

房地产专业委法律资讯

2018年9月刊 总第14期

2018/9/30

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	3
深圳部分历史违建可通过罚款和补缴地价转为商品性质.....	3
深圳市光明新区管理委员会关于印发《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》的通知.....	24
关于发布实施《深圳市二手房交易居间服务规范指引》的通告.....	35
《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》发布.....	93
《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》公开征求意见.....	94
《深圳市宝安区政府关于〈宝安区城市化转地非农建设用地后续管理有关问题的通知〉》公开征求意见.....	95
《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》发布.....	96
《深圳市南山区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》发布.....	97
《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知》发布..	98
《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）》发布..	99
《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》发布.....	100
《南山区城市更新“十三五”规划》发布.....	101
《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》发布.....	102
《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）的通知》发布.....	103
《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》发布.....	104
惠州市《关于加强卫片综合执法监管治理的意见（征求意见稿）》.....	105
《福田区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》.....	106
《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》发布.....	106
《佛山市城市棕线管理办法》发布.....	107
《大鹏新区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》发布.....	108
【本地动态】	109
深圳市取消“小地块”城市更新.....	109

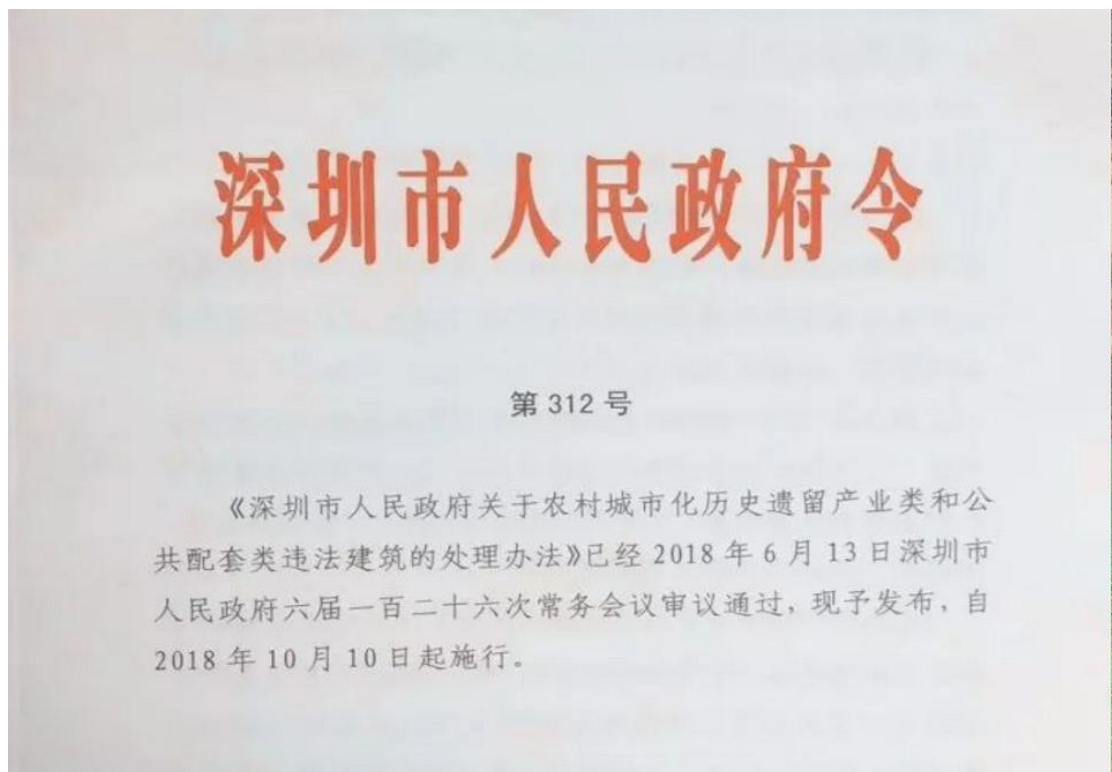
【本委简介】110

【新规速递】

深圳部分历史违建可通过罚款和补缴地价转为商品性质

近日（9月12日），为全面清理、甄别处置农村城市化历史遗留违法建筑，深圳市人民政府办公厅正式印发《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》，明确产业类、公共配套类历史遗留违建安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收的处理细则。

该《处理办法》将于2018年10月10日起施行。



《办法》原文

深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法

第一章 总 则

第一条 为了保障城市规划实施，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》），制定本办法。

第二条 本办法适用于农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公配类历史违建）的安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收。

本办法所称产业类历史违建，包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

本办法所称公配类历史违建，是指实际用于非商业性文体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

第三条 市查违办负责历史违建处理工作的统筹、协调和指导，规范处理程序、操作流程，统一格式文书，完善历史违建处理系统。

第四条 区政府（含新区管理机构，下同）负责统筹辖区内历史违建的处理，组织开展辖区历史违建安全纳管、规划土地审查、基本生态控制线内历史违建核查、原农村集体经济组织或者其继受单位认定等相关工作，规划土地审查部门由各区自行确定。区政府应当保障处理工作的组织领导、机构人员以及工作经费。各区可以结合辖区实际，就历史违建处理工作制定实施细则，实施细则应当报市查违办备案。

街道办事处（含新区设立的办事处，下同）负责历史违建初审，实施历史违建安全纳管，开展宣传工作。社区工作站负责配合街道办事处开展历史违建处理相关工作。

区查违办负责组织开展历史违建分类审查及简易处理，核发处理文书。区规划土地监察机构负责依法对历史违建实施行政处罚。

第五条 规划国土部门负责组织制定历史违建规划土地审查操作指引，指导、监督历史违建的测量、地质灾害安全隐患排查与治理、规划土地审查和基本生态控制线内历史违建核查。

第六条 建设部门负责组织制定历史违建房屋结构安全隐患排查、检测鉴定及委托等相关程序规则，对房屋结构安全隐患排查和检测鉴定活动进行指导、监督，通过招标等公开方式建立历史违建房屋安全鉴定机构目录，并对房屋安全鉴定合格报告进行备案。

第七条 消防监管部门负责组织制定消防安全隐患排查技术规范、消防安全评价技术规范和消防监督管理办法，办理历史违建消

防验收或者备案手续并实施消防监管,加强对消防技术服务机构的监督管理。

第八条 发展改革、财政、经贸信息、科技创新、市场监管、人居环境、交通、卫生、教育、公安、监察、民政、司法、劳动、文化、水务、城管、安监、房屋租赁、侨务、银监等相关职能部门以及供水、供电、供气等单位按照各自职责参与历史违建的处理工作。

第九条 原农村集体经济组织或者其继受单位应当积极配合历史违建安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收等工作,积极主动申请处理,带动和鼓励其他历史违建当事人或者管理人接受处理。

第二章 安全纳管

第十条 区政府负责组织开展辖区产业类和公共配套类历史违建的安全纳管,符合安全纳管要求的方可临时使用。

安全纳管是指为消除安全隐患,改善生产和生活环境,对历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等进行排查、整改和日常监管的活动。

第十一条 区政府负责组织开展历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查,并以栋为单位建立排查档案。

房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查可以委托第三方机构开展,委托方式由区政府依法自主自行确定。

第十二条 经排查存在房屋结构、消防安全隐患的，区政府应当责令历史违建当事人限期整改。整改涉及房屋安全鉴定、消防安全评价的，按照本办法第二十八条规定执行。

规划国土部门应当根据地质灾害防治规划及时将地质灾害易发区图件印发各区政府，区政府负责对位于地质灾害易发区内的历史违建进行隐患排查并组织采取有效防治措施。地质灾害排查或者调查机构应当具备地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工或者监理资质。

本条第一款、第二款中属于《决定》第九条第一款第（一）项规定情形的，应当依法予以拆除。

第十三条 房屋无法满足安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房城乡建设、消防监管、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门予以重点监管。

第十四条 市规划国土、建设、消防监管部门分别负责建立历史违建地质灾害、房屋结构、消防安全排查和整改信息管理系统，并与历史违建处理系统进行对接。各区应当将排查、整改、房屋安全鉴定或者消防安全评价情况录入相关信息管理系统，并动态更新。

第十五条 历史违建安全隐患排查及其公共配套设施整改所需经费纳入财政预算予以保障。

历史违建安全纳管情况应当纳入查处违法用地和违法建筑工作共同责任考核内容。

第三章 审查程序

第十六条 历史违建当事人或者管理人应当持身份证明等相关资料文件向辖区街道办事处申请处理。

历史违建管理人，是受历史违建当事人书面委托的历史违建管理主体。

第十七条 历史违建当事人应当与历史违建所在原农村集体经济组织或者其继受单位共同出具承诺书，承诺同意征地或者转地并且不再需要政府支付征转地补偿款、与历史违建有关的经济利益关系已自行理清、自行承担相关法律责任等，并向街道办事处提供。

区政府可以就承诺书的出具制定操作办法。

第十八条 街道办事处负责历史违建处理的初审，包括建设时间核查、历史违建当事人身份确认、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途核实。对于地质灾害未消除或者未采取有效防治措施以及占用河道堤防的历史违建不予通过初审。

街道办事处在进行初审工作时，相关主管部门及其所在辖区的分支机构应当予以配合、协助和支持。水务部门应当根据河道管理的规定将河道堤防的图件印发各区政府。

第十九条 街道办事处应当主动开展历史违建建设时间核查，可以结合地形图、航拍资料、卫星资料、房屋编码信息、历史违建所属社区工作站和原农村集体经济组织或者其继受单位证明等情

况综合确定。有航拍资料、卫星资料的，应当以航拍资料、卫星资料作为历史违建建设时间核查的主要依据。

第二十条 街道办事处应当组织测量机构现场测量，填写权属调查及分宗定界表，由历史违建当事人签字认可，并经原农村集体经济组织或者其继受单位盖章及负责人签字确认。测量机构由街道办事处通过招标等公开方式委托，测量费用从历史违建处理经费中列支。

街道办事处应当在收到测量机构出具的测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据后5个工作日内将权属调查及分宗定界表在历史违建所在社区公示10日；公示期间有异议的，应以书面形式提出，街道办事处暂停处理；公示期满无异议或者异议经妥善处理的，街道办事处应当将相关处理材料移送区查违办。

本办法施行前，街道办事处已按照本市相关规定对申请资料进行核查、公示，历史违建当事人身份、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途均已明确的，不再进行初审；有不明确的，应当补充核查后公示10日，方可按照本条第二款规定办理。

第二十一条 区查违办收到街道办事处移送的材料后，经审查材料不齐全的，应当在3个工作日内一次性告知街道办事处需要补充的材料，并将相关资料退回街道办事处；经审查材料齐全的，应当设立卷宗，并在10个工作日内按照下列规定完成全部审查工作：

（一）对不属于产业类、公配类历史违建处理范围的，书面答复历史违建当事人并说明理由；

(二) 属于产业类、公配类历史违建处理范围的，向辖区规划土地审查部门发出征询处理意见函。

第二十二条 《决定》第九条第一款第(一)项规定的“存在严重安全隐患”，包括下列情形：

(一) 位于山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等与地质作用有关的灾害危险区；

(二) 房屋安全不符合结构安全和抗震设防标准、规范；

(三) 不符合历史违建消防安全技术规范；

(四) 有其他严重安全隐患的。

第二十三条 规划土地审查部门应当在收到征询处理意见函之日起15个工作日内出具规划土地审查意见书。规划土地审查主要核查历史违建是否存在下列情形：

(一) 非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；

(二) 占用基本农田；

(三) 占用一级水源保护区用地；

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

(五) 压占原水管渠蓝线；

(六) 不符合橙线管理要求；

(七) 位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

不存在前款规定情形的，规划土地审查部门按照街道办事处核实的用途予以规划现状确认。

第二十四条 规划土地审查部门予以规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明下列内容：

（一）建筑物的用地范围、建筑覆盖率以及土地使用年限。建筑覆盖率原则上按照公配类历史违建 50%以上，产业类历史违建 60%以上确定，土地使用年限自 2009 年 6 月 2 日起算，按照法定最高使用年限确定；

（二）历史违建处理确认应当补缴的地价；

（三）涉及占用农用地、未利用地的，载明处理确认须先行补办农用地、未利用地转用手续；涉及占用基本生态控制线的，予以注明；

（四）其他相关内容。

规划土地审查部门不予规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明规划土地审查结果和土地用途、规划用途依法确定的时间等内容。

第二十五条 规划土地审查意见书予以规划现状确认的历史违建，不涉及占用基本生态控制线、或者涉及占用基本生态控制线，但建设时间在 2005 年 11 月 1 日前，或者因基本生态控制线局部调整被调入线内的，区查违办应当在 5 个工作日内书面告知历史违建当事人或者管理人办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续。历史违建已取得房屋安全和消防安全的有效证明的，无需重复办理。

第二十六条 规划土地审查意见书予以规划现状确认的历史违建，涉及占用基本生态控制线的，建设时间在 2005 年 11 月 1 日后

的，除第二十五条规定的局部调整情形外，区查违办应当在5个工作日内向发展改革、经贸信息、人居环境、水务、城管等主管部门发出征询意见函；各主管部门应当根据基本生态线管理的有关规定及相关法律、法规在5个工作日内出具处理意见；区查违办根据各部门意见予以留用的，应当在5个工作日内书面告知历史违建当事人或者管理人办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续。

第二十七条 规划土地审查意见书不予规划现状确认的历史违建，或者涉及占用基本生态控制线、区查违办根据各部门意见不予留用的历史违建，区规划土地监察机构应当依法实施行政处罚。

第二十八条 历史违建当事人或者管理人在建设部门确定的房屋安全鉴定机构名录中委托房屋安全鉴定机构进行鉴定的，凭房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格报告到建设部门办理备案手续。

历史违建当事人或者管理人委托建筑物的设计、施工单位或者消防技术服务机构按照历史违建消防技术规范就现状进行消防安全评价的，取得消防安全合格意见后，报消防监管部门验收或者备案，消防监管部门应当予以验收或者备案。

第二十九条 符合本办法第二十五条、第二十六条情形的历史违建已办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续，或者已取得房屋安全和消防安全的有效证明，并且已按照本办法规定提交相应承诺书的，区规划土地监察机构依法出具罚款缴纳通知书，区查违办应当在10个工作日内核发地价缴纳通知书。

第三十条 罚款、地价缴纳后，历史违建当事人或者管理人可以持缴费凭证到区查违办申请办理《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》（以下简称《处理证明书》）。

符合下列条件的，区查违办应当自历史违建当事人或者管理人提交前款规定资料之日起5个工作日内出具《处理证明书》：

（一）已缴纳罚款，本办法规定不予或免于罚款的情形除外；

（二）已缴纳地价，本办法规定免缴地价的情形除外；

（三）已取得经建设部门备案的房屋安全鉴定报告等相关有效证明文件；

（四）已取得消防验收或者备案凭证等相关有效证明文件；

（五）未受地质灾害影响或者已采取有效防治措施。

《处理证明书》的格式和内容由市查违办统一规定。

罚款、地价等费用按照规定缴纳后，规划土地审查部门应当在5个工作日内出具宗地图。

第三十一条 历史违建当事人、市、区政府或者其指定机构可以持下列材料向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）《处理证明书》；

（四）宗地图；

（五）测量报告。

第三十二条 历史违建经处理确认为非商品性质房地产的，不得改变用途，不得抵押、转让、互换、赠与。

第三十三条 历史违建当事人或者管理人可以委托城市更新单元计划申报主体向街道办事处提出简易处理申请。

历史违建通过街道办事处初审后，由街道办事处将初审材料移送区查违办。经审查符合初审要求和本办法第二十四条第一款第（一）项规定的，区查违办应当设立卷宗，并在收到承诺书后5个工作日内向区城市更新职能部门发出《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理征询意见函》。

拟申报城市更新单元计划并且权属清晰的合法土地达到一定比例的，由区城市更新职能部门受理计划申报并核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》，并答复区查违办。

区查违办收到同意简易处理的答复后，核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》（以下简称《简易处理通知书》）。计划申报主体及时提交给区城市更新职能部门，用于城市更新单元计划申报后续手续办理。

区查违办应当在城市更新项目实施主体确认后，土地使用权出让合同签订前将《简易处理通知书》转至区规划土地监察机构和规划土地审查部门，由上述部门分别测算罚款和地价。

第三十四条 已取得本办法第三十三条规定《简易处理通知书》的历史违建及其用地，在其所在的城市更新单元实施拆除重建时，视为权属清晰的合法建筑物及土地，涉及缴纳的罚款和地价应当在

城市更新项目实施主体签订土地使用权出让合同前缴清。城市更新单元计划未经批准的，或者经批准的城市更新单元拆除范围不包括已经简易处理的历史违建的，《简易处理通知书》自动失效。

已取得《简易处理通知书》的历史违建，也可以按照本办法相关规定进行处理确认。

土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）活动涉及历史违建的，可以参照本条进行简易处理。

第三十五条 历史违建当事人或者管理人可以向政府申请收购或者统筹使用其历史违建。

根据房屋实际状况，政府可以收购或者统筹历史违建用作产业配套用房和创新型产业用房等，按照有关规定进行收购后，区查违办可以将历史违建直接处理确认给市、区政府或者其指定机构。具体实施办法由区政府会同相关主管部门制定。

第四章 罚款和地价

第三十六条 公配类历史违建处理确认至原农村集体经济组织或者其继受单位、市、区政府或者其指定机构的，不予罚款、免缴地价，确认为非商品性质房地产，不扣减非农建设用地指标。处理确认至其他主体的，按照商业、办公类历史违建缴纳罚款和地价后，确认为非商品性质房地产。

第三十七条 生产经营性历史违建，按照下列规定缴纳罚款、地价后，确认为非商品性质房地产：

（一）对原农村集体经济组织或者其继受单位按照建筑面积每平方米罚款 10 元，位于原农村非农建设用地红线内的免缴地价，位于原农村非农建设用地红线外的按照公告基准地价的 25%缴纳地价；

（二）对原村民、其他企业单位或者非原村民按照建筑面积每平方米罚款 30 元，按照公告基准地价的 50%缴纳地价。

商业、办公类历史违建，按照下列规定缴纳罚款、地价后，确认为非商品性质房地产：

（一）对原农村集体经济组织或者其继受单位按照建筑面积每平方米罚款 10 元，位于原农村非农建设用地红线内的免缴地价，位于原农村非农建设用地红线外的按照公告基准地价的 25%缴纳地价；

（二）对原村民、其他企业单位或者非原村民按照建筑面积每平方米罚款 30 元，按照公告基准地价缴纳地价。

第三十八条 申报时尚未竣工的历史违建，按照《决定》施行时的状态封顶后依照本办法处理；擅自续建、加建的，整栋建筑物均不予处理确认。

第三十九条 历史违建位于原农村非农建设用地红线外的，按照下列规定办理：

（一）可以调整至原农村非农建设用地红线内或者扣减非农建设用地、征地返还用地指标的，按照位于原农村非农建设用地红线内的标准缴纳地价；

（二）不能调整或者未扣减非农建设用地、征地返还用地指标的，但属于占用未完善征转地手续的用地的，应当完善征转地手续后，按照本办法相关规定缴纳地价，政府不再支付征转地补偿款。

历史违建占地跨越原农村非农建设用地红线的，按照红线内外各自占地面积分别计算应缴纳地价。

历史违建按照本办法以扣减征地返还用地指标方式处理的，征地返还用地折算的比例按照我市有关规定执行。

第四十条 符合下列条件的历史违建，可以直接申请为商品性质房地产，也可以在国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记办理为非商品性质房地产后，按照本市有关规定申请转为商品性质：

（一）原农村集体经济组织或者其继受单位所建产业类历史违建，位于原农村非农建设用地红线内或者以非农建设用地、征地返还用地指标扣减处理的，按照申请办理为商品性质时的市政府有关非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易的有关规定补缴地价；

（二）本款第（一）项情形之外的生产经营性历史违建，按照申请办理为商品性质时市场评估地价的 50%补缴地价；商业、办公类历史违建，按照申请办理为商品性质时的市场评估地价补缴地价。

第五章 拆除或者没收

第四十一条 本办法施行前，产业类和公配类历史违建当事人或者管理人未按规定向历史违建所在辖区街道办事处申报的，由街

道办事处在建筑物显著位置、所在社区主要公共场所以及市、区政府网站公告3个月。

公告期满前获得历史违建当事人或者管理人联系地址、联系方式的，还应当在公告的同时书面通知历史违建当事人或者管理人。

第四十二条 公告内容主要包括：

- （一）历史违建的具体位置；
- （二）补充申报的截止时间；
- （三）未补充申报的法律后果。

公告期间，任何单位和个人不得污损、撕毁或者采取其他方式破坏街道办事处的书面公告。

第四十三条 历史违建当事人或者管理人在公告期满后仍不申报的，依法予以拆除或者没收。

第四十四条 历史违建当事人根据本市征地返还用地的有关规定，以征地返还用地指标置换的，不属于《决定》第九条、第十条所称“非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地”，缴纳地价标准按照本办法有关原农村非农建设用地红线内的标准执行。

第四十五条 历史违建拆除和没收程序按照《深圳经济特区规划土地监察条例》的相关规定执行。

第四十六条 具有本办法第二十三条第一款第（二）项至第（七）项规定情形之一的历史违建，建设行为发生在土地用途依法确定前的，依法拆除时参照可以处理确认的历史违建的征收补偿标准给予货币补偿。

前款规定的历史违建依法拆除或没收后，占地属未完善征转地手续的，完善手续后纳入国有土地管理。

第四十七条 基本农田、一级水源保护区、禁止建设区，依照法定程序批准生效之日为土地用途依法确定的时间。

高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊、原水管渠蓝线、橙线等规划用途确定时间由规划土地审查部门认定。

第六章 法律责任

第四十八条 历史违建当事人提供虚假材料或者利用隐瞒、欺骗手段获得历史违建处理确认，未发生房地产转移、抵押等涉及不动产权利处分登记行为的，由区查违办撤销《处理证明书》并书面告知登记机构，区规划土地监察机构对历史违建当事人处以国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记所缴纳罚款和地价总额20%的罚款，已收取的罚款、地价不予退还，登记机构依法撤销国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记；已经发生房地产转移、抵押等涉及不动产权利处分登记行为的，由区规划土地监察机构对违法当事人处以原国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记所缴纳罚款和地价总额200%的罚款，已收取的罚款、地价不予退还；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十九条 历史违建当事人或者管理人阻碍执法人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定

予以处罚，采取暴力、威胁等方式阻碍执法涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十条 违反本办法第十三条规定，擅自出租、进行经营性活动的，由房屋租赁、市场监管等部门依职权责令历史违建当事人或者管理人停止违法行为并限期整改。拒不整改的，对个人处以1000元罚款，对法人或者其他组织处以100000元罚款，并将监管信息纳入我市公共信用信息管理系统。

对存在重大安全隐患的历史违建，由负有安全生产监管职责的部门依照《中华人民共和国安全生产法》的有关规定责令停产停业；被处罚对象拒不执行的，可以依法通知供电单位停止供电；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

消防监管部门对存在严重威胁公共安全火灾隐患的历史违建，依照《深圳经济特区消防条例》的规定作出临时查封决定，临时查封逾期未消除火灾隐患的，责令停产停业或者停止使用。

第五十一条 历史违建当事人或者管理人有下列情形之一的，由街道综合执法机构责令限期改正，逾期不改正的，对个人处以1000元罚款，对法人或者其他组织处以50000元罚款；情节严重的，可以依照《中华人民共和国安全生产法》的有关规定责令停产停业；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理：

- （一）故意遮挡、覆盖或者污损安全警示标识的；
- （二）擅自更改安全警示标识内容的；
- （三）擅自制作、拆除、移动安全警示标识的；

（四）不按规定位置或者阻止在规定位置安装安全警示标识的；

（五）有其他人为损坏安全警示标识行为的。

第五十二条 在处理历史违建过程中，确需对依法应当拆除、没收或者具有严重安全隐患的历史违建实施停水、停电、停气的，由区查违办或者街道办事处将历史违建的具体名称、地址以及停止供应点等信息书面通知供水、供电、供气单位；需恢复供应时，应当书面通知各供应单位。

供水、供电、供气单位停止向历史违建供水、供电、供气后，历史违建当事人违法私拉乱接的，由水、电、气主管部门依据相关法律、法规责令停止违法行为，并对私拉乱接的双方当事人进行处理，相关法律、法规未规定罚款的，由水、电、气主管部门对个人处以 1000 元罚款，对法人或者其他组织处以 50000 元罚款。

第五十三条 相关行政管理部门及其工作人员在历史违建处理工作中出现违法行为的，由上级主管部门或者监察机关依法追究；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附 则

第五十四条 经区政府批准复工的建筑物，按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且历史违建当事人自愿的，可以参照本办法处理，免于罚款；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本办法处理。

第五十五条 《决定》施行前历史违建通过人民法院强制执行程序转让的产业类、公配类历史违建，买受人应当持相关执行文书、拍卖等买受成交文书、买受人身份证明文件、建筑物《用地测点报告》或者规划国土部门认可的其他测绘报告等材料向街道办事处申请处理；本办法施行前买受人已按照本市有关规定向街道办事处申报的，买受人补交建筑物《用地测点报告》或者规划国土部门认可的其他测绘报告后由街道办事处直接移送区查违办。

区查违办及相关行政主管部门应当按照下列规定，对前款规定建筑物进行处理：

（一）除依法拆除或者没收的以外，免予罚款；

（二）买受人不再提交原农村集体经济组织或者其继受单位出具的理清经济利益关系、征转地关系的承诺书；

（三）买受人按照拍卖等买受成交文书订立时的市场评估地价标准缴纳地价；

（四）符合本办法第三十条第二款第二项、第三项和第四项规定条件的，核发《处理证明书》并确认为商品性质房地产；

（五）整栋建筑部分属于前款规定建筑，部分属于其他情形的历史违建的，依照相关规定分别进行处理。符合处理确认条件的，依法办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

第五十六条 历史违建当事人或者管理人拒绝签收行政处理文书的，或者行政处理文书无法直接送达的，区查违办应当在历史违

建显著位置、所在社区及市、区政府网站公告 30 日；公告期满，视为已经送达。

第五十七条 1999 年 3 月 5 日之前所建的历史违建，符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称《若干规定》）处理条件的，按照下列规定进行处理：

（一）已按照《若干规定》进行申报但尚未处理的，参照《若干规定》罚款、地价标准及本办法规定程序进行处理；

（二）已按照《若干规定》进行申报且已进入《若干规定》处理程序、但尚未处理完毕的，仍按照《若干规定》处理标准及规定程序进行后续处理；

（三）已取得《若干规定》缴费通知书且历史违建现状未发生变化，历史违建当事人自本办法施行后 1 年内未补缴地价的，地价按照公告基准地价重新测算；已取得《若干规定》缴费通知书但历史违建现状已经发生变化且符合《决定》第二条规定的，历史违建当事人应当按照本办法进行处理。

第五十八条 产业类和公配类之外的历史违建应当参照本办法实施安全纳管，同时可以参照本办法开展补申报工作。

第五十九条 除第四十条外，本办法规定的公告基准地价按照深圳市 2006 年通告的公告基准地价标准执行。

第六十条 本办法自 2018 年 10 月 10 日起施行。2013 年 12 月 30 日发布的《〈深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化

历史遗留违法建筑的处理决定) 试点实施办法》(市政府令第 261 号) 同时废止。

(来源:“远筑房地产法律服务网”微信公众号)

深圳市光明新区管理委员会关于印发《光明新区社区集体经济资金 资产资源交易管理暂行办法》的通知

深圳市光明新区管理委员会关于印发《光明新区社区集体经济资金
资产资源交易管理暂行办法》的通知

各办事处,新区各局(办、部)、各中心,市驻新区各单位:

《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》已经新
区管委会 2018 年第十三次常务会议审议通过,现予以印发,请遵照
执行。

特此通知。

深圳市光明新区管理委员会

2018 年 9 月 3 日

光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范光明新区社区集体经济的资金资产资源(以下称“三
资”)交易行为,优化新区营商环境,促进集体经济健康发展,实现多
方共赢,根据《中华人民共和国招标投标法》《深圳经济特区股份
合作公司条例》《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地
返还用地土地使用权交易若干规定》(深府〔2011〕198 号)、《中

共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》(深办字〔2016〕55号)、《深圳市人民政府印发关于加大营商环境改革力度若干措施的通知》(深府〔2018〕1号)、《深圳市光明新区管理委员会关于印发〈光明新区关于优化营商环境的若干措施〉的通知》(深光规〔2018〕6号)等有关规定,参照《深圳经济特区政府采购条例》等并结合新区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于光明新区城市化进程中由原行政村、自然村两级集体经济组织改制组建的公司,以及依托社区和侨民点新设立的公司,包括股份合作公司、股份有限公司、有限责任公司(以下简称“社区股份公司”)的“三资”交易活动。

第三条 纳入集中交易的项目和范围:

(一)面积在3000平方米以上依法属于集体所有的物业和土地有偿使用;

(二)经市、新区批准给予社区股份公司的非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地以合作开发(包括城市更新)等方式进入市场交易的;

(三)利用集体资金投资建设工程招投标活动;

(四)使用资金购买50万元以上的资产或服务;

(五)资产价值在50万元以上的资产转让;

(六)其他法律法规、政策及相关文件等要求纳入交易平台的交易活动。

第二章 职责和分工

第四条 光明新区集体资产管理部门是“三资”交易活动的主管部门,履行下列职责:

- (一)制定“三资”交易管理规范;
- (二)制定纳入集中交易的范围和目录;
- (三)指导对“三资”交易活动进行监督和管理;
- (四)指导对“三资”活动中的投诉进行处理;
- (五)根据相关规定应当履行的其他职责。

第五条 光明新区经济服务局是“三资”交易活动的产业主管部门,履行下列职责:

(一)指导“三资”交易活动物业租赁活动的产业准入工作,制定社区股份公司设置物业租赁活动招租文件中的产业评分细则等指导性文件;

- (二)指导对“三资”交易活动产业方面进行监督和管理;
- (三)属于区级产业主管部门的其他职责。

第六条 光明新区公共资源交易中心(以下简称“交易中心”)为“三资”交易活动提供交易平台,履行下列职责:

- (一)建立健全“三资”交易平台操作指南;
- (二)根据社区股份公司编制的交易文件,编制交易公告,统一发布“三资”交易信息;
- (三)组织交易范围内的交易活动;
- (四)为交易活动提供场所、网络、信息和咨询服务;

(五)对交易项目进行程序性核查;

(六)受理对交易项目的咨询和质疑,协助主管部门处理投诉、答复等工作;

(七)协助提供交易有关信息并及时向主管部门报告有关异常情况。

第七条 各办事处具体履行下列职责:

(一)批准非公开交易方式申请;

(二)对社区股份公司物业招租文件和集体用地交易文件进行审核,对辖区内“三资”交易项目的质疑进行答复,在主管部门指导下处理投诉工作;

(三)对“三资”交易活动进行监督和管理;

(四)按照相关规定履行的其他职责。

第八条 社区党委按照“四议两公开”社区重大事项议事决策机制加强对社区集体经济“三资”交易活动的监督和管理。

社区股份公司是“三资”交易活动的主要交易主体,履行下列职责:

(一)建立健全内部“三资”交易管理制度和 workflow;

(二)实施“三资”交易活动,编制“三资”交易文件,提出“三资”交易申请并确认交易公告;

(三)确定中标或者成交人;

(四)签订合同并履行验收、结算以及合同约定的其他义务;

(五)对公司交易项目的质疑进行答复,协助主管部门处理投诉

工作；

(六)开展其他“三资”交易活动。

第三章 交易方式

第九条 “三资”交易活动原则上包括以下交易方式：

(一)公开招标；

(二)公开竞价；

(三)竞争性谈判；

(四)单一来源；

(五)续约租赁；

(六)法律、法规及新区规范性文件规定的其他交易方式。

第十条 纳入交易平台集中交易的项目原则上采用公开招标或公开竞价方式。由社区股份公司向交易中心提出交易申请,交易中心应当自收到交易项目申请材料之日起3个工作日内对交易材料进行程序性核查,并按规定办理。

涉及集体用地交易的,按照《光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则》的规定执行。

第十一条 采用公开招标方式的,应当遵循下列规定：

(一)自招标公告公布之日起至投标人提交投标文件截止之日,不得少于10日；

(二)采用评定分离的原则,须成立评审委员会和定标委员会；

(三)评审委员会依据招标文件的规定,根据综合评分法、定性评审法或者法律、法规及规章规定的其他评审方法对投标文件进行

评审,并出具书面评审报告,推荐候选中标人;

(四)定标委员会应当根据不同的项目选用自定法、抽签法、竞价法或者法律、法规及规章规定的其他定标方法确定中标人,采用定性评审法的不得同时采用自定法进行定标;

(五)交易中心应当将中标结果公示。公示时间不少于3日。

(六)编制交易文件包括但不限于下列内容:

1. 拟设定的交易主体资格条件;
2. 交易标的基本情况和交易方式;
3. 项目要求和交易内容;
4. 拟设定的评审方法、评审标准、评分细则和定标方法;
5. 合同内容的主要条款;
6. 公司民主议事表决材料,相关部门意见、审批或备案材料;
7. 其他相关内容。

第十二条 因作出有效投标的投标人不足3家而致公开招标失败的,应当重新组织公开招标。重新招标后,有效投标人仍不足3家的,经办事处批准,可转为竞争性谈判或者单一来源交易程序。

第十三条 中标人放弃中标资格的,或者中标人中标资格被确认无效的,应当重新组织招标。因情况紧急,重新组织招标不能满足要求的,经办事处核实,社区股份公司可以按照招标文件规定的定标方法,按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序确定下一候选人为中标人。

第十四条 采用公开竞价方式的,应当遵循下列规定:

(一)自竞价公告公布之日起至竞价开始之日,不得少于3日,并明确竞价规则;

(二)组成监督小组,对竞价活动进行现场监督;

(三)符合竞价条件的投标人根据竞价文件要求进行报价;

(四)根据竞价规则在有效报价的投标人中确定成交人;

(五)交易中心应当将成交结果公示,公示时间不少于3日。

第十五条 公开竞价的公告有效期满,若无意向竞标人,应按照竞价公告确定的方式选择延期或重新组织交易。

只产生一个符合条件意向竞标人的,可以不低于底价的报价成交。

第十六条 具有复杂性、专门性、特殊性,或者因相关政策或规划等的需要,只能与特定范围内交易对象达成交易的,经办事处审批,可以采用竞争性谈判方式交易。

(一)经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目,只能向特定范围内交易对象进行交易的;

(二)经保密机关认定的涉密项目,只能向特定范围内交易对象进行交易的;

(三)其他具有复杂性、专门性、特殊性的项目,只能向特定范围内交易对象进行交易的。

第十七条 采用竞争性谈判方式的,应当遵循下列规定:

(一)确定2家及以上投标人参与谈判;

(二)社区股份公司编制谈判文件,自向谈判对象发出谈判文件

之日起至谈判开始之日,不得少于 5 日;

(三)应当在谈判开始前组成谈判小组;

(四)谈判小组应当依据谈判文件的规定,对谈判应答文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应情况进行符合性审核,分别与投标人进行谈判,并出具谈判报告,推荐候选中标人;

(五)社区股份公司根据谈判小组推荐的候选中标人确定成交人;

(六)交易中心应当将成交结果公示。公示时间不少于 3 日。

第十八条 符合下列情形之一的项目,经办事处审批,可以采用单一来源方式交易。

(一)为保证与原有项目一致性或服务配套的要求,需要向原交易对象添购的项目;

(二)因相关政策或规划的需要,且只有唯一交易对象的。

(三)经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目,且只有唯一交易对象的;

(四)其他具有专门性、特殊性、复杂性,且只有唯一交易对象的。

第十九条 符合本办法第十六条、第十八条规定情形的交易活动,经办事处审批同意后,通过社区股份公司股东(代表)大会表决,可以采用竞争性谈判、单一来源交易方式。

符合本办法第十二条规定情形的,经社区股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会(以下简称“三会”)民主决议,报办事

处批准后实施。

第二十条 评审委员会、谈判小组由 5 人以上单数组成,由社区股份公司代表 1 人和评审专家组成。社区股份公司根据项目实际情况向交易中心提出评审专家抽取申请,评审专家由政府专家库随机抽取产生,因行业或者技能等特殊要求,专家库中没有符合条件的可选专家,可邀请相关行业具有专业知识或者技能的专家进行评审,涉及物业租赁的,可参照《光明新区旧工业区综合提升工作协调推进小组办公室关于印发〈社区集体旧工业区综合提升试点项目进入集体资产交易平台采用公开招标方式交易规则(试行)〉的通知》(深光旧办〔2018〕1号)的规定邀请专家,评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理暂行办法》执行。参与项目评审的社区股份公司代表应经社区股份公司股东(代表)大会表决通过。

定标委员会,由 5 人以上单数组成,从社区股份公司未参与过评审的“三会”成员及股东代表中产生,定标委员会人员名单应经社区股份公司股东(代表)大会表决通过。

监督小组,由 3 人以上单数组成,从社区股份公司监事会、集体资产管理委员会成员及股东代表中产生,并经社区股份公司股东(代表)大会表决通过。

评审委员会、定标委员会及监督小组相关人员名单须报办事处集体资产管理部门备案。

第二十一条 对面积在 3000 平方米以上集体物业和土地的有偿使用,符合优质企业、新区产业导向纳税大户、重要产业等条件的,

经办事处批准,社区股份公司可与原承租方在合同到期后续约租赁。

第二十二條 非农建設用地、征地返還用地、拆遷安置用地等保留使用的土地以合作開發(包括城市更新)等方式進入市場交易的,須通過社區股份公司股東大會表決同意,並通過新區集體資產交易平臺採用公開招標、競爭性談判等方式擇優選擇開發企業。

第二十三條 社區股份公司与中標人應按照交易文件要求和有關規定簽訂合同,合同的實質性內容應符合交易文件的規定。

社區股份公司須在合同簽訂後3個工作日內將合同錄入新區社區集體經濟財務監控平臺。

第四章 質疑和投訴

第二十四條 投標人对交易文件、交易過程、交易結果等有異議的,交易中心以書面形式受理質疑。被質疑人應自收到書面質疑材料之日起10個工作日就質疑事項書面答复質疑人。質疑材料及相關程序參照《深圳經濟特區政府採購條例》的相關規定執行。

第二十五條 对被質疑人的答复不满意或者被質疑人未在規定期限內答复的,質疑人可以自收到答复之日或者答复期滿之日起15日內向主管部門投訴。

第二十六條 主管部門應自受理投訴後20個工作日內作出書面處理決定并告知投訴人;情況複雜的,經主管部門負責人批准可以延長10個工作日。

第五章 責任與後果

第二十七條 投標人在交易活動中有下列行為之一的,1至3年內禁

止其参与光明新区“三资”交易活动;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任:

- (一)隐瞒真实情况,提供虚假资料的;
- (二)以非法手段排斥其他投标人参与竞争的;
- (三)与其他投标人串通投标的;
- (四)恶意投诉的;
- (五)向交易项目相关人行贿或者提供其他不正当利益的;
- (六)阻碍、抗拒有关部门监督检查的;
- (七)其他违反本办法规定的行为。

第二十八条 评审委员会、谈判小组、监督人员中有下列行为之一的,取消其评审、谈判或监督资格;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任:

- (一)擅自委托他人代替参与评审、谈判或监督的;
- (二)私自接触投标人或者泄露应当保密事宜的;
- (三)不按照规定的评审方法进行评审的;
- (四)与投标人串通,内定中标人或者成交人的;
- (五)索取、收受贿赂或者其他不正当利益的;
- (六)阻碍、抗拒有关部门监督检查的;
- (七)其他违反本办法规定的行为。

第二十九条 对于在“三资”交易中违反党纪政纪人员,由新区、办事处纪检监察部门根据相关规定,给予党纪政务处分;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第三十条 存在以下情况中的任何一项,原则上不得进入平台交易:

- (一)依法被查封、扣押、监管的资产;
- (二)未按照有关规定进行民主议事制度表决的;
- (三)法律、法规和规章明文禁止交易的。

第三十一条 本办法没有规定的,参照《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区政府采购条例》等法律、法规及有关规定执行。

第三十二条 本办法所称“以上”含本数,“以下”不含本数。

第三十三条 本办法由新区集体资产管理部门负责解释。

第三十四条 本办法有效期三年,自2018年9月15日起施行,《深圳市光明新区管理委员会关于印发光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法的通知》(深光规〔2016〕2号)同时废止。

(来源:“远筑房地产法律服务网”微信公众号)

关于发布实施《深圳市二手房交易居间服务规范指引》的通告

关于发布实施《深圳市二手房交易居间服务规范指引》的通告

深房中协秘字〔2018〕56号

各会员:

为进一步提升专业水平与服务能力,紧盯行业服务本质,实现规范、专业、诚信、高效地服务客户的核心价值。深圳市房地产中介协会(以下简称“我会”)根据现行的实操经验和规则制度对

居间服务流程、服务操守及权利义务进行修订，先后经全体会员征求意见，及我会自律专业委员会 2018 年第三次会议审议，形成《深圳市二手房交易居间服务规范指引》（详见附件）。现向全行业发布实施《深圳市二手房交易居间服务规范指引》，请全体会员依据规范确立服务标准与服务理念。

特此通告。

说明：

1. 本服务指引适用于在深圳市从事房地产交易居间、代理等经纪活动的房地产经纪机构（以下简称“经纪机构”）和房地产经纪人员（以下简称“经纪人员”）。
2. 本服务指引由深圳市房地产中介协会制定、解释并负责修订。
2. 文中所涉示范文本或相关表格，行政主管部门有标准文本的，以主管部门版本为准。
3. 协会服务监督电话：0755-83545354-61

深圳市二手房交易居间服务规范指引

说明：

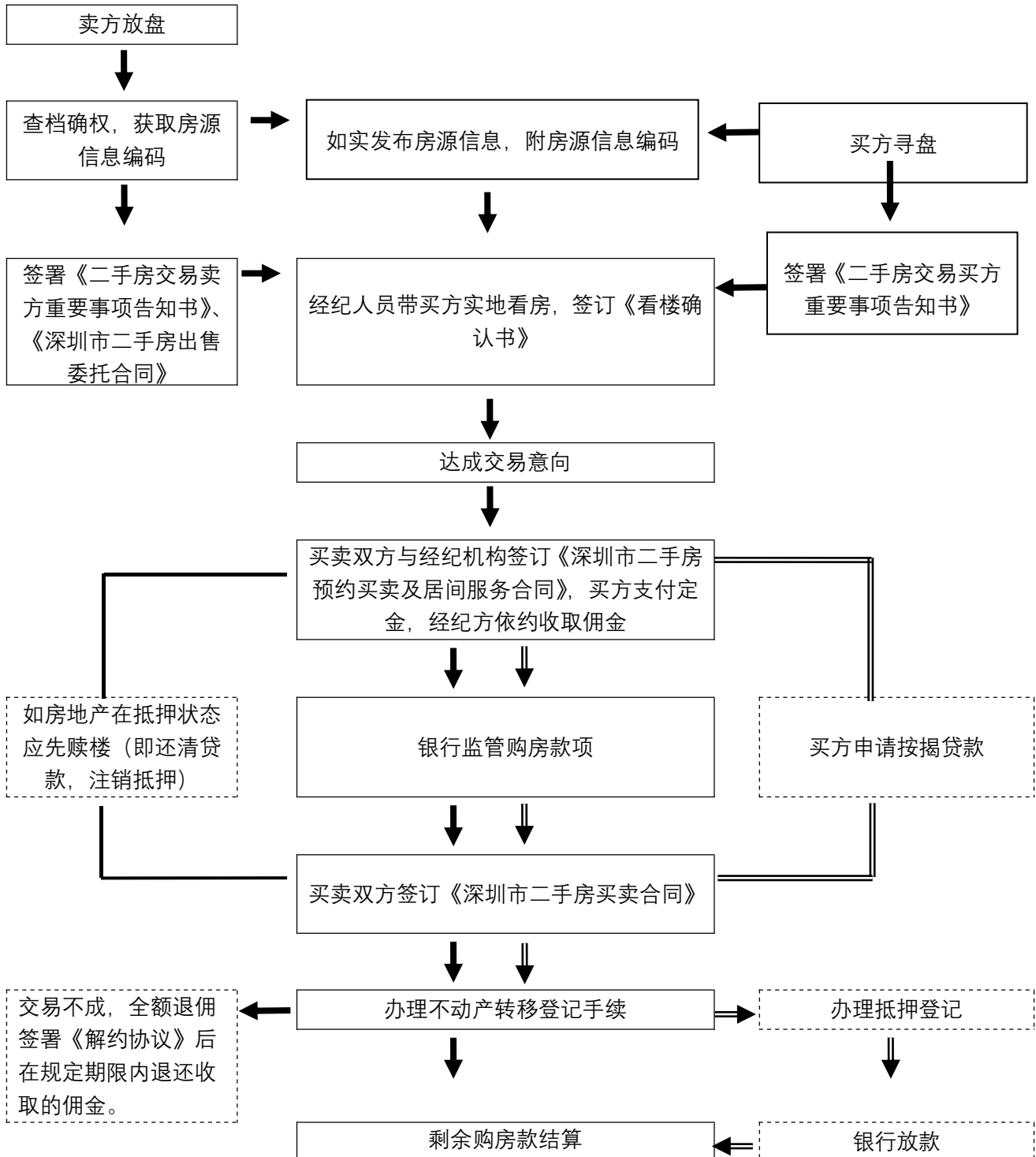
1. 本服务指引适用于在深圳市从事房地产交易居间、代理等经纪活动的房地产经纪机构（以下简称“经纪机构”）和房地产经纪人员（以下简称“经纪人员”）。
2. 本服务指引由深圳市房地产中介协会制定、解释并负责修订。
2. 文中所涉示范文本或相关表格，行政主管部门有标准文本

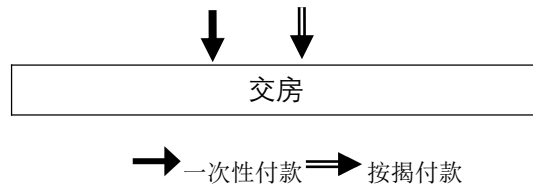
的，以主管部门版本为准。

3. 协会服务监督电话：0755-83545354-611

一、居间服务流程

1.1 居间服务流程图





1.2 卖方放盘

1.2.1 步骤

经纪机构的业务承办经纪人员在卖方放盘时，应落实执行以下事项：

- (1) 告知卖方本机构的服务内容、服务标准及业务流程；
- (2) 告知卖方本机构的服务流程、收费标准、费用收取时间和方式、交易费用明细；
- (3) 告知卖方本机构及协会的投诉渠道；
- (4) 签订《二手房交易卖方重要事项告知书》
- (5) 询问卖方放盘物业的不动产证号、卖方身份信息、项目名称、地址、单元号、面积大小、楼层、朝向、内部装修等信息；
- (6) 核查物业产权状态，即登录深圳市房地产信息系统查看物业产权状态（如查明是否抵押、查封等），是否存在共有产权关系，同时生成房源信息编码；
- (7) 核查物业是否存在尚未终止的租赁关系；
- (8) 要求卖方提供该物业的完整、清晰的不动产证及身份证明复印件，同时核对卖方身份；

(9)通过深圳市房地产信息系统打印《深圳市二手房出售委托合同》（如未按第5条生成房源信息编码，也可在此步骤获取房源信息编码）；

(10)要求卖方填写并签署《房屋现状说明书》，供卖方签字确认，成交时作为合同附件；

(11)要求卖方提供物业钥匙以便带买方看房，并提供“钥匙收条”给卖方。如卖方不同意提供钥匙，则每次看房需提前告知卖方，请卖方为买方看房提供便利；

(12)及时到现场核实《房屋现状说明书》的内容；

(13)针对该物业作适当推广；

(14)法律法规和行业规范规定的其他义务。

1.2.2 表格（应填写或收集的资料文件）

(1)不动产证复印件；

(2)卖方身份证明复印件（核原件）；

(3)《二手房交易卖方重要事项告知书》

(4)《深圳市二手房出售委托合同》；

(5)《房屋现状说明书》（含物业装修情况、家私家电配置及新旧情况等，不限于纸面形式，可配合相关影像材料）；

(6)共有产权人同意出售物业的声明（若存在共有产权关系）；

(7) 租户放弃优先购买权声明（若存在租赁关系）；

(8) 物业钥匙收条（视情况而定）；

(9) 法律法规和行业规范规定的其他文件。

1.2.3 职责及行为规范

1.2.3.1 职责

经纪机构承办业务的经纪人员在卖方放盘时，应履行以下职责：

(1) 在卖方填写并签署《房屋现状说明书》时，如提供虚假、失实资料或者隐瞒真实情况的，应拒绝为其服务；

(2) 详细向卖方解释清楚整个交易流程，特别是需要客户协助处理的部分；

(3) 登录深圳市房地产信息系统，使用系统中的《深圳市二手房出售委托合同》示范文本签订合同，合同中应明确约定委托期限、意向售价、佣金等；

(4) 在线打印《深圳市二手房出售委托合同》，交经纪人员签字确认，并加盖经纪机构公章；

(5) 详细向卖方解释清楚服务佣金收费标准，以及业务过程中涉及其他费用的收取标准，并说明物业转让税费的收取标准系由政府制定，不同时期收费标准可能不同，必要时向卖方出示相关的法律法规和行业规范；

(6) 在卖方放盘后，及时考察委托物业自身及周边环境，包括：

1) 物业结构、建筑形式、户型格局、内部设计、装修及楼龄等；

2) 物业自然条件、社区配套、交通条件、市政配套、物业管理等因素。

(7) 如卖方签署《深圳市二手房委托合同》时选择了独家代理方式，经纪机构应告知卖方相关责任；

(8) 法律法规和行业规范规定的其他职责。

1.2.3.2 行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在卖方放盘时，应遵守以下规定：

(1) 卖方委托代理人办理物业出售事宜的，应要求该代理人提供卖方经公证的《授权委托书》；

(2) 发布房源信息时，应载明经纪机构的名称、地址，以及相应的房源信息编码；

(3) 通过互联网平台发布房源信息时，还应载明房地产经纪人员姓名及星级服务牌号

(4) 当卖方为以下特殊情况时，应要求卖方提供相应的证明：

1) 如非业主本人，应提供经公证的《授权委托书》；

2) 物业系人民法院强制性转移的，应提供有效的判决书、裁定书、调解书和协助执行通知书；

3) 非法人企业、组织的物业转让，应提供其产权部门同意转让的批准文件；

4) 以招标、拍卖、挂牌方式取得房地产的，应提供《中标确认书》、《拍卖成交确认书》、《土地使用权转让合同书》和《付清地价款》或《付清房款证明》、《委托拍卖合同》、《拍卖行身份证明》；

5) 拆迁补偿的，应提供《拆迁补偿协议书》；

6) 物业为多人共有的，应提供产权共有人同意转让的意见书；

7) 物业属收购或合并企业的，应提交有关部门的批准文件；

8) 物业属作价入股的，应提交入股协议和评估报告；

9) 物业属国有企业的，应提交其行政主管部门的批准文件。

(5) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.3 买方寻盘

1.3.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在买方寻盘时，应落实执行以下事项：

(1) 询问买方需求，如购房用途，费用预算，是否需要贷款，是否有意向物业，求购物业的面积大小、价格、朝向、楼层、内部装修等信息；

- (2) 了解买方是否有特殊要求，如要求所购物业须带学位等；
- (3) 告知买方经纪机构提供的服务内容、服务标准及业务流程；
- (4) 签订《二手房交易买方重要事项告知书》
- (5) 按买方要求推荐物业；
- (6) 告知买方意向物业的现状，例如物业使用年期、装修情况、周边环境等；
- (7) 告知买方意向物业的房源信息编码，供买方随时查验意向物业的产权状态（如产权处于抵押等状态）；
- (8) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.3.2 职责及行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在买方寻盘时，应履行以下职责，遵守相关行为规范：

- (1) 应详细向买方解释清楚整个交易流程，特别是需要买方协助处理的部分；
- (2) 应详细向买方解释清楚服务佣金收费标准，以及业务过程中涉及其他费用的收取标准，并说明物业转让税费的收取标准系由政府制定，不同时期收费标准可能不同，必要时向买方出示相关的法律法规和行业规范；
- (3) 签订《二手房交易买方重要事项告知书》

(4) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.4 经纪方带买方实地看房

1.4.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在带买方实地看房时，应落实执行以下事项：

(1) 按买方要求推荐物业；

(2) 约定看房时间；

(3) 要求买方签署《看楼协议书》，并提供意向物业的《房屋现状说明书》及相关资料；

(4) 带领买方现场考察意向物业，如实帮助买方分析意向物业的优缺点；

(5) 确认买方的购买意向，询问心理价位；

(6) 要求买方签署《二手房承购委托合同》；

(7) 要求买方提供身份证明复印件；

(8) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.4.2 表格（应填写或收集的资料文件）

(1)《看楼协议书》；

(2)《房屋现状说明书》；

(3)《二手房承购委托合同》；

(4)买方身份证明复印件（核原件）；

(5)法律法规和行业规范要求的其他资料。

1.4.3 职责及行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在带买方实地看房时，应履行以下职责，遵守相关行为规范：

(1)合理安排买方看房次序；

(2)带买方看房前提醒卖方整理物业，列明附带的家私家电清单；

(3)通知卖方准备好不动产证等文件；

(4)详细介绍物业的基本情况，主要包括以下内容：

1) 楼盘所处区域的情况（包括交通、公共设施、市政规划等）；

2) 楼盘的规模（可附带相关建筑指标）、主力户型、小区园林、物业管理等；

3) 所看户型朝向、面积、优劣等。

(5)详细向买方解释清楚整个交易流程，特别是需要买方协助处理的部分；

(6)详细向买方解释清楚服务佣金的收费标准，以及业务过程中涉及的其他费用的收取标准，如物业转让时产生的所有税费、抵押

物业的赎楼担保费、赎楼利息、提前还款罚息、物业评估费等；

(7) 由于物业转让税费的收取标准由税务部门制定，不同时期可能存在不同的收费标准，经纪人员必须向买方详细解析，必要时向买方提供相关的法律法规和行业规范；

(8) 《二手房承购委托合同》的委托期届满而未终止委托服务的，须与买方重新签署协议；

(9) 买方属于以下情况的，应要求买方提供以下资料：

1) 属个人的，提供身份证复印件；

2) 属企业的，提供工商营业执照复印件、法定代表人或负责人证明及身份证复印件，复印件需加盖公章；

3) 属事业单位或其他社团组织的，提供政府批准成立的批文复印件，或核准登记证明、法定代表人或负责人证明及身份证复印件，复印件需加盖公章；

4) 属国家机关的，提供法定代表人或负责人证明及身份证复印件，复印件需加盖公章；

5) 单位授权他人代理的，除需提供上述单位应提供的资料外，还应提供《授权委托书》及委托代理人个人身份证明复印件(验原件)；

6) 个人授权他人代理的，除需提供上述个人应提供的资料外，还应提供经公证的《授权委托书》及委托代理人个人身份证明复印

件(验原件)；

7) 境外企业、组织或个人提交的身份证明按规定需经过见证或认证，香港和澳门的需经司法部授权的律师见证；

(10) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.5 买卖双方达成交易意向

1.5.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在买卖双方达成交易意向时，应落实执行以下事项：

(1) 再次核查意向物业产权状况，确认是否可以交易；

(2) 再次确认买方是否符合购房条件；

(3) 协调买卖双方需求，直至双方达成一致共识；

(4) 与买卖双方约定签署《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》的时间；

(5) 意向房产处于抵押状态的，应咨询相关部门确认该房产赎回的费用及时间；

(6) 根据买方的资料向相关银行初步确认能否申请购房抵押贷款，以及可申请的额度及利率；

(7) 要求买卖双方准备签署合同所需的资料（包括身份证明、不动产证原件或复印件、《购房抵押贷款合同》等）；

(8) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.5.2 职责及行为规范

1.5.2.1 职责

经纪机构承办业务的经纪人员在买卖双方达成交易意向时，应履行以下职责：

(1) 应运用专业知识，协助双方达成一致共识；

(2) 买方需要申请购房贷款的，应提醒买方准备申请贷款的相关文件；

(3) 应告知买卖双方签合同时需要的资料，如双方身份证原件、不动产证原件或复印件、《购房抵押贷款合同》等；

(4) 核查物业是否符合产权转让的条件；

(5) 根据银行对于赎回抵押房产的要求，合理计算并提醒卖方赎楼担保费、赎楼利息、提前还款罚息、赎楼时间等相关情况；

(6) 法律法规和行业规范规定的其他职责。

1.5.2.2 行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在买卖双方达成交易意向时，应遵守以下行为规范：

(1) 不得利用职务之便，赚取物业差价；

(2) 不得虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；

(3) 当物业为多方共同拥有时，产权共有人需同时到场，否则需出具经公证的《授权委托书》及代理人身份证明文件；

(4) 如买卖双方的购房合同由代理人签署，则代理人须提供经公证的买卖双方的《授权委托书》；

(5) 卖方的物业出售时如处于出租状态，确认租赁合同处理方式，且卖方须提供租户放弃优先购买权的声明；

(6) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.6 签署《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》并按约定收取佣金及买方支付定金

1.6.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在和买卖双方签订居间服务合同时，应落实执行以下事项：

(1) 在签订居间合同前再次确认买卖双方协商一致的购房条件；

(2) 要求买卖双方提交身份证明、不动产证及《购房抵押贷款合同》（如有）；

(3) 按照买卖双方提供的资料，通过深圳市房地产信息系统打印《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》及物品清单，同时将卖方、买方及居间方的其他约定记录在合同上；

(4) 如交易房产属共有财产的，应确保共有权人均应到场，并共

同在《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》上签字，按手印/盖章；共有权人不能到场的，应由卖方提供共有权人的身份证明复印件及经公证的《授权委托书》；

(5) 卖方/买方委托他人代为签署合同的，应出具卖方/买方的身份证明复印件及经公证的《授权委托书》；

(6) 按合同约定要求买卖双方向经纪机构支付佣金，并开具加盖财务专用章《佣金收据》及发票；

(7) 督促买方按法律及合同约定支付定金，督促卖方开具《定金收据》；

(8) 协助买方确定除定金外应支付的其余购房款的金额及时间（一般情况下，在物业转让前，一次性付款购房的，买方须付清所有购房款；申请购房按揭贷款的，须得到银行的《贷款承诺书》）；

(9) 详细向双方解释上述文件，无异议后交予双方签名、按手印/盖章；

(10) 经纪人员在《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》上签名并注明服务牌号，经纪机构加盖公章后，卖方、买方、居间方各执一份；

(11) 经纪人员撤销已签订合同的房源公示信息；

(12) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.6.2 表格（应填写或收集的资料文件）

- (1) 卖方身份证明复印件（核原件）；
- (2) 不动产证原件或复印件；
- (3) 授权委托书；
- (4) 买方身份证明复印件（核原件）；
- (5) 《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》；
- (6) 佣金收据及发票
- (7) 家私家电清单；
- (8) 定金收据；
- (9) 如卖方/买方属法人的，还需提交法人代表证明书，法人代表授权委托书。
- (10) 法律法规和行业规范规定的其他文件。

1.6.3 职责及行为规范

1.6.3.1 职责

经纪机构承办业务的经纪人员在和买卖双方签订居间服务合同时，应履行以下职责：

(1) 在通过房地产信息系统签订《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》前，应再次跟买卖双方核对交易金额及其他协商一致的条件，并记录在合同上；

(2) 再次核实卖方的身份证明与不动产证上的相关信息是否一

致；

(3) 物业为多方共有时，须确保共有权人均在合同上签字，否则应要求卖方出具经公证的《授权委托书》及身份证明；

(4) 买方为外籍人士时，须获得买方关于符合购房条件且所购物业为自用用途，并愿意承担提供虚假资料及信息的法律责任的承诺书；

(5) 在买方发生变动时，须重新签署居间合同；

(6) 应善尽经纪义务，详细向买卖双方解释合同条款；

(7) 法律法规和行业规范规定的其他责任。

1.6.3.2 行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在和买卖双方签订居间服务合同时，须遵守以下行为规范：

(1)《深圳市房地产市场监管办法》第三十三条规定，房地产经纪机构接受委托开展业务，应当通过房地产信息系统使用主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本与委托人签订房地产经纪服务合同。房地产经纪服务合同应当由开展该经纪业务的房地产经纪人签字，并附有参与该经纪业务的房地产经纪人姓名和从业登记信息；

(2)《深圳市房地产市场监管办法》第三十九条规定，未经交易各方当事人书面同意，经纪机构不得代收或者监管交易当事人支付

的交易款项，经双方书面同意，方可代收或者监管不超过交易价款总额 5%的交易款项；

(3) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.7 银行监管购房款项

1.7.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在银行监管购房款时，须落实执行以下事项：

(1) 协助买卖双方签署银行的《二手房交易资金监管协议》，办理资金监管；

(2) 督促买方按约定将购房款项存入银行的监管账户；

(3) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.7.2 表格（应填写或收集的资料文件）

(1) 银行的《二手房交易资金监管协议》；

(2) 卖方指定的银行收款账号；

(3) 买卖双方身份证明复印件(验原件)；

(4) 法律法规和行业规范要求的其他文件。

1.7.3 职责及行为规范

1.7.3.1 职责

经纪机构承办业务的经纪人员在银行监管购房款时，应履行以

下职责：

- (1) 提前提醒买卖双方约定购房余款资金监管的时间、地点，以及需要带上的资料；
- (2) 提前到达约定的银行准备资金监管事宜；
- (3) 提醒买卖双方向银行职员详细了解资金监管协议的内容及相关事项；
- (4) 提醒买方在签署资金监管协议时，重点核对姓名、身份证号、账号、监管金额等，确认无误后再签字；
- (5) 提醒买方准备好贷款的相关资料，到银行申请按揭贷款；
- (6) 提醒买方，当前申请的贷款金额、年限及利率跟个人信用有关，最终以银行批复的结果为准；
- (7) 如卖方的物业处于抵押状态，应敦促卖方及时按合同约定赎楼，如赎楼过程涉及买方的，应敦促买方予以配合；
- (8) 法律法规和行业规范规定的其他职责。

1.7.3.2 行为规范

经纪机构的业务承办经纪人员在银行监管购房款时，须遵守以下行为规范：

- (1) 协助买卖双方至银行进行监管资金，但不得直接代收资金；
- (2) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.8 买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》

1.8.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在促成买卖双方签订买卖合同的时，须落实执行以下事项：

(1) 通过深圳市房地产信息系统打印《深圳市二手房买卖合同》；

(2) 向买卖双方解释清楚合同条款，确定买卖双方对合同条款无异议后，请买卖双方在合同上签字，按手印/盖章；

(3) 协助双方确定交房保证金金额，用于结算物业水、电、煤气、管理费等费用；

(4) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.8.2 表格（应填写或收集的资料文件）

(1) 卖方身份证明复印件（验原件）；

(2) 买方身份证明复印件（验原件）；

(3) 《深圳市二手房买卖合同》；

(4) 不动产证原件；

(5) 贷款承诺书；

(6) 代理人身份证明及经公证的《授权委托书》（如有代理人）；

(7) 如买方/卖方属法人的，还需提交法人代表证明书、法人代表授权委托书；

(8) 法律法规和行业规范规定的其他文件。

1.8.3 职责及行为规范

1.8.3.1 职责

经纪机构承办业务的经纪人员在促成买卖双方签订买卖合同的时，应履行以下职责：

(1) 在买卖双方签署合同时，应对合同内容做出详细解释；

(2) 在买卖双方签署《深圳市二手房买卖合同》前打印好合同，在打印合同时，需留心合同细节，反复核对，确保无误；

(3) 签署合同前，应确保卖方的不动产证应已赎回并已注销抵押登记；

(4) 签署合同前，应确保买方已支付所有购房款，或购房贷款申请已得到银行批准，银行已发出《贷款承诺书》。

(5) 交易房产属共有财产的，应确保共有权人均到场，并共同在《深圳市二手房买卖合同》上签字，按手印/盖章；共有权人不能到场的，应获得卖方提供的该共有人的身份证明及经公证的《授权委托书》；

(6) 买方/卖方委托他人代为签署合同的，应获得受托人提供的买方/卖方身份证明及《授权委托书》；

(7) 买方或卖方或买卖双方为外籍人士/企业的，应要求该外籍人士/企业对合同进行公证；

(8) 法律法规和行业规范规定的其他职责。

1.8.3.2 行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在银行监管购房款时，须遵守以下行为规范：

(1) 不得以欺瞒等非法手段，收取超过规定标准的费用作为中介服务费用；

(2) 应按物价部门的标准范围收取佣金；

(3) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.9 办理不动产证过户手续

1.9.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在协助办理不动产证过户手续时，须落实执行以下事项：

(1) 携买卖双方签署的《深圳市二手房买卖合同》、双方身份证明原件及复印件、卖方名下不动产证、《深圳市房地产转移登记申请表》至不动产权登记部门申请过户，领取房地产登记业务受理通知书；

(2) 协助买方在房地产登记业务受理通知书指定日期到产权登记部门缴纳相关税费，并领取买方名下不动产证；

(3) 买方申请购房按揭贷款的，应协助按约办理抵押登记；

(4) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.9.2 表格（应填写或收集的资料文件）

(1) 卖方身份证明复印件(验原件)；

(2) 买方身份证明复印件(验原件)；

(3)《深圳市二手房买卖合同》；

(4) 卖方名下不动产证复印件(验原件)；

(5)《深圳市房地产转移登记申请表》；

(6) 房地产登记业务受理通知书；

(7) 过户税费单；

(8)《购房抵押贷款合同》；

(9)《深圳市房地产抵押登记申请表》；

(10) 法律法规和行业规范要求的其他文件。

1.9.3 职责及行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在协助办理不动产证过户手续时，须履行以下职责，并遵守相关行为规范：

(1) 依合同约定，与买卖双方确定具体过户时间；

(2) 向买卖双方解释整个过户程序；

(3) 提醒买方领取登记业务受理通知书，并按通知书指定日期，

协助买卖双方到收费窗口缴费；

(4) 如买方购房时申请按揭贷款的，经纪人员应协助买方与银行签署《购房抵押贷款合同》，连同新登记的买方名下不动产证、《深圳市房地产抵押登记申请表》报产权登记部门备案；

(5) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.10 剩余购房款结算

1.10.1 步骤

经纪机构承办业务的经纪人员在协助买方办理剩余购房款结算时，须落实执行以下事项：

(1) 告知买卖双方剩余购房款项结算的主要手续和程序；

(2) 督促银行及时将监管款项转入卖方账户；

(3) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.10.2 职责及行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在协助买方办理剩余购房款结算时，须履行以下职责，遵守相关行为规范：

(1) 如买方一次性付款购房的，应通知银行将剩余监管款项转入卖方指定的银行收款账户；

(2) 如买方通过按揭贷款购房的，在买方取得新登记的买方名下的不动产证后，应督促银行将首期款（除定金）转入卖方指定的银

行收款账户；

(3) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.11 交房

1.11.1 步骤

经纪机构的业务承办经纪人员在卖方交房时，须落实执行以下事项：

(1) 约好买卖双方，清点《家私家电清单》上列明之物品是否齐全，确认无误后签署《交房确认书》，将物业钥匙交予买方；

(2) 所有交房事宜妥善办理完毕后，将交房保证金的余额退还卖方；

(3) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.11.2 表格（应填写或收集的资料文件）

(1) 交房确认书；

(2) 法律法规和行业规范规定的其他文件。

1.11.3 职责及行为规范

经纪机构承办业务的经纪人员在卖方交房时，须承担以下职责，遵守相关行为规范：

(1) 买卖双方需要的，经纪人员协助买卖双方办理水、电、煤气、物业管理等变更事宜；

(2) 在卖方结清物业水、电、煤气、管理费等费用，并按合同约定向买方交付物业后，应将交房保证金余额无息退还给卖方；

(3) 法律法规和行业规范的其他规定。

1.12 交易不成, 退还佣金

1.12.1 步骤

经纪机构的业务承办经纪人员在处理过户失败的业务交易时, 须落实执行以下事项:

- (1) 与买卖双方共同签署《解约协议》;
- (2) 收回佣金收据及发票;
- (3) 在协议约定期限内退还收取的佣金。
- (4) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

1.12.2 表格 (应填写或收集的资料文件)

- (1) 《解约协议》;
- (2) 佣金收据;
- (3) 发票;
- (4) 法律法规和行业规范要求的其他文件。

1.12.3 职责及行为规范

经纪机构的业务承办经纪人员在卖方交房时, 须承担以下职责, 遵守相关行为规范:

- (1) 积极协调买卖双方签署《解约协议》;
- (2) 对无法促成签订《解约协议》的, 应告知买卖双方通过法律途径解决, 依法院裁决退还佣金;
- (3) 依据约定退还佣金;

(4) 法律法规和行业规范的其他规定。

二、服务操守及权利义务

2.1 经纪机构服务操守及相关制度

2.1.1 信息公示

经纪机构应当在经营场所醒目位置明示下列事项：

(1) 营业执照；

(2) 《深圳市房地产经纪机构备案证书》、《深圳市房地产经纪分支机构备案证书》；

(3) 协会制定的交易指引；

(4) 所聘用经纪人员的姓名及其从业登记信息；

(5) 服务项目和流程；

(6) 收费项目、计费依据和标准；

(7) 经纪机构及经纪人员的诚信档案查询方式；

(8) 投诉方式和途径；

(9) 主管部门发布的房地产经纪服务合同示范文本；

(10) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

2.1.2 信息告知

经纪机构在接受委托时，应当向委托人告知下列事项：

- (1) 是否与委托房屋有利害关系；
- (2) 应当由委托人协助的事宜、提供的资料；
- (3) 委托房屋的市场参考价格；
- (4) 房屋交易的一般程序及可能存在的风险；
- (5) 房屋交易涉及的税费标准；
- (6) 经纪服务的内容及完成标准；
- (7) 经纪服务收费标准和支付时间；
- (8) 执行该业务的经纪人员姓名、星级服务牌号；
- (9) 国家以及地方政府的房地产限购、限贷、限外购房政策；
- (10) 法律法规和行业规范规定的其他事项。

经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名（盖章）确认。

2.1.3 资料处理

2.1.3.1 房地产经纪服务合同签订

经纪机构开展二手房买卖居间服务时，必须使用房地产经纪行业主管部门制定的合同示范文本。

2.1.3.2 重要文书、业务纪录和资料处理

(1) 重要文书签章

根据《房地产经纪管理办法》、《深圳市房地产市场监管办法》规定，经纪人员应在其经办的《深圳市二手房委托合同》、《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》上签名并注明服务牌号。

(2) 业务纪录

根据《房地产经纪管理办法》规定，经纪机构应当建立业务纪录制度，如实记录业务情况。

对从业经纪人员的不良行为，应及时形成业务纪录并告知协会自律专业委员会。

经纪人员对业务纪录有异议的，可向协会自律专业委员会申诉。申诉期为自得知其权利受侵害之日起至星级周期截止日止。

(3) 资料保管

经纪机构应当妥善保管委托人提供的资料、委托协议、买卖合同或租赁合同、业务纪录、业务交接单据、原始凭证等与经纪业务有关的资料、文件和物品，严禁伪造、涂改交易文件和凭证，且保存期不少于5年。

2.1.4 佣金与相关费用收取

经纪机构依照合同约定向委托人收取佣金，并开具发票。经纪机构收取佣金不得违反国家法律法规和行业规范的规定，不得赚取差价及谋取合同约定以外的收益；不得利用虚假信息骗取中介费、

服务费、看房费等费用。

经纪机构未促成交易的，不应当收取佣金，但委托人存在恶意违约的，可以依法向其主张佣金及违约金。

经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

2.1.5 经纪机构间合作

经委托人书面同意，经纪机构之间可以合作完成一项房地产经纪业务。合作的经纪机构之间应当合理分工、明确职责、密切协作，意见不一致时应当及时通报委托人协商决定。经纪机构对合作完成的经纪业务共同承担责任，不得以转让业务为名规避对委托人应承担的责任。经纪机构合作完成业务的，根据合作协议分配佣金。

2.2 经纪人员服务操守及相关制度

2.2.1 经纪人员的回避制度

为保证房地产经纪活动的公正性，在房地产经纪活动中，经纪人员与房地产交易一方当事人存在利害关系的，经纪人员应当回避，但征得另一方当事人书面同意的除外。

2.2.2 经纪人员服务签字制度

房地产经纪服务合同应当由参与该经纪业务的经纪人员签字，并附有参与该经纪业务的经纪人员姓名和服务牌号。

2.2.3 合同示范文本网上签订制度

(1) 合同网签条件

- a) 持有效《深圳市房地产经纪人员星级服务牌》；
- b) 拥有所在机构向主管部门申请授权的数字认证；
- c) 法律法规和行业规范规定的其他条件。

(2) 合同网签操作权限

- a) 查档确权，生成房源信息编码；
- b) 录入、审核、打印《深圳市二手房委托合同》；
- c) 录入、审核、打印《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》；
- d) 生成、打印《深圳市二手房买卖合同》；
- e) 法律法规和行业规范规定的其他权限。

(3) 合同网签责任

a) 不得以任何方式向具体业务活动范畴（相关物业权利人、交易对方及乙方指派从事具体业务的员工）以外的第三方提供或者转让其利用密钥所获取信息，不得将所获取信息用于业务活动范畴以外的事宜。

b) 经纪人员知道或应当知道业务关联的其他经纪人员在合同签订方面存在不良信用行为的，应及时形成业务纪录并告知协会自

律专业委员会；

c) 房地产经纪服务合同应当由参与该经纪业务的房地产经纪人员签字，并附经纪人员姓名和星级服务牌号信息。

d) 法律法规和行业规范规定的其他责任。

2.2.4 房源广告发布规范

根据《广告法》、《房地产广告发布规定》（国家工商行政管理总局令第80号）、《房地产经纪管理办法》、《深圳市房地产市场监管办法》载明必要关键信息，包括但不限于：

(1) 中介机构名称、备案证书编号（社会统一信用代码）；

(2) 房地产经纪人员姓名及星级服务牌号；

(3) 二手房源信息编码（出售）；

(4) 《不动产证》记载的建筑面积或套内建筑面积（明确“建筑面积”、“套内建筑面积”字样）；

(5) 意向售价、委托有效期（价格的有效期限）；

(6) 其他上述法律法规要求应载明的内容。

2.3 房地产经纪活动中的禁止行为

2.3.1 《房地产经纪管理办法》禁止的行为

根据《房地产经纪管理办法》，经纪机构和经纪人员不得有下列行为：

(1)捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

(2)对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；

(3)以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诈骗消费者交易或者强制交易；

(4)泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

(5)出于为交易当事人规避税费等非法目的，为同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

(6)侵占、挪用房地产交易资金；

(7)为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；

(8)法律法规和行业规范禁止的其他行为。

2.3.2 《深圳市房地产市场监管办法》禁止的行为

根据《深圳市房地产市场监管办法》的规定，经纪机构不得有下列行为：

(1)聘用或者指派未办理执业登记的人员以经纪人员名义或者其他方式从事房地产经纪业务；

- (2) 以其他机构名义或者允许其他机构以本机构名义开展业务；
- (3) 对交易当事人隐瞒真实的房地产交易价格等信息，赚取交易差价；
- (4) 为法律法规禁止交易的房地产提供代理、居间等经纪服务；
- (5) 虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；
- (6) 强制或者变相强制服务并收取费用等不正当竞争行为；
- (7) 出于为交易当事人规避房地产交易税费或者其他非法目的，就同一房地产签订不同交易价款的不同合同提供便利。
- (8) 法律法规和行业规范禁止的其他行为。

根据《深圳市房地产市场监管办法》的规定，经纪人员不得有下列行为：

- (1) 同时在两个或者两个以上经纪机构中执业；
- (2) 以个人名义承揽房地产经纪业务或者收取服务报酬；
- (3) 以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产经纪业务；
- (4) 索取、收受经纪合同约定以外的报酬或者其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当利益。
- (5) 法律法规和行业规范禁止的其他行为。

2.3.3 其他法规和行业自律规范禁止的行为

根据其他法规和行业规范，在房地产经纪活动中，经纪机构及经纪人员还不得有以下行为：

(1) 提供虚假房源信息；

(2) 参与打架斗殴等严重损害行业整体形象事件的；

(3) 伪造、涂改交易文件，伪造公章、票据等凭证；

(4) 私自将客户带至其它房地产中介机构成交，或私自以个人名义承揽房地产中介业务的；

(5) 采取引诱、欺诈、胁迫、贿赂、恶意串通、恶意降低佣金标准或者诋毁其他经纪机构、经纪人员等不正当手段开展房地产经纪业务；

(6) 随意发布不实信息，攻讦同业，毁坏行业整体形象与声誉的；

(7) 私自收取合同约定以外的费用，或利用工作之便私自收取客户回扣及好处费的行为的；

(8) 经纪机构以隐瞒或者欺骗手段，推荐与本机构及下辖经纪人员有直接利益关系的担保、估价、保险、金融等机构为委托人提供服务；

(9) 经纪人员将经纪机构房源或客户资料私自转卖、泄露给其他机构或个人；

(10) 拒不执行主管部门的行政处罚或行业组织作出的自律惩戒决定的；

(11) 骗取、出租、出借资格证书、注册证书及星级服务牌的；

(12) 聘用被列入行业“黑名单”内人员且拒不整改的；

(13) 法律法规和行业规范禁止的其他行为。

2.4 经纪机构与经纪人员的权利和义务

2.4.1 经纪机构的权利和义务

2.4.1.1 经纪机构享有的权利

(1) 依法开展经纪活动，在物价部门规定的收费标准范围内按合同约定收取佣金；

(2) 未促成交易合同成立的，不得要求支付报酬，但委托人存在恶意违约的，可以依法向其主张佣金及违约金。

(3) 按照国家有关规定制订各项规章制度，以约束在本机构中从业经纪人员的从业行为；

(4) 因委托人的原因造成经纪机构或经纪人员经济损失的，经纪机构有权向委托人提出赔偿要求；

(5) 法律法规和行业规范规定的其他权利。

2.4.1.2 经纪机构承担的义务

(1) 依照法律法规和政策开展经营活动；

(2) 认真履行房地产经纪合同，督促经纪人员认真开展经纪业务；

(3) 维护委托人的合法权益，按照约定为委托人保守商业秘密；

(4) 严格按照规定标准收费；

(5) 接受主管部门、协会及其他房地产管理部门的监督和检查；

(6) 依法缴纳各项税金和行政管理费用；

(7) 委托人隐瞒与委托业务有关的重要事项，提供不实信息或者要求提供违法服务的，经纪机构可拒绝提供经纪服务或终止正在提供的经纪服务；

(8) 督促本单位房地产经纪人员按要求接受继续教育，并为本单位房地产经纪人员接受继续教育提供时间保证；

(9) 将经纪人员的不良信用行为上报至协会自律专业委员会；

(10) 法律法规和行业规范规定的其他义务。

2.4.2 经纪人员的权利和义务

2.4.2.1 经纪人员享有的权利：

(1) 依法发起、设立经纪机构；

(2) 加入经纪机构；

(3) 经所在经纪机构授权，通过深圳市房地产信息系统签订《深圳市二手房委托合同》、《深圳市二手房预约买卖及居间服务合同》及《深圳市二手房买卖合同》等重要文件；

(4) 要求委托人提供与交易有关的资料；

(5) 拒绝执行委托人发出的违法、违规或违背社会公德、损害社会公共利益的指令；

(6) 开展房地产经纪业务并获得合理报酬；

(7) 法律法规和行业规范规定的其他权利。

2.4.2.2 经纪人员承担的义务：

(1) 遵守法律、法规、行政规章、行业自律规范和职业道德规范；

(2) 参加行业培训和继续教育，不断提高业务水平；

(8) 向委托人如实披露相关信息，充分保障委托人的权益，完成委托业务；

(9) 从业信息发生变更的，应当自变更之日起 30 日内通过协会系统办理变更手续；

(10) 按合同约定为委托人及其他当事人保守商业秘密；

(3) 法律法规和行业规范规定的其他义务。

附则：

(一) 二手交易居间服务术语定义

本规范中的术语系综合业内外各方意见，从便于理解的角度加以界定和释义。涉及具体法律诉讼或合同纠纷仲裁时，以法律法规、行政规章的规定及合同中的明确约定为准。

(1) 二手房

本指引“二手房”特指在深圳市产权登记部门备案、完成初始登记和总登记后，再次上市进行交易的房产。

(2) 按份共有

指按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利，分担义务。

(3) 不动产权证书

指国家依法向不动产权利人颁发的，用于保护权利人占有、使用、收益和处分房屋等权利的唯一合法凭证。

(5) 房地产居间

指经纪机构通过居间协调，促成房地产交易，依法取得报酬的经营活动。

(6) 买方代理人

指在房地产交易过程中仅与买方建立房地产代理关系的经纪人员。

(7) 卖方代理人

指在房地产交易过程中仅与卖方建立房地产代理关系的经纪人员。

(8) 房地产经纪

指经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

(9) 经纪机构

指依法设立，并向主管部门备案，可从事房地产经纪活动的服务机构。经纪机构可以设立分支机构。

(10) 分支机构

指经纪机构向主管部门申请依法注册、备案的不具有独立法人资格的组织，设立分支机构的经纪机构应当承担其分支机构的一切法律责任。分支机构应当以所属经纪机构的名义对外开展业务。

(11) 房地产经纪人员

经纪人员是指持有《深圳市房地产经纪人员星级服务牌》的从业人员及关联辅助人员。

(12) 备案

根据《深圳市房地产市场监管办法》，在深圳市从事房地产经纪业务的经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照后 30 日内，向主管部门备案。

(13) 放盘

指卖方或出租方通过经纪机构出售或出租物业。

(14) 房源信息编码

指卖方或受卖方委托的经纪机构，通过登录深圳市房地产信息系统核对房屋产权后，生成的用于说明该房屋在物理上真实存在的十二位数字码。

(15) 房地产经纪服务合同示范文本

本文特指由深圳市规划和国土资源委员会与深圳市市场监督管理局联合制定的深圳市二手房交易合同文本。通过服务合同，委托方、经纪方共同约定委托事项、委托期限及方式、佣金给付、权利义务、付款方式、税费承担、房屋交付等。

(16) 定金

指当事人双方约定由一方向对方给付的作为债权担保的金额。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。定金应当以书面形式约定。当事人在定金合同中应当约定交付定金的期限，定金合同从实际交付定金之日起生效。定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的百分之二十。

(17) 佣金

指经纪机构在为委托人提供订约机会及居间服务，由委托人支付的劳动报酬。

(18) 违约金

指由合同当事人在合同中预先约定,当一方不履行合同或不完全履行合同时,由违约方支付给履约方的一定金额的货币。

(19) 交房保证金

指为了防范交易风险,督促卖方按约定交付物业和结清相关费用,而由买卖双方协商同意在交易总价款中预留出来的部分款项。

(20) 产权过户

指深圳市房地产权登记中心受理买卖双方提交的过户申请,并为其办理产权转移登记手续。

(21) 资金监管

指买卖双方的交易资金不直接通过经纪公司,而是由房地产行政主管部门会同银行、具有担保资质的机构在银行开立的资金监管“专用账户”进行划转。

(22) 担保

指为确保特定的债权人实现债权,以债务人或第三人的信用或者特定财产来督促债务人履行债务。

(23) 抵押

指债务人或者第三人不转移对特定财产的占有,而是将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时,债权人有权依照法律规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

(24) 房地产按揭

指以房地产作为抵押，获得银行贷款，依合同分期偿还本息，贷款还清后可解除房地产抵押状态的行为。

(25) 诚信档案

指主管部门和行业组织依照《深圳市房地产行业诚信档案管理办法》规定的方式，对能够用以分析、判断市场主体和从业人员从业诚信状况的信息进行整理形成的记录资料。

(26) 深圳市房地产中介协会

以下简称“协会”，是指由在深圳从事房地产居间、代理、咨询、担保、租赁、评估（以下统称为“房地产中介服务”）等相关服务的机构、从事房地产市场研究或相关业务的单位、互联网公司或组织以及在深圳从事房地产中介服务的人员自愿发起成立的社会组织。

(27) 房地产中介协会自律专业委员会

指房地产中介协会制定自律规则、监督实施行业自律规范、审议和惩戒行业内违规执业行为的专门机构。

(二) 规范性文件附录

二手房买卖居间服务操作示范文本

A. 房屋状况说明书

房屋状况说明书

房源信息编码: _____

信息来源	<input type="checkbox"/> 经纪人员现场查勘 <input type="checkbox"/> 卖方口头描述所披露之信息记载，供买方参考使用。	
物业位置	深圳市 XX 区 XX 街道 XX 路 XX 小区 X 栋 X 号物业（对外发布时，仅具体到某小区）（系统自动产生）	
房屋状况	面积 (系统自动产生)	建筑面积: _____平方米 套内面积: _____平方米
	户型	<input type="checkbox"/> 平面 () 房 () 厅 () 卫 () 阳台 <input type="checkbox"/> 复式 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 单身公寓 <input type="checkbox"/> ()
	朝向	<input type="checkbox"/> 东 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 北 <input type="checkbox"/> ()
	建筑类型	<input type="checkbox"/> 多层 <input type="checkbox"/> 小高层 <input type="checkbox"/> 高层
	用途 (系统自动产生)	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 商住 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业厂房 <input type="checkbox"/> 其他
	使用现状	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 装修中
产权状况	该房屋 <input type="checkbox"/> 不存在 <input type="checkbox"/> 存在共有，共有人为 _____，份额 _____ %；（系统自动产生）	
	<input type="checkbox"/> 产权有效且无抵押、无查封等权利受限制情形 <input type="checkbox"/> 查封 <input type="checkbox"/> 抵押（系统自动产生） <input type="checkbox"/> 其他导致转让受限制的情形 _____	
	（根据系统自动匹配，提示当前税费政策）： 如：该房地产转让，符合免征个人所得税条件。	
物业其他情况	物业管理	<input type="checkbox"/> () 公司 <input type="checkbox"/> 管理费 () 元/平方米
	公共设施	<input type="checkbox"/> 电梯 () <input type="checkbox"/> 无电梯 ()
		<input type="checkbox"/> 管道天然气 <input type="checkbox"/> 其他 _____
		<input type="checkbox"/> 专用停车位: <input type="checkbox"/> 公共停车位 <input type="checkbox"/> 无停车位
所属学区	<input type="checkbox"/> 小学: _____ 学位使用情况: <input type="checkbox"/> 可用 <input type="checkbox"/> 已锁定 <input type="checkbox"/> 初中: _____ 学位使用情况: <input type="checkbox"/> 可用 <input type="checkbox"/> 已锁定 <input type="checkbox"/> 无	
其他应告知事项		
意向售价	人民币 小写 _____ 元 (大写 (自动生成) _____)。	
代理信息 (系统自动产生)	① 受托经纪机构: _____ 经纪人员: _____ 牌号: _____ 联系电话: _____ 委托合同编号: _____ 委托期限: _____ 年 _____ 月 _____ 日 — _____ 年 _____ 月 _____ 日	
	② 受托经纪机构: _____ 星 级: _____ 星级 经纪人员: _____ 牌号: _____ 联系电话: _____ 委托合同编号: _____ 委托期限: _____ 年 _____ 月 _____ 日 — _____ 年 _____ 月 _____ 日	

③ 受托经纪机构: _____ 星 级: _____ 星级 经纪人员: _____ 牌号: _____ 联系电话: _____ 委托合同编号: _____ 委托期限: _____ 年 _____ 月 _____ 日—— _____ 年 _____ 月 _____ 日
已签订委托合同数量: _____
卖方签章: _____ 经纪方签章: _____ 日期: _____ 日期: _____

B. 物业家私家电清单

物业附带家私家电清单

附带物品	数量	附带物品	数量
音响	组	鞋柜	个
沙发	组	电视	台
餐桌	张	洗衣机	台
衣柜	组	电话	台
冰箱	台	床	张
空调	组	书桌	张
排油烟机	个	电脑	台
热水器	台	烤箱	台
其他		其他	
其他		其他	
其他		其他	

卖方: (签章)

经纪人员: (签章) 服务牌号:

本房屋现状说明书的制作日期: 年 月 日

C. 钥匙收条

钥匙收条

编号：

兹收到深圳市区路_____（物业名称）栋/座第层号房业主（姓名）委托出售之物业钥匙条。

委托人：

经手人：

经纪分支机构（签章）：

日期：年月日

备注

- 1、请业主妥善保留此签收单，凭此单拿回钥匙。
- 2、如物业内有家私、电器，须由业主本人签字确认家私清单。
- 3、如此钥匙需借予他人，则须业主本人出具书面通知，经纪机构对钥匙借出后物业损失不承担责任。
- 4、如此签收单遗失，须业主本人书面通知分行并凭身份证领取钥匙。

D. 优先购买权通知函

优先购买权通知函

本人/公司（身份证/营业执照号码：）为深圳市物业（以下简称“该物业”）之业主，与阁下/贵司签署了承租该物业之《》。现本人/本公司需将该物业出售，成交价为人民币（大写）元整（小写：）（不包括税费、给经纪方的佣金等费用）。根据法律规定，阁下/贵司在同等条件下有优先购买权。如阁下/贵司有意购买该物业，请阁下/贵司于收到此函 15 日内，与本人/本公司或本人/本公司之委托人联系。联系人：；联系电话：。如阁下/贵司在上述期限内未能做出是否购买之意思表示的，则视为阁下/贵司放弃优先购买权。

多谢合作。

特此函告。

业主：

日期：年 月 日

E. 看楼确认书

看楼确认书

委托方：_____ 联系电话：_____

身份证号码/营业执照号码：_____

中介方：_____

备案证号：_____ 联系电话：_____

双方经友好协商，达成以下约定：

一、委托方确认在本次看楼之前是否已自行（是 否）或已经由其他中介方（是 否）介绍房源信息并实地察看过第四条所列明（序号：_____）之房产。

二、委托方确认中介方已向自己提供本确认书第四条所列明之房产的房源信息、情况等，并已指派其业务人员带领委托方现场实地勘验，向委托方报告了订立买卖合同或租赁合同的机会。

三、委托方确认：若委托方或委托方之配偶、亲属基于中介方已提供的房源信息、机会和服务，成功购入或承租本确认书第四条列明之房产的，则委托方需向中介方支付佣金。

四、委托方确定中介方已提供如下房产信息：

序号	房产名称	房号	看房时间
1			
2			
3			
4			
5			

委托方签名（盖章）：_____

中介方（盖章）：_____

____年__月__日

____年__月__日

F. 二手房交易买方重要事项告知书

二手房交易买方重要事项告知书

作为买方，为保障您的正当、合法权益，在接受被委托方服务时，您应如实告知有无购房资格，有义务提供购房必需的材料和信息，并对所提供材料和信息的真实性和合法性负责。

1. 您所选择的被委托方是否已悬挂有效的《深圳市房地产经纪机构备案证书》：是
否

2. 为您服务的星级人员是否已向您出示有效的《深圳市房地产居间人员星级服务牌》：
是 否

3. 被委托方是否向您说明限购、限贷等调控政策对购房和申请按揭贷款的影响：是
否

4. 您在委托时是否已向被委托方明确告知您具有购房资格：是 否

5. 被委托方是否向您说明如因您的原因导致无法按揭贷款的，后果将由您自行承担：
是 否

6. 被委托方是否已向您说明服务及收费项目、服务流程、计费标准、服务完成标准和支付时间：是 否

您支付佣金、合规代缴费用及托管资金时，应直接在居间机构或其分支机构通过 POS 机刷卡支付或通过银行转帐等方式支付至居间机构的指定帐户，并索取居间机构开具的盖有财务专用章的收款收据或发票。切勿向居间人员个人支付前述款项，勿接受居间人员以个人名义开具的收据。以免造成资金损失。

7. 被委托方是否向您介绍了房地产交易的一般程序和可能存在的风险：是 否

8. 被委托方是否向您说明了所出售房地产的市场参考价格和交易过程中涉及的税费，如最终不按实际成交价格签订《深圳市二手房买卖合同》，产生的风险将由您承担：是
否

9. 被委托方是否向您说明了其他关联服务（如按揭申请服务等）内容及约定收费标准：
是 否

10. 被委托方是否向您介绍了房源信息编码的作用，或现场告知房源信息编码：是

否

11. 被委托方是否向您告知:如因房地产调控政策等不可抗力因素,导致您不能履行合同的,您应在____日内通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,否则,对方可请求损失赔偿责任。是 否

12. 被委托方是否向您告知:如因房地产调控政策变动等不可抗力因素或非被委托方原因,导致交易最终未能履行的,被委托方有权按合同约定收取相关费用:是 否

13. 您是否清楚在接受交易双方的委托时,被委托方不可以向交易双方承诺交易必然成功,或者承诺房屋交易税费金额、贷款审批时间、贷款额度、交易完成时间等事项:

是 否

14. 如被委托方本身卖房的,应在签订本合同前书面告知。您是否已了解上述信息:

是 否

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》(国发〔2016〕33号)、《关于加快推进失信被执行人信用监督、警示和惩戒机制建设的意见》(中办发〔2016〕64号)明确要加快推进社会信用体系建设,构建一处失信、处处受限的信用监督、警示和惩戒工作体制机制,营造向上向善、诚信互助的社会风尚。

在此郑重提示:在交易过程中,买方、卖方及居间方一旦违反合同约定,其失信行为信息将被推送给征信公司实行信用限制。

请认真阅读并据实勾选本告知书各项提示,如您在下方签字,表示您对上述内容已经全面理解并予确认。

本告知书一式贰份,卖方、中介方各执一份,均具同等效力。

买方签名(盖章): _____ 日期: _____年____月____日

中介机构(盖章): _____ 日期: _____年____月____日

中介人员姓名: _____ 星级服务牌号: _____

G. 二手房交易卖方重要事项告知书

二手房交易卖方重要事项告知书

作为卖方，为保障您的正当、合法权益，您在委托出售房地产时有义务提供房地产居间业务所必需的材料和信息，并对所提供材料的真实性和合法性负责。

1. 您所选择的被委托方是否已悬挂有效的《深圳市房地产经纪机构备案证书》：是
否

2. 为您服务的居间人员是否已向您出示有效的《深圳市房地产居间人员星级服务牌》：
是 否

3. 您在委托时是否已向被委托方提供或出示房产证明文件和身份证明文件：是 否

根据《深圳市房地产市场监管办法》第三十六条规定，房地产经纪机构接受委托代理或者提供居间服务的，应当对房地产权利的真实性、委托方的财产处分权限进行查验。被委托方核实上述信息时，您需配合提供房产证明文件。

4. 您是本房产的：

业主

共有人，您是否已征得共有人一致同意：是 否

其他：_____，您是否已获得业主委托：是 否

5. 您出售房屋的产权状况为：

红本在手且无抵押、查封等权利受限制情形 查封 抵押

其他导致转让受限制的情形_____

6. 您出售的房屋目前是否附有租约：是 否。若有租约，您是否已经获得了承租人明示或者默示放弃优先购买权的声明：是 否

7. 被委托方是否已向您说明服务及收费项目、服务流程、计费标准、服务完成标准和支付时间：是 否

您支付佣金、合规代缴费用及托管资金时，应直接在居间机构或其分支机构通过 POS 机刷卡支付或通过银行转帐等方式支付至居间机构的指定帐户，并索取居间机构开具的盖有财务专用章的收款收据或发票。切勿向居间人员个人支付前述款项，勿接受居间人员以个人名义开具的收据，否则因此造成的损失将由您自行承担。

8. 被委托方是否向您介绍了房地产交易的一般程序及可能存在的风险：是 否

9. 被委托方是否向您说明了所出售房地产的市场参考价格和交易过程中涉及的税费，

如最终不按实际成交价格签订《深圳市二手房买卖合同》，产生的风险将由您承担：是
否

10. 被委托方是否向您说明了其他关联服务（如赎楼服务等）内容及约定收费标准：
是 否

11. 被委托方是否向您介绍了房源信息编码的作用，或现场生成房源信息编码：是
否

12. 被委托方是否向您告知：如因房地产调控政策等不可抗力因素，导致您不能履行合同的，您应在____日内通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，否则，对方可请求损失赔偿责任：是 否

13. 被委托方是否向您告知：如因房地产调控政策变动等不可抗力因素或非被委托方原因，导致交易最终未能履行的，被委托方有权按合同约定收取相关费用：是 否

14. 您是否清楚在接受交易双方的委托时，被委托方不可以向交易双方承诺交易必然成功，或者承诺房屋交易税费金额、贷款审批时间、贷款额度、交易完成时间等事项：是 否

15. 如被委托方买房的，应在签订本合同前书面告知。您是否已了解上述信息：是
否

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、《关于加快推进失信被执行人信用监督、警示和惩戒机制建设的意见》（中办发〔2016〕64号）明确要加快推进社会信用体系建设，构建一处失信、处处受限的信用监督、警示和惩戒工作体制机制，营造向上向善、诚信互助的社会风尚。

在此郑重提示：在交易过程中，买方、卖方及居间方一旦违反合同约定，其失信行为信息将被推送给征信公司实行信用限制。

请认真阅读并据实勾选本告知书各项提示，如您在下方签字，表示您对上述内容已经全面理解并予确认。

本告知书一式贰份，卖方、中介方各执一份，均具同等效力。

卖方签名（盖章）：_____ 日期：_____年____月____日

中介机构（盖章）：_____ 日期：_____年____月____日

中介人员姓名：_____ 星级服务牌号：_____

H. 收据

收据

号码:

日期:

兹收到 (卖方 / 买方) 先生/小姐人民币万仟佰拾元角分 (小写), 该费用系缴付 (出售 / 购买) 深圳市区单元的以下费用:

佣金 定金 租金

交房保证金 代收税费

其他。

付款方式: 现金 刷卡 转账 支票 (NO.:)

所属分行: 收款人: 分行经理:

交款 须知	<ol style="list-style-type: none">1、若为非现金款项, 此收据以银行到账正式生效。2、此收据开具之金额在 10 万元以上无效。3、依照《深圳市房地产市场监管办法》第三十九条规定, 未经买卖双方书面同意, 经纪机构不得代收或者监管交易当事人支付的交易款项, 经双方书面同意, 方可代收或者监管不超过交易价款总额 5% 的交易款项。4、本收据打印无效。5、请妥善保管此收据。若不慎遗失, 概不负责。 <p style="text-align: right;">交款人签字:</p>
----------	---

1. 家私家电清单

家私家电清单

(本清单一式三份, 卖方、买方及居间方各执一份)

物业地址		深圳市区							
家电家私									
区域	物品名称	品牌	数量	状况	区域	物品名称	品牌	数量	状况
客厅	沙发				主人房	床			
	茶几					床头柜			
	吊灯					灯			
	空调					空调			
	电视机					衣柜			
	餐桌及餐椅					梳妆台			
	窗帘					电视机			
	鞋柜					窗帘			
	其他					其他			
客房 I	床				厨房	煤气灶			
	床头柜					电冰箱			
	灯					抽油烟机			
	空调					消毒碗柜			
	衣柜					微波炉			
	桌椅					其他			
	其他					其他			
客房 II	床				浴室	洗衣机			
	床头柜					热水器			
	灯					浴缸			
	空调					洗脸盆			
	衣柜					其他			
	桌椅					其他			
	其他					其他			
买卖双方同意按上述标准交付房地产。买方:					卖方: 经纪方:				
项目	内容 (押金/开通费)			单价	总额	已结/未结	备注		
管理									
水费									
电费									
煤气									
有线									
电话									

J. 交房确认书

交房确认书

经由先生/小姐/公司（卖方）售出区
之物业，现于年月日起正式交付该物业予先生/小姐/公司
（买方）使用。

双方确认以下事项，买方收到该物业之门匙条，并签收场内设施与买卖合同相符，交接无误，卖方同意支付截止至年月日止该物业之所有费用：

- 1、该物业之管理费、有线电视费、电话费。（结清：是/否）
- 2、该物业之水费，抄到水表读数：（结清：是/否）
- 3、该物业之电费，抄到电表读数：（结清：是/否）
- 4、该物业之管道煤气费，抄到煤气表读数：（结清：是/否）

备注（以上没有列明的费用可在备注中注明）：

自买方收到该物业之日起，有关该物业发生的所有费用将由买方全部负责。经双方确认，该物业是以现状态交付买方使用，且双方已无异议。

特此确认。

卖方：

买方：

年 月 日

年 月

日

(三) 房地产经纪行业适用相关法律法规与自律规范

A. 法律

《中华人民共和国民法通则》

《中华人民共和国个人所得税法》

《中华人民共和国担保法》

《中华人民共和国合同法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国物权法》

B. 法规

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》

《不动产登记条例》

《房屋登记办法》

《房地产经纪管理办法》

《深圳市房地产市场监管办法》

C. 政府规范性文件

《国家发展改革委、住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》

《广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅转发国家发展改革委
住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费
管理的通知》

《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发
展的意见》

《深圳市物价局关于规范房地产中介服务收缴的补充通知》

《深圳经济特区房地产转让条例》

《深圳市房地产行业诚信档案管理办法》

《深圳市房地产经纪行业诚信评价指标》

D. 行业自律文件

《深圳市房地产经纪人员星级培训与测评实施办法》

http://www.szfzx.org/srba/channel/article/article_detail.aspx?id=3338 《深圳市房地产经纪人员星级管理办法》 http://www.szfzx.org/srba/channel/article/article_detail.aspx?id=3335

《深圳市房地产中介行业从业规范》

《深圳市房地产中介协会个人会员管理办法》

《深圳市房地产中介行业黑名单暨企业风险警示人员名单实施办法》

（来源：“远筑房地产法律服务网”微信公众号）

《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》发布

近日，深圳市规划国土委发布《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，《技术规定》进一步明晰更新单元规划在城市

规划体系中的定位。横向对接更新单元规划审批操作规则相关内容，纵向细化了与法定上层次规划、法定图则及更新单元计划的要素衔接。

《技术规定》明确了更新单元规划强制性内容，与更新单元规划审批操作规则对接，衔接更新单元规划调整与修改的审批程序。在法定图则强制性内容的基础上，结合更新单元规划的特点，确定更新单元规划强制性内容包括单元主导功能、除产权移交政府的公共配套设施面积以外的单元总建筑面积、居住及商务公寓建筑面积、道路系统及其控制宽度、公共绿地用地规模及其布局、配套设施规模及重要公共配套设施类型和布局、滨海地区或重点地区城市设计要求等。

此外，《技术规定》要求现状调研时，应进行社区居民改造意愿调查，说明公众意见、规划设想及建议的收集情况，并对公众意见和建议进行总结和分析。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》公开征求意见

近日，深圳市规划国土委发布《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》公开征求意见。《管理办法》适用于深圳市行政辖区内以招标、拍卖或者挂牌等方式供应工业及其他产业用地的行为。此次修订的主要亮点如下：

(1) 整合重点产业项目遴选机制，实现土地精准供应。《管理办法》明确重点产业项目遴选各环节的工作时限，并增加重点产业项目遴选方案的有效期为1年，提高遴选的时效性。

(2) 鼓励企业联合竞买，打造优质营商环境。《管理办法》增加重点产业项目可“联合竞买”，并明确联合竞买相关操作规程。

(3) 完善地价标准，健全土地有偿使用制度。《管理办法》规定重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照市场价格的一定比例确定。

(4) 构建土壤环境保护机制，强化生态保护。《管理办法》将土壤环境保护要求纳入产业项目遴选审查、土地供应合同签订、产业发展监管等环节中进行考核。同时明确土地转让、收回前须完成土壤环境评估，修复治理达标后方可办理相关手续。

(5) 贯彻落实强区放权，细化产业发展监管。《管理办法》进一步强化产业发展监管的内容，要求各级政府应当在产业发展监管协议中明确具有可量化的处置措施。

(来源：“地产与工程法律观察”微信公众号)

《深圳市宝安区政府关于〈宝安区城市化转地非农建设用地后续管理有关问题的通知〉》公开征求意见

近日，《深圳市宝安区政府关于〈宝安区城市化转地非农建设用地后续管理有关问题的通知〉》正在征求社会各界意见，征求意见时间截至2018年10月9日。

《通知》主要内容为 2019 年 8 月 17 日之前，宝安区非农建设用地后续管理仍按《宝安区城市化转地非农建设用地后续管理暂行办法（2014 年修订）》（深宝规〔2014〕14 号）继续执行。

由于《宝安区城市化转地非农建设用地后续管理暂行办法（2014 年修订）》（深宝规〔2014〕14 号）已到期，但现阶段政策修订需考虑多方因素，难以马上出台，而各股份合作公司对于非农建设用地开发利用的需要迫切，城市更新项目的推进亟需调入非农用地指标，因此宝安区拟以“通知”的形式延用原政策至 2019 年 8 月 17 日。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》发布

近日，深圳市政府发布《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》，《办法》适用于农村城市化历史遗留产业类违法建筑和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑的安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收。

根据《办法》，生产经营性历史违建，按照下列规定缴纳罚款、地价后，确认为非商品性质房地产：（1）对原农村集体经济组织或者其继受单位按照建筑面积每平方米罚款 10 元，位于原农村非农建设用地红线内的免缴地价，位于原农村非农建设用地红线外的按照公告基准地价的 25%缴纳地价；（2）对原村民、其他企业单

位或者非原村民按照建筑面积每平方米罚款 30 元，按照公告基准地价的 50%缴纳地价。

商业、办公类历史违建，按照下列规定缴纳罚款、地价后，确认为非商品性质房地产：（1）对原农村集体经济组织或者其继受单位按照建筑面积每平方米罚款 10 元，位于原农村非农建设用地红线内的免缴地价，位于原农村非农建设用地红线外的按照公告基准地价的 25%缴纳地价；（2）对原村民、其他企业单位或者非原村民按照建筑面积每平方米罚款 30 元，按照公告基准地价缴纳地价。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《深圳市南山区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》发布

近日，南山区住建局发布《深圳市南山区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》，目前正在公开征求意见，征求意见时间截至 2018 年 10 月 11 日。《实施细则》适用于深圳市南山区行政区域内按照棚户区改造政策实施的老旧住宅区以及与其相邻的小面积非住宅类宗地拆旧建新改造活动。根据《实施细则》，南山区棚户区改造具体流程包括六个阶段：

（1）项目申报与初步审查阶段。街道办事处自行组织或委托专业机构，对辖区内老旧住宅区开展综合情况调查，选取实施条件成熟的老旧住宅区，编制综合情况报告，报区棚改办。

（2）确认项目实施主体阶段。区棚改办按照区领导小组审议结果，依程序直接委托人才住房专营机构作为项目实施主体，或通过招标等方式确认项目实施主体。

(3) 信息核查与意愿征集阶段。意愿征集时同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积 95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量 95%的，原则上项目终止，但确需改造的除外。

(4) 项目计划与规划阶段。区领导小组审议通过后纳入区棚户区改造年度计划，市建环委审批项目专项规划。

(5) 搬迁安置补偿签约阶段。协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积 95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量 95%的，原则上项目终止，调出年度计划，但确需改造的除外。

(6) 建设实施与后续阶段。项目实施主体按照相关规定，依程序申请办理相关建设许可审批，竣工验收备案等。

(来源：“地产与工程法律观察”微信公众号)

《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知》发布

近日，深圳市龙华区规划土地监察局、城市更新局、深圳市规土委龙华管理局联合发布《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知》，《细则》规定龙华区城市更新区域内历史违建的简易处理，应遵循“尊重历史、实事求是、区别情况、简化程序”的原则，可不办理房屋质量检测鉴定、消防审查或备案、地质灾害评估手续。

《细则》中所称历史违建是指 1999 年 3 月 5 日前所建并已申报历史遗留违法私房或生产经营性违法建筑处理的违法建筑。《细则》

原则上适用于申报主体已经向城市更新局递交城市更新单元计划申请，合法用地比例不低于 50%且不超过 60%的拆除重建类城市更新区域。

根据《细则》，申报主体可持身份证明、区城市更新局的合法用地比例情况意见文件、简易处理申请书等相关资料文件向辖区街道办事处申请历史违建简易处理，街道办事处进行初审后，移送至区查违办复审，复审时市规土委龙华管理局进行规划土地审查。街道办事处查违领导小组审议通过的，进行公示，公示期满无异议或异议不成立的，区查违办出具《简易处理通知书》。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）》发布

近日，广东省人民政府发布《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）》（粤府〔2018〕79号），文件提出了进一步降低制造业企业成本的若干措施，其中提出降低企业用地成本以及支持工业企业盘活土地资源提高利用率，重点包括：

（1）“三旧”改造土地及省追加的新增城乡建设用地优先保障先进制造业需求；纳入省相关“十三五”规划的制造业项目享受省重点建设项目待遇。

（2）属于省优先发展产业且用地集约的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的 70%执行。

(3) 以先租后让方式供应的工业用地，租赁期满达到合同约定条件的，在同等条件下原租赁企业优先受让。

(4) 允许制造业企业的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。

(5) 加大地方财政的奖补力度，大力推进“工改工”项目建设。适时扩大解决重点制造业企业用地历史遗留问题试点城市范围，加快完善相关用地手续。

(来源：“地产与工程法律观察”微信公众号)

《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》发布

近日，《东莞市人民政府关于印发东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法的通知》（东府〔2018〕112号）发布，《暂行办法》对东莞市新型产业用地（M0）的资格准入、用地管理、规划与建设管理、土地产业用房贡献、不动产登记管理等方面进行了规定。

根据《暂行办法》，新型产业用地（M0）优先在五类范围内试行，其中包括广深高速公路两侧各1公里范围内、用地面积150亩及以上的城市更新单元等。连片或相邻用地面积50亩及以上的，允许规划为可分割M0；少于50亩的，优先规划为不可分割M0，仅限企业自用。同时，“工改M0”需按城乡规划要求，将不低于总面积15%的土地无偿移交政府。因地块太小无法贡献土地或经规划评估无需贡献土地的，按照对应使用类型的2倍土地出让底价缴纳相应部分土地的地价。

此外，在分割销售问题上，《暂行办法》规定可分割 M0 项目的部分产业用房在达到土地出让合同中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让。M0 用地可分割转让的计容建筑面积不得超过该用地总计容建筑面积的 49%。已办理分割转让的新型产业项目不得再次申请分割转让。产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业项目准入条件，经开发主体资格审查合格后方可参与购买。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《南山区城市更新“十三五”规划》发布

近日，南山区城市更新局发布《南山区城市更新“十三五”规划》，《规划》规定了南山区城市更新的更新策略、更新结构与空间范围划定、配套设施规划指引、“两房”配建指引等内容。

《规划》积极鼓励开展各类旧区综合整治，推进以城中村、旧工业区为主要对象的拆除重建，探索历史文化地区保护活化。加大规划统筹力度，促进城市更新向重点片区与重大项目集中，逐步实现功能优化、产业升级、民生改善和安全提升。《规划》要求加快传统工业园升级，引导原村集体工业园转型，将“工改工”类更新项目规模占旧工业区改造的比例提高至 70%。同时，《规划》提出了五种优先鼓励的“工改 M0”项目类型。《规划》鼓励旧工业区开展以综合整治为主的更新，通过加建扩建、局部拆建、建筑功能改变、环境整治等方式提升产业空间品质，完善园区配套设施。

此外，《规划》提出探索城中村多元综合整治措施，优先推进区位条件突出，现阶段不具备拆除重建实施条件的城中村开展规模化租赁住房改造，建议选取白石洲村、大新新村、南头城等作为试点。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》发布近日，深圳市光明新区管理委员会发布《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》，《光明新区社区股份公司物业租赁管理实施细则》《光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则》《光明新区社区股份公司建设工程监督管理实施细则》等文件作为附件，一同对光明新区社区集体经济资金资产资源交易进行规定，其中关于集体用地合作开发的重要规定如下：

（1）社区股份公司集体用地合作开发，可采用公开招标和竞争性谈判等方式引进合作方。合作方必须符合以下资质条件：（a）涉及房地产开发经营的，该公司（其控股母公司）须具备房地产项目开发资质和成功经验；（b）净资产规模在人民币1亿元以上，资产负债率不超过50%；（c）该公司（其控股母公司）具有良好的诚信记录与经营业绩。

（2）以集体用地为主的城市更新项目（城市更新项目拆除用地范围内集体用地比例 $\geq 50\%$ ），须通过新区集体资产交易平台采用公开招标、竞争性谈判等方式择优选择开发企业；非集体用地为主的城市更新项目，通过采用单一来源谈判方式确定开发企业。

(3) 集体用地合作开发涉及城市更新的，有关土地合作开发交易程序应在城市更新项目完成规划审批后启动，其中，前期研究立项工作可在规划审批前启动。经公司“三会”表决通过后可委托专业公司或机构提供项目前期服务。通过合作开发交易程序选择合作方时，在同等条件下，可优先选择提供前期服务的公司或机构。

(来源：“地产与工程法律观察”微信公众号)

《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）的通知》发布

近日，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕78号），《若干措施》提出对于外商投资企业加强用地保障的措施，具体包括：

(1) 对外商投资建设的高标准厂房、工业大厦和重点外资总部自建办公物业产权，允许以幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让，其中重点外资总部自建办公物业累计分割登记和转让面积不得超过总建筑面积的40%。

(2) 外商投资企业租赁工业用地的，在确定租赁底价时可按照租赁年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，租赁期内，地上建筑物、构筑物及其附属设施可以转租和抵押。

(3) 政府实施旧城改造，可以协议出让或租赁方式为需要搬迁的外资工业项目重新安排工业用地。

(4) 制造业外商投资企业利用存量工业房产发展生产性服务业以及兴办创客空间、创新工场等众创空间的，可在5年内按原用途和土地权利类型使用土地，5年期满后按有关规定办理。

(5) 对外商与政府共同投资建设的医疗、教育、文化、养老、体育等公共服务项目，可使用划拨土地的，允许采用国有建设用地作价出资或入股方式供应土地。

(来源：“地产与工程法律观察”微信公众号)

《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》发布

近日，广州市国土资源和规划委员会发布《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》（穗国土规划规字〔2018〕7号），《实施细则》适用于广州市白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化、增城区村庄规划确定的集体建设用地范围内的新增建设用地报批。

根据《实施细则》，最新年度土地利用现状变更调查地类为非建设用地的，实施建设需办理新增建设用地报批。最新年度土地利用现状变更调查地类为建设用地的，按照以下规定办理：（1）属1999年1月1日之前变更为建设用地的（以1998年或之前的土地利用现状变更调查数据为准），无需办理新增建设用地报批；（2）属1999年1月1日之后变更为建设用地的，应当办理新增建设用地（完善建设用地）报批手续。

此外，《实施细则》规定办理新增建设用地审批以成片为原则，原则上不得占用水田，村民委员会在镇人民政府、街道办事处或区国土资源和规划部门指导下，在城市总体规划、村庄规划和土地利用

总体规划三者确定的建设用地范围内，结合用地需求合理确定新增建设用地范围。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

惠州市《关于加强卫片综合执法监管治理的意见（征求意见稿）》

近日，惠州市国土资源局发布《关于加强卫片综合执法监管治理的意见（征求意见稿）》，《意见》对于国土资源管理工作提出如下意见：

（1）落实卫片综合执法监管责任体系。《意见》提出构建“党委领导、政府负责、部门协同、上下联动、公众参与”的土地资源综合执法监管格局，各相关部门对已经办理相关审批、许可手续的违法违规用地项目，在接到国土资源部门函告后，要及时依法注销有关审批或许可，不得办理证照年检、验证、换证等手续。

（2）完善土地资源综合执法监管共同责任机制。《意见》要求各级政府要建立土地综合执法监管联席会议制度，通报土地资源综合执法监管情况，分析违法违规用地形势，围绕重点、难点问题，研究制定解决问题的对策措施，明确查处、整改违法违规用地问题的责任部门、完成时限和要求。

（3）建立土地管理共同责任考核问责机制。《意见》规定各级政府将土地管理纳入对相关共同责任主体及工作人员的年度考核内容，对认真履行职责，成效突出的，给予表彰；对没有完成责任目标的，在全市范围通报，并责令限期整改。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《福田区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》

近日，福田区住房和建设局《福田区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》，目前正在征求公众意见，征求意见截至2018年9月10日。《实施细则》适用于福田区范围内旧住宅区以及与其相邻的小面积非住宅类宗地，按照棚户区政策实施的拆旧建新改造活动。

根据《实施细则》规定，福田区棚户区改造具体流程包括五个阶段：（1）项目申报与审查阶段；（2）棚户区改造年度计划阶段；（3）确认项目实施主体阶段；（4）信息核查与项目规划阶段；（5）项目搬迁安置补偿阶段。

同时，《实施细则》明确规定在意愿征集公告规定期限内，97%及以上的被搬迁人同意改造的，街道办事处向区主管部门申请纳入区棚户区改造年度计划。协商补偿期限届满，项目整体签约比例未达到97%的，项目终止，调出年度实施计划，但区指挥部认为确需改造的项目除外。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》发布

近日，佛山市发布《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》，重新系统规定了佛山市城市更新的规划体系、计划申报指引、规划编制规定等内容。

根据《实施意见》，城市更新管理以城市更新单元为基本单位，实行城市更新单元计划、城市更新单元规划、实施方案、实施监管四个阶段的全流程管理。实施主体的形成方式为：（1）权利主体以房地产作价入股成立或者加入公司；（2）权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议；（3）权利主体的房地产被收购方收购。属于合作实施的旧村居改造项目，实施主体还应与农村集体经济组织签订改造合作协议。实施主体应通过集体资产交易平台公开选取，由村（居）集体经济组织通过民主表决的形式确定。

此外，《实施意见》还将佛山市城市更新规划体系示意图、城市更新工作流程指引、城市更新单元计划申报指引、城市更新单元规划编制技术规定、城市更新地价计收及收储补偿办法等文件作为附件，为城市更新工作的开展进行了全面阐述。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《佛山市城市棕线管理办法》发布

近日，《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市棕线管理办法的通知》（佛府办〔2018〕28号）发布，文件对佛山市产业发展保护区的管理事宜进行规定。根据《管理办法》，城市棕线是指产业发展保护区的范围界线，由佛山市人民政府批准公布的产业发展保护区划定方案确定。

《管理办法》规定城市棕线分为以下两级控制：（1）一级控制线是指为了保障城市长远发展确定的产业园区和重要的产业组团范围界线。（2）二级控制线是指为了稳定城市一定时期产业用地总

规模，未来逐步引导转型的产业组团和产业地块范围界线。城市棕线内不得新增开发商品住宅类经营性房地产项目，城市棕线内的用地除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地和广场、租赁性住房等公共利益需要外，原则上不得作为其他非产业用途。

此外，《管理办法》指出，城市棕线原则上不得进行修改，一级控制线确因省级及以上重大项目建设需要或急需完善市级公益性配套设施和城市公共服务功能等情况、二级控制线确因市级及以上重大项目建设需要或急需完善片区公益性配套设施和城市公共服务功能等情况，方可进行修改。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

《大鹏新区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》发布

近日，大鹏新区城市更新局发布《大鹏新区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》，目前正在征求公众意见，征求意见截至2018年9月13日。《管理办法》关于非农建设用地指标调入城市更新的重要内容如下：

（1）非农建设用地调入城市更新项目的，调入规模按下述规定核定：建成区非农建设用地按原批准用地规模核定调入面积，空地非农建设用地按原批准用地规模的1.5倍核定调入面积；已建的非农建设用地，由继受单位自行拆除地上建筑物并理清经济关系的，可视为空地进行调整，按原批准用地规模的1.5倍核定调入面积。

(2) 城市更新项目专项规划审批前，改造意向单位与继受单位协商一致并达成非农建设用地调入意向的，继受单位可以依据政策申请调入。

(3) 非农建设用地调入城市更新项目，仅计调入非农建设用地指标，调入的非农建设用地不划定具体范围。

(4) 城市更新项目纳入更新单元规划制定计划后，城市更新项目内的非农建设用地原则上不允许调出。

(5) 非农建设用地申请调入城市更新项目并取得同意调整的复函后，该城市更新项目3年内未纳入或者被清理出城市更新单元计划的，原已调入的非农建设用地指标视为未调整。

(来源：“地产与工程法律观察”微信公众号)

【本地动态】

深圳市取消“小地块”城市更新

近日，深圳市规土委发布《市规划国土委关于拆除重建类城市更新单元拆除范围用地面积事宜的通知》（深规土〔2018〕629号），《通知》暂停深圳市城市更新中的“小地块”城市更新项目申报，具体内容如下：

(1) 自《通知》发布之日起，暂停收文受理拆除范围用地面积小于10000平方米的拆除重建类城市更新单元计划。

(2) 在《通知》发布之日前，对于已经收文受理及已经列入拆除重建类城市更新单元计划的拆除范围用地面积小于10000平方米

的城市更新单元，可继续按照《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）等城市更新政策办理。

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

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

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

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

主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

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