

深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2023/09

主编介绍



贺倩明 博士

建纬大湾区法律服务平台负责人，建纬（深圳）律师事务所主任、高级合伙人，中国政法大学经济法学博士、香港中文大学EMBA，长期专注于房地产与城市更新法律研究和法律实务，深度参与粤港澳大湾区三百多个城市更新（“三旧”改造）项目。

兼任华勤城市更新研究院院长、深圳市人大常委会立法调研基地立法专家、深圳国际仲裁院仲裁员、中国政法大学房地产法研究中心执行主任、中国人民大学律师学院客座教授、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会政策与法律专业委员会副主任委员、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新开发企业协会政策与法律专业委员会主任委员、深圳市城市更新开发企业协会城市更新行业调解中心主任、东莞市城市更新协会前期工作专业委员会主任委员、专家库专家等。

主编出版国内首本城市更新专著《城市更新改造项目与法律实务操作指引》，主编《东莞市城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书（增补版）》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察（2020）》等书籍、刊物或杂志。贺倩明律师深度参与深圳市、东莞市以及广东省城市更新（“三旧”改造）领域等相关立法活动，参与深圳市土地交易中心关于“深圳市土地二级市场交易制度优化研究”课题、联合深圳市城市更新开发企业协会开展“深圳市城市更新十周年政策评估”调研课题，负责“东莞市城市更新‘工改工’政策评估”调研课题、“东莞市城市更新前期服务商工作指引”及“拆迁补偿操作指引”调研课题，承接制定《关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则》等政策，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果。

建纬大湾区城市更新业务中心介绍

建纬城市更新业务中心由建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人贺倩明博士领衔创立,致力于为粤港澳大湾区提供存量土地开发专业法律服务。该中心发起设立城市更新非盈利性研究机构——华勤城市更新研究院,充分整合规划、财务、金融、产业等跨界专业精英资源,能够为城市更新项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新业务中心服务对象包括开发企业、金融机构、政府部门等,累计为粤港澳大湾区超过300个项目提供法律服务,包含城市更新、土地整备利益统筹、棚户区改造、行政征收等不同类型,涵盖各种类型项目的不同阶段。

建纬城市更新业务中心发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》,创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”,出版《城市更新操作指引与法律实务》专著,深入参与广东省,特别是深圳市、东莞市城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果,在业内具有广泛的影响力,是存量土地再开发法律服务领跑者。

CITY
DEVELOPMENT
LAW FIRM

深圳城市更新与土地整备政策月报【2023·09】

2023年9月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面相继发布相关政策或征求意见稿，为更新整备提供政策引导。其中不乏重磅政策，例如2023年9月21日，深圳市规划和自然资源局发布《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》，向社会公众公开征求意见。该征求意见稿结合深圳以往旧住宅区城市更新及棚户区改造的政策文件及实践经验，从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策，并提出一些创设性内容，值得重点关注。

为协助更新整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市城市更新与土地整备政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理2023年9月国家级、广东省级及深圳市区两级的城市更新、土地整备法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为更新整备市场的参与者和关注者提供参考。

目录

1、月度政策总览（共13则）

国家级政策1则，广东省级政策2则，深圳市级政策4则，深圳区级政策6则。

2、重点政策解读（共3篇）

《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》

《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》

《龙岗区“先整备后统筹”土地整备工作规则（第二次征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共7则）

2023年1—8月全国新开工改造城镇老旧小区4.98万个

国家标准委等六部门联合印发《城市标准化行动方案》

2022/2023中国城市规划年会在武汉召开，倪虹出席开幕式并讲话

广东省发布扩大内需战略实施方案

福田华强南西片区城市更新单元项目启动行政调解

深圳：1-8月全市房地产开发投资增长15.4%

深圳出台18项措施支持基础设施REITs发展

一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2023.09.05	《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》	自然资发〔2023〕171号	自然资源部
广东省级				
2	2023.09.01	《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》	/	广东省自然资源厅
3	2023.09.08	《广东省人民政府办公厅关于印发广东省扩大内需战略实施方案的通知》	粤府办〔2023〕14号	广东省人民政府办公厅
深圳市级				
4	2023.09.11	《深圳市规划和自然资源局关于施行〈深圳市城市规划标准与准则〉局部修订条款（市政相关章节）的公告》	/	深圳市规划和自然资源局
5	2023.09.12	《保障性住房建设标准（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
6	2023.	《深圳市住房和建设局	/	深圳市住房和

	09.14	关于印发深圳市城中村住房安全整治技术指引的通知》		建设局
7	2023.09.21	《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
光明区				
8	2023.09.14	《光明区旧工业区综合提升实施管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市光明区工业和信息化局
宝安区				
9	2023.09.28	《关于进一步加强城镇老旧小区综合整治工作的若干措施（征求意见稿）》	/	深圳市宝安区住房和建设局
龙华区				
10	2023.09.01	《龙华区创新型产业用房管理办法》	深龙华府办规（2023）5号	深圳市龙华区人民政府办公室
龙岗区				
11	2023.09.08	《深圳市龙岗区城市更新和土地整备局关于第二次公开征求〈龙岗区“先整备后统筹”土地整备工作规则（征求意见稿）〉意见的通知》	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
坪山区				
12	2023.09.13	《坪山区股份合作公司	/	深圳市坪山区

		财务管理办法》等系列文件		国有资产监督管理局
大鹏新区				
13	2023. 09. 13	《大鹏新区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市大鹏新区管理委员会

二、重点政策解读

➤ 自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知

2023年9月5日，自然资源部发布《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（下称《通知》），在北京市等43个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制。《通知》旨在贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展。

《通知》主要内容如下：

一、总体要求

《通知》要求坚持耕地保护制度、节约集约用地制度及生态环境保护制度，严格落实国土空间规划管控要求。试点城市要增加建设用地有效供给，大幅提高利用存量用地的比重和新上工业项目的容积率，推广应用节地技术和节地模式，明显降低单位GDP建设用地使用面积。

二、试点期限及范围

按照《通知》，低效用地再开发试点期限原则上为4年。《通知》后附的低效用地再开发试点城市名单显示，珠三角城市群中的广州市、深圳市、佛山市、东莞市、中山市、珠海市、江门市、肇庆市、惠州市均属于本次试点范围。对于未纳入《通知》试点范围的超大特大城市、以及具备条件的城区常住人口300万以上的大城市，实施城中村改造项目可参照《通知》明确的试点政策执行。

三、创新政策工具，实施政策激励

在政策激励方面，《通知》就土地组合供应、供应方式、地价政策、收益分

享、存量资源转换利用等方面提出了具有创新性的政策探索方向，为低效用地再开发提供政策利好。

1. 探索资源资产组合供应

《通知》提出多个门类自然资源资产组合包供应、地上地下分用途分层组合供应等多种供应方式。在特定国土空间范围内，同一使用权人需使用多个门类自然资源资产的，探索实行组合包供应，将各个门类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案。鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式，需要整体规划建设的，实行一次性组合供应，分用途、分层设立国有建设用地使用权。

2. 鼓励土地改造开发及联动改造

《通知》明确，除法律规定不可改变土地用途或改变用途应当由政府收回外，完善原土地使用权人申请改变土地用途、签订变更协议的程序和办法。鼓励集中连片改造开发，探索不同用途地块混合供应，探索“工改工”与“工改商”“工改住”联动改造的条件和程序。

3. 优化地价政策工具

在地价政策方面，《通知》提出以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款；探索以市场评估价为基础按程序确定地价款，并综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本；探索完善低效工业用地再开发不再增缴土地价款的细分用途和条件。

4. 完善收益分享机制

《通知》对实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心地、插花地等零星低效用地，探索集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间，按照“面积相近或价值相当、双方自愿、凭证置换”原则，经批准后进行置换，依法办理登记。探索完善土地增值收益分享机制，完善原土地权利人货币化补偿标准，拓展实物补偿的途径。

5. 优化保障性住房供应

优化保障性住房用地规划选址，增加保障性住房用地供应，探索城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房，探索利用集体建设用地建设保障性租赁住房。

6. 健全存量资源转换利用机制

针对现有存量建筑，《通知》提出探索对存量建筑实施用途转换的方法，制定转换规则、完善办理程序。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，以5年为限享受过渡期支持政策。

➤ 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》

党的二十大要求，必须坚持在发展中保障和改善民生，不断实现人民对美好生活的向往。2023年国务院政府工作报告明确，加快住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造。深圳当前旧住宅区拆除改造分为棚户区改造和拆除重建类城市更新两种方式，其审批流程和搬迁补偿标准存在较大差异。在此背景下，深圳启动旧住宅区拆除重建类城市更新政策研究，从统筹和规范全市旧住宅区拆除改造的角度出发，从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策。2023年9月21日，深圳市规划和自然资源局发布《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《实施意见》），向社会公众公开征求意见。笔者梳理深圳旧住宅区拆除改造的政策沿革及《实施意见》重点内容如下。

一、深圳旧住宅区拆除改造的政策沿革

1. 城市更新模式（主要为拆除重建）

（1）《深圳市城市更新办法》（2009年12月1日施行，2016年11月12日修订）

《深圳市城市更新办法》明确“旧住宅区”可以进行综合整治、功能改变或者拆除重建的城市更新，经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总

人数三分之二以上的业主同意可自主进行拆除重建。

(2) 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引(试行)》(2010年6月13日施行,已废止)

《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引(试行)》(已废止)对旧住宅区纳入城市更新单元的建成年限进行了规定,旧居住区建筑物建成时间**未达到20年**的,原则上不得拟订为城市更新单元。该指引亦对旧住宅区申报城市更新单元的《计划申报委托书》《更新意愿统计表》等材料格式进行规定。

(3) 《深圳市城市更新办法实施细则》(2012年1月21日施行)

①《深圳市城市更新办法实施细则》规定,以**旧住宅区为主的拆除重建类城市更新单元**,应当由**区政府**组织开展现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作,由**区城市更新职能部门**负责申报更新单元计划、委托编制城市更新单元规划等工作。

②在《深圳市城市更新办法》的基础上,该实施细则进一步明确权利主体的城市更新意愿条件,其中单一地块、单一权利主体的,该主体同意进行城市更新;建筑物为多个权利主体共有的,占份额**三分之二以上**的**按份共有人或者全体共同共有人**同意进行城市更新;建筑物区分所有的,专有部分占建筑物总面积**三分之二以上**的权利主体且占总人数**三分之二以上**的权利主体同意进行城市更新。

③该实施细则亦创设了旧住宅区改造项目**公开选择市场主体**机制,具体规定如下:以**旧住宅区改造为主的**改造项目的,区政府应当在城市更新单元规划经批准后,组织制定**搬迁补偿安置指导方案**和**市场主体公开选择方案**,经占建筑物总面积**90%以上**且占总数量**90%以上**的业主同意后,公开选择市场主体。市场主体与**所有业主**签订搬迁补偿安置协议后,形成**单一主体**,之后市场主体可申请**实施主体资格确认**。

(4) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(2016年12月29日)

①《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》延续了旧住宅区申请拆除重建城市更新的,建筑物建成时间原则上应**不少于20年**的年限要求,同时提

出了旧住宅区如**符合棚户区改造政策**的，按照棚户区改造相关规定实施改造，确需通过**城市更新实施拆除重建**的，由**区政府**组织开展前期工作。

②对于因规划统筹需要确有必要纳入拆除范围的**零散旧住宅区**，《关于加强和改进城市更新实施工作的**暂行措施**》明确了相关条件：一是用地面积原则上不超过拆除范围用地面积的**二分之一**。二是由**区政府**组织开展前期工作，由**区城市更新职能部门**申报，零散旧住宅区权利主体的城市更新意愿应当达到**100%**。三是所在地块面积不超过**6000**平方米且不超过拆除范围用地面积**三分之一**的，可不适用公开选择市场主体的相关规定。四是住宅类合法房屋产权置换原则上按照**套内面积 1: 1**进行，其他类型合法房屋产权置换协商确定。

(5) 《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（2019年3月15日施行）

①《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》基本延续了《关于加强和改进城市更新实施工作的**暂行措施**》的相关规定，例如成片旧住宅区**适用棚户区改造政策**的，按照**棚户区改造**相关规定实施改造；零散旧住宅区，可通过**城市更新**实施改造；旧住宅区建筑物**未达到 20 年**的，原则上不划入拆除范围；零散旧住宅区用地面积原则上不超过拆除范围用地面积的**50%**；零散旧住宅区权利主体的城市更新意愿应当达到**100%**。

②对于旧住宅区（包括零散旧住宅区）的城市更新单元计划申报主体，《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》调整为由**辖区街道办事处**申报，拆除范围内其余部分由其他主体与辖区街道办事处一起作为联合申报主体。

③该管理规定亦提出旧住宅区申报城市更新单元，应提供**社会稳定风险评估报告**。

(6) 《深圳经济特区城市更新条例》（2021年3月1日施行）

《深圳经济特区城市更新条例》于2020年12月30日公布，自2021年3月1日起施行，对于旧住宅区城市更新创设了一些新机制或调整相关要求，具体如下：

①明确旧住宅区拆除重建后优先用于公共租赁住房、安居型商品房和人才住

房等公共住房建设。

②明确城市更新意愿条件为“双 95%”：旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意拆除重建。自发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到物业权利人更新意愿要求的，三年内不得纳入城市更新单元计划。

③明确旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单元计划的条件：建筑物建成年限应当在二十年以上，且满足下列条件之一：一是需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施的；二是年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决的；三是使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的。

④明确已登记的商品性质住宅物业采用原产权置换的，按照套内面积不少于 1:1 的比例进行补偿。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。

⑤公开选择市场主体的条件调整为“双 95%”：属于旧住宅区城市更新项目的，区人民政府应当在城市更新单元规划批准后，组织制定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，采用公开、公平、公正的方式选定市场主体，由选定的市场主体与全体物业权利人签订搬迁补偿协议。

⑥创设“单 95%”启动行政调解、“双 95%”启动行政征收机制：已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之九十五时，市场主体与未签约业主经充分协商仍协商不成的，可以向项目所在地的区人民政府申请调解。旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经区人民政府调解未能达成一致的，区人民政府可以对未签约部分房屋实施征收。

(7) 成立深圳市城镇老旧小区改造工作领导小组（2021 年 6 月 23 日）

2021 年 6 月 23 日，深圳市政府决定成立深圳市城镇老旧小区改造工作领导小组，统筹推进全市老旧小区改造工作，研究审议相关配套政策，审定有关规划

和年度目标任务，协调解决重大问题，督查检查有关进度落实情况等。

(8) 《关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（2022年12月23日）

①2022年12月23日，深圳市人民政府办公厅制定《关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，明确城镇老旧小区改造属于**综合整治类城市更新**范畴，以局部拆建、加建、改建、翻建等“**微改造**”和“**混合改造**”模式进行改造。改造内容可分为三类，即**基础类、完善类、提升类**。基础类要发挥财政资金的主导作用，做到**应改尽改**；完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到**宜改即改**；提升类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到**能改则改**。

②该实施意见亦明确了城镇老旧小区改造的适用范围：**2000年底前建成**，使用功能不完善、配套设施不健全、群众改造意愿迫切的城镇老旧小区（含单栋住宅楼）。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区，按照属地原则纳入改造范围。同时，各区可结合实际情况将**2005年底前建成**的城镇老旧小区纳入改造范围。已纳入**拆除重建类城市更新项目**拆除范围的、已纳入**土地整备实施项目**的不得纳入城镇老旧小区改造范围。

2. 棚户区改造模式

《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（2018年5月17日）及配套政策

深圳旧住宅区的棚户区改造政策的具体要求，有别于拆除重建类城市更新模式，主要体现在：

（1）适用范围：使用年限**20年以上**，且符合下列**条件之一**的老旧住宅区：一是存在住房质量、消防等安全隐患；二是使用功能不齐全；三是配套设施不完善。使用年限不足20年，且鉴定危房等级为**D级**的住宅区，经**区政府**批准可以纳入棚户区改造政策适用范围。

（2）产权调换标准及奖励机制：产权调换按照**套内建筑面积1:1**或**不超过建筑面积1:1.2**的比例。奖励权利主体每套住房**增购不超过10平方米**的建筑面积，增购面积的价格按照同地块**安居型商品房**的价格计收，最高不超过被搬迁住

房类似房地产的市场价格。

(3) 实施模式：棚户区改造以公共利益为目的，主要通过**拆旧建新**的方式，由**各区政府**主导，以**人才住房专营机构**为主，其他企业可以参与。棚户区改造项目住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作**人才住房**和**保障性住房**，以租为主，租售并举，统一由人才住房专营机构运营管理。

二、《实施意见》重点内容

1. 明确“住宅区”、“旧住宅区”概念及其他类旧区一并改造的适用条件

(1) 在以往政策的基础上，《实施意见》进一步明确“住宅区”、“旧住宅区”概念：**住宅区**，是指国有已出让（划拨）土地上经依法批准已建设居住功能建筑的范围。混合功能的宗地如主导功能为居住的，则**整宗地视为住宅区**。旧住宅区是指符合《深圳经济特区城市更新条例》第二十六条规定的住宅区，即建筑物建成年限应当在**二十年以上**，且满足**下列条件之一**：一是需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施的；二是年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决的；三是使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的。

(2) 对于旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等其他各类旧区与旧住宅区混杂，需要与旧住宅区一并进行更新改造的，其他各类旧区用地面积之和原则上**不得大于 6000 平方米**，且**不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一**，用地面积突破前述规定的另行报**市政府**审批。

2. 明晰各部门职责分工

(1) 市城市更新部门：统筹旧住宅区**拆除重建类城市更新**工作，制定旧住宅区拆除重建类城市更新政策，对各区政府（含新区管理机构，下同）开展指导、监督、检查与考核。

(2) 市住房建设部门：组织、协调旧住宅区城市更新涉及的**保障性住房管理**相关工作；负责编制全市住房发展规划，确定全市旧住宅区拆除重建及综合整治范围，**统筹全市旧住宅区拆除重建年度项目库**，明确配建保障性住房类型指引；

负责对各区政府旧住宅区城市更新涉及的**保障性住房管理**相关工作进行指导、监督、考核。

(3) 各区政府：推进本辖区**旧住宅区拆除重建类城市更新**工作的主体，负责组织、协调和管理辖区内旧住宅区拆除重建类城市更新项目。

(4) 区城市更新部门：本辖区旧住宅区**拆除重建类城市更新**的组织实施和统筹管理工作，包括组织对辖区旧住宅区现状进行摸底调查、制定旧住宅区信息管理台账并将相关信息报送市城市更新部门等具体工作。

(5) 区住房城乡建设部门：本辖区旧住宅区拆除重建类城市更新项目涉及的**保障性住房管理**等相关工作。

(6) 街道办事处：旧住宅区拆除重建类城市更新计划的**申报主体、规划编制主体**。

(7) 其他政府职能部门：在各自职责范围内做好旧住宅区拆除重建类城市更新相关工作。

3. 创设“前期服务机构”机制及明确公开选择市场主体相关要求

(1) 《实施意见》创设性地在旧住宅区城市更新项目中引入“前期服务机构”，明确前期服务机构由**街道办事处依法公开选定**，协助街道办事处做好旧住宅区拆除重建类**更新意愿征集、更新单元计划和规划申报、实施方案编制**等工作。

(2) 前期服务机构资质要求：具有房地产开发经验，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。

(3) 前期服务机构费用管理：街道办事处与前期服务机构**签订服务合作协议**，明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目过程中产生的费用由**前期服务机构提前垫付**，并从**街道办事处、前期服务机构和审计机构三方共管**的账户中列支。前期服务机构投入的实际费用，上浮一定比例后由后期确定的**市场主体**予以支付。受更新意愿无法达成或其他不可控力等原因导致**未能完成项目约定全部工作**或**出现中间停滞**的情形，由各区政府对前期服务机构实际投入的成本进行核算，并由**各区政府**予以支付。

(4) 公开选择市场主体相关要求：优先采取“**定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积**”等**公开招标方式**确定市场主体。通过公开招标方式确定市场主体**流标**的，由区政府依法委托前期服务机构作为旧住宅区拆除重建类城市更新项目的市场主体。

(5) 对于街道办事处而言，城市更新前期工作复杂繁琐、专业性强，且需要大量人力财力投入，引入市场主体作为前期服务机构，有利于协助政府部门推动更新前期工作，实现多方共赢。但在实践过程中，前期服务机构需要注意以下法律风险：

①不符合前期服务机构准入条件：建议市场主体提前研判前期服务机构的准入条件，避免因不符合资质要求在前期服务机构的公开选定中落选。

②不符合更新单元申报条件：建议市场主体提前研判拟参选的旧住宅区项目是否符合拆除重建类城市更新单元的申报条件以及项目可行性，避免后续项目工作无法推进，造成相应损失。

③项目停滞风险：根据《深圳经济特区城市更新条例》及《实施意见》规定，如征集意愿公告发布之日起十二个月内更新意愿征集无法达到“**双 95%**”条件，三年内不得纳入城市更新单元计划，该项目用地纳入**老旧小区改造范围**。如搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案无法达到“**双 95%**”条件，搬迁补偿协议签约率无法达到**100%**或行政征收受阻，均可能导致项目停滞风险。

④前期服务机构能否被选定为市场主体存在不确定性：根据《深圳经济特区城市更新条例》及《实施意见》相关规定，公开选择市场主体方案应达到“**双 95%**”条件，市场主体选择优先采取公开招标方式，在流标情形下才由区政府依法委托前期服务机构作为市场主体，前期服务机构最终能否被选定为市场主体存在不确定性。

⑤前期服务机构投入资金可能亏损的风险：根据《实施意见》规定，前期服务机构服务期间投入的实际费用，**上浮一定比例**后由后期确定的市场主体予以支付，具体上浮比例由各区根据项目实际情况自行确定。因不可控力等原因导致未能完成项目约定全部工作或出现中间停滞的情形，由各区政府对前期服务机构实

际投入的成本进行核算，并由**各区政府**予以支付。前期服务机构实际投入的资金能否全部纳入核算范围、上浮一定比例能否覆盖前期服务期间产生的资金成本均存在不确定性，可能导致前期服务机构投入资金亏损的风险。

4. “旧住宅区拆除重建项目库”单列管理及“计划、规划”同步报批

《实施意见》创设性地提出由**市住房建设部门**形成**全市旧住宅区拆除重建项目库**进行台账管理，对旧住宅区拆除重建项目台账进行单列管理。对位于全市旧住宅区拆除重建项目库内的项目，各区政府及其城市更新部门结合年度计划规模，筛选**实施条件成熟度高**以及**迫切性强**的旧住宅区项目，**同步推动**城市更新单元**计划和规划**的审查、公示、报批、公告等工作。由此看出深圳将进一步加强旧住宅区拆除重建项目的推动及监管力度。

5. 优先落实公共住房建设

《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区拆除重建后优先用于公共住房建设的政策要求，规定旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为**单一居住功能**，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照**居住用地容积率上限**确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后**剩余的住宅建筑面积**，原则上**不少于 50%**作为**保障性住房面积**。

6. 统一搬迁补偿标准和搬迁补偿费用支付时间

(1) 《实施意见》结合《深圳经济特区城市更新条例》及棚户区改造政策的相关规定，明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用**产权置换、货币补偿**或者**两者相结合**等方式，由**物业权利人自愿选择**。**政策性住房**原则上采取**产权置换**方式，补偿与被拆除住房**产权限制条件相同**的住房。搬迁补偿标准具体如下：

①**产权置换标准**：住宅产权置换比例为**套内建筑面积 1: 1**或**不超过建筑面积 1: 1.2**，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。

②**货币补偿标准**：按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的规定

确定。

③其他搬迁补偿费用标准：搬迁费、临时安置费标准由各区人民政府参照《深圳市房屋征收补偿规则》并结合同类房屋市场平均水平确定。

(2) 针对城市更新实践中签约一户、搬迁一户的通常做法，《实施意见》规定搬迁补偿协议应约定全体物业权利人**统一搬离**，在搬迁补偿协议**完成全部签订、确定实施主体后**，实施主体自**物业权利人搬离并交付房屋之日起依约支付过渡期安置补偿费**。《实施意见》从政策上明确旧住宅区城市更新项目应当统一搬迁、统一支付过渡期安置补偿费，有助于减少搬迁补偿安置的过程消耗成本，从而提高旧住宅区拆除重建类城市更新项目的经济可行性。

7. 政策衔接

考虑到旧住宅区改造项目周期较长，为尽量减少政策变动对旧项目带来的不确定性，《实施意见》明确了本意见实施之日前已经**区政府审议通过的旧住宅区拆除重建类城市更新计划**，可按照**原有城市更新政策**继续执行；本实施意见施行前已经**市住房建设部门备案的棚户区改造项目**，按照《**深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见**》的规定继续执行。

综上，在国家全面推进城镇老旧小区改造工作的背景之下，深圳结合以往旧住宅区城市更新及棚户区改造的政策文件及实践经验，从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策，有助于加强推进旧住宅区改造工作，解决市民住房问题，实现市民“住有所居”。《实施意见》一些创设性内容所发挥的作用，也有待在旧住宅区改造实践中进一步验证。

➤ 《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规则（第二次征求意见稿）》

为进一步规范龙岗区“先整備后统筹”工作流程、细化具体规则、区分部门职责，为“先整備后统筹”工作开展提供明确指引，保障土地整備项目有序、有效、有质量地推进，保护被搬迁权利人合法权益，深圳市龙岗区城市更新和土地整備局起草了《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规则（征求意见稿）》（以下简称“第一次征求意见稿”），并于2023年8月4日第一次公开向社会征求意见；2023年9月8日，深圳市龙岗区城市更新和土地整備局在第一次征求意

见稿的基础上加以完善并形成《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规则（第二次征求意见稿）》（以下简称“第二次征求意见稿”），并第二次公开向社会征求意见。

一、修订背景

一方面，2020年6月制定的《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规程》（以下简称“原工作规程”）所依据的《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（原深圳市人民政府令第292号，现为深圳市人民政府令第342号）已修正内容，导致原工作规程的依据和适用条件发生变化，且原工作规程部分条款在实施过程中存在审计纪委督查风险和信访维稳风险，加之三年适用时效即将到期，亟需按程序修订后继续适用。

另一方面，为落实深圳市委市政府20+8的产业布局，适应龙岗区委区政府对大面积产业空间土地整備工作要求的需要，为市、区级重大项目落地和龙岗区高质量发展提供强有力的空间保障，需要启动《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规则》的编制工作，通过优化流程、提高效率、规范步骤、增强实效，切实推进龙岗区土地整備工作高质量发展的需要。

二、条文修订前后对比

原工作规程条文内容	第二次征求意见稿条文内容
（一）关于概念范畴调整	
<p>第二条【概念】“先整備后统筹”是指在补偿标准不超过《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）所规定标准的条件下，由区发改部门下达资金计划，区财政保障资金，利用征收和利益统筹两种并行补偿方式为公共利益和重大项目提前移交建设用地的土地整備工作模式。</p>	<p>第二条【概念】“先整備后统筹”是指通过利益统筹补偿方式为公共利益或重点产业项目提前移交建设用地，该部分建设用地及地上建筑物纳入到后续利益统筹项目结算的土地整備工作模式。</p>

对于“先整備后统筹”的概念，原规程规定的条款是利用征收和利益统筹两种并行补偿方式为公共利益和重大产业项目提前移交建设用地的土地整備工作模式。但征收的“挖天窗”方式，在实际实施过程中发现存在审计纪委督查的风险，本次规则的修订已删除征收方式。

(二) 适用范围做了部分修改

<p>第三条【适用范围】</p> <p>对于已立项但实施方案未批复，且能为重点公共利益项目、重大产业项目提前移交建设用地的利益统筹项目；对于位于 4+9 重点片区范围内的已立项利益统筹项目可申请实施“先整備后统筹”。该类项目经区土地整備工作领导小组会议审议通过后可启动“先整備后统筹”工作模式。</p> <p>对于利益统筹条件成熟，能为政府提供亟需的公共利益项目用地或产业用地，且范围内至少有一块 3000 平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地，总用地面积累计超过 2 万平方米的未立项利益统筹项目，所在街道办、社区股份合作公司及其分公司、居民小组主动申请，由社区股份合作公司申请并经区土地整備工作领导小组会议审议通过，可启动“先整備后统筹”工作模式。</p>	<p>第三条【适用范围】</p> <p>申请实施“先整備后统筹”的适用范围：</p> <p>（一）对于已立项但实施方案未批复，且能为重点公共利益项目、重点产业项目（含符合 20+8 产业布局的）提前移交用地的利益统筹项目。</p> <p>（二）对于未立项但利益统筹条件成熟、经社区股份合作公司对项目测算经济可行并经街道办审核同意，能为重点公共利益项目或重点产业项目（含符合 20+8 产业布局的）提前移交用地的利益统筹项目。</p>
--	---

主要结合市委市政府提出 20+8 产业布局和区委区政府对大片区重点土地整備利益统筹项目的安排，对申请实施“先整備后统筹”的适用范围作了适当调整。

(三) 删减申请条件中部分内容

<p>第四条【街道办申请条件】</p> <p>(一) 项目所在社区股份合作公司(含分公司)须成立以社区股份合作公司人员为主的“先整備后统筹”专项工作小组,人员由街道办分管领导、街道办集体资产办公室和土地整備中心工作人员、社区股份合作公司(含分公司)董事长、总经理、监委会主任、分公司经理等人员组成;</p> <p>主要负责“先整備后统筹”项目补偿安置等具体工作,包括但不限于拟定安置方案、权属核查与公示、协商谈判、疑难个案处理、签订补偿协议书、建立补偿台账、支付补偿款、移交土地、配合办理土地入库、报送资料、接访维稳、资金核算、资料归档等工作。</p> <p>(二) 街道办和社区股份合作公司(含分公司)须按土地整備利益统筹项目申报程序规定征集意见。</p> <p>(三) 街道办和社区股份合作公司(含分公司)须按要求提前移交政府项目建设所需用地。</p>	<p>第四条【街道办申请条件】</p> <p>(一) 项目所在社区股份合作公司(含分公司)成立由街道办分管领导、集体资产办公室工作人员、土地整備中心工作人员、社区股份合作公司(含分公司)董事长、总经理、监委会主任、分公司经理等人员组成的“先整備后统筹”专项工作小组。</p> <p>(二) 街道办和社区股份合作公司(含分公司)按土地整備利益统筹项目申报程序规定征集同意启动“先整備后统筹”工作意见。</p> <p>(三) 街道办和社区股份合作公司(含分公司)须按要求移交“先整備后统筹”红线范围内土地。</p>
<p>删除专项工作小组的具体工作内容,因部门工作职责中已覆盖,本次规则中对于街道办申请条件的删除部分不影响“先整備后统筹”启动申请的条件设定。</p>	
<p>(四) 决策机制及内容作了调整</p>	
<p>第五条【决策机制】</p> <p>采取“分类、指导”原则决策:</p> <p>分类决策: 区土地整備工作领导小组会议审议征收补偿个案等; 街道</p>	<p>第五条【决策机制】</p> <p>“先整備后统筹”的启动申请: 涉及大面积产业空间土地整備项目由大面积产业空间土地整備攻坚行动现场</p>

<p>党政领导班子（或街道办土地整备领导小组）审议不可预见费的使用、按时签约补助费发放、按时腾空移交房屋补助费发放等事项。</p> <p>指导决策：区土地整备事务中心、街道办指导社区股份合作公司专项工作小组审议利益统筹项目的补偿个案、利益统筹安置方案等事项。</p>	<p>指挥部会议审议；其他的由区土地整备领导小组会议审议。</p> <p>“先整备后统筹”方案由区土地整备工作领导小组会议审议。先整备后统筹方案含：整备资金方案、移交土地时序计划方案、“先整备后统筹”范围的房屋征收补偿安置保障方案。</p>
<p>本次规则的修订对决策机制及内容做了调整，目的是使审议机构进行分级决策、明确责任、提高效率。街道办视任务和实际土地整备需求确定“先整备后统筹”项目红线范围，征求市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局、区工信局的意见后按程序报区土地整备领导小组会议审议，涉及大面积产业空间土地整备项目报大面积产业空间土地整备攻坚行动现场指挥部会议审议。区土地整备领导小组会议则审议“先整备后统筹”方案。</p>	
<p>（五）对补偿标准作了指引</p>	
<p>第十条【确定补偿政策类别】</p> <p>在已立项的利益统筹项目范围内开展“先整备后统筹”工作的，被整备业主根据意愿以栋为单位只能选择征收或利益统筹的一种补偿方式：</p> <p>选择征收标准补偿的，由街道办与被整备业主直接签订征收补偿协议，补偿资金由街道办支付，安置房由政府统筹解决；保持原留用地规模的，以征收方式完成的建筑物和土地的权利人转为政府，政府的权益在社区股份合作公司利益统筹项目留用地上所建的物业中解决；所对应的直接补偿费、技术支持费、业务费、不可预见费等纳入征收补偿资金范围。</p>	<p>第十条【补偿标准】</p> <p>街道办组织社区股份合作公司参照有关龙岗区土地整备利益统筹项目搬迁安置补偿标准，结合项目的实际情况制定“先整备后统筹”实施范围内的补偿标准，与后续土地整备利益统筹项目的补偿标准保持一致。</p>

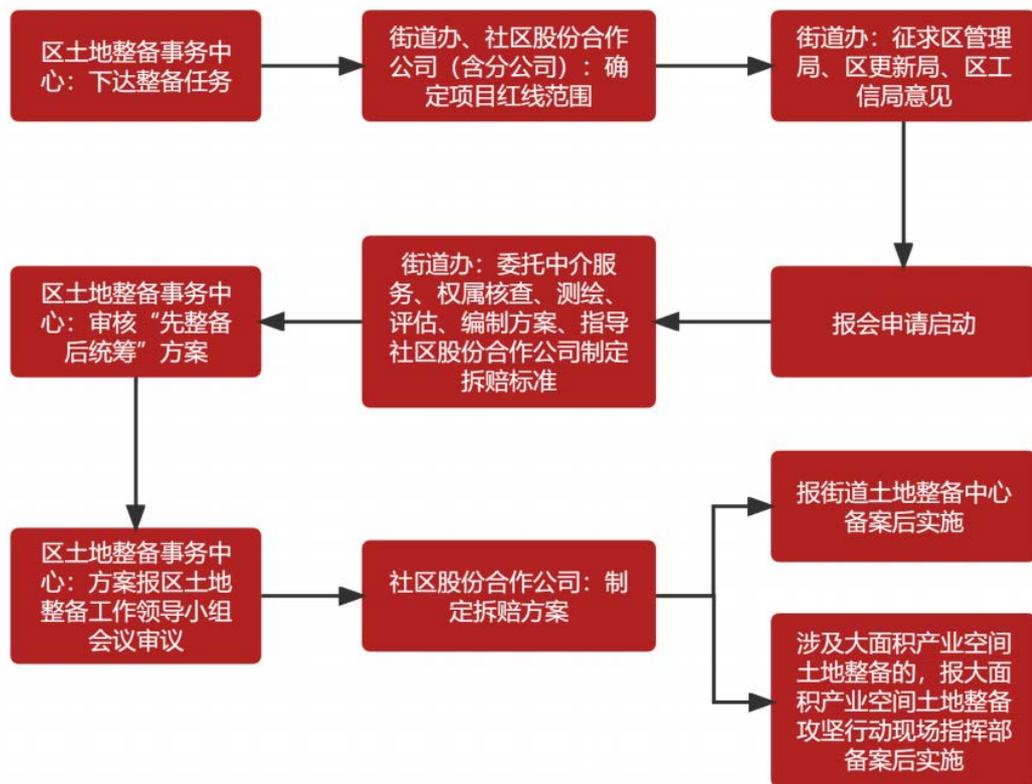
<p>选择利益统筹标准补偿的，由社区股份合作公司、被整备业主、街道办签订土地整备利益统筹补偿协议，补偿资金由社区股份合作公司支付，安置房在社区股份合作公司利益统筹项目留用地所建物业中解决；所对应的直接补偿费、技术支持费、业务费、不可预见费、奖励金等纳入土地整备利益统筹补偿资金范围。</p> <p>在未立项的利益统筹项目范围内开展“先整备后统筹”工作的，被整备业主只能选择利益统筹标准一种补偿方式。</p>	
<p>本次规程修订的内容中对于“先整备后统筹”补偿标准作了说明，避免之前因没有补偿标准指引，各项目单位的拆赔标准不一，部分项目为了降低谈判难度而提高补偿标准，造成利益统筹项目成本增加，利润下降，所在的利益统筹项目经济可行性变差，影响项目的推进。</p> <p>同时，本次规则强调“先整备后统筹”实施范围内的补偿标准，与后续土地整备利益统筹项目的补偿标准保持一致，尽可能避免因先拆迁补偿标准低于后拆迁的补偿标准而引发的信访维稳问题。</p>	
<p>(六) 留用地核算</p>	
<p>第十一条【落实留用地指标】</p> <p>已立项利益统筹项目实施“先整备后统筹”所核算的留用地指标优先在该利益统筹项目中落地解决；</p> <p>未立项利益统筹项目实施“先整备后统筹”所核算的，留用地指标由街道办、社区股份合作公司按利益统筹项目申报程序，以移交入库土地为红线范围，在后续申报的利益统筹项目中解决，所批复的留用地按《深圳市</p>	<p>第十一条【留用地核算】</p> <p>留用地的核算按《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）相关规定执行，如有新政策则按新政策执行。</p>

<p>土地整备利益统筹项目管理办法》(深规土规〔2018〕6号)第八条规定执行</p>	
<p>为缩短留用地的开发时间,降低项目的过渡费支付成本,提高社区股份合作公司(含分公司)与开发商对项目推进的积极性,增加项目成功实施的信心,本次规则允许街道办和社区股份合作公司(含分公司)研究“先整备后统筹”范围时,根据实际情况和需要,可将留用地纳入“先整备后统筹”范围,优先开展规划研究、规划报批、土地出让等工作。</p>	
<p>(七) 明确约定启动保障方案的前置条件</p>	
<p>第十三条【项目终止保障】</p> <p>“先整备后统筹”所关联的已立项的利益统筹项目因故中止,经社区股份合作公司(含分公司)股东代表同意,在确保权利人合法权益条件下,由街道办协助,社区股份合作公司按集体资产管理相关规定引入第三方开发单位,继续推进该项目;</p> <p>“先整备后统筹”所关联的未立项的利益统筹项目在立项后因故中止的参照上述处理方式;</p> <p>“先整备后统筹”所关联的利益统筹项目完全终止,则由区土地整备事务中心按“先整备后统筹”项目当年的评估时点和《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第292号)的补偿标准委托街道办完成政府已收储入库土地红线范围内的征收补偿安置工作;区土地整备事务中心、市规划和自然资源局龙岗管理局组织相关单位依据新签订土地整备补偿协议的实际情况重新核减社区股份合作</p>	<p>第十三条【项目终止保障】</p> <p>(一)“先整备后统筹”所在的已立项的利益统筹项目因故中止,经社区股份合作公司(含分公司)股东代表大会同意,在确保权利人合法权益和符合集体资产管理程序条件下,街道办协助社区股份合作公司按集体资产管理相关规定引入第三方开发单位,继续推进项目。</p> <p>(二)“先整备后统筹”所在的利益统筹项目三年内无实质性推进、符合区国资局清退机制和区土地整备事务中心有关项目清退条件的,可由社区股份合作公司向街道办提出申请启动保障方案,由区土地整备事务中心将该项目纳入整备计划并委托街道办开展政府已收储入库土地红线范围的征收补偿安置工作;区土地整备事务中心、市规划和自然资源局龙岗管理局组织相关单位依据政府已收储土地面积核减留用地指标和整备资金。</p>

公司的留用地指标和利益统筹整备资金。	
<p>为保障权利人的基本权益，同时避免开发主体单位因资金等原因导致项目暴雷，也无继受单位接手，造成项目无法推进，无法支付过渡费等而引发一系列的信访维稳问题。新增加设置“三年项目无实质性进展”的可以启动房屋征收保障方案的前置条件，明确了由社区股份合作公司（含分公司）向街道办提出启动保障方案的申请。同时对启动保障方案的前置条件“三年无实质性进展”几种情形作了详细说明。</p> <p>“三年无实质性进展”是指：1. 受利益统筹等政策条件限制导致项目经济可行性较差而无法推进项目的；2. 无开发主体或开发主体存在资金问题不能支付过渡费用等情况且无别的开发主体接盘而导致无法推进项目的；3. 利益统筹补偿手段无法解决因“先整备后统筹”红线范围内补偿而引发信访维稳问题的等。</p>	

除上述主要条文修订外，本次还修改了部分职责分工内容。因机构改革，部分部门机构职能发生变化，与利益统筹密切相关的职能部门[区土地整备事务中心、街道办、社区股份合作公司（含分公司）、市规划和自然资源局龙岗管理局、区发改局、区财政局、区规划土地监察局、深圳市土地储备中心龙岗分中心、区国资局]的职责在本次规则中进一步予以明确，强化部门责任，形成合力，加快项目推进。

同时，本次规则修订将流程进行简化，目的是将“先整备后统筹”启动申请和范围确定权力下放至街道办，压实大面积产业空间土地整备现场指挥部的统筹协调作用，具体工作流程如下：



三、修订的意义

1. 实现快速供地，保障重点项目落地，特别是落实 20+8 产业用地，为深圳高质量发展提供保障。

2. 将留用地纳入“先整备后统筹”范围内，可优先开展规划研究、规划报批、土地出让等工作，缩短留用地的开发时间，降低项目的过渡安置成本，提高社区股份合作公司与开发商对项目推进的积极性，增加项目成功实施的信心。

3. 引导社区股份合作公司在利益统筹项目补偿标准指引下制定拆赔补偿方案，在确保政府社区股份合作公司（含分公司）和开发主体、小业主的利益“大蛋糕”的前提条件下，有效推进利益统筹项目，实现利益同享；同时也减少实施过程中社区股份合作公司（含分公司）和开发主体与政府在核算“大蛋糕”中讨价还价的事情发生，进而影响项目的推进。

4. 将现开展的 18 大面积产业空间土地整备申请启动“先整备后统筹”的决策权下放到大面积产业空间土地整备攻坚行动现场指挥部决策，夯实街道办的责任，发挥街道办推进项目的主观能动性。

5. 增加了启动保障方案的设置条件，明确了三年无实质性进展的情形，明确符合前置条件的项目由社区股份合作公司（含分公司）向街道办申请提出启动保障方案，最大限度保障了被拆迁各权利方的利益，也可有效解决因项目终止造成被拆迁户的权益得不到保障而引发信访维稳问题。

三、行业热点资讯

➤ 2023年1—8月全国新开工改造城镇老旧小区4.98万个

住房和城乡建设部9月26日消息，2023年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.3万个、涉及居民865万户。根据各地统计上报数据，1—8月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.98万个、惠及居民836万户，按小区数计开工率94%。江苏、浙江、贵州、福建、上海、宁夏、内蒙古、湖北、湖南、山东、河北、江西、新疆等13个省份全部开工。

➤ 国家标准委等六部门联合印发《城市标准化行动方案》

9月14日，国家标准化管理委员会、工业和信息化部、民政部、生态环境部、住房城乡建设部、应急管理部六部门联合印发《城市标准化行动方案》。

《行动方案》提出，到2027年，城市高质量发展标准体系基本建成，在城市可持续发展、新型城镇化建设、智慧城市、公共服务、城市治理、应急管理、绿色低碳、生态环境、文化服务、基础设施等领域制修订国家标准、行业标准150项以上。城市全域标准化引领带动作用显著增强，与5个以上省份开展城市标准化省部合作，发布30个以上城市标准化典型案例。城市标准化国际影响力持续提升，积极参与制定一批城市可持续发展、智慧城市领域国际标准，举办城市标准化高端论坛，定期发布城市标准化发展白皮书，持续推进城市间标准化国际交流与合作。城市标准化工作联动机制初步形成，形成城市标准化工作部、省、市三级联动机制，建设城市标准化联席机制，搭建城市标准化工作协同平台、经验分享平台、国际合作平台。

《行动方案》部署了16项重点任务，提出了组织实施的有关措施。一方面，聚焦加快建设城市高质量发展标准体系，明确了城市可持续发展、区域协调发展、智慧城市、城市政务服务、基层治理、城市经济发展、基本公共服务、城市安全

风险应急保障、生态环境、城乡文化保护与创新服务、城市公共设施管理与服务、新型城镇化标准化建设等 12 个领域，标准制修订重点任务。另一方面，聚焦系统推进城市标准化工作，部署了深入开展城市标准化试点建设、城市标准化国际合作、打造城市标准化经验交流合作平台、探索开展重点领域标准化专项行动等标准化重点工作。

《行动方案》的印发，将进一步夯实城市高质量发展的标准基础，加强标准在城市全域的推广应用，为助力提升城市高质量发展水平，加快推进城市治理体系和能力现代化提供标准化工作支撑。

➤ 2022/2023 中国城市规划年会在武汉召开，倪虹出席开幕式并讲话

9 月 23 日~25 日，以“人民城市、规划赋能”为主题的 2022/2023 中国城市规划年会在湖北武汉召开。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席开幕式并讲话，湖北省委副书记、省长王忠林，中国科协书记处书记王进展，住房和城乡建设部党组成员、副部长秦海翔，湖北省副省长张文彤等相关负责人参加开幕活动。白德懋、齐康、谢凝高、张锦秋、陈秉钊五位专家获中国城市规划学会终身成就奖。

倪虹指出，新时代新征程，城市的战略地位和作用进一步凸显，城市工作迎来了新的重大机遇。广大城市工作者要肩负起历史使命，深入学习领会习近平总书记关于城市工作的重要论述，深入贯彻落实党的二十大重大部署，坚持人民至上，树牢系统观念，尊重科学规律，坚定不移走好中国特色城市发展道路，戮力同心，开创城市高质量发展新局面。

倪虹希望中国城市规划学会进一步加强自身建设，增强组织凝聚力、学术引领力、社会公信力、国际影响力，进一步发挥职能作用，推动我国城市规划事业创新发展。

据悉，中国城市规划年会是我国城市规划领域影响力最大、水平最高的学术会议，本次年会设置了新型城镇化、城市更新、历史文化保护、乡村振兴、生态保护等系列分论坛，吸引了全国 7000 余名权威专家学者和规划一线工作者参会。

➤ 广东省发布扩大内需战略实施方案

9月8日,《广东省扩大内需战略实施方案》(以下简称《方案》)公布,提出八个方面27项具体举措,以下举措需重点关注。

《方案》提出**促进居住消费健康发展**。扩大保障性租赁住房供给,鼓励机关事业单位、国有企事业等单位对现有符合安全要求物业改造为租赁住房,简化利用存量土地和房屋改建保障性租赁住房调整规划手续。进一步优化住房公积金使用范围,支持有条件的地市结合实际提高租房提取额度,简化提取流程。支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚需和改善性住房需求。大力发展装配式建筑,积极推广钢结构住宅。

加快推进城镇老旧小区和城中村改造等建设。编制实施城镇老旧小区改造实施计划,重点改造完善小区市政配套基础设施和建筑公共部位,鼓励有条件的楼栋加装电梯,尽快完成全省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。鼓励老旧厂区进行空间功能置换,推进老旧小区公共服务设施建设。加快推进广州、深圳、佛山、东莞市位于中心城区及位于重要功能平台、重点发展区域的城中村实施改造,探索城中村改造与扩大保障性租赁住房供给相结合的模式,拓宽保障性租赁住房筹集渠道。

推动土地要素市场化配置。深入推进土地要素市场化配置改革,健全城乡统一的建设用地市场,深化农村集体经营性建设用地入市试点工作。进一步完善公示城乡地价体系,支持深圳市探索城乡基准地价、标定地价与市场价格挂钩的动态调整机制。严格执行建设用地“增存挂钩”机制,以真实有效的项目落地为依据配置土地利用计划。推动不同产业用地类型合理转换,探索以招拍挂方式供应包含工业用途与其他产业用途(不包括商品住宅)的混合用地。

➤ **福田华强南西片区城市更新单元项目启动行政调解**

9月19日,深圳市福田区福田街道办事处发布关于成立华强南西片区城市更新单元行政调解委员会的通知。根据《深圳市福田区人民政府关于华强南西片区城市更新单元行政调解的公告》,深圳市福田区福田街道办事处是华强南西片区城市更新单元的行政调解实施机关。现深圳市福田区福田街道办事处决定成立福田区福田街道办事处华强南西片区城市更新单元行政调解委员会,负责具体实施华强南西片区城市更新单元行政调解工作。

《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《条例》）于 2021 年 3 月 1 日起正式施行。根据《条例》，城市更新项目已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之九十五时，市场主体与未签约业主经充分协商仍协商不成的，可以向项目所在地的区人民政府申请调解，区人民政府也可以召集有关当事人进行调解。旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，或者城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之九十五的，且经区人民政府调解未能达成一致的，区人民政府为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，可以对未签约住宅类房屋实施征收。

➤ 深圳：1-8 月全市房地产开发投资增长 15.4%

9 月 27 日消息，深圳市统计局公布 2023 年 1-8 月深圳经济运行情况。1—8 月，全市固定资产投资同比增长 13.1%。分产业看，第二产业投资增长 47.7%，第三产业投资增长 6.3%。其中，工业投资增势强劲，增长 47.6%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长 60.6%；**房地产开发投资增长 15.4%**。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 67.7%，其中，电子及通信设备制造投资增长 69.8%。社会领域投资快速增长，其中，文化、体育和娱乐业投资增长 34.7%，公共管理、社会保障和社会组织投资增长 44.9%。

➤ 深圳出台 18 项措施支持基础设施 REITs 发展

9 月 14 日，市发改委发布《关于支持深圳市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）高质量发展的若干措施》（以下简称《若干措施》），提出 18 项具体举措，持续创新基础设施投融资机制，进一步推动基础设施 REITs 高质量发展。

《若干措施》提出，深圳将创新建立基础设施 REITs 后备项目库，加强对项目谋划、遴选、申报、发行、运营全过程动态服务和管理，加快推出一批权属清晰、收益稳定、特色突出的优质基础设施项目，形成“后备一批、意向一批、储备一批、存续一批”的滚动实施机制。通过汇聚人才、设立产业投资基金、优化交易环境、完善服务体系以及打造产业联盟等方式，为基础设施 REITs 高质量发展构建起完善的产业生态体系。

值得关注的是，《若干措施》提出，深圳将打造基础设施 REITs 交易中心，支持深圳证券交易所构建更加适应基础设施 REITs 的发展体系，积极加强市场培育并为相关项目提供全周期、一站式服务，吸引全国各地原始权益人来深发行基础设施 REITs 产品，打造基础设施 REITs 持续发展和开放创新平台。

在深港 REITs 互联互通方面，《若干措施》提出，要进一步促进深港资本市场双向开放，探索推动将深港两地 REITs 纳入深港通标的范围，研究深港 REITs 规则对接；支持粤港澳大湾区内相关原始权益人根据资产类型、上市规则，选择在深圳证券交易所发行基础设施 REITs；支持深圳证券交易所研究发行“一带一路”和“粤港澳大湾区”基础设施 REITs。

服务优势

深耕地产与工程领域30年，精于专业

建纬律师事务所成立于1992年，是全国首批专注于建筑、地产领域法律服务的专业律师事务所。30年来，凭借优良的专业基因和持之以恒的努力，建纬所斩获诸多殊荣；国内获评“司法部部级文明律师事务所”、“全国优秀律师事务所”；国际上获权威法律评级机构评为“中国最佳建筑律师事务所”、“房地产、建设工程领域领先律师事务所”等。

强大的城市更新研发能力，精通行业政策

建纬承接了深圳、东莞、佛山等多地政府部门的大量城市更新政策立法课题研究工作，发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》，创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”，出版《城市更新操作指引与法律实务》专著，定期发布《城市更新政策观察》（双月刊），发表数篇专业论文，累计研发成果超过100万字，在业内具有广泛的影响力。

建纬深圳所自2013年创建了专业自媒体【地产与工程法律观察】公众号，且一直致力于分享地产、工程、金融领域最权威、最专业的法律资讯及专业文章。公众号自正式上线运营以来，各领域精选文章、实务探析、政策研究、周报等栏目吸引了大量行业人士密切关注。

强大的协同管理资源及跨界专业协同资源

建纬在深圳、东莞、广州均设立分所，拥有近200人的专业团队，实行完全的公司化、一体化管理，各分所间相互协同配合，资源共享，能够为大湾区全域提供属地化的便捷服务，并能随时调配、增派服务团队，以满足服务过程中的突发性需求。并作为“深圳市华勤城市更新研究院”发起机构。研究院拥有业内顶级的规划、财税、金融和产业方面的专家顾问，不仅能够为客户提供一般性的政策法律咨询，更能为城市更新中的复杂问题提供一站专业解决方案。

深厚的存量土地开发领域法律服务经验

建纬城市更新业务中心聚力于存量土地开发领域，业务专长涵盖城市更新、棚户区改造、征地拆迁、土地整备（利益统筹），依托建纬大湾区法律服务平台与华勤城市更新研究院优势资源，累计为粤港澳大湾区超过300个存量土地开发项目提供项目可研、投资拓展、实施全过程等专项法律服务，包括为深圳市首个棚户区改造项目---罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、宝安区首个棚户区改造项目---宝安区宝城38区新乐花园和39区海乐花园棚户区改造项目提供项目全过程法律服务，为东莞市首批城市更新“头雁计划”项目---东城街道火炼树城中村改造单元、东莞市重点推进征地拆迁项目---常平镇“香港城”征地拆迁项目提供专项顾问服务。建纬城市更新业务中心致力于为客户项目的成功推进提供有力的法律保障和专业支持，深受客户广泛赞誉。

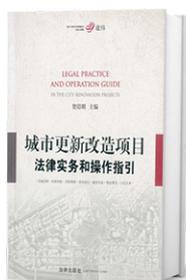
成果展示

发布《城市更新操作指引与法律实务》专著

发布深圳市、东莞市首部《城市更新白皮书》

发布深圳市、广州市、东莞市首部《城市更新年度观察》

定期推送《城市更新政策观察双月刊》《大湾区城市更新政策咨询周报》



课题研究

建纬城市更新业务中心深入参与广东省城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果，在业内具有广泛的影响力。

- ◆ 深圳市土地交易中心深圳市土地二级市场交易制度优化研究项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业用房租赁协议范本编制项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业监管协议履约核查法律服务项目
- ◆ 深圳市福田区城市更新和土地整备局福田区推进城市更新工作若干措施课题研究
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定调研项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局深圳市城市更新和土地整备制度协同研究项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则研究制定》
- ◆ 深圳市城市更新开发企业协会深圳市城市更新十周年政策评估调研课题
- ◆ 中共东莞市委政策研究室东莞市“工改工”政策实施调研项目
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新前期服务商工作指引课题调研
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新拆迁补偿操作工作课题调研
- ◆ 万科房地产项目并购法律风险防范指引
- ◆ 万科深圳、广州、东莞搬迁补偿手册
- ◆ 万科旧村改造模式研究课题
- ◆ 中铁深圳城市更新课题研究

| 法律服务产品

◆ 项目前期可行性研判

◆ 项目进度、权属、规划查询

◆ 项目立项可行性分析

◆ 项目后续流程、政策梳理

◆ 交易模式风险分析与建议

◆ 项目拓展法律服务

◆ 尽职调查

◆ 交易架构搭建与论证

◆ 商务谈判法律支持

◆ 项目合作/收并购交易文本拟定

◆ 项目交割法律服务

◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

◆ 交易方案设计与论证

◆ 交易全流程文本起草

◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标
方案法律支持

◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持

◆ 竞争性谈判法律支持

◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

◆ 前期服务商资格获取

◆ 前期服务商采购/招引流程梳理

◆ 前期服务商投标/参选策略制定

◆ 前期服务商投标/参选工作法律支持

◆ 前期服务商委托协议拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商及项目实施

◆ 拆迁补偿/权益收购交易文本制定

◆ 拆迁补偿/权益收购签约工作辅导

◆ 拆迁补偿/权益收购签约律师见证

◆ 实施监管协议文本拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商全流程行政审批法律支持

◆ 项目搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案、搬迁补偿方案拟定

◆ 搬迁补偿安置协议及配套文本拟定

◆ 《业主百问》《确权手册》《搬迁补偿工作指引》制作

◆ 权属资料审查

◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核

◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持

◆ 律师见证服务

◆ 律师驻场服务

| 法律服务产品

◆ 城市更新争议解决

◆ 协助纠纷处理谈判

◆ 拟定纠纷解决方案

◆ 诉讼仲裁代理

◆ 回迁选房与交付

◆ 选房协议/确认书等配套文本拟定

◆ 选房方案、操作指引制定

◆ 回迁选房现场支持

◆ 回迁选房律师见证

◆ 回迁物业交付风险排查

◆ 回迁物业交付现场支持

◆ 项目融资法律支持

◆ 制定项目融资方案

◆ 拟定资金端、项目端交易文本

◆ 房地产信托计划设立法律支持

◆ 城市更新基金设立法律支持

◆ 法律尽职调查

◆ 城市更新项目全过程托管

法律服务产品

◆ 政策、课题研究与论证

◆ 政府部门城市更新课题

◆ 企业城市更新课题

◆ 城市更新法规政策研究、制定与论证

◆ 城市更新专题培训

◆ 粤港澳大湾区城市更新政策解读

◆ 集体用地合作开发政策解读与实务分享

◆ 城市更新全流程政策解析与风险管理

◆ 土地整备利益统筹操作实务

◆ 棚户区改造政策解析与操作实务

◆ 城市更新确权与补偿操作实务

◆ 城市更新项目并购法律风险识别与防控

◆ 城市更新基金操作实务

◆ 专题培训定制



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨