

深圳市光明区人民政府文件

深光府规〔2019〕12号

深圳市光明区人民政府关于印发《光明区 强化出租物业业主和管理人环保责任 暂行办法》的通知

各街道，区直各单位，市驻区各单位、区属各企业：

现将《光明区强化出租物业业主和管理人环保责任暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

深圳市光明区人民政府

2019年9月9日

光明区强化出租物业业主和管理人 环保责任暂行办法

第一章 总 则

第一条【制定依据】根据《中华人民共和国环境保护法》《广东省环境保护条例》《深圳经济特区饮用水源保护条例》《深圳经济特区建设项目环境保护条例》等法律法规，落实《中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅关于印发〈深圳市打好污染防治攻坚战三年行动方案（2018—2020）〉的通知》（深办发〔2018〕31号）意见，结合我区实际，制定本办法。

第二条【制定目的】为落实单位、个人对保护环境的义务，加强对出租物业生产经营活动的环境监管，督促出租物业的所有权人或实际控制人（以下简称“业主”）和管理人切实履行环境保护责任，规范其环境损害责任追究，强化污染防治源头管控，切实提升光明区生态环境质量而制定本办法。

第三条【有关定义】本办法所称出租物业，是指业主出租给他人从事生产经营活动的物业，包括土地及各类建筑物。业主包括自然人、法人和其他组织。

本办法所称管理人是指经业主同意转租、受业主委托出租或者管理出租物业的单位或个人，包括专业的园区运营管理机构、物业服务企业及各类“二房东”。

第四条【适用范围】 本办法适用于光明区范围内所有将物业出租给他人从事生产经营活动的业主和管理人。

第五条【基本原则和要求】 保护环境是国家的基本国策，一切单位和个人都有保护环境的义务。

业主和管理人以及承租人都应当防止、减少环境污染和生态破坏，对所造成的损害依法承担责任。承租人在租赁物业内从事违反环保法律法规的生产经营活动的，业主和管理人具有制止并及时向市生态环境局光明管理局（以下简称区生态环境部门）或区相关职能部门报告的权利与义务。业主和管理人具有协助有关部门对出租物业和承租人实施环境监管的权利与义务。

业主和管理人依据相关法律法规和本办法承担有关环保责任的，承租人不因业主和管理人承担责任而免除或减轻其应承担的环保责任与相应法律责任。

第六条【强化服务支持】 建立健全光明区环保顾问制度，由区生态环境部门引进专业环保咨询服务机构免费为业主和管理人提供有关环保咨询服务，协助其落实环保主体责任。

业主和管理人在物业招商租赁等环节，可向环保顾问提出咨询需求，由环保顾问出具环保咨询意见。

第二章 业主和管理人的环保责任

第七条【保障公共性环保设施符合要求】 业主应当依法建立和完善物业内公共性污染防治设施，保障公共性污染防治设施符合环保要求，并定期对公共性污染防治设施运转情况进行查验，每季度至少查验一次。

管理人应当定期对物业内公共性污染防治设施及运转情况进行查验，每月至少查验一次。发现公共性污染防治设施及运转情况不符合环保要求的，管理人应当及时组织修缮或通知业主修缮。

第八条【企业入驻把关】 业主不得将土地、建筑物、构筑物出租或者出借给其他单位和个人用于禁止建设的项目；不得将产生污染的设施转让、出租或者出借给无相应污染防治能力的单位和个人。在出租物业时，业主和管理人应严格执行项目环境准入条件有关规定，严格核查承租人的环保情况。自本办法发布之日起，不得将物业出租给不符合环境准入条件的单位。

业主和管理人应在物业租赁合同中约定承租人须依法办理环保手续的条款，督促并配合承租人依法办理环保手续。在承租人生产设备进场之前，业主和管理人应当核查承租人的环保手续办理情况；承租人未依法办理环保手续的，应督促其依法办理环保手续。承租人拒不依法办理环保手续的，业主和管理人应当及时向区生态环境部门报告。

第九条【及时报告制度】 业主和管理人发现承租人在生产经营活动中有环境违法行为或者犯罪嫌疑的，具有制止、及时向区生态环境部门或相关职能部门报告的权利与义务。

业主和管理人知道或应当知道承租人在出租物业内从事违反环保法律法规的生产经营活动，仍将物业出租给承租人且不及时向有关部门报告的，应当依法依规承担相应责任。

第十条【不得协助承租人从事环境违法犯罪活动】 业主和管理人不得为承租人实施环境违法犯罪行为、逃避环保检查等提供帮助，或帮助其逃匿，或做假证明包庇。

第十一条【协助环境监管】 业主和管理人应当配合和协助区生态环境部门及其他有关职能部门对出租物业和承租人实施的环境巡查、整治及执法等环境监管活动。

第十二条【其他责任】 业主委托管理人对物业进行租赁和管理的，应当与管理人签订授权委托书和环保责任书，并督促和监督管理人履行环保职责和义务。管理人未履行或未全面履行环保职责和义务，业主和管理人各自承担相应责任。

业主要求或授意管理人将物业出租给不符合环保要求的单位或个人，或要求管理人协助承租人从事环境违法犯罪活动的，管理人应当明确拒绝。

第三章 分类强化监管措施

第十三条【对集体物业的监管措施】对社区股份合作公司所属的集体物业，通过区公共资源交易平台进行交易的，应当将“符合环境准入条件”纳入投标人（竞价人）的资格条件，不符合环境准入条件的，资格审查不予通过；对于采取综合评分法的集体物业交易项目，应当将“投标人生产经营项目的环保情况”纳入项目评审要素。

未纳入区公共资源交易平台进行交易的集体物业，社区股份合作公司及其委托的管理人应当在物业招租方案中明确环保准入条件并严格审查承租人是否符合环保准入条件要求。

社区居委会和社区股份合作公司与市场主体以合作开发等形式建设物业并出租的，社区居委会和社区股份合作公司应负责督促和监督相关合作方依法依规履行环保职责，社区居委会、股份合作公司与市场主体依法承担相应责任。

第十四条【对国有物业的监管措施】区机关事业单位、区属国有企业等国有资产管理单位将国有物业出租给他人从事生产经营活动的，应当在招租方案中明确环保准入条件并严格审查承租人是否符合环保准入条件要求。

第十五条【对私营物业的监管措施】对于企业和其他组织通过招拍挂、协议出让、“农转建”等方式在我区获取土地建设的物业或通过市场渠道购买的物业以及居民个人所属物业，业主和管理人将全部或部分物业出租给他人从事环境违法犯罪活动的，由区生态环境部门会同房屋租赁管理部门、出租屋管理

机构以及公安、安监、市场监管、税务等部门，开展联合执法，严厉打击其违法违规行为。

第四章 环境损害责任追究

第十六条【责任追究的总体原则】对业主和管理人在出租物业活动中损害环境的责任追究遵循“各负其责”的原则。凡承租人在出租物业内存在环境违法犯罪行为的，必须查清事实、区分责任，相关部门除依法追究承租人的环境损害责任外，还应当依法追究业主和管理人的相应责任。业主和管理人依法承担有关责任的，承租人不因业主和管理人承担责任而免除或减轻其应承担的责任。

第十七条【不依法建设和维护污染防治设施的处理】业主和管理人不按要求建设和维护物业内公共性污染防治设施的，由区生态环境、水务、城管、住建等部门依法依规予以处理。

第十八条【不严格把关入驻企业环保情况的处理】业主和管理人不执行项目环境准入条件的有关规定，将物业出租给不符合环境准入条件或不依法办理环保手续的承租人的，区生态环境部门可以按以下方式进行处理。

（一）社区股份合作公司将其所属的集体物业出租给不符合生态环境准入条件或不依法办理环保手续的承租人的，由区生态环境部门会同街道办事处、区集体资产管理部门对社区股份合作公司的主要负责人、相关负责人及社区环保主任等相关责

任人员进行通报；情节严重的，由区生态环境部门或街道办事处向其任免机关或纪检监察机关提出处分建议。

（二）区机关事业单位、区属国有企业等国有资产管理单位将国有物业出租给不符合环境准入条件或不依法办理环保手续的承租人的，由区生态环境部门对单位主要负责人、相关负责人等相关责任人员进行通报；情节严重的，由区生态环境部门或国资监管部门向其任免机关或纪检监察机关提出处分建议。

（三）非国有性质的单位、居民个人将其所属物业出租给不符合环境准入条件或不依法办理环保手续的承租人的，由区生态环境部门在相关平台或媒体进行通报；并根据情况会同房屋租赁管理部门、出租屋管理机构以及公安、安监、市场监管、税务等部门，对其进行联合惩戒。

（四）出租物业管理人将其管理的物业出租给不符合环境准入条件或不依法办理环保手续的承租人的，由区生态环境部门在相关平台或媒体进行通报；并根据有关规定会同有关部门，将其纳入相关“黑名单”，限制或禁止其进入区国有、集体物业租赁市场。

第十九条【帮助、包庇环境违法犯罪行为的处理】 业主和管理人明知承租人在生产经营活动中有严重污染环境的行为而不及时向区生态环境部门或其他有关职能部门报告的，或者为承租人实施环境违法犯罪行为、逃避检查等提供帮助的，或者帮助承租人逃匿或做假证明包庇等涉嫌窝藏、包庇犯罪的，由

区生态环境部门将其涉嫌犯罪材料移送公安机关依法追究其法律责任。

第二十条【妨害环境执法行为的处理】区生态环境部门及有关职能部门在查处出租物业及承租人环境违法行为时，业主和管理人拒不履行协助和配合义务，阻碍国家机关工作人员依法执行公务的，由相关部门移送公安机关依法追究其法律责任。

第二十一条【其他情形的处理】业主和管理人有其他环境违法犯罪行为的，由负有职责的部门依法追究其相应责任。

第五章 附 则

第二十二条【解释部门】本办法由市生态环境局光明管理局负责解释。

第二十三条【生效日期】本细则自 2019 年 9 月 19 日起实施，有效期 3 年。

公开属性：主动公开

抄送：区委办公室、区人大常委会办公室、区政协办公室、区纪委监委办公室、区法院、区检察院。

深圳市光明区人民政府办公室

2019年9月9日印发
