



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 政策月报 2022/09

Monthly Report on Shenzhen  
Urban Renewal Policy

贺倩明 主编

## 主编介绍



### 贺倩明 博士

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

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

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

## 建纬大湾区城市更新业务中心介绍

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

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

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

CITY  
DEVELOPMENT  
LAW FIRM

# 深圳城市更新政策月报【2022·09】

第三季度末，国家、广东省政策较少，深圳市政策发布仍然较为频繁，特别是《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》，在原有规定基础上进一步城市更新项目保障性住房的配建要求。

为协助城市更新市场参与者和关注者了解深圳市城市更新市场发展，紧跟深圳市城市更新政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理 2022 年 9 月深圳城市更新法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为城市更新市场的参与者和关注者提供参考。

---

## 目 录

### 1、月度政策总览（共 12 则）

国家级政策 1 则, 广东省级政策 1 则, 深圳市级政策 4 则, 深圳区级政策 6 则。

### 2. 重点政策解读（共 6 篇）

《深圳市特色文化街区管理办法》

《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》

《福田区城市更新和土地整备局信用环境建设工作方案（征求意见稿）》

《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）〉实施细则》

《光明区产业用地项目引进监管实施办法（修订）（征求意见稿）》

《深圳市大鹏新区综合办公室关于印发安置房建设管理办法的通知》

### 3、行业热点资讯（共 8 则）

中央全面深化改革委员会：农村集体经营性建设用地入市试点先行

住建部：城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第五批）

央行：持续防范化解金融风险 稳妥实施房地产金融审慎管理制度

央行、银保监会：阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限

深圳顺利完成 2022 年第三批居住用地集中出让

福田区：拟建产值超 200 亿先进制造业联合总部基地

坪山区司法局：“公证提存+免赎楼带押过户” 二手房交易新模式

益田集团就木头龙项目与国企安居建业达成合作

### 一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
<b>国家级</b>				
1	2022.09.21	《房地产基础信息数据标准（征求意见稿）》	/	住房和城乡建设部办公厅
<b>广东省级</b>				
2	2022.09.08	《广东省住房和城乡建设厅关于加强自建房房屋安全鉴定管理的若干规定（试行）》 <small>（征求意见稿）</small>	/	广东省住房和城乡建设厅
 <b>建纬（深圳）律师事务所</b> CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE 深圳市级				
3	2022.09.09	《深圳市特色文化街区管理办法》	深文规[2022]5号	深圳市文化广电旅游体育局、中共深圳市委宣传部、深圳市规划和自然资源局
4	2022.09.27	《深圳经济特区光明科学城发展促进条例（征求意见稿）》	/	深圳市人大常委会办公厅
5	2022.09.30	《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
6	2022.09.30	《深圳市重大行政决	/	深圳市司法局

		策程序实施办法（征求意见稿）》		
<b>罗湖区</b>				
7	2022.09.21	《深圳市罗湖区公共住房规模化租赁筹集实施细则》	罗府办规[2022]4号	深圳市罗湖区人民政府办公室
<b>福田区</b>				
8	2022.09.28	《福田区城市更新和土地整备局信用环境建设工作方案（征求意见稿）》	/	深圳市福田区城市更新和土地整备局
<b>龙岗区</b>				
9	2022.09.02	《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法〉（修订版）实施细则》	/	深圳市龙岗区工业和信息化局
<b>龙华区</b>				
10	2022.09.09	《龙华区股份合作公司物业租赁管理办法（征求意见稿）》		龙华区国有资产监督管理局
<b>光明区</b>				
11	2022.09.01	《光明区产业用地项目引进监管实施办法（修订）（征求意见稿）》	/	深圳市光明区投资促进服务中心
<b>大鹏新区</b>				
12	2022.09.09	《深圳市大鹏新区综合办公室关于印发安置房建设管理办法的	深鹏办规[2022]13号	深圳市大鹏新区综合办公室

		通知》		
--	--	-----	--	--

## 二、重点政策解读

### ➤ 《深圳市特色文化街区管理办法》

2022年9月9日，深圳市文化广电旅游体育局、中共深圳市委宣传部、深圳市规划和自然资源局联合发布了《深圳特色文化街区管理办法》（下称《管理办法》），《管理办法》自2022年9月22日起实施，有效期为5年。

2018年，深圳市委市政府正式印发了《深圳市加快推进重大文体设施建设规划》中提到改造“十大特色文化街区”系打造深圳市文化地标的重要任务之一，也是代表深圳文化形象的文化名片之一。而后，在《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，打造国际一流城市文化地标，全面完成“十大特色文化街区”改造提升，开展第二批特色文化街区建设。

《管理办法》贯彻深圳市委市政府规划任务，在总结提炼第一批十大特色文化街区发展经验基础上，制度化落实及推进深圳市文体设施建设，将特色文化街区建设的重要理念和要求转化为制度安排，为深入推进特色文化街区提升完善和活化改造提供政策依据。

同时，《管理办法》的颁布及实施也是基于可执行的角度，促进实现《深圳经济特区城市更新条例》等相关规范中列明的保护历史文化，保持城市特色风貌的城市更新目标，系促进城市建设与社会、文化协调发展的重要体现之一。

《管理办法》共五章二十一条，分别是总则、创建标准及程序、认定流程及程序、监管与保障、附则，主要规定特色文化街区的定义、建设与管理总体要求和责任分工、创建及认定程序、管理和考核等内容。主要亮点如下：

#### 一、创建认定前：标准明晰、程序规范、多主体协同认定

一是申报单位为实际负责建设或运营管理单位，申报标准明晰。《管理办法》第七条明确规定在软件层面特色文化街区应具备完整的建设发展规划、丰富文化内涵、明确产业定位、识别度高，在硬件层面应设有一定的特色文化场地、特色景观资源和历史建筑等。值得注意的是，《管理办法》明确规定了特色文化街区应具备专门的运营管理机构，负责有效开展特色文化街区的改造建设、管理运营等，该主体也具备特色文化街区的申报主体资格。

二是创建认定流程规范，具有可执行力。根据《管理办法》规定，特色文化街区认定的流程是：市文化广电旅游体育局发布创建申报通知——申报主体向所在区人民政府（新区、合作区管委会）提交创建申报材料——区人民政府（新区、合作区管委会）出具初审意见——市文化广电旅游体育局组织行业专家评审——市文化广电旅游体育局拟定创建资格名单、书面征求市委宣传部、市规划和自然资源局意见并公示——申报主体按创建方案组织实施（创建期一般为 2 年）——市文化广电旅游体育局发布认定申报通知——完成创建工作的申报主体向所在区人民政府（新区、合作区管委会）提交评估申请材料——区人民政府（新区、合作区管委会）出具初审意见——市文化广电旅游体育局会同市委宣传部、市规划和自然资源局组织评审——市文化广电旅游体育局公示认定名单——市委宣传部、市规划和自然资源局、市文化广电旅游体育局联合发布认定通知并授予“深圳特色文化街区”牌匾。

三是由市文化广电旅游体育局、市委宣传部、市规划和自然资源局多主体协同负责特色文化街区管理工作。《管理办法》总则明确规定了市文化广电旅游体育局、市委宣传部、市规划和自然资源局由共同负责特色文化街区的评审认定、业务指导及监管工作。各区人民政府（新区、合作区管委会）作为本辖区内特色文化街区的责任主体，负责特色文化街区申报初审、组织和督促申报单位制定创建方案和组织实施，并对特色文化街区改造建设和运营活动予以政策、资金扶持和指导，确保创建方案落实。

## 二、创建认定中：定期考核、定期汇报、实时备案

一是对于已认定的特色文化街区建立动态管理、定期考核机制，每 2 年考核一次。根据《管理办法》第十三条、第十四条规定，市文化广电旅游体育局将对已认定的特色文化街区每 2 年考核一次，考核内容涉及运营管理情况、文化设施情况、区政府的评价意见等。

二是已认定的特色文化街区在每月 3 月底前，以书面形式经各区人民政府（新区、合作区管委会）向市文化广电旅游体育局报送上一年度工作年报。

三是已认定的特色文化街区有重大调整的，应由运营管理机构在实施后 30 个工作日内，报市文化广电旅游体育局备案。

## 三、创建认定后：资金奖励、重点宣传

对于已认定的特色文化街区深圳市文化和体育产业发展专项资金提供一次性最高 300 万元的资金奖励，并进行集中宣传和推介等奖励及保障。

➤ 《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》

深圳市规划和国土资源委员会于 2016 年 1 月 5 日发布《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（深规土〔2016〕11 号，下称“2016 配建规定”），有效期五年已届满。2022 年 9 月 30 日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》（下称“2022 配建规定”）公开征求意见。2022 配建规定与 2016 配建规定相比，存在以下修改与调整。

一、适用范围与定义

	2016 配建规定	2022 配建规定
适用范围	适用于拆除重建类城市更新项目中保障性住房的配建	适用于城市更新项目中保障性住房的配建及建设
保障性住房的定义	/	本规定所称的保障性住房，是指公租房、保障性租赁住房和共有产权房。
配建定义	具体配建方式包括在改造方向为居住用地的项目中按建筑面积的一定比例进行配建，以及在改造方向为新型产业用地的项目中安排部分保障性住房用地进行建设等。	本规定所称保障性住房的配建是指在规划功能含住宅的各类城市更新项目中按建筑面积的一定比例进行配建。
建设定义	/	本规定所称保障性住房的建设是指通过城市更新安排保障性住房用地进行建设。

二、配建比例

2016 配建规定的基准比例仅按照地区划分，根据 2016 配建规定第四条，一类地区的基准比例为 12%，二类地区的基准比例为 10%，三类地区的基准比例为 8%。

2022 配建规定的配建比例在地区划分的基础上进一步按照项目改造类型划分，且配建比例不同程度地增加。具体比例如下表：

改造类型 分级地区	城中村（旧屋村）改造	商业及其他旧区改造	旧住宅区改造	旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造
一类地区	13%	18%	24%	33%
二类地区	11%	16%	22%	31%
三类地区	8%	13%	20%	28%

此外，2022 配建规定明确保障性住房配建面积计入基础容积的比例。第五条规定，“在城市更新单元规划容积率测算时，城中村（旧屋村）、商业及其他旧区改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积的 4%对应的保障性住房配建面积计入基础容积；旧住宅区改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积的 6%对应的保障性住房配建面积计入基础容积；旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积的 7.5%对应的保障性住房配建面积计入基础容积。”

### 三、配建或建设的特殊规定

2022 配建规定就部分配建房屋类型新增配建或建设要求。

2016 配建规定	2022 配建规定
/	第六条：配建类型为共有产权房的，实施主体应额外无偿移交部分搬迁安置用房，搬迁安置用房建筑面积按照规划配建的共有产权房建筑面积的 15%确定。
第六条第二款：经核算后，项目配建的保障性住房建筑面积超过 30000 平方米的，宜在单元范围内安排一定的集中用地进行建设。	第九条第二款：经核算后，项目配建的保障性住房建筑面积超过 30000 平方米的，宜在单元范围内安排一定的集中用地进行建设。
第六条第三款：项目需配建的保障性住房建筑面积不足 3000 平方米的，为便于规划设计和 管理，可用作搬迁安置用房，优先用于土地整备、政府组织的城市更新项目的搬迁安置等。	第九条第三款：项目配建的保障性住房建筑面积不足 3000 平方米的，为便于规划设计和 管理，配建类型原则上应为共有产权房，且无需依照第六条规定移交搬迁安置用房。

### 四、“工改保”规定

2022 配建规定根据《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》等现有规定，在第八条新增“工改保”的规定。

在公共配套条件支撑的情况下，规划为工业的旧工业区同时符合以下条件的，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，促进产城融合与职住平衡：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。

保障性住房为公租房或保障性租赁住房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积 45%的商品性质建筑面积；保障性住房为共有产权房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积 25%的商品性质建筑面积。实施主体取得的商品性质建筑面积中住宅的套型建筑面积应控制在 90 平方米以下。

## 五、新旧衔接

2022 配建规定在第十六条明确了新旧规定衔接的问题。2022 配建规定施行前列入城市更新单元计划的项目，在**建纬（深圳）律师事务所** CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE 规定施行之日起三年内城市更新单元规划经区政府或图则委审批通过的，可依照原有规定执行。

2022 配建规定施行前列入城市更新单元计划但在规定施行之日起三年内城市更新单元规划未经区政府或图则委审批通过的，以及规定施行后列入城市更新单元计划的项目，依照规定执行。

### ➤ 《福田区城市更新和土地整备局信用环境建设工作方案（征求意见稿）》

2022 年 9 月 28 日，为全面加强信用环境建设工作，深圳市福田区城市更新和土地整备局发布《关于公开征求〈福田区城市更新和土地整备局信用环境建设工作方案〉意见的通告》，拟制定关于信用环境建设的工作方案。

《福田区城市更新和土地整备局信用环境建设工作方案（征求意见稿）》（下称《工作方案》）以“问题导向，确保成效”、“依法依规，规范程序”、“广泛宣传，信息共享”作为工作要求，切实落实《深圳市福田区 2022 年社会信用体系建设工作要点》的各项要求，通过聚焦城市更新和土地整备领域，发挥政府职能作用，助力营商环境建设。具体工作内容包括：

## 一、开展宣传活动

除开展诚信建设、宣传诚信理念以外，《工作方案》提出要利用座谈会、交流会等途径，加强对企业、群众的政策宣讲，加深企业、群众对城市更新领域等相关政策的认识和理解，以通俗易懂的方式，提高民众对相关法律法规的认知和运用。

## 二、开展惠企活动

针对诚信企业，《工作方案》提出通过实地走访、交流座谈等多种形式开展服务，全面了解诚信企业工作进展情况、存在困难和主要问题，以及迫切需要提供的服务，以提供分类精准服务，实施跨科室联动服务。

## 三、开展行政处罚信息信用修复工作

针对被予以城市更新行政处罚的失信主体，《工作方案》明确要完善城市更新行政处罚信用修复工作机制，规范对失信信息的信用修复工作。失信主体在积极改善自身信用状况，整改纠正失信行为、消除不良影响后，可向深圳信用网提出申请，由“信用深圳”网站按照有关规定，将信用主体移出严重失信主体名单，终止失信信息公示，以及标注、屏蔽或删除失信信息等行为。

## 四、开展差异化服务

《工作方案》提出，根据《福田区公共信用信息积分管理办法（试行）》的有关要求，在企业服务、政企合作等工作中结合信用主体的“信福分”依法实施差异化措施，为诚信企业提供便利服务或进行优先选择等。

### ➤ 《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）〉实施细则》

为加快推进龙岗区创新型产业用房工作，按照《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号，以下简称《管理办法（修订版）》）、《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法〉实施细则（暂行）》（深龙府办规〔2017〕5号）等文件精神，深圳市龙岗区工业和信息化局修订起草了《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）〉实施细则》（以下简称《实施细则》），并于2022年9月2日在官网发布公告，公开征求社会意见。

《实施细则》共分为六章四十九条，包括创新型产业用房的管理架构、筹建方式、准入配置、申报受理及审核程序、运营管理、调剂退出、监督检查等部分，明确了“政府主导、市区联动、企业参与”的原则，重点阐明了筹建方式、准入配置以及申报受理及审核

程序。其主要内容如下：

### （一）明确细化各成员单位职责

《实施细则》根据机构改革方案调整各成员单位规范名称，在明确领导小组、领导小组办公室主要职责基础上，进一步细化了各成员单位相关工作职责，要求领导小组各成员单位各司其职，分工合作，协调解决龙岗区创新型产业用房筹集、建设、租售和运营管理中的各项问题。

### （二）明确筹集建设方式

《实施细则》与《管理办法（修订版）》基本一致，细化了创新型产业用房筹建方式，区分筹建主体、土地使用权取得方式等不同维度明确项目是否应纳入创新型产业用房管理，明确以下情形必须纳入创新型产业用房管理：

1. 由行政机关、事业单位及国有企业通过投资建设、购买或统租方式筹建，并通过划拨及协议出让方式取得建设用地使用权建设的。

2. 由行政机关、事业单位及国有企业通过投资建设、购买或统租方式筹建，并通过划拨及协议出让以外其他方式获得土地，在土地供应文件、租售合同等文件中明确纳入创新型产业用房管理的。

3. 由企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得工业及其他产业用地使用权，建成后按一定比例移交给政府的方式筹建的。

4. 在城市更新、产业用地提高容积率及其他土地规划调整项目中按一定比例配建的方式筹建的。

5. 通过龙岗区政府认可的其它筹建方式筹建的。

### （三）明确移交方式

《实施细则》与《管理办法（修订版）》一致，均规定新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房，原则上应无偿移交给区政府，并在土地出让合同中明确无偿移交条款。

### （四）明确移交条件

《实施细则》与《管理办法（修订版）》一致，明确项目实施单位不得在配建的创新型产业用房与其他产业空间之间设置围墙等物理隔离设施，也不得有其他类似的隔离性措施等，若有上述情况造成公共配套不能共同使用，经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

### （五）明确行业牵头单位



建纬（深圳）律师事务所

为理顺工作机制，做好创新型产业用房招商引资、检查监督工作，《实施细则》明确战略新兴类企业由龙岗区工业和信息化局牵头负责，数字创意类企业由龙岗区文化广电旅游体育局牵头负责，创新创业及创新平台类企业由龙岗区科技创新局牵头负责，并分别制定入驻及配置标准及监管协议。

#### （六）明确出售价格

《实施细则》参考宝安区经验做法，明确创新型产业用房出售价格按该物业市场评估价的 70%确定，但不得低于该创新型产业用房成本价。出售市场评估价由区住房建设局委托专业机构评估确定。

#### （七）明确收益权属

根据《实施细则》规定，创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定。其中，政府产权创新型产业用房实行“收支两条线”管理，区工业和信息化局根据日常运营管理单位报送的缴款明细出具非税收入缴款通知书，由日常运营管理单位负责督促跟进承租单位按期缴纳租金。

#### （八）禁止引入第三方业务

根据《实施细则》规定，明确未经领导小组办公室批准，创新型产业用房入驻单位不得开展孵化器、创客、共享办公等引入第三方的业务。

### ➤ 《光明区产业用地项目引进监管实施办法（修订）（征求意见稿）》

为规范光明区产业用地项目的引进监管工作，进一步推进土地供给侧结构性改革，保障重点产业用地项目土地供应，推动产业转型升级，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号），并结合光明区实际，光明区投资促进服务中心针对《光明区产业用地项目引进监管实施办法》（以下简称原《实施办法》）起草了《〈光明区产业用地项目引进监管实施办法（修订）〉（征求意见稿）》（以下简称《实施办法》），面向社会公开征求意见。现就《实施办法》的重点内容解读如下：

#### 一、调整重点产业用地项目的遴选要求

《实施办法》在原《实施办法》的基础上，对重点产业用地项目的相关条件进行了调整，增加了优质产业用地的类型，调整后的“重点产业用地项目遴选要求”，除了符合相关产值、营业收入及财力贡献条件之外，符合以下条件之一的，亦可申报重点产业用地项目，主要包括：1. 在深圳市内无自有产业用地，经国家工信部认定的制造业单项冠军示范企业、制造业单项冠军培育企业、专精特新“小巨人”企业，国家技术创新示范企业、国

家工信部认定的国家制造业创新中心企业，上年度产值或营业收入不低于 5 亿元且财力贡献不低于 2500 万元；2.《财富》杂志公布的“世界 500 强”、中国企业联合会和中国企业家协会联合公布的“中国 500 强”和“中国制造业 500 强”、中华全国工商业联合会发布的“中国民营企业 500 强”、央企、省属、市属国企的总部或其设立的子公司，子公司需承诺建成投产后下一自然年度纳入光明区统计核算的产值或营业收入不低于 5 亿元且财力贡献不低于 2500 万元；3.在本行业中处于领先地位具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的，对我市重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的项目；4.区属国有企业；5.市、区政府签订了合作协议的重大招商引资项目或市、区政府同意开展遴选的其他项目。对市外迁入企业，《实施办法》取消了对其迁入后三年内平均每年相关经济指标的限制。

## 二、明确监管措施：拒不改正违约行为可触发退出机制

《实施办法》明确产业发展监管协议应当包括“产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任”等相关条款，并规定在宗地项目建成投产后 1 年内、投产后每隔 5 年、租赁转出前 1 年内、出让（租赁）年期届满前 1 年等阶段对有关约定事项的履行情况进行核查。若经过履约核查，发现用地主体存在房产擅自出售、出租情况，控股股东或者实际控制人发生变化，实际运营产业不符合准入条件等违约行为，由光明区政府责令改正并承担违约责任；拒不改正的，光明区政府有权解除土地使用权出让合同、无偿收回土地。

## 三、调整相关部门职责分工

根据《实施办法》，光明区产业用地项目引进监管工作领导小组（以下简称领导小组）作为光明区产业用地项目引进监管工作的决策机构，负责审定竞买资格条件、重点产业用地项目遴选方案、产业发展监管协议、产业用地项目后续履约核查处理意见及其他相关重大事项，领导小组办公室承担领导小组的日常工作。同时，结合招商引资、产业项目引进的相关职能由光明区工信局划转到光明区投资促进服务中心，以及光明区法制部门、统计部门、环保部门的职能和名称都有相应调整，《实施办法》重新调整各相关部门的职责分工。

## 四、与原《实施办法》的政策衔接

《实施办法》作为对原《实施办法》的修订，对相关政策和项目的具体衔接作出了规定，在《实施办法》实施前，按照原《实施办法》已经过光明区政府遴选并公示的产业项目，已完成供地的项目继续适用原《实施办法》的相关规定。

## ➤ 《深圳市大鹏新区综合办公室关于印发安置房建设管理办法的通知》

2022年9月9日，深圳市大鹏新区综合办公室根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）、《深圳市人民政府关于推进土地整備工作的若干意见》（深府〔2011〕102号）、《市规划和自然资源局关于印发〈进一步明确土地整備安置房项目立项及土地供应等事项的通知〉的通知》（深规划资源〔2019〕736号），印发《深圳市大鹏新区安置房建设管理办法》（深鹏办规〔2022〕13号）（以下简称《管理办法》）。

《管理办法》旨在解决当前大鹏新区现有安置房建设管理需求供给缺乏计划指导、分配管理缺乏规范引导的问题，为明确各职能部门在安置房建设、分配及管理过程中的职责分工，进一步理顺和规范安置房建设项目的工作机制，加快安置房项目建设实施。

《管理办法》共计五章二十九条，主要内容涵盖安置房建设工作流程、各部门工作职责分工及安置房分类管理。现对该政策主要内容解读如下。

### （一）安置房建设工作流程

在需求-计划-供地阶段，首先各办事处根据本辖区未来三到五年土地整備项目情况（含房屋征收项目）统计辖区内安置房需求，报送更新整備部门备案，由更新整備部门汇总安置房需求，会同相关部门确定项目用地选址，开展用地选址方案研究工作，之后更新整備部门会同相关部门明确项目面积、建设规模、投资总额、拟安排资金等内容，将项目申报纳入市年度土地整備计划，最后规资部门根据市、新区土地整備年度计划，将项目用地纳入市年度土地供应计划。

在立项-建设-移交阶段，更新整備部门组织编制项目建议书并向新区发展和财政部门报批，根据政府投资项目前期及建设分工相关规定确定实施主体，后者按新区规定负责项目前期工作，规资部门负责土地供应工作，建筑工务署开展施工建设工作，并向新区住建部门申请竣工验收，将公配设施移交新区住建部门，由其移交使用部门，其余部分移交办事处。最后新区住房和建设部门、办事处分别按照规定办理国有资产登记手续，办事处负责项目产权初始登记及转移登记。

分配阶段遵循公平、公正、公开的原则，根据安置房分配方案和公开确定的选房顺序依次选房。在具体操作流程上，办事处根据辖区安置房需求及可分配房源的情况，综合考虑签约时间、首套房、安置面积、征收项目等编制项目分配方案，新区城市更新和土地整備工作领导小组审定项目分配方案，办事处在新区政府在线网站发布分房通告，审核被安

置人的申请材料，确定选房顺序名单并公示，办事处负责具体分配。办事处编制房源台账，实施动态管理，将选房结果报更新整备部门备案，并按照国有资产相关制度进行资产核销。

## （二）各部门工作职责分工

《管理办法》规定的工作职责分工主要涉及更新整备部门、发展和财政部门、建筑工务署、市规划自然资源局属地管理部门及办事处。

1. 更新整备部门负责申报安置房项目纳入市年度土地整备计划，组织编制项目建议书并申请立项，组织编制土地整备规划研究，协助前期工作，指导房源分配和管理工作。

2. 发展和财政部门负责赋码及计划下达，批复项目建议书，投资额 3000 万元以上项目由新区政府投资项目前期工作部门开展后续前期如可研、概算、施工图设计等工作，负责资金保障工作。

3. 建筑工务署负责具体施工建设管理及保修阶段内的保修工作。

4. 市规划自然资源局属地管理部门负责土地供应负责建设用地规划许可证核发、土地使用权出让合同签订、建设工程规划许可证核发，规划验收等。

5. 办事处负责报送安置需求计划，安置房数据台账的建立和管理，房源分配方案编制及具体分配等日常工作，负责房屋产权初始登记及转移登记，安置房回购资金追缴、安置房小区物业企业选定及管理等工作。

## （三）安置房分类管理

在房源移交管理上，《管理办法》区分公共设施部分和其他建筑物分别移交、管理。公共设施部分移交至住房和建设部门，由住房和建设部门按照《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理暂行办法》有关规定移交使用部门；其他建筑物移交至办事处，由办事处负责日常管理或按照安置房补偿协议、分配方案规定分配至被拆迁人。

其中，因过渡安置需使用剩余房源作临时周转的，程序如下：办事处先申报用房需求，结合实际，编制剩余房源临时使用方案，该方案征求更新整备部门等相关单位意见，报新区安置房建设和原村民统建工作专责小组审议，办事处负责具体实施，根据新区安置工作安排，需使用剩余房源用于安置，或剩余房源完成过渡安置的，由办事处负责清退、复原。

## 三、行业热点资讯

### ➤ 中央全面深化改革委员会：农村集体经营性建设用地入市需稳妥推进

9月6日，中央全面深化改革委员会第二十七次会议审议通过了《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》。

会议强调，推进农村集体经营性建设用地入市改革，必须审慎稳妥推进。试点县（市、区）数量要稳妥可控。要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管。要坚持节约集约用地，坚持先规划后建设，合理布局各用途土地。要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求。

### ➤ 住建部：城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第五批）

9月29日，住房和城乡建设部印发《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第五批）》，总结各地在城镇老旧小区改造中优化项目组织实施促开工、着力服务“一老一小”惠民生、多渠道筹措改造资金稳投资、加大排查和监管力度保安全、完善长效管理促发展、加强宣传引导聚民心等方面可复制政策机制，与案对应的主要举措及具体做法。

### ➤ 央行：持续防范化解金融风险 稳妥实施房地产金融审慎管理制度

9月11日，中国人民银行发布《中共中国人民银行委员会关于十九届中央第八轮巡视整改进展情况的通报》。对于下一步工作打算，通报提出，持续防范化解金融风险。不断健全风险识别、预警和处置机制。稳妥有序推进金融风险处置。健全金融稳定保障基金管理。实施好存款保险制度，发挥存款保险早期纠正和市场化风险处置平台的作用。

推动平台经济规范健康持续发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。落实重大金融风险问责制度，压实各方责任，形成工作合力。

深化重点领域金融改革。深化债券市场改革，大力支持直接融资。加强本外币政策协同，推进金融市场双向开放，提升人民币资产吸引力，促进离岸人民币市场发展。推进政策性、开发性金融改革。稳妥推进数字人民币研发试点。深化法治央行建设，加快推进金融立法工作。

### ➤ 央行、银保监会：阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限

9月29日，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

### ➤ 深圳顺利完成2022年第三批居住用地集中出让

9月28日，深圳市2022年第三批居住用地集中进行挂牌交易。本批次7宗地中有6宗地顺利成交，成交用地面积约47.3公顷，成交地价总额约106.38亿元。

从成交结果来看，宝安区A208-0991宗地、龙华区A922-0824宗地均达到最高溢价15%，其中宝安区A208-0991宗地通过竞建设企业自持的保障性租赁住房建筑面积确定竞得人，龙华区A922-0824宗地在竞建设企业自持的保障性租赁住房建筑面积达到上限后通过摇号确定竞得人。

序号	宗地号	用地面积 (公顷)	成交地价 (亿元)	竞得人
1	A208-0991	3.09	27.5	深圳运瑞商务咨询有限公司
2	A922-0823	2.72	15.03	深圳招商房地产有限公司
3	A922-0824	1.52	3.47	深圳市坂腾发展有限公司
4	G13305-0046	19.22	32.92	深圳地铁集团有限公司
5	G14306-8011	17.63	16.46	深圳市地铁集团有限公司
6	G14306-8012	17.63	16.46	深圳市地铁集团有限公司

### ➤ 福田区：拟建产值超200亿先进制造业联合总部基地

9月15日，深圳市福田区工业和信息化局发布《先进制造业联合总部基地遴选方案》。方案指出，为解决辖区重大产业项目用地需求，加快推动先进制造业健康发展，拟打造先进制造业企业联合总部基地。拟将位于北环大道与皇岗路交会处的宗地B307-0029，挂牌出让给3家企业（由意向用地单位深圳市国富黄金股份有限公司、深圳市智微智能科技股份有限公司、协创数据技术股份有限公司联合竞买）。

该宗地规划用地面积4884.63 m<sup>2</sup>，用地期限30年。根据地块情况和建设规划，先进制造业联合总部基地总建筑面积26860 m<sup>2</sup>，其中产业研发用房20570 m<sup>2</sup>，创新型产业用房4160 m<sup>2</sup>，文化活动室、物业服务用房和母婴室2130 m<sup>2</sup>，主要用于先进制造和技术研发。用地规模、建筑规模、土地用途等最终以规划国土部门出具的规划设计要点为准。联合体总部基地以总部经营、研发中心和企业技术中心为核心；项目成熟期，5年内将形成1000余个就业岗位、产值超过200亿元、税收超过4亿元的产业集群。

### ➤ 坪山区司法局：“公证提存+免赎楼带押过户” 二手房交易新模式

9月1日，坪山区司法局发布《首创！坪山公证处完成深圳首例“公证提存+免赎楼带押过户”二手房交易服务，实践二手房交易新模式！》一文。

针对传统模式下二手房交易过程中多部门分开办理时间长、买卖交易风险高、资金成本高的问题，坪山公证处积极探索、实践二手房交易新模式，目前已顺利完成深圳首例“公证提存+免赎楼带押过户”二手房交易服务。该交易模式具有提升交易安全和降低交易成本两大优势，是深圳二手房交易的一大新变革。

### ➤ 益田集团就木头龙项目与国企安居建业达成合作

9月8日，御龙天地（即原木头龙项目）发布《关于益田御龙华府项目与安居建业合作的公告》。公告中称，为积极响应国家政策，提振市场信心，益田集团在政府的指导下，引入国企——深圳市安居建业投资运营有限公司（以下简称“安居建业”）进行合作。安居建业作为市属国有企业及专业的地产投资运营综合平台，将充分发挥“国资身份+市场化运作”叠加优势，在不改变项目开发主体的前提下，为项目顺利交楼助力护航，共同为业主打造安居乐业的典范项目。



建纬（深圳）律师事务所  
CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

## 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](http://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