



韶关市人民政府公报

2019

第 12 期

韶关市人民政府公报

2019 年第 12 期

(月刊)

(总第418期)

韶关市人民政府主管主办

2020 年 1 月 31 日出版

目 录

市政府文件

韶关市节约用水办法

(韶府令 第142号) 3

韶关市物业管理办法(试行)

(韶府令 第143号) 11

韶关市安全风险分级管控实施细则(试行)

(韶府规〔2019〕16号) 30

韶关市企业集群注册登记管理办法

(韶府规〔2019〕17号) 37

韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法

(韶府规〔2019〕18号) 42

市政府部门规范性文件

韶关市知识产权质押融资风险补偿资金管理试行办法

(韶知〔2019〕15号) 48

关于市区经济适用住房回购管理有关工作事项的通告

(韶市建联字〔2019〕37号) 54

关于办理韶关市区经济适用住房取得完全产权和上市交易事项的通告

(韶市建联字〔2019〕38号) 57

政策解读

《韶关市节约用水办法》政策解读·····	61
《韶关市物业管理办法（试行）》政策解读·····	66
《韶关市安全风险分级管控实施细则（试行）》政策解读·····	71
《韶关市企业集群注册登记管理办法》政策解读·····	72
《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》政策解读·····	74
《韶关市知识产权质押融资风险补偿资金管理试行办法》政策解读·····	76
关于《关于市区经济适用住房回购管理有关工作事项的通告》的政策解读·····	79
关于《关于办理韶关市区经济适用住房取得完全产权和上市交易事项的通告》的政策解读 ·····	81

人事任免信息

2019年12月份人事任免·····	83
--------------------	----

市情资料

2019年1—12月韶关市主要经济指标·····	84
2019年1—12月韶关市各县（市、区）主要经济指标·····	88

韶关市人民政府令

第142号

《韶关市节约用水办法》已经2019年11月21日韶关市人民政府第十四届87次常务会议审议通过，现予印发，自2020年1月20日起施行。

市长:殷焕明
2019年12月18日

韶关市节约用水办法

第一章 总 则

第一条 为了促进节约用水，筑牢粤北生态屏障，科学、合理、高效地保护和利用水资源，建设节水型社会，根据《中华人民共和国水法》《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》等有关法律法规及《广东省节约用水办法》等政府规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内节约用水及其监督管理工作。

第三条 市、县（市、区）级人民政府应当坚持节水优先方针，坚持统筹规划、合理配置、分类指导、综合利用原则，实行总量控制和定额管理制度，建立政府引导、市场调节、公众参与的节约用水机制。

第四条 市、县（市、区）级人民政府应当将节约用水工作纳入国民经济和社会发展规划，制定节约用水政策，建立节水激励机制，加强财政保障，推进全社会节约用水。

市、县（市、区）级人民政府应当建立万元国内生产总值用水量、万元工业增加值

用水量等用水效率评估体系，把节约用水目标任务的完成情况纳入政府政绩考核内容。

市水行政主管部门是本市节约用水的行政主管部门，市节约用水办公室具体负责本市节约用水管理工作。

第五条 市、县（市、区）级水行政主管部门具体负责本行政区域内节约用水的日常监督管理工作，编制本行政区域内的节约用水规划，制订节约用水标准，推动节水型社会建设，会同有关部门对节约用水目标任务的完成情况进行考核，依法公开节约用水规划和重点用水单位监控名录。

市、县（市、区）级住房和城乡建设主管部门负责城镇节水的有关工作，根据节约用水政策、规划和标准，落实节约用水工作要求。

市、县（市、区）级工业和信息化主管部门负责工业节水的有关工作，推广使用工业节水工艺、设备和器具并进行监督检查。

市、县（市、区）级农业农村主管部门负责农业节水的有关工作，推广使用农田节水技术、设备和器具等。

市、县（市、区）级发展和改革主管部门负责做好节约用水与国民经济和社会发展规划的衔接，实施促进节约用水的价格政策，依法公开累进加价和阶梯水价标准。

市、县（市、区）级教育主管部门负责推动学校加强节约用水的宣传和教育。

市、县（市、区）级统计、财政、市场监管、生态环境、交通运输等有关主管部门，按照职责分工做好节约用水的有关工作。

第六条 任何单位和个人都有节约用水的义务，并有权对违反节约用水管理的行为进行制止和举报。

第七条 市、县（市、区）级人民政府应当加强节约用水宣传教育，普及节约用水知识，增强全民节约用水意识。报刊、广播、电视、网络等新闻媒体应当加强节约用水的公益宣传，营造全社会节约用水的良好氛围。

鼓励公共场所的经营管理者宣传节约用水知识。

第二章 节约用水计划

第八条 节约用水规划由市、县（市、区）级水行政主管部门根据用水总量控制指标、水资源开发利用情况和经济社会发展水平等编制，经征求有关部门意见后，报本

级人民政府批准，并报上一级水行政主管部门备案。

市、县（市、区）级住房和城乡建设、工业和信息化、农业农村等主管部门应当采取措施实施节约用水规划。

中水、再生水和雨水等的综合利用应当纳入节约用水规划。

城市节水规划应由具有相应资质的规划机构编制，经本级人民政府批准实施的城市节水专项规划应纳入城市总体规划。

第九条 市、县（市、区）级人民政府应当制定并严格执行区域用水总量和用水效率控制制度，建立本级行政区域的用水总量和用水效率控制指标体系。全市用水总量控制指标不得超过省下达的用水总量控制指标，各县（市、区）用水总量控制指标不得超过市人民政府批准的用水总量控制指标。

第十条 用水单位是指对纳入取水许可管理的单位和其他重点用水大户。

重点用水大户的范围和名单由市水行政主管部门确定。

第十一条 用水单位应当于每年12月31日前向有管辖权的水行政主管部门提出下一年度的用水计划建议；新增用水单位应当在用水前30日内提出本年度用水计划建议。用水单位提出用水计划建议时，应当提供用水计划建议表和用水情况说明材料。

市、县（市、区）级水行政主管部门应当于每年1月31日前书面下达所管辖范围内用水单位的本年度用水计划；新增用水单位的用水计划，应当自收到建议之日起20日内下达。逾期不能下达用水计划的，经管理机关负责人批准，可以延长10日，并将延长期限的理由告知用水单位。

第十二条 市、县（市、区）级水行政主管部门应当建立重点用水单位监控名录，并对重点用水单位实行分级管理。

年均取水量50万立方米以上的非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水且月均用水量1万立方米以上的非农业用水单位，应当确定为重点用水单位。

第十三条 用水单位应当安装符合国家和省规定标准的计量设施，并进行定期检查和维修，保证计量设施的正常运行。

第十四条 市、县（市、区）级水行政主管部门应当会同统计、发展和改革、工业和信息化、住房和城乡建设、农业农村等有关部门建立健全计划用水和节约用水统计制度。

取水户和使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水的重点用水单位均应当建立取（用）水管理制度，做好取（用）水统计工作，并按要求向节约用水主管部门报送统计报表。

第三章 节约用水管理

第十五条 新建、扩建、改建的建设项目需要用水的，应当制定节约用水方案，配套建设节水设施。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。市、县（市、区）级住房和城乡建设、水行政、交通运输等有关部门应当按照职责分工，在建设项目的的设计、审查、施工和验收等环节，落实节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用制度。

用水单位不得擅自停止使用已建成的节约用水设施。

第十六条 公共供水管网管理单位应当定期进行管网查漏，发现漏损或者出现故障应当及时抢修，管网漏损率应当符合国家和省规定的标准；管网漏损率高于国家或省规定标准的，应当及时维修和改造。

第十七条 重点用水单位应当根据国家和省的规定和技术标准，对用水情况进行水平衡测试，以改进用水工艺、更新用水设备，提高水的重复利用率。

月均取水量10万立方米及以上的非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水且月均用水量10万立方米及以上的重点用水单位，应当每4年至少开展一次水平衡测试；月均取水量不满10万立方米的非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水且月均用水量不满10万立方米的重点用水单位，应当每6年至少开展一次水平衡测试。

鼓励非重点用水单位开展水平衡测试。

申请认定节水型单位或者要求增加用水计划的用水单位，应当开展水平衡测试。

第十八条 水平衡测试结果应当报送有管辖权的水行政主管部门，并由有管辖权的水行政主管部门组织验收，作为核定用水计划的参考依据，经验收核定不符合节水要求或者节水指标的，应当限期整改。未按要求进行水平衡测试或者未限期整改的，不得申请认定节水型单位或者增加用水计划。

第十九条 工业用水应当采用节水型工艺、设备和产品，提高水的重复利用率和再

生水利用率。

单位产品用水超过用水定额的，行业主管部门应当责令其限期整改，降低耗水量，提高水的重复利用率。逾期不整改或者整改不符合要求的，市、县（市、区）级水行政主管部门可以依法核减其用水计划。

鼓励企业采用循环用水系统和先进技术、工艺和设备，对生产过程中产生的污水进行再生利用。

第二十条 市、县（市、区）级人民政府应当因地制宜采取有效措施，推广节水型生活用水器具，逐步淘汰现有生活和公共用水中不符合节水标准的用水器具，提高生活用水效率。

第二十一条 餐饮、宾馆、水上娱乐等服务业单位，应当采用节水技术、设备和设施。

游泳、洗浴、洗车、洗衣等特殊行业用水，应当采用低耗水、循环净化用水等节水技术、设备和设施。

第二十二条 市、县（市、区）级人民政府应当加强对火力发电、钢铁、化工、造纸、纺织、有色金属等高耗水行业的节约用水专项管理。

第二十三条 市、县（市、区）级人民政府应当加强农业用水管理，增加农业节水投入，科学编制农业发展规划，调整农业产业结构和布局，鼓励和支持农业生产者采用节水的先进种植、畜禽养殖和灌溉技术，发展节约用水型农业。

第二十四条 城市园林绿化、环境卫生、城市道路清扫等市政用水应当优先使用达到标准的再生水或中水，并采用喷灌、滴灌等先进节水灌溉方式，提高用水效率。城市园林绿化、环境卫生、城市道路清扫等市政用水应当逐步减少使用自来水。

城市建设应当结合城市雨水、污水管网和排水设施改造，采用下凹式绿地、下沉式广场、渗透式路面、雨水花园等措施加强雨水收集利用，配套建设雨水滞留渗透、收集利用等设施。

市、县（市、区）级人民政府进行城镇新区建设、旧城改造和市政基础设施建设，应当配套建设雨水利用和再生水利用设施。

单体建筑面积超过2万平方米以及其他符合国家规定条件的新建公共建筑，应当在国家和省规定的期限内安装建设雨水净化、渗透、收集系统或者再生水利用设施。

第二十五条 应急管理部门应当加强消防用水的管理，除应急管理部门外，任何

单位和个人不得擅自挪用消防栓用水。

因特殊情况确需要使用消防栓供水的，须先征得供水企业和应急管理部门同意。用水单位应配合做好消防设施的日常维护管理，防止自来水泄漏、流失或者挪用。

第二十六条 严格控制地下水取用水量和水位，规范机井建设管理，应防止地下水超采，合理划定地下水禁采区和限采区。

城市公共供水管网现状覆盖范围及地面沉降区应当划定为禁采区。在地下水禁采区内，不得新建、改建或者扩建地下水取水工程。对已有的地下水取水工程，限期封闭。

城市公共供水管网近期规划覆盖范围应当划定为限采区。在地下水限采区内，对已有的地下水取水工程由审核机关批准开采量，实现地下水开采和补给平衡。确需新建、改建或者扩建地下水取水工程的，应当经市人民政府水行政主管部门批准。

第二十七条 加强城市污水集中处理，鼓励使用再生水，提高污水再生利用率。有条件使用再生水的单位或企业，应优先使用再生水。具备使用再生水条件但未充分利用的钢铁、火电、化工、制浆造纸、印染、电镀等项目，不得批准其新增取水许可。

鼓励单位和个人建设非常规水资源利用设施，促进非常规水资源的有效利用。

第二十八条 市、县（市、区）级水行政主管部门应当会同有关部门，按照国家和省的要求做好节水型企业、单位、社区等载体的创建。市、县（市、区）级住房和城乡建设主管部门按照《城市节水评价标准》，落实国家对节约用水的有关要求。

第二十九条 市、县（市、区）级水行政主管部门应当加强节水评价工作的监督管理和检查评估，认真组织实施，明确工作要求，切实把好规划和建设项目的节水评价关。

第三十条 禁止在本市行政区域内生产、销售、在生产经营中使用国家或省明令淘汰或者不符合节水标准的设备、产品和工艺。

已安装或者使用国家或省明令淘汰的高耗水工艺、设备和产品的，使用单位和个人应当在规定的时间内更换或者进行节水改造。

第三十一条 取水单位和个人应当按照经批准的取水计划取水。除水力发电外，超计划或者超定额取水的，按照以下规定累进征收水资源费：

（一）超计划或者超定额取水不足百分之二十的部分，加收一倍水资源费；

（二）超计划或者超定额取水百分之二十以上不足百分之四十的部分，加收二倍水资源费；

(三) 超计划或者超定额取水百分之四十以上的部分，加收三倍水资源费。

第三十二条 本市对居民生活用水实行阶梯式水价，对非居民生活用水实行计划用水和定额用水管理。具体标准依据市级发展和改革、水行政、住房和城乡建设等主管部门制定的标准执行。

第三十三条 超计划取水、用水加收的水资源费纳入非税收入，实行收支两条线管理，由市、县（市、区）级人民政府专项用于水资源保护、节约用水管理、节水改造项目扶持和节水奖励等有关支出。

第四章 保障与激励措施

第三十四条 市、县（市、区）级人民政府应当加强节约用水管理队伍建设，配备专业技术人员，保障工作经费，建立健全水资源督察和责任追究制度。

第三十五条 市、县（市、区）级人民政府应当多渠道筹集资金，支持节约用水技术改造、技术研发和推广应用。

市、县（市、区）级人民政府在制定和实施投资计划时，应当将节约用水列为重点投资领域，并对符合条件的节水型社会建设项目、节约用水改造项目、示范项目和非常规水源利用项目给予支持。

第三十六条 市、县（市、区）级人民政府及其有关部门应当培育、扶持和发展节约用水社会组织，引导公众广泛参与节约用水活动，鼓励推行合同节约用水管理模式。

第三十七条 市、县（市、区）级水行政主管部门和其他有关主管部门，应当按照各自职责加强对供水、用水单位的节约用水情况进行监督检查。

监督检查人员在履行监督检查职责时，应当向被检查单位或者个人出示执法证件。

被检查的单位应当予以配合，提供真实情况，不得拒绝、阻挠、妨碍监督检查人员依法执行公务。

第三十八条 市、县（市、区）级人民政府鼓励并在资金、技术等方面扶持节水型企业（单位）创建等节约用水项目。

个人满足下列条件之一的，由市、县（市、区）级人民政府给予奖励：

- （一）在中水、再生水和雨水等非传统水资源利用工作中作出显著成绩的；
- （二）在研究、推广节约用水技术、工艺、设备、器具等工作中有突出贡献的；

- (三) 在节约用水宣传、管理工作中有突出表现的；
- (四) 举报或者制止严重浪费水、擅自取水等行为，且查证属实的；
- (五) 在节约用水工作中有其他突出贡献的。

第五章 法律责任

第三十九条 市、县（市、区）级人民政府有关行政主管部门的工作人员徇私舞弊、滥用职权或者玩忽职守的，由上级行政主管部门责令改正，造成严重后果的，对主管领导和直接责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十条 违反本办法第十一条规定，用水单位不按照规定提出用水计划建议的或者用水计划未经核定而擅自用水，超定额用水的，由有管辖权的水行政主管部门根据《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》第四十八条的规定，责令限期改正，降低耗水量，提高水的利用率，并可依法核减其下一年度的用水指标。

第四十一条 有下列行为之一的，由有管辖权的水行政主管部门根据《广东省节约用水办法》第三十六条的规定，责令停止违法行为，限期改正；逾期不改正的，可以处5000元以上5万元以下罚款，所需费用由违法单位承担：

- (一) 违反本办法第十七条规定，重点用水单位不按照规定进行水平衡测试的；
- (二) 违反本办法第三十一条规定，用水单位不按照规定缴纳超计划、超定额用水累进加价费用的。

第四十二条 违反本办法第二十六条规定，在地下水禁采区内新建、改建、扩建地下水取水工程的，由有管辖权的水行政主管部门根据《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》第五十六条的规定，责令停止违法行为，限期封闭其取水工程，处2万元以上10万元以下罚款，所需费用由违法单位承担。

第六章 附 则

第四十三条 本办法所称“节约用水”，是指采取科学合理的行政、经济和技术等措施，加强用水管理，优化用水结构，改进用水工艺，实行计划用水，杜绝用水浪费，有效利用和保护水资源。

本办法所称“水平衡测试”，是指对用水单元和用水系统的水量进行系统的测试、统计和分析得出水量平衡关系的过程。

本办法所称“取水户”，是指按照法律规定必须办理取水许可证的取水单位和个人，“用水户”是指利用供水企业供水的单位和个人。

本办法所称“再生水”，是指以污废水为水源，经再生工艺净化处理后，水质得到改善，符合国家和省规定标准的水质要求，可以在一定范围内使用的水。

本办法所称“中水”，是指水质介于污水和自来水之间，是城市污水、废水经净化处理后达到国家和省规定标准，能在一定范围内使用的非饮用水。

第四十四条 本办法自2020年1月20日起施行。

韶 关 市 人 民 政 府 令

第143号

《韶关市物业管理办法（试行）》已经2019年10月10日韶关市人民政府第十四届82次常务会议审议通过，现予印发，自2020年2月1日起施行，试行两年。

市 长:殷焕明
2019年12月30日

韶关市物业管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、利害关系人和物业服务企业合法权益,促进文明和谐社区建设,根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内物业管理活动。

本办法所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和公共秩序的活动。

第三条 市、县(市、区)人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系,建立和完善专业化、市场化、规范化的物业管理机制。

第四条 倡导绿色物业管理,鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能、节水、垃圾处理、环境绿化、污染防治等资源节约和环境保护手段的运用,促进物业管理的集约化、信息化、低碳化。

第五条 市物业管理行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作,履行下列职责:

- (一) 制定全市物业管理相关政策文件;
- (二) 指导和监督各县(市、区)物业管理行政主管部门以及其他相关行政管理部门、街道办事处、乡镇人民政府、行业协会等依法开展物业管理工作;
- (三) 依法作出有关物业管理的行政处罚的行政行为;
- (四) 统筹全市物业专项维修资金监管工作;
- (五) 监督全市物业管理招投标活动;
- (六) 建立物业管理信用体系;
- (七) 法律、法规和规章规定的其他职责。

第六条 县(市、区)物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理和指导工作,履行下列职责:

- (一) 指导街道办事处、乡镇人民政府履行物业管理监管职责;
- (二) 会同街道办事处、乡镇人民政府处理物业管理区域划分的争议;

- (三) 指导物业管理招投标活动；
- (四) 办理物业管理区域划分、业主委员会、物业服务合同、物业管理招投标等备案事项；
- (五) 批准协议选聘前期物业服务企业的申请；
- (六) 确认业主委员会选举违法；
- (七) 撤销业主大会、业主委员会作出的违反法律、法规强制性规定的决定；撤销管理规约中违反法律、法规强制性规定的内容；
- (八) 依法协调处理物业管理纠纷；
- (九) 依法作出有关物业管理的行政处罚的行政行为；
- (十) 法律、法规和规章规定的其他职责。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府在县（市、区）物业管理行政主管部门指导下，负责组织、协调业主大会成立及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，具体负责下列职责：

- (一) 负责核实业主大会成立条件并组织、协调成立首次业主大会筹备组，指导筹备组开展筹备工作；
- (二) 对业主委员会集体辞职、业主委员会不按规定召集业主大会会议且拒不执行限期召集决定的情形，组织召集业主大会会议；
- (三) 对业主委员会主任、副主任不能召集或无正当理由不召集业主委员会会议的，指定一名委员召集和主持业主委员会会议；
- (四) 调查违反法律、法规强制性规定的业主大会、业主委员会的决定，责令限期改正或者报县（市、区）主管部门予以撤销；
- (五) 业主委员会未依法完成换届选举的，监督业主委员会组织换届选举；
- (六) 指定人员代为管理已经解散或者任期届满但未完成换届选举工作的业主委员会的财物、印章、资料；
- (七) 依法协调处理物业管理纠纷；
- (八) 依法处理物业管理投诉、举报、信访事项；
- (九) 法律、法规和规章规定的其他物业管理监管职责。

第八条 居（村）民委员会接受县（市、区）物业管理行政主管部门的业务指导，配合本辖区内物业管理活动的监督、协调、指导工作，调解物业管理纠纷。

第九条 县（市、区）人民政府是所辖区域内物业管理工作的责任单位，应当加强对物业管理工作的组织领导。各县（市、区）物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会应当明确人员和工作经费，确保所辖区域内物业管理活动的正常开展。

第十条 发改、自然资源、公安、生态环境、市场监管、民政等部门在各自职责权限范围内，依法对辖区内物业管理活动进行监督管理。

第十一条 市物业管理行政主管部门应当建立全市物业管理信用信息体系，完善不良行为警示制度，对物业服务企业及相关从业人员、业主委员会成员、承担共用设施设备维修保养等专项服务的专业机构等纳入信用信息档案管理。

市物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当加强对社区物业服务情况的监督检查，依法向社会公布物业管理行政主管部门对物业服务企业实施行政处罚等信息。

市物业管理行政主管部门、县（市、区）物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府和市物业管理行业协会应当对物业管理区域备案、物业服务企业的信用、处罚等物业管理信息进行共享。

第十二条 物业管理行业协会应当依法加强行业自律，建立物业服务企业及物业服务从业人员的诚信档案，依据《广东省物业管理条例》第六条的规定对违反法律、法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责，协助调解处理物业纠纷，维护市场秩序和公平竞争，促进行业健康发展。

第十三条 县（市、区）物业管理行政主管部门应当鼓励和支持物业服务企业加入韶关市物业管理行业协会，告知办理物业服务合同备案的物业服务企业，在完成合同备案手续后可以到市物业管理协会办理入会手续。

第十四条 街道办事处、乡镇人民政府应当建立物业管理纠纷调解处理机制，负责组织召集物业管理区域所在地的县级住建管理、发展改革、自然资源、公安、应急管理、生态环境、信访、物业管理行业协会等和村民委员会、居民委员会、业主委员会、物业服务企业等参加，协调处理辖区内业主委员会选举、换届改选和物业服务企业交接过程中出现的问题以及其他重大物业管理纠纷。

同一物业管理区域跨县（市、区）的，纠纷调解处理由街道办事处、属地乡镇人民政府会同市物业管理行政主管部门共同组织召集。

县涉及协调处理物业管理区域内供水、供电、供气、环境卫生等事项的，应当通知相关专业经营单位参加。

第十五条 业主、业主委员会、物业服务企业违反法律、法规规定的，根据《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律、法规的规定处理。

第二章 物业管理区域

第十六条 新建物业出售前，建设单位应当提出物业管理区域划分建议书，根据《广东省物业管理条例》第八条的规定向物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门备案。

已经实施物业管理的区域由物业服务企业根据《广东省物业管理条例》第八条的规定向物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门备案。

第十七条 物业管理区域备案，建设单位或者物业服务企业应当向县（市、区）物业管理行政主管部门提交以下材料：

- （一）物业建设宗地红线图；
- （二）建筑规划总平面图；
- （三）物业项目命名审批文件。

已实施物业管理的旧小区物业服务企业因客观原因无法提供前款第（一）项和第（二）项资料的，物业服务企业应当书面报告已实施物业管理的区域四至范围、物业的共用设施设备、社区建设等情况。

第十八条 原有物业管理区域具有两个以上物业建设宗地红线图，或者已分割成两个以上相对封闭区域的，在明确附属设施设备管理、维护责任的前提下，经征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、村（居）民委员会意见，并经县（市、区）物业管理行政主管部门确认，可以划分为多个独立的物业管理区域。

第十九条 建设单位应当将物业管理区域划分建议书及备案回执、属于全体业主共有的共用部位和共用设施设备、宗地红线图在房屋销售现场公示，并将经备案的物业管理区域作为房屋买卖合同的附件。

第三章 业主大会和业主委员会

第一节 业主大会筹备组

第二十条 首次业主大会筹备组由业主代表、建设单位、物业服务企业、街道办事处、乡镇人民政府代表和居民委员会代表七至十五人单数组成，其中业主代表的产生，由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐，业主代表人数不少于业主大会筹备组总人数的百分之六十。业主大会筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

第二十一条 业主大会筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对业主大会筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

第二十二条 业主大会筹备组成立后，街道办事处、乡镇人民政府应当通知建设单位和物业服务企业在物业管理区域内为业主大会筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持，并在规定期限内向业主大会筹备组提交下列资料：

- (一) 物业管理区域备案回执；
- (二) 房屋及建筑物面积清册；
- (三) 业主清册；
- (四) 修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图；
- (五) 物业管理区域内配置的物业管理用房测绘报告；
- (六) 已筹集的物业专项维修资金清册。

建设单位和物业服务企业未在规定期限内提供前款规定的资料，经物业管理行政主管部门责令限期提供，逾期仍拒不提供的，业主大会筹备组应当向不动产登记机构查询业主姓名和房屋面积，不动产登记机构应当提供并不得收取费用。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将第一款规定的资料用于与业主大会筹备无关的活动。

第二十三条 物业管理区域筹备召开首次业主大会时，街道办事处、乡镇人民政府应当予以协助，建设单位或者物业服务企业应当予以配合。

业主大会筹备组成员就筹备工作事项意见不统一的，以参加投票表决的人数中超过半数的意见作出决定。

第二十四条 业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，组织召开首次业主大会

会议。

业主大会筹备组成立六个月仍无法召开业主大会并选举产生业主委员会的，业主大会筹备组可以解散并重新成立。

第二节 业主大会

第二十五条 符合下列条件之一的，业主可以向街道办事处、乡镇人民政府书面申请成立业主大会：

（一）百分之二十以上的业主联名要求的；

（二）已交付使用的物业专有部分建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上；

（三）首次交付使用的物业专有部分已满两年，且交付使用的物业专有部分面积占该物业管理区域总面积百分之三十以上。

符合前款规定的，街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面申请后七日内会同联名业主将组建首次业主大会筹备组的事项公告全体业主，公告时间不少于十五日，公告内容应当包括业主大会筹备组的组成、业主代表的条件、产生方式以及业主提交资料的方式和期限等。

第二十六条 召开业主大会时，业主的投票权数由专有部分面积和业主人数确定。

业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为一人；

（三）总人数，按照前两项的统计总和计算。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其监护人行使投票权。

第二十七条 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

第二十八条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第二十九条 业主大会会议讨论决定下列事项：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会，更换、增补业主委员会委员；
- (四) 决定是否设立业主监事会；
- (五) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (六) 选聘和解聘物业服务企业；
- (七) 筹集和使用物业专项维修资金，制定物业专项维修资金管理制度；
- (八) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (九) 改变共用部位、共用设施设备的用途；
- (十) 授权业主委员会决定共用部位、共用设施设备的经营方式，管理、使用经营收益；
- (十一) 听取和审查业主委员会的工作报告和收支预算结算报告、业主监事会的工作报告；
- (十二) 改变或者撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；
- (十三) 法律、法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

决定前款第（七）项和第（八）项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第三十条 业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

- (一) 业主委员会半数以上委员或者百分之二十以上业主提议的；
- (二) 需要提前终止物业服务合同或者重新选聘物业服务企业的；
- (三) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (四) 业主大会决定或者议事规则、管理规约规定的其他情形。

第三节 业主委员会

第三十一条 业主委员会由业主大会选举产生，一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

鼓励和支持党员业主通过法定程序担任业主委员会领导成员。

第三十二条 业主委员会委员是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则确定。

业主委员会实行差额选举的，得票超过出席会议业主半数但未当选业主委员会委员的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员，并在业主委员会委员出缺时依次递补。候补委员人数由业主大会议事规则确定，但最多不得超过业主委员会委员总数的百分之三十。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第三十三条 业主委员会委员候选人按以下方式产生：

- (一) 以幢（栋）、单元为单位进行推荐；
- (二) 业主自荐；
- (三) 居民委员会、村民委员会推荐。

第三十四条 业主大会筹备组应当审查业主委员会委员候选人的资格，并将符合条件的业主委员会委员候选人相关信息在物业管理区域进行公示。公示期应不少于十五日。

第三十五条 业主委员会委员候选人应当从物业管理区域内具备以下条件的业主中选举产生：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 无犯罪记录、无失信记录，责任心强、有一定的组织能力和必要工作时间，身体健康；

(三) 根据物业服务合同缴交物业服务费, 缴交专项维修资金, 模范遵守物业管理

制度;

(四) 本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其控股公司、下属单位任职。

第三十六条 业主有下列情形的, 不得成为业主委员会委员候选人:

(一) 在物业管理区域内违法装修、搭建、改变物业使用功能、占用物业共有部分且拒不改正的;

(二) 违反物业服务合同约定连续三个月以上(含本数, 下同)或者累计六个月以上拖欠物业服务费用或者专项维修资金的;

(三) 违法泄露业主资料的;

(四) 索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的;

(五) 存在其他违反法律法规规章、管理规约的行为, 不宜成为业主委员会委员的。

第三十七条 业主委员会自选举产生之日起三十日内持业主大会成立和业主委员会选举情况的报告、业主大会议事规则和管理规约及其他应提供的材料向物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续。

第三十八条 业主委员会应当依法对物业管理区域内业主损害他人合法权益的行为进行劝阻和制止, 对物业服务纠纷进行调解, 依法追究物业服务企业违反物业服务合同的违约责任。

第三十九条 业主委员会委员、候补委员不得接受物业服务企业提供的物业服务费减免、停车费用减免以及其他物质、现金等不正当利益, 不得侵占、挪用物业专项维修资金、物业共有部分收益等全体业主共有的资金。

物业服务企业可以将业主委员会委员、候补委员未按物业服务合同约定缴纳物业服务费用、住宅专项维修资金的情况向全体业主公布。

第四十条 业主大会、业主委员会作出的决定涉嫌违反法律、行政法规强制性规定的, 业主可依法向法院起诉要求确认无效。

业主也可申请物业所在地街道办事处、乡镇人民政府调查。经街道办事处、乡镇人民政府调查核实, 业主大会、业主委员会的决定确有违反法律、法规强制性规定的, 街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正。逾期仍不改正的, 街道办事处、乡镇人民政府应当提请物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门撤销其

决定，并通告全体业主。

第四十一条 业主委员会可以聘请专职工作人员。专职工作人员的职责、所需经费由业主大会议事规则约定。

第四十二条 业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍未达到议事规则规定的人数，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当在上述情况发生之日起三个月内组织召开业主大会会议补选。

业主委员会未按照前款规定及时补选的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以责令其限期组织补选并通告全体业主。

业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会临时会议对业主委员会进行补选或改选。

业主委员会补选完成或新一届业主委员会产生之前，原业主委员会不得继续行使业主委员会职能的，可以由物业所在地的村（居）民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

第四节 其他

第四十三条 业主大会设立业主监事会的，业主监事会的监事人数为不少于三人的单数，每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会委员及其利害关系人不得担任业主监事会监事。

业主监事会每年度至少召开一次会议，应当有过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事半数以上同意并签字确认。

第四十四条 业主监事会主要履行以下职责：

（一）审核业主委员会的工作情况报告及年度工作计划、业主大会收支情况报告及收支预算。

（二）查阅业主委员会财务账簿及其他会计资料，检查业主委员会财务状况和财务活动情况，包括筹集、管理、使用物业专项维修资金情况，物业共用部位、共用设施设备经营所得收益情况，业主大会、业主委员会工作经费的收支情况等。

（三）监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况。对违反物业管理法规和规章、管理规约和业主大会议事规则、业主大会决定和决议的业主委员会委员向业主大

会提出罢免建议。

(四)对业主委员会委员侵害全体业主共同利益的行为,要求业主委员会委员予以纠正。

(五)要求业主委员会及时召开业主大会临时会议。

(六)就业主监事会或者监事职权范围内的事项可以向业主大会会议提出提案。

(七)列席业主委员会会议,并对业主委员会决议的事项提出质询或者建议。

(八)发现业主委员会财务活动情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所、审计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作。

(九)定期向业主大会报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主。

第四十五条 业主大会、业主委员会、业主监事会工作经费可以由全体业主分摊,也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费筹集、管理、使用和公示的具体办法由业主大会决定。

工作经费的收支情况,业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布,接受业主监督。

第四十六条 经专有部分面积占总建筑面积过半数且占总人数过半数的业主同意,物业管理区域可以实行业主自行管理。实行自行管理的,应当将执行机构、管理方案、收费标准、管理期限和法律责任等内容提交业主大会表决通过并报乡镇人民政府、街道办事处备案。

业主自行管理的,应当依法经营,不得违反法律法规的规定。

第四章 物业管理服务

第一节 一般规定

第四十七条 配置的物业管理用房应是地面上且层高不低于2.2米,具备水、电、采光、通风等正常使用功能的独立成套装修房屋,相对集中安排在住宅小区中心区或者小区出入口附近。没有配置电梯的物业管理用房,其所在楼层不得高于四层。

第四十八条 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位,应当通过物业管理招标投标平台,以招标投标的方式选聘物业服务企业进行前期物业管理服务。投标人少于三个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业,经物业所在地的县(市、区)物

业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，其前期物业管理招投标应当以全部物业管理区域为范围。

前期物业管理招投标的具体实施办法，由市物业管理行政主管部门另行制定。

第四十九条 建设单位应当将前期物业服务企业的名称、物业服务收费标准、物业服务内容和质量标准向物业买受人明示，并在房屋销售合同中载明。

鼓励业主大会通过物业管理招投标平台选聘物业服务企业。住宅物业的业主大会选聘物业服务企业的，应当将服务内容、标准、期限、选聘方法以及选聘结果向业主公示。

第五十条 业主大会成立后作出选聘或者续聘物业服务企业决定的，业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。签订合同时，业主委员会应当出具业主大会的决定和由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府出具的业主委员会备案回执。

物业服务企业应当于物业服务合同签订之日起十五日内，提交以下资料向物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门办理备案手续：

- （一）物业服务合同备案申报表；
- （二）物业服务合同。

报送资料齐全、符合法定形式的，县（市、区）物业管理行政主管部门应当当场出具加盖公章的书面回执。

第五十一条 新建住宅物业交付使用十五日前，建设单位应当与物业服务企业完成物业共有部分、共用设施设备的承接查验，并签订承接查验协议。

物业服务企业应当将承接查验的结果在物业管理区域的显著位置长期公示。

建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在承接查验过程中侵害业主利益的，应当依法承担赔偿责任。

第五十二条 建设单位应当在现场查验十五日前向物业服务企业移交下列资料：

- （一）物业的报建、批准文件，竣工总平面图、单体建筑图、结构图、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- （二）物业专项维修资金清册；
- （三）设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料；

- (四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (五) 物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；
- (六) 物业及配套设施的产权清单；
- (七) 物业服务用房的清单；
- (八) 物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第五十三条 供水、供电、供气采取终端供应方式的，未经供水、供电、供气单位或者司法机关授权，物业服务企业不得对物业专有部分或者共有部分实施停水、停电、停气，但水管破裂、火灾等可能对业主或者公共财产造成损失的紧急情形除外。

供水、供电、供气终端供应方式是指物业管理区域内所有相关设备设施均由供水、供电、供气专业公司管理维护，服务到最终用户，并向最终用户收取有关费用的方式。

第五十四条 物业服务企业应当按照国家、省、市的相关规定协助政府有关部门做好物业管理区域内治安秩序维护、消防安全管理、出租屋管理、计划生育以及环卫保洁、垃圾分类、住宅装饰装修、安全事故预防等有关工作。

第二节 物业管理服务

第五十五条 物业服务企业决定在物业服务合同期满后退出的，应当在物业服务合同期限届满三个月前，书面告知全体业主和业主委员会并书面报告县（市、区）物业管理行政主管部门。

物业服务企业违反物业服务合同约定要求提前解除物业服务合同的，应当提前三个月通知建设单位或者业主、业主委员会并承担合同约定的违约责任。物业服务合同终止前，物业服务企业不得停止服务。

物业服务合同依法解除，物业服务企业拒不退出物业管理区域或拒不移交物业管理相关资料的，建设单位、业主委员会可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府予以协助。

第五十六条 有下列情形之一的，物业服务企业应当退出物业管理区域，不得以

物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段性工作未完成等为由拒绝退出：

- （一）物业服务合同依法、依约解除、终止；
- （二）经人民法院判决或者仲裁机构裁决物业服务企业退出的；
- （三）依法不得继续从事物业服务活动的其他情形。

物业服务企业违反上述规定拒不退出的，物业管理行业协会、县（市、区）物业管理行政主管部门可以依据《广东省物业管理条例》第六条、第六十三条的规定予以处理。

第五十七条 物业服务企业退出物业管理区域时，应当向业主委员会移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作；没有业主委员会的，应当移交物业所在地街道办事处、乡镇人民政府代管：

- （一）本办法第五十一条规定移交的资料；
- （二）物业服务用房、业主共有的场地和设施设备；
- （三）物业服务期间配置的固定设施设备；
- （四）物业服务企业应当建档保存的资料；
- （五）利用业主共有部分经营的相关资料、预收的物业服务费或者装修押金等其他应当移交的财物；
- （六）在物业管理服务期间产生的业主信息资料；
- （七）物业服务费实行酬金制的，应当移交管理期限内的账本、凭证等全部财务资料；
- （八）其他应当移交的资料和财物。

新聘的物业服务企业应当在原物业服务企业退出物业管理区域后，与业主委员会办理交接手续并进驻物业管理区域。

街道办事处、乡镇人民政府应当监督、指导新旧物业服务企业的交接。

第五十八条 市物业管理行政主管部门可以按照公开、自愿、择优的原则建立应急物业服务企业预选库。未依法选举产生业主委员会的住宅小区有以下情况之一的，经物业所在地的村民委员会、居民委员会征求该住宅小区业主意见并取得专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数业主书面同意后，可以由物业所在地的村民委员会、居民委员会在市物业管理行政主管部门指导和监督下代行业主委员会职责，在应急服务企业预选库中随机抽取一家物业服务企业提供服务：

- （一）物业服务企业退出物业管理区域后，未能召开业主大会会议选聘新的物业

服务企业，且区域内物业管理秩序混乱，迫切需要新的物业管理服务的；

（二）物业服务企业退出物业管理区域后，已召开业主大会会议但未能成功选聘新的物业服务企业，且区域内物业管理秩序混乱，迫切需要新的物业管理服务的。

应急物业服务合同服务内容、标准和收费参照原物业服务合同执行，合同期限最长至业主大会会议选聘或续聘的物业服务企业进场之日。

第五十九条 建设单位依合同交付物业后，业主应当交纳物业服务费。对符合交付使用条件而业主拖延接收的物业，物业服务费应当按照商品房买卖合同的约定交纳。

建设单位出售物业时，承诺或者约定减免业主的物业服务费，由建设单位承担；物业已竣工尚未出售或已出（预）售但尚未交付给业主使用的，其物业服务费由建设单位承担。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权或者使用权转移时，业主或物业使用人应当结清物业服务费。

第六十条 业主与物业服务企业可以采取包干制或酬金制等形式约定物业服务收费。

第六十一条 物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业和业主委员会在签订物业服务合同时，可以就物业服务费使用的审计机构选择、审计频率等相关事项进行约定。物业服务企业不得将预收的物业服务支出用于物业服务合同约定以外的事项。

物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。

业主或者业主大会对物业服务企业公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况有异议时，物业服务企业应当自收到书面质询之日起七个工作日内答复。

第六十二条 住宅大楼内走廊通道、楼梯间等业主共用部位和物业管理区域内加压水泵、电梯、照明等共用设施设备产生的水电费由全体业主（物业使用人）合理分摊。物业管理区域内物业服务用房、停车场、经营活动等水电费不得要求业主分摊。可分摊的共用水电需设置独立计量表，费用应单独列账，物业服务企业在收取分摊费用前及时向业主公示共用水电分摊的用量、总金额以及各业主应当负担的金额等。严禁把分摊的共用水电费用与业主自用的水、电费用在政府规定的水、电费标准加价混合统收。

设置独立计量表确实有困难的老住宅小区，经测算共用水电费总额后，按约定的方式由业主合理分摊；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面

积的比例分摊。

业主或者业主大会对共用场地、共用设施设备产生的水电费的分摊情况提出异议时，物业服务企业应当及时答复。

第六十三条 物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线数字电视、快递等服务单位应当按规定向最终用户收取有关费用。

上述单位不得强制物业服务企业代收有关费用，物业服务企业接受委托代收有关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以向委托单位收取费用。

物业服务企业退出物业管理区域时已代收费用但未向供水、供电、供气、通讯、有线数字电视、快递等服务单位清缴的费用，相关服务单位应当按照委托约定直接向物业服务企业追缴，不得以未清缴费用为由停止向用户提供服务。

第六十四条 业主、物业使用人、装饰装修企业在住宅室内装饰装修工程开工前，应当告知物业服务企业，签订住宅室内装饰装修管理服务协议，约定双方在装饰装修活动中应当遵守的管理规约和住宅室内装饰装修的有关规定。

物业服务企业应当为装饰装修废弃物的收集运输提供明确指引。物业服务企业不得限制业主、物业使用人自主选择装饰装修企业、强行推销装饰装修材料或者强制为业主、物业使用人提供配送、维修、安装、中介等服务的人员，不得擅自收取相关费用。

住宅装饰装修造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，业主、物业使用人应当及时修复并依法承担由此造成的赔偿责任；业主、物业使用人不履行维修责任的，物业服务企业可以依照双方约定或者经业主大会同意，修复损坏的物业共用部位、共用设施设备，费用由业主、物业使用人承担。

第五章 物业的使用与维护

第六十五条 利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场所作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益依法归全体业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

业主大会与物业服务企业可以就共用部位、共用设施设备经营部分的物业服务费的标准或经营收入的分配进行约定。

第六十六条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域业主的需要。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，建设单位应当依法出售、出租或者附赠车位、车库。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后转让车位、车库使用权的，至少提前一个月在物业管理区域内显著位置公示拟转让使用权的车位、车库数量、产权证明文件、转让期限和转让价格。拟转让使用权的车位、车库数量少于本区域要求购买、租用车位、车库使用权业主的房屋套数时，建设单位和业主可以双方约定通过抽签、摇号等公开公平方式确定，每户业主只能购买一个车位、车库使用权。

车位、车库满足本物业管理区域内业主需求后，建设单位将剩余车位、车库出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，应当根据《广东省物业管理条例》的规定约定租赁期限最长不得超过六个月；建设单位自行出租的，应当将车位、车库租赁合同复印件送交物业服务企业存档，业主、业主委员会及物业使用人有权查询。

第六十七条 建设单位应按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。保修期届满后，物业共有部分、共有设施的维修责任由共有该物业的业主承担，物业专有部分的维修责任由该专有部分所有的业主承担。

建设单位委托物业服务企业保修的，应当与物业服务企业另行签订委托保修协议。

物业专项维修资金筹集、管理和使用的程序、方式等具体操作细则，由市房地产行政主管部门会同相关部门另行制定。

第六十八条 业主转让或者出租物业时，应当将物业管理规约内容、物业服务费用标准、专项维修资金交纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知物业服务企业。

第六十九条 任何单位和个人应当维护物业管理区域内的设施和环境，不得有下列行为：

- （一）擅自改变按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；
- （二）违法搭建建（构）筑物、擅自占用或者改建物业共用部位；
- （三）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地；
- （四）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；
- （五）破坏、擅自占用消防设施、公共疏散通道、消防通道，破坏消防安全标志，

未经相关部门批准擅自改变消防通道；

（六）未经相关部门批准擅自改变影响建筑结构安全的部位；

（七）擅自拆除人民防空工程及通讯、警报、智能化设备等公共设施；

（八）在专有部位实施改建、重建、增加超过原设计标准的载荷，有可能影响或占用他人专有部分或业主共有部分未依法经过相关利害人同意并报规划部门核准的；

（九）违反规定饲养烈性犬只等动物的；

（十）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准噪声的；

（十一）破坏公共环境保护设施或者造成环境污染的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当报告有关主管部门及时依法处理。业主、物业使用人对侵害自己合法权益的行为、业主委员会依据管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第七十条 业主以自行管理的方式，对房屋及配套的公共设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的活动，参照本办法执行。

第七十一条 本办法自2020年2月1日起施行,试行两年。

韶关市人民政府文件

韶府规〔2019〕16号

《韶关市安全风险分级管控实施细则（试行）》（韶府规审〔2019〕16号）已经2019年11月21日韶关市人民政府第十四届87次常务会议通过，现予印发，自2020年2月1日起施行，有效期三年。

韶关市人民政府
2019年12月16日

韶关市安全风险分级管控实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国安全生产法》《广东省安全生产条例》《国务院安委会办公室关于印发标本兼治遏制重特大事故工作指南的通知》（安委办〔2016〕3号）等法律法规和文件的规定，为实施《广东省应急管理厅关于安全风险分级管控办法（试行）》（粤应急规〔2019〕1号），结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 全市各级政府及负有安全生产监督管理职责的部门、各类生产经营单位和各类活动组织者（以下统称各单位），按照风险可控为目标，依靠科技和信息化、大数据手段，开展安全生产基础调查、风险点危险源辨识和分类、风险评价和分级、风险控制、风险监控预警、风险应急处置、监督检查与评价等风险管理工作。

第三条 全市统一执行风险点危险源分类目录、风险等级（一共分为红、橙、黄、蓝四个等级）和风险管理基本流程。

第四条 风险管控坚持“分类指导、分级管控”的原则，构建政府领导、部门防控、企业负责、社会支持的工作格局。

风险等级越高，相关单位应当承担更大的社会责任，各级负有相关监督管理职责的部门应当加大监管力度。

第二章 组织与职责

第五条 市安全生产委员会办公室是全市安全风险管理工作的实施机构，推动全市安全风险管控工作。

- （一）负责制定和发布全市风险点危险源目录；
- （二）负责统筹协调市各有关部门和各县（市、区）人民政府安全风险管控工作；
- （三）构建全市安全生产风险点危险源数据库，制定风险点危险源清单。

第六条 各县（市、区）安全生产委员会办公室负责在本行政区域内实施本规定，负责发布本行政区域安全风险管控报告，负责对本行政区域安全风险管控工作开展抽查、督查，督促本级各有关部门认真开展主管行业领域安全风险管控工作。

第七条 市一级行业主管部门统一制定主管行业领域风险管控工作规范和标准，统筹、指导、督促本行业领域开展风险管控工作。

第八条 各级行业主管部门组织开展主管行业领域内风险管控工作。负有下列职责：

- （一）分析和预测安全生产总体状况及事故情况；
- （二）组织协调开展风险点危险源辨识与风险评估工作；
- （三）负责组织风险管理相关培训工作；
- （四）负责参与安全生产风险管理信息化建设；
- （五）负责组织编制年度风险评估计划和风险管控计划；
- （六）负责起草本行业领域安全生产风险分析、评估、管理报告；
- （七）负责组织开展安全生产风险监测、风险预警；
- （八）负责构建与风险管理相适应的应急处置支撑、资源保障能力；
- （九）负责对本行业领域风险管控工作进行监督检查；
- （十）负责为上述工作提供相应资金保障。

第三章 风险点危险源辨识、评估

第九条 各县（市、区）级人民政府及负有安全生产监督管理职责的部门、各类单位要以风险信息管理为手段，对本部门负责管理的风险点危险源开展数据采集、调查、建档，做到“一源一档”，建立风险点危险源清单。

跨区域风险点危险源由两个行政区域共同上级部门指定进行风险点危险源调查建档。

风险点危险源管理有职能交叉的，职能交叉单位分别建立风险管控档案。

第十条 风险点危险源辨识以物体打击、车辆伤害、机械伤害、起重伤害、触电、淹溺、灼烫、火灾、高处坠落、坍塌、冒顶片帮、透水、爆破、火药爆炸、瓦斯爆炸、锅炉爆炸、容器爆炸、其他爆炸、中毒和窒息、其他伤害等20种事故类型为重点。

第十一条 风险评估方法可采用风险矩阵法。该方法综合考虑风险点危险源事故发生的可能性和后果的严重程度，然后通过风险矩阵确定其风险等级，作为两者的综合描述指标。风险点危险源风险等级按照风险程度由高到低分为红、橙、黄、蓝四级。

各级行业主管部门可根据风险矩阵法（也可采用其他方法，如LEC评价法），监督指导各类生产经营单位、各类活动组织者开展风险评估，科学评定风险点危险源的风险等级。

第十二条 风险评估要立足物的不安全状态、人的不安全行为、环境的不安全条件和管理上的缺陷四个方面的要素，根据行业领域安全生产特点和安全监管关注的侧重点，综合客观评估风险点危险源的风险等级。

第四章 风险管控、应急处置和预警

第十三条 风险点危险源实施动态化管理。负有安全生产监督管理职责的部门对管辖区域内新增、关闭的风险点危险源进行动态跟踪，确保风险点危险源相关信息得到及时更新。

县级应急管理部门应当牵头组织负有相关监督管理职责的同级相关部门采集本地区风险信息，录入广东省安全风险分级管控信息系统，并定期更新。

全市各级负有安全生产监督管理职责的部门应当按各自分工持续开展风险评估工作，发生事故的单位应当进行风险评估，动态调整风险点危险源的风险等级。

第十四条 各级行业主管部门应按照职责通过采取宣传、培训教育、隐患排查、安全监管、执法检查 and 行政处罚等多种措施，督促主管行业领域风险点危险源单位落实

安全生产主体责任，抓好各项风险管控措施的实施。

第十五条 各级行业主管部门在风险管理中发现风险特别高、不可控的风险点危险源，应当根据有关法律法规规定报请同级人民政府及时关闭或按相应权限逐级上报上一级人民政府及时关闭。

第十六条 负有安全生产监督管理职责的部门、各类单位负责编制本部门、本单位红色风险点危险源生产安全事故应急预案，组织开展应急演练，牵头开展主管行业领域风险点危险源生产安全事故应急救援处置工作。

第十七条 负有安全生产监督管理职责的部门、各类单位应按职责对风险点危险源发生的事故进行分析，查找事故规律，实施行业事故趋势预警和典型事故案例预警。

第十八条 负有安全生产监督管理职责的部门应按职责结合日常监管监察执法的情况，进行风险点危险源执法检查 and 隐患排查治理专项分析，实施本行业隐患预警和典型违法案例预警。

第五章 监督、考核

第十九条 全市各级安全生产委员会办公室建立健全对本级政府各相关部门风险管控情况的常态化监督通报制度，不定期组织专家和工作人员，对各风险点危险源管理的责任部门管控措施落实情况进行抽查，抽查结果及时通报反馈至相关单位。

第二十条 发生下列情况的，全市各级安全生产委员会办公室负责对下级政府或同级部门实施挂牌督办：

- （一）风险点危险源单位存在重大安全隐患；
- （二）行业风险点危险源管理工作明显滞后；
- （三）区域风险点危险源管理工作明显滞后；
- （四）风险点危险源企业发生较大以上事故。

第二十一条 全市各级安全生产委员会办公室按照风险点危险源管理的要求，负责实施风险管控工作的考核，提出考核标准并纳入对本级各部门负责人、下级政府领导班子安全生产责任制考核。

第六章 附 则

第二十二條 本實施細則自2020年2月1日起施行，有效期三年。

附件：1.安全生產領域風險點危險源排查辨識參考目錄

2.事故發生可能性等級參考表

3.事故發生的後果等級參考表

4.風險等級矩陣 [此略，內容詳見韶關市人民政府門戶網站(www.sg.gov.cn)

查閱、下載]。

附件1

安全生產領域風險點危險源排查辨識參考目錄

一、單位類

1.危險化學品（含劇毒化學品）生產經營單位；2.高風險工貿生產企業（包括冶金、有色、建材、機械、轻工、纺织、烟草等）；3.民用爆炸物品生產經營企業；4.危險貨物運輸企業；5.道路旅客運輸企業；6.道路貨物運輸企業；7.水上運輸企業；8.駕校；9.食品藥品生產企業；10.飼料加工企業；11.發電企業；12.其他生產經營單位（包括拍賣、汽車流通和舊貨流通行業、旅行社等生產經營單位）。

二、場所類

1.人員密集場所（包括超高层建筑、城市综合体、商场、专业市场、客运站、地铁站、综合交通枢纽、邮政、物流园（经过许可的）、民用机场、公共娱乐场所、福利院、养老院、殡葬机构、医院、教育机构等）；2.渡口/码头；3.港口；4.体育场馆；5.文化场所（包括图书馆、展览馆、博物馆、会堂等）；6.宾馆/饭店；7.宗教场所（包括寺庙、教堂等）；8.旅游场所；9.山林；10.其他。

三、部位类

1.交通事故易发多发路段；2.余泥渣土（建筑垃圾）受纳场（包括垃圾填埋场和焚烧站等）；3.危房（包括老旧房屋、烂尾楼、危楼等）；4.人防工程；5.地质灾害点（包括滑坡、泥石流、塌陷、沉降、地裂缝等）；6.内涝灾害；7.危险化学品、易燃易爆场所的雷电灾害部位；8.大中型化工厂、炼油厂及储存设施、大中型水库大坝及枢纽工程、中小学校校舍等的地震灾害部位；9.其他。

四、活动类

大型群众性活动（指法人或其他组织面向社会公众举办的每场次预计参加人数达到1000人以上的活动，包括体育赛事、文艺演出、演唱会、游园、灯会、庙会、花会、焰火晚会等）。

五、建设项目类

1.房屋建筑工程；2.城市交通建设工程（含公路水运工程、城市道路工程、城市轨道交通工程）；3.水利工程；4.电力工程；5.地下空间；6.市政工程；7.其他。

六、设施设备类

1.轨道交通；2.隧道桥梁（含高架桥）；3.管线管廊（包括石油、天然气、供水管线管廊等）；4.特种设备设施（包括锅炉、压力容器、大型游乐设施和客运索道等）；5.通信电力设施（包括通信设施、电力设施等）；6.渔业船舶；7.玻璃幕墙；8.户外广告牌；9.城市旧挡土墙；10.其他。

七、其他类

上述分类中未能涉及但确实存在风险的其他风险点危险源。

附件2

事故发生可能性等级参考表

级别	说明	描述
A	基本不可能发生	评估范围内未发生过，类似区域/行业也极少发生
B	较不可能发生	评估范围内未发生过，类似区域/行业偶有发生
C	可能发生	评估范围内发生过，类似区域/行业也偶有发生； 评估范围未发生过，但类似区域/行业发生频率较高
D	很可能发生	评估范围内发生频率较高
E	极有可能发生	评估范围内发生频率极高

附件3

事故发生的后果等级参考表

级别	说明	描述
1	影响很小	无伤亡、财产损失轻微，不会造成不良的社会舆论和政治影响
2	影响一般	造成3人以下死亡或10人以下重伤，现场处理（第一时间救助）可以立刻缓解事故，中度财产损失，有较小的社会舆论，一般不会产生政治影响
3	影响较大	造成3人以上10人以下死亡或10人以上50人以下重伤，需要外部援救才能缓解，较大财产损失或赔偿支付，在一定范围内造成不良的舆论影响，产生一定的政治影响
4	影响重大	造成10人以上30人以下死亡或50人以上100人以下重伤，严重财产损失，造成恶劣的社会舆论，产生较大的政治影响
5	影响特别重大	造成30人以上死亡或100人以上重伤，巨大财产损失，造成极其恶劣的社会舆论和政治影响

注1. 本表所称的“以上”包括本数，所称的“以下”不包括本数。
 2. 风险后果中死亡人数、重伤人数的确定是参照《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第493号）进行描述的；若其他行业/领域对后果严重性有明确分级的，可依据相关规定具体实施。

韶关市人民政府文件

韶府规〔2019〕17号

《韶关市企业集群注册登记管理办法》（韶府规审〔2019〕17号）已经2019年12月6日韶关市人民政府第十四届89次常务会议通过，现予印发，自2020年2月1日起施行，有效期五年。

韶关市人民政府
2019年12月18日

韶关市企业集群注册登记管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范集群注册登记管理，鼓励“大众创业、万众创新”，根据国务院《注册资本登记制度改革方案》《广东省商事登记条例》和广东省人民政府《广东省商事登记制度改革方案》的要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称集群注册，是指多个有限责任公司（即集群企业）以一家企业的住所（经营场所）地址，作为自己的住所登记，并由该企业（即托管企业）提供住所托管服务，组成企业集群的登记注册模式。

本办法所称托管企业，是指为多个有限责任公司提供住所托管服务的企业。

本办法所称集群企业，是指由托管企业提供住所托管服务的有限责任公司。

本办法所称住所托管服务，是指托管企业为集群企业提供住所，并代理收发集群企业的公函文书、信函、邮件等住所联络活动。

本办法所称企业住所（经营场所），是指企业主要办事机构所在地，其功能主要是公示企业法定的送达地、确定企业司法和行政管辖地。

第三条 政府部门、其他单位或个人通过邮政、快递或者其他方式，按集群企业登记的住所地址递送集群企业的公函文书、信函、邮件等，自托管企业代理签收之日起，视为已送达集群企业。

托管企业代理签收递送给集群企业的公函文书、信函、邮件后，应立即通知集群企业。

鼓励有条件的托管机构为集群企业提供企业登记、年报公示、记帐和报税代理，以及投融资、股权并购、企业重组等服务。

第二章 托管企业登记

第四条 在本市注册的会计师事务所、孵化平台（众创空间、孵化器、加速器等）运营企业、设立1年以上的企业代理服务有限责任公司；在本市注册的集群注册托管有限责任公司或股份有限公司及其分支机构，可以申请从事住所托管服务。

第五条 申请从事住所托管服务应符合下列条件：

- （一）提供托管服务的住所（经营场所）须有明确的可供送达文书的地址；
- （二）申请企业及其法定代表人（执行事务合伙人）、负责人近3年在市场监管、税务、公安、人民银行等部门无违法（犯罪）记录及不良信用记录；
- （三）申请企业法定代表人（执行事务合伙人）、负责人曾担任其他企业的法定代表人（执行事务合伙人）或负责人，在其任职期间该企业从未列入严重违法企业名单、近3年未曾列入经营异常名录，没有税务不良信用记录。

第六条 从事住所托管服务，应向登记机关提交以下材料，办理设立登记或经营范围变更登记，取得“集群企业住所托管”的经营范围：

- （一）办理设立登记或变更登记依据《广东省市场监督管理局商事登记提交材料规范》所需的材料；
- （二）住所使用证明（依据省、市商事主体住所登记规定的规范材料提交；不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为托管企业的经营性用房）；
- （三）法定代表人（执行事务合伙人）、负责人和托管企业秘书的姓名及联系方式申报表；
- （四）申请人签署的承诺书，承诺对申请材料真实性负责、遵守本办法有关规定及

行业规程；

(五) 会计师事务所提供执业证书。

第七条 托管企业变更住所(经营场所)的,应当提前30日通知集群企业并协助集群企业办理住所变更登记。

托管企业申请住所变更登记,应当向登记机关提交已通知集群企业的情况说明。

第八条 托管企业终止从事托管业务的,应当通知并协助集群企业办理住所变更登记,在集群企业住所变更登记全部办理完成或托管合同到期、解除后,方可办理经营范围变更登记或注销登记。

托管企业办理经营范围变更登记、注销登记,须向登记机关提交集群企业住所变更登记全部办理完成或托管合同到期、解除的情况说明。

第九条 托管企业法定代表人(执行事务合伙人)、负责人和托管企业秘书的姓名及联系方式发生改变的,应在5个工作日内向登记机关申报。

第三章 集群企业登记

第十条 商事主体除需要特定经营场所或从事特定行业外,均可申请集群企业登记。下列商事主体不得申请登记为集群企业:

(一) 经营范围涉及国家市场监督管理总局颁布的《工商登记前置审批事项目录》和《企业变更登记、注销登记前置审批事项指导目录》中所列事项的;

(二) 从事生产加工、餐饮服务、旅业、娱乐服务、网吧、药品、医疗器械、危险化学品、民用爆炸物品、烟花爆竹、放射性物品、旅行社、融资性担保、小额贷款、证券服务、拍卖、典当等行业以及其他国家法律法规规定需要特定经营场所方能开展经营活动的。

第十一条 申办集群企业凭托管企业出具的以下住所托管证明文件之一作为住所使用证明,办理登记注册:

(一) 托管企业出具的场地使用证明、托管企业营业执照复印件;

(二) 孵化平台运营企业出具的场地使用证明;

(三) 会计师事务所出具的场地使用证明、营业执照复印件。

登记机关在集群企业营业执照住所后加注“(集群注册)”字样。

第十二条 托管企业住所（经营场所）变更的，集群企业应当在托管企业变更登记之日起30日内完成住所变更登记。

第十三条 集群企业与托管企业解除托管关系，应当在解除托管关系之日起30日内向登记机关申请住所变更登记或注销登记，并提交解除托管关系的证明。

第四章 托管企业与集群企业义务

第十四条 托管企业住所（经营场所）变更的，应当在托管企业住所（经营场所）变更后30日内，在原住所（经营场所）继续为尚未变更至新住所（经营场所）的集群企业提供住所托管服务。

第十五条 托管企业为集群企业提供住所托管服务，应当订立书面合同。

第十六条 托管企业应当为集群企业建立档案，档案内容包括：

（一）托管企业代理集群企业办理商事登记、税务登记及其他许可、资质、登记申请的结果及相关文件；

（二）集群企业投资人、法定代表人、董事、监事、经理的主体资格证明（身份证件）复印件和上述人员的联系电话及与集群企业约定的联系方式；

（三）代理税务、代理记账的，应有台账及凭证；

（四）托管企业与集群企业签订的托管合同书；

第十七条 托管企业应积极配合监管部门对集群企业进行监督管理。

托管企业应当协助监管部门督促集群企业按时提交年度报告、公示企业信息，及时办理税务申报及其他应当办理的许可。

托管合同到期未续约，或者托管企业与集群企业双方同意提前解除托管关系的，托管企业应及时通知登记机关。

托管企业发现集群企业违法线索，应当立即通报监管部门，并协助监管部门查处违法行为。

第十八条 托管企业应建立秘书制度，秘书负责与监管部门联系工作。

第十九条 托管企业未经授权不得泄露或不当使用集群企业财务数据、法定代表人或负责人的身份证号码、住所、联系方式等个人信息。

第二十条 托管企业应在登记机关指定网站公示本企业登记信息、联络信息等信息。

托管企业应当建设本企业的门户网站，并在网站上公示集群企业名单及其登记注册信息和营业执照、税务登记证等有关证照。

第二十一条 集群企业应当配合、协助托管企业按本办法的规定履行义务。

第五章 监督管理

第二十二条 下列情形，除依照有关法律、法规规定处理外，纳入信用管理，登记机关根据情况可以暂停办理托管企业设立分支机构及新设集群企业登记业务，情节严重涉嫌犯罪的，移交司法机关处理：

（一）托管企业隐瞒违法（犯罪）记录、不良信用记录等有关情况、提供虚假材料取得商事登记，或者串通集群企业提供虚假材料的；

（二）托管企业违反本办法第四章规定义务，或未按本办法规定通知、协助集群企业办理相关登记的。

第二十三条 托管企业根据本办法规定变更住所（经营场所）或终止托管业务，或集群企业与托管企业解除托管关系，集群企业未按规定时间内办理住所变更登记或注销登记的，责令限期改正，逾期未改正的，依法进行处罚。

第二十四条 托管企业通过约定的联系方式，超过3个月无法联络集群企业的，托管企业应在本企业的门户网站上公示无法联络的集群企业名单并及时书面告知登记机关，登记机关可以根据规定将其列入经营异常名录。

第二十五条 托管企业、集群企业存在其他违法行为，由相关部门按法律法规的规定处理。

第六章 行业自律

第二十六条 鼓励托管企业成立集群注册行业协会。

集群注册行业协会应当制定集群注册托管服务行业规范、集群企业托管业务规程、托管服务合同格式文本，明确托管企业、集群企业的责任义务；对集群注册行业存在的问题和风险进行评估预测；协调解决托管企业与集群企业之间的经营纠纷；对违法失信的托管企业予以公示。

第二十七条 鼓励托管企业加入行业协会，遵守行业规范和业务规程，接受行业协会的管理。

第七章 附 则

第二十八条 本办法自2020年2月1日起施行，有效期五年。

韶 关 市 人 民 政 府 文 件

韶府规〔2019〕18号

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（韶府规审〔2019〕18号）已经2019年12月17日韶关市人民政府第十四届90次常务会议通过，现予印发，自2020年2月1日起施行，有效期五年。

韶关市人民政府
2019年12月27日

韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法

第一条 为进一步深化投资体制改革，提高政府投资非经营性项目的建设管理水平和投资效益，加强廉政建设，根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）、《广东省政府投资省属非经营性项目代建管理办法（试行）》（粤府〔2016〕36号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

市本级政府投资资金建设的非经营性项目适用本办法。

第二条 本办法所称代建制，是指市政府通过设立专门的代建管理机构，对市政府投资非经营性项目实施集中建设管理，严格控制项目投资、质量安全和工期进度，项目竣工验收后移交业主或者项目使用单位、设施管养单位（以下简称业主）的制度。

市政府投资建设项目代建管理局（含下属单位）是市政府设立的代建管理机构，可受政府委托，代建非经营性项目。市政府根据工作需要，也可以指定相关部门负责部分政府投资非经营性项目的代建工作。

第三条 本办法所称政府投资资金包括：

（一）财政性资金（包括财政预算内资金、政府性基金、纳入财政专户管理的各项非税收入、政府资源性收入）；

（二）政府性贷款（包括政府融资性资金、国债资金、国外政府贷款等）及各有关部门统借统还资金；

（三）各行政事业单位的自有资金（含单位来源于经营服务性收入、非经营性资产租金收入、资产处置收入、上级下拨收入、下属单位上缴管理服务费及其他收入的资金）；

（四）法律法规规定的其他财政性资金。

第四条 本办法所称政府投资非经营性项目包括：

（一）党政机关、人大机关、政协机关、审判机关、检察机关、事业单位、人民团体的办公、业务用房及培训教育用房；

（二）科研、教育、文化、卫生、体育、民政、劳动社保及广播电视等社会事业项目；

（三）环境保护、市政设施等公用工程项目（应急抢险的市政工程除外）；

（四）市政府指定实行代建的其他非经营性项目。

第五条 立项总投资人民币1000万元以上（含1000万元）的政府投资非经营性项目，原则上实行代建制，市政府另有指定实施机构的除外。

涉及国家安全与国家秘密的项目，业主报请市政府同意，可不实行代建，由业主单位根据国家和省有关法律法规组织建设。

第六条 代建工作的开展，应遵循公开、公平、公正和专业化、市场化原则。

第七条 在代建期间由代建管理机构代行项目建设实施和管理的主体责任。市发改、财政、自然资源、生态环境、住建管理、消防等有关行政部门对实行代建制的建设项目的审批程序不变，按照各自职责做好相关管理与服务工作。

第八条 代建管理机构受业主委托在项目实施阶段作为项目法人，负责项目代建过程中的组织和协调管理，并以代建管理机构名义办理代建阶段的相关手续。

第九条 代建管理机构应当按照代建项目的可行性研究报告批复、初步设计及概算审批文件的要求，严格遵守基本建设程序及法律、法规、规章的规定，严格执行有关基本建设的技术标准、规程，节约投资，确保工程质量和安全生产，按期完成项目建设。

第十条 业主的主要职责：

- （一）协助代建管理机构做好项目建设实施阶段管理；
- （二）负责项目建设资金的落实，包括财政拨款、自筹资金、银行贷款、争取上级资金等；
- （三）负责编制项目建议书，确定项目建设规模、建设内容、建设标准、投资总额及项目使用的绩效目标；
- （四）负责编制可行性研究报告，负责办理项目选址、前期勘察、环评、规划（含方案）、用地、水保、地灾、矿产压覆、立项等需由业主出面办理的各项报批手续，协助代建管理机构办理项目建设开工前的各项审批手续；
- （五）参与项目设计审查，在初步设计阶段提出具体的使用功能配置要求，初步设计审批后，未经市政府同意，不得随意变更功能配置；
- （六）负责办理用地手续，协助征地拆迁和清表工作（市政府另有指定的除外）；
- （七）负责编制项目年度基建支出预算，协助代建管理机构编制项目年度投资计划和竣工财务决算报告，向代建管理机构移交全部前期工作审批文件和资料；
- （八）参与工程勘察、设计、监理、施工和设备材料选购等招标的监督工作；

(九) 参与项目工程质量、施工进度以及资金使用的全过程监督管理，参与工程设计变更、工程阶段验收和竣工验收；

(十) 办理项目产权登记和资产接收等手续；

(十一) 负责已竣工验收或已完工投入使用项目的接收，并做好管理养护工作；

(十二) 其他应由业主单位完成的工作。

第十一条 代建管理机构的主要职责：

(一) 负责项目建设实施阶段的代建管理，负责项目施工投资控制、质量安全、工期进度、信息档案的监督管理；

(二) 拟定年度代建项目计划，提出代建项目资金使用需求，完成代建项目年度投资计划，参与市政府城市建设资金统筹使用计划的编制；

(三) 协助业主做好项目立项、规划选址、土地使用等前期准备工作，负责办理项目开工前的各项审批手续；

(四) 根据相关法律、法规的要求确定勘察、设计、施工、监理及其他服务单位，并签订有关合同，依法履行项目法人职责；

(五) 按工程建设进度编制用款计划，对参建单位的资金拨付申请提出审查意见，经有关部门批准后，办理资金支付手续；

(六) 编制项目年度投资计划，协助业主编制年度基建支出预算；

(七) 协调参建单位和业主的关系，将参建过程中发生的违法、违规行为及时报告有关行政主管部门；

(八) 组织工程的竣工验收，负责项目竣工备案、组织施工单位编制结算并审核、竣工财务决算及资产移交；

(九) 负责向业主（管养）单位移交已竣工验收或已完工投入使用的项目；

(十) 在工程保修期间发生质量问题的，按合同约定督导参建单位处理，并负责工程索赔、工程保修等事项。

(十一) 应由代建管理机构完成的其他工作。

第十二条 项目实行代建制的，由市政府在项目启动时分别明确业主单位、代建单位。

第十三条 可行性研究报告批准后，业主须书面委托代建管理机构对代建项目的建设以业主身份代行管理，在可行性研究报告批复的基础上明确代建范围、建设规

模、发改部门核定的建设标准、建设内容、建设工期等相关内容，并同时提供项目建设的有关资料。

第十四条 代建管理机构按规定根据批复后的项目可行性研究报告组织编制初步设计，初步设计由市行业主管部门组织审查和批复。市行业主管部门在审查和批复初步设计及概算时，项目建设规模、投资不能突破发改部门批复的范围。

第十五条 代建管理机构应按有关规定委托招标代理机构，依法组织招标，确定勘察、设计、施工、监理等参建单位并签定相关合同。

第十六条 代建管理机构要严格按照批准的建设规模、建设内容、建设标准、概算投资和交付使用时间进行施工组织管理。代建项目发生扩大规模、提高标准、改变使用功能等情况时由业主按规定完成审批后交代建管理机构执行。如在实施过程中因其他不可预见因素造成投资额增加的，代建管理机构应当书面告知业主，并按规定程序上报审批。

第十七条 代建管理机构应根据工程进度每季度分别向市政府和市发改、财政等部门和业主分别报送工程项目进度报表。

第十八条 代建项目建成后，代建管理机构须按国家有关规定和交接约定组织竣（交）工验收，工程竣工或者交工验收合格的，方可移交业主使用或者管理。业主须在工程竣工或者交工验收合格当日进行接收。

工程竣工或者交工验收合格后，代建管理机构应当及时提交项目结算资料至市财政局对项目进行结算审定。

第十九条 代建管理机构应按照城建档案管理规定，做好代建项目建设档案的收集、整理、归档及移交工作。

代建管理机构应自项目竣工验收之日起六个月内与业主办结资产交付手续。

第二十条 市代建管理机构应设立代建工程资金专户（以下简称代建专户），代建专户实行市财政部门与市代建管理机构双印鉴管理，严格执行国家建设单位财务会计制度有关规定，分基建项目单独建账核算，按照国家和省关于基本建设财务管理的规定执行，专款专用，严禁挪用、挤占。

第二十一条 参建单位根据工程进度和资金情况，按照工程建设资金拨付管理程序，提出资金书面申请，代建管理机构按程序报送相关单位审定和批准后，由代建专户直接支付到参建单位或用款单位银行账户。

第二十二条 市发改、财政、审计等部门和业主对项目资金的拨付和使用进行监督。

第二十三条 代建管理机构应每季度向市政府和市发改、财政等部门及业主分别报送项目资金进度报表。

第二十四条 实行代建制的项目，按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》计提代建管理费，代建管理费列入项目总投资成本。代建管理费的使用应当严格按照国家和省、市有关基本建设财务管理规定执行。

代建管理机构负责根据项目前期工作的完成情况，在代建管理费中，按不超代建管理费总额的10%支付项目前期工作管理费用给业主。

在业主与代建管理机构签订代建委托书后，市财政部门预付20%的代建管理费，项目实施阶段按工程进度同步支付，项目竣工验收后支付完毕。

第二十五条 代建管理机构应当建立健全代建项目信息网上公开制度，及时向社会公布代建项目的进展情况。

第二十六条 代建管理机构未按规定对代建项目开展招投标工作的，由市有关行政监督部门按照《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例和《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等有关规定进行处罚，市发改部门可暂停投资计划下达，市财政部门可暂停项目资金的拨付。

第二十七条 业主单位、代建管理机构及市有关行政机关不依法履行本办法规定职责的，由其上级行政机关责令改正；造成代建项目投资失控、存在安全隐患、严重超工期等后果的，对直接负责的单位领导和其他直接责任人员依法给予行政处分或问责；涉嫌犯罪的，移交司法部门追究相关责任人的刑事责任。

第二十八条 代建管理机构工作人员与勘察、设计、施工、监理、设备材料供应等单位串通、弄虚作假谋取不正当利益或降低工程质量等损害国家利益的，应依法追究相关责任人的行政责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究相关责任人的刑事责任。

第二十九条 代建管理机构应当建立参建单位履约诚信评价体系，对参建单位在代建项目投资、质量、安全和工期进度控制等方面的履约诚信情况及服务态度等进行评价，评价结果报有关行政主管部门和招标管理部门，对造成投资失控、工期延误和质量安全事故的，代建管理机构应当根据合同约定，追究相关参建单位的违约责任。

第三十条 代建项目建设资金管理、代建项目投资节余奖励的具体办法由市财政部门、市代建管理机构另行制定。

第三十一条 市政府指定相关部门实施项目代建工作的，参照本办法执行。

第三十二条 本办法自2020年2月1日起施行，有效期五年。

韶关市知识产权局关于发布韶关市知识产权 质押融资风险补偿资金管理试行办法的通告

韶知〔2019〕15号

《韶关市知识产权质押融资风险补偿资金管理试行办法》经市人民政府同意，并经司法局合法性审查，审查号：韶法审[2019]13号，现予以发布。

特此通告。

韶关市知识产权局
2019年12月27日

韶关市知识产权质押融资风险 补偿资金管理试行办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实中央、国务院关于加快实施创新驱动发展的战略部署，进一步发挥知识产权推动产业转型升级和经济提质增效的作用，提升政府财政资金杠杆和风险保障作用，实现知识产权市场价值，解决轻资产的科技型中小企业融资难问题，做好韶关市知识产权质押融资风险补偿资金（以下简称风险补偿资金）的管理工作，制定本办法。

第二条 风险补偿资金以“多级联动、政府引导、市场运作、风险共担、循环使用”为运作原则，具有明确的产业引导性和指向性，借助市场的力量来提高财政扶持资金的使用效率。风险补偿资金总额800万元、存续期为3年，原则上由省、市财政资金按1:1比例共同出资组成。

第三条 风险补偿资金用途包括建立风险补偿资金池以撬动合作银行和社会资本增

加大对科技型企业的贷款投放量，代为补偿银行及类金融机构开展企业知识产权质押融资时产生的部分风险损失以及履行合作机构合作协议所产生的相关法律费用。

第四条 本办法所称的知识产权质押融资，是指采用包括专利、商标和版权（著作权）等知识产权进行质押以获得银行授信资金的融资模式。

第二章 资金管理

第五条 风险补偿资金决策委员会（以下简称决策委员会）是风险补偿资金的主管机构。为保证风险补偿资金的高效、安全运作，决策委员会应委托第三方专业机构（以下称资金管理人）对风险补偿资金进行管理运作。资金管理人的管理服务费由基本服务费和绩效奖励两部分组成。基本服务费按风险补偿专项资金池总额按照年费率5‰计算。绩效奖励按照每年企业新增获得融资备案总额的0.5‰计算。管理服务费半年支付一次，从风险补偿专项资金池列支。计算方式：年度管理服务费 = 专项资金池总额 × 年费率5‰ + 年度融资备案总额0.5‰。

第六条 决策委员会由市市场监督管理局和市财政局组成，是风险补偿资金的最高决策机构。主要职责包括：

- （一）制定风险补偿资金管理办法；
- （二）确定风险补偿资金扶持产业方向或支持企业类型、扶持企业名单；
- （三）确定合作银行和风险补偿合作协议；
- （四）审定风险补偿资金的支出和核销；
- （五）资金管理事项的调整和决策。

第七条 决策委员会办公室设在市市场监督管理局（市知识产权局），正、副主任由市市场监督管理局局长、分管副局长分别兼任。主要职责包括：

- （一）牵头开展产业调研，审查合作方案；
- （二）指导各县（市、区）开展引导企业知识产权质押融资工作；
- （三）监督资金管理人的资金使用情况，核实资金管理情况；
- （四）审议资金管理人提交的资金使用情况报告。

第八条 资金管理人业务上接受决策委员会的监督管理以及决策委员会办公室的工作指导。主要职责包括：

- (一) 负责风险补偿资金的日常运作，保证风险补偿资金的安全性和使用效率；
- (二) 介绍引入适当的合作机构，并负责对合作机构进行考核、评价和调整；
- (三) 落实贷后跟踪管理及信息反馈；
- (四) 组织专家小组对损失款项进行会审、评估，初步评定风险补偿损失及拨付补偿资金；
- (五) 按要求向决策委员会提交风险补偿资金年度运营情况和绩效报告，并协助做好相关财政项目的绩效评价等工作；
- (六) 起草重大事项决策议案提交决策委员会审议；
- (七) 决策委员会交办的其他任务。

第三章 扶持对象

第九条 风险补偿资金扶持对象为在韶关市行政区域内登记注册1年以上，具有独立法人资格，以韶关市为主要纳税地，持续进行研究开发、生产和服务，运用自主知识产权进行质押融资的科技型企业。优先支持以下企业：

- (一) 国家高新技术企业或高新技术企业培育库入库企业；
- (二) 国家、省或市创新创业大赛优胜企业；
- (三) 获得国家或广东省知识产权示范、优势企业称号的企业；
- (四) 获得广东省创新型试点企业或创新型称号的企业；
- (五) 近5年内获得国家、省、市科技立项的企业；
- (六) 近5年内拥有1项（含）以上有效发明专利或3项（含）以上有效实用新型专利或3项（含）以上软件著作权的企业；
- (七) 符合我市产业布局和发展方向的、经济效益较好的、具有中长期发展前景的企业。

第十条 每家企业每年最多可申请1个风险补偿项目，每个风险补偿项目担保贷款金额最高不超过1000万元，且不得高于知识产权评估价值的50%；对于组合类贷款，知识产权评估价值不得低于所有抵（质）押物评估价值总和的50%。项目期限最长不超过1年。

第十一条 被扶持企业通过风险补偿项目获得的资金只能用于企业的日常生产经

营活动（包括采购原材料、技术改造和自主创新等），严禁用于偿还旧债、发放拖欠工资和在资本市场上的投资。

第四章 运作方式

第十二条 风险补偿资金可通过引入商业银行、类金融机构、担保机构、再担保机构、保险机构、再保险机构和知识产权服务机构等，设计多元化商业模式化解知识产权质押融资风险，引导和扶持科技型中小企业通过知识产权质押融资获得所需资金，同时保障资金的安全性，发挥资金杠杆作用。

第十三条 商业银行、类金融机构、担保机构、再担保机构、保险机构、再保险机构和知识产权服务机构等按照本办法的相关规定，向决策委员会办公室或资金管理人提出合作方案并申请成为合作机构。资金管理人按规定与合作机构签订合作协议后，相关资料应报决策委员会办公室进行备案。

第十四条 经决策委员会同意，资金管理人可以与其他类型合作机构开展支持入库企业融资的相关合作，实施相关风险补偿项目。

第十五条 知识产权质押融资风险补偿业务申报流程：

（一）融资申请。拟融资企业向合作银行提出融资申请。

（二）尽职调查。合作银行根据融资企业的申请资料，对融资企业进行尽职调查,包括但不限于：1.主体资格；2.股权结构、控股股东和实际控制人情况；3.经营范围和主营业务情况；4.财务状况；5.征信记录；6.其他重大事项；

（三）企业将用于质押的知识产权向知识产权评估机构进行价值评估，由知识产权评估机构确定评估值；

（四）融资报备。经合作银行尽职调查审核同意的，由合作银行填写《韶关市知识产权质押融资风险补偿项目报备表》，报资金管理人进行风险补偿项目报备。资金管理人对报送项目进行形式性审查，主要对借款企业是否纳入“扶持企业库”、借款情况、报送材料是否齐备、申请金额是否符合要求等进行形式性复核，并对符合要求的项目出具《韶关市知识产权质押融资风险补偿项目确认函》。

（五）资金发放。合作银行与借款企业签署借款合同、质押合同、保险合同、担保合同等相关法律文件，通过银行向企业发放资金，在资金发放10天内向资金管理人

报备该笔业务相关资料。

(六) 启动补偿。借款企业未能足额偿还本息的，由合作银行在逾期后30天内按约定的比例金额向资金管理人提出临时性风险补偿申请。经资金管理人审批并报决策委员会办公室备案后，资金管理人启动临时性补偿程序，并按风险补偿资金财务制度原则上于30天内将临时性风险补偿金支付至合作机构指定账户，同时建立对应的台账管理。

(七) 补偿后的债务追收。由合作银行全权向违约借款企业催收，依法律程序进行追偿，追偿所得按比例返还风险补偿资金池。

(八) 损失核销。依法追偿终结后，对确实无法收回的贷款本金损失，经向资金管理人申报，并由决策委员会审议确认后，在风险补偿资金按实核销。

第五章 项目管理

第十六条 风险补偿项目实施后，合作银行应按月向资金管理人进行项目备案；对于资金管理人按有关规定不予以受理的风险补偿项目，风险补偿资金不承担任何补偿责任。风险补偿项目备案办法另行制定。

第十七条 资金管理人与合作银行应加强定期信息交流。若发生下列情况，合作机构应于5个工作日内书面通知资金管理人，并将调查情况上报决策委员会办公室：

- (一) 融资企业不按期支付利息；
- (二) 风险补偿项目出现逾期；
- (三) 合作银行认为融资企业不能正常还款；
- (四) 合作银行认为需要通知的其他重要事项。

第十八条 风险补偿项目损失实行风险共担机制。风险补偿项目发生逾期的，风险补偿资金与合作银行按1:1比例承担本金损失。合作银行负责按照融资合同及相关法律法规进行追偿，并全额承担利息损失和追偿费用。

第十九条 风险补偿项目发生不良运行情况后，合作银行可按合作协议约定向资金管理人申请项目损失补偿。补偿金经决策委员会认定风险补偿资金应承担的风险责任后，从风险补偿资金专户中支出。资金管理人会同合作机构办理具体划转手续。风险补偿启动流程如下：

- (一) 合作银行向资金管理人提出临时性风险补偿申请。

- (二) 资金管理人核查并报决策委员会办公室审批。
- (三) 资金管理人启动临时性补偿程序并按比例支付补偿金。
- (四) 合作银行全权向违约企业做催收债务，追偿所得按比例返还风险补偿池。
- (五) 依法追偿终结后，合作银行向资金管理人申报无法收回本金损失。
- (六) 经决策委员会审议确认后在风险补偿资金按实核销。

第二十条 对事后成功追讨资金的风险补偿项目，追讨所得在扣除相关追讨费用后应根据各方承担的风险比例进行分配，风险补偿资金应得部分应按合作协议约定的方式缴入专户。

第二十一条 当合作银行知识产权质押融资的逾期率超过5%，或者风险补偿金额达到资金50%的，应立即暂停该项风险补偿业务。各合作银行应加强自查，加快完善风险管理制度，当逾期率回复正常后，经决策委员会同意后再行恢复风险补偿业务。

第六章 监督管理

第二十二条 风险补偿资金必须专款专用，禁止任何部门和单位截留、挪用。资金管理人须聘请第三方银行对风险补偿资金设立专户并委托银行进行监督管理。决策委员会可以委托会计师事务所对投资风险补偿资金拨付使用情况进行审核，有关费用从风险补偿资金池列支。投资风险补偿资金接受审计部门监督管理。审计部门可进行专项审计。决策委员会如发现资金管理人有擅自挪用资金的情况，有权取消资金管理人的资格，追究相关人员的责任，并且要求资金管理人赔偿相关的经济损失。构成犯罪的，依法移交司法机关处理。

第二十三条 资金管理人应定期向决策委员会报送资金使用情况。资金管理人应及时收集并整理项目企业的季度财务报表、年度审计报告和项目资金使用状况定期报送决策委员会，接受决策委员会的监督。

第二十四条 各相关单位要完善对风险补偿资金使用的管理，杜绝出现弄虚作假骗取资金的情况。融资企业若有违反财经纪律，不按管理要求提供完整财务报表、项目进展报告等材料的，纳入风险补偿资金禁入名单，造成损失的追究其法律责任。

第七章 附 则

第二十五条 本办法自印发之日起实施，有效期三年。

第二十六条 风险补偿项目实施的期限原则上不能超出本办法有效期。

第二十七条 风险补偿资金在本办法到期并履行相关风险补偿责任后，余额按出资比例退还各级财政。

第二十八条 本办法由市市场监督管理局（市知识产权局）负责解释。

关于市区经济适用住房回购管理 有关工作事项的通告

韶市建联字〔2019〕37号

为进一步完善我市市区经济适用住房制度，规范经济适用住房回购管理，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、住房和城乡建设部《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等有关规定，结合市区实际，现对韶关市区经济适用住房回购管理事项通告如下：

一、市住房保障中心负责韶关市区（不含曲江区，下同）自2008年4月10日及以后购买属政府投资建设经济适用住房的相关回购具体事务性工作。

二、对于符合本《通告》要求回购的，市住房保障中心自受理申请之日起5个工作日内出具优先回购该套经济适用住房的书面意见，报市住建局审核；市住建局在收到意见之日起10个工作日内作出批复。收到批复后，市住房保障中心通知申请人签订回购合同。

三、属购买满五年符合交易条件的经济适用住房，原售房单位有优先回购权。回购价格按照申请人申请时该套经济适用住房的市场评估价格（以市税务局《广东省韶关市房地产评估征管系统》确认的价格为房屋的市场评估价依据）扣除其应交纳土地收益价款后向申请人支付回购款，收回该套经济适用住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

四、属购买满五年符合交易条件的经济适用住房的回购范围。

属市区公房小区内的，市住房保障中心原则上应根据本《通告》第三款规定及《韶关市经济适用住房买卖合同》的回购约定统一纳入回购管理。市区天子岭经济适用住房小区整体纳入政府回购范围，不得办理经济适用住房取得完全产权和上市交易相关审批。其余由市住房保障中心售出的经济适用住房可结合市区保障性住房房源需求情况报经市住建局批准同意予以回购。

五、属不符合交易条件的经济适用住房，回购价格根据原经济适用住房的价格并结合折旧和物价水平等因素确定。折旧按每年2%计算，自经济适用住房交付时起至回购时止。物价水平按市统计局公布的韶关市区居民消费价格指数累计计算，加上经济适用住房原购房价格的30%装潢费用，自经济适用住房购买当年起至回购前一年度止。具体计算公式如下：

回购价格 = 经济适用住房购买价格 × (1 - 交付时至回购时的年数 × 2% + 购买时年度至回购前一年度的韶关市区居民消费价格指数累计涨幅) + 原购房价格 × 30%。

按上述方式支付回购款后，收回该套经济适用住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

六、属不符合交易条件的经济适用住房的回购范围。

经济适用住房购房人未满5年限制年限，因各种原因确需转让的，可向市住房保障中心申请回购，并提交原购房合同、不动产权证（房地产权证）、身份证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺。市住房保障中心进行审核，并入户踏勘及确认该套房屋相关各项费用结清后，与购房人签订回购协议。回购时未完成装修的按实际支出金额结算。

七、本《通告》施行后购买经济适用住房的家庭，在5年内通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，已购经济适用住房应由市住房保障中心按规定回购；满5年后通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房，

不再符合经济适用住房保障条件的，已购经济适用住房可由市住房保障中心按规定回购，或由经济适用住房购房人补交土地收益等价款后取得完全产权。已购经济适用住房未按规定回购或取得完全产权，且拒不执行政府退出管理决定的，可依法申请人民法院强制执行。

八、对经济适用住房出售后将会形成住房困难的，不予批准出售。因各种原因确需转让的，市住房保障中心需进行回购。

九、对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的个人，由市住房保障中心限期收回所购住房，并依照法律和有关规定追究责任，今后不得再申请购买经济适用住房。

十、已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，如不能按规定取得完全产权，原经济适用住房由市住房保障中心按规定及合同约定回购。

十一、经济适用住房购房人出租、出借的或改变房屋使用性质拒不改正的，或购房人自愿退出经济适用住房的，已购经济适用住房应由市住房保障中心按本通知第五款规定进行回购。

十二、回购资金保障。政府回购经济适用住房资金，可由财政资金支付或者从公共租赁住房（廉租住房）租金中支付。由财政资金支付回购的经济适用住房由市住房保障中心继续向符合条件的家庭配售。从公共租赁住房（廉租住房）租金中支付回购的经济适用住房由市住房保障中心作为公共租赁住房继续向符合条件的家庭配租。

十三、属其他开发建设单位出售的经济适用住房相关回购管理工作参照本《通告》有关要求执行。原开发建设单位负责对本单位售出的经济适用住房的回购工作进行受理、审核。原售房单位决定回购的，应当自受理申请之日起5个工作日内出具优先回购该套经济适用住房的书面意见，有关回购情况应及时报市住房保障中心备案，市保障中心负责对市区经济适用住房回购信息形成业务台账备查。

本通告(审查号：韶法审〔2019〕18号)自2020年2月1日起施行，有效期五年。

韶关市住房和城乡建设管理局

韶关市财政局

2019年12月16日

关于办理韶关市区经济适用住房取得完全产权和上市交易事项的通告

韶市建联字〔2019〕38号

为规范经济适用住房取得完全产权和上市交易活动，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）及《韶关市区房屋交易管理办法》（韶市建字〔2017〕269号）等有关规定，现结合市区实际，对有关办理韶关市区经济适用住房取得完全产权和上市交易事项通告如下：

一、适用范围

本通告适用于2008年4月10日以后韶关市区（不含曲江区，下同）由市住房保障中心或者其他开发建设单位与经济适用住房购房人签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权和上市交易的活动。

经济适用住房取得完全产权和上市交易实行申请审核制度。申请人在取得完全产权和上市交易前应书面征求原售房单位回购意见，相关回购管理要求按照市住管局和市财政局在2019年12月16日联合发布的《关于市区经济适用住房回购管理有关工作事项的通告》（韶市建联字〔2019〕37号）执行。

二、受理条件

经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要同时符合以下条件：

（一）申请人为取得经济适用住房《房地产权证》或者《不动产权证》登记的权利人，且经其他权利人一致书面同意；

（二）自产权登记之日起满5年（或由原产权单位证明购买满5年）；

（三）无抵押、查封等权利限制情况；

（四）无法规、规章规定、住房保障主管部门规定及合同约定的不得受理其取得住房完全产权或者上市交易申请的情形。

三、增值收益的资金收缴

经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易应当按照一定比例向政府缴纳增值收益（即土地收益等价款）。具体计算公式为：土地收益等价款 = （该套住房

市场价格-该套住房市场价格的30%装潢-该套住房原购买价格及贷款利息、税费等成本性支出)×70%。

该套住房市场价格以房屋成交价或市税务局《广东省韶关市房地产评估征管系统》确认的价格按“孰高”原则计算,该套住房市场价格减去30%的装潢、原购房价款、贷款利息、税费等成本性支出后为同地段普通商品住房与该经济适用住房的差价,该差额乘以70%作为土地收益等价款的缴纳。

(一)申请取得完全产权的,其市场价格按照申请时该套住房评估的计税价格计算;

(二)申请上市交易的,其市场价格按照申请人申报的交易价格计算,但申报的交易价格低于申请时该套住房评估的计税价格且政府不予优先回购的,按照计税评估价格计算。

四、属市住房保障中心出售的经济适用住房,权利人申请取得完全产权的办理程序

(一)提出申请。申请人应提交原购房合同、不动产权证(房地产权证)、身份证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺,向市住房保障中心提出申请取得经济适用住房完全产权。

(二)受理审核。市住房保障中心按照相关规定进行审核,自受理申请之日起5个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的,出具《准予取得经济适用住房完全产权通知书》(以下简称《通知书》),载明该套住房的原购房款金额及购房时间、缴交地址和缴款期限(明确备注:自《通知书》出具之日起1个月内申请人应一次性足额缴纳应缴增值收益,逾期未缴视为自动放弃本次申请;自《通知书》出具之日起6个月内申请人应申请办理不动产变更登记,逾期办结的,须重新取得“涉税信息表”,逾期后房产增值的,按增值后的评估价补缴增值收益)的信息。经审核不符合申请条件的,驳回其申请并书面说明理由。

(三)确认缴纳增值收益。申请人向市税务局申请出具“涉税信息表”作为房屋的市场评估价依据,然后向市房产交易中心一次性足额缴纳应缴增值收益后,由市房产交易中心确认并在《通知书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”。

(四)办理不动产变更登记。市不动产登记中心根据《通知书》审核结果办理不动产登记手续,将该套住房性质由经济适用住房变更登记为普通住房。

五、属市住房保障中心出售的经济适用住房,权利人申请上市交易的办理程序

(一)提出申请。申请人应提交原购房合同、不动产权证(房地产权证)、身份

证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺，向市住房保障中心提起申请经济适用住房上市交易。

(二) 受理审核。市住房保障中心按照《韶关市区经济适用住房管理实施办法》进行初审，经审核符合申请条件的，市住房保障中心出具是否优先回购该套经济适用住房的书面意见。

1. 予以优先回购。市住房保障中心决定优先回购该套经济适用住房的，市住房保障中心自受理申请之日起5个工作日内出具优先回购该套经济适用住房的书面意见，报市住建管理局审核；市住建管理局在收到意见之日起10个工作日内作出批复。收到批复后，市住房保障中心通知申请人签订回购合同，按照申请人申请时该套经济适用住房的市场评估价格扣除其应交纳土地收益价款后向申请人支付回购款，收回该套经济适用住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

2. 不予以回购。市住房保障中心决定不予以回购该套经济适用住房的，自受理申请之日起5个工作日内将审核结果书面告知申请人。由市住房保障中心出具《不予优先回购决定书》（以下简称《决定书》），载明该套住房的原购房款金额及购房时间、缴交地址和缴款期限（明确备注：自《决定书》出具之日起1个月内申请人应一次性足额缴纳应缴增值收益，逾期未缴视为自动放弃本次申请；自《决定书》出具之日起6个月内申请人应申请办理不动产转移登记，逾期办结的，须重新取得“涉税信息表”，逾期后房产增值的，按增值后的评估价补缴增值收益）的信息。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

(三) 确认缴纳增值收益。申请人向市税务局申请出具“涉税信息表”作为房屋的市场评估价依据，然后向市房产交易中心一次性足额缴纳应缴增值收益后，由市房产交易中心确认并在《决定书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”，予以办理相关产权上市交易网签备案手续。

(四) 办理不动产转移登记。市不动产登记中心根据《决定书》审核结果办理不动产登记手续，经转移登记后将该套住房性质由经济适用住房变更登记为普通住房并登记至买受人名下。

六、属其他开发建设单位出售的经济适用住房，其取得完全产权和上市交易的活动参照上述有关规定执行。

权利人申请经济适用住房取得完全产权或者上市交易的，由原开发建设单位负责

受理、审核。审核通过后，由市住房保障中心按照本通告规定在《准予取得经济适用住房完全产权通知书》或《不予优先回购决定书》出具备案意见并形成业务台账备查。权利人向市房产交易中心一次性足额缴纳应缴增值收益后，由市房产交易中心确认并在市住房保障中心出具的备案意见上加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”，予以办理相关产权上市交易网签备案手续。市不动产登记中心根据上述批复结果办理不动产登记手续。

七、其他事项

经济适用住房申请取得完全产权和上市交易并缴纳土地出让金或土地收益等价款后，从同一建筑的第一套房屋上市交易之日起计算土地出让年期，确定出让土地使用权截止日。此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的出让土地使用权保持相同的截止日。

上述经济适用住房上市交易，包括依法出售、交换、赠与的行为。

本通告(审查号：韶法审〔2019〕19号)自2020年2月1日起施行，有效期五年。

韶关市住房和城乡建设管理局 韶关市财政局

国家税务总局韶关市税务局 韶关市自然资源局

2019年12月20日

《韶关市节约用水办法（草案）》政策解读

为了贯彻落实《中华人民共和国水法》《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》《广东省节约用水办法》，明确我市市民及主管部门各项权利义务，进一步深化和推广我市节约用水工作，推进我市用水方式的转变，韶关市人民政府颁布《韶关市节约用水办法》（以下简称《办法》）。现就《办法》有关内容解读如下：

一、制定的必要性

一是落实国家节水行动计划，完成“Ⅱ级节水型城市”验收的需要。《国务院关于印发水污染防治行动计划的通知》（国发〔2015〕17号）《水利部国家机关事务管理局全国节约用水办公室关于开展公共机构节水型单位建设工作的通知》（水资源〔2013〕389号）《国家节水行动方案》（发改环资规〔2019〕695号）《广东省水利厅广东省发展和改革委员会广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省节水型社会建设行动计划（2018-2020年）〉的通知》（粤水资源〔2018〕17号）和《广东省住房和城乡建设厅广东省发展和改革委员会关于做好城市节水工作的通知》（粤建城函〔2018〕269号）等系列重要政策文件，对全面加强节约用水、建设节水型社会提出了明确要求。因此，需要制定《办法》，严格用水全过程管理、落实节水设施建设“三同时”等节约用水管理制度。

二是分类指导和推进区域、行业、用水单位、居民生活等节约用水工作，建立节水型社会建设长效机制的需要。我市2017年用水总量21.54亿m³，接近《广东省人民政府办公厅关于印发广东省实行最严格水资源管理制度考核办法的通知》（粤办函〔2016〕89号）对我市2016-2030年的用水总量控制目标23.20亿m³。其中，我市农业灌溉水利用系数平均为0.51，远低于0.7-0.8的世界先进水平；我市万元工业增加值用水量（含火电）为92 m³，高于2017年广东省平均值30m³。为进一步深化和推广节约用水工作，需要规范农业节水增效、工业节水减排、城镇节水降损等三个方面，推进我市用水方式的转变。因此，要制定《办法》。

二、主要依据

《办法》制定的依据主要有以下三个方面：

（一）《办法》依据的法律法规：

1. 《中华人民共和国水法》；

2. 《中华人民共和国循环经济促进法》；
3. 《广东省实施<中华人民共和国水法>办法》；
4. 《广东省节约用水办法》。

(二) 《办法》参照的国家、省政策文件：

1. 《城市节水评价标准》（GB/T 51083-2015）；
2. 《计划用水管理办法》（水资源〔2014〕360号）；
3. 《取水许可和水资源费征收管理条例》；
4. 《城市节约用水管理规定》；
5. 《国家节水行动方案》；
6. 《国务院关于印发<水污染防治行动计划>的通知》（国发〔2015〕17号）；
7. 《水利部办公厅关于建立和完善重点监控用水单位名录的通知》（办节约〔2019〕151号）；
8. 《水利部关于开展规划和建设项目节水评价工作的指导意见》（水节约〔2019〕136号）；
9. 《广东省最严格水资源管理制度实施方案》（粤府办〔2011〕89号）；
10. 《广东省人民政府关于印发<广东省水污染防治行动计划实施方案>的通知》（粤府〔2015〕131号）；
11. 《韶关市人民政府关于印发<韶关市水污染防治行动计划实施方案>的通知》（韶府〔2016〕10号）；
12. 《关于印发<韶关市非居民用水超定额超计划累进加价制度实施方案>的通知》（韶发改联〔2019〕34号）；
13. 《韶关市创建节水型城市实施方案》等。

(三) 《办法》借鉴外地的地方管理规定：

1. 《广州市计划用水管理办法》；
2. 《东莞市节约用水管理规定》；
3. 《佛山市节约用水管理办法》；
4. 《深圳市节约用水奖励办法》；
5. 《深圳市节约用水条例》；
6. 《珠海市城市节约用水管理办法》；

- 7.《云浮市节约用水管理暂行办法》；
- 8.《台山市节约用水管理规定》；
- 9.《陕西省地下水管理条例》；
- 10.《广西节约用水管理办法》；
- 11.《云南省节约用水条例》等。

三、主要内容

《办法》共六章44条。

（一）明确制定本《办法》的目的、适用范围、总体原则、政府职责、部门分工、公众义务和宣传教育。第一章第一至第七条。一是明确了本《办法》制定的目的是为了促进节约用水，科学、合理、高效地保护和利用水资源，建设节水型社会。二是说明了本《办法》的适用范围为本市行政区域内节约用水及其监督管理工作。三是坚持节水优先方针，坚持统筹规划、合理配置、分类指导、综合利用原则，实行总量控制和定额管理制度，建立政府引导、市场调节、公众参与的节约用水机制。最重要的是，《办法》进一步明确了市、县（市、区）级人民政府的有关主管部门在本市节约用水工作中的具体分工，规定了公众义务。

（二）规定节约用水规划编制、用水计划申请、重点用水单位的确定、用水计量和节水统计。第二章第八至第十四条。一是规定节约用水规划由市、县（市、区）级水行政主管部门编制，经征求有关部门意见后，报本级人民政府批准，并报上一级水行政主管部门备案。二是设定了用水计划申请的时间条件，即用水单位应当于每年12月31日前向有管辖权的水行政主管部门提出下一年度的用水计划建议；新增用水单位应当在用水前30日内提出本年度用水计划建议。三是确定了重点用水单位的范围，即年均取水量50万立方米以上的非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水且月均用水量1万立方米以上的非农业用水单位，应当确定为重点用水单位。

（三）明确了节水“三同时”制度、水平衡测试、常规工业、生活、服务业和特殊行业、高耗水行业以及农业节水管理、景观和建筑节水、消防用水管理、地下水保护和开发利用、非常规水资源利用、城市节水与节水评价、超计划超定额累进征收水资源费和阶梯水价的相关要求。第三章第十五至第三十三条。一是规定了新建、扩建、改建的建设项目需要用水的，应当制定节约用水方案，配套建设节水设施。节

水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。二是规定了水平衡测试的开展频率，即月均取水量10万立方米及以上的非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水且月均用水量10万立方米及以上的重点用水单位，应当每4年至少开展一次水平衡测试；月均取水量不满10万立方米的非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位供水且月均用水量不满10万立方米的重点用水单位，应当每6年至少开展一次水平衡测试。三是规定常规工业、生活、服务业和特殊行业、高耗水行业以及农业等产业均需要加强节约用水工作。四是城市园林绿化、环境卫生、城市道路清扫等市政用水应当优先使用达到标准的再生水或中水，并采用喷灌、滴灌等先进节水灌溉方式，提高用水效率。五是要加强对消防用水的管理。六是要严格控制地下水开采，防止地下水超采，合理划定地下水禁采区和限采区。七是要加强城市污水集中处理，鼓励使用再生水，提高污水再生利用率，促进非常规水资源的有效利用。八是实施城市节水和加强节水评价工作的监督管理和检查评估。九是实施超计划超定额累进征收水资源费和阶梯水价制度。

（四）规定了节水责任、节水投入机制、合同节水管理、对节水行为的监督检查和对节约用水项目以及节约用水行为的鼓励政策。第四章第三十四条至第三十八条。本章对节约用水工作制定了保障与激励措施，一是明确了市、县（市、区）级人民政府应建立健全水资源督察和责任追究制度。二是规定了市、县（市、区）级人民政府应完善节水投入机制。三是鼓励推行合同节约用水管理模式。四是规定了对节约用水情况的监督检查。五是对节约用水项目和节约用水行为制定了鼓励政策。

（五）规定了政府部门职责和违反本《办法》规定的处罚措施。第五章第三十九条至第四十二条。本章对法律责任进行明确，一是规定了市、县（市、区）级人民政府有关行政主管部门的职责。二是规定了对不按照规定提出用水计划建议、用水计划未经核定而擅自用水且超定额用水、不按照规定进行水平衡测试、不按照规定缴纳超计划、超定额用水累进加价费用、擅自开采地下水等违反本《办法》规定的处罚措施。

（六）对本《办法》的部分专有名词进行了解释以及规定了本《办法》的施行时间。第六章第四十三条与第四十四条。第六章主要是对“节约用水、水平衡测试、取水户、用水户、再生水、中水”等专有名词进行了解释。

四、《办法》的主要创新点

《中华人民共和国水法》《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》《广东省节

约用水办法》对节约用水工作作出了原则规定，但需要根据我市实际情况制定更具可操作性、实施性的规定。为此，在上位法的基础上，根据我市节约用水的实际情况并参照各地的成功经验，《办法》有以下几点创新之处：

（一）《办法》第十二条和第十七条依据韶关市实际，明确了我市重点用水单位的确定范围和重点用水单位开展水平衡测试的频率，在《广东省节约用水办法》的基础上拓展为“非农业河道外取水户或者使用供水工程、公共供水管网等供水单位”，使其更加适应于我市实际。

（二）《办法》第十八条对水平衡测试结果的报送和验收作出了详细规定，以此促进我市节水型单位的创建和节水改造工作的开展。

（三）《办法》第二十五条对消防用水管理进行了明确规定，要求用水单位配合做好消防设施的日常维护管理，防止自来水泄漏、流失或者挪用。

（四）《办法》第二十六条根据国务院、省和市印发的《水污染防治行动计划》的要求，具体规定了严格控制地下水取用水量和水位，规范机井建设管理，限期关闭公共供水管网范围内的自备水井。

（五）《办法》第二十七条对非常规水资源利用做了具体规定，以加强城市污水集中处理，鼓励使用再生水，提高污水再生利用率，促进非常规水资源的有效利用。

（六）《办法》第三十二条明确了本市对居民生活用水实行阶梯式水价，对非居民生活用水实行计划用水和定额用水管理制度。

（七）《办法》第三十八条对节水用水项目和对节约用水工作有突出贡献的个人的鼓励政策上更为具体，使之更具可操作性。

五、解读方案

解读途径和时间：与《办法》同时公布在市政府门户网站。

《韶关市物业管理办法（试行）》政策解读

为了贯彻落实《物业管理条例》《广东省物业管理条例》，明确我市物业管理参与人及主管部门各项权利义务，促进我市物业管理活动健康发展，韶关市人民政府颁布《韶关市物业管理办法（试行）》（以下简称《办法》）。现就《办法》有关内容解读如下：

一、制定的必要性

物业管理是城市管理的重要组成部分，也是社会管理的重要内容，与人民群众的日常生活息息相关，对构建社会主义和谐社会具有重要作用。2007年《中华人民共和国物权法》的颁布实施及国务院《物业管理条例》的颁布、修订为物业管理市场环境带来较大变化。为规范物业管理活动，1998年7月29日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过《广东省物业管理条例》，2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议修订《广东省物业管理条例》。《广东省物业管理条例》颁布施行以来，我省建立健全物业管理规章制度，积极培育物业服务市场，探索创新市场监管机制，规范市场主体行为。随着全省物业服务行业规模不断扩大，《广东省物业管理条例》在完善城市管理、建设和谐社区、改善人居环境、促进服务业发展等方面的综合效应不断显现。

然而，由于韶关市没有统一的物业管理地方性法规、规章作为上位法具体实施规定，致使我市物业管理活动中的许多实际问题难以得到有效解决。此外，实践中的一些突出问题也需要在《物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》的立法精神基础上，通过地方性法规、规章的形式加以规范。为推进物业管理纳入社区公共服务体系的建设，构建有利于社区物业管理建设与发展、科学合理的新组织体系及实现本市物业管理地方性法规、规章与法律、行政法规的衔接，根据本市实际情况，制定《韶关市物业管理办法（试行）》。

二、主要依据

《办法》制定的依据主要有以下三个方面：

（一）《办法》依据的法律法规：

- 1.《中华人民共和国物权法》；
- 2.国务院《物业管理条例》；

3.《广东省物业管理条例》。

(二)《办法》参照的规范性文件:

- 1.建设部《业主大会和业主委员会指导规则》;
- 2.《物业服务收费管理办法》(发改价格[2003]1864号);
- 3.《韶关市物业管理区域划分指导意见》等。

(三)《办法》借鉴的外地地方性法规、规章:

- 1.《深圳经济特区物业管理条例》;
- 2.《成都市物业管理条例》;
- 3.《珠海经济特区物业管理条例》;
- 4.《湛江市物业管理条例(征求意见稿)》;
- 5.《佛山市物业管理办法》等。

三、主要内容

《办法》共六章71条。

(一)明确制定本《办法》的目的、适用范围、物业管理的发展方向及各主管部门的职责。第一章第一至十五条。一是明确了本《办法》制定的目的是为了规范物业管理活动,维护业主、利害关系人和物业服务企业合法权益,促进文明和谐社区建设。二是说明了本《办法》所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和公共秩序的活动。本办法适用于本市行政区域[含市区和各县(市)]内的物业管理活动。三是倡导绿色物业管理,鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能、节水、垃圾处理、环境绿化、污染防治等资源节约和环境保护手段的运用,促进物业管理的集约化、信息化、低碳化。最重要的是,《办法》进一步明确了各级物业管理主管部门及政府职能部门、行业协会在本市物业管理活动中的作用,并要求建立物业管理纠纷调解处理机制,协调处理辖区内业主委员会选举、换届改选和物业服务企业交接过程中出现的问题以及其他重大物业管理纠纷。

(二)规定物业管理区域的划分、备案、变更及公示。第二章第十六至十九条。一是规定新建物业出售前,建设单位应当提出物业管理区域划分建议书并向主管部门备案并明确了物业管理区域备案时,建设单位或者物业服务企业应当向主管部门提供

的材料。二是设定了物业管理区域调整的条件，即原有物业管理区域具有两个以上物业建设宗地红线图，或者已分割成两个以上相对封闭区域的，在明确附属设施设备管理、维护责任的前提下，经征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、村（居）民委员会意见，并经县（市、区）物业管理行政主管部门确认，可以划分为多个独立的物业管理区域。三是要求建设单位应当将物业管理区域划分建议书及备案回执、属于全体业主共有的共用部位和共用设施设备、宗地红线图在房屋销售现场公示，并将经备案的物业管理区域作为房屋买卖合同的附件，以保障业主的知情权。

（三）明确了业主大会、业主委员会、业主监事会的成立条件、选举方式、职责，同时提出业主自行管理的前提和要求。第三章第二十条至第四十六条，共分四节。第一节为业主大会筹备组的相关规定，规定了筹备组组成方式、建设单位和物业服务企业的配合义务、筹备组的工作时间。第二节为业主大会的相关规定，在《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的基础上，进一步明确了业主大会的成立条件、投票权数认定标准、业主大会的职责及召开临时业主大会的情形。第三节对业主委员会作出了较为详尽的规定，针对业主委员会的组成、委员的选举办法、候选人的产生（包含候选人条件及不得担任候选人的情形）、业主委员会的责任及禁止性行为等均有明确指引。第四节创设性地提出业主监事会制度，同时明确经专有部分面积占总建筑面积过半数且占总人数过半数的业主同意，物业管理区域可以实行业主自行管理。实行自行管理的，应当将执行机构、管理方案、收费标准、管理期限和法律责任等内容提交业主大会表决通过并报乡镇人民政府、街道办事处备案。

（四）规定了前期物业服务企业的选聘、物业服务费用的收取及物业服务企业的退出。第四章第四十七条至第六十四条，共两节。本章对物业服务过程中的问题进行了较为细致的规定，一是明确了前期物业服务企业的选聘一般应当通过招投标形式进行，建设单位必须将前期物业服务企业的相关情况向买受人明示。二是规定了建设单位与物业服务企业关于移交物业过程中的责任，避免双方推诿。三是规定了物业服务企业的禁止行为及安全生产责任。四是规范了物业活动中的收费行为，确认物业服务收费包含包干制及酬金制两种，详细说明了公共区域费用的分摊方式。最后，对物业服务企业的退出及退出后的应急管理制度进行了明确规定。

（五）规定了共用部位、共用设施设备经营所得收益依法归全体业主共有，建设单位依法取得车位权属登记后应通过规定程序转让使用权，业主的义务及禁止性行

为。第五章第六十五条至第六十九条。第五章主要对物业的维护及使用作出规定，一是规定了共用部位、共用设施设备经营收益依法归全体业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。同时说明了业主大会与物业服务企业可就共用部位、共用设施设备经营部分的物业服务费的标准或经营收入的分配进行约定。二是对车位、车库问题在明确“首先满足本区域业主的需要”的前提下建设单位可按规定程序处分其已依法取得权属的车位、车库使用权。三是规定了业主转让或出租房屋时对承租人及买受人、物业服务企业的告知义务及列举了物业使用人的禁止行为。

六、《办法》的主要创新点

因《物业管理条例》《广东省物业管理条例》颁布时间较长，物业服务市场环境已发生了很大的变化，新情况、新问题不断出现，需要以立法的形式进行规制。为此，在上位法的基础上，根据我市物业服务市场的实际情况并参照各地的成功经验，《办法》有以下几点创新之处：

（一）健全信用管理制度。信用管理，是当代社会管理的主要抓手之一，是最能综合评价公民个人或企业状况的管理措施。在《广东省物业管理条例》第六条原则规定的基础上，《办法》第十一条对物业服务行业信用管理的职能部门、主要措施、信用信息共享等作出了具体规定。

（二）加强行业自律管理。为适用国家放管服改革，物业服务行业应走市场化的道路，更多的实行行业自律管理。《办法》第十二、十三条对行业自律管理作出了规定，主要措施是行政主管部门鼓励和支持物业服务企业加入行业协会，告知办理物业服务合同备案的物业服务企业在完成合同备案手续后可以到市物业管理协会办理入会手续，市物业管理协会依法进行行业处分，以维护行业的正常秩序。

（三）通过招投标平台选聘前期物业服务企业。《办法》出台前，我市前期物业服务企业的选聘基本上是协议选聘，且多数被选聘的物业服务企业与建设单位（开发商）存在控股等关联关系，不利于保护业主及物业使用人的合法权益。《办法》第四十八条规定：应当通过物业管理招投标平台，以招投标方式选聘前期物业服务企业；为防止建设单位向关联物业服务企业利益输送，对投标人少于三个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业，经物业所在地的县（市、区）物业主管部门批准，才可协议选聘。通过政府主管部门的把关，严格限制协议选聘前期物业服务企业。

（四）鼓励和支持党员业主通过法定程序担任业主委员会领导成员。为加强党对

物业小区的领导，发挥党员的先锋模范作用，《办法》第三十一条作出了鼓励和支持党员业主通过法定程序担任业主委员会领导成员的规定。

（五）物业小区可设立业主监事会。为制约和监督业主委员会的工作，最大限度地保障业主的权益，《办法》第二十九、四十三、四十四条规定了业主监事会的设立、职责等，以利于业主监事会的规范运作。

（六）业主可以聘请物业服务企业进行管理，也可依法自主管理。《物权法》第八十一条规定：“业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。”但自行管理怎么操作，并没有相关的法律法规规章规定，《办法》第四十六规定：“经专有部分面积占总建筑面积过半数且占总人数过半数的业主同意，物业管理区域可以实行业主自行管理。实行自行管理的，应当将执行机构、管理方案、收费标准、管理期限和法律责任等内容提交业主大会表决通过并报乡镇人民政府、街道办事处备案。业主自行管理的，应当依法经营，不得违反法律法规的规定。”给业主自行管理提供了可操作的规章依据。

（七）建立应急管理库。现实中，物业服务企业因各种原因退出后，小区物业服务容易出现真空，不利于业主和物业使用人的权益维护，新聘物业服务企业又不能迅速到位。为此，《办法》第五十八条规定：“市物业管理行政主管部门可以按照公开、自愿、择优的原则建立应急物业服务企业预选库。”小区物业服务容易出现真空时，应急物业服务企业预选库可快速发挥作用。

七、解读方案

解读途径和时间：与《办法》同时公布在市政府门户网站。

韶关市住房和城乡建设管理局

2020年1月7日

《韶关市安全风险分级管控实施细则（试行）》 政策解读

一、《实施细则》出台背景

为推进我市为建立健全安全风险分级管控机制，有效防范和遏制重特大安全事故，《广东省应急管理厅关于安全风险分级管控办法（试行）》（粤应急规〔2019〕1号，以下简称《管控办法》）已于2019年4月1日实施。根据《管控办法》规定，由市应急管理局起草制定《实施细则》。《实施细则》的制定是风险“分类指导、分级管控”的需要，也是进一步规范、细化职责分工和操作流程的需要。

二、《实施细则》起草依据

《实施细则》的制定是依据《安全生产法》、《广东省安全生产条例》、《国务院安委会办公室标本兼治遏制重特大事故工作指南》等法律法规的要求，以及《广东省应急管理厅关于安全风险分级管控办法（试行）》第三十五条规定“各地级以上市人民政府应当依据本办法制定本地区实施细则”。

三、《实施细则》适用主体和管理范围

适用主体：全市各级政府及负有关安全生产监督管理职责的部门、各企业。

适用范围：安全生产和自然灾害领域。

四、风险点危险源的辨识、评估方法

《实施细则》第三章明确了风险评估方法主要采用风险矩阵法，综合考虑风险点危险源事故发生的可能性和后果的严重程度，然后通过风险矩阵确定其风险等级。风险点危险源风险等级按照风险程度由高到低分为红、橙、黄、蓝、四级。

五、《实施细则》的监督实施

全市各级安全生产委员会办公室对本级政府各相关部门风险管控情况的常态化监督，对下级政府或同级部门落实风险管控工作情况纳入年度安全生产责任制考核。

关于《韶关市企业集群注册登记管理办法》的政策解读

一、集群注册登记制度的出台背景

2014年2月7日国务院批准印发了《注册资本登记制度改革方案》，拉开了商事登记制度改革的序幕。《注册资本登记制度改革方案》是我国商事制度改革的纲领性、指导性文件，通过改革公司注册资本及其他登记事项，进一步放松对市场主体准入的管制，降低准入门槛，优化营商环境，促进市场主体加快发展；通过改革监管制度，进一步转变监管方式，强化信用监管，促进协同监管，提高监管效能；通过加强市场主体信息公示，进一步扩大社会监督，促进社会共治，激发各类市场主体创造活力，增强经济发展内生动力。《注册资本登记制度改革方案》实施了包括注册资本认缴制、简化住所登记、“先照后证”、“三证合一”、“一照一码”、登记电子化等一系列改革举措。方案中除了改革注册资本登记制度，还有简化住所（经营场所）登记手续的原则性要求，即申请人提交场所合法使用证明即可予以登记。对市场主体住所（经营场所）的条件，各省、自治区、直辖市人民政府根据法律法规的规定和本地区管理的实际需要，按照既方便市场主体准入，又有效保障经济社会秩序的原则，可以自行或者授权下级人民政府作出具体规定。2016年3月1日《广东省商事登记条例》实施，明确商事主体住所登记的改革政策，突破过去一个地址只能办一个营业执照的限制，允许“一址多照”即多个商事主体可以共用同一地址登记为住所、经营场所；允许地级以上市人民政府可以对增设经营场所、多个主体共用同一地址以及将住宅作为住所、经营场所的条件作出具体规定。2016年，韶关市政府为了顺应网络时代大众创业、万众创新的新趋势，给广大的初创企业提供创业环境，降低设立登记成本，参考省内经济发展先进市的集群注册登记经验，出台了集群注册登记政策，制定了符合韶关实际的《韶关市企业集群注册登记管理试行办法》（韶府令第135号）。2019年，为进一步完善我市的企业集群注册登记制度，修订了原办法，制定了《韶关市企业集群注册登记管理办法》。

二、集群注册的现实意义

在集群注册登记模式下，企业注册登记更为便利。初创的小微企业申请商事登记，其住所证明不再需要提供房产证、租赁合同、村居委会证明等材料，只需提供托管企业出具的住所托管证明文件及托管企业营业执照复印件作为住所证明即可，有效降低企业进入市场的门槛，大大降低了创业成本，配合市场监管部门登记的“马上

办”服务措施，小微企业登记效率进一步提高。同时，托管企业提供登记注册、年报公示、代理记账、创业指导等一系列服务，极大地方便了初创企业、小微企业，开创了我市大众创业的新局面。

三、集群注册登记制度的主要内容

《韶关市企业集群注册登记管理办法》（以下简称《办法》）包括七章二十八条。

重点关注的内容包括：

（一）集群注册定义。《办法》第二条规定，集群注册是指多个有限责任公司（即集群企业）以一家企业的住所（经营场所）地址，作为自己的住所登记，并由该企业（即托管企业）提供住所托管服务，组成企业集群的登记注册模式。托管企业，是指为多个有限责任公司提供住所托管服务的企业。集群企业，是指由托管企业提供住所托管服务的有限责任公司。托管服务包括提供住所，并代理收发集群企业的公函文书、信函、邮件等住所联络活动。

（二）托管企业类型及申请条件。《办法》第四条、第五条规定，会计师事务所、孵化平台运营企业、设立1年以上的企业代理有限公司、托管服务有限公司均可申请托管服务登记。其条件包括：申请企业提供托管服务的住所须有明确的可供送达文书的地址、申请企业及其法定代表人、负责人近3年无违法（犯罪）记录及不良信用记录；未列入严重违法企业名单、近3年未曾列入经营异常名录，没有税务不良信用记录等条件。

（三）集群企业适用范围。《办法》第十条以负面清单方式规定哪些企业行业不可以登记为集群企业：一是经营范围涉及《工商登记前置审批事项目录》和《企业变更登记、注销登记前置审批事项指导目录》中所列事项的；二是国家法律法规规定需要特定经营场所方能开展经营活动的行业，如从事生产加工、餐饮服务、旅业、娱乐服务、网吧、药品、医疗器械、危险化学品、民用爆炸物品、烟花爆竹、放射性物品、旅行社、融资性担保、小额贷款、证券服务、拍卖、典当等行业。

（四）托管企业与集群企业义务。《办法》第十四条--第二十一条有详细规定。如托管企业有为集群企业提供住所变更服务、建立集群企业档案、配合相关部门监管、秘书服务、公示义务、保密义务等义务；集群企业有配合、协助义务等等。

（五）集群注册登记的监督管理。《办法》第二十二条--第二十五条规定，包括对企业违反登记法规行为的监管、变更住所（经营场所）或终止托管业务未办理相关手续的监管、企业信息公示监管等，以及企业存在其他违法行为有由相关部门依法监管的规定。

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》 政策解读

为规范市政府投资非经营性项目代建管理工作，提升代建管理水平，促进代建工作良性发展，发挥代建制的优势，韶关市人民政府颁布《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（以下简称《办法》）。现就《办法》有关内容解读如下：

一、修订背景

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（韶关市人民政府令第115号）于2014年5月26日印发实施以来，对促进代建管理工作，提升代建管理水平发挥了重要作用。该办法有效期5年，现已过期，为保障代建工作继续依规推行，有必要及时对现行《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》进行修订。

2016年4月28日，广东省人民政府印发《广东省政府投资省属非经营性项目代建管理办法（试行）》（粤府〔2016〕36号），并于2016年5月1日起施行，省级政府投资非经营性项目代建管理办法进行了调整，此外，结合近五年来韶关市本级政府投资非经营性项目代建管理的实践经验，有必要对我市的代建管理办法予以修订完善。

二、主要依据

（一）《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）

（二）《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）

三、主要内容

《办法》包括文件制定依据、代建制定义、代建项目类型及规模、代建单位职责、业主职责、发改财政等职能部门职责、项目组织实施与资金管理、项目代建流程、资金专账管理、代建管理费计提、监督要求与责任追究、办法适用范围、有效期等。

四、修订条款说明

（一）关于代建项目最低规模的要求

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（韶关市人民政府令第115号）第五条规定，立项总投资人民币500万元以上（含500万元）的政府投资非经营性项目，应当实行代建制。

在此次修订过程中，参考了省内其他城市的代建管理办法，代建项目最低规模均

在1000万元人民币以上，因此调整为，立项总投资人民币1000万元以上（含1000万元）的政府投资非经营性项目，原则上实行代建制。立项总投资人民币1000万元以上的项目，政府另有指定实施机构的，也可不采用代建方式实施。立项总投资人民币1000万元以下的项目，原则上不实行代建，由业主单位自行实施。

（二）关于代建管理费计取标准及业主前期工作管理费比例

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（韶关市人民政府令第115号）第二十四条，实行代建制的项目，按市政府审定项目投资预算的2%支付代建管理费，代建管理费列入项目总投资成本。代建管理机构负责确认项目前期立项工作的完成情况，在代建管理费中，按市政府审定项目投资预算的0.5%支付项目前期工作管理费用给业主（实行全过程代建的项目除外）。

在此次修改过程中，结合审计部门提出的要求，代建管理费的计取严格按照《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）执行。同时，根据实际代建工作经验，业主前期工作所需管理费较小，为更加充分发挥管理费用效率，适当调低业主单位的前期工作管理费。

因此，修订表述为，实行代建制的项目，按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》计提代建管理费，代建管理费列入项目总投资成本。代建管理费的使用应当严格按照国家和省、市有关基本建设财务管理规定执行。代建管理机构负责确认项目前期工作的完成情况，在代建管理费中，按不超代建管理费总额的10%支付项目前期工作管理费用给业主(实行全过程代建的项目除外)。

（三）关于代建项目节余奖励制度

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（韶关市人民政府令第115号）第二十五条，规定了代建项目实行投资节余奖励和工期延误处罚制度。

在此次修订过程中，经征求各部门意见，财政部门明确提出建议删除此条。结合7年来的代建工作实践，在代建项目实施过程中，较难界定节余额度，同时，财政奖励制度尚不健全，不具有操作性。因此，删除了该部分表述。

（四）关于项目的移交与接收

《韶关市政府投资非经营性项目代建管理办法》（韶关市人民政府令第115号）第十条、第十一条，对于业主、代建管理机构的职责，没有明确表述项目的移交与接收。

结合近几年的代建工作实践，业主与代建管理单位的主要矛盾集中在移交与接收

方面，因此，在此次修订过程中，增加的业主的职责，负责已竣工验收或已完工投入使用项目的接收，并做好管理养护工作。同时，增加代建管理机构的职责，负责向业主（管养）单位移交已竣工验收或已完工投入使用的项目。

（五）其他方面

其他方面，主要参照省内其他城市最新修订的代建管理办法，完善文字表述。此外，修订内容包括采纳各职能部门提出的意见和建议，对有利于开展代建管理工作的意见，基本都在修订过程中予以采纳。

五、政策解读途径

在文件印发后10个工作日内，文件起草部门将申请在韶关市政府门户网站、韶关市政府投资建设项目代建管理局网站上全文刊登该规范性文件及政策解读。

六、施行时间

本规定自2020年2月1日起施行，有效期5年。

韶关市知识产权质押融资风险补偿资金管理 试行办法解读

第一章 总 则

制定本办法目的、意义，风险补偿资金组成。风险补偿资金总额800万元、存续期为3年，原则上由省、市财政资金按1：1比例共同出资组成。

第二章 资金管理

明确风险补偿资金决策委员会的组成及职责；资金管理人的职责。

决策委员会职责：

- (一) 牵头开展产业调研，审查合作方案；
- (二) 指导各县（市、区）开展引导企业知识产权质押融资工作；
- (三) 监督资金管理人的资金使用情况，核实资金管理情况；
- (四) 审议资金管理人提交的资金使用情况报告。

资金管理人职责：

- (一) 负责风险补偿资金的日常运作，保证风险补偿资金的安全性和使用效率；
- (二) 介绍引入适当的合作机构，并负责对合作机构进行考核、评价和调整；
- (三) 落实贷后跟踪管理及信息反馈；
- (四) 组织专家小组对损失款项进行会审、评估，初步评定风险补偿损失及拨付补偿资金；
- (五) 按要求向决策委员会提交风险补偿资金年度运营情况和绩效报告，并协助做好相关财政项目的绩效评价等工作；
- (六) 起草重大事项决策议案提交决策委员会审议；
- (七) 决策委员会交办的其他任务。

第三章 扶持对象

风险补偿资金扶持优先支持企业类型、额度、期限、用途。优先支持以下企业：

- (一) 国家高新技术企业或高新技术企业培育库入库企业；
- (二) 国家、省或市创新创业大赛优胜企业；
- (三) 获得国家或广东省知识产权示范、优势企业称号的企业；
- (四) 获得广东省创新型试点企业或创新型企业称号的企业；
- (五) 近5年内获得国家、省、市科技立项的企业；
- (六) 近5年内拥有1项（含）以上有效发明专利或3项（含）以上有效实用新型专利或3项（含）以上软件著作权的企业。

第四至五章 运作方式风险补偿项目管理

风险补偿项目日常备案管理；发生不良运行情况后的风险补偿项目管理及事后追

讨资金工作的管理；知识产权质押融资的逾期率超过5%时风险控制管理。

知识产权质押融资风险补偿业务申报流程如下：

（一）融资申请。拟融资企业向合作银行提出融资申请。

（二）尽职调查。合作银行根据融资企业的申请资料，对融资企业进行尽职调查。

（三）企业将用于质押的知识产权向知识产权评估机构进行价值评估，由知识产权评估机构确定评估值；

（四）融资报备。经合作银行尽职调查审核同意的，由合作机构填写《韶关市知识产权质押融资风险补偿项目报备表》，报资金管理人进行风险补偿项目报备。资金管理人对报送项目进行形式性审查，主要对借款企业是否纳入“扶持企业库”、借款情况、报送材料是否齐备、申请金额是否符合要求等进行形式性复核，并对符合要求的项目出具《韶关市知识产权质押融资风险补偿项目确认函》。

（五）资金发放。合作银行与借款企业签署借款合同、质押合同、保险合同、担保合同等相关法律文件，通过银行向企业发放资金，在资金发放10天内向资金管理人报备该笔业务相关资料。

（六）启动补偿。借款企业未能足额偿还本息的，由合作银行在逾期后30天内按约定的比例金额向资金管理人提出临时性风险补偿申请。经资金管理人审批并报决策委员会办公室备案后，资金管理人启动临时性补偿程序，并按风险补偿资金财务制度原则上于30天内将临时性风险补偿金支付至合作机构指定账户，同时建立对应的台账管理。

（七）补偿后的债务追收。由合作机构全权向违约借款企业催收，依法律程序进行追偿，追偿所得按比例返还风险补偿资金池。

（八）损失核销。依法追偿终结后，对确实无法收回的贷款本金损失，经向资金管理人申报，并由决策委员会审议确认后，在风险补偿资金按实核销。

第六章 监督管理

风险补偿资金专户设立及监督管理；决策委员会对资金管理人监督管理；资金管理人对风险补偿项目的监督管理。

关于《关于市区经济适用住房回购管理有关工作事项的通告》的政策解读

问：文件是基于什么原因出台的？

答：经济适用住房政府回购及上市交易管理是近些年来各地政府高度重视、社会广泛关注、群众热切期待解决的带有普遍性的历史遗留问题。根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）及《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等文件精神，购买经济适用住房满5年可以实施政府回购及上市交易管理，但由于国家相关文件只是宏观政策层面的指导，没有具体的操作办法，加之涉及部门多、情况复杂，市场价格难以制定等诸多因素，致使经济适用住房政府回购及上市交易管理相关政策一时难以得到具体实施。

问：我市市区的经济适用住房政策目前是怎样的？

答：我市市区于2008年4月10日出台了《韶关市区经济适用住房管理实施办法》（韶府令第43号），此后由市住房保障中心建设了东岗岭、天子岭及十里亭三个经适用房小区并进行销售，而《办法》现已失效且对经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购方面的管理工作未有涵盖。制订相关政策文件来理顺经济适用住房取得完全产权和上市交易规定、回购管理规定，能有效解决《韶关市区经济适用住房管理实施办法》（韶府令第43号）中未明确又涉及群众切身利益的该方面问题。

问：政府对经济适用住房的回购范围是怎样的？

答：文件第一条明确了市住房保障中心负责韶关市区（不含曲江区）自2008年4月10日及以后购买属政府投资建设经济适用住房的相关回购具体事务性工作。

问：哪类经济适用住房应当由政府回购的？

答：市区天子岭经济适用住房小区和十里亭经济适用住房小区整体纳入政府回购范围，不得办理经济适用住房取得完全产权和上市交易相关审批。其余由市住房保障中心售出的经济适用住房可结合市区保障性住房房源需求情况报经市住建管理局批准同意予以回购。

问：政府优先回购的经济适用住房如何定价？

答：属购买满五年符合交易条件的经济适用住房，政府回购价格按照申请人申请

时该套经济适用住房的市场评估价格（以市税务局《广东省韶关市房地产评估征管系统》确认的价格为房屋的市场评估价依据）扣除其应交纳土地收益价款后向申请人支付回购款。

问：不符合交易条件的经济适用住房政府回购如何定价？

答：属不符合交易条件的经济适用住房，回购价格根据原经济适用住房的价格并结合折旧和物价水平等因素确定。折旧按每年2%计算，自经济适用住房交付时起至回购时止。物价水平按市统计局公布的韶关市区居民消费价格指数累计计算，加上经济适用住房原购房价格的30%装潢费用，自经济适用住房购买当年起至回购前一年度止。具体计算公式如下：

回购价格 = 经济适用住房购买价格 × (1 - 交付时至回购时的年数 × 2% + 购买时年度至回购前一年度的韶关市区居民消费价格指数累计涨幅) + 原购房价格 × 30%。

问：不符合交易条件的经济适用住房的范围包含哪些？

答：一是经济适用住房购房人未满5年限制年限，因各种原因确需转让的。二是在5年内通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的。三是对经济适用住房出售后将会形成住房困难的，不予批准出售。而因各种原因确需转让的，市住房保障中心需进行回购。四是对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的个人应当收回所购住房。五是经济适用住房购房人出租、出借的或改变房屋使用性质并拒不改正的，或购房人自愿退出经济适用住房的。

问：属其他开发建设单位出售的经济适用住房如何回购？

答：属其他开发建设单位出售的经济适用住房相关回购管理工作参照本《通告》有关要求执行。原开发建设单位负责对本单位售出的经济适用住房的回购工作进行受理、审核。原售房单位决定回购的，应当自受理申请之日起5个工作日内出具优先回购该套经济适用住房的书面意见，有关回购情况应及时报市住房保障中心备案。

关于《关于办理韶关市区经济适用住房取得完全产权和上市交易事项的通告》的政策解读

问：文件是基于什么原因出台的？

答：经济适用住房政府回购及上市交易管理是近些年来各地政府高度重视、社会广泛关注、群众热切期待解决的带有普遍性的历史遗留问题。根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）及《韶关市区房屋交易管理办法》（韶市建字〔2017〕269号）等文件精神，购买经济适用住房满5年可以实施政府回购及上市交易管理，但由于国家相关文件只是宏观政策层面的指导，没有具体的操作办法，加之涉及部门多、情况复杂，市场价格难以制定等诸多因素，致使经济适用住房政府回购及上市交易管理相关政策一时难以得到具体实施。

问：我市市区的经济适用住房取得完全产权和上市交易政策目前是怎样的？

答：我市市区于2008年4月10日出台了《韶关市区经济适用住房管理实施办法》（韶府令第43号），此后由市住房保障中心建设了东岗岭、天子岭及十里亭三个经适用房小区并进行销售，而《办法》现已失效且对经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购方面的管理工作未有涵盖。制订相关政策文件来理顺经济适用住房取得完全产权和上市交易规定、回购管理规定，能有效解决《韶关市区经济适用住房管理实施办法》（韶府令第43号）中未明确又涉及群众切身利益的该方面问题。

问：《通告》的适用范围？

答：文件第一条明确了适用于2008年4月10日以后韶关市区（不含曲江区）由市住房保障中心或者其他开发建设单位与经济适用住房购房人签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权和上市交易的活动。且原售房单位按照《关于市区经济适用住房回购管理有关工作事项的通告》不予回购。

问：经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易需什么条件？

答：经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要同时符合以下条件：
（一）申请人为取得经济适用住房《房地产权证》或者《不动产权证》登记的权利人，且经其他权利人一致书面同意；
（二）自产权登记之日起满5年（或由原产权单位证明购买满5年）；

(三) 无抵押、查封等权利限制情况；

(四) 无法规、规章规定、住房保障主管部门规定及合同约定的不得受理其取得住房完全产权或者上市交易申请的情形。

问：经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易需缴交什么费用？

答：文件第三条明确了增值收益的资金收缴。经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易应当按照一定比例向政府缴纳增值收益（即土地收益等价款）。具体计算公式为：土地收益等价款 = （该套住房市场价格 - 该套住房市场价格的 30% 装潢 - 该套住房原购买价格及贷款利息、税费等成本性支出）× 70%。该套住房市场价格以房屋成交价或市税务局《广东省韶关市房地产评估征管系统》确认的价格按“孰高”原则计算，该套住房市场价格减去 30% 的装潢、原购房价款、贷款利息、税费等成本性支出后为同地段普通商品住房与该经济适用住房的差价，该差额乘以 70% 作为土地收益等价款的缴纳。

(一) 申请取得完全产权的，其市场价格按照申请时该套住房评估的计税价格计算；

二、申请上市交易的，其市场价格按照申请人申报的交易价格计算，但申报的交易价格低于申请时该套住房评估的计税价格且政府不予优先回购的，按照计税评估价格计算。

问：属其他开发建设单位出售的经济适用住房如何取得完全产权或者上市交易？

答：文件第六条明确了属其他开发建设单位出售的经济适用住房，其取得完全产权和上市交易的活动参照执行。

问：经济适用住房完全产权和上市交易后土地出让年期是如何确定的？

答：文件第七条明确了经济适用住房申请取得完全产权和上市交易并缴纳土地出让金或土地收益等价款后，从同一建筑的第一套房屋上市交易之日起计算土地出让年期，确定出让土地使用权截止日。此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的出让土地使用权保持相同的截止日。

问：什么行为属经济适用住房的上市交易？

答：经济适用住房上市交易，包括依法出售、交换、赠与的行为。

人事任免信息

市政府2019年12月任命：

朱增志同志任韶关市人民政府副秘书长；

谢刚同志任韶关市工业和信息化局副局长；

杨文乐同志任韶关市财政局副局长（试用期1年）；

谢金保同志任韶关市政务服务数据管理局副局长（试用期1年）；

聘任肖秀明同志为韶关市交通运输服务中心主任（聘期4年，试用期1年）；

陈裕文同志任韶关市强制隔离戒毒所所长（试用期1年）；

陈卫红同志任韶关市林业局副局长；

秦叶培同志任韶关市公路事务中心主任。

市政府2019年12月免去：

黄勤昌同志的韶关市人民政府副秘书长职务；

黄勤昌同志的广东韶关工业园区〔东莞（韶关）产业转移工业园、

韶关高新技术产业开发区〕管理委员会副主任职务；

唐明强同志的韶关市公路事务中心主任职务；

秦叶培同志的韶关市芙蓉新区管理委员会主任职务。

2019年1-12月韶关市主要经济指标

(由韶关市统计局提供)

指标名称	计量单位	四季度	四季度累计	累计同比 ± %
(一) 国民经济核算(四季度)				
1.地区生产总值	亿元		1318.41	6.0
#第一产业增加值	亿元		174.41	5.1
第二产业增加值	亿元		443.41	4.5
#工业增加值	亿元		367.78	5.3
建筑业增加值	亿元		76.31	0.1
第三产业增加值	亿元		700.59	7.1
#批发和零售业	亿元		121.20	3.0
交通运输仓储邮政业	亿元		44.53	4.3
住宿和餐饮业	亿元		20.79	4.5
金融业	亿元		61.37	6.1
房地产业	亿元		85.14	0.0
其他服务业	亿元		365.44	11.5
2.民营经济增加值	亿元			
(二) 农业 (三季度)				
1.农林牧渔业总产值	亿元		286.9	4.3
2.主要农产品产量				
粮食产量	万吨		72.6	5.5
#稻谷	万吨		66.6	5.9
蔬菜产量	万吨		127.3	6.6
生猪出栏	万头		199.7	-14.2

指标名称	计量单位	本月	本月止累计	累计同比 ± %
(三) 工业 (规模以上工业)				
1.企业数	个		454	-17.8
2.工业增加值	亿元	28.52	333.57	4.7
3.工业产品销售率	%	100.10	99.70	0.3
4.工业总产值	亿元	107.85	1175.06	5.9
5.工业产品出口交货值	亿元	8.04	93.74	4.1
(四) 投资				
1.固定资产投资完成额	亿元			3.6
2.实际利用外资	亿元			
(五) 消费、出口与价格				
1.社会消费品零售总额	亿元	73.87	811.65	8.0
2.旅游收入(上月数)	亿元	56.13	453.06	13.1
旅游者人数(上月数)	万人次	515	4794	10.6
3.外贸进出口总额	亿元	14.96	182.20	16.8
#出口总额	亿元	5.78	75.20	3.8
进口总额	亿元	9.18	107.00	28.1
4.商品房销售额	亿元	20.06	210.65	-19.3
商品房销售面积	万平方米	34.86	336.98	-26.3
5.工业品出厂价格指数	%	100.2	99.8	-0.2
6.韶关市区居民消费价格指数	%	101.6	102.9	2.9
#消费品价格指数	%	102.5	103.5	3.5
#食品	%	111.0	110.3	10.3
服务项目价格指数	%	99.9	101.7	1.7

指标名称	计量单位	本月	本月止累计	累计同比±%
(六) 财税				
1.地方一般公共预算收入	亿元	15.07	101.05	6.7
2.地方一般公共预算支出	亿元	51.31	382.57	12.8
#八项支出合计	亿元	42.92	307.80	21.0
#教育支出	亿元	8.63	58.86	3.6
社会保障和就业支出	亿元	6.57	60.33	38.5
卫生健康支出	亿元	3.71	39.03	0.7
农林水支出	亿元	12.86	38.84	-11.9
一般公共服务支出	亿元	2.17	53.88	3.0
3.社保离退休金发放总额(四季度)	亿元			
(七) 金融业				
1.金融机构各项存款余额(本外币)	亿元	1944.17		5.1
#住户存款	亿元	1315.94		10.1
#非金融企业存款	亿元	258.51		-0.3
金融机构各项贷款余额(本外币)	亿元	1110.56		16.1
#住户贷款	亿元	610.00		22.2
#短期贷款	亿元	78.11		24.6
中长期贷款	亿元	531.89		21.9
#消费贷款	亿元	531.81		24.2
#非金融企业及机关团体贷款	亿元	499.41		9.5
#短期贷款	亿元	138.42		-3.4
中长期贷款	亿元	330.74		16.8
2.证券交易额	亿元		3775.3	36.8

指标名称	计量单位	本月	本月止累计	累计同比±%
3.. 保险机构保费收入	亿元		55.7	6.6
财产保险赔付支出	亿元			
(八) 能源消费				
1. 规模以上工业综合能源消耗量(等价值)	万吨标煤	70.65	817.91	77.0
2. 全社会用电量	亿千瓦时	12.41	144.25	8.2
#第二产业	亿千瓦时	8.91	99.55	9.8
#工业	亿千瓦时	8.76	98.09	9.5
第三产业	亿千瓦时	1.79	22.26	7.8
#居民生活用电	亿千瓦时	1.53	20.14	2.8
(九) 环境保护				
1. 市区空气质量优良天数(AQI≤100)	天	31	338	2.4
2. 市本级新建项目环保审批数	个	15	164	47.7
市本级新建项目总投资额	亿元	13.32	206.98	16.0
#环保投资额	亿元	0.32	21.92	2.2倍

- 注：1、从2011年起规模以上工业指年主营业务收入2000万元及以上的工业法人企业；
 2、从2011年起固定资产投资统计范围为计划总投资500万元及以上的项目。
 3、本表“地方一般公共预算收入”和“地方一般公共预算支出”及相关指标增长速度为可比口径。
 4.限额以上批发零售住宿餐饮业不包含限额以上个体户及省返跨市分支机构数。

2019年1-12月韶关市各县(市、区)主要经济指标

(由韶关市统计局提供)

	地区生产总值 (三季度)		规模以上 工业增加值		固定资产 投资完成额	社会消费品 零售总额		地方一般公共 预算收入	
	总量 (亿元)	增长 (%)	总量 (亿元)	增长 (%)	增长 (%)	总量 (亿元)	增长 (%)	总量 (亿元)	增长 (%)
全市	1318.41	6.0	333.57	4.7	3.6	811.65	8.0	101.05	6.7
1. 县域	665.15	6.4	132.11	6.2	0.6	311.54	8.2	41.35	12.1
始兴县	77.51	5.5	15.82	6.2	4.8	24.42	8.2	4.79	9.4
仁化县	94.34	3.3	31.90	-3.0	-13.1	38.92	7.8	6.56	10.3
翁源县	98.79	6.5	13.61	6.7	-0.1	43.94	8.4	6.08	19.4
乳源县	94.73	6.5	37.71	10.1	-9.2	28.65	7.9	6.91	10.3
新丰县	68.98	8.5	12.18	12.0	11.7	31.57	8.1	4.24	15.8
乐昌市	116.95	7.1	10.50	4.8	10.9	78.80	8.2	7.13	10.7
南雄市	113.84	7.5	10.39	25.3	1.5	65.26	8.3	5.63	10.5
2. 市区	653.26	5.8	201.46	3.7	8.3	500.11	7.9	59.70	3.3
武江区	268.07	4.6	78.68	1.7	18.4	143.42	9.0	6.85	10.7
浚江区	185.30	5.5	26.33	-7.5	-10.5	276.10	7.2	4.33	5.9
曲江区	199.89	7.7	96.45	9.0	8.0	80.59	8.5	9.11	-3.6

注：本表“地方一般公共预算收入”增长速度为可比口径。



主管主办：韶关市人民政府
编辑出版：韶关市人民政府办公室
编辑部地址：韶关市风度北路75号市政府大楼四楼416室
邮政编码：512002
联系电话：(0751)8885393
传 真：(0751)8892613
印 刷：佛山市南海天阳印刷有限公司

公报电子版查阅方式：登陆韶关市人民政府门户网站(www.sg.gov.cn)，在首页“信息公开”栏—“韶关市人民政府公报”栏目查阅、下载。