

# NO.14

双月刊/2019.11

建纬（深圳）律师事务所  
深圳市华勤城市更新研究院

联合  
出品

URBAN RENEWAL  
POLICY OBSERVATORY

# 城市更新 政策观察

贺倩明 主编

# 城市更新 政策观察

## 主办单位

建纬(深圳)律师事务所 深圳市华勤城市更新研究院

## 主编

贺倩明

## 副主编

陈思斯

## 编委会

陈思斯 程正旺 刘文庆 张源杰 黄浩

## 本期责任编辑

陈思斯 刘文庆 张源杰 汤文琪 宛恋 李静文 黄浩 黄紫薇

## 设计

武娇

## 地址

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

## 邮箱

bianjibu@jianweishenzhen.com

## 官网

www.jianweishenzhen.com

## 版权声明Copyright Statement

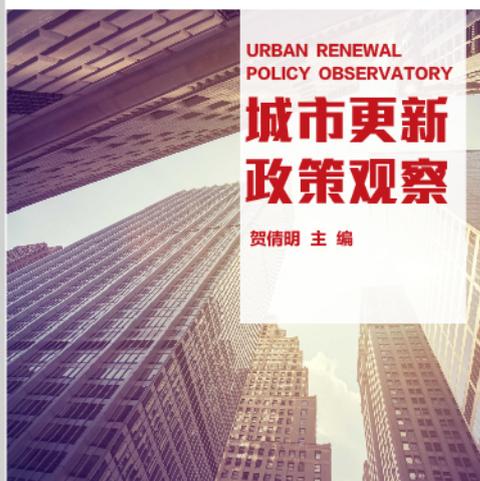
- 1.本刊所载观点、数据系建纬&华勤城市更新业务研发中心编辑出品,如需转载,请与我们联系;
- 2.本刊所载观点、数据仅供参考使用,不代表正式法律意见;
- 3.如对本刊所涉及内容有任何意见或建议,欢迎探讨交流。

NO.14

双月刊/2019.11

建纬(深圳)律师事务所  
深圳市华勤城市更新研究院

联合  
出品



IUAQIN 建纬

第十四期/2019年11月 NO.14



建纬(深圳)律师事务所



深圳市华勤城市更新研究院

## 前 言

习近平总书记指出，土地制度是国家的基础性制度，农村土地制度改革是个大事，涉及的主体、包含的利益关系十分复杂，必须审慎稳妥推进。按照党中央、国务院的决策部署，《中华人民共和国土地管理法》时隔 15 年后再次修订，土地制度进入新一轮改革。《中华人民共和国土地管理法（2019 年修正）》主要明确土地征收范围、规范土地征收程序、完善对被征地农民多元保障机制，明确集体经营性建设用地入市的条件以及入市后的管理措施，健全宅基地权益保障方式、完善宅基地管理制度、探索宅基地自愿有偿退出机制。此外，《中华人民共和国土地管理法（2019 年修正）》强化永久基本农田保护、为“多规合一”预留空间。

国家层面，为与《中华人民共和国土地管理法》修改做好衔接，扫清集体经营性建设用地入市法律障碍，全国人大常委会同步修订了《中华人民共和国城市房地产管理法》的相关条款。为依法维护城镇住宅小区地下车位（库）权利人合法权益，自然资源部起草了《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》。

广东省层面，“三旧”改造工作开展十年以来，土地集约节约利用已经取得显著的效果，但仍存在改造入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难等重点难点堵点问题。因此，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》，广东省自然资源厅发布《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）》、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（二次征求意见稿）》，以进一步推动“三旧”改造活动。此外，为贯彻落实国家关于建立国土空间规划体系的方针，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》，加快推进广东省国土空间规划编制工作。为促进广东省高质量发展，广东省自然资源厅发布《广东省产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》。

深圳市层面，深圳市人民政府办公厅发布《深圳市地价测算规则》，统一了深圳市地价管理体系，建立了以标定地价为核心的“一套市场地价标准”。住房保障方面，深圳市住房和建设局组织起草了《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）（征求意见稿）》，进一步规范以规模化租赁、购买等方式筹集人才住房和公共租赁住房的相关工作，深圳市规

划和自然资源局起草了《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）》，实现保障住房用地的有效供应。城市更新方面，深圳市规划和自然资源局起草《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）》，规范强区放权后城市更新专项规划的审批工作。深圳市南山区出台《深圳市南山区城市更新暂行办法》、福田区发布《深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）》、盐田区发布《盐田区城市更新实施办法（修订草案）》（征求意见稿），分别完善辖区内城市更新的规定。龙岗区发布《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（试行）（征求意见稿）》《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）》，指导旧住宅区拆除重建类城市更新项目、重点更新单元公开选择市场主体的活动。产业保障方面，宝安区出台《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则》《深圳市宝安区工业区块线管理办法（修订）》，龙岗区发布《龙岗区重点产业项目遴选实施细则（征求意见稿）》。此外，深圳市规划和自然资源局修订《深圳市城市规划标准与准则》，用地类型中增加“科研用地”，为深圳市基础科学研究，提升源头创新能力提供保障。福田区出台《福田区社会建设专项资金使用管理办法》，以规范专项资金的使用，出台《深圳市福田区临时用地管理办法》，进一步明确明确了福田区临时用地的适用范围、申请范围、审批流程和用地监管。龙岗区发布《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级操作规程（试行）（征求意见稿）》，规范增加辅助性设施类综合整治改造升级操作规程。龙华区发布《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》（征求意见稿），对土地整备利益统筹作出更为明确的指引。光明区发布《深圳市光明区安置房管理办法》，规范安置房的建设和管理，发布《光明区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》，明确辖区内棚户区改造的实施步骤。坪山区发布《关于加强股份合作公司“三资”管理和公开的指导意见（征求意见稿）》，规范社区股份合作公司的“三资”管理。

粤港澳大湾区其他城市层面，广州市发布《广州市黄埔区、广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》《广州市天河区行政事业单位国有资产处置办法》。东莞市在集体资产交易、项目管理、规划管理方面多管齐下，分别发布《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（再次征求意见稿）》《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法（征求意见稿）》。佛山市响应广东省的号召，为更好推进城市更新工作，发布《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》。惠州市在农村土地制度方面进一步更新完善，发布《惠州市改革试

点村村民建房审批管理暂行办法（征求意见稿）》《惠州市试点村宅基地“一户一宅”管理办法（征求意见稿）》。珠海市发布《珠海市城市更新项目地价计收办法》《关于继续执行简化建设用地规划审批流程文件的通知》，简化操作，提高行政效率。

九、十两月期间，各级人民政府颁布政策频繁，政策主要关注辖区内重点事项，进一步细化和明确上级已有立法，为粤港澳大湾区范围内的建设发展提供充足立法支持。鉴于此，上海市建纬（深圳）律师事务所联合深圳市华勤城市更新研究院联手推出新一期的《城市更新政策观察》，整理收集 2019 年 9 月份、10 月份粤港澳大湾区城市房地产政策、城市更新政策，为大湾区房地产市场的参与者和关注者提供参考。

上海市建纬（深圳）律师事务所

深圳市华勤城市更新研究院

二〇一九年十一月二十日

# 目录 CONTENTS

01 政策资讯  
POLICY INFORMATION

02 行业观察  
INDUSTRY OBESERVATION

03 行业资讯  
INDUSTRY INFORMATION

## 目录

第一篇 政策资讯 .....	1
一、国家级政策 .....	1
★《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》 .....	1
★《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》 .....	3
★《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》 .....	3
二、广东省政策 .....	4
★《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》 .....	4
★《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》 .....	7
★《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》 .....	9
★《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021年）》 .....	10
★《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（二次征求意见稿）》 .....	12
三、深圳市政策 .....	14
★《深圳市地价测算规则》 .....	14
★《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）（征求意见稿）》 .....	16
★《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）》 .....	17
★《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）》 .....	21
★《深圳市城市规划标准与准则（2019年局部修订）》 .....	22
四、深圳市各区政策 .....	23
（一）南山区 .....	23
★《深圳市南山区城市更新暂行办法》 .....	23
（二）福田区 .....	28
★《福田区社会建设专项资金使用管理办法》 .....	28
★《深圳市福田区临时用地管理办法》 .....	30
★《深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）》 .....	31
（三）盐田区 .....	33
★《盐田区城市更新实施办法（修订草案）》（征求意见稿） .....	33

(四) 宝安区 .....	35
★《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则》 .....	35
★《深圳市宝安区工业区块线管理办法(修订)》 .....	36
(五) 龙岗区 .....	37
★《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(试行)(征求意见稿)》 .....	37
★《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则(试行)(征求意见稿)》 .....	40
★《龙岗区重点产业项目遴选实施细则(征求意见稿)》 .....	41
★《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级操作规程(试行)(征求意见稿)》 .....	43
(六) 龙华区 .....	44
★《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引(试行)》(征求意见稿) .....	44
(七) 光明区 .....	46
★《深圳市光明区安置房管理办法》 .....	46
★《光明区棚户区改造实施细则(试行)(征求意见稿)》 .....	48
(八) 坪山区 .....	49
★《关于加强股份合作公司“三资”管理和公开的指导意见(征求意见稿)》 .....	49
五、粤港澳大湾区其它城市政策 .....	51
(一) 广州市 .....	51
★《广州市黄埔区、广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》 .....	51
★《广州市天河区行政事业单位国有资产处置办法》 .....	52
(二) 东莞市 .....	55
★《东莞市农村(社区)集体资产交易办法(再次征求意见稿)》 .....	55
★《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》 .....	57
★《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法(征求意见稿)》 .....	59
(三) 佛山市 .....	64
★《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新(“三旧”改造)促进高质量发展的实施意见(征求意见稿)》 .....	64

(四) 惠州市 .....	66
★ 《惠州市改革试点村村民建房审批管理暂行办法（征求意见稿）》 .....	66
★ 《惠州市试点村宅基地“一户一宅”管理办法（征求意见稿）》 .....	67
(五) 珠海市 .....	69
★ 《珠海市城市更新项目地价计收办法》 .....	69
★ 《关于继续执行简化建设用地规划审批流程文件的通知》 .....	74
<b>第二篇 行业观察 .....</b>	<b>76</b>
深圳特区物管新规对房企、物业服务企业的十大影响 .....	76
省府 71 号文的重点不止于“2/3 多数决强拆” .....	129
东莞市城市更新前期服务商系列①：前期服务商概述（一） .....	135
<b>第三篇 行业资讯 .....</b>	<b>141</b>
<b>第一节 项目资讯 .....</b>	<b>141</b>
一、城市更新单元计划审批概况 .....	141
二、城市更新单元专项规划审批概况 .....	165
三、城市更新单元实施主体确认概况 .....	213
<b>四、集体用地平台交易概况 .....</b>	<b>226</b>
<b>第二节 企业资讯 .....</b>	<b>228</b>
<b>2019 年 9-10 月法规列表 .....</b>	<b>232</b>

01

政策资讯

POLICY INFORMATION

# 第一篇 政策资讯

## 一、国家级政策

### ★《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》

发布单位：全国人大常委会

发布时间：2019年9月5日

习近平总书记指出，土地制度是国家的基础性制度，农村土地制度改革是个大事，涉及的主体、包含的利益关系十分复杂，必须审慎稳妥推进。按照党中央、国务院决策部署，全国人大常委会在认真总结农村土地制度改革试点成果基础上对《中华人民共和国土地管理法》进行修正，此次通过的修正案共二十九条，主要包括以下内容：

#### 一、关于土地征收

一是明确土地征收范围。明确因军事和外交用地、政府组织实施基础设施建设、公益事业、扶贫搬迁、保障性安居工程建设、成片开发建设等六种情形需要用地的，可以征收集体土地。其中扶贫搬迁、保障性安居工程建设、成片开发可以征收土地的范围限定在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内；

二是规范土地征收程序。以往是征地补偿安置方案确定后，地方人民政府再予以公告、听取意见。修正案要求市、县人民政府申请征收土地前进行土地现状调查、公告听取被征地的农村集体经济组织及其成员意见、组织开展社会稳定风险评估等前期工作，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议，测算并落实有关费用，保证足额到位，方可申请征收土地。

三是完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障作为基本要求；明确征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、

自治区、直辖市制定公布区片综合地价确定，制定区片综合地价要综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、安置人口、区位、供求关系以及经济社会发展水平等因素；明确征收农村村民住宅要按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房等方式，保障其居住权，并将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。

## 二、关于集体经营性建设用地入市

一是明确入市的条件。对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，明确用地供应、动工期限、使用期限、规划用途和双方其他权利义务；相关建设用地使用权的收回依照双方签订的书面合同办理。

二是明确集体经营性建设用地入市后的管理措施。为维护土地管理秩序，明确要求集体建设用地使用权人严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；集体建设用地使用权的最高年限、登记等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院自然资源主管部门制定。

## 三、关于宅基地制度

一是健全宅基地权益保障方式。根据乡村振兴的现实需求和各地宅基地现状，规定对人均土地少、不能保障一户一宅的地区，允许县级人民政府在尊重农村村民意愿的基础上采取措施，保障农村村民实现户有所居的权利。

二是完善宅基地管理制度。下放宅基地审批权，明确农村村民申请宅基地的，由乡（镇）人民政府审核批准，但涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续；

三是探索宅基地自愿有偿退出机制。原则规定允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。

## 四、其它修改

一是强化耕地尤其是永久基本农田保护。要求地方人民政府确保规划确定的本行政区域内耕地保有量不减少、质量不降低。明确永久基本农田要落实到地块，设立保护标志，纳入国家永久基本农田数据库严格管理，并由乡（镇）人民政府将其位置、范围向社会公告。

二是为“多规合一”预留空间。将落实国土空间开发保护要求作为土地利用总体规划的编制原则，规定经依法批准的国土空间规划是各类开发建设活动的基本依据，已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城市总体规划。

此外，修正案根据土地管理实践经验，结合机构改革、财政管理制度等方面的需要，对土地督察制度、部门名称、相关费用使用、部分法律责任条款等一并作了修改。

### ★《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》

发布单位：全国人大常委会

发布时间：2019年9月5日

为与《中华人民共和国土地管理法》修改做好衔接，扫清集体经营性建设用地入市的法律障碍，全国人大常委会对《中华人民共和国城市房地产管理法》第九条关于城市规划区内的集体土地必须先征收为国有后才能出让的规定一并作出修改，《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》规定：“城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。”

### ★《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》

发布单位：自然资源部

发布时间：2019年10月8日

为依法维护城镇住宅小区地下车位（库）权利人合法权益，依据《物权法》《土地管理法》《城乡规划法》《房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章规定，自然资源部起草了《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》，并征求社会各界意见。征求意见稿的主要内容如下：

1. 征求意见稿明确多用途国有建设用地范围内配建地下车位，与地上建筑物配建比例明

确且按用途在空间上能够明确区分的，其土地用途、使用期限按对应地上建筑物的土地用途和使用期限认定；在空间上不能够明确区分的，按地上建筑物使用期限最长土地用途和使用期限认定。

2. 配建地下车位原则上以“个”划分定着物单元，单建地下车位原则上作为一个定着物单元，与其占用的国有建设用地宗地设定为一个不动产登记单元。

3. 申请配建地下车位首次登记的，原则上与地上建筑物一并申请。单独申请配建地下车位首次登记的，应提交配建地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告、税费缴纳凭证等材料。**配建地下车位和地上建筑物一并转让的，可一并申请办理转移登记。**

4. 申请单建地下车位首次登记的，应一并办理国有建设用地使用权及地下车位所有权登记。单建地下车位符合国土空间规划但未办理地下空间用地手续的，可按照本意见办理地下车位登记。

5. 地上建筑物所有权已办理转移登记，其所有权人因购买等实际使用配建地下车位，该地下车位已办理首次登记的，由转让双方持购买合同、税费缴纳凭证申请办理地下车位转移登记；该地下车位未办理首次登记的，由开发建设单位提供配建地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告等，配合购买人办理地下车位登记。

此外，征求意见稿明确了意见实施前相关制度的衔接。

## 二、广东省政策

### ★《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》

发布单位：广东省人民政府

发布时间：2019年8月28日

《指导意见》聚焦当前各地反映的“三旧”改造入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难等重点难点堵点问题，坚持问题导向和系统思维，提出针对性的改革措施，主要内容如下：

#### 一、“两创新”

1. 创新规划管理制度。一是与现行规划制度充分衔接，“三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，允许编制“三旧”改造单元规划作为项目实施依据，推动解决修改控制性详细规划程序复杂、耗时长的问题。二是优化建设用地规模调节机制，适当放宽土地利用总体规划及城市总体规划修改门槛，推动解决部分用地因不符合规划而无法实施改造的问题。

2. 创新审查报批机制。一是优化标图建库审查要求，适当降低改造地块入库要求，加大对教育、医疗、养老、体育等公益性项目的支持力度，扩大“三旧”改造政策受惠面。二是简化用地报批手续，优化微改造项目涉及规划、用地、建设、消防、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。三是推行区域评估制度，进一步缩减单个改造项目办理压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估所需时间。

## 二、“三支持”

1. 支持整体连片改造。一是允许通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行区域平衡，推动解决旧城镇、旧村庄改造项目拆迁成本高、利益难平衡的问题。二是允许通过搭配改造、混合改造、置换改造等多种方式，实现地块规则化和地块合并，促进改造成本与收益平衡。三是要求合理安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，并加强历史文化保护，实现经济、社会、文化及生态等综合效益。

2. 支持降低用地成本。一是允许在改造主体缴纳的地价款中扣除前期投入成本和公益贡献。二是在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款，丰富地价实现形式，减少利益分配争议，调动市场主体的积极性。三是对创新创业载体根据土地权利受限情况实行差别化地价，降低其用地成本，支持科技创新和实体经济发展。

3. 支持优化利益分配。一是加大财政奖补力度。在市县政府实行财政奖补的基础上，省统筹整合使用相关财政资金，实行土地增值税补助政策，切实加大对市县的支持力度，推动解决“工改工”项目及公益性改造项目收益率低甚至没有收益的问题。二是降低改造项目税收负担。对经政府确认由市场主体承担拆迁工作的单一主体归宗改造项目，定性为政府征收（收回）房产、土地并出让行为，可享受同等税收待遇，进一步平衡“三旧”用地与新增用地的使用成本，吸引更多市场主体参与。

## 三、“四强化”

1. 强化倒逼促改措施。各地需对项目用地效率进行分等定级，实行差别化的资源要素配置，提高低效用地项目的运营成本，倒逼用地主体实施改造或退还土地。

2. 强化行政司法保障。对“三旧”改造涉及搬迁矛盾纠纷进行区分处理，其中，符合《土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》调整范围的，仍按照上述规定处理；**法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决：**

(1) 土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议；

(2) 建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于三分之二且占总人数不少于三分之二的权利主体已签订搬迁补偿安置协议；

(3) 拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的80%；

(4) 属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民或户代表已签订搬迁补偿安置协议。

**对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。利用行政和司法强制力，妥善解决“三旧”改造搬迁矛盾纠纷，加快项目实施，保障原权利人合法权益。**

3. 强化项目实施监管。一是实行项目协议监管和多部门联合监管机制，加强企业信用管理等措施，督促改造主体履行义务，依规依约实施改造。二是发挥政府补位作用，允许符合条件的市场主体主导项目转为政府主导项目，结合政府和市场两方面优势，提高项目推进效率，有效避免项目烂尾。三是实行改造信息全流程公开，稳定改造主体的预期，并引入社会监督力量，促进“三旧”改造工作规范实施。

4. 强化协同推进合力。一是强化地方政府的主体责任，建立完善由政府牵头的“三旧”改造工作协调机制和容错纠错机制。二是强化协同推进合力。明确各相关部门职责分工，要求各司其职、各负其责，合力推进“三旧”改造工作。允许各地结合本地机构设置情况确定“三旧”改造各项工作的承担单位。

## ★《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》

发布单位：广东省人民政府

发布时间：2019年10月12日

2019年5月23日，中共中央、国务院发布《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（下称《意见》），《意见》明确，**国土空间规划**是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括**总体规划、详细规划**和相关专项规划。国家、省、市县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，涉及空间利用的专项规划。

国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。《意见》指出，到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。

2019年8月26日，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，对《中华人民共和国土地管理法》（下称《土地管理法》）进行了修编，增加一条作为《土地管理法》第十八条：“国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。**经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。**”

2019年10月12日，为贯彻落实党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的重大部署以及《土地管理法》的相关要求，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（下称《通知》）。《通知》明确总体要求为坚持以人民为中心，坚持生态优先、绿色发展，**聚焦聚力建设粤港澳大湾区、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区、构建一核一带一区区域发展新格局、实施乡村振兴战略等工作重点**，

注重历史文脉传承和人居环境改善，加快建立国土空间规划体系并监督实施，全面提升国土空间治理和管制能力，为广东省实现高质量发展和高品质生活、建设美丽广东提供有力保障。

《通知》明确相关编制任务和审批程序：

一是抓紧编制省级国土空间总体规划，分解下达各项规划指标，科学设计各类空间开发保护的指引与管控规则，引导国土空间适度有序开发；

二是全面编制市县国土空间总体规划，**科学划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界“三条控制线”**，安排好各类重大平台、重点项目、重大工程建设的规模、布局和时序，探索规划“留白”制度，为未来发展预留弹性空间；

三是因地制宜编制乡镇国土空间规划，可因地制宜，将乡镇国土空间规划与市县国土空间总体规划合并编制，也可以几个乡镇为单元共同编制乡镇级国土空间总体规划。突出地方特色，科学制定各类空间开发保护行为的指引与管控规则，作为详细规划编制的主要依据；

四是指导约束相关专项规划与详细规划编制。相关专项规划应与国土空间总体规划衔接，详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，包括城镇开发边界内的详细规划和城镇开发边界外以村庄规划为主的详细规划，有条件的地区可全域统一编制详细规划，实现详细规划全覆盖；

五是统筹推进国土空间基础信息平台建设，统筹建设全省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，市县根据需求进行适当功能拓展，实现全省自上而下“一个标准、一个体系、一个接口”，形成全省国土空间规划“一张图”；

六是明确各级国土空间规划的审批程序和内容，**即市县国土空间总体规划和乡镇国土空间规划由同级人民政府组织编制，以几个乡镇为单元编制的乡镇级国土空间规划由上一级人民政府组织编制，东莞、中山市以几个乡镇为单元编制的乡镇级国土空间规划由市级自然资源主管部门组织编制**。需报国务院审批的地级以上市国土空间总体规划，经同级人大常委会审议后，报经省人民政府同意上报国务院审批；其他地级以上市、各县（市、区）国土空间总体规划经同级人大常委会审议后，逐级报至省人民政府审批。单个乡镇编制或以几个乡镇为单元编制的乡镇级国土空间规划，逐级报至地级以上市人民政府审批。

《通知》明确国土空间规划编制的时间安排：1. 省级国土空间总体规划应于 2019 年底前基本完成成果编制，按程序于 2020 年 3 月底前上报国务院审批；2. 同步推进市级和县级

国土空间总体规划编制工作，加强市县的统筹联动，确保市县国土空间总体规划编制工作高效推进。市县国土空间总体规划应于 2020 年底前基本完成编制报批；3. 乡镇国土空间规划与县级国土空间总体规划编制工作同步推进，并于 2020 年底前完成编制报批。

国土空间规划的建立有利于维护规划的一致性，进而保障规划的权威性和严肃性。广东省加快推动国土空间规划编制工作，可进一步为广东省土地管理、集约节约利用提供有力保障。

### ★《广东省产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2019 年 8 月 26 日

为促进广东省高质量发展，广东省自然资源厅根据自然资源部办公厅《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》（自然资办发〔2019〕31 号）以及广东省法规、规章、现行有效的规范性文件，梳理政策实施要点，编制形成《广东省产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》（以下简称《指引》）。《指引》的主要内容如下：

#### 一、产业用地定义

广东省产业用地政策是指国家规范性文件规定的和省制订的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。

#### 二、产业用地审批

（一）产业用地报批方式：产业用地供应涉及农用地转用和土地征收的，应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续。具体报批方式为分批次方式及单独选址方式。其中一个批次用地可以一块或多块土地同时打包上报。

（二）产业用地审批权限：1. 国务院用地审批权限：报国务院审批土地利用总体规划城市（目前是广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等 10 市，以下简称广州等 10 市）中心城区范围内的产业用地，涉及农用地转为建设用地的；涉及征收永久基本农田，或永久基本农田以外的耕地 35 公顷以上的，或其他土地 70 公顷以上的产业

用地的；2. 省人民政府用地审批权限：除国务院审批权限以外（广州等 10 市以外城市，及广州等 10 市中心城区以外），市、县土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内产业用地，涉及农用地转为建设用地的；征收土地未达到国务院批准条件的；占用国有未利用地（在广州、深圳市超过 20 公顷，在其他地级市超过 5 公顷）和经省人民政府批准立项的重点建设产业项目以及跨地级以上市的产业项目占用国有未利用地的产业用地的。此外，《指引》还规定了地级以上市人民政府用地审批权限及县级人民政府用地审批权限，并规定产业用地审批权限委托审批。

### 三、土地利用安排

《指引》规定征收补偿、利用计划、小微企业、重大科技项目用地、开发区、乡村振兴、占补平衡、国土空间规划修改、永久基本农田、土地用途确定等方面应当参照的法律法规及相关政策，进一步明确土地利用安排需要注意的事项。

## ★《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021 年）》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2019 年 8 月 26 日

### 一、制定背景

当前，广东省正处于大力推进粤港澳大湾区建设、促进高质量发展的关键阶段，面对新形势、新任务、新要求，必须下更大力气深入推进“三旧”改造，优化土地利用结构，完善城市功能布局，提高节约集约用地水平，推动城市老旧区域转型升级，为广东省高质量发展提供更加有力的土地资源保障。为此，省政府近期颁布实施《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（下称《指导意见》），对“三旧”改造工作进行再部署、再推动、再提升。同时，广东省自然资源厅配套印发《行动方案》，对《指导意见》进行细化落实、责任分解和进度安排。

### 二、主要内容

《行动方案》将落实《指导意见》的近三年工作任务分解到各市、各有关部门，明确具

体的工作事项、责任分工和时限要求,主要内容包括工作目标、重点行动和保障措施三部分。

### (一) 工作目标

《行动方案》明确提出,至2021年,全省新增实施“三旧”改造面积23万亩以上,完成改造面积15万亩以上,投入改造资金5000亿元以上,其中珠三角城市新增实施改造面积占比在80%以上。同时,“三旧”改造体制机制进一步健全,综合效益明显提升,配套政策体系更加完备,闯出一条高密度城市通过低效存量用地再开发促进高质量发展、偏远农村通过激活土地资源助力乡村振兴的新路子。

### (二) 重点行动

对应落实《指导意见》的有关政策,提出6个方面共17项“重点行动”计划。

一是强化规划支撑引导。强化规划的基础性、先导性地位,通过优化“三旧”改造相关规划的编制审批机制、创新建设用地规模调节机制,推动解决改造规划调整程序复杂、耗时长,以及部分地块因没有落实建设用地规模而无法实施改造的问题。

二是优化项目审查报批机制。按照深化“放管服”改革要求,通过优化市县层面审批流程、优化微改造项目行政审批手续、实施区域评估制度,推动解决部分项目审批耗时长的问题。

三是建立系统性的激励倒逼机制。通过完善收益分配、补偿安置、财政奖补、税费优惠、金融支持、倒逼促改等配套政策,构建系统性的正向激励和反向倒逼机制,推动解决改造成本高、市场动力不强的问题,调动各方力量参与的积极性。

四是强化项目实施监管。通过完善项目协议监管机制,推动解决部分改造主体违规套用政策、不依规依约实施改造的问题。加强“工改工”“工改产”项目管理,保障工业发展空间,加大对实体经济的支持力度。

五是推进解决矛盾纠纷。通过加强对涉及“三旧”改造的诉讼案件的司法指导,推动解决改造引发的各类矛盾纠纷,在维护社会稳定的前提下加快改造项目实施进度。

六是推进立法工作。通过推进“三旧”改造立法,推动解决“三旧”改造政策层级低的问题,进一步凝聚社会共识,稳定市场预期,坚定各方信心,提高改造工作的规范化、制度化水平。

### （三）保障措施

为保障专项行动顺利推进，优化“三旧”改造工作环境，《行动方案》要求各地、各有关部门切实加强组织领导，强化机制建设，按时保质完成工作任务，省将加强工作考核。同时，要求各地、各部门不断健全规章制度，堵塞管理漏洞，打造“三旧”改造阳光工程，严防廉政风险。此外，要求广泛宣传“三旧”改造，营造全社会共同推动“三旧”改造的良好氛围。

#### ★《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（二次征求意见稿）》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2019年9月25日

广东省自然资源厅在修改完善《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》后，形成《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（二次征求意见稿）》（以下简称《管理办法》），并于2019年9月25日公开征求意见，征求意见截止时间为10月9日。

《管理办法》总结了广东省内各市的“三旧”改造经验，将实践经验凝结成系统、全面的管理规定，包括了规划管理、用地审批、改造方案、收益分配、实施监管等“三旧”改造活动涉及的各方面与全过程，有利于未来广东省“三旧”改造活动的有序开展。《管理办法》中涉及的重点内容如下：

#### 一、区分全面改造与微改造的“三旧”改造类型

《管理办法》在总则部分即明确，“三旧”改造分为全面改造与微改造两种类型。全面改造是指在“三旧”用地上以拆除重建方式为主实施的再开发。微改造是指在维持“三旧”用地现状建设格局基本不变的前提下，通过局部拆建、加建扩建、功能改变、整饰修缮、完善配套基础设施与公共服务设施等方式实施的再开发。

#### 二、区分专项规划与单元规划的规划管理体系

《管理办法》在第二章专章对“三旧”改造规划管理进行了规定，并明确“三旧”改造规划管理体系分为“三旧”改造专项规划和“三旧”改造单元规划两个层次。

“三旧”改造专项规划由县级以上“三旧”改造主管部门编制，主要依据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划。“三旧”改造专项规划的编制、修改等均需要经过公告、论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。“三旧”改造专项规划报地级以上市人民政府批准实施。“三旧”改造专项规划应列入国土空间总体规划的规划编制目录清单，规划期限一般为五年。

“三旧”改造单元规划由市县国土空间规划主管部门、乡镇人民政府划定，主要根据成片连片改造需要和国土空间详细规划有关技术规范划定。一个“三旧”改造单元可以包括一个或多个“三旧”改造项目。三旧改造单元规划按照国土空间详细规划审批程序批准。“三旧”改造单元范围内国土空间详细规划未覆盖或因实施改造确需调整国土空间详细规划的，由市县国土空间规划主管部门、乡镇人民政府组织编制“三旧”改造单元规划。

### 三、明确不同性质用地的审批程序以及不同供地方式

#### 1. 确认标图入库为“三旧”改造用地前提

《管理办法》在第三章用地审批部分中，首先规定低效用地应当按照程序纳入省“三旧”改造地块数据库，之后规定各类用地的审批均以纳入“三旧”改造地块数据库为前提。标图入库的方式有“三旧”改造主管部门依职权或依低效用地原权利人申请两种方式。

#### 2. 详细规定四种特殊性质土地的用地审批手续

针对合法集体建设用地需转为集体建设用地，《管理办法》第十八条规定应当依法办理土地征收手续，或者申请办理转为国有建设用地手续。针对无合法手续的国有或集体建设用地，《管理办法》第十九条规定应当先行按照历史用地发生时的法律政策落实处理（处罚），再按照现状完善建设用地手续。针对无合法手续、用地主体已经签订征地协议补偿、且不存在纠纷与异议的集体建设用地，《管理办法》第二十条规定，用地主体应当申请对其按现状完善建设用地及土地征收手续进行审批。针对边角地、夹心地、插花地等其他用地，《管理办法》第二十一条规定可以单独审批或与主体地块一并报批，按规定办理农用地转用和土地征收手续。

#### 3. 规定不同的供地方式

根据《管理办法》第二十二条的规定，“三旧”用地由政府收储后再次供地，属经营性用地或同一宗地有两个以上意向用地者的，必须以公开方式供应。其余用地可以根据改造用

途以划拨、协议出让或租赁等方式定向供应，经过县级以上人民政府批准即可。

#### 四、提供多种项目推进困难的解决机制

无法与全部权利人签订搬迁补偿安置协议是“三旧”改造项目常见的一种困境，《管理办法》就“三旧”改造项目陷入僵局时如何解决提供了多种机制。

##### 1. “三旧”改造项目退出机制

市场主体主导的全面改造项目无法在限期内完成全部签约时，市场主体可以申请将项目转为政府主导后退出项目。《管理办法》第四十二条第二款规定，经该市场主体申请、县级以上人民政府批准后，方可将项目转为由政府主导的方式推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场主体前期投入费用予以合理补偿。

##### 2. 行政司法保障

《管理办法》第四十九条规定，多数原权利人同意改造，少数原权利人不同意改造的“三旧”改造项目，可以按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理改造争议。

《管理办法》在第四十九条外还设置了确认搬迁补偿协议合理、要求限期搬迁的行政裁决，作为解决“三旧”改造项目僵局的一种方式。但由于行政裁决涉及部分权利人的权益，故存在较多限制条件：（1）由市场主体实施且已批准改造方案；（2）存在生态环保、消防安全等安全问题或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况的建筑物；（3）签订搬迁补偿安置协议的比例满足特定条件；（4）裁决前先行调解。

### 三、深圳市政策

#### ★《深圳市地价测算规则》

发布单位：深圳市人民政府办公厅

发布时间：2019年10月17日

自2013年《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土〔2013〕12号）发布以来，深

圳市已经六年未对地价测算规则做出修订。城市更新地价测算、历史遗留用地处理地价测算以及土地整备置换用地地价策划等他特殊类型的地价测算，均通过各个规范性文件予以解决，存在地价测算体系割裂、未形成完整地价测算体系的问题。2019年10月17日，深圳市人民政府办公厅印发《深圳市地价测算规则》（以下简称《规则》），统一了深圳市地价管理体系，建立了以标定地价为核心的“一套市场地价标准”。《规则》的重要内容如下：

### 一、地价测算时点

招拍挂方式供应土地的底价，按编制供应方案并符合地价测算条件的时点确定。协议方式供应土地的地价，经市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）依法受理签订建设用地使用权供应合同（以下简称供应合同）申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。作价出资方式供应土地的作价出资金额，按编制作价出资方案并符合地价测算条件的时点确定。土地供应后经批准改变用途或容积等土地使用条件的地价，经市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）依法受理签订供应合同申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。土地整备相关协议另有约定的，从其约定。

《规则》发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自《规则》发布之日起6个月内向市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按《规则》执行。

### 二、修正系数

《规则》将地价测算涉及的修正系数分为基础修正系数和项目修正系数。基础修正系数包括：建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数。项目修正系数包括：棚户区改造、原农村集体经济组织留用土地项目（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称留用土地）、拆除重建类城市更新项目修正系数。

### 三、地价测算公式

《规则》中将地价计算的公式主要分为两种，一种是新供应土地地价测算公式（《规则》第1.7条），另一种是应补缴地价计算公式（《规则》第2.1条规定）。

新供应土地地价计算公式为：宗地地价 =  $\Sigma$ （土地的市场价格 × 对应建筑面积 × 基础修正系数 × 项目修正系数）。适用于城市更新、土地整备、棚户区改造等新供应用地，整合了

原来城市更新、土地整备、棚户区改造、原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地开发等旧地价测算用地类型。

应补缴地价计算公式为：应补缴地价 =  $\Sigma$  (土地的市场价格  $\times$  变更后对应建筑面积  $\times$  变更后基础修正系数) -  $\Sigma$  (土地的市场价格  $\times$  变更前对应建筑面积  $\times$  变更前基础修正系数)。适用于留用土地已签订出让合同进入市场的应补缴地价、划拨方式供应土地除不收地价部分外的应补缴地价、协议出让非商品住宅如实的应补缴地价、产业用地容积率调整、竣工超面积的应补缴地价等情形。

#### 四、地价缴纳方式

《规则》第 4.1 条明确地价缴纳方式：重点产业项目、城市更新项目、棚户区改造项目地价（不含变更与补缴情形）可分期缴交，首次缴交比例不得低于 50%，余款自签订合同之日起 1 年内交清，不计利息。其余项目地价应一次性付清。

#### ★《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）（征求意见稿）》

发布单位：深圳市住房和建设局

发布时间：2019 年 9 月 5 日

2018 年 7 月 27 日，《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号，以下简称《意见》）发布，要求规范以规模化租赁、购买等方式筹集人才住房和公共租赁住房的相关工作。为贯彻《意见》等文件的要求，深圳市住房和建设局组织起草了《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）（征求意见稿）》（以下简称《管理办法》），并于 2019 年 9 月 5 日至 2019 年 9 月 14 日公开征求意见。《管理办法》的重点内容如下：

##### 一、明确筹集主体

《管理办法》第二条明确规定，人才住房和公共租赁住房的筹集主体主要包括三类：市、区住房和建设部门、人才住房专营机构以及区政府指定的区属国有企业，便于充分发挥各类主体在筹集工作中的作用，有力推进筹集工作。

## 二、明确房源类型

《管理办法》根据房源的用途、性质提出了主要的七种房源类型。《管理办法》第四条规定，住宅或商务公寓、商业用房按规定改建成的租赁住房、城中村房源、经依法处理后的控停违法建筑以及其他社会存量用房，在满足房屋结构安全、消防安全条件的情况下可以筹集作为人才住房和公共租赁住房。《管理办法》第五条还规定了三类房源，但仅可纳入安居工程统计范围，分别是产业园区配套宿舍，城市更新、棚户区改造、土地整备等各类拆旧建新项目中的拆迁安置房，享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。

## 三、优化统计口径

《管理办法》第六条规定，筹集房源属于面积较大的多居室（两居室及以上）成套房屋，以“间”为标准（不含客厅、餐厅等共用部分）供应给不同对象使用的，按“间”为标准纳入安居工程年度实施计划的统计范围。同时《管理办法》第七条对此类房源进一步要求制订分配方案，筹集房源数量与分配数量应当保持一致，并按“间”为标准进行编号。此类房源的用途类型定性为人才住房，且按“间”租赁的期限不少于6年。优化这一统计口径有利于提高房源的供应和使用效率，满足不同供应对象的实际住房需求。

## 四、规范筹集方式

《管理办法》在第三章的部分规定了规模化租赁与购买两种筹集方式。

规模化租赁方式下，《管理办法》具体规定了三种模式。一是筹集主体向住房租赁经营机构等市场主体租赁经改造后的房源；二是筹集主体租赁未经改造的房源并自行改造作为人才住房和公共租赁住房；三是筹集主体通过与住房租赁经营机构等市场主体开展长期合作的形式，建立年度筹集项目库，明确年度筹集房源套数，筹集主体在合作期内提出租赁需求时，由住房租赁经营机构等市场主体提供房源。多种筹集方式有利于防范筹集房源空置的情况发生，有效地提高房源的供应和使用效率。以规模化租赁方式开展的筹集项目应当满足人才住房和公共租赁住房的配租时限要求，筹集项目的租赁期限不得少于6年。

### ★《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）》

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019年9月12日

2013年深圳市规划和国土资源委员会出台《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土〔2013〕786号，以下简称《操作规则》）。2016年，深圳市人民政府印发《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第288号，以下简称《决定》）、《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的实施意见》深府办〔2016〕32号，以下简称《实施意见》，城市更新在全面强区放权、更新单元规划审批程序等诸多方面发生较大调整。为适应前述城市更新政策调整，深圳市规划和自然资源局启动修编《操作规则》，形成《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）》（以下简称《审批规定》），并于2019年9月12日至2019年9月22日公开征求意见。《审批规定》的主要亮点在于：

### 一、根据“强区放权”相关规定调整权力分配

《决定》第一条规定，“原由市规划和国土资源委员会（以下简称市规划国土委）及其派出机构行使的城市更新项目的行政审批、行政确认、行政服务、行政处罚、行政检查等职权，除地名许可、测绘查丈、房地产预售、房地产权登记、档案管理等事项外，调整至各区政府（含新区管理机构，下同）行使。”《审批规定》第三条第二款据此规定，“各区政府（含新区管理机构，下同）负责更新单元规划制定与调整的审议报批或者审批。”

《实施意见》第三条第（一）款还规定，“职权调整后，市规划国土委作为市城市更新主管部门，负责组织、协调、指导全市城市更新工作，拟订城市更新政策，组织编制城市更新专项规划和相关技术规则、标准，制定管理规范。”《审批规定》第三条第一款据此规定，“市城市更新和土地整备局负责组织、协调、指导全市更新单元规划审批工作，拟定城市更新单元规划政策，组织编制相关技术规则、标准，制定管理规范。”

《实施意见》第三条第（一）款规定，“城市更新单元规划审查、报批或者审批”调整至各区行使。根据前述规定，《审批规定》第八条、第九条将城市更新单元规划由原来的市规划国土委审查、报规划国土委或建筑与环境艺术委员会审批，调整为区城市更新机构审查，报各区政府或建筑与环境艺术委员会审批。

### 二、实现更新单元规划管理三种情形全覆盖

《审批规定》在第二章、第三章、第四章分别对更新单元规划制定、更新单元规划修改

以及更新单元规划调整作出了系统、全面的规定，实现了更新单元规划管理三种情形的全覆盖。三种规划管理情形的具体内容如下：

	更新单元规划制定	更新单元规划修改	更新单元规划调整
申报条件	<p>(1)符合更新计划有关要求,且更新计划尚处于有效期内;(2)符合国土空间规划的强制性内容;(3)衔接落实法图与已生效专规控制要求;(4)符合国家、省、市相关技术规范要求;(5)已申请进行历史用地处置(如需);(6)土地清退、用地腾挪等情形已划定更新单元范围且符合要求</p>	<p>存在以下情形之一的, <u>无需申请</u>更新单元规划修改:</p> <p>(1)为校正技术误差,优化拆除范围等用地边界;</p> <p>(2)已批研发用地用地性质改为“新型产业用地”;</p> <p>(3)修改建筑限高、侧围等城市设计要求</p>	<p>可申请调整: (1)已批更新单元规划的强制性内容进行改变;</p> <p>(2)调整计划方向的,先调整更新计划;</p> <p>(3)调整计划方向和规划容积的,重新核定公配规模</p> <p>原则上不予调整:(1)规划经批准未满两年;(2)更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地;(3)未批先建或未按图施工建设的城市更新项目已经处理</p>
申报主体	<p>更新单元计划申报主体</p>	<p>尚未确认实施主体: 由原规划申报主体申报</p> <p>已确认实施主体: 由实施主体申报</p> <p>已签订土地使用权出让合同: 由土地使用权人申报</p>	<p>尚未确认实施主体: 由原规划申报主体申报</p> <p>已确认实施主体: 由实施主体申报</p>
审批主体	<p>区城市更新职能部门: 审查</p> <p>区政府审批:(1)符合已批准法定图则强制性内容的;(2)不改变法定图则确定的用地性质和</p>	<p>区城市更新职能部门</p>	<p>区城市更新职能部门</p>

	<p>配套设施内容且公共利益用地面积不减少等条件下调整容积率、道路等内容。</p> <p>建环委审批：除前述规定之外的其他更新单元规划制定</p>		
<p>审批流程</p>	<p>(1)区城市更新职能部门：受理更新单元规划制定申报材料——5个工作日内初审——15个工作日内完成审查</p> <p>(2)区城市更新职能部门：征求相关部门意见——各部门5个工作日内反馈</p> <p>(3-1)区政府审批的规划制定，审查通过5个工作日内在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示时间不得少于30日</p> <p>(3-2)建环委审批的规划制定，审查通过后报区政府审议，审议后按(3-1)规定进行公示。</p> <p>(4)公示后如有重大改变或再次报会审议，区城市更新职能部门应报区领导小组会议审议并再次公示</p> <p>(5)区城市更新职能部门：区政府或建环委审批通过后5个工作日内在区政府网站进行公告。</p>	<p>(1)区城市更新职能部门：受理更新单元规划制定申报材料——5个工作日内初审——15个工作日内完成审查及审批</p> <p>(2)审查通过5个工作日内在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示时间不得少于7日</p> <p>(3)区城市更新职能部门：公示结束后，汇总、处理相关意见，进行审批</p> <p>(4)区城市更新职能部门：审批通过后5个工作日内于区政府网站进行公告</p>	<p>(1)区城市更新职能部门：受理更新单元规划制定申报材料——5个工作日内初审——15个工作日内完成审查</p> <p>(2)区政府：审查通过后，区政府审议</p> <p>(3)审议通过后5个工作日内在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示时间不得少于30日</p> <p>(4)区城市更新职能部门：汇总、处理相关意见——报建环委审批</p> <p>(5)公示后如有重大改变或再次报会审议，区城市更新职能部门应报区领导小组会议审议并再次公示</p>

## ★《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）》

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019年10月10日

深圳市人民政府于2018年印发《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号，以下简称《改革意见》），系统构建面向2035年的住房供应与保障体系，提出170万套住房供应数量目标。为实现保障住房用地的有效供应，深圳市规划和自然资源局起草了《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）》（以下简称《暂行规定》），并于2019年10月10日至2019年10月22日向社会公众征求意见。《暂行规定》的主要内容为：

### 一、重申三类公共住房的供应数量及结构要求

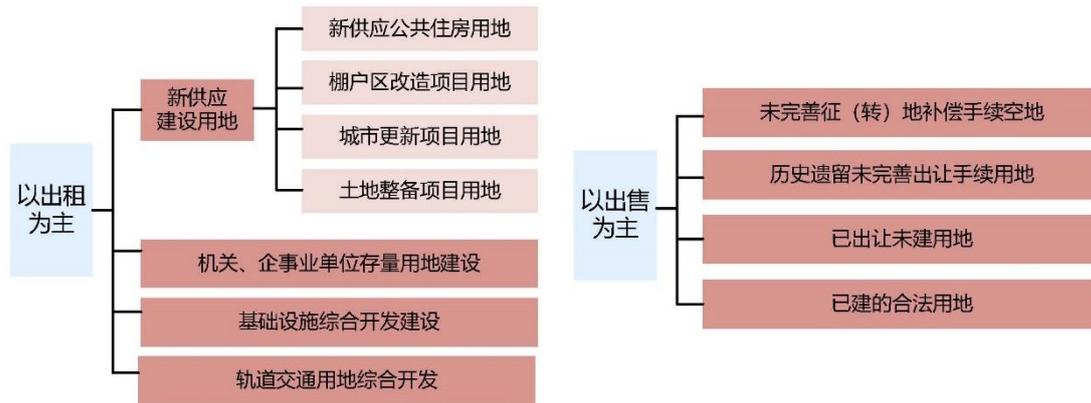
《改革意见》第四条明确指出，到2035年，新增建设筹集各类住房共170万套，其中三类公共住房总量不少于100万套。第五条第一款规定，自2018年起的新增居住用地，确保三类公共住房用地比例不低于60%。

据此，《暂行规定》第二条将住房分为人才住房、安居型商品房、公共租赁住房三类公共住房，以及市场商品住房。第五条重申三类公共住房的供应数量及结构要求，规定市住建部门负责统筹公共住房套数比例，需落实2035年前筹集建设各类住房170万套的任务，实现市场商品住房和三类公共住房套数4:6的供应结构要求。

### 二、新增供应与存量盘活相结合拓宽供应渠道

《暂行规定》根据“新增供应与存量盘活相结合”的基本原则，结合《改革意见》中提出的增加建设用地、盘活存量用地、各类用地配建、公共设施综合开发等类型供应渠道。《暂行规定》第七条至第十四条规定了八种类型：新供应建设用地，未完善征（转）地补偿手续空地，历史遗留未完善出让手续用地，已出让未建用地，已建的合法用地，机关、企事业单位存量用地建设，基础设施综合开发建设，轨道交通用地综合开发。其中新供应建设用地又分为新供应公共住房用地、棚户区改造、城市更新、土地整备项目用地四类。

公共住房用地供应渠道及其建设住房类型如下图：



### 三、提高审批效率以精简供应程序

《暂行规定》第三章对安居工程的计划管理与用地报批程序作出简化，增加诸多提高审批效率、精简公共住房用地供应程序的规定。

在计划纳入阶段，新供应公共住房用地、通过城市更新、棚户区改造建设公共住房的存量用地，直接纳入安居工程年度实施计划。其他途径用地由权利人或用地申请单位向市住建部门申请纳入安居工程年度实施计划。在规划审批阶段，已纳入安居工程年度实施计划且经严格论证具备规划调整可行性的，由市规划和自然资源局及其派出机构直接审批。在用地审批阶段，要求市规划和自然资源局审定住宅用地供应方案或处置方案后由市政府统一审批。

#### ★《深圳市城市规划标准与准则（2019年局部修订）》

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019年10月16日

《深圳市城市规划标准与准则（2019年局部修订）》（以下简称“2019年《深标》”）主要是对第2章用地分类与使用中科研用地的规划标准进行了修订。具体修订内容如下：

#### 一、城市用地分类部分

2019年《深标》在第2.1城市用地分类部分增加“科研用地”的类型，因此原9大类、31中类用地变为9大类、32种类。科研用地的代码为G1C0，范围是“为科研机构提供的用于开展基础科学研究的用地，不包括附设于其他单位内的研究室、实验室等用地”。科研用

地的适建用途，主导用途为科研设施，其它用途为宿舍、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施。

在条文说明中亦同步增加关于“科研用地”（GIC0）的说明。为进一步加强深圳市基础科学研究，提升源头创新能力，本次标准与准则修订增设“科研用地”（GIC0），定义为：为科研机构提供的用于开展基础科学研究的用地，不包括附设于其他单位内的研究室、实验室等用地。用于基础科学研究的重大科技基础设施（大科学装置、重点实验室等）以及为重大科技基础设施直接配套的供电和排污等设施、公共科技服务平台应归入科研用地（GIC0）。原附设于高校内的科学装置、重点实验室等仍为教育设施用地（GIC5）。用于商业化生产的科技成果转化用地应归入新型产业用地（M0）。以营利为主要目的设计机构用地应归入商业用地（C1）。

## 二、土地混合使用部分

2019年《深标》在第2.2土地混合使用部分第2.2.2.2条第（3）项处增加，“科研用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的85%”，即配套设施用房的计容建筑面积不得超过项目的总计容建筑面积的15%。

在表2.2.2.3《建筑与设施用途分类指引》中增加第10项类别“科研设施”，范围为“科研机构用于开展基础研究、应用基础研究的建（构）筑物，如大科学装置、国家重点实验室、配套设备，以及为科研人员提供的配套办公用房等”。因此建筑物与设施用途由26类增加为27类。

## 四、深圳市各区政策

### （一）南山区

#### ★《深圳市南山区城市更新暂行办法》

发布单位：南山区城市更新和土地整备局

发布时间：2019年10月9日

在经历数次征求意见及修订后，南山区城市更新和土地整备局于2019年10月9日印

发《深圳市南山区城市更新暂行办法》（以下简称《暂行办法》），承接《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》，落实《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等城市更新相关规定，结合南山区实际情况，进一步规范南山区城市更新工作。

《暂行办法》包括一般规定、城市更新单元计划审批、土地信息核查、城市更新单元规划审批、实施主体确认、用地审批、建设工程规划与施工许可、建设工程规划与竣工验收、项目监管和附则，总计十章五十九条，有效期为三年，其核心内容如下：

### 一、适用范围

《暂行办法》适用于南山区行政区域范围内的拆除重建类城市更新，综合整治类城市更新参照适用。

### 二、主管部门及职能权责

《暂行办法》规定区城市更新和土地整备局是南山区城市更新主管部门，内设南山区城市更新工作领导小组，该领导小组由中共深圳市南山区委员会、区政府主要领导任双组长，并由区发展和改革局、教育局等有关单位共同组成。区领导小组成员单位履行城市更新管理相关职责，并对城市更新工作提出意见和建议。其他职能部门依法在各自职能范围内协助、配合、支持城市更新工作。

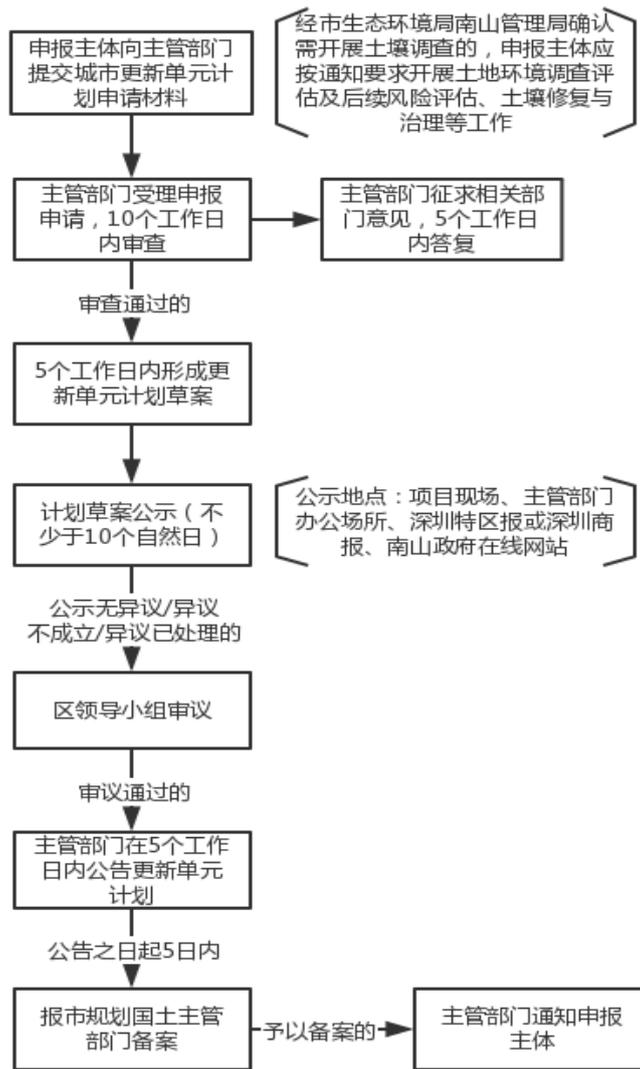
同时，《暂行办法》提出设立咨询服务机构库和专家库，为城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

### 三、南山区城市更新实施核心要点

相较于《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》等规定，《暂行办法》在多方面均进行了细化与调整，主要体现为以下几个方面：

#### 1. 城市更新单元计划审批

《暂行办法》明确规定，对于涉及产业发展的项目，在城市更新单元计划审批阶段应提交产业监管部门对产业发展专题研究报告的书面意见。根据《暂行办法》的规定，南山区城市更新单元计划审批的流程具体如下。

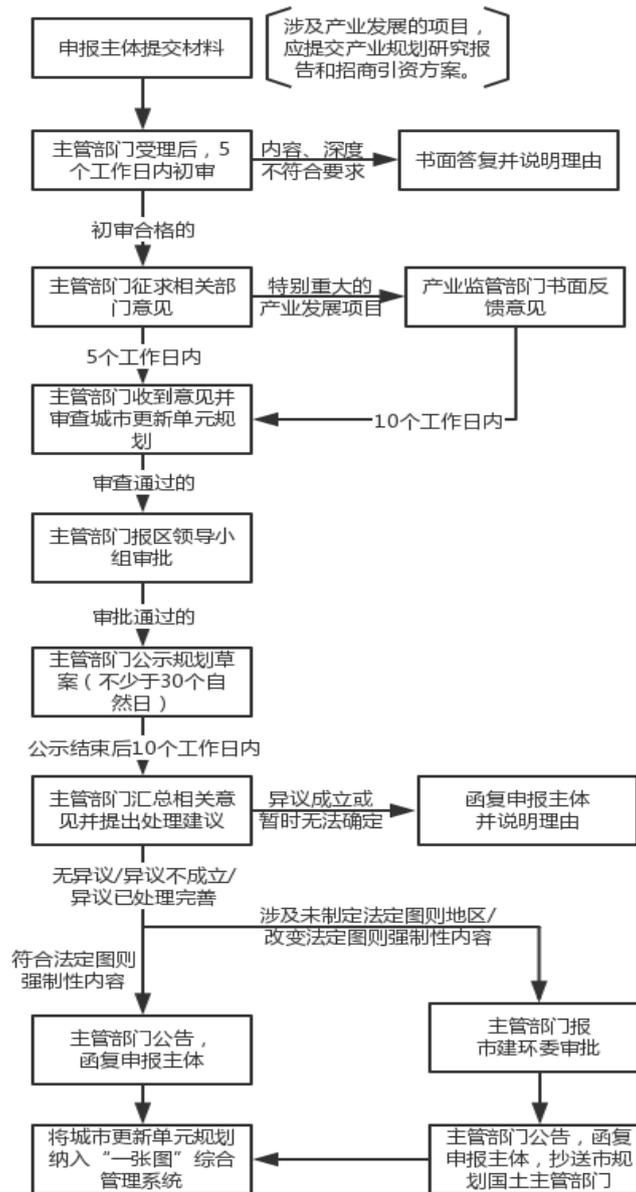


## 2. 土地信息核查

《暂行办法》明确城市更新单元计划批准后，申报主体应提交的土地信息核查申请材料，城市更新单元涉及旧屋村、历史用地的，按照相关规定执行。同时，《暂行办法》明确土地信息核查的依据为地籍信息系统、档案管理系统、市不动产登记中心产权登记系统等记载的基础资料及辖区街道办事处对土地权属情况的核查意见。土地信息核查应在 10 个工作日内完成。

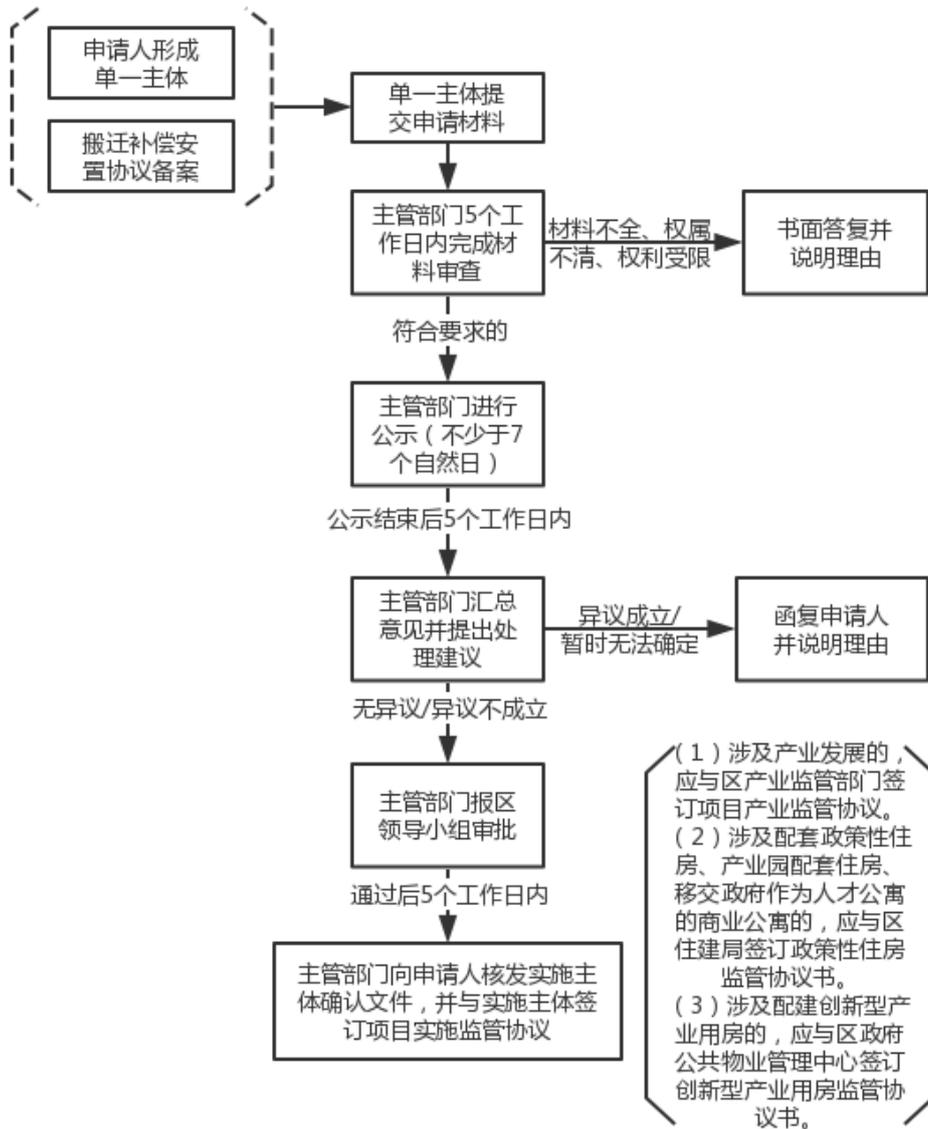
## 3. 城市更新单元规划审批

《暂行办法》将城市更新单元规划编制单位的资质限定为甲级，根据《暂行办法》的规定，南山区城市更新规划审批流程如下：



#### 4. 实施主体确认

《暂行办法》要求申请人在城市更新单元内项目拆除范围内形成单一主体后且申请实施主体资格确认前即将搬迁补偿安置协议备案；同时，《暂行办法》在实施主体确认后增加了产业发展监管、政策性住房监管和创新型产业用房配件监管的要求。结合《暂行办法》的规定，南山区城市更新实施主体确认流程如下。



### 5. 用地审批、建设工程规划施工许可与项目竣工

《暂行办法》进一步细化并明确了城市更新项目用地审批、建设工程规划许可与验收的工作流程。此外，在项目竣工阶段，涉及配建人才住房和保障性住房的，需提交区住房和建设局出具的人才住房和保障性住房移交意向协议书（或移交框架协议书）；涉及配建创新型产业用房的，需提交区政府公共物业管理中心出具创新型产业用房移交意向协议书（或移交框架协议书），不能提供的，由区住房和建设局、区政府公共物业管理中心出具意见。

### 四、项目监管要求

《暂行办法》明确实施主体应按照项目实施监管协议要求提供银行保函，或者设立资金监管账户，由实施主体、银行、区城市更新和土地整备局共同对监管账户进行监管。而对于

更新项目涉及产业发展的，需由区产业监管部门指导其开展招商引资和落实产业规划；涉及配建政策性住房的，由区住房和建设局会同相关部门对政策性住房的配建、移交进行监管；涉及创新型产业用房、公共配套设施的，由区政府公共物业管理中心会同相关部门对创新型产业用房、公共配套设施的配建、移交进行监管。

## （二）福田区

### ★《福田区社会建设专项资金使用管理办法》

发布单位：福田区人民政府办公室

发布时间：2019年9月5日

2019年9月5日，福田区人民政府办公室印发《福田区社会建设专项资金使用管理办法》（以下简称《管理办法》），同时以附件形式发布《福田区社会建设专项资金使用管理机构职责》《福田区社会建设专项资金绩效管理细则》《福田区社会建设专项资金监督管理细则》三份配套文件。《管理办法》的重要内容如下：

#### 一、社会建设专项资金相关的概念

根据《管理办法》，社会建设专项资金是指从区级财政资金中安排，专项用于加强福田区社会建设的资金。

专项资金用于社会建设，指向的是专项资金主要支持的领域。《管理办法》第六条规定，专项资金主要用于支持社会服务项目与社会影响力投资。社会服务项目指社会组织或社会企业实施的基本公共服务补充、社会公益服务、社区便民服务、创新社会治理、社会组织培育激励等社会建设领域的相关项目。社会影响力投资：即社会影响力投资相关主体开展的符合《福田区关于打造社会影响力投资高地的扶持办法》第八条至第二十条规定的相关活动。

社会服务项目中的“社会组织”指：1. 在福田区民政部门依法登记的或者在深圳市民政局部门登记、注册地址在福田区的社会团体或者民办非企业单位；2. 在福田区依法备案的社会团体或者民办非企业单位；3. 其他在境内民政部门依法登记，并经领导小组办公室审核同意的社会团体或者民办非企业单位。社会服务项目中的“社会企业”则是指具有特定的社会目

标，通过商业活动解决社会问题，并符合社会企业有关认证标准的特殊企业。

## 二、申请社会建设专项资金资助的条件

### （一）肯定性条件

社会服务项目申请社会建设专项资金需满足下列条件：1. 社会性：该项目必须是由社会组织或社会企业实施的，属于基本公共服务、社会公益服务、社区便民服务、创新社会治理、社会组织培育激励等社会建设领域的相关项目；2. 非营利性：该项目必须是旨在加强社会建设、创新社会治理或提升民生福祉的非营利性项目；3. 创新性：该项目必须是福田区社会建设中填补空白的项目、基础薄弱亟待加强的项目、创新机制体制的项目、创新公共服务提供方式和研究社会建设发展前沿领域的项目等；4. 效益性：该项目必须是具有良好公共效益和社会影响预期的项目；5. 区域性：该项目由专项资金所支持部分主要在福田辖区或相关区域开展。该项目的服务对象主要为福田辖区或相关区域居民。

社会影响力投资项目申请社会建设专项资金需满足：项目或机构应当具备相关性，即有助于打造福田社会影响力投资圈和推动福田社会影响力投资高地建设。

### （二）否定性条件

1. 根据《管理办法》第十一条，存在两类情形应当优先申请其他专项资金。一是符合《福田区民生微实事项目工作指引》申请条件的社区公益服务类项目，应当优先申请福田“民生微实事”项目资金。二是属于宣传文化体育事业类的项目，应当依照相关规定申请福田区宣传文化体育事业发展专项资金。

2. 已通过其他渠道获得福田区财政性资金扶持的项目，专项资金原则上不再重复资助。

3. 根据《管理办法》第十一条，五种情形不得使用社会建设专项资金：（1）已由财政预算安排经费的社会建设类履职项目；（2）行政机关、事业单位、人民团体自行承办或开展的社会建设项目；（3）办公或服务场所改造等基本建设；（4）固定资产购置及信息化建设；（5）直接给服务对象发放补贴。

## ★《深圳市福田区临时用地管理办法》

发布单位：福田区人民政府

发布时间：2019年9月30日

根据2017年8月12日发布的《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（深圳市人民政府令298号），原由市规划国土委及其派出机构行使的临时用地和临时建筑审批事项调整至区政府及其职能部门，故临时用地和临时建筑审批事项全部由区级部门承接。据此，福田区城市更新和土地整备局起草了《深圳市福田区临时用地管理办法》（以下简称“《福田区管理办法》”），该办法经福田区政府七届六十次常务会议审议通过，并由福田区人民政府办公室于2019年9月30日发布，自2019年10月22日起施行，有效期五年。《福田区管理办法》进一步明确了福田区临时用地的适用范围、申请范围、审批流程和用地监管，其重点内容如下：

### 一、适用范围

《福田区管理办法》适用于福田辖区内国有未出让土地和未完善征（转）地补偿手续土地的临时用地审批。临时用地范围主要包括工程项目建设施工临时用地、地质勘查临时用地、抢险救灾临时用地、政府组织实施的急需公共服务设施所需临时使用的土地及符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

### 二、用地申请及审批流程

#### 1. 临时用地申请需提交材料

《福田区管理办法》将临时用地申请需要提交的材料要求引用《深圳市临时用地管理办法》第六条，并对属于政府组织实施的急需公共服务设施申请临时用地提出另行提供明确同意意见的政府相关会议纪要或发改部门立项的文件、相关情况说明的要求。

#### 2. 临时用地审批流程

用地审批由区城市更新和土地整备局负责受理，视实际情况转相关职能部门协力或征求意见后予以审核，审核符合通过后上报区政府审批。区政府审批同意后向区政府城市更新和土地整备局下发临时用地批复，区城市更新和土地整备局向申请人核发行政许可文件、临时用地租金缴款单等。待申请人缴清临时用地租金后，区城市更新和土地整备局与申请人签订

临时用地合同。

对于抢险救灾急需临时使用土地、占用林地的，可以先行使用土地，灾后回复土地原状、林业生产条件并交还土地管理单位及原林地使用者，不再办理临时用地审批手续。

### 3. 临时用地使用费计收

临时用地使用费按《深圳市临时用地管理办法》第十二条规定计收。此外，《福田区管理办法》规定，政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的项目以及其他按规定免收地价的临时用地项目，免收临时用地使用费。

## 三、用地监管

临时用地单位不得改变临时用地的批准用途，并应在取得许可之日起至使用期满期间，在临时用地现场显著位置设立标志牌，区城市更新和土地整备局会同规划土地监察部门、区应急管理部门、街道办及相关主管部门对临时用地使用情况进行监督管理。

## 四、用地延期及收回

临时用地使用期限一般不超过两年，期满确需延期时，须在使用期限届满前两个月前提出延期申请。临时用地可延期一次，延长期限不得超过一年，临时用地延期申请的审批机关为区政府。

《福田区管理办法》明确规定了临时用地收回的具体情形和程序，临时用地使用单位应完成清场工作后交回土地。

### ★《深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）》

发布单位：福田区城市更新和土地整备局

发布时间：2019年10月11日

2016年12月8日，福田区人民政府印发《深圳市福田区城市更新实施办法（试行）》（以下简称《实施办法（试行）》），对福田区城市更新行为及部门职责权限作出了明确规定，该办法有效期限为三年。随着市、区城市更新政策的不断完善和各部门职能权责的进一步变

更与调整，在《实施办法（试行）》即将到期的情况下，为进一步衔接市、区级政策法规，并明确、完善各部门在城市更新实际工作中的职责，福田区城市更新和土地整备局进一步修订《实施办法（试行）》，并于2019年10月11日发布《深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）》（以下简称《实施办法（征求意见稿）》，公开征求意见截至2019年11月10日。对比《实施办法（试行）》，《实施办法（征求意见稿）》主要体现如下变化：

### 一、调整机构配置及职能权责

《实施办法（征求意见稿）》结合机构改革，对区城市更新和土地整备工作领导小组成员单位构成、名称以及辖区内各部门相关职能进行相应调整，以优化工作流程，提升工作效能。

### 二、落实可持续发展要求

《实施办法（征求意见稿）》要求城市更新项目优先使用建筑废弃物绿色再生产品，鼓励增加公共绿地及开放空间，发展装配式建筑、全面推广绿色建筑。同时，要求城市更新项目海绵设施与主体工程应同时规划设计、同时施工、同时投入使用，并严格限制历史风貌区核心保护范围内包括其地下空间的开发建设活动。进一步明确开展城市更新单元土壤环境调查评估的工作要求及社会稳定风险评估工作要求。

### 三、明确建立三级规划管控体系

《实施办法（征求意见稿）》在全市国土空间规划、法定图则等法定规划框架下，建立“全区城市更新统筹规划工作指引、重点片区城市更新统筹规划、城市更新单元专项规划”的三级规划管控体系，以宏观、中观、微观统筹配合的方式促进规划体系的高品质、高效率运转。

### 四、简化城市更新操作流程

《实施办法（征求意见稿）》进一步完善了计划审批至规划验收各环节应提交的申报材料要求，并进一步明确和简化了各环节的操作流程，其中，核心要点如下：

第一，在计划审批环节，《实施办法（征求意见稿）》整合原《实施办法（试行）》的审批流程和环节，明确、简化了审批材料，并要求主管部门在规定期间内处理工作，缩短了各环节的办理时限，提高城市更新的实施效率。

第二，在规划审批环节，《实施办法（征求意见稿）》不再要求城市更新计划和规划同时申报，并区分更新单元规划草案符合法定图则强制性内容以及对法定图则强制性内容作出调整两种情形，后者在主管部门审查通过后需报区政府审议，并在公示结束后一并报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。对于申请修改、调整已批城市更新单元规划的，须按有关规定程序办理。

第三，在实施主体确认环节，《实施办法（征求意见稿）》明确了城中村改造项目拆除范围内未办理房产登记房屋权属认定的基本原则。此外，《实施办法（征求意见稿）》加强了监管要求，在实施主体资格确认并与审核通过的申请人签订项目实施监管协议后，主管部门需将实施主体确认情况抄送相关部门。

第四，对于建设工程施工图修改备案，《实施办法（征求意见稿）》明确了申请施工图修改备案应提交的材料要求，办理时限以及同一建设项目申报修改备案的次数限制，同一建设项目（分期建设的视为同一期建设项目）在规划验收前申报施工图修改备案的，原则上不得超过两次。

第五，在规划验收阶段，对于申请建设工程规划验收的，《实施办法（征求意见稿）》在原《实施办法（试行）》的基础上，明确建筑工程竣工测量报告、测绘报告的出具时间为自申报时点起计算前一个月内，且该测量报告、测绘报告需盖有深圳市地籍测绘大队公章，以此遏制利用测绘与申报时点之间时间差产生的加建、违建行为。

### （三）盐田区

#### ★《盐田区城市更新实施办法（修订草案）》（征求意见稿）

发布单位：深圳市盐田区城市更新和土地整备局

发布时间：2019年9月20日

2019年9月20日，盐田区城市更新和土地整备局发布《盐田区城市更新实施办法（修订草案）》（征求意见稿）（以下简称《实施办法（修订草案）》），对《盐田区城市更新实施办法（试行）》进行了修订，征求意见截止2019年9月29日。对比旧规，《实施办法（修订草案）》在结构和内容上均作出了较大修改，重点内容如下。

## 一、《实施办法（修订草案）》总体框架

与《盐田区城市更新实施办法（试行）》相比，《实施办法（修订草案）》新增了“更新统筹”一章，全文总括十章四十九条，包括一般规定、更新统筹、更新单元计划与规划审查、土地信息核查、实施主体确认与用地手续审批、项目监管、建设工程规划与施工许可、项目验收、项目清理及附则。

## 二、《实施办法（修订草案）》修订重点

1. 《实施办法（修订草案）》回应深圳市机构改革和强区放权的要求，明确了以区城市更新和土地整备局为主管部门，各相关职能部门协调管理的城市更新实施管理体系，并对相关申报材料及审批流程进行了简化，并缩减了相关审批时限。

2. 提出建立城市更新项目优先推进及负面监管工作机制。优先推进落实市区重点发展战略、促进产业转型升级、完善片区城市基础设施和公共配套设施等对城区发展具有重大意义的项目；对于更新方向与市区两级规划严重不符、产业发展潜力低下、不能满足公共配套需求等对城区发展不利的项目，不予纳入城市更新单元计划。

3. 明确产业规划要求及产业监管模式。产业升级更新项目需在申报城市更新单元计划、规划阶段分别提供项目产业发展专题研究报告、产业专项规划，产业专项规划在取得区产业主管部门的审查意见后，作为城市更新单元规划的组成部分。

4. 加强城市更新规划统筹。与其他各区做法相似，《实施办法（修订草案）》明确须在在城市总体规划、法定图则等法定规划框架下，建立以市、区城市更新五年规划为统领，以片区统筹规划、各相关领域发展规划为指导的更新规划体系。

5. 明确了项目监管要求。《实施办法（修订草案）》明确应在实施主体确认后提供现金或银行保函作为专项监管资金并签订监管协议，保证改造范围内市政交通设施、公共配套设施及回迁房屋如期建设实施，监管金额按设施总建筑面积乘以每平方人民币 3000 元的建设成本核算。

此外，对于涉及产业升级的更新项目，实施主体需与区产业部门签订产业监管协议；对于涉及保障性住房配建的更新项目，实施主体需与区住建局签订保障性住房配建协议；对于涉及社区配套和公共服务用房的更新项目，则需由区物管中心会同相关职能部门进行监管。

## （四）宝安区

### ★《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则》

发布单位：深圳市宝安区人民政府

发布时间：2019年9月11日

2019年9月11日，宝安区人民政府印发《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施条例》（以下简称《条例》），《条例》对于推进广深科技创新走廊建设、深化供给侧结构性改革、精准保障重点产业项目和总部项目用地需求具有重要作用，自发布之日起实施，有效期为5年。其重点内容如下：

#### 一、适用范围

《条例》适用宝安区区级重点产业项目和总部项目遴选及用地保障。重点产业项目是指经遴选认定，对区内经济社会发展具有重大带动作用的产业项目，总部项目是指符合深圳市总部用地申请条件，且在宝安区范围内申请商服用地建设总部大厦的项目。

#### 二、遴选程序

##### 1. 区级重点产业项目遴选程序

在符合《条例》规定的条件前提之下，主管部门（1）受理不同行业类型的遴选申请，并从企业上一年度营业收入、上一年度实缴纳税额等几个维度进行评分；（2）组织专家对积分50分以上的项目论证项目可行性，并形成专家评审意见；（3）就项目遴选材料征求各单位意见；（4）汇总遴选评分、专家评审意见、各单位意见，并提请区产业发展工作领导小组审议，经审议通过的项目确定为区重点产业项目。

##### 2. 总部项目遴选程序

对于总部项目遴选，其受理部门分为市行业主管部门、市发展改革委及区政府。针对不同受理部门，《条例》规定了不同的遴选程序。市行业主管部门或市发展改革委受理总部项目遴选的，由二者作为项目牵头单位征求区政府意见，区发展和改革局会同区产业行政管理部门和相关职能部门提出意见，报区政府审定后反馈；区政府受理总部项目遴选的，区发展和改革局负责受理申请资料，并会同相关部门按照（1）受理申请材料；（2）复核总部企业

资质及企业上年度地方财力；（3）组织专家评审；（4）征求区相关部门意见；（5）提请区产业发展工作领导小组审议等程序进行初步审查。

### 三、用地保障

对于重点产业项目用地，可采取的供地方式包括招标、拍卖、“带产业项目”挂牌转让（租赁）和先租后让等；总部项目用地则采取挂牌出让的方式供应。

### 四、用地监管

《条例》规定了项目实施主体申请遴选的禁止性条件，并规定违反相应规定的，5年之内不得再次参与区重点产业项目用地投标、竞买或租赁。竞得土地后，竞得人需与主管部门签订产业发展监管协议，就项目承诺投资强度、项目承诺土地产出率、项目承诺税收强度、项目承诺单位增加值能耗等进行约定。

#### ★《深圳市宝安区工业区块线管理办法（修订）》

发布单位：深圳市宝安区人民政府

发布时间：2019年10月8日

为规范工业区块线管理，保障工业发展空间，提高工业用地集约利用水平，保持市、区两级工业区块线的连贯一致，根据《深圳市工业区块线管理办法》，结合宝安区实际，宝安区人民政府于2019年10月8日印发《深圳市宝安区工业区块线管理办法（修订）》（以下简称《管理办法》），对2017年4月17日印发的《深圳市宝安区工业控制线管理办法（试行）》进行了修订。《管理办法》的重点内容如下：

#### 一、区块线一级线的划定、调整与监管

根据《管理办法》第五条的规定，区块线一级线是为保障城市长远发展而确定的工业用地管理线。其划定以深圳市政府批准并公布的区块线为准，调整需（1）由市规划和自然资源局宝安管理局会同调整范围所在街道办编制局部调整方案；（2）汇总区产业、城市更新和土地整备等部门意见后形成成熟方案；（3）提请区政府常务会议审议；（4）报市规划和自然资源局审查；（5）审查通过后公示（不少于7个自然日）；（6）提请以区政府名义报市政府

批准，并在批准之日起 30 个自然日内公布。

对于区块线一级线，除因特殊重大项目需求及城市配套、交通区位条件变化等确需改变线内工业用地用途之外，严格限制线内工业用地转为非工业功能。

## 二、区块线二级线的划定、调整与监管

根据《管理办法》第五条的规定，区块线二级线是为稳定城市一定时期工业用地总规模，未来逐步引导转型的工业用地过渡线。相较于区块线一级线的调整，区块线二级线在形成成熟调整方案后，提请区产业发展工作领导小组会议审议后即可公示，公示后再提请区政府常务会议审定，并以区政府名义报市政府备案。对于区块线二级线内的现状工业用地需调整功能用途的，按照相关规定及程序实施。

### （五）龙岗区

#### ★《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（试行）（征求意见稿）》

发布单位：深圳市龙岗区城市更新和土地整备局

发布时间：2019 年 9 月 18 日

为规范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的活动，龙岗区城市更新和土地整备局起草了《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（试行）（征求意见稿）》（下称《实施细则》），并于 2019 年 9 月 5 日至 2019 年 9 月 15 日期间公开征求意见，《实施细则》主要内容如下：

#### 一、适用范围

《实施细则》适用于深圳市龙岗区行政区域内已列入城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动，具体包括：

（1）《深圳市城市更新办法实施细则》发布生效后列入的城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目。该等项目应当按照市、区城市更新相关规定以及本实施细则规定制定市场主体公开选择方案，并公开选择市场主体，由该市场主体按政策申请确认成为项目

实施主体后实施。

(2) 片旧住宅区及零散旧住宅区也应按照《实施细则》的规定公开选择市场主体（《实施细则》另有规定除外）。

此外，对于《深圳市城市更新办法实施细则》发布生效前已列入城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，可继续形成单一主体后由该单一主体经申请确认成为项目实施主体后实施；与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，所在地块的总面积不超过 6000 平方米且占拆除范围用地面积的比例不超过三分之一的，可不适用关于公开选择市场主体的相关规定。

## 二、工作流程

龙岗区旧住宅区更新项目公开选择市场主体的工作流程主要由辖区街道办负责组织实施、区城市更新和土地整备局监督指导、区更新领导小组决策。具体包括：

- (1) 辖区街道办事处组织制定项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案；
- (2) 在项目现场及相关社区办公场所公示（不少于 7 日）项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案；
- (3) 辖区街道办事处会同业主委员会（如有）处理公示意见并修改完善，形成搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案的表决稿；
- (4) 业主委员会召开业主大会，前述方案须经占建筑物总面积 90%以上且占总数量 90%以上的业主同意通过，并将投票表决情况进公示（不少于 7 日）；
- (5) 公示期满且异议处理期届满后，辖区街道办事处就项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案进行公告。

## 三、选择方式

《实施细则》采取业主表决推选、公开招标或竞争性谈判三种方式公开选择市场主体，并对参选的市场主体设置了注册资本、主体信用、房地产开发资质等参选条件。各类方式的程序如下：

方式	业主表决推选	公开招标	竞争性谈判
----	--------	------	-------

<p style="text-align: center;"><b>程序</b></p>	<p>(1) 辖区街道办事处会同业主委员会（如有）编制并发布邀请公告。</p> <p>(2) 参选主体报名并足额缴纳参选保证金。</p> <p>(3) 参选资格审查。辖区街道办事处会同业主委员会（如有）成立资格审查小组对报名参选的主体进行资格审查，确定正式的参选主体。</p> <p>(4) 辖区街道办事处对确定的参选主体进行公告。</p> <p>(5) 业主委员会召开业主大会会议，投票表决推选。</p> <p>(6) 选定主体公告。</p>	<p>(1) 辖区街道办事处编制招标文件（可以委托招标代理机构办理）。</p> <p>(2) 辖区街道办事处组织成立评标委员会。</p> <p>(3) 辖区街道办事处编制并发布招标公告（公告时间不少于 20 日）。</p> <p>(4) 评标委员会评标定标。</p> <p>(5) 中标结果公示（不少于 7 日）。</p> <p>(6) 辖区街道办事处发布选定公告确定中标人。</p>	<p>(1) 辖区街道办事处编制谈判文件。</p> <p>(2) 辖区街道办事处组织成立谈判小组。</p> <p>(3) 辖区街道办事处编制并发布谈判公告（公告时间不少于 20 日）。</p> <p>(4) 谈判小组对申请参选的主体进行资格预审，确定正式参加竞争性谈判的参选人并公示。</p> <p>(5) 谈判小组分别与参选人进行谈判，出具谈判报告。</p> <p>(6) 谈判小组根据谈判文件确定的评定标准和方法择优进行评定。</p> <p>(7) 根据谈判小组出具的谈判报告，将谈判结果进行公示（不少于 7 日）。</p> <p>(8) 辖区街道办事处将选定的市场主体进行公告。</p>
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 四、项目转让限制及法律责任

经公开选定的市场主体及其控股股东应当承诺在项目竣工验收之前，不得通过转让市场主体的股权（合伙份额）或其他方式变相转让项目。

对于在选定过程中存在欺骗、贿赂、提供虚假材料、恶意隐瞒重要事实、恶意串通等情形且查证属实的；违背承诺转让市场主体股权（合伙份额）或通过其他方式变相转让项目的；以及自被选定为市场主体之日起两年内，仍未完成与项目首期全体业主搬迁补偿安置协议的签署工作的市场主体，经区城市更新领导小组同意，可以取消其市场主体资格。

#### 五、项目终止情形

因被选定为市场主体之日起两年内仍未完成与项目首期全体业主搬迁补偿安置协议的签署工作，市场主体资格丧失的，项目同时终止并调出城市更新单元计划，且自市场主体资格被取消之日起三年内不再受理该旧住宅区项目的城市更新计划立项申请。

### ★《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）》

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局

发布时间：2019年10月16日

为规范龙岗区重点更新单元公开选择市场主体的活动，龙岗区城市更新和土地整备局起草了《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）》（征求意见稿），共五章三十六条，主要内容如下：

#### 一、公开选择市场主体的工作流程

1. 辖区街道办作为重点更新单元公开选择市场主体活动的组织落实单位，在重点更新单元规划经批准后组织制定重点更新单元搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案。

2. 区城市更新和土地整备局作为重点更新单元公开选择市场主体活动的指导、监督单位，负责接受辖区街道办制定的重点更新单元搬迁补偿安置指导方案的备案以及审核市场主体公开选择方案；市场主体公开选择方案经审核后，由区城市更新和土地整备局报区城市更新领导小组审定。

3. 区城市更新领导小组作为重点更新单元公开选择市场主体活动的最高决策机构，负责对全区重点更新单元公开选择市场主体等相关工作中的重大事项进行决策，负责审定重点更新单元市场主体公开选择方案，负责审定重点更新单元市场主体。

4. 重点更新单元市场主体公开选择方案经审定后，辖区街道办应当按照市场主体公开选择方案组织公开选择市场主体的活动，经选定的市场主体应当以备案的搬迁补偿安置指导方案为基础与权利主体协商签约，开展更新单元的搬迁补偿安置活动。

#### 二、市场主体公开选择方式

1. 重点更新单元由区政府以公开方式选择一家市场主体实施的，应当通过深圳联合产权

交易所或市政府认可的其他交易服务平台采取公开招标或竞争性谈判的方式进行。

2. 重点更新单元采取公开招标或竞争性谈判选择市场主体的,采取“评定分离”的方式进行定标。

3. 重点更新单元采用竞争性谈判方式选取市场主体的,谈判公告期满,只有一个申请参选的市场主体符合参选资格条件的,可以通过单一来源谈判的方式开展谈判。

### 三、涉及集体用地参与城市更新的制度衔接

重点更新单元范围涉及集体用地或建筑物(构筑物、附属物)参与城市更新的,集体资产的合作开发或补偿安置以经审核备案后的合作招商方案为准;辖区街道办事处组织制定搬迁补偿安置指导方案时,应当将合作招商方案作为搬迁补偿安置指导方案的一部分。

### 四、市场主体的资格取消情形

1. 在参选过程中存在欺骗、贿赂、提供虚假材料、恶意隐瞒重要事实、恶意串通等情形且查证属实。

2. 违背承诺转让市场主体股权(合伙份额)或通过其他方式变相转让项目。

3. 重点更新单元分期实施的,经公开选定为市场主体后两年内,未完成重点更新单元首期全部权利主体的搬迁补偿安置签约工作,又无正当理由的。

4. 重点更新单元整体实施的,经公开选择市场主体后四年内,未完成重点更新单元全部权利主体的搬迁补偿安置签约工作,又无正当理由的。

### ★《龙岗区重点产业项目遴选实施细则(征求意见稿)》

发布单位:龙岗区工业和信息化局

发布时间:2019年10月23日

《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(深府规〔2019〕4号)已于2019年3月印发实施。根据《管理办法》相关规定:区级重点产业项目的遴选由各区人民政府参照本办法组织实施。据此,深圳市龙岗区工业和信息化局修订了《龙岗区重点产业项目遴选实施细则(征

征求意见稿)》并征求社会各界意见。主要内容如下:

一、重点产业项目需为对城市经济社会发展具有重大带动作用且至少符合以下条件之一的产业项目: 1. 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; 2. 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; 3. 市政府审定的其他项目类型。

二、重点产业项目用地申报企业应当至少符合以下条件之一:

(一) 可采用挂牌出让方式独立供地的项目

1. 在深圳市注册满 1 年、在龙岗区内无自有产业用地的法人企业, 上年度在本市纳统产值或营业收入不低于 10 亿元、纳税不低于 1 亿元、收入法增加值不低于 2 亿元;

2. 在深圳市注册满 1 年、在龙岗区已自有产业用地的增资扩产项目, 上年度在本市纳统产值或营业收入不低于 20 亿元、纳税不低于 2 亿元、收入法增加值不低于 4 亿元。

(二) 可采用联合竞买方式供地的项目

两个及以上在深圳市注册的法人企业联合申请产业用地的, 联合体各成员须满足以下条件之一, 即: 上年度在本市纳统产值或营业收入不低于 10 亿元、纳税不低于 4000 万元、收入法增加值不低于 2 亿元。

三、重点产业项目遴选工作流程: 项目初审——项目复审——拟定遴选方案草案——征求意见——审定遴选方案——遴选方案公示——异议处理——遴选方案备案——土地供应启动。其中遴选方案的内容应当包括以下内容: (1) 项目名称及意向用地单位; (2) 项目必要性、可行性、建设内容和初步建设规模等论证材料; (3) 产业项目类型及要求; (4) 用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式、期限、权利限制等; (5) 环境保护要求; (6) 联合申请产业用地、先租赁后转让的有关权利限制、条件、期限等; (7) 土地竞买资格条件; (8) 其他相关事项。

## ★《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级操作规程（试行）（征求意见稿）》

发布单位：龙岗区工业和信息化局

发布时间：2019年10月23日

为贯彻落实中央、省、市关于降低实体经济成本的精神，龙岗区工业和信息化局牵头起草了《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级操作规程（试行）》（征求意见稿），并征求社会公众意见。

### 一、改造方式

《操作规程》所称增加辅助设施类综合整治指旧工业区出于消除安全隐患、完善现状功能等进行的改造，改造方式包括两种：

1. 增加辅助性公用设施。为消除安全、消防等隐患，改善基础设施和公共服务设施，完善工业区现状功能，可增设不超过建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施。

2. 穿衣戴帽。指对工业区建筑外立面和内部残缺损坏部分进行修补、防护加固、现状修整，对工业区环境进行整治，达到使用安全性和舒适性要求，不增加面积，不改变建筑主体结构和使用功能。

### 二、增加辅助性设施类综合整治的旧工业区应具备如下条件：

1. 综合整治目的仅限于消除安全和消防隐患、改善基础设施和公共服务设施、完善工业区现状功能；

2. 增加部分只限于电梯、连廊（含雨棚）、楼梯等辅助性公用设施；

3. 旧工业区产业发展方向符合我区产业导向目录，属我区重点扶持产业和传统优势产业。

4. 申报项目权利主体应具备改造意愿。拟申报项目权利主体单一的，可由权利主体申报或委托单一市场主体代为申报；存在多个权利主体的，同意申报的相关权利主体共同委托其中一个权利主体或委托单一市场主体代为申报。

### 三、具体流程

### （一）计划申报

增加辅助性设施类综合整治项目：提交旧工业区增加辅助性综合整治类城市更新计划申报书、项目综合整治整体方案等材料——项目所在地街道办初审——项目单位将街道初审意见和前期材料提交至区工业和信息化局——征求意见——区工业和信息化局审核——报区增加辅助设施类综合整治项目业务会议和区城市更新领导小组会议审议——公示——签署监管协议。

穿衣戴帽类项目由各街道办直接组织实施和验收，并报区工业和信息化局备案。

### （二）项目实施

区城市更新和土地整备局受理旧工业区实施方案申请——审议——公示——区城市更新和土地整备局核发审核意见，并抄送相关部门——建设单位向区发改局申请社会投资项目备案或核准——向区住房和建设局申请办理施工许可手续。

## （六）龙华区

### ★《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》（征求意见稿）

发布单位：深圳市龙华区城市更新和土地整备局

发布时间：2019年10月24日

为进一步规范龙华区土地整备利益统筹项目计划申报工作，龙华区城市更新和土地整备局于2019年10月24日发布《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》（征求意见稿）（以下简称《申报指引》），征求意见截至2019年11月2日。《申报指引》的重点内容如下：

#### 一、适用范围

《申报指引》适用于龙华区土地整备利益统筹项目计划的申报、调整及退出，对于土地整备利益统筹项目，土地整备利益统筹项目是指“以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象，通过土地整备利益统筹方式开展土地整备的项目”。

## 二、基本申报情形与优先纳入情形

《申报指引》规定了四种可纳入利益统筹项目范围的基本情形：

1. 为保障公共利益，规划独立占地的教育设施、医疗卫生设施、文体设施、道路交通等城市公共配套设施、城市基础设施或其他城市公共利益项目亟需落实的。
2. 为促进产业发展，深入挖掘产业空间潜力，确保重大项目供地，需要提前进行成片土地开发的。
3. 为推进规划实施，现有土地用途、建筑物使用功能明显不符合社会经济发展要求，用地零散、效率低下或不利于城市空间和功能的战略性优化的。
4. 经市(区)政府批准应当进行利益统筹的其他情形。

《申报指引》另规定了六种在项目推进过程中给予优先考虑的情形，具体包括：

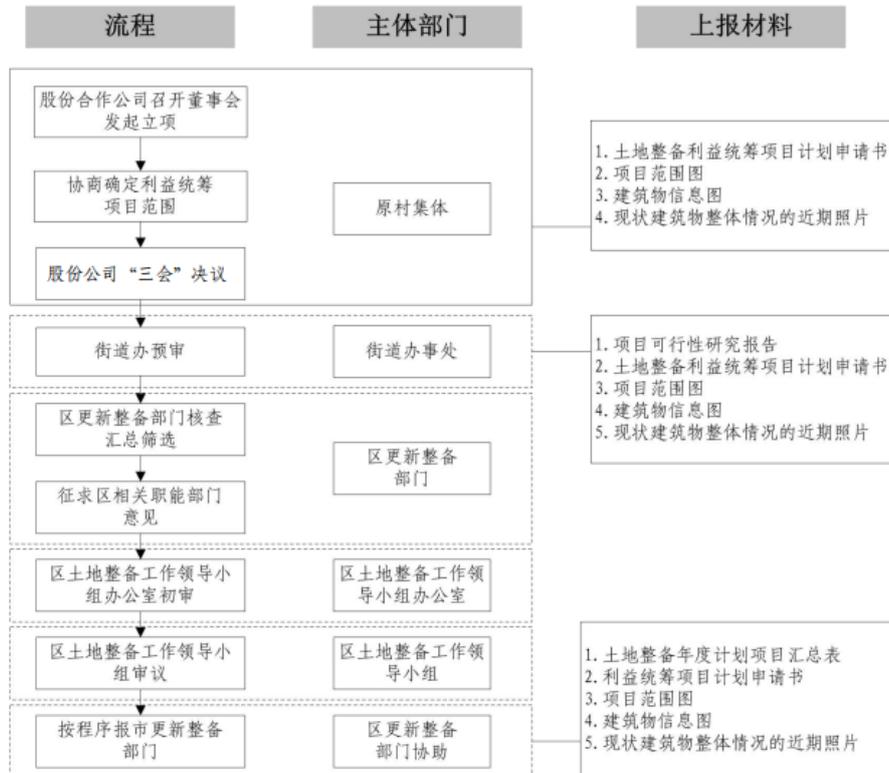
1. 违法建筑空间管控专项行动中的未完善征(转)地手续的未建设空地；
2. 位于一级工业区快线、《深圳市土地整备专项规划(2016-2020)》重点整备片区以及规划产业用地相对集中等区域的项目(范围划定时原则上应包含不小于50000平方米的集中成片区域)；
3. 原农村集体经济组织申报的利益统筹项目，积极配合政府开展房屋征收与补偿工作的；
4. 原农村集体经济组织继受单位将管辖范围内未完善征(转)地补偿手续用地；
5. 集中成片大面积的建成区；
6. 基本生态控制线范围内现状为建成区的非规划建设用地。

## 三、项目范围划定

根据《申报指引》的规定，利益统筹项目实施对象原则上是原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地；项目范围内至少有一块3000平方米以上的集中成片的未完善征(转)地补偿手续的规划建设用地；同时，项目范围原则上应包含集中成片、相对规整的公共服务设施用地及产业、居住、商业等经营性用地，移交政府用地的规模及空间位置应符合规划建设的标准；项目范围边界原则上需考虑片区功能完整性、系统性和项目可实施性。

#### 四、项目申报流程

《申报指引》明确了利益统筹项目申报审批流程及相应主体部门、上报材料,具体如下:



#### 五、计划调整及退出

因公共利益、规划统筹、项目实施等需要,原农村集体经济组织继受单位可申请将已纳入计划的项目调整或退出,但项目实施方案已经区领导小组审议的,原则上不得申请退出年度土地整备计划。

#### (七) 光明区

##### ★《深圳市光明区安置房管理办法》

发布单位: 深圳市光明区人民政府

发布时间: 2019年10月11日

为进一步规范光明区安置房的计划、建设、分配及管理,保障光明区城市建设的顺利进

行，光明区人民政府于2019年10月11日发布《光明区安置房管理办法》（以下简称《管理办法》），该办法的重点内容如下。

### 一、安置房需求计划制度

《管理办法》第二章专章规定了安置房需求计划制度。各街道办事处根据辖区内土地整备、房屋征收项目的计划及补偿方案，制定不少于三年期限的辖区安置房需求计划后报送区城市更新和土地整备局备案；区城市更新和土地整备局进一步统筹编制不少于三年期限的区安置房需求计划并报送区住建局；区住建局根据安置房需求计划将安置房建设纳入安居工程年度计划，向市规划和自然资源局光明管理局申请选址，待各项内容明确后报送区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局与市规划和自然资源局光明管理局将安置房项目及相应建设用地分别纳入市年度土地整备计划和年度土地供应计划。

### 二、安置房建设与移交

《管理办法》第三章规定，区住建局提出安置房项目立项建议书，由区委常委会、区政府常务会审定；项目立项后，由市规划和自然资源局光明管理局负责土地供应工作。区住建局移交区建筑工务局开展建设工作，项目竣工后由区住建局进行现场验房核查，项目竣工验收备案后，区建筑工务局移交区住建局进行产权初始登记和实物管理。

### 三、安置房分配与管理

根据《管理办法》第四章的规定，安置房的分配与管理可以分为五个阶段。（1）信息纳入。由街道办事处负责与被安置人签订补偿安置协议后，将协议报区城市更新和土地整备局备案，将被安置人相关信息录入区安置房信息管理平台；（2）方案审定。由区城市更新和土地整备局根据安置房需求及可分配房源的情况等编制安置房项目分配方案，并报区土地整备工作领导小组审定；（3）分配公示。街道办事处负责安置房的具体分配工作，根据安置房项目分配方案在光明区政府在线网站发布分房通告；（4）选房公示。分房通告公示无异议后，街道办事处组织合格申请人按选房顺序名单依次选房，并将选房结果在光明区政府在线网站进行公示；（5）产权登记。区住建局依据选房结果与街道办事处、被安置人签订安置房产权转让合同，并协助被安置人办理产权登记。

## ★《光明区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》

发布单位：光明区住房和建设局

发布时间：2019年9月30日

2018年5月17日，深圳市人民政府颁布《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）（下称“《实施意见》”），对深圳市的棚户区改造工作进行细化规定，明确棚户区改造政策的适用范围、搬迁安置补偿和奖励标准、项目实施模式、组织机构及工作流程等重要内容。光明区住房和建设局于2019年9月30日发布《光明区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》），征求意见截至2019年10月10日。

《实施细则》对光明区按照棚户区改造政策实施的旧住宅区拆旧建新改造（以下简称“棚户区改造”）的适用范围、各部门职责分工、项目实施流程等进行了详细规定，其重点内容如下。

### 一、适用范围

《实施细则》适用于光明区范围内国有土地上（含原光明华侨畜牧场用地）的棚户区改造活动。而因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，可以参照《实施细则》规定的程序实施，但项目搬迁补偿安置标准需另行制定。

此外，符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）第六条规定，无法独立进行改造的零散旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。

### 二、项目实施模式及补偿原则

《实施细则》规定棚户区改造主要通过拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构为主实施。棚户区改造可采取货币补偿、产权调换或二者结合等方式进行，但搬迁补偿安置标准统一。其中，实行产权调换的，需按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2的比例确定产权调换标准；可以根据项目实际情况奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

### 三、项目申报条件

街道办事处申报棚户区改造的旧住宅区，应同时符合下列条件：

1. 房屋使用年限在 20 年以上，或者房屋使用年限不足 20 年，但危房等级经鉴定为 D 级且经区领导小组批准的，可以纳入棚户区该找政策适用范围。
2. 存在住房质量、消防、地址灾害等安全隐患，或适用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告。

### 四、意愿征集期限与比例

《实施细则》第二十二条规定，改造意愿征集期限原则上为 90 日，最长不超过 180 日，意愿征集比例需要达到“双 95%”以上才能申请纳入棚户区改造年度计划，即占建筑物总面积 95%以上（含本数）且占总数量 95%以上（含本数）的权利主体同意改造。

### 五、补偿协议签约期限及比例

《实施细则》第三十七规定补偿签约原则上为 120 日，最长不超过 180 日。补偿协议签约比例需达到双 95%以上，即占建筑物总面积 95%以上（含本数）且占总数量 95%以上（含本数）的权利主体同意。否则项目终止，调出年度实施计划，且 5 年内不再启动该项目棚户区改造工作，但区领导小组认为确需改造的项目除外。

在补偿签约期限届满后，对于无法达成搬迁补偿安置协议或房屋所有权人不明确的，经区领导小组审议通过后，可依法实施房屋征收，以补偿和征收相结合的方式推动项目实施。

而当项目依法实施房屋征收程序后，对于征收补偿签约期限届满仍无法达到 100%权利主体签订补偿协议的，项目由区主管部门报区领导小组审议终止。

## （八）坪山区

### ★《关于加强股份合作公司“三资”管理和公开的指导意见（征求意见稿）》

发布单位：深圳市坪山区国有资产监督管理局

发布时间：2019 年 9 月 4 日

2018年3月28日，深圳市坪山区人民政府发布了《关于加强股份合作公司“三资”管理和公开的指导意见》（深坪府规〔2018〕8号，以下简称“原《指导意见》”）。2019年9月4日，深圳市坪山区国有资产监督管理局发布了《关于加强股份合作公司“三资”管理和公开的指导意见（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），对原《指导意见》进行了修改。本次修改的核心亮点在于依法设置了部门职责。

原《指导意见》在加强“三资”系统管理、加强督促检查和严肃查处“三资”管理违纪违法问题等部分，要求区纪检监察机关不定期对区集体经济综合管理系统信息录入情况抽查监督；且区纪检监察机关有权直接对“三资”管理和公开情况推进工作不力、均不履行职责或弄虚作假的人员进行问责；此外，区纪检监察机关还负责牵头查处股份合作公司领导人员违反民主决策程序以权谋私，侵占、截留、挪用等非法占有“三资”，违反财务管理、经济合同管理、公章管理使用并造成严重后果等等案件。但按照我国现行法律和党组织的相关规定，纪检监察机关的法定职责应当是纠正党风党纪、反腐倡廉，而不是直接负责对股份合作公司的日常经营管理进行抽查管理。

因此，《征求意见稿》在区纪检监察机关的监管职责方面进行了大幅修改，具体表现为：

1. 删除纪检监察机关负责对区集体经济综合管理系统信息录入情况不定期抽查等规定，改由区集体资产管理部门进行不定期抽查；

2. 将区纪检监察机关有权直接对“三资”管理和公开情况推进工作不力、均不履行职责或弄虚作假的人员问责，改为追究相关人员的责任，涉嫌违纪或职务违法犯罪的，才移送纪检监察机关处理；

3. 根据《征求意见稿》，股份合作公司领导人员违反民主决策程序以权谋私，侵占、截留、挪用等非法占有“三资”，违反财务管理、经济合同管理、公章管理使用并造成严重后果等等案件，不再由纪检监察机关牵头办理，而交由集体资产管理部门与有关机关查处，仅涉嫌违纪或职务违法犯罪的案件才移送纪检监察机关处理。

《征求意见稿》的前述修正相对区分了股份合作公司日常经营管理中的违规行为与违反党纪党规、职务犯罪行为的方式，依法厘清了集体资产管理部门与纪检监察机关的权责与分工，是深圳市坪山区人民政府依法行政、尊崇法治的重要体现。

## 五、粤港澳大湾区其它城市政策

### （一）广州市

#### ★《广州市黄埔区、广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》

发布单位：广州开发区规划和自然资源局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局

发布时间：2019年8月27日

2019年8月27日，为贯彻集约节约用地政策、进一步加强工业用地国土规划管理、促进新增工业用地合理布局和规模集聚、挖掘存量工业用地资源，广州开发区规划和自然资源局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局联合发布了《广州市黄埔区、广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》（穗开规划资源规字〔2019〕3号，以下简称《实施办法》）。

《实施办法》的核心内容及特点如下：

#### 一、明确适用范围

首先，地域范围方面，《实施办法》适用于广州市黄埔区、广州开发区辖区范围，但《实施办法》特别剔除了广州国际生物岛；此外，中新广州知识城范围可参照《实施办法》执行。

其次，政策衔接方面，《实施办法》特别规定，涉及村级工业园升级改造等城市更新政策另有规定的，按城市更新政策执行。

最后，项目和企业类型方面，《实施办法》以列举加概括的方式规定了不予适用《实施办法》的项目和企业类型，具体包括存在以下任一情形的企业或项目：（1）工商、税务及统计关系不在黄埔区、开发区的企业；（2）被认定为低效用地项目且未按有关部门要求完成整改的；（3）启动闲置用地调查，或已被认定为闲置用地且未完成闲置用地处置的项目；（4）涉及《广州市产业用地指南》禁止类用地的项目；（5）经区生态环境、应急等部门认定，与生态环境、安全生产要求明显不符的项目；（6）与现行城市规划发展要求明显不符的项目；同时，区政府、管委会及相关职能部门还可以依职权决定不予适用《实施办法》的项目或企业。值得注意的是，《实施办法》规定前述排除性情形时，所用词汇为“原则上不予批准”。

#### 二、具化预期产出效益监管

与其他市、其他区促进产业发展的地方性政策文件类似，《实施办法》同样强调产业项

目对本区经济发展所能带来的促增提效。围绕预期产出效益,《实施办法》要求区投促、区工业和信息化、科技部门对产业项目持续跟踪、服务、监管。就保证预期产出效益的举措而言,在批准工业用地提高容积率前,主管部门会对相应项目的产业内容、预期产出效益进行审查;在批准工业用地提高容积率后,主管部门会对项目运营情况、产出效益等加强监督管理。具体而言,《实施办法》要求区投促、工业和信息化或科技部门与申请提高工业用地容积率的土地使用权人签订投资协议,定期分析产业项目用地的投资强度、单位面积产出和税收等土地产出效益,督促企业达到项目引进及提高工业用地容积率时所承诺目标。同时,《实施办法》还要求将产值、税收等指标作为土地补充合同的相关约束性条款,以确保督促企业践行预期产出效益。

### 三、简化规划控制指标调整

针对提高工业用地利用效率涉及调整规划控制指标的情形,《实施办法》特别规定,符合《黄埔区工业用地规划控制指标范围示意图》整体管控要求的项目,可以按照《黄埔区工业用地规划控制指标表》执行,无需重新确认地块规划条件,转由区行政审批部门组织开展方案论证,对地块设计方案或建筑方案进行审批。这就直接规避了提高工业用地利用效率在规划调整方面的程序,极大减轻了规划调整为企业带来的时间成本和经济成本。但涉及突破《黄埔区工业用地规划控制指标范围示意图》、《黄埔区工业用地规划控制指标表》要求的产业项目,需由区行政审批部门以个案形式提交区层面会议审议通过后审批。

### 四、明确分割转让限制

针对工业物业分割转让的问题,《实施办法》提出了三点规则:第一,工业用地提高容积率后,原出让合同约定整体确权、不可分割转让的,提高容积率后建造的工业物业仍不可分割转让;第二,企业未达到经济部门审查指标的,原则上也不允许分割转让;第三,提高容积率后建造的工业物业可以经区政府、管委会批准后分割转让,但应按广东省、广州市的相关规定办理。

## ★《广州市天河区行政事业单位国有资产处置办法》

发布单位:广州市天河区财政局

发布时间：2019年10月18日

2007年12月6日，天河区财政局曾印发《天河区行政事业单位国有资产处置办法》（穗天财〔2007〕146号）。该办法5年有效期满后，天河区财政局于2013年10月9日发布了《广州市天河区行政事业单位国有资产处置办法》（穗天财〔2013〕403号，以下简称《旧办法》），有效期同样为5年。时至2019年，《旧办法》业已期满终止执行，广州市天河区财政局于2019年10月18日适时印发《广州市天河区行政事业单位国有资产处置办法》（穗天财规〔2019〕1号，以下简称《新办法》）。《新办法》延续了《旧办法》的大部分规定，但也有所调整和创新。《新办法》的调整与亮点如下：

### 一、明确资产处置批复文件效力

相较于《旧办法》，《新办法》明确了有关单位主管部门或区财政部门所出具的资产处置批复文件的效力，即该批复文件是区属行政事业单位制定资产配置计划、区财政部门安排预算资金以及办理政府采购的参考依据，且未经审批处置的，不得申请资产配置经费。

### 二、调整需处置的国有资产范围

对于需处置的国有资产范围，《新办法》在《旧办法》已列举的情形的基础之上，增加了“超标准配置的常用公用设施、房产和公务用车等资产”这一情形。该调整或将削减行政事业单位违规超标配置资产的动力，也能对已有超标配置情况拨乱反正。此外，相较于《旧办法》，《新办法》在“需处置的国有资产范围”部分减少了“资产在本部门内或区内不同部门之间的调拨，以及在不同政府级次之间的调拨”“单位有偿转让或置换资产，对外捐赠资产”两种情况，但实际上这两种情况被调入后续专门规范无偿调拨、资产置换和对外捐赠的章节，使得规范内容更具系统性。

### 三、完善“分类分级审批”

“分类分级审批”是《旧办法》按照国有资产的不同处置方式、不同资产类型、不同资产额度适用不同部门审批、不同级别审批这一整套审批体系的专门概括用语。《新办法》未再使用“分类分级审批”一词，但《新办法》中有关审批的制度安排无处不体现“分类分级审批”的思路和理念，且《新办法》基本遵循并细化了《旧办法》规定的审批体系。

具体来看，《新办法》开始重视房屋建筑物和土地资产处置的审批问题。除资产报损外，《新办法》在其他资产处置方式中均单独增加了房屋建筑物和土地资产处置的审批权限问

题。对房屋建筑物和土地的部门内行政事业单位之间无偿调拨、有偿转让、捐赠、部门内行政事业单位之间置换、报废，基本都需要由主管部门审核后报区财政部门审批。甚至，通过有偿转让、捐赠、置换、报废方式处置的房屋建筑物和土地，若单位价值或批量价值在 100 万元（含 100 万元）以上的，还需由区财政部门审核后报区政府审批。总体而言，相较于《旧办法》未区分房屋建筑物和土地资产与其他资产的审批制度，《旧办法》的上述审批规定整体拔高了房屋建筑物和土地资产处置的审批权限。

#### 四、报废资产处置多元化

按照《旧办法》，资产报废的，使用单位应当及时通知回收公司回收处理报废的资产，而《新办法》提出根据资产的性质和种类采取不同处理方式。第一，对于残值较高的报废资产，鼓励通过公开交易的方式处置。第二，对于残值不高或者不适合公开交易的报废资产，交由有资质的回收公司直接回收，但对于由社会公益性质的报废资产，可交由区接收社会捐赠工作站处置。《新办法》根据报废资产状况设置多元化的处置措施，更利于最大化利用资源避免浪费，也能够最大化保证国有资产流失，还能够增进社会公益，可谓一举多得。当然，《新办法》的前述举措还有待进一步细化，如“残值较高”标准非常抽象概括，有待进一步明确执行标准。

## （二）东莞市

### ★《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（再次征求意见稿）》

发布单位：东莞市农业农村局

发布时间：2019年9月19日

早在2019年2月22日，东莞市司法局曾就《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（征求意见稿）》（以下简称《初次征求意见稿》）向社会公众征求意见；2019年9月19日，东莞市农业农村局发布《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（再次征求意见稿）》（以下简称《再次征求意见稿》），再次对“东莞市农村（社区）集体资产交易办法”征求公众意见。相较于《初次征求意见稿》，《再次征求意见稿》的主要变化在于：

#### 一、增加集体土地流转的特别规定

《初次征求意见稿》将集体土地使用权流转与其他集体资产并列，一并纳入“集体资产交易”定义，从定义方式来看，集体土地使用权流转与其他集体资产交易的流程和要求别无二致。但《再次征求意见稿》改变了原“集体资产交易”定义方式，将集体土地使用权流转作单独的条款，区分农用地和建设地使用权，单独规定了流转方式和要求。具体包括：

1. 集体农业用地流转，包括集体统筹家庭承包农地及未承包农地后统一对外发包，或其他地类以专业承包方式发包的，按照《再次征求意见稿》经集体资产交易平台交易；

2. 一级市场上集体建设用地使用权的流转（包括出让、出租、作价出资或入股等），则应当报自然资源部门办理相关手续。其中出让、出租用于经营性项目的，应当参照国有建设用地使用权公开交易的程序和办法，通过市公共资源交易中心招标、拍卖、挂牌等方式进行。

此处修订的背景主要为《土地管理法》修编；根据最新修订的《土地管理法》相关规定，对于集体建设用地流转的限制已经进行了放宽，集体建设用地可参照国有土地流转的方式入市交易。故《再次征求意见稿》结合国家层面《土地管理法》修编，进行了调整与完善。

#### 二、教育资源前置把关的原则

《初次征求意见稿》规定了，集体经济组织采用公开交易方式出租、出让、转让的集体资产拟作为学校（幼儿园）场所的，在进行平台交易之前须先征求镇（街道）教育部门的意见。

《再次征求意见稿》不但保留前述规定，还在总则部分增加了关于教育资源的原则性规定，即对拟作为学校（幼儿园）场所用途招租的集体资产，各镇（街道）要加强前置把关，摸清底数，主动统筹。

### 三、增加遏制“二手房东”的特别规定

《再次征求意见稿》明确提出了严控“二手房东”哄抬集体物业价格，要求对未经所在镇街（园区）审查同意并在招标文件、租赁合同中注明的，承租方不得对集体工业厂房进行转租、分租，以确保给实体产业降成本相关措施能够落到实处。

### 四、增加建立准入限制和监控机制的规定

《再次征求意见稿》要求市农业农村局、市司法局、市生态环境局、市住房和城乡建设局、市应急管理局等有关部门应建立健全集体资产交易的产业准入、主体准入与信用准入标准，要求在集体资产交易的准入环节限制违规分租、违规欠租，违规作业、违规改建搭建、偷排偷放、藏污纳垢的主体参与交易。

### 五、删除镇街管理部门的免责规定

《初次征求意见稿》规定，镇集体资产管理机构和镇交易服务机构不对上交易平台交易的农村集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵、用途合法性瑕疵和交易合同条款瑕疵、合同违约等问题承担法律责任。该条款在《再次征求意见稿》中被整条删除。

### 六、增加网上竞得人取消资格的处理办法

《再次征求意见稿》在“成交确定原则”部分特别增加了网上竞投项目初步竞得人被取消竞得资格情况的处理办法，即应当按照《再次征求意见稿》规定的程序重新组织交易。

### 七、增加磋商交易要求

《再次征求意见稿》在“磋商交易的程序和要求”部分对交易方案的审查增加了集体表决、镇街政府审批并征求相关部门意见等规定。具言之，在磋商交易模式下，属于经市人民政府同意可按磋商交易方式确定合作方的村企合作城市更新项目的，交易方案（包括磋商交易方案、交易合同草案、投入收益评估报告、拆迁安置方案等）应由集体经济组织依权限经股东大会或股东代表大会表决通过并公示后，提交镇人民政府（街道办事处）审批并征求市农业农村、自然资源、司法、轨道交通等部门意见后实施。

此外,《再次征求稿》明确规定,镇人民政府(街道办事处)向市相关职能部门征求意见时,除出具相应函件说明有关情况外,还应附带提交交易方案、集体经济组织民主表决资料、镇(街道)集体资产管理机构审查意见、镇(街道)党政领导班子会议纪要、用地红线图、片区控制性详细规划局部图、权属地类调查情况表等材料。

## 八、增加小额资产交易适用范围

在《初次征求稿》已规定的小额资产交易适用范围之上,《再次征求稿》增加了“因受城市更新项目影响处于空档期的需短期出租(不超过1年)的土地、厂房等集体资产”的规定,将该类型纳入可简化相应交易程序的范围,以提高交易效率,解决城市更新项目空档期集体资产短租的需求。

### ★《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》

发布单位:东莞市自然资源局

发布时间:2019年9月26日

为贯彻落实《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》(东府〔2018〕102号)(下称《深化改革意见》),按照《东莞市人民政府办公室关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质工作的通知》(东府办会函〔2018〕79号)的“新项目新办法、旧项目旧办法”要求,妥善处理城市更新“旧项目”,东莞市自然资源局于2019年9月26日发布了《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》(以下简称《处理措施》)。《处理措施》较之早前传出的《城市更新“新项目新办法、旧项目旧办法”操作细则(征求意见稿)》内容大幅缩减,并只主要规定“旧项目”的处理措施,但主要原则即“旧项目旧办法”得以延续。

《处理措施》将“旧项目”分为政府主导、原权利人自改、村企合作三类,分别规定了各类“旧项目”的处理办法和程序衔接。《处理措施》已经附录了三类“旧项目”的项目清单及各项目所处的审批环节、审批节点等,各市场主体只需按图索骥,按照清单记载的类型、审批节点对号入座地适用各处理办法即可,无需自行判断“旧项目”的具体范围。三类“旧项目”的处理办法主要如下:

#### 一、政府主导改造“旧项目”的处理措施

政府主导改造“旧项目”包括清溪镇建材城改造项目（一期）等 54 宗项目。总体而言，政府主导改造的“旧项目”不受“新办法”（即《深化改革意见》及其配套政策）的影响，直接按照审批节点切换到“新办法”处理，具体包括：

1. 项目处于“旧办法”（即《深化改革意见》前已印发实施的《东莞市“三旧”改造实施细则》（东府〔2009〕144 号）、《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147 号）等系列政策）的改造单元批次计划阶段的，可继续按“旧办法”完成改造单元批次计划审批和控规调整审批，或直接按照“新办法”编报更新单元划定方案；

2. 改造方案、征地方案、收地方案、收储方案、供地方案按照“新办法”中“1+N”总体方案的相关规定合并审批；仅供地方案未批的，则直接编报供地方案。

## 二、土地权利人自改“旧项目”的处理措施

土地权利人自改“旧项目”包括东城区主山旺盈地块等 144 宗项目。土地权利人自改“旧项目”仅指《深化改革意见》印发前已按“旧办法”进入审批程序但未供地的土地权利人自改项目，因此，相较于政府主导改造“旧项目”，其处理措施不包括改造单元批次计划阶段的处理措施。土地权利人自改“旧项目”的处理措施如下：

1. 继续按“旧办法”完成审批程序。改造方案、征地方案、收地方案、收储方案、供地方案等相关审批事项合并审批。但需注意，项目须在一年内申请供地（已批复改造方案的供地有效期先于此时点的，按供地有效期执行），逾期则相关批复文件不再执行。

2. 对于村集体作为主体自改但其缺乏能力实施的“旧项目”，《处理措施》特别规定：在确定规划建设条件和村集体补偿条件的情况下，村集体可申请交由镇人民政府（街道办事处）按政府主导或单一主体挂牌招商模式改造。此转变可不受“新办法”中的面积要求限制，但需在两年内申请土地挂牌或挂牌招商，逾期则相关批复文件不再执行。

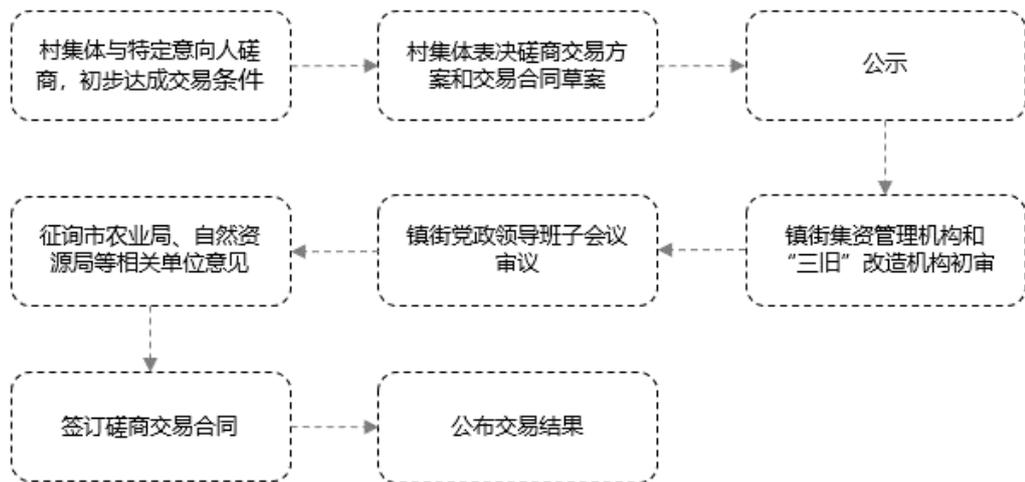
## 三、村企合作改造“旧项目”的处理措施

以“在政策规定时间前已确立合作关系”为节点，村企合作改造“旧项目”分为在政策规定时间前已确立合作关系但未供地的村企合作改造项目（包括莞城天源电脑城等 61 宗项目，以下简称“已确定合作关系项目”），以及在政策规定时间前未确立合作关系但《深化改革意见》印发前已按“旧办法”进入审批程序、未供地的计划采取村企合作改造模式改造项目（包括清溪镇鹤鸦荻村改造项目等 63 宗项目，以下简称“未确定合作关系项目”）。两

类项目的处理措施如下：

1. 已确定合作关系项目的方案（确认实施主体）、征地方案、收地方案、收储方案、供地方案等相关审批事项可合并审批；仅供地方案未批的，直接编报供地方案。但项目须在一年内申请确认实施主体，两年内申请供地，否则逾期则相关批复文件不再执行。

确认实施主体又分两种情形分别处理：（1）2017年3月14日前已批准改造方案的莞城天源电脑城等12宗项目，确定规划建设条件后按政策直接确认实施主体；（2）2017年3月14日前未批准改造方案的莞城学左旧村等49宗项目，确定规划建设条件后在农村集体资产交易平台上以磋商交易方式公开确定合作方。磋商交易的流程为：



2. 未确定合作关系项目除特别批准的长安锦厦陶瓷市场、石碣上一村两宗试点项目外，不适用村企合作改造模式，但可继续按“旧办法”完成改造单元批次计划、控规调整等有关审批程序（原已办理的手续继续有效）；在确定规划建设条件和村集体补偿条件后，按政府主导或“新办法”的单一主体挂牌招商模式改造；此转变可不受“新办法”中的面积要求限制，但需在两年内申请土地挂牌或挂牌招商，逾期则相关批复文件不再执行。

★《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法（征求意见稿）》

发布单位：东莞市司法局

发布时间：2019年10月14日

为规范东莞市控制性详细规划（以下简称“控规”）的调整程序，维护城市规划的严肃性和权威性，保障城市规划的有效实施，东莞市司法局于2019年10月14日发布了《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》），以征求社会公众的建议和意见。该《意见稿》就控规调整明确提出了功能优化、公共优先、支持产业及促进实施等原则，为贯彻前述原则，《意见稿》制定了以下具体规范和制度。

## 一、控规的分类管理

《意见稿》将控规内容分为一类管控内容、二类管控内容和指导性内容三类。一类管控内容主要是城市规划中顶层设计方面的内容，包括发展目标、功能定位、空间结构、主导属性、路网结构及绿地和景观结构。二类管控内容则负责具化、细化、优化、落实顶层设计的不具体内容，主要包括土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求，容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率（列为指导性内容的除外），基础设施、公共服务设施、公共安全设施的配套要求，“黄线”“绿线”“紫线”“蓝线”等规划控制线等内容。指导性内容主要包括公益性用地的容积率，公益性用地、工业用地及仓储用地的建筑高度、建筑密度、绿地率，居住人口、地块停车位配建指标等。

三类管控内容的重要区别之一在于控规调整的程序，按照《意见稿》，一类管控内容的修改通常适用控规重大调整程序，指导性内容的调整基本适用控规微调程序，但二类管控内容的调整既可能适用控规微调程序，也可能适用一般调整。《意见稿》详细列举了控规微调的适用情况，列举情形之外的二类管控内容调整均适用一般调整程序。

## 二、控规微调的具体情形

《意见稿》封闭式地列举了17种控规微调的适用情形。正是通过对控规微调适用情形的安排设计，《意见稿》充分彰显并贯彻了前述功能优化、公共优先、支持产业等原则。

具言之，第一，为贯彻公共优先的原则，《意见稿》明确规定其他用地调整为公益性用地，以及公益性用地之间的相互调整（以满足技术标准规范和设施承载力要求为前提），均适用控规微调；同时，公益性用地调整容积率（以土地出让前、满足技术标准规范为前提），增加绿地、道路等公益性用地进行容积率返算（以不增加总计容建筑面积和居住人口、城市规划需要为前提，且能够返算的公益性用地不包括城市更新项目按规定需提供15%的公益性用地），也适用控规微调程序。

前述情形的共性在于，前述情形均利于增加公益性用地或便于公益性用地之间的调整。《意见稿》特别就前述行为给予控规微调的政策便利，强烈地向社会公众特别是开发企业反馈出《意见稿》优先增进公共利益的政策导向。当然，公共优先原则还具体贯彻于《意见稿》规定的规划道路调整、基础设施建设引起的调整等情形。

第二，为落实支持产业的原则，《意见稿》规定工业用地和仓储用地之间的相互调整（以不对周边环境造成额外的干扰、污染或安全隐患为前提），工业、仓储中类用地之间的正向调整，非公益性用地调整为工业、仓储用地（以不影响片区整体功能结构并符合环保等要求为前提）等情况，适用控规微调程序。同时，新型产业用地和科研设计用地之间的相互调整，或非公益性用地调整为新型产业用地（以符合新型产业用地选址准入为前提），以及非公益性用地调整为科研设计用地，均可适用控规微调程序。此外，工业保护线内容积率不超过 3.0、线外不超过 2.5 的调整（以满足设施承载力并符合环保等要求为前提），和新型产业、科研设计用地容积率不超过 4.0 的调整（以土地出让前为前提），均适用控规微调程序。

一方面，《意见稿》规定前述情况适用控规微调程序，缩减了产业类项目的操作流程，便利了产业类项目之间的相互转换；另一方面，《意见稿》也为权益人将非公益性用地转为产业类用地，为促进产业发展提供了程序优惠和政策激励。再一方面，《意见稿》仅就非公益性用地转为产业类用地提供政策便利，而未就公益性用地转为产业类用地给予激励，反向体现了公共优先原则中的“优先性”。

第三，为贯彻功能优化的原则，《意见稿》将居住用地调整为商业或居住商业混合用地，居住商业混合用地调整为居住或商业用地（以土地出让前、不增加总计容建筑面积和居住人口为前提），以及调整混合用地比例（以土地出让前、不增加居住人口、不减少公益性设施建筑面积为前提）列为适用控规微调的情形之一。并且，地块位置的置换（以土地出让前、不影响片区整体功能结构、不增加居住人口及不降低公益性设施服务水平和可实施性且满足环保等要求为前提）、地块边界的微调（以不增加居住人口、不减少公益性设施用地面积为前提）等情形，均可适用控规微调。

《意见稿》通过将前述情况列为控规微调的适用对象，便利了镇街部门、开发主体灵活调整社区布局，优化并完善功能分区。

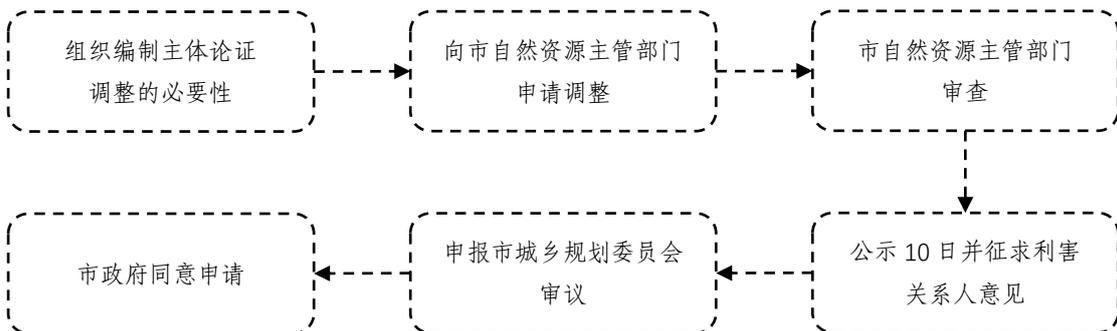
### 三、控规调整程序

《意见稿》在控规调整程序部分开门见山地明确园区管委会、镇人民政府(街道办事处)是控规调整的组织编制主体，在控规调整程序中承担了大量的职能和工作。

总体而言，《意见稿》在控规调整中特别增加了征求规划地段利害关系人(以下简称“利害关系人”)意见的环节，必要时还应当组织听证。该举措增加了利害关系人在控规调整方面反馈其利益诉求的渠道和机会，既充分彰显了服务型政府的开放性、保障性色彩，又利于使调整后的控规真正贴合周边相关主体的实际生产生活需求，更便于控规真正落地实施。此外，《意见稿》也明确了功能区管委会、功能区自然资源主管部门的职权，其职权大致相当于市自然资源主管部门。

### 1. 控规重大调整程序

或许基于控规重大调整所调整内容的严肃性和长远影响等考量，《意见稿》在控规重大调整的申请环节即设置了远比控规微调和控规一般调整更为严格的申报审批程序。具言之，控规重大调整大致须履行以下申请流程：



控规重大调整的申请流程

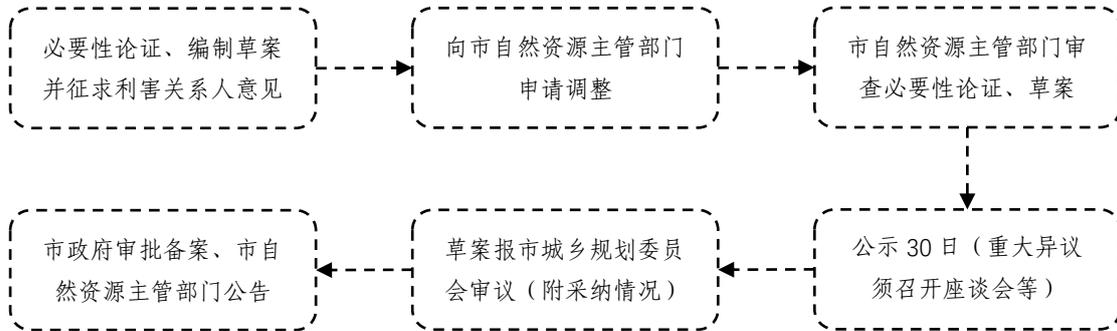
以上仅仅是控规重大调整的申请程序，经市政府同意后，控规重大调整才正式进入审批程序，审批程序大致包括：



控规重大调整的审批流程

### 2. 控规一般调整程序

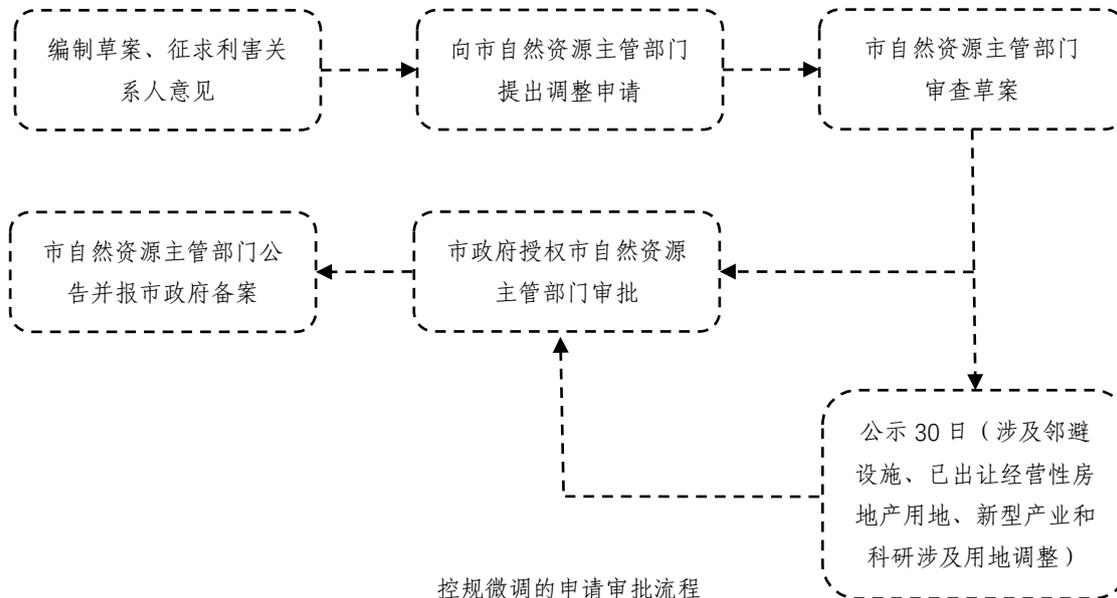
控规一般调整和控规微调的申请环节远比控规重大调整的申请环节简易,《意见稿》也未将控规一般调整和控规微调的申请环节与审批环节做明显区分。控规一般调整程序的大致流程如下:



控规一般调整的申请审批流程

### 3. 控规微调程序

控规微调的程序无疑最为简易,其相对简便快捷的程序效率正是对符合前述控规微调情形的项目最大的保障和激励。控规微调的大致流程如下:



控规微调的申请审批流程

### （三）佛山市

#### ★《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》

发布单位：佛山市自然资源局

发布时间：2019年10月21日

2019年8月28日，广东省人民政府印发《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号，以下简称《指导意见》），全面推进土地供给侧结构性改革，优化城市更新市场化运作机制。为落实《指导意见》相关规定，结合佛山市实际重点、难点问题，佛山市自然资源局拟定《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《实施意见》），并于2019年10月21日至2019年10月28日向社会公众公开征求意见。

《实施意见》基本遵循了《指导意见》的各项规定，但存在诸多结合佛山市实际情况而进行补充、延伸的规定。

#### 一、创新规划管理制度

在创新规划管理制度部分，《指导意见》提出“‘三旧’改造单元规划可作为项目实施依据”“优化建设用地规模调节机制”两项举措。而《实施意见》提出五项措施，分别是进一步赋能城市更新单元规划、以街坊为基本单位组织编制城市更新单元规划、优化城市更新单元划定、优化“工改工”项目公益性用地供给、优化建设用地规模调节机制。

##### 1. 《实施意见》对《指导意见》的补充内容

《实施意见》“进一步赋能城市更新单元规划”与《指导意见》“‘三旧’改造单元规划可作为项目实施依据”内容基本一致，但《实施意见》进一步明确编制主体。《指导意见》规定，“三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，可由规划主管部门组织编制“三旧”改造单元规划，参照控制性详细规划审批程序批准后，作为控制性详细规划实施。对此，《实施意见》进一步明确，城市更新项目涉及控制性详细规划未覆盖区域的，或对控规修编、局部调整的，由市自然资源局各分局组织编制或由市自然资源局各分局会同镇人民政府（或街道办事处）联合组织编制城市更新单元规划。

## 2. 《实施意见》在《指导意见》外的新增内容

《实施意见》提出要“以街坊为基本单位组织编制城市更新单元规划”，即城市更新单元规划应以国土空间规划、城市更新专项规划为依据，以一个或多个街坊为规划编制范围。

《实施意见》提出“优化城市更新单元划定”，具体表现为拆除重建类城市更新单元内的标图建库图斑应有不低于上盖物总基底面积70%的用地划入拆除范围，拆除范围原则上不得包括未建设用地。《实施意见》还提出“优化‘工改工’项目公益性用地供给”，明确“工改工”项目直接按照控规或更新单元规划落实公共设施，不再对公益性用地贡献比例作强制要求。

## 二、创新审查报批机制

在创新审查报批机制部分，《实施意见》在《指导意见》的四项举措外新增优化完善用地手续报批、优化城市更新单元规划审批两项措施。

优化完善用地手续报批是指涉及拆除重建类旧厂房更新需要完善历史用地手续的，可先行组织用地手续报批工作。用地报批材料经佛山市建设用地审批（审核）联席会议审议通过后三个月内，申请主体将不低于50%的地上建筑物（2009年影像图上盖物的正投影面积）拆除完毕后，可申请用地批准文件。

优化城市更新单元规划审批是指综合考虑项目类型、规划编制深度要求等因素，制定城市更新单元规划的差异化审批流程，简化单元规划审批内容要求，缩短各环节审批时间，提高审批效率。

## 三、强化倒逼促改措施

《实施意见》在《指导意见》所提及的提高低效用地项目运营成本之外，结合佛山市城市更新活动的实际情况新增“大力推进‘两违’治理”的举措。

对历史遗留的“两违”建筑，综合考虑其性质、年限、用途、位置等因素，予以分类处置，妥善解决历史遗留问题。对新增“两违”行为，确保实现“零容忍、零增长”。按照“宜绿则绿、宜耕则耕”的原则，由各区制定“两违”建设拆除腾退后土地利用方案。“三旧”改造范围内的历史违法用地，经行政处罚后可按现状建设用地的地类完善手续并实施改造。

此外，《实施意见》还要求深入开展以村级工业园为重点的私自搭建、擅自加建等违法违规行整治工作，强化“两违”土地拆除腾退，盘活存量土地、释放发展空间。

## （四）惠州市

### ★《惠州市改革试点村村民建房审批管理暂行办法（征求意见稿）》

发布单位：惠州市自然资源局

发布时间：2019年8月26日

为促进节约集约用地，开展惠州市试点村宅基地管理，惠州市自然资源局拟定《惠州市改革试点村村民建房审批管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《暂行办法》），并于2019年8月26日至2019年9月26日向社会公开征求意见。

#### 一、适用范围

《暂行办法》适用于惠州市改革试点村，即由惠州市确定的改革试点镇镇域内村庄。改革试点村内农村村民在集体土地上新建、改建和扩建农村住房的用地审批、建设及其相关监督管理等适用《暂行办法》。

#### 二、职权分工

试点村村民建房涉及农用地转用的由县（区）级审批，使用存量建设用地的由镇审批。中心村（聚居点）建设按规划编制用地指标使用方案和建设用地方案，报镇审查后，报县（区）政府审批。

在镇宅基地总量控制范围内，镇负责村民建房宅基地的审核或审批、用地协调、监督管理。风景名胜区范围内的村民建房按法定程序报批。县（区）自然资源局负责新村（聚居点）规划、选址，出具规划条件，指导新村建设及竣工验收；负责新增建设用地的审核、业务指导和监督管理。

#### 三、审批程序

根据《暂行办法》，村民申请宅基地建房的申请程序如下：1. 建房户提交身份证明、权属证明等资料提出申请，分别由村民小组、村委复核并签署意见。2. 镇政府组织自然资源所勘察现场。3. 镇政府对申请、审核材料进行公示，公示期七天。4. 镇自然资源所进行审查无误后，报镇审核或审批，并出具《乡村建设规划许可证》。5. 村民获得批准使用宅基地建房后，镇自然资源所对建房户发放“公示牌”。

村民建房用地经批准的后续程序如下：1. 放样动工，即建房户通知镇自然资源所现场核定用地范围并放线确定后开工建设。2. 建设施工。3. 核实发证，即房屋竣工后建房户应当及时报告镇自然资源所到实地进行用地核实和验收。

#### 四、监管措施

《暂行办法》在第五章“监管责任和法律责任”部分规定了三项对村民权益影响较大的监管措施：1. 不符合建房条件，村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地修建住宅的，由县（区）政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物。新建房屋位移、超过规定面积的，未经批准或多占的土地按非法占用土地处置。2. 严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放不动产登记证，并依法进行查处。3. 宅基地经依法批准后，自批准之日起满二年未动工建造的，批准文件自动失效。

#### ★《惠州市试点村宅基地“一户一宅”管理办法（征求意见稿）》

发布单位：惠州市自然资源局

发布时间：2019年8月26日

为促进节约集约用地，开展惠州市试点村宅基地管理，惠州市自然资源局拟定《惠州市试点村宅基地“一户一宅”管理办法（征求意见稿）》（以下简称《管理办法》），并于2019年8月26日至2019年9月26日向社会公开征求意见。

##### 一、明确适用范围及概念

《管理办法》适用于惠州市市农村“一户一宅”、农房简约报建、农房风貌管控改革试点村“一户一宅”管理。

《管理办法》第五条明确规定，“一户一宅”指依法享有宅基地资格权的农村集体经济组织成员在本集体经济组织内一户只能拥有一处宅基地。对符合分户条件而未分户的，由村委会或村集体经济组织出具分户证明，经试点镇人民政府复核后可以新申请一处宅基地，房屋建成登记后，由公安部门负责办理户籍分户手续。

## 二、申请条件

《管理办法》规定,试点村宅基地管理组织要根据规定建立本村宅基地准入资格名录库,报镇人民政府(街道办事处)审核后备案,农户资格权经认定和备案作为宅基地分配、报建、确权登记必备的申请要件之一。

申请人有下列情形之一的,不得纳入宅基地申请人准入资格名录库:1. 申请人或配偶在本村集体经济组织范围内已有宅基地。2. 申请人的父母、子女在本村范围内的宅基地涉及“一户多宅”(含已建未登记的宅基地)。3. 申请人出卖、赠与或以其他方式转让宅基地或地上建筑物,或将宅基地改为经营场所等非生活居住用途后,再次申请宅基地的。4. 申请人征地拆迁时已有住宅安置或承诺放弃宅基地安排的。5. 其他不符全纳入的情形。

## 三、宅基地历史遗留问题处理

《管理办法》印发前已建成房屋,因历史原因未办理合法用地手续,列入宅基地历史遗留问题处置。宅基地历史遗留问题按照“一户一宅、面积合规”的原则进行分类处理。

1. 已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民,因继承房屋占用农村宅基地的,可按规定登记发证,除此种情况之外的一户多宅只能选择其中一处进行确权登记。

2. 1982年《村镇建房用地管理条例》实施前占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的,符合宅基地取得条件的,宅基地使用权可按实际使用面积进行确权登记。

3. 1982年《村镇建房用地管理条例》实施时起至1987年《土地管理法》实施时止,占用宅基地建房且至今未扩建或翻建的,予以确权登记。如占用的宅基地超过当地规定面积标准的,要经过处罚后予以确权登记发证。

4. 1987年《土地管理法》实施起至1993年《村庄和集镇规划建设管理条例》实施时止,未经批准占用宅基地建房,但符合建房条件且经集体经济组织同意并公示无异议的,按规定补办用地审批手续后按批准面积予以确权登记。

5. 1993年《村庄和集镇规划建设管理条例》实施后至本管理办法出台前,未经批准占用宅基地建房,宅基地需按规定补办用地审批手续,地上房屋须补办村镇规划审批手续后予以确权登记。

6. 不符合历史遗留问题补办手续的农村住房，按《惠州市试点村存量违法建筑分类处置指导意见》处理。

## （五）珠海市

### ★《珠海市城市更新项目地价计收办法》

发布单位：珠海市人民政府

发布时间：2019年9月12日

鉴于珠海市人民政府于2015年2月4日印发的《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法（试行）》（珠府〔2015〕19号）已于2017年8月正式废止，之后珠海市一直缺乏明晰的城市更新项目地价计收标准。结合《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）及《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）的文件精神及总体要求，珠海市人民政府于2019年9月12日正式发布了《珠海市城市更新项目地价计收办法》（珠府〔2019〕60号，以下简称《办法》），进一步完善有关地价管理及计收具体操作细则，遵守单宗评估、利益共享及分类指导原则，适用于珠海市行政区域范围内经批准的城市更新项目。《办法》分五章共三十五条，自发布之日起施行，有效期至2024年9月11日。《办法》的主要内容如下：

#### 一、新项目地价计收标准

《办法》明确将城市更新项目分为旧厂房、旧村、旧城镇、“三地”及补公五个类别，其中“补公”是指城市更新中由实施主体建设并建成后产权无偿移交予政府的建筑或项目。《办法》将前述五个类别结合项目更新方向、更新类型等共梳理出20类不同情形予以计收，并明确其中9类情形不计收地价，具体包括了“补公”项目、整治类项目、工改工、工改产、工改公共类改建或临时改变建筑使用功能项目以及旧村（含城中旧村及旧村庄）改建更新项目；其余11类情形项目就明确了差别化的地价计收标准。具体如下表所示：

##### （一）旧厂房更新项目（协议出让方式供地）

改造方式	改造类型	地价计收标准
“工改工”	拆建类	规划容积率 1.0 (含) 以下部分, 按新规划条件下批准年限 <u>单宗土地市场评估价与原规划条件下剩余年限单宗土地市场评估价差</u> (差额为负数的, 视为无差额处理) 的 <b>40%计收</b> ; 规划容积率 1.0 以上部分, 不计收地价。
	改建类、临改类、整治类	不计收地价
“工改产”、“工改公共”	拆建类	规划容积率 1.0 (含) 以下部分, 不计收地价; <u>规划容积率 1.0 以上部分, 地价按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的 40%计收。</u>
	改建类、临改类、整治类	不计收地价
“工改商”	拆建类	规划容积率 1.0 (含) 以下的, 地价不计收, 超出前述容积率 1.0 的, 按以下情形计收: (1) <u>自持的</u> , 地价按新规划条件下相应用途 <u>单宗土地市场评估价的 40%计收</u> ; (2) <u>非自持的</u> , 地价按新规划条件下相应用途 <u>单宗土地市场评估价的 90%计收</u> 。 (3) <u>配建的住宅部分</u> , 地价按相应用途 <u>单宗土地市场评估价的 100%计收</u> 。
	改建类	规划容积率 1.0 (含) 以下的, 地价不计收, 超出前述容积率 1.0 的, 按以下情形计收: (1) <u>自持的</u> , 地价按新规划条件下相应用途 <u>单宗土地市场评估价的 40%计收</u> ; (2) <u>非自持的</u> , 地价按新规划条件下相应用途 <u>单宗土地市场评估价的 60%计收</u> 。
	临改类	临时改变旧工业建筑使用功能类更新项目土地剩余使用年限及

		<p>土地取得方式不变，其他按下列情形计收：</p> <p>(1) “工改工” “工改产” “工改公共”类的，地价不计收；</p> <p>(2) <b>“工改商”的，在首次批准的两年使用期内，不计收地价；</b></p> <p>使用期满经批准续期的，地价按其批准更新后的建筑功能相应用途、计容积率建筑面积和批准年限，<b>以批准续期之日时点的公告土地评估市场价格的年平均值计收。</b></p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(二) 旧村更新项目（协议出让方式供地）

改造方式	改造类型	地价计收标准	备注
城中旧村改居	拆建类	<p><b>1. 核定不计收地价容量：</b></p> <p>(1) 保留划拨性质的原有村集体物业补偿安置及新增村集体经济发展物业部分；</p> <p>(2) 村民现状房屋认定面积的定额倍数（含）以内住宅功能部分；</p> <p>(3) 旧村场及生活留用地范围内村集体物业现状房屋认定面积的定额倍数（含）以内住宅功能部分；</p> <p>(4) 生产留用地上范围内村集体物业现状房屋认定面积的定额倍数以内住宅部分。</p> <p><b>2. 其余部分，地价按新规划条件下相应用途的市场评估价的 60%计收。</b></p>	<p>1. 生产留用地上村集体物业现状房屋认定面积达成生产留用地用地面积容积率 1.0 的，以生产留用地用地面积容积率 1.0 为基数；</p> <p>2. 横琴新区、香洲区的村民现状房屋认定面积的定额倍数取值为 2.0，村集体为 0.7；其他区村民现状房屋认定面积的定额倍数取值为 2.3、村集体为 1.0。</p>
/	改建及整治类	不计收地价	

(三) 旧城镇更新项目（协议出让方式供地）

改造方式	改造类型	地价计收标准
居改居（万	拆建	1. 现状房屋认定面积 1.2 倍（含）以内的住宅功能部分，地价不计

山区除外)	类	收; 2. 其余部分, 地价按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的100%计收。
商改商、万山区居改居	拆建类	1. <u>万山区现状房屋认定面积未达到毛容积率 1.0 的, 规划容积率 2.0 (含) 以下部分, 地价不计收; 超出部分, 地价按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的 100%计收;</u> 2. <u>其他区域的现状房屋认定面积按以下不同标准不计收, 超出部分按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的 100%计收:</u> (1) <u>未达到毛容积率 0.5 的</u> , 规划容积率 1.0 (含) 以下部分, 地价不计收; (2) <u>达到毛容积率 0.5, 但未达到毛容积率 1.0 的</u> , 新规划条件下现状房屋认定面积的 2.0 倍 (含) 以内部分, 地价不计收; 3. 现状房屋认定面积 <u>达到毛容积率 1.0 (含) 的, 规划容积率 2.0 (含) 以下部分, 地价不计收; 规划容积率在 2.0 至 2.5 (含) 之间的部分, 地价按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的 50%计收;</u> 超出部分, 地价按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的 100%计收。
/	改建类	按新规划条件下相应用途批准年限单宗土地市场评估价与原规划条件下相应用途剩余年限单宗土地市场评估价差额的 <u>40%计收。</u>

(四) 涉及“三地”项目

纳入城市更新单元范围一并协议出让的, 相应部分地价按新规划条件下相应用途单宗土地市场评估价的 100%计收。

(五) 复合情形项目地价计收标准

1. 相关政策规定或批复文件明确有对应土地用途及建筑规模的, 按相关政策规定或批复文件予以区分

(1) 纳入城中旧村拆建更新范围的生产留用地、生活留用地、旧厂房用地、旧城镇用地按政策标准补偿的部分执行相应地价计收标准; 承接旧村的建筑指标部分则按旧村地价计收标准执行;

(2) 住宅区有明确规模限制、纳入拆建更新范围的目的是承接其他用地规划建筑指标的,按政策规定实施拆建更新的部分执行住宅区更新类地价标准;如批复注明是承接转移指标的,与转移方执行同一地价标准。

2. 属于承接拆建更新项目异地转移建筑指标的,其承接的建筑指标按转移前项目适用地价计收条款执行

3. 其余情形按原用地面积比例关系分摊予以区分计收

(1) “三地”纳入新供地范围的,按新供地用地面积比例关系分摊;

(2) 旧厂房用地与其他旧城镇用地整合实施拆建更新的,按原用地面积比例关系分摊。

## 二、原用地完善手续地价计算标准

地价计收是由新项目地价与原用地完善手续地价所构成的,原以划拨方式取得土地使用权的,还需一并完善划拨改出让手续,并按照《珠海经济特区土地管理条例》第七十三条规定补缴地价款。相关的比例设定主要是考虑到土地使用年期对基准地价进行修正,强化对旧厂房更新项目及回迁安置住房的扶持,原用地完善手续地价具体计算方式如下:

(一) 旧厂房: 用地面积 $\times$ 容积率 1.0 $\times$ 原规划用途相应基准地价 $\times$ 40% (土地使用年限 20 年);

(二) 城中旧村及万山区回迁住宅: 现状房屋认定总面积 $\times$ 住宅用途基准地价 $\times$ 50% (土地使用年限 35 年);

(三) 旧城镇回迁住宅: 现状房屋认定总面积 $\times$ 住宅用途基准地价 $\times$ 57% (土地使用年限 40 年);

(四) 其他: 现状房屋认定总面积 $\times$ 原规划用途基准地价 (不足相应用地容积率 1.0 的,按容积率 1.0 计)

另行需注意的是,拆建类项目中新规划用途年限重新起计;而改建类项目新规划用途年限按原剩余年限执行,不超过法定最高年限。

## 三、政府收购补偿

根据《办法》要求,采取协议出让方式供地的城市更新项目,原宗地存在不符合“三旧”

改造地块标图建库相关规定的，应予以实施政府收购，按照原规划条件及现行土地管理的有关规定计算补偿总额给予原土地权利人货币补偿，并纳供地方案及项目实施监管协议予以明确。

#### 四、政策衔接处理

##### （一）历史项目与政策衔接

历史项目是指在《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法（试行）》（珠府〔2015〕19号）失效之日起至《办法》施行之日的过渡期间内取得更新单元规划方案、供地方案批复文件的城市更新项目。如果该历史项目属于旧厂房、旧城镇城市更新项目，则该项目的地价计收可以按《办法》有关规定执行；如果该历史项目已取得地价评估结果批复文件中的城中旧村更新项目地价计收，则按照区政府（管委会）有关批复文件执行；如市政府另有规定的，按其规定。

##### （二）市、区两级政策衔接

《办法》规定了各区政府（管委会）根据工作所需可以制定区级的地价计收标准，但不得低于《办法》规定标准。

#### ★《关于继续执行简化建设用地规划审批流程文件的通知》

发布单位：珠海市自然资源局

发布时间：2019年9月23日

2019年9月23日，珠海市自然资源局向各科室、分局及局属单位下发《关于继续执行简化建设用地规划审批流程文件的通知》，要求前述机关单位依据珠海市住房和城乡建设局于2018年7月19日印发的《关于进一步简化建设用地规划审批流程的通知》（珠规建地〔2018〕22号，以下简称《通知》）继续施行至自然资源局出台新的用地审批简化流程的政策文件，籍此保障新旧政策文件过渡期间的相关建设用地规划审批工作衔接。依据《通知》的要求，该过渡期间仍为一年，意味着在这一年内，珠海市将会发布正式的产业用地审批及建设用地规划审批流程，可持续关注。《通知》的要求如下表所示：

阶段	简化要求	备注
建设项目规划选址	选址意见书的前置条件中取消环境影响评价、地质灾害危险性评估等评价事项，但该评估事项在施工许可前要完成。	特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程除外。
建设用地规划许可	<b>出让方式取得国有土地使用权的</b> 建设项目：签订出让合同后直接核发《建设用地规划许可证》；	项目批注、核准和备案文件由用地单位在报建阶段提供。
	已取得建设用地规划许可的建设项目 <b>需变更规划条件</b> ：（1） <b>一般</b> ：依据自然资源局批复文件直接核发规划许可证； （2） <b>涉及权属变更、城市更新的</b> ：需分别取得土地管理部门、区城市更新主管部门同意后再办理建设用地规划许可证，并依据自然资源局批复文件向国土资源部门申请办理相关手续。	
工业用地规划审批	工业、仓储物流用地提高容积率不超过 2.0 的办理规划许可手续： （1）符合控制性详细规划的直接办理； （2）不符合控制性详细规划的，完善控规修正程序后再直接办理。	

02

行业观察

INDUSTRY OBESERVATION

## 第二篇 行业观察

### 深圳特区物管新规对房企、物业服务企业的十大影响

2019年8月29日，新修订的《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“新规”）经深圳市六届人大常委会第三十五次会议决议通过，并将于2020年3月1日起正式施行。本次新规的颁布是继2008年1月1日生效的《深圳经济特区物业管理条例》一次细化与调整，共分为十章一百二十六条，堪称深圳“史上最详细”的物业管理新规，本所律师从房企、物业服务企业视角出发，梳理了新规所带来的十大影响。

#### 一、住宅物业的车位车库处分对象限定为业主

- 住宅物业的车位、车库约定归建设单位所有的，其所有的车位、车库只能出售、附赠、出租给本物业管理区域的业主。
- 建设单位应当在房屋预售或者现售时，将本物业管理区域用于出售、附赠、出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示，否则可能被处以警告，责令限期改正的处罚；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款。（第86条、第110条）

#### 二、明确业主共有区域内涵，由建设单位办理初始登记

- 曾备受争议的架空层，设备层，避难层的权属问题，新规明确规定属于业主共有。（第11条）
- 建设单位无偿提供的业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房也属于全体业主共有。（第9条）
- 建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应同时对共有物业予以登记，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。（第9条、第11条）

### 三、新规取消了物业费包干制、酬金制的规定，取而代之规定可在物业管理费中提取部分作为物业服务费

- 物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容与标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定，按照一定比例或者数额从物业管理费中提取并支付给物业服务企业。（第 59 条）

### 四、前期物业服务企业不得擅自代业主就物业共用部位、共用设施等与建设单位开展承接查验

- 物业的共用部位、共用设施设备及相关场地的承接查验应当自业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。筹备组应当对承接查验过程进行指导和协调。筹备组依照本条例规定，经街道办事处批准延长三个月仍无法召开首次业主大会并选举产生业主委员会的，由筹备组监督指导提供前期物业服务的企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备及相关场地。承接查验前，业主大会、物业服务企业应当与建设单位签订承接查验协议，对物业承接查验的基本内容、各方权利义务、存在问题的解决方式及其时限、违约责任等事项作出明确约定。

市住房和城乡建设部门应当组织制定物业项目承接查验规范，明确承接查验具体标准和程序。（第 53 条）

- 承接查验费用由建设单位承担，建设单位未按规定履行承接查验义务的可能面临警告，限期改正的处罚，逾期未改正的，可能被处以五万元以上二十万元以下罚款。（第 54 条、第 111 条）

### 五、对物业管理区域内的违规改造行为（包括建设单位统一实施或安排的改造），物业服务企业负有劝阻、及时向政府主管部门报告的义务

- 物业管理区域禁止如行为：（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；（二）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；（三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全或者疏散要求；（四）破坏或者擅自改变房屋外观；（五）违法建造建筑物、构筑物；（六）损坏或者擅自占用、改建物业共有部分；（七）损坏或者擅自占用、移

装共用设施设备；（八）擅自建设、接驳排水系统；（九）法律、法规禁止的其他行为。如建设单位违法进行上述行为的，住建部门有权要求责令改正，并按规定处以罚款。（第 79 条，第 119 条）

- 物业管理区域发生前款所列行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻；劝阻无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告街道办事处或者有关职能部门；街道办事处或者有关职能部门应当依法及时处理，相关业主、物业使用人应当予以配合。物业服务企业未及时劝阻或未及时报告有关部门的，可能面临警告、2 万至 5 万的罚款。（第 79 条、第 114 条）

## 六、物业管理区域将在土地出让合同中予以明确，同一物业管理区域不得分割管理

- 物业管理区域应在建设单位签订的土地出让合同中予以明确规定，确定物业管理区域应当考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循相对集中、便于管理、资源共享的原则。已经形成独立物业管理区域的，不再重新调整。（第 8 条）
- 不得对物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理，如违反该规定且逾期未改正的，处以五万以上二十万以下的罚款。（第 8 条、第 106 条）

## 七、前期物业服务合同最长期限为两年，期满后街道办可在达一定比例的业主申请下，更换物业服务企业

- 前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定，最长期限不超过二年。如前期物业服务两年服务期限届满，但尚未成立业主大会的，经物业管理区域占业主总人数百分之五十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之五十以上的业主联名书面提出更换物业服务企业，可以由街道办事处通过招投标方式选取物业服务企业提供物业服务。（第 49 条）

## 八、物业服务实行项目负责人制，原则上负责人不可同期在多个项目任职

- 物业服务实行项目负责人制度。物业服务企业应当按照物业服务合同约定，指派项目负责人负责物业服务项目的运营和管理。除物业服务合同另有约定外，项目负责人只能在一个物业服务项目任职。物业服务企业更换项目负责人的，应当及

时告知业主委员会并予以公示。项目负责人违规的，其违规记录也会通过物业管理信息平台予以公布。（第 60 条、第 100 条）

#### 九、《前期物业服务合同》及《临时管理规约》应作为房地产买卖合同之附件

- 《前期物业服务合同》、《临时管理规约》应随房屋买卖合同同时报送备案，并作为房屋买卖合同的附件。建设单位未将其作为买卖合同附件的，如经住建部门警告，责令限期改正后逾期未改正的，可能面临二万元以上十万元以下罚款。（第 49 条、第 50 条，第 110 条）

#### 十、物业服务企业信息公示义务内容全面细化

- 物业服务企业应当将下列信息予以公示：（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；（三）电梯、消防、监控、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；（四）上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；（五）公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况。（七）车位、车库的使用情况按月予以公示。公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。（八）业主共有资金开户单位应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示。业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。（第 61 条、73 条、第 85 条）
- 物业服务企业未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况，未将车位、车库的使用情况按月予以公示，或未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示的，如经警告、责令限期改正但逾期仍未改正的，可能被处以二万元以上五万元以下罚款。（第 114 条）

附件：深圳新旧物业管理规定对比表

2007 版《深圳经济特区物业管理条例》	2019 版《深圳经济特区物业管理条例》
<p>第一条 为了规范深圳经济特区（以下简称特区）物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合特区实际，制定本条例。</p>	<p>第一条 为了规范深圳经济特区物业管理活动，维护业主、物业服务企业<b>以及其他当事人</b>的合法权益，根据有关法律、法规的基本原则，结合实际，制定本条例。</p>
<p>新增</p>	<p>第二条 前款所称物业管理，是指对物业管理区域的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、巡查以及其他日常管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。</p> <p>经业主共同决定可以委托物业服务企业以及其他管理人管理，也可以由业主自行管理。</p>
<p>第三条 物业管理应当遵守法律、法规规定，不得损害公共利益和他人合法权益。</p>	<p>删除</p>
<p>新增</p>	<p>第四条 市、区人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，推动物业管理规范化、市场化。</p>
<p>新增</p>	<p>第五条 业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）的领导下依法依规开展物业管理活动。</p> <p><b>业主委员会、物业服务企业应当依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织，开展党的活动。</b></p>
<p>第四条 市政府物业管理行政主管部门（以下简称市主管部门）负责物业管理的监督管理工作，履行下列职责：</p> <p>（一）组织实施本条例以及其他关于物业管理的法</p>	<p>第六条 <b>市人民政府住房和城乡建设部门</b>负责本市物业管理活动的监督管理和指导工作，履行下列职责：</p> <p>（一）贯彻执行物业管理法律、法规和相关规定；</p>

<p>律、法规，执行国家关于物业管理的有关规定；</p> <p>(二) 研究拟定或者制定物业管理相关政策措施；</p> <p>(三) 指导、协调区政府物业管理行政主管部门(以下简称区主管部门)以及其他相关行政管理部门、街道办事处、行业协会等依法开展物业管理相关工作；</p> <p>(四) 本条例规定的其他职责。</p> <p>区主管部门负责辖区内物业管理的监督管理工作，并接受市主管部门的业务指导。</p> <p>市、区政府其他有关部门应当按照各自职责，依法做好物业管理相关工作。</p>	<p>(二) 研究拟定或者制定物业管理规划、标准、规范和措施；</p> <p>(三) 指导、协调全市物业使用安全监督检查工作；</p> <p>(四) 统筹全市物业专项维修资金管理工</p> <p>(五) 建立全市统一的物业管理信息平台；</p> <p>(六) 统筹、协调全市物业管理培训与宣传；</p> <p>(七) 法律、法规规定的其他职责。</p> <p>区人民政府住房和城乡建设部门负责辖区内物业管理的监督管理和指导工作。</p> <p>市、区住房和城乡建设部门可以委托具有管理公共事务职能的组织对本条第一款第四至六项等相关物业管理活动进行监督管理。</p> <p>市、区人民政府公安、规划和自然资源、城管和综合执法等相关部门按照各自职责，依法开展物业管理相关工作。</p>
<p>第五条 街道办事处在区主管部门指导下，负责组织、协调业主大会成立及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动。</p> <p>社区工作站协助街道办事处开展物业管理相关工作。街道办事处可以委托社区工作站办理物业管理相关事务。</p>	<p>街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。</p> <p>支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业服务企业的指导和监督作用。</p>
<p>第六条 深圳市物业管理协会(以下简称市物业管理协会)是物业服务行业自律组织，应当积极规范行业经营行为，维护会员合法权益，促进行业健康发展；负责制定并监督实施物业服务规范，促进物业服务企业依法、诚信经营，并组织物业服务行业从业人员的业务培训，调解行业内部争议等。</p>	<p>删除</p>

<p>第七条 建立物业管理联席会议制度，协调处理物业管理的重大问题。具体办法由市政府制定。</p>	<p>删除</p>
<p>第六十四条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。物业管理区域内地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。</p> <p>分期开发的物业，前期建成部分已确定物业服务企业的，后期建成部分应当由同一物业服务企业提供物业服务。</p> <p>第六十五条 划分物业管理区域应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则。具体划分方法如下：</p> <p>（一）物业管理区域以物业建设宗地红线图的范围确定，但已经自然形成独立物业管理区域且无争议的，不再重新划分；</p> <p>（二）分期开发或者有两个以上建设单位开发建设的区域，共用主要配套设施设备的，应当划分为一个物业管理区域，但已经自然分割或者习惯形成多个相对独立小区的，可以划分为不同的物业管理区域；</p> <p>（三）不同物业管理区域地理上自然连接的，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域。</p> <p>划分物业管理区域有争议的，由区主管部门会同物业所在地街道办事处处理。</p>	<p>第八条 物业管理区域由市规划和自然资源部门在土地出让合同中予以确定。确定物业管理区域应当考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循相对集中、便于管理、资源共享的原则。已经形成独立物业管理区域的，不再重新调整，但物业管理区域业主共同决定分割或者合并物业管理区域的除外。物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。</p>

<p>第五十二条 建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房。</p> <p>物业服务设备用房面积根据设备安装、使用、维护实际需要提供。</p> <p>物业服务办公用房面积按照下列标准提供：</p> <p>（一）物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按物业总建筑面积千分之二提供，建筑面积在五万平方米及以下的，按不少于建筑面积一百平方米提供；</p> <p>（二）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，除按照二十五万平方米的千分之二提供外，超过部分按千分之一的标准提供。</p> <p>业主委员会的办公用房从物业服务办公用房中调剂，建筑面积应当不少于二十平方米。</p>	<p>第九条 建设单位应当在物业管理区域无偿提供符合功能要求的业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房等物业管理用房。<b>业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房属于全体业主共有，应当办理产权登记并具有正常使用功能，任何单位和个人不得将其分割、转让、抵押，不得擅自变更用途。</b></p>
<p>新增</p>	<p>第十一条 物业管理区域的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。物业管理区域的绿地属于业主共有，但属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。物业管理区域的其他公共场所和公共设施，属于业主共有。物业管理区域物业的以下部分属于业主共有：</p> <p>（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、<b>架空层</b>、设备层或者设备间等；</p> <p>（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；（三）房地产买卖合同约定归全体业主所有的物业。（四）法律、法规规定的其他共有</p>

	<p>部分。建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当提出共有物业产权的登记申请，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。</p> <p>第十二条 利用物业管理区域的共有物业进行经营活动的，应当由业主共同决定，其收益归业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经该业主同意。</p> <p>第十三条 新建住宅建设项目竣工验收备案之日起三个月内，建设单位应当将物业管理区域共有部分符合国家标准和技术规范的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备移交相关专营单位管理养护，相关专营单位应当接收。现有住宅物业区域内共有部分的供水、供电、供气、通讯等设施设备，符合国家标准和技术规范，经业主共同决定移交的，相关专营单位应当接收，物业服务企业应当配合移交工作。</p>
<p>第八条 物业的所有权人为业主。业主在物业管理中享有法律、法规规定的权利，并承担法律、法规规定的义务。</p>	<p>第十四条 本条例所称业主，是指物业管理区域不动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。</p> <p>除前款规定外，符合下列条件之一的，可以认定为业主：</p> <p>（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；</p> <p>（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；</p>

	<p>(三) 因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;</p> <p>(四) 因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;</p> <p>(五) 其他符合法律、法规规定的单位或者个人。</p>
<p>新增</p>	<p>第十五条 业主依法享有下列权利:</p> <p>(一) 参加业主大会会议, 发表意见, 行使投票权;</p> <p>(二) 选举业主委员会、业主监事会或者监事, 并依法依规享有被选举权;</p> <p>(三) 监督业主委员会、业主监事会或者监事的工作和物业服务企业履行物业服务合同的情况;</p> <p>(四) 对共有物业和共有资金的使用管理知情权和监督权;</p> <p>(五) 就制订或者修改管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同及其他物业管理事项提出意见和建议;</p> <p>(六) 法律、法规规定的其他权利。</p> <p>第十六条 业主、物业使用人应当依法履行下列义务:</p> <p>(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则以及物业管理区域物业使用、公共秩序和环境卫生等方面的规章制度;</p> <p>(二) 执行业主大会、业主委员会依法作出的决定;</p>

	<p>(三) 按时缴纳物业管理费、物业专项维修资金;</p> <p>(四) 配合物业服务企业或者其他管理人实施物业管理;</p> <p>(五) 法律、法规以及管理规约规定的其他义务。</p> <p>第十七条 物业管理区域管理规约应当包括下列内容:</p> <p>(一) 物业管理区域物业共有部分的使用和维护规则;</p> <p>(二) 合理使用物业专有部分的权利和义务;</p> <p>(三) 维护物业管理区域公共秩序的权利和义务;</p> <p>(四) 物业管理区域相关费用的分摊规则;</p> <p>(五) 违反管理规约应当承担的责任。</p> <p>业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的具体职责和会议规则以及依照本条例应当由业主大会议事规则规定的其他事项作出规定。</p> <p>业主、物业使用人违反管理规约的, 业主委员会或者物业服务企业应当予以劝阻; 不听劝阻的, 业主委员会或者物业服务企业可以将相关情况予以公示。</p> <p>第十八条 业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定:</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(一) 业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；</p> <p>(二) 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；</p> <p>(三) 业主总人数，按照本款第二项业主人数的总和计算。</p> <p>一个专有部分有两个以上所有权人的，其所有权人应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。</p> <p>业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。</p>
<p>第二十条 筹备组由五至七名成员组成，其中社区工作站负责人一名、建设单位或者物业服务企业代表一名、业主代表三至五名。筹备组组长由社区工作站负责人担任。筹备组中的业主代表由社区工作站在愿意参加筹备工作，且有一定人数业主推荐的业主中确定。筹备组成员不得担任首届业主委员会委员。</p> <p>建设单位应当提供筹备工作所需要的物业和业主相关资料。</p>	<p>第十九条 新建物业管理区域物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起<b>十五日</b>内，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处，并提供物业出售和<b>物业交付资料</b>、物业测绘文件、已筹集的物业专项维修资金清册等相关资料。</p> <p><b>物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以向街道办事处书面申请成立首次业主大会会议筹备组。</b></p> <p>街道办事处应当在收到本条第一款规定的书面报告或者本条第二款规定的书面申请后一个月</p>

内成立筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

第二十条 筹备组由街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会、建设单位派员和业主代表组成。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立，物业服务企业应当协助筹备组开展筹备工作。

筹备组由七至九名成员组成，其中街道办事处代表一名、社区党委或者物业管理区域基层党组织代表一名、业主代表三至五名、辖区公安派出所代表一名、社区居民委员会代表一名、建设单位代表一名，筹备组组长由街道办事处代表担任。

筹备组中的业主代表由街道办事处在民主推荐的基础上从遵纪守法、热心公益的业主中确定并公示，业主代表资格应当符合本条例有关业主委员会委员候选人资格的规定。

筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员。

第二十一条 筹备组应当自成立之日起一个月内组织召开首次筹备工作会议。

筹备组应当自首次筹备工作会议召开之日起六个月内组织召开首次业主大会会议。首次筹备工作会议召开之日起六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产

	<p>生业主委员会的，经街道办事处批准，可以延长三个月。</p> <p>筹备组自物业承接查验工作结束后，自行解散。</p> <p>第二十二条 筹备组负责下列筹备工作：</p> <p>（一）确认并公示业主名单、业主人数和总投票权数；</p> <p>（二）确定首次业主大会会议召开时间、地点、方式和议题；</p> <p>（三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；</p> <p>（四）确定首次业主大会会议表决规则；</p> <p>（五）确定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法和名单；</p> <p>（六）制定首届业主委员会选举办法；</p> <p>（七）首次业主大会会议的其他准备工作。</p> <p>筹备组成员就筹备工作意见不统一的，由筹备组组长作出决定。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处公章。</p> <p>本条第一款所列事项应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。</p>
<p>第九条 物业管理区域应当依法成立业主大会，选举业主委员会。一个物业管理区域成立一个业主大会。业主较少的，经全体业主一致同意决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。</p>	<p>第二十三条 物业管理区域全体业主组成业主大会。</p> <p>一个物业管理区域依法成立一个业主大会，并选举产生业主委员会。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。</p>

<p>业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权</p>	<p>物业管理区域业主不足十人，经全体业主一致同意并作出书面决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。</p>
<p>第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起十五日内，将成立情况向区主管部门备案。</p> <p>区主管部门应当将备案情况书面通报物业所在地街道办事处、社区工作站、公安派出所和物业服务企业等相关单位。</p> <p>备案事项发生变更时，业主委员会应当自变更之日起十五日内将变更情况向区主管部门备案。</p>	<p>第二十四条 首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会之日起十五日内，由业主委员会向物业所在地的区住房和城乡建设部门办理业主大会备案。</p> <p>区住房和城乡建设部门受理备案材料后，经审查符合条件的，应当在十个工作日内颁发备案通知书并发放统一社会信用代码证书。业主大会取得备案通知书后，由业主委员会依法申请刻制业主大会、业主委员会相关印章。</p>
<p>新增</p>	<p>第二十五条 除本条例另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；</li> <li>（二）选举或者更换业主委员会委员、选举业主委员会候补委员；</li> <li>（三）审议业主大会年度计划以及预算方案；</li> <li>（四）审议业主委员会工作报告；</li> <li>（五）制定共有物业和共有资金使用与管理办法；</li> <li>（六）选聘、续聘、解聘物业服务企业；</li> <li>（七）筹集、管理和使用物业专项维修资金；</li> <li>（八）申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业的用途；</li> <li>（九）确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定需要全体业主公摊费用的收取标准；</li> </ul>

	<p>(十) 决定物业管理区域其他有关管理事项。</p> <p>前款第一至八项所列事项不得授权业主委员会决定。</p> <p>管理规约和议事规则应当自通过之日起三日内予以公示，并由业主委员会保管。</p>
<p>第十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会会议由业主委员会按照业主大会议事规则组织召开。召开业主大会会议时，应当邀请物业所在地社区工作站派员列席。</p> <p>第十一条 有下列情形之一的，业主委员会应当及时召集业主大会临时会议：</p> <p>(一) 百分之二十以上业主提议；</p> <p>(二) 发生重大紧急事件需要及时处理；</p> <p>(三) 本条例和业主大会议事规则规定的其他情形。</p> <p>应业主提议召集业主大会会议的，业主委员会应当核实提议人的业主身份。</p> <p>第十二条 业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可以请求所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由街道办事处组织召集。</p>	<p>第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会召集；或者由物业所在地街道办事处依法召集。</p> <p>业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。</p> <p>业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。</p> <p><b>业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开。业主大会会议采用互联网方式表决的，应当通过市住房和城乡建设部门建立的电子投票系统进行。</b></p> <p>第二十七条 业主大会定期会议<b>每年至少召开一次。</b></p> <p>经业主总人数百分之二十以上业主或者持投票权数百分之二十以上业主提议，或者有业主大会议事规则规定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。</p> <p>召开住宅物业的业主大会会议，应当提前三个工作日书面告知所在社区居民委员会。社区居民委员会应当派员列席会议或者了解会议召开情况。</p>

	<p>业主大会未能及时召开，或者会议未能形成相关决议决定，以及业主就会议议题内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委报告。</p>
<p>第十四条 业主大会会议与会业主所持有的投票权超过本物业管理区域内投票权半数，且与会业主人数超过全体业主人数半数的，业主大会会议方为有效。</p> <p>前款所称与会，是指业主在会议签到表签字确认；采用或者同时采用书面形式召开业主大会会议的，包括业主在表决票上或者选举票上签字确认并按照规定方式交回表决票或者选举票。</p> <p>业主投票权数按业主所拥有物业的建筑面积计算，物业建筑面积每平方米计算为一票，不足一平方米的按四舍五入计算。</p>	<p>第三十条 业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议方为有效。业主大会会议作出决定，应当符合法律规定的参会业主人数比例和参会业主所持投票权数比例。</p>
<p>第十七条 业主大会作出决定，应当经与会业主所持投票权二分之一以上和与会业主人数二分之一以上多数同意。</p> <p>业主大会作出本物业管理区域物业专项维修资金（以下简称物业专项维修资金）使用和续筹方案，改建、重建建筑物及其附属设施的决定，应当经与会业主所持投票权三分之二以上和与会业主人数三分之二以上多数同意。</p>	<p>删除</p>
<p>第十九条 物业管理区域符合下列情形之一时，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会，选举产生业主委员会、通过管理规约、制定业主大会议事规则等：</p> <p>（一）物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之五十以上的；</p>	<p>删除</p>

<p>(二) 首套物业出售并交付使用满二年的。</p> <p>物业管理区域符合前款条件后六十日内，建设单位或者物业服务企业应当书面告知物业所在地街道办事处；业主也可以书面告知物业所在地街道办事处。</p> <p>街道办事处应当在收到书面告知后一个月内，负责核实并组织、协调成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。</p>	
<p>第二十四条 业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数由筹备组根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照委员人数的百分之四十设置。</p> <p>业主委员会委员、候补委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。</p> <p>业主委员会委员、候补委员按照预定名额和候选人得票顺序当选。</p> <p>第二十一条 业主委员会由委员和候补委员组成。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中选举产生。</p> <p>候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。</p> <p>业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。执行秘书的工作职责由业主大会议事规则规定。</p> <p>第二十二条 业主大会、业主委员会活动经费，业主委员会委员津贴和执行秘书薪酬，从物业服务费中按照市政府规定的比例提取，专款专用。</p> <p>业主委员会委员津贴和执行秘书薪酬标准由业主大会决定。候补委员不领取津贴。</p>	<p>第三十三条 业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过委员人数确定。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。</p> <p>业主委员会设主任一名，由业主委员会从委员中选举产生。</p> <p>鼓励和支持符合条件的物业管理区域中国共产党基层组织委员会委员通过规定程序担任业主委员会委员。</p> <p>业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员，负责处理业主委员会日常事务和财务工作。</p> <p><b>执行秘书、财务人员的工作职责及薪酬标准由业主大会确定。</b></p> <p><b>业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、委员、执行秘书的联系方式。</b></p> <p>第三十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会、业主监事会或者监事以及业主的监督。业主委员会履行下列职责：</p>

	<p>(一) 召集业主大会会议，向业主大会报告工作；</p> <p>(二) 编制业主大会年度财务预算、决算方案；</p> <p>(三) 拟订共有物业、共有资金使用与管理办法；</p> <p>(四) 组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；</p> <p>(五) 拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者需要全体业主公摊费用的收取标准；</p> <p>(六) 制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业和其他共有部分档案、会计凭证、会计帐簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；</p> <p>(七) 督促业主、物业使用人遵守管理规约，追缴拖欠的物业管理费、物业专项维修资金；</p> <p>(八) 调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；</p> <p>(九) 法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。</p>
<p>第二十三条 业主委员会委员、候补委员候选人应当是本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：</p> <p>(一) 具有完全民事行为能力；</p> <p>(二) 履行业主义务，未欠交物业服务费和物业专项维修资金；</p> <p>(三) 遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；</p>	<p>第三十五条 业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：</p> <p>(一) 具有完全民事行为能力；</p> <p>(二) 本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；</p> <p>(三) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。</p>

（四）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；

（五）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组推荐，十名以上业主也可以联名推荐委员和候补委员候选人各一名。筹备组应当审查委员、候补委员候选人资格并确定候选人名单。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员、候补委员：

（一）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

（二）候选人报名日期截止前三年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

（三）候选人报名日期截止前三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金累计达三个月以上；

（四）因违法违纪等原因被国家机关、企事业单位开除公职或者辞退的；

（五）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响的；

（六）法律、法规规定其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

第三十六条 业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组进行资格审查与确定。十名以上业主联名可以向筹备组推荐候选人，**物业所在地的社区党委也可以向筹备组推荐候选人**。同一业主只能推荐一名候选人。筹备组在确定候选人名单之前应当征得**物业所在地社区党委同意**。

筹备组确定业主委员会委员、候补委员候选人名单后，应当予以公示。

业主委员会委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。

第三十七条 业主委员会委员、候补委员的首轮选举应当获得参会业主所持投票权数过半数且参会业主人数过半数同意。

如果首轮未能足额选出委员、候补委员的，则按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

得票顺序按照所得投票权数占参会业主总投票权数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

第三十八条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

（二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；

（四）侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有财产为他人提供担保；

（五）收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；

（六）违规泄露业主信息；

（七）与本业主大会订立合同或者进行交易；

（八）为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

（九）拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

（十）侵害业主合法权益的其他行为。

第三十九条 除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其职务自行终止，由业主委员会公示，并向业主大会报告：

（一）不再是本物业管理区域的业主；

（二）丧失民事行为能力；

（三）因犯罪被判处刑罚；

（四）存在本条例第三十八条所列禁止行为且受到行政处罚的；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起一个月后。

第四十条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务，并提请下次业主大会会议审议决定终止或者恢复其职务：

（一）不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正的；

（二）一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议；

（三）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（四）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（五）其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的，由街道办事处责令限期作出；逾期未作出的，由街道办事处作出中止相应人员职务的决定。

中止委员、候补委员职务时，应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第四十一条 业主委员会委员职务终止后，由业主委员会从候补委员中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示，在公示结束之日起十五日内向区住房和城乡建设部门备案。

全部候补委员递补为委员后，业主委员会委员人数低于原有人数百分之五十的，应当告知街道办事处，依照本条例规定重新选举业主委员会。

<p>第四十一条 业主委员会每届任期三年，委员、候补委员可以连选连任。</p> <p>业主委员会任期届满前六个月，业主委员会应当组织换届选举，并报告区主管部门和物业所在地街道办事处。换届选举应当在任期届满前三个月完成。</p> <p>在任期届满前三个月尚未完成换届选举的，物业所在地街道办事处应当组织或者监督业主委员会组织换届选举，并在上届业主委员会任期届满前选举产生新一届业主委员会。</p> <p>业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。</p>	<p>第四十二条 业主委员会每届任期五年，委员任期与业主委员会任期相同。</p> <p>业主委员会任期届满六个月前，街道办事处应当成立由业主代表和街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会派员组成的业主委员会换届小组。</p> <p>换届小组组成和工作办法由市住房和城乡建设部门参照本条例有关筹备组的规定制定。</p>
<p>第三十四条 业主委员会委员、候补委员不得有下列行为：</p> <p>（一）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；</p> <p>（二）向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；</p> <p>（三）收受可能妨碍公正履行职务的其他利益。</p>	<p>第四十三条 业主委员会委员不领取劳动报酬。业主大会可以根据业主委员会委员的工作情况，决定给予其适当津贴。</p> <p>实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计，审计事项由业主大会决定，审计费用从业主共有资金中列支。</p>
<p>第四十二条 业主委员会应当在任期届满后三个工作日内，将业主大会和业主委员会印章、档案资料以及其他属于业主大会和业主委员会的财物等移交给新一届业主委员会。</p>	<p>第四十四条 业主委员会应当自换届小组成立后三日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交给换届小组。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，换届小组应当及时提供。</p> <p>新一届业主委员会选举产生后向区住房和城乡建设部门办理备案。换届小组应当在完成备案后十个工作日内，将其保管的前款物品移交新一届业主委员会，并自行解散。</p>

	<p>业主委员会未按照本条第一款规定移交有关物品的，由街道办事处责令限期移交；拒不移交的，辖区内公安机关应当予以协助。</p>
<p>新增</p>	<p>第四十五条 分期开发的物业，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会，并为后期开发的物业预留业主委员会委员名额。</p> <p>后期开发物业交付使用后，应当增补业主委员会委员和候补委员，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过本条例规定的最高人数。</p> <p>第四十六条 业主可以查阅业主大会、业主委员会、监事会所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会、监事会或者监事提出询问，业主委员会、监事会或者监事应当及时予以答复。</p> <p>业主委员会应当定期将工作情况通报全体业主，并每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业专项维修资金、物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况。</p> <p>第四十七条 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，且不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业管理</p>

	<p>区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会委员承担相应的法律责任。</p> <p>业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销；业主大会、业主委员会作出的决定侵害公共利益的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门责令改正，拒不改正的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门予以撤销。</p> <p>第四十八条 住宅物业区域内的出租面积达到一定比例的，应当邀请租户代表列席业主委员会会议，具体办法由业主大会议事规则确定。</p>
<p>第六十九条 物业服务合同期限为二年至五年。前期物业服务合同具体期限由建设单位和物业服务企业约定，最长至业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。</p> <p>物业服务合同期限届满时，业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业的，原合同可以继续履行至新的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。</p> <p>建设单位在销售物业时，应当明示前期物业服务合同，并向业主告知物业服务企业的名称、办公场所、联系方式和资质等级等</p>	<p>第四十九条 物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位应当选聘物业服务企业提供前期物业服务，并参照有关规定拟定临时管理规约。</p> <p>建设单位选聘物业服务企业提供前期物业服务，应当签订书面前期物业服务合同，前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定，<b>最长期限不超过二年。</b></p> <p>前期物业服务合同期届满，尚未成立业主大会，物业服务企业按照原合同继续提供服务的，经物业管理区域占业主总人数百分之五十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之五十以上的业主联名书面提出更换物业服务企业，可以由街道办事处通过招投标方式选取物业服务企业提供物业服务。</p>

<p>第四十六条 临时管理规约由建设单位负责编制，报区主管部门备案。建设单位应当将备案后的临时管理规约在物业销售场所公示。</p> <p>业主在入住时，应当签署临时管理规约。管理规约在业主大会通过后生效。</p>	<p>第五十条 建设单位在办理房地产买卖合同备案时，应当将前期物业服务合同、临时管理规约同时报送备案。</p> <p>经备案的前期物业服务合同和临时管理规约，应当作为建设单位与物业买受人签订的房地产买卖合同附件。</p>
<p>新增</p>	<p>第五十一条 提供前期物业服务的企业应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内，在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称数据共享银行）设立用于存储业主共有资金的专门账户，作为业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金基本账户后十五日内，物业服务企业应当将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户，并撤销业主共有资金共管账户。物业服务企业应当接受筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。</p>
<p>第八十三条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价相结合的原则。具体办法由市价格主管部门会同市主管部门制定。</p> <p>物业服务费的具体标准，由当事人根据前款规定在物业服务合同中约定。</p>	<p>第五十二条 前期物业服务合同期间，住宅物业管理费实行政府指导价。</p> <p>前期物业管理合同期间的物业管理费和日常收取的专项维修资金由业主承担，共有物业收益属于全体业主所有，由前期物业服务企业代为收取，并存入业主共有资金共管账户。物业管理费不足以支付保修责任范围之外的共有物业维修、养护费用时，建设单位应当及时补足。</p>
<p>新增</p>	<p>第五十三条 物业的共用部位、共用设施设备及相关场地的承接查验应当自业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单</p>

位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。筹备组应当对承接查验过程进行指导和协调。

筹备组依照本条例规定，经街道办事处批准延长三个月仍无法召开首次业主大会并选举产生业主委员会的，由筹备组监督指导提供前期物业服务的企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备及相关场地。

承接查验前，业主大会、物业服务企业应当与建设单位签订承接查验协议，对物业承接查验的基本内容、各方权利义务、存在问题的解决方式及其时限、违约责任等事项作出明确约定。

市住房和城乡建设部门应当组织制定物业项目承接查验规范，明确承接查验具体标准和程序。

第五十四条 物业承接查验的费用由建设单位承担。业主大会或者筹备组可以聘请专业服务机构或者技术人员参与承接查验，费用由业主大会或者全体业主承担。

第五十五条 前期物业服务合同期届满后，业主大会会议或者业主共同决定更换物业服务企业的，提供前期物业服务的企业应当在业主委员会要求或者业主共同决定的合理期限内退出物业管理区域，并配合选聘的物业服务企业接管。

<p>第六十四条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。物业管理区域内地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。</p> <p>分期开发的物业，前期建成部分已确定物业服务企业的，后期建成部分应当由同一物业服务企业提供物业服务。</p> <p>第七十三条 物业服务招标分为公开招标和邀请招标。住宅物业服务招标应当采取公开招标方式。</p> <p>由政府财政性资金支付物业服务费的物业，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采购的有关规定执行。</p>	<p>第五十六条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务，但是业主自行管理的除外。</p> <p>除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，住宅物业业主大会选聘物业服务企业应当公开招标。投标人少于三个的，应当依法重新招标；重新招标后投标人仍少于三个的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。</p> <p>鼓励业主大会通过住房和建设部门建立的招投标平台选聘物业服务企业。</p> <p>由政府财政性资金支付物业服务费的物业，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采购的有关规定执行。</p>
<p>第六十六条 物业服务企业提供物业服务，应当与建设单位或者业主大会签订物业服务合同，约定物业服务的计费方式、收费标准、服务内容、服务期限等。</p> <p>关于物业服务内容约定不明的，依照市主管部门发布的物业服务标准执行。</p>	<p>第五十八条 业主大会选聘物业服务企业提供物业服务，应当签订物业服务合同，约定物业服务内容、物业服务费标准、合同期限等。</p> <p>本条例实施前签订的物业服务合同，合同期限延续至本条例实施后的，继续按照合同约定执行；合同到期后，按照本条例的相关规定执行。</p> <p>物业服务内容约定不明的，参照市住房和建设部门发布的物业服务标准执行。</p> <p>物业服务企业应当在签订物业服务合同之日起十五日内将物业服务合同副本报物业所在地区住房和建设部门备案。</p>
<p>第六十七条 物业服务收费可以按照国家规定采取酬金制或者包干制的计费方式。</p> <p>酬金制计费方式，是指在预收的物业服务费中按约定比例或者约定金额提取酬金支付给物业服务</p>	<p>第五十九条 物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容与标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定，按</p>

<p>企业，其余部分用于物业服务合同约定的其他各项支出，结余部分归业主所有，不足部分由业主承担的计费方式。</p> <p>包干制计费方式，是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费，盈余归物业服务企业所有，亏损由物业服务企业承担的计费方式。</p> <p>第六十八条 采用酬金制计费方式约定物业服务费的，酬金的计提标准由物业服务企业与建设单位或者业主大会根据企业资质、服务内容与水平等因素在物业服务合同中约定。</p>	<p>照一定比例或者数额从物业管理费中提取并支付给物业服务企业。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

新增	<p>第六十条 物业服务实行项目负责人制度。物业服务企业应当按照物业服务合同约定，指派项目负责人负责物业服务项目的运营和管理。除物业服务合同另有约定外，项目负责人只能在一个物业服务项目任职。物业服务企业更换项目负责人的，应当及时告知业主委员会并予以公示。</p> <p>第六十一条 物业服务企业应当将下列信息予以公示：</p> <p>（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；</p> <p>（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；</p> <p>（三）电梯、消防、监控、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；</p> <p>（四）上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；</p> <p>（五）公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；</p> <p>（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况。业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。</p> <p>第六十二条 物业服务企业及其工作人员不得有下列行为：</p> <p>（一）挪用、侵占业主共有资金；</p>
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(二) 擅自改变物业管理用房等共有物业用途；

(三) 违规泄露业主信息；

(四) 其他违反相关规定，损害业主利益的行为。

第六十三条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担特种设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

第六十四条 物业服务企业应当遵守安全生产、公共卫生、治安、消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定物业管理区域安全防范应急预案，在相关部门的指导下做好物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和城乡建设部门备案，区住房和城乡建设部门应当对安全防范应急预案的制定和实施给予必要的指导。

发生安全事故或者其他突发事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并按照规定向有关行政管理部门或者相关专营单位报告，协助做好相关工作。

<p>第七十七条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当按照约定的期限退出物业管理区域，并配合依法选聘的物业服务企业接管。</p>	<p>第六十五条 物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起三十日内与业主大会办理物业管理交接，退出物业管理区域。</p> <p>物业服务合同终止后，物业服务企业不得以业主欠交物业管理费、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会、筹备组以及行政主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接。</p> <p>物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。</p>
<p>新增</p>	<p>第六十六条 物业服务企业办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；</li> <li>（二）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；</li> <li>（三）承接查验资料；</li> <li>（四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；</li> <li>（五）利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；</li> <li>（六）其他应当移交的资金、资料和物品。</li> </ul> <p>物业服务企业拒不移交前款资金、资料和物品或者拒绝退出物业管理区域的，业主委员会或者业主可以向街道办事处和区住房和城乡建设部门报告，并可以向辖区内公安机关请求协助；物业服务企业有破坏设施设备、毁坏账册等违法行为的，由公安机关依法处理。</p>

第六十七条 物业服务合同期限届满前，业主大会或者物业服务企业解除合同，或者物业服务合同期限届满后，业主大会未与物业服务企业续签合同且未另行选聘物业服务企业的，业主委员会可以提请街道办事处选取物业服务企业提供物业服务。

街道办事处选取物业服务企业应当通过招标投标方式。

第六十八条 物业管理区域供水、供电、供气、通讯等相关专营单位应当向最终用户收取有关费用。相关专营单位委托物业服务企业代收代缴有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，应当签订书面委托协议，明确委托的主要事项和费用支付标准与方式。未签订书面委托协议的，由相关专营单位自行负责相关工作，法律、法规另有规定的除外。

未经供水、供电、供气等相关专营单位、业主授权、行政决定或者司法裁决，物业服务企业不得对物业相关专有部分或者共有部分实施停水、停电、停气。但是可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第六十九条 业主大会可以决定自行管理本物业管理区域。

业主大会决定自行管理的，应当在区住房和城乡建设部门的指导下制定自行管理方案。电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身

	<p>财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应当按照有关规定维修和养护。</p>
<p>新增</p>	<p>第七十条 业主共有资金包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（一）共有物业收益；</li> <li>（二）物业专项维修资金；</li> <li>（三）物业管理费；</li> <li>（四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；</li> <li>（五）其他合法收入。</li> </ul> <p>未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。</p> <p>业主共有资金监督管理办法由市住房和城乡建设部门另行制定。</p> <p>第七十一条 除物业专项维修资金外，业主共有资金用于下列支出：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（一）物业服务费；</li> <li>（二）业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员费用；</li> <li>（三）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；</li> <li>（四）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。</li> </ul> <p>业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。</p> <p>第七十二条 业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使</p>

用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。

业主共有资金开户单位应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，并通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金基本账户或者共管账户信息。

第七十三条 业主共有资金开户单位应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示下列情况：

- （一）业主共有资金缴存及结余情况；
- （二）发生列支的项目、费用和分摊情况；
- （三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；
- （四）其他有关业主共有资金使用和管理情况。

第七十四条 设立业主监事会或者监事的，业主监事会或者监事应当每季度对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

未设立业主监事会或者监事的，业主大会可以委托专业机构对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

业主对业主共有资金收支情况有异议的，经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会进行审计。提议经业主大会会议表决通过后，

	<p>由业主大会委托会计师事务所进行审计并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。</p> <p>业主对前款审计报告有异议的，经与前款相同比例的业主联名向物业所在地街道办事处提出书面申请后，由街道办事处组织另行进行审计。</p>
<p>第四十六条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。</p> <p>物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。</p> <p>第四十九条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。</p> <p>业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。</p> <p>第五十条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。</p> <p>因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业</p>	<p>第七十五条 物业服务企业负责物业共有部分的安全检查和维护保养，并承担超过保修期或者合理使用年限后的物业安全管理责任。</p> <p>业主负责物业专有部分的安全检查和维护保养。</p> <p><b>业主委员会、物业服务企业对维护保养、改造物业及配置固定设施设备而形成的资料，应当妥善保管并建立电子档案。</b></p> <p>第七十六条 建立房屋安全定期检测检验制度，业主大会应当委托专业机构对房屋安全定期进行检测检验，并加强房屋使用安全管理。</p> <p>鼓励业主、业主大会、物业服务企业购买物业安全、房屋及公共设施维修保险。</p> <p>第七十七条 业主、物业使用人对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。</p> <p>物业服务企业应当加强对物业天面、外墙、楼梯间等物业共有部分的日常巡查。发现业</p>

<p>服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。</p> <p>业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。</p> <p>第五十一条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。</p> <p>前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。</p>	<p>主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理；发现存在影响相关专营设施安全情况的，应当及时报告相关专营单位；发现本条例第八十二条第一款第三项所列情形的，依照该条第二款、第三款的规定处理。</p> <p>物业天面、外墙的清洗、粉刷事项，按照本市有关建筑物和公共设施清洗翻新的相关规定执行，所需费用从业主共有资金中列支。</p> <p>第七十八条 物业管理区域禁止从建筑物抛掷物品危害他人安全或者破坏环境卫生。</p> <p>经业主共同决定，物业服务企业可以采取适当的技术措施就前款禁止的行为采集相应证据，但是不得侵犯他人隐私。</p> <p>第七十九条 物业管理区域禁止下列行为：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；</li><li>（二）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；</li><li>（三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全或者疏散要求；</li><li>（四）破坏或者擅自改变房屋外观；</li><li>（五）违法建造建筑物、构筑物；</li><li>（六）损坏或者擅自占用、改建物业共有部分；</li></ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;

(八) 擅自建设、接驳排水系统;

(九) 法律、法规禁止的其他行为。

物业管理区域发生前款所列行为时, 业主、物业使用人有权投诉、举报, 物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻; 劝阻无效的, 物业服务企业、业主委员会应当及时报告街道办事处或者有关职能部门; 街道办事处或者有关职能部门应当依法及时处理, 相关业主、物业使用人应当予以配合。

第八十条 业主或者物业使用人装饰装修物业专有部分, 或者进行其他涉及专有部分安装、维修及高空作业等活动的, 应当事先告知物业服务企业; 物业使用人应当同时提供业主同意装饰装修物业专有部分, 或者其他涉及专有部分安装、维修及高空作业的书面意见。

物业服务企业应当将相关禁止行为和其他注意事项书面告知业主或者物业使用人, 并按照物业服务合同约定或者管理规约规定进行监督。

第八十一条 物业服务企业从事装饰装修和安装、维修及高空作业监督工作时, 业主或者物业使用人应当予以配合。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维修、改造或者设置管线等, 需要进入物业管理区域或者使用业主专有部分时, 物业服务企

业、业主委员会和业主等应当予以配合，并不得违规收取费用。

第八十二条 物业管理区域有下列情形时，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，保障安全：

（一）供水、排水、供电、供气设施设备发生故障或者其他影响正常使用的情况；

（二）电梯、消防设施发生故障；

（三）外墙墙面存在脱落危险、外墙或者屋顶出现渗漏等情况；

（四）其他危及物业安全的紧急情况。

发生前款第一项情形的，物业服务企业应当及时报告相关专营单位；发生前款第二项至四项情形的，物业服务企业应当及时报告业主委员会、街道办事处，并进行应急维修，应急维修费用从业主共有资金账户或者物业专项维修资金专户中支出。

物业存在安全隐患经鉴定属于危险房屋的，按照国家有关危险房屋的管理规定处理。

第八十三条 应急维修费用从物业专项维修资金专户中支出的，由物业服务企业向区住房和城乡建设部门申请划拨。金额在十万元以下的，物业服务企业持业主委员会的书面意见向区住房和城乡建设部门申请划拨；金额在十万元以上的，物业服务企业还应当出具街道办事处审核意见或者相关部门整改通知书等资料，以及具有造价咨询相应资质的第三方机

	<p>构审核的预算报告。应急维修费用的具体划拨程序按照物业专项维修资金管理规定的规定执行。物业服务企业先行垫付应急维修费用的，可以在维修工程竣工验收合格以后，向区住房和城乡建设部门出具上述相关文件，办理核销手续。</p> <p>第八十四条 使用住宅物业共有部分进行增设电梯等二次开发、改造的，应当经本幢或者本单元全体业主所持投票权数三分之二以上且业主总人数三分之二以上多数同意，并符合规划、土地、建设、特种设备、环境保护、消防等法律、法规规定和技术规范。</p> <p>住宅物业增设电梯免于规划选址、建设用地规划许可和用地审批手续。</p>
<p>新增</p>	<p>第八十五条 物业管理区域用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。</p> <p>物业服务企业应当将车位、车库的使用情况按月予以公示。公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。</p> <p>第八十六条 规划和自然资源部门应当在土地出让合同中与建设单位约定物业管理区域的车位、车库权属。</p> <p>住宅物业的车位、车库约定归建设单位所有的，其所有的车位、车库只能出售、附赠、出租给本物业管理区域的业主。建设单位应当在房屋预售或者现售时，将本物业管理区</p>

域用于出售、附赠、出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示。

第八十七条 物业管理区域依法配建的人民防空工程平时用于停放汽车的，应当开放使用并保持人防功能，按照“谁受益、谁负责”的原则，由人民防空工程停车位的使用费收取方负责维修、保养。

第八十八条 一个物业管理区域有两个以上独立产权单位和房屋所有权人的，应当设立物业专项维修资金。物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

物业专项维修资金管理办法，由市住房和城乡建设部门另行制定。

第八十九条 市住房和城乡建设部门应当在数据共享银行设立物业专项维修资金专户，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。

物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、拨付快捷的原则。

第九十一条 业主应当按照规定缴纳日常收取的专项维修资金。业主缴纳日常收取的专项维修资金可以在缴纳物业管理费时一并缴纳，也可以用共有物业收益缴纳或者补足。

业主大会决定将物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，由业主大会或者物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户；业主大会决定不将日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，应当存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。

日常收取的专项维修资金的缴纳标准由市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门制定。

**第九十四条 建设单位未按照规定缴清物业项目首期归集的专项维修资金的，不动产登记机构不予办理该项目不动产首次登记。**

业主未缴清物业专项维修资金的，物业专项维修资金管理机构可以向不动产登记机构提出不予办理转移或者抵押登记的意见，不动产登记机构不予办理转移或者抵押登记。业主缴清物业专项维修资金后，物业专项维修资金管理机构应当及时告知不动产登记机构解除对其房地产登记限制措施。

物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示该物业的专项维修资金缴纳情况。

物业管理区域由一个独立产权单位申请分割为两个以上独立产权单位的，申请人应当按照首次转移登记时同类物业项目缴纳标准缴清物业专项维修资金。未缴清的，不动产登记机构不予办理不动产转移登记。

	<p>第九十五条 建设单位未按照规定缴纳公用设施专用基金或者首期归集的专项维修资金的，由区住房和建设部门予以追缴，业主大会也可以依法追缴。</p> <p>业主未按照规定缴纳住宅维修基金或者日常收取的物业专项维修资金的，由业主委员会催缴，也可以由业主委员会委托物业服务企业代为催缴。</p>
<p>第九十条 业主转让物业时，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，应当将物业专项维修资金余额退还业主。</p> <p>业主未缴清物业专项维修资金的，市房地产主管部门不予办理该物业的转让和抵押登记手续。</p>	<p>第九十六条 业主转让物业并办理转移登记的，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求返还物业专项维修资金余额；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，经业主大会或者建设单位申请，应当将物业专项维修资金余额退还业主。</p>
<p>新增</p>	<p>第一百条 市、区住房和建设部门应当建立业主、业主委员会、监事、物业服务企业、物业管理项目负责人、执行秘书信用信息档案，将涉及物业管理的违法行为、行政处罚决定等有关信息进行记录并通过物业管理信息平台予以公布。</p> <p>第一百零二条 公安机关负责依法查处住宅物业内影响公共安全和公共秩序的违法行为，对监控安防、车辆停放等开展监督检查。消防救援机构负责依法查处物业管理区域内的消防违法行为。</p> <p>第一百零三条 城管和综合执法部门负责乱设摊点、占用和损坏绿地、擅自伐移树木、违规</p>

	<p>养犬、户外广告、垃圾分类、饮食服务业油烟污染等行为的监督检查。</p>
<p>第九十八条 业主委员会违反本条例第四十二条、第四十三条、第四十四条、第四十八条、第四十九条有关规定的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对责任人处以二千元以上五千元以下罚款。</p>	<p>第一百零六条 业主大会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款：</p> <p>（一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；</p> <p>（二）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；</p> <p>（三）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；</p> <p>（四）违反本条例第九十三条规定，未续筹物业专项维修资金。</p> <p>第一百零七条 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款：</p> <p>（一）违反本条例第二十七条规定，逾期未召集业主大会会议；</p> <p>（二）违反本条例第三十九条规定，未公示职务终止的业主委员会委员、候补委员名单；</p> <p>（三）违反本条例第四十一条第一款规定，未办理业主委员会候补委员递补备案手续；</p> <p>（四）违反本条例第四十六条规定，未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料提供给业</p>

	<p>主查阅，或者未定期公示业主委员会委员、候补委员、监事的物业管理费、停车费缴纳情况以及停车位使用情况；</p> <p>（五）违反本条例第八十一条规定，未配合相关专营单位对物业管理区域设施设备的维修养护工作。</p> <p>第一百零八条 业主大会、业主委员会违反本条例第七十一条第二款规定，将业主共有资金用于银行储蓄或者依法购买国债以外其他投资、借贷给他人或者为他人提供担保的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处二万元以上五万元以下罚款。</p> <p>第一百零九条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员违反本条例第三十八条规定，由区住房和城乡建设部门给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得。</p>
<p>第九十九条 建设单位违反本条例第四十六条规定，未将临时管理规约报区主管部门备案并公示的，由区主管部门责令限期改正，并处以二万元以上五万以下罚款。</p> <p>第一百条 建设单位未按照本条例第五十二条规定提供物业服务用房的，由区主管部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，由区主管部门责令建设单位按照本物业管理区域内物业市场平均售</p>	<p>第一百一十条 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款：</p> <p>（一）违反本条例第十三条第一款规定，未及时移交供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备的；</p>

价和规定的物业服务用房面积，向业主大会支付专款，存入物业专项维修资金专户，专项用于承租、购置物业服务用房，并处以二十万元以上五十万元以下罚款。

第一百零一条 建设单位违反本条例第五十五条规定，擅自处分依法属于业主的共有物业、共用设施设备的，由区主管部门责令恢复原状或者赔偿损失，并处以五万元以上二十万元以下罚款。

第一百零八条 建设单位违反本条例第二十条第二款和第七十条第一款规定，不提供或者移交相关资料的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以十万元以上二十万元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第七十条第二款、第七十一条规定，未在物业服务合同终止时将有关资料、财物等移交给新选聘的物业服务企业的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以二万元以上十万元以下罚款；情节严重的，由市主管部门吊销或者提请吊销其资质证书。

第一百零九条 建设单位、物业服务企业违反本条例第七十条第三款规定，故意泄露业主资料的，由区主管部门处以二万元罚款，并对直接责任人员处以五千元罚款。

业主委员会委员、候补委员或者执行秘书故意泄露业主资料的，由区主管部门处以一万元罚款。

（二）违反本条例第五十条规定，未将前期物业服务合同、临时管理规约报送备案并作为房地产买卖合同附件；

（三）违反本条例第八十六条第二款规定，未将本物业管理区域用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示并在房地产买卖合同中明示。

第一百一十一条 建设单位有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款：

（一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；

（二）违反本条例第十九条第一款规定，在物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内未书面报告物业所在地街道办事处并提供相关资料；

（三）违反本条例第五十三条规定，拒不履行承接查验义务。

第一百一十二条 建设单位违反本条例第九条、第十条规定，未按照要求提供物业管理用房的，由区住房和建设部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，责令建设单位按照本物业管理区域物业市场平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，存入业主共有资金账

<p>第一百一十条 建设单位违反本条例第七十四条规定，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由区主管部门责令限期改正，并处以十万元以上二十万元以下罚款。</p> <p>业主大会、业主委员会违反本条例第七十四条规定，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由区主管部门责令限期改正，并对应当负责的业主委员会委员处以一万元罚款。</p>	<p>户，用于租赁、购置物业管理用房，并处二十万元以上五十万元以下罚款。</p> <p>第一百一十三条 建设单位违反本条例第九十条第一款规定，未缴交首期归集的专项维修资金，由区住房和建设部门责令限期三个月内缴交；逾期未缴交的，以未缴交款项为基数，按照逾期天数每日万分之五的标准处以罚款。</p>
<p>第一百零二条 物业服务企业违反本条例第五十七条规定，未按照国家有关规定取得资质证书从事物业服务的，由区主管部门责令停止违法行为，并责令退还所收取的物业服务费，处以五万元以上二十万元以下罚款。</p> <p>第一百零三条 物业服务企业违反本条例第五十八条规定，未加入市物业管理协会的，由区主管部门责令限期一个月内改正；逾期未改正的，按逾期月数每月处以一万元罚款。</p> <p>第一百零四条 物业服务企业违反本条例第五十九条第三款规定，聘用受到公开谴责的物业服务从业人员的，由区主管部门责令改正，并处以一万元以上五万元以下罚款。</p> <p>第一百零五条 物业服务企业违反本条例第六十条规定，将一个物业管理区域内的全部物业服务一并委托或者转交给他人的，由区主管部门责令限期改正，并处以五万元以上二十万元以下罚款；</p>	<p>第一百一十四条 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款：</p> <p>（一）违反本条例第五十一条第一款规定，未设立业主共有资金共管账户，或者未将属于业主共有的资金转入业主共有资金基本账户；</p> <p>（二）违反本例第五十七条第一款规定，未在物业管理区域设立独立核算的服务机构；</p> <p>（三）违反本条例第五十八条第四款规定，未将物业服务合同副本报区住房和建设部门备案；</p> <p>（四）违反本条例第六十一条第一款第五项规定，未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；</p> <p>（五）违反本条例第六十四条第一款规定，未制定物业管理区域安全防范应急预案并报区住房和建设部门备案；</p> <p>（六）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；</p>

<p>情节严重的，由市主管部门吊销或者提请吊销其资质证书。</p> <p>第一百零六条 物业服务企业违反本条例第六十一条规定，转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书的，由区主管部门责令改正，并处以五万元以上十万元以下罚款。</p> <p>第一百零七条 物业服务企业违反本条例第六十三条规定，不按时报送统计报表和相关资料，或者提供虚假报表和相关资料的，由区主管部门责令改正。对不按时报送统计资料的，处以五千元罚款；对提供虚假统计资料的，处以二万元以上五万元以下罚款。</p> <p>第一百一十四条 物业服务企业违反本条例第八十五条规定，不履行代收物业专项维修资金义务的，由区主管部门责令其追收；非业主原因而拒不执行的，由区主管部门责令物业服务企业代为缴纳。物业服务企业代为缴纳物业专项维修资金后，有权向未缴纳的业主收取。</p> <p>物业服务企业逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由区主管部门责令限期存入，并按逾期月数每月处以一万元罚款。</p> <p>第一百一十五条 物业服务企业违反有关规定，侵占或者挪用物业专项维修资金的，由区主管部门依法追回被侵占或者挪用的资金，给予警告，没</p>	<p>(七) 违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；</p> <p>(八) 违反本条例第七十九条第二款规定，未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告街道办事处或者有关职能部门；</p> <p>(九) 违反本条例第八十五条第三款规定，未将车位、车库的使用情况按月予以公示。</p> <p>第一百一十五条 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款：</p> <p>(一) 违反本条例第六十八条第二款规定，无正当理由擅自对物业相关专有部分或者共有部分实施停水、停电、停气；</p> <p>(二) 违反本例第八十一条规定，未配合相关专营单位维修养护物业管理区域设施设备；</p> <p>(三) 违反本条例第八十二条规定，未立即采取应急防范措施、及时报告相关紧急情况和进行应急维修的。</p> <p>第一百一十六条 物业服务企业违反本条例第五十五条、第六十五条、第六十六条规定，拒不退出物业管理区域并移交相关资料、资金和物品的，由区住房和城乡建设部门责令限期三个月内退出、移交相关资料、资金和物品；逾期仍不退出、移交相关资料、资金和物品的，责令退还逾期所收取的物业服务费，按照逾期天数</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

收违法所得，并处以被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款。

第一百一十五条 物业服务企业违反有关规定，侵占或者挪用物业专项维修资金的，由区主管部门依法追回被侵占或者挪用的资金，给予警告，没收违法所得，并处以被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款。

第一百一十六条 建设单位不按照本条例第九十一条规定缴交公用设施专用基金，经区主管部门责令限期缴交后拒不履行的，由区主管部门按应交款项逾期天数处以每日万分之五的罚款；情节严重的，由市主管部门吊销或者提请吊销其相关资质证书。

第一百一十七条 物业服务企业违反本条例九十二条第一款规定，拒不移交住宅维修基金的，由区主管部门责令其限期移交；逾期仍不移交的，按逾期月数每月处以五万元罚款。

第一百一十八条 物业服务企业违反本条例第九十五条规定，未按季度公布物业服务费收支情况的，由区主管部门责令改正，并处以五千元罚款；业主委员会违反本条例第九十五条规定，未将审计报告在本物业管理区域内公布的，由区主管部门责令改正，处以直接责任人五千元罚款。

第一百一十九条 物业服务企业违反本条例第九十六条规定，未按期公布物业专项维修资金收支情

处以每日二千元罚款，并可以依法申请人民法院强制执行。

第一百一十七条 物业服务企业违反本条例第九十一条第二款规定，逾期未将物业专项维修资金存入专户的，由区住房和城乡建设部门责令限期一个月内改正；逾期未改正的，按照逾期月数每月处一万元罚款。

第一百一十八条 物业服务企业及其工作人员违反本条例第六十二条规定，侵占、挪用业主共有资金的，由区住房和城乡建设部门依法追回，给予警告，并处以被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款；擅自改变物业管理用房、共有物业用途的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正，逾期未改正的，给予警告，并对物业服务企业处以五万元以上二十万元以下罚款；违规泄露业主信息的，由区住房和城乡建设部门对物业服务企业处以一万元以上三万以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。

第一百一十九条 物业管理区域有下列行为之一的，由有关行政主管部门按照下列规定予以查处：

（一）违反本条例第七十九条第一款第一项规定的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正，对违法行为人处五万元以上二十万元以下罚款；

（二）违反本条例第七十九条第一款第二项规定的，由区规划土地监察部门责令限期拆除，

<p>况的，由区主管部门责令改正，并处以五千元罚款。</p> <p>第一百二十条 物业服务企业违反本条例第九十七条规定，未实行明码标价的，由价格主管部门依法予以处罚。</p> <p>第一百二十一条 建设单位、物业服务企业、业主委员会违反本条例有关规定，不及时移交相关资料和财物，或者不按照约定退出物业管理区域，经区主管部门依法处罚后仍拒不改正的，由区主管部门提请公安机关对直接责任人员依照《中华人民共和国治安管理处罚法》第二十三条规定处罚。</p>	<p>并对业主或者物业使用人处一万元以上三万元以下罚款；逾期未拆除的，由区规划土地监察机构依法申请人民法院强制执行；</p> <p>（三）违反本条例第七十九条第一款第三项至五项规定的，由区规划土地监察部门依照有关法律、法规的规定查处；</p> <p>（四）违反本条例第七十九条第一款第六项规定的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施违法行为的个人处一万元以上三万元以下罚款，对实施违法行为的单位处五万元以上二十万元以下罚款；</p> <p>（五）违反本条例第七十八条第一款、第七十九条第一款第七项、第八项规定的，由相关行政主管部门依法查处。</p>
<p>新增</p>	<p>第一百二十条 相关专营单位违反本条例第十三条、第六十八条第一款的规定，拒绝接收移交的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备或者不履行维修养护责任的，由相关专营单位主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下罚款。</p>
<p>第一百二十二条 本条例对物业管理相关事项未作规定的，按照法律、法规的有关规定执行。</p> <p>第一百二十三条 未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅区，可以由区主管部门会同街道办事处，在征求该住宅区业主或者使用人意见并取得过半数书面同意后，指定物业所在地社区</p>	<p>第一百二十三条 本条例中下列用语的含义：</p> <p>（一）物业，是指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地。</p> <p>（二）物业使用人，是指除业主以外的合法使用物业的人，包括但不限于物业的承租人。</p> <p>（三）物业管理费，是指由业主或者物业使用人缴纳的物业管理预付金，包括支付给物业服</p>

居民委员会代行本条例规定的业主大会和业主委员会职责。

第一百二十四条 市主管部门应当制定物业服务合同、业主大会和业主委员会议事规则、临时管理规约、管理规约等示范文本。

第一百二十五条 本条例要求市政府或者市有关主管部门制定具体实施办法、示范文本的，市政府或者市有关主管部门应当在本条例实施后十二个月内制定。

第一百二十六条 本条例规定罚款处罚的，市主管部门应当制定具体实施标准，与本条例同时施行。

第一百二十七条 本条例自 2008 年 1 月 1 日起施行，1994 年 6 月 18 日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过、2004 年 6 月 25 日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修正的《深圳经济特区住宅区物业管理条例》同时废止。

务企业的物业服务费和除物业专项维修资金以外其他应当由业主共同支付的管理费用。

（四）公示，是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

（五）承接查验，是指承接新建物业前，建设单位、业主大会、物业服务企业在筹备组的指导、协调下，根据国家有关规定、本条例和三方协议约定，共同对物业共有部分、共用设施设备进行检查和验收的活动。

（六）业主共同决定，是指物业管理区域多数业主就某一事项达成一致意见。成立业主大会的，包括业主大会依法作出的决定和业主委员会根据业主大会授权作出的决定；未成立业主大会的，指占业主总人数和业主投票权数过半数的业主同意作出的决定。

第一百二十四条 未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅区，可以由区住房和城乡建设部门会同街道办事处，征求该住宅区业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会负责召集需要业主共同决定事项的会议，并代行本条例规定的选聘、续聘、解聘物业服务企业，筹集、管理和使用物业专项维修资金，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷等业主大会和业主委员会职责。在代行职责过程中违反本条例规定的，由相关责任人承担相应的法律责任。具体办法由市住房和城乡建设部门会同民政部门制定。

第一百二十五条 原农村城市化社区可以在各  
区人民政府统筹协调下，由原农村集体经济组  
织继受单位作为责任主体，参照本条例及相关  
规定，成立物业管理自治机构。物业管理自治  
机构的职责限于自行组织提供物业服务，或者  
购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同  
相关的事项。

原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运  
作的具体办法，由区人民政府制定。

第一百二十六条 本条例自 2020 年 3 月 1 日起  
施行。

**【本文由建纬（深圳）律师事务所蔡茜光执笔】**

## 省府 71 号文的重点不止于“2/3 多数决强拆”

### 前言

2019 年 9 月 4 日，广东省人民政府发布了《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71 号，以下简称“指导意见”），备受业内关注。其中最受关注是第 16 条关于“三分之二多数决强拆”的规定，即三分之二以上权利主体签署搬迁补偿安置协议之后，改造主体可以就剩余未签约业主向政府申请行政裁决。媒体将关注焦点集中在前述规定上，而忽略了《指导意见》释放的其他更为重要的信息。除第 16 条外，《指导意见》中的以下几点意见更值得关注：

#### 一、明确“三旧”改造中政府与市场的边界，确认政府让利于市场的整体导向

关于城市更新中政府和市场的行为边界如何把控，一直是广东省各地方政府在制定和实施城市更新政策过程中模糊不清的问题，各地政府在制定和实施“三旧”改造政策过程存在不同的做法。部分市规定为“政府统筹、市场参与”，部分市规定为“政府主导、市场参与”，也有的地方文件对政府主导还是市场主导的问题模棱两可。对此，《指导意见》开宗明义地强调了“政府引导、市场主导”的原则。这一原则实际上是对深圳城市更新政策及实践经验的肯定。深圳自实施城市更新制度以来，一直坚持政府引导、市场主导的原则，鼓励各类市场主体参与并主导城市更新。但是，深圳城市更新制度在过去十年的实施过程中，逐步显现出过度市场化而导致的搬迁补偿市场失灵、集体资产交易秩序混乱等弊端。故《指导意见》在确定“政府引导、市场主导”大原则的基础上，还提出了七个方面的深化改革措施，对政府与市场的边界作了较为清晰的界定。

在政府层面，《指导意见》明确了政府的职责定位，主要内容包括：

1. 确定“三旧”改造单元规划为中心的规划管理制度创新。规划统筹一直是各地政府对“三旧”改造实施管理的主要抓手，但“三旧”改造的规划一直受到现有规划条件的严重制约。这些规划条件包括土地利用总体规划和城市总体规划，也包括其他各类控制性规划的制约。各地在制定规划相关的政策时，更多的是强调规划管控，而《指导意见》则强调“规划管理制度创新”。简而言之，就是突出“三旧”改造单

元规划的中心地位，控制性详细规划、土地利用总体规划和城市总体规划都可以基于“三旧”改造的实际需要按照法定程序进行调整。

2. 确定以“行政权和司法权”相结合的方式为“三旧”改造提供法治保障。《指导意见》指出，在过去的“三旧”改造过程中，存在推进机制不完善、政策体系不健全、未形成强大合力等问题，因此要坚持以目标为导向，加大政策支撑和法治保障的力度。在该原则的指导下，《指导意见》相对应地提出了三大制度安排：**一是搬迁补偿阶段引入行政裁决。**该项制度对解决搬迁补偿难题具有积极意义，受到市场主体和媒体的广泛关注和各类解读。需要强调的是，行政裁决不同于行政征收，行政征收决定作出后即可执行；但行政裁决需要和司法程序相结合才能完成强制执行。在该制度的配套立法尚未完善的情形下，行政裁决在搬迁补偿阶段具体如何操作存在不确定性，很多媒体和业内人士对此理解存在偏差。**二是搬迁补偿过程中市场主导与政府主导模式的切换。**《指导意见》第18条提出要“发挥政府补位”的作用，即在市场主导的拆除重建类改造项目实施过程中，若市场主体取得了三分之二以上原权利人的同意，可以由市场主导转为政府主导，由市县级人民政府以土地、房屋征收（收回）的方式继续实施。这项制度设计类似于深圳的棚改政策，实质是将深圳棚改政策中“市场协商和行政征收”模式借鉴至“三旧”改造项目当中，这种安排相对于前述的行政裁决制度更具可操作性。**三是综合治理倒逼项目改造。**《指导意见》有两处用及“倒逼”一词。一是第15条规定，提高低效用地的用水、用电、用能、排污等成本，倒逼低效用地主动退地或实施开发；二是第（十二）条最后指出，要求发展改革、公安、人力资源和社会保障、生态环境、交通运输、卫生健康等部门协同做好“三旧”改造倒逼和监管工作。这些措施有利于充分调动行政资源，采取综合治理的手段促进“三旧”改造工作。

3. 确定以“地价和容积率灵活设定”为原则的利益衡平机制。地价和容积率问题一直是市场主体最为关心的问题，《指导意见》对此都采取了非常务实和灵活的制度设计。关于地价，《指导意见》明确以市场评估价为基础，由地方政府综合考虑搬迁补偿成本、公共利益贡献等要素后确定地价标准，还允许以建筑物分成或收取公益用地等方式代替地价款，降低改造主体的用地成本。同时，创新创业载体项目可根据不同情形实行差别地价，“工改工”项目和公益性项目以出让金进行补贴。关于容积率，《指导意见》**第7条**规定，对于以拆除重建方式实施旧城镇和旧村庄的项目，

以成本和收益平衡为原则合理确定容积率；对于规划控制条件限制无法通过本项目调整容积率实现利益平衡的，可通过**政府补助、异地安置、容积率异地补偿**等方式进行平衡。这些举措较之前的政策提供了更大的发展空间，更具灵活性，将极大地提高相关主体的改造积极性，解决一部分项目难以改造的问题。

在**市场层面**，《指导意见》特别强调了“**激发市场活力，形成强大动力**”。从《指导意见》各条款体现的精神来看，政府不再以土地收储、地价款竞价为主要思维，而是充分鼓励市场主体自由交易，当市场交易失灵，行政权和司法权才会介入市场交易。在鼓励市场配置资源方面，《指导意见》除了肯定“三旧”改造以协议出让方式为主要供地为原则之外，还鼓励不同项目之间进行资源互换，允许集体土地与国有土地同时直接进入市场，通过市场行为解决不同“三旧”改造项目的指标不足、利益难以平衡等问题。

## 二、放宽“三旧”项目的准入条件，最大程度地实现土地集约节约利用

关于“三旧”改造的项目准入条件，除建筑物年限和客观环境继续改造等条件之外，深圳一直存在合法用地比例的限制，广东省其他城市则一直保持标图建库的条件要求。早在2004年，《深圳市城中村（旧村）改造暂行规定》（深府〔2004〕177号）规定的改造对象是原农村集体经济组织非农建设用地的建成区，便严格限制了改造范围。2009年发布的《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第211号）扩大了城市更新范围，但也设定了合法用地比例的限制。近几年，各地对城市更新项目的准入条件有放松的趋势，比如深圳通过重点城市更新单元、历史遗留违法建筑处理、“飞地”政策等方式放宽限制，而广东省其他区域则通过放宽标图建库的条件扩大“三旧”改造的范围。

《指导意见》针对一些客观上有改造需要但不符合现行政策的项目，规定了一系列的变通办法：1. 针对不符合标图建库条件的项目，《指导意见》规定可调整土地利用总体规划和城市总体规划以满足标图建库的要求。2. 对于经济利益难以平衡的拆除重建类旧城镇、旧村庄项目，可以通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行统筹平衡。3. 允许集体土地和国有土地混合改造，且国有土地和集体土地可一并打包进行流转。4. 允许“三旧”改造项目之间、“三旧”改造项目与其他存量建设用地之间进行权益流转，通过空间互换实现成片改造。这几项政策都充分表明，在符合

土地集约节约利用、成片改造开发总体原则的情况下，原来由产权制约、规划制约、现状建筑物规模制约而难以实施的项目都有望得以实施。

### 三、明确“三旧”改造项目税收政策，将“三旧”改造权益整合类同征收涉税

《指导意见》最实惠的亮点实际在于税收政策，明确了将原权利人整合成单一权利主体过程中的税收政策。《指导意见》第 14 条提出，经项目所在地县级以上人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。无论是深圳市的城市更新政策，还是其他各地的城市更新政策，均规定了“三旧”改造实施过程中，改造主体可以通过收购、搬迁补偿、作价入股、合作开发等各种方式与原来的土地和物业权利人形成补偿协议，将多个权利主体整合为单一权利主体，从而完成“权益转移”的动作。在完成土地平整和产权注销之后，再由该单一权利主体与政府部门重新签署土地使用权出让协议。如果按照一般性资产交易认定涉税金额，会导致很多项目难以推进，原因在于之前没有统一和明确的相关税收政策，税务部门在认定权益整合环节涉税问题时存在很大偏差，故税务问题往往成为项目合作开发中最具争议性的问题。《指导意见》将“三旧”改造的权益转移行为视同为政府征收（收回）房产行为，无疑将有助于解决三旧改造中的税收难题。

关于搬迁补偿的涉税问题，《财政部、国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》（财税〔2005〕45号）和《财政部、国家税务总局关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》（财税〔2012〕82号）均规定，免征契税及个人所得税。但对市场主导的“三旧”改造搬迁补偿过程中被搬迁企业的涉税问题，各地税务部门在具体处理时存在不同理解，大大增加了市场主体的税务风险，税务问题也成为很多项目交易的“拦路虎”。需要特别说明的，《指导意见》使用的是“权益转移”的表述，搬迁补偿仅是权益转移的方式之一，作价入股、资产转让等都是权益转移的方式，故按照《指导意见》的思路，作价入股、资产转让等其他权益转移行为均可类比政府征收进行涉税处理。

《广东省“三旧”改造税收指引》对社会投资和政府征收的涉税行为做了不同规定。该指引第 9 条规定，社会投资主体收购改造地块周边相邻的地块，由地方国土部门进行归宗后再集中改造的“三旧”改造项目，被收购方应缴纳的税项主要包括增值

税、土地增值税、企业所得税，收购方应缴纳的税项主要包括增值税、房产税、城镇土地使用税、企业所得税、契税。因此，在社会投资主体收购模式下，企业所应承担的纳税义务与一般税收政策基本相同。该指引**第3条**规定，征收方式收储下，对于被征收方免征增值税、土地增值税、个人所得税，成交价格或补偿面积没有超出规定补偿标准的，免征契税；符合政策性搬迁规定情形的，企业所得税方面按照国家税务总局公告2012年第40号文、2013年第11号文的规定处理。因此，根据《指导意见》的上述规定，在被收购方享有与被征收方的同等税收待遇下，被收购方的税务成本得到了降低，如房地产开发企业为收购方，则其在收购过程中将享有更多的议价空间，收购成本有望得到有效调减。

### 结语：

2015年，媒体披露《深圳城市更新条例》（草案稿）引入了香港的强制售卖制度，允许对拒绝搬迁的5%以内少数业主采取强制措施。该规定遭到了媒体和专家学者的口诛笔伐，认为“深圳开历史倒车”、“多数人针对少数人强制售卖是多数人的暴政”。在巨大的舆论压力和诸多的理论分歧下，深圳暂缓了该条例的出台。而如今，《指导意见》规定在满足三分之二以上权利人签署搬迁补偿协议时，引入“行政裁决”制度却得到了各方面的好评和肯定。人们对《深圳城市更新条例》（草案稿）强制售卖制度和《指导意见》的搬迁补偿阶段行政裁决制度产生如此反差的评价，折射出了城市更新市场的变化和演进。城市更新初期，大家更担心公权对私权的侵害或剥夺，但在经历了城市更新的十年挣扎之后，最终发现私权利的滥用不仅损害其他人的私权，而且有碍于公共利益的实现。因此，无论公权还是私权都应该受到法律的制约，否则权利或权力都有可能肆意妄为，从而损害其他权利（力）。城市更新本质上是公权和私权的再平衡过程，而《指导意见》在充分意识到城市更新的深层次问题的基础上，展现出深远的智慧和充分的勇气，提出“两创新”、“三支持”和“四强化”的举措，且每条举措都直面问题，直指“三旧”改造或城市更新过去十年所遇到的各类顽疾。

遗憾的是，从我国立法体系来分析，《指导意见》称不上广义的“法律”，只是政策性指导文件，而其中涉及到的税收制度、行政裁决制度、土地出让制度、财政补贴制度均涉及核心的法律规定，需要法律条款的重构。各地政府，尤其是深圳市作为特区政府，面临的更大挑战是如何用足用好地方立法权，真正将《指导意见》的各项

制度安排落到实处。对市场主体而言，《指导意见》是当前陷入城市更新市场困境企业的强心剂，市场主体应借此机会加强与政府的良性互动，为推动地方政府立法贡献智慧。只有市场和政府两只手协同起来，才能真正推动城市更新或“三旧”改造更好地发展。

**【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】**

## 东莞市城市更新前期服务商系列①：前期服务商概述（一）

### 导言

2018年8月15日，东莞市人民政府发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号），对新形势、新机遇下东莞市城市更新工作进行布局；新政取消了村企合作，创设单一主体挂牌招商改造模式，并提出构建前期服务商制度。作为东莞城市更新市场重要参与主体，前期服务商如何推进前期工作，值得探讨与研究。

**Q1：东莞市城市更新单元前期服务商与村企合作模式下通常所见的意向合作方有什么区别？**

**A：**东莞市人民政府于2018年8月15日印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号，以下简称《意见》），提出“**建立前期服务商制度**”，同时要求更新单元在“**供地之前必须完成单元研究包装、权益核查与确认、意愿征询、评估、挂牌招商方案报批等前期工作**”；并规定“**前期工作主要由镇街政府承担，根据需要也可以通过公开方式招引前期服务商**”“权利人自改项目，前期工作可由权利人自行完成”。据此可知，前期服务商是指接受相关主体（镇街政府或其授权机构、集体经济组织或权利人）委托，提供更新单元实施之前前期工作服务的受托主体。

在村企合作模式下，《东莞市集体经济组织与企业合作实施“三旧”改造操作指引》（东府办〔2015〕108号）及相关村企合作政策中并未对“意向合作方”作出相关规定，但在该政策实施前以及过往村企合作项目实践过程中，不乏存在市场主体通过与农村集体经济组织签署合作意向协议的方式拓展项目。此外，深圳、广州等城市的集体用地合作开发领域也存在关于意向合作方的相关规定。就东莞市城市更新新政中的“前期服务商”与村企合作模式下的“意向合作方”比较而言，二者存在的主要区别如下：

**1、法律关系不同。**前期服务商与委托主体（镇街或其授权机构、村集体经济组织或土地权利人）签署的前期工作服务协议性质是委托合同，约定由前期服务商接受委托为委托方提供城市更新单元相关前期工作服务；而意向合作方与社区股份合作公司或农村集体经济组织（经济联社或经济社）之间签订协议是合作意向协议，属于无名合同，两者之间是合作开发关系。

**2、市场主体权利义务不同。**鉴于意向合作方与农村集体经济组织之间签署的协议属于

合作意向协议，其本质和目的旨在进行土地合作开发，故在双方签署的合作意向协议中往往会给意向合作方设定明确的合作原则、分配条件、工作任务、完成节点、预期效果等以及违约时的罚则等内容，目的在于敦促意向合作方及时全面履约，实现合作目的。而前期服务商与委托主体签署的前期工作服务协议，其本质属于委托合同，协议内容不涉及合作开发、利益分配等实质内容，一般会约定服务期限、服务内容、结算标准、结算时点、结算方式等。

**3、是否具有项目优先权规定不同。**意向合作方是否具有项目合作优先权，需视不同城市、辖区政策区分而定；东莞市发布的《东莞市集体经济组织与企业合作实施“三旧”改造操作指引》及相关旧村庄改造政策中并未赋予意向合作方在后续选定正式项目合作的优先权；广州市发布的《关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见》中对于合作意向企业在后续公开选择合作企业过程中是否具有优先权等事宜未做明确规定，能否在村集体制定的招商文件中进行明确值得探讨；深圳市龙岗区发布的《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2018〕1号）则明确规定，社区股份合作公司与意向合作方签署的合作意向协议中应明确规定“在同等条件下，意向合作方享有项目合作优先权”；深圳市光明区发布的《光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则》也规定，社区股份公司在进行土地合作开发时，经公司“三会”表决通过，可根据需要委托具有相关资质和实力的专业公司或机构提供项目前期服务；通过合作开发交易程序选择合作方时，在同等条件下，可优先选择提供前期服务的公司或机构。由此可见，由于意向合作协议多涉及开发等实质约定，各个城市在制定政策过程中，不乏会对意向合作方具有项目合作优先权进行明确规定。

而就前期服务商而言，其地位属于前期工作服务的受托主体，不涉及项目开发实施的实质内容，根据《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29号，以下简称《操作规范》）相关规定，前期服务商工作及费用不与单一主体挂牌招商相挂钩，前期工作费用亦按照“谁委托、谁支付”原则处理，故东莞更新新政并未赋予前期服务商在同等条件下成为收购主体的优先权。此外，挂牌交易环节规定，地价款网上竞价报价最高者为不动产权益要约收购阶段的收购主体，此种制度设计规避形成“同等条件”的可能，意味着前期服务商只有成为地价款网上竞价报价最高者才能成为收购主体。

**4、主要适用的改造模式不同。**意向合作方一般存在于村企合作改造模式中，或者在深圳所称的集体用地合作开发或参与城市更新项目中；而前期服务商则存在于政府主导改造、

单一主体挂牌招商以及权利人自行改造三种改造模式，换言之，在东莞市政府主导、单一主体挂牌招商以及权利人自改三种改造模式下，均可选取前期服务商开展前期工作。

**5、市场主体的签约对象不同。**合作意向协议的签约对象主要为农村集体经济组织（比如社区股份合作公司、经济联合社、经济社等），而前期工作服务协议的委托主体则需区分情况而定，具体而言，政府主导项目中的委托主体主要为镇政府（街道办）或其授权的政府机构；单一主体挂牌招商项目中的委托主体主要为镇政府（街道办）或园区管委会，以集体土地为主的更新单元，在取得镇政府（街道办）授权后，集体经济组织可以作为委托主体；权利人自改项目中，如委托前期服务商开展前期工作的，委托主体则为土地权利人。

**Q2：单一主体挂牌招商改造模式下的前期服务商与政府主导改造城市更新项目中的综合服务商有何区别？**

**A：**根据市政府《意见》相关规定，前期服务商制度可以适用于政府主导改造、单一主体挂牌招商以及权利人自行改造三种改造模式项目中，其中主要适用于政府主导或单一主体挂牌招商类型项目。除前期服务商说法之外，部分政府主导的城市更新项目中可能还会出现“综合服务商”的说法。实际上，“综合服务商”并不完全等同于“前期服务商”，两者之间最大的不同点在于：前期服务商的工作范围仅限于项目实施之前的前期工作，主要包括更新单元划定、不动产权益核查与确认、更新意愿征询、资产评估、物业查丈、拟定拆迁补偿方案、编报挂牌招商方案等；而综合服务商的工作内容不仅包括更新单元前期工作阶段的相关工作，还可能包括拆迁补偿安置协议签约谈判、建筑物拆除与产权注销等其他项目实施阶段的服务工作，给委托方或者服务采购方提供城市更新全过程服务。

**Q3：农村集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商和镇政府（街道办）通过政府采购服务方式前期服务商的程序有何区别？**

**A：**根据《操作规范》相关规定，拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，镇政府（街道办）确定更新范围后，可授权土地所属集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商开展前期工作。据此可知，农村集体经济组织招引前期服务商适用于拆除重建范围主要为集体土地的更新单元；适用的前提条件为 1) 镇政府（街道办）已经确定更新范围；2) 农村集体经济组织取得镇政府（街道办）的授权。程序上，农村集体经济组织招引前期服务商应当通过民主决策程序公开招引，主要流程如下：1) 编制公开招引方案，组织民主表决、公示；2) 报批公开招引方案；3) 发布招引公告（含服务协议），接受报名；4) 召开股东大会或股

东代表会议集体决议；5) 公示集体决议结果，签订服务协议。

根据《操作规范》相关规定，镇政府（街道办）决定委托外部市场主体作为服务商开展前期工作的，应通过政府采购服务方式委托相关专业机构或综合性开发企业进行。根据《中华人民共和国政府采购法》相关规定，政府采购可采用的方式有以下几种：1) 公开招标；2) 邀请招标；3) 竞争性谈判；4) 单一来源采购；5) 询价；6) 国务院政府采购监督管理部门认定的其他采购方式；其中，公开招标应作为政府采购的主要采购方式。在东莞市政府采购前期服务商服务实践中，也主要是通过公开招标方式进行。以公开招标方式为例，如镇（街）通过公开招标方式采购前期服务的，主要流程如下：1) 编制招标文件；2) 成立评标委员会；3) 发布招标公告；4) 集中进行开标；5) 组织开展评标；6) 组织开展定标；7) 中标结果公示；8) 发布中标公告；9) 出具中标通知书，签署服务协议。

截至目前，东莞市城市更新单元项目选取前期服务商实践活动中，据不完全统计，政府主导项目主要是由镇政府（街道办）或其授权的政府机构（如招商局、城市更新局、农资办等）作为采购人，并通过政府采购方式（主要为公开招标方式）选取前期服务商；以集体土地为主的更新单元，则基本系由镇政府（街道办）授权土地所属的集体经济组织通过民主决策方式公开招引前期服务商。农村集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商和镇政府（街道办）通过政府采购服务方式选定前期服务商的程序主要区别如下：

1、适用法规政策不同。集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商主要适用《操作规范》相关规定，涉及民主决策的还应当符合《东莞市农村(社区)集体资产管理实施办法》等相关集体资产管理规定以及集体经济组织章程、议事规则等；镇政府（街道办）通过政府采购服务方式前期服务商则主要适用《政府采购法》《政府采购法实施条例》等法律法规规范性文件；如采取公开招标形式选取的，则还应符合《招标投标法》《招标投标法实施条例》的相关规定。

2、评选主体不同。集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商主要由集体经济组织经营管理机构（理事会或董事会）按照招引方案所附相关标准组织开展评选。镇政府（街道办）通过政府采购服务方式前期服务商如采取公开招标方式选取的，评选工作由评标委员会承担；采用竞争性谈判方式选取的，由依法成立的谈判小组承担；其他形式的则由相应评选小组承担。

3、选定主体不同。集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商的结果最终需

由股东代表会议或股东大会集体决议通过，而镇政府（街道办）通过政府采购服务方式选定前期服务商则主要由镇（街）领导班子审议通过或者直接授权评标委员会（谈判小组）负责选定工作。

**Q4: 农村集体经济组织公开招引前期服务商是否以拟改造地块所处更新单元完成更新单元划定为前提？**

**A: 不需要。**根据《操作规范》相关规定，拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，镇政府（街道办）确定更新范围后，可授权土地所属集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商开展前期工作。由此可知，集体经济组织公开招引前期服务商只需在镇政府（街道办）确定更新范围并取得镇政府（街道办）授权后即可组织开展，无需以拟改造地块所处更新单元完成更新单元划定为前提。按照以往东莞市城市更新项目前期立项实践，镇政府（街道办）确定更新范围，一般是根据《东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）》（东国土资〔2017〕264号）相关规定，对拟改造地块相关情况进行初查（摸底调查），旨在判断地块改造的可行性、必要性，并据此确定项目更新范围。此外，根据《操作规范》规定，更新单元前期工作之一便是更新单元划定，该项工作完成的标志为更新单元划定方案通过市政府或市自然资源局审批，更新单元划定工作可由经选定的前期服务商组织开展推进完成，从而印证了集体经济组织公开招引前期服务商无需以拟改造地块所处更新单元完成更新单元划定为前提。

**Q5: 农村集体经济组织公开招引前期服务商是否以拟改造地块已完成标图建库工作为前提？**

**A: 不需要。**根据《操作规范》相关规定，对于拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，农村集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商的前提条件为：1）镇政府（街道办）已经确定更新范围；2）农村集体经济组织取得镇政府（街道办）的授权。至于拟改造地块是否已完成标图建库，相关政策并未明确规定其是否作为集体经济组织公开招引前期服务商的前提条件。根据广东省标图建库相关工作要求，标图建库系作为地块启动改造的一般前置条件，地块只有纳入标图建库才能享受广东省“三旧”改造相关优惠政策。鉴于此，一般而言，镇政府（街道办）在确定更新范围时，参考因素之一便是核查拟启动改造地块是否已经完成标图建库以及是否符合入库条件，但现有政策并未规定镇政府（街道办）在确定更新范围时必须以拟改造地块完成标图建库为前提；拟改造地块尚未纳入标图建库但符合入

库条件的，镇政府(街道办)仍可先据此确定更新范围，后续再就相关地块补充申报“三旧”改造标图建库。对此，《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》（东自然资〔2019〕144号）也有规定，除政府主导改造的更新单元外，已纳入“三旧”改造标图建库范围的面积原则上不少于修正后的更新单元面积的60%。对于2018年重点更新单元，要求已入库面积与符合入库条件但未入库面积之和不低于修正后的更新单元面积的60%，并要求镇人民政府(街道办事处、园区管委会)承诺将符合入库条件但未入库部分地块全部补充申报“三旧”改造标图建库，印证了前述相关观点。

**【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】**

03

行业资讯

INDUSTRY INFORMATION

## 第三篇 行业资讯

城市更新项目获取过程中，需要经过意愿征集、计划报批、专项报批、实施主体确认等程序，涉及集体用地或物业的，还需要经过股东会表决及集体资产交易等程序。本刊主要选取“更新计划”、“专项规划”、“实施主体确认”、“集体用地平台交易”这四个关键节点统计深圳市各区项目情况，以便对项目情况宏观把握。

### 第一节 项目资讯

#### 一、城市更新单元计划审批概况

2019年9月、10月，在深圳十个区内，有项目列入更新计划（含公示、公告）的辖区为罗湖区（4批）、南山区（1批）、福田区（1批）、龙华区（2批）、龙岗区（4批）、宝安区（2批）、坪山区（2批）、光明区（1批）。

#### （一）罗湖区

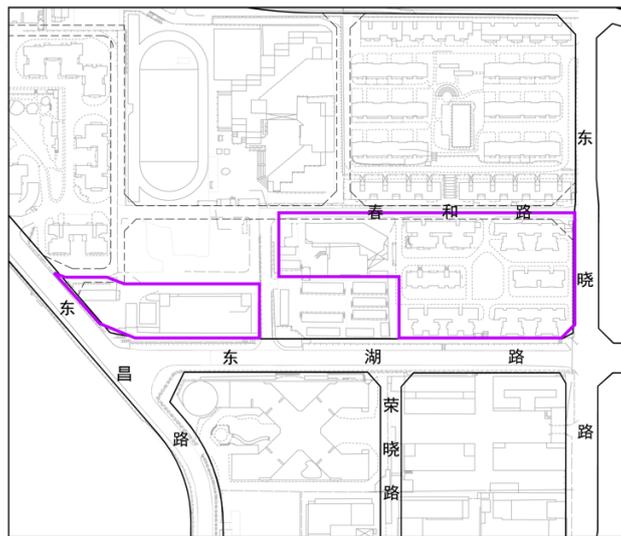
#### 《2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第一批计划》重新公告

2019年9月11日

街道	项目名称	计划申报主体	拟拆除重建用地 面积（m <sup>2</sup> ）	备注
----	------	--------	--------------------------------	----

<p>东晓街道</p>	<p>罗湖区东晓街道仙诺布心片区城市更新单元</p>	<p>深圳市东晓基业投资有限公司、东晓街道办事处</p>	<p>17624</p>	<p>①拟更新方向为二类居住等功能；                  ②拟拆除重建范围内落实不少于5569平方米独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地；                  ③本更新单元计划有效期2年，自2019年9月11日起至2021年9月10日止。                  ④在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。</p>
-------------	----------------------------	------------------------------	--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

罗湖区东晓街道仙诺布心片区城市更新单元拟拆除范围示意图

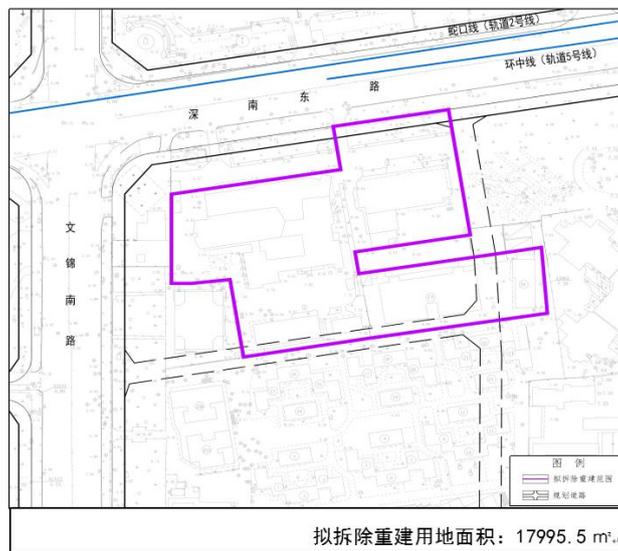


拟拆除范围用地面积：17624m<sup>2</sup>

《2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第三批计划》（草案）

2019年9月19日

街道	项目名称	计划申报主体	拟拆除重建用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
黄贝街道	罗湖区黄贝街道长安-国宾地块城市更新单元	黄贝街道办、深圳市长安(集团)有限公司	17995.5	①拟更新方向为商业等功能。 ②拟拆除重建范围内落实不少于 3743 平方米公共利益用地。 ③在更新单元规划阶段按规定落实深圳市总体规划等相关法定规划的管控要求。

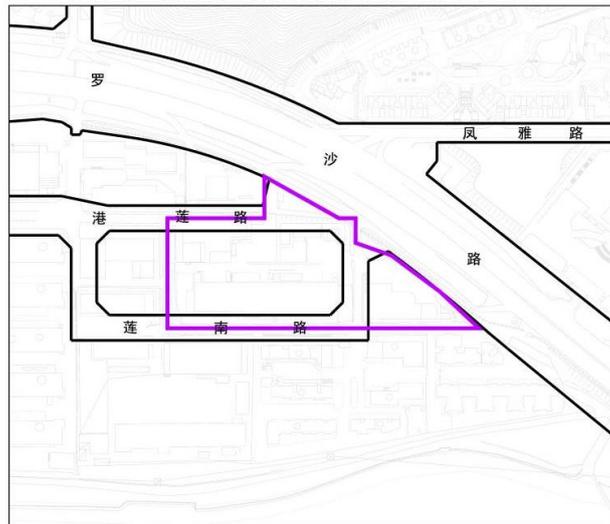


《2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第二批计划》

2019年9月30日

街道	项目名称	计划申报主体	拟拆除重建用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
莲塘街道	冠深地块城市更新单元	深圳市兆丰源房地产开发有限公司	17636	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除重建范围内提供不少于 8583 平方米公共利益用地。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 29 日止。

罗湖区莲塘街道冠深地块城市更新单元拟拆除范围示意图



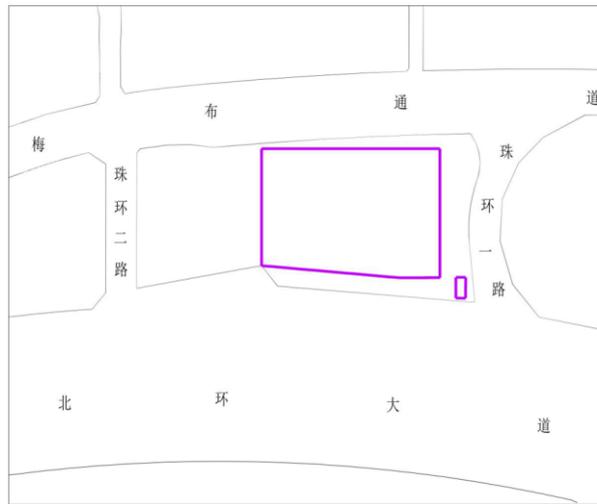
拟拆除范围用地面积17636平方米

《2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第三批计划》重新公告

2019年10月18日

街道	项目名称	计划申报主体	拟拆除重建用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
清水河街道	罗湖区清水河街道金湖文化中心城市更新单元	深圳祥祺房地产开发有限公司	3962	①拟更新方向为商业等功能； ②项目内可无偿移交政府的独立用地应不小于拆除范围用地面积的30%，移交的土地除用于落实规划确定的城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等以外，其余部分可协议出让给项目实施主体按照规划进行建设； ③在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求； ④更新单元计划有效期2年，自2019年10月17日起至2021年10月16日止。

附件2： 罗湖区清水河街道金湖文化中心城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：3962 平方米

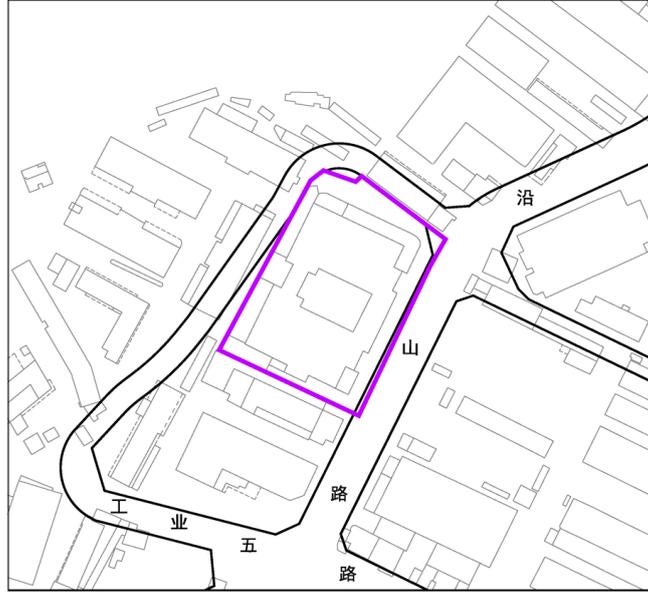
## (二) 南山区

## 南山区招商街道南玻工业大厦等城市更新单元计划（草案）公示

2019年10月31日

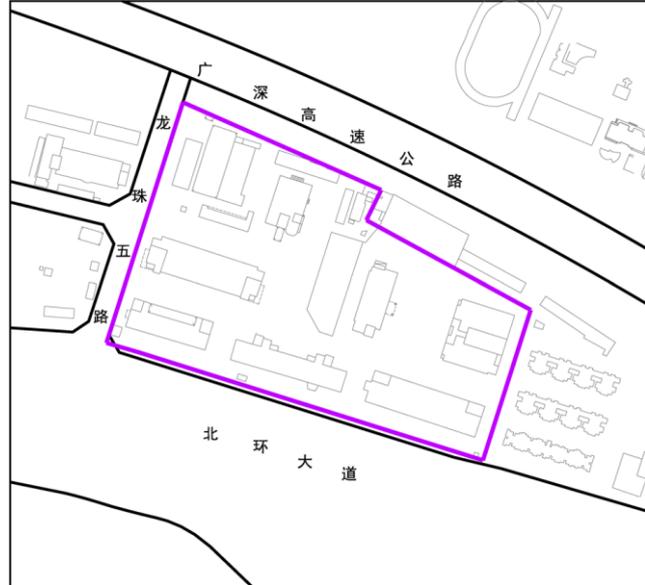
街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地 面积 (m <sup>2</sup> )	备注
招商 街道	南玻工业大 厦城市更新 单元	深圳南显 科技有限 公司	7172	①拟更新方向为新型产业功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 2152 平方米用地用于建设城市基础设施、 公共服务设施、产业项目或城市公共利益 项目。上述用地除落实规划要求外，其余 部分可协议出让给项目实施主体按照规 划进行建设。
桃源 街道	高发科技园 旧厂房区城 市更新单元 (范围调 整)	深圳市高 发投资控 股有限公 司	45440	①拟更新方向为新型产业功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 18176 平方米用地用于建设城市基础设 施、公共服务设施、产业项目或城市公共 利益项目。

南山区招商街道南玻工业大厦城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：7172m<sup>2</sup>

南山区桃源街道高发科技园旧厂房区城市更新单元（范围调整）拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：45440m<sup>2</sup>

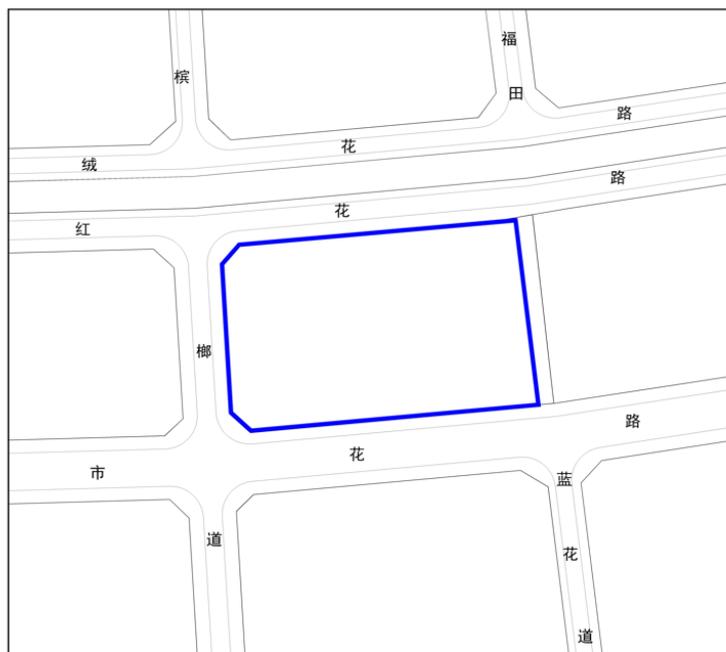
(三) 福田区

2019年福田区城市更新单元计划第三批计划的公告

2019年9月10日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
福保街道(办事处)	福田区福保街道福田保税区综合服务中心城市更新单元	深圳市保税区生活服务有限公司	11473	①拟更新方向为拟更新方向为商业用地功能; ②拟拆除重建用地范围内落实用于城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目总用地面积不少于 3000 平方米; ③更新单元计划有效期 2 年,自 2019 年 9 月 10 日起至 2021 年 9 月 9 日止。

福田区福保街道深福保综合服务中心地块城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积11473m<sup>2</sup>

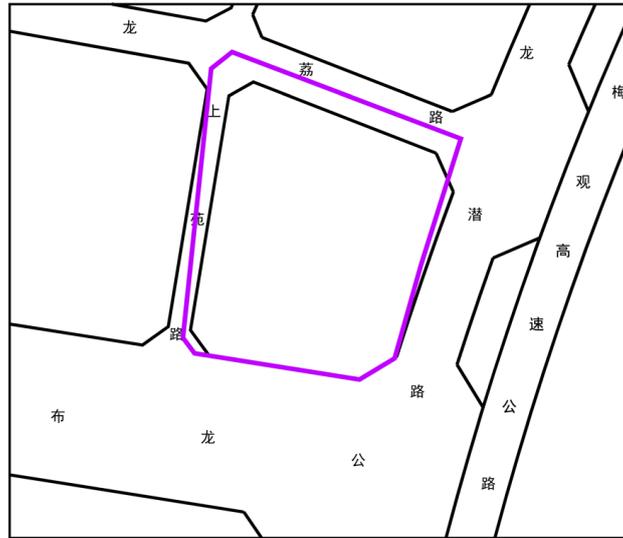
## (四) 龙华区

## 《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第八批计划(草案)》公示

2019年9月18日

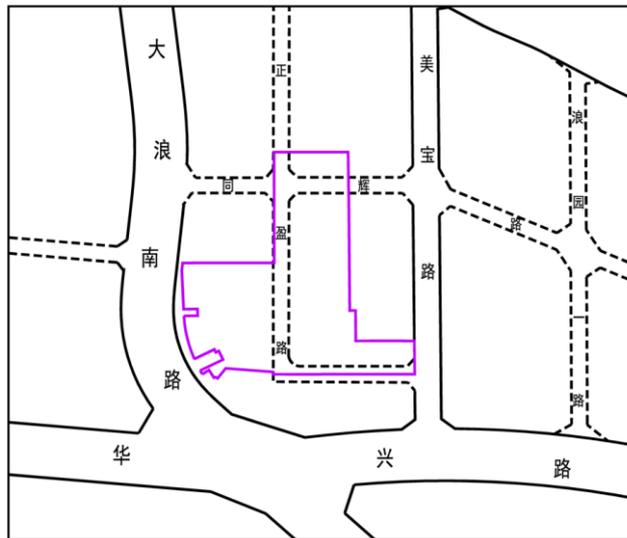
街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围面积 (m <sup>2</sup> )	备注
龙华街道	稳健工业园城市更新单元	深圳市河广源房地产开发有限公司	29064	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于 10900 平方米(含不少于 6500 平方米义务教育用地一处), 落实不少于 9 班幼儿园, 打通规划上苑路。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的, 须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。
大浪街道	新桥塘工业区城市更新单元	深圳云创房地产开发有限公司	16431	①拟更新方向为普通工业功能。 ②拟拆除范围内应移交给政府的用地总面积不少于 7100 平方米。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的, 须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。

龙华区龙华街道稳健工业园城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：29064m<sup>2</sup>

龙华区大浪街道新桥塘工业区城市更新单元拟拆除范围示意图



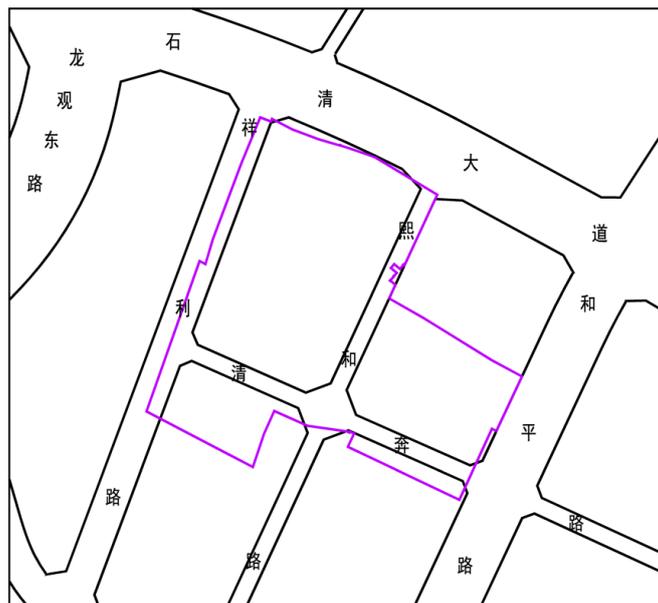
拟拆除范围用地面积：16431m<sup>2</sup>

《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第九批计划（草案）》公示

2019年10月30日

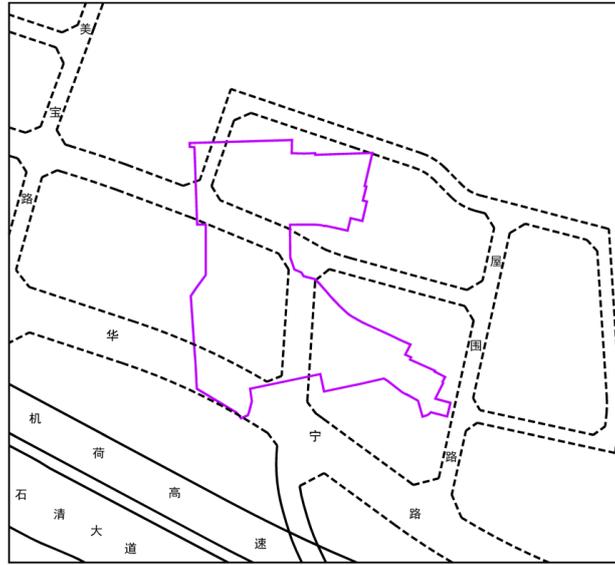
街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围面积 (m <sup>2</sup> )	备注
龙华街道	清湖片区城市更新单元	深圳市皇庭天玺房地产开发有限公司	58436	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于28400平方米(含21600平方米高中用地一处),落实不少于9班幼儿园一所。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的,须按城市总体规划强制性内容有关要求落实。
大浪街道	罗屋围村城市更新单元	深圳市大族云海房地产开发有限公司	33646	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②拟拆除范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于15200平方米,打通东西向规划道路,拟拆除范围与周边零星用地一并落实用地面积不少于9132平方米的义务教育用地一处。 ③拟拆除范围内涉及到的2681平方米国有未出让用地应理清地上建筑物经济关系并无偿移交给政府,且不适用清退用地有关政策。

龙华区龙华街道清湖片区城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积: 58436m<sup>2</sup>

龙华区大浪街道罗屋围村城市更新单元拟拆除范围示意图



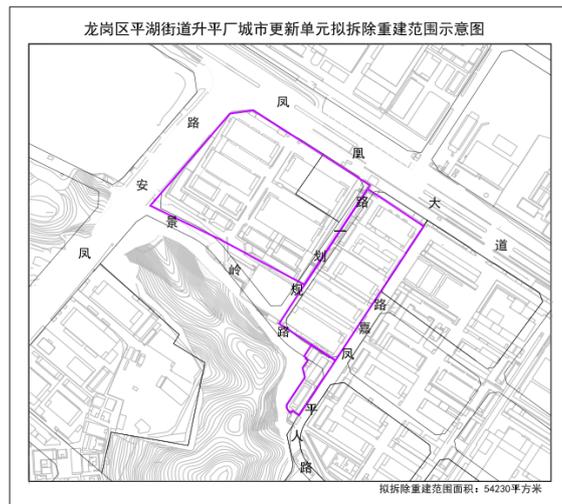
拟拆除范围用地面积: 33646m<sup>2</sup>

(四) 龙岗区

《2018 年龙岗区城市更新单元计划第七批计划》的补充公告

2019 年 9 月 16 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
平湖	升平厂城市更新单元	深圳市龙岗区平湖升平实业有限公司	54230	①拟更新方向为居住等功能。 ②拟拆除重建范围内应落实一处占地不小于 36 班九年一贯制学校用地、一处占地不小于 4068 平方米的文体设施用地、一处占地不小于 1472 平方米绿地，总计落实不少于 25813.5 平方米的公共利益用地。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 9 月 16 日起至 2021 年 9 月 15 日止。



《平湖街道富民二区片区城市更新单元计划》（草案）的公示

2019年9月18日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
平湖	富民二区片区	深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司	56019	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不小于20644平方米的绿地,共落实不小于24789.5平方米公共利益用地。 3 在更新单元规划阶段落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

平湖街道富民二区片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



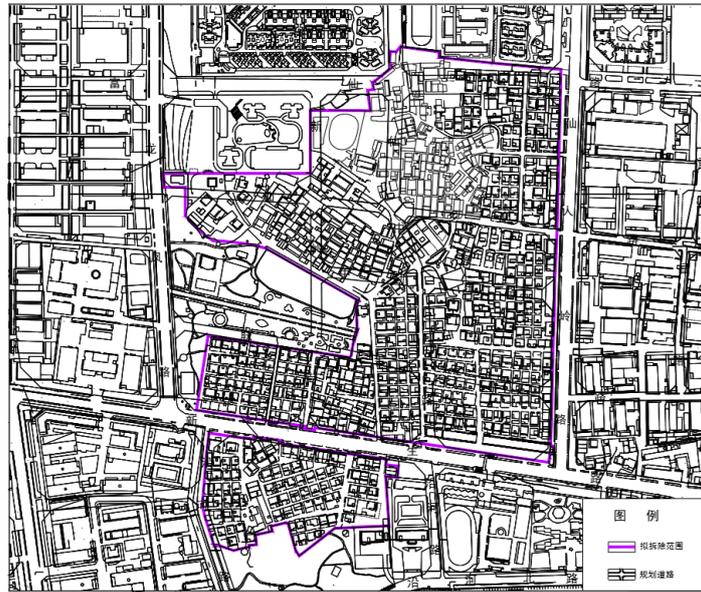
拟拆除重建范围面积: 56019平方米

## 《2019年龙岗区城市更新单元计划第十一批计划》公告

2019年10月23日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
龙岗	新生社区仙人岭片区	深圳市新生股份合作公司	254136	1 拟更新方向为居住、商业等功能； 2 拟拆除重建范围内应落实不小于 45 班的九年一贯制学校一所、落实用地面积不小于 10477 平方米的绿地，总计落实不少于 101654 平方米的公共利益用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 10 月 23 日起至 2021 年 10 月 22 日止； ④在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求，落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
坪地	坪地中心社区石灰围片区	深圳市佳联华投资有限公司	77407	①拟更新方向为居住、普通工业等功能； ②拟拆除重建范围内应落实不小于 27 班的九年一贯制学校一所、落实用地面积不小于 16.1 平方米的绿地，总计落实不少于 27092 平方米的公共利益用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 10 月 23 日起至 2021 年 10 月 22 日止； ④在更新单元规划阶段落实工业区块线等相关法定规划的管控要求和做好与项目周边地块规划功能的衔接。

龙岗街道新生社区仙人岭片区城市更新单元  
拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：254136平方米

龙岗区坪地街道坪地中心社区石灰围片区城市更新单元拟拆除范围示意图

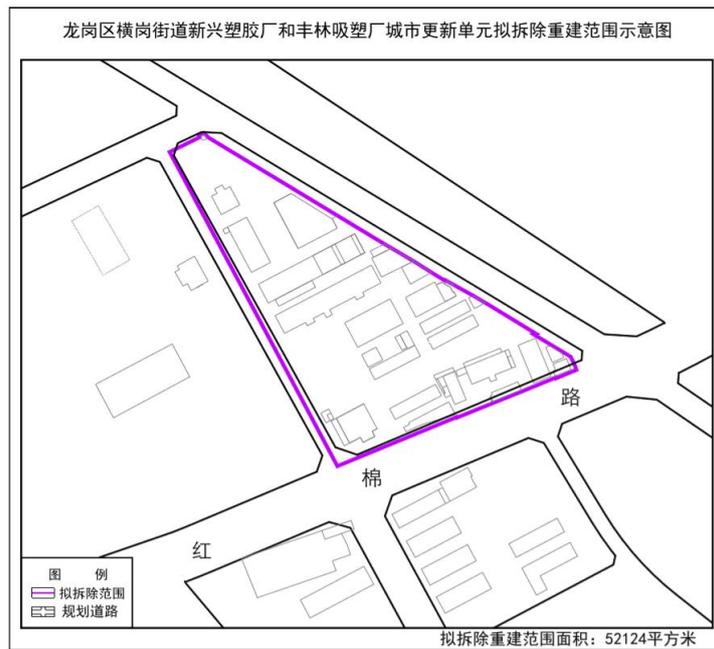


拟拆除范围用地面积：77407平方米

《横岗街道新兴塑胶厂和丰林吸塑厂城市更新单元计划》（草案）公示

2019年10月24日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
横岗	新兴塑胶厂 和丰林吸塑 厂	深圳市汉京 集团有限公 司	52124	①拟更新方向为新型产业、普通工业功能（更新后的普通工业厂房面积不低于现状面积）。 ②拟拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于15116平方米公共利益用地及发展备用地（其中规划主导功能为普通工业的发展备用地用地面积不低于10614平方米） ③在更新单元规划阶段落实工业区块线等相关法定规划的管控要求。



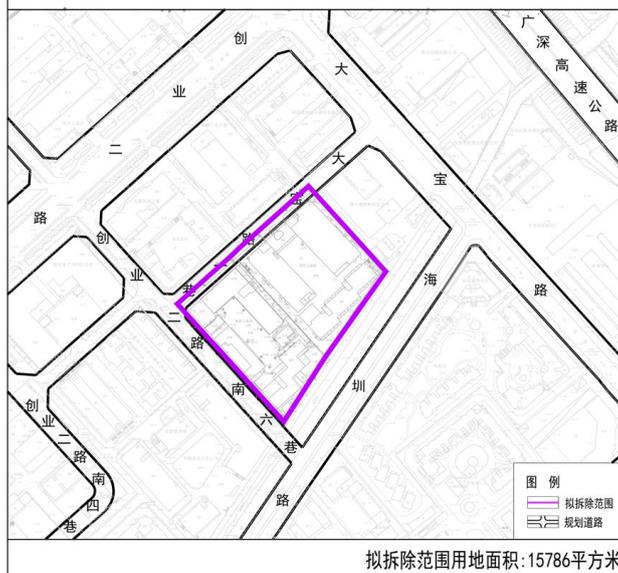
(五) 宝安区

《2019年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划》(草案)的公示

2019年10月10日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
新安街道	宝安区新安街道23区艾可工业园城市更新单元	深圳市艾可实业发展有限公司	15786	①拟更新方向为普通工业(M1)等功能; ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于4736平方米公共利益用地(含道路、绿地等),同时需配建110KV变电站一处; ③单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

宝安区新安街道23区艾可工业园城市更新单元拟拆除范围示意图



《2019年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划》的公告

2019年10月22日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
新桥街道	107发展带黄埔路工业区城市更新单元	深圳市翠华投资有限公司	81810	1. 拟更新方向为普通工业(M1)等功能; 2. 拆除重建用地范围内应落实不少于12905平方米公共利益用地(含绿地、道路、雨水泵站等),同时需在开发建设用地范围内配建1处110kv变电站; 3. 更新单元计划有效期2年,自2019年10月22日起至2021年10月21日止; 4. 单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

宝安区新桥街道107发展带黄埔路工业区城市更新单元拟拆除范围示意图



(六) 坪山区

《2019年深圳市坪山区城市更新单元第三批计划》(草案)的公示

2019年9月12日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
坑梓街道	梓兴工业区城市更新单元	深圳市梓兴实业股份有限公司	87413	①拟更新方向为普通工业、新型产业、居住等功能; ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 27190 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地, 其中应落实不少于 3600 平方米公园绿地; ③更新单元计划有效期 2 年, 自 19 年*月*日至 2021 年*月*日止。(以公告时间为准)

坪山区坑梓街道梓兴工业区城市更新单元拟拆除范围示意图



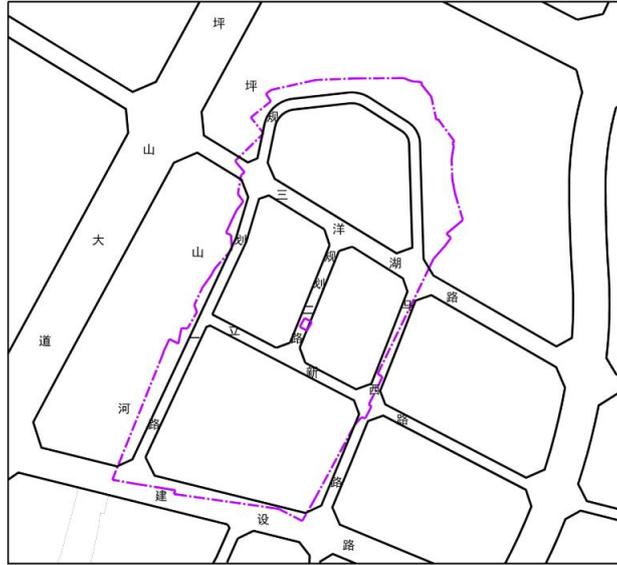
拟拆除范围用地面积: 87413m<sup>2</sup>

## 《2019年深圳市坪山区城市更新单元计划第三批计划》的公告

2019年10月12日

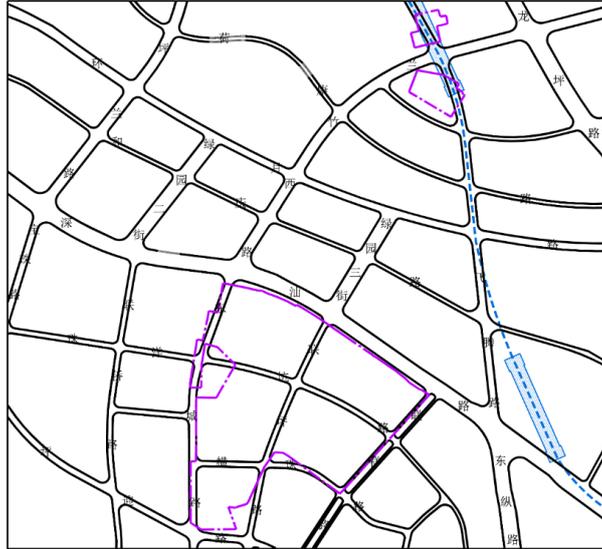
街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
坪山街道	马西盐盘城市更新单元 (计划调整)	深圳市嘉霖世纪实业有限公司	107385	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于41114平方米的城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于15881平方米公园绿地；落实历史建筑“坪环林氏围屋”的保护要求； ③更新单元计划有效期2年，自19年10月22日至2021年10月21日止。
坪山街道	宝山南片区城市更新单元 (计划调整)	深圳市坪山投资管理有限公司	175161	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拟拆除用地范围内应落实不少于48111平方米的城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于3367平方米公园绿地； ③更新单元计划有效期2年，自19年10月22日至2021年10月21日止。
龙田街道	竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元	深圳市竹坑房地产开发有限公司	111782	①拟更新方向为普通工业、居住等功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于33530平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③更新单元计划有效期2年，自19年10月22日至2021年10月21日止。
坪山街道	坪山围城市更新单元 (计划调整)	深圳国宏投资有限公司	112983	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于29397平方米的城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于10444平方米公园绿地； ③更新单元包含5318平方米的外部移交公共设施用地，计入合法用地面积2925平方米 ④更新单元计划有效期2年，自19年10月22日至2021年10月21日止。

坪山区坪山街道马西盐盘片区城市更新单元（计划调整）拟拆除范围示意图



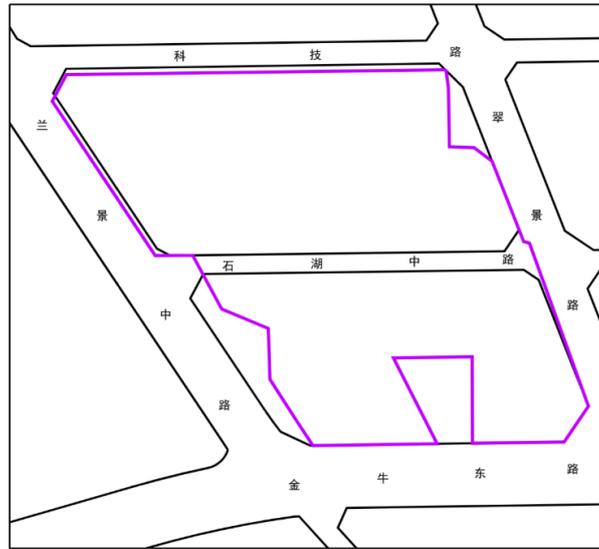
拟拆除范围用地面积：107385m<sup>2</sup>

坪山区坪山街道宝山南片区城市更新单元（计划调整）拟拆除范围示意图



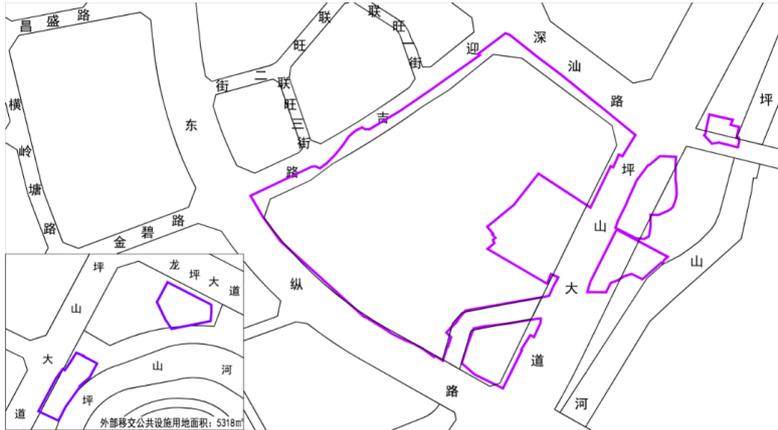
拟拆除范围用地面积：175161m<sup>2</sup>

坪山区龙田街道竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：111782m<sup>2</sup>

坪山区坪山街道坪山围城市更新单元拟拆除范围及外部移交公共设施用地范围示意图



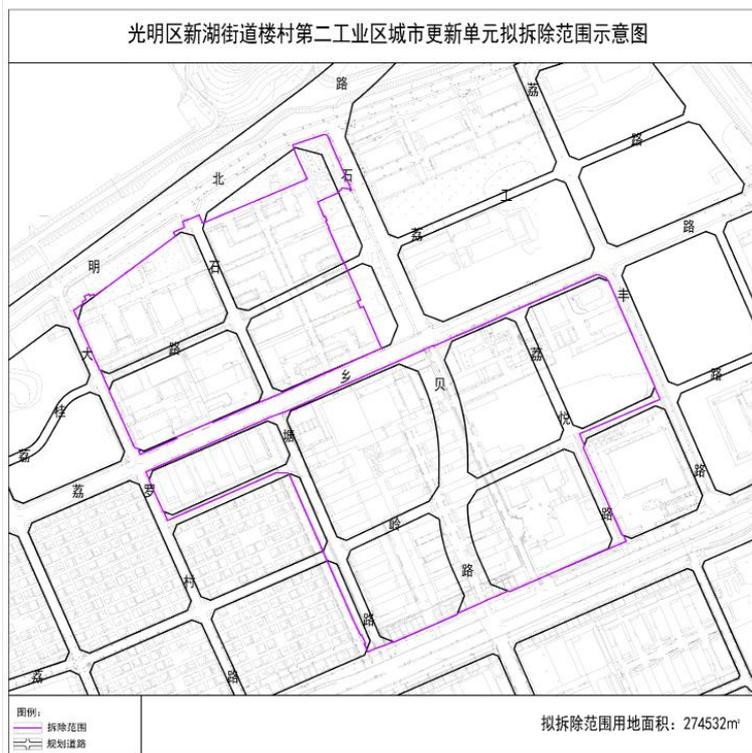
拟拆除范围用地面积：112983m<sup>2</sup>

(七) 光明区

《2019年深圳市光明区城市更新单元计划第三批计划》(草案)的公示

2019年10月23日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
新湖街道	楼村第二工业区城市更新单元	深圳市卓易达投资发展有限公司	274532	①拟更新方向为普通工业、居住、商业等功能; ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于91782平方米土地用于城市基础设施、公共服务设施或城市公告利益项目(含公共绿地和道路)。



## 二、城市更新单元专项规划审批概况

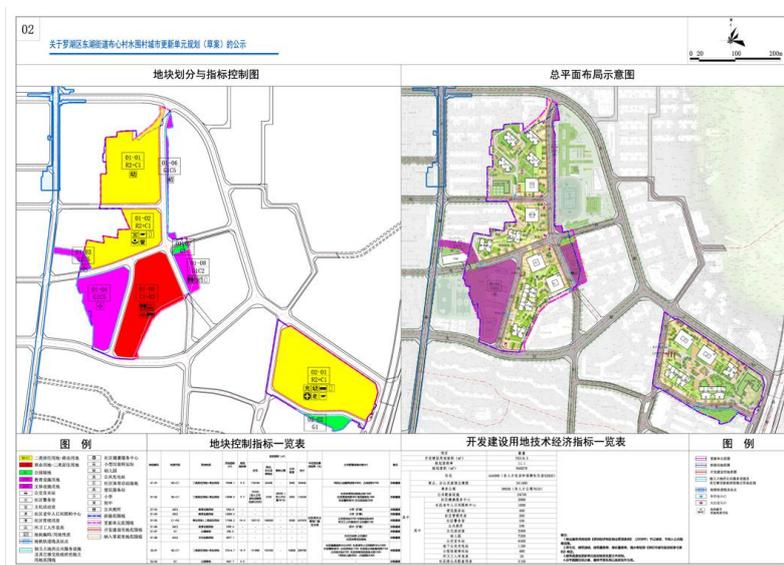
2019年9月-10月，深圳十个辖区内，罗湖区（2例）、南山区（4例）、福田区（6例）、龙华区（11例）、龙岗区（6例）、宝安区（5例）、光明区（6例）、盐田区（3例）、坪山区（2例）城市更新单元规划公告或草案公示，详情如下：

### （一）罗湖区

#### 1. 罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元规划（草案）公示

**发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月9日**

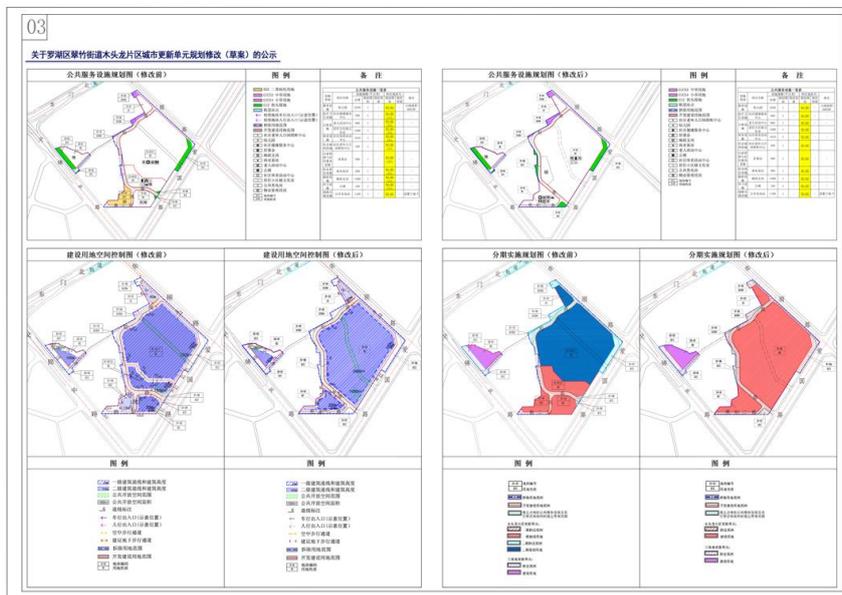
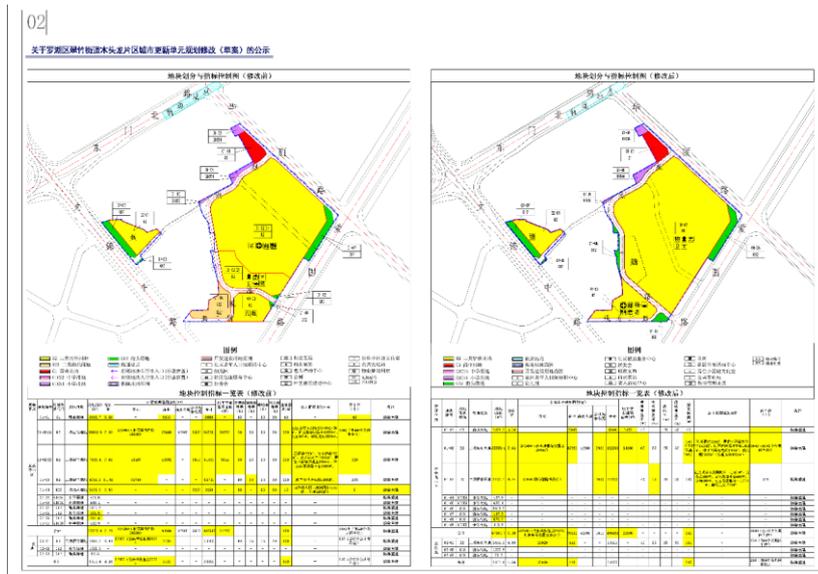
项目位于东湖街道，西临东晓路，北临东湖路，东临丹平快速路。更新单元用地面积116861.4平方米，拆除用地面积111994.4平方米，开发建设用地面积76318.5平方米（含划入国有未出让零星用地3000平方米），规划容积848270平方米，其中住宅444090平方米（含人才住房和保障性住房52920平方米），商业、办公及旅馆业建筑341400平方米，商务公寓38030平方米（含人才公寓7610平方米），公共配套设施（含地下）24750平方米（含一所9班幼儿园2400平方米，占地2700平方米；一所18班幼儿园4800平方米，占地5400平方米；公交首末站6400平方米；社区健康服务中心2000平方米；社区老年人日间照料中心1000平方米；文化活动室2500平方米；便民服务站400平方米；社区管理用房300平方米；社区警务室100平方米；地面或地下公共充电站1100平方米；小型垃圾转运站480平方米；环卫工人作息房20平方米；公共厕所100平方米；社区级公共配套用房3150平方米）。另外，须配建占地3000平方米的社区体育活动场地。



## 2. 罗湖区翠竹街道木头龙片区城市更新单元规划修改（草案）公示

发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月18日

项目地处罗湖区翠竹街道，位于华丽路西南侧，爱国路西北侧，文锦中路东北侧，翠园中学、翠竹外国语实验学校、教育新村东侧。



(二) 南山区

1. 南山区南山街道向南村城市更新单元规划 (修改)

发布单位: 南山区城市更新和土地整备局 发布时间: 2019年9月2日



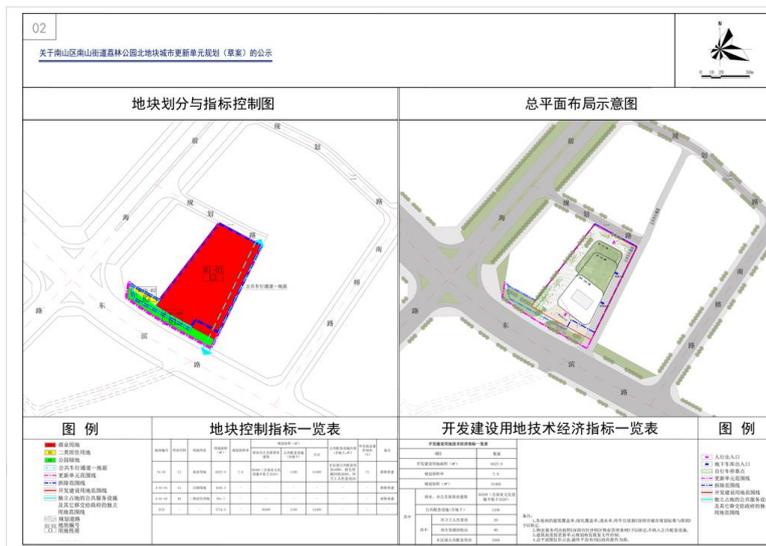
地块划分与指标控制图

南山区南山街道向南村城市更新单元规划修改

## 2. 南山区南山街道荔林公园北地块城市更新单元规划（草案）公示

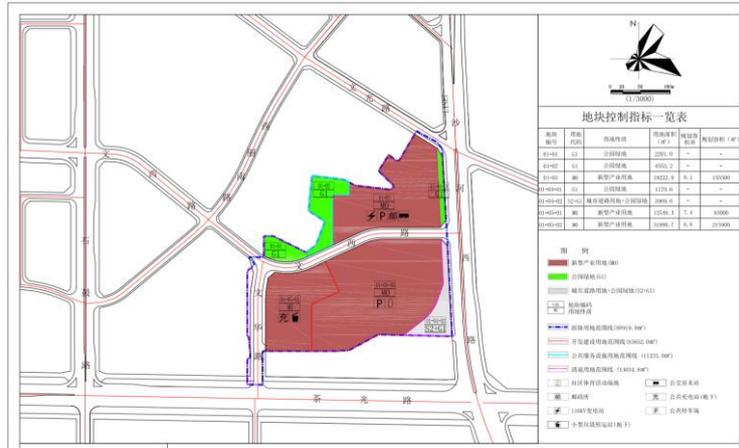
发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月16日

项目地块位于南山区南山街道，前海路与东滨路交汇处东北侧。更新单元用地面积7836.8平方米，拆除用地面积6818.4平方米，开发建设用地面积6527.0平方米，规划容积为51400平方米，其中：商业、办公及旅馆业建筑50300平方米（含商业文化设施不低于2520平方米），公共配套设施（含地下）1100平方米（含社区级公共配套用房1000平方米、再生资源回收站80平方米、环卫工人作息房20平方米）。



### 3. 南山区西丽街道茶光工业区升级改造专项规划修改的公告

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月16日



#### 4. 南山区南山街道中兴工业城城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月30日

项目位于深圳市南山区南山街道，创业路和南光路交叉口。本单元拆除用地面积 42842.2 平方米，开发建设用地面积 29983.3 平方米，开发建设用地规划容积 316815 平方米，其中产业研发用房 160000 平方米（含创新型产业用房 19200 平方米），产业配套用房 40000 平方米（全部为宿舍），商业、办公及旅馆业建筑合计 104550 平方米（含商业文化设施不低于 5560 平方米），地下商业 6600 平方米，公共服务设施（含地下）5665 平方米（含社区管理用房 300 平方米、党群服务中心 700 平方米、社区老年人日间照料中心 980 平方米、环卫工人休息室 20 平方米、社区警务室 50 平方米、再生资源回收站 100 平方米、垃圾转运站 300 平方米、公交首末站 2200 平方米、社区级公共配套设施 1015 平方米）。

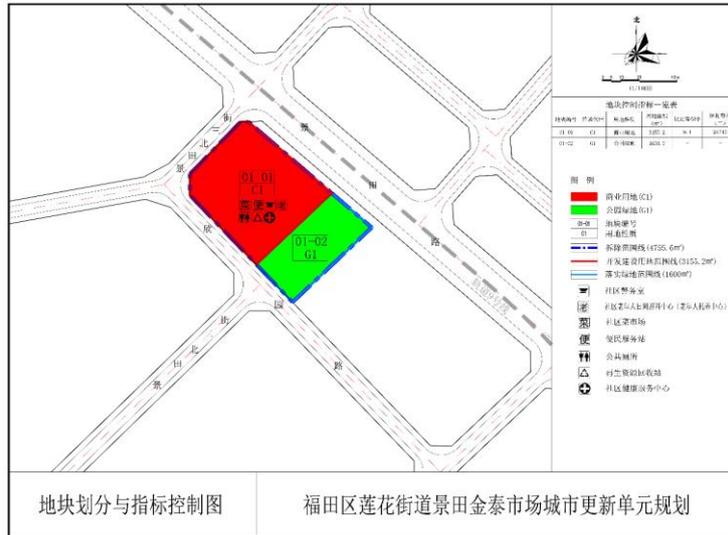
另外，本项目移交给政府的独立占地的公共利益用地（保障性住房用地）面积 5556.5 平方米，公共利益用地规划容积 33330 平方米，其中人才住房和保障性住房 32430 平方米，公共配套设施 900 平方米（托儿所）。



(三) 福田区

1. 福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元规划的公告

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月9日



## 2. 福田区梅林街道越华工业区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月11日

项目位于福田区梅林街道梅亭社区，彩田路与北环大道交汇处的西北侧。

（一）更新单元用地面积 12471.9 平方米，拆除用地面积 12471.9 平方米，其中开发建设用地面积 9334 平方米，移交给政府的独立用地面积 3137.9 平方米（其中公园绿地用地 2600 平方米；城市道路用地面积 537.9 平方米）。

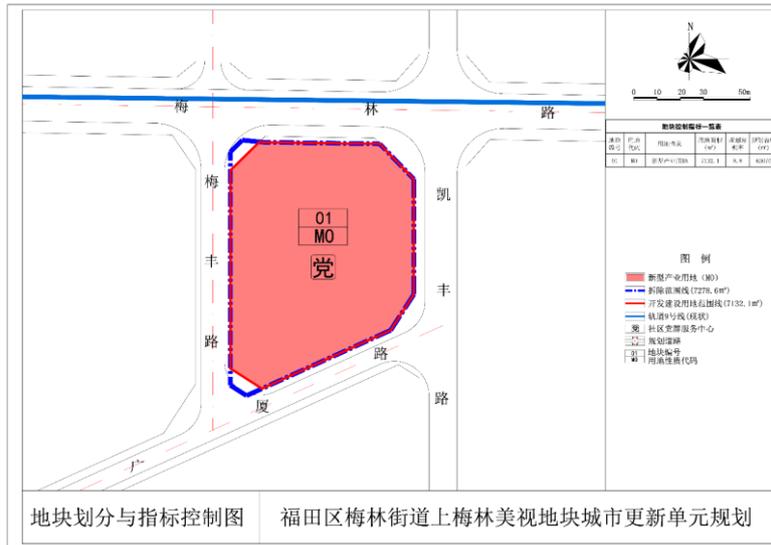
（二）更新单元规划功能为新型产业用地（M0），规划容积 91610 平方米，其中产业研发用房 77810 平方米（含创新型产业用房 9340 平方米），产业配套用房 8800 平方米（含小型商业服务设施 8800 平方米），公共配套设施 5000 平方米（含文化活动室 1000 平方米，社区服务中心 4000 平方米）。另在移交绿地上配建小型消防站建筑面积 280 平方米。

（三）建筑高度控制在 230 米以内。



### 3. 福田区梅林街道上梅林美视地块城市更新单元规划的公告

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月20日



#### 4. 福田区华富街道三星工业区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月29日

项目位于华富街道，西起彩田路，东到皇岗路，南临深业上城，北至莲科三路。更新单元拆除用地面积 129995.7 平方米，开发建设用地面积 84480.6 平方米，规划容积为 899740 平方米，其中产业研发用房 629820 平方米（含创新型产业用房 75580 平方米），产业配套用房 250070 平方米（含小型商业服务设施 20000 平方米，配套宿舍 230070 平方米），公共配套设施（含地下）19850 平方米，另配建社区体育活动场地用地面积 2500 平方米。



5. 福田区福保街道福田保税区综合服务中心城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月25日

项目位于福保街道，西临槟榔道，北起红花路，南至市花路，东侧紧邻福田保税区广场公园。更新单元拆除用地面积为 11473.1 平方米，开发建设用地面积为 8118.1 平方米，规划容积为 83710 平方米，其中商业及办公建筑 75110 平方米，公共配套设施（含地下）8600 平方米（含社区健康服务中心 2000 平方米，社区警务室 300 平方米，片区汇聚机房 200 平方米，社区级公共配套用房 6100 平方米）。



### 6. 福田区梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元规划的公告

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月30日

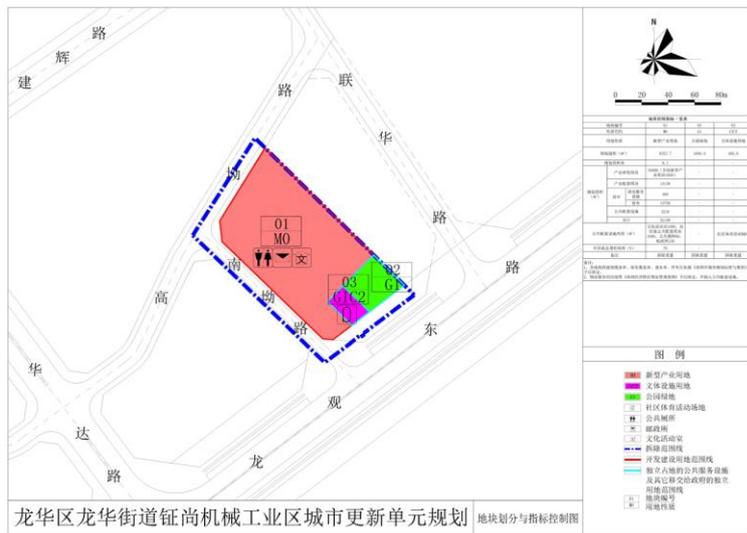


(四) 龙华区

1. 龙华街道钰尚机械工业区城市更新单元规划的公告

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月9日

项目位于民治街道工业路和油松路交汇处西南角。更新单元用地面积 20871.7 平方米，拆除范围用地面积 19982.9 平方米，其中开发建设用地面积 13175.1 平方米。规划容积为 89765 平方米，其中商业、办公及旅馆业建筑 62835 平方米，商务公寓 25630 平方米（含人才公寓 3850 平方米），公共配套设施 1300 平方米（含增配社区级公共配套用房 1300 平方米）。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



## 2. 大浪街道赤岭头二片区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月11日

更新单元位于龙华区大浪街道，处于城市次干道建设东路两侧。更新单元用地面积41133.3平方米，拆除范围用地面积39024.2平方米，开发建设用地面积24489.5平方米。规划容积为122070平方米，其中住宅110470平方米（含保障性住房11050平方米），商业办公及旅馆业建筑1400平方米，公共配套设施（含地下）10200平方米（其中9班幼儿园3000平方米（占地面积2700平方米），公交首末站1800平方米，社区管理用房300平方米，便民服务站400平方米，文化活动室1000平方米，社区健康服务中心1000平方米，社区老年人日间照料中心750平方米，小型垃圾转运站150平方米，社区级公共配套用房1800平方米）。另配建社区体育活动场地900平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



### 3. 民治街道岳盟工业区城市更新单元规划修改的通告

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月12日

#### 一、项目概况及规划修改事项

规划区位于龙华区民治街道，东接城市主干路布龙路，西靠城市次干路民塘路，北临建设东路，南临青龙东街。

##### （一）地块指标修改

将02地块的住宅指标4370平方米（全部为保障性住房）转移至04地块，02地块的商业指标5860平方米和2920平方米分别转移至04地块和05地块。

将02地块的地上商业指标7000平方米、04地块的地上商业指标5900平方米、05地块的地上商业指标9800平方米修改为各自地块的地下商业指标，其中02地块地下商业指标含洁玉街地下商业指标910平方米，05地块地下商业指标含规划一路地下商业指标830平方米。

将05地块750平方米社区老年人日间照料中心及400平方米社区便民服务站转移至02地块与其他公共配套设施统一设置。

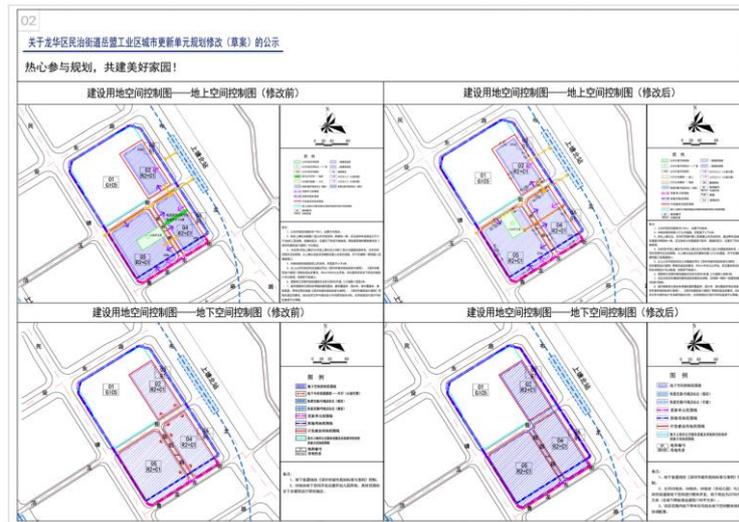
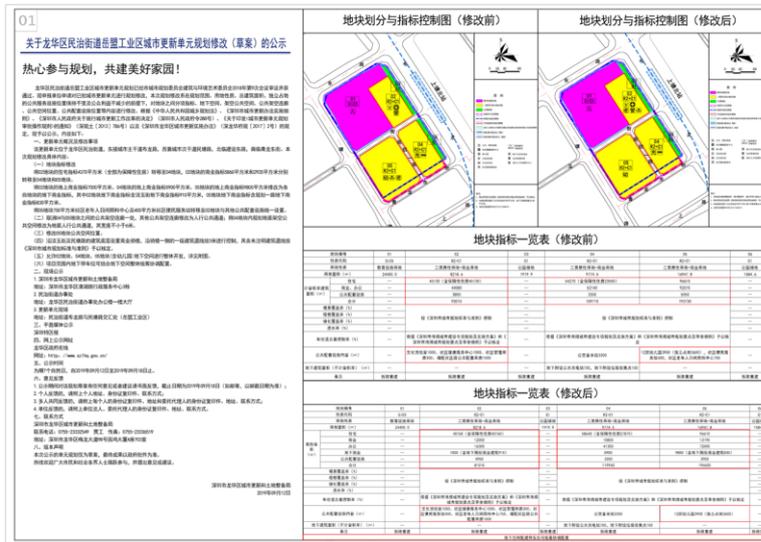
（二）取消04与05地块之间的公共架空连廊一处，其他公共架空连廊修改为人行公共通道；将04地块内规划地面架空公共空间修改为地面人行公共通道，其宽度不小于6米。

（三）修改05地块公共空间位置。

（四）沿洁玉街及民塘路的建筑底层设置商业骑楼，沿骑楼一侧的一级建筑退线按3米进行控制，其余未注明建筑退线按《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

（五）允许02地块、04地块、05地块（含幼儿园）地下空间进行整体开发，详见附图。

（六）地下停车位可结合地下空间整体统筹协调配置。



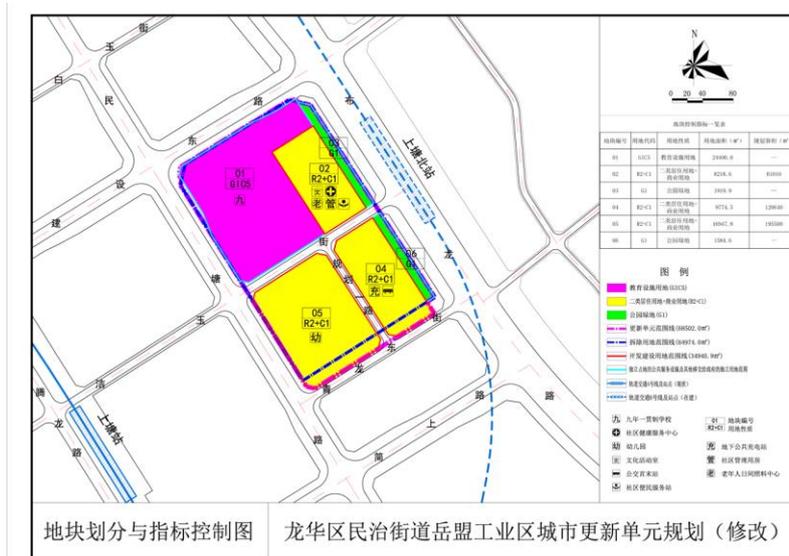
#### 4. 民治街道宝山工业区城市更新单元规划修改的公告

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月17日



#### 5. 民治街道岳盟工业区城市更新单元规划修改的公告

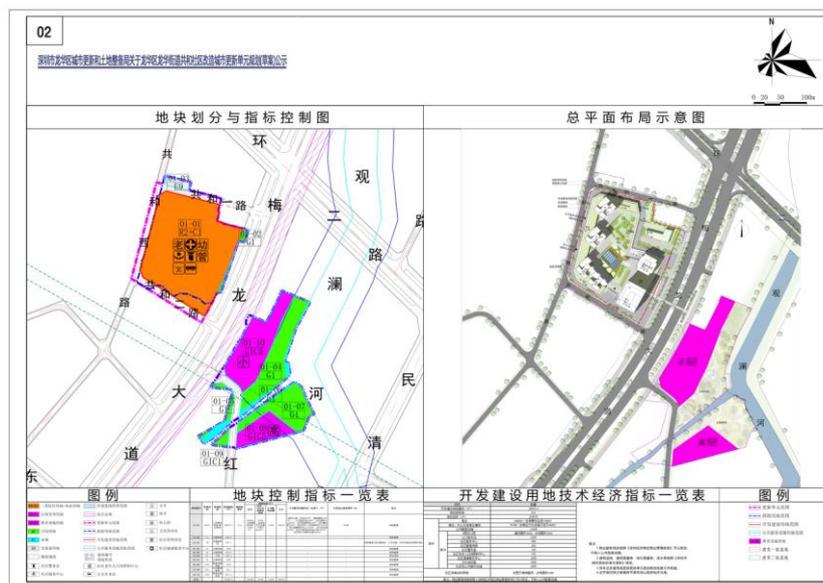
发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月23日



## 6. 龙华街道共和社区改造城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月12日

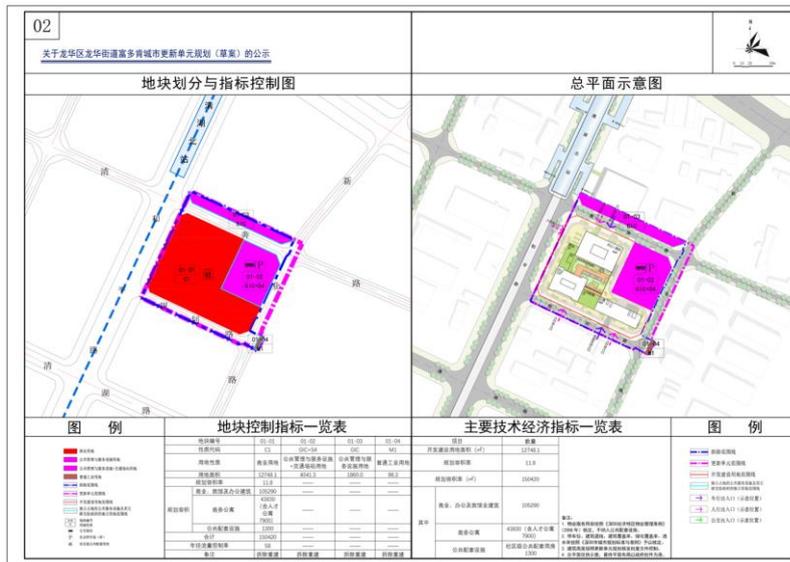
项目位于龙华街道梅龙大道与东环二路交汇处南侧。更新单元用地面积 68897.2 平方米，拆除用地面积 63693.7 平方米，开发建设用地面积 28875.3 平方米。规划容积 256070 平方米，其中住宅 168690 平方米（含保障性住房 13960 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 75780 平方米（含商业文化设施 4000 平方米），公共配套设施 11600 平方米（含 9 班幼儿园 3000 平方米、占地面积 3000 平方米，公交首末站 3200 平方米，社区健康服务中心 1000 平方米，老年人日间照料中心 750 平方米，文化活动室 1000 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 150 平方米，便民服务站（社区服务中心）400 平方米，增配社区级公共配套用房 1800 平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积 1500 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



### 7. 龙华区龙华街道清湖富多肯城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月12日

项目位于龙华街道和平路与清湖路交汇处东北侧。更新单元用地面积 25159.5 平方米，拆除范围用地面积 23496.4 平方米，其中开发建设用地面积 12748.1 平方米。规划容积为 150420 平方米，其中商业、办公及旅馆业建筑 105290 平方米，商务公寓 43830 平方米（含人才公寓 7900 平方米），公共配套设施 1300 平方米（含社区级公共配套用房 1300 平方米）。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



### 8. 龙华街道水斗老围村城市更新单元规划（草案）的公示

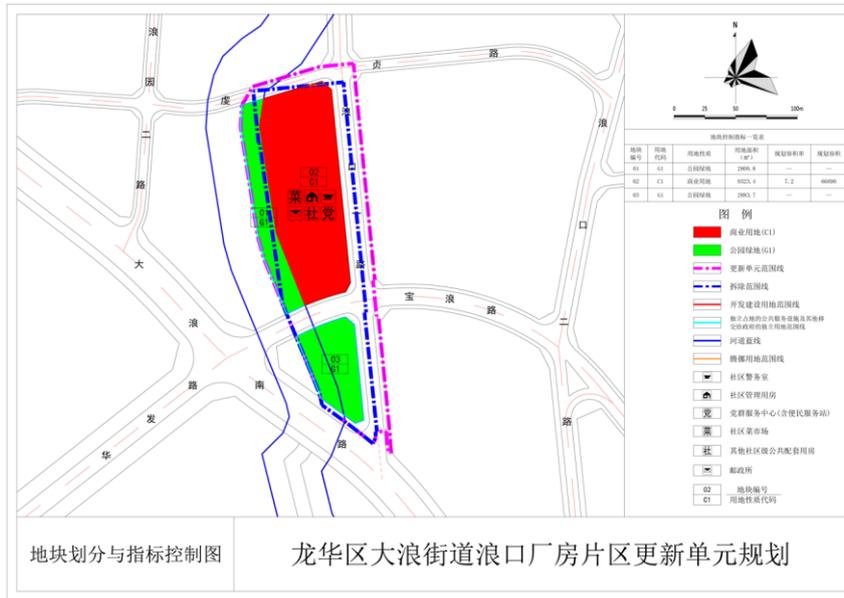
发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月12日

更新单元位于龙华区龙华街道，紧邻梅观高速，处于工业路和东环二路交叉口西南侧。更新单元用地面积 55614.2 平方米，拆除用地面积 54428 平方米，其中开发建设用地面积 29794 平方米。规划容积为 218860 平方米，其中住宅 148090 平方米（含保障性住房 17780 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 56610 平方米，公共配套设施（含地下）14160 平方米（含 12 班幼儿园 3900 平方米、占地 3600 平方米，公交首末站 2500 平方米，社区健康服务中心 1700 平方米，老年人日间照料中心 750 平方米，文化活动室 1050 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 100 平方米，党群服务中心（社区服务中心）700 平方米，邮政所 100 平方米，公共厕所 60 平方米，社区级公共配套用房 2300 平方米，地下公共充电站 700 平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积 1500 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



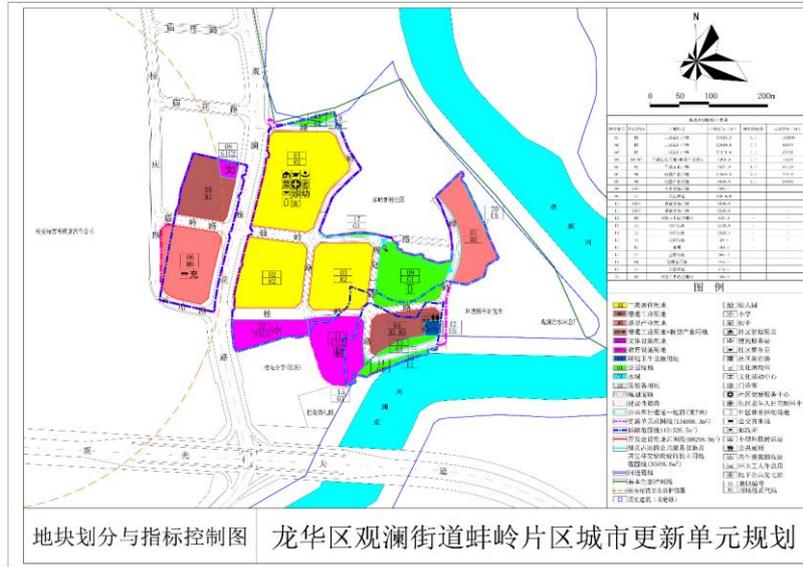
### 9. 大浪街道浪口厂房片区城市更新单元规划的公告

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月22日



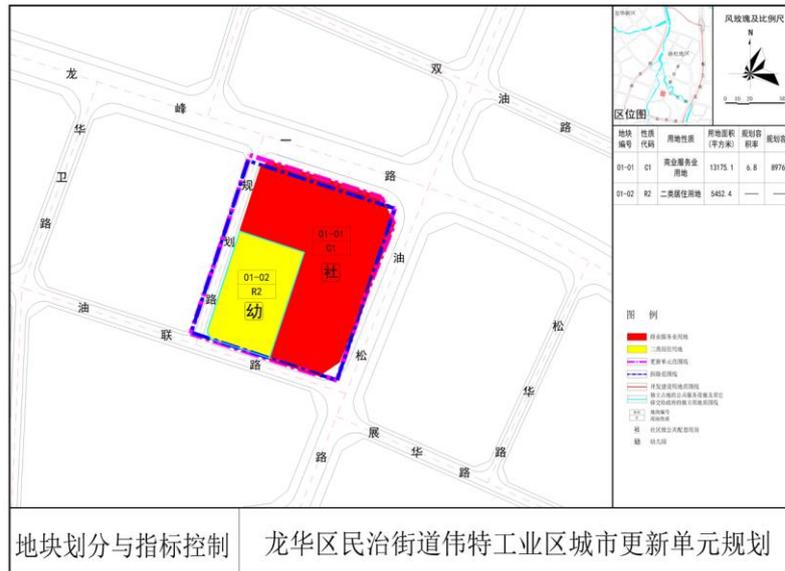
### 10. 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元规划的公告

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月22日



### 11. 龙华区民治街道伟特工业区城市更新单元规划的公告

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月25日



## （五）龙岗区

### 1. 龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月15日

#### 一、项目概况

项目位于龙岗区坪地街道，东临现状富坪路，南临现状龙岗大道，西临现状埔仔路，北临规划兴坪路。

#### （一）拆除范围调整

本次规划结合权属、建筑边界及为打通次干道兴坪路，对拆除范围进行优化，由60999.4平方米调整为69607.9平方米。鉴于本次计划调整属于因更新单元计划制定过程中技术误差和因城市基础设施建设需要导致已批计划拆除范围变化，根据市规划和自然资源局《关于印发〈深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定〉的通知》（深规划资源规〔2019〕4号）第三十四条，该更新单元计划内容的调整可与更新单元规划同步申报、审批。

#### （二）规划技术经济指标

更新单元用地面积为70588.8平方米，拆除范围用地面积69607.9平方米，开发建设用地面积为37861.1平方米，规划容积率7.6，规划容积289240平方米，其中住宅210360平方米（含公共租赁住房26537平方米），商业、办公及旅馆业建筑67000平方米（含母婴室130平方米），公共配套设施11880平方米（含9班幼儿园2400平方米、占地2950平方米，公交首末站2500平方米，社区健康服务中心1000平方米，社区老年人日间照料中心750平方米，文化活动室1000平方米，社区管理用房300平方米，社区警务室50平方米，便民服务站400平方米，邮政所100平方米，小型垃圾转运站150平方米，再生资源回收站60平方米，公共厕所60平方米，环卫工人作息房10平方米，公共充电站700平方米，党群服务中心650平方米，社区级公共配套用房1750平方米），另配建社区体育活动场地占地面积3000平方米。



## 2. 龙岗区宝龙街道南约积谷田更新单元规划修改（草案）公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月16日

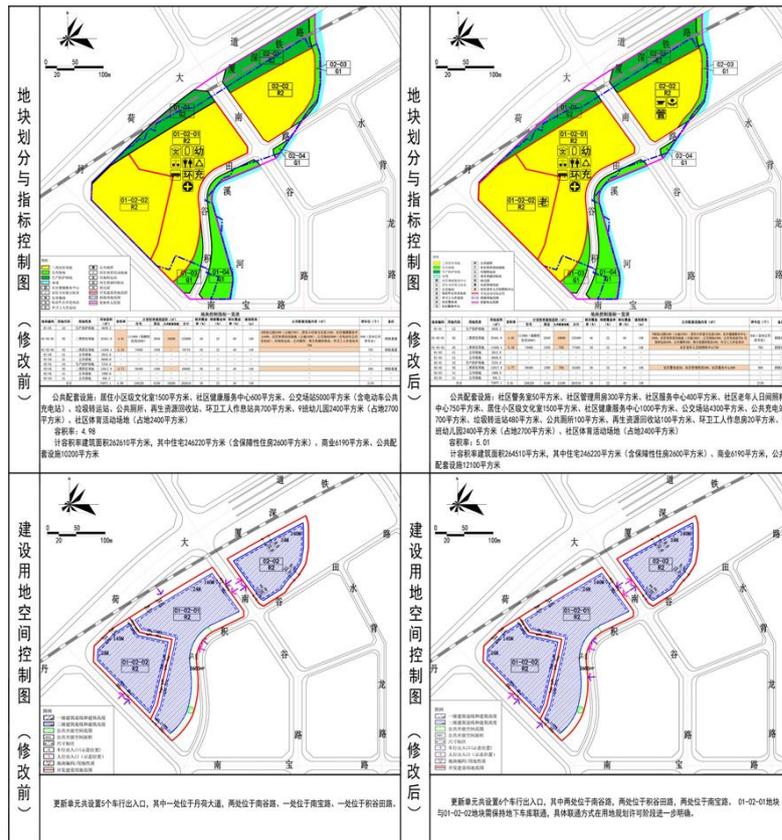
### 一、项目概况及规划修改内容

本项目位于宝龙街道厦深铁路与高科西路交汇处，具体修改内容如下：

（一）一期 01-02-01 地块社区健康服务中心建筑面积由 600 m<sup>2</sup>调整为 1000 m<sup>2</sup>，公交首末站 5000 m<sup>2</sup>（含电动车公共充电站）调整为公交首末站 4300 m<sup>2</sup>、公共充电站 700 m<sup>2</sup>，垃圾转运站、公共厕所、再生资源回收站、环卫工人作息站共 700 m<sup>2</sup>调整为小型垃圾转运站 480 m<sup>2</sup>、再生资源回收站 100 m<sup>2</sup>、公共厕所 100 m<sup>2</sup>、环卫工人作息室 20 m<sup>2</sup>，地块计容积率建筑面积由 125000 m<sup>2</sup>调整为 125400 m<sup>2</sup>。地块机动车出入口位置由丹荷大道调整至规划南宝路，并在积谷田路新增一个幼儿园机动车出入口。

（二）二期 01-02-02 地块新增的老年人日间照料中心 750 m<sup>2</sup>。地块计容积率建筑面积由 76710 m<sup>2</sup>调整为 77460 m<sup>2</sup>。

（三）三期 02-02 地块新增公共配套设施 750 m<sup>2</sup>（社区警务室 50 m<sup>2</sup>、社区管理用房 300 m<sup>2</sup>、社区服务中心 400 m<sup>2</sup>）。地块计容积率建筑面积由 60900 m<sup>2</sup>调整为 61650 m<sup>2</sup>。





#### 4. 龙岗区龙城街道陂头背及建新村旧村改造专项规划修改（草案）公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月24日

##### 一、项目区位

本项目位于龙岗区龙城街道爱联地区，龙翔大道与如意路交汇处西侧。

##### 二、修改原则

在不增加已批专项规划经营性指标，保障公共利益优先及项目可实施性的前提下，对更新单元的用地划分、支路网系统、分期实施方案及分地块指标等内容进行修改。

##### 三、修改事项

（一）关于用地整理：因规划统筹需要，结合拆除范围周边未完善征转手续用地，划定更新单元范围线面积 222280.3 平方米。开发建设用地面积由 155480 平方米修改为 131539.5 平方米，拆除范围内增加公共利益用地面积 23940.5 平方米。

（二）关于道路交通：在落实已批专项规划路网结构的基础上，进一步完善项目道路系统，结合项目西侧国有已出让地块宗地线优化规划五路道路线型，结合现状道路优化规划一路线位，同时在已批专项规划 B-01 地块内增加一横一纵城市支路，红线宽度 15 米，同时根据交通组织方案优化各地块人行、车行出入口数量及位置。

（三）关于地块划分：根据规划路网相应调整各分地块面积，新增三处发展备用地分别为：A-03 地块用地面积 3537.0 平方米，B-09 地块用地面积 6596.8 平方米，C-04 地块用地面积 10000 平方米。其中，A-03 与 B-09 地块下阶段可合宗建设。发展备用地具体功能待下一阶段按程序研究确定，建议优先规划为教育设施用地；同时在保证已批专项规划绿地总面积不变的前提下，优化绿地划分及公共停车场位置。

（四）关于分期实施方案：在尊重历史、保障公共利益优先及项目可实施性的前提下，将原一二期合并为一期，并将一期划分为一期西片区和一期东片区，原三四期合并为二期。



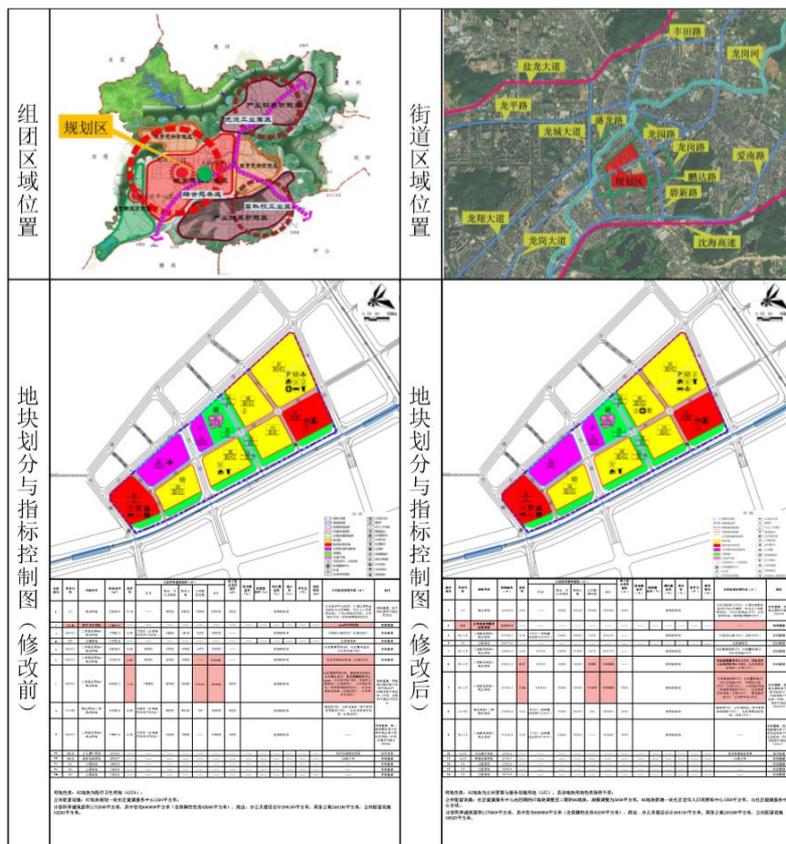
### 5. 龙岗街道南联简一、简二、黄龙坡片区城市更新单元规划修改（草案）公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月24日

一、本项目位于龙岗街道南联社区，龙岗大道与龙河路交叉口处东北侧，具体修改内容如下：

（一）原二期 02 地块 22459.8 平方米的医疗卫生用地（GIC4）现调整为公共管理与服务设施用地(GIC)，用地移交政府后，再按照程序明确地块用地功能。

（二）原在四期 07 地块落实的 1200 平方米社区健康服务中心调整为二期 06 地块落实 3000 平方米，06 地块增配社区老年人日间照料中心 1500 平方米，即 07 地块计容积率建筑面积由 316850 平方米调整为 315650 平方米，06 地块计容积率建筑面积 129500 平方米调整为 134000 平方米。



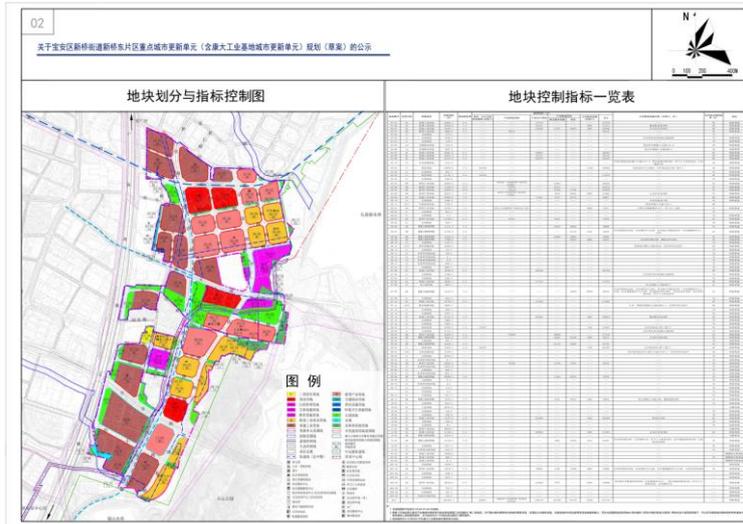


## （六）宝安区

### 1. 宝安区新桥街道新桥东片区重点城市更新单元（含康大工业基地城市更新单元）规划（草案）公示

**发布单位：宝安区城市更新和土地整备局    发布时间：2019年9月16日**

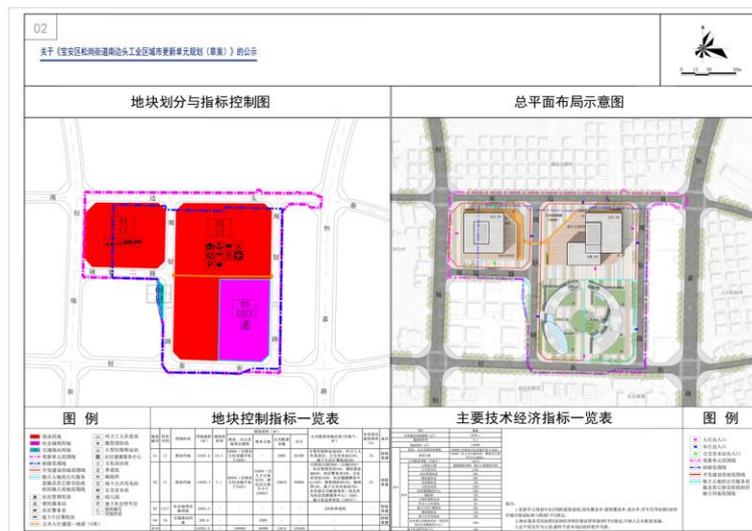
该项目(含康大工业基地)位于深圳市宝安区新桥街道广深高速以东、庄村路以南、规划甘霖路以西、屋山水库以北区域。更新单元用地面积 1592452.2 平方米,拆除范围用地面积 1340963.9 平方米,开发建设用地面积 756364.9 平方米,规划容积 4317344 平方米,其中商业、办公及旅馆业建筑 569074 平方米,厂房 1850174 平方米(含无污染生产厂房 181930 平方米),产业研发用房 896207 平方米(含创新型产业用房 107545 平方米),产业配套用房 928589 平方米(含配套商业 227392 平方米,配套宿舍 701197 平方米),公共配套设施(含地下)73300 平方米(含社区管理用房 900 平方米,养老服务用房 1000 平方米,社区级公共配套用房 9400 平方米,社区服务中心 1200 平方米,社区菜市场 4500 平方米,社区健康服务中心 8800 平方米,9 班幼儿园 2400 平方米,文化活动室 6000 平方米,文化活动中心 10000 平方米,邮政支局 1500 平方米,公共厕所 240 平方米,环卫工人休息房 60 平方米,再生资源回收站 200 平方米,公交首末站 16300 平方米,城市配送站 4000 平方米,110KV 变电站 3500 平方米,公共充电站 3300 平方米)。



## 2. 宝安区松岗街道南边头工业区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月30日

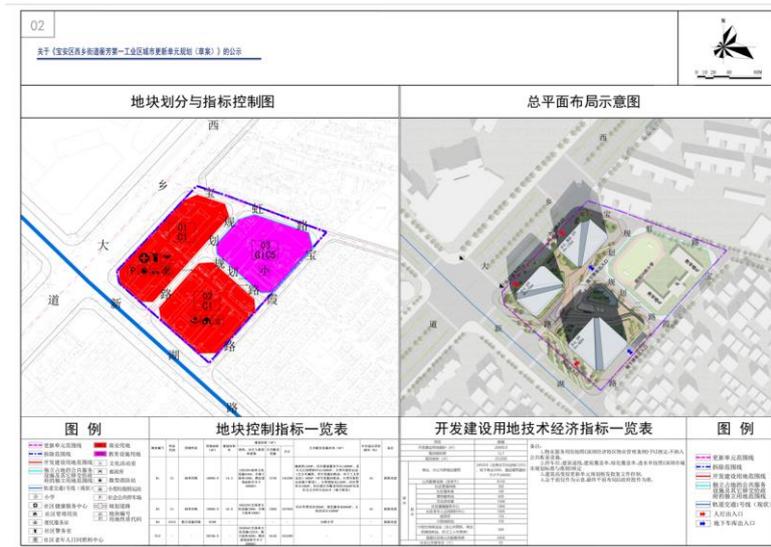
项目位于宝安区松岗街道南边头巷与恒嘉路交汇处西南侧。更新单元用地面积 34869.1 平方米, 拆除范围用地面积 27991.5 平方米, 开发建设用地面积 19156.1 平方米, 规划容积 155690 平方米, 其中商业、办公及旅馆业建筑 108990 平方米(含商业文化设施不低于 5450 平方米), 商务公寓 33090 平方米(含人才公寓 5030 平方米, 酒店式公寓不少于 10000 平方米), 公共配套设施(含地下)13610 平方米(含 12 班幼儿园建筑面积 3960 平方米, 独立占地面积 4300 平方米, 社区管理用房 300 平方米、便民服务站 600 平方米、社区健康服务中心 1400 平方米, 社区警务室 100 平方米、文化活动室 1500 平方米、邮政所 150 平方米、公交首末站 2100 平方米、小型垃圾转运站 480 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、地下公共充电站 700 平方米、微型消防站 150 平方米、地下片区汇聚机房 200 平方米、社区级公共配套用房(优先作为社区党群服务中心)1950 平方米), 另配建 100 个地下社会停车位。



### 3. 宝安区西乡街道衡芳第一工业区城市更新单元规划(草案)公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月30日

项目位于深圳市宝安区西乡街道衡芳第一工业区,项目北邻城市主干道西乡大道,西接城市次干道新湖路。更新单元用地面积 35154.0 平方米,拆除用地面积 35154.0 平方米,开发建设用地面积 20000.0 平方米,规划容积率为 12.7,规划容积为 253200 平方米,其中商业、办公及旅馆业建筑 245050 平方米(含商业文化设施 12253 平方米、地下商业 2000 平方米、酒店建筑面积不少于 20000 平方米),公共配套设施建筑面积 8150 平方米(含地下),包括:社区管理用房 300 平方米、社区警务室 100 平方米、便民服务站 600 平方米、文化活动室 1500 平方米、社区健康服务中心 1400 平方米、老年人日间照料中心 1000 平方米、邮政所 150 平方米、小型消防站 150 平方米、小型垃圾转运站 500 平方米(含公共厕所、再生资源回收站、环卫工人作息房,其中公共厕所、环卫工人作息房附设于裙房,小型垃圾转运站、再生资源回收站地下附设)、社区级公共配套用房 2450 平方米以及社会公共停车位 65 个(地下附设)。



#### 4. 宝安区沙井街道沙一万安工业区、西部工业区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月30日

项目位于沙井街道,东临松福大道,西临锦程路,南临万乐路,北临新沙路,更新单元用地面积 219680.13 平方米,拆除用地面积 194012.99 平方米,开发建设用地面积 142390.73 平方米,规划容积为 736810 平方米,其中厂房 403400 平方米(含无偿移交政府 3479 平方米),产业研发用房 111600 平方米(含创新产业用房 13392 平方米);产业配套用房 199600 平方米,其中配套商业 10700 平方米(含食堂 4000 平方米),配套宿舍 188900 平方米(含无偿移交政府 1630 平方米)。公共配套设施(含地下)22210 平方米(含社区警务室 100 平方米、便民服务站 400 平方米、公共厕所 120 平方米、社区管理用房 300 平方米、公交首末站 6000 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、小型垃圾转运站 480 平方米、社区健康服务中心 2800 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、文化活动室 2000 平方米、微型消防站 240 平方米、再生资源回收站 100 平方米、110 千伏变电站 3500 平方米、社区级公共配套用房 3550 平方米、地下公共充电站附设 1100 平方米,社区体育活动场地占地 2000 平方米)。





(七) 光明区

1. 光明区光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新单元规划修改的公告

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月3日

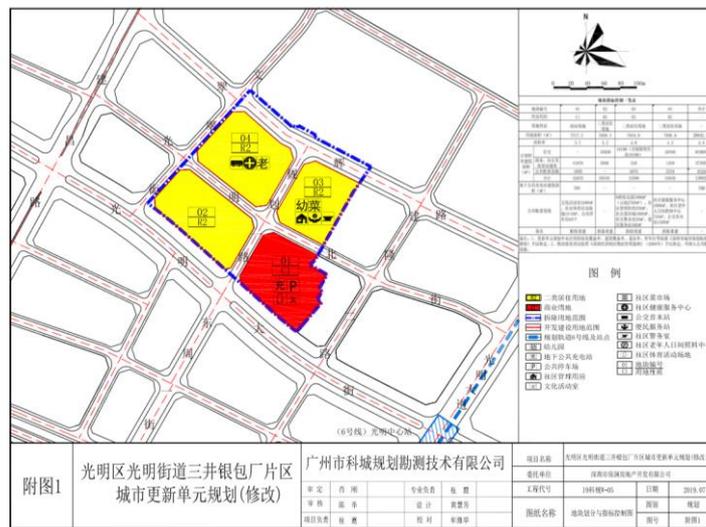


## 2. 光明区光明街道三井银包厂片区城市更新单元规划修改（草案）公示

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月15日

项目位于光明街道光明中心区，光明大街与光明大道交汇处西北侧，南临光明大街，西临文翠街，北临翠辉路。更新单元拆除用地面积 38897 平方米，开发建设用地面积 28842.1 平方米。

在保证用地功能、开发建设用地面积、建筑总量、配套总量不变的前提下，将原规划批复位于 04 地块的文化活动室（1000 m<sup>2</sup>）、社区体育活动场地（占地 1510 m<sup>2</sup>）修改至 01 地块（见附图）。

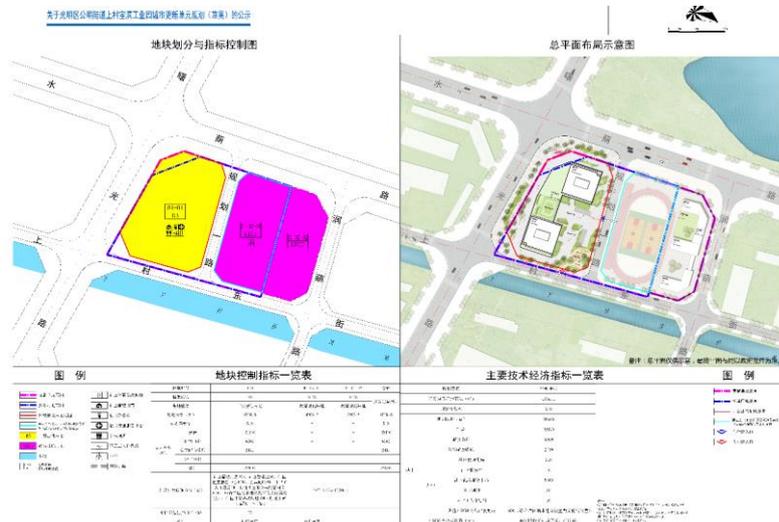




#### 4. 光明区公明街道上村宝滨工业园城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月23日

项目位于深圳市光明区公明街道，西临曙光路，北临水荫路，南侧紧邻上下村排洪渠。更新单元用地面积 16846.1 平方米，拆除用地面积 12996.8 平方米，开发建设用地为 6708.3 平方米，规划容积不超过 38900 平方米，其中宿舍建筑面积不超过 31470 平方米，配套商业建筑面积不超过 5000 平方米，公共配套设施建筑面积为 2430 平方米[含社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、公共厕所 60 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、其他社区级公共配套用房 1000 平方米（结合片区需求建议设置为文化活动室）]，社区体育活动场地面积为 400 平方米（附设于裙房屋顶，不计容）。



5. 《光明区光明街道三井银包厂片区城市更新单元规划（修改）》的公告

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月25日



### 6. 光明区光明街道荔园片区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月30日

项目位于光明区光明街道，东邻光明社区健康服务中心，南临光明大街，西邻柑山工业区，北接狮山公园。更新单元用地面积 54042.1 平方米，拆除用地面积 51445.0 平方米，开发建设用地面积 34424.9 平方米，计容积率建筑面积不超过 217040 平方米，其中住宅不超过 201840 平方米（含保障性住房 69510 平方米），商业不超过 4700 平方米，公共配套设施 10500 平方米[含 12 班幼儿园建筑面积 3200 平方米(占地面积 3600 平方米)，公交首末站建筑面积 2700 平方米，社区健康服务中心建筑面积 2000 平方米，社区级公共配套用房建筑面积(建议功能为党群服务中心)1500 平方米，社区老年人日间照料中心建筑面积 1000 平方米，邮政所 100 平方米。]，另配建社区体育活动场地占地面积 2000 平方米、应急避难场所及社会停车场（库）100 个。



(八) 盐田区

1. 盐田区盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划修改(草案)公示

发布单位: 盐田区城市更新和土地整备局 发布时间: 2019年9月12日

项目位于深圳市盐田区盐田街道,处于盐田港后方陆域中部,北侧紧邻城市快速路北山道,南邻东海道,西靠盐田北四街。

**01**

关于《盐田区盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划修改(草案)》公示

**热心参与规划, 共建美好家园!**

盐田区盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划项目被列入《2019年深圳市城市更新单元规划项目计划》,经国家发展和改革委员会已于2019年9月12日在盐田区政府网站、深圳商报及项目现场等地进行了公示。项目建筑方案研究需落实公共配套设施、公共开放空间及配套设施,需依法依规进行规划修改。深圳中研“启动城市更新发展公众参与中文献征集暨意见征集活动”,鼓励社会各界、市民群众参与项目,按照《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳城市更新办法实施细则》以及《市规划国土委关于印发〈城市更新单元规划修改操作指引〉的通知》等相关规定,现将修改草案予以公示。

一、基本情况

项目位于深圳湾盐田后海片区,处于盐田港后方陆域中部,北侧紧邻城市快速路北山道,南邻东海道,西靠盐田北四街。

二、规划修改内容

经建设单位研究及公示意见,公共配套设施和公共配套设施的设置情况,明确对地块建筑密度调整为:

三、公示地点

(一) 区政府公示

1. 深圳市福田区城市更新和土地整备局  
地址:深圳市福田区第二工务局和运动中心19楼  
地址:深圳市福田区规划和自然资源局
2. 深圳市福田区规划和自然资源局  
地址:深圳市福田区规划和自然资源局
3. 项目现场

(二) 网上展示

深圳市福田区规划和自然资源局  
网站: <http://www.padtan.gov.cn/>  
图: 公示期间

为两个月截止,自2019年9月12日至2019年11月12日止。

五、意见征集

1. 对规划修改草案有任何疑问或建议,请速联系公示地点或电话,截止日期为2019年11月12日(公休、法定节假日除外)。
2. 个人意见的,需附个人身份证、身份证复印件、联系方式。
3. 多人共同提出的,需附每个发言人的身份证复印件、地址和联系方式。
4. 单位意见的,需附单位法人、委托代理人身份证复印件、地址、联系方式。
5. 联系方式

深圳市福田区城市更新和土地整备局  
地址:深圳市福田区第二工务局和运动中心19楼  
联系人: 李工, 电话: 2220390, 传真: 2220390

六、其他事项

本公示的专项规划修改草案,最终以政府审批为准。

特此公告! 大深圳和盐田区各界人士踊跃参与, 共同建设美好家园。

深圳市福田区城市更新和土地整备局  
二〇一九年九月十二日

**区域位置图**

**地块划分与指标控制图**

**组团区域位置**

**街道区域位置**

**项目位置**

**地块控制指标一览表(修改前)**

地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位
01	一类居住用地	1.5	30%	24m	20%	10
02	二类居住用地	2.0	35%	24m	20%	15
03	公共绿地	-	-	-	30%	-
04	公共绿地	-	-	-	30%	-
05	公共绿地	-	-	-	30%	-
06	公共绿地	-	-	-	30%	-
07	公共绿地	-	-	-	30%	-
08	公共绿地	-	-	-	30%	-
09	公共绿地	-	-	-	30%	-
10	公共绿地	-	-	-	30%	-
11	公共绿地	-	-	-	30%	-
12	公共绿地	-	-	-	30%	-
13	公共绿地	-	-	-	30%	-
14	公共绿地	-	-	-	30%	-
15	公共绿地	-	-	-	30%	-
16	公共绿地	-	-	-	30%	-
17	公共绿地	-	-	-	30%	-
18	公共绿地	-	-	-	30%	-
19	公共绿地	-	-	-	30%	-
20	公共绿地	-	-	-	30%	-
21	公共绿地	-	-	-	30%	-
22	公共绿地	-	-	-	30%	-
23	公共绿地	-	-	-	30%	-
24	公共绿地	-	-	-	30%	-
25	公共绿地	-	-	-	30%	-
26	公共绿地	-	-	-	30%	-
27	公共绿地	-	-	-	30%	-
28	公共绿地	-	-	-	30%	-
29	公共绿地	-	-	-	30%	-
30	公共绿地	-	-	-	30%	-
31	公共绿地	-	-	-	30%	-
32	公共绿地	-	-	-	30%	-
33	公共绿地	-	-	-	30%	-
34	公共绿地	-	-	-	30%	-
35	公共绿地	-	-	-	30%	-
36	公共绿地	-	-	-	30%	-
37	公共绿地	-	-	-	30%	-
38	公共绿地	-	-	-	30%	-
39	公共绿地	-	-	-	30%	-
40	公共绿地	-	-	-	30%	-
41	公共绿地	-	-	-	30%	-
42	公共绿地	-	-	-	30%	-
43	公共绿地	-	-	-	30%	-
44	公共绿地	-	-	-	30%	-
45	公共绿地	-	-	-	30%	-
46	公共绿地	-	-	-	30%	-
47	公共绿地	-	-	-	30%	-
48	公共绿地	-	-	-	30%	-
49	公共绿地	-	-	-	30%	-
50	公共绿地	-	-	-	30%	-

**地块控制指标一览表(修改后)**

地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位
01	一类居住用地	1.5	30%	24m	20%	10
02	二类居住用地	2.0	35%	24m	20%	15
03	公共绿地	-	-	-	30%	-
04	公共绿地	-	-	-	30%	-
05	公共绿地	-	-	-	30%	-
06	公共绿地	-	-	-	30%	-
07	公共绿地	-	-	-	30%	-
08	公共绿地	-	-	-	30%	-
09	公共绿地	-	-	-	30%	-
10	公共绿地	-	-	-	30%	-
11	公共绿地	-	-	-	30%	-
12	公共绿地	-	-	-	30%	-
13	公共绿地	-	-	-	30%	-
14	公共绿地	-	-	-	30%	-
15	公共绿地	-	-	-	30%	-
16	公共绿地	-	-	-	30%	-
17	公共绿地	-	-	-	30%	-
18	公共绿地	-	-	-	30%	-
19	公共绿地	-	-	-	30%	-
20	公共绿地	-	-	-	30%	-
21	公共绿地	-	-	-	30%	-
22	公共绿地	-	-	-	30%	-
23	公共绿地	-	-	-	30%	-
24	公共绿地	-	-	-	30%	-
25	公共绿地	-	-	-	30%	-
26	公共绿地	-	-	-	30%	-
27	公共绿地	-	-	-	30%	-
28	公共绿地	-	-	-	30%	-
29	公共绿地	-	-	-	30%	-
30	公共绿地	-	-	-	30%	-
31	公共绿地	-	-	-	30%	-
32	公共绿地	-	-	-	30%	-
33	公共绿地	-	-	-	30%	-
34	公共绿地	-	-	-	30%	-
35	公共绿地	-	-	-	30%	-
36	公共绿地	-	-	-	30%	-
37	公共绿地	-	-	-	30%	-
38	公共绿地	-	-	-	30%	-
39	公共绿地	-	-	-	30%	-
40	公共绿地	-	-	-	30%	-
41	公共绿地	-	-	-	30%	-
42	公共绿地	-	-	-	30%	-
43	公共绿地	-	-	-	30%	-
44	公共绿地	-	-	-	30%	-
45	公共绿地	-	-	-	30%	-
46	公共绿地	-	-	-	30%	-
47	公共绿地	-	-	-	30%	-
48	公共绿地	-	-	-	30%	-
49	公共绿地	-	-	-	30%	-
50	公共绿地	-	-	-	30%	-

208

## 2. 盐田区海山街道叶屋村城市更新单元规划（草案）公示

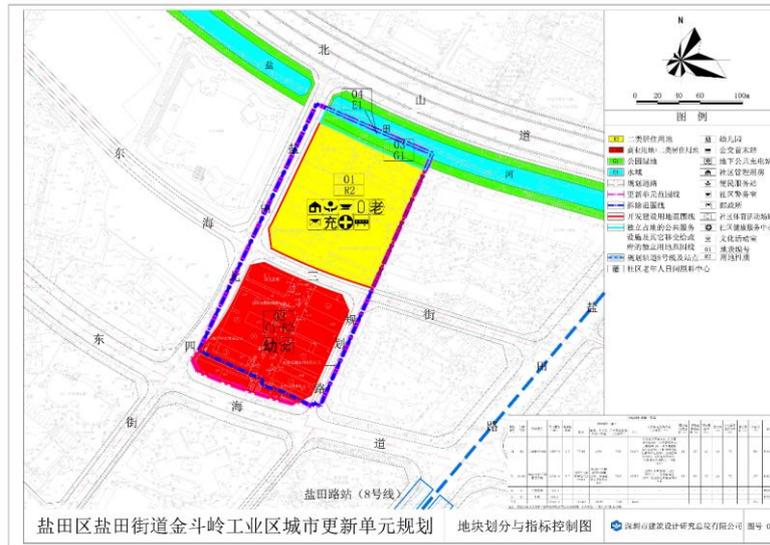
发布单位：盐田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月26日

项目位于深圳市盐田区海山街道，深盐路以北，梧桐路以南，东临叶屋东街，西临叶屋西街。更新单元用地面积 23934.7 平方米，拆除用地面积 23568.5 平方米，落实公共利益用地面积为 8241.5 平方米。开发建设用地面积 15365 平方米（含划入国有未出让零星用地 72.1 平方米），规划容积为 110255 平方米（容积率 7.2），其中住宅 75000 平方米（含公共租赁住房 8250 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 18355 平方米（含商业文化设施不低于 920 平方米），商务公寓 7850 平方米（含人才公寓 1420 平方米），公共配套设施 9050 平方米（含 9 班幼儿园 2800 平方米、占地 2700 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 600 平方米，社区健康服务中心 1200 平方米，文化活动室 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 1000 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，公共厕所 80 平方米，社区级配套用房 2050 平方米；另配建社区体育活动场地用地占地面积 1000 平方米。移交独立占地的公共利益用地中规划二类居住（人才房）用地面积 6158.4 平方米，规划容积 39950 平方米（容积率 6.5），其中人才房 36950 平方米，派出所 3000 平方米。



### 3. 盐田区盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划的公告

发布单位：盐田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月15日

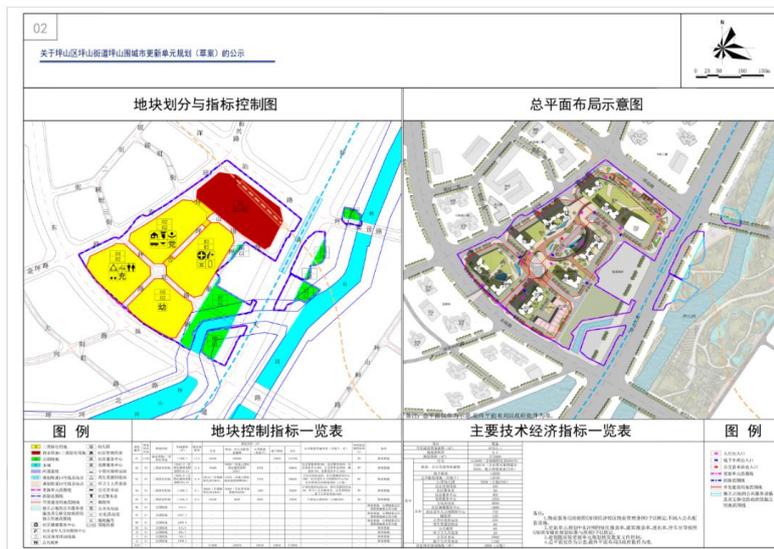


(九) 坪山区

1. 坪山区坪山街道坪山围城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月12日

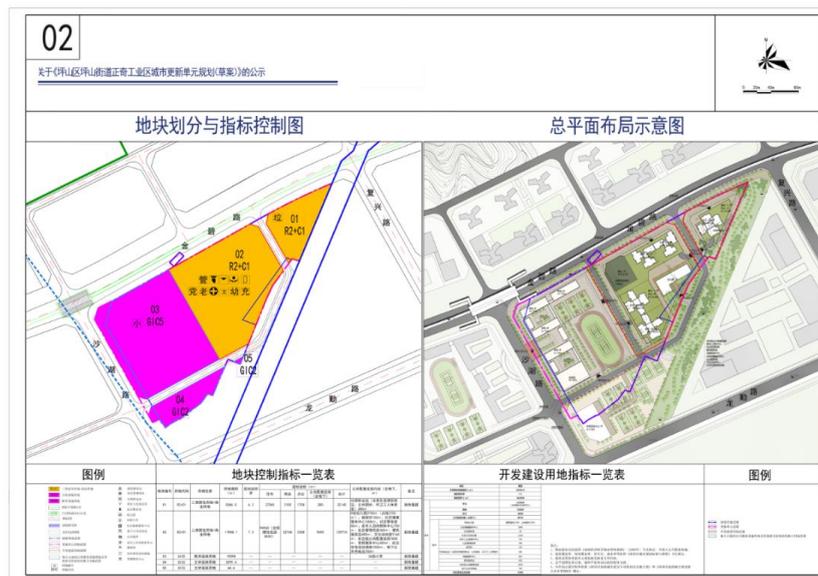
坪山围城市更新项目位于坪山街道，城市主干道深汕路与坪山大道交汇处西南侧。更新单元用地面积 118539.4 平方米，拆除范围用地面积 112982.7 平方米，外部移交公共设施用地面积 5317.6 平方米，开发建设用地面积 67915.1 平方米，规划容积 575000 平方米，其中住宅 314890 平方米（含保障性住房 60870 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 230570 平方米（含农贸市场型超市 6000 平方米，地上跨街商业 3330 平方米），地下商业 10000 平方米；公共配套设施 19540 平方米，其中 21 班幼儿园 5600 平方米（占地面积 6300 平方米），社区管理用房 300 平方米，社区警务室 50 平方米，社区服务中心 400 平方米，党群服务中心 1950 平方米，文化活动室 4000 平方米，社区健康服务中心 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 750 平方米，邮政所 100 平方米，小型垃圾转运站 250 平方米，再生资源回收站 60 平方米，公共厕所 60 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，公交首末站 3900 平方米，地下公共充电站 1100 平方米。另配建社区体育活动场地占地 3000 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



## 2. 坪山区坪山街道正奇工业区城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月15日

项目位于坪山街道六联社区，北临金碧路、西临沙湖路，东临东部供水通道。更新单元用地面积 48781.7 平方米，拆除范围用地面积 45468.3 平方米，开发建设用地面积 22934.6 平方米，（含划入国有未出让零星用地 1032.3 平方米），规划容积为 161850 平方米，其中住宅 122020 平方米（含人才住房和保障性住房 8550 平方米）、商业 25860 平方米、办公 4000 平方米、公共配套设施（含地下）9970 平方米（含 9 班幼儿园 1 所，建筑面积 2700 平方米，占地面积 2700 平方米；社区健康服务中心 1000 平方米；社区文化活动室 1160 平方米；社区警务室 50 平方米；老年人日间照料中心 750 平方米；社区管理用房 300 平方米；邮政所 150 平方米；垃圾转运站 280 平方米，含再生资源回收站、公共厕所、环卫工人休息室；党群服务中心 650 平方米；便民服务站 400 平方米；社区级公共配套设施 1830 平方米；地下公共充电站 700 平方米），另配建社区体育活动场地 1500 平方米。



### 三、城市更新单元实施主体确认概况

2019年9月-10月，福田区、光明区各有项目进行城市更新单元实施主体公示，其中，罗湖区（2例）、福田区（3例）、龙华区（8例）、龙岗区（1例）、宝安区（4例），详情如下：

#### （一）罗湖区

##### 1. 罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元三期实施主体确认的公示

**发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月21日**

罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元西邻文锦北路，北临水贝二路，南邻水贝一路。目前该更新单元已获得《深圳市罗湖区人民政府关于〈罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划〉的批复》（罗府更新复〔2016〕7号）及《罗湖区城市更新局关于修改翠竹街道水贝村城市更新单元规划实施措施的复函》（深罗更新函〔2017〕32号），本次申请实施主体确认的为水贝村城市更新单元三期，三期含1-01、1-02地块，开发建设用地面积16698.0平方米，拆除用地面积19163.7平方米（见附图）。

水贝村三期拆除范围内涉及H309-0028宗地，涉及D83007号、85-162号城中村用地红线。根据测绘报告，现状测绘总建筑物70栋，测绘总建筑面积为65436.57平方米，其中已办理房产登记建筑物面积4038.88平方米。经核查，水贝村三期拆除用地范围内共涉及的70栋建筑物对应的全部202户权利主体均已和深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基公司”）签订拆迁安置补偿协议；翠竹街道办出具了《关于水贝村城市更新单元三期项目权利主体公示无异议意见》，说明翠竹街道办于2019年8月13日至2019年8月19日将三期拆除范围内所有权利主体情况进行公示，公示期间没收到异议；深圳市水贝实业股份有限公司出具经公证的证明，说明三期用地范围内70栋建筑物对应的所有权利主体均已和京基公司签订拆迁补偿安置协议。

### 罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元 三期拆除范围图



## 2. 罗湖区翠竹街道爱国路木头龙小区城市更新单元实施主体确认的公示

发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月29日

根据2013年4月原深圳市规划和国土资源委员会核发的《市规划国土委关于〈罗湖区翠竹街道木头龙片区城市更新单元规划〉审批情况的复函》(深规土函〔2013〕655号)，爱国路木头龙小区城市更新单元(以下简称“该城市更新单元”)位于华丽路西南侧，爱国路西北侧，拆除用地面积77026.8平方米，开发建设用地面积64269.2平方米。

该城市更新单元拆除范围内涉及预H218-0109、H218-0040、H218-0009、H218-0010、H218-0011宗地。根据深圳市益田集团股份有限公司(以下简称“益田公司”)提供的证明材料，现状测绘总建筑面积为125286.24平方米，涉及1363户权利主体，其中1354户已与益田公司签订搬迁补偿安置协议，9户的房地产已被益田公司收购，所有权利主体已将房地产的相关权益转移到益田公司，形成单一主体。根据《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定，现对该城市更新单元土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况予以公示。

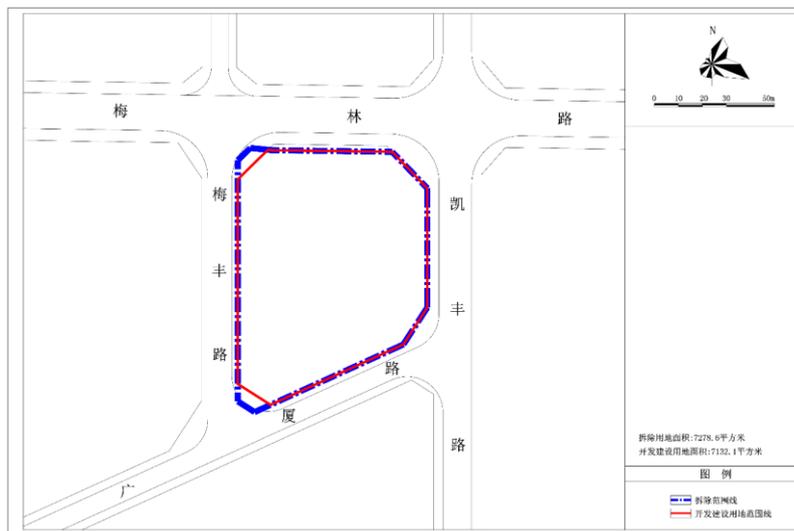


(二) 福田区

1. 福田区梅林街道上梅林美视地块城市更新单元项目实施主体的公示

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月24日

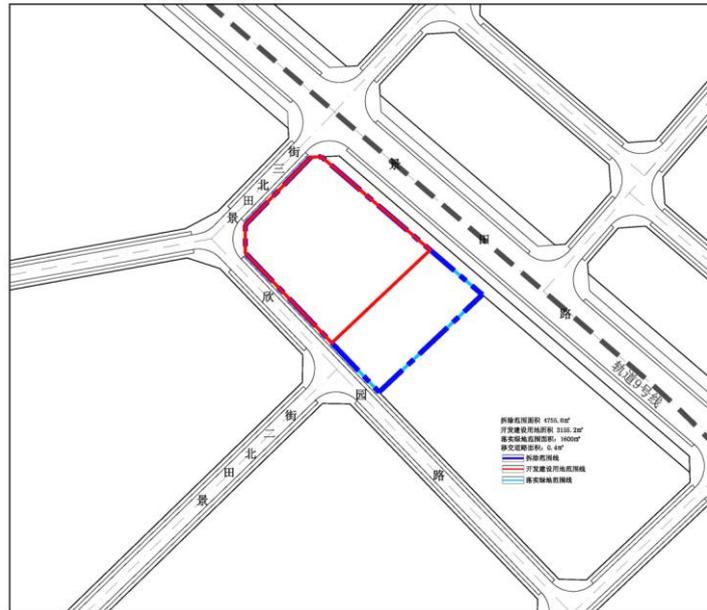
福田区梅林街道上梅林美视地块城市更新单元项目位于梅林路与凯丰路的交叉口西南处，该城市更新单元规划已获批准，项目拆除用地面积 7278.6 平方米，开发建设用地面积 7132.1 平方米（详见附件）。深圳泰源商务服务有限公司向我局申请确认其为福田区梅林街道上梅林美视地块城市更新单元项目实施主体，根据申请材料显示，深圳泰源商务服务有限公司为该项目拆除用地范围内土地及建筑物的单一权利主体。



## 2. 福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元项目实施主体的公示

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月9日

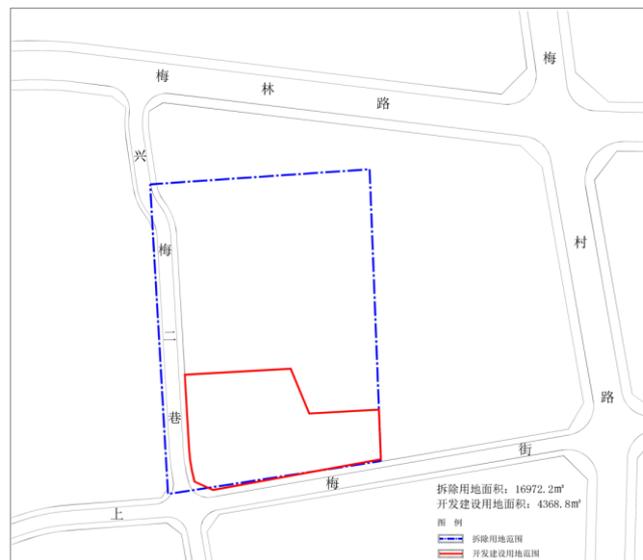
福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元项目位于景田路、欣园路与景田北二街交汇处，该城市更新单元规划已获批准，项目拆除用地面积 4755.6 平方米，开发建设用地面积 3155.2 平方米。（详见附件 1）



### 3. 福田区梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元项目实施主体的公示

发布单位：福田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月25日

福田区梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元项目位于上梅街与兴梅二巷的交叉口东北角，该城市更新单元规划已通过市建环委审议，项目拆除用地面积 16972.2 平方米，开发建设用地面积 4368.8 平方米（详见附件）。深圳市财富房地产开发有限公司向我局申请确认其为福田区梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元项目实施主体，根据申请材料显示，深圳市财富房地产开发有限公司为该项目拆除用地范围内土地及建筑物的单一权利主体。



(三) 龙华区

1. 大浪街道龙胜旧村片区城市更新项目（二期）实施主体公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月11日

深圳市龙华区大浪街道龙胜旧村片区城市更新项目二期（下称“项目二期”）位于深圳市龙华区大浪街道，西侧紧邻龙胜路，东侧紧邻工业西路。项目城市更新单元专项规划已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2014 年第 1 次会议审议并获通过，项目二期拆除用地面积 18100.04 平方米（见附件 1）。

现深圳市大浪龙胜股份合作公司与深圳市协跃房地产开发有限公司向我局申请项目二期实施主体确认，根据其提交资料，就项目二期拆除范围内全部土地及地上建筑物、构筑物等，深圳市大浪龙胜股份合作公司、深圳市协跃房地产开发有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议方式理清经济关系。

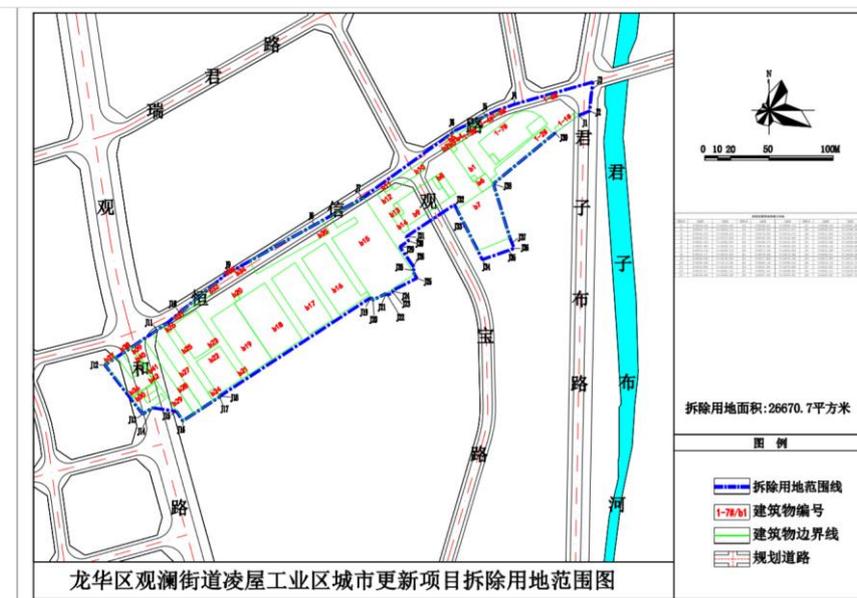


## 2. 观澜街道凌屋工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月11日

深圳市龙华区观澜街道凌屋工业区城市更新项目（下称“项目”）位于深圳市龙华区观澜街道，西起城市次干道观和路，东至城市支路君子布路，南到自然山体，北至城市支路恒信路。该项目城市更新单元专项规划已经区城市更新工作领导小组2019年第三次会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2019年第14次会议审议通过，项目拆除用地面积26670.7平方米（见附件1）。

现深圳市华通基业投资有限公司向我局申请项目实施主体确认，根据其提交资料，就项目范围内土地及全部地上建筑物、构筑物等，深圳市华通基业投资有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。

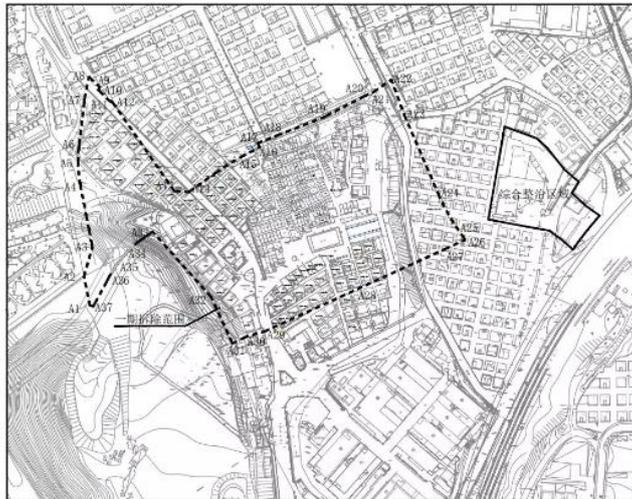


#### （四）龙岗区

##### 1. 龙岗区吉华街道三联片区城市更新单元一期实施主体公示

**发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月20日**

吉华街道三联片区城市更新单元一期位于龙岗区布龙路与布李路交汇处西北区域。根据该更新单元规划，一期拆除用地面积 63927.9 平方米（见附图），深圳招商安业投资发展有限公司已完成了该更新单元一期拆除范围内土地、房屋及其它地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订。根据《深圳市城市更新办法》及其实施细则、《深圳市龙岗区城市更新实施办法》、《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》等有关规定，拟确认深圳招商安业投资发展有限公司为该项目的实施主体，现将原权利人、搬迁补偿安置和建筑物现状情况（见附表）、实施主体进行公示。



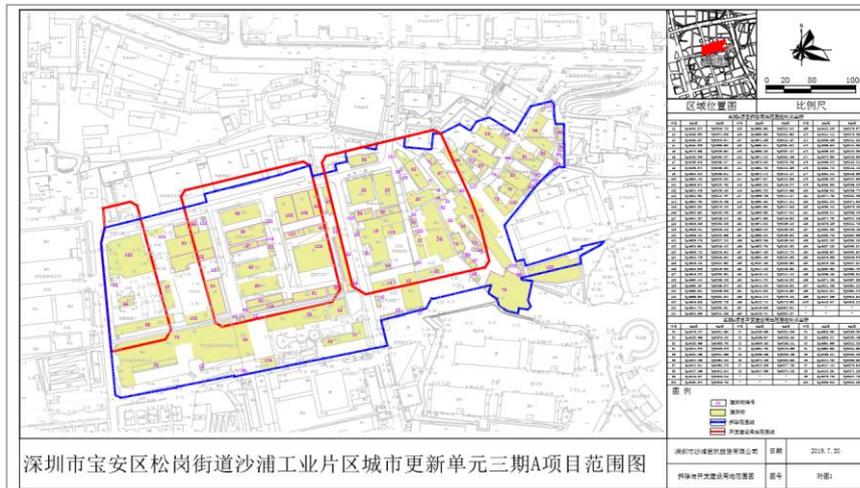
(五) 宝安区

1. 宝安区松岗街道沙浦工业片区城市更新单元三期 A 项目实施主体公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 9 月 5 日

深圳市宝安区沙浦工业片区城市更新单元拆除用地面积 379912.2 平方米, 开发建设用地面积 260485.4 平方米。三期 A 项目(下称“项目”)拆除用地面积 98576.3 平方米, 开发建设用地面积 56105.1 平方米(附件一)。

就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等, 深圳市沙浦巨帆投资有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。现深圳市沙浦巨帆投资有限公司向我局申请项目实施主体确认。

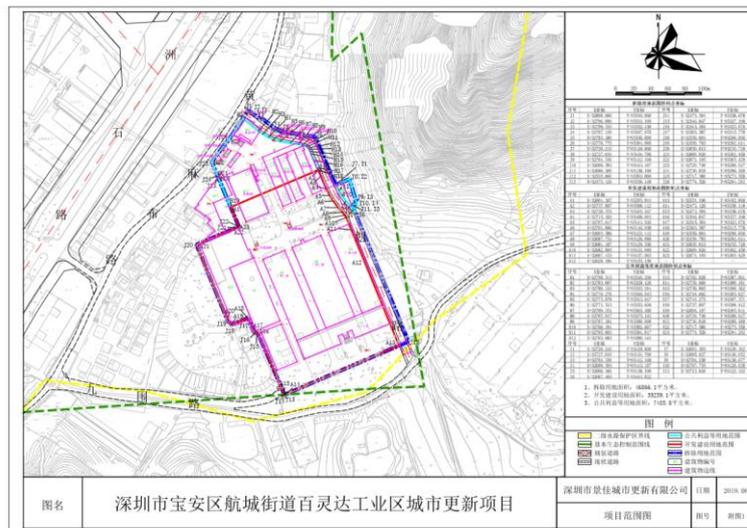


## 2. 深圳市宝安区航城街道百灵达工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月18日

项目拆除用地面积 46866.1 平方米, 开发建设用地面积 35239.1 平方米(附件一)。

就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等, 深圳市景佳城市更新有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。现深圳市景佳城市更新有限公司向我局申请项目实施主体确认。

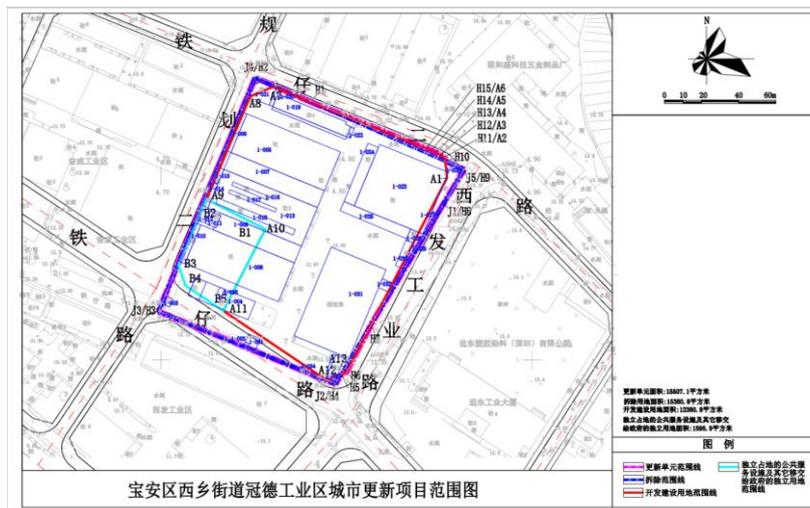


### 3. 深圳市宝安区西乡街道冠德工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年9月24日

拆除用地面积 15380.8 平方米, 开发建设用地面积 12380.8 平方米(附件一)。

就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等, 深圳市金环宇信息科技有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。现深圳市金环宇信息科技有限公司向我局申请项目实施主体确认。



#### 4. 深圳市宝安区航城街道固戍维尔康地块城市更新项目实施主体公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年10月10日

拆除用地面积 24395 平方米, 开发建设用地面积 20197.4 平方米(附件一)。

就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等, 深圳市恒一德贸易有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。现深圳市恒一德贸易有限公司向我局申请项目实施主体确认。



#### 四、集体用地平台交易概况

自2016年8月31日深圳市政策规定集体土地参与城市更新项目引进合作开发商将在政府交易平台上公开产生起，各区陆续开启平台交易工作。2019年9月-10月，龙华区（1例）进行集体资产交易，详情如下：

##### （一）龙华区

##### 1. 深圳市龙华区大浪街道同胜社区上下横朗片区城市更新项目结果公告

发布单位：龙华区公共资源交易中心 发布时间：2019年9月16日

##### 一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围（m <sup>2</sup> ）	成交人
LHJY20170202012	深圳市龙华区大浪街道同胜社区上下横朗片区城市更新项目	深圳市龙华区同胜股份合作公司	本次谈判的交易范围为项目范围内集体所有的土地使用权及集体物业。本项目集体用地占地面积为7999.14平方米，集体用地上包括集体永久性建筑物及其他临时建筑、附属构筑物，其中，永久性建筑面积为12957.09平方米。	深圳融信和投资有限公司

##### 二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳融信和投资有限公司	根据股份合作公司可持续发展原则，股份合作公司约定采用物业分配和货币补偿相结合方式进行补偿。（1）集体永久性建筑物补类型为新建写字楼物业；集体永久建筑物的物业置换比例及相应面积为1:0.45（即回迁物业总面积为5830.69平方米）；（2）集体临时建筑物和附属构筑物补偿货币金额为人民币3,607,253.00元（大写：叁佰陆拾万

		<p>柒仟贰佰伍拾叁元)；(3) 签约奖励金为一次性补偿人民币 1,090,000.00 元(大写：壹佰零玖万元)；(4) 搬迁补偿为一次性补偿人民币 518,284.00 元(大写：伍拾壹万捌仟贰佰捌拾肆元)。</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 第二节 企业资讯

### 1. 华润置地：湖贝城市更新统筹项目盛大开工

2019年9月26日上午9点30分许，深圳市罗湖区2019年第三季度重大项目集中开工活动圆满举行。18个城市更新和基础设施类重大项目举行集中开工活动，总投资353亿元。其中，华润置地湖贝城市更新统筹片区（一期）为本次集中开工最大投资项目，总投资额约208亿人民币，涵盖住宅、写字楼、商业、公寓等多元业态。此次活动将助力罗湖区打造国际可持续发展先锋城区和口岸经济高质量发展典范区，助推深圳市建设中国特色社会主义先行示范区。

活动现场，深圳市委常委杨洪同志、深圳市人大常委会副主任贺海涛、深圳市住建局副局长郑晓生，罗湖区委书记罗育德、代区长刘智勇等重要嘉宾，华润置地董事局主席唐勇、华润置地高级副总裁孔小凯等代表嘉宾出席本次开工活动。

湖贝项目占地34万平方米，总计容建筑面积220万平方米，是未来十年全球千万人口以上发达城市主城区屈指可数的巨型都市综合体。华润将保护活化500年历史的广府古村，利用地下空间整合5条地铁线，探索全球高密城市“再城市化”的深圳方案，是深圳建设中国特色社会主义先行示范区的生动实践。今天开工的一期，占地面积8.8万平方米，总计容建筑面积70万平方米，总投资208亿元。一期将优先建设回迁房、保障房、公共配套设施和政府行政办公用房。项目一期将优先原业主回迁、公共配套及保障房建设，并提供高质量办公空间，全面巩固罗湖三大支柱产业、引领深港融合发展，把湖贝建设成为比肩伦敦国王十字区、纽约哈德逊广场的全球性地标建筑群，立志成为社会主义强国城市范例的主力项目。

### 2. 宝安第六批更新计划草案：恒大土储版图再添8.1万平

2019年10月10日，宝安区城市更新和土地整备局发布关于《2019年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划》（草案），并予以公示。此次计划草案共两个“工改工”项目，即新安街道23区艾可工业园城市更新单元、107发展带黄埔路工业区城市更新单元，合计拆除重建用地面积9.7万 $m^2$ ，拟贡献率达18%。

黄埔路工业区城市更新单元位于宝安区新桥街道黄埔路与桥兴路交汇处西南侧，地处107发展“黄金带”上，距离新桥东片区重点更新单元不足1公里。项目拟拆除范围用地面积约为81810 $m^2$ ，更新方向为“工改M1”。项目拟拆除重建用地范围内应落实不少于12905

m<sup>2</sup>公共利益用地(含绿地、道路、雨水泵站等),同时需在开发建设用地范围内配建1处110KV变电站,贡献率15.7%;单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

该项目申报主体为深圳市翠华投资有限公司,该公司实为恒大地产集团旗下全资子公司。恒大集团以民生地产为基础,文化旅游、健康养生为两翼,新能源汽车为龙头的世界500强企业集团。目前,恒大总资产2.1万亿,年销售规模超6000亿,累计纳税超2300亿。恒大地产在中国280多个城市拥有810多个项目。此外,恒大在深圳拥有土地储备项目48个,规划建筑面积3124万m<sup>2</sup>,预计可售面积1858万m<sup>2</sup>,预估总货值约1.24万亿元。其中包含岳盟工业区项目、南油项目、大新村项目、向南村项目、向南村-丁头村项目(向南村二期旧改项目)、海湾湾厦城市更新项目、蔡屋围项目、碧波花园项目、坪山恒大城、罗湖红宝路项目、恒大石灰围片区项目、万众生活村片区更新项目、黄埔路工业区更新项目等。

### 3. 龙岗第十一批更新计划获批:金光华拿下25万m<sup>2</sup>商住地

2019年10月23日,龙岗区城市更新和土地整备局发布关于《2019年龙岗区城市更新单元计划第十一批计划》,并予以公告。此次完成立项2个居住项目,即新生社区仙人岭片区城市更新单元、坪地中心社区石灰围片区城市更新单元,合计拆除重建用地面积33.1万m<sup>2</sup>。更新单元计划有效期2年,截止至2021年10月22日。

新生社区仙人岭片区更新单元位于龙岗街道,东临仙人岭路,南临沿河北路,西临龙凤路与沿河路,北临富仙路。整体地块分为北大南小两部分地块,并由新生路区隔开来。项目拟拆除重建范围面积为254136m<sup>2</sup>,现状地上建筑物面积约306521m<sup>2</sup>;拟更新方向为居住、商业等功能。拟拆除重建范围内应落实不小于45班的九年一贯制学校一所、落实用地面积不小于10477m<sup>2</sup>的绿地,总计落实不少于101654m<sup>2</sup>的公共利益用地,拟贡献率约40%。在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求,落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

该项目申报主体为深圳市新生股份合作公司;经了解,深圳翊展地产有限公司作为深圳市龙岗区街道新生社区仙人岭片区更新改造项目意向合作方,项目申报的前期工作经费由深圳翊展地产有限公司承担。深圳翊展地产有限公司背后控股股东为金光华实业集团,金光华实业集团成立于1995年,以房地产开发、大型商业经营为发展方向,经营范围涉及建材生产、能源开发、物业管理等诸多领域。金光华实业集团先后开发过溪山美地、金

光华广场、龙岸、金城华庭等；除了库坑片区城市更新单元外，金光华目前还在拓展开发平湖凤凰工业园项目、松元厦向西村项目、观澜库坑更新项目、大布巷片区更新项目等。

#### 4. 坂田下雪村旧改将进入实施阶段，佳兆业打造高端商住综合体

2019年10月25日下午，深圳市规划委员会建筑与环境艺术委员会2019年第31次会议审议并通过了《龙岗区坂田街道坂雪岗科技城11城市更新单元规划》。

坂雪岗科技城11城市更新单元，即佳兆业下雪村项目，位于深圳龙岗区坂田街道坂雪岗科技城范围内，是一个以居住、商业和公共绿地主导功能的综合片区。项目依托托坑水库、岗头河绿道、片区绿道等自然景观优势，打造雪象体育公园，构建“生物廊道”以及融入区域的“大公园”，形成一体化的公共开放空间体系。

该项目申报主体为佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司，该公司为佳兆业集团的全资项目公司。2004年，佳兆业开始涉足旧改，多年来已经拥有了系统的作业流程和管理规范，在旧城改造的规划、拆迁、建设等关键环节都拥有核心竞争力，已成功打造深圳佳兆业中心、佳兆业城市广场、大鹏佳兆业广场、佳兆业大都会、深圳佳兆业未来城等。佳兆业业务遍及全国多个核心城市，涉及旧城中村、旧住宅小区、旧工业区及烂尾楼改造等多城市更新项目类型。深圳区域城市更新土储包括平湖老墟镇片区项目、布吉南门墩项目、坂田上雪牛牯岭工业区项目、观澜老墟片区项目、平湖红朱岭片区项目、大鹏旧墟项目、西乡河东旧村片区项目、新安尖岗山产业园项目、公明玉律项目等等。

#### 5. 白石洲更新项目注入绿景中国

2019年10月28日，绿景（中国）地产投资有限公司发布公告称，以1万美元的代价从控股股东黄康境手中收购目标公司Affluent Bright Investments Limited 溢明投资有限公司，从而收购“沙河五村城市更新单元”项目（“白石洲城市更新项目”）的项目公司部分股权。

目前，认购人Greater Bay Area Intelligent City Limited 大湾区智慧城市有限公司（绿景中国直接全资附属公司）、目标公司（作为认购股份的发行人）与黄康境订立认购协议。据此，认购人同意按照认购协议的条款及条件认购而目标公司同意发行认购股份，认购股份的代价为1万美元（或港元等值金额78000港元）。此前，目标公司由黄康境全资拥有，完成后，目标公司将分别由认购人及黄康境拥有99.99%及0.01%权益，并将成为上市公

司的非全资附属公司。

目标公司间接持有一家香港控股公司 25% 的股权，该香港公司及其附属公司主营业务为房地产开发及其他投资活动，当中包括对“沙河五村城市更新单元”项目（“白石洲城市更新项目”）的投资与开发。该项目位于深圳市南山区，紧邻深南大道，并毗邻科技园及华侨城片区，地理位置优越，是深圳市核心区壹个超大型的综合体开发项目。

此前，黄康境曾透露计划适时将其持有的优质城市更新项目逐步注入上市公司，为公司提供充足而优质的土地储备，并降低城市更新项目拓展前期的现金流压力。据称，本次注入行动进一步体现控股股东项目注入的工作正逐步推进，相信会对公司发展产生重大推动，为股东提供长远效益。

## 6. 华侨城第三季营收 122.07 亿元 新增土地面积 380 万方

2019 年 10 月 28 日，深圳华侨城股份有限公司发布第三季度报告。报告期内，华侨城营业收入 122.07 亿元，同比增长 24.15%；归属于上市公司股东的净利润 31.88 亿元，同比增长 3.62%；基本每股收益 0.3886 元/股，同比增长 3.63%。

截至报告期末，华侨城总资产 3643.95 亿元，同比增长 23.87%；归属于上市公司股东的净资产 623.32 亿元，同比增长 5.43%；负债合计 2801.88 亿元；经营活动产生的现金流量净额-36.99 亿元；同比增长 82.12%

此外，华侨城披露，第三季度新增土地储备合计待开发土地面积 379.36 万平方米，待开发计容建筑面积 799.53 万平方米，权益建筑面积 520.89 万平方米。

## 7. 融创广深发布产品战略，粤府、桃源两大产品系九盘亮相

2019 年 10 月 29 日，以“时代共潮生，此心归岭南”为主题的 2019 融创广深区域湾区产品战略发布会在广州融创文旅城举行。融创旗下粤府、桃源两大产品系的 9 大项目齐齐亮相惊艳行业，其中，粤府系更是融创为大湾区量身定制的高端产品体系。

融创中国执行总裁、广深区域公司总裁黄书平在发布会上表示：融创在粤港澳大湾区已深耕 4 年，这是一片发展空间和潜力都极具想象力的区域。作为粤港澳大湾区建设的见证者和参与者，融创广深区域将以持续的产品创新能力和美好生活营造能力，助力粤港澳大湾区的城市发展。

## 2019年9-10月法规列表

限于篇幅，本刊无法将所有新法规全文附录于此，现将2019年9月—10月各级政府部门发布的城市更新相关法规列表如下（注：部分法规注明发布时间在2019年8月，实际公开日期在2019年9-10月，未免遗漏，一并收录），如有需要，请致邮【chensisi@jianweishenzhen.com】索取。

序号	法规名称	发文机关	发布日期
1.	《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》	全国人大常委会	2019-09-05
2.	《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》	全国人大常委会	2019-09-05
3.	《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》	自然资源部	2019-10-08
4.	《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》	广东省人民政府	2019-08-28
5.	《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》	广东省人民政府	2019-10-12
6.	《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》	广东省自然资源厅	2019-08-26
7.	《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019—2021年）》	广东省自然资源厅	2019-09-04
8.	《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（二次征求意见稿）》	广东省自然资源厅	2019-09-25
9.	《深圳市地价测算规则》	深圳市人民政府办公厅	2019-10-17
10.	《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）（征求意见稿）》	深圳市住房和建设局	2019-09-05
11.	《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局	2019-09-12

12.	《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局	2019-10-10
13.	《深圳市城市规划标准与准则（2019年局部修订）》	深圳市规划和自然资源局	2019-10-16
14.	《福田区社会建设专项资金使用管理办法》	福田区人民政府办公室	2019-09-05
15.	《深圳市福田区临时用地管理办法》	福田区人民政府办公室	2019-09-30
16.	《深圳市福田区城市更新实施办法（征求意见稿）》	福田区城市更新和土地整备局	2019-10-11
17.	《深圳市南山区城市更新暂行办法》	南山区城市更新和土地整备局	2019-10-09
18.	《盐田区城市更新实施办法（修订草案）（征求意见稿）》	盐田区城市更新和土地整备局	2019-09-20
19.	《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则》	深圳市宝安区人民政府	2019-09-11
20.	《深圳市宝安区工业区块线管理办法（修订）》	深圳市宝安区人民政府	2019-10-08
21.	《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（试行）（征求意见稿）》	龙岗区城市更新和土地整备局	2019-09-05
22.	《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）》	龙岗区城市更新和土地整备局	2019-09-18
23.	《龙岗区重点产业项目遴选实施细则（征求意见稿）》	龙岗区工业和信息化局	2019-10-16
24.	《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级操作规程（试行）》	龙岗区工业和信息化局	2019-10-23
25.	《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）（征求意见稿）》	龙华区城市更新和土地整备局	2019-10-24

26.	《深圳市光明区安置房管理办法》	深圳市光明区人民政府	2019-10-11
27.	《光明区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》	光明区住房和城乡建设局	2019-09-30
28.	《关于加强股份合作公司“三资”管理和公开的指导意见（征求意见稿）》	坪山区国有资产监督管理局	2019-09-05
29.	《广州市黄埔区 广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》	广州开发区规划和自然资源局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局	2019-08-27
30.	《广州市天河区行政事业单位国有资产处置办法》	广州市天河区财政局	2019-10-18
31.	《东莞市农村（社区）集体资产交易办法（再次征求意见稿）》	东莞市农业农村局	2019-09-19
32.	《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》	东莞市自然资源局	2019-09-26
33.	《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法（征求意见稿）》	东莞市司法局	2019-10-14
34.	《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》	佛山市自然资源局	2019-10-21
35.	《惠州市改革试点村村民建房审批管理暂行办法（征求意见稿）》	惠州市自然资源局	2019-08-26
36.	《惠州市试点村宅基地“一户一宅”管理办法（征求意见稿）》	惠州市自然资源局	2019-08-26
37.	《珠海市城市更新项目地价计收办法》	珠海市人民政府	2019-09-12
38.	《珠海市自然资源局关于继续执行简化建设用地规划审批流程文件的通知》	珠海市自然资源局	2019-09-23



「建纬(深圳)律师事务所」



「深圳市华勤城市更新研究院」

## 建纬(深圳)律师事务所

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼  
总机:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599  
admin@jianweishenzhen.com  
www.jianweishenzhen.com

## 华勤城市更新研究院

深圳市福田区东海国际公寓  
总机:0755 2266 1516  
admin@huaqinyanjiu.com