

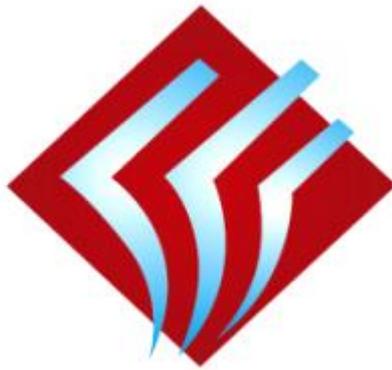
2022年11月刊/总第53期



---

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

<b>【新规速递】</b> .....	<b>4</b>
一、 自然资源部印发《地质灾害防治单位资质管理办法》 .....	4
二、 深圳市罗湖区人民政府印发《深圳市罗湖区城市更新实施办法》 ....	14
三、 深圳市罗湖区住房和建设局印发《深圳市罗湖区支持建筑类企业高质量发展若干措施》 .....	40
四、 深圳市罗湖区人民政府办公室印发《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见》 .....	46
五、 广州开发区规划和自然资源局印发《广州市黄埔区 广州开发区提高工业用地利用效率实施办法》 .....	51
<b>【行业动态】</b> .....	<b>62</b>
一、 自然资源部关于印发《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》等文件的通知 .....	62
二、 自然资源部办公厅关于城乡规划编制单位甲级资质证书延期有关事宜的通知 .....	78
三、 中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知 .....	79
四、 广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知 ....	82
五、 深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》意见的通告 .....	84
六、 广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引的通知 .....	89
<b>【本委动态】</b> .....	<b>93</b>

一、 杨林律师参加福田区律工委主办的“常态化疫情防控下商业擅改房屋所涉纠纷法律研讨”活动 .....	93
二、 夏世友律师当选为卓建·建设工程合规研究中心主任 .....	94
三、 夏世友律师受聘为卓建（光明）律师事务所专家顾问 .....	95
四、 夏世友律师作“建设工程（施工管理阶段）法律风险防范实务”专题讲座 .....	96
五、 王志强律师获聘深圳市装饰行业协会法律服务专家 .....	97
六、 王志强律师应邀为深圳市龙岗区建筑工务署开展“建设工程常见法律风险及其防控”专题培训 .....	98
七、 王志强律师应邀为中建国际投资集团有限公司开展“建设工程材料调差专项法律实务”专题培训 .....	99
八、 许怿滨律师受邀参加工商银行前海分行举办的业主共有资金监管实操研讨会 .....	100
九、 冯诗昌、杨建州律师受邀为高拓公司做建设工程专题讲座 .....	101
十、 房地产与建设工程部及专业委员会召开全体工作会议 .....	102
十一、 卓建不动产研究中心与卓建婚家传承委联合举办共有房产的析产、执行问题研讨会 .....	103
<b>【本委简介】 .....</b>	<b>105</b>

## 【新规速递】

### 一、自然资源部印发《地质灾害防治单位资质管理办法》

#### 地质灾害防治单位资质管理办法

(2022年11月8日中华人民共和国自然资源部令第8号公布 经2022年10月27日自然资源部第2次部务会议审议通过 自2023年1月1日起施行)

第一条 为了加强地质灾害防治单位资质管理，保证地质灾害危险性评估和地质灾害治理工程质量，避免和减轻地质灾害造成的损失，维护人民生命和财产安全，根据《地质灾害防治条例》，制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内从事地质灾害危险性评估以及地质灾害治理工程勘查、设计、施工、监理等地质灾害防治活动的单位，应当依照本办法的规定取得地质灾害防治单位资质，并在资质等级许可的范围内从事地质灾害防治活动。

第三条 本办法所称地质灾害危险性评估，是指在地质灾害易发区进行工程建设或者编制地质灾害易发区内的国土空间规划时，对建设工程或者规划区遭受山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等地质灾害的可能性和建设工程引发地质灾害的可能性作出评估，提出具体预防治理措施的活动。

本办法所称地质灾害治理工程，是指开展勘查、设计、施工、监理等专项地质工程措施，控制或者减轻山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等地质灾害或者地质灾害隐患的工程。

第四条 地质灾害防治单位资质分为甲、乙两个等级。

第五条 地质灾害防治单位资质分为以下专业类别：

- （一）地质灾害评估和治理工程勘查设计资质；
- （二）地质灾害治理工程施工资质；
- （三）地质灾害治理工程监理资质。

第六条 自然资源部负责全国地质灾害防治单位资质工作的监督管理。

省级人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内地质灾害防治单位甲级、乙级资质的审批和监督管理。

第七条 申请地质灾害防治单位资质的单位应当符合下列条件：

（一）具有企业法人或者事业单位法人资格，其中申请地质灾害治理工程施工资质应当具有企业法人资格；

（二）具有资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员，其中单位技术负责人应当具有高级技术职称；专业技术人员中退休人员数量不超过本办法规定的专业技术人员最低数量要求的百分之十；

（三）具有与从事的地质灾害防治活动相适应的技术装备和设施，其中申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质应当具备全站仪、水准仪、探地雷达等设备，申请地质灾害治理工程施工资质应当具备全站仪、水准仪、锚杆锚索钻机、凿岩机等设备；

（四）具有健全的安全管理体系和质量管理体系。

第八条 除本办法第七条规定的条件外，申请地质灾害防治单位资质的单位还应当具备以下人员和业绩条件：

（一）甲级资质

1.人员条件：申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质、地质灾害治

理工程施工资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于五十人，其中高级、中级技术职称人员总数不少于二十五人，高级技术职称人员不少于十人；

申请地质灾害治理工程监理资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于三十人，其中高级、中级技术职称人员总数不少于十五人，高级技术职称人员不少于五人。

2.业绩条件：申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质的单位，在申请之日前五年内应当独立承担并完成地质灾害危险性评估项目、地质灾害治理工程勘查项目、地质灾害治理工程设计项目总数不少于五项，完成项目总经费不少于六十万元；

申请地质灾害治理工程施工资质的单位，在申请之日前五年内应当独立承担并完成地质灾害治理工程施工项目不少于五项，完成项目总经费不少于五千万元；

申请地质灾害治理工程监理资质的单位，在申请之日前五年内应当独立承担并完成地质灾害治理工程监理项目不少于五项，完成项目总经费不少于三十万元。

## （二）乙级资质

人员条件：申请地质灾害评估和治理工程勘查设计资质、地质灾害治理工程监理资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于十人，其中高级技术职称人员不少于三人；

申请地质灾害治理工程施工资质的单位，资源与环境类、土木水利类相关专业技术人员总数不少于二十人，其中高级技术职称人员不少于五人。

第九条 地质灾害危险性评估项目分为一级、二级两个级别。

从事下列活动之一的，其地质灾害危险性评估的项目级别属于一级：

- （一）在地质环境条件复杂地区进行建设项目；
- （二）在地质环境条件中等复杂地区进行较为重要建设项目；
- （三）编制地质灾害易发区内的国土空间规划。

前款规定以外的其他建设项目地质灾害危险性评估的项目级别属于二级。

建设项目重要性和地质环境条件复杂程度的分类，按照地质灾害危险性评估技术规范有关国家标准执行。

第十条 地质灾害治理工程项目分为一级、二级两个级别。

符合下列条件之一的，为一级地质灾害治理工程项目：

- （一）地质灾害治理工程施工经费在五百万元及以上；
- （二）单独立项的地质灾害治理工程勘查项目经费在二十万元及以上；
- （三）地质灾害治理工程勘查、设计项目总经费在四十万元及以上；
- （四）对于治理特大型、大型地质灾害而开展的地质灾害治理工程。

前款规定以外的地质灾害治理工程项目级别属于二级。

第十一条 具有甲级资质的地质灾害防治单位，可以承揽相应一级、二级地质灾害危险性评估项目及地质灾害治理工程项目。

具有乙级资质的地质灾害防治单位，仅可以承揽相应二级地质灾害危险性评估项目及地质灾害治理工程项目。

同一地质灾害治理工程的监理单位与施工单位不得具有隶属关系或者其他利害关系。

第十二条 申请地质灾害防治单位资质的单位，应当向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门提出申请，并提交以下材料：

（一）资质申请书；

（二）营业执照或者事业单位法人证书；

（三）有关专业技术人员名单、身份证、职称证书、学历证书、申请前连续三个月由本单位缴纳社会保险记录文件，技术负责人的任命或者聘任文件；

（四）本单位设备的所有权材料；

（五）职业健康安全管理体系认证证书或者安全管理制度文件；

（六）质量管理体系认证证书或者质量管理制度文件。

除前款规定的条件外，申请地质灾害评估和治理工程勘查设计甲级资质的单位，还应当提供相关业绩的项目合同、验收报告或者专家评审意见；申请地质灾害治理工程施工甲级资质、地质灾害治理工程监理甲级资质的单位，还应当提供相关业绩的项目合同、验收报告。

申请材料中涉及国家秘密的信息应当进行脱密处理后提交。

第十三条 省级人民政府自然资源主管部门对申请单位提出的地质灾害防治单位资质申请，应当根据下列情形分别作出处理：

（一）申请材料齐全并符合法定形式的，应当决定受理并发放受理通知书；

（二）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在五个工作日内一次告知申请单位需要补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理；

（三）申请事项依法不属于本机关职责范围的，应当即时作出不予受理的决定，并告知申请单位向有关机关提出申请。

第十四条 省级人民政府自然资源主管部门可以网上受理、审查地质灾害防治单位资质申请。省级人民政府自然资源主管部门受理申请后，应当依据本办法第七条、第八条规定的条件，对申请材料进行审查。

省级人民政府自然资源主管部门可以组织专家对申请材料进行评审。必要时可以进行实地核查。

省级人民政府自然资源主管部门在作出准予行政许可的决定前，应当对拟批准或者不予批准的单位进行公示，公示时间不得少于五个工作日。公示期满，对公示内容无异议的，省级人民政府自然资源主管部门应当作出审批决定；对公示内容有异议的，省级人民政府自然资源主管部门应当予以复核。

省级人民政府自然资源主管部门应当结合地方实际，细化审批标准和流程，明确核查重点和核查方式。

第十五条 省级人民政府自然资源主管部门应当自受理地质灾害防治单位资质申请之日起二十个工作日内作出是否批准的书面决定。

因特殊情况在二十个工作日内不能作出决定的，经本单位负责人批准，可以延长十个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请单位。

省级人民政府自然资源主管部门作出批准地质灾害防治单位资质决定的，应当向申请单位颁发资质证书，并予以公告。省级人民政府自然资源主管部门作出不予批准决定的，应当说明理由，并告知申请单位享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

第十六条 地质灾害防治单位资质证书有效期为五年。

电子地质灾害防治单位资质证书和纸质地质灾害防治单位资质证书具有同等法律效力。地质灾害防治单位资质证书样式由自然资源部统一规定，实行统一编号。

第十七条 地质灾害防治单位资质证书有效期届满需要继续从业的，地质灾害防治单位应当在有效期届满六十个工作日前向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门提出延续申请，并依照本办法第十二条有关规定提交申请材料。

受理延续申请的省级人民政府自然资源主管部门应当在地质灾害防治单位资质证书有效期届满前作出是否准予延续的决定；逾期未作出决定的，视为准予延续。

第十八条 地质灾害防治单位名称、住所发生变更的，应当在有关事项变更后三十个工作日内向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门提交有关部门的核准材料，申请换发新的地质灾害防治单位资质证书。

第十九条 地质灾害防治单位有下列情形之一的，单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门应当依法予以注销资质：

- （一）地质灾害防治单位资质证书有效期届满未延续的；
- （二）地质灾害防治单位依法终止的；
- （三）地质灾害防治单位资质依法被撤销、撤回的；
- （四）地质灾害防治单位资质证书依法被吊销的；
- （五）地质灾害防治单位申请注销地质灾害防治单位资质的。

第二十条 地质灾害防治单位资质证书遗失、损毁的，可以向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门申请补领。

第二十一条 地质灾害防治单位在获得地质灾害防治单位乙级资质证书两年后，符合本办法规定的甲级资质条件的，可以申请相应甲级资质。

第二十二条 地质灾害防治单位与其他单位发生合并或者由事业单位整体转制为企业，需要变更单位名称的，应当向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门申请换发新的地质灾害防治单位资质证书。除本办法第十八条规定材料外，申请单位还应当提交上级单位或者主管部门关于合并或者转制的批复文件；企业无上级单位或者主管部门的，应当提交企业合并方案及企业股东大会、董事会决议。

地质灾害防治单位发生分立的，应当及时向单位登记注册地的省级人民政府自然资源主管部门申请办理地质灾害防治单位资质证书注销手续。分立后需要继续从业的，应当重新申请地质灾害防治单位资质。

第二十三条 省级人民政府自然资源主管部门应当在全国地质勘查行业监管服务平台填报地质灾害防治单位有关管理信息。

自然资源部可以采取网上审查和实地核查等方式，对省级人民政府自然资源主管部门实施地质灾害防治单位资质审批情况进行监督检查。

第二十四条 地质灾害防治单位应当在全国地质勘查行业监管服务平台填报单位基本情况、地质灾害危险性评估项目、地质灾害治理工程项目等地质灾害防治活动等信息，并向社会公示。

第二十五条 地质灾害防治单位应当建立健全内部管理制度，明确质量安全管控职责及工作流程，保障地质灾害危险性评估和地质灾害治理工程质量。

第二十六条 省级人民政府自然资源主管部门应当按照“双随机、一公

开”监管要求，采取随机摇号的方式，按照不低于百分之十的比例确定抽查的地质灾害防治单位，组织对地质灾害防治单位资质情况和从事地质灾害防治活动情况进行监督检查。

第二十七条 省级人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内地质灾害防治单位资质情况的监督管理，重点对地质灾害防治单位的专业技术人员、项目业绩真实性、质量安全管理体系等情况进行检查。

第二十八条 市、县级人民政府自然资源主管部门负责本行政区域内地质灾害防治活动的日常监督管理。

第二十九条 地质灾害防治单位应当配合自然资源主管部门开展监督检查，如实提供有关文件、资料，不得隐瞒、拒绝和阻碍。

第三十条 任何单位和个人对违反本办法规定的行为，有权向县级以上人民政府自然资源主管部门举报。接到举报的自然资源主管部门应当及时依法处理。

第三十一条 违反本办法规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府自然资源主管部门依照《地质灾害防治条例》第四十四条的规定予以处罚：

（一）未取得地质灾害防治单位资质证书或者超越其资质等级许可的范围承揽地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工及监理业务的；

（二）以其他单位的名义或者允许其他单位以本单位的名义承揽地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工及监理业务的。

第三十二条 违反本办法规定，伪造、变造、买卖地质灾害防治单位资质证书的，由省级以上人民政府自然资源主管部门依照《地质灾害防治条例》

第四十五条的规定予以处罚。

第三十三条 申请地质灾害防治单位资质的单位违反本办法规定，隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，省级人民政府自然资源主管部门应当依法作出不予受理或者不予批准的决定，并按照程序将其列入地质勘查单位异常名录，在全国地质勘查行业监管服务平台上予以公示。该单位在一年内再次申请地质灾害防治单位资质的，省级人民政府自然资源主管部门不予受理。

第三十四条 地质灾害防治单位违反本办法规定，以欺骗、贿赂等不正当手段取得地质灾害防治单位资质证书的，由省级以上人民政府自然资源主管部门依照《中华人民共和国行政许可法》第六十九条的规定予以撤销；并按照程序将其列入地质勘查单位严重失信主体名单。该单位在三年内再次申请地质灾害防治单位资质的，省级人民政府自然资源主管部门不予受理。

第三十五条 监督检查中隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令其限期整改，并按照程序由省级以上人民政府自然资源主管部门将其列入地质勘查单位异常名录，在全国地质勘查行业监管服务平台上予以公示。

第三十六条 违反本办法规定，县级以上人民政府自然资源主管部门的工作人员在地质灾害防治单位资质审批和管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌构成犯罪的，移送有关机关依法追究刑事责任。

第三十七条 本办法所称资源与环境类相关专业包括水文地质、工程地质、环境地质、地质工程、勘查技术与工程、资源勘查工程、地下水科学与工程、地质资源与地质工程、地质矿产、地质勘查、地质勘探、地质学等专

业。

本办法所称土木水利类相关专业包括岩土工程、结构工程、防灾减灾工程及防护工程、水利水电工程、水工结构工程等专业。

第三十八条 本办法施行前取得的地质灾害防治单位甲级、乙级资质证书，在资质证书有效期内继续有效。

本办法施行前取得地质灾害防治单位丙级资质的单位已经承揽地质灾害危险性评估项目、地质灾害治理工程项目的，可以按照原资质管理办法规定的从业范围继续完成相关项目；需要承揽新的地质灾害危险性评估项目、地质灾害治理工程项目的，应当依据本办法规定申请地质灾害防治单位乙级资质。

第三十九条 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行。原国土资源部 2005 年 5 月 20 日发布的《地质灾害危险性评估单位资质管理办法》（国土资源部令第 29 号）、《地质灾害治理工程勘查设计施工单位资质管理办法》（国土资源部令第 30 号）、《地质灾害治理工程监理单位资质管理办法》（国土资源部令第 31 号）同时废止。

## 二、深圳市罗湖区人民政府印发《深圳市罗湖区城市更新实施办法》

### 深圳市罗湖区城市更新实施办法

#### 第一章 总 则

第一条 为了规范罗湖区城市更新活动，明确部门职责权限，依据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《条例》）、《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）和《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（以下简称《决定》）等有关规

定，结合我区实际，制定本实施办法。

第二条 区委、区政府成立区城市更新工作领导小组（以下简称“区领导小组”）作为决策机构，主要职责如下：

（一）负责审议区城市更新发展战略与策略、区城市更新片区统筹规划、区城市更新五年规划；

（二）负责审议城市更新单元计划、规划以及规划修改；

（三）负责城市更新项目建设用地审批；

（四）负责审定城市更新项目中复杂疑难问题的处置方案；

（五）其他需由区领导小组审定的重要事项。

区领导小组由区委、区政府主要领导任双组长，分管城市更新工作的区领导任副组长。区领导小组办公室设在区城市更新和土地整备局，负责区领导小组的日常工作，办公室主任由区城市更新和土地整备局局长兼任。

第三条 区城市更新和土地整备局是本区城市更新工作的主管部门（以下简称“主管部门”），负责统筹管理和组织实施全区城市更新工作；编制区城市更新发展战略与策略、区城市更新片区统筹规划和区城市更新五年规划；审查城市更新单元计划和规划；牵头组织城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作；签订项目实施监管协议；组织实施城市更新项目的房屋征收与补偿工作；依法对相关主体的违法活动实施行政处罚；其他相关审批、监管工作。

区领导小组其他成员单位依法履行以下职责：

（一）区发改部门负责协调城市更新发展规划与经济社会发展中长期规划的衔接，对城市更新单元是否符合经济社会发展中长期规划提出意见；协

调全区产业部门，对全区产业发展规划提出综合平衡建议，统筹落实全区产业发展战略和产业规划；对城市更新单元规划方案涉及的由政府投资建设的城市基础设施和公共服务设施的建设内容、建设模式、投融资模式等实施策略提出意见和建议，并在城市更新单元规划批准后统筹投资相关事宜；组织、协调各职能部门开展诚信档案管理、失信联合惩戒等相关工作。

（二）区教育部门负责核查全区教育设施现状，评估城市更新对全区现有教育设施承载力的影响，研究和制定全区教育设施建设计划；就涉及居住类的城市更新单元提出包括办学规模、建设规模、实施时序等内容教育设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及单元范围以外需升级改造或者新建的周边教育设施的规划策略、教育设施承载力评估等提出意见和建议。

（三）区产业部门负责组织审查城市更新项目产业发展方案、产业专项规划并出具审查意见；拟订产业监管方案；组织签订产业发展监管协议；在城市更新单元计划、规划方案、建设工程方案设计以及建设工程规划许可阶段对城市更新项目中配建的创新型产业用房的建设标准提出意见，包括配建类型、比例、布局、户型、面积等；配合区物业管理机构签订创新型产业用房监管协议；建设和维护产业空间供需平台，及时在产业空间供需平台录入项目信息；制定创新型产业用房的配置方案，指导创新型产业用房的租售、运营和监管，对拟入驻企业进行评估监管，确保规划空间功能和产业规划目标的实现。

（四）区民政部门负责核查全区社会福利设施现状，评估城市更新对全区现有社会福利设施承载力的影响，研究和制定全区社会福利设施建设计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容社会福利

设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的社会福利设施承载力提出评估意见和建议。

（五）区司法行政部门负责对涉及城市更新的重大决策、规范性文件和重大事项中的法律问题经审查；指导城市更新行政调解工作；对城市更新工作中的法律问题提出意见。

（六）区财政部门负责对区级行政事业单位国有资产参与城市更新提出意见；城市更新单元规划范围内区级行政事业单位国有资产的处置审批；依照规定统筹保障有关资金需求。

（七）区住房城乡建设部门负责协助对城市更新项目中的物业是否属于政策性住房进行核查和处理；对城市更新项目的绿色建筑、建筑废弃物综合利用、装配式建筑、管廊、人防工程等事宜提出明确要求；对城市更新项目中配建的公共住房的配建方法、建设标准、设计方案等提出意见，包括配建类型、比例、规模、布局、户型、面积、装修标准等；签订配建公共住房的监管协议；全区公共住房和住宅的接收、登记以及后续管理工作；城市更新项目房屋拆除工程备案，并对拆除和建设工程全流程进行施工监督管理；对城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理；统筹监督房屋安全管理和重点项目提前开工监管工作；协调开展超限高层建筑抗震设防审批；城市更新项目的消防设计审查和消防验收，协调城市更新项目属市级审批权限的超高层建筑消防设计方案报批事宜；承担商品房项目的预（现）售审批和批后监管工作；统筹全区房地产行业 and 市场监管、日常检查和投诉处理工作，依法查处房地产市场的违法违规行为。

（八）区水务部门负责对城市更新单元涉及的海绵城市、水务管理和城

市更新单元规划方案涉及需改造升级的周边水务工程设施的规划策略等内容提出意见和建议。

（九）区文化广电旅游体育部门负责核查全区文体设施现状，评估城市更新对全区现有文体设施承载力的影响，研究和制定全区文体设施建设计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的文体设施建设需求；核查城市更新单元范围内文物设施分布状况，就城市更新项目是否涉及文物保护相关要求提出意见，并对文物保护方案提出意见和建议；对公共艺术作品设计方案的文艺方针、宣传合规性提出审核意见。

（十）区卫生健康部门负责核查全区医疗卫生配套现状，评估城市更新对全区现有医疗卫生配套设施承载力的影响，研究和制定全区医疗卫生配套设施建设计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的医疗设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的医疗设施承载力提出评估意见和建议。

（十一）区应急管理部门负责统筹指导各街道办事处、各部门、各单位应对安全生产类、自然灾害类等突发事件和综合防灾减灾救灾工作。

（十二）区国有资产监督管理部门（区集体资产管理部门）负责对区属国有企业国有资产、集体资产参与城市更新提出意见；办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村城市更新项目合作方选定等重大事项的备案；城市更新单元规划范围内区属国有企业国有资产的处置审批。

（十三）区城市管理部门负责核查全区城市管理设施现状，评估城市更新对全区现有城市管理设施承载力的影响，研究和制定全区城市管理设施建设工作计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内

容的城市管理设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及单元范围以外需升级改造或者新建的周边城市管理设施的规划策略、城市管理设施承载力评估等提出意见和建议；依职能组织开展综合整治类城市更新工作；落实城市更新单元城市照明专项规划相关要求，对城市更新项目景观照明设计方案进行审查；对城市更新单元规划的绿化建设内容提出意见；对城市更新单元范围内公共空间利用、公共艺术作品建设和其他涉及城市管理的内容提出意见和建议；城市更新项目涉及的公共绿地、公园、绿道的建设、使用以及养护管理。

（十四）区规划土地监察部门负责统筹城市更新单元范围内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；协助街道办事处核查并提供城市更新项目涉及的历史遗留违法建筑的相关信息，对是否已完成历史遗留违法建筑等处理情况进行核实并提出意见；督促、指导街道办事处依职责开展规划违法、土地违法的查处工作。

（十五）街道办事处负责对申报城市更新单元的必要性、可行性以及划定城市更新单元范围、拟拆除范围的合理性进行评估；指导申报主体开展城市更新意愿征集；对历史遗留违法建筑物业权利人进行核实；组织开展以旧住宅区为主的城市更新单元、混杂零散旧住宅区的城市更新单元的旧住宅区部分以及其他由政府组织实施的城市更新单元的现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、更新意愿达成情况公示、可行性分析等工作，并作为城市更新单元计划和规划的申报主体或者联合申报主体；在主管部门的指导下开展重点城市更新单元的意愿征集工作；组织城市更新单元权利主体公示、社会稳定风险评估；制定城市更新单元实施方案以及属于旧住宅区的城市更新项

目的搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案；办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村城市更新项目合作方选定等重大事项的审查备案，并报区集体资产管理部门备案；按照属地管理原则开展巡查监督工作，发现擅自在旧住宅区开展现状调研、意愿征集等城市更新单元计划申报前期工作、未经备案拆除房屋等行为的，及时报送相关职能部门；对各类规划违法、土地违法行为进行查处；及时制止、清理企业违规进驻城中村开展城市更新活动；组织市场主体与未签约业主进行调解；对涉及城市更新工作的信访、投诉进行调查和处理，维护辖区城市更新工作的正常秩序；协助主管部门对市场主体与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议的行为进行调查。

（十六）区物业管理机构负责核查全区社区配套和公共服务用房现状；就城市更新单元范围内涉及区政府物业的功能、面积以及使用情况提出意见；评估城市更新对全区现有社区配套和公共服务用房承载力的影响，就城市更新单元提出包括建设规模、实施时序、移交等内容的社区配套和公共服务用房建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的社区配套和公共服务用房承载力提出评估意见和建议；办理租售手续，并会同相关产业部门签订创新型产业用房监管协议；除公共住房和住宅外，全区单位所有办公用房、产业用房、教育设施等物业资产的接收、登记以及后续管理工作；代表区政府与市场主体就区属物业签订相关安置协议。

（十七）区建筑工务机构依职能负责城市更新项目中政府投资建设的市政基础、公共配套设施项目（信息化工程和医疗设备购置除外）的实施、移交和监督管理工作。

（十八）市市场监管部门驻区单位负责核查城市更新项目实施主体的股权变更情况，并及时通报主管部门。

（十九）市规划和自然资源部门驻区单位负责核查国土空间规划相关空间管控要求；上报城市更新项目涉及的土地利用总体规划有条件建设区的使用申请；依申请审查法定图则调整事宜；依职能协助开展城市更新项目涉及的土地权属以及征地补偿情况核查、与周边片区的规划衔接、历史遗留问题处理等相关工作。

（二十）市交通运输部门驻区单位负责核查全区的交通设施现状，评估城市更新对全区现有交通设施承载力的影响，研究和制订全区交通设施建设计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、方案设计、实施时序和移交等内容的交通设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及单元范围以外需升级改造或者新建的周边交通设施的规划策略、交通设施承载力评估等提出明确意见；审批城市更新项目涉及的占用挖掘道路、开设临时路口事宜；接收并管养城市更新项目涉及的市政道路和交通设施。

（二十一）市生态环境部门驻区单位负责对城市更新项目的建设内容提出与生态环境有关的意见和建议；城市更新项目环境影响评价审批、备案以及后续监管；审查城市更新项目是否需要开展土壤污染状况调查并出具审查意见，指导相关责任主体开展土壤污染状况调查与风险评估、土壤环境治理与修复、治理修复效果评估，对土壤环境治理修复进行全过程监管。

区政府和相关职能部门应当通过关联业务同时申报、并联审批等一站式服务方式，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。涉及由市级职能部门审批的重大事项，区相关职能部门应当及时协调市级职能部门

加快审批进度。

第四条 区领导小组成员单位可以通过引进专业机构和人员，为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

因开展城市更新工作需要购买专业服务的，依照政府采购有关规定进行。

## 第二章 更新统筹

第五条 在国土空间规划、城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则等规划框架下，建立以市、区城市更新五年规划为统领，以区城市更新片区统筹规划、各相关领域发展规划为指导，通过城市更新单元规划落实的高品质、高效率规划体系。

第六条 按照市城市更新五年规划、区五年经济社会发展规划的总体要求，编制区城市更新五年规划，明确规划期内城市更新的目标、方向和各类型城市更新范围，指导全区城市更新工作。

编制区城市更新片区统筹规划，统筹较大范围规划片区内公共设施、市政交通设施、产业和住房保障空间等内容，整合零散地块和贡献用地，平衡各城市更新项目利益，实现片区整体开发并形成规模化的政府储备用地。

公共配套、市政交通、产业和住房保障等牵头部门应当会同相关职能部门，研究、编制各自领域的发展规划。发展规划应当与区城市更新五年规划以及区城市更新片区统筹规划相衔接。

区城市更新五年规划以及区城市更新片区统筹规划应当报区领导小组审议，公共配套、市政交通、产业和住房保障等发展规划由各牵头部门报区政府审定。城市更新单元计划和规划应当与上述规划衔接。

第七条 城市更新应当顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵

集约、绿色低碳发展为路径，坚持“留改拆”并举，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

第八条 城市更新应当依照相关规定落实古树名木保护措施。涉及历史风貌区、历史建筑以及保护线索的城市更新项目，在计划、规划、实施等阶段，应当严格落实保护、修缮、活化利用的相关要求。对于城市更新单元内保留的文物、历史风貌区和历史建筑或者经相关主管部门认定的历史风貌区和历史建筑线索等历史文脉，应当实施原址保护。

第九条 城市更新应当坚持产业先导、产城融合、空间保障、产业成片集中设置、刚性管控的原则，加强土地利用的全过程管理。积极支持产业空间拓展与产业转型升级，辖区内拆除范围用地面积不足一万平方米但不小于三千平方米的地块，可以依照市级有关规定开展城市更新有关工作。

城市更新应当加强工业用地保护，保障工业发展空间，提高工业土地利用效率，对工业用地调整为非工业用途的项目进行严格把关，确保中长期辖区工业用地总规模保持稳定。

第十条 在城市更新单元计划申报前，应当由区产业部门确定城市更新项目是否涉及产业。涉及产业项目的，由区产业部门合理确定产业的范围。申报主体需在申报城市更新单元计划、规划阶段分别提供项目产业发展方案、产业专项规划。产业发展方案应当经过区产业部门审查；产业专项规划在取得区产业部门的审查意见后，作为城市更新单元规划的组成部分。

产业发展方案应当明确城市更新后的产业发展定位、发展目标、产业配置方案等内容；产业专项规划应当进一步明确引进产业类型、预计财税缴纳情况、产业空间配置方案、招商引资方案等相关内容。

涉及产业项目的，应当坚持以产业专项规划引导空间规划，建筑功能、空间布局和配套设施应当满足并服务于产业发展需要。

第十一条 区企业服务中心牵头建立区产业空间供需平台，通过供需平台收集、汇总企业需求，形成年度产业发展需求清单并提出定制式的产业发展需求。对于符合产业部门提出的定制式产业发展需求的项目，经产业部门认定后可以优先纳入城市更新单元计划。

涉及产业项目的，在产业发展监管协议签订后，由签订协议的产业部门跟踪管理，及时组织将项目的建设进度、销售意向、产业空间（含创新型产业用房）建筑功能和面积等相关信息录入供需平台并公布，组织具有购买意向的区重点企业优先开展认购、租赁工作。

第十二条 主管部门建立城市更新项目优先推进和负面监管工作机制。

落实市、区重点发展战略、促进产业转型升级、完善片区城市基础设施和公共配套设施等对城区发展具有重大意义的项目，应当优先推进。更新方向与市、区两级规划严重不符、产业发展潜力低下、不能满足公共配套需求等对城区发展不利的项目，不予纳入城市更新单元计划。

第十三条 城市更新工作应当严格落实社会稳定风险评估制度，加强源头防范，提前研判风险，预防、减少和消除影响社会稳定的隐患。

城市更新项目列入计划前，由街道办事处负责开展辖区城市更新项目的社会稳定风险评估工作，为城市更新项目的审批和决策提供参考。城市更新项目列入计划后，街道办事处认为需要开展社会稳定风险评估工作的，应当及时开展相关工作；区相关部门认为需要开展社会稳定风险评估工作的，可以向街道办事处提出建议，由街道办事处决定是否开展社会稳定风险评估工

作。

社会稳定风险评估工作完成后，区领导小组办公室组织相关职能部门进行集体评审。评审通过的，街道办事处应当及时将评估报告报区委政法委备案，并做好应对措施。

### 第三章 更新单元计划审批

第十四条 涉及城中村的城市更新项目，在启动前期工作前，原农村集体经济组织继受单位的法律顾问和财务顾问应当审核并出具专业意见，由原农村集体经济组织继受单位向项目所在地的社区工作站提出申请；社区工作站审核申请后，提请辖区街道办事处审议；辖区街道办事处征求主管部门意见并审议通过后，提请区领导小组审议；区领导小组审议通过的，方可启动原农村集体经济组织继受单位集体资产管理委员会、董事会、监事会和股东（代表）大会改造意愿表决和城市更新项目合作方选定程序、意愿征集等前期工作。

属于合作实施的城中村城市更新项目，原农村集体经济组织继受单位应当依照相关规定将改造合作协议报辖区街道办事处审查备案以及区集体资产管理部门备案；未经备案，任何市场主体不得进驻城中村城市更新项目开展城市更新活动。违规进驻的，由辖区街道办事处依法制止、清理；存在本办法第五十九条规定情形的，可以依法禁止相关主体五年内参与城市更新活动；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十五条 涉及旧住宅区的城市更新项目，在启动前期工作前，应当由项目所在地的社区工作站向辖区街道办事处提出申请；辖区街道办事处征求主管部门意见并审议通过后，提请区领导小组审议；区领导小组审议通过的，

方可启动旧住宅区现状调研、意愿征集等前期工作。辖区街道办事处发现市场主体未经同意自行开展旧住宅区前期工作的，应当及时通知并配合主管部门依法处理。

更新统筹片区、重点城市更新单元以及涉及旧住宅区的城市更新项目，辖区街道办事处可以委托前期服务单位开展相关工作。需要委托前期服务单位的，辖区街道办事处应当制定相关实施方案，并报区领导小组审议通过后，组织开展前期服务单位的选定工作。

第十六条 对于已申报或者已列入城市更新单元计划的混杂零散旧住宅区城市更新项目，由原申报主体与辖区街道办事处联合作为城市更新单元计划和规划的申报主体。

对于原旧工业区升级改造试点项目结转为城市更新单元计划的项目，相关市场主体按要求完成意愿征集后，可以作为城市更新单元规划的申报主体。

第十七条 城市更新单元计划申报主体应当依照相关规定向主管部门提交城市更新单元计划的申报材料，主管部门应当依照相关规定完成审查、公示、报批等工作。

第十八条 主管部门负责对物业权利人更新意愿进行核实。属于《条例》第二十五条第一款第三项规定情形的，主管部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段，依照相关规定组织区规划土地监察部门、辖区街道办事处和原农村集体经济组织继受单位对历史遗留违法建筑物业权利人进行核实，由经核实的物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议。

历史遗留违法建筑物业权利人的核实结果仅用于城市更新项目搬迁补偿协议签订资格的确认，不作为权属确认依据。主管部门不得对未经核实的

历史遗留违法建筑物业权利人与市场主体签订的搬迁补偿协议进行备案。

第十九条 城市更新项目实施过程中，需要变更计划申报主体的，应当依照《条例》第二十五条第一款的规定重新征集物业权利人的更新意愿，向主管部门提交已厘清经济利益关系的证明材料，将变更情况报主管部门备案，并出具书面承诺依照城市更新相关政策等要求履行义务和承担责任。

主管部门负责对物业权利人更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等进行核实。

第二十条 城市更新项目调出计划的，应当依照相关规定执行。调出城市更新单元计划的项目，已取得的行政许可和其他已批事项，审批部门依照相关规定予以撤回；项目已开工的，应当停止施工，主管部门应当函告区住房城乡建设部门和辖区街道办事处开展日常巡查工作。

#### 第四章 土地信息核查

第二十一条 城市更新单元计划申报主体应当在城市更新单元计划批准并获得市规划和自然资源部门备案通过后，依照相关规定向主管部门提交土地信息核查的申请材料。

主管部门应当依照相关规定组织开展城市更新单元土地信息核查等工作。

第二十二条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，依照《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》等规定执行；其中在《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》出台前已完成土地信息核查和历史用地处置但尚未取得规划批准文件，且符合旧屋村范围认

定的，申报主体可以向主管部门申请旧屋村范围认定。

主管部门在开展旧屋村范围认定工作时，可以委托专业测绘机构进行地形图比对、现状测绘等相关工作。

拆除范围内土地涉及未完善土地征转用补偿手续的，在签订国有建设用地使用权出让合同前，由原农村集体经济组织继受单位自行厘清经济关系后与相关部门签订完善手续的协议，政府不再另行补偿。

第二十三条 主管部门应当根据档案、地籍产权管理系统等记载的基础资料，结合申报主体提交的申请材料完成城市更新单元拆除范围内土地面积、权属情况等土地信息核查，形成核查和汇总意见。

## 第五章 更新单元规划审批

第二十四条 城市更新单元计划申报主体应当委托具有相应资质的机构编制城市更新单元规划草案，依照相关规定向主管部门提交城市更新单元规划制定的申报材料。

主管部门应当依照相关规定完成审查、公示、报批等工作。

第二十五条 城市更新单元内非独立占地的城市基础设施、公共服务设施或者其他公共利益项目依照《深圳市城市规划标准与准则》《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》《关于罗湖区社区一体化党群服务中心建设意见》等相关规定，综合相关职能部门意见统筹规划。其中公共服务设施总建筑面积不小于一千五百平方米，具体位置应当结合使用需求，按照相关规划标准以及设计规范确定。

城市更新单元内非独立占地的公共配套设施原则上应当集中设置、科学选址、合理布局，确保空间实用、设施便利、功能完善，且建成后应当无偿

移交政府。公共利益用地上的城市基础设施和公共服务设施应当明确建设内容、建设模式以及投融资模式。

第二十六条 城市更新项目中的公共空间，应当在城市更新单元规划批准文件中明确其类型、规模、二十四小时对公众开放以及需设置与周边城市景观相协调的公共艺术作品等规划管理要求。

主管部门应当会同区文化广电旅游体育部门组织专业机构对公共艺术作品设计方案进行评审，区文化广电旅游体育部门应当就公共艺术作品设计方案涉及的文艺方针、宣传合规性提出审核意见。属于雕塑类型的公共艺术作品，应当依照《深圳经济特区城市雕塑管理规定》等相关规定开展工作。

城市更新项目涉及的公共空间、公共艺术作品由实施主体负责建设，建成后的日常管理维护由土地使用权人或者其委托的物业服务企业负责。

第二十七条 城市更新单元规划应当落实市工业区块线的管理要求，并依照《深圳市工业区块线管理办法》等相关规定在城市更新项目的规划批准文件、国有建设用地使用权出让合同、《建设工程规划许可证》中载明相关内容。

第二十八条 鼓励在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色建筑。满足国家、省、市补贴或者奖励规定的，支持实施主体依照国家、省、市的相关规定申请补贴或者奖励。

## 第六章 实施主体确认

第二十九条 城市更新单元规划经批准后，辖区街道办事处应当按照已批准的城市更新单元规划，制定城市更新单元实施方案，并监督实施方案落实。

城市更新单元实施方案应当包括城市更新单元内项目基本情况、进度安排、单一主体形成指导方案、搬迁补偿指导方案、搬迁和建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。属于旧住宅区的城市更新项目，搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案经辖区街道办事处制定并报区领导小组审议通过后，应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意；公开选择市场主体方案中明确的选定市场主体的标准应当不低于专有部分面积占比和物业权利人人数占比的三分之二。

辖区街道办事处应当在实施主体资格确认前将城市更新单元实施方案及时报送主管部门备案，并定期报送实施方案的落实情况。

第三十条 除已经核实公布的历史遗留违法建筑物业权利人，实施主体申请人应当向辖区街道办事处申请对城市更新项目拆除范围内的其他权利主体在项目现场和罗湖区人民政府网站公示，公示时间不少于七日。

公示期满后无异议的，辖区街道办事处出具公示无异议的意见；公示存在异议的，辖区街道办事处应当进行调查核实。异议经核实不成立的，由辖区街道办事处出具异议不成立的意见；异议经核实成立或者暂时无法确定的，辖区街道办事处应当组织实施主体申请人开展异议处理工作。

异议处理过程中，辖区街道办事处可以视情况开展社会稳定风险评估工作。异议处理完毕后，辖区街道办事处应当将公示情况和公示异议处理完毕意见抄送至主管部门。

第三十一条 申请实施主体资格确认前，实施主体申请人应当保证自身财务状况足以支撑城市更新项目按时实施。

自确认实施主体之日起至工程竣工验收之日止，城市更新项目不得转让。

第三十二条 实施主体申请人向主管部门申请实施主体资格确认，应当依照《实施细则》第四十九条规定提交材料，涉及原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新的，同时提交经辖区街道办事处审查备案并经区集体资产管理部门备案的城中村城市更新项目合作方选定等集体资产处置证明材料。

第三十三条 主管部门结合辖区街道办事处出具的公示无异议、异议不成立或者异议处理完毕的意见，对实施主体申请材料进行核查，存在申请资料不全、权属不清或者存在抵押、查封以及需要依照相关法律法规完善手续等情形导致未通过核查的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

实施主体申请人的申请符合实施主体资格确认条件的，主管部门应当依照《实施细则》第五十条规定进行公示。

第三十四条 主管部门应当对公示意见进行处理，辖区街道办事处应当予以协助。对实施主体确认有重大异议的，主管部门应当将公示意见处理情况报区领导小组审议。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，主管部门应当会同相关部门与实施主体申请人签订项目实施监管协议，并向实施主体申请人核发实施主体确认文件。

实施主体确认后，主管部门应当及时通知区发改、住房建设、产业等有关部门和不动产登记机构，暂停办理涉及城市更新项目拆除范围内物业的审批、登记等事项。实施主体确认文件应当同步抄送市市场监管部门驻区单位；实施主体股权发生变更时，市市场监管部门驻区单位应当及时将变更情况通报主管部门。

第三十五条 城市更新单元规划确定由区政府投资建设的城市基础设施和公共服务设施以及城市更新单元规划将单元范围以外的市政、交通、公共配套设施纳入升级改造或者新建范围的，应当优先安排立项建设，具备实施条件或者属于城市更新单元范围内独立占地的，应当与城市更新项目同步实施。相关部门也可以委托城市更新项目实施主体代为建设。

主管部门应当在项目实施监管协议签订和实施主体确认后，将城市更新单元规划批准文件、项目实施监管协议以及前款规定设施的建设清单抄送区发改等相关部门，区发改部门应当会同区财政等相关部门及时开展工作。

## 第七章 项目监管

第三十六条 项目实施监管协议应当明确《条例》第四十条第二款和以下内容：

（一）城市更新项目自确认实施主体之日起至工程竣工验收之日止不得转让的约束性条款和违约责任；

（二）实施主体未按约定进度安排实施的违约责任；

项目实施监管协议应当结合实际情况合理约定项目回迁安置要求等内容，确保协议具有可实施性。

第三十七条 城市更新项目存在应当由实施主体建成并无偿移交的房建类城市基础设施和公共服务设施、产权归政府的公共住房、回迁安置物业、产权归政府的创新型产业用房的，实施主体在项目实施监管协议签订时，应当以现金或者金融机构保函形式提供监管保证并签订资金监管协议。监管保证金额按照前述设施总建筑面积乘以每平方米人民币五千元的建设成本确定，回迁安置物业的建筑面积以搬迁补偿协议载明的回迁建筑面积为准。

以现金形式提供监管保证的，实施主体应当与银行和主管部门签订资金监管协议，设立资金监管账户，由三方共同监管。

以金融机构保函形式提供监管保证的，实施主体应当与主管部门签订资金监管协议，并同时向主管部门提交金融机构保函。金融机构保函应当为不可撤销、无条件的见索即付保函，同时应当明确主管部门为受益人。金融机构保函到期前六十日，实施主体必须提供后续金融机构保函；未能提供的，主管部门有权在保函期限届满前三十日内兑付金融机构保函。主管部门接收金融机构保函后应当及时向金融机构核实保函的真实性，并按照财务管理制度妥善保管。

第三十八条 城市更新项目申请免除回迁安置物业监管保证的，应当由全部回迁安置物业的权利主体与实施主体共同提出申请，并提交由权利主体出具的经公证的申请书、自愿承担风险的声明和搬迁补偿协议。

第三十九条 主管部门应当按照资金监管协议对实施主体设立的资金监管账户进行监管。

以现金形式提供监管保证的，实施主体可以凭规划条件核实证明等材料向主管部门申请返还百分之六十的监管资金；可以凭项目竣工验收备案证明、区相关职能部门出具的房建类城市基础设施和公共服务设施、公共住房、创新型产业用房移交完毕的书面意见等材料申请返还剩余的监管资金。主管部门自收到申请之日起五个工作日内进行审查，符合监管资金返还条件的，书面通知银行返还相应的监管资金；不符合的，书面答复申请人并说明理由。

以金融机构保函形式提供监管保证的，金融机构保函的担保金额可以按照前款规定，经主管部门向金融机构出具书面通知后进行递减。

实施主体违反项目实施监管协议中房建类城市基础设施和公共服务设施、产权归政府的公共住房、回迁安置物业、产权归政府的创新型产业用房约定事宜，经主管部门责令限期改正后仍未履行相关义务的，主管部门有权通知金融机构提取全部监管资金或者立即兑付金融机构保函，作为相关设施的建设资金；实际建设资金高于监管资金或者金融机构保函金额的，差额部分由实施主体承担。

第四十条 涉及产业项目的，区产业部门应当对项目产业的准入条件以及招商引资工作进行引导、协调与监督，结合项目具体情况设定产业用房受让人、承租人资格等条件并制定产业监管措施，形成产业监管方案，保证项目产业专项规划确定的产业导向和招商目标落实到位。

第四十一条 涉及产业项目的，实施主体应当在申请国有建设用地使用权出让合同签订前与区产业部门签订产业发展监管协议，并将产业发展监管协议作为国有建设用地使用权出让合同的附件。

在签订产业发展监管协议后，区产业部门应当结合招商引资等实际情况及时补充产业发展监管协议的具体内容。

第四十二条 需配建创新型产业用房的城市更新项目，实施主体应当在申请签订国有建设用地使用权出让合同前与区物业管理机构、区产业部门签订创新型产业用房监管协议，并将创新型产业用房监管协议作为国有建设用地使用权出让合同的附件。

第四十三条 需配建公共住房的城市更新项目，实施主体应当在开展项目方案设计前与区住房城乡建设部门签订配建公共住房的监管协议。

## 第八章 建筑物拆除、用地审批、项目建设与验收

第四十四条 属于旧住宅区（含混杂零散旧住宅区）、城中村拆除重建类城市更新项目的，市场主体在取得实施主体确认文件以及签订项目实施监管协议之前不得启动搬迁，但不能满足安全使用要求需停止使用或者疏散居住人员的房屋除外。

除提前向政府无偿移交公共用地，且经区政府同意拆除该用地上建筑物的情形外，城市更新单元拆除范围内的建筑物在主管部门与实施主体签订项目实施监管协议后，方可按规定拆除。

实施主体应当在拆除施工十五日前，依照相关规定向区住房建设部门申请办理拆除备案手续。未经备案擅自拆除建筑物的，由区住房建设部门依法进行处罚。辖区街道办事处或者相关部门发现违法拆除情况的，及时函告区住房建设部门。

第四十五条 建筑物拆除工作应当符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设、安全生产等相关要求。拆除重建类城市更新项目必须实施拆建物料移动式现场处理，相关工作由区住房建设部门负责监督、指导。

实施主体在区住房建设部门的监督、指导下完成建筑物拆除后，应当及时向主管部门申请就建筑物拆除情况进行确认。由物业权利人或者其委托的实施主体向不动产登记机构申请办理不动产权属注销登记。

第四十六条 城市更新单元拆除范围内的建筑物拆除和不动产权属注销登记后，实施主体应当依照相关规定向主管部门提交建设用地审批申请材料。

主管部门应当依照相关规定开展建设用地审查和报批等工作，在建设用地批准后，向实施主体核发《建设用地方案图》并转市规划和自然资源调查

测绘中心制作宗地附图。

第四十七条 实施主体应当在完成拆除范围内需移交政府的用地的移交工作后，依照相关规定向主管部门提交办理《建设用地规划许可证》的申请材料。

主管部门应当依照相关规定开展建设用地规划许可审查和报批等工作。《建设用地规划许可证》中应当列明径流总量控制率等海绵城市建设管控指标；对地质灾害易发区内的城市更新项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的城市更新项目，应当在《建设用地规划许可证》中明确实施主体需按照地质灾害危险性评估结论采取相应的防治措施。

第四十八条 实施主体应当依照相关规定向主管部门提交签订国有建设用地使用权出让合同的申请材料。符合要求的，主管部门按照市规划和自然资源调查测绘中心制作的宗地附图并依照《决定》的有关规定与实施主体签订国有建设用地使用权出让合同。

第四十九条 除《实施细则》第五十五条规定的内容外，城市更新项目国有建设用地使用权出让合同应当明确以下内容：

（一）实施主体应当严格按照城市更新单元规划批准文件和项目实施监管协议完成相应的建设、移交等责任；

（二）项目实施监管协议明确的产权转让和租赁的限制条件；

（三）城市更新单元规划批准文件明确的景观照明规划要求；

（四）用于回迁安置的房屋不得预售；

（五）海绵设施建设管控要求；

（六）其他需要明确的内容。

第五十条 城市更新项目地价计收标准依照《深圳市地价测算规则》等相关规定执行。

城市更新项目涉及按照市场评估地价标准计收地价的，由主管部门直接委托市规划和自然资源部门地价评估机构依照相关规定开展。

第五十一条 实施主体申请对建设工程方案设计进行核查的，应当依照相关规定向主管部门提交申请材料。

涉及产业项目的，主管部门应当对产业用房的层高、楼层荷载、单套套内面积、货梯载重等方面进行审查，确保方案设计符合产业发展监管协议以及市、区关于“工业上楼”、产业用房的建设标准等要求；涉及景观照明、公共艺术作品的，主管部门应当按照城市更新单元规划一并对景观照明、公共艺术作品设计方案进行审查。

符合条件的，主管部门核发《建设工程方案设计核查意见书》（含公共艺术作品审查意见）。

第五十二条 实施主体应当依照相关规定向主管部门提交办理《建设工程规划许可证》的申请材料。

涉及产业项目、景观照明和公共艺术作品的，主管部门应当依照本办法第五十一条第二款的要求一并进行审查。

符合条件的，主管部门核发《建设工程规划许可证》。

第五十三条 政府投资的城市更新项目可以在可行性研究或者初步设计阶段办理水土保持方案审批或者备案手续。社会投资的城市更新项目，实施主体应当在开工前办理建设项目水土保持方案备案手续。

第五十四条 实施主体应当依照相关规定向区住房建设部门提交办理《建筑工程施工许可证》的申请材料，区住房建设部门依照相关规定予以审批和监管，确保施工设计符合工程建设强制性标准以及市、区关于“工业上楼”等要求。

第五十五条 实施主体应当依照相关规定向主管部门提交建设工程规划条件核实的申请材料。涉及公共艺术作品的，主管部门应当会同区文化旅游体育部门、公共艺术作品原设计主体对建成后的公共艺术作品同步专项验收。实施主体申请建设工程竣工联合（现场）验收的，依照竣工联合（现场）验收的相关规定执行。

完成各分项验收后，实施主体应当依照相关规定向区住房建设部门申请竣工验收备案。

## 第九章 附则

第五十六条 城市更新项目建筑物现状测绘报告应当由甲级测绘资质的测绘单位出具，相关规定要求由市规划和自然资源调查测绘中心出具或者审核的，从其规定。

第五十七条 城市更新项目申报主体或者实施主体有义务按照主管部门和区领导小组成员单位的要求，积极配合提供相关材料。

申报主体和实施主体对其向主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

第五十八条 主管部门和区住房建设部门应当依照《条例》第六十五条至第六十八条等规定依法对相关主体的违法行为进行行政处罚，并依照相关规定将处罚信息报送至公共信用机构。

辖区街道办事处按照属地管理原则对辖区城市更新项目开展监督工作，定期对各类主体遵守城市规划、土地管理有关法律、法规、规章的情况进行巡查，发现擅自在旧住宅区开展现状调研、意愿征集等城市更新单元计划申报前期工作、未经备案拆除房屋等行为的，及时报送相关职能部门；发现各类规划违法、土地违法行为的，及时依法开展处理工作。

第五十九条 辖区街道办事处和相关部门发现有关单位和个人在开展物业权利人更新意愿征集、城市更新单元计划申报、城市更新单元规划编制、签订搬迁补偿协议等城市更新工作中，有欺诈、胁迫、侵犯个人隐私、伪造或者变造文件、传播虚假信息等行为的，应当及时查处，责令改正，依法纳入诚信档案管理，并及时将有关情况报送主管部门，主管部门报区领导小组审议通过后，禁止相关主体五年内参与城市更新活动；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十条 各职能部门及其工作人员应当严格依法履行城市更新管理的相关工作职责；属于政策适用不明确事宜，严格按照审批管理程序上报研究决定。

第六十一条 本实施办法中除明确为工作日的，均指自然日。会议审议、公示、公告、专家咨询论证或者评审、上报市政府或者上级部门的时间不计入办理时限。

本实施办法所称的公共艺术作品，是指设置在公共空间中的雕塑、壁画、室外装置艺术等城市景观设施。

第六十二条 城市更新项目是否涉及产业、涉及产业的具体监管规则以及操作指引，由区产业部门另行制定。

城市更新单元涉及对旧住宅区未签约部分房屋实施征收的，依照市级政策执行。

第六十三条 本实施办法自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。

### 三、深圳市罗湖区住房和城乡建设局印发《深圳市罗湖区支持建筑类企业高质量发展若干措施》

#### 深圳市罗湖区支持建筑类企业高质量发展若干措施

##### 第一章 总 则

第一条 为营造良好投资环境，促进经济持续健康发展，高品质打造可持续发展先锋城区，根据《深圳市罗湖区产业发展专项资金管理办法》（以下简称《办法》）、《深圳市罗湖区产业发展专项资金实施细则（招商引资）》《深圳市罗湖区产业发展专项资金实施细则（助力企业高质量发展）》《深圳市罗湖区产业发展专项资金实施细则（科技创新）》（以下简称“1+3”）等政策文件规定，结合罗湖区经济高质量发展要求和产业发展导向，制定本工作措施。

第二条 本措施涉及的扶持资金按照《办法》执行；涉及政府产业用房、招才引智、人才扶持、上市融资、产业集聚发展、招商奖励的，按照相关管理办法和政策文件执行。

第三条 本措施适用的扶持对象包括：

（一）在罗湖区依法正常经营，依法纳税，原则上依法纳入罗湖统计，从事建筑施工、装饰装修、设计、监理、勘察、咨询、物业服务等建筑类企业（以下简称建筑类企业）；

（二）在罗湖区投资实施装配式建筑、绿色建筑、公共建筑节能改造项

目的单位。

## 第二章 扶持企业发展

### 第四条 鼓励企业落户

自 2022 年 1 月 1 日起，新迁入或新设立的建筑类企业，可按条件享受落户扶持。若新迁入或新设立的建筑类企业达到总部企业标准，可按照总部企业相关政策执行。

### 第五条 鼓励企业取得资质

建筑类企业新取得施工总承包特级资质、工程设计综合资质的，每个资质项奖励 500 万元；新取得施工总承包一级资质、工程设计行业甲级资质的，每个资质项奖励 200 万元；新取得工程设计专业甲级资质的，每个资质项奖励 50 万元。同一企业同一年度取得多项资质的，按从高不重复原则给予奖励。

### 第六条 鼓励企业规范发展

对达到国家标准，上一年度首次成功纳入国家统计联网直报平台（以下简称平台）的建筑类企业，可按条件给予企业最高 15 万元一次性奖励。对上述企业，纳入平台后正常经营 2 年（含）以上，再按条件给予企业最高 20 万元一次性增长奖励。本项扶持发放至管理团队个人账户，团队具体名单由企业提供。

### 第七条 鼓励企业增长创收

可按条件给予上一年度正常经营的建筑类企业最高 100 万元增长创收扶持，资金扶持分为基础奖励、增长奖励。

### 第八条 鼓励企业创优评级

对在罗湖区注册满一年的建筑类企业，在深圳市参建的项目上一年度获得“中国建设工程鲁班奖”“国家优质工程奖”“中国土木工程詹天佑奖”“中国建筑工程装饰奖”“中国水利工程优质（大禹）奖”“国家公路交通优质工程奖”的，对该企业给予奖励 200 万元；获得“广东省建设工程金匠奖”“广东省建设工程优质奖”“广东省优秀建筑装饰工程奖”“广东市政金奖”的，对该企业给予奖励 50 万元。

对在罗湖区注册满一年的勘察设计等与工程建设有关的服务类企业，在深圳市参建的项目上一年度获得“安德鲁马丁室内设计奖（Andrew Martin Interior Design Awards）”“亚太区室内设计大奖（APIDA）”“中国建筑学会建筑创作奖金奖”的，对该企业给予奖励 100 万元。

同一企业同一年度多件作品获得多个奖项的，按从高不重复原则给予一次奖励。

#### 第九条 鼓励企业技术创新

对在罗湖区注册满一年的建筑类企业，获得国家级工法的，奖励企业 10 万元；获得省部级工法的，奖励企业 5 万元。

对在罗湖区注册满一年的建筑类企业，在深圳市参建的项目获得国家级、省级新技术应用示范工程（包括建筑类十项新技术应用示范工程、科技示范工程或绿色施工示范工程）的，分别给予企业 10 万元、5 万元一次性奖励。

#### 第十条 鼓励企业招才引智

对建筑类企业全职引进中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及普利兹克奖、梁思成建筑奖获得者等国际一流、国内顶尖的行业专家，每引进 1 名奖励该企业 100 万元。专家应于 2022 年 1 月 1 日后引进，并与用人单位

签订 2 年以上劳动（聘用）合同。资助经费在专家落地后下一个年度拨付。

对建筑类企业引进港澳专业人才在罗湖执业的，予以鼓励。每引进 1 名拥有港澳建筑专业职业资格证书的港澳专业人才且已在省、市主管部门备案，与企业签订 2 年以上劳动合同并在该单位实际工作满 1 年且仍在岗的，对企业予以 3 万元/名的补助。

#### 第十一条 企业购房扶持

在罗湖区首次购置自用办公用房并申请扶持的建筑类企业，根据条件按照购房价格的一定比例可享受最高 1 亿元的购房扶持，分五年支付。

#### 第十二条 企业租房扶持

自 2022 年 1 月 1 日起，在罗湖区新租赁合同期三年以上的自用办公用房并申请扶持的建筑类企业，租赁合同期内每年按照上一年度实际租金的一定比例按条件给予租金扶持，年度最高 500 万元。

#### 第十三条 企业管理团队扶持

对在本区正常经营 1 年（含）以上的建筑类企业，按条件对企业管理团队给予一定比例的资金扶持。

本项扶持发放至管理团队个人账户，团队具体名单由企业提供。

#### 第十四条 企业人才住房扶持

根据《深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则》，符合相应条款的企业纳入年度《罗湖区人才安居企事业单位名录》的，可向杰出人才提供最高 150 平方米人才安居住房，对符合条件的各领域“菁英人才”，可根据区住房建设局相关政策规定和标准享受住房货币补贴。

### 第三章 扶持建筑产业科技发展

### 第十五条 鼓励企业高标准实施装配式建筑项目

获得住房城乡建设部或广东省住房和城乡建设厅认定的装配式建筑示范项目，通过建设工程竣工验收备案，达到国家《装配式建筑评价标准》AA级及以上，或《深圳市装配式建筑评分规则》75分及以上的，根据建筑面积对装配式建筑示范项目建设单位给予一定标准扶持。单个项目扶持金额最高250万元，且不超过申请项目建安工程费用的一定比例。

本条申报的扶持项目必须在罗湖辖区内实施。同一项目已获得或已申报市级其他装配式建筑财政专项扶持资金的，或项目实施期间发生过一般及以上生产安全事故和各类质量事故的，不予扶持。

### 第十六条 鼓励企业建造高星级绿色建筑项目

绿色建筑项目已通过建设工程竣工验收备案，且获得国家二星级及以上或深圳市金级及以上绿色建筑评价标识（建成或运行），或获得既有建筑绿色改造一星级及以上标识，或获得国家、广东省或深圳市超低能耗建筑或（近）零碳零能耗建筑标识，对项目建设单位进行扶持，扶持金额最高400万元，且不超过申请项目建安工程费用的一定比例。

对同时获得国家和深圳市绿色建筑评价标识的项目，按其获得评价标识的最高级别给予扶持；对同时获得绿色建筑评价标识、既有建筑绿色改造标识和获得国家和广东省或深圳市超低能耗建筑或（近）零碳零能耗建筑标识的项目，可同时按该两种认证方式给予两种扶持，总扶持金额不超过400万元；同一个评价标识、称号只能申请一次补贴。

本条申报的扶持项目必须在罗湖辖区内实施。

### 第十七条 鼓励企业实施公共建筑节能改造项目

公共建筑节能改造项目提前纳入深圳市公共建筑能效提升重点城市项目管理系统，且按照深圳市公共建筑能效提升重点城市项目管理的有关规定和指引实施节能改造并通过第三方能效测评单位完成核验测评的节能量核定，核验测评节能率（单位建筑面积能耗下降比例）不低于 10%，取得《节能改造项目运行节能量评估报告》后运行节能率不低于核验测评节能率 80% 的，根据项目受益面积对节能改造投资单位给予一定标准扶持。单个项目扶持金额最高 100 万元，且不超过申请项目改造投资额的一定比例。

本条投资额以项目专项财务审计报告审定金额为准。

本条申报的扶持项目必须在罗湖辖区内实施。

#### 第四章 附 则

第十八条 本措施涉及的“上一年度”一般指申请之日前的上一个完整自然年度；对新迁入或新注册的企业，也可以指迁入之日或注册之日起往后顺延 12 个月周期或下一个自然年度。

第十九条 对于申报主体在申报、执行项目过程中出现的虚报、冒领、截留、挪用、挤占专项资金等行为，拒绝配合专项资金监督检查，违反书面承诺，由相关部门责令改正，按照《财政违法行为处罚处分条例》对责任人进行处理，依法追回专项资金；构成犯罪的，依法追究刑事责任。凡企业当年度发生一般及以上质量安全事故或引发重大不良影响事件的，不享受本年度各项奖励扶持政策。

第二十条 本措施与罗湖区其他同类优惠措施由企业自主选择申报，不重复资助。专项资金的使用原则上采取总额控制的方式。如年度专项资金使用完毕后，当年度经审议通过的申报项目不在本年度拨付。

第二十一条 本措施相关条款由区住房建设局会同有关部门负责解释，未尽事宜按照“1+3”等政策文件执行。

#### 四、深圳市罗湖区人民政府办公室印发《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见》

##### 关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《住房和城乡建设部关于印发推进建筑信息模型应用指导意见的通知》（建质函〔2015〕159号）、《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）的通知》（深府办函〔2021〕103号）等政策文件的有关要求，以信息化技术促进建筑业高质量发展为牵引，以政府数字化服务为重点，全面提升建筑产业绿色化、工业化、数字化、智能化水平，塑造建筑行业新业态、新格局，结合我区实际，现就加快推进我区建筑信息模型（以下简称 BIM）技术应用工作，提出如下实施意见：

##### 一、工作目标

（一）2022年后新建（立项、核准备案）罗湖区政府投资和国有资金投资建设项目、罗湖区重大项目、重点片区工程项目全面实施 BIM 技术应用，上述项目在办理规划许可、施工许可、竣工验收各审批报建环节需按要求提交 BIM 模型，在投资项目审批系统和招标系统完成升级后，罗湖区政府投资和国有资金投资建设项目在招投标环节须采用 BIM 电子招投标系统。

（二）2023年1月1日起，全区所有新建（立项、核准备案）工程项目（投资额1000万元以上或建筑面积1000平方米以上）全面实施 BIM 技术

应用，在办理规划许可、施工许可、竣工验收各审批报建环节按要求提交 BIM 模型。

（三）2023 年 3 月底前，全区半数以上重要公共建筑、市政基础设施、水务基础设施建立 BIM 模型并导入可视化城市空间数字平台（以下简称空间平台）。

（四）到 2025 年末，全区所有重要公共建筑、市政基础设施、水务基础设施建立 BIM 模型并导入空间平台，对接城市信息模型（CIM）平台，实现城市全要素数字化、城市运行实时可视化、城市管理决策协同化和智能化；在罗湖区重大项目、重点片区工程项目上推进 BIM 技术自主知识产权软件创新应用，建立较为完善的 BIM 技术应用生态环境；全面推进各领域智慧应用，推动 BIM 技术在工程质量、安全生产、装配式建筑、建筑节能、房屋安全、消防设计审查、消防验收、运维管理、智慧住建、智慧交通、智慧水务等方面的应用，逐步形成可用的、好用的、可复制、可推广的 BIM 建设及应用模式。

## 二、重点任务

### （一）推动基于 BIM 的审批监管

1.开展项目立项、备案 BIM 审批。区发展改革局在项目建议书或可研批复中提出 BIM 技术应用要求，在项目投资中列入 BIM 技术应用、全过程咨询等相关费用。

2.开展用地、规划阶段 BIM 审批监管。区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局罗湖管理局在新建（立项、核准备案）的项目中，将 BIM 技术应用的相关要求纳入供地方案、用地规划许可证或规划设计等要点中，并

在规划审批环节，应用 BIM 技术辅助审批。

3.开展工程建设阶段 BIM 审批监管。区住房建设局、区水务局、市交通运输局罗湖管理局在基于 BIM 审批监管系统完善的前提下，使用 BIM 辅助审图系统，辅助施工图审查；应用 BIM 模型和工程实体比对，辅助建设工程监管；运用 BIM 的竣工备案系统，在竣工验收阶段核查 BIM 竣工模型与竣工图纸的一致性。

## （二）促进政府投资建设项目 BIM 技术应用

4.开展 BIM 电子招投标工作。区住房建设局、区水务局、区建筑工务署、市交通运输局罗湖管理局基于投资项目审批系统和招标系统完成升级的前提下，在罗湖区政府投资和国有资金投资建设项目的招投标环节积极推广使用 BIM 电子招投标系统。

## （三）促进建设项目各方主体的 BIM 技术应用

5.建设单位主导并推动工程建设项目 BIM 技术应用，实现建设各阶段信息传递和共享，推进参建各方基于 BIM 的建设管理平台的协同应用。建设单位通过招标文件和合同约定参建各方的 BIM 技术应用要求、BIM 模型交付标准和信息安全责任，保证创建的 BIM 模型构件齐全、信息完备，模型精细度符合各审批报建环节交付标准要求；在竣工验收和档案归档时，确保提交的 BIM 模型与竣工图纸的一致性；在工程项目交付使用时，保障信息安全前提下，移交 BIM 模型及相应数字化文档给运维单位。政府投资项目鼓励使用自主知识产权的 BIM 软件、平台等产品。

6.勘察单位研发基于 BIM 的勘察系统，构建地质空间信息模型，加强与工程设计信息模型协调关联。在岩土工程领域推广应用 BIM 技术。

7.设计单位在建筑工程项目中推进建筑师负责制，建立基于 BIM 的协同工作模式，构建各专业符合 BIM 设计交付标准的 BIM 构件库，推进 BIM 正向设计，应用 BIM 技术进行方案比选、性能分析、设计优化和出图交付，保障图模一致。存在物联网建设需求的工程项目 BIM 交付成果提供物联网设计内容。

8.施工单位基于施工 BIM 模型，应用 BIM 技术进行工程项目深化设计及施工过程可视化模拟、施工方案优化、施工进度和成本管控等，推动 BIM 与传感器网络、低功耗广域网、5G、边缘计算、射频识别（RFID）及二维码识别等物联网技术在智慧工地的集成应用，发展可穿戴设备，提高建筑工人健康及安全监测能力，推动 BIM、物联网技术在基坑监测、质量安全、节能减排和智能建筑中的应用。

9.部品部件生产单位基于施工单位采购要求，开展部品部件生产的 BIM 技术应用，建立、维护基于 BIM 技术的标准化部品部件库，应用物联网、移动终端、GIS 等信息技术建立基于 BIM 的构件生产管理系统，提升智能化生产能力。

10.运维单位研究基于 BIM 的运维管理模式，采用点云扫描等工程实体三维测量技术，将既有建筑及基础设施构建 BIM 运维模型，基于已竣工的 BIM 模型成果和基于 BIM 的运维管理系统，开展资产管理、物业管理、运维管理、应急决策及预警管理等多方面应用。

#### （四）开展 BIM 技术的深度应用

11.开展既有建筑的逆向建模工作。区住房建设局统筹协调全区既有重要公共建筑及基础设施 BIM 建模工作，并负责既有重要公共建筑 BIM 建模任

务，区水务局和市交通运输局罗湖管理局分别负责既有水务基础设施、市政基础设施 BIM 建模任务，到 2025 年末前完成辖区全部既有重要公共建筑、水务基础设施、市政基础设施的 BIM 建模等任务，并将符合相应交付标准的 BIM 模型导入空间平台。

### 三、保障措施

#### （一）加强组织领导

成立由区领导牵头的 BIM 工作专班，统筹协调全区 BIM 技术应用推进工作。区住房建设局、区发展改革局、区财政局、区水务局、区政务服务数据管理局、区城市更新和土地整备局、区建筑工务署、市规划和自然资源局罗湖管理局、市交通运输局罗湖管理局等有关单位作为专班成员单位，按照各自职责分工，强化责任意识，推进落实 BIM 相关工作，切实加强 BIM 技术应用工作的开展。

#### （二）加强信息安全保障

工程建设各方主体作为数据管理责任主体加强 BIM 数据安全，建立健全企业数据管理制度，及时排查 BIM 数据在存储、使用、加工、传递、交付过程中可能出现的信息安全隐患，做好安全防护和处理。各行业主管部门做好加强 BIM 数据安全防护和管理。

#### （三）加大创新激励扶持

开展工程建设项目 BIM 技术应用评价，对经评定具有示范意义的项目，给予政策扶持。支持研发符合工程实际需求、具有我国自主知识产权的 BIM 基础软件和应用软件，对符合条件的 BIM 研发中心、公共技术平台等，在产业发展资金等区政府相关专项资金中予以资助。加大 BIM 企业在高新技

术企业入库培育、认定、税收优惠等方面支持力度。支持 BIM 研发企业利用自主知识产权（专利、商标）开展质押融资。

#### （四）加大专业人才培养

加强政府部门工作人员专业能力培训，完善政府部门年度培训计划，将 BIM 技术等培训纳入计划。组织开展规划、建设、运维各环节 BIM 培训，提升行业 BIM 技术应用能力。

#### （五）做好宣传引导推广

通过多种形式拓宽宣传渠道，创新宣传方式，深入宣传 BIM 技术的价值和意义，普及 BIM 技术知识，宣传 BIM 政策和标准，组织示范项目观摩和经验交流活动，分享 BIM 技术应用成果，不断提高社会认知度，营造 BIM 技术应用氛围，促进全区各领域 BIM 技术应用。

本实施意见自印发之日起施行，有效期 5 年。

## 五、广州开发区规划和自然资源局印发《广州市黄埔区 广州开发区提高工业用地利用效率实施办法》

### 广州市黄埔区 广州开发区提高工业用地利用效率实施办法

#### 第一章 总则

第一条 为进一步提高工业用地利用效率，保障工业用地节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《节约集约利用土地规定》《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）、《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）、《广州经济技术开发区条例》《广州市城乡规划程序规定》《广州市城乡规划技术规定》《广州市人民政府关于收回一批市级行政权力

事项的决定》（市政府令第 188 号）、《广州市产业用地指南》《广州市人民政府关于印发广州市提高工业土地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5 号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本实施办法适用于广州市黄埔区、广州开发区辖区范围内工业用地的规划和使用管理（不包含广州国际生物岛；中新广州知识城范围可参照本办法执行）。涉及村镇工业集聚区更新改造等城市更新政策另有规定的，按城市更新政策执行。

工业用地包括普通工业用地和新型产业用地（M0）。

普通工业用地是指《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）规定的一类工业用地（M1）、二类工业用地（M2）和三类工业用地（M3）。

新型产业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

第三条 鼓励工业用地单位在符合国土空间规划、消防要求的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高土地利用效率。

第四条 区规划和自然资源、行政审批部门负责组织实施本办法，区发展改革、投资促进、科技、工业和信息化、公安（交警）、生态环境、住房城乡建设、水务、文化广电旅游、应急管理、城市管理等行政管理部门以及项目所在街镇，在各自职能范围内实施本办法。

## 第二章 规划管理

第五条 新型产业用地（M0）原则上在第二中央商务区、东部沿江发展

带（东二环高速西侧）、科学城核心区、环九龙湖地区，以及已建、在建或已办理规划选址手续的轨道交通站点周边 500 米范围以外选址。

在符合前款规定的情况下，新型产业用地（M0）的优先选址区域、试点范畴、用地面积控制等要求，按照穗府办规〔2022〕5 号第五条执行。

新型产业用地（M0）的选址，属于新增用地的由区投资促进部门提出申请；属于存量用地的由用地单位向区工业和信息化部门提出申请；涉及科技企业孵化器、加速器的由用地单位向区科技部门提出申请。取得产业准入意见后由区规划和自然资源部门会同相关部门研究后提出选址方案，经区政府审核后报市规划和自然资源部门审查，审查通过后报市政府批准。涉及调整详细规划的，按照相关规定办理。

第六条 普通工业用地、新型工业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施的建设比例、规划布局等要求，按照穗府办规〔2022〕5 号第九条执行。

第七条 工业用地因扩大生产、增加产能等原因，经批准可以在原用地范围内提高土地开发强度，但有以下情形之一的除外：

- （一）工商、税务或统计关系不在黄埔区、开发区的企业；
- （二）启动闲置用地调查，或已被认定为闲置用地且未完成闲置用地处置的项目；
- （三）涉及《广州市产业用地指南》禁止类用地的项目；
- （四）纳入政府土地储备计划且为非工业用途的储备用地；
- （五）纳入“退二”企业名单的工业用地；
- （六）经市生态环境局黄埔分局、区应急管理局等部门研究，与生态环

境、安全生产等要求明显不符的项目；

（七）与现行国土空间规划发展要求明显不符的项目；

（八）未经区政府或管委会批准出租，或以出租为目的申请提高利用效率的工业用地；

（九）区政府、管委会及相关职能部门认定不予批准的其他情形。

第八条 申请提高工业用地利用效率的产业项目应符合我区产业发展方向且具备良好的预期产出效益。区投资促进、科技、工业和信息化等行业主管部门应征求项目所在街镇及园区管理机构意见并审核项目准入条件、建设和投入产出情况等内容，项目对周边交通、生态环境、社会稳定风险等有重大影响的，需组织区投资促进工作领导小组会议审核。

第九条 申请提高工业用地利用效率符合以下情形之一的，由区行政审批部门按相关要求进行审核，免于重新确认规划条件：

（一）申请调整规划控制指标突破原有规划设计条件（含原土地批准文件或土地使用权出让合同未对地块容积率作明确约定的）但符合现行详细规划要求的；

（二）申请提高容积率到不高于 2.5 的；

（三）申请提高容积率幅度不大于 0.5 且用地面积不大于 1 公顷的；

（四）突破现行详细规划要求但单独加建建筑面积不大于 500 平方米的生产性建筑工程且不涉及生产、储存、使用易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品，同时满足间距退让、消防安全等要求的；

（五）工业企业确因特殊工艺要求而需调整原规划条件中建筑密度、绿地率、建筑限高、建筑间距的。

对于前款第（一）至（三）项情形，企业应提交申请书、投资承诺书、规划设计方案等资料；对于前款第（五）项情形，企业应结合实际功能、需求在规划设计方案审查阶段开展论证，方案应符合交通场地设计、建筑间距退让、消防安全等要求。

第十条 企业申请提高工业用地利用效率不属于第九条情形的，经区相关产业部门审核项目通过后，向区行政审批部门提交申请书、提高工业用地利用效率论证报告、交通影响评估报告、投资承诺书、规划设计方案等相关材料，并视项目情况和各主管部门意见开展其他专项评估，按照以下程序办理，免于申请确认规划条件：

（一）工业产业区块内的用地申请提高利用效率符合《黄埔区、开发区工业用地规划控制指标示意与功能片区范围图》《黄埔区、开发区工业用地规划控制指标表》要求的，由区行政审批部门按相关要求对规划设计方案进行审批。区行政审批部门定期将审批情况及论证资料推送至区规划和自然资源部门；涉及详细规划指标修正的，区规划和自然资源部门结合实际情况依程序开展。

（二）工业产业区块内的用地申请提高利用效率超出《黄埔区、开发区工业用地规划控制指标示意与功能片区范围图》《黄埔区、开发区工业用地规划控制指标表》要求，或工业产业区块外的用地申请提高利用效率的，由区行政审批部门以个案形式提交区层面会议审议通过后，由企业向区规划和自然资源部门依程序申请详细规划调整，完成详细规划调整后由区行政审批部门按相关要求对规划设计方案进行审批。

仓储用地规划指标的优化调整，可参照本条办理。

第十一条 提高工业土地利用效率论证应结合周边公共设施、市政基础设施条件等情况开展，区行政审批部门应组织对论证方案进行审查。对公共设施、市政基础设施难以承载而确需增加配套设施且需独立用地的，原则上由企业按相关行业主管单位要求在地块内统一规划，且新增配套设施用地按不超过该工业总用地面积的 20% 控制。

用地面积大于 5 公顷的工业用地申请提高容积率的，还应根据产业类型、项目特征，就提高容积率后对周边公共设施、市政基础设施的影响开展专项论证，经论证得出公共设施、市政基础设施难以承载的，应通过以下方式之一使工业用地提高容积率与设施承载量相匹配：

（一）按照《黄埔区、开发区工业用地规划控制指标表》的要求适当降低项目地块容积率上限值和建筑密度上限值。大于 5 公顷不超过 10 公顷的用地，容积率上限值原则上降低 10%；大于 10 公顷不超过 20 公顷的用地，容积率上限值原则上降低 20%。

（二）按规定向区政府或相关部门移交不少于 10% 的建设用地用于公共设施、市政基础设施等建设，具体比例在提高工业土地利用效率论证审查阶段结合实际情况确定。

原已出让工业用地范围在现行详细规划中规划有公共设施、市政基础设施的，应优先保障现有公共设施、市政基础设施规划，在确保设施功能及等级不降低的前提下，可依实际情况对设施的规划布局进行修正。

涉及对原已出让用地面积进行调减的，根据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7 号）规定办理。

区规划和自然资源部门应会同有关职能部门，结合区域产业和国土空间

规划建设发展等情况，及时在国土空间规划中对区域公共设施、市政基础设施进行科学、合理规划。

第十二条 单、多、高层工业厂房、仓库、新型产业用房（不含配套行政办公及生活服务设施）等的层高及容积率计算规定按《广州市规划管理容积率指标计算办法》执行。因生产工艺需求等原因对层高及容积率计算方式有特殊要求的，在规划设计方案审查阶段经专题研究或专家评审核定。

第十三条 工业建设项目的停车配建指标原则按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行，因生产工艺有特殊需求的，经论证后可合理配建。结合产业类型、功能、需求等，新型产业、孵化器类项目可较传统工业厂房类项目适当提升机动车停车泊位配建要求，在规划设计方案审查阶段结合项目具体情况合理论证。

第十四条 工业建筑在满足功能使用的前提下应体现工业技术的审美要求，沿城市道路的工业建筑应注重空间尺度、建筑形态的把控。国土空间规划、文物保护、名木古树保护、航空限高等特殊要求的应按其规定执行。

第十五条 普通工业用房、新型产业用房的楼层荷载、电梯设置等要求，按照穗府办规〔2022〕5号第十五条执行。

### 第三章 供地管理

第十六条 经审批同意提高工业用地利用效率的项目，土地使用权人应凭规划设计方案批准文件，与规划和自然资源部门签订土地使用权出让合同补充合同。未补签土地使用权出让合同补充合同的企业，相关审批部门不予核发建设工程规划许可证。涉及补缴土地出让金的，按省、市相关政策执行。

第十七条 原土地批准文件或土地使用权出让合同约定的配套行政办公

及生活服务设施建设比例上限低于第六条规定的，由企业提交申请，经区行政审批部门审批规划设计方案，可按第六条规定的比例标准设置配套行政办公及生活服务设施，未超第六条规定上限的无需补缴土地出让金。经规划批准配套行政办公及生活服务设施的用地面积比例或建筑面积比例超过第六条规定上限的，按超过部分市场评估地价计收出让金，两者都超过时按高者收取出让金。

第十八条 鼓励工业用地推行“带方案”出让，项目引进单位、区行政审批部门、规划和自然资源部门应做好联动。用地单位签订土地使用权出让合同后，确需调整建设工程设计方案、施工图设计文件的，在不涉及规划条件变更的前提下，可不再办理土地使用权出让合同调整手续。

#### 第四章 监督管理

第十九条 加强对提高工业用地利用效率企业的监管工作。区投资促进、科技或工业和信息化部门要与申请提高工业用地利用效率的土地使用权人签订投入产出监管协议，督促企业达到项目引进及提高工业用地利用效率时所承诺目标，并将产值、税收等指标作为土地使用权出让合同补充合同的相关约束性条款，切实达到通过提高工业用地利用效率促进产业发展的目的。

存量工业用地项目申请提高工业用地利用效率的，对于用地出让时已签订投入产出监管协议的项目，可在协商一致后约定新的承诺指标，重新签订投入产出监管协议的补充协议，并纳入土地使用权出让合同变更协议，同时将变更情况通报区相关单位；对于用地出让时未签订项目投入产出监管协议的项目，可签订相关投资协议，不签订投入产出监管协议。

第二十条 区发展改革、投资促进、科技、工业和信息化、规划和自然资

源、生态环境、市场监管、统计、税务等行政管理部门和功能园区管理机构应依职权，按照“谁提出，谁监管”的原则，在开竣工阶段、达产阶段、达产后每3至5年、出让年期到期前1年等阶段，对产业准入、产出指标、改变用途、转售、转租、股权交易等进行重点监管，确保工业用地真正用于产业项目。

第二十一条 工业项目竣工验收阶段，可允许部分建设体量大、建设周期长的项目按照“功能独立、确保安全”的原则申请组织分期验收。区住房城乡建设等相关职能部门按规定予以容缺受理，支持项目尽快投入使用。区相关职能部门应强化对工业项目分期竣工验收告知承诺制的事中事后监管。

对工业企业自持的项目，在项目竣工后，同步办理综合竣工验收和不动产登记。

第二十二条 普通工业用地、新型产业用地（M0）内的产业用房、配套行政办公及生活服务设施的分割登记、转让，按照穗府办规〔2022〕5号相关规定执行。分割登记、转让和受让的主体是否符合本条规定的条件，由区不动产登记机构征求区工业和信息化部门意见。企业违反投入产出监管协议的，原则上不允许分割登记、转让。

第二十三条 工业用地涉及闲置和违约的，由项目引进部门（投资促进、科技或工业和信息化）、区规划和自然资源部门、区城市管理综合执法部门、各街镇依职责运用经济、行政、法律等手段依法处置。

（一）对在达产评估、过程评估中未达到投入产出监管协议约定标准的，由项目引进部门会同相关职能部门按照投入产出监管协议约定督促整改；逾期未达到整改要求的，由项目引进部门开展违约追责工作。

(二) 对闲置用地，由区规划和自然资源部门会同相关职能部门依法处置。

1. 因用地单位自身原因造成土地闲置满 1 年不满 2 年，用地单位以出让方式取得土地使用权的，按出让土地价款的 20% 征收土地闲置费；用地单位以划拨方式取得土地使用权的，有划拨土地价款的，按划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费。无划拨土地价款的，按划拨土地时土地使用权价格的 20% 计收土地闲置费。

2. 对土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，予以收回，重新安排使用。国有建设用地使用权人违反法律法规和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，在闲置土地处置完毕前，不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记手续。

(三) 对擅自改变用途的，由区城市管理综合执法部门责令限期整改，恢复工业用途；整改不到位的，应组织市场监督管理部门、税务部门、项目引进部门对用地单位依法予以处置，情节严重的，出让人可按照土地使用权出让合同约定解除合同，收回工业用地使用权。

涉及违法建设的，由区城市管理综合执法部门指导各街镇根据《中华人民共和国城乡规划法》《广州市违法建设查处条例》等规定处理。

第二十四条 结合工作需要，区投资促进、科技、工业和信息化等部门可开展工业用地项目的土地利用绩效评估工作，以及制定新型产业用地（M0）项目准入和退出机制、流程、标准等内容的实施细则；区行政审批部门可制定审批提高工业用地利用效率项目的操作指引。

## 第五章 附则

第二十五条 本办法所引用的本市行政规范性文件如有修改或者重新制定的，应从其规定。

第二十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。企业在本办法实施前已开展相关论证的，参照原办法的审批流程执行。

## 【行业动态】

### 一、自然资源部关于印发《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》等文件的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实《民法典》《农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章，规范开展土地承包经营权和土地经营权登记颁证工作，部研究制定了《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》《土地承包经营权和土地经营权登记簿页证书样式（试行）》。现印发给你们，请认真贯彻落实。土地经营权登记需要颁发证书的，使用统一的《不动产权证书》样式。重要工作情况要及时报部登记局。

自然资源部

2022年11月8日

### 土地承包经营权和土地经营权登记 操作规范（试行）

#### 一、土地承包经营权登记

##### （一）首次登记

##### 1.适用

依法以家庭承包方式承包农民集体所有或者国家所有依法由农民集体

使用的耕地、水域、滩涂等农村土地从事种植业、畜牧业、渔业等农业生产的，可申请土地承包经营权首次登记。

## 2. 申请主体

以家庭承包方式取得的土地承包经营权首次登记，应由发包方申请。

## 3. 申请材料

申请土地承包经营权首次登记的材料包括：

- (1) 不动产登记申请书；
- (2) 申请人身份证明；
- (3) 土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- (4) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

## 4. 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

- (1) 土地承包经营权合同（土地承包合同）等土地权属来源材料是否齐全、有效；
- (2) 申请人、承包方与土地权属来源材料记载的主体是否一致；
- (3) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积是否符合要求；
- (4) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向承包方核发封皮标注“土地承包经营权”字样的不动产权证书。

## （二）变更登记

## 1.适用

已经登记的土地承包经营权，因下列情形之一发生变更的，当事人可申请土地承包经营权变更登记：

- (1) 承包方代表姓名或者身份证号码、家庭成员情况发生变化的；
- (2) 承包土地的地块名称、坐落、界址、面积等发生变化的；
- (3) 承包期限届满，承包方按照国家有关规定继续承包的；
- (4) 同一权利人分割或者合并承包土地的；
- (5) 法律、行政法规规定的其他情形。

## 2.申请主体

土地承包经营权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

## 3.申请材料

申请土地承包经营权变更登记的材料包括：

- (1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；
- (2) 承包方代表姓名或者身份证号码、家庭成员情况发生变化的，提交能够证实发生变化的材料；承包方代表姓名或者身份证号码发生变化的，还应当提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- (3) 承包土地的地块名称、坐落、界址、面积等发生变化的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；涉及界址范围、面积变化的，还应当提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；
- (4) 承包期限届满后延包的，提交延包后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- (5) 同一权利人分割或者合并承包土地的，提交变更后的土地承包经

营权合同（土地承包合同），以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

#### 4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）申请变更登记的土地承包经营权是否已经登记；（2）申请土地承包经营权的变更材料是否齐全、有效；

（3）申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；

（4）申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；

（5）《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向承包方核发封皮标注“土地承包经营权”字样的不动产权证书。对于延包中因土地承包合同期限变化直接顺延的，由发包方统一组织承包方申请变更登记，登记机构依据延包合同在登记簿上做相应变更，在原农村土地承包经营权证书上标注记载，加盖不动产登记专用章。家庭成员情况发生变化的，登记机构在不动产登记簿和不动产权属证书“承包方家庭成员情况”的“备注”栏中说明。

#### （三）转移登记

##### 1.适用

已经登记的土地承包经营权，因下列情形之一导致权利发生转移的，当事人可申请土地承包经营权转移登记：

（1）集体经济组织内部互换、转让；

（2）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的；

(3) 因家庭关系、婚姻关系等变化导致土地承包经营权发生转移的；

(4) 法律、行政法规规定的其他情形。

## 2. 申请主体

土地承包经营权转移登记应由双方当事人共同申请。符合《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范（试行）》等规定情形的，可单方申请。

## 3. 申请材料

土地承包经营权转移登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

(2) 互换的，提交互换协议，以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

(3) 转让的，提交转让协议，以及受让方向发包方新签订的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

(4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；

(5) 因家庭关系、婚姻关系等变化导致土地承包经营权发生转移的，提交能够证实家庭关系、婚姻关系等发生变化的材料以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；涉及分割或者合并的，还应当提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

## 4. 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 申请转移登记的土地承包经营权是否已经登记；

(2) 申请转移登记的材料是否齐全、有效；

- (3) 申请转移的土地承包经营权与登记原因文件的记载是否一致；
- (4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；
- (5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向承包方核发封皮标注“土地承包经营权”字样的不动产权证书。

#### （四）注销登记

##### 1.适用

已经登记的土地承包经营权，有下列情形之一的，当事人可申请土地承包经营权注销登记：

- (1) 承包经营的土地灭失的；
- (2) 承包经营的土地被依法征收或者转为建设用地的；
- (3) 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的；
- (4) 承包方放弃土地承包经营权的；
- (5) 农村承包经营户（承包方）消亡的；
- (6) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；
- (7) 法律、行政法规规定的其他情形。

##### 2.申请主体

土地承包经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。承包经营的土地灭失、农村承包经营户（承包方）消亡的，可由发包方申请。承包经营的土地被依法征收、人民法院或者仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可依嘱托或由发包方申请。

### 3.申请材料

申请土地承包经营权注销登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

(2) 承包经营的土地灭失的，提交证实灭失的材料；

(3) 承包经营的土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府征收决定书；承包经营的土地被依法转为建设用地的，提交证实土地被依法转为建设用地的材料；

(4) 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的，提交相关材料；

(5) 承包方放弃土地承包经营权的，提交承包方放弃土地承包经营权的书面材料。设有地役权、土地经营权、土地经营权上设有抵押权或者已经办理查封登记的，需提交地役权人、土地经营权人、抵押权人或者查封机关同意注销的书面材料；

(6) 农村承包经营户（承包方）消亡的，提交农村承包经营户（承包方）消亡的材料；

(7) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

### 4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 申请注销登记的土地承包经营权是否已经登记；

(2) 申请土地承包经营权的注销材料是否齐全、有效；

(3) 承包方放弃土地承包经营权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有地役权、土地经营权等权利，存在土地经营权的是否设有抵押权；

存在查封或者设有地役权、土地经营权、抵押权等权利的，应经查封机关、地役权人、土地经营权人、抵押权人同意；

(4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

(5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项以及不动产权属证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

## 二、土地经营权登记

### （一）首次登记

#### 1.适用

有下列情形之一的，可申请土地经营权首次登记：

(1) 已经办理土地承包经营权首次登记，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的；

(2) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的。

#### 2.申请主体

土地经营权首次登记，依照下列规定提出申请：

(1) 已经办理土地承包经营权首次登记的，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的，应由土地经营权流转双方共同申请；

(2) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，应由承包方申请。

### 3.申请材料

申请土地经营权首次登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明；

(2) 权属来源材料，包括：①采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，提交不动产权属证书和土地经营权流转合同；②不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，提交土地承包合同；

(3) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

### 4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 流转的土地经营权期限是否未超过土地承包经营权的剩余期限，流转期限是否在五年以上；

(2) 流转取得土地经营权的，是否已依法取得土地承包经营权并办理登记；

(3) 申请土地权属来源材料是否齐全、有效；

(4) 申请人与土地承包合同或者土地经营权流转合同等权属来源材料记载的主体是否一致；

(5) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确；

(6) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

## （二）变更登记

### 1.适用

已经登记的土地经营权有下列情形之一的，可申请土地经营权变更登记：

- （1）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码等事项发生变化的；
- （2）土地坐落、界址、用途、面积等发生变化的；
- （3）同一权利人分割或者合并土地的；
- （4）土地经营权期限变更的；
- （5）法律、行政法规规定的其他情形。

### 2.申请主体

土地经营权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

### 3.申请材料

申请土地经营权变更登记的材料包括：

- （1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；
- （2）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料以及变更后的土地经营权合同；
- （3）土地坐落、面积、界址范围发生变化的，或者同一权利人分割或者合并土地的，提交变更后的土地经营权合同以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；
- （4）土地用途发生变化的，提交能够证实用途发生变化的材料以及变更后的土地经营权合同；
- （5）土地经营权期限发生变化的，提交能够证实流转期限发生变化的

协议以及变更后的土地经营权合同。

#### 4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

- (1) 申请变更登记的土地经营权是否已经登记；
- (2) 申请土地经营权的变更材料是否齐全、有效；
- (3) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
- (4) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
- (5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

#### （三）转移登记

##### 1.适用

已经登记的土地经营权，因下列情形之一导致权利发生转移的，可申请土地经营权转移登记：

(1) 依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的；

(2) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权的；

(3) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的；

(4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的；

(5) 法律、行政法规规定的其他情形。

## 2. 申请主体

土地经营权转移登记应由双方当事人共同申请。符合《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范（试行）》等规定情形的，可单方申请。

## 3. 申请材料

土地经营权转移登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

(2) 依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的，提交经承包方书面同意的材料、本集体经济组织备案的材料以及流转协议；

(3) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权的，提交相关流转协议；

(4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；

(5) 因继承取得的，提交能够证实继承人继续依法承包的材料。

## 4. 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 申请转移登记的土地经营权是否已经登记；

(2) 申请转移登记的材料是否齐全、有效；

(3) 申请转移的土地经营权与登记原因文件的记载是否一致；

(4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

(5) 流转的土地经营权期限是否超过原土地经营权的剩余期限；

(6) 设有抵押权的，是否记载存在禁止或者限制抵押不动产转让的约定；

(7) 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的，审查是否在承包期内以及依法取得土地经营权；

(8) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

#### （四）注销登记

##### 1.适用

已经登记的土地经营权，有下列情形之一的，可申请土地经营权注销登记：

(1) 土地经营权期限届满的；

(2) 土地被依法征收或者转为建设用地的；

(3) 土地灭失的；

(4) 依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的；

(5) 土地经营权人放弃土地经营权的；

(6) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；

(7) 法律、行政法规规定的其他情形。

因流转取得的土地经营权，土地被依法征收或者转为建设用地、土地灭失、土地承包经营权消灭的，当事人应当一并申请土地承包经营权注销登记和土地经营权注销登记。

## 2. 申请主体

土地经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。土地经营权期限届满、土地灭失的，可由发包方或者土地承包经营权人申请注销。土地被依法征收、人民法院或者仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可依据嘱托或由承包方申请。

## 3. 申请材料

申请土地经营权注销登记的材料包括：

- (1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；
- (2) 土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府征收决定书；土地被依法转为建设用地的，提交土地被依法转为建设用地的材料；
- (3) 土地灭失的，提交能够证实灭失的材料；
- (4) 依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的，提交能够证实合同依法解除或者依法终止的材料；
- (5) 土地经营权人放弃土地经营权的，提交土地经营权人放弃土地经营权的书面材料。土地经营权上设有抵押权、地役权或者已经办理查封登记的，还需提供抵押权人、地役权人或者查封机关同意放弃的书面材料；
- (6) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

## 4. 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 申请注销登记的土地经营权是否已经登记；

(2) 申请土地经营权的注销材料是否齐全、有效；

(3) 放弃土地经营权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有地役权、抵押权等权利；存在查封或者设有地役权、抵押权等权利的，应经查封机关、地役权人、抵押权人同意；

(4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

(5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项以及不动产权属证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

### 三、抵押权登记（土地经营权）

#### （一）首次登记

##### 1.适用

在借贷、买卖等民事活动中，自然人（含农村承包经营户）、法人或非法人组织在土地经营权上依法设立抵押权的，可以由抵押人和抵押权人共同申请办理不动产抵押权首次登记。

(1) 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该土地经营权抵押给债权人的，当事人可以申请一般抵押权首次登记；

(2) 为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记。

##### 2.申请主体

抵押权首次登记应当由抵押人和抵押权人共同申请。

### 3.申请材料

申请抵押权首次登记，提交的材料包括：

(1) 不动产登记申请书；

(2) 申请人身份证明；

(3) 不动产权属证书；

(4) 主债权合同。最高额抵押的，应当提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因文件等必要材料；

(5) 抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可以不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同；

(6) 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料；

(7) 通过流转取得的土地经营权办理抵押登记的，还需提供承包方同意的书面材料和发包方备案材料；

(8) 法律、行政法规规定的其他情形。

### 4.审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 抵押财产是否已经办理不动产登记；

(2) 抵押财产是否属于法律、行政法规禁止抵押的不动产；

(3) 抵押合同上记载的抵押人、抵押权人、被担保主债权的数额或种类、担保范围、债务履行期限、抵押不动产是否明确；最高额抵押权登记的，最高债权额、债权确定的期间是否明确；

(4) 申请人与不动产权属证书、主债权合同、抵押合同、最高额抵押合同等记载的主体是否一致；

(5) 有查封登记的，不予办理抵押登记；

(6) 同一不动产上设有多个抵押权的，应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，当事人另有约定的除外；

(7) 通过流转取得的土地经营权办理抵押登记的，是否经承包方书面同意并向发包方备案；

(8) 登记申请是否违反法律、行政法规的规定；

(9) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，记载不动产登记簿后向抵押权人核发不动产登记证明。

## （二）变更、转移、注销登记

按照《不动产登记操作规范（试行）》《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）等规定办理。

承包方用承包地的土地经营权进行抵押的，将土地经营权登记和抵押权登记一并办理。

原有相关土地承包经营权和土地经营权登记政策规定与本规范不一致的，以本规范为准。

## 二、自然资源部办公厅关于城乡规划编制单位甲级资质证书延期有关事宜的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，各有关单位：

为落实国务院“放管服”改革精神，促进规划行业健康有序发展，现将城乡规划编制单位甲级资质证书延期有关事宜通知如下：

一、我部核发的有效期至2022年12月31日的城乡规划编制单位甲级资质证书，有效期延长至2023年12月31日。本次城乡规划编制单位甲级资质证书延期不再重新提交申报材料，不再重复进行审查、公示及公告，“城乡规划编制单位信息公示”平台中的证书有效期即时变更，新的纸质证书将陆续寄送。

二、加强监管和服务。依托“全国国土空间规划行业管理信息系统”（以下简称“系统”），建立规划编制单位信用档案，加强信息共享，完善规划资质全链条管理和服 务，接受行业和社会监督。资质证书有效期内，在“系统”中备案的专业技术人员发生变化的，应及时变更。

三、各省（自治区、直辖市）自然资源主管部门及新疆生产建设兵团自然资源局对乙级城乡规划编制单位资质的管理，可参照本通知执行。

自然资源部办公厅

2022年12月1日

### 三、中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知

各银保监局，各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局），中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行，各大型银行、股份制银行、

外资银行：

为明确商业银行出具保函置换预售监管资金相关要求，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，防范化解房地产企业流动性风险，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

一、允许商业银行按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

二、保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。房地产企业要按照《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）规定开设预售资金监管账户，购房人缴纳的定金和首付款、商业银行发放的按揭贷款以及其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。

三、监管额度内资金拨付使用时，预售资金监管账户开立行（以下简称监管账户行）应在3个工作日内将相关信息通知出具保函的银行，出函银行要督促房地产企业向监管账户内补足差额资金（拨付资金×保函置换预售监管资金的比例），保函金额相应下调，确保监管账户内资金始终不低于项目竣工交付所需的资金额度的70%。如房地产企业未向监管账户内补足差额资金，保函金额不得调整。

四、商业银行要合理确定保函期限，确保与项目建设周期相匹配。项目

竣工交付或商品房项目完成房屋所有权首次登记预售资金协议解除后，保函相应失效。

五、监管评级 4 级及以下或资产规模低于 5000 亿元的商业银行不得开展保函置换预售监管资金业务。商业银行不得向作为本银行主要股东、控股股东或关联方的房地产企业出具保函置换预售监管资金。企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换预售监管资金。

六、商业银行在出具保函置换预售监管资金时，要参照开发贷款授信标准，充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险、项目销售前景和剩余货值等，与经营稳健、财务状况良好的优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。对债权债务关系复杂、涉案涉诉纠纷较多、对外担保额度过大、施工进度明显低于预期的项目，应审慎出具保函。对于项目主体与总承包方存在关联关系的，要充分评估项目风险。保函额度全额计入对房地产企业及其所属集团的统一授信额度。

七、商业银行要通过保证金、房地产企业反担保以及其他增信措施，防范保函业务风险，按要求计提风险资本，提取风险准备。

八、房地产企业提供商业银行出具的保函，向住房和城乡建设部门请求释放预售资金监管账户相应额度资金的，监管账户行应配合住房和城乡建设部门做好必要的审核工作。住房和城乡建设部门研究同意后向监管账户行发出拨付指令。监管账户行根据住房和城乡建设部门拨付指令做好资金拨付，并等额减少账户管理额度。

九、在保函有效期内，如监管账户内剩余资金不足以支付项目工程款，出函银行应立即履约垫付，在保函额度内支付扣除账户内剩余资金后的差额

部分。一旦出现垫付，出函银行要及时向房地产企业采取追索措施，保全债权安全。垫付资金应足额计提拨备、真实分类，不得隐藏风险。

十、各地不得强制商业银行出具保函，不得将出具保函与当地预售资金监管资格挂钩。住房和城乡建设部门、金融管理部门应为商业银行开展保函置换预售监管资金业务提供必要支持。

十一、房地产企业要按规定使用保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。房地产企业要按约定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。

十二、各地要加强房地产企业管理，对房地产企业违规使用资金的行为进行严肃查处。监管账户行、出函银行发现房地产企业违规使用资金，或在预售资金拨付后未及时补足差额资金，应及时报告有关部门。住房和城乡建设部门、金融管理部门可采取联合约谈、行政处罚等措施，督促房地产企业纠正违规行为。

中国银保监会办公厅

住房和城乡建设部办公厅

中国人民银行办公厅

2022年11月12日

#### 四、广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门，各有关企业：

为认真落实《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，进一步优化建筑市场营商环境，减轻企业负担，激发市场主体活力，根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（建办市函〔2022〕361号）精神，现将有关事项通知如下：

一、我省各级住房城乡建设主管部门核发的工程勘察、工程设计、建筑业、工程监理企业资质（含我厅承接的住房和城乡建设部审批权限下放试点事项），电子证书有效期于2023年12月30日之前届满的，统一延期至2023年12月31日。上述资质有效期将在三库一平台管理信息服务系统和全国建筑市场监管公共服务平台自动延期，企业无需申请。持有纸质资质证书的企业请在三库一平台申请换证，有效期自动延期。

二、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、跨省变更事项而取得的1年有效期资质证书不适用前述规定，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。

三、凡具有法人资格的企业都可直接申请施工总承包、专业承包二级资质。企业按照新申请或增项提交的相关材料中，企业资产、技术负责人需满足《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）规定的相应类别二级资质标准要求，其他指标需满足相应类别三级资质标准要求。

四、持有施工总承包、专业承包三级资质证明的企业，可按照现行二级资质标准要求申请升级，也可按本通知第三条要求直接申请二级资质。

五、企业工商注册地在广州、深圳的企业，其资质审批工作由广州、深圳住房城乡建设主管部门负责实施；其他城市企业的资质审批工作由省住房城乡建设厅负责实施。

广东省住房和城乡建设厅

2022年11月7日

## 五、深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》意见的通告

为贯彻落实《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》《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》等文件精神，加快推进供给侧结构性改革，盘活存量资产资源，提高土地利用效率，助力产业转型升级，规范我市非商品性质房地产转让管理，根据有关法律、法规、规章和政策规定，我局牵头起草了《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》（详见附件）。

为保障公众的知情权和参与权，提高文件草拟质量，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府令第305号）《深圳市人民政府重大行政决策程序规定》（深府〔2016〕35号）相关规定，现就《深圳市非商品性质房地产转让办法（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2022年12月10日前，通过以下两种方式反馈意见：

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606室收，邮编：518034，请在信封上注明：“规范性文件征求意见”字样。

二、通过电子邮件方式将意见发送至：[tdlyc@pnr.sz.gov.cn](mailto:tdlyc@pnr.sz.gov.cn)。

特此通告。

深圳市规划和自然资源局

2022年11月10日

## 深圳市非商品性质房地产转让办法

### （征求意见稿）

第一条【目的及宗旨】为加快推进供给侧结构性改革，进一步盘活存量资产，提高土地利用效率，促进产业转型升级，规范我市非商品性质房地产转让管理，根据有关法律、法规、规章和我市有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法所称非商品性质房地产是指通过协议方式供应且土地使用权出让合同（以下简称“出让合同”）约定或不动产登记证书记载的土地性质为非商品房性质或不得转让、限自用等类型的房地产。

招拍挂用地，城市更新开发建设用地、非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用地、历史遗留违法建筑以及居住用途的房地产不适用本办法。

第三条【部门职责】市规划和自然资源主管部门负责非商品性质房地产转让的统筹管理、指导和监管工作。

市规划和自然资源主管部门派出机构负责具体办理非商品性质房地产转让涉及的地价计收、国有建设用地使用权出让合同补充协议签订等工作。

市不动产登记机构负责办理非商品性质房地产转让的不动产登记工作。

相关行业主管部门在职能范围内协助开展非商品性质房地产转让有关工作。

第四条【不得转让情形】除法律法规或市政府批准的其他情形外，非商品性质的土地未建成前土地使用权不得转让。

第五条【工业、新型产业、仓储、物流用途房地产】非商品性质厂房、研发用房、仓储（堆场）、物流建筑等房地产建成满 10 年后，可按规定补缴地价后进入市场，限整体转让。受让对象应符合我市工业楼宇转让和工业区块线管理的有关规定，并取得产业主管部门同意意见。

第六条【商业用途房地产】非商品性质的商业、办公、旅馆业建筑、商务公寓、游乐设施等房地产，可按规定补缴地价后进入市场进行转让，其中游乐设施、旅馆业建筑、肉菜市场、会议中心等房地产限整体转让。

第七条【公共设施用途房地产】非商品性质的公共管理与服务设施、交通设施、公用设施等用途的房地产中，营利性的房地产可按规定补缴地价后进入市场，限整体转让；非营利性的房地产原则上不得转让，特殊情形确需转让的，应由行业主管部门按程序报经有批准权的人民政府审批同意后按规定办理。涉及国有企业之间资产调拨的，可在符合相关规定并取得国有资产主管部门批准文件后，直接办理不动产登记手续。

非营利性质的认定应由行业主管部门会同民政部门进行认定。

第八条【产权归政府的房地产】产权归政府或政府部门的非商品性质房地产原则上不得转让，但因政府盘活存量资产需要调拨、划转、出售等转让房地产情形的，相关行政主管部门应按规定提出申请，由财政部门审核并报经有批准权的人民政府批准后出具同意转让的批复文件。

第九条【申报 REITs 情形】因发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）需要转让非商品性质房地产的，由市发展改革部门会同相关部门

提出意见后报请市政府批准并核发批复。转让后的土地利用、产权限制等条件维持不变。

第十条【强制变更情形】非商品性质的房地产经人民法院裁定、仲裁委员会裁决或市政府批准需协助办理首次登记或转移登记的，已办理不动产登记的，由当事人持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或市政府批准文件等向不动产登记机构申请办理转移登记，转让后的土地利用、产权限制等条件维持不变。未办理不动产登记的，由当事人持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或市政府批准文件等向不动产登记机构申请办理首次登记，土地利用、产权限制等条件维持不变。

第十一条【办理程序】非商品性质房地产转让按我市相关规定需补缴地价的，应当在补缴地价后，签订国有建设用地使用权出让合同补充协议，办理不动产登记。

按照本办法第八、九条规定，在土地利用、产权限制等条件维持不变的条件下，可由转让双方持政府或政府有关部门的批准文件直接向不动产登记机构申请办理不动产登记。

第十二条【不动产登记】不动产登记部门在办理不动产登记时，出让合同约定为非商品性质或限自用的，不动产登记簿和不动产登记证书中统一备注产权限制条件为不得转让。

按本办法限整体转让的房地产中，申请补缴地价进入市场前已办理分证登记但未办理转移登记的，按分证登记面积及未分割登记面积限整体转让；已办理分证登记且已办理转移登记的，该部分可以按分证登记的基本单元进行转让。

第十三条【名词解释】本办法所称“建成”是指依法取得整宗地的规划验收合格证明或建设工程竣工验收备案证明。

本办法所称土地的用途根据《深圳市城市规划标准和准则》城市用地分类确定，所称房地产的用途根据《深圳市城市规划标准和准则》建筑与设施用途分类确定。

第十四条【政策衔接】原土地使用权出让合同约定“非商品房（性质或用途）”的房地产，但出让时已全额缴纳了市场地价且土地使用权出让合同中无其他限制转让条款的工业用地不适用本办法。

本办法实施以前，在同一宗地上部分房地产已按我市有关规定办理过非商品性质房地产转商品性质手续的，该宗地上其余房地产仍可办理转商品性质手续，涉及补缴地价的，按我市现行地价规定执行。

通过划拨方式供应或认定为划拨性质的房地产申请转为有偿使用的，应按国家房地产管理有关规定进行管理。

国有企业改制过程中涉及非商品性质房地产处置的，应按国企改革有关规定进行管理。

拆迁安置用房以及只租不售的创新型产业用房，应按我市拆迁安置用房和创新型产业用房有关规定进行管理。

位于我市高新技术产业园区范围内的房地产，应按我市高新技术产业园区管理条例进行管理。

第十五条【生效时间】本办法自2022年\*\*月\*\*日起施行，有效期5年。

## 六、广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引的通知

各有关单位：

现将《广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2022年11月2日

### 广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引

为保障农村集体经济组织及其成员的合法权益，顺利推进旧村改造，依据《广东省农村集体经济组织管理规定》（广东省人民政府令第189号）、《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）、《广州市人民政府关于加强农村集体经济组织管理的指导意见》（穗府〔2019〕11号），制定本指引。

我市旧村改造项目中涉及以下表决的事项，若村集体经济组织依法制定的章程较以下条款有更高要求的，按组织章程进行表决；若组织章程的表决要求低于以下条款或者不明确的，可按以下条款执行：

一、旧村改造意愿（主要包括是否愿意改造、改造方式和改造模式等内容）由村集体经济组织召开成员大会进行表决。

二、项目实施方案。村集体经济组织可以按照以下二种方式之一进行表决：

（一）在项目实施方案提交有审定权的城市更新工作领导小组审议前，由村集体经济组织召开成员大会对旧村项目实施方案进行表决。如城市更新工作领导小组对表决通过的旧村项目实施方案复建安置或者融资布局和面积等提出重大修改意见的，村集体经济组织应重新组织召开成员大会进行表决。

（二）在项目实施方案提交有审定权的城市更新工作领导小组审议前，由村集体经济组织召开成员代表会议表决通过。项目实施方案经有审定权的城市更新工作领导小组审议通过并批复后，由村集体经济组织召开成员大会进行表决。

三、合作企业选择。属于合作改造类的旧村改造项目，村集体经济组织草拟招商文件，组织召开成员大会表决。如村集体经济组织按规定程序选出候选企业后，公开招商文件中明确还应进行表决的，由村集体经济组织根据招商文件确定的表决方式表决确定合作企业。

四、旧村庄村集体建设用地转国有建设用地及补偿安置方式应经村集体经济组织依法表决同意，表决的内容、格式按照《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）要求执行。拆迁补偿安置方案已通过表决的，或《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）印发前已经完成集体建设用地转国有建设用地表决的，可不再对补偿安置方式进行表决。

五、村民（含村改居后的居民）住宅等私人物业拆迁补偿安置方案需经

被拆迁安置的村（居）民和世居祖屋权属人总人数的 80% 以上表决通过。村集体物业的拆迁补偿安置方案需由村集体经济组织召开成员大会表决通过。

六、本指引中要求由成员大会表决的，可依据《广东省农村集体资产管理条例》等法律法规依法由成员大会授权成员代表会议表决。成员大会因成员众多且居住分散、场地限制、疫情防控等特殊情况下无法集中表决的，可以分组表决。

七、关于旧村改造意愿、项目实施方案、村集体建设用地转国有建设用地及补偿安置方式、村集体物业的拆迁补偿安置方案等事项表决通过比例。若村集体经济组织召开成员大会表决，应当有该组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的 2/3 以上同意；若取得授权由村集体经济组织召开成员代表会议表决的，应当有该组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经该组织到会成员代表 2/3 以上同意。

八、关于合作企业招商文件表决通过比例。若村集体经济组织召开成员大会表决，应当有该组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织 2/3 以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上同意；若取得授权由村集体经济组织召开成员代表会议表决的，应当有该组织 2/3 以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表 2/3 以上同意。

九、表决通过的事项应在所涉及的集体经济组织范围内公示不少于 5 个工作日。对于成员代表会议讨论决定的事项，1/10 以上有选举权的成员提出异议的，应当提交成员大会重新表决。

十、村集体经济组织可以结合项目的具体情况，召集一次会议按照一事

一表决的方式表决或者授权多个事项，涉及不同表决主体和通过比例的，应按照规定分别计票。

十一、如原村集体经济组织完成农村股份合作制改革，村集体经济组织章程明确权力决策机构是股东大会和股东代表会议，则本文中的“成员大会”对应调整为“股东大会”，“成员代表会议”对应调整为“股东代表会议”。

十二、本指引自印发之日起实施，有效期五年。《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引的通知》（穗建规字〔2021〕5号）同时废止。本指引实施前已经完成的表决事项不适用本指引。已批项目实施方案的旧村改造项目，其尚未完成的表决事项，既可按照批复要求进行表决，也可以参照本指引进行表决。

## 【本委动态】

### 一、杨林律师参加福田区律工委主办的“常态化疫情防控下商业擅改房屋所涉纠纷法律研讨”活动

2022年11月17日下午,由深圳市律师协会福田区律师工作委员会主办,广东中熙律师事务所协办的“常态化疫情防控下商业擅改房屋所涉纠纷法律研讨会”在福田区律师综合服务中心顺利召开。

深圳市律师协会房地产法律专业委员会主任、广东卓建律师事务所主任杨林,北京金诚同达(深圳)律师事务所高级合伙人詹阿娜,广东中熙律师事务所副主任杜舒寒,北京市盈科(深圳)律师事务所王志强律师,北京大成(深圳)律师事务所李荣花律师等五位业内专家在研讨会上分享了对相关问题的看法和建议。深圳市人大代表、深圳市律师协会宪法与行政法专业委员会主任、广东中熙律师事务所刘南筠律师主持本次研讨会。近二十位感兴趣的律师及业内人士代表参加了研讨会。

杨林律师分享了商业擅改房屋的典型情况和常见纠纷类型,并对商业擅改房屋引起的买卖合同纠纷、借款合同纠纷及司法实践的态度进行了深入分析,并提醒购房人注意担保借款合同与房屋买卖合同为不同法律关系,购房人应避免对担保借款合同先行违约。

詹阿娜律师围绕商业改为酒店或商务公寓的不同情形(改用途、改建)、商铺改建为酒店的法律依据、审批程序及未经审批擅自改建的法律责任等作了分享。

李荣花律师结合司法实践案例,分享了商业擅改房屋买卖合同纠纷中欺诈的构成要件、举证责任及法律后果,并对民事诉讼、行政诉讼、刑事立案

等救济途径进行了分析。

王志强律师分享了商业房屋售后返租包租的合同效力、法律风险、裁判思路。

杜舒寒律师对商业擅改房屋买卖是否涉及虚假广告罪、诈骗罪、非法经营罪、强迫交易罪、骗取贷款罪等进行了分析。

最后，五位律师对购房者依法依规解决商业擅改房屋纠纷提出了相关建议，提醒广大购房者买房需谨慎，产生纠纷时要理性维权，在法律框架内依法依规解决，避免给自身造成更大的损失。

五位律师结合各自丰富的实务经验就商业擅改房屋所涉多重法律关系、多种纠纷类型、不同解决路径及相关法律责任等问题展开了深入探讨，为此类问题的解决提供了很好的思路，取得了良好的效果。

## 二、夏世友律师当选为卓建·建设工程合规研究中心主任

2022年11月16日下午，广东卓建律师事务所高级合伙人、建诚律师团主任夏世友律师通过竞聘，成功当选卓建合规研究院·建设工程合规研究中心主任。

夏世友律师此次当选为建设工程合规研究中心主任，是卓建合规研究院对夏律师专业造诣和业界声誉的肯定，也对夏律师的责任和使命提出了新的要求。后续夏世友律师也将带领同仁们一道继续深耕研究建设工程领域涉及的合规问题，秉持推动行业健康有序发展、促进行业自律的理念，为建设工程行业的发展贡献自身的力量，为解决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。

### 三、夏世友律师受聘为卓建（光明）律师事务所专家顾问

2022年11月26日，广东卓建律师事务所高级合伙人、深圳律师协会建设工程委员会副主任、卓建·建设工程法律/合规研究中心主任、建诚律师团队主任夏世友律师被卓建（光明）律师事务所聘任为专家顾问。

广东卓建（光明）律师事务所，是全国优秀律师事务所广东卓建律师事务所在深圳市光明区设立的分所，分所于2022年国庆前夕喜获《律师事务所分所执业许可证》，2022年是卓建律师事务所成立十五周年，而卓建光明分所是卓建成立的第15家分所。地址位于深圳市光明区招商智慧城B2栋17楼，招商智慧城位于光明高新科技产业园凤凰城片区，系光明科学城核心区域，系目前光明区顶级园区。卓建光明分所正式设立，是卓建战略布局的重要规划，将依托深圳光明区的区位优势，紧紧围绕政府打造“高水平、高标准规划建设光明科学城”的重大部署，做好政府及光明区内企业的法律服务工作。

夏世友律师此次受聘为卓建（光明）分所专家顾问，是卓建全国性卓越律师联盟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全新的要求。将卓建打造成全国性、创新型、一体化运营的强所是卓建的愿景，全国性强所的创建离不开专家队伍的建设，卓建遴选出一批由各领域的法律专家组成的专家顾问团，为卓建分所的专业发展提供全方位的专家顾问服务。坚守着为客户创造价值，推动社会法治进步的使命，卓建律师的专家队伍和专业领域正在不断发展壮大。

#### 四、夏世友律师作“建设工程(施工管理阶段)法律风险防范实务”专题讲座

2022年11月5日周六下午14点30分，建诚律师团队广东卓建律师事务所高级合伙人、深圳律师协会建设工程委员会副主任、建设工程法律研究中心主任、建诚律师团负责人夏世友律师在国银金融中心大厦12楼举办了“建设工程（施工管理阶段）法律风险防范实务”的专题讲座。来自深投建设、泰建集团、城建集团等五十余名企业负责人及代表参加了本期讲座。

在讲座的开始，夏律师首先结合了建筑施工行业现行的法律法规，讲述了建设施工合同的法律风险与防范。该部分从应发包人要求提前进场施工的风险与防范、因发包人原因停工的风险与防范、甲供料供应拖延的风险与防范、因设计变更或特定情况未及时签证的风险与防范、给予签证的发包人代表没有明确授权依据的风险与防范五个的不同情况对法律风险与防范进行了详尽而细致的讲述。

其次，夏律师为各位企业家分析了工程签证与索赔法律风险防范。该部分主要讲述了工程签证的法律概念、工程签证的目的、工程签证的分类、工程签证的要件、工程签证的工作程序、工程签证的注意事项、索赔的法律概念、分类、三要素、索赔的证据、导致索赔的原因、索赔的处理程序以及反索赔的相关法律风险和防范。

接着，夏律师分享了工伤应急处理（赔偿）风险防范。该部分讲述了公司在一般情况下发生工伤事故时应该怎样做、施工现场对工伤应急需准备的工作事项、发生工伤赔偿的处理方案等有关工伤问题的法律风险防控。

讲座最后，夏律师着重分析了建设工程施工阶段的法律风险与防范。针

对实践中频频发生的提前进场、停工、供料迟延、签证不及时、签证与索赔等典型且复杂问题，夏律师如同庖丁解牛，逐一应对，在法规与案例的巧妙结合中让大家的疑问迎刃而解。而针对发包方的反索赔、拖延支付进度款、未正确处理设计缺陷、施工过程中的安全隐患等问题，夏律师从自己多年从事项目工程管理的经验出发，结合承办的大量典型案例，给出了专业而周祥的应对方案。

讲座过程，各企业负责人互动频繁，交流热烈。本次讲座秉承了建诚律师团队一贯的内容干货满满又气氛轻松愉悦的讲座风格，夏律师深入浅出、循循善诱的讲解方法，让大家在深感法律的精妙的同时，又于不知不觉中收获良多。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！

## 五、王志强律师获聘深圳市装饰行业协会法律服务专家

近日，广东卓建律师事务所高级合伙人、房建部副主任、卓建律安居律师团队负责人王志强律师被深圳市装饰行业协会聘请为法律服务专家。

深圳市装饰行业协会是中国建筑装饰行业第一个地方性协会，也是中国建筑装饰协会副会长单位，现拥有室内公共装饰、幕墙门窗、家居装饰、专项设计、装饰材料等各类企业会员 400 多家。王志强律师作为广东卓建律师事务所高级合伙人、卓建房建部副主任、卓建不动产物业交易、租赁与服务法律研究中心主任、深圳律协建设工程法律专业委委员，在房地产和建设工程领域有 15 年法律实务工作经验。

诚挚感谢深圳市装饰行业协会对王志强律师专业能力及实务经验的认可，王志强律师及律安居团队将继续努力，以饱满的热情及专业尽责的态度，为深装协及广大建装企业提供优质、高效的法律专业服务。

## 六、王志强律师应邀为深圳市龙岗区建筑工务署开展“建设工程常见法律风险及其防控”专题培训

2022年11月4日下午，广东卓建律师事务所高级合伙人、卓建不动产法律研究中心主任、房建部副主任王志强律师应邀为深圳市龙岗区建筑工务署开展“建设工程常见法律风险及其防控”专题培训。龙岗区建筑工务署工程督导科、合同预算科、建筑工程科室等相关科室共50余人参加了本次培训。

王志强律师的此次专题讲座，分上下两半场进行。在上半场的讲座中，王律师首先简要介绍了建设工程常见法律风险的种类及特点；随后，王律师提出并重点讲解了防控建设工程常见法律风险需要建立的五个意识，包括合同意识、法律意识、风险意识、证据意识、责任意识；在此基础上，王律师总结提出了建设工程法律风险防控的基本思路：即以合同管理为中心的风险管理，全过程、全员参与的风险管理，以及以实现合同目的为旨的风险管理。

在下半场的讲座中，王律师针对建设工程施工合同全流程涉及的主要风险点及防控措施，一一进行讲解。针对工程招投标及签约阶段风险防控，王律师结合实务经验和典型案例，围绕违规招标及围标、串标以及合同的重点条款逐一解析，提出具有可操作性的风险防控建议；针对施工合同履行交付及结算阶段风险防控，王律师结合其办理的经典案例，就设计变更、签证索赔、工期索赔，转包、违法分包，工程款结算及协助执行，劳资工伤等方面的法律问题，提出实操性的风险防控建议。

整场培训用时近三个小时，现场参与培训的龙岗建筑工务署的领导和同

事们学习热情饱满，积极参与互动。本次培训内容紧贴实务，讲解深入浅出，获得主办方与参训人员的一致好评，并在大家热烈的掌声中圆满结束。

## 七、王志强律师应邀为中建国际投资集团有限公司开展“建设工程材料调差专项法律实务”专题培训

2022年11月11日下午，广东卓建律师事务所高级合伙人、卓建不动产法律研究中心主任、房建部副主任王志强律师应邀为中建国际投资集团有限公司（以下简称：中建国际投资）开展“建设工程材料调差专项法律实务”专题培训。本次培训由中建国际投资法律部副总经理高翔现场主持，中海建筑有限公司财务负责人李加福等人员现场参会，中建国际投资集团有限公司位于全国20余个子公司和项目部的领导及同事共90余人通过线上研讨的方式参与本次培训。

培训开始，王律师首先简要介绍了建设工程材料调差的概念，以及突破固定价合同材料调差的要件，并从《民法典》等法律法规中有关材料市场价格波动的相关规定展开介绍。随后，王律师针对“材料价格上涨时是否应当进行调差”这个议题，结合法律规定和实务经验，围绕诸多典型案例展开分析，并逐一进行解读，总结归纳材料调差的支持案例和不支持案例中法院的裁判要旨，提出并讲解了情势变更原则材料调差的适用条件。最后，针对“应对材料价格调差风险的实务建议”，王律师结合其实务经验，分别从发包方和承包方的角度提出具有可操作性的材料价格波动风险防控建议。

整场培训用时近两个小时，线上和线下参与培训的各项项目部的领导和同事们学习热情饱满。本次培训内容紧贴实务，讲解深入浅出，获得主办方与参训人员的一致好评，并在大家热烈的掌声中圆满结束。

## 八、许怿滨律师受邀参加工商银行前海分行举办的业主共有资金监管实操研讨会

2022年11月20日下午，中国工商银行前海分行举办“业主共有资金监管实操研讨会”活动，卓建所许怿滨律师作为物业管理法律领域的专业律师，受邀参加本次活动，并做重要发言。因疫情防控需要，本次线下活动参与人数仅限20人，有多个小区的业主代表参加本次活动。

本次会议议程共有四项，议程第一项是由深圳好邻社区服务有限公司郭霞宇就小区业主共有资金账户的监管实操问题做经验分享；议程第二项是由广东卓建律师事务所许怿滨律师作分享。许怿滨律师结合自己的专业法律知识详细阐明了业主共有资金监管所涉及的法律法规，并解释了相关法律法规的立法目的和具体适用。许怿滨律师还结合自己多年来从事物业管理及社区治理的相关法律实务经验，针对业主共有资金使用管理过程中存在的问题提出自己的看法，并结合深圳经济特区物业管理的立法及司法现状，为业主共有资金的安全使用与规范管理，保障业主合法权益提出建设性参考意见，引导一些业主共有资金纠纷问题的协调和理性解决；议程第三项是由中国工商银行的工作人员就工行“智慧社区”服务一体化平台向与会人员作详细介绍；议程第四项是交流茶歇环节，由参会人员就有关业主共有资金在使用与管理过程中所涉及到的问题及解决经验作交流分享。深圳市物业管理学会副会长、物业管理领域的资深专家曹长兴就参会业主代表提出的有关共有资金使用与管理过程中的实务问题作详细解答。

本次“业主共有资金监管实操研讨会”作为中国工商银行前海分行举办的公益性交流分享活动，旨在进一步保障业主共有资金的使用与管理安全，

提升社区居民参与法治社区建设的积极性。卓建律师积极主动参与社区普法活动，为深圳社区治理建言献策，为构建和谐社区、建设法治社会建设贡献一份力量。

## 九、冯诗昌、杨建州律师受邀为高拓公司做建设工程专题讲座

2022年11月26日，广东卓建律师事务所冯诗昌律师、杨建州律师应邀到广东高拓建设有限公司开展“建设工程签证/劳务用工法律风险防范实务”专题讲座。本次讲座在高拓公司大会议室举行，来自拓高公司的20余名项目现场管理人员及公司主要领导参加了本次讲座。

讲座中，冯律师主要就建设工程施工阶段的签证管理及现场的劳务用工管理两个方面的法律风险与防范进行了专题讲解；会后，冯律师、杨律师分别就建设工程施工涉及的法律问题，与高拓公司高层领导进行商讨，并提出相关法律建议。

首先，对于建设工程签证难这一问题，冯律师结合自身丰富的理论知识和实践经验，围绕着建设工程施工费用增项签证、损失赔偿费用签证及工期顺延签证三方面签证涉及的法律问题，结合《民法典》、《建设工程司法解释（一）2021》及自身承办的典型案例，为建设工程企业提供了多样且周详的建议。

随后，针对建设工程项目劳务用工工伤处理及劳务用工工资发放的规范及合规问题，冯律师结合理论和实践进行分析，就如何预防处置项目工伤问题及降低劳务工工资发放不规范导致的法律风险等问题，结合案例逐一进行讲解并提出有效的解决方案。

在最后提问互动环节，讲座听众踊跃提问，冯律师、杨律师逐一进行解

答，并提出实操性极强的建议。现场气氛轻松愉悦，大家畅所欲言，受益良多。本次讲座在一片热烈的掌声中圆满结束！高拓公司参会人员均表示讲座知识实用性强，期待下次讲座的更多精彩！

## 十、房地产与建设工程部及专业委员会召开全体工作会议

2022年11月21日下午16:00，卓建所房地产与建设工程部及专业委员会（以下简称“卓建房建部/房建委”）在国银金融中心12楼大会议室召开全体工作会议。卓建所主任、房建部主任杨林律师、副主任夏世友律师、王志强律师、马海燕律师以及房建部、房建委成员到场参加了会议。

本次会议第一项议程为团队业务开展情况及部门业绩盘点。会议开始后房建部各团队负责人简要介绍了2022年以来各自团队业务发展情况，杨林主任也通告了各团队及房建部目前业绩数据盘点，并进一步明确2022年部门创收目标和任务。

本次会议第二项议程为房建部、房建委工作开展情况。经过房建部主任、副主任及各位成员共同讨论，大家一致认为应尽快完成业务指引编写、部门宣传册编制、以及部门集体宣传照拍摄等重点工作任务。为督促前述相应工作任务的完成，与会成员共同制定了相应工作计划表以便具体落地执行。

本次会议第三项议程为部门工作建议。2022年深圳乃至全国疫情频发、内外部经济环境严峻，对于律师行业业务开展产生了较大冲击。在这样的环境背景下，房建部、房建委全体成员纷纷发表意见，群策群力探讨共同应对的方案。房建部各团队负责人也从业务开拓、专业深耕、部门协同、加强合作等方面纷纷发表了中肯、务实的建议，杨林主任进行了最后的工作总结。本次会议内容务实高效，对于部门及专业委后续工作的开展提供重要的指引。

## 十一、卓建不动产研究中心与卓建婚家传承委联合举办共有房产的析产、执行问题研讨会

共有房产的分割析产问题和执行问题，跨越房地产和婚姻家庭两个法律领域，一直是共有房产法律实务的疑难点。尤其涉及特殊类型房产、轮番查封和执行异议等情形时，对律师的专业和经验智慧要求更高。因此，卓建不动产交易与物业服务法律研究中心和卓建婚姻家庭与财富传承专业委员会，于2022年10月9日共同联合举办了研讨会对共有房产的析产、执行问题进行学习和研讨。会议由不动产研究中心主任王志强律师主持，并由康源弘律师、王玮律师、邓小佳律师依次作专业主题分享。

首先，由卓建婚家传承委委员康源弘律师带来《特殊房产在家事案件中的分割、析产问题探讨》主题分享。康律师已就这个主题发表过多篇专业文章。研讨会上，其深入浅出地介绍了多种特殊房产的性质及由此引发的审判规律，简洁明了地回答了使用已故配偶工龄购买的“房改房”是否属于夫妻共同财产、军产房能不能买及买了怎么分割、拆迁房前后份额如何对应、析产小产权房为什么这么称呼等等问题。康律师将每一种特殊房产的析产实务都总结成一句话，这体现了其深入的认知，也给观众留下了深刻印象。

接下来由王玮律师带来《共有房产的强制执行》主题分享。王玮律师作为卓建强制执行中心主任，拥有丰富的经验和独到的判断。为了贴合研讨会主题，王律师特地在其办理的执行案件中，挑选了两起涉及共有房产拍卖、离婚析产的疑难执行案件。为了取得良好的执行效果，王律师在法律检索、法理思考、与法官的专业沟通、执行方案的选择、刑事手段的介入等方面，都进行了认真思考和积极努力。这两起案件的疑难程度观众有目共睹，大家

与王律师碰撞着火花，王律师则以专业的视角、包容的心态作了真诚回应。

最后是由不动产研究中心研究员邓小佳律师带来《不动产执行成功案例分享》。邓律师选取了其代理的案例进行了详细的分享，并借这两个案例充分回应了两个问题：（1）首封法院与抵押权法院冲突，谁优先执行？（2）刑民交叉执行案件，受害人与抵押权人的受偿顺序？邓小佳律师积极分享在法律实务中解决这些问题的路径和技巧，充分展现了成熟律师的风采。

主题分享后，大家进行了积极有序的讨论，先是对主讲律师的进一步提问，后又有就对其他跨房地产和家事领域法律问题的交流探讨。大家开拓了视角、丰富了思路、汲取了经验。本次活动还吸引了卓建律师事务所其他部门的同事积极参与，气氛热烈，充分体现了卓建的家文化、学习文化、团队文化。术业专攻，融合通达，部门协力，共创佳绩。

## 【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，本委委员许恽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

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

本期编辑：邓小佳、汪悦

校 对：瞿秀梅