

建筑与房地产专业委员会新规速递

2019 年 1 月—3 月

2019/4/8

建筑与房地产专业委员会

目录

建筑类

- 中华人民共和国招标投标法实施条例(2019 修正)（国令第 709 号）1
（出处：中华人民共和国中央人民政府网站
网址：http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-03/18/content_5374723.htm）
- 最高人民法院民一庭负责人就《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》答记者问2
（出处：中国法院网网站
网址：<https://www.chinacourt.org/article/detail/2019/01/id/3641356.shtml>）
- 国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见（国办发[2019]11 号）9
（出处：中华人民共和国中央人民政府网站
网址：http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-03/26/content_5376941.htm）
- 国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见（发改投资规〔2019〕515 号）15
（出处：中华人民共和国国家发展和改革委员会网站
网址：http://www.ndrc.gov.cn/zcfb/gfxwj/201903/t20190322_930765.html）
- 住房和城乡建设部关于修改《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》的决定（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 46 号） ..21
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/fqjs/jsbgz/201901/t20190115_239188.html）
- 住房和城乡建设部办公厅关于实行建筑业企业资质审批告知承诺制的通知（建办市[2019]20 号）23
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201903/t20190329_239951.html）

- 住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知（建办标函[2019]193号）26
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201903/t20190328_239946.html）
- 住房和城乡建设部关于修改有关文件的通知（建法规[2019]3号）27
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201904/t20190404_240073.html）
- 住房和城乡建设部关于修改部分部门规章的决定（中华人民共和国住房和城乡建设部令第47号）29
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/fjgs/jsbgz/201903/t20190327_239936.html）
- 住房和城乡建设部办公厅关于深入开展建筑施工安全专项治理行动的通知（建办质[2019]18号）31
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201903/t20190318_239797.html）
- 住房和城乡建设部、人力资源社会保障部关于印发建筑工人实名制管理办法（试行）的通知（建市[2019]18号）34
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201902/t20190228_239611.html）
- 住房和城乡建设部关于落实《国务院关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》有关事项的通知（建外[2019]10号）38
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201902/t20190201_239396.html）
- 住房和城乡建设部关于印发建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知（建市规[2019]1号）40
（出处：中华人民共和国住房和城乡建设部网站
网址：http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201901/t20190109_239123.html）
- 江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议第五次修正《江苏省水利工程管理条例》46
（出处：江苏省人民代表大会常务委员会网站
网址：http://www.jsrd.gov.cn/zyfb/sjfg/201901/t20190125_511022.shtml）
- 江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈江苏省湖泊保护条例〉等十八件地方性法规的决定》修正《江苏省绿色建筑发展条例》56
（出处：江苏省人民代表大会常务委员会网站
网址：http://www.jsrd.gov.cn/zyfb/sjfg/201901/t20190125_511005.shtml）

- 江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈江苏省湖泊保护条例〉等十八件地方性法规的决定》修正《江苏省发展新型墙体材料条例》.....66
 （出处：江苏省人民代表大会常务委员会网站
 网址：http://www.jsrd.gov.cn/zyfb/sjfg/201901/t20190125_511001.shtml）
- 江苏省政府关于取消证明事项的决定(苏政发〔2019〕5 号).....72
 （出处：江苏省人民政府网站
 网址：http://www.jiangsu.gov.cn/art/2019/1/18/art_46143_8088968.html）
- 江苏省水利厅关于印发《江苏省水利基本建设项目消防设施专项验收工作指导意见（试行）》的通知（苏水规〔2019〕2 号）75
 （出处：江苏省水利厅网站
 网址：http://jssslt.jiangsu.gov.cn/art/2019/3/20/art_51432_8294617.html）
- 江苏省水利厅关于印发《江苏省水库大坝安全鉴定实施细则》的通知（苏水规〔2019〕3 号）78
 （出处：江苏省水利厅网站
 网址：http://jssslt.jiangsu.gov.cn/art/2019/2/19/art_51432_8257438.html）
- 江苏省住房和城乡建设厅关于试行调整部分建筑业企业资质承包工程范围的通知（苏建规字〔2019〕1 号）84
 （出处：江苏省住房和城乡建设厅网站
 网址：http://jsszfbcxjst.jiangsu.gov.cn/art/2019/1/14/art_8639_8034989.html）
- 江苏省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知（苏建函价〔2019〕142 号）.....87
 （出处：江苏省住房城乡建设厅网站
 网址：http://jsszfbcxjst.jiangsu.gov.cn/art/2019/3/19/art_49384_8283972.html）
- 江苏省住房城乡建设厅关于贯彻《住房和城乡建设部关于印发建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》的意见（苏建函建管〔2019〕84 号）88
 （出处：江苏省住房城乡建设厅网站
 网址：http://jsszfbcxjst.jiangsu.gov.cn/art/2019/2/12/art_49384_8113878.html）
- 苏州市住房城乡建设局关于印发《苏州市建筑施工企业综合考评办法》的通知（苏住建规〔2019〕1 号）90
 （出处：苏州市住房城乡建设局网站
 网址：<http://www.szjsj.gov.cn/006/20190313/49a705ed-13a9-44e0-813a-156cc0197c75.html>）

房地产类

- 国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知（国办发[2019]8号）97

（出处：中华人民共和国中央人民政府网站

网址：http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-03/11/content_5372847.htm）

- 国务院办公厅关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知（国办发〔2019〕3号）101

（出处：中华人民共和国中央人民政府网站

网址：http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-01/22/content_5360002.htm）

- 自然资源部办公厅、住房和城乡建设部办公厅关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函（自然资办函[2019]57号）104

（出处：自然资源部网站

网址：http://gi.mnr.gov.cn/201901/t20190116_2387957.html）

- 江苏省不动产登记条例106

（出处：江苏省人民代表大会网站

网址：http://www.jsrd.gov.cn/zyfb/sjfg/201901/t20190125_510995.shtml）

- 江苏省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定（江苏省人民政府令 第128号）125

（出处：江苏省人民政府网站

网址：http://www.jiangsu.gov.cn/art/2019/1/25/art_46143_8100782.html）

- 苏州市出租房屋居住安全管理条例126

（出处：苏州市人民代表大会网站

网址：

<http://www.rd.suzhou.gov.cn/szrd/infodetail/?infoId=ef9e96af-bf96-4250-91ad-b72f1f2594>

45&categoryNum=007002）

- 苏州市人民政府发布《苏州市机动车停车场管理办法》（令〔2019〕147号）133

（出处：苏州市人民政府网站

网址：http://www.zfxxgk.suzhou.gov.cn/sxqzf/szsrnzf/201901/t20190104_1039191.html）

- 苏州市人民政府关于修改《苏州市宅基地管理暂行办法》等七件行政规范性文件 and 废止《苏州市建筑企业农民工参加工伤保险暂行办法》等两件行政规范性文件的决定（苏府规字〔2019〕1号）140

（出处：苏州市人民政府网站

网址：http://www.zfxxgk.suzhou.gov.cn/sxqzf/szsrnzf/201901/t20190107_1039548.html）

- 苏州市住房城乡建设局关于印发《苏州市物业服务企业信用管理办法（试行）》的通知（苏住建规〔2019〕3号）141

（出处：苏州市住房和城乡建设局网站

网址：<http://www.szjsj.gov.cn/006/20190313/b5b7cbe8-0ddc-4300-af75-3561367bdfdf.html>）

- 苏州市住房城乡建设局关于修改《苏州市房地产经纪与信用管理办法（试行）》的通知（苏住建规〔2019〕2号）147

（出处：苏州市住房和城乡建设局网站

网址：<http://www.szjsj.gov.cn/006/20190313/e3dd660f-f97c-4dc2-85fe-af5c2253e652.html>）

建筑类

中华人民共和国国务院令 (第 709 号)

现公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》，自公布之日起施行。

总理李克强

2019 年 3 月 2 日

中华人民共和国招标投标法实施条例(2019 修正)

删去《中华人民共和国招标投标法实施条例》第四条第三款中的“预算执行情况”

最高人民法院民一庭负责人就 《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》答记者问

为正确审理建设工程施工合同纠纷案件，依法保护当事人合法权益，维护建筑市场秩序，促进建筑市场健康发展，根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，经最高人民法院审判委员会第 1751 次会议讨论，通过了《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》（以下简称《解释》）。值此司法解释公布之际，最高人民法院民一庭负责人就《解释》的有关问题接受了记者采访。

记者：请介绍一下《解释》出台的背景。

答：长期以来，最高人民法院高度重视建设工程施工合同纠纷案件审判工作，指导各级人民法院审理了大量建设工程施工合同纠纷案件，针对司法实践中带有普遍性的问题出台了一系列司法解释和司法政策。2004 年，最高人民法院制定了《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《建设工程司法解释（一）》），于 2005 年 1 月 1 日起施行。《建设工程司法解释（一）》对统一法律适用、保障工程质量、规范建筑市场、保护各类主体尤其是农民工等弱势群体合法权益发挥了重要作用。自《建设工程司法解释（一）》施行十四年来，建筑市场发生了新变化、司法实践出现了新问题、管理政策有了新突破，进一步制定和完善建设工程施工合同纠纷领域的司法解释，指导全国法院加强建设工程施工合同纠纷案件审判工作，具有重要的现实意义。

制定《解释》是贯彻中央方针政策，促进建筑业持续健康发展的重要抓手。建筑业是国民经济支柱产业，对吸纳农村转移劳动力、带动关联产业、促进经济社会发展、推动城乡建设和民生改善的作用愈加突显。改革开放以来，我国建筑业取得了长足发展。据统计，1978 年，我国建筑业增加值为 139 亿元，占 GDP 的比重为 3.8%。到 2017 年，我国建筑业增加值达到 55689 亿元，年均增速为 16.6%，

占 GDP 的比重达到 6.7%。我国推进城市化进程、实施“乡村振兴战略”和“一带一路”战略、开展供给侧结构性改革、促进经济提质增效都离不开建筑业的健康发展。

制定《解释》是适应建筑业投资经营方式和监管政策变化的客观需要。我国正在开展工程建设项目审批制度改革试点工作，加快推进工程总承包模式，在基础设施和公共服务领域推进政府与社会资本合作。2017 年，国务院办公厅下发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》，优化、放宽资质资格管理。2018 年 3 月，国家发改委颁布《必须招标的工程项目规定》，大幅度提高必须招标工程的金额。2018 年 5 月，国务院办公厅下发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》，试点取消建设工程施工合同备案制度，对民间投资的房屋建筑工程试行由建设单位自主决定发包方式。2018 年 9 月，住房和城乡建设部作出《关于修改〈房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法〉的决定》，决定删除该办法第 47 条第 1 款中的“订立书面合同后 7 日内，中标人应当将合同送工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案”的规定。在经营方式和管理政策不断发展变化的同时，《合同法》《建筑法》《招标投标法》等法律法规并无变化，如何做好二者衔接，需要进一步发挥司法智慧，提出司法方案。

制定《解释》是应对建设工程施工纠纷案件司法审判面临挑战的客观要求。《建设工程司法解释（一）》施行十四年来，建设工程施工合同纠纷案件数量和涉案标的额双双大幅上升，新类型案件、新问题不断涌现，为统一建设工程施工合同纠纷裁判标准提出了新的挑战。2017 年，全国法院审理一审建设工程施工合同纠纷案件 10.29 万件。2018 年，全国法院审理一审建设工程施工合同纠纷案件 11.32 万件。建设工程施工合同履行期间长，影响因素多，涉及的管理性规定多，实践中违法建筑、明招暗定、“黑白合同”、非法转包、违法分包等问题突出，认定事实与适用法律难度很大。诉讼中的合同效力问题、鉴定问题、损失赔偿问题、优先权行使条件问题、实际施工人权利保护问题等缺乏统一裁判规则。建设工程施工合同纠纷与商品房买卖合同纠纷、民间借贷纠纷、劳动争议纠纷、执行异议之诉纠纷等相互交织，处理难度增大。一些带有普遍性的问题，亟需统一裁判标准。

记者：请介绍一下《解释》制定的过程。

答：最高人民法院高度重视《解释》起草工作，早在 2012 年就启动了《解释》立项，于当年拟出征求意见稿，征求各高院意见，并先后到北京、河北、云南、江苏等地调研。2017 年 6 月，最高人民法院书面征求全国人大常委会法工委、原国务院法制办、住建部、国家发改委等单位意见，并通过住建部、中国建筑业协会向有关专业人士征求意见，共收到反馈意见 1000 余条。对有关单位和各界提出的意见建议，最高人民法院认真研究、积极采纳，在征求意见稿的基础上对《解释》条文作了修改完善。

在起草《解释》的过程中，最高人民法院坚持了以下原则：一是尊重立法精神与坚持问题导向相统一。《解释》在现有法律规定的基础上，对建设工程施工合同纠纷案件审判实践中的突出问题作了规定。二是重视弱者权利保护与注重各方利益平衡相统一。《解释》加强对农民工等弱势群体的保护，同时坚持对各类民事主体予以平等保护，做好各方当事人之间的利益平衡。三是着力解决当前问题与着眼行业长远发展相统一。《解释》在着重解决“黑白合同”、实际施工人权利保护等当前司法实践中的突出问题的同时，着力加强对建筑企业建设工程价款债权、建设工程价款优先受偿权的保护，促进建筑业健康发展。四是专业性与通俗性相统一。《解释》注重提高解释条文的针对性，强化专业用语规范性，同时又注重提高文字表述的通俗性，使整个《解释》通俗易懂好用。

记者：《解释》对保障建设工程质量方面有什么举措？

答：建设工程施工合同纠纷的特殊性在于，建设工程的最终所有人或者使用人往往不是发包人、承包人等建设工程施工合同的当事人，而是购房人或者其他不特定的社会主体。建设工程具有显著的公共性。这使得建设工程施工合同涉及到公共利益和第三人利益保护问题。司法对公共利益和第三人利益的保护，主要通过保障建设工程质量安全来实现。

在制定《解释》过程中，考虑了多重价值取向，包括保障建设工程质量、保护农民工等弱势群体利益、维护建筑市场秩序、促进建筑业健康发展、平衡各方当事人利益等。其中，保障建设工程质量、保护人民群众人身和财产安全始终位居第一。这是最高人民法院制定建设工程司法解释和司法政策、指导下级法院审

理建设工程施工合同纠纷案件的首要价值选择。因此，保障建设工程质量这一精神贯穿于整个《解释》的始终。例如，《解释》坚决维护招标投标市场秩序，明确规定建设工程质量是建设工程施工合同的实质性内容，不允许招标人和中标人任意变更中标合同的相关约定；规定建设工程质量合格是承包人行使优先受偿权的先决条件；规定在借用资质签订建设工程施工合同的情况下，出借方与借用方对建设工程质量不合格等因出借资质造成的损失承担连带赔偿责任，等等。我相信，《解释》的发布和施行，对于保障建设工程质量、保护广大人民群众的人身和财产安全将发挥重要作用！

记者：《解释》在保护农民工合法权益方面有什么举措？

答：建筑业是劳动密集型行业，是吸纳农村剩余劳动力最多的行业之一。据统计，2017年，全国农民工的总量为2.8652亿人。其中，建筑业吸纳的农民工占全部农民工的比例为18.9%，位居前列。但是建筑市场“两个不规范”和社会信用机制缺失，导致农民工权益保护问题较为突出，农民工“讨薪难”问题尚未得到根本解决。建筑市场中存在的第一个不规范体现为，实践中存在转包工程、违法分包工程、借用资质承包工程等违法现象。这导致建设工程施工合同关系中出现多个施工主体，产生多份施工合同，法律关系复杂。有的情况下，实际干活的人拿不到工程价款，拿到工程价款的人并不实际干活。建筑市场中存在的第二个不规范体现为，实际施工人内部管理不规范，部分建筑工人尤其是大量农民工与实际施工人之间没有签订劳动合同，没有固定的劳动关系。农民工辛苦打工却拿不到工钱的问题仍然存在。社会信用机制缺失进一步加剧了这一问题。农民工工资权益不仅依赖于施工人的诚实守信，之前任何一个环节出现问题，农民工的工资权益都会受到损害。

《解释》在特定情况下突破合同相对性原则，目的就是要打通保护农民工等建筑工人权益的通道，对处于弱势地位的广大农民工的权益提供强有力的司法保护，实现实质意义上的社会公平。《解释》对农民工的权益保护体现在多个方面，主要包括，规定发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，不得损害建筑工人利益；继续加强对实际施工人权益保护，规定发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任，实际施工人有权向发包人提起代位权诉

讼等。

记者：《解释》的施行对我国建筑业发展和保护建筑领域的民营企业有何重要意义？

答：建筑业是我国的支柱产业，也是我国民营经济较为集中的行业。据统计，2017年，我国的建筑企业中，私营企业49645个，占全部企业的比重达56.4%；股份制企业32894个，占全部企业的比重达37.3%，其中大部分企业有私营经济持股；国有企业2187个，占全部企业的比重为2.5%；外商投资企业为218个，占全部企业的比重为0.2%。建筑业吸纳了大量劳动力。据统计，2017年在私营建筑企业和股份制建筑企业中的从业人员就达到了5168万人，占全部建筑企业比重为93.4%。《解释》促进建筑业健康发展，保护广大民营建筑企业的权益主要体现在以下几方面。

实践中，有的发包人拖延支付建设工程价款，承包人起诉请求发包人支付建设工程价款后，发包人又以质量不符合约定等为由，企图继续拖欠工程价款。《解释》第7条规定，在此情况下，发包人就承包人支付违约金或者赔偿修理、返工、改建的合理费用等损失提出反诉的，人民法院可以合并审理。换言之，发包人仅提出抗辩、未提出反诉的，人民法院不应支持，应告知其提出反诉或者另诉解决，以保障承包人及时获得建设工程价款。

建设工程价款优先受偿权对保护建筑施工企业意义重大。司法实践中，对承包人的利润是否可优先受偿的问题存在争议。考虑到建筑行业是薄利行业，为了建筑行业的长远发展，保护建筑企业的利益，《解释》第21条规定将承包人的利润纳入了优先受偿的范围。

建筑市场上，很多民营建筑企业由于资质管理等原因不能直接承包工程，但又是实际进行建设工程施工的人。他们的权利缺乏合同保障。《解释》在《建设工程司法解释（一）》的基础上进一步完善了实际施工人权益保护的规定，要求人民法院在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额的基础上，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任，克服了司法实践中有的涉及发包人向实际施工人承担责任的判决无法执行的问题。

此外,《解释》还对承包人工程质量保证金返还请求权、实际施工人对发包人的代位诉讼权等问题作了规定,积极为建筑业长远发展营造良好的司法环境,为民营建筑企业权益提供全方位的司法保护。

记者:《解释》对维护建筑市场秩序作了哪些规定?

答:建设工程领域关于招标投标等方面的规定较为严格。为规避这些规定,建筑市场上存在围标串标、明招暗定、“黑白合同”等违法违规行为,扰乱建筑市场秩序,也会影响建设工程质量。《解释》坚决维护建设工程招标投标市场秩序。《解释》第1条就规定,招标人和中标人另行签订的建设工程施工合同约定的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等实质性内容,与中标合同不一致,应当按照中标合同确定当事人的权利义务。招标人和中标人在中标合同之外就明显高于市场价格购买承建房产、无偿建设住房配套设施等方式变相降低工程价款的行为,属于背离中标合同实质性内容订立合同的行为,该行为无效。第9条规定,发包人将依法不属于必须招标的建设工程进行招标后,又与承包人另行订立背离中标合同实质性内容的建设工程施工合同的,仍应以中标合同作为结算建设工程价款的依据,除非客观情况发生了在招标投标时难以预见的变化。最重要的是,第10条确定了一项基本原则,即当事人签订的建设工程施工合同的实质性内容只要与招标文件、投标文件、中标通知书的记载不一致,就应当以招标文件、投标文件、中标通知书作为结算建设工程价款的依据,以彻底杜绝“黑白合同”、明招暗定现象。

记者:《解释》对保护市场诚信有什么针对性的举措?

答:当前我国社会诚信建设取得了较大的成绩,但仍存在不足。在建设工程施工合同纠纷案件中,有的当事人恶意不办理相关审批手续或者登记手续,导致合同不能继续履行,或者以此为由向人民法院起诉请求确认合同无效,企图通过不诚信行为谋取不正当利益。人民法院始终重视在建筑市场弘扬诚实守信的良好风气。《解释》第2条第1款规定,发包人未取得建设工程规划许可证等规划审批手续的,其与承包人签订的建设工程施工合同无效,但发包人在起诉前取得建设工程规划许可证等规划审批手续的除外。同时,该条第2款又规定,发包人能

够办理审批手续而未办理，并以未办理审批手续为由请求确认建设工程施工合同无效的，人民法院不予支持。最高人民法院希望通过这条解释逐步树立一项裁判规则，即任何人不能从其不诚信的行为中获利。人民法院将始终高举诚实信用这面旗帜，保护善意当事人的合法权益，绝不允许当事人从不诚信行为中谋取不当利益！

国务院办公厅关于 全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见 (国办发〔2019〕11号)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

工程建设项目审批制度改革是党中央、国务院在新形势下作出的重大决策，是推进政府职能转变和深化“放管服”改革、优化营商环境的重要内容。2018年5月工程建设项目审批制度改革试点开展以来，试点地区按照国务院部署，对工程建设项目审批制度实施了全流程、全覆盖改革，基本形成统一的审批流程、统一的信息数据平台、统一的审批管理体系和统一的监管方式。经国务院同意，现就全面开展工程建设项目审批制度改革提出以下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心，牢固树立新发展理念，以推进政府治理体系和治理能力现代化为目标，以更好更快方便企业和群众办事为导向，加大转变政府职能和简政放权力度，全面开展工程建设项目审批制度改革，统一审批流程，统一信息数据平台，统一审批管理体系，统一监管方式，实现工程建设项目审批“四统一”。

(二) 改革内容。对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革。改革覆盖工程建设项目审批全过程（包括从立项到竣工验收和公共设施接入服务）；主要是房屋建筑和城市基础设施等工程，不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程；覆盖行政许可等审批事项和技术审查、中介服务、市政公用服务以及备案等其他类型事项，推动流程优化和标准化。

(三) 主要目标。2019年上半年，全国工程建设项目审批时间压缩至120个工作日以内，省（自治区）和地级及以上城市初步建成工程建设项目审批制度框架和信息数据平台；到2019年底，工程建设项目审批管理系统与相关系统平台互联互通；试点地区继续深化改革，加大改革创新力度，进一步精简审批环节和事项，减少审批阶段，压减审批时间，加强辅导服务，提高审批效能。到2020年底，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。

二、统一审批流程

（四）精简审批环节。精减审批事项和条件，取消不合法、不合理、不必要的审批事项，减少保留事项的前置条件。下放审批权限，按照方便企业和群众办事的原则，对下级机关有能力承接的审批事项，下放或委托下级机关审批。合并审批事项，对由同一部门实施的管理内容相近或者属于同一办理阶段的多个审批事项，整合为一个审批事项。转变管理方式，对能够用征求相关部门意见方式替代的审批事项，调整为政府内部协作事项。调整审批时序，地震安全性评价在工程设计前完成即可，环境影响评价、节能评价等评估评价和取水许可等事项在开工前完成即可；可以将用地预审意见作为使用土地证明文件申请办理建设工程规划许可证；将供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用基础设施报装提前到开工前办理，在工程施工阶段完成相关设施建设，竣工验收后直接办理接入事宜。试点地区要进一步精简审批环节，在加快探索取消施工图审查（或缩小审查范围）、实行告知承诺制和设计人员终身负责制等方面，尽快形成可复制可推广的经验。

（五）规范审批事项。各地要按照国务院统一要求，对本地区工程建设项目审批事项进行全面清理，统一审批事项和法律依据，逐步形成全国统一的审批事项名称、申请材料和审批时限。要本着合法、精简、效能的原则，制定国家、省（自治区）和地级及以上城市工程建设项目审批事项清单，明确各项审批事项的适用范围和前置条件，并实行动态管理。下级政府制定的审批事项清单原则上要与上级政府审批事项清单一致，超出上级政府审批事项清单范围的，要报上级机关备案，并说明理由。

（六）合理划分审批阶段。将工程建设项目审批流程主要划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段。其中，立项用地规划许可阶段主要包括项目审批核准、选址意见书核发、用地预审、用地规划许可证核发等。工程建设许可阶段主要包括设计方案审查、建设工程规划许可证核发等。施工许可阶段主要包括设计审核确认、施工许可证核发等。竣工验收阶段主要包括规划、土地、消防、人防、档案等验收及竣工验收备案等。其他行政许可、强制性评估、中介服务、市政公用服务以及备案等事项纳入相关阶段办理或与相关阶段并行推进。每个审批阶段确定一家牵头部门，实行“一家牵头、并联审批、

限时办结”，由牵头部门组织协调相关部门严格按照限定时间完成审批。

（七）分类制定审批流程。制定全国统一的工程建设项目审批流程图示范文本。地级以上地方人民政府要根据示范文本，分别制定政府投资、社会投资等不同类型工程的审批流程图；同时可结合实际，根据工程建设项目类型、投资类别、规模大小等，进一步梳理合并审批流程。简化社会投资的中小型工程建设项目审批，对于带方案出让土地的项目，不再对设计方案进行审核，将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。试点地区要进一步加大改革力度，也可以在其他工程建设项目中探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。

（八）实行联合审图和联合验收。制定施工图设计文件联合审查和联合竣工验收管理办法。将消防、人防、技防等技术审查并入施工图设计文件审查，相关部门不再进行技术审查。实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。对于验收涉及的测绘工作，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。

（九）推行区域评估。在各类开发区、工业园区、新区和其他有条件的区域，推行由政府统一组织对压覆重要矿产资源、环境影响评价、节能评价、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、水资源论证等评估评价事项实行区域评估。实行区域评估的，政府相关部门应在土地出让或划拨前，告知建设单位相关建设要求。

（十）推行告知承诺制。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，实行告知承诺制。公布实行告知承诺制的工程建设项目审批事项清单及具体要求，申请人按照要求作出书面承诺的，审批部门可以根据申请人信用等情况直接作出审批决定。对已经实施区域评估范围内的工程建设项目，相应的审批事项实行告知承诺制。

三、统一信息数据平台

（十一）建立完善工程建设项目审批管理系统。地级以上地方人民政府要按照“横向到边、纵向到底”的原则，整合建设覆盖地方各有关部门和区、县的工程建设项目审批管理系统，并与国家工程建设项目审批管理系统对接，实现审批数据实时共享。省级工程建设项目审批管理系统要将省级工程建设项目审批事项纳入系统管理，并与国家和本地区各城市工程建设项目审批管理系统实现审批数据实时共享。研究制定工程建设项目审批管理系统管理办法，通过工程建设项目

目审批管理系统加强对工程建设项目审批的指导和监督。地方工程建设项目审批管理系统要具备“多规合一”业务协同、在线并联审批、统计分析、监督管理等功能，在“一张蓝图”基础上开展审批，实现统一受理、并联审批、实时流转、跟踪督办。以应用为导向，打破“信息孤岛”，2019年底前实现工程建设项目审批管理系统与全国一体化在线政务服务平台的对接，推进工程建设项目审批管理系统与投资项目在线审批监管平台等相关部门审批信息系统的互联互通。地方人民政府要在工程建设项目审批管理系统整合建设资金安排上给予保障。

四、统一审批管理体系

（十二）“一张蓝图”统筹项目实施。统筹整合各类规划，划定各类控制线，构建“多规合一”的“一张蓝图”。依托工程建设项目审批管理系统，加强“多规合一”业务协同，统筹协调各部门对工程建设项目提出建设条件以及需要开展的评估评价事项等要求，为项目建设单位落实建设条件、相关部门加强监督管理提供依据，加速项目前期策划生成，简化项目审批或核准手续。

（十三）“一个窗口”提供综合服务。县级及以上城市人民政府要加强政务大厅建设，发挥服务企业群众、监督协调审批的作用。整合各部门和各市政公用单位分散设立的服务窗口，设立工程建设项目审批综合服务窗口。建立完善“前台受理、后台审核”机制，综合服务窗口统一收件、出件，实现“一个窗口”服务和管理。省级人民政府要统一制定本地区“一窗受理”的工作规程。鼓励为申请人提供工程建设项目审批咨询、指导、协调和代办等服务，帮助企业了解审批要求，提供相关工程建设项目的申请材料清单，提高申报通过率。

（十四）“一张表单”整合申报材料。各审批阶段均实行“一份办事指南，一张申请表单，一套申报材料，完成多项审批”的运作模式，牵头部门制定统一的办事指南和申报表格，每个审批阶段申请人只需提交一套申报材料。建立完善审批清单服务机制，主动为申请人提供项目需要审批的事项清单。不同审批阶段的审批部门应当共享申报材料，不得要求申请人重复提交。

（十五）“一套机制”规范审批运行。建立健全工程建设项目审批配套制度，明确部门职责，明晰工作规程，规范审批行为，确保审批各阶段、各环节无缝衔接。建立审批协调机制，协调解决部门意见分歧。建立跟踪督办制度，实时跟踪审批办理情况，对全过程实施督办。各级政府部门要主动加强与人大及司法机构

的沟通协调配合，加快法律法规、规范性文件和标准规范的立改废释工作，修改或废止与工程建设项目审批制度改革要求不相符的相关制度，建立依法推进改革的长效机制。

五、统一监管方式

（十六）加强事中事后监管。进一步转变监管理念，完善事中事后监管体系，统一规范事中事后监管模式，建立以“双随机、一公开”监管为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础的新型监管机制，严肃查处违法违规行为。对于实行告知承诺制的审批事项，审批部门应当在规定时间内对承诺人履行承诺的情况进行检查，承诺人未履行承诺的，审批部门要依法撤销行政审批决定并追究承诺人的相应责任。

（十七）加强信用体系建设。建立工程建设项目审批信用信息平台，完善申请人信用记录，建立红黑名单制度，实行信用分级分类管理，出台工程建设项目审批守信联合激励和失信联合惩戒合作备忘录，对失信企业和从业人员进行严格监管。将企业和从业人员违法违规、不履行承诺的失信行为纳入工程建设项目审批管理系统，并与全国信用信息共享平台互联互通，加强信用信息共享，构建“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。

（十八）规范中介和市政公用服务。建立健全中介服务和市政公用服务管理制度，实行服务承诺制，明确服务标准和办事流程，规范服务收费。依托工程建设项目审批管理系统建立中介服务网上交易平台，对中介服务行为实施全过程监管。供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用服务要全部入驻政务服务大厅，实施统一规范管理，为建设单位提供“一站式”服务。

六、加强组织实施

（十九）强化组织领导。住房城乡建设部要切实担负起工程建设项目审批制度改革工作的组织协调和督促指导责任；各部门要密切协调配合，加强工程建设项目审批制度改革、投资审批制度改革等“放管服”各项改革任务的协同联动，形成改革合力。各省级人民政府要按照本实施意见要求，全面领导本地区工程建设项目审批制度改革工作，加强统筹协调、指导和督促，为改革工作提供组织和经费保障，积极推动各项改革措施落地。各省级人民政府要在本实施意见印发后1个月内制定具体实施方案，并报住房城乡建设部备案。各地方人民政府要高度

重视工程建设项目审批制度改革工作，承担改革主体责任，成立以主要负责同志组长的领导小组，明确责任部门，制定时间表、路线图，确保按时保质完成任务。

（二十）加强沟通反馈和培训。住房城乡建设部要建立上下联动的沟通反馈机制，及时了解地方工程建设项目审批制度改革工作情况，督促指导地方研究解决改革中遇到的问题。各地要针对重点、难点问题，采用集中培训、网络培训和专题培训等方式，加强对各级领导干部、工作人员和申请人的业务培训，对相关政策进行全面解读和辅导，提高改革能力和业务水平。

（二十一）严格督促落实。住房城乡建设部要会同相关部门建立工程建设项目审批制度改革评估评价机制，重点评估评价各地全流程、全覆盖改革和统一审批流程、统一信息数据平台、统一审批管理体系、统一监管方式等情况，并将有关情况报国务院。地方各级人民政府要加大对地方有关部门工作的督导力度，跟踪改革任务落实情况。各省级人民政府要定期向住房城乡建设部报送工作进展情况。对于工作推进不力、影响工程建设项目审批制度改革进程，特别是未按时完成阶段性工作目标的，要依法依规严肃问责。

（二十二）做好宣传引导。各地要通过多种形式及时宣传报道相关工作措施和取得的成效，加强舆论引导，增进社会公众对工程建设项目审批制度改革工作的了解和支持，及时回应群众关切，为顺利推进改革营造良好的舆论环境。

国务院办公厅

2019年3月13日

国家发展改革委 住房城乡建设部关于 推进全过程工程咨询服务发展的指导意见 (发改投资规〔2019〕515号)

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委，各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市住房和城乡建设（管）委、北京市规划和自然资源委、新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为深化投融资体制改革，提升固定资产投资决策科学化水平，进一步完善工程建设组织模式，提高投资效益、工程建设质量和运营效率，根据中央城市工作会议精神及《中共中央 国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18号）、《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）等要求，现就房屋建筑和市政基础设施领域推进全过程工程咨询服务发展提出如下意见。

一、充分认识推进全过程工程咨询服务发展的意义

改革开放以来，我国工程咨询服务市场化快速发展，形成了投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等专业化的咨询服务业态，部分专业咨询服务建立了执业准入制度，促进了我国工程咨询服务专业化水平提升。随着我国固定资产投资项目建设水平逐步提高，为更好地实现投资建设意图，投资者或建设单位在固定资产投资项目决策、工程建设、项目运营过程中，对综合性、跨阶段、一体化的咨询服务需求日益增强。这种需求与现行制度造成的单项服务供给模式之间的矛盾日益突出。

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，破解工程咨询市场供需矛盾，必须完善政策措施，创新咨询服务组织实施方式，大力发展以市场需求为导向、满足委托方多样化需求的全过程工程咨询服务模式。特别是要遵循项目周期规律和建设程序的客观要求，在项目决策和建设实施两个阶段，着力破除制度性障碍，重点培育发展投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询，为固定资产投资及工程建设活动提供高质量智力技术服务，全面提升投资效益、工程建设质量和运营效率，推动高质量发展。

二、以投资决策综合性咨询促进投资决策科学化

（一）大力提升投资决策综合性咨询水平。投资决策环节在项目建设程序中具有统领作用，对项目顺利实施、有效控制和高效利用投资至关重要。鼓励投资者在投资决策环节委托工程咨询单位提供综合性咨询服务，统筹考虑影响项目可行性的各种因素，增强决策论证的协调性。综合性工程咨询单位接受投资者委托，就投资项目的市场、技术、经济、生态环境、能源、资源、安全等影响可行性的要素，结合国家、地区、行业发展规划及相关重大专项建设规划、产业政策、技术标准及相关审批要求进行分析研究和论证，为投资者提供决策依据和建议。

（二）规范投资决策综合性咨询服务方式。投资决策综合性咨询服务可由工程咨询单位采取市场合作、委托专业服务等方式牵头提供，或由其会同具备相应资格的服务机构联合提供。牵头提供投资决策综合性咨询服务的机构，根据与委托方合同约定对服务成果承担总体责任；联合提供投资决策综合性咨询服务的，各合作方承担相应责任。鼓励纳入有关行业自律管理体系的工程咨询单位发挥投资机会研究、项目可行性研究等特长，开展综合性咨询服务。投资决策综合性咨询应当充分发挥咨询工程师(投资)的作用，鼓励其作为综合性咨询项目负责人，提高统筹服务水平。

（三）充分发挥投资决策综合性咨询在促进投资高质量发展和投资审批制度改革中的支撑作用。落实项目单位投资决策自主权和主体责任，鼓励项目单位加强可行性研究，对国家法律法规和产业政策、行政审批中要求的专项评价评估等一并纳入可行性研究统筹论证，提高决策科学化，促进投资高质量发展。单独开展的各专项评价评估结论应当与可行性研究报告相关内容保持一致，各审批部门应当加强审查要求和标准的协调，避免对相同事项的管理要求相冲突。鼓励项目单位采用投资决策综合性咨询，减少分散专项评价评估，避免可行性研究论证碎片化。各地要建立并联审批、联合审批机制，提高审批效率，并通过通用综合性咨询成果、审查一套综合性申报材料，提高并联审批、联合审批的操作性。

（四）政府投资项目要优先开展综合性咨询。为增强政府投资决策科学性，提高政府投资效益，政府投资项目要优先采取综合性咨询服务方式。政府投资项目要围绕可行性研究报告，充分论证建设内容、建设规模，并按照相关法律法规、技术标准要求，深入分析影响投资决策的各项因素，将其影响分析形成专门篇章

纳入可行性研究报告；可行性研究报告包括其他专项审批要求的论证评价内容的，有关审批部门可以将可行性研究报告作为申报材料进行审查。

三、以全过程咨询推动完善工程建设组织模式

（一）以工程建设环节为重点推进全过程咨询。在房屋建筑、市政基础设施等工程建设中，鼓励建设单位委托咨询单位提供招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等全过程咨询服务，满足建设单位一体化服务需求，增强工程建设过程的协同性。全过程咨询单位应当以工程质量和安全为前提，帮助建设单位提高建设效率、节约建设资金。

（二）探索工程建设全过程咨询服务实施方式。工程建设全过程咨询服务应当由一家具有综合能力的咨询单位实施，也可由多家具有招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。由多家咨询单位联合实施的，应当明确牵头单位及各单位的权利、义务和责任。要充分发挥政府投资项目和国有企业投资项目的示范引领作用，引导一批有影响力、有示范作用的政府投资项目和国有企业投资项目带头推行工程建设全过程咨询。鼓励民间投资项目的建设单位根据项目规模和特点，本着信誉可靠、综合能力和效率优先的原则，依法选择优秀团队实施工程建设全过程咨询。

（三）促进工程建设全过程咨询服务发展。全过程咨询单位提供勘察、设计、监理或造价咨询服务时，应当具有与工程规模及委托内容相适应的资质条件。全过程咨询服务单位应当自行完成自有资质证书许可范围内的业务，在保证整个工程项目完整性的前提下，按照合同约定或经建设单位同意，可将自有资质证书许可范围外的咨询业务依法依规择优委托给具有相应资质或能力的单位，全过程咨询服务单位应对被委托单位的委托业务负总责。建设单位选择具有相应工程勘察、设计、监理或造价咨询资质的单位开展全过程咨询服务的，除法律法规另有规定外，可不再另行委托勘察、设计、监理或造价咨询单位。

（四）明确工程建设全过程咨询服务人员要求。工程建设全过程咨询项目负责人应当取得工程建设类注册执业资格且具有工程类、工程经济类高级职称，并具有类似工程经验。对于工程建设全过程咨询服务中承担工程勘察、设计、监理或造价咨询业务的负责人，应具有法律法规规定的相应执业资格。全过程咨询服务单位应根据项目管理需要配备具有相应执业能力的专业技术人员和管理人员。

设计单位在民用建筑中实施全过程咨询的，要充分发挥建筑师的主导作用。

四、鼓励多种形式的全过程工程咨询服务市场化发展

（一）鼓励多种形式全过程工程咨询服务模式。除投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询外，咨询单位可根据市场需求，从投资决策、工程建设、运营等项目全生命周期角度，开展跨阶段咨询服务组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合。鼓励和支持咨询单位创新全过程工程咨询服务模式，为投资者或建设单位提供多样化的服务。同一项目的全过程工程咨询单位与工程总承包、施工、材料设备供应单位之间不得有利害关系。

（二）创新咨询单位和人员管理方式。要逐步减少投资决策环节和工程建设领域对从业单位和人员实施的资质资格许可事项，精简和取消强制性中介服务事项，打破行业壁垒和部门垄断，放开市场准入，加快咨询服务市场化进程。将政府管理重心从事前的资质资格证书核发转向事中事后监管，建立以政府监管、信用约束、行业自律为主要内容的管理体系，强化单位和人员从业行为监管。

（三）引导全过程工程咨询服务健康发展。全过程工程咨询单位应当在技术、经济、管理、法律等方面具有丰富经验，具有与全过程工程咨询业务相适应的服务能力，同时具有良好的信誉。全过程工程咨询单位应当建立与其咨询业务相适应的专业部门及组织机构，配备结构合理的专业咨询人员，提升核心竞争力，培育综合性多元化服务及系统性问题一站式整合服务能力。鼓励投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等企业，采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询。

五、优化全过程工程咨询服务市场环境

（一）建立全过程工程咨询服务技术标准和合同体系。研究建立投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询服务技术标准体系，促进全过程工程咨询服务科学化、标准化和规范化；以服务合同管理为重点，加快构建适合我国投资决策和工程建设咨询服务的招标文件及合同示范文本，科学制定合同条款，促进合同双方履约。全过程工程咨询单位要切实履行合同约定的各项义务、承担相应责任，并对咨询成果的真实性、有效性和科学性负责。

（二）完善全过程工程咨询服务酬金计取方式。全过程工程咨询服务酬金可在项目投资中列支，也可根据所包含的具体服务事项，通过项目投资中列支的投

资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目管理等费用进行支付。全过程工程咨询服务酬金在项目投资中列支的，所对应的单项咨询服务费用不再列支。投资者或建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度，咨询服务的范围、内容和期限等与咨询单位确定服务酬金。全过程工程咨询服务酬金可按各专项服务酬金叠加后再增加相应统筹管理费用计取，也可按人工成本加酬金方式计取。全过程工程咨询单位应努力提升服务能力和水平，通过为所咨询的工程建设或运行增值来体现其自身市场价值，禁止恶意低价竞争行为。鼓励投资者或建设单位根据咨询服务节约的投资额对咨询单位予以奖励。

（三）建立全过程工程咨询服务管理体系。咨询单位要建立自身的服务技术标准、管理标准，不断完善质量管理体系、职业健康安全与环境管理体系，通过积累咨询服务实践经验，建立具有自身特色的全过程工程咨询服务管理体系及标准。大力开发和利用建筑信息模型（BIM）、大数据、物联网等现代信息技术和资源，努力提高信息化管理与应用水平，为开展全过程工程咨询业务提供保障。

（四）加强咨询人才队伍建设和国际交流。咨询单位要高度重视全过程工程咨询项目负责人及相关专业人才的培养，加强技术、经济、管理及法律等方面的理论知识培训，培养一批符合全过程工程咨询服务需求的综合型人才，为开展全过程工程咨询业务提供人才支撑。鼓励咨询单位与国际著名的工程顾问公司开展多种形式的合作，提高业务水平，提升咨询单位的国际竞争力。

六、强化保障措施

（一）加强组织领导。国务院投资主管部门负责指导投资决策综合性咨询，国务院住房和城乡建设主管部门负责指导工程建设全过程咨询。各级投资主管部门、住房和城乡建设主管部门要高度重视全过程工程咨询服务的推进和发展，创新投资决策机制和工程建设管理机制，完善相关配套政策，加强对全过程工程咨询服务活动的引导和支持，加强与财政、税务、审计等有关部门的沟通协调，切实解决制约全过程工程咨询实施中的实际问题。

（二）推动示范引领。各级政府主管部门要引导和鼓励工程决策和建设采用全过程工程咨询模式，通过示范项目的引领作用，逐步培育一批全过程工程咨询骨干企业，提高全过程工程咨询的供给质量和能力；鼓励各地区和企业积极探索和开展全过程工程咨询，及时总结和推广经验，扩大全过程工程咨询的影响力。

（三）加强政府监管和行业自律。有关部门要根据职责分工，建立全过程工程咨询监管制度，创新全过程监管方式，实施综合监管、联动监管，加大对违法违规咨询单位和从业人员的处罚力度，建立信用档案和公开不良行为信息，推动咨询单位切实提高服务质量和效率。有关行业协会应当充分发挥专业优势，协助政府开展相关政策和标准体系研究，引导咨询单位提升全过程工程咨询服务能力；加强行业诚信自律体系建设，规范咨询单位和从业人员的市场行为，引导市场合理竞争。

国家发展改革委
住房城乡建设部
2019年3月15日

住房和城乡建设部关于修改 《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理 办法》的决定

（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 46 号）

《住房和城乡建设部关于修改〈房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法〉的决定》已经 2018 年 12 月 13 日第 5 次部常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

住房和城乡建设部部长 王蒙徽

2018 年 12 月 29 日

住房和城乡建设部关于修改 《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》 的决定

为贯彻落实国务院深化“放管服”改革、优化营商环境的要求，住房和城乡建设部决定对《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住房和城乡建设部令第 13 号）作如下修改：

一、将第五条第一款修改为“省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同有关主管部门按照本办法规定的审查机构条件，结合本行政区域内的建设规模，确定相应数量的审查机构，逐步推行以政府购买服务方式开展施工图设计文件审查。具体办法由国务院住房城乡建设主管部门另行规定”。

二、将第十一条修改为“审查机构应当对施工图审查下列内容：

- （一）是否符合工程建设强制性标准；
- （二）地基基础和主体结构的安全性；
- （三）消防安全性；
- （四）人防工程（不含人防指挥工程）防护安全性；
- （五）是否符合民用建筑节能强制性标准，对执行绿色建筑标准的项目，还应当审查是否符合绿色建筑标准；
- （六）勘察设计企业和注册执业人员以及相关人员的资质和资格，按规定在设计文件上加

盖相应的图章和签字；

（七）法律、法规、规章规定必须审查的其他内容“。

三、在第十九条增加一款，作为第三款“涉及消防安全性、人防工程（不含人防指挥工程）防护安全性的，由县级以上人民政府有关部门按照职责分工实施监督检查和行政处罚，并将监督检查结果向社会公布”。

本决定自发布之日起施行。《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》根据本决定作相应修改，重新发布。

住房和城乡建设部办公厅关于 实行建筑业企业资质审批告知承诺制的通知 (建办市[2019]20号)

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

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号），深入推进建筑业“放管服”改革，决定在全国范围对建筑工程、市政公用工程施工总承包一级资质审批实行告知承诺制。现就有关事项通知如下。

一、告知承诺审批基本原则

围绕“减少审批环节、提高审批效能、服务企业发展”的总体思路，探索建立“诚信规范、审批高效、监管完善”的告知承诺审批新模式，推动资质管理向“宽准入、严监管、强服务”转变，推动建筑业高质量发展。

简化审批流程。企业根据建设工程企业资质标准作出符合审批条件的承诺，我部依据企业承诺直接办理相关资质审批手续，不再要求企业提交证明材料，提高审批效率，提升服务效能。

加强事后监管。依托全国建筑市场监管公共服务平台，在对企业承诺内容进行重点比对核验的同时，着力强化审批事中事后监管力度，实现对企业承诺的业绩现场核查全覆盖。

完善诚信建设。强化企业诚信监督机制，对以虚构、造假等欺骗手段取得资质的企业，依法撤销其相应资质，并列入建筑市场主体“黑名单”。

二、告知承诺审批流程

（一）申请。申报企业可通过建设工程企业资质申报软件（下载地址：jsb.justonetech.com）或登录省级住房和城乡建设主管部门门户网站政务服务体系，以告知承诺方式申请资质，按相关提示在网上填报申报信息，自动生成《建筑业企业资质申请表（限告知承诺方式）》并完成签字、盖章。

（二）受理。我部行政审批集中受理办公室接收申报企业告知承诺申请，并出具受理单。

（三）审批。我部依据申报企业提交的告知承诺申请及全国建筑市场监管公共服务平台有关信息直接办理资质审批手续，提出审批意见。

（四）公示。审批意见通过我部和省级住房和城乡建设主管部门门户网站政务服务系统等渠道公示，公示期 10 个工作日，接受社会各界监督。

（五）公告。对公示期间未收到举报的，我部在门户网站向社会公告，颁发资质证书。

（六）核查。公告后 12 个月内，由我部建筑市场监管司、省级住房和城乡建设主管部门及相关专家组成核查组，对涉及的企业业绩全部实地核查，重点检查企业业绩指标是否符合要求。

三、监督管理

（一）审批事中事后监管中发现申报企业承诺内容与实际情况不相符的（企业技术负责人发生变更除外），我部将依法撤销其相应资质，并列入建筑市场“黑名单”。被撤销资质企业自资质被撤销之日起 3 年内不得申请该项资质。

（二）在实地核查完成之前，对采用告知承诺方式取得资质的申报企业，如发生重组、合并、分立等情况涉及资质办理的，不适用《住房和城乡建设部关于建设工程企业发生重组、合并、分立等情况资质核定有关问题的通知》（建市〔2014〕79 号）第一款的规定，按照企业资质重新核定有关要求办理。

（三）各省级住房和城乡建设主管部门应健全和完善全国建筑市场监管公共服务平台企业信息数据库，确保相关信息公开、完整、准确，以便正常开展企业业绩指标核对工作。

四、工作安排

（一）2019 年 4 月 1 日起，我部负责审批的建筑工程、市政公用工程施工总承包一级资质（不含重新核定、延续）实行告知承诺审批。

（二）省级住房和城乡建设主管部门自行开发的资质申报系统，应按照统一数据交换标准，与我部建设工程企业资质申报和审批系统进行对接。

五、有关要求

（一）加强组织管理。各省级住房和城乡建设主管部门要结合本地实际，做好涉及资质审批各部门组织协调，确定工作目标和任务分工，组织落实好有关企业的培训、教育等工作。

（二）做好宣传服务。加强告知承诺审批宣传工作，使建筑业企业充分了解告知承诺审批工作内容，及时回应社会关切。

企业资质审批告知承诺制实行情况请及时反馈我部建筑市场监管司。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2019 年 3 月 26 日

**住房和城乡建设部办公厅关于
重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知
(建办标函[2019]193 号)**

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

按照《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，现将《住房城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标〔2018〕20 号）规定的工程造价计价依据中增值税税率由 10%调整为 9%。

请各地区、各部门按照本通知要求，组织有关单位于 2019 年 3 月底前完成建设工程造价计价依据和相关计价软件的调整工作。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2019 年 3 月 26 日

住房和城乡建设部关于修改有关文件的通知

（建法规〔2019〕3号）

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委及有关部门，计划单列市住房和城乡建设局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为推进工程建设项目审批制度改革，决定对部分文件予以修改，现通知如下：

一、修改《建筑工程方案设计招标投标管理办法》（建市〔2008〕63号）

删除第十八条中“招标人和招标代理机构应将加盖单位公章的招标公告或投标邀请函及招标文件，报项目所在地建设主管部门备案”。

二、修改《住房城乡建设部关于进一步加强建筑市场监管工作的意见》（建市〔2011〕86号）

删除“（八）推行合同备案制度。合同双方要按照有关规定，将合同报项目所在地建设主管部门备案。工程项目的规模标准、使用功能、结构形式、基础处理等方面发生重大变更的，合同双方要及时签订变更协议并报送原备案机关备案。在解决合同争议时，应当以备案合同为依据”。

三、修改《住房城乡建设部关于印发<房屋建筑和市政基础设施工程施工安全监督规定>的通知》（建质〔2014〕153号）

（一）将第七条“县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或其所属的施工安全监督机构（以下合称监督机构）应当对本行政区域内已办理施工安全监督手续并取得施工许可证的工程项目实施施工安全监督”修改为“县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门或其所属的施工安全监督机构（以下合称监督机构）应当对本行政区域内已取得施工许可证的工程项目实施施工安全监督”。

（二）将第九条“（一）受理建设单位申请并办理工程项目安全监督手续”修改为“（一）建设单位申请办理工程项目施工许可证”。

四、修改《房屋建筑和市政基础设施工程施工安全监督工作规程》（建质〔2014〕154号）

（一）将第四条“工程项目施工前，建设单位应当申请办理施工安全监督手续，并提交以下资料：（一）工程概况；（二）建设、勘察、设计、施工、监理

等单位及项目负责人等主要管理人员一览表；（三）危险性较大分部分项工程清单；（四）施工合同中约定的安全防护、文明施工措施费用支付计划；（五）建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生产承诺书；（六）省级住房城乡建设主管部门规定的其他保障安全施工具体措施的资料。监督机构收到建设单位提交的资料后进行查验，必要时进行现场踏勘，对符合要求的，在 5 个工作日内向建设单位发放《施工安全监督告知书》”修改为“工程项目施工前，建设单位应当申请办理施工许可证。住房城乡建设主管部门可以将建设单位提交的保证安全施工具体措施的资料（包括工程项目及参建单位基本信息）委托监督机构进行查验，必要时可以进行现场踏勘，对不符合施工许可条件的，不得颁发施工许可证”。

（二）将第六条中“已办理施工安全监督手续并取得施工许可证的工程项目”修改为“已取得施工许可证的工程项目”。

本通知自印发之日起施行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019 年 3 月 18 日

**住房和城乡建设部关于
修改部分部门规章的决定**
（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 47 号）

《住房和城乡建设部关于修改部分部门规章的决定》已经 2019 年 2 月 15 日第 6 次部常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

住房和城乡建设部部长 王蒙徽

2019 年 3 月 13 日

住房和城乡建设部关于修改部分部门规章的决定

为深入推进工程建设项目审批制度改革，住房和城乡建设部决定修改下列部门规章：

一、删去《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》（建设部令第 124 号，根据住房和城乡建设部令第 19 号修改）第十条第二款“分包工程发包人应当在订立分包合同后 7 个工作日内，将合同送工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门备案。分包合同发生重大变更的，分包工程发包人应当自变更后 7 个工作日内，将变更协议送原备案机关备案”。

二、将《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》（建设部令第 89 号，根据住房和城乡建设部令第 43 号修改）第十八条中的“招标人应当在招标文件发出的同时，将招标文件报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案”修改为“招标人应当在招标文件发出的同时，将招标文件报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案，但实施电子招标投标的项目除外”。

将第十九条中的“并同时报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案”修改为“并同时报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案，但实施电子招标投标的项目除外”。

三、将《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（住房和城乡建设部令

第 37 号) 第九条“建设单位在申请办理安全监督手续时, 应当提交危大工程清单及其安全管理措施等资料”修改为“建设单位在申请办理施工许可手续时, 应当提交危大工程清单及其安全管理措施等资料”。

四、将《城市建设档案管理规定》(建设部令第 61 号, 根据建设部令第 90 号、住房和城乡建设部令第 9 号修改) 第八条“列入城建档案馆档案接收范围的工程, 建设单位在组织竣工验收前, 应当提请城建档案管理机构对工程档案进行预验收。预验收合格后, 由城建档案管理机构出具工程档案认可文件”修改为“列入城建档案馆档案接收范围的工程, 城建档案管理机构按照建设工程竣工联合验收的规定对工程档案进行验收”。

删去第九条“建设单位在取得工程档案认可文件后, 方可组织工程竣工验收。建设行政主管部门在办理竣工验收备案时, 应当查验工程档案认可文件”。

五、将《城市地下管线工程档案管理办法》(建设部令第 136 号, 根据住房和城乡建设部令第 9 号修改) 第九条“地下管线工程竣工验收前, 建设单位应当提请城建档案管理机构对地下管线工程档案进行专项预验收”修改为“城建档案管理机构应当按照建设工程竣工联合验收的规定对地下管线工程档案进行验收”。

本决定自发布之日起施行。以上 5 部部门规章根据本决定作相应的修正, 重新发布。

住房和城乡建设部办公厅关于 深入开展建筑施工安全专项治理行动的通知 (建办质[2019]18号)

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

2019年是新中国成立70周年，全力做好保安全、保稳定工作意义重大。为认真贯彻落实党中央、国务院有关安全生产重大决策部署，防范化解重大安全风险，坚持守土有责、守土尽责，切实维护人民群众生命财产安全，现就深入开展建筑施工安全专项治理行动有关事项通知如下：

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述精神，稳中求进、改革创新、担当作为，持续促进建筑施工企业安全管理能力提升，不断提高安全监管信息化、标准化、规范化水平，进一步降低事故总量，坚决遏制重特事故发生，推动全国建筑施工安全形势稳定好转，为住房和城乡建设事业高质量发展做出应有贡献，以优异成绩迎接新中国成立70周年。

二、主要任务

(一) 着力防范重大安全风险。

1.认真执行《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》。制定完善配套制度，督促工程项目各方主体建立健全危险性较大的分部分项工程安全管控体系，编制专项施工方案，组织专家论证方案，严格按照方案施工。加大危险性较大的分部分项工程监督执法力度，对发现问题责令限期整改并依法实施处罚。

2.突出强化起重机械、高支模、深基坑和城市轨道交通工程等重点领域和重要环节安全管控工作。积极采取有效措施，加强对起重机械安装拆卸、使用运行的监管，加强对高支模钢管扣件使用、专项施工方案编制及实施的监管，加强对深基坑变形监测、周边堆物的监管，加强对城市轨道交通工程关键节点施工条件核实、盾构施工的监管。

3.推进实施安全风险管控和隐患排查治理双重预防机制。督促工程项目各方

主体建立安全风险管控清单和隐患排查治理台账，构建全员参与、各岗位覆盖和全过程衔接的责任体系，明确管理措施，从源头治起、从细处抓起、从短板补起，筑牢防线，守住底线，严防风险演变、隐患升级导致安全事故发生。

（二）加大事故查处问责力度。

1.严格做好事故查处工作。我部负责督办较大及以上事故查处工作，省级住房和城乡建设主管部门承担较大事故查处主体责任，并督促下级住房和城乡建设主管部门加大对一般事故的查处力度。事故发生后，各地要及时印发通报并上网公开，督促建筑施工企业深刻吸取事故教训，举一反三、排查隐患，坚决防范类似事故发生。

2.发挥事故警示教育作用。各地要组织对本地区发生事故进行全面分析研究，通过现场勘查、调查取证、检测鉴定、查阅资料、现场试验和专家论证等方式，查明事故发生经过和原因，提出改进工作建议，形成包含图片、影像等资料的事故完整档案。

3.严肃查处事故责任企业和人员。依法依规第一时间实施暂扣或吊销安全生产许可证、收回安全生产考核合格证书和特种作业人员操作资格证书等处罚，抓紧提出企业资质和人员资格处罚意见。做好跨地区处罚协调联动，及时将处罚建议转送发证机关处理。对事故多发及查处工作薄弱地区实施约谈，及时研究改进工作。

（三）改革完善安全监管制度。

1.贯彻落实《中共中央 国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见》，研究出台建筑施工安全改革发展的政策措施。按照“放管服”总体要求，推进企业安全生产许可证管理制度改革，对发生事故企业精准处罚。创新安全监管检查方式，推行“双随机，一公开”制度。

2.加快建设并发挥全国建筑施工安全监管信息系统作用。推动施工安全实现“互联网+”监管，用信息化促进监管业务协同、信息共享，实现业务流程优化。加强监管数据综合利用，积极发挥大数据在研判形势、评估政策、监测预警等方面作用。

3.加强监管机构和人员队伍建设。推动出台依法履行法定职责规定，健全完善激励约束机制，督促广大干部忠于职守、履职尽责、担当作为。提高监管业务

规范化水平，定期对监管人员进行教育培训，建立工作考核制度，提高监管人员专业能力和综合素质。

（四）提升安全综合治理能力。

1.全面实施工程质量安全手册制度。落实企业施工安全主体责任，提高从业人员安全素质，提升施工现场安全管理能力。健全施工安全诚信体系，建立守信激励和失信惩戒机制，对严重失信行为实施部门联合惩戒，增强企业及主要负责人施工安全工作主动性。

2.严格落实部门安全监管责任。按照“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”原则，开展施工安全监管工作评估，并加强评估结果使用。规范并不断提高施工安全监督执法检查的效能，实行差别化监管，做到对违法者“利剑高悬”，对守法者“无事不扰”。

3.坚持系统治理原则，组织动员社会力量积极参与施工安全工作，推动共建共治共享。发挥高校、科研院所等研究机构智力支撑和政策咨询的重要作用，促进施工安全工作创新发展。发挥社会公众及媒体监督作用，宣传先进典型，曝光违法行为，形成良好舆论氛围。

三、有关要求

省级住房和城乡建设主管部门要充分认识深入开展建筑施工安全专项治理行动的重要意义，在 2018 年工作基础上，及时总结经验，再部署再动员，细化任务分工，层层压实责任，确保各项工作有力有序推进。要加强对下级住房和城乡建设主管部门的指导协调，督促各项工作落实到位。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2019 年 3 月 13 日

住房和城乡建设部 人力资源社会保障部关于印发 建筑工人实名制管理办法（试行）的通知 （建市[2019]18 号）

各省、自治区住房和城乡建设厅、人力资源社会保障厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、人力资源社会保障局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、人力资源社会保障局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1 号）、《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19 号）要求，住房和城乡建设部、人力资源社会保障部制定了《建筑工人实名制管理办法（试行）》。现印发给你们，请结合本地区实际，认真贯彻执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国人力资源和社会保障部

2019 年 2 月 17 日

建筑工人实名制管理办法（试行）

第一条为规范建筑市场秩序，加强建筑工人管理，维护建筑工人和建筑企业合法权益，保障工程质量和安全生产，培育专业型、技能型建筑产业工人队伍，促进建筑业持续健康发展，依据建筑法、劳动合同法、《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1 号）和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19 号）等法律法规及规范性文件，制定本办法。

第二条本办法所称建筑工人实名制是指对建筑企业所招用建筑工人的从业、培训、技能和权益保障等以真实身份信息认证方式进行综合管理的制度。

第三条本办法适用于房屋建筑和市政基础设施工程。

第四条住房和城乡建设部、人力资源社会保障部负责制定全国建筑工人实名制管理规定，对各地实施建筑工人实名制管理工作进行指导和监督；负责组织实施全国建筑工人管理服务信息平台的规划、建设和管理，制定全国建筑工人管理服务信息平台数据标准。

第五条省（自治区、直辖市）级以下住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门负责本行政区域建筑工人实名制管理工作，制定建筑工人实名制管理制度，督促建筑企业在施工现场全面落实建筑工人实名制管理工作的各项要求；负责建立完善本行政区域建筑工人实名制管理平台，确保各项数据的完整、及时、准确，实现与全国建筑工人管理服务信息平台联通、共享。

第六条建设单位应与建筑企业约定实施建筑工人实名制管理的相关内容，督促建筑企业落实建筑工人实名制管理的各项措施，为建筑企业实行建筑工人实名制管理创造条件，按照工程进度将建筑工人工资按时足额付至建筑企业在银行开设的工资专用账户。

第七条建筑企业应承担施工现场建筑工人实名制管理职责，制定本企业建筑工人实名制管理制度，配备专（兼）职建筑工人实名制管理人员，通过信息化手段将相关数据实时、准确、完整上传至相关部门的建筑工人实名制管理平台。

总承包企业（包括施工总承包、工程总承包以及依法与建设单位直接签订合同的专业承包企业，下同）对所承接工程项目的建筑工人实名制管理负总责，分包企业对其招用的建筑工人实名制管理负直接责任，配合总承包企业做好相关工作。

第八条全面实行建筑业农民工实名制管理制度，坚持建筑企业与农民工先签订劳动合同后进场施工。建筑企业应与招用的建筑工人依法签订劳动合同，对其进行基本安全培训，并在相关建筑工人实名制管理平台上登记，方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动。

第九条项目负责人、技术负责人、质量负责人、安全负责人、劳务负责人等项目管理人员应承担所承接项目的建筑工人实名制管理相应责任。进入施工现场的建设单位、承包单位、监理单位的项目管理人员及建筑工人均纳入建筑工人实名制管理范畴。

第十条建筑工人应配合有关部门和所在建筑企业的实名制管理工作，进场作业前须依法签订劳动合同并接受基本安全培训。

第十一条建筑工人实名制信息由基本信息、从业信息、诚信信息等内容组成。

基本信息应包括建筑工人和项目管理人员的身份证信息、文化程度、工种（专业）、技能（职称或岗位证书）等级和基本安全培训等信息。

从业信息应包括工作岗位、劳动合同签订、考勤、工资支付和从业记录等信息。

诚信信息应包括诚信评价、举报投诉、良好及不良行为记录等信息。

第十二条总承包企业应以真实身份信息为基础，采集进入施工现场的建筑工人和项目管理人员的基本信息，并及时核实、实时更新；真实完整记录建筑工人工作岗位、劳动合同签订情况、考勤、工资支付等从业信息，建立建筑工人实名制管理台账；按项目所在地建筑工人实名制管理要求，将采集的建筑工人信息及时上传相关部门。

已录入全国建筑工人管理服务信息平台建筑工人，1年以上（含1年）无数据更新的，再次从事建筑作业时，建筑企业应对其重新进行基本安全培训，记录相关信息，否则不得进入施工现场上岗作业。

第十三条建筑企业应配备实现建筑工人实名制管理所必须的硬件设施设备，施工现场原则上实施封闭式管理，设立进出场门禁系统，采用人脸、指纹、虹膜等生物识别技术进行电子打卡；不具备封闭式管理条件的工程项目，应采用移动定位、电子围栏等技术实施考勤管理。相关电子考勤和图像、影像等电子档案保存期限不少于2年。

实施建筑工人实名制管理所需费用可列入安全文明施工费和管理费。

第十四条建筑企业应依法按劳动合同约定，通过农民工工资专用账户按月足额将工资直接发放给建筑工人，并按规定在施工现场显著位置设置“建筑工人维权告示牌”，公开相关信息。

第十五条各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门、建筑企业、系统平台开发应用等单位应制定制度，采取措施，确保建筑工人实名制管理相关数据信息安全，以及建筑工人实名制信息的真实性、完整性，不得漏报、瞒报。

第十六条各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应加强与相关部门的数据共享，通过数据运用分析，利用新媒体和信息化技术渠道，建立建筑工人权益保障预警机制，切实保障建筑工人合法权益，提高服务建筑工人的能力。

第十七条各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应对下级部门落实建筑工人实名制管理情况进行监督检查，对于发现的问题要责令限期整改；拒不整改或整改不到位的，要约谈相关责任人；约谈后仍拒不整改或整改不到位的，

列入重点监管范围并提请有关部门进行问责。

第十八条各级住房和城乡建设部门应按照“双随机、一公开”的要求，加强对本行政区域施工现场建筑工人实名制管理制度落实情况的日常检查，对涉及建筑工人实名制管理相关投诉举报事项进行调查处理。对涉及不依法签订劳动合同、欠薪等侵害建筑工人劳动保障权益的，由人力资源社会保障部门会同住房和城乡建设部门依法处理；对涉及其他部门职能的违法问题或案件线索，应按职责分工及时移送处理。

第十九条各级住房和城乡建设部门可将建筑工人实名制管理列入标准化工地考核内容。建筑工人实名制信息可作为有关部门处理建筑工人劳动纠纷的依据。各有关部门应制定激励办法，对切实落实建筑工人实名制管理的建筑企业给予支持，一定时期内未发生工资拖欠的，可减免农民工工资保证金。

第二十条各级住房和城乡建设部门对在监督检查中发现的企业及个人弄虚作假、漏报瞒报等违规行为，应予以纠正、限期整改，录入建筑工人实名制管理平台并及时上传相关部门。拒不整改或整改不到位的，可通过曝光、核查企业资质等方式进行处理，存在工资拖欠的，可提高农民工工资保证金缴纳比例，并将相关不良行为记入企业或个人信用档案，通过全国建筑市场监管公共服务平台向社会公布。

第二十一条严禁各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门借推行建筑工人实名制管理的名义，指定建筑企业采购相关产品；不得巧立名目乱收费，增加企业额外负担。对违规要求建筑企业强制使用某款产品或乱收费用的，要立即予以纠正；情节严重的依法提请有关部门进行问责，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应结合本地实际情况，制定本办法实施细则。

第二十三条本办法由住房和城乡建设部、人力资源社会保障部负责解释。

第二十四条本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行。

**住房和城乡建设部关于
落实《国务院关于支持自由贸易试验区深化改革创新若
干措施的通知》有关事项的通知
(建外[2019]10 号)**

辽宁、浙江、福建、河南、湖北、广东、海南、四川、陕西省住房和城乡建设厅，天津、上海、重庆市住房和城乡建设（管）委：

为贯彻落实《国务院关于支持自由贸易试验区深化改革创新若干措施的通知》（国发〔2018〕38 号）要求，支持自由贸易试验区（以下简称自贸试验区）深化改革创新，进一步提高建设质量，现将有关事项通知如下：

一、放开建设工程设计领域外资准入限制

请各自贸试验区所在地省级住房和城乡建设主管部门按照《住房城乡建设部商务部关于废止〈外商投资建设工程设计企业管理规定〉等部门规章的决定》（住房和城乡建设部、商务部令第 44 号），取消外商投资建设工程设计企业外籍技术人员比例要求，取消外商投资工程设计企业首次申请资质时对投资者工程设计业绩的要求。

二、调整有关行政审批事项的审批权限和审批方式

请各自贸试验区所在地省级住房和城乡建设主管部门按照下列要求，调整有关行政审批事项的审批权限和审批方式：

（一）将建筑工程施工许可、建筑施工企业安全生产许可等工程审批类权限下放至自贸试验区。

（二）省级及以下机关实施的建筑企业资质申请、升级、增项许可，自贸试验区可实行告知承诺制试点。

（三）将外商投资设立建筑业（包括设计、施工、监理、检测、造价咨询等所有工程建设相关主体）资质许可的省级及以下审批权限下放至自贸试验区。

三、放宽有关建筑业企业承揽业务范围限制

请各自贸试验区所在地省级住房和城乡建设主管部门按照下列要求对有关建筑业企业承揽业务范围的监督管理进行调整：

（一）自贸试验区内的外商独资建筑业企业承揽本省（市）的中外联合建设

项目时，不受建设项目的中外方投资比例限制。

（二）在《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》《内地与澳门关于建立更紧密经贸关系的安排》《海峡两岸经济合作框架协议》下，对自贸试验区内的港澳台资建筑业企业，不再执行《外商投资建筑业企业管理规定》中关于工程承包范围的限制性规定。

四、进一步推进粤港澳有关领域服务贸易自由化

请广东省住房和城乡建设厅会同相关部门授权广东自贸试验区制定港澳相关专业人才执业管理办法（国家法律法规暂不允许的除外），允许具有港澳执业资格的建筑、规划等领域专业人才，经相关部门或机构备案后，按规定范围为自贸试验区内企业提供专业服务。制定的相关管理办法请报我部备案。

各自贸试验区所在地省级住房和城乡建设主管部门要认真贯彻落实国发〔2018〕38号文件有关工作部署，按照本通知要求，尽快制定完善相关配套政策，加强对自贸试验区的支持指导，做好工作衔接，确保平稳有序过渡。相关工作开展情况及遇到的问题和建议意见请及时向我部报告。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019年1月19日

**住房和城乡建设部关于印发
建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法
的通知
(建市规[2019]1 号)**

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

为规范建筑工程施工发包与承包活动，保证工程质量和施工安全，有效遏制违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为，维护建筑市场秩序和建设工程主要参与方的合法权益，我部制定了《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。在执行中遇到的问题，请及时函告我部建筑市场监管司。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019 年 1 月 3 日

建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法

第一条为规范建筑工程施工发包与承包活动中违法行为的认定、查处和管理，保证工程质量和施工安全，有效遏制发包与承包活动中的违法行为，维护建筑市场秩序和建设工程主要参与方的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，以及《全国人大法工委关于对建筑施工企业母公司承接工程后交由子公司实施是否属于转包以及行政处罚两年追溯期认定法律适用问题的意见》（法工办发〔2017〕223 号），结合建筑活动实践，制定本办法。

第二条本办法所称建筑工程，是指房屋建筑和市政基础设施工程及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程。

第三条住房和城乡建设部对全国建筑工程施工发包与承包违法行为的认定查处工作实施统一监督管理。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门在其职责范围内具体负责

本行政区域内建筑工程施工发包与承包违法行为的认定查处工作。

本办法所称的发包与承包违法行为具体是指违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为。

第四条建设单位与承包单位应严格依法签订合同，明确双方权利、义务、责任，严禁违法发包、转包、违法分包和挂靠，确保工程质量和施工安全。

第五条本办法所称违法发包，是指建设单位将工程发包给个人或不具有相应资质的单位、肢解发包、违反法定程序发包及其他违反法律法规规定发包的行为。

第六条存在下列情形之一的，属于违法发包：

（一）建设单位将工程发包给个人的；

（二）建设单位将工程发包给不具有相应资质的单位的；

（三）依法应当招标未招标或未按照法定招标程序发包的；

（四）建设单位设置不合理的招标投标条件，限制、排斥潜在投标人或者投标人的；

（五）建设单位将一个单位工程的施工分解成若干部分发包给不同的施工总承包或专业承包单位的。

第七条本办法所称转包，是指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肢解后以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的行为。

第八条存在下列情形之一的，应当认定为转包，但有证据证明属于挂靠或者其他违法行为的除外：

（一）承包单位将其承包的全部工程转给其他单位（包括母公司承接建筑工程后将所承接工程交由具有独立法人资格的子公司施工的情形）或个人施工的；

（二）承包单位将其承包的全部工程肢解以后，以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的；

（三）施工总承包单位或专业承包单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系，或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理，又不能进行合理解释并提供相应证明的；

（四）合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备，由其他单位或个人采购、租赁，或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明，又不能进行合理解释并提供相应证明的；

（五）专业作业承包人承包的范围是承包单位承包的全部工程，专业作业承包人计取的是除上缴给承包单位“管理费”之外的全部工程价款的；

（六）承包单位通过采取合作、联营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的；

（七）专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外；

（八）专业作业的发包单位不是该工程承包单位的；

（九）施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的。

两个以上的单位组成联合体承包工程，在联合体分工协议中约定或者在项目实际实施过程中，联合体一方不进行施工也未对施工活动进行组织管理的，并且向联合体其他方收取管理费或者其他类似费用的，视为联合体一方将承包的工程转包给联合体其他方。

第九条本办法所称挂靠，是指单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的行为。

前款所称承揽工程，包括参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动。

第十条存在下列情形之一的，属于挂靠：

（一）没有资质的单位或个人借用其他施工单位的资质承揽工程的；

（二）有资质的施工单位相互借用资质承揽工程的，包括资质等级低的借用资质等级高的，资质等级高的借用资质等级低的，相同资质等级相互借用的；

（三）本办法第八条第一款第（三）至（九）项规定的情形，有证据证明属于挂靠的。

第十一条本办法所称违法分包，是指承包单位承包工程后违反法律法规规定，把单位工程或分部分项工程分包给其他单位或个人施工的行为。

第十二条存在下列情形之一的，属于违法分包：

- (一) 承包单位将其承包的工程分包给个人的；
- (二) 施工总承包单位或专业承包单位将工程分包给不具备相应资质单位的；
- (三) 施工总承包单位将施工总承包合同范围内工程主体结构的施工分包给其他单位的，钢结构工程除外；
- (四) 专业分包单位将其承包的专业工程中非劳务作业部分再分包的；
- (五) 专业作业承包人将其承包的劳务再分包的；
- (六) 专业作业承包人除计取劳务作业费用外，还计取主要建筑材料款和大中型施工机械设备、主要周转材料费用的。

第十三条任何单位和个人发现违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为的，均可向工程所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门进行举报。

接到举报的住房和城乡建设主管部门应当依法受理、调查、认定和处理，除无法告知举报人的情况外，应当及时将查处结果告知举报人。

第十四条县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门如接到人民法院、检察机关、仲裁机构、审计机关、纪检监察等部门转交或移送的涉及本行政区域内建筑工程发包与承包违法行为的建议或相关案件的线索或证据，应当依法受理、调查、认定和处理，并把处理结果及时反馈给转交或移送机构。

第十五条县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门对本行政区域内发现的违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为，应当依法进行调查，按照本办法进行认定，并依法予以行政处罚。

(一) 对建设单位存在本办法第五条规定的违法发包情形的处罚：

1. 依据本办法第六条（一）、（二）项规定认定的，依据《中华人民共和国建筑法》第六十五条、《建设工程质量管理条例》第五十四条规定进行处罚；

2. 依据本办法第六条（三）项规定认定的，依据《中华人民共和国招标投标法》第四十九条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十四条规定进行处罚；

3. 依据本办法第六条（四）项规定认定的，依据《中华人民共和国招标投标法》第五十一条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十三条规定进行处罚。

4. 依据本办法第六条（五）项规定认定的，依据《中华人民共和国建筑法》

第六十五条、《建设工程质量管理条例》第五十五条规定进行处罚。

5.建设单位违法发包，拒不整改或者整改后仍达不到要求的，视为没有依法确定施工企业，将其违法行为记入诚信档案，实行联合惩戒。对全部或部分使用国有资金的项目，同时将建设单位违法发包的行为告知其上级主管部门及纪检监察部门，并建议对建设单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予相应的行政处分。

（二）对认定有转包、违法分包违法行为的施工单位，依据《中华人民共和国建筑法》第六十七条、《建设工程质量管理条例》第六十二条规定进行处罚。

（三）对认定有挂靠行为的施工单位或个人，依据《中华人民共和国招标投标法》第五十四条、《中华人民共和国建筑法》第六十五条和《建设工程质量管理条例》第六十条规定进行处罚。

（四）对认定有转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本单位的名义承揽工程的施工单位，依据《中华人民共和国建筑法》第六十六条、《建设工程质量管理条例》第六十一条规定进行处罚。

（五）对建设单位、施工单位给予单位罚款处罚的，依据《建设工程质量管理条例》第七十三条、《中华人民共和国招标投标法》第四十九条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十四条规定，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员进行处罚。

（六）对认定有转包、违法分包、挂靠、转让出借资质证书或者以其他方式允许他人以本单位的名义承揽工程等违法行为的施工单位，可依法限制其参加工程投标活动、承揽新的工程项目，并对其企业资质是否满足资质标准条件进行核查，对达不到资质标准要求的限期整改，整改后仍达不到要求的，资质审批机关撤回其资质证书。

对2年内发生2次及以上转包、违法分包、挂靠、转让出借资质证书或者以其他方式允许他人以本单位的名义承揽工程的施工单位，应当依法按照情节严重情形给予处罚。

（七）因违法发包、转包、违法分包、挂靠等违法行为导致发生质量安全事故的，应当依法按照情节严重情形给予处罚。

第十六条对于违法发包、转包、违法分包、挂靠等违法行为的行政处罚追溯

期限，应当按照法工办发〔2017〕223号文件的规定，从存在违法发包、转包、违法分包、挂靠的建筑工程竣工验收之日起计算；合同工程量未全部完成而解除或终止履行合同的，自合同解除或终止之日起计算。

第十七条县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应将查处的违法发包、转包、违法分包、挂靠等违法行为和处罚结果记入相关单位或个人信用档案，同时向社会公示，并逐级上报至住房和城乡建设部，在全国建筑市场监管公共服务平台公示。

第十八条房屋建筑和市政基础设施工程以外的专业工程可参照本办法执行。省级人民政府住房和城乡建设主管部门可结合本地实际，依据本办法制定相应实施细则。

第十九条本办法中施工总承包单位、专业承包单位均指直接承接建设单位发包的工程的单位；专业分包单位是指承接施工总承包或专业承包企业分包专业工程的单位；承包单位包括施工总承包单位、专业承包单位和专业分包单位。

第二十条本办法由住房和城乡建设部负责解释。

第二十一条本办法自2019年1月1日起施行。2014年10月1日起施行的《建筑工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法(试行)》(建市〔2014〕118号)同时废止。

江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议

第五次修正

江苏省水利工程管理条例

（1986年9月9日江苏省第六届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 根据1994年6月25日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第八次会议《关于修改〈江苏省水利工程管理条例〉的决定》第一次修正 根据1997年7月31日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈江苏省水利工程管理条例〉的决定》第二次修正 根据2004年6月17日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈江苏省水利工程管理条例〉的决定》第三次修正根据2017年6月3日江苏省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈江苏省固体废物污染环境防治条例〉等二十六件地方性法规的决定》第四次修正 根据2018年11月23日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈江苏省湖泊保护条例〉等十八件地方性法规的决定》第五次修正）

目 录

第一章 总则

第二章 工程保护

第三章 工程管理

第四章 防洪与清障

第五章 经营管理

第六章 奖励和惩罚

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强水利工程管理，保证工程完好和安全，充分发挥水利工程的防洪、排涝、灌溉、供水、航运等综合效益，保障人民生命财产和国家财产的安全，促进社会主义建设事业的发展，根据《中华人民共和国宪法》和国家有关法规的规定，特制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内的河道、湖泊、堤防、水库、涵闸、抽水站、水电站、灌区、沟渠、塘坝等各类大、中、小型水利工程和设施。

第三条 水利工程是抗御自然灾害、促进经济社会发展的重要设施，各级人民政府应加强对水利工程管理工作的领导，负责本条例的组织实施和监督执行。

第四条 县级以上人民政府的水利部门，是水利工程的主管部门，并可根据工程管理需要，设置水利工程管理机构。水利工程主管部门的主要职责为：遵照国家法律、法规和本条例的规定，负责水利工程的管理、维修和养护；维护工程完好，制止破坏工程的行为；制定和执行水情调度方案，保证工程设施正常运行，为工农业生产、交通运输和城乡人民生活服务；加强经营管理，实行有偿供水，开展多种生产经营；提高职工的政治、业务素质 and 科学管理水平。

第五条 保护水利工程设施的完好和安全，是每个公民应尽的义务。一切机关、团体、部队、企业和事业单位、城乡集体经济组织和个人，都应遵守本条例。

第二章 工程保护

第六条 为了确保工程安全和防汛抢险的需要，水利工程的管理范围规定如下：

（一）河道、湖泊的管理范围：

1、有堤防的河道，其管理范围为两堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区、两岸堤防及护堤地；无堤防的河道，其管理范围为水域、沙洲、滩地及河口两侧五至十米，或根据历史最高洪水位、设计洪水位确定。挡潮涵闸下游河道的管理范围可以延伸到入海水域，其中无港堤河段的管理范围为港河两侧一千米至二千米。

2、湖泊的管理范围为湖泊的水域、蓄洪区、滞洪区、环湖大堤及护堤地。

（二）流域性主要河、湖堤防的管理范围：

1、洪泽湖：迎水坡由盱眙县老堆头至二河闸段，防浪林台坡脚外十米；二河闸至码头镇段，以顺堤河为界（含水面）。背水坡有顺堤河的，以顺堤河为界（含水面）；没有顺堤河的，堤脚外五十米。

2、骆马湖：迎水坡有防浪林台的，林台坡脚外十米；无防浪林台的，堤脚外三十米至五十米。背水坡东堤至自排河边，南堤至中运河边，西堤堤脚外四十米，北堤至顺堤河边。

3、里运河（含高水河）：背水坡东、西堤堤脚外三十米至五十米。西堤临湖段有防浪林台的，林台坡脚外五十米；无防浪林台的，堤脚外湖面一百米至二百米。

4、入江水道：背水坡堤脚外五十米。

5、新沂河：背水坡南堤至沂南小河边，北堤至沂北小河边（漫水地段不得小于三十米）；无沂南、沂北小河的，堤脚外三十米至五十米。

6、苏北灌溉总渠：背水坡北堤有排水渠的，至排水渠边；无排水渠的，堤脚外三十米。南堤有顺堤河的，以顺堤河为界（含水面）；无顺堤河的，堤脚外三十米至五十米。

7、中运河、新沭河、总沭河、沂河、邳苍分洪道、不牢河、徐洪河、怀洪新河、望虞河、太浦河：背水坡堤脚外二十米。

8、微山湖：迎水坡和背水坡堤脚外各六十米。

9、淮沭河：背水坡堤脚外五十米。

10、二河：东堤背水坡有顺堤河的，以顺堤河为界（含水面）；无顺堤河的，堤脚外五十米。

11、长江：背水坡有顺堤河的，以顺堤河为界（含水面）；没有顺堤河的，堤脚外十米至十五米。

12、太湖：迎水坡堤脚外二十米。背水坡有顺堤河的，以顺堤河为界（含水面）；没有顺堤河的，堤脚外十米至十五米。

13、通榆河：背水坡堤脚外至截水沟外沟口。

14、海堤：迎水坡堤脚外一百米至二百米；第二道海堤堤脚外二十米至一百米。背水坡有海堤河的，以海堤河为界（含水面）；无海堤河的，堤脚外三十米至五十米。

处于以上河道城镇段的堤防，在采取必要的工程措施、确保防洪安全的前提下，背水堤的管理范围，堤脚外不得少于五米。

（三）大中型涵闸、水库、灌区的管理范围：

1、大型涵闸、抽水站：上下游河道、堤防各五百米至一公里；左右侧各一百米至三百米。

中型涵闸、抽水站、水电站：上下游河道、堤防各二百米至五百米；左右侧

各五十米至二百米。

水利枢纽工程内分别由水利部门和其他部门管理的各类建筑物，凡各自的管理范围已经划分明确的，不再变动；未经划分明确的，在不影响水利工程设施安全管理的前提下，兼顾其他方面的需要，由有关部门根据实际情况具体协商划定，报县级以上人民政府批准。新建工程在批准设计时，应同时明确规定管理范围。

2、大中型水库：设计最高洪水位线以下的库区及大坝背水坡坝脚外一百米至二百米。大坝两端的山头、岗地，可根据安全管理需要，由有关市、县人民政府划定管理范围。

3、十万亩以上灌区：干渠背水坡脚外三米至五米；支渠背水坡脚外一米至三米。

（四）其他河道、堤防等水利工程的管理范围以及前二、三项中水利工程管理范围内有幅度的具体划定，由市、县人民政府根据实际情况作出规定。

第七条 水利工程管理范围内属于国家所有的土地，由水利工程管理单位进行管理和使用。其中，已经县级以上人民政府批准，由其他单位或个人使用的，可继续由原单位或个人使用。属于集体所有的土地，其所有权和使用权不变。但以上所有从事生产经营的单位和个人，必须服从水利工程管理单位的安全监督，不得进行损害水利工程和设施的任何活动。

第八条 为了保护水利工程设施的安全，发挥工程应有的效益，所有单位和个人必须遵守以下规定：

（一）禁止损坏涵闸、抽水站、水电站等各类建筑物及机电设备、水文、通讯、供电、观测等设施；

（二）禁止在堤坝、渠道上扒口、取土、打井、挖坑、埋葬、建窑、垦种、放牧和毁坏块石护坡、林木草皮等其他行为；

（三）禁止在水库、湖泊、江河、沟渠等水域炸鱼、毒鱼、电鱼；

（四）禁止在行洪、排涝、送水河道和渠道内设置影响行水的建筑物、障碍物、鱼罾鱼簖或种植高秆植物；

（五）禁止向湖泊、水库、河道、渠道等水域和滩地倾倒垃圾、废渣、农药，排放油类、酸液、碱液、剧毒废液以及环境保护法、水污染防治法禁止排放的其他有毒有害的污水和废弃物；

（六）禁止擅自在水利工程管理范围内盖房、圈围墙、堆放物料、开采沙石土料、埋设管道、电缆或兴建其他的建筑物。在水利工程附近进行生产、建设的爆破活动，不得危害水利工程的安全；

（七）禁止擅自在河道滩地、行洪区、湖泊及水库库区内圈圩、打坝；

（八）禁止拖拉机及其他机动车辆、畜力车雨后在堤防和水库大坝的泥泞路面上行驶；

（九）禁止任意平毁和擅自拆除、变卖、转让、出租农田水利工程和设施。

第三章 工程管理

第九条 各级人民政府对水利工程每年应组织检查，对损坏的工程设施进行维修、养护、加固或更新。所需经费应纳入财政年度计划。

第十条 水利工程设施应按照受益和影响范围的大小，实行统一管理和分级管理相结合、专业管理和群众管理相结合的办法进行管理。受益和影响范围在两个市以上的流域性水利工程设施，由省水利部门管理；受益和影响范围在两个县以上、一个市范围内的水利工程，由市水利部门负责管理；受益范围在两个乡以上、一个县范围内的水利工程，由县水利部门负责管理；受益在一个乡范围内的水利工程，由乡水利站或村民委员会负责管理。

由省、市、县管理的水利工程，有的也可以按照工程的统一标准和管理要求，委托下级水利部门管理。集体经济组织按照工程统一标准和规定兴建的小型水利工程，也可以承包给专业队、专业户进行管理。

第十一条 场圃、厂矿、企业、事业单位和部队兴建的水利工程，必须按照所在地区防洪排涝和工程管理的的要求，由兴建单位负责管理、维修和养护。

第十二条 利用堤坝做公路的，路面（含路面两侧各五十厘米的路肩）由交通运输部门负责管理、维修和养护；涵闸上的公路桥由交通运输部门负责维修养护，大修由水利部门和交通运输部门共同负责。

第十三条 河道中的航道，由交通运输部门负责管理。在流域性主要河道中，以行洪、排涝为主的河道，堤岸护坡工程由水利部门负责维修养护；以通航为主的河道，堤岸护坡工程由交通运输部门负责维修养护；既是行洪、排涝、送水的河道，又是通航的河道，堤岸护坡工程由水利部门与交通运输部门共同负责维修养护。

其他河道堤岸护坡工程的维修养护，由所在市、县人民政府根据实际情况确定。

第十四条 省、市、县、乡边界水利工程的管理，应严格按照国家和上级人民政府的有关规定或双方的协议执行，任何一方不得自行其是，损害另一方的利益。有争议的，由双方协商处理。不能解决的，报请上级人民政府决定。

第十五条 确因生产、工作需要，必须在水利工程管理范围内兴建工程设施和建筑物的，建设项目的工程建设方案应当经县级以上水利部门审查同意，工程设施和建筑物的位置和界限应当经县级以上水利部门审查批准。

在水利工程管理范围内，改变工程设施及建筑物的使用用途以及工程位置、布局、结构，应事先征得水利部门同意。

第十六条 河道、湖泊、湖荡的开发利用必须服从防洪滞涝的总体规划。开发利用规划应当按照规划审批权限，事先经水利部门审查同意。

沿海滩涂的开发利用涉及排水骨干河道下游港河管理范围的，必须经所在地市、县水利部门、海岸带主管部门批准。

第十七条 规模较大的水利工程，可根据需要，报经有权部门批准，设立公安保卫机构，依法维护水利工程设施的安全。属于国家规定的重要警卫目标的工程，由武警部队负责守护。

第十八条 县、乡（镇）人民政府要加强对小型农田水利工程设施的管理，定期组织检查、维修和养护，确保工程设施完好，保证农田灌溉和防洪排涝的需要。

第十九条 水利工程设施较多的乡（镇），可根据需要设置水利站，作为县水利部门的派出机构，在县水利部门和乡（镇）人民政府的领导下，具体负责乡（镇）农田水利的建设和管理。

第四章 防洪与清障

第二十条 防汛抗洪清障工作实行各级人民政府行政首长负责制，各有关部门实行防汛岗位责任制。

各级人民政府设立的防汛防旱指挥部统一指挥本行政区域内的防汛抗洪工作。

第二十一条 流域性主要河道的水情调度方案，主要河、湖的警戒水位和保

证水位，大、中型水库的控制运用方案，由省防汛防旱指挥部审定。重大的防汛抢险和排洪、分洪、滞洪方案，由省人民政府或由省报请国务院批准后执行。其他河流、水库的控制运用方案，由市、县防汛防旱指挥部审定。任何单位及个人，不得擅自改变或阻挠以上方案的执行。

第二十二条 城镇规划区域内的防洪排涝工程，必须符合江、河、湖、海综合利用规划，由城镇建设部门按照防洪排涝的要求，统一纳入城镇总体规划，进行建设和管理。

新工业区、新住宅区在新的防洪排涝工程系统建成以前，不得任意打乱、堵塞、填毁原有的防洪、排涝水系。

第二十三条 在水利工程管理范围内，危害水利工程安全和影响防洪抢险的生产、生活设施及其他各类建筑物，在险工险段或严重影响防洪安全的地段，应限期拆除；其它地段，应结合城镇规划、河道整治和土地开发利用规划，分期、分批予以拆除。

第二十四条 行洪、排涝、送水河道中阻碍行水的圈堤、坝埂、矿渣、芦苇等障碍物，应按照“谁设障、谁清除”的原则，由防汛防旱指挥部责令设障者限期予以清除。逾期不清除的，由防汛防旱指挥部组织强行清除，并由设障者承担全部费用。

未按防洪标准设计，严重壅水、阻水的码头、桥梁等建筑物和跨河工程设施，由水利部门根据国家规定的防洪标准提出处理意见，责令原建设、使用单位或个人在规定的期限内按照防洪要求重新改建或拆除。严重影响防洪安全的，必须服从防汛防旱指挥部的紧急处理决定。

第二十五条 防汛期间，在超过警戒水位的河道、湖泊内行驶的船舶和在堤防上行驶的车辆及生产、施工作业等活动，都必须按照防洪安全的要求，服从防汛部门的统一指挥。

第五章 经营管理

第二十六条 为合理利用水利工程管理范围内的水土资源，逐步解决水利工程必需的运行管理、大修和更新改造费用，减轻国家和人民的负担，水利工程管理单位应加强经营管理，实行有偿供水，充分发挥水利工程的效益。

第二十七条 工业、农业和其他一切由水利工程提供水源的用水单位和个人，

都要实行计划用水，节约用水，并按照国家规定向水利工程管理单位交付水费；受益范围明确的堤防、护岸、水闸、圩垸、海塘和排涝工程设施，水利部门可以向受益的工商企业、农场等单位 and 农户收取河道工程修建维护管理费。具体计费办法和开征时间由省人民政府规定。

第二十八条 水利工程管理单位，在严格执行本条例的各项规定，管好用好水利工程的前提下，应充分利用管理范围内的水土资源和设备、技术条件，因地制宜地开展多种生产经营活动，增加收入，逐步提高自给能力。

第六章 奖励和惩罚

第二十九条 有下列先进事迹之一的单位或个人，由各级人民政府或水利主管部门给予精神鼓励或物质奖励：

- （一）模范遵守国家法律和本条例，保护、管理水利工程设施成绩显著者；
- （二）在防汛抢险斗争中，保护国家和人民生命财产免遭重大损失者；
- （三）同危害水利工程的非法行为作斗争，保护水利工程设施有功者；
- （四）保护水资源，执行计划用水、节约用水，降低工农业生产成本成绩显著者；
- （五）植树、种草，防治水土流失成绩显著者；
- （六）钻研工程管理科学技术，有重大革新或创造发明者；
- （七）积极开展多种生产经营，厉行节约，努力减轻国家和人民负担成绩显著者。

第三十条 对违反本条例的单位和个人，按下列规定予以处罚；法律、法规已有处罚规定的，从其规定：

（一）违反第八条规定的，县级以上水利部门除责令其停止违法行为、赔偿损失、采取补救措施外，可以并处警告、没收违法所得，处以一万元以下的罚款，情节严重、造成重大损失的，处以一万元以上十万元以下的罚款；对有关责任人员，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分。应当给予治安管理处罚的，由公安机关依照治安管理处罚法处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）违反第十六条规定，擅自开发利用河道、湖泊、湖荡、海堤和沿海港河管理范围的，县级以上水利部门可责令其纠正违法行为、退出所使用的水利工程、恢复工程原状、赔偿损失或者采取补救措施，并可处以警告、没收违法所得

和一万元以下的罚款。

(三)违反第二十一条、第二十三条、第二十四条规定,阻挠防洪方案执行、拒绝拆除在险工险段或影响防洪安全的建筑物及设施的,县级以上水利部门可以责令其停止违法行为、并处以一万元以下的罚款。对有关责任人员,由其所在部门或上级主管部门给予行政处分。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

经省人民政府批准设置的水利工程管理机构,对在其管理的水利工程管理范围内的违反本条例的行为,可以依照前款规定进行行政处罚。

第三十一条 阻挠、殴打依法执行公务的水利工程管理人员,蓄意制造水利纠纷,强制水利工程管理人员改变工程设施控制运行方案,抗拒执行蓄洪、行洪、滞洪命令的,应给予批评教育或行政处分;情节严重的,对肇事的有关人员,应依照治安管理处罚法或刑法有关规定,追究法律责任。

第三十二条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第三十三条 对违反本条例规定,造成国家、集体、个人经济损失的,受害人可以请求县级以上水利部门调解处理,也可以直接向人民法院提起民事诉讼。

第三十四条 各级水利部门和工程管理单位的工作人员,必须忠于职守,模范执行国家法律和法规。对利用职权,营私舞弊,违章运行,玩忽职守,致使国家和人民利益遭受损失的,应根据情节轻重,对单位主管人员和有关责任人员给予行政处分;触犯刑法构成犯罪者,依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十五条 市、县人民政府可根据本条例,结合当地具体情况,制定水利工程管理实施办法。

第三十六条 本条例自 1987 年 1 月 1 日起施行。

江苏省绿色建筑发展条例

（2015年3月27日江苏省第十二届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 根据2018年11月23日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈江苏省湖泊保护条例〉等十八件地方性法规的决定》修正）

目 录

第一章 总则

第二章 规划、设计和建设

第三章 运营、改造和拆除

第四章 绿色建筑技术

第五章 政府引导

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了促进绿色建筑发展，规范绿色建筑活动，节约资源，提高人居环境质量，推动新型城镇化建设，根据《中华人民共和国建筑法》以及国家绿色建筑相关规定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省行政区域内从事绿色建筑活动，以及实施对绿色建筑活动的监督管理，适用本条例。

本条例所称绿色建筑，是指在全寿命期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐的民用建筑。绿色建筑分为一星、二星、三星三个等级。

本条例所称绿色建筑活动，是指与绿色建筑相关的规划、设计、建设、运营、改造、拆除、评价等活动。

第三条 县级以上地方人民政府应当建立和完善机制，全面推动绿色建筑发展。

鼓励和支持绿色建筑科学技术的研究、开发、示范和推广，促进绿色建筑技术创新与进步。

第四条 县级以上地方人民政府应当将绿色建筑工作纳入国民经济和社会

发展规划。县级以上地方人民政府建设主管部门负责组织编制绿色建筑发展规划，报本级人民政府批准后实施。

第五条 县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内绿色建筑活动的指导和监督管理工作。

县级以上地方人民政府发展改革、工业和信息化、房管、园林、自然资源、水利、科技、财政、生态环境、海洋、统计等有关部门按照各自职责，共同做好绿色建筑发展相关工作。

第六条 实施绿色建筑发展目标责任考核制度。具体考核办法由省人民政府制定。

第七条 对达到二星级以上的绿色建筑，由县级以上地方人民政府对建设单位进行奖励。对在绿色建筑工作中做出显著成绩的单位和个人，由县级以上地方人民政府给予表彰和奖励。

第二章 规划、设计和建设

第八条 编制城市、镇总体规划应当遵循绿色生态发展原则，落实生态环保、能源综合利用、水资源综合利用、土地节约集约利用、固体废弃物综合利用、绿色交通等要求。

第九条 县级以上地方人民政府有关部门应当组织编制本行政区域绿色建筑、能源综合利用、水资源综合利用、固体废弃物综合利用、绿色交通等专项规划，按照规定报批后实施。

县级以上地方人民政府城乡规划主管部门、镇人民政府应当将前款专项规划的相关要求纳入控制性详细规划。

第十条 本省新建民用建筑的规划、设计、建设，应当采用一星级以上绿色建筑标准。

使用国有资金投资或者国家融资的大型公共建筑，应当采用二星级以上绿色建筑标准进行规划、设计、建设。

鼓励其他建筑按照二星级以上绿色建筑标准进行规划、设计、建设。

省建设主管部门负责制定、发布绿色建筑标准。

第十一条 建筑工程项目的可行性研究报告或者项目申请报告应当包含绿色建筑要求，明确工程选用绿色建筑技术以及投资、节能减排效益等内容。

县级以上地方人民政府发展改革部门在项目立项时，应当落实绿色建筑要求，并将绿色建筑要求纳入固定资产投资项目节能评估和审查范围。

第十二条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门应当根据控制性详细规划要求，在建设用地规划条件中明确绿色建筑等级等指标。

第十三条 县级以上地方人民政府自然资源主管部门在土地出让、租赁或者划拨时，应当将建设用地规划条件确定的绿色建筑等级等指标纳入国有土地有偿使用合同或者国有土地划拨决定书。

第十四条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门依法对建设工程进行规划审查时，应当就设计方案是否达到项目的绿色建筑等级标准征求同级建设主管部门意见；建设主管部门应当在十个工作日内提出意见。未达到项目的绿色建筑等级标准的，不得颁发建设工程规划许可证。

第十五条 施工图设计文件审查机构应当审核施工图设计文件是否符合绿色建筑标准，未达到项目绿色建筑等级标准的，不得出具施工图审查合格证书。

第十六条 建设单位在进行项目咨询、设计招标或者委托设计时，应当明确建设工程的绿色建筑等级等指标要求。

建设单位应当保证墙体材料、保温材料、门窗、供暖制冷系统、照明设备、非传统水源利用设施、节水器具等建筑材料、建筑构配件和设备符合施工图设计文件要求。

建设单位应当根据绿色建筑等级承担质量保证责任。

第十七条 建设单位项目负责人对绿色建筑工程质量承担责任；设计单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师按照有关规定分别承担相应责任。

第十八条 方案设计、初步设计、施工图设计等建筑工程设计文件应当符合绿色建筑等级标准，并编制包含建筑节能内容的绿色建筑专篇。

第十九条 施工单位应当根据施工图设计文件和绿色建筑标准，编制绿色施工方案并组织实施。

施工单位应当对施工现场的墙体材料、保温材料、门窗、供暖制冷系统、照明设备、非传统水源利用设施、节水器具等进行查验；不符合施工图设计文件要求的，不得使用。

第二十条 监理单位应当根据施工图设计文件和绿色建筑标准,结合绿色施工方案,编制绿色建筑监理方案并实施监理。

第二十一条 县级以上地方人民政府建设主管部门应当依据绿色建筑标准和相关法律、法规,对建筑实体质量和工程建设、勘察、设计、施工、监理单位 and 质量检测等单位的质量行为实施监督。

第二十二条 建设单位组织工程竣工验收,应当对建筑是否符合绿色建筑标准进行验收。不符合绿色建筑标准的,不得通过竣工验收。

县级以上地方人民政府建设主管部门发现建设单位未按照绿色建筑标准验收的,应当责令重新组织验收。

第二十三条 二星级以上绿色建筑项目,在工程竣工验收前,建设单位应当进行能源利用效率测评。

使用国有资金投资或者国家融资的项目、大型公共建筑,应当进行能源利用效率测评。

测评结果不符合设计要求的,不得通过竣工验收。

第二十四条 房地产开发企业应当在商品房买卖合同和住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明所销售房屋的绿色建筑等级及其技术措施。

第三章 运营、改造和拆除

第二十五条 绿色建筑的运营应符合下列要求:

- (一) 节能、节水、绿化等管理制度完备;
- (二) 节能、节水等设施设备运行正常;
- (三) 供暖、通风、空调、照明等设备的自动监控系统运行正常,记录完整;
- (四) 运行过程中产生的废气、污水等污染物达标排放;
- (五) 分类收集生活废弃物,规范设置垃圾容器。

第二十六条 对建筑进行装修时不得破坏原有的围护结构、用能设备、可再生能源利用系统等设施。发生上述行为时,物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告物业管理行政主管部门,物业管理行政主管部门应当及时依法处理。

第二十七条 建筑物所有权人或者使用权人与物业服务企业签订服务合同时,应当载明符合绿色建筑特点的物业管理内容。

集中供暖、供冷、供热水系统等用能设备，应当由专业技术人员或者受委托的专业服务企业管理和维护。

第二十八条 省人民政府建设主管部门应当会同有关部门建立健全建筑能耗统计、能源审计、能效公示等节能监管制度。省和设区的市建设主管部门应当建立建筑能耗监测平台，实施建筑能耗动态监测。财政部门对建筑能耗监测平台的运行维护经费应当给予必要保障。

第二十九条 机关办公建筑和大型公共建筑的所有权人或者使用权人应当按照有关规定开展能耗统计，并将结果报所在地建设主管部门。已经安装建筑能耗分项计量装置的，应当将所采集的能耗情况连续实时上传至市级建筑能耗监测平台。

第三十条 设区的市建设主管部门应当会同相关部门制定机关办公建筑和大型公共建筑能耗限额，并定期公布超限额的用能建筑名单。

建立和实施建筑能耗超限额加价制度和差别电价政策，具体办法由省人民政府制定。

超限额的用能建筑应当安装建筑能耗分项计量装置，改建、扩建时应当同步进行节能改造。

第三十一条 建筑节能改造应当进行建筑节能核定。使用财政资金进行节能改造的项目，应当委托专业机构进行建筑节能核定。

第三十二条 县级以上地方人民政府应当推进既有建筑节能改造，制定既有建筑节能改造计划，分步骤实施。

机关办公建筑的节能改造费用，由县级以上地方人民政府纳入本级财政预算。

居住建筑和科学、教育、文化、卫生、体育等公益事业使用的公共建筑纳入政府改造计划的，节能改造费用由政府和建筑物所有权人共同负担。

第三十三条 使用国有资金投资或者国家融资的大型公共建筑，未达到设计使用年限，确需提前拆除的，应当向社会公示征求意见，并报本级人民政府批准后，向上一级人民政府建设主管部门备案。

第四章 绿色建筑技术

第三十四条 绿色建筑发展应当坚持因地制宜、被动优先、主动优化的技术路线，推广应用自然通风、自然采光、雨水利用、余热利用技术和太阳能、浅层

地温能等可再生能源。

第三十五条 城镇集中开发建设的区域，应当规划建设地下综合管廊、区域建筑能源供应系统、城市再生水系统和雨水综合利用系统。

已建成综合管廊的区域，电力、通信、供水等相关管线应当进入，不得另行建设。

第三十六条 规划用地面积二万平方米以上的新建建筑，应当同步建设雨水收集利用系统。

新建建筑的景观用水、绿化用水、道路冲洗用水应当优先采用雨水、再生水等非传统水源。

新建建筑应当选用节水器具，场地排水管网建设应当采用雨污分流技术。

第三十七条 新建的政府投资公共建筑、大型公共建筑应当至少利用一种可再生能源。

新建住宅和宾馆、医院等公共建筑应当设计、安装太阳能热水系统。

第三十八条 新建建筑应当使用预拌砂浆、预拌混凝土、高强钢筋和新型墙体材料，推广应用高性能混凝土。

建筑的基础垫层、围墙、管井、管沟、挡土坡以及市政道路的路基垫层等工程部位，鼓励使用再生建筑材料。

城市道路、地面停车场等应当优先使用透水性再生建筑材料。

第三十九条 各级建设主管部门应当会同相关部门建立和完善建筑产业现代化政策、技术体系，推进新型建筑工业化、住宅产业现代化。

新建公共租赁住房应当按照成品住房标准建设。

鼓励其他住宅建筑按照成品住房标准，采用产业化方式建造。

第五章 政府引导

第四十条 省人民政府应当将绿色建筑技术的研发、推广应用纳入政府战略性新兴产业发展规划。

省科技主管部门应当组织高校、科研院所和企业开展绿色建筑关键技术的研发与应用示范，支持绿色建筑公共技术服务平台和企业研发机构建设。

第四十一条 县级以上地方人民政府应当给予财政支持，重点用于下列领域：

（一）绿色建筑技术、产品的研发与推广；

(二) 绿色建筑区域示范;

(三) 绿色建筑评价标识、合同能源管理、分布式能源建筑应用、可再生能源建筑应用、既有建筑节能改造等项目示范;

(四) 绿色建筑宣传培训和公共信息服务。

第四十二条 建设、购买、运营绿色建筑实行下列扶持政策:

(一) 外墙保温层的建筑面积不计入建筑容积率;

(二) 居住建筑利用浅层地温能供暖制冷的, 执行居民峰谷分时电价;

(三) 公共建筑达到二星级以上绿色建筑标准的, 执行峰谷分时电价;

(四) 采用浅层地温能供暖制冷的企业参照清洁能源锅炉采暖价格收取采暖费;

(五) 地源热泵系统应用项目按照规定减征或者免征水资源费;

(六) 使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑的, 贷款额度可以上浮百分之二十, 具体比例由住房公积金管理委员会确定。

第四十三条 实行绿色建筑评价标识制度。省建设主管部门应当及时公布获得绿色建筑标识的项目。

申请财政奖励的项目应当获得绿色建筑标识。

第四十四条 鼓励建设绿色交通、绿色照明、绿色市政等城市基础设施, 积极开发利用地下空间。

第四十五条 建立绿色建筑材料、设备和产品的评价、推广制度。

推广使用绿色建筑新技术、新工艺、新材料和新设备, 限制使用或者禁止使用高消耗、高污染的技术、工艺、材料和设备。省建设主管部门应当制定、公布并及时更新推广使用、限制使用、禁止使用目录。

建设单位、设计单位、施工单位不得在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备。

第四十六条 鼓励在厂房、学校、医院、党政机关、事业单位、居民社区安装分布式光伏发电系统, 推广与建筑一体化的分布式光伏发电系统。

鼓励工业园区、旅游集中服务区、生态园区、大型商业设施等能源负荷中心建设区域分布式能源系统或者楼宇分布式能源系统; 条件具备的, 可以结合太阳能、风能、浅层地温能、生物质能等可再生能源进行综合利用。

鼓励采用空气源热泵热水系统。

第四十七条 鼓励在建筑的外立面、结构层、屋面、地下空间和城市立交桥、护坡等构筑物上进行立体绿化。

第四十八条 鼓励既有建筑按照绿色建筑标准进行改造。

鼓励机关办公建筑采用合同能源管理模式进行改造，对改造后节约的能耗资金，财政部门不予核减，可以专项用于支付节能服务机构的服务费用。

第四十九条 鼓励、支持发展建筑节能服务产业，建立健全建筑节能服务体系，提升建筑节能服务机构的科技创新能力和服务水平。

鼓励建筑节能服务机构采用合同能源管理方式，为委托单位的工程建设和节能改造提供服务。

第五十条 鼓励企业和相关机构开展绿色建筑咨询服务，省建设主管部门应当建立绿色建筑咨询服务的评价和监督管理机制。

第六章 法律责任

第五十一条 县级以上地方人民政府建设主管部门或者依照本条例履行监督管理职责的其他部门，在绿色建筑发展工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

县级以上人民政府有关部门和单位，对使用国有资金投资或者国家融资的大型公共建筑，未按照二星级以上绿色建筑标准进行建设的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第五十二条 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，由建设主管部门责令限期改正，并处二十万元以上五十万元以下罚款：

（一）明示或者暗示设计单位、施工单位违反绿色建筑标准进行设计、施工的；

（二）使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的；

（三）对不符合绿色建筑标准的民用建筑项目出具竣工验收合格报告的。

第五十三条 违反本条例规定，设计单位未按照规定的绿色建筑等级标准设计或者设计选用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的，由建设主管部门责令限期改正，并处十万元以上三十万元以下罚款。

第五十四条 违反本条例规定，施工单位有下列行为之一的，由建设主管部门责令限期改正，并处十万元以上二十万元以下罚款：

（一）使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、供暖制冷系统、照明设备、非传统水源利用设施、节水器具的；

（二）使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备的。

第五十五条 违反本条例规定，监理单位未根据绿色建筑标准和施工图设计文件编制绿色建筑监理方案并实施监理的，由建设主管部门责令限期改正，并处十万元以上三十万元以下罚款。

第五十六条 违反本条例规定，建设单位违反建筑节能标准的，由建设主管部门责令改正，处二十万元以上五十万元以下罚款。

设计单位、施工单位、监理单位违反建筑节能标准的，由建设主管部门责令改正，处十万元以上五十万元以下罚款；情节严重的，由颁发资质证书的部门降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十七条 违反本条例规定，房地产开发企业在商品房买卖合同、住宅质量保证书、住宅使用说明书中未如实载明所销售房屋的绿色建筑等级及其技术措施的，由建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处交付使用的房屋销售总额百分之二以下罚款。

第五十八条 依照本条例规定受到处罚的单位和个人，主管部门应当将其处罚情况作为不良行为予以记录。

第七章 附则

第五十九条 本条例所称民用建筑，是指居住建筑、办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

本条例所称大型公共建筑，是指单体建筑面积二万平方米以上的公共建筑。

第六十条 农民自建低层住宅参照本条例实施。

鼓励工业厂房参照本条例实施。

第六十一条 本条例自 2015 年 7 月 1 日起施行。

江苏省发展新型墙体材料条例

（2008年11月18日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 根据2014年3月28日江苏省第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈江苏省发展新型墙体材料条例〉的决定》第一次修正 根据2018年11月23日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈江苏省湖泊保护条例〉等十八件地方性法规的决定》第二次修正）

目 录

第一章 总则

第二章 鼓励与扶持

第三章 监督与管理

第四章 法律责任

第五章 附则

第一章 总则

第一条 为了发展新型墙体材料，保护土地资源和生态环境，促进资源节约和循环利用，根据《中华人民共和国循环经济促进法》等有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内从事新型墙体材料的研究、开发、生产、销售、使用和监督管理，适用本条例。粘土砖的监督管理，按照本条例有关规定执行。

本条例所称新型墙体材料，是指符合国家产业政策和省产业导向，以非粘土为主要原料生产的，有利于节约土地和资源综合利用，有利于环境保护和改善建筑功能的，用于建筑物墙体的建材产品。

第三条 发展新型墙体材料应当遵循技术创新、资源综合利用、节能环保和因地制宜的原则。

第四条 县级以上地方人民政府应当加强对发展新型墙体材料工作的领导，将其纳入国民经济和社会发展规划，制定发展目标和措施，促进新型墙体材料的发展。

乡镇人民政府应当协助有关部门落实发展新型墙体材料的有关措施。

第五条 县级以上地方人民政府墙体材料主管部门负责本行政区域内的发

展新型墙体材料工作。

县级以上地方人民政府其他有关部门按照各自职责，做好发展新型墙体材料的有关工作。

第六条 地方各级人民政府及其墙体材料主管部门等有关部门应当加强对新型墙体材料推广应用的宣传，引导公众使用新型墙体材料。

对在发展新型墙体材料工作中做出显著成绩的单位和个人，由县级以上地方人民政府或者墙体材料主管部门给予表彰、奖励。

第二章 鼓励与扶持

第七条 县级以上地方人民政府及其有关部门应当发挥投资、税费、价格等政策的引导和调控作用，鼓励和支持新型墙体材料的研究、开发、生产和推广应用。

第八条 省墙体材料主管部门根据国家新型墙体材料目录，结合本省实际，制定并公布新型墙体材料产品目录；根据国家产业政策制定并公布墙体材料产业导向。

第九条 省建设主管部门应当按照国家有关规定，组织编制使用新型墙体材料的设计规程、施工技术规程、标准图集和验收标准。

第十条 鼓励利用煤矸石、粉煤灰、建筑渣土等无毒无害的固体废物以及江河淤泥开发、生产新型墙体材料，鼓励优先发展自保温墙体材料，逐步实现资源循环利用、清洁生产和建筑节能。

第十一条 新型墙体材料生产、科研、应用项目，符合循环经济或者建筑节能要求的，可以按照规定享受节能减排专项引导资金的扶持。

第十二条 企业开发新型墙体材料的新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用，可以按照国家有关规定享受税收优惠。

企业生产经认定的新型墙体材料，按照国家有关规定享受税收优惠。

第十三条 墙体材料主管部门确定的新型墙体材料示范项目、农村新型墙体材料示范房建设及试点工程，按照国家和省绿色建材和装配式建筑有关规定给予扶持。

第十四条 地方各级人民政府及其墙体材料主管部门等有关部门应当采取措施，引导和支持农村居民使用新型墙体材料。

第三章 监督与管理

第十五条 墙体材料主管部门应当加强对发展新型墙体材料工作的组织协调和规划指导，按照规定职责对墙体材料生产、使用情况实施监督管理，做好新型墙体材料产品认定工作，受理有关举报和投诉。

第十六条 本省行政区域内禁止生产粘土实心砖；城镇范围内禁止生产粘土空心砖。

城镇范围内禁止使用粘土实心砖，其中框架（含框剪、剪力墙、筒体等）结构的建筑工程，还禁止使用粘土空心砖。

本条规定的禁止生产粘土空心砖和禁止使用粘土实心砖、粘土空心砖的具体范围，由设区的市墙体材料主管部门会同有关部门和县（市）人民政府提出方案，报设区的市人民政府批准后公布。

第十七条 省墙体材料主管部门可以会同有关部门和设区的市人民政府，提出扩大本条例规定的禁止生产粘土空心砖和禁止使用粘土实心砖、粘土空心砖范围的方案，报省人民政府批准后公布实施。

第十八条 为修缮古建筑、近代现代重要史迹和代表性建筑等不可移动文物，以及建设、修缮经依法批准的仿古建筑，确需生产粘土实心砖的，应当经设区的市墙体材料主管部门批准；生产的粘土实心砖，只能用于修缮古建筑、近代现代重要史迹和代表性建筑等不可移动文物，以及建设、修缮经依法批准的仿古建筑，不得销售给其他单位和个人。

第十九条 县级以上地方人民政府应当制定计划，采取措施，限期淘汰以粘土为生产原料的砖瓦窑厂。

第二十条 符合下列条件的墙体材料生产企业，可以向墙体材料主管部门申请新型墙体材料产品认定：

- （一）产品属于国家和省公布的新型墙体材料目录范围；
- （二）企业生产规模、工艺和设备符合国家产业政策和省产业导向；
- （三）产品符合质量标准，并经有资质的质量检验机构检验合格；
- （四）法律、法规、规章规定的其他条件。

第二十一条 申请新型墙体材料产品认定，企业在县（市）范围内的，应当向所在地县（市）墙体材料主管部门提出书面申请；企业在市辖区范围内的，应

应当向设区的市墙体材料主管部门提出书面申请。

县（市）、设区的市墙体材料主管部门自收到认定申请之日起十个工作日内提出初审意见，报省墙体材料主管部门认定。

省墙体材料主管部门应当自收到初审意见之日起二十个工作日内进行认定，对符合条件的，发给认定证书；对不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

经认定的新型墙体材料产品及其生产企业，由省墙体材料主管部门向社会公布。

新型墙体材料产品的认定不得收取费用。

第二十二条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得新型墙体材料产品认定证书，或者取得新型墙体材料产品认定证书后不符合本条例第二十条规定条件的，省墙体材料主管部门应当撤销认定，收回认定证书，并及时向社会公布被撤销认定的新型墙体材料产品及其生产企业。

第二十三条 新型墙体材料产品的质量必须符合相关的国家标准、行业标准、地方标准；没有国家标准、行业标准和地方标准的，应当符合企业标准。企业标准应当符合保障人体健康和人身、财产安全的要求，并报标准化行政主管部门备案。

新型墙体材料产品的质量应当检验合格。销售新型墙体材料应当提供该产品的检验合格证和产品使用说明书。

第二十四条 新建、改建、扩建建筑工程应当使用新型墙体材料。

第二十五条 建设单位不得要求施工单位违反本条例规定使用粘土实心砖、粘土空心砖。

设计单位在设计建筑工程时，应当根据国家和省新型墙体材料的建筑应用设计规程以及本条例规定，采用新型墙体材料。

施工图设计文件审查机构应当对施工图设计文件中使用的新型墙体材料的情况进行审查，不符合规定的，不得通过审查。

施工单位应当按照施工图设计文件使用新型墙体材料。确需变更的，应当经原施工图设计文件的设计单位和审查机构同意。

监理单位应当按照施工图设计文件的要求，对工程施工中使用新型墙体材料情况进行监理。

第二十六条 自然资源主管部门应当对粘土空心砖生产项目实行限制供地，对生产粘土空心砖使用的粘土资源实行限制开采。

市场监督管理部门应当按照其职责，加强对新型墙体材料的质量监督，依法查处生产、销售国家明令淘汰的墙体材料的违法行为。

建设主管部门应当在其职责范围内加强对建筑工程使用墙体材料情况的监督，依法查处违法设计、施工、监理的行为。

第四章 法律责任

第二十七条 有关行政主管部门及其工作人员违反本条例规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对新型墙体材料生产、使用和建筑设计、施工、监理等行为未按照规定实施监督管理的；

（二）违反规定认定新型墙体材料产品的；

（三）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第二十八条 违反本条例第十六条规定生产粘土实心砖、粘土空心砖的，由墙体材料主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，并按照销售粘土实心砖的数量处以每立方米二百元的罚款；拒不停止违法行为的，墙体材料主管部门应当告知市场监督管理部门，由市场监督管理部门依法吊销营业执照。

未依法取得营业执照，擅自生产粘土实心砖、粘土空心砖，或者被依法吊销营业执照后继续生产粘土实心砖、粘土空心砖的，依照国务院《无照经营查处取缔办法》予以查处取缔。

第二十九条 违反本条例第十八条规定，生产的粘土实心砖销售给其他单位和个人的，由墙体材料主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，并按照销售粘土实心砖的数量处以每立方米二百元的罚款；拒不停止违法行为的，由设区的市墙体材料主管部门撤销批准，并告知市场监督管理部门，由市场监督管理部门依法吊销营业执照。

第三十条 违反本条例第二十五条第一款、第四款规定，建设单位要求施工单位违反本条例规定使用粘土实心砖、粘土空心砖，或者施工单位未按照施工图设计文件使用新型墙体材料的，由墙体材料主管部门责令停止违法行为，没收违

法所得,并按照使用粘土实心砖、粘土空心砖的数量处以每立方米二百元的罚款。

违反本条例第二十五条第三款规定,施工图设计文件审查机构未依法审查施工图设计文件的,由建设主管部门责令改正,处以一万元以上三万元以下罚款;情节严重的,由省建设主管部门撤销对审查机构的认定。

第三十一条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第五章 附则

第三十二条 本条例自 2009 年 5 月 1 日起施行。

江苏省政府关于取消证明事项的决定

（苏政发〔2019〕5号）

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于减证便民、优化服务的决策部署，按照《国务院办公厅关于做好证明事项清理工作的通知》（国办发〔2018〕47号）要求，经省有关部门全面梳理、会商审核，省人民政府决定，取消省地方性法规、省政府规章、省政府规范性文件设定的57项证明事项。

江苏省人民政府

2019年1月15日

附件：取消的证明事项目录（57项）

附件

取消的证明事项目录（57项）

序号	证明名称	证明用途	索要单位	开具单位	取消后的办理方式
1	建设工程验线证明	建设单位或者个人申请核实建设工程是否符合规划条件和规划许可内容	市、县城乡规划主管部门	市、县城乡规划主管部门	通过部门内部核查和部门间核查、网络核验等办理
2	建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证	建设单位或者个人申请核实建设工程是否符合规划条件和规划许可内容	市、县城乡规划主管部门	市、县城乡规划主管部门	通过部门内部核查和部门间核查、网络核验等办理
3	建设项目批准、核准、备案文件	申请办理建设工程规划许可证	市、县城乡规划主管部门	发展改革部门	通过网络核验、部门间核查等办理
4	建设项目批准、核准、备案文件（划拨用地）	建设单位申请建设用地规划许可证（划拨用地）	市、县城乡规划主管部门	发展改革部门	通过网络核验、部门间核查等办理
5	建设项目选址意见书（划拨用地）	建设单位申请建设用地规划许可证（划拨用地）	市、县城乡规划主管部门	省城乡规划主管部门	通过网络核验办理
6	营业执照	营业性经营场所备案	县级公安机关	工商行政管理部门	通过网络核验办理
7	计划生育证明	已婚育龄妇女申报暂住登记	公安机关	卫生计生部门	不再索要
8	劳改、劳教机关出具的证明	申报暂住登记	公安机关	公安机关或司法部门	不再索要
9	监护关系证明	监护人为未满16周岁未成年人代为办理居住证	公安机关	公安机关	不再索要
10	排放检验报告	申领机动车检验合格标志	公安机关交通管理部门	机动车环保检验机构	通过部门内部核查和部门间核查、网络核验等办理
11	尿检报告	申领机动车驾驶证	公安机关交通管理部门	派出所	通过部门内部核查和部门间核查、网络核验等办理

序号	证明名称	证明用途	索要单位	开具单位	取消后的办理方式
12	法定代表人或负责人的身份证件	旅馆业、典当业、公章刻制业特种行业许可	公安机关	公安机关	通过主动核验办理
13	法定代表人或负责人的身份证件	特种行业经营备案	公安机关	公安机关	通过主动核验办理
14	无犯罪记录证明	公章刻制业特种行业许可证核发	公安机关	公安机关	通过网络核验、书面告知承诺办理
15	治安责任人的身份证件	营业性经营场所备案	县级公安机关	公安机关	通过主动核验办理
16	合法、固定经营场所、设施证明材料	旅馆业、典当业、公章刻制业特种行业许可	公安机关	不动产登记机构等	通过主动核验、部门间核查等办理
17	营业执照	旅馆业、典当业、公章刻制业特种行业许可	公安机关	工商行政管理部门	通过网络核验办理
18	营业执照	特种行业经营备案	县级公安机关	工商行政管理部门	通过网络核验办理
19	物业服务企业营业执照	物业服务企业备案	县（市、区）物业管理行政主管部门	工商行政管理部门	通过网络核验办理
20	本地适龄儿童、少年在施教区的户籍证明	适龄儿童、少年办理义务教育及高中阶段入学或转学手续	学校	公安机关	通过主动核验、部门间核查等办理
21	身份证明	流动人口的适龄子女办理义务教育阶段入学或转学手续	教育行政部门	公安机关	通过主动核验、部门间核查办理
22	居住证明	流动人口的适龄子女办理义务教育阶段入学或转学手续	教育行政部门	公安机关	通过主动核验、部门间核查等办理
23	专利登记簿副本	确认专利权权属和专利权法律状态	知识产权局和其他有关部门	国家知识产权局或各地专利代办处	通过网络核验办理
24	亲属关系证明	无偿献血公民亲属免费用血	采供血机构	派出所、街道、乡镇、村委会	通过部门间核查、网络核验、书面告知承诺等办理
25	婚姻状况证明	临时生活救助	民政部门	民政部门	通过政府部门内部核查和政府部门间核查办理
26	困难情形证明	临时生活救助	民政部门	有关部门	通过实地核查、网络核验、政府部门间核查办理
27	公安、消防、医疗机构、医保经办机构等部门出具的相关证明材料	临时生活救助	民政部门	公安、消防、医疗机构、医保经办机构等	通过实地核查、网络核验、政府部门间核查办理

序号	证明名称	证明用途	索要单位	开具单位	取消后的办理方式
28	户口本	困难残疾人申请生活补贴和重度残疾人申请护理补贴	民政部门	公安机关	通过实地核查、网络核验、政府部门间核查办理
29	户籍身份证明	临时生活救助	民政部门	公安机关	通过实地核查、网络核验、政府部门间核查办理
30	引进种苗具备隔离种植条件的证明	国外引进种子检疫审批	省级植物检疫机构（江苏省植物保护植物检疫站）	引进种苗种植所在地植物检疫机构	通过主动核查办理
31	申请人、受害人身份证明或者公安机关交通管理部门出具的受害人身份无法确认的说明	申请江苏省道路交通事故社会救助基金垫付抢救费、丧葬费	救助基金管理人	公安机关	通过主动核验、部门间核查等办理
32	殡葬服务机构出具的相关材料	申请江苏省道路交通事故社会救助基金垫付丧葬费	救助基金管理人	殡葬服务机构	通过主动核验、部门间核查等办理
33	宗教活动场所筹备设立行政许可合法有效性证明	申请划拨使用国有土地	县级国土部门	江苏省宗教事务局	通过法定证照办理
34	处置单位营业执照复印件	餐厨废弃物收集、运输企业将餐厨废弃物运往行政区域外处置备案	县级市容环境卫生主管部门	工商行政管理部门	通过网络核验办理
35	处置单位生产的产品符合产品质量标准或者进行无害化处理的证明材料	餐厨废弃物收集、运输企业将餐厨废弃物运往行政区域外处置备案	县级市容环境卫生主管部门	质量技术监督部门	通过主动核验、部门间核查等办理
36	处置许可文件复印件	餐厨废弃物收集、运输企业将餐厨废弃物运往行政区域外处置备案	县级市容环境卫生主管部门	市容环境卫生主管部门	通过主动核验、部门间核查等办理
37	处置单位当地人民政府市容环境卫生主管部门同意接收处置的证明	餐厨废弃物收集、运输企业将餐厨废弃物运往行政区域外处置备案	县级市容环境卫生主管部门	市容环境卫生主管部门	通过部门间核查办理
38	建设工程档案接收证明	办理不动产登记	不动产登记机构	城建档案馆	不再索要
39	城镇低收入住房困难家庭住房证明	城镇低收入住房困难家庭申请经济适用住房	市、县（市、区）人民政府或其授权的住房保障机构	不动产登记机构	通过网络核验、部门间核查等办理
40	城镇低收入住房困难家庭收入证明	城镇低收入住房困难家庭申请经济适用住房	市、县（市、区）人民政府或其授权的住房保障机构	民政部门	通过网络核验、部门间核查等办理

序号	证明名称	证明用途	索要单位	开具单位	取消后的办理方式
41	城镇低收入住房困难家庭户籍证明	城镇低收入住房困难家庭申请经济适用住房	市、县（市、区）人民政府或其授权的住房保障机构	公安机关	通过网络核验、部门间核查等办理
42	城镇住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员户籍证明材料	城镇住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员申请承租公共租赁住房	市、县人民政府住房保障主管部门	公安机关	通过网络核验、部门间核查等办理
43	城镇住房困难家庭收入证明材料	城镇住房困难家庭申请承租公共租赁住房	市、县人民政府住房保障主管部门	民政部门、社区、所在单位	通过主动核验、网络核验、部门间核查等办理
44	城镇住房困难家庭住房状况证明材料	城镇住房困难家庭申请承租公共租赁住房	市、县人民政府住房保障主管部门	不动产登记机构	通过网络核验、部门间核查等办理
45	新就业人员、外来务工人员不动产证明材料	城镇住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员申请承租公共租赁住房	市、县人民政府住房保障主管部门	不动产登记机构	通过网络核验、部门间核查等办理
46	新就业人员学历证明材料	新就业人员申请承租公共租赁住房	市、县人民政府住房保障主管部门	教育部门、高校	通过网络核验、部门间核查等办理
47	新就业人员、外来务工人员婚姻状况证明	新就业人员、外来务工人员申请承租公共租赁住房	市、县人民政府住房保障主管部门	民政部门、法院	通过网络核验、部门间核查等办理
48	城市低收入住房困难家庭户籍证明材料	申请廉租住房保障	市、县人民政府住房保障主管部门	公安机关	通过网络核验、部门间核查等办理
49	城市低收入住房困难家庭成员从业及收入情况证明	申请廉租住房保障	市、县人民政府住房保障主管部门	民政部门、社区、所在单位	通过网络核验、部门间核查等办理
50	城市低收入住房困难家庭住房状况证明材料	申请廉租住房保障	市、县人民政府住房保障主管部门	不动产登记机构	通过网络核验、部门间核查等办理
51	城市低收入住房困难家庭财产状况证明	申请廉租住房保障	市、县人民政府住房保障主管部门	银行等	通过网络核验、部门间核查等办理
52	捕捞人身份证、船检证明	外省市渔船和个人临时捕捞许可证核发	设区的市人民政府渔业行政主管部门	公安机关、船检部门	通过主动核验、部门间核查等办理
53	解除或者终止劳动关系证明	失业保险待遇给付（定期失业金核定）	人力资源社会保障部门	工作单位	通过网络核验办理
54	失业人员的档案	失业保险待遇给付（定期失业金核定）	人力资源社会保障部门	工作单位	通过网络核验办理

序号	证明名称	证明用途	索要单位	开具单位	取消后的办理方式
55	参加失业保险以及缴费情况	失业保险待遇给付（定期失业金核定）	人力资源社会保障部门	工作单位	通过网络核验办理
56	死亡证明	企业退休人员和在职参保人员因病或非因工死亡，直系亲属申领丧葬费、一次性抚恤费、救济费	社会保险经办机构	当事人提供	通过主动核验、网络核验、部门间核查等办理
57	其他证明材料	企业退休人员和在职参保人员因病或非因工死亡，直系亲属申领丧葬费、一次性抚恤费、救济费	社会保险经办机构	公安机关	不再索要

江苏省水利厅关于印发《江苏省水利基本建设项目消防设施 专项验收工作指导意见（试行）》的通知

（苏水规〔2019〕2号）

各设区市水利（务）局，昆山、泰兴、沭阳县（市）水利（务）局，厅直各有关单位，省各重点水利工程建设（管理）局：

《江苏省水利基本建设项目消防设施专项验收工作指导意见（试行）》已经厅长办公会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

江苏省水利厅

2019年3月20日

江苏省水利厅办公室

江苏省水利基本建设项目消防设施专项验收工作指导意见 （试行）

第一章 总则

第一条 为进一步加强全省水利基本建设项目消防设施专项验收管理，明确验收责任，规范验收行为，依据水利和消防行业验收有关管理规定，结合江苏水利基本建设项目特点，制定本指导意见。

第二条 消防设施应按照建设项目批复的内容和标准实施完成。

第三条 水利建设、设计、施工、监理等单位在实施消防设施时应严格执行消防行业标准。

第四条 消防设施专项验收应严格执行国家法律法规和有关行业管理规定，结合项目特点，按照本指导意见实行分类建设管理和专项验收。

第五条 依据《建设工程消防监督管理规定》（公安部令第106号发布，2012年修订，以下简称《消防规定》），属《消防规定》第十三条、十四条规定的水利基本建设项目，建设单位应当向消防机构申请消防设计审核和消防验收，其建设管理和专项验收严格按照《消防规定》执行。

第六条 《消防规定》第十三条、第十四条以外的水利基本建设项目，依据《建筑工程施工许可管理办法》（住建部令第18号）规定，按照是否取得施工

许可进行分类管理，具体为：

需要申请施工许可的项目，按照《消防规定》执行，建设单位应当在取得施工许可、工程竣工验收合格之日起七日内，向消防机构申请消防设计备案和竣工验收消防备案。

不需要申请施工许可的项目，可以将消防设施（仅有消防设备采购的除外）作为一个分部工程纳入整体项目进行建设管理。

第二章 消防设施分部工程建设管理

第七条 各参建单位主要职责如下：

（一）建设单位

1. 按照批复的消防设施内容和标准组织实施；
2. 根据工程实际需要，聘请消防专业技术人员；
3. 委托开展第三方检测，并明确检测内容和要求，其中大中型泵站和办公楼、档案楼、仓库等对消防有特殊要求的建设项目，应当在开工前签订检测合同，委托消防技术服务机构进行检测；
4. 将消防设施一并委托监理；
5. 组织参建单位开展消防设施质量检验、评定；
6. 组织消防设施分部工程验收。

（二）设计单位

1. 根据工程建设消防技术标准进行消防设计，不得违反国家工程建设消防技术标准强制性要求；
2. 开展消防设施设计交底和现场设计服务工作；
3. 参加消防设施分部工程验收。

（三）监理单位

1. 按照消防技术标准和消防设计文件实施工程监理；
2. 根据合同或工作需要，配备或聘请消防专业人员；
3. 在消防产品和具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料、装修材料施工、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构件、建筑材料、装修材料；
4. 参加消防设施分部工程验收。

（四）施工单位

1. 按照批复的消防设计和消防技术标准组织消防设施施工，不得擅自改变消防设计进行施工，降低消防施工质量；
2. 查验消防产品和具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料及装修材料的质量，使用合格产品，保证消防施工质量；
3. 建立施工现场消防安全责任制度，确定消防安全负责人。加强对施工人员的消防教育培训，落实动火、用电、易燃可燃材料等消防管理制度和操作规程。保证在建工程竣工验收前消防通道、消防水源、消防设施和器材、消防安全标志等完好有效；
4. 配合和参加消防设施分部工程验收。

第八条 消防设施质量管理应当执行相关行业标准，对于缺乏质量检验与评定标准的消防设施建设内容，建设单位应组织参建单位制定相应的检验与评定方法，并报质量监督机构核备。

第九条 消防设施分部工程验收前，按规定开展施工单位自评、监理单位复评、项目法人确认的质量评定工作，并报质量监督机构核备。

第十条 组织消防设施分部工程验收的水利基本建设项目，竣工验收质量监督报告中质量核定内容应包含消防设施分部工程。

第十一条 全省各级水利工程质量和安全监督机构应当按照职责，开展消防设施实施过程的监督检查。

第三章 附则

第十二条 水利基本建设项目消防设施专项验收按照本意见执行，消防专项验收主管部门另有规定的，从其规定。

第十三条 本指导意见自 2019 年 5 月 1 日起施行。

第十四条 本指导意见由江苏省水利厅负责解释。

江苏省水利厅关于印发
《江苏省水库大坝安全鉴定实施细则》的通知
（苏水规〔2019〕3号）

南京、无锡、徐州、常州、连云港、淮安、扬州、镇江、宿迁市水利（务）局：

《江苏省水库大坝安全鉴定实施细则》已经厅长办公会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

江苏省水利厅
2019年2月19日

江苏省水库大坝安全鉴定实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强全省水库大坝(以下简称大坝)安全管理,规范大坝安全鉴定工作,保障大坝安全运行,根据《水库大坝安全管理条例》、《江苏省水库管理条例》和水利部《水库大坝安全鉴定办法》、《水库大坝安全评价导则》(SL258-2017)的有关规定,结合本省实际,制定本细则。

第二条 本细则适用于全省境内注册登记的水利部门及农村集体经济组织管辖的水库大坝。其他部门管辖的水库大坝可参照执行。

本细则所称大坝包括永久性挡水建筑物,以及影响大坝安全的泄洪、输水、过船等建筑物与其金属结构、近坝岸坡。

第三条 县级以上地方人民政府水行政主管部门对本行政区域内所辖的大坝安全鉴定工作实施监督管理,县级以上水行政主管部门(以下称鉴定审定部门)负责审定水库大坝安全鉴定意见。

省水行政主管部门审定大型水库和坝高50米以上或对城市(含县人民政府所在地镇)以及重要基础设施安全有影响的中型水库大坝安全鉴定意见;设区市水行政主管部门审定其他中型水库、小(1)型水库和影响县城安全或坝高30米以上的小(2)型水库大坝安全鉴定意见;县(区)级水行政主管部门审定其他小(2)型水库大坝安全鉴定意见。

第四条 大坝主管部门(单位)负责组织所管辖大坝的安全鉴定工作(以下

称鉴定组织单位);农村集体经济组织所属的大坝安全鉴定由所在乡镇人民政府、街道办事处负责组织。水库管理单位协助鉴定组织单位做好安全鉴定的有关工作。

第五条 大坝实行定期安全鉴定制度。

新建(含扩建)或除险加固的水库,首次安全鉴定应在竣工验收后5年内进行;未及时组织竣工验收的水库,首次安全鉴定应在蓄水验收后5年内进行。

正常运行的水库,大中型水库每6年、小型水库每8年内应进行一次大坝安全鉴定。

水库扩建、改建立项前,应进行大坝安全鉴定。

水库遭遇特大洪水、强烈地震等破坏性自然灾害,或者发生重大工程事故以及其他危及大坝安全的事件后3个月内,应进行专门的大坝安全鉴定。

第六条 大坝安全状况分为三类,分类标准如下:

一类坝:大坝现状防洪能力满足GB 50201和SL 252要求,无明显工程质量缺陷,各项复核计算结果均满足规范要求,安全监测等管理设施完善,维修养护到位,管理规范,能按设计标准正常运行的大坝。

二类坝:大坝现状防洪能力不满足GB 50201和SL 252要求,但满足水利部颁布的水利枢纽工程除险加固近期非常运用洪水标准;大坝整体结构安全、渗流安全、抗震安全满足规范要求,运行性态基本正常,但存在工程质量缺陷,或安全监测等管理设施不完善,维修养护不到位,管理不规范,在一定控制运用条件下才能安全运行的大坝。

三类坝:大坝现状防洪能力不满足水利部颁布的水利枢纽工程除险加固近期非常运用洪水标准,或者工程存在严重质量缺陷与安全隐患,不能按设计正常运行的大坝。

第二章 基本程序及组织

第七条 大坝安全鉴定包括大坝安全评价、大坝安全鉴定技术审查和大坝安全鉴定意见审定三个基本程序。

(一)鉴定组织单位负责组织开展现场安全检查,委托满足第十一条规定的大坝安全评价单位(以下称鉴定承担单位)对大坝安全状况进行分析评价并提出大坝安全评价报告和大坝安全鉴定报告书;

(二)由鉴定审定部门组织并主持召开大坝安全鉴定会,组织专家审查大坝

安全评价报告，通过大坝安全鉴定报告书；

（三）鉴定审定部门审定并印发大坝安全鉴定报告书。

第八条 鉴定组织单位的职责：

（一）按本细则的要求，定期组织大坝安全鉴定工作；

（二）制定大坝安全鉴定工作计划，并组织实施；

（三）委托鉴定承担单位进行大坝安全评价工作；

（四）组织现场安全检查；

（五）向鉴定承担单位提供必要的基础资料；

（六）筹措大坝安全鉴定经费；

（七）其他相关职责。

第九条 鉴定承担单位的职责：

（一）参加现场安全检查，并负责编制现场安全检查报告；

（二）收集有关资料，并根据需要开展地质勘探、工程测量、工程质量检测、鉴定试验等工作，鉴定承担单位不具备相应资质的，应委托具有相应资质的单位开展；

（三）按有关技术标准对大坝安全状况进行评价，并提出大坝安全评价报告；

（四）按鉴定审定部门的审查意见，补充相关工作，修改大坝安全评价报告；

（五）起草大坝安全鉴定报告书；

（六）其他相关职责。

第十条 鉴定审定部门的职责：

（一）成立大坝安全鉴定委员会（小组）；

（二）组织召开大坝安全鉴定会；

（三）审查大坝安全评价报告；

（四）审定并印发大坝安全鉴定报告书；

（五）其他相关职责。

第十一条 鉴定承担单位的资格按照水利部《水库大坝安全鉴定办法》的有关规定执行。

第十二条 现场安全检查由鉴定组织单位负责组织，鉴定承担单位参加并负责编制现场安全检查报告。现场安全检查应有水库管理单位的代表参加，应成立

现场安全检查专家组，根据需要配备水文、地质、水工、机电、金属结构或管理等相关专业的专家，并由专家组完成现场安全检查工作。

第十三条 大坝安全鉴定委员会（小组）应由大坝主管部门（单位）的代表、水库法人单位的代表、水库管理单位的代表和从事水利水电专业技术工作的专家组成，并符合下列要求：

（一）大型水库和坝高 50 米以上或对城市（含县人民政府所在地镇）以及重要基础设施安全有影响的中型水库的大坝安全鉴定委员会（小组）由 9 名以上专家组成，其中具有高级技术职称的人数不得少于 6 名；其他中型水库、小（1）型水库和影响县城安全或坝高 30 米以上小（2）型水库的大坝安全鉴定委员会（小组）由 7 名以上专家组成，其中具有高级技术职称的人数不得少于 4 名；其他小（2）型水库的大坝安全鉴定委员会（小组）由 5 名以上专家组成，其中具有高级技术职称的人数不得少于 2 名；

（二）大坝主管部门（单位）所在行政区域以外的专家人数不得少于大坝安全鉴定委员会（小组）组成人员的三分之一；

（三）大坝原设计、施工、监理、设备制造等单位的在职人员以及从事过本工程设计、施工、监理、设备制造的人员总数不得超过大坝安全鉴定委员会（小组）组成人员的三分之一；

（四）大坝安全鉴定委员会（小组）应根据需要由水文、地质、水工、机电、金属结构和管理等相关专业的专家组成，其中参加过现场安全检查的专家应不少于 1 名；

（五）大坝安全鉴定委员会（小组）组成人员应当遵循客观、公正、科学的原则履行职责。

第三章 工作内容

第十四条 现场安全检查包括查阅工程勘察设计、施工与运行资料，对大坝外观状况、结构安全情况、运行管理条件等进行全面检查和评估，并提出大坝安全评价工作的重点和建议，编制大坝现场安全检查报告。

第十五条 大坝安全评价包括工程质量评价、大坝运行管理评价、防洪标准复核、大坝结构安全、稳定评价、渗流安全评价、抗震安全复核、金属结构安全评价和大坝安全综合评价等。

大坝安全评价过程中，应根据需要补充地质勘探与土工试验、工程测量，补充混凝土与金属结构检测，对重要工程隐患进行探测等，应对具备条件的涵洞进洞检查。

第十六条 鉴定审定部门应当将审定的大坝安全鉴定报告书及时印发鉴定组织单位，并抄送上一级水行政主管部门备案。

设区市水行政主管部门应于每年年底前，将该年度本级审定的大坝安全鉴定报告书和辖区内全部水库大坝安全鉴定结果汇总报省水行政主管部门备案。

第十七条 鉴定组织单位应当根据大坝安全鉴定结果，采取相应的调度管理措施，加强大坝安全管理。

对鉴定为三类坝、二类坝的水库，鉴定组织单位应当对可能出现的溃坝方式和对下游可能造成的损失进行评估，并采取除险加固、降等或报废等措施予以处理。在处理措施未落实或未完成之前，应制定保坝应急措施，并限制运用。

超出第五条规定期限未开展大坝安全鉴定的水库，鉴定组织单位应当对其限制运用直至空库运行，保证水库运行安全。

第十八条 经安全鉴定，大坝安全类别改变的，必须自接到大坝安全鉴定报告书之日起3个月内向大坝注册登记机构申请变更注册登记。

第十九条 鉴定组织单位应当按照档案管理的有关规定及时对大坝安全评价报告和大坝安全鉴定报告书进行归档，并妥善保管。

第四章 附 则

第二十条 大坝安全鉴定工作所需经费，由鉴定组织单位负责筹措，也可在基本建设前期费、工程维修及相关专项资金中安排。

第二十一条 违反本细则规定，不按要求进行大坝安全鉴定，由县级以上人民政府水行政主管部门责令其限期改正；对大坝安全鉴定工作监管不力，由上一级人民政府水行政主管部门责令其限期改正；造成严重后果的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分，触犯刑律的，依法追究刑事责任。

第二十二条 本细则所称对城市（含县人民政府所在地镇）以及重要基础设施安全有影响的中型水库，是指国家防汛抗旱总指挥部公布的全国防洪重点中型水库。

第二十三条 坝高小于15米的小（2）型水库的大坝安全评价技术工作参照

《水库大坝安全评价导则》(SL258)和附录 1、2、3 执行。

其他水库的大坝安全评价技术工作按照《水库大坝安全评价导则》(SL258)执行。

第二十四条 本细则由江苏省水利厅负责解释。

第二十五条 本细则自 2019 年 5 月 1 日起施行,《江苏省小型水库大坝安全鉴定办法》(苏水管〔2004〕191 号)同时废止。

江苏省住房和城乡建设厅关于 试行调整部分建筑业企业资质承包工程范围的通知 (苏建规字〔2019〕1号)

为进一步落实建筑业“放管服”改革要求，推动建筑业快速发展，根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）和《省政府关于促进建筑业改革发展的意见》（苏政发〔2017〕151号）的精神，我厅制定了《江苏省住房和城乡建设厅关于试行调整部分建筑业企业资质承包工程范围的通知》，经2018年12月厅常务会议审议通过，现予印发，自2019年3月1日起施行。

江苏省住房和城乡建设厅

2019年1月14日

江苏省住房和城乡建设厅关于试行 调整部分建筑业企业资质承包工程范围的通知

为进一步落实建筑业“放管服”改革要求，推动建筑业快速发展，根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）“选择部分地区开展试点，对信用良好、具有相关专业技术能力、能够提供足额担保的企业，在其资质类别内放宽承揽业务范围限制”，《省政府关于促进建筑业改革发展的意见》（苏政发〔2017〕151号）“扩大承接业务范围，对信誉良好、具有相关专业技术能力、能够提供足额担保的企业，允许其在资质类别内承接高一等级资质相应的业务”、“取得施工总承包资质的企业，可以承接总承包资质覆盖范围内的专业承包工程”的精神，按照住房城乡建设部关于在我省开展建筑业改革综合试点的要求，现就我省试行调整部分建筑业企业资质承包工程范围事宜通知如下：

一、调整部分专业承包资质承包工程范围

先行在不涉及建筑主体结构的部分二级专业承包资质中调整承包工程的范围。

符合下列条件的二级专业承包资质企业可以承接一级资质相应的业务。

（一）试行资质类别

电子与智能化工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包、环保工程专业承包。

（二）企业信誉良好

自 2017 年 11 月 24 日《省政府关于促进建筑业改革发展的意见》（苏政发〔2017〕151 号）实施之日起无下列行为：

1. 因拖欠民工工资被县级以上建设行政主管部门通报的；
2. 因违反建筑市场相关规定被县级以上建设行政主管部门行政处罚或者限制市场准入的。

试行期间，企业发生上述情形的，从通报或者决定作出之日起，在纠正违法行为，消除不良影响，恢复信用前，不得承接新的试点工程。

（三）具有相关专业技术能力

项目负责人具备拟承接工程所需的相应专业的注册建造师资格，并主持完成过本类别资质二级以上标准要求的工程业绩不少于 2 项；企业近 5 年内承担过本类别资质二级以上标准要求的工程业绩不少于 2 类。未发生过质量安全事故，且上述业绩已在全国建筑市场监管公共服务平台备案。

（四）能够提供足额履约担保

企业以银行担保、保证保险等方式提供合同总价 10% 的履约担保。

发包单位在发包相应专业工程业务时，对企业是否具备上述条件进行审查，并对审查结果负责。发包单位不得拒绝符合上述条件的企业承揽相应工程业务。

二、取得施工总承包资质的企业，可以承接总承包资质覆盖范围内的专业承包工程

（一）试行资质类别

具有建筑工程、市政公用工程、机电工程施工总承包资质的企业，可以对总承包范围内不高于总承包资质等级的专业承包工程自行施工，不再需要具备相应的专业承包工程资质；也可以将专业承包工程依法分包给具有相应资质的专业承包企业。

（二）总承包资质覆盖范围

1. 建筑工程施工总承包资质：覆盖地基基础工程、起重设备安装工程、电

子与智能化工程、消防设施工程、建筑装修装饰工程、建筑机电安装工程、建筑幕墙工程专业承包资质的工程范围；

2. 市政公用工程施工总承包资质：覆盖城市及道路照明工程、桥梁工程、隧道工程、环保工程、机场场道工程专业承包资质的工程范围；

3. 机电工程施工总承包资质：覆盖起重设备安装工程、建筑机电安装工程工程专业承包资质的工程范围。

上述三类施工总承包资质均覆盖总承包范围内的防水防腐保温工程、特种工程、模板脚手架专业承包工程。

（三）具有施工总承包资质的企业，未取得覆盖范围内的专业承包资质，不得承接其他施工总承包企业依法分包的专业工程或者建设单位依法发包的专业工程。

三、其他事宜

（一）各地建设主管部门要对本通知试行的情况进行重点跟踪，强化对试点工程项目的工程质量和安全监督管理，督促工程建设各方主体责任落实到位。

（二）本试行办法自 2019 年 3 月 1 日起试行。试行过程中，省住房和城乡建设厅将根据试行情况和国家工程审批制度改革以及资质管理制度改革的要求，对本试行办法进行调整或者终止试行。

江苏省住房城乡建设厅关于发布建设工程 人工工资指导价的通知 (苏建函价〔2019〕142号)

各设区市建设局（委），各有关单位：

根据《省住房和城乡建设厅关于对建设工程人工工资单价实行动态管理的通知》（苏建价〔2012〕633号），我厅组织各市测算了建设工程人工工资指导价，现予以发布，从2019年4月1日起执行。

江苏省住房和城乡建设厅

2019年3月19日

附件：江苏省建设工程人工工资指导价.xls

附件：

江苏省建设工程人工工资指导价

单位：元/工日

序号	地区	工种		建筑工程	装饰工程	安装、市政 工程	修缮加 固工程	城市轨 道交通 工程	古建园林工程			机械 台班	点工
									第一册	第二册	第三册		
1	苏州市	包工包料工 程	一类工	105	105-136	95	93	101	90	103	87	99	112
			二类工	101		90							
			三类工	93		85							
		包工不包料工程		132	136-164	120	125	132	123	133	123		
2	南京市 无锡市 常州市	包工包料工 程	一类工	103	103-133	93	92	99	89	102	86	99	111
			二类工	99		89							
			三类工	92		84							
		包工不包料工程		130	133-160	117	124	130	121	132	121		
3	扬州市 泰州市 南通市 镇江市	包工包料工 程	一类工	102	102-132	93	92	98	88	101	85	99	110
			二类工	98		88							
			三类工	92		84							
		包工不包料工程		130	132-159	116	123	130	119	131	119		
4	徐州市 连云港市 淮安市 盐城市 宿迁市	包工包料工 程	一类工	102	101-131	92	90	97	88	101	84	99	109
			二类工	97		88							
			三类工	90		82							
		包工不包料工程		129	131-158	116	121	129	118	130	119		

**江苏省住房和城乡建设厅关于贯彻
《住房和城乡建设部关于印发建筑工程施工发包与承
包违法行为认定查处管理办法的通知》的意见
(苏建函建管〔2019〕84号)**

各设区市建设局(委)，苏州工业园区规划建设委员会，张家港保税区规划建设局，昆山市、泰兴市、沭阳县建设局：

为贯彻落实《住房和城乡建设部关于印发建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》(建市规〔2019〕1号)(以下简称《办法》)，有效遏制违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为，现提出如下意见，请结合工作实际，一并贯彻执行。

一、认真组织学习，加大宣传力度

《办法》对建筑工程施工违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为予以明确界定，这对于规范建筑市场各方主体行为，遏制违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为，保障工程质量和施工安全，将起到非常积极的作用。各级建设主管部门要组织相关单位和人员特别是行政执法人员逐条进行学习，深刻领会把握《办法》主要内容，确保准确认定各类违法行为。要充分发挥报刊、网络等社会媒介的作用，结合案例，大力宣传《办法》的主要条款，提高各方主体特别是企业家和市场经营人员遵纪守法的自觉性，不断增强广大建设者运用法律维护自身合法权益的意识。

二、落实监管责任，完善工作机制

各地要进一步加强建筑市场监管工作，以《办法》颁布实行为契机，将查处建筑工程违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为作为建筑市场主体的市场行为监管重点，综合运用随机抽查、重点检查、专项督查等执法监管措施，开展建筑市场检查活动，进一步规范建筑市场秩序。要完善各项日常监管工作机制，把好工程发包关、施工许可发放关、竣工验收备案关，从根本上杜绝和减少违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为的发生。要结合日常监管工作，坚持企业自查自纠与监管部门督查相结合，从招标投标、项目部人员管理、合同履约、资金使用与管理、材料设备供应等环节和方面入手，依法依规认定违法行为。要

及时向社会公布建筑市场投诉举报电话和信箱，接受社会投诉，对于投诉举报事项要逐一登记，仔细核查、认真查处。

三、开展全面检查，严处违法行为

各地要遵循“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的原则，结合工程建设领域扫黑除恶专项斗争的工作要求，对辖区内所有在建的工程项目进行全面检查，重点检查建设单位有无违法发包行为，施工企业有无转包、违法分包以及转让、出借资质行为，检查施工企业或个人有无挂靠行为，检查过程中发现线索要在现场记录，锁定证据，对认定有违法发包、转包、违法分包及挂靠等违法行为的单位和个人，要依法依规给予相应处理。

江苏省住房和城乡建设厅

2019年2月12日

**苏州市住房城乡建设局关于印发
《苏州市建筑施工企业综合考评办法》的通知
(苏住建规〔2019〕1号)**

各市、区住建局，姑苏区住建委，苏州工业园区规建委，张家港保税区规建局，各有关单位：

为进一步规范我市建筑市场秩序，建立完善建筑业企业诚信体系，促进公平竞争，不断提高建筑业企业管理水平和工程安全质量品质，我局对《苏州市建筑施工企业综合考评办法》进行了修订，现予以公布，请遵照执行。

原苏州市住建局印发的《关于印发〈苏州市建筑施工企业综合考评办法〉的通知》（苏住建规〔2011〕11号），自本通知公布之日起废止。

苏州市住房和城乡建设局

2019年1月16日

苏州市建筑施工企业综合考评办法

第一章 总则

第一条 为加强建筑市场诚信体系建设，强化“诚信激励、失信惩戒”机制，建立公平竞争、规范有序的建筑市场，根据省住建厅《江苏省建筑业企业信用综合评价办法（试行）》（苏建建管〔2013〕662号）、《关于实施江苏省建筑业企业信用综合评价办法（试行）的补充通知》（苏建建管〔2016〕82号）和《苏州市建筑市场管理办法》（苏州市人民政府令第90号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称建筑施工企业综合考评，是指在规定的考核时段内，依据相关法律、法规和规范标准，对建筑施工企业的建筑市场行为（包括工程数量及规模、政府和行业奖惩、投标活动、合同履行、工程档案管理等）、施工现场行为（包括质量行为、安全行为、实体质量、建筑施工安全生产标准化、人员履职、农民工实名制管理等）进行量化考核后，对建筑施工企业所作的综合评价。

第三条 本办法所称建筑施工企业是指在本市行政区域内从事工程建设活动的本市和外地进苏施工总承包和专业承包企业。

第四条 苏州市住房和城乡建设局成立苏州市建筑施工企业综合考评领导

小组，局主要领导担任组长，分管局长任副组长，各市、区住建部门分管领导及局城市建设处、建筑业处、建筑市场管理处、质量安全监管处、市建设工程招标投标办公室、市工程造价管理处、市城市建设监察支队、市建设工程质量安全监督站、市建筑安装管理处、市建设信息中心负责人为小组成员。领导小组负责对全市综合考评评定结果的会商和监督，局城市建设处、建筑业处和市建筑安装管理处具体负责综合考评的组织和管理工作的。

第五条 苏州市住房和城乡建设局建立的“苏州市建筑施工企业综合考评管理系统”为全市建筑施工企业综合考评的统一电子管理平台。

第二章 评定内容和计分标准

第六条 建筑施工企业综合考评分采用百分制，由企业基本信用分、业绩分、综合检查分、良好信息加分和不良信息扣分等 5 部分组成。

第七条 企业基本信用分：是指具有有效的《营业执照》、《建筑业企业资质证书》、《安全生产许可证》的建筑施工企业得基本分 55 分。

第八条 业绩分：是指企业在规定时间内按承接的工程项目数量及规模（以江苏省建筑市场监管与诚信一体化平台中合同备案数据为依据，工程规模按合同确定的价格为准，时间节点按合同备案日期计算，有效期 24 个月，“有效期”是指综合考评该年度末往前追溯的时间，如对 2018 年度考评，“有效期 24 个月”是指 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，“有效期 12 个月”是指 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，下同）分别计分，最高 10 分。

（一）承接的工程项目数量，每个项目得 0.5 分，最高得 5 分。

（二）工程规模：房屋建筑工程，累计 2000 万元得 0.5 分（不足 2000 万元按 2000 万元计算、超过 2000 万元不足 4000 万元按 4000 万元计算，以此类推），最高得 5 分；市政公用工程及其他专业类工程，累计 500 万元得 0.5 分（不足 500 万元按 500 万元计算、超过 500 万元不足 1000 万元按 1000 万元计算，以此类推），最高得 5 分。

第九条 综合检查分：由全市建筑市场综合大检查得分和各市、区日常检查得分组成，分别 15 分，满分 30 分。检查标准按《市住房和城乡建设局关于转发省住房和城乡建设厅、省社会信用体系建设领导小组办公室〈关于实施《江苏省建筑业企业信用综合评价办法（试行）》的补充通知〉的通知》（苏住建建〔2016〕

16号)执行。对未开展全市建筑市场综合大检查的专业承包类企业,暂缺建筑市场综合大检查企业得分的,则以其日常检查的分值按照30分折算成综合检查得分。如企业既无综合大检查得分,又无日常检查得分的,则取同类别同等级企业按照30分折算的综合检查得分的平均分作为该企业的综合检查分。

第十条 良好信息加分:是指企业在“苏州市建筑施工企业综合考评管理系统”中已经相关管理部门审核通过的良好信用信息,对照标准进行计算的加分,最高5分。《建筑施工企业良好信息加分标准》详见附件一。

第十一条 不良信息扣分:是指企业在“苏州市建筑施工企业综合考评管理系统”中已经相关管理部门审核通过的不良信用信息,对照标准进行计算的扣分,不良信息扣分不封底。《建筑施工企业不良信息扣分标准》详见附件二。

第十二条 同一企业的同一工程获得同一性质不同级别荣誉(处罚或处理)的,按最高级别标准加(扣)分,不作累计加(扣)分。

第十三条 一个建筑施工企业只能申请一个综合考评分,同时具有建筑工程、市政公用工程总承包资质和专业承包类资质的建筑施工企业,由企业自行确定其中一个资质类别参加综合考评。

第十四条 企业年度综合考评分按照房屋建筑工程、市政公用工程总承包类和专业承包类分别排名,并按以下标准划分A、B、C、D四个信用等级:得分排名前10%的企业年度信用等级为A类,排名在10%~85%之间的企业年度信用等级为B类,排名在85%~99%的企业年度信用等级为C类,排在后1%的企业年度信用等级为D类。

第十五条 对考核期内没有工程业绩的外地进苏建筑施工企业,不予综合考评;本市新办企业已取得资质证书和安全生产许可证书,且无不良行为记录的,其当年度信用等级可以按B类认定。

第十六条 凡考核年度内在苏州大市范围内发生下列情况之一的,当年度信用等级直接评为D类:

- 1.发生1起较大及以上工程质量安全事故或2起一般质量安全事故且承担主要责任的;
- 2.受到降低资质等级处罚的;
- 3.暂扣资质证书经整改仍不到位的,或暂扣安全生产许可证经安全评估不合

格的；

4.被建设行政主管部门暂停承揽工程业务一年以上的；

5.因拖欠农民工工资引发群体性突发事件或假借拖欠农民工工资恶意追讨工程款，造成严重社会影响的；

6.在市场经营活动中，存在重大串通投标、转包、行贿、商业贿赂等行为，经行政监察机关或司法部门依法认定的；

7.其他严重不诚信行为。

第十七条 全市建筑施工企业综合考评分及年度信用等级经苏州市建筑施工企业综合考评领导小组审定后，由苏州市住房和城乡建设局统一公示、公布，并记入企业信用档案。企业年度信用等级自公布之日起至下次公布之日前有效。

第十八条 企业的不良信息可按照《苏州市建筑企业信用修复管理办法（试行）》（苏住建建〔2018〕28号）进行信用修复，完成修复的不良信息应在苏州市建筑施工企业综合考评管理系统中进行数据处理，但修复后的数据只作为下一年度的考评依据，当年已经公布的信用等级不再调整。

第三章 评定结果应用

第十九条 苏州市建筑施工企业综合考评的年度信用等级将作为全市各地建筑市场准入、招标投标、质监安监、监督检查、工程担保、评优评先等方面的重要参考依据，各市、区不再另外设定信用等级。

第二十条 按信用等级类别，对建筑施工企业实行差异化管理。

（一）A 类企业：

- 1.企业在参与投标、评优评先等方面予以优先考虑；
- 2.对具有一定规模的企业实行帮扶跟踪服务，扶持其做大做强；
- 3.连续两年被评为 A 类的本市企业，可以免交下一年度农民工工资保证金。

（二）B 类企业：

- 1.按照帮扶与监管并重原则，对企业进行日常监管并提供相应的引导和支持；
- 2.被评为 B 类及以上的本市企业可按企业资质等级缴纳年度投标保证金。

（三）C 类企业：

- 1.列入年度重点监督检查对象；
- 2.有针对性地对企业负责人进行约谈；

3.不予录入各地政府投资建筑工程预选承包商名录。

（四）D 类企业：

自年度信用等级公布之日起，根据相关法律法规规定，在苏州大市范围内予以市场准入限制，直至清出苏州市建筑市场。

第四章 监督管理

第二十一条 建筑施工企业在信用信息的录入、申报工作中应当诚实守信，保证信用信息的真实性，有虚报本企业良好信用信息或不报、漏报不良信用信息的，建设行政主管部门一旦发现查实，将予以通报批评并加倍扣分。

第二十二条 各市、区建设行政主管部门在建筑施工企业信用信息采集、审核工作中，应当做到全面、准确、公开、公正，并接受企业和广大群众的监督。

第二十三条 苏州市住房和城乡建设局对各市、区的信用信息采集、管理平台的日常信息维护等工作进行随机抽查，对失职渎职、玩忽职守、弄虚作假、隐瞒不报或徇私舞弊的责任单位和责任人，将追究相关责任，涉及弄虚作假的建筑施工企业按相关规定进行处理。

第二十四条 建筑施工企业对有关部门在综合考评中有违反法律、法规、规章或本办法行为的，可向苏州市住房和城乡建设局投诉、举报。

第五章 附则

第二十五条 本办法自 2019 年 2 月 1 日起施行。原《苏州市建筑施工企业综合考评办法》（苏住建规〔2011〕11 号）废止。

第二十六条 本办法由苏州市住房和城乡建设局负责解释。

附件 1：

建筑施工企业良好信息加分标准

1.获得江苏省级及以上先进党组织称号的，得 0.8 分；获苏州市级先进党组织称号的，得 0.4 分，有效期均为 24 个月。

2.在全国行政区域内的工程获鲁班奖、国家优质工程金质奖、中国土木工程詹天佑大奖、中国市政金杯示范工程、全国建筑工程装饰奖、国家安装工程优质奖表彰的，每项得 1.0 分，有效期 24 个月。

3.在本省行政区域内的工程获省优质工程扬子杯奖表彰的，每项得 0.5 分，有效期 24 个月。

4.本市行政区域内的工程获市优质工程表彰的，每项得 0.3 分，有效期 12 个月。

5.在全国行政区域内的工程获国家 3A 级安全文明标准化诚信工地表彰的，每项得 0.4 分，有效期 24 个月。

6.在本省行政区域内的工程获江苏省建筑施工标准化文明示范工地表彰的，每项得 0.2 分，有效期 12 个月。

7.本市行政区域内的工程获苏州市建筑施工标准化文明示范工地表彰的，每项得 0.1 分，有效期 12 个月。

8.获国家、江苏省、苏州市政府“重合同、守信用”表彰的，分别得 0.6 分、0.4 分、0.2 分，有效期 24 个月。

9.被部、江苏省、苏州市及其县（市、区）建设行政主管部门通报表扬的，每次分别得 0.4 分、0.3 分、0.2 分、0.1 分，有效期 12 个月。

时间以表彰文件签发时间为准。

附件 2

建筑施工企业不良信息扣分标准

1.受到部、江苏省、苏州市及其县（市、区）建设行政主管部门行政处罚的，每次扣 2 分，以处罚文件为依据。

2.企业有建设工程领域违法行为被本省司法部门判决认定的，每一起扣 3 分，以司法部门判决文书为依据。

3.因拖欠民工工资等原因引发群体事件的，每一起扣 3 分，以部、江苏省、苏州市及其县（市、区）建设行政主管部门通报文件为依据。

4.发生一般质量、安全生产事故，每一起扣 2 分。以部、江苏省、苏州市及其县（市、区）建设行政主管部门网站或文件通报为依据。

5.企业被部、江苏省、苏州市及其县（市、区）建设行政主管部门通报批评的，每起分别扣 1.0 分、0.8 分、0.6 分、0.4 分。

6.被社会信用部门列入失信黑名单的，扣 5 分，以国家、江苏省、苏州市及

其县（市、区）公共信用信息系统通报为依据。

时间以文件、通报等签发时间为准，有效期 **24** 个月。

房地产类

国务院办公厅关于 压缩不动产登记办理时间的通知 (国办发〔2019〕8号)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为深化“放管服”改革，深入推进审批服务便民化，不断增强企业和群众改革获得感，经国务院同意，现就压缩不动产登记办理时间有关事项通知如下：

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，认真落实党中央、国务院决策部署，以推进国家治理体系和治理能力现代化为目标，以为企业和群众“办好一件事”为标准，加强部门协作，实行信息共享集成、流程集成或人员集成，进行全流程优化，压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难问题，努力构建便捷高效、便民利民的不动产登记工作体系。

(二) 工作目标。2019 年底前，流程精简优化到位，不动产登记数据和相关信息质量明显提升，地级及以上城市不动产登记需要使用有关部门信息的通过共享获取，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至 10 个、5 个工作日以内；2020 年底前，不动产登记数据完善，所有市县不动产登记需要使用有关部门信息的全部共享到位，“互联网+不动产登记”在地级及以上城市全面实施，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至 5 个工作日以内。

二、主要任务

(一) 推动信息共享集成。按照“放管服”改革要求，基于数据共享交换平台，建立部门间信息共享集成机制，加强部门协作和信息互联互通，提高信息质量和利用效率，推进“互联网+不动产登记”。

1. 实现信息互通共享。大力促进部门信息共享，打破“信息孤岛”，让信息

多跑路、群众少跑腿，方便企业和群众办事创业。有关部门和单位应当及时提供不动产登记相关信息，与不动产登记机构加强协同联动和信息集成，2019 年底前实现互通共享。与不动产登记相关的材料或信息能够直接通过共享交换平台提取的，不得要求申请人重复提交，提取后不得用于不动产登记之外的其他目的。应当通过共享交换平台提取的主要信息包括：公安部门的户籍人口基本信息，市场监管部门的营业执照信息，机构编制部门的机关、群团、事业单位统一社会信用代码信息，住房城乡建设（房管）部门的竣工验收备案等信息，税务部门的税收信息，银保监部门的金融许可证信息，自然资源部门的规划、测绘、土地出让、土地审批、闲置土地等信息，法院的司法判决信息，民政部门的婚姻登记、涉及人员单位的地名地址等信息，公证机构的公证书信息，国有资产监督管理机构的土地房屋资产调拨信息，卫生健康部门的死亡医学证明、出生医学证明信息等。

2.推进“互联网+不动产登记”。充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”。依托网上政务服务平台，建立不动产“网上（掌上）登记中心”，推出网页版、微信版、自助终端版不动产登记网上申请平台，为群众提供多种选择，构建多层次、多维度不动产登记网上办事大厅，实现 24 小时不打烊，随时随地可申请。构建“外网申请、内网审核”模式，推行线上统一申请、联网审核、网上反馈、现场核验、一次办结，提供网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务，实现服务企业和群众零距离。

3.夯实不动产登记信息基础。各地要加快存量数据整合与质量提升，2019 年底前实现所有市县城镇登记数据成果的完善与汇交全覆盖。积极开展地籍测绘等补充调查工作，满足优化登记流程工作需求。按照国家政务信息整合共享要求，积极推进不动产登记信息平台与政府统一的数据共享交换平台有序衔接，为及时共享相关信息提供便利。

（二）推动流程集成。全力推进不动产登记“一窗受理、并行办理”、优化流程、精简材料，重点解决办理环节多、流程不清晰、群众重复提交材料等问题。

1.一窗受理、并行办理。实现相关职能部门业务网上整合衔接，对登记中涉及多个部门交叉办理的事项，通过信息化手段整合集成业务流程，在政务服务大厅或不动产登记大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取

所需全部材料，进行一次性录入、自动分发各相关部门，实现信息化技术支撑的“一窗受理、并行办理”。

2.取消不必要环节、合并相近环节。将不动产登记登簿和制证环节、缴费和领证环节合并，集成相关办理人员，提高办事效率。不动产继承登记（非公证）办理中，公示应与审核环节并行开展，缩短办理时间。推进不动产抵押登记全程电子化系统建设，将登记服务场所延伸至银行网点，申请人可以在银行现场签订抵押合同的同时提交抵押登记申请材料，通过网络传输至登记机构，无需当事人再到登记机构提交申请。有条件的地区，推进二手房转移登记与抵押登记等相关联登记事项一并申请、一并受理与审核。

3.精简申请材料。自然资源部门自身产生的，或者能够通过部门实时信息共享获取、核验的材料，不得要求群众重复提交。出让合同、土地出让价款缴纳凭证、规划核实、竣工验收等证明材料由登记机构直接提取，不得要求申请人自行提交。推行告知承诺制，在不动产继承登记中，逐步推广申请人书面承诺方式替代难以获取的死亡证明、亲属关系证明等材料。对非因权利人原因发生的不动产坐落、地址变化，需要变更登记的，由政府相关部门通过信息共享和内部协调方式处理。

4.优化测绘成果获取方式。办理不动产首次登记，登记机构通过信息共享，直接提取前期供地、规划和预销售等形成的测绘成果；对在登记受理环节获取的测绘成果，要同时办理信息入库。能够直接提取利用测绘成果的，不得另行要求当事人开展测绘和权籍调查。

（三）推动人员集成。不能马上实现信息共享集成和流程集成的，可通过集中办公实现便民快捷。将涉及不动产登记中各部门交叉办理相关事项的有关人员集中办公，可以在政务服务大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，人工分发各相关部门分别办理，同一个窗口发放办理结果。

三、组织实施

（一）强化组织领导。各省（自治区、直辖市）人民政府要加强统筹协调，指导本行政区域内各市县结合实际制定具体实施方案，梳理整合不动产登记环节，精简优化流程，提高工作质量和效率。各省级自然资源部门要加强业务指导，有

序推进改革工作，确保实现目标。各有关部门要全力支持、密切配合。

（二）抓好督促落实。各级自然资源部门要强化对改革情况的跟踪指导，及时总结推广典型经验做法，广泛听取企业和群众对不动产登记的意见与诉求，畅通投诉举报渠道，协调解决改革中的问题，适时进行专项检查，对改革成效显著的地方予以表扬激励，对工作推进不力、进度滞后的地方及时督促整改。

（三）做好宣传引导。要充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体，加大宣传力度，及时宣传报道相关典型做法和工作成效，促进相互学习借鉴。加强舆论引导，及时回应群众关切。

国务院办公厅

2019年2月26日

国务院办公厅关于开展 城镇小区配套幼儿园治理工作的通知

（国办发〔2019〕3号）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

城镇小区配套建设幼儿园是城镇公共服务设施建设的重要内容，是扩大普惠性学前教育资源的重要途径，是保障和改善民生的重要举措。2018年11月，党中央、国务院印发《关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》，提出规范小区配套幼儿园建设使用，并对小区配套幼儿园规划、建设、移交、办园等情况进行治理作出部署。为落实相关要求，经国务院同意，现就开展治理工作有关事项通知如下：

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，落实全国教育大会部署，坚持以人民为中心的发展思想，认真履行政府责任，依法落实城镇公共服务设施建设规定，着力构建以普惠性资源为主体的学前教育公共服务体系，聚焦小区配套幼儿园规划、建设、移交、办园等环节存在的突出问题开展治理，进一步提高学前教育公益普惠水平，切实办好学前教育，满足人民群众对幼有所育的期盼。

二、工作任务

1.城镇小区严格依标配建幼儿园。严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》和《城市居住区规划设计标准》（GB 50180），老城区（棚户区）改造、新城开发和居住区建设、易地扶贫搬迁应将配套建设幼儿园纳入公共管理和公共服务设施建设规划，并按照相关标准和规范予以建设。城镇小区没有规划配套幼儿园或规划不足，或者有完整规划但建设不到位的，要依据国家和地方配建标准，通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决。对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前，不得办理竣工验收。

2.确保小区配套幼儿园如期移交。已建成的小区配套幼儿园应按照规定及时移交当地教育行政部门，未移交当地教育行政部门的应限期完成移交，对已挪作他用的要采取有效措施予以收回。有关部门要按规定对移交的幼儿园办理土地、

园舍移交及资产登记手续。

3.规范小区配套幼儿园使用。小区配套幼儿园移交当地教育行政部门后，应当由教育行政部门办成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。办成公办园的，当地政府及有关部门要做好机构编制、教师配备等方面的工作；委托办成普惠性民办园的，要做好对相关机构资质、管理能力、卫生安全及保教质量等方面的审核，明确补助标准，加强对普惠实效及质量方面的动态监管。

三、工作措施

1.摸底排查。各地以县（市、区）为单位，对城镇小区配套幼儿园情况进行全面摸底排查，针对规划、配建、移交、使用不到位等情况，分别列出清单、建立台账。该项工作于2019年4月底前完成。

2.全面整改。针对摸底排查出的问题，从实际出发，认真制定有针对性的整改措施，按照“一事一议”、“一园一案”的要求逐一进行整改。对于已经建成、需要办理移交手续的，原则上于2019年6月底前完成；对于需要回收、置换、购置的，原则上于2019年9月底前完成；对于需要补建、改建、新建的，原则上于2019年12月底前完成相关建设规划，2020年12月底前完成项目竣工验收。

3.监督评估。对各地自查、摸排、整改等环节加强督导、监督和评估，并针对关键环节适时进行抽查，对落实不力、整改不到位的地区进行通报。

四、组织实施

1.建立治理工作协调机制。成立城镇小区配套幼儿园治理工作小组，组长由协助分管教育工作的国务院副秘书长担任，成员由教育部、住房城乡建设部、发展改革委、民政部、自然资源部等部门负责同志组成。治理工作联合办公室设在教育部、住房城乡建设部。各地要参照建立相应工作机制，加强治理工作协调。

2.落实治理责任分工。按照小区配套幼儿园规划、建设、移交、办园等各个环节的工作要求，明晰各项工作的主责部门及配合部门，建立联审联管机制，切实把摸底排查、全面整改等各项任务落到实处。教育行政部门要参与小区配套幼儿园规划、建设、验收、移交等各个环节的工作。发展改革部门要参与小区配套幼儿园建设项目规划布局，对需要补建、改建、新建的项目按程序及时办理审批、核准或备案手续。自然资源部门要根据国家和地方配建标准，统筹规划城镇小区配套幼儿园，将小区配套幼儿园必要建设用地及时纳入国土空间规划，按相关规

定划拨建设用地。住房城乡建设部门要加强对城镇小区配套幼儿园的建筑设计、施工建设、验收、移交的监管落实。机构编制部门按程序做好小区配套幼儿园移交涉及的机构编制工作，根据办园性质，分别由机构编制部门和民政部门依法办理事业单位法人登记或民办非企业单位法人登记。在治理工作中，需要其他相关部门支持配合的，地方各级人民政府要加强统筹协调。

3.加强治理工作保障。地方各级人民政府要认真制定治理工作方案，明确治理步骤，细化工作分工，压实部门责任，完善治理举措，确保治理工作如期完成。要加强社会监督，及时向社会公布治理工作方案、整改措施及治理结果。畅通群众反映意见渠道，设立并公布监督举报电话和信箱。健全部门工作联动、形势研判和应急反应机制，妥善处理突发事件，坚决维护社会稳定。对在治理工作中发现的造成学前教育资源严重流失等失职渎职行为和违法违纪案件，要依法依规追究责任。要及时总结治理情况，制定完善小区配套幼儿园建设管理办法，形成规范管理的长效机制。

各省（自治区、直辖市）治理工作方案、反映意见渠道以及摸底排查、整改等情况，要及时报送治理工作联合办公室。

国务院办公厅

2019年1月9日

自然资源部办公厅 住房和城乡建设部办公厅关于 福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案 意见的函

（自然资办函[2019]57号）

福建、江西、山东、海南、贵州省自然资源主管部门、住房和城乡建设主管部门：

你们报送的利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案收悉。经审核，意见如下：

一、原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

二、坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度，实现城乡融合发展、人民住有所居，增加人民群众的获得感。

三、严格落实试点城市人民政府主体责任，统筹推进试点工作，要将项目选址、开工建设、运营管理等各环节监管落到实处。健全合同履行监管机制，保护租赁利益相关方合法权益；建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁。

四、试点城市要聚焦市场需求，坚持城乡统筹。项目应与周边区域基础设施、公共服务设施配套工程统一考虑，明确配套设施建设主体与标准，实现与周边地区公共服务均等化。尽量将项目安排在区位条件好、基础设施完备以及人口集中度高、市场需求旺盛的区域。积极学习借鉴先行试点城市实践经验，加强政策宣传和舆论引导，发展规范有序的住房租赁市场，形成可复制、可推广的制度成果。

五、试点城市要规范审批和监管程序，明确集体建设用地建设租赁住房的项目申报主体，完善项目审批程序，户型以90平方米以下中小户型为主，住房建筑质量、装饰装修符合相关标准。鼓励金融机构参与试点建设，依法依规提供金融产品服务，严禁违规提供“租金贷”。强化事中事后监管，确保有序可控。

六、试点城市要积极探索应用现代化信息管理平台 and 先进科技手段，在试点过程中研究加强公共服务配套，建立承租人基本公共服务保障机制，支持其依法

享受教育、医疗卫生以及养老服务等基本公共服务权利，推进集体租赁住房纳入政府主导的住房信息租赁服务与监管平台管理，落实住房租赁企业备案管理，加强土地市场动态监测监管，促进节约集约用地。

七、省级自然资源、住房和城乡建设主管部门要加强对试点实施工作的指导和监督，及时研究解决试点推进过程中存在的突出问题，按时开展试点中期评估和试点总结工作，形成报告报自然资源部和住房和城乡建设部。

八、试点城市要根据上述意见，认真组织实施试点工作，不得随意改变试点实施方案内容。试点中的重大问题，及时向自然资源部、住房和城乡建设部报告。自然资源部、住房和城乡建设部将适时开展调研、督导。

2019 年 1 月 11 日

江苏省不动产登记条例

《江苏省不动产登记条例》已由江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议于 2019 年 1 月 9 日通过，现予公布，自 2019 年 5 月 1 日起施行。

江苏省人民代表大会常务委员会

2019 年 1 月 11 日

江苏省不动产登记条例

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 登记程序

第四章 不动产权利登记

第一节 集体土地所有权登记

第二节 建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记

第三节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四节 土地承包经营权登记

第五节 海域使用权登记

第六节 地役权登记

第七节 抵押权登记

第五章 其他登记

第一节 预告登记

第二节 更正登记

第三节 异议登记

第四节 查封登记

第六章 不动产登记资料的查询、保护、利用

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范不动产登记行为，保护权利人合法权益，方便申请登记，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《不动产登记暂行条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省行政区域内的不动产登记，适用本条例。

本条例所称不动产登记，是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为，包括首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、预告登记、更正登记、异议登记和查封登记等。

第三条 本省实行不动产统一登记制度。

下列不动产权利，依照国家和本条例规定办理登记：

- （一）集体土地所有权；
- （二）房屋等建筑物、构筑物所有权；
- （三）森林、林木所有权；
- （四）耕地、林地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权；
- （五）建设用地使用权；
- （六）宅基地使用权；
- （七）海域使用权、无居民海岛使用权；
- （八）地役权；
- （九）抵押权；
- （十）法律规定需要登记的其他不动产权利。

第四条 不动产登记应当在权属明晰的基础上将相关事项记载于不动产登记簿，不动产权属的确定按照有关法律、行政法规规定执行。

第五条 省自然资源主管部门负责指导、监督全省不动产登记工作，并作为不动产登记机构，负责办理省人民政府确定的国有重点林区森林、林木和林地，省人民政府批准的用海、用岛和无居民海岛的不动产登记。

设区的市、县（市）自然资源主管部门作为不动产登记机构，负责本行政区域内不动产登记工作。设区的市人民政府可以确定所辖区的自然资源主管部门办理本区内的不动产登记。

住房城乡建设、农业农村、林业等主管部门按照各自职责分工，协同不动产登记机构做好不动产登记的相关工作。

第六条设区的市、县（市、区）人民政府应当按照便民原则，集中办理房屋交易、不动产登记业务，实现房屋交易、纳税、登记一体化。

第二章 一般规定

第七条 不动产登记应当依当事人的申请进行，但国家另有规定的除外。

第八条 不动产登记应当有不动产权籍调查成果。不动产权籍调查成果包括不动产权属调查成果和不动产测量成果。

申请不动产登记时，不动产登记机构尚未有权籍调查成果或者已有的权籍调查成果发生变化的，申请人应当提供权籍调查成果。

集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记所需要的不动产权籍调查成果，由人民政府组织获取。

不动产登记机构应当加强不动产权籍调查成果确认工作，实时更新权籍调查数据库，确保不动产权籍调查数据的现势、有效、安全。

第九条 不动产登记以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间，具有唯一编码。

第十条 建筑物区分所有权的不动产单元登记时，不动产权证书可以只记载宗地面积，不记载分摊土地面积。

第十一条 不动产登记机构应当按照国家规定设立不动产登记簿，并进行记载。

第十二条 不动产登记簿采用电子介质，应当定期进行异地备份，并具有唯一、确定的纸质转化形式。

第十三条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿，填写并核发不动产权证书或者不动产登记证明。不动产权证书与不动产登记证明为纸质或者电子介质，应当加盖不动产登记机构登记专用章。

第三章 登记程序

第十四条 申请人应当到不动产登记机构办公服务场所申请不动产登记，也可以通过不动产登记机构的网络平台申请不动产登记。

不动产登记机构应当在办公服务场所设立窗口，统一收取房屋交易、税收申报和不动产登记所需全部材料，实现一窗受理、集成办理。

不动产登记机构可以在银行、公积金管理中心等场所设立不动产登记便民服

务点，提供办理不动产抵押权登记等服务。

第十五条 不动产登记应当由当事人双方共同申请。有下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

- （一）尚未登记的不动产申请首次登记的；
- （二）预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记的；
- （三）继承、受遗赠取得不动产权利的；
- （四）人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的；
- （五）权利人姓名、名称或者自然状况发生变化，申请变更登记的；
- （六）不动产灭失、不动产权利消灭或者权利人放弃不动产权利，权利人申请注销登记的；
- （七）申请更正登记或者异议登记的；
- （八）转让不动产的单位已注销或者转让不动产的自然人死亡，并且无权利义务承继人，受让方申请登记的；
- （九）法律、行政法规规定的其他情形。

第十六条 不动产登记有下列情形之一的，申请人可以一并申请登记：

- （一）预购商品房预告登记与预购商品房抵押预告登记；
- （二）预购商品房预告登记转房屋所有权登记与预购商品房抵押预告登记转抵押权登记；
- （三）不动产转移登记与抵押权登记；
- （四）因不动产变更登记导致抵押权变更的，不动产变更登记与抵押权变更登记；
- （五）因不动产变更、转移登记致使地役权变更、转移的，不动产变更登记、转移登记与地役权变更、转移登记；
- （六）不动产坐落位置等自然状况发生变化的，可以与第一项至第五项情形发生后申请办理的登记一并办理；
- （七）继承人将自己的不动产份额转让给其他继承人，涉及的继承转移登记与其他转移登记。

第十七条 当事人可以委托代理人申请不动产登记。代理申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提供授权委托书以及双方的身份证明。

自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与代理人共同到不动产登记机构办公服务场所签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

第十八条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人的不动产登记，应当由其监护人代为申请。

监护人代为申请的，应当提供监护人与被监护人的身份证明、有关监护关系等材料；因处分不动产而申请登记的，应当提供为被监护人利益的书面保证。

第十九条 处分共有不动产申请登记，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。

第二十条 当事人申请不动产登记，应当根据不同登记类别与事项提交符合国家规定的材料并对真实性负责。

不动产登记机构应当在办公服务场所、门户网站或者网络平台公开各类登记申请所需材料目录和示范文本等信息。

第二十一条 因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

第二十二条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前，全体申请人提出撤回登记申请的，登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。部分申请人申请撤回的，不动产登记机构应当暂缓办理，办理期限不受本条例第二十九条规定的期限限制；除因司法查封等法律规定限制登记的情形以外，办理期限最长不得超过三十个工作日。

第二十三条 不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当进行查验或者询问，并分别按照下列情况办理：

（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；

（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；

（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不

予受理并一次性告知需要补正的全部内容；

（四）申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。

不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。

第二十四条 不动产登记机构受理不动产登记申请后，应当对申请材料进行查验，必要时可以进行实地查看、调查、公告。

第二十五条 不动产登记机构应当按照下列要求，对申请材料进行查验：

- （一）申请人、委托代理人身份材料以及授权委托书与申请主体是否一致；
- （二）权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致；
- （三）不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确；
- （四）法律、行政法规等规定的完税或者缴费凭证是否齐全；（五）登记申请是否违反法律、行政法规规定。

不动产登记机构可以根据部门实时互通共享取得的信息，对申请材料进行核对。

第二十六条 不动产登记机构对房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，在建建筑物抵押权登记，因不动产灭失导致的注销登记和认为需要实地查看的其他情形的，可以进行实地查看。

第二十七条 对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

因情况特别复杂，难以确定权利人的，不动产登记机构可以委托专业机构核查，具体办法由省自然资源主管部门制定，报省人民政府批准后实施。

第二十八条 有下列情形之一的，不动产登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告，但涉及国家秘密的除外：

- （一）政府组织的集体土地所有权登记；
- （二）宅基地使用权及房屋所有权，集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，土地承包经营权等不动产权利的首次登记；
- （三）依职权更正、注销登记；
- （四）转让不动产的单位已注销，并且无权利义务承继人，受让方申请登记

的；

（五）转让不动产的自然人死亡，并且无权利义务承继人，受让方申请登记的；

（六）申请不动产继承、受遗赠登记未提交生效法律文书或者公证书；

（七）法律、行政法规规定的其他情形。

公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所发布，公告期限不少于十五个工作日，前款第五项、第六项公告期限不少于六十日。公告期满无异议或者异议不成立的，不动产登记机构应当及时记载于不动产登记簿。

第二十九条 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起五个工作日内办结不动产登记手续，其中查封登记、异议登记即时办结。

政府组织开展的农村不动产登记和非公证的继承、受遗赠等复杂的不动产登记以及大宗批量不动产登记三十个工作日内办结。

公告时间不计入本条规定时限。

第三十条 不动产登记机构经审核符合登记条件的，应当将申请登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产权证书或者不动产登记证明，其中办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记，核发不动产登记证明。

登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

不动产登记机构经审核不符合登记条件的，应当不予登记并书面告知申请人。

第三十一条 建筑物区分所有权的房屋首次登记的，登记事项可以只记载于不动产登记簿，不核发不动产权证书或者不动产登记证明。

第三十二条 不动产登记确有错误，且通过更正登记不能纠正的，不动产登记机构应当撤销不动产登记行为，但不动产权利已由善意第三人取得或者撤销将给公共利益造成重大损害的除外。

第四章 不动产权利登记

第一节 集体土地所有权登记

第三十三条 集体土地所有权登记，依照下列规定提出申请：

（一）土地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织申请，没有集体经济组织的，由村民委员会代为申请；

（二）土地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各集体经济组织

申请，没有集体经济组织的，由村民小组代为申请；

（三）土地属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）集体经济组织申请；没有乡（镇）集体经济组织的，由乡镇人民政府代为申请。

第三十四条 申请集体土地所有权首次登记的，应当提交下列材料：

- （一）土地权属来源材料；
- （二）权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；
- （三）其他必要材料。

第三十五条 因名称变更或者土地坐落、界址、面积等发生变化，申请集体土地所有权变更登记的，应当提交变更证明材料。

第三十六条 因土地互换、调整等原因导致集体土地所有权转移，申请集体土地所有权转移登记的，应当提交所有权转移证明材料以及本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料等。

第三十七条 因集体土地灭失、被依法征收等原因申请集体土地所有权注销登记的，应当提交所有权消灭证明材料。

第二节 建设用地使用权及房屋等

建筑物、构筑物所有权登记

第三十八条 本条例所称建设用地使用权，包括国有建设用地使用权和集体建设用地使用权。

依法取得建设用地使用权的，可以单独申请建设用地使用权登记。

依法利用建设用地建造房屋等建筑物、构筑物的，可以申请建设用地使用权及房屋等建筑物、构筑物所有权登记。

第三十九条 房地产开发企业应当自开发建设商品房竣工验收合格之日起六十日内申请房屋所有权首次登记，并将登记结果及时通知购房人。房地产开发企业将不动产转移登记申请材料交购房人的，视为房地产开发企业同意与购房人共同申请转移登记。

第四十条 办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施、物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，一并申请登记为业主共有，不动产登记机构应当在不动产登记簿上予以记载。

第四十一条 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立、分别登记。

地表和地下结建的房屋等建筑物、构筑物，可以与其建设用地使用权一并办理登记。地下单建的房屋等建筑物、构筑物与地下建设用地使用权，可以由建设单位单独申请一并登记。

下列经依法批准建设的地下建筑物、构筑物，按照批准的范围办理登记：

- （一）非人防设施的地下车库（位）；
- （二）地下商业、服务、仓储用房；
- （三）地铁轨道交通工程、隧道等交通设施；
- （四）非人防设施的其他地下建筑物、构筑物。

第四十二条 公路、铁路的构筑物和桥梁等，可以进行不动产登记，在不动产登记簿中注明。

第四十三条 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，按照房屋所有权登记有关规定办理。

第三节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四十四条 宅基地使用权及房屋所有权登记应当按照尊重历史、注重现实，有利于生产生活原则，充分发挥村民自治的作用，依法保护权利人合法取得的宅基地使用权及房屋所有权。

宅基地使用权及房屋所有权登记应当平等保护妇女、老年人、未成年人、残疾人以及少数民族的合法权益。

第四十五条 依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

第四十六条 宅基地使用权及房屋所有权登记以户为单位申请，由户主或者家庭成员共同确定的登记人申请登记。家庭成员作为不动产共有人的，登记在不动产登记簿中。

第四十七条 农村集体经济组织成员经批准建房占用宅基地，按照批准面积登记。

本条例施行前房屋已经建成，但缺少权属来源证明材料的，其宅基地和房屋

面积、房屋建设年代以及分户等情况，经村民小组、村（居）委会、乡镇人民政府（街道办事处）逐级确认，依法申请登记。

第四十八条 宅基地或者房屋实际面积超过规定面积标准或者批准面积，符合宅基地使用权申请条件以及当地人民政府规定的分户条件的，可以申请分户登记或者按共用宗地登记，申请登记的面积不得大于分户后的面积标准之和。

第四十九条 非本集体经济组织成员或者已拥有一处宅基地的本集体经济组织成员，因继承宅基地上的房屋申请登记的，不动产登记机构应当在不动产登记簿和不动产权证书附记栏中注明房屋来源为继承。

第四节 土地承包经营权登记

第五十条 以家庭承包方式承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，或者国家所有依法由农民集体使用的农用地，从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的，可以申请土地承包经营权登记；地上有森林、林木的，应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

第五十一条 以家庭承包方式取得的土地承包经营权，由发包方持土地承包经营合同等材料申请首次登记。

第五十二条 因土地承包经营权人姓名或者名称，承包土地的名称、坐落、面积，承包期限，土地用途，森林和林木的种类变化等情形，承包方申请变更登记的，应当提供不动产权属证书和其他证明发生变更的材料。

第五十三条 因互换、转让、家庭关系或者婚姻关系变化等原因致使土地承包经营权发生变化的，当事人申请土地承包经营权转移登记的，应当提供不动产权属证书、互换协议或者转让合同等材料。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权，采取转让方式流转的，还应当提供发包方同意的材料。

第五十四条 因承包经营的土地灭失、被依法转为建设用地、承包经营权人丧失承包资格或者放弃承包经营权等情形申请土地承包经营权注销登记的，承包方应当提供不动产权属证书和相关材料。

第五十五条 通过承包地流转取得流转期限为五年以上的土地经营权，以及通过招标、拍卖、公开协商等方式取得不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒

丘、荒滩等农村土地的土地经营权的，当事人可以依法申请土地经营权登记。

第五十六条 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场，以及使用国家所有的水域、滩涂等进行农业生产，申请国有农用地的使用权登记的，参照本条例有关规定办理。

国有农场、草场申请国有未利用地使用权登记的，依照前款规定办理。

第五十七条 申请国有林地使用权登记，应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，与地上森林、林木一并登记。

第五节 海域使用权登记

第五十八条 依法取得的海域使用权，可以单独申请海域使用权登记。

依法使用海域，在其海域上建造建筑物、构筑物的，应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

申请无居民海岛使用权登记的，参照海域使用权登记有关规定办理。

第五十九条 海域使用权实行分级登记。

县级以上地方人民政府批准的项目用海，由批准的同级人民政府自然资源主管部门负责登记。

第六十条 申请海域使用权首次登记的，应当提交项目用海批准文件或者海域使用权出让合同、宗海图以及界址点坐标、海域使用金缴纳或者减免凭证等材料。

第六十一条 因海域使用权人姓名或者名称，海域坐落、名称，海域使用位置、面积、期限改变，共有性质变更以及使用权续期等情形，申请海域使用权变更登记的，申请人应当提供不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料。

第六十二条 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股，人民法院、仲裁委员会生效法律文书等导致海域使用权转移，以及依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权等情形，申请海域使用权转移登记的，申请人应当提供不动产权属证书、海域使用权转移证明材料等。

第六十三条 因海域使用权消灭申请海域使用权注销登记的，申请人应当提供不动产权属证书、海域使用权消灭的材料等。

因围垦、填海项目导致海域灭失的，申请人应当在围垦、填海项目竣工之日起三个月内，依法申请国有土地使用权登记，并办理海域使用权注销登记。

第六节 地役权登记

第六十四条 按照地役权合同设定地役权，有下列情形之一的，双方当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件申请地役权首次登记：

- （一）因用水、排水、通行利用他人不动产的；
- （二）因铺设管线等利用他人不动产的；
- （三）因架设铁塔、基站、广告牌等利用他人不动产的；
- （四）因采光、通风、保持视野等限制他人不动产利用的；
- （五）其他为提高自己不动产效益，按照约定利用他人不动产或者限制他人不动产利用的情形。

地役权设立后，办理首次登记前发生变更、转移的，当事人应当提交相关材料，就已经变更或者转移的地役权，直接申请首次登记。

第六十五条 申请地役权变更、转移、注销登记的，当事人应当提供不动产登记证明或者其他权利证书和地役权发生变更、转移或者消灭的证明等材料。

第六十六条 地役权登记，不动产登记机构应当将利用目的、利用方法、利用期限等登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

供役地、需役地分属不同不动产登记机构管辖的，当事人应当向供役地所在地的不动产登记机构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后，应当及时将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构，并由其记载于需役地登记簿。

第七节 抵押权登记

第六十七条 以下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押权登记：

- （一）建设用地使用权；
- （二）建筑物和其他土地附着物；
- （三）海域使用权及海域上的建筑物、构筑物；
- （四）以招标、拍卖、公开协商等方式取得的不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地的土地承包经营权；
- （五）正在建造的建筑物；
- （六）法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

抵押权登记的担保范围应与抵押合同约定的担保范围相一致。

第六十八条 依法以不动产设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等材料，共同申请抵押权登记。

抵押合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权合同中的抵押条款。

第六十九条 同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序办理登记，并依次记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，按照约定办理登记。

第七十条 已登记的抵押权，因抵押人、抵押权人的姓名或者名称，被担保的主债权种类或者数额，担保范围，抵押权顺位，债务履行期限发生变更等情形，申请抵押权变更登记的，当事人应当提供不动产权属证书、抵押权变更等材料。该变更对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意材料与身份证明等材料。

第七十一条 因主债权转让导致抵押权转让的，抵押权人、债权受让人可以持不动产权属证书、主债权的转让协议、债权转让人已经通知债务人的材料等，申请抵押权转移登记。

第七十二条 因主债权消灭、抵押权实现或者抵押权人放弃抵押权等情形，导致抵押权消灭的，当事人可以持不动产登记证明或者他项权利证书、抵押权消灭的材料等申请抵押权注销登记。

第七十三条 不动产买卖双方和抵押权人三方同时申请不动产转移登记和抵押权登记的，不动产登记机构在不动产转移登记审核并记载于不动产登记簿后，将不动产抵押权登记审核，记载于不动产登记簿。

第七十四条 已设定抵押的不动产转让的，可以同时申请抵押权注销、不动产转移登记。

第七十五条 设立最高额抵押权的，当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因材料等，申请最高额抵押权首次登记。

当事人申请最高额抵押权首次登记时，同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，还应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第七十六条 因抵押人、抵押权人的姓名或者名称、最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间、抵押权顺位发生变更等情形，申请最高额抵押权变更登记的，当事人应当提供不动产登记证明或者他项权利证书、最高额抵押权发生变更的材料等。

因最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时，该变更对其他抵押权人产生不利影响的，当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意材料与身份证明等材料。

第七十七条 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由，从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时，当事人申请办理确定最高额抵押权登记的，应当提供不动产登记证明或者他项权利证书、最高额抵押权担保的债权已确定的材料等。

第七十八条 最高额抵押权发生转移，申请办理最高额抵押权转移登记的，应当提供不动产登记证明或者他项权利证书、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等。

债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当分别申请下列登记：

（一）当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权的转移登记；

（二）当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当申请一般抵押权的首次登记以及最高额抵押权的变更登记；

（三）当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第七十九条 以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的，应当一并申请建设用地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。

在建建筑物抵押权首次登记时，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。

第八十条 申请在建建筑物抵押权变更、转移、注销登记的，当事人应当提供不动产登记证明或者他项权利证书和在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的证明等材料。

在建建筑物竣工，办理建筑物所有权首次登记时，当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第五章 其他登记

第一节 预告登记

第八十一条 因商品房等不动产预售，不动产买卖、抵押，以预购商品房设定抵押权等情形，当事人可以按照约定申请预告登记。

第八十二条 申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物或者建设用地使用权抵押登记的，当事人应当一并申请抵押权注销登记。

第八十三条 预购商品房办理房屋所有权登记后，当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

第八十四条 预告登记未到期，出现权利人放弃预告登记、债权消灭等情形，当事人可以持相应证明材料申请注销预告登记。

第二节 更正登记

第八十五条 不动产权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误的，可以申请更正登记，并按国家规定提交申请材料。

第八十六条 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记，不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记簿记载事项有错误的，不动产登记机构应当予以更正；但在错误登记后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

不动产登记簿记载无误的，不动产登记机构不予更正，并书面通知申请人。

第八十七条 不动产登记机构发现不动产登记簿记载事项有错误，应当通知当事人在三十个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告十五个工作日后，依法予以更正；但在错误登记后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

第三节 异议登记

第八十八条 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意

更正的，利害关系人可以申请异议登记。

第八十九条 不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议登记证明。

异议登记申请人应当在异议登记之日起十五日内，提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

第九十条 异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的，应当予以办理，但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

第四节 查封登记

第九十一条 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的，应当提交下列材料：

- （一）人民法院工作人员的工作证或者执行公务证；
- （二）裁定书和协助执行通知书；
- （三）其他必要材料。

第九十二条 两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第九十三条 查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记失效。

第九十四条 监察委员会、人民检察院、公安机关等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的，参照本节规定办理。

第六章 不动产登记资料的查询、保护、利用

第九十五条 不动产登记资料包括：

（一）不动产登记簿等不动产登记结果；

（二）不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

不动产登记资料由不动产登记机构管理。

不动产登记机构应当做好不动产登记现势资料和历史资料的整理以及数字化转化工作，并对数字化资料进行异地备份。

第九十六条 省自然资源主管部门应当将不动产登记信息纳入全国统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。

各级不动产登记机构会同有关部门建立不动产登记信息共享制度。不动产登记机构能够通过互通共享取得的信息，不得要求不动产登记申请人重复提交。

不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业农村、林业、税务等部门审批信息、交易信息、楼盘表、测绘成果等应当实时互通共享。

自然资源、公安、民政、财政、市场监管、金融、审计、统计等部门和单位应当加强不动产登记有关信息互通共享。

第九十七条 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密。不动产登记机构、不动产登记信息共享单位应当依法采取必要的措施保障信息安全。任何单位和个人不得泄露、篡改相关信息。

第九十八条 不动产权利人、利害关系人或者其委托的律师、其他代理人，可以按照国家有关规定查询、复制不动产登记资料。

第九十九条 不动产登记簿上记载的权利人以及因继承和受遗赠取得不动产权利的继承人、受遗赠人，可以查询本不动产登记结果和本不动产登记原始资料。

清算组、破产管理人、财产代管人、监护人等依法有权管理和处分不动产权利的主体，参照本条前款规定查询相关不动产权利人的不动产登记资料。

第一百条 因不动产买卖、互换、赠与、租赁、抵押，或者因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁等情况而构成利害关系的利害关系人可以申请查询、复制有利害关系的不动产登记结果。

第一百零一条 监察委员会、人民法院、人民检察院、公安机关、国家安全

机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

第一百零二条 符合查询条件，查询人需要出具不动产登记资料查询结果证明或者复制不动产登记资料的，不动产登记机构应当当场提供。因情况特殊不能当场提供查询的，应当在五个工作日内向查询人提供。

查询人提交的查询目的、查询事项、申请材料或者申请查询的主体等不符合国家有关规定的，不动产登记机构不予查询，并出具不予查询告知书。

第一百零三条 不动产登记机构可以运用互联网技术、设置自助查询终端等方式为查询人提供便利。

第七章 法律责任

第一百零四条 不动产登记机构登记错误给他人造成损害，依照法律规定承担赔偿责任。

第一百零五条 不动产登记机构工作人员因故意或者重大过失导致登记错误，给他人造成损害的，不动产登记机构承担赔偿责任后，可以向工作人员追偿。

不动产登记机构工作人员有下列情形之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合登记条件的登记申请不予登记，对不符合登记条件的登记申请予以登记；

（二）篡改、毁损、伪造、擅自复制不动产登记簿；

（三）泄露不动产登记资料、登记信息；

（四）无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；

（五）违反法律、法规的其他情形。

第一百零六条 当事人有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）采用隐瞒有关情况、提供虚假材料、冒充他人等欺骗手段申请登记，或者查询、复制登记资料；

（二）伪造、变造不动产权属证书；

（三）泄露不动产登记资料、登记信息；

（四）查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；

(五)擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的;

(六)违反法律、法规的其他情形。

第一百零七条 房地产开发企业违反本条例第三十九条规定,未按期申请房屋所有权不动产首次登记的,由不动产登记机构责令限期办理;逾期不办理的,处十万元以上五十万元以下罚款。

第八章 附则

第一百零八条 本条例所称不动产权属证书,包括实行不动产统一登记前颁发的房屋所有权证、土地使用权证、宅基地使用权证、土地承包经营权证、海域使用权证、林权证、他项权利证书等,以及实行不动产统一登记后颁发的不动产权证书和不动产登记证明。

第一百零九条 自然资源确权登记以不动产登记为基础。自然资源已经纳入国务院《不动产登记暂行条例》作为不动产权利登记的,按照国家和本条例不动产登记的有关规定办理。

第一百一十条 本条例自 2019 年 5 月 1 日起施行。

江苏省关于废止和修改部分省政府规章的决定

（江苏省人民政府令第 128 号）

《江苏省公共租赁住房管理办法》已于 2011 年 6 月 15 日经省人民政府第 69 次常务会议讨论通过，现予发布，自 2011 年 9 月 1 日起施行。2019 年 1 月 17 日经省政府 128 号令《江苏省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定》作第一次修改。

（一）将第二十一条修改为：“城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租公共租赁住房，应当在家庭住房、收入和财产方面符合所在地市、县（市）人民政府规定的保障条件。”

（二）将第二十二条修改为：“新就业人员和外来务工人员申请承租公共租赁住房的，应当达到本地规定的稳定就业年限。”

（三）在第二十三条第三项后增加：“需要其他有关部门提供相关信息的，有关部门应当协助。”

《江苏省廉租住房保障办法》已于 2008 年 11 月 25 日经省人民政府第 20 次常务会议审议通过，现予发布，自 2009 年 1 月 1 日起施行。2019 年 1 月 17 日《江苏省人民政府关于废止和修改部分省政府规章的决定》（省政府 2019 年 128 号令）对《办法》作第一次修改。

（一）将第二十一条修改为：“申请廉租住房的申请人，应当在家庭住房、收入和财产方面符合所在地市、县（市）人民政府规定的保障条件。”

（二）删去第二十二条第一项中的“按照要求提供申请材料”，在该项后增加：“申请人应当对申请表中所填写内容的真实性负责，并书面授权相关主管部门对其申请信息进行审核”；将第二项中的“申请材料”修改为“申请表”；在第三项后增加：“需要其他有关部门提供相关信息的，有关部门应当协助。”

苏州市出租房屋居住安全管理条例

（2018 年 12 月 27 日苏州市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 1 月 9 日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 租赁和治安管理等

第三章 消防管理

第四章 法律责任

第五章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范出租房屋居住安全管理，保障公共安全和公民人身财产安全，根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国治安管理处罚法》《江苏省城市房地产交易管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内出租用于居住的房屋租赁、治安、消防等安全管理适用本条例。

出租用于居住的房屋的结构安全管理，法律、法规另有规定的，从其规定。

宿舍和以标准租金租赁的公有房屋的居住安全管理，按照国家、省、市有关规定执行。以标准租金租赁的公有房屋的承租人转租房屋的，按照本条例规定执行。

第三条 出租房屋居住安全管理遵循源头预防、部门协同、属地管理、综合治理、公众参与的原则。

第四条 市、县级市（区）人民政府应当加强对本行政区域内出租房屋居住安全管理工作的领导，建立由公安、消防、住房城乡建设、规划、国土资源、市场监督管理、税务、城市管理行政执法、电力管理、燃气管理等部门参加的出租房屋居住安全管理委员会，下设办公室，负责组织、指导、协调、监督出租房屋居住安全管理工作。

市、县级市（区）人民政府应当建立房屋租赁信息服务与监管平台，汇集流

动人口、出租房屋等基础信息，整合人口综合信息、房屋出租等各类行政管理和公共服务信息资源。

开发区（园区）管理机构应当按照市、县级市（区）人民政府规定的职责，做好区域内出租房屋居住安全管理工作。

第五条 公安机关负责出租房屋居住安全涉及的治安管理、居住登记等工作，并将流动人口居住登记有关信息录入房屋租赁信息服务与监管平台。

消防部门负责出租房屋居住安全涉及的消防管理工作。

住房城乡建设部门负责出租房屋居住安全涉及的租赁管理工作，并将住房租赁备案信息录入房屋租赁信息服务与监管平台。

规划、国土资源、市场监督管理、税务、城市管理行政执法、电力管理、燃气管理等部门按照各自的职责负责出租房屋居住安全的监督管理工作。

第六条 镇人民政府、街道办事处应当建立流动人口和出租房屋综合管理机制，负责采集出租房屋的租赁、治安、消防等安全信息和整治安全隐患等相关工作。

第七条 居民委员会、村民委员会、物业服务企业应当协助镇人民政府、街道办事处以及有关部门做好出租房屋居住安全信息采集、安全隐患整治等相关工作。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业发现其管理区域内出租人、承租人存在违反本条例规定情形的，应当及时劝阻、制止并督促改正；对拒不改正的，应当及时向镇人民政府、街道办事处或者有关部门报告，并将有关信息录入房屋租赁信息服务与监管平台。

第八条 本市各级人民政府及其有关部门应当定期组织开展出租房屋居住安全宣传教育，提高出租人、承租人居住安全意识。

广播、电视、报刊和政府网站等媒体应当有针对性地开展出租房屋居住安全公益宣传教育。

第九条 任何单位和个人有权通过房屋租赁信息服务与监管平台等渠道对违反本条例规定的行为进行投诉、举报。有关部门受理投诉、举报后，应当按照规定进行查处。查证属实的，对举报人予以奖励。

第二章 租赁和治安管理

第十条 有下列情形之一的房屋，不得出租用于居住：

- （一）属于违法建筑的；
- （二）擅自改变房屋用途的；
- （三）经依法鉴定属于危险房屋不能用于居住的；
- （四）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- （五）与生产、储存、经营场所设置在同一建筑物内，不符合消防安全技术标准的；
- （六）法律、法规规定不得出租用于居住的其他情形。

第十一条 出租人应当以一间设有外墙窗户的卧室、起居室（厅）（以下统称居室）为最小出租单位。

卧室和使用面积不满十二平方米的起居室（厅）不得隔断出租。使用面积十二平方米以上的起居室（厅），可以隔断出一间居室出租；但是，县级市（区）人民政府规定起居室（厅）不得隔断出租的除外。起居室（厅）允许隔断出租的，应当采用轻质不燃材料固定围护，隔断后应当具备直接天然采光和自然通风条件，保障房屋整体结构安全，不得影响人员疏散、逃生和消防救援。

厨房、卫生间、阳台、车库和地下储藏室不得出租用于居住。

第十二条 出租的每间居室人均使用面积不得低于四平方米。

出租的每间居室居住的人数不得超过两人。但是，有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。

第十三条 出租房屋用于居住的，出租人与承租人应当依法签订书面房屋租赁合同，按照有关规定明确双方的居住安全责任。

住房城乡建设部门应当制定、公布包含居住安全责任的房屋租赁合同示范文本，并引导房地产经纪机构、房屋租赁双方当事人使用。

第十四条 出租人、承租人应当按照规定，自房屋租赁合同签订、变更、终止后三十日内，到住房城乡建设部门办理住房租赁备案，或者通过房屋租赁信息服务与监管平台办理住房租赁备案。

第十五条 出租人应当遵守下列规定：

- （一）提供符合本条例规定条件的出租房屋。
- （二）不得向无合法有效身份证明的个人出租房屋，或者未经监护人同意向

不满十六周岁的未成年人出租房屋。

（三）督促非本市户籍的承租人及时办理流动人口居住登记；承租人是境外人员的，督促其及时办理临时住宿登记。

（四）签订治安责任保证书。

（五）向业主委员会或者物业服务企业提供承租人的联系方式，告知并督促承租人遵守住宅区管理规约。未委托物业服务企业实施物业管理的，向居民委员会或者村民委员会提供承租人的联系方式。

（六）告知承租人用电、用气、用水等安全注意事项。

（七）依法缴纳房屋出租的相关税费。

（八）对出租房屋定期进行安全检查，及时发现和排除安全隐患。

（九）发现承租人有违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑的，应当及时向公安机关报告。

（十）法律、法规规定出租人应当遵守的其他规定。

出租房屋内出租居室达到十间以上，或者出租床位达到十个以上的，出租人应当建立相应的管理制度，确定管理人员，落实安全管理职责。

出租人委托他人管理出租房屋的，受托人应当遵守本条例的有关规定。

第十六条 承租人应当遵守下列规定：

（一）不得承租不符合本条例规定条件的房屋。

（二）承租人为非本市户籍的，应当及时办理流动人口居住登记；承租人是境外人员的，应当及时办理临时住宿登记。

（三）不得留宿无合法有效身份证明的人员；留宿他人居住超过七天或者增加实际居住人员的，应当向公安机关备案。

（四）按照房屋的规划用途、结构、消防安全规定等要求使用房屋；发现出租房屋存在安全隐患的，应当及时告知出租人予以消除。

（五）居室与生产、储存、经营场所设置在同一建筑物内的，应当符合消防安全技术标准。

（六）不得储存易燃、易爆、有毒等危险物品。

（七）配合有关部门、单位依法进行检查。

（八）法律、法规规定承租人应当遵守的其他规定。

第十七条 未经出租人同意，承租人不得擅自转租其承租的房屋；转租房屋的，应当符合本条例规定的条件，签订房屋租赁合同并办理住房租赁备案。

第十八条 房地产经纪机构不得居间、代理本条例第十条规定的不得出租用于居住的房屋。

房地产经纪机构应当告知出租人、承租人按照规定办理住房租赁备案。

第三章 消防管理

第十九条 出租房屋用于居住的，应当符合下列消防安全条件：

（一）疏散楼梯、疏散通道、安全出口、逃生窗等的设置应当符合国家、省消防安全技术标准的相关要求；

（二）窗户和阳台确需安装金属栅栏等设施的，应当能从内部易于开启，不得影响逃生疏散和灭火救援；

（三）仅设有一部疏散楼梯的居民自建低层、多层出租房屋，应当在二层以上的每层设有外墙窗户的部位至少设置一部用于公共逃生的软梯；

（四）三层以上的居民自建多层出租房屋的疏散楼梯不得采用木结构楼梯或者未经防火保护的金属楼梯；

（五）法律、法规以及国家、省消防安全技术标准规定的其他条件。

出租人、承租人不得占用、堵塞、封闭出租房屋所在建筑的疏散通道、安全出口，不得占用防火间距。

出租人、承租人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、消防器材，不得遮挡消火栓。

第二十条 出租人应当在出租的每间居室配备防烟雾口罩、报警哨、手电筒。

房屋出租给两户以上承租人的，出租人应当在出租房屋内配置至少两具三公斤以上的干粉灭火器或者相应量的其他灭火器。

出租房屋内出租居室达到十间以上，或者出租床位达到十个以上的，出租人应当在每间居室以及公共区域安装火灾探测报警器或者智能火灾预警装置，在公共区域安装应急照明灯，并在每间居室张贴应急疏散路线图。

鼓励出租人为居住在高层的承租人配备自救呼吸器。

第二十一条 出租房屋内安装、使用的燃气燃烧器具、电器产品应当符合法律、法规和相关安全技术标准。

出租人、承租人不得擅自改装、移动、拆除燃气设施，不得在不具备安全条件的场所内使用燃气。出租人、承租人发现燃气事故隐患时，应当立即向燃气经营企业或者燃气管理部门报告，燃气经营企业或者燃气管理部门应当及时采取措施消除隐患。

出租人应当为出租房屋安装断路器（熔断器）和剩余电流动作保护器（漏电保护器）。

出租人、承租人应当依法安全用电，不得超负荷用电或者实施其他危害用电安全的行为。供电企业发现或者接到举报后查明出租房屋内存在危害供电、用电安全和扰乱供电、用电秩序行为的，应当予以制止，并按照规定向电力管理部门报告。

第二十二条 已建成住宅区未设置电动车集中停放、集中充电场所、设施的，由市、县级市（区）人民政府负责统筹规划，并由镇人民政府、街道办事处负责组织建设。

物业服务企业或者业主委员会根据业主大会决定，在物业管理区域内建设电动车集中停放、集中充电场所、设施的，有关部门应当提供便利。

居民委员会、村民委员会、物业服务企业应当对其管理区域内的电动车停放、充电实施消防安全管理，发现电动车在疏散通道、疏散楼梯间、安全出口处和电梯前室停放或者对电动车蓄电池进行充电的，应当劝阻、制止并督促改正；对拒不改正的，应当及时向镇人民政府、街道办事处或者有关部门报告。

本条所称电动车包括电动自行车、电动摩托车和电动三轮车。

第二十三条 发生火灾时，出租人、承租人应当及时报警，积极配合做好火灾扑救、火灾事故调查工作。

第四章 法律责任

第二十四条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第二十五条 违反本条例第十条第一项、第四项规定的，对涉及国有土地上的房屋的出租人，由住房城乡建设部门责令改正，对没有违法所得的，处以一千元以上五千元以下罚款；对有违法所得的，处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元罚款。

违反本条例第十条第三项规定的，对涉及国有土地上的房屋的出租人，由住房城乡建设部门责令改正，没收违法所得，并处以五百元以上二千元以下罚款。造成人身、财产损害的，依法承担赔偿责任。

违反本条例第十条第一项、第三项、第四项规定的，对涉及集体土地上的房屋的出租人，由房屋所在地镇人民政府或者县级市（区）人民政府确定的部门依照本条第一款、第二款的规定处罚。

第二十六条 违反本条例第十一条、第十二条规定的，对涉及国有土地上的房屋的出租人，由住房城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，处以五千元以上三万元以下罚款。

违反本条例第十一条、第十二条规定的，对涉及集体土地上的房屋的出租人，由房屋所在地镇人民政府或者县级市（区）人民政府确定的部门依照前款规定处罚。

第二十七条 违反本条例第十四条、第十七条规定未办理住房租赁备案的，由住房城乡建设部门责令限期办理。

第二十八条 房地产经纪机构违反本条例第十八条第一款规定的，由住房城乡建设部门责令限期改正，处以三万元罚款。

第二十九条 违反本条例第十九条第一款第二项至四项，第二十条第一款至三款规定的，由消防部门责令限期改正；逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

第三十条 有关部门及其工作人员在出租房屋居住安全管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十一条 本条例自 2019 年 5 月 1 日起施行。2008 年 3 月 3 日苏州市人民政府制定的《苏州市居住房屋出租管理办法》同时废止。

苏州市人民政府令（苏州市机动车停车场管理办法）

（令〔2019〕147号）

《苏州市机动车停车场管理办法》已于2018年12月27日经市政府第55次常务会议讨论通过，现予公开发布，自2019年3月1日起施行。

市长：

2019年1月2日

苏州市机动车停车场管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强机动车停车场的规划和建设，规范机动车停车场管理，根据《中华人民共和国道路交通安全法》《江苏省道路交通安全条例》《苏州市市政设施管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内机动车停车场的规划、建设、使用以及监督管理活动，适用本办法。

第三条 本办法所称机动车停车场，是指供各类机动车停放的露天或者室内场所。机动车停车场包括公共停车场和专用停车场。

本办法所称公共停车场，是指向社会开放，为不特定对象提供停车服务的机动车停车场，包括独立建设的公共停车场（含道路停车泊位）和配套建设的公共停车场。

本办法所称专用停车场，是指主要供单位、住宅小区内部使用，不向社会开放或者有条件向社会开放的机动车停车场。

本办法所称道路停车泊位，是指在道路上依法设置的机动车公共停车场。

第四条 机动车停车场的管理工作应当遵循统筹规划、综合管理和高效便民的原则，保障道路畅通有序，满足公众停车需求。

第五条 市人民政府负责机动车停车场规划、建设和监督管理工作的统一领导，建立停车管理协调机制，研究解决机动车停车场规划、建设和监督管理等方面重大问题。

市市政设施行政主管部门是本市机动车停车场管理主管部门，负责机动车停车场管理的综合协调、监督检查等工作，指导机动车停车场相关行业协会开展工

作。

市公安机关交通管理部门负责机动车停车场交通影响评价，设置、撤除道路停车泊位，对机动车停车场出入口涉及的道路交通安全秩序实施监督管理。

市规划行政主管部门负责机动车停车场的规划管理工作，制定配套建设的停车位指标。

市住房和城乡建设行政主管部门负责监督管理机动车停车场的建设，督促物业服务企业做好物业管理区域内专用停车场的日常管理工作。

市国土资源行政主管部门负责做好机动车停车场建设的用地保障和监督工作。

市价格行政主管部门负责监督管理机动车停车场服务收费行为，制定政府定价、政府指导价标准。

发展改革、财政、交通运输、市场监督管理、国有资产监督管理、税务、应急管理等部门应当按照各自职责，做好机动车停车场的管理工作。

县级市（区）人民政府负责本行政区域内机动车停车场的规划、建设和监督管理工作，并根据本办法制定实施细则，明确机动车停车场管理主管部门和相关职能部门职责。

第六条 本市有序推进机动车停车场管理和行政执法的智能化、信息化建设，引导机动车停车场经营者利用互联网技术提高服务水平。

第七条 机动车停车场行业协会应当制定行业服务规范，开展行业服务质量评价和培训等工作，协助有关行政主管部门做好机动车停车场的相关管理工作。

第八条 任何单位和个人都有权对违法从事机动车停车场经营、违法停车、擅自设置障碍物等违法行为进行举报。

鼓励志愿组织、志愿者开展维护停车秩序、倡导文明停车等志愿服务。

第二章 规划与建设

第九条 市市政设施行政主管部门应当会同市规划、公安等行政主管部门组织编制市机动车停车场专项规划，报市人民政府同意后纳入详细规划。

市住房和城乡建设行政主管部门应当根据机动车停车场专项规划，会同市市政设施、规划、财政等行政主管部门制定市级政府投资的公共停车场建设计划，并报市人民政府同意后实施。

县级市人民政府应当根据市机动车停车场专项规划，制定本行政区域内机动车停车场专项规划和建设计划，并组织实施。

第十条 机动车停车场专项规划应当确定停车场总体发展战略和分区域发展策略，统筹地上、地下空间布局，明确控制目标和建设时序，并将停车设施与交通枢纽、旅游集散中心、大型商贸区、文体中心、医院、学校等公共建筑或者场所紧密衔接。

在制定市机动车停车场专项规划时，市规划行政主管部门应当根据人口规模和密度、机动车保有量和公共交通服务能力等因素，测定机动车停车场建设需求，确定配套建设的停车位指标。

第十一条 公共停车场的投资建设，采取政府投资与其他投资方式相结合的模式。

政府投资建设的公共停车场建设经费，应当按照机动车停车场专项规划和建设计划，列入各级财政预算。

市、县级市（区）人民政府应当采用多种方式，鼓励社会力量参与公共停车场建设。

第十二条 机动车停车场选址应当避开地质断层和可能产生滑坡等地质灾害的不良地质地区，与建筑物、河湖水系的距离应当考虑安全、消防、噪声、污水、震动和景观等因素。

第十三条 新建、改建、扩建建设工程，应当按照配套建设指标、设计规范、建设标准和程序，配套建设机动车停车场。配套建设的机动车停车场应当与主体工程同步设计、同步建设、同步验收，经验收合格后方可投入使用。

独立建设的公共停车场，应当按照基本建设程序办理相关手续。

第十四条 镇人民政府、街道办事处可以组织协调本行政区域内建设用地的边角地块、零星地块、闲置空地建设临时公共停车场。

建设临时公共停车场应当简化审批手续，由县级市（区）机动车停车场管理主管部门召集相关部门通过联席会议等形式进行审定。

第十五条 公共停车场应当按照规定建设电动汽车专用停车位和充电设施。

新建住宅小区应当建设电动汽车充电设施或者预留建设安装条件；鼓励现有住宅小区通过技术改造，安装电动汽车充电设施。

机动车停车场应当按照规定设置残疾人专用停车位。

第十六条 机动车停车场经营者应当依法办理工商登记、税务、价格等手续，并在经营前十五日内向所在地县级市（区）机动车停车场管理主管部门办理备案手续。

机动车停车场经营者办理备案手续，应当提交下列材料：

- （一）机动车停车场平面示意图、方位图；
- （二）符合规定的停车设施、设备清单；
- （三）经营、服务、安全管理制度和突发事件应急预案；
- （四）停车计费 and 信息系统设置说明书、检定（检测）合格证明、管理运行方案。

第十七条 按照规划要求建设的公共停车场，不得擅自改变用途或者停止使用。确需改变用途或者停止使用的，需经原实施行政许可部门批准。许可部门应当及时告知县级市（区）机动车停车场管理主管部门。

机动车停车场改变用途或者停止使用的，机动车停车场经营者应当在停止使用三十日前向社会公告。

第三章 使用与管理

第十八条 市市政设施行政主管部门应当建立全市统一的停车管理信息系统，收集、掌握全市机动车停车场信息，并向社会实时公布机动车停车场分布位置、泊位数量、使用状况和收费标准等信息。

县级市（区）机动车停车场管理主管部门负责本行政区域内停车管理信息系统的建设、运行、管理，并将数据接入市停车管理信息系统。

机动车停车场经营者应当将车辆识别信息、车辆进出时间、实时泊位等信息接入所在地的停车管理信息系统。

第十九条 机动车停车场收费实行政府定价、政府指导价和市场调节价。

政府定价和政府指导价标准的制定应当兼顾效率和公平，按照中心城区高于周边地区、路内高于路外、地上高于地下、白天高于夜间、大型车高于小型车的原则，对不同地段、不同停车时间、不同车型实行差别化收费标准。

实行政府定价、政府指导价的机动车停车场免费停放时间不得少于三十分钟。

机动车停车场服务收费管理办法由价格行政主管部门会同有关行政部门另

行制定，报同级人民政府批准后实施。

第二十条 政府投资建设的公共停车场和道路停车泊位可以委托第三方经营。委托第三方经营的，应当通过招标、拍卖等竞争性方式，公开选择经营服务主体。

第二十一条 机动车停车场经营者应当遵守下列规定：

（一）按照有关规范划设车位标志、停泊方向标志、车辆进出等引导标志，进出口匝机应当与道路保持安全距离；

（二）在停车场入口处、缴费地点等显著位置公示停车场名称、营业执照、收费标准、监督举报电话等信息；

（三）组织工作人员定期开展技能培训和安全教育；

（四）工作人员佩戴证件，注重仪表仪容和服务形象，文明服务、礼貌待人；

（五）配备与停放规模相适应的照明、通讯、消防和安全防范设施，定期进行维修和养护，提供整洁、安全的停车环境；

（六）发现长期停放或者可疑的车辆，及时向公安机关报告；

（七）按照核定或者公示的价格进行收费，并出具发票；

（八）法律、法规、规章规定的其他义务。

第二十二条 停车人在机动车停车场停放车辆，应当遵守下列规定：

（一）服从工作人员的指挥，有序停放车辆；

（二）支付停车费；

（三）妥善保管车内财物；

（四）不得损坏停车设施、设备；

（五）不得停放装有易燃、易爆、有毒、有害等危险物品或者其他违禁物品的车辆；

（六）法律、法规、规章规定的其他义务。

第二十三条 专用停车场在满足自身停车需求的条件下，可以向社会公众开放。提供有偿服务的，其管理参照本办法有关公共停车场的规定执行。

鼓励有条件的政府机关、企事业单位和个人将机动车停车场、停车位向社会错时开放。提供有偿服务的，其管理参照本办法有关公共停车场的规定执行。

承办国际重大或者国内具有重要影响的活动和赛事，以及各级人民政府确定的重大纪念、庆典等活动举办期间，各级人民政府可以决定其管辖的政府机关、

事业单位、国有企业的机动车停车场向社会开放。

第二十四条 公安机关交通管理部门应当会同市政设施行政主管部门，按照规定设置和撤除道路停车泊位。

其他单位和个人不得擅自设置、停用、撤除道路停车泊位，不得在道路停车泊位内设置地桩、地锁等障碍物。

道路停车泊位不得作为单位或者个人专用停车泊位。

第二十五条 有下列情形之一的，公安机关交通管理部门应当会同市政设施行政主管部门撤除道路停车泊位：

- （一）道路停车泊位使用率过低；
- （二）道路停车泊位影响交通安全；
- （三）周围其他机动车停车场能够满足停车需求。

第二十六条 停车供需矛盾突出的住宅小区，其周边道路具备夜间等时段性停车条件的，由小区业主委员会或者居民委员会向公安机关交通管理部门提出申请，公安机关交通管理部门会同市政设施行政主管部门划定道路临时停车泊位，设置警示标志，规定使用时间。

第二十七条 政府规划建设轨道交通时，应当同时规划设置停车换乘停车场，作为机动车停放后停车人换乘轨道交通出行的公共停车场。

公共停车场经营者可以向所在地县级市（区）机动车停车场管理主管部门提出申请，符合条件的，可以认定为轨道交通换乘停车场。

停车人在轨道交通换乘停车场停放车辆期间，按照规定享受优惠收费政策。

轨道交通换乘停车场认定、管理、优惠的具体办法由市政设施行政主管部门会同市交通运输、财政、价格等行政主管部门制定。

第二十八条 鼓励单位或者个人安装机械式立体停车设备。安装机械式立体停车设备，应当符合用地、建筑、消防、生产安全、特种设备等相关要求和技术标准。

第四章 法律责任

第二十九条 违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

第三十条 违反本办法第十七条第一款规定，将公共停车场擅自改变用途或

者停止使用的，由公安机关交通管理部门从改变或者停用之日起按每日每平方米五元对机动车停车场经营者处以罚款，并责令限期恢复。

第三十一条 机动车停车场经营者因经营管理不善等原因导致机动车在停放期间损坏、丢失的，应当依法承担赔偿责任。

停车人故意逃避缴纳停车费的，机动车停车场经营者有权拒绝提供停车服务，并依法要求停车人承担民事责任。

第三十二条 任何单位和个人违反本办法规定，受到行政处罚的，相关信息按照规定纳入公共信用信息系统，实行联合惩戒。

第三十三条 行政机关及其工作人员在机动车停车场规划、建设和监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十四条 本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行。

**苏州市人民政府关于修改
《苏州市宅基地管理暂行办法》等七件行政规范性文件和废
止《苏州市建筑企业农民工参加工伤保险暂行办法》等两件
行政规范性文件的决定
(苏府规字〔2019〕1号)**

对《市政府关于印发苏州市城区定销商品房建设销售管理办法的通知》（苏府规字〔2011〕10号）作出修改：

（一）将第二条中的“向选择货币补偿的住宅房屋被征收人”修改为“向申请定销商品房居住保障的住宅房屋被征收人”；

（二）将第三条中的“平江区、沧浪区、金阊区”修改为“姑苏区”；

（三）将第十五条第三、四、五项中的“市房屋征收部门”修改为“房屋征收实施单位”，并将该条第四项中的“产权证明材料”修改为“产权情况材料”；

（四）删去第十六条中的“通过办理公证等手续”；

（五）将第十八条修改为“市国土部门应当按照有关法律、法规和规章的规定，对购买定销商品房的房屋被征收人核发不动产权证书。”。

三、对《苏州市建筑垃圾（工程渣土）处置管理办法》（苏府规字〔2011〕11号）作出修改，删去第七条中的“接受消纳的证明、”。

**苏州市住房城乡建设局关于印发
《苏州市物业服务企业信用管理办法（试行）》的通知
（苏住建规〔2019〕3号）**

各市、区住建局，姑苏区住建委，苏州工业园区规建委，太仓市城市管理局：

为进一步加强行业监管，规范物业服务企业经营行为，完善物业服务行业信用体系建设，现将我局制订的《苏州市物业服务企业信用管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

苏州市住房和城乡建设局

2019年2月22日

苏州市物业服务企业信用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推进苏州市物业服务行业信用体系建设，促进物业服务企业诚信自律，维护公平竞争的物业服务市场秩序，根据《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》、《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）和《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内实施物业服务企业信用评价和管理，适用于本办法。

第三条 苏州市物业管理行政主管部门负责指导和监督全市物业服务企业信用体系建设工作，评定、发布全市物业服务企业信用等级，开展守信联合激励、失信联合惩戒等相关工作。苏州市物业管理中心负责建立“苏州市物业服务企业信用管理平台”，采集、记录、评价和公开物业服务企业信用信息，统筹建设和维护信息系统，编制信息内容并适时合理调整。

第四条 区（市）物业管理行政主管部门依据本办法的规定，负责本辖区物业服务企业信用信息的采集、认定、评价、公开和使用等工作。企业注册地的区（市）物业管理行政主管部门负责本地区注册的物业服务企业信息的录入审核工

作。项目所在地的区（市）物业管理行政主管部门负责项目信息的录入审核工作。

第五条 苏州市物业管理协会应当加强行业自律管理，做好信用管理培训工作，协助市物业管理行政主管部门开展信用管理工作。

第六条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当按照法定职责对辖区内物业服务企业的日常活动进行监督和指导，协助采集物业服务企业相关行为的信息，并报送区（市）物业管理行政主管部门。社区居（村）民委员会应当协助街道办事处（乡、镇人民政府）做好物业服务企业信用管理的相关工作。

第二章 信息的分类、采集

第七条 物业服务企业信用信息主要包括基本信息、良好信息、不良信息。具体情况如下：

（一）基本信息，由企业信息和项目信息组成。企业信息包括：企业名称、统一社会信用代码、管理规模、经济指标等信息。项目信息包括：物业项目的名称、地址、物业类型、建筑面积、收费标准等信息。

（二）良好信息，是指物业服务企业在物业管理活动中自觉遵守法律、法规、规章、规范性文件或者强制性标准，认真履行物业服务合同及物业服务相关合同约定，服务规范，诚信经营，自觉维护物业管理市场秩序，或在全市重点工作中表现突出，受到政府有关部门奖励或者表彰等信息。

（三）不良信息，是指物业服务企业在物业管理活动中违反有关的法律、法规、规章、规范性文件或者强制性标准，被行政机关作出行政处理，或者经司法机关认定违约、违法行为以及其他违反合同约定，减少服务内容或降低服务质量和标准行为等信息。

第八条 信用信息的采集是指对物业服务企业的信用信息进行收集、记录、分类和储存，形成反映其执业情况信用信息的活动。

信用信息采集渠道，主要包括物业服务企业自行申报、各级物业管理行政主管部门主动采集及其他相关行政管理部门和社会组织提供。

第九条 （一）基本信息的采集，由物业服务企业自行申报，物业服务企业的基本信息产生或者变更的 10 日内通过信用管理平台向区（市）物业管理行政主管部门申报，并同时提供相关证明文件。

区（市）物业管理行政主管部门对审核后认定属实的信息予以备案。

（二）良好信息的采集，由物业服务企业自行申报，经市、区（市）物业管理行政主管部门认定。

物业服务企业申报良好信息的，应在信息产生 1 个月内，向区（市）物业管理行政主管部门申报有关部门表彰决定文书，或经市、区（市）物业管理行政主管部门查证属实的材料以及其它具有法律效力的材料。

（三）不良信息的采集，由各区（市）物业管理行政主管部门负责采集，对物业服务企业记入严重不良信息的，应当告知物业服务企业理由和依据，物业服务企业有权进行申辩。

物业服务企业如有异议，可在接到通知之日起 5 日内向所在地区（市）物业管理行政主管部门提出书面异议申请，并提供相应证据，逾期视为认可。区（市）物业管理行政主管部门应当于收到书面异议申请之日起 10 个工作日内完成核查，经核查确属有误的，应当及时更正，若确属无误的，维持原结果，核查结果应当反馈物业服务企业。物业服务企业对区（市）物业管理行政主管部门的核查结果仍存在异议的，可向市物业管理行政主管部门提出书面异议复核申请，市物业管理行政主管部门应当于收到书面异议复核申请之日起 15 个工作日内完成复核，经复核确属有误的，通知区（市）物业管理行政主管部门及时更正；确属无误的维持原结果，复核结果应当反馈相关物业服务企业。

不良信息采集途径主要包括：

物业管理行政主管部门日常检查、随机抽查、专项督查及考评。

其他行政管理部门对物业服务企业的物业管理活动作出的行政处罚或通报。

街道办事处（乡、镇人民政府）组织的检查、考核。

社区居（村）民委员会的反映、业主委员会反映、业主投诉、媒体曝光等经核查后确认有效的信息，苏州市物业管理协会自律信息及其它。

第十条 信用信息提供单位和自行申报单位应当对所提供和申报信用信息的真实性、完整性负责。发现提供和申报的信用信息变更或失效的，应当及时修改报送。上级物业管理行政主管部门发现认定信息有误的，可以要求认定信息的部门予以纠正，也可以直接予以纠正。

第十一条 市、区（市）物业管理行政主管部门对信用信息的录入和变更，应当以已具备的法律效力的文书，或者其它有效证明文件为依据。

任何单位和个人未依照权限、程序，不得擅自修改、增加、删除信用信息。

第三章 信用评定

第十二条 物业服务企业信用等级评定实行量化评分，评分规则为：物业服务企业信用综合评分=基本信息分值+良好信息分值-不良信息分值。

第十三条 物业服务企业信用等级，按照企业信用综合得分由高到低分为 A、B、C、D、E 五个等级。具体信用等级按照以下标准：

- （一）信用综合得分 90 分及以上为 A 级物业服务企业。
- （二）信用综合得分 80 分至 89 分为 B 级物业服务企业。
- （三）信用综合得分 65 分至 79 分为 C 级物业服务企业。
- （四）信用综合得分 60 分至 64 分为 D 级物业服务企业。
- （五）信用综合得分不足 60 分的为 E 级物业服务企业。

第十四条 市物业管理行政主管部门一般应在每年 3 月底前对前一年度物业服务企业信用等级进行评定，并向社会公开。

信用等级评定以前一年度（自 1 月 1 日~12 月 31 日止）认定的物业服务企业信用信息作为评定依据。

物业服务企业前一年度未从事物业管理活动的不作信用评定。

前一年度新设立的物业服务企业，或外地物业服务企业在苏州设立的分支机构，自营业执照签发之日起至前一年度 12 月 31 日不足 6 个月的，信用等级初定为 C 级，前一年度认定的信用信息与本年度认定的信用信息一并作为次年进行信用等级评定的依据。

区（市）物业管理行政主管部门应当在每年 2 月底前完成前一年度物业服务企业信用信息的认定。

第四章 信用等级的使用

第十五条 物业服务企业信用等级作为物业行政主管部门实施分类监管以及业主选聘物业服务企业、前期物业管理招标、示范物业管理项目评价等活动的重要依据，实行守信激励，失信惩戒。

第十六条 对于信用等级为 A 级的物业服务企业，自信用等级公布之日起一年内可以采取以下措施：

- （一）物业管理行政主管部门列为重点扶持对象；

(二) 物业管理行政主管部门组织实施各类表彰奖励、示范物业管理项目评价等活动, 优先考虑或推荐;

(三) 前期物业管理招标时给予信用加分;

(四) 倡导业主选聘物业服务企业时优先考虑;

(五) 依法可以采取的其它激励措施。

第十七条 对于信用等级为 B 级的物业服务企业, 自信用等级公布之日起一年内可以采取以下措施:

(一) 物业管理行政主管部门开展日常检查、专项检查时减少检查频次;

(二) 前期物业管理招标时适当给予信用加分;

第十八条 对于信用等级为 D 级的物业服务企业, 可以采取以下措施:

(一) 物业管理行政主管部门列为重点监管对象, 增加检查频次;

(二) 前期物业管理招标时给予信用减分;

(三) 对其法定代表人或驻苏负责人进行提醒、约谈、告诫;

(四) 不得参与示范物业管理项目评价活动。

第十九条 对于信用等级为 E 级的物业服务企业, 采取以下措施:

(一) 不得参与前期物业管理招标;

(二) 将信用信息通报有关业主、业主委员会、社区居(村)民委员会, 提示信用风险;

(三) 将信用信息抄报市信用管理部门, 实施联合惩戒。

第五章 附则

第二十条 各级物业管理行政主管部门工作人员在物业企业信用管理工作中必须坚持客观、公正的原则, 如发现玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 由相关部门责令改正并依法给予行政处分。

第二十一条 办法自 2019 年 3 月 1 日起施行, 原《苏州市物业服务企业信用信息管理办法》(苏住建规〔2013〕11 号) 同时废止。

苏州市住房城乡建设局关于修改 《苏州市房地产经纪与信用管理办法（试行）》的通知 （苏住建规〔2019〕2号）

各市、区住建局，姑苏区住建委，苏州工业园区规建委，太仓市城市管理局；
各房地产经纪机构：

为落实“放管服”改革工作的要求，苏州市房地产经纪与信用管理平台进一步优化升级，实现由内网环境向外网环境的拓展，机构业务申报、审核实现不见面审批，并对《苏州市房地产经纪与信用管理办法（试行）》及《苏州市房地产经纪机构及其人员信用评价标准（试行）》的部分条款做出调整和修改。

现将修改后的《苏州市房地产经纪与信用管理办法（试行）》及《苏州市房地产经纪信用评价标准（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

苏州市住房和城乡建设局

2019年2月22日

苏州市房地产经纪与信用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 （目的和依据）为规范房地产经纪机构及其经纪服务人员的行为，强化诚信经营和公平竞争意识，保障房地产经纪市场持续健康发展，根据住建部《房地产经纪管理办法》（国家住建部发改委和人社部第8号）、《苏州市房地产经纪管理办法》（苏州市人民政府令第113号）、《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014～2020年）的通知》（国发〔2014〕21号）、《苏州市人民政府印发关于进一步加强我市社会信用体系建设的实施意见的通知》（苏府〔2012〕127号）、住建部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见（建房〔2016〕168号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 （适用范围及对象）凡在本市行政区域范围内从事房地产经纪服务活动的房地产经纪机构及其经纪服务人员，其基本信息与信用信息的采集、核定、发布和使用等管理活动，适用本办法。

第三条 （信用信息定义）本办法所称信用信息是指房地产经纪机构及其经

纪服务人员在从事房地产经纪服务活动中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

第四条 （主管部门）苏州市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）是苏州市房地产经纪机构与信用信息管理工作的主管部门。

市住建局委托苏州市房地产市场和交易管理中心建立统一的苏州市房地产经纪与信用管理平台（以下简称管理平台）。

苏州市房地产市场和交易管理中心（以下简称管理中心）负责指导和监督全市房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的管理工作，并具体实施姑苏区房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的日常管理工作。

各县级市及苏州工业园区、高新区、吴中区、相城区、吴江区房产行政主管部门负责本辖区内房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的日常管理工作。

第五条 （信用管理原则）房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的采集、等级核定、发布、使用，应当遵循独立、客观、公正的原则，维护各方主体的合法权益和社会公共利益，保守机构商业秘密和个人隐私。

第二章 房地产经纪机构信息采集

第六条 （机构及其经纪服务人员信息管理）房地产经纪机构及其经纪服务人员信息管理是指建立全市房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员（包含经纪执业和从业人员）的基本信息库，并进行动态管理。

本市行政区域范围内依法设立的房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员均应在管理平台中进行信息登记。其中经纪服务人员应为该房地产经纪机构、分支机构的实际在职人员，进行实名信息登记。

房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员的信息应当由房地产经纪机构通过管理平台录入，并进行动态维护和更新。

房地产经纪机构应确保录入房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员基本信息的真实性、准确性、及时性。

房地产经纪机构录入的信息一般应包括：

- （一）房地产经纪机构的基本信息；
- （二）房地产经纪机构设立分支机构的，应录入分支机构的基本信息；
- （三）本房地产经纪机构、分支机构经纪服务人员的个人基本信息。

出现下列情形的，房地产经纪机构应当及时对基本信息进行信息更新：

- （一）房地产经纪机构、分支机构工商注册情况发生变更的；
- （二）房地产经纪机构新增、关闭分支机构的；
- （三）房地产经纪机构新增经纪服务人员、和既有经纪服务人员解除劳动合同的；
- （四）房地产经纪机构的分支机构之间经纪服务人员进行调整的；
- （五）房地产经纪服务人员基本信息发生变更的。

房地产经纪机构歇业或者因其他原因终止业务的，应当申请备案信息注销。其注销申请由所在机构系统管理员完成。

房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员的基本信息，除涉及商业秘密和个人隐私外，在管理平台对外公示，社会公众可通过管理平台进行查询。

房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员的信息登记和更新，实名从业情况的全面性、准确性、及时性纳入信用管理。

第三章 经纪服务评价及要求

第七条 （房地产经纪服务评价）房地产经纪服务评价，是指房地产经纪服务对象对房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员提供居间服务质量的评价。

房地产经纪服务人员从事房地产经纪业务时，应佩戴房地产经纪服务人员信息卡，实名服务，并向服务对象明示。

房地产经纪服务人员信息卡，实行全市统一样式、统一编号，实行一人一卡一号管理。

服务对象可以对房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员在房地产经纪活动中提供的服务质量、服务态度和服务结果进行评价。

第四章 信用信息

第八条 （信用信息分类及认定）房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息是信用评价的主要依据。房地产经纪机构信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。经纪服务人员信用信息由良好信用信息和不良信用信息构成。

基本信息是根据房地产经纪机构的基本要素构成。主要包括房地产经纪机构存续年限、分支机构数量、法人资格、经纪执业人员数量等指标。

良好信用信息是指房地产经纪机构或其经纪服务人员在从事房地产经纪服

务活动中获得各类奖励、表彰以及对社会的贡献等而形成的信用信息。主要包括房地产经纪机构获得的各级政府或行政主管部门、权威机构表彰、认定，社会信用评价机构相关信用等级认定、行业协会等社会团体职务担任等指标；经纪服务人员获得各级政府或行政主管部门、权威机构表彰，机构职务担任情况等指标。

不良信用信息是指房地产经纪机构及其经纪服务人员在从事房地产经纪服务和活动中，出现的违反法律、法规、规章等规定，违反行业执业行为规范，妨碍或干扰监督管理，受到房产行政主管部门查实或处理而形成的信用信息。包括在信息管理、收费管理、人员管理、合同管理、经纪服务、重大失信行为和其他行为管理等方面的不良行为记录。

良好行为的认定应当依据获得的奖牌、证书、任职聘书等具有认证效力的证明材料。

不良行为的认定应当依据已生效的判决书、裁决书、行政处罚决定书、行政警示书、通报、通告、公告等具有法律效力的书面文件。

第九条 （信息采集来源和录用）房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的采集主要通过房地产经纪机构自行申报、房产行政主管部门提供、社会公众举报及其它相关部门提供等多种方式获取。

各房产行政主管部门应及时将日常管理中经确认的房地产经纪机构及其经纪服务人员良好和不良信用信息录入到管理平台。及时录入房地产经纪机构及其经纪服务人员被查处、通报或抄告的良好和不良信用信息。并将当地相关部门提供的房地产经纪机构及其经纪服务人员良好和不良信用信息录入系统。

社会公众可通过网上信箱、举报投诉等方式，将房地产经纪机构及其经纪服务人员良好行为和不良行为向当地房产行政主管部门反映，经核查属实后录用。

第五章 信用等级核定和发布

第十条 （信用评价）市住建局根据信用分值对房地产经纪机构实行信用等级评价制度。取得《苏州市房地产经纪机构入网信息公示》的房地产经纪机构可获得相应初始分，初始分加上基本信用信息指标得出的分值作为房地产经纪机构的基本分，在基本分的基础上按照良好和不良信用信息指标加分或减分产生最后得分，确定信用等级。

经纪服务人员不实行信用等级评价制。人员良好和不良信用信息记入人员信

用档案保存并公示。其信用记录内容供房地产经纪机构信用等级评定参考。

第十一条 （等级划分及确定）房地产经纪机构信用等级分为 A 级（信用优秀）、B 级（信用合格）、C 级（失信警告）、D 级（失信）四个等级。

A 级得分应大于等于 100 分；B 级得分应大于等于 85 分小于 100 分；C 级得分应大于等于 70 分小于 85 分；低于 70 分为 D 级，列入失信机构名单。

第十二条 （评价标准及周期）房地产经纪机构信用信息的记分按照《苏州市房地产经纪信用评价标准》进行。房地产经纪机构信用评价周期为 2 年，周期内信用分数实行动态管理，记分周期期满，重新评定信用等级。等级评定分值根据基本分和评定周期内累计的良好和不良信用信息分值总和计算。

新入网房地产经纪机构自入网起，开始信用记分管理，信用等级于下一评价周期根据基本分和累计信用分数得出。

第十三条 （标准调整）市住建局可根据我市房地产业发展及房地产经纪服务市场秩序的实际状况，适时对《苏州市房地产经纪与信用管理办法》及评价标准（试行）》的条款和分值进行调整。

第十四条 （信息发布）房地产经纪机构信用等级情况及经核定的房地产经纪机构及其经纪服务人员良好和不良行为信用信息，通过市住建局官网、苏州市房地产经纪与信用管理服务平台等相关媒介向社会公布。

房地产经纪机构及其经纪服务人员信用记录作为历史数据永久保存在信用档案中，信用信息在网上公示 2 年。

第十五条 （申诉处理）房地产经纪机构及其经纪服务人员对本机构信用等级或信用信息记录存有异议的，可在该信用信息被评价或录入管理平台后 30 个工作日内向辖区房产行政主管部门提出申诉，辖区房产行政主管部门应在收到书面申诉材料 30 日内进行查证处理，并作出答复。

第六章 信用信息使用

第十六条 （信用奖励）房产行政主管部门对信用等级被评为 A 级的房地产经纪机构，给予相应奖励：

- （一）为获得 A 级的房地产经纪机构授牌；
- （二）在各交易大厅公示 A 级房地产经纪机构名单；
- （三）在各类评比表彰中，予以优先推荐；

（四）通过媒体、网站、杂志等各类媒介向公众推介；

（五）其他奖励。

第十七条 （失信机构处理）经评定为 C 级的房地产经纪机构，房产行政主管部门应给予警示，列入重点监管机构。评定为 D 级的房地产经纪机构，列入失信机构名单并予以公示。并约谈房地产经纪机构法人（负责人），视情确定冻结该机构网上签约资格的期限。

存在重大失信行为的房地产经纪机构，在现有等级评定结果的基础上降一个等级。进行行业通报、向市场监督管理部门等公共信用平台推送信息。

失信机构名单的确定、冻结网上签约资格期限，由辖区房产行政主管部门负责并将相关材料提交管理中心备案。

房地产经纪机构重大失信行为主要包括：

（一）为群租房、不符合上市交易条件的房屋、保障性住房、禁止交易的房屋提供经纪服务，经查实的。

（二）为不符合商品房销售条件的楼盘提供代理服务。

（三）取得预售许可，协助开发商捂盘惜售、未一次性公开房源和销售价格。

（四）提供群租房居间服务或为群租提供服务经查实的。

（五）为购房人提供首付贷经查实的。

（六）在一个评价周期内出现违法违规被举报或投诉，管理部门在调查处理时房地产经纪机构不予配合调查取证的。拒不执行行政主管部门作出的已经生效的处罚或限期整改决定的。

（七）向政府管理部门提供伪造、假冒、涂改证件或虚假材料，经查实的。

（八）房地产经纪机构及其人员因提供的居间服务违法而受到刑事处罚的。

第十八条 （未申报机构处理）在一个评价周期内房地产经纪机构未按要求申报评价材料参与信用评价，该房地产经纪机构信用等级以 C 级等次公示，且下一个评价周期初始分降 5 分。连续 2 个评价周期未参加评价的，列入异常机构名录，冻结网上签约资格。

被列入 C 级（含 C 级）以下等次房地产经纪机构，各区域房产行政主管部门应列为重点监管机构，禁止其从事商品房营销策划、销售代理和电商服务。

第十九条 （失信经纪服务人员处理）不良信用记录累计超过 3 次或存在重

大失信行为的经纪服务人员，列入失信人员名单并在网上通报和公示。取消持证经纪服务人员存量房买卖网上签约资格。各房地产经纪机构不得聘用被列入失信人员名单的经纪服务人员从事房地产经纪服务，限制从业 2 年，其期限从公示日起算。

人员重大失信行为主要包括：

- （一）伪造房地产经纪人资格证、水平评价合格证。
- （二）为法律、法规、规章明令禁止交易的房地产提供经纪服务的。
- （三）房产交易中提供虚假材料或为提供虚假材料提供便利经查实的。
- （四）因提供的居间服务违法构成犯罪，被追究刑事责任的。

第七章 附则

第二十条 （相关人员责任）各房产行政主管部门及其工作人员在房地产经纪与信用管理工作中，不得玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。由其所在单位或者上级主管部门对直接负责的主管人员和其他责任人员依法依规给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 （解释部门）本办法由苏州市住房和城乡建设局负责解释。

第二十二条 （办法实施）本办法自公布之日起 30 天施行。