

2024年1-2月合刊/总第67期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所
房地产与建设工程法律专业委员会

目录

【新规速递】	4
一、广东省人民政府关于印发《广东省建设项目环境影响评价文件分级审批办法》的通知	4
二、深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市自然资源统一确权登记实施办法》的通知	7
三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市绿色建筑标识管理办法》的通知	13
【行业动态】	19
一、自然资源部关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知	19
二、住房和城乡建设部 金融监管总局关于建立 城市房地产融资协调机制的通知	23
三、广东省住房和城乡建设厅 国家金融监督管理总局广东监管局 国家金融监督管理总局深圳监管局关于深化房屋市政工程安全生产责任保险工作的通知	26
四、广东省自然资源厅关于进一步严格规范临时用地管理的通知	32
五、深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知	42
六、中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见	43
七、广东省住房和城乡建设厅关于将房地产开发企业二级资质审批权限调整至地级市主管部门的通知	49
八、广东省人民政府关于印发广东省国土空间规划（2021—2035年）的通知	51
九、住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知	52
【本委动态】	55

一、卓建入选律新社《律所卓越品牌影响力指南（2023）》并荣获三项大奖	55
二、杨林主任受邀为国家税务总局深圳市税务局第三税务分局进行培训	57
三、夏世友律师应邀到——恒嘉工程公司作“建工施工管理阶段”法律专题讲座	59
四、许恠滨律师就南京火灾警示相关问题接受媒体采访.....	61
五、许恠滨律师就公司法修订接受媒体采访	62
【本委简介】	64

【新规速递】

一、广东省人民政府关于印发《广东省建设项目环境影响评价文件分级审批办法》的通知

来源： 广东省人民政府 发布时间： 2024-01-08

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

现将《广东省建设项目环境影响评价文件分级审批办法》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向省生态环境厅反映。

广东省人民政府
2023年12月28日

广东省建设项目环境影响评价文件 分级审批办法

第一条 为进一步规范我省建设项目环境影响评价文件分级审批管理工作，提高建设项目环境保护管理效能，根据《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第682号）等规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称环境影响评价文件包括环境影响报告书、环境影响报告表和环境影响登记表。

环境影响报告书、环境影响报告表由建设单位按规定报有审批权的生态环境主管部门审批。环境影响登记表按规定采用网上或纸质方式备案。

第三条 环境影响报告书、环境影响报告表的分级审批权限，原则上按照建设项目所处区域环境敏感程度及其对环境的影响性质和程度确定。

第四条 省级生态环境主管部门负责审批下列建设项目环境影响报告书、环境影响报告表（按规定由国务院生态环境主管部门审批的除外）：

（一）跨地级以上市行政区域的建设项目。

（二）可能在重点区域、重点流域造成重大环境影响的建设项目。

（三）按照法律、法规和规章规定，由省级生态环境主管部门审批环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目。

具体名录由省级生态环境主管部门依法制订、调整和发布。

第五条 地级以上市生态环境主管部门负责审批按规定由国务院生态环境主管部门和省级生态环境主管部门审批以外的建设项目环境影响报告书、环境影响报告表，依法制定、调整和发布具体名录，并报省级生态环境主管部门备案。

第六条 纳入专项规划或区域性开发规划的建设项目，在专项规划或区域性开发规划环境影响报告书经有审查权的生态环境主管部门审查通过后，其环境影响报告书、环境影响报告表的审批权限可适当下放，具体由有审批权的生态环境主管部门确定。

第七条 已开展区域空间生态环境影响评价或规划环境影响评价的区域，有审批权的生态环境主管部门可试行环境影响报告书、环境影响报告表审批告知承诺制。

第八条 建设项目可能造成跨行政区域的不良环境影响，有关生态环境主管部门对该项目环境影响评价结论有争议的，其环境影响报告书、环境影响报告表由共同的上一级生态环境主管部门审批。

第九条 建设项目所在地生态环境主管部门应积极配合上级生态环境主管部门的审批工作。有审批权的生态环境主管部门在审批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表时，可要求下一级生态环境主管部门提出意见。下一级生态环境主管部门应在收到上一级

生态环境主管部门征求环境影响报告书、环境影响报告表意见的文件之日起10个工作日内提出意见，逾期未提出意见视为同意。

第十条 上级生态环境主管部门应加强对下级生态环境主管部门建设项目环境影响报告书、环境影响报告表审批管理工作的指导和监督，组织开展审批情况的抽查工作。

有审批权的生态环境主管部门应按规定做好环境影响报告书、环境影响报告表审批信息的联网报送工作，及时、准确向上级生态环境主管部门报送审批信息。

第十一条 建设项目环境影响报告书、环境影响报告表审批的分级管理，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第十二条 本办法由省级生态环境主管部门负责解释，自2024年1月19日起施行，有效期5年。《广东省人民政府关于印发广东省建设项目环境影响评价文件分级审批办法的通知》（粤府〔2019〕6号）同时废止。

二、深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市自然资源统一确权登记实施办法》的通知

来源： 深圳市规划和自然资源局

发布时间： 2024-02-05

各区人民政府（新区、合作区管委会），各有关单位：

《深圳市自然资源统一确权登记实施办法》已经市政府同意，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市规划和自然资源局

2023年12月29日

深圳市自然资源统一确权登记实施办法

第一章 总 则

第一条 为全面推进深圳市自然资源统一确权登记工作，推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度，根据《中华人民共和国民法典》《自然资源统一确权登记暂行办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称自然资源确权登记，是指自然资源主管部门依法将自然资源的所有权及所有自然生态空间相关事项记载于自然资源登记簿的行为，以清晰界定本市行政区域内各类自然资源的所有权主体，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同日常管理主体管理的边界，划清不同类型自然资源之间的边界。

第三条 本市行政区域内的水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间的确权登记，适用本办法。

第四条 自然资源确权登记坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则。

第五条 自然资源确权登记以不动产登记为基础，依据《不动产登记暂行条例》和我市不动产登记相关法规办理登记的不动产权利，不再重复登记。

自然资源确权登记工作原则上不涉及调整或者限制合法的不动产权利，确有必要调整或者限制的，应当符合法律法规规定，依法及时记载于不动产登记簿，并书面通知权利人。

第六条 市规划和自然资源主管部门（以下简称“主管部门”）负责统筹组织、指导监督全市自然资源确权登记工作，制定自然资源确权登记政策、规范和标准，负责组织开展上级主管部门或市委、市政府交办的重要生态空间自然资源确权登记工作。市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称“派出机构”）负责开展辖区或上级主管部门交办的自然资源确权登记工作，承担通告、地籍调查、审核、公告等工作。市不动产登记机构依照主管部门及其派出机构的嘱托开展自然资源登记工作。

各区政府（新区管委会，下同）负责协调辖区内自然资源确权登记工作，保障自然资源确权登记工作开展。

生态环境、水务、城市管理和综合执法等部门在各自职责范围内配合开展自然资源确权登记工作。

第七条 自然资源确权登记工作经费纳入部门预算管理，市、区财政部门按规定统筹保障有关资金需求，不得向当事人收取登记费等相关费用。

第二章 自然资源登记簿

第八条 自然资源统一确权登记以自然资源登记单元为基本单位。自然资源登记单元具有唯一编码。

自然资源登记单元应当由主管部门或派出机构在自然资源所有权范围的基础上，综合考虑自然资源种类和在生态、经济、国防等方面的重要程度以及相对完整的生态功能，集中连片等因素划定。

第九条 自然资源登记簿由市不动产登记机构依据国务院自然资源主管部门的规定设立。

自然资源登记簿应当对地上、地表、地下空间范围内各类自然资源进行记载，并关联已办理登记的不动产权利、国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定等信息。记载事项如下：

（一）自然资源的坐落、空间范围、面积、类型以及数量、质量等自然状况；

（二）自然资源所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体、行使方式及权利内容等权属状况；

（三）自然资源日常管理主体及其他相关事项。

第十条 深圳市自然资源所有权主体登记为全民。

自然资源所有权代表行使主体登记为国务院自然资源主管部门。

中央委托深圳市代理行使全民所有自然资源所有权的，自然资源所有权代理行使主体登记为深圳市人民政府或者区人民政府。

自然资源日常管理主体登记为依法设立的管理机构。

第十一条 自然资源登记簿附图内容包括自然资源登记单元的坐落、空间范围界线、面积，所有权主体、所有权代表行使主体、所有

权代理行使主体、自然资源日常管理主体，以及已登记的不动产权利界线，不同类型自然资源的边界、面积等信息。

第十二条 自然资源登记簿由市不动产登记机构进行管理，永久保存。

第三章 自然资源确权登记程序

第十三条 自然资源登记类型包括自然资源首次登记、变更登记、注销登记和更正登记。

第十四条 自然资源首次登记应当依次履行通告、地籍调查、审核、公告、登簿等程序。

第十五条 自然资源首次登记由主管部门或派出机构依职权启动。

主管部门或派出机构会同水务、生态环境等部门依据相关标准规范预划登记单元，报市政府或自然资源所在地方政府同意后，向社会发布首次登记通告。

第十六条 主管部门或派出机构应充分利用自然资源调查成果、补偿协议书、不动产登记簿及相关权属证书、自然资源相关审批文件等资料，会同生态环境、水务、城市管理和综合执法等部门开展自然资源地籍调查。

第十七条 自然资源登记单元的重要界址点应现场指界。在国土调查、专项调查、地籍调查、土地勘测定界等工作中对重要界址点已经指界确认的，不需要重复指界。不涉及其他所有权主体、日常管理主体和其他不动产权利主体的界址点可以单方指界。

第十八条 主管部门或派出机构形成地籍调查初步成果后，应当书面征求各区政府、生态环境、水务、城市管理和综合执法等部门意

见，相关部门应当在10个工作日内对地籍调查成果进行核实，并书面反馈核实意见。

第十九条 主管部门或派出机构应根据调查成果核实意见，对登记单元界线、权属状况、自然资源类型和公共管制状况进行修改完善，形成地籍调查成果。

第二十条 自然资源登簿前应当由主管部门或派出机构在门户网站和自然资源所在地对地籍调查成果进行公告，涉及国家秘密的除外。公告期不少于15个工作日。

公告期内，相关当事人对调查结果提出异议的，应当提交有关证据材料。主管部门或派出机构应当对提出的异议进行调查核实。

第二十一条 公告期满无异议或者异议不成立的，主管部门或派出机构应当嘱托不动产登记机构办理自然资源登记。不动产登记机构可以向自然资源所有权代理行使主体、日常管理主体颁发自然资源所有权证书。

第二十二条 自然资源变更登记、注销登记和更正登记的程序，按国家有关规定执行。

第四章 自然资源登记信息管理与应用

第二十三条 主管部门可以探索城市信息模型（CIM）等技术在自然资源确权登记方面的深度应用，提升自然资源确权登记信息化和立体化管理水平。

第二十四条 自然资源登记资料由不动产登记机构统一管理。不动产登记机构应当建立登记资料管理制度及信息安全保密制度，建设符合自然资源登记资料安全保护标准的登记资料存放场所。

第二十五条 深圳市采用全国统一的自然资源登记信息系统。不动产登记机构应当按照国家标准建立统一的自然资源登记数据库。自然资源登记信息应当及时向国家汇交。

第二十六条 自然资源登记结果应当向社会公开，但涉及国家秘密以及《不动产登记暂行条例》规定的不动产登记的相关内容除外。

第二十七条 自然资源登记信息与财政、生态环境、水务、城市管理和综合执法、税务等相关部门管理信息应当互通共享，服务自然资源资产的有效监管和保护。

第五章 附则

第二十八条 军用土地范围内的自然资源暂不纳入确权登记。

第二十九条 深汕特别合作区可以参照本办法执行。

第三十条 本办法自2024年2月1日起施行，有效期五年。

三、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市绿色建筑标识管理办法》的通知

来源： 深圳市住房和建设局

发布时间： 2024-02-21

各有关单位：

为进一步加强深圳市绿色建筑标识管理，推动绿色建筑高质量发展，我局制定了《深圳市绿色建筑标识管理办法》，现予发布，请遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

2024年2月21日

深圳市绿色建筑标识管理办法

第一章 总则

第一条为规范我市绿色建筑标识管理，促进绿色建筑高质量发展，根据《深圳经济特区绿色建筑条例》《住房和城乡建设部关于印发绿色建筑标识管理办法的通知》《广东省住房和城乡建设厅关于我省绿色建筑标识申报等相关工作的通知》有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内绿色建筑标识的管理。

本办法所称绿色建筑标识，是指表示绿色建筑星级并载有性能指标的信息标志，包括标牌和证书。绿色建筑标识由住房和城乡建设部统一式样，证书由授予部门制作，标牌由申请单位根据不同应用场景按照制作指南自行制作。

第三条 新建民用建筑绿色建筑标识认定按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378）执行，工业建筑绿色建筑标识认定按照《绿色工业建筑评价标准》（GB/T 50878）执行；既有建筑改造项目绿色建筑标识认定按照《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T 51141）执行。

第四条 绿色建筑标识授予范围为本市符合绿色建筑星级标准的民用建筑和工业建筑。

第五条 绿色建筑标识星级由低到高分为一星级、二星级和三星级。

第六条 市住房建设主管部门负责制定完善本市绿色建筑标识管理制度；认定一星级绿色建筑并授予标识，并按照国家、广东省有关规定推进二星级、三星级绿色建筑标识认定相关工作；建立深圳市绿色建筑标识管理信息系统（以下简称信息系统），并与广东省绿色建筑信息平台建立共享机制。

第七条 新建国家机关办公建筑项目、财政性资金参与投资建设的大型公共建筑项目，项目建设单位、运营单位或者业主单位（以下统称申报单位）应当在规定时间内申报相应星级的绿色建筑标识。鼓励其他建筑项目的申报单位，积极申报绿色建筑标识。

申报一星级、二星级绿色建筑标识的建筑项目应当在竣工验收备案后2年内申报，申报三星级绿色建筑标识的建筑项目应当在竣工验收备案后3年内申报。

第八条 不同星级绿色建筑标识由申报单位按照国家、广东省和本市有关规定提出申请。

第九条 市住房城乡建设主管部门开展绿色建筑标识认定工作所需经费，列入部门年度预算。

第二章 一星级绿色建筑标识认定程序

第十条 绿色建筑标识认定应当遵循科学、公开、公平、公正的原则，需经申报、审查、公示、公布等环节，审查包括形式审查和专家审查。

第十一条 建筑工程施工图设计完成后，建设单位可以组织开展绿色建筑预评价工作。

第十二条 申报绿色建筑标识的项目应当具备以下条件：

- （一）满足本办法第三条中的相应标准要求；
- （二）已通过建设工程竣工验收并完成备案；
- （三）符合国家和地方绿色建筑相关法律规定。

第十三条 申报单位应当在信息系统中填写项目基本情况和主要技术指标信息，在线提交申报材料，并对申报材料的真实性、准确性和完整性负责。申报材料应当包括以下内容：

- （一）绿色建筑标识申报书；
- （二）项目立项审批等相关文件；
- （三）绿色建筑专项验收前具有资质的第三方评估机构出具的绿色建筑等级符合性评估报告；
- （四）申报单位简介、资质证书、统一社会信用代码证等；
- （五）与标识认定相关的图纸、报告、计算书、图片、视频等技术文件；
- （六）每年上报主要绿色性能指标运行数据的承诺函。

第十四条 市住房建设主管部门应当对申报绿色建筑标识的项目进行形式审查，5个工作日内反馈审查结果。形式审查主要内容如下：

（一）申报单位和项目是否具备申报条件；

（二）申报材料是否齐全、完整、有效。

申报材料不齐全的，一次性告知申报单位需补充的材料，受理日期自申报材料补充齐全之日起重新计算。

第十五条 通过形式审查的项目，市住房建设主管部门应当组织专家审查，按照相应绿色建筑评价标准通过资料核查和现场核查的方式，审查项目绿色建筑性能，确定绿色建筑等级。

第十六条 通过专家审查的项目，市住房建设主管部门应当在门户网站进行公示。公示内容包括项目所在地、类型、名称、申报单位、绿色建筑星级、建筑面积和关键技术指标等。公示期不少于7个工作日。对在公示期内提出的意见必须核实情况并处理异议。

第十七条 对公示无异议的项目，市住房建设主管部门发布公告，并授予证书。

第三章 监督管理

第十八条 市、区住房建设主管部门应当加强绿色建筑标识管理，对未按照本办法第七条要求申报绿色建筑标识的项目，由市住房建设主管部门在门户网站上对相关情况进行公布。

第十九条 区住房建设主管部门应当定期抽取一定比例的建筑开展绿色建筑后评估工作，对按照本办法第七条规定应当申报绿色建筑标识但未在规定时间内申报并获得绿色建筑标识的项目，重点开

展绿色建筑后评估工作。经后评估认为不再符合相应绿色建筑等级要求的项目，区住房城乡建设主管部门应当向项目建设单位、运营单位或者业主提出整改意见并向社会公布。

市住房城乡建设主管部门对后评估工作进行指导与监督。

第二十条 获得绿色建筑标识项目的建设单位、运营单位或者建筑物所有权人，应当强化绿色建筑运行管理，加强运行指标与申报绿色建筑星级指标比对，每年将年度运行的建筑能耗、建筑水耗、空气质量、声环境等主要指标按相关要求上报信息系统。

新建国家机关办公建筑项目、财政性资金参与投资建设的大型公共建筑项目的所有权人，在建筑或者小区公共空间显著位置明示绿色建筑标识，接受社会监督。

鼓励其他绿色建筑所有权人在显著位置明示绿色建筑标识。

第二十一条 建筑物所有权人、使用权人、相关专营单位或者受委托的物业服务企业或者专业服务单位应当定期对绿色建筑相关设施设备进行调适、评估、维护和保养，确保节能、节水、计量等设施设备正常运行；未对建筑物节能、节水、计量等设施设备尽到调适、评估、维护和保养责任的，由市、区住房城乡建设主管部门依法处理。

第二十二条 市、区住房城乡建设主管部门发现获得绿色建筑标识的项目存在以下任一问题的，应当提出限期整改要求，整改期限不超过2年：

- （一）项目低于已认定绿色建筑星级；
- （二）项目主要性能低于绿色建筑标识证书的指标；
- （三）利用绿色建筑标识进行虚假宣传；

(四) 连续2年以上不如实上报主要指标数据。

第二十三条 市、区住房城乡建设主管部门发现获得绿色建筑标识的项目存在以下任一问题的，由市住房城乡建设主管部门提请标识授予部门撤销其绿色建筑标识、收回标牌和证书：

- (一) 整改期限内未完成整改；
- (二) 伪造技术资料和数据获得绿色建筑标识；
- (三) 发生重大安全事故。

第四章 附则

第二十四条 二星级、三星级绿色建筑标识的认定，按照国家和广东省有关要求执行。

上级住房城乡建设主管部门委托市住房城乡建设主管部门进行初审或者认定的绿色建筑申报项目，申报单位应当在信息系统中填写项目基本情况和主要技术指标信息。

第二十五条 本办法自2024年6月1日起施行，有效期5年。

【行业动态】

一、自然资源部关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知

来源： 中华人民共和国自然资源部

发布时间： 2024-02-21

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为全面贯彻党的二十大和中央经济工作会议精神，切实落实党中央、国务院关于完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展的决策部署，进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作，提升行政效能，为巩固和增强经济回升向好态势提供土地要素保障。现就有关政策措施通知如下：

一、改进用地预审

1. 取消重新预审。不再对建设项目农用地转用和土地征收申请总面积超出用地预审总面积达到10%以及范围重合度低于80%的重新预审，建设单位和地方自然资源主管部门在申报农用地转用和土地征收时对用地变化情况的必要性、合理性作出说明，省级以上自然资源主管部门严格审查把关。

二、完善先行用地政策

2. 细化先行用地范围。需报国务院批准用地的国家重大项目、列入《国家公路网规划》工程的改扩建项目以及省级能源、交通、水利建设项目中，控制工期的单体工程和因工期紧或受季节影响急需动工建设的其他工程可申请办理先行用地。

3. 明确先行用地比例。控制工期的单体工程均可办理先行用地，其他工程因工期紧或受季节影响急需动工建设的办理先行用地规模不得超过用地预审控制规模的30%；党中央、国务院明确支持的重大建设项目，因地质条件复杂等施工难度大的，可根据实际需要确定先行用地规模。先行用地范围原则上应在用地预审范围内。先行用地批准后，应于1年内提出农用地转用和土地征收申请。超过规定期限未提出农用地转用和土地征收申请的，将影响项目所在省份其他建设项目先行用地申请。直接服务于先行用地对应建设项目的制梁场、拌合站，需临时使用土地的，可以参照《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）文件执行。

三、优化农用地转用和土地征收审批

4. 提早开展土地征收前期工作。建设项目用地选址确定后，县级以上地方人民政府即可统筹开展征地前期各项工作，加大与被征地农民沟通协商力度，尽早完成征地前期程序，及时组织申报土地征收，压缩用地组卷报批周期。

5. 改进建设项目耕地占补平衡管控方式。非农建设占补平衡实行差别化管控，对新一轮国土空间规划确定的耕地保护目标高于上一轮规划确定的耕地保护目标的省份以及机构改革前已批复新一轮省级总体规划的，在现状稳定耕地不低于新一轮规划确定的耕地保护目标

前提下，建设项目办理农用地转用审批时不再挂钩补充耕地，但建设单位应通过缴纳耕地开垦费或自行垦造方式落实补充耕地义务。对新一轮国土空间规划确定的耕地保护目标低于上一轮规划确定的耕地保护目标的省份，将省域内稳定利用耕地净增加量作为下年度非农建设允许占用耕地规模上限，以县级行政区为单位建立非农建设补充耕地储备库，将符合条件的补充耕地纳入储备库形成补充耕地指标，专项用于建设项目用地报批时挂钩使用。

6. 重大建设项目直接相关的改路改沟改渠和安置用地与主体工程可分别报批。能源、交通、水利、军事等重大建设项目直接相关的改路、改沟、改渠和安置等用地，原则上应与主体工程一并办理农用地转用和土地征收，且不得超过原有用地规模。主体工程已批准的，改路、改沟、改渠和安置等用地不涉及永久基本农田、不占用生态保护红线，征收耕地不超过35公顷、其他土地不超过70公顷的，由省级人民政府批准用地。主体工程已由国务院批准农用地转用和土地征收，改路、改沟、改渠确实难以避让永久基本农田或生态保护红线的，在严格论证前提下可以申请占用、单独报批；主体工程已由国务院批准土地征收，改路、改沟、改渠和安置用地征收耕地面积超过35公顷、其他土地超过70公顷的，可以单独报国务院批准土地征收。

四、细化调整用地报批规则

7. 明确调整用地情形。建设过程中因地质条件、文物保护及其他不可抗力因素确需改变原批准用地范围的，或建设单位优化建设方案减少土地特别是优质耕地占用的，建设单位按要求履行建设项目线路、位置变更审批程序，经可行性研究报告批准、项目核准或初步设计批准的机关同意后，向市、县人民政府提出调整用地申请。

8. 规范调整用地手续办理。省级人民政府批准农用地转用和土地征收后确需调整用地范围，调整后的项目用地不占用永久基本农田或生态保护红线，且征收耕地不超过35公顷、其他土地不超过70公顷的，由省级人民政府批准调整用地（批准调入土地的农用地转用和土地征收，同意调出土地并明确监管要求）。国务院批准农用地转用和土地征收后确需调整用地范围，其中调增占用永久基本农田、生态保护红线规模或征收耕地超过35公顷、其他土地超过70公顷的，报请国务院批准调整用地；不属于以上情形的，由省级人民政府批准调整用地。占用生态保护红线位置、规模发生变化的，须重新出具论证意见。

9. 明晰调入土地报批要求。需调整用地范围的，调入部分土地由市、县人民政府按要求拟订农用地转用方案；涉及新增征收地块的，应依法履行土地征收前期程序后提出土地征收申请。

10. 强化调整用地批后监管。部通过国土空间用途管制监管系统，对调整用地审批情况实施监管；省级人民政府对调整用地批准后调出部分土地使用情况进行监管。由省级人民政府负责批准调整用地的，由各省（区、市）自行制定调整用地审批实施细则。

本通知自印发之日起施行，有效期至2025年12月31日。此前通知与本通知不一致的，以本通知为准。

自然资源部

2024年2月21日

二、住房和城乡建设部 金融监管总局关于建立城市房地产融资协调机制的通知

来源：住房和城乡建设部 金融监管总局

发布时间：2024-01-05

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅（委、管委），金融监管总局各监管局：

党中央、国务院高度重视房地产平稳健康发展，中央金融工作会议就一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环作出部署。为发挥城市人民政府牵头协调作用，因城施策用好政策工具箱，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、建立城市房地产融资协调机制

指导各地级及以上城市建立由城市政府分管住房和城乡建设的负责同志担任组长，属地住房和城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制（以下简称协调机制）。协调机制要明确工作分工，强化统筹谋划，细化政策措施，将各项工作做实做细。定期组织各方会商，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。保障金融机构合法权益，指导金融机构与房地产开发企业平等协商，按照市场化、法治化原则自主决策和实施。

二、筛选确定支持对象

协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。同时，对存在重大违法违规行为、逃废金融债务等问题的房地产开发企业和项目，要提示金融机构审慎开展授信。

三、满足合理融资需求

金融机构按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。同时，加强贷款资金封闭管理，严防信贷资金被挪用于购地或其他投资。

四、做好融资保障工作

协调机制要加强工作统筹，为金融机构提供有力支持和保障。协调有关部门加快行政许可事项办理，对符合条件的房地产项目要尽快为其办理“四证”；加强信息共享，及时向相关金融机构提供项目建设运行、预售资金监管等信息；为房地产开发企业和金融机构做好在建工程等抵押提供支持，保障金融机构债权安全。要进一步压实房地产开发企业主体责任，指导房地产开发企业通过项目销售、处置存量资产、引入投资者等方式改善自身现金流。督促房地产开发企业依法真实反映资产负债、销售经营等情况，合规使用信贷资金，进一步增强银企互信。

各省级住房城乡建设部门、金融监管总局各监管局要建立省级房地产融资协调机制，加强协调配合，及时监测各城市协调机制运行情况，做好对本行政区域内城市的指导督促。对省直管县（市），由省级房地产融资协调机制明确本通知的落实办法。各省级住房城乡建设部门要会同金融监管总局各监管局，自2024年起按季度汇总相关情况，报送住房城乡建设部、抄送金融监管总局。

住房城乡建设部

金融监管总局

2024年1月5日

三、广东省住房和城乡建设厅 国家金融监督管理总局广东监管局 国家金融监督管理总局深圳监管局关于深化房屋市政工程安全生产责任保险工作的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 国家金融监督管理总局广东监管局
国家金融监督管理总局深圳监管局 发布时间：2024-01-31

各地级以上市住房城乡建设、城市管理和综合执法主管部门，广州、深圳、佛山、惠州、东莞、中山市交通运输局，佛山市轨道交通局，广州、深圳、珠海、河源、东莞、中山、阳江、湛江、茂名市水务局，佛山、清远市水利局，广州市林业和园林局，国家金融监督管理总局广东监管局辖内各监管分局，各省级财产保险机构，各有关单位：

为贯彻落实《安全生产法》《广东省安全生产责任保险实施办法》（粤府令第274号）及《广东省安全生产责任保险实施方案》（粤应急规〔2021〕2号），切实做好房屋市政工程领域安全生产责任保险（以下简称安责险）推广工作，促进保险机构做好专业化风险减量服务，健全完善我省房屋市政工程安全生产风险防控机制，现就有关事项通知如下：

一、提高政治站位，统一思想认识

安全生产责任保险，是保险公司对投保的生产经营单位在其投保场所范围内发生的生产安全事故造成的人员伤亡和有关经济损失等予以赔偿，并且为投保的生产经营单位提供生产安全事故预防服务的商业保险。《安全生产法》明确要求，建筑施工等高危行业生产

经营单位应当投保安全生产责任保险。负有房屋市政工程安全生产监管职责的有关主管部门（以下简称房屋市政工程有关主管部门）和省内各建设单位、施工企业要进一步统一思想、提高认识，把推广实施房屋市政工程安责险作为统筹安全生产社会化服务水平、健全安全生产监管、推动企业加强安全生产本质建设的有效抓手。要建立健全安责险事故预防技术服务常态化工作机制，不断扩大保险机构参与房屋市政工程安全生产服务的广度、深度，切实发挥安责险助力施工企业提升安全生产管理水平的积极作用。

二、落实工作目标，实现应保尽保

（一）施工企业依法投保。施工企业应当履行法定义务，主动投保房屋市政工程安责险，保障范围应覆盖全体从业人员。全省房屋市政工程项目，由施工企业以项目为单位参保。保险费根据房屋市政工程特点，由保险双方按照有关规定确定。实行施工总承包的由总承包单位统一购买。保险期限由保险双方约定，在保险合同中列明，一般为购买保险的次日起至工程项目竣工验收合格之日止。保费列入绿色施工安全防护措施费，计入工程造价，施工企业不得以任何方式摊派给从业人员个人。

（二）投保方式公平有序。按照公平竞争、开放有序、动态监管的原则，由施工企业自主选择保险机构进行投保，保证企业合法权益。地级以上市房屋市政工程有关主管部门可根据实际情况，按照既满足施工企业投保多元化需求，又充分考虑市场规模，防止垄断和恶性竞争的原则确定投保方式。

（三）保险机构合理承保。保险机构应根据房屋市政工程特点，设计满足各类施工企业安全生产保障需求的商业保险方案，建立浮动费率调整机制，引导施工企业合理投保安责险。保险机构要建立

安责险服务制度，依法开展安全风险评估和生产安全事故隐患排查，协助投保的施工企业开展事故预防服务。发生事故后，积极协助有关部门开展抢险救援和事故处理等相关工作，建立快速理赔机制，及时核定损失及赔偿保险金。

（四）主管部门组织协调。县级以上房屋市政工程有关主管部门负责房屋市政工程安责险的推广、组织实施和监督指导工作，要主动对接联系金融监督管理部门，通过信息共享、调查摸底等多种途径，及时掌握应保房屋市政工程底数和投保情况，督促引导施工企业投保安责险，做到应保尽保。金融监督管理部门负责辖区内保险机构承保房屋市政工程安责险的指导、协调和监管工作，督促保险机构依法合规经营房屋市政工程安责险业务和积极履行事故预防技术服务职责。逐步形成施工企业自觉投保，保险服务信息畅通，覆盖面广泛、适应性较强的房屋市政工程安责险制度体系。

三、发挥风控作用，积极开展预防服务

保险机构应制定事故预防技术服务方案，规范开展事故预防工作。要依法依规设置事故预防费用，专项用于保障投保房屋市政工程项目事故预防服务。事故预防费用据实列支，不得挪用、挤占和转存。事故预防费可以统筹行业和地区，结合工作事项确定具体服务项目，协助投保单位开展事故预防工作：

（一）安全生产宣传教育培训。对建设、施工、监理等单位项目负责人、安全管理人员、一线工人等从业人员开展培训；制作宣传教育培训材料、开展安全生产相关法律法规、标准规范、政策文件、安全操作技能等宣传教育培训。

（二）安全风险辨识、评估和安全评价。组织专家、专业咨询机构对技术复杂的房屋建筑、轨道交通、大型桥梁、隧道等工程项目的重大危险源进行安全风险辨识、评估和安全评价。

（三）生产安全事故隐患排查。重点针对建筑起重机械、脚手架、高支模、深基坑等危大工程和消防设施、临时用电等开展排查。

（四）安全生产标准化建设。在建筑施工活动中，协助投保单位贯彻执行建筑施工安全法律法规和标准规范，建立企业和项目安全生产责任制，制定安全管理制度和操作规程等。

（五）生产安全事故应急预案编制和演练。协助投保单位编制建筑起重机械倒塌、模板坍塌、高处坠落、基坑坍塌、火灾等应急救援预案和开展演练。

（六）安全生产科技推广应用。智慧工地推广以及智能安全帽、智能安全手环等有利于提高安全生产管理水平的科技推广应用。

保险机构应自行或委托具有开展事故预防技术服务能力、拥有从事事故预防技术服务专业技术人员和技术装备的事故预防技术服务机构，按照有关标准开展事故预防服务。对在现场技术服务中查出的问题和隐患应如实记录、建立台账并书面告知投保单位，协助做好隐患整改闭环管理。对存在重大事故隐患（根据住房城乡建设部《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准（2022版）》（建质规〔2022〕2号）进行判定）且拒不整改的投保单位，要立即报告属地房屋市政工程有关主管部门。对拒不配合开展事故预防服务的，应当做好相关记录，及时通报属地房屋市政工程有关主管部门。

四、健全考核机制，推动工作落实

（一）健全考核机制。各级房屋市政工程有关主管部门要将房屋市政工程安责险推行工作作为本级和下级主管部门安全生产巡查和年度安全生产综合考评的重要内容。省住房城乡建设主管部门将建立承保和服务机构评价机制，结合日常管理工作、承保理赔服务、事故预防技术服务、宣传培训、客户投诉、协同服务等要素指标对承保和服务机构进行评价，并适时公布评价结果。金融监督管理部门在职责范围内支持配合。

（二）规范事故预防服务体系。以建立和维护统一、规范、有序的安责险事故预防服务市场秩序为目标，县级以上房屋市政工程有关主管部门要对保险机构事故预防服务情况进行检查，指导保险机构按照相关服务指引规范服务，督促对未进行事故预防服务或服务质量达不到要求等行为进行整改，并视情况通报属地金融监督管理部门。鼓励保险机构、投保企业、事故预防技术服务机构间加强合作，针对不同规模、类型的企业，实行差异化订制服务。

（三）加快信息平台建设。省住房城乡建设主管部门将依托省应急部门安责险信息平台，建立房屋市政工程安责险数据库，链接监管部门、保险机构、服务机构和参建企业，汇集施工项目安全生产数据、项目投保承保数据和保险公司的安责险理赔信息、事故预防服务信息。运用大数据和人工智能技术，对房屋市政工程施工项目安全风险进行智能预警，实现信息互联共享。各承保房屋市政工程安责险的保险机构应及时对安责险有关信息进行采集和存储，并按照授权和工作需要，与各有关主管部门共享事故预防服务等数据信息。保险机构应当在下一季度十日内、每年年初（1月20日前）将上季度、上年度相关情况汇总抄送所在地县级以上房屋市政工程有关主管部门和金融监督管理部门。

(四) 从严责任追究。县级以上房屋市政工程有关主管部门和金融监督管理部门依据职责对实施房屋市政工程安责险情况进行监督管理, 开展监督执法检查。施工企业有下列不当行为的, 由房屋市政工程有关主管部门依法处理或予以纠正; 保险机构有下列不当行为的, 由金融监督管理部门依法处理或予以纠正。

1. 施工企业承建的工程项目未按规定投保、不足额投保、不配合开展事故预防服务、对事故预防服务过程中发现的重大事故隐患拒不整改、将保费以各种形式摊派给从业人员个人等情况的。

2. 保险机构未及时将承保项目相关信息录入安责险信息管理系统, 以及业务开展过程中经认定涉及以不正当手段承保、不严格执行基准费率和浮动费率机制、理赔服务不到位的、对发现的重大事故隐患不及时报告等情况的。

省住房城乡建设厅、国家金融监督管理总局广东监管局、国家金融监督管理总局深圳监管局将定期对各地房屋市政工程安责险推广情况开展调研督导。请各地级以上市房屋市政工程有关主管部门每季度末将本地区房屋市政工程安责险推广工作统计表电子版(详见附件)报省住房城乡建设厅工程质量安全监管处, 每年12月31日前报送本地区实施安责险制度工作总结。

本通知自2024年1月27日起施行, 有效期五年。

广东省住房和城乡建设厅
国家金融监督管理总局广东监管局
国家金融监督管理总局深圳监管局
2023年12月28日

四、广东省自然资源厅关于进一步严格规范临时用地管理的通知

来源：广东省自然资源厅

发布时间：2024-01-23

各地级以上市自然资源主管部门：

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》《土地复垦条例》《广东省土地管理条例》等法律法规，以及《自然资源部办公厅关于加强临时用地监管有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕1280号）、《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号）等有关文件规定精神，进一步规范我省临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地，现就有关事项通知如下：

一、加强临时用地使用范围和选址审查

（一）准确把握临时用地使用范围

临时用地使用范围应符合《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号）的有关规定。考古和文物保护工地建设临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施使用的土地，按照临时用地管理。与建设项目施工、矿产资源勘查、地质勘查、考古、文物保护或者法律法规所允许使用范围无关的用地，使用后无法恢复到原地类或者复垦达不到可利用状态的用地，不得审批和使用临时用地。市、县级自然资源主管部门不得擅自扩大临时用地使用范围，不得以临时用地名义批准修建永久性建（构）筑物。

（二）引导临时用地合理选址

临时用地选址应坚持节约集约用地并科学合理确定临时用地规模，充分考虑国土空间总体规划和详细规划的实施，最大限度地避

让耕地和永久基本农田、生态保护红线、自然保护地以及地质灾害高风险区域等敏感区域。除符合允许有限人为活动情形或者属于允许有限人为活动以外的国家重大项目以外，其他建设项目等主体的临时用地不得在生态保护红线内选址。同时，临时用地选址不得妨碍道路交通和损坏通讯、水利、电力等公共设施，避免产生安全隐患和造成环境污染、水土流失。

对于使用后土地复垦难度较大的临时用地，要严格控制占用耕地和永久基本农田，严格把关在生态保护红线内选址；确实难以避让的，临时用地单位应将临时用地占用耕地和永久基本农田、在生态保护红线内选址的合理性、必要性论证，以及是否能够恢复原种植条件、是否不降低原生态保护红线生态功能有关内容纳入土地复垦方案。制梁场、拌合站等使用后难以恢复原种植条件、降低原生态保护红线生态功能的临时用地，不得占用耕地和永久基本农田，不得在生态保护红线内选址，但直接服务于铁路、公路、水利工程施工的制梁场、拌合站临时用地，其土地复垦方案通过论证，业主单位签订承诺书，明确了复垦完成时限和恢复责任，确保能够恢复种植条件的，可占用耕地，不得占用永久基本农田或者在生态保护红线内选址。

二、规范临时用地审批流程

（一）明确临时用地审批权限

临时用地由县级自然资源主管部门审批，中山、东莞市域范围内临时用地由市级自然资源主管部门审批。临时用地占用耕地和永久基本农田，或者在生态保护红线内选址的，由地级以上市自然资源主管部门审批。涉及使用林地、草地的临时用地审批按照《自然资源部 国家林业和草原局关于以第三次全国国土调查成果为基础明确

林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53号）有关规定办理。临时用地审批权不得授权或者委托有关部门行使。抢险救灾、疫情防控等应急处置工作急需临时使用土地的，允许先行使用，不再办理临时用地审批手续，临时用地单位应在使用结束后1年内恢复原状并交还原土地使用者使用。

（二）明确临时用地主体

临时使用土地由临时用地单位提出申请，临时用地单位应与建设项目的审批、核准、备案文件，或者地质勘查、考古、文物保护的主体单位一致。交通、能源、水利等线性工程建设项目施工需临时使用土地的，项目主体单位承诺作为土地复垦履约担保人的，可由施工单位作为临时用地单位，办理临时用地审批手续。

（三）依法签订临时用地合同

临时使用国有土地的，应由临时用地单位与所在地的市、县级自然资源主管部门签订临时使用土地合同。临时使用农民集体所有土地的，应由临时用地单位与土地所属的农村集体经济组织或者村民委员会签订临时使用土地合同。涉及原土地使用权人或者土地承包经营权人的，临时用地应先征得其书面同意。

（四）土地复垦方案编制和审查

临时用地单位应编制土地复垦方案，对可能因挖损、塌陷、占压等原因破坏的土地范围、面积、地类和程度等进行科学分析，提出可行的土地复垦技术路线和方法，合理测算土地复垦费用，明确土地复垦的计划、时间以及落实土地复垦费用措施等。临时用地占用耕地和永久基本农田，或者在生态保护红线内选址的，土地复垦方案应包含对应的占用或者选址合理性、必要性论证，应包含对应

的恢复原种植条件、不降低原生态保护红线生态功能分析或者耕地耕作层土壤剥离再利用等有关内容。

市、县级自然资源主管部门按照国家 and 省有关规定负责对临时使用土地复垦方案进行审查并组织专家论证，必要时征求农业、林业、生态环境、城市绿化等有关行政主管部门意见。市、县级自然资源主管部门参考专家论证意见以及有关行业主管部门意见进行终审，审查通过的，出具土地复垦方案审查意见书并配备唯一的审查号。土地复垦费用测算不足够、不合理，或者预存和使用计划不清晰的，土地复垦方案不得通过审查。临时用地占用耕地和永久基本农田，或者在生态保护红线内选址的，土地复垦方案由地级以上市自然资源主管部门组织论证并出具审查意见。

（五）土地复垦费用预存

临时用地单位应办理土地复垦费用预存手续，与损毁土地所在地的市、县级自然资源主管部门协商后，在双方约定的银行建立土地复垦费用专门账户，按照土地复垦方案要求足额预存土地复垦费用。同时，临时用地单位应与所在地的市、县级自然资源主管部门、银行共同签订土地复垦费用使用监管协议，明确土地复垦费用预存和使用的时间、数额、程序、条件和违约责任等，明确支取土地复垦费用和解除土地复垦费用专门账户使用监管的情形。在确保临时用地土地复垦落实的前提下，可探索以银行出具履约保函形式办理土地复垦费用预存手续。

（六）提交临时用地申请

临时用地单位向临时用地所在地的市、县级自然资源主管部门提出临时用地申请时，需提交以下材料：

1. 临时用地申请书、申请人身份材料。由施工单位作为申请主体的，还应提交项目主体单位同意施工单位提出申请的相关材料，其中应包含施工单位因故无法履行或者拒不履行土地复垦义务时，项目主体单位同意作为土地复垦义务人承担有关义务的材料。

2. 临时使用土地合同。涉及临时使用国有土地的，市、县级自然资源主管部门可内部获取，不再重复提交。

3. 项目建设依据文件。建设项目审批（或者核准、备案）文件、相关勘查许可文件或者其他项目建设依据文件。

4. 土地复垦材料。土地复垦方案以及对应的土地复垦方案审查意见书（含专家评审意见），市、县级自然资源主管部门可内部获取的，可不再重复提交；土地复垦费用使用监管协议以及对应的土地复垦费用预存证明（以银行出具履约保函形式办理的，则提交履约保函材料）。

5. 其他材料。土地权属证明材料；标注临时用地位置范围的最新土地利用现状图、土地利用现状照片；临时用地勘测定界技术报告、勘测定界图以及电子坐标文件。

（七）临时用地审查要点

市、县级自然资源主管部门审批临时用地时，重点审查以下内容：

1. 申请材料、图件是否齐全并与申请内容一致；申请主体是否符合要求，申请用途是否符合临时用地使用范围；

2. 临时用地占用耕地和永久基本农田的，其用途以及所服务的建设项目类型是否符合准入条件；选址位于生态保护红线内的，其所服务的建设项目等是否符合允许有限人为活动情形或者属于允许有限人为活动以外的国家重大项目；

3. 临时用地界址是否清楚，土地利用现状是否采用以“三调”为基础的最新版国土变更调查成果，地类面积是否准确；土地权属是否清晰，是否存在争议；临时用地范围涉及本项目违法临时使用土地的，是否已处理到位；

4. 土地复垦方案是否已取得配备审查号的审查意见书（含专家评审意见）；临时用地范围是否位于土地复垦方案的复垦范围内；土地复垦费用预存手续是否已按照规定办理并签订土地复垦费用使用监管协议（以银行出具履约保函形式办理的，保函内容是否合理，担保金额是否充足，有效期限是否覆盖至临时用地复垦期满后一年）；

5. 临时使用土地合同签订主体是否符合要求，合同中约定的临时用地地点、四至范围、面积、现状地类以及临时用途、使用期限等是否与审批内容相符，合同中约定的土地复垦标准、补偿费用和支付方式、违约责任等是否合理；涉及原土地使用权人或者土地承包经营权人的，是否取得其书面同意临时用地的材料。

（八）临时用地信息填报

市、县级自然资源主管部门应严格按照有关要求，于临时用地依法批准后20个工作日内，在省土地管理与决策支持系统中提交临时用地批准情况信息，符合上图入库要求的，同时上报自然资源部有关系统。信息填报结果将作为年度国土变更调查、卫片执法举证的重要依据。

三、合理保障临时用地补偿

临时使用土地补偿费包含土地补偿费、青苗及地上附着物补偿费等。临时使用土地对原土地使用权人或者土地承包经营权人造成损失的，由签订合同的自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会依法给予补偿，相关补偿费用纳入临时使用土地补偿

费。临时使用土地补偿费的金额和支付方式等由签订临时使用土地合同的各方在合同中约定。市、县级自然资源主管部门可根据实际需要，报请当地人民政府制定属地临时使用土地补偿费的相关参考标准。

四、严格落实临时用地复垦工作

（一）履行临时用地复垦义务

临时用地单位应在临时用地使用期满之日起一年内按照土地复垦方案确定的复垦方向、复垦措施、技术标准实施土地复垦，恢复原地类或者达到可供利用状态。临时使用耕地和永久基本农田的，必须恢复原种植条件，确保耕地面积不减少、质量不降低；在生态保护红线内选址的，复垦时必须确保生态功能不降低、面积不减少。涉及高标准农田的，必须恢复原高标准农田地块条件，无法恢复的，临时用地单位应按照有关规定落实高标准农田补建。临时使用耕地以外的其他农用地的，须恢复为农用地，有条件的鼓励复垦为耕地。临时使用建设用地或者未利用地的，需拆除实质建设内容，恢复原地类或者达到可供利用状态。因气候、灾害等不可抗力因素影响复垦的，临时用地单位应在复垦期限到期前向原土地复垦方案审查机关申请延长复垦期限。

临时用地范围土地在临时使用期满前经依法批准转为合法建设用地的，合法建设用地范围内，临时用地可不履行土地复垦义务，临时建（构）筑物由临时用地单位与有关自然资源主管部门协商处置，预存的相关土地复垦费用不再进行监管。

（二）规范临时用地复垦费用支取

临时用地期满后，临时用地单位可按照土地复垦方案确定的工作计划和土地复垦费用使用计划，向临时用地所在地的市、县级自

然资源主管部门申请使用预存的土地复垦费用，凭市、县级自然资源主管部门出具的支取通知书从土地复垦费用专门账户中支取费用专项用于土地复垦。临时用地单位超出临时用地复垦期限拒不履行土地复垦义务或者复垦验收中经整改仍不合格的，应依法缴纳土地复垦费用，由市、县级自然资源主管部门会同有关部门代为完成复垦或者恢复种植条件。临时用地单位经催告仍不缴纳土地复垦费用的，由市、县级自然资源主管部门出具支取通知书，按照土地复垦费用使用监管协议约定，从预存的土地复垦费用中支取代为复垦所需的费用，不足部分可继续向临时用地单位追缴。

（三）做好临时用地归还工作

市、县级自然资源主管部门应会同有关部门组织临时用地复垦验收工作。临时用地复垦验收合格的，市、县级自然资源主管部门应出具复垦验收合格确认书，于20个工作日内在省土地整治与生态修复监测监管系统（原省土地整治监测监管系统）中提交临时用地复垦备案信息，并在年度国土变更调查中做好地类变更相关工作；应督促临时用地单位将土地及时归还原土地使用者，土地归还双方办理移交确认手续并出具凭证后，土地不再按照临时用地管理。

五、全面压实临时用地监管责任

（一）加强耕地保护和生态保护红线管理

市、县级自然资源主管部门要切实加强耕地保护和生态保护红线管理，严格控制临时用地占用耕地和永久基本农田，严格把关临时用地在生态保护红线内选址，根据具体情形将临时用地选址合理性和必要性、耕地耕作层土壤剥离再利用、对生态功能的影响、生态保护修复等有关内容纳入土地复垦方案严格审查。临时用地单位要按照“谁占用、谁剥离”的原则，在临时用地施工过程中，通过

耕地耕作层土壤剥离再利用等工程技术措施，减少对耕作层的破坏，并将剥离的土壤用于土地复垦和其他耕地的土壤改良。临时用地涉及农用地的，应按照《国家税务总局广东省税务局 广东省自然资源厅关于加强耕地占用税管理工作的通知》（粤税发〔2021〕19号）要求，落实临时用地的耕地占用税有关工作。对于临时用地占用补充耕地（含垦造水田）项目的新增耕地（含新增水田）的，地级以上市自然资源主管部门应在临时用地完成复垦前冻结相应数量和类别的补充耕地指标。

（二）加强违法违规用地监管

临时用地单位应严格按照批准的用途、范围、期限等内容临时使用土地，将临时用地批准文件在施工现场公示，主动配合监督检查，不得转让、出租、抵押临时用地。市、县级自然资源主管部门要建立临时用地巡查机制，按照“谁审批、谁监管”的原则，加强临时用地使用和土地复垦的监管，复垦义务完成前至少每半年开展一次巡查。发现超出批准用地范围使用临时用地的，超出用地范围的土地应依照《中华人民共和国土地管理法》第七十七条规定以非法占用土地论处。存在未按照批准用途使用临时用地、未按照规定对拟损毁的耕地和林地等进行表土剥离，以及临时用地使用期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件等违法违规行为的，要依法依规进行查处，查处情况及时报送省自然资源厅；拒不整改的，应严格按照有关法律法规和规章予以处置。

（三）加强机制体制建设

各地级以上市自然资源主管部门要加强对所辖县区临时用地审批、使用和复垦工作的监管，细化完善本地区临时用地管理机制，规范临时用地管理。市、县级自然资源主管部门可根据项目的类

型、规模以及临时用地用途等，探索制定临时用地的面积标准和选址要求；可结合实际探索同步受理、同步审查土地复垦方案和临时用地申请，但土地复垦方案应在临时用地批准前通过审查；可探索城镇开发边界内临时用地与临时建设用地规划许可或者临时建设工程规划许可一并申请、一并批复的审批制度。临时用地申请书、临时使用土地合同、临时用地批复、复垦验收合格确认书等的示范文本由地级以上市自然资源主管部门制定。

省自然资源厅将进一步加强临时用地审批信息化监管，建立健全临时用地批后监管机制，将临时用地审批和复垦纳入年度“双随机一公开”，抽查结果及时通报、公开。每年初对县域范围内（中山、东莞市以镇为单位）上一年度临时土地使用期满情况以及复垦情况进行统计，存在超期一年以上未完成土地复垦规模以及验收不达标规模达到应复垦规模20%以上的，按规定暂停所在县（市、区）、镇审批新的临时用地，根据整改情况恢复审批。

本通知自印发之日起执行，有效期五年。《广东省国土资源厅关于加强临时用地管理的通知》（粤国土资利用发〔2016〕35号）自本通知执行之日起同时废止。

广东省自然资源厅

2024年1月8日

五、深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知

来源： 深圳市住房和建设局

发布时间： 2024-02-07

各有关单位：

为更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化我市住房限购政策事宜通知如下：

一、本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。

二、非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购1套住房。

本通知自印发之日起执行。

深圳市住房和建设局

2024年2月7日

六、中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见

来源：中国人民银行 国家金融监督管理总局 发布时间：
2024-01-05

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）等文件要求，现就金融支持住房租赁市场发展提出以下意见。

一、基本原则和要求

（一）支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

（二）重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁市场发展应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。

（三）建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主，按市场化原则自主决策，为租赁住房的投

资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和服务体系，市场功能完备、结构均衡、竞争有序。

——金融机构分工合理。商业性金融机构要按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，满足各类住房租赁主体合理融资需求。政策性开发性金融机构限于在符合自身职能定位和业务范围的前提下，为保障性租赁住房建设运营提供融资。

——金融产品创新规范。住房租赁信贷产品应功能明确，期限和利率定价合理，风险评价和贷后管理完善。直接融资产品应结构简单清晰、定价透明，资金用途真实合规，市场约束和运行机制健全有效。

——信贷和资本市场配置优化。信贷市场主要满足各类主体开发建设、购买租赁住房，以及住房租赁企业流动性和日常运营需求。资本市场侧重于发展住房租赁长期投融资工具。信贷市场和资本市场可根据住房租赁不同环节收益和风险特点，协同配合、合理接续。

二、加强住房租赁信贷产品和服务模式创新

（四）加大住房租赁开发建设信贷支持力度。支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年，租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。

（五）满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。对于企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，专业化规模化住房租赁企业依法依规批量购买存量

闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的，鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下，发放住房租赁团体购房贷款。利用贷款购买的商品住房、商业用房等应为法律关系清晰、已竣工验收的房屋，贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变。住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%，贷款利率由商业银行综合考虑借款人风险状况、风险缓释措施等因素合理确定。

（六）支持发放住房租赁经营性贷款。住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过20年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过5年，贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

商业银行应对租赁住房运营管理合法合规情况，租赁住房的租金水平、出租率，以及住房租赁企业的专业能力、财务状况、持续审慎经营等开展尽职调查，并结合住房租赁企业的经营、风险特点和贷款用途，合理审慎设计贷款的额度、期限、利率和还款方式。

住房租赁企业应以租金收入作为第一还款来源。商业银行在依法合规、有效防控风险和商业可持续的前提下，可根据住房租赁企业的资信和经营情况发放信用贷款或质押、抵押贷款。商业银行发放质押、抵押贷款应审慎评估质押、抵押的法律风险，确保质权和抵押权可执行。

对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目，住房租赁经营性贷款可用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。商业银行在发放住房租赁开发建设贷款时，可同时签订住房租赁经营性

贷款合同，与借款人约定后续住房租赁经营性贷款的发放接续条件，将住房租赁经营性贷款纳入住房租赁开发建设贷款的还款资金来源。

（七）完善住房租赁相关企业综合金融服务。鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品，向住房租赁企业、住房租赁经纪机构、住房租赁管理服务平台等提供开户、结算、咨询、现金管理等综合性金融解决方案。

三、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道

（八）增强金融机构住房租赁贷款投放能力。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款、团体购房贷款和经营性贷款的投放。

（九）拓宽住房租赁企业债券融资渠道。支持住房租赁企业发行债券，专项用于租赁住房建设、购买和运营。鼓励优化债券发行流程，提高住房租赁债券发行效率，为住房租赁企业提供融资便利。

（十）支持发行住房租赁担保债券。住房租赁企业持有运营的租赁住房具有持续、稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。住房租赁担保债券纳入债券管理框架。

（十一）稳步发展房地产投资信托基金。稳步推进房地产投资信托基金试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有运营长期租赁住房。支持房地产投资信托基金份额交易流通，促进住房租赁企业长期稳定经营，防范短期炒作。优先支持雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展房地产投资信托基金试点，为利用各类建设用地（含集体建设用地、企事业单位自有空闲

土地等)依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。

(十二)引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。支持金融机构、资产管理机构规范投资住房租赁相关金融产品。鼓励住房租赁企业、专业资产管理机构通过房地产投资信托基金长期持有运营租赁住房。支持保险资金等长期资金投资住房租赁市场。鼓励住房租赁企业和金融机构利用利率衍生工具对冲相关利率风险。

四、加强和完善住房租赁金融管理

(十三)严格住房租赁金融业务边界。住房租赁金融业务要严格定位于支持住房租赁市场发展,不得为短期投机炒作行为提供融资。住房租赁金融产品及服务应与其他住房金融产品及服务明确区别,严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资,严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。

(十四)加强住房租赁信贷资金管理。商业银行应建立完善的贷款审批机制和风险管理机制,严格住房租赁贷前审查和贷后管理,加强对借款人、项目属性、贷款用途真实性、还款资金来源的跟踪调查,确保贷款资金按照约定用途用于住房租赁建设、购买和运营,切实防范资金挪用、套现等风险。对于贷款期间项目租赁属性或房屋租赁用途发生改变的,应及时收回贷款,并视情况对借款人采取适当的风险防控措施。

(十五)规范住房租赁直接融资产品创新。住房租赁直接融资产品应基础资产质量优良、结构简单、法律关系清晰、信息公开透明、资金用途合法合规。相关部门应明确住房租赁企业的业务模式、募集资金用途等政策及审核要求,完善信息披露和存续期管

理，采取有效措施确保募集资金用于租赁住房建设、购买和运营等相关活动，不得挪作他用。

（十六）防范住房租赁金融风险。商业银行等为住房租赁提供融资的金融机构应建立健全相关制度，加强合规性审查和评估，确保审慎合规开展相关业务。对各类住房租赁企业以及持有租赁住房的房地产开发企业负债水平进行上限控制，确保其资产负债率保持在适度区间。加强对住房租赁企业的运营管理、财务状况、资金用途等的监控，对住房租赁企业等借款主体存在违反借款合同约定情形的，要及时采取加速清偿、提前收贷等有效措施化解风险。

金融机构在提供融资前需确保住房租赁企业已按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案从事住房租赁经营业务。对住房租赁直接融资产品应充分揭示其与住房租赁业务、房地产市场相关的风险，建立健全风险预警及处置机制，保护投资者合法权益。

（十七）加强住房租赁金融监测评估。中国人民银行牵头住房租赁金融统计，加强对住房租赁金融产品的统计、调查和监测分析。相关部门加强住房租赁相关信息共享，发挥监管合力。

本意见自2024年2月5日起施行。

中国人民银行
国家金融监督管理总局
2024年1月5日

七、广东省住房和城乡建设厅关于将房地产开发企业二级资质审批权限调整至地级市主管部门的通知

来源：广东省住房和城乡建设厅 发布时间：2024-01-06

各地级以上市住房城乡建设主管部门，横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局，各有关企业：

为持续提升政务服务效能，优化营商环境，促进房地产市场平稳健康发展，根据《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》（住房和城乡建设部令第54号）关于“二级资质由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门或者其确定的设区的市级人民政府房地产开发主管部门审批”的规定，自2024年1月8日起，我厅负责实施的房地产开发企业二级资质审批权限将调整至各设区地级市住房和城乡建设主管部门（东莞、中山参照设区地级市执行）。现就有关事项通知如下：

一、审批权限

各地级市住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内房地产开发企业二级资质审批工作。广州市住房和城乡建设局、深圳市住房和城乡建设局以及横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局继续负责本行政区域内房地产开发企业二级资质审批工作。

二、实施程序

各地级市住房和城乡建设主管部门依托“新版三库一平台管理信息服务系统”（以下简称“新三库一平台系统”）办理资质审批，制定并向社会公布办事指南，明确办事流程、办理时限等相关工作要求。企业通过登录“新三库一平台系统”，按照“业务事项申

报”-“行政审批事项”-“房地产开发企业资质审批”步骤办理。企业在“新三库一平台系统”扫描上传的相关附件材料须与《房地产开发企业资质申报表》填写内容一致，且填写内容必须真实、完整、准确。

三、相关要求

（一）加强组织领导。各地级市住房和城乡建设主管部门要高度重视此次房地产开发企业资质审批调整承接工作，精心组织，周密部署，做好岗位设置、人员配备、设施设备、工作流程、业务培训等各项承接准备工作，确保“接得住、接得稳、接得好”。

（二）提高审批效能。各地级市住房和城乡建设主管部门要进一步完善企业资质审批相关管理规定，细化审批标准和要求，严格依照法律法规和标准进行审批，并加强对企业的指导服务。

（三）加强事中事后监管。各地要结合实际，创新监管方式和手段，定期对房地产开发企业资质情况进行动态核查，对于不符合相应资质等级条件的，及时责令限期改正。对隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书等行为，由资质审批部门依法依规予以处理。我厅将对各地资质审批情况开展随机抽查，严肃查处违规审批行为。

广东省住房和城乡建设厅

2024年1月6日

八、广东省人民政府关于印发广东省国土空间规划（2021—2035年）的通知

来源： 广东省人民政府 发布时间： 2024-01-16

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《广东省国土空间规划（2021—2035年）》已经国务院批复同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向省自然资源厅反映。

广东省人民政府

2023年12月26日

九、住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知

来源：住房和城乡建设部办公厅 发布时间：2024-01-24

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

为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，各地积极探索、分类推进实施城市更新行动，积累了一批好经验好做法好案例。为发挥典型案例示范作用，现将28个城市更新典型案例印发给你们，请认真学习借鉴，因地制宜探索完善城市更新项目组织机制、实施模式、支持政策、技术方法等，及时总结经验做法、推荐典型案例报送我部。

城市更新典型案例名单（第一批）

一、既有建筑更新改造案例

1. 北京市中国建筑科学研究院建筑光伏零碳改造项目
2. 海南省琼海市博鳌零碳示范区项目

二、城镇老旧小区改造案例

3. 重庆市红育坡片区老旧小区改造项目
4. 北京市昌盛园社区老旧小区改造项目
5. 辽宁省沈阳市牡丹社区改造项目

三、完整社区建设案例

6. 浙江省杭州市滨江区缤纷完整社区更新项目

7. 重庆市九龙坡区民主村完整社区建设项目

8. 上海市临汾路380弄社区更新项目

四、活力街区打造案例

9. 北京市首钢老工业区（北区）更新项目

10. 广东省深圳市元芬新村城中村有机更新项目

11. 重庆市戴家巷老街区更新改造项目

五、城市功能完善案例

12. 江西省南昌市雷公坳文化体育产业园项目

13. 陕西省西安市建国门老菜场市井文化创意街区项目

14. 上海市杨浦滨江公共空间无障碍环境建设项目

六、城市基础设施更新改造案例

15. 广东省广州市城市信息模型（CIM）基础平台建设项目

16. 上海市网格化管理信息系统“一网统管”建设项目

17. 安徽省合肥市基础设施生命线安全工程建设项目

18. 福建省福州市城区水系科学调度系统建设项目

19. 上海市静安区固体废弃物流转中心更新项目

七、城市生态修复案例

20. 安徽省合肥市园博园项目

21. 陕西省延安市宝塔山景区保护提升项目

22. 广东省深圳市茅洲河治理项目

23. 江西省九江市长江国家文化公园更新项目

八、城市历史文化保护传承案例

24. 福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目
25. 江苏省苏州市平江路历史文化街区保护更新项目
26. 江西省景德镇市陶阳里历史城区保护更新项目
27. 北京市模式口历史文化街区保护更新项目
28. 江苏省南京市老城南小西湖片区保护更新项目

附件： 城市更新典型案例经验做法（第一批）

住房和城乡建设部办公厅

2024年1月24日

【本委动态】

一、卓建入选律新社《律所卓越品牌影响力指南（2023）》并荣获三项大奖

2024年3月2日，“致·追光者”第二届法律服务业品牌发展论坛暨律新社2023年度品牌盛典隆重举行，现场发布了律新社《律所卓越品牌影响力指南（2023）》，卓建所凭借优秀的专业服务能力、独树一帜的文化建设和广泛的社会影响力入选律新社《律所卓越品牌影响力指南（2023）》，并荣获“2023律新社卓越品牌影响力律所100佳”“2023年度律新社创新品牌律所”“2023年度律新社杰出社会责任品牌律所”三项荣誉。

本次奖项申报共有来自全国近300家律所参与，律新社研究中心根据申报材料，基于对律所发展战略及落地情况、规模化发展动态、业务创收情况、客户拓展情况、优势业务领域情况、专业化建设举措、机制创新和业务创新情况、文化特点及文化建设、人才培养及激励机制、社会责任践行情况等多个维度，进行不同程度的侧重和分析，同时结合同行、专家、客户、法学生等群体的调研意见，最终生成了《指南》的九大奖项名录。

律所品牌影响力建设不仅是发展战略的重要布局，也是高质量发展的必然体现。品牌是一家律所全体律师的共同身份象征，强大的品牌往往源自律所独特的文化，与其规模、客户类型、文化价值观等紧密相连。此次获奖是律新社对卓建所品牌建设工作的认可，更是对卓建所专业服务、文化建设、社会公益等工作的肯定。

二、杨林主任受邀为国家税务总局深圳市税务局第三税务分局进行培训

2024年1月1日起，修订后的《中华人民共和国行政复议法》正式实施，本次修订在行政复议原则与要求、行政复议管辖体制、受案范围、审理程序、复议决定及其监督体系等方面作出了重大变化。为进一步促进严格规范公正文明执法，推进法治政府建设和经济社会高质量发展，切实提升税务人员行政执法能力和水平，国家税务总局深圳市税务局第三税务分局于2024年2月26日组织开展法律培训活动，广东卓建律师事务所主任、远筑律师团队负责人杨林律师受邀为第三税务分局工作人员开展“行政复议法修订背景下税务执法风险防范——兼解读《中南区域税务行政处罚裁量基准》”主题培训。

本次培训分为两个部分，第一部分是主题分享，第二部分是现场互动答疑交流。杨林律师从行政复议法修订解读、《中南区域税务行政处罚裁量基准》解读、税务执法风险防范及建议三个方面进行展开，结合税务执法典型司法案例与多年服务税务系统的实务经验，深入讲解了税务机关提供行政复议法的修订背景、修订目的、修订要点以及税务执法等过程的常见风险问题和规范建议，此外还介绍了《中南区域税务行政处罚裁量基准》出台的政策依据、主要内容、适用标准、执行口径等。提示税务机关工作人员在执法过程中要注意程序以及证据的合法性，特别是要注重日常执法工作细节，强化证据意识、痕迹意识、法律意识，做到执法有据、程序合规，避免因证据不合法、不充分导致不利后果，充分防范税收执法风险。

在答疑交流环节，杨林律师与现场人员针对税务机关对企业未及时主动开具发票的行政处罚裁量空间、行政复议与行政诉讼的程序衔接等实践中的疑难问题进行了深入交流，杨林律师均作出了专业细致的解答。

三、夏世友律师应邀到——恒嘉工程公司作“建工施工管理阶段”法律专题讲座

2024年2月29日周四上午，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受深圳市恒嘉工程建设有限公司邀请讲授《建设工程（施工管理阶段）法律风险防范实务》的专题讲座。来自恒嘉工程公司的总经理、高层管理人员、项目经理等十多人参加了本次讲座。

夏律师从建设工程的特点出发分享了建设工程中合同标的的特殊性、合同履行期限的长期性、合同内容的多样性和复杂性、合同监督的严格性以及纠纷的多发性等内容，然后分别从经营和法律方面分析了建设工程施工企业会遇到的风险，发包方和承包方的市场地位，建设工程的争议焦点以及如何使用建设工程施工企业的两大“法宝”。同时，夏律师就施工阶段的常遇到的法律问题进行了着重的分享，分别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等不同情况下，遇到这些法律风险应如何防范进行了详尽而细致的讲述。

最后，夏律师分享了关于建设工程施工合同纠纷案件的反诉问题，内容包括未及时提供月度工作量统计报告或发包人（监理）未签收的风险与防范，发包人未按合同约定支付工程进度款的风险与防范，未正确处理施工设计图缺陷的风险与防范，施工现场安全管理的风险和防范和工伤应急处理（赔偿）风险防范，劳务

工工资发放不规范的风险与防范等典型且复杂问题,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。

四、许恠滨律师就南京火灾警示相关问题接受媒体采访

2月23日据南京官方发布，南京雨花台区明尚西苑6栋凌晨4时许发生火灾，住宅楼多层过火。24日，南京雨花台区明尚西苑居民楼火灾事故死亡人数增至15人，另有44人在医院接受治疗。经初步分析，火灾为地面架空层停放电动自行车处起火引发，具体原因正在进一步调查。

据了解，该小区各楼栋一楼架空层位置停放了不少电动自行车，架空层内还装有充电设备。事实上，小区内停放电动自行车、架空层安装充电设备的事件在全国各地屡见不鲜，因电动车停放不规范等问题引发的安全事故也频频发生。

围绕着相关问题，长期关注和研究物业管理法律问题的广东卓建律师事务所许恠滨律师针对“南京“2·23”火灾类似事故的发生，谁来担责？电动自行车主在什么情况下会对事故负有直接责任？物业公司应怎样防范事故发生？涉及消防安全，行政主管部门要履行哪些职责？小区架空层是否能停电动车？受害者及其家人要如何追责？物业服务法定的防火安全义务有哪些？”等七个问题，从法律法规的角度接受了湾财社记者采访，解答了广大居民关心的问题。

五、许恠滨律师就公司法修订接受媒体采访

十四届全国人大常委会第七次会议2023年12月29日表决通过新修订的公司法。公司法的修订对企业经营、市场运行将产生什么影响？围绕这些问题，读特融媒体记者近日采访了广东卓建律师事务所许恠滨律师。他表示，此次公司法修订进一步加强股东权利保护，更好地保护了股东的转股自由，对于鼓励企业投资也具有积极意义。

此次新《公司法》引发广泛关注，许恠滨律师表示，新《公司法》具有完善公司资本制度，优化公司治理，强化控股股东、实际控制人和董事、监事、高级管理人员的责任，完善公司设立、退出制度，加强股东权利保护，完善国家出资公司相关规定，完善公司债券相关规定七个方面的特点。

许恠滨律师认为，新《公司法》第47条新增规定有限责任公司全体股东按照公司章程的规定五年内缴足认缴出资，同时新《公司法》第266条明确规定2024年7月1日新法施行前已登记设立的公司应逐步将实缴出资期限调整至五年内。“这可能会导致目前一些大额认缴出资未实缴的公司提前进行减资或者注销。”

新《公司法》第178条则规定，个人因所负数额较大债务到期未清偿被人民法院列为失信被执行人的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员。也就是说，“老赖”不能担任公司董监高。

此外，新《公司法》第84条第2款还优化了有限责任公司股权转让规则。“股东对外转让股权，只需要通知其他股东在同等条件下行使优先购买权，而无需征得其他股东同意，这样更好地

保护了股东的转股自由。” 值得注意的是，《公司法》第48条规定股权、债权也可以作为出资的财产。许悻滨表示，这对于鼓励企业投资具有积极的意义。

【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384人（截至2024年1月10日），办公面积约6000多平方米。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、日本东京共18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名单：

主任：杨林

副主任：夏世友、王志强、马海燕

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

（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：徐凯

执行主编：瞿秀梅、徐凯

本期编辑：滕玮璇、胡欣汝、吕南焯

校 对：戴隆华