



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 2024/12

主编介绍



贺倩明 博士

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。

兼任深圳市华勤城市更新研究院院长、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、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《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》等政策制定课题,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【2024·12】

年末，国家、广东省以及深圳市、区层面发布了多项更新整备政策，为更新整备提供政策引导。

国家层面：住房和城乡建设部办公厅印发的《传统村落保护利用可复制经验清单（第二批）》，总结了各地在保护传统村落工作中形成的经验做法，对深入推进传统村落保护工作、提高传统村落保护利用工作水平提供重要借鉴；自然资源部办公厅印发的《优化不动产登记营商环境提升便利化水平典型案例汇编》，在梳理各地经验做法的基础上总结了 31 个关于便利化不动产登记程序的典型案例，对于提升不动产登记便利化水平、优化营商环境具有重要的示范作用。

广东省以及深圳市、区层面：《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》对全省各地预征率统一作出优化调整，进一步降低企业负担，促进房地产行业平稳健康发展；《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》统筹布局 20 大科技创新集聚区，形成“20+20”的产业空间总体格局，推动深圳市战略性新兴产业与未来产业高质量发展；《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》进一步明确安居型商品房取得完全产权补缴价款计算规则、办理条件、办理流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容；《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》则围绕上位规定中启动行政调解和行政征收的法定条件，构建起南山区城市更新项目未签约房屋征收实施程序框架，破除南山区搬迁补偿僵局。

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 2024 年 12 月国家级、广东省级以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 24 则）

国家级政策 9 则，广东省级政策 3 则，深圳市级政策 6 则，深圳区级政策 6 则。

2、重点政策梳理及解读（共 6 篇）

- 《住房和城乡建设部办公厅关于印发传统村落保护利用可复制经验清单（第二批）的通知》
- 《自然资源部办公厅关于印发<优化不动产登记营商环境提升便利化水平典型案例汇编>的函》
- 《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》
- 《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》
- 《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》
- 《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》

3、行业热点资讯（共 9 则）

- 中共中央政治局召开会议，分析研究 2025 年经济工作
- 中央经济工作会议明确 2025 年房地产工作四大任务
- 国务院常务会议对贯彻落实中央经济工作会议决策部署作出安排
- 中央财办有关负责同志深入解读 2024 年中央经济工作会议精神
- 国务院新闻办发布会介绍 2024 年 11 月国民经济运行情况
- 全国住房城乡建设工作会议在北京召开
- 财政部：1-11 月国有土地使用权出让收入 32626 亿元，同比下降 22.4%
- 广东省举办新扩围城市城中村改造政策宣讲现场会
- 深圳、梅州、惠州、汕尾、东莞 5 市共同推动住房公积金区域协同发展

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	2024.12.05	《中共中央办公厅 国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》	/	中共中央办公厅、国务院办公厅
2	2024.12.10	《住房和城乡建设部办公厅关于印发传统村落保护利用可复制经验清单（第二批）的通知》	建办村函〔2024〕416号	住房和城乡建设部办公厅
3	2024.12.11	《土地估价行业监督管理规范》	自然资办发〔2024〕54号	自然资源部办公厅
4	2024.12.11	《自然资源部办公厅关于印发<优化不动产登记营商环境提升便利化水平典型案例汇编>的函》	自然资办函〔2024〕2534号	自然资源部办公厅
5	2024.12.13	《自然资源行政复议行政应诉规定》	中华人民共和国自然资源部令第15号	自然资源部
6	2024.12.23	《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》	自然资发〔2024〕273号	自然资源部、国家发展和改革委员会、国家林业和草原局
7	2024.12.23	《全域土地综合整治实施指南（试行）》	自然资办发〔2024〕57号	自然资源部办公厅
8	2024.12.25	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》	国办发〔2024〕52号	国务院办公厅
9	2024.12.30	《自然资源部关于高水平保护高效率利用自然资源推动生态产品价值实现的意见》	自然资发〔2024〕281号	自然资源部

广东省级				
10	2024.12.03	《美丽广东建设规划纲要（2024—2035 年）》	粤府函（2024）231 号	广东省人民政府
11	2024.12.25	《广东省自然资源厅关于进一步规范征收土地工作的通知》	粤自然资规字（2024）6 号	广东省自然资源厅
12	2024.12.31	《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》	2024 年第 5 号	国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局
深圳市级				
13	2024.12.06	《深圳市住房和建设系统行政处罚裁量权基准适用规则（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
14	2024.12.12	《深圳市住房租赁企业信用管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
15	2024.12.19	《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市工业和信息化局、深圳市科技创新局
16	2024.12.19	《关于<国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告>公开征求意见的通知》	/	国家税务总局深圳市税务局
17	2024.12.23	《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》	深建规（2024）6 号	深圳市住房和建设局
18	2024.12.30	《深圳市 2024 年住房发展年度计划》	/	深圳市住房和建设局

宝安区				
19	2024.12.25	《深圳市宝安区进一步强化房屋安全管理的若干措施》	深宝住建通〔2024〕56号	深圳市宝安区住房和建设局
南山区				
20	2024.12.25	《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》	深南府规〔2024〕6号	深圳市南山区人民政府
罗湖区				
21	2024.12.06	《深圳市罗湖区物业服务招标投标实施细则》	罗住建规〔2024〕1号	深圳市罗湖区住房和建设局
22	2024.12.13	《深圳市罗湖区城市更新项目贡献用地市政道路建设补贴办法》	罗发改规〔2024〕1号	深圳市罗湖区发展改革局
23	2024.12.13	《深圳市罗湖区房屋拆除及建筑废弃物综合利用管理办法》	罗住建规〔2024〕2号	深圳市罗湖区住房和建设局
龙岗区				
24	2024.12.09	《深圳市龙岗区人民政府办公室关于废止<龙岗区政府和社会资本合作项目实施办法>的通知》	深龙府办规〔2024〕2号	深圳市龙岗区人民政府办公室

二、重点政策解读

➤ 《住房和城乡建设部办公厅关于印发传统村落保护利用可复制经验清单（第二批）的通知》

2024年12月10日，住房和城乡建设部办公厅印发《传统村落保护利用可

复制经验清单（第二批）》，总结了各地在保护传统村落工作中形成的经验做法，具体包括健全传统村落保护管理制度、构建传统村落保护多方参与机制、创新传统村落保护利用方式、传承优秀建筑文化、传承和弘扬优秀传统文化等。这些经验对于深入推进传统村落保护工作、提高传统村落保护利用工作水平具有重要借鉴意义，具体经验清单如下：

政策措施	主要举措	具体做法
一、健全传统村落保护管理制度	（一）出台传统村落保护地方性法规	1.研究制定省级传统村落保护法规。《安徽省传统村落保护传承利用条例（草案）》已经安徽省十四届人大常委会第十二次会议审议，正在面向社会征求意见；《云南省传统村落保护管理办法（草案）》正在按程序提请云南省政府常务会议审议。 2.健全市级传统村落保护法规。2023 年，青海省玉树藏族自治州、河北省邯郸市出台了市（自治州）传统村落保护条例；2024 年，山东省枣庄市、河南省平顶山市、青海省黄南藏族自治州、贵州省铜仁市出台了市（自治州）传统村落保护条例。 3.完善传统村落保护相关法规。2023 年，陕西省出台《陕西省历史文化名城名镇名村保护条例》，福建省人大常委会通过《关于传承中华优秀传统文化，加强古厝古建筑保护利用工作的决议》。2023 年，浙江省杭州市出台《杭州市乡村建设条例》；2024 年，浙江省出台《浙江省“千万工程”条例》，都将传统村落作为重要内容。
	（二）制定传统村落保护政策	1.山西、江苏、福建、广西、四川、云南、湖南等 7 个省份开展了省级传统村落集中连片保护利用示范工作，省级财政设立专项资金予以支持。 2.安徽省委办公厅、省政府办公厅印发《关于加强传统村落和传统建筑保护传承的指导意见》，设立了省级传统村落保护专项资金。 3.湖北省麻城市印发进一步加强传统村落保护利用管理实施意见、传统村落集中连片保护利用示范工

政策措施	主要举措	具体做法
		作程序、传统村落集中连片保护利用示范工作要求等文件，明确支持传统村落“一站式”办证、财政奖补、税收优惠、贴息贷款等政策措施。
	(三) 建立传统村落保护激励机制	1.江苏省苏州市吴中区制定传统村落保护发展专项补助资金使用细则、古建筑保护奖励补助专项资金管理办法等文件，对传统村落保护项目按照合同或审计金额的 30%—50% 予以奖补。 2.重庆市酉阳土家族苗族自治县优先安排建设用地，保障传统村落的村民改善居住条件、完善基础设施和公共服务设施、发展特色产业等。 3.福建省龙岩市永定区制定土楼保护修缮“以奖代补”工作方案，设立“土楼保护管理专项基金”，将经营性收入的 20%以上列入保护专项经费，支持传统建筑保护修缮工作。
	(四) 健全传统村落保护监督和考核机制	1.江西省将传统村落保护工作纳入省委、省政府对市（县、区）高质量发展评价内容，纳入市、县、乡三级党委（党组）书记抓基层党建述职评议考核内容。 2.广西壮族自治区住房城乡建设厅、财政厅制定传统村落集中连片保护利用示范建设工作评估细则(试行)，加强传统村落集中连片保护利用示范建设项目的评估、验收、督导与管理，跟踪评估传统村落集中连片保护利用示范建设项目实施成效。 3.贵州省铜仁市中级人民法院、市人民检察院、市住房城乡建设局联合发布铜仁市传统村落司法保护名录，将全市 110 个中国传统村落纳入司法保护范围，通过创建司法协作保护基地、设立法官检察官联络站等方式，探索司法保护传统村落模式。
二、构建传统村落保护多方	(一) 引导社会力量参与	1.2017 年以来，福建省住房城乡建设厅安排 6.57 亿元支持 503 个闽台乡建乡创合作项目，引进 587 位建筑师在近 600 个村庄开展驻村陪护式服务。联合中国城市规划设计研究院搭建“传统建筑海峡认养平

政策措施	主要举措	具体做法
参与机制		台”，通过“村集体收储发布—与意向认养人洽谈—长期承租、修缮、使用一期满修缮归还”的认养模式，吸引社会力量参与传统建筑活化利用，盘活乡村闲置资源。 2.2023 年，江苏省住房城乡建设厅联合江苏省人力资源和社会保障厅开展“万师下乡，万村和美”行动，组织引导设计师、工程师等专业技术人员下乡技术服务传统村落保护，目前下乡服务的技术人员已超过 4000 人次。 3.陕西省安康市汉滨区推进全区传统村落政策性农房保险全覆盖，累计投保 5078 户，保费为每户每年 30 元，通过政策减免和省、市财政补贴，农户每年只需承担 4.8 元，房屋发生损害保险最高赔额可达 6 万元，有效减轻农户保护修缮传统民居压力。
	（二）推动政策性金融支持传统村落保护利用	1.安徽、江西、江苏、山东、河南、重庆、湖北、湖南、海南、贵州、甘肃、宁夏、新疆等 13 个省份农业发展银行与省级住房城乡建设部门建立联动推进政策性信贷支持传统村落保护利用工作机制，2024 年 1 月至 11 月，农业发展银行共授信 178.76 亿元，已投放贷款 81.62 亿元，统筹推动传统建筑保护修缮、传统村落基础设施和公共环境提升等工作。 2.安徽省黄山市与农业发展银行安徽分行共同推出“村落徽州”金融项目，以传统村落为试点，结合各村特色设计出差异化发展路径，将历史文化保护利用、生态产品价值实现、乡村振兴进行有机融合，带动村级集体经济发展。目前，农业发展银行共授信 51.95 亿元，已投放贷款 25.91 亿元。 3.江苏省宜兴市人民政府与农业发展银行江苏分行签订了推动传统村落保护利用的合作协议，聚焦传统建筑保护修缮、人居环境整治、区域乡村资源活化等方面，目前，农业发展银行共授信 38.4 亿元，已投放贷款 17.64 亿元。

政策措施	主要举措	具体做法
	(三) 发挥村民主体作用	1.山东省枣庄市山亭区实施“榴枣归乡”工程，成立大学生回乡创业联合会，整合创业政策和扶持资金，完善基础设施和公共服务设施，在传统村落内孵化了一批共富项目，已吸引创业团队 17 个 72 人，入驻项目 9 个、电商微商网店 61 家，经营额达 7100 余万元，带动村民增收 600 多万元。 2.湖北省麻城市在传统村落保护利用中充分融入共建共治共享机制，从规划到建设共召开群众会 6300 多场次，收集意见建议 16000 余条，建设了小微民生项目 12000 多个，有效解决了群众身边、房前屋后的实事小事，形成“点子群众出、方案集体定、材料就地取、用工当地找”的传统村落保护利用工作模式。 3.陕西省佳县围绕农耕记忆主题，在中国传统村落赤牛坬村打造了农民自编自导自演的大型原生态实景演出《高高山上一头牛》。135 名农民演员在实景演出中展示了农耕时代陕北黄土沟壑地区风土人情，每年演出 300 场，人均每年增收 6000 多元。
三、创新传统村落保护利用方式	(一) 活化利用传统建筑	1.福建省永泰县月洲村将废弃的旧水电站改造成乡村公益书店、云南省剑川县北龙村将废弃的村集体粮仓活化利用为特色书店、江苏省昆山市祝家甸村将废弃砖厂改造成砖窑博物馆，通过延续传统建筑结构和外观，融入现代化设计理念，搭建传统文化交流平台。 2.四川省乡城县以白藏房建筑为特色，发挥当地群众互助建房传统，以当地原材料保护白藏房、建设白藏房，统筹安排专项资金 490 万元，农民自筹资金 1470 万元，开展白藏房屋面防水修缮项目奖补试点，改造提升 61 家精品乡村民宿，形成藏乡村色、康巴风采，成为《从你的全世界路过》等影片重要取景地，2023 年民宿业实现收入 9900 余万元，同比增长 45%。 3.浙江省兰溪市创新传统建筑认养管理机制，出台古建筑认养使用实施细则，按照“谁投资谁受益，产权

政策措施	主要举措	具体做法
		不变、有偿使用”原则，向社会公开招募认养使用人，现已成立 51 个“百姓护宝团”，吸引社会投资各类业态 267 家、运营维护传统建筑 433 处。
	（二）保护提升传统风貌	1.湖南省住房和城乡建设厅组织编制《湖南传统村落风貌改造导引》，分门别类、因地制宜强化传统村落和传统建筑的风貌引领。 2.北京市门头沟区创新农房风貌奖补机制，搭建“传统村落风貌提升奖补信息化平台”，从建成年代、地形地貌、特色文化、保护级别四个维度，构建分类型、分层级的传统村落整体风貌控制体系，筹集 6000 万元奖补资金，以“划定评价等级、区分奖补额度”的形式替代“传统一刀切”奖补模式，对农户按照传统风貌修缮传统民居进行奖补，推动传统风貌提升。 3.内蒙古自治区额尔古纳市制定了传统村落“木刻楞”修缮与利用指南、恩和俄罗斯族民族乡街区有机更新风貌导则等技术标准，指导修缮具有保护价值的“木刻楞”传统民居，保持建筑风貌统一、色彩和谐。 4.江西省婺源县成立传统村落和传统建筑保护委员会、“改徽”办公室，每季度召开联审联批会议，创新建房“前置审批”机制，落实“带图审批”，将徽派风貌作为建房审批的前置条件，确保新建房屋符合徽派建筑风貌。
	（三）完善基础设施和公共服务设施	1.河北省井陘县修建了 43.1 公里太行公路，将南横口村、大梁江村等 29 个中国传统村落串珠成线，形成传统村落集中连片保护利用片区，推动传统建筑活化利用，发展特色产业，带动村民致富。井陘县太行“天路”传统村落集中连片保护利用项目荣获 2023 年中国人居环境范例奖。 2.贵州省黔东南苗族侗族自治州建设全长 2180 公里公路，将黎平、从江等 11 个县（市）的 49 个传统村落串珠成链，沿途设置文创驿站、生态民宿、度假营地、神奇瑶浴、侗乡土灶火塘等配套设施，发展自驾游、

政策措施	主要举措	具体做法
		民宿等产业，集中展现民族文化和地域风情，促进村民增收致富。 3.山东省荣成市推进传统村落“户户通”建设，新建、改造主次干道和村内道路 70 公里，开通 13 条公交专线串联传统村落，建成公交站亭 25 个，公交直通每个传统村落，实现了“村路硬化到地头、公共交通到村头、游客民宿到门头”。
	（四）发展文化旅游等特色产业	1.福建省龙岩市永定区推动土楼宜居性改造，发展民宿、艺术创作等特色产业，在以“洪坑土楼群”为核心的洪坑村及六联村传统村落集中连片保护利用片区中，2024 年上半年实现了旅游收入 49.8 亿元，村集体收入 300 多万元，新增稳定就业岗位近 500 个，村民人均年收入 5 万元左右。 2.云南省建水县通过民国时期修建的米轨小火车串联传统村落形成旅游线路，建设“十里泸江烟柳、百年古桥古村、千亩稻田公园、万亩田园风光”的传统村落集中连片保护利用片区，发展生态观光、写生摄影、亲子游乐、民俗民宿等产业。2023 年接待游客突破 1472.8 万人次，乡村旅游总收入 172.9 亿元。 3.山西省高平市米西村将铁佛寺（《黑神话·悟空》取景地）等历史文化资源免费对外开放，吸引游客参观旅游，2024 年国庆期间累计接待游客近 2 万人次。 4.四川省阆中市结合古蜀、科举等传统文化资源，大力发展研学旅游，形成“古蜀记忆与红色旅游”、“农耕文明与春节寻源”、“农事节气与田园风光”三大传统村落集中连片保护利用示范片区，开辟凤舞天宫、五龙庙（《黑神话·悟空》取景地）等线路 7 条，2024 年吸引游客 200 余万人次。 5.新疆维吾尔自治区鄯善县依托传统村落发展特色文化乡村游，打造民族特色和非遗展馆，举办葡萄采摘节、丝路展演等节庆活动，2024 年 1 月至 8 月游

政策措施	主要举措	具体做法
		客数达 270.6 万人次、同比增长 80.7%，乡村旅游收入 6.2 亿元，同比增长 118.5%。
四、传承优秀建筑文化	（一）完善传统营建技艺标准体系	1.安徽省黄山市制定村落徽州徽派民居建设技术导则，以图文并茂的形式明确马头墙、门楼与门罩等 12 个特色元素的节点构造做法；制定黄山市传统建筑修缮技术导则、徽派建筑木结构防火技术规范、徽派建筑砖雕制作技术指南，为徽派建筑修缮、防火、活化利用提供了技术支撑。 2.湖南省汝城县研究整理民俗传承人、传统工匠口述史，全面总结梁、板、柱、雕、绘等独特技艺，尤其针对如意斗栱、鸿门梁木雕、门神漆画等工艺，构建地方独特标识性的工匠技艺体系，形成具有汝城地域特色的系统化营造技艺体系和工匠传承谱系。 3.江苏省苏州市吴中区发布香山帮传统建筑营造技艺规范、香山帮传统建筑营造技艺传习评价规范，概括提炼香山帮传统建筑营造技艺的核心内容，传承发展香山帮传统建筑营造技艺。
	（二）培育传统建筑工匠	1.内蒙古、浙江、福建、山东、湖北、湖南、广东、广西、重庆、甘肃等 10 个省份积极开展传统建筑工匠培育和认定，推荐 16 名传统建筑工匠入选 2024 年全国第一批乡村工匠名师。 2.江西省吉水县举办了 14 期传统建筑专题培训班，培育乡村工匠 462 人，并颁发乡村工匠培训证书。培训班聘请业内专家、老工匠、非遗传承人传授传统建筑技艺，培训内容涵盖设计原理、施工工艺、材料选用、结构构造等方面，开展木作、瓦作、彩绘、雕刻等专项技能学习。 3.福建省永泰县探索“学校教研-基地实践-服务基层”的人才培养模式，与厦门大学、福州大学、华南理工大学等高校开展共建活动，举办嵩口论建 2023 大学生国际设计竞赛，支持外地设计机构与本地建筑

政策措施	主要举措	具体做法
		师、施工队伍、传统工匠组成设计施工联合体，挖掘培养本地土专家、田秀才，支撑传统村落保护利用工作。
	(三) 带动传统技艺产业发展	1.江苏省苏州市吴中区积极培育古建产业，组建香山工坊，入驻古建企业达 30 家，将现代化教学方式与传统“师徒制”相结合，创办苏州市香山职业培训学校，与苏州农业职业技术学院共同创办“香山工匠学院”，培养各级人才 205 名。2023 年古建产业产值约 20 亿元。 2.安徽省黄山市成立徽派古建产业学院，大力实施徽匠振兴工程，加强徽雕艺术、工艺美术、古建筑修缮等徽派古建专业培育，并召开徽派古建产业发展大会，向全国推介徽派古建技术和人才。 3.云南省鹤庆县新华村依托国家级非遗项目“鹤庆银器锻制技艺”，发展集生产、销售、展示于一体的银器产业链，培育传承人 81 人，带动 5600 多人从事银饰工艺品加工，吸引 300 多名手艺人前来创业，银饰工艺品年产值达 26 亿元。
五、传承和弘扬优秀传统文化	(一) 传承发展非物质文化遗产	1.福建省连城县按项目、保护单位、代表性传承人、传承基地、传承人群等分门别类建立非遗传承数据库，建设中国四堡雕版印刷陈列馆、姑田大龙展陈馆、古建修缮技术团队培育所等非遗传承场所。 2.山东省荣成市成立非遗保护中心，将文化作为传统村落核心吸引力，建设开洋谢洋节、海草房民居建筑技艺等非遗展示场所，成立非遗传承人协会，各级非遗全部落实了传承人。 3.贵州省荔波县建立实施非遗项目包保责任制，成功建设“布依布然”、“茂兰竹艺”、“炫彩陀螺”、“瑶织娅”等非遗工坊，推出猴鼓舞、陀螺竞技等特色演艺品牌和《瑶山·瑶人》实景剧目，有效保护传统村落非遗及相关民俗 13 个。

政策措施	主要举措	具体做法
	（二）加强宣传推广	1.2024 年，河北省住房城乡建设厅会同中国新闻社开展“文化旅游看河北，传统村落我的家”专题宣传活动，在中国新闻网开设专题，系统宣传传统村落保护利用成效。 2.广西壮族自治区三江侗族自治县在中国传统村落平岩村举办 2024 年全国春节“村晚”群众文化活动，活动以“侗寨百家宴，欢乐中国年”为主题，当晚全网互动量 189.64 万，传播量 10.51 亿，获得中央广播电视总台、新华社等 86 家主流媒体关注报道，向世界展示了中国乡村春节民俗风采。 3.江西省瑞金市依托传统村落内的革命旧居旧址、红色文化背景，将传统村落打造为红色教育培训基地和革命历史题材影视拍摄实景基地，《大道薪火》等 20 多部影视作品在传统村落内取景拍摄，传承和弘扬了红色文化。 4.山东省济南市章丘区三德范庄村通过建设村史馆展示地契、借据、家谱、族谱、村规民约等文献资料，系统宣传当地家风村风，传承弘扬乡土文化。 5.贵州省台江县、榕江县创新“传统村落+体育+旅游+文化”发展模式，形成以“村”为主题的“村 BA”、“村超”等超级 IP，全网浏览量累计超过 800 亿次，获得社会各界、国内外主流媒体“点赞”。
	（三）推动数字化保护	1.浙江省杭州市开发传统村落数字化管理信息系统，推进全市 138 个传统村落文化遗产数据采集和动态更新，通过三维实景、视频、图文等形式，全面展示传统村落的建筑与文化。 2.安徽省绩溪县开展“数字保护绩溪”，完成“徽韵绩溪·百里画廊”沉浸式光影艺术空间建设及全县 31 个中国传统村落数字化建设，建成数字化非遗馆、绩溪

政策措施	主要举措	具体做法
		民歌民谣部落，呈现传统村落中的各项非遗资源。 3.广西壮族自治区灌阳县建立传统建筑“普查-测绘-孪生-重生”数字化保护模式，运用“多方式、多场景”技术手段，通过倾斜摄影、三维扫描等技术数字化展现村落基因特征，完成 100 余处历史建筑数字建档、30 处历史建筑和 10 处文物建筑数字测绘和三维孪生建模工作，并制作传统建筑建造技艺解构演示视频，详细解读当地传统建筑的营建智慧。 4.重庆市在主城区、渝东北三峡库区、渝东南武陵山片区建设了 5 个巴渝传统村落实体博物馆，通过声、光、电等形式，让群众沉浸式体验传统村落魅力，留住乡愁记忆。

➤ 《自然资源部办公厅关于印发〈优化不动产登记营商环境提升便利化水平典型案例汇编〉的函》

2024 年 12 月 11 日，自然资源部办公厅印发《优化不动产登记营商环境提升便利化水平典型案例汇编》，在梳理各地经验做法的基础上，总结了 31 个关于便利化不动产登记程序的典型案例。这些案例对于提升不动产登记便利化水平、优化营商环境具有重要的示范和借鉴作用，具体案例目录如下：

序号	省（市）	案例名称	主要做法	取得成效
1	北京市	北京市便民利企拓展不动产登记信息查询应用	（一）创新服务，拓宽查询渠道和方式； （二）完善制度，细分查询规则和权限；	（一）维护各方合法权益，保障市场交易安全；

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
			(三) 信息共享, 提供多元查询服务。	(二) 搭建多元查询体系, 减少群众等待时间; (三) 落实“为民办实事”, 优化信息查询体验。
2	上海市	上海市推进“一网通办”打造全链条网上办事服务体系	(一) 依托一个平台, 优化服务“全程网办”; (二) 实现材料免交, 保证信息公开透明; (三) 集成各项服务, 推动跨部门高效协同; (四) 推进“跨省通办”, 打造长三角示范样板。	(一) 压缩办理时限; (二) 优化办事流程; (三) 推动一体化高质量发展。
3	重庆市	重庆市引入遗产管理人制度优化非公证继承登记	(一) 全面实施遗产管理人办理非公证继承登记; (二) 支持遗产管理人依法履行权责, 增加其为申请主体; (三) 运用遗产管理人制度重构申请材料; (四) 兼顾合理审慎与登记效率, 简化审核程序。	(一) 有助于减少民事纠纷; (二) 有助于提升登记效率; (三) 有助于减少办事成本。
4	浙江省	义乌市以数字化改革深化“不动产智治建设”	(一) 提升服务质效, 实行全生命周期管理; (二) 数据互通共享, 群众办事更便捷; (三) 信息集成应用, 提高治理精准度;	(一) 办事便捷高效; (二) 交易安全可靠; (三) 数治精准赋能。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
			(四) 深化“放管服”，优化营商环境。	
5		杭州市全面打造不动产“智登”场景 不动产“智治”驶上快车道	(一) 以“数字化”理念再造不动产全链； (二) 以互利共赢推动部门协同； (三) 以群众满意作为目标导向； (四) 全渠道普惠适用。	(一) 群众体验更佳； (二) 工作效率更高； (三) 部门协同更好； (四) 风险隐患更小； (五) 复制推广更快。
6		宁波市构建不动产登记办税协同新模式	(一) 全面构建登记办税“一窗联办”新模式； (二) 不断提升登记办税“一体化”工作效能； (三) 推出家庭套数自动认定工作程序； (四) 实现登记税务数据双向核验及闭环管理； (五) 创新性开展涉税信息权证赋码和单元代码关联。	(一) 实现了登记办税业务的深度融合； (二) 有效防范了登记办税风险； (三) 提高了不动产登记税务办理效率； (四) 优化了企业不动产登记营商环境。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
7		台州市全面推行二手房买卖预告登记	(一) 开展“风险告知行动”，宣传政策“引导办”； (二) 开展“流程再造行动”，资金审批“规范办”； (三) 开展“深化服务行动”，部门协同“优化办”； (四) 开展“全域推广行动”，意识增强“主动办”。	(一) 前移风险防控，全面建立二手房买卖潜在风险预警新模式； (二) 筑牢风险意识，全面形成二手房买卖先预告的新理念； (三) 强化预告登记效力，全面实现二手房预告登记业务落地； (四) 实现“一件事”集成办理，全面建立跨部门业务联动新机制； (五) 实现数字赋能，全面实现“不见面”办理、智慧化服务。
8	广西壮族自治区	南宁市深入“互联网+不动产登记”改革打造“四办”新模式	(一) 科技赋能“线上办”； (二) 整合环节“一次办”； (三) 节约成本“省心办”； (四) 范围升级“跨域办”。	(一) 全面推进不动产登记“全区通办”“跨省通办”，全流程网上办理； (二) 构建不动产登记相关业务跨部门一体化服务机制。
9	广东省	广州市“全心登记”提质再增效	(一) 便捷登记，办理环节合并压减； (二) 高效登记，办理时限全面压缩；	(一) 环节时间成本全面压缩； (二) 区域合作领先领跑；

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
			(三) 智慧登记, 服务能力显著提升; (四) 阳光登记, 登记信息清晰透明; (五) 安全登记, 信用监管持续强化。	(三) 基础能力显著提升。
10		江门市推进不动产登记离岸远程智能辅助办理	(一) 共建“互联网+政务服务”渠道, “不出关”实现跨境抵押登记; (二) 窗口前移, 转移登记业务实现境外电子延伸。	(一) 实现跨境不动产登记零出关、免跑腿; (二) 实现登记资料零收取; (三) 助力优化粤港澳大湾区营商环境。
11	安徽省	安徽六安市持续推进“税费同缴合一支付”	(一) 构建一体化平台, 打通“合一支付”渠道; (二) 强化部门间协作, 一个环节协同办理; (三) 扫码支付“税费同缴”, 自动清分即时入库; (四) 强化事中事后监管, 提升办事质量和效率。	(一) 以“税费同缴、合一支付”为引领, 不断创新服务举措; (二) 进一步压缩了工作时限, 提升企业群众的满意度; (三) 节约办事成本, 树立绿色登记新理念。
12	山东省	枣庄市推进“一窗办结”“税费同缴”	(一) 深化流程再造, 实现“一窗办结”; (二) 推动系统集成, 实现“税费同缴”; (三) 推行一网通办, 实现“不见面”办理。	(一) 办理业务更便利; (二) 缴纳税费更便捷; (三) 群众获得感普遍增强。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
13		济南市推行二手房“带押过户”助力经济社会发展	(一) 精准设计制度流程，把交易成本“省”下来； (二) 完善优化服务平台，把时间成本“减”下来； (三) 强化资金安全，把交易风险“降”下来； (四) 政企联手交互赋能，让经济“活”起来。	(一) 覆盖面广、流程更完善、改革更彻底； (二) 大幅降低交易成本、融资成本，助力经济社会发展。
14		临沂市打造不动产“慧登记”综合改革实践探索	(一) 强化数字赋能，“慧登记”实现服务效能大提升； (二) 强化协同联动，“汇全力”叠加放大共享效应； (三) 强化人民至上，“惠民生”保障多维度服务供给。	(一) 登记成本更低； (二) 安全性能更高； (三) 服务质量更优。
15		威海市通过不动产单元代码“一码关联”有效服务新建项目全生命周期建设	(一) 拓深“一码关联”部门合作，实现不动产单元代码跨部门跨领域流通应用； (二) 拓展“一码关联”事项链条，实现新项目全生命周期管理； (三) 拓宽“一码关联”服务维度，实现数据集成应用； (四) 拓延“一码关联”应用场景，实现不动产全方面智治应用。	(一) 实现不动产单元代码“一码关联”衔接“供、查、测、登、用”全流程应用场景； (二) 为市场监管、行政审批等部门提供决策辅助。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
16	辽宁省	大连市创新推行不动产登记和税收征缴“一岗通办”	(一) “一人”深化人员集成; (二) “一套系统”深化信息集成; (三) “一个环节”深化流程集成; (四) 深化“互联网+”服务。	全程只到一个窗口、对接一个岗位即可办完, 办理时间进一步大幅压减, 企业和市民办理不动产登记便利度大大提高;
17	四川省	成都市探索推出“套餐式”登记新模式全力助推存量房“带押过户”	(一) 探索创新, 制度化推动“带押过户”走深走实; (二) “套餐式”服务, 满足各类主体需求。	(一) 聚焦难点堵点, 不断提升服务便利度; (二) 深化部门协作, 构建起长效工作机制。
18	江苏省	无锡江阴市加强部门协调联动存量房带抵押过户落地实施	(一) 贯通共享渠道; (二) 重塑办事流程; (三) 优化登记模式。	(一) 降低办事成本; (二) 节省办事时间。
19		盐城市实现“交海即发证”便民利企新模式	(一) 强化政策学习; (二) 加强部门协作; (三) 开通绿色通道。	(一) 提高企业办事效率; (二) 提升不动产登记效率; (三) 助力地方经济发展。
20		常州市实现涉农乡镇登记网点全覆盖服务群众“零距离”	(一) 下沉服务窗口; (二) 统一服务标准; (三) 创新登记服务。	(一) 提高不动产登记便利度; (二) 提升不动产登记质效; (三) 促进经济社会发展。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
21		宿迁市以信息化建设为抓手有力促进确权登记相关联业务融合协同闭合	(一) 织密政务信息“三张网”，拓展信息共享集成应用； (二) 建立全链条业务流程“一码关联”，释放数据要素价值； (三) 建立市级统一地籍数据库，夯实自然资源和不动产产权底板。	(一) 全面提升“互联网+不动产登记”能力，推动服务方式智能化； (二) 助力建设工程项目“多调合一”，推动办事程序精简； (三) 建立健全“一码关联”工作机制，推动行政审批集约化。
22	河北省	唐山市推行“不动产登记+X”助力营商环境优化升级	(一) 不动产登记+公证，公证继承同步办； (二) 不动产登记+司法，登记信息实时查； (三) 不动产登记+民生，水电交易一次过； (四) 不动产登记+金融服务，抵押登记远程审； (五) 不动产登记+企业街道，产权证书就近领； (六) 不动产登记+智能客服，疑难杂症及时答； (七) 不动产登记+党建，窗口作风严格抓。	(一) 就近办理，提升市民办事体验； (二) 信息共享，强化互联网成果运用。
23	甘肃省	嘉峪关市不动产登记服务出实招优化营商环境见实效	(一) 突出理念创新“亮点”，赋能“雄关速度”；	(一) 提升了不动产登记服务质效； (二) 提高了不动产登记服务能力。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
			(二) 支撑登记服务“重点”，聚焦“雄关力度”； (三) 聚焦群众需求“热点”，体现“雄关温度”。	
24	湖北省	武汉市加强不动产登记信用管理	(一) 进行政策研究与信用管理； (二) 建立联动协作配合工作机制。	(一) 强化不动产领域信用管理； (二) 有效打击违法犯罪。
25		孝感市推进不动产登记信息及地籍图可视化查询	(一) 建强专班，组建改革专班和专业研发团队； (二) 建好系统，确定“两数据库一套系统”定位； (三) 建优网络，深度对接湖北省政务服务网、鄂汇办 APP，打通省政务平台用户体系； (四) 分类可查，公众用户通过房屋坐落、不动产单元号、权证号查询不动产自然状况； (五) 云上土地超市。	(一) 查询体验更直观； (二) 信息查询更全面； (三) 部门协同更便捷。
26	湖南省	郴州市推行“交房即交证”“四化”改革	(一) 推行“测验登”一体化，实现“无缝式”耦合； (二) 推行“首转登”同步化，实现“零跑腿”领证；	(一) 办事效率全面提升； (二) 市场秩序全面改善； (三) 服务质量全面升级； (四) 交房交证全面提速。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
			(三) 推行“预转本”自动化, 实现“不见面”办证; (四) 推行“上下游”改革集成化, 实现“多合一”服务。	
27	陕西省	西安市推进“交房即交证”改革	(一) 明确权利义务, 倒逼责任履行; (二) 严格规建审查, 强化刚性约束; (三) 密切部门协作, 推行联合验收; (四) 创新征缴模式, 加大信息共享; (五) 提高登记效率, 拓展办理渠道; (六) 全程帮办服务, 同步交房发证。	(一) “一站式”审批, 实现简化办; (二) “一条龙”服务, 实现快捷办; (三) “一次性”办结, 实现舒心办。
28	云南省	昆明市优化新建商品房办证流程实现“自己的房子自己办证”	(一) 创新登记模式, 实施整盘项目首次登记; (二) 突破材料关, 开发企业申请首次登记时一并提交资料; (三) 突破申请关, 购房群众可自行向不动产登记机构申请; (四) 购房群众只跑一次便可等不动产权证书“送上门”。	(一) 推动开发企业履行登记主体责任; (二) 维护购房人权益。

序号	省 (市)	案例名称	主要做法	取得成效
29	福建省	三明市优化举措惠林农创新机制促林改	(一) 推进林权登记试点，搞活“一片林”； (二) 打好优化举措组合拳，办好“一本证”； (三) 创新抵押登记模式，完善“一系统”； (四) 动态监管碳汇交易，用好“一张图”。	(一) 破困局解难题，林业产权更清晰； (二) 降成本减负担，服务林农更高效； (三) 活林权富林农，林业经济有活力； (四) 优营商助林改，碳汇交易促发展。
30	河南省	郑州“一码管地”实现土地全生命周期监管	(一) 打造“一码管地”业务审批系统； (二) 采用“项目+宗地”动态编码方式； (三) 制定全流程“一码管地”标准规范； (四) 打造“一码管地”便民服务应用； (五) 发挥“大数据”辅助决策支撑作用。	通过“项目+宗地”动态编码方式，积极探索开展“带码审批”“一码关联”，探索实践“一码管地”工作新模式，实现了土地全生命周期监管。
31	安徽省	黄山市全方位锻造不动产登记铁军队伍	(一) 政治引领上，筑牢思想根基、坚定为民之心； (二) 队伍建设上，提升专业能力、培育过硬本领； (三) 严防严控上，严明廉洁纪律、锤炼优良作风。	(一) 提升了登记便利化水平； (二) 优化了登记领域营商环境； (三) 锻造了一支有情怀、有担当、人民满意的不动产登记铁军队伍。

➤ 《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》

2024 年 11 月 13 日，国家税务总局公布了《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（2024 年第 10 号），将土地增值税预征率下限降低 0.5 个百分点。调整后，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为 1.5%。目前广东省预征率下限按不低于 2% 执行，部分高增值项目预征率超过 10%。

为落实国家税务总局公告要求并结合广东省房地产市场发展实际，对全省各地预征率统一作出优化调整，释放国家政策红利，总体上进一步降低企业负担，促进房地产行业平稳健康发展，12 月 27 日，国家税务总局广东省税务局、国家税务总局深圳市税务局联合制发《国家税务总局广东省税务局 国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（以下简称《公告》）。《公告》自 2025 年 1 月 1 日起施行，其主要内容与 12 月 19 日国家税务总局深圳市税务局起草并向社会公开征求意见的《国家税务总局深圳市税务局关于调整土地增值税预征率的公告》内容基本一致，具体内容如下：

1. 自 2025 年 1 月（税款所属期）起，除《公告》第二条、第三条规定的情形外，房地产开发项目中各类型房地产预征率为 1.5%。

2. 在 2025 年 1 月 1 日后首次产生土地增值税预征纳税义务的房地产开发项目，根据预计增值率高低适用不同的预征率：（1）预计增值率小于或等于 50% 的，各类型房地产预征率为 1.5%；（2）预计增值率大于 50% 且小于或等于 100% 的，各类型房地产预征率为 3.5%；（3）预计增值率大于 100% 且小于或等于 200% 的，各类型房地产预征率为 5%；（4）预计增值率大于 200% 的，各类型房地产预征率为 8%。

3. 保障性住房土地增值税预征率为零，纳税人应就相关收入全额办理纳税申报。

具体而言：若某纳税人此前适用的预征率为 2%，按月预缴土地增值税，2025 年 1 月申报所属期 12 月税款应继续按照 2% 预缴税款，税款所属期为 2025 年 1 月及以后的按照 1.5% 预缴税款。若某纳税人已办理土地增值税项目登记，2025

年1月1日后该项目获得首份预售（销售）许可且取得售房款，产生土地增值税预征纳税义务，该项目具体适用的预征率根据增值率测算情况确定。

➤ 《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》

2024 年 12 月 19 日，深圳市规划和自然资源局、深圳市工业和信息化局、深圳市科技创新局发布《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035 年）》（以下简称“《规划》”）。《规划》是继 2022 年 6 月深圳出台《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》等系列政策文件后，市、区联动开展空间规划编制、方案深化，并经深圳市城市规划委员会审议通过等程序而取得的重大成果，以**现代化产业园区建设和存量空间盘活**为核心抓手，**优化细化先进制造业园区空间范围，统筹布局 20 大科技创新集聚区**，形成“20+20”的产业空间总体格局，并进一步强化先进制造业园区空间保障。《规划》的主要内容如下：

一、总体目标

近期目标方面，到 2025 年基本建成**辨识度高、集群集聚、承载力强的先进制造业园区体系**和**创新浓度高、经济密度高、服务水平高、人文活力高的科技创新集聚区体系**，制造业压舱石地位进一步巩固，科技创新驱动力显著增强，助力深圳经济高质量发展。

远期目标方面，到 2035 年全面建成**集约高效、融合辐射、具有全球影响力和示范效应的先进制造业园区和科技创新集聚区**，汇聚形成产业生态圈和创新生态链，助力打造深圳先进制造业新高地，支撑深圳建设成为全球领先的重要的先进制造业中心和具有全球重要影响力的产业科技创新中心。

二、分项目标

产业空间规模方面，到 2025 年保持工业区块线规模基本稳定；到 2035 年全市工业用地占建设用地比例不低于 20%。

产业园区建设方面，到 2035 年全面建成 20 个先进制造业园区共 333 平方公里和 20 个科技创新集聚区共 192 平方公里，总规模约 525 平方公里。

产业空间效益方面，全面**盘活低效产业用地**，引导产业转型升级，推动全市工业用地产出效益持续稳定增长。

产业空间保障方面，强化政府统筹，大力推进 20 个**先进制造业园区内土地整备、城市更新和低效用地再开发**，到 2025 年先进制造业园区内释放工业用地规模不低于 32 平方公里，到 2035 年先进制造业园区内释放工业用地总规模达到 59 平方公里。

三、空间布局

为实现上述目标，《规划》提出了**制造为基、园区引领、严守底线、集中连片、功能协同、产城融合、优化结构、盘活存量**的布局原则，具体布局如下：

1. 深化细化先进制造业园区布局

《规划》在《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》的基础上，结合全市重大产业项目选址及可释放工业用地潜力分布等情况，局部**优化细化先进制造业园区空间范围**，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、盐田、大鹏新区、深汕特别合作区等 8 个区布局 20 个先进制造业园区，引导**战略性新兴产业与未来产业制造环节**集中布局，总用地面积约 333 平方公里，具体如下表所列：

序号	园区名称	所在区域	园区面积 (km ²)	重点布局产业集群
1	宝安区燕罗先进制造业园 区	宝安区	22.50	超高清视频显示、 高端装备与仪器、 智能传感器、机器 人、高性能材料、 智能机器人、深地 深海、前沿新材料
2	石岩一百旺先进制造业园 区	宝安区、南 山区	15.26	
3	宝安区新桥东先进制造业 园区	宝安区	15.40	
4	宝安区（前海）福海一沙 井先进制造业园区	宝安区	13.67	
5	龙岗区西部先进制造业园 区	龙岗区	37.97	智能终端、现代时 尚、数字创意、光

6	龙岗区中部先进制造业园 区	龙岗区	19.73	载信息
7	龙岗区东部先进制造业园 区	龙岗区	33.30	
8	龙华区九龙山先进制造业 园区	龙华区	14.90	网络与通信、智能 终端、智能传感 器、机器人、智能 机器人
9	龙华区清湖一大浪先进制 造业园区	龙华区	21.05	
10	龙华区黎光一银星先进制 造业园区	龙华区	9.24	
11	坪山区金沙一碧湖先进制 造业园区	坪山区	11.57	智能终端、高端装 备与仪器、细胞与 基因
12	坪山区高新南先进制造业 园区	坪山区	13.15	
13	坪山区高新北先进制造业 园区	坪山区	6.97	
14	光明区凤凰先进制造业园 区	光明区	14.20	超高清视频显示、 智能传感器、高性 能材料、高端装备 与仪器、合成生 物、脑科学与脑机 工程、前沿新 材料
15	光明区马田先进制造业园 区	光明区	12.60	
16	光明区玉塘先进制造业园 区	光明区	6.60	
17	光明区公明先进制造业园 区	光明区	7.15	
18	盐田一大鹏东部滨海先进 制造业园区	盐田区/大鹏 新区	13.46	海洋产业、现代时 尚、大健康、细胞 与基因
19	深汕特别合作区鹅埠一小 漠先进制造业园区	深汕特别合 作区	42.49	高性能材料、安 全节能环保

20	深汕特别合作区鲘门先进制造业园区	深汕特别合作区	2.46	
注：半导体与集成电路、人工智能、智能网联汽车、新能源、低空经济与空天、生物医药、高端医疗器械等 7 个战略重点类产业集群根据发展需要由市政府统筹布局；软件与信息服务产业集群根据细分领域在全市 11 个区布局。				

2. 统筹科技创新集聚区布局

《规划》统筹深圳国家高新区、深圳国家自主创新示范区、高等教育校区等空间布局，衔接光明科学城、河套深港科技创新合作区深圳园区、西丽湖国际科教城、空港会展海洋新城等重点片区规划，在罗湖、福田、南山、盐田、宝安、龙岗、龙华、坪山、光明等 9 个区布局 20 个科技创新集聚区，引导战略性新兴产业与未来产业研发环节及各类科技创新资源集中布局，总用地面积约 192 平方公里，具体如下表所列：

序号	集聚区名称	所在区域	集聚区面积 (km ²)	重点布局产业集群
1	梅彩一八卦岭科技创新集聚区	福田区	3.22	智能终端、高性能材料、现代时尚、数字创意、光载信息、量子信息
2	车公庙科技创新集聚区	福田区	2.91	
3	河套深港科技创新合作区深圳园区集聚区	福田区	4.3	
4	罗湖北科技创新集聚区	罗湖区	6.21	大健康、现代时尚、安全节能环保、数字创意
5	大望一梧桐科技创新集聚区	罗湖区	2.54	
6	南山高新园科技创新集聚区	南山区	12.87	网络与通信、智能传感器、机器人、海洋产业、数字创意、合成生物、光
7	深圳大学城科技创新	南山区	10.33	

	集聚区			载信息、智能机器人、细胞与基因、脑科学与脑机工程、深地深海、前沿新材料
8	蛇口科技创新集聚区	南山区（前海）	6.89	
9	留仙洞一尖岗山科技创新集聚区	南山区、宝安区	11.88	
10	宝石科技创新集聚区	南山区、宝安区	4.48	
11	前海科技创新集聚区	南山区（前海）	19.64	
12	盐田海山科技创新集聚区	盐田区	1.47	海洋产业、现代时尚、大健康
13	铁仔山科技创新集聚区	宝安区	12	超高清视频显示、高端装备与仪器、智能传感器、机器人、高性能材料、智能机器人、深地深海、前沿新材料
14	会展海洋城科技创新集聚区	宝安区（前海）	18.79	
15	立新湖科技创新集聚区	宝安区	18.37	
16	大运科技创新集聚区	龙岗区	5.28	智能终端、现代时尚、数字创意、光载信息
17	龙华数字经济园科技创新集聚区	龙华区	6.42	网络与通信、智能终端、智能传感器、机器人、智能机器人
18	观澜一鹭湖科技创新集聚区	龙华区	16.01	
19	坪山高新南科技创新集聚区	坪山区	4.46	智能终端、高端装备与仪器、细胞与基因

20	光明科学城科技创新集聚区	光明区	23.73	超高清视频显示、智能传感器、高性能材料、高端装备与仪器、合成生物、脑科学与脑机工程、前沿新材料
注：半导体与集成电路、人工智能、智能网联汽车、新能源、低空经济与空天、生物医药、高端医疗器械等 7 个战略重点类产业集群根据发展需要由市政府统筹布局；软件与信息服务产业集群根据细分领域在全市 11 个区布局。				

四、规划指引

《规划》从功能结构优化、配套设施完善、生态协调发展、基础支撑强化、安全防灾管理、存量开发实施、运营管理提升七个方面提出规划要求，具体包括：

1. 明确用地主导功能，引导用地合理布局。先进制造业园区内产业用地原则上以**普通工业用地**为主；除部分以总部经济和生产性服务为特色的科技创新集聚区外，科技创新集聚区内产业用地以**普通工业用地、新型产业用地**为主，兼容**商业服务业用地、科研用地、高等教育用地**。先进制造业园区应加强成片工业用地预控和零星工业用地整合，推动工业用地**最大限度集中布局**；科技创新集聚区应**大力推进 TOD 开发模式**，鼓励产业及居住用地围绕轨道站点集中布局、复合利用，高标准配套商业和公共服务设施，实现高水平产城融合。

2. 健全生产配套设施，完善生活配套设施，合理配套居住空间。《规划》要求先进制造业园区应重点加强对生产制造环节具有强支撑性的技术平台、检验检测等设施建设；科技创新集聚区应重点引进培育一批基础研究、科技研发、成果转化、创新创业等专业服务机构。在先进制造业园区和科技创新集聚区内设立公共服务中心，先进制造业园区应优先落实义务教育、社康、文体中心等基础型公共服务设施，科技创新集聚区应升级品质型公共服务，配置 24 小时不间断的商业服务设施体系。先进制造业园区应配套一定比例的**宿舍和保障性住房**，定向对园区内就业人群供给，宿舍作为**宿舍型保障性租赁住房**纳入全市住房保障体系统一管理；鼓励对园区内及周边的**城中村进行改造**，提供多样化的租赁住房；科技创新集聚区应**依托轨道站点集中供给保障性住房、商品住房**等多元居住空间。

3. 践行生态优先理念，坚持绿色发展导向。在规划建设中严格遵守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线管理要求。

4. 强化交通运输保障，加强能源供给保障，加快新型基础设施建设。《规划》特别提到，将打造“轨道上的1小时深圳都市圈”，并打通深圳都市圈快速路，北延深圳滨江大道、南光高速、龙观快速、丹平快速、盐龙大道、龙坪盐通道，东延绿梓大道、丹梓大道、南坪快速等，有序引导沿线产业功能辐射。

5. 完善安全生产体系、加强防灾减灾意识。新建产业项目应严格论证项目的可行性，并提出针对性的防治措施和风险管控措施；而对已位于地质灾害、洪涝灾害等灾害易发区以及重大危险设施周边地区的存量产业项目应逐步引导搬迁或采取必要的工程防治措施。

6. 深入推进集中连片产业用地整备，有序实施“工业上楼”行动计划，稳步推进旧工业区整治提升。由政府主导深入推进大面积产业用地整备，形成一批集中连片的高质量产业用地，未完善征（转）地手续土地相对集中、容积率较低的区域优先实施土地整备。原则上全市年度“工业上楼”厂房供应任务应优先在先进制造业园区内完成。

7. 强化运营管理，开展精准招商。《规划》对全面提升先进制造业园区和科技创新集聚区运营管理水平和综合竞争力以及建立科学精准、高效落地的招商引资项目对接机制提出了要求。

五、先进制造业园区空间保障

结合上述分项目标、空间布局，《规划》专门针对先进制造业园区，提出了至2035年全市先进制造业园区内规划工业用地面积不低于132平方公里，占园区内规划建设用地比重约44%，园区内释放工业用地规模力争达到59平方公里，其中2022—2025年释放工业用地规模不低于32平方公里，并具体规定了分三批有计划释放工业用地，以及通过在库储备用地、土地整备、城市更新、产业用地提容及其它尚未确定实施路径等各路径释放工业用地的规模。

六、实施保障

为更好地保障先进制造业园区和科技创新集聚区规划落地实施，《规划》具

体规定了加强市区统筹联动、完善规划传导机制、强化监督考核机制、建立规划评估机制及优化政策保障体系等各项保障措施。

结语

目前深圳市具有良好的产业发展基础及产业空间基础，但同时存在工业用地权属复杂、布局分散，产业空间布局和管理存在交叉和错位等不利因素。基于上述现状，相信《规划》的出台，将推动深圳市战略性新兴产业与未来产业高质量发展，形成具有全球影响力的产业生态圈和创新生态链。

➤ 《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》

为规范安居型商品房产产权管理活动，2024 年 12 月 23 日，深圳市住房和建设局印发《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》（深建规〔2024〕6 号，以下简称《处理办法》），明确安居型商品房取得完全产权补缴价款计算规则、办理条件、办理流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容，将于 2025 年 1 月 2 日起正式实施。现就其主要内容解读如下：

一、取得安居型商品房完全产权的条件

安居型商品房权利人（以下简称“权利人”）申请取得完全产权的，应当同时符合以下条件：

（一）申请人为安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》登记的权利人，且经其他共同权利人一致书面同意。

（二）签订安居型商品房买卖合同满十年。

（三）因按揭贷款为该套安居型商品房设定抵押的，须经抵押权人书面同意。

（四）无法规、规章规定及安居型商品房买卖合同约定的不得取得完全产权的情形。

二、申请取得完全产权的流程

根据《处理办法》第五条规定，权利人申请取得完全产权的，按照以下程序

办理：

（一）提出申请。权利人向受理部门提出取得完全产权的申请。

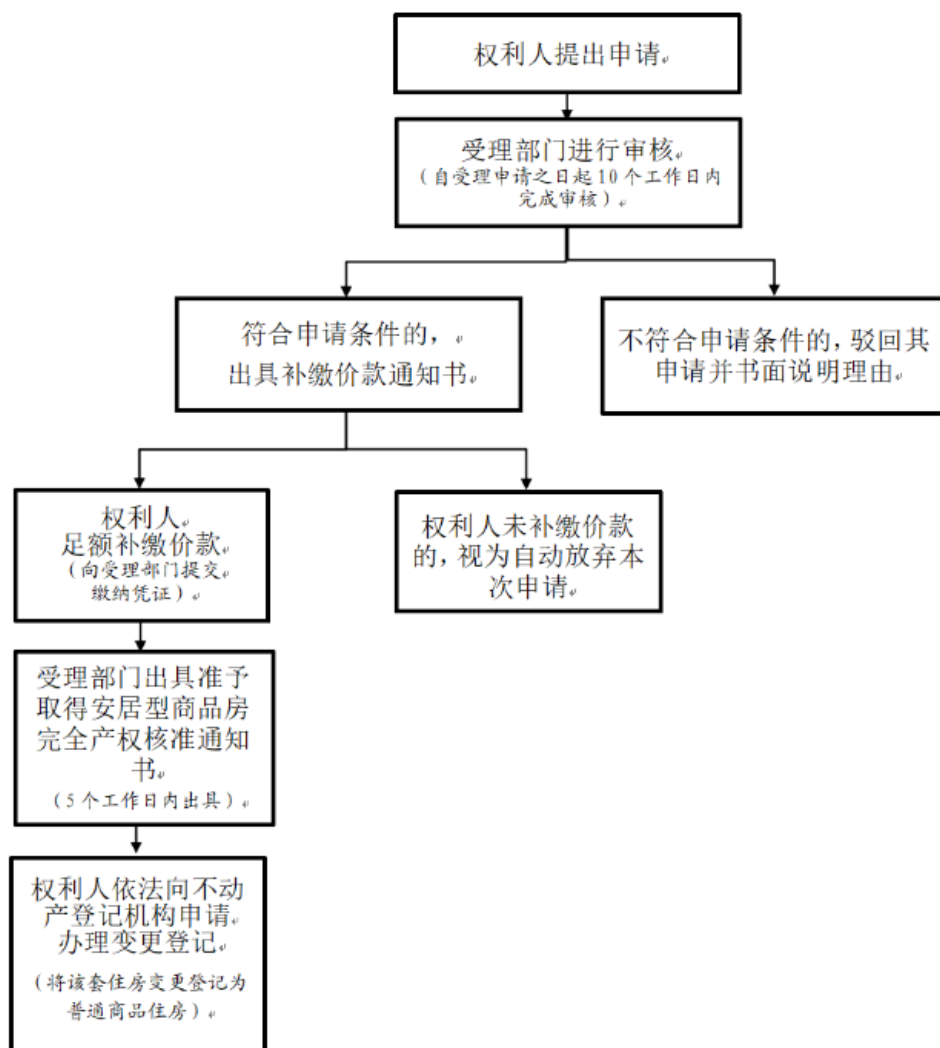
（二）受理审核。受理部门按照本办法规定进行审核，自受理申请之日起十个工作日内完成审核工作。

（三）审核批准。经审核符合申请条件的，受理部门出具安居型商品房补缴价款通知书，载明该套住房的补缴价款金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（四）补缴价款。权利人足额补缴价款后，向受理部门提交缴纳凭证，受理部门于五个工作日内出具准予取得安居型商品房完全产权的核准通知书。补缴价款数额的具体计算公式为：补缴价款＝（原市场价格－原购买价格）×50%－税费。其中，原市场价格统一按照原购买价格除以70%计算，原购买价格不包含户内装饰装修价格。税费是指权利人在办理安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费

（五）变更登记。权利人取得受理部门出具的准予取得安居型商品房完全产权的核准通知书后，可以依法向不动产登记机构申请将该套住房变更登记为普通商品住房。

安居型商品房取得完全产权流程图如下：



三、权利人变更

(一) 因继承变更的

安居型商品房在取得完全产权前发生继承的，继承人经协商一致，可以选择以下方式之一处理，法律、法规、规章另有规定或者安居型商品房买卖合同另有约定的除外：

1. 继承人未在本市拥有政策性住房的，可以申请将继承的该套住房产权份额登记至其名下，该套住房产权性质不变。
2. 向市主管部门申请收购该套住房，就收购款进行继承。
3. 按照《深圳市保障性住房条例》《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第 228 号）及相关规定继续占有、使用该套住房。

4. 签订安居型商品房买卖合同满十年的，继承人可以按照《办法》规定补缴价款后，取得该套住房的完全产权。

继承人不满足“未在本市拥有政策性住房”条件的，可选择上述第 2、3、4 种方式之一进行继承。

（二）因结婚、离婚变更的

安居型商品房取得完全产权前，因婚姻状况变化需要变更权利人的，按照以下方式处理：

1. 权利人登记结婚，需要增加登记配偶为该套住房的共同权利人的，配偶应当未在本市拥有政策性住房，且经原权利人一致书面同意后，向受理部门提出申请，并提供结婚证等相关材料。

2. 作为安居型商品房共同权利人的夫妻，因离婚需要变更权利人为双方其中一方的，应当向受理部门提出申请，并提供离婚证和离婚协议或者生效判决等相关材料。

四、其他事项

1. 权利人签订安居型商品房买卖合同满十年，未取得完全产权的，不需要补缴价款，该套住房性质维持不变，权利人按照规定继续占有、使用该套住房。

2. 权利人取得安居型商品房完全产权后上市交易的，按照相关规定不得以无房身份再次享受本市住房保障政策。

3. 《处理办法》也适用于面向人才配售的住房产权管理。计算补缴价款时，原购买价格按照同等条件下安居型商品房价格取值。

➤ 《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》

通常情况下，城市更新项目以项目范围内所有原权利人搬迁补偿问题得到妥善处置，搬迁补偿签约率达到 100%作为项目后续工作推进的前提。搬迁补偿环节久拖不决导致项目停滞，进而影响各方经济效益是长期以来城市更新领域亟待

解决的难题。

《深圳经济特区城市更新条例》（下称《更新条例》）确立的“行政调解+个别征收”制度为出现搬迁补偿僵局的城市更新项目提供破局路径。为进一步规范南山区城市更新项目未签约房屋征收工作，保障各方合法权益，2024年12月，南山区人民政府印发《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》（深南府规〔2024〕6号，下称《实施细则》），围绕未签约房屋征收相关的前期及正式实施的流程、主管部门职能分工等内容提供实操性指引。

《实施细则》自2025年1月10日起实施，有效期五年；全文共五个章节、三十五条。现本文围绕其主要内容，梳理相关工作流程并解读如下：

一、适用范围

《实施细则》明确其适用范围为：南山区行政区域范围内的，按照《更新条例》规定对符合条件的城市更新项目未签约房屋实施征收，以及给予被征收房屋物业权利人补偿的活动。结合《更新条例》第三十五条、第三十六条的规定，本次《实施细则》项下可以启动未签约房屋实施征收流程的包含：（1）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；（2）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两类情形。

二、房屋征收前期工作

本次《实施细则》专章就房屋征收前期工作内容进行了细化梳理（基本流程如图1所示）。其中，第一部分主要是建立城市更新项目签约情况的双向沟通机制，提出城市更新项目在签订搬补协议比例达到85%时，市场主体、辖区街道办之间的信息同步要求，为未来可能的征收启动提供数据、信息支持。

第二部分是在现有《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史违建物业权利人核实工作的通知》以及南山区权利人核实相关规定的基础上，明确行政调解启动前的权属核查工作，要求辖区街道办针对有合法产权登记资料、无合法产权登记资料、资料不齐全或存在历史遗留问题的物业开展权利人、房屋用途、房屋面积等信息的全面核查，作为权利人人数以及具体权利人的确定依据，进而

为行政调解以及行政征收的签约率合法性审查提供基础。

第三部分是吸收衔接 2024 年 8 月发布《深圳市行政调解规定》（深府规〔2024〕7 号）相关规定，明确行政调解程序的启动、进行、终止等基本程序，整体构建起城市更新项目未签约房屋征收程序前期工作的框架。



图 1 南山区城市更新项目未签约房屋征收前期工作流程示意图

三、房屋征收补偿工作

就正式启动房屋征收程序，本次《实施细则》全面梳理确定征收范围→发布征收提示→制定并公布征收补偿方案→作出房屋征收决定→开展房屋征收补偿谈判→签订房屋征收补偿协议→征收补偿履行情况监管等各基本环节，详细划分了征收程序中辖区街道办、区房屋征收部门、区政府的职能分工。同时，如被征收房屋物业权利人未能配合达成征收补偿协议，《实施细则》明确了后续由区政府另行作出房屋征收补偿决定的路径。

此外，本次《实施细则》一大亮点为明确了被征收房屋物业权利人不履行房屋征收补偿协议及不履行征收补偿决定的处理主体及具体处理方式。根据《实施细则》的规定，针对物业权利人不配合履行征收补偿协议的情形，遵循“区房屋征收部门先行催告→作出要求履行的书面协议→权利人未对书面协议依法提起行政复议或诉讼且仍不履行情况下，由区房屋征收主管部门申请人民法院强制执行”的路径；针对物业权利人不配合履行征收补偿决定的情形，遵循“由区房屋征收部门先行催告→进行证据保全→再由区政府申请人民法院强制执行”的路径。（具体流程如图 2、图 3 所示）

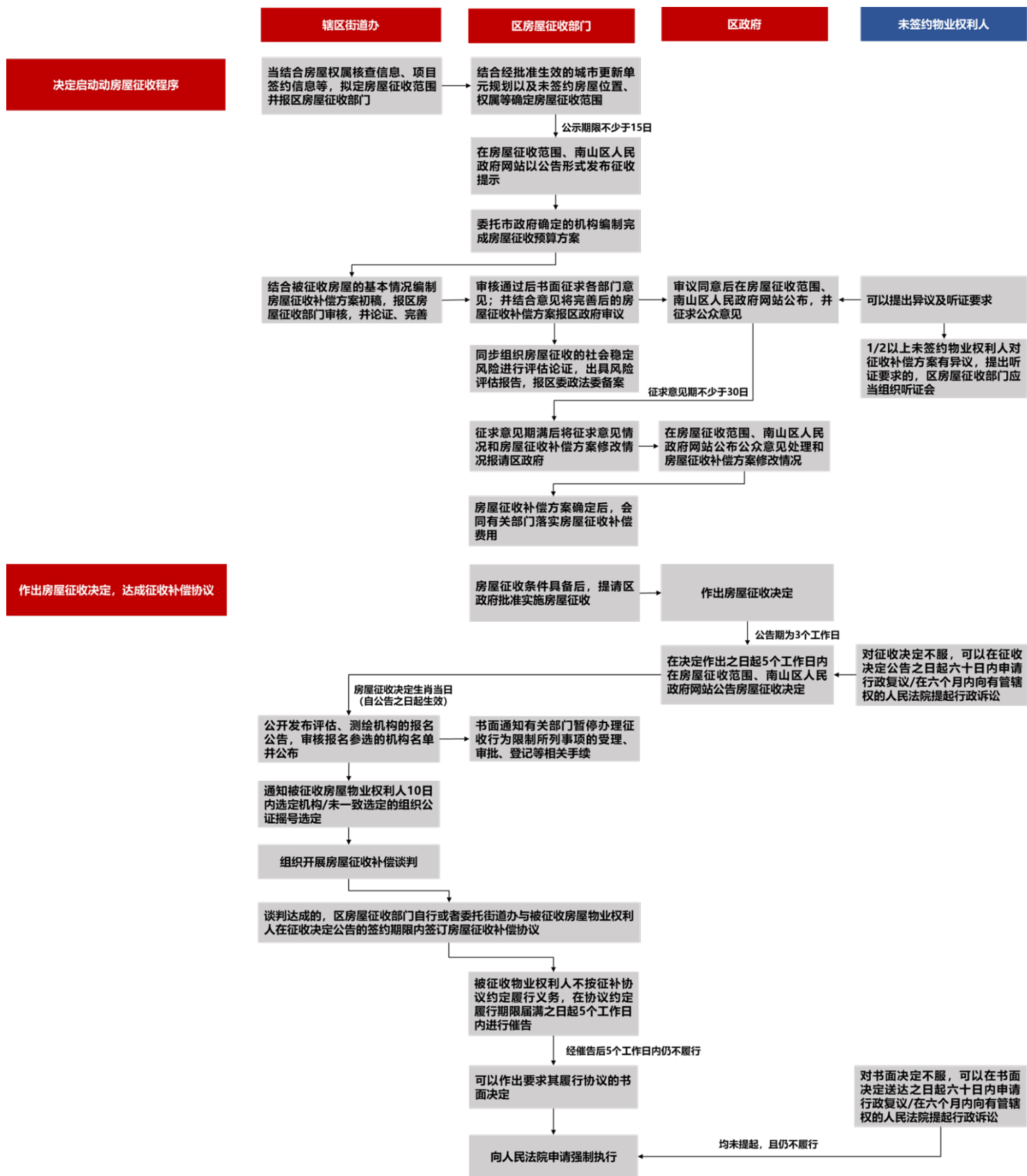


图 2 南山区城市更新项目未签约房屋征收工作流程示意图之一

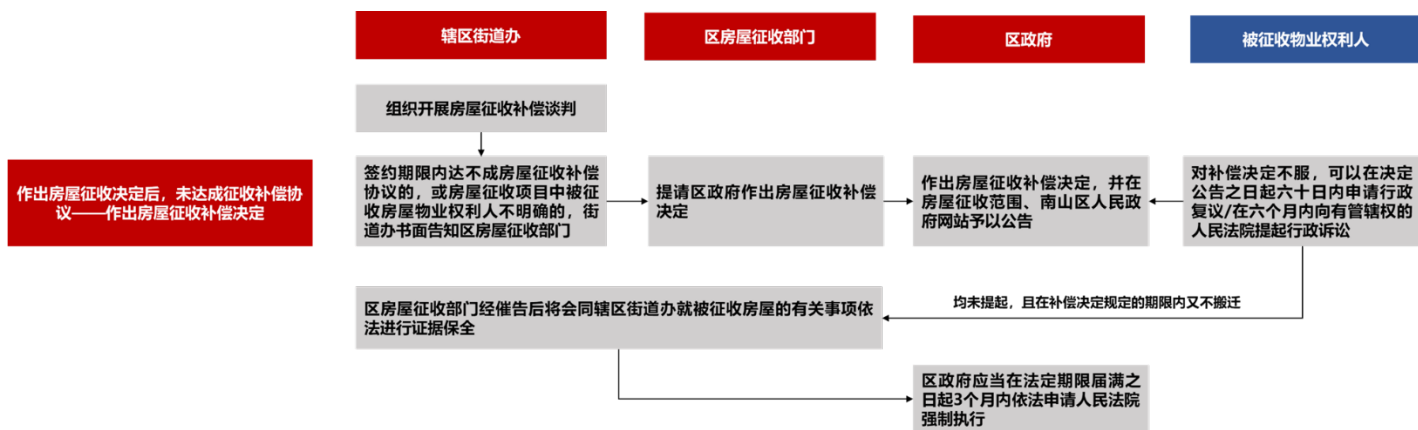


图3 南山区城市更新项目未签约房屋征收工作流程示意图之二

除对房屋征收基本流程进行规范指引外，《实施细则》充分回应实操层面的问题，同时涉及被征收房屋查封抵押处理、不动产产权证书注销、房屋征收补偿资金代管或提存等细化流程，旨在保障征收流程的顺利实施，推进项目进展。

总结

综上，本次《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》作为深圳市区级层面首个回应《更新条例》中“行政调解+个别征收”制度的细化规定，充分吸纳、衔接房屋征收补偿、行政调解、城市更新领域的上位规范，保证规范体系上的一致性，为相关主体推进项目未签约房屋征收流程提供坚实的规范依据。

再从实践层面来看，《实施细则》围绕上位规定中启动行政调解和行政征收的法定条件，构建起南山区城市更新项目未签约房屋征收实施程序从预备、启动、运行至终止的全过程程序框架，明确划分街道办、区房屋征收部门、区政府及其他有关部门等各行政主体在各环节的工作职责，将有效确保满足条件的项目得以破除搬迁补偿僵局，进一步推进城市建设，保障社会公共利益实现。

三、行业热点资讯

➤ 中共中央政治局召开会议，分析研究 2025 年经济工作

12月9日，中共中央政治局召开会议，分析研究2025年经济工作。会议强调，做好明年经济工作，要进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内

需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。

会议指出，明年要坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。要大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求。要以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系。要发挥经济体制改革牵引作用，推动标志性改革举措落地见效。要扩大高水平对外开放，稳外贸、稳外资。要有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。要持续巩固拓展脱贫攻坚成果，统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴，促进城乡融合发展。要加大区域战略实施力度，增强区域发展活力。要协同推进降碳减污扩绿增长，加快经济社会发展全面绿色转型。要加大保障和改善民生力度，增强人民群众获得感幸福感安全感。

➤ 中央经济工作会议明确 2025 年房地产工作四大任务

12 月 11 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行。会议分析当前经济形势，部署 2025 年经济工作。有了此前政治局会议的定调，本次中央经济工作会议确定了明年要抓好的 9 项重点任务：一是，大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求；二是，以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系；三是，发挥经济体制改革牵引作用，推动标志性改革举措落地见效；四是，扩大高水平对外开放，稳外贸、稳外资；五是，有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线；六是，统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴，促进城乡融合发展；七是，加大区域战略实施力度，增强区域发展活力；八是，协同推进降碳减污扩绿增长，加紧经济社会发展全面绿色转型；九是，加大保障和改善民生力度，增强人民群众获得感幸福感安全感。

房地产工作历来是经济工作的重中之重，与前两年的中央经济工作会议一致，有关房地产的表述内容，仍然放在了防范化解重点领域风险的部分，这也说明风

险防范仍是当前房地产的首要任务。

持续用力推动房地产市场止跌回稳。会议提出，持续用力推动房地产市场止跌回稳。今年9月26日召开的政治局会议首提“促进房地产市场止跌回稳”，此次中央经济工作会议在此基础上增加了“持续用力推动”的表述，这也意味着高层对于实现房地产止跌回稳的决心非常坚定。广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，这一表述意味着下一步将继续贯彻落实“推出增量政策、落实存量政策”的逻辑，形成政策叠加和释放效应。同时，“用力”二字也预示着未来不仅会有新政策出台，而且政策力度还将进一步加大。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，要认识到目前房地产市场已进入到止跌回稳的新阶段，也要理解当前止跌回稳还属于初期阶段，所以要持续用力。要求各地重视房地产止跌回稳的系列工作，把重心和精力都要聚焦起来，持续围绕“止跌回稳”做好用力的系列工作。另外，用力的同时，要具有持续的工作风格。这就意味着各地要持续关注后续市场走向，高度重视和追踪房地产各阶段的新特征和新问题，要具有持续性、敏锐性和方向性，促进房地产止跌回稳从初步阶段进入到全面和成熟阶段。

加力实施城中村改造。会议要求，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。而城中村和危旧房改造工作，也是促进房地产市场止跌回稳的重要工作之一。一方面，城中村改造工作可以让更多城市享受到城市发展红利，充分释放新型城镇化巨大潜力；另一方面，也可以充分释放刚性和改善性住房需求潜力。此前，住建部和财政部曾联合印发通知，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作。其中明确提出，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。严跃进指出，根据历史经验和实践反馈，城中村改造在解决住房需求、改善居住条件、促进固定资产投资等方面可以发挥非常积极和高效的作用。本轮城中村改造还有一个重要的特点，即除了传统功能外，还可为房地产止跌回稳提供更大的市场需求支撑，进一步促进房地产市场的更好发展。

做好严控增量和优化存量工作。会议明确，合理控制新增房地产用地供应，

盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。这也是对 2024 年提出的“严控增量、优化存量、提高质量”的最新工作部署。在严跃进看来，当前对于增量和存量之间的工作重心和定位有变化，总体上是源于房地产市场供求关系发生的重大变化。尤其从存量用地、存量商办项目、存量商品房等角度看，其不光面临去库存等问题，同时也产生了新的金融风险问题。因此，严控增量和优化存量，既是消化库存的重要体现，也是防范风险的重要抓手。同时，盘活存量用地和商办用地，也意味着后续各类金融财政资源会加快导入。尤其是存量土地收储专项债资金。其功能在于，可以大批量、高效率地为房企消化存量土地发挥积极作用。而对于处置存量商品房工作。目前各地推发放了保障房再贷款资金，进而鼓励各地国企收购现房库存商品房，并将其改造为保障性租赁住房或配售型保障房等。此类操作对于房企去库存、增加保障房房源供给都具有积极的作用。另一方面，目前多地也已经在供地方面开始了“控量提质”的新转向，更强调和房企购地意向进行紧密对接。从四季度供地情况看，主要侧重在对优质和好地段土地的供应，同时强调取消限价、取消配建、取消现房销售等约束。

推动构建房地产发展新模式。会议还提出，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。“房地产发展新模式”的提法已有 4 年，从历次中央经济工作会议的表述看，在房地产市场的持续调整和改革大潮中，对于房地产发展新模式的定位更加精准、路径更加清晰、方向更加明确。既有助于房地产业持续健康发展，继续推动房地产在我国经济发展中发挥支柱作用，同时还可以更好地解决居民的住房问题，从而促进房地产与其他产业的协同发展。严跃进表示，各地要特别重视房地产发展新模式的相关工作部署，用心把握用词的重心变化，持续推动房地产发展新模式的建立，尤其是要对 2025 年一些重要基础性制度和政策进行较大力度的优化、调整或制定。事实上，目前各地已经有一些积极探索，即形成了具有示范性和标杆性的房地产发展新模式案例。据严跃进介绍，比较典型的就是，各地已经在深入落实好房子建设的“安全、舒适、绿色、智慧”理念上，持续优化好房子建设。从 2024 年四季度各地的购地市场来看，很多房企已经积极在探索建设第四代住宅项目，如增加架空层、拓宽阳台等，持续做好高品质住房建设。此外，多地现房销售工作也在积极推进。这既是加快构建房地产发展新模式重要一环，也是防范化解房地产风险、实现房地产高质量发展的重要手

段。据中房网不完全统计，2024 年以来全国至少已有浙江、河南、陕西、山西、云南和青海等 6 个省，深圳、郑州、无锡、芜湖、银川、烟台等 32 个城市发布了推进现房销售的相关政策或细则。再如，近日湖南衡阳取消公摊制度，商品房销售实行套内建筑面积计价。这也被视为房地产发展新模式的一种重要形式，对于提升居住品质和购房信心都具有积极作用。

➤ 国务院常务会议对贯彻落实中央经济工作会议决策部署作出安排

12 月 16 日，李强主持召开国务院常务会议，对贯彻落实中央经济工作会议决策部署作出安排。会议强调，国务院各部门要按照党中央确定的各项部署，全面对标对表，主动认领任务，制定落实方案，形成具体的任务书、时间表、路线图，确保各项工作有力有序推进。

会议对优化完善地方政府专项债券管理机制作出部署，指出要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。要优化项目审核和管理机制，适度增加地方政府自主权和灵活性，提高债券发行使用效率。要强化专项债券全流程管理，完善资金监管机制和偿还机制。要做好明年专项债券发行使用，尽早形成实物工作量，为推动经济持续回升向好提供有力支撑。

会议研究促进政府投资基金高质量发展政策举措，指出要构建科学高效的管理体系，突出政府引导和政策性定位，按照市场化、法治化、专业化原则规范运作政府投资基金，更好服务国家发展大局。要发展壮大长期资本、耐心资本，完善不同类型基金差异化管理机制，防止对社会资本产生挤出效应。要健全权责一致、激励约束相容的责任机制，营造鼓励创新、宽容失败的良好氛围。

➤ 中央财办有关负责同志深入解读 2024 年中央经济工作会议精神

12 月 16 日，中央财办有关负责同志深入解读 2024 年中央经济工作会议精神，强调需要着重把握好三个方面：

一是着力释放需求。我国新型城镇化仍在持续推进，城市存量优化调整也有广阔空间，人民群众对高品质住房形成新期待。要着力打通卡点堵点，更好满足居民刚性和改善性住房需求。大力实施城市更新，加力实施城中村和危旧房改造，

对条件比较成熟、群众改造意愿迫切的项目要尽快推进。因城施策调减限制性措施，落实好已出台的住房信贷、税收政策举措，切实降低购房成本。

二是着力改善供给。对商品房建设要控增量、优存量、提质量。要合理控制新增房地产用地供应。中央已经明确可用地方政府债券支持盘活闲置存量土地、收购存量商品房，要抓紧完善可操作的办法。收购存量商品房，要在收购主体、收购价格和住房用途方面给予城市政府更大自主权。要多措并举盘活商办用房。大力建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。充分发挥城市房地产融资协调机制作用，坚决打赢保交房攻坚战。

三是着力推动转型。要扎实有序推动房地产行业转型，加快构建房地产发展新模式，从根本上解决传统发展模式弊端、促进房地产高质量发展。要完善住房供应体系，促进行业转型发展，健全住房、土地、金融、财税等基础性制度，对于房地产市场止跌回稳有直接带动作用的制度建设和政策措施要尽快落地。

总的看，我国房地产问题是在前进中、转型中遇到的问题，随着各项政策措施全面落地并持续发力，市场会进一步回稳，行业会加快回暖，房地产发展新模式将加快构建、房地产高质量发展也将逐步实现。

➤ 国务院新闻办发布会介绍 2024 年 11 月国民经济运行情况

12 月 16 日，国务院新闻办发布会介绍 2024 年 11 月国民经济运行情况。在宏观政策组合效应持续释放的作用下，11 月份，生产较快增长，需求继续扩大，就业物价总体稳定，楼市和股市趋于活跃，市场预期持续改善，新质生产力稳步发展，经济运行延续回升态势。具体来看可以归纳为：“生产升、需求增、就业稳、市场暖、质量优”几个特点。

固定资产投资方面，1—11 月份，全国固定资产投资（不含农户）465839 亿元，同比增长 3.3%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.4%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.2%，制造业投资增长 9.3%，房地产开发投资下降 10.4%。全国新建商品房销售面积 86118 万平方米，同比下降 14.3%，降幅比 1—10 月份收窄 1.5 个百分点；新建商品房销售额 85125 亿元，下降 19.2%，降幅收窄 1.7 个百分点。

➤ 全国住房城乡建设工作会议在北京召开

12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议指出，2025年，要重点抓好以下工作：

持续用力推动房地产市场止跌回稳。一是着力释放需求。把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。有效发挥住房公积金支持作用。加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。二是着力改善供给。商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

推动构建房地产发展新模式。一是着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。二是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。三是大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。四是加快建立房屋全生命周期安全管理制度，为房屋安全提供有力保障。五是完善房地产全过程监管，整治房地产市场秩序，切实维护群众合法权益。

大力实施城市更新。一是坚持“先体检、后更新，无体检、不更新”，建立城市体检和城市更新一体化推进机制。坚持问题导向，查找人民群众身边的急难愁盼问题；坚持目标导向，找出影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，体检出的问题就是更新改造的重点。二是深化城市建设、运营、治理体制改革，建立可持续的城市更新模式和政策法规。三是谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务，基本完成已排查出老化燃气管道的更新改造任务，基本消除县级城市建成区黑臭水体。持续实施完整社区建设、既有建筑改造利用和老旧街区更新改造、地下管网管廊建设改造、建筑市政基础设施设备更新、城市生活垃圾分类、口袋公园和城市

绿道建设、公园绿地开放共享、城市居住区养老服务设施和儿童友好空间建设等民生工程、发展工程。鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅。四是构建城市管理新模式，完善“一委一办一平台”，推动城市管理融入基层治理，形成智慧高效治理新体系，提高城市管理科学化、精细化、智能化水平。五是以“新城建”为引擎打造高水平“数字住建”，系统推进数字家庭、智慧住区、房屋建筑管理智慧化、城市运行管理服务平台、智能化市政基础设施建设改造等任务，全方位提升数字化、网络化、智能化水平。

建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。一是提高住宅建设标准，发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准。二是构建支持住房品质提升的制度体系，大力发展顺应人民群众新期待的好房子。三是支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板，把保障房率先建成好房子。四是推进老旧住宅更新改造，推广装配式装修，把老房子、旧房子变成好房子。五是大力实施物业服务质量提升行动。

2024 年，房地产市场已出现积极变化，出现了止跌回稳势头，10 月、11 月新建商品房交易网签面积连续 2 个月同比、环比双增长；“保交房”攻坚战已交付住房 338 万套，完成既定目标；“白名单”项目扩围增效；城中村改造扩围至 300 多个城市，实施城中村改造项目 1790 个，建设筹集安置住房 161.7 万套，改造城市危旧房 7.4 万套（间）；建设筹集配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房共计 172 万套（间）。

➤ **财政部：1-11 月国有土地使用权出让收入 32626 亿元，同比下降 22.4%**

财政部近日公布的《2024 年 11 月财政收支情况》显示，1-11 月全国一般公共预算收入 199010 亿元，同比下降 0.6%。其中，全国税收收入 161922 亿元，同比下降 3.9%；非税收入 37088 亿元，同比增长 17%。分中央和地方看，中央一般公共预算收入 89382 亿元，同比下降 2.5%；地方一般公共预算本级收入 109628 亿元，同比增长 1.1%。在土地和房地产相关税收中，契税 4631 亿元，同比下降 13%；房产税 4254 亿元，同比增长 18%；城镇土地使用税 2229 亿元，同比增长 9.9%；土地增值税 4574 亿元，同比下降 8.1%；耕地占用税 1237 亿元，同比增长 22.4%。此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-11 月，全国政府

性基金预算收入 42348 亿元，同比下降 18.4%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 3915 亿元，同比增长 5.7%；地方政府性基金预算本级收入 38433 亿元，同比下降 20.2%，其中，国有土地使用权出让收入 32626 亿元，同比下降 22.4%。1-11 月，全国政府性基金预算支出 81038 亿元，同比下降 2.6%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 3107 亿元，同比增长 20.4%；地方政府性基金预算支出 77931 亿元，同比下降 3.3%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 41216 亿元，同比下降 8.8%。

➤ 广东省举办新扩围城市城中村改造政策宣讲现场会

12 月 6 日，广东省住房和城乡建设厅二级巡视员王瑜带领宣讲组在广州举办第二站宣讲培训，汕头、韶关、河源、梅州、汕尾、江门、阳江、湛江、茂名、肇庆、清远、潮州、揭阳、云浮市城中村改造工作负责同志参加有关活动。

宣讲组组织与会人员认真学习党中央、国务院关于城中村改造工作的重要决策部署和国家部委有关文件精神，围绕“依法征收、净地出让”新模式、“指挥部+公司”新架构、专项资金支持新政策、系统性改造新要求，详细解读了城中村改造政策工具；聚焦新旧模式区别、项目资本金筹措、改造范围确定、项目调整优化、财税和土地支持政策和项目评审重点等逐一进行讲解，对各地在谋划项目中遇到的现实难题进行现场答疑。会前，组织与会人员实地参观了广州市白云区部分改造项目，听取了该市职能部门推进城中村改造相关做法介绍。

会议强调，各地要充分认清城中村改造惠民生、稳投资、促转型的重要意义，把握利好政策窗口期，抓紧谋划储备项目，制定完善“一项目两方案”。加强工作组织领导，健全跨部门、多层次的工作机制，加强部门协同，“一盘棋”推进。通过城中村改造，有效消除各类安全风险隐患，全面提升城市建设品质和治理水平。

参训人员表示，现场宣讲培训活动形式灵活多样，既有先进城市成功案例和实践经验学习，又有国家有关政策文件的详细解读，通俗易懂、可学习借鉴性强，有效帮助各级干部准确把握政策要求，理清了推动工作的思路方法。接下来，他们将把宣讲培训情况及时向市领导报告，将学习心得运用到工作实践中去，把握发展机遇，用好政策工具，积极稳步推进城中村改造，推动城市高质量发展。

据悉，根据国家部委有关文件要求，城中村改造专项借款支持政策覆盖范围从原先的广东省 7 个城市扩大到全省所有 21 个城市的城区。目前，各地正紧密结合本地实际，区分拆除新建、整治提升和拆整结合三种类型，加紧谋划储备和申报新年度项目。

➤ **深圳、梅州、惠州、汕尾、东莞 5 市共同推动住房公积金区域协同发展**

12 月 19 日，深圳、梅州、惠州、汕尾、东莞五个城市住房公积金区域协同发展签约仪式在深圳举行，五地住房公积金管理中心正式签署《推动住房公积金协同发展合作协议》并召开第一次联席会议。根据协议，五个城市将围绕助力广大缴存人跨市安居，从政策协同、服务协同、数据共享等方面探索建立常态化协同发展机制，为区域内缴存单位、缴存人提供更优质的住房公积金服务。

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。

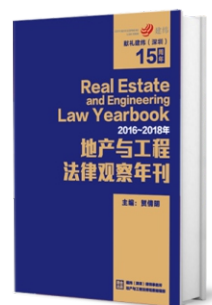
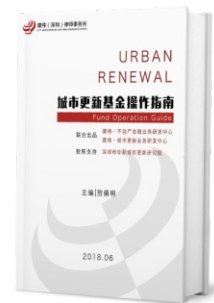
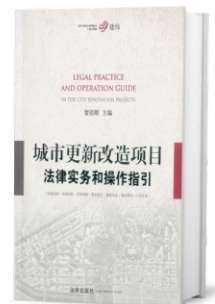
成果展示

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