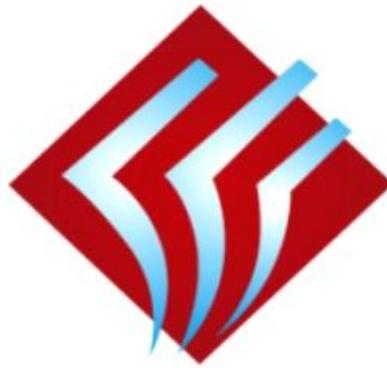


2023年8月刊/总62期



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、住房和城乡建设部关于修改《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的决定..	1
二、深圳市住房和建设局 深圳市民政局关于印发《深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则》的通知.....	14
三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市装配式建筑产业基地管理办法》的通知...	20
四、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市装配式建筑专家管理办法》的通知.....	26
五、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业服务招标投标指导规则》的通知.....	33
六、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》的通知.	45
七、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》的通知	60
【行业动态】	68
一、住房和城乡建设部办公厅关于行业标准《建筑用手动燃气阀门（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	68
二、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《空间网格结构球型节点技术要求（征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	69
三、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《排水泵站一体化设备（征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	70
四、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《分压供水设备（征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	71
五、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《城市轨道交通直流牵引供电系统（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	72
六、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《数字化城市管理信息系统第 5 部分：监管信息采集设备（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	73
七、住房城乡建设部关于印发全国城镇燃气安全专项整治燃气管理部门专项方案的通知	74
八、住房和城乡建设部办公厅关于征求《城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）》意见的函.....	75
九、住房城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知.....	76
十、住房和城乡建设部办公厅关于行业标准《城市夜景照明设计标准（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知.....	77
十一、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《钢结构体系力学性能试验方法（征求意见	

稿)》公开征求意见的通知.....	78
十二、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《叠合板用预制混凝土底板(修订征求意见稿)》公开征求意见的通知.....	79
十三、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《建筑抗震支吊架通用技术条件(修订征求意见稿)》公开征求意见的通知.....	80
十四、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《预应力混凝土空心板(修订征求意见稿)》公开征求意见的通知.....	81
十五、住房城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 国务院妇儿工委办公室关于印发《〈城市儿童友好空间建设导则(试行)〉实施手册》的通知.....	82
十六、住房城乡建设部办公厅关于开展建筑起重机械使用登记证书电子证照试运行工作的通知.....	83
十七、广东省住房和城乡建设厅 广东省市场监督管理局关于规范房地产经纪服务的实施意见.....	86
十八、广东省住房和城乡建设厅关于印发《深化建设工程企业资质管理改革支持建筑业企业高质量发展的若干措施》的通知.....	91
十九、广东省住房和城乡建设厅关于征求广东省标准《城市排水管道有毒有害气体监测与风险分级管理技术标准》(征求意见稿)意见的函.....	94
二十、广东省住房和城乡建设厅关于完善房屋市政工程项目发承包信息公开 支持投诉举报违法违规行为的通知.....	95
二十一、深圳市住房和建设局关于进一步提效办理建设工程消防行政许可及备案有关事项的公告.....	99
二十二、深圳市住房和建设局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知.....	102
【本委动态】	103
1. 许悻滨律师受邀参加东莞电台法治节目《房地产和物业专题》.....	103
2. 夏世友律师作“新形势下建设工程项目‘应收工程款项’法律风险防范实务”专题讲座.....	103
3. 夏世友律师在深圳律师协会作“建设工程施工合同纠纷案件司法鉴定法律实务”专题讲座.....	103
4. 马海燕律师受邀参加“土地整备利益统筹项目相关案件的审判要旨解析”研讨会.....	104
5. 马海燕律师受邀参加“城市更新项目回迁安置合规操作”研讨会.....	104
【本委简介】	104

【新规速递】

一、住房和城乡建设部关于修改《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的决定

来源：住房和城乡建设部

发布日期：2023-08-21

发文字号：住房和城乡建设部令第58号

住房和城乡建设部关于修改《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的决定

（2023年8月21日中华人民共和国住房和城乡建设部令第58号公布 自2023年10月30日起施行）

住房和城乡建设部决定对《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）作如下修改：

一、将第十七条修改为：“特殊建设工程具有下列情形之一的，建设单位除提交本规定第十六条所列材料外，还应当同时提交特殊消防设计技术资料：

“（一）国家工程建设消防技术标准没有规定的；

“（二）消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的；

“（三）因保护利用历史建筑、历史文化街区需要，确实无法满足国家工程建设消防技术标准要求的。

“前款所称特殊消防设计技术资料，应当包括特殊消防设计文件，以及两个以上有关的应用实例、产品说明等资料。

“特殊消防设计涉及采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的，还应当提供相应的中文文本。”

二、增加一条，作为第十八条：“特殊消防设计文件应当包括特殊消防设计必要性论证、特殊消防设计方案、火灾数值模拟分析等内容，重大工程、火灾危险等级高的应当包括实体试验验证内容。

“特殊消防设计方案应当对两种以上方案进行比选，从安全性、经济性、可实施性等方面进行综合分析后形成。

“火灾数值模拟分析应当科学设定火灾场景和模拟参数，实体试验应当与实际场景相符。火灾数值模拟分析结论和实体试验结论应当一致。”

三、将第二十一条改为第二十二條，第三款修改为：“评审专家应当符合相关专业要求，总数不得少于七人，且独立出具同意或者不同意的评审意见。特殊消防设计技术资料经四分之三以上评审专家同意即为评审通过，评审专家有不同意见的，应当注明。省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当将专家评审意见，书面通知报请评审的消防设计审查验收主管部门。”

四、将第三十三条改为第三十四条，第一款修改为：“对其他建设工程实行备案抽查制度，分类管理。”

五、增加一条，作为第三十五条：“省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当制定其他建设工程分类管理目录清单。

“其他建设工程应当依据建筑所在区域环境、建筑使用功能、建筑规模和高度、建筑耐火等级、疏散能力、消防设施设备配置水平等因素分为一般项目、重点项目等两类。”

六、将第三十五条改为第三十七条，增加一款，作为第二款：“一般项目可以采用告知承诺制的方式申请备案，消防设计审查验收主管部门依据承诺书出具备案凭证。”

七、将第三十六条第一款改为第三十八条，修改为：“消防设计审查验收主管部门应当对备案的其他建设工程进行抽查，加强对重点项目的抽查。

“抽查工作推行‘双随机、一公开’制度，随机抽取检查对象，随机选派检查人员。抽取比例由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门，结合辖区内消防设计、施工质量情况确定，并向社会公示。”

八、将第三十六条第二款改为第三十九条。

此外，对相关条文序号作相应调整。

本决定自2023年10月30日起施行。《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》根据本决定作相应修改，重新发布。

建设工程消防设计审查验收管理暂行规定

(2020年4月1日住房和城乡建设部令第51号公布，根据2023年8月21日住房和城乡建设部令第58号修正)

第一章 总则

第一条 为了加强建设工程消防设计审查验收管理，保证建设工程消防设计、施工质量，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律、行政法规，制定本规定。

第二条 特殊建设工程的消防设计审查、消防验收，以及其他建设工程的消防验收备案（以下简称备案）、抽查，适用本规定。

本规定所称特殊建设工程，是指本规定第十四条所列的建设工程。

本规定所称其他建设工程，是指特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责指导监督全国建设工程消防设计审查验收工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门(以下简称消防设计审查验收主管部门)依职责承担本行政区域内建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

跨行政区域建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作,由该建设工程所在行政区域消防设计审查验收主管部门共同的上一级主管部门指定负责。

第四条 消防设计审查验收主管部门应当运用互联网技术等信息化手段开展消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作,建立健全有关单位和从业人员的信用管理制度,不断提升政务服务水平。

第五条 消防设计审查验收主管部门实施消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作所需经费,按照《中华人民共和国行政许可法》等有关法律法规的规定执行。

第六条 消防设计审查验收主管部门应当及时将消防验收、备案和抽查情况告知消防救援机构,并与消防救援机构共享建筑平面图、消防设施平面布置图、消防设施系统图等资料。

第七条 从事建设工程消防设计审查验收的工作人员,以及建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员,应当具备相应的专业技术能力,定期参加职业培训。

第二章 有关单位的消防设计、施工质量责任与义务

第八条 建设单位依法对建设工程消防设计、施工质量负首要责任。设计、施工、工程监理、技术服务等单位依法对建设工程消防设计、施工质量负主体责任。建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位的从业人员依法对建设工程消防设计、施工质量承担相应的个

人责任。

第九条 建设单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

（一）不得明示或者暗示设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，降低建设工程消防设计、施工质量；

（二）依法申请建设工程消防设计审查、消防验收，办理备案并接受抽查；

（三）实行工程监理的建设工程，依法将消防施工质量委托监理；

（四）委托具有相应资质的设计、施工、工程监理单位；

（五）按照工程消防设计要求和合同约定，选用合格的消防产品和满足防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

（六）组织有关单位进行建设工程竣工验收时，对建设工程是否符合消防要求进行查验；

（七）依法及时向档案管理机构移交建设工程消防有关档案。

第十条 设计单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

（一）按照建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准进行设计，编制符合要求的消防设计文件，不得违反国家工程建设消防技术标准强制性条文；

（二）在设计文件中选用的消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、性能等技术指标，符合国家规定的标准；

（三）参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防设计实施情况签章确认，并对建设工程消防设计质量负责。

第十一条 施工单位应当履行下列消防设计、施工质量责任和义务：

（一）按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件组织施工，不得擅自改变消防设计进行施工，降低消防施工质量；

（二）按照消防设计要求、施工技术标准和合同约定检验消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备的质量，使用合格产品，保证消防施工质量；

（三）参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量负责。

第十二条 工程监理单位应当履行下列消防设计、施工质量和义务：

（一）按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准，以及经消防设计审查合格或者满足工程需要的消防设计文件实施工程监理；

（二）在消防产品和具有防火性能要求的建筑材料、建筑构配件和设备使用、安装前，核查产品质量证明文件，不得同意使用或者安装不合格的消防产品和防火性能不符合要求的建筑材料、建筑构配件和设备；

（三）参加建设单位组织的建设工程竣工验收，对建设工程消防施工质量签章确认，并对建设工程消防施工质量承担监理责任。

第十三条 提供建设工程消防设计图纸技术审查、消防设施检测或者建设工程消防验收现场评定等服务的技术服务机构，应当按照建设工程法律法规、国家工程建设消防技术标准和国家有关规定提供服务，并对出具的意见或者报告负责。

第三章 特殊建设工程的消防设计审查

第十四条 具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

(一) 总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；

(二) 总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；

(三) 总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；

(四) 总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；

(五) 总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

(六) 总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；

(七) 国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；

(八) 城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；

(九) 生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；

(十) 国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；

(十一) 设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；

(十二) 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

第十五条 对特殊建设工程实行消防设计审查制度。

特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，消防设计审查验收主管部门依法对审查的结果负责。

特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

第十六条 建设单位申请消防设计审查，应当提交下列材料：

- （一）消防设计审查申请表；
- （二）消防设计文件；
- （三）依法需要办理建设工程规划许可的，应当提交建设工程规划许可文件；
- （四）依法需要批准的临时性建筑，应当提交批准文件。

第十七条 特殊建设工程具有下列情形之一的，建设单位除提交本规定第十六条所列材料外，还应当同时提交特殊消防设计技术资料：

- （一）国家工程建设消防技术标准没有规定的；
- （二）消防设计文件拟采用的新技术、新工艺、新材料不符合国家工程建设消防技术标准规定的；
- （三）因保护利用历史建筑、历史文化街区需要，确实无法满足国家工程建设消防技术标准要求的。

前款所称特殊消防设计技术资料，应当包括特殊消防设计文件，以及两个以上有关的应用实例、产品说明等资料。

特殊消防设计涉及采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的，还应当提供相应的中文文本。

第十八条 特殊消防设计文件应当包括特殊消防设计必要性论证、特殊消防设计方案、火灾数值模拟分析等内容，重大工程、火灾危险等级高的应当包括实体试验验证内容。

特殊消防设计方案应当对两种以上方案进行比选，从安全性、经

济性、可实施性等方面进行综合分析后形成。

火灾数值模拟分析应当科学设定火灾场景和模拟参数，实体试验应当与实际场景相符。火灾数值模拟分析结论和实体试验结论应当一致。

第十九条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防设计审查申请后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第二十条 对具有本规定第十七条情形之一的建设工程，消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起五个工作日内，将申请材料报送省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门组织专家评审。

第二十一条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立由具有工程消防、建筑等专业高级职称人员组成的专家库，制定专家库管理制度。

第二十二条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当在收到申请材料之日起十个工作日内组织召开专家评审会，对建设单位提交的特殊消防设计技术资料进行评审。

评审专家从专家库随机抽取，对于技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求的项目，可以直接邀请相应专业的中国科学院院士、中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及境外具有相应资历的专家参加评审；与特殊建设工程设计单位有利害关系的专家不得参加评审。

评审专家应当符合相关专业要求，总数不得少于七人，且独立出具同意或者不同意的评审意见。特殊消防设计技术资料经四分之三以上评审专家同意即为评审通过，评审专家有不同意见的，应当注明。省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当将专家评

审意见，书面通知报请评审的消防设计审查验收主管部门。

第二十三条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防设计审查申请之日起十五个工作日内出具书面审查意见。依照本规定需要组织专家评审的，专家评审时间不超过二十个工作日。

第二十四条 对符合下列条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查合格意见：

（一）申请材料齐全、符合法定形式；

（二）设计单位具有相应资质；

（三）消防设计文件符合国家工程建设消防技术标准（具有本规定第十七条情形之一的特殊建设工程，特殊消防设计技术资料通过专家评审）。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防设计审查不合格意见，并说明理由。

第二十五条 实行施工图设计文件联合审查的，应当将建设工程消防设计的技术审查并入联合审查。

第二十六条 建设、设计、施工单位不得擅自修改经审查合格的消防设计文件。确需修改的，建设单位应当依照本规定重新申请消防设计审查。

第四章 特殊建设工程的消防验收

第二十七条 对特殊建设工程实行消防验收制度。

特殊建设工程竣工验收后，建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防验收；未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。

第二十八条 建设单位组织竣工验收时，应当对建设工程是否符合下列要求进行查验：

- （一）完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；
- （二）有完整的工程消防技术档案和施工管理资料（含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告）；
- （三）建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位确认工程消防质量符合有关标准；
- （四）消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

经查验不符合前款规定的建设工程，建设单位不得编制工程竣工验收报告。

第二十九条 建设单位申请消防验收，应当提交下列材料：

- （一）消防验收申请表；
- （二）工程竣工验收报告；
- （三）涉及消防的建设工程竣工图纸。

消防设计审查验收主管部门收到建设单位提交的消防验收申请后，对申请材料齐全的，应当出具受理凭证；申请材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

第三十条 消防设计审查验收主管部门受理消防验收申请后，应当按照国家有关规定，对特殊建设工程进行现场评定。现场评定包括对建筑物防（灭）火设施的外观进行现场抽样查看；通过专业仪器设备对涉及距离、高度、宽度、长度、面积、厚度等可测量的指标进行现场抽样测量；对消防设施的功能进行抽样测试、联调联试消防设施的系统功能等内容。

第三十一条 消防设计审查验收主管部门应当自受理消防验收申请之日起十五日内出具消防验收意见。对符合下列条件的，应当出具消防验收合格意见：

- (一) 申请材料齐全、符合法定形式；
- (二) 工程竣工验收报告内容完备；
- (三) 涉及消防的建设工程竣工图纸与经审查合格的消防设计文件相符；
- (四) 现场评定结论合格。

对不符合前款规定条件的，消防设计审查验收主管部门应当出具消防验收不合格意见，并说明理由。

第三十二条 实行规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收的建设工程，消防验收意见由地方人民政府指定的部门统一出具。

第五章 其他建设工程的消防设计、备案与抽查

第三十三条 其他建设工程，建设单位申请施工许可或者申请批准开工报告时，应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第三十四条 对其他建设工程实行备案抽查制度，分类管理。

其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

第三十五条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门应当制定其他建设工程分类管理目录清单。

其他建设工程应当依据建筑所在区域环境、建筑使用功能、建筑规模和高度、建筑耐火等级、疏散能力、消防设施设备配置水平等因素分为一般项目、重点项目等两类。

第三十六条 其他建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，建设单位应当报消防设计审查验收主管部门备案。

建设单位办理备案，应当提交下列材料：

- (一) 消防验收备案表；

(二) 工程竣工验收报告；

(三) 涉及消防的建设工程竣工图纸。

本规定第二十八条有关建设单位竣工验收消防查验的规定，适用于其他建设工程。

第三十七条 消防设计审查验收主管部门收到建设单位备案材料后，对备案材料齐全的，应当出具备案凭证；备案材料不齐全的，应当一次性告知需要补正的全部内容。

一般项目可以采用告知承诺制的方式申请备案，消防设计审查验收主管部门依据承诺书出具备案凭证。

第三十八条 消防设计审查验收主管部门应当对备案的其他建设工程进行抽查，加强对重点项目的抽查。

抽查工作推行“双随机、一公开”制度，随机抽取检查对象，随机选派检查人员。抽取比例由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门，结合辖区内消防设计、施工质量情况确定，并向社会公示。

第三十九条 消防设计审查验收主管部门应当自其他建设工程被确定为检查对象之日起十五个工作日内，按照建设工程消防验收有关规定完成检查，制作检查记录。检查结果应当通知建设单位，并向社会公示。

第四十条 建设单位收到检查不合格整改通知后，应当停止使用建设工程，并组织整改，整改完成后，向消防设计审查验收主管部门申请复查。

消防设计审查验收主管部门应当自收到书面申请之日起七个工作日内进行复查，并出具复查意见。复查合格后方可使用建设工程。

第六章 附则

第四十一条 违反本规定的行为，依照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建设、设计、施工、工程监理、技术服务等单位及其从业人员违反有关建设工程法律法规和国家工程建设消防技术标准，除依法给予处罚或者追究刑事责任外，还应当依法承担相应的民事责任。

第四十二条 建设工程消防设计审查验收规则和执行本规定所需要的文书式样，由国务院住房和城乡建设主管部门制定。

第四十三条 新颁布的国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计已经依法审查合格的，按原审查意见的标准执行。

第四十四条 住宅室内装饰装修、村民自建住宅、救灾和非人员密集场所的临时性建筑的建设活动，不适用本规定。

第四十五条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以根据有关法律法规和本规定，结合本地实际情况，制定实施细则。

第四十六条 本规定自 2020 年 6 月 1 日起施行。

二、深圳市住房和建设局 深圳市民政局关于印发《深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布日期：2023-08-29

发文字号：深建规〔2023〕9号

深建规〔2023〕9号

各有关单位和个人：

根据《深圳市公共租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令第352号）、《深圳市居民经济状况核对办法》（深圳市人民政府令第335号）等有关规定，结合本市实际，市住房建设局、市民政局制定了《深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

深圳市民政局

2023年8月28日

深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则

第一条 为了规范本市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况的核对和认定工作，根据《深圳市公共租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令第352号）、《深圳市居民经济状况核对办法》（深圳市人民政府令第335号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况的核对和认定相关工作。

前款所称公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况的核对和认定，是指住房主管部门在实施住房保障时，按照规定委托居民家庭经济状况核对机构（以下简称核对机构）对公共租赁住房申请家庭和单身居民（以下简称核对对象）的经济状况开展核对以及出具书面报告的活动。

第三条 经济状况的核对和认定应当坚持客观、公正、保密和安全的原则。

第四条 住房主管部门负责委托核对机构开展核对对象经济

状况的核对和认定工作；审核核对对象的住房保障资格。

市民政部门负责指导核对机构开展核对和认定工作。

第五条 经济状况的核对内容包括核对对象的基础情况、可支配收入和财产。

第六条 可支配收入是指核对对象在规定期限内获得的全部现金及实物收入。主要包括：

（一）工资性收入。工资性收入指就业人员通过各种途径得到的全部劳动报酬和各种福利并扣除必要的就业成本，包括因任职或者受雇而取得的工资、薪金、奖金、劳动分红、津贴、补贴以及与任职或者受雇有关的其他所得等。

（二）经营净收入。经营净收入指从事生产经营及有偿服务活动所获得全部经营收入扣除经营费用、生产性固定资产折旧和生产税之后得到的收入，包括从事种植、养殖、采集及加工等农林牧渔业的生产收入，从事工业、建筑业、手工业、交通运输业、批发和零售贸易业、餐饮业、文教卫生业和社会服务业等经营及有偿服务活动的收入等。

（三）财产净收入。财产净收入指出让动产和不动产，或者将动产和不动产交由其他机构、单位、个人使用并扣除相关费用之后得到的收入，包括储蓄存款利息、有价证券红利、储蓄性保险投资以及其他股息和红利等收入，集体财产收入分红和其他动产收入，以及转租承包土地经营权、出租或者出让房产以及其他不动产收入等。

（四）转移净收入。转移净收入指转移性收入扣减转移性支出之后的收入。其中，转移性收入指国家、机关企事业单位、社会组织对居民的各种经常性转移支付和居民之间的经常性收入转移，包括赡养（抚养、扶养）费、离退休金、失业保险金、遗属补助金、赔偿收入、

接受捐赠（赠送）收入等；转移性支出指居民对国家、企事业单位、社会组织、居民的经常性转移支出，包括缴纳的税款、各项社会保障支出、赡养支出以及其他经常性转移支出等。

（五）其他应当计入可支配收入的项目。

前款所称的规定期限，是指核对对象在申请办理公共租赁住房的轮候、认租、续租等业务时，申请受理日之前连续两个自然年度。

第七条 以下项目不计入可支配收入：

（一）国家规定的优待金、抚恤金、计划生育奖励与扶助金、奖学金、见义勇为等奖励性补助；

（二）政府发放的各类社会救助款物；

（三）城乡居民基本养老保险基础养老金；

（四）优抚对象按规定享受的补助、护理费；

（五）困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴；

（六）孤儿基本生活费，事实无人抚养儿童基本生活补贴；

（七）老年人高龄津贴，经济困难的高龄失能等老年人补贴；

（八）法律、法规、规章规定的其他收入。

第八条 财产指核对对象拥有（含接受继承、赠与）的全部实物财产和货币财产，包括房屋、车辆、银行存款、证券、基金、商业保险、互联网金融资产等。

第九条 财产价值的核对期日，按照核对机构的核对期日确定。

财产的价值按照以下规则认定：

（一）本市房屋价值按照房地产价格评估机构提供的评估价格计算，市外房屋价值按照不动产权登记或者其他权属登记的价格计算；

（二）车辆的价值参照有关税法的折旧方式计算；

（三）银行存款、理财产品、互联网金融资产按照账户余额计算；

（四）股票类有价证券按照股票市值和资金账户余额的总和计算，基金类有价证券按照净值计算，商业保险按照保险合同规定的现金价值计算；

（五）其他财产价值依据法律、法规、规章有关规定予以认定。

法律、法规、规章对前款所列的财产认定方式有新规定的，按新规定执行。

第十条 核对对象应当如实提供收入和财产状况的有关信息，不得隐瞒、虚报和伪造，并积极配合核对机构工作人员依法开展核对工作。

核对对象应当授权核对机构对其经济状况开展核对，并对所提供信息的真实性、准确性和合法性作出书面承诺。书面承诺和授权文件由核对对象本人签名，无民事行为能力人或者限制民事行为能力人应当由其监护人代为签名。

第十一条 住房主管部门委托核对机构开展核对工作时，应当向核对机构出具委托文件、核对对象的书面承诺和授权文件，明确核对对象经济状况的核对内容，并对材料的真实性、准确性和合法性负责。

第十二条 核对对象经济状况的核对和认定，按照以下流程实施：

（一）住房主管部门经初步审核，委托核对机构对核对对象的经济状况开展核对和认定，并将核对对象的相关信息通过住房信息平台推送至核对机构；

（二）核对机构按程序完成核对和认定，通过市居民家庭经济状况核对平台（以下简称核对平台）向住房主管部门推送核对报告。核对报告内容应当包括核对对象经济状况的组成和具体金额；

（三）住房主管部门结合核对机构出具的核对报告，对核对对象的住房保障资格进行审核，并公示审核结果。审核不合格的，驳回核对对象申请并书面告知原因；

（四）在公示期间，核对对象对经济状况核对结果有异议的，应当自收到核对结果之日起5个工作日内，向住房主管部门提出复核申请并提供相关材料。住房主管部门受理复核申请后，应当及时委托核对机构进行复核。核对机构自接受复核委托之日起，在3个月内完成复核工作，通过核对平台将复核报告推送至住房主管部门。复核报告为核对对象经济状况核对和认定的最终结果。

第十三条 核对机构通过核对平台开展信息化核对，必要时可采取入户调查、邻里访问、信函索证等方式开展调查、核实工作。调查期间，住房主管部门予以配合。核对对象的工作单位、核对对象居住地的居委会、社区工作站应当协助核对机构开展核对工作。

第十四条 民政部门认定的分散供养特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭以及支出型困难家庭，住房主管部门不再委托核对机构对其经济状况开展核对和认定。

第十五条 核对对象存在隐瞒、虚报经济状况的，按照《深圳市公共租赁住房管理办法》等有关规定，驳回申请并在规定期限内不予受理其住房保障申请，并按规定开展信用管理。有关单位和个人为核对对象出具虚假证明材料的，按照《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市居民经济状况核对办法》等有关规定进行处理。

第十六条 住房主管部门应当与获取核对信息的工作人员签订保密协议，严格按照信息保密有关规定实施，切实加强信息安全管理。

第十七条 相关工作人员不得利用住房信息平台 and 核对平台获

取与核对工作无关的信息，不得违规使用和泄露核对对象的收入财产等信息，不得对核对工作产生的有关痕迹、记录及反馈数据进行删除和修改。因滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊造成不良后果的，依法承担法律责任。

第十八条 本细则由市住房建设局会同市民政局负责解释。

第十九条 本细则自 2023 年 8 月 31 日起施行。

三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市装配式建筑产业基地管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布时间：2023-08-24

发文文号：深建规〔2023〕8号

深建规〔2023〕8号

各有关单位：

为加强我市装配式建筑产业基地建设和管理工作，促进我市装配式建筑产业发展，我局修订了《深圳市装配式建筑产业基地管理办法》，现予发布，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2023年8月24日

深圳市装配式建筑产业基地管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强我市装配式建筑产业基地建设和管理工作，促进我市装配式建筑产业发展，根据住房和城乡建设部《装配式建筑产业

基地管理办法》（建科〔2017〕77号）、《深圳市推进新型建筑工业化发展行动方案（2023-2025）》（深建设〔2022〕18号）等文件要求，结合深圳实际，制定本办法。

第二条 本办法所称深圳市装配式建筑产业基地（以下简称市产业基地）是指具有明确的发展目标、较好的产业基础、技术先进成熟、研发创新能力强、注重人才培养培训、在装配式建筑产业链上能够发挥示范引领和带动作用、产业发展水平和规模居领先地位的相关单位。

第三条 本办法适用于市产业基地的孵化培育、申请认定、示范带动和监督管理等。

第四条 市建设行政主管部门（以下简称市主管部门）负责做好全市装配式建筑产业发展规划，充分发挥市产业基地在产业链上的示范引领和带动作用，推动产业链上下游的资源共享和优势互补，形成产业链大中小企业协同发展优势，打造具有核心竞争力和创新能力的装配式建筑产业集群；负责市产业基地的统筹管理工作，可以委托市建设科技促进中心负责市产业基地的具体评审及日常管理工作。

第五条 区建设行政主管部门（以下简称区主管部门）负责根据各区产业优势，孵化培育、推荐产业链上具有核心竞争力的企业申报市产业基地，加强与市产业基地的合作交流，发挥市产业基地的产业带动作用，推动各区装配式建筑产业链发展；负责辖区市产业基地的属地管理工作，协助市主管部门开展监督管理等工作。

第六条 市产业基地应当发挥产业链发展核心引擎作用，推动产业链上下游的技术进步和产品升级，加强产业链聚集和辐射效应，促进我市装配式建筑产业高质量发展。

第七条 市产业基地按规定享受国家、省、市相关支持政策，市主管部门择优推荐市产业基地申报国家、广东省装配式建筑产业基地。

第二章 孵化培育

第八条 市主管部门建立市产业基地孵化培育工作机制，根据产业链发展情况和政策导向，确定各类市产业基地的申报数量，指导各区主管部门孵化培育具有发展潜力的企业成为市产业基地。

第九条 区主管部门结合各区自身产业基础和发展优势，明确辖区装配式建筑产业链发展方向和目标。福田区、罗湖区重点建设装配式装修产业集群；南山区、龙华区重点建设装配式建筑标准化集成设计产业集群；龙岗区、宝安区重点建设装配式建筑与智能建造协同发展产业集群；盐田区、大鹏新区重点建设装配式建筑与绿色建筑融合发展产业集群；坪山区、光明区、深汕特别合作区重点建设装配式建筑装备制造、部品部件生产、新材料研发产业集群。

第十条 区主管部门充分利用现有产业政策，引导和支持辖区重点产业链发展，通过采取跟踪服务、提供政策咨询、技术指导等方式，优先扶持装配式建筑产业链的“链主”企业成为市产业基地，推动产业链上下游整合。

第三章 申请认定

第十一条 申请市产业基地应当具备下列基本条件：

（一）在深圳市行政区域（含深汕特别合作区）注册，具备独立法人资格的单位；

（二）具有完备的技术、人才、管理等综合实力，在装配式建筑领域具备较强的专业实力，市场信誉良好，技术或产品在行业发展中有一定影响力；

（三）具备完善的管理制度和质量管控体系；

（四）具有丰富的装配式建筑项目实践经验，且参与的项目具有示范作用；

(五) 近三年内未发生较大及以上质量安全生产事故。

第十二条 除本办法第十一条所列的基本条件外,各类市产业基地应当符合市主管部门当年度发布的市产业基地申报通知中要求的资格、业绩等条件。

第十三条 市产业基地分为工程应用、部品生产、装备制造、科研教培、智能建造、综合产业等类型,根据装配式建筑产业发展情况进行动态调整,申请单位应当选择其中一类申报。

第十四条 市产业基地实行自愿申报原则,市主管部门组织开展市产业基地申报认定工作,申请单位应当提供以下材料:

(一) 市产业基地申报表;

(二) 市产业基地可行性研究报告;

(三) 符合本办法第十一条和第十二条要求的材料,具体要求由当年度申报通知予以明确。

第十五条 申请单位提交的可行性研究报告应当有明确的发展目标,制定详细的实施计划及保障措施,规划期限原则上不少于5年。

第十六条 市主管部门收到申请材料后,根据申报单位类型,从深圳市装配式建筑专家库中抽取相关领域的专家组成评审组,对申报材料进行评审,必要时进行现场核查,出具评审意见。评审组一般由5人及以上单数组成(其中至少1名资深专家),评审工作由资深专家负责主持。

第十七条 评审组根据下列评审内容开展评审工作:

(一) 市产业基地的基本条件和资格、业绩条件;

(二) 人才、技术、项目实践和管理等方面的综合实力;

(三) 发展装配式建筑的目标、计划安排及保障措施;

(四) 其他应评审的内容。

第十八条 市主管部门根据评审组的评审意见择优形成拟纳入市产业基地的名单，并对外进行公示，公示期为五个工作日，公示期间无异议或异议不成立的，予以认定和公布，并授发市产业基地牌匾。

第四章 示范带动

第十九条 市、区主管部门要推动市产业基地与相关行业协会、科研院所、高校等机构开展合作，促进市产业基地的技术创新、项目实践、标准制定、人才培养等工作，发挥市产业基地的示范带动作用。

第二十条 市产业基地要充分利用自身在装配式建筑领域的发展优势和示范作用，做好行业的技术和产业支撑工作：

（一）开展多层次、多形式的合作交流，推动产业链上下游的资源共享和优势互补；引领产业链上下游企业提升产品质量、效益和竞争力；

（二）协助市、区主管部门开展“双招双引”、产业园区建设等；

（三）充分利用国际市场，加强与国际先进企业的合作交流，提升国际竞争力和影响力；

（四）开展装配式建筑相关技术体系、关键技术的研究和推广；

（五）协助市、区主管部门开展装配式建筑相关地方标准、技术指南的制定和建设科技项目研发；

（六）会同有关行业协会编制装配式建筑相关团体标准；

（七）会同有关行业协会、高校等建立装配式建筑实训基地和人才培养基地，协助培养人才；

（八）参与装配式建筑示范项目的建设和推广；

（九）加强经验交流与宣传推广，协助市、区主管部门和行业协会开展参观交流活动。

第五章 监督管理

第二十一条 市产业基地应当做好可行性研究报告中实施计划的细化和落实，及时总结经验，根据市主管部门当年度评估考核通知要求报送年度工作报告、计划完成情况、统计报表等材料，并确保报告材料的真实性、准确性和连续性。

第二十二条 区主管部门做好辖区市产业基地的属地管理，配合市主管部门开展监督管理工作。市主管部门每年组织对市产业基地工作任务、计划完成情况、工作成果等进行抽查评估，评估不合格的，限期整改。

第二十三条 市产业基地认定有效期为5年，期满后可以按照当年度市产业基地申报通知的相关要求申报复审。

第二十四条 市产业基地有以下情况之一的，终止其资格：

- （一）自愿申请退出的；
- （二）有效期满后不再申报复审的或申报复审不合格的；
- （三）主营业务发生变更，不开展装配式建筑领域相关业务工作的。

第二十五条 市产业基地有以下情况之一的，撤销其资格并予以通报：

- （一）提供虚假材料或采取其他手段骗取市产业基地资格的；
- （二）评估不合格，且限期内未完成整改的；
- （三）存在其他重大违法、违规行为的。

第六章 附 则

第二十六条 已评定为国家、广东省装配式建筑产业基地的单位可以直接认定为市产业基地，并遵循本办法原则，接受市主管部门的监督管理。

第二十七条 本办法由深圳市住房和建设局负责解释。

第二十八条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起实施，有效期 5 年，《深圳市装配式建筑产业基地管理办法》（深建规〔2018〕10 号）同时废止。

四、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市装配式建筑专家管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发文日期：2023-08-16

发文文号：深建规〔2023〕7 号

深建规〔2023〕7 号

各有关单位和个人：

为推进我市装配式建筑高质量发展，加强我市装配式建筑专家管理工作，我局修订了《深圳市装配式建筑专家管理办法》，现予发布，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2023 年 8 月 16 日

深圳市装配式建筑专家管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快深圳市装配式建筑的发展，充分发挥装配式建筑专家的智力支持和技术支撑作用，规范装配式建筑专家的管理，根据《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）《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》（粤建科〔2022〕99 号）《深圳市推进新型建筑

工业化发展行动方案（2023-2025）》（深建设〔2022〕18号）等有关文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称装配式建筑专家（以下简称专家）是指符合本办法规定条件，经市建设行政主管部门（以下简称市主管部门）审核纳入深圳市装配式建筑专家库（以下简称专家库），并以独立身份提供装配式建筑领域技术服务的专业人员。

第三条 专家库由开发建设、设计、施工、检测、部品部件生产、装饰装修、科研、咨询、信息化、智能制造、建筑产业互联网等领域的专家组成，根据需要动态增加专家类型；按照普通专家、资深专家和顾问专家实行分级管理。

第四条 市主管部门负责制定专家管理办法、遴选专家组建专家库、组织专家开展继续教育培训、对专家进行监督和管理等工作。

深圳市建设科技促进中心受市主管部门委托负责专家的日常工作。

行业协会受市主管部门委托协助开展专家遴选、履职考核等工作。

区建设行政主管部门（以下简称区主管部门）配合市主管部门对专家进行监督和管理等工作。

第二章 专家入库的条件及程序

第五条 普通专家入库应当同时满足以下基本条件：

（一）遵纪守法，具有良好的职业道德和敬业精神，作风正派，富有社会责任感；

（二）身体健康，年龄原则上不超过 65 周岁；

（三）相关专业本科及以上学历，具有副高级及以上专业职称，且从事装配式建筑相关工作 3 年以上；或者具有中级及以上专业职称，且从事装配式建筑相关工作 5 年以上；

(四) 具备坚实的专业基础知识, 熟悉装配式建筑法规政策、标准规范。

第六条 普通专家入库除满足本办法第五条外, 还应当满足以下专业条件之一:

(一) 近5年内参与过不少于2部市级及以上装配式建筑课题研究, 或者不少于1部的装配式建筑地方、团体标准编制工作, 或者不少于2部正式出版的装配式建筑技术指南、书籍编制工作;

(二) 参与过3个及以上装配式建筑项目的建设工作;

(三) 参与的装配式建筑项目或其应用技术获得广东省级及以上主管部门颁发的奖项, 且本人须为奖项获奖名单的人员。

第七条 成为普通专家3年以上, 满足以下条件之一, 市主管部门根据年度考核情况, 择优认定为资深专家:

(一) 近5年内参与过不少于3部市级及以上装配式建筑课题研究, 或者不少于2部的装配式建筑地方、团体标准编制工作, 或者不少于3部正式出版的装配式建筑技术指南、书籍编制工作;

(二) 参与过5个及以上装配式建筑项目的建设工作。

第八条 中国科学院与中国工程院院士、行业内知名大师、具有国际国内声誉的高层次专家, 经市主管部门认可和专家本人同意后, 可直接认定为顾问专家。顾问专家可不按照本规定第十七条、第十八条、第十九条、第二十条的管理工作要求。

第九条 以下人员原则上不得作为专家申报入库:

(一) 各级政府部门现职的公务员;

(二) 因犯罪被追究刑事责任或者纳入失信人员名单的人员;

(三) 已被调整出专家库未满五年的人员;

(四) 其他不宜从事专家工作的人员。

第十条 普通专家申请及审核入库应当遵循以下程序：

（一）市主管部门发布专家征集的通知；

（二）申请人按照通知要求，由个人所在单位或者行业协会推荐等方式，向市主管部门递交申请；

（三）市主管部门对申请人是否符合本办法第五条和第六条的条件进行资格初审；

（四）市主管部门对通过资格初审的申请人进行装配式建筑专业能力测评；

（五）市主管部门对通过专业能力测评的申请人进行择优遴选，确定推荐入库名单；

（六）推荐入库名单由市主管部门向社会公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，纳入到专家库。

第十一条 普通专家申请入库应当提供以下申请材料：

（一）专家入库申请表；

（二）专家的身份材料；

（三）本办法第五条和第六条所规定的材料，具体要求由当年度征集通知予以明确。

第三章 专家的职责、权利和义务

第十二条 专家受市、区主管部门委托提供以下专业技术服务：

（一）装配式建筑政策技术文件、发展规划及科研项目的咨询和论证；

（二）装配式建筑项目技术服务工作；

（三）市、区主管部门委托的其他工作。

第十三条 专家享有以下权利：

（一）接受市、区主管部门委托从事专业技术服务工作；

(二) 在专业技术服务中，独立发表个人意见和建议，不受任何单位或者个人的干预；

(三) 获得与我市装配式建筑有关的信息及技术资料；

(四) 合法合规获得参与专家工作的劳务报酬；

(五) 依法享有的其他权利。

第十四条 专家应当履行以下义务：

(一) 廉洁自律，自觉遵守国家法律法规；

(二) 以科学、公正的态度积极参与市、区主管部门委托的专业技术服务工作，对本人提出的意见负责；

(三) 在专业技术服务工作中，不得私自收受他人财物或者其他好处；

(四) 与其所从事的工作存在利害关系的，应主动回避；

(五) 对涉及的商业秘密和决定负有保密义务；

(六) 及时向市、区主管部门反映专家工作过程中发现的违法违规行为；

(七) 及时向市主管部门书面告知个人信息变化情况；

(八) 自觉接受市、区主管部门的监督与管理；

(九) 法律、法规规定的其他义务。

第四章 专家的监督管理

第十五条 纳入专家库的专家实行信息化管理。市主管部门建立专家个人信息档案，按照不同类别对专家进行分类编号、一人一档，记录其基本信息、参加培训及能力测评情况、技术服务工作表现、不良行为记录等，作为市主管部门年度履职考核、遴选年度优秀专家、认定资深专家、动态调整专家库的重要依据。

第十六条 对于按规定应当组织装配式建筑技术评审（或评价）

的项目，建设单位应当在召开评审会前按照项目监管权限告知市或者区主管部门，由市或者区主管部门从专家库中抽选评审专家。

评审专家组原则上由资深专家和普通专家共同组成，资深专家的人数不少于专家数量的 20%，专家组组长由资深专家担任。

第十七条 对专家的技术服务工作实行优、良、中、差四个等级评价制度，具体细则由市主管部门另行制定。专家每次参加市或者区主管部门委托的专业技术服务工作，由市或者区主管部门对其工作情况进行等级评价，并记入专家个人信息档案。

第十八条 专家实行年度履职考核，市主管部门综合专家能力测评、履职跟踪、服务评价、不良行为等情况，对在库专家进行年度履职考核，考核结果作为动态调整的重要依据。

第十九条 专家库根据专家履职考核情况进行年度动态调整：

- （一）对于履职考核突出的专家，经遴选可评为年度优秀专家；
- （二）符合本办法第七条的条件要求，对于综合表现优异的专家，经遴选可认定为资深专家；
- （三）对于履职考核不达标的专家，可采取提醒、约谈、调整出专家库等措施。

第二十条 专家有下列情况之一的，将作为不良行为予以记录，并记入专家个人信息档案：

- （一）已接受邀请参加工作的专家，出现迟到、早退或者缺席的情况；
- （二）在技术服务工作中，经市或者区主管部门进行等级评价，评价结果为“中”及以下的；
- （三）违反有关规定向外界透露有关评审认定或者咨询情况及其他信息，但未给相关工作带来实质性影响的；

(四) 年度内未参加市主管部门组织的装配式建筑相关培训、考核测评；

(五) 不配合市主管部门开展专家信息更新、履职考核等相关工作；

(六) 其他不良行为。

第二十一条 专家有下列情况之一的，取消其专家资格，调整出专家库：

(一) 弄虚作假骗取专家资格的；

(二) 违反国家有关廉洁自律规定，违规收受有关单位或者个人财物或者其他利益的；

(三) 与他人相互串通，违背公平、公正原则，影响和干预工作结果的；

(四) 违反执业规范或者职业道德，故意损害有关单位正当权益的；

(五) 违反有关规定向外界透露有关评审认定或者咨询情况及其他信息，并给相关工作带来实质性影响的；

(六) 评审认定或者咨询意见严重违反建设管理有关规定的；

(七) 在一年内存在两次及以上不良行为记录的；

(八) 连续两年未参加深圳市装配式建筑技术服务工作和市主管部门组织的装配式建筑培训的；

(九) 有其他严重违法违规行为的。

第二十二条 专家有下列情形之一的，终止其专家资格：

(一) 自愿申请退出的；

(二) 因年龄、健康及工作等变化不再适合本办法所规定的专家工作的。

第二十三条 对等级评价、不良行为记录及取消其专家资格等有异议的，可以书面形式向市主管部门提出复核申请，由市主管部门开展复核工作。

第二十四条 专家在专业技术服务工作中因违法违规行爲给他人造成损失的，依法承担相应的法律责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十五条 本办法由市住房和建设局负责解释。

第二十六条 本办法自2023年10月1日起实施，有效期5年，《深圳市装配式建筑专家管理办法》（深建规〔2018〕9号）同时废止。

五、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业服务招标投标指导规则》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布日期：2023-08-15

发文文号：深建规〔2023〕6号

深建规〔2023〕6号

各有关单位：

为进一步完善我市物业管理制度体系建设，规范物业服务招标投标活动，促进物业服务行业健康发展，根据《深圳经济特区物业管理条例》等相关规定，结合本市实际，我局制定了《深圳市物业服务招标投标指导规则》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2023年8月14日

深圳市物业服务招标投标指导规则

第一章 总则

第一条为加强我市物业管理区域选聘物业服务企业监管工作，规范物业服务招标投标活动，根据《深圳经济特区物业管理条例》，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于本市行政区域内的住宅物业管理区域（以下简称住宅区）业主大会通过公开招标方式选聘物业服务企业及其监督管理的活动。

第三条物业服务招标投标活动实行招标人负责制，并遵循诚信、公开、公平、公正、择优的原则。

第四条业主大会公开招标选聘物业服务企业的，鼓励通过全市统一的物业服务招标投标交易平台（以下简称招标投标平台）进行。

市住房和城乡建设部门可以委托具备相应条件的机构作为招标投标平台的运行服务机构。

第五条 市住房和城乡建设部门负责依法制定全市统一的物业服务招标投标政策措施，统筹全市住宅区业主大会选聘物业服务企业的监督管理和招标投标平台建设，按照本规则规定的职责处理相关信访投诉。

第六条市物业管理服务促进中心负责指导市住房和城乡建设部门委托的招标投标平台运行服务机构开展具体工作，协助市住房和城乡建设部门按照本规则规定的职责处理相关信访投诉。

第七条 区住房和城乡建设部门负责辖区内住宅区业主大会选聘物业服务企业的业务指导和监管，按照本规则规定的职责处理相关信访投诉。

第八条 街道办事处负责指导、监督辖区内住宅区业主大会选聘物业服务企业相关具体工作，指导业主委员会编制招标文件、确定业主大会议题和召集业主大会会议等，对物业服务项目招标投标的异议处理进行监督，对业主大会会议通过的招标文件进行备案，按照本规则规定的职责处理相关信访投诉。

第九条 招标投标平台运行服务机构负责落实平台的开发建设、运行维护，提供招标投标全过程所需场所、设施和服务，配合住房和城乡建设部门对招标投标全过程进行监督管理，并及时向住房和城乡建设部门报告招标投标相关主体和评标专家的违法违规行为。

第十条 业主大会是住宅区公开招标选聘物业服务企业的招标人。业主委员会作为业主大会的执行机构履行如下职责：

- （一）编制招标公告、招标文件；
- （二）发布招标公告及对招标文件进行澄清、答疑和补遗；
- （三）依照业主大会确定的招标事项组织开标、评标和定标；
- （四）依照本规则组建评标委员会和定标委员会；
- （五）依照本规则答复相关异议；
- （六）依照中标结果，以业主大会名义与中标物业服务企业签订物业服务合同；
- （七）法律、法规、规章制度及本规则规定的其他职责。

第二章 招标与投标

第十一条 业主委员会应当在街道办事处的指导下编制招标公告和招标文件。招标文件的主要内容包括物业服务期限和范围、投标人的资格条件、投标报价要求、评标方法、定标方法、拟签订的物业服务合同文本等。

招标公告、招标文件和物业服务合同应当参照市住房和城乡建设部门

发布的示范文本制定。

第十二条 物业服务项目招标文件应当符合物业服务项目的特点和需要，并按本规则及业主大会会议决定载明评标方法和定标方法。

对于投标人资格审查的标准、投标报价要求、评标标准等不允许偏离的实质性要求和条件，招标人应当在招标文件中规定，并以醒目的方式标明。

招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇。

第十三条 业主委员会应当于召集业主大会会议十五日前，将本规则第十四条规定事项的有关议题予以公示；业主对议题提出书面意见建议的，业主委员会应当召开业主委员会会议研究决定是否采纳并予以答复。业主对答复内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委报告。

业主委员会召集业主大会决定公开招标选聘物业服务企业的有关事项，应当提前三个工作日书面告知物业所在地社区居民委员会。社区居民委员会应当派员列席会议或者了解会议情况。

第十四条 对于选聘物业服务企业的以下事项，由业主大会会议作出决定：

- （一）是否通过原物业服务企业的续聘方案；
- （二）是否通过选聘物业服务企业的招标文件；
- （三）明确评标、定标方法；
- （四）其他需要业主大会决定的事项。

上述事项应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。业主大会不得授权

业主委员会决定选聘物业服务企业相关事项，不得授权业主委员会直接确定中标人。

第十五条业主委员会应当在业主大会会议决定公示期满后，及时将会议通过的招标文件通过市住房和城乡建设部门建立的物业管理信息平台报街道办事处备案，备案时应当一并报送业主大会决议等相关材料。

街道办事处应当在五个工作日内予以备案并同步抄送区住房和城乡建设部门，有相关争议必须处理的除外。

第十六条招标文件备案后，业主委员会应当及时在招标投标平台发布招标公告和招标文件。

自招标文件发布之日起至投标人提交投标文件截止之日止，时间不得少于二十日。

第十七条投标人或者其他利害关系人对招标文件的质疑，应当在投标截止时间十日前提出。业主委员会应当在投标截止时间五日前作出答疑、补遗。

第十八条投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

第十九条投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，通过招标投标平台提交投标文件。

在招标文件要求提交投标文件的截止时间后提交的投标文件，招标人应当拒收。

在本市参与物业服务项目投标的企业，提交投标文件之前，应当在物业管理信息平台进行企业信息登记。企业信息登记的具体办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

第三章 开标与评标

第二十条业主委员会应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间后，通过招标投标平台组织开标，并应当邀请所有投标人参加。

第二十一条开标时业主委员会应当核实投标人名称、投标价格、投标保证金缴纳情况以及招标文件规定的其他内容。

开标过程中，投标人有异议的应当在开标期间提出，业主委员会应在开标结束前作出答复。开标结束后，业主委员会应于当日在招标投标平台公开开标结果。

投标人自愿放弃参加开标，或者在开标结束前主动退出开标的，均视为认可开标程序和结果。开标结束后，投标人不得再对开标程序和结果提出异议。

投标人少于三个，或者开标通过本条第一款核实的投标人少于三个的，应当依法重新招标；重新招标后投标人仍少于三个的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。

第二十二条评标委员会由物业服务项目评标专家组成，人数为五人以上单数，评标专家由业主委员会通过招标投标平台从市住房和城乡建设部门建立的物业管理专家库中随机抽取。抽取评标专家的开始时间不得早于评标开始前二十四小时。评标委员会成员的名单在评标开始前应当保密。

与投标人有利害关系的专家不得进入相关项目的评标委员会，已经进入的应当更换。在同一评标项目中，来自同一单位的评标专家不得超过一人。

评标地点由物业所在地区住房和城乡建设部门确定，评标应当在招标投标平台上进行并全程录音录像。

第二十三条物业服务招标项目的评标方法包括择优评审法和定性评审法，由业主大会会议表决确定采用其中一种评标方法并在招标

文件中载明。评标委员会按照招标文件规定的评标方法进行评标。

招标人在设置评标标准时应当参考投标人及其项目负责人上年度根据《深圳市物业服务评价管理办法》获得的物业服务评价等级情况。

第二十四条采用择优评审法的，评标委员会应当按照招标文件的规定审查各投标文件是否满足招标文件实质性要求，并对服务方案、投标报价、物业服务评价等进行优劣比较，最终按照合格投标人人数的50%（采取四舍五入取整）择优推荐进入定标环节，具体数量由业主大会会议表决并在招标文件中载明，但原则上不多于八名、少于三名。

第二十五条采用定性评审法的，评标委员会应当按照招标文件的规定审查各投标文件是否满足招标文件实质性要求，并指出各投标文件的优点、缺陷以及签订合同前应注意和澄清的事项等，并将所有不被判定为无效标的投标人均确定为合格投标人。

第二十六条 投标人有下列情形之一的，评标委员会应当判定为无效标：

（一）投标人的资格条件不符合法律法规和招标文件要求的；

（二）投标人的投标文件不能满足招标文件的实质性要求，或者未能在实质上响应招标文件的；

（三）评标委员会要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，投标人拒不按照要求进行澄清、说明，或者其澄清、说明超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容的；

（四）评标委员会发现投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

第二十七条评标委员会应当于评标会议结束时向招标人提交书面评标报告。

评标报告应当由评标委员会全体成员签字。对评标结果持有异议的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评标报告应当注明该不同意见。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标结果。评标委员会应当对此作出书面说明。

第二十八条业主委员会应当自收到评标报告之日起一个工作日内将评标报告在招标投标平台公示，时间不少于三个工作日。

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标报告公示期间提出。业主委员会应当自收到异议之日起三个工作日内作出答复。

第二十九条出现下列情形之一的，应予废标：

- （一）经评标委员会评审，合格投标人不足三个的；
- （二）发现影响招标投标公正的违法、违规行为的。

废标后，招标人应当通过招标投标平台宣布本次招标失败，重新招标。重新招标后再次废标的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。

评标委员会应当谨慎废标，除法律、法规、规章、规范性文件规定以及招标文件否决性条款单列的无效标或者废标情形外，评标委员会不得对投标文件作无效标或者废标处理。无效标或者废标应当由评标委员会集体表决后作出。

第四章 定标与中标

第三十条 物业服务招标项目的定标方法主要包括票决定标法、票决抽签定标法，由业主大会会议表决确定并在招标文件中载明。

评标方法采用择优评审法的，定标方法应当采用票决定标法；评标方法采用定性评审法的，定标方法可以采用票决抽签定标法。鼓励

业主大会通过票决定标法选聘物业服务企业。

招标人也可以授权评标委员会经评审择优确定中标人。

第三十一条 票决定标法是指通过召开业主大会会议对进入定标环节的合格投标人投票表决确定中标人。

第三十二条 采用票决定标法按照以下程序执行：

（一）业主委员会应当于业主大会会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示；

（二）定标会议应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与，对所有进入定标环节的合格投标人进行投票表决；经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，得票顺序排名第一的合格投标人为中标人。若首轮业主大会表决中所有进入定标环节的合格投标人的得票均未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则依照首轮表决的得票顺序选前两名合格投标人进入第二轮投票表决。第二轮表决得票顺序排名第一且达到业主大会会议作出决定的比例要求的确定为中标人。若第二轮表决中两个合格投标人的得票仍未达到业主大会会议作出决定的比例要求，则本次招标失败；

（三）业主委员会应当自业主大会会议作出定标决定之日起三个工作日内，将业主大会决定在物业管理区域显著位置公开张贴，同时在物业管理信息平台发布，并按照本规则第三十六条规定在招标投标平台予以公示，时间不少于十日；

前款所称得票顺序按照所得投票业主专有部分面积数占参会业主专有部分面积总数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得面积数较多者排名靠前，所得面积数相等的，抽签确定排名顺序。

第三十三条 票决抽签定标法是指由业主委员会组建定标委员会，定标委员会通过投票表决方式在所有合格投标人中确定三名进入抽签程序，再以随机抽签方式确定中标人。

第三十四条 采用票决抽签定标法按照以下程序执行：

（一）定标委员会成员先对评标委员会确定的合格投标人进行独立投票，得票顺序排名前三位的合格投标人进入抽签程序。如合格投标人只有三名，则全部直接进入抽签程序；

（二）定标委员会从进入抽签程序的三名合格投标人中随机抽取一名确定为中标人；

（三）业主委员会应当编制定标报告，记录定标委员会的产生、投票、抽签情况及定标结果。定标报告由定标委员会全体成员签字确认；

定标地点由物业所在地区住房和城乡建设部门确定，定标委员会投票、抽签均应当在招标投标平台上进行并全程录音录像。社区党委应派员列席监督并签字见证。

第三十五条 定标委员会由业主代表组成，成员人数为九名以上单数，最高不得超过十五名。

业主委员会应当在街道办事处指导和监督下，在定标开始前二十四小时内，从全体业主中随机抽取产生定标委员会备选业主代表，并通知备选业主代表参加定标；如被抽取到的备选业主代表无法参加，业主委员会从余下的业主代表中继续随机抽取，直至能够参加定标的备选业主代表人数为预定的定标委员会成员人数的两倍以上。

定标当日，业主委员会应当按预定的定标委员会成员人数，从备选业主代表中随机抽取定标委员会成员，并通知定标委员会成员参加定标。抽取定标委员会成员的时间，不得早于定标开始前四个小时。

第三十六条业主委员会应当在确定中标结果之日起三日内，将中标结果在招标投标平台公示，时间不少于十日。

投标人或其他利害关系人对中标结果有异议的，应当在公示期满七日前向招标人提出，业主委员会应在公示期满前予以答复。公示期满无异议或者异议不成立的，中标结果公示期满后三十日内，业主委员会应当以业主大会名义向中标人发出中标通知书，并按照招标文件和中标人的投标文件与中标人签订书面物业服务合同，且双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。合同实质性内容主要包含服务范围、服务期限、服务质量、服务价款等。

中标人应当在物业服务合同签订之日起十五日内将合同副本报物业所在地区住房和城乡建设部门备案。

第三十七条 定标后有下列情形之一的，招标人可以采用原招标文件规定的定标方法从进入定标环节的合格投标人中重新确定中标人：

（一）中标人放弃中标资格的；

（二）中标人因自身原因未在本规则第三十六条第二款规定时间内与招标人签订物业服务合同的；

（三）被查实存在影响中标结果的违法行为的。

采用票决定标法的，将得票顺序排名第二且票数达到业主大会会议作出决定的比例要求的合格投标人作为中标人。如没有符合条件的合格投标人，业主委员会按本规则第三十二条重新召开业主大会票决确定中标人。

采用票决抽签定标法的，业主委员会按本规则第三十四条，组织原定标委员会从进入抽签程序但未中标的两名合格投标人中随机抽取一名确定为中标人。

第五章 投诉与处理

第三十八条招标投标过程中，投标人或者其他利害关系人有质疑或者异议的，应当按照本规则规定的时限通过招标投标平台实名提出，业主委员会应当按照本规则规定的时限通过招标投标平台予以答复。

第三十九条 投标人或者其他利害关系人未及时收到答复或者对答复不满意的，或者认为招标投标活动不符合法律、法规、规章和规范性文件规定的，应当自应收到答复截止之日或收到答复之日起十日内实名向物业所在地街道办事处书面提出投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

在投诉调查处理过程中，有下列情形之一的，街道办事处可以责令业主委员会暂停招标投标活动：

（一）已有证据证实投诉问题属实，若不暂停将给投诉人造成较大损害或者造成不良社会影响的；

（二）投诉事项情况复杂，涉及多个投标人或者部门，需要其他行政监督部门协助调查的；

（三）投诉事项涉及专业性或者技术性问题，需要原评标委员会复核或者重新组织专家评审的；

（四）街道办事处认为需要暂停招标投标的其他情形。

第四十条依据《深圳经济特区物业管理条例》第四十九条、第六十七条规定，街道办事处通过招标投标方式选聘物业服务企业的，依据本规则行使招标人的有关权利。招标投标相关事项由街道办事处根据项目情况合理确定。

第四十一条 社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责期间，如住宅区业主大会需公开招标选聘物业服务企业，社区居民委员会应当按照《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法

（试行）》和本规则规定组织开展相关工作。

第四十二条下列情形选聘物业服务企业的，参照本规则执行：

（一）住宅区依法成立业主大会之前，建设单位采用公开招标方式选聘物业服务企业的；

（二）非住宅区采用公开招标方式选聘物业服务企业的；

（三）原农村城市化社区等其他采用公开招标方式选聘物业服务企业的。

第四十三条本规则自 2023 年 10 月 15 日起施行，有效期 5 年。

六、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布时间：2023-08-15

发文文号：深建规〔2023〕5 号

深建规〔2023〕5 号

各有关单位：

为进一步规范我市物业管理评标评审活动和评标评审专家管理，促进物业服务行业健康发展，根据《深圳经济特区物业管理条例》等相关规定，结合本市实际，我局制定了《深圳市物业管理专家及专家库管理办法》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

2023 年 8 月 14 日

深圳市物业管理专家及专家库管理办法

第一章 一般规定

第一条为推动我市物业管理行业高质量发展，充分发挥物业管理专家对行业发展的专业技术支撑作用，规范物业管理评标评审等活动，根据《深圳经济特区物业管理条例》，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物业管理专家（以下简称专家）的管理及物业管理专家库（以下简称专家库）的组建、使用和管理。

第三条本办法所称专家是指符合本办法规定的条件和要求，经行政主管部门审定后受聘并纳入专家库统一管理的技术人员。

本办法所称专家库是指全市统一的物业管理专家信息管理系统，为全市物业管理评标评审等活动提供专家服务。

本办法所称物业管理评标评审等活动，主要指物业服务项目评标、绿色物业管理星级评审和物业管理行业标准评审及其他政策研究、决策咨询等活动。

行政主管部门可根据专家的专业程度对专家实施分类管理，分别设置评标评审专家和顾问专家。其中评标评审专家分为物业服务项目评标专家和绿色物业管理星级评审专家两类，主要参与物业服务项目评标、绿色物业管理星级评审等；顾问专家主要参与我市物业管理领域重要课题、重大项目和疑难复杂问题的研究、咨询、评估、论证等，符合评标评审专家条件的，可自愿申请参与物业管理评标评审。

第四条市住房和城乡建设部门是负责本市专家和专家库管理工作的行政主管部门（以下简称市主管部门），其主要职责如下：

- （一）制定专家资格认定标准；
- （二）审定专家的入库资格；
- （三）统筹指导专家库的建设与管理；
- （四）指导监督专家的聘用、解聘、抽取、评标评审以及专家培

训、考评等工作；

（五）依法查处专家违法违规行为，处理相关异议和申诉；

（六）法律、法规、规章制度及本规则规定的其他职责。

第五条市物业管理服务促进中心（以下简称市物管促进中心）受市主管部门委托，负责专家及专家库管理的日常事务性工作，其具体职责如下：

（一）配合市主管部门组建专家库，负责专家的聘用、解聘等相关事务性工作；

（二）落实专家库的建设和运维；

（三）组织落实专家培训与考评，发现专家在招标投标活动中有违法违规行为报市主管部门查处；

（四）建立入库专家电子档案，做好专家信息的日常维护；

（五）协助市主管部门处理相关异议及申诉。

第六条区住房和城乡建设部门负责配合市主管部门、市物管促进中心对其辖区内物业管理专家评标评审活动进行监督管理。

第七条市主管部门可以设立物业管理专家决策咨询委员会，研究物业管理前沿性工作，协调物业管理相关重大事项和重大疑难问题。物业管理专家决策咨询委员会的组成人员包含市主管部门、市物管促进中心相关负责人和部分专家，数量为九人以上单数，其中专家成员不少于四人。物业管理专家决策咨询委员会可以根据工作需要听取人大代表、政协委员的意见。

第二章 专家的入库方式、条件及程序

第八条专家入库采取个人申请和特邀入库两种方式。

评标评审专家以个人申请的方式入库，且应当事先征得所在单位同意。

顾问专家以特邀入库的方式入库，由市主管部门向意向人员发出邀请，但应当事先征得被邀请人同意，被邀请人接受入库邀请应当事先征得所在单位书面同意（离退休人员除外）。

第九条评标评审专家应同时具备下列条件：

（一）品德良好，作风正派，诚实守信，能认真、公正、廉洁地履行职责，遵守职业道德；

（二）身体健康，年龄不超过六十五周岁，能够胜任评标工作，特别优秀的，经市主管部门批准，年龄可放宽至七十周岁；

（三）熟悉物业管理有关法律法规和政策规定，掌握计算机操作的基本技能；

（四）熟悉物业管理技术要求及行业发展现状，从事物业管理专业领域工作满八年；

（五）满足一定的学历条件：大专毕业满十二年，大学本科毕业满八年，或硕士研究生毕业满五年，或博士研究生毕业满三年。

绿色物业管理星级评审专家，除应符合本条第一款规定的条件外，还应同时具备下列条件：

（一）熟悉节能环保相关技术要求，具有相关专业中级（或以上）技术职称或者同等专业水平；

（二）参与过绿色物业管理规范性文件的编制，或具有深圳市二星级以上绿色物业项目管理的实施经验。

第十条评标评审专家申请入库时，除符合本办法第九条规定的条件外，还需符合下列条件之一：

（一）现任物业服务企业（独立法人）负责人或部门经理以上职务，且该物业服务企业根据《深圳市物业服务评价管理办法》上年度获得的物业服务评价等级为 AAA、AA 或 A；

(二) 现任物业管理项目负责人，且本人根据《深圳市物业服务评价管理办法》上年度获得的物业服务评价等级为 AAA、AA 或 A。

第十一条 顾问专家除应符合第九条第一款第一、二、三项规定的条件外，还应具备下列任意一项条件：

(一) 长期从事物业管理相关工作，在物业管理行业或相关行业享有较高声誉，做出过突出贡献；

(二) 从事物业管理相关学术理论研究或教学八年以上，同时具有副高级以上职称；

(三) 取得律师执业资格八年以上，代理过十宗以上涉及物业管理纠纷的案件；

(四) 取得注册会计师资格，出具过十个以上物业管理区域业主共有资金审计报告；

(五) 参与过我市物业管理相关法律法规政策或规范性文件的研究编制工作。

第十二条 评标评审专家入库程序如下：

(一) 发布征集信息：市主管部门在官方网站上发布专家征集信息；

(二) 申报与资料提交：有意向申报评标评审专家的人员，可通过征集信息上载明的方式及要求提交相关材料；如同一物业服务企业申报人数过多的，市主管部门可根据申报情况，按照该企业申报人数与其在深承接的物业管理项目数量不超过一定比例予以限制，届时由该企业择优推荐申报人；

(三) 核查与考试：市物管促进中心对申请人提交的相关资料进行核查，并组织核查合格的申请人进行入库考试，通过考试的申请人编入拟入库人员名单，报市主管部门审定；

（四）审定与聘用入库：市主管部门对市物管促进中心提出的拟入库人员资格进行审定，通过后予以聘用并纳入专家库。

满足评标评审专家条件的顾问专家自愿参与物业管理评标评审的，应按本条规定程序提出申请。

第十三条顾问专家入库程序如下：

（一）发出邀请：市物管促进中心受市主管部门委托向意向人员发出邀请函；

（二）接受邀请与资料提交：收到邀请函的人员如接受邀请，应提交同意入库声明、所在单位同意书（离退休人员除外）；

（三）核查、审定与聘用入库：市物管促进中心就被邀请人提交的资料进行核查，核查通过后报市主管部门审定，通过后予以聘用并纳入专家库。

第十四条有下列情形之一的，不能入选专家库：

- （一）曾被开除公职或受过刑事处罚的；
- （二）市、区住房和城乡建设部门与市物管促进中心的现职工作人员；
- （三）按照本办法第三十条、第四十四条规定被解聘出库的；
- （四）入库时间前三年内因物业管理行为受到过行政处罚的。

第十五条市主管部门应当根据“优中选优”的原则合理确定专家库的规模。在审定评标评审专家资格时，应当同时参考以下因素：

- （一）物业管理评标工作经验；
- （二）从事物业管理工作岗位、级别和年限；
- （三）物业管理领域理论水平；
- （四）从事物业管理工作的相关荣誉；
- （五）市主管部门认为可参考的其他因素。

第十六条专家入库由市主管部门颁发电子聘书，聘期三年。聘期

届满，专家考评结果合格且仍符合入库条件的，由市主管部门审核决定予以续聘并颁发续聘的聘书。

市主管部门根据专家库的实际组建情况可随时增补符合条件的专家入库，增补入库的专家原则上应与最近一次公开征集并聘用入库的专家的聘期截止日期保持一致。

第十七条对于拟评标评审项目，专家具有下列情形之一的，应当主动申请回避：

（一）参加评标评审前三年内与投标人、申请单位存在劳动关系，或以全职、兼职方式担任过投标人、申请单位的董事、监事，或是投标人、申请单位的股东、实际控制人；

（二）与投标人、申请单位的法定代表人或主要负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或近姻亲关系；

（三）与投标人、申请单位有其他可能影响评标评审公平、公正进行的利害关系；

（四）法律、法规、规章制度规定的其他情形。

第三章 物业服务项目评标专家的评标与管理

第一节 权利与义务

第十八条物业服务项目评标专家（以下简称评标专家）享有以下权利：

（一）依照相关法律法规和本办法参与物业服务项目评标活动，提出专业意见，不受任何单位或个人的非法干预；

（二）对投标文件中含义不明确的内容，要求投标人作必要的澄清或者说明；

（三）对评标结论有异议的，可以书面方式阐述其不同意见和理由；

(四) 抵制和举报评标过程中的违法违规行为；

(五) 对自身履职评价、考评计分或处理结果有异议的，可依照本办法规定提出异议及申诉；

(六) 合法合规获得参与专家工作的劳务报酬；

(七) 法律、法规、规章规定的其他权利。

第十九条 评标专家负有以下义务：

(一) 遵守招标投标相关法律、法规、规章及规范性文件等规定，遵循公平、公正、客观、独立评审的原则，按照招标文件确定的评标标准、方法和程序进行评标评审工作；

(二) 被抽取后应当严格遵守保密义务，不得对外披露拟参与评标的相关信息，不得私下接触投标人，不得收受投标人或者其他利害关系人任何形式的利益；

(三) 按时参加评标评审活动，严格遵守工作纪律，服从评标评审现场管理，及时报告评标过程中发现的违法违规行为，并配合市主管部门及有关部门的调查取证、监督检查和考评；

(四) 在评标报告上签字，对本人的评审意见承担法律责任，对评标结论有异议的，应当以书面形式阐述其不同意见和理由，否则视为同意该评标结论；

(五) 对评标过程保密，不得泄露评标过程有关文件、情况及获悉的商业秘密和技术秘密及其他相关法律法规规定不得公开的信息；

(六) 依照本办法规定参加培训，接受考评管理；

(七) 具有本办法第十七条规定回避情形的，主动回避；

(八) 法律、法规、规章规定的其他义务。

第二节 抽取与评标

第二十条 本市物业服务项目进行招标投标的，招标人或代理机构

应当从评标专家库中随机抽取专家，并按规定组建评标委员会；抽取评标专家的开始时间不得早于评标开始前二十四小时。

被抽取的专家除出现需要回避的情形外，招标人或代理机构不得拒绝。

在同一物业服务评标评审项目中，同一物业服务企业只抽取一名评标专家。

第二十一条已确定参与评标的专家如临时有特殊情况不能参加评标，应当于评标开始前四小时向招标人或代理机构请假。

第二十二条评标专家抽取确定后，原则上不得更换。符合下列情形之一确需更换的，应当及时补充抽取：

- （一）所抽取的专家按照本办法第十七条规定应当回避的；
- （二）所抽取的专家因故请假而不能参加评标的；
- （三）所抽取的专家虽已开始评标，但因违反本办法规定或其他突发情形需终止其评标活动的；
- （四）其他需重新或补充抽取专家的情形。

第三节 监督与管理

第二十三条评标专家实行电子档案管理制度。内容主要包括：专家基本信息、教育培训、评标记录、履职评价、年度考核等。

第二十四条评标专家的工作单位、住址、联系电话等个人基本信息发生变更，应当自信息变化之日起十个工作日内登录专家库进行信息变更申报。

专家信息中涉及手机号、联系地址等信息变更的，由专家自行变更；涉及学历学位、职称、工作单位、专业类别、资格资质等信息变更的，由市物管促进中心审核后变更。

第二十五条对评标专家的管理实行年度考评计分制。市主管部门

结合实际情况，制定《深圳市物业服务项目评标专家考核评价计分标准》（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。

第二十六条对评标专家的考评按照《计分标准》实行动态加减分制，良好行为加分，不良行为减分。一个自然年度为一个计分周期。一个计分周期内专家的初始分数为 12 分，计分周期内，专家的良好行为加分与不良行为减分实时相抵，计分周期届满，自动恢复初始分数。

第二十七条评标专家实时评价计分得 7 分以上，为考评结果合格；实时评价计分 1-6 分，为考评结果不合格，其中 4-6 分暂停评标活动六个月，1-3 分暂停评标活动一年；实时评价计分得 0 分或负分，为考评结果差，经市主管部门认定，取消专家资格，解聘出库。

第二十八条评标专家存在下列情形之一的，市物管促进中心提出初步认定意见，由市主管部门予以认定，暂停评标资格六个月，在其暂停评标资格期间不得参与本市物业服务项目的评标：

- （一）按本办法第二十七条，实时评价计分为 4-6 分的；
- （二）不服从评标现场管理，不配合住房和城乡建设部门或其他行政监督部门监督检查、调查取证的；
- （三）评标工作出现错误时不主动承认并纠错，故意编造虚假情形或发表不实言论以推卸责任、规避处罚的；
- （四）拖延评标进度或提出不合理要求的；
- （五）不按照相关法律法规规定及招标文件要求评标，评标工作存在错误，但尚未造成严重后果的；
- （六）专家个人评审与其他评标委员会成员存在重大分歧未作出书面说明，或虽然作出书面说明但不能合理解释的；

- (七) 应当启动澄清、说明和补正程序而未启动的；
- (八) 依法或依据招标文件应当否决的投标，不提出否决意见的；
- (九) 不遵守评标回避制度，应当回避而未回避的；
- (十) 其他不客观、不公正履职的行为。

第二十九条评标专家存在以下情形之一的，市物管促进中心提出初步认定意见，由市主管部门予以认定，暂停评标资格一年，在其暂停评标资格期间不得参与本市物业服务项目的评标：

- (一) 按本办法第二十七条，实时评价计分为 1-3 分的；
- (二) 私下接触投标人的；
- (三) 在评审中出现争议时，市主管部门出具明确意见后仍拒绝评标的；
- (四) 无正当理由拒绝在评标报告上签字的；
- (五) 不按照相关法律法规规定及招标文件要求评标，评标工作存在错误，并造成严重后果的；
- (六) 被人民法院列为失信被执行人；
- (七) 违反招标投标相关规定的其他行为。

第三十条评标专家存在本办法第二十九条第二、三、四项情形之一且造成严重后果的，或者有下列情形之一的，市物管促进中心提出初步认定意见，由市主管部门予以认定，取消专家资格、解聘出库；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理：

- (一) 按本办法第二十七条，实时评价计分为 0 分或负分的；
- (二) 提供虚假材料骗取专家入库资格或导致专家信息不真实的；
- (三) 收受投标人或者其他利害关系人任何形式利益的；
- (四) 违法透露评标过程中应当保密的各种信息的；
- (五) 扰乱正常评标工作秩序，造成严重后果的；

(六) 委托他人替代评标或冒名顶替专家评标的；

(七) 标后评估发现评审工作有过错或重大过失，且造成严重后果的；

(八) 违反相关招标投标规定的其他行为且情节严重的。

第三十一条评标专家对考评计分或处理有异议的，可以自收到告知信息之日起五个工作日内向市物管促进中心书面申请复核，市物管促进中心在收到复核申请之日起十个工作日内予以书面答复；评标专家对答复不服的，可以在自收到答复之日起五个工作日内向市主管部门书面提出申诉，市主管部门在自收到申诉之日起二十个工作日内予以书面答复。

第三十二条评标专家被暂停评标资格的，在暂停期满后自动恢复评标资格。依据本办法第二十七条被暂停评标资格的，恢复评标资格的同时评价计分恢复到初始分数。

第三十三条评标专家有下列情形之一的，可由本人凭相关证明向市物管促进中心申请暂停参加评标活动。经批准，可在一段时期内不参与评标活动：

(一) 因健康原因，一定时间内不能胜任评标工作的；

(二) 阶段性工作繁忙或工作调动，一定时间内不能从事评标活动的；

因上述情形暂停参加评标活动的，一年内累计不得超过六十个工作日。

第三十四条市物管促进中心组织对评标专家进行培训。专家在聘期内应按要求完成相应的培训任务，培训情况列入专家考评。

第三十五条评标专家有下列情形之一的，经市主管部门认定后予以解聘：

- (一) 聘期届满未予以续聘的；
- (二) 聘期内自行申请出库的；
- (三) 聘期内达到限定的最高入库年龄的；
- (四) 聘期内无法联系达半年以上的；
- (五) 聘期内因身体健康或其他原因不适宜再担任评标专家或参与评标的。

第四章 绿色物业管理星级评审专家的评审与管理

第一节 权利与义务

第三十六条绿色物业管理星级评审专家（以下简称评审专家）享有以下权利：

- (一) 向市主管部门提出绿色物业管理发展的意见和建议；
- (二) 依照相关法律法规和本办法参与绿色物业管理星级评审等活动和工作，提出专业意见，不受任何单位或个人的非法干预；
- (三) 获得我市与绿色物业管理有关的信息及技术资料；
- (四) 合法合规获得参与专家工作的劳务报酬；
- (五) 法律、法规、规章规定的其他权利。

第三十七条评审专家负有以下义务：

- (一) 遵循公平、公正、客观、独立评审的原则，严格依照绿色物业管理相关规范和文件要求对绿色物业管理项目的实施情况进行评价，对个人意见承担责任；
- (二) 了解、掌握和研究绿色物业管理的发展动态，及时向市主管部门提供信息和工作建议；
- (三) 不得收受绿色物业管理星级评价申请单位（以下简称申请单位）任何形式的利益；
- (四) 参加评审会议前三年内与申请单位存在劳动关系或利害关

系的，应主动申请回避；

（五）对所从事的专家工作涉及的商业机密、技术秘密和未公开决策负有保密义务；

（六）法律、法规、规章规定的其他义务。

第二节 抽取与评审

第三十八条市主管部门组织绿色物业管理星级评审应当从评审专家库中随机抽取专家，组成申报项目的绿色物业管理星级评审专家组。抽取评审专家的开始时间不得早于评审会议开始前二十四小时。被抽取的专家除出现本办法第十七条规定需要回避的情形外，市主管部门不得拒绝。

在对同一个申报项目进行绿色物业管理星级评审的过程中，同一物业服务企业只抽取一名评审专家。

第三十九条已确定参与评审的专家如临时有特殊情况不能参加评审，应当于评审会议开始前四个小时向市主管部门请假。

市主管部门在收到专家的请假申请后，应当及时补充抽取专家。

第三节 监督与管理

第四十条市主管部门建立评审专家档案，记录专家的基本信息、工作次数、通报情况、不良行为和社会反馈信息等内容。

第四十一条市主管部门建立评审专家信息反馈制度，听取有关各方对专家业务水平、职业道德、工作态度和工作能力等方面的意见，核实后记入评审专家档案。

第四十二条市主管部门根据需要对评审专家档案信息每年进行定期审核，对审核不合格的，或出现本办法第四十四条、第四十五条规定情形的，经认定后予以解聘。

第四十三条评审专家有下列情形之一的，将作为一次不良行为记

入评审专家档案：

（一）承诺参与评审专家工作，未按规定时间参与且未说明原因或未提前请假的；

（二）两次无法联系且未向工作人员说明原因的；

（三）工作存在明显错误的；

（四）被市主管部门或其他政府部门通报批评的；

（五）有其他不良行为或法律法规规定的其他情形。

第四十四条评审专家有下列情形之一的，取消其评审专家资格、解聘出库：

（一）提供虚假材料获取评审专家资格的；

（二）违反职业规范或职业道德，弄虚作假或串通损害他人利益的；

（三）违反有关规定向外界透露保密信息、造成严重不良影响的；

（四）一年内产生两次及以上不良行为记录的；

（五）帮助隐瞒违法违规行为的；

（六）经查实有行贿或受贿行为的；

（七）有其他违法违规行为且情节严重的。

第四十五条评审专家有下列情形之一的，终止其评审专家资格：

（一）自愿退出专家库的；

（二）因工作变动、健康等原因无法继续参与评审工作的。

第四十六条评审专家对被记入不良行为记录或者取消其专家资格有异议的，可以自收到告知信息之日起五个工作日内向市主管部门书面申请复核，市主管部门在收到复核申请之日起二十个工作日内予以书面答复。

第五章 附则

第四十七条本办法自 2023 年 10 月 15 日起施行，有效期 5 年。

七、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布时间：2023-08-04

发文文号：深建规〔2023〕4 号

深建规〔2023〕4 号

各区人民政府，各有关单位：

《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。实施中遇到的问题，请径向市住房和建设局反映。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2023 年 8 月 4 日

深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为了规范本市保障性租赁住房的项目认定，根据《深圳市保障性住房规划建设管理办法》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新建和居住存量房屋筹集保障性租赁住房项目的认定以及项目认定书的变更、续期、撤销、注销等管理工作。

利用闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发

用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，按照本市既有非居住房屋改建保障性租赁住房的相关规定认定。

深汕特别合作区保障性租赁住房项目的认定以及项目认定书管理可以参照本办法执行。

第三条 本办法所称新建项目，是指在各类建设用地上新建的项目，包括未开工、已开工但未竣工项目。

本办法所称居住存量房屋筹集项目，是指利用产权清晰且已建成使用的具有居住功能的房屋筹集作为保障性租赁住房的项目（以下简称产权明晰居住存量房屋项目），以及将按规定经规模化品质化改造提升的城中村房屋等筹集作为保障性租赁住房的项目。

本办法所称“套”，包括设有卧室、起居室（厅）、卫生间、厨房等基本功能空间的套型居住空间，以及具有睡眠、起居等基本功能的单个居住空间。

第四条 保障性租赁住房项目由市、区人民政府（含大鹏新区管委会，以下简称市、区政府）组织认定，区政府出具项目认定书，本办法另有规定的除外。

第五条 市住房主管部门负责保障性租赁住房项目认定工作的日常协调和指导，根据市政府授权组织认定并出具项目认定书，以及对所出具项目认定书的管理工作。

区住房主管部门负责本辖区保障性租赁住房项目认定的具体工作，按照本办法规定开展申请受理、核查以及区政府出具项目认定书的管理等工作。区住房主管部门可以委托区住房保障实施机构开展相关工作。

街道办事处负责对申请作为保障性租赁住房的具有居住功能的存量房屋结构、消防、地质灾害安全隐患等情况开展排查，并出具意

见。

第二章 项目认定

第六条 利用非居住存量土地新建保障性租赁住房的项目，由市政府组织认定。

第七条 以下项目建设筹集为保障性租赁住房的，由区政府组织认定：

（一）利用新供应用地（含产业园区用地等）、城市更新用地、旧住宅区更新改造用地、土地整备利益统筹留用土地等新建居住房屋项目；

（二）产权明晰居住存量房屋项目，包括居住用地上的居住存量房屋、存量产业园区（含物流园区）配套宿舍项目以及其他产权明晰居住存量房屋项目；

（三）将按规定经规模化品质化改造提升的城中村房屋等筹集作为保障性租赁住房的项目（以下简称城中村改造项目）。

第八条 保障性租赁住房项目实行直接认定和依申请认定。

第九条 以下项目建设筹集为保障性租赁住房的，实行直接认定：

（一）通过新供应用地（含产业园区用地等）、城市更新用地、旧住宅区更新改造用地、土地整备利益统筹留用土地等新增建设且用地批准文件明确建设保障性租赁住房的项目，或者用地批准文件明确建设住宅、宿舍等居住房屋并经区政府确认作为保障性租赁住房的项目；

（二）符合条件的已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点的租赁住房项目；

（三）符合条件的已开工建设和已建成出租的人才住房项目以及

政府权属清晰的闲置住房项目。

第十条 本办法第九条规定情形以外的项目实行依申请认定。

非居住存量土地新建项目申请认定的，应当符合城市规划、取得土地使用权且权属不变、满足安全等要求。

产权明晰居住存量房屋项目申请认定的，应当满足以下条件：

（一）房源应当具有权属证明文件，且房屋用途为住宅、公寓或者宿舍等；

（二）运营管理单位作为申请人的，申请认定时房源收储合同或者委托运营合同剩余期限不少于三年；

（三）房源规模不少于十套；

（四）已按规定经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。

已改造的城中村改造项目申请认定的，应当满足以下条件：

（一）原则上以栋为单位，且房源规模不少于十五套或者总建筑面积不少于三百五十平方米；

（二）申请认定时房源收储合同或者委托运营合同剩余期限不少于三年；

（三）改造房源经房屋安全鉴定满足安全使用要求；

（四）已按规定经过房屋消防、地质灾害安全隐患排查，满足房屋消防、地质安全要求。

正在办理改造手续的城中村改造项目申请认定的，应当满足以下条件：

（一）以栋为单位；

（二）房源收储合同或者委托运营合同期限不少于十年；

（三）已按规定经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，满足房屋结构、消防、地质安全要求；

（四）取得相关政府部门的开工备案文件。

第十一条 依申请认定项目申请人应当为新建项目的土地使用权人；产权明晰居住存量房屋项目的房屋所有权人或者取得项目完整的出租经营权和收益权的运营管理单位；城中村改造项目申请人应当为改造单位或者运营管理单位。同一个项目只允许有一个申请人。

运营管理单位应当依法办理商事主体登记，经营范围应当包含“住房租赁”相关字样，开立住房租赁资金专用账户，并按照我市相关规定在市住房租赁监管服务平台完成企业备案，但从事生产经营（不含住房租赁经营）的企业自用产业园区配套宿舍的除外。

第十二条 依申请认定项目申请人可以通过市住房信息平台或者向住房主管部门提出认定申请，并对申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十三条 作为保障性租赁住房的项目按照本办法附件《深圳市保障性租赁住房项目认定指引》规定的程序开展认定并予以出具项目认定书。

市、区有关部门应当按规定为取得项目认定书的项目办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，并给予土地、财政、税收、金融和民用水电气价格等优惠政策。城中村改造项目取得保障性租赁住房的项目认定书不作为城中村房屋确权的依据。

第三章 认定书管理

第十四条 用地批准文件明确建设保障性租赁住房的新建项目，项目认定书有效期限原则上与土地使用权期限一致；其他项目的认定书有效期限原则上不少于六年。

居住存量房屋筹集项目由运营管理单位申请的，项目认定书有效期限不得超过申请认定时房源收储合同或者委托运营合同约定的剩

余期限；剩余期限不足六年的，项目认定书有效期限为前述合同约定的剩余期限。

取得认定书的项目在有效期内应当按照本市保障性租赁住房的有关规定出租运营并接受监管，禁止利用项目认定书违规经营、骗取优惠政策或者开展与保障性租赁住房建设、运营管理无关的招商宣传等活动。

第十五条 项目认定书出具机关应当自项目认定书出具之日起五个工作日内将认定结果通过政府门户网站或者市住房信息平台对外公布。住房主管部门应当及时将项目基本信息、项目认定书及其变化情况上传至市住房信息平台。

第十六条 项目产权单位或者运营管理单位发生变更的，项目认定书持有人应当自事项发生变更之日起五个工作日内向住房主管部门申请变更项目认定书，并提交原项目认定书、当事人身份材料以及事项变更佐证材料等。申请变更事项依据充分的，由原认定书出具机关重新出具项目认定书。

项目运营管理单位变更的，变更后的主体应当符合本办法规定。

第十七条 保障性租赁住房项目存在以下情形之一的，经住房主管部门核实并报原批准主体撤销项目认定书，由原认定书出具机关书面通知项目认定书持有人并通过政府门户网站或者市住房信息平台对外公布已撤销的项目信息：

（一）申请人提供虚假资料取得项目认定书的；

（二）正在办理改造手续的城中村改造项目在竣工时未完成对街道办事处排查发现的安全隐患进行整治或者整治后不符合房屋结构、消防、地质安全的要求，或者在竣工后未按规定办理竣工验收备案并取得回执的；

- (三) 以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策的；
- (四) 不符合保障性租赁住房规范管理要求，需要撤销的；
- (五) 项目认定书有效期届满前，因破产清算等原因确需撤销的；
- (六) 法律、法规、规章规定的其他情形。

存在本条第一款规定情形需撤销认定书的项目，依法取消享有的相关优惠政策并依法追回已获取的保障性租赁住房财政税收优惠等；存在违反保障性租赁住房管理规定行为的，按照有关规定依法处置。

第十八条 居住存量房屋筹集项目认定书有效期届满后自动失效；依申请认定项目的认定书持有人可以在项目认定书有效期届满前三个月内按照本办法规定申请重新认定，直接认定项目按规定重新出具项目认定书。

居住存量房屋筹集项目认定书有效期届满前，因城市更新、土地整备、房屋征收或者不可抗力因素导致房屋灭失的，视为自动退出保障性租赁住房管理，由住房主管部门报经原批准主体同意后注销项目认定书。

用地批准文件明确建设保障性租赁住房的新建项目需提前退出的，项目认定书持有人可以向住房主管部门提出申请，并提交原项目认定书、提前退出相关情况说明等材料，由住房主管部门报经原用地批准机关同意后注销项目认定书；其他新建项目续期或者退出的，参照本条第一款、第二款规定执行。

项目认定书失效或者被注销后，由原认定书出具机关书面通知项目认定书持有人并通过政府门户网站或者市住房信息平台对外公布项目信息。自失效或者被注销之日起项目停止享受相关优惠政策。

第四章 附 则

第十九条 本办法由市住房主管部门负责解释。

第二十条 本办法自 2023 年 8 月 13 日起实施，有效期三年。

【行业动态】

八、住房和城乡建设部办公厅关于行业标准《建筑用手动燃气阀门（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2023-08-28

住房和城乡建设部办公厅关于行业标准《建筑用手动燃气阀门（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《住房和城乡建设部关于印发 2022 年工程建设规范标准编制及相关工作计划的通知》（建标函〔2022〕21 号），我部组织中国市政工程华北设计研究总院有限公司等单位修订了行业标准《建筑用手动燃气阀门》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：wanghonglin@chinagas.com.cn。

2. 通信地址：天津市南开区华苑新技术产业园区桂苑路 16 号；
邮政编码：300384。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 28 日。

附件：建筑用手动燃气阀门（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 8 月 28 日

《建筑用手动燃气阀门（修订征求意见稿）》全文，可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773855.html

九、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《空间网格结构球型节点技术要求（征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2023-08-28

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《空间网格结构球型节点技术要求（征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2021 年第一批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2021〕12 号），我部组织中国建筑标准设计研究院有限公司等单位起草了国家标准《空间网格结构球型节点技术要求（征求意见稿）》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：lijingyuan0909@163.com。

2. 通信地址：北京市海淀区首体南路 9 号主语国际 2 号楼 4 层；
邮政编码：100048。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 28 日。

附件：空间网格结构球型节点技术要求（征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 8 月 28 日

《空间网格结构球型节点技术要求（征求意见稿）》全文，可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773850.html

十、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《排水泵站一体化设备（征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2023-08-28

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《排水泵站一体化设备（征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2022 年第二批国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2022〕22 号），我部组织中国建筑金属结构协会等单位起草了国家标准《排水泵站一体化设备（征求意见稿）》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：305340477@qq.com。
2. 通信地址：北京市海淀区车公庄西路 8 号；邮编：100037。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 28 日。

附件：排水泵站一体化设备（征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 8 月 28 日

《排水泵站一体化设备（征求意见稿）》全文，可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773854.html

十一、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《分压供水设备（征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-28

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《分压供水设备（征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2022 年第三批国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2022〕39 号），我部组织杭州沃德水泵制造有限公司等单位起草了国家标准《分压供水设备（征求意见稿）》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：2383172511@qq.com。

2. 通信地址：北京市石景山城通街 26 号院 4 号楼 611；邮编：100043。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 28 日。

附件：分压供水设备（征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 8 月 28 日

《分压供水设备（征求意见稿）》全文，可通过点击以下链接获取：
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773853.html

十二、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《城市轨道交通直流牵引供电系统（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-28

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《城市轨道交通直流牵引供电系统（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2022 年第二批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2022〕22 号），我部组织中铁二院工程集团有限责任公司等单位修订了国家标准《城市轨道交通直流牵引供电系统》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：2582230@qq.com。

2. 通信地址：四川省成都市金牛区西体北路中铁二院地铁院；邮政编码：610031。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 28 日。

附件：城市轨道交通直流牵引供电系统（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 8 月 28 日

《城市轨道交通直流牵引供电系统（修订征求意见稿）》全文，可通过 [点击下方链接获取](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773852.html)：
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773852.html

十三、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《数字化城市管理信息系统第 5 部分：监管信息采集设备（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-28

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《数字化城市管理信息系统第 5 部分：监管信息采集设备（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2022 年第二批国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2022〕22 号），我部组织北京数字政通科技股份有限公司等单位修订了国家标准《数字化城市管理信息系统 第 5 部分：监管信息采集设备》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：zhuangyuan@icfw.com.cn

2. 通信地址：北京市海淀区三里河路 7 号新疆大厦 B 座 12 层；
邮政编码：100044。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 28 日。

附件：数字化城市管理信息系统 第 5 部分：监管信息采集设备（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 8 月 28 日

《数字化城市管理信息系统第 5 部分：监管信息采集设备（修订征求意见稿）》全文，可通过点击以下链接获取：
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230831_773851.html

十四、住房和城乡建设部关于印发全国城镇燃气安全专项整治燃气管理部门专项方案的通知

来源：住房和城乡建设部

发文日期：2023-08-24

住房和城乡建设部关于印发全国城镇燃气安全专项整治燃气管理部门专项方案的通知

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市、天津市城市管理委，上海市住房和城乡建设管委，重庆市经济和信息化委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为扎实开展全国城镇燃气安全专项整治工作，依据专项整治工作任务分工，我部制定了《全国城镇燃气安全专项整治燃气管理部门专项方案》。现印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

住房和城乡建设部

2023 年 8 月 24 日

全国城镇燃气安全专项整治燃气管理部门专项方案可通过点击以下链接获取：
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230825_773782.html

十五、住房和城乡建设部办公厅关于征求《城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）》意见的函

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-18

住房和城乡建设部办公厅关于征求《城镇 燃气重大事故隐患判定标准（征求 意见稿）》意见的函

为加强城镇燃气安全风险管控和隐患排查治理，防范减少重特大事故发生，我部研究起草了《城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）》（见附件），现向社会公开征求意见。有关单位或个人可于2023年8月25日前通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：zhangxul@mohurd.gov.cn

2. 通信地址：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部城市建设司（信封请注明“城镇燃气重大事故隐患判定标准反馈意见”字样），邮编：100835

附件：1. 城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）

2. 《城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）》反馈意见表

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月18日

《城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）》可通过点击以下链接获取：

<https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/20>

十六、住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局 关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知

来源： 住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局

发文日期：2023-08-18

住房和城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局 关于优化个人住房贷款中住房套数 认定标准的通知

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅（委、管委），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，中国人民银行上海总部、各省、自治区、直辖市、计划单列市分行，各金融监管局，各国有商业银行、中国邮政储蓄银行、各股份制商业银行：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用好政策工具箱，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，更好满足居民刚性和改善性住房需求，现就有关事项通知如下：

一、居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

二、家庭住房套数由城市政府指定的住房套数查询或认定责任部门，根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。

三、此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱。

《住房和城乡建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》（建房〔2010〕83号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（银发〔2014〕287号）与本通知不一致的，以本通知为准。

住房和城乡建设部

中国人民银行

金融监管总局

2023年8月18日

十七、住房和城乡建设部办公厅关于行业标准《城市夜景照明设计标准（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-17

住房和城乡建设部办公厅关于行业标准《城市夜景照明设计标准（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《住房和城乡建设部标准定额司关于开展〈声屏障结构技术标准〉（GB/T 51335-2018）和〈城市夜景照明设计标准〉（JGJ/T 163-2008）全面修订工作的函》（建司局函标〔2021〕154号），我部组织中国建筑科学研究院有限公司等单位修订了行业标准《城市夜景照明设计标准》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1、电子邮箱：cabrlighting@chinaibee.com。

2、通信地址：北京市朝阳区北三环东路30号；邮编：100013。

意见反馈截止时间为2023年9月18日。

附件：城市夜景照明设计标准（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月17日

《城市夜景照明设计标准（修订征求意见稿）》可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230821_773647.html

十八、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《钢结构体系力学性能试验方法（征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-17

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《钢结构体系力学性能试验方法（征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达2021年第一批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2021〕12号），我部组织清华大学等单位起草了国家标准《钢结构体系力学性能试验方法（征求意见稿）》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：lizzyluo@tsinghua.edu.cn。

2. 通信地址：北京市海淀区清华大学土木工程系；邮政编码：100084。

意见反馈截止时间为2023年9月18日。

附件：钢结构体系力学性能试验方法（征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月17日

《钢结构体系力学性能试验方法（征求意见稿）》可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230821_773649.html

十九、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《叠合板用预制混凝土底板（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发文日期：2023-08-17

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《叠合板用预制混凝土底板（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2021 年第一批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2021〕12 号），我部组织中国建筑标准设计研究院有限公司等单位修订了国家标准《叠合板用预制混凝土底板》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：13671255176@163.com。

2. 通信地址：北京市海淀区首体南路 9 号主语国际 2 号楼 5 层；
邮政编码：100048。

意见反馈截止时间为 2023 年 9 月 18 日。

附件：叠合板用预制混凝土底板（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月17日

《叠合板用预制混凝土底板（修订征求意见稿）》可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230821_773650.html

二十、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《建筑抗震支吊架通用技术条件（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2023-08-17

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《建筑抗震支吊架通用技术条件（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达2021年第一批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2021〕12号），我部组织深圳优力可科技股份有限公司等单位修订了国家标准《建筑抗震支吊架通用技术条件》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：yanfeng@mlunc.com。

2. 通信地址：深圳市光明区南环大道格雅大厦1号楼10楼1006；
邮政编码：518106。

意见反馈截止时间为2023年9月18日。

附件：建筑抗震支吊架通用技术条件（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月17日

《建筑抗震支吊架通用技术条件（修订征求意见稿）》可通过点击下方链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230821_773652.html

二十一、住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《预应力混凝土空心板（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发布日期：2023-08-17

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《预应力混凝土空心板（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知

根据《国家标准化管理委员会关于下达 2021 年第一批推荐性国家标准计划及相关标准外文版计划的通知》（国标委发〔2021〕12号），我部组织中国建筑标准设计研究院有限公司等单位修订了国家标准《预应力混凝土空心板》（见附件）。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：dzc_2006@126.com。

2. 通信地址：北京市海淀区首体南路9号主语国际2号楼；邮政编码：100048。

意见反馈截止时间为2023年9月18日。

附件：预应力混凝土空心板（修订征求意见稿）

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月17日

《预应力混凝土空心板（修订征求意见稿）》可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230821_773653.html

二十二、住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 国务院妇儿工委办公室关于印发《〈城市儿童友好空间建设 导则（试行）〉实施手册》的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 国务院
妇儿工委办公室

发布日期： 2023-08-16

发文文号：建办科函〔2023〕223号

住房和城乡建设部办公厅

国家发展改革委办公厅

国务院妇儿工委办公室关于印发《〈城市儿童友好空间建设导则（试 行）〉实施手册》的通知

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅（委、管委）、发展改革委、妇儿工委办公室，新疆生产建设兵团住房城乡建设局、发展改革委、妇儿工委办公室：

为落实国家“十四五”规划《纲要》、《中国儿童发展纲要（2021—2030年）》等有关要求，深入推进城市儿童友好空间建设，我们组织编制了《〈城市儿童友好空间建设导则（试行）〉实施手册》，现印发给你们，请结合实际参照执行。

住房和城乡建设部办公厅

国家发展改革委办公厅

国务院妇儿工委办公室

2023年8月16日

《〈城市儿童友好空间建设导则（试行）〉实施手册》可通过点击下方链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230824_773739.html

二十三、住房和城乡建设部办公厅关于开展建筑起重机械使用登记证书电子证照试运行工作的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅

发布日期： 2023-08-14

发文文号：建办质〔2023〕33号

住房和城乡建设部办公厅关于开展 建筑起重机械使用登记证书电子 证照试运行工作的通知

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委，上海市交通委员会，山东省交通运输厅，新疆生产建设兵团住房城乡建设局：

为贯彻落实国务院关于加快推进电子证照扩大应用领域和全国互通互认的要求，提升建筑施工安全监管数字化水平，决定开展建筑起重机械使用登记证书电子证照（以下简称电子证照）试运行工作。现将有关事项通知如下：

一、试运行范围

自 2023 年 12 月 1 日起，在北京、天津、黑龙江、浙江、安徽、福建、山东、湖北、海南、重庆、贵州、云南、新疆等 13 个省（自治区、直辖市）开展电子证照试运行工作。

总结电子证照试运行工作经验，自 2024 年 7 月 1 日起，在全国实行建筑起重机械使用登记证书电子证照制度。

二、试运行内容

（一）统一制证标准

各试点地区建筑起重机械使用登记证书发证机关（以下简称发证机关）要按照《全国一体化政务服务平台电子证照建筑起重机械使用登记证书》（C0330-2023）（附件 1）和《全国工程质量安全监管信息平台电子证照归集共享业务规程（试运行）》（附件 2）要求，规范开展电子证照制作、签发和信息归集工作，通过全国工程质量安全监管信息平台进行电子证照赋码，形成全国统一的电子证照版式，切实做到照面规范、内容全面、数据真实。各试点地区发证机关应当在辖区内安装单位办理建筑起重机械拆卸告知书时，同步注销相应使用登记证书。

（二）建设信息平台

各试点地区住房城乡建设主管部门要结本本地区实际，建设统分结合的建筑起重机械管理信息平台（以下简称信息平台），实现建筑起重机械备案、检测、验收、使用登记、安装拆卸告知全流程数字化监管，政务服务事项“一网通办”。省级主管部门统建信息平台的，要注意做好与市、县级发证机关电子签章的对接；市、县级主管部门分建信息平台的，省级主管部门需在统一赋码和信息归集等环节发挥纽带支撑作用，推动实现部、省、市、县四级联动，避免“数据孤岛”，

确保电子证照试运行工作顺利实施。

（三）数据互联互通

各试点地区省级住房城乡建设主管部门要全量、实时归集辖区内建筑起重机械使用登记证书电子证照数据，将新制发的电子证照数据实时上传至全国工程质量安全监管信息平台，并动态维护证书变更信息。我部将通过全国工程质量安全监管信息平台及关联的微信小程序，向全社会提供建筑起重机械使用登记证书电子证照信息公开查询及二维码扫描验证服务，同时向各试点地区省级住房城乡建设主管部门共享电子证照信息，实现建筑起重机械使用登记证书电子证照跨省互通互认、数据互联共享。

三、工作要求

各地要高度重视，充分认识到实行电子证照制度是推动房屋建筑和市政基础设施施工安全监管工作数字化转型的重要手段，将推广应用电子证照和安全生产工作统筹起来，明确目标任务和落实措施，加强经费保障，压实工作责任，加大工作力度，推动部门间业务协同和数据共享。

各地省级住房城乡建设主管部门应于2023年8月20日前明确业务、技术联系人，并将接口服务授权申请表（附件3）反馈至住房城乡建设部工程质量安全监管司。

参与电子证照试运行工作的省（自治区、直辖市）要于2023年11月1日前完成信息平台建设、系统升级和联调测试工作，出台辖区内纸质证照转换电子证照实施细则，主动向服务对象和社会公开办事指南。未参与试运行工作的地区要积极学习试点地区的先进经验，于2024年6月1日前完成建筑起重机械使用登记证书电子证照发放

准备工作。

联系人及电话：任忠仁 010-58933253

技术咨询电话：武彦清 010-58934536

电子邮箱：aqc@mohurd.gov.cn

附件：1. 全国一体化政务服务平台电子证照建筑起重机械使用登记证书（C0330-2023）

2. 全国工程质量安全监管信息平台电子证照归集共享业务规程（试运行）

3. 建筑起重机械使用登记证书电子证照接口服务授权申请表

住房和城乡建设部办公厅

2023年8月14日

附件可通过点击以下链接获取：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202308/20230824_773711.html

二十四、广东省住房和城乡建设厅 广东省市场监督管理局 关于规范房地产经纪服务的实施意见

来源：广东省住房和城乡建设厅 广东省市场监督管理局

发布日期：2023-08-24

发文文号：粤建房函〔2023〕680号

广东省住房和城乡建设厅 广东省市场监督管理局关于规范房地

产经纪服务的实施意见

各地级以上市住房和城乡建设局、市场监管局：

为进一步规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展，根据《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）等有关规定，现提出如下实施意见。

一、加强从业主体管理，强化登记备案信息公示

（一）严格落实房地产经纪机构备案制度。向委托人提供新建商品房销售和存量房买卖、租赁的代理、居间等经纪服务的机构及其分支机构，应当按照《房地产经纪管理办法》的规定，自领取营业执照之日起30日内到所在地住房和城乡建设部门备案。房地产经纪机构及其分支机构备案信息发生变更或机构注销的，应当自变更之日起30日内到所在地住房和城乡建设部门办理变更、注销手续。各地住房和城乡建设部门应当按照“能快则快、能简则简”的要求，积极发挥粤安居平台或本地自建房地产信息系统的支撑作用，尽快办理备案、变更和注销手续。当地市场监管部门应当为核查备案材料提供便利。

（二）加强经纪从业人员管理。各地住房和城乡建设部门要全面推行经纪从业人员实名登记，加强经纪从业人员管理和教育培训。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会监督。经纪从业人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。房地产经纪机构要建立健全员工培训制度，开展房地产法律法规、经纪业务知识、职业道德等方面的业务培训，不断提升从业人员职业能力和服务水平。

（三）加强登记备案信息公示。各地住房和城乡建设、市场监管部门要加强工作联动，对接共享房地产经纪机构及其分支机构市场主

体登记和备案信息，向社会公示房地产经纪机构及其分支机构备案信息并及时更新，提醒消费者防范交易风险，审慎选择房地产经纪机构。房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示营业执照和备案证明文件等内容，分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

二、严格实行明码标价，切实维护市场秩序

（四）明确经纪服务内容。房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。房地产经纪机构提供的经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是房地产经纪机构为促成房屋交易提供的一揽子必要服务，包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋交易合同、协助办理不动产登记等。延伸服务是房地产经纪机构接受交易当事人委托提供的代办贷款等额外服务，每项服务可以单独提供。

（五）合理确定经纪服务收费。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得强制要求加入平台的房地产经纪机构实行统一的经纪服务收费标准，不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。房地产经纪机构、房地产互联网平台、相关行业组织涉嫌实施垄断行为的，市场监管部门依法开展反垄断调查。

（六）严格落实明码标价制度。房地产经纪机构应当通过经营门

店、网站、客户端等线上或线下的渠道，公示服务项目、服务内容和收费标准。房地产经纪机构提供的基本服务和延伸服务，应当分别明确服务项目和收费标准，并在房地产经纪服务合同中约定。一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价和捆绑收费。房地产经纪机构收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认。

三、全面规范服务行为，不断提升服务质量

（七）规范签订交易合同。各地住房和城乡建设部门要抓紧制定或完善房屋买卖合同、租赁合同、经纪服务合同示范文本。房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置公示合同示范文本，方便交易当事人使用。积极推行房地产经纪服务合同网签和统一编号管理制度。房地产经纪机构促成房屋交易，应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。房地产经纪机构及从业人员不得诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，低报成交价格；不得帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明，骗取税收优惠；不得倒卖纳税预约号码。房地产经纪机构及从业人员不得为法律、法规、规章禁止交易的房地产提供代理、居间等经纪服务。

（八）加强个人信息保护。房地产经纪机构及从业人员收集、处理个人信息应当遵循合法、正当、必要和诚信原则，不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。房地产经纪机构要建立健全客户个人信息保护的内部管理制度，严格依法收集、使用、处理客户个人信息，采取有效措施防范泄露或非法使用客户个人信息。未经当事人同意，房地产经纪机构及从业人员不得收集个人信息和房屋状况信息，不得发送商业性短信息或拨打商业性电话。

（九）提升管理服务水平。各地住房和城乡建设部门要通过粤安居平台或自建的房屋交易管理服务平台，加强部门间信息共享应用，加强对交易房源、交易资金、房地产经纪机构及从业人员的管理，并通过房屋交易管理服务平台向交易当事人提供房源核验、房源发布、合同网签备案等便民服务。对商业网站、移动设备应用程序等网络信息发布平台发布虚假房源信息的，由住房和城乡建设部门认定后，移交网信部门依法处置。加强存量房交易资金监管，除交易当事人提出明确要求外，购房款应纳入资金监管账户。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。积极推广应用电子印章、电子签名等技术，可以用电子印章的，免用实物印章；可以用电子签名的，免用手写签名。

四、严肃查处违法违规行为，建立完善工作机制

（十）加大违法违规行为查处力度。各地住房和城乡建设、市场监管部门要将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容，进一步加大房地产市场秩序整治力度，充分发挥12345政务服务便民热线作用，建立完善通过电话和单位网站等方式受理举报和投诉的工作机制，会同有关部门依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为，曝光典型案例。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构，住房和城乡建设部门会同市场监管等部门采取约谈等综合措施进行重点监管。市场监管部门会同有关部门依法查处不按规定明码标价、操纵经纪服务收费等违反价格和反垄断法律法规的行为。对存在违法违规经营行为的房地产经纪机构，住房和城乡建设部门要通过限制网签资格、注销备案、公开曝光、记入信用档案等手段进行惩处，并将有关情况通报税收、金融等部门，积极发挥多部门联合惩戒作用。对房地产经纪机构相关违法违规信息，市场监管部

门要依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

（十一）加强行业自律管理。房地产经纪行业组织要健全行规行约，完善房地产经纪服务标准和执业规则，加强业务培训，提高房地产经纪机构的业务能力，引导房地产经纪机构及从业人员依法合规经营，提升房地产经纪机构的服务品质。对房地产经纪机构及从业人员存在机构未备案、从业人员未实名登记、收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的，房地产经纪行业组织依据行规行约给予自律处分。

（十二）建立完善工作机制。各地要加大日常执法检查力度，通过日常巡查、双随机抽查、举报核查等方式加强对房地产经纪机构及其分支机构备案、公示、经纪服务等情况的日常监管。同时，要坚持整顿规范与制度建设并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重，对发现的问题进行分类梳理、举一反三、系统整改，有针对性地制定和完善房地产经纪服务制度，促进房地产市场健康发展。

广东省住房和城乡建设厅

广东省市场监督管理局

2023年8月24日

二十五、广东省住房和城乡建设厅关于印发《深化建设工程企业资质管理改革支持建筑业企业高质量发展的若干措施》的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅

发布日期： 2023-08-24

发文文号：粤建规范〔2023〕2号

广东省住房和城乡建设厅关于印发《深化建设工程企业资质管理改革
支持建筑业企业高质量发展的若干措施》的通知

各地级以上市住房城乡建设主管部门，有关企业：

现将《广东省住房和城乡建设厅关于深化建设工程企业资质管理改革支持建筑业企业高质量发展的若干措施》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。实施过程中遇到的问题，请径向省住房城乡建设厅反映。

广东省住房和城乡建设厅

2023年8月24日

广东省住房和城乡建设厅关于深化建设工程企业资质管理改革支持
建筑业企业高质量发展的若干措施

为深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述和视察广东重要讲话、重要指示精神，落实住房城乡建设部和省委、省政府工作部署，助推企业提升综合竞争力，促进建筑业高质量发展，制定如下措施。

一、发展壮大龙头骨干企业。根据《广东省促进建筑业高质量发展的若干措施》精神，对有意愿申请综合甲级资质且符合申请条件的工程设计企业，以及有意愿申请特级资质且符合申请条件的施工总承包企业；对积极投身“百县千镇万村高质量发展工程”、“走出去”等重点工程建设，并发挥示范引领作用的企业；对为地方经济发展作出较大贡献、列入全省龙头骨干企业名录和列为各地级以上市建筑业10强的企业，开通“绿色通道”，建立联系机制，提供技术、政策咨询服务，靶向发力，支持企业提升资质等级、拓展资质种类。

围绕上述重点培育企业，在建立技术中心、应用 BIM 技术；申报国家级工法、技术进步专利；参评国家级科技进步奖、国家级工程质量荣誉（包括鲁班奖、詹天佑奖、国家优质工程奖、通过市政工程最高质量水平评价等）、省级工程质量荣誉（包括广东省建设工程金匠奖、广东省建设工程优质奖、广东市政金奖、广东省市政优良样板工程奖等）等方面，加强与相关部门的沟通联系，给予积极指导和服务，促进企业提高科技创新能力和管理水平。

二、培育具有设计和施工资质的综合型企业。鼓励已取得工程设计综合资质、行业甲级资质，但未取得建筑业企业资质的企业，可以直接申请相应类别施工总承包一级资质，企业完成的相应规模工程总承包业绩可以作为其工程业绩申报（具体对应类别见《住房城乡建设部关于印发〈建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见〉的通知（建市〔2015〕20 号）》）。其他工程设计企业申请建筑业企业资质按照首次申请的要求办理。

三、鼓励综合资质（特级资质）企业子公司落户。对省内外建设工程综合资质（特级资质）企业在广东省内设立的全资子公司，支持申请省级权限的施工总承包和专业承包资质。

四、优化业绩核查等政务服务。充分利用“广东省企业信用综合评价结果信息”、“全国建筑市场监管公共服务平台”、“全国公路建设市场信用信息管理系统”、广东省招投标监管网、税务数据等行业服务平台，开展业绩或技术指标核查。平台无法查询的，纳入线下核查。省内业绩核查时间不超过 15 个工作日、省外业绩核查不超过 20 个工作日。进一步优化核查流程，提高审批效率，将省级审批权限事项时限压减到 10 个工作日。

建设工程企业要坚持诚信守法经营，自觉抵制弄虚作假行为，并

互相监督。省住房城乡建设厅将进一步优化政务服务，强化监管，促进我省建筑业持续健康高质量发展。

本措施自 2023 年 9 月 23 日起施行，有效期 1 年。住房城乡建设部和省政府对资质管理有新规定的，从其规定。

二十六、广东省住房和城乡建设厅关于征求广东省标准《城市排水管道有毒有害气体监测与风险分级管理技术标准》（征求意见稿）意见的函

来源：广东省住房和城乡建设厅

发布日期： 2023-08-18

发文文号：粤建科商〔2023〕141 号

广东省住房和城乡建设厅关于征求广东省标准《城市排水管道有毒有害气体监测与风险分级管理技术标准》（征求意见稿）意见的函
各地级以上市住房城乡建设、水务主管部门，各相关单位：

经我厅立项，由中山大学等单位编制的广东省工程建设标准《城市排水管道有毒有害气体监测与风险分级管理技术标准》已形成征求意见稿，现征求你们意见。请从广东省住房和城乡建设厅门户网站（<http://zfcxjst.gd.gov.cn>）下载本标准的征求意见稿，组织研究和提出修改意见，于 2023 年 9 月 18 日前将书面意见反馈我厅科技信息处。

附件：1. 广东省标准《城市排水管道有毒有害气体监测与风险分级管理技术标准》（征求意见稿）

2. 广东省标准《城市排水管道有毒有害气体监测与风险分级管理技术标准》（征求意见稿）意见表

广东省住房和城乡建设厅

2023年8月18日

(联系人：江泽涛、黎彦宇，联系电话：020-83133643，邮箱：

zjt_kxc@gd.gov.cn)

附件可通过点击以下链接获取：

http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_4241998.html

1

二十七、广东省住房和城乡建设厅关于完善房屋市政工程项目发承包信息公开 支持投诉举报违法违规行为的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅

发布日期：2023-08-02

发文文号：粤建市函〔2023〕629号

广东省住房和城乡建设厅关于完善房屋市政工程项目发承包信息公开 支持投诉举报违法违规行为的通知

各地级以上市住房和城乡建设局，广州、佛山、惠州、东莞市交通运输局，广州、佛山、东莞市水务局，佛山市轨道交通局：

为进一步加强工程建设项目发承包管理，规范建筑市场秩序，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《保障农民工工资支付条例》《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》等有关规定，现就完善房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称房屋市政工程）项目发承包信息公开，支持对违法发包、转包、挂靠、违法分包等行为进行投诉举报有关事项，通知如下。

一、及时准确公开发承包信息

及时准确公开发承包信息，有利于支持社会各界特别是各参建单位、人员对发承包行为的合法合规性进行监督，对于保障工程质量安全和建筑工人工资支付、维护建筑市场各方合法权益具有重要意义。各地住房城乡建设主管部门（包括负责市政基础设施行业监管工作的其他行政部门，下同）要在房屋市政工程项目施工现场落实维权信息公示制度的基础上，推动完善发承包信息现场和在线公开，促进发承包行为规范化、透明化。

（一）完善发承包信息现场公开。

各地住房城乡建设主管部门要督促指导房屋市政工程项目施工总承包单位，以拓展施工现场维权信息告示牌中的发承包信息内容，或者与维权信息告示牌相配套，设立发承包信息表的方式，按如下要求落实工程项目发承包信息现场公开。以拓展施工现场维权信息告示牌内容方式公开项目发承包信息的，要以发承包信息表中的“项目施工发承包情况”替换维权信息告示牌中的“分包企业”内容，并补充完善“发承包违法行为投诉举报指引”内容。

1. 公开内容。

发承包信息表具体样式详见附件，主要内容：

（1）项目施工发承包情况。载明项目所有施工作业发承包关系，具体包括建设单位、施工总承包单位、专业承包单位的发分包的所有施工总承包、施工专业分包、劳务分包以及其他实际存在的施工发承包，和各施工发承包的内容、被允许或同意的情况、承包单位相关负责人等内容。

（2）发承包违法行为投诉举报指引。列明住房城乡建设主管部门接收发承包违法违规行为投诉举报的电话、地址、电子邮箱，以及

相关发承包违法行为的认定情形，引导有关单位和人员精准投诉举报。

2. 公开位置：发承包信息表以悬挂或张贴等方式设立在施工现场主要出入口、作业区人员出入口等醒目位置，可与施工现场维权信息告示牌并列布设。

3. 公开时限：发承包信息表在工程项目施工前设立，相关信息发生变更的要及时更新。

4. 材质版式：发承包信息表材质要坚固耐用、防风防雨，字体规范醒目，标准幅面为宽 1.8 米、高 1.2 米，底边距地不少于 1.2 米，蓝底白字，内容较多时可扩大或制作多个幅面。

（二）推行发承包信息在线公开。

各地住房城乡建设主管部门要根据本地区实际情况，建立完善相关信息系统或在本部门官方网站设立专栏，在组织房屋市政工程项目施工总承包单位落实发承包信息现场公开的同时，收集房屋市政工程项目发承包信息，进行集中在线公开。在线公开的项目发承包信息应当包括发承包信息表中的“项目施工发承包情况”内容并及时动态更新。

二、加强发承包违法违规行查处

各地住房城乡建设主管部门要按属地管理、分级负责、客观公正、便民高效的原则办理投诉举报，对接到的投诉举报应当依法受理、调查、认定和处理，重点核实查处以下发承包违法违规情形：

（一）建设单位将工程发包给个人或不具有相应资质的单位、支解发包、违反法定程序发包及其他违反法律法规规定发包的违法发包行为。

（二）承包单位承包工程后，不履行合同约定的责任和义务，将其承包的全部工程或者将其承包的全部工程支解后以分包的名义分

别转给其他单位或个人施工的转包行为。

（三）单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的挂靠行为。

（四）承包单位承包工程后违反法律法规规定，把工程分包给其他单位或个人施工的违法分包行为。

（五）引发欠薪事件或者存在重大欠薪隐患的发承包违法违规行为。

（六）其他发承包违法违规行为。

三、工作要求

（一）强化监督管理。各地住房城乡建设主管部门要切实采取措施，加强监督指导，于8月底前全面落实房屋市政工程项目发承包信息现场公开工作，由施工总承包单位在施工现场全面准确及时公开发承包信息并动态更新。对未按要求在施工现场公开发承包信息的，责令施工总承包单位限时整改；整改不到位的，可视为未落实施工现场维权信息公示制度予以查处，并将该项目列为重点监督对象，加强对该项目的发承包行为、保障建筑工人工资支付、施工现场质量安全管理、主要管理人员和注册执业人员履职行为等核查。省住房城乡建设厅将通过现场抽查和对各地在线公开发承包信息检查等方式，评估各地发承包信息公开工作落实情况，适时予以通报。

（二）加强宣传引导。发承包信息现场公开是规范建筑市场行为、保障农民工权益、落实维权信息公示制度的重要举措，各地住房城乡建设主管部门要加大宣传引导力度，以发承包信息现场和在线公开为牵引，推动形成人人知悉、社会共管的建筑市场监管格局，促进发承包行为在阳光下运行。

（三）严查违法违规行为。各级住房城乡建设主管部门要按属地

原则依法核实涉及工程项目的投诉举报线索，严厉查处违法发包、转包、挂靠及违法分包等违法行为，并依法公开公示相关行政处罚信息，对相关责任主体实施信用惩戒。对不配合发承包违法行为调查的项目参建主体，或者建设单位或者施工总承包单位拒不提供工程施工合同、农民工工资专用账户有关资料以隐瞒发承包关系的，要依据《保障农民工工资支付条例》《建筑业企业资质管理规定》《注册建造师管理规定》等规定，依法责令整改直至责令停工、实施行政处罚。

附件：房屋建筑和市政基础设施工程项目发承包信息表（样式）

广东省住房和城乡建设厅

2023年8月2日

附件可通过点击以下链接获取：

http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/wjtz/content/post_4231357.html

二十八、深圳市住房和建设局关于进一步提效办理建设工程消防行政许可及备案有关事项的公告

来源：深圳市住房和建设局

发布日期：2023-08-31

根据《中华人民共和国消防法》《深圳经济特区消防条例》以及《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）的规定，现就我市有关建设工程消防行政许可及备案事项公告如下：

一、特殊建设工程申报消防设计审查及消防验收，其他建设工程申报消防验收备案抽查。特殊建设工程及其他建设工程的分类详见附件1。《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第四十一条规定以外的建设工程，不论建筑面积大小，均按上述规定分类执行。

二、市、区两级住建部门关于建设工程消防设计审查、消防验收及消防验收备案抽查的业务分工范围详见附件 2。

三、为进一步简政便民，提高效能，申报消防设计审查、消防验收及消防验收备案抽查，可通过线上或到市、区行政服务大厅窗口办理。从 2023 年 9 月 1 日起，申报资料提交电子图纸。为不影响业务的正常办理，在 3 个月过渡期内可采用纸质资料申报。自 2023 年 12 月 1 日起，申报材料全面数字化。具体线上办理流程及窗口地址详见附件 3、附件 4。

四、申报消防设计审查、消防验收及消防验收备案抽查，按照《深圳经济特区消防条例》第三十四条、第三十五条的规定执行，需提供如下资料：

（一）申报消防设计审查需要的资料：

1. 消防设计审查申请表；
2. 消防设计文件。

（二）申报消防验收或消防验收备案需要的资料：

1. 消防验收申请表；
2. 含有消防查验报告的工程竣工验收报告；
3. 涉及消防的建设工程竣工图。

五、具体办事流程及所需资料样板详见《广东政务服务网》（网址：<https://www.gdzwfw.gov.cn/>）。在《广东政务服务网》搜索栏搜索“消防审查”、“消防验收”、“消防备案”等具体业务后，选择深圳市，即可查阅相关流程及资料。

六、建设工程竣工验收后方可申报消防竣工验收。各方责任主体开展竣工验收时，应当按照法律法规及相关技术标准要求，对建设工程是否符合下列要求进行查验，并编制建设工程竣工验收消防查验报

告，作为建设工程竣工验收报告的附件：

（一）是否完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；

（二）是否有完整的工程消防技术档案和施工管理资料（含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告）；

（三）建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程是否验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位是否确认工程消防质量符合有关标准；

（四）消防设施性能、系统功能联调联试等内容是否检测合格。

七、本公告自发布之日起实施。此前规定与本公告不一致的，以本公告为准。

附件：1. 特殊建设工程和其他建设工程范围界定

2. 深圳市市、区两级住建部门关于建设工程消防设计审查、消防验收及消防验收备案抽查的业务分工范围

3. 建设工程消防设计审查、消防验收及消防验收备案抽查数字化申报材料线上准备流程

4. 深圳市市区两级消防行政许可及备案行政服务大厅受理窗口

附件可通过点击以下链接获取：

http://zjj.sz.gov.cn/xxgk/tzgg/content/post_10812631.html

二十九、深圳市住房和建设局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局关于优化我市个人住房 贷款中住房套数认定标准的通知

来源：深圳市住房和建设局

发布日期： 2023-08-30

各有关单位：

为更好满足我市居民刚性和改善性住房需求，根据住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）精神，经市政府同意，现就相关事项通知如下：

居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

本通知自 2023 年 8 月 31 日起施行。

深圳市住房和建设局
中国人民银行深圳市分行
国家金融监督管理总局深圳监管局
2023 年 8 月 30 日

【本委动态】

1. 许恠滨律师受邀参加东莞电台法治节目《房地产和物业专题》

2023年8月25日,卓建所许恠滨律师参加东莞电台法治节目《房地产和物业专题》,讲述房地产和物业相关典型案例,为市民开展普法活动,获得广泛关注。

2. 夏世友律师作“新形势下建设工程项目‘应收工程款项’法律风险防范实务”专题讲座

2023年8月26日周六下午14点30分,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、建诚律师团队负责人夏世友律师在国银金融中心大厦12楼举办了“新形势下建设工程项目‘应收工程款项’法律风险防范实务”的专题讲座。来自千里马装饰集团、国建工程公司等三十余名企业负责人及代表参加了本期讲座。

3. 夏世友律师在深圳律师协会作“建设工程施工合同纠纷案件司法鉴定法律实务”专题讲座

2023年8月18日上午10点,深圳律师协会建设工程法律专业委员会副主任夏世友律师在深圳市律师协会作“建设工程施工合同纠纷案件司法鉴定法律实务”的专题讲座。本次讲座采取线上+线下的方式举行,来自律协同仁上百人参加了本次讲座。夏律师从其多年的丰富办案经验出发,以生动形象的建设工程司法鉴定实践案例,分别从鉴定项目类别、不需要做鉴定的情形、鉴定涉及的相关司法实践法

律问题三个方面，向大家分享了有关建设工程施工合同纠纷案件司法鉴定法律实务处理及运用。

4. 马海燕律师受邀参加“土地整备利益统筹项目相关案件的审判要旨解析”研讨会

马海燕律师于2023年8月9日（星期三）下午15:00参加深圳市律师协会城市更新专业委员会举办的“土地整备利益统筹项目相关案件的审判要旨解析”研讨会。本次研讨会是深圳市律师协会城市更新专业委员会推出的系列研讨中第五次研讨，在华商律师事务所举办。马海燕律师作为城市更新专业委员会委员出席参加研讨。研讨会通过对大数据整理、案例分析，就土地整备利益统筹项目中涉及诉讼类型、裁判要旨进行研讨解析，通过诉讼风险要点和裁判要点梳理了土地整理利益统筹项目中律师非诉服务要点。

5. 马海燕律师受邀参加“城市更新项目回迁安置合规操作”研讨会

2023年8月25日，深圳市律师协会城市更新法律专业委员会召开“城市更新项目回迁安置合规操作”研讨会，由马海燕律师进行分享。在会议中，马海燕律师根据自身丰富的办案实践经验，针对回迁安置工作的主要依据、安置流程、所需法律文件、以及需注意的法律合规问题和税务合规问题等方面进行了精彩的分享。

【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360人（截止至2023年7月31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、郑州、深圳光明、湛江、长春共 17 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，本委委员许恠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、黄绿洲、许恠滨、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）

执行主编：瞿秀梅

本期编辑：万广钦

校 对：瞿秀梅