建筑与房地产专业委员会新规速递

2019年4月—6月

2019/7/4

建筑与房地产专业委员会

目录

建筑类

- 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定(中华人民共和国主席令第二十九号) 1
(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/fgjs/fl/201904/t20190425_240342.html)
- 国务院关于修改部分行政法规的决定(国令第714号)..... 5
(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/2019-04/29/content_5387404.htm)
- 中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见..... 6
(出处: 中华人民共和国中央人民政府网站
网址: http://www.gov.cn/zhengce/2019-05/23/content_5394187.htm)
- 住房和城乡建设部 国土资源部关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知(建城〔2016〕193号)..... 12
(出处: 中华人民共和国自然资源部网站
网址: http://f.mnr.gov.cn/201905/t20190520_2412021.html)
- 住房和城乡建设部关于废止部分文件的决定(建法〔2019〕58号)..... 17
(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/201905/t20190521_240617.html)
- 住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强施工工地和道路扬尘管控工作的通知(建办质〔2019〕23号)..... 19
(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/t20190415_240200.html)
- 住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅关于征求房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法(征求意见稿)意见的函(建办市函〔2019〕308

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/201905/t20190516_240583.html)	
● 自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》的通知(自然资办发〔2019〕31号)	31
(出处: 中华人民共和国自然资源部网站 网址: http://gi.mnr.gov.cn/201905/t20190515_2411617.html)	
● 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知(自然资办函〔2019〕922号)	45
(出处: 中华人民共和国自然资源部网站 网站: http://gi.mlr.gov.cn/201906/t20190605_2440092.html)	
● 江苏省人民代表大会常务委员会关于修改《江苏省城乡规划条例》等九件地方性法规的决定	49
(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/201904/t20190404_512548.shtml)	
● 江苏省政府办公厅关于印发江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知(苏政办发〔2019〕53号)	50
(出处: 江苏省人民政府网站 网址: http://www.jiangsu.gov.cn/art/2019/6/10/art_46144_8356898.html)	
● 省住房城乡建设厅:江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案政策解读	61
(出处: 江苏省人民政府网站 网址: http://www.jiangsu.gov.cn/art/2019/6/19/art_32648_8366058.html)	
● 苏州市住房和城乡建设局 苏州市人力资源和社会保障局 苏州市总工会 关于调整苏州市建筑业企业农民工工资保证金办理流程的通知(苏住建建〔2019〕22号)	66
(出处: 苏州市住房和城乡建设局 网址: http://www.szjsj.gov.cn/006/20190520/3bd271ca-aa9e-4fe9-b358-760a7093414b.html)	
● 关于《苏州市建筑施工安全监督管理办法(征求意见稿)》的公示	68
(出处: 苏州市住房和城乡建设局 网址: http://www.szjsj.gov.cn/005/20190513/47d4857e-de25-406b-92d9-42a4fd0252ad.html)	
● 市住房城乡建设局关于进一步加强建设工程监理监督管理的通知(苏住建建〔2019〕23号)	80

(出处: 苏州市住房和城乡建设局网站

网址:

<http://www.szjsj.gov.cn/006/20190603/5a505ea7-5285-4f2e-be08-e6f616410fa6.html>)

房地产类

- 国务院关于修改部分行政法规的决定(国令第 710 号)..... 83
(出处: 中华人民共和国中央人民政府网站
网址: http://f.mnr.gov.cn/201904/t20190416_2405356.html)
- 住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见 (建保〔2019〕55 号)..... 85
(出处: 中华人民共和国住房和城乡建设部
网址: http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201905/t20190517_240600.html)
- 住房和城乡建设部 财政部关于印发农村危房改造激励措施实施办法的通知(建村〔2019〕15 号)..... 90
(出处: 中华人民共和国住房和城乡建设部
网址: http://www.mohurd.gov.cn/wjfb/201904/t20190410_240137.html)
- 关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告 (财政部 税务总局公告 2019 年第 74 号)..... 92
(出处: 中华人民共和国财政部网站
网址:
http://szs.mof.gov.cn/zhengwuxinxi/zhengcefabu/201906/t20190625_3284467.html)
- 省政府办公厅关于印发江苏省城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通知 (苏政办发〔2019〕43 号)..... 95
(出处: 江苏省人民政府网站
网址: http://www.jiangsu.gov.cn/art/2019/5/5/art_46144_8322441.html)
- 市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见 (苏府〔2019〕38 号)..... 99
(出处: 苏州市人民政府网站
网址:
http://www.zfxxgk.suzhou.gov.cn/sxqzf/szsrnzf/201905/t20190511_1164536.html)
- 市政府关于明确房产税困难减免税有关事项的通知(苏府〔2019〕50 号)..... 101
(出处: 苏州市人民政府网站

网址:

http://www.zfxxgk.suzhou.gov.cn/sxqzf/szsrnzf/201906/t20190624_1183336.html)

- 市住房城乡建设局关于继续深入开展房地产经纪机构乱象专项整治的通知（苏住建房〔2019〕8号）..... 103
（出处：苏州市住房和 建设局网站

网址:

<http://www.szjsj.gov.cn/006/20190618/cab0cefd-b65d-4a14-aa6d-2ee5368b5b2a.html>)

- 园区管委会关于贯彻《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》的通知..... 105
（出处：苏州工业园区管委会网站

网址:

http://news.sipac.gov.cn/sipnews/jwhg/2019yqdt/05/201905/t20190516_1024830.htm)

建筑类

全国人民代表大会常务委员会关于修改

《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定

《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2019年4月23日通过，现予公布，《中华人民共和国商标法》的修改条款自2019年11月1日起施行，其他法律的修改条款自本决定公布之日起施行。

中华人民共和国主席习近平

2019年4月23日

关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定

(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议决定：

一、对《中华人民共和国建筑法》作出修改

将第八条修改为：“申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

“（一）已经办理该建筑工程用地批准手续；

“（二）依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证；

“（三）需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；

“（四）已经确定建筑施工企业；

“（五）有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料；

“（六）有保证工程质量和安全的具体措施。

“建设行政主管部门应当自收到申请之日起七日内，对符合条件的申请颁发施工许可证。”

二、对《中华人民共和国消防法》作出修改

（一）将第十条修改为：“对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程，实行建设工程消防设计审查验收制度。”

（二）将第十一条修改为：“国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查，住房

和城乡建设主管部门依法对审查的结果负责。

“前款规定以外的其他建设工程，建设单位申请领取施工许可证或者申请批准开工报告时应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。”

（三）将第十二条修改为：“特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。”

（四）将第十三条修改为：“国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。

“前款规定以外的其他建设工程，建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。

“依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。”

（五）将第十四条修改为：“建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查的具体办法，由国务院住房和城乡建设主管部门规定。”

（六）将第五十六条修改为：“住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员应当按照法定的职权和程序进行消防设计审查、消防验收、备案抽查和消防安全检查，做到公正、严格、文明、高效。

“住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员进行消防设计审查、消防验收、备案抽查和消防安全检查等，不得收取费用，不得利用职务谋取利益；不得利用职务为用户、建设单位指定或者变相指定消防产品的品牌、销售单位或者消防技术服务机构、消防设施施工单位。”

（七）将第五十七条、第七十一条第一款中的“公安机关消防机构”修改为“住房和城乡建设主管部门、消防救援机构”；将第七十一条中的“审核”修改为“审查”，删去第二款中的“建设”。

（八）将第五十八条修改为：“违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：

“（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；

“（二）依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格，擅自投入使用的；

“（三）本法第十三条规定的其他建设工程验收后经依法抽查不合格，不停止使用的；

“（四）公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的。

“建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。”

（九）将第五十九条中的“责令改正或者停止施工”修改为“由住房和城乡建设主管部门责令改正或者停止施工”。

（十）将第七十条修改为：“本法规定的行政处罚，除应当由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定决定的外，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权决定。

“被责令停止施工、停止使用、停产停业的，应当在整改后向作出决定的部门或者机构报告，经检查合格，方可恢复施工、使用、生产、经营。

“当事人逾期不执行停产停业、停止使用、停止施工决定的，由作出决定的部门或者机构强制执行。

“责令停产停业，对经济和社会生活影响较大的，由住房和城乡建设主管部门或者应急管理部门报请本级人民政府依法决定。”

（十一）将第四条、第十七条、第二十四条、第五十五条中的“公安机关消防机构”修改为“消防救援机构”，“公安部门”、“公安机关”、“公安部门消防机构”修改为“应急管理部门”；将第六条第三款中的“公安机关及其消防机构”修改为“应急管理部门及消防救援机构”，第七款中的“公安机关”修改为“公安机关、应急管理”；将第十五条、第二十五条、第二十九条、第四十条、第四十二条、第四十五条、第五十一条、第五十三条、第五十四条、第六十条、第六十二条、第六十四条、第六十五条中的“公安机关消防机构”修改为“消防救援机构”；将第三十六条、第三十七条、第三十八条、第三十九条、第四十六条、

第四十九条中的“公安消防队”修改为“国家综合性消防救援队”。

四、对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改

将第三十八条第二款修改为：“以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。”

《中华人民共和国商标法》的修改条款自 2019 年 11 月 1 日起施行，其他法律的修改条款自本决定公布之日起施行。

《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国电子签名法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国车船税法》《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国行政许可法》根据本决定作相应修改，重新公布。

国务院关于修改部分行政法规的决定

中华人民共和国国务院令 第 714 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 4 月 23 日

国务院关于修改部分行政法规的决定

为进一步推进政府职能转变和“放管服”改革，更大程度激发市场、社会的创新创造活力，营造法治化、国际化、便利化的营商环境，国务院对涉及的行政法规进行了清理。经过清理，国务院决定：对 4 部行政法规的部分条款予以修改。

一、将《中华人民共和国注册建筑师条例》第八条修改为：“符合下列条件之一的，可以申请参加一级注册建筑师考试：

“（一）取得建筑学硕士以上学位或者相近专业工学博士学位，并从事建筑设计或者相关业务 2 年以上的；

“（二）取得建筑学学士学位或者相近专业工学硕士学位，并从事建筑设计或者相关业务 3 年以上的；

“（三）具有建筑学专业大学本科毕业学历并从事建筑设计或者相关业务 5 年以上的，或者具有建筑学相近专业大学本科毕业学历并从事建筑设计或者相关业务 7 年以上的；

“（四）取得高级工程师技术职称并从事建筑设计或者相关业务 3 年以上的，或者取得工程师技术职称并从事建筑设计或者相关业务 5 年以上的；

“（五）不具有前四项规定的条件，但设计成绩突出，经全国注册建筑师管理委员会认定达到前四项规定的专业水平的。

“前款第三项至第五项规定的人员应当取得学士学位。”

二、将《建设工程质量管理条例》第十三条修改为：“建设单位在开工前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。”

中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系 并监督实施的若干意见

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。为建立国土空间规划体系并监督实施，现提出如下意见。

一、重大意义

各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在规划类型过多、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长，地方规划朝令夕改等问题。建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，整体谋划新时代国土空间开发保护格局，综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间、生态空间，是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措，是坚持以人民为中心、实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段，是保障国家战略有效实施、促进国家治理体系和治理能力现代化、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求。

二、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，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，坚持一切从实际出发，按照高质量发展要求，做好国土空间规划顶层设计，发挥国土空间规划在国家规划体系中的基础性作用，为国家发展规划落地实施提供空间保障。健全国土空间开发保护制度，体现战略性、提高科学性、强化权威性、加强协调性、注重操作性，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

（二）主要目标。到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；

基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

三、总体框架

（三）分级分类建立国土空间规划。国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国家、省、市县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。

（四）明确各级国土空间总体规划编制重点。全国国土空间规划是对全国国土空间作出的全局安排，是全国国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，侧重战略性，由自然资源部会同相关部门组织编制，由党中央、国务院审定后印发。省级国土空间规划是对全国国土空间规划的落实，指导市县国土空间规划编制，侧重协调性，由省级政府组织编制，经同级人大常委会审议后报国务院审批。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。需报国务院审批的城市国土空间总体规划，由市政府组织编制，经同级人大常委会审议后，由省级政府报国务院审批；其他市县及乡镇国土空间规划由省级政府根据当地实际，明确规划编制审批内容和程序要求。各地可因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。

（五）强化对专项规划的指导约束作用。海岸带、自然保护地等专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划，由所在区域或上一级自然资源主管部门牵头组织编制，报同级政府审批；涉及空间利用的某一领域专项规划，如交通、能源、水利、农业、信息、市政等基础设施，公共服务设施，军事设施，以及生态环境

保护、文物保护、林业草原等专项规划，由相关主管部门组织编制。相关专项规划可在国家、省和市县层级编制，不同层级、不同地区的专项规划可结合实际选择编制的类型和精度。

（六）在市县及以下编制详细规划。详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。在城镇开发边界内的详细规划，由市县自然资源主管部门组织编制，报同级政府审批；在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报上一级政府审批。

四、编制要求

（七）体现战略性。全面落实党中央、国务院重大决策部署，体现国家意志和国家发展规划的战略性，自上而下编制各级国土空间规划，对空间发展作出战略性系统性安排。落实国家安全战略、区域协调发展战略和主体功能区战略，明确空间发展目标，优化城镇化格局、农业生产格局、生态保护格局，确定空间发展策略，转变国土空间开发保护方式，提升国土空间开发保护质量和效率。

（八）提高科学性。坚持生态优先、绿色发展，尊重自然规律、经济规律、社会规律和城乡发展规律，因地制宜开展规划编制工作；坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线，强化底线约束，为可持续发展预留空间。坚持山水林田湖草生命共同体理念，加强生态环境分区管治，量水而行，保护生态屏障，构建生态廊道和生态网络，推进生态系统保护和修复，依法开展环境影响评价。坚持陆海统筹、区域协调、城乡融合，优化国土空间结构和布局，统筹地上地下空间综合利用，着力完善交通、水利等基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，加强风貌管控，突出地域特色。坚持上下结合、社会协同，完善公众参与制度，发挥不同领域专家的作用。运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，改进规划方法，提高规划编制水平。

（九）加强协调性。强化国家发展规划的统领作用，强化国土空间规划的基础作用。国土空间总体规划要统筹和综合平衡各相关专项领域的空间需求。详细

规划要依据批准的国土空间总体规划进行编制和修改。相关专项规划要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划。

（十）注重操作性。按照谁组织编制、谁负责实施的原则，明确各级各类国土空间规划编制和管理的要点。明确规划约束性指标和刚性管控要求，同时提出指导性要求。制定实施规划的政策措施，提出下级国土空间总体规划和相关专项规划、详细规划的分解落实要求，健全规划实施传导机制，确保规划能用、管用、好用。

五、实施与监管

（十一）强化规划权威。规划一经批复，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，防止出现换一届党委和政府改一次规划。下级国土空间规划要服从上级国土空间规划，相关专项规划、详细规划要服从总体规划；坚持先规划、后实施，不得违反国土空间规划进行各类开发建设活动；坚持“多规合一”，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。相关专项规划的有关技术标准应与国土空间规划衔接。因国家重大战略调整、重大项目建设或行政区划调整等确需修改规划的，须先经规划审批机关同意后，方可按法定程序进行修改。对国土空间规划编制和实施过程中的违规违纪违法行为，要严肃追究责任。

（十二）改进规划审批。按照谁审批、谁监管的原则，分级建立国土空间规划审查备案制度。精简规划审批内容，管什么就批什么，大幅缩减审批时间。减少需报国务院审批的城市数量，直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市的国土空间总体规划由国务院审批。相关专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的核对，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。

（十三）健全用途管制制度。以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。对以国家公园为主体的自然保护地、重要海域和海岛、重要水源地、文物等实行特殊保护制度。因地制宜制定用途管制制度，为地方管理和创新活动留有空间。

（十四）监督规划实施。依托国土空间基础信息平台，建立健全国土空间规

划动态监测评估预警和实施监管机制。上级自然资源主管部门要会同有关部门组织对下级国土空间规划中各类管控边界、约束性指标等管控要求的落实情况进行监督检查，将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法督察内容。健全资源环境承载能力监测预警长效机制，建立国土空间规划定期评估制度，结合国民经济社会发展实际和规划定期评估结果，对国土空间规划进行动态调整完善。

（十五）推进“放管服”改革。以“多规合一”为基础，统筹规划、建设、管理三大环节，推动“多审合一”、“多证合一”。优化现行建设项目用地（海）预审、规划选址以及建设用地规划许可、建设工程规划许可等审批流程，提高审批效能和监管服务水平。

六、法规政策与技术保障

（十六）完善法规政策体系。研究制定国土空间开发保护法，加快国土空间规划相关法律法规建设。梳理与国土空间规划相关的现行法律法规和部门规章，对“多规合一”改革涉及突破现行法律法规规定的内容和条款，按程序报批，取得授权后施行，并做好过渡时期的法律法规衔接。完善适应主体功能区要求的配套政策，保障国土空间规划有效实施。

（十七）完善技术标准体系。按照“多规合一”要求，由自然资源部会同相关部门负责构建统一的国土空间规划技术标准体系，修订完善国土资源现状调查和国土空间规划用地分类标准，制定各级各类国土空间规划编制办法和技术规程。

（十八）完善国土空间基础信息平台。以自然资源调查监测数据为基础，采用国家统一的测绘基准和测绘系统，整合各类空间关联数据，建立全国统一的国土空间基础信息平台。以国土空间基础信息平台为底板，结合各级各类国土空间规划编制，同步完成县级以上国土空间基础信息平台建设，实现主体功能区战略和各类空间管控要素精准落地，逐步形成全国国土空间规划“一张图”，推进政府部门之间的数据共享以及政府与社会之间的信息交互。

七、工作要求

（十九）加强组织领导。各地区各部门要落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，发挥国土空间规划体系在国土空间开发保护中的战略引领和刚性管控作用，统领各类空间利用，把每一寸土地都规划得清清楚楚。坚持底线思维，立足资源禀赋和环境承载能力，加快构建生态功能保障基线、环境质量安全底线、

自然资源利用上线。严格执行规划，以钉钉子精神抓好贯彻落实，久久为功，做到一张蓝图干到底。地方各级党委和政府要充分认识到建立国土空间规划体系的重大意义，主要负责人亲自抓，落实政府组织编制和实施国土空间规划的主体责任，明确责任分工，落实工作经费，加强队伍建设，加强监督考核，做好宣传教育。

（二十）落实工作责任。各地区各部门要加大对本行业本领域涉及空间布局相关规划的指导、协调和管理，制定有利于国土空间规划编制实施的政策，明确时间表和路线图，形成合力。组织、人事、审计等部门要研究将国土空间规划执行情况纳入领导干部自然资源资产离任审计，作为党政领导干部综合考核评价的重要参考。纪检监察机关要加强监督。发展改革、财政、金融、税务、自然资源、生态环境、住房城乡建设、农业农村等部门要研究制定完善主体功能区的配套政策。自然资源主管部门要会同相关部门加快推进国土空间规划立法工作。组织部门在对地方党委和政府主要负责人的教育培训中要注重提高其规划意识。教育部门要研究加强国土空间规划相关学科建设。自然资源部要强化统筹协调工作，切实负起责任，会同有关部门按照国土空间规划体系总体框架，不断完善制度设计，抓紧建立规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系，加强专业队伍建设和行业管理。自然资源部要定期对本意见贯彻落实情况进行监督检查，重大事项及时向党中央、国务院报告。

住房和城乡建设部 国土资源部

关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知

建城〔2016〕193号

关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知

各省、自治区住房城乡建设厅、国土资源厅，北京市住房城乡建设委、规划国土委、交通委，天津市建委、规划局、国土房管局，上海市住房城乡建设委、规划国土局、交通委，重庆市建委、市政委、规划局、国土房管局：

为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》和《节约集约利用土地规定》等文件要求，合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题。现将有关事项通知如下：

一、强化城市停车设施专项规划调控

（一）科学编制城市停车设施专项规划。依据土地利用总体规划、城市总体规划和城市综合交通体系规划，城市停车行业主管部门要会同规划部门编制城市停车设施专项规划（以下简称专项规划），合理布局停车设施。专项规划应符合《城市停车规划规范》《城市停车设施规划导则》、充电基础设施建设等相关要求。编制专项规划同时，应对建设项目停车配建标准实施情况进行评估，并适时调整，调整后的停车配建标准应及时向社会公布。

（二）专项规划要突出重点。专项规划应坚持设施差别化供给原则，按照城市中不同区域的功能要求和城市综合交通发展策略，合理确定停车设施规模。对于老旧居住区等停车设施供需矛盾突出的重点区域，应结合片区停车综合改善方案，合理确定停车方式和停车规模；对于公共交通发达地区，应合理控制停车设施建设规模。

（三）分层规划停车设施。可充分结合城市地下空间规划，利用地下空间分层规划停车设施，在城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下布局公共停车场，以促进城市建设用地复合利用。

（四）严格实施专项规划。经依法批准的专项规划中有关要求应及时纳入控

制性详细规划，并作为城市停车场建设和管理的依据，严格执行。城市新建建筑配建停车设施应符合相应的停车配建标准。

二、加强停车场建设项目的规划管理

(五)明确停车场用地性质。单独新建公共停车场用地规划性质为社会停车场用地。为鼓励停车产业化，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下允许配建一定比例的附属商业面积，具体比例由属地城市政府确定，原则上不超过20%。通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。

(六)鼓励超配建停车场。新建建筑超过停车配建标准建设停车场以及随新建项目同步建设并向社会开放的公共停车场(地下停车库和地上停车楼，配建附属商业除外)，在规划审批时可根据总建筑面积、超配建的停车泊位建筑面积、公共停车场建筑面积等情况，给予一定的容积率奖励，具体规定由城市政府规划部门根据实际情况研究制定。其中，停车楼项目应符合日照、绿化、消防等相关标准。

(七)鼓励增建公共停车场。在符合土地利用总体规划和城市总体规划前提下，机关事业单位、各类企业利用自有建设用地增建公共停车场可不改变现有用地性质及规划用地性质。增建方式包括利用自有建设用地地下空间、既有建筑屋顶、拆除部分既有建筑新建、既有平面停车场改加建等，在符合日照、消防、绿化、环保、安全等要求的前提下增建后地块的建筑高度、建筑密度等指标可由城市政府有关部门按照程序依法进行调整。

(八)明确公共停车场规划审批条件。地下空间单独出让建设公共停车场的，项目出让规划条件应明确用地红线范围、公共停车场建筑面积等，有需要配建附属商业的公共停车场，还应明确商业建筑面积。利用现有城市公园绿地地下空间建设公共停车场的，在报城市政府规划部门审批时，应征求园林绿化部门及有关部门的意见，并符合国家和地方有关规范。地下停车库顶板上覆土最小厚度要保证停车场工程质量和安全，并满足绿化种植相关要求，其具体规定以及地下停车库面积占公园绿地面积的最大比例等规定，由城市政府有关部门根据实际情况研究制定。与其他功能的建筑结合开发的公共停车场应设置独立区域、单独出入口、明确的标志和诱导系统。

（九）简化停车场建设规划审批。在满足结构、消防安全等条件下，既有其他功能建筑改建为停车场的，可简化规划审批流程。临时公共停车设施（含平面及机械设备安装类）由城市政府建设和规划等相关部门通过联席会议（或相关综合协调制度）进行审定，不需要办理相关审批手续。机械停车设备应当按相关规定进行验收。居住区利用自有建设用地设置机械设备类停车设施，还应取得业主委员会同意（没有业主委员会的，街道办事处或社区居委会等要征求居民意见），且满足日照、消防、绿化、环保、安全等要求。

三、规范停车设施用地管理

（十）依法确定停车场土地使用年期。停车场用地以出让方式供应的，建设用地使用权出让年限按最高不超过 50 年确定。工业、商住用地中配建停车场的，停车场用地出让最高期限不得超过 50 年。以租赁方式供应的，租赁年限在合同中约定，最长租赁期限不得超过同类用途土地出让最高年期。

（十一）规范编制停车场供地计划。停车场用地供应应当纳入国有建设用地供应计划。新建建筑物配建停车场以及利用公园绿地、学校操场等地下空间建设停车场的，其建设规模应一并纳入建设用地供应计划。闲置土地依法处置后由政府收回、规划用途符合要求的，可优先安排用于停车场用地，一并纳入国有建设用地供应计划。

（十二）细化停车场供地政策。符合《划拨用地目录》的停车场用地，可采取划拨方式供地，不符合的，应依法实行有偿使用。对新建独立占地的、经营性的公共停车场用地，同一宗用地公告后只有一个意向用地者的，可以协议方式供应土地。协议出让价不得低于按国家规定确定的最低价标准。供应工业、商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地配建停车场用地的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式供地。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。鼓励租赁供应停车场用地，各地可以制定出租或先租后让的鼓励政策和租金标准。城市公共交通停车场用地综合开发配建商服设施，采取划拨方式供地的，配建的商服等用地可按市场价有偿使用。出让土地建设公共停车场的，可根据城市公共停车场客观收益情况评估并合理确定出让地价。在城市道路、广场、公园绿地等公共设施下建设停车场，以出让等有偿方式供地的，可按地表出让建设用地使用权价格的一定比例确定出让底价。具体比例由市、县政府根据当地实际情况确定，并向社会公

示。

（十三）鼓励盘活存量用地用于停车场建设。对营利性机构利用存量建设用地从事停车场建设，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合规划相关标准规范的前提下，可不改变土地用途，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。在符合规划相关标准规范的前提下，在已建成的住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地价款。

（十四）加大停车场建设中节地技术和节地模式的政策支持力度。各地要及时总结有利于节约集约用地的停车场建设技术和利用模式，对节地效果明显、有推广价值的节地模式和节地技术，在划拨和出让土地时，可将节地模式、节地技术作为供地条件，写入供地方案，合理评估出让底价，在供地计划、供地方式、供地价格、开发利用等方面体现政策支持，逐步建立和完善节约集约用地的激励机制。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

四、加强停车场规划建设和用地监管

（十五）规范办理停车场产权手续。停车场权利人可以依法向停车场所所在地的不动产登记机构申请办理不动产登记手续，不动产登记机构要依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则等法规规章政策，积极做好停车场登记发证服务工作。

（十六）规范停车场土地供后管理。市、县国土资源管理部门应当在核发划拨决定书、签订出让合同和租赁合同时，明确规定或者约定：停车场建设用地使用权可以整体转让和转租，不得分割转让和转租；不得改变规划确定的土地用途，改变用途用于住宅、商业等房地产开发的，由市、县国土资源管理部门依法收回建设用地使用权；以出让或者租赁方式取得停车场建设用地使用权的，可以设定抵押权。以划拨方式取得停车场建设用地使用权设定抵押的，应当约定划拨建设用地使用权不得单独设定抵押权，设定房地产抵押权的停车场建设用地使用权以划拨方式取得的，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。划拨决定书、出让合同和租赁合同要及时上传土地市场动态监测监管系统。

（十七）加强城市停车场建成后的监管。不符合规划、不满足配建标准、充电基础设施和有关工程建设标准的，不得通过规划核实。城市停车行业主管部门

要会同城市规划、国土资源部门，加强停车场建成后的使用监管，对未经批准、挪作他用的停车设施，应限期进行整改，并恢复停车功能。

（十八）加强停车场经营管理。坚持市场化原则，鼓励路内停车泊位和政府投资建设的公共停车场实行特许经营，通过招标等竞争性方式，公开选择经营主体。鼓励各类配建停车场委托停车管理企业进行专业化管理，促进各类经营性停车场企业化、专业化经营。同时，各地要尽快研究制订停车场管理规定或运营服务规范，加强停车场运营监管。

（十九）强化停车行业管理。停车场规划、建设、运营、管理工作涉及多个部门，各省（自治区）住房城乡建设厅作为本地区停车行业主管部门，要充分认识加强停车场规划建设的重要性，统筹协调有关部门完善有关政策、做好项目储备，并督促、指导各城市加快停车场规划建设。各城市建设行政主管部门要主动作为、牵头协调，尽快开展停车资源普查，完善有关政策措施，充分发挥规划调控作用，建立基础数据库和项目库，统筹各类停车场建设，加强停车场经营管理，切实抓好停车有关工作。

统筹地上地下空间开发，充分挖潜、高效利用土地资源，加快停车场规划建设，既有利于缓解停车难问题、营造城市宜居环境，又有利于促进土地节约集约利用、促进经济发展方式转变，符合创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念。各级住房城乡建设（规划）、国土资源部门要高度重视、各司其职、加强协调、形成合力，依据本通知的要求开展有关工作，进一步加快城市停车场规划建设，促进停车行业健康发展。

住房和城乡建设部关于废止部分文件的决定

建法〔2019〕58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：

为贯彻落实党中央、国务院有关法规文件清理的工作部署，经清理，我部决定废止部分文件，现将废止的文件目录予以公布。本决定自印发之日起施行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019年5月15日

住房和城乡建设部决定废止的文件目录

序号	文号	文件名称
1	建科〔2004〕174号	关于加强民用建筑工程项目建筑节能审查工作的通知
2	建科〔2010〕90号	关于切实加强政府办公和大型公共建筑节能管理工作的通知
3	建科〔2011〕194号	关于印发住房城乡建设部关于落实《国务院关于印发“十二五”节能减排综合性工作方案的通知》的实施方案的通知
4	建办科〔2012〕47号	关于加强绿色建筑评价标识管理和备案工作的通知
5	建办法函〔2002〕342号	关于对城市出租汽车管理有关问题的复函
6	建法〔2005〕144号	关于印发《建设部机关政务公开工作规程》的通知
7	建法函〔2009〕122号	关于对《房屋登记办法》有关条款适用问题的复函
8	建法函〔2013〕33号	住房城乡建设部关于《房屋登记办法》有关条款适用问题的函
9	建法函〔2012〕102号	关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函
10	建房〔1997〕18号	关于军队房改售房权属登记发证有关问题的通知

11	建城公字〔2000〕第5号	关于印发《改善中国城市交通与环境问题的建议书》的通知
12	建城交字〔1998〕06号	关于城市公共客运交通经营权有偿出让和转让有关问题的函
13	〔98〕建城交字第31号	关于对城市出租汽车经营权有偿出让转让问题的复函
14	建城电〔2003〕14号	关于确保城市公共交通正常营运的紧急通知
15	建城函〔2006〕143号	建设部关于城市公共交通管理工作有关问题的复函
16	建办城〔2007〕34号	关于进一步做好规范出租汽车行业管理专项治理工作的通知

住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强 施工工地和道路扬尘管控工作的通知

建办质〔2019〕23号

关于进一步加强施工工地和道路扬尘管控工作的通知

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、城市管理委、城市管理局、绿化市容局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为深入贯彻习近平生态文明思想，严格按照《中共中央 国务院关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》《国务院关于印发打赢蓝天保卫战三年行动计划的通知》（国发〔2018〕22号）要求，进一步加强城市范围内房屋市政工程施工工地和道路扬尘管控工作，现就有关事项通知如下：

一、充分认识施工工地和道路扬尘管控工作重要性

良好生态环境是实现中华民族永续发展的内在要求，是增进民生福祉的优先领域。加强生态环境保护、坚决打好污染防治攻坚战、打赢蓝天保卫战是党和国家的重大决策部署，事关满足人民日益增长的美好生活需要，事关全面建成小康社会，事关经济高质量发展和美丽中国建设。地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要深入贯彻习近平生态文明思想，履职尽责、担当作为，进一步加强施工工地和道路扬尘管控工作，为明显减少重污染天数、明显改善环境空气质量、明显增强人民的蓝天幸福感作出贡献。

二、严格落实施工工地扬尘管控责任

地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要按照大气污染防治法的规定，依法依规强化监管，严格督促建设单位和施工单位落实施工工地扬尘管控责任。

（一）建设单位的责任。建设单位应将防治扬尘污染的费用列入工程造价，并在施工承包合同中明确施工单位扬尘污染防治责任。暂时不能开工的施工工地，建设单位应当对裸露地面进行覆盖；超过三个月的，应当进行绿化、铺装或者遮盖。

（二）施工单位的责任。施工单位应制定具体的施工扬尘污染防治实施方案，在施工工地公示扬尘污染防治措施、负责人、扬尘监督管理主管部门等信息。施

工单位应当采取有效防尘降尘措施，减少施工作业过程扬尘污染，并做好扬尘污染防治工作。

（三）监管部门的责任。根据当地人民政府确定的职责，地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要严格施工扬尘监管，加强对施工工地的监督检查，发现建设单位和施工单位的违法违规行为，依照规定责令改正并处以罚款；拒不改正的，责令停工整治。根据当地人民政府重污染天气应急预案的要求，采取停止工地土石方作业和建筑物拆除施工的应急措施。

三、积极采取施工工地防尘降尘措施

地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要严格按照《建筑施工安全检查标准》《建设工程施工现场环境与卫生标准》的规定，加强对施工工地的巡查抽查，督促建设单位和施工单位积极采取有效防尘降尘措施，提高文明施工和绿色施工水平。

（一）对施工现场实行封闭管理。城市范围内主要路段的施工工地应设置高度不小于 2.5m 的封闭围挡，一般路段的施工工地应设置高度不小于 1.8m 的封闭围挡。施工工地的封闭围挡应坚固、稳定、整洁、美观。

（二）加强物料管理。施工现场的建筑材料、构件、料具应按总平面布局进行码放。在规定区域内的施工现场应使用预拌混凝土及预拌砂浆；采用现场搅拌混凝土或砂浆的场所应采取封闭、降尘、降噪措施；水泥和其它易飞扬的细颗粒建筑材料应密闭存放或采取覆盖等措施。

（三）注重降尘作业。施工现场土方作业应采取防止扬尘措施，主要道路应定期清扫、洒水。拆除建筑物或构筑物时，应采用隔离、洒水等降噪、降尘措施，并应及时清理废弃物。施工进行铣刨、切割等作业时，应采取有效防扬尘措施；灰土和无机料应采用预拌进场，碾压过程中应洒水降尘。

（四）硬化路面和清洗车辆。施工现场的主要道路及材料加工区地面应进行硬化处理，道路应畅通，路面应平整坚实。裸露的场地和堆放的土方应采取覆盖、固化或绿化等措施。施工现场出入口应设置车辆冲洗设施，并对驶出车辆进行清洗。

（五）清运建筑垃圾。土方和建筑垃圾的运输应采用封闭式运输车辆或采取覆盖措施。建筑物内施工垃圾的清运，应采用器具或管道运输，严禁随意抛掷。

施工现场严禁焚烧各类废弃物。

（六）加强监测监控。鼓励施工工地安装在线监测和视频监控设备，并与当地有关主管部门联网。当环境空气质量指数达到中度及以上污染时，施工现场应增加洒水频次，加强覆盖措施，减少易造成大气污染的施工作业。

四、积极推进道路扬尘管控

地方各级住房和城乡建设（环境卫生）主管部门应加强城市道路扬尘管控工作，采取有效的降尘及防尘措施，降低道路扬尘。

（一）推行机械化作业。推行城市道路清扫保洁机械化作业方式，推动道路机械化清扫率稳步提高。到 2020 年底前，地级及以上城市建成区道路机械化清扫率达到 70%以上，县城达到 60%以上，京津冀及周边地区、长三角地区、汾渭平原等重点区域要显著提高。

（二）优化清扫保洁工艺。合理配备人机作业比例，规范清扫保洁作业程序，综合使用冲、刷、吸、扫等手段，提高城市道路保洁质量和效率，有效控制道路扬尘污染。

（三）加快环卫车辆更新。推进城市建成区新增和更新的环卫车辆使用新能源或清洁能源汽车，重点区域使用比例达到 80%。有条件的地区可以使用新型除尘环卫车辆。

（四）加强日常作业管理。定期对道路清扫保洁作业人员进行具体作业及安全意识培训。加强对城市道路清扫保洁的监督管理，综合使用信息化等手段，保障城市道路清扫保洁质量。

五、切实强化保障措施

地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要提高政治站位，高度重视施工工地和道路扬尘管控工作，系统谋划、统筹部署，健全保障举措，增强整体性和协同性，有力提升施工工地和道路扬尘污染治理能力。

（一）加强组织领导。建立施工工地和道路扬尘管控责任制度，制定年度工作计划和措施，细化任务分工，认真组织实施，层层压实责任，确保各项工作有力有序完成。严格考核问责，对工作不力、责任不实、问题突出的单位和干部依规进行问责，对工作中涌现出的先进典型予以表扬奖励。

（二）加强监督执法。依靠法治加强施工工地扬尘管控工作，增强建设单位

和施工单位生态环境保护法治意识。对违反大气污染防治法的行为，依法依规严惩重罚。建立施工工地管理清单，将扬尘管理工作不到位的不良信息纳入建筑市场信用管理体系，情节严重的，列入建筑市场主体“黑名单”。

（三）加强科技支撑。紧密围绕施工工地扬尘管控工作需求，以目标和问题为导向，汇聚科研资源，组织优秀科研团队，开展重点项目科技攻坚，加强科技成果应用。强化企业施工工地扬尘管控主体责任，推动企业科技创新能力培育和发展。加强绿色建造研究，积极推广新型建造方式，加快发展装配式建筑。

（四）加强宣传教育。积极开展多种形式的行业宣传教育，增强全行业生态环境保护意识。普及施工工地和道路扬尘管控知识，将相关规定纳入从业人员教育培训内容。充分发挥媒体引导作用和社会公众监督作用，营造舆论氛围，凝聚社会共识。积极宣传法律法规、政策文件、工作动态和经验做法等，及时回应群众关心的热点、难点问题。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2019年4月9日

住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅
关于征求房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法
法（征求意见稿）意见的函
建办市函〔2019〕308号

关于征求房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法
（征求意见稿）意见的函

各省、自治区住房和城乡建设厅、发展改革委，直辖市住房和城乡建设（管）委、发展改革委，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、发展改革委，计划单列市住房和城乡建设局、发展改革委：

为贯彻落实中央城市工作会议精神和《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）要求，加快推进工程总承包，完善工程总承包管理制度，提升工程建设质量和效益，我们组织起草了《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法（征求意见稿）》。现送你单位征求意见，请各省级住房和城乡建设主管部门、发展改革部门于2019年5月31日前，分别将意见函告住房和城乡建设部建筑市场监管司、国家发展改革委投资司，并请发送电子版。

联系人及联系方式：

住房和城乡建设部建筑市场监管司王三星

010-58933759/4169（传真），wangsx@mohurd.gov.cn

国家发展改革委投资司方刚

010-68502767/1408（传真），fanggang@ndrc.gov.cn

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

国家发展和改革委员会办公厅

2019年5月10日

房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条（制定目的、依据）为规范房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动，提升工程建设质量和效益，根据相关法律法规，制定本办法。

第二条（适用范围）从事房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动，实施对房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（以下简称工程总承包）活动的监督管理，适用本办法。

第三条（工程总承包的内容）本办法所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程项目设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

第四条（基本原则）工程总承包活动应当遵循合法、公平、诚实守信的原则，合理分担风险，保证工程质量和安全，节约能源，保护生态环境，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

第五条（监督管理部门）国务院住房和城乡建设主管部门对全国房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动实施指导和监督。国务院投资主管部门依据投资项目审批、核准、备案的相关法律法规履行相应监督管理职责。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动的监督管理。县级以上地方人民政府投资主管部门依据投资项目审批、核准、备案的相关法律法规履行相应监督管理职责。

第二章 工程总承包项目的发包和承包

第六条（工程总承包方式的适用项目）建设单位应当根据项目情况和自身管理能力等，合理选择建设项目组织实施方式。

装配式建筑原则上采用工程总承包方式。鼓励政府投资项目采用工程总承包方式。

第七条（发包阶段和条件）建设范围、建设规模、建设标准、功能要求等前期条件明确的项目，适宜采用工程总承包方式。

建设单位应当在发包前完成项目审批、核准或备案程序。企业投资项目应当

在核准或备案后，进行工程总承包项目发包。政府投资项目原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包项目发包；按照国家有关规定简化报批文件和审批程序的政府投资项目，应当在完成投资决策审批后进行工程总承包项目发包。

第八条（发包方式）建设单位依法采用招标或者直接发包等方式选择工程总承包单位。

工程总承包项目范围内的设计、采购或者施工中有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模的，应当采用招标的方式选择工程总承包单位。

第九条（招标文件编制）建设单位应当根据招标项目的特点和需要编制工程总承包项目招标文件，一般包括以下内容：

（一）投标人须知；

（二）评标办法和标准；

（三）拟签订合同的主要条款；

（四）发包人要求，列明项目的目标、范围、设计和其他技术标准，包括对项目的内容、范围、规模、标准、功能、质量、安全、节约能源、生态环境保护、工期、验收等的明确要求；

（五）建设单位提供的资料和条件，包括发包前完成的水文地质、工程地质、地形等勘察资料，以及工程可行性研究报告、方案设计文件或者初步设计文件等；

（六）投标文件格式；

（七）要求投标人提交的其他材料。

建设单位可以在招标文件中，提出对履约担保的要求，依法要求投标文件载明拟分包的内容；对于设有最高投标限价的，应当明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。

推荐使用由住房和城乡建设部会同有关部门制定的工程总承包合同示范文本。

第十条（工程总承包单位条件）工程总承包单位应当具有与工程规模相适应的工程设计资质或者施工资质，具有相应的项目管理体系和项目管理能力，财务、风险承担能力，以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。

工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单

位、造价咨询单位、招标代理单位。

政府投资项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位，不得成为该项目的工程总承包单位。

第十一条（投标文件编制期限）建设单位应当依法确定投标人编制工程总承包项目投标文件所需要的合理时间。

第十二条（评标委员会组成）评标委员会应当依照法律规定和项目特点，由建设单位代表、具有工程总承包项目管理经验的专家，以及从事设计、施工、造价等方面的专家组成。

第十三条（发承包的风险分担）建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理，合理分担风险。

建设单位承担的主要风险一般包括：

（一）主要工程材料、设备、人工费价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；

（二）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；

（三）不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；

（四）因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化；

（五）不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

具体风险分担内容由双方在合同中约定。

鼓励建设单位和工程总承包单位运用保险手段增强防范风险能力。

第十四条（合同价格形式）企业投资项目的工程总承包项目宜采用总价合同，政府投资项目的工程总承包应合理确定合同价格形式。采用总价合同的，除合同约定可以调整的情形外，合同总价一般不予调整。

建设单位和工程总承包单位依据住房和城乡建设主管部门制定的工程总承包项目计价规则，在合同中约定工程总承包计量规则和计价方法。

依法必须进行招标的项目，合同价格应当在充分竞争的基础上合理确定。

第三章 工程总承包项目实施

第十五条（建设单位的项目管理）建设单位根据自身资源和能力，可以自行对工程总承包项目进行管理，也可以委托项目管理单位，赋予相应权利，依照合同对工程总承包项目进行管理。

第十六条(工程总承包单位的组织机构)工程总承包单位应当建立与工程总承包相适应的组织机构和管理制度,形成项目设计管理、采购管理、施工管理、试运行管理以及质量、安全、工期、造价、节约能源和生态环境保护等工程总承包综合管理能力。

第十七条(工程总承包单位的管理)工程总承包单位应当设立项目管理机构,设置项目经理,配备相应管理人员,加强设计、采购与施工的协调,完善和优化设计,改进施工方案,实现对工程总承包项目的有效管理控制。

鼓励采用先进工程技术进行优化设计,并依法应用于工程。

第十八条(工程总承包项目经理条件)工程总承包项目经理宜具备下列条件:

(一)取得相应工程建设类注册执业资格,包括注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师或者注册监理工程师等;

(二)担任过与拟建项目相类似的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工总承包项目经理或者项目总监理工程师;

(三)熟悉工程技术和工程总承包项目管理知识以及相关法律法规、标准规范;

(四)具有较强的组织协调能力 and 良好的职业道德。

工程总承包项目经理一般不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目经理。

第十九条(鼓励自行实施设计和施工)鼓励具有相应资质的工程总承包单位自行实施施工图设计和施工,促进设计与施工深度融合。

第二十条(工程总承包单位的分包一)工程总承包单位根据合同约定或者经建设单位同意,可以将工程总承包项目中的设计或者施工业务分包给具有相应资质的单位,但不得将工程总承包项目中设计和施工全部业务一并或者分别分包给其他单位。

第二十一条(工程总承包单位的分包二)工程总承包单位仅具有相应设计资质的,应当将工程总承包项目中的施工业务分包给具有相应施工资质的单位;仅具有相应施工资质的,应当将工程总承包项目中的设计业务分包给具有相应设计资质的单位。

工程总承包单位自行实施设计的,不得将工程主体部分的设计分包给其他单

位；自行实施施工的，不得将工程主体结构的施工分包给其他单位。

建设单位和工程总承包单位可以在合同中约定不得分包的内容。

第二十二条（工程总承包单位的分包方式）工程总承包单位可以采用直接发包的方式进行分包。但以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务分包时，属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，应当依法招标。

第二十三条（禁止工程总承包单位转包）工程总承包单位应当按照合同约定履行义务，不得将工程总承包项目转包。

第二十四条（质量责任）建设单位不得迫使工程总承包单位以低于成本的价格竞标，不得明示或暗示工程总承包单位违反工程建设强制性标准、降低建设工程质量，不得明示或暗示工程总承包单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

工程总承包单位应当对其承包的全部建设工程质量负责，分包单位对其分包工程的质量负责，分包不免除工程总承包单位对全部建设工程所负的质量责任。

工程总承包单位、工程总承包项目经理依法承担质量终身责任。

第二十五条（安全责任）建设单位不得对工程总承包单位提出不符合建设工程安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求，不得明示或者暗示工程总承包单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材。

工程总承包单位对承包范围内工程的安全生产负总责。分包单位应当服从工程总承包单位的安全生产管理，分包单位不服从管理导致生产安全事故的，由分包单位承担主要责任，分包不免除工程总承包单位的安全责任。

第二十六条（工期责任）建设单位不得设置不合理工期，不得任意压缩合理工期。

工程总承包单位应当依据合同对工期全面负责，对项目总进度和各阶段的进度进行控制管理，确保工程按期竣工。

第二十七条（竣工验收、备案）工程符合竣工验收条件的，工程总承包单位应当向建设单位提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。建设单位应当依法组织各参建单位进行工程竣工验收，并自工程竣工验收合格之日起 15 日内向工程所

在地县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

工程总承包单位负责组织分包单位配合建设单位完成工程竣工验收。

第二十八条（项目资料移交）建设单位应当及时收集、整理建设项目各环节的文件资料，以及工程总承包单位、监理单位等移交的工程资料，建立项目档案，并在工程竣工验收后，及时向城建档案管理部门移交。

工程总承包单位负责总承包范围内工程实施过程中的工程资料的审核、签署、整理等工作，并向建设单位移交相应工程档案资料。

第二十九条（保修责任）工程保修责任书由建设单位与工程总承包单位签署，保修期内工程总承包单位应当根据法律法规规定以及合同约定承担保修责任，工程总承包单位不得以其与分包单位之间保修责任划分而拒绝履行保修责任。

第四章 监督管理

第三十条（项目投资管理）投资项目采取工程总承包的，建设单位和工程总承包单位应当加强设计、施工等环节管理，确保建设地点、建设规模、建设内容等符合项目审批、核准、备案要求。

政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。

第三十一条（安全生产许可证管理）工程总承包单位自行实施工程总承包项目施工的，应当依法取得安全生产许可证；将工程总承包项目中的施工业务依法分包给具有相应资质的施工单位的，施工单位应当依法取得安全生产许可证。

第三十二条（安全生产考核合格证）工程总承包单位应当设立安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员。

工程总承包单位仅具有设计资质的，其主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员应当依照《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》及其实施意见，向省级人民政府住房和城乡建设主管部门申请安全生产考核，并取得相应的安全生产考核合格证书。省级人民政府住房和城乡建设主管部门负责相应考核发证和监督管理工作。

第三十三条（施工图设计文件审查）工程总承包项目按照法律法规规定应当进行施工图设计文件审查的，可以根据项目实际情况，按规定分阶段审查施工图设计文件。

第三十四条（施工许可证办理的条件）工程总承包项目申请领取施工许可证

时，可以提交以下文件确认相对应的办理条件：

（一）工程总承包单位具有相应施工资质且自行实施施工的，以工程总承包合同作为已确定施工单位的文件；工程总承包单位不具有相应施工资质或者将施工分包的，以工程总承包合同、施工分包合同作为已确定施工单位的文件。

（二）按规定分阶段经审查合格的施工图设计文件，可作为申请领取施工许可证所需的施工图纸。

（三）以工程总承包单位组织编制的施工组织设计文件，认定保证工程质量和安全的具体措施。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门不得违反法律、行政法规规定，增设办理工程总承包项目施工许可证的条件。

第三十五条（信息管理）县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强工程总承包项目的信用管理工作，及时收集本行政区域内工程总承包项目、各参建单位、项目管理人员信用信息，按照相关规定记录并通过省级建筑市场监管一体化平台报送至全国建筑市场监管公共服务平台。

全国建筑市场监管公共服务平台、全国投资项目在线审批监管平台之间加强数据互联互通和信息对接共享。

第三十六条（监督管理表格添加工程总承包单位）工程总承包项目的工程质量安全监督手续、施工许可证、竣工验收备案登记表、建筑物永久性标牌、质量终身责任信息表等相关许可和备案表格，以及需要工程总承包单位签署意见的相关工程管理技术文件，应当增加“工程总承包单位”和“工程总承包项目经理”等栏目。

第三十七条（法律责任）工程总承包单位和工程总承包项目经理在设计、施工活动中有违法违规行为的，按照法律法规对设计、施工单位及其项目负责人相同违法违规行为的規定追究责任。

第五章附则

第三十八条（实施日期）本办法自 年 月 日起施行。

自然资源部办公厅

关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》 的通知

自然资办发〔2019〕31号

自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门：

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，认真落实习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神及扩大开放的重要指示批示精神，保障各种所有制经济主体平等取得土地要素，有力促进高质量发展，部根据土地管理法律法规规章及现行有效的规范性文件，梳理政策实施要点，编制形成《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（以下简称《指引》），指导地方自然资源主管部门特别是市、县自然资源主管部门规范执行产业用地政策，同时供其他行业主管部门和用地者参考。

各级自然资源主管部门要深刻认识坚持和完善我国社会主义基本经济制度、坚持“两个毫不动摇”对深化供给侧结构性改革、推动高质量发展的重要意义，在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，切实落实权利平等、机会平等、规则平等要求；要深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求；要面向各类用地主体特别是民营企业、外资企业宣传、解读产业用地政策，在工作中规范执行政策，营造支持高质量发展的良好社会氛围。

本《指引》印发后，《国土资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉的通知》（国土资厅发〔2016〕38号）同时废止，国家及有关部门新出台的政策规定与本《指引》及其引用的文件规定不一致的，以新的政策规定为准。

自然资源部办公厅

2019年4月24日

产业用地政策实施工作指引（2019年版）

第一章 总则

第一条（产业用地政策含义）产业用地政策是指国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。

本指引引用的相关文件清单见附录，并可在中国政府网（www.gov.cn）或自然资源部门户网站（www.mnr.gov.cn）查询。

第二条（产业用地涉及的内容）本指引重点对上述特定行业涉及的国土空间规划、土地用途管制、土地利用计划安排、土地供应、土地利用、不动产登记等涉及的政策要点予以归纳说明。

第三条（产业用地基本原则）地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

第四条（平等对待各类用地主体）地方各级自然资源主管部门执行产业用地政策时，应当坚持公平、开放、透明的市场规则，对产业用地中各种所有制经济一视同仁、平等对待，防止排除、限制市场竞争等不规范行为。

第二章 土地供应基本规定

第五条（划拨方式取得国有建设用地使用权）符合《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）规定的建设用地项目，方可以划拨方式提供国有建设用地使用权。划拨国有建设用地使用权人应当按照划拨决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。未经有批准权的市、县人民政府自然资源主管部门批准，划拨国有建设用地使用权不得擅自转让、出租。

除划拨决定书、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新出让的外，划拨国有建设用地使用权人申请办理有偿使用手续的，自然资源主管部门应当依法依规予以办理。

第六条（出让方式取得国有建设用地使用权）工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

符合《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）的相关条件和要求的国有建设用地使用权，可以协议方式出让，按照《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114 号）办理出让手续。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

依法以出让方式取得的国有建设用地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押等。

第七条（改变土地用途）依据《土地管理法》《城市房地产管理法》的规定，建设单位应当按照国有建设用地使用权出让等有偿使用合同的约定或者国有建设用地划拨批准文件的规定使用土地。确需改变土地用途的，经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。经批准改变土地用途的，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，相应补缴国有建设用地使用权价款，按规定办理不动产登记。

第三章 产业用地政策实施

第八条（可按原地类管理的情形）各地要依据国土空间规划积极引导产业项目合理选址，尽量利用未利用地及存量建设用地等，不占或少占耕地，严格保护永久基本农田。依据下列规定使用的农用地或未利用地，可按原地类认定和管理，并严格按照规定条件使用土地。

（一）依据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5 号）的规定，光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定。依据《关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见》（国土资规〔2017〕8 号）的规定，对深度贫困地区脱贫攻坚中建设的光伏发电项目，国家能源局、国务院扶贫办确定下达的全国村级光伏扶贫电站建设规模范围内的光伏发电项目，以及符合当地建设要求和认定标准的光伏复合项目，其光伏方阵使用永久基

本农田以外的农用地的,在不破坏农业生产条件的前提下,可不改变原用地性质。其中,农用地、未利用地按照土地调查成果认定,光伏方阵用地面积按照《光伏电站工程项目用地控制指标》(国土资规〔2015〕11号)核定。

(二)依据《关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10号)的规定,旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的,不征收(收回)、不转用,按现用途管理。

(三)依据《促进乡村旅游发展提质升级行动方案(2018—2020年)》(发改综合〔2018〕1465号)的规定,经市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门认定为仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施,自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下,可不征收(收回)、不转用,按现用途管理。超出特定旅游季节未恢复原状的,由市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门责令恢复原状。

(四)依据《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》(旅发〔2016〕148号)的规定,对自驾车旅居车营地的特定功能区,使用未利用地的,在不改变土地用途、不固化地面的前提下,可按原地类管理。

(五)依据《全国冰雪场地设施建设规划(2016—2022年)》(体经字〔2016〕646号)的规定,对利用现有山川水面建设冰雪场地设施,对不占压土地、不改变地表形态的,可按原地类管理。

第九条(土地利用计划安排)各地要根据国家产业政策、国土空间规划和当地产业发展情况,统筹使用新增和存量建设用地,合理安排用地计划指标,优先支持符合产业政策的项目用地,服务民生设施建设,促进产业创新发展。

(一)依据《国务院关于促进外资增长若干措施的通知》(国发〔2017〕39号)的规定,允许各地在符合经济社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的前提下,对国家级开发区利用外资项目所需建设用地指标予以优先保障,做到应保尽保。

(二)依据《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》(国办发〔2017〕21号)的规定,各地要将医疗、养老、教育、文化、体育等领域

用地纳入国土空间规划和年度用地计划，农用地转用指标、新增用地指标分配要适当向上述领域倾斜，有序适度扩大用地供给。

（三）依据《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号）的规定，省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。

（四）依据《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2012〕14号）的规定，对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，要优先安排用地计划指标。

（五）结合本地区实际，优先安排产业发展较快的地区、集聚区及使用未利用地发展产业的用地计划。

第十条（国有建设用地供应计划安排）市、县自然资源主管部门应结合产业用地政策要求和国土空间规划，依据《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资发〔2010〕117号）的规定编制年度国有建设用地供应计划，科学安排国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式。符合下列规定的，可优先纳入供应计划：

- （一）国务院及其职能部门发布的产业发展规划中明确的重点产业。
- （二）国务院及其职能部门发布的产业促进政策中明确的重点产业。
- （三）县级以上地方人民政府依据前述规划、政策明确的本地区重点产业。

各地制定国有建设用地供应计划，要根据国家对养老、教育、医疗、体育等公共服务设施建设的政策要求，合理确定并保障土地供应规模。依据《国务院关于促进外贸回稳向好的若干意见》（国发〔2016〕27号）的规定，中西部地区要加大加工贸易产业用地保障力度，优先纳入供地计划并优先供应。

第十一条（土地用途的确定）市、县自然资源主管部门在组织产业用地供应时，在城市、镇规划区内以出让方式供地的，应按照《城乡规划法》的规定，依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为出让合同的组成部分。

国家支持发展的新产业、新业态项目用地，符合国土资规〔2015〕5号文件规定的，可以按照相关规定确定土地用途。对现行国家标准分类中没有明确定义的新产业、新业态类型，市、县自然资源主管部门可按照国土资规〔2015〕5号

文件规定，结合土地供应政策要求和当地产业发展实际需要，商同级产业主管部门提出规划用途的建议意见。

市、县自然资源主管部门在签订国有建设用地使用权出让合同时，合同中的宗地用途按国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）规定的土地二级类填写，规划条件与《土地利用现状分类》无直接对应类型的，应研究确定对应的土地二级类的类型，必要时可征求产业、投资部门意见。鼓励地方自然资源主管部门研究制定城乡规划用地分类与土地利用现状分类对照表，经批准后统一执行。

依据国土资规〔2015〕5号文件的规定，新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施（不包括商品住宅）建筑面积不超过15%的，仍按工业、科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

第十二条（配套设施建设纳入土地供应条件的情形）依据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）、《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》（国办发〔2015〕84号）、《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35号）、国土资规〔2015〕5号、国土资规〔2015〕10号、《关于支持电影发展若干经济政策的通知》（财教〔2014〕56号）等的规定，对新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施、社区居家养老（医疗、体育、文化）服务设施、电影院（影厅）、旅游厕所等布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施，允许在新供其他建设项目用地时，将其建设要求纳入供地条件。

市、县自然资源主管部门应主动告知相关部门上述配建政策，对相关部门提出的配建和建成后资产移交及运营管理要求，市、县自然资源主管部门经研究认定符合控制性详细规划和用地标准，且不影响供应环节的公平、公正竞争的，可依法先将配建要求纳入规划条件后，再行纳入供地条件。

第十三条（支持土地复合利用的情形）依据国土资规〔2015〕5号文件的规

定，鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

第十四条（办理划拨国有建设用地使用权）地方各级自然资源主管部门在执行《划拨用地目录》和有关产业用地政策时，应当保持本地区划拨国有建设用地使用权供应要求、程序、划拨价款标准和权能的一致性，不得对民间投资、外商投资项目区别对待。

市、县自然资源主管部门划拨国有建设用地使用权时，在符合国土空间规划的前提下，可以建设项目审批、核准、备案文件记载的项目建设内容为依据判断是否符合《划拨用地目录》，不得以建设单位投资来源为民间投资、外商投资或政府和社会资本合作等为由限制申请划拨用地。

对于《划拨用地目录》明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目，自然资源主管部门方可要求建设单位提供拟使用土地者的非营利性质证明文件，包括但不限于民办非企业单位登记证书、社会服务机构登记证书和国务院文件、行业主管部门文件等规定的审查意见、初审意见等，但不得对《划拨用地目录》未明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目提出同等要求。

依据《关于优化社会办医疗机构跨部门审批工作的通知》（发改社会〔2018〕1147号）的规定，社会力量申请划拨国有建设用地用于建设非营利性医疗机构的，因尚不能完成医疗机构执业登记、社会服务机构登记，自然资源、卫生健康、民政、中医药主管部门要协调落实划拨用地相关政策。民政部门对除经营场所外的相关资质作初步审查后，可向自然资源主管部门提供有条件的初审意见。自然资源主管部门可将民政部门的意见作为参考依据，按法定程序受理划拨用地申请。

依据《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》（国土资发〔2008〕16号）的规定，市、县自然资源主管部门在受理划拨用地申请、发放划拨用地决定书后要及时向社会公示建设项目划拨用地相关信息。

第十五条（办理协议出让国有建设用地使用权）原划拨、承租国有建设用地使用权人申请办理协议出让，以及划拨国有建设用地使用权转让申请办理协议出让的，除划拨决定书、租赁合同、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建

设土地使用权重新公开出让的外，经依法批准，可采取协议方式出让。

以长期租赁方式提供各种用途的国有建设用地，符合《协议出让国有土地使用权规定》的可采取协议方式，参照以协议方式出让国有建设用地使用权的规定办理。

依据体经字〔2016〕646号文件的规定，对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。

第十六条（以长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应国有建设用地使用权）产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。

以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）的规定执行，租赁期限不得超过20年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过20年，可以续签租赁合同。

依法必须以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权的土地实行先租后让、租让结合的，招标拍卖挂牌程序可在租赁供应时实施，在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可采取协议方式出让。

地方自然资源主管部门可以根据需要商相关产业主管部门，制定本地区具体适用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期供应方式的指导目录和管理规定。

第十七条（以作价出资（入股）方式供应国有建设用地使用权）国有建设用地使用权作价出资（入股）是指国家以一定年期的国有土地使用权作价，作为出资投入改组后的新设企业，该土地使用权由新设企业持有，可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。

符合下列规定的，国有建设用地使用权可采取作价出资（入股）方式供应：

（一）依据《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59号）的规定，政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的

农产品批发市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质。

（二）依据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）的规定，对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地。

（三）国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权，符合国家有关行业、企业类型和改革需要的，可采用作价出资（入股）方式进行有偿使用。

各地以作价出资（入股）方式供应土地使用权时，可参照出让程序，由省（市、县）人民政府自然资源主管部门会同城市建设、房产管理部门共同拟定方案，报经同级人民政府批准后，由省（市、县）人民政府自然资源主管部门实施。

自然资源主管部门在办理以作价出资（入股）方式供应国有建设用地使用权时，应当依据《企业国有资产法》提请本级人民政府授权特定机构履行出资人职责。

第十八条（企业转型涉及的用地）依据《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）、《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发〔2014〕51号）、《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）、《关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》（国土资规〔2016〕3号）等的规定，对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地。

依据《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》（国办发〔2018〕124号）的规定，经营性文化事业单位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，应当依法实行有偿使用。

第十九条（鼓励地下空间开发）依据《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193号）的规定，通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

第二十条（过渡期政策）对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照国土资规〔2015〕5号文件执行，或由地方自然资源主管部门会同相关部门制定实施细则，但时限起算时点应在设定过渡期政策相关文件有效期内。

自然资源主管部门应当做好相关起算时点和过渡期时间跨度的备案管理，过渡期临近结束时，应当提前通知存量房产、土地资源的使用方，掌握其继续使用房产、土地资源的意愿，做好政策服务。期满及涉及转让需以协议方式办理相关用地手续的，按《协议出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规范（试行）》办理。

第二十一条（土地价格评估）依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）的规定，政府在供应产业用地前应依据土地估价结果和产业政策综合确定底价。产业用地价格评估应遵循出让地价评估技术规范，至少选择两种方法，且须包括收益还原法、市场比较法、剩余法中的一种方法，以及成本逼近法、公示地价系数修正法中的一种方法。

对于存在可比交易实例的，宜首选市场比较法评估。对于缺乏市场交易的，可从同类产业的客观运营收益中剥离出土地收益，通过收益还原法评估地价。对于尚无明确收益资料的新兴产业用地，可通过相同或类似产业的投资分析资料等分析预测其正常收益，合理分配评估方法权重确定评估结果。对于国家予以政策

扶持的产业类型，应遵循区分市场定价与政策优惠的原则，评估该类用地的正常市场价格后，综合考虑产业政策予以修正，确定基于相关政策约束下的参考价格。

第二十二條（土地供应价格的确定）各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。按比例计算后低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。旅游相关建设项目中的人造景观用地应根据具体行业市场经营情况，客观评估确定供应底价。

依据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号）的规定，农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

依据体经字〔2016〕646号文件的规定，在符合生态环境保护要求和相关规划的前提下，对使用荒山、荒地、荒滩及石漠化土地建设的冰雪项目，出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的原则确定。

依据发改综合〔2018〕1465号文件的规定，对使用“四荒地”及石漠化、边远海岛建设的乡村旅游项目，出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和的原则确定。

第二十三条（使用集体建设用地的情形）产业发展允许依法依规使用集体建设用地，农村土地制度改革试点地区的集体经营性建设用地用于相关产业发展的按照试点政策规定执行。根据国务院及相关部门政策规定，符合下列情形的产业用地，可以使用集体建设用地：

（一）依据国办发〔2019〕5号文件、《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）等的规定，养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施。

（二）依据《国务院办公厅关于支持返乡下乡人员创业创新促进农村一二三产业融合发展的意见》（国办发〔2016〕84号）的规定，各省（区、市）可以根

据本地实际，制定管理办法，支持返乡下乡人员依托自有和闲置农房院落发展农家乐。在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房。

（三）依据《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12号）的规定，在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所。

（四）依据发改综合〔2018〕1465号的规定，农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设。

（五）依据《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》（文旅资源发〔2018〕98号）的规定，鼓励通过流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权，统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房，按照规划要求和用地标准，改造建设乡村旅游接待和活动场所。

（六）依据旅发〔2016〕148号文件的规定，选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地。

第四章 产业用地管理要求

第二十四条（国家支持发展产业项目的认定）落实产业用地政策时，对相关项目是否属于国家支持发展产业难以确认的，市、县自然资源主管部门应会商产业主管部门，对项目性质予以认定。

产业主管部门能够就上述事项提供文件依据的，市、县自然资源主管部门应依据文件、按相关产业用地政策执行。产业主管部门不能就上述事项提供相应文件的，市、县自然资源主管部门可在与产业主管部门商议达成共识的基础上，共

同提出对项目用地适用政策的建议，报请有批准权的人民政府批准后实施。

第二十五条（土地供应前置条件）依据国土资规〔2015〕5号文件的规定，对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。市、县自然资源主管部门认为相关前置条件不影响公平、公正竞争的，可以予以设置。在制定供地方案和签署供地文件时，除将相关内容写入外，还应当将提出前置条件部门出具的上述书面文件作为附件一并收入，并在向土地供应集体决策机构汇报时专门作出说明。

市、县自然资源主管部门应会同相关部门落实国土资规〔2015〕5号文件将项目用地产业发展承诺书作为签订土地供应合同前提条件的规定，提醒提出关联条件部门监督承诺书履行情况。

第二十六条（限制改变用途与分割转让及探索抵押融资）对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，在分割转让审批中予以落实。其中，对经批准的用地，相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的，自然资源主管部门要予以严格监管。

依据国办发〔2019〕5号文件的规定，探索允许营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押融资。

依据国办发〔2017〕21号文件的规定，探索允许营利性的养老、教育等社会领域机构以有偿取得的土地、设施等财产进行抵押融资。

第二十七条（卷宗与台账管理）市、县自然资源主管部门要加强产业用地政策实施的服务和监管，适用的产业用地政策文件应当纳入土地使用权供应档案卷宗长期妥善保存。根据需要建立产业用地政策适用项目台账，记录项目基本情况、适用产业用地政策、供后投资建设情况、过渡期起始时间及期满处理情况等。

第二十八条（落实批后监管责任）市、县自然资源主管部门要加强与产业主管部门的协调配合，依据土地供应合同、划拨决定书、产业主管部门出具的相关文件、前置条件文件、项目用地产业发展承诺书等约定的用地条件、用地责任、

监管责任，强化用地供后联合监管，重大事项要及时向本级人民政府或相关机构报告。

自然资源部办公厅
关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见
（试行）》的通知

自然资办函〔2019〕922号

自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见
（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

为科学合理评估划拨国有建设用地使用权地价，部组织研究制定了《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，现印发实施。

附件：划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）

自然资源部办公厅

2019年5月31日

划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）

前言

为规范国有划拨建设用地使用权地价（以下简称“划拨地价”）评估行为，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规和土地估价国家标准、行业标准，制定本指导意见。

本指导意见由自然资源部提出并归口。

本指导意见起草单位：自然资源部自然资源开发利用司、中国土地估价师与土地登记代理人协会。

本指导意见由自然资源部负责解释。

1. 地价定义

本指导意见所述划拨国有建设用地使用权地价，是指以划拨方式取得的、无年限限制的土地使用权价格。

2. 引用的标准

下列标准所包含的条文，通过在本指导意见中引用而构成本指导意见的条文。

本指导意见颁布时，所示版本均为有效。使用本指导意见的各方应使用下列各标准的最新版本。

GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》

GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》

GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》

TD/T 1052-2017《标定地价规程》

TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

3. 评估方法

- （1）成本逼近法
- （2）市场比较法
- （3）公示地价系数修正法
- （4）收益还原法
- （5）剩余法

划拨地价评估，应至少选用以上评估方法中的两种。

4. 评估要点

除遵循《城镇土地估价规程》一般规定外，各方法还可按以下要点评估：

4.1 成本逼近法

（1）采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

（2）合理确定土地取得费。结合估价对象所处区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应土地取得费。

估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。

估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

4.2 市场比较法

(1) 运用市场比较法时，应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实际划拨供地案例，选择实例时可不考虑供后实际用途。

(2) 原则上应在同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例。同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件。原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

(3) 选择比较实例时应注意因各地供地政策不同造成的价格内涵不同，应保障比较实例能够修正到估价对象同一价格内涵。

4.3 公示地价系数修正法

(1) 待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价。采用已完成更新但尚未向社会公布的划拨土地使用权基准地价，需经市、县自然资源主管部门书面同意。

(2) 在已公布划拨土地使用权标定地价的的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。

4.4 收益还原法

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城镇土地估价规程》运用收益还原法。

4.5 剩余法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。

对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。

对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。

5. 其他规定

公共管理与公共服务用地、交通运输等用地，在运用上述方法评估划拨地价时，应统筹考虑当地出让案例实际，合理确定划拨地价水平。

江苏省人民代表大会常务委员会关于修改 《江苏省城乡规划条例》等九件地方性法规的决定

(2019年3月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过)

江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议决定：

一、对《江苏省城乡规划条例》作出修改

(一) 将第三十四条第一款第一项中的“建设单位或者个人持建设项目选址意见书，建设项目批准、核准、备案文件”修改为“建设单位或者个人在建设项目经有关部门批准、核准、备案后”。

(二) 删去第三十九条第一款第一项。

(三) 将第四十八条第三款修改为：“城乡规划主管部门进行核实时，建设单位或者个人应当提供经依法取得相应测绘资质证书的单位测绘的竣工图等资料。”

**省政府办公厅关于印发
江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知
(苏政办发〔2019〕53号)**

各设区市人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

《江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

江苏省人民政府办公厅

2019年6月2日

江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案

为贯彻《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）精神，扎实推进我省工程建设项目审批制度改革，制定本实施方案。

一、总体要求和目标

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精神，认真落实国务院关于全面开展工程建设项目审批制度改革的工作部署，以房屋建筑和城市基础设施等工程为主要对象（不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程），在巩固“不见面审批（服务）”改革成果的基础上，对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革，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，更好更快方便企业和群众办事，着力打造一流营商环境，为高质量发展走在前列提供有力支撑。

2019年上半年，全省工程建设项目审批时间压缩至100个工作日以内，省和设区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；2020年底前，按照国家统一要求，基本建成工程建设项目审批和管理体系。其中，100个工作日的审批总时限包括行政审批、备案和依法由审批部门组织、委托或购买服务的技术审查和中介服务，以及市政公用服务报装等办理时间。

二、统一审批流程

（一）精简审批环节。

1. 精简审批事项。2019年二季度，全面梳理审批事项，并按照取消事项、保留但减少审批前置条件或者简化申请材料的分类处理原则，对所有审批事项提出处理意见。

2. 下放审批权限。2019年二季度，按照方便企业和群众办事的原则，制定并实施配套制度，明确下放或者委托下级机关审批的事项，以及承接相关审批事项的审批部门、审批要求等。

3. 合并审批事项。2019年二季度，确定合并审批事项目录，制定并实施审批事项合并办理的具体规定，明确审批主体、办事流程和完成时限等。

4. 转变管理方式。2019年二季度，对于能够用征求相关部门意见方式替代的审批事项，调整为部门间内部协作事项，确定具体的调整事项、管理方式和相关要求等。

5. 调整审批时序。将地震安全性评价调整到工程设计前完成；将环境影响评价、节能评价、文物资源评估等评估评价和取水许可等事项调整到开工前完成；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。各地结合实际，调整有关评估评价、行政审批、市政公用服务等各类事项的办理时序，并在分类审批流程图和办事指南中予以明确。

（二）规范审批事项。

本着合法、精简、效能原则，全面清理我省工程建设项目审批事项，统一审批事项和法律依据，逐步形成全省统一的审批事项名称、申请材料和审批时限。制定省和设区市工程建设项目审批事项清单，明确各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。2019年二季度，各设区市人民政府将审批事项清单报送省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室备案，省政府将审批事项清单报送住房城乡建设部备案。

（三）合理划分审批阶段。

1. 按照将工程建设项目审批流程划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段的基本要求，遵循审批阶段“只少不多”原则，进一步分类优化审批流程。在此基础上，将其他行政许可、技术审查、强制性评估、中介服务、市政公用服务及备案等事项纳入相关阶段办理或并行推进。

2. 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。省自然资源厅牵头组织协调立项用地规划许可和工程建设许可两个阶段，省住房城乡建设厅牵头组织协调施工许可和竣工验收两个阶段，省政务办协同做好四个阶段相关工作，各地四个阶段的牵头部门由当地人民政府确定。2019年二季度，制定并实施并联审批管理办法。

（四）分类制定审批流程。

2019年二季度，根据全国统一的工程建设项目审批流程图示范文本，结合本省工程审批（服务）事项清单，分类制定全省指导性流程图。各设区市人民政府要根据全国统一的工程建设项目审批流程图示范文本和省指导性流程图，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，明确审批阶段、审批部门、审批事项和审批时限等。审批时限要具体明确全流程总审批时限以及各审批阶段、各审批事项的审批时限。同时，可结合工程建设项目类型、投资类别、规模大小等实际，进一步明确工程建设项目的划分依据和类别，梳理合并审批流程。对于社会投资的中小型工程建设项目和带方案出让土地的项目，进一步简化审批流程。

（五）实行联合审图和联合验收。

1. 推行数字化联合审图，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。2019年二季度，制定并实施施工图设计文件联合审查的管理办法，明确审查内容、审查标准、审查方式和审查时限等。

2. 实行规划、土地、消防、人防、抗震设防要求、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。2019年二季度，制定并实施限时联合验收管理办法，明确牵头部门、参与部门、验收标准、工作规则、办事流程和验收时限等。

（六）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，由政府统一组织对各类评估评价事项实行区域评估，具体实施范围由各设区市人民政府确定。实行区域评估的区域，相关部门应根据区域评估结果在土地出让或划拨前告知建设单位相关要求。2019年二季度，各设区市人民政府制定并实施区域评估细则，明确实施区域评估的主体、实施范围、内容、方式，以及加强事中事后监管的具体措施等。

（七）推行告知承诺制。

1. 2019年二季度，各设区市人民政府制定并实施工程建设项目审批告知承诺制管理办法，明确告知承诺制的具体要求以及加强事中事后监管的措施等。

2. 有可能对工程质量安全、公共安全、生态环境保护产生严重后果的审批事项，不实行告知承诺制；对存在质量安全较大以上隐患、发生质量安全事故、产生较大生态环境影响、造成生态环境破坏，正被政府部门要求限期整改或者处于限制市场行为期限内的申请人，不适用告知承诺制；对位于历史文化保护和城市特色风貌塑造相关区域的工程建设项目，不适用告知承诺制。

三、统一信息数据平台

（一）建立完善工程建设项目审批管理系统。

1. 省级借鉴复制国家工程建设项目审批管理系统功能，同时将省级工程建设项目审批事项纳入系统管理，建立省级工程建设项目审批管理系统，并与国家和各设区市工程建设项目审批管理系统实现审批数据实时共享。各设区市选择使用已经运行且比较成熟的工程建设项目审批管理系统的开发成果，按照横向到边、纵向到底的原则，结合市情，优化整合建设覆盖本地区的市级工程建设项目审批管理系统，与省级工程建设项目审批管理系统对接，实现审批数据实时共享，并纳入江苏政务服务网。省、市工程建设项目审批管理系统应当将审批流程各阶段涉及的审批事项全部纳入审批管理系统，通过审批管理系统在线监控审批部门的审批行为。落实工程建设项目审批管理系统整合、建设、运行、维护等方面的经费保障。

2. 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。

3. 以应用为导向，打破“信息孤岛”，依托江苏政务服务网，完善工程建设项目审批管理系统。2019年上半年，全省初步建成省、市两级覆盖各相关部门和县（市、区）各层级的工程建设项目审批管理系统，并分别与国家、省审批管理系统对接；制定审批管理系统运行管理办法。2019年底前，实现工程建设项目审批管理系统与江苏政务服务网、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、企业信用信息公示系统、信用信息共享平台等相关信息系统的互联互通。

四、统一审批管理体系

（一）“一张蓝图”统筹项目实施。

1. 2019年三季度，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”，形成管控边界清晰、责任主体明确和管控规则明晰的空间规划图。依托工程建设项目审批管理系统，加强“多规合一”业务协同，引导政府投资项目超前储备、社会投资项目有序招商，加速项目前期策划生成，简化项目审批或者核准手续。省级“多规合一”业务协同工作由省自然资源厅牵头，市级牵头部门由各设区市人民政府确定。

2. 2019年二季度，制定项目生成管理办法，统筹协调各部门对工程建设项目提出的建设条件以及需要开展的评估事项等予以明确，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。

（二）“一个窗口”提供综合服务。

1. 2019年二季度，统一制定全省“一窗受理”的工作规程，明确线上线下“一个窗口”提供综合服务的具体措施和运行规则，增强政务中心和政务大厅“一个窗口”提供综合服务的功能，发挥服务企业群众、监督协调审批的作用。

2. 整合所有工程建设项目审批部门和市政公用单位分散设立的相关服务窗口，在政务大厅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，通过最大限度的并联，对后台进行实质性整合，真正实现综合服务窗口统一收件、出件，“一个窗口”提供服务和管理。2019年二季度，实现由工程建设项目审批综合服务窗口统一收件、发件、咨询。

3. 2019年二季度，制定并实施咨询辅导等服务规定。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。

（三）“一张表单”整合申报材料。

1. 2019年二季度，各审批阶段牵头部门负责组织制定本阶段统一的办事指南、申报表格和材料目录，由同一审批阶段内各审批部门共同使用，每个审批阶段申请人只需提交一套申报材料，实现“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。

2. 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。明确申报材料共享的具体要求，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。

（四）“一套机制”规范审批运行。

1. 2019年二季度，基本建立涵盖工程项目审批流程四个阶段的牵头部门负责制、协调机制、督查制度、“多规合一”协同规则、工程项目审批管理系统运行规则以及事中事后监管等配套制度，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；建立完善审批协调机制，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。

2. 省和设区市人民政府各相关部门要主动加强与同级人大及司法机构的沟通协调配合，做好法规规章、规范性文件和标准规范的立改废释工作，修改或者废止与工程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。2019年年底以前，基本完成改革涉及相关地方性法规、规章和规范性文件的立改废释工作。

五、统一监管方式

（一）加强事中事后监管。

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，落实监管所需机构、人员和经费。以工程质量安全、生态环境保护、历史文化保护和城市特色风貌塑造等为监管主要内容，明确监管方式和时间要求，提高事中事后监管效能，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。2019年二季度，各设区市人民政府制定并实施加强事中事后监管的相关制度和监督检查办法。

（二）加强信用体系建设。

1. 2019年二季度，建立并实施红黑名单制度，明确应当列入红黑名单的情形，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。

2. 2019年二季度，基本建立信用监管体系，依托工程建设项目审批管理系统，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，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。全面公开企业和从业人员违法违规、不履行承诺的失信行为，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。

（三）规范中介和市政公用服务。

推动供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用服务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。2019年二季度，制定并实施中介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，实现对工程建设项目涉及的中介服务行为的全过程监管。

六、加强组织实施

各地各部门要加强对工程建设项目审批制度改革的组织领导，强化统筹协调，细化分解任务，落实经费保障，切实推动各项改革举措落地见效。省级层面建立由省政府主要负责同志任组长的工程建设项目审批制度改革工作领导小组（以下简称省领导小组），领导小组办公室设在省住房城乡建设厅。各设区市人民政府要成立以主要负责同志为组长的领导小组，明确牵头部门，统筹推进本地区工程建设项目审批制度改革。建立上下联动的沟通联系机制，针对重点难点问题制定培训计划、开展业务培训，提高改革实效和业务水平。研究制定工程建设项目审批制度改革督导和评估评价办法，明确督导和评估评价主体、内容、时间等。建立改革公开制度，注重宣传引导，强化信息公开，回应社会关切，营造良好舆论环境。

2019年二季度，各设区市人民政府将本地区实施方案报省领导小组办公室

审核，根据审核意见修改完善后以市人民政府名义印发，并报省领导小组办公室备案。南京市按照国家要求继续做好试点工作。

附件 1

**江苏省工程建设项目审批制度改革
领导小组成员名单**

组长：吴政隆 省长

副组长：樊金龙 常务副省长

费高云 副省长

成员：杨勇 省政府副秘书长

徐莹 省政府副秘书长

俞军 省委编办主任

李侃桢 省发展改革委主任

谢志成 省工业和信息化厅厅长

程建东 省公安厅副厅长

柳玉祥 省司法厅厅长

储永宏 省财政厅厅长

刘聪 省自然资源厅厅长

王天琦 省生态环境厅厅长

周岚 省住房城乡建设厅厅长

陆永泉 省交通运输厅厅长

陈杰 省水利厅厅长

马明龙 省商务厅厅长

杨志纯 省文化和旅游厅厅长

陈忠伟 省应急厅厅长

陆留生 省政务办主任

朱勤虎 省市场监管局局长

缪志红 省广播电视局局长

戴跃强 省人防办主任

刘尧兴 省地震局局长
 翟武全 省气象局局长
 袁瑞青 省通信管理局局长
 尹积军 省电力公司董事长

领导小组下设办公室，办公室设在省住房城乡建设厅，具体负责工程建设项目审批制度改革组织协调工作，办公室主任由省住房城乡建设厅厅长周岚兼任，办公室副主任由省发展改革委、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省政务办分管负责同志担任。

附件 2

附件2

江苏省工程建设项目审批制度改革省级部门任务分解表

序号	改革任务	具体内容	完成时限	牵头部门	责任部门
1	(一)精简审批环节	精简审批事项。全面梳理审批事项，并按照取消事项、保留但减少审批前置条件或者简化申请材料的分类处理原则，对所有审批事项提出处理意见。	2019年二季度	省领导小组办公室、省政务办	省自然资源厅、省住房城乡建设厅，省有关部门
2		下放审批权限。制定并实施配套制度，明确下放或者委托下级机关审批的事项，以及承接相关审批事项的审批部门、审批要求等。	2019年二季度	省领导小组办公室、省政务办	省自然资源厅、省住房城乡建设厅，省有关部门
3		合并审批事项。确定合并审批事项目录，制定并实施审批事项合并办理的具体规定，明确审批主体、办事流程和完成时限等。	2019年二季度	省领导小组办公室、省政务办	省自然资源厅、省住房城乡建设厅，省有关部门
4		转变管理方式。对于能够用征求相关部门意见方式替代的审批事项，调整为部门间内部协作事项，确定具体的调整事项、管理方式和相关要求等。	2019年二季度	省领导小组办公室、省政务办	省自然资源厅、省住房城乡建设厅，省有关部门
5		调整审批时序。各地结合本地实际，调整有关评估评价、行政审批、市政公用服务等各类事项的办理时序，并在分类审批流程图和办事指南中予以明确。		省领导小组办公室、省政务办	省自然资源厅、省住房城乡建设厅，省有关部门
6	(二)规范审批事项	全面清理我省工程建设项目审批事项，统一审批事项和法律依据，逐步形成全省统一的审批事项名称、申请材料 and 审批时限。		省领导小组办公室、省政务办	省自然资源厅、省住房城乡建设厅，省有关部门
7		制定省和设区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。		省领导小组办公室	省政务办及省有关部门
8		各设区市人民政府将审批事项清单报省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室备案。	2019年二季度	省领导小组办公室	
9		省政府将审批事项清单上报住房城乡建设部备案。	2019年二季度	省领导小组办公室	

序号	改革任务	具体内容	完成时限	牵头部门	责任部门
10	(三)合理划分审批阶段	对立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段进一步分类优化审批流程。将其他行政许可、技术审查、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并行推进。		省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省政务办	省有关部门
11		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”，制定并实施并联审批管理办法。	2019年二季度	省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省政务办	省有关部门
12	(四)分类制定审批流程	根据全国统一的工程建设项目审批流程图示范文本，结合本省工程审批(服务)事项清单，分类制定全省指导性流程图。	2019年二季度	省住房城乡建设厅	省有关部门
13		各设区市人民政府要根据全国统一的工程建设项目审批流程图示范文本和省指导性流程图，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，明确审批阶段、审批部门、审批事项和审批时限等，审批时限要具体明确全流程总审批时限以及各审批阶段、各审批事项的审批时限。	2019年二季度	省住房城乡建设厅(指导)	省有关部门
14		对于社会投资的中小型工程建设项目和带方案出让土地的项目，进一步简化审批流程。	2019年二季度	省政务办、自然资源厅	省有关部门
15	(五)实行联合审图和联合验收	推行数字化联合审图，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。制定并实施施工图设计文件联合审查的管理办法，明确审查内容、审查标准、审查方式和审查时限等。	2019年二季度	省住房城乡建设厅	省应急厅、省人防办、省公安厅、省气象局等
16		实行规划、土地、消防、人防、抗震设防要求、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。制定并实施限时联合验收管理办法，明确牵头部门、参与部门、验收标准、工作规则、办事流程和验收时限等。	2019年二季度	省住房城乡建设厅	省自然资源厅、省应急厅、省人防办、省地震局等
17	(八)建立完善工程建设项目审批管理系统	省级借鉴复制国家工程建设项目审批管理系统功能，同时将省级工程建设项目审批事项纳入系统管理，建立省级工程建设项目审批管理系统，并与国家和各设区市工程建设项目审批管理系统实现审批数据实时共享。	2019年上半年	省政务办、省自然资源厅、省住房城乡建设厅	省有关部门

序号	改革任务	具体内容	完成时限	牵头部门	责任部门
18		各设区市选择使用已经运行且比较成熟的工程建设项目审批管理系统的开发成果，优化整合建设覆盖本地区的市级工程建设项目审批管理系统，与省级工程建设项目审批管理系统对接，实现审批数据实时共享，并纳入江苏政务服务网。	2019年年底	省政务办、省自然资源厅、省住房城乡建设厅(指导)	
19		落实工程建设项目审批管理系统的整合、建设、运行、维护等方面的经费保障。		省财政厅	
20		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。		省自然资源厅、省政务办	
21	(九)“一张蓝图”统筹项目实施	全省初步建成省、市两级覆盖各相关部门和县(市、区)各层级的工程建设项目审批管理系统，并与国家、省审批管理系统对接。	2019年上半年	省政务办、省自然资源厅、省住房城乡建设厅	
22		制定审批管理系统运行管理办法。	2019年上半年	省政务办、省自然资源厅、省住房城乡建设厅	省有关部门
23		实现工程建设项目审批管理系统与江苏政务服务网、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、企业信用信息公示系统、信用信息共享平台等相关部门审批信息系统的互联互通。	2019年年底	省政务办、省住房城乡建设厅	省发展改革委、省市场监管局等有关部门
24		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”，形成管控边界清晰、责任主体明确和管控规则明晰的空间规划图。	2019年三季度	省自然资源厅(指导)	
25		依托工程建设项目审批管理系统，加强“多规合一”业务协同，引导政府投资项目超前储备、社会投资项目有序招商，加速项目前期策划生成，简化项目审批或者核准手续。	2019年三季度	省自然资源厅(指导)	省发展改革委、省工业和信息化厅等有关部门
26		制定项目生成管理办法，统筹协调各部门对工程建设项目提出的建设条件以及需要开展的评估事项予以明确，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。	2019年二季度	省自然资源厅(指导)	省有关部门

序号	改革任务	具体内容	完成时限	牵头部门	责任部门
27		统一制定全省“一窗受理”的工作规程,明确线上线下“一个窗口”提供综合服务的具体措施和运行规则	2019年二季度	省政务办	
28	(十)“一个窗口”提供综合服务	整合所有工程建设项目审批部门和市政公用单位分散设立的相关服务窗口,在政务大厅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,通过最大限度的并联,对后台进行实质性整合,真正实现综合服务窗口统一收件、出件,“一个窗口”提供服务和管理的。实现由工程建设项目审批综合服务窗口统一收件、发件、咨询。	2019年二季度	省政务办	省有关部门
29		制定并实施咨询辅导等服务规定。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。	2019年二季度	省政务办	省有关部门
30	(十一)“一张表单”整合申报材料	组织制定各阶段统一的办事指南、申报表格和材料目录,由同一审批阶段内各审批部门共同使用,每个审批阶段申请人只需提交一套申报材料,实现“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。	2019年二季度	省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省政务办	省有关部门
31		基本建立涵盖工程建设项目审批流程四个阶段的牵头部门负责制、协调机制、督查制度、“多规合一”协同规则、工程建设项目审批管理系统运行规则以及事中事后监管等配套制度;建立完善审批协调机制;建立跟踪督办制度。	2019年二季度	省政务办、省自然资源厅、省住房城乡建设厅	省有关部门
32	(十二)“一套机制”规范审批运行	省和设区市人民政府各相关部门要主动加强与同级人大及司法机构的沟通协调配合,做好法规规章、规范性文件 and 标准规范的立改废释工作,修改或者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。基本完成改革涉及相关地方性法规、规章和规范性文件的立改废释工作。	2019年年底	省司法厅	省有关部门
33	(十三)加强事中事后监管	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,落实监管所需机构、人员和经费。		省领导小组办公室、省市场监管局	省有关部门

序号	改革任务	具体内容	完成时限	牵头部门	责任部门
34		建立并实施红黑名单制度,明确应当列入红黑名单的情形,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。	2019年二季度	省发展改革委	省有关部门
35	(十四)加强信用体系建设	基本建立信用监管体系,依托工程建设项目审批管理系统,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,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。全面公开企业和从业人员违法违规、不履行承诺的失信行为,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。	2019年二季度	省发展改革委、省政务办	省有关部门
36		推动供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用服务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。		省政务办(指导)	省住房城乡建设厅、省广电局、省通信管理局、省电力公司
37	(十五)规范中介和市政公用服务	制定并实施中介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。	2019年二季度	省政务办	省有关部门
38		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,实现对工程建设项目涉及的中介服务行为的全过程监管。	2019年二季度	省政务办	省有关部门
39		各地各部门要加强对工程建设项目审批制度改革的组织领导,强化统筹协调,细化分解任务,落实经费保障,切实推动各项改革举措落地见效。		省领导小组办公室	省有关部门
40		省级层面建立由省政府主要负责同志任组长的工程建设项目审批制度改革工作领导小组(以下简称省领导小组),领导小组办公室设在省住房城乡建设厅。		省领导小组办公室	省有关部门
41	六、加强组织实施	建立上下联动的沟通联系机制,针对重点难点问题制定培训计划、开展业务培训,提高改革实效和业务水平。		省领导小组办公室	省有关部门
42		研究制定工程建设项目审批制度改革督导和评估评价办法,明确督导和评估评价主体、内容、时间等。		省领导小组办公室	省有关部门
43		建立改革公开制度,注重宣传引导,强化信息公开,回应社会关切,营造良好舆论环境。		省领导小组办公室	省有关部门
44		各设区市人民政府将本地区实施方案报省领导小组办公室审核,根据审核意见修改完善后以市人民政府名义印发,并报省领导小组办公室备案。	2019年二季度	省领导小组办公室	省有关部门

省住房城乡建设厅：江苏省工程建设项目审批制度

改革实施方案政策解读

为贯彻《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》精神，重点解决工程建设项目审批过程中的“堵点”和“痛点”，进一步方便企业和群众办事创业，2019年6月2日，省政府办公厅印发了《江苏省工程建设项目审批制度改革实施方案》(以下简称“实施方案”)，涉及到审批事项梳理、审批流程优化、审批管理系统建设、监管方式创新等多个方面。

一、《实施方案》出台的背景是什么？

工程建设项目审批制度改革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。党中央、国务院高度重视工程建设项目审批制度改革工作。2018年5月14日，国务院办公厅印发了《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》(国办发〔2018〕33号)，确定在包括我省南京市在内的全国15个市和浙江省开展工程建设项目审批制度改革试点工作，取得了明显成效。在总结试点地区经验的基础上，2019年3月15日，国务院办公厅印发《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)，部署全面开展工程建设项目审批制度改革工作。

近年来，我省全方位深入推进“放管服”和优化营商环境改革，特别是“不见面审批”改革，在方便企业和群众办事创业，降低制度性交易成本，加快转变政府职能和工作作风等方面取得了明显成效，但当前工程建设项目审批过程中仍存在手续繁杂、办事难、耗时长等问题，迫切需要解决。省政府为落实国务院全面开展工程建设项目审批制度改革的要求，以省政府办公厅名义印发实施方案，目的就在于通过切实压缩审批时限，提高审批效率，为企业和群众提供更加优质便利的服务，激发市场主体活力。

二、我省工程建设项目审批制度改革主要包括哪些内容？

这次改革的主要内容是在巩固“不见面审批(服务)”改革成果的基础上，对工程建设项目审批制度实行“全流程、全覆盖”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，更好更快方便企业和群众办事，着力打造一流营商环境，为高质量发展走在前列提供有力支撑。“全流程”，指的

是在审批流程上，改革涵盖工程建设项目审批全过程，从立项一直到竣工验收和公共设施接入服务。“全覆盖”，指的是在工程项目类别上，覆盖房屋建筑和城市基础设施等工程，除了特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程以外，都要纳入改革范围，既包括政府投资工程，也包括社会投资工程；在办理事项上，既覆盖用地预审、工程规划许可、施工许可等行政许可事项，又覆盖设计方案审查、施工图审查等技术审查、中介服务和供水、供热、供气等市政公用服务等各类型事项，推动流程优化和标准化。

三、改革的主要目标是什么？

2019年上半年，全省工程建设项目审批时间压缩至100个工作日以内，省和设区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；2020年底，按照国家统一要求，基本建成工程建设项目审批和管理体系。其中，100个工作日的审批总时限包括行政审批、备案和依法由审批部门组织、委托或购买服务的技术审查和中介服务，以及市政公用服务报装等办理时间。

四、这次改革如何精简审批事项和环节？

工程建设项目审批手续复杂，涉及部门多，办事难、办事慢、多头跑、来回跑等问题较为突出。产生这些问题的一个重要原因就是工程建设项目审批流程不规范、不科学、不统一，前置审批、串联审批事项太多，有的地区还存在审批事项互为前置的现象。这次改革旨在改变过去串联审批、多头审批的模式，打破部门藩篱，重新梳理设计统一的工程建设项目审批流程，大力推行并联审批，全面提高审批效能。

在理清审批流程后，通过“减、放、并、转、调”等措施，精简审批事项和环节，做到能减就减、能放就放、能并就并、能转就转、能调就调。具体而言，一是对于不合法、不合理、不必要的审批事项和前置条件，一律取消；二是按照方便企业和群众办事的原则，研究制定下放或委托下级机关审批的改革措施；三是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；四是将能够用征求相关部门意见方式替代的事项，转变为政府内部协作事项；五是要完善制度设计，让审批时序更加符合工作实际，更加合理。部分事项推行区域评估和告知承诺制。

五、什么是区域评估？如何办理？

在特定区域（开发区、功能园区等）实行区域评估制度，由片区管理机构或各行业主管部门在控制性详细规划的指引下，在规划区域内开展区域环境影响、水土保持、地质灾害、文物考古调查、地震安全性、节能评价等评价评估工作，评估评价的结论由片区管理机构或各行业主管部门主动向特定区域内的建设主体通告，对已实施区域评估的工程建设项目，相应的审批事项实行告知承诺制。实现从“以项目为重点的单项评估”到“以区域评估为核心、成果共享”的转变。

六、什么是告知承诺制？为什么要推行告知承诺制？告知承诺制的适用范围是什么？

此次改革推行的“告知承诺制”，要求政府先告知建设单位具体的建设要求，建设单位再按照建设要求和国家标准做出书面承诺，然后审批部门直接做出审批决定。

实施告知承诺制，可以有效精简过去对申报材料逐项进行技术审查的复杂程序，加快办理进程，减少建设单位需要办理的审批事项、审批流程和审批时间，也同时明确建设单位的主体责任，规范建设单位的生产和管理行为，也有利于工程项目早落地、早开工。

对通过事中事后监管能够纠正，而且不会产生严重后果的审批事项，可以实行告知承诺制。有可能对工程质量安全、公共安全、生态环境保护产生严重后果的审批事项，不实行告知承诺制；对存在质量安全较大以上隐患、发生质量安全事故、产生较大生态环境影响、造成生态环境破坏，正被政府部门要求限期整改或者处于限制市场行为期限内的申请人，不适用告知承诺制；对位于历史文化保护和城市特色风貌塑造相关区域的工程建设项目，不适用告知承诺制。

七、这次改革在精简审批环节、压减审批时间的同时，如何保障原有的监督管理力度不松、尺度不减，以维护公共利益和安全？

精简、压减，不意味着对质量安全的放松。这次改革坚持放管结合，在简政放权的同时，要求各地加快建立与工程建设项目审批制度改革相适应的监管体系，推动工程建设项目审批向“宽进、严管、重罚”转变，既要审得快，也要管得好。

一是加强事中事后监管，全面推行“双随机、一公开”监管，以工程质量安全、生态环境保护、历史文化保护和城市特色风貌塑造等为监管主要内容，提高

事中事后监管效能，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。

二是加强信用体系建设。依托工程建设项目审批管理系统，建立覆盖工程建设项目全部主体的工程建设项目审批信用信息平台，并与全国信用信息共享平台互联互通，建立红黑名单制度，加快构建以信息归集共享为基础，以信息公示为手段，以信用监管为核心的监管制度，让失信主体“一处失信、处处受限”。

三是对中介和公共服务机构加强管理。中介服务和市政公用服务虽然不属于政府行政审批，但却是工程建设项目审批流程中的重要部分，也是企业和群众反映比较集中的环节。此次改革将全面整顿规范涉及工程建设项目审批的中介和市政公用市场，要求所有中介机构和市政公用服务单位明确服务标准和办事流程，规范服务收费和时限，用信息化手段对中介服务办理时限、服务质量、收费情况进行全方位、全过程监督。

八、这次改革是如何完善工程项目建设审批体系的？能给企业和群众办事带来哪些直接的便利？

此次工程建设项目审批制度改革，通过“一张蓝图、一个系统、一个窗口、一张表单、一套机制”来构建完善整个审批体系。

“一张蓝图”统一所有工程建设项目的总体规划、图纸坐标和空间管理信息，“一个系统”连通各部门审批系统，“一个窗口”整合各部门和各市政公用单位分散设立的服务窗口，“一张表单”制定各阶段所有审批事项统一的办事指南和申报表格，“一套机制”建立审批改革、协调、督办督查的完善工作机制。

此次改革整合所有工程建设项目审批部门和市政公用单位分散设立的相关服务窗口，在政务大厅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，通过最大限度的并联，对后台进行实质性整合，真正实现综合服务窗口统一收件、出件，“一个窗口”提供服务和管理。同时为申请人提供相关工程建设项目的申请材料清单及审批咨询、指导、协调和代办等服务，帮助企业了解审批要求。

工程建设项目审批环节多，一环扣一环，很多时候企业和群众都需要重复跑路，重复排队，重复提交材料，消耗资源，效率低下。这次改革提出各审批阶段

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。每个审批阶段的牵头部门要整合该阶段所有审批事项的办事指南和所需材料，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，同时要加强信息共享，做到凡是能通过网络共享或网络核验的材料，不得要求企业和群众重复提交。

九、这次改革号称是一次“刀刃向内”的改革，涉及面大，政府部门如何保障这次改革能够落地见效？

这次改革时间紧、任务重、要求高、难度大、涉及面广，抓好组织落实、确保改革各项任务落到实处十分重要。《实施方案》强调从四个方面加强组织实施，确保改革各项任务落到实处。一是加强组织领导。省人民政府已成立以主要负责同志为组长的工程建设项目审批制度改革工作领导小组，统筹协调推进全省工程建设项目审批制度改革工作。每个审批阶段，省级已分别确定了牵头部门：省自然资源厅牵头组织协调立项规划许可和工程建设许可两个阶段，省住房城乡建设厅牵头组织协调施工许可和竣工验收两个阶段，省政务办负责协同做好四个阶段相关工作。各设区市人民政府压实改革主体责任，各设区市成立以政府主要负责同志为组长的领导小组，明确牵头部门，统筹推进本地区工程建设项目审批制度改革。二是加强协作配合。牵头部门和省有关部门加强协作、密切配合、主动作为，共同推进落实各项改革任务。省与各设区市建立上下沟通联系机制，及时交流各地工作进展情况，加强督促指导，研究解决改革中遇到的难题。三是加强督促落实。将研究制定工程建设项目审批制度改革督导和评估评价办法，明确督导和评估评价主体、内容、时间等内容，会同省有关部门加强对各地改革工作的督促检查，重点督查全流程、全覆盖改革和“四个统一”推进落实情况。各设区市人民政府加大对本地区有关部门改革工作的跟踪监督，建立改革公开制度，接受社会监督。四是加强宣传培训。要求各地、各部门建立改革公开制度，注意宣传引导，强化信息公开，回应社会关切，营造良好改革氛围。针对重点和难点问题制定培训计划，开展业务培训，提高改革能力和业务水平。

苏州市住房和城乡建设局 宿州市人力资源和社会保障局
苏州市总工会

关于调整苏州市建筑业企业农民工工资保证金办理流程的
通知

苏住建建〔2019〕22号

关于调整苏州市建筑业企业农民工工资保证金办理流程的通知

各市、区住房城乡建设局、人力资源社会保障局、总工会，苏州工业园区规划建设委员会、张家港保税区规划建设局、苏州工业园区劳动和社会保障局，各有关单位：

为进一步贯彻《江苏省工程建设领域农民工工资支付管理办法》（苏建建管〔2016〕707号）、《市政府转发关于进一步完善苏州市建筑业企业工资支付保证金办法的意见的通知》（苏府〔2007〕56号）和《市住房城乡建设局 市人力资源和社会保障局 市总工会关于进一步调整完善苏州市建筑业企业农民工工资保证金管理办法的通知》（苏住建规〔2016〕3号）精神，切实加强建筑业企业工资保证金管理，充分发挥建筑业企业工资保证金的保障作用，有效遏制和解决拖欠农民工工资问题，进一步优化保证金交纳和退还程序，现对我市建筑业企业农民工工资保证金办理流程作如下调整，请遵照执行：

一、保证金交纳流程

企业交纳保证金需登录苏州市住房和城乡建设局网站（<http://www.szjsj.gov.cn>）“其他事项”进入“农民工实名制系统”，企业在“工资保证金管理”模块中填报企业和项目的相关信息并上传相关资料，相关主管部门在2个工作日内完成审核。本地建筑业企业待注册地主管部门审核通过后自行打印“苏州市建筑业企业农民工工资保证金交纳证书”（附件一）办理承接项目相关手续；苏州市以外建筑业企业待工程所在地主管部门审核通过后自行打印“外地建筑业企业农民工工资保证金交纳证书”（附件二）办理承接项目相关手续。

同一企业同一区域内累计交存保证金不超过80万元。

二、保证金免交流程

连续两年在苏州市建筑施工企业综合考评中被评为 A 类且连续三年无拖欠民工工资不良记录的本地建筑业企业，在“工资保证金管理”模块中填报企业相关信息并上传相关资料，主管部门审核通过后，企业自行打印“苏州市建筑业企业农民工工资支付保证金免交证书”（附件三）办理承接项目相关手续。

三、保证金退交流程

项目竣工或不在苏州经营要求退交保证金的，需要在“工资保证金管理”模块中填报企业和项目的相关信息并上传相关资料，相关主管部门在 5 个工作日内完成审核。

苏州市住房和城乡建设局
苏州市人力资源和社会保障局
苏州市总工会
2019 年 5 月 10 日

关于《苏州市建筑施工安全监督管理办法（征求意见稿）》 的公示

根据《市政府关于印发苏州市人民政府 2019 年立法计划的通知》（苏府〔2019〕6 号），我局对《苏州市建筑施工安全监督管理办法》（自 2004 年 1 月 1 日起施行的苏州市人民政府令第 44 号）进行了部分修改，形成了《苏州市建筑施工安全监督管理办法（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见，本公示发布之日起 30 日内，任何单位和个人对公示内容持有异议或进行修改的，请于 2019 年 6 月 15 日前向苏州市住房和城乡建设局反映。

联系人：顾永辉，联系电话（传真）：65211507；电子邮箱：
szzj15195692282@163.com。

苏州市建筑施工安全监督管理办法 （征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了加强建筑施工安全的监督管理，防止和减少施工安全事故，保障人民群众生命和财产安全，促进经济社会持续健康发展，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《江苏省工程建设管理条例》等法律、法规，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内从事房屋建筑、市政基础设施、建筑装饰装修及其配套的线路、管道、设备安装等工程建筑施工，以及对建筑施工实施安全监督管理的，适用本办法。

本办法所称建筑施工，是指前款所列工程的新建、改建、扩建和拆除的施工活动。

第三条 建筑施工安全监督管理应当坚持以人为本、安全发展理念和安全第一、预防为主、综合治理的方针。

第四条 市住房城乡建设行政主管部门负责全市建筑施工安全监督管理工作，县级市（区）住房城乡建设行政主管部门负责本辖区内建筑施工安全监督管理工作。

市、县级市（区）应急管理部门，依法对本行政区域内建筑施工安全实施综合监督管理。

第五条 市和县级市（区）住房城乡建设行政主管部门分别设立建筑施工安全监督机构，按照职责分工，对建筑施工安全具体实施监督管理。

第六条 依法不需申领施工许可的小型（临时）建设工程、农民自建低层住宅的施工安全监督管理由所在乡镇（街道、开发区）政府（管委会）参照本办法进行管理，住房城乡建设行政主管部门负责做好技术指导。

第七条 住房城乡建设行政主管部门及其建筑施工安全监督机构可以通过购买服务方式为建筑施工安全监督管理提供技术支撑。所需工作经费纳入同级财政部门预算予以保障。

第八条 鼓励在建筑施工安全管理中采用先进技术，推行标准化管理和绿色施工，推进建筑施工安全的科学管理，全面提高施工安全管理和文明施工水平。

第九条 建筑施工安全监督机构应当配备具有相应专业知识和数量的监督人员以及必要的执法交通工具、现场监督检测设备、执法与调查取证分析设备和安全防护装备。定期组织培训，加强队伍建设，规范监督管理。

第二章 一般规定

第十条 建设、勘察、设计、施工、工程监理、施工图审查、监测、检验检测及其他与建筑施工安全有关的单位及其人员，应当遵守工程建设安全生产有关法律、法规、规章和工程建设标准的规定，按照各自的职责依法承担安全生产责任，确保建筑施工安全。

建设单位应当把工程项目发包给具有相应资质和安全生产条件的勘察、设计、施工、工程监理、监测等单位；勘察、设计、施工、工程监理、监测等单位应当在其相应资质等级许可的范围内从事建筑活动。

第十一条 工程总承包单位对施工现场施工安全负总责。分包单位向总承包单位负责，并服从总承包单位对施工现场的安全生产管理。总承包单位和分包单位应当在工程合同中明确安全管理范围，承担各自相应的安全责任。总承包单位对分包单位的安全管理承担连带责任。

总承包单位不得将工程分包给不具备相应安全生产条件的单位施工。

未实行总承包的，建设单位把工程项目发包给两个以上施工单位同时施工的，建设单位应当对施工现场的安全生产履行总协调职责。建设单位应当与施工单位分别签订施工安全生产管理协议，依法明确相关的安全责任；安全责任协议不明确的，建设单位对施工单位的安全管理承担连带责任。

第十二条 施工现场应当符合以下要求：

（一）实行封闭围挡，围挡设置应符合有关要求，并按规定布设公示图牌、公益广告；

（二）落实扬尘、噪声、振动、废水以及固体废弃物等污染源的防治措施，减少其对环境的污染和危害；

（三）在醒目位置设置规范的安全信息栏，在危险部位设置安全警示标志，并采取安全防护措施；

（四）分开设置施工作业区与办公、生活区，生活区设施设置应符合安全、卫生要求；

（五）主要出入口、主要施工道路、外脚手架底和主要材料堆场的地面应当作硬化处理，设置排水设施；

（六）按规定安装在线视频监控和扬尘监测系统，并与政府有关监管平台联网。

第三章 建设单位的安全责任

第十三条 建设单位在申请领取施工许可证前，应当向住房城乡建设主管部门提交有关保证建筑工程安全施工具体措施的资料和危险性较大的分部分项工程清单。

第十四条 建设单位对施工安全履行下列责任：

（一）执行工程建设程序和国家强制性标准，不得将工程发包给不具有安全生产条件的单位施工；审查施工单位的安全技术措施，与施工单位签订安全协议，明确责任；

（二）应当根据建筑工程的特点，确定相应的现场安全文明施工措施费，并单列按实支付，按质论价。工程施工招标时，不得将现场安全文明施工措施费作为招标投标竞价条件；

(三) 在工程项目开工前,对建设施工用地设置符合规定要求的围挡。向施工单位提供相关地下管线、气象和水文观测、相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料,并保证资料的真实、准确、完整。组织勘察、设计文件的技术交底;

(四) 桩基、深基坑、隧道等工程施工前,建设单位或者其委托的专业单位,应当在施工前对施工影响范围内建筑物、构筑物、管线、设施的倾斜、沉降、开裂及损坏情况进行现状调查,形成调查报告,并在施工过程中委托监测单位进行监测;

(五) 根据国家工程建设工期定额,确定合理工期,不得随意压缩。确需调整提前工期的,应当组织专家进行论证。调整提前工期涉及增加费用的,建设单位应当予以保障;

(六) 不得明示或者暗示施工单位购买或使用不合格的建筑材料、建筑构配件和安全防护用具。

第十五条 建设单位应当委托工程监理单位或建筑施工安全专业技术服务机构开展施工现场的安全管理。

房地产开发企业应当设立专门的安全管理机构,配备专职安全生产管理人员,组织工程项目参建各方开展施工现场安全管理工作。

第四章 勘察、设计、工程监理及其他有关单位的安全责任

第十六条 勘察单位提供的勘察成果应当真实、准确,并根据工程实际及工程周边环境资料,在勘察文件中说明地质条件可能造成的工程风险并提出防治措施。

第十七条 设计单位应当考虑施工安全操作和防护的需要,对涉及施工安全的重点部位和环节,在设计文件中注明,并提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见。

第十八条 勘察、设计单位应当在工程项目施工前,向施工、工程监理等单位说明勘察、设计意图,解释勘察、设计文件。

勘察、设计单位应当及时解决施工中出现的勘察、设计问题,参与危险性较大分部分项工程的验收。

第十九条 工程监理单位应当建立健全工程项目安全监理工作责任制和安全

监理规章制度。在项目监理工作方案中明确施工安全监理措施。监理人员的配备应当符合规定。

第二十条 工程监理单位应当对建筑工程施工组织设计和专项施工方案进行审核、确认，对施工单位执行安全生产的法律、法规和标准、规范及落实安全生产责任制、安全技术措施等情况进行监理，对危险性较大的分部分项工程开展专项巡视检查，并如实做好记录。

监理单位应当每季度至少组织开展 1 次对每个监理项目的安全生产检查，并如实做好记录的。

总监理工程师应当每周至少组织开展 1 次安全生产检查，每周至少主持召开 1 次工地例会。项目监理机构应当每天对施工现场开展安全巡视检查。

总监理工程师在住房城乡建设行政主管部门或建筑施工安全监督机构组织的检查中被发现一年内 3 次不在施工现场的，应当被视为未在岗履职。有正当理由的除外。

第二十一条 施工现场不具备施工安全条件或者安全事故隐患未消除而进行施工的，工程监理单位应当要求施工单位进行整改或者停工整改；拒不整改的，工程监理单位应当及时向住房城乡建设主管部门或建筑施工安全监督机构报告。

施工单位整改后，工程监理单位应当对整改结果进行确认。

第二十二条 施工图审查机构应当对设计文件的结构安全和执行工程建设强制性标准的情况进行审查，对工程项目施工安全承担审查责任。

第二十三条 建筑施工安全专业技术服务机构，应当具备相应的资质资格，并在资格许可的范围内开展安全技术咨询、安全评估、安全认证、安全监理、安全检测等业务。

第二十四条 建筑施工安全专业技术服务机构出具的数据应当真实，出具的结论应当明确、公正、可靠，并对其出具的数据、结论负责。

检验检测机构应当对其出具的检测结果负责。检验检测机构在检验检测过程中，发现受检设备设施存在重大安全隐患的，应当及时告知委托单位立即停止使用，并书面向建筑施工安全监督机构报告。

第二十五条 监测单位应当具有相应资质，设立项目管理机构，配备与所承担工程规模相适应的监测技术人员、作业人员、仪器设备，按规定开展监测，并将

监测结果和评价及时报送委托单位及相关单位。当监测数据达到监测值报警时应协同采取必要的应急处置措施。

第二十六条 商品混凝土、构配件、半成品、建筑材料等供货单位和施工机械设备等租赁单位，进入施工现场应当遵守现场的安全管理制度，服从总承包单位的安全管理，未实施总承包施工的，应当服从建设单位统一的安全管理与协调。

第五章 施工单位的安全责任

第二十七条 施工单位承接工程业务应当具备相应的资质和安全生产条件，依法取得安全生产许可证。施工单位的主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员经住房城乡建设主管部门考核合格后方可任职。施工作业人员应当经安全生产培训，未经培训或经培训考核不合格的，不得上岗。

第二十八条 施工单位应当建立健全安全生产保证体系和责任制度。施工单位的主要负责人对企业的安全生产工作全面负责；项目负责人对建设项目的安全生产管理全面负责；专职安全生产管理人员行使企业和施工现场的安全管理职责。

第二十九条 施工单位应当落实建筑工程施工现场从业人员实名制管理制度，依法与施工从业人员订立劳动合同，定期组织体检，按规定配备劳动防护用品，采取措施防止职业病危害，保障施工从业人员的劳动安全。

施工单位应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业投保安全生产责任保险。

施工单位不得以任何形式与从业人员订立协议，免除或者减轻其对从业人员因生产安全事故伤亡依法应承担的责任。

第三十条 施工单位应当按规定配备安全总监，设置与其企业规模和建筑施工能力相适应的安全管理机构。施工总承包单位和分包单位应根据工程项目的规模和特性，组建项目管理部，任免项目管理人员。项目管理人员的配备应当符合规定。

第三十一条 施工单位应当建立安全隐患排查治理制度和企业负责人及项目负责人施工现场带班制度。施工现场存在安全事故隐患的，施工单位应当及时制定并落实整改措施，消除安全事故隐患。

施工单位应当每季度至少组织开展 1 次对每个施工项目的安全生产检查，并

如实做好记录。因重大节假日及恶劣天气条件暂时停止施工的，在复工前对安全生产条件进行全面检查。

施工单位项目负责人应当每周至少组织开展 1 次安全生产检查。专职安全生产管理人员应当每天对施工现场进行安全生产巡查。

施工单位项目负责人、专职安全生产管理人员在住房城乡建设行政主管部门或建筑施工安全生产监督机构组织的检查中被发现一年内 3 次不在项目现场的，应当被视为未在岗履职。有正当理由除外。

第三十二条 施工单位应当建立健全生产安全事故应急工作责任制，制定施工安全事故应急救援预案，建立应急救援队伍，配备必要的应急救援器材、设备和物资，定期组织生产安全事故应急救援预案演练。

第三十三条 施工单位在编制施工组织设计时，应当根据建设项目的性质、规模、特点及施工现场的条件，制定相应的安全技术措施或编制专项安全施工方案，并向所有施工管理人员、作业人员进行安全技术交底。

危险性较大分部分项工程实施前，施工单位应当按照规定程序组织编制、论证、审查专项施工方案，并按照批准的专项施工方案进行交底、实施、验收。

第三十四条 施工单位应当建立现场安全文明施工措施费使用管理制度，单独建立使用台账，并在财务账上专项列支。对施工现场和作业面应当按建设工程安全标准和政府管理规定采取有效的文明施工、扬尘管控、安全防护措施，确保建筑工程文明施工、绿色建造和安全生产。

第三十五条 施工单位在拆除建筑物、构筑物时，应当指定专人现场指挥，对危险区域或者危险部位的拆除应当设立专人警戒。

第三十六条 施工单位在施工作业中可能对毗邻建筑和设施造成损害的，应当采取安全防护措施，保证毗邻建筑和设施的安全。

第三十七条 施工单位应当安排专人管理机械设备，定期做好检查、维修和保养，并建立完整的安全技术档案，确保施工现场的机械设备性能完好，严禁不合格的或者国家明令淘汰禁止使用的机械设备进入施工现场。进入施工现场的机械设备应当具有产品合格证。

第三十八条 施工单位安装、使用、拆卸施工机械和电气设备应当符合有关标准和安全操作规程。建筑起重机械、盾构机械和附着式升降脚手架、模板等自

升式架设设施安装、顶升、附着、下降完毕后，施工单位应当组织验收，经验收合格后方可使用。

建筑起重机械、附着式升降脚手架安装完毕验收前，应当经有相应资质的检验检测机构进行检测合格。

第三十九条 施工单位应当建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程。

施工单位应当按照有关规定在施工现场设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在入口处设置明显标志。

第四十条 施工作业人员应当自觉遵守安全生产的各项规章制度和操作规程，接受安全生产培训，正确使用安全防护用具、机械设备、防护设施等。建筑施工特种作业人员，应当按国家有关规定，参加专业培训，经考核合格取得特种作业操作资格证书后，方可上岗作业。

第四十一条 施工作业人员依法享有劳动安全保护的权力，对不符合安全生产条件有权拒绝施工作业；任何单位和个人不得违章指挥和强令施工人员冒险作业；施工作业人员有权提出施工安全的合理化建议。

第四十二条 施工单位应当对施工现场的安全技术资料建立档案，并确定专人管理；安全技术资料应当真实、准确、完整。

第六章 安全事故报告和调查处理

第四十三条 施工过程中发生安全事故后，施工单位和其他参建单位应当立即组织抢救，采取有效措施防止事故扩大，保护事故现场，按照有关规定向应急管理、住房城乡建设等有关部门报告。

第四十四条 住房城乡建设行政主管部门接到安全事故报告后，按有关规定做好安全事故的调查和处理工作。

事故调查组有权向事故发生单位、有关部门和个人调查事故情况，并要求其提供相关文件、资料，任何单位和个人不得拒绝、阻挠。

第四十五条 任何单位和个人对建筑施工安全事故隐患或者施工安全违法违规行为，均有权举报和投诉。

第七章 监督管理

第四十六条 住房城乡建设行政主管部门和建筑施工安全监督机构应当建立健全建筑施工安全生产监督管理制度，依法对本行政区域内建筑施工安全生产实施监督管理；采取多种形式，加强建筑施工安全生产的法律、法规和安全生产知识的宣传，推进安全文化建设，增强全行业的施工安全生产意识。

第四十七条 建筑施工安全监督机构按照分类分级监督管理的要求，制定监督工作计划，并按照监督工作计划开展监督管理。

建筑施工安全监督机构开展监督检查时，应当随机确定待查工程项目、随机选派监督检查人员。除依法应当保守的秘密外，检查结果应当予以公开。

第四十八条 住房城乡建设行政主管部门和建筑施工安全监督机构依照有关法律、法规和本办法的规定，进行建筑施工安全监督管理，履行下列职责：

（一）进入施工单位或施工现场进行监督抽查，调阅与安全生产有关的资料，了解有关的情况；

（二）对检查中发现事故隐患，应当责令立即整改或限期整改；安全生产隐患排除前或排除过程中无法保证安全的，应当责令从危险区域内撤出作业人员、责令停工整改或停止使用；被责令限期整改、停工整改的，施工单位应当在排除安全隐患后经组织验收符合安全条件后，方可继续使用或恢复施工；

（三）对检查中发现的违反相关法律、法规规定的行为，依法实施行政处罚或移交有关部门处理，并将单位和个人的安全生产违法违规行为及行政处罚信息归集到信用信息登记系统；

（四）对有根据认为进入施工现场的设施、设备、器材不符合国家标准或行业标准的，或不符合保障施工安全条件的，按规定予以查封或者扣押，并应当在15日内提请住房城乡建设行政主管部门依法作出处理决定。

第四十九条 建筑施工安全监督检查不得影响被检查单位的正常生产经营活动；被检查单位应当予以配合支持。

第五十条 建筑施工安全监督检查应当有两名以上监督检查人员执行，检查时应当出示有效执法证件；不得泄露被检查单位的技术秘密和商业秘密。

第五十一条 建筑施工安全监督检查人员应当将每次检查的时间、地点、内

容、发现的问题或者隐患以及处理情况，作出书面记录，并由监督检查人员和被检查单位负责人签字；被检查单位拒绝签字的，应当记录在案，以备查考。

第五十二条 建筑施工安全监督机构及监督检查人员不得要求施工单位或者其他被检查单位购买其指定的设备、器材、防护用品或者其他产品。

第五十三条 住房城乡建设行政主管部门和建筑施工安全监督机构应当建立建筑施工安全事故隐患以及施工安全违法违规行为的举报和投诉制度，公开举报电话，落实奖励措施。

第八章 法律责任

第五十四条 违反本办法的行为，有关法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第五十五条 违反本办法规定，建设单位有下列行为之一的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处1万元以上5万元以下的罚款：

（一）在编制工程概预算以及招标文件时，未将现场安全文明施工措施费作为不可竞争费用单列；

（二）未对建设施工用地设置符合规定要求的围挡；

（三）未向施工单位提供真实、准确、完整的相关地下管线、气象和水文观测、相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料；

（四）桩基、深基坑、隧道等工程施工前，未在施工前对施工影响范围内建筑物、构筑物、管线、设施的倾斜、沉降、开裂及损坏情况进行现状调查，形成调查报告；

（五）未按规定设立专门的安全管理机构或配备专职安全生产管理人员。

第五十六条 违反本办法规定，施工单位企业负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员有下列行为之一的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处1000元以上5000元以下的罚款：

（一）企业负责人或项目负责人未按规定在施工现场带班；

（二）项目负责人未每周至少组织开展1次安全生产检查；

（三）项目负责人或专职安全生产管理人员未在岗履职。

第五十七条 违反本办法规定，施工单位有下列行为之一的，由住房城乡建设

设行政主管部门责令限期改正，并处 5000 元以上 3 万元以下罚款：

- （一）未按规定配备项目负责人和专职安全生产管理人员；
- （二）未按规定向现场管理人员和作业人员进行安全技术交底；
- （三）建筑起重机械、盾构机械和附着式升降脚手架、模板等自升式架体设施安装、顶升、附着、下降完毕后，施工单位未组织验收合格即使用；
- （四）附着式升降脚手架安装完毕验收前，未经有相应资质的检验检测机构进行检测合格；
- （五）未在施工现场危险部位采取安全防护措施，或采取的安全防护措施不符合建设工程安全标准；
- （六）施工现场未建立真实、准确、完整的安全技术资料档案。

第五十八条 违反本办法规定，施工单位有下列行为之一的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处 1 万元以上 5 万元以下罚款：

- （一）未每季度至少组织开展 1 次对每个施工项目的安全生产检查，并如实做好记录；
- （二）因重大节假日及恶劣天气条件暂时停止施工的，未在复工前对安全生产条件进行全面检查。

第五十九条 违反本办法规定，监理单位有下列行为之一的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处 5000 元以上 3 万元以下罚款：

- （一）未按规定配备项目监理人员；
- （二）监理单位未每季度至少组织开展 1 次对每个监理项目的安全生产检查，并如实做好记录；
- （三）总监理工程师未每周至少组织开展 1 次安全生产检查的；
- （四）项目监理机构未每天对施工现场开展安全巡视检查的；
- （五）总监理工程师未在岗履职。

第六十条 违反本办法规定，检验检测机构发现受检设备设施存在重大安全隐患，未及时告知委托检验检测单位停止使用或者未书面报告建筑施工安全监督机构报告，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处 5000 元以上 1 万元以下罚款。

第六十一条 违反本办法规定，作业人员在施工现场中不遵守安全生产的各

项规章制度或者不按操作规程使用安全防护用具、机械设备、防护设施的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，予以警告并可处以 50 元以上 200 元以下罚款。

第六十二条 违反本办法规定，检验检测机构、监测单位和其他建筑施工安全专业技术服务机构伪造数据或者出具虚假报告的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；情节严重的吊销资质资格证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十三条 违反本办法规定，建筑施工安全专业技术服务机构不具备相应的资格，未在资格许可的范围内开展业务的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，并处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。

第六十四条 注册执业人员未执行法律、法规和工程建设强制性标准的，由住房城乡建设行政主管部门责令停止执业三个月以上一年以下；因过错造成建筑施工安全生产事故的，依照国家有关法律、法规进行处罚，并可暂扣其一年以上三年以下执业资格证书，发生重大以上事故的，依法注销其执业资格证书；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条 施工、工程监理单位违反本办法规定，发生建筑施工安全生产事故造成人员死亡的，市住房城乡建设行政主管部门可以取消其一个月以上三年以下在本市参加投标活动的资格或者不得在本市从事相关业务活动。

第六十六条 住房城乡建设主管部门以及建筑施工安全监督机构的工作人员，在建筑施工安全监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者监察机关给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六十七条 建筑施工安全监督人员的尽职尽责，按照国家有关规定执行。

第九章 附 则

第六十八条 抢险救灾和军事建筑工程的施工安全监督管理，不适用本办法。

第六十九条 本办法自 20 年 月 日起施行。

市住房城乡建设局关于进一步加强建设工程监理监督管理的通知

苏住建建〔2019〕23号

市住房城乡建设局关于进一步加强建设工程监理监督管理的通知

各市、区住建局，苏州工业园区规建委，各有关单位：

为进一步规范建设工程监理市场秩序和监理行为，推动监理工作更加标准化、规范化，不断提升工程质量安全水平，根据国务院《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、住建部《建设工程监理规范》和省住建厅《关于调整项目监理机构人员网上登记有关要求的公告》等文件，结合我市实际，现就进一步加强我市建设工程监理监督管理有关事项通知如下：

一、严格规范监理企业市场行为

大力规范建设工程监理企业市场行为，督促监理企业按照《建设工程监理规范》要求，落实合同约定，履行合同承诺，提供合格服务。严禁监理企业违反《规范》标准或合同约定，通过降低服务质量、减少服务内容等手段降低监理取费进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序；严禁以分公司或分支机构的名义签订监理合同；严禁签订“阴阳”监理合同。各地在监理合同备案时要做好汇总及分析，对于监理取费明显偏低的工程项目增加抽查、检查频次。

二、严肃整治监理人员执业行为

各地建设主管部门和建设单位要加强监理从业人员执业行为管理，督促监理企业严格按照《建设工程监理规范》和《省住房城乡建设厅关于印发〈江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准〉的公告》（〔2017〕第35号）配备项目监理机构人员，并在监理合同中予以明确。工程项目实际到岗的监理人员应当与监理合同的人员组成名单一致。监理人员应按要求到岗履职，监理规划中应明确监理人员进退场计划并严格执行，不得随意更改项目监理机构组成人员，人员确需变动的，监理企业必须提供相关佐证材料，经过建设单位同意并严格履行相关变更程序。建设单位应为监理履职提供条件，不得干预监理正常工作秩序，不得以任何理由明示、暗示监理单位降低监管标准。各地要加强现场监理人员考

勤管理，利用实名制管理系统对监理人员考勤。监理单位要加强对项目监理机构人员的复核，每季度至少组织一次对项目监理机构人员到岗履职情况的检查，发现不能胜任工作或履职不到位的人员要及时调整。监理企业要认真开展监理人员职业资格“挂证”的自查自纠工作，严禁监理工程师“挂证”和使用非本单位监理人员等违法执业行为，一经发现将从重、从严处置。

三、严厉查处工程监理违法违规行为

进一步加大建设工程现场监理工作检查力度。各地建设主管部门应对工程项目监理工作开展定期、不定期专项检查，原则上对辖区内承揽项目的监理单位要做到全覆盖。质安监管机构应加强建设工程项目监理工作巡查力度，进一步完善检查标准，量化检查结果，可结合实际使用《苏州市建设工程施工阶段监理工作检查表》（详见附件），重点核查现场监理人员配置与监理合同人员相符情况、项目监理机构人员变更手续情况；核查总监及监理机构人员到岗履职、考勤情况；强调建设单位责任，核查建设单位对监理人员到岗情况的核查记录。针对建设工程项目监理对重点部位、关键工序及“危大”工程等监理工作执行情况，加强抽查抽检力度。各级专项检查及质安巡查情况要及时录入系统并做好信息发布工作。对检查中发现的不符合要求的工程项目和监理单位，要责令整改、通报批评、记录不良行为，情节严重的，依法予以处罚。

四、建立完善差别化管理机制

充分运用监理综合考评和日常巡查反馈汇总情况，对监理企业和工程项目实施差别化管理。将在综合考评中被评为C、D类等级的监理企业，明显低价中标的监理项目以及在日常检查中频繁出现各类问题的工程项目列为重点监管对象，予以重点关注、重点巡查。对被评为D类等级的监理企业，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。对在各类检查中发现的现场人员未按要求配置、硬件配备不齐、监理履责不到位等各类违规行为，要及时、严厉查处。对在综合考评中被评为A类等级及各类检查情况较好的监理企业，在各项评先、评优中予以倾斜。鼓励监理企业开展全过程工程咨询服务，加大扶持力度。

五、充分发挥行业协会作用

各级监理行业协会要加强自身建设，健全行业自律机制，充分发挥桥梁和纽带作用。鼓励和支持各级监理协会围绕监理服务成本、服务质量、市场供求状况

等进行深入调研，开展监理服务收费价格信息的收集和发布，指导工程监理单位收费行为，促进行业公平竞争。积极推进行业自律，建立企业互相监督机制。各级监理协会要积极履职，及时掌握监理行业各类动态信息，及时开展诫勉、警示、批评等工作，如发现监理单位疑似存在违规行为，应及时报送相关建设主管部门。

六、推进监理行业改革发展

扶持监理单位做强做优，积极拓展监理业务，鼓励工程监理单位开展全过程工程咨询服务，形成以主要从事施工现场监理服务的单位为主体，以提供全过程工程咨询服务的综合性单位为骨干，各类工程监理单位分工合理、竞争有序、协调发展的行业布局。抓住工程项目审批制度改革和建筑产业现代化发展的有利时机，响应“政府购买服务”的新需求，接受建设主管部门、质安监管机构的委托，对工程项目质量安全进行第三方检查。适应推行工程质量保险制度要求，接受保险机构的委托，开展工程质量安全风险分析、评估、控制等工作。

房地产类

国务院关于修改部分行政法规的决定

中华人民共和国国务院令 第 710 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 24 日

国务院关于修改部分行政法规的决定

为了依法推进简政放权、放管结合、优化服务改革，深入推进“互联网+政务服务”和政务服务“一网通办”，国务院对与政务服务“一网通办”不相适应的有关行政法规进行了清理。经过清理，国务院决定：对 6 部行政法规的部分条款予以修改。

一、将《城市道路管理条例》第三十三条第一款修改为：“因工程建设需要挖掘城市道路的，应当提交城市规划部门批准签发的文件和有关设计文件，经市政工程行政主管部门和公安交通管理部门批准，方可按照规定挖掘。”

二、将《社会保险费征缴暂行条例》第八条修改为：“企业在办理登记注册时，同步办理社会保险登记。

“前款规定以外的缴费单位应当自成立之日起 30 日内，向当地社会保险经办机构申请办理社会保险登记。”

三、将《住房公积金管理条例》第十三条第二款修改为：“单位应当向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能有一个住房公积金账户。”

第十四条修改为：“新设立的单位应当自设立之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。

“单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或者清算组织向住房公积金管理中心办理变更登记或者注销登记，并自办妥变更登记或者注销登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户转移或者封存手续。”

第十五条修改为：“单位录用职工的，应当自录用之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理缴存登记，并办理职工住房公积金账户的设立或者转移手续。

“单位与职工终止劳动关系的，单位应当自劳动关系终止之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理变更登记，并办理职工住房公积金账户转移或者封存手续。”

四、将《互联网上网服务营业场所管理条例》第十一条第二款修改为：“申请人完成筹建后，应当向同级公安机关申请信息网络安全审核。公安机关应当自收到申请之日起 20 个工作日内作出决定；经实地检查并审核合格的，发给批准文件。申请人还应当依照有关消防管理法律法规的规定办理审批手续。”

第三款修改为：“申请人取得信息网络安全和消防安全批准文件后，向文化行政部门申请最终审核。文化行政部门应当自收到申请之日起 15 个工作日内依据本条例第八条的规定作出决定；经实地检查并审核合格的，发给《网络文化经营许可证》。”

第四款修改为：“对申请人的申请，有关部门经审查不符合条件的，或者经审核不合格的，应当分别向申请人书面说明理由。”

五、将《不动产登记暂行条例》第十五条第一款修改为：“当事人或者其代理人应当向不动产登记机构申请不动产登记。”

六、将《城市房地产开发经营管理条例》第八条修改为：“房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，提交下列纸质或者电子材料，向登记机关所在地的房地产开发主管部门备案：

“（一）营业执照复印件；

“（二）企业章程；

“（三）企业法定代表人的身份证明；

“（四）专业技术人员的资格证书和聘用合同。”

本决定自公布之日起施行。

住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部

关于进一步规范发展公租房的意见

建保〔2019〕55号

关于进一步规范发展公租房的意见

各省、自治区住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅、自然资源厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、发展改革委、财政局、规划和自然资源局（委），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、自然资源局：

近年来，各地区、各有关部门认真落实党中央、国务院决策部署，积极发展公租房，取得了明显成效。截至2018年底，3700多万困难群众住进公租房，累计近2200万困难群众领取公租房租赁补贴。公租房保障为维护社会和谐稳定，推进新型城镇化和农业转移人口市民化，增强困难群众获得感、幸福感、安全感发挥了积极作用。但是，公租房发展不平衡不充分的问题仍很突出，部分大中城市公租房保障需求量大，但保障覆盖面较低，尤其是对住房困难的新就业无房职工、稳定就业外来务工人员的保障门槛较高、力度不够。习近平总书记明确要求，要完善住房市场体系和住房保障体系，解决城镇中低收入居民和新市民住房问题。为更好发挥住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用，现就进一步规范发展公租房，提出如下意见：

一、总体要求和基本原则

（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，认真贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”，切实提高政治站位，加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要；进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理的轮候期内得到保障，促进解决新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等新市民的住房困难，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。

（二）基本原则。

1. 以政府为主提供基本保障。要将规范发展公租房列入重要议事日程，坚持既尽力而为又量力而行，在国家统一政策目标指导下，因地制宜加大公租房发展力度。同时，要防止保障与市场出现错位，既不能把公租房违规转为商品住房，也不能将对公租房的支持政策用于发展商品住房。

2. 分类合理确定准入门槛。要针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式和保障标准，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的公租房保障工作，加大对符合条件新市民的保障力度。

3. 坚持实物保障与租赁补贴并举。要继续做好公租房实物保障工作。同时，积极发展公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的居住需求。

二、继续做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的保障工作

（一）保障范围和目标。各地要全面梳理低收入特别是低保家庭、分散供养特困人员的住房状况，凡申请并符合条件的要实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障。城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的收入、住房困难等具体准入条件由直辖市、市县人民政府住房保障主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

（二）保障方式和标准。对低保、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，可以租赁补贴为主、实物配租为辅。具体保障方式可结合保障对象意愿和公租房供给因地制宜确定。严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。合理确定租赁补贴标准，建立动态调整机制，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴，支持保障对象租赁到适宜的住房。

（三）多渠道筹集房源。有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房，租赁期限一般不低于 5 年。鼓励政府将持有的存量住房用作公租房。新筹集的公租房要做到布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善。

（四）准入、使用、退出管理。各地要建立常态化申请受理机制，强化部门协同和信息共享，加强资格审核，确保保障对象符合相应的准入条件。完善公租

房配租方式，根据保障对象的住房、收入和财产以及申请时间等因素，可通过综合评分、随机摇号等方式确定排序。定期检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用。定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等。健全公租房退出管理机制，对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

三、加大对新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员的保障力度

（一）保障范围和目标。各地要坚持既尽力而为又量力而行，根据财政承受能力，重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，具体准入条件由直辖市、市县人民政府住房保障主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。可设立最长保障期限，重在解决阶段性住房困难。住房保障主管部门要与用人单位精准对接，搞清需求，合理确定公租房供给数量、租金标准等。

（二）保障方式和标准。实物保障以配租集体宿舍为主，以小户型住宅为辅。新就业无房职工和外来务工人员较为集中的开发区和产业园区，根据用工数量，在产业园区配套建设行政办公及生活服务设施的用地中，可通过集中建设或长期租赁、配建等方式，增加集体宿舍形式的公租房供应，面向用工单位或园区就业人员出租。按照国务院规定开展试点的城市，企业（单位）依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变的前提下，可建设公租房，面向本单位职工出租，促进职住平衡。租赁补贴发放范围、补贴标准等由各地因地制宜确定。

（三）准入、使用、退出管理。对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员，政府筹集的公租房主要面向其用人单位定向供应，职工向用人单位提交申请。用人单位依照当地有关规定，协助住房保障等部门对职工保障资格进行审核，对定向供应的公租房进行分配，切实履行对入住职工的管理责任，并督促不再符合条件的人员退出保障，确保公租房合规使用。研究制定面向用人单位定向供应公租房的管理办法，并指导用人单位制定本单位的实施细则，加强对用人单位的监督管理。

四、加强公租房建设运营管理

（一）加强公租房建设管理。各地要强化对招投标、设计、施工、竣工验收

等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制。对偷工减料等违法违规行为严肃追责，督促参建主体对易产生质量常见问题的部位和环节采取针对性防治措施，切实保证公租房建设质量安全。

（二）积极实施政府购买公租房运营管理服务。有条件的地方要逐步推广政府购买公租房运营管理服务，吸引企业和其他机构参与公租房运营管理。明确购买主体，合理确定购买内容，将适合通过政府购买服务方式提供的公租房运营管理服务事项纳入政府购买服务指导性目录。公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升公租房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。

（三）加快推进住房保障领域信用体系建设。各地要结合实际制定住房保障领域信用体系建设实施方案，建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。对公租房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒；发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的，列入重点关注对象名单，依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

（四）完善公租房配套基础设施和公共服务。各地要充分考虑保障对象日常生活、出行等需要，加快完善公租房小区的基础设施及公共服务设施，使群众享有更好的居住环境。将公租房小区及时纳入街道和社区管理，积极发展各项便民利民服务和社区志愿服务，推进信息化、智能化技术成果的应用，切实提升公租房社区居住品质。

五、落实各项支持政策

各地对列入市县年度计划的公租房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公租房工作顺利实施。

（一）确保用地供应。新建公租房的地方，要依据公租房发展规划和年度建设计划，科学编制土地供应计划，公租房用地应保尽保。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排保障性住房建设。

（二）加强资金保障。各地要根据财政承受能力，合理制定公租房建设规划，统筹各项资金用于公租房房源筹集、租赁补贴发放。政府投资公租房租金收入专

项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

（三）落实税费减免政策。对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定落实优惠政策。

六、加强组织领导

（一）落实工作责任。地方各级住房和城乡建设、发展改革、财政、自然资源等有关部门要按照各自职责负责相关工作。市县要结合实际，认真组织落实，积极推进公租房工作。2019 年底前，各省级住房和城乡建设部门要将本地区公租房发展情况报住房和城乡建设部。

（二）加强监督检查。各省级住房和城乡建设部门要会同有关部门建立有效的监督检查制度，对市县公租房工作加强督促指导，确保各项工作任务和政策举措落到实处。

（三）总结推广经验。各省级住房和城乡建设部门要及时总结规范发展公租房工作中的经验和问题，并报住房和城乡建设部。对地方的先进经验，住房和城乡建设部将及时进行宣传推广。

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家发展和改革委员会
中华人民共和国财政部
中华人民共和国自然资源部

2019 年 5 月 7 日

住房和城乡建设部 财政部关于印发农村危房改造激励措施 实施办法的通知

建村〔2019〕15号

关于印发农村危房改造激励措施实施办法的通知

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅（住房和城乡建设委、住房和城乡建设管委）、财政厅（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、财政局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》（国办发〔2018〕117号）要求，加大对农村危房改造工作积极主动、成效明显地区的激励支持，我们对《农村危房改造激励措施实施办法（试行）》进行了修订，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中有何问题和建议，请及时反馈住房和城乡建设部。

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国财政部

2019年2月1日

农村危房改造激励措施实施办法

第一条为贯彻落实中央打赢脱贫攻坚战决策部署，实现贫困户住房安全有保障目标任务，进一步健全正向激励机制，充分激励各地从实际出发推进农村危房改造，根据《国务院办公厅关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知》（国办发〔2018〕117号），制定本办法。

第二条农村危房改造激励对象是指经特定程序评定的农村危房改造工作积极主动、成效明显的县（市、区、旗）。

第三条农村危房改造工作积极主动、成效明显的评定条件为：

（一）落实贫困户住房安全有保障工作有力。按期完成中央安排农村危房改造任务，当年农村危房改造任务开工率100%，竣工率较高，往年农村危房改造任务竣工率100%。

(二) 补助资金到位。省级补助资金占农村危房改造总投入的比例较高，补助资金管理规范，资金拨付及时。

(三) 住房基本安全有保障。实施有效的质量安全管理制，改造后房屋质量安全可靠并符合基本安全技术导则要求。

(四) 监管措施有力。农户档案信息系统数据录入及时，审核管理有效，录入率及准确率高，涉及农村危房改造事项的信访、举报、投诉少，审计、纪检等发现问题轻微，未造成重大负面影响。

第四条住房和城乡建设部、财政部通过统计分析农户档案信息系统数据、查阅文件材料以及实地抽查核实等方式，对各省（区、市）农村危房改造工作进行评判。同时，综合考虑各省（区、市）当年财政困难程度系数等发展差异情况，适当向中西部地区、特别是“三区三州”等深度贫困地区倾斜，评定出农村危房改造工作积极主动、成效明显的省（区、市）。

第五条住房和城乡建设部、财政部根据评定出的农村危房改造工作积极主动、成效明显省（区、市）农村危房改造任务、县级行政区划数量、所处地区等因素，确定相关省（区、市）农村危房改造激励对象数量。

第六条相关省（区、市）按照优中选优、能够起到示范带动作用、经得起检验的原则，并参考国务院大督查和有关专项督查表扬和通报批评情况，提出农村危房改造激励对象名单。确定名单前应进行公示，经省（区、市）人民政府审核后报住房和城乡建设部、财政部。

第七条住房和城乡建设部、财政部汇总农村危房改造激励对象名单并公示后，于每年2月底前报送国务院办公厅。全国农村危房改造激励对象数量控制在20个左右。

第八条中央财政在分配农村危房改造补助资金时，将对农村危房改造激励对象所在省（区、市）予以倾斜，由相关省（区、市）给予农村危房改造激励对象资金奖励。

第九条各省（区、市）可根据实际情况，参照本办法制定本地区农村危房改造激励措施实施细则，明确激励对象名单确定的严格程序和标准。

第十条本办法自印发之日起施行，由住房和城乡建设部、财政部负责解释。原《农村危房改造激励措施实施办法（试行）》（建村〔2016〕289号）停止执行。

关于个人取得有关收入适用个人所得税 应税所得项目的公告

财政部 税务总局公告 2019 年第 74 号

为贯彻落实修改后的《中华人民共和国个人所得税法》，做好政策衔接工作，现将个人取得的有关收入适用个人所得税应税所得项目的事项公告如下：

一、个人为单位或他人提供担保获得收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

二、房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。按照《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》（财税〔2009〕78号）第一条规定，符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：

（一）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

（二）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

（三）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

前款所称受赠收入的应纳税所得额按照《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》（财税〔2009〕78号）第四条规定计算。

三、企业在业务宣传、广告等活动中，随机向本单位以外的个人赠送礼品（包括网络红包，下同），以及企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品，个人取得的礼品收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税，但企业赠送的具有价格折扣或折让性质的消费券、代金券、抵用券、优惠券等礼品除外。

前款所称礼品收入的应纳税所得额按照《财政部 国家税务总局关于企业促销展业赠送礼品有关个人所得税问题的通知》（财税〔2011〕50号）第三条规定计算。

四、个人按照《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 中国银行保险监督

管理委员会 证监会关于开展个人税收递延型商业养老保险试点的通知》(财税〔2018〕22号)的规定,领取的税收递延型商业养老保险的养老金收入,其中25%部分予以免税,其余75%部分按照10%的比例税率计算缴纳个人所得税,税款计入“工资、薪金所得”项目,由保险机构代扣代缴后,在个人购买税延养老保险的机构所在地办理全员全额扣缴申报。

五、本公告自2019年1月1日起执行。下列文件或文件条款同时废止:

(一)《财政部 国家税务总局关于银行部门以超过国家利率支付给储户的揽储奖金征收个人所得税问题的批复》(财税字〔1995〕64号);

(二)《国家税务总局对中国科学院院士荣誉奖金征收个人所得税问题的复函》(国税函〔1995〕351号);

(三)《国家税务总局关于未分配的投资者收益和个人人寿保险收入征收个人所得税问题的批复》(国税函〔1998〕546号)第二条;

(四)《国家税务总局关于个人所得税有关政策问题的通知》(国税发〔1999〕58号)第三条;

(五)《国家税务总局关于股民从证券公司取得的回扣收入征收个人所得税问题的批复》(国税函〔1999〕627号);

(六)《财政部 国家税务总局关于个人所得税有关问题的批复》(财税〔2005〕94号)第二条;

(七)《国家税务总局关于个人取得解除商品房买卖合同违约金征收个人所得税问题的批复》(国税函〔2006〕865号);

(八)《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》(财税〔2009〕78号)第三条;

(九)《财政部 国家税务总局关于企业促销展业赠送礼品有关个人所得税问题的通知》(财税〔2011〕50号)第二条第1项、第2项;

(十)《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 中国银行保险监督管理委员会 证监会关于开展个人税收递延型商业养老保险试点的通知》(财税〔2018〕22号)第一条第(二)项第3点第二段;

(十一)《国家税务总局关于开展个人税收递延型商业养老保险试点有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2018年第21号)第二条。

特此公告。

财政部 税务总局

2019年6月13日

省政府办公厅关于印发江苏省城镇小区 配套幼儿园治理工作方案的通知 (苏政办发〔2019〕43号)

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

《江苏省城镇小区配套幼儿园治理工作方案》已经省人民政府同意,现印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

江苏省人民政府办公厅

2019年4月24日

江苏省城镇小区配套幼儿园治理工作方案

城镇小区配套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。根据《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)精神,现就我省集中开展城镇小区配套幼儿园治理工作制定如下方案。

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,深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神,全面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,努力满足人民群众对幼有所育的期盼。

二、主要任务

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》(GB50180),老城区(棚户区)改造、新城开发和居住区建设、易地扶贫搬迁应当将配套幼儿园建设纳入公共管理和公共服务设施建设规划并进行公示,按照相关标准和规范予以建设。

(一)关于未规划幼儿园问题。对已建成城镇小区没有规划配套幼儿园的,

县（市、区）人民政府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。教育行政部门应当参与小区配套幼儿园规划；发展改革部门应当对需要补建、改建、新建的项目按程序及时办理审批、核准或备案手续；自然资源主管部门应当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控制性详细规划，负责按相关规定依法依规办理用地手续，并依法办理相关规划许可手续。

对正在建设的小区按配建标准应当规划但未规划幼儿园的，县（市、区）人民政府要建立责任倒查机制，抓紧查找问题原因，提出整改措施，从规划、土地、建设等方面着手，明确责任主体，责令限期整改，落实幼儿园配建标准。分期建设的房地产开发项目，县（市、区）人民政府要协调开发建设单位将配套幼儿园列入首期项目建设，并满足使用条件。

（二）关于幼儿园规划不足问题。对已规划幼儿园但不能满足小区实际需要的，县（市、区）人民政府要通过依法调整规划、扩增配建幼儿园规模予以解决；对历史形成的一定区域内幼儿园短缺问题，由县（市、区）人民政府协调教育、自然资源、住房城乡建设等部门，抓紧选址、规划、设计、施工，保证在合适的地点建成规模适当、功能齐备、符合要求的幼儿园。

（三）关于建设不到位问题。对有幼儿园完整配建规划但未按要求开工建设或未列入首期建设的，县（市、区）人民政府要协调开发建设单位，确定建设期限，按标准完成配套建设；对缩减少建的，要通过改扩建、补建等方式予以解决；对违反土地使用要求和规划，在幼儿园建设用地上进行其他项目建设的，要依法依规予以处置。小区配建幼儿园应当与首期建设项目同步验收，幼儿园竣工验收不合格的，要责令开发建设单位限期整改，在整改到位之前，不得办理开发项目竣工验收。对违反规划要求和建设条件、且不按时落实整改要求的开发建设单位，县（市、区）人民政府要责成有关部门依法依规予以处罚。

（四）关于移交不到位问题。已建成的小区配套幼儿园应当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要限期完成移交，对已挪作他用的要采取有效措施予以收回。县（市、区）人民政府要加强对城镇小区配套幼儿园移交的监督落实，有关部门要按照规定对移交的幼儿园办理土地、园舍移交及资产登记手续。

（五）关于使用不到位问题。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，县（市、区）人民政府及有关部门要做好机构编制、教师配备等方面工作，依法办理事业单位法人登记。委托办成非营利普惠性民办园的，县（市、区）人民政府及有关部门要做好相关机构资质、管理能力、卫生安全、保教质量等方面的审核，符合条件的由教育行政部门按相关规定及时办理民办学校办学许可证，民政部门依法及时办理民办非企业单位法人登记。各地要进一步明确普惠性民办园补助标准，加强对普惠实效和质量方面的动态监管。

三、实施步骤

（一）摸底排查。各市、县（市、区）人民政府要制定治理工作方案，明确治理步骤，细化工作分工，压实部门责任，完善治理举措。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。该项工作原则上于2019年4月底前完成。

（二）全面整改。针对摸底排查出的问题，从实际出发，各县（市、区）按照“一事一议”“一园一案”的原则，制定针对性整改措施，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。

四、组织保障

（一）建立治理工作协调机制。成立省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省政府副秘书长担任，成员由省教育厅、省住房城乡建设厅、省委编办、省发展改革委、省民政厅、省自然资源厅等部门负责同志组成。治理工作联合办公室设在省教育厅、省住房城乡建设厅。各地要参照建立相应工作机制，加强治理工作协调，健全部门工作联动、形势研判和应急处置机制，妥善处理相关问题，确保社会大局稳定。

（二）落实治理责任分工。县（市、区）人民政府是治理工作的责任主体，设区市人民政府要加强统筹协调。各地要建立联审联管机制，教育、住房城乡建

设、机构编制、发展改革、民政、自然资源等部门要按照城镇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，根据职责分工各司其职、协同推进。

（三）加大监督管理力度。各地要加强社会监督，及时向社会公布治理工作方案、整改措施和治理结果。进一步畅通群众反映意见的渠道，设立并公布监督举报电话和信箱，对在治理工作中发现的没有依规依标配建并移交，造成配套建设幼儿园严重不足或学前教育资源严重流失等失职渎职行为和违法违纪案件，要依法依规严肃追究责任；对城镇小区配套幼儿园情况瞒报漏报的，要追究相关领导和责任人责任。省城镇小区配套幼儿园治理工作小组在自查、摸排、整改等环节适时组织督导检查，对落实不力、整改不到位的地区予以通报。各地要积极借鉴有益经验，及时总结治理情况，制定完善本地区城镇小区配套幼儿园建设管理办法，着力形成规范管理的长效机制。

各设区市治理工作方案、反映意见渠道以及摸底排查、整改等情况，要及时报送省治理工作联合办公室。

市政府关于进一步促进全市房地产市场 持续稳定健康发展的补充意见

苏府〔2019〕38号

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位：

为坚决贯彻落实党中央、国务院建立和完善房地产市场持续稳定健康发展长效机制的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实稳地价、稳房价、稳预期的要求，遏制投机炒房，精准施策，合理引导市场预期，经市政府研究，在《市政府印发关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见的通知》（苏府〔2016〕119号）、《市政府印发关于进一步加强全市房地产市场调控的意见的通知》（苏府〔2016〕150号）文件政策基础上，补充通知如下：

一、调整土地出让报价规则，将土地出让报价条件从定值调整为区间设置。将土地竞价超过市场指导价10%（不含10%）需工程竣工验收后方可申请预售许可的规定，调整为超过市场指导价5~10%需工程竣工验收后方可申请预售许可。将土地竞价超过土地出让市场指导价25%（不含25%）后转为一次报价出让方式的规定，调整为超过市场指导价10~25%后转为一次报价出让方式。一次报价区间相应调整。具体出让地块报价规则及相应要求在土地出让方案和出让公告中明确。

二、对苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域（东起京杭运河，西至珠江路，南至竹园路，北至邓尉路）新建商品住房实施限制转让措施。自本意见发布之日起，限制转让区域内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起，满三年后方可转让。

三、对苏州工业园区全域二手住房实施限制转让措施。自本意见发布之日起，购房人通过二手住宅市场交易新取得不动产权证满五年后方可转让。

四、苏州工业园区和其他市（县）、区，可结合本地实际情况，优化完善施教区内住房的学位政策。

五、在苏州工业园区全域内，新取得预（销）售许可的商品住房，实行人才

优先购买政策。房地产开发企业应当将预（销）售许可建筑面积 50~60%的住房，优先出售给在苏州工业园区就业、创业并在本市无自有住房的人才。人才的具体认定标准及优先购买政策，由苏州工业园区管委会另行制定。

六、本意见自发布之日起施行。

苏州市人民政府
2019 年 5 月 11 日

市政府关于明确房产税困难减免税有关事项的通知

苏府〔2019〕50号

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位：

为进一步深化放管服改革、优化税收营商环境，落实简政减税降负措施，切实保障纳税人合法权益，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》《江苏省房产税暂行条例实施细则》《省政府印发关于进一步降低企业负担促进实体经济高质量发展若干政策措施的通知》（苏政发〔2018〕136号）等规定，经市政府第67次常务会议审议通过，现将房产税困难减免税（以下简称困难减免）的相关事项明确如下：

一、困难减免申请条件

除涉及到国家产业政策限制或禁止发展的行业，以及财政部、国家税务总局规定不得减免税的情形外，纳税人对符合以下情形之一的，可申请困难减免：

（一）因全面停产（不包括季节性停产）、停业半年以上，年度会计利润出现亏损，缴纳房产税确有困难的；

（二）国家和省级重点建设项目、扶持发展项目，年度会计利润出现亏损，缴纳房产税确有困难的；

（三）符合国家产业结构调整指导目录下的鼓励类产业，年度会计利润的亏损金额超过50万元且亏损金额占收入总额的比重超过10%，缴纳房产税确有困难的；

（四）从事救助、救济、教育、科学、文化、卫生、体育、环境保护、社会公共设施建设和其他社会公共福利事业的公益性基金会、社会团体和群众团体，缴纳房产税确有困难的；

（五）因不可抗力，如风、火、水、地震等严重自然灾害和其他意外原因，导致纳税人发生重大损失，正常生产经营活动受到重大影响，缴纳房产税确有困难的；

（六）其他经市、县（市、区）人民政府确认其缴纳房产税确有困难的情形。

二、困难减免报送资料

（一）纳税人减免税申请报告（列明纳税人基本情况、减免税理由、依据、申请减免年度及税额等）、《纳税人减免税备案登记表》；

（二）房屋权属证明复印件（已实现该部分信息互联互通的可不提供）；

（三）上年度经审计的财务报表（其他涉税事项已提供的，说明后可不重复提供）；

（四）与减免依据或理由相关的资料。

三、困难减免申请时限及批准权限

符合上述困难减免申请条件的纳税人，应于年度终了后3个月内，向主管税务机关提出上年度的减免申请，并提供上述相关资料，纳税人应对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。

困难减免原则上按年批准，由各市、县（市、区）人民政府批准，并于每年4月30日之前作出批准决定，对2018年度的困难减免在6月30日之前作出批准决定。主管税务机关应在收到市、县（市、区）人民政府批准的相关材料后及时完成减免税备案工作，并制作《税务事项通知书》告知纳税人执行。

四、困难减免的监督管理

（一）困难减免的管理应遵循依法、公平、公正、高效的原则，并实行集体审议制度；

（二）各级财政部门应加强对困难减免管理的监督检查，主管税务机关对纳税人减免税情况进行跟踪检查，对以隐瞒、欺骗等手段骗取减免税款的，除了撤销减免税决定、追缴税款并按规定予以处罚外，同时按规定对相关人员进行责任追究。

本通知自发布之日起施行。

《市政府关于明确房产税困难减免税有关事项的通知》（苏府〔2015〕84号）同时废止。

苏州市人民政府
2019年6月20日

市住房城乡建设局关于继续深入开展房地产经纪机构乱象 专项整治的通知

苏住建房〔2019〕8号

各市、区住建局，苏州工业园区规建委，各有关单位：

为进一步巩固“房地产经纪机构乱象专项整治百日行动”成果，经研究，决定于2019年7月起至9月，继续深入开展以“全面排查清理、突出重点整治、严抓严管整改落实”为主题的房地产经纪机构乱象专项整治，现将相关事项通知如下：

一、工作目标

以房地产市场秩序整治为抓手，通过行业管理和部门联合执法，重点整治房地产经纪机构违规发布房源信息、违规提供房源网签服务等违法违规行为。进一步整顿和规范房地产市场尤其是房地产经纪行业秩序，推进市场诚信体系建设，净化房地产市场环境，维护人民群众利益。

二、整治重点

1. 未经委托人书面同意，房地产经纪机构违规发布房源信息；
2. 与客户无委托关系，违规提供房源网签服务的行为。

三、实施步骤

（一）动员部署阶段（6月底前）。各市（区）住建部门根据本次专项行动治理重点，结合实际制定本地区专项行动实施方案，设立投诉举报电话和信箱、征集违法违规行为线索，引导公众参与整治房地产经纪机构乱象专项行动。为统筹加强全市专项行动的动员部署和指导，请各市（区）住建部门于6月底前将实施方案报市住建局。

（二）全面排查整改阶段（7月1日~8月15日）。各市（区）住建部门要联合相关部门对照此次整治重点对本区域内房地产经纪机构进行全面排查，对所发现的违法违规行为要依法查处，严厉打击，向社会曝光典型案例。并及时录入房地产经纪信用平台。

（三）双随机抽查阶段（8月15日~8月31日）由市住建局组织在全市范围内采取双随机方式进行交叉检查，抽查重点为第一阶段排查整改中所暴露的典

型问题和案例后续整改落实情况，整改不力的将进行公开通报。

（四）督查总结阶段（8月31日~9月31日）。各市（区）住建部门认真做好专项行动总结工作，于9月20日前将专项行动总结和查处的违法违规典型案例报市住房和城乡建设局。市住建局将在前期几个阶段工作的基础上开展重点督查，组织做好对群众反映强烈、问题突出的典型案例进行挂牌督办，并及时公布查处结果。

四、工作要求

（一）统一思想，切实履职尽责。各地要把打击侵害群众利益违法违规行为，作为整治房地产市场乱象工作的重中之重。在上述整治重点的基础上，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责，确保专项行动取得实效；要切实履行房地产市场监管的主体责任，加强组织领导，建立联合查处机制，发挥部门合力，全面排查、精准打击；要认真总结本地区专项行动工作开展情况，及时上报典型案例。

（二）加强宣传，营造良好氛围。通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等加强政策解读，正面引导舆论，通过定期集中曝光违法违规典型案例，形成震慑，为我市房地产市场平稳健康发展营造良好舆论环境。

（三）从严查处，强化监督问责。对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，要依法从严惩处。对开展整治行动不力、人民群众投诉较多、房地产市场违法违规行为较为严重的区域，要加大督查力度。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要坚决问责。

（四）标本兼治，落实长效管理。要坚持整顿规范与制度建设并重、专项整治与日常监督并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重、逐步建立健全房地产行业信用体系，充分发挥房地产经纪信用平台作用，积极推进房地产领域守信联合激励和失信联合惩戒机制建设。

苏州市住房和城乡建设局

2019年6月18日

园区管委会关于贯彻《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》的通知

根据《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》（苏府〔2019〕38号）精神，结合园区实际，经党工委、管委会研究决定，现将有关意见通知如下：

一、关于新购住房“五年一学位”政策调整。自本通知施行之日起，在园区新购并取得《不动产权证书》的商品住房和二手住房，用于申请入学的，对服务对象提供的合法固定住所予以登记，登记的合法固定住所九年内认定一名地段生（初中、小学不分段，同一家庭多名子女不受限制）。

二、关于人才优先购买商品住房政策。自本通知施行之日起，对园区范围内新取得预（销）售许可的商品住房，房地产开发企业应当将不少于预（销）售许可建筑面积60%的住房优先出售给在园区就业、创业并连续缴纳社保或个税12个月及以上，且个人及家庭（含未成年子女）在本市无自有住房的本科及以上学历及以上人才，或园区人才办认定的其他高层次紧缺人才；房地产开发企业在人才优先购买后，方可公开销售60%范围内的剩余住房。具体销售操作办法由园区规划建设委员会会同园区人才办另行制定。

本通知自发布之日起施行，由园区教育局和规划建设委员会负责解释。

苏州工业园区管理委员会

2019年5月16日