



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 2023/09

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【2024·9】

2024 年 9 月，国家、深圳市及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿，为更新整备提供政策引导。其中：国家层面，国务院印发了《国务院关于〈深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）〉的批复》，该规划作为深圳经济特区建立以来的第四版法定总体规划，是首部覆盖深圳全域全要素“多规合一”的总体规划；自然资源部发布了《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》，从国家层面明确总体开发利用要求和若干政策措施，统筹推进城市地下空间资源优化配置和高效利用。深圳市层面，《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》进一步完善公寓类居住房屋用作社会类保租房的认定机制和支持措施。

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 9 月国家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 12 则）

国家级政策 3 则，深圳市级政策 2 则，深圳区级政策 7 则。

2、重点政策解读（共 3 篇）

《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》

《国务院关于〈深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）〉的批复》

《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》

3、行业热点资讯（共 5 则）

中共中央政治局：要促进房地产市场止跌回稳

住建部：2024 年 1-8 月全国新开工改造城镇老旧小区 4.2 万个

国家统计局：1-8 月全国房地产开发投资 69284 亿元，同比下降 10.2%

央行：将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例

广东支持东莞探索盘活土地资源有效路径

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. 09. 12	《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》	自然资发〔2024〕146号	自然资源部
2	2024. 09. 24	《关于加强耕地保护提升耕地质量完善占补平衡的意见》	/	中共中央办公厅 国务院办公厅
3	2024. 09. 29	《国务院关于〈深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）〉的批复》	国函〔2024〕144 号	国务院
深圳市级				
4	2024. 09. 29	《深圳市住房和建设局国家税务总局深圳市税务局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	深建字〔2024〕284号	深圳市住房和建设局 国家税务总局深圳市税务局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局

5	2024. 09. 30	《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》	深建规 (2024) 3 号	深圳市住房和 建设局
福田区				
6	2024. 09. 09	《深圳市规划和自然资源局福田管理局关于〈深圳市福田区全域土地综合整治实施方案〉的公示》	/	深圳市规划和 自然资源局福 田管理局
龙岗区				
7	2024. 09. 11	《龙岗区国有已出让土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市龙岗区 城市管理和综 合执法局
8	2024. 09. 30	《深圳市龙岗区安置房管理办法(征求意见稿)》	/	深圳市龙岗区 城市更新和土 地整备局
坪山区				
9	2024. 09. 25	《坪山区产业用地供应管理办法(征求意见稿)》	/	深圳市坪山区 投资推广服务 署
盐田区				
10	2024. 09. 02	《盐田区创新型产业用房管理实施细则(修订)》	深盐府办规 (2024) 2 号	深圳市盐田区 人民政府办公 室
龙华区				
11	2024. 09. 23	《深圳市龙华区旧工业区增加辅助性设施类综合整治实施办法》	/	深圳市龙华区 人民政府办公 室
光明区				

12	2024. 09. 23	《光明区扶持社区股份公司发展专项资金使用管理办法》	深光府规〔2024〕11号	深圳市光明区人民政府
----	--------------	---------------------------	---------------	------------

二、重点政策解读

➤ 《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》

我国城市地下空间资源潜力巨大，各地在地下空间开发利用方面已有积极探索实践。《中华人民共和国民法典》明确“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立”，但仅为原则性规定，全国层面尚未制定统一细化的地下空间配置政策，在实践中还存在规划统筹难度大、供应政策不完备、监管机制不顺畅和开发利用底数不清等问题。为此，自然资源部在充分调研和吸收各地地下空间开发利用实践探索成果的基础上，研究制定了《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146号，以下简称《指导意见》），从国家层面明确总体开发利用要求和若干政策措施，统筹推进城市地下空间资源优化配置和高效利用。主要内容如下：

一、城市地下空间开发利用的原则

《指导意见》明确，城市地下空间开发利用要遵循“因地制宜、有序开发，统筹规划、分类指导，公共优先、复合利用，政府引导、市场运作”的原则，利用5年左右的时间，推动具备地下空间开发利用自然条件，且开发利用需求较大、管理水平较高的重点城市地下空间规划体系更加完善，开发利用政策体系更加完备，开发利用规模持续扩大，开发利用过程更加安全，国土空间保障能力不断提升，为经济社会高质量发展和高水平安全提供更好的要素保障。

二、强化城市地下空间规划统筹引领

一是要按照统一标准和要求开展地下空间资源综合调查并动态更新。建立地下空间资源调查技术和标准体系，加强区域地下水位变化调查监测和影响分析。理清城市地下空间现有市政设施、人防工程等建（构）筑物的利用现状、权属关系，以及文物分布情况，明确可利用资源的规模、质量和三维空间布局，为科学

开发利用奠定基础。

二是要按照主体功能定位，结合城市发展需要，在国土空间总体规划中划定地下空间保护和利用管控分区，制定差异化管控和引导措施，因地制宜开展相关专项规划编制工作，并将成果纳入国土空间详细规划，鼓励优势地区的城市群、都市圈、人口净流入地区优先编制城市地下空间规划。

三是要探索城市地上、地下空间复合利用。紧密结合“平急两用”公共基础设施建设、城镇低效用地再开发、存量土地资源盘活利用，统筹考虑轨道交通等重点基础设施建设工程布局，探索城市空间分层规划和资源复合利用，促进城市功能布局优化和地上地下空间协同。

三、健全城市地下空间建设用地供应的政策体系

（一）明确地下空间准入要求

鼓励合理布局商业、仓储、物流设施等项目，禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目。对纳入国家和省重大项目，需要利用深层地下空间建设的，支持各地探索在不改变地表土地利用现状和用地类型的前提下，设立地下国有建设用地使用权进行开发建设。

（二）规范地下空间供应方式

地下空间国有建设用地的供应，按照地表国有建设用地供应方式和程序办理，按照《指导意见》规定情形办理协议出让（租赁）方式供应，并实施差别化地价支持政策。

四、规范城市地下空间建设项目规划管理

（一）规范规划许可管理

对于单独设立地下空间国有建设用地使用权的，可与地表分别办理规划许可，《指导意见》规定了地下空间建设项目规划条件的具体内容，并提出对于详细规划未明确相关规划控制指标和要求的，可依据总体规划及相关专项规划研究确定规划要求，纳入详细规划。

（二）优化规划许可程序

地下空间国有建设用地使用权以划拨方式配置的，可同步核发建设用地规划许可证、国有建设用地划拨决定书；以出让（租赁）方式配置的，可签订出让（租赁）合同后，核发建设用地规划许可证。建设工程设计方案符合详细规划和规划条件的，依法核发建设工程规划许可证。

五、完善城市地下空间产权管理

为更好发挥产权管理的激励约束作用，平等保护各类地下空间产权主体合法权益，《指导意见》进一步强化不动产产权管理。一是规范不动产登记规则，对于与地表作为一个整体供应、单独供应的国有建设用地使用权，分别提出具体的权利设定方式。明确地下空间建设用地使用权面积分摊规则。二是对于建成并通过竣工验收且符合详细规划的地下空间，可依法完善相关用地手续。对于不符合划拨用地目录的，可以协议方式补办手续。三是强调城市地下空间国有建设用地使用权自登记时设立，并明确相应的转让、出租和抵押权能。

➤ 《国务院关于〈深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）〉的批复》

在国土空间规划体系改革，“多规合一”深入实施取得重大成果的背景之下，深圳市委、市政府组织编制《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》（下称《规划》），并于2024年9月26日取得《国务院关于〈深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）〉的批复》（下称《批复》）原则同意。作为深圳经济特区建立以来的第四版法定总体规划，也是首部覆盖深圳全域全要素“多规合一”的总体规划，《规划》整体构建深圳面向2035年中长期发展的国土空间开发保护新格局，致力于破解深圳城市治理难题，为城市建设提供航向指引和规划依据。结合国务院《批复》及《规划》公示读本，就《规划》《批复》主要内容解读如下：

一、《规划》总体目标

在深圳特区历史总体规划中，深圳的城市定位和功能实现了从“华南地区重要的经济中心、现代城市”到“全国性经济中心城市、国际化城市、现代化城市”的提升。

本次国务院《批复》明确，深圳是经济特区，国家创新型城市，现代海洋城

市，国际性综合交通枢纽城市，并要求《规划》实施要发挥全国性经济中心、全国先进制造业基地、对外开放门户、国际科技创新中心重要承载地等功能，建设好中国特色社会主义先行示范区，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。其中，“现代海洋城市”为《规划》的最新提法和新增亮点，延续并回应《粤港澳大湾区发展规划纲要》“支持深圳建设全球海洋中心城市”的目标。结合《规划》中对于深圳“全国性经济中心、全国先进制造业基地、全国对外开放门户、国际科技创新中心重要承载地，粤港澳大湾区核心引擎作用”的定位，深圳的城市作用进一步飞跃。

二、《规划》及《批复》主要内容

为保障前述目标愿景的落实，《规划》全面覆盖深圳行政辖区内的陆域和海域空间要素，首次同步启动包含深汕特别合作区在内 11 个区的分区规划编制，衔接细化国家、广东省总体规划，实现市区两级同频共振，并充分关注粤港澳大湾区区域协同发展，旨在构建高质量发展的国土空间开发保护新格局。《批复》重点围绕筑牢安全发展的空间基础、构建支撑新发展格局的国土空间体系、系统优化国土空间开发保护格局三大方面，就《规划》主要内容予以强调。

（一）区域协同

在区域协同、合作发展层面，《批复》对于区域合作新发展格局作出部署，要求《规划》主动服务共建“一带一路”，发挥粤港澳大湾区核心引擎优势，强化前海深港现代服务业合作区、河套深港科技创新合作区深圳园区建设，与香港、澳门深度合作、协同发展。强化与广州“双城”联动，高标准建设深汕特别合作区，促进与珠江口西岸城市融合互动，加强深圳都市圈国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。

（二）空间统筹

《规划》坚持底线思维，统筹划定耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，并明确耕地保有量、生态保护红线面积、城镇开发边界面积。

同时，《规划》优化“多中心、组团式、生态型”的城市空间结构，促进“三区三线”空间管控、“一核多心网络化”城市开发新格局得到传导落实。

（三）创新驱动发展及空间要素利用

为回应深圳作为首个国家创新型试点城市，《规划》进一步推进“20+8”战略性新兴产业集群部署，并依托深圳高新技术产业园区、深圳国家自主创新示范区及市级新兴产业片区等，优化形成“1+7+N”全域创新空间格局。其中，“1”指的覆盖前海、南山等区域的1个综合性创新核心区；“7”是指以综合性国家科学中心主阵地建设、全球海洋中心城市发展、深圳国家高新区扩区等为契机，形成的7个创新集中承载区，包括河套深港科技创新合作区、光明科学城、坪山高新片区、会展海洋城、龙华高新片区、坂雪岗科技城、宝龙科技城等；“N”是指统筹新兴产业布局，打造N个特色发展的产业创新集聚区，包括宝安燕罗电子信息产业基地、梅林-彩田集成电路产业片区、清湖人工智能产业集聚区、坪山生物健康产业集聚区等。

同时，《规划》推进低效用地盘整和非核心、非法定功能用地调整，统筹集中连片开发建设，加强立体复合空间利用，提升现代产业发展的空间要素保障能力。《规划》明确，全市以城市更新、土地整备等为主导的存量低效用地再开发规模不少于170平方公里，完成有机更新不少于150平方公里；《批复》要求“严格开发强度管控，促进地上地下空间复合利用，有序实施城市有机更新、土地综合整治和城中村改造”。

（四）陆海统筹及海洋中心城市建设

“现代海洋城市”是本次《规划》的全新提法，《规划》对航运物流、海洋高端装备等产业层面的空间布局、深圳的山海资源进行了系统梳理。

《规划》明确，推进西部港区功能提升，强化国际港口航运和海洋产业发展。依托海洋新城、西湾、前海湾等重点区域，发展海洋高端装备和现代海洋服务业，推动国际邮轮港建设，结合海洋文化与旅游，促进西部湾区活力。东部海域以生态保护为前提，依托大小梅沙、官湖、下沙、东涌、西涌、龙岐湾等重点区域，打造具有海洋生态和历史人文特色的世界级滨海生态旅游度假区。强化东部港区航运优势，提升盐田为国际航运枢纽和离岸商贸中心。增强海洋科技创新能力，拓展海洋生物、科研和教育发展空间。

（五）民生幸福保障

《规划》强调“以人为本，树立民生幸福标杆”，聚焦“民生七有”发展目

标，优化提升居住空间，充足配置公共服务、社会生活圈，丰富开敞空间、构建全域公园体系。

（六）生态可持续

《规划》明确坚持生态优先，强化生态绿地和水系对提升生态环境质量的支撑作用，构建“四带、八片、多廊”的生态空间总体格局，健全完善以自然保护区为基础、自然公园为主体的自然保护地体系。并大力推进森林入城、碧水串城和耕地融城，统筹推进山体、水体、森林、海洋等各类生态要素修复。

城市风貌方面，以“一脊一带二十廊”为魅力生态骨架，塑造“超级湾区都会、活力宜居城区、诗意山海小城”的多维深圳城市意象以及“山、海、城”交织共融的城市整体风貌。同时构建“不可移动文物—历史风貌区—历史建筑”的历史文化遗产保护体系，深度挖掘改革开放文化史迹，打造多元文化兼收并蓄、历史与当代相得益彰的文化名城。

（七）基础设施支撑

交通方面，《规划》明确持续提升枢纽能级，强化航空枢纽，优化港口功能布局，推进国家铁路和城际铁路建设，完善跨珠江口通道体系，打造畅通全球、辐射全国、更具竞争力的国际性综合交通枢纽城市。城市运行方面，《规划》明确通过推动生命线系统、水、能源、物流、应急保障系统等市政基础设施复合化、集约化发展，保障超大城市系统安全；并通过数字技术等超前部署，实现城市运转聪明智慧，整体构建通达韧性城市。

三、《规划》实施保障

《规划》强调要注重规划实施，提升空间治理水平。具体而言，一方面是构建市、区两级总体规划，以及相关详细规划、专项规划组成的“两级三类”国土空间规划体系，确保规划逐级传导落实，强化空间资源统筹配置；另一方面是完善国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，建立健全规划实施监测评估预警机制，全面提升国土空间治理能力和水平。

《批复》同时强调，应维护规划严肃性权威性，做好规划实施保障。制度上，建立健全规划监督、执法、问责联动机制、各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制，建立健全国土空间相关专项规划统筹管理制度及城市国土空间规划委员会制度；职能分工上，深圳市人民政府负责完成健全工作机制、完善配套政策

措施、《规划》印发和公开等工作，广东省政府、自然资源部履行指导督促、评估等职能，各主体密切协调配合，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。

四、总结

《国务院关于〈深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）〉的批复》对《规划》主要内容予以强调、深化，是对中共中央、国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》等一系列重要战略部署的空间落实，赋予了深圳全新的历史使命。《规划》承继深圳经济特区固有优势，并着眼于大湾区协同、全球性海洋中心城市等发展，规划内容实现陆海全域覆盖，涵盖了山水林田湖草海全要素，对于国土空间开发保护新格局予以全面回应和部署。《规划》及《批复》的贯彻落实将从各方面引领深圳迈向高质量城市发展的新征程。

➤ 《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》

为落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）等文件精神，推进公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房（以下简称“社会类保租房”），加快发展保障性租赁住房，深圳市住房和建设局制定了《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知》（以下简称《通知》），其重点内容如下：

一、纳入社会类保租房的房源条件

（一）用作社会类保租房的存量公寓类居住房屋应当是已建成使用、房屋用途为商务公寓、公寓等用途的房屋。

（二）房源须具有权属证明文件。

（三）运营单位作为申请人的，申请认定时房源收储合同或者委托运营合同剩余期限不少于三年。

（四）房源规模不少于 10 套。

（五）已按规定经过房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查，确保房屋安全使用。

二、申请纳入社会类保租房的要求

（一）关于项目申请人要求

公寓类居住房屋的房屋所有权人或者取得完整的出租经营权和收益权的运营单位可以作为申请人，向区住房主管部门申请将房源用作社会类保租房。

（二）关于申请材料

申请人需提交《深圳市保障性租赁住房项目认定办法(试行)》(深建规(2023)4号，以下简称《认定办法》)规定的材料，包括项目认定申请书、申请人身份材料、不动产权属证书或者其他合法权属资料、收储合同或者委托运营合同以及房屋所有权人知悉确认函(运营单位作为申请人时提交)以及项目房源信息材料。

（三）关于纳入社会类保租房的流程

按照《认定办法》，由区住房主管部门受理项目申请进行核查以及街道办事处对房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查情况进行核查后，将核查符合条件的项目提请区政府认定，由区政府出具项目认定书。

（四）关于项目认定期限

项目认定书的有效期限遵循《认定办法》的规定，原则上不少于六年；由运营单位申请的，认定书有效期限不得超过合同约定剩余期限，剩余期限不足六年的，认定书有效期限为合同约定剩余期限。

三、纳入社会类保租房后的管理要求

（一）关于出租对象

社会类保租房主要面向有租住需求的新就业大学生、青年人等新市民群体出租，承租人需满足《深圳市保障性租赁住房管理办法》规定的区域无房、未租住保障性住房等承租条件。

（二）关于租金

项目租金按照《深圳市保障性租赁住房管理办法》有关规定确定。

（三）关于学位

公寓类居住房屋用作社会类保租房后，承租人子女能否积分入学，按照房源所在区的积分入学政策规定执行，积分类别以原房屋性质为准，并在租赁双方签订的房屋租赁合同中予以明确。

（四）关于转让限制

公寓类居住房屋用作保障性租赁住房期间，不得上市销售或者变相销售、擅自改变保障性租赁住房用途。

（五）关于项目公示

出租人应当在项目现场显著位置公示该项目性质、单次租赁期限、禁止事项、投诉方式等内容。

四、关于社会类保租房的支持措施

（一）水电气价格优惠

对实行商用水电气价格的商务公寓等公寓类居住房屋纳入社会类保租房后，申请人可凭项目认定书向水、电、燃气等市政公用服务企业申请享受居民水电气价格政策。经市政公用服务企业审核通过后，项目的用水、用电、用气价格按照居民标准执行。出租房屋的，出租人应在房屋租赁合同中按照居民水电气价格标准明确水、电、气的具体价格。

（二）税收优惠

公寓类居住房屋纳入社会类保租房后，产权单位、运营单位按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）享受增值税、房产税等税收优惠。

（三）金融支持

《通知》明确鼓励政策性银行、商业银行为公寓类居住房屋用作社会类保租房提供金融支持，引导保险机构投资公寓类居住房屋用作社会类保租房，鼓励银行保险机构参与公寓类居住房屋用作社会类保租房基础设施不动产投资信托基

金（REITs）。具体而言，《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（银发〔2024〕2号）明确了住房租赁的信贷、债券、房地产投资信托等金融支持政策。公寓类居住房屋纳入社会类保租房后，产权单位、运营单位可以按规定从商业银行获得住房租赁团体购房贷款、长期的住房租赁经营性贷款以及发行住房租赁企业债券、发行房地产投资信托基金等政策优惠。

五、总结

随着近年来房地产市场形势变化，深圳市存量公寓类居住房屋库存去化存在一定压力，同时也为保障性租赁住房的建设筹集提供了可行途径。《通知》的出台，有助于推进深圳市保障性租赁住房建设筹集目标顺利完成，同时助力公寓类居住房屋库存去化，进一步完善公寓类居住房屋用作社会类保租房的认定机制和支持措施。

三、行业热点资讯

➤ 中共中央政治局：要促进房地产市场止跌回稳

9月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。

会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

本次会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，当前稳定房地产市场对于稳定宏观经济具有重要性，房地产市场止跌回稳，才能更好地为宏观经济平稳运行提供支撑。中央政治局要求各地做好稳市场交易和价格的工作，对房地产工作作出最新部署，充分释放积极信号。在此引导下，第四季度各地或有重磅加码政策出台，更好促进去库存、防风险工作进程。

➤ 住建部：2024年1-8月全国新开工改造城镇老旧小区4.2万个

9月18日，住房和城乡建设部发布数据，2024年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个。根据各地统计，1-8月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.2万个。

分地区看，山东、河南、湖北、湖南、重庆、四川、云南、陕西等8个地区新开工小区数量超过2000个；江苏、吉林、青海、上海、重庆、江西等6个地区开工率超过90%。广东地区新开工改造小区1399个，开工率达56.1%

➤ **国家统计局：1-8月全国房地产开发投资69284亿元，同比下降10.2%**

国家统计局于9月14日发布2024年1-8月份全国房地产市场基本情况：

1-8月份，全国房地产开发投资69284亿元，同比下降10.2%；其中，住宅投资52627亿元，下降10.5%。

1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积709420万平方米，同比下降12.0%。其中，住宅施工面积496052万平方米，下降12.6%。房屋新开工面积49465万平方米，下降22.5%。其中，住宅新开工面积35909万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积33394万平方米，下降23.6%。其中，住宅竣工面积24393万平方米，下降23.2%。

1-8月份，新建商品房销售面积60602万平方米，同比下降18.0%，其中住宅销售面积下降20.4%。新建商品房销售额59723亿元，下降23.6%，其中住宅销售额下降25.0%。8月末，商品房待售面积73783万平方米，同比增长13.9%。其中，住宅待售面积增长21.5%。

1-8月份，房地产开发企业到位资金69932亿元，同比下降20.2%。其中，国内贷款10229亿元，下降5.1%；利用外资20亿元，下降42.4%；自筹资金25150亿元，下降8.4%；定金及预收款21078亿元，下降30.2%；个人按揭贷款9920亿元，下降35.8%。

8月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为92.35。

➤ **央行：将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例**

9月24日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，中国人民银行行长潘功胜、

国家金融监督管理总局局长李云泽、中国证券监督管理委员会主席吴清出席介绍金融支持经济高质量发展有关情况，并答记者问。

发布会上，中国人民银行行长潘功胜介绍，将降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例。具体政策包括：

1. 引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在 0.5 个百分点左右。

2. 统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的 25% 下调到 15%。

3. 将 5 月份人民银行创设的 3000 亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的 60% 提高到 100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。

4. 将年底前到期的经营性物业贷款和“金融 16 条”这两项今年年底到期的政策文件延期到 2026 年底。

本次人民银行宣布降低存量房贷利率等举措回应市场降低存量贷款利率的需求，从政策端引导市场成交量价调整。

➤ 广东支持东莞探索盘活土地资源有效路径

9 月 12 日，广东省人民政府印发《广东省关于支持东莞深化两岸创新发展合作的若干措施》（下称《若干措施》），贯彻落实《国务院关于东莞深化两岸创新发展合作总体方案的批复》精神以及《东莞深化两岸创新发展合作总体方案》要求，提出支持东莞深化两岸创新发展合作的系列措施。

《若干措施》提出，支持东莞探索盘活土地资源有效路径，探索建立刚性和弹性有效结合的国土空间规划管理机制。支持东莞依法依规开展全域土地综合整治，加快整合连片产业用地。推动引入用地管理新机制，支持东莞探索建设用地上、地表和地下分层供应政策，探索研究“减量挂钩”等政策机制。支持探索新增公园绿地依法办理用地手续但不纳入城乡建设用地规模管理的新机制。支持东莞在产业用地、公共设施、基础设施用地原址重建改建及“拆旧建新”同步合并办理建设用地规划许可和用地批准手续。

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。

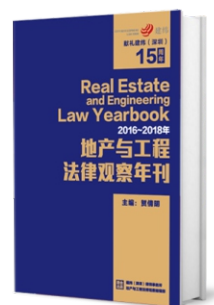
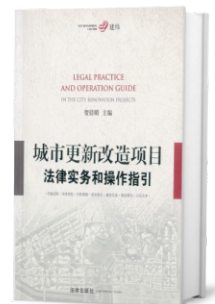
成果展示

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