

## 本周导读



### 全国政策

财政部明确公租房和廉租房并轨财政政策



### 地方政策

四川将重点整治房地产市场销售环节的问题

鞍山市建设工程项目优化审批流程立项阶段实施细则

山东省城市建设管理条例

四川省住房和城乡建设厅办公室关于印发《2014 年全省城乡建设档案工作要点》的通知

出品：CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话：021-60867886

## 财政部明确公租房和廉租房并轨财政政策

2014年起，各地公共租赁住房 and 廉租住房实现并轨运行。财政部20日对外表示，为促进并轨顺利进行，地方政府原用于廉租住房建设的资金来源渠道，需整合用于公共租赁住房以及2014年以前的在建廉租住房。

根据财政部最新发布的《关于做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关财政工作的通知》，需整合的地方政府原廉租房建设资金包括从基本建设投资安排的资金、从住房公积金增值收益安排的资金、从土地出让收益安排的资金等。

通知指出，廉租房和公租房并轨后，原廉租房租赁补贴资金继续用于补贴在市场租赁住房（含社会投资建设并运营管理的公共租赁住房）的低收入住房保障家庭。各地发放低收入住房保障家庭租赁补贴应当按月或按季均衡核发，不得采取半年或一年集中一次性发放方式，年度最后一次核发租赁补贴必须在12月25日前完成。

但通知强调，为避免政府重复投资和补贴，对于符合住房保障条件的低收入家庭租赁政府投资建设的公共租赁住房的，应当一律采取租金减免方式予以保障，不再发放租赁补贴。

通知还要求省级财政督促市县财政部门对政府保障性安居工程结余资金进行全面清理，盘活政府存量资金。对于因资金拨付不及时或工程进度缓慢等原因形成的结余资金，要加快工程进度，及时拨付资金；对于项目已完成或租赁补贴已发放而形成的净结余资金，要相应减少中央和省级补助资金。

通知还强调要严格资金使用管理。不得将保障性安居工程资金用于人员经费、公用经费、购置设备和交通工具、办公楼建设、对外投资等与保障性安居工程无关的支出。

## 四川将重点整治房地产市场销售环节的问题

3月19日消息，四川工商局、住建厅近日联合制定下发《规范四川省房地产市场销售行为的工作方案》显示，将对全省房地产开发企业和房地产代理销售机构的销售行为进行重点整治，切实解决民众反映的房地产市场销售环节存在的突出问题。

方案要求，各地要建立健全商品房买卖合同网上备案、商品房预售资金监管以及商品房买卖格式条款合同文本备案等制度，并发挥房地产信用体系监管的积极作用，积极拓展房地产信用档案功能和覆盖面，将销售行为、住房质量、交付使用、信息公开等方面内容纳入房地产信用体系，探索房地产市场监管的有效途径，推进四川房地产市场健康发展。

方案强调，将加大对近年格式条款回查力度，通过查处格式条款侵权及合同违法行为的同时，开展合同争议调解和格式条款合同文本备案，规范其经营行为。

据悉，四川工商部门还将与各级住建部门协作配合，建立健全信息共享、情况通报及违法行为联合查处机制，通过设立举报电话、排查、现场巡查等措施，加强房地产市场销售行为的监管，严厉查处虚假宣传行为。

另悉，早在2011年，四川工商系统业已对房地产市场进行了全面的整治；去年，成都市工商局专门对房地产市场进行了商品房买卖合同网签备案管理；而该次工作方案是以房地产的销售环节为重点进行规范。

# 鞍山市建设工程项目优化审批流程立项阶段实施细则

## 一、实施范围

本细则实施范围为我市权限内采用备案、核准等方式立项的项目。本细则仅适用于项目立项阶段。

## 二、责任部门

牵头责任部门：市发展改革委、市经济和信息化委（市发展改革委负责基本建设项目审批，市经济和信息化委负责工业技术改造项目审批）

审批部门：市发展改革委、市经济和信息化委、市环保局

## 三、审批事项及期限

立项阶段分为申报辅导和受理审批两个阶段，申报辅导阶段相关事项经辅导符合要求后方可进入受理审批阶段。其中，申报辅导阶段时限为8个工作日，具体事项包含：项目立项材料审查、项目节能评估文件审查、环境影响评价文件审查。受理审批阶段时限为5个工作日，具体审批事项包括：项目备案（核准）、项目预核准意见、项目节能评估审批、项目环境影响评价文件初审意见。

## 四、建设工程项目备案

### （一）申报辅导阶段（8个工作日）。

1. 材料初审（2个工作日，不计入申报辅导时限）。项目单位在“鞍山市网上审批服务大厅”填报项目申请表，并通过该系统将申请表（电子版和纸质盖章文本）及本阶段所有审批事项的申请材料（含电子版）报送至市发展改革委或市经济和信息化委窗口。市发展改革委或市经济和信息化委即时向市环保局发送环境影响评价等申请材料。上述部门分别对相应的申请材料数量进行初审，并在第2个工作日结束前向项目单位提出补齐要求，补齐材料由项目单位直接交给相关部门（项目单位补齐材料期限不计入辅导期限）。

2. 材料审查辅导（8个工作日）。项目单位补齐申请材料后，市发展改革委或市经济和信息化委、市环保局并联开展前期辅导，协助项目单位修改完善申请材料，使其达到正式受理和审批条件。具体包括：

（1）市发展改革委或市经济和信息化委在第8个工作日结束前对项目简介、项目节能评估文件进行初审，对其中建设内容、工艺技术、设备选型、产品方案、节能方案等要素与产业指导目录及固定资产节能评估和审查暂行办法进行对比，对需项目单位修改完善的申请材料进行修改辅导。对于通过辅导的项目，由市发展改革委或市经济和信息化委即时将辅导意见反馈项目单位，并抄送市环保局。

(2) 市环保局在第 8 个工作日结束前对环境影响评价文件相关申请材料进行审查,对需项目单位修改完善的申请材料进行修改辅导。对于通过辅导的项目,由市环保局即时将辅导意见反馈项目单位,并抄送市发展改革委或市经济和信息化委。

项目单位对项目申请材料结合上述部门的审查意见作进一步修改完善,补正材料由项目单位直接交给相关部门(项目单位补正材料期限不计入辅导期限)。项目单位未在规定时间内提交符合要求的申请材料的,市发展改革委或市经济和信息化委可作退件处理;对需提请市政府审定的,市发展改革委或市经济和信息化委拟文请示市政府(不计入申报辅导阶段时限);对于达到审批条件的项目,市发展改革委或市经济和信息化委即时通知项目单位正式提交项目立项审批阶段的所有申请材料(申报辅导阶段无需修改的可不再提供),并进入受理审批阶段。

(二) 审批阶段(3 个工作日)。〔HT〕项目单位将申报辅导阶段经相关部门审查评估通过的所有审批事项申请材料统一报送市发展改革委或市经济和信息化委。市发展改革委或市经济和信息化委为项目确定一个适用于全部 5 个阶段的编号,并即时将申请材料分送市环保局,进入并联审批。

#### 1. 项目备案及能评(3 个工作日)。

申请材料:县(市)区或开发区申请文件、辽宁省企业投资项目备案申请表、项目简介、工商营业执照副本复印件、节能审查申请文件、节能评估文件、专家审查意见或节能登记表

市发展改革委或市经济和信息化委要在第 3 个工作日结束前作出项目备案决定及节能评估意见并抄送市环保局。

#### 2. 环评初审意见(3 个工作日)。

申请材料:控制性详细规划、环评文件报批稿

市环保局在第 3 个工作日结束前完成环评初审意见,并即时抄送市发展改革委或市经济和信息化委。

市发展改革委或市经济和信息化委即时通知项目单位领取本阶段所有批复文件,并将批复文件抄送相关审批部门。

### 五、建设工程项目核准

#### (一) 申报辅导阶段(8 个工作日)。

1. 材料初审(2 个工作日,不计入申报辅导时限)。项目单位在“鞍山市网上审批服务大厅”填报项目申请表,并通过该系统将申请表(电子版和纸质盖章文本)及本阶段所有审批事项的申请材料(含电子版)报送至市发展改革委或市经济和信息化委窗口。由市发展改革委或市经济和信息化委即时向市环保局分送环境影响评价等申请材料。上述部门分别对相应的申请材料进行初审,并在第 2 个工作日结束前向项目单位提出补齐

要求，补齐材料由项目单位直接交给相关部门（项目单位补齐材料期限不计入辅导期限）。

2. 材料审查辅导（8 个工作日）。项目单位补齐申请材料后，市发展改革委或市经济和信息化委、市环保局并联开展前期辅导，协助项目单位修改完善申请材料，使其达到正式受理和审批条件。具体包括：

（1）市发展改革委或市经济和信息化委在第 8 个工作日结束前对项目申请报告、项目节能评估文件进行初审，对其中建设内容、工艺技术、设备选型、产品方案、节能方案等要素与产业指导目录及固定资产节能评估和审查暂行办法进行对比，对需项目单位修改完善的申请材料进行修改辅导。对于通过辅导的项目，由市发展改革委或市经济和信息化委即时将辅导意见反馈项目单位，并抄送市环保局。

（2）市环保局在第 8 个工作日结束前对环境影响评价文件相关申请材料进行审查，对需项目单位修改完善的申请材料进行修改辅导。对于通过辅导的项目，由市环保局即时将辅导意见反馈项目单位，并抄送市发展改革委或市经济和信息化委。

项目单位对项目申请材料结合上述两个部门的审查意见作进一步修改完善，补正材料由项目单位直接交给相关部门（项目单位补正材料期限不计入辅导期限）。项目单位未在规定时间内提交符合要求的申请材料的，市发展改革委或市经济和信息化委可作退件处理；对需提请市政府审定的，市发展改革委或市经济和信息化委拟文请示市政府（不计入申报辅导阶段时限）；对于达到审批条件的项目，市发展改革委或市经济和信息化委即时通知项目单位正式提交项目立项审批阶段的所有申请材料（申报辅导阶段无需修改的可不再提供），进入受理审批阶段。

（二）受理审批阶段（5 个工作日）。

项目单位将申报辅导阶段经相关部门审查评估通过的所有审批事项申请材料统一报送市发展改革委或市经济和信息化委，由市发展改革委或市经济和信息化委为项目确定一个适用于全部 5 个阶段的编号，并即时将申请材料分送市环保局。1. 项目预核准（2 个工作日）。

申请材料：县（市）区或开发区申请文件、项目简介、投资各方签署的意向书、营业执照副本复印件

市发展改革委或市经济和信息化委在第 2 个工作日结束前完成项目预核准意见并即时抄送市环保局。

2. 环评初审意见（2 个工作日）。

申请材料：项目预核准文件、控制性详细规划、环评文件报批稿

市环保局在第 4 个工作日结束前完成项目环境影响评价文件初审意见并即时抄送市发展改革委或市经济和信息化委。

3. 项目核准及节能评估（1 个工作日）。

申请材料：县（市）区或开发区申请文件、项目申请报告、环境影响评价初审意见、项目节能评估文件（含专家审查意见）或节能登记表、土地成交确认书、投资各方签署的意向书、营业执照副本复印件

市发展改革委或市经济和信息化委在第5个工作日结束前完成项目核准及节能评估审批，并即时通知项目建设单位领取上述批复文件，抄送相关审批部门。

# 四川省住房和城乡建设厅办公室印发《2014年全省城乡建设档案工作要点》

2014年，四川省城乡建设档案（以下简称城建档案）工作，要深入贯彻落实党的十八大届三中全会、省委经济工作暨城镇化工作会议和省住房城乡建设工作会议精神，坚持以习近平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，紧紧围绕住房城乡建设中心工作，夯实城建档案基础业务建设，加快城建档案信息化进程，拓展服务渠道，提高服务质量，努力推进我省城建档案工作再上新台阶。

## 一、进一步加强城建档案制度建设

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国档案法》、《建设电子文件与电子档案管理办法》、《建设工程文件归档整理规范》、《四川省档案工作规范化管理办法》等有关规定，制定《四川省建设工程电子文件与电子档案管理办法》、《四川省城建档案工作规范化管理办法》。市、县（区、市）住房城乡建设行政主管部门应根据国家和上级主管部门的要求，结合本地实际，建立与完善城建档案管理制度和工作运行机制，做到有法可依，有章可循。

## 二、着力加强中小城市城建档案管理工作

随着我省新型城镇化的加快推进和县域经济的快速发展，必将形成大量的重要项目建设档案资料，城建档案管理工作任务更加繁重。各级住房城乡建设行政主管部门，要切实加强中小城市特别是县级城市城建档案工作，要根据住房城乡建设部《关于加强中小城市城乡建设档案工作的意见》和住房城乡建设厅《关于进一步加强城乡建设档案工作的意见》（川建发[2012]12号）要求，积极争取编制部门的支持，建立健全县（区、市）城建档案管理机构，配备和充实相应的城建档案管理人员，加强城建档案管理和档案服务工作，适应新型城镇化建设需要。

## 三、强化建设工程档案管理

各级住房城乡建设行政主管部门，要将建设工程档案的归集与管理纳入建设管理程序，在工程项目规划许可、竣工验收、档案移交等方面严格把关，力争档案进馆率达到95%以上，确保建设工程档案的齐全、完整、准确和有效利用。

## 四、推进城市地下管线工程档案管理

各地要按照住房城乡建设部《城市地下管线工程档案管理办法》要求，建立与完善城市地下管线工程档案管理机制，将地下管线工程档案管理纳入工程建设管理程序，切实加强地下管线工程档案的归集工作，努力实现地下管线工程档案的集中统一管理，充分发挥地下管线工程档案在城市规划、建设、管理工作中的重要作用。适时开展地下管线普查，摸清地下管网的确切分布，及时接收和保管好地下各类管线普查档案。有条件的城市，结合数字城市建设，建立与完善地下管线信息动态管理系统。

## 五、加快推动城建档案信息化建设

一是按照住房城乡建设厅《关于加强城建档案异地备份工作的意见》（川建办发[2013]566号）的要求，有计划、有步骤地抓好我省与山西省协作开展重要城建档案异地备份保存工作。二是积极稳妥推进数字化城建档案馆建设试点，总结推广数字化城建



档案馆建设经验，加快城建档案信息化建设步伐。三是加强建设工程电子、声像档案管理，切实做好建设工程纸质档案、电子档案、声像档案同步接收与管理工作。

#### 六、切实加强城建档案规范化管理

制定城建档案馆（室）规范化管理工作目标考核计划，以目标管理为抓手，切实加强城建档案规范化管理工作。各省辖市城建档案管理处（馆、室）要制定城建档案工作规范化管理目标实施计划，切实抓好市、县（区、市）城建档案馆（室）的规范化管理工作。通过规范化管理工作，提升业务水平，提高服务质量，扩大社会影响。

#### 七、加强城建档案的指导和检查工作

各级住房城乡建设行政主管部门要加强对本地区城建档案工作的指导和检查，把建设单位、施工企业的工程档案资料管理纳入工程建设领域项目信息公开和诚信体系建设。加大执法检查监督力度，对不按规定向城建档案馆（室）报送工程档案的单位，作为不良行为进行记录。组织对全省城建档案工作进行一次大检查，依法推进我省城建档案事业健康发展。要加强培训和继续教育，强化城建档案管理队伍建设，不断增强全省城建档案从业人员整体素质，提高城建档案从业人员持证上岗率和城建档案进馆率。要组织开好全国城建档案工作第四协作组会议。

## 上海新城市总规划：要严控用地规模

上海全市建设用地规模在 2011 年就达到了 2961 平方公里，占全市陆域面积的 43.6%，远远超过了上一轮规划的控制指标。

3 月 11 日，上海市政府下发《关于编制上海新一轮城市总体规划的指导意见》，根据此指导意见，至 2020 年的上海新一轮规划更注重如何提高城市国际竞争力、坚持可持续发展、增加城市魅力。

《指导意见》表示，未来 10 年，上海将严守建设用地总量的“天花板”，实施最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，依靠存量优化、流量增效和质量提高满足城市发展的用地需求，实现全市规划建设用地总量“零增长”。优化建设用地结构，降低工业用地比重，提高公共绿地、公共服务设施用地和基础设施用地比重。鼓励土地合理混合使用和地下空间综合开发利用。

资料显示，上海全市建设用地规模在 2011 年就达到了 2961 平方公里，占全市陆域面积的 43.6%，不仅远远超过了上一轮规划的控制指标，也接近了全市可用建设用地规模的极限，远远高于东京、伦敦、香港等同类城市 20%-30% 比例。因此，严格控制用地规模也成了当务之急。

另外，该意见也提及到自贸区建设，意见指出，要充分发挥中国(上海)自由贸易试验区引领带动作用，推进浦东滨江沿海地区能级提升。优化和完善杭州湾北岸功能，使其成为生产、生活、生态相融合的综合发展地区，体现上海滨海城市特色。积极推进长江口崇明三岛地区生态文明和新型城镇化示范建设。大力实施海洋发展战略，综合统筹海洋功能区划和陆域空间规划，提高蓝色国土综合开发利用和保护水平。

除此之外，意见还要求严控生态空间底线，加大基本生态网络规划控制和实施力度，锁定城市增长边界，促进空间布局优化。通过郊野公园、城市绿道等推进载体，营造具有生态保育和休憩功能的城市生态空间。