



东方律师
SHANGHAI BAR ASSOCIATION



房地产法律资讯

——上海市律师协会 房地产业务研究委员会

2023 年 3 月刊 总第 75 期

目录

上海市律师协会
房地产业务研究委员会

2023 年

3 月刊

总第 75 期

主 任:

陆国飞

副 主 任:

李鹏飞

陈永兴

金哲君

编 委: 按姓氏拼音

董施文 廖 华

孟庆恩 潘宇虹

任 宏 徐惠忠

杨 沛 张 奎

执行主编:

李鹏飞

主编助理:

邹 苗 齐长瑞

本期责任编辑:

李鹏飞 邹 苗

住房和城乡建设部办公厅关于做好房屋市政工程安全生产治理行动巩固提升工作的通知.....3

住房和城乡建设部等 15 部门关于加强经营性自建房安全管理的通知 ..6

上海市房屋管理局 关于做好物业服务行政检查工作的通知11

上海市房屋管理局关于进一步做好本市修缮、拆房工地复工复产安全生产工作的通知.....16

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于印发《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）的通知.....19

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《绿色建筑评价标准（局部修订征求意见稿）》公开征求意见的通知.....39

全国人大财经委建议加快城市房地产管理法修法进程69

雄安新区印发多项措施 促进楼宇经济加快发展70

《关于促进雄安新区楼宇经济加快发展的实施方案》解读76

证监会启动不动产私募投资基金试点 释放不动产救市企稳有力信号 77

央行与银保监会拟发布 17 条措施 以金融政策支持住房租赁市场发展79

住房和城乡建设部办公厅就《关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知（征求意见稿）》公开征求意见的通知81

住房和城乡建设部办公厅关于做好房屋市政工程安全生产治理行动巩固提升工作的通知

建办质函〔2023〕81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，山东省交通运输厅、上海市交通委：

为认真贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要指示批示精神，全面贯彻党的二十大精神，落实全国住房城乡建设工作会议和《国务院安委会办公室关于深入推进房屋市政工程安全生产治理行动的通知》（安委办〔2022〕6号）要求，紧紧围绕房屋市政工程安全生产治理行动（以下简称治理行动）五大任务，总结好的经验做法，巩固提升治理行动工作成效，坚决稳控安全生产形势。现将有关事项通知如下：

一、精准消除事故隐患，推动治理模式向事前预防转型

（一）研判事故预防工作重点。结合安全生产形势，分析事故类型和隐患问题分布，明确重点地区、企业、项目、人员、施工环节和作业时段，以“逐企业、逐项目、逐设备”标准，对在建房屋市政工程开展2轮全覆盖精准排查。按规定配齐配强一线监管人员，至少组织1次全覆盖安全生产专题培训。

（二）落实“隐患就是事故”理念。建立房屋市政工程重大事故隐患、非亡人事故和重大险情台账，按调查程序查明原因，依法依规处理责任企业和人员。对重大事故隐患拒不整改、适用刑法修正案（十一）危险作业罪的，要向有关部门移交线索，推动行政执法与刑事司法双向衔接、法律责任落实到位。

二、健全安全责任体系，夯实安全生产工作基础

（三）健全工程质量安全手册体系。结合本地特点，完成1次省级工程质量安全手册更新，细化落实安全生产法等法律法规要求。督促工程参建企业结合主营业务、组织架构、工艺工法和项目所在区域特点，对企业级工程质量安全手册进行动态更新。

（四）压实企业主要负责人安全生产责任。督促企业主要负责人熟练掌握房屋市政工程重大事故隐患判定标准，每季度至少带队开展 1 次企业重大事故隐患排查整治情况全面检查，在巩固提升阶段至少带队组织 1 次工程项目分包情况全面排查和 1 次事故应急救援预案演练，制定企业分管负责人安全生产职责清单。

（五）狠抓关键岗位人员到岗履职。督促企业严格落实企业、项目负责人施工现场带班制度，按规定配备专职安全生产管理人员，执行“安全日志”制度。对发生事故或重大事故隐患未及时整改的，要倒查项目关键岗位人员 3 个月考勤信息，对长期脱离岗位、安全管理履职不力的，要督促有关企业依据合同约定及时调整，涉嫌违法的要依法处罚。

三、全面提升监管效能，推动施工安全监管数字化转型

（六）构建新型数字化监管机制。加快与全国工程质量安全监管信息平台数据对接工作，及时上传治理行动各项工作信息，动态更新工程质量安全监督机构、施工安全信息员等内容，现场检查应使用平台小程序开展证照扫码验真、人脸识别等工作。

（七）全域推广应用电子证照。在 2023 年底前完成建筑施工企业安全生产许可证、建筑施工企业安全生产管理人员考核合格证、建筑施工特种作业操作资格证和建筑起重机械使用登记证全量换发电子证照，实现企业、项目、人员、设备全量全要素跨地区、跨层级协同监管。

四、严厉打击违法违规行为，服务建筑业高质量发展

（八）严肃查处违法违规行为。对“未批先建”、围标串标、肢解发包、转包、违法分包、超资质承揽工程、无图施工、任意压缩合理工期等违法违规行为，依法依规给予处罚。对发生生产安全事故负有责任的企业或个人，要依法给予罚款、停工、停业整顿、降低或吊销资质、吊销执业资格等处罚。

（九）完善事故报送调查处罚闭环机制。建立施工安全信息员制度，压实事故报送责任，确保事故详细信息 48 小时内上报全国工程质量安全监管信息平台，对瞒报、谎报、迟报、漏报事故的企业和人员一律顶格处罚。针对长期没有完成事故

调查或未完成处罚的，要实施挂牌督办或申请提级调查。

（十）坚持分类施策与惩教结合。密切关注苗头性、倾向性问题，运用警示函、约谈提醒、批评教育、现场通报会、提高检查频次等差异化监管手段，防止隐患演变为事故。对无视主管部门提醒教育，隐患治理不彻底、险情处置不及时甚至发生事故的企业和人员，要依法查处并视情节实施行业禁入。

各省级住房和城乡建设（城市轨道交通工程）主管部门要于 2023 年 4 月 1 日前制定治理行动巩固提升实施方案，做到措施可执行、过程可监督、成果可量化、目标可考评，及时报送工作进展、好的做法和长效机制建设情况，2024 年 1 月 10 日前将治理行动工作总结报送我部。我部将适时对各地治理行动工作任务完成情况和安全生产形势进行通报，并组织开展治理行动督导检查。

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 3 月 23 日

（此件主动公开）

抄送：国务院安委会办公室。

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202303/20230324_770917.html

住房和城乡建设部等 15 部门关于加强经营性自建房安全管理的通知

建村（2023）18 号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

全国自建房安全专项整治工作开展以来，各地认真贯彻落实习近平总书记重要指示精神和党中央、国务院决策部署，组织开展“百日行动”，对危及公共安全的经营性自建房快查快改、立查立改，及时消除安全风险，取得积极成效。但经营性自建房量大面广、情况复杂，安全管理基础薄弱，仍存在规划建设管控不到位、审批与监管脱节、经营准入监管缺失、管理机制不健全、监管力量不足等问题。为全面加强经营性自建房安全管理，推动建立经营性自建房安全管理长效机制，切实维护人民群众生命安全，经国务院同意，现将有关事项通知如下。

一、加强既有经营性自建房安全管理

（一）严格落实主体责任。坚持产权人为房屋安全第一责任人，严格落实产权人和使用人安全责任。督促指导产权人和使用人加强房屋日常管理，定期开展安全自查，及时整治各类安全隐患，不得将存在安全隐患的房屋用作经营用途。对故意隐瞒房屋安全状况、使用存在安全隐患房屋作为经营场所导致安全事故的，以及危及公共安全且拒不整改的，依法追究法律责任。

（二）强化日常检查。压紧压实属地责任，指导街道、乡镇建立房屋安全管理员制度和网格化动态管理制度，健全房屋安全隐患常态化巡查发现机制，加强对重点区域自建房安全隐患排查。聚焦 3 层及以上、人员密集、违规改扩建等容易造成重大安全事故的经营性自建房，组织城市管理部门、村（社区）“两委”，委托物业等单位对辖区内经营性自建房开展安全巡查，发现问题督促产权人和使用人及时整改。

（三）切实消除安全隐患。深入推进经营性自建房安全隐患整治，各地要组织

专业力量对初步判定存在安全隐患的开展安全鉴定，建立整治台账，按照先急后缓、先大后小的原则，整改完成一户、销号一户。对存在结构倒塌风险、危及公共安全的，要立即采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施，该拆除的依法拆除；对存在设计施工缺陷的，通过除险加固、限制用途等方式处理；对一般性隐患要立查立改，落实整改责任和措施。要积极探索符合地方实际的整治措施，结合棚户区改造、城中村改造、农村危房改造、地质灾害工程治理、避让搬迁等，因地制宜采取分类处置措施，及时消除安全隐患。

（四）严格改扩建和装饰装修管理。经营性自建房改建、扩建，应当依法办理规划、建设等审批手续，严格按照有关法律法规和工程建设标准进行设计和施工，经竣工验收合格后方可使用。严禁违规加层加盖等行为。加强对经营性自建房的装饰装修管理，经营性自建房装饰装修不得擅自变动建筑主体和承重结构。街道、乡镇政府要督促产权人和使用人依法依规开展经营性自建房装饰装修活动，确保房屋安全。

二、严格新增经营性自建房监管

（一）加强规划建设审批管理。城市建成区范围内严格控制新建自建房。城乡新建经营性自建房应当依法办理用地、规划、建设等环节审批手续，依法委托具有相应资质的施工单位，按照专业设计图纸或标准设计图组织施工，经竣工验收合格后方可交付使用。

（二）强化转为经营用途安全监管。自建房转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。加大监管力度，强化日常安全巡查，对违法行为发现一起、严处一起，坚决杜绝新增经营性自建房安全隐患。

（三）清查整治违法行为。各地要加强统筹协调，组织相关部门加大对违法建设和违规经营自建房的执法力度，依法严厉查处未取得用地、规划、建设和经营等审批手续，擅自改建加层、非法开挖地下空间，封堵占用人员密集场所疏散通道，

以及未落实经营场所安全管理要求等违法行为。对发现的问题，有关部门要按职责依法从严从快处置。建立群众举报奖励机制，畅通举报渠道，鼓励群众提供违法线索，情况一经查实，予以奖励。

三、健全房屋安全管理体制机制

（一）健全管理体制。各地要严格落实属地责任，按照“省级负总责、市县抓落实”的要求，健全部门协同机制，加强城镇房屋和农村房屋安全监管能力建设，加大监督执法力度，强化房屋全生命周期安全监管。省级人民政府要切实加强组织领导，进一步明确审批部门和行业主管部门的安全管理职责，强化督促指导，统筹协调解决重大问题。市县人民政府要抓好组织实施，落实市、县房屋安全监管责任，充实城镇房屋专业化管理力量，依托村镇建设、农业综合服务、乡镇自然资源等机构统筹农村房屋建设管理，强化监管执法保障，定期对一线执法人员开展培训，提升基层监管执法能力和水平。

（二）完善部门协同机制。住房和城乡建设主管部门要牵头会同有关部门全面加强经营性自建房监管。各行业主管部门要按照“三管三必须”要求，按职责落实行业监管范围内安全监管责任，依法依规协同做好经营性自建房安全管理工作。用地、规划、建设、经营等审批部门按照“谁审批谁负责”要求，落实各审批部门安全监管责任，加强审批后监管，督促产权人和使用人落实房屋安全责任，建立健全部门联动的闭环管理机制。

（三）加强房屋安全鉴定管理。各地要规范房屋安全鉴定市场，公布房屋安全鉴定专业机构推荐名录。加强房屋安全鉴定机构和从业人员管理，定期开展专项检查，督促鉴定机构配备开展业务所必需的人员和设备，依法严厉打击出具虚假报告等行为，切实维护群众利益。鉴定机构应对报告真实性和准确性负责，不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。

（四）加快信息化建设。各地要将房屋安全管理信息化建设统筹纳入各级政务信息化工程给予经费保障。统筹建设城镇房屋、农村房屋综合管理信息平台，逐步

将经营性自建房用地、规划、设计、施工、竣工验收、改扩建和经营等环节信息以及房屋建成年代、结构类型、排查整治和安全鉴定等房屋安全状况纳入系统，形成房屋电子档案，定期更新数据。充分利用“大数据+网格化”等技术手段，加强部门间数据互联互通和开放共享，提升数字化监管水平。

（五）完善法规制度。各地要积极探索创新房屋安全管理方式方法，开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险试点，总结创新经验做法，健全房屋安全管理制度，加快出台地方性法规。各地要完善经营性自建房质量安全以及房屋检查、安全鉴定等相关标准。

各地要切实加强经营性自建房安全管理，抓紧制定相关实施细则和具体措施，明确各部门职责，规范经营性自建房用地、规划、建设和经营审批管理，加大资金、人员和技术等支撑保障力度，及时消除经营性自建房安全隐患，依法严厉查处各类违法违规行为，做实做细群众思想工作，做好民生保障，妥善化解矛盾纠纷，营造良好的社会氛围。

- 住房和城乡建设部
- 应急部
- 国家发展改革委
- 教育部
- 工业和信息化部
- 公安部
- 民政部
- 财政部
- 自然资源部
- 农业农村部
- 商务部
- 文化和旅游部
- 卫生健康委

市场监管总局
国家电影局
2023 年 3 月 21 日

（此件公开发布）

抄送：中央统战部、中央编办，司法部。

[https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202303/20230327_770932.
html](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202303/20230327_770932.html)

上海市房屋管理局 关于做好物业服务行政检查工作的通知

沪房物业〔2023〕32号

临港新片区管委会，各区住房保障房屋管理局：

根据《上海市住宅物业管理规定》《上海市行政执法监督办法》等相关法规、政府规章要求，为顺利推进市统一综合执法系统应用，规范物业服务行政检查流程，现就有关工作通知如下：

一、检查事项

纳入市统一综合执法系统实施行政检查的事项，主要包括《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市生活垃圾管理条例》等国家、本市有关法律法规、政府规章中明确房管部门监管职责且物业服务企业承担法律责任的事项。

二、检查方式

行政检查包括日常检查和专项检查。

（一）日常检查

市、区房屋行政管理部门对辖区内物业服务企业落实法定职责情况开展日常检查，检查对象包括但不限于投诉、举报、曝光、媒体披露、信用监管等渠道反映存在履职问题的物业服务企业。

（二）专项检查

市房屋行政管理部门结合防汛防台、防冻保暖、重要节日和重大活动保障等工作安排，每年组织开展全市物业行业专项检查。区房屋行政管理部门结合本辖区物业管理监管工作实际，针对特定行政检查事项，定期组织开展本辖区物业服务企业履职情况专项检查。

三、工作要求

（一）加强组织领导。各区房屋行政管理部门要高度重视物业服务行政检查工作，加强组织部署，科学合理制定年度行政检查工作计划；要明确相关部门和人员职责，加强分工协作，依规安排持行政执法证人员参与检查工作，切实履行好法定监管职责。市房屋行政管理部门要加强对各区的业务指导，并定期通报各区检查情况。

（二）规范信息录入。日常检查和专项检查完成后，持行政执法证检查人员应对照行政检查事项清单，将其开展行政检查的有关情况录入市统一综合执法系统。对检查中发现的问题，要指导督促物业服务企业限期整改；对物业服务企业拒不整改的，通过市统一综合执法系统依法将相关线索移送相关执法部门。

（三）提高检查能力。各区房屋行政管理部门要严格执行行政检查人员持证上岗制度，规范行政检查行为。在行政检查过程中遇到问题的，要及时联系相关部门协调解决，切实提升政府监管的规范性和有效性。

附件：物业服务行政检查重点事项清单

物业服务行政检查重点事项清单

序号	行政检查事项	处罚依据
----	--------	------

1	违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的。	《物业管理条例》第五十九条
2	违反本规定第五十条规定，物业服务企业不移交有关资料或者财物的。	《物业管理条例》第五十八条 《上海市住宅物业管理规定》第八十一条
3	违反本条例的规定，挪用专项维修资金的。	《物业管理条例》第六十条
4	违反本条例的规定，擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的。	《物业管理条例》第六十三条
5	违反本条例的规定，擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的。	《物业管理条例》第六十三条
6	违反本条例的规定，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。	《物业管理条例》第六十三条
7	违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的。	《物业管理条例》第六十二条
8	物业服务企业违反本规定第五十九条规定，对业主、使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政管理部门的。	《上海市住宅物业管理规定》第八十七条 《住宅室内装饰装修管理办法》第四十二条
9	违反本规定第五十一条规定，物业服务企业挪用、侵占公共收益的。	《上海市住宅物业管理规定》第八十二条

10	物业服务企业违反本办法第二十三条规定，未 在管理区域设置消防安全标志的。	《上海市消防条例》第七十 二条 《上海市住宅物业消防安全 管理办法》第四十条
11	物业服务企业违反本办法第三十二条第一款规 定，未建立消防档案或者消防档案内容不规范 的。	《上海市消防条例》第七十 二条 《上海市住宅物业消防安全 管理办法》第四十条
12	违反本条例第二十六条第一款规定，管理责任 人未按照要求设置收集容器、设施的。	《上海市生活垃圾管理条例》第五十八条
13	违反本条例第二十七条第二款规定，管理责任 人未分类驳运的。	《上海市生活垃圾管理条例》第五十八条
14	违反第三十五条第一款第（一）项规定，装修 垃圾投放管理责任人未设置专门的装修垃圾堆 放场所的。	《上海市建筑垃圾处理管理 规定》第四十六条
15	违反本办法第十四条第一款规定，物业服务企 业未按照要求进行巡查或者未如实记录巡查情 况的。	《上海市房屋使用安全管理 办法》第三十四条
16	违反本办法第十四条第四款规定，物业服务企 业对违反房屋使用安全管理规定的行为未予以 劝阻、制止或者报告相关部门的。	《上海市房屋使用安全管理 办法》第三十四条

备注：物业服务行政检查事项根据国家、本市有关法律法规、政府规章制定、修订同步更新，包括但不限于上述重点事项。

2023 年 3 月 8 日

(此件公开发布)

<https://www.shanghai.gov.cn/gwk/search/content/8c5b32311a7a413c8e44b14caf3f6f63>

上海市房屋管理局关于进一步做好本市修缮、拆房工地复工复产安全生产工作的通知

沪房更新〔2023〕30号

各区住房保障房屋管理局，各有关单位：

当前，本市正处于复工复产高峰期，市委、市政府多次强调，复工复产必须确保安全有序，坚持复工复产、安全生产两手抓。为进一步筑牢房管领域安全生产防线，现就加强本市修缮、拆房工地复工复产安全生产工作通知如下：

一、压紧压实安全生产工作责任

各级行业管理部门要进一步提高政治站位，认真落实行业监管责任，抓好施工现场安全生产工作，加强对辖区在建项目复工安全监管，通过提醒、巡查、抽查等方式，督促企业做好复工安全生产，确保复工期间施工安全。各参建单位要严格落实安全生产主体责任，高度重视节后复工阶段的安全管理，强化组织领导，按要求配备配齐关键岗位人员，做实做细安全保障措施，做到人员教育全覆盖、隐患排查全方位、整改销项全闭环。

二、扎实开展安全生产检查工作

自发文之日起，本市各修缮、拆房项目建设单位应第一时间牵头组织施工单位、监理单位建立专项工作组，有序开展施工现场安全生产全覆盖自查，有效保障关键岗位人员到位、安全排查到位、设施物资到位；各参建单位要对施工现场每个环节、每个部位、每类隐患进行全面彻底检查，重点关注安全生产开工条件落实情况、务工人员安全教育培训情况、施工现场安全防护设施设置情况、危大工程安全管理情况、施工现场临时用电安全状况、机械设备维修保养情况、进场工人实名制情况以

及施工现场高处作业设施的稳定性和牢固性等，严防赶工期、抢进度现象，严防超定员、超强度加班带来的安全风险。

三、高度重视消防高坠安全管理

消防安全方面，各参建单位要严格落实施工现场消防安全责任，着重加强易燃易爆物品存放、明火作业、电器设备使用、消防设施维护管理，严禁施工现场违规吸烟，并对临时用房、办公区域、电动自行车充电、员工宿舍等重点部位开展消防检查巡查。高坠安全方面，各参建单位要着重排查现场脚手架、井架、吊篮等高处作业防护、警示标识设置等情况，以及专项施工方案、应急预案制定情况等。

四、认真做好岗前安全教育工作

针对春节过后工人工作状态未及时调整，新工人进场及转岗工人较多的特点，各单位要严格落实安全生产教育工作，督促职工认真执行各项安全操作规定。一是施工单位应根据工程特点，对所有进场管理人员和作业人员进行全覆盖安全教育，未经教育的不得上岗开展作业。二是架子工、电焊工等特种作业人员要严格实行持证上岗制度。三是工程施工前及时做好安全交底工作，并形成工作记录。

五、严格落实事故上报和应急处置

各单位要严格落实事故上报制度，并加强应急演练。一是施工现场内发生生产安全事故的，施工单位和各级管理部门应严格有关规定要求，第一时间上报，对违反事故报告规定的单位和部门，要严肃处置并依法依规进行顶格处罚。二是施工过程中突发紧急情况时，相关单位和部门要迅速启动应急预案，及时通知、疏散撤离并妥善安置受影响人员，积极调配应急力量，高效、有序开展抢险救援，按照规定采取各项及时有力应对处置措施，全力保障人民群众生命财产安全和社会稳定。三是事故后相关管理部门要根据行业调查要求，认真调查事故原因和过程，严格检查施工现场安全、质量和市场行为管理存在的问题，对责任落实不到位的相关责任单位一

律从严从重予以查处。

2023 年 3 月 2 日

(此件公开发布)

<https://www.shanghai.gov.cn/gwk/search/content/0094ed2cdba84558916c53d29902998>

8

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于印发 《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设 用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）的通知

自然资办发〔2023〕9号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、市场监管部门，新疆生产建设兵团自然资源局、市场监管局：

为深化农村集体经营性建设用地入市试点工作，规范集体经营性建设用地使用权出让合同管理，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自然资源部和国家市场监督管理总局制定了《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）。现印发给你们，请引导当事人参照合同示范文本订立合同。各地自然资源主管部门要督促当事人严格履行合同，并落实好监管责任，做好相关使用说明和档案管理工作。

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅

2023年2月28日

附件一：《集体经营性建设用地使用权出让合同》示范文本（试点试行）

使用说明

一、《集体经营性建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件1（出让宗地平面界址图）、附件2（出让宗地竖向界限）、附件3（市（县）自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件）、附件4（市（县）发展改革主管部门确定的宗地产业准入要求）和附件5（市（县）生态环境主管部门确定的宗地生态环境保护要求）。

二、本合同中的出让人为出让农村集体经营性建设用地使用权的农村集体经济组织。未设立村集体经济组织的，村民委员会可以依法代行村集体经济组织的职能。

三、出让人出让的土地必须是集体经营性建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同为示范文本，由自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定。合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地自然资源主管部门咨询。

五、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方自行约定或者补充约定，约定内容应符合国家有关政策规定。合同双方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

六、合同双方当事人应当结合具体情况选择本合同条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

七、本合同第五条中，出让宗地空间范围是以平面界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。出让宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；出让宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：出让宗地的竖向界限以标高+60 米（1985 年国家高程系统）为上界限，以标高-10 米（1985 年国家高程系统）为下界限，高差为 70 米。

八、本合同第六条中，宗地用途按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》相关规定填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的出让年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

九、本合同第八条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。

十、本合同第十六条中，受让宗地用于工业项目建设的，可参照国家或省（区、市）有关规定执行。新出台的法律政策对工业项目容积率、建筑密度等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第二十一条中，国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、交易双方领取合同样本，互约条款后，在市（县）人民政府自然资源主管部门见证下正式签订合同，并现场拍照。

十三、以出租等方式供应集体经营性建设用地使用权的，参照本合同示范文本执行。

十四、本合同示范文本在入市试点地区试行。

十五、本合同由省、自治区、直辖市自然资源主管部门统一配置编号。

集体经营性建设用地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 本合同项下宗地集体经营性建设用地出让方案已依据《土地管理法实施条例》第四十条规定报市（县）人民政府，双方依据出让方案约定本合同内容，且合同有关内容符合规划条件、产业准入和生态环境保护要求等。合同内容与出让方案不符的，以出让方案为准。

第三条 出让人作为出让集体土地的所有权人，有权依法出让集体经营性建设用地使用权，但该集体土地的地下资源、埋藏物和公用设施不属于集体经营性建设用地使用权出让范围。

第四条 受让人对依法取得的集体经营性建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造符合相关规划的建筑物、构筑物及其附属设施，并合理使用。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第五条 本合同项下出让宗地编号为_____，宗地总面积大写平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积大写_____平方米（小写平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于_____；

本合同项下出让宗地的平面界址为_____；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____为上界限；以_____为下界限，高差为_____米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围，图示与文字表示不一致的，以附件 1 和附件 2 图示表达为准。

第六条 本合同项下出让宗地的用途及出让年期为：

用途一_____，出让年期_____年，面积大写_____平方米（小写_____平方米），占出让地块面积_____%；

用途二_____，出让年期_____年，面积大写_____平方米（小写_____平方米），占出让地块面积_____%；

用途三_____，出让年期_____年，面积大写_____平方米（小写_____平方米），占出让地块面积_____%。

第七条 本合同项下出让宗地的出让年期，分别按以下约定起算：

（一）出让人按期交付土地的，按交付土地之日起算；出让人未能按期交付土地的，按实际交付土地之日起算；

（二）出让人交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，按达到约定的土地条件之日起算；

（三）_____。

第八条 出让人同意在_____年_____月_____日前将出让宗地交付受让人，并同意在交付土地时该宗地应达到本条第_____项规定的土地条件，双方于交地当日签订交地确认书：

（一）场地平整达到_____；周围基础设施达到_____；

（二）现状土地条件_____。

第九条 受让人向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款总额为人民币大写_____元（小写_____元），每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。

第十条 本合同定金为人民币大写_____元（小写_____元），缴款日期_____年_____月_____日，定金抵作集体经营性建设用地使用权出让价款。

第十一条 受让人同意按本条第一款第_____项的约定，通过市（县）财政监管

账户，向出让人支付集体经营性建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起____个工作日内，一次性将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入市（县）财政监管账户；

（二）按以下时间和金额分____期将集体经营性建设用地使用权出让价款缴入市（县）财政监管账户。

第一期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日前。

第二期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日前。

第____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：____年____月____日前。

分期支付集体经营性建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期出让价款时，同意按照以下第____种方式，通过市（县）财政监管账户，向出让人支付利息：

1. 支付第一期出让价款之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的有效的一年期贷款市场报价利率。

2. _____。

第十二条 本合同签订后 5 个工作日内，受让人应当将合同报市（县）人民政府自然资源主管部门备案。完成备案后，自然资源主管部门将备案合同、宗地编号、空间范围、规划条件等涉空间布局和规划管理信息纳入有关基础信息平台 and 监测监管系统。

本合同条款发生变更的，受让人应当在合同变更后 5 个工作日内重新备案合同。

第十三条 受让人同意按第十条、第十一条约定的定金、集体经营性建设用地使用权出让价款的支付方式，将定金、出让价款缴入市（县）财政监管账户。

户名：_____；

账号：_____；

开户行：_____。

出让人完成土地交付后，财政监管账户于 5 个工作日内将定金抵作的集体经营性建设用地使用权出让价款转出至出让人账户，并在受让人按第十一条支付出让价款后的 5 个工作日内将后续出让价款转出至出让人账户。出让人应当及时查收确认。

第十四条 受让人按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同、合同备案文件、出让价款缴纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关证明材料，申请办理不动产登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十五条 受让人同意本合同项下出让宗地开发投资强度按本条第_____项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下出让宗地的项目固定资产总投资不低于经批准、登记备案或合同双方当事人约定的金额人民币大写_____万元（小写_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写_____元（小写_____元）。本合同项下出让宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑安装工程价值，设备、工具、器具的购置费，以及相关费用（含集体经营性建设用地使用权出让价款）。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下出让宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____万元（小写_____万元）。

第十六条 受让人同意在本合同项下宗地范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，符合市（县）人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

用地性质_____；

主体建筑物性质_____；

附属建筑物性质_____；

建筑总面积_____平方米，占地面积_____平方米；

容积率不高于_____不低于_____；

建筑限高_____；

建筑密度不高于_____不低于_____；

绿地率不高于_____不低于_____；

其他土地利用要求_____。

受让人同意按产业准入和生态环境保护要求等，利用本合同项下出让宗地，具体要求见附件 4、附件 5。

第十七条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第____项约定执行：

（一）本合同项下宗地主要用于工业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的____%，即不超过_____平方米，建筑面积不超过总建筑面积的____%，即不超过_____平方米。受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地主要用于商业项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅等非商业设施；

（三）本合同项下宗地主要用于保障性租赁住房项目建设，根据自然资源主管部门确定的规划条件，本合同受让宗地范围内保障性租赁住房建设总套数不少于套。其中，套型建筑面积 70 平方米以下保障性租赁住房面积占本合同项下受让宗地开发建设总面积的比例不低于____%，保障性租赁住房建设套型要求为_____。

（四）本合同项下宗地主要用于_____项目建设，土地利用要求为_____。

第十八条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列公共管理、公共服务、公用设施等配套项目：

☐养老、教育、医疗等保障性配套服务设施；

☐其他_____。

受让人并同意上述配套项目建成后，按本条第二款第____项履行：

（一）不动产产权无偿移交给受让人或政府；

（二）由受让人或政府回购；

（三）_____；

（四）_____。

第十九条 受让人同意本合同项下出让宗地建设项目于____年____月____日之前开工，于____年____月____日之前竣工。

受让人不能按期开工，提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。受让人并自行办理延期开工手续。

第二十条 受让人在本合同项下宗地范围内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，按有关规定办理。

合同双方当事人同意，政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体给予
☐受让人 ☐出让人 ☐其他_____合理补偿。

第二十一条 受让人同意按照本合同约定的土地用途、容积率等规划条件利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按本条第____项约定办理：

（一）由出让人收回集体经营性建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途手续，签订集体经营性建设用地使用权出让合同变更协议或重新签订集体经营性建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额，补缴集体经营性建设用地使用权出让价款，缴纳相应税费，办理不动产变更登记。新土地用途的市场价格低于原土地用途的市场价格的，不需补缴出让价款，已缴的出让价款不予退还。评估估价期日以自然资源主管部门依法受理改变用途申请的时点为准；

（三）_____。

第二十二条 本合同项下出让宗地在使用期限内，原规划如依法修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第四章 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十三条 受让人按照本合同约定支付全部集体经营性建设用地使用权出让价款，领取不动产权证后，有权将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，受让人同意分别符合以下约定的条件：

(一) 按照本合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二) 按照本合同约定进行投资开发,属于成片开发土地的,已形成工业用地或其他建设用地条件;

(三) _____。

有下列情形之一的,受让人不得将本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押:

(一) _____;

(二) _____;

(三) _____。

集体经营性建设用地使用权的转让、出租及抵押,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十四条 集体经营性建设用地使用权全部或部分转让后,受让人应当确保本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移,集体经营性建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分集体经营性建设用地使用权出租后,本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十五条 集体经营性建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押双方持本合同和相应的转让、抵押合同、出让价款缴纳凭证、不动产权证等向不动产登记机构申请办理不动产转移、抵押登记。

第二十六条 受让人转让或者抵押本合同项下的集体经营性建设用地使用权的,应当于转让或者抵押书面合同签订后 5 个工作日内,书面告知出让人和市(县)人民政府自然资源主管部门,并提交以下材料:

(一) 转让或抵押的书面合同原件;

(二) _____等资料。

第五章 期限届满与使用权终止

第二十七条 因公共利益需要,国家征收集体土地,涉及本合同项下出让宗地的,土地补偿费归出让人所有。出让人同意与受让人协商,并给予其公平补偿。

征收时,本合同项下宗地范围内由受让人建设的附着物的补偿费归受让人所有。

第二十八条 对受让人依法使用的集体经营性建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除非有下列情况，出让人不得收回集体经营性建设用地使用权：

- （一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；
- （二）受让人不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；
- （三）受让人因撤销、迁移等原因而停止使用土地的；
- （四）受让人违反产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地且拒不改正的；
- （五）_____。

为乡（镇）村公共设施和公益事业建设等公共利益收回集体经营性建设用地使用权的，出让人根据收回时由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予受让人补偿。

出让人按本条第一款约定以及本合同第二十一条、三十条、三十四条、三十五条有关约定收回集体经营性建设用地使用权的，受让人同意及时办理不动产注销登记。

第二十九条 本合同约定的使用年限届满，受让人需要继续使用本合同项下宗地的，至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除非有下列情况，出让人应当同意予以续期：

- （一）依据本合同第二十七条需要征收集体土地；
- （二）依据本合同第二十八条或合同其他约定等需要收回本合同项下出让宗地的；
- （三）_____。

出让人同意续期的，受让人依法办理出让、出租等有偿用地手续，重新签订出让、出租等土地有偿使用合同，支付出让价款、租金等土地有偿使用费，并办理合同备案、不动产登记等手续。

第三十条 土地出让期限届满，受让人申请续期未获同意或没有申请续期的，受让人同意交回不动产权证，并依照规定办理不动产注销登记，集体经营性建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和受让人同意本合同项下宗地范围内由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第_____项约定履行：

(一) 由出让人收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施, 并根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的价值, 给予受让人相应补偿;

(二) 由出让人无偿收回由受让人建设的建筑物、构筑物及其附属设施;

(三) _____。

受让人同意保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能, 不得人为破坏。建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的, 出让人可要求受让人移动或拆除其建设的建筑物、构筑物及其附属设施, 恢复场地平整。土地使用期限届满未续期的, 受让人不按约定交回不动产权证, 未办理不动产注销登记的, 出让人经公告或通知受让人后, 可以持本出让合同及有关补充协议等办理不动产注销登记。

第六章 不可抗力

第三十一条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行, 可以免除违约责任, 但在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力, 不具有免责效力。

第三十二条 不可抗力事件发生后, 遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条件下迅速采取措施, 尽力减少损失, 尽快(最迟不得晚于不可抗力事件结束后天内)向另一方书面告知有关情况。不可抗力结束后____天内, 向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明, 并协商具体处理办法。

第七章 违约责任

第三十三条 受让人同意按照本合同约定, 按时支付集体经营性建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付出让价款的, 自滞纳之日起, 每日按迟延支付款项的万分之____向出让人缴纳违约金, 延期付款超过 60 日, 经出让人催交后仍不能支付使用权出让价款的, 出让人有权解除合同, 并报市(县)人民政府自然资源主管部门。受让人无权要求返还定金, 出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十四条 受让人因自身原因终止该项目投资建设, 提出终止履行本合同并请求退还土地的, 出让人分别按以下约定, 收回集体经营性建设用地使用权:

(一) 受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的, 出让人在 ☐ 扣除本合同约定的定金 ☐ 其他_____后退还受让人

已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在 ☐ 扣除本合同约定的定金 ☐ 其他_____，并由政府有关部门按照规定征收土地闲置费后，退还受让人已支付的集体经营性建设用地使用权出让价款（不计利息）；

（三）_____。

该宗地出让范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，双方同意按本条第二款第_____项约定办理：

（一）不予补偿；

（二）受让人清除已建的建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；

（三）出让人继续利用已建的建筑物、构筑物及其附属设施，并给予受让人一定补偿；

（四）_____。

第三十五条 合同双方当事人同意按照节约集约用地原则，互相监督，严禁造成土地闲置。除不可抗力或者政府原因外，因出让人或受让人原因造成土地闲置，满一年未动工开发的，当事人同意按照省、自治区、直辖市的规定缴纳土地闲置费；满二年未动工开发的，合同双方当事人任何一方有权向另一方提出终止履行本合同，并分别按以下约定，协商解决有关补偿事宜：

（一）因出让人原因造成土地闲置，经受让人同意，出让人可有偿收回集体经营性建设用地使用权；

（二）因受让人原因造成土地闲置，出让人可无偿收回集体经营性建设用地使用权；

（三）_____。

第三十六条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延期开工所另行约定日期开工建设的，不超过一年的，每延期一日，按照出让价款的万分之_____向出让人支付违约金，出让人有权要求受让人继续履约。超过一年未动工开发的，按本合同第三十五条有关约定办理。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，按照出让价款的万分之_____向出让人支付违约金。

第三十七条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并可请求受让人按本条第项约定支付违约金：

（一）按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

（二）_____。

第三十八条 本合同项下出让宗地容积率、建筑密度等任何一项指标不符合本合同约定的，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并由市（县）人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的，出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金：

（一）容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定标准范围的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

（二）容积率、建筑密度等任何一项指标超出本合同约定标准范围的，出让人有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例集体经营性建设用地使用权出让价款的违约金；

（三）_____。

第三十九条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标不符合本合同约定标准的，出让人有权要求受让人继续履行本合同，并由市（县）人民政府自然资源主管部门责令受让人限期改正。拒不改正的，出让人可请求受让人分别按以下约定支付违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施：

（一）受让人同意向出让人支付相当于集体经营性建设用地使用权出让价款万分之_____的违约金；

（二）_____。

第四十条 受让人同意严格按照经政府部门批准产业准入要求、生态环境保护要求等使用土地。受让人违反上述要求的，依法接受相关部门处罚。

第四十一条 受让人按本合同约定支付集体经营性建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土

地而致使受让人本合同项下受让宗地占有延期的，未造成土地闲置的，每延期一日，出让人同意按受让人已经支付的集体经营性建设用地使用权出让价款的万分之向受让人给付违约金。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人同意双倍返还定金，并退还已经支付集体经营性建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

出让人延期交付土地造成土地闲置的，按本合同第三十五条有关约定办理。

第四十二条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期按本合同第七条有关约定起算。

第四十三条 合同双方当事人对本合同项下宗地范围内项目投资额度、容积率、建筑密度、绿地率、行政办公和服务设施比例、土地闲置、乡（镇）村公共设施和公益事业建设等事项认定存在不一致时，双方同意由市（县）人民政府或其指定的部门、单位，或具有相应资质条件的第三方机构组织等开展评估认定，并以其评估认定结果为准。

第八章 适用法律及争议解决

第四十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十五条 因履行本合同发生争议，双方协商解决，协商不成的，按本条第项约定的方式解决：

- （一）提交_____仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向人民法院提起诉讼；
- （三）_____。

第九章 附 则

第四十六条 本合同自双方签订之日起生效。本合同双方名称、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知对方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承

担。

第四十七条 本合同和附件共____页，以中文书写为准。

第四十八条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十九条 本合同未尽事宜，可另立补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力，并同时报市（县）人民政府自然资源主管部门备案。

第五十条 本合同一式____份，双方各执____份，一份报市（县）人民政府自然资源主管部门备案，具有同等法律效力。

附件二：《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）

使用说明

一、《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》包括协议正文和附件（监管清单（样式））。经协议三方当事人约定同意后，可根据实际情况新增附件。

二、本协议与同一宗地相对应的《集体经营性建设用地使用权出让合同》配套使用。

三、本协议的监管人为出让宗地所在地的市（县）人民政府。

四、本协议为示范文本，由自然资源部与国家市场监督管理总局联合制定。合同签订前，三方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；当事人对协议中的专业用词理解不一致的，可向监管人或当地自然资源主管部门咨询。

五、本协议文本中相关条款后留有空白行，供当事人自行约定或者补充约定，约定内容应符合国家有关政策规定。协议三方当事人依法可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。协议签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为三方同意内容。

六、协议三方当事人应当结合具体情况选择本协议条款中所提供的选择项，同意的在选择项前的□打√，不同意的打×。

七、本协议示范文本在入市试点地区试行。

八、本协议由自然资源部和国家市场监督管理总局负责。

集体经营性建设用地使用权出让监管协议

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规及集体经营性建设用地入市相关规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经本协议三方当事人协商一致，在《集体经营性建设用地使用权出让合同》（合同编号：_____）基础上，依据出让方案签订本协议。

第二条 为实现土地节约集约利用，出让合同双方当事人一致同意由本协议约定的监管人对出让合同履行过程等组织实施监管，出让人、受让人、监管人应共同遵守本协议相关内容。

第三条 本协议项下的出让宗地（宗地编号：_____）坐落于_____，四至范围为_____。宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让宗地面积大写_____平方米（小写_____平方米），土地用途为_____。本协议项下土地其他情况以出让合同约定为准。

第二章 监管事宜

第四条 为确保本协议项下宗地严格按照出让合同约定进行土地开发利用和保护，本协议项下监管事项包括但不限于下列约定项目：

- （一）规划条件；
- （二）产业准入要求；
- （三）生态环境保护要求；
- （四）交地及开、竣工要求；
- （五）开发投资强度要求；
- （六）宗地建设配套要求：

- ☐ 养老、教育、医疗等保障性配套服务设施建设要求；
- ☐ 公共管理、公共服务、市政设施等配套项目建设要求；
- ☐ 企业内部行政办公及生活服务设施比例及面积；
- ☐ 保障性租赁住房建设套数及户型要求；
- ☐ 其他要求：_____；

- （七）延建要求；

- (八) 投、达产及税收等要求；
- (九) 土地增值收益调节金缴纳；
- (十) 集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押等规定；
- (十一) 集体经营性建设用地使用权收回、续期等规定；
- (十二) 土地闲置认定；
- (十三) 乡（镇）村公共设施和公益事业建设认定；
- (十四) 原出让合同内容变更；
- (十五) 其他要求：_____。

出让人和受让人接受监管的具体项目、监管要求、违约及整改、责任主体依据出让合同确定，并根据具体项目确定监管措施，具体内容以监管清单为准，见附件。

第五条 本协议监管期限与出让合同中土地使用权的期限一致，土地使用权的期限发生变化的，监管期限也随之相应改变。

第六条 监管人的监管采取出让人或受让人主动申请监管为主，结合监管人主动监管的方式进行。

出让人或受让人主动申请监管是指出让人或受让人将合同履行情况及时告知监管人，监管人根据相关法律法规及政策文件要求，提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

监管人认为需要对合同履行情况进行核查或纠正整改的，监管人可采取主动核查，并向出让人或受让人提出监管意见，并视情况采取相应监管措施。

第七条 监管人可采取以下监管措施：

1. 主动核查；
2. 责令出让人或受让人纠正或整改；
3. 将监管结果及时对外公布，涉及国家机密或商业秘密的除外；
4. 视情节轻重，将出让人或受让人的违约行为记入诚信档案；
5. _____。

第三章 权利与义务

第八条 出让人和受让人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等要求监管人履行监管职责，并拒绝监管人不符合本协议约定的监管要求。

第九条 出让人和受让人应按照出让合同、本协议的约定及相关法律法规及政

策文件要求实施土地开发利用和保护，并自觉申请和配合监管人根据相关法律法规及政策文件要求、出让合同和本协议所进行的监管。

出让人和受让人有义务如实提供情况和必要的资料，不得拒绝和阻挠监管。对出让人或受让人未按合同约定需要承担违约责任的，另一方当事人应向监管人提供相关凭证。

第十条 监管人有权按照本协议约定的内容、期限及方式等履行监管职责。在监管期限内，监管人有权根据具体情况，选择本协议约定范围内的监管方式和监管措施。

监管人有权对被监管人提交的情况或资料进行核查，认为提交的材料不符合要求的可要求其再行提交。

第十一条 监管人有义务为出让人和受让人在出让合同签订、履约等过程中提供必要的服务，并及时将监管情况告知出让人和受让人。

第四章 法律责任

第十二条 出让人和受让人履行出让合同过程中存在违约行为的应根据出让合同约定承担违约责任。

出让人和受让人不履行出让合同约定义务且拒不纠正或整改的，或违反本协议不申请不配合监管人监管的，应根据本协议的约定接受监管人按本协议第七条采取的监管措施，并承担相应的经济责任和法律责任。

第十三条 监管人未按本协议及时履行监管职责、告知义务，或违反本协议的约定滥用监管权造成出让人或受让人损失的，应赔偿出让人或受让人的实际损失。

第十四条 本协议三方当事人根据本协议承担违约责任，不影响有关部门依法追究其他相关法律责任。

第五章 不可抗力

第十五条 本协议三方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，可以免除违约责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第十六条 不可抗力事件发生后，遇有不可抗力的一方应当在力所能及的条

件下迅速采取措施，尽力减少损失，尽快（最迟不得晚于不可抗力事件结束后____天内）向其他各方书面告知有关情况。不可抗力结束后____天内，向其他各方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明，并协商具体解决办法。

第六章 适用法律及争议解决

第十七条 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第十八条 因履行本协议发生争议，由协议当事各方协商解决，协商不成的，按本条第____项约定的方式解决：

（一）提交_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院提起诉讼；

（三）_____。

因仲裁或诉讼引起的仲裁费用、诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担。

第七章 附 则

第十九条 本协议与出让合同配套使用，且自三方当事人签订之日起生效。出让、受让人签订补充合同或变更调整出让合同的，亦应签定补充监管协议。

第二十条 本协议三方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容真实有效。如有变更，应于变更之日起 15 个工作日内以书面形式告知其余各方。因信息更新不及时告知产生的责任由信息变更方承担。

第二十一条 本协议和附件共____页，以中文书写为准。

第二十二条 本协议的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十三条 本协议未尽事宜，可由协议当事各方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

第二十四条 以出租等方式供应集体经营性建设用地使用权的，参照本监管协议执行。

第二十五条 本协议____份，三方当事人各执____份，具有同等法律效力。

https://m.mnr.gov.cn/gk/tzgg/202303/t20230308_2777728.html

上海海研

住房和城乡建设部办公厅关于国家标准《绿色建筑评价标准 (局部修订征求意见稿)》公开征求意见的通知

根据《住房和城乡建设部关于印发 2022 年工程建设规范标准编制及相关工作计划的通知》(建标函〔2022〕21 号),我部组织中国建筑科学研究院有限公司等单位修订了国家标准《绿色建筑评价标准》(见附件)。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见:

1.电子邮箱: bzzqyj@163.com。

2.通信地址:北京市朝阳区北三环东路 30 号;邮政编码:100013。

意见反馈截止时间为 2023 年 3 月 24 日。

住房和城乡建设部办公厅

2023 年 2 月 22 日

附件:绿色建筑评价标准(局部修订征求意见稿)

修订说明

本次局部修订是根据住房和城乡建设部《关于印发 2022 年工程建设规范标准编制及相关工作计划的通知》(建标函〔2022〕21 号)的要求,由中国建筑科学研究院有限公司、上海市建筑科学研究院(集团)有限公司会同有关单位对《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 进行局部修订。

本次修订的主要内容是:1.协调与全文强制国家工程规范的有关要求;2.强化绿色建筑的碳减排性能要求;3. 优化实施效果,与现行相关标准进行协调。

本标准中下划线表示修改的内容。

本标准由住房和城乡建设部负责管理,由中国建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议,请寄送至中国建筑科

学研究院有限公司（地址：北京市朝阳区北三环东路 30 号，邮编：100013）。

《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 修订对照表

（方框部分为删除内容，下划线部分为增加内容）

现行《标准》条文	局部修订征求意见稿
2 术语	2 术语
<p>2.0.3 全装修 decorated</p> <p>在交付前，住宅建筑内部墙面、顶面、地面全部铺贴、粉刷完成，门窗、固定家具、设备管线、开关插座及厨房、卫生间固定设施安装到位；公共建筑公共区域的固定面全部铺贴、粉刷完成，水、暖、电、通风等基本设备全部安装到位。</p>	<p>2.0.3 全装修 decorated</p> <p>在交付前，住宅建筑内部墙面、顶面、地面全部铺<u>装</u>、粉刷完成，门窗、固定家具、设备管线、开关插座及厨房、卫生间固定设施安装到位；公共建筑公共区域的固定面全部铺<u>装</u>、粉刷完成，水、暖、电、通风等基本设备全部安装到位。</p>
	<p>2.0.6 建筑电力交互 <u>grid-interaction of building</u></p> <p><u>应用信息通信技术，使建筑与电网进行用电信息交互，实现供电与用电双向调节的建筑用能管理技术，一般由产能装置、储能设施、调节装置以及用电设备构成。</u></p>
3 基本规定	3 基本规定
3.1 一般规定	3.1 一般规定

<div>3.1.5 申请绿色金融服务的建筑项目，</div> <div>应对节能措施、节水措施、建筑能耗和</div> <div>碳排放等进行计算和说明，并应形成专</div> <div>项报告。</div>	<div>3.1.5 绿色建筑项目应在初步设计阶段、</div> <div>施工图设计阶段提供绿色建筑设计专篇，</div> <div>交付时应提供绿色建筑使用说明书。</div>				
<div>3.2 评价与等级划分</div>	<div>3.2 评价与等级划分</div>				
<div>3.2.7 当满足全部控制项要求时，绿色建筑等级应为基本级。</div>	<div>3.2.7 当满足除星级绿色建筑规定之外的全部控制项要求时，绿色建筑等级应为基本级。</div>				
<div>3.2.8 绿色建筑星级等级应按下列规定确定：</div> <div>1 一星级、二星级、三星级 3 个等级的绿色建筑均应满足本标准全部控制项的要求，且每类指标的评分项得分不应小于其评分项满分值的 30%；</div> <div>2 一星级、二星级、三星级 3 个等级的绿色建筑均应进行全装修，全装修工程质量、选用材料及产品质量应符合国家现行有关标准的规定；</div> <div>3 当总得分分别达到 60 分、70 分、85 分且应满足表 3.2.8 的要求时，绿色建筑等级分别为一星级、二星级、三星级。</div> <div>表 3.2.8 一星级、二星级、三星级绿色建筑的技术要求</div> <table><tr><td></td><td>一星</td><td>二星级</td><td>三星级</td></tr></table>		一星	二星级	三星级	<div>3.2.8 绿色建筑星级等级应按下列规定确定：</div> <div>1 一星级、二星级、三星级 3 个等级的绿色建筑均应满足本标准全部控制项的要求，且每类指标的评分项得分不应小于其评分项满分值的 30%；</div> <div>2 当总得分分别达到 60 分、70 分、85 分时，绿色建筑等级分别为一星级、二星级、三星级。</div>
	一星	二星级	三星级		

	级			
围护结构 热工性能 的提高比 例，或建 筑供暖空 调负荷降 低比例	围护 结构 提高 5%； 或负 荷降 低 5%	围护结 构提高 10%； 或负荷 降低 10%	围护结 构提高 20%； 或负荷 降低 15%	
严寒和寒 冷地区住 宅建筑外 窗传热系 数降低比 例	5%	10%	20%	
节水器具 用水效率 等级	3 级	2 级		
住宅建筑 隔声性能	Ⅰ	室外与 卧室之 间、分 户墙 (楼	室外与 卧室之 间、分 户墙 (楼	

		板) 两 侧卧室 之间的 空气声 隔声性 能以及 卧室楼 板的撞 击声隔 声性能 达到低 限标准 限值 和高要 求标准 限值的 平均 值	板) 两 侧卧室 之间的 空气声 隔声性 能以及 卧室楼 板的撞 击声隔 声性能 达到高 要求标 准	
室内主要 空气污染 物浓度降 低比例	10%	20%		

<p>外窗气密性能</p>	<p>符合国家现行相关节能设计标准的规定，且外窗洞口与外窗本体的结合部位应严密</p>	
<p>注：1 围护结构热工性能的提高基准、严寒和寒冷地区住宅建筑外窗传热系数降低基准均为国家现行相关建筑节能设计标准的要求。</p> <p>2 住宅建筑隔声性能对应的标准为现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118。</p> <p>3 室内主要空气污染物包括氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡、可吸入颗粒物等，其浓度降低基准为现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的有关要求。</p>		
<p>4 安全耐久</p>		<p>4 安全耐久</p>
<p>4.2 评分项</p>		<p>4.2 评分项</p>

<p>4.2.8 提高建筑结构材料的耐久性，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 按 100 年进行耐久性设计，得 10 分。</p> <p>2 采用耐久性能好的建筑结构材料，满足下列条件之一，得 10 分：</p> <p>1) 对于混凝土构件，提高钢筋保护层厚度或采用高耐久混凝土；</p> <p>2) 对于钢构件，采用耐候结构钢及耐候型防腐涂料；</p> <p>3) 对于木构件，采用防腐木材、耐久木材或耐久木制品。</p>	<p>4.2.8 提高建筑结构材料的耐久性，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 按 100 年进行耐久性设计，得 10 分。</p> <p>2 采用耐久性能好的建筑结构材料，满足下列条件之一，得 10 分：</p> <p>1) 对于混凝土构件，提高钢筋保护层厚度或采用高耐久混凝土；</p> <p>2) 对于钢构件，采用耐候结构钢或耐候型防腐涂料；</p> <p>3) 对于木构件，采用防腐木材、耐久木材或耐久木制品。</p>
<p>5 健康舒适</p>	<p>5 健康舒适</p>
<p>5.1 控制项</p>	<p>5.1 控制项</p>
<p>5.1.1 室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的有关规定。建筑室内和建筑主出入口处应禁止吸烟，并应在醒目位置设置禁烟标志。</p>	<p>5.1.1 室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机化合物、氡等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的有关规定。建筑室内和建筑主出入口处应禁止吸烟，并应在醒目位置设置禁烟标志。<u>一星级绿色建筑室内氨、总挥发性有机化合物、PM2.5 等室内空气污染物浓度应比现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值降低 10%，二星级、三星级绿色建筑应降低 20%。</u></p>

<p>5.1.4 主要功能房间的室内噪声级和隔声性能应符合下列规定：</p> <p>1 室内噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求；</p> <p>2 外墙、隔墙、楼板和门窗的隔声性能应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求。</p>	<p>5.1.4 建筑声环境设计应符合下列规定：</p> <p>1 规划布局 and 建筑平面应进行声环境设计；</p> <p>2 应给出各类主要建筑构件的构造做法和隔声性能设计指标。</p>
<p>5.1.5 建筑照明应符合下列规定：</p> <p>1 照明数量和质量应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 的规定；</p> <p>2 人员长期停留的场所应采用符合现行国家标准《灯和灯系统的光生物安全性》GB/T 20145 规定的无危险类照明产品；</p> <p>3 选用 LED 照明产品的光输出波形的波动深度应满足现行国家标准《LED 室内照明应用技术要求》GB/T 31831 的规定。</p>	<p>5.1.5 建筑照明应符合下列规定：</p> <p>1 人员长期停留的场所应采用符合现行国家标准《灯和灯系统的光生物安全性》GB/T 20145 规定的无危险类照明产品；</p> <p>2 人员长期工作的房间或场所采用的照明光源和灯具，其频闪效应可视度（SVM）不应大于 1.3。</p>

<p>5.1.7 围护结构热工性能应符合下列规定：</p> <p>1 在室内设计温度、湿度条件下，建筑非透光围护结构内表面不得结露；</p> <p>2 供暖建筑的屋面、外墙内部不应产生冷凝；</p> <p>3 屋顶和外墙隔热性能应满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》GB 50176的要求。</p>	<p>5.1.7 围护结构热工性能应符合下列规定：</p> <p>1 在室内设计温度、湿度条件下，建筑非透光围护结构内表面不得结露；</p> <p>2 供暖建筑的屋面、外墙内部不应产生冷凝。</p>
<p>5.2 评分项</p>	<p>5.2 评分项</p>
<p>5.2.1 控制室内主要空气污染物的浓度，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物浓度低于现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值的 10%，得 3 分；低于 20%，得 6 分；</p> <p>2 室内 PM_{2.5} 年均浓度不高于 25 μg/m³，且室内 PM₁₀ 年均浓度不高于 50 μg/m³，得 6 分。</p>	<p>5.2.1 控制室内主要空气污染物的浓度，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 氨、甲醛、苯、总挥发性有机化合物、氡等污染物浓度比现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值降低 10%，得 3 分；降低 20%，得 6 分；</p> <p>2 室内 PM_{2.5} 年均浓度不高于 25 μg/m³，且室内 PM₁₀ 年均浓度不高于 50 μg/m³，得 6 分。</p>

<p>5.2.6 采取措施优化主要功能房间的室内声环境，评价总分值为 8 分。噪声级达到现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 中的低限标准限值和标准要求标准限值的平均值，得 4 分；达到高要求标准限值，得 8 分。</p>	<p>5.2.6 采取措施优化主要功能房间的室内声环境，评价总分值为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间的噪声比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 限值低 3dB 及以上，得 4 分；</p> <p>2 建筑物内部设备传播至主要功能房间的噪声比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 限值低 3dB 及以上，得 4 分。</p>											
<p>5.2.7 主要功能房间的隔声性能良好，评价总分值为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 构件及相邻房间之间的空气声隔声性能能达到现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限标准限值和标准要求标准限值的平均值，得 3 分；达到高要求标准限值，得 5 分；</p> <p>2 楼板的撞击声隔声性能达到现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限标准限值和标准要求标准限值的平均值，得 3 分；达到高要求标准限值，得 5 分。</p>	<p>5.2.7 主要功能房间的隔声性能良好，评价总分值为 10 分，按表 5.2.7 的规则分别评分并累计：</p> <p>表 5.2.7 主要功能房间隔声性能评分规则</p> <table><tr><th>建筑类别</th><th>构件或房间名称</th><th>评价指标</th><th>得分</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅建筑</td><td>卧室含窗外墙</td><td>计权标准化声压级差+交通噪声频谱修正量之和 $D_{2m,nT,w} + C_{tr} \geq 35dB$</td><td>2</td></tr><tr><td>相邻两户房隔墙两侧房</td><td>计权标准化声压级差与交通噪声频谱修正量之和 $D_{nT,w} + C_{tr} \geq 50dB$（卧室与邻户房间之间）且</td><td>2</td></tr></table>	建筑类别	构件或房间名称	评价指标	得分	住宅建筑	卧室含窗外墙	计权标准化声压级差+交通噪声频谱修正量之和 $D_{2m,nT,w} + C_{tr} \geq 35dB$	2	相邻两户房隔墙两侧房	计权标准化声压级差与交通噪声频谱修正量之和 $D_{nT,w} + C_{tr} \geq 50dB$ （卧室与邻户房间之间）且	2
建筑类别	构件或房间名称	评价指标	得分									
住宅建筑	卧室含窗外墙	计权标准化声压级差+交通噪声频谱修正量之和 $D_{2m,nT,w} + C_{tr} \geq 35dB$	2									
	相邻两户房隔墙两侧房	计权标准化声压级差与交通噪声频谱修正量之和 $D_{nT,w} + C_{tr} \geq 50dB$ （卧室与邻户房间之间）且	2									

		间 之 间	间 之 间	计权标准化声压级 差与粉红噪声频谱 修正量之和 $D_{nT,w} + C$	
		隔 声	楼 板 两 侧 房 间 之 间	$\geq 50\text{dB}$ (其他相邻 两户房间之间)	<u>2</u>
		卧室、 起居室 楼板撞 击声隔 声		计权标准化撞击声 压级 $L'_{nT, w} \leq 55\text{dB}$	<u>4</u>
		外围护 结构		计权标准化声压级 差+交通噪声频谱修 正量之和 $D_{2m,nT,w} + C_{tr} \geq 30\text{dB}$	<u>2</u>
	公 共 建 筑	房 间 之 间 隔 声	隔 墙 两 侧 房 间 之 间	比现行国家标准 《民用建筑隔声设 计标准》GB 50118 规定限值高 3dB 及 以上	<u>2</u>
			楼		<u>2</u>

		板 两 侧 房 间 之 间		
	楼板撞 击声隔 声	比现行国家标准 《民用建筑隔声设 计标准》GB 50118 规定限值低 5dB 及 以上	4	

<p>5.2.8 充分利用天然光，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 住宅建筑室内主要功能空间至少 60% 面积比例区域，其采光照度值不低于 300lx 的小时数平均不少于 8h/d，得 9 分；</p> <p>2 公共建筑按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1) 内区采光系数满足采光要求的面积比例达到 60%，得 3 分；</p> <p>2) 地下空间平均采光系数不小于 0.5% 的面积与地下室首层面积的比例达到 10% 以上，得 3 分；</p> <p>3) 室内主要功能空间至少 60% 面积比例区域的采光照度值不低于采光要求的小时数平均不少于 4h/d，得 3 分。</p> <p>3 主要功能房间有眩光控制措施，得 3 分。</p>	<p>5.2.8 充分利用天然光，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 住宅建筑室内主要功能空间至少 60% 面积比例区域，其采光照度值不低于 300lx 的小时数平均不少于 8h/d，得 12 分；</p> <p>2 公共建筑按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1) 内区采光系数满足采光要求的面积比例达到 60%，得 4 分；</p> <p>2) 地下空间平均采光系数不小于 0.5% 的面积与地下室首层面积的比例达到 10% 以上，得 4 分；</p> <p>3) 室内主要功能空间至少 60% 面积比例区域的采光照度值不低于采光要求的小时数平均不少于 4h/d，得 4 分。</p>
---	--

<p>5.2.10 优化建筑空间和平面布局，改善自然通风效果，评价总分值为 8 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 住宅建筑：通风开口面积与房间地板面积的比例在夏热冬暖地区达到 12%，在夏热冬冷地区达到 8%，在其他地区达到 5%，得 5 分；每再增加 2%，再得 1 分，最高得 8 分。</p> <p>2 公共建筑：过渡季典型工况下主要功能房间平均自然通风换气次数不小于 2 次/h 的面积比例达到 70%，得 5 分；每再增加 10%，再得 1 分，最高得 8 分。</p>	<p>5.2.10 优化建筑空间和平面布局，改善自然通风效果，评价总分值为 8 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 住宅建筑：通风开口面积与房间地板面积的比例在夏热冬暖和温和 B 地区达到 12%，在夏热冬冷和温和 A 地区达到 8%，在其他地区达到 5%，得 5 分；每再增加 2%，再得 1 分，最高得 8 分。</p> <p>2 公共建筑：过渡季典型工况下主要功能房间平均自然通风换气次数不小于 2 次/h 的面积比例达到 70%，得 5 分；每再增加 10%，再得 1 分，最高得 8 分。</p>
6 生活便利	6 生活便利
6.1 控制项	6.1 控制项
6.1.3 停车场应具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件，并应合理设置电动汽车和无障碍汽车停车位。	6.1.3 <u>机动车</u> 停车场所应具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件，并应合理设置电动汽车和无障碍汽车停车位。
6.2 评分项	6.2 评分项
<p>6.2.2 建筑室内外公共区域满足全龄化设计要求，评价总分值为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 建筑室内公共区域、室外公共活动场地及道路均满足无障碍设计要求，得 3 分；</p> <p>2 建筑室内公共区域的墙、柱等处的阳角</p>	<p>6.2.2 建筑室内外公共区域满足全龄化设计要求，评价总分值为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 建筑室内公共区域的墙、柱等处的阳角均为圆角，并设有安全抓杆或扶手，得 <u>4</u> 分；</p> <p>2 设有可容纳担架的无障碍电梯，得 <u>4</u> 分。</p>

<p>均为圆角，并设有安全抓杆或扶手，得 3 分；</p> <p>3 设有可容纳担架的无障碍电梯，得 2 分。</p>	
<p>6.2.4 城市绿地、广场及公共运动场地等开敞空间，步行可达，评价总分为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 场地出入口到达城市公园绿地、居住区公园、广场的步行距离不大于 300m，得 3 分；</p> <p>2 到达中型多功能运动场地的步行距离不大于 500m，得 2 分。</p>	<p>6.2.4 城市绿地、广场及公共运动场地等开敞空间，步行可达，评价总分为 5 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 场地出入口到达城市公园绿地、居住区公园、广场的步行距离不大于 300m，得 3 分；</p> <p>2 场地出入口到达中型多功能运动场地的步行距离不大于 500m，得 2 分。</p>
<p>7 资源节约</p>	<p>7 资源节约</p>
<p>7.1 控制项</p>	<p>7.1 控制项</p>
<p>7.1.1 应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，且应符合国家有关节能设计的要求。</p>	<p>7.1.1 应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，且应符合国家有关节能设计的要求。<u>星级绿色建筑尚应符合下列规定：</u></p> <p>1 <u>二星级绿色建筑的围护结构热工性能应比现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定提高 5%，或供暖空调负荷应降低 3%；三星级绿色建筑的围护结构热工性能应比现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定提高 5%，或供暖空调负荷应降低 3%。</u></p>

	<p>能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定提高 10%，或供暖空调负荷应降低 5%；</p> <p>2 严寒和寒冷地区住宅建筑的外窗传热系数，一星级绿色建筑应降低 5%，二星级、三星级绿色建筑应降低 10%；</p> <p>3 星级绿色建筑的外窗洞口与外窗本体的结合部位应严密；</p> <p>4 星级绿色建筑应明确全寿命期单位建筑面积碳排放强度，并应明确降低碳排放强度的技术措施。</p>
<p>7.1.2 应采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖、空调系统能耗，并应符合下列要求：</p> <p>1 应区分房间的朝向细分供暖、空调区域，并应对系统进行分区控制；</p> <p>2 空调冷源的部分负荷性能系数</p> <p>(IPLV)、电冷源综合制冷性能系数 (SCOP) 应符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB50189 的规定。</p>	<p>7.1.2 应采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖、空调系统能耗，并应符合下列要求：</p> <p>1 应区分房间的朝向细分供暖、空调区域，并应对系统进行分区控制；</p> <p>2 空调系统的电冷源综合制冷性能系数 (SCOP) 应符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB50189 的规定。</p>

<p>7.1.7 应制定水资源利用方案，统筹利用各种水资源，并应符合下列规定：</p> <p>1 应按使用用途、付费或管理单元，分别设置用水计量装置；</p> <p>2 用水点处水压大于 0.2MPa 的配水支管应设置减压设施，并应满足<u>给水配件</u>最低工作压力的要求；</p> <p>3 用水器具和设备应满足节水产品的要求。</p>	<p>7.1.7 应制定水资源利用方案，统筹利用各种水资源，并应符合下列规定：</p> <p>1 应按使用用途、付费或管理单元，分别设置用水计量装置；</p> <p>2 用水点处水压大于 0.2MPa 的配水支管应设置减压设施，并应满足<u>用水器具</u>最低工作压力的要求；</p> <p>3 用水器具和设备应满足节水产品的要求；</p> <p>4 <u>一星级绿色建筑的水器具用水效率等级应达到 3 级，二星级、三星级绿色建筑的水器具用水效率等级应达到 2 级。</u></p>
<p>7.1.9 建筑造型<u>要素应简约，应无大量装饰性构件，并</u>应符合下列规定：</p> <p>1 住宅建筑的装饰性构件造价占建筑总造价的比例不应大于 2%；</p> <p>2 <u>公共建筑的装饰性构件造价占建筑总造价的比例不应大于 1%。</u></p>	<p>7.1.9 建筑造型<u>及装饰装修应符合下列规定：</u></p> <p>1 <u>建筑造型要素应简约，应无大量装饰性构件，且住宅建筑的装饰性构件造价占建筑总造价的比例不应大于 2%，公共建筑的装饰性构件造价占建筑总造价的比例不应大于 1%。</u></p> <p>2 <u>星级绿色建筑均应进行全装修，全装修工程质量、选用材料及产品质量应符合国家现行有关标准的规定。</u></p>
<p>7.1.10 选用的建筑材料应符合下列规定：</p> <p>1 500km 以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的比例应大于 60%；</p> <p>2 现浇混凝土应采用预拌混凝土，建筑砂浆应采用预拌砂浆。</p>	<p>7.1.10 选用的建筑材料应符合下列规定：</p> <p>1 500km 以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的比例应大于 60%；</p> <p>2 现浇混凝土应采用预拌混凝土，建筑砂浆应采用预拌砂浆；</p> <p>3 <u>一星级、二星级、三星级绿色建筑的绿色建材应用比例应分别达到 30%、40%、</u></p>

	60%。								
7.2 评分项	7.2 评分项								
<p>7.2.4 优化建筑围护结构的热工性能，评价总分为 15 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 围护结构热工性能比国家现行相关建筑节能设计标准规定的提高幅度达到 5%，得 5 分；达到 10%，得 10 分；达到 15%，得 15 分。</p> <p>2 建筑供暖空调负荷降低 5%，得 5 分；降低 10%，得 10 分；降低 15%，得 15 分。</p>	<p>7.2.4 优化建筑围护结构的热工性能，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 围护结构热工性能比现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 规定的提高幅度达到 5%，得 5 分；达到 10%，得 10 分。</p> <p>2 建筑供暖空调负荷降低 3%，得 5 分；降低 5%，得 10 分。</p>								
<p>7.2.5 供暖空调系统的冷、热源机组能效均优于现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 的规定以及现行有关国家标准能效限定值的要求，评价总分为 10 分，按表 7.2.5 的规则评分。</p> <p>表 7.2.5 冷、热源机组能效提升幅度评分规则</p> <table><tr><td>机组类型</td><td>能效指标</td><td>参照标准</td><td>评分要求</td></tr></table>	机组类型	能效指标	参照标准	评分要求	<p>7.2.5 供暖空调系统的冷、热源机组能效均优于现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定以及现行有关国家标准能效限定值的要求，评价总分为 10 分，按表 7.2.5 的规则评分。</p> <p>表 7.2.5 冷、热源机组能效提升幅度评分规则</p> <table><tr><td>机组类型</td><td>能效指标</td><td>参照标准</td><td>评分要求</td></tr></table>	机组类型	能效指标	参照标准	评分要求
机组类型	能效指标	参照标准	评分要求						
机组类型	能效指标	参照标准	评分要求						

电机驱动的蒸汽压缩循环冷水（热泵）机组	制冷性能系数（COP）	现行	提高6%	提高12%	定频水冷	制冷性能系数（COP）	提高4%	提高8%
直燃型溴化锂吸收式冷（温）水机组	制冷、供热性能系数（COP）	国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189	提高6%	提高12%	变频水冷	制冷性能系数（COP）	提高6%	提高12%
单元式空气调节机、风管送风式和屋顶式空调机组	能效比（EER）	现行	提高6%	提高12%	活塞式/涡旋式风冷或蒸发冷却	现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015	提高4%	提高8%
多联式	制冷综		提高	提高	螺杆式风冷或蒸发	制冷性能系数（COP）	提高6%	提高12%

吸收式	能系数			
冷水机	(COP			
组)			
得分			5 分	10 分
组	多联式空调(热泵)机组	制冷综合部分负荷性能系数(IPLV)	提高8%	提高16%
		全年性能系数(APF)		
	锅炉	热效率	提高1个百分点	提高2个百分点
	房间空气调节器	制冷季节能源消耗效率(SEE)或全年能源消耗	现行国家标准《房间空气调节器能效	2级能效等级限值

		<u>效率</u> <u>(APF)</u>	<u>限定</u> <u>值及</u> <u>能效</u> <u>等</u> <u>级》</u> <u>GB</u> <u>21455</u>		
	<u>燃气采</u> <u>暖热水</u> <u>炉</u>	<u>热效率</u>	<u>现行</u> <u>国家</u> <u>标准</u> <u>《家</u> <u>用燃</u> <u>气快</u> <u>速热</u> <u>水器</u> <u>和燃</u> <u>气采</u> <u>暖热</u> <u>水炉</u> <u>能效</u> <u>限定</u> <u>值及</u> <u>能效</u> <u>等</u> <u>级》</u> <u>GB</u> <u>20665</u>		
	<u>蒸汽型</u> <u>溴化锂</u>	<u>制冷、</u> <u>供热性</u>	<u>现行</u> <u>国家</u>		

	吸收式冷水机组	能系数 (COP)	标准 《溴化锂吸收式冷水机组能效限定值及能效等级》 GB 29540	
	得分			5 分 10 分
7.2.7 采用节能型电气设备及节能控制措施，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计： 1 主要功能房间的照明功率密度值达到现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的目标值，得 5 分； 2 采光区域的人工照明随天然光照度变化自动调节，得 2 分； 3 照明产品、三相配电变压器、水泵、风机等设备满足国家现行有关标准的节能评价要求，得 3 分。	7.2.7 采用节能型电气设备及节能控制措施，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计： 1 主要功能房间的照明功率密度值达到现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的目标值，得 5 分； 2 采光区域的人工照明随天然光照度变化自动调节，得 2 分； 3 照明产品、三相配电变压器、水泵、风机等设备满足国家现行有关标准的能效等级 2 级要求。			

<p>7.2.8 采取措施降低建筑能耗，评价总分为 10 分。建筑能耗相比国家现行有关建筑节能标准降低 10%，得 5 分；降低 20%，得 10 分。</p>	<p>7.2.8 采取措施降低建筑能耗，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 建筑设计能耗相比现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 降低 5%，得 6 分；降低 10%，得 8 分；降低 15%，得 10 分。</p> <p>2 建筑运行阶段能耗相比国家现行有关建筑节能标准降低 10%，得 6 分；降低 15%，得 8 分；降低 20%，得 10 分。</p>																																	
<p>7.2.9 结合当地气候和自然资源条件合理利用可再生能源，评价总分为 10 分，按表 7.2.9 的规则评分。</p> <p>表 7.2.9 可再生能源利用评分规则</p> <table><tr><th colspan="2">可再生能源利用类型和指标</th><th>得分</th></tr><tr><td rowspan="5">由可再生能源提供的生活用热水比例 R_{hw}</td><td>$20\% \leq R_{hw} < 35\%$</td><td>2</td></tr><tr><td>$35\% \leq R_{hw} < 50\%$</td><td>4</td></tr><tr><td>$50\% \leq R_{hw} < 65\%$</td><td>6</td></tr><tr><td>$65\% \leq R_{hw} < 80\%$</td><td>8</td></tr><tr><td>$R_{hw} \geq 80\%$</td><td>10</td></tr><tr><td rowspan="5">由可再生能源提供的空调用冷量和热量比例 R_{ch}</td><td>$20\% \leq R_{ch} < 35\%$</td><td>2</td></tr><tr><td>$35\% \leq R_{ch} < 50\%$</td><td>4</td></tr><tr><td>$50\% \leq R_{ch} < 65\%$</td><td>6</td></tr><tr><td>$65\% \leq R_{ch} < 80\%$</td><td>8</td></tr><tr><td>$R_{ch} \geq 80\%$</td><td>10</td></tr></table>	可再生能源利用类型和指标		得分	由可再生能源提供的生活用热水比例 R_{hw}	$20\% \leq R_{hw} < 35\%$	2	$35\% \leq R_{hw} < 50\%$	4	$50\% \leq R_{hw} < 65\%$	6	$65\% \leq R_{hw} < 80\%$	8	$R_{hw} \geq 80\%$	10	由可再生能源提供的空调用冷量和热量比例 R_{ch}	$20\% \leq R_{ch} < 35\%$	2	$35\% \leq R_{ch} < 50\%$	4	$50\% \leq R_{ch} < 65\%$	6	$65\% \leq R_{ch} < 80\%$	8	$R_{ch} \geq 80\%$	10	<p>7.2.9 结合当地气候和自然资源条件合理利用可再生能源，评价总分为 15 分，按表 7.2.9 的规则评分。</p> <p>表 7.2.9 可再生能源利用评分规则</p> <table><tr><th>可再生能源利用率 R</th><th>得分</th></tr><tr><td>$0.5\% \leq R < 5\%$</td><td>5</td></tr><tr><td>$5\% \leq R < 10\%$</td><td>10</td></tr><tr><td>$10\% \leq R$</td><td>15</td></tr></table>	可再生能源利用率 R	得分	$0.5\% \leq R < 5\%$	5	$5\% \leq R < 10\%$	10	$10\% \leq R$	15
可再生能源利用类型和指标		得分																																
由可再生能源提供的生活用热水比例 R_{hw}	$20\% \leq R_{hw} < 35\%$	2																																
	$35\% \leq R_{hw} < 50\%$	4																																
	$50\% \leq R_{hw} < 65\%$	6																																
	$65\% \leq R_{hw} < 80\%$	8																																
	$R_{hw} \geq 80\%$	10																																
由可再生能源提供的空调用冷量和热量比例 R_{ch}	$20\% \leq R_{ch} < 35\%$	2																																
	$35\% \leq R_{ch} < 50\%$	4																																
	$50\% \leq R_{ch} < 65\%$	6																																
	$65\% \leq R_{ch} < 80\%$	8																																
	$R_{ch} \geq 80\%$	10																																
可再生能源利用率 R	得分																																	
$0.5\% \leq R < 5\%$	5																																	
$5\% \leq R < 10\%$	10																																	
$10\% \leq R$	15																																	

由可再生 能源提供 电量比例 R_e	$0.5\% \leq R_e < 1.0\%$	2
	$1.0\% \leq R_e < 2.0\%$	4
	$2.0\% \leq R_e < 3.0\%$	6
	$3.0\% \leq R_e < 4.0\%$	8
	$R_e \geq 4.0\%$	10

7.2.11 绿化灌溉及空调冷却水系统采用节水设备或技术，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 绿化灌溉采用节水设备或技术，并按下列规则评分：

1) 采用节水灌溉系统，得 4 分。

2) 在采用节水灌溉系统的基础上，设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施，或种植无需永久灌溉植物，得 6 分。

2 空调冷却水系统采用节水设备或技术，并按下列规则评分：

1) 循环冷却水系统采取设置水处理措施、加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱等方式，避免冷却水泵停泵时冷却水溢出，得 3 分。

2) 采用无蒸发耗水量的冷却技术，得 6 分。

7.2.11 绿化灌溉及空调冷却水系统采用节水设备或技术，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 绿化灌溉在节水灌溉的基础上采用节水技术，并按下列规则评分：

1) 设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施，得 6 分。

2) 50%的绿地种植无须永久灌溉植物，得 6 分。

2 空调冷却水系统采用节水设备或技术，并按下列规则评分：

1) 循环冷却水系统采取设置水处理措施、加大集水盘、设置平衡管或平衡水箱等方式，避免冷却水泵停泵时冷却水溢出，得 3 分。

2) 采用无蒸发耗水量的冷却技术，得 6 分。

<p>7.2.12 结合雨水综合利用设施营造室外景观水体，<u>室外景观</u>水体利用雨水的补水量大于水体蒸发量的 60%，且采用保障水体水质的生态水处理技术，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 对进入室外景观水体的雨水，利用生态设施削减径流污染，得 4 分；</p> <p>2 利用水生动、植物保障室外景观水体水质，得 4 分。</p>	<p>7.2.12 结合雨水综合利用设施营造室外景观水体，水体利用雨水的补水量大于水体蒸发量的 60%，且采用保障水体水质的生态水处理技术，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 对进入室外景观水体的雨水，利用生态设施削减径流污染，得 4 分；</p> <p>2 利用水生动、植物保障室外景观水体水质，得 4 分。</p>
<p>7.2.15 合理选用建筑结构材料与构件，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 混凝土结构，按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1) 400MPa 级及以上强度等级钢筋应用比例达到 85%，得 5 分；</p> <p>2) 混凝土竖向承重结构采用强度等级不小于 C50 混凝土用量占竖向承重结构中混凝土总量的比例达到 50%，得 5 分。</p> <p>2 钢结构，按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1) <u>Q345</u> 及以上高强钢材用量占钢材总量的比例达到 50%，得 3 分；达到 70%，得 4 分；</p> <p>2) 螺栓连接等非现场焊接节点占现场全部连接、拼接节点的数量比例达到 50%，得 4 分；</p> <p>3) 采用施工时免支撑的楼屋面板，得 2 分。</p> <p>3 混合结构：对其混凝土结构部分、钢结构部分，分别按本条第 1 款、第 2 款进行</p>	<p>7.2.15 合理选用建筑结构材料与构件，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：</p> <p>1 混凝土结构，按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1) 400MPa 级及以上强度等级钢筋应用比例达到 85%，得 5 分；</p> <p>2) 混凝土竖向承重结构采用强度等级不小于 C50 混凝土用量占竖向承重结构中混凝土总量的比例达到 50%，得 5 分。</p> <p>2 钢结构，按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1) <u>Q355</u> 级及以上高强钢材用量占钢材总量的比例达到 50%，得 3 分；达到 70%，得 4 分；</p> <p>2) 螺栓连接等非现场焊接节点占现场全部连接、拼接节点的数量比例达到 50%，得 4 分；</p> <p>3) 采用施工时免支撑的楼屋面板，得 2 分。</p> <p>3 混合结构：对其混凝土结构部分、钢结构部分，分别按本条第 1 款、第 2 款进行</p>

评价，得分取各项得分的平均值。	评价，得分取各项得分的平均值。
7.2.18 选用绿色建材，评价总分值为 12 分。绿色建材应用比例不低于 <u>30%</u> ，得 4 分；不低于 50%，得 8 分；不低于 70%，得 12 分。	7.2.18 选用绿色建材，评价总分值为 12 分。绿色建材应用比例不低于 <u>40%</u> ，得 4 分；不低于 50%，得 8 分；不低于 70%，得 12 分。
8 环境宜居	8 环境宜居
8.2 评分项	8.2 评分项
8.2.2 规划场地地表和屋面雨水径流，对场地雨水实施外排总量控制，评价总分值为 10 分。 <u>场地年径流总量控制率达到 55%，得 5 分；达到 70%，得 10 分。</u>	8.2.2 规划场地地表和屋面雨水径流，对场地雨水实施外排总量控制，评价总分值为 10 分， <u>并按下列规则评分：</u> <u>1 不少于 50%的场地径流采用绿色雨水基础设施进行控制，年径流总量控制率达到 55%，得 3 分；达到 70%，得 5 分。</u> <u>2 全部场地径流采用绿色雨水基础设施进行控制，年径流总量控制率达到 55%，得 5 分；达到 70%，得 10 分。</u>
8.2.6 场地内的环境噪声优于现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的要求，评价总分值为 10 分，并按下列规则评分： 1 环境噪声值大于 2 类声环境功能区 <u>标准</u> 限值，且小于或等于 3 类声环境功能区 <u>标准</u> 限值，得 5 分。 2 环境噪声值小于或等于 2 类声环境功能区 <u>标准</u> 限值，得 10 分。	8.2.6 场地内的环境噪声优于现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的要求，评价总分值为 10 分，并按下列规则评分： 1 环境噪声值大于 2 类声环境功能区 <u>噪声等效声级</u> 限值，且小于或等于 3 类声环境功能区 <u>噪声等效声级</u> 限值，得 5 分。 2 环境噪声值小于或等于 2 类声环境功能区 <u>噪声等效声级</u> 限值，得 10 分。

8.2.7 建筑及照明设计避免产生光污染，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 玻璃幕墙的可见光反射比及反射光对周边环境的影响符合《玻璃幕墙光学性能》GB/T 18091 的规定，得 5 分；

2 室外夜景照明光污染的限制符合现行国家标准《室外照明干扰光限制规范》GB/T 35626 和现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的规定，得 5 分。

8.2.7 建筑的室外照明及室外显示屏避免产生光污染，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 室外照明设施在居住空间窗户外表面产生的垂直照度不大于表 8.2.7-1 规定的最大允许值，得 5 分。

表 8.2.7-1 居住空间窗户外表面的垂直照度最大允许值

照明技术参数	应用条件	环境区域		
		E2	E3	E4
垂直面照度 Ev (lx)	熄灯时段前	2	5	10
	熄灯时段	0*	1	2

注：*公共（道路）照明灯具产生的影响，此值提高到 1 lx。

2 建筑室外设置的显示屏表面平均亮度不大于表 8.2.7-2 的规定，且车道和人行道两侧未设置动态模式显示屏，得 5 分。

表 8.2.7-2 显示屏表面平均亮度限值

照明技术参数	环境区域		
	E2	E3	E4
平均亮度 (cd/m2)	200	400	600

<p>8.2.9 采取措施降低热岛强度，评价总分为 10 分，按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 场地中处于建筑阴影区外的步道、游憩场、庭院、广场等室外活动场地设有乔</p> <p>木、花架等遮阴措施的面积比例，住宅建筑达到 30%，公共建筑达到 10%，得 2 分；住宅建筑达到 50%，公共建筑达到 20%，得 3 分；</p> <p>2 场地中处于建筑阴影区外的机动车道，路面太阳辐射反射系数不小于 0.4 或设有遮阴面积较大的行道树的路段长度超过 70%，得 3 分；</p> <p>3 屋顶的绿化面积、太阳能板水平投影面积以及太阳辐射反射系数不小于 0.4 的屋面面积合计达到 75%，得 4 分。</p>	<p>8.2.9 采取措施降低热岛强度，评价总分为 10 分，按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 场地中处于建筑阴影区外的步道、游憩场、庭院、广场等室外活动场地设有遮阴措施的面积比例，住宅建筑达到 30%，公共建筑达到 10%，得 2 分；住宅建筑达到 50%，公共建筑达到 20%，得 3 分；</p> <p>2 场地中处于建筑阴影区外的机动车道，设有遮阴面积较大的行道树的路段长度超过 70%，得 3 分；</p> <p>3 屋顶的绿化面积、太阳能板水平投影面积以及太阳辐射反射系数不小于 0.4 的屋面面积合计达到 75%，得 4 分。</p>
<p>9 提高与创新</p>	<p>9 提高与创新</p>
<p>9.2 加分项</p>	<p>9.2 加分项</p>
<p>9.2.1 采取措施进一步降低建筑供暖空调系统的能耗，评价总分为 30 分。建筑供暖空调系统能耗相比国家现行有关建筑节能标准降低 40%，得 10 分；每再降低 10%，再得 5 分，最高得 30 分。</p>	<p>9.2.1 采取措施进一步降低建筑供暖空调系统的能耗，评价总分为 20 分。建筑供暖空调系统能耗相比国家现行有关建筑节能标准降低 20%，得 10 分；每再降低 10%，再得 5 分，最高得 20 分。</p>

<p>9.2.2 采用适宜地区特色的建筑风貌设计，因地制宜传承地域建筑文化，评价分值为 20 分。</p>	<p>9.2.2 因地制宜建设绿色建筑，评价总分为 30 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 传承建筑文化，采用适宜地区特色的建筑风貌设计，得 15 分；</p> <p>2 合理利用废弃场地或旧建筑，得 15 分。</p>
<p>9.2.3 合理选用废弃场地进行建设，或充分利用尚可使用的旧建筑，评价分值为 8 分。</p>	<p>9.2.3 采用蓄冷蓄热蓄电、建筑设备智能调节等电力交互技术，评价总分为 20 分。负荷调节比例达到 10%，得 5 分；达到 20%，得 10 分；达到 30%，得 20 分。</p>
<p>9.2.7 进行建筑碳排放计算分析，采取措施降低单位建筑面积碳排放强度，评价分值为 12 分。</p>	<p>9.2.7 采取措施降低建筑全寿命期碳排放强度，评价总分为 30 分。降低 10%，得 10 分；降低 20%，得 20 分；降低 30%，得 30 分。</p>
<p>9.2.9 采用建设工程质量潜在缺陷保险产品，评价总分为 20 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 保险承保范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程的质量问题，得 10 分；</p> <p>2 保险承保范围包括装修工程、电气</p>	<p>9.2.9 采用绿色金融服务，或采用建设工程质量潜在缺陷保险产品，评价总分为 30 分，并按下列规则分别评分并累计：</p> <p>1 采用绿色金融服务，得 10 分；</p> <p>2 建设工程质量潜在缺陷保险产品的承保范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程的质量问题，得 10 分；</p>

<p>管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程的质量问题，得 10 分。</p>	<p><u>3 建设工程质量潜在缺陷保险产品的承保</u>范围包括装修工程、电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程的质量问题，得 10 分。</p>
<p>9.2.10 采取节约资源、保护生态环境、保障安全健康、智慧友好运行、传承历史文化等其他创新，并有明显效益，评价总分为 40 分。每采取一项，得 10 分，最高得 40 分。</p>	<p>9.2.10 采取节约资源、保护生态环境、<u>降低碳排放</u>、保障安全健康、智慧友好运行、传承历史文化等其他创新，并有明显效益，评价总分为 40 分。每采取一项，得 10 分，最高得 40 分。</p>

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202302/20230223_770428.html

全国人大财经委建议加快城市房地产管理法修法进程

城市房地产管理法施行以来，对加强城市房地产管理、维护房地产市场秩序、保障房地产权利人合法权益发挥了重要作用。记者近日从全国人大财经委获悉，该委建议相关部门加快城市房地产管理法的修法工作进度，尽早提请全国人大常委会会议审议。

在 2022 年十三届全国人大五次会议期间，有代表提出有关修改城市房地产管理法的议案。议案提出，随着我国经济发展进入新常态，房地产市场形势发生了较大改变，出现了一些亟待解决的问题，建议修改城市房地产管理法。

对此，住房和城乡建设部提出，该部已形成修订草案初稿。下一步，将认真研究吸收议案所提建议，组织各方专家力量深入研究，广泛听取意见，推动建立适应新发展模式的配套制度，配合有关部门完善房地产用地、财税、金融政策，及时将成熟有效的制度和政策纳入城市房地产管理法的修订内容。同时，推动出台住房租赁条例、住房销售管理条例、物业管理条例等行政法规，为修法工作奠定基础。（朱宁宁）

<http://www.npc.gov.cn/npc/c30834/202302/7abfb90168fe4c70b36397ab3f34748b.shtml>

雄安新区印发多项措施 促进楼宇经济加快发展

关于促进雄安新区楼宇经济加快发展的实施方案

为有效繁荣雄安新区存量及增量楼宇，有序承接北京非首都功能疏解，加快以楼宇为载体吸纳各类创新要素、集聚高端高新产业，加速提升区域经济发展水平，现提出如下实施方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，着眼建设北京非首都功能疏解集中承载地，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，围绕“五新”目标做大做强新区楼宇经济，坚持“重点突破、集中繁荣、特色鲜明、联动发展”的总体思路，紧紧围绕“5+6”产业发展定位，牢牢把握多方主体、楼宇载体、招商推广、配套服务、运营管理五大抓手，坚持科学统筹，深化多方联动，强化队伍建设，优化营商环境，将新区各大楼宇打造成为承接北京非首都功能疏解和高端高新产业发展的重要载体，促进产业链、供应链集聚发展，推动新区主导产业高质量发展。

二、主要目标

根据新区当前发展形势和楼宇现状，重点聚焦楼宇主题、服务能力、入驻率、经济贡献等核心指标，争取实现“2023 年见成效，2025 年现繁荣”的发展目标。

2023 年底，支撑新区楼宇经济发展的政策体系基本完善。培育主题楼宇、特色楼宇 8 幢以上，主体入驻率达 50% 以上，纳税超亿元楼宇达到 2 幢以上，形成加速北京非首都功能疏解承接和高端高新产业集聚的重要载体。

2025 年，楼宇经济成为驱动新区经济发展的重要载体。培育主题楼宇、特色楼宇 15 幢以上，主体入驻率 70% 以上，纳税超亿元楼宇达到 10 幢左右，依托楼宇打造一批创新发展平台，成为新区现代化经济发展的新引擎，推动北京非首都功能疏解承接和高端高新产业发展初见成效。

三、重点任务

（一）坚持科学统筹，谋划载体布局

1.强化规划引领。坚持产业战略先导和城市规划先行，结合新区发展战略，立足楼宇空间布局 and 开发时序，按照新区产业规划高标准制定新区楼宇经济规划，科学布局楼宇经济功能分区，合理确定产业定位、整体设计，同时建立健全重点楼宇建设项目的研究审核机制，引导新区楼宇项目的科学布局 and 有序发展。

2.打造主题楼宇。根据楼宇经济规划，鼓励和引导新区楼宇运营主体根据区域定位 and 自身资源，积极引进基础条件好、发展潜力大的项目，打造标杆性主题楼宇、特色楼宇。以各主题楼宇、特色楼宇促进产业集聚，建立健全关联企业之间的信息、资源共享机制，引导企业协调联动发展，促进产业强链、延链、补链，持续优化产业生态。以主题楼宇为目标制定实施“亿元楼、五千万楼”考评机制，对区域经济贡献突出的楼宇给予“一事一议”奖励，持续提升新区楼宇经济发展质量。

3.搭建信息平台。结合新区数字城市建设的平台优势 and 技术集聚力，开发集数据统计、政策兑现、资源共享、信息交互等功能于一体的楼宇信息管理平台，定期汇总楼宇运营数据。新区相关部门 and 运营主体可根据权限实时共享楼宇产业类型、租赁或购置规模、纳税强度、发展前景等信息，为新区筛选重点楼宇及企业、建立服务等机制、出台专项措施等事项的决策 and 管理提供重要依据。

（二）多方主体联动，深化协作机制

4.建立协作机制。建立新区、片区、业主多层级协同的联合工作机制，定期研判楼宇经济发展形势，商定工作目标，拟定政策措施 and 宣传口径，实现多方联动的投资促进服务机制。推动运营主体组建新区楼宇经济促进协会，搭建覆盖新区楼宇市场的沟通平台，制定行业标准，优化服务体系。在新区推动实施“楼长制”，针对重点楼宇加强精细化管理，协同落实楼宇招商、产业培育、运营拓展等业务，充分发挥多方力量，汇聚发展合力。

5.强化政策支持。制定楼宇经济“普惠+专项”奖励政策。在建设期，制定出台

适用运营主体和入驻企事业单位的注册开办、物业租购、人才服务、金融服务等方面的普惠性支持政策。在发展期，根据集聚产业类型和发展导向，研究制定针对金融科技、数字经济、生物技术、新能源、新材料等重点产业的专项支持政策。同时，支持并引导楼宇运营主体深入了解入驻企事业单位的关键需求，制定有关租售价格、物业管理、投融资、城市服务等方面的优惠政策。

（三）拓展推广渠道，强化招商引资

6.强化队伍建设。积极借鉴国内外先进地区的成功经验，加强楼宇经济运营队伍建设。定期邀请业界专家、先进地区代表、新区有关部门相关负责同志等，对楼宇经济各招商运营队伍开展业务培训、经验交流和政策宣讲。同时，定期组织招商人员外出招商、考察、调研，学习先进地区工作经验，建立楼宇招商经验交流会制度，将招商效果好的工作方法在新区推广，全方位提高招商队伍在承接疏解、招商引资、企业服务、运营提质等方面的专业水平。

7.拓展招商渠道。加快推进央企总部和二级、三级子公司落户新区，充分发挥龙头企业和重大支撑性机构的辐射带动作用，吸引上下游产业各相关企业在新区楼宇聚集。通过建立考核激励等措施，鼓励楼宇运营主体积极拓展招商渠道和网络，创新楼宇运营模式，持续提升楼宇运营水平。

8.支持品牌推广。落实会展行业发展支持政策，依托现有商业会展设施，有计划、分层次举办行业峰会和专家论坛，借助会议会展活动宣传新区平台优势、产业政策、楼宇载体和配套服务。同时，聚焦和分析重点客群，制定新区楼宇的推广和宣传引流方案，灵活运用短视频、公众号、流媒体、交通枢纽等新兴推广平台，结合电视、广播、网站、广告牌等传统模式，线上与线下结合，多管齐下扩大新区商办楼宇的对外影响，提升新区楼宇行业影响力和产业吸引力，打造“雄安楼宇品牌”。

（四）完善管理服务，优化营商环境

9.完善公共服务。深化“放管服”改革，落实国家自贸试验区及非首都功能疏解集中承载地的各项政策，为企业提供便利化的注册和发展环境。发挥“马上办”办公室职能作用，进一步完善企业服务机制，针对企业注册开办、教育、医疗、养

老、幼托、住房保障等需求提供“一站式”、“保姆型”服务。完善各片区公共服务保障，为楼宇经济发展提供优质便利的交通保障、体育健身、休闲娱乐、行业交流、培训深造等环境。

10.打造楼宇服务。支持楼宇运营主体加快完善文印、餐饮、零售、酒店、文娱、停车、外卖、快递、幼托等各类配套设施及服务，支持楼宇运营主体承办或承接部分公共服务业务，为入驻企业提供一站式服务。支持楼宇运营主体打造路演广场、创业咖啡馆、主题沙龙等配套设施，以及依托主题楼宇定期举办行业沙龙、社区论坛、人才交流会、融资对接会等活动，促进交流合作和资源对接，加强楼宇氛围营造，持续提升楼宇产业生态。

四、保障措施

（一）健全协调机制。成立楼宇经济工作专班，主导新区楼宇经济发展规划，研定相关支持政策，协调解决楼宇经济发展中遇到的困难问题。新区投资促进部门履行专班办公室职能，具体推动楼宇经济规划谋划、政策制定、招商组织、企业服务工作。各楼宇运营主体做好本楼宇产业定位的细化工作，多渠道做好招商引资和企业服务工作，不断提升楼宇运营水平。

（二）加强考核激励。建立地块开发主体和楼宇运营主体产业发展考核激励机制，将企业入驻、经济贡献、服务创新等纳入楼宇运营支持政策兑现指标体系，根据发展绩效分档给予资金奖励和荣誉授牌，并根据实际发展情况优先申报国家和省级的特色产业集聚区称号。

（三）开展调度通报。制定年度计划，细化工作任务、明确任务书、时间表、路线图，并跟进协调。结合经济统计工作，建立新区楼宇经济发展简报制度，对楼宇经济情况实行每月沟通、每季度调度，对重大政策落实、重大项目推进、重大事项研究全程介入、跟踪问效。

（四）凝聚各方合力。充分发挥专家智库、头部企业、金融机构、科研机构、商协会及楼宇运营单位的智慧和力量，广泛听取各方对新区楼宇经济发展的建言献策，不断优化新区楼宇经济发展的机制和政策，推动新区楼宇经济持续快速健康发展

展。

附件 2

加快引导北京非首都功能疏解促进新开发功能片区楼宇经济发展的七条措施

为深入贯彻落实习近平总书记关于雄安新区规划建设系列重要指示精神以及省委、省政府系列安排部署，以新开发功能片区楼宇经济为载体，加快引导北京非首都功能疏解和吸纳创新要素资源、集聚高端现代服务，特制定如下支持措施：

一、鼓励支持全国知名商业地产开发企业参与开发建设高品质楼宇，并主导后续楼宇运营，鼓励央企、国内外知名总部企业、上市企业、龙头骨干企业等独立或联合建设办公楼宇，符合条件的，享受相关用地支持。

二、鼓励支持楼宇经济规模发展，培育高端品牌楼宇，根据总量和增量贡献，每年认定一批营收规模、综合贡献突出的主题楼宇，对楼宇运营主体给予一定奖励。

三、鼓励支持疏解单位、疏解服务保障单位，以及符合雄安新区产业准入的企事业单位等各类市场主体，优先入驻新开发功能片区楼宇，将新开发片区楼宇作为承接疏解和聚集高端高新创新要素的重要载体。对符合条件的，给予落户补助、房租补贴、综合贡献奖励、人才激励等支持。

四、鼓励支持楼宇运营主体面向六类疏解单位、国央企及民企分支机构和区域总部、高新技术企业和“专精特新”企业等，以产业生态集群等方式开展“二次招商”，构建特色楼宇产业生态。对引入支撑性、带动性、示范性企业的，视情况给予一次性补贴奖励。

五、鼓励支持加快形成商业和商务服务等楼宇功能，积极引入一批国内外具有一定影响力的大型零售（餐饮）企业、连锁超市、星级酒店、会计师事务所、律师事务所、税务师事务所、金融科技、融资租赁、科技中介等机构，加快形成服务疏解和高端高新产业集聚的“新功能”。

六、鼓励支持依托新建功能片区楼宇发展 ITO（信息技术外包）、BPO（业务流程外包）、KPO（知识流程外包）等服务外包和新区产业发展需要的各类职业认证培训等产业，对入驻的服务外包企业和培训机构根据贡献给予一定补贴奖励。

七、鼓励支持党建引领楼宇经济发展，依托楼宇运营主体、入驻龙头骨干企业党组织，打造楼宇党建共同体，以高质量党建引领楼宇经济高质量发展，支持楼宇引进高端服务业人才，对符合条件的，按照相关人才等政策给予奖励。

本措施自发文之日起施行，有效期至 2025 年。对措施所列各项支持政策与新区其他政策有重复交叉的，或同一事项涉及多项补贴的，按照从高从优不重复的原则执行。对具有引领性、示范性、带动性的市场主体可另行“一事一议”。

http://www.xiongan.gov.cn/2023-02/12/c_1211727927.htm

《关于促进雄安新区楼宇经济加快发展的实施方案》解读

近日，雄安新区印发《关于促进雄安新区楼宇经济加快发展的实施方案》（以下简称《实施方案》），提出要将楼宇经济打造成为承接北京非首都功能疏解和高端高新产业发展的重要载体，促进产业链、供应链集聚发展，推动新区主导产业高质量发展。

《实施方案》明确了雄安新区楼宇经济的发展目标，提出重点聚焦楼宇主题、服务能力、入驻率、经济贡献等核心指标，实现“2023 年见成效，2025 年现繁荣”的发展目标。

为确保目标任务实现，《实施方案》提出了强化规划引领、搭建信息平台等四个方面十项具体举措。

同时，配套出台《加快引导北京非首都功能疏解促进新开发功能片区楼宇经济发展的七条措施》。在楼宇开发方面，对参与开发建设高品质楼宇并主导后续运营的知名商业地产开发企业，以及独立或联合建设办公楼宇的央企、知名总部企业、上市企业、龙头骨干企业，符合条件的享受相关用地政策支持。在楼宇运营方面，鼓励支持楼宇经济规模发展，培育高端品牌楼宇，每年认定一批营收规模、综合贡献突出的主题楼宇，给予投资运营方奖励支持。在企业引进方面，对引入支撑性、带动性、示范性企业的楼宇投资运营方，给予一次性奖励。在企业入驻方面，对符合产业准入条件的入驻企业给予落户补助、房租补贴、综合贡献奖励、人才激励等奖励支持。在完善功能方面，对入驻楼宇的大型零售（餐饮）企业、连锁超市、星级酒店、会计师事务所、律师事务所、税务师事务所、金融科技、融资租赁、科技中介等商业商务服务机构，给予一次性奖励。在产业导入方面，对入驻楼宇的 ITO（信息技术外包）、BPO（业务流程外包）、KPO（知识流程外包）等服务外包机构，以及产业发展需要的职业认证培训机构，按照综合贡献给予一次性奖励。在人才引进方面，支持楼宇引进高端服务业人才，对符合条件的按照相关人才政策给予奖励。

http://www.xiongan.gov.cn/2023-02/12/c_1211727929.htm

证监会启动不动产私募投资基金试点 释放不动产救市企稳有力信号

为进一步发挥私募基金多元化资产配置、专业投资运作优势，满足不动产领域合理融资需求，近日，证监会启动了不动产私募投资基金试点工作。此次试点工作是证监会落实党中央和国务院有关“促进房地产业良性循环和健康发展”决策部署，健全资本市场功能，促进房地产市场盘活存量，支持私募基金行业发挥服务实体经济功能的重要举措。

不动产私募投资基金在境外成熟市场已发展成为一个重要的投资品类。近年来，我国已有一些私募机构陆续设立投向商业地产、基础设施的私募基金并在基金业协会备案，不断探索积累不动产投资运作经验。如为贯彻国务院关于坚持租购并举、加快发展长租房市场的工作部署，证监会支持建设银行住房租赁基金于 2022 年 10 月在基金业协会完成备案。

由于不动产私募投资基金的投资范围、投资方式、资产收益特征等与传统股权投资存在较大差异，证监会指导基金业协会在私募股权投资基金框架下，新设“不动产私募投资基金”类别，并采取差异化的监管政策。此次试点工作按照试点先行、稳妥推进的原则，符合一定条件的私募股权投资基金管理人可以按照试点要求募集设立不动产私募投资基金，进行不动产投资试点。参与试点工作的私募股权投资基金管理人须股权结构稳定、公司治理健全，实缴资本符合要求，主要出资人及实际控制人不得为房地产开发企业及其关联方，具有不动产投资管理经验和不动产投资专业人员，最近三年未发生重大违法违规行为等。不动产私募投资基金的投资范围包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等。

考虑到不动产私募投资基金的规模较大、期限较长等特点，投资者需要有更高的风险识别能力和风险承担能力，试点基金产品的投资者首轮实缴出资不低于 1000 万元人民币，且以机构投资者为主。有自然人投资者的，自然人投资者合计出资金额不得超过基金实缴金额的 20%，基金投资方式也将有一定限制。不动产私募

投资基金首轮实缴募集资金规模不得低于 3000 万元人民币，在符合一定要求前提下可以扩募。鼓励境外投资者以 QFLP 方式投资不动产私募投资基金。

为适应不动产私募投资基金投资策略，不动产私募投资基金按照试点要求为被投企业提供借款或者担保的，在涉及《关于加强私募投资基金监管的若干规定》第八条关于股债比的限制方面进行差异化安排，但不不动产私募投资基金须持有被投资企业 75% 以上股权，或者持有被投资企业 51% 以上股权且被投企业提供担保，可实现资产控制和隔离。试点备案产品及其底层资产应实现与原始权益人的主体信用风险隔离。同时，为促进不动产私募投资基金试点工作稳妥推进，本次试点对基金托管、基金合同必备条款、关联交易、基金杠杆、禁止行为、特殊风险揭示、基金备案、信息披露和报送提出了规范要求。

证监会将指导基金业协会发布具体工作指引，细化工作要求。符合试点要求的私募股权投资基金管理人可在开展基金募集、管理等业务活动前，向基金业协会报送相关材料，开展不动产私募投资基金试点，并依照规定进行产品备案。同时，不参与试点的私募股权投资基金管理人，可按照协会有关自律规则，继续开展保障性住房、商业地产、基础设施等股权投资业务。

下一步，证监会将根据试点工作实践情况及时总结评估，完善试点政策和规则，支持私募基金不断丰富产品类型，发挥服务实体经济的功能作用。

<http://www.scio.gov.cn/xwfbh/jjxwfywz/document/1736720/1736720.htm>

央行与银保监会拟发布 17 条措施 以金融政策支持住房租赁市场发展

据中国人民银行官网 2 月 24 日消息，为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》），现向社会公开征求意见。

《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，共 17 条，主要包括以下内容：一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。三是加强和完善住房租赁金融管理。

“就房地产发展方向而言，相较其金融属性、资产属性，未来相关政策更为关注、呵护、培育住房的居住属性、民生属性。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部主管庞溟在接受《证券日报》记者采访时表示，应大力发展长租房市场，推进保障性住房建设，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度。这既有利于从需求端解决住房难、住房贵的问题，也有利于从供给端有效抑制房价过快上涨、促进房地产市场平稳健康发展。

具体来看，在加强住房租赁信贷产品和服务模式创新方面共包含 4 条举措，分别是加大对租赁住房开发建设的信贷支持力度、创新团体批量购买租赁住房信贷产品、支持发放住房租赁经营性贷款，以及创新对住房租赁相关企业的综合金融服务。

就支持发放住房租赁经营性贷款，《意见》明确，住房租赁企业经营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过 20 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%，可用于置换物业前期开发建设贷款。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，经营性贷款的期限最长不超过 5 年，贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的 70%。

“这是为了让住房租赁市场能够更好、更平稳的发展，尤其是解决好民生基本的生活住房保障问题。”川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳对《证券日报》记者表示，加强信贷精准投放，对一些企业的现金流可以起到较大改善作用。此外，租赁改造型投资也将发挥类似作用。

在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面包含 5 项举措，包括增强金融机构住房租赁贷款投放能力、创新住房租赁担保债券（Covered Bond）、稳步发展房地产投资信托基金（REITs）等。在加强和完善住房租赁金融管理方面也包含 5 条举措，包括严格住房租赁金融业务边界、规范住房租赁直接融资产品创新等。

庞溟认为，金融支持住房租赁市场专业化、多元化、规模化、可持续发展，从短期看，有助于提升存量资金利用效率、便利与吸引增量资金，满足租赁住房全周期、多层次合理融资需求，吸引更多类型、更大流量的长期资金与专业资本投入优质项目。从中长期看，有助于构建多层次、多主体、多渠道的房地产融资体系，为租赁住房行业、企业和项目提供更为广阔、灵活、精准、专业、成熟的融资选择，推动房地产行业与企业新发展模式的形成。

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1758760821817238902&wfr=spider&for=pc>

住房和城乡建设部办公厅就《关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知（征求意见稿）》公开征求意见的通知

为加快推进房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目审批标准化、规范化，进一步提升审批服务效能，我部研究起草了《关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知（征求意见稿）》。现向社会公开征求意见。有关单位和公众可于2023年2月22日前，通过以下途径和方式提出意见：

1.电子邮箱：zhangxl@mohurd.gov.cn（请提供签字盖章扫描件和同版本可编辑文档）。

2.通信地址：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部办公厅（邮编100835），请在信封上注明“工程建设项目审批制度改革反馈意见”字样。

住房和城乡建设部办公厅

2023年2月8日

附件：关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知（征求意见稿）

为贯彻落实《国务院关于加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》（国发〔2022〕5号）和《国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（国办发〔2022〕30号）部署要求，加快推进房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目审批标准化、规范化，进一步提升审批服务效能，更好满足企业和群众办事需求，加快项目落地，现就有关事项通知如下：

一、着力推进工程建设项目审批标准化

（一）严格审批事项管理。按照国务院关于行政许可事项、政务服务事项清单管理要求，结合本地实际，优化完善工程建设项目审批事项清单并向社会公布，确保工程建设项目全流程涉及的行政许可、行政确认、行政备案、第三方机构审查、市政公用报装接入等事项全部纳入清单。逐项明确事项名称、事项类别、实施主体、设

定依据等基本要素，以及作为审批必要条件的中介服务、技术审查、专家评审、现场勘验等，并与投资审批事项清单做好衔接。市级工程建设项目审批事项清单原则上应与省级工程建设项目审批事项清单保持一致。审批事项发生变化的，应及时按程序动态调整清单，上级清单作出动态调整的，下级清单要及时调整。

（二）统一事项实施规范。根据国务院有关部门制定的行政许可事项实施规范，逐项修改完善本地区工程建设项目审批事项办事指南、申请表单等，明确申请条件、申请材料、办理流程、办理时限，细化量化受理审查标准，并向社会公开。省级工程建设项目审批制度改革牵头部门应会同各相关部门，依据职责分工加强对审批事项实施的指导监督，推动事项实施规范统一，实现同一事项无差别受理、同标准办理。

二、切实加强工程建设项目审批规范化

（三）规范窗口业务办理。进一步加强工程建设项目审批综合服务窗口管理，完善前台受理、后台审核、统一出件机制，符合受理条件的应立即受理；不予受理或需要补正申请材料的，应告知申请人不予受理原因或者需要补正的全部内容。持续提高窗口服务水平，加强窗口人员业务培训，增强窗口服务意识，严格执行首问负责、一次性告知、限时办结等制度，鼓励提供帮办、预约办、综合协调等个性化服务。

（四）规范审批服务行为。严格按照公布的办理流程和实施规范开展审批，不得额外增加或变相增加办理环节、申请材料等。严格审批中技术审查、专家评审、现场勘验等环节管理，列入清单的要在实施规范中明确办理的具体流程和完成时限。持续整治“体外循环”和“隐性审批”问题，严禁申报前增加预审、指定机构事先审查、线下预审线上补录等行为。各地应建立健全工程建设项目审批监督管理机制，落实责任分工，明确违规情形和问题处置机制，通过监督检查、电子监察等多种方式，对本地区工程建设项目全流程审批进行常态化监管，及时分析研判审批各环节存在的问题，并推动解决。

（五）规范审批服务办理用时。梳理并公开本地区工程建设项目从立项到竣工验收和市政公用报装接入全流程审批服务办理用时，明确起止时点、计时规则等，包括

行政许可用时，审批部门组织、委托或购买服务的技术审查、专家评审、会议审查、现场核验等用时，以及施工图设计文件审查和市政公用报装验收接入等环节用时。不得通过“体外循环”审批、违规暂停审批计时或变通审批时限计算规则等方式“表面”压减审批时间。

三、推进工程建设项目审批便利化

（六）加强项目前期策划生成。进一步完善工程建设项目前期策划生成机制，细化工作规则，统筹协调相关政府部门和市政公用单位提出项目策划意见和规划建设条件，推动项目后续快速精准落地。深化区域评估，区域评估成果经相关主管部门确认后及时公开，供建设单位免费使用，明确根据区域评估简单个项目相应审批手续的具体情形和规则。依托国土空间规划、相关专项规划明确规划条件，未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。鼓励推行社会投资项目“用地清单制”改革，在土地供应前，可由相关部门开展地质灾害、地震安全、压覆矿产、气候可行性、水资源论证、防洪、考古调查勘探发掘等评估，并对文物、历史建筑保护对象、古树名木、人防工程、地下管线等进行现状普查，形成评估结果和普查意见清单，在土地供应时一并交付用地单位。

（七）分类优化精简审批环节。进一步优化建设工程规划许可（设计方案审查）等事项审批流程，统一规范会议审议情形及时限，减少非必要的政府会议审核程序。结合实际优化既有建筑改造、老旧小区改造、市政管网更新改造等城市更新项目审批流程，细化免于办理施工图审查、建设工程规划许可的项目类型和具体条件。积极开展环评审批方式改革试点，对需编制环评影响报告表的城市道路、生活垃圾转运站、污水处理厂等项目，位于相同市或县行政区且项目类型相同的，可“打捆”开展环评审批。

（八）推进集成联合办理。进一步优化阶段并联审批协同机制，推动更多关联性强、办事需求量大的审批事项集成化办理。优化施工图联合审查机制，审查机构出具消防、人防、技防等技术审查报告后，相关审批部门不再进行技术审查，并依据相关审批要求作出审批决定。鼓励施工许可、人防质量监督、消防设计审查等合并办理。进一步优化联合验收方式，未经验收不得投入使用的事项（如规划核实、人防备案、

消防验收、消防备案、竣工备案、档案验收等）应当纳入联合验收，工程质量竣工验收监督可纳入联合验收阶段同步开展，牵头部门统一受理验收申请，协调专项验收部门限时开展联合验收，统一出具验收意见。在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件的前提下，对满足使用功能的单位工程，可单独开展联合验收。

（九）优化市政公用服务。大力推进水电气热信联合报装接入，实行“一站式”集中服务、主动服务，进一步优化报装接入服务流程，精简申报材料，公开服务标准和服务费用，加强服务监督，提高服务效率。建立市政配套统筹协调机制，推动市政公用单位在项目策划生成阶段提前主动开展技术指导，落实接线位置。对于市政公用接入工程涉及的建设工程规划许可、绿化许可、道路挖掘占用许可等实行全程并联办理。

四、提升工程建设项目全程网办便利度

（十）提升工程建设项目网上办理深度。深化工程建设项目审批管理系统（以下简称工程审批系统）应用，2023 年实现工程审批系统覆盖全部县（区），消防设计审验全部纳入工程审批系统。进一步完善工程审批系统功能，创新在线智能引导、智能客服等方式，优化线上审批流程，更好支撑审批部门业务需求和工作特点。全面实行施工图数字化审查，实现网上送审、流转、反馈。在工程审批系统开通市政公用联合报装、外线接入工程审批等集成化服务，加快推进无纸化审批、不见面审批，拓展移动端应用。

（十一）完善系统数据共享机制。进一步加强工程审批系统和投资、用地、生态环境、市政公用等系统互联互通、协同应用，加快实现工程建设项目审批数据全面、高效、准确共享，坚决杜绝重复登录、重复录入问题。加强房屋建筑编码应用，实现全流程审批信息自动关联。加快推进电子签名、电子印章、电子证照、电子材料、电子档案在工程建设项目网上办理过程中的归集共享，推动实现政府部门核发的材料一律免于提交，能够提供电子证照的一律免于提交实体证照。

（十二）推进智能审批。推动国产建筑信息模型（BIM）产品应用，在设计方案审查、施工图审查、竣工验收、档案移交环节采用 BIM 成果提交和审批，建立完善 BIM

成果交付和技术审查标准，逐步实现计算机智能辅助审查。推进工程建设图纸设计、施工、变更、验收、档案移交全过程数字化管理，实现工程建设项目全程“一张图”管理和协同应用。。

五、加强事中事后监管

（十三）完善审管联动机制。对于实行相对集中行政许可权改革的地区，各地应逐事项明确审批、监管的职责界线，加强协同配合，加快推动审批和监管信息实时共享。要明确容缺受理和告知承诺制审批事项的工作规程和监管规则，在规定时间内对补正材料情况和履行告知承诺情况进行检查，发现不实承诺、违反承诺、弄虚作假的，要依法撤销行政审批决定，并追究申请人相应责任。

（十四）创新监管方式。完善基于工程风险的分类监管机制，根据工程类型、规模大小、技术复杂程度、人员密集程度、参建单位等因素确定工程风险等级，按照风险等级合理确定重点检查和随机抽查比例和频次。加强信用监管，强化工程建设项目相关市场主体信用信息归集，拓展多元化信用信息查询渠道，实现信用信息在审批过程中的自动核查与反馈。大力推进“互联网+监管”，加快推动工程审批系统与建筑市场公共服务平台、质量安全监管平台、智慧工地、城市信息模型（CIM）基础平台等系统的协同应用，建立工程建设项目设计、施工、验收、运营维护全生命周期数字化监管机制。逐步推进工程审批系统与建设工程企业资质电子化审查系统数据共享，作为工程企业业绩核查的有效手段。

六、保障措施

（十五）加强组织协调。各地要充分认识工程建设项目审批制度改革对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意义，加强组织领导，充实工作力量，持续推动改革不断深化。各级工程建设项目审批制度改革牵头部门要主动作为，加强与相关部门的协同配合，完善工作机制，健全配套制度，及时协调解决改革工作推进过程中的矛盾问题，形成改革合力。推动部分地区开展工程建设项目全流程标准化规范化便利化审批试点，及时总结试点经验后进行复制推广。

（十六）加强宣传推广和监督评估。各地要加强改革政策宣传，通过多种形式向社

会及时提供通俗易懂的政策解读，使企业群众及时了解改革政策。严格落实政务服务“好差评”制度，方便企业和群众及时对审批服务作出评价。加强国家工程审批系统“工程建设项目审批建议和投诉”小程序推广应用，完善工程建设项目审批投诉举报处理机制，及时处理回复。

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202302/20230209_770240.html