



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 2023/06

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【2023·06】

2023 年 6 月，国家、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。特别是《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》，总结了深圳市 2022 年度更新整备任务完成情况，具体细化了深圳市 2023 年度更新整备的计划任务，为全市 2023 年度更新整备工作提供指导。

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 6 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 19 则）

国家级政策 3 则, 广东省级政策 0 则, 深圳市级政策 6 则, 深圳区级政策 10 则。

2、重点政策解读（共 3 篇）

《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》

《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》

《龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划》

3、行业热点资讯（共 6 则）

经济数据例行发布：国民经济继续恢复，房地产市场进入常态化恢复运行态势

新修订《工业项目建设用地控制指标》发布

中共广东省委、广东省人民政府关于高质量建设制造强省的意见

深圳市 2023 年第三批新开工项目集中启动

深圳市轨道交通五期顺利开工建设，四条线路将增加福田等中心区地铁密度

“沙井古墟新生项目”获评联合国亚太遗产保护奖

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	2023.06.07	《住房和城乡建设部办公厅关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单(第七批)的通知》	建办城函 (2023) 136 号	住房和城乡建设部办公厅
2	2023.06.13	《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》	自然资发 (2023) 89 号	自然资源部
3	2023.06.13	《自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》	自然资发 (2023) 90 号	自然资源部
深圳市级				
4	2023.06.02	《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》	/	深圳市规划和自然资源局
5	2023.06.10	《深圳市住房和建设局等部门关于<深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知>续期的通知》	深建规 (2023) 2 号	深圳市住房和建设局、中共深圳市委网络安全和信息化委员会办公室、深圳市公安局、深圳市地方金融监督管理局、中国人民银行深圳

				市中心支行、 中国银行保险 监督管理委员会 深圳监管 局、深圳市社 区网格管理办 公室
6	2023.06.12	《深圳市推进住宅小区 老旧电梯更新改造大修 办法（征求意见稿）》	深市监通告 （2023）71 号	深圳市市场监 督管理局
7	2023.06.13	《深圳经济特区国有土 地供应管理条例（征求意 见稿）》	/	深圳市司法局
8	2023.06.21	《关于加强和改进设施 农业用地管理的通知（征 求意见稿）》	/	深圳市规划和 自然资源局、 深圳市市场监 督管理局
9	2023.06.21	《关于进一步明确短期 租赁用地审批有关工作的 通知（征求意见稿）》	/	深圳市规划和 自然资源局
盐田区				
10	2023.06.07	《盐田区政府投资项目 管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市盐田区 发展和改革局
光明区				
11	2023.06.08	《光明区财政投资评审 管理办法》	深光府规 （2023）8 号	深圳市光明区 人民政府
12	2023.06.21	《〈深圳市光明区国土空 间分区规划（2021—2035 年）〉听证报告》	/	深圳市规划和 自然资源局光 明管理局

福田区				
13	2023.06.13	《深圳市福田区已出让国有土地临时建筑管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市福田区规划土地监察局
14	2023.06.21	《〈深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）〉听证报告》	/	深圳市规划和自然资源局福田管理局
罗湖区				
15	2023.06.15	《深圳市罗湖区关于加快住房租赁市场发展多渠道保障人才住房供应的若干措施》	/	深圳市罗湖区住房和建设局
龙华区				
16	2023.06.30	《龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市龙华区人民政府
南山区				
17	2023.06.21	《〈深圳市南山区国土空间分区规划（2021—2035年）〉听证报告》	/	深圳市规划和自然资源局南山管理局
龙岗区				
18	2023.06.26	《〈深圳市龙岗区国土空间分区规划（2021—2035年）〉听证报告》	/	深圳市规划和自然资源局龙岗管理局
深汕特别合作区				
19	2023.06.20	《〈深圳市深汕特别合作区国土空间分区规划（2021—2035年）〉（草案）听证报告》	/	深圳市规划和自然资源局深汕管理局

二、重点政策解读

➤ 《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示批示精神，落实《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025 年）》要求，依据《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》、《深圳市人民政府办公厅关于印发创新空间治理模式、加快处置未完善征（转）地手续土地历史遗留问题的工作方案的通知》以及相关政策和技术规范，结合《深圳市国土空间保护与发展“十四五”规划》、《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》（以下简称《市更新整备“十四五”规划》）、《深圳市 2023 年度建设用地供应计划》、土地出让收支计划等相关文件，深圳市规划和自然资源局编制了《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》（以下简称《计划》）。一方面，《计划》归纳总结了深圳市 2022 年度计划执行情况。另一方面，《计划》细化制定了深圳市 2023 年度城市更新及土地整备的计划任务，主要内容如下：

一、2022 年度计划执行情况

根据《计划》的统计情况，2022 年全市通过城市更新和土地整备实现用地保障规模 1725 公顷，目标完成率 173%。其中，通过拆除重建类城市更新移交入库公共利益用地 89 公顷，通过土地整备完成 1636 公顷。完成直接供应用地规模 166 公顷，目标完成率 85%。其中完成居住用地直接供应规模 112 公顷，目标完成率 93%。同时，2022 年全市实际新增城市更新单元计划规模 371 公顷，未超出调控目标。

此外，民生设施用地、规划统筹基础教育设施用地、民生设施项目库用地、居住潜力用地、公共住房和配套宿舍规划筹集、产业用地、高品质产业空间保留提升综合整治等均超额完成了上年度任务目标，并严控新增“工改 M0”类城市更新单元计划。

二、2023 年度计划任务

按照《计划》编制要求，2023 年深圳将贯彻落实市委、市政府“工业立市、制造强市”的战略方针，聚焦“20+8”产业集群需求，在产业高质量发展和教育、住房、医疗等民生重点领域的空间供给上持续发力，通过城市更新和土地整备工作大力挖潜、盘活存量低效用地，创新低效用地盘活机制，坚持“留改拆”并举，加强历史文化保护传承，加强精准整备实施力度，实施城市更新行动，切实提高城市发展空间保障能力，助力深圳加快建成现代化国际化创新型城市。《计划》项下 2023 年度主要计划任务如下：

1. 编制重点

- （1）提升民生设施供给，构建优质均衡的公共服务体系。
- （2）持续推进产业空间保障工作，促进实体经济高质量发展。
- （3）加大住房保障力度，切实改善人居环境。
- （4）盘活低效空间资源，有序推动未完善征（转）地手续土地历史遗留问题处置工作。

2. 具体任务及目标

- （1）城市用地供应任务：2023 年度全市通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模 235 公顷（通过城市更新供应不少于 165 公顷），其中，居住用地直接供应规模 155 公顷（通过城市更新供应不少于 110 公顷）。
- （2）用地保障任务：2023 年度全市通过城市更新和土地整备实现用地保障规模 900 公顷，其中，通过拆除重建类城市更新移交入库公共利益用地不少于 100 公顷，通过土地整备完成不少于 800 公顷。
- （3）省“三旧改造”考核任务：落实广东省自然资源厅考核任务要求。
- （4）未完善征（转）地手续土地历史遗留问题处置任务：2023 年度全市通过城市更新和土地整备完成不少于 5 平方公里未完善征（转）地手续土地处置。
- （5）新增更新单元计划规模管控任务：2023 年度全市新增城市更新单元计划规模不超过 500 公顷，超过新增计划规模上限将暂缓计划备案（重点更新单元不受规模上限管控）。

（6）提升民生设施服务水平：

①2023 年度全市通过土地整备完成不少于 200 公顷的民生设施用地。

②2023 年度通过城市更新和土地整备规划统筹实施基础教育设施用地面积 53.5 公顷，学位 53500 座。

③2023 年度全市完成不少于 20 所学校用地处置工作。

④2023 年度全市通过城市更新和土地整备推动 54 项民生设施项目用地落实。

（7）加大住房保障力度：

①2023 年度全市通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）34000 套。

②2023 年度全市通过土地整备完成不少于 200 公顷的居住潜力用地。

（8）提高产业空间质量：

①2023 年度全市通过土地整备完成不少于 400 公顷的工业用地。

②2023 年度全市新增“工改 M0”类城市更新单元计划拆除用地规模不超过 34 公顷。

③2023 年度全市完成高品质产业空间保留提升综合整治用地规模 20 平方公里。

（9）实行重点项目督办考核：

①对已列入重点城市更新单元计划的项目实行年度督办考核。

②对列入《市更新整备“十四五”规划》的更新整备融合试点片区项目实行考核督办。

3. 资金及项目安排

除以上计划任务外，《计划》还针对土地整备、房屋征收的资金及项目数量进行安排，具体如下：

(1) 资金安排:

①2023 年度全市安排土地整备资金 200 亿元。

②2023 年度全市安排市本级房屋征收项目资金 5 亿元，区级房屋征收项目资金由区级财政安排支出。

(2) 项目安排:

①计划安排新建土地整备项目 36 个，续建土地整备项目 281 个，共 317 个。

②计划安排新建土地整备利益统筹项目 35 个，续建土地整备利益统筹项目 189 个，共 224 个。

③计划安排新建土地整备安置房建设项目 5 个，续建土地整备安置房建设项目 15 个，共 20 个。

《计划》同时明确，“工业上楼”目录中的土地整备项目视同纳入本计划，采用土地整备利益统筹方式实施的，视同纳入本计划利益统筹项目目录。

④计划安排新增市本级财政承担的房屋征收常规项目 53 个，续建项目 142 个，合计 195 个。

⑤计划安排市本级财政承担的房屋征收轨道交通项目 46 个。

⑥计划安排 36 个社会投资类房屋征收项目，其征收拆迁补偿费用由企业支出。

⑦计划安排区级财政承担的房屋征收项目 1333 个，其中区级房屋征收新建项目 263 个，区级房屋征收续建项目 1070 个。

三、特别说明

除上述内容之外，《计划》还针对以下几个特别事项进行说明：

1. 城市更新单元计划实行常态化申报

各区 2023 年计划指标使用完后，原则上该年度不再新增更新单元计划，确有需求的应先征求市规划和自然资源局意见后，再由各区政府按照相应政策规定

审批。

2. 土地整备专项计划项目实行季度调整机制

各区政府（含大鹏新区管委会）、市前海管理局可根据土地整备工作实际情况，提出土地整备专项计划项目调整申请。土地整备项目调整由市规划和自然资源局统筹确定后报市政府备案，土地整备利益统筹项目调整由市规划和自然资源局统筹后报市政府审批，经市政府批准后纳入年度土地整备计划。

3. 房屋征收专项计划项目实行中期调整机制

各区政府（含大鹏新区、深汕特别合作区管委会）、市前海管理局可根据房屋征收工作推进需要，将重大的、紧急的或已具备实施条件，且符合政策要求的房屋征收调整项目申报给市规划和自然资源局，由市规划和自然资源局汇总整理并报市政府批准后纳入年度房屋征收项目计划。

4. 房屋征收专项计划项目原则上不得纳入城市更新拆除重建用地范围和土地整备利益统筹项目范围。

5. 前海合作区范围内的拆除重建类城市更新由市前海管理局负责组织实施，土地整备和城中村综合整治提升由南山、宝安区政府负责组织实施，旧工业区综合整治由市前海管理局和南山区、宝安区政府按权限分别负责。

6. 严格执行城中村综合整治区占补平衡政策

严格执行占补平衡方案要求和制定程序，涉及占用城中村综合整治分区的应及时开展占补平衡工作，并按程序开展备案工作。

➤ 《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》

为进一步规范国有土地供应行为，加强土地开发利用管理，合理、高效利用土地资源，保护权利人合法权益，深圳市司法局结合深圳经济特区实际制定《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》（下称《管理条例》），并于 2023 年 6 月 13 日对外公开征求意见。

《管理条例》共计六章八十七条，从国有土地供应、国有土地利用管理、监督管理、法律责任等方面进行了系统全面规定。主要内容如下：

一、健全国有土地供应体系

1. 丰富土地供应方式。《管理条例》将划拨、出让、作价出资（入股）、租赁等国有土地供应方式统一进行规范。同时，也对国有土地临时使用、委托管理、国有储备土地短期利用等方式进行了原则规定。

2. 明确土地供应要求。《管理条例》要求国有土地供应必须满足土地权属关系清晰，安置补偿落实到位，地块位置、土地用途及规划条件明确等动工开发所需具备的条件，且须保障房屋结构安全和消防安全。

3. 优化土地供应规则。《管理条例》按照扩大有偿使用、深化土地要素市场化配置的原则，对国有土地供应的各种方式进行了规范：

（1）**缩小划拨范围**，明确产权归政府的公益性、非营利性用地可以以划拨方式供应。

（2）**严格限定协议出让范围**，明确产权归社会投资主体的非营利性的公共设施用地，特许经营的公用设施用地，连通两宗已设定产权地块的地上、地下空间，非农建设用地，征地返还用地，置换用地，留用土地，城市更新用地，旧住宅区改造用地，政府投资建设的安置房用地、共有产权住房用地，用于建设保障性租赁住房和共有产权住房的历史遗留未完善出让手续用地、原农村集体经济组织未完善征（转）地手续用地等可以通过协议出让方式供应。

（3）**规范作价出资（入股）**，对作价出资（入股）的范围、对象、程序等进行了规定，明确产权归社会投资主体的非营利性的公共设施用地，特许经营的公用设施用地可以采用作价出资（入股）方式供应。

（4）**完善国有土地租赁规则**，区分短期租赁和长期租赁，明确短期租赁方式适用于短期使用的急需公共服务设施用地，但不得修建永久性建（构）筑物；长期租赁方式主要用于保障不同产业、不同发展阶段的企业用地需求，降低产业用地初始取得成本。

二、完善土地利用管理规则

1. 规范国有土地利用管理。在《土地管理法》等法律、法规关于国有土地供应后的使用、用途变更等规定基础上，结合深圳实践，《管理条例》进一步完善了开工竣工管理、规划验收超面积、土地用途变更、规划条件变更、产权限制条件变更、招拍挂用地变更等方面的规定，并明确了土地置换、用地范围调整、分宗合宗的基本规则。

2. 细化国有土地续期规则。在国家关于建设用地使用权续期规定基础上，《管理条例》进一步完善国有土地使用权续期规则，约定**住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。**并对非住宅建设用地使用权的续期时点、续期条件、续期年限、续期程序等进行了进一步细化；同时，针对多权利主体宗地续期申请及审批、因不可抗力等原因无法按期申请续期的救济机制等进行了规定。

3. 完善国有土地收回和处分规则。一是对国有土地因公共利益提前收回、划拨用地收回、土地到期收回、解除合同收回等不同情形的收回条件及土地、建（构）筑物的补偿标准等事项进行了规定。二是明确了划拨、出让、作价出资（入股）等不同方式供应的国有土地使用权的转让、抵押规则。

三、优化土地营商环境

1. 优化用地审批程序。《管理条例》第七条、第十四条、第十七条探索建立以标定地价为核心的土地市场价格体系，建立重点发展片区区域评估制度，建立用地用林用海联合审批机制，提高土地供应审批效率，提升政府服务效能。

2. 降低企业用地成本。一是明确国有土地有偿使用价款原则上应当一次性缴清，但市政府另有规定的，可分期缴纳，不计利息。二是健全产业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让的供应体系，降低用地成本，促进产业经济平稳增长。

3. 服务实体经济发展。为支持产业发展，《管理条例》第二十七条明确重点产业项目和总部项目用地，经有批准权的人民政府批准，可以采取“带项目”挂牌方式供应；《管理条例》第二十八条规定，只租不售的创新型产业用房可以采取协议出让方式供应土地，引导企业通过提高产业用地容积率等方式拓展产业空

间，满足发展需求。

四、促进土地节约集约利用

1. 鼓励综合开发和混合利用。一是支持土地立体开发，明确地上、地表、地下空间可分层设立建设用地使用权。二是完善建设用地混合利用年期规则，对混合利用主导用途的不同情形规定了不同的出让年期。

2. 鼓励零散用地统筹使用。《管理条例》第五十六条明确规定，国有土地供应后，因实施国土空间规划、节约集约利用土地需要，经有批准权的人民政府批准，可将总面积不超过三千平方米且不能单独开发的边角地、夹心地、插花地以划拨或者协议出让方式供应给相邻地块的土地使用权人。

3. 引导储备土地合理利用。《管理条例》第五十条明确在不影响国土空间规划及年度建设用地供应计划实施的前提下，经主管部门批准，土地储备机构可以委托区政府或者相关职能部门对国有储备土地中的现状建设用地进行短期合理利用，用于公园绿地、公共运动场地、社会车辆停放等用途。

五、强化土地批后监督管理

1. 强化监督管理。一是要求建立、完善监督检查、履约监管、行业监管和信用监管机制。二是针对建设项目，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则做好履约监管工作。

2. 明确法律责任。一是统一规范未按期缴清土地有偿使用价款、超期竣工、临时用地逾期未恢复、拒不交还土地以及违法取得土地等违法违规行为的处罚标准。二是明确各区政府及自然资源等相关部门工作人员在土地供应和管理工作中的法律责任，督促依法行政。

➤ 《龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划》

2023年6月19日，深圳市龙华区人民政府发布《龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划》，结合中共中央、广东省及深圳市相关政策文件精神，合理有序开展龙华区城市更新和土地整备工作、推动城市高质量发展和提升土地节约

集约利用水平，持续强化政府统筹力度、全面盘活城市低效用地。现就该文件主要内容解读如下：

一、规划期限：本规划期限为 2021-2025 年。

二、分项目标

1.防止大拆大建：坚持“留改拆”并举，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%，原则上城市更新片区内拆建比不应大于 2。

2.增加土地供应：到 2025 年，全区城市更新和土地整备实施规模不少于 1220 公顷。其中，力争实现直接供应用地达 140 公顷和空间储备用地达 430 公顷，完成综合整治用地不少于 650 公顷。

3.更新单元计划规模：有效发挥城市更新单元计划的管控作用，有序推进计划审批，科学调控计划规模，规划期内全区新增更新单元计划规模建议为 300 公顷，年度规模建议 60 公顷。

4.产业空间保障：规划期内保留提升 1550 公顷工业区，政府主导整备完成连片产业空间 150 公顷，升级改造 250 公顷产业用地。规划期内合理控制“工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地规模不超过 40 公顷。

5.加大住房保障力度：通过城市更新和土地整备持续稳定提供商品房、保障性住房（含配套宿舍），规划期内力争通过土地整备完成不少于 1.2 平方公里的居住潜力用地，通过拆除重建类城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）面积不少于 100 万平方米。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%。

6.提高市政服务水平：通过城市更新有效增加教育设施、医疗卫生设施、文体设施、交通设施、市政公用设施、绿地与广场等公益性项目。通过土地整备重点保障公共服务设施项目用地，弥补民生短板。超前开展轨道交通线路及配套设施用地的城市更新和土地整备工作。

三、更新整备规模

以《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》为依据，龙华区城市更新对象规模 41.86 平方公里。具体包括旧工业区 25.82 平方公里，其中，位于工业区保留提升区的旧工业区 6.63 平方公里；城中村 14.46 平方公里，其中，位于综合整治分区的城中村 8.56 平方公里；旧城区 1.58 平方公里。

以《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》划定的整备对象为基础，龙华区土地整备对象共 4.67 平方公里，其中，连片产业用地 1.88 平方公里，意向整备用地 2.56 平方公里，重大民生设施用地 0.23 平方公里。

综上汇总所得龙华区城市更新和土地整备对象总面积 45.73 平方公里，不含城市更新对象和土地整备对象空间重叠面积 0.8 平方公里。扣除工业区保留提升区、城中村综合整治分区后，城市更新和土地整备对象面积 30.53 平方公里，主要分布在北部的观澜、观湖、福城、大浪四个街道，占全区城市更新和土地整备对象的 82%。

四、更新整备结构与空间指引

1.结构指引

在合理分配龙华更新计划结构方面，龙华区拟大幅提高“工改工”比例，稳步提高职住平衡水平。“十四五”期间，建议城中村改造计划规模占比 29%，建议旧工业区改造计划规模占比 70%，其中“工改工”类计划占旧工业区改造比例不低于 60%，用地规模不低于 126 公顷；“工改商住”类计划占旧工业区改造比例不高于 40%，用地规模不高于 84 公顷。旧城区改造计划比例建议控制在 1% 左右，用地规模约 3 公顷，以旧商业区改造为主。

在用地供应结构优化方面，建议供应储备工业用地 145 公顷，占用地供应储备总规模的 25.4%；交通、市政和公共服务等各类公共用地 190 公顷，占用地供应储备总规模的 33.3%；居住潜力用地 155 公顷，占用地供应储备总规模的 27.2%；弹性发展用地 80 公顷，占用地供应储备总规模的 14.0%。

2.空间指引

区级拆除重建类更新空间范围执行指标管理，规划期内全区新增拆除重建类城市更新单元计划规模不突破辖区城市更新和土地整备年度计划上限的，其城市

更新单元计划视为满足拆除重建类更新空间范围的管控要求。

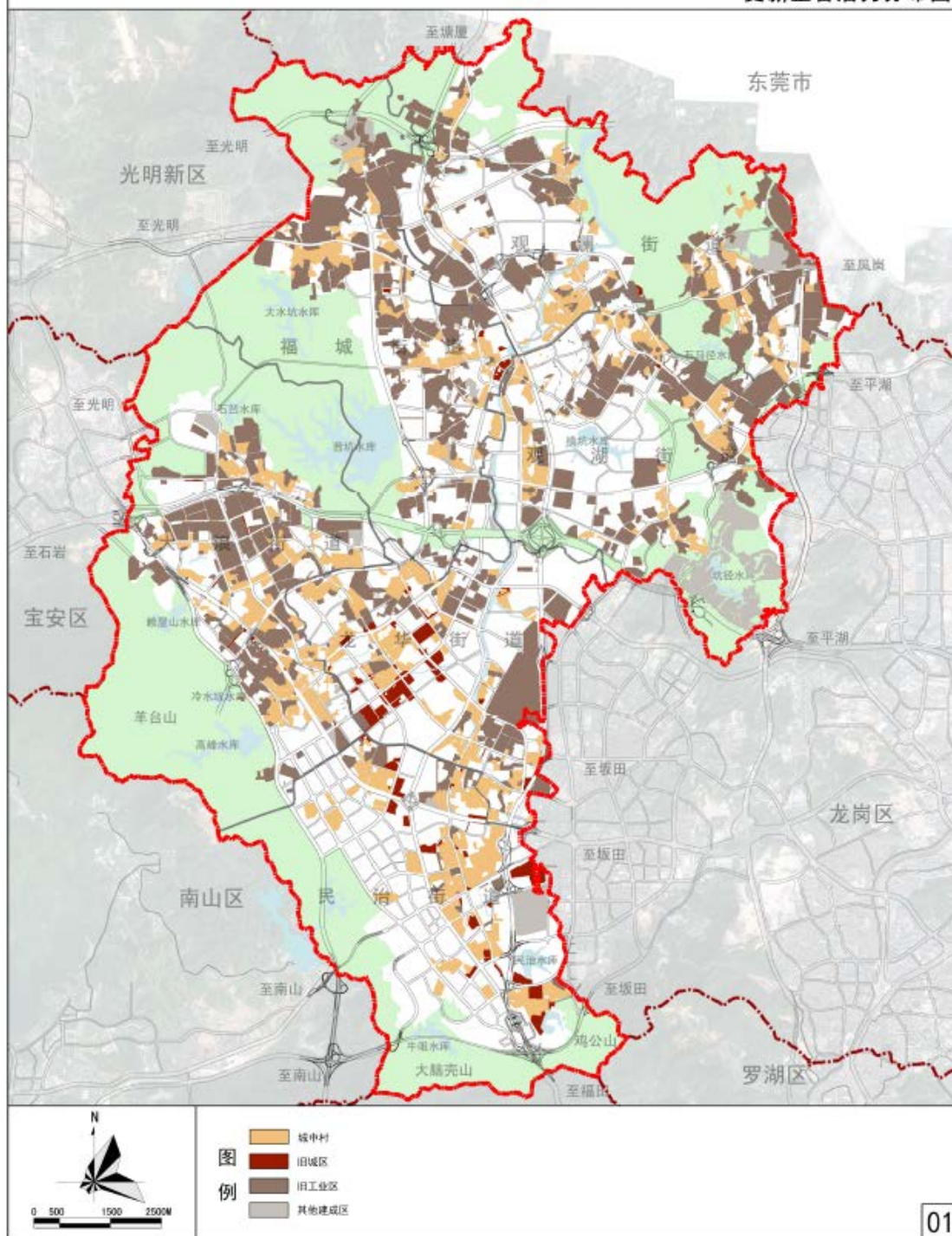
土地整备空间范围主要包括根据相关政策规定划定的产业空间整备区、综合功能整备区、重大公共服务和基础设施用地、调研收集的土地整备利益统筹意向项目、2021 年土地整备年度计划项目。产业空间整备区面积 7.28 平方公里、综合功能整备区面积 4.63 平方公里、重大公共服务和基础设施用地面积 0.38 平方公里、2021 年土地整备年度计划项目面积 19.40 平方公里，去重后总规模 20.92 平方公里。

五、规划附图

1.更新整备潜力分布图

深圳市龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划

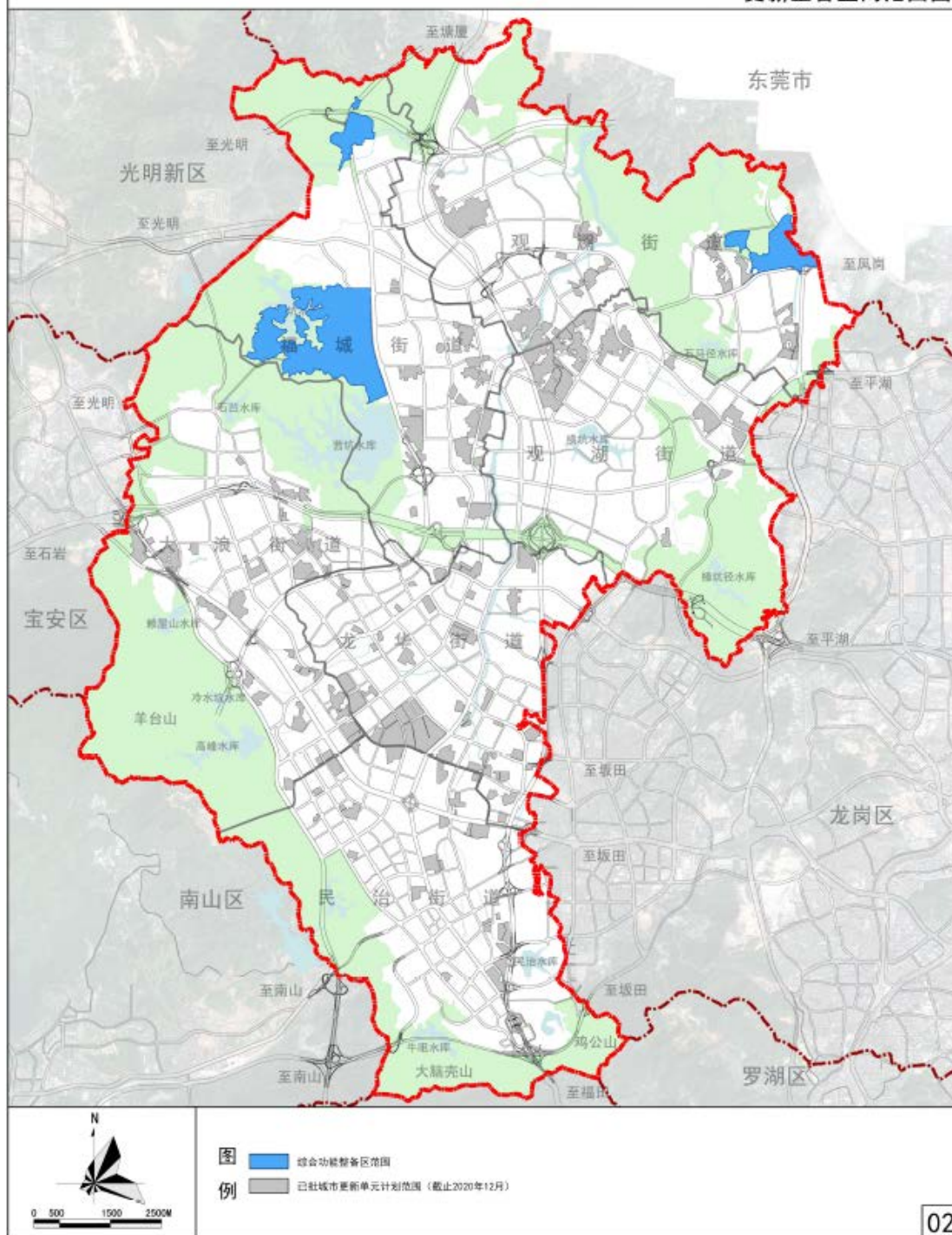
更新整备潜力分布图



2.更新整备空间范围图

深圳市龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划

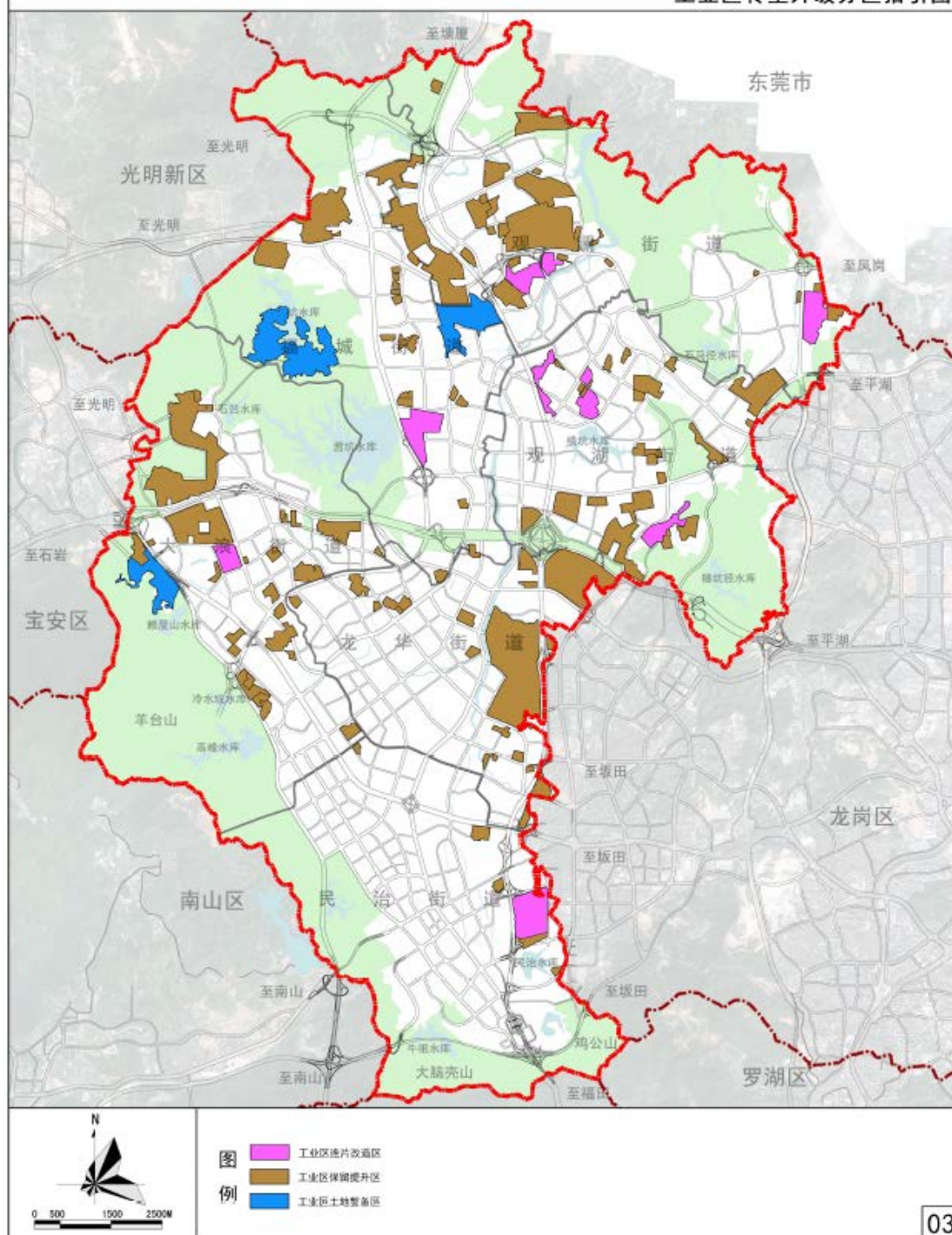
更新整备空间范围图



3.工业区转型升级分区指引图

深圳市龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划

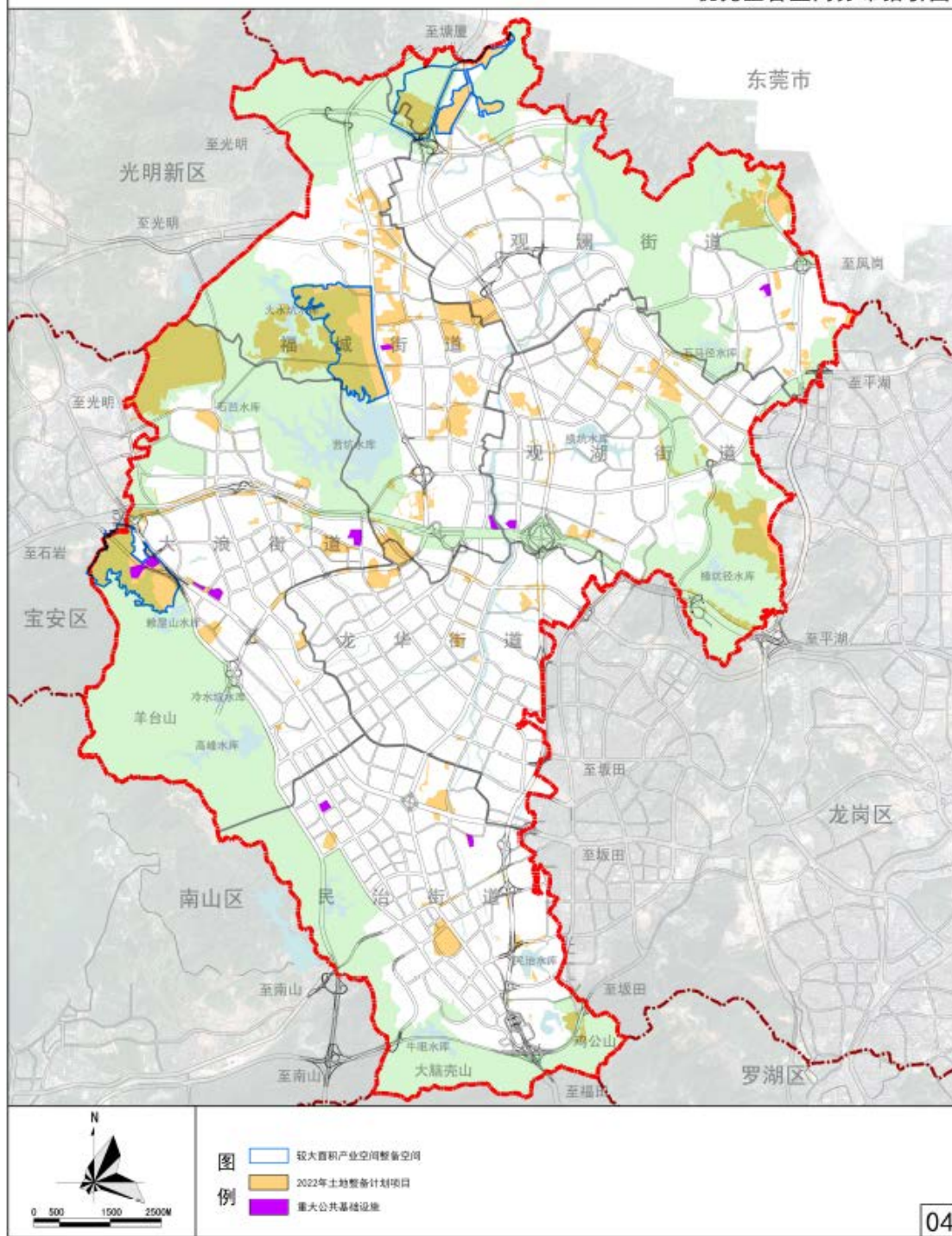
工业区转型升级分区指引图



4. 优先整备空间分布指引图

深圳市龙华区城市更新和土地整备“十四五”规划

优先整备空间分布指引图



三、行业热点资讯

➤ **经济数据例行发布：国民经济继续恢复，房地产市场进入常态化恢复运行态势**

2023年6月15日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖介绍2023年5月份国民经济运行情况，并答记者问。会上介绍，当前固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快。1—5月份，全国固定资产投资（不含农户）188815亿元，同比增长4.0%，比1—4月份回落0.7个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长7.5%，制造业投资增长6.0%，房地产开发投资下降7.2%。全国商品房销售面积46440万平方米，同比下降0.9%；商品房销售额49787亿元，增长8.4%。分产业看，第一产业投资同比增长0.1%，第二产业投资增长8.8%，第三产业投资增长2.0%。民间投资下降0.1%。高技术产业投资同比增长12.8%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长12.8%、13.0%。高技术制造业中，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长18.8%、16.1%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、专业技术服务业投资分别增长47.4%、40.6%。5月份，固定资产投资（不含农户）环比增长0.11%。

针对房地产市场的表现，今年2、3月份，随着经济运行恢复常态化运行，前期受到压抑的住房需求较快释放，房地产市场出现一定反弹。随着经济运行逐步恢复到正常轨道，房地产市场也逐步进入常态化恢复运行态势。从5月份情况看，房地产市场总体平稳，但受到多重因素影响，房地产开发建设仍比较低迷，房地产市场还在缓慢恢复。从销售看，1—5月份，全国商品房销售面积同比下降0.9%，销售额增长8.4%，比1—4月份回落0.4个百分点。

从开发建设看，新开工建设有所减少。随着房地产市场恢复，目前房地产开发企业新项目开发意愿不强，1—5月份，房屋新开工面积同比下降22.6%，降幅比1—4月份扩大1.4个百分点。同时，竣工面积大幅增长，在“保交楼”政策带动下，各地加强对房地产重点项目调度，带动房地产竣工较快增长，1—5月份，房屋竣工面积同比增长19.6%。受房屋新开工面积下降、房屋竣工面积增加影响，房屋在建规模减少，1—5月份，房屋施工面积同比下降6.2%，降幅比1—4月份扩大0.6个百分点。受此影响，房地产开发投资降幅有所扩大。1—5月

份，房地产开发投资同比下降 7.2%，降幅比 1—4 月份扩大 1 个百分点。

从价格看，5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格基本稳定，其中，一线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落，二三线城市商品住宅销售价格降势趋缓。

➤ 新修订《工业项目建设用地控制指标》发布

2023 年 6 月 25 日，自然资源部发布新修订的《工业项目建设用地控制指标》（以下简称《控制指标》），对工业项目（或单项工程）及其配套工程在土地利用上进行指标控制，以加强工业项目建设用地管理，提升工业用地单位面积利用效率和产出水平。这也是自然资源部全面贯彻落实党的二十大精神、实施全面节约战略、推进各类资源节约集约利用的重要举措之一。

作为核定工业项目用地规模、评价工业土地利用效率的重要标准，《控制指标》覆盖城乡，新建、改建、扩建工业项目均要严格执行，适用于《国民经济行业分类》（GB/T4754）的制造业及其对应的战略性新兴产业、先进制造业。国有土地上的工业项目建设要严格执行，集体土地上的工业项目建设可参照执行。

根据要求，地方各级自然资源主管部门要严格依据《控制指标》审核工业项目用地，对不符合《控制指标》要求的工业项目，要按规定核减项目用地面积或不供地。同时，还要会同地方产业等相关部门建立《控制指标》联合实施和监管机制，加强工业用地全周期管理，推动工业用地提质增效。各地要将《控制指标》列入建设用地供应方案、出让公告、用地监管合同等，并约定相关违约责任，依据部门职责监管约定事项履行情况，严格追究违约责任，落实处罚整改措施。

➤ 中共广东省委、广东省人民政府关于高质量建设制造强省的意见

2023 年 6 月 1 日上午 10 时，广东省人民政府新闻办公室举行“高质量发展看广东”系列主题新闻发布会之“制造业当家”专场第一场——《中共广东省委、广东省人民政府关于高质量建设制造强省的意见》新闻发布会。

“制造业当家 22 条”全面贯彻落实习近平总书记关于推动制造业高质量发展、建设现代化产业体系的重要论述精神，是全省坚持制造业当家、加快制造强省建设工作的总“路线图”和“施工图”。文件明晰了我省制造业高质量发展的指导思想，确定了 2027 年制造强省建设迈上重要台阶、2035 年全面建成制造强

省的战略目标，紧紧围绕“大产业”“大平台”“大项目”“大企业”“大环境”，聚焦重点产业和领域持续发力，着力实施制造业当家“大产业”立柱架梁行动、“大平台”提级赋能行动、“大项目”扩容增量行动、“大企业”培优增效行动、“大环境”生态优化行动等五大提升行动，统筹推进坚持制造业当家、建设制造强省各项工作。

制定印发《关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》《促进产业有序转移自然资源支持方案》《关于加强制造业当家用地保障的通知》等政策文件，部署开展“节地提质”攻坚行动，督促指导各地优化土地供应程序，采取长期租赁、先租后让、弹性年期等供应方式，推行“标准地”“带方案”等多种供应模式，推广深圳工业上楼、珠海 5.0 产业新空间的经验，持续深化工业用地市场化配置改革，高效配置制造业用地，提高制造业用地开发利用效率和产出效益。

➤ 深圳市 2023 年第三批新开工项目集中启动

2023 年 6 月 30 日上午，深圳市 2023 年第三批新开工项目集中启动活动在龙华区举行。此次集中启动的新开工项目共 294 个，总投资约 3144.3 亿元，2023 年度计划投资约 470.5 亿元。

据悉，此次 294 个集中开工项目中，政府投资项目 210 个，总投资约 884.4 亿元，年度计划投资约 141.5 亿元，占全部项目年度计划投资的 30.1%。社会投资项目 84 个，总投资约 2259.9 亿元，年度计划投资约 329.0 亿元，占全部项目年度计划投资的 69.9%。

从领域来看，本批新开工项目中，产业领域项目 34 个，项目总投资约 925.3 亿元，年度计划投资约 139.4 亿元。主要包括惠州 26-6 油田开发项目、罗租片区“工业上楼”项目、比亚迪储能产业园项目等。基础设施领域项目 91 个，项目总投资约 364.3 亿元，年度计划投资约 64.0 亿元。主要包括沙湾河深圳水库截排工程、彩梅立交改造工程、环仓南路建设工程（西段）等。民生领域项目 133 个，项目总投资约 551.7 亿元，年度计划投资约 86.2 亿元。主要包括罗湖中医院改扩建工程、南方科技大学附属医院（校本部）、海洋大学（一期）等。其他项目 36 个，项目总投资约 1303.0 亿元，年度计划投资约 180.9 亿元。

值得注意的是，本批新开工项目总投资超过 50 亿元的项目 18 个，项目总投资约 1833.1 亿元，年度计划投资约 163.9 亿元。总投资 30 亿元到 50 亿元的项目 7 个，项目总投资约 249.1 亿元，年度计划投资约 53.4 亿元。总投资 10 亿元到 30 亿元的项目 33 个，项目总投资约 646.2 亿元，年度计划投资约 128.1 亿元。

➤ **深圳市轨道交通五期顺利开工建设，四条线路将增加福田等中心区地铁密度**

近期，在国家有关部委的大力支持下，深圳市轨道交通五期顺利开工建设。其中，15 号线计划 6 月底前开工建设，17 号线一期、19 号线一期、20 号线二期、22 号线一期、25 号线一期、27 号线一期、29 号线一期、32 号线一期、10 号线东延（深圳段）、11 号线北延（深圳段）等 10 条线路将按照“成熟一条、开工一条”原则加快推进，规划线路总长 185.6 公里、总投资 1952 亿元。据悉，本次规划线路数量及里程均为深圳历史之最。

此次五期规划突出区域协调发展，将有效优化目前轨道交通供需结构。其中，19、32 号线将极大提升东部坪山、大鹏片区地铁服务，实现大鹏地铁零的突破；17、22、25、27 号线将增加福田、罗湖、龙华等中心区地铁密度；15、20、29 号线将进一步完善西部宝安、前海片区地铁网络；10 号线东延（深圳段）、11 号线北延（深圳段）突破行政区限制打通深莞两市“断头路”，进一步加强跨市轨道交通联系。15 号线支撑西丽高铁新城、西丽湖国际科教城等重点区域，25 号线服务大浪服装基地、宝安石岩先进制造业园区等。轨道五期建成后将覆盖全市 85% 的重点区域、80% 的先进制造业园区。

不仅如此，五期规划还着力提升对重点企业、重大项目的覆盖率。其中，15 号线覆盖腾讯“互联网+”未来科技城项目，19 号线覆盖荣耀、中芯国际等企业，25 号线覆盖华为坂田基地，15、27、29 号线衔接西丽枢纽，20 号线衔接机场东枢纽等，将助力重大项目提质增效。

在民生服务领域，17 号线覆盖深圳市第三人民医院、25 号线覆盖香港中文大学（深圳）医院、19 号线覆盖坪山高中园、27 号线覆盖南方科技大学及大学城体育中心、22 号线覆盖观湖片区保障性住房等。

轨道交通五期规划线路 2028 年全部建成通车后，全市城市轨道交通通车里程将达到 831 公里，位居全国各大城市第五，将为深圳构建现代化城市综合交通体系、基础设施高质量发展试点工作奠定坚实基础，为市民出行提供更大便利。

➤ “沙井古墟新生项目”获评联合国亚太遗产保护奖

2023 年 6 月 19 日，“沙井古墟新生项目”获评“2021 年度联合国教科文组织亚太地区文化遗产保护奖”的颁奖仪式在位于深圳宝安的沙井古墟举行。此番“沙井古墟新生项目”荣获 2021 年联合国教科文组织亚太地区文化遗产保护奖两项大奖：历史环境中的新设计奖和可持续发展特别认可奖。

联合国教科文组织亚太地区文化遗产保护奖评委对沙井古墟项目的评语为：“沙井古墟项目巧妙地采用了‘城市针灸’的方法，在关键地点置入最少量的设计介入和行动干预，使这个可追溯到清代中期的传统商业聚落重获新生。基于对当地遗产和社会、经济状况的缜密研究，以此为指导，该参与性项目在经济、社会、环境等多个可持续性维度，对改善居民福祉产生了有益影响。以低成本、低技术的方式修复河岸，并重新利用现存建筑结构和公共空间创造出新的设施，在尊重古老城市形态的同时增强了社区互动。在复兴本地传统生活方式的同时，该项目证明了城市创新在以一种整体的方式维护历史景观方面的重要性。”

近年来，沙井街道按照“保护为主、抢救第一、合理利用、传承发展”的非物质文化遗产保护工作方针，推动沙井蚝生产习俗、粤剧粤曲、深圳沙井螳螂拳等被列入广东省非物质文化遗产名录；沙井街道被广东省文联、广东省戏剧家协会授予“广东省戏剧之乡”，荣根小学和沙井少儿粤剧艺术中心等被联合国教科文组织授予“粤剧中国保护中心推广基地”。这些文化遗产在每年沙井金蚝节的带动下，在沙井古墟传承发展，成为“魅力蚝乡、古韵沙井”的闪亮名片。

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