



建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主 编 2023/08

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

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。

深圳城市更新与土地整备政策月报【2023·07】

2023年7月，适逢《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》发布一周年，深圳市及深圳各区更新整备重磅政策频发。深圳市层面，市人民政府围绕住房保障出台了《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》和《深圳市共有产权住房管理办法》四项政策，努力实现全市保障性住房高品质、便捷化、可持续。深圳各区层面，区级城市更新和土地整备“十四五”规划在本月相继发布，从更新整备目标、更新整备规模、更新整备空间范围划定、更新整备的重心及方向等方面为“十四五”期间各区更新整备项目提供了具体指引。此外，深圳市2023年度立法工作计划明确将《〈深圳经济特区城市更新条例〉实施办法》《深圳市房屋征收与补偿实施办法（修改）》纳入市政府提请市人大常委会审议的16项法规草案，深圳市更新整备政策体系有望进一步完善。

为协助城市更新土地整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市更新整备政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理2023年7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40则）

国家级政策8则，广东省级政策1则，深圳市级政策12则，深圳区级政策19则。

2、重点政策解读（共4篇）

深圳市“1+3”保障性住房建设管理系列政策

深圳各区城市更新和土地整备“十四五”规划

《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（征求意见稿）》

《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则》

3、行业热点资讯（共 8 则）

- 深圳市人民政府印发 2023 年度立法工作计划
- 自然资源部印发《自然资源部 2023 年立法工作计划》
- 深圳探索实现规划用地“一书六证”同步核发
- 中国人民银行、国家金融监督管理总局延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限
- 自然资源部：全国省、市、县三级国土空间总体规划已全部编制完成
- 军地五部委：合力推进军队老旧住房小区更新改造
- 中共中央政治局：适时调整优化房地产政策
- 国家为城中村改造定调：可拆除新建，以市场化为导向、多种业态并举

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	2023.07.07	《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》	建科〔2023〕30 号	住房和城乡建设部
2	2023.07.07	自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知	自 然 资 发〔2023〕109 号	自然资源部
3	2023.07.10	《自然资源行政处罚办法》（征求意见稿）	2023 年第 31 号	自然资源部
4	2023.07.11	《自然资源部办公厅关于明确存量采矿用地复垦修复土地验收有关要求的通知》	自 然 资 办 发〔2023〕26 号	自然资源部办公厅
5	2023.07.11	《自然资源部 公安部关于加强协作配合强化自然资源领域行刑衔接工作的意见》	自 然 资 发〔2023〕123 号	自然资源部 公安部

6	2023.07.12	《自然资源部办公厅关于加强临时用地监管有关工作的通知》	自然资源部函〔2023〕1280号	自然资源部办公厅
7	2023.07.12	《自然资源部 2023 年立法工作计划》	自然资源部函〔2023〕1286号	自然资源部办公厅
8	2023.07.18	《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》	建办城〔2023〕26 号	住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监督管理总局、体育总局、国家能源局
广东省级				
9	2023.07.06	《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知（修订征求意见稿）》	/	广东省自然资源厅
10深圳市级				
11	2023.07.03	《深圳市保障性住房规划建设管理办法》	市政府令 355 号	深圳市人民政府
12	2023.07.03	《深圳市共有产权住房管理办法》	市政府令 354 号	深圳市人民政府
13	2023.07.03	《深圳市保障性租赁住房管理办法》	市政府令 353 号	深圳市人民政府
14	2023.07.03	《深圳市公共租赁住房管理办法》	市政府令 352 号	深圳市人民政府
15	2023.07.03	《深圳市临时用地管理办法（修订征求意见稿）》《深圳市临时用地使用合同（示范文本）》	/	深圳市规划和自然资源局

16	2023.07.05	《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
17	2023.07.14	《深圳市人民政府 2023 年度立法工作计划》	深府〔2023〕1号	深圳市人民政府
18	2023.07.17	《深圳市保障性住房配建管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市人民政府
19	2023.07.19	《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
20	2023.07.19	《深圳市住房和建设局 深圳市市场监督管理局关于印发商品房买卖合同示范文本的通知》	/	深圳市住房和建设局 深圳市市场监督管理局
21	2023.07.20	《深圳市自然资源行政处罚自由裁量权实施标准（2023 年修订）》	深规划资源规〔2023〕4号	深圳市规划和自然资源局
22	2023.07.24	《关于实施〈深圳市公共租赁住房管理办法〉有关事项的通知（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
23罗湖区				
24	2023.07.10	《深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市罗湖区城市更新和土地整备局
25	2023.07.18	《深圳市罗湖区行政调解实施暂行办法（征求意见稿）》	/	深圳市罗湖区司法局
26福田区				
27	2023.07.17	《福田区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市福田区城市更新和土地整备局
28	2023.	《福田区历史风貌区和历史建	/	深圳市规划和自然资源局福

	07.26	筑保护线索（草案）》		田管理局
29南山区				
30	2023.07.05	《南山区历史风貌区和历史建筑保护线索（草案）》	/	深圳市规划和自然资源局南山管理局
31	2023.07.10	《南山区政府物业管理办法（征求意见稿）》	/	南山区集体资产发展服务中心（区政府公共物业管理中心）
32	2023.07.11	《南山区城市更新和土地整备“十四五”规划》	深南府（2023）33号	深圳市南山区人民政府
33	2023.07.20	《关于公布〈深圳市南山区国土空间分区规划（2021—2035年）〉（草案）公示意见处理情况的通告》	/	深圳市规划和自然资源局南山管理局
34盐田区				
35	2023.07.12	《盐田区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市盐田区人民政府
36	2023.07.19	《盐田区城市更新拆除范围内原村集体用地无不动产登记物业权利人核实工作流程》	/	盐田区人民政府
37宝安区				
38	2023.07.11	《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则》	深宝规（2023）1号	深圳市宝安区人民政府办公室
39	2023.07.11	《宝安区城市更新和土地整备“十四五”规划》	深宝府（2023）33号	深圳市宝安区城市更新和土地整备局

40	2023.07.31	《深圳市宝安区旧工业区整治提升实施办法（征求意见稿）》	/	深圳市宝安区城市更新和土地整备局
41龙岗区				
42	2023.07.04	《龙岗区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市龙岗区人民政府
43	2023.07.07	《龙岗区城市更新和土地整备局关于执行〈深圳市城市更新项目搬迁补偿协议〉（示范文本）的通知》	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
44龙华区				
45	2023.07.03	《龙华区股份合作公司重大事项决策管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局龙岗管理局
46	2023.07.19	《深圳市龙华区原农村城市化社区物业管理暂行办法（征求意见稿）》	/	深圳市龙华区住房和建设局
47光明区				
48	2023.07.07	《光明区城市更新和土地整备“十四五”规划》	深光府（2023）24号	深圳市光明区人民政府
49	2023.07.07	《光明区历史风貌区和历史建筑保护线索（草案）》	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局

二、重点政策解读

➤ 深圳市“1+3”保障性住房建设管理系列政策

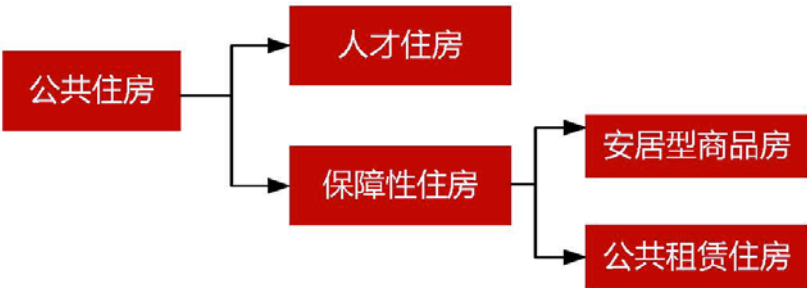
坚持“房住不炒”的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，采取有效措施完善住房制度，尤其是实现二十大报告中提到的“住有所居”已成为各级人民政府施政重点之一。2023年7月3日，为推进以公共租

赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系的建设，深圳市发布《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》四项政策（以下分别简称《住房规划管理办法》《公共租赁住房管理办法》《保障性租赁住房管理办法》《共有产权住房管理办法》，统称为“1+3 保障房政策”），自2023 年 8 月 1 日起施行。笔者结合“1+3 保障房政策”，梳理深圳保障性住房政策体系三大变化如下：

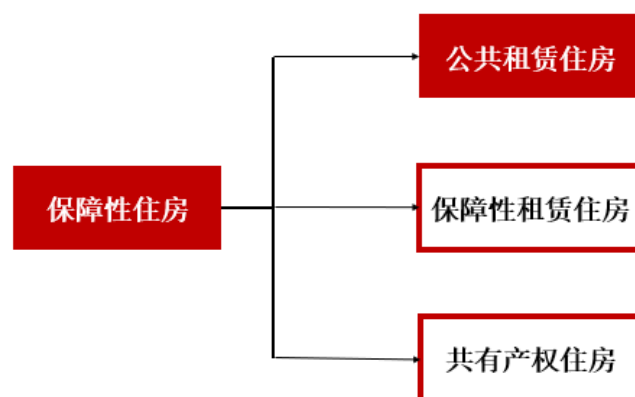
变化一：革新保障性住房类型，引入共有产权住房

（一）保障性住房类型情况一览

综合《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》（深建规〔2017〕7 号）、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）及《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3 号）的规定，深圳市原有的公共住房体系如下图：



按照 1+3 保障房政策，《共有产权住房管理办法》第五十条明确规定本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房，已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，继续按照 228 号令及其相关规定执行。《住房规划管理办法》第三条规定，保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三类。综合前述规定，深圳住房保障体系由原有的“安居型商品房、公共租赁住房、人才住房”转为“公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房”三类，如下图及表格内容所示：



类型	公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房
定义	政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房	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	政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房
保障对象	（1）符合条件的住房困难户籍居民 （2）为社会提供基本公共服务的一线职工	符合条件的新市民、青年人、各类人才	符合条件的深圳市户籍常住居民
租售类型	只租不售	只租不售	只售不租
主导主体	政府主导	政府统筹、市场参与	政府主导、市场参与
设计要求	以六十平方米以下为主	以七十平方米以下的小户型为主，小户型套（间）数量占比原则上不低于百分之八十，单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租	以九十平方米以下为主
价格	（1）同期同地段同品质市场参考租金的百分之三十确定 （2）特困人员、低保家	（1）政府组织配租：租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之六十确定	共有产权住房项目的销售均价按照同期同区域同品质商品住房市场参考价格的百分之五十确定

		庭、低保边缘家庭配租的，按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之三确定	(2) 社会主体出租：租金价格不高于同期同地段同品质市场参考租金的百分之九十	
用地供应方式	划拨方式	产权归政府的用地		/
	协议出让/协议完善手续	(1) 政府全额投资建设的共有产权住房用地，可以采用协议方式出让； (2) 市人民政府确定的投资主体建设的政府组织配租的保障租赁住房用地，可以采用协议方式出让； (3) 企业、社会组织等利用自有用地建设保障性租赁住房 and 共有产权住房的，以及机关事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房的，可以采用协议方式完善用地手续； (4) 符合条件的未完善征（转）地补偿手续空地，历史遗留未完善出让手续用地建设保障性住房的，可以采用协议方式完善用地手续。		
监管方式		事前监测评估：市主管部门应当建立监测评估机制，并根据评估结果提出供地和住房建设类型调整建议。 事后监管核查：(1) 签署监管协议书：作为土地使用权出让合同或者补充协议的附件，包括建设标准、租金或者售价、收购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期、监管要求等；(2) 保障性住房项目竣工验收前，主管部门根据监管协议书对项目进行符合性核查。		

(二) 共有产权住房与安居型商品房的区别

共有产权住房的推出系此次“1+3 保障房政策”中保障性住房类型变化的重点之一，笔者梳理共有产权住房与原安居型商品房的区别如下：

类型	安居型商品房	共有产权住房
主要依据	《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》	《深圳市共有产权住房管理办法》
施行时间	2011 年 6 月 1 日	2023 年 8 月 1 日
售价	(1) 招拍挂方式确定安居型商品房建设用地竞得人(中标人)，采取“定地价、竞房价”方式的，最高销售价格即为房价竞价结果	按照同期同区域同品质商品住房市场参考价格的百分之五十确定

	(2) 发改部门、住建部门、规土部门按不超过其市场评估价 70% 的标准拟定最高销售价格，经市政府批准执行	
产权 份额	申请人取得政策性住房（绿皮）房地产证，产权份额 100%。 签订买卖合同 10 年后，安居型商品房产权所有人可以根据有关政策规定，申请取得完全产权。	购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比例确定，原则上不低于 50%；其余部分为政府产权份额
产权 转让	禁止转让	封闭流转：自签订买卖合同之日起未满五年的，不得转让所持产权份额；自签订买卖合同之日起满五年的，可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。 封闭流转价格：由买卖双方协商确定，通过市场参考价格规范转让行为。
政府 回购	购房人在取得安居型商品房完全产权前，有下列情形之一的，应当向市住房保障部门申请政府收购该安居型商品房： （1）需要转让所购安居型商品房的； （2）因银行实现抵押权而处置安居型商品房的；（3）因人民法院强制执行等原因需处置安居型商品房的； （4）户籍迁出本市的；（5）市政府规定的其他情形。	购房人自签订买卖合同之日起未满五年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三十日以内向住房保障实施机构申请收购： （一）因购买、接受赠与等原因在本市另行拥有自有住房的； （二）共有产权住房买卖合同约定的其他情形。 因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的，购房人只能选择保留一套。退出住房属于共有产权住房的，可以向住房保障实施机构申请收购；属于其他政策性住房的，可以按照有关规定申请收购。 购房人有下列情形之一的，可以将所购共有产权住房转让给符合条件的对象或者由住房保障实施机构收购： （一）因银行实现抵押权而处置该套住房的； （二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

收购价格： （1）自安居型商品房购房协议签订之日起至申请收购之日不超过10年（含10年）的，收购价格为原合同购房价 （2）超过10年的，收购价格的计算公式为：收购价格=原购房价*[1-1.4%*（购房协议签订之日起至申请收购之日的年限-10年）]	收购价格： （1）未满五年的：收购价格按照购买价格确定； （2）已满五年的：收购价格=购买价格×（1+中国人民银行三年期定期存款基准利率）
--	--

通过新旧政策对比可以看到，共有产权住房与原先的安居型商品房在售价、产权份额、产权转让及回购价格上均存在较大差异，共有产权住房产权为由业主与政府按照产权份额按份共有，并由原先安居型商品房的禁止转让改为购买满五年后可封闭流转。共有产权住房除了为购买本套住房而设定的银行抵押以外，共有产权住房购房人产权份额不得抵押，封闭流转制度也有利于消除市场利用共有产权住房套利的可能性，使得共有产权住房的公共利益属性得到保障。相比于安居型商品房在购买10年后可取得完全产权的制度设计，共有产权住房的封闭流转实质上确立了深圳住房双轨制，即区分商品房市场与公共住房，形成差异化住房政策体系，以更好地满足不同群体的住房需求，确保人人住有所居。

变化二：明确更新项目保障性住房配建，确定旧工业区保障性住房建设空间

“十四五”期间，深圳将进一步增加住房供应规模，规划期内力争通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍建筑面积不少于700万平方米。在城市更新项目配建保障性住房方面，《住房规划管理办法》加大了保障性住房配建及建设力度，在规划层面推进保障性住房建设。

（一）明确更新项目配建保障性住房

《住房规划管理办法》明确，城市更新项目更新方向为居住的，应当按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向以居住为主的，除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可规划为居住用地，并按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向为商业的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建保障性住房。旧住宅区城市更新

改造项目优先用于保障性住房建设，允许在新增居住建筑面积中安排一定比例的商品住房。

2013 年 1 月 17 日公布的《住房规划管理办法》（征求意见稿）中，意见稿对于更新项目保障性住房配建的具体类型进行了明确：城市更新项目更新方向为居住的，应当按照相关政策配建公共租赁住房；城市更新项目更新方向为商业的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建共有产权住房。但正式出台的《住房规划管理办法》则未保留相关规定，城市更新项目保障性住房配建的具体类型仍有待实操进行明确。

（二）明确旧工业区改造地配建范围

按照《更新保障性住房配建规定》，在公共配套条件支撑的情况下，规划为工业的旧工业区必须同时符合三项条件，才可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设保障性住房。条件包括：1. 位于规划保留的成片产业园区范围外。2. 位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内。3. 位于原特区内的，用地面积不小于 3000 平方米；位于原特区外的，用地面积不小于 10000 平方米。

《住房规划管理办法》系根据《工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14 号）第十七条的规定，明确旧工业区建设保障性住房的两种情况：1. 工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房；2. 工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点五百米范围内的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的百分之十。

变化三：丰富用地供应方式，细化操作规则

《住房规划管理办法》第九条规定，在编制年度建设用地供应计划时，“居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的百分之三十，提高居住用地中保障性租赁住房用地供应比例，租赁住房用地计划单列且原则上占居住用地供应总量比例不少于百分之十，优先安排、应保尽保。”从用地供应上看，未来深圳将

会加大居住用地尤其是租赁住房的用地供应量，从供地端支持推进保障性住房建设。

具体而言，相较于 2020 年 5 月 7 日深圳市规划和自然资源局印发的《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（下称《暂行规定》），《住房规划管理办法》明确用地供应方式，确定保障性住房用地通过下列方式供应：1.划拨；2.协议出让；3.协议完善用地手续。此外，《住房规划管理办法》在《暂行规定》的基础上整合创新为十种供应渠道，且进一步细化原有保障性住房供应途径的操作规则，降低用地门槛，简化用地审批流程。供应渠道的具体变化如下表：

序号	用地供应渠道	《暂行规定》	《住房规划管理办法》
1	新供应建设用地建设	新供应建设用地可用于建设市场商品住房和公共住房。 用于建设公共住房的，以建设出租的公共住房为主。 市场商品住房用地可配建一定比例出租的公共住房，配建类型及比例在出让方案中明确。	新供应建设用地用于建设保障性住房的， 以建设公共租赁住房 and 保障性租赁住房为主。 新供应市场商品住房用地 应当 配建一定比例的保障性住房。
2	城市更新建设和配建	城市更新、棚户区改造与土地整备项目建设或配建公共住房的，住房类型按相关规定确定。	在公共配套条件支撑的情况下，工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房；工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点五百米范围内的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的百分之十。 城市更新项目更新方向为居住的，应当按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向以居住为主的，除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可以规划为居住用地，并按照相关政策配建保障性住房；城市更新项目更新方向以商业为主的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建保障性住房。

			旧住宅区城市更新改造项目优先用于保障性住房建设，允许在新增居住建筑面积中安排一定比例的商品住房。
3	机关企事业单位、社会组织等自有用地建设	机关、事业单位空闲的存量用地，在综合平衡业务用地需求等因素前提下可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应， 可用于建设出租的公共住房。	机关事业单位自有用地在符合规划、权属不变、满足安全要求并综合平衡中远期业务用地需求等因素的前提下， 经市政府同意 ，可用于建设政府组织配租的 保障性租赁住房 。
		企业空闲的划拨用地，符合规划的 可用于建设出租的公共住房 ，也可收回并纳入土地储备后按规定重新供应。	企业、社会组织等自有用地在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下，可用于 建设社会主体出租的保障性租赁住房 和 共有产权住房 。
		/	机关企事业单位、社会组织等利用符合条件的存量自有用地建设保障性租赁住房的，可以变更土地用途，不补缴土地价款。 在不变更土地用途的前提下，学校、医院可以配建政府组织配租的宿舍型保障性租赁住房。
4	产业园区配套用地建设	/	新供应建设用地建设的产业园区配套宿舍原则上用作 宿舍型保障性租赁住房 。在确保安全的条件下，产业园区可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由百分之七提高到 百分之十五 ，建筑面积占比上限相应提高到 百分之三十 ，提高部分主要用于建设社会主体出租的宿舍型保障性租赁住房， 严禁建设成套商品住宅 ，并在监管协议书中予以明确。 鼓励将产业园区中多个工业项目配套比例的对应用地面积或者建筑面积集中计算，统一建设宿舍型保障性租赁住房。新型产业用地可以配套建设宿舍型保障性租赁住房。
5	原农村集体用地建设	/	原农村集体经济组织继受单位的非农建设用地、土地整备利益统筹留用地、征地返还用地等，可以提高居住用地容积率，增加的部分用于建设保障性租赁住房或

			者共有产权住房。非居住用途的，在符合规划前提下，可变更用途后用于建设保障性租赁住房或者共有产权住房。
6	未完善征（转）地补偿手续用地建设	未完善征（转）地补偿手续空地，在符合规划前提下，经市政府批准，可协议出让给原农村集体经济组织继受单位， 用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主 。原农村集体经济组织继受单位应在用地出让前自行理清相关经济利益关系，完善征（转）地补偿协议，政府不再另行补偿。	符合条件的未完善征（转）地补偿手续的空地，在符合规划的前提下，经市政府批准，可以协议出让给原农村集体经济组织继受单位，用于建设保障性住房。
7	历史遗留未完善出让手续用地建设	历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或区政府确认的继受单位，用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主； 剩余部分土地全部无偿纳入土地储备 。	历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或者区政府确认的继受单位，用于建设保障性住房。
8	已出让未建设用地	已出让未建用地不属闲置土地或虽属闲置土地但已依法处置完毕的，在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。	/
9	单一权利人已建合法用地	土地使用权人单一且已建的现状居住用地、商业用地、工业用地和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定或不动产登记证书登记为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场	/

		商品住房。	
10	公用设施、交通设施和轨道交通用地建设	基础设施配套建设： 新供应及已供应的交通场站、变电站及消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需求、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可配建出租的公共住房。 轨道交通用地综合开发： 轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可分层设立建设用地使用权，用于住房建设。土地供应方式按我市相关规定执行。	新供应及已供应的交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需要、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可以配建保障性租赁住房。配建的保障性租赁住房面积超过公用设施和交通设施面积的，土地用途仍按公共基础设施或者市政交通设施的主导功能确定。 轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可以分层设立建设用地使用权，用于住房建设，其中保障性住房的比例及类型结合项目实际合理确定。
11	具有居住功能的存量房屋筹集	/	住宅、公寓、宿舍及按规定经规模化品质化改造提升的城中村房屋等具有居住功能的存量房屋，符合条件的可以筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房。 具有居住功能的存量房屋筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房的，应当经过辖区街道办事处的房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。 市城市更新部门负责制定城中村综合整治规划并公布城中村综合整治分区的空间位置信息。鼓励市场主体在城中村综合整治分区范围内通过规模化品质化改造提升筹集保障性租赁住房。
12	非居住存量房屋改建	/	闲置和低效利用的商业办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育用房等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地用途，不补缴土地价款。改建条件、要求、程序等具体规则由市主管部门另行制定。

结合上述变化，深圳作为人口流入集中、房价上涨较快的典型城市之一，不可避免地需要面对住房供需矛盾突出、住房结构失衡等问题，笔者认为，新公布的“1+3 保障房系列政策”也向社会释放了信号：

第一，市场化支持政策力度加大，鼓励社会主体参与发挥保障房建设并发挥作用，尤其是保障性租赁住房项目，鼓励社会主体积极参与的同时，也明文规定了经原用地批准机关同意的保障性租赁住房项目的例外退出情形。结合近日来政府颁布的有关支持房地产发展关于融资贷款、债券发行等支持手段，增强了社会主体信心。

第二，坚持职住平衡原则，如不局限于土地用途提高产业园区用地行政居住区域比例，学校、医院等可以配建保障性租赁住房，鼓励在交通便利地方建设保障性住房，增加了土地供应方式，实现良性循环。

第三，将绿色建筑理念纳入保障房建设项目，推动保障房体系可持续发展。《住房规划管理办法》明确规定了保障房绿色建造，推行新型组织管理模式，致力于打造“绿色、健康、智能”的住宅，实现保障房体系可持续发展。

截至本文发布之日，政府部门已发布多项“1+3 保障房政策”相关工作规则及实施细则的征求意见稿：2023 年 7 月 17 日，深圳市住房和建设局发布《关于征求<深圳市保障性住房配建管理办法（征求意见稿）>意见的通知》；2023 年 7 月 24 日，深圳市住房和建设局发布关于公开征求《关于实施<深圳市公共租赁住房管理办法>有关事项的通知（征求意见稿）》意见的通知；2023 年 8 月 11 日，深圳市规划和自然资源局发布《关于公开征求<深圳市保障性租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）>、<深圳市公共租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）>、<深圳市共有产权住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）>意见的通告》，期待后续相关政策的正式出台进一步支撑“1+3 保障房政策”落地实施，努力实现保障性住房高品质、便捷化、可持续。

➤ 深圳各区城市更新和土地整备“十四五”规划

2022 年 7 月 29 日，深圳市规划和自然资源局、深圳市发展和改革委员会发

布《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》（下称《深圳市“十四五”规划》），规划年限为2021—2025年。作为深圳市及深圳各区更新整备的纲领性文件，市级规划在过去一年指引着深圳各区更新整备的整体方向，亦是深圳各区制定区级更新整备“十四五”规划的重要依据。近期，除大鹏新区外，深圳各区更新整备“十四五”规划陆续出台，从更新整备目标、更新整备规模、更新整备空间范围划定、更新整备的重心及方向等方面为“十四五”期间各区更新整备项目提供了具体指引。本文从市级及区级“十四五”规划（大鹏新区除外）释放的政策信号出发，解析2021—2025年深圳更新整备项目发展的八大核心要素。

要素一、强化规划统筹

深圳市城市更新强调规划统筹的政策信号早于《深圳市城市更新“十三五”规划》出台之际即已显现，即明确了“十三五”期间全市城市更新的总体目标和发展策略，确定了全市及各区的更新计划规模、供应用地规模等关键指标。此后，深圳市人民政府办公厅出台《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》，进一步强调“坚持规划引领，实现城市更新科学有序发展。”

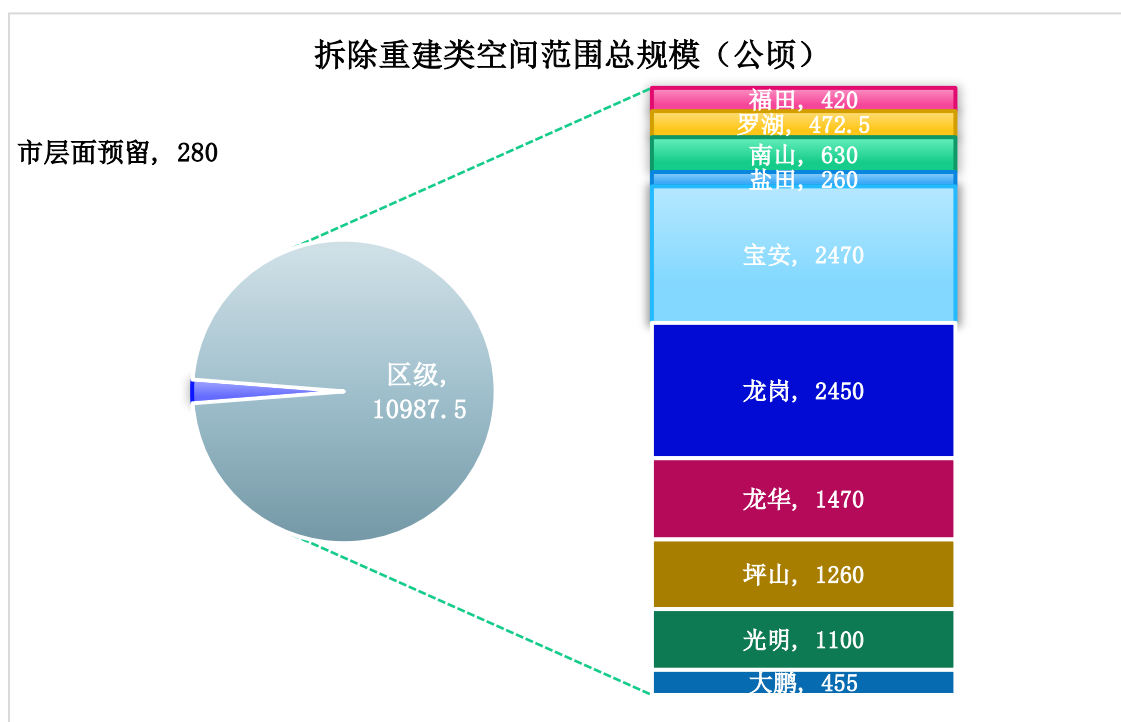
去年发布的《深圳市“十四五”规划》明确提出“加强更新整备的规划统筹”，要求以国土空间规划标准单元为抓手，统筹城市更新和土地整备等存量规划。标准单元对上落实上层次规划刚性管控指标，横向对接法定图则在存量地区关于开发功能、建筑总量、配套设施等详细规划要求，对下指导标准单元内城市更新和土地整备等各类存量规划编制，包括指引划定项目边界、确定地块划分、明确地块功能、建筑规模和配套设施等。深圳各区则进一步将“政府统筹”“规划引领”“规划统筹”等原则设定为“十四五”规划遵循的基本原则之一，部分区域（如：光明区、宝安区、南山区）更是从二次开发规划策略研究、国土空间规划与二次开发实施衔接、片区项目统筹等宏观、中观、微观层面，强化政府统筹与规划引领作用，推动更新整备项目实现从“项目要更新整备”到“城市需要引领更新整备”，以及从“项目等空间”到“空间等项目”的转变。

根据深圳市及深圳各区“十四五”规划，城市更新空间范围包括限制拆除重建区和允许拆除重建区，其中，深圳市允许拆除重建区范围用地面积约103平方公里（详见图1：更新整备分区图），占各区五年规划拆除重建类空间范围总规

模（最高限额 109.9 平方公里，详见图 2：拆除重建类空间范围总规模图）的 93.7%。《深圳市“十四五”规划》特别强化允许拆除重建区的规划引领作用，要求引导新申报的城市更新计划项目向该区域进行集中，且提出“各区五年规划拆除重建类空间范围位于全市允许拆除重建区内的比例原则上不低于 70%（罗湖区可适当降低）”的分区传导比例要求。因此，在目前强化政府规划统筹的政策信号之下，对于拟申报拆除重建类城市更新项目而言，是否纳入“允许拆除重建区”的必要性可见一斑。



（图 1：更新整备分区图）



（图 2：拆除重建类空间范围总规模图）

要素二、“双目标”并行

《深圳市“十四五”规划》创新设立“双目标”机制，提出“十四五”规划期间的总体目标与七大分项目标。深圳各区基本延续了《深圳市“十四五”规划》关于更新整备的“双目标”设定模式，围绕各区发展愿景、城区定位、发展方向等提出各区“十四五”期间的总体目标和分项目标。其中，个别城区在此基础上进一步丰富了更新整备目标的外延，如：福田区进一步提出提升规划先进性、统筹规划协调性、确保规划精准性和落实规划刚性管理的规划理念；龙岗区则进行更新整备潜力评估，对辖区范围内各个街道的城市更新、土地整备以及更新整备融合的潜力对象规模进行评估。各区通过“总体目标”的整体方向把控和“分项目标”的细化衔接，充分保障“十四五”规划各项政策信号的落地，为深圳市加快建成现代化国际化创新型城市提供有力支撑。

要素三、“留改拆”并举

2021 年 8 月 30 日，住房和城乡建设部发布了《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号，下称“63 号文”），63 号文明确阐明：“坚持‘留改拆’并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐

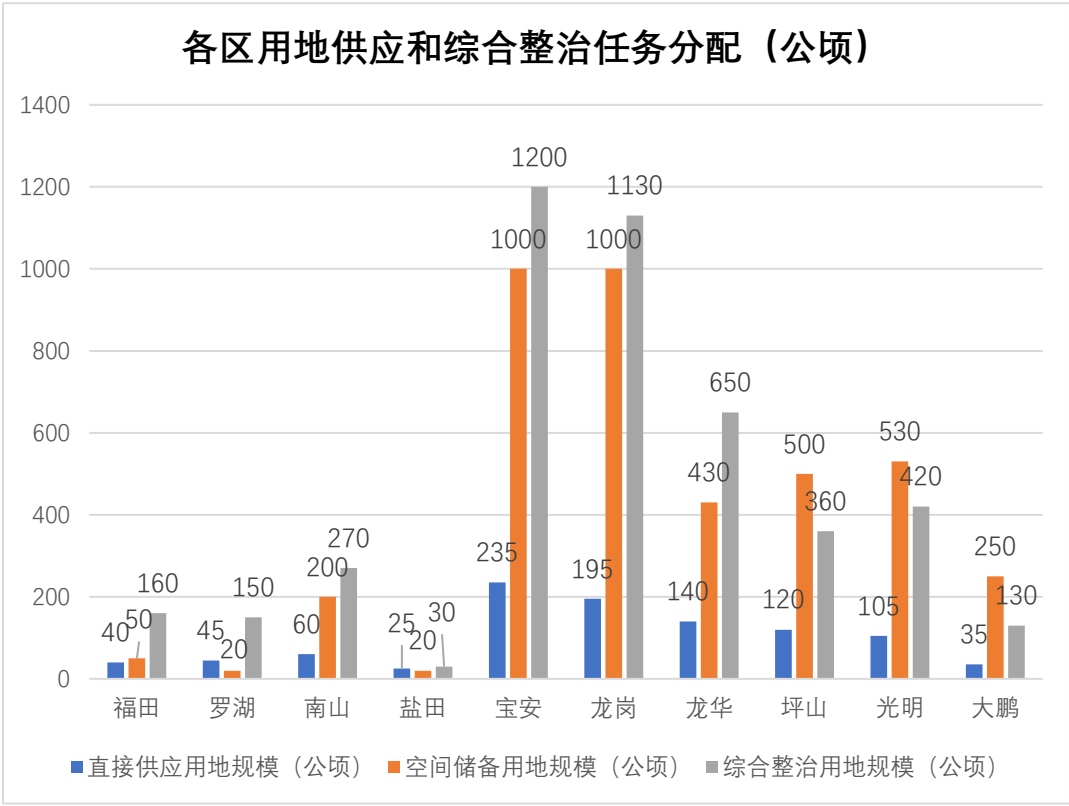
城市短板，注重提升功能，增强城市活力。”即，对二次开发方式的选择已由“拆改留”向“留改拆”转变，由扩张增容向内涵提质转型，且在“留改拆”问题上，国家的态度是以“留”为主，以“改”为辅，确有必要时再“拆”。

深圳及各区“十四五”规划基本延续了 63 号文对于城市更新项目“留改拆”的态度，明确提出“规划期内坚持‘留改拆’并举，以保留提升为主”“原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%”“原则上城市更新片区内拆建比不应大于 2”的分项目标，并提倡就地、就近安置率不低于 50%。具体政策规定对比如下：

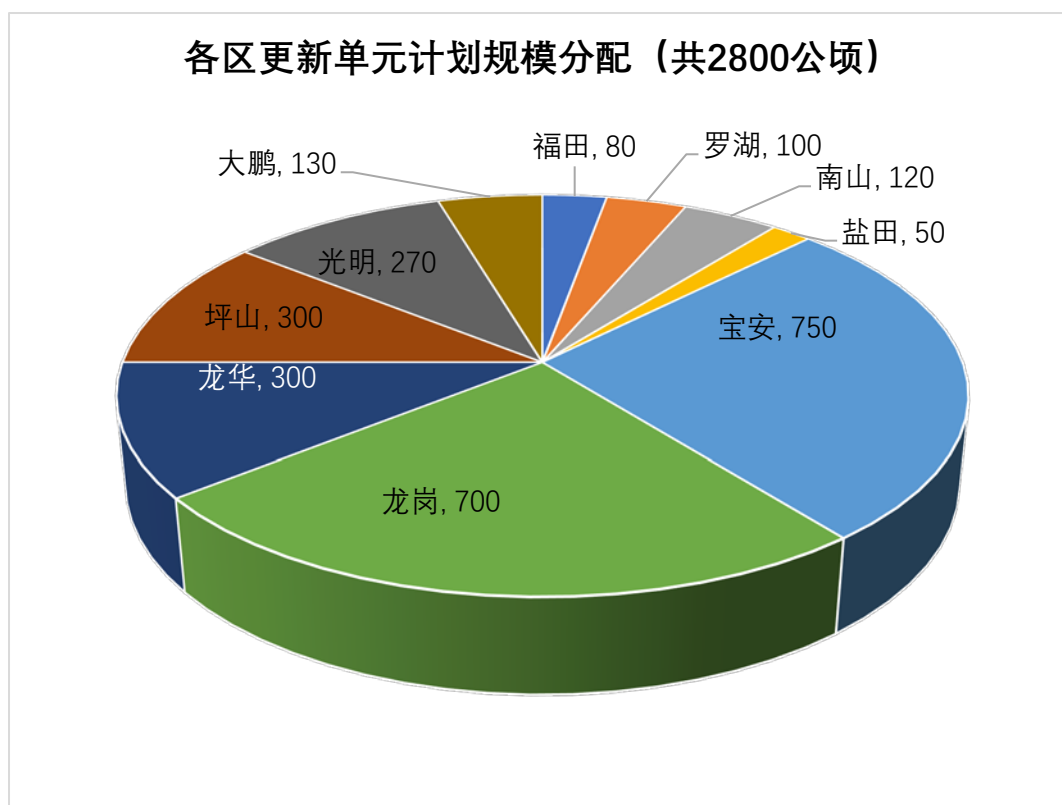
序号	63 号文	“十四五”规划
1	（一）严格控制大规模拆除。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。	规划期内坚持“留改拆”并举，以保留提升为主，除违法建筑、经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑以及满足存量低效用地盘活评价标准的用地外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。
2	（二）严格控制大规模增建。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于 2。	除增建必要的公共服务设施和盘活存量低效用地外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新片区内拆建比不应大于 2。
3	（三）严格控制大规模搬迁。不大规模、强制性搬迁居民，不改变社会结构，不割断人、地和文化的关系。要尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于 50%。	尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新片区内居民应就地、就近安置，就地、就近安置率不应低于 50%。 【南山、龙岗、光明未作规定】

要素四、土地供应

《深圳市“十四五”规划》确定了全市及各区的用地供应和综合整治任务分配方案，提出规划期内，全市城市更新和土地整备实施规模分为三类，包括直接供应用地、空间储备用地及综合整治用地，用地合计不少于 95 平方公里（其中：直接供应用地 10 平方公里、空间储备用地 40 平方公里、综合整治用地不少于 45 平方公里）。可见，“十四五”规划期内，更新整备项目在深仍有一定的拓展空间，但根据各区用地供应和综合整治任务分配指标（详见图 3：各区用地供应和综合整治任务分配图）及更新单元计划规模分配指标（详见图 4：各区更新单元计划规模分配图）显示，未来深圳市更新整备主战场仍集中在宝安、龙岗两区。



（图 3：各区用地供应和综合整治任务分配图）



（图 4：各区更新单元计划规模分配图）

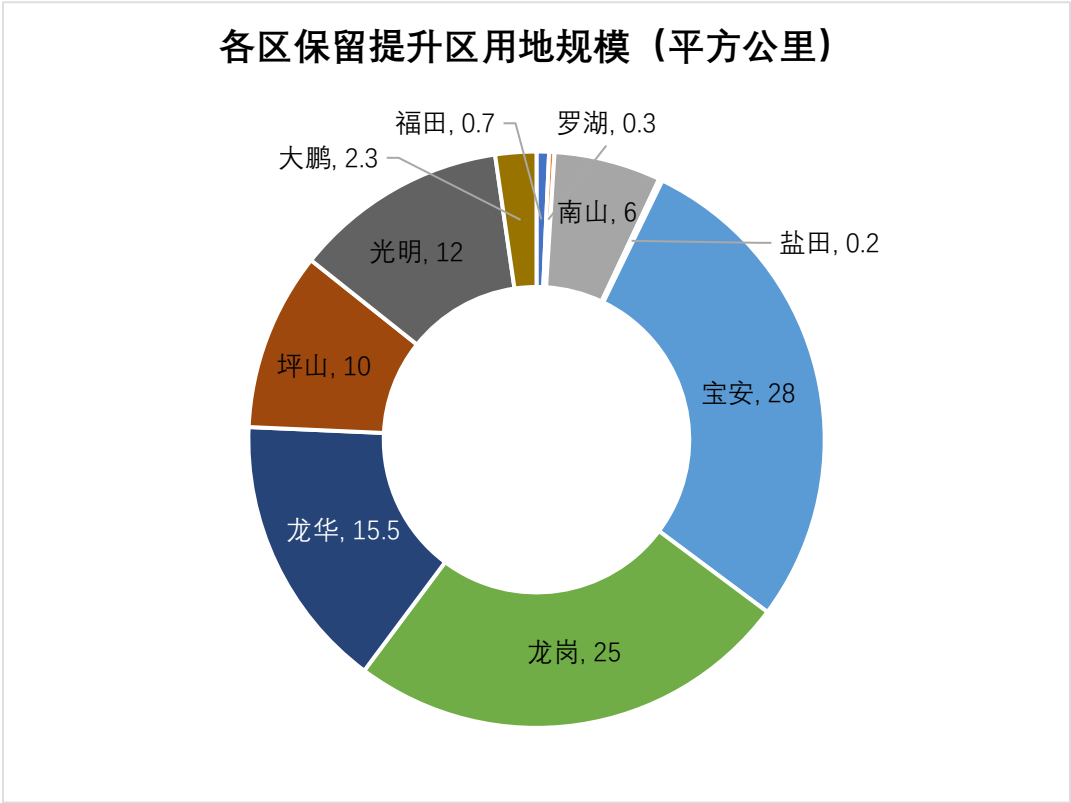
要素五、产业空间

产业空间是深圳城市产业发展可持续性的基本保障。稳定产业空间规模，加强更新整備项目对创新型产业的空间供给，是“十四五”规划的重点之一。“十四五”期间，深圳各区通过多种手段提升产业空间质量，具体包括：

一、要求全面落实“两个百平方公里级”高品质产业空间建设

早在 2020 年，深圳市就出台《关于加快打造高品质产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》，提出分区分类精细化管理的工作思路，加快打造“两个百平方公里级”（即保留提升 100 平方公里工业区，整備改造 100 平方公里产业空间）高品质产业空间。此后，深圳加快推进“两个百平方公里级”高品质产业空间建设已初见成效。2022 年《深圳市“十四五”规划》及本次深圳各区“十四五”规划均再一次重申和强调全面落实“两个百平方公里级”高品质产业空间建设，通过加大政策引导与实施力度，在“十四五”期间，深圳计划运用多种手段，采取多元措施，实现全市在规划期内保留提升 100 平方公里工业区的总

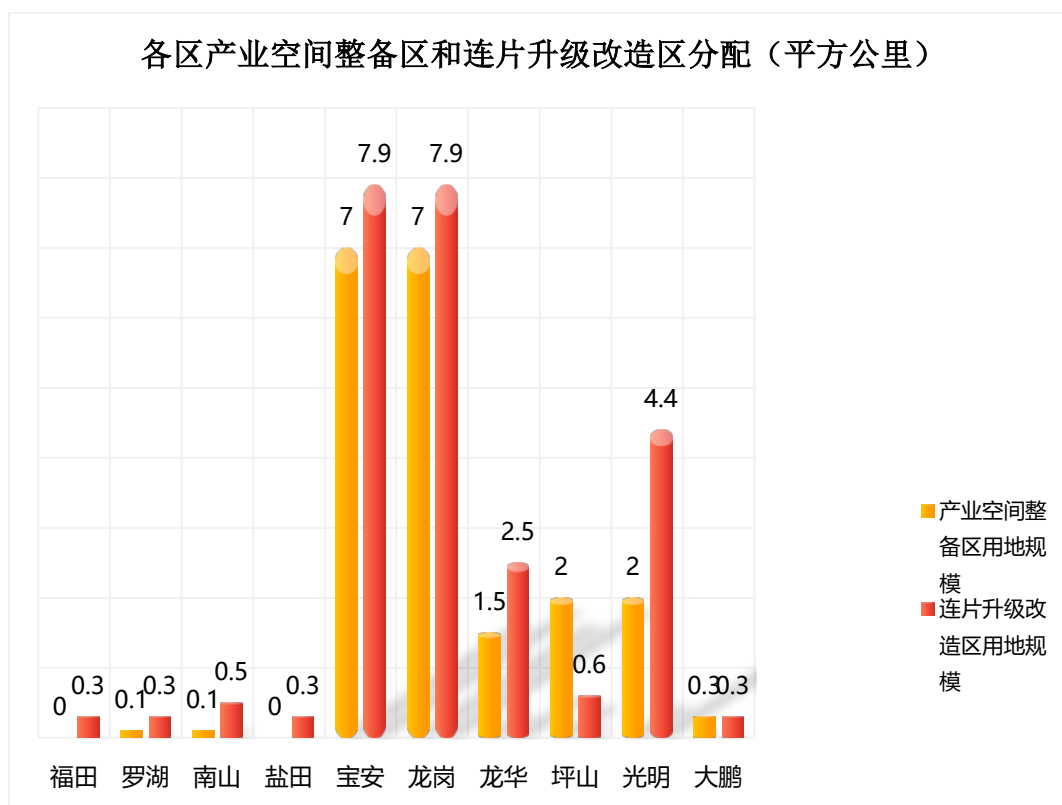
体目标。各区工业区保留提升区分配方案具体如下：



（图 5：各区保留提升区用地规模分配图）

二、要求贯彻连片改造 45 平方公里工业区

对于规划主导功能为工业、现状产业发展滞后、合法用地比例较低、建筑质量较差、开发强度较低、用地规模较大的集中连片区域，将整体纳入整备和连片改造区范围，并由政府主导实施改造。全市通过政府主导完成约 20 平方公里成规模产业空间土地整备。通过政府统筹、政企合作，有序推进 25 平方公里高品质产业空间连片改造。各区产业空间整备区和连片升级改造区分配方案具体如下：



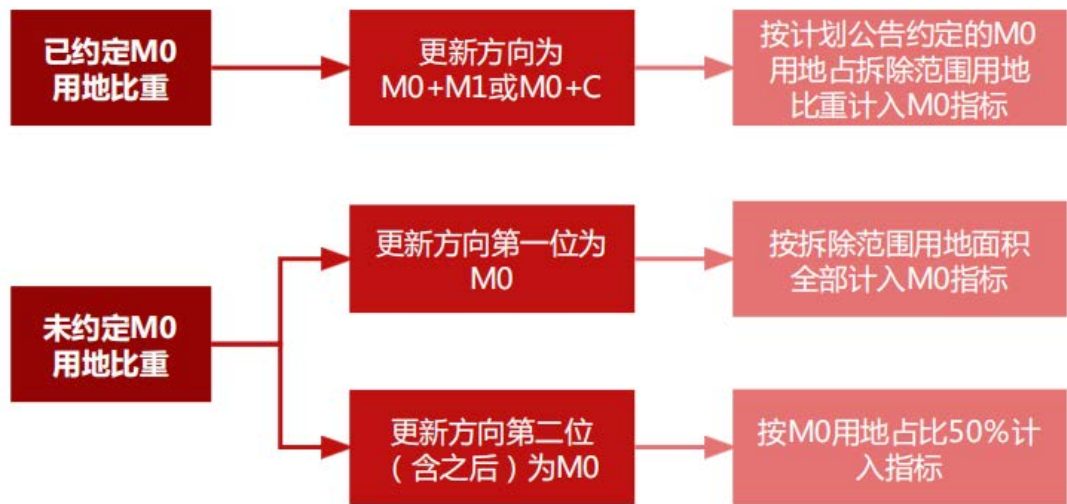
（图 6：各区产业空间整备区和连片升级改造区分配图）

三、要求新增“工改 M0”同时满足产业空间指引和指标要求

首先，在空间指引方面，要求规划期内市场自主申报以 M0 为主导功能的拆除重建类更新单元计划需满足以下条件之一：（1）拆除范围内用地法定图则规划主导功能为新型产业用地（M0）；（2）拆除范围内用地位于本规划确定的“工改 M0”引导区范围内；（3）拆除范围内用地位于全市已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内，按照符合条件用地占拆除范围用地的比重确定 M0 用地规模。规划期内通过上述第三种情形新增批准的“工改 M0”计划规模原则上不超过各区“十四五”期间 M0 总指标的 30%。

其次，在指标管理方面，整体采取总量管控及动态弹性调整相结合的机制，总量管控规模为 400 公顷，预留动态弹性调整规模为 30 公顷，分配至各区的规模合计 370 公顷。其中，排名前三的分别为宝安区、南山区和龙岗区。规划期内各区确需突破辖区“工改 M0”指标上限的，由市更新整备主管部门结合各区需求进行统筹后上报市政府审批，统筹规模不超过 30 公顷。

规划期内政府主导申报的“工改工”计划（含重点更新单元计划）和土地整备利益统筹项目留用地内涉及的 M0 用地规模，按程序批准，不占用全市及各区“工改 M0”指标。各区新增计划项目中“工改 M0”用地指标的计算规则如下：



（图 7：“工改 M0”用地指标计算图）

四、探索“工业上楼”可行性，促进产业提质升级

2023 年 2 月 13 日，深圳市人民政府正式印发《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》（深府函〔2023〕20 号），提出“确保连续 5 年每年提供不少于 2000 万平方米‘高品质、低成本、定制化’厂房空间”的工作目标，为全市制造业发展提供坚实支撑。盐田区“十四五”规划亦提出有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业空间新增规模，探索“工业上楼”可行性，进一步促进产业提质升级。

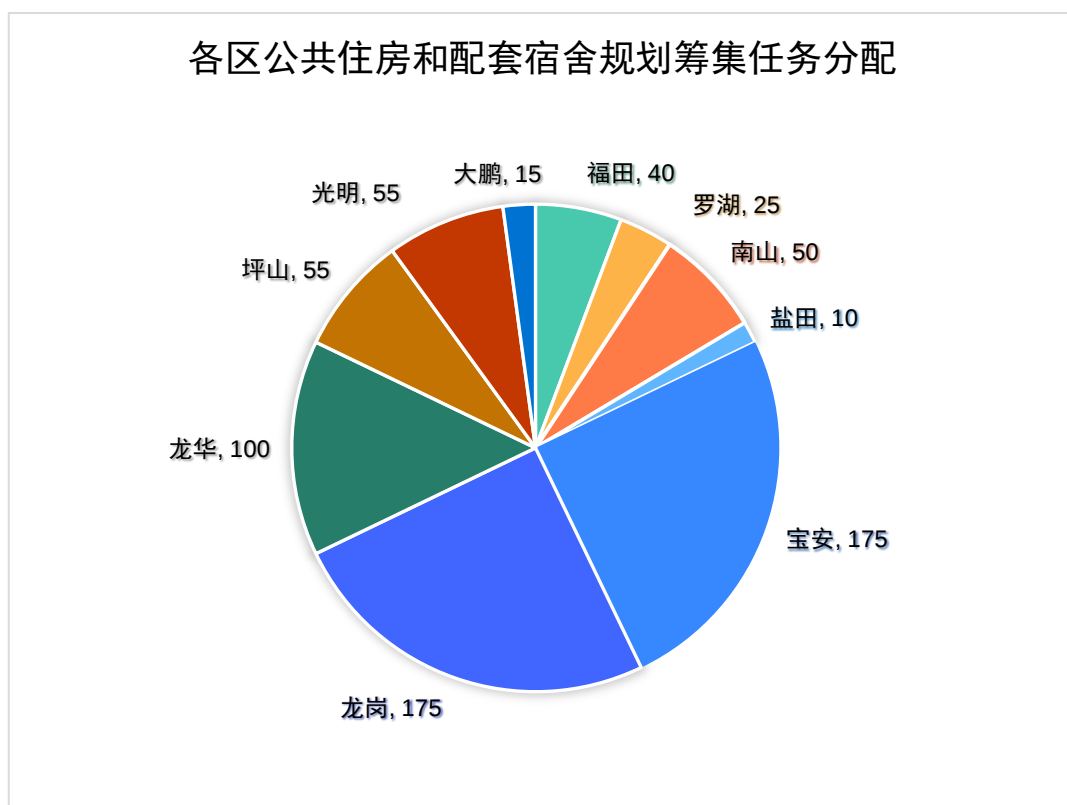
要素六、住房保障

《深圳市“十四五”规划》提出“规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总额不少于 1 万亿元(含各类城市更新以及土地整备项目)”的分项目标。在这万亿元投资规模下，加大住房保障力度是重中之重。

根据今年 4 月 11 日深圳市住房和建设局发布的《中共深圳市住房和建设局党组关于巡察整改进展情况的通报》，2023 年，深圳将加大力度建设筹集、供应分配保障性住房。“十四五”期间，建设筹集保障性住房从原目标 54 万套（间）

提高到不少于 74 万套（间）；按计划分年度组织实施，通过增加保障性住房供给的方式缩短轮候周期。“十四五”期间，深圳将进一步增加住房供应规模，规划期内力争通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍建筑面积不少于 700 万平方米（详见图 8：各区公共住房和配套宿舍规划筹集任务分配图），进一步提升住房保障水平。近期，深圳市亦围绕市民住房保障需求出台了《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》和《深圳市共有产权住房管理办法》四项政策（即“保障房‘1+3’新政”），努力实现保障性住房高品质、便捷化、可持续。

此外，《深圳市“十四五”规划》提出挖潜城中村住房保障职能，城中村经规模化租赁改造且符合条件的，可纳入保障性租赁住房，承担住房保障功能，弥补保障性住房缺口。深圳部分区域亦在此基础上进行政策引导：如：龙岗区提出“探索将综合整治后的城中村纳入住房保障体系管理”的有机更新理念；光明区鼓励综合整治分区范围内的城中村按照相关政策开展城中村综合整治类更新工作，引入政府统一监管租赁市场，引导规范化、规模化租赁业务，充分挖潜城中村住房保障职能等。7 月 21 日，国务院常务会议上审议通过的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》中也明确，“在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措……要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。”“十四五”期间，深圳加大住房保障力度与城中村改造步伐将协同并进。



（图 8：各区公共住房和配套宿舍规划筹集任务分配图）

要素七、更新整备融合试点

《深圳市“十四五”规划》首次提出更新整备融合试点，主要包括：

1. 在第五章“规划结构与分区指引”设立“更新整备融合试点区空间范围划定”专节，提出“十四五”期间，积极鼓励各区划定若干个更新整备融合试点区，作为更新整备融合创新政策封闭运行的试点范围。划入更新整备融合试点区范围的，其按照城市更新方式实施的部分将视为符合城市更新五年规划相关空间管控要求。更新整备融合试点区实施可参照重点更新单元模式，即由各区（含新区）政府负责拟定计划和规划，经市更新整备主管部门审查后，由各区报市政府批准；规划经批准后，由区政府组织以公开方式确定实施方式和实施主体。

2. 在第六章“实施保障机制”另行设立“加强更新整备融合”专节，从更新整备年度计划编制、空间置换和指标互动政策创新、补偿标准和规划统筹等方面逐步推进更新整备政策融合。

深圳各区“十四五”规划则结合各区实际情况在不同程度响应《深圳市“十

四五”规划》关于各区划定更新整备融合试点区的号召。主要分为三类：（1）福田区按照《深圳市“十四五”规划》，明确辖区范围内不涉及更新整备融合试点区；（2）罗湖、宝安、南山、坪山各区，则分别划定辖区融合试点区域，提出参照重点更新单元模式推进，探索更新整备融合新模式；（3）龙华、龙岗、光明、盐田各区，则是在“十四五”规划中强调更新整备融合趋势，但未明确划定具体试点区域。具体如下：



（图 8：各区更新整备融合试点区划定情况图）

要素八、有机更新

近年来，深圳积极探索复合式有机更新模式，既强化绿色更新，践行“绿水青山就是金山银山”，又以公共利益为导向，强调公配、基础设施的优先性；既覆盖了城中村、旧住宅区、旧工业区、旧商业区、历史遗存等多种业态，又包括拆除重建、综合整治、街区活化、综合开发、异地搬迁等多种更新方式，致力于实现经济、社会、生态、人文等有机融合，打造更具韧性、更具可持续发展的活力城市。

《深圳市“十四五”规划》以“有机更新”作为规划目标之一，积极鼓励开展城中村和旧工业区有机更新。深圳市各区则深化“有机更新”理念，无论是土地供应指标划定、产业空间质量要求、住房保障力度提升、更新整备融合试点等政策信号，还是大力推进城中村综合整治、提升居住环境品质、防止大拆大建、保护古树名木和历史文化资源等人文生态和环境保护要求，追根溯源，深圳及深圳各区“有机更新”的内核即“以人为本”，通过更新整备实施过程为构建生态宜居的有机更新典范提供强力支撑，也将为深圳更新整备后续的可持续发展提供强力保障。

➤ 《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法(征求意见稿)》

为稳步推进深圳市城市更新工作，延续市域旧屋村范围的认定标准和程序，深圳市规划和自然资源局起草了《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（修订）（征求意见稿）》（以下简称《认定办法》），公开征求社会公众意见，《认定办法》的主要内容如下：

一、关于适用范围

《认定办法》规定的旧屋村范围，是指原特区内（福田、罗湖、南山、盐田四区）在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前（1992年6月18日）、原特区外[宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）]在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前（1993年7月14日）（以下简称《规定》或者《办法》实施前），正在建设或者已经形成、且现状主要为原农村旧（祖）屋等建（构）筑物的集中分布区域。

二、可纳入旧屋村范围的建（构）筑物、公共服务设施的情形

1. 纳入旧屋村范围的公共服务设施情形

关于纳入旧屋村范围的公共服务设施情形，《认定办法》明确为“为旧屋村生活服务的教育（幼儿园、托儿所、村小学等）、医疗卫生（卫生所、公厕等）、交通（村道、街巷、胡同等）、民俗活动（礼堂、祠堂等）、行政管理与社区服务（村委会、农贸市场等）等公共服务设施，现状仍用于公共服务功能的”。

此外，关于旧屋村范围内的风水塘、球场、活动广场、晒谷场等公共空间，考虑到此类公共空间确属“为旧屋村生活服务的”必需空间，《认定办法》参照零星用地的规定，对划入旧屋村范围的公共空间及其他零散用地限定“不得超过旧屋村范围总用地面积的10%且总面积不得大于3000平方米”。

2. 建（构）筑物发生重建、加建、改建、扩建的处置

为保障原村民权益，促进城市更新实施，《认定办法》对发生重建及加改扩建的情形综合考虑建设时点与建设体量，酌情予以纳入旧屋村范围。关于建设时点，依据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》），对《决定》实施后（即2009年6月2日之后）发生加建、改建、扩建的旧（祖）屋、公共服务设施不予纳入旧屋村范围。关于建设体量，对旧（祖）屋在2009年6月2日之前进行重建及加改扩建后不涉及扩大建筑基底范围，且建筑面积未超过480平方米的；以及《办法》实施前已经建成、建筑面积超过480平方米，在《办法》实施后未进行重建、加建、改建、扩建的旧（祖）屋，《认定办法》均规定可以纳入旧屋村范围。

对公共服务设施发生加建、改建、扩建、重建的情形，《认定办法》则不对其重建、加改扩建的体量予以限制，仅限定现状仍用于公共服务功能，且未在2009年6月2日之前进行重建及加改扩建的，可纳入旧屋村范围。

3. 其他情形

对于因年久失修等原因坍塌或者废弃但墙基尚存的旧（祖）屋，为保障原村民的合理权益，《认定办法》将此类情形亦纳入旧屋村范围。

按照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房，符合相关认定条件的，也可纳入旧屋村范围。

三、不可纳入旧屋村范围的建（构）筑物、公共服务设施的情形

为合理保障原农村基本权益，对于与旧屋村认定的相关条件不符的情形，《认定办法》明确不予纳入旧屋村范围，包括：1. 住宅与公共服务设施以外的厂房及其他生产经营性用房；2. 《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致扩大建筑基底范围的，实施后进行重建、

加建、改建、扩建导致建筑面积超过 480 平方米的，以及在 2009 年 6 月 2 日之后进行重建、加建、改建、扩建的；3.《规定》或者《办法》实施前已经建设的公共服务设施，现状不再用于公共服务功能的，以及在 2009 年 6 月 2 日之后进行重建、加建、改建、扩建的；4.《规定》或者《办法》实施后空地上新建设的私房、各类公共服务设施；5.除“《规定》或者《办法》实施前已经建设的，依照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房”外，已出让、已纳入国有土地储备的国有土地及其地上建（构）筑物，以及罗湖、福田、南山、盐田四区已完成土地及地上建（构）筑物征转及补偿手续的国有用地，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）已征转的国有土地。

四、旧屋村范围的边界划定原则

《认定办法》对旧屋村边界确定的原则、依据予以明确，以规范旧屋村范围边界的划定、尽可能明确相关标准与依据，便于认定工作开展。在旧屋村边界的实际划定中需根据《认定办法》规定的原则，结合实际地形、建设等情况确定具体边界。

五、旧屋村范围的认定程序

结合城市更新流程节点，《认定办法》规定了城市更新单元计划申报前，先进行旧屋村范围初步核查，待项目列入城市更新单元计划后，再依据初步核查成果进行复核确认，完成旧屋村范围的认定。

同时，按照历史文化保护相关要求，对于不可移动文物、历史建筑、历史风貌区及古树名木保护事宜，《认定办法》专门规定需将旧屋村范围的认定成果征求文物、历史建筑、历史风貌区及古树名木相关主管部门的意见，予以处理后再组织公示。

➤ 《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则》

为妥善处理宝安区农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称“历史违建”），保障城市规划实施，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，根据《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（深圳

市人民政府令第 312 号，以下简称《处理办法》），结合宝安区实际情况，宝安区人民政府制定《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则》（深宝规〔2023〕1 号，以下简称《实施细则》）。《实施细则》包括主文五章和一个附件，主文分为总则、组织架构、处理程序、未申报历史违建补申报、附则，附件为《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则工作规程》（以下简称《工作规程》），主要内容如下：

一、适用范围

（一）《实施细则》明确适用于：

1、宝安区行政辖区范围内农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公共配套类历史违建）的安全纳管、处理确认、依法拆除。

2、申报时尚未竣工的历史违建，按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）施行时的状态封顶后依照《实施细则》处理。

（二）《实施细则》明确不适用的情形包括：

- 1、2009 年 6 月 2 日以后新建、加建、改建、扩建的；
- 2、住宅类等农村城市化历史遗留违法建筑；
- 3、属于房地产登记历史遗留问题；
- 4、涉及军队房产的；
- 5、已出让国有土地的权属人违反城乡规划法律法规建设的；
- 6、涉嫌违法的临时建筑；
- 7、其他不属于《决定》、《处理办法》处理范围的。

二、组织架构与处理程序

（一）组织架构

《实施细则》细致地规定了参与宝安区历史违建处理工作的组织机构，具体包括：区政府、区领导小组、区查违办、街道领导小组、街道处理办、区土地规划监察局、区财政局、市规划和自然资源局宝安管理局、区住房建设局、区城市更新和土地整备局、区国有资产监督管理局以及原农村集体经济组织或者其继受单位等二十几个组织机构，并明确各组织机构的职责范围以及相互配合、互相协调的组织关系。

其中，区政府负责全区历史违建处理的统一组织和协调；区领导小组负责统筹推进全区历史违建处理工作、负责统一处理标准及处理程序、负责统筹协调全区违法建筑安全纳管工作；区查违办负责区领导小组的日常事务性工作；街道领导小组负责统筹开展辖区内历史违建处理工作，研究、解决辖区范围内重大疑难问题、审议历史违建处理申请、提出初审意见；街道处理办负责街道领导小组的日常事务性工作、负责辖区范围内历史违建处理初审的具体工作；其他有关部门和单位则在职责范围内承担具体的监督、指导、审查工作。

（二）处理程序

历史违建当事人或管理人：提出申请→街道处理办：初步核查→街道办事处：初步审查、指导出具《承诺书》→街道办事处：组织测量、权属调查、分宗定界→历史违建申请人：办理质量检测鉴定备案及消防验收手续→区查违办：综合审查→街道办事处：行政处罚，区查违办：核发地价缴纳通知书→历史违建申请人：缴清罚款、地价→区查违办：核发处理文书→历史违建申请人：申请房屋所有权首次登记。

三、重点条文解读

（一）历史违建处理依申请展开

历史违建当事人或管理人需要持身份证明等文件主动向辖区街道处理办申请处理历史违建、并填写申请书，否则不会启动后续审查工作。当事人需要提交的材料包括：《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查申报受理回执》原件、《历史违建处理申请书》或《历史违建简易处理申请书》原件、身份证明资料、《历史违建建设时间证明书》原件以及街道处理办认为应当提交的其他文件。

（二）申请处理历史违建所需费用

根据《实施细则》与《工作规程》的有关规定，历史违建当事人需承担的主要费用包括：

- 1、历史违建取得房屋安全鉴定备案、消防安全评价及消防安全验收或者备案等的费用，按照鉴定或者评价结论需要进行整改的，还包括整改费用；
- 2、受地质灾害危害的历史违建的治理费用；
- 3、如符合处理确认条件，需要在领取《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》前补缴地价和缴纳罚款；
- 4、经处理确认办理房地产登记的，需根据《深圳经济特区房地产登记条例》等规定缴纳房地产登记税费等。

（三）确定建筑覆盖率

建筑覆盖率由街道处理办开展分宗定界时确定，《工作规程》规定建产业类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于 40%；公共配套类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于 20%。

（四）规划土地审查

由于大部分历史违建系未经规划许可建设并且缺乏用地手续，为了合法、客观地判断历史违建是否具有保留的可能性，市规划和自然资源局宝安管理局应当从土地利用规划和城市规划角度审核历史违建是否具有下列情形：

- 1、非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；
- 2、占用基本农田；
- 3、占用一级水源保护区用地；
- 4、占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；
- 5、压占原水管渠蓝线；

6、不符合橙线管理要求；

7、位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

（五）简易处理程序

历史违建通过街道办事处初审后，对历史违建位于拟申报拆除重建类城市更新单元计划并且拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积比例不足 60%但不低于 50%的拆除范围内的，历史违建当事人或者管理人可以委托城市更新单元计划申报主体向区查违办申请简易处理。区查违办收到区城市更新部门出具的《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》，经区查违办主任办公会议审议通过后，向历史违建当事人核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》。计划申报主体及时提交给区城市更新职能部门，用于城市更新单元计划申报后续手续办理。

（六）经处理确认的历史违建使用期限

《处理办法》第二十四条规定了经处理确认的历史违建，土地使用期限自 2009 年 6 月 2 日起算，按照法定最高使用年限确定。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条，土地使用权出让最高年限按照土地用途确定，工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年。

（七）复工建筑

《实施细则》第五十条规定复工建筑的处理规则，2006 年 6 月 5 日前根据《宝安区工业和公共配套类停建违法建筑申请复工管理暂行办法》规定取得《复工通知书》的工业类、公共配套类停建违法建筑（俗称“复工建筑”），可以参照《实施细则》进行处理。

按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且历史违建当事人自愿的，可以参照《实施细则》处理，免于罚款，取得《处理证明书》后，申请复工时缴纳的处理保证金予以退还；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照《实施细则》处理，申请复工时缴纳的处理保证金不予退还。

本次《实施细则》的出台，对于产业类历史违建的处理，有利于明晰土地使用权、盘活存量土地资源、破解产业空间不足等制约深圳城市发展的的问题，对于公共配套类历史违建的处理，有利于解决公共基础设施缺口大、实施难等城市发展突出问题，补齐民生短板，提高民生幸福指数，为宝安区提升区域发展质量提供有力支撑。

三、行业热点资讯

➤ 深圳市人民政府印发 2023 年度立法工作计划

7 月 4 日，深圳市人民政府发布关于印发 2023 年度立法工作计划的通知。今年市政府拟提请审议项目包括 16 项提请市人大常委会审议的法规草案，以及 15 项由市政府制定的规章；预备法规 28 项，预备规章 17 项，其中包括：《深圳经济特区城市更新条例》实施办法（责任单位：市规划和自然资源局）、深圳市房屋征收与补偿实施办法（修改）（责任单位：市规划和自然资源局）。

➤ 自然资源部印发《自然资源部 2023 年立法工作计划》

7 月 6 日，自然资源部印发《自然资源部 2023 年立法工作计划》，要求各司局、各单位要高度重视立法工作，严格执行部立法工作计划，认真履行起草工作职责，扎实做好调研论证、意见征集、风险评估等工作，高标准高质量完成起草任务。法规司要加强组织协调和督促指导，确保部 2023 年立法工作计划顺利实施，发挥立法在自然资源管理工作中的基础性、保障性作用。

今年，自然资源部按照“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”定位，加强促进高质量发展的重点领域立法，共安排立法项目 14 件，包括出台类立法项目 5 件、研究类立法项目 9 件。根据工作计划，5 件出台类立法项目包括：拟报国务院审查的法律草案《国土空间开发保护法》《不动产登记法》；拟由自然资源部发布的部门规章《自然资源行政处罚办法》《矿业权人勘查开采信用管理办法》《城乡规划编制单位资质管理办法》。同时，为保障法律法规体系的一致性和规范性，加快推进政府职能转变，自然资源部将持续推进自然资源管理法规规章的清理工作。

➤ 深圳探索实现规划用地“一书六证”同步核发

据深圳市规划和自然资源局 7 月 6 日消息，近日，深圳市规划和自然资源局龙华管理局以最新出让的一宗战略性新兴产业项目用地为突破点，联合深圳市不动产登记中心龙华登记所、龙华区住房和建设局，与竞得企业签订建设用地使用权出让合同书时，同步核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑物命名批复书、建设工程路口开设许可证、不动产权证书和建筑工程施工许可证，将审批时限压缩到 3 个工作日，实现深圳首宗“一书六证”齐发，助力企业真正实现“拿地即开工”。

为贯彻落实党中央、国务院关于推进政府职能转变、深化“放管服”改革和优化营商环境的决策部署，深圳市规划和自然资源局龙华管理局按照国家、省、市自然资源部门关于规划用地“多审合一、多证合一”改革的工作要求，协同联动多个部门，积极探索“1+N”多证联发机制助力重点项目高效落地，切实提高审批效能。

“1+N”多证联发机制中“1”是指建设用地使用权出让合同书或划拨决定书，“N”是包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑物命名批复书、建设工程路口开设许可证、不动产权证书、建筑工程施工许可证等多项具备条件同步核发的证件组合。

➤ 中国人民银行、国家金融监督管理总局延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限

7 月 10 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知，明确《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日。

政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整

贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。各金融机构应按照文件要求切实抓好落实，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，加大保交楼金融支持，推动行业风险市场化出清，促进房地产市场平稳健康发展。

➤ 自然资源部：全国省、市、县三级国土空间总体规划已全部编制完成

7 月 11 日，国新办举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会，介绍“建设人与自然和谐共生的现代化”的有关情况。自然资源部部长、国家自然资源总督察王广华在发布会上透露，目前全国省、市、县三级国土空间总体规划已经全部编制完成，正在陆续审核报批。

在国土空间总体规划层面，党中央、国务院去年下半年印发我国首部全国国土空间规划纲要，批准耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界划定成果；全国省、市、县三级国土空间总体规划已经全部编制完成，正在陆续审核报批。

在国土空间详细规划层面，该部出台文件指导地方抓紧编制详细规划，为实施国土空间用途管制和城乡建设项目规划许可以及开发建设、整治更新、保护修复活动提供法定依据。

在专项规划层面，已报请国务院批准长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划，加紧编制全国海岸带及近岸海域、京津冀、成渝地区等区域的空间规划，支持区域重大战略实施。

➤ 军地五部委：合力推进军队老旧住房小区更新改造

《中国建设报》7 月 13 日消息，近日，中央军委后勤保障部、中央军委国防动员部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部军地五部委，制定印发京外地区 2023 至 2025 年军队老旧住房小区改造规划项目清单，计划利用 3

年时间，聚合军地多方力量，在全国有关省市推进军队老旧住房小区更新改造。

在前期试点探索、梯次推进、全面部署基础上，军地五部委联合决定进一步落实军队老旧住房小区按属地原则纳入地方改造规划计划统一组织实施有关要求，依据军地共同审核情况，推出京外地区改造项目清单，北京地区改造工作随后也将陆续展开。

军队老旧住房小区改造以改善官兵居住条件、补齐公共服务短板、支持城市面貌更新、助力国防和军队发展为目标，力争到“十四五”期末基本完成。改造对象范围为军队管理的驻城市或县城建成年代较早、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、官兵改造意愿统一的安置类住房小区、公寓住房小区及混建住房小区。改造聚焦影响住用安全和居住功能等官兵急盼问题，主要区分基础类、完善类和提升类3类内容，重点推进改造住房楼栋本体，完善市政基础设施和小区配套，有效提升军队住房小区公共服务保障水平，稳步推动建设完整社区。改造坚持“一城一策”“一小区一方案”，与属地改造政策标准基本一致。

➤ 中共中央政治局：适时调整优化房地产政策

中共中央政治局7月24日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻。疫情防控平稳转段后，经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。我国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变。

会议强调，做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，加大宏观政策调控力度，着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设

和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

➤ **国家为城中村改造定调：可拆除新建，以市场化为导向、多种业态并举**

7月28日，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议在京召开，中共中央政治局委员、国务院副总理出席会议并讲话。

积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。从客观实际看，现阶段推进城中村改造困难大、矛盾多、情况复杂，要坚持问题导向和目标导向，以新思路新方式破解城中村改造中账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题，探索出一条新形势下城中村改造的新路子。

何立峰强调，城中村改造是一项复杂艰巨的系统工程，要从实际出发，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等不同方式分类改造。实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，促进资金综合平衡、动态平衡。必须实行净地出让。坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。建设好配套公共基础设施，做好历史文化遗产保护。相关部门要抓紧完善政策体系，相关城市政府要切实履行主体责任，加强领导力量，健全工作机制，推动城中村改造工作取得实效。

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