



TAHOTA LAW FIRM

**房地产
法律信息简报**

2019 年 第 010 期

主办：泰和泰律师事务所

编辑：贺鹏 钟俊芳 冯思然 晋长明 蒋茜

免责声明

泰和泰房地产法律简讯仅作为参考资讯，泰和泰并不为信息来源的准确性作出任何保证或担保。不应视为简报阅读者与泰和泰构成律师客户关系或泰和泰就特定事项提供了法律意见，简报阅读者不应以简报的任何信息作为采取行动或不行动的依据。简报阅读者如需具有法律效力的意见，应向专业律师咨询。

This Briefing and related materials were collected and collated by Tahota Law Firm for reference only. Tahota Law Firm makes no guarantees or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the accuracy and reliability of information sources. The fact of reading this Briefing only shall not be construed that the readers and Tahota Law Firm have established customer relationship, nor shall be deemed that Tahota Law Firm has provided legal advice on specific issue to the readers. Readers of this Briefing shall not take any content herein as the basis of their own action or inaction. If legal advice is required, the readers shall resort to professional lawyers for consultancy service.



目录 CONTENTS



➤ 新法速递

1、《中华人民共和国密码法》

《中华人民共和国密码法》围绕“怎么用密码、谁来管密码、怎么管密码”，重点规范了5方面44条内容。明确立法目的是“为了规范密码应用和管理，促进密码事业发展，保障网络与信息安全，维护国家和社会公共利益，保护公民、法人和其他组织的合法权益”。强调“坚持党对密码工作的领导”，规定“中央密码工作领导小组对全国密码工作实行统一领导”，国家密码管理部门也就是国家密码管理局负责管理全国的密码工作。

2、《优化营商环境条例》

《条例》认真总结近年来我国优化营商环境的经验和做法，将实践证明行之有效、人民群众满意、市场主体支持的改革举措用法规制度固化下来，重点针对我国营商环境的突出短板和市场主体反映强烈的痛点难点堵点问题，对标国际先进水平，从完善体制机制的层面作出相应规定。

一是明确优化营商环境的原则和方向。《条例》将营商环境界定为市场主体在市场经济活动中所涉及的体制机制性因素和条件，明确优化营商环境工作应当坚持市场化、法治化、国际化原则，以市场主体需求为导向，以深刻转变政府职能为核心，创新体制机制、强化协同联动、完善法治保障，为各类市场主体投资兴业营造稳定、公平、透明、可预期的良好环境。

二是加强市场主体保护。《条例》明确规定国家平等保护各类市场主体，保障各类市场主体依法平等使用各类生产要素和依法平等享受支持政策，保护市场主体经营自主权、财产权和其他合法权益，推动建立全国统一的市场主体维权服务平台等。

三是优化市场环境。《条例》对压减企业开办时间、保障平等市场准入、维护公平竞争市场秩序、落实减税降费政策、规范涉企收费、解决融资难融资贵、简化企业注销流程等作了规定。

四是提升政务服务能力和水平。《条例》对推进全国一体化在线政务服务平台建设、精简行政许可和优化审批服务、优化工程建设项目审批流程、规范行政

审批中介服务、减证便民、促进跨境贸易便利化、建立政企沟通机制等作了规定。

五是规范和创新监管执法。《条例》对健全监管规则 and 标准，推行信用监管、“双随机、一公开”监管、包容审慎监管、“互联网+监管”，落实行政执法公示、行政执法全过程记录和重大行政执法决定法制审核制度等作了规定。

六是加强法治保障。《条例》对法律法规的立改废和调整实施，制定法规政策听取市场主体意见，为市场主体设置政策适应调整期，完善多元化纠纷解决机制、加强法治宣传教育、推进公共法律服务体系建设等作了规定。

3、《中华人民共和国食品安全法实施条例》

2015 年新修订的食品安全法的实施，有力推动了我国食品安全整体水平提升。同时，食品安全工作仍面临不少困难和挑战，监管实践中一些有效做法也需要总结、上升为法律规范。为进一步细化和落实新修订的食品安全法，解决实践中仍存在的问题，有必要对《条例》进行修订。

《条例》强化了食品安全监管，要求县级以上人民政府建立统一权威的监管体制，加强监管能力建设，补充规定了随机监督检查、异地监督检查等监管手段，完善举报奖励制度，并建立严重违法生产经营者黑名单制度和失信联合惩戒机制。

《条例》完善了食品安全风险监测、食品安全标准等基础性制度，强化食品安全风险监测结果的运用，规范食品安全地方标准的制定，明确企业标准的备案范围，切实提高食品安全工作的科学性。

《条例》进一步落实了生产经营者的食品安全主体责任，细化企业主要负责人的责任，规范食品的贮存、运输，禁止对食品进行虚假宣传，并完善了特殊食品的管理制度。

《条例》完善了食品安全违法行为的法律责任，规定对存在故意实施违法行为等情形单位的法定代表人、主要负责人、直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以罚款，并对新增的义务性规定相应设定严格的法律责任。

4、自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）

为维护城镇住宅小区地下车位（库）权利人合法权益，依据《物权法》

《土地管理法》《城乡规划法》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章规定，现就城镇住宅小区地下车位（库）（包括与地上建筑物一并开发建设的配建地下车位和独立开发地下空间建设的单建地下车位，以下简称地下车位）确权登记有关问题提出如下意见：

一、地下车位土地用途、使用期限，依据国有建设用地出让合同、划拨决定书等认定。

多用途国有建设用地范围内配建地下车位，与地上建筑物配建比例明确且按用途在空间上能够明确区分的，其土地用途、使用期限按对应地上建筑物的土地用途和使用期限认定；在空间上不能够明确区分的，按地上建筑物使用期限最长土地的土地用途和使用期限认定。

二、配建地下车位原则上以“个”划分定着物单元，每个定着物单元与所在国有建设用地宗地设为一个不动产登记单元。单建地下车位原则上作为一个定着物单元，与其占用的国有建设用地宗地设定为一个不动产登记单元。

三、申请配建地下车位首次登记的，原则上与地上建筑物一并申请。单独申请配建地下车位首次登记的，应提交配建地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告、税费缴纳凭证等材料。配建地下车位用于转让的，还应提供确认地下车位转让后属于权利人专有和共有部分的面积，以及确认车位划分、编号等材料。

配建地下车位转让的，应遵守有关地下车位转让的政策规定。配建地下车位和地上建筑物一并转让的，可一并申请办理转移登记。

四、申请单建地下车位首次登记的，应一并办理国有建设用地使用权及地下车位所有权登记。

单建地下车位符合国土空间规划但未办理地下空间用地手续的，可按照本意见办理地下车位登记。

五、地上建筑物所有权已办理转移登记，其所有权人因购买等实际使用配建地下车位，该地下车位已办理首次登记的，由转让双方持购买合同、税费缴纳凭证申请办理地下车位转移登记；该地下车位未办理首次登记的，由开发建设单位提供配建地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告

等，配合购买人办理地下车位登记。

六、对经依法批准，将原有地下空间改建、扩建、改用于地下车位申请登记的，还应提供改建、扩建、改用后的建设工程符合规划和竣工验收等材料。

七、登记机构已获取地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告等材料的，不得要求申请人重复提交。

八、本意见实施前，经依法批准建设，符合相关规划许可条件、建设标准，不计算容积率、不计土地出让价款的配建地下车位，可按本意见相关要求办理不动产登记。

本意见实施前，已依法办理的地下车位不动产权属证书（含不动产统一登记前依法办理的房产证、土地证）继续有效。

本意见有效期5年。

自然资源部

2019年10月8日

5、国务院关于进一步做好利用外资工作的意见

2019年10月16日，国务院常务会议原则通过了《关于进一步做好利用外资工作的意见》（简称《意见》）。《意见》从深化对外开放、加大投资促进力度、深化投资便利化改革、加大外商投资合法权益保护力度等4个方面，提出了20条稳外资政策措施，涉及50多项具体举措。

在深化对外开放方面，主要包括：继续压减全国和自由贸易试验区外商投资准入负面清单，全面清理取消未纳入负面清单的限制措施等。加快金融业开放进程，优化汽车外资政策，着力营造公平经营环境等等。

在加大投资促进力度方面，主要包括：优化外商投资企业科技创新服务，提升自贸试验区建设水平，提升国家级经济技术开发区开放平台引资质量，在中西部地区优先增设综合保税区等等。

在深化投资便利化改革方面，主要包括：降低跨境资金使用成本，提高外籍人员来华工作便利度，优化外资项目用地审批程序等等。

在保护外商投资合法权益方面，主要包括：全面实施《外商投资法》。建立

健全投诉受理机构，强化监管政策执行规范性，提高规范性文件制定透明度，发挥知识产权司法保护重要作用，完善知识产权保护工作机制，支持内外资企业公平参与标准化工作，保障依法平等参与政府采购等等。

➤ 行业政策

1、深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）

《暂行规定》规定提出要增加建设用地、盘活存量用地、各类用地配建、公共设施综合开发等类型供应渠道，坚持新增供应和存量盘活相结合的原则，增加了未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、已建的合法用地、机关企事业单位存量用地建设公共住房等渠道，并最终研究确定了九种用地供应渠道。

2、成都市住房和城乡建设局关于印发《成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收工作规程》的通知

成都天府新区规划建设国土局、成都高新区公园城市建设局，各区（市）县住房城乡建设行政主管部门：

现将《成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收工作规程》和《成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收内容》印发你们，请遵照执行。

附件：1. 成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收工作规程

2. 成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收内容

成都市住房和

城乡建设局

2019年10月18日

3、海口市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房销售管理的通知

各房地产开发企业、房地产经纪机构：

近期，根据群众投诉，我市部分项目商品房销售存在捆绑销售、变相加价、捂盘惜售或者变相囤积房源等行为，为贯彻落实国家及省、市有关房地产调控政策，进一步规范商品房销售行为，保持我市房地产市场平稳运行，根据《商品房销售管理办法》及住房和城乡建设部等七部委《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》相关规定，现将

有关事项通知如下：

一、严禁商品房销售过程中捆绑销售、变相要求购房者选择二次装修或升级装修等行为；

二、严禁商品房销售过程捂盘惜售或者变相囤积房源等行为；

三、严格落实商品房网签备案管理有关规定，商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案；

四、开发单位须在销售现场准确、如实公布房源销售情况。

请各房地产开发企业、房地产经纪机构严格执行以上事项，我局将定期或不定期对我市房地产市场销售行为进行巡查，一经发现违规行为，将按有关规定严肃处理。

特此通知。

海口市住房和城乡建设局

2019 年 10 月 23 日

4、江西省住房和城乡建设厅关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知

各市、县住房城乡建设局，南昌市住房保障和房产管理局，赣江新区城乡统筹局：

为进一步规范商品房销售行为，保障购房人的知情权、选择权，减少售后纠纷，维护房地产市场秩序，根据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）、《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）、《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223 号）精神，现将有关事项通知如下：

一、规范商品房销售信息公示

房地产开发企业或委托中介机构销售新建商品房的，应在商品房销售大厅显著位置集中公示和警示以下信息，同时在市、县住房城乡建设（房管）部门指定的网站公示以下内容。

1. 房地产开发企业《营业执照》、《房地产开发资质证书》，在售商品房《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程

施工许可证》及《商品房预（销）售许可证》。

2. 商品房项目规划总平面图、楼幢建筑平面图、建筑密度、绿地率、建筑间距、建筑层数、户型详图，已批准预售的楼幢（预售楼幢号与规划不一致的，应作特别说明）、房屋对应土地使用年限、房屋规划用途，房产测绘成果报告、公共配套说明、地下停车位平面图、人防区域平面图，停车位配比，地下车位租售方案等，位于人防防护区范围内的停车位（车库）应注明“人防车位（车库）”。

3. 土地使用权、在建工程设置抵押项目，应公示抵押权人基本信息、抵押金额、抵押年限、抵押权人同意销售抵押房屋的证明材料。

4. 《江西省商品房销售明码标价销售公示表》（一房一价表），内容包括：每套商品房楼层、朝向、房号、户型、建筑面积、套内面积、公摊面积、销售价格、价格有效时间等情况。

5. 精（全）装修商品住房需公示住宅装修价格、住宅装修交付标准清单、装修价格评估报告等内容。

6. 销售现场应公示销售人员信息，内容包括姓名、身份证号码、相片及上岗证明、工号等。未经房地产开发企业委托的中介机构及从业人员，不得列入其中。房地产开发企业委托房地产中介机构代理销售的，应公示商品房销售委托书和委托范围、时限。

7. 商品房预售资金监管银行和监管帐户，住房城乡建设（房管）、市场监管等部门的举报电话。

8. 法律、法规、规章和主管部门要求公示的其他材料。

9. 设立警示栏，警示如下信息：

（1）房地产开发企业在未取得预售许可证前，不得收取任何形式的款项。符合条件收取定（订）金的，必须签订书面定（订）金协议，并提示购房者缴纳定（订）金的法律责任。

（2）房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限。

（3）房地产开发企业、中介机构不得为购房人垫付首付款，不得通过任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，不得组织众筹购房等。

（4）房地产开发企业不得返本销售或者变相返本销售商品房；不得采取售后包租或者变相售后包租方式销售商品房。

二、规范商品房销售前告知内容

在签订商品房预售合同前,房地产开发企业或中介机构应向购房人告知销售项目以下情况。

1. 在楼盘项目用地地块内部配置有垃圾中转站、废品站、公共厕所、危险品仓库等设施的。

2. 商品房项目配建有保障性住房或其他政策性住房的。

3. 商品房户内存在上下水、暖气、强弱电、燃气等管线检修、检查井洞口的,或房屋室内空间部位有柱子或障碍物的。

4. 沙盘、户型模型、样板房与实际销售商品房的比例及有关详细信息。

5. 商品房价格是否包括水、电、燃气、通信、有线电视等设施的费用。

三、信息公示和告知行为有关要求

1. 公示期限自商品房销售之日起至全部销售完毕之日止。所有公示资料均需加盖房地产开发企业公章。

2. 公示的销售信息应与商品房网签备案信息一致,公示的项目名称应与已批准的预售许可证一致。

3. 公示信息以及宣传单、推介书等宣传资料内容应当真实、准确、合法。

4. 不得公示或告知楼盘附近未建成招生的学校、幼儿园等信息;不得公示或告知未建成运营的机场、火车站、地铁站等,不得欺骗或误导购房人。

5. 商品房销售信息广告应当符合《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布规定》等有关规定。

6. 房地产开发企业、中介机构应加强对销售人员的专业培训,确保销售人员熟知项目规划设计、工程建设等情况以及房地产市场管理、信贷税收等方面的政策,严禁不符合项目实际或违反政策的误导和虚假宣传。

四、加强信息公示及售前告知监管

1. 各市、县住房城乡建设(房管)部门应加强商品房现场销售行为的监管和指导,规范公示标准与方式,提高公示水平,保证公示效果。

2. 设区市住房城乡建设(房管)部门应不定期组织对楼盘销售现场进行检查或暗访,县(市、区)住房城乡建设(房管)部门应对本辖区内的全部在售楼盘进行现场巡查,确保销售现场公示和告知符合规定。

3. 各市、县住房城乡建设(房管)部门在监督检查中发现有违法违规行为的,应视情节轻重对房地产开发企业、中介机构采取以下措施:(1)书面警示;(2)约谈企业负责人;(3)公开通报批评;(4)暂缓销售网签;(5)计入信用档案,列入行业失信企业名单;(6)列入资质许可机关抽查或审查企业。

4. 各市、县住房城乡建设(房管)部门应加强与市场监管、物价等部门的联动,及时对辖区内房地产交易环节违法违规行为进行查处,营造主体诚信、行为规范、监管有力、市场有序的房地产市场环境。

五、2019年12月1日以后核发商品房预售许可证的项目,执行本通知。

江西省住房和城乡建设厅

2019年10月17日

5、西安市住房和城乡建设局关于国有土地上房屋被征收人购买商品住房相关事项的通知

各区、县住建局、征收办、城棚改事务中心,各开发区住建管理部门、征收办、城棚改事务中心:

为进一步推进我市国有土地上房屋征收与补偿工作,保障被征收人合法权益,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定,将有关事项通知如下:

一、在我市住房限购区域范围内,选择货币补偿的房屋被征收人可在二年内以居民家庭(夫妻双方及其未成年子女)为单位,按照“征收一套购买一套”的原则,持已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议(货币补偿)》,购买新建商品住房或二手住房。

二、购买新建商品住房时,房屋被征收人在商品住房意向登记平台按刚需家庭类别进行实名意向登记。

三、房屋被征收人在意向登记信息核验时应提供以下资料:

(一)房屋被征收人的婚姻状况及其购房意向登记时的家庭成员的身份、户籍、婚姻状况等证明材料;

(二)房屋被征收人本人满足首付款条件的存款证明(因个人征信问题不能获得贷款的,房屋被征收人自行承担由此导致的不能贷款购房后果);存款证明

不高于意向房源购房款的 30%;

(三)已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议(货币补偿)》;

(四)房屋被征收人委托他人提交相关核验资料的,应核验委托书、委托人和受委托人的身份证明等材料。

四、本通知自 2019 年 12 月 1 日起实施。

西安市住房和城乡建设局

2019 年 10 月 28 日

➤ 行业新闻

1、中国新闻网：海南省首宗“作价出资”土地成交

记者 21 日从海南省自然资源和规划厅获悉，当日海南强盛油气有限公司以 212.7965 万元(折合单价 1141 元/平方米)的价格竞得海南省文昌市文集建试(2018)-29 号集体经营性建设用地使用权。这是自海南省文昌市被列为国家集体土地入市试点以来，第一次采取“作价出资”方式入市集体经营性建设用地，也是海南省受宗“作价出资”成交建设用地使用权。

此次“作价出资”集体经营性建设用地位于海南省文昌市东郊镇滨海旅游快速干道北侧蓝田村地段，面积为 1865 平方米，土地用途为零售商业用地，作价出资年限为 40 年，由入市主体文昌市东郊镇东郊村民委员会东蓝、西蓝、中蓝村民小组委托文昌市自然资源和规划局组织实施，海南宝恒拍卖有限公司承办。

土地“作价出资”是指土地所有权人根据法律规定，将一定年限的土地使用权进行评估作价入股，与他人以合作、联营等形式共同兴办企业的行为。《文昌市农村集体经营性建设用地入市试点暂行办法》中明确，农村集体经营性建设用地使用权可以采取作价出资(入股)方式进入土地市场交易。

今年 3 月，海南省人民政府印发的《关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见(试行)》，再次强调允许以作价出资(入股)方式利用农村集体建设用地进行产业项目建设。农村集体经营性建设用地采取“作价出资”方式入市，不仅能让入市主体获取一次性土地入市收益，还能获得土地入股企业的经营分红，相较于一般的土地出让，能够获取更加长远、稳定的经济收入。

2、新浪地产：深圳在全国率先全面应用标定地价 地产商失去博弈空间

经过多轮征求意见稿，《深圳市地价测算规则》和《深圳市 2018 年度标定地价成果》于 10 月 21 日配套出台，深圳地价测算正式由“基准地价”和“宗地地价评估”两套地价标准迈入“标定地价”单轨制。

《深圳市 2018 年度标定地价成果》中称：“本次标定地价是以标准宗地为单位，以 2018 年 4 月 1 日为估价期日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用

途，土地使用期限按住宅 70 年、商业 40 年、办公 40 年、工业 30 年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。”

而此前执行的基准地价是在 2013 年发布的《深圳市 2013 年基准地价》，近 6 年间深圳地价、房价已大涨。比较《深圳市 2018 年度标定地价成果》和《深圳市 2013 年基准地价》，以福田区的住宅用地为例，2013 年的基准地价在 3600 元/平方米—5200 元/平方米之间，2018 年的标定地价为 29000 元/平方米—54000 元/平方米之间。

“其实我们从 2013 年以来，政府本来每两年可以涨一次地价的，但是直到现在为止政府这几年是没有去行使地价上涨的权利的，可以理解成‘放水养鱼’吧。那现在深圳房价已经涨到一个高位了，地价补涨和房价这几年上涨也有较大的关系。”合一城市更新集团董事总经理罗宇说。

对于标定地价新政的影响，罗宇认为：“目前二级市场如果没有上涨，新政将压缩城市更新一、二级市场价差。”

佳兆业战略研究院执行院长刘策认为：“标定地价调整对商住影响比较大，拿地成本会提高，相当于基准地价提高了。产业用地由于地价本身比较低，加上政府重点扶持产业有修正系数等优惠，所以影响较小。”

一名就职于某上市房企深圳城市更新部门的业内人士则认为影响不大。“去年补交地价的也是按照市场价评估的，而不是 2013 年的地价，现在 2013 年的基准地价是没有时效性的，怎么可能以 2013 年的标准评估。如今实施标定地价，只是没有这个口子(市场评估)而已。以后每年都会发布一次标定地价，对企业来说，就是几乎没有博弈空间了。”他表示。

新政策为行业留下了 6 个月“缓冲期”，“本规则发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自本规则发布之日起 6 个月内向市自然资源主管部门(含被授权或委托单位)申请并符合地价测算条件的(含变更与补缴情形)，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6 个月后按本规则执行。”《深圳市地价测算规则》中显示。

“6 个月的缓冲期，没有明确执行条件，但按照地产界的习惯，预计应该是在 6 个月内能完成土地出让合同签订的才能按照原地价标准执行。”佳兆业刘策说。

3、21 世纪经济报道：房企四巨头集体“闯关东”

进入 10 月，东北地区的投资十分火热，仅恒大就接连“下单”，与哈尔滨市政府、绥化市政府签署战略项目开发协议，又与长春市、公主岭市达成合作协议。

此外，碧桂园农业也将在黑龙江省建设大型无人作业示范农场；万达在沈阳摘下三宗地块建万达广场。

开发商扎堆投资东北，碧桂园、万科、恒大、融创四大龙头齐聚，还有万达、华润、绿地也都采取了行动，誓要打破“投资不过山海关”的魔咒。

通过各项合作协议来看，开发商此次在东北的投资与以往有所不同，不再以开发住宅为主，而更多是开展多元化业务方面的合作。

地产巨头相约“闯关东”

在 10 月份的最新合作意向之前，恒大就已在沈阳落子，拟投资 1200 亿建设新能源汽车三大基地等项目。

“投资不过山海关”曾是过去商界对东北的刻板印象，诸多历史和制度等问题，一度为东北地区投资的大门上了“锁”。

去年 9 月，东北振兴座谈会召开后，这把“锁”被打开。投资接踵而至，“投资正过山海关”的势头凸显。

在恒大之前，万达早已先行一步。

5 月 15 日，万达集团宣布，将在已完成投资 250 亿元的基础上，再投资 800 亿元，与沈阳市开展广泛深入合作；10 月 11 日，万达又以总计 17.69 亿元竞得沈阳三宗地块，均以底价成交，拟在此地建造万达广场。

大连万达集团董事长王健林表示，看好沈阳的未来发展。“沈阳经济现在已从谷底回升，呈现出良好的发展态势；投资营商环境也发生了改变，现在市委市政府大力招商引资，服务热情周到，效率极大提升。”

他透露，沈阳市政府和万达集团的战略合作从谈判到签约，只用时一个月，双方约定今年三季度开工建设。

近日，碧桂园农业也与黑龙江省建三江管理局签订合作备忘录，双方将联手在黑龙江二道河农场建设大型无人作业示范农场。

根据初步合作方案,拟建设的这个大型无人作业农场规模将达到 1000 公顷。其中,建三江管理局负责提供土地、基础设施等必要支持,碧桂园农业负责提供无人作业系统解决方案、无人作业农业机械等技术支持。

在投资东北的开发商里,万科也位列其中,近期与长春市政府签署战略合作协议。

万科集团高级副总裁刘肖在 2019 东北亚经济论坛上表示,“东北有人才环境,有机会弯道超车,实际是一块投资热土。”

刘肖说,新一代的信息技术,新能源和工业技术交叉融合;新兴产业和传统产业融合,这正是驱动东北振兴的契机,“万科更像是生态平台企业,把各类资源引入东北,并使其发生乘数效应。”

还有融创、绿地、华润等品牌房企也不约而同地“闯关东”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,东北振兴的力度在强化,一定程度上使得东北市场具有较为积极的投资活力,企业也愿意追加各类投资。大型房企和其他企业对政策都非常敏感,率先追加投资。

多元化业务合作

此次开发商投资东北的浪潮,并不是以住宅开发为主,而是加大多元业务方面的合作,如文旅地产、现代农业、健康养老、金融服务、城市建设等。

“这个跟东北产业升级下的一些新的需求有关系。”严跃进称,东北地区的住宅市场本身并不强劲,且前几年已经消化得差不多了。加之,当地的企业开发已经足够了,外来企业资金更强,就可以更好地做些文化旅游、商业等一些综合体项目。

融创就是在东北地区做文化旅游投资的典型案例。

冰雪资源是黑龙江独特优势,黑龙江也是全国最早开发利用冰雪资源、发展冰雪产业的省份。热衷于打造冰雪项目的融创自然不会错过有“冰城”之称的哈尔滨。

9 月 20 日,哈尔滨市政府与融创签署了哈尔滨·冰雪大世界四季冰雪项目合作协议,双方还签署了融创·长岭湖国际会议中心度假区等项目合作协议,将在道里区长岭湖建设国际会议会展中心、东北亚文化风情岛和国际度假区。

此前,融创就与哈尔滨市香坊区有所合作。融创拟在香坊区就旧城改造、文

文化旅游、产业升级等方面进行投资开发，打造融创文化艺术交流中心、融创现代农业产业园、融创城市综合体等大型项目。哈尔滨成为融创开展文旅产业的一大“试验田”。

而绿地集团则是与沈阳市政府共同组建公司，以此参与到当地国资国企改革中。双方合资的沈阳城市建设集团有限公司于8月15日揭牌。

工商信息显示，沈阳城市建设集团有限公司由绿地旗下天津建工与沈阳市级国有平台公司沈阳盛京房产经营集团有限公司共同组建，天津建工占股70%，沈阳国资占股30%。

据介绍，这是在沈阳地区组建的第一家混合所有制大型城市建设集团。

同时，未来五年内，绿地集团拟在沈阳投资300亿元，在组建城市建设集团、参与市属国有企业混合所有制改革、共同推进城市基础设施建设、协作推进城市金融服务创新、开发城市消费市场等五个重点领域开展合作。

除此之外，华润也在7月与辽宁政府达成战略合作。此次华润与辽宁的合作将涉及到在大消费、大健康、城市建设与运营、能源服务、高科技与金融等领域。

此前开发商在东北投资住宅“碰壁”，如今开展的多元化业务，不仅是房企转型的重点领域，也是东北老工业基地转型的关键所在。

比如在新能源汽车、现代农业、智慧科技等领域，房企的多元化运营与东北的产业振兴产生了叠加。

严跃进表示，现在出现投资争过山海关，客观上也说明，此类区域的投资价值在体现，未来依然有较好的投资机会，相关房企进入以后，对于区域市场的发展和质量的提高等都有积极的作用。

4、经济日报：北京首个共有产权养老项目产权证发放

17日，在北京首个共有产权养老试点项目——恭和家园，首批139户家庭共有产权证书开始发放。

记者了解到，产权证全名为“不动产权证书”，标明了权利人、用途、面积、共有份额等法律要件，为自然资源部监制。

根据规定，购房者拥有养老房95%的产权，每间居室至少有一名60周岁以上老人，每月每户只需缴纳3080元的服务费。购房者拥有国家承认的产权证书，

可以转让、出租、继承。剩余的 5% 产权由恭和家园投资建设方乐成老年事业投资有限公司作为养老运营商永久持有，不得买卖。

“乐成恭和家园养老试点项目的产权证与普通住房产权证具备同等作用及价值，发布单位及概况等并无太大区别，唯一区别是标注了 5% 产权部分归乐成持有。房屋的升值收益，也都归房屋所有人所有。”乐成老年事业投资有限公司总裁曹静介绍。

随着人口老龄化程度加深，我国养老模式也在不断创新。比如，目前经常提到的“以房养老”模式。但是，由于操作较为复杂，加之受传统观念束缚，“以房养老”推广效果不佳。相比之下，可继承的共有产权养老则更易被老年人接受。

共有产权养老试点诸多创新。这种“服务+产权”的新型居家养老模式，让老人既有在家养老的归属感，又可以享受养老机构提供的完善服务，也为子女提供了一份可继承的资产，解决两代人的养老问题，在满足不同年龄层养老需求问题上做到了兼顾和统一。

曹静表示：“共有产权养老试点项目，一方面集合老人的养老需求，主要提供社会最大比重的中端经济水平老人对优质老年生活的需求。同时，根据老人的集中性需求，提供 91 项整合养老服务，也提供各项个性化增值服务。”

据悉，年底前乐成养老还将在通州半壁店开启新的共有产权养老试点项目，向周边社区输入养老服务能力。

5、新华社：三季度全国总体地价水平温和上涨

今年第三季度，稳定预期政策持续发力，房地产市场整体热度缓解，带动住宅地价环比增速由升转降，全国总体地价水平保持温和上涨，增速回落。

记者 24 日从自然资源部获悉，2019 年第三季度全国主要城市地价监测报告指出，本季度中央坚持房住不炒定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。各部门严格落实中央要求，加强房地产信托领域风险防控，开展 32 个城市房地产业务专项检查，加强房地产市场金融监管力度；企业发行外债、贷款投放等方面共同防范房地产市场风险；专项整治住房租赁中介机构乱象，大力推进租购并举住房制度建设。

报告指出，本季度地方层面以稳为主，调控力度增强，多数城市以“稳地价、

稳房价、稳预期”为目标，紧盯市场变化持续优化政策措施：上海市定向微调新片区住房限购政策，苏州市限购升级，大连市、无锡市、洛阳市实施商品住房价格指导，厦门市、东莞市分别发文规范住房市场建设管理。部分三四线城市优化“人才房”政策，以保障基本住房需求为主。呼和浩特市、南京市、杭州市、银川市等多地重点开展房地产市场专项整治行动，约谈指导房地产企业、中介机构，规范房地产市场销售行为，强化房地产市场监管。多方发力下，房地产市场整体热度有所缓解，房地产开发企业土地购置面积同比下降 25.6%。住宅用地市场需求面收窄，住宅地价环比增速由升转降。

全国城市地价动态监测组认为，第四季度全球经济不稳定不确定因素累积，国内宏观政策进一步落地，国民经济继续保持总体平稳，房地产市场调控力度持续。预计主要监测城市地价整体保持低速增长，各用途间增速差异或将缩小，热点城市住宅用地市场保持趋稳态势。建议关注部分住宅地价波动幅度较大的城市及其市场影响因素，适时进行政策微调优化，引导预期平稳。

➤ 案例聚焦

案例一：张某诉某置业公司房屋买卖纠纷一案

【基本案情】

2009年4月20日，张某与某置业公司签订了《商品房买卖合同》，合同约定张某购买某置业公司开发的某小区5幢房屋一套。合同及合同附件约定某小区5幢应配置三菱牌电梯，分别位于9号房与10号房之间、12号房与1号房之间；出卖人交付的商品房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准，达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人在双方约定的时间内整改，若仍达不到约定标准，出卖人赔偿双倍的装饰设备差价。

销售该房屋时，某置业公司在宣传手册第14页小区平面图上，标明房屋两端各有两部电梯标识，总共四部。合同签订后，某置业公司于2010年6月30日向张某交付房屋。房屋交付时，该楼栋已在一端安装了两部三菱电梯，另一端未安装电梯。

后张某向法院起诉，要求某置业公司双倍赔偿电梯费用。电梯赔偿费用计算标准为电梯井建造费350000元，电梯设备费用350000元，两部电梯双倍赔偿总额为 $(350000\text{元}+350000\text{元})\times 2\text{部}\times 2\text{倍}=2800000\text{元}$ ，某置业公司应赔偿张某 $2800000\text{元}\div 108\text{户}=25925.93\text{元}$ 。

另根据某置业公司与上海三菱电梯有限公司签订的《电梯买卖合同》记载，用于该项目5幢的电梯价格为每部224000元。据成都准量行房地产测绘科技有限公司对该项目的房产面积进行的《房产测绘成果报告》记载及对该报告的情况说明，5幢电梯面积的公摊为：将1-2层电梯面积分摊给1-11层各户，将3-11层电梯面积分摊给3-11层。审理过程中，法院对诉争房屋进行了现场勘察，并拍照记录。勘察情况为该5栋共11层，1、2层系商铺，3-11层系住户，共9层每层12户，住户共计108户。该楼栋已在一端安装了两部三菱电梯。另一端未安装电梯。商铺未设置电梯入口，不使用电梯。

【裁判观点】

法院认为宣传手册中关于4部电梯的说明和允诺内容具体明确且对买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响，应当视为要约，结合合同附件约定电

梯分别位于9号房与10号房之间、12号房与1号房之间，每处各两部。某置业公司交付的房屋仅在9号房和10号房之间安装，某置业公司未完全履行该约定，应承担违约责任。建设规划主管部门对该楼栋规划设计图纸、文件的审批，不影响张某向合同相对方某置业公司主张违约责任。

《商品房买卖合同》约定关于装饰设备的违约责任为双倍赔偿设备差价，就合同文本而言，设备指电梯设备本身，不含电梯井的建设及安装所需费用；就违约损失而言，设备价格的双倍赔偿作为惩罚性赔偿，可涵盖张某因某置业公司违约而造成的除电梯设备外的其他损失，故某置业公司应依照合同约定向该栋楼全体业主双倍赔偿电梯设备差价896000元（224000元×2部×2倍）。

关于电梯赔偿费的分配问题，法院认为，成都准量行房地产测绘科技有限公司作出的《房产测绘成果报告》及对该小区5幢公摊面积的情况说明，已明确3-11层住户分摊了1-11层所有电梯面积，而1-2层商户仅参与了1-2层电梯面积的分摊，未参与3-11层电梯面积的分摊，且商铺未设置电梯入口不使用电梯，电梯的缺失对1-2层商户未造成损失，故1-2层商户不应当参与电梯赔偿费分配，某置业公司要求将1层、2层商铺纳入分配的理由不成立，法院不予采信。电梯为各住户的出行提供便利，其价值在于使用，3-11层住户平等享有电梯的使用权，电梯赔偿费应当平均分配，故张某应获得的电梯赔偿费为8296.3元（896000元÷108户）。

案例二：王某诉某房产公司商品房销售合同纠纷一案

【基本案情】

2013年2月1日，王某与某房产公司签订《商品房买卖合同》及《补充协议》，约定王某购买某房产公司开发的位于某项目1栋1单元6层5号房屋。合同第十三条约定，某房产公司交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）标准。达不到约定标准的，以实际交付为准。合同附件三中约定装饰、设备标准为：公共走廊，电梯间为石材面层，楼梯间为防水白色环保乳胶漆，电梯为高品质电梯。第十六条第二款约定“双方通过口头、书面、实物及其他形式（包括但不限于双方在交易过程中口头表达的意向和信息、广告、楼书、宣传

片、样板间、示范区、沙盘、模型）等所表达的信息都不作为双方权利、义务、责任及出卖人有关该商品房的一切承诺的依据，不构成合同内容”。

该项目宣传手册系某房产公司为宣传案涉房屋所在楼盘而制作，该图册中载明“某项目，采用五星级精装入户大堂……尊享五星级酒店式非凡礼遇……；豪华入户电梯，让等待也成为一种美的享受”，上述文字下方附精装修入户大堂、电梯的示意图。该宣传手册倒数第二页下方用小五号字载明“本广告仅供参考，所引用的图片和资料，均以政府部门最终批复为准，买卖双方权利与义务以商品房买卖合同为准”。某房产公司于2014年11月14日向王某交付了房屋。

后王某起诉至法院诉称，某开发公司印制的项目宣传资料及鸟瞰图上载明其开发的某项目房屋具有精装入户大堂及豪华入户电梯。王某在阅读了解上述宣传资料后购买房屋。某开发公司交付房屋时，王某发现某开发公司所交付的房屋入户大厅、电梯与广告宣传资料不符，没有宣传资料中载明的精装入户大堂及豪华入户电梯，实际的楼房入口处空间狭窄不堪，包括电梯在内都没有进行装修。王某认为，某项目广告宣传册作为要约，是商品房买卖合同的主要内容之一，其购买案涉房屋是用于商业活动，该房屋大堂和电梯的现状降低了房屋的品质，使其购买房屋的目的落空。综上，王某认为某开发公司的行为构成了根本违约，要求某开发公司支付违约金。

【裁判观点】

法院认为，该项目《宣传手册》中虽载明“某项目，采用五星级精装入户大堂……豪华入户电梯……”等内容，但并未对五星级和豪华的标准进行具体确定，且该《宣传手册》中已明确标注“本广告仅供参考，所引用的图片和资料，均以政府部门最终批复为准，买卖双方权利与义务以商品房买卖合同为准”，故该《宣传手册》不应视为要约。

此外，双方签订的《补充协议》亦明确约定“双方通过口头、书面、实物及其它形式(包括但不限于双方在交易过程中口头表达的意向和信息、广告、楼书、宣传片、样板间、示范区、沙盘、模型)等所表达的信息都不作为双方权利、义务责任及出卖人有关该商品房的一切承诺的依据，不构成合同内容”，故王某以某开发公司交付的商品房不符合宣传资料为由要求支付违约金的请求，不符合合同约定。

【律师解读】

《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》第三条规定，如果前期宣传资料的内容符合以下条件仍然可能构成要约：一是宣传资料中的说明和允诺具体确定，这也是实践中容易产生争议的地方，更多属于个案中主观判断的问题。根据最高人民法院民一庭的观点，“审查商品房销售广告中的说明和允诺是否具体、确定，要审查其说明是否有清楚明白的具体内容和事项，允诺是否有明确的标准和肯定的含义，要注意结合具体的事实加以认定”。二是对合同的订立及房屋价格的确定产生重大影响。与说明和允诺具体确定一样，该合同的订立产生重大影响的认定也较为主观，且不同的买受人对订立合同的目的也完全不同，不能一概而论，买受人也较难举证。此外，影响房屋价格的因素也是多方面的，比如房屋的地段、房屋的朝向、户型、楼层、周边配套等。

但在司法实践中，一些开发商在前期宣传资料中对商品房和相关设施所作的以下说明和允诺属于达到了明确具体的标准，比如宣传小区绿化率达到 60%、楼栋之间为 100 米行间距、小区内有 3000 平米的绿化；又比如承诺规划区内有游泳池、健身房、幼儿园以及第一个案例中张某诉某置业公司纠纷中宣传的有四部电梯等。在实践中已经有以下情况被判决承担责任：某开发商的报广宣传买某小区，上某重点中学被判承担责任；某开发商楼书表明架空层为车库，后改为幼儿园承担违约责任；某开发商宣传“3000 平方米中央花园”后缩小景观面积被判决支付总房款的 7%作为赔偿；某开发商沙盘表明某户型具有阳台，实际并未设计阳台，被判承担责任等。上述宣传使销售广告的对象具有确定性且对购房者是否购房产产生重大影响，即使开发商没有写进合同，也应当视为要约。

以上第一个案例和第二个案例的判决结果截然相反，区别就在于实践中关于要约和要约邀请的不同认定。第一个案例中对电梯的宣传具体明确且对购房者购房产产生重大影响。第二个案例中对五星级精装入户大堂以及豪华入户电梯的描述相对比较含糊，该宣传并没有对五星级做出详细的描述。换言之，该描述是不清楚不明确不具体的，对买卖合同的订立以及房屋价格的确定并没有实质性影响，因此不符合要约的构成要件。根据我们对实践中案例的研究，前期宣传中的以下

宣传内容没有被认定构成要约，比如在宣传资料中宣称小区绿化面积大、公建休闲设施多等，后交房时业主发现小区实际情况与宣传广告的描述相差较大。最后法院认为宣传资料中并没有标明绿化、休闲设施等具体尺寸大小，宣传资料中关于绿化和休闲设施的表述属于要约邀请。又比如某开发商通过沙盘、宣传册、微信公众号宣称楼盘从仿手工砖石墙面以及干挂石材外立面还原出英伦风情，最后交付时业主认为外立面风格未体现英伦风情要求承担赔偿责任。最后法院认为相关风格属于主观认定问题，出卖人的前期宣传并没有对相关墙面和外立面的具体设计方案做出描述，不构成要约。

➤ 实务 Q&A

【说明】以下为近期服务律师接到的一些具有实操性的问题，不定期汇总如下：

Q：签订合作开发房地产合同后，一方能否以对方不具有房地产开发资质且未按照约定出资为由主张合同无效？

A：《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《解释》）条规定：本解释所称的合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的协议。《解释》第 15 条规定：合作开发房地产合同的当事人一方具备房地产开发经营资质的，应当认定合同有效。故不具有开发资质的一方是否依照合作开发房地产合同约定出资，系合同履行问题，不影响合同效力。

Q：楼盘销售广告内容是否具有合同效力？

A：《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第三条规定：“商品房的销售广告和宣传材料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所做的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应视为要约，该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，应视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”出售人的商业广告一旦具有具体明确的内容，符合司法解释中要约的规定，应视为商品房预售合同的内容，即使出售人以广告中“本广告归某公司最终解释”，依然不能对抗该广告属于要约的事实。

Q：在商品房买卖合同纠纷中，买受人能否要求法院直接确认房屋产权归其所有？

A：在商品房买卖合同履行过程中，双方存在的是债权债务关系，买受人只

能依据合同约定，要求出卖人履行合同义务，包括将标的物的所有权转移给买受人。但是买受人不能依据买卖合同而直接取得标的物的所有权。

Q：被查封的在建工程可否办理《房屋预售许可证》？可否以“资产转让”的形式处置该在建工程？

A：根据《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》第二十二条规定：“国土资源、房地产管理部门对被人民法院依法查封、预查封的土地使用权、房屋，在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。”

在建工程一经查封，即发生法律效力，房屋登记机构不得办理转让、登记手续，自然也不得办理销售许可、颁发《房屋预售许可证》以允许其转让、登记。

Q：借名买房并办理登记的情形下，该房屋被人民法院查封，借名人能否提起的执行异议之诉排除执行？

A：基于物权公示原则，设立或转让物权，必须采用法律规定的公示方式，才能取得对抗第三人的效果。借名买房中，房屋登记于被执行人名下，故借名人与被执行人之间的借名登记约定不能对抗善意的申请执行人，因此对借名案外人停止执行的请求应当不予支持。

Q：执行案件当事人能否因拍卖评估价值过低要求重新评估拍卖？

A：评估财产仅为辅助拍卖程序的手段，当事人并不能仅依据评估价格过低而主张重新评估或拍卖。但依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（以下简称《规定》）第六条第二款规定：“当事人或者其他利害关系人有证据证明评估机构、评估人员不具备相应的评估资质或者评估程序严重违法而申请重新评估的，人民法院应当准许。同时，《规定》第六条第一款明确规定：“当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。”

【附录：《中华人民共和国密码法》、《优化营商环境条例》、《中华人民共和国食品安全法实施条例(2019 修订)》、《国务院关于进一步做好利用外资工作的意见》、《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）》、《成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收工作规程》、《成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收内容》】

中华人民共和国密码法

第一章 总 则

第一条 为了规范密码应用和管理，促进密码事业发展，保障网络与信息安
全，维护国家安全和社会公共利益，保护公民、法人和其他组织的合法权益，制
定本法。

第二条 本法所称密码，是指采用特定变换的方法对信息等进行加密保护、
安全认证的技术、产品和服务。

第三条 密码工作坚持总体国家安全观，遵循统一领导、分级负责，创新发
展、服务大局，依法管理、保障安全的原则。

第四条 坚持中国共产党对密码工作的领导。中央密码工作领导机构对全国
密码工作实行统一领导，制定国家密码工作重大方针政策，统筹协调国家密码重
大事项和重要工作，推进国家密码法治建设。

第五条 国家密码管理部门负责管理全国的密码工作。县级以上地方各级密
码管理部门负责管理本行政区域的密码工作。

国家机关和涉及密码工作的单位在其职责范围内负责本机关、本单位或者本
系统的密码工作。

第六条 国家对密码实行分类管理。

密码分为核心密码、普通密码和商用密码。

第七条 核心密码、普通密码用于保护国家秘密信息，核心密码保护信息的

最高密级为绝密级，普通密码保护信息的最高密级为机密级。

核心密码、普通密码属于国家秘密。密码管理部门依照本法和有关法律、行政法规、国家有关规定对核心密码、普通密码实行严格统一管理。

第八条 商用密码用于保护不属于国家秘密的信息。

公民、法人和其他组织可以依法使用商用密码保护网络与信息安全。

第九条 国家鼓励和支持密码科学研究和应用，依法保护密码领域的知识产权，促进密码科学技术进步和创新。

国家加强密码人才培养和队伍建设，对在密码工作中作出突出贡献的组织和个人，按照国家有关规定给予表彰和奖励。

第十条 国家采取多种形式加强密码安全教育，将密码安全教育纳入国民教育体系和公务员教育培训体系，增强公民、法人和其他组织的密码安全意识。

第十一条 县级以上人民政府应当将密码工作纳入本级国民经济和社会发展规划，所需经费列入本级财政预算。

第十二条 任何组织或者个人不得窃取他人加密保护的信息或者非法侵入他人的密码保障系统。

任何组织或者个人不得利用密码从事危害国家安全、社会公共利益、他人合法权益等违法犯罪活动。

第二章 核心密码、普通密码

第十三条 国家加强核心密码、普通密码的科学规划、管理和使用，加强制度建设，完善管理措施，增强密码安全保障能力。

第十四条 在有线、无线通信中传递的国家秘密信息，以及存储、处理国家秘密信息的信息系统，应当依照法律、行政法规和国家有关规定使用核心密码、普通密码进行加密保护、安全认证。

第十五条 从事核心密码、普通密码科研、生产、服务、检测、装备、使用和销毁等工作的机构（以下统称密码工作机构）应当按照法律、行政法规、国家有关规定以及核心密码、普通密码标准的要求，建立健全安全管理制度，采取严格的保密措施和保密责任制，确保核心密码、普通密码的安全。

第十六条 密码管理部门依法对密码工作机构的核心密码、普通密码工作进行指导、监督和检查，密码工作机构应当配合。

第十七条 密码管理部门根据工作需要会同有关部门建立核心密码、普通密码的安全监测预警、安全风险评估、信息通报、重大事项会商和应急处置等协作机制，确保核心密码、普通密码安全管理的协同联动和有序高效。

密码工作机构发现核心密码、普通密码泄密或者影响核心密码、普通密码安全的重大问题、风险隐患的，应当立即采取应对措施，并及时向保密行政管理部门、密码管理部门报告，由保密行政管理部门、密码管理部门会同有关部门组织开展调查、处置，并指导有关密码工作机构及时消除安全隐患。

第十八条 国家加强密码工作机构建设，保障其履行工作职责。

国家建立适应核心密码、普通密码工作需要的人员录用、选调、保密、考核、培训、待遇、奖惩、交流、退出等管理制度。

第十九条 密码管理部门因工作需要，按照国家有关规定，可以提请公安、交通运输、海关等部门对核心密码、普通密码有关物品和人员提供免检等便利，有关部门应当予以协助。

第二十条 密码管理部门和密码工作机构应当建立健全严格的监督和安全审查制度，对其工作人员遵守法律和纪律等情况进行监督，并依法采取必要措施，定期或者不定期组织开展安全审查。

第三章 商用密码

第二十一条 国家鼓励商用密码技术的研究开发、学术交流、成果转化和推广应用，健全统一、开放、竞争、有序的商用密码市场体系，鼓励和促进商用密码产业发展。

各级人民政府及其有关部门应当遵循非歧视原则，依法平等对待包括外商投资企业在内的商用密码科研、生产、销售、服务、进出口等单位（以下统称商用密码从业单位）。国家鼓励在外商投资过程中基于自愿原则和商业规则开展商用密码技术合作。行政机关及其工作人员不得利用行政手段强制转让商用密码技术。

商用密码的科研、生产、销售、服务和进出口，不得损害国家安全、社会公共利益或者他人合法权益。

第二十二条 国家建立和完善商用密码标准体系。

国务院标准化行政主管部门和国家密码管理部门依据各自职责，组织制定商用密码国家标准、行业标准。

国家支持社会团体、企业利用自主创新技术制定高于国家标准、行业标准相关技术要求的商用密码团体标准、企业标准。

第二十三条 国家推动参与商用密码国际标准化活动，参与制定商用密码国际标准，推进商用密码中国标准与国外标准之间的转化运用。

国家鼓励企业、社会团体和教育、科研机构等参与商用密码国际标准化活动。

第二十四条 商用密码从业单位开展商用密码活动，应当符合有关法律、行政法规、商用密码强制性国家标准以及该从业单位公开标准的技术要求。

国家鼓励商用密码从业单位采用商用密码推荐性国家标准、行业标准，提升商用密码的防护能力，维护用户的合法权益。

第二十五条 国家推进商用密码检测认证体系建设，制定商用密码检测认证技术规范、规则，鼓励商用密码从业单位自愿接受商用密码检测认证，提升市场竞争力。

商用密码检测、认证机构应当依法取得相关资质，并依照法律、行政法规的规定和商用密码检测认证技术规范、规则开展商用密码检测认证。

商用密码检测、认证机构应当对其在商用密码检测认证中所知悉的国家秘密和商业秘密承担保密义务。

第二十六条 涉及国家安全、国计民生、社会公共利益的商用密码产品，应当依法列入网络关键设备和网络安全专用产品目录，由具备资格的机构检测认证合格后，方可销售或者提供。商用密码产品检测认证适用《中华人民共和国网络安全法》的有关规定，避免重复检测认证。

商用密码服务使用网络关键设备和网络安全专用产品的，应当经商用密码认证机构对该商用密码服务认证合格。

第二十七条 法律、行政法规和国家有关规定要求使用商用密码进行保护的关键信息基础设施，其运营者应当使用商用密码进行保护，自行或者委托商用密码检测机构开展商用密码应用安全性评估。商用密码应用安全性评估应当与关键信息基础设施安全检测评估、网络安全等级测评制度相衔接，避免重复评估、测评。

关键信息基础设施的运营者采购涉及商用密码的网络产品和服务，可能影响国家安全的，应当按照《中华人民共和国网络安全法》的规定，通过国家网信部

门会同国家密码管理部门等有关部门组织的国家安全审查。

第二十八条 国务院商务主管部门、国家密码管理部门依法对涉及国家安全、社会公共利益且具有加密保护功能的商用密码实施进口许可，对涉及国家安全、社会公共利益或者中国承担国际义务的商用密码实施出口管制。商用密码进口许可清单和出口管制清单由国务院商务主管部门会同国家密码管理部门和海关总署制定并公布。

大众消费类产品所采用的商用密码不实行进口许可和出口管制制度。

第二十九条 国家密码管理部门对采用商用密码技术从事电子政务电子认证服务的机构进行认定，会同有关部门负责政务活动中使用电子签名、数据电文的管理。

第三十条 商用密码领域的行业协会等组织依照法律、行政法规及其章程的规定，为商用密码从业单位提供信息、技术、培训等服务，引导和督促商用密码从业单位依法开展商用密码活动，加强行业自律，推动行业诚信建设，促进行业健康发展。

第三十一条 密码管理部门和有关部门建立日常监管和随机抽查相结合的商用密码事中事后监管制度，建立统一的商用密码监督管理信息平台，推进事中事后监管与社会信用体系相衔接，强化商用密码从业单位自律和社会监督。

密码管理部门和有关部门及其工作人员不得要求商用密码从业单位和商用密码检测、认证机构向其披露源代码等密码相关专有信息，并对其在履行职责中知悉的商业秘密和个人隐私严格保密，不得泄露或者非法向他人提供。

第四章 法律责任

第三十二条 违反本法第十二条规定，窃取他人加密保护的信息，非法侵入他人的密码保障系统，或者利用密码从事危害国家安全、社会公共利益、他人合法权益等违法活动的，由有关部门依照《中华人民共和国网络安全法》和其他有关法律、行政法规的规定追究法律责任。

第三十三条 违反本法第十四条规定，未按照要求使用核心密码、普通密码的，由密码管理部门责令改正或者停止违法行为，给予警告；情节严重的，由密码管理部门建议有关国家机关、单位对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分或者处理。

第三十四条 违反本法规定，发生核心密码、普通密码泄密案件的，由保密行政管理部门、密码管理部门建议有关国家机关、单位对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分或者处理。

违反本法第十七条第二款规定，发现核心密码、普通密码泄密或者影响核心密码、普通密码安全的重大问题、风险隐患，未立即采取应对措施，或者未及时报告的，由保密行政管理部门、密码管理部门建议有关国家机关、单位对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分或者处理。

第三十五条 商用密码检测、认证机构违反本法第二十五条第二款、第三款规定开展商用密码检测认证的，由市场监督管理部门会同密码管理部门责令改正或者停止违法行为，给予警告，没收违法所得；违法所得三十万元以上的，可以并处违法所得一倍以上三倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足三十万元的，可以并处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，依法吊销相关资质。

第三十六条 违反本法第二十六条规定，销售或者提供未经检测认证或者检测认证不合格的商用密码产品，或者提供未经认证或者认证不合格的商用密码服务的，由市场监督管理部门会同密码管理部门责令改正或者停止违法行为，给予警告，没收违法产品和违法所得；违法所得十万元以上的，可以并处违法所得一倍以上三倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足十万元的，可以并处三万元以上十万元以下罚款。

第三十七条 关键信息基础设施的运营者违反本法第二十七条第一款规定，未按照要求使用商用密码，或者未按照要求开展商用密码应用安全性评估的，由密码管理部门责令改正，给予警告；拒不改正或者导致危害网络安全等后果的，处十万元以上一百万元以下罚款，对直接负责的主管人员处一万元以上十万元以下罚款。

关键信息基础设施的运营者违反本法第二十七条第二款规定，使用未经安全审查或者安全审查未通过的产品或者服务的，由有关主管部门责令停止使用，处采购金额一倍以上十倍以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上十万元以下罚款。

第三十八条 违反本法第二十八条实施进口许可、出口管制的规定，进出口商用密码的，由国务院商务主管部门或者海关依法予以处罚。

第三十九条 违反本法第二十九条规定，未经认定从事电子政务电子认证服务的，由密码管理部门责令改正或者停止违法行为，给予警告，没收违法产品和违法所得；违法所得三十万元以上的，可以并处违法所得一倍以上三倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足三十万元的，可以并处十万元以上三十万元以下罚款。

第四十条 密码管理部门和有关部门、单位的工作人员在密码工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，或者泄露、非法向他人提供在履行职责中知悉的商业秘密和个人隐私的，依法给予处分。

第四十一条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任；给他人造成损害的，依法承担民事责任。

第五章 附 则

第四十二条 国家密码管理部门依照法律、行政法规的规定，制定密码管理规章。

第四十三条 中国人民解放军和中国人民武装警察部队的密码工作管理办法，由中央军事委员会根据本法制定。

第四十四条 本法自 2020 年 1 月 1 日起施行。

优化营商环境条例

第一章 总 则

第一条 为了持续优化营商环境，不断解放和发展社会生产力，加快建设现代化经济体系，推动高质量发展，制定本条例。

第二条 本条例所称营商环境，是指企业等市场主体在市场经济活动中所涉及的体制机制性因素和条件。

第三条 国家持续深化简政放权、放管结合、优化服务改革，最大限度减少政府对市场资源的直接配置，最大限度减少政府对市场活动的直接干预，加强和规范事中事后监管，着力提升政务服务能力和水平，切实降低制度性交易成本，更大激发市场活力和社会创造力，增强发展动力。

各级人民政府及其部门应当坚持政务公开透明，以公开为常态、不公开为例外，全面推进决策、执行、管理、服务、结果公开。

第四条 优化营商环境应当坚持市场化、法治化、国际化原则，以市场主体需求为导向，以深刻转变政府职能为核心，创新体制机制、强化协同联动、完善法治保障，对标国际先进水平，为各类市场主体投资兴业营造稳定、公平、透明、可预期的良好环境。

第五条 国家加快建立统一开放、竞争有序的现代市场体系，依法促进各类生产要素自由流动，保障各类市场主体公平参与市场竞争。

第六条 国家鼓励、支持、引导非公有制经济发展，激发非公有制经济活力和创造力。

国家进一步扩大对外开放，积极促进外商投资，平等对待内资企业、外商投资企业等各类市场主体。

第七条 各级人民政府应当加强对优化营商环境工作的组织领导，完善优化营商环境的政策措施，建立健全统筹推进、督促落实优化营商环境工作的相关机制，及时协调、解决优化营商环境工作中的重大问题。

县级以上人民政府有关部门应当按照职责分工，做好优化营商环境的相关工作。县级以上地方人民政府根据实际情况，可以明确优化营商环境工作的主管部门。

国家鼓励和支持各地区、各部门结合实际情况，在法治框架内积极探索原创性、差异化的优化营商环境具体措施；对探索中出现失误或者偏差，符合规定条件的，可以予以免责或者减轻责任。

第八条 国家建立和完善以市场主体和社会公众满意度为导向的营商环境评价体系，发挥营商环境评价对优化营商环境的引领和督促作用。

开展营商环境评价，不得影响各地区、各部门正常工作，不得影响市场主体正常生产经营活动或者增加市场主体负担。

任何单位不得利用营商环境评价谋取利益。

第九条 市场主体应当遵守法律法规，恪守社会公德和商业道德，诚实守信、公平竞争，履行安全、质量、劳动者权益保护、消费者权益保护等方面的法定义务，在国际经贸活动中遵循国际通行规则。

第二章 市场主体保护

第十条 国家坚持权利平等、机会平等、规则平等，保障各种所有制经济平等受到法律保护。

第十一条 市场主体依法享有经营自主权。对依法应当由市场主体自主决策的各类事项，任何单位和个人不得干预。

第十二条 国家保障各类市场主体依法平等使用资金、技术、人力资源、土地使用权及其他自然资源等各类生产要素和公共服务资源。

各类市场主体依法平等适用国家支持发展的政策。政府及其有关部门在政府资金安排、土地供应、税费减免、资质许可、标准制定、项目申报、职称评定、人力资源政策等方面，应当依法平等对待各类市场主体，不得制定或者实施歧视性政策措施。

第十三条 招标投标和政府采购应当公开透明、公平公正，依法平等对待各类所有制和不同地区的市场主体，不得以不合理条件或者产品产地来源等进行限制或者排斥。

政府有关部门应当加强招标投标和政府采购监管，依法纠正和查处违法违规行为。

第十四条 国家依法保护市场主体的财产权和其他合法权益，保护企业经营者人身和财产安全。

严禁违反法定权限、条件、程序对市场主体的财产和企业经营者个人财产实施查封、冻结和扣押等行政强制措施；依法确需实施前述行政强制措施的，应当限定在所必需的范围内。

禁止在法律、法规规定之外要求市场主体提供财力、物力或者人力的摊派行为。市场主体有权拒绝任何形式的摊派。

第十五条 国家建立知识产权侵权惩罚性赔偿制度，推动建立知识产权快速协同保护机制，健全知识产权纠纷多元化解决机制和知识产权维权援助机制，加大对知识产权的保护力度。

国家持续深化商标注册、专利申请便利化改革，提高商标注册、专利申请审查效率。

第十六条 国家加大中小投资者权益保护力度，完善中小投资者权益保护机制，保障中小投资者的知情权、参与权，提升中小投资者维护合法权益的便利度。

第十七条 除法律、法规另有规定外，市场主体有权自主决定加入或者退出行业协会商会等社会组织，任何单位和个人不得干预。

除法律、法规另有规定外，任何单位和个人不得强制或者变相强制市场主体参加评比、达标、表彰、培训、考核、考试以及类似活动，不得借前述活动向市场主体收费或者变相收费。

第十八条 国家推动建立全国统一的市场主体维权服务平台，为市场主体提供高效、便捷的维权服务。

第三章 市场环境

第十九条 国家持续深化商事制度改革，统一企业登记业务规范，统一数据标准和平台服务接口，采用统一社会信用代码进行登记管理。

国家推进“证照分离”改革，持续精简涉企经营许可事项，依法采取直接取消审批、审批改为备案、实行告知承诺、优化审批服务等方式，对所有涉企经营许可事项进行分类管理，为企业取得营业执照后开展相关经营活动提供便利。除法律、行政法规规定的特定领域外，涉企经营许可事项不得作为企业登记的前置条件。

政府有关部门应当按照国家有关规定，简化企业从申请设立到具备一般性经营条件所需办理的手续。在国家规定的企业开办时限内，各地区应当确定并公开具体办理时间。

企业申请办理住所等相关变更登记的，有关部门应当依法及时办理，不得限制。除法律、法规、规章另有规定外，企业迁移后其持有的有效许可证件不再重复办理。

第二十条 国家持续放宽市场准入，并实行全国统一的市场准入负面清单制度。市场准入负面清单以外的领域，各类市场主体均可以依法平等进入。

各地区、各部门不得另行制定市场准入性质的负面清单。

第二十一条 政府有关部门应当加大反垄断和反不正当竞争执法力度，有效预防和制止市场经济活动中的垄断行为、不正当竞争行为以及滥用行政权力排除、限制竞争的行为，营造公平竞争的市场环境。

第二十二条 国家建立健全统一开放、竞争有序的人力资源市场体系，打破

城乡、地区、行业分割和身份、性别等歧视，促进人力资源有序社会性流动和合理配置。

第二十三条 政府及其有关部门应当完善政策措施、强化创新服务，鼓励和支持市场主体拓展创新空间，持续推进产品、技术、商业模式、管理等创新，充分发挥市场主体在推动科技成果转化中的作用。

第二十四条 政府及其有关部门应当严格落实国家各项减税降费政策，及时研究解决政策落实中的具体问题，确保减税降费政策全面、及时惠及市场主体。

第二十五条 设立政府性基金、涉企行政事业性收费、涉企保证金，应当有法律、行政法规依据或者经国务院批准。对政府性基金、涉企行政事业性收费、涉企保证金以及实行政府定价的经营服务性收费，实行目录清单管理并向社会公开，目录清单之外的前述收费和保证金一律不得执行。推广以金融机构保函替代现金缴纳涉企保证金。

第二十六条 国家鼓励和支持金融机构加大对民营企业、中小企业的支持力度，降低民营企业、中小企业综合融资成本。

金融监督管理部门应当完善对商业银行等金融机构的监管考核和激励机制，鼓励、引导其增加对民营企业、中小企业的信贷投放，并合理增加中长期贷款和信用贷款支持，提高贷款审批效率。

商业银行等金融机构在授信中不得设置不合理条件，不得对民营企业、中小企业设置歧视性要求。商业银行等金融机构应当按照国家有关规定规范收费行为，不得违规向服务对象收取不合理费用。商业银行应当向社会公开开设企业账户的服务标准、资费标准和办理时限。

第二十七条 国家促进多层次资本市场规范健康发展，拓宽市场主体融资渠道，支持符合条件的民营企业、中小企业依法发行股票、债券以及其他融资工具，扩大直接融资规模。

第二十八条 供水、供电、供气、供热等公用企事业单位应当向社会公开服务标准、资费标准等信息，为市场主体提供安全、便捷、稳定和价格合理的服务，不得强迫市场主体接受不合理的服务条件，不得以任何名义收取不合理费用。各地区应当优化报装流程，在国家规定的报装办理时限内确定并公开具体办理时间。

政府有关部门应当加强对公用企事业单位运营的监督管理。

第二十九条 行业协会商会应当依照法律、法规和章程，加强行业自律，及时反映行业诉求，为市场主体提供信息咨询、宣传培训、市场拓展、权益保护、纠纷处理等方面的服务。

国家依法严格规范行业协会商会的收费、评比、认证等行为。

第三十条 国家加强社会信用体系建设，持续推进政务诚信、商务诚信、社会诚信和司法公信建设，提高全社会诚信意识和信用水平，维护信用信息安全，严格保护商业秘密和个人隐私。

第三十一条 地方各级人民政府及其有关部门应当履行向市场主体依法作出的政策承诺以及依法订立的各类合同，不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替等为由违约毁约。因国家利益、社会公共利益需要改变政策承诺、合同约定的，应当依照法定权限和程序进行，并依法对市场主体因此受到的损失予以补偿。

第三十二条 国家机关、事业单位不得违约拖欠市场主体的货物、工程、服务等账款，大型企业不得利用优势地位拖欠中小企业账款。

县级以上人民政府及其有关部门应当加大对国家机关、事业单位拖欠市场主体账款的清理力度，并通过加强预算管理、严格责任追究等措施，建立防范和治理国家机关、事业单位拖欠市场主体账款的长效机制。

第三十三条 政府有关部门应当优化市场主体注销办理流程，精简申请材料、压缩办理时间、降低注销成本。对设立后未开展生产经营活动或者无债权债务的市场主体，可以按照简易程序办理注销。对有债权债务的市场主体，在债权债务依法解决后及时办理注销。

县级以上地方人民政府应当根据需要建立企业破产工作协调机制，协调解决企业破产过程中涉及的有关问题。

第四章 政务服务

第三十四条 政府及其有关部门应当进一步增强服务意识，切实转变工作作风，为市场主体提供规范、便利、高效的政务服务。

第三十五条 政府及其有关部门应当推进政务服务标准化，按照减环节、减材料、减时限的要求，编制并向社会公开政务服务事项（包括行政权力事项和公

共服务事项，下同）标准化工作流程和办事指南，细化量化政务服务标准，压缩自由裁量权，推进同一事项实行无差别受理、同标准办理。没有法律、法规、规章依据，不得增设政务服务事项的办理条件和环节。

第三十六条 政府及其有关部门办理政务服务事项，应当根据实际情况，推行当场办结、一次办结、限时办结等制度，实现集中办理、就近办理、网上办理、异地可办。需要市场主体补正有关材料、手续的，应当一次性告知需要补正的内容；需要进行现场踏勘、现场核查、技术审查、听证论证的，应当及时安排、限时办结。

法律、法规、规章以及国家有关规定对政务服务事项办理时限有规定的，应当在规定的时限内尽快办结；没有规定的，应当按照合理、高效的原则确定办理时限并按时办结。各地区可以在国家规定的政务服务事项办理时限内进一步压减时间，并应当向社会公开；超过办理时间的，办理单位应当公开说明理由。

地方各级人民政府已设立政务服务大厅的，本行政区域内各类政务服务事项一般应当进驻政务服务大厅统一办理。对政务服务大厅中部门分设的服务窗口，应当创造条件整合为综合窗口，提供一站式服务。

第三十七条 国家加快建设全国一体化在线政务服务平台（以下称一体化在线平台），推动政务服务事项在全国范围内实现“一网通办”。除法律、法规另有规定或者涉及国家秘密等情形外，政务服务事项应当按照国务院确定的步骤，纳入一体化在线平台办理。

国家依托一体化在线平台，推动政务信息系统整合，优化政务流程，促进政务服务跨地区、跨部门、跨层级数据共享和业务协同。政府及其有关部门应当按照国家有关规定，提供数据共享服务，及时将有关政务服务数据上传至一体化在线平台，加强共享数据使用全过程管理，确保共享数据安全。

国家建立电子证照共享服务系统，实现电子证照跨地区、跨部门共享和全国范围内互信互认。各地区、各部门应当加强电子证照的推广应用。

各地区、各部门应当推动政务服务大厅与政务服务平台全面对接融合。市场主体有权自主选择政务服务办理渠道，行政机关不得限定办理渠道。

第三十八条 政府及其有关部门应当通过政府网站、一体化在线平台，集中公布涉及市场主体的法律、法规、规章、行政规范性文件和各类政策措施，并通

过多种途径和方式加强宣传解读。

第三十九条 国家严格控制新设行政许可。新设行政许可应当按照行政许可法和国务院的规定严格设定标准，并进行合法性、必要性和合理性审查论证。对通过事中事后监管或者市场机制能够解决以及行政许可法和国务院规定不得设立行政许可的事项，一律不得设立行政许可，严禁以备案、登记、注册、目录、规划、年检、年报、监制、认定、认证、审定以及其他任何形式变相设定或者实施行政许可。

法律、行政法规和国务院决定对相关管理事项已作出规定，但未采取行政许可管理方式的，地方不得就该事项设定行政许可。对相关管理事项尚未制定法律、行政法规的，地方可以依法就该事项设定行政许可。

第四十条 国家实行行政许可清单管理制度，适时调整行政许可清单并向社会公布，清单之外不得违法实施行政许可。

国家大力精简已有行政许可。对已取消的行政许可，行政机关不得继续实施或者变相实施，不得转由行业协会商会或者其他组织实施。

对实行行政许可管理的事项，行政机关应当通过整合实施、下放审批层级等多种方式，优化审批服务，提高审批效率，减轻市场主体负担。符合相关条件和要求的，可以按照有关规定采取告知承诺的方式办理。

第四十一条 县级以上地方人民政府应当深化投资审批制度改革，根据项目性质、投资规模等分类规范投资审批程序，精简审批要件，简化技术审查事项，强化项目决策与用地、规划等建设条件落实的协同，实行与相关审批在线并联办理。

第四十二条 设区的市级以上地方人民政府应当按照国家有关规定，优化工程建设项目（不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程）审批流程，推行并联审批、多图联审、联合竣工验收等方式，简化审批手续，提高审批效能。

在依法设立的开发区、新区和其他有条件的区域，按照国家有关规定推行区域评估，由设区的市级以上地方人民政府组织对一定区域内压覆重要矿产资源、地质灾害危险性等事项进行统一评估，不再对区域内的市场主体单独提出评估要求。区域评估的费用不得由市场主体承担。

第四十三条 作为办理行政审批条件的中介服务事项（以下称法定行政审批

中介服务)应当有法律、法规或者国务院决定依据;没有依据的,不得作为办理行政审批的条件。中介服务机构应当明确办理法定行政审批中介服务的条件、流程、时限、收费标准,并向社会公开。

国家加快推进中介服务机构与行政机关脱钩。行政机关不得为市场主体指定或者变相指定中介服务机构;除法定行政审批中介服务外,不得强制或者变相强制市场主体接受中介服务。行政机关所属事业单位、主管的社会组织及其举办的企业不得开展与本机关所负责行政审批相关的中介服务,法律、行政法规另有规定的除外。

行政机关在行政审批过程中需要委托中介服务机构开展技术性服务的,应当通过竞争性方式选择中介服务机构,并自行承担服务费用,不得转嫁给市场主体承担。

第四十四条 证明事项应当有法律、法规或者国务院决定依据。

设定证明事项,应当坚持确有必要、从严控制的原则。对通过法定证照、法定文书、书面告知承诺、政府部门内部核查和部门间核查、网络核验、合同凭证等能够办理,能够被其他材料涵盖或者替代,以及开具单位无法调查核实的,不得设定证明事项。

政府有关部门应当公布证明事项清单,逐项列明设定依据、索要单位、开具单位、办理指南等。清单之外,政府部门、公用企事业单位和服务机构不得索要证明。各地区、各部门之间应当加强证明的互认共享,避免重复索要证明。

第四十五条 政府及其有关部门应当按照国家促进跨境贸易便利化的有关要求,依法削减进出口环节审批事项,取消不必要的监管要求,优化简化通关流程,提高通关效率,清理规范口岸收费,降低通关成本,推动口岸和国际贸易领域相关业务统一通过国际贸易“单一窗口”办理。

第四十六条 税务机关应当精简办税资料和流程,简并申报缴税次数,公开涉税事项办理时限,压减办税时间,加大推广使用电子发票的力度,逐步实现全程网上办税,持续优化纳税服务。

第四十七条 不动产登记机构应当按照国家有关规定,加强部门协作,实行不动产登记、交易和缴税一窗受理、并行办理,压缩办理时间,降低办理成本。在国家规定的不动产登记时限内,各地区应当确定并公开具体办理时间。

国家推动建立统一的动产和权利担保登记公示系统，逐步实现市场主体在一个平台上办理动产和权利担保登记。纳入统一登记公示系统的动产和权利范围另行规定。

第四十八条 政府及其有关部门应当按照构建亲清新型政商关系的要求，建立畅通有效的政企沟通机制，采取多种方式及时听取市场主体的反映和诉求，了解市场主体生产经营中遇到的困难和问题，并依法帮助其解决。

建立政企沟通机制，应当充分尊重市场主体意愿，增强针对性和有效性，不得干扰市场主体正常生产经营活动，不得增加市场主体负担。

第四十九条 政府及其有关部门应当建立便利、畅通的渠道，受理有关营商环境的投诉和举报。

第五十条 新闻媒体应当及时、准确宣传优化营商环境的措施和成效，为优化营商环境创造良好舆论氛围。

国家鼓励对营商环境进行舆论监督，但禁止捏造虚假信息或者歪曲事实进行不实报道。

第五章 监管执法

第五十一条 政府有关部门应当严格按照法律法规和职责，落实监管责任，明确监管对象和范围、厘清监管事权，依法对市场主体进行监管，实现监管全覆盖。

第五十二条 国家健全公开透明的监管规则 and 标准体系。国务院有关部门应当分领域制定全国统一、简明易行的监管规则 and 标准，并向社会公开。

第五十三条 政府及其有关部门应当按照国家关于加快构建以信用为基础的新型监管机制的要求，创新和完善信用监管，强化信用监管的支撑保障，加强信用监管的组织实施，不断提升信用监管效能。

第五十四条 国家推行“双随机、一公开”监管，除直接涉及公共安全和人民群众生命健康等特殊行业、重点领域外，市场监管领域的行政检查应当通过随机抽取检查对象、随机选派执法检查人员、抽查事项及查处结果及时向社会公开的方式进行。针对同一检查对象的多个检查事项，应当尽可能合并或者纳入跨部门联合抽查范围。

对直接涉及公共安全和人民群众生命健康等特殊行业、重点领域，依法依规实行全覆盖的重点监管，并严格规范重点监管的程序；对通过投诉举报、转办交办、数据监测等发现的问题，应当有针对性地进行检查并依法依规处理。

第五十五条 政府及其有关部门应当按照鼓励创新的原则，对新技术、新产业、新业态、新模式等实行包容审慎监管，针对其性质、特点分类制定和实行相应的监管规则 and 标准，留足发展空间，同时确保质量和安全，不得简单化予以禁止或者不予监管。

第五十六条 政府及其有关部门应当充分运用互联网、大数据等技术手段，依托国家统一建立的在线监管系统，加强监管信息归集共享和关联整合，推行以远程监管、移动监管、预警防控为特征的非现场监管，提升监管的精准化、智能化水平。

第五十七条 国家建立健全跨部门、跨区域行政执法联动响应和协作机制，实现违法线索互联、监管标准互通、处理结果互认。

国家统筹配置行政执法职能和执法资源，在相关领域推行综合行政执法，整合精简执法队伍，减少执法主体和执法层级，提高基层执法能力。

第五十八条 行政执法机关应当按照国家有关规定，全面落实行政执法公示、行政执法全过程记录和重大行政执法决定法制审核制度，实现行政执法信息及时准确公示、行政执法全过程留痕和可回溯管理、重大行政执法决定法制审核全覆盖。

第五十九条 行政执法中应当推广运用说服教育、劝导示范、行政指导等非强制性手段，依法慎重实施行政强制。采用非强制性手段能够达到行政管理目的的，不得实施行政强制；违法行为情节轻微或者社会危害较小的，可以不实施行政强制；确需实施行政强制的，应当尽可能减少对市场主体正常生产经营活动的影响。

开展清理整顿、专项整治等活动，应当严格依法进行，除涉及人民群众生命安全、发生重特大事故或者举办国家重大活动，并报经有权机关批准外，不得在相关区域采取要求相关行业、领域的市场主体普遍停产、停业的措施。

禁止将罚没收入与行政执法机关利益挂钩。

第六十条 国家健全行政执法自由裁量基准制度，合理确定裁量范围、种类

和幅度，规范行政执法自由裁量权的行使。

第六章 法治保障

第六十一条 国家根据优化营商环境需要，依照法定权限和程序及时制定或者修改、废止有关法律、法规、规章、行政规范性文件。

优化营商环境的改革措施涉及调整实施现行法律、行政法规等有关规定的，依照法定程序经有权机关授权后，可以先行先试。

第六十二条 制定与市场主体生产经营活动密切相关的行政法规、规章、行政规范性文件，应当按照国务院的规定，充分听取市场主体、行业协会商会的意见。

除依法需要保密外，制定与市场主体生产经营活动密切相关的行政法规、规章、行政规范性文件，应当通过报纸、网络等向社会公开征求意见，并建立健全意见采纳情况反馈机制。向社会公开征求意见的期限一般不少于 30 日。

第六十三条 制定与市场主体生产经营活动密切相关的行政法规、规章、行政规范性文件，应当按照国务院的规定进行公平竞争审查。

制定涉及市场主体权利义务的行政规范性文件，应当按照国务院的规定进行合法性审核。

市场主体认为地方性法规同行政法规相抵触，或者认为规章同法律、行政法规相抵触的，可以向国务院书面提出审查建议，由有关机关按照规定程序处理。

第六十四条 没有法律、法规或者国务院决定和命令依据的，行政规范性文件不得减损市场主体合法权益或者增加其义务，不得设置市场准入和退出条件，不得干预市场主体正常生产经营活动。

涉及市场主体权利义务的行政规范性文件应当按照法定要求和程序予以公布，未经公布的不得作为行政管理依据。

第六十五条 制定与市场主体生产经营活动密切相关的行政法规、规章、行政规范性文件，应当结合实际，确定是否为主体留出必要的适应调整期。

政府及其有关部门应当统筹协调、合理把握规章、行政规范性文件等的出台节奏，全面评估政策效果，避免因政策叠加或者相互不协调对市场主体正常生产经营活动造成不利影响。

第六十六条 国家完善调解、仲裁、行政裁决、行政复议、诉讼等有机衔接、相互协调的多元化纠纷解决机制，为市场主体提供高效、便捷的纠纷解决途径。

第六十七条 国家加强法治宣传教育，落实国家机关普法责任制，提高国家工作人员依法履职能力，引导市场主体合法经营、依法维护自身合法权益，不断增强全社会的法治意识，为营造法治化营商环境提供基础性支撑。

第六十八条 政府及其有关部门应当整合律师、公证、司法鉴定、调解、仲裁等公共法律服务资源，加快推进公共法律服务体系建设，全面提升公共法律服务能力和水平，为优化营商环境提供全方位法律服务。

第六十九条 政府和有关部门及其工作人员有下列情形之一的，依法依规追究责任：

- （一）违法干预应当由市场主体自主决策的事项；
- （二）制定或者实施政策措施不依法平等对待各类市场主体；
- （三）违反法定权限、条件、程序对市场主体的财产和企业经营者个人财产实施查封、冻结和扣押等行政强制措施；
- （四）在法律、法规规定之外要求市场主体提供财力、物力或者人力；
- （五）没有法律、法规依据，强制或者变相强制市场主体参加评比、达标、表彰、培训、考核、考试以及类似活动，或者借前述活动向市场主体收费或者变相收费；
- （六）违法设立或者在目录清单之外执行政府性基金、涉企行政事业性收费、涉企保证金；
- （七）不履行向市场主体依法作出的政策承诺以及依法订立的各类合同，或者违约拖欠市场主体的货物、工程、服务等账款；
- （八）变相设定或者实施行政许可，继续实施或者变相实施已取消的行政许可，或者转由行业协会商会或者其他组织实施已取消的行政许可；
- （九）为市场主体指定或者变相指定中介服务机构，或者违法强制市场主体接受中介服务；
- （十）制定与市场主体生产经营活动密切相关的行政法规、规章、行政规范性文件时，不按照规定听取市场主体、行业协会商会的意见；
- （十一）其他不履行优化营商环境职责或者损害营商环境的情形。

第七十条 公用企事业单位有下列情形之一的，由有关部门责令改正，依法追究法律责任：

- （一）不向社会公开服务标准、资费标准、办理时限等信息；
- （二）强迫市场主体接受不合理的服务条件；
- （三）向市场主体收取不合理费用。

第七十一条 行业协会商会、中介服务机构有下列情形之一的，由有关部门责令改正，依法追究法律责任：

- （一）违法开展收费、评比、认证等行为；
- （二）违法干预市场主体加入或者退出行业协会商会等社会组织；
- （三）没有法律、法规依据，强制或者变相强制市场主体参加评比、达标、表彰、培训、考核、考试以及类似活动，或者借前述活动向市场主体收费或者变相收费；
- （四）不向社会公开办理法定行政审批中介服务的条件、流程、时限、收费标准；
- （五）违法强制或者变相强制市场主体接受中介服务。

第七章 附 则

第七十二条 本条例自 2020 年 1 月 1 日起施行。

中华人民共和国食品安全法实施条例(2019 修订)

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国食品安全法》（以下简称食品安全法），制定本条例。

第二条 食品生产经营者应当依照法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，建立健全食品安全管理制度，采取有效措施预防和控制食品安全风险，保证食品安全。

第三条 国务院食品安全委员会负责分析食品安全形势，研究部署、统筹指导食品安全工作，提出食品安全监督管理的重大政策措施，督促落实食品安全监

督管理责任。县级以上地方人民政府食品安全委员会按照本级人民政府规定的职责开展工作。

第四条 县级以上人民政府建立统一权威的食品安全监督管理体制，加强食品安全监督管理能力建设。县级以上人民政府食品安全监督管理部门和其他有关部门应当依法履行职责，加强协调配合，做好食品安全监督管理工作。乡镇人民政府和街道办事处应当支持、协助县级人民政府食品安全监督管理部门及其派出机构依法开展食品安全监督管理工作。

第五条 国家将食品安全知识纳入国民素质教育内容，普及食品安全科学常识和法律知识，提高全社会的食品安全意识。

第二章 食品安全风险监测和评估

第六条 县级以上人民政府卫生行政部门会同同级食品安全监督管理等部门建立食品安全风险监测会商机制，汇总、分析风险监测数据，研判食品安全风险，形成食品安全风险监测分析报告，报本级人民政府；县级以上地方人民政府卫生行政部门还应当将食品安全风险监测分析报告同时报上一级人民政府卫生行政部门。食品安全风险监测会商的具体办法由国务院卫生行政部门会同国务院食品安全监督管理等部门制定。

第七条 食品安全风险监测结果表明存在食品安全隐患，食品安全监督管理等部门经进一步调查确认有必要通知相关食品生产经营者的，应当及时通知。接到通知的食品生产者应当立即进行自查，发现食品不符合食品安全标准或者有证据证明可能危害人体健康的，应当依照食品安全法第六十三条的规定停止生产、经营，实施食品召回，并报告相关情况。

第八条 国务院卫生行政、食品安全监督管理等部门发现需要对农药、肥料、兽药、饲料和饲料添加剂等进行安全性评估的，应当向国务院农业行政部门提出安全性评估建议。国务院农业行政部门应当及时组织评估，并向国务院有关部门通报评估结果。

第九条 国务院食品安全监督管理部门和其他有关部门建立食品安全风险信息交流机制，明确食品安全风险信息交流的内容、程序和要求。

第三章 食品安全标准

第十条 国务院卫生行政部门会同国务院食品安全监督管理、农业行政等部

门制定食品安全国家标准规划及其年度实施计划。国务院卫生行政部门应当在其网站上公布食品安全国家标准规划及其年度实施计划的草案，公开征求意见。

第十一条 省、自治区、直辖市人民政府卫生行政部门依照食品安全法第二十九条的规定制定食品安全地方标准，应当公开征求意见。省、自治区、直辖市人民政府卫生行政部门应当自食品安全地方标准公布之日起 30 个工作日内，将地方标准报国务院卫生行政部门备案。国务院卫生行政部门发现备案的食品安全地方标准违反法律、法规或者食品安全国家标准的，应当及时予以纠正。食品安全地方标准依法废止的，省、自治区、直辖市人民政府卫生行政部门应当及时在其网站上公布废止情况。

第十二条 保健食品、特殊医学用途配方食品、婴幼儿配方食品等特殊食品不属于地方特色食品，不得对其制定食品安全地方标准。

第十三条 食品安全标准公布后，食品生产经营者可以在食品安全标准规定的实施日期之前实施并公开提前实施情况。

第十四条 食品生产企业不得制定低于食品安全国家标准或者地方标准要求的企 业标准。食品生产企业制定食品安全指标严于食品安全国家标准或者地方标准的企业标准的，应当报省、自治区、直辖市人民政府卫生行政部门备案。食品生产企业制定企业标准的，应当公开，供公众免费查阅。

第四章 食品生产经营

第十五条 食品生产经营许可的有效期为 5 年。食品生产经营者的生产经营条件发生变化，不再符合食品生产经营要求的，食品生产经营者应当立即采取整改措施；需要重新办理许可手续的，应当依法办理。

第十六条 国务院卫生行政部门应当及时公布新的食品原料、食品添加剂新品种和食品相关产品新品种目录以及所适用的食品安全国家标准。对按照传统既是食品又是中药材的物质目录，国务院卫生行政部门会同国务院食品安全监督管理部门应当及时更新。

第十七条 国务院食品安全监督管理部门会同国务院农业行政等有关部门明确食品安全全程追溯基本要求，指导食品生产经营者通过信息化手段建立、完善食品安全追溯体系。食品安全监督管理等部门应当将婴幼儿配方食品等针对特定人群的食品以及其他食品安全风险较高或者销售量大的食品的追溯体系建设作

为监督检查的重点。

第十八条 食品生产经营者应当建立食品安全追溯体系，依照食品安全法的规定如实记录并保存进货查验、出厂检验、食品销售等信息，保证食品可追溯。

第十九条 食品生产经营企业的主要负责人对本企业的食品安全工作全面负责，建立并落实本企业的食品安全责任制，加强供货者管理、进货查验和出厂检验、生产经营过程控制、食品安全自查等工作。食品生产经营企业的食品安全管理人员应当协助企业主要负责人做好食品安全管理工作。

第二十条 食品生产经营企业应当加强对食品安全管理人员的培训和考核。食品安全管理人员应当掌握与其岗位相适应的食品安全法律、法规、标准和专业知识，具备食品安全管理能力。食品安全监督管理部门应当对企业食品安全管理人员进行随机监督检查考核。考核指南由国务院食品安全监督管理部门制定、公布。

第二十一条 食品、食品添加剂生产经营者委托生产食品、食品添加剂的，应当委托取得食品生产许可、食品添加剂生产许可的生产者生产，并对其生产行为进行监督，对委托生产的食品、食品添加剂的安全负责。受托方应当依照法律、法规、食品安全标准以及合同约定进行生产，对生产行为负责，并接受委托方的监督。

第二十二条 食品生产经营者不得在食品生产、加工场所贮存依照本条例第六十三条规定制定的名录中的物质。

第二十三条 对食品进行辐照加工，应当遵守食品安全国家标准，并按照食品安全国家标准的要求对辐照加工食品进行检验和标注。

第二十四条 贮存、运输对温度、湿度等有特殊要求的食品，应当具备保温、冷藏或者冷冻等设备设施，并保持有效运行。

第二十五条 食品生产经营者委托贮存、运输食品的，应当对受托方的食品安全保障能力进行审核，并监督受托方按照保证食品安全的要求贮存、运输食品。受托方应当保证食品贮存、运输条件符合食品安全的要求，加强食品贮存、运输过程管理。接受食品生产经营者委托贮存、运输食品的，应当如实记录委托方和收货方的名称、地址、联系方式等内容。记录保存期限不得少于贮存、运输结束后 2 年。非食品生产经营者从事对温度、湿度等有特殊要求的食品贮存业务的，

应当自取得营业执照之日起 30 个工作日内向所在地县级人民政府食品安全监督管理部门备案。

第二十六条 餐饮服务提供者委托餐具饮具集中消毒服务单位提供清洗消毒服务的，应当查验、留存餐具饮具集中消毒服务单位的营业执照复印件和消毒合格证明。保存期限不得少于消毒餐具饮具使用期限到期后 6 个月。

第二十七条 餐具饮具集中消毒服务单位应当建立餐具饮具出厂检验记录制度，如实记录出厂餐具饮具的数量、消毒日期和批号、使用期限、出厂日期以及委托方名称、地址、联系方式等内容。出厂检验记录保存期限不得少于消毒餐具饮具使用期限到期后 6 个月。消毒后的餐具饮具应当在独立包装上标注单位名称、地址、联系方式、消毒日期和批号以及使用期限等内容。

第二十八条 学校、托幼机构、养老机构、建筑工地等集中用餐单位的食堂应当执行原料控制、餐具饮具清洗消毒、食品留样等制度，并依照食品安全法第四十七条的规定定期开展食堂食品安全自查。承包经营集中用餐单位食堂的，应当依法取得食品经营许可，并对食堂的食品安全负责。集中用餐单位应当督促承包方落实食品安全管理制度，承担管理责任。

第二十九条 食品生产经营者应当对变质、超过保质期或者回收的食品进行显著标示或者单独存放在有明确标志的场所，及时采取无害化处理、销毁等措施并如实记录。食品安全法所称回收食品，是指已经售出，因违反法律、法规、食品安全标准或者超过保质期等原因，被召回或者退回的食品，不包括依照食品安全法第六十三条第三款的规定可以继续销售的食品。

第三十条 县级以上地方人民政府根据需要建设必要的食品无害化处理和销毁设施。食品生产经营者可以按照规定使用政府建设的设施对食品进行无害化处理或者予以销毁。

第三十一条 食品集中交易市场的开办者、食品展销会的举办者应当在市场开业或者展销会举办前向所在地县级人民政府食品安全监督管理部门报告。

第三十二条 网络食品交易第三方平台提供者应当妥善保存入网食品经营者的登记信息和交易信息。县级以上人民政府食品安全监督管理部门开展食品安全监督检查、食品安全案件调查处理、食品安全事故处置确需了解有关信息的，经其负责人批准，可以要求网络食品交易第三方平台提供者提供，网络食品交易第

三方平台提供者应当按照要求提供。县级以上人民政府食品安全监督管理部门及其工作人员对网络食品交易第三方平台提供者提供的信息依法负有保密义务。

第三十三条 生产经营转基因食品应当显著标示，标示办法由国务院食品安全监督管理部门会同国务院农业行政部门制定。

第三十四条 禁止利用包括会议、讲座、健康咨询在内的任何方式对食品进行虚假宣传。食品安全监督管理部门发现虚假宣传行为的，应当依法及时处理。

第三十五条 保健食品生产工艺有原料提取、纯化等前处理工序的，生产企业应当具备相应的原料前处理能力。

第三十六条 特殊医学用途配方食品生产企业应当按照食品安全国家标准规定的检验项目对出厂产品实施逐批检验。特殊医学用途配方食品中的特定全营养配方食品应当通过医疗机构或者药品零售企业向消费者销售。医疗机构、药品零售企业销售特定全营养配方食品的，不需要取得食品经营许可，但是应当遵守食品安全法和本条例关于食品销售的规定。

第三十七条 特殊医学用途配方食品中的特定全营养配方食品广告按照处方药广告管理，其他类别的特殊医学用途配方食品广告按照非处方药广告管理。

第三十八条 对保健食品之外的其他食品，不得声称具有保健功能。对添加食品安全国家标准规定的选择性添加物质的婴幼儿配方食品，不得以选择性添加物质命名。

第三十九条 特殊食品的标签、说明书内容应当与注册或者备案的标签、说明书一致。销售特殊食品，应当核对食品标签、说明书内容是否与注册或者备案的标签、说明书一致，不一致的不得销售。省级以上人民政府食品安全监督管理部门应当在其网站上公布注册或者备案的特殊食品的标签、说明书。特殊食品不得与普通食品或者药品混放销售。

第五章 食品检验

第四十条 对食品进行抽样检验，应当按照食品安全标准、注册或者备案的特殊食品的产品技术要求以及国家有关规定确定的检验项目和检验方法进行。

第四十一条 对可能掺杂掺假的食品，按照现有食品安全标准规定的检验项目和检验方法以及依照食品安全法第一百一十一条和本条例第六十三条规定制定的检验项目和检验方法无法检验的，国务院食品安全监督管理部门可以制定补

充检验项目和检验方法，用于对食品的抽样检验、食品安全案件调查处理和食品安全事故处置。

第四十二条 依照食品安全法第八十八条的规定申请复检的，申请人应当向复检机构先行支付复检费用。复检结论表明食品不合格的，复检费用由复检申请人承担；复检结论表明食品合格的，复检费用由实施抽样检验的食品安全监督管理部门承担。复检机构无正当理由不得拒绝承担复检任务。

第四十三条 任何单位和个人不得发布未依法取得资质认定的食品检验机构出具的食品检验信息，不得利用上述检验信息对食品、食品生产经营者进行等级评定，欺骗、误导消费者。

第六章 食品进出口

第四十四条 进口商进口食品、食品添加剂，应当按照规定向出入境检验检疫机构报检，如实申报产品相关信息，并随附法律、行政法规规定的合格证明材料。

第四十五条 进口食品运达口岸后，应当存放在出入境检验检疫机构指定或者认可的场所；需要移动的，应当按照出入境检验检疫机构的要求采取必要的安全防护措施。大宗散装进口食品应当在卸货口岸进行检验。

第四十六条 国家出入境检验检疫部门根据风险管理需要，可以对部分食品实行指定口岸进口。

第四十七条 国务院卫生行政部门依照食品安全法第九十三条的规定对境外出口商、境外生产企业或者其委托的进口商提交的相关国家（地区）标准或者国际标准进行审查，认为符合食品安全要求的，决定暂予适用并予以公布；暂予适用的标准公布前，不得进口尚无食品安全国家标准食品。食品安全国家标准中通用标准已经涵盖的食品不属于食品安全法第九十三条规定的尚无食品安全国家标准的食品。

第四十八条 进口商应当建立境外出口商、境外生产企业审核制度，重点审核境外出口商、境外生产企业制定和执行食品安全风险控制措施的情况以及向我国出口的食品是否符合食品安全法、本条例和其他有关法律、行政法规的规定以及食品安全国家标准的要求。

第四十九条 进口商依照食品安全法第九十四条第三款的规定召回进口食品

的,应当将食品召回和处理情况向所在地县级人民政府食品安全监督管理部门和所在地出入境检验检疫机构报告。

第五十条 国家出入境检验检疫部门发现已经注册的境外食品生产企业不再符合注册要求的,应当责令其在规定期限内整改,整改期间暂停进口其生产的食品;经整改仍不符合注册要求的,国家出入境检验检疫部门应当撤销境外食品生产企业注册并公告。

第五十一条 对通过我国良好生产规范、危害分析与关键控制点体系认证的境外生产企业,认证机构应当依法实施跟踪调查。对不再符合认证要求的企业,认证机构应当依法撤销认证并向社会公布。

第五十二条 境外发生的食品安全事件可能对我国境内造成影响,或者在进口食品、食品添加剂、食品相关产品中发现严重食品安全问题的,国家出入境检验检疫部门应当及时进行风险预警,并可以对相关的食品、食品添加剂、食品相关产品采取下列控制措施:

- (一) 退货或者销毁处理;
- (二) 有条件地限制进口;
- (三) 暂停或者禁止进口。

第五十三条 出口食品、食品添加剂的生产企业应当保证其出口食品、食品添加剂符合进口国家(地区)的标准或者合同要求;我国缔结或者参加的国际条约、协定有要求的,还应当符合国际条约、协定的要求。

第七章 食品安全事故处置

第五十四条 食品安全事故按照国家食品安全事故应急预案实行分级管理。县级以上人民政府食品安全监督管理部门会同同级有关部门负责食品安全事故调查处理。县级以上人民政府应当根据实际情况及时修改、完善食品安全事故应急预案。

第五十五条 县级以上人民政府应当完善食品安全事故应急管理机制,改善应急装备,做好应急物资储备和应急队伍建设,加强应急培训、演练。

第五十六条 发生食品安全事故的单位应当对导致或者可能导致食品安全事故的食品及原料、工具、设备、设施等,立即采取封存等控制措施。

第五十七条 县级以上人民政府食品安全监督管理部门接到食品安全事故报

告后,应当立即会同同级卫生行政、农业行政等部门依照食品安全法第一百零五条的规定进行调查处理。食品安全监督管理部门应当对事故单位封存的食品及原料、工具、设备、设施等予以保护,需要封存而事故单位尚未封存的应当直接封存或者责令事故单位立即封存,并通知疾病预防控制机构对与事故有关的因素开展流行病学调查。疾病预防控制机构应当在调查结束后向同级食品安全监督管理、卫生行政部门同时提交流行病学调查报告。任何单位和个人不得拒绝、阻挠疾病预防控制机构开展流行病学调查。有关部门应当对疾病预防控制机构开展流行病学调查予以协助。

第五十八条 国务院食品安全监督管理部门会同国务院卫生行政、农业行政等部门定期对全国食品安全事故情况进行分析,完善食品安全监督管理措施,预防和减少事故的发生。

第八章 监督管理

第五十九条 设区的市级以上人民政府食品安全监督管理部门根据监督管理工作需要,可以对由下级人民政府食品安全监督管理部门负责日常监督管理的食品生产经营者实施随机监督检查,也可以组织下级人民政府食品安全监督管理部门对食品生产经营者实施异地监督检查。设区的市级以上人民政府食品安全监督管理部门认为必要的,可以直接调查处理下级人民政府食品安全监督管理部门管辖的食品安全违法案件,也可以指定其他下级人民政府食品安全监督管理部门调查处理。

第六十条 国家建立食品安全检查员制度,依托现有资源加强职业化检查员队伍建设,强化考核培训,提高检查员专业化水平。

第六十一条 县级以上人民政府食品安全监督管理部门依照食品安全法第一百一十条的规定实施查封、扣押措施,查封、扣押的期限不得超过 30 日;情况复杂的,经实施查封、扣押措施的食品安全监督管理部门负责人批准,可以延长,延长期限不得超过 45 日。

第六十二条 网络食品交易第三方平台多次出现入网食品经营者违法经营或者入网食品经营者的违法经营行为造成严重后果的,县级以上人民政府食品安全监督管理部门可以对网络食品交易第三方平台提供者的法定代表人或者主要负责人进行责任约谈。

第六十三条 国务院食品安全监督管理部门会同国务院卫生行政等部门根据食源性疾病预防信息、食品安全风险监测信息和监督管理信息等，对发现的添加或者可能添加到食品中的非食品用化学物质和其他可能危害人体健康的物质，制定名录及检测方法并予以公布。

第六十四条 县级以上地方人民政府卫生行政部门应当对餐具饮具集中消毒服务单位进行监督检查，发现不符合法律、法规、国家相关标准以及相关卫生规范等要求的，应当及时调查处理。监督检查的结果应当向社会公布。

第六十五条 国家实行食品安全违法行为举报奖励制度，对查证属实的举报，给予举报人奖励。举报人举报所在企业食品安全重大违法犯罪行为的，应当加大奖励力度。有关部门应当对举报人的信息予以保密，保护举报人的合法权益。食品安全违法行为举报奖励办法由国务院食品安全监督管理部门会同国务院财政等有关部门制定。食品安全违法行为举报奖励资金纳入各级人民政府预算。

第六十六条 国务院食品安全监督管理部门应当会同国务院有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，结合食品生产经营者信用档案，建立严重违法生产经营者黑名单制度，将食品安全信用状况与准入、融资、信贷、征信等相衔接，及时向社会公布。

第九章 法律责任

第六十七条 有下列情形之一的，属于食品安全法第一百二十三条至第一百二十六条、第一百三十二条以及本条例第七十二条、第七十三条规定的情节严重情形：

（一）违法行为涉及的产品货值金额 2 万元以上或者违法行为持续时间 3 个月以上；

（二）造成食源性疾病预防并出现死亡病例，或者造成 30 人以上食源性疾病预防但未出现死亡病例；

（三）故意提供虚假信息或者隐瞒真实情况；

（四）拒绝、逃避监督检查；

（五）因违反食品安全法律、法规受到行政处罚后 1 年内又实施同一性质的食品安全违法行为，或者因违反食品安全法律、法规受到刑事处罚后又实施食品安全违法行为；

(六) 其他情节严重的情形。对情节严重的违法行为处以罚款时, 应当依法从重从严。

第六十八条 有下列情形之一的, 依照食品安全法第一百二十五条第一款、本条例第七十五条的规定给予处罚:

(一) 在食品生产、加工场所贮存依照本条例第六十三条规定制定的名录中的物质;

(二) 生产经营的保健食品之外的食品的标签、说明书声称具有保健功能;

(三) 以食品安全国家标准规定的选择性添加物质命名婴幼儿配方食品;

(四) 生产经营的特殊食品的标签、说明书内容与注册或者备案的标签、说明书不一致。

第六十九条 有下列情形之一的, 依照食品安全法第一百二十六条第一款、本条例第七十五条的规定给予处罚:

(一) 接受食品生产经营者委托贮存、运输食品, 未按照规定记录保存信息;

(二) 餐饮服务提供者未查验、留存餐具饮具集中消毒服务单位的营业执照复印件和消毒合格证明;

(三) 食品生产经营者未按照规定对变质、超过保质期或者回收的食品进行标示或者存放, 或者未及时对上述食品采取无害化处理、销毁等措施并如实记录;

(四) 医疗机构和药品零售企业之外的单位或者个人向消费者销售特殊医学用途配方食品中的特定全营养配方食品;

(五) 将特殊食品与普通食品或者药品混放销售。

第七十条 除食品安全法第一百二十五条第一款、第一百二十六条规定的情形外, 食品生产经营者的生产经营行为不符合食品安全法第三十三条第一款第五项、第七项至第十项的规定, 或者不符合有关食品生产经营过程要求的食品安全国家标准的, 依照食品安全法第一百二十六条第一款、本条例第七十五条的规定给予处罚。

第七十一条 餐具饮具集中消毒服务单位未按照规定建立并遵守出厂检验记录制度的, 由县级以上人民政府卫生行政部门依照食品安全法第一百二十六条第一款、本条例第七十五条的规定给予处罚。

第七十二条 从事对温度、湿度等有特殊要求的食品贮存业务的非食品生产

经营者，食品集中交易市场的开办者、食品展销会的举办者，未按照规定备案或者报告的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，处1万元以上5万元以下罚款；情节严重的，责令停产停业，并处5万元以上20万元以下罚款。

第七十三条 利用会议、讲座、健康咨询等方式对食品进行虚假宣传的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门责令消除影响，有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，依照食品安全法第一百四十条第五款的规定进行处罚；属于单位违法的，还应当依照本条例第七十五条的规定对单位的法定代表人、主要负责人、直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处罚。

第七十四条 食品生产经营者生产经营的食品符合食品安全标准但不符合食品所标注的企业标准规定的食品安全指标的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门给予警告，并责令食品经营者停止经营该食品，责令食品生产企业改正；拒不停止经营或者改正的，没收不符合企业标准规定的食品安全指标的食品，货值金额不足1万元的，并处1万元以上5万元以下罚款，货值金额1万元以上的，并处货值金额5倍以上10倍以下罚款。

第七十五条 食品生产经营企业等单位有食品安全法规定的违法情形，除依照食品安全法的规定给予处罚外，有下列情形之一的，对单位的法定代表人、主要负责人、直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以其上一年度从本单位取得收入的1倍以上10倍以下罚款：

（一）故意实施违法行为；

（二）违法行为性质恶劣；

（三）违法行为造成严重后果。属于食品安全法第一百二十五条第二款规定情形的，不适用前款规定。

第七十六条 食品生产经营者依照食品安全法第六十三条第一款、第二款的规定停止生产、经营，实施食品召回，或者采取其他有效措施减轻或者消除食品安全风险，未造成危害后果的，可以从轻或者减轻处罚。

第七十七条 县级以上地方人民政府食品安全监督管理等部门对有食品安全法第一百二十三条规定的违法情形且情节严重，可能需要行政拘留的，应当及时将案件及有关材料移送同级公安机关。公安机关认为需要补充材料的，食品安全

监督管理等部门应当及时提供。公安机关经审查认为不符合行政拘留条件的，应当及时将案件及有关材料退回移送的食品安全监督管理等部门。

第七十八条 公安机关对发现的食品安全违法行为，经审查没有犯罪事实或者立案侦查后认为不需要追究刑事责任，但依法应当予以行政拘留的，应当及时作出行政拘留的处罚决定；不需要予以行政拘留但依法应当追究其他行政责任的，应当及时将案件及有关材料移送同级食品安全监督管理等部门。

第七十九条 复检机构无正当理由拒绝承担复检任务的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门给予警告，无正当理由1年内2次拒绝承担复检任务的，由国务院有关部门撤销其复检机构资质并向社会公布。

第八十条 发布未依法取得资质认定的食品检验机构出具的食品检验信息，或者利用上述检验信息对食品、食品生产经营者进行等级评定，欺骗、误导消费者的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门责令改正，有违法所得的，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下罚款；拒不改正的，处50万元以上100万元以下罚款；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第八十一条 食品安全监督管理部门依照食品安全法、本条例对违法单位或者个人处以30万元以上罚款的，由设区的市级以上人民政府食品安全监督管理部门决定。罚款具体处罚权限由国务院食品安全监督管理部门规定。

第八十二条 阻碍食品安全监督管理等部门工作人员依法执行职务，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第八十三条 县级以上人民政府食品安全监督管理等部门发现单位或者个人违反食品安全法第一百二十条第一款规定，编造、散布虚假食品安全信息，涉嫌构成违反治安管理行为的，应当将相关情况通报同级公安机关。

第八十四条 县级以上人民政府食品安全监督管理部门及其工作人员违法向他人提供网络食品交易第三方平台提供者提供的信息的，依照食品安全法第一百四十五条的规定给予处分。

第八十五条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第八十六条 本条例自2019年12月1日起施行。

国务院关于进一步做好利用外资工作的意见

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

对外开放是我国基本国策。外资在我国经济发展中发挥了独特而重要的作用，推动高质量发展、推进现代化建设必须始终高度重视利用外资。当前，国际投资格局深刻调整，我国利用外资工作面临新形势、新特点、新挑战。为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，落实党中央、国务院关于稳外资工作的决策部署，以激发市场活力、提振投资信心为出发点，以保障外商投资企业国民待遇为重点，以打造公开、透明、可预期的外商投资环境为着力点，持续深化“放管服”改革，进一步做好利用外资工作，稳定外资规模，优化外资结构，现提出以下意见。

一、深化对外开放

（一）支持外商投资新开放领域。继续压减全国和自由贸易试验区外商投资准入负面清单，全面清理取消未纳入负面清单的限制措施，保障开放举措有效实施，持续提升开放水平。（发展改革委、商务部牵头，各有关部门、各省级人民政府按职责分工负责）

（二）加快金融业开放进程。全面取消在华外资银行、证券公司、基金管理公司等金融机构业务范围限制，丰富市场供给，增强市场活力。减少外国投资者投资设立银行业、保险业机构和开展相关业务的数量型准入条件，取消外国银行来华设立外资法人银行、分行的总资产要求，取消外国保险经纪公司在华经营保险经纪业务的经营年限、总资产要求。扩大投资入股外资银行和外资保险机构的股东范围，取消中外合资银行中方唯一或主要股东必须是金融机构的要求，允许外国保险集团公司投资设立保险类机构。继续支持按照内外资一致的原则办理外资保险公司及其分支机构设立及变更等行政许可事项。2020年取消证券公司、证券投资基金管理公司、期货公司、寿险公司外资持股比例不超过51%的限制。（人民银行、银保监会、证监会按职责分工负责）

（三）优化汽车领域外资政策。各地区要保障内外资汽车制造企业生产的新能源汽车享受同等市场准入待遇。修订乘用车企业平均燃料消耗量与新能源汽车积分并行管理办法，在外方与中方合资伙伴协商一致后，允许外方在华投资的整车企业之间转让积分。（工业和信息化部、各省级人民政府按职责分工负责）

（四）着力营造公平经营环境。各地区、各部门要着力提高市场的公平性，及时纠正违反公平竞争的做法，着力消除妨害公平竞争的制度性障碍。统一内外资建筑业企业承揽业务范围。完善外国投资者申请从事互联网上网服务营业场所、娱乐场所经营等业务相关规定。坚持按照内外资机构同等待遇原则，开展强制性产品认证机构的资质审批工作。增加化学品物理危险性鉴定机构数量，不得针对外商投资企业设置限制性条件。（发展改革委、住房城乡建设部、商务部、文化和旅游部、应急部、市场监管总局、各省级人民政府按职责分工负责）

二、加大投资促进力度

（五）优化外商投资企业科技创新服务。加强对外商投资企业申请高新技术企业认定的指导和服务，组织开展政策专题培训，加强政策宣传，鼓励和引导外资更多投向高新技术产业。（科技部、财政部、税务总局、各省级人民政府按职责分工负责）

（六）提升自由贸易试验区建设水平。支持地方和部门聚焦市场主体期盼，提出支持自由贸易试验区进一步扩大开放和创新发展的具体措施，推进相关深层次改革事项在自由贸易试验区先行先试，充分发挥自由贸易试验区改革开放试验田作用。对有条件的自由贸易试验区下放更多省级经济管理审批权限，尤其是投资审批、市场准入等权限。（商务部牵头，发展改革委等有关部门、各有关省级人民政府按职责分工负责）

（七）提升开放平台引资质量。鼓励地方人民政府对有条件建设具有较强竞争力产业集群的国家级经济技术开发区予以支持，打造品牌化招商引资平台。建立重点企业联系制度，提供专业化、全流程服务，着力培育带动力强、辐射面广的龙头企业和产业链核心企业。在确有发展需要且符合条件的中西部地区，优先增设一批综合保税区。切实推进国家级经济技术开发区“审批不出区”、“互联网+政务服务”和“最多跑一次”改革，创新完善企业服务体系，构建一流营商

环境。（财政部、工业和信息化部、商务部、海关总署、税务总局、各省级人民政府按职责分工负责）

（八）支持地方加大对外资的招商引资力度。鼓励地方政府根据当地招商工作实际，制定考核激励政策，对招商部门、团队内非公务员岗位实行更加灵活的激励措施。鼓励地方政府在法定权限内合理设定招商引资工作经费额度与标准，对出境招商活动、团组申请等予以支持。（外交部、发展改革委、财政部、人力资源社会保障部、商务部、各省级人民政府按职责分工负责）

（九）抓好政策宣传解读。各地区、各部门要通过设立投资服务平台、政策咨询窗口等方式，积极开展政策宣传，深入企业宣讲政策，了解政策实施难点、堵点，全方位回应企业诉求，依法依规支持外商投资企业享受配套优惠政策，协助企业用足用好各项政策。（各有关部门、各省级人民政府按职责分工负责）

三、深化投资便利化改革

（十）降低资金跨境使用成本。尽快出台具体措施，支持外商投资企业扩大人民币跨境使用。扩大资本项目收入支付便利化改革试点范围。推进企业发行外债登记制度改革，完善全口径跨境融资宏观审慎管理政策，支持外商投资企业自主选择借用外债模式，降低融资成本。鼓励外商投资企业资本金依法用于境内股权投资。（发展改革委、商务部、人民银行、外汇局按职责分工负责）

（十一）提高来华工作便利度。支持各地区根据本地经济发展需要，对于急需紧缺的创新创业人才、专业技能人才来华工作，可适当放宽年龄、学历或工作经历等限制。对有创新创业意愿的外国留学生，可凭中国高校毕业证书申请2年私人事务类居留许可。已连续两次申请办理工作类居留许可的外国人，可在第三次申请时按规定签发5年有效期的工作类居留许可。优化外国人申请来华工作许可办理流程，完善部门信息共享机制，探索整合外国人工作许可证和工作类居留许可。（外交部、科技部、人力资源社会保障部、移民局、各省级人民政府按职责分工负责）

（十二）优化外资项目规划用地审批程序。持续深化规划用地“放管服”改革，加快外资项目落地进度。合并规划选址和用地预审，合并建设用地规划许可和用地批准，推进多测整合、多验合一，推进信息共享，简化报件审批材料。（自

然资源部牵头，发展改革委、住房城乡建设部、商务部等部门和各级人民政府按职责分工负责)

四、保护外商投资合法权益

(十三) 全面贯彻外商投资法。外商投资法及其配套法规实施后，各地区、各部门要严格贯彻落实，进一步清理相关法规规定，抓紧制定完善具体实施办法和有关司法解释，做好解读和培训工作，确保外商投资法各项制度切实有效执行。

(商务部、发展改革委、最高人民法院、司法部牵头，各部门、各级人民政府按职责分工负责)

(十四) 保护外商投资企业合法权益。各地区应建立健全外商投资企业投诉受理机构，完善处理规则，规范处理程序，提高处理效率。各地区、各部门应严格遵照外商投资法、行政许可法等法律法规对外商投资实施行政许可，不得擅自改变行政许可范围、程序及标准等，行政机关及其工作人员不得通过行政许可、监督检查、行政强制等，强制或者变相强制外国投资者、外商投资企业转让技术。

(商务部牵头，各部门、各级人民政府按职责分工负责)

(十五) 强化监管政策执行规范性。优化监管方式，科学合理设定环境保护、安全生产等监管执法检查频次，降低外商投资企业合规成本。地方政府应依照大气污染防治法等有关法律法规规定采取重污染天气应急措施。指导各地在市场监管领域细化、量化行政处罚自由裁量标准。(生态环境部、应急部、市场监管总局等部门和各级人民政府按职责分工负责)

(十六) 提高行政规范性文件制定透明度。各地区、各部门制定出台涉及外商投资的行政规范性文件，应当加强合法性审核。与外商投资企业生产经营活动密切相关的行政规范性文件，应当结合实际，合理确定公布到施行之间的时间，提高政策可预见性和透明度。(各部门、各级人民政府按职责分工负责)

(十七) 发挥知识产权司法保护重要作用。充分发挥财产保全、证据保全、行为保全的制度效能，提高知识产权司法救济的及时性和便利性。优化涉及外商投资企业知识产权案件中对证据形式要件的要求，适用事实推定，合理减轻外方当事人的诉讼负担。依法加强保护商业秘密、合理分配举证责任，加大民事保护和刑事保护力度。依法集中、统一审理专利无效与侵权上诉案件，进一步提升审

判质效。充分尊重知识产权的市场价值，积极运用惩罚性赔偿，加大对恶意侵权行为、重复侵权行为的打击力度。进一步完善技术调查官制度，加强技术类案件的多元事实查明机制建设。加强涉及标准必要专利的案件审理，保障公平竞争市场秩序。充分发挥知识产权案件多元化调解的作用，实质性解决纠纷。进一步统一知识产权案件诉讼证据和司法裁判标准，适时出台有关司法解释，发布指导性案例，持续提升知识产权司法审判工作规范化、科学化、国际化水平。（最高人民法院负责）

（十八）完善知识产权保护工作机制。建立健全知识产权快速协同保护和信用联合惩戒机制，持续推进知识产权纠纷仲裁调解工作，构建完善知识产权纠纷多元化解机制。完善注册商标撤销程序。健全地理标志保护制度。完善电子商务知识产权保护机制，完善电子商务平台专利侵权判定通知、移除规则，完善电子商务领域专利执法维权协作调度机制。积极运用标准化方法，加强知识产权保护。（商务部、市场监管总局、知识产权局、各省级人民政府按职责分工负责）

（十九）支持参与标准制定。指导各地区、各部门全面落实内外资企业公平参与我国标准化工作，鼓励外商投资企业参与我国医疗器械、食品药品、信息化产品等标准制定，提高行业标准和技术规范制修订的科学性和透明度。（市场监管总局牵头，各部门、各省级人民政府按职责分工负责）

（二十）保障依法平等参与政府采购。各地区、各部门在政府采购信息发布、供应商条件确定、评标标准等方面，不得对外商投资企业实行歧视待遇，不得限定供应商的所有制形式、组织形式、股权结构或者投资者国别，以及产品或服务品牌等。（财政部牵头，各部门、各省级人民政府按职责分工负责）

各地区、各部门要深入贯彻党中央、国务院关于稳外资工作的部署要求，充分认识当前进一步做好利用外资工作的重要意义，提高站位，主动作为，务求实效，狠抓各项政策措施落实。涉及修订或废止行政法规、国务院文件、经国务院批准的部门规章的，由原牵头起草部门或商务部会同有关部门报请国务院修订或废止。商务部要会同有关部门加强指导和协调，重大问题及时向国务院报告。

深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条【目的意义】

为加快推进中国特色社会主义先行示范区建设,保障和改善民生,优化空间资源配置,深化土地管理制度改革,构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系,落实市政府提出的住房供应目标,根据相关法律、法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条【适用范围】

本规定适用于我市人才住房、安居型商品房、公共租赁住房(以下统称公共住房)和市场商品住房用地的供应。

第三条【基本原则】

住房用地供应应当遵循以下原则:

- (一) 政府引导与市场参与相结合;
- (二) 新增供应与存量盘活相结合;
- (三) 民生保障与职住平衡相结合;
- (四) 全市统筹与辖区负责相结合。

第四条【职责分工】

市规划和自然资源主管部门(以下简称主管部门)负责住房用地供应的统筹、协调、政策制定及批后监管工作。

市住房和建设部门(以下简称市住建部门)负责组织编制市住房发展规划和年度实施计划并监督实施,负责房地产发展相关政策制定与市场监管,拟定安居工程年度实施计划,对公共住房实施分类管控,指导、协调、监督各区安居工程建设筹集、分配、管理和服务等相关工作。

区政府(含新区管理机构,下同)按住房用地供应和住房建设相关规划、计划落实住房供应任务,负责辖区内公共住房的建设筹集、分配、管理和服务等工作,以及辖区内住房用地供应涉及的土地整备、征(转)地历史遗留问题处理等工作。

第五条【供应数量及结构要求】

市住建部门负责统筹全市范围内三类公共住房的套数比例,住房用地供应需落实 2035 年前筹集建设各类住房 170 万套的任务,实现市场商品住房和三类公共住房套数 4:6 的供应结构要求。

第二章 供应渠道与供应规则

第六条【建设住房类型】

建设公共住房的用地,具体住房类型由市、区住建部门按以下原则研究确定:

(一) 建设住房的类型应综合考虑拟供应用地周边的人口结构、产业特征、住房需求及已有住房结构等因素确定;

(二) 政府主导的用地以建设出租的公共住房为主,市场主体主导的用地以建设出售的公共住房为主;

(三) 高等院校、大型科研机构及产业集聚园区周边以建设人才住房为主,轨道交通站点等交通便利地区以建设人才住房和公共租赁住房为主。

第七条【新供应建设用地】

新供应建设用地可用于建设市场商品住房和公共住房。用于建设公共住房的,以建设出租的公共住房为主。

市场商品住房用地可配建一定比例出租的公共住房,配建类型及比例在出让方案中明确。

城市更新、棚户区改造与土地整备项目建设或配建公共住房的,住房类型按相关规定确定。

第八条【未完善征(转)地补偿手续空地】

未完善征(转)地补偿手续空地,在符合规划前提下,经市政府批准,可协议出让给原农村集体经济组织继受单位,用于建设公共住房,类型以出售的公共住房为主。原农村集体经济组织应在用地出让前自行理清相关经济利益关系,完善征(转)地补偿协议,政府不再另行补偿。

未完善征(转)地补偿手续空地出让后,可通过签订土地使用权出让合同(以下简称出让合同)补充协议,将土地使用权人变更为原农村集体经济组织继受单

位全资子公司。

第九条 【历史遗留未完善出让手续用地】

历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或区政府确认的继受单位（以下简称用地申请单位），用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主；剩余部分土地全部无偿纳入土地储备。

第十条 【已出让未建用地】

已出让未建用地不属闲置土地或虽属闲置土地但已依法处置完毕的，在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地增加建筑面积的，超出原出让合同约定建筑面积的部分，均建设公共住房。

已通过市政府审批但未签订出让合同补充协议的“工改保”项目，需调整建设住房类型的，可经市住建部门同意后按本规定执行。

第十一条 【已建的合法用地】

土地使用权人单一且已建的现状居住用地、商业用地、工业用地和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。

拆除的建（构）筑物建成时间原则上应大于 10 年。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定，未办理验收的可由主管部门通过卫星影像图等综合判定建成时间。

已纳入土地整备实施范围、拆除重建类城市更新单元计划的用地，及宗地所在片区需统筹城市更新、土地整备等方式落实大型公共设施的，不适用本规定。

第十二条 【机关、企事业单位存量用地建设】

机关、事业单位空闲的存量用地，在综合平衡业务用地需求等因素前提下可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应，可用于建设出租的公共住房。

企业空闲的划拨用地，可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应，可用于建设出租的公共住房。

第十三条 【基础设施综合开发建设】

新供应及已供应的公交场站、变电站及消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需求、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可配建出租的公共住房。

土地用途按建设的公共基础设施或市政交通设施的主导功能确定。出租的公共住房建成后由市、区人才住房专营机构按市政府相关规定及出让合同约定接收、回购和管理；其中接收的公共住房产权归市政府，回购的公共住房产权归相关人才住房专营机构。

第十四条【轨道交通用地综合开发】

轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可分层设立建设用地使用权，用于建设公共住房，类型以出租的公共住房为主。土地供应方式按我市相关规定执行。

第三章计划管理与用地报批

第十五条【安居工程年度实施计划】

市住建部门应根据市住房发展规划，并结合各区用地潜力、住房需求等实际，科学编制安居工程年度实施计划，明确各类住房分布及结构比例，合理分配各区安居工程年度建设筹集和供应任务，并与各区政府签订安居工程工作目标责任书。各区政府应严格执行安居工程年度实施计划，全面落实责任书确定的工作任务。

第十六条【计划纳入及住房类型确定】

新供应公共住房用地、通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，直接纳入安居工程年度实施计划；通过本规定其他途径建设公共住房的存量用地，权利人或用地申请单位向市住建部门申请纳入安居工程年度实施计划。

新供应公共住房用地、通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，由区住建部门明确建设住房的类型，并及时将建设或配建情况报市住建部门汇总；通过本规定其他途径建设公共住房的存量用地，由市住建部门明确建设住房的类型。市、区住建部门在明确建设住房类型时，应同时提供建设和管理任务书。

根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的，在同意纳入安居工程年度实施计划前，市住建部门应批次征求主管部门意见。经研究具备规划调整可行性的，市住建部门纳入安居工程实施计划。

第十七条【规划审批】

根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的,在市住建部门同意纳入安居工程年度实施计划后,权利人或用地申请单位向主管部门派出机构提出规划调整申请,并提交具有相应资质的设计机构编制的规划调整方案及其他所需的材料。主管部门及其派出机构按规定进行审查和公示,在市政府批准供应方案或处置方案后完成审批。

第十八条【用地审批】

经市住建部门同意纳入安居工程年度实施计划的用地,主管部门派出机构负责拟定住宅用地供应方案或处置方案,并报主管部门审查通过后报市政府审批。

第十九条【签订出让合同或补充协议】

按本规定开发建设的存量用地,需签订出让合同或出让合同补充协议。住宅用地使用权年期按 70 年确定,公用设施用地和交通设施用地使用权年期按国家及我市相关规定确定,年期自签订出让合同或出让合同补充协议之日起计算;仅提高容积率用于建设公共住房的,土地使用权期限和起始日期维持原出让合同的约定不变。

根据本规定第十一条开发建设的已建的合法用地,在签订出让合同或出让合同补充协议前,权利人持规划许可文件到区住建部门办理建(构)筑物拆除备案手续,并向不动产登记部门申请办理产权注销手续。按规定需开展土壤环境质量调查评估的,还需取得环保部门备案的土壤环境质量详细调查和风险评估报告。

第二十条【地价缴纳】

按本规定建设公共住房需缴交地价的,地价计收按我市地价测算规则执行。其中,根据第十一条开发建设的已建的合法用地,按城市更新地价标准计收地价。

第四章 监测评估

第二十一条【监测评估机制】

市住建部门应建立监测评估机制,对住房用地供应和住房建设相关规划、计划进行监测评估,并根据评估结果提出供地和住房建设类型调整建议,确保实现住房供应的数量和结构比例要求。市住建部门对各区政府年度实施计划执行情况进行评估,评估结果作为市政府绩效考核依据。

第二十二条【用地批后监管】

区政府应加强土地供应后的监管,按照出让合同或出让合同补充协议的约定做好开发利用环节的监管工作。

第五章附则

第二十三条【术语定义】

本规定所称公共住房是指《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》(深府规〔2018〕13号)提出的人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

本规定所称公共利益用地是指规划确定的城市基础设施、公共服务设施用地和公园绿地等。

本规定所称符合规划是指符合现行已生效法定规划或符合按规定程序调整完成的法定规划。

本规定所称已出让未建用地,是指以协议出让方式出让并已签订出让合同,但尚未动工开发建设的项目用地。

本规定所称历史遗留未完善出让手续用地是指我市范围内已签订土地征用补偿协议并由第三方代为实施征地补偿且已有部分审批手续的可建设用地。具体包括以下情形:

(一)《关于深圳市统征(预征)土地及违法用地补办手续的复函》(粤地政函〔1998〕141号)、《关于深圳市宝安区违法用地补办手续的复函》(粤地政函〔1998〕145号)、《关于深圳市龙岗区土地违法项目补办手续的复函》(粤地政函〔2000〕16号)或《关于确认在治理整顿土地市场秩序中完善历史用地手续的通知》(粤国土资电〔2004〕42号)批复同意完善手续的历史用地;

(二)2001年3月6日《深圳市土地交易市场管理规定》(深府令第100号)实施前经市人民政府用地审批会议批准的经营性用地和《中共深圳市委、深圳市人民政府关于进一步加强规划国土管理的决定》(深发〔1998〕23号)印发前经宝安、龙岗两区人民政府用地审批会议批准的历史用地;

(三)2004年8月31日前已经市、区政府审批的经营性用途的历史用地;

(四)2007年6月30日前已经市、区政府审批的工业用途的历史用地;

(五)经市政府认定的其他用地情形。

第二十四条【政策衔接】

涉及工业区块线的，从其规定。

土地整备、城市更新及棚户区改造政策已有规定的，从其规定。

属于我市已出让未建用地土地用途变更和容积率调整有关政策处置范围的，从其规定。

第二十五条【施行日期】

本规定自公布之日起施行，有效期三年。此前发布的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收工作规程

为贯彻落实《成都市人民政府关于印发成都市工程建设项目审批制度改革试点方案的通知》（成府函〔2018〕91号）、《成都市人民政府关于印发成都市工程建设项目审批制度改革优化提升工作方案的通知》（成府函〔2019〕57号）精神，规范全市建设工程项目竣工验收阶段并联并行现场验收工作，提高行政效率、减轻企业负担，营造国际化营商环境，结合实际，制定本规程。

一、适用范围

并联并行现场验收适用于全市核发施工许可证的建设项目。

二、工作原则

将建设工程项目竣工验收涉及的规划、人防、国安、消防的专项竣工验收及工程质量监督的现场核实工作，按照“同时受理、并联核实、限时办理”的原则，与内业审查同时进行，并联并行、限时办结。

三、管理权限

并联并行现场验收管理权限与施工许可核发权限相一致，按照“谁发证、谁负责”的原则，实行分级管理。

四、工作职责

（一）住建部门工作职责

1. 负责制定并联并行现场验收工作规程，组织、统筹和协调现场验收工作；

2. 负责对建设工程消防工程是否已按经审查合格的图纸施工完成, 消防设备的功能和运行情况是否正常进行现场核验;

3. 负责对建设项目中结建式人防工程是否已按经审查合格的图纸施工完成、工程竣工档案资料是否齐全且真实有效进行核验, 对工程实体质量是否符合规范要求和相关标准进行现场检查;

4. 负责对五方责任主体的工程质量竣工验收的组织形式、验收程序和执行标准进行现场监督。

(二) 并联部门工作职责

1. 规划和自然资源部门: 负责依据规划方案、建设工程规划许可及总平面图(含附图、附件), 对建设项目的是否符合建筑用途、建筑密度、绿地率、建筑平面尺寸、层数、高度、间距、退界、航空限高等是否符合规划许可要求建设进行现场核实;

2. 国安部门: 负责对建设项目是否据实申报涉外申请, 项目用途是否发生改变, 是否依法依规按照要求实施了安全保密防范措施进行现场核验;

3. 人防部门: 负责对人防主管部门组织修建的人民防空指挥工程、公共人防工程和疏散干道工程是否按经审查合格的图纸施工完成、工程竣工档案资料是否齐全且真实有效进行核验, 对工程实体质量是否符合规范要求和相关标准进行现场核验。

(三) 责任主体工作职责

建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。

1. 建设单位: 在完成设计和合同约定内容、有完整技术资料 and 施工管理资料的前提下, 对符合竣工验收要求的工程, 组织勘察、设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收;

2. 勘察单位: 提供的地质、测量、水文等勘察成果必须真实、准确;

3. 设计单位: 设计文件应当符合国家规定的设计深度要求, 注明工程合理使用年限;

4. 施工单位：对建设工程的施工质量负责，在工程完工后对工程质量进行检查，确认工程质量符合法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件及合同要求，并提出工程竣工报告；

5. 监理单位：对施工质量承担监理责任，具有完整的监理资料，并提出工程质量评估报告。

（四）过程监督和事中事后监管

建设过程监督和“双随机、一公开”事中事后监管按照法律法规和相关文件执行。

五、工作流程

（一）一窗受理。建设工程完成设计和合同约定的内容，满足竣工验收条件后，建设单位向政务服务中心工程建设项目审批综合服务窗口提出竣工验收申请，并一次性提交资料，申请资料经综合服务窗口工作人员审核，要件齐全的当场受理，并录入“工程建设项目审批管理系统”，启动并联并行验收程序。

（二）验收准备。住建部门收到“工程建设项目审批管理系统”推送的项目申请信息和资料后，立即通过平台将各专项验收（含建设质量监督）资料推送至各专项验收单位。住建部门应在申请受理的2个工作日内与建设单位确定现场验收时间，同时向各专项验收部门发出《成都市建设工程项目并联并行现场验收通知书》。各专项验收部门应按照确定的时间，准时参加现场验收工作，如无需参加现场验收的参验部门应在该通知书上注明并签章后返还住建部门。

（三）验收步骤。住建部门负责向验收部门通告验收项目的总体情况，向五方责任主体宣告验收流程和事项；五方责任主体单位分别就工程建设过程履职情况进行汇报，并发表质量验收意见；专项验收部门根据职能职责开展问询，问询完毕后分组开展现场勘验工作；现场勘验完毕后，验收部门人员填写《成都市建设工程项目并联并行现场验收意见表》交住建部门收集汇总。

（四）意见汇总。专项验收部门的内业审查工作应与外业现场验收同步开展，验收意见书应基于内业审查和外业现场验收的两方面情况做出。专项验收部门应在竣工验收承诺时限内提前一天，将竣工验收意见文书扫描后通过审批平台传送至住建部门，住建部门收齐各部门（单位）意见文书后汇总形成《成都市建设工程并联并行竣工验收通知书》，由政务中心综合服务窗口发放至申请人。

（五）整改复验。建设项目如有任意一项专项验收不合格，即视为本次并联并行竣工验收未通过。建设单位应根据验收部门的意见文书进行整改，验收部门应跟进服务，加强指导。整改完毕后，建设单位需重新申请并联并行竣工验收，已通过部门验收并取得验收合格文书的事项不再申报，原意见文书仍然有效。

（六）复验组织。复验的现场验收工作仍由住建部门牵头，住建部门可根据复验的验收事项个数和类别，在征求建设单位和验收部门意见的情况下，确定验收组织形式。

六、会商决策机制

住建部门建立竣工验收会商机制，组织参与部门会商解决验收过程中的问题和分歧。

（一）会商发起。参验部门在验收过程中存在跨部门的交叉性分歧或其他问题，反馈到住建部门，住建部门立即发起会商。

（二）会商形式。采取现场商议方式进行，相关部门会商代表全权提出会商意见。

（三）会商决策。住建部门统筹做出的会商决策，作为现场验收结论和行政许可的重要参考。

七、工作要求

（一）认真组织。住建部门应做好并联并行现场验收的组织协调和意见收集汇总工作。现场验收通知书、现场验收意见书及现场验收照片应归档留存。

（二）密切配合。各验收部门要选派业务精、素质高的工作人员参与并联并行现场验收，验收人员要主动配合牵头部门的工作。建设单位要组织好勘察、设计、施工、监理等单位，协助验收部门做好现场验收的配合工作。

本工作规程自印发 30 日后施行，有效期 3 年。

成都市建设工程项目竣工验收并联并行现场验收内容

一、规划现场核实

（一）现场验收内容

依据规划方案、建设工程规划许可及总平面图（含附图、附件），对建设工程是否符合建筑用途、建筑密度、绿地率、建筑平面尺寸、层数、高度、间距、退界、航空限高等是否符合规划许可要求建设进行现场核实。

（二）现场查验资料

无。

二、人防现场验收

（一）现场验收内容

1. 人防工程是否已按经审查合格的图纸施工完成，工程实体质量是否符合规范要求和相关标准；

2. 人防工程施工质量控制是否到位。

（二）现场查验资料

1. 工程变更资料及批准文件；
2. 《人防工程质量质量交底纪要》；
3. 各批次《人防防护设备进场检查记录表》；
4. 各阶段《人防工程隐蔽阶段施工、监理现场自检表》；
5. 各阶段《设备（门框）隐蔽检查记录表》；
6. 各阶段《人防工程隐蔽检查记录表》；
7. 各阶段《人防工程整改回复报表》；
8. 《人防工程竣工验收阶段施工、监理现场自验表》；
9. 《人防工程防护设备竣工报告》；
10. 《人防工程竣工验收阶段施工、监理现场自检表》；
12. 人防工程质量保修书。

三、消防现场验收

（一）现场查验内容

1. 是否已按经审查合格的图纸施工完成，包括建筑类别及耐火等级，总平面布局和平面布置，建筑内部装修防火、防火分隔、防烟分隔、防爆和安全疏散通道；

2. 对消防设施的功能进行现场测试,包括消防电梯、消火栓系统、自动喷水灭火系统,自动火灾报警系统、防排烟系统及通风、空调系统防火,消防电气,建筑灭火器和灭火设施。

(二) 现场查验资料

消防产品质量合格证明文件,具有防火性能要求的建筑构件、材料,装修材料符合国家标准或者行业标准的证明文件,出厂合格证。

四、国安现场验收

(一) 现场验收内容

1. 是否据实申报涉外选址申请,周边有无涉密单位;
2. 建设项目用途是否发生改变;
3. 是否依法依规按照要求实施了安全保密防范措施。

(二) 现场查验资料

无。

五、建设质量验收现场监督

(一) 现场监督内容

1. 对五方责任主体单位的工程质量竣工验收组织形式、验收程序、执行验收标准进行现场监督;

2. 听取责任主体单位履职情况的汇报及质量验收意见;
3. 抽查监督过程中发现问题的整改完成情况;
4. 抽查工程主要使用功能的实体质量情况。

(二) 现场查验资料

1. 工程档案资料;
2. 工程竣工验收报告。

六、不得要求企业重复提交资料

企业在申请验收时已提交的资料和验收部门(单位)在工程建设过程监管中出具的各类文书,现场验收中不得要求企业重复提交;专项验收部门(单位)如需现场核对相关数据和资料,由其验收部门(单位)自行携带至现场核对。