

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区优化市场化法治化国际化营商环境若干措施》的通知

(2024年2月8日)

罗府办〔2023〕6号

各街道办事处、区政府直属各单位：

《罗湖区优化市场化法治化国际化营商环境若干措施》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2023年11月23日

罗湖区优化市场化法治化国际化营商环境若干措施

为落实市委市政府关于优化市场化、法治化、国际化营商环境工作部署，以及《罗湖区建设营商环境创新试点城区支持现代产业高质量发展行动纲要（2022—2025年）》文件精神，积极对标世界银行营商环境评价新指标，扎实做好我区营商环境优化提升工作，高质量打造“三力三区”，着力构建更具竞争力的现代化产业体系，提出以下措施。

一、聚焦现代化产业发展，突出深港规则衔接营造国际一流营商环境

（一）推动跨境金融服务创新。将数字人民币跨境支付拓展至东盟国家，2024年率先实现数字人民币和泰国主流支付方式Kplus互联互通；探索数字人民币多边货币桥扩大试点运用，2024年率先与香港通过多边货币桥跨境贸易结算。推进深港跨境医疗商业保险直赔业务试点建设，争取在罗湖医院集团普通住院、门诊领域率先落地全市首单直赔业务。（牵头单位：区金融服务署、区发展改革局；协办单位：罗湖医院集团）

（二）加快构筑珠宝玉石国际交易成本比较优势。到2025年，争取设立国际珠宝玉石综合交易中心，珠宝玉石全链条交易成本显著降低。依托深圳国际珠宝玉石综合贸易平台，争取交易中心牌照，推动珠宝玉石免征进口关税、进口环节增值税即征即退、进口环节消费税后移等税收优惠政策，及珠宝玉石差异化便利通关、钻石原材料通关一体化等海关政策落地。（牵头单位：区工业和信息化局）

（三）做好港企投资发展服务保障。依托企业服务平台，2024年搭建港企服务专区，推动相关服务事项、惠企政策、深港资讯精准直达港资企业。优化整合现有政务服务资源，在口岸周边区域、港人聚集地设立政务服务点。在港人港企集聚区域宣传推广“港企港人一件事”整合办服务，并普及粤语服务。建设深港商事争议调解中心，推进商事纠纷多元化解机制建设，发挥区调解协会平台优势，推行“香港调解

员 + 内地调解员”联合调解模式。（牵头单位：区企业服务中心、区政务服务数据管理局、区司法局；协办单位：黄贝、南湖、莲塘街道办、深港现代商贸业升级发展区指挥部、罗湖法院）

二、聚焦要素集聚和企业服务，激发市场主体活力打造市场化营商环境

（四）加快释放高品质产业空间。完成玉龙填埋场全量开挖和环境治理，到 2025 年释放 30 公顷可集中连片开发产业用地，启动玉龙产业园开发建设。探索“工业上楼”，将澳康达战略性新兴产业园打造成以普通工业、新型产业等功能为主的工业示范项目，到 2025 年释放 28 万平方米生产空间。启动 B1 地块法定图则调整，研究深港合作开发模式，到 2025 年释放 30 万平方米产业空间。（牵头单位：区城管和综合执法局、区城市更新和土地整备局、深港现代商贸业升级发展区指挥部；协办单位：清水河总部新城建设指挥部）

（五）加快构建现代化产业人才体系。到 2025 年，引进 1—2 名院士级领军型科学家，引育 5 支省市重大人才工程创新团队、10 名国家海外计划专项领军人才、200 名以上产业领域高层次人才。动态建立“招商项目 + 产业人才”双清单对接服务机制，实现产业链与人才链耦合式发展。与港方机构联动招才引智，对国际化高层次人才提供政策扶持和便利化通关服务。以专项政策支持企业新设院士（专家）工作

站。（牵头单位：区委组织部；协办单位：区企业服务中心、区委统战部、区人力资源局、各产业部门、各招商先锋队）

（六）金融支持创新链供应链产业链发展。到2024年，为企业解决贷款150亿元。试点开展农产品供应链金融项目，支持条件成熟的企业开展存货、仓单、订单、质押融资等供应链金融业务。开发“科创贷”“专精特新贷”“科易贷”等专属信贷产品，支持科创企业发展。设立风险代偿专项扶持计划资金池。将“融·易·罗湖”打造为最具影响力品牌活动，分级分类快速匹配融资需求。（牵头单位：区金融服务署；协办单位：区科技创新局、区工业和信息化局、区企业服务中心）

（七）以新路子、新模式做强做实企业服务。提升产业政策兑现效率，推动“企业先报、政府再审”向“主动审核、确认申领”主动服务模式转变，2025年惠企政策“免申即享”应上尽上。优化企业诉求分级服务机制，涉企诉求线上“出入合一”“分拨转办”，实现企业诉求解决回复率100%。用好罗湖驻长三角、京津冀、香港三大办公室，为企业拓展业务提供资源对接等精准服务。根据企业需求助力引进风险投资、股权投资等战略伙伴。依托辖区存量企业大力引进产业链上下游企业及其分支机构，全力归集更多全国性业务，争取更多经济新增量贡献。（牵头单位：区企业服务中心；协办单位：区政务服务数据管理局、区金融服务署、区国有资

产监督管理局、区委统战部、各产业部门、各招商先锋队)

三、聚焦营商环境评价新指标，突出良法善治打造法治化营商环境

(八) 提高企业获取经营场所效率。在符合条件的产业项目中试行“开工零等待”行政审批改革，企业在签订国有建设用地使用权出让合同后3个工作日内，即可取得项目开工前所需批复文件，提高工程项目审批效率，力争在全市率先落地“开工零等待”产业项目。(牵头单位：区发展改革局、市规划和自然资源局罗湖管理局；协办单位：区城管和综合执法局、区住房建设局、各产业部门)

(九) 完善市场竞争生态。支持辖区民营企业参与政府产业项目建设，在招投标资格审查阶段重点核查企业所有制信息，民营企业入围数量占比不低于三分之一，参与投标的民营企业数量不足或经评审无法满足招标要求的情形除外。推广以保函、保单等其他非现金交易担保方式缴纳投标保证金、履约保证金、工程质量保证金。(牵头单位：区住房建设局；协办单位：各项目单位)

(十) 健全争端解决机制。深化数字法院建设，根据系统研发进度，力争在2024年将“智能裁判辅助办案系统”试点改革推广至民事诉讼领域。依托清水河法庭，2025年建成数字化“科技法庭”，形成内外网实时在线音视频交互庭审工作的新型科技法庭。(牵头单位：罗湖法院)

- 附件：1. 有关名词解释
2. 《罗湖区优化市场化法治化国际化营商环境若干措施》任务分解表

附件 1

有关名词解释

1. 经营场所：是世界银行营商环境评价新指标其中一项，涵盖了原指标体系中“获得施工许可”和“登记财产”两个指标，并新增了不动产租赁、土地管理、城市规划、绿色建筑、环境许可等内容，衡量监管相关框架的有效性、治理质量，以及为产权转让、建筑和环境许可提供服务方面的透明度和效率。

2. 市场竞争：是世界银行营商环境评价新指标其中一项，与原指标体系中“政府采购”相对应，衡量公平竞争政策的执行、知识产权、创新政策，以及改善政府采购和招标投标市场竞争环境的创新服务和法规。

3. 争端解决：是世界银行营商环境评价新指标其中一项，与原指标体系中“执行合同”相对应，衡量商业纠纷解决的效率和质量，包括相关的监管框架和公共服务。

附件 2

《罗湖区优化市场化法治化国际化营商环境若干措施》任务分解表

序号	主要措施	重点任务	完成时限	牵头
一、聚焦现代化产业发展，突出深港规则衔接营造国际一流营商环境				
(一)	推动跨境金融服务创新	1. 将数字人民币跨境支付拓展至东盟国家，2024 年率先实现数字人民币和泰国主流支付方式 Kplus 互联互通；探索数字人民币多边货币桥扩大试点运用，2024 年率先与香港通过多边货币桥跨境贸易结算。	2024 年 12 月	区金融
		2. 推进深港跨境医疗商业保险直赔业务试点建设，争取在罗湖医院集团普通住院、门诊领域率先落地全市首单直赔业务。	2025 年 12 月	区发
(二)	加快构筑珠宝玉石国际交易成本比较优势	3. 依托深圳国际珠宝玉石综合贸易平台，争取交易中心牌照，推动珠宝玉石免征进口关税、进口环节增值税即征即退、进口环节消费税后移等税收优惠政策，及珠宝玉石差异化便利通关、钻石原材料通关一体化等海关政策落地。	2025 年 12 月	区工

序号	主要措施	重点任务	完成时限	牵头
(三)	做好港企投资发展服务保障	4. 依托企业服务平台，2024 年搭建港企服务专区，推动相关服务事项、惠企政策、深港资讯精准直达港资企业。	2024 年 12 月	区企
		5. 优化整合现有政务服务资源，在口岸周边区域、港人聚集地设立政务服务点。	2024 年 12 月	区政 据
		6. 在港人港企集聚区域宣传推广“港企港人一件事”整合办服务，并普及粤语服务。	2023 年 12 月	区政 据
(三)	做好港企投资发展服务保障	7. 建设深港商事争议调解中心，推进商事纠纷多元化解机制建设，发挥区调解协会平台优势，推行“香港调解员+内地调解员”联合调解模式。	2024 年 12 月	区
二、聚焦要素集聚和企业服务，激发市场主体活力打造市场化营				
(四)	加快释放高品质产业空间	8. 完成玉龙填埋场全量开挖和环境治理，到 2025 年释放 30 公顷可集中连片开发产业用地，启动玉龙产业园开发建设。	2025 年 12 月	区城 执
		9. 探索“工业上楼”，将澳康达战略性新兴产业园打造成以普通工业、新型产业等功能为主的工业示范项目，到 2025 年释放 28 万平方米生产空间。	2025 年 12 月	区城 土地
		10. 启动 B1 地块法定图则调整，研究深港合作开发模式，到 2025 年释放 30 万平方米产业空间。	2025 年 12 月	深港 业升 指

序号	主要措施	重点任务	完成时限	牵头
(五)	加快构建现代化产业人才体系	11. 动态建立“招商项目+产业人才”双清单对接服务机制,实现产业链与人才链耦合式发展。	2023年12月	区委组织部、区企业服务中心
		12. 与港方机构联动招才引智,对国际化高层次人才提供政策扶持和便利化通关服务。	常态化推进	区委组织部
		13. 以专项政策支持企业新设院士(专家)工作站。	2023年12月	区科技局
(六)	金融支持创新链供应链产业发展	14. 试点开展农产品供应链金融项目,支持条件成熟的企业开展存货、仓单、订单、质押融资等供应链金融业务。	常态化推进	区金融办
		15. 开发“科创贷”、“专精特新贷”、“科易贷”等专属信贷产品,支持科创企业发展。	2023年12月	
(六)	金融支持创新链供应链产业发展	16. 设立风险代偿专项扶持计划。	2024年12月	区金融办
		17. 将“融·易·罗湖”打造为最具影响力品牌活动,分级分类快速匹配融资需求。	常态化推进	
(七)	以新路子、新模式做强做实企业服务	18. 提升产业政策兑现效率,推动“企业先报、政府再审”向“主动审核、确认申领”主动服务模式转变,2025年惠企政策“免申即享”应上尽上。	2025年12月	区企业服务中心、区政务服务数据管理局

序号	主要措施	重点任务	完成时限	牵头
		19. 优化企业诉求分级服务机制，涉企诉求线上“出入合一”、“分拨转办”，实现企业诉求解决回复率 100%。	常态化推进	区企
		20. 用好罗湖驻长三角、京津冀、香港三大办公室，为企业拓展业务提供资源对接等精准服务。	常态化推进	
(七)	以新路子、新模式做强做实企业服务	21. 根据企业需求助力引进风险投资、股权投资等战略伙伴。	常态化推进	区金融
		22. 依托辖区存量企业大力引进产业链上下游企业及其分支机构，全力归集更多全国性业务，争取更多经济新增量贡献。	常态化推进	各产
三、聚焦营商环境评价新指标，突出良法善治打造法治化营商				
(八)	提高企业获取经营场所效率	23. 在符合条件的产业项目中试行“开工零等待”行政审批改革，企业在签订国有建设用地使用权出让合同后 3 个工作日内，即可取得项目开工前所需批复文件，提高工程项目审批效率，力争在全市率先落地“开工零等待”产业项目。	2025 年 12 月	区发 局、 自然资 湖作

序号	主要措施	重点任务	完成时限	牵头
(九)	完善市场竞争生态	24. 支持辖区民营企业参与政府产业项目建设,在招投标资格审查阶段重点核查企业所有制信息,民营企业入围数量占比不低于三分之一,参与投标的民营企业数量不足或经评审无法满足招标要求的情形除外。推广以保函、保单等其他非现金交易担保方式缴纳投标保证金、履约保证金、工程质量保证金。	2024年12月	区住房
(十)	健全争端解决机制	25. 深化数字法院建设,根据系统研发进度,力争在2024年将“智能裁判辅助办案系统”试点改革推广至民事诉讼领域。	2024年12月	罗江
		26. 依托清水河法庭,2025年建成数字化“科技法庭”,形成内外网实时在线音视频交互庭审工作的新型科技法庭。	2025年12月	

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区社区养老服务设施建设运营管理 办法》的通知

(2024年2月8日)

罗府办规〔2023〕7号

各街道办事处、区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区社区养老服务设施建设运营管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2023年12月28日

深圳市罗湖区社区养老服务设施建设运营管理办法

第一章 总则

第一条 为健全“老有颐养”社区养老服务体系，深入贯彻落实积极应对人口老龄化国家战略，实现普惠、优质、高效的养老服务供给，规范社区养老服务设施的建设、运营、管理，根据《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》《深圳经济特区养老服务条例》等相关规定，结合罗湖区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于罗湖辖区内经民政部门及所属街

道办事处核准的社区养老服务设施，在建设、运营、资助及监督管理等方面的工作。

第三条 本办法中社区养老服务设施服务对象为罗湖区常住老年人。

第四条 本办法相关用语含义如下：

（一）社区养老服务设施，是指专门为社区老年人提供居住托养、生活照料、康复护理、文体娱乐、精神慰藉等服务的场地设施，主要包括街道长者服务中心、社区长者服务站和小区长者服务点。

（二）罗湖区常住老年人，是指符合常住人口标准的罗湖区老年人。

（三）街道长者服务中心，是指集短期托养、日间照料、居家养老、医养结合等功能于一体的街道级养老服务设施。

（四）社区长者服务站，是指为老年人提供日间托管、临时托管、文体娱乐、助餐配餐、辅具租赁、家庭喘息、照护培训等服务的社区级养老服务设施。

（五）小区长者服务点，是指为老年人就近提供康养、助餐、健康教育等服务的小区级养老服务设施。

第五条 社区养老服务设施的建设、运营、管理应坚持以人民为中心的发展思想，遵循政府主导、政策扶持、多方参与、市场运作、广泛普惠、放管并重、提质增效原则。

第六条 支持港澳养老服务提供者在罗湖区按规定以独

资、合资或合作等方式建设和运营社区养老服务设施，同等享受本办法规定的待遇。

第七条 社区养老服务设施的建设和运营采取以下三种模式：

（一）模式一：政府提供场地并装修建设、配备相应设备，交由社会力量运营；

（二）模式二：政府提供场地，交由社会力量投资装修建设并运营；

（三）模式三：社会力量自备场地、自主投资装修建设、自行运营。

第八条 区政府各有关部门对社区养老服务设施的建设、运营、资助及监督管理履行以下职责：

区民政局负责对全区社区养老服务工作进行业务指导，监督抽查服务质量、组织对运营机构的运营状况进行评估考核；负责街道办事处与运营机构签订运营服务合同的备份存档。

街道办事处是辖区社区养老服务设施的主管单位，负责本辖区社区养老服务设施的场地选择、立项申报、组织建设、运营监管、服务协议履约和项目清单执行情况监督、资助扶持经费申请的审核和拨付、固定资产管理以及辖区内社区养老服务设施具体事务的协调处理工作。

区发展改革局负责全区社区养老服务设施建设项目的

立项审批工作。

区财政局负责保障全区社区养老服务设施建设、资助、评估考核以及监督管理所需的经费。

区卫生健康局负责将医疗资源引入社区养老服务设施，制定“医养结合”服务标准，对社区养老服务涉医业务进行监督管理和指导。

区机关物业办负责提供符合社区养老服务设施建设标准的政府物业，指导、协助各街道办事处购置、租赁、置换社区养老服务设施场地。

市规划和自然资源局罗湖管理局负责将社区养老服务设施建设用地纳入国土空间规划；区城市更新和土地整备局、区住房建设局等有关部门在规划编制新建、改建项目和老旧小区改造时，应当根据国土空间规划、社区养老服务设施布局专项规划等预留养老服务用房，并将其验收纳入建设项目竣工验收内容。

区审计局、区应急管理局、区消防救援大队等相关部门，按照各自职责权限，协同做好社区养老服务设施建设、运营、监督管理等工作。

第二章 设施建设

第九条 社区养老服务设施选址宜选择周边社区老年人相对集中、临近公共服务设施的场地，并且充分考虑下列因素：

（一）符合养老服务体系建设规划和养老服务设施布局规划相关政策要求。

（二）综合考虑老年人人口分布、服务需求、服务半径、已有的养老服务设施等。

（三）应优先考虑设置在建筑首层，且符合建筑、消防、环境、卫生等法律、法规和强制性标准。

第十条 社区养老服务设施场地可通过以下方式产生：

（一）利用政府物业新建或在城市更新改造项目中配套建设。

（二）政府通过购置、租赁、置换等方式配置场地。

（三）社会力量提供场地。

（四）整合现有社康机构、党群服务中心、文体中心等社区公共服务资源融合建设。

第十一条 社区养老服务设施建设适用以下标准：

（一）街道长者服务中心建筑面积原则上不少于 1000 平方米，托养床位不少于 30 张，新建、改建、扩建应符合《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）等规范要求。

（二）社区长者服务站建筑面积原则上不少于 750 平方米，托养床位不少于 10 张，新建、改建、扩建应符合《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143-2010）、《社区老年人日间照料中心设施设备配置》（GB/T33169-2016）、

《民政部住房城乡建设部关于印发〈社区老年人日间照料中心标准设计样图〉的通知》（民函〔2015〕116号）等标准规范要求。

（三）小区长者服务点建筑面积原则上不少于100平方米，可依托小区物业管理处或物业管理用房进行建设。新建、改建、扩建应符合《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标143-2010）、《社区老年人日间照料中心设施设备配置》（GB/T33169-2016）等标准规范要求。

第十二条社区养老服务设施室内装修应符合卫生环保、适老化、智能化等要求，装修和采购参考标准为：场地装修和适老化改造装修标准为1000元-1500元/平方米，软装与设备购置请建设单位按照相关标准及实际需求进行测算。以“模式二”“模式三”建设的社区养老服务设施装修标准不得低于上述标准。

第十三条社区养老服务设施的建设同时须要符合无障碍设计、标识设置、消防安全等相关标准。

（一）无障碍建设标准：供老年人使用的场地及用房应满足轮椅进出的要求，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的规定。

（二）标识设置标准：名称与标识设置应统一规范，符合深圳市养老服务标识要求及《养老服务常用图形符号及标志》（MZ/T131-2019）的规定。

（三）消防安全建设标准：应符合《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）和《建设防火通用规范》（GB55037-2022）等现行国家强制性规范的要求。

第三章运营规范

第十四条以“模式一”建设的社区养老服务设施由街道办事处公开招标遴选运营机构。以“模式二”建设的社区养老服务设施由街道办事处按照政府采购相关规定确定装修运营的主体。以“模式三”建设的社区养老服务设施由举办机构负责运营。鼓励“一街道一运营机构”的运营思路，打造规模化、连锁化养老服务品牌。鼓励物业服务企业设立小区长者服务点。

第十五条街道办事处与运营机构签订的运营服务合同，应明确规定各项权利义务、固定产权属、服务形式、服务期限、服务项目清单和费用、评估考核要求、违约责任等。服务期限依据政府采购相关规定确定，最长不得超过三十六个月，合同一年一签，服务期限满后，可对优质运营机构实行合同续期。

第十六条运营机构应当为依法设立登记的企、事业单位或社会组织。社区养老服务设施为老年人提供全日集中住宿和照料护理服务的应按相关规定到区民政局办理养老机构备案。

第十七条运营机构应当按照消防安全、食品安全、卫生

防疫、特种设备作业等法律、法规和标准开展服务活动，并建立健全相关规章制度，保障服务质量与安全。

第十八条运营机构应当配备与服务和运营相适应的服务团队，须配有专职管理人员、专职护理员，从事社会工作、医疗、康复等服务的人员应当具备相应的职业资格。

第十九条运营机构应按照普惠公益原则合理确定服务项目的收费标准，并遵守政府价格管理有关规定。收费标准须公开公示，并告知街道办事处。

第二十条运营机构应当在机构明显位置公示服务项目、规章制度、工作流程、服务承诺、投诉方式等信息，接受社会监督。

第二十一条运营机构因变更或终止等原因暂停、终止服务的，应当于暂停或终止服务 60 日前通知老年人或其代理人，并向街道办事处提交安置方案，方案中应明确服务老年人的数量、安置计划及实施日期等事项；街道办事处应自接到安置方案之日起 20 日内完成审核工作，将相关情况报送区民政局。

第四章 资助扶持

第二十二条对社区养老服务设施的资助扶持项目包括建设经费资助、场地租金资助、年度运营项目经费资助、购买责任险资助。

第二十三条以“模式二”“模式三”建设的社区养老服

务设施，建成并投入运营满 1 年的可向辖区街道办事处申请建设经费资助，资助标准为实际投资金额的 40%，实际投资包括用于场地建设、装修以及设备购置等费用，由街道办事处委托具备造价咨询或工程专项审计资质的第三方机构进行审定。街道长者服务中心最高不超过 200 万元、社区长者服务站最高不超过 100 万元、小区长者服务点（仅 200 平方米以上）最高不超过 20 万元，且资助金额按“30%、30%、40%”比例分 3 年拨付。

第二十四条对自行租赁场地以“模式三”建设运营的街道长者服务中心、社区长者服务站给予场地租金资助。资助标准按当年度《深圳市房屋租赁参考价格》公布的指导租金的 70% 执行，如实际租金低于指导租金的，则按实际租金的 70% 进行资助，每年最高资助金额不超过 60 万元，资助不超过 3 年。

第二十五条年度运营项目经费资助实施项目清单管理制度，与养老床位入住率、服务覆盖面等挂钩，由街道办事处以政府购买社会服务的形式与运营机构协商确定具体服务清单和服务指标量，纳入运营服务合同。每一运营服务合同年度项目经费资助总额，街道长者服务中心最高不超过 60 万元、社区长者服务站最高不超过 30 万元、小区长者服务点（仅 200 平方米以上）不超过 5 万元，且资助金额按“40%、40%、20%”比例分 3 次拨付。

第二十六条运营机构依据入住老年人数量或设置床位数购买保额不低于10万元/人/年的场地综合责任险，按照购买保险实际金额给予资助，且不超过120元/人/年。

第二十七条若上述资助项目与《深圳市民办养老机构资助办法》及其他规定的资助项目在内容上有重复的，择一申请，且新增床位资助和建设经费资助不得同时享受；建设经费资助、场地租金资助仅对本办法发布后申请建设的设施生效。

第二十八条街道办事处应将本章所规定的资助扶持经费纳入年度预算安排，对运营机构资助申请材料进行核查，对不符合申请条件的要书面告知，并将有关资助和资金拨付情况报备区民政局。

第五章 监督管理与法律责任

第二十九条街道办事处应加强对社区养老服务设施年度运营服务合同履行情况监督，定期组织检查。由街道办事处依照运营服务合同约定项目清单对其服务项目开展中期验收、合同期满验收，未通过验收的，不予拨付相应款项。

第三十条区民政局定期组织专业力量对全区社区养老服务设施上一年度运营服务质量开展综合考核。考核等级为“不合格”的，由街道办事处督促其进行整改，并暂停相关经费资助；经整改仍“不合格”的，由街道办事处解除运营合同并报备区民政局。

第三十一条 区相关职能部门应依据《养老机构管理办法》《深圳经济特区养老服务条例》等有关法律法规，对社区养老服务设施进行监督管理。

第三十二条 运营机构有下列行为之一的，依据《深圳经济特区养老服务条例》及相关规定予以处理。

（一）利用社区养老服务设施的房屋、场地、设施开展与养老服务宗旨无关活动的；

（二）歧视、侮辱、虐待或遗弃老年人以及存在其他侵犯老年人合法权益行为的；

（三）未经批准擅自改变政府投资或者资助建设的社区养老服务设施用途的；

（四）擅自拆除政府投资或者资助建设的社区养老服务设施的；

（五）暂停或终止服务未妥善安置入住老年人的；

（六）向服务对象及其家属推销保健产品、金融产品或者服务，或者为其他经营主体的推销活动提供支持的；

（七）骗取补贴、补助、奖励的及其他违法行为。

第六章附则

第三十三条 本办法第十一条、十三条建设参照标准更新或另有配建标准出台的，按照新标准执行。

第三十四条 本办法自 2024 年 1 月 15 日起实施，有效期 5 年。《深圳市罗湖区社区老年人日间照料中心建设运营管

理办法》（罗府办规〔2016〕3号）同时废止。

第三十五条 本办法由罗湖区民政局负责解释。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区行政调解实施办法》的通知

(2024年2月8日)

罗府办规〔2023〕6号

各街道办事处、区政府直属各单位：

现将《深圳市罗湖区行政调解实施办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2023年12月13日

深圳市罗湖区行政调解实施办法

第一章 总则

第一条 为健全社会矛盾纠纷调解机制，进一步规范我区行政调解工作，依法及时有效化解争议纠纷，深入推进法治政府建设，维护社会和谐稳定，根据《深圳经济特区矛盾纠纷多元化解条例》等规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称行政调解，是指行政机关根据法律、法规、规章等规定，在其行使行政管理的职权范围内，对特定的行政争议以及属于其法定职权范围内的民事纠纷，通过对争议各方的说服与劝导，促使各方当事人互让互谅、平等

协商，自愿达成协议，以解决有关争议纠纷的活动。

第三条区政府相关工作部门、驻区各单位、各街道办事处（以下统称行政机关）开展行政调解工作，适用本办法。法律、法规、规章对行政调解另有规定的，从其规定。

第四条行政调解应当遵循预防为主、平等自愿、诚实守信、公平合法、非诉优先、高效便捷的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第五条消费者权益保护、交通事故损害赔偿、治安管理、医疗纠纷、环境污染、社会保障、房屋土地征收、知识产权等方面的部门应当成立行政调解委员会、建立调解员名册、制定行政调解事项目录，经区司法局备案后，向社会公告。

行政调解任务较重的领域，行政机关可以根据需要配置行政调解室、接待室。

行政机关指定两名以上（含本数）政治思想好、业务能力强、有一定法律素养、善于做群众工作的工作人员担任本单位调解员。行政机关可以通过购买服务的方式，引入第三方力量协助开展行政调解工作；也可以根据工作需要聘请兼职调解员，协助开展行政调解工作。

第六条行政调解不得收取任何费用或者以任何名义收取报酬，所需工作经费列入部门年度预算。行政机关应当为行政调解工作的开展提供人员经费、办公场所、设施设备等方面的必要保障。

第七条 行政调解委员会主要职责包括：

（一）统一登记受理行政调解案件，提出受理、不予受理的初步意见；

（二）协调安排相关业务部门的调解员进行调解；

（三）督促承办调解员在规定期限内完成调解、形成调解文书并送达；

（四）负责调解文书的案卷归档和管理；

（五）法律、法规和规章规定的其他职责。

第八条 行政调解委员会、调解员及其他有关人员对涉及当事人的个人隐私和商业秘密负有保密义务，但法律另有规定的除外。

第九条 行政机关应当积极探索行政调解与人民调解、司法调解等调解方式有机衔接、协调联动、信息沟通的新模式、新方法，推动行政调解工作创新发展。

第二章 行政调解的范围与管辖

第十条 行政机关可以依法对下列争议纠纷进行调解：

（一）依法可以调解的行政争议：

1. 公民、法人或者其他组织与行政机关之间因行使行政裁量权而产生的争议；

2. 公民、法人或者其他组织与行政机关之间因行政赔偿、行政补偿而产生的争议；

3. 公民、法人或者其他组织与行政机关之间因行政协议

而产生的争议；

4. 其他依法可以进行调解的行政争议。

(二) 依法可以调解的民事纠纷：

1. 民间纠纷引起的情节较轻的治安案件；
2. 交通事故、医疗事故等引起的损害赔偿纠纷；
3. 消费者权益保护、产品质量、价格等纠纷；
4. 土地权属争议、城市更新搬迁补偿等纠纷；
5. 侵犯商标专用权、著作权、专利权等知识产权纠纷；
6. 合同纠纷；
7. 环境污染赔偿纠纷；
8. 旅游权益纠纷；
9. 物业权益纠纷；
10. 劳动人事和社会保障权益纠纷；
11. 其他依法可以进行调解的民事纠纷。

第十一条 有下列情形之一的，不适用行政调解：

(一) 一方当事人不同意调解的；

(二) 申请人民调解、商事调解、劳动争议调解、仲裁调解或其他形式调解并且已经受理的；

(三) 已经达成调解协议，就同一事实或者相似理由重复提出行政调解申请的；

(四) 人民法院、行政复议机关、行政裁决机关以及仲裁机构等已经依法作出处理，或者已经经过信访复查、复核

的；

（五）法律、法规、规章规定不适用行政调解的其他情形。

第十二条民事纠纷的调解，由与行政管理职能相关的民事纠纷所在地的行政机关设立的行政调解委员会调解。

行政争议的调解，由行政机关设立的行政调解委员会调解，确有必要的，可以向上一级行政机关的行政调解委员会申请调解。

第十三条当事人就同一纠纷分别向两个以上有管理权限的行政机关提出行政调解申请的，由最先收到申请的行政机关受理。不属于本行政机关职能范围的争议纠纷，应当在三个工作日内移送给有管辖权的行政机关。

行政机关因管辖权有争议，或者涉及多个行政机关职能的，由最初收到申请的行政机关报请共同的上级行政机关指定受理，并应当主动告知当事人处理结果。

第三章 行政调解程序

第十四条当事人申请行政调解应当符合下列条件：

- （一）有明确的各方当事人；
- （二）当事人与申请调解的矛盾纠纷有利害关系；
- （三）申请调解的矛盾纠纷与行政机关的行政管理职能有关，属于本办法第十条规定的范围；
- （四）有具体的调解请求、事实和理由；

(五) 各方当事人同意调解。

第十五条当事人应当通过书面方式提出行政调解申请。当事人书面申请行政调解确有困难的，行政机关可根据当事人的基本情况与申请调解的请求、事实和理由协助提出书面申请，并由当事人签字或者盖章确认。申请书应当载明下列事项：

(一) 当事人的姓名、性别、年龄、身份证号码、职业、工作单位或住所、联系方式，法人或者其他组织的名称、住所和法定代表人或者主要负责人的姓名、职务、联系方式；

(二) 调解请求、事实和理由；

(三) 申请人签名或者盖章；

(四) 申请日期。

行政机关可以制作标准格式的行政调解申请书，供当事人选择使用。

第十六条行政机关在履行职责过程中发现属于行政调解事项目录范围的争议纠纷时，应当告知当事人可以申请行政调解。

行政机关在受理行政调解申请时应当告知当事人可以通过行政复议、诉讼、仲裁等其他法律途径维护自己的权利。

行政机关对于涉及人数较多、影响较大、可能影响社会稳定的争议纠纷，应当依职权主动调解。

第十七条当事人可以委托一至两名代理人参加行政调

解，当事人、第三人委托代理人的，应当向行政调解委员会提交授权委托书。授权委托书应当载明委托事项、权限和期限，代理人的委托权限为授权委托书已列明的全部事项。当事人不能参加调解的，应当明确至少一名代理人的委托权限包括承认、放弃、变更调解请求以及签订调解协议。

同一案件的一方当事人人数超过五人的，应当推选二至五名代表参加行政调解，被推选的代表应当取得其他当事人的明确授权。

第十八条 行政机关对当事人提出的行政调解申请，应当在五个工作日内作出是否受理的决定；法律关系复杂或者涉及多个行政机关的，应当在十个工作日内作出决定。决定予以受理的，应当向各方当事人送达行政调解受理通知书。决定不予受理的，应当书面告知并说明理由。

行政调解申请材料不齐全或者表述不清楚的，行政机关可以当场或者自收到申请之日起五个工作日内书面告知申请人补正，行政调解申请人应当在收到补正材料告知之日起五个工作日内提交相关材料，无正当理由逾期不补正的，视为申请人放弃行政调解申请，补正期限不计入调解期限。

行政机关应当在决定受理之日起五个工作日内将行政调解申请书等文书送达给被申请人，并可以要求其在十五日内就申请人提出的调解事项陈述意见并说明理由，提交相应证据。

第十九条 行政机关决定受理行政调解申请或者决定依职权开展调解的，应当在调解的时间、地点、调解员等事项确认后的三个工作日内告知当事人。

涉及法律关系复杂、重大疑难、影响较大的案件，行政机关经当事人同意，可以委托、邀请或者联合其他调解组织调解。

第二十条 当事人在行政调解活动中享有下列权利：

- （一）申请调解员回避；
- （二）接受调解、拒绝调解或者要求终止调解；
- （三）委托代理人参加调解；
- （四）要求调解公开或者不公开进行；
- （五）自主表达意愿、自愿达成调解协议。

第二十一条 当事人在行政调解活动中应当履行下列义务：

- （一）如实提交有关证据和陈述纠纷事实，不得提供虚假材料；
- （二）遵守调解秩序；
- （三）尊重对方当事人的合法权益；
- （四）尊重调解员；
- （五）自觉履行调解协议；
- （六）法律、法规、规章规定的其他义务。

第二十二条 调解员有下列情形之一的，应当主动回避：

不主动回避的，当事人有权申请其回避：

（一）调解员与调解事项有利害关系的；

（二）与当事人、代理人有亲属或者其他关系，可能影响矛盾纠纷工作调解的；

（三）可能影响对矛盾纠纷公正调解的其他情形。

当事人申请回避的，行政机关应当及时作出是否回避的决定。行政机关决定回避的，及时指派其他调解员；决定不予回避的，应当向当事人说明理由。

第二十三条 行政机关可以依申请在其职权范围内进行调查取证核实证据，有关单位和个人应当予以配合。

行政调解需要进行检测、检验、检疫、技术鉴定、伤残评定的，当事人可以协商一致委托，也可以共同委托行政机关送专业机构进行，费用由当事人协商承担。

第二十四条 对于事实清楚、权利义务关系明确、争议不大，能够即时调解的民事纠纷，行政机关可以在征求当事人的同意后当场进行调解，并将相关情况记录在案。对于不能当场调解的案件，行政机关应当及时通过召开专门的调解会议、线上调解、上门调解等有利于调解的便捷方式进行，并对调解过程予以记录。

第二十五条 行政调解开始前，调解员应当核对当事人身份，宣布行政调解纪律，告知当事人调解的程序和期限以及当事人的权利和义务。

第二十六条 调解过程中，行政机关应当充分听取当事人的陈述、申辩，组织当事人举证、质证，向当事人释明有关法律、法规、规章及有关规定，在查清基本事实、分清责任的基础上，使当事人自愿达成调解协议。

第二十七条 调解员可以建议当事人在平等协商、互谅互让的前提下，提出调解方案；也可以提出调解建议方案，供当事人协商时参考。

第二十八条 有下列情形之一的，行政调解中止：

（一）当事人一方因正当理由或者对方当事人认可的理由暂时不能参加调解或中途要求暂停调解的；

（二）发生不可抗力或者意外事件的；

（三）需要中止调解的其他情形。

中止时间不计入调解期限。

中止、恢复行政调解的，应当告知有关当事人。

第二十九条 有下列情形之一的，应当终止行政调解：

（一）当事人撤回调解申请或者明确表示无法达成调解协议的；

（二）当事人隐瞒重要事实、提供虚假情况或者故意拖延时间的；

（三）当事人可能存在恶意串通，损害公共利益或者第三人合法权益的；

（四）调解期间当事人提出行政复议申请或者提起诉讼

的；

（五）调解期间当事人无正当理由缺席调解的；

（六）作为当事人的自然人死亡或者法人、非法人组织终止的，且无权利义务继受人或者权利义务继受人放弃行政调解的；

（七）调解期限届满未达成调解协议的；

（八）其他导致行政调解活动难以进行或者法律、法规规定终止调解的。

终止行政调解的，行政机关应当书面通知当事人并说明理由。

第三十条 行政机关应当自受理之日起三十日内调解终结。法律、法规另有规定的，从其规定。

行政调解期限届满未达成调解协议的，应当终止调解；当事人同意延期调解的，可以继续调解，延长期限最多不超过三十日。

勘验、检验、检测、检疫、鉴定所需的时间不计入调解期限。

第三十一条 行政机关调解行政争议，不得影响依法履行行政管理职责。

第四章 行政调解协议

第三十二条 行政调解达成调解协议的，行政机关应当根据争议性质制作行政调解民事纠纷或者行政争议调解协议。

当事人就部分争议事项达成调解协议的，可以就该部分先行确认并制作调解协议书。调解协议书应当在当事人、调解员签字或者盖章后生效。调解协议应当加盖行政调解委员会印章，由当事人各执一份，行政调解委员会留存一份。

适用当场调解、当事人自行和解、调解协议能够即时履行或者当事人认为无需制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，调解员应当记录协议内容。

第三十三条行政调解协议不得违背当事人真实意愿，不得违反法律、行政法规的强制性规定，不得损害国家利益、社会公共利益以及第三人合法权益。

行政调解协议自各方当事人签名或者盖章后生效，依法达成的行政调解协议具有法律约束力，当事人应当按照协议履行。

第三十四条有关民事纠纷经行政调解达成的调解协议且符合人民法院司法确认受案范围，当事人认为有必要的，可以自调解协议生效之日起三十日内，共同向有管辖权的人民法院申请司法确认。经人民法院裁定有效的行政调解协议，一方当事人不履行或者履行不符合约定的，对方当事人可以依法向人民法院申请强制执行。

具有给付内容的行政调解协议，当事人认为有必要的，可以依法申请公证。经公证的以给付为内容并载明债务人愿意接受强制执行承诺的行政调解协议，一方当事人不履行或

者履行不符合约定的，对方当事人可以依法向人民法院申请强制执行。

第五章保障和监督

第三十五条 行政机关应当建立行政调解工作档案，将记载调解申请、受理、开展调解、协议等内容的相关材料立卷归档。

第三十六条 区司法局应当加强对全区行政调解工作的指导，建立健全行政调解工作程序和规范，组织业务培训，提高行政调解工作人员的专业素质。

第三十七条 当事人恶意串通，利用本办法规定的行政调解侵害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益的，行政机关应当根据具体情形不予受理、终止调解或者依法撤销相应文书，有关部门应当依法追究当事人的法律责任。

第三十八条 行政机关及其工作人员在行政调解过程中不得存在以下行为：

- （一）违法收取行政调解费用的；
- （二）压制、侮辱、打击报复当事人的；
- （三）怠于履行行政调解职责，久拖不决或造成当事人合法权益受到损害的；
- （四）泄露在行政调解过程中知悉的国家秘密、商业秘密和个人信息的；
- （五）索取、收受财物或谋取其他不正当利益的；

(六) 拒绝协助、配合行政调解的；

(七) 不履行或者不适当履行行政调解协议的；

(八) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等影响调解公正的行为。

违反上述规定的，由同级司法行政机关对负责人员进行约谈，并责令改正。造成严重后果的，按照有关法律法规对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第六章附则

第三十九条 本办法由罗湖区司法局负责解释。

第四十条 法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织开展行政调解，适用本办法。

第四十一条 本办法涉及的相关规定修改、变更或废止的，按其修改、变更或另行制定的新规执行。

第四十二条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期五年。

深圳市罗湖区人民政府关于印发《深圳市罗湖区政府合同监督管理办法》的通知

(2024年2月8日)

各有关单位：

《深圳市罗湖区政府合同监督管理办法》已经区政府八届第60次常务会议审议通过，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区人民政府

2023年12月4日

深圳市罗湖区政府合同监督管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我区政府合同管理，加强政府合同行为的监督，防范政府合同法律风险，保障国有资产、财政资金的安全和自然资源、公共资源的有效利用，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、规章规定，参照《深圳市政府合同管理规定》有关内容，结合我区实际，制定本办法。

第二条 政府合同签订主体磋商、订立、履行政府合同，解决政府合同争议，保管政府合同文件资料以及有关部门开展政府合同监督管理活动，适用本办法。

第三条 本办法所称政府合同签订主体，是指代表区政府

及其部门，能够以自己的名义签订政府合同并独立承担合同权利义务的政府合同当事人。本办法中的政府合同签订主体包括以下机构：

- （一）区政府；
- （二）区政府直属部门；
- （三）财政全额拨款的区属事业单位，包括学校等机构；
- （四）街道办事处；
- （五）其他区财政全额拨款预算单位。

与政府合同签订主体签订政府合同的自然人、法人、非法人组织，统称为政府合同对方当事人。

本条第一款列举部门以外的医院等国有事业单位及国有企业的合同管理，按照本办法第六章规定执行。

第四条政府合同签订主体负责合同签订、履行等承办事务，享有合同权利，履行合同义务。区政府签订的合同，根据合同项目所涉职责，由区职能部门或由区政府指定部门负责合同承办事务。

根据前款规定承办政府合同的部门，统称合同承办部门。

第五条本办法所称政府合同，是指政府合同签订主体在行政管理、公共服务以及民事经济活动中与自然人、法人、非法人组织之间就涉及国有资产、财政资金使用和自然资源、公共资源利用等事宜设立、变更、终止权利义务关系的

协议。行政机关之间基于特定行政目的所签订的协议以及政府合同签订主体与其工作人员所签订的聘用、聘任合同等人事管理协议不适用本办法。

前款规定的政府合同包括但不限于下列情形：

（一）区属国有物业的使用、出租、出借、转让、担保等合同；

（二）区属国有自然资源使用权（包括土地、森林、荒地、水流等）的使用、出租、出借、转让、担保等合同；

（三）涉及教育、医疗卫生、民政、文化体育等公共资源的使用、处置等合同；

（四）涉及财政资金使用（包括政府采购、工程招标等项目）的合同；

（五）在城市更新、棚户区改造、招商引资等活动中签订的监管协议；

（六）因履行行政职能所签订的收益性或负债性合同，包括在行政征收、征用等活动中签订的合同；

（七）涉及招商引资、能源管理、城市营销、会议承办、展销展览、体育赛事等活动的合同；

（八）与有关单位签订的合作合同（含战略合作等）、框架协议、备忘录、意向性协议等合同；

（九）政府合同的补充协议、备忘录、承诺函等具有合同效力的文件；

(十) 区政府认定属于政府合同的其他合同。

第六条 政府合同有如下情形之一的，是重点监管合同：

(一) 涉及标的达人民币 1000 万元的合同；

(二) 涉及政府物业等国有资产的使用、出借、出租、转让、担保以及在城市更新和棚户区改造活动中权利处分等行为的合同，但人才保障住房的租售合同除外；

(三) 在城市更新、棚户区改造、招商引资等活动中签订的监管协议；

(四) 其他区政府要求重点监管的合同。

涉及合同补充、变更、解除等事宜的重点监管合同衍生协议，视为重点监管合同。

第七条 政府合同管理应遵循权责明晰、程序规范、内容合法、衔接顺畅、处理及时、监督有力的原则。

第八条 政府合同实行全面监管、全程留痕、统一备案、履约评价、承办单位负责制等管理措施。

全面监管是指全区政府合同均纳入本办法监管范围。

全程留痕是指政府合同签订履行情况全过程应当留档留痕，能够倒查追溯。同时，合同承办部门应当履行合同信息报送义务。

统一备案是指已签订的政府合同统一提交罗湖区政府合同管理平台（简称“合同平台”）备案登记。

履约评价是指针对政府合同对方当事人的履约行为建

立履约评价制度，促使政府合同对方当事人全面诚信地履行政府合同。

合同承办部门负责制是指，合同承办部门应当全面贯彻落实政府合同管理相关规定，承担政府合同管理主体责任，负责合同的前期准备、拟定、审查、签订、备案、履行、履约评价、争议解决等所有合同事务，建立健全本单位政府合同管理内控制度，明确工作流程、工作规则和本单位政府合同管理人员配置及责任分工，并建立合同管理台账，做好合同档案的整理、保管和移交工作。

第九条区政府开发政府合同管理平台（以下简称“合同平台”），建立健全区政府合同信息数据库，对政府合同实行动态化、信息化、集中化管理。

合同承办部门应当按照本办法的要求，将政府合同信息及时地录入合同平台。

第十条区财政局作为合同监管部门，负责政府合同统一备案管理工作，研究制定政府合同履约监管相关制度体系并监督执行，同时依职权加强政府合同涉及财政资金使用的监督检查，加强政府合同涉及的国有资产使用、出租、出借、转让、担保等行为的监督管理工作。

区司法局负责政府合同法制保障工作，负责重点监管合同和区政府签订合同的合法性审查工作。

区审计局负责政府合同签订、履行的审计监督工作，对

政府合同涉及的关键环节、重点领域和单位依法、独立开展审计检查。

区国库支付中心应当加强政府合同的支付管理工作，对未按规定签订合同及未履行合同备案登记的，不予办理资金支付手续。

区政务服务数据管理局负责合同平台的设计、开发及日常维护管理工作。

其他各单位在各自职责范围内承担政府合同管理职责，并承担对下属国有企事业单位合同的监督管理工作。

第十一条 政府各部门对政府合同的订立、履行、争议处理等工作所需经费应给予保障。

第十二条 合同承办部门、审查机构及其工作人员和其他相关知情人员应当严格保守秘密，不得擅自对外披露或向他人提供有关政府合同磋商、履行、争议处理等相关信息或资料。

第十三条 合同承办部门及其工作人员违反本规定，在政府合同管理过程中，不履行职责或不正当履行职责的，由纪检监察机关或有关主管部门依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

第二章 合同签订前的准备

第一节 合同磋商和谈判

第十四条 合同承办部门应当按照依法依规、公平公正、有利于实现合同目的的原则选定合同对方当事人。

依照相关规定应当采用政府集中采购的方式确定合同对方当事人的，合同承办部门应当严格遵守执行。

第十五条 合同承办部门应在签订合同前就合同项目进行可行性调查论证，并重点对合同对方当事人资质、资产、信用、履约能力等情况进行必要的调查，并收集、整理有关资料，必要时提出调查评价报告。

第十六条 与合同对方当事人就合同条款进行磋商、谈判时，合同承办部门根据项目复杂程度、所涉标的金额大小等因素，可以指定专人负责或组织成立谈判工作小组，并就磋商权限范围做出明确授权。成立谈判工作小组的，合同承办部门可根据需要确定首席谈判代表，并应安排本部门法律专业工作人员参加。

谈判人员或者谈判工作小组应在授权范围内与合同对方当事人进行磋商，并记录与合同对方当事人协商、议定合同条款的情况，形成谈判备忘录。必要时，合同双方应在谈判备忘录上签字确认。

第十七条 政府合同项目涉及其他部门职能的，合同承办部门应在合同签订前征求其他相关部门的意见。

第二节 合同文本的起草

第十八条 政府合同应当采用书面形式订立。采用区块链

存证方式订立的电子合同与纸质合同具有同等法律效力。

第十九条对于重复使用、条款相对固定的合同，各业务主管部门应当在其业务范围内根据实际情况制定标准化合同文本；经区司法局发函提示的，各业务主管部门应当在三个月内完成标准化合同文本制定工作。

标准化合同文本经区司法局审查并发函确认统一编号后，业务主管部门应在收到来函之日起5个工作日内将示范文本纳入合同平台范本库。

第二十条合同承办部门负责起草合同文本。

有合同示范文本的，应当优先使用合同示范文本。使用合同示范文本时，因特殊情况需要，可以在示范文本中另行补充约定。

第二十一条合同内容应约定明确、合法有效、具备可操作性、权利义务对等，不得模糊不清、约定不明或者权利义务严重失衡。

合同权利义务应当按照有利于保障政府合同签订主体合法权益、便于政府合同签订主体履行合同的原则进行约定。两个及以上政府部门参与签订的政府合同，应根据工作职责分别约定合同权利，确保权责对等、有利工作。

第二十二条合同文本一般应包括以下内容：

（一）法人或非法人组织的名称、地址、联系方式及法定代表人或负责人等信息，自然人的身份证号、住址及联系

方式等信息；

（二）合同背景及合同目的说明；

（三）合同标的及其数量、质量等信息；

（四）合同价款及支付方式；

（五）履行期限、地点和方式；

（六）合同履行进度安排；

（七）双方权利义务；

（八）保密条款；

（九）违约责任；

（十）不可抗力；

（十一）变更、解除及终止的条件；

（十二）争议解决方式、约定管辖机构；

（十三）合同履行过程中的指定联系人、联系方式、不同形式往来文件的送达效力等沟通机制；

（十四）合同成立、生效条款和合同签订地点、签订时间；

（十五）双方当事人认为需要约定的其他内容。

涉及购买重要公共服务事项的合同，还应约定供应商因特殊原因无法提供服务时的应急或过渡性措施，并应对供应商违约责任作出明确、严格的约定，确保政府公共服务不受影响。

第二十三条 政府合同名称一般应与其实质内容及法律

关系性质相关联，避免仅用“合同”或“协议”等笼统词语作为合同名称。

第二十四条 合同应按照营业执照、登记文件等法律文件的记载，写明准确完整的名称、法定代表人或负责人、地址和有效联系方式等相关信息。

涉及自然人的，应写明身份证号码或其他有效证件号码、地址和有效联系方式等相关信息。

作为政府合同对方当事人的签约主体和履行主体应当保持一致。如政府合同对方当事人履行主体与签约主体不一致的，合同应明确签约主体和履行主体之间相互关系、权利义务等内容。法律、法规、规章或其他上级行政机关规范性文件另有特别规定的，从其规定。

第二十五条 政府合同标的应描述准确、清晰和详尽，避免造成理解上的歧义或者履行上的困难。合同标的涉及行为的，应准确界定行为的定义及范围。

第二十六条 政府合同涉及数量条款的，应明确约定数量的计量单位和计量方法。

第二十七条 政府合同涉及质量的，应明确约定质量的标准、要求、验收、异议等相关内容。

第二十八条 合同涉及价款的，应明确价款金额、计算方式、支付方式、支付期限、发票交付等相关内容。

政府合同涉及国有资产的管理、使用和处置的，合同价

格的确定应当符合行政事业单位国有资产管理的有关规定。

第二十九条 政府合同应明确约定履行的条件、起止期限、具体地点和履行方式，不得出现歧义或者理解上的困难。

政府合同履行涉及先后顺序、条件的，应明确约定当事人履行合同义务的先后顺序和条件。

合同履行顺序、条件的约定应当有利于保障政府合同签订主体合法权益，便于政府合同签订主体履行合同。

第三十条 政府合同签订主体属于行政机关或具有公共管理职权的单位的，政府合同可以根据实际情况约定政府一方享有基于公共利益或维护法定权益需要单方变更、终止合同的权利。

第三十一条 政府合同期限最长不超过五年，确需超过五年的，应报主管区领导签字批准。法律、法规、规章或其他上级行政机关规范性文件对政府合同期限另有特别规定的，从其规定。

政府合同需要续签的，合同承办部门或合同对方当事人应在合同期限届满前提出，并由政府合同签订主体根据相关程序和审批权限决定是否续签合同。法律、法规、规章或其他上级行政机关规范性文件对续约次数另有特别规定的，从其规定。

第三十二条 政府合同原则上应当约定由政府合同签订主体所在地的有管辖权的人民法院或者仲裁机构管辖，经政

府合同签订主体主要负责人审批同意的除外。

政府合同应当载明裁判机构的准确全称，避免出现歧义。政府合同不得约定仲裁机构仲裁和法院裁判两种争议解决方式并存的争议解决条款。

第三十三条 政府合同涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私的，应当作出保密约定，并采取必要的保密措施。

第三十四条 政府合同文本应为中文文本。确需存在两种或两种以上文字版本的，原则上应以中文文本为准或者优先。

第三十五条 政府合同不得含有下列内容：

- （一）利用政府合同向他人输送不正当利益；
- （二）超越政府合同签订主体职权或职能范围的承诺或者义务性约定；
- （三）违反国家法律、法规规定，约定政府合同签订主体承担担保责任；
- （四）将合同效力、合同条款解释、合同履行和合同变更、解除、终止以及争议解决的适用法律约定为境外国家、地区法律；
- （五）违反本办法规定，将合同争议的管辖机构约定为境外的法院或者仲裁机构等非政府合同签订主体所在地有管辖权的裁判机构；
- （六）约定合同的内容、表述以外国语文本为准或者优

先；

（七）其他违反现行法律、法规、规章或者损害国家、社会公共利益的约定。

第三节 合法性审查

第三十六条 政府合同及其补充协议未经合法性审查的，不得签订。

第三十七条 合同承办部门签订政府合同前，必须经合同承办部门内部合法性审查并获取书面形式的审查意见。

书面形式的审查意见可参照本办法附件《合法性审查意见表》的格式出具。《合法性审查意见表》不能完全记录合法性审查意见内容的，可同时提交补充资料。

第三十八条 区政府签订的合同和重点监管合同，合同承办部门需先行进行内部合法性审查，并应在签订前或招标公告发布前提交区司法局审查。具体办理规则及时限适用区司法局有关规定。

使用政府合同示范文本签订，且修改内容不涉及减损政府方权利或增加政府方义务的，无需再发区司法局审查。

第三十九条 对政府合同进行合法性审查时，应当向合法性审查主体提供以下材料或说明：

（一）拟签订的合同文本，包括主合同、补充协议、备忘录等全部合同文件；

（二）与合同有关的背景情况的说明；

(三) 合同前期准备工作中的相关资料，包括合同对方当事人资信证明材料等；

(四) 谈判备忘录等政府合同磋商过程中产生的相关资料文件；

(五) 合同订立的依据、批准文件；

(六) 审查主体认为需要提交的其他材料。

第四十条对政府合同进行合法性审查，应包括以下内容：

(一) 政府合同签订主体是否具备签约主体资格，包括对合同事项是否享有法定职权或是否超越法定权限；

(二) 合同对方当事人是否具备签约主体资格，包括是否具备完全的权利能力、行为能力，签约是否获得了充分的授权等；

(三) 合同内容是否显失公平，或者是否明显不合理；

(四) 合同中所涉事项是否能以合同形式约定，是否侵害法定行政管理权限；

(五) 政府合同签订主体属于行政机关或具有公共管理职权的单位且存在单方解约可能的，合同是否约定政府合同签订主体享有基于公共利益需要或维护法定权益需要可单方变更、终止合同的权利；

(六) 合同条款表述是否存在歧义；

(七) 合同约定是否侵犯了第三方的合法权益；

- (八) 合同约定是否损害国家、社会公共利益；
- (九) 合同中是否约定了争议解决条款、违约责任条款；
- (十) 合同约定是否违反了相关法律、法规、规章的规定。

第四十一条 政府合同内容符合下列情形之一的，属于本办法第四十条第（三）项规定的合同内容明显不合理：

（一）在非政府定价或者政府指导价情形下，合同价款为免费、无偿或者明显低于或高于市场对价，但政府合同签订主体获益或存在其他特殊情况的除外；

（二）权利义务严重失衡，以致合同履行将导致政府合同签订主体实质上只承担义务而不享有或享有过少权益的；

（三）政府合同签订主体违约责任畸重以致违约后将导致政府方较大损失或对方当事人违约责任畸轻以致不能实现违约责任条款目的的；

（四）其他明显不合理情形。

政府合同存在前款情形的，合法性审查主体应提出相关审查意见。

第四十二条 对合法性审查主体出具的合法性审查意见，合同承办部门应当采纳，并对修改后的内容符合合法性审查要求负责；确因项目情况特殊无法采纳或无法完全采纳的，应在提交本单位或区政府决策时一并提供解释说明。

第三章 合同的签订、备案和履行

第四十三条按有关规定需要履行评估、审批等相关程序的政府合同，应当严格履行程序。

第四十四条签订政府合同，签订部门应当履行部门内部相应决策程序。

政府合同由签订部门的法定代表人或者经授权的人员签字，并加盖单位公章或者合同专用章。授权其他人员签署的，应当有法定代表人的书面授权委托书。

合同签订应当注明签订日期和签订地点。

第四十五条对涉及财政资金使用的政府合同，合同约定政府一方支付合同价款超过三万元的项目原则上应采用电子合同方式签订，因客观原因无法采用电子合同签约或另有规定的除外。

政府合同签订后应提交备案登记，合同承办部门应当在合同经各方当事人签署后十个工作日内按照本办法规定在合同平台上进行备案登记。

合同约定政府一方支付合同价款不超过三万元的采购类政府合同可以不按本办法备案登记，但应履行其他政府合同监管措施。

第四十六条对不涉及财政资金使用的非收支类政府合同（如监管协议、战略合作合同、框架协议、备忘录、意向性协议等），合同承办部门应当在合同平台备案登记后五个工作日内，另行向区财政局提交完整的纸质合同原件。

第四十七条 合同承办部门提交合同备案登记时，应在合同平台上录入或提交下列信息和材料：

（一）备案合同基本信息，包括合同主要内容、涉及金额、进度节点安排、承办人信息等；

（二）经合同各方当事人签署的合同原件扫描件；

（三）合法性审查意见；

（四）合同平台要求合同承办部门提供的其他信息和材料。

涉密文件和内部敏感文件等应严格遵守保密要求，严禁违规上传至合同平台。

第四十八条 区财政局、国库支付中心等有关部门处理涉及政府合同的事务时，应当审查政府合同备案登记状态。未履行备案登记义务的，有关部门应当暂停相关事务的处理。

第四十九条 合同承办部门应当全面履行合同义务并积极主张合同权利，努力促成合同目的实现；合同承办部门应当全程监控政府合同履行情况及变化，及时发现履行异常情况，维护政府合同签订主体的合法权益。

承办人作为政府合同承办部门的具体经办人员，应当及时跟进其所经办合同的履行进展情况，协调合同承办部门做好承办合同的履行管理工作。

政府合同的履行涉及其他政府部门的，合同承办部门应及时协调相关部门。相关部门应当按照职责分工，及时履行

合同的有关约定。

第五十条 政府合同履行过程中出现下列情形之一，对政府合同履行产生或可能产生重大影响的，合同承办部门应及时主张权利，做出相应对策或处理建议：

（一）合同对方当事人不履行合同义务或履行合同义务不符合约定；

（二）合同对方当事人预期违约以及存在其他可能影响合同履行的情形；

（三）合同对方当事人财产状况恶化、丧失商业信誉或者丧失、可能丧失履行能力；

（四）合同依据的法律或政策修改、废止，或签订合同时的客观情况发生重大变化；

（五）不可抗力。

属于以区政府名义签订的政府合同或经区政府批准签订的政府合同在履行过程中发生以上情况的，合同承办部门应当自发现之日起三个工作日内拟定应对方案并提请区政府进行处理。

第五十一条 合同承办部门应当在合同对方当事人怠于履行合同义务时，承担督促、监督对方当事人履行义务的职责，及时主张权利。

对于采购类合同，合同承办部门应当根据相关规定对供应商提供的商品和服务及履约行为进行验收，以确保符合合

同约定的标准和要求。

政府合同需支付合同价款的，合同承办部门应按合同条款并结合合同对方当事人履行合同义务的情况进行付款。相关财务人员应当按照合同条款约定对付款资料进行审核，对于达不到付款条件的不予付款。

第五十二条 政府合同履行过程中，因客观情况发生变化确需变更合同实质性条款，包括合同履行主体、合同标的、合同履行期限、违约责任等内容的，合同双方当事人应当就变更事项签订书面补充协议，并就补充协议按本办法规定提请合法性审查及在合同平台及时办理相应备案登记事宜。

法律、法规、规章或其他上级行政机关规范性文件对政府集中采购合同的变更另有特别规定的，从其规定。

第五十三条 因政府一方原因需单方解除政府合同的，合同承办部门应先就单方解除合同行为及后果进行风险评估。经风险评估后，仍决定解除政府合同的，应当经相关决策程序审批，及时向对方当事人发出书面解除通知，并会同对方当事人协商合同解除有关事宜。

属于以区政府名义签订的政府合同或经区政府批准签订的政府合同确需单方解除时，合同承办部门在发出书面解除通知前，需报请区政府批准。报批时，应同时提交解除合同风险评估意见。

法律、法规、规章或其他上级行政机关规范性文件对政

府集中采购合同的解除另有特别规定的，从其规定。

第五十四条 合同承办部门应当及时对合同对方当事人履约、诚信情况进行履约评价。合同平台根据各部门的履约评价及区政府合同履约检查情况综合生成供应商履约评价信息，全区各部门可以参考供应商履约评价信息，增加或调减相关主体签订政府合同的机会。合同对方当事人存在重大失信行为的，相关部门可根据国家、广东省、深圳市有关规定，申请将相关主体纳入不良信用记录或实施失信联合惩戒。

第五十五条 合同承办部门应当在合同各个进度节点以及合同履行中出现第五十条第一款情形之一的，及时在合同平台填报该节点履行信息，直至合同承办事务终止。

第五十六条 合同承办部门应当于每年度7月20日之前将上半年度本部门政府合同签订、履行情况形成书面报告上传至合同平台。

合同承办部门应当于每年1月20日之前将上一年度本部门政府合同签订、履行情况以及合同管理制度实施情况形成书面报告上传至合同平台。

定期报告应当包含以下内容：

（一）本部门所承办合同的数量、类型、主要内容、标的及金额、进度、合同争议等基本情况的说明；

（二）合同对方当事人履行合同权利义务情况的说明；

（三）合同履行异常情况以及应对措施的说明，异常情况包括本办法第五十条第一款所列异常情况、涉诉情况以及其他导致合同不能正常履行的事件；

（四）下属国有企事业单位合同管理制度落实情况的说明；

（五）年度报告应当对合同管理制度贯彻落实情况进行说明，包括内部管理机制、合法性审查、备案、信息报送等制度措施的落实情况说明；

（六）合同监管部门要求报送的其他内容。

第四章 合同争议的处理

第五十七条 合同承办部门应当全面收集和保存合同履行中形成的能够证明合同履行事实的各类凭证材料，以作为争议解决的备用证据。

第五十八条 政府合同在履行过程中产生争议，合同承办部门应负责查明情况及原因，收集相关资料，包括合同纠纷的起因、合同的履行情况、违约情形、损害结果、违约行为与损害结果之间的因果关系及免责事由等。合同承办部门应组织评估合同争议可能产生的不利后果，制定应对方案。

合同承办部门应指定专人或专门机构负责，且应当征求部门法制科室或法律专业人员的意见或由其全程参与争议处理过程。

区政府签订的政府合同及经区政府批准签订的政府合

同，在履行过程中发生争议的，合同承办部门应会同区司法局共同处理。

第五十九条 政府合同发生争议时，合同承办部门应积极主动与争议另一方协商、沟通。经协商或调解达成一致意见的，应当签订书面协议。

第六十条 政府合同争议经充分沟通协商，仍无法达成一致意见，且该纠纷可能严重损害或威胁政府权益或重大公共利益的，合同承办部门应及时采取风险防范措施并向区政府书面报告。

第六十一条 政府合同争议经协商不能达成一致意见，合同承办部门需提起诉讼或提出仲裁申请的，应当全面收集有关对方当事人违约、对方当事人违约给政府合同签订主体造成的损失、政府一方履行合同情况等方面的证据材料。

合同承办部门提起诉讼或提出仲裁申请的，原则上不得迟于法定诉讼时效届满前 3 个月。

因政府合同争议被诉或被提请仲裁的，合同承办部门应及时做好应诉准备并积极应诉。

第六十二条 在通过和解、调解、诉讼及仲裁方式解决政府合同争议过程中，任何部门或个人不得擅自放弃属于政府一方享有的或可能享有的合法权益。

对于重点监管合同、以区政府名义签订的政府合同及经区政府批准签订的政府合同，为维护政府合同签订主体的正

当权益，避免政府面临更大法律风险，确需放弃属于政府一方享有的合法权益以解决合同争议的，合同承办部门应报请区政府批准；除此以外的其他政府合同，应经合同承办部门法定代表人或主要负责人书面同意。

第五章 合同的档案管理

第六十三条除区政府另有指定外，合同承办部门应指定专门机构或专人负责妥善保管合同订立及履行过程中产生的全部原始文件档案资料，档案资料包括：

（一）合同前期谈判过程中的相关材料，包括往来函电、谈判工作计划、谈判备忘录及其他与合同签订有关的会议纪要、视听资料、电子邮件等；

（二）合同对方的权利凭证、资质、资产、信用、履约能力、知识产权状况调查材料；

（三）正式签订的合同文本及其附件；

（四）合同履行过程中签订的有关补充协议、变更协议；

（五）签约审批材料；

（六）合法性审查意见及相关部门的意见；

（七）履行情况记载；

（八）合同争议的处理情况记载及有关材料；

（九）与合同有关的其他文件资料。

第六十四条政府合同终止或者履行完毕后，除区政府另有指定外，合同承办部门应当指定专门机构或专人及时将合

同及相关资料整理归档，除法律、法规另有规定外，不得擅自处理、销毁。

第六十五条因人事变动或机构调整，合同承办部门指定的负责合同文件资料保管及归档管理的专门机构或专人发生变化的，应明确新的保管机构或人员。原保管机构或人员应在办理完相关文件资料、档案移交手续并签字确认后才可离任。

第六章 国有企事业单位合同管理

第六十六条政府合同签订主体以外的各级事业单位（含医院等非全额财政拨款预算单位）、国有企业签订的合同统称为国有企事业单位合同，该类合同签订主体统称为国有企事业单位合同主体。

国有企事业单位合同主体应当参照本办法有关政府合同管理的规定履行合法性审查、备案登记、履行、信息报送、争议解决、档案管理等合同管理职责，具体操作规则由其主管部门制定。

国有企事业单位合同主体的主管部门对该国有企事业单位的合同管理工作负有监督管理职责。

第六十七条国有企事业单位合同主体自行承担合法性审查职责，但其主管部门另有规定的除外。

第六十八条合同平台为国有企事业单位合同备案登记提供接口。主管部门可以对国有企业事业单位合同备案登记

制定具体规定。

第七章 监督检查

第六十九条 区财政局可通过调阅政府合同档案和相关资料、抽查合同管理制度落实情况、组织合同履行专项检查等方式，监督检查政府合同管理制度落实及履约情况。

第七十条 区审计局对政府合同和国有企事业单位合同履行情况开展审计监督。

区审计局可以对合同相关延伸事项进行检查，组织实施现场核查，并聘请第三方机构或专业技术人员参与履约审计。

区审计局每年度应当按一定比例抽取重点监管政府合同、非重点监管政府合同和国有企事业单位合同，开展履约情况审计检查。

第七十一条 区司法局进行合法性审查过程中，发现各部门内部合法性审查工作存在明显错误的，及时报送区财政局。

第七十二条 合同承办部门和合同对方当事人应主动协助和配合政府合同履行检查工作，全面及时提供监督检查所需要的资料。

合同承办部门和合同对方当事人对本单位提供资料的真实性和完整性负责。合同履行检查部门在必要时可以要求相关主体就资料真实性和完整性出具书面承诺。

合同承办部门不配合履约检查工作的，合同履约检查部门可以就此作出检查结果不合格的结论，并向有关部门提出给予处分的建议。

第七十三条 合同承办部门、承办人或其他工作人员在本单位合同管理过程中，未按照本办法规定履行相应职责，以及存在其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊情节的，由任免机关或者区纪检监察机关依照有关规定对责任人员予以问责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

合同承办部门、承办人或其他工作人员有下列行为之一的，依法追究其相关责任：

（一）违反法律、法规、规章规定签订合同；

（二）在合同签订、履行过程中，与他人恶意串通，损害国家利益、社会公共利益；

（三）在合同签订、履行过程中，怠于履行合同管理职责，玩忽职守、滥用职权；

（四）因逾期举证、应诉期限过期等应诉不当而导致败诉；

（五）擅自放弃属于本单位合同中享有的合法权益；

（六）涉及政府合同签订主体重大履职行为的合同，未及时提出续签导致政府合同签订主体履职不及时的；

（七）未妥善保管合同资料、档案材料造成重大经济损失；

(八) 区政府签订的合同和重点监管合同，合同承办部门在签订前或招标公告发布前未将合同提交区司法局进行合法性审查，导致政府合同签订主体合法权益受损的；

(九) 其他违反法律、法规、规章及本办法规定的行为。

第八章附则

第七十四条 本办法由区财政局负责解释。

第七十五条 本办法自 2023 年 12 月 15 日起施行，有效期五年。《深圳市罗湖区政府合同监督管理办法》（罗府规〔2018〕6 号）自本办法实施之日起废止。

附件：合法性审查意见表

附件

合法性审查意见表	
合法性审查机构/个人名称：	
合同名称	(准确全称)
是否为重点监管合同	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是（以下选项可多选） <input type="checkbox"/> 涉及标的达人民币 1000 万元的合同； <input type="checkbox"/> 涉及政府物业等国有资产的使用、出借、出租、转让、担保以及在城市更新和棚户区改造活动中权利处分等行为的合同； <input type="checkbox"/> 在城市更新、棚户区改造、招商引资等活动中签订的监管协议； <input type="checkbox"/> 区政府要求重点监管的其他合同；
政府合同签订主体	
承办部门	
承办人及联系方式	
合同对方当事人	
合同标的	

合法性审查意见表	
合同涉及金额	
合同期限	
<p>一、合同签订主体资格审查</p> <p>(一) 政府合同签订主体是否具备签约主体资格审查：</p> <p>1. <input type="checkbox"/>具有独立法人资格，或具有本合同签订资格</p> <p>2. <input type="checkbox"/>对合同约定事项享有法定职权（没有超越法定权限）</p> <p>3. <input type="checkbox"/>未违反法律规定承担担保责任</p> <p>(二) 合同对方当事人是否具备签约主体资格审查：</p> <p>4. <input type="checkbox"/>具有法人资格，且具有完全的民事权利能力和行为能力</p> <p>5. <input type="checkbox"/>签约获得了充分的授权</p> <p>6. <input type="checkbox"/>具有法律法规明确要求的资质</p> <p>二、合同审查意见</p> <p>7. <input type="checkbox"/>合同内容未显失公平，不存在不利于政府合同主体的约定</p> <p>8. <input type="checkbox"/>合同内容不存在明显不合理</p> <p><input type="checkbox"/>在非政府定价或者政府指导价情形下，不存在合同价款“免费、无偿或者明显低于或高于市场均价”，但政府方当事人获益或存在其他特殊情况的除外</p> <p><input type="checkbox"/>不存在权利义务严重失衡，合同履行不会导致政府方当事人实质上只承担义务而不享有或享有过少权益的</p> <p><input type="checkbox"/>不存在违约责任畸重，违约后不会导致合同的政府当事人较大损失</p> <p><input type="checkbox"/>不存在对方违约责任畸轻，起不到违约责任作用的</p> <p><input type="checkbox"/>不存在其他明显不合理情形</p> <p>9. <input type="checkbox"/>合同约定未违反相关法律、法规、规章规定</p> <p>10. <input type="checkbox"/>合同约定不侵犯第三方的合法权益</p> <p>11. <input type="checkbox"/>合同约定不损害国家、社会公共利益</p> <p>12. <input type="checkbox"/>合同中所涉事项未侵害法定行政管理权限</p> <p>13. <input type="checkbox"/>合同中所涉事项是可以约定的事项，而非法定的不可约定事项</p> <p>14. <input type="checkbox"/>合同中约定了争议解决条款、违约责任条款</p> <p>15. <input type="checkbox"/>合同不存在同时选择法院和仲裁机构作为合同争议管辖机构的情况，且明确了具体法院和仲裁机构的名称</p> <p>16. <input type="checkbox"/>未约定合同的内容、表述以外语文本为准或优先</p> <p>17. <input type="checkbox"/>未将合同适用的法律约定为境外国家、地区法律</p> <p>18. <input type="checkbox"/>合同条款表述不存在歧义</p> <p>19. <input type="checkbox"/>合同标的描述准确、清晰、详尽，不会造成履行上的困难</p> <p>(二选一) <input type="checkbox"/>合同标的涉及行为，且对行为的界定准确</p> <p>20. <input type="checkbox"/>合同标的不涉及行为</p> <p>(二选一) <input type="checkbox"/>合同有涉及数量的条款，已明确约定数量的计量单位和计量方法</p> <p>21. <input type="checkbox"/>合同没有涉及数量的条款</p> <p>(二选一) <input type="checkbox"/>合同涉及质量，已明确约定对质量的要求或验收标准</p> <p><input type="checkbox"/>合同不涉及质量</p> <p>22. (二选一) <input type="checkbox"/>合同涉及购买重要公共服务事项，已约定供应商因特殊原因无法提供服务时的应急或过渡性措施，并已对供应商违约责任作出明确、严格的约定</p> <p><input type="checkbox"/>合同不涉及购买重要公共服务事项</p> <p>23. (二选一) <input type="checkbox"/>合同由两个及以上政府部门参与签订，已根据工作职责分别约定合同权利义务，确保权责对等、有利工作</p> <p><input type="checkbox"/>合同只涉及一个政府部门并已约定双方权利、义务及违约责任</p>	

合法性审查意见表

24. 合同已明确约定履约条件、履行方式、履约地点、签订时间，不会发生歧义

25. (二选一) 签约主体和履行主体为同一主体

签约主体和履行主体不一致，但履行主体具有履行合同的合法资质且不违反任何法律法规的规定，合同已明确各方当事人之间的权利义务关系

26. (二选一) 合同期限不超过五年

合同期限超过五年，已报主管区领导批准

27. 合法性审查结论（就合同是否存在明显法律风险予以简洁说明描述，对合同内容提出修改意见，可另附独立审查意见书）：

审查人签字：

审查机构（盖章）：

年月日

深圳市罗湖区人民政府关于公布罗湖区政府 规范性文件（2023年）清理结果及目录的通 知

（2024年2月8日）

各街道办事处、区政府直属各单位：

为进一步规范政府行为，促进依法行政，根据《广东省行政规范性文件管理规定》（省政府令第277号）和《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府令第305号），区政府对2023年前形成的50份区政府印发实施、仍在有效期内的规范性文件进行了清理。现将清理结果及目录予以公布，具体如下：

一、保留的《关于停止执行1990年至1999年区政府发布的部分规范性文件的通知》等39份规范性文件继续有效（详见附件1）。

二、废止《关于印发〈深圳市罗湖区养犬登记等事项委托工作方案〉的通知》等3份规范性文件（详见附件2）。

三、《深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区政府外聘法律顾问管理办法的通知》有效期延长至2026年11月29日（详见附件3）。

四、修改《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区社区老年人日间照料中心建设运营管理办法的通知》等7份规范性文件（详见附件4），由实施部门按照《广东省行政规范性文件管理规定》《深圳市行政机关规范性文件管理规定》等有关规定另行启动修改程序。

- 附件：1. 保留的规范性文件目录（共39份）
2. 废止的规范性文件目录（共3份）
3. 续期的规范性文件目录（共1份）
4. 修改的规范性文件目录（共7份）

深圳市罗湖区人民政府

2023年11月29日

附件1

保留的规范性文件目录（共39份）

序号	名称	文号
1	关于停止执行1990年至1999年区政府发布的部分规范性文件的通知	罗府〔2003〕12号
2	深圳市罗湖区人民政府办公室印发《关于加强罗湖区孤儿保障工作的实施方案》的通知	罗府办〔2011〕43号
3	关于公布深圳市罗湖区政府规范性文件清理结果的通知	罗办〔2012〕18号
4	深圳市罗湖区人民政府办公室印发深圳市罗湖区优质饮用水入户工程实施方案的通知	罗府办〔2014〕4号

序号	名称	文号
5	深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止深圳市罗湖区实行计划生育的已婚育龄夫妻落实长效节育措施奖励补助办法的通知	罗府办规〔2017〕10号
6	深圳市罗湖区人民政府办公室关于公布规范性文件清理结果的通知	罗府办规〔2018〕11号
7	深圳市罗湖区人民政府关于机构改革涉及规范性文件规定的行政机关职责调整问题的决定	罗府规〔2019〕1号
8	深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区区级财政专项资金管理办法及实施细则的通知	罗府规〔2019〕2号
9	深圳市罗湖区人民政府办公室关于公布区政府规范性文件（1990年-2018年）清理结果的通知	罗府办规〔2019〕4号
10	深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区政府物业资产管理办 法及实施细则的通知	罗府规〔2020〕1号
11	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区城市更新项目 贡献用地道路建设补贴办法的通知	罗府办规〔2020〕2号
12	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区推进老旧电 梯更新改造大修实施细则》的通知	罗府办规〔2020〕3号
13	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区政府和社会 资本合作项目管理办 法》的通知	罗府办规〔2020〕9号
14	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区行政事业单 位国有资产管理办 法》的通知	罗府办规〔2020〕11号
15	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区人才住房分 配和管理实施细 则》的通知	罗府办规〔2020〕12号
16	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区房屋安全管 理实施细 则》的通知	罗府办规〔2020〕13号
17	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深港口岸经济带罗湖先行 区支持港澳专业人 才创业就业发展及 配套服务实施方案 （试行）》的通 知	罗府办规〔2020〕14号

序号	名称	文号
18	深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止《深圳市罗湖区政府采购管理办法及6个配套文件》的通知	罗府办规〔2021〕1号
19	深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止《深圳市罗湖区垃圾清运管理办法（暂行）》的通知	罗府办规〔2021〕2号
20	深圳市罗湖区人民政府关于印发罗湖区股份合作公司重大事项决策及备案管理办法的通知	罗府规〔2021〕2号
21	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区政府投资建设工程招标投标管理办法及其配套文件的通知	罗府办规〔2021〕3号
22	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区政务公开工作暂行规定》及其配套文件的通知	罗府办规〔2021〕4号
23	深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止《深圳市罗湖区免费婚前及孕前优生健康检查服务实施方案》的通知	罗府办规〔2022〕1号
24	深圳市罗湖区人民政府关于印发《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法》的通知	罗府规〔2022〕1号
25	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发罗湖区政府投资项目全过程管理办法的通知	罗府办规〔2022〕3号
26	深圳市罗湖区人民政府关于废止《深圳市罗湖区人民政府印发关于实施高层次产业人才“菁英计划”的意见及三个配套文件的通知》的通知	罗府规〔2022〕2号
27	深圳市罗湖区人民政府关于印发《深圳市罗湖区企业国有资产监督管理办法》的通知	罗府规〔2022〕3号
28	深圳市罗湖区人民政府关于印发罗湖区社区健康服务机构管理办法的通知	罗府规〔2022〕5号
29	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《深圳市罗湖区公共住房规模化租赁筹集实施细则》的通知	罗府办规〔2022〕4号
30	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区社会资本投资捐建公共设施管理办法的通知	罗府办规〔2022〕5号
31	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区政府投资项目代	罗府办规〔2

序号	名称	文号
	建制管理办法的通知	022〕6号
32	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》的通知	罗府办规〔2022〕7号
33	深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区城市更新实施办法的通知	罗府规〔2022〕6号
34	深圳市罗湖区人民政府关于废止《关于加强殡葬改革工作的通知》的通知	罗府规〔2022〕7号
35	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区股份合作公司扶持资金管理办法（暂行）的通知	罗府办规〔2022〕8号
36	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳水库核心区（大望、梧桐山社区）生态保护补偿办法的通知	罗府办规〔2022〕9号
37	深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止《深圳市罗湖区物业专项维修资金管理办法》及两个配套文件的通知	罗府办规〔2023〕1号
38	深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区高层次医疗人才认定及综合保障实施细则（试行）的通知》的通知	罗府办规〔2023〕2号
39	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区重点产业项目遴选办法》的通知	罗府办规〔2023〕3号

附件 2

废止的规范性文件目录（共 3 份）

序号	名称	文号
1	关于印发《深圳市罗湖区养犬登记等事项委托工作方案》的通知	罗府办〔2008〕21号
2	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区重大行政决策规则的通知	罗府办规〔2016〕4号
3	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区证明管理	罗府办规〔2016〕

序号	名称	文号
	办法的通知	5号

附件 3

续期的规范性文件目录（共 1 份）

序号	名称	文号
1	深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区政府外聘法律顾问管理 办法的通知	罗府规〔2020〕2 号

附件 4

修改的规范性文件目录（共 7 份）

序号	名称	文号
1	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区社区老年人 日间照料中心建设运营管理 办法的通知	罗府办规〔2016〕3号
2	深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区政府合同监督管理 办法的通知	罗府规〔2018〕6号
3	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区社区股份公 司兼职消防队伍建设与管理 办法的通知	罗府办规〔2019〕7号
4	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区信息化项目 管理 办法的通知	罗府办规〔2020〕8号
5	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区临时用地和 临时建筑管理 办法的通知	罗府办规〔2020〕10号
6	深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区创新型产业用房管 理办法》 的通知	罗府办规〔2022〕2号

序号	名称	文号
7	深圳市罗湖区人民政府关于印发《深圳市罗湖区产业发展专项资金管理办法》的通知	罗府规〔2022〕4号

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则》的通知

(2024年2月8日)

各有关单位：

《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则》已经区政府八届第五十九次常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2023年11月29日

罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则

第一章 总则

第一条 为了有效盘活非居住房屋资源，拓宽保障性住房建设筹集渠道，积极引导和规范罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房行为，依据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》等文件精神，结合罗湖区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于罗湖区对闲置和低效利用的商业

办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等既有非居住存量房屋在符合条件下改建为保障性租赁住房的相关活动。

第三条区住房城乡建设部门（以下简称区主管部门）是全区保障性租赁住房建设筹集管理工作的主管部门，负责制定保障性租赁住房相关政策，组织实施既有非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目（以下简称项目）的认定、监督管理等工作。区住房保障实施机构负责开展保障性租赁住房建设筹集管理工作，负责项目受理、审核、监督管理等工作，负责指导申请主体开展项目申请、改建等工作。

区相关部门根据各自职责开展项目资金保障、核查、监督管理等工作。

第四条根据本辖区经济发展方向，科学统筹居住需求与产业发展需求，严谨开展既有非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作，实现住房发展与区域经济发展相协调。

第五条区政府及相关部门开展既有非居住存量房屋改建保障性租赁住房相关工作应注重效率，精简项目审批事项和环节，创新工作推动模式，构建快速审批流程。

第六条充分发挥区各相关部门职能作用，各方协同联动开展项目认定、实施、监督管理等工作。

第二章 改建要求

第七条房屋所有权人、受房屋所有权人委托的改建实施

单位（含实际开展住房租赁运营的专业化住房租赁企业）等主体均可作为项目申请主体。

第八条 申请改建项目的房屋用途应为商业办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储或者科研教育等。

第九条 对居住和公共环境有严重干扰、污染或者安全隐患的工业用地和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的厂房、研发用房、仓储等既有非住房屋，不得实施改建。

申请时改建房源被纳入城市更新单元计划、棚户区改造计划、土地整备计划和房屋征收计划的，不得实施改建。

第十条 商业办公、旅馆（酒店）、科研教育、研发用房应当以栋、座或者相对独立的整层为单位进行改建，厂房、仓储用房应当以栋或者座为单位进行改建。单个项目改建总建筑面积原则上不低于一千平方米。

第十一条 项目以小户型为主，建筑面积七十平方米以下的套（间）占比原则上不低于百分之八十。

第十二条 项目应当符合规划原则、区域功能定位和产业发展等要求，重点在产业功能区、商业商务聚集区、城市建设重点片区、高校科研院所周边等就业岗位集中的片区，以及轨道交通站点附近等人口密集、交通便利、需求旺盛的区域开展和实施。

工业用地或者物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储等

既有非居住房屋应当在保障产业发展需求前提下改建。

第十三条项目房屋结构应当满足房屋安全使用要求，确保房屋结构安全。

第十四条项目的设计、施工应当采用不低于非住宅（公寓或旅馆）居住建筑的相关标准和防火要求，并按规定办理消防审查备案手续。

第十五条改建项目的设计和施工应当符合国家、省和深圳市现行相关标准和规范，鼓励按照国家及深圳市装配式装修标准或者规范进行室内装配式装修。

改建为宿舍形式租赁住房的，应当执行宿舍或者旅馆建筑设计规范及其他相关标准。

第十六条项目的供水、供电、供气设施以及卫生、通风、室内空气质量等居住条件应符合国家、省和深圳市的相关标准。

第十七条改建后的门窗等围护结构以及设施设备，应当满足国家、省和深圳市现行建筑节能的相关规范要求。

第十八条项目所在的物业管理区域应当具备符合《深圳经济特区物业管理条例》等规定的物业管理用房，并按规定实施物业管理。

项目可适当增加符合特点的健身房、图书室、会客交流场所、快递收取点等公共活动设施。

第三章项目认定

第十九条 申请主体向区住房保障实施机构提交以下改建申请材料：

（一）书面申请书（含项目基本情况、拟改建房屋情况、改建方案、运营方案、投资情况、改建可行性及其他内容等），其中改建方案、运营方案、改建可行性可提交详细报告作为附件；

（二）申请主体相关身份材料；

（三）不动产权属证书或者其他房屋权属证明；

（四）存在抵押登记等他项权益的，提交所有他项权益人身份材料及同意改建的书面意见；

（五）改建设计图纸；

（六）房屋安全鉴定报告或者符合房屋安全使用要求的书面意见；

（七）承诺书。

项目存在多个权属主体等情形的，应按照市相关要求提交材料。

第二十条 区住房保障实施机构对申请主体符合申请资格并且申请材料齐全、格式规范的项目，在收到申请材料之日起 1 个工作日内予以受理，如材料不齐全或者格式不规范的，应一次性告知申请主体需要补齐或者完善的资料。

第二十一条 区住房保障实施机构自受理申请之日起 2 个工作日内，根据工作开展实际需要，通过区政务 OA 系统、

政务邮箱、政务移动办公平台等形式将项目相关材料分送本辖区规划和自然资源、更新整備、产业、教育、水务等主管部门，区规划土地监察机构、市不动产登记机构、属地街道办事处以及水、电、燃气等市政公用服务企业核查。

相关部门或者单位应当自收到区住房保障实施机构分送的材料之日起3个工作日内完成核查。

第二十二条区住房保障实施机构应当在分送材料后3个工作日内将全部材料及相关情况报送区保障性住房工作领导小组（以下简称区领导小组）办公室，并提请专题会议审议。区领导小组办公室根据项目情况统筹组织相关部门召开专题会议联审，并形成项目专题会议纪要。

第二十三条区领导小组办公室将会议纪要、各单位意见及项目情况材料报送区领导小组，由区领导小组进行会议审议，或采用区领导小组组长签批形式，审议或者签批明确不予通过的，由区主管部门书面告知理由。

第二十四条项目经区领导小组审议通过或者区领导小组组长签批通过的，由区主管部门自通过之日起3个工作日内将项目基本情况、专题会议纪要以及区领导小组审议情况或区领导小组组长签批情况等材料一并报送市保障性租赁住房发展工作领导小组（以下简称市领导小组）办公室。

第二十五条项目经市领导小组审议通过的，由区政府出具保障性租赁住房项目认定书并按规定向社会公示；审议未

通过的，由区主管部门书面告知理由。

第二十六条项目认定书有效期原则上为6年。认定书期满后符合条件的可申请续期。

第二十七条区主管部门发放项目认定书应同时抄送本细则涉及的市、区级相关部门。

各街道办事处应当及时录入项目基本信息、开工建设日期、竣工验收日期等情况，并上传项目认定书等材料至市住房租赁监管服务平台。

第四章 改建流程和运营要求

第二十八条申请主体取得项目认定书后，凭项目认定书向发展改革、住房建设等部门依法办理项目核准或者备案、消防设计审查、消防验收或者消防验收备案、建设工程施工许可等相关手续，并按要求进行改建。

项目工程设计、施工、监理、检测等活动应当遵循建设工程质量安全管理等有关规定。

第二十九条项目竣工后，申请主体应组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收。

竣工验收通过后，经申请主体申请，由区主管部门组织本辖区相关部门按照规定开展竣工联合验收，各部门按职责出具验收意见。

竣工验收时，区住房保障实施机构应当委托具有资质的第三方检测机构对项目室内环境污染物浓度进行监督抽检，

且抽检数量不得少于三间。项目规模较大时，区住房保障实施机构可根据实际情况增加抽检数量。

第三十条项目竣工联合验收通过且室内环境污染物浓度抽检合格后，项目方可投入运营。

改建后的保障性租赁住房的承租条件、租金定价和收取、配租流程及监督管理等要求应符合深圳市保障性租赁住房管理相关规定，且不得上市销售或变相销售，不得擅自改变保障性租赁住房用途。

第三十一条改建后的保障性租赁住房用水、用电、用气价格按照居民标准执行，出租人不得以管理费、超出价格标准等形式向承租人收取额外的水、电、气费用。

第三十二条出租人应当编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项，并在出租前书面告知承租人房屋的教育、车位等公共配套情况，作为住房租赁合同附件。

第五章项目续期和退出

第三十三条项目认定书自规定的有效期届满时自动失效，保障性租赁住房项目同时退出。

保障性租赁住房项目退出后，不再享受保障性租赁住房相关支持政策。

第三十四条项目认定书有效期即将届满的房源，申请主体拟继续作为保障性租赁住房项目管理使用的，可在有效期

届满前 3 个月内向区住房保障实施机构提出续期申请，并重新申请项目认定。

项目的重新认定、改建等流程参照本细则相关规定，区住房保障实施机构或者区主管部门可结合项目实际情况适当简化需提交的相关材料或者流程。

第三十五条项目自竣工联合验收通过之日起已运营满 3 年但按套（间）计算的出租率不足百分之六十持续 6 个月以上的，可以申请变更或者注销项目认定。

因前款申请提前退出保障性租赁住房项目管理且存在租赁期未届满的，房屋所有权人、项目运营等单位等市场主体应妥善处理与承租对象的租赁关系等事宜。

第三十六条因城市更新、土地整备、房屋征收或者因不可抗力因素导致房屋灭失等客观原因确需退出保障性租赁住房管理的，可以申请注销项目认定书。

第三十七条除本细则另有规定外，申请变更或者注销项目认定的，房屋所有权人应当向区住房保障实施机构提交以下申请材料：

- （一）变更或者注销项目认定申请书；
- （二）原项目认定书等材料；
- （三）委托运营的，提交与受托的住房租赁企业变更委托事项或者解除委托关系的材料；
- （四）住房租赁合同尚未到期且不再作为保障性租赁住房

房的，提交依法依规解除或者终止住房租赁合同的相关材料。

项目因到期退出申请注销的，提交前款第一项至第三项的相关材料。

第三十八条区住房保障实施机构将注销或变更材料按流程提请区领导小组审核，审核通过后由区政府出具变更或者注销项目认定文件并对外公示。

区主管部门发放变更或者注销项目认定文件时，应同时抄送水、电、燃气等市政公用服务企业。

第三十九条退出保障性租赁住房管理的项目，房屋所有权人或相关申请主体、运营管理单位等主体应做好风险研判工作，并妥善处理好在租户分流、解释等工作。

房屋所有权人应当将不再作为保障性租赁住房管理的房源恢复为原用途使用，不得作为居住用途使用；涉及拆除工程的，房屋所有权人应当委托有相应资质的企业实施，并在施工前按照燃气管理有关要求做好燃气设施保护工作。

第六章 监督管理

第四十条项目认定书有效期届满，房屋所有权人未申请续期或者续期未获批准且未按期退出，亦未恢复原用途使用的，视为擅自改变建筑物功能、非法改变土地用途，由相关部门依法查处。

第四十一条区住房保障实施机构应当对改建完成的项

目进行巡查，根据工作需要，可会同市场监管部门、街道办事处等进行联合检查。

第四十二条 房屋所有权人、受房屋所有权人委托的改建实施单位、运营管理等主体不得有下列情形：

- （一）提供虚假资料申请改建的；
- （二）已取得认定书项目未经竣工联合验收或者竣工联合验收未通过即投入使用的；
- （三）通过“以租代售”等形式违规转让的；
- （四）改建后用于非保障性租赁住房用途的；
- （五）申请主体取得项目认定书后不实施改建的；
- （六）其他违反保障性租赁住房相关建设筹集、管理规定的行为。

存在前款情形之一的，由职能部门依法采取终止改建行为、限期改正等措施，构成违法行为的，依法予以处罚。

第七章附则

第四十三条 本细则所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以小户型为主、限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

本细则所称运营管理机构，是指有权对项目开展运营管理工作的住房租赁企业。

第四十四条 2022年12月9日前已完成改建的项目，除本细则另有规定外，参照本细则第三章相关程序执行，并可

根据实际情况简化流程和相关材料。

第四十五条因特殊情况需调整本细则第二十六条的项目认定书有效期限或者项目其他要求的，需按程序提请区领导小组审议通过。

第四十六条本细则未尽事宜，按照深圳市有关规定执行。

第四十七条本细则由深圳市罗湖区住房和建设局负责解释。

第四十八条本细则自2023年12月18日起施行，有效期3年。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区建设工程造价管理办法》的通知

(2024年2月8日)

各街道办事处、区政府直属各单位：

《罗湖区建设工程造价管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2023年11月26日

罗湖区建设工程造价管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范罗湖区建设工程造价活动，合理确定和有效控制工程造价，维护建设各方合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《广东省建设工程造价管理规定》《深圳市建设工程造价管理规定》等相关法律、法规和规章的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于罗湖区行政区域内建设工程造价及监督管理活动。

本办法所称建设工程造价活动，包括建设工程造价的确

定与控制，以及与之相关的合同管理、造价咨询等活动。

第三条 建设工程造价活动应当遵循公平合法、诚实守信、厉行节约的原则，不得损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

第四条 国有资金和集体所有资金投资建设工程的造价确定与控制适用本办法，其他资金投资建设工程的造价确定与控制可以参照执行。

第五条 区建设行政主管部门负责本行政区域内建设工程造价活动的监督管理工作。区造价管理站具体实施建设工程造价活动的监管工作。

区发展改革、财政、审计等部门按照职责分工，负责建设工程造价的相关管理或者监督工作。

第二章 工程造价确定与控制

第六条 建设工程造价确定与控制应当遵循法律、法规、规章和强制性标准，遵循概算控制预算、竣工结(决)算的原则，实行建设工程全过程造价管理。

符合条件的建设单位、招标人、投标人、发包方或者承包方，可以编制本单位建设工程造价成果文件，也可以委托工程造价咨询企业承担。

第七条 建设单位对建设项目全过程造价确定与控制负责。建设单位不得指使造价成果文件编制单位或者造价执业人员出具或者签署虚假造价成果文件。

设计、监理、造价咨询等单位对其受委托的造价确定与控制工作承担相应的执业责任。

第八条 区造价管理站、区政府投资项目管理中心、区财政投资评审中心等工程造价审核机构按照区政府相关规定开展国有资金和集体所有资金投资建设工程的造价审核工作。

区造价管理站负责区非财政性国有资金和集体所有资金投资建设工程造价审核；区国有资金收购配建的公共服务设施及其他公共利益项目的收购价审核；保障性住房和周转房的装修改造、修缮及其配套工程项目造价审核。

区政府投资项目管理中心负责在区发展改革部门立项的区财政性国有资金投资建设工程的概算、预算审核。

区财政投资评审中心负责不在区发展改革部门立项的区财政性国有资金投资建设工程（区政府收购项目、保障性住房和周转房相关工程项目除外）的预算审核；区财政性国有资金投资建设工程（区政府收购项目、保障性住房和周转房相关工程项目除外）的结算、决算审核。

第九条 采用工程量清单方式招标的，工程量清单应当作为招标文件的组成部分，其准确性和完整性由招标人负责。工程量清单误差造成的招标控制价偏差率不得超过按照工程量清单计价规范规定计算的百分之五。

第十条 建设工程造价成果文件编制单位及其造价专业

人员应当保证建设工程造价成果文件编制质量，严格控制质量偏差。

编制施工图预算、竣工结算等建设工程造价成果文件的质量偏差率，不得超过按照计价标准、合同计价原则规定计算的百分之五。

第十一条 国有资金和集体所有资金投资建设工程的建设单位，参照市建设行政主管部门或者其他主管部门编制的建设工程合同示范文本及正负面清单订立合同。

第十二条 建设工程价款调整和结算的方法、程序和时限应当按合同约定办理，合同未作约定或约定不明的，发包承包双方应依照国家、省和市有关规定处理。

第十三条 鼓励房屋建筑和市政基础设施工程实施施工过程结算。

施工过程结算是指工程项目实施过程中，发承包双方依据施工合同，对约定周期内完成的质量合格的工程内容（包括工程变更、索赔等）开展工程价款计算、调整、确认及支付等的活动。

第十四条 实行施工过程结算的项目，招标文件、施工合同应约定施工过程结算周期、计量计价方法、风险范围、验收要求，以及价款支付时间、程序、方法、比例等内容。

第十五条 施工过程结算成果文件须按本办法规定签章。经区工程造价审核机构审核且发承包双方确认的施工过程

结算成果文件作为竣工结算成果文件的组成部分，竣工后原则上不再重复审核。

区住房城乡建设、发展改革、财政、审计等部门依职责履行辖区政府投资项目施工过程结算的相应监督管理职责。

第十六条应当报送区工程造价审核机构审核的结算成果文件，审核机构应当自收到完备的结算成果文件之日起六十日内出具审核结论性文书。经审核机构负责人批准，最长可延期三十日。

在审核过程中因送审单位补充资料或者未能及时配合审核人员审核造成延误的，审核时限顺延；送审单位整改后重新送审的，审核时限自重新送审之日起开始计算。

第三章 从业管理

第十七条区建设行政主管部门应当建立注册在本行政区域内的工程造价咨询企业名录。相关单位应当予以配合。

第十八条从事建设工程造价咨询活动的单位应当取得营业执照，并在营业执照经营范围内从业；应当建立完整的质量管理体系、内部操作规程和档案管理制度，确保咨询成果质量。

第十九条建设单位承担本单位建设工程计价活动的，应当有三名以上注册在本单位的造价工程师。

第二十条建设工程造价成果文件编制单位不得有下列行为：

(一) 同时接受招标人和投标人或者两个以上投标人对同一工程项目的咨询业务；

(二) 不得同时接受同一工程项目的造价咨询与协助审核业务；

(三) 转包所承接的咨询业务；

(四) 故意压低或者抬高工程造价；

(五) 出具虚假的造价成果文件；

(六) 以给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

(七) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

第二十一条 工程造价从业人员应当依法取得相应资格证书并注册，在注册范围内执业。工程造价从业人员不得有下列行为：

(一) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书或者执业印章；

(二) 超越资格类别的执业许可范围从业；

(三) 同时在两个或者两个以上法人单位注册；

(四) 故意压低或者抬高工程造价；

(五) 签署虚假的造价成果文件；

(六) 在执业中实施商业贿赂，谋取不正当利益；

(七) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

第二十二条 建设工程造价成果文件必须符合下列签章

规定：

（一）编制、复核、批准人共同签名，三者不得为同一人，编制、复核人应当同时盖执业印章；

（二）法人单位盖单位公章、法定代表人或者授权人签章；

（三）委托编审的建设工程造价成果文件，受委托的工程造价咨询企业应当盖企业公章、法定代表人或者授权人签章。

第四章 监督检查

第二十三条 区建设行政主管部门应当对从事工程计价活动的单位和人员进行动态管理、监督检查，对各类造价成果文件、建设工程合同进行检查，依法查处违法违规行为。有关单位和个人应当予以配合。

第二十四条 区造价管理站应当对监管中发现的从事工程计价活动的单位和人员不良信用信息进行采集，并将相关不良行为信息、行政处罚信息和联合惩戒信息录入深圳市建筑信用管理系统。

第二十五条 区造价管理站结合造价咨询单位信用情况，实施差异化监管。具有以下情形之一的，应当加强监管：

（一）以不正当方式承揽业务的；

（二）深圳市建筑信用管理系统上建筑信用等级为 C 级的；

(三) 被投诉或者举报且被查实的;

(四) 其他需要实施严格监管的情形。

第二十六条 区建设行政主管部门和区发展改革、财政、国有资产监督管理等部门及建设单位应当建立建设工程造价信息资源共享机制, 共享各自职责范围内产生的工程造价相关数据。

建设单位应当自确认建设工程造价成果文件之日起三十日内将预算价或者最高投标限价、合同价和结算价及其相关资料报送区造价管理站。

区造价管理站应当公布本行政区域内建设单位报送的建设工程造价信息。

第二十七条 区造价管理站探索建立建设工程造价纠纷调解机制, 充分发挥专家力量, 多渠道化解造价纠纷, 维护各方合法权益。

第二十八条 区造价管理站应当客观、公正、公平调处造价纠纷, 促进当事人达成和解协议或调解协议。调解后若达成调解协议的, 各方当事人应当在调解协议上签字或者盖章。

第五章 法律责任

第二十九条 区发展改革、财政、审计、国有资产监督管理等部门以及区政府投资工程的建设单位, 发现工程造价活动中存在违法违规行为的, 应当移送区建设行政主管部门依

法处理，并提供相关材料。

第三十条任何单位和个人对建设工程造价活动中的违法违规行为有权向区建设行政主管部门或相关职能部门进行举报，受理部门应当依法查处。

第三十一条相关单位或者个人违反建设工程造价活动法律、法规和规章的，由区建设行政主管部门或相关主管部门依法责令整改或者进行处罚，同时应当记录并按规定向社会公开。

第六章附则

第三十二条本办法所称“以上”含本数。

第三十三条本办法未尽事宜，按照相关法律、法规、规章及上级文件的规定执行。

第三十四条本办法自2023年12月8日起施行。有效期三年。本办法由深圳市罗湖区住房和建设局负责解释。

深圳市罗湖区人民政府关于印发《深圳市罗湖区属国企参股管理规定》的通知

(2024年2月8日)

罗府规〔2023〕1号

各街道办事处、区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区属国企参股管理规定》已经区政府八届57次常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区人民政府

2023年11月9日

深圳市罗湖区属国企参股管理规定

第一章 总则

第一条 为加强区属国企参股管理，提升国有资本配置效率，维护国有资产安全，促进混合所有制经济健康有序发展，根据《国有企业参股管理暂行办法》《深圳市国资委关于规范市属企业参股管理的指导意见》等有关规定，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定所称区属国企是指区国资局履行出资人职责的企业及其所属企业，参股是指区属国企在所投资企业持股比例不超过50%且不具有实际控制力的股权投资。

第三条 区属国企参股管理应当遵循以下原则：

（一）依法合规。严格遵守法律法规和国有资产监督管理规定，规范开展参股经营投资，加强合法合规性审查，有效行使股东权利，依法履行股东义务，维护区属国企合法权益。

（二）突出主业。以高质量发展为目标，聚焦主责主业，有效发挥参股经营投资的积极作用，促进国有资本布局优化和结构调整。

（三）强化管控。严格参股经营投资管理，加强审核把关，完善内控体系，压实管理责任，加强风险防范，严防国有资产流失，促进国有资产保值增值。

（四）合作共赢。尊重参股企业经营自主权，有效发挥参股企业各方股东作用，激发各类市场主体活力，推动各种所有制资本取长补短、相互促进、共同发展。

第四条 直管企业应当将参股企业分为重要参股企业和一般参股企业，分类结果报区国资局备案，并建立分类调整机制，进行动态管理。符合以下条件之一的，作为重要参股企业：

（一）承担区委、区政府重要工作部署；

（二）与区属国企协同效应强或对区属国企价值贡献大；

（三）区属国企作为单一最大股东或股权比例与第一大

股东接近；

（四）对参股企业累计投入金额超过 1000 万元且持股比例超过三分之一。

第五条 区国资局依法对区属国企参股投资管理履行行业指导和监督管理职责：

（一）指导直管企业建立参股投资管控体系；

（二）监督检查区属国企参股投资的合法性、合规性；

（三）协调直管企业之间以及与中央企业、其他地方国有企业之间的参股投资协同工作；

（四）负责参股投资违规行为的责任追究；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职责。

第六条 直管企业负责参股投资管理工作：

（一）制定参股投资管理制度，明确管理职责，建立健全管控体系；

（二）负责直接投资参股企业管理，对所属企业的参股投资进行业务指导和监督检查；

（三）法律、法规、规章、规范性文件及企业内控制度规定的其他职责。

第二章 参股投资管理

第七条 参股投资指区属国企通过投资或产权变动等方式形成参股企业的行为，包括投资新设、投资入股、转让股权、增资扩股等。参股投资应当严格执行国有资产投资监督

管理有关规定，履行必要的审批手续和决策程序，坚持聚焦主责主业，符合企业发展战略规划，严控非主业投资，不得通过参股等方式开展投资项目负面清单规定的禁止类业务。参股投资决策应当慎重授权，原则上由直管企业董事会决策。

参股投资金融和类金融企业，应当符合金融行业准入条件，严格执行上级有关国有企业金融业务监督管理规定。

第八条 区属国企应当充分开展尽职调查，通过各类信用信息平台、第三方调查等方式，审查合作方资格资质信誉，选择经营管理水平高、资质信誉好的参股合作方。对存在失信记录或行政处罚、刑事犯罪等违规违法记录的参股合作方，要视严重程度审慎或禁止合作。

不得选择与区属国企领导人员存在特定关系（指配偶、子女及其配偶等亲属关系，以及共同利益关系等）的合作方。

第九条 区属国企应当结合经营发展需要，合理确定持股比例和股权结构。达到一定持股比例的参股投资，原则上应当享有提名董事的权利。

不得以股权代持、“名为参股合作、实为借贷融资”的名股实债方式开展参股合作。

第十条 区属国企应当按照法律法规等有关规定，协调推进各方股东在参股企业公司章程中明确各治理主体的设置和权责边界，促进参股企业建立权责法定、权责透明、协

调运转、有效制衡的公司治理机制,建立健全中国特色现代企业制度。

第十一条 区属国企应当参与参股企业公司章程制定,规范各方权利义务。

(一)明确党组织、股东(大)会、董事会、监事会、经理层权责、组成及产生方式,相关席位设置应当与所持股权比例相匹配;

(二)制定党组织、股东(大)会、董事会、监事会、经理层议事规则;

(三)设置清晰可行的退出条款,明确退出情形和条件,包括设立对赌协议、大股东回购及强制随售权等;

(四)不得约定固定收益作为股东分红;

(五)重要参股企业公司章程或股东协议应当明确利润分配、股东审计、公司章程修订等具体事项。

第十二条 区属国企应当与合作方签订合法有效的书面文件,明确各方权利义务及违约责任,制定风险控制措施;关注并跟进合作方义务履行情况,包括认缴资本到位情况、资源及项目导入等承诺条件兑现情况等。

第十三条 区属国企作为参股股东与其他股东共同出资新设企业,不得对其他股东出资提供垫资,不得先于非国有股东缴纳出资,另有规定的除外。

以非货币性资产作价出资的,应当以公允合理的方式确

定国有资产价值。其他股东未按约定缴纳出资的，区属国企应当及时了解情况，采取有效措施防范风险。

第三章 参股股权经营管理

第十四条 区属国企应当明确参股企业管理部门及职责，建立健全参股企业管控体系，实现分级授权管理。建立参股经营投资台账，加强基础管理，全面准确掌握参股企业基本情况。根据参股企业公司章程行使股东权利，充分知晓参股企业重要信息，有效保障合理收益。

第十五条 区属国企应当合理划分参股企业类别，实施差异化管控。对于重要参股企业，区属国企应当保持影响力，避免股权被稀释，必要时可增持股权、增加投资，重点关注区委、区政府重要工作部署落实、可持续发展、与区属国企的战略协同等情况；对于一般参股企业，重点关注投资回报、退出时机等。

第十六条 区属国企应当积极参与参股企业重要事项决策，加强对参股企业公司章程系统性审查，督促参股企业建立健全法人治理结构、完善议事规则，落实“三重一大”事项决策机制。

（一）应当协商明确股东管理权责，积极履行国有股东职责，规避内部人控制风险。

（二）参股企业股权结构变动、合作环境变化时，区属国企应当主动协商，适时提议修订公司章程，完善议事规则

和管理制度。其中，公司章程中权责不对等、显失公允及可能导致内部人控制、利益输送、资产流失等损害股东权益的条款应当及时修订。

（三）参股企业公司章程修订、重大关联交易、重大投资、重大担保、重大产权变动及公司合并、分立、变更、解散等事项的议案，应当纳入区属国企“三重一大”决策范围。

（四）符合条件的重要参股企业股权代表应当加入所在企业党组织并担任党内职务。

第十七条 区属国企应当加强运行监测和 risk 管控，及时掌握参股企业经营情况，发现异常情况要深入剖析原因，积极采取应对措施，防范化解风险隐患。

发现可能导致参股企业生产经营条件和市场环境发生特别重大变化并影响参股企业可持续发展等重大风险或重大损失的，应当及时书面向区国资局报告。

第十八条 区属国企应当加强财务监控，及时获取参股企业财务报告，掌握财务状况、经营成果等信息。注重投资回报，根据股东协议、公司章程督促参股企业向股东分红。

严格控制对参股企业提供担保，确需提供的，应当完善风险防范措施并报区国资局审批，且不得超股权比例提供担保。

对于投资额大、关联交易占比高、应收账款金额大或账龄长的参股企业，应当加强风险排查。

第十九条 区属国企应当建立参股经营投资评估机制，结合企业发展战略、主营业务等，加强对参股企业公司治理、盈利水平、分红能力、增值潜力、与主业关联度等的综合分析，全面评估参股经营投资质量。

根据参股经营投资质量评估等情况，对参股股权实施分类管控，并合理运用增持、减持或退出等方式加强价值管理，不断提高国有资本配置效率。

第二十条 区属国企应当严格按照国有产权管理有关规定，及时办理参股股权的产权占有、变动、注销等相关登记手续，按期进行数据核对，确保参股产权登记的及时性、准确性和完整性。

参股企业通过增资扩股引入其他投资者，国有股东应当在决策过程中，按照国有资产监督管理有关规定就资产评估、进场交易等发表意见。

第二十一条 区属国企应当加强无形资产管理，严格规范无形资产使用，有效维护企业权益和品牌价值。不得将字号、经营资质和特许经营权等提供给参股企业使用。产品注册商标确需授权给参股企业使用的，应当严格授权使用条件和决策审批程序，并采取市场公允价格。

产权转让、企业增资导致区属国企失去标的企业实际控制权的，交易完成后标的企业不得继续使用原区属国企的字号、经营资质和特许经营权等无形资产，不得继续以原区属

国企名义开展经营活动。

第二十二条 区属国企应当加强参股股权事项档案管理，包括但不限于股东（大）会、董事会、监事会及总经理办公会的会议纪要、决议，股权代表履职记录及工作报告、重大事项的相关审批文件、审计报告、资产评估报告、重大合同等。

第二十三条 直管企业每半年向区国资局书面报告参股企业管理情况，并于股权代表报送年度履职报告的半个月內，提交年度报告。

区国资局将参股企业的管理纳入直管企业负责人年度经营业绩考核范围目标予以考核。

第二十四条 区属国企应当加强对参股企业党建工作的领导和指导，推动党的组织和工作有效覆盖，充分发挥党组织和党员作用，确保党的领导和党的建设在参股企业得到充分体现，维护国有资产权益和社会公共利益，严防国有资产流失。

第四章 国有股权代表管理

第二十五条 区属国企应当充分行使股东权利，依据公司章程派出股权代表，选派方案应当按照管理权限审批。

股权代表分为专职股权代表和兼职股权代表，重要参股企业原则上应当派出专职股权代表，当委派股权代表为2人以上时，应当由直管企业指定首席股权代表，报区国资局备

案。涉及区管干部的，应当报区委组织部审批。股权代表应当定期轮换，原则上任职期限不超过两届。

区属国企领导人员在参股企业兼职，应当根据工作需要从严掌握，一般不跨级兼职，不兼“挂名”职务。确需兼职的，按照管理权限审批，且不得在兼职企业领取工资、奖金、津贴等任何形式的报酬，不得获取股权和其他额外收益；任期届满需要连任的，应当重新履行相关程序。区属国企领导人员亲属在参股企业关键岗位任职，应当参照企业领导人员任职回避有关规定执行。

第二十六条 股权代表应当忠实、认真勤勉履行职责，推动参股企业按照规定召开股东（大）会、董事会等研究决策相关事项，及时掌握并报告参股企业经营发展过程中的重大事项及风险等信息，原则上每半年向区属国企报告一次工作，多人联合上报的应当共同签名确认，并于参股企业年度审计报告出具后1个月内，报送年度履职报告。

在对公司章程中列入股东（大）会或董事会职权范围的事项进行研究决策时，股权代表应当在收到会议通知3个工作日内将有关事项书面报告区属国企，紧急事项应当立即报告。报告应当全面真实反映情况，提出明确处理建议。其他股权代表与首席股权代表意见不一致的，应当单独向区属国企报告。区属国企收到股权代表需表决事项的报告后，最迟须在表决前一个工作日给予答复。

区委组织部向参股企业派出的股权代表，应当同步向区国资局报告相关情况。

第二十七条 区属国企应当健全股权代表选聘、履职、考核和轮换制度，开展任前、任期培训，确保股权代表具备相应的专业素质和履职能力，履职考核结果与个人职级晋升、职务任免等挂钩，保证股权代表履职条件，调动股权代表积极性。

区委组织部向参股企业派出的股权代表的选拔任用、考核及奖惩，参照区属国企领导人员有关选拔任用办法执行。

第五章 参股股权退出管理

第二十八条 区属国企应当根据投资后评价结果、合作环境变化及参股企业情况，加强研究分析，结合参股企业公司章程，科学决策是否退出。

（一）出现以下情形之一的，应当及时退出：

1. 僵尸企业、吊销营业执照或非持续经营；
2. 长期亏损、资不抵债的一般参股企业；
3. 风险大且经营情况难以掌握的一般参股企业；
4. 及时退出的其他情形。

（二）出现以下情形之一的，应当适时退出：

1. 发生重大法律纠纷或诉讼，影响持续经营；
2. 长期亏损、资不抵债的重要参股企业；
3. 符合合资合作协议、公司章程等约定的退出情形出

现；

4. 合作条件发生重大变化且退出有利于维护企业权益；
5. 适时退出的其他情形。

第二十九条 区属国企应当加强研究论证，创新方式方法，合理选择股权转让、股权置换、清算注销等方式，清理退出低效无效参股股权，符合条件的优先通过资本市场退出。

第三十条 区属国企退出参股股权应当严格执行国有资产监督管理有关规定，依法合规履行财务审计、资产评估和产权交易等程序。

第三十一条 区属国企退出时，应当及时收回股权转让款；结清与参股企业的债权债务，解除经济法律关系，完成工商变更登记。

第六章 监督和责任追究

第三十二条 区国资局应当规范开展参股经营投资的审计监督，重点关注参股企业财务信息和经营情况，对区属国企负责人开展任期经济责任审计时，应当将参股投资、与参股企业关联交易等有关事项列入重点审计内容。

直管企业应当充分发挥纪检监察、监事会、财务总监、内部审计、内控、风控等监督资源的职能作用，按照分工对参股管理全过程监督，确保规范有序。派驻直管企业监事会主席、财务总监应当加大对参股管理的监督检查力度。

第三十三条 在参股投资过程中存在以下行为的，区国资局将依据上级有关违规经营投资责任追究办法等规定进行处理；涉嫌违纪的，移交纪检监察部门处理；涉嫌犯罪的，依法移送监察或司法部门处理。

（一）区属国企违反规定从事非主业、境外或其他禁止参股投资的；

（二）区属国企未按规定履行决策和审批程序或超越权限决策，决策未充分考虑重大风险因素，未制定风险防控方案，造成重大影响的；

（三）区属国企未按规定开展尽职调查、可行性研究及项目评审，未进行风险分析、法律审核的；合资合作协议、公司章程等法律文件存在明显有损企业权益的条款，致使发生重大风险的；

（四）区属国企未行使或未按规定行使相应股东权利，造成国有资产损失的；

（五）区属国企对参股企业重大风险隐患、内控缺陷等失察，或虽然发现但未及时报告、处置，造成国有资产损失的；

（六）区属国企未按规定退出，造成国有资产损失的；

（七）股权代表未忠实行使职权、履行职责，造成国有资产损失的；利用职权或职务上的便利谋取私利，损害企业利益的；

(八) 造成国有资产损失的其他情形。

第七章 附则

第三十四条 区属国企基金业务参股管理，另有规定的依其规定执行。

第三十五条 以交易为目的且按照金融工具确认的股权投资不适用本规定。

第三十六条 本规定未尽事宜，按照相关法律、法规、规章及上级文件的规定执行。

第三十七条 本规定中“不低于”“不超过”“以上”等包含本数，“超过”“以下”不包含本数。

第三十八条 本规定由区国资局负责解释，自 2023 年 12 月 1 日起施行，有效期 5 年。