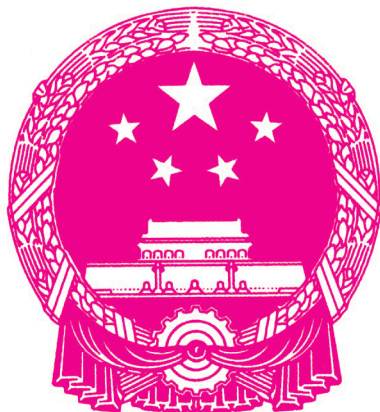




济南市人民政府公报

2021

第8期（总第342期）

济南市人民政府公报

2021 年第 8 期

(总第 342 期)

主管主办：济南市人民政府

2021 年 4 月 20 日出版

目 录

【市政府文件】

济南市人民政府关于印发济南市土地储备办法的通知

(济政发〔2021〕6 号) (3)

【市政府办公厅文件】

济南市人民政府办公厅关于印发济南市人民政府 2021 年

立法工作计划的通知

(济政办字〔2021〕18 号) (9)

【市政府部门文件】

济南市工业和信息化局关于印发《济南市小型微型企业创业

创新示范基地建设管理办法》的通知

(济工信中小企业字〔2021〕4 号) (10)

济南市工业和信息化局关于印发《济南市中小企业公共服务

示范平台认定管理办法》的通知

（济工信中小企业字〔2021〕5号）	（14）
济南市住房和城乡建设局关于印发《济南市商品房预售资金 监管办法》的通知	
（济建发〔2021〕10号）	（19）

JNCR - 2021 - 0010004

济南市人民政府

关于印发济南市土地储备办法的通知

济政发〔2021〕6 号

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

现将《济南市土地储备办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府

2021 年 4 月 2 日

济南市土地储备办法

第一章 总 则

第一条 为加强土地储备管理，规范土地储备行为，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17 号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区、济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区（以下统称“相关区”）土地储备工作适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指市自然资源和规划部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，通过收回、收购、征收等方式依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

第四条 市政府统一领导全市土地储备工作，由市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作联席会议（以下简称市招拍挂联席会议）研究解决土地储备工作中的重大问题，报市政府批准。市自然资源和规划部门主管全市土地储备工作，负责组织土地储备计划编制和对计划执行情况的监督管理；市财政部门负责监管土地储备资金及形成资产；市发展改革、住房城乡建设等部门、相关区政府（含代管镇、

街道的功能区管理机构，下同）及其自然资源主管部门按照各自职责做好土地储备相关工作。

第五条 市土地储备中心承担相关区土地储备实施工作。莱芜区、钢城区土地储备工作按照省委省政府相关要求执行。

第二章 土地储备计划

第六条 市自然资源和规划部门负责根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，组织编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可储备的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面作出统筹安排，优先储备闲置和低效利用的国有存量建设用地、重大基础设施周边土地以及城市规划调整、旧城改造和城市更新、新旧动能转换涉及的土地。

第七条 根据城市建设发展和土地市场调控需要，结合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、土地储备三年滚动计划、土地利用年度计划等，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

（一）上年度末储备用地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备用地的地块清单）；

（二）年度新增储备用地计划（含当

年新增拟收储土地和新增入库储备用地规模及地块清单）；

（三）年度储备用地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；

（四）年度储备用地供应计划（含当年拟供应地块清单）；

（五）年度储备土地临时管护计划；

（六）年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地是指已纳入土地储备计划或经区级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

第八条 建立年度土地储备计划报批制度。市自然资源和规划部门会同市财政部门于每年第三季度组织编制下一年度土地储备计划，提交省自然资源厅备案，报市政府批准后实施。因城市规划建设、土地市场变化等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原程序备案、报批。

第三章 土地储备项目实施

第九条 纳入年度土地储备计划的土地按项目实施管理。土地储备项目的实施主体为市土地储备中心。土地储备项目按照市场化方式确定承接主体，也可直接委

托区政府或报经市政府批准后由市级项目承接主体组织实施。

第十条 市自然资源和规划部门负责编制土地储备项目实施方案，实施方案主要包括规划范围及指标、资金测算、配套建设用地代征范围、配套建设内容及标准、经济可行性分析、完成时限等内容。

第十一条 土地储备项目实施方案经市招拍挂联席会议审议后报市政府批准。

第十二条 经批准的土地储备项目，市土地储备中心与以市场化方式确定的承接主体签订项目实施合同，或者与区政府、市级项目承接主体签订项目委托实施合同。

第十三条 应当对储备土地开展必要的前期开发，为政府供应土地提供保障。储备土地的前期开发应当按照该地块规划，完成对储备土地范围内规划城市次干道级别以下道路（含次干道路）、排水、供水、供气、路灯、绿化、电力、通讯、供热、土地平整等配套基础设施建设。

第四章 土地收回与收购

第十四条 下列国有土地，可通过无偿方式收回并纳入储备：

（一）土地有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者应申请续期而未申请的或者申请续期未获批准的；

（二）因单位撤销等原因停止使用原划拨土地的；

（三）公路、铁路、机场、矿场等经依法核准报废的；

（四）因企业（单位）自身原因，超过土地有偿使用合同约定的动工开发期限 2 年未动工开发被认定为闲置土地的；

（五）法律、行政法规规定可无偿收回的其他国有土地。

土地无偿收回由市自然资源和规划部门报有批准权的人民政府批准后，作出收回决定。

第十五条 下列国有土地应当通过有偿方式收回并纳入储备：

（一）因公共利益需要使用土地的；

（二）因实施城市规划开展旧城区改建确需使用土地的；

（三）法律、法规规定应当有偿收回的其他国有土地。

具体标准和办法由市自然资源和规划部门制定并经市政府批准后实施。

第十六条 下列国有土地可通过收购方式储备：

（一）土地使用权人申请由政府收购其土地的；

（二）土地使用权转让，政府依法享有优先购买权的；

（三）其他可以依法收购的国有土地。

第十七条 按照“市县同权”原则，由相关区自然资源主管部门承担国有土地有偿收回、收购相关工作，具体实施程序如下：

（一）接受土地收回任务或者受理土地收购申请；

（二）征询拟收回（购）地块规划性质、申请规划条件（包括用地范围、用地性质、建筑密度、容积率、绿地率等规划指标）或者规划意见（包括用地范围、用地性质等）；

（三）对拟收回（购）的土地及其地上建（构）筑物等权属、权利、地下管线、高压线等有关情况开展实地调查和审核，调查结果应由土地使用权人确认；

（四）委托具有相应资质的测绘机构对土地及地上建（构）筑物进行测绘，出具测绘成果（包括勘测定界图、成果表和宗地图等）；

（五）与使用权人协商选定具有相应资质的评估机构，依据测绘成果对拟收回（购）的土地及其地上建（构）筑物价值实施评估；

（六）依据或参照评估结果，与土地使用权人签订土地收回或收购合同，由市自然资源和规划部门报有批准权的人民政府批准收回土地使用权；

（七）依法办理土地及地上建（构）

筑物等不动产注销或变更登记手续。

第十八条 土地有偿收回、收购，被收回（购）土地使用权人应当提供下列材料：

（一）土地、建（构）筑物及附属物权属证明；

（二）相关权利人身份证明；

（三）相关图件、数据资料；

（四）其他需要提供的资料。

第十九条 有偿收回或者收购国有土地的，应当签订国有土地使用权收回或者收购合同。收回（购）合同由相关区自然资源主管部门、土地储备项目承接主体与土地使用权人签订；市土地储备中心自行实施的，由市土地储备中心与土地使用权人签订。依法通过决定收回的土地，不再签订土地收回合同。

第二十条 土地收回（购）合同应包括以下主要内容：

（一）被收回（购）土地使用权人名称、地址、法定代表人、地块位置、四至范围、面积、用途及地上建（构）筑物状况和房地产权属情况；

（二）土地收回（购）补偿方式及金额；

（三）交付土地的期限及交地条件；

（四）合同签订方约定的权利义务；

（五）违约责任；

（六）纠纷的处理；

（七）其他有关事宜。

收购土地补偿标准由区自然资源主管部门与土地使用权人根据评估结果协商，经市自然资源和规划、财政部门审核，由市招拍挂联席会议研究确定。

第二十一条 涉及国有土地上房屋征收的片区范围内，被征收非住宅房屋产权人选择土地收回的，市土地储备中心或相关区自然资源主管部门应当自收到房屋征收部门转交申请之日起 15 日内予以答复。同意收回的，进入收回程序；不同意收回或者自同意收回决定作出之日起 45 日内未达成收回协议的，按照国有土地上房屋征收政策执行。国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，不再履行土地使用权收回及审批手续，直接办理土地使用权核减或注销手续。

第五章 土地储备与管护

第二十二条 市土地储备中心应当建立土地储备库，严格执行入库出库制度，对储备土地实行统一管理。未经市土地储备中心储备的土地原则上不得实施供地。

第二十三条 下列土地可纳入储备范围：

（一）依法收回的国有土地；

（二）收购的土地；

（三）行使优先购买权取得的土地；

（四）已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

（五）其他依法取得的土地。

第二十四条 储备土地入库应当达到以下标准：

（一）储备土地应符合国土空间规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、地质灾害风险等情况的土地，在相关单位按规定完成核查、评估和治理之前，不得纳入土地储备库。

（二）储备土地入库必须产权清晰。对于土地取得方式及程序不合规、补偿不到位、权属不清晰的土地，不得入库储备。国有土地收回或收购的，应注销原不动产权证书。

（三）储备土地原则上实行净地入库。合同约定净地移交的，应完成地上建（构）筑物拆除；依据规划及其他要求需要保留地上建（构）物的，应确保地上建（构）筑物完整。

第二十五条 对依法纳入储备的土地，按照“权属清晰、管护规范、责任明确、确保安全”的原则实施管护，确保储备土地安全。储备土地管护由土地储备机构负责，可采取自行管护、委托管护或临时利用三种方式。市土地储备中心应制定统一管护标准，实施规范化管理，加强巡

查监督。储备土地未经批准不得搭建任何建（构）筑物。

第六章 土地储备资金

第二十六条 土地储备资金来源范围包括：

（一）市财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用以及国有土地收回（购）、优先购买、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

（二）市财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

（三）发行地方政府专项债券筹集的土地储备资金；

（四）经市财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

市财政部门应当根据土地储备需要以及预算安排，及时拨付用于土地储备的各项资金。

第二十七条 土地储备资金使用范围包括：

（一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用；

（二）征收、收购、优先购买或收回土地后实施必要的前期土地开发的费用；

（三）按照财政部关于规范土地储备和资金管理规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出；

（四）经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用，包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设支出。

第二十八条 市土地储备中心按照年度计划编制土地储备资金收支项目预算，并纳入部门预算编制，相关预算按预算法定程序执行、管理。年度末期，市土地储备中心向市财政部门报送土地储备机构部门决算，由市财政部门组织审核。

第二十九条 土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用；土地储备机构所需的日常经费纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

第七章 监督管理

第三十条 市土地储备中心应当按要求在土地储备动态管理系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券

等相关信息，接受主管部门监督管理。

第三十一条 市土地储备中心将土地储备地块明细及业务开展情况按季度向市自然资源和规划部门报告，将土地储备资金使用情况报送市财政部门。

第三十二条 市自然资源和规划部门负责对土地储备机构的业务运行、资产管理及资金使用实施监管，及时审核土地储备机构在土地储备监测监管系统中的相关信息，审核调整土地储备计划及资金需求，配合市财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。市财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监

督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作，确保土地储备资金专款专用。

第八章 附 则

第三十三条 商河县、平阴县、莱芜区、钢城区可参照执行本办法，也可另行制定办法。

第三十四条 本办法自 2021 年 4 月 2 日起施行，有效期至 2026 年 4 月 2 日。

（2021 年 4 月 2 日印发）

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市人民政府 2021 年立法 工作计划的通知 济政办字〔2021〕18 号

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市人民政府 2021 年立法工作计划》已经市政府同意并经市委批准，现印发给你们，请认真组织实施。

济南市人民政府办公厅

2021 年 4 月 13 日

济南市人民政府 2021 年立法工作计划

一、确保类（4 件）

（一）《济南市公安机关警务辅助人员管理办法》（制定）

（二）《济南市地质灾害防治管理办法》（修改）

（三）《济南市房屋安全鉴定管理办法》（修改）

（四）《济南市生活饮用水卫生监督管理办法》（修改）

二、调研类（3 件）

（一）《济南市城市地下空间开发利用

管理办法》（制定）

（二）《济南市农村公共供水管理办法》（制定）

（三）《济南市城乡供排水水质督查办法》（制定）

三、其他

根据全面深化改革、经济社会发展需要，以及上位法制定、修改、废止情况，适时作出政府规章立、改、废安排。

（2021 年 4 月 13 日印发）

JNCR - 2021 - 0040001

济南市工业和信息化局 关于印发《济南市小型微型企业创业创新 示范基地建设管理办法》的通知

济工信中小企业字〔2021〕4 号

各区县（高新区、南部山区管委会、新旧动能转换先行区）中小企业主管部门：

为进一步规范我市小型微型企业创业创新示范基地建设，市工业和信息化局制定了《济南市小型微型企业创业创新示范基地建设管理办法》。现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

济南市工业和信息化局

2021 年 4 月 2 日

济南市小型微型企业创业创新示范基地建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻国家和省委、省政府关于促进中小企业健康发展的战略部署，落实《中华人民共和国中小企业促进法》，根据《山东省工业和信息化厅关于印发〈山东省小型微型企业创业创新示范基地建设管理办法〉的通知》（鲁工信发〔2020〕6号），引导和支持小型微型企业创业创新基地向更高水平发展，为我市小型微型企业创业创新发展营造良好的环境，特制定本办法。

第二条 本办法所指市级小型微型企业创业创新示范基地（以下简称“示范基地”）是经市工业和信息化局正式认定公布的小型微型企业创业创新示范基地，是由法人单位建设或运营、集聚各类创业创新服务资源，注册地址为济南，以促进小型微型企业创业创新发展为目标，提供服务支撑的载体和场所，具有基础设施完备、运营管理规范、服务功能齐全、服务业绩突出、示范带动作用强等基本特征。

第三条 市级示范基地申报主体包括：各类符合条件的服务小微企业创业创

新的创业基地、创业园、孵化器；产业集群、中小企业国际合作区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、新型工业化产业示范基地等产业集聚区中面向小微企业的园中园；依托高校和科研院所的大学科技园；行业龙头骨干企业设立的面向小微企业、创业团队、创客的创业创新基地。

第四条 示范基地申报遵从自愿原则。

第二章 申报条件

第五条 示范基地申报需同时满足以下基本条件：

（一）基地拥有可提供给小型微型企业入驻的载体面积不少于 3000 平方米，基地内中小企业集聚度高，产业特色鲜明。

（二）基地实际运行时间 1 年以上（以目前入驻企业时间最久的时点为准），申报主体与运营主体一致，且具有独立法人资格，信用良好。

（三）基地入驻小型微型企业 30 家以上，从业人员 300 人以上。

（四）基地内专职从事创业创新服务

的人员不少于 5 人，引入或战略合作的外部专业服务机构不少于 4 家。

（五）为小型微型企业提供的公益性免费服务或低收费服务不少于总服务工作量的 20%。

（六）基地创业创新服务流程、收费标准、服务质量监督保证措施等管理制度健全、服务台账清晰（内容应包括但不限于：企业服务诉求、提供服务的记录，服务时间、地点、参与的企业及人数，企业对服务的意见反馈等）。

第六条 示范基地申报需同时具备不少于以下四种创业创新服务功能并达到相应的服务能力：

（一）信息服务。具有便于入驻企业查询的、开放的信息系统，具备在线服务、线上线下联动功能；线下年服务企业/团队 30 家次以上；年组织开展的相关服务活动 4 次以上。

（二）创业辅导。为创业人员或入驻小微企业提供创业咨询、开业指导、兴业辅导等服务，年服务企业 30 家次以上。

（三）创新支持。提供创新研发、设备、技术、人才等方面的支撑，围绕基地内主导产业搭建或配套相应设备、设施，或向企业提供产品设计、技术研发、检验检测、技术评价、技术转移、成果转化、科技成果推广、知识产权、质量提升、信

息化应用等服务；年服务企业 30 家次以上。

（四）人员培训。为创业人员、企业经营者、专业技术人员和员工提供各类培训，年培训 200 人次以上。

（五）市场营销。围绕基地企业需求提供行业展销、峰会、论坛等活动信息，并组织企业参加各类展览展销、贸易洽谈、产品推介与交流合作等活动，组织入驻企业与行业龙头企业进行合作对接，每年组织各类活动 4 次以上。

（六）投融资服务。提供投融资信息、组织开展银企对接、投融资推介等服务，年服务企业 15 家次以上，或组织融资对接活动 2 次以上。

（七）管理咨询。为入驻企业提供政策信息、发展战略、财务管理、人力资源、市场营销等咨询服务，年服务企业 15 家次以上。

（八）其他服务。为入驻企业提供法律咨询及援助、管理体系认证、审计评估等服务，年服务企业 15 家次以上。

以上服务功能和服务能力的要求含基地引入的第三方专业机构的服务，服务内容均需在地服务台帐中体现。

第七条 申报示范基地应充分利用互联网、大数据等先进技术，在物业服务智慧化、项目管理数字化、创业服务平台

化、产业布局生态化等基地运营模式、管理模式上力求创新，或在孵化效果、创新支持等方面具有一定特色优势和示范性。

第三章 申报程序

第八条 市工业和信息化局每年组织一次示范基地申报工作，具体时间及要求以当年申报通知为准。

第九条 示范基地的申报主体根据通知要求，通过区、县中小企业主管部门申报。

第十条 申报主体需提交下列申报材料，并对申报材料的真实性负责：

（一）运营主体的法人证书和营业执照副本（复印件）；

（二）土地、房屋的不动产权证书（或租赁合同）复印件；

（三）上年度与本基地相关的专项审计报告；

（四）基地主要管理人员、服务人员名单及相应的资质证明材料；

（五）入驻企业和引入合作性专业服务机构名单及证明材料；

（六）开展相关服务的证明材料（通知、照片、总结等）；

（七）能够证明符合申报条件的其他材料；

（八）对申报材料真实性的声明（加

盖申报单位公章）。

第十一条 各区、县中小企业主管部门对申请材料进行初审并对各申报基地进行现场审核，提出初审意见，对初审合格者正式行文向市工业和信息化局推荐。

第十二条 市工业和信息化局对申报材料进行审查后，组织专家对申报材料进行评审，专家评审主要依据基地的申报材料，对基地运营情况、服务能力和成果绩效等进行审查和评议。根据专家评审结果和审查情况，研究确定初步认定结果，提请市工业和信息化局局长办公会研究通过后，在市工业和信息化局网站公示，对公示无异议的示范基地按程序予以正式公布。

第四章 基地管理

第十三条 各区、县中小企业主管部门要加大示范基地建设推进力度，及时掌握基地的建设和运营情况，并给予引导和扶持，积极推荐符合条件的基地申报市级示范基地。

第十四条 示范基地要不断完善创业创新基础设施环境，增强服务能力，提高入驻企业创业成功率，提升示范基地品牌影响力，发挥示范带动作用。

第十五条 实施年度报告制度，各区、县中小企业主管部门负责对辖区内示

范基地的台账建立、服务质量、服务收费情况以及服务满意度等进行定期检查，并于每年 1 月底前将上一年度示范基地工作总结和检查情况报告报市工业和信息化局。各示范基地应于每年 12 月底前将全年工作情况报所属区、县中小企业主管部门。

第十六条 示范基地实行动态管理，有效期为 3 年。有效期满当年，须按照申报条件和程序申请复核。有效期满未申请复核或经复核未达标的，取消其示范基地称号。

第十七条 对示范带动作用突出的示范基地，根据省级相关文件要求，择优推荐申报省级小型微型企业创业创新示范基地。

第十八条 有下列情形之一的，撤销其示范基地命名：

- （一）弄虚作假的；
- （二）被证实不符合本办法规定的示范基地条件和要求的；
- （三）不接受、不配合相关工作的；
- （四）入驻企业满意度低、反映问题较多等其他应予以撤销的情形。

第五章 附 则

第十九条 本办法由济南市工业和信息化局负责解释。

第二十条 本办法自 2021 年 4 月 30 日起施行，有效期至 2024 年 5 月 1 日。

第二十一条 本办法施行之日起《济南市小型微型企业创业创新示范基地建设管理办法》（济经信中小企业字〔2018〕27 号）同时废止。

（2021 年 4 月 2 日印发）

JNCR - 2021 - 0040002

济南市工业和信息化局 关于印发《济南市中小企业公共服务示范 平台认定管理办法》的通知 济工信中小企业字〔2021〕5 号

各区县（高新区、南部山区管委会、新旧动能转换先行区）中小企业主管部门：

为进一步规范我市中小企业公共服务示范平台认定管理，市工业和信息化局制定了

《济南市中小企业公共服务示范平台认定管理办法》。现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

济南市工业和信息化局

2021 年 4 月 2 日

济南市中小企业公共服务示范平台 认定管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实国家和省、市促进中小企业发展的政策措施，引导中小企业服务机构集合服务资源、完善服务功能、提高服务质量，促进中小企业高质量发展，根据《山东省中小企业公共服务示范平台认定管理办法》，结合我市中小企业服务体系建设和提升需求，制定本办法。

第二条 济南市中小企业公共服务示范平台（以下简称示范平台）是指由社会中介机构、技术服务机构、科研院所、互联网企业等法人单位建设和运营，经济南市工业和信息化局认定，注册地址为济南，能够为中小企业提供信息、技术、创业、培训、融资、咨询、法律等公共服务，具有示范带动作用、信誉良好的服务平台。

第三条 济南市工业和信息化局负责示范平台的认定管理工作。各区、县中小企业主管部门负责对辖区内示范平台的培育、管理等工作。

第四条 示范平台的认定遵循自愿、公开、公平、公正原则，对认定的示范平台实行动态管理。

第五条 济南市工业和信息化局依据相关政策对示范平台予以扶持，并择优推荐申报山东省中小企业公共服务示范平台。

第二章 主要功能

第六条 示范平台具有多种服务功能或在某一方面具有特色服务功能，具有开放性和资源共享的特征。

第七条 信息服务功能。提供法律法规、政策、技术、质量、标准、人才、市场、物流、管理、咨询等信息服务。

第八条 技术服务功能。提供上云用云、工业设计、数字化智能化改造、检验检测、质量控制和技术评价、技术开发、技术转移、信息化应用、设备共享、知识产权、品牌建设、产品质量提升、技术创新、仪器设备资源共享、技术成果转化、科技成果推广和产品推广等服务。

第九条 创业服务功能。为创业者和创办 3 年内的小企业提供创业辅导、项目策划、政务代理、创业场地等服务。

第十条 培训服务功能。提供经营管理、市场营销、风险防范等企业管理、技术和创业等培训服务。

第十一条 融资服务功能。提供融资信息、上市辅导、组织开展投融资推介和对接、信用征集与评价等服务。

第十二条 咨询服务功能。提供管理、品牌、营销、人力资源、标准化、各类体系认证、知识产权、制度设计、税务财务等诊断咨询和落地执行服务。

第十三条 法律服务功能。为中小企业提供经济、税务、劳动、合同、风险防范等法律实务和法律救助服务。

第三章 认定条件

第十四条 示范平台应同时具备以下基本条件：

（一）运营单位具有独立法人资格，运营 2 年以上，资产总额不低于 150 万元，财务收支状况良好，具有良好的服务能力。

（二）年服务中小企业 50 家以上，用户满意度 90% 以上；近两年服务企业数量稳步增长。主要基于互联网服务的平台，线上企业注册数量需要不少于 500 家。

（三）有不少于 150 平方米的固定经营服务场所和必要的服务设施、仪器设备等；有组织带动社会服务资源的能力，协作服务机构 5 家以上。

（四）服务流程、收费标准、服务质量保证措施等管理制度完善；对中小企业的服务收费有相应的优惠规定，提供的公益性服务或低收费服务不少于总服务量的 20%。

（五）有专职的服务人员。从事为中小企业服务的专职人员不少于 10 人，其中大专及以上学历和中级及以上技术职称专业人员的比例占 80% 以上。

（六）由事业单位、民办非企、社团法人主办的服务平台，资产总额可放宽至不低于 100 万元，从事为中小企业服务的专职人员可放宽至不少于 7 人。

第十五条 示范平台应满足以下至少

一项功能要求：

（一）信息服务。具有中小企业可以查询的在线信息发布系统，具有在线服务、线上线下联动功能；线下年服务企业 50 家以上；年组织开展的相关服务活动 4 次以上。

（二）技术服务。具有专家库或新产品、新技术等项目库；年开展技术推介、产品检测与质量升级、品牌提升、技术推广、项目推介和知识产权等服务活动 4 次以上；具备条件的应开放大型和精密仪器设备与中小企业共享。

（三）创业服务。建有创业项目库、《创业指南》、创业服务热线等；开展相关政务代理服务；年开展创业项目洽谈、推介活动 4 次以上。

（四）培训服务。具有线上或线下培训能力，有完善的培训服务评价机制；年培训 1000 人次以上。

（五）融资服务。年组织开展银企投融资对接、企业融资推介、融资代理、上市辅导等服务活动 4 次以上，帮助中小企业融资总额 1 亿元以上；或向中小企业提供年新增担保额 2 亿元以上的融资担保。

（六）咨询服务。具有较强的调研诊断、方案制定和落地执行能力，建立健全服务评价机制；年落地执行服务企业 20

家以上，或年组织开展咨询服务活动 4 次以上。

（七）法律服务。具有较强的法律服务能力；建有《中小企业法律服务指南》、服务热线；开展中小企业法律诊断、法律体检、法律援助服务，年组织开展法律体检企业 20 家以上，或年组织法律宣讲、法律咨询活动 4 次以上。

第十六条 申报示范平台应当突出服务特色，在服务模式创新，资源聚集，推进线上线下服务结合，促进服务与需求精准对接，激发中小企业创新活力、发展潜力和转型动力，推动转型升级方面具有特色优势和示范性。

第四章 认定程序

第十七条 区、县中小企业主管部门按照本办法第十四条、第十五条、第十六条规定的条件和要求，负责本地区示范平台的推荐工作。

第十八条 各区、县中小企业主管部门对推荐的示范平台运营情况、服务业绩、满意度及完成政府部门委托的任务等情况等进行测评，填写《济南市中小企业公共服务示范平台推荐表》，报济南市工业和信息化局。

第十九条 申报单位需提交加盖单位

公章的下列材料：

（一）运营单位法人证书或营业执照副本扫描件；

（二）包含申报上年度资产、服务收支情况数据的年度审计报告或申报上年度资产、服务收支情况专项审计报告；

（三）在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）无不良记录和失信记录的证明材料（下载信用信息报告）；

（四）固定的经营服务场所证明复印件（房产证、租赁合同）；

（五）与合作服务机构签订的合作协议复印件；

（六）服务流程、收费标准、服务质量保证措施等管理制度文件。收费标准及对中小企业收费实施优惠的相关规定扫描件，开展公益性服务或低收费服务的证明材料；

（七）单位人员社会保险缴费清单（上一年度末）及学历（学信网截图）、职称证明；

（八）省及以上行政部门颁发的从业资格（资质）、网站备案、许可证等证明（扫描件）；

（九）与申报服务功能相对应的证明材料（通知、照片、合同等，服务系统后台截图）；

（十）申报材料真实性声明；

（十一）能够证明符合申报条件的其他材料，或者申报通知要求提供的其他材料。

第二十条 济南市工业和信息化局对申报材料进行评审，评审合格的平台在济南市工业和信息化局网站公示 5 个工作日。

第二十一条 济南市工业和信息化局对评审合格、经公示无异议的平台，授予“济南市中小企业公共服务示范平台”称号，并在济南市工业和信息化局网站公布。

第二十二条 示范平台的认定工作每年开展 1 次，具体时间按照当年申报工作通知要求进行。

第五章 认定管理

第二十三条 示范平台每次认定有效期为 3 年，在有效期满当年可再次申报。

第二十四条 济南市工业和信息化局对示范平台进行不定期检查。在有效期内如有虚假申报等违法违规行为，一经查实，予以撤销示范平台称号，3 年内不得申报。

第二十五条 各区、县中小企业主管部门对辖区内示范平台服务质量、服务收

费情况、服务满意度以及完成政府部门委托的任务等方面进行检查，对检查不合格的向济南市工业和信息化局提出撤销申请，经查实后撤销示范平台称号，结果在济南市工业和信息化局网站公布。

第二十六条 示范平台要不断提高服务能力和组织带动社会服务资源的能力，主动为中小企业开展公益性服务，积极承担政府部门委托的各项任务，每年年底将本年度工作总结及下年度工作打算报市级主管部门，各区、县中小企业主管部门

汇总后报济南市工业和信息化局。

第六章 附 则

第二十七条 本办法有效期自 2021 年 4 月 30 日起，至 2024 年 5 月 1 日止。2018 年济南市经济和信息化委员会印发的《济南市中小企业公共服务示范平台认定管理办法》（济经信中小企字〔2018〕32 号）同时废止。

（2021 年 4 月 2 日印发）

JNCR - 2021 - 0150001

济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市商品房预售资金监管 办法》的通知 济建发〔2021〕10 号

各区县住建局，市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换先行区建设管理部、莱芜高新区管委会建设管理部，各有关单位：

为进一步加强房屋交易监管，保障房屋交易安全，维护交易当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，济南市住房和城乡建设局根据有关法律、法规及相关规定，研究制定了《济南市商品房预售资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

2021 年 3 月 31 日

济南市商品房预售资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房预售资金监督管理，维护商品房交易双方合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省商品房预售资金监管办法》和《济南市人民政府关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》等法律、法规及相关规定，制定本办法。

第二条 本市市区范围内商品房预售资金的收存、支出、使用及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时购房人支付的全部房价款（包括定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款）。

本办法所称预售人，是指依法取得《商品房预售许可证》进行商品房预售的房地产开发企业。

本办法所称预购人，是指购买预售商品房的单位或者个人。

第三条 济南市住房和城乡建设局

（以下简称主管部门）负责预售资金监管工作，各区（功能区）住建部门按照属地管理原则联动监管。

第四条 商品房预售资金监管，遵循“专户专存、专款专用、全程监管、节点控制”的原则。

第五条 商品房预售资金监管期限，自取得《商品房预售许可证》开始，至取得《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》终止。

第二章 监管银行及账户

第六条 本市范围内，自愿从事商品房预售资金监管业务的商业银行，具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，经与主管部门签订商品房预售资金监管金融服务协议，列为济南市商品房预售资金监管系统内监管银行（以下简称监管银行），配合开展商品房预售资金监管业务。

第七条 预售人在申请商品房预售许可前，从济南市预售资金监管系统监管银行中选择监管银行，开设预售资金监管账户（以下简称监管账户），主管部门、监

管银行、房地产开发企业三方签订《济南市商品房预售资金监管协议》（以下简称监管协议）。监管协议示范文本由主管部门制定。未签订监管协议的，行政审批部门不得核发《商品房预售许可证》。

第八条 预售人应当将商品房预售资金监管相关规定告知预购人，将监管银行、监管账户等信息在商品房销售场所显著位置公示，并在商品房预售合同中予以明确。

第三章 预售资金收存

第九条 商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得将预售资金存入监管账户之外的其他账户。

预售人与预购人订立商品房买卖合同网签后，根据合同相关约定，预购人凭预售人出具的《商品房预售资金监管收存通知单》将预售资金存入监管账户；签订定金合同的，预购人凭预售人出具的《商品房预售资金监管收存通知单》将定金存入监管账户，商品房买卖合同签订后自动转为购房款。

预购人申请商品房按揭贷款的（含商业贷款和住房公积金贷款），预购人将首付款存入监管账户，并书面委托贷款银行将发放的按揭贷款足额转入监管账户。

第十条 监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具《商品房预售资金监管收款凭证》，并将信息传至主管部门。

《商品房预售资金监管收款凭证》内容包括但不限于：商品房预售合同编号、监管银行、监管账户、预购人资金结算个人账户、预售资金总额、本次交存数额、累计交存数额、交存时间等。

第十一条 商品房预售资金监管标准，是指商品房预售项目自批准预售（正负零）的工程节点开始，到完成建筑安装和小区内配套等工程建设、达到竣工验收条件所需的单位建筑面积费用。商品房预售资金监管标准，按照建设项目基础（正负零）以上平均建安造价、小区内配套费用 3300 元/平方米执行。商品房预售资金监管额度，是指批准预售的商品房面积与商品房预售资金监管标准的乘积。

第十二条 商品房预售资金监管按照工程建设进度分为 4 个控制节点，分别为建成层数达到地上规划总层数一半、主体结构验收、单体竣工验收备案、竣工综合验收备案。控制节点以整层顶板建成为准。对于高层、超高层或者大体量建筑，可以增加 1—2 个控制节点。

监管资金留存比例，是指监管账户中

的资金余额占商品房预售资金监管额度的百分比。建成层数达到地上规划总层数二分之一时，监管资金留存比例为 70%；取得《主体结构工程质量验收报告》时，监管资金留存比例为 35%，取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》时，监管资金留存比例为 18%；取得《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》时，监管终止。

第四章 支出和使用

第十三条 预售资金进入监管账户后，超出监管额度部分，企业可自行提取使用，但应优先用于预售项目建设。

第十四条 预售人申请使用资金监管额度以内的资金，应当按照工程建设进度控制节点提出用款申请，执行本办法第十二条规定的监管资金留存比例。预售人应当如实填写、提交以下材料，并对材料的真实性负责：

- （一）企业用款申请表；
- （二）授权委托书及受托人身份证复印件；
- （三）按建成层数控制节点申请的，提交项目建设、施工、监理单位签字（章）的施工进度证明和楼体外立面施工的彩色照片；

（四）按主体结构验收节点申请的，提交《主体结构工程质量验收报告》；

（五）按取得工程竣工验收备案节点申请的，提交《房屋建筑工程竣工验收备案单》；

（六）按取得竣工综合验收备案节点申请的，提交《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》；

（七）预售人已经向施工单位、材料设备供应单位或者供水、供电、供气、供热等施工安装单位拨付款项的，提供付款证明；预售人拟向上述单位拨付款项的，提供对方指定的银行账户；

（八）法律、法规、规定的其他文件材料。

第十五条 济南市房地产企业信用评定为 AAA 级企业，各拨付节点预售资金监管留存比例降低 5 个百分点。AA 级企业，各拨付节点预售资金监管留存比例降低 3 个百分点。

符合高星级绿色建筑、高星级健康建筑、被动式超低能耗建筑、装配式建筑设计标准要求的建设项目，各拨付节点预售资金监管留存比例可降低 10 个百分点。

具备或同时具备上述条件的，拨付节点建成层数达到地上规划总层数二分之一时，监管资金留存比例不低于 60%；取

得《主体结构工程质量验收报告》时，监管资金留存比例不低于 25%，取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》时，监管资金留存比例不低于 10%。

第十六条 主体结构验收前，预售人可以凭列入济南市商品房预售资金监管系统内监管银行出具的见索即付、不可撤销的保函部分抵顶商品房预售监管资金，监管资金留存比例不低于 35%。保函自开立之日起生效，有效期至银行收到所保监管项目取得《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》之日止。保函通过银行系统对接推送至济南市预售资金监管系统。

第十七条 依据省住房城乡建设厅、省财政厅、省民政厅联合发布的《山东省住宅专项维修资金管理办法》（鲁建物字〔2020〕7 号）有关规定，实行商品房预售资金监管的房地产开发项目，截至竣工交付尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金，建设单位应当缴纳的维修资金可从监管账户中一次性划转规定数额的维修资金到指定专用账户。

第十八条 主管部门收到房地产开发企业提取监管额度内资金申请的，3 个工作日内完成审核，并进行必要的现场查勘。符合条件的，核发《商品房预售监管资金

拨付通知单》。不符合条件的，出具不予拨付通知单。监管银行收到主管部门核发的《商品房预售监管资金拨付通知单》后，按照资金拨付额度及方向，2 个工作日内完成资金拨付。

第五章 终止和解除

第十九条 预售项目已取得《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》的，开发企业持申请书、授权委托书及受托人身份证复印件及《房地产开发项目竣工综合验收（或分期竣工综合验收）备案证明》向主管部门申请办理终止预售资金监管手续。主管部门应当自受理之日起 3 个工作日内进行审核，符合终止预售资金监管条件的，出具《商品房预售资金监管终止通知单》；不符合条件的，出具不予终止通知单。

第二十条 监管银行应当按照《商品房预售资金监管终止通知单》终止监管。

第二十一条 预购人解除购房合同时，预购人的定金、首付款等预售款已经存入监管账户的，预售人在预售资金监管系统中提交解除合同退款申请，主管部门系统登记后，出具《商品房预售资金监管解除通知单》，监管银行按照《通知单》办理退款手续。

第六章 法律责任

第二十二条 预售人有下列行为的，主管部门责令其限期整改，记入企业及从业人员信用档案，情节严重的可暂停其预售合同网签业务，依法应予以行政处罚的移送相关执法部门处理：

- （一）未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的；
- （二）变相逃避商品房预售资金监管的；
- （三）未按规定使用商品房预售资金的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）其它违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十三条 施工、监理单位提供虚假资料或利用其他手段协助房地产开发企业骗取调整预售资金监管留存比例的，依法追究相关责任。

第二十四条 监管银行有下列行为的，主管部门按照商品房预售资金监管金融服务协议暂停或者终止其监管银行资格，并由其承担相应责任，同时通报金融

管理部门：

- （一）未按规定将预售资金存入监管账户的；
- （二）未经主管部门同意，擅自支付商品房预售资金的；
- （三）擅自截留、挪用或者拖延支付商品房预售资金的；
- （四）其他违反本办法或者商品房预售资金监管协议的行为。

第二十五条 主管部门和监管银行工作人员在预售资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十六条 平阴县、商河县可参照本办法执行，也可依据本办法制定相应的实施细则。

第二十七条 本办法自 2021 年 4 月 6 日起施行，有效期至 2023 年 4 月 5 日。《济南市商品房预售资金监督管理办法》（济建发〔2016〕2 号）同时废止。

（2021 年 3 月 31 日印发）

《济南市人民政府公报》简介

《济南市人民政府公报》是由济南市人民政府主办，济南市人民政府办公厅承办并编辑出版的政府出版物，是市政府信息公开的法定载体。

《济南市人民政府公报》系统、准确地刊载：市政府规章；市政府及市政府办公厅文件；经法制机构合法审查的部门规范性文件等。

根据《中华人民共和国立法法》等有关法律法规规定：在《济南市人民政府公报》上刊登的政府规章和规范性文件文本为标准文本。市政府及其部门制定的规范性文件应在《济南市人民政府公报》全文发布。

《济南市人民政府公报》为 A4 开本，半月刊，全年 24 期。赠阅到全市各级政府、村（居）民委员会，县级以上图书馆、档案馆、行政服务大厅等公共场所。

登陆济南市人民政府网站（www.jinan.gov.cn）政府公报专栏、《济南市人民政府公报》微网站（<http://zfjb.wap.jinan.gov.cn>），或扫描二维码均可查阅市政府公报发布的相关文件。



微网站

济南市人民政府公报

2021 年第 8 期
4 月 20 日出版

主管主办：济南市人民政府

编辑出版：济南市人民政府公报编辑室

印刷单位：济南市政府机关文印中心

内部刊号：鲁联内资（2009）第 1351 号

地 址：济南市历下区龙鼎大道 1 号

邮 编：250099

联系电话：0531-66607646

网 址：<http://www.jinan.gov.cn>

电子信箱：sdjngb@jinan.gov.cn
