺函，省级自然资源主管部门复核确认后提出先行用地申请，报自然资源部批准。一是通过自然资源主管部门用地预审，取得建设项目批准（核准或备案）文件，且在有效期内。二是先行用地规模原则上不得超过用地预审控制规模的20%。确需超出的，应当附具行业主管部门关于项目工期紧或者受季节影响必须超规模动工的说明。三是其他事项按先行用地现有政策执行。

《通知》强调，不属于基金项目、未按要求作出承诺、申请条件不完备的，一律不予受理。严格执法督察，对超出批准范围或者未在规定时间内办理农用地转用和土地征收审批手续的，按违法用地依法依规严肃查处。情节严重的，暂停受理所在省份各类项目先行用地申请。

【本委动态】

一、杨林律师受龙岗区政法委邀请为横岗街道办授课

为切实提高全区干部群众法治意识和基层法治治理工作水平，龙岗区政法委印发了《龙岗区 2022 年“送法下基层”系列法治讲座活动方案》，卓建律师事务所主任杨林律师受邀于 2022 年 9 月 22 日及 9 月 23 日分别为横岗街道办事处及园山街道办事处分别进行授课。

杨林律师授课的主题为《深圳城市更新搬迁补偿法律实务》。横岗街道办事处副主任杨海平出席会议，会议由街道综合治理办负责人刘健主持，街道各部门及下辖社区的工作人员约四十余人参加培训。

杨海平副主任对杨林律师的到来表示了热烈的欢迎，强调了“送法下基层”工作非常重要，希望街道各部门和社区要提高认识，带着问题来学习，结合自身工作来提问交流，寻求解决方案，进一步提升基层治理能力。

杨林律师授课的环节分为两个部分：第一部分是主题授课，第二部分是现场互动答疑交流。杨林律师从城市更新的理论起源、实践发展以及深圳的引入和实践，深刻剖析了深圳城市更新的发展、变化和未来走向，对项目立项、审批、项目确权、搬迁补偿、清租、权属注销、权利争议以及城市更新搬迁补偿保障体系等疑难复杂的实务问题进行了分析并提出解决建议。在答疑交流部分，对于社区提出的确权问题、产权分割、回迁、空地补偿、集体土地及地上建筑物权利争议、补偿等问题一一耐心做出分析和回应。杨林律师的授课和答疑交流获得了街道办和社区工作人员的高度评价，并表示要在将来的社区治理中加强与卓建所的交流和合作。

二、徐凯律师进行《深圳土地整备利益统筹法律实务一》的主题分享

2022年9月22日下午18:10,卓建论道2022年第27期,总第315期在卓建所12楼沙龙区如约举行。本期卓建论道由尧先恒律师主持,卓建所远筑律师团队合伙人徐凯律师作为主讲人为大家分享“深圳土地整备利益统筹法律实务”系列讲座的第一讲。

土地整备利益统筹近年来已成为房地产开发企业在深圳拓展项目拿地的主流方式,政府对于土地整备利益统筹的重视甚至超越城市更新。在这样的市场背景和市场需求下,远筑律师团队也以专业的法律服务为诸多土地整备利益统筹项目提供帮助。

基于此,远筑律师团队在卓建论道推出“深圳土地整备利益统筹法律实务”系列讲座,以期和大家进行交流和分享。本期卓建论道,徐凯律师主要分享了四个部分的内容:深圳土地整备利益统筹发展历程、深圳土地整备利益统筹现状及政策简介、土地整备利益统筹项目实施流程、土地整备利益统筹与城市更新的比较。

本期卓建论道持续了两个小时,徐凯律师由简到繁,先向大家介绍了土地整备利益统筹项目的概念、现状以及政策等内容,再向大家重点讲解项目的实施流程,以及与城市更新比较的异同。参与分享活动的同仁纷纷表示收获满满,期待“深圳土地整备利益统筹法律实务”系列的下一期分享活动。

三、徐凯律师进行《深圳土地整备利益统筹法律实务二》的主题分享

2022年9月29日下午18:15,卓建论道2022年第28期,总第316期在卓建所12楼沙龙区如约举行。本期卓建论道由凌超律师主持,卓建所远筑律师团队合伙人徐凯律师作为主讲人为大家分享“深圳土地整备利益统筹法律实务”系列讲座的第二讲。

本期卓建论道,徐凯律师主要分享了三个部分的内容:深圳土地整备利益统筹中的法律关系、深圳土地整备利益统筹开展模式、深圳土地整备利益统筹中的合作开发。本期卓建论道持续了一个半小时,徐凯律师先是向大家详细的讲述了土地整备利益统筹中政府相关部门、股份合作公司、市场主体、权益人之间的法律关系;然后向大家分享了深圳土地整备利益统筹中“先整备后统筹”模式、更新整备联动模式等不同的土地整备利益统筹的开展模式;最后,徐凯律师向大家分享了土地整备利益统筹中合作开发相关法律实务。分享结束后,参与分享活动的同仁纷纷表示收获满满。

四、许怿滨律师接受南方都市报采访，就深圳市公寓小区停车场收费问题发表意见

2022年9月15日，广东卓建律师事务所许怿滨律师就深圳市紫元元大厦停车场收费标准的合理性问题，应邀接受南方都市报客户端记者的采访，针对该热点问题发表意见。

许怿滨律师认为，紫元元大厦停车费的收取方案是否合理，是否符合深圳停车费收取的相关政策规范，需要从以下两个方面来判断：第一，需要看大厦所在物业管理公司有没有依法取得停车场经营许可证，是否在有效期内；第二，需要看所在大厦的停车场是否为住宅小区停车设施，如果不是住宅小区停车设施，也不是实行政府定价的具有公共公益性质的停车设施，那就是实施市场调节价的其他停车设施。许怿滨律师指出，对于住宅小区停车设施之外的，政府定价范围的公共公益停车设施之外的其他停车设施，深圳市的政策文件没有特别细节的规定。根据《深圳市机动车停放服务收费管理办法（2008）》的规定，二类地区小车收费为35元/天。上述标准为商业场所配套停车场每天（24小时）的最高收费标准。各商业场所配套停车场应在不超出上述每天最高收费标准的基础上制定具体收费标准；上述停车场对业主或非业主房屋使用人车辆可实行按月收费，收费标准由双方按不超过上述每天最高收费标准乘以30天的总价协商确定。

对于紫元元大厦因停车费用产生的纠纷问题，许怿滨律师认为从基本的法律规定来看，商业类停车场的收费要看具体的物业管理合同中关于停车费的规定，还要看大厦有没有制定合法有效的停车使用、管理规约。如果原物业服务合同或停车管理规约有具体约定，且还在有效期内，各方应当遵照执行。如果在物业服务合同、小区管理规约，以及小区其他对全体业主有约束力的法律文件都没有关于停车费的具体规定的情况下，业主有权跟物业管理方协商有关

停车费的收取标准。针对业主该通过何种渠道维护自身的合法权益，如何与物业方达成令双方满意的结果，许悻滨律师建议，稳妥的处理办法是由住建部门、大厦所在的社区街道、业主代表与物业管理方，一同召开联席协调会议，就小区的停车费收取标准问题，在合理合法的范围内予以协商。可以参照借鉴周边的一些类似小区的停车费用，在达成一致意见之后，可以由当地居委会或社区召集全体业主进行表决。他同时提出，从长远来讲，小区还是要制定关于停车使用管理收费的管理规约，这样才能够从根本上解决矛盾纠纷。小区停车费的收取涉及全体业主的共同利益，由于现阶段深圳市公寓小区停车费的收费标准实行政府指导价，政策文件没有特别细节的规定，在出现因停车费收取引发业主与物业公司的纠纷时，可以由住建部门及街道办等牵头协调化解矛盾，促进社区的和谐稳定。在建设法治社会的时代背景下，卓建律师也将持续关注深圳市民关切的热点法律问题，持续做好普法宣传工作，为建设法治深圳的贡献一份力量。

【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 500 人的专业法律服务团队，执业律师超 320 人（截止至 2022 年 2 月 28 日）；现已设立广州、龙岗、西安、重庆、杭州、马鞍山、大连、福州、中山、深汕特别合作区、龙华、东莞、坪山等 14 家分所，正在布局构建北京、上海、武汉、成都、沈阳等区域中心城市及香港、澳门、深圳前海分所或联营所。

卓建自 2007 年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012 年，卓建荣膺深圳十佳律师事务所；2015 年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016 年，卓建获评全国优秀律师事务所；同年，卓建被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所；2017 年，卓建再次被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所及最佳中国南部律师事务所。2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会（下称“深圳律协”）第十一届房地产法律专业委员会主任，本委副主任夏世友律师为深圳律协建设工程法律专业委员会副主任，本委委员许悻滨律师为深圳律协物业服务法律专业委员会副主任，本委副主任马海燕律师为深圳律协城市更新法律专业委员会委员，本委副主任王志强律师、委员冯诗昌律师为深圳律协建设工程法律专业委员会委员，本委委员董云健律师为深圳律协房地产法律专业委员会委员。

广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：

主任：杨林

副主任：夏世友、王志强、马海燕

委员：李兰兰、王岭、朱凯旋、龙鹏、徐凯、邓剑、曹其潜、冯诗昌、曾朗、董云健、吕红兵、邓永城、宋欢、黄绿洲、许恽滨、沈冬璇、瞿秀梅（重庆分所）、梁媛（西安分所）、曾永长（重庆分所）、吴萍（龙岗分所）、陈贺龙（龙岗分所）

（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：徐凯

执行主编：瞿秀梅、徐凯

本期编辑：邓永城、李宇韬、王梦宇

校 对：邓永城、李宇韬、王梦宇