

房地产法律资讯

2023 年 3 月刊 总第 10 期

目录

【新规速递】	2
建设工程质量检测管理办法	2
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）	19
深圳市住房和建设局安全生产权力清单	30
【行业资讯】	32
深圳市 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单	32
深圳市规划和自然资源局 2022 年法治政府建设年度报告	34
【本委简介】	41

第十一届深圳市律师协会房地产法律专业委员会 汇编

2023 年 3 月 24 日

【新规速递】

建设工程质量检测管理办法

（2022 年 12 月 29 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 57 号公布 自 2023 年 3 月 1 日起施行）

第一章 总则

第一条 为了加强对建设工程质量检测的管理，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程抗震管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 从事建设工程质量检测相关活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称建设工程质量检测，是指在新建、扩建、改建房屋建筑和市政基础设施工程活动中，建设工程质量检测机构（以下简称检测机构）接受委托，依据国家有关法律、法规和标准，对建设工程涉及结构安全、主要使用功能的检测项目，进入施工现场的建筑材料、建筑构配件、设备，以及工程实体质量等进行的检测。

第三条 检测机构应当按照本办法取得建设工程质量检测机构资质(以下简称检测机构资质),并在资质许可的范围内从事建设工程质量检测活动。

未取得相应资质证书的,不得承担本办法规定的建设工程质量检测业务。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国建设工程质量检测活动的监督管理。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内建设工程质量检测活动的监督管理,可以委托所属的建设工程质量监督机构具体实施。

第二章 检测机构资质管理

第五条 检测机构资质分为综合类资质、专项类资质。

检测机构资质标准和业务范围,由国务院住房和城乡建设主管部门制定。

第六条 申请检测机构资质的单位应当是具有独立法人资格的企业、事业单位，或者依法设立的合伙企业，并具备相应的人员、仪器设备、检测场所、质量保证体系等条件。

第七条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内检测机构的资质许可。

第八条 申请检测机构资质应当向登记地所在省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门提出，并提交下列材料：

- （一）检测机构资质申请表；
- （二）主要检测仪器、设备清单；
- （三）检测场所不动产权属证书或者租赁合同；
- （四）技术人员的职称证书；
- （五）检测机构管理制度以及质量控制措施。

检测机构资质申请表由国务院住房和城乡建设主管部门制定格式。

第九条 资质许可机关受理申请后，应当进行材料审查和

专家评审，在 20 个工作日内完成审查并作出书面决定。对符合资质标准的，自作出决定之日起 10 个工作日内颁发检测机构资质证书，并报国务院住房和城乡建设主管部门备案。专家评审时间不计算在资质许可期限内。

第十条 检测机构资质证书实行电子证照，由国务院住房和城乡建设主管部门制定格式。资质证书有效期为 5 年。

第十一条 申请综合类资质或者资质增项的检测机构，在申请之日起前一年内有本办法第三十条规定行为的，资质许可机关不予批准其申请。

取得资质的检测机构，按照本办法第三十五条应当整改但尚未完成整改的，对其综合类资质或者资质增项申请，资质许可机关不予批准。

第十二条 检测机构需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满 30 个工作日前向资质许可机关提出资质延续申请。

对符合资质标准且在资质证书有效期内无本办法第三十条规定行为的检测机构，经资质许可机关同意，有效期延续 5 年。

第十三条 检测机构在资质证书有效期内名称、地址、法

定代表人等发生变更的，应当在办理营业执照或者法人证书变更手续后 30 个工作日内办理资质证书变更手续。资质许可机关应当在 2 个工作日内办理完毕。

检测机构检测场所、技术人员、仪器设备等事项发生变更影响其符合资质标准的，应当在变更后 30 个工作日内向资质许可机关提出资质重新核定申请，资质许可机关应当在 20 个工作日内完成审查，并作出书面决定。

第三章 检测活动管理

第十四条 从事建设工程质量检测活动，应当遵守相关法律、法规和标准，相关人员应当具备相应的建设工程质量检测知识和专业能力。

第十五条 检测机构与所检测建设工程相关的建设、施工、监理单位，以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。

检测机构及其工作人员不得推荐或者监制建筑材料、建筑构配件和设备。

第十六条 委托方应当委托具有相应资质的检测机构开展建设工程质量检测业务。检测机构应当按照法律、法规和标准进行建设工程质量检测，并出具检测报告。

第十七条 建设单位应当在编制工程概预算时合理核算建设工程质量检测费用，单独列支并按照合同约定及时支付。

第十八条 建设单位委托检测机构开展建设工程质量检测活动的，建设单位或者监理单位应当对建设工程质量检测活动实施见证。见证人员应当制作见证记录，记录取样、制样、标识、封志、送检以及现场检测等情况，并签字确认。

第十九条 提供检测试样的单位和个人，应当对检测试样的符合性、真实性及代表性负责。检测试样应当具有清晰的、不易脱落的唯一性标识、封志。

建设单位委托检测机构开展建设工程质量检测活动的，施工人员应当在建设单位或者监理单位的见证人员监督下现场取样。

第二十条 现场检测或者检测试样送检时，应当由检测内容提供单位、送检单位等填写委托单。委托单应当由送检人员、见证人员等签字确认。

检测机构接收检测试样时，应当对试样状况、标识、封志等符合性进行检查，确认无误后方可进行检测。

第二十一条 检测报告经检测人员、审核人员、检测机构法定代表人或者其授权的签字人等签署，并加盖检测专用章后方可生效。

检测报告中应当包括检测项目代表数量（批次）、检测依据、检测场所地址、检测数据、检测结果、见证人员单位及姓名等相关信息。

非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收资料。

第二十二条 检测机构应当建立建设工程过程数据和结果数据、检测影像资料及检测报告记录与留存制度，对检测数据和检测报告的真实性、准确性负责。

第二十三条 任何单位和个人不得明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告，不得篡改或者伪造检测报告。

第二十四条 检测机构在检测过程中发现建设、施工、监理单位存在违反有关法律法规规定和工程建设强制性标准等行为，以及检测项目涉及结构安全、主要使用功能检测结果不合格的，应当及时报告建设工程所在地县级以上地方人民政府

住房和城乡建设主管部门。

第二十五条 检测结果利害关系人对检测结果存在争议的，可以委托共同认可的检测机构复检。

第二十六条 检测机构应当建立档案管理制度。检测合同、委托单、检测数据原始记录、检测报告按照年度统一编号，编号应当连续，不得随意抽撤、涂改。

检测机构应当单独建立检测结果不合格项目台账。

第二十七条 检测机构应当建立信息化管理系统，对检测业务受理、检测数据采集、检测信息上传、检测报告出具、检测档案管理等活动进行信息化管理，保证建设工程质量检测活动全过程可追溯。

第二十八条 检测机构应当保持人员、仪器设备、检测场所、质量保证体系等方面符合建设工程质量检测资质标准，加强检测人员培训，按照有关规定对仪器设备进行定期检定或者校准，确保检测技术能力持续满足所开展建设工程质量检测活动的要求。

第二十九条 检测机构跨省、自治区、直辖市承担检测业务的，应当向建设工程所在地的省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

检测机构在承担检测业务所在地的人员、仪器设备、检测场所、质量保证体系等应当满足开展相应建设工程质量检测活动的要求。

第三十条 检测机构不得有下列行为：

- （一）超出资质许可范围从事建设工程质量检测活动；
- （二）转包或者违法分包建设工程质量检测业务；
- （三）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
- （四）违反工程建设强制性标准进行检测；
- （五）使用不能满足所开展建设工程质量检测活动要求的检测人员或者仪器设备；
- （六）出具虚假的检测数据或者检测报告。

第三十一条 检测人员不得有下列行为：

- （一）同时受聘于两家或者两家以上检测机构；

（二）违反工程建设强制性标准进行检测；

（三）出具虚假的检测数据；

（四）违反工程建设强制性标准进行结论判定或者出具虚假判定结论。

第四章 监督管理

第三十二条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对建设工程质量检测活动的监督管理，建立建设工程质量检测监管信息系统，提高信息化监管水平。

第三十三条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当对检测机构实行动态监管，通过“双随机、一公开”等方式开展监督检查。

实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）进入建设工程施工现场或者检测机构的工作场地进行检查、抽测；

（二）向检测机构、委托方、相关单位和人员询问、调查有关情况；

（三）对检测人员的建设工程质量检测知识和专业能力进行检查；

（四）查阅、复制有关检测数据、影像资料、报告、合同以及其他相关资料；

（五）组织实施能力验证或者比对试验；

（六）法律、法规规定的其他措施。

第三十四条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强建设工程质量监督抽测。建设工程质量监督抽测可以通过政府购买服务的方式实施。

第三十五条 检测机构取得检测机构资质后，不再符合相应资质标准的，资质许可机关应当责令其限期整改并向社会公开。检测机构完成整改后，应当向资质许可机关提出资质重新核定申请。重新核定符合资质标准前出具的检测报告不得作为工程质量验收资料。

第三十六条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门对检测机构实施行政处罚的，应当自行政处罚决定书送

达之日起 20 个工作日内告知检测机构的资质许可机关和违法行为发生地省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门。

第三十七条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当依法将建设工程质量检测活动相关单位和人员受到的行政处罚等信息予以公开，建立信用管理制度，实行守信激励和失信惩戒。

第三十八条 对建设工程质量检测活动中的违法违规行为，任何单位和个人有权向建设工程所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门投诉、举报。

第五章 法律责任

第三十九条 违反本办法规定，未取得相应资质、资质证书已过有效期或者超出资质许可范围从事建设工程质量检测活动的，其检测报告无效，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门处 5 万元以上 10 万元以下罚款；造成危害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 检测机构隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请资质，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告；检测机构 1 年内不得再次申请资质。

第四十一条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得资质证书的，由资质许可机关予以撤销；由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门给予警告或者通报批评，并处 5 万元以上 10 万元以下罚款；检测机构 3 年内不得再次申请资质；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 检测机构未按照本办法第十三条第一款规定办理检测机构资质证书变更手续的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期办理；逾期未办理的，处 5000 元以上 1 万元以下罚款。

检测机构未按照本办法第十三条第二款规定向资质许可机关提出资质重新核定申请的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

第四十三条 检测机构违反本办法第二十二条、第三十条第六项规定的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下罚款；造成危害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

检测机构在建设工程抗震活动中有前款行为的，依照《建设工程抗震管理条例》有关规定给予处罚。

第四十四条 检测机构违反本办法规定，有第三十条第二项至第五项行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处5万元以上10万元以下罚款；造成危害后果的，处10万元以上20万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

检测人员违反本办法规定，有第三十一条行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处3万元以下罚款。

第四十五条 检测机构违反本办法规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处1万元以上5万元以下罚款：

（一）与所检测建设工程相关的建设、施工、监理单位，以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位有隶属关系或者其他利害关系的；

（二）推荐或者监制建筑材料、建筑构配件和设备的；

（三）未按照规定在检测报告上签字盖章的；

（四）未及时报告发现的违反有关法律法规规定和工程建设强制性标准等行为的；

（五）未及时报告涉及结构安全、主要使用功能的不合格检测结果的；

（六）未按照规定进行档案和台账管理的；

（七）未建立并使用信息化管理系统对检测活动进行管理的；

（八）不满足跨省、自治区、直辖市承担检测业务的要求开展相应建设工程质量检测活动的；

（九）接受监督检查时不如实提供有关资料、不按照要求参加能力验证和比对试验，或者拒绝、阻碍监督检查的。

第四十六条 检测机构违反本办法规定，有违法所得的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门依法予以没收。

第四十七条 违反本办法规定，建设、施工、监理等单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处3万元以上10万元以下罚款；造成危

害后果的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）委托未取得相应资质的检测机构进行检测的；

（二）未将建设工程质量检测费用列入工程概预算并单独列支的；

（三）未按照规定实施见证的；

（四）提供的检测试样不满足符合性、真实性、代表性要求的；

（五）明示或者暗示检测机构出具虚假检测报告的；

（六）篡改或者伪造检测报告的；

（七）取样、制样和送检试样不符合规定和工程建设强制性标准的。

第四十八条 依照本办法规定，给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 3 万元以下罚款。

第四十九条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主

管部门工作人员在建设工程质量检测管理工作中，有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对不符合法定条件的申请人颁发资质证书的；
- （二）对符合法定条件的申请人不予颁发资质证书的；
- （三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内颁发资质证书的；
- （四）利用职务上的便利，索取、收受他人财物或者谋取其他利益的；
- （五）不依法履行监督职责或者监督不力，造成严重后果的。

第六章 附则

第五十条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行。2005 年 9 月 28 日原建设部公布的《建设工程质量检测管理办法》（建设部令第 141 号）同时废止。

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)

深圳市住房和建设局 深圳市民政局关于印发《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）》的通知

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2023-02-03 18:04

深建规〔2023〕1号

各有关单位：

根据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的规定，结合本市实际，市住房建设局会同市民政局制定了《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）》，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2月3日

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)

第一章 总则

第一条 为规范社区居民委员会（以下简称居委会）代行住宅物业管理区域（以下简称住宅区）业主委员会职责的活动，维护业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内，指定居委会代行住宅区业主委员会职责的活动及其监督管理，适用本办法。

第三条 居委会代行业主委员会职责遵循非必要不代行以及精简高效、集体决策、信息公开、专业服务、勤勉尽责的原则。

第四条 市住房和城乡建设部门会同市民政部门负责制定全市居委会代行业主委员会职责活动的政策和相关标准。

区住房和城乡建设部门负责辖区内居委会代行业主委员会职责的指导工作。

区民政部门负责配合区住房和城乡建设部门，做好指导街道办事处和居委会开展居委会代行活动的相关工作。

街道办事处负责指定、终止居委会代行业主委员会职责，对居委会代行活动进行指导和监督。街道办事处应当将指定、终止的书面文件抄送区住房和城乡建设、民政、财政等部门。

第五条 中国共产党社区委员会积极发挥住宅区基层党组织的作用，领导居委会依法依规开展业主委员会职责代行活动。

第六条 居委会接受街道办事处的指定，代行业主委员会职责。

居委会根据需要设立环境和物业管理委员会，委员会负责具体开展代行工作。

第七条 居委会接受指定，代行业主委员会职责召集业主大会会议以及根据本办法第二十六条的规定委托专业机构等费用，由街道办事处纳入财政预算，区财政部门应当予以保障。依法应当由全体业主承担的费用从业主共有资金中列支。

第二章 代行业主委员会职责的启动

第八条 住宅区符合下列情形之一的，居委会可以代行业主委员会的相关职责：

（一）已开展首次业主大会会议筹备活动但最终未能成立业主大会并选举产生业主委员会的；

（二）已开展换届工作，但未选举产生新一届业主委员会的。

符合上述情形且住宅区物业管理面临可能影响公共安全或者管理秩序等紧急情况或重大事件，需要业主委员会及时解决的，街道办事处应当立即开展指定居委会代行业主委员会职责的工作。

第九条 街道办事处指定居委会前，应当在住宅区内以及物业管理信息平台上进行公示并征求业主、物业使用人的意见。征求意见的时间不少于十日。

第十条 街道办事处根据本办法第九条的规定进行公示的，应当包括以下内容：

- （一）指定的居委会名称；
- （二）代行职责的期限；
- （三）公示期限；
- （四）意见反馈方式；
- （五）街道办事处认为应当公示的其他事项。

第十一条 征求意见以专有部分为单位，按照一户一票原则进行。

多个专有部分为同一业主的，按一户计票。一个专有部分有多个业主，应当共同推选一人发表意见。专有部分的业主与物业使用人意见不一致的，以业主意见为准。

按照本条前款计算的户数总和为总户数。

公示期届满后，反对代行的意见数未超过该住宅区总户数百分之二十的，街道办事处可以启动指定居委会代行进程。

第十二条 街道办事处书面指定居委会代行业主委员会职责，并将指定的书面文件在住宅区内以及物业管理信息平台予以公告。居委会自指定书面文件公布之日起履行代行职责。

第三章 代行业主委员会职责的权限和程序

第十三条 居委会根据指定实施代行业主委员会活动的，依据住宅区物业管理活动的实际需要履行下列职责：

- （一）组织业主共同决议选聘、续聘、解聘物业服务企业；
- （二）组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金；
- （三）代行原业主委员会管理业主共有资金基本账户的职

责；

（四）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷。

第十四条 居委会代行本办法第十三条之工作事项，应当通过居委会会议作出决定。居委会应当就决议事项在会议召开前向住宅区基层党组织征求意见。

居委会会议应当有三分之二以上的成员出席，作出决定时应当经全体成员过半数同意并签字确认。居委会应当自会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

居委会可以邀请住宅区基层党组织、业主、物业使用人列席会议，列席的具体人数、组织形式由居委会自行确定。

居委会应当制作会议记录并妥善保管。

第十五条 居委会代行业主委员会职责过程中，发布与代行职责相关的通知、公告等，应当加盖居委会的印章。

业主大会与他人订立合同时，合同文本上应当加盖业主大会的印章。住宅区未依法成立业主大会的，合同文本上由代行业主委员会职责的居委会加盖居委会的印章，合同落款为“住宅区名称（代章）”。

第十六条 居委会代行业主委员会职责组织业主共同决议选聘、续聘、解聘物业服务企业的，应当按照《条例》及其他相关法律、法规的规定开展相关工作，具体工作内容包括但不限于拟定方案、公示、组织业主共同决议、招标、定标、签订物业服务合同以及其他有关手续。

居委会代行业主委员会职责期间，物业服务企业临时退出，尚未选聘出新物业服务企业的，居委会可以从区住房和城乡建设部门设立的应急物业服务企业库中，通过抽签方式，选取一家物业服务企业提供应急服务。没有区级应急物业服务企业库的，从市住房和城乡建设部门公布的物业服务企业激励名单中抽签选取。所选物业服务企业无服务意愿的，按上述流程重新选取企业。

应急物业服务合同具体期限由居委会和物业服务企业约定，直到业主大会与新选聘的物业服务企业所签订物业服务合同约定的开始提供物业服务之日止，但应不少于6个月。应急物业服务的内容、标准参照市主管部门印发的物业服务合同示范文本制定，收费标准参照原物业服务合同执行。

第十七条 居委会代行业主委员会职责组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金的，应当按照《条例》《深圳市物业专项维修资金管理规定》以及相关法律、法规中，关于业主委员会职责范围的规定，开展相关工作。

第十八条 住宅区使用业主共有资金基本账户的，居委会在受指定代行后，原业主委员会应当将业主共有资金基本账户相关账目资料移交居委会。居委会应当立即组织召开业主大会会议，就业主共有资金基本账户转为业主共有资金共管账户进行表决，并分别按下列情形处理：

（一）业主大会决定继续使用业主共有资金基本账户管理业主共有资金的，居委会从居委会成员或者住宅区党组织中身份为业主的党员中选取业主共有资金基本账户管理人后，向区住房和城乡建设部门申请将业主大会统一社会信用代码证书负责人变更为该管理人。业主大会统一社会信用代码证书变更后三个工作日内，该管理人应当持变更后的业主大会统一社会信用代码证书到数据共享银行进行账户信息变更。

（二）业主大会决定变更使用业主共有资金共管账户管理业主共有资金的，居委会提请住宅区所在街道办事处指导物业服务企业重新使用所在住宅区开设的原业主共有资金共管账户，或者在数据共享银行新开设业主共有资金共管账户，并将业主共有资金基本账户余额转至业主共有资金共管账户。

住宅区使用业主共有资金共管账户的，居委会应当继续使用业主共有资金共管账户管理业主共有资金。物业服务企业发生变更的，变更前的物业服务企业应当配合将业主共有资金共管账户余额转至变更后物业服务企业开设的业主共有资金共管账户。

第十九条 住宅区使用业主共有资金基本账户的，居委会应当执行现有的业主大会年度预算方案或者会议决定，及时支付相关费用，与数据共享银行核对账目，并按照《条例》第七十三条的规定按季度公示账目信息。

第四章 代行业主委员会职责的终止

第二十条 居委会代行业主委员会职责的，代行期限不得超过三年，其中新建住宅区不得超过两年。

因业主委员会未能换届成功需要实行代行的住宅区，代行期限不得超过一年。

第二十一条 住宅区出现下列情形之一的，居委会终止代行业主委员会职责：

- （一）住宅区依法选举产生业主委员会的；
- （二）代行期限届满的；
- （三）代行期间，联名反对代行的意见数超过该住宅区总户数百分之二十的；
- （四）住宅区因拆迁等原因发生灭失的；

（五）其他应当终止代行的情形。

第二十二条 符合本办法第二十一条第一、二、三、五项情形的，街道办事处应当作出终止代行的书面文件，并在终止之日起三个工作日内在住宅区和物业管理信息平台予以公告。

第二十三条 住宅区依法选举产生业主委员会的，居委会应当在街道办事处的指导监督下完成清算、移交工作：

（一）对居委会履行代行职责期间的财务进行清算；

（二）将财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料以及其他属于业主大会所有的财物移交至业主委员会；

（三）将清算和移交情况在住宅区内进行公示，公示期限不少于十日。

第二十四条 居委会终止代行业主委员会职责的，应当自终止之日起十五日内，向街道办事处就代行工作情况提交书面报告，并抄送区住房和建设部门。

第五章 附则

第二十五条 居委会代行业主委员会职责的行为侵害公共

利益的，由街道办事处责令改正，拒不改正的，由街道办事处予以撤销。

居委会代行业主委员会职责的行为侵害业主合法权益或者公共利益的，应当承担相应的法律责任。

居委会代行业主委员会职责影响居委会换届选举的，由街道办事处暂缓指定居委会代行业主委员会职责或者终止居委会代行业主委员会职责。

第二十六条 居委会代行职责所涉及的法律、会计、评估等专业事务，可以通过购买服务方式委托专业机构协助开展。街道办事处可以通过集中采购的方式予以统筹。

第二十七条 住宅区业主根据《条例》相关规定，在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组的，街道办事处应当履行组织成立业主大会和选举业主委员会的相关职责。

第二十八条 本办法第十条、第十二条、第二十二条规定的公示和公告的示范文本，由市住房和城乡建设部门另行制定。

第二十九条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行，有效期 3 年。

深圳市住房和建设局安全生产权力 and 责任清单

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2023-02-15 17:45

根据《中共深圳市机构制委员会关于印发<深圳市党政部门及中央和省深有关单位安全生产工作职责>的通知》要求，深圳市住房和建设局为负有安全生产监督管理职责的单位，为承担好职责范围内相关行业领域安全生产监管职责，结合实际制定了《深圳市住房和建设局安全生产权力 and 责任清单》，现予以公布。

附件：深圳市住房建设局安全生产权力 and 责任清单

深圳市住房建设局

2023 年 2 月 15 日

深圳市住房和建设局安全生产权力和责任清单

依据	权责清单
《深圳市党政部门及中央和省驻深有关单位安全生产工作职责》、《深圳市住房和建设局安全生产工作职责》	1. 负责房地产、建筑施工、建筑安装（含玻璃幕墙安装维修）、建筑装饰装修、勘察设计、建设监理、燃气、物业管理、建筑废弃物受纳等行业安全生产监督管理，并承担监管责任。
	2. 负责组织起草全市建设工程施工安全及建设工程质量方面的地方性法规、规章草案以及相关的管理规范和技术标准，制定我市建设工程应急救援预案；负责在职责权限范围内督促建设行业企业建立安全管理制度和应急预案，组织具有建设行业特点的安全宣传教育工作，督促行业企业落实安全防范措施，消除事故隐患；负责按照法定职责权限对违法行为依法处理，并承担监管责任。
	3. 负责房屋工程及其造成的建筑边坡的安全生产监督管理，并承担监管责任；参与市、区政府组织的建设工程质量、安全事故的调查处理工作，依法组织实施有关事故救援工作；配合有关部门对全市建筑工程场地执行消防、职业卫生等安全法律法规情况进行监督检查。
	4. 负责房屋修缮、改造、拆除和加固工程安全生产的监督管理，并承担相应的监管责任。
	5. 负责职责范围内小散工程的安全生产监督管理，并承担监管责任。
	6. 统筹和指导全市房屋安全管理工作，对房屋安全检测鉴定市场进行监管，并承担监管责任。
	7. 负责房屋和轨道交通建设工程工地用起重机械和专用机动车辆安装、使用的安全监督管理，并承担监管责任。
	8. 指导农村住房建设、农村住房安全和危房改造；依职责指导全市农村削坡建房风险点综合治理。
	9. 负责消防工程施工单位资格审查；承担建设工程消防设计审查验收职责，依法查处施工中违反消防技术规范、标准的行为；负责对建设工程施工使用的消防产品和装修装饰材料依法进行监督管理，并承担监管责任。

深圳市住房和建设局安全生产权力和责任清单

依据	权责清单
《深圳市党政部门及中央和省驻深有关单位安全生产工作职责》、《深圳市住房和建设局安全生产工作职责》	10. 依法对燃气企业安全生产、城镇燃气管道及设施安全实施监督管理，并承担监管责任；负责组织或者参与对燃气事故的调查处理，组织开展经常性的燃气安全宣传教育，提高市民燃气安全意识。
	11. 负责地下综合管廊建设的安全生产监督管理工作，并承担监管责任。
	12. 负责全市物业管理行业安全生产监督管理工作，督促物业公司做好物业管理服务范围内的安全防范工作，并依法承担相应的监管责任。
	13. 负责全市住宅区停车场以及其他物业管理区域内新能源汽车充电设施的安全监督管理，并承担监管责任。

【行业资讯】

深圳市 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单

深圳市规划和自然资源局关于发布 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单的公告

来源： 深圳市规划和自然资源局 日期： 2023-02-23

为贯彻落实国家、省、市关于房地产市场调控的有关工作部署，进一步优化营商环境，促进房地产市场平稳健康发展，稳定市场预期，保障居住用地有序供应，深圳市本年度将结合年度供地计划，分批次公布拟出让居住用地项目清单。

现公布 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单（详见附件），清单内地块将于 2023 年 2 月 23 日至 2023 年 5 月 23 日期间发布出让公告，各地块具体内容最终以正式发布的出让公告为准。

特此公告。

附件： 深圳市 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单

深圳市规划和自然资源局

2023 年 2 月 23 日

文档附件：

附件

深圳市 2023 年第一批次拟出让居住用地项目清单

序号	区位	宗地号	用地位置	土地用途	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	出让方式	联系人
1	宝安	A301-0602	宝安区沙井街道， 沙井南环路与展城 路交汇处西南侧	二类居住 用地	2.52	4.44	11.19	挂牌出让	陈女士 28336372
2	光明	A650-0385	光明区新湖街道， 光辉大道与华裕路 交汇处东南侧	二类居住 用地	1.22	4.5	5.50	挂牌出让	熊女士 21389079
3	光明	A629-1340	光明区马田街道， 福兴路与松白路交 汇处东南侧	二类居住 用地	2.20	5.0	11.01	挂牌出让	
4	龙岗	G01117-0080	龙岗区龙岗街道， 清悦路和协力路交 汇处西南侧	二类居住 用地	1.04	4.7	4.89	挂牌出让	张先生 28297991
5	坪山	G11330-8045	坪山区碧岭街道， 湖清路与新龙路交 汇处东北侧	二类居住 用地+道 路用地	3.60	4.75	14.89	挂牌出让	杨先生 28298160
合计					10.58	-	47.48	-	

深圳市规划和自然资源局 2022 年法治政府建设年度报告

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2023-02-01 【字
号：大 中 小】

2022 年，党的二十大胜利召开，在党的二十大报告中专章论述提出：全面推进国家各方面工作法治化，在法治轨道上全面建设社会主义现代化国家。党的二十大报告对法治政府建设提出了新的要求。在市委市政府坚强领导下，深圳市规划和自然资源局认真落实《法治政府建设实施纲要（2021—2025 年）》《广东省自然资源法治建设实施意见（2021—2025 年）》《广东省法治政府建设实施纲要》《深圳市法治政府建设实施方案》以及深圳市 2022 年全面依法治市工作要点；以解决自然资源法治领域突出问题为着力点，以更大决心、更强力度、更高质量纵深推进规划和自然资源法治建设相关工作。根据《法治政府建设与责任落实督察工作规定》《广东省法治政府建设年度报告制度工作指引》等文件要求，现将具体情况报告如下：

一、法治政府建设推进情况

（一）“一把手”高度重视，全面部署法治政府建设

一是提高政治站位，增强法治意识。深圳市规划和自然资源局结合工作实际多次组织全面学习党的十九大和党的二十大精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”、拥护“两个确立”。局党组理论学习中心组将习近平法治思想和中央全面依法治国工作会议精神作为重要学习内容，召开局党组会专题学习习近平总书记在中央全面依法治国

工作会议上的重要讲话精神和习近平法治思想理论，自觉把法治建设放在全局工作中统筹谋划，落实全面依法治国的各项要求。严格全局各级干部教育培训内容，将法治内容作为必须内容，并认真组织全局公务员开展学法考试。二是加强组织领导，切实推进法治政府建设。局党组会议、局长办公会、党政主要负责人听取上一年度法治政府建设工作情况汇报，“一把手”作为法治政府建设第一责任人，亲自部署 2022 年度法治建设重要工作，对重大问题亲自过问、重点环节亲自协调、重要任务亲自督办，充分发挥“关键少数”作用。

（二）统筹谋划“八五”法治工作和年度重点工作

一是组织制定“八五”法治规划和普法规划，以习近平法治思想引领全局法治建设和普法工作，明确了法治建设和宣传教育重点内容。二是印发深圳市规划和自然资源局《2022 年法治政府建设工作安排》，明确 9 类 42 项具体工作任务。同时制定了《规范性文件制定操作指引》《重大行政决策听证指引》等下发全局，指导相关工作的推进。

（三）全方位推进规划和自然资源政策法规体系的完善

一是统筹推进立法工作。加快《深圳经济特区土地使用权出让条例》《深圳经济特区国土空间规划条例》《深圳经济特区不动产登记条例》《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》等重要的经济特区法规、市政府规章的起草工作。其中，《深圳经济特区不动产登记条例》《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》的修订稿已报送市司法局审查。

二是加快推进规范性文件的制定及清理工作。规范化、标

准化规范性文件的制定、合法性审查和报送工作。对多个重要的政策性文件在内部流程阶段以法律意见的形式分析存在的行政风险。根据规范性文件清理的相关法律法规，定期清理以深圳市规划和自然资源局名义发布和实施的规范性文件。

（四）扎实推进依法行政工作

一是开展职权清理、权责清单编制工作。按照国家、省、市要求，牵头统筹推进权责清单编制工作，认真梳理、比对、沟通、协调，修改完善许可事项清单，持续跟进实施。截至目前，经系统梳理和调整优化，形成权责清单 670 项。其中依申请类事项共 342 项，较上年度新增 22 项、取消 11 项；依职权类事项共有 328 项，较上年度新增 3 项，取消 24 项。同时，修改完善了办事指南和业务手册，将事项数据录入相关系统并在广东省政务服务网发布。

二是组织推动全流程网办政务服务事项上线运行。积极对接市政数局完善调整事项，推动相关事项取消、新增。同时，持续推进以行政许可事项和其他政务服务事项为试点的全流程网办工作，完成全流程网办业务规则审核、合法性审查。

三是进一步规范重大行政决策事项管理。按照市委依法治市办的统一要求，选定深圳市规划和自然资源局 2022 年度 5 项重大行政决策事项，经局党组会审议通过，并确保听取公众意见、听证、风险评估等程序按时完成。

（五）改革创新推动各项业务开展

一是大力推进综合改革工作。加快推进建设用地上、地表、地下分别设立使用权综合授权改革事项，继续研究推进《深圳市地下空间开发利用暂行办法》配套政策。

二是推动行政审批制度改革，全力做好 2022 年度工程建设项目审批制度改革评估工作。对接省审改办关于联合验收技术审查、行政审批相关政策调研工作等；研究工程建设项目审批制度四阶段流程图，汇总、梳理林业审批流程。对接省厅关于“强市放权”调研评估相关工作，梳理历史台账、承接情况、相关建议。积极推动“证照分离”改革工作，汇总、梳理深圳市规划和自然资源局证照分离改革实施方案，32 个改革事项的举措、经验。

三是大力推进优化营商环境相关工作。全力做好营商环境创新试点落地实施，今年是深圳市作为全国营商环境创新试点城市（北上广深杭渝）的关键年，营商环境创新试点工作涉及深圳市规划和自然资源局主要包含用地清单制改革、“多测合一”改革、提升不动产登记业务便利度、植物跨领域流通检疫改革、推行告知承诺制等内容。统筹、跟进、组织报送深圳市规划和自然资源局 13 个事项的进展、做法、成效、案例等。积极探索世界银行评估新体系概念书研究工作，在世界银行 DB 模式转为 BEE 模式的大背景下，对照深圳市规划和自然资源局负责的“获得经营场所”指标，总结变化要点，研究应对方案。

（六）稳步推进行政执法相关工作

一是加强行政处罚案卷预评查。加大行政处罚案卷评查的审核力度，在全球开展三次案卷预评查，对于已完成的案卷应纳尽纳，针对共性问题指出整改意见和优化建议。

二是创新执法培训形式。在盐田区、大鹏新区开展一次行政执法场景式培训，提升了执法水平，增强法律意识。通过制作宣传片、发布典型案例等方式开展以案释法活动，陈石参案

例评析入选司法部以案释法案例库。

三是统筹全局执法人员换发全国执法资格证。按照国家、省、市的整体工作安排，统筹各部门、各单位的执法人员按要求在国家系统内进行执法资格证的换发，为进一步依法行政打下坚实基础。

（七）加强行政复议及行政诉讼相关工作

一是案件情况统计分析。总结上一年度的行政复议和诉讼案件情况，提出工作优化建议，提请局长办公会听取汇报并进行工作部署。

二是开展疑难案件协调工作。乔某行政赔偿案件再审执行案件经与东莞法院多次沟通，取得重大进展，顺利完成案件执行并报市政府。朱某某涉及用地规划许可证、工程规划许可证诉讼案件与市中院多次协调，深入挖掘行政审批制度改革关于两证审批的背景、修改措施及其与施工许可证关系等，协调工作初步取得较大进展。参与法院主持的一系列案件协调工作。

（八）加快信息化建设工作

一是行政复议、诉讼案件管理信息化。开展了行政复议、诉讼案件管理系统、规范性文件管理系统建设工作，经多轮讨论，形成系统原型，目前已进入系统建设阶段。

二是法治政府建设考核信息化。推动法治政府建设板块的信息化，从整个工作板块细分规范性文件、重大行政决策、复议诉讼等管理模块，推动对重大板块的管理规范化、标准化。

（九）开展法治政府普法、培训工作

统筹落实“谁执法谁普法”责任制，组织各部门业务骨干开展法治专题培训，完成全员学法考试，组织开展听证员岗前

教育培训考试 90 人次。8 月 22 日，举办了规划和自然资源法治政府建设大讲堂暨 2022 年自然资源系统土地管理法律法规知识竞赛赛前培训。9 月 14 日，开展了深圳市自然资源系统土地管理法律法规知识竞赛活动。10 月 13 日和 11 月 8 日，分别举办了深圳市行政执法信息系统和行政执法综合管理监督系统实操培训、行政执法案卷重点问题剖析和重大行政决策探讨专题培训。

二、存在的主要问题

深圳市规划和自然资源局在法治建设工作方面取得了一定成效，也积极推动全面落实“一规划两方案”和《中共深圳市委全面依法治市委员会 2022 年工作要点》的各项分解任务，但目前也存在着困难和问题，主要表现为：一是行政检查、处罚事项录入的信息平台过多，基层执法人员负担沉重。各系统交错复杂，一个具体的行政检查业务需要录入至少三个系统，亟待通过系统的打通减少基层工作负担和误差。二是重点、难点领域的立法工作有待进一步加快。当前，需进一步厘清思路，充分发挥改革和法治的双重作用，做到重大改革于法有据，加快就重点问题集思广益、形成共识，积极推进土地开发利用、国土空间规划管理、不动产登记等重点、难点领域立法工作。

三、下一步工作计划

（一）加强学习，强化全局法治政府建设的工作合力

进一步深入学习贯彻党的二十大精神，深刻领会新时代推进法治中国建设战略部署。以深圳市规划和自然资源局“八五”法治规划和普法规划为牵引，继续坚持不断健全完善规划和自然资源法治体系，稳步提升法治化管理水平的目标，明确年度

重点工作任务，强化全局法治政府建设工作的目标责任制，建设智慧型管理队伍，让全体干部职工上下拧成一股绳，最大限度形成工作合力。

（二）服务大局，增强法规规章对业务工作的引导作用

紧紧围绕高质量发展的主线，针对城市建设在空间保障和自然资源保护方面的双重需求，锐意进取、改革创新，加强特区立法、市政府规章、规范性文件、工作指引等各层级建章立制，不断完善制度规定，为业务工作的顺利高效开展提供制度依据。

（三）智能高效，深化推进法治工作板块的信息化

从整个法治政府建设工作板块进一步细分规范性文件、重大行政决策、复议诉讼等信息化管理模块，推动对重大板块的管理规范化、标准化，形成规范化办理指引，进一步指引工作人员规范办理业务。在内部形成标准化的办理流程，在外部营造透明度高、指引性强、互动性好的群众办事环境和氛围。

【本委简介】

深圳市律师协会第十一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》和相关法律法规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。

深圳市律师协会第十一届房地产法律专业委员会于2022年1月15日举行了选举大会，共选举产生委员50名、主任1名、副主任3名，市律协于2022年1月21日公布确认了房地产法律专业委员会主任、副主任名单。根据《深圳市律师协会专业委员会工作规则》，新组建的房地产法律专业委员会组建了秘书处、吸纳了7名干事。

深圳市律师协会第十一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	泰和泰（深圳）律师事务所
3	许凤宁	副主任	广东广和律师事务所
4	周志芳	副主任	上海市建纬（深圳）律师事务所
5	曾小燕	委员	广东博商律师事务所
6	陈永亮	委员	广东新东方律师事务所
7	蔡永祥	委员	广东德纳律师事务所
8	陈艳枝	委员	广东盛唐律师事务所
9	董云健	委员、秘书长	广东卓建律师事务所
10	顾传富	委员	广东深大地律师事务所
11	何带勇	委员	广东华商律师事务所
12	黄绿洲	委员	广东卓建律师事务所
13	蒋忠昶	委员	北京市京师（深圳）律师事务所
14	刘京柱	委员	广东丹柱律师事务所
15	李强	委员	广东深天成律师事务所
16	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
17	李荣花	委员	北京大成（深圳）律师事务所
18	刘学斌	委员	广东瀛尊律师事务所
19	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
20	骆训文	委员、秘书	北京市盈科（深圳）律师事务所
21	刘玉芳	委员	北京市地平线（深圳）律师事务所
22	廖烨明	委员、副秘书长	北京中银（深圳）律师事务所
23	赖找钗	委员	广东润鹏律师事务所
24	毛翔	委员	北京植德（深圳）律师事务所
25	马晓燕	委员	广东中熙律师事务所
26	潘金秀	委员	北京市炜衡（深圳）律师事务所
27	饶纪才	委员	北京天驰君泰（深圳）律师事务所
28	饶庆松	委员	北京大成（深圳）律师事务所
29	孙福林	委员	北京德和衡（深圳）律师事务所
30	盛敏琥	委员	广东融方律师事务所

31	孙世军	委员	北京天驰君泰（深圳）律师事务所
32	谭玲春	委员	北京大成（深圳）律师事务所
33	王美英	委员	广东朗道律师事务所
34	吴学俊	委员	北京观韬中茂（深圳）律师事务所
35	徐智	委员	北京金诚同达（深圳）律师事务所
36	袁凤莉	委员、主任 助理	广东普罗米修斯律师事务所
37	杨建玲	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
38	余恺	委员	北京市安理（深圳）律师事务所
39	袁远	委员	广东世纪华人律师事务所
40	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
41	杨正华	委员	北京市京师（深圳）律师事务所
42	张海标	委员	广东世超律师事务所
43	张嘉宝	委员	广东生龙律师事务所
44	张金玉	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
45	周科	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
46	钟胜荣	委员	广东中安律师事务所
47	卓炜	委员	广东国晖律师事务所
48	邹文中	委员	广东腾晟律师事务所
49	祝祥霞	委员、秘书	北京市盈科（深圳）律师事务所
50	周闫小宇	委员	北京市京师（深圳）律师事务所
51	李家玲	干事	北京市盈科（深圳）律师事务所
52	李依庭	干事	北京市盈科（深圳）律师事务所
53	龙清颖	干事	北京市盈科（深圳）律师事务所
54	舒明月	干事	上海市建纬（深圳）律师事务所
55	吴 漾	干事	广东广和律师事务所
56	徐 凯	干事	广东卓建律师事务所
57	张星竹	干事	泰和泰（深圳）律师事务所