

房地产专业委法律资讯

2020年2月刊 总第31期

2020/3/9

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

目录

【新规速递】	- 2 -
《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》	- 2 -
《深圳市福田区城市更新实施办法》	- 25 -
深圳市龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理若干规定	- 41 -
【行业动态】	- 52 -
深圳市住房和建设局公开征求《深圳市业主共有资金监督管理办法》（征求意见稿）意见	- 52 -
【本委简介】	- 54 -

【新规速递】

《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》

东莞市人民政府关于印发《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》的通知

东莞市人民政府文件

东府〔2020〕14号

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府

2020年2月7日

东莞市农村（社区）集体资产交易办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强我市农村（社区）集体资产的交易管理，规范集体资产交易行为，促进集体资产优化配置和保值增值，推动集体经济高质量发展，助力拓展与优化城市发展空间，服务实施乡村振兴战略大局，根据《广东省农村集体资产管理条例》《广东省农村集

体经济组织管理规定》《中共广东省委全面深化改革委员会印发〈关于坚持和加强农村基层党组织领导扶持壮大集体经济的意见〉的通知》等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内农村（社区）集体资产交易及相关管理活动。

本办法所称集体资产交易，包括以下交易行为：

- （一）将集体资产进行发包、出租、出让、转让等；
- （二）利用集体资产折价入股、合作开发等；
- （三）利用集体资金公开招引城市更新前期服务商。

集体资产交易原则上需经集体资产交易平台进行交易，法律、法规、规章和上级政策性文件对集体资产交易程序和要求有特别规定的，从其规定。集体资产按本办法规定程序和要求进行的交易，统称为经集体资产交易平台交易（以下简称平台交易）。

第三条 集体农业用地流转，包括集体统筹家庭承包农地及未承包农地后统一对外发包，或其他地类以专业承包方式发包的，通过平台交易。

一级市场上集体建设用地使用权的流转出让，应当报自然资源部门办理相关手续，其中流转出让用于商业、娱乐、旅游等经营性项目的，应当参照国有建设用地使用权公开交易的程序和办法，通过市公共资源交易中心招标、拍卖、挂牌等方式进行。

第四条 城市更新村企合作改造“旧项目”确定合作方、集体经济组织公开招引前期服务商及城市更新涉及的其他集体资产交易，需

经集体资产交易平台进行交易，适用本办法。

第五条 对拟作为学校（幼儿园）场所用途招租的集体资产，各镇（街道）要加强前置把关，摸清底数，主动统筹，确保学校（幼儿园）的办学需求，强化公办教育资源保障。

第六条 集体资产交易应当遵循民主、公开、自愿、诚信的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益，不得损害公共利益，不得扰乱正常市场秩序。

第七条 禁止“二手房东”哄抬集体物业价格。对未经所在镇（街道）审查同意、违反合同约定及未在属地房屋租赁管理部门办理房屋租赁合同登记备案的，承租方不得对集体工业厂房进行转租、分租。集体经济组织应严格执行市、镇（街道）关于稳定工业厂房租赁市场的政策规定，采取有效措施稳定集体工业厂房租赁市场秩序。

第八条 市农业农村、生态环境、住房和城乡建设、应急管理等部门应建立健全集体资产交易的产业准入、主体准入与信用准入标准，严格消防安全、建设安全、生产安全、环境保护等方面的约束与监控措施，对违规分租、违规欠租、违规作业、违规改建搭建、偷排偷放、藏污纳垢的，从严依法依规依约杜绝准入、及时清出、切实追责、联合惩戒，确保集体资产交易的综合效益与全面保障。

第二章 管理机构

第九条 市农业农村局统筹协调全市集体资产交易工作，市农村集体资产管理办公室负责建设和维护全市集体资产交易业务网络系

统和交易网站，指导和监督集体资产交易工作。

第十条 镇（街道）农村（社区）集体资产管理机构（以下简称镇集体资产管理机构）具体负责本镇（街道）集体资产交易的指导、监督和交易事项的审查工作。交易事项涉及多部门职能或难以判断时，镇集体资产管理机构应将交易事项转有关职能部门会审，或直接提交镇人民政府（街道办事处）审查。

集体资产拟作为学校（幼儿园）场所的，在进行平台交易之前须先征求当地教育部门的意见。

交易项目审查流程一般在 10 个工作日内完成。需进行会审的项目，审查流程可适当延长。

第十一条 镇集体资产管理机构在集体资产交易工作中的主要职责是：

- （一）指导集体经济组织建立健全集体资产和经济合同台账；
- （二）对平台交易申请进行审查；
- （三）监督交易的进程及交易合同的签订；
- （四）监督平台交易信息公开情况；
- （五）对平台交易的审查资料和合同归档备案。

第十二条 各镇（街道）应指定农村（社区）集体资产交易服务机构（以下简称镇交易服务机构）为集体资产提供交易服务。镇交易服务机构应当有固定的交易场所。镇交易服务机构的主要职责是：

- （一）提供平台交易的场所；
- （二）统一发布平台交易信息；

(三) 接受竞投意向人的咨询和报名，审查竞投人资质；

(四) 组织开展公开交易；

(五) 保存管理集体资产交易文档和交易活动记录等资料档案。

第十三条 集体经济组织要按规定做好资产交易和交易信息公开工作，将集体资产交易及相关经济合同情况录入交易业务系统，建立健全集体资产和经济合同台账，对集体资产实行动态管理，防止资产流失。

第十四条 各镇（街道）应为镇集体资产管理机构和镇交易服务机构配备与资产交易工作量相适应的工作人员。镇交易服务机构运作经费列入镇（街道）财政预算，在平台交易过程中不得收取中介服务费用。外聘拍卖师临时提供服务的，可以约定聘用费用由竞得人承担。

第三章 交易方式

第十五条 平台交易可采取公开竞价交易、续约交易、磋商交易、小额资产交易、公开招引前期服务商交易等方式进行。

集体经济组织应在原交易合同到期前 3 个月向镇集体资产管理机构提交资产交易申请。集体资产原承租合同终止后，无特殊原因不得继续由原承租方占用。

第十六条 平台交易一般由镇交易服务机构组织完成，不设置村级交易点。个别镇（街道）确因交易量大需要设置村级交易点的，应严格划分镇、村两级交易标的标准，报市农村集体资产管理办公室审查备案后设置。

平台交易依权限经集体经济组织理事会或股东代表会议审议通过并报镇集体资产管理机构审查同意后，可以委托依法承担我市公物拍卖工作的拍卖机构组织现场公开竞价交易。

组织现场公开竞价交易的场所要配备工作人员以及网络、投影仪、视频音频监控等设备，对交易过程进行监控。

第十七条 平台交易应当合理制定交易底价。各镇（街道）应逐步建立健全集体资产分类交易指导价或评估价制度，以此作为平台交易底价基础。

第四章 公开竞价交易

第十八条 集体资产公开竞价交易，是指集体资产通过竞投人竞争性报价的形式达成的交易。公开竞价交易是平台交易的一般方式。公开竞价交易含现场竞价交易和网上竞价交易两种形式。其中，现场竞价交易可采取举牌竞价或书面报价方式进行竞投。

第十九条 集体资产需进行公开竞价交易的，由集体经济组织向镇集体资产管理机构提交申请。交易申请资料包括：

- （一）拟定的交易合同和集体资产交易方案；
- （二）依权限由集体经济组织理事会或股东代表会议表决通过交易方案的表决情况记录表；
- （三）属重大事项的，按集体经济组织重大事项审查制度规定应提交的材料；
- （四）按有关要求应提交的其他材料。

第二十条 经镇集体资产管理机构审查同意进入镇交易服务机构交易的项目，镇交易服务机构按规定受理交易项目，与集体经济组织签订平台交易委托协议，并将交易项目的交易公告在市级集体资产交易网站公开发布，集体经济组织同时要在其财务公开栏公布。从交易公告发布之日起至报名截止日不得少于5个工作日。复杂或重大交易项目，应适当延长公告时间。交易公告发布后，可接受意向竞投人报名。

集体经济组织应对集体产权证合规性等方面存在的瑕疵在交易公告或交易合同中作适当披露，并公布交易底价。交易公告一般应附带交易合同文本，交易公告和交易合同文本等附件构成交易项目的一般性要求。

第二十一条 交易公告可对意向竞投人适当设置条件要求，条件要求须清晰合理。其他交易条件一般在交易合同中载明。

第二十二条 在交易公告公布期内，集体经济组织提出申请并经镇集体资产管理机构审查同意，可对交易公告内容进行调整，并发布调整公告。交易公告公布期按公布时间要求重新计算。

第二十三条 在交易过程中，因出现以下特殊情况之一导致无法正常交易的，集体经济组织提出申请并经镇集体资产管理机构审查同意，可终止该交易项目，并发布终止公告。

- (一) 交易项目情况出现重大变化的；
- (二) 第三方对本次交易提出重要异议，且确有依据的；
- (三) 竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等

嫌疑，且有初步证据的；

（四）因不可抗力或其他特殊情况导致无法正常交易的。

第二十四条 属现场竞价交易的，意向竞投人应在正式竞投前规定时间内向镇交易服务机构提交交易公告要求提供的资料进行竞投资格审核。通过资格审核和按交易公告要求缴纳交易保证金后，意向竞投人即获得参加现场竞价交易资格。

属网上竞价交易的，实行竞投资格后置审核制度。意向竞投人须按交易公告要求缴纳交易保证金，获得网上竞价交易报价资格。网上竞投项目报价阶段产生初步竞得人后，初步竞得人应在规定时间内向镇交易服务机构提交有关资料进行竞投资格审核。特殊情况经镇集体资产管理机构同意，可适当延长初步竞得人提交资料时间。初步竞得人未通过资格审核或超过资格审核规定时间要求提交审核资料的，取消竞得资格，按交易公告或网上交易服务协议对交易保证金进行处置，本次交易程序终止。

第二十五条 集体资产现场竞价交易时，集体经济组织理事会和监事会成员应到场见证监督全过程。集体经济组织应指定专人至少提前 1 个工作日通知相关人员，不到场的视为自动放弃该项资产交易的监督权。对于标的额较大或影响重大的项目，可以邀请公证机构提前介入制定竞价评审程序方案，并对竞价评审过程进行现场监督。

第二十六条 现场竞价交易具体竞价时间应由镇交易服务机构至少提前 36 小时在市级集体资产交易网站上公告；网上竞价交易时间应在交易公告中确定。

采取公开竞价方式进行的交易，报价不得低于交易底价，按照价高者得方式成交。采取书面报价方式进行的交易，多名报价人的出价相同且同为最高出价的，以抽签形式确定最终竞得人。符合法律法规有关优先权规定的，按相关规定确定竞得人。

交易报价以交易方案设定的方式进行。无人竞投的，本次交易程序终止，集体经济组织可重新提出交易申请，或可在自交易终止之日起6个月内，在不改变原交易方案主要条件的基础上与交易意向人达成交易，并报镇交易服务机构备案，超过6个月未能达成交易的，按本办法规定的程序重新组织交易。网上竞投项目初步竞得人被取消竞得资格的，按本办法规定的程序重新组织交易。

第二十七条 在价格相同的情况下，集体经济组织成员和依约定享有优先权的原承租人参与竞投时，享有优先竞得权。

参与现场竞价交易项目的竞投人，须在报名参与竞投时主动向镇交易服务机构主张优先权，否则视为放弃优先权。现场报价前，交易组织机构须向参与竞投各方明示优先权人参与竞投的情况。

网上竞价交易项目优先权人采取自动匹配方式进行确定。匹配不成功时，竞投人可向镇交易服务机构申诉修正，因竞投人错误登记等自身原因导致匹配不成功的，相关交易损失由其自行承担。

优先权人须按交易公告的要求正式报名参与竞投并明确出价或应价后才能行使优先权。在交易确认最后成交前，非优先权人可以在优先权人报出或接受当前最高价的基础上继续出价。

第二十八条 现场交易达成后，交易双方应当在镇交易服务机构

即时签订集体资产成交确认书。镇交易服务机构将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布；同时，集体经济组织应在本地财务公开栏公布交易结果，时间不少于 5 日。

经交易报价确定竞得人的，集体经济组织不可单方面终止交易。经交易双方协商同意终止交易的，应由双方共同出具终止交易的书面声明报镇集体资产管理机构和镇交易服务机构备案。

交易过程中，如因集体经济组织责任或双方争议出现交易终止情况，依权限经股东代表会议同意，可减免没收竞得人的交易保证金。其中，由镇交易服务机构组织交易的，集体经济组织须向镇交易服务机构出具减免没收保证金的书面声明和股东代表会议依权限表决的材料。

因集体经济组织责任导致交易终止造成竞得人损失的，竞得人可与集体经济组织协商赔偿事宜，协商不成的，由交易双方通过法律途径解决。

交易双方原则上应在交易报价完成之日起 10 个工作日内在指定场所签订正式交易合同，因双方争议或一方责任未能按时签订合同的，可由镇交易服务机构进行调解，调解不成的通过法律途径解决。交易合同签订后，原件或复印件应报镇集体资产管理机构备案。

第二十九条 村级交易点组织资产交易的，集体经济组织应按本办法第十九条规定提交相关资料，报镇集体资产管理机构审查同意方可进行交易，交易信息要在市级集体资产交易网站和当地财务公开栏发布，交易的程序和要求参照本办法镇级交易的有关规定进行，交易

结束后应将交易资料报镇集体资产管理机构备案。

第五章 续约交易

第三十条 对于符合诚信经营和镇（街道）所定其他续约标准的集体资产承租项目，原交易合同到期前 1 年内，原承租人向集体经济组织提出续约申请并经理事会初审通过的，依权限经股东代表会议表决并经镇集体资产管理机构审查同意，可按要求进行续约交易。原承租人由于增资扩产、升级改造需提前 1 年以上申请续约的，须经镇人民政府（街道办事处）审查同意。集体资产原交易合同已到期超过 30 日，原承租方提出续约书面申请的，原则上不予受理。

经镇集体资产管理机构同意，股东代表会议的续约表决权可依权限向理事会授权，授权范围须明晰，授权期限结束或换届后，须重新授权。

第三十一条 集体经济组织向镇集体资产管理机构申请集体资产承租项目续约须提交的资料如下：

- （一）有集体经济组织负责人签章的续约申请书；
- （二）股东代表会议表决材料；
- （三）拟签订的续约合同文本；
- （四）原承租方已交齐所有应缴纳租金的材料。

续约交易租金单价一般不低于此前租赁期内最后一个计租期租金单价。当地对集体资产有分类指导价或评估价规定的，续约交易租金单价应从其规定。续约交易合同签订后，集体经济组织应将交易结

果在市级集体资产交易网站公开发布。

第六章 磋商交易

第三十二条 集体资产交易符合以下条件之一的，可由集体经济组织直接与特定意向人磋商达成交易：

- （一）符合各级政府产业规划导向政策或连片开发的项目；
- （二）特定意向人属于市、镇（街道）划定的重点企业；
- （三）集体经济组织与各级政府或其代表机构（含市属、镇属企业）的交易项目，本村（社区）范围内的村组集体经济组织间的交易项目；
- （四）涉及公共利益或民生的项目；
- （五）租用集体经济组织资产进行经营的企业需要配套的专用设施，或企业利用同一集体经济组织集体资产扩大生产规模；
- （六）集体非货币资产置换或利用集体资产折价入股；
- （七）经市人民政府同意可按磋商交易方式确定合作方的城市更新改造项目；
- （八）其他确需采用磋商交易方式的特殊项目。

第三十三条 磋商交易的程序和要求如下：

- （一）由集体经济组织理事会与特定意向人进行磋商，初步达成交易方案。
- （二）由集体经济组织向镇人民政府（街道办事处）提交磋商交易申请（含磋商交易方案和交易合同草案），经审查同意且依权限经股东大会或股东代表会议表决通过。

属经市人民政府同意可按磋商交易方式确定合作方的城市更新改造项目的，交易方案（包括磋商交易方案、交易合同草案、投入收益评估报告、拆迁安置方案等）应由集体经济组织依权限经股东大会或股东代表会议表决通过并公示后，提交镇人民政府（街道办事处）审批并征求市自然资源、农业农村、司法、轨道交通等部门意见后实施。集体经济组织缺乏相应法律审查人员的，应将交易方案委托法律顾问或法律服务机构审查。镇人民政府（街道办事处）向市相关职能部门征求意见时，除出具相应函件说明有关情况外，应附带提交交易方案、集体经济组织民主表决资料、镇集体资产管理机构审查意见、镇（街道）党政领导班子会议纪要、用地红线图、片区控制性详细规划局部图、权属地类调查情况表等材料。

（三）集体资源、大额集体资产置换或作价投资须经有资质的第三方对资源、资产价值进行评估。大额资产的标准由各镇（街道）自行明确定义，无明确定义的，以资产原值 200 万元以上为界。

（四）磋商交易合同签订后，集体经济组织应将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布。

当地对集体资产有分类指导价或评估价规定的，磋商交易租金单价应从其规定。对于标的额较大或影响重大的磋商交易项目，可对交易合同进行公证。

第七章 小额资产交易

第三十四条 对于小额集体资产，可简化交易程序。小额资产交

易的适用范围如下：

- （一）原合同最后一个月单宗月租金 2000 元以下，且出租期限为 3 年以内的商铺、简易房、出租房、市场摊位、果树等；
- （二）面积 2 亩以内的非建设用地使用权，且出租期限为 3 年以内；
- （三）通讯基站、充电桩或变电站等小型公共设施场地出租；
- （四）1 年内易手出租超过 3 次或租期不超过 3 个月的临时摊位；
- （五）原价值 5 万元以下的固定资产所有权转让；
- （六）因受纳入城市更新改造项目范围影响处于空档期的需短期出租（不超过 1 年）的土地、厂房等集体资产。

严禁将超出上述标准的集体资产化整为零、分拆交易。除第（三）项至第（五）项规定情况形外，首次通过平台交易的集体资产不得采用小额资产交易方式进行交易。

第三十五条 对符合第三十四条规定条件的小额资产交易事项，集体经济组织应提交如下资料报镇集体资产管理机构进行审查：

- （一）按民主表决权限进行表决的情况记录表；
- （二）拟签订的合同和原合同；
- （三）资产价值证明（转让固定资产时提供）。

第三十六条 经镇集体资产管理机构审查同意后，集体经济组织可与特定意向人签订交易合同。当地对集体资产有分类指导价或评估价规定的，小额资产交易价格应从其规定。小额资产交易合同签订后，集体经济组织应将交易结果在市级集体资产交易网站公开发布。

第八章 公开招引前期服务商交易

第三十七条 城市更新拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，经镇人民政府（街道办事处）确定更新单元范围后，可由镇人民政府（街道办事处）授权土地所属的集体经济组织通过民主决策方式公开招引前期服务商。

第三十八条 集体经济组织编制公开招引方案（含服务协议），依权限经集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过，并报镇集体资产管理机构对民主程序进行审查后，提交镇人民政府（街道办事处）批准。500亩及以上的更新单元需报市人民政府批准。

公开招引方案应明确服务商的具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式，不得设定与完成前期工作关联不大的报名资格要求。

第三十九条 公开招引方案（含服务协议）经镇人民政府（街道办事处）或市人民政府批准后，由集体经济组织向镇集体资产管理机构提交交易申请。申请资料包括：

（一）依规定由镇人民政府（街道办事处）或市人民政府批准公开招引方案的批复文件；

（二）拟定的公开招引方案（含服务协议）；

（三）依权限由集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过公开招引方案（含服务协议）的表决情况记录表；

（四）按集体经济组织重大事项审查制度规定提交的其他材料。

镇集体资产管理机构对申请材料进行完整性、真实性审查后，镇交易

服务机构按规定受理交易项目，与集体经济组织签订平台交易委托协议，并将交易项目的交易公告在市级集体资产交易网站公开发布，同时，镇人民政府（街道办事处）应在本地门户网站发布交易公告，集体经济组织应在《东莞日报》及本地财务公开栏发布交易公告。从交易公告发布之日起至报名截止日不得少于 15 日。

交易公告发布后，由镇交易服务机构接受意向人的咨询和报名，审查报名人资格。关于交易流程、报名资格的咨询，镇交易服务机构直接答复咨询人；关于交易项目其他内容的咨询，镇交易服务机构可商集体经济组织后答复咨询人。

交易项目条件设置、交易公告调整、终止交易等事项参照本办法第二十一条至第二十三条执行。

第四十条 报名截止后，集体经济组织按照交易公告规定的时间、地点，依权限组织召开股东大会或股东代表会议对报名人进行集体决议。集体表决前，镇交易服务机构应当说明报名和资格审核的情况，镇人民政府（街道办事处）可视需要增加报名人自我推介或评审环节，供集体决议参考。

镇人民政府（街道办事处）应派员列席集体经济组织股东大会或股东代表会议，做好录音录像。

第四十一条 集体决议结果应在市级集体资产交易网站公开发布，同时，应在镇人民政府（街道办事处）门户网站、集体经济组织财务公开栏发布，时间不少于 5 日。公示无异议后，集体经济组织可与意向人签订服务协议。

服务协议有效期一般为 2 年，涉及旧村改造的可延长至 3 年，情况复杂的，经集体经济组织表决、镇人民政府（街道办事处）或市人民政府审批后可延期。镇人民政府（街道办事处）、集体资产管理机构按照集体经济组织重大经济合同对服务协议的拟定、签署实施监管。

第九章 信用警示制度

第四十二条 平台交易推行信用警示制度。单位或个人被纳入平台交易信用警示名单的，不受理与其进行的续约交易、磋商交易、小额资产交易和公开招引前期服务商申请。集体经济组织可不接受被纳入平台交易信用警示名单的单位或个人对公开竞价交易项目的竞投报名。

第四十三条 各镇（街道）应及时收集、审查所辖区域内交易相关人的信用情况，根据初步审查结果，将信用记录不良的单位或个人列入平台交易信用警示名单，由市农村集体资产管理办公室统一归集、审查后在市级集体资产交易网站上予以发布。对接市信用联合奖惩管理系统，按国家要求实施联合惩戒。

第四十四条 纳入平台交易信用警示名单的情形包括：

（一）单位或个人对同一交易标的竞得后 2 次弃标的，从第 2 次弃标之日起 3 年内纳入平台交易信用警示名单。在全市范围内，单位或个人对不同交易标的竞得后 3 次弃标的，从第 3 次弃标之日起 3 年内纳入平台交易信用警示名单。

（二）在全市范围内，单位或个人参加平台交易，报名交易累计

10次以上不进行有效报价的，从累计10次不报价之日起3年内纳入平台交易信用警示名单。

（三）承租人违反与集体经济组织签订的交易合同约定转租、分租物业，或违反市、镇（街道）关于遏制“二手房东”哄抬工业厂房租赁价格的政策规定的，从审查确认之日起3年内纳入平台交易信用警示名单。

（四）集体经济组织已在交易公告或合同中履行瑕疵披露责任，竞得人仍以集体资产存在已披露的瑕疵为由拒不履行合同的。

（五）单位或个人在交易活动中经查实有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等干扰正常交易秩序情形的。

（六）集体资产的承租人拖欠应缴租金超过6个月，或其他欠款超过6个月（从第一笔欠款起算）且累计欠款金额超过1万元的。

（七）单位或个人因违规参与平台交易、放弃交易、不符合条件参加网上竞价交易等原因，按规则应被没收交易保证金而拒不履行的。

（八）因承租人在合同约定的租赁期满后不撤出原租用的集体资产或其他不良履约情况造成租赁合同双方仲裁、诉讼等纠纷，承租人尚未依法承担其应承担的全部违约责任的。

（九）单位或个人经平台交易签订集体土地使用合同但未按约定使用土地，造成违法用地且未按期整改到位的。

（十）已被纳入各级国家机关或授权单位依法公布的其他信用警示名单的。

（十一）依镇（街道）关于信用警示的制度规则应予以信用警示

的。

第四十五条 单位或个人在市级集体资产交易网站注册后可查询其在东莞市参加农村集体资产交易活动的信用情况。因第四十四条第（六）项至第（十一）项原因被列入信用警示名单的单位或个人，履行相应责任或被国家机关（授权单位）移出警示名单后可向将其列入名单的镇（街道）申请解除信用警示。被纳入信用警示名单的单位或个人认为不存在第四十四条所列情形的，可向市农村集体资产管理办公室提出书面申诉。在申请或申诉受理期间，信用警示记录继续生效。

第十章 责任追究

第四十六条 各镇（街道）要将执行本办法的情况作为农村财务检查、农村审计的必查必审项目。完善日常监督制度，村组会计人员每月检查集体经济组织经济合同和账目，发现违规交易情况的，应及时书面报告镇集体资产管理机构。违规交易项目合同到期后，禁止执行续约交易程序。

第四十七条 竞投参与人在集体资产交易活动中有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人等情形的，除按本办法第四十四条规定将其列入交易信用警示名单外，涉嫌违法犯罪的移交公安部门或司法机关依法追究其法律责任。

第四十八条 集体经济组织相关责任人违反本办法规定，存在以下行为的，视情节轻重，由镇人民政府（街道办事处）给予责令改正、

通报批评、扣减薪酬、建议罢免、移送纪检监察机关等处理；给集体经济造成重大损失的，依法追究民事赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）不按本办法规定组织平台交易的；
- （二）交易过程中存在隐瞒事实、提供虚假资料等行为的；
- （三）不按规定履行民主表决程序的；
- （四）扰乱交易秩序、影响交易正常进行的；
- （五）交易后不按规定签订合同的。

第四十九条 镇集体资产管理机构和镇交易服务机构工作人员存在滥用职权、玩忽职守、泄露竞投人信息、泄露竞投文件或交易过程中获悉的商业秘密等行为的，由纪检监察机关或其上级业务主管部门给予提醒谈话、问责、处分等处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 经镇（街道）部门审查违反相关政策的交易项目，不得进行平台交易。

村（居）委会一年度内本辖区范围新增违法用地、在建违法建筑情况存在下列情形之一的，由当地镇人民政府（街道办事处）暂停该村（居）委会所属集体经济组织除民生工程外的所有平台交易业务，直至整改任务完成：

- （一）新增且未整改到位的违法占用农用地面积累计 5 亩（含 5 亩）或其他土地 10 亩（含 10 亩）以上的；
- （二）新增且未整改到位的在建违法建筑面积累计 5000 平方米（含

5000 平方米) 以上的;

(三)发现新增违法用地、在建违法建筑后未及时采取有效措施制止,经镇人民政府(街道办事处)约谈或督办后仍未按要求落实整改或整改不到位,且违法用地、违法建筑情节严重的。

村(居)民小组一年度内本辖区范围新增违法用地、在建违法建筑情况存在下列情形之一的,由当地镇人民政府(街道办事处)暂停该村(居)民小组所属集体经济组织除民生工程外的所有平台交易业务,直至整改任务完成:

(一)新增且未整改到位的违法占用农用地面积累计 3 亩(含 3 亩)或其他土地 5 亩(含 5 亩)以上的;

(二)新增且未整改到位的在建违法建筑面积累计 3000 平方米(含 3000 平方米)以上的。

第十一章 附则

第五十一条 集体经济组织重大事项属于资产交易事项审查范围的,可通过资产交易事项审查资料合并报送。资产交易项目交易前不属于重大事项审查范围、交易后达到重大事项审查标准的,无需另行补充重大事项审查程序。

第五十二条 平台交易报价完成后未签订合同前发生纠纷的,当事人可向镇集体资产管理机构或相关部门申请调解,或向人民法院提起诉讼。已签订集体资产交易合同,在交易合同履行过程中发生纠纷的,由合同各方依据合同约定途径解决;没有约定或不履行约定的,

由合同各方依法向人民法院提起诉讼。

第五十三条 集体经济组织全资所有、控股 50%以上或股权比例虽低于 50%但实际控制的下属独立核算单位，其物业、土地等出租、出让时，适用本办法。

镇属资产可选择在集体资产交易平台进行公开竞价交易或发布交易信息。镇属资产选择在集体资产交易平台进行公开竞价交易的，应明确交易监管机构和镇交易服务机构，有关流程参照本办法相关程序执行。

集体经济组织成员或当地户籍村民要求将个人资产进行平台交易的，须签订交易委托授权书，报镇交易服务机构同意后，镇交易服务机构可为其提供交易信息发布或其他交易服务。

第五十四条 市农业农村局、市农村集体资产管理办公室可根据实际适时发布交易指引等政策性文件，补充完善本市农村集体资产交易制度。

各镇（街道）可根据本办法，结合本镇（街道）实际情况，制定集体资产交易细则。

第五十五条 本办法由市农业农村局负责解释。

第五十六条 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 2 月 28 日。

福田区人民政府关于印发《深圳市福田区城市更新实施办法》及其配套文件的通知

发布日期：2020-01-21 00:00 来源：福田区人民政府 信息索引号：

4403040321/2020-18989629 字号：【大中小】

法规类别： 规范性文件 法规级别： 区级规范性文件

发 文 号： 福府规【2020】1号 信 息 索 取 号：

4403040321/2020-18989629

信息录入部门： 福田区人民政府 公开类型： 主动公开

福府规〔2020〕1号

福田区人民政府关于印发《深圳市福田区城市更新实施办法》及其配套文件的通知

各街道办事处、区政府直属各单位，市驻区各单位：

《深圳市福田区城市更新实施办法》及其配套文件已经2020年1月14日区政府七届六十七次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

福田区人民政府

2020年1月17日

《深圳市福田区城市更新实施办法》

第一章 总 则

第一条 为加快建设高质量发展的社会主义现代化典范城区，深入贯彻落实城市更新“强区放权”的改革要求，进一步规范城市更新行为，明确部门职责，优化城市更新流程、优化服务，保障我区城市更新工作稳妥有序推进，根据《深圳市城市更新办法》（以下简称《更新办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）以及城市更新其他相关规定，制定本实施办法。

本实施办法适用于本行政区域范围内的城市更新活动。

第二条 区政府成立区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组），负责领导全区城市更新工作，对城市更新的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在福田区城市更新和土地整备局（以下简称主管部门）。

第二章 一般规定

第三条 城市更新项目实施过程中应当按照集约用地、绿色节能、低碳环保的原则，在满足使用功能的前提下，鼓励优先使用再生建材，鼓励增加公共绿地及开放空间。严格落实装配式建筑、绿色建筑、海绵城市建设等相关政策要求。

第四条 严格落实历史风貌区和历史建筑保护相关管理规定。鼓励城市更新项目实施主体（以下简称实施主体）参与历史建筑和历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用工作。

第五条 城市更新项目需要进行社会稳定风险评估工作的，主管部门按照《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》（深维稳办通〔2013〕8号）等相关要求，组织开展评估工作。

第六条 城市更新工作按照《中华人民共和国保密法》及其实施细则、《深圳市政府信息公开保密审查办法》等保密规定进行信息、档案管理。主管部门将审批结果抄送市规划和自然资源部门，将相关档案报送市规划和自然资源部门房产信息中心归档。

第七条 城市更新项目申报主体（以下简称申报主体）及实施主体对其向主管部门提交的全部材料的真实性、合法性、完整性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

第三章 统筹规划

第八条 主管部门编制区城市更新五年规划，明确规划期内城市更新的目标和方向，明确各类型城市更新范围，指导全区城市更新工作。

主管部门编制片区统筹规划，统筹较大范围规划片区内公共设施、市政交通设施、产业及住房保障空间等内容，整合零散地块及贡献用地。

第九条 在刚性管控方面，严格落实市层面的控制性内容、技术

规范等管控要求，确保法定图则主导功能不变、公共配套设施类别及用地面积不减少，优先落实重大公共配套设施。在弹性优化方面，以实施为导向，对用地布局、建筑功能配比、公共配套设施位置及规模、路网等内容进一步优化，同步对城市设计等内容进行深化。涉及对法定图则强制性内容进行调整的，应当及时提出法定图则修编或局部修编建议。

第十条 主管部门按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等相关政策规定，组织开展重点更新单元计划的申报工作。

第四章 更新单元计划

第十一条 申报主体可同时向主管部门申报城市更新单元计划及城市更新单元规划。

申报主体申请城市更新单元计划审批的，应当按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等相关要求提交材料。涉及产业升级的项目，应当同时提交产业发展专题研究报告。

第十二条 申报主体应当根据《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》等环境保护相关政策规定，开展城市更新单元土壤环境调查评估。

申报主体应当填写《建设用地使用现状及历史信息表》，向主管部门申请出具《建设用地基础信息表》，并将前述信息表报送至市生态环境局福田局。市、区生态环境部门关于土壤环境调查评估相关工作的审核意见，作为主管部门开展计划审查的依据之一。

第十三条 主管部门应当自受理更新单元计划申报之日起 10 个工作日内完成审查工作。

申报材料初审不合格的，主管部门书面答复申报主体并说明理由；初审合格的，主管部门根据实际情况征求市、区相关部门意见，各部门应当在 3 个工作日内向主管部门书面反馈意见。

通过公示的方式核实更新意愿的，在征求职能部门意见的同时，主管部门应当在项目现场、属地街道办、主管部门办公场所、深圳特区报或者深圳商报、主管部门网站以及区政府网站，对更新意愿达成情况进行不少于 7 个自然日的公示。公示材料应当包括城市更新单元公示的情况说明、更新意愿汇总表、更新单元范围图。

公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的，主管部门函复申报主体并说明理由。

第十四条 公示无异议或异议不成立的，主管部门审查通过后形成更新单元计划草案，在项目现场、深圳特区报或深圳商报、主管部门网站以及区政府网站进行公示，公示时间不少于 10 个自然日。

公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理，并将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报区政府审批。

第十五条 区政府审批通过的，主管部门应当在 5 个工作日内将更新单元计划在项目现场、深圳特区报或深圳商报、主管部门网站以及区政府网站进行公告，并报市规划和自然资源部门备案。

第十六条 主管部门可按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等相关政策规定，对城市更新单元计划进行清理。

第五章 土地信息核查

第十七条 申报主体应当在城市更新单元规划申报前向主管部门申请对拆除范围内的土地信息进行核查。

第十八条 主管部门应当根据档案、地籍信息系统等记载的基础资料，自受理申请之日起 10 个工作日内完成城市更新单元拆除范围内土地面积、征（转）地协议签订及补偿情况、土地权属情况及利用现状、土地整备情况等土地信息核查，形成核查意见并将核查结果函复申报主体。

城市更新单元涉及旧屋村范围认定、历史用地处置、用地清退等情况的，依照相关规定执行。

第六章 更新单元规划

第十九条 申报主体应当委托具有乙级及以上规划设计资质的规划编制单位，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

更新单元内涉及文物的，申报主体应当邀请具备文物保护工程勘察设计丙级及以上资质的单位参与规划编制。日照分析应当委托具备乙级及以上建筑设计资质的设计单位进行编制。

第二十条 主管部门应当自受理城市更新单元规划申报之日起 15 个工作日内完成审查。

申报材料初审不合格的，主管部门书面答复申报主体并说明理由；初审合格的，主管部门根据实际情况征求市、区相关部门意见，各部

门应当在 5 个工作日内向主管部门反馈书面意见。

更新单元规划草案符合法定图则强制性内容的，主管部门审查通过后，应当将规划草案在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报、主管部门网站以及区政府网站上进行不少于 30 个自然日的公示。公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理，并将规划草案和公示意见处理情况一并报区政府审批。审批通过后，主管部门函告申报主体并在主管部门网站及区政府网站对规划内容进行公告，同时抄送市规划和自然资源部门。

更新单元规划草案对法定图则强制性内容作出调整的，主管部门审查通过后报区政府审议。审议通过后，主管部门应当将规划草案在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报、主管部门网站以及区政府网站上进行不少于 30 个自然日的公示。公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理并报区政府批准后，按规定报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。审批通过后，主管部门函告申报主体并在主管部门网站及区政府网站对规划内容进行公告，同时抄送市规划和自然资源部门。

第七章 实施主体

第二十一条 按照批准的城市更新单元规划，项目拆除范围内的所有权利主体将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成的单一主体可申请实施主体资格确认。申请实施主体资格确认的，应当按照《实施细则》第四十九条规定提交材料。

其中，城中村改造项目拆除范围内房屋未办理房产登记的，由原农村集体经济组织依据房屋相关权益人提供的权属证明文件、房屋建设文件等相关材料，结合房屋相关权益人实际使用情况，对房屋被搬迁人资格进行确认。申请实施主体资格确认时，应当提交原农村集体经济组织出具的被搬迁人资格确认证明。

第二十二条 主管部门应当自受理实施主体资格确认申请之日起 10 个工作日内，完成实施主体资格确认以及项目实施监管协议签订工作。

第二十三条 经核查申请人不符合实施主体确认条件的，主管部门应当书面答复申请人并说明理由；符合实施主体确认条件的，主管部门应当在项目现场、深圳特区报或深圳商报、主管部门网站以及区政府网站，就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行不少于 7 个自然日的公示，公示费用由申请人承担。

公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理。有关异议经核实成立或者暂时无法确定的，主管部门应当书面答复申请人并说明理由。公示无异议或异议不成立的，主管部门确认实施主体资格并核发实施主体确认文件。

第二十四条 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当包含《实施细则》第五十二条相关内容。主管部门在项目办理用地手续、预售许可、工程规划验收等环节，应当采取资金监管或其他监管措施，对项目内城市基础设施、公共配套设施及回迁房屋等内容实施监管。

主管部门与实施主体签订项目实施监管协议后，将实施主体确认文件抄送区住房建设局、区应急管理局、属地街道办、市规自局福田局、市市场监管局福田局、市生态环境局福田局等部门。

第二十五条 实施主体提供银行保函作为专项监管保证资金的，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，保证改造范围内市政交通基础设施、公共配套设施、回迁房屋等如期建设。监管资金金额为公共配套设施、市政基础设施、回迁房屋等的建设成本，具体金额以评估报告为准。

第二十六条 实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后，方可进行城市更新单元拆除范围内建筑物拆除，拆除前应当向区住房建设局申请房屋拆除工程备案。区住房建设局及属地街道办等相关部门对房屋拆除工程进行监管。未经拆除备案，擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由区住房建设局依法处理。

拆除完毕后，实施主体向主管部门申请建筑物拆除确认，并向不动产登记主管部门申请办理房地产证注销。

第八章 用地手续

第二十七条 城市更新项目拆除范围内建筑物拆除和不动产权属证书注销工作完成后，实施主体应当按照《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》相关要求提交材料，申请用地审批。

主管部门应当自受理申请之日起 20 个工作日内完成审查。审查合格的，报区政府审批。审批通过后，区政府核发建设用地批复，主

管部门核发建设用地方案图。

审查不合格或区政府审批不通过的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

第二十八条 实施主体申请办理《建设用地规划许可证》的，主管部门应当自受理申请之日起8个工作日内完成审批。

审批同意的，主管部门向实施主体核发《建设用地规划许可证》，将审批结果抄送市规划和自然资源部门。审批不同意的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

第二十九条 城市更新单元规划确定无偿移交政府的用地，应当在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交入库。

第三十条 城市更新项目地价计收相关工作按照《深圳市地价测算规则》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等政策规定执行。

主管部门完成地价测算并出具地价缴款通知单，实施主体按照缴款通知单要求缴纳相应款项后，主管部门与实施主体签订土地使用权出让合同。

主管部门应当自受理土地使用权出让合同签订申请之日起5个工作日内，与实施主体签订土地使用权出让合同。

第三十一条 土地使用权出让合同应当包含《实施细则》第五十五条相关内容。涉及产业发展的项目，应当符合产业规划相关要求，并列明产业发展方向和定位。

第九章 建设工程规划许可

第三十二条 实施主体签订土地使用权出让合同后，向主管部门申请建设工程规划许可。主管部门应当自受理申请之日起8个工作日内完成审查。

符合条件的，主管部门核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

第三十三条 城市更新项目具备开工条件的，实施主体应当严格按照《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》等要求进行开发建设，如有违法行为，由区规土监察局、区住房城乡建设局等相关部门依法查处。

第三十四条 实施主体向主管部门申请建设工程施工图修改备案的，符合条件的，主管部门应当自受理申请之日起10个工作日内准予许可并核发《施工图修改备案证明书》；不符合条件的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

同一建设项目（分期建设的以每一个分期建设项目为单位）在规划验收前申报施工图修改备案的，原则上不得超过两次。

第十章 建设工程规划验收

第三十五条 实施主体向主管部门申请建设工程规划验收的，主管部门应当自受理申请之日起10个工作日内完成行政确认。验收合格的，主管部门核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，主管部门书面答复实施主体并说明理由。

主管部门核发《建设工程规划验收合格证》后，将验收结果告知区规土监察局、属地街道办，后续由区规土监察局及属地街道办进行监管。

第十一章 项目监管

第三十六条 项目申请房地产预售时，区住房建设局应当就项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的履行情况征求主管部门的意见，主管部门于3个工作日内回复区住房建设局。

搬迁补偿安置方案确定的用于补偿安置的房屋、城市更新项目配建的政策性用房不得纳入预售方案和申请预售。

第三十七条 更新项目涉及产业用房建设的，由区产业部门对其产业规划落地进行引导、协调与监督，保证产业导向等相关要求落实到位。

更新项目涉及保障性住房、创新型产业用房、公共配套设施等物业建设的，由区住房建设局、区物业中心等相关部门对相关物业的配建、移交进行监管。

第十二章 附则

第三十八条 本实施办法由主管部门负责解释。

第三十九条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《更新办法》《实施细则》等有关规定办理。旧工业区拆除重建类城市更新有特殊规定的，从其规定。

第四十条 本实施办法自2020年2月1日起施行,有效期五年。
原《深圳市福田区城市更新实施办法》(试行)(福府规〔2016〕1号)同时废止。

附件:深圳市福田区城市更新工作机构职责

深圳市福田区城市更新工作机构职责

第一条 区城市更新和土地整备工作领导小组(以下简称区领导小组)由区委、区政府主要领导任双组长,协助区长处理区政府日常工作的副区长以及分管经济、产业、城市更新工作区领导任副组长,成员单位包括区发展改革局、教育局、科技创新局、工业和信息化局、民政局、司法局、财政局、住房建设局、水务局、文化广电旅游体育局、卫生健康局、金融局、城管和综合执法局、城市更新和土地整备局、物业中心、建筑工务署、规土监察局、街道办事处、市规自局福田局、市交通局福田局、市生态环境局福田局、福田消防大队。

第二条 区城市更新和土地整备局是福田区城市更新工作的主管部门,贯彻落实国家、省、市、区关于城市更新和土地整备工作的方针政策和决策部署,负责组织实施全区城市更新工作,包括拟订并组织实施城市更新有关政策,城市更新单元计划、城市更新单元规划的审查和报批,城市更新项目用地审查、报批、批后监管,城市更新项目实施主体资格的审查和确认等相关工作,以及根据有关规定,受

市规划和自然资源局委托，负责核发城市更新项目建设用地规划许可证、签订城市更新项目国有土地使用权出让合同、核发城市更新项目建设工程规划许可证等事项。

区领导小组成员单位依法履行城市更新相关职责，承办区领导小组交办的其他工作。各成员单位职责如下：

（一）区发展改革局负责全区产业发展政策和产业规划与城市更新工作的对接；负责城市更新项目的立项或备案。

（二）区教育局负责结合全区教育设施现状提出包括办学规模、建设规模、实施时序等内容教育设施建设需求；负责城市更新项目配建学校的立项，并按政府规划推动学校的建设工作。

（三）区科技创新局负责创新驱动发展战略及科技创新强区建设规划与城市更新工作的对接；涉及本部门作为城市更新项目产业主办部门的，负责开展产业导入、产业监管协议签订等工作。

（四）区工业和信息化局负责工业和信息化领域发展战略及规划与城市更新工作的对接；涉及本部门作为城市更新项目产业主办部门的，负责开展产业导入、产业监管协议签订等工作。

（五）区民政局负责结合全区社会福利设施现状提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的建设需求。

（六）区司法局负责城市更新重大行政决策、规范性文件的合法性审查；对城市更新工作中出现的重大疑难复杂法律问题的论证工作予以协助。

（七）区财政局（国资局、集体资产管理局）负责对区行政事业

性国有资产、区属国有企业资产、集体资产参与城市更新提出意见；负责根据集体资产管理等相关政策规定，办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村更新项目合作方选定等重大事项的备案。

（八）区住房建设局负责核发城市更新项目施工许可；负责城市更新项目施工安全、消防审查、消防验收、房地产预售备案、竣工验收等工作；负责对城市更新项目的绿色建筑、建筑废弃物综合利用、装配式建筑等提出要求，对城市更新项目配建人才住房、保障性住房、小型消防站等相关事宜提出意见；负责城市更新项目建筑物拆除的备案工作，以及对已备案的拆除工程进行监督管理。

（九）区水务局负责结合海绵城市建设要求提出意见；负责城市更新项目涉及水务事项的审批及监管。

（十）区文化广电旅游体育局负责结合全区文体设施现状提出包括建设需求、建设规模、实施时序等内容的文体设施建设需求；负责对城市更新项目是否涉及文物保护提出意见，并对文物保护方案进行审批；涉及本部门作为城市更新项目产业主办部门的，负责开展产业导入、产业监管协议签订等工作。

（十一）区卫生健康局负责结合全区医疗卫生配套现状提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的医疗设施建设需求。

（十二）区金融局负责全区金融业发展规划和相关政策与城市更新工作的对接；涉及本部门作为城市更新项目产业主办部门的，负责开展产业导入、产业监管协议签订等工作。

（十三）区城管和综合执法局负责结合城市更新项目及其周边的环卫设施现状提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的建设需求；负责对城市绿化等方面提出意见。

（十四）区物业中心负责根据政府公共服务设施的布局、配置、产权情况及服务需求，提出政府公共服务设施的配建类型、规划标准以及监管要求；负责对社区配套物业、政府产业用房及其他公共配套设施的物业类型、面积指标、空间位置等予以审核，并进行产权接收和后续管理等工作。

（十五）区建筑工务署负责对城市更新项目中区政府交办的项目进行建设管理；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

（十六）区规土监察局负责对更新单元范围内违法用地和违法建设（包括历史遗留违法建筑）行为的认定和处理；负责城市更新项目规划验收后的巡查和管理工作。

（十七）街道办事处负责办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村更新项目合作方选定等重大事项的审查备案工作；负责作为涉及城市更新的旧住宅区的申报主体或联合申报主体；负责制止、清理企业违规进驻旧住宅区及城中村从事城市更新活动；协助开展城市更新项目社会稳定风险评估工作；协调处理有关城市更新工作的投诉及信访维稳工作，维护辖区城市更新工作的正常秩序。

（十八）市规自局福田局负责协助配合主管部门开展城市更新项目土地权属及征地补偿情况核查、与周边片区的规划衔接等工作，配

合主管部门处理城市更新项目历史遗留问题；协助核查更新单元范围内是否涉及重大地质灾害隐患点、压覆持采矿许可证和矿泉水采矿点、林地等情况。

（十九）市交通局福田局负责审核城市更新项目《交通影响评价专题研究》，核查城市更新单元交通规划、交通设施配建等情况；统筹协调城市更新项目中交通设施的接收和后续管理等工作。

（二十）市生态环境局福田局负责城市更新项目中涉及环境保护事项的审批及监管；负责对城市更新项目是否需要开展土壤环境调查出具书面审核意见，对需要开展土壤环境调查、风险评估或管控、治理修复等相关工作的项目进行指导，并协调对接市生态环境部门开展相关工作。

（二十一）福田消防大队负责对消防相关事项提出意见。

（二十二）福田公安分局负责结合全区派出所营房及社区警务室现状提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的建设需求；市公安交警福田大队负责统筹协调城市更新单元交通组织情况。

（二十三）区政府其他职能部门，以及燃气、地铁、供电、邮电、水务等领域相关企业依法在各自职能、业务范围内为城市更新活动提供服务并实施管理。

第三条 区政府及相关职能部门应当创新工作机制，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。

深圳市龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理若干规定

来源：龙华区规划土地监察局 日期：2020年01月28日

各街道办，区直属各单位，驻区各单位：

《深圳市龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理若干规定》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市龙华区人民政府办公室

2020年1月21日

深圳市龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理若干规定

第一条 为了提升城市发展质量，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，有效推进龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑（以下简称历史违建）的处理，根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）、《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（以下简称《处理办法》）及有关

法律、法规的规定，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于《决定》实施之前在龙华区原农村集体土地上违反土地、规划等法律法规所建的历史违建的处理工作。历史违建包括：生产经营性历史违建、商业、办公类历史违建、公共配套类历史违建及其生活配套设施。

生活配套设施包括门卫室、配电房、水泵房，食堂、配套宿舍等，配套设施需与主体建筑同步处理，原则上不得单独申报处理。

第三条 区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（以下简称查违领导小组）负责统一组织和协调全区范围内历史违建的处理，保障处理工作的组织领导和机构人员，研究解决处理工作中的重大事项和疑难问题。

区查违办负责统筹、指导、监督全区历史违建处理工作，开展历史违建分类审查及简易处理，核发处理文书。

街道办事处负责辖区历史违建处理工作，宣传历史违建处理政策，开展历史违建处理的初审，对符合处理条件的历史违建召开街道办事处查违领导小组会议审议，通过公开招标方式建立历史违建测量机构目录，组织开展建筑物测量。街道查违办协调并承担辖区历史违建处理的具体工作；街道城建部门负责组织开展地质灾害调查并采取有效防治措施；街道土地整备部门负责核查历史违建所属地块土地整备完成情况。

社区工作站、原村集体经济组织或其继受单位负责配合街道办事处历史违建处理工作，对历史违建的建设时间核查、权属调查、分宗

定界、承诺书出具等审查事项应当积极协助配合。

第四条 区财政局负责做好历史违建处理所需经费的保障工作。

区集体资产管理局负责指导各街道办事处开展历史违建涉及集体资产处置方面工作，研究原村集体经济组织或其继受单位历史违建处理的扶持政策。

区住房和城乡建设局负责指导历史违建房屋安全鉴定工作，对历史违建的房屋安全鉴定合格报告给予备案，办理历史违建消防验收或者备案手续。

区规划土地监察局负责依法对历史违建实施行政处罚，依法组织行政处罚的执行或者申请人民法院执行。

区城市更新和土地整备局负责对申报城市更新单元计划且权属清晰的合法土地比例不足 60%但不低于 50%的城市更新单元和对经批准的区土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）项目范围内的历史违建简易处理出具审查意见。

市规划和自然资源局龙华管理局负责历史违建的规划土地审查，核算地价和出具宗地图，指导、监督地质灾害调查和防治工作。

市不动产登记中心龙华登记所负责办理已取得《处理证明书》的历史违建国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

区供水，供电、供气单位负责对依法应当拆除、没收或者具有严重安全隐患的历史违建实施停水、停电、停气。

区相关职能部门及单位按照各自职责参与历史违建的处理工作。

第五条 历史违建当事人或者管理人应当持身份证明等资料向辖

区街道查违办申请处理确认。

第六条 历史违建当事人应当与历史违建所在的原农村集体经济组织或其继受单位共同出具承诺书，

原农村集体经济组织或其继受单位对承诺书及相关经济利益关系的处理情况按照有关章程规定予以执行。《承诺书》出具程序如下：

（一）历史违建属原农村集体经济组织继受单位所有并在原行政范围内的，由所在原农村集体经济组织继受单位召开董事会、监事会、集体资产管理委员会表决同意后，历史违建所在原农村集体经济组织继受单位出具《承诺书》。

（二）历史违建属原村民、其他企业或非原村民所有，或者上述主体与原农村集体经济组织继受单位共有的，由所在原农村集体经济组织继受单位按照集体资产管理政策文件中履行集体决策的程序进行表决后，历史违建当事人和所在原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》。

（三）历史违建属市、区政府或其指定机构、区属国有企业所有的，或者上述主体与历史违建所在原农村集体经济组织继受单位共有，可参照本条第二款第（一）项执行。

对确权给市、区政府指定机构的：如被指定机构为机关事业单位等公益性机构、不涉及市场经营运作的，可以参照第二款第（一）项执行；如被指定机构为非公益性机构、涉及市场经营运作的，应按照集体资产管理政策文件中履行集体决策的程序进行表决。

第七条 街道查违办收到历史违建处理申请后，核实资料是否规

范齐全，资料齐全的，予以收文，出具收文回执，对需要补充资料的，一次性告知应补充的资料清单。

第八条 街道查违办通过公开招标的形式，建立历史违建房屋测量机构目录，开展测量工作，测量报告等材料应经深圳市地籍测绘机构审查并出具审查意见书。

测量费用从街道办事处历史违建处理经费中列支。

第九条 街道查违办应当以地形图、航拍资料、卫星影像资料作为历史违建建成时间核查的主要依据，没有地形图、航拍资料、卫星影像资料的，按照历史违建建设时间证明初步确认建成时间。

第十条 街道查违办结合当事人申报时填写的历史违建用途，参照本规定第二条处理类型分类进行现场核查，现状用途应严格按照历史违建实际用途确定，属于申报用途与现状用途不一致的，可依规定申请申报用途变更。

第十一条 历史违建用地范围以建筑覆盖率公共配套类历史违建20%以上，产业类历史违建40%以上的比例确定。

第十二条 街道办城建部门应当对位于地质灾害易发区内的可能影响历史违建的地质灾害进行调查并采取有效防治措施。

各街道城建部门可根据实际制定辖区地质灾害调查及防治方案。

地质灾害排查费用从街道办事处地质灾害排查经费中列支。

第十三条 街道查违办应对权属调查和分宗定界相关信息进行公示。公示期间或者处理过程中有异议的，异议人应以书面形式向街道查违办提出异议诉求，街道查违办收集异议并确定异议人联系方式。

历史违建当事人、异议人、原农村集体经济组织或其继受单位与异议事项有关的单位和个人进行协调，经协调达成一致的，对协调一致的事项由相关各方签署书面确认协议。

异议未妥善处理的，街道查违办暂停历史违建处理，制作《历史违建处理答复书》，告知历史违建当事人循法律程序依法处理异议之后再申请后续处理。

第十四条 街道查违办初审完成后，将申报资料、权属调查及分宗定界等处理材料移送区查违办。

第十五条 区查违办按照应当在收到街道查违办移交的资料后的10《实施办法》第二十一条规定，在110个工作日内完成审查工作，分类处理，办理移交手续：

（一）经审查材料不齐全的，一次性告知街道查违办需要补充的材料，并将相关资料退回街道查违办；

（二）对于街道查违办初审认定有误的，退回街道查违办重新处理；

（三）处属于历史违建处理范围且资料齐全的，于20个工作日内向区市规划和自然资源局龙华管理局规划土地管理局发出历史违建征询处理意见函。

第十六条 市规划和自然资源局龙华管理局应当在收到征询处理意见函之日起15个工作日内出具规划土地审查意见书。规划土地审查主要核查历史违建是否存在下列情形：

（一）非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；

(二) 占用基本农田；

(三) 占用一级水源保护区用地；

(四) 占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；

(五) 压占原水管渠蓝线；

(六) 不符合橙线管理要求；

(七) 位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

不存在前款规定情形的，市规划和自然资源局龙华管理局按照街道办事处核查的用途予以规划现状确认。

第十七条 征转地补偿手续核查适用以下处理原则：

(一) 对于历史违建涉及占用已签订征地补偿协议书范围用地，街道办事处和市规划和自然资源局龙华管理局分别对征地补偿情况进行核查，已经给予补偿的，规划国土审查不予通过。对于未查到补偿情况且无支付补偿款记录且取得街道办事处书面同意意见（含补偿核查情况）的，规划国土审查予以通过。

(二) 对于历史违建涉及占用由政府与原农村集体经济组织或其继受单位、第三方签订征地补偿协议书范围用地，政府对该征地补偿协议书范围内土地实际未予补偿：

申报单位属于第三方，由原农村集体经济组织或其继受单位与第三方共同出具已理清经济利益关系的证明材料且取得街道办事处书面同意意见的，规划国土审查予以通过；

申报单位不属于第三方，由原农村集体经济组织或其继受单位、

第三方和申报单位共同出具已理清经济利益关系的证明材料，且取得街道办事处书面同意意见的，规划国土审查予以通过。若确无法联系到第三方，由原农村集体经济组织或其继受单位在市一级报纸上刊登公告，原农村集体经济组织或其继受单位须出具自行承担相关责任的承诺书，且取得街道办事处书面同意意见的，规划国土审查予以通过。

第十八条 历史违建存在严重影响规划的情形，市规划和自然资源局龙华管理局不予规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明规划土地审查结果和与规划相冲突坐标、土地用途、规划用途依法确定的时间等内容。

第十九条 规划土地审查予以规划现状确认的历史违建，涉及占用基本生态控制线的，建设时间在2005年11月1日后的，除局部调整的情形外，区查违办应当在5个工作日内向区文化广电旅游、工业和信息化、科技创新、水务、生态环境、城市管理、交通运输等主管部门发出征询意见函；各主管部门应当根据基本生态线管理的有关规定及相关法律、法规在5个工作日内出具处理意见。

第二十条 规划土地审查予以规划现状确认的，已取得房屋安全鉴定报告及备案凭证、消防验收或备案凭证的，并已提交《申报人与原农村集体经济组织或其继受单位出具的承诺书》的历史违建，提交街道查违领导小组会议审议。会议审议通过的，应在区政府网站和历史违建所在社区公示10日。

第二十一条 区查违办应当在收到历史违建当事人缴纳罚款、地价凭证后的3个工作日内函至市规划和自然资源局龙华管理局，市规

划和自然资源局龙华管理局应当在5个工作日内出具宗地图。

第二十二条 出具宗地图后，区查违办应当在5个工作日内向历史违建当事人出具《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》（以下简称《处理证明书》）

第二十三条 历史违建罚款和地价标准按照《处理办法》第四章规定执行。具有两种以上用途的历史违建，按照各单项功能的建筑面积分别计算罚款和地价。

第二十四条 申请主体已向区城市更新和土地整备局递交申请城市更新单元计划，权属清晰的合法土地面积比例不足60%但不低于50%的拆除重建类城市更新区域内的历史违建，可申请简易处理。

土地整备(含房屋征收、土地使用权收回)活动涉及历史违建的，可以参照处理。

第二十五条 应申报未申报的历史违建，经当事人申请，街道查违办核查，区查违办核实属于处理范围的，按规定报市查违办录入处理系统。

第二十六条 2004年10月28日之后至《决定》实施之前所建的经区政府批准复工的建筑物，按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且当事人自愿的，可以参照本规定处理，免于罚款；取得《处理证明书》后，申请复工时缴交的处理保证金予以退还；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本规定处理，申请复工时缴交的处理保证金不予退还。

第二十七条 申报时尚未竣工的历史违建，按《决定》施行时现

状封顶后依照本规定处理。

历史违建擅自续建、加建的，或现状封顶竣工后历史违建当事人不申请处理的，整栋建筑物均不予以处理确认，并将当事人信息纳入市公共信用信息管理系统。

第二十八条 1999年3月5日之前所建的历史违建，符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称《若干规定》）处理条件但尚未处理的，参照《若干规定》地价、罚款处理标准及本规定程序进行处理。地价标准按照《关于处理宝安区历史遗留违法建筑实行同一行政村统一地价标准问题的批复》（深规土【2003】273号）执行，土地使用期限自1999年3月5日起算，按照法定最高使用年限确定。

第二十九条 本规定未尽事宜，按照《处理办法》、《深圳市农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理操作指引》、《深圳市农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理格式文书》等相关文件予以执行。实施后市有关部门出台后续相关处理政策与本规定不一致的，按照市相关处理政策的规定和标准执行。

第三十条 本规定由龙华区规划土地监察局负责解释。

第三十一条 本规定自2020年2月10日起施行，有效期5年。

【行业动态】

深圳市住房和建设局公开征求《深圳市业主共有资金监督管理办法》（征求意见稿）意见

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2020-02-26 10:36

《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称条例）已于2019年8月29日经市人大常委会修订通过，将于2020年3月1日起施行。为确保政策配套衔接，市住房建设局依据条例起草了《深圳市业主共有资金监督管理办法》（征求意见稿）。为提高文件草拟质量，保障公众的知情权和参与权，现就《深圳市业主共有资金监督管理办法》（征求意见稿）公开征求社会公众意见。有关单位和社会各界人士可在2020年2月26日9:00至3月11日18:00，通过以下方式提出意见：

（一）通过深圳市住房和建设局门户网站“首页—互动交流—立法意见征集平台”(<http://zjj.sz.gov.cn/gkyjzj/>)在线提交意见。

（二）通过信函方式将意见寄至深圳市福田区振华路3号建艺大厦502室（邮政编码：518031），并在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

（三）通过电子邮件方式将意见发至 wxj_xxz@zjj.sz.gov.cn。

附件：《深圳市业主共有资金监督管理办法》（征求意见稿）及起草说明

深圳市住房和建设局

2020年2月26日

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东卓建律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东商达律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所