

NO.12

双月刊/2019.07

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 黄浩 储昕昕 刘泉 黄普薇

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

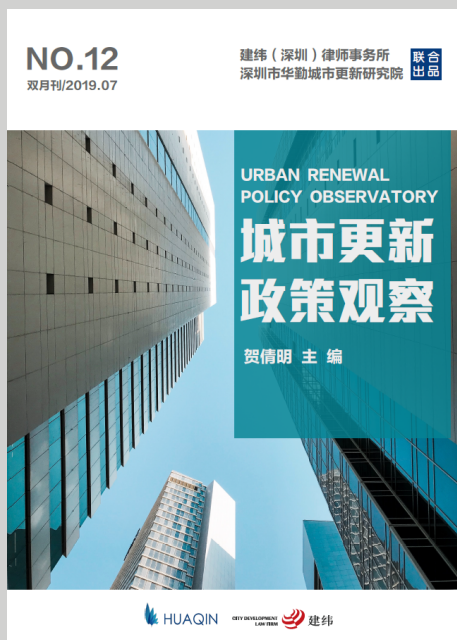
bianjibu@jianweishenzhen.com

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。
-



第十二期/2019年7月 NO.12



建纬(深圳)律师事务所



深圳市华勤城市更新研究院

前 言

五月伊始，国务院办公厅即向各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构印发了《国务院办公厅关于印发国务院 2019 年立法工作计划的通知》（国办发〔2019〕18 号），指明了 2019 年国务院立法工作的总体要求和具体计划。其中，围绕保证和改善民生水平的目标，国务院拟制定、修订《城镇住房保障条例》（住房城乡建设部起草）、《住房租赁条例》（住房城乡建设部起草）等 42 件行政法规。从国务院法制办公室于 2014 年 3 月 28 日发布的《城镇住房保障条例（征求意见稿）》的内容看，《城镇住房保障条例》的出台有可能从城镇住房保障的角度对我国棚户区改造提供财政补助、信贷支持、用地供应、税费优惠等政策优惠，推动我国棚户区改造发展。

国家层面，2019 年 5 月，党中央、国务院颁布了《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》，目标在于解决各级各类空间规划类型过多、内容重叠冲突、审批流程复杂、周期过长、地方规划朝令夕改等问题，有助于建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用。

广东省层面，省政府办公厅于 2019 年 5 月印发了《广东省人民政府办公厅关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知》，致力于加强土地管理，规范建设用地审查报批行为，提高审查报批工作质量和效率。

深圳市层面，为妥善解决历史遗留问题，盘活存量土地，市政府办公厅印发了《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》；为促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，市政府办公厅印发了《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》。同时，市规划和自然资源局发布了《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》，用以进一步发挥城市更新在节约集约利用土地、保障城市发展空间、完善城市公共服务等方面的重要作用，并对《深圳市城市规划标准与准则》的局部条款进行了修订并公示。龙岗区城市更新和土地整备局发布了《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见》，明确了拆除重建类城市更新单元中计划清理项目的条件、规则和程序。龙华区人民政府颁布了《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》，

用以指导龙华区实施的土地整备和政府投资的公共基础设施建设工程的房屋补偿工作。龙岗区工业和信息化局发布了《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》，细化了龙岗区工业项目建设用地必须满足的指标。深圳市光明区人民政府接连发布了《光明区企业联合申请产业用地实施细则》《光明区产业用地先租赁后转让实施细则》《光明区产业用地项目引进监管实施办法》。

在深圳市地方性政策发展方面，市规划和自然资源局发布了《关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知（征求意见稿）》，市住房和建设局发布了《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施（试行）（征求意见稿）》《深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则（征求意见稿）》，福田区工业和信息化局发布了《深圳市福田区工业区块线管理实施细则（征求意见稿）》，盐田区工业和信息化局发布了《盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）（征求意见稿）》，光明区工业和信息化局发布了《光明区支持企业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》，大鹏新区科技创新和经济服务局发布了《大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则（第三次征求意见稿）》。这些或将相继出台的政策可能进一步细化、调整、乃至改变深圳市城市更新（主要为工改类）的相应条件、程序，进而影响项目开发的速度、进度、成本等，值得各界专业人士、开发主体关注并做好应对准备。

粤港澳大湾区其他城市层面，广州市人民政府印发了《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见》，从企业税负、用地成本、社保成本、用电成本等诸多方面提出了大量的优惠政策。广州市住房和城乡建设局发布了《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》，正式规定车位、车库的初始登记、出租、转让要求。广州市规划和自然资源局发布了《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作意见的通知》，提出了进一步优化留用地落地的工作措施和工作要求。广州开发区国土规划局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局联合发布了《新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》。东莞市人民政府办公室发布了《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》，明确了单一主体挂牌招商的条件、前期工作、挂牌流程、逾期措施、地价款确定规则等重要内容。东莞市自然资源局发布了《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》，明确了新增新型产业用地（M0）土地出让底价、区片市场评估价（地面地价）等地价的计算公式。中山市人民政府接连发布了《中山市人民政府关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》《中山市人民政府关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的指导意

见》。惠州市自然资源局发布了《关于惠州市中心城区国有土地上房屋完善用地手续的处理意见（征求意见稿）》《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法（征求意见稿）》《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法（草案）》。

过去的两个月内，各级人民政府持续保持政策频出的态势，对辖区内新事项或重点支持事项进行规范管理与正常保障，也为推进落实国家粤港澳大湾区雄伟战略贡献智慧、形成合力。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 5 月份、6 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

二〇一九年七月三十日

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》	1
★《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》	3
★《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》	4
★《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》	5
二、广东省政策	6
★《关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知》	6
★《关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》 ..	7
三、深圳市政策	9
★《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》	9
★《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》	10
★《关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知（征求意见稿）》	12
★《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》	13
★市规划和自然资源局关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的通告	15
★《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）	16
★《深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则》（征求意见稿）	17
四、深圳市各区政策	18
（一）福田区	18
★《深圳市福田区工业区块线管理实施细则（征求意见稿）》	18
（二）盐田区	19
★《盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）（征求意见稿）》 ..	19
（三）龙岗区	20
★《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见》	20
★《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》	21

(四) 龙华区	24
★《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》	24
(五) 光明区	25
★《光明区企业联合申请产业用地实施细则》	25
★《光明区产业用地先租赁后转出让实施细则》	28
★《光明区产业用地项目引进监管实施办法》	30
★《光明区支持企业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》	32
(六) 大鹏新区	33
★《大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则（征求意见稿）》	33
五、粤港澳大湾区其它城市政策	36
(一) 广州市	36
★《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见》	36
★《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》	37
★《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作意见的通知》	39
★《新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》	41
(二) 东莞市	43
★《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》	43
★《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》	44
(三) 中山市	45
★《中山市人民政府关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》	45
★《中山市人民政府关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的指导意见》	47
(四) 佛山市	48
★《佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见》	48
(五) 惠州市	49
★《关于惠州市中心城区国有土地上房屋完善用地手续的处理意见（征求意见稿）》	49
★《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法（征求意见稿）》	50

★《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法》（草案）.....	51
第二篇 行业观察	53
深圳城市更新十年之变.....	53
新政解读 东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）.....	62
产业地产招拍挂中有哪些容易忽视的陷阱？.....	72
工改工项目融资难点及解决思路（一）.....	77
深圳城市更新措施的“收”与“放”.....	85
第三篇 行业资讯	92
第一节 项目资讯	92
一、城市更新单元计划审批概况.....	92
二、城市更新单元专项规划审批概况.....	134
三、城市更新单元实施主体确认概况.....	157
第二节 企业资讯	162
2019年5-6月法规列表	167

01

政策资讯

POLICY INFORMATION

第一篇 政策资讯

一、国家级政策

★《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》

发布单位：中共中央、国务院

发布时间：2019年5月23日

长期以来，我国各级各类空间规划存在一定问题：一是规划类型过多、内容重叠冲突，导致空间资源配置无序、低效；二是审批流程复杂周期过长，影响建设项目推进效率；三是地方规划朝令夕改，导致规划权威性、稳定性不够。针对以上问题，《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》（以下简称“《若干意见》”）正式印发，旨在进一步构建国土空间规划体系，真正发挥国土空间规划在国土空间治理和可持续发展中的引领作用。

一、《若干意见》强调建立“多规合一”的规划体系

《若干意见》将建立“多规合一”规划体系作为新时期国土空间规划工作的主要目标。具体目标为：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”。与“多规合一”目标相适应，《若干意见》在实施监管与法规政策两环节也规定了具体举措。

在实施与监管方面，《若干意见》提出：（1）要强化规划权威。规划一经批复，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，防止出现换一届党委和政府改一次规划。下级国土空间规划要服从上级国土空间规划，相关专项规划、详细规划要服从总体规划。（2）要改进规划审批。相关专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的

核对，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。

在法规政策与技术保障方面，《若干意见》提出：（1）完善法规政策体系，梳理与国土空间规划相关的现行法律法规和部门规章，对“多规合一”改革涉及突破现行法律法规规定的内容和条款，按程序报批，取得授权后施行，并做好过渡时期的法律法规衔接。（2）完善技术标准体系。按照“多规合一”要求，由自然资源部会同相关部门负责构建统一的国土空间规划技术标准体系，修订完善国土资源现状调查和国土空间规划用地分类标准，制定各级各类国土空间规划编制办法和技术规程。

二、《若干意见》强调未来国土空间规划的体系性

《若干意见》提出要分级分类构建更为完整科学的国土空间规划体系，“分级”是指国家、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。“分类”则是指总体规划、详细规划和相关专项规划三种类型。关于三者的关系，《若干意见》指出，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。

在各级国土空间总体规划方面，《若干意见》强调要明确编制重点。全国国土空间规划是对全国国土空间作出的全局安排，是全国国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，侧重战略性。省级国土空间规划是对全国国土空间规划的落实，指导市县国土空间规划编制，侧重协调性。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。

在专项规划方面，《若干意见》提出要强化专项规划的指导约束作用。《若干意见》具体规定了特定类型专项规划的制定主体，并明确相关专项规划可在国家、省和市县层级编制，不同层级、不同地区的专项规划可结合实际选择编制的类型和精度。

在详细规划方面，《若干意见》明确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，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。《若干意见》还对城镇开发边界内外地区的详细规划制定作出特别规定。

★《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》

发布单位：自然资源部

发布时间：2019年4月24日

自然资源部于2019年4月24日印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（以下简称“《工作指引》”），旨在支持新经济、新产业、新业态、新模式发展用地，保障各种所有制经济主体平等取得土地要素，促进高质量发展。《工作指引》系统明确地梳理了现有产业用地政策实施的具体原则并进行了细化与更新，较为全面地涵盖了各项产业用地政策详细解释了按原地类管理、土地利用计划安排、土地用途确定等十余种产业用地指引，为新产业用地提供了“政策工具包”和使用说明书。

一、《工作指引》明确了产业用地政策的含义，对房地产业作出明确排除

《工作指引》在第一条中明确规定，“产业用地政策是指国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定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。”国家推出产业用地政策实施的主要目的在于促进实体经济发展，实现经济稳步增长、结构调整与改革，但房地产业的过热状态已经影响到我国实体经济的长远发展，故《工作指引》第一条在开篇即对产业用地政策的范围进行明确。针对特定产业的用地，《工作指引》重点对国土空间规划、土地用途管制、土地利用计划安排、土地供应、土地利用、不动产登记等涉及的政策要点予以归纳说明。

二、《工作指引》列举了优先支持符合产业政策的项目用地类型

在土地利用方面，《工作指引》第九条规定：（1）在符合经济社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，要对国家级开发区利用外资项目所需建设用地指标予以优先保障。（2）要将医疗、养老、教育、文化、体育等领域用地纳入国土空间规划和年度用地计划，农用地转用指标、新增用地指标分配要适当向上述领域倾斜。（3）省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。（4）对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，要优先安排用地计划指标。（5）优先安排产业发展较快的地区、集聚区及使用未利用地发展产业的用地计划。

在国有建设用地供应方面，《工作指引》第十条规定，国务院及其职能部门发布的产业

发展规划中明确的重点产业、国务院及其职能部门发布的产业促进政策中明确的重点产业、县级以上地方人民政府依据前述规划、政策明确的本地区重点产业可优先纳入供应计划。此外还明确，中西部地区要加大加工贸易产业用地保障力度，优先纳入供地计划并优先供应。

★《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》

发布单位：自然资源部

发布时间：2019年6月20日

2019年3月底，国务院办公厅印发国办发〔2019〕5号文件，要求建立和完善家居为基础、社区为依托、机构为补充、医养结合的养老服务体系。同时，2014年原国土资源部制定的《养老服务设施用地指导意见》（国土资厅发〔2014〕11号）文件有效期到期。在此背景下，自然资源部起草形成《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》），并于2019年6月20日公开征求意见，截止时间为2019年7月6日。《意见》的重点内容如下：

一、明确养老服务设施用地范围

《意见》在第一条规定，养老服务设施用地指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务、不可分割销售的房屋和场地设施占用的土地，包括养老院、养护院、敬老院、托老所、社区养老服务中心、日间照料中心等。此外，《意见》还对养老服务设施用地的年期作出规定，明确养老服务设施用地以出让方式供应的，其使用权出让年限不得超过50年；以租赁方式供应的，其租赁年限不得超过20年。

二、统筹规划养老服务设施用地的空间布局

为保障养老服务设施规划用地规模，《意见》规定，编制城市国土空间总体规划和详细规划，应当严格按照城镇人均用地不低于0.1平方米的标准，分区分级规划配置养老服务设施。现状老龄人口占比较高和老龄化趋势较快的地区，可适当提高养老服务设施人均规划用地标准。而在国土空间总体规划、详细规划等方面，《意见》提出配套要求，即国土空间总体规划应当根据本地区人口结构、老龄化发展趋势，提出养老服务设施的布局原则和标准；详细规划要依据国土空间总体规划要求，与养老服务设施专项规划做好衔接，提出具体地块

用途和开发建设强度。

三、提供措施保障养老服务设施用地的供应

《意见》明确指出要优先保障养老服务设施用地，市、县自然资源主管部门在编制年度国有建设用地供应计划时应当优先保障养老服务设施用地需求，养老服务设施用地涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划指标中优先予以安排。在具体取得土地的方式上，《意见》提出两大重要途径：（1）依法保障非营利性养老服务机构使用划拨或作价出资土地。公办、民办、境外资本投资建设非营利性养老服务项目，均可以依法申请以划拨方式取得国有建设用地。支持政府与社会资本共同投资建设非营利性养老服务项目，市、县人民政府可以作价出资或者入股方式提供土地。（2）支持政府与社会资本共同投资建设非营利性养老服务项目，市、县人民政府可以作价出资或者入股方式提供土地。国有建设用地供应计划等发布后的合理期限内，没有符合划拨供地条件的主体提出用地申请的，相关土地依法实行有偿使用。市、县自然资源主管部门应当将收到的有偿使用申请情况向社会公开，并按照长期租赁、先租后让、出让的顺序和短年期优先的原则受理。

★《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》

发布单位：自然资源部办公厅

发布时间：2019年5月31日

2019年5月31日，自然资源部办公厅印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》），明确规定了国有划拨建设用地使用权地价的评估方法和评估要点。

《指导意见》明确了地价评估相关的各标准的最新版本，规定了成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法、剩余法五类评估方法的具体内容，同时明确规定：“划拨地价评估，应至少选用以上评估方法中的两种”。

二、广东省政策

★《关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知》

发布单位：广东省人民政府办公厅

发布时间：2019年5月4日

2005年8月21日，广东省人民政府办公厅印发《广东省建设用地审查报批办法》（以下简称“2005版《办法》”）。《中华人民共和国土地管理法实施条例》《建设用地审查报批管理办法》等上位法律法规均有不同程度的修订。为适应上位法修改以及审查报批工作的实际情况，广东省人民政府办公厅于2019年5月4日印发修订后的《广东省建设用地审查报批办法》（以下简称“《办法》”），并规定《办法》有效期为五年，2005版《办法》自2019年7月10日起废止。《办法》的重点内容如下：

一、适用范围

《办法》适用于广东省行政区域内建设用地的审查报批工作，但不包含“三旧”改造用地，县级以上人民政府自然资源行政主管部门负责建设用地的受理、审查、报批工作。

二、建设用地审查内容

《办法》第十条列举了九项审查内容，《办法》解读说明将审查要点概括为：（1）建设用地是否符合国土空间相关规划，是否已安排利用年度计划，是否已与生态保护红线衔接等。（2）报批地块地类、面积是否准确，权属有无争议；土地权属存在争议的，相关争议是否已经解决到位。（3）农用地转用方案是否可行，是否已落实耕地占优补优、占水田补水田的要求。（4）涉及征收土地的，是否按规定履行听证告知程序，征地补偿标准是否符合法定标准和省有关要求，留用地安置等措施是否落实；负责用地报批组卷的自然资源行政主管部门是否已向人力资源和社会保障部门申请出具社保审核意见书。（5）单独选址项目除以上审查内容外，用地预审、项目审批（或核准、备案）、初步设计批复等手续是否齐备。

三、建设用地审批程序

建设用地审批程序主要包括用地报批受理与启动、征地告知、地类、权属的调查确认、拟定有关用地方案、履行听证程序、建设用地审核会审、审核上报等环节。用地报批受理与启动主要是指，单独选址建设项目由建设用地单位持建设用地申请表、用地预审意见、项目

批准（核准或备案）文件、项目初步设计批准或审核文件等材料，向用地所在地的地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门提出用地申请。《办法》特别要求建设用地的审核采用会审制度，即由地级以上市、县（市、区）人民政府分管领导牵头，自然资源、发展改革、生态环境、住房城乡建设、人力资源社会保障、信访部门为常设成员单位，对建设用地报批材料进行会审。用地申请材料经地级以上市、县（市、区）人民政府审核同意后逐级上报有批准权的人民政府批准；需报国务院审批的，由省人民政府审核后上报。

★《关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》

发布单位：广东省自然资源厅、广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省生态环境厅、广东省市场监督管理局

发布时间：2019年4月23日

工业用地成本上涨是当前制约民营经济、中小企业发展的突出问题。为贯彻落实习近平总书记关于促进中小企业发展系列重要讲话，切实解决中小企业工业用地难用地贵问题，广东省自然资源厅联合广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅、广东省住房和城乡建设厅等部门共同印发《关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》（以下简称为《通知》），《通知》中的十项具体措施内容如下表：

一、加强规划计划统筹调控	充分考虑中小企业用地需求，科学划定工业用地控制线，并将其纳入控制性详细规划体系进行审批和管理。在编制年度国有建设用地供应计划时，市、县自然资源主管部门要及时了解中小企业用地需求情况，将其纳入年度国有建设用地供应计划予以保障。
二、加快工业项目前期审批	将工业项目备案权限下放到市或者县（市、区），企业可到项目属地备案，投资项目备案办理期限不得超过3个工作日。简化环评审批流程，推行环境影响登记表备案制度，减少中小企业办理环评审批的成本。
三、加大工业用地有效供给	村镇级工业园土地要优先满足中小企业用地需求。鼓励利用集体建设用地建设标准厂房出租给中小企业。中小企业入驻改造提升后的村镇级工业园区的，各地可结合实际制定租金补贴等政策予以扶持。

四、创新工业用地出让模式	积极推行弹性出让、先租后让、租赁等多种土地供应方式，采取弹性年期出让供应工业用地、届满符合要求的，可予以续期。鼓励探索使用“标准地”模式出让国有工业土地。
五、支持拓展用地空间	中小企业工业、仓储用地在符合规划且不改变用途的前提下，通过局部加建扩建、内部改造等方式提高厂房利用效率的，不增缴土地价款；利用地下空间的，其地下建筑面积可不纳入计容建筑面积、不增缴土地价款。鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦。
六、明确物业产权分割转让登记	允许制造业中小企业的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工业厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让。
七、进一步降低工业用地出让价格	探索以基准地价、区片地价等为核心的建设用地价格成果体系和更新机制，建立合理的工业用地地价调节机制。属于广东省优先发展产业且用地集约的中小企业制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。
八、进一步降低厂房租赁成本	对新升规中小企业租用标准厂房的，各地要优先予以安排并对租金给予一定优惠。
九、规范工业厂房租售市场	工业厂房要直接销售或租赁给工业或与工业生产相配套的生产性服务业的市场主体。严厉打击恶意炒作、囤积工业厂房扰乱租售市场行为，严禁承租方擅自转租、分租，防止炒作工业厂房
十、建立工业用地厂房信息公开机制	鼓励有条件的地市建立租赁厂房监管平台，并实行网上登记备案制度。利用平台完善工业厂房供需信息发布机制，公布工业厂房租金指数定期更新发布本地区工业厂房租金参考价格，合理引导市场预期。

三、深圳市政策

★《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》

发布单位：深圳市人民政府办公厅

发布时间：2019年4月28日

2015年深圳市颁布实施了《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》（深规土〔2015〕588号，以下简称“2015版《处置办法》”），2015版《处置办法》于2017年10月9日到期失效，为进一步盘活深圳市已出让未建低效用地，深圳市人民政府办公厅印发《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》（以下简称《处置办法》），有效期为5年。《处置办法》的重要内容如下：

一、适用范围

1. 《处置办法》适用于在2015年10月9日前经生效法定图则变更土地用途或者调整容积率的已出让未建用地的处置。已出让未建用地，是指以协议方式出让并已签订土地使用权出让合同，但尚未动工开发建设的项目用地。

2. 尚未动工开发建设的招标、拍卖、挂牌出让用地，城市更新、土地整备、征地返还用地和非农建设用地等涉及土地用途变更和容积率调整的，不适用《处置办法》。

二、土地用途变更

《处置办法》明确规定，原土地使用权人申请变更土地用途，应先行无偿移交生效法定图则规划的城市基础设施和公共服务设施用地，然后再根据土地用途变更类型分类处置：

由商业服务业用地变更为居住用地的	按照生效法定图则确定的容积率核算建筑面积。 其中，超出原合同约定建筑面积的部分建设为可销售的人才住房，其余建设为普通商品住房和相关配套设施（含商业）。
由工业、物流仓储用地等变更为居住用地的	按照生效法定图则确定的容积率核算建筑面积。 其中，住宅部分均建设为可销售的人才住房，配套商业部分按照有关管理规定建设和销售。

由工业、物流仓储用地变更为商业服务业用地	应将超出原合同约定建筑面积部分的 20%（须为办公用房或生效法定图则未规划的公共配套设施用房）无偿移交政府。
由居住、工业、物流仓储用地变更为商业服务业用地的	在符合《深圳市城市规划标准与准则》等规定的条件下，经专题研究论证，也可按法定图则调整程序申请将该地块调整为居住用地，其住宅部分建设为可销售的人才住房，配套商业部分按照有关管理规定建设和销售。
由其他用途用地变更为文体设施、医疗卫生、社会福利、社会停车场（库）、加气站、充电站和训考场用地的	经征得市级相关行政主管部门同意后，可以由原土地使用权人按生效法定图则继续开发建设。

三、容积率调整

《处置办法》规定，因容积率调整增加建筑面积的，需无偿移交需建设的城市基础设施和公共服务设施用地，再根据土地用途类型分类处置：

商业用地	应将超出原合同约定建筑面积部分的 20%（须为办公用房或生效法定图则未规划的公共配套设施用房）无偿移交政府。
居住用地	超出原合同约定建筑面积的部分均建设为可销售的人才住房。
城市基础设施和公共服务设施用地	无偿移交规划的其他城市基础设施和公共服务设施用地后，直接按照法定图则继续开发建设。
工业、物流仓储用地	由市政府或市主管部门另行规定。

★《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》

发布单位：深圳市人民政府办公厅

发布时间：2019 年 5 月 16 日

为进一步推进土地供给侧结构性改革，更好地盘活存量土地资源，促进产业用地节约集约利用，深圳市人民政府办公厅出台了《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利

用的管理规定》（以下简称“《管理规定》”）。《管理规定》的重点内容如下：

一、适用范围

1.《管理规定》中的产业用地指工业用地、物流仓储用地以及包含前述功能的混合用地。容积调整是指在维持原土地用途不变情况下增加建筑面积。

2.可以适用《管理规定》的情形：（1）已签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）或已办理不动产登记，但不属于闲置土地。（2）虽属闲置土地但已根据闲置土地处置相关政策处置完毕，并可继续开发建设的产业用地适用本规定。其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。

3.不适用《管理规定》的情形：（1）已纳入土地整备实施范围、拆除重建类城市更新单元计划的产业用地。（2）划入文物保护范围、城市紫线、历史风貌区保护线范围的工业遗存等类型产业用地。（3）按照本规定办理容积调整后，不得再次按照本规定申请容积调整。

二、产业用地容积调整

1. 产业用地容积调整的建设途径

《管理规定》在第四条规定，产业用地容积调整的建设途径包括：利用已批未建产业用地进行建设，以及部分建成、已建成产业用地利用剩余空地进行建设；对现有厂房及配套建（构）筑物进行扩建、改建；拆除部分或全部建（构）筑物后建设；综合运用前述手段。

2. 产业用地容积调整的贡献要求

《管理规定》明确产业用地容积调整的贡献基准为新增建筑面积（不含地块内应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施）的15%，具体根据是否已全部建成而不同。产业用地容积调整需补足至贡献基准的，需补足移交的建筑面积可按规定无偿移交政府，也可按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有，该部分建筑物不得转让。移交建筑物的，应以栋、层、间等固定界限为基本单元。

3. 调整后新增建筑面积的限制

《管理规定》明确规定，产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。因司法裁定需转移过户的，转移后的产权限制条件维持不变。新增建筑面积建成后应按产业发展监管协议的约定使用，不得出租；确有出租需要的，出租比例原则上不超过新增建筑面积的20%，

且应当在产业发展监管协议中明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

4. 免地价的优惠条件

为降低企业用地成本，提升企业扩大再生产的能力，《管理规定》明确规定普通工业用地经批准增加建筑面积情形中不得转让的工业厂房及相应辅助设施（物业用房、配电用房）不计收地价，无偿移交政府的建筑面积产权归政府、不计收地价；符合深圳市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。

★《关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知（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5月14日

《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办〔2016〕38号，以下简称“《暂行措施》”）第二十八条要求各区人民政府应当定期对城市更新计划进行清理。对符合自城市更新计划公告之日起1年内未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的，可按程序调出计划。为落实《暂行措施》的规定内容，同时提高城市更新项目推进实施的效率，深圳市规划和自然资源局起草了《关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知（征求意见稿）》（以下简称“《通知》”）。

一、《通知》对城市更新计划进行分类处理

对已纳入更新单元计划但更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的更新单元，施行计划有效期管理。已纳入更新单元计划的重点更新单元不受此限。

原公告时间在2012年8月17日之前的更新单元计划	自本通知发布之日起有效期一年，原则上不得延期
原公告时间在2012年8月17日至2017年1月1日的更新单元计划	自本通知发布之日起有效期一年；确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次
原公告时间在2017年1月1日至2019年3月15日的更新单元计划	自本通知发布之日起有效期两年；确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次

原公告时间在 2019 年 3 月 15 日以后的更新单元计划	有效期按《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》相关要求执行
---------------------------------	----------------------------------

二、更新单元计划失效后的处理

《通知》第五条规定，城市更新单元计划到期失效，失效后按照以下步骤处理：（1）各区城市更新机构应于更新单元计划失效后 5 个工作日内，在项目现场、深圳特区报或深圳商报及门户网站进行公告。（2）公告后 5 个工作日内向市规划和自然资源部门申请将该更新单元调出标图建库范围。

三、更新单元计划失效的后果

1. 失效的更新单元计划，其拆除重建用地范围自失效之日起三年内原则上不得再次申报拆除重建类更新单元计划。但政府主导的重点更新单元等开发片区需统筹纳入拆除重建用地的情况除外。

2. 失效的更新单元计划中涉及的城中村居住用地，各级政府或其城市更新机构应优先纳入城中村综合整治分区。

3. 失效的更新单元计划的一切法律后果及相关责任由原申报主体自行承担。

★《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019 年 6 月 11 日

《深圳市城市更新办法》和《深圳市城市更新办法实施细则》出台至今已有近十年。在相关政策推进下，近年来，深圳市城市更新的政策机制不断优化，城市更新在推动深圳土地节约集约利用、保障城市发展空间、提升城市综合能级等方面发挥了重要作用。《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（下称《若干措施》）的出台，全面贯彻落实习近平总书记讲话精神，体现深圳城市最新发展要求，同时针对当前更新工作的实际问题，持续强化政府统筹力度，提出优化调整策略，推动城市更新工作实现从“全面铺开”向“有促有控”、从“改差补缺”向“品质打造”、从“追求速度”向“保质提效”、从“拆

建为主”向“多措并举”转变。

《若干措施》主要分为六部分内容，分别为：一、规划先行，引领城市更新高质量发展；二、转变理念，深化城市更新内涵；三、多措并举，促进产业转型升级；四、有机更新，鼓励城中村综合整治；五、持续创新，实现城市更新高质高效；六、规范管理，确保全市城市更新“一盘棋”。主要亮点如下：

第一，加大片区统筹力度。鼓励各区选择拟更新改造用地相对集中的片区作为试点，统筹利用现有“政策工具箱”，充分发挥政策组合拳优势，推进片区整体开发建设，提升城市功能和品质。在实施统筹上，统筹运用城市更新、土地整备、查违等各种实施手段，合理制定综合实施路径；在取得相关权利主体共识的基础上，制定片区利益平衡方案；合理确定实施时序，保证公共利益用地的优先落实。

第二，大力推进工业区连片改造试点。在全市选择现状产业发展滞后、建筑质量较差、开发强度较低、配套设施不足、用地面积原则上不少于 30 公顷的工业区集中片区作为试点片区，由区政府加强该片区的统筹研究，综合运用城市更新、土地整备等二次开发模式，高标准建设产业空间，完善基础设施、配套服务设施和公共空间，打造产业转型升级的先行示范样本。

第三，有序推进“工改工”拆除重建类城市更新。首先，放宽普通工业用地（M1）的拆除重建类城市更新项目的建筑物建成年限为 2009 年 12 月 31 日前。其次，简化权利主体单一的拆除重建类“工改工”城市更新项目工作流程，如合并办理土地信息核查与城市更新单元规划方案审查事项；对于单一宗地的拆除重建类“工改工”城市更新项目，且由单一权利主体按照法定图则强制性内容自行改造的，无需编制城市更新单元规划。

第四，支持产业用地提高容积率。已签订土地使用权出让合同或已经办理不动产登记且符合相关规定（如《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》）的产业用地，可在维持原土地用途不变情况下，综合运用加建、改建、扩建等手段提高容积率，具体按照产业用地节约集约利用相关规定执行。

第五，分类推进城中村综合整治。坚持城中村有机更新，更多采用微改造方式，不急功近利，不大拆大建。如城中村综合治理、增加辅助性公用设施或现状建筑功能改变、综合整治类更新。

第六，建立城市更新单元计划有效期管理机制。建立“有进有出”的城市更新项目管理机制，加大计划清理力度，推动更新项目实施。

第七，稳定城市更新成本。《若干措施》提出各区政府应加强监管，杜绝开发企业私下倒卖城市更新项目，降低城市更新成本。

第八，加强集体资产监管。（1）加强城中村更新的服务与监管；对拟开展城市更新的城中村，区集体资产管理部门应会同区城市更新机构，及时掌握相关信息，主动服务，加强引导，并进一步规范集体资产管理，严禁开发企业私下进驻城中村。已按规定向集体资产管理部门完成城市更新合同备案的，应及时向社会公开相关信息。（2）公开透明选择市场主体。涉及以集体资产为主的城市更新项目，原农村集体经济组织继受单位应在区政府监督下，以公平公正、民主透明为原则，通过公开招标方式选择市场主体。

★市规划和自然资源局关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的公告

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019年6月21日

为进一步加强深圳市基础科学研究，提升原始创新能力，深圳市规划和自然资源局按照《深圳市城市规划标准与准则》批复要求，对“用地分类与使用”章节局部条款进行了动态修订。主要修订内容如下：

一、第2章用地分类与使用。城市用地分类在2004版的基础上取消了小类，将原三个层次分类体系调整为两个层次，并对与上述原则不相适应的部分中类进行合并，形成大类和中类两个层次的分类体系，共分9大类、32中类。本次标准与准则修订增设“科研用地”（GIC0），定义为：为独立设置的非营利性科研机构提供用于开展基础科学研究的用地。为生产配套的研发、设计、检测、管理等企业办公用地，以及用于科技成果转化的用地应归入新型产业用地（M0）。以营利为主要目的的设计机构用地应归入商业用地（C1）。非独立设置的、附设在高校中用于科研的重点实验室、科学装置仍为教育设施用地（GIC5）。

二、土地混合使用。增加关于科研用地（GIC0）的功能比例，为了切实保障科研用地的

主导用途，一般情况下，科研用地（G1C0）主导用途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%。

★《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（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5月27日

2019年5月27日，深圳市住房和建设局公开征求《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）的意见，征求意见截止时间为2019年6月6日。

为降低实体经济用房成本，营造良好营商环境，推动实体经济实现高质量发展，《若干措施》就规范产业用房租赁市场、稳定租赁价格提出相关措施，主要内容如下：

一、加强规划统筹，加大供应力度。

通过发挥政府统筹引导作用，强化工业区块线内产业空间管理，合理确定旧工业区拆除重建、综合整治的范围、时序及规模。同时，大力推进旧工业区综合整治，增加一定比例的辅助性公用设施，鼓励各区加强对旧工业区综合整治的引导和支持。通过提高存量产业用地容积率、推进旧工业区升级改造等方式，提高工业区利用效率，加大创新性产业用房筹集力度。

二、加强行业监管，规范租赁行为

明晰、规范产业用房租赁交易流程，制定全市统一的产业用房租赁合同示范文本，产业用房租赁双方应当签订租赁合同并按规定办理合同备案，推行租赁合同网上备案并逐步实施网上签约制度。实施产业用房租赁公示制度，对外出租的工业区应当在工业区显著位置树立租赁公示牌，明确本工业区的准入产业类型、最低租赁期限、租金指导价格及收费事项等，未列入公示牌的收费事项，出租人不得以公摊等名义向承租人收取费用。进一步加强产业用房用水、用电及其收费管理，规范产业用房公摊面积，禁止擅自提高公摊面积比例。

三、加强产业监管，确保合理使用

加强产业遴选、评估和监管，规范各类产业用房的产业准入类型。产业用房原则上不得

出租给个人、房地产经纪机构和未经的专业化营运机构。明确除土地供应合同(包括国有建设用地使用权出让合同和建设用地租赁合同,下同)或产业发展监管协议约定外,工业区配套宿舍原则上只能出租或出售给本工业区内合法经营、纳税的企业,或者经区政府认定的周边范围内的企业,且产业用房原则上不得转租、分租。

四、加强租金指导,稳定租赁价格

建立健全租金调查体系和租金指数系统,编制全市产业用房租金指导价格,每年予以更新并向社会发布。引导部分产业用房租金不高于最近年度发布的租金指导价格,引导其他各类产业用房租赁当事人合理约定租金。对于租金高出最近年度发布的指导价格 15%的,市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入,经核实后可对出租人采取约谈等措施。

此外,《若干措施》对产业用房信息平台建设、监管等进行了规定。

★《深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则》(征求意见稿)

发布单位: 深圳市住房和建设局

发布时间: 2019年6月26日

2019年6月26日,深圳市住房和建设局公开征求《深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则》(征求意见稿)的意见,征求意见截止时间为2019年7月8日。

《核算规则》规定了棚户区改造项目内人才住房建设基准比例,旧居住区现状容积率小于1.5的,基准比例为50%,旧居住区现状容积率大于等于1.5,小于2.0的,基准比例为40%,旧居住区现状容积率大于2.0的,基准比例为30%。

棚户区改造项目规划容积是指棚户区改造项目内开发建设用地各地块规定建筑面积之和,包括地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。其中,地下规定建筑面积是指除地下车库、设备用房、人防设施、公共通道之外的地下建筑面积。

规划容积由基础容积、转移容积、奖励容积三部分组成。其中奖励容积分为五部分内容。

《核算规则》明确,本规定发布之日前已通过市住房建设主管部门或区政府(新区管委会)审批通过的棚户区改造项目可按照原方案实施。

四、深圳市各区政策

（一）福田区

★《深圳市福田区工业区块线管理实施细则（征求意见稿）》

发布单位：深圳市福田区工业和信息化局

发布时间：2019年6月4日

为进一步规范福田区工业区块线管理，加强工业用地保护，稳定中长期福田工业用地总规模，保障工业发展空间，提高工业用地利用效率，根据《深圳市工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14号），结合福田区构建“一核三带一轴”、发展八大产业组团的目标定位和实际，深圳市福田区工业和信息化局制定《深圳市福田区工业区块线管理实施细则（征求意见稿）》（以下简称“《实施细则》”），并于2019年6月4日公开征求意见，截止时间为2019年6月18日。《实施细则》的重点内容如下：

一、《实施细则》对制定依据、名称范围定义、适用范围进行详细说明，并明确适用于区块线的调整程序、工业用地管理、产业项目监管、租赁转让、建筑监管、产业退出等产业全过程监管工作。

二、《实施细则》针对区块线的调整，明确要求单个区块内的工业用地面积，原则上不低于该区块总用地面积的60%，如确需安排重要的公共服务设施等项目，应保持全区区块线范围总量平衡，保证全区工业区块线内工业用地面积不低于区块线总用地面积的60%，如无法满足，则需编制局部调整方案，保障总量平衡，同时对区块线中一级线与二级线提出相应调整要求。

三、《实施细则》作出区块线局部调整方案的报审程序要求，明确城市更新项目和土地整备项目涉及的区块线调整，由区城市更新和土地整备局牵头组织编制局部调整方案，其他项目涉及的区块线调整，由市规划和自然资源局福田管理局牵头组织编制局部调整方案。局部调整方案必须经过相关部门征求意见、提交审核、会议审议及审定、公示、报市政府批准等流程。

四、《实施细则》针对区块线内项目的开发建设，提出严格控制旧工业区的改造方向，

鼓励区块线内旧工业区改造，对规划功能为工业用途的“工改工”项目原则上应按法定图则规划的功能确定；同时，指导以工业为主导功能的城市更新项目申报主体编制产业规划，明确产业定位。

五、《实施细则》强调区块线的项目监管工作，包括与企业签订产业发展监管协议，明确产出效率、投资强度、违约处罚等具体监管指标；加强对区块线内新建建筑方案设计、工程规划、施工报建等环节的核查；明确私自将工业用地转让或地上工业楼宇分割转让的处罚；明确各监督部门的职责，采取联合执法的形式对未达标项目及违建行为进行处罚。

（二）盐田区

★《盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）（征求意见稿）》

发布单位：深圳市盐田区工业和信息化局

发布时间：2019年6月14日

为进一步推进土地供给侧结构性改革，继续顺利承接好强区放权事项，促进盐田区经济可持续发展，根据《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理实施办法的通知》（深府规〔2019〕4号），结合盐田区实际，深圳市盐田区工业和信息化局修订了《盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则》（以下简称《实施细则》），并于2019年6月14日公开征求意见，截止时间为2019年6月23日。《实施细则》的重点内容如下：

一、《实施细则》进一步明确工业及其他产业用地的范围和供应原则。一是明确指出工业及其他产业用地是指用于引进产业项目的普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（M1），以及引进社会投资，用于产业化经营项目的文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）和教育设施用地（GIC5）等。二是在供应原则方面，增加了“优先保障辖区总部企业、上市公司等的用地需求，同类别项目中优先考虑地均税收、地均产值和营业收入均较高的产业项目”的内容。

二、《实施细则》优化重点产业项目遴选机制。一是进一步明确有关重点产业项目遴选的主体，二是将重点产业项目用地的竞买资格条件设置提前至重点产业项目遴选环节，在遴

选方案中拟定土地竞买资格条件，与产业发展监管协议一并报送审定。三是调整和完善了专责领导小组成员单位及其职责。四是在遴选申请阶段明确增加了部分需提供的资料。五是增加重点产业项目遴选方案的有效期为1年，提高遴选的时效性，促进供地效率的提升。

三、《实施细则》鼓励企业联合竞买，并明确联合竞买相关操作规程。一是在申请产业项目遴选、申请投标或竞买土地以及产业发展监管等环节，都增加了联合竞买的相关内容；二是完善联合竞得土地的不动产权登记。三是对联合竞买用地的企业予以地价优惠。

四、《实施细则》构建环境保护机制，增加了环境保护要求相关内容。明确将环境保护要求写进遴选方案和土地供应方案中，将土壤环境保护要求纳入产业项目遴选审查、土地供应、产业发展监管等环节中进行全方位、全过程考核，尤其是突出工业及其他产业用地供应过程中土壤环境影响及质量要求。

五、《实施细则》完善地价标准。一是在地价标准方面，修订后，重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照市场价格的一定比例确定。二是对用地出让底价适用产业发展导向修正系数的产业类型做了调整。由原来的“战略性新兴产业、未来产业、高端制造业项目”修改为“新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等战略性新兴产业、生产性现代服务业及优势传统产业项目”。

（三）龙岗区

★《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见》

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5月9日

为进一步规范龙岗区已列入计划的拆除重建类城市更新单元（以下简称“项目”）管理工作，根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第288号）、《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）及《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）等规定，深圳市龙岗区城市更新和土地整备局于2019年5月9日制定本意见。（以下简称“《试行意见》”），该《试行意见》的重点内容如下：

一、《试行意见》明确计划清理对象、原则和目标

符合下列情形之一的，可被列为计划清理对象：（一）自城市更新单元计划公告之日起 1 年内未完成土地信息核查和城市更新单元规划报批的；（二）自城市更新单元规划批准之日起 2 年内项目首期未确认实施主体的；（三）自实施主体确认之日起 1 年内未办理用地出让手续的；（四）涉及区一级政府及以上考核任务，且属于意向开发单位态度消极、不作为等主观原因导致未按规定时间节点提供公共利益用地的。

二、《试行意见》提出计划清理规则以及计划清理程序

（一）属于本意见第一项规定的项目，将被列为计划清理对象。（二）按照“先整后清”的工作思路，针对不同类型的计划清理对象实施分类整改。（三）项目被列为计划清理对象的，由区城市更新主管部门在《深圳侨报》《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳龙岗政府在线网站进行公告，并送达整改通知书。（四）项目未按期完成整改的，区城市更新主管部门经征求辖区街道办事处等相关单位意见后，由区城市更新主管部门提请区城市更新领导小组（以下简称区领导小组）审议调出更新单元计划。区领导小组审议通过的，区城市更新主管部门在区城市更新主管部门办公场所、项目所在辖区街道办及相关社区办公场所、项目现场、《深圳侨报》《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳龙岗政府在线网站对计划调出进行公告并报市规划和自然资源局备案。

★《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》

发布单位：深圳市龙岗区工业和信息化局

发布时间：2019-05-28

为满足龙岗区产业发展的需要，科学利用工业园区用地，规范工业园区规划建设管理，深圳市龙岗区工业和信息化局于 2019 年 5 月 28 日发布了《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》（以下简称《控制标准》）。相较于《深圳市工业项目建设用地控制标准（2012 版）》（深经贸信息秘书字〔2012〕1143 号，下称《深圳市控制标准》），《控制标准》在以下诸多方面进行了细化：

一、控制指标

《深圳市控制标准》规定的工业项目建设用地控制标准由投资强度、土地产出率、产值能耗、容积率、地均纳税额、成长率和土地弹性出让年限七项指标构成。其中，必须同时符合的指标为投资强度、土地产出率、产值能耗、容积率、土地弹性出让年限这五项，而对于地均纳税额或成长率指标，申请用地企业只需满足其中一项即可。

而《控制标准》直接规定“工业项目建设用地必须同时符合投资强度、土地产出率、地均纳税额、产值能耗、容积率、土地弹性出让年限六项指标”，减少了成长率指标。换言之，相较于《深圳市控制标准》，龙岗区摘除了成长率指标，将企业的选择限定于地均纳税额指标。

二、适用范围

《控制标准》适用范围为龙岗区行政辖区内工业项目建设用地规划及建设。此外，《控制标准》进一步明确辖区范围内国有产业用地出让项目、“农地入市”项目、旧工业区拆除重建项目、产业用地容积调整项目及“整体转让”产业用地项目也适用该标准，并针对具体适用标准进行了特别调整，其中：

1. 2018年7月1日以后的国有产业用地出让项目按照该标准执行，2018年7月1日以前的国有产业用地出让项目按照该标准的50%执行（但已签订产业用地发展监管协议中约定了土地产出率指标的按原协议执行）；

2. “农地入市”项目除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后第一个完整会计年度按照该标准的28%执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照该标准的70%执行，其余指标原则上按照该标准执行；

3. 旧工业区拆除重建项目除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后（若分期则各期单独计算）第一个完整会计年度按照该标准的20%执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照该标准的50%执行，其余指标原则上按照该标准执行；

4. 产业用地容积调整项目权利人自行持有的新增建筑面积除土地产出率和地均纳税额两类指标在项目建成后第一个完整会计年度按照该标准的28%执行，第二个完整会计年度及其以后年度按照该标准的70%执行，其余指标原则上按照该标准执行。在核查项目收入法增加值和纳税总额时，权利人自行持有的新增建筑面积按项目所属行业容积率控制标准折算成新增产业用地面积；

5. “整体转让”产业用地项目是指已出让的经审核符合整体转让条件的国有产业用地项目。其中，2018年7月1日以前出让的国有产业用地整体转让时，次受让人与区产业主管部门重新签订产业用地发展监管协议时，除土地产出率和地均纳税额两类指标按照该标准的50%执行，其余指标原则上按照该标准执行。2018年7月1日以后出让的国有产业用地整体转让时，则按照该标准执行（但已建成项目不考核投资强度）。

三、分类适用标准

相较于《深圳市控制标准》，《控制标准》在土地产出率、地均纳税额、容积率三个指标内增设了工业园区规模的分类标准，并按照中小型园区和大型园区两类适用不同的控制标准，中小型园区的各项控制标准均高于大型园区。其中，中小型园区是指占地面积小于10万平方米的工业园区，大型园区是指占地面积大于等于10万平方米的工业园区。

四、土地弹性出让年限

关于土地弹性出让年限，《控制标准》与《深圳市控制标准》存在不同的划定标准。《深圳市控制标准》仅规定短期出让和长期出让两种方式，其中短期出让分为十年以下、十年至二十年、二十年至三十年三类，长期出让为三十年至五十年，但《深圳市控制标准》并未明确各类年限的划定标准。而《控制标准》规定：“先租后让”的，租赁年限不少于5年且不超过20年；按一般产业项目方式出让的，出让年限为20年；按重点遴选项目方式出让的，出让年限为30年。

五、孵化器用房抵扣标准

《控制标准》特别规定，园区或厂区被认定为区级及以上科技企业孵化器的，孵化器占用面积不计入土地产出率和地均纳税额指标的考核面积，但每个园区或厂区不计入考核的建筑面积不高于该园区或厂区的产业用房总建筑面积的25%，且折算成占地面积的上限值为2500平方米。

（四）龙华区

★《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》

发布单位：深圳市龙华区人民政府

发布时间：2019年05月17日

为进一步规范和加快推进龙华区土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿（以下简称“房屋补偿”）工作，根据《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》（深府〔2011〕102号）、《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306号）和有关法律、法规及规章，结合龙华区实际，制定《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》，以下简称《实施办法》，《实施办法》的重点内容如下：

一、适用范围

《实施办法》适用于龙华区实施的土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿工作。

二、组织机构以及工作程序

《实施办法》规定区土地整备部门于每年6月份组织区发改、建筑工务、政府投资工程项目前期、规划和自然资源、交通运输、街道办事处等部门和单位，开展下一年度区土地整备和房屋征收计划申报工作，拟定下一年度区土地整备和房屋征收计划草案报办公室初审，办公室初审后报领导小组审议，领导小组审议通过后按程序报市规划和自然资源部门。项目建设单位根据房屋征收年度计划或市、区相关会议纪要，将项目取得的立项、规划选址、用地预审相关文件提交区土地整备部门。区土地整备部门应在5个工作日内委托街道办事处开展房屋补偿工作，并及时选取复核机构。街道办事处应在收到开展土地整备或房屋补偿工作的委托后5个工作日内去函区规划土地监察、规划和自然资源、不动产登记等部门和单位核查土地整备或房屋补偿范围内房屋历史遗留问题处理、征（转）地补偿、土地出让、不动产登记等情况，组织开展前期调查摸底工作，并选取测绘、评估机构。街道办事处原则上

应在收到开展房屋补偿工作的委托后 2 个月内，结合前期调查摸底情况，编制预算方案报区土地整备部门审查。

（五）光明区

★《光明区企业联合申请产业用地实施细则》

发布单位：深圳市光明区人民政府

发布时间：2019-04-28

为营造更优质的营商环境，提高产业用地节约集约利用水平，满足更多具有成长性高技术先进性强等特点的优质企业项目以及上市、拟上市企业项目的空间需求，依据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法(试行)》等相关文件，深圳市光明区工业和信息化局草拟了《光明区企业联合申请产业用地实施细则(送审稿)》，由区政府常务会议原则通过，形成《光明区企业联合申请产业用地实施细则》(下称《实施细则》)。该《实施细则》核心内容如下：

一、组建联合体

《实施细则》从土地竞买与相关协议、联合竞买协议、资金共管和资质条件等方面对组建联合体予以规范。

1. 联合体的构成

《实施细则》规定两家或两家以上意向竞买企业组成联合体，作为竞买主体参与土地竞买，并进行合作建设。竞得土地后，各意向竞买企业联合并列作为产业用地受让方签订土地出让合同，分别与区政府签订产业发展监管协议并接受监管。

2. 联合竞买协议

意向竞买企业应向光明区工业和信息化局提交联合竞买协议，并经光明区产业用地项目引进监管工作领导小组会议同意。竞买协议应当约定联合体各成员的权利与义务、产值(营收)和税收贡献、建筑物产权分配比例等内容。

3. 资金共管

《实施细则》要求意向竞买企业共同选择一家商业银行设立共管账户，用于合作项目的资金管理。共管账户的设立、使用、管理、支配、违约责任等由各方另行签订《资金共管账户管理协议》确定。

4. 资质条件

《实施细则》要求：(1)意向竞买企业原则上应注册于光明区或在挂牌前迁册到光明区；(2)每家意向竞买企业需符合《光明区产业用地项目引进监管实施办法》有关重点产业用地项目标准，并通过光明区重点产业用地项目遴选；(3)其中，联合申请产业用地的意向竞买企业遴选要求为：①每家意向竞买的市内企业，上年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于 3 亿元，或在深圳市产生的财力贡献不低于 2000 万元；②每家意向竞买的市外企业，需承诺迁入光明区后前 3 年年均纳入光明区统计的产值或营业收入不低于 3 亿元，或在光明区产生的财力贡献不低于 2000 万元。

其中，“财力贡献”是指申报企业在深圳市实缴入库的各类税费（含代缴个人所得税、不含关税），以税务部门出具的纳税证明为认定依据。

二、权利限制

1. 土地共担责任

《实施细则》规定，联合体内全部竞得人作为并列的土地使用权受让方，共同承担所出让土地的各项责任。

2. 工程建设限制

关于工程建设，《实施细则》要求由联合体各成员方协商自建或协商选择代建公司推进后续建设工作，所选代建公司可选区属国企或社会专业建设公司，并报区政府同意。

3. 重点产业项目限制

《实施细则》规定，重点产业项目用地的出让底价、产业发展导向修正系数、产权登记、转让、抵押等事宜，依据《深圳市人民政府关于印发深圳市工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号，下称《管理办法》）执行。并且，重点产业项目遴选方案和产业发展监管协议中应加入产值（营收）和税收贡献、履约核查方式及期限等。重点产业项目用地流程参照《实施办法》执行。

三、退出机制

《实施细则》按照项目阶段规定了遴选期退出、公告挂牌期退出、建设期退出三种退出机制，并设置了人民法院强制执行、违约情况下的强制退出机制。

1. 遴选期退出

《实施细则》并未规定企业在遴选阶段退出的限制条件或不良后果，仅要求重新遴选符合条件的企业进行替补。

2. 公告挂牌期退出

(1) 在土地使用权公告和挂牌阶段，不超过 2 家（含 2 家）联合体成员单位退出的，其相应建筑面积由区政府承接，产权归区政府；对符合政策性产业用房条件的，作为区内政策性产业用房进行管理和使用，该部分建筑由区政府出资，由项目统筹部门统一代建。

(2) 超过 2 家联合体成员单位退出的，则终止该用地出让。

3. 建设期退出

(1) 土地成交后至项目竣工验收前，联合体成员因自身原因终止该项目投资建设并申请退出的，退回退出企业所交的购地款项；其所占份额的建筑物、构筑物及其附属设施收归区政府所有，区政府保留处置权利。

(2) 超过土地使用权出让合同约定的开工竣工日期的，则依照土地使用权出让合同相关规定执行。

4. 强制退出

(1) 强制执行退出：联合体成员因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业监管协议规定的受让人责任及义务，且须符合原行业类别和产业准入条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件。但因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。

(2) 违约土地收回：按照产业监管协议、土地使用权出让合同及相关法律法规的规定，针对用地竞得人的具体违约行为，区政府有权责令用地竞得人改正并承担违约责任；拒不改

正的，区政府有权解除土地使用权出让合同、无偿收回土地。

★《光明区产业用地先租赁后转出让实施细则》

发布单位：深圳市光明区人民政府

发布时间：2019-05-05

为营造更优质的营商环境，提高产业用地节约集约利用水平，满足对场地有特殊希求且未来地均贡献较大的高成长型企业的空间需求，依据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法(试行)》等相关文件，深圳市光明区工业和信息化局草拟了《光明区企业联合申请产业用地实施细则(送审稿)》，由区政府常务会议原则通过，形成《光明区产业用地先租赁后转出让实施细则》(下称《实施细则》)。该《实施细则》将“先租赁后转出让”界定为：区政府供应产业用地时设定一定的条件，先行以租赁方式向企业供应土地，企业在租赁期间开发、利用、经营土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为协议出让的土地供应方式。

《实施细则》规定，先租赁后转出让的条件、续租条件、达到约定条件期限、履约核查方式及期限等内容均在项目遴选方案和产业发展监管协议中予以约定，同时报光明区产业用地项目引进监管工作领导小组会议(下称“领导小组”)审议。《实施细则》进一步规定了租赁的基本条件、经济指标条件、转出让的基本条件、续租与退租条件、考核制度和退出机制。

1. 租赁基本条件

《实施细则》规定的基本条件包括：(1) 产业条件：《实施细则》重点针对生物与生命健康、智能制造等市、区鼓励发展的重点产业；(2) 企业条件：承租人应为具有高成长性的企业，且原则上应注册于光明区或租赁前迁入光明区；(3) 遴选条件：须按照《光明区产业用地项目引进监管实施办法》通过重点产业项目遴选。

2. 经济指标条件

《实施细则》区分了市内企业和市外企业，其中市内企业要求：上一年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于5亿元，且在深圳市产生的财力贡献不低于3000万元；市外企业要求：须承诺租赁土地后，前3年年均纳入光明区统计的产值或营业收入不低于5亿元，

且在光明区产生的财力贡献不低于 3000 万元。

其中“财力贡献”，是指申报企业在深圳市实缴入库的各类税费（含代缴个人所得税、不含关税），以税务部门出具的纳税证明为认定依据。

3. 转出让基本条件

企业申请将租赁土地转为协议出让，必须满足上一年度在光明区统计的产值或营业收入不低于 10 亿元，在光明区产生的财力贡献不低于 6000 万元，不低于届时企业在光明区单独拿地财力贡献标准，且应达到该项目产业发展监管协议中的其他具体要求。

4. 续租与退租条件

按照《实施细则》，企业在首次租赁期届满未达到约定转出让条件的，可申请办理续租，但承租人应按照产业发展监管协议有关具体约定向区政府缴交相应违约金；在续租期届满仍未达到约定转出让条件的，应按相关规定办理土地退出手续。

首次租赁期限为 5 年，续租租赁期限为 1-3 年，出让年期与已租赁年期之和不超过 30 年。

5. 按期考核制度

承租企业应在合同约定转出让时点前 6 个月向区政府提出用地考核申请，区产业部门会同相关部门，按照产业发展监管协议对承租企业承诺的产值、财力贡献等约定事项进行考核。区产业部门考核完毕后将承租企业产业发展监管协议履约情况及先租赁后转出让意见形成书面报告，报领导小组办公室审议。

6. 退出机制

按照《实施细则》，承租企业主动放弃土地租赁权和使用权，或在续租期届满后未达到约定的转协议出让条件的，地上建（构）筑物补偿方式依据《深圳市人民政府关于印发深圳市工业及其他产业用地供应管理暂行办法的通知》（深府规〔2019〕4 号）执行；建（构）筑物符合政策性产业用房条件的，可作为区内政策性产业用房进行管理和使用。

★《光明区产业用地项目引进监管实施办法》

发布单位：深圳市光明区人民政府

发布时间：2019-05-06

《光明新区工业及其他产业项目引进监管实施办法（实行）》（下称《试行办法》）于2017年3月3日颁布实施，为推进产业项目高效引进快速落地，同时借鉴深圳市其他区的做法和先进经验，光明区工业和信息化局对原《试行办法》及其配套的监管协议格式文本、竞买人资格审查操作办法予以完善，由区政府常务会议原则通过，形成《光明区产业用地项目引进监管实施办法》（下称《实施办法》）。该《实施办法》的核心内容在于：

1. 重点产业用地项目标准

重点产业用地项目，是指经遴选认定的符合深圳市产业政策、环境保护等要求，对深圳市经济发展具有重大带动作用的产业项目，且应至少符合下列条件之一：

- （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）对深圳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）深圳市政府审定的其他项目类型。

2. 重点产业用地项目遴选要求

重点产业用地项目申报企业原则上应注册于光明区，且符合以下条件之一：

- （1）企业上一年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于10亿元，且在深圳市产生的财力贡献不低于5000万元；
- （2）企业上一年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于5亿元、在深圳市产生的财力贡献不低于2500万元，且近三个年度企业在深圳市产生的财力贡献年均增长率超过30%；
- （3）市外迁入的企业，需承诺迁入后前三个年度平均每年纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于10亿元、在深圳市产生的财力贡献不低于5000万元，且企业工业增加值增速不低于光明区规上企业工业增加值平均增速；

(4) 光明区政府审定的符合世界科技、经济发展方向的新经济企业，企业上一年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于 5 亿元、且在深圳市产生的财力贡献不低于 2500 万元。

3. 优先考虑条件

重点产业用地项目申报企业如符合以下条件，予以优先考虑：

(1) 企业注册地址在光明区，并于境内主板、中小板、创业板以及海外主要资本市场主板和创业板上市，且在深圳市内无自有产业用地的；

(2) 母公司为《财富》或《福布斯》世界 500 强或中国 500 强前 100 名的，或经权威报告证实申报企业在所属行业排名全国前十位以内的；

(3) 经行业专家评审，企业对国家、省、市和光明区重点发展产业具有填补空白和完善产业链、创新链作用的，或企业拥有的核心技术专利处于国内外领先地位的；

(4) 经权威报告证实企业品牌在国际或国内具有重大影响力的。

4. 竞买资格条件

一般产业用地项目的竞买资格条件包括：

(1) 企业注册地，可设为深圳市、广东省或中华人民共和国境内外注册；

(2) 产业准入行业类别，按照《国民经济行业分类与代码》中的“大类”；

(3) 从事准入行业年限，一般不得超过 5 年；

(4) 竞买申请人获得国家或者深圳市高新技术企业认证，或者获得深圳市高新项目认定。

(5) 其他需设置的准入条件。

重点产业用地项目的竞买资格条件按照经审定的遴选方案设置。

5. 引进与审批流程

项目引进及其用地审批大致需要经历以下流程：(1) 产业项目洽谈与培育；(2) 起草遴选方案、准入条件与产业发展监管协议，同时规划国土部门对项目开展预选址研究；(3) 领

导领导小组办公室对拟定的遴选方案、准入条件和监管协议征求相关单位意见；（4）召开领导小组办公室会议，对遴选方案、准入条件和监管协议进行初审，对项目预选址进行研究；（5）召开领导小组会议进行审定，对项目预选址进行研究；（6）公示与备案；（7）召开土地审批和供应领导小组会议审定产业用地招拍挂供应方案；（8）核实或审查产业准入条件；（9）签订产业发展监管协议；（10）签订土地供应合同。

★《光明区支持企业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》

发布单位：深圳市光明区工业和信息化局

发布时间：2019-05-28

为助推企业实现高质量发展，激励企业提升经济规模效益，打造卓越高管团队，构建合理资源配置，转换创新动力引擎，树立良好社会声誉，加快实现质量变革、效率变革、动力变革，结合光明区实际情况，深圳市光明区工业和信息化局于2019年5月28日发布《光明区支持企业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》（下称《若干措施》），以公开征求社会公众意见。该征求意见稿提出了大量的奖励政策，具体如下：

《若干措施》提出建立“小升规”企业培育库，鼓励小微企业规模化发展。对首次纳入区统计数据库的规模以上工业企业和规模以上服务业企业，给予一次性奖励10万元。

《若干措施》提出实施高管团队激励计划，对产值5亿元以上的大型工业企业，增加值每增加2000万元，奖励其高管团队20万元，单个企业年度累计最高奖励200万元，单个高管年度最高奖励50万元。对规模以上软件和信息技术服务业企业，营业收入每增加2000万元，奖励其高管团队10万元，单家企业年度累积最高奖励100万元，单个人年度最高奖励10万元。

《若干措施》提出实施上市企业倍增计划。对拟在境内首发上市的企业，完成股份制改造后给予最高100万元资助；完成上市辅导，申请材料获证监会正式受理，给予最高250万元资助。对在境外成功上市的企业，一次性给予最高200万元奖励。

《若干措施》提出实施技术改造攀登计划。对上一年度工业增加值率不低于全市平均水平的企业，按区统计部门核算的技术改造投资完成额，按不超过完成额10%予以资助，最高

资助 200 万元。

《若干措施》加大“M0 改 M1”支持力度。新型工业用地（M0）采用工业厂房建设标准新建或改建的部分，按不超过每平方米 1000 元予以资助，最高资助 1000 万元。对在法定图则基础上将工业厂房建筑面积占总建筑面积比重提升 10 个百分点的“工改工”项目，开设绿色通道，专人跟进，加快项目用地报批进度。

此外，《若干措施》还在支持制造业公共服务平台建设、打造专业化特色园区、清退“散乱污危”企业、企业品牌质量管理、卓越绩效试点工程、利用出口保险拓展境外市场、鼓励参加境内外市场开拓以及激励行业组织等方面规定了奖励、资助的具体标准。

（六）大鹏新区

★《大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则（征求意见稿）》

发布单位：大鹏新区科技创新和经济服务局

发布时间：2019-06-18

为加快大鹏新区工业及其他产业用地供应，推动产业转型升级，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》（深府规〔2019〕4号）（下称《管理办法》）和有关法律、法规、规章及上级文件，结合大鹏新区实际，大鹏新区科技创新和经济服务局于 2019 年 6 月 18 日发布《大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则（征求意见稿）》（下称《实施细则》），以公开征求社会公众意见。该细则适用于大鹏新区辖区内以招标、拍卖或者挂牌等方式供应工业及其他产业用地的行为。《实施细则》提出的重要规则如下：

1. 重点产业项目条件

除重点产业项目之外的产业项目为一般产业项目，重点产业项目需经遴选认定，且应至少符合下列条件之一：

- （1）在本行业中处于领先地位具有重大影响或者品牌具有重大国际影响力的；
- （2）对深圳市、新区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) 符合市、新区产业主管部门制定的各产业领域重点产业项目认定标准及面积配置标准；

(4) 市政府审定的其他项目类型。

2. 总部项目、上市公司项目、独角兽项目

针对重点产业项目，《实施细则》细分了总部项目、上市公司项目、独角兽项目。总部项目是指在满足重点产业项目条件之一的情况下，根据《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》，经认定的深圳总部企业申请的项目；上市公司项目是指在满足重点产业项目条件之一的情况下，已于国内证券市场上市的企业申请的项目；独角兽项目是指在满足重点产业项目条件之一的情况下，在深圳境内注册具有法人资格、成立时间不超过 10 年、获得过私募投资且尚未上市、估值超过 10 亿美元的企业申请的项目。

3. 产业项目申请用地条件

各类项目在产业项目申请用地的条件上存在差别：

(1) 属于总部项目或独角兽项目申请用地，并在大鹏新区拥有一个完整年度纳税记录的，独立申请人承诺自项目投产后 3 年内，年平均纳税额达到 4000 万元（联合体应达到 4600 万元），可申请不超过 30000 平方米的建筑面积。独立申请人承诺年平均纳税额超过 4000 万元部分（联合体超过 4600 万元部分），每增加 130 万元，可增加 1000 平方米的建筑面积。

(2) 申请独角兽项目用地，并在大鹏新区拥有一个完整年度纳税记录的，独立申请人承诺自项目投产后 3 年内，年平均纳税额达到 2700 万元（联合体应达到 3200 万元），可申请不超过 30000 平方米的建筑面积。独立申请人承诺年平均纳税额超过 2700 万元部分（联合体超过 3200 万元部分），每增加 90 万元，可增加 1000 平方米的建筑面积。

(3) 其他申请重点产业项目用地，并在大鹏新区拥有一个完整年度纳税记录的，独立申请人承诺自项目投产后 3 年内，年平均纳税额达到 1800 万元（联合体应达到 2100 万元），可申请不超过 20000 平方米的建筑面积。承诺年平均纳税额超过 1800 万元部分（联合体超过 2100 万元部分），每增加 90 万元，可增加 1000 平方米的建筑面积。

(4) 申请一般产业项目用地，并在大鹏新区拥有一个完整年度纳税记录的，独立申请人或联合体承诺自项目投产后 3 年内，年平均纳税额达到 900 万元，可申请不超过 15000 平

平方米的建筑面积。承诺年平均纳税额超过 900 万元部分，每增加 65 万元，可增加 1000 平方米的建筑面积。

4. 重点产业项目遴选程序

重点产业项目遴选大致经历以下流程：（1）新区产业主管部门初步审查产业项目引进方案；（2）工业及其他产业用地供应领导小组审定项目引进方案；（3）产业主管部门组织拟订重点产业项目遴选方案（初稿），并可以通过实地考察、组织专家评审、委托专职法律服务等方式为起草遴选方案提供证据和论证支持；（4）将重点产业项目遴选方案（初稿）及产业发展监管协议（初稿）征求相关部门意见；（4）根据各部门意见，形成重点产业项目遴选方案（修订稿）及产业发展监管协议（修订稿）；（5）领导小组产业办公室审查，形成重点产业项目遴选方案（送审稿）及产业发展监管协议（送审稿）；（6）新区管委会审定；（7）市级有关部门备案；（8）申请备案后 10 个工作日内未收到对备案项目异议意见的，进行公示并收集反馈意见；（9）拟定重点产业项目用地供应方案；（10）组织土地供应。

五、粤港澳大湾区其它城市政策

（一）广州市

★《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见》

发布单位：广州市人民政府

发布时间：2019-05-16

2017年8月20日，广东省政府出台了《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》（粤府〔2018〕79号），广州市政府于2018年2月1日印发实施了《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见》（穗府〔2018〕3号）。2018年8月31日，广东省政府修订印发了《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号）。为贯彻落实国家、广东省着力振兴实体经济的决策部署，广州市政府于2019年5月16日印发实施《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见》（穗府〔2019〕9号，下称“《实施意见》”），其中重点举措如下：

1. 降低企业税收负担

《实施意见》降低了城镇土地使用税，税额标准下调至3—15元/平方米，工业用地税额标准为非工业用地税额标准的50%左右；执行全省车辆车船税适用税率降到法定税率最低水平的政策；降低符合核定征收条件企业的购销合同印花税核定征收标准；同时，支持符合条件的省内跨地区经营制造业企业的总机构和分支机构实行汇总缴纳增值税，分支机构就地入库；将契税纳税期限统一调整到办理房屋、土地权属变更前；居民企业核定征收企业所得税应税所得率按国家规定的最低应税所得率确定；并且，并且将制造业增值税税率由16%降为13%。

2. 降低企业用地成本

《实施意见》要求在编制年度土地利用计划时对先进制造业项目予以统筹保障，划设工业用地控制线，“三旧”改造土地及省追加的新增城乡建设用地优先保障先进制造业需求；纳入省、市相关“十三五”规划的制造业项目相应享受省、市重点建设项目待遇。同时，《实施意见》还要求落实工业用地优惠地价，实行工业用地使用权弹性出让、先租后让政策，完

善土地续期机制，允许按规划用地围墙内面积出让工业用地等。

3. 降低企业社会保险成本

对城镇企业职工基本养老保险，执行单位缴费比例为 14% 的相关规定；对失业保险，继续执行用人单位基准费率从 1.5% 降为 0.8% 的政策；推进基本医疗保险城乡一体化，逐步降低单位费率，并按国家和省的统一部署推进生育保险和基本医疗保险合并实施；在 2020 年前将职工社会医疗保险单位缴费费率从 8% 逐步降到 6.5% 左右；对工伤保险，执行调整后的八档差别基准费率政策，并对执行新费率后行业基准费率升高的，实施阶段性下调措施。

4. 降低用电成本

关于降低用电成本，《实施意见》规定了推进售电侧改革试点工作、组织用电企业积极参加电力市场交易、降低一般工商业电价、降低随电量征收的部分政府性基金及附加外、开展规范清理电网和转供电环节收费工作、精简企业用电工程业扩配套项目审批流程和时限、符合规定的各类电力建设项目应无歧视接入电网并及时送电等内容。

5. 支持工业企业盘活土地资源提高利用率

《实施意见》规定，制造业企业的工业物业引进相关产业链合作伙伴的产业项目可按幢、层的固定界限为基本单元分割；符合规划和区域产业发展政策、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，不再征收土地价款差额；同时，解决重点制造业企业用地历史遗留问题；制定工业物业产权分割政策；确定城市更新用地发展新型产业土地出让金评估标准；大力推进“工改工”项目建设；支持大型骨干企业开办非营利性职业院校。

此外，《实施意见》还从降低运输成本、降低企业融资成本、降低企业制度性交易成本、支持制造业高质量发展、加大重大产业项目支持力度等方面提出大量优惠政策。

★《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》

发布单位：广州市住房和城乡建设局

发布时间：2019-05-22

为规范房地产开发项目车位、车库的出租、出售行为，根据《中华人民共和国物权法》《广东省物业管理条例》《广州市停车场条例》《广州市房屋交易监督管理办法》等法律、法规、规章规定，结合广州市实际，广州市住房和城乡建设局于2019年5月22日发布了《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法的通知》（穗建规字〔2019〕5号），《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》（下称《管理办法》）正式施行，该办法特点如下。

1. 提供车位登记的政策依据

车位和车库无法办理产权登记一直是阻碍车位和车库流转的一大症结，《管理办法》明确规定，房地产开发项目建设单位（下称“建设单位”）出售建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库前，须经初始登记确认权属。《管理办法》第九条进一步明确，应在权属人房屋的不动产登记簿中注记购买本房地产开发项目车位情况。

2. 建设单位义务与限制

《管理办法》秉承车位、车库应首先满足业主需要的原则，对建设单位设定了权利限制或义务：

（1）规划用于机动车停放的车位、车库尚未出售的，建设单位应当予以出租；

（2）建设单位出租车位、车库前，须依法完成规划验收；

（3）建设单位不得以“只售不租”等名义拒绝提供停车服务；

（4）应在商品房销售方案中公示车位信息，即建设单位销售商品房时，应当将建筑区划内规划车位、车库规划配建的数量、位置、租售方式、机动车停放服务收费标准和售价在商品房销售方案中明确，并在销售现场予以公示；

（5）车位租售方案公示，即建设单位在出租或出售车位、车库前，应制定租售方案，《管理办法》特别要求在租售方案中载明采取何种监督方式保证租售过程公开、公平、公正，且车位、车库数量无法满足本项目业主需要的，开发企业应采取竞标、摇号等公开竞争方式出售、出租；

（6）车位租售方案及现场公示情况的公证文书还应当报房地产行政主管部门备案；

(7) 出租对象顺序限制，即出租建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的，应当首先出租给本建筑区划内业主和物业使用人；在满足本建筑区划内业主、物业使用人需要后，建设单位可将车位、车库出租给本建筑区划内业主、物业使用人以外的单位或个人，且租赁合同期限不得超过六个月。

3. 车位购买人权利限制

《管理办法》基于车位、车库应首先满足业主需要的原则，同样对车位购买人的权利做了相应限制。

(1) 购买数量限制，即拟出售车位、车库数量未超过本建筑区划内房屋套数的，建筑区划内业主每购买一套房屋，只能相应购买一个车位或车库；车位、车库数量超过本建筑区划内房屋套数的，在保证本建筑区划内业主可购买或租用一个车位或车库的前提下，建设单位方可将剩余的车位、车库出售给本建筑区划内需要购买两个或两个以上车位或车库的业主，及本建筑区划内业主以外的单位或个人；

(2) “对内”转让的公证与公示，即车位、车库的权属人（除建设单位外）拟转让车位、车库给已在本建筑区划内购买了与所购房屋相同套数的车位的业主的，需将拟转让情况在建筑区划内的出入口、公示栏等显著位置公示并经公证，公示期不少于7天；

(3) “对外”转让的优先购买，即车位、车库的权属人（除建设单位外）拟转让车位、车库给本建筑区划内业主以外的单位或个人的，需将拟转让情况在建筑区划内的出入口、公示栏等显著位置公示并经公证，公示期不少于7天。公示期间，本建筑区划内业主提出在相同条件下购买的，应优先满足。

★《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作意见的通知》

发布单位：广州市规划和自然资源局

发布时间：2019-06-27

为推动乡村振兴战略实施，规范留用地管理，促进留用地落地和开发利用，根据《印发广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）的通知》（粤府办〔2009〕41号）、《广东

省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》(粤府办〔2016〕30号)、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》(穗府办规〔2018〕17号,下称穗府办规〔2018〕17号文),广州市规划和自然资源局于2019年6月27日发布了《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作意见的通知》(穗规划资源规字〔2019〕3号,下称《通知》),其主要举措包括:

一、政府部门主动核定留用地指标

留用地指标的核定不再需要征地单位与被征地农村集体经济组织申办,转由项目所在区规划和自然资源主管部门在征地预告发布并取得土地勘测定界技术报告后,主动为被征地农村集体经济组织预核留用地指标,同步办理留用地报批手续。

征地项目用地未获批准且不再征地的(已实际交付使用土地的除外),预核的留用地指标自动失效。

二、整合办理规划、用地审批手续

1. 优化选址与报批手续

留用地需在规划建设区(村庄规划或控制性详细规划)范围内选址。选址在村庄建设用地范围内的留用地,参照《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》(穗国土规划规字〔2018〕7号)第六条规定,由区规划和自然资源主管部门出具村庄建设用地规划意见后办理用地报批手续;选址在城镇建设用地范围内的留用地,由区规划和自然资源主管部门按照规定出具建设项目选址意见书后办理用地报批手续。

2. 简化规划许可手续

留用地在征地主体项目用地范围内安排的,如主体项目的规划许可及规划条件内明确留用地的用地性质、规划指标、红线坐标等内容,留用地无需再次单独办理选址和规划用地许可手续;如规划用地许可文件未明确相关内容的,征地单位或土地储备机构出具意见后,规划和自然资源主管部门直接出具规划意见,凭出具的规划意见办理后续用地手续。

3. 同步审批用地报批与返拨手续

如留用地拟选址所在位置的控制性详细规划或村庄规划已稳定的,用地报批和返拨手续一并申请,报有批准权的政府一并审批。获得批准后,由区规划和自然资源主管部门按规定

向被征地农村集体经济组织核发返拨批准文件，取得土地返拨批准文件后，农村集体经济组织可根据留用地开发进展，依法申请办理规划许可和用地批准等手续。

4. 简化存量建设用地报批手续

农村集体经济组织申请将留用地指标用于消化存量建设用地的，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，完成违法用地处理后，可按规划完善农用地转用、土地征收和土地供应等审批手续，上盖建（构）筑物按《城乡规划法》《广州市违法建设查处条例》等规定进行处理。在完善用地手续之前，由农村集体经济组织书面承诺，在完善用地手续后按规划要求，依法依程序处理上盖物拆除、重建或者保留的问题。

三、鼓励留用地纳入“三旧”改造

《通知》鼓励留用地纳入“三旧”改造，留用地指标纳入旧村改造进行兑现：

1. 旧村全面改造范围内的“三旧”用地完善手续，无需抵扣留用地指标。

2. 单独改造的集体旧厂房、村级工业园，旧村局部改造的“三旧”用地以及纳入旧村全面改造的农用地（边角地、夹心地、插花地，以及政府征收用于安置和公益设施的除外），按广州市城市更新和留用地管理相关规定抵扣留用地指标，村出具同意抵扣的书面意见

3. 村域范围内全部土地（包括建设用地和农用地）纳入改造范围的，原有留用地指标清零，今后征地不再安排实物留地；

4. 政府征收旧村改造范围内现状农用地用于安置和公益设施的，不安排留用地指标；用于其他用途的，安排的留用地一并纳入改造范围兑现。

★《新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》

发文单位：广州开发区国土规划局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局

发文时间：2019-04-30

《新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》）旨在促进广州开发区产业转型升级步伐，制定与新型产业发展相适应的产业用地和产业园区功

能配比，促进新型产业用地和新型产业园区的功能完善和精细化管理。《指导意见》共分为总体要求、规划管理、实施管理、保障措施、存量工业用地、留用地、附则七个部分。

一、主要概念

根据《指导意见》，新型产业主要包括新一代信息技术产业、生物与健康产业、高端装备制造、新能源产业、新材料产业、新能源汽车、节能环保产业、数字创意产业、现代服务业。新型产业用地（M1、B29）是指依托《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）中的一类工业用地（M1）和其他商务用地（B29）发展新型产业）的用地，融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等产业功能以及相关配套服务功能的用地。新型产业园区是指用于推动新型产业项目集聚发展，由连片的新型产业用地（M1、B29）、适度比例的配套员工住宅用地（R2）和商业服务业设施用地（B）构成的区域。

二、关于新型产业用地的主要规则

1. 空间与产业准入：新型产业用地（M1、B29）原则上在生物岛、第二中央商务区、永和工业区和轨道交通站点周边 500 米范围以外选址。如在工业产业区块内选址的，用地面积控制在所属工业产业区块面积的 10% 以内。新型产业用地（M1、B29）用地规模不小于 3 公顷。

2. 规划管理：新型产业用地（M1、B29）内产业功能计容建筑面积不得低于总计容建筑面积的 60%，配套服务功能（含配套员工宿舍和配套商业等功能）计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的 40%，其中，配套员工宿舍计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的 30%。独立占地的配套服务设施的用地面积不得高于总用地面积的 15%。

3. 实施管理：新出让的新型产业用地（M1、B29），由区投资促进局会同相关部门依照《指导意见》，按招商程序办理。新型产业用地（M1）以基准地价为基础，参考市场评估价，综合确定出让起始价。

三、关于新型产业园区的主要规则

1. 空间与产业准入：新型产业园区原则上在生物岛、第二中央商务区、永和工业区和轨道交通站点周边 500 米范围以外选址。新型产业园区在工业产业区块内选址的，新型产业园区的用地面积控制在所属工业产业区块面积的 10% 以内。

新型产业园区用地规模不小于 50 公顷。

2. 规划管理：新型产业功能的计容建筑面积不得低于园区总计容建筑面积的 60%。配套服务功能（含配套员工住宅、配套员工宿舍和配套商业等功能）计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的 40%，其中，配套员工住宅与配套员工宿舍功能计容建筑面积不得高于园区总计容建筑面积的 30%。配套员工住宅用地(R2)的面积不得高于园区总用地面积的 20%。

3. 实施管理：新型产业园区原则采用分期供地，首期用地应当均为新型产业用地（M1、B29），并在编制规划、项目计划时提出预留发展用地需求及其发展规划，待上期用地按规划要求建设并通过供后评价，方予以出让预留发展用地。居住用地建成的物业应不少于 50% 需由用地单位自持，剩余部分仅可销售给本园区内注册企业的员工。

四、其他

除上述内容外，《指导意见》还就存量工业用地、留用地等进行了规定，《指导意见》自发布之日起实施，试行三年。

（二）东莞市

★《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》

发文单位：东莞市人民政府办公室

发文时间：2019-05-07

《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（以下简称《操作规范》）旨在规范有序实施单一主体公开挂牌招商，建立公平透明的城市更新公开市场。《操作规范》共分为七章，具体内容包括总则、前期工作、实施挂牌、逾期措施、成交后事项、地价款确定和分配、附则七个部分，共计四十条。

单一主体挂牌招商主要适用于以下情形：1. 更新单元需引入市场主体对集体土地或国有土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；2. 更新单元范围内集体土地、国有土地混合，需引入市场主体实行整体改造。更新单元内，政府主导、符合条件的土地权利人自行改造及其他形式改造，按有关规定执行。另，一个更新单元原则上整体挂牌确定一个改造主体。挂牌

招商方案经市人民政府批准后，由更新单元所属的镇人民政府（街道办事处）委托市公共资源交易中心实施。单一主体挂牌招商分政府（集体）综合收益报价和不动产权益要约收购两个环节实施，采用“线上+线下”方式交易。

单一主体挂牌招商的前期工作由镇人民政府（街道办事处）实施，主要包括编报更新单元划定方案；核查和确认不动产权益；征询不动产权益人意愿；拟定拆迁补偿方案；确定政府（集体）综合收益；编报挂牌招商方案。实施挂牌的主要流程包括委托挂牌；公告和挂牌；报名和资格审核；政府（集体）综合收益报价；不动产权益要约收购；确定成交方。逾期措施包括中止、延期、单元切割、终止等情形。成交后事项包括组建主体等。另，《操作规范》确定了地价的计算方式和确认程序。

附则中明确，如以下两个条件同时得到满足，经市人民政府“一事一议”批准的，可以分期挂牌确定改造主体：更新单元划定的公共设施能在各分期合理分配且具备可实施性；各分期的拆迁补偿具备可实施性，尤其是纳入拆除建范围的宅基地及地上房屋拆迁补偿具备可实施性。

《操作规范》自印发之日起实施，试行三年。

★《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》

发文单位：东莞市自然资源局

发文时间：2019-04-30

《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》（以下简称《实施细则》）旨在明确不同使用类型的新型产业用地地价计算规则，具体包括总则、新增新型产业用地、“三旧”改造新型产业用地、已出让改为新型产业用地、附则共五章内容，共计十八条。

一、新增新型产业用地

1. 土地出让年限：新增新型产业用地（M0）土地出让年限为40年，其中不可分割M0可延长至50年；新增新型产业用地（M0+C2）按一宗地整体供地的，土地出让年限为40年；新增配套型住宅用地（R0）土地出让年限为70年。

2. 底价计算方式： $M_0 = (M_1 \times 0.4 \times (1-X) + C \times 0.41 \times X) \times R \times N / 50$

其中， M_1 为普通工业用地市场评估价的地面地价； C 为商服用地市场评估价的楼面地价，需参照自然资源部门公布的国有建设用地基准地价更新修正体系进行容积率系数修正； X 为分割转让比例； R 为容积率； N 为实际出让年限。

二、“三旧”改造新型产业用地

1. 土地出让年限：“三旧”改造新型产业用地，改造为新型产业用地（ M_0 ）土地出让年限为 50 年；改造为新型产业用地（ M_0+C_2 ）一宗地整体供地的，土地出让年限为 40 年；改造为配套型住宅用地（ R_0 ），土地出让年限为 70 年。

2. 新型产业用地（ M_0 ）区片市场评估价（地面地价）计算方式：与新增新型产业用地的计算方式相同，但 M_1 、 C 的含义发生了相应变化。其中， M_1 =工业用途区片市场评估价； C =商服用途区片市场评估价×容积率修正系数。

三、已出让改为新型产业用地

1. 土地出让年限：已出让改为新型产业用地的，土地出让年限按照原建设用地剩余出让年限确定。

2. 程序：已出让国有建设用地申请改变用途等土地使用条件为新型产业用地的，经自然资源部门同意，原土地使用权人可以与自然资源部门签订《国有土地使用权出让合同变更协议》，调整国有土地使用权出让金，但《国有土地使用权出让合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。原土地使用权人应当按照国有土地使用权出让合同变更协议约定，及时补缴土地使用权出让金额，并按规定办理土地登记。补缴金额区分原已出让土地用途的不同而采用不同的计算方式。

（三）中山市

★《中山市人民政府关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》

发文单位：中山市人民政府

发文时间：2019-06-21

《中山市人民政府关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》(以下简称《实施意见》)旨在进一步拓展产业转型发展空间,推动新旧动能转换,保障经济高质量发展,更加积极主动参与粤港澳大湾区分工和建设。《实施意见》共分为六个部分,共计十七个具体方面。

《实施意见》指出:

1. 鼓励单一主体实施归宗改造,对连片成片的若干宗工业用地,改造范围内的全部权利人通过签订搬迁补偿协议,将房地产权益转移到单一主体。同时,支持按规定修改土地利用总体规划。

2. 就历史用地而言,2009年12月31日前已签订征地协议、实际已实施征地,已按协议进行补偿,且未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见的,可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处罚(处理)后按土地现状完善征收手续。对签订征地协议后发生转让行为的,在提供真实、完整的权益转让协议关系链条证明材料的前提下,以受让人(目前实际使用人)作为改造主体(协议供地对象),无需历史征地协议签署主体和补偿款支付主体与目前实际使用人相一致。

3. 符合特定标准的“工改工”改造项目,可以申请财政补贴。

4. 支持符合“三旧”改造政策的国有工业用地按规定改造为新型产业用地;促进低效存量工业用地盘活利用。

5. 简化“工改工”项目审批流程。对“工改工”项目用地标图建库,实行随报随审,由属地镇区城市更新(“三旧”改造)主管部门纳入计划管理台账,提供跟踪服务。对涉及控规调整的,可按照控制性详细规划法定程序编制单元规划,经市政府批准后作为项目规划审批的依据。推行“工改工”改造方案简化版标准文本,改造实施主体申报改造方案审批时,自动纳入年度实施计划。对涉及完善历史用地手续的,归并简化改造方案、用地报批、供地审核以及申办规划条件、用地规划许可等手续。

6. 全面落实项目跟踪监管和服务制度,对纳入“三旧”改造范围、享受相关优惠政策的项目,属地政府应当按规定与相关改造实施主体签订项目监管协议,明确项目动工、竣工时限,投入、产出等要求和相应违约责任。

本《实施意见》的有效期为3年。

★《中山市人民政府关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的指导意见》

发文单位：中山市人民政府

发文时间：2019-06-21

《中山市人民政府关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的指导意见》（以下简称《指导意见》）旨在进一步推动旧村庄有序更新改造，促进城乡协调发展，提升城市品质，更加积极主动参与粤港澳大湾区分工和建设。《指导意见》共分为五个部分，共计二十个具体方面。

《指导意见》指出，原则上每个镇区每年新增纳入旧村庄全面改造计划的项目不超过1个。对改造意愿同意率达到80%以上的，每年可结合改造同意率、区位条件等情况在全市范围内统筹额外安排3-5个项目名额。

参与村企合作改造的开发企业应符合以下要求：（1）具有独立法人资格；（2）实缴注册资金不低于5亿元（以验资报告为准）；（3）开发企业或其控股股东具备房地产开发企业二级及以上资质（以国家住建部颁发的资质证书为准）；（4）开发企业或其控股子公司近5年内作为改造实施主体参与过“三旧”改造项目；（5）近3年在国家、省、市信用信息系统没有不良记录；（6）根据项目实际需设置的其他条件。

对参与公开交易的开发企业，每个项目应按不低于1000万元的标准缴纳交易保证金。

旧村庄改造应当充分尊重村民改造意愿，对拟采用的改造模式，应当取得集体经济组织成员户代表80%以上同意，以及集体土地上盖建筑物权利人80%以上同意，属地镇区划定更新（改造）单元、完成经济可行性评估和社会风险稳定评估后，形成更新（改造）单元计划，经市城市更新局审查、市政府批准后，方可启动改造项目；对搬（拆）迁补偿安置方案（含奖励标准）、公开交易（招商）方案，应当取得集体经济组织成员户代表80%以上同意，以及集体土地上盖建筑物权利人80%以上同意，方可视为通过；对集体建设用地转为国有建设用地方案，应当取得集体经济组织成员户代表80%以上同意，方可视为通过；与集体土地上盖建筑物权利人签订搬（拆）迁补偿安置协议达到80%以上，经属地镇区政府批准，方可进场

实施拆除和平整场地。改造范围内存在国有土地权利人的，对改造意愿、搬（拆）迁补偿安置方案，也应当取得国有土地上盖建筑物 80%以上合法权利人同意。

本《指导意见》的有效期为 3 年。

（四）佛山市

★《佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见》

发文单位：佛山市禅城区人民政府

发文时间：2019-05-21

《佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见》（以下简称《实施意见》）旨在进一步优化禅城区城市生产生活条件和人居环境，规范旧村庄（居）改造工作，提升土地节约集约利用水平，持续推进禅城区城市更新（“三旧”改造）高质量发展。《实施意见》共计十二条，并包括《旧村庄（居）改造“协议出让”操作流程图》、《旧村庄（居）改造“协议出让”操作细则》、

《市场主体选取招标文件内容编制指引》、《实施方案内容编制指引》四个附件。

《实施意见》指出，旧村庄（居）改造项目须同时符合以下条件：（1）符合土地利用总体规划、城乡规划，以及棕线、绿线、蓝线等规划管理要求；（2）已纳入城市更新（“三旧”改造）地块标图建库范围，并已纳入城市更新（“三旧”改造）年度实施计划；（3）土地权属清晰、无争议；（4）宅基地及其紧密相关的附属设施用地面积 1 占项目更新单元范围总用地面积的 50%以上（含 50%），或占净用地面积的 50%以上（含 50%）；（5）项目更新单元范围总用地面积原则上在 30 亩及以上，对于更新单元范围总用地面积不足 30 亩的特殊情况，须结合实际情况，在城市更新单元计划研究报告中进行相关论证说明（包括更新单元范围总用地面积不足 30 亩的原因分析、项目改造实施的必要性、社会经济预期效益等）；（6）城市更新单元内不低于土地总面积 15%，且独立用地大于 3000 平方米的公益性项目用地无偿移交政府。（7）已取得城市更新单元计划批复文件。

旧村庄（居）改造项目可采用“公开出让”或“协议出让”两种方式实施。“公开

出让”下由农村集体经济组织负责开展土地整合及拆迁等项目开发的前期工作。“协议出让”的，经区人民政府批准后可以协议出让给农村集体经济组织或其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与公开选择的市场主体约定作为开发建设单位的一方。

项目实施方案未能在 3 个月内（按实施方案通过预审之日起计算）达到 90%以上（含 90%）的表决通过率、市场主体未能在 2 年内（按实施方案通过区人民政府审批之日起计算）与 90%以上（含 90%）被拆迁人签订拆迁补偿协议的，市场主体无条件退出项目，已缴纳的拆迁补偿安置保证金按照《合作框架协议》的约定进行处置。

本《实施意见》自印发之日起执行，试行 2 年。

（五）惠州市

★《关于惠州市中心城区国有土地上房屋完善用地手续的处理意见（征求意见稿）》

发文单位：惠州市自然资源局

发文时间：2019-05-13

《关于惠州市中心城区国有土地上房屋完善用地手续的处理意见（征求意见稿）》（以下简称《处理意见》）旨在妥善解决当前不动产登记存在的历史遗留问题，进一步完善惠州市中心城区国有土地上房屋用地手续，切实规范不动产登记行

为，保护权利合法权益。《处理意见》共分为“适用范围”、“统筹兼顾，分类处理”、“基准地价体系的适用”三个部分。

“适用范围”部分指明，《处理意见》适用于惠州市中心城区，包括惠州市林场、桥东、桥西、江南、江北、河南岸、龙丰、小金口、水口、汝湖、三栋、马安、横沥、芦洲镇（街道）。

“统筹兼顾，分类处理”部分将历史遗留问题分为七类，具体包括：（1）已办理分层分套登记的住宅房屋；（2）已办理房屋产权登记的独栋住宅；（3）占地面积超出原土地批准面积的自建房；（4）超出原土地批准面积建成的住宅小区；（5）土地使用权以划拨方式取得的商

业房屋；（6）“非住宅”土地上建成的商品房；（7）未取得合法用地手续但已办理产权登记的房屋。就上述七类问题，《处理意见》分别规定按基准地价的相应比例计收土地出让金。

“基准地价体系的适用”部分依据取得房屋所有权时间的不同，设定了其所应适用的基础地价标准。其中：（1）2003年1月19日之前取得房屋所有权的，应适用1998年基准地价体系（按2.0容积率折算楼面地价）；（2）2003年1月20日至2006年11月7日取得的，应适用2003年基准地价体系；（3）2006年11月8日至2011年【】月【】日（《处理意见》中未注明具体时间，下同）取得的，应适用2006年基准地价体系；（4）2011年【】月【】日至2015年7月31日取得的，应适用2011年基准地价体系；（5）2015年8月1日至2018年12月31日取得的，应适用2014年基准地价体系；（6）2019年1月1日之后取得的，应适用2019年基准地价体系。

★《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法（征求意见稿）》

发文单位：惠州市自然资源局

发文时间：2019-06-12

《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《暂行办法》）旨在规范新型产业用地管理，增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力，促进“生产、生活、生态”融合发展，以高品质空间吸引创新要素加快集聚。《暂行办法》共七章，合计四十三条。

新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套用房。产业用房指可用于研发、创意、设计、中试、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科技企业孵化器及无污染生产等新型产业功能用途的用房。配套用房包括小型商业、配套人才公寓及宿舍等。新型产业用地（M0）按产业用房使用类型分为不可分割转让的新型产业用地和可分割转让的新型产业用地。配套用房不得分割转让。

新型产业用地（M0）的产业项目应当至少符合以下条件之一：（1）拟申请准入产业项目符合国科发火〔2016〕32号文规定的国家重点支持的高新技术领域；（2）拟申请准入产业项目属于《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函

[2019]397号)明确的优先发展产业。

申请新型产业用地(M0)的意向单位,需要符合下列条件:(1)用地单位为在惠州市登记注册的独立法人,企业注册资本1000万元以上,事业单位的开办资金500万元以上;(2)生产研发类企业需具备较强的经济实力及行业影响力,项目主导产业明确;(3)意向用地单位在提出用地申请前,应当向当地M0联审小组出具书面承诺书,承诺项目在产后3年内的亩均投资强度、亩均产出、亩均税收平均不低于当地要求,同时承诺亩均能耗不高于当地要求。

新型产业用地(M0)按供地方式分为新增用地、“三旧”用地改M0和已出让用地转M0三种方式。

新型产业用地(M0)项目中配置的配套商业办公用地(B2)、配套住宅用地(R2)在新型产业用地(M0)项目产业用房达产验收前,不得分割转让,也不得变相转让。

M0项目中配置的配套住宅用地(R2)上建设的住宅应当优先出售给用地单位及其上下游产业链的员工,首次分割转让后,自办理不动产权登记之日起10年内不得再次转让。新型产业用地(M0)项目建成完工后,可以统一办理不动产登记,也可以分幢、分层办理不动产登记。可分割M0项目的部分产业用房允许分拆进行转让,但只能转让给用地单位所属产业的产业链合作伙伴,即上下游的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业。M0用地可分割转让的计容建筑面积不得超过该用地总计容建筑面积的50%。

★《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法》(草案)

发文单位: 惠州市自然资源局

发文时间: 2019-06-13

《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法》(草案)(以下简称《试行办法》)旨在加强住宅项目配套义务教育学校及幼儿园设施建设管理,保证适龄儿童和青少年就近入学,促进教育事业均衡发展。《试行办法》共分为五章,合计二十七条,并包含附录《住宅小区配套教育设施设置标准》、《配套教育设施成本核算标准》。

根据《试行办法》，自然资源行政主管部门对新出让的住宅项目用地提出规划条件时，应按照控制性详细规划在所有新出让的住宅项目中明确配套教育设施，出让用地提出规划条件，应当明确配套教育设施的相关要求。于需要配建教育设施的住宅项目建设用地，在编制规划设计条件时，应当明确配套教育设施的选址位置、用地规模、建设规模、办学规模、交付使用条件以及无偿移交等相关要求。

根据《试行办法》，以出让方式取得建设用地并已签订移交协议的配套幼儿园应按协议移交；未签订移交协议的，以 2015 年 12 月 3 日（粤教基〔2015〕21 号文发布之日）为节点分类施策：该日之前规划建设的配套幼儿园，市、县（区）政府应根据实际情况确定是否回收，如确定不回收的，应通过实行居民用水用电用气价格、提供财政补助等办法降低办园成本，逐步办成普惠性民办幼儿园；该日之后规划建设的配套幼儿园，市、县（区）政府应采取措予以回收，如因特殊原因未能回收的，应办成普惠性民办幼儿园。

根据《试行办法》，住宅项目配套教育设施由建设单位负责建设。建设单位应当按照配套教育设施与住宅项目建设同步规划设计、同步建设、同步竣工验收交付使用的原则建设配套教育设施。分期开发的住宅项目，应当与首期住宅项目同步建成交付使用。

02

行业观察

INDUSTRY OBESERVATION

第二篇 行业观察

深圳城市更新十年之变

深圳的城市更新以 2009 年颁布的《深圳市城市更新办法》为标志，至今已走过了近 10 年时间。城市更新制度作为制度创新，对推动城市发展和土地的集约节约利用发挥了重要作用，也成为全国其他城市学习取经的标杆。在经历十年快速发展后，城市更新制度日趋完善，但在实施过程中也遇到了重重困难。据统计，截至 2019 年 5 月 17 日，深圳已列入城市更新计划项目 767 个，其中已通过城市更新专规批复的项目约 60%，完成实施主体确认公示的项目约 25%，但真正进入开发阶段的项目仅仅占 15% 左右，大多数项目都未进入开发建设阶段，实现交付使用的项目则更少。政府想通过城市更新安排公共配套设施、公共利益用地的大多数愿望没有实现，多数房企在漫长的项目周期中苦苦挣扎。但现状的艰难并没有阻挡城市更新市场的活跃，城市更新不仅带动了周边房价上涨，而且催生了存量物业（包括城中村和旧工业区物业）的交易市场，城市更新项目的换手率也非常频繁。

近三年以来，城市更新的市场逐渐趋于成熟和冷静，城市更新制度也发生了根本性的调整。2016 年全面强区放权、2017 年启动政府主导的棚改、2018 年修订土地整备利益统筹制度，深圳存量土地开发市场形成了城市更新、棚改和土地整备利益统筹三架马车并驾齐驱的格局，城市更新走到了新的十字路口。

过去十年：欣欣向荣但乱象丛生

与全国其他所有城市不同的是，深圳城市更新自始便采取了市场主导的模式，鼓励权利人自改、合作开发、作价入股和其他市场主体联合开发等模式，政府不介入搬迁补偿谈判，充分激活了市场的各要素。各类市场主体，尤其本土开发商纷纷抢占各种项目资源，城市更新市场呈现出欣欣向荣之景象。繁荣背后，也呈现出种种“乱象”。

一是村企合作之乱。2004 年《深圳市城中村（旧村）改造暂行规定》出台后，村企合作城中村改造得以全面开启，包括本土开发商在内的各类企业开始进村围猎项目。当时，开发

商与村股份公司合作的条件相对宽松，集体领导班子掌控着合作方的准入资格和合作条件，村企合作存在很大的随意性，大量项目被拥有资源的本地企业获取，其中有相当部分企业并不具备开发项目的实力。这种现象直到2016年《关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》施行才被打破。

在城中村市场的利益博弈过程中，存在四股主要力量，即：1、掌控原农村集体经济组织决策权的“村官”。主要是以村股份公司董事长为代表的村集体领导班子，这股力量对开发商准入拥有决定权；2、拥有政商资源尤其村企资源的企业。这类企业多数是本土中小型的开发商，但也有不少没有任何开发经验的企业。这类企业主要负责与原农村集体经济组织形成意向协议或正式合作协议，并负责完成项目立项和集体资产备案手续；3、具备开发实力的品牌开发商。这类企业往往并不是最先进入城市更新市场的企业，其中不乏外地知名开发商和大型央企，她们和本地企业联姻，发挥各自优势联手获取项目；4、各类中介机构。这些中介机构发挥着提供项目信息、撮合交易、评估项目风险以及解决项目实施过程中的各类专业问题的作用，包括项目掮客、评估机构、财税机构、金融机构和法律服务机构等等。除了活跃在前台的上述四股力量之外，还有大量在幕后操控的利益相关方。

在各种力量的驱使下，城中村市场在实施主体确认之前就存在三个非常活跃的交易市场：一是开发商与村股份公司之间合作开发的交易市场，这类市场以原农村集体经济组织作为主导，参与主体多数为本地房地产开发商；二是基于开发商与原农村集体经济组织已经形成的合同权益再次转让或者合作开发而形成的交易市场，主导力量为央企和知名房企；三是改造范围内的房产交易市场。既包括没有产权或限制产权的房产交易，也包括完整产权的房产交易，物业类型既包括私宅，也包括工厂。

由于城中村中存在上述**四股主要力量**和**三个主要市场**，各力量角逐和利益博弈之下，城中村改造乱象频发，很多交易行为缺发政策和法律的规制，大量交易与现行法律或政策规定存在冲突，各种交易关系缺乏稳定性，这也导致了市场的不确定性。

二是政策和审批之“乱”。深圳城市更新在十年发展过程中，已经形成了全国最规范、最完整，也是最庞杂的政策体系，包括：规范项目准入条件的计划立项制度，规范规划指标的规划审批制度，处理历史遗留违法建筑和农村城市化转地有关的土地及房产制度，针对城中村、旧工业区和旧住宅区等特定类型项目的特殊政策，规范政府部门有关城市更新审批的职责划分制度，等等。政策制定和行政审批部门殚精竭虑，几乎每一年都在针对市场中的各种状况出台或修订相应的政策。毋庸讳言，深圳的城市更新政策体系有其合理性和必要性，

但制度的庞杂也带来制度的混乱和执行效率的低下，导致市场交易成本的增加。深圳城市更新政策之“乱”具体表现为几个方面：

1、各区政策制定和行政审批标准不一。不同层级政府和不同职能部门针对同样问题缺乏一致性。在强区放权政策之后，虽然城市更新的根本制度逻辑不变，但各区政策在具体细节和操作上“大同多异”，市场主体面临“一对十”的困境。部分区政府在项目准入和项目统筹规划方面举棋不定，导致很多项目审批陷入停滞状态。

2、政策变动过于频繁，政策修订却滞后市场需要。深圳城市更新制度自形成起但一直在变化中，这些变化并非一夕巨变，而是体现在每一次细微的调整中，蓦然回首，才发现巨变已成。这些变化包括：**(1) 政府角色的变化。**在城市更新初期，无论是项目准入、项目规划、搬迁谈判还是项目建设，市场的自由度非常大，充分发挥了市场主体的主观能动性。但是近年来，政府持续加大干预力度，比如设立集体资产平台交易和街道办全程监管制度干预集体资产流转、设立统筹规划制度前置专规审批、划定工业区块线限制工业区改造、划定城中村分区改造限制拆除重建、对旧住宅区实施棚改限制开发商准入、提高项目贡献公共配套比例、整合城市更新和土地整备制度加大政府土地收储主动权。从这些变化可以看出，政府角色已经从纯粹的裁判角色转变为运动员兼裁判为一体的角色。政府的这种角色转变是否合适还有待考验，但可以确定的是，政府的这些转变对市场信心造成了很大影响，打破了部分项目利益格局的平衡，导致这两年市场陷入了观望期和停滞期。**(2) 改造方式的变化。**在过去十年立项的项目当中，基本都是拆除重建为主，只有少数综合整治和有机更新类项目，政府一直积极鼓励市场主体实施有机更新，但市场主体动力不足。而现今，政府通过创新综合治理的改造方式、深化综合整治的内涵、强制分区划定等方式，迫使市场主体开始接受非拆建式更新改造。**(3) 改造方向的变化。**从目前已立项的项目当中，可以很清楚地看到政府审批改造方向的变化，无论是城中村改造还是旧工业区改造，改造方向为商住的比例将逐渐减少，改造方向为产业类和保障住房的比例逐渐加大；**(4) 监管思路的变化。**在城市更新初期，政府对城市更新项目的监管主要体现在年度计划和规划控制方面，只要符合立项条件的项目，政府对立项审批的主体审查比较宽松，过程监管措施相对较少，但现在政府不仅在项目立项过程中对主体的资质、信用加大了审查力度，提高了项目准入门槛，还建立项目计划清理和调整制度，加强了项目全过程的监管。

除了频繁的政策变动之外，城市更新市场发展过程中存在深层次问题，急需出台新政策或修订旧政策，比如**强制拆迁问题、历史遗留私房问题、合法用地比例问题、征转地过程中**

历史遗留问题、产权注销问题、工业楼宇流转问题、城市更新税收问题等等，这些问题是宏观问题，但主要是微观操作问题，这些问题严重制约项目的进展，但这方面的制度出台进程缓慢，严重落后于市场的需要。

3、城市更新各类指标控制论证不充分，政府和市场在资源配置方面边界不清

在城市更新领域，政府设定了各类控制指标，包括工业区块线控制指标、M0 控制指标、保障性住房配建指标、十三五规划控制指标、城中村分区划定控制指标、公共配套建设指标等等。这些指标的设定从公共利益和公共服务保障角度有其必要性，但在设定时往往缺乏系统的论证，存在一定的随意性。有很多问题值得反思，比如在保障产业空间发展的同时，如何匹配对应的居住空间和商业发展空间？各个区均制订了产业空间和产业发展规划，各区产业空间如何协同发展？政府划定了各类保障性住房的供给计划，是否能够有效满足不同层次住房需求？未来释放的大量限制交易的保障住房和产业用房如何有效进行市场流转？从现行政策结构来看，政府在供给端进行了各种指标设定，但在需求端缺乏充分论证。从历史教训来看，在政府各种指标控制和政策控制下，极有可能导致供需失衡。

三是产权关系之乱。尽管受到国家层面《土地管理法》、《城市房地产管理法》和《物权法》等法律制度之约束，但自上八十年代末、九十年代初以来，深圳的土地和房产市场一直在市场力量的驱动下野蛮发展。无论是集体土地，还是国有土地，都以异乎寻常的速度开发，大量开发建设行为缺少完善的产权手续和报建手续。为理顺历史遗留的产权关系，深圳先后出台了系列政策试图解决历史遗留违法建筑的处理和土地房屋权属认定。在城市更新中则要求合法用地比例达到 60%以上，而可计入合法用地比例的主要包括五类用地，即：合法国有土地、城中村用地、旧屋村用地、已纳入房地产权登记历史遗留问题处理的有关用地、经处理的历史遗留违法用地。但现实中的土地和房屋产权关系远比上述五类用地更为复杂，加上深圳在历次城市化转地过程中并没有完全按照政策规定完善用地手续，未理清集体用地征转过程的各种法律关系，导致产权关系非常混乱，主要表现为：

1、原村集体“外卖地”形成的权属关系。在八十年代末九十年代初，深圳大量“三来一补”企业与村集体以“租地协议”、“土地使用转让协议”、“土地合作开发协议”等形式在集体土地上建成厂房。这类厂房只有极少数有完整产权登记和报建手续，部分厂房有报建手续但没有产权登记，也有大量厂房既没有合法报建手续也没产权登记；在城市更新权属核查过程中和项目申报过程中，由于行政审批部门往往需要村集体配合出具土地经济利益关系理清的相关手续，村集体常常以此为由主张土地权益，双方对于土地权益如何划分存在分歧。

2、政府、村集体和企业代征地形成的权属关系。同样是在八、九十年代，由于国有建设用地指标不足，政府和企业要使用建设用地，多数都是签署三方协议，由企业代政府向村集体支付征地补偿费，将集体土地征转为国有土地。在这个过程中，政府本应该完善土地收储和出让手续，企业则应该向政府申请完善国有土地使用权出让手续。但现实中，大量的该类用地行为或是没有完善集体土地转为国有土地的征转手续，或是没有完善用地出让手续，这类用地性质的认定在现实中经常遇到困境，导致产权认定的困难。

3、城市化转地过程中政府没有理清补偿关系。深圳在历次城市化转地过程中，政府承诺安排一定比例的非农建设用地和征地返还用地由村集体作为建设用地进行开发。非农建设用地和征地返还用地开发从指标审批到用地手续的完善均有复杂的流程，很多指标并没落实到相应地块，但多数村集体将非农建设用地和征返用地指标转让给开发商或者与开发商合作开发。这类非农建设用地和征返用地往往存在三方面的问题有待解决：一是涉及非农建设用地和征返用地集体交易资产备案监管程序的完善；二是国土部门将该等用地指标批复至具体地块；三是该等地块用地手续的完善。

4、国企改革和国有土地利用不规范导致的复杂权属关系。在改革开放的初期，政企不分，大量国有企业承担政府的部分行政职能，政府曾经将成片土地交付给国企开发利用，国企甚至代替国土部门的职能决定这类土地使用权的出让和转让。但在政企分离和国企改革过程中，这类土地当中有相当部分没有办理土地使用权出让或划拨手续，实际上一直由企业占有、使用和开发。这类土地的利用往往并没有按照规划用途实施，甚至没有报建手续。因此，这类土地既涉及在政企分离和国企改革过程中如何认定土地资产归属问题，也涉及到地上建筑物的权属认定问题。

未来十年：城市更新如何“拨乱反正”？

通过梳理深圳城市更新政策修订脉络，不难发现深圳的城市更新正在发生四大方向性变化：一是以房地产开发空间受限，城市更新空间释放将以保障产业和保障性住房空间为主；二是拆除重建范围缩小，有机更新的范围和政策激励持续扩大；三是市场主导的城市更新受限，政府主导的土地整备和棚户区改造大力推进；四是城市更新的私人利益空间受限，公共利益属性逐步加重。这些方向性的转变从最近市政府常务会审议并原则通过的《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》也能够得到印证。

从战略上，深圳城市更新作上述方向性调整有其积极意义。但从战术上，深圳城市更新的深层次矛盾和深层次问题依然缺少有效的解决措施，比如**历史违建的处理依然非常缓慢**、

拆迁难题缺乏对策、产权纠纷的处理缺乏创新机制、产业升级缺乏有力度的刺激政策、合法用地比例的政策限制部分空间迫切的改造需求、繁琐冗长的城市更新审批流程提高了市场成本，等等，这些问题一直是困扰城市更新市场多年的顽疾。无论是由政府主导城市更新，还是市场主导城市更新，都要面对前述棘手问题。而要解决这些棘手问题，既需要政府创新制度设计，也需要市场转变商业模式，政府和市场需要更良好地互动协同，需要重新定义清楚各自的角色。具体来说，有以下几方面的建议：

一、综合运用行政和司法手段，形成“组合拳”，着力解决城市更新过程中“查违难”、“确权难”、“拆迁难”和“注销难”等问题。

国家层面关于土地管理和房产管理的法律、法规均滞后于市场，《土地管理法》和《城市房地产管理法》都在修订过程中，但市场活动却不能停滞。由于法律、法规的滞后，复杂的土地和房产现状已成为深圳城市更新路上的拦路虎。具体来说：

1、查违难。深圳历史违建数量之多、情形之复杂堪称全国之最，深圳历年来出台多项政策试图解决历史违建的问题，但至今仍然没有解决，深圳大量的“历史违法建筑”不仅导致部分区域因合法用地比例达不到法定要求而无法列入计划，也导致拆除补偿谈判困难，深圳对历史违建的处理一直是秉承“尊重历史、分类处理”的温和而保守的政策，历史违建的处理一直举步维艰。

2、确权难。确权难主要体现几方面：（1）无产权房产的确权；（2）限制产权房产因交易后的确权；（3）经历国企改制后的房产确权；（4）权利人下落不明的房产确权；（5）单位集资房产的确权；（6）划拨土地上的建筑物确权；（7）其他存在各类争议房产的确权。由于城市更新过程中涉及多数物业是在《物权法》和不动产登记的相关规则出台之前形成的，严格依据现行《物权法》和不动产登记规则去确权是无法解决现实中复杂的确权问题。

3、拆迁难。拆迁难主要体现在两方面：一是拆迁标准难以统一，拆迁补偿市场相对混乱；二是针对极少数难拆迁的“钉子户”缺乏行政强制或司法强制拆迁的法律依据；

4、产权注销难。根据产权注销的有关规定，需要有权利人本人公证授权或亲自到场方可办理注销手续，而一旦无法找到权利人或权利人拒绝配合注销产权时，产权登记部门无法办理产权注销。对于城市更新单元范围内存在多个权利主体的项目来说，只要有任何一个权利主体拒绝配合注销，则整宗地无法办理用地出让手续。产权登记部门和城市更新部门对此类情形往往互相推诿，目前已有多个项目因该等情形出现停滞。

“查违难”、“确权难”、“拆迁难”和“注销难”这四个难题，本质上就一个问题，即公

共利益与私有物权的平衡问题。从我国立法进程来看，在《物权法》出台之前，公共利益过度扩张，忽略了私权的保护。《物权法》出台后，对公共利益与私有物权进行了较为明确的规定，地方立法对私权和公权的划分又过度谨慎。就城市更新而言，城市更新本质上是基于公共利益的需要，城市更新之后直接移交给政府的公共配套空间平均在 30%左右，政府只是采取市场化的手段引入社会资本进行开发。因此，城市更新无疑具有公共利益的属性，政府完全可以为推进城市更新工作依法加大行政权力的行使力度。

针对“查违难”，政府对违法建筑处理应该加大立法和执法力度，对符合规划和建筑安全的依法确权，并对其中符合城市更新条件的依法纳入城市更新范围，而对不符合城市控制性规划的以拆除为前提条件，可区分不同情形予以经济补偿；针对“拆迁难”，政府应该发布市场指导标准、规范市场秩序、管理市场预期，而针对少数难以拆迁的业主，要视不情形分别采取调整范围、行政强制或司法强制、第三方谈判促进等多种手段促进拆迁谈判；针对“确权难”，可以对无产权房、产权不清晰房产和有产权争议的房产等特殊类型的房屋出台确权的规范性文件，提高确权效率，并针对城市更新过程中的新型产权争议开通行政处理通道，彻底改变确权过程中司法机关和行政机关互相推责、司法效率低下的现状；针对“注销难”，要修订完善城市更新过程中产权注销的规范性文件，规定在某些特殊情形，在权利人积极配合的状态下，产权登记部门可以依申请直接注销产权，比如签署拆补协议且支付相应了补偿款、无法找到权利人、建筑物已经拆除等情形。

当然，为最大程度保护私有物权，政府在实施行政行为时，程序方面，应该充分保护权利人救济权利，确保程序正义；实体方面，应该增加相应的担保措施，避免市场主体滥用权利，如可以考虑引入保险机制，为城市更新过程中潜在侵权行为导致财产损失提供保险保障。

2、强化城市更新和土地整备局统筹协调职能，改变目前政出多门、多头审批的局面，进一步简化审批流程。

深圳城市更新经历了从市城市更新局集中审批到“强区放权”下放到各区进行审批的转变。但强区放权后三年多来，市场主体普遍反映项目审批不仅没有提速，反而由于各区政策制订和政策执行均在持续完善过程中且各区操作不一，导致城市更新审批效率低下。

自广东省启动三旧改造以来，各地均出台了相应的三旧改造政策，也成立相应了三旧改造行政职能部门，广州、东莞、中山等均在市政府层面成立了市领导主责的市级城市更新领导小组，由市领导小组统筹协调各部门涉及城市更新相关的审批事宜。深圳则有所不同，深

圳市政府层面并没有设立城市更新领导机构，市城市更新局隶属于规划国土部门，而各区城市更新局则是各区政府的派出机构，直接受区政府领导。在强区放权之后，区城市更新局虽然获得了计划立项、规划审批、权属核查及实施主体确认等主要审批权，但区城市更新局在进行这些审批过程中受到很多相关审批的制约，需要很多部门的协同配合。在现有的政策体系和行政管理框架下，区城市更新局在履行审批职能时，往往缺乏主动权，城市更新的强区放权难以真正落实，市级两级城市更新局的权限仍不足以有效解决城市更新审批中的各类难题。要解决这些问题，一方面，从立法层面，需要市政府和市人大加大介入力度和创新力度，充分发挥特区立法权，突破现行政策和法律的瓶颈。另一方面，从操作层面，需要建立市级领导牵头主导的全市城市更新领导小组，统筹协调产业、财政、税务、规划等相关行政部门，同时强化和扩大新组建的城市更新和土地整备局职能，彻底改变城市更新审批过程中各部门互相推诿、条块分割、效率低下局面。

3、利用大数据、人工智能等科技手段，对城市更新各类指标进行精准分析，并根据市场需求动态调整相应指标分配，有效协调市场资源的分配和流动。

城市更新一方面旨在对存量土地和存量物业进行再开发、再利用，旨在改变资源配置不合理和资源利用效率低下的问题，另一方面是通过对城市物理空间的改造，实现对城市产业、生态、文化等形态的改变。政府为实现对城市更新的管控，一直是采取严格的“计划”和“规划”控制制度。政府在城市更新方面的指标控制主要体现在四个层面：一是市级宏观政策调控，比如市级五年规划、土地利用总体规划和城市总体规划等；二是区级政策调控，各区城根据市级规划制级区级发展规划；三是各类专项管控，比如工业区块线、城中村分区规划、片区统筹规划、教育医疗交通等公共服务设施配置等；四是具体项目指标管控。

历史经验表明，政府对这类指标控制虽有其必要性，但政府制定这些指标的合理性和可操作性却值得商榷。政府一方面强调发挥市场在资源配置中的决定性作用，另一方面却在各个环节、各个层面设定各类指标。而这些指标的设定，除了客观的技术考量，还有主观的利益博弈，政府设定的指标虽然管控了市场主体滥用市场的行为，但也抑制了市场要素的自由流动。

从政府目前针对城市更新设定各类指标来看，存在较大的优化空间，可以借助大数据和人工智能技术。大数据技术在对国内外城市发展的历史数据进行统计分析的基础上，能精准测算人口、产业、消费、公共服务等之间关系；而人工智能技术则能够在数据分析基础之上，对未来产业趋势、消费行为、城市发展等进行预测。同时，政府在确定各类“指标”的过程

中，既要遵循市场配置资源的决定性原则，将市场能决定的事情放权于市场，适度放松指标管制；也要遵循“技术独立”的原则，无论城市规划，还是产业规划，本质上都是技术问题，政府尽量授权技术专家进行决策，所有的指标应该在技术专家充分论证的基础上征求包括市场主体在内的公众意见。政府既要避免利益团队游说，也要避免裁判员和运动员角色的混同，从而影响决策的科学性。

对市场主体而言，市场主体要对城市更新政策导向有更新的认识，及时调整战略方向，尤其是房企应该调整主要依赖土地差价和房价上涨的盈利思维，致力于创新能力的提升，在商业模式、服务产品、技术研发等方面加大创新力度。房地产行业在经历多年的高周转、高利润的发展模式之后，房企不仅应该考虑自身商业利益的最大化，也应该充分考虑政府、原权利人、社区、公众等利益相关人的利益。在城市更新项目中，政府更希望市场主体在产业空间、公共服务空间、保障性住房空间等方面发挥作用。随着粤港澳大湾区规划的出台，大规模的基础设施投资将陆续启动，各地市也都密集出台政策推动湾区产业结构的调整和升级，这给大湾区城市更新带来前所未有的机遇。但各地政府都旗帜鲜明地鼓励城市更新中产业升级改造和产业空间的保障，严格限制工改商住，防止城市更新地产化，房企应该顺应政策趋势，摒弃短期套利的投机行为，致力于长远的价值投资和价值创造，利用房企的资金优势、项目建设和开发经验优势，与产业、科技、金融等要素有效结合起来，推动实体经济的发展。

只有实体经济稳固发展，房地产才有更好和可持续的未来，科技领先、产业集群、房价上涨的硅谷就是最典型的例子，这才是城市生态体系的健康样本，大湾区未来无限机会将在产业和地产共生发展过程中呈现。

【本文由建纬（深圳）律师事务所贺倩明执笔】

新政解读 | 东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）

日前（2019年5月7日），经东莞市人民政府同意，东莞市人民政府办公室正式印发实施《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》，城市更新市场关注已久的东莞市独创的新型城市更新改造模式正式落地实施。此前，建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心已就该政策的送审稿第一时间进行专业政策解读，本次系结合正式发布的政策文本进行调整完善，重新编排推送。

创设单一主体挂牌招商改造模式，是本轮东莞市城市更新重大政策变革与创新之举，该模式创新构建了社会资本介入东莞市城市更新市场的主要渠道。结合东莞市人民政府办公室近期印发的《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》）相关内容，现将东莞市城市更新单一主体挂牌招商政策解析如下：

一、单一主体挂牌招商制度要点

概念	单一主体挂牌招商，指的是在更新单元内，土地权利人分散的，实行土地产权和改造权相分离，以公开挂牌招商方式确定市场主体作为单一改造主体（土地受让方）
适用范围	<ol style="list-style-type: none"> 1) 更新单元需引入市场主体对<u>集体土地或国有土地</u>上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造； 2) 更新单元范围内<u>集体土地、国有土地混合</u>，需引入市场主体实行<u>整体改造</u>。
挂牌原则	<p><u>一个更新单元原则上整体挂牌确定一个改造主体</u>，但面积较大或情况特殊的更新单元，且同时满足以下条件并经市政府批准的，可以分期挂牌：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 更新单元划定的公共设施能够在各期合理分配且具备可实施性； 2) 各分期的拆迁补偿具备可实施性，尤其是纳入拆除重建范围的宅基地及地上房屋拆迁补偿具备可实施性。
参与主体	<ol style="list-style-type: none"> 1) 镇政府（街道办）：作为单一主体挂牌招商的实施主体、委托方，负责前期工作以及组织实施、实施监管等； 2) 市自然资源部门：作为单一主体挂牌招商的管理部门，负责指导镇（街）开展相关工作，会同相关职能部门做好相关方案审查等；

	<p>3) 市公共资源交易中心：作为单一主体挂牌招商的交易平台，负责实施交易，发布公告、接受咨询与报名、收购主体确认、成交确认等；</p> <p>4) 市场主体：参与挂牌招商交易，竞价成为收购主体，开展不动产权益要约收购，成交确认后组建单一主体（改造主体）；</p> <p>5) 不动产权益人：参与进行更新意愿征集，按规定进行表决，签署收购协议（附条件生效），获得拆迁补偿权益。</p>
基本流程	1) 前期工作»2) 实施挂牌»3) 实施方案编报»4) 产权注销»5) 土地供应及入库»6) 实施监管»7) 验收移交
前期工作	1) 编报更新单元划定方案；2) 核查和确认不动产权益；3) 征询不动产权益人意愿；4) 拟定拆迁补偿方案；5) 确定政府（集体）综合收益；6) 编报挂牌招商方案。

二、单一主体挂牌招商操作流程

（一）挂牌交易的核心环节

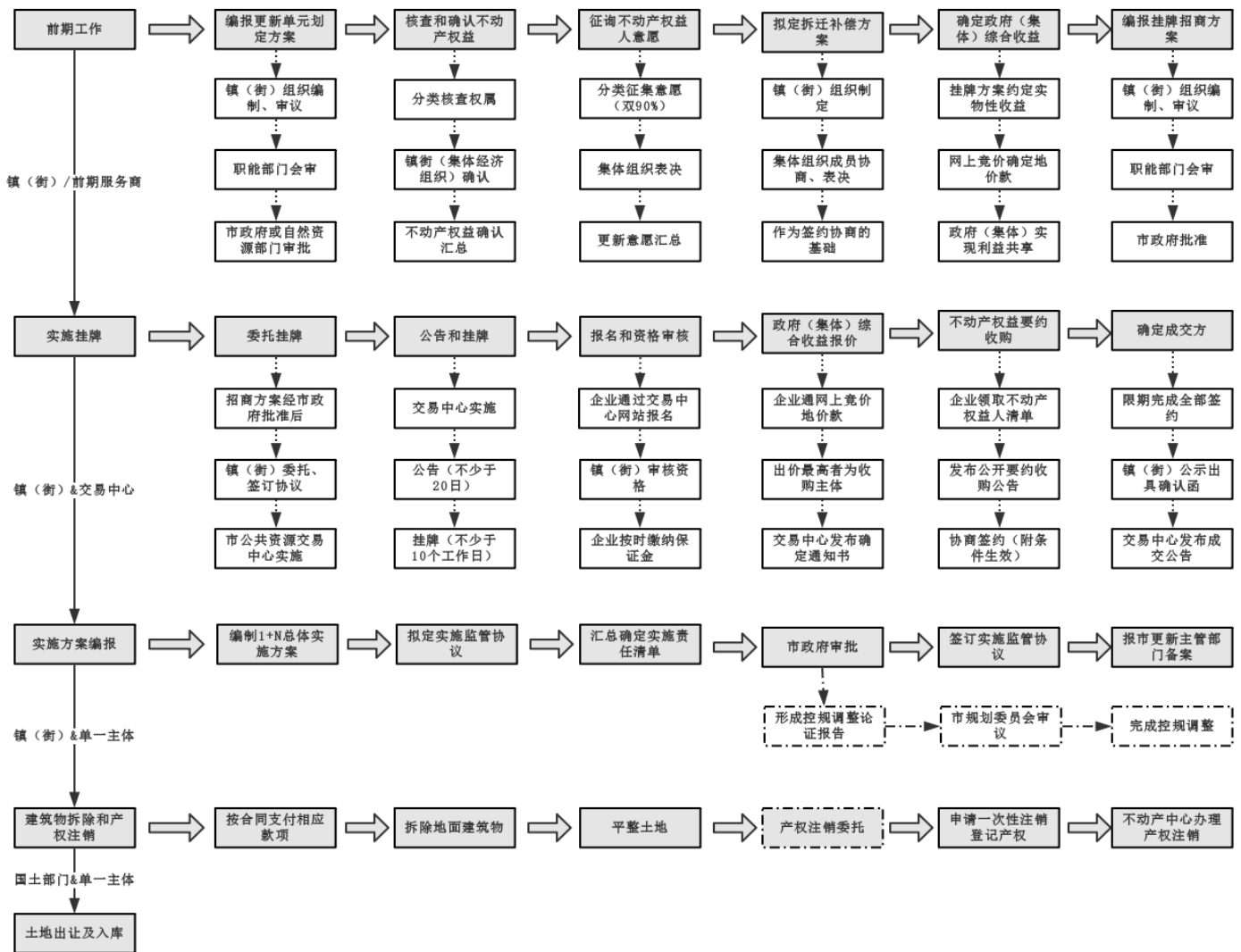
核心环节	主要内容	实施方式
政府（集体）综合收益报价	<p>实物性收益：</p> <p>1) 政府无偿取得的公共设施用地或成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及成交方贡献的用地、用房；</p> <p>2) 拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。</p>	实物收益固定
	<p>地价款：</p> <p>1) 政府的土地出让收益；</p> <p>2) 拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。</p> <p>“工改商”“工改居”的，除政府无偿取得的公共设施用地外，政府收益占政府（集体）综合收益起始价的比例不得低于40%，相关实物性收益价值按规定计算。</p>	网上竞价
不动产权益要约收购	<p>上一环节报价最高者作为收购主体。收购主体限期内完成100%不动产权益收购，签署附条件生效的收购协议（收购对价可为货币、物业置换、合作股权、收益权等），方可确认</p>	网上公告、线下应答

	为成交方。	
--	-------	--

（二）挂牌交易的实施流程

主要流程	核心内容
委托挂牌	<u>挂牌招商方案经市政府批准后</u> ，镇政府（街道办）与市自然资源部门、市公共资源交易中心签订工作责任协议，委托实施挂牌招商。
公告和挂牌	市公共资源交易中心接受委托，发布公告： <u>公告时间不少于 20 个自然日，挂牌时间不少于 10 个工作日。</u>
报名和资格审核	企业通过东莞市公共资源交易网报名；镇政府（街道办）对报名企业进行资格审核； <u>企业按期缴纳保证金完成报名。</u>
政府（集体）综合收益报价	报名企业通过网上对地价款进行竞价；出价最高者为不动产权益要约收购环节的收购主体；市交易中心发布确定收购主体的公告并出具通知书。
不动产权益要约收购	收购主体到属地镇（街）城市更新管理机构领取更新单元范围不动产权益人清单；通过交易网发布公开要约收购公告； 收购双方线下协商签约（镇街公共法律服务中心或第三方法律服务机构见证），并提交镇（街）城市更新管理机构备案； 收购主体同时也是不动产权益人的，无须签订收购协议，直接向镇（街）城市更新管理机构备案； <u>收购协议为附条件生效合同，应当约定以收购主体取得成交确认为生效条件。</u>
确定成交方	收购主体限期（含延期）完成全部不动产权益收购的，镇（街）进行公示（不少于 5 日）；公示无异议或异议已妥善处理，镇（街）向交易中心发出 <u>完成全部权益收购确认函</u> ；交易中心发布成交公告并 <u>出具成交确认书</u> 。 镇（街）与成交方签订协议书，明确双方权利、义务。

（三）挂牌招商的工作流程



三、单一主体挂牌招商实务解析

Q1: 单一主体挂牌招商的前期工作主要有哪些?

A: 在实施挂牌交易之前, 需完成编报更新单元划定方案、核查和确认不动产权益、征询不动产权益人意愿、拟定拆迁补偿方案、确定政府(集体)综合收益以及编报挂牌招商方案等前期工作;

Q2: 单一主体挂牌招商的前期工作具体由谁开展?

A: 前期工作由镇政府(街道办)负责组织开展, 镇政府(街道办)可选择自行实施或委托镇(街道)下属企业实施, 受委托企业可参照政府采购程序与相关专业机构或综合性开

发企业合作开展前期工作；或由镇政府（街道办）通过政府采购服务方式委托专业机构或综合性开发企业作为前期服务商开展；此外，拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，在更新单元范围确定后，镇政府（街道办）还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前期服务商。

Q3：集体经济组织公开招引前期服务商主要的程序有哪些？

A：拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，在镇政府（街道办）确定更新单元范围后且取得镇政府（街道办）授权后，集体经济组织方可通过民主决策程序公开招引前期服务商。

集体经济组织公开招引前期服务商的，应当履行如下程序：1）编制公开招引方案（含服务协议）并按集体资产管理规定组织民主表决、公示；2）报批公开招引方案（含服务协议）：500亩以下更新单元由镇政府（街道办）批准，500亩以上的更新单元由市政府批准；3）发布招引公告，接受报名；4）召开股东大会或股东代表大会集体决议；5）公示集体决议结果，签订服务协议。

Q4：前期服务商的费用如何承担？

A：前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，不与单一主体挂牌招商挂钩；委托双方应在服务协议中明确具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式等内容。

集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作，可由前期服务商垫付补偿资金，但拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订，不动产权益人确认为该集体经济组织。

Q5：前期工作服务协议的有效期是多久？

A：前期工作服务协议的有效期一般为2年，涉及旧村改造的可延长至3年，情况复杂的，重新进行民主表决、公示，按程序报镇政府（街道办）或市政府批准后予以延期。

Q6：前期服务商在挂牌招商交易阶段是否具有同等条件下的优先权？

A：根据《操作规范》相关内容，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，故该政策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，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，未与前期服务商挂钩，前期服务商如成为网上竞价报价最高者即

可成为收购主体。

尽管政策未赋予前期服务商成为收购主体的优先权，但在《意见》确定取消“村企合作”改造模式背景下，成为前期服务商为市场开发主体提前介入更新单元打开了一扇窗，此举有利于市场开发主体提前熟悉项目，做好规划研究、权益核查、草拟拆迁补偿方案等前期工作，甚至通过物业收购、股权收购、搬迁补偿等方式提前对项目进行布局，对后续竞得成为收购主体或与收购主体洽谈合作开发奠定基础。

Q7：前期服务商在前期工作阶段可否提前开展拆迁补偿工作、签署拆迁补偿协议？

A：关于前期服务商可否以自己的名义在前期工作阶段开展拆迁补偿工作、签署拆迁补偿协议，《操作规范》中规定对于拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，镇（街）确定更新单元范围后，授权土地所属集体经济组织公开招引前期服务商开展前期工作的，如集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作的，可由前期服务商垫付补偿资金，但拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订，不动产权益人确认为该集体经济组织。

换言之，对于拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，《操作规范》中已明文规定拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订；但对于前述类型以外的其他更新单元（比如国有土地为主的更新单元），前期服务商能否以自己名义签署拆迁补偿协议未作明确规定。对此，笔者认为，前期服务商以自己名义签署拆迁补偿协议，如不存在《合同法》第五十二条合同无效相关情形的，签署的拆迁补偿安置协议应属合法有效；但鉴于《操作规范》明文要求在不动产权益要约收购阶段，收购主体须依照政策规定方式竞价产生，所签署的拆迁补偿协议须为附条件生效的协议，前期服务商在前期工作阶段以自己名义签署拆迁补偿协议的，一方面因后续存在未能确认为改造主体导致该协议履行不能的风险，另一方面也存在因未按政策规定执行引致该协议无法取得拆迁补偿协议备案，后续不排除还需按照政策规定重新与相关权利主体签署附条件生效的协议。

Q8：前期服务商是否存有相应机会或渠道与后续产生的收购主体就项目开发事宜达成合作安排？

A：鉴于前期服务商的工作贯穿项目整个前期阶段，深度参与更新单元划定、意愿征询、拆迁补偿方案制定、挂牌招商方案编报等各个重要环节，具有较好的群众基础，后续在不动产权益要约收购阶段，具有一定的比较优势；如前期服务商未能按政策规定确认为收购主体

的，可探讨通过与收购主体达成合作的方式，共同推进项目实施。前期服务商不排除还可以通过物业收购、股权收购等方式成为更新单元不动产权利主体或实际控制人，以增强其后续与收购主体协商合作的筹码。

Q9：更新单元划定方案如何编报？

A：更新单元划定属于东莞市城市更新四级规划体系的第三层级，对标控制性详细规划层面；更新单元划定方案主要包括更新单元范围、拆除范围，更新方向、规划用途，总建筑面积和各类用途建筑规模的上限值，以及公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求等。

更新单元划定方案由镇政府（街道办）组织编制，东莞市已于2019年4月10日印发实施《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）等政策文件，作为编报更新单元划定方案的依据。更新单元划定方案经镇（街）初审，上报市自然资源部门审核、组织职能部门会审，最终按权限报市政府或市自然资源部门（按控规实施的单元）审批。

Q10：更新单元范围内不动产权益人的权益如何核查、确认？

A：镇政府（街道办）按照城市更新权籍调查相关规定进行核查、确认；不动产权益人主要分为以下三类：第一类：集体土地所有权人（集体经济组织）；第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；第三类：土地、房屋实际使用人（未依法登记单凭历史用地、转让协议实际使用土地、房屋的个人或单位）。

上述第三类的不动产权益人，属于与集体经济组织签订历史用地协议的，由集体经济组织按规定确认；属于与镇政府（街道办）或其下属企事业单位签订历史用地协议的，由镇政府（街道办）按规定确认。

Q11：征询不动产权益人更新意愿的政策要求或程序如何？

A：按照政策规定，镇政府（街道办）应当征询更新单元拆除范围内全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数占比合计均达90%以上的不动产权益人书面同意。同意的事项至少包括同意物业纳入城市更新范围和同意按单一主体挂牌招商相关政策实施改造等事项。

不动产权益人为集体经济组织的，由该集体经济组织按照组织章程召开股东大会或股东代表会议对更新意愿进行集体决议。涉及集体土地征收为国有土地的（包括完善历史征地手续、申请转为国有土地），集体经济组织应同时或在镇（街道）党政班子联席会议审议挂牌招商方案前，按照组织章程召开股东大会或股东代表会议进行集体决议。

不动产权益人为镇政府（街道办）或下属企事业单位的，镇（街）党政班子联席会议审议同意挂牌招商方案即视为同意更新改造等事项。

Q12: 参与挂牌招商交易需要满足怎样的资格条件？

A: 报名企业应具有法人资格，两家及以上具有法人资格的企业可组成联合体报名。镇政府（街道办）可根据更新单元实际情况设定不影响公平、公正竞争的报名资格要求，比如资信情况、注册资本、开发资质，开发经验（特别是涉及宅基地房屋拆迁的）等；此外，产业用地占拆除重建范围 40%以上的更新单元，可设定合理的产业类型、园区运营经验等要求。同时，为惩戒失信主体，政策还规定纳入人民法院失信黑名单的企业或该企业、企业法定代表人控股的其他企业，均不得报名参与挂牌招商交易。

Q13: 企业参与挂牌招商交易是否需支付保证金？支付的保证金如何处理？

A: 竞投标保证金可按政府（集体）综合收益起始价的 20%-50%设定；确定收购主体后，收购主体的保证金自动转为政府（集体）综合收益兑付保证金，其他报名企业的保证金无息退回。收购主体限期内未能完成收购而终止挂牌的，扣除不高于保证金的 10%用于支付前期工作费用。

Q14: 不动产权益要约收购阶段签署的收购协议为什么应当设定为附条件生效合同？

A: 按照《操作规范》规定，收购协议为附条件生效合同，应当约定以收购主体取得成交确认为生效条件。此种安排主要是考虑到更新单元存在无法限期完成全部不动产权益收购的风险，故约定收购协议附条件生效。

Q15: 收购主体未能在收购期限内完成全部不动产权益收购的，该如何处理？

A: 为促进不动产权益要约收购工作的开展，推进更新单元的实施，《操作规范》分情形设定了多项逾期措施，通过设定工作期限倒逼、敦促完成签约；具体情形及处理方式如下：

情形	签约比例	并列条件	处理措施
----	------	------	------

期限中止	签约 <u>权益土地面积或人数</u> 达到 <u>70%</u> 但不足100%	1) 未收购部分属于集体土地; 2) 人民法院已受理集体经济组织提起收回该部分土地的民事诉讼。	收购主体可在期限届满前 30 日内申请收购时限中止, 待法院作出终审判决后继续起算。
收购延期	签约 <u>权益土地面积或人数</u> 达到 <u>80%</u> 但不足100%	\	收购主体可在期限届满前 30 日内申请延长期限 3 个月
单元切割	签约 <u>权益土地面积</u> 达到 <u>90%</u> 但不足 100%	1) 单元切割后能满足挂牌公告中的公共设施要求; 2) 切割地块集中, 一般位于边角位置, 但不得将临路成排的宅基地及房屋切割; 3) 切割地块应提供规划设计方案说明单元切割不影响规划条件的实现。	收购主体向镇(街)申请单元切割; 镇(街)不同意的, 直接回复收购主体; 镇(街)同意的, 则报市自然资源部门批准(同步将切割地块清退出标图建库)。
单元搁置	未能在期限内(含延期)完成全部收购	\	终止挂牌, 清退出标图建库, <u>原则上 3 年不再接受改造申报。</u>

结语

单一主体挂牌招商制度, 是 2018 年东莞市城市更新政策变革创新之举, 其制度实质在于通过市场竞争方式, 将“净地”“招拍挂”出让时选定土地受让方的时间节点提前至土地一级整理阶段, 以此实现土地一二级联动开发。单一主体挂牌招商改造和供地模式, 有利于实现“使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用”的政府改革原则与目的, 一方面进一步落实简政放权、简化整合审批流程, 提高行政办事效率, 加快项目实施, 并充分发挥市场竞争机制、实现更新单元价值的最大释放; 另一方面进一步强调政府规划管控, 政

府先做好规划、市场主体后介入，倡导利益共享，通过捆绑公共配建责任，实现公共利益与市场活力的最优平衡，提升公共福利、增进人民福祉。随着粤港澳大湾区战略的实施以及广深港澳科技创新走廊的规划建设，在新政的助力下，东莞市城市更新市场将迸发新的活力。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】

产业地产招拍挂中有哪些容易忽视的陷阱？

通过政府招拍挂拿地是获取产业类项目的一种重要途径。由于招拍挂拿地系由政府作为土地供应方，而且目前政府的招拍挂行为已经越来越规范化，所以相较于收并购拿地而言，招拍挂拿地中的法律风险较少，但也绝非完全零风险。企业在招拍挂拿地中落入陷阱的事例亦不少见，常见的风险主要包括：非净地出让、未完成拆迁补偿、地下管道迁移、是否达到“三通一平”等。因此，企业在招拍挂拿地前，主要的风险防控动作为现场踏勘，而且在前期评估、招拍挂文件审查及土地出让合同签订的过程中基本不需要法律人员参与。但其实除了前述这些常规风险外，产业地产招拍挂拿地中还存在一些特殊的、容易忽略的陷阱。

陷阱一：招标文件/拍卖公告与土地出让合同约定不一致

在土地招拍挂程序中，政府发布土地使用权出让公告，企业进行投标或竞买，确定中标后签署土地出让合同。通常情况下，招标文件/拍卖公告中应当载明出卖/拍卖土地的现状、限制条件等情况，并在土地出让合同中落实。但是，有时亦会出现招标文件/拍卖公告与土地出让合同不一致的情况，例如：

在上海亚鸿房地产开发有限公司与上海市闵行区房屋土地管理局合同纠纷案¹中，在招标公告所附示意图，招标方案所附总体规划图、交通流线分析图、景观分析图、小区鸟瞰图中，均未标明讼争地块中有规划道路和纵贯讼争地块南北的虚线或直线。但在土地出让合同所附《上海市地籍图》中，标有纵贯讼争地块南北的直线。又如，在四川鑫蜀江置业有限公司与江油市国土资源局国有土地使用权出让协议一审行政案²中，江油市国土资源局发布的拍卖出让公告中关于涉案地块容积率的表述为“规划指标要求：容积率 ≤ 3.0 ”。但土地出让合同中关于涉案地块容积率的表述为“建筑容积率不低于：C27-1 ≤ 3.0 ，C27-2 ≤ 1.5 ，C27-3 ≤ 1.5 ，C27-4 ≤ 2.0 ”。

在上述两例案件中，均是属于招标公告/拍卖公告中载明的内容与土地出让合同约定不一致的情况。从文件的法律效力看，《合同法》第十五条规定，拍卖公告、招标公告等为要约邀请。在招投标过程中，投标人提交投标文件属于要约，招标人发出中标通知属于承诺，

¹ 详见（2004）沪一中民二（民）初字第17号上海亚鸿房地产开发有限公司诉上海市闵行区房屋土地管理局土地使用权出让合同纠纷案民事判决书，上海市第一中级人民法院，2004年7月9日。

² 详见（2016）川0781行初32号四川鑫蜀江置业有限公司与江油市国土资源局国有土地使用权出让协议一审行政判决书，江油市人民法院，2017年02月28日。

双方签订正式协议才标志着交易达成。因此，在双方无特殊约定的情况下，如土地出让合同与招标文件/拍卖公告内容不一致，土地出让合同作为双方签署的正式文件，其效力优于招标文件及拍卖公告。很多招拍挂公告中亦会说明以最终签署的协议为准。如深圳市土地房产交易中心网站发布的土地使用权出让公告中即明确表明，公告所述宗地具体情况以土地出让合同为准。因此，对于企业而言，在通过招拍挂拿地时，应当注意：

1、审慎核查土地出让公告文件中载明的重要内容是否存在不一致或含义模糊的情况，核查内容包括土地性质、土地规划、土地面积、建筑面积、容积率、建筑覆盖率、使用年限、准入行业类别、环保标准、产业布局、是否存在规划道路等。如存在不一致或疑惑之处，应及时向政府部门核实确认。

2、在签订正式土地出让合同前后，审慎核查土地出让合同与公告文件是否存在不一致的地方。如存在不一致或疑惑之处，需及时向政府部门询问核实，**与政府协商修改土地出让合同的内容、补缴差价（如需），或者协商修改规划条件等内容并以书面形式确定**；如协商不成，可申请政府收回土地，重新进行招拍挂。否则，在签署了土地出让合同后才提出土地出让合同与招标文件不一致的情况，届时企业亦难以完全免责。如在前述上海亚鸿房地产开发有限公司与上海市闵行区房屋土地管理局合同纠纷案中，法院认为，虽然招标文件所附示意图与土地出让合同关于是否存在规划道路的状况不一致，但在双方订立出让合同时，出让合同附图与此前文件附图不一致的情况已经存在，因此，上海亚鸿房地产开发有限公司存在过失，需承担一定的责任。

陷阱二：公示的土地出让合同与政府口头承诺不一致

对于产业类项目，企业在参与项目土地招拍挂前，往往会先行与政府就未来的主导建筑功能、拟引进产业达成一致意向，甚至签署招商引资协议、投资合作协议。而政府为了引进产业，亦会对项目的供地进度、开发量等作出承诺。但在实践中，可能出现公示的土地出让合同与政府承诺的内容不一致的情况。在本所服务的项目中，有一企业拟将主体建筑物作为研发用房且政府对此进行了口头承诺，但在公示的土地出让合同中载明的主体建筑物性质为工业厂房。虽然工业厂房和研发用房都属于工业建筑，但工业厂房和研发用房是不同的两类建筑，在高度、面积、消防等诸多方面均有不同的规范设计要求。根据深圳市规划和国土资源委员会于2019年1月11日印发的《深圳市建筑设计规则》，工业厂房的设计高度不得大于100米，单套套内建筑面积不得小于1000平方米；而以研发为主导用途的建筑高度不得

超过 250 米，单套套内建筑面积不得少于 300 平方米，新型产业建筑的设计参照办公建筑设计规范及相应的消防规范执行。如政府后期未履行口头承诺，要求企业按“工业厂房”的版本签土地出让合同，则未来的建设工程规划设计及施工图审查等各个建筑规划环节都将按照工业厂房的设计要求审核，进而影响项目整体规划、项目价值、后期使用和招商。

如果企业发现公示的土地出让合同与政府口头承诺不一致时，应及时与国土部门沟通协商，争取能够按照政府之前口头承诺的方案签订正式的土地出让合同。但由于此时出现后续签订的土地出让合同与公示版本的土地出让合同不一致的情况，因此需国土部门内部履行必要的审批手续，避免未来因审计而导致合同履行出现障碍。

陷阱三：拟出让土地的用途与上层次规划不符

土地出让公告文件载明的土地用途和规划设计条件等内容是竞买人测算开发成本、预期利益和预判土地价值的重要依据。但基于对政府文件的信任，很多竞买人因此忽视了对于拟出让土地规划用途与土地利用总体规划、城市利用总体规划等上层次规划符合性的审查。但是，如果政府出让的土地用途系违反上层次规划，则轻则影响项目报批报建手续的办理，重则可能导致土地被收回。如根据《土地管理法》第七十八条：“**不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，……非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。**”据此，如果当地政府违反现行有效的土地利用总体规划批准用地，则该用地批准文件面临无效的风险，届时政府有权要求土地使用权人归还相应土地。

在政府出让的土地用途违反上层次规划的情况下，政府可能会对企业作出承诺，表示该问题不会影响企业的后续报批报建手续的办理，但是整个报批报建手续办理过程中涉及的政府部门繁多，不同政府部门或办事人员的管控尺度不同，即使有某一政府承诺，后期报批报建手续受阻的风险仍然很高。

企业在获取项目土地时，无论是招拍挂还是项目收购，都需要注意核查拟出让土地的规划用途是否与上层次规划相符，避免项目获取后无法顺利开发建设。如经核查确实存在拟出让土地的用途与上层次规划不一致的问题，则需要审慎考虑是否继续获取该项目。如果恰逢在规划修编周期，则可以考虑申请项目地块所涉上层次规划修编并了解其可行性。在修编的过程中，企业可委托专业机构或专家就将上层次规划调整为与项目地块拟出让用途一致出具

专业论证意见,合理表达企业诉求,并送交有关部门,争取有关政府部门支持规划修编工作。

(四) 陷阱四: 设置产业准入限制

为了确保城市产业的发展切实符合城市、片区的主导发展方向,实现城市片区的转型升级,政府已普遍加强产业规划及准入监管。一方面,多层次制订片区产业发展规划,明确产业的空间布局,另一方面,设置产业准入清单,引导产业按规划迁移、进驻、发展。具体到工业、产业类用地供应上,政府往往会在招拍挂文件中就该地块设置明确的产业准入类别并要求竞买人必须是从事该等行业的企业。同时,为了确保土地使用权人在竞得土地后真正将土地用于投资、建设产业类项目使用,而不是“挂羊头卖狗肉”用作房地产开发或其他用途,除通过土地出让合同限制外,通常还会要求签署产业监管协议,对于可入驻的产业类别、租售限制、履约检查等作严格的约定并设置严格的违约责任。这就要求企业在竞拍产业类项目用地时,需审慎评估自身对于拟获取地块的规划用途与拟出让土地产业准入类别是否相符,是否具备引进符合产业准入要求的企业入驻的能力。否则,如果竞拍完成后入驻的企业不符合产业准入限制要求,企业可能面临行政处罚甚至被收回土地的风险。

(五) 陷阱五: 税收优惠和补贴无法落实

政府为了招商引资,吸引优质产业入驻,有时会通过与拟投资的企业签署投资意向协议、招商引资协议等前期协议、土地出让合同补充协议、会议纪要或其他口头或书面的形式允诺给予税收优惠、补贴或奖励政策。待企业真正落地后,许多政府都无法兑现允诺的优惠、补贴或奖励。此时,企业将会陷入十分被动的局面。首先,招商引资前期通常是由市、区、县级政府或新区管委会接洽并作出允诺,但其实际并非能够支付补贴或奖励的部门,因此此类协议、允诺无法直接约束能够支付补贴或奖励的部门。其次,此类协议一旦诉诸法院,也可能面临被认定为无效的风险。以常见的“先征后返”税收优惠政策为例,早在2000年1月16日国务院发布的国发〔2000〕2号《关于纠正地方自行制定税收先征后返政策的通知》中即明确规定:“各部门不得以先征后返或其他减免税手段吸引投资……先征后返政策作为减免税收的一种形式,审批权限属于国务院,各级地方人民政府一律不得自行制定税收先征后返政策。”³但在实际中仍屡禁不止。在“上诉人四川新光硅业科技有限责任公司诉被上诉人

³ 2015年5月10日发文的《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》【国发〔2015〕25号】对于2015年5月10日前已出台的优惠政策作了过渡的安排,即“各地区、各部门已经出台的优惠政策,有规定期限的,按规定期限执行”;“各地与企业已签订合同中的优惠政策,继续有效;对已兑现的部分,不溯及既往”。各地区、各部门今后制定出台新的优惠政策,除法律、行政法规已有规定事项外,涉及税收或中央批准设立的非税收入的,应报国务院批准后执行”。

乐山高新技术产业开发区管理委员会税收行政允诺”案中,企业诉请政府兑现“三免两减半”即被法院认定为违反了法律的禁止性规定而认定税收优惠承诺无效,拒绝支持企业兑现税收优惠承诺的要求。

对于企业而言,在与政府洽谈优惠、奖励、补贴时,应注意作出承诺的部门是否具有相应权限作出拟给予的补贴、奖励,选择在其权限范围内的奖励、补贴类型。此外,企业还需注意评估获得该等补贴、奖励的前提条件是否能够实际达到,避免设置过于严苛的前提条件,导致政府以企业自身过错为由不予兑现。

相较于项目收并购而言,招拍挂是政府出让用地行为,基于对政府公信力之信任,企业在前期调查、签署土地出让合同时容易放松警惕。但众多惨痛的案例告诉我们,“拿地之事无小事”,招拍挂过程中亦是有许多大大小小的陷阱,需要企业谨慎对待。

【本文由建纬（深圳）律师事务所投资并购业务研发中心出品】

工改工项目融资难点及解决思路（一）

一、“工改”政策的前世今生

自深圳市政府 2009 年颁布《深圳市城市更新办法》以来，深圳城市更新行业从“旧改”到“城市更新”，再到“强区放权”，经历了近十年的发展。在这期间，城市更新政策出台频率越来越快，政策规定的细分程度也越来越高，深圳市政府、深圳市规土委等各归口管理部门对各类型更新项目的管理更加深入、细致。深圳市城市更新“工改”政策也在此管控趋势下，由政策宽松期过渡至政策趋严期。

政策宽松阶段主要指 2009 年-2014 年期间，主要政策依据体现在《2010 年深圳市城市更新专项规划（2010-2015）》及 2014 版《深圳市城市规划与准则》两部准则上（以下简称“两则政策”）。两则政策提出要推进工业用地的合理置换，尤其是针对重点区域的工业用地功能置换，适当降低全市工业用地比例。尤其在《深圳市城市规划与标准与准则》文件中，深圳首次提出新型产业用地（M0）以及研发用房的概念，打破了过往国家规范类的工业用地性质以及厂房的概念，为全国工业用地往市场化方向发展的首创。

2013 年 1 月，深圳市接连发布 7 份文件，一份主文件《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》加六份小文件，内业称“1+6”。其中核心在《深圳市工业楼宇转主管理暂行办法（试行）》，放开了对工业用地项目（含城市更新类和非城市更新类）的分割销售，同时对战略性新兴产业，在地价政策、配套用房、土地供应等方面，除了优先供地外，还最高给予 50% 地价优惠。

在上述政策的推动下，深圳更新“工改”市场正式向房地产打开了大门。由于当时政府主动引导工业用地功能转换，且“工改”专项政策较少，“工改”项目多以城市更新政策为主要参照依据，并未形成有效的监管体系。开发商嗅到了“工改”的红利，开始涌入“工改”市场并进行大规模囤地，“工改”项目房地产化运作成为了当时的常规操作。开发商借“工改”之名，低价买入厂房进行改造开发，靠买卖配套设施中的商务公寓等居住型产品以换取高额利润。“以租代售”“研发用房改公寓”“宿舍改豪宅”都成为了那个时期“工改”的常规模式。虽然当时政策对工业楼宇进入市场实行“三限”，即限销售对象、价格、二次转让周期等，但因政策不完善，仍无法阻止“工改”向房地产化蔓延。通过补交地价的方式就能实现全部入市销售，这等于为开发商开辟一条高周转、规模化发展之路。在当时如此市场情

况下，真正的产业化运营根本无人问津。

深圳市政府出台“1+6”文件的背景是因预估至2020年深圳可供新增建设用地只有59万平方公里，而且这些地块零星、分散，重大项目与公共设施配套无法落地，将导致产业转型与城市发展无法正常推进。因此，“1+6”文件的初衷在于完善土地整备政策，盘活工业楼宇资源，提高工改工项目比重，挖掘存量用地。但“1+6”文件的宽松政策却把深圳产业引向了空心化，市场的追逐导致“工改”项目土地成本暴涨。根据当时世联行的统计，两年间“工改”项目获取成本暴涨了近10倍。被巨额利润吸引而来的外地开发商也纷纷加入争夺市场。但随着项目获取成本的提高，不少在政策趋严前期进入的开发商，后来也陷入了“工改”深坑之中不能自拔。

2016年底，新版的《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》正式颁布，随之而来的还有《深圳市城市更新十三五规划（2016-2020）》。2017年初《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》也正式公布，这一系列政策标志着“工改”市场的政策趋严期正式到来。上述文件针对工业用地和产业用地的租赁方式、户型面积、合法用地比例、建筑物建成年限、规划统筹和公共利益等都做了更加细致的说明。

2018年9月3日，《深圳市工业区块线管理办法》正式落地，被称为“深圳工业区块用地最严工改政策”。该办法明确规定一级线内规划工业用地应予以严格保护，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地等公共利益需要，原则上不得调整为其他非工业用途。区块线内工业用地的建筑功能安排应严格按照相关规定，除必要的宿舍、食堂、小型商业和其他配套辅助设施外，严禁在工业用地中安排成套商品住宅、专家楼、商务公寓和大规模的商业和办公等建筑功能。

至此，开发商以“工改”为名，做房地产传统开发的模式已经无法再高效复制。

二、“工改”项目融资难点

正是由于“工改”政策的上述变化，导致“工改”项目面临利润率降低、回款周期变长、各方诉求难满足、后续项目资金不足等问题。其中，“工改”项目融资难作为阻碍项目顺利实施的重大因素，从宏观方面分析，大致存在两个方面问题：一是“工改”项目原有定位与现行政策不符，二是“工改”项目融资没有形成单独的融资体系。

“工改”项目的“工改”方向与现有“工改”政策鼓励引导的方向背道而驰导致“工改”

项目推进难、融资难。从现行政策看，开发商在“工改”项目获取时的产品定位、规划设计、经济测算、营销策略等方面均存在问题。由于“工改”项目原有融资方案是依据项目上述各因素而具体设计的，因此原有融资方案并不能满足政策调整后项目的实际融资需求。项目融资依附于项目情况，“工改”政策调整对项目的实际不利影响是其融资难的根源。而“工改”项目政策调整后，“工改”项目普遍存在以下融资问题：

1. 拿地成本高，利润空间减少，原有融资成本高

对于在“工改”政策宽松期进入市场的本土开发商而言，确实享受到了前期“工改”政策带来的红利。但很多外地开发商进入深圳市场的时间太晚，其在入市时已经无法获取优质的商住项目，只能通过“工改”项目挤入深圳市场。因此，由于其不了解深圳市场，同时对政策的变化预判不足，导致其获取了大量并不优质的“工改”项目。时至今日，大部分的项目都还处于较为前期的阶段。

大多数在政策变更前拿到“工改”项目的开发商，在其获取项目时的投资测算思路还停留在建成类住宅产品出售的逻辑上，对类住宅类产品的销售价格普遍存在高预期。更没有考虑到“工改”项目本身属于产业地产开发，应遵守产业地产开发的逻辑。因此，其在进行项目经济测算时，过于乐观估计了项目未来的前景，高估了项目的货值，但忽略了获地成本本身是否已经脱离了正常的产业地产开发规律。有的甚至忽略了项目所处更新阶段对项目评估价值的影响，认为只要货值够大，即使产权方或上一家开发商从中拿走了高额利润，也可以欣然接受。但是殊不知，正是由于对项目过于乐观的预判，导致其在政策走向发生突变后，陷入了项目经济测算越算越亏，乃至想将项目卖出变现都无人问津的窘境。根据相关机构测算，2013年以前，深圳大多数“工改”项目利润率都可以超过100%，在2013年“1+6”文件出台之后，2013年-2016年，深圳“工改”项目的平均利润率保守估计介于40%-50%之间。而继2016年“工改”政策收紧之后，利润率就下降到10%-20%。

项目没有高利润就无法负担高成本的资金投入，而大多数开发商获取的“工改”项目由于较为前期，不能引入银行的低成本资金，只能通过城市更新基金或信托机构融资，融资成本普遍在年化12%-18%之间。甚至有的中小型开发商由于其资信有限，不具备从基金或信托处获取资金的能力，只能通过民间借贷的形式对项目进行前期的资本投入。因此，在政策变化后，利润空间减少，原有项目的高融资成本无疑成为“工改”项目融资的第一大问题。

2. 销售风险难控，回款周期变长，融资替换难

在已经开始销售的“工改”项目中，配套设施中的公寓产品严格限制销售给特定类型公司，不能销售给个人。因此在该类产品的实际销售过程中，为保证客户能够顺利签约，均需要客户配合额外设立特定类型公司作为签约主体。这样一来不仅延长了签约的周期，同时也不能保证客户顺利签约。因此，开发商在销售环节就要想尽各种方案锁定客户。如此一来，就会滋生出许多不符合法律规定及政策的暗箱操作，隐含了大量的法律风险。

随着政策变化，还未进入实际销售阶段的“工改”项目，未来的公寓产品将面临更加严峻的销售形势。同时，尚未完成土地出让的项目，其未来可售的产品比例将面临进一步被压缩的问题。因此，开发商未来将很难实现在短期内回笼资金的目标。

如果从更新项目范围内原有土地及建筑物的产权方情况来判断不同更新项目的实施推进难度（主要在专规申报和拆迁补偿两个核心环节）来看，原有产权方为单一主体的“工改”项目无疑是最易推进的更新项目。这也正是很多开发商青睐“工改”项目的原因之一。因此，很多“工改”项目在获取的时候多设计了收购后再进行自拆自赔的方案，以此来控制项目推进的时间节点。原有项目融资也是按照原有项目推进的时间节点进行回款设计，因此在政策变化后，一旦项目无法按期回款，融资企业就需要额外进行资金筹措以偿还原有融资。在现有政策下，项目测算已经发生较大变化，无法再通过原有渠道获取资金。同时，项目在融资替换的时点上，就要仔细思索采用什么样的融资模式，什么类型、什么样成本的资金才能符合项目的重新定位。因此，项目如何进行融资替换是“工改”项目融资的第二大问题。

3. “工改”政策收紧，运营模式转变，资产盘活难

开发商现有储备的“工改”项目中有部分是直接从企业主手中收购的旧厂房，在政策趋严之前尚未没有完成立项。在现有“工改”政策下，有的项目已经无法符合立项标准，有的项目被划入了土地整备范围，或处于一级工业区块线内，被规划为工业用地 M1，根据《深圳市工业区块线管理办法》规定将无法完成“工改 M0”的用地性质调整。

开发商面临要么撕毁当时拿地签署的协议，要么只能硬着头皮将项目改为自持项目的两难之地。而此时，开发商调整经营方向，已经完全不符合当时拿地时的经济测算及经营目标。加之其原本就没有产业开发的逻辑，就没有配备专业运营团队。开发商面临着要给项目重新定位，重新组建运营团队的问题。

从产业项目开发及运营的逻辑出发，一般为产业项目提供融资的资金方多为在某一产业

行业领域内有一定开发运营经验的投资方，其在产业项目开发及招商方面会自带大量的产业客户对产业项目进行精准的定位设计，并按照核心产业圈来打造项目的未来运营管理方案。但如果现有项目操盘方及资金提供方都没有产业开发及运营经验的话，就无法形成有效的方案来有效的盘活资产。上述问题正是“工改”项目融资难的另一个问题所在。

“工改”项目融资难的另外一个原因是“工改”项目作为城市更新项目的类型之一，并没有形成单独的融资模式或融资体系，而是与城市更新其他项目类型统一按照城市更新项目普遍的融资节点和方式操作。虽然，在城市更新的战场上，城市更新基金一直以来作为更新项目融资的排头兵，在前期融资领域占领着大部分的市场，但随着更新政策越来越细致，简单统一的融资模式显然已经不能适应全部项目。对于“工改”项目而言，探索符合其未来发展目标的融资方式十分重要。

同时，“工改”项目虽然是城市更新项目的一大类型，但根据用地性质是否转变、转变后的性质，可将其细分为“工改工”、“工改商”、“工改居”、“工改综合”以及综合整治类工改等，上述细分类型在前期成本投入、后续销售或运营安排及去化回款周期等方面均存在较大差异。因此，“工改”项目虽然可以按照更新项目常规融资套路进行融资，但由于其项目类型的复杂多样性，应针对不同细分类型的项目探索适合其的融资模式。

三、“工改”项目融资解决思路

2019年4月29日，深圳市政府常务会议审议并原则通过了《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》，这是粤港澳大湾区规划出台后，深圳城市更新政策的重新调整。纵览此次政策全文，旨在鼓励产业发展，加大产业用地用房的扩容，更为重要的是政府的参与力度将不断加强，对产业类项目将实施更为严格细致的监督管理。无论是从国家发展战略规划出发，还是从深圳市政府的规划和自我定位来讲，“工改”项目未来必然要真正走上产业发展的道路。而在“工改”项目的前期，盈利主要来自地产租售，但随着项目产业运营的逐步成熟，项目将形成公共事业、产业服务、投资收益和地产租售等多元化盈利的格局。因此，企业未来要在深圳做好“工改”项目，必须要有强有力的产业招商、运营能力，还需要寻找到中长期、低成本的资金置换早期的高融资成本资金，才能真正享受到“工改”项目的政策红利和长期的利润回报。

与此同时，“工改”项目如果仅单纯依靠一种或两种融资模式将很难满足其未来发展的全周期资金需求。当前金融市场能够与产业类项目融合的资本类型也较为丰富，银行贷款、

信托融资、基金融资、REITs、夹层融资、委托贷款等都能在不同时期匹配产业类项目。但融资成功的关键在于在最合适的项目发展阶段，选择最为合适的资本与产业类项目进行有效的结合。因此，在未来“工改”项目踏上产业发展之路的同时，必须建设一套全生命周期的投融资体系。

1. 聚焦项目的重新定位，为后期融资做好准备

随着粤港澳大湾区规划落地，深圳“经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市”的定位进一步明确。《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》，旨在大力鼓励产业升级发展，对“工改工”进行多方面鼓励，对于符合要求的“工改工”项目，甚至直接取消规划审批环节，大开绿灯直至确认实施主体，极大地节省了报批时间。此外，还鼓励旧工业区进行综合整治，在满足《深圳市城市规划标准与准则》的前提下，合理优化现状建筑功能，通过重新划分空间适度增加满足基本需求的研发办公、配套商业等功能。

由此可以看出，未来“工改工”将是深圳“工改”项目未来发展的主要方向。为实现“工改”项目的有效推进，将其未来定位在“工改工”领域将获得一定的政策红利。同时，如在具体项目规划上，能够进一步植入具体的产业发展规划目标将更能符合产业地产基金、产业股权基金，甚至能够符合政府产业基金的投资要求。虽然，政府产业基金的募投管退一直都有着严格的监管要求，但“工改”项目如能符合政府产业基金的投资定位方向，获取政府产业基金的金融支持和政策支持无疑将是其较为理想的融资方式。因此，虽然在“工改”项目的前期熟化阶段较难符合多数银行、低成本产业基金（包括产业地产基金、产业股权基金，政府产业基金等）、信托等资本的投资要求，但仍需对项目的产业发展定位作为做好前期规划，以为项目的建设期、运营期的融资提前做好准备。

2. 纵观项目全生命周期，做好资金组合方案

正如前述分析，在“工改”项目融资存在诸多困难的情况下，长期与短期资金有效结合的融资方式将对“工改”项目融资起到有利的化解作用。因此要纵观“工改”项目全生命周期的融资需求，设计前后衔接得当的融资方案。

在“工改”项目前期的资金需要大多来源于原有用地单位或自然人的搬迁诉求。此时的资金需求量大，台底费用多，可引入较为灵活的城市更新基金作为拆迁前期的有利资金支持。同时针对原有用地单位应区别其原产业类型以不同的思路解决其前期搬迁与后期项目产业

定位的问题。

如原有用地单位产业类型不符合现有项目未来产业定位方向，应谨慎选择以物业回迁的方式来解决拆迁安置问题。因为一旦原有用地单位占有大部分建成物业，其产业方向并不符合项目未来定位，则原有用地单位只能将其相应的回迁物业对外出租。这样招租来的企业并不一定符合产业发展方向，将导致项目整体产业运营定位更偏向于商业化办公写字楼。

如原有用地单位产业类型符合现有项目未来产业定位方向，建议可以多以“物业回迁+整体”运营的方式依托原有用地单位的产业优势，吸引更多同类型企业的汇集，便于后续运营安排。同时，针对原有用地单位可结合其产业规模、企业发展阶段，以“产业地产孵化+企业孵化”的模式在拆迁之后即可引入社会资本的产业地产基金对需要产业升级的原有用地单位进行产业孵化，以“地产+产业方+基金方”的方式联合操盘项目的建设及后期运营。

在项目开发阶段，可按项目情况使用常规的银行信贷资金、信托贷款进行融资，可大大缓解项目的前期资金压力。待项目建成后，产业地产基金通过初期的运营引入一定的产业资源后，再以产业股权基金及政府产业基金作为长期资金进入，对项目后期运营及市场化退出作出进一步合理安排。

3. “轻资产+新金融”有效化解产业地产变现难

纵观国际和国内，产业地产商都经历了“由轻变重”再“由重变轻”的发展历程。物流地产普洛斯如此、新加坡的工业地产腾飞-星桥如此，国内的几家产业地产商华夏幸福、天安数码、张江等也在寻求轻资产的转变突破。

产业地产商初始阶段从轻资产运营起步至重资产收购后运营，主要是为了获取足够体量的土地储备和可供出租出售的物业，以扩大规模占有一定的市场份额，提升自身的行业地位。同时，通过重资产的稳定运营树立品牌形象，积累资源及拓展客户。当产业地产商扩张到一定规模后，因为规模的扩大，导致拿地成本不断增加，但收益率可能不升反降。因此，产业地产商需要寻找新的盈利点，以轻资产的方式降低部分业务的风险。因此，再“由重变轻”是产业地产商合理的选择。扩展到一定规模的产业地产商应该是以产业地产作为载体，以金融资本作为驱动力，依靠产业增值服务而实现投资收益。其中，增值服务既可以是常规的物业管理服务、运营服务，也可以是投融资服务、策划与定位服务，还可以扩展到公共科技平台服务、公共交易平台服务和其它衍生增值服务等等。

随着产业项目日渐成熟，其现金流将逐步趋于稳定。产业项目前期大规模的资本投入如果仅依赖租售回款，那将经历较长的回收周期。但通过资产证券化的方式对其未来现金流进行变现，则可以提前收回投资，用收回的投资再进行新项目投资，使得产业地产商可以保持稳定的发展。如果国内公募 REITS 能够顺利推行，对于产业的发展将会有积极的推动意义。产业基金及产业方通过将产业地产出售给 REITs 将实现退市套现、回笼资金，为产业基金和产业方提供了一种真正的退出机制。

【本文由建纬（深圳）律师事务所李冰执笔】

深圳城市更新措施的“收”与“放”

在酝酿多日之后，深圳市规划和自然资源局于 2019 年 6 月 6 日发布《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（以下简称“《若干措施》”）。深圳市规划和自然资源局在其官方解读中称，《深圳市城市更新办法》和《深圳市城市更新办法实施细则》出台至今已有近十年，如今面临新形势、新任务和新挑战：**新形势**是习总书记强调保护历史文化、不大拆大建、鼓励微改造；**新任务**是国家积极建设粤港澳大湾区要求深圳从高速度发展向高质量发展转变；**新挑战**是深圳更新进入深水区，**规划统筹、更新内涵、更新管理和服务水平**等方面均有待提升。毫无疑问，《若干措施》为深圳未来城市更新定了新的基调，结合近两年深圳陆续出台的政策，深圳城市更新的新脉络就此清晰地勾勒出来——总体而言，深圳的城市更新将更加强调政府管控，对市场参与则采取“收放并举，以收为主”的策略。

一、《若干措施》的“收”

1. 收紧规划和计划控制

《若干措施》官方解读认为当前存在“城市更新市场失灵”的问题，这是非常严肃的表达，传递了强烈的政策信号，即要更加**从严管理城市更新的规划和计划体系**。

首先，从规划层面，《若干措施》将中长期规划和年度计划协同管理，年度计划服务于中长期规划目标。同时，启动城市更新“十三五”规划的调整和“十四五”规划的制定，并增加规划期至 2035 年的城市更新规划。**规划统筹、规划引领和规划管控**将成为城市更新的新常态，也是深圳市城市更新实现从“数量”到“质量”的主要抓手。

其次，从计划层面，《若干措施》继续强调“有进有出”的城市更新项目管理，加大计划清理力度。截止 2018 年 12 月 31 日，已纳入更新单元计划的更新单元规划获市政府或其授权机构批准的通过率约为 60%，即约有 190 项更新单元计划可根据政策要求调出。根据以往更新单元规划审批实际所需时间进行统计分析，三年内已纳入更新单元计划的更新单元规划获市政府或其授权机构批准的通过率约为 85%。保守估计，如果执行严格的计划清理政策，约有 15%左右的已列入计划的项目面临调出计划的风险。根据规定，项目一旦调出计划，3 年内不得再次申报拆除重建类更新单元计划，失效的更新单元计划涉及城中村居住用地的，优先纳入城中村综合整治分区。在市级政策的导向下，各区已纷纷展开计划清理的调研、评估及相关准备工作，这将给部分项目造成很大压力。

2. 收紧各区对政策的制定和执行

《若干措施》强调要坚持“全市一盘棋”。2016年全面启动“强区放权”政策以来，各区均各自出台了相应的城市更新政策和操作办法，在实际操作过程中给市场主体带来了不便。深圳市政府及各职能部门及时觉察强区放权之后“各自为政”的问题，在2019年3月出台《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》及配套文件统一计划申报和规划审批之后，《若干措施》进一步要求逐步统一各区城市更新标准。此外，《若干措施》规定各区已出台的城市更新文件与市级城市更新政策和标准不一致的，各区应立即开展自查并进行整改。除政策的制定和执行层面强调各区统一标准之外，市级政府还通过各类指标控制和各类规划管控对各区审批城市更新项目进行严格管控。

3. 收紧城市更新项目流转活动

《若干措施》旗帜鲜明地提出“**稳定城市更新成本**”，稳定成本的措施主要体现在以下几方面：

(1) **杜绝倒卖项目**。《若干措施》第二十二条在规定集体资产监管时，要求：“**要各区应加强监管，杜绝开发企业私下倒卖，降低改造成本和社会风险**”。可见，政府认为村企合作项目频繁交易的行为不仅推高了改造成本，而且加大了社会风险。《若干措施》第十八条亦要求各区政府加强监管，杜绝企业私下倒卖城市更新项目。《若干措施》全文二十五条有两处提及“**杜绝私下倒卖城市更新项目**”，并将该项工作作为集体资产监管和稳定城市更新成本的工作要求。可以预见，在不久的将来，政府将出台相应政策限制城市更新项目的私下倒卖行为。

(2) **对城市更新物业租赁市场进行管制**。主要体现为两方面：一是城中村的租赁市场；二是工业楼宇租赁市场的价格。城中村租赁市场关系着社会低收入群体的居住空间保障。政府已经从万科的“万村”计划中看到了城中村租赁价格上涨可能带来的社会影响，故一方面努力通过综合整治改善城中村的居住环境，另一方面极力避免改造后租金成本的大幅度上升带来新的问题。针对工业楼宇租赁市场大量的“二房东”推高产业用房租赁价格的市场现象，《若干措施》强调加强产业用房租赁市场管理，支持实体经济发展，要求各区政府建立产业类用房的租赁价格管理和补贴机制。

4. 收紧集体资产交易监管

关于集体资产交易监管,《若干措施》强烈释放以下几点信号:一是严禁开发企业私下进驻城中村;二是向社会公开完成集体资产交易及城市更新合同备案的项目;三是强调在区政府监督下以公开招标方式公开透明选择市场主体,且要保障一定数量的、有实力且有开发经验的企业应标。《若干措施》还明确指出,杜绝少数“村官”与开发企业操纵集体决策。这意味着,集体资产平台交易的政策将得到更严格的执行,开发商前期锁定城中村项目的风险加大。

二、《若干措施》的“放”

1. 放宽工改工项目的政策激励范围

自2007年出台工业升级改造政策以来,尽管政府积极鼓励市场主体参与旧区业区的有机更新,但市场主体的积极性一直不够。《若干措施》为提高市场主体工改工项目的积极性,提出了以下三方面的举措:

一是放宽年限。更新改造方向为普通工业用地(M1)的拆除重建类城市更新项目的建筑物建成年限放宽至2009年12月31日前。

二是加大旧工业综合整治的政策激励。除了原有政策允许增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施之外,还提出了在不增加建筑面积的前提下通过空间优化增加研发办公和商业配套,并授权区政府可在程序简化、功能优化、资金补贴等各方面制定鼓励政策。

三是支持产业用地提高容积率。对已签订土地使用权出让合同或已经办理不动产登记且符合相关规定的产业用地,可在维持原土地用途不变情况下,综合运用加建、改建、扩建等手段提高容积率。这一点在早前市政府发布的《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》也有体现:该规定明确已批产业用地容积及容积率原则上应根据生效法定规划进行调整,产业用地容积调整涉及拆除建(构)筑物的,拆除的建(构)筑物建成时间应大于10年(含10年)。拆除的建(构)筑物面积原则上不得超过合法已建建筑面积(以规划验收或不动产登记为准)的50%,且拆除建(构)筑物基底面积不得超过原宗地面积的30%。这些规定实质为旧工业区的改造开辟了一个新通道,即“容积率调整”通道。

2. 加大了城中村改造的政府支持力度

《若干措施》在延续原有政策基础上,继续强调鼓励城中村综合整治,并明确了系列政

策激励原则：

一是城中村综合治理与综合整治有效结合，综合治理先行，即综合整治的前提是通过综合治理或增加辅助设施、改变功能不足以消除城中村安全隐患。

二是综合整治由政府组织实施或者由政府引入市场主体实施。

三是综合整治由区政府组织计划和规划的编制，《若干措施》强调政府在编制规划时要考虑保障项目利润，同时通过制定**综合整治项目的统一搬迁补偿标准、降低合法用地比例**等多种举措降低综合整治的门槛等，多措并举，鼓励多方参与城中村综合整治类更新。

3. 放宽片区统筹项目的灵活度

《若干措施》首次提出“加大片区统筹力度”，以“案例+政策工具箱”的方式放宽了区政府对片区统筹项目的政策执行灵活度，具体包括：

一是规划方面的灵活度。在严格落实市级控制性规划的前提下，各区可充分发挥在用地布局、功能配比、公配规模及位置等方面的主动权。

二是政策方面的组合拳。《若干措施》强调统筹运用城市更新、土地整备、查违等各种实施手段。《若干措施》并没有具体规定“政策工具箱”包括哪些、如何实施，这给各区实际操作留下了较大想像空间。但结合现行政策体系，政府可运用的组合拳或将包括加大查违力度降低违法建筑补偿成本、利用土地整备手段清理难拆迁户、贯彻简易程序处理历史违建、加快解决合法用地比例不足、用足包括税收、产业补贴、专项基金在内的政策激励措施、加大对搬迁补偿的干预和协调力度、对片区统筹项目开辟特殊绿色通道等等。

三、《若干措施》不足之处

1. 部分政策缺乏落地措施，缺乏打开政策工具箱的“钥匙”

《若干措施》提及了很多激励措施，这些措施的具体实施或将面临很多问题。例如：统一综合整治的补偿安置指导标准该如何制定？城市更新与土地整备及查违手段应该怎样结合？城中村综合整治的局部拆建和降低合法用地比例如何真正落实？政府推进搬迁补偿谈判促进平台如何搭建？城市更新市区联席会议机制具体如何运作？市区统一政策标准是否会给部分项目造成新的政策适用困境？计划的调整和清理如何理清原有经济利益关系？这些问题都是《若干措施》得到有效执行必须解决的问题，而这些问题也是市场主体在操作城

市更新项目当中遇到的深层次问题。深圳过去制定了很多政策，既有纲领性的政策，也有操作性的政策，其中“暂行措施”、“若干措施”等都是纲领性的政策。而纲领性的政策一出台，将陆续修订或制定新的相关配套政策，这往往导致一段时间的政策制定期、观望期和适应期。《若干措施》较之前的《暂行措施》有很多方向的改变和调整，若具体操作细则不及时出台，将导致市场新一轮的周期性“暂缓”。

2. 各类控制性规划修订缓慢，加剧市场观望等待情绪，市场博弈成本或将增加

城市更新一直强调规划先行，深圳的城市更新规划政策经历了从松至严的过程，且各类控制性规划在不断地完善过程中。自2016年出台城市更新“十三五”规划后，各区在近两年才陆续出台各区的十三五规划。市场主体对“十三五规划”尚未充分了解和适应的情形下，“十三五”规划又将面临修订和调整，十四五规划制定也提上议事日程。《若干措施》还提到了2035规划的制定、文化保护专题研究、城市更新的智慧城市和绿色标准的制定、各类控制性规划的修订，以及各区对片区统筹规划的制定等等。无论是市级政府的专项规划，还是区级政府的片区规划，对城市更新项目均有着至关重要的影响。政府强调规划严控有一定合理性，但政府的规划管控措施一是要遵循技术中立原则，强化公众参与和专家技术人员的主导；二是规划政策要保持连贯性、稳定性，不能频繁调整，要让市场主体对规划政策形成稳定的预期；三是规划政策体系需完整，不能条块分割、不断出补丁政策。

3. 政府持续加大了对市场的干预力度，不排除产生挫伤市场主体积极性、抑制市场活力的后果

深圳的城市更新市场一直以来都是市场主导，受深圳及大湾区各种利好因素驱动，尽管面临各种城市更新市场困境，但是城市更新市场仍然非常活跃。无论是民企还是国企，无论是传统的房地产企业，还是各类金融资本都纷纷进军城市更新市场，城市更新市场还吸引大量的外地企业进入深圳市场。但受这两年政策频繁调整、市场成本增加的影响，城市更新市场弥漫着悲观和观望情绪，尤其是政府和村企对国有资本的亲睐，导致很多民企变得保守和谨慎。《若干措施》提出禁止项目私下转卖、限制开发商进村、限制租赁市场、鼓励大型企业、加大政府实施力度等措施，虽然对规范市场有积极作用，但也将抑制市场活力，尤其是禁止项目私下流转这条措施，可能导致很多限入困境的项目难以脱手，这有违市场优胜劣汰的规律。

四、对市场主体的三点建议

1. 主动调整存量项目的实施策略，加快存量项目推进进度

截至 2019 年 6 月，深圳已列入城市更新计划项目 779 个，已通过城市更新专规批复项目 467 个，通过率 59.8%，实施主体确认公示项目 292 个，实施率 37.5%。城市更新项目实施率低一直是政府关注的重点，近一年来，政府频频强调要建立城市更新项目“有进有出”的机制，定期清理已列计划但推进困难的项目。城市更新推进缓慢的主要因素有三个方面：**一是开发商实力和能力不够；二是搬迁补偿客观存在困难；三是项目审批效率低。**政府也清楚地意识到这些原因，因此《若干措施》一方面强调加大计划清理力度，将没有实施能力的开发商踢出局，同时也强调积极研究搬迁补偿促进措施，并提升政府在城市更新审批环节的服务意识，从“等着批”到“帮着报”。

开发商要重视这些政策信号，主动调整策略：**首先，整合优质资源，提升项目实施能力。**

《若干措施》明确禁止私下倒卖项目，开发商通过转卖项目套利的空间将很快收窄甚至关闭，因此，对经验不足和团队力量不够的开发商而言，明智的做法是寻找外部专业合作伙伴。深圳城市更新经过十年的飞速发展，市场已经培育形成涵盖搬迁谈判、项目管理、项目审批等各方面的专业机构和专业人员，中小型开发商要建立能整合这些优质专业资源的合作机制，借助外部力量快速推进项目。**其次，积极与政府沟通，争取政府各项支持。**《若干措施》释放出政府支持城市更新两大积极信号：一是明确提出“各区政府应主动作为，搭建各方协商平台，积极推动搬迁人与被搬迁人开展协商谈判。”二是提出搭建城市更新市区联席会议机制，统筹研究城市更新领域的重点难点问题。针对重点项目，提供“专员式”和“一站式”服务，协助加快更新进度。其实各区在此之前也有类似的政策信号，开发商应该积极运用政策工具和政府力量，与政府共同商讨解决城市更新项目中的难题。**最后，妥善运用金融工具，提高抗风险能力。**城市更新项目周期长、风险大已成为城市更新市场的基本特点，很多项目采取单一的基金融资或民间借贷等方式融资，面临融资成本高和融资到期兑付的巨大风险。对于这类项目，开发商要及早对风险进行评估，及时调整融资策略和融资工具，减少高成本的债权融资，适度增加股权融资。

2. 积极研究“政策工具箱”，争取片区统筹试点项目

《若干措施》首次提出“政策工具箱”的概念，并旗帜鲜明提出“加大片区统筹力度”，该项政策实际上是继重点城市单元政策之后另一大制度安排。重点城市更新单元有严格的数量限制，“十三五”规划明确开展 10 个左右的重点更新单元。重点更新单元也有严格的规模限制，且只能公开选聘市场主体，故目前重点更新单元实施情况并不理想。而片区统筹项目既没有数量限制，也没有规模限制。《若干措施》仅强调“拟更新改造用地相对集中”的片区，且只要在刚性管控方面符合市级规划管控的要求，便赋予各区更大的“弹性空间”。这

些政策空间使得区政府可以针对特定项目，运用“政策组合拳”着力解决项目实施过程的规划利益统筹难、拆迁谈判难、产权关系理顺难、不同实施主体利益平衡难等问题。开发商应当积极寻求成为首批片区试点项目，争取先行先试的政策红利。

3. 及时抓住政策机遇，布局综合整治项目

综合整治一直是政府鼓励的改造方向，但由于政策激励不到位，市场主体对此类更新一直持观望和谨慎态度。随着政策激励力度的持续加大，再加上政府限制拆除重建类项目的立项，市场主体不得不将一部分注意力转移至城中村综合整治项目和旧工业区成片改造项目。

《若干措施》短短二十五条，不仅为城中村综合整治和旧工业区改造单列篇章，而且仅“综合整治”这个词在全文出现了18次，足以说明新政策对于综合整治与旧工业成片改造领域的重视。关于综合整治，《若干措施》规定了系列措施，包括：制定全市统一的城中村综合整治更新补偿安置标准、引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务、允许局部拆建、降低合法用地比例、调出拆除重建类项目将纳入综合整治范围等。这些举措一旦全部落地，将极大地促进城中村综合整治项目的发展，在拆除重建项目日益收紧的大趋势下，开发商早日布局优质综合整治项目也许是个不错的选择。

【本文由建纬（深圳）律师事务所贺倩明执笔】

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5月、6月，在深圳十个区内，有项目列入更新计划的辖区为罗湖区（2例）、南山区（1例）、龙华区（2例）、龙岗区（7例）、宝安区（1例）。

（一）罗湖区

《2019年深圳市罗湖区城市更新单元计划第一批计划》

2019年5月22日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围 用地面积 (平方米)	备注
----	----	----	------	------	-----------------------	----

1	罗湖	东晓街道	罗湖区东晓街道仙诺布心片区城市更新单元	深圳市东晓基业投资有限公司、东晓街道办事处	17624	<ul style="list-style-type: none"> 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 5569.3 平方米（更新单元范围内落实不少于 6129.0 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，应落实一处给水泵站、一处幼儿园； ③ 本更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 5 月 29 日起至 2021 年 5 月 28 日止。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列需求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

罗湖区东晓街道草埔清水河新村城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：14394m²

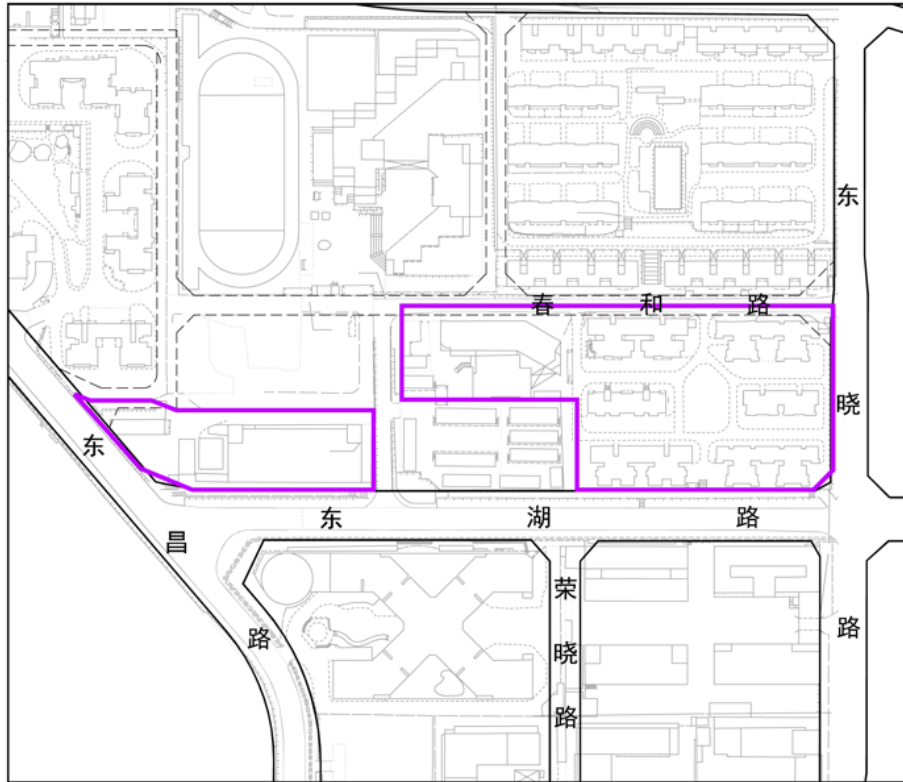
《2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第一批计划》重新公告
2019年5月29日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围 用地面积 (平方米)	备注
1	罗湖	东晓街道	罗湖区东晓街道仙诺布心片区城市更新单元	深圳市东晓基业投资有限公司、东晓街道办事处	17624	④ 拟更新方向为二类居住等功能； ⑤ 拟拆除重建范围内落实不少于 5569.3 平方米（更新单元范围内落实不少于 6129.0 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，应落实一处给水泵站、一处幼儿园； ⑥ 本更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 5 月 29 日起至 2021 年 5 月 28 日止。

特别提示：

1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。
4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列需求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

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：17624m²

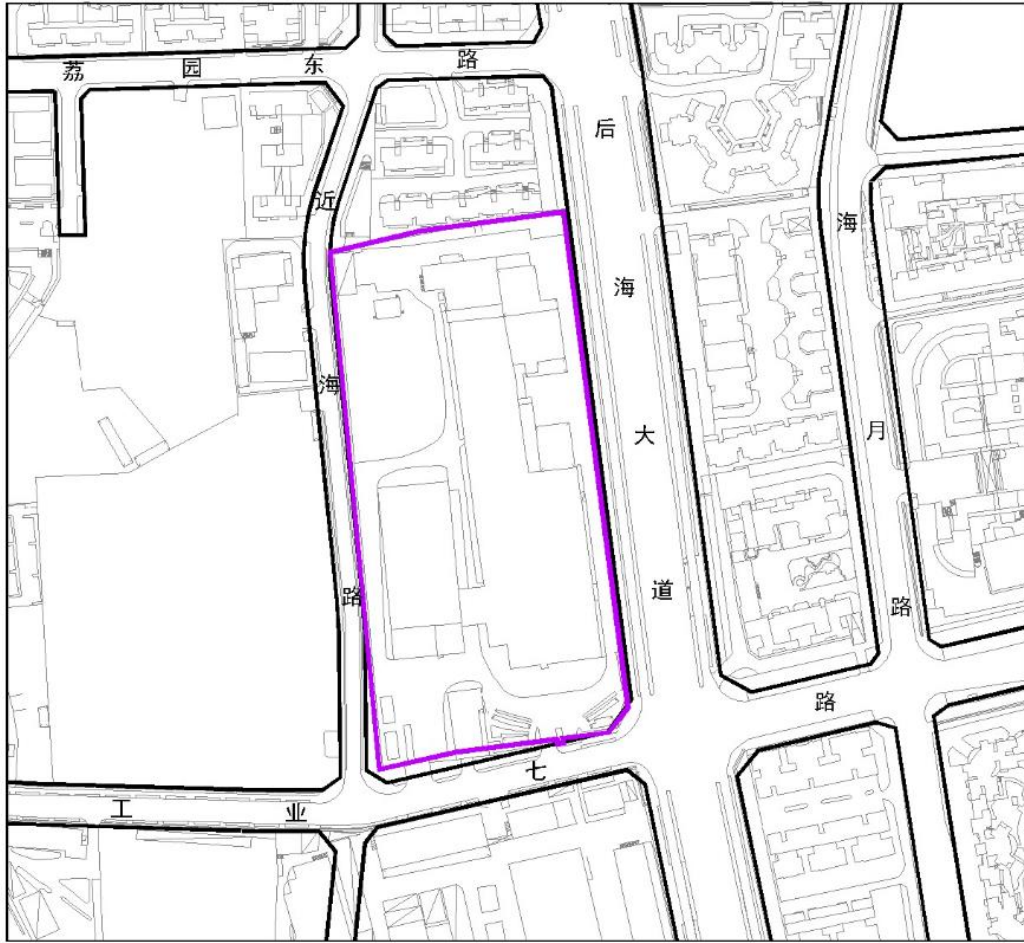
(二) 南山区

南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元计划（草案）

2019年5月25日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	南山区	招商街道	原联合饼干厂城市更新单元	深圳市蛇口海湾实业股份有限公司	31710	①拟更新方向为二类居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 16679 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，其中，学校用地不少于 14327 平方米。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：31710m²

(三) 龙华区

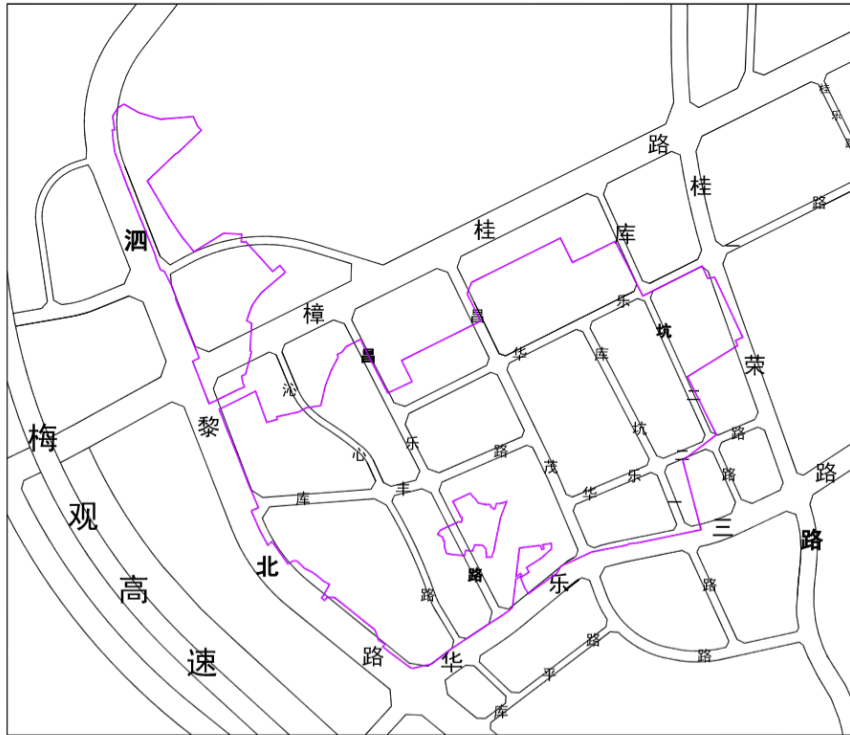
《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第五批计划》(草案)

2019年5月8日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	龙华区	观澜街道	库坑片区城市更新单元	深圳海涓地产开发有限公司	473818	<p>①拟更新方向为工业(含普通工业、新型产业)、居住、商业等功能。</p> <p>②拟拆除范围内移交政府的用地总面积应不少于142200平方米(含不少于7710平方米的绿地)。</p> <p>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。</p>
2	龙华区	福城街道	南木崙片区城市更新单元	深圳市民基置业发展有限公司	106654	<p>①拟更新方向为商业、居住等功能。</p> <p>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42700平方米(含不少于12200平方米的义务教育设施用地一处,不少于5520平方米</p>

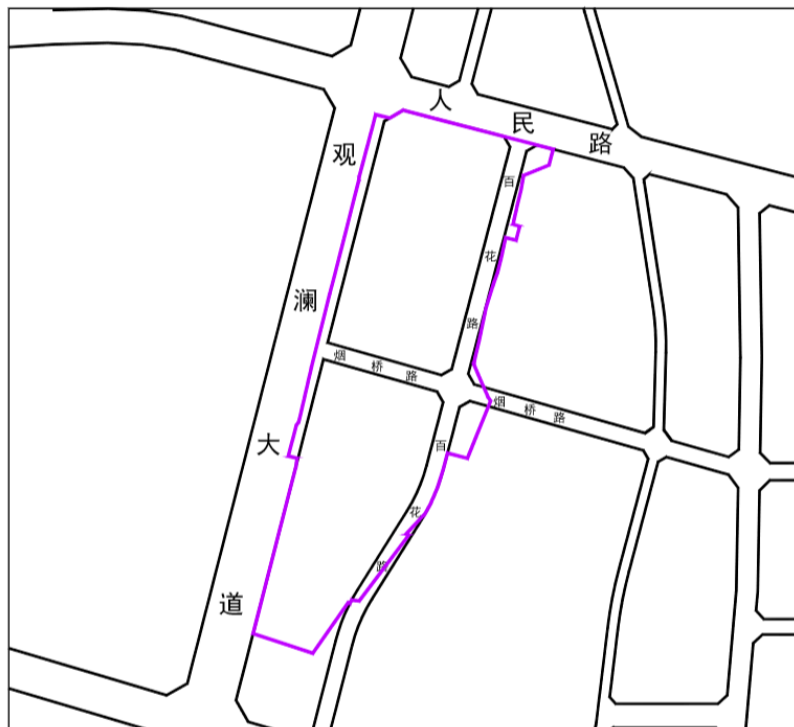
						<p>的绿地)，落实不少于 18 班的幼儿园一所。</p> <p>③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
<p>特别说明：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元的拟拆除范围示意图详见公示网站 http://www.szlhq.gov.cn。</p> <p>2. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>3. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

龙华区观澜街道库坑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：473818m²

龙华区福城街道南木輦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：106654m²

《2019年深圳市龙华区城市更新单元计划第二批计划》

2019年6月12日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	龙华区	观澜街道	大布巷片区城市更新单元	深圳金广房地产有限公司	218699	<p>①拟更新方向为居住、商业等功能。</p> <p>②拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于 87613 平方米（含不少于 20919 平方米绿地），落实不少于 27 班幼儿园，打通规划平安路、悦兴路、布新路、布巷路。</p> <p>③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 6 月 12 日起至 2021 年 6 月 11 日止。</p> <p>④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。</p>
2	龙华区	民治街道	万众生活村片区城市更新单元	深圳市合胜房地产开发有限公司	54749	<p>①拟更新方向为居住等功能。</p> <p>②拟拆除范围内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应不少于 21900 平方米（含不少于</p>

						<p>8700 平方米义务教育用地一处），落实不少于 12 班的幼儿园一所，落实法定图则规划路网。</p> <p>③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 6 月 12 日起至 2021 年 6 月 11 日止。</p> <p>④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。</p>
3	龙华区	福城街道	冠彰电器厂城市更新单元	伟禄置业（深圳）有限公司	24263	<p>① 拟更新方向为居住功能（保障性住房，需符合住建部门有关要求）。</p> <p>② 拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于 7280 平方米。</p> <p>③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 6 月 12 日起至 2021 年 6 月 11 日止。</p> <p>④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。</p>
4	龙华区	大浪	龙华老街地块	深圳市中宏锦	23701	<p>① 拟更新方向为居住、商业等功能。</p>

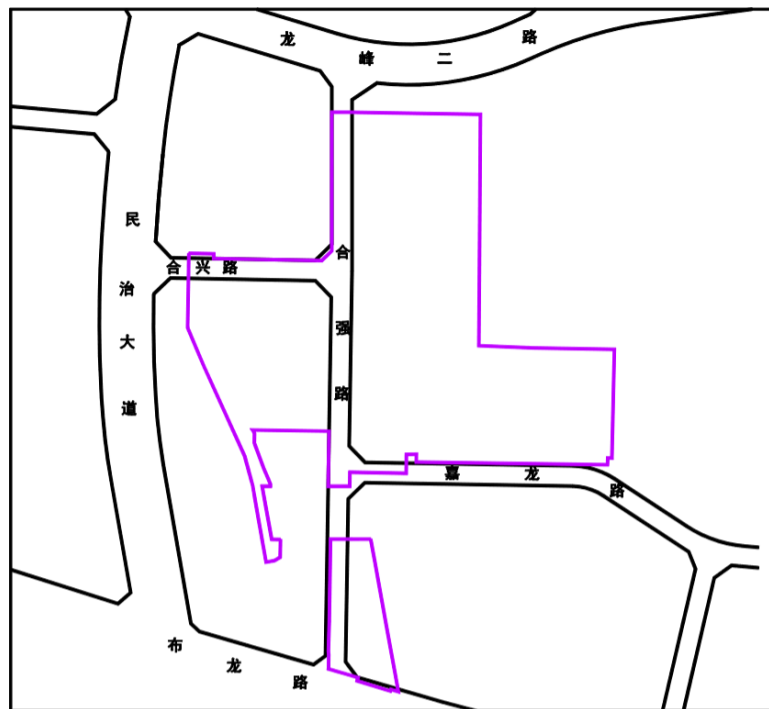
		街 道	城市更 新单元	园房地 产开发 有限公 司		<p>② 拟拆除范围内应落实城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于11720平方米。</p> <p>③ 更新单元计划有效期2年，自2019年6月12日起至2021年6月11日止。</p> <p>④ 城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

龙华区观澜街道大布巷片区城市更新单元拟拆除范围示意图



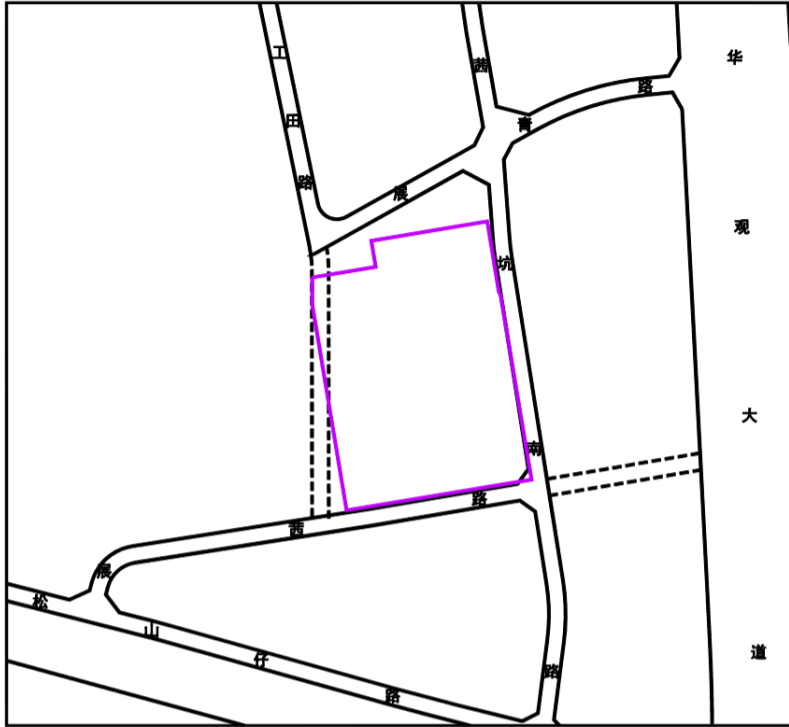
拟拆除范围用地面积：218699m²

龙华区民治街道万众生活村片区城市更新单元拟拆除范围示意图



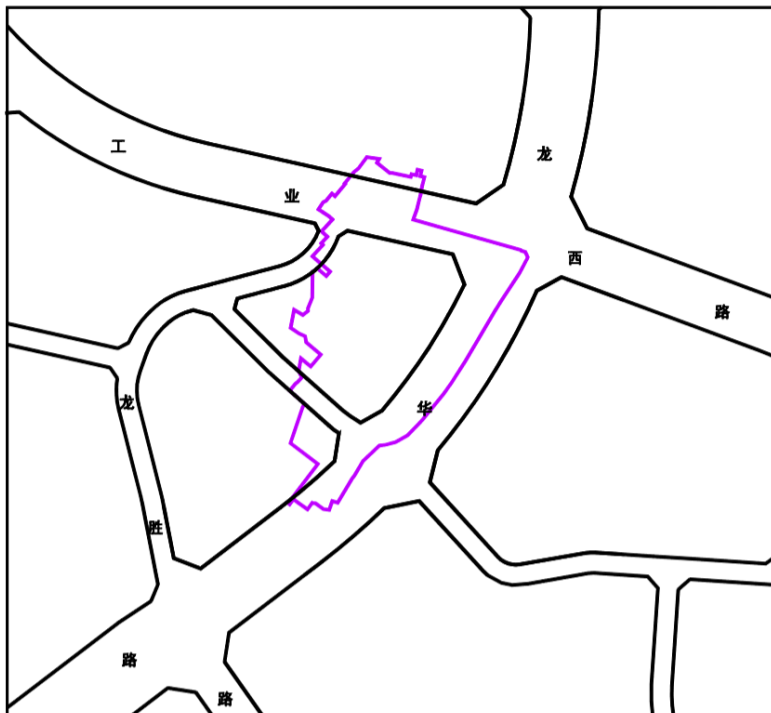
拟拆除范围用地面积：54749m²

龙华区福城街道冠影电器厂城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：24263m²

龙华区大浪街道龙华老街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：23701m²

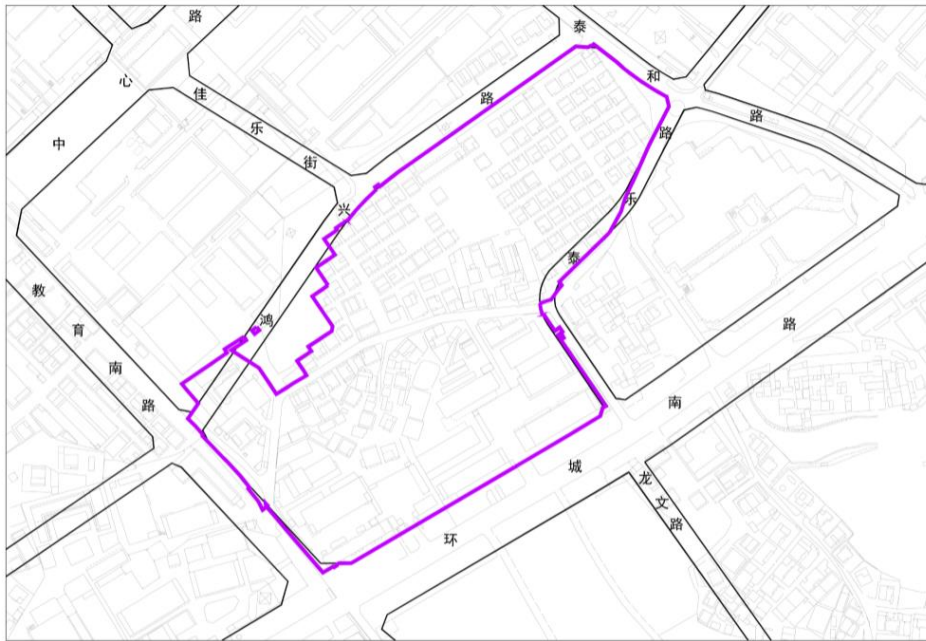
(四) 龙岗区

《坪地街道坪地中心社区石灰围片区城市更新单元计划》(草案)

2019年5月7日

编号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	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	<p>①拟更新方向为居住用地、普通工业用地等功能。</p> <p>②关于压占规划教育南路中心线的建筑物及构筑物,需在本项目确认实施主体前明确拆除责任并签订搬迁补偿安置协议。</p> <p>③拟拆除重建范围内应落实不少于 27092 平方米的公共利益用地。</p>
<p>特别提示:</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体,项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定,除满足本表所列要求外,还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>					

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重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：77407平方米

《坪地街道中心社区岳湖岗（中片区）城市更新单元计划》（草案）公示

2019年5月14日

编号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	坪地	中心社区岳湖岗（中片区）	深圳市晨兴房地产开发有限公司	119461	①拟更新方向为居住用地、商业用地等功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 52268 平方米的公共利益用地。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>					

龙岗区坪地街道中心社区岳湖岗（中片区）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：119461平方米

《2019年龙岗区城市更新单元计划第四批计划》的公告

2019年5月20日

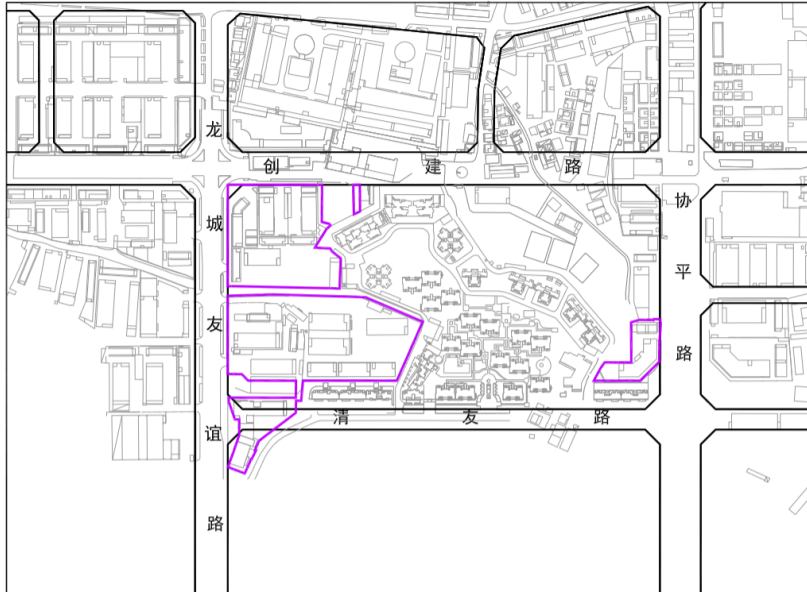
编号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	龙岗	五联社区上艺厂片区	深圳市五联股份合作公司	45586	<p>①拟更新方向为居住用地、商业用地功能。</p> <p>②拟拆除重建范围内应落实不少于 17164 平方米的公共利益用地。</p> <p>③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 5 月 20 日起至 2021 年 5 月 19 日止。</p>
2	龙城	鹏利泰工业区	深圳市恒鹏置业发展有限公司	16641	<p>①拟更新方向为新型产业用地功能。</p> <p>②无污染厂房建筑面积不低于总产业用房（扣除创新型产业用房）建筑面积的 30%。</p> <p>③拟拆除重建范围内应落实不少于 3000 平方米的公共利益用地。</p> <p>④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 5 月 20 日起至 2021 年 5 月 19 日止。</p>

3	园山	DY01 片区 城市 更新 单元	深圳市 横岗投 资股份 有限公 司	198078	<p>①拟更新方向为居住、商业用地功能。</p> <p>②拟拆除重建范围内应落实不少于 73507 平方米的公共利益用地。</p> <p>③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 5 月 20 日起至 2021 年 5 月 19 日止。</p>
4	平湖	白坭 坑塘 边路 工业 区	深圳市 白坭坑 股份合 作公司	47790	<p>①拟更新方向为普通工业、新型产业用地功能。</p> <p>②拟拆除重建范围内应落实不少于 7925 平方米的公共利益用地。</p> <p>③该更新单元需在落实完成部分主干道平安大道捆绑的拆除责任后方可进行项目实施主体确认工作。</p> <p>④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 5 月 20 日起至 2021 年 5 月 19 日止。</p>
5	园山	森城 工业 区城 市更	深圳市 森城科 技开发 有限公 司	36448	<p>①拟更新方向为普通工业、新型产业功能。</p> <p>②拟拆除重建范围内应落实不少于 10858 平方米的公共利益用地。</p>

		新单元			③更新单元计划有效期2年，自2019年5月20日起至2021年5月19日止。
序号	街道	单元名称	申报主体	拟综合整治用地面积 (平方米)	备注
6	平湖	禾花社区恒顺工业区 (综合整治类)	威鹰工程贸易公司	8008	①拟更新方向为普通工业用地功能。
<p>特别提示：</p> <p>1、本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2、本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3、在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新计划失效。</p> <p>4、本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市</p>					

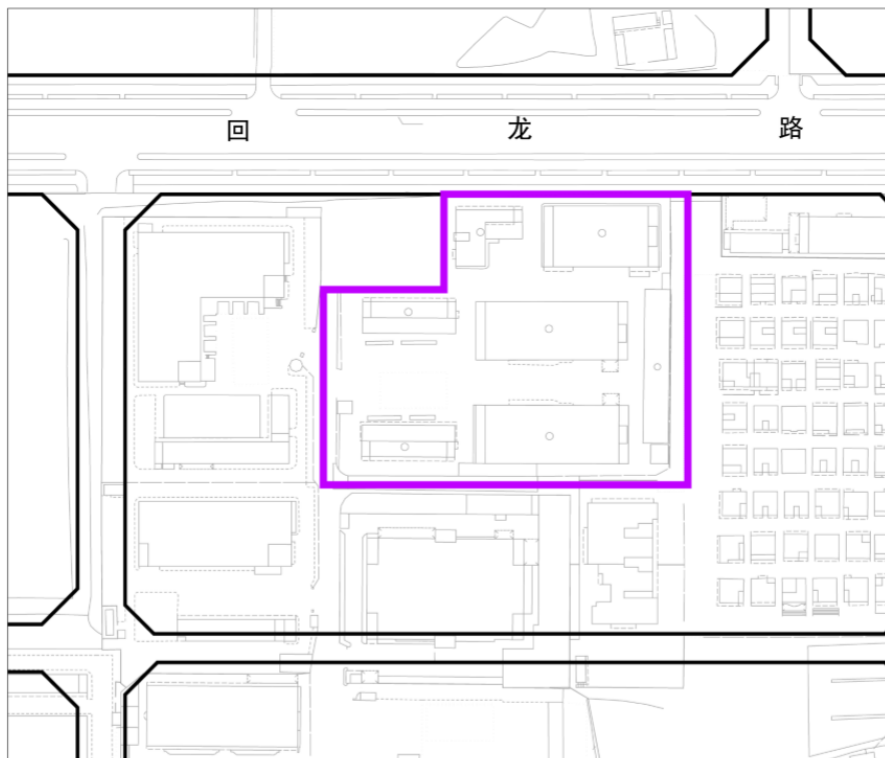
政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

龙岗街道五联社区上艺厂片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



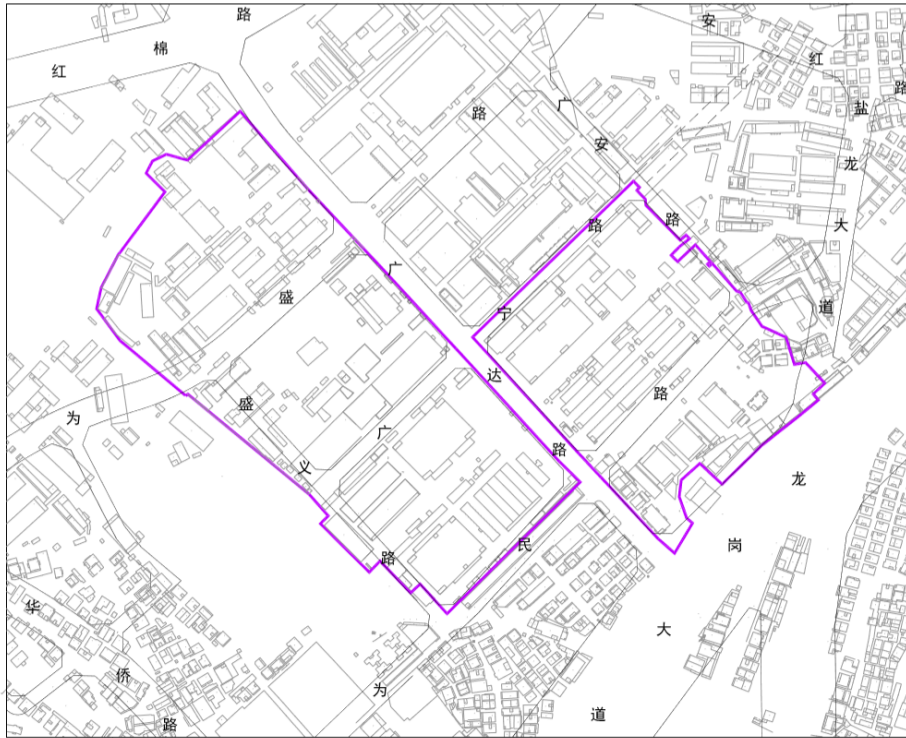
拟拆除重建范围面积：45586平方米

龙岗区龙城街道鹏利泰工业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：16641平方米

龙岗区园山街道DY01片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



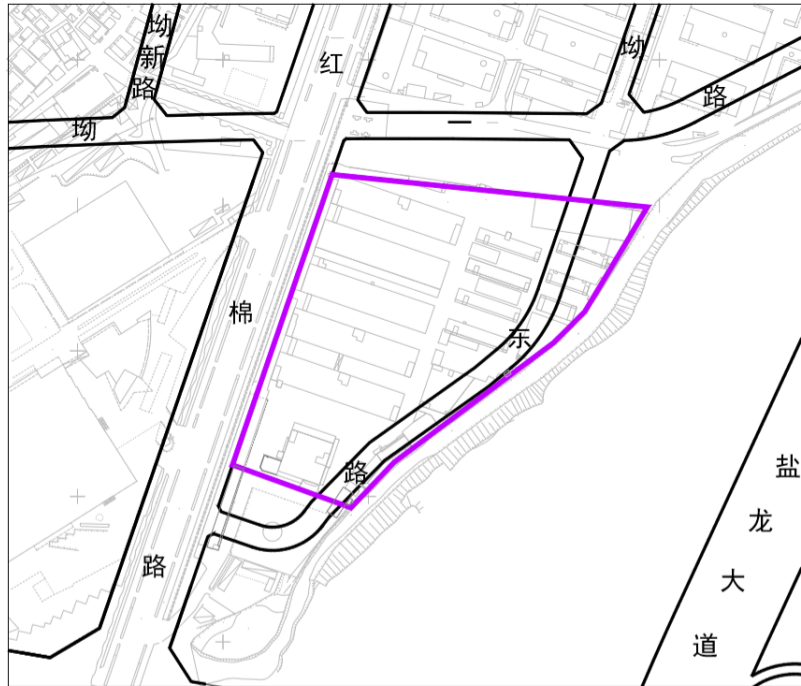
拟拆除重建范围面积：198078平方米

龙岗区平湖街道白坭坑社区塘边路工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



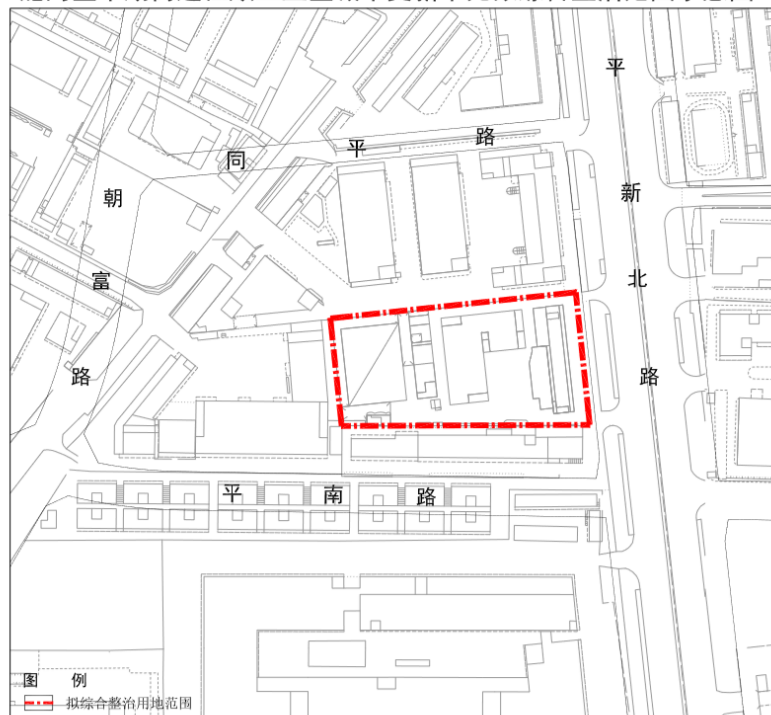
拟拆除重建范围面积：47790平方米

龙岗区园山街道森城工业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：36448平方米

龙岗区平湖街道恒顺工业区城市更新单元拟综合整治范围示意图

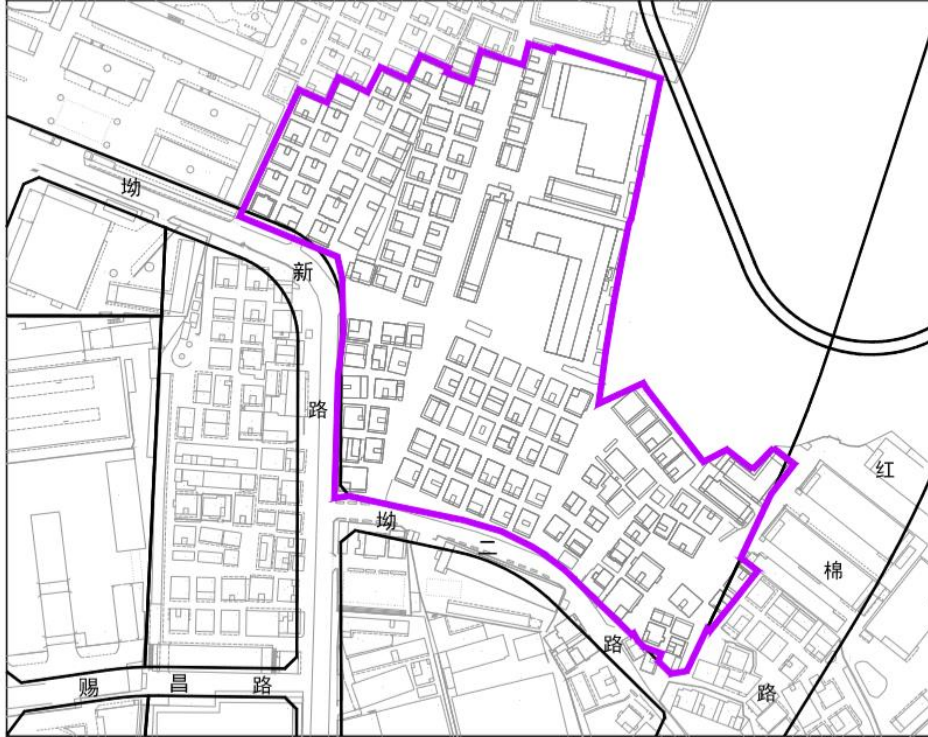


拟综合整治用地范围：8008平方米

《园山街道保安社区坳二村片区城市更新单元计划》(草案)

2019年6月11日

园山街道保安社区坳二村片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



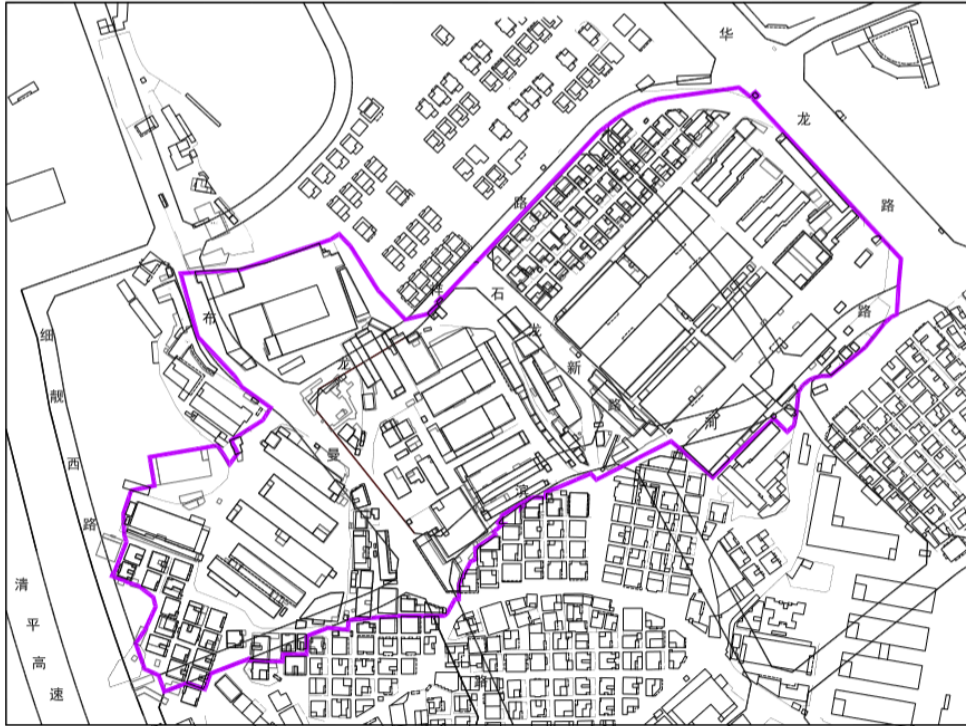
拟拆除重建范围面积：54005平方米

《2019年龙岗区城市更新单元计划第五批计划》

2019年6月12日

编号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	吉华	石龙坑片区	深圳市泰富华投资发展有限公司	111244	①拟更新方向为居住用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于46000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6月12日起至2021年6月11日止。
<p>特别提示：</p> <p>1、本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2、本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3、在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新计划失效。</p> <p>4、本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>					

吉华街道石龙坑片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图

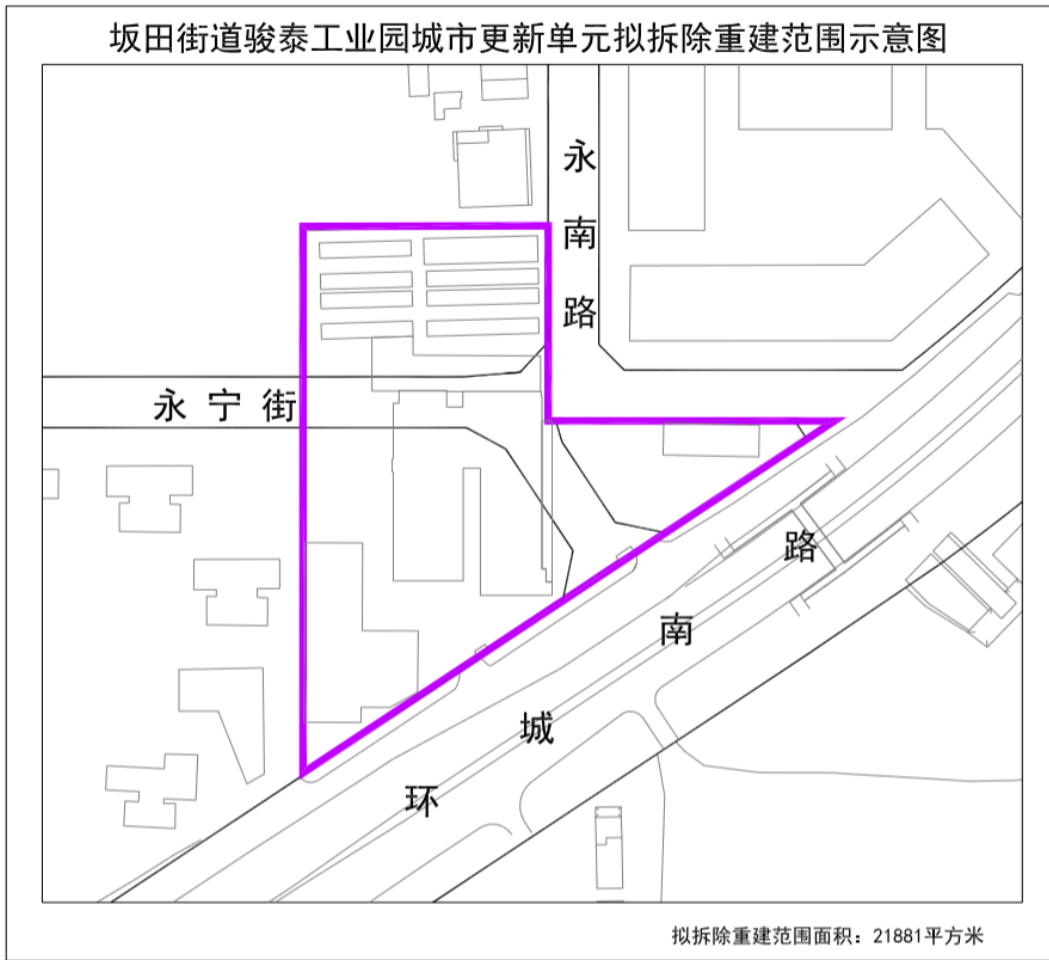


拟拆除重建范围面积：111244平方米

《2019年龙岗区城市更新单元计划第六批计划》

2019年6月19日

编号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	坂田	骏泰工业园	深圳一中海房地产开发有限公司	21881	<p>①拟更新方向为居住+新型产业用地功能。</p> <p>②拟拆除重建范围内应落实不少于 9279 平方米的公共利益用地。</p> <p>③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 6 月 19 日起至 2021 年 6 月 18 日止。</p>
<p>特别提示：</p> <p>1、本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2、本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生</p> <p>3、在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新计划失效。</p> <p>4、本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>					



《园山街道保安社区大福新村片区等城市更新单元计划》（草案）

2019年6月28日

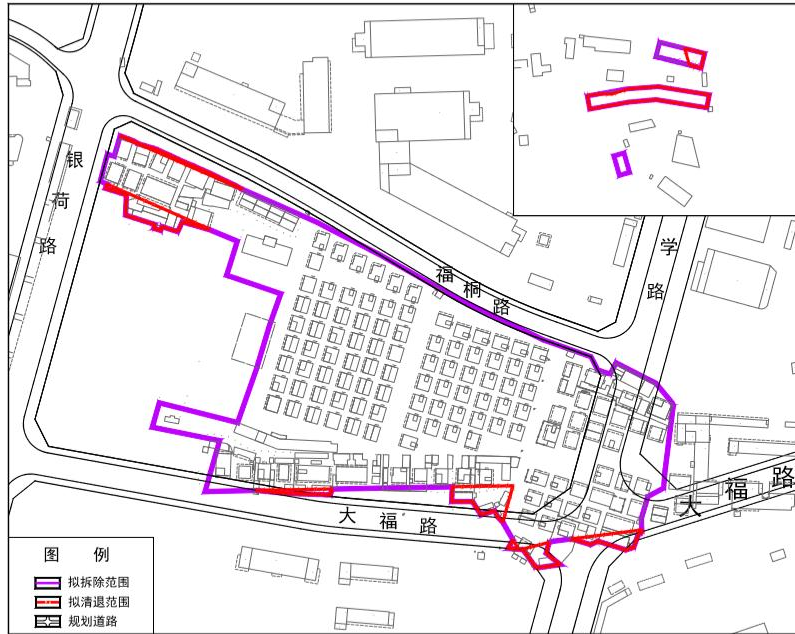
编号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	园山	保安社区大福新村	深圳市横岗保安股份合作公司	49745	①拟更新方向为居住用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 17035 平方米的公共利益用地。

编号	街道	单元名称	申报主体	拟综合整治用地面积 (平方米)	备注
2	宝龙	龙德健康产业园二期 (综合整治类)	时间乐物业管理(深圳)有限公司	5002	①拟更新方向为新型产业用地功能。
3	坂田	康冠工业区 (综合整治类)	深圳市康冠技术有限公司	61637	①拟更新方向为新型产业用地功能。

特别提示:

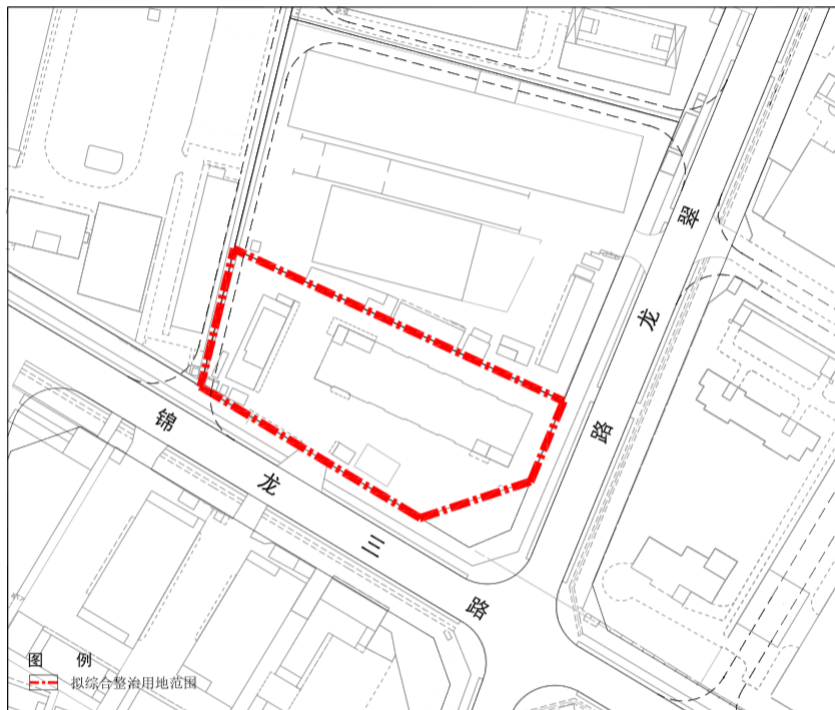
1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

园山街道保安社区大福新村城市更新单元拟拆除重建范围示意图



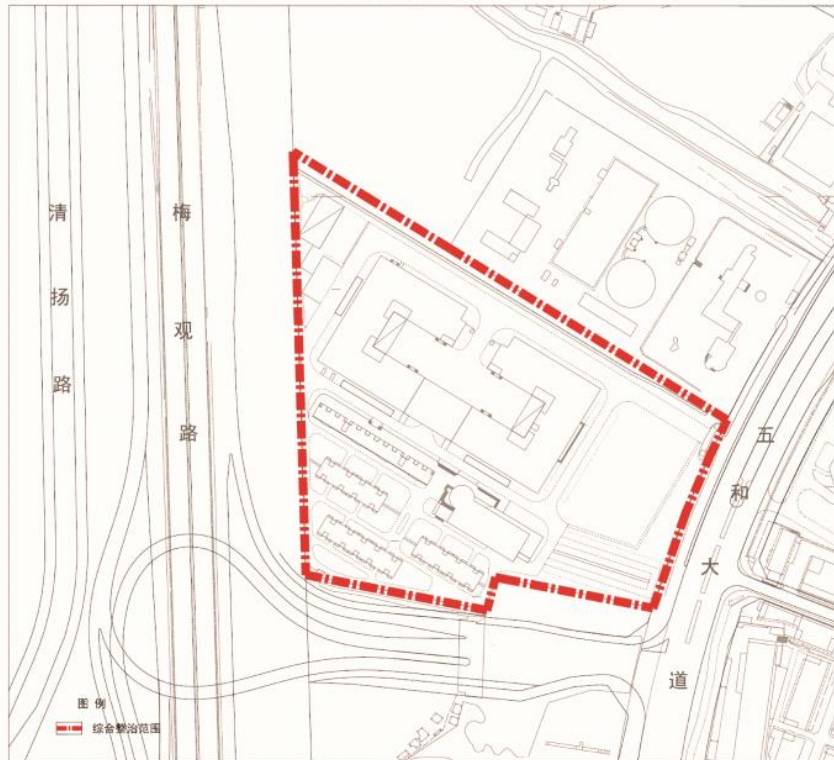
拟拆除重建范围面积：49745平方米

龙岗区宝龙街道龙德健康产业园二期城市更新单元拟综合整治范围示意图



拟综合整治用地范围：5002平方米

龙岗区坂田街道康冠工业区城市更新单元拟综合整治范围示意图



拟综合整治范围：61637 平方米

(五) 宝安区

《2019年深圳市宝安区城市更新单元第三批计划》

2019年5月17日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积(平方米)	备注
1	宝安区	沙井街道	宝安区沙井街道长兴科技工业园城市更新单元	深圳市锦华实业有限公司	113865	拟更新方向为普通工业(M1)等功能; 拆除重建用地范围内落实不少于25800平方米的公共利益项目用地(含道路、绿地等)。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。 更新单元计划有效期2年,自2019年5月17日起至2021年5月16日止。
2	宝安区	新安街道	宝安区新安街道裕和村城市更新单元	深圳市华丰世纪房地产开发有限公司	33134	拟更新方向为居住、商业等功能; 拆除重建用地范围内落实不少于11034平方米公共利益用地(含教育设施用地等); 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。

						更新单元计划有效期2年，自2019年5月17日起至2021年5月16日止。
3	宝安区	新安街道	宝安区新安街道裕丰村城市更新单元	深圳市嘉霖新安房地产有限公司	30087	拟更新方向为居住、商业等功能； 拆除重建用地范围内落实不少于10095平方米公共利益用地（含教育设施用地等）； 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。 更新单元计划有效期2年，自2019年5月17日起至2021年5月16日止。

特别提示：

1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。
4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。



《2019年深圳市宝安区城市更新单元第四批计划》

2019年6月5日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积（平方米）	备注
1	宝安区	航城街道	全一地块城市更新单元	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	71663	1、拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能； 2、拆除范围内落实不少于10750平方米公共利益用地（含道路等）； 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； 4、更新单元计划有效期2年，自2019年6月5日起至2021年6月5日止。
<p>特别提示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。 2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。 3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。 4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。 						

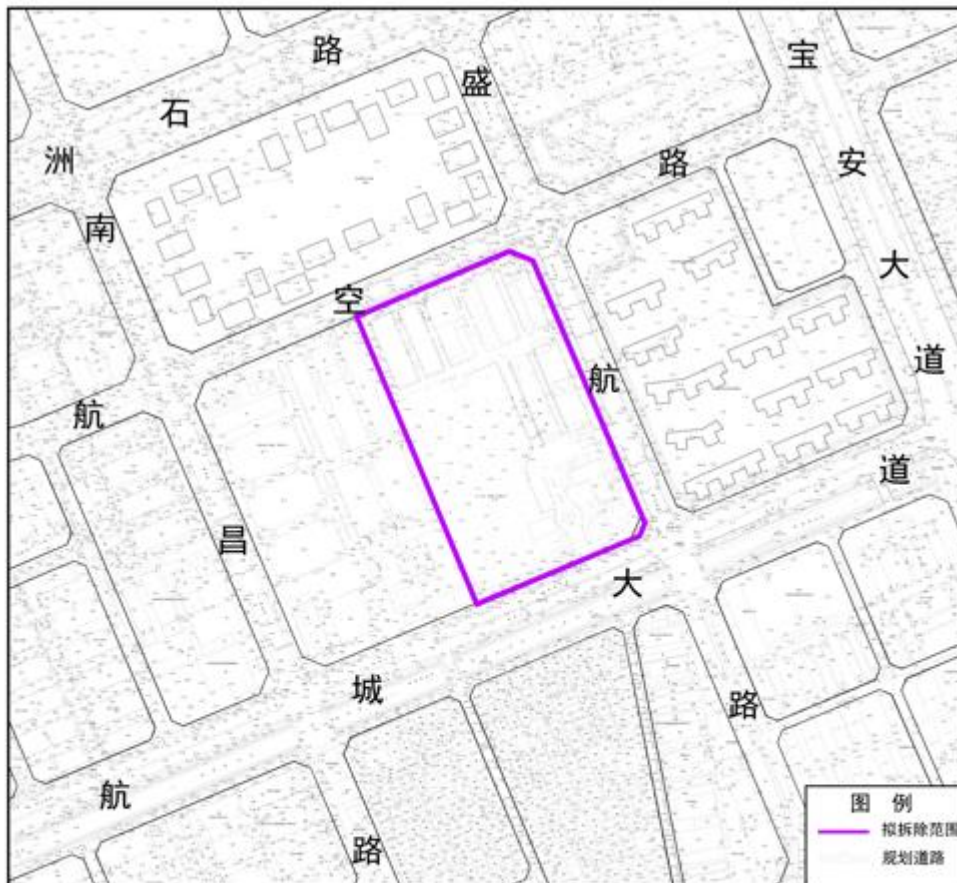
关于《宝安区航城街道全一地块城市更新单元计划》的公告

《宝安区航城街道全一地块城市更新单元计划》已经宝安区政府批准，现予以公告。

《宝安区航城街道全一地块城市更新单元计划》一览表

序号	辖区	街道	项目名称	申报主体	拆除范围用地面积 (平方米)	备注
1	宝安	航城街道	全一地块城市更新单元	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	71663	①拟更新方向为普通工业(M1)等功能。 ②拆除范围内落实不少于10750平方米的公共利益项目用地(含道路等)。 ③单元规划阶段按原定落实深圳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6月5日起至2021年6月5日止。
<p>特别提示:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。 2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体,项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。 3. 在本表所列的计划有效期内,更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的,更新单元计划失效。 4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定,除满足本表所列要求外,还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。 						

宝安区航城街道全一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: 71663 m²

深圳市宝安区城市更新和土地整备局

2019年6月5日

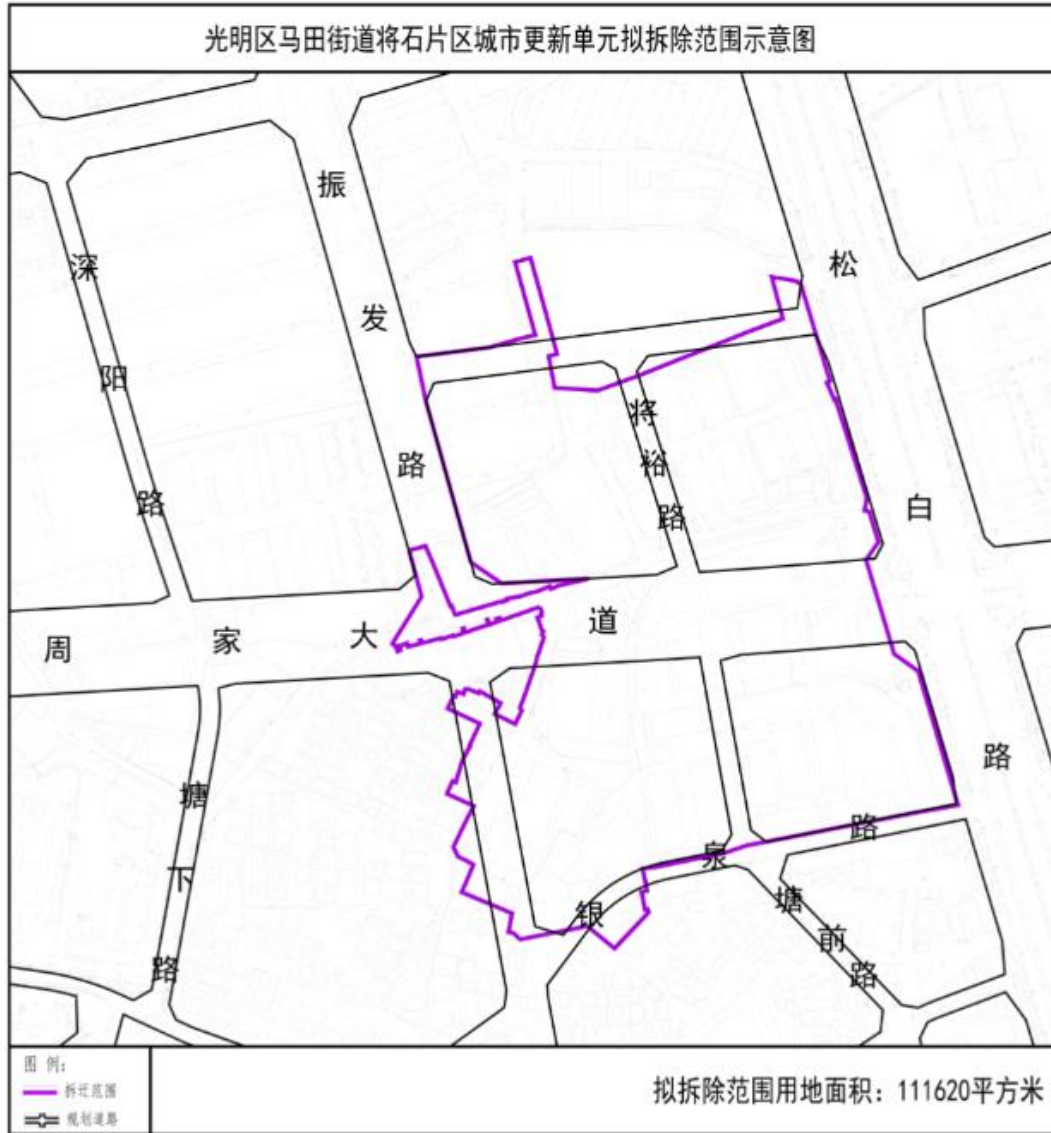
(六) 光明区

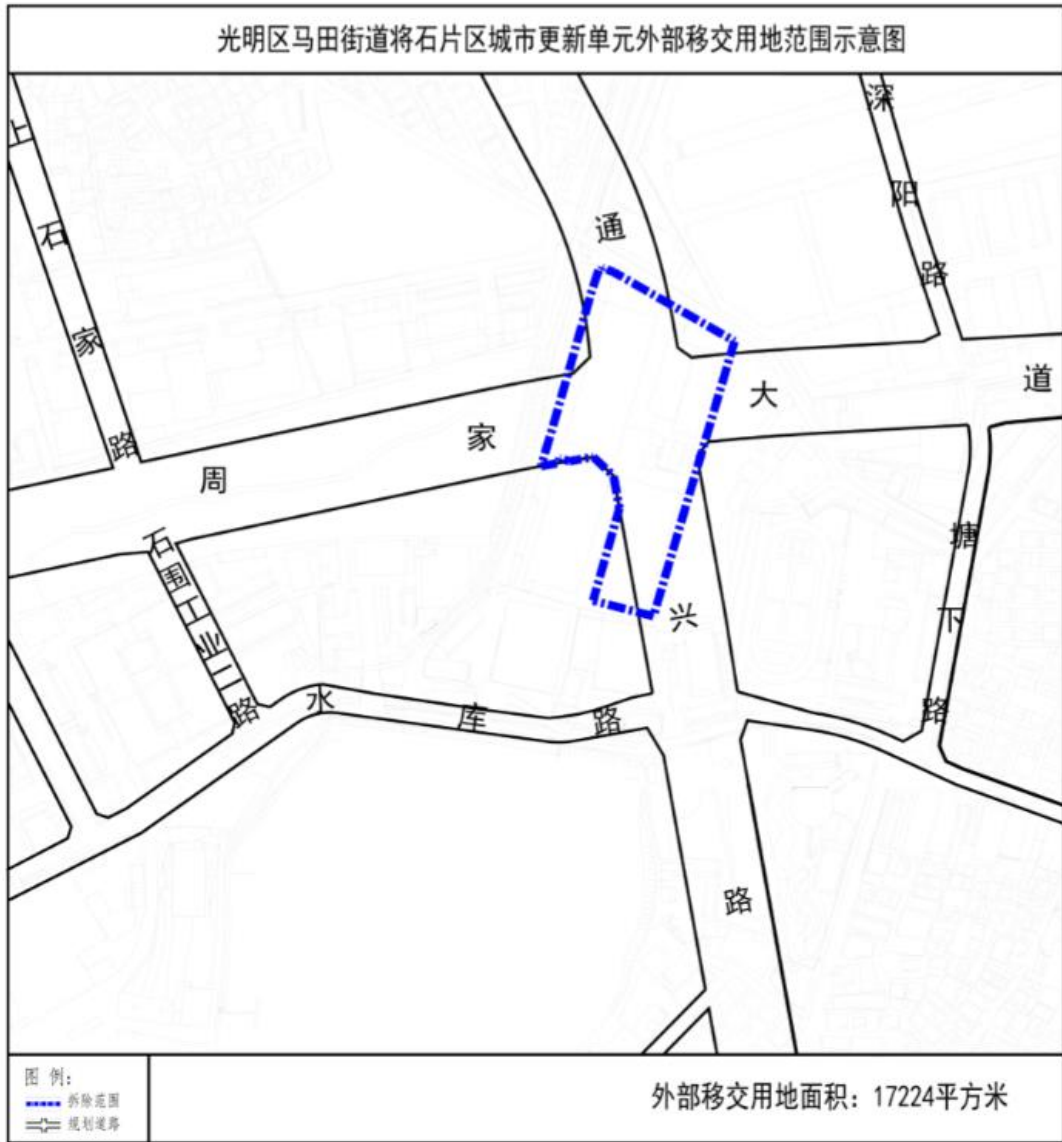
《2019年深圳市光明区城市更新单元第二批计划》(草案)公示

2019年6月20日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积(平方米)	备注
1	光明区	马田街道	将石片区城市更新单元	深圳中金创智投资管理有限公司	111620	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无偿移交的独立用地 47987.4 平方米, 其中应落实不小于 8700 平方米的教育设施用地一处及用地面积不少于 7458.1 平方米的公共绿地; ③拟拆除重建用地范围北侧 4220 平方米的用地须无偿移交政府; ④周家大道与通兴路交叉口 17223.59 平方米用地作为外部移交用地参与本次城市更新, 计入合法用地面积 9472.97 平方米。
<p>特别提示:</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体, 项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p>						

3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。





二、城市更新单元专项规划审批概况

2019年5月-6月，深圳十个辖区内，罗湖区（2例）、南山区（2例）、福田区（2例）、龙岗区（2例）、龙华区（3例）、宝安区（2例）、盐田区（2例）、坪山区（1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. 罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划修改（草案）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5月13日

项目位于罗湖区翠竹街道，北邻水贝二路，东临贝丽花园住宅区，南邻典雅居用地，西邻洪湖东岸用地。项目分三期实施，一期建设用地范围为1-06地块，二期建设用地范围为1-03和1-05地块，三期建设用地范围为1-02地块。

01

关于罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划修改（草案）的公示

热心参与规划，共建美好家园！

《罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划》已于2018年10月取得深圳市罗湖区人民政府颁发的《关于罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元规划修改的批复》（罗更新复〔2018〕7号），于2017年4月取得《罗湖区城市更新单元专项规划修改审批实施细则》（深罗更新〔2017〕32号），现对罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元进行规划修改，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市罗湖区城市更新办法》等有关规定，将规划修改事项予以公示，内容如下：

一、项目概况

项目位于罗湖区翠竹街道，北邻水贝二路，东临贝丽花园住宅区，南邻典雅居用地，西邻洪湖东岸用地。项目分三期实施，一期建设用地范围为1-06地块，二期建设用地范围为1-03和1-05地块，三期建设用地范围为1-02地块。

二、本次规划修改具体内容

本次修改内容主要为调整公共充电站的位置，在消防设计符合《电动汽车充电设施建筑设计技术规程》（GB500715-15-2016）、现行国家标准及技术规范，并设置初次自动报警系统、防排烟系统、消防登高车登高作业平台、消防登高操作平台等消防设施，在确保安全的前提下，按调整方案要求在水贝村城市更新单元二期1-03地块设置容量为1000平方米的公共充电站可调整至负一层。公共充电站的设计同时在满足小型客车的最小转弯半径及净空要求，具体以交通主管部门的意见为准。

本次修改应遵循及原规划的建筑密度（地上+地下）不变，各建筑功能分块建筑密度不增加，项目细部的拆除非责任与责任公共利益性不减少。

三、公示地点

1. 深圳市罗湖区城市更新和土地整备局
地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心4楼

2. 深圳市罗湖区翠竹街道办事处
地址：深圳市罗湖区翠竹路2028号 翠竹大厦1层

3. 项目现场
地址：深圳市罗湖区文锦北路水贝村

4. 深圳市罗湖区电子政务网站
<http://www.sz.lh.gov.cn>

四、公示时间

为两个月自然日，自2019年05月13日起至2019年07月13日止。

五、意见反馈

（一）公示期间对规划修改草案有任何疑问或建议以书面形式反馈，请直接送至公示地点意见箱，截止日期是2019年05月19日（如逾期，以截图日期为准）；

（二）个人反馈意见，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；

（三）多人共同反馈意见，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和联系方式；

（四）单位反馈意见，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

六、联系方式

深圳市罗湖区城市更新和土地整备局
地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心4楼；
联系人：李工、陈工
电话：0755-25504072、0755-82226766 传真：0755-82269710

七、报备声明

本次公示的专项规划修改草案，最终以政府审批为准，修改数据广泛征求社会各界人士意见建议，并做出意见或建议，特此公示。

深圳市罗湖区城市更新和土地整备局
2019年05月13日

区域位置图

街道区域位置

拆除与建设用地范围图

图例

- 更新单元范围
- 拆除用地范围
- 公共充电站位置
- 公共充电站建设位置
- 公共充电站建设位置及其拆除用地范围的示图

备注

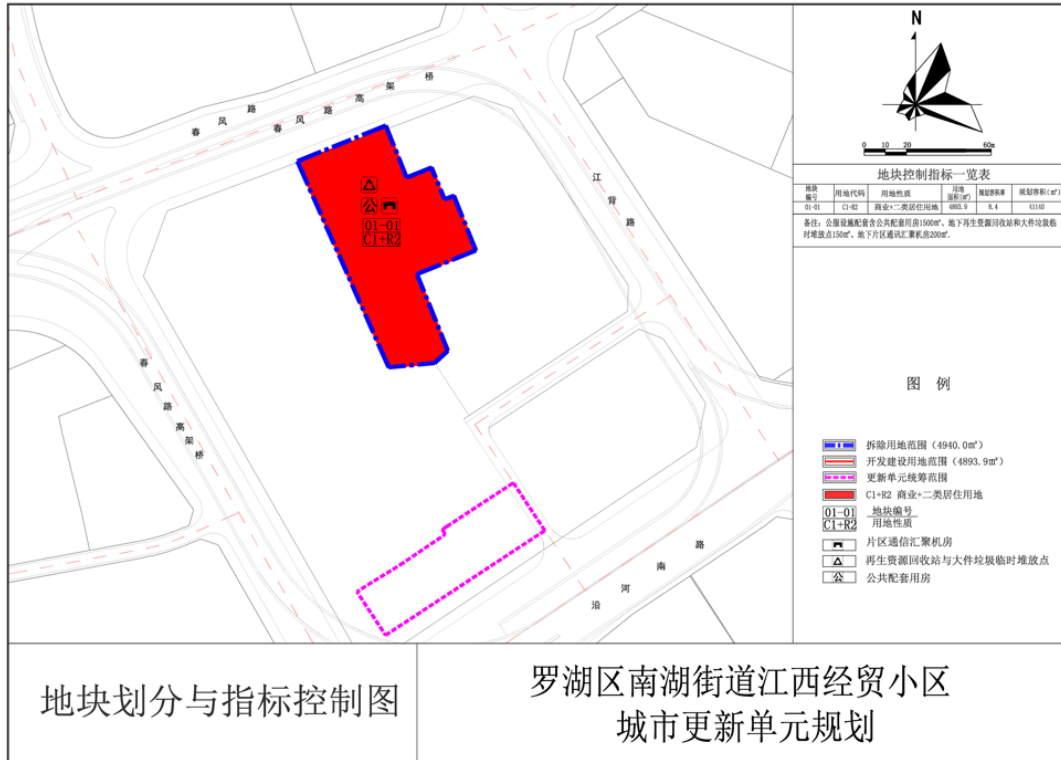
更新单元范围2044.2平方米。
拆除用地范围2094.9平方米。
公共充电站建设位置2094.9平方米。
公共充电站建设位置及其拆除用地范围的面积：1861.0平方米。
（含纳入公共充电站建设范围的1914.9平方米）

宗地号	权利人	用途	面积	备注
01010101010101010101
01010101010101010102
01010101010101010103
01010101010101010104
01010101010101010105
01010101010101010106
01010101010101010107
01010101010101010108
01010101010101010109
01010101010101010110
01010101010101010111
01010101010101010112
01010101010101010113
01010101010101010114
01010101010101010115
01010101010101010116
01010101010101010117
01010101010101010118
01010101010101010119
01010101010101010120
01010101010101010121
01010101010101010122
01010101010101010123
01010101010101010124
01010101010101010125
01010101010101010126
01010101010101010127
01010101010101010128
01010101010101010129
01010101010101010130
01010101010101010131
01010101010101010132
01010101010101010133
01010101010101010134
01010101010101010135
01010101010101010136
01010101010101010137
01010101010101010138
01010101010101010139
01010101010101010140
01010101010101010141
01010101010101010142
01010101010101010143
01010101010101010144
01010101010101010145
01010101010101010146
01010101010101010147
01010101010101010148
01010101010101010149
01010101010101010150



2. 罗湖区南湖街道江西经贸小区城市更新单元规划公告

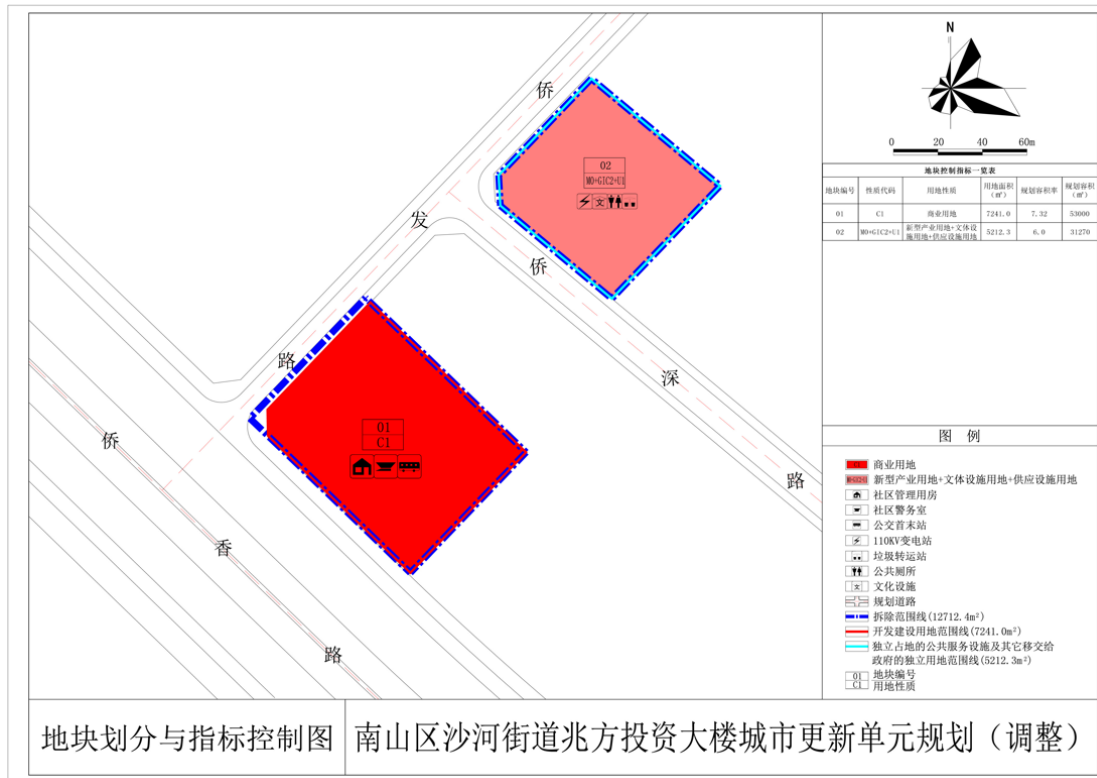
发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年6月13日



(二) 南山区

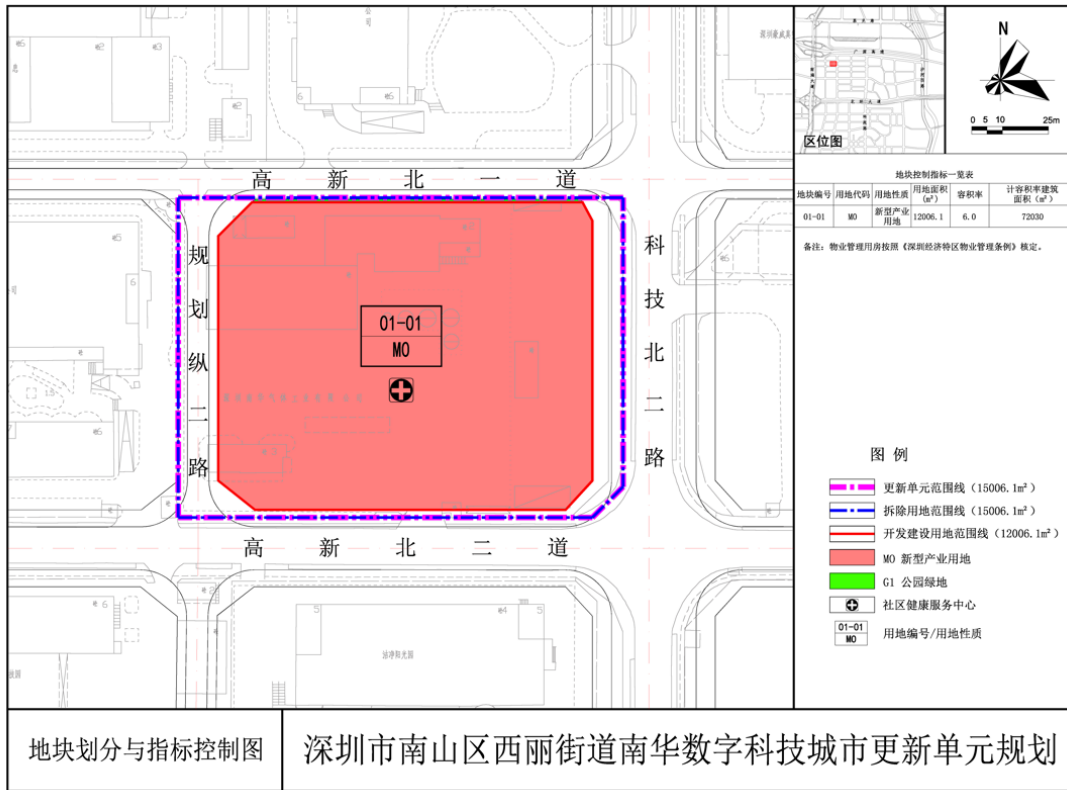
1. 南山区沙河街道兆方投资大楼城市更新单元规划（调整）公告

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年5月7日



2. 南山区西丽街道南华数字科技城市更新单元规划公告

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年5月10日



(三) 福田区

1. 福田区沙头街道金地工业区城市更新单元规划修改(草案)的公示

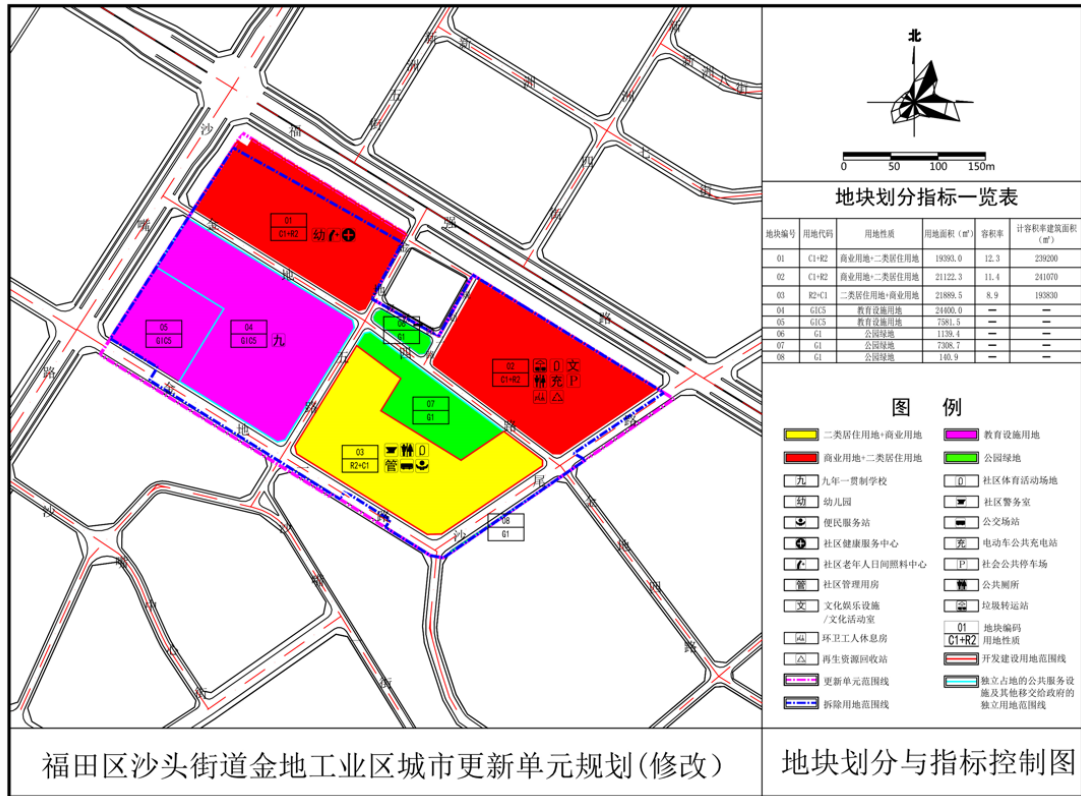
发布单位: 福田区城市更新和土地整备局 发布时间: 2019年5月10日

项目位于福田区沙头街道,南依金地一路,东接沙尾路,北靠福强路,西至沙嘴路。修改内容如下:在符合《深圳市城市规划标准与准则》并保证原更新单元规划一期各分项建筑面积总量不变的情况下,在01、03地块之间微调商业、办公及旅馆业建筑和商务公寓分项建筑面积。修改后01地块商业、办公及旅馆业建筑121000平方米,商务公寓63000平方米;03地块商业、办公及旅馆业建筑20000平方米,商务公寓37000平方米。

<p>01</p> <p>关于福田区沙头街道金地工业区城市更新单元规划修改(草案)的公示 热心参与规划,共建美好家园!</p> <p>福田区沙头街道金地工业区城市更新单元于2018年1月取得更新单元规划批复,现拟对已批城市更新单元规划进行修改。该规划修改(草案)已经福田区城市更新和土地整备工作领导小组会议审议通过,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《关于印发<城市更新单元规划审批操作规则>的通知》(深规土〔2013〕786号)等规定,现将规划修改事项予以公示。</p> <p>一、项目概况及规划修改内容</p> <p>项目位于福田区沙头街道,南依金地一路,东接沙尾路,北靠福强路,西至沙嘴路。修改内容如下:在符合《深圳市城市规划标准与准则》并保证更新单元规划一期各分项建筑面积总量不变的情况下,在01、03地块之间微调商业、办公及旅馆业建筑和商务公寓分项建筑面积。修改后01地块商业、办公及旅馆业建筑121000平方米,商务公寓63000平方米;03地块商业、办公及旅馆业建筑20000平方米,商务公寓37000平方米。</p> <p>二、公示地点:</p> <p>(一) 现场展示</p> <ol style="list-style-type: none"> 福田区城市更新和土地整备局 地址:深圳市福田区新沙路2号国防大厦8楼 深圳市福田区沙头街道办事处 地址:深圳市福田区新沙路60号 项目现场 地址:福田区金地工业区122栋1楼 <p>(二) 网上展示</p> <p>深圳市福田区城市更新和土地整备局网站 网址: http://www.szft.gov.cn/bwxw/qcspj/</p> <p>(三) 媒体展示</p> <p>深圳商报</p> <p>三、公示时间</p> <p>为7个工作日,自2019年5月10日至5月16日止。</p> <p>四、意见反馈</p> <p>(一) 公示期间对该规划修改草案有意见或建议的,请以书面形式反馈,截止日期为2019年5月16日,逾期视为无异议(如邮寄,以邮戳日期为准);</p> <p>(二) 个人反馈的,需附个人地址、身份证复印件、联系方式;</p> <p>(三) 多人共同反馈的,需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式;</p> <p>(四) 单位反馈的,需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。</p> <p>五、联系方式</p> <p>深圳市福田区城市更新和土地整备局 地址:深圳市福田区新沙路2号国防大厦812室 联系人:李工 电话:23947355</p> <p>六、版本说明</p> <p>本次公示的专项规划修改仅为草案,最终以政府批件为准。热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与,并提出意见或建议。</p> <p>特此公示。</p> <p>附件: 公示文件1.jpg 公示文件2.jpg</p> <p style="text-align: right;">深圳市福田区城市更新和土地整备局 2019年5月9日</p>	<p>区域位置图</p>  <p>拆除与建设用地范围图</p>  <p>图例</p> <ul style="list-style-type: none"> 拆除用地范围线 开发建设用地范围线 独立占地的公共服务设施用地及其他移交政府的独立用地范围线 <p>备注</p> <ol style="list-style-type: none"> 拆除用地面积: 119007.6平方米 开发建设用地面积: 62404.8平方米 (含列入零星用地2727.95平方米)
--	---

2. 福田区沙头街道金地工业区城市更新单元规划（修改）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6月5日

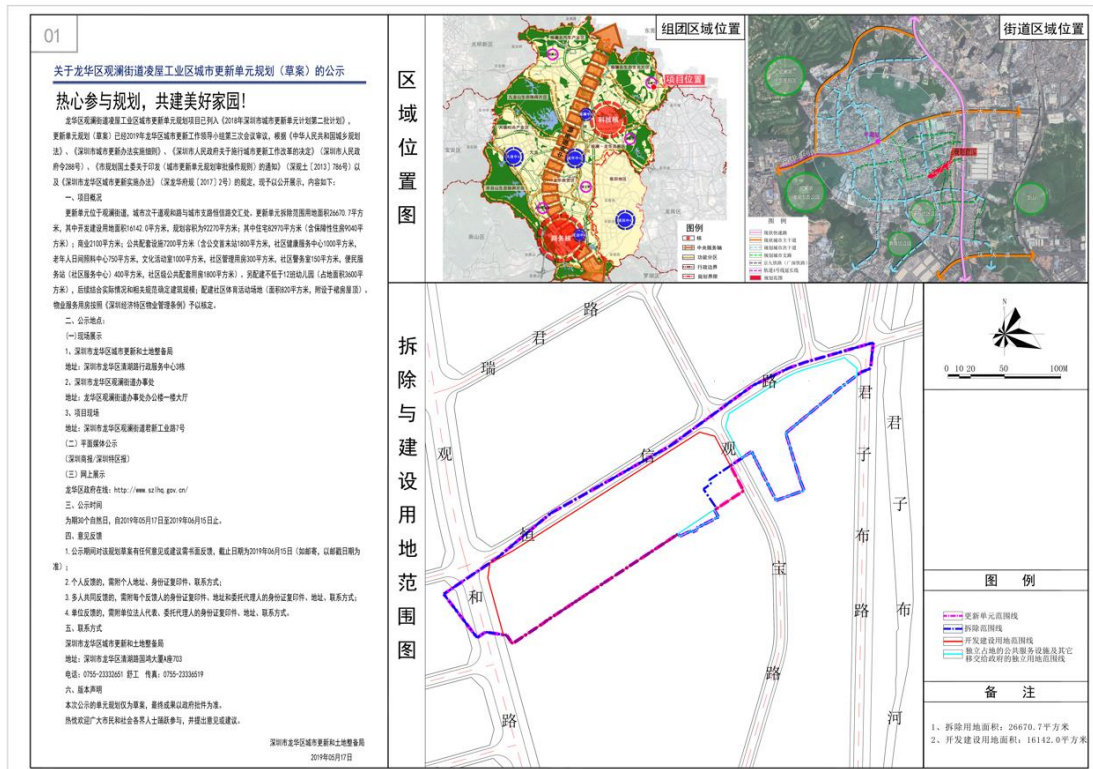


(四) 龙华区

1. 《观澜街道凌屋工业街区城市更新单元规划(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5月17日

更新单元位于观澜街道，城市次干道观和路与城市支路恒信路交汇处。更新单元拆除范围用地面积 26670.7 平方米，其中开发建设用地面积 16142.0 平方米，规划容积为 92270 平方米；其中住宅 82970 平方米（含保障性住房 9040 平方米）；商业 2100 平方米；公共配套设施 7200 平方米（含公交首末站 1800 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，社区级公共配套用房 1800 平方米）。另配建不低于 12 班幼儿园（占地面积 3600 平方米），后续结合实际情况和相关规范确定建筑规模；配建社区体育活动场地（面积 820 平方米，附设于裙房屋顶）。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。



01

关于龙华区龙华街道深圳北(龙华)商务中心二期城市更新单元规划(草案)公示

热心参与规划, 共建美好家园!

龙华区龙华街道深圳北(龙华)商务中心二期城市更新单元规划(草案)公示... 规划单元范围东至建设路, 南至建设路, 西至建设路, 北至建设路...

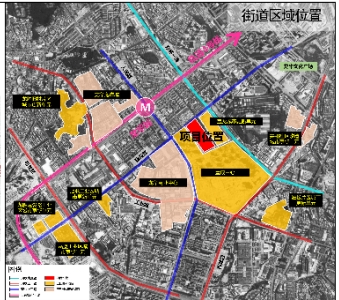
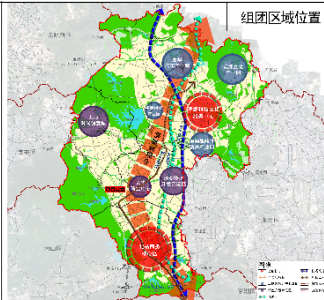
一、项目简介
1. 项目概况
2. 项目位置
3. 项目范围
4. 项目现状
5. 项目规划

二、公示地点
(一) 公示地点
(二) 公示时间
(三) 公示方式

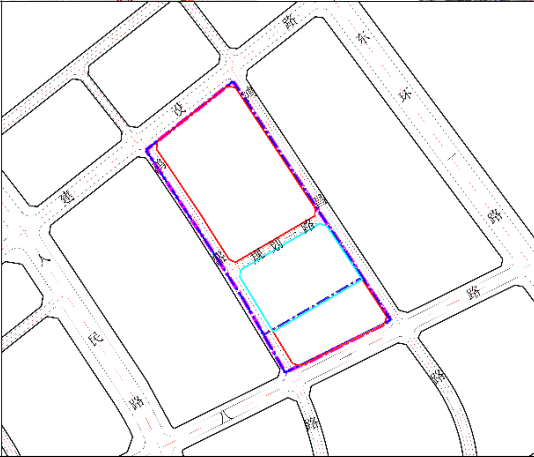
三、公示内容
1. 公示内容
2. 公示时间
3. 公示方式

四、公示期限
1. 公示期限
2. 公示时间
3. 公示方式

区域位置图



拆除与建设用地范围图

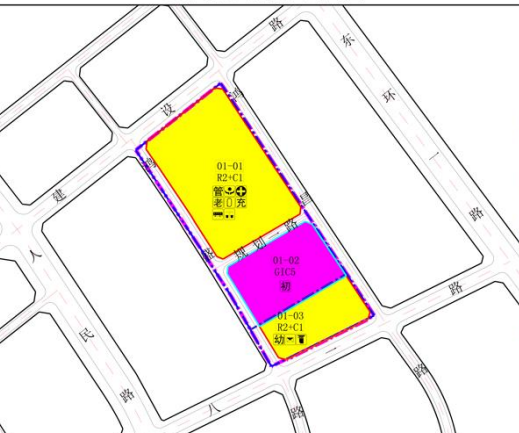


图例, 备注, 说明

02

关于龙华区龙华街道深圳北(龙华)商务中心二期城市更新单元规划(草案)公示

地块划分与指标控制图



总平面布局示意图



图例

地块控制指标一览表

Table with columns for Block No., Block Name, Area, etc.

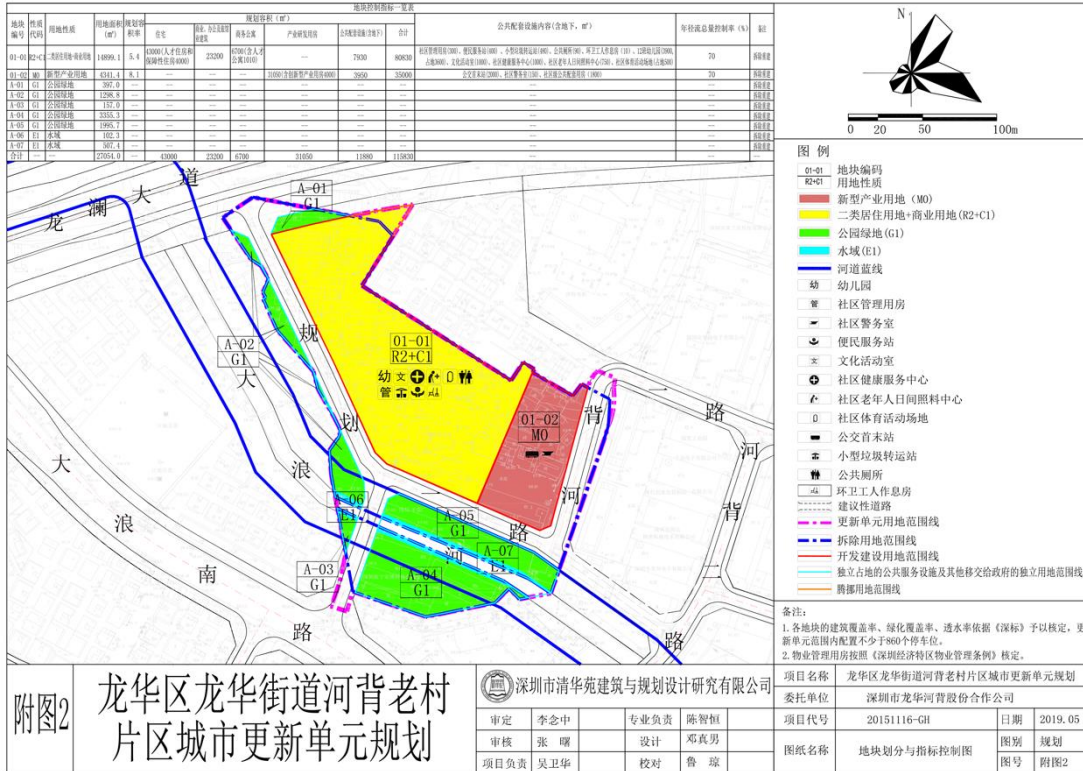
主要技术经济指标一览表

Table with columns for Total Area, Building Area, etc.

图例, 备注, 说明

3. 龙华区龙华街道河背老村片区城市更新单元规划公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年6月12日



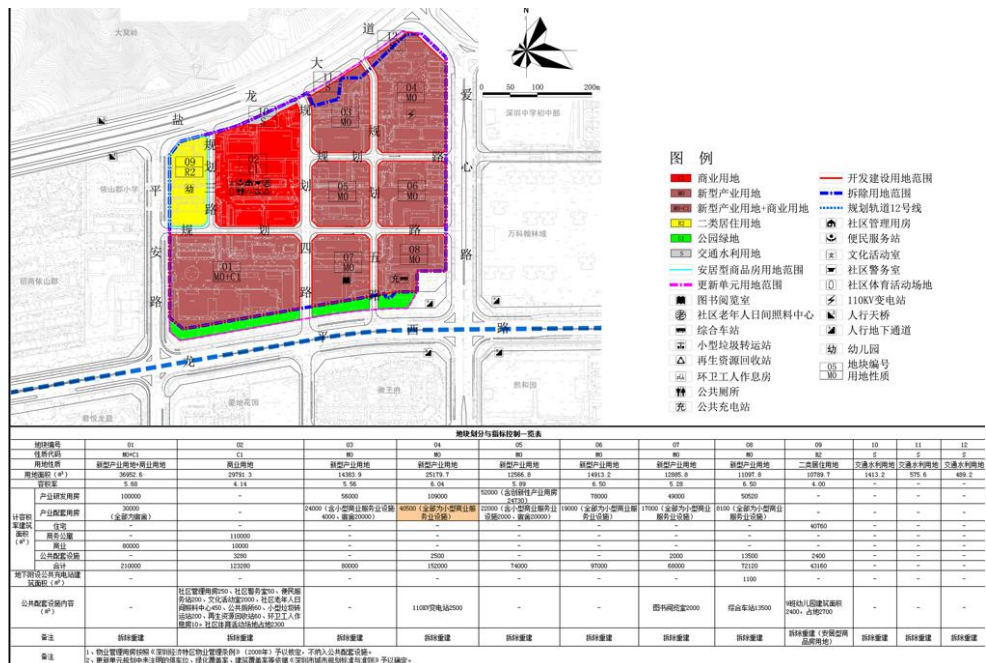
(五) 龙岗区

1. 龙岗区龙城街道回龙埔新工业区城市更新单元规划修改草案公示

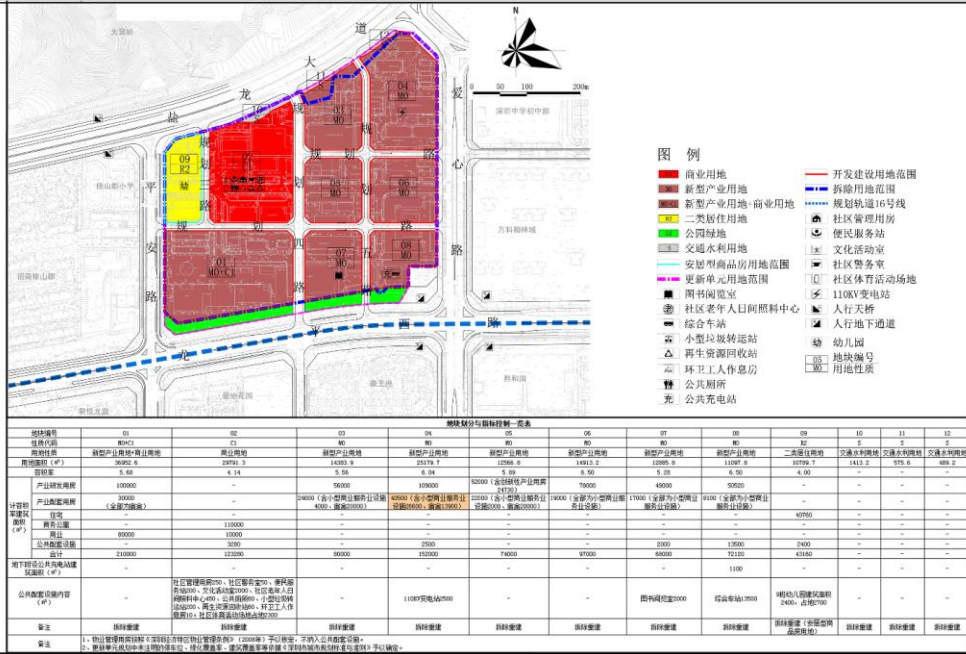
发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年6月7日

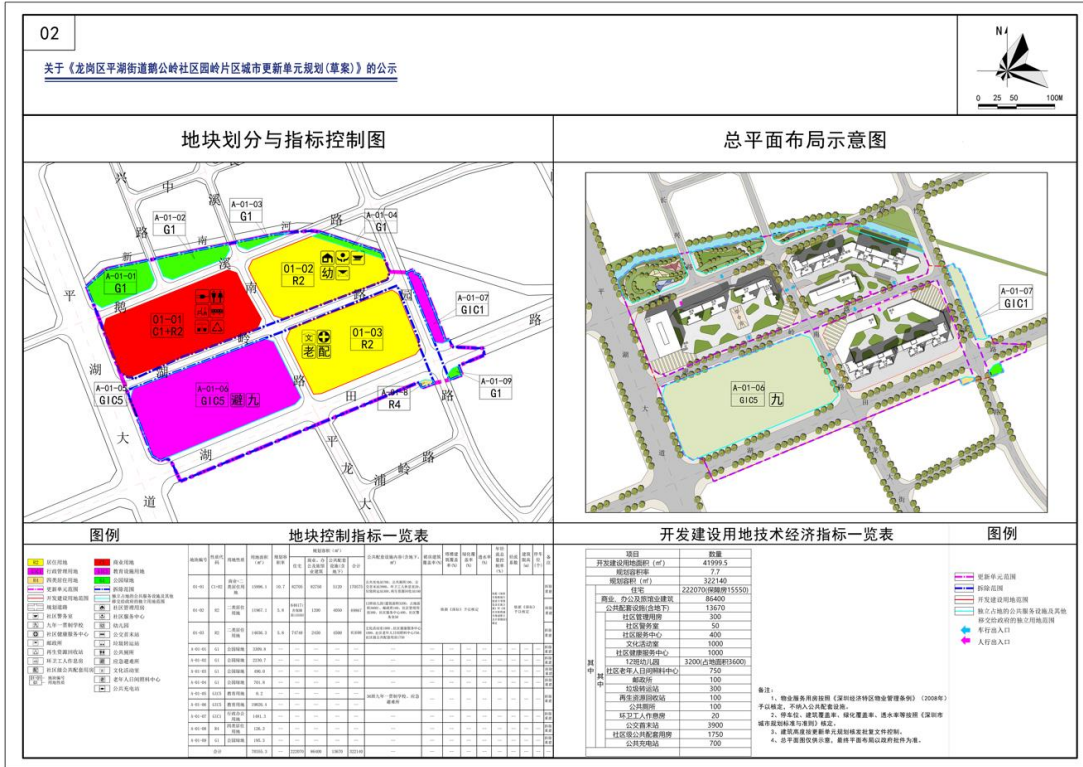
项目位于龙岗区龙城街道，北临城市快速路盐龙大道，南临城市主干道龙平西路，西临城市次干道平安路，东临城市次干道爱心路。修改内容如下：在保证本项目各地块建筑总量及公共配套设施面积不变的前提下，将 04 地块 40500 m²小型商业服务业设施调整为 26600 m²小型商业服务业设施和 13900 m²宿舍。

地块划分与指标控制图(修改前)



地块划分与指标控制图(修改后)





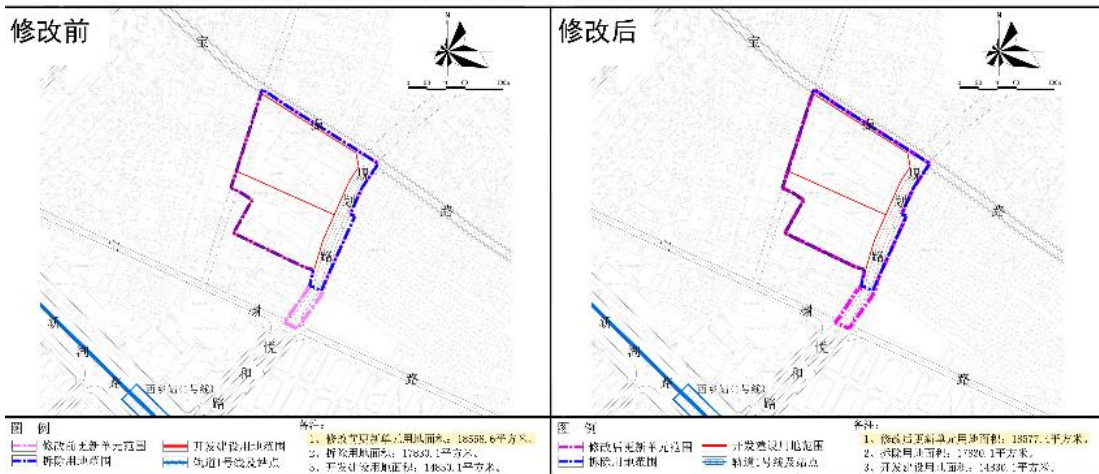
(六) 宝安区

1. 《宝安区西乡街道盐田旧工业园城市更新单元规划修改(草案)》公示

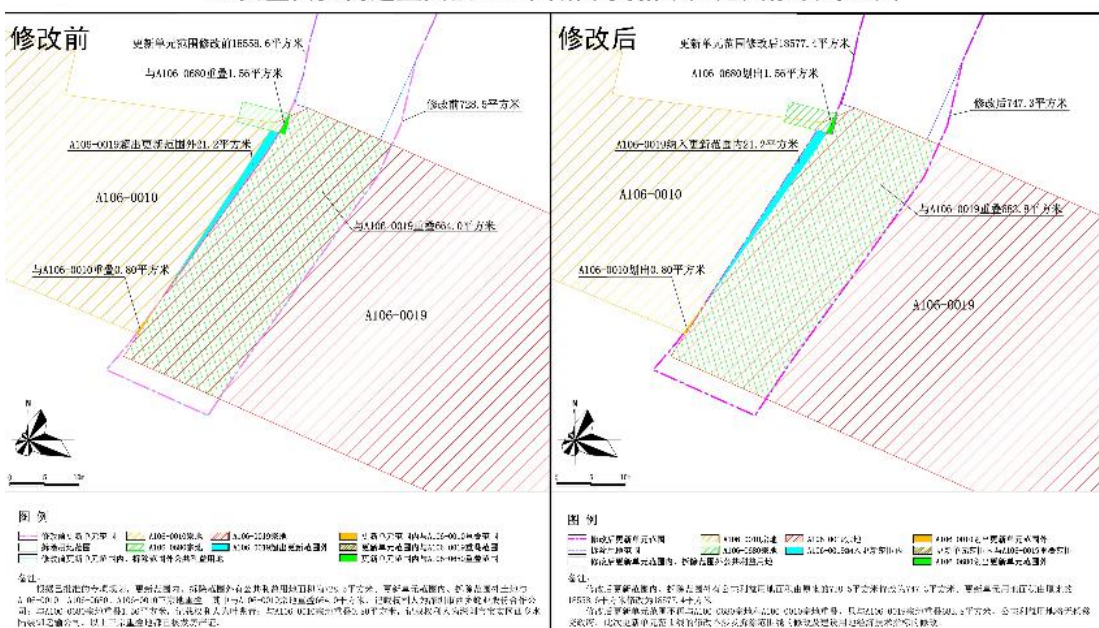
发布单位: 宝安区城市更新和土地整备局 发布时间: 2019年5月31日

项目位于宝安区西乡街道中部地区, 西侧临近金海路, 北接宝振路。根据已批更新单元规划本项目更新单元范围面积 18558.6 m², 修改后更新单元范围面积 18577.4 m²。其中与 A106-0680 宗地重叠的 1.56 m²调出; 与 A106-0010 宗地重叠 0.80 m²调出; 同时原更新单元范围外形成的狭长缝隙地 21.2 m²调入。调整后更新单元范围面积增加 18.8 m², 作为公共利益用地, 无偿移交给政府。

宝安区西乡街道盐田旧工业园城市更新拆除与建设用地区域修改对比图

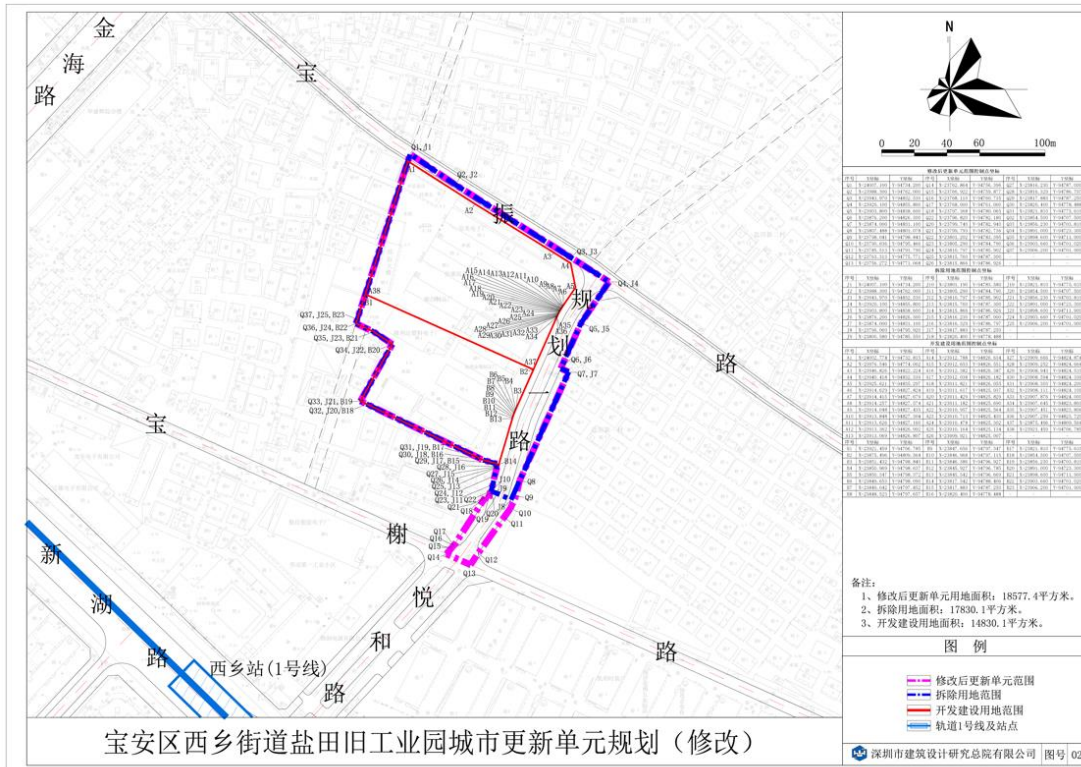


宝安区西乡街道盐田旧工业园城市更新单元范围修改对比图



2. 《宝安区西乡街道盐田旧工业园城市更新单元规划修改（修改）》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6月13日



（七）盐田区

1. 盐田区城市更新和土地整备局关于盐田区盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：盐田区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年6月7日

项目位于盐田街道，西临城市次干道盐田北四街，南临城市次干道东海道，北临城市快速路北山道。更新单元用地面积 33150.7 平方米，拆除用地面积 31768.5 平方米，开发建设用地面积 25828.8 平方米（含划入国有未出让零星用地 1382.2 平方米），规划容积为 169970 平方米，其中住宅 110390 平方米（含保障性住房 17663 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 42750 平方米（含无偿移交政府办公 1000 平方米），商业文化设施 2250 平方米，公共配套设施（含地下）14580 平方米（含 12 班幼儿园 3900 平方米，占地 3601 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区警务室 50 平方米，文化活动室 1000 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 1500 平方米，邮政所 100 平方米，公交首末站 2000 平方米，公共充电站 700 平方米，社区级公共配套用房 2630 平方米）。

01

关于盐田区盐田街道金斗岭工业城市更新单元规划(草案)的公示

热心参与规划, 共建美好家园!

盐田区盐田街道金斗岭工业城市更新单元规划项目被列入《2014年深圳市城市更新单元计划第四批计划》。该更新单元规划(草案)已经2019年第四次盐田区城市更新工作协调推进会议审议, 根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《市规划国土委关于印发<城市更新单元规划审批操作程序>的通知》(深规土【2013】76号)的规定, 现予以公示, 公告如下:

一、项目概况

项目位于盐田街道, 南临城市次干道盐田北四路, 南临城市次干道东海道, 北临城市快速路北山道, 更新单元用地面积33150.7平方米, 拆除用地面积31768.5平方米, 开发建设用地面积25828.8平方米(含划入原有未出让零星用地1382.2平方米), 规划容积为169770平方米, 其中住宅110390平方米(含保障性住房17663平方米), 商业、办公及服务业建筑42750平方米(含无偿移交政府办公1000平方米), 商业文化设施2250平方米, 公共配套设施(含地下)14580平方米(含12班幼儿园900平方米, 占地3607平方米, 社区管理用房300平方米, 社区服务中心400平方米, 社区警务室50平方米, 文化活动室1000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1500平方米, 邮政所100平方米, 公交首末站2000平方米, 公共充电桩700平方米, 社区级公共配套用房2630平方米)。

二、公示地点

(一)现场展示

1. 深圳市盐田区城市更新和土地整备局
地址: 深圳市盐田区海警二工署对岸中心19楼
2. 深圳市盐田区盐田街道办事处
地址: 深圳市盐田区东海道10号
3. 项目现场
地址: 盐田区盐田街道金斗岭工业区

(二)网上展示

深圳市盐田区政府门户网站
网址: <http://www.yantian.gov.cn/>

三、公示时间

为期30个工作日, 自2019年4月1日至2019年7月4日止。

四、意见反馈

1. 对该规划草案有任何意见或建议需书面反馈, 请直接送至公示地点意见箱, 截止日期为2019年7月4日(如邮寄, 以邮戳日期为准);
2. 个人反馈的, 需附个人地址、身份证复印件、联系方式;
3. 多人共同反馈的, 需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式;
4. 单位反馈的, 需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

五、联系方式

深圳市盐田区城市更新和土地整备局
地址: 深圳市盐田区海警二工署对岸中心19楼
联系人: 李工, 电话: 22202096, 传真: 22202090

六、其他事项

本次公示的专项规划仅为草案, 最终成果以政府文件为准。
热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与, 并提出意见和建议。

深圳市盐田区城市更新和土地整备局
二〇一九年六月七日

区域位置图

深圳市盐田区分区规划(1998-2010)(土地利用规划图)

组团区域位置

街道区域位置

项目位置

拆除与建设用地区范围图

图例

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共服务设施及其它移交政府的独立用地范围线

备注

1. 更新单元用地面积: 33150.7平方米。
2. 拆除用地面积: 31768.5平方米。
3. 开发建设用地面积: 25828.8平方米(含划入原有未出让零星用地1382.2平方米)。

02

关于盐田区盐田街道金斗岭工业城市更新单元规划(草案)的公示

地块划分与指标控制图

总平面布局示意图

备注: 总平面图仅作参考, 最终以政府文件为准。

图例

- 二类居住用地
- 二类居住用地-二类居住用地
- 公共绿地
- 公共绿地
- 二类居住用地
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共服务设施移交政府的独立用地范围线
- 社区老年人日间照料中心

地块控制指标一览表

序号	地块编号	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	停车位	备注
01	01-01	二类居住用地	10071.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
02	02-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
03	03-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
04	04-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
05	05-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
06	06-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
07	07-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
08	08-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
09	09-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
10	10-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
11	11-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
12	12-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
13	13-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
14	14-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
15	15-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
16	16-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
17	17-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
18	18-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
19	19-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
20	20-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
21	21-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
22	22-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
23	23-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
24	24-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
25	25-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
26	26-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
27	27-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
28	28-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
29	29-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
30	30-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
31	31-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
32	32-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
33	33-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
34	34-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
35	35-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
36	36-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
37	37-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
38	38-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
39	39-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
40	40-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
41	41-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
42	42-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
43	43-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
44	44-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
45	45-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
46	46-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
47	47-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
48	48-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
49	49-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房
50	50-01	二类居住用地	1276.9	4.1	22.0	24.0	1000	公共配套设施: 社区管理用房、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、公交首末站、公共充电桩、社区级公共配套用房

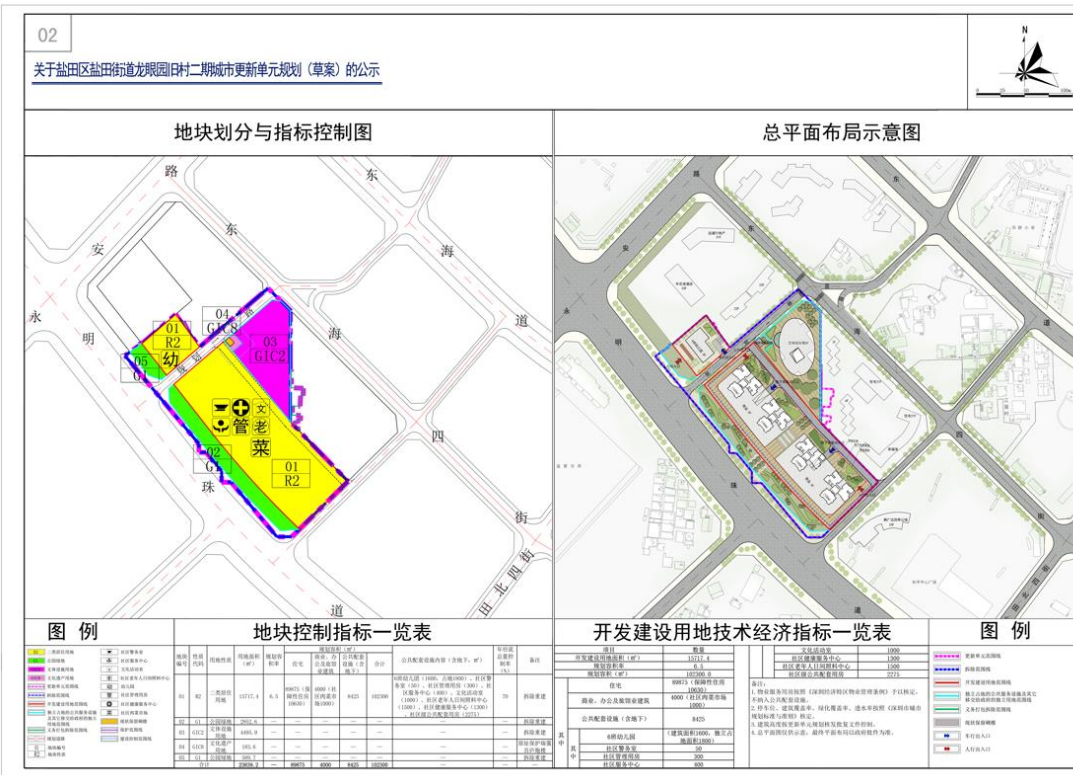
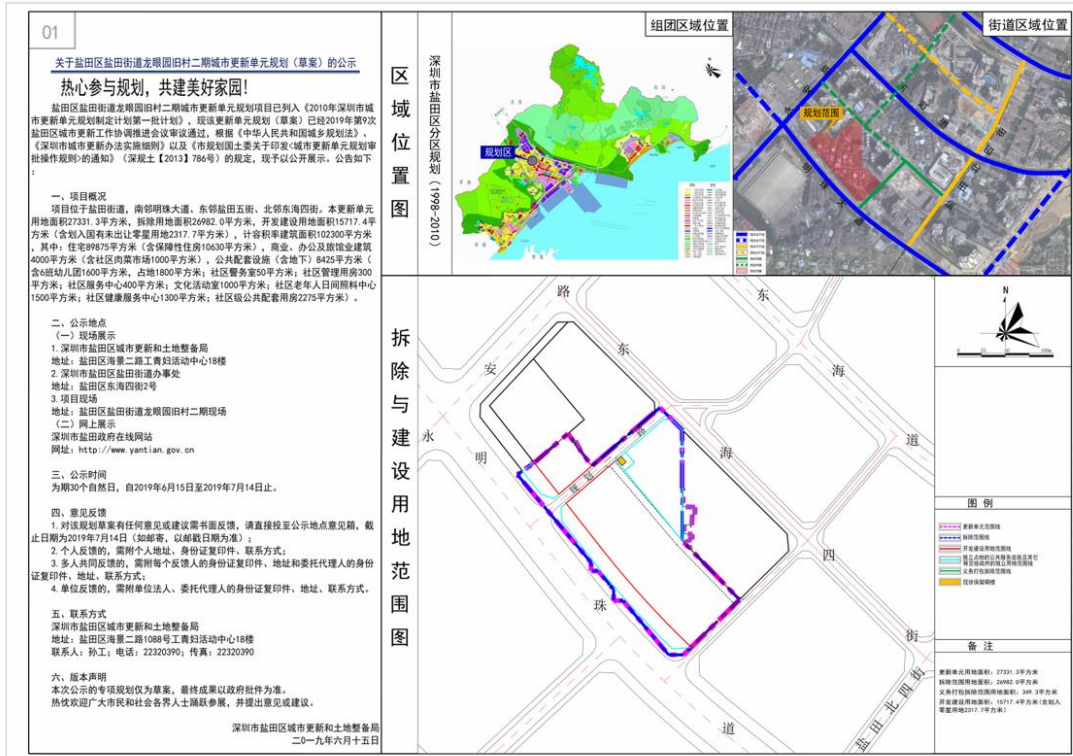
图例

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共服务设施移交政府的独立用地范围线
- 人行出入口
- 地下车库出入口
- 公交首末站出入口

2. 盐田区城市更新和土地整备局关于盐田区盐田街道龙眼园旧村二期城市更新单元规划（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6月14日

项目位于盐田街道，东临盐田五街、北临东海四街、南临明珠大道。更新单元用地面积 27331.3 平方米，拆除用地面积 26982.0 平方米，开发建设用地面积 15717.4 平方米（含划入国有未出让零星用地 2317.7 平方米），规划容积为 102300 平方米，其中住宅 89875 平方米（含保障性住房 10630 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 4000 平方米（含社区肉菜市场 1000 平方米），公共配套设施（含地下）8425 平方米（含 6 班幼儿园 1600 平方米，占地 1800 平方米，社区警务室 50 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 400 平方米，文化活动室 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 1500 平方米，社区健康服务中心 1300 平方米，社区级公共配套用房 2275 平方米）。



(八) 坪山区

1. 坪山区马峦街道江边片区城市更新单元规划(修改)草案公示

发布单位: 坪山区城市更新和土地整备局 发布时间: 2019年5月9日

坪山区马峦街道江边片区城市更新单元位于马峦街道江岭社区,南起比亚迪大道(规划东城环路),西靠马峦路,东临江岭路,北接坪环十五巷(规划远香路)。该项目于2013年取得规划批复(深规土〔2013〕673号),于2018年取得规划修改批复(深坪府函〔2018〕891号),批准更新单元拆除范围用地面积188195.4平方米,开发建设用地面积119395.4平方米,规划总建筑面积530000平方米,分三期实施。本次申请规划修改内容涉及地块停车位、车行人行出入口、骑楼及地下空间等。

<p>01</p> <p>关于坪山区马峦街道江边片区城市更新单元规划(修改)草案的公示</p> <p>热心参与规划,共建美好家园!</p> <p>坪山区马峦街道江边片区城市更新单元位于马峦街道江岭社区,南起比亚迪大道(规划东城环路),西靠马峦路,东临江岭路,北接坪环十五巷(规划远香路)。该项目于2013年取得规划批复(深规土〔2013〕673号),于2018年取得规划修改批复(深坪府函〔2018〕891号),批准更新单元拆除范围用地面积188195.4平方米,开发建设用地面积119395.4平方米,规划总建筑面积530000平方米,分三期实施。本次申请规划修改内容涉及地块停车位、车行人行出入口、骑楼及地下空间等,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》及《城市更新单元规划审批操作细则》的规定,现将有关事项公示如下:</p> <p>一、地块之间停车位数量调整。 在保证项目停车位数量不减少的前提下,将01-02地块停车位由1107个调整为783个,02-03地块停车位由885个调整为707个,02-02地块停车位由703个调整为978个,02-03地块停车位由541个调整为427个,03-02地块停车位由444个调整为400个,03-03地块停车位由1603个调整为1910个。</p> <p>二、将各地块沿街设置的骑楼修改为骑楼。</p> <p>三、人(车)行出入口修改情况。 修改01-01、01-02地块车行人行出入口位置,同时在01-02地块增加公交车站和出租车候客站出入口各一处。</p> <p>四、地下空间修改情况。 将02-02与02-03地块之间地下空间联系通道修改为02-02与02-03地块之间地下空间整体开发。</p> <p>本次公示分为集中展示和网上展示两种形式。集中展示地点为:深圳市福田区华强北路(深圳市福田区自然教育展示馆);深圳市福田区华强北路25号(坪山区城市更新和土地整备局);深圳市福田区江岭社区江岭新村八号1号(项目现场),深圳特区。网上展示地址为: http://www.szplg.gov.cn/ (坪山区政府网站)。</p> <p>公示期为7个工作日,自2019年5月9日至2019年5月15日止。公示期间,如有任何意见或建议,请书面或电话向坪山区城市更新和土地整备局,截止时间为2019年5月15日(如确需,以邮戳日期为准),逾期视为无异议。个人反馈的,请附个人地址、身份证复印件、联系方式;多人共同反馈的,请附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人身份证复印件、地址、联系方式;单位反馈的,请附单位法定代表人、委托代理人身份证复印件、地址、联系方式。</p> <p>热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参加,并提出意见和建议。</p> <p>特此公示。</p> <p>联系人: 董工 联系电话: 0755-28980037 联系地址: 深圳市福田区华强北路25号(坪山区城市更新和土地整备局)</p> <p>坪山区城市更新和土地整备局 2019年5月9日</p>	<p>建设用地空间控制图(地上)——修改前</p> 	<p>建设用地空间控制图(地上)——修改后</p> 
	<p>建设用地空间控制图(地下)——修改前</p> 	<p>建设用地空间控制图(地下)——修改后</p> 

三、城市更新单元实施主体确认概况

2019年5月-6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，南山区（1例），龙岗区（2例），宝安区（3例），详情如下：

（一）南山区

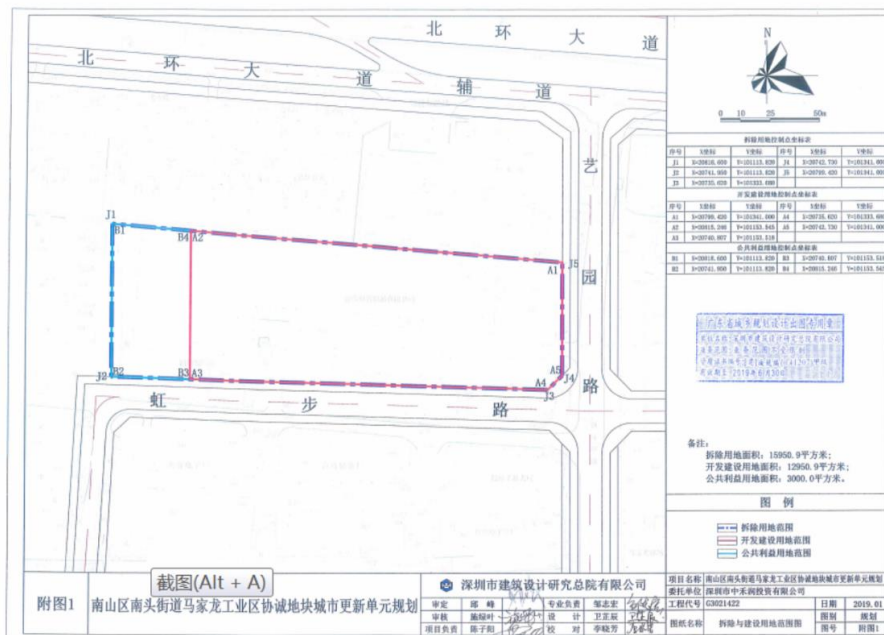
1. 马家龙协诚地块城市更新项目实施主体的公示

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年6月17日

马家龙协诚地块城市更新单元位于南头街道北部马家龙片区。该更新单元于2019年2月取得专项规划批复，更新单元拆除用地面积15950.9 m²，开发建设用地面积12950.9 m²。

该项目拆除用地涉及宗地号为T303-0137，房地产权利人为深圳市协诚电气工业有限公司，用地面积为15950.86 m²，房屋建筑面积为4776.51 m²。

本项目通过签订搬迁补偿安置协议的方式，将项目拆除范围内的所有房地产相关权益转移到深圳市中禾润投资有限公司，形成了单一主体。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，马家龙协诚地块城市更新项目实施主体拟确认为深圳市中禾润投资有限公司，现予以公示。



（二）龙岗区

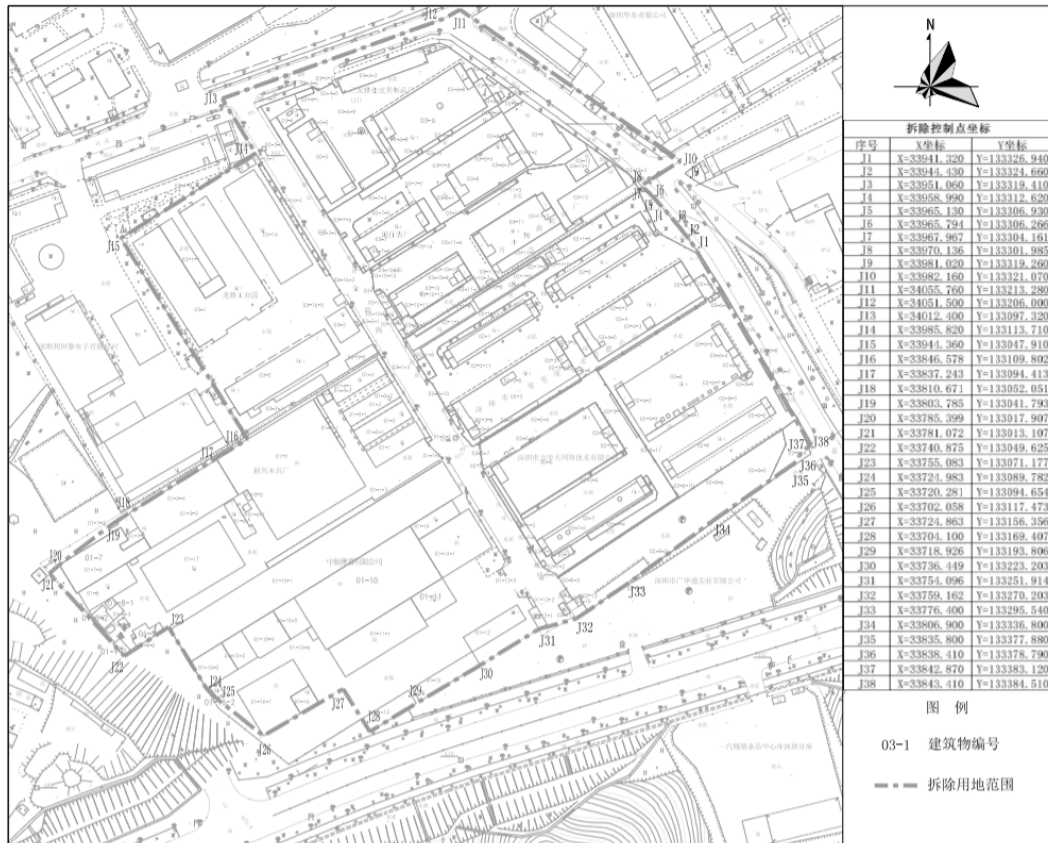
1. 龙岗区园山街道金源工业区城市更新单元实施主体公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年5月28日

龙岗区园山街道金源工业区更新单元位于园山街道荷坳社区荷康路与规划金源路交汇处。

根据规划，该更新单元拆除范围面积 76942.7 平方米（见附图）。深圳市信熙福投资发展有限公司已完成了该项目拆除范围内土地、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、《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，拟确认深圳市信熙福投资发展有限公司为该项目的实施主体，实施主体应按深圳市龙岗区人民政府关于《龙岗区园山街道荷坳社区金源工业区城市更新单元规划》审批情况的通知（深龙府函（2019）103号）完善更新单元范围内拆除范围外相关用地手续，并将其产权无偿移交政府（开发建设用地除外）。

龙岗区园山街道金源工业区城市更新单元拆除范围图

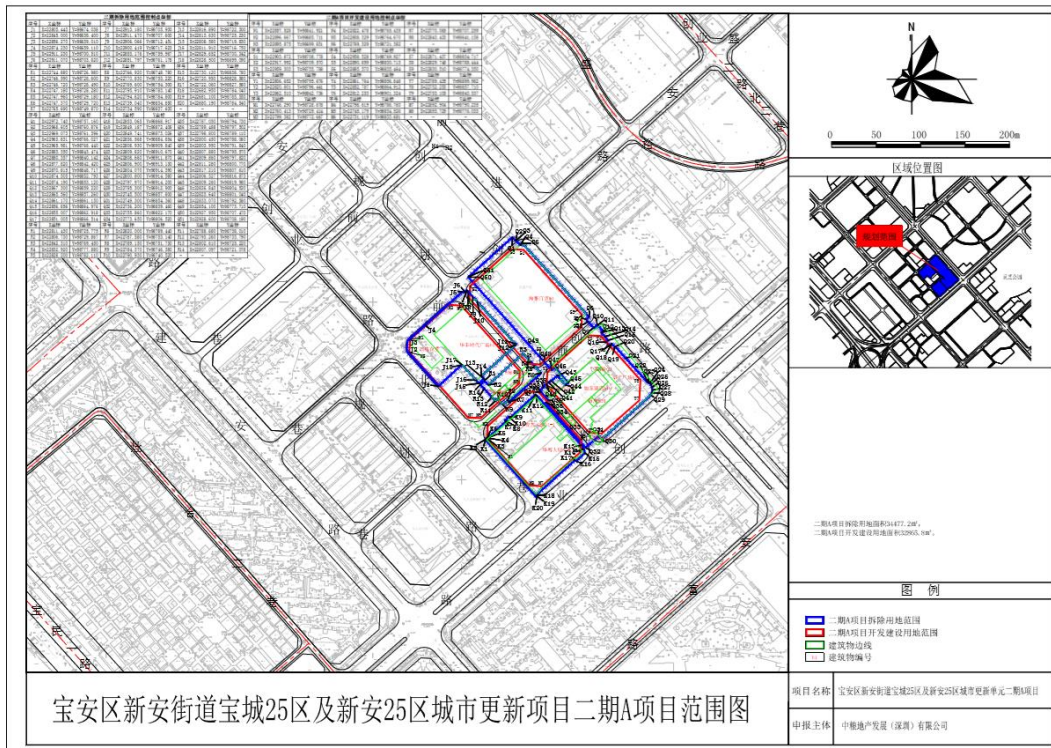


(三) 宝安区

1. 新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 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 5 月 14 日

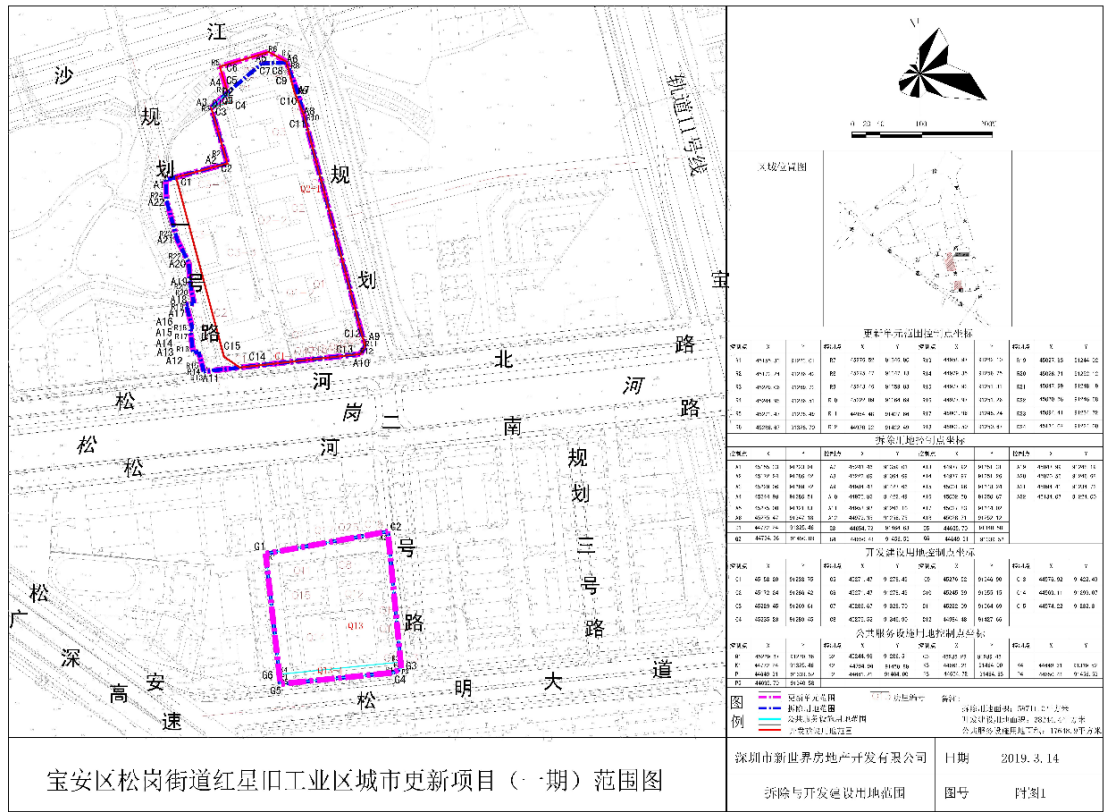
深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目(下称“项目”)位于宝安区新安街道前进一路、创业二路、建安一路交汇处,项目改造专项规划经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2016 年第 16 次会议审议并获通过。项目拆除用地面积 34477.2 平方米,开发建设用地面积 32865.8 平方米。就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等,中粮地产发展(深圳)有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。现中粮地产发展(深圳)有限公司向我局申请项目实施主体确认。



2. 宝安区松岗街道红星旧工业区城市更新项目（一期）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5月28日

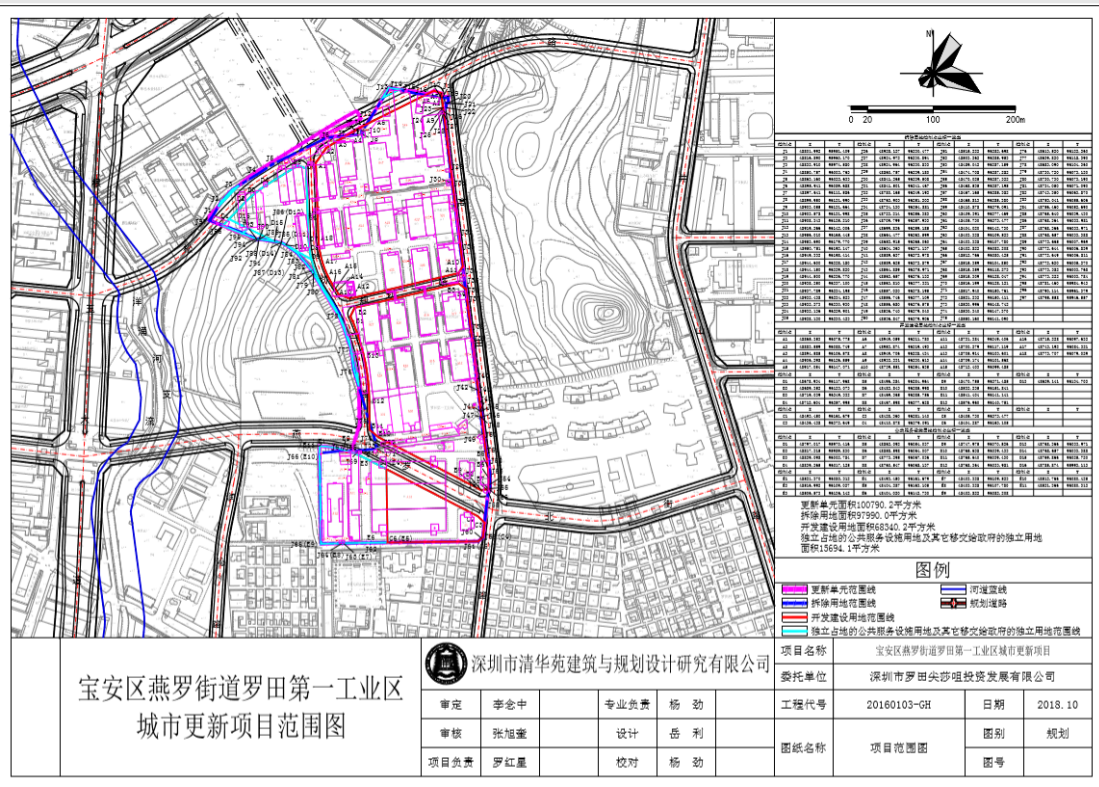
深圳市宝安区松岗街道红星旧工业区城市更新项目(一期)(下称“项目”)位于宝安区松岗街道松明大道、沙江路、宝安大道交汇处,项目改造专项规划经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2013年第7次会议审议并获通过。项目拆除用地面积58711平方米,开发建设用地面积38244.4平方米。就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等,深圳市新世界房地产开发有限公司已与全部权利人通过签订搬迁补偿安置协议等方式理清经济关系。现深圳市新世界房地产开发有限公司向我局申请项目实施主体确认。



3. 宝安区燕罗街道罗田第一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6月25日

深圳市宝安区燕罗街道罗田第一工业区城市更新项目(下称“项目”)位于宝安区燕罗街道松景路和高田路交汇处,项目改造专项规划经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2018年第22次会议审议并获通过。项目拆除用地面积97990平方米,开发建设用地面积68340.2平方米。就项目范围内的全部土地及其地上建筑物、构筑物等,深圳市罗田尖莎咀投资发展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。现深圳市罗田尖莎咀投资发展有限公司向我局申请项目实施主体确认。



第二节 企业资讯

一、多家房企拟剥离长租公寓业务 长租房融资逐步进入理性期

5月14日，朗诗绿色集团发布公告称，公司计划于2019年将非地产开发相关业务剥离至控股集团，非地产开发相关业务包括长租公寓、物业管理、设计等业务。

朗诗自2017年初创立长租公寓品牌——朗诗寓，三年拟布局10万间长租公寓，2017年朗诗获得了1.5万间房源，分布在国内主要一线二线城市，截至2018年，旗下长租公寓房源已超过4万间。朗诗寓可谓发展不慢，亏损却逐年扩大。据统计，2017年长租公寓产生亏损4417万元，而到2018年，亏损进一步扩大至1.9亿元，同比增长330%。朗诗董事长田明预计，2019、2020年长租公寓还将产生亏损，亏损额会随着规模扩大而逐年加大。

根据公告，此次剥离后，上市公司所得款项净额估计约为人民币9.81亿元，录得除税前总收益约人民币6180万元，所得款项净额用作投资于公司主要地产业务及作为一般营运资金。

中原地产首席分析师张大伟曾对中国证券报记者表示，长租房企业普遍面临“回款周期长”“盈利性较差”“房源获取难”这三大难题，导致很多开发商难以接受长租房的运营模式。因此，不少企业在经历连续亏损后，对长租房项目进行剥离可以理解。

此外，2019年5月17日，银保监会网站发文，明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资。在此背景下，信托贷款余额经历三月份短暂反弹后于5月再次回落。按照诸葛找房的数据统计，今年以来，房企租赁专项债的热度呈现明显降温态势，长租房融资整体逐步进入理性期。

二、2019年中国房地产上市公司测评：中国恒大综合实力蝉联榜首

5月23日，“2019中国房地产上市公司测评成果发布会”在香港举行，此为房地产业协会、上海易居(博客)房地产研究院中国房地产测评中心连续第12年发布中国房地产上市公司测评研究成果。

从2019中国房地产上市公司综合实力排名来看，中国恒大成功蝉联榜首，第二、第三依次为万科A、碧桂园，前述综合实力三甲上市房企排名与2018年一致。其后依次为：保

利地产、中国海外发展、融创中国、龙湖集团、新城控股、华润置地、富力地产。

据了解，本次测评的研究对象为沪深上市房企 125 家，在港上市房企 83 家，以及海外上市公司 2 家，合计共 210 家。与 2018 年相比，纳入测评的上市公司总数净增加 3 家。

测评研究结果显示，2018 年上市房企总资产均值为 1121.51 亿元，同比上升 28.4%；房地产业务收入均值为 200.91 亿元，同比增长 33.92%；净利润均值为 25.62 亿元，同比增长 13.82%；资产负债率均值同比上升 3.04 个百分点至 68.09%；净负债率均值同比上升 2.65 个百分点至 92.52%。上市房企整体发展呈现八大特点：（1）资本市场方面，内地和香港的地产板块总体表现基本一致，都呈下跌趋势，但 A 股房地产板块表现弱于大盘；（2）经营规模高速增长，趋势延续头部聚集；（3）债务指标总体平稳，财务风险整体可控；（4）外延扩张驱动增长，头部房企盈利突出；（5）业绩增速略有回调，拿地策略各有偏重；（6）周转效率保持平稳，存货规模稳步提升；（7）责任意识逐渐增强，践行企业责任力度加大；（8）积极求变，深耕主业外衍生的多元化方向，充分利用物联网、大数据、AI 等发展空间。

三、万科物业：连续十年蝉联行业百强 TOP1

5 月 24 日，“2019 中国物业服务企业百强研究成果发布会暨第十二届中国物业服务企业家峰会”在北京顺利举行。万科物业荣获 2019 中国物业服务百强企业第一名，这是万科物业第 10 年蝉联中国物业服务百强榜首，也是万科物业连续第 3 年荣获“中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”荣誉称号。万科物业在此次发布会上还荣获了“2019 中国互联网社区运营领先企业”“2019 中国物业服务百强企业服务规模 TOP10”“2019 中国物业服务百强服务质量领先企业”以及“2019 中国物业服务百强满意度领先企业”等殊荣。紧随其后，绿城物业、碧桂园服务、保利物业、长城物业依次荣获 2019 中国物业服务百强企业第二至五名。

“2019 中国物业服务百强企业服务规模 TOP10”“2019 中国物业服务百强企业成长性 TOP10”“2019 中国物业服务百强企业经营效益 TOP10”同步发布，万科物业、碧桂园服务、绿地物业依次荣获“2019 中国物业服务百强企业服务规模 TOP10”前三名；雅居乐雅生活服务、绿地物业、幸福基业物业依次摘得“2019 中国物业服务百强企业成长性 TOP10”前三名；碧桂园服务、万科物业、龙湖物业依次占领“2019 中国物业服务百强企业经营效益 TOP10”

前三名。

四、粤泰股份出手 5 个项目 世茂以 63.97 亿元接盘

6月9日，广州粤泰集团股份有限公司发布公告，宣布与隶属世茂房地产的五家子公司分别签署了五份项目转让协议，交易对价总计 63.97 亿元。该五家子公司分别为厦门进衡企业管理有限公司、厦门奉朝企业管理有限公司、厦门尚翎企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司和厦门翎泽企业管理有限公司。转让的五个项目分别为淮南洞山天鹅湾项目、广州天鹅湾二期项目、广州嘉盛项目、淮南公园天鹅湾项目和中浩丰投资发展有限公司 20% 股权。

公告显示，交易双方同意暂时预留合计 14.12 亿元，用于支付相关未付的工程款、税费、目标项目已收房款意向金等。除上述款项外，世茂方实际支付的合作对价为 49.85 亿元。粤泰股份表示，本次合作是为了缓解公司流动性紧张，化解公司的逾期借款风险。

五、广州旧改政策春风 房企提速广州旧改

6月12日，时代中国顺利与花都横潭村(河西联社)达成旧改合作。仅三天后(6月15日)，方圆集团确定为广州南沙东瓜宇村旧改的合作企业，星河控股成为南沙大涌村旧改的合作企业。

今年以来，包括保利发展、富力集团、佳兆业、星河湾、合景泰富在内的多家房企也在积极与广州各村沟通，以图在广州蒸蒸日上的旧改市场中争取丰厚回报。据网易房产不完全统计，截至 2019 年 5 月底，广州已有 195 个城中村开启相应的改造工作。而已启动政府招标公开环节的城中村，今年以来就有 16 个。据网易房产统计的 2019 年广州旧改项目中，保利已介入 9 个旧改项目，富力介入 13 个旧改项目。诸如珠光集团、万科、星河控股、中鼎集团、合景泰富、方圆集团、华润、佳兆业，也分别在广州签订了 3—5 个旧村改造项目。

2017 年 7 月，为加快释放存量建设用地空间，广州市城市更新局制定的《广州市 2017—2019 年城市更新土地保障计划》正式印发实施，制定了广州市城市更新项目 2017—2019 年保障供地 9.26 平方公里的目标，并提出要加大简政放权力度、加快批后实施、加强政策供给等多项措施确保城市更新土地有序供应。2018 年年末，广州市政府常务会审议通过了《关于深入推进城市更新工作的实施细则》，明确提出加大了城市更新项目支持力度。今年年初，广州再次发布《广州市 2019 年重点建设项目计划》，明确提出将投入 313 亿元推进 52 个项

目，涉及 11 个区。这些政策有力推动了广州旧城改造，相对宽松的政策环境吸引越来越多的房企扎堆参与广州旧改。

当然，吸引房企纷纷参与旧改的根本动因还是旧改具备的土地成本低、利润率高等特点。龙光地产首席财务官兼执行董事赖卓斌曾透露，城市更新项目毛利润率通常可达 40%，项目平均净利润率可达 15%—20%。佳兆业集团董事局主席郭英成亦对外透露，公司持有的深圳旧改项目毛利率为 50%左右，广州为 40%，惠州、中山此类城市则为 26%左右。

六、恒丰地产：光明再现“飞地”模式，超 11 万平商住项目拟立项

6 月 20 日，光明区城市更新和土地整备局发布关于《2019 年深圳市光明区城市更新单元计划第二批计划》的草案，并予以公示。此次计划草案仅一个商住项目，即将石片区城市更新单元，拟拆除用地面积 11.1 万 m²，贡献率高达 42%。值得注意的是，将石片区更新项目由于合法用地不足问题一直停滞不前，随着城市更新“飞地”模式的创新，项目迎来了新机遇。

该项目申报主体为深圳中金创智投资管理有限公司，系恒丰地产旗下全资子公司。恒丰地产将周家大道与通兴路交叉口 17223.59 m²用地作为外部移交用地参与此次城市更新，计入合法用地面积 9472.97 m²，从而破解合法比例不足的问题。这是继“中大附中项目”后，光明再现的“飞地”模式，破解了更新改造的片区合法用地比例不足的困境。

七、3 小时揽金 224 亿！深圳最强土拍尘埃落定

6 月 24 日，深圳五宗住宅要地竞拍，成功吸引约 30 家房企报名，最终，5 宗地全部成功出让，总价近 224 亿元。广州越秀、龙光、中海、电建以及平安成了当天最大的赢家。这也是近二十年来，深圳土地招拍挂市场最大数量的一次宅地供应，被业内誉为“史诗级土拍”。

本次出让宗地采用“单限双竞”的方法挂牌出让，即限成交价、竞成交价、竞只租不售的人才住房面积。出让宗地建设普通商品住房，竞配建只租不售的人才住房，商品住宅限售 3 年（商品房不得捆绑精装修）。据了解，每块地均有 10 家以上房企报名，光明大道地块报名者多达 20 家，光明观光路地块报名者多达 16 家。各地块归属结果具体如下：

1. 越秀地产 59.08 亿元拿下尖岗山地块

广州越璟（越秀）以最高限价 59.08 亿元+配建 8800 m²拿下了尖岗山地块。该地块编

号为 A122-0360，位于宝安区西乡铁岗地区，面积 3.89 万 m^2 ，建筑面积 12.13 万 m^2 ，起拍价 40.74 亿元，最高限价 59.08 亿元，竞买保证金 20.37 亿元。

2. 龙光 65.8 亿元拍得龙华民治地块

深圳龙华民治地块为 5 宗地块中起始价最高的地块。该地块吸引了万科、佳兆业、金茂、招商蛇口等龙头房企。最终，龙光以最高限价 65.8 亿元+配建 22200 m^2 竞得该地块，可售楼面价 6.29 万/ m^2 。该地块编号为 A817-0609，面积 3.27 万 m^2 ，建筑面积 14.83 万 m^2 ，起拍价 45.41 亿元，最高限价 65.85 亿元，竞买保证金 22.71 亿元。

3. 中海 54.08 亿元竞得光明地块

中海以最高限价 54.08 亿元+配建 16500 m^2 拿下光明 A510-0151 宅地，可售楼面价 3.92 万元/ m^2 。该地块位于光明区观光路北侧、明政路南侧，面积 4.6 万 m^2 ，建筑面积 18.41 万 m^2 ，起拍价 37.29 亿元，最高限价 54.08 亿元，竞买保证金 18.65 亿元。

4. 电建 20.12 亿元争得光明地块

光明 A510-0152 地块的竞拍相当激烈，仅经过 4 轮竞价就达到最高竞价，转而进行竞配建人才面积。最终，电建以总价 20.12 亿元+配建 1 万 m^2 的条件拿下该地块，可售楼面价 4.11 万元/ m^2 。地块位于光明区光明大道东侧、华裕路北侧，面积 1.84 万 m^2 ，建筑面积 7.37 万 m^2 ，起拍价 13.87 亿元，最高限价 20.12 亿元，竞买保证金 6.94 亿元。

5. 平安 24.71 亿元独占坪山地块

创勇（平安不动产）以最高限价 24.71 亿元+配建 4200 m^2 拿下坪山区 G12107-8063 宗地，可售楼面价 2.21 万元/ m^2 。地块位于坪山区老坑路与盘松路交汇处东北角，总面积 3.43 万 m^2 ，其中建设用地面积 3.25 万 m^2 ，道路用地面积 1818.46 m^2 。建筑面积 16.23 万 m^2 ，起拍价 17.04 亿元，最高限价 24.71 亿元，竞买保证金 8.52 亿元。

2019年5-6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5月—6月各级政府部门发布的城市更新相关法规列表如下，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》	中共中央、国务院	2019-05-23
2.	《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》	自然资源部	2019-04-24
3.	《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》	自然资源部	2019-06-20
4.	自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知	自然资源部办公厅	2019-05-31
5.	广东省人民政府办公厅关于印发广东省建设用地审查报批办法的通知	广东省人民政府办公厅	2019-05-04
6.	关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知	广东省自然资源厅、广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅、广东省住房和城乡建设厅、广东省生态环境厅、广东省市场监督管理局	2019-04-23
7.	《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》	深圳市人民政府办公厅	2019-04-28
8.	《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》	深圳市人民政府办公厅	2019-05-16
9.	《关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局	2019-05-14

10.	《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》	深圳市规划和自然资源局	2019-06-06
11.	关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的公告	深圳市规划和自然资源局	2019-06-21
12.	《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（征求意见稿）	深圳市住房和建设局	2019-05-27
13.	深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则（征求意见稿）	深圳市住房和建设局	2019-06-26
14.	深圳市福田区工业区块线管理实施细则（征求意见稿）	深圳市福田区工业和信息化局	2019-06-04
15.	《盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）（征求意见稿）》	盐田区工业和信息化局	2019-06-14
16.	《关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见》	龙岗区城市更新和土地整备局	2019-05-09
17.	龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法	深圳市龙华区人民政府	2019-05-17
18.	《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》	深圳市龙岗区工业和信息化局	2019-05-28
19.	《光明区企业联合申请产业用地实施细则》	深圳市光明区人民政府	2019-04-28
20.	《光明区产业用地先租赁后转出实施细则》	深圳市光明区人民政府	2019-05-05
21.	《光明区产业用地项目引进监管实施办法》	深圳市光明区人民政府	2019-05-06
22.	《光明区支持企业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》	深圳市光明区工业和信息化局	2019-05-28
23.	《大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则（第三次征求意见稿）》	大鹏新区科技创新和经济服务局	2019-06-18

24.	广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见	广州市人民政府	2019-05-16
25.	《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法》	广州市住房和城乡建设局	2019-05-22
26.	广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作意见的通知	广州市规划和自然资源局	2019-06-27
27.	《新型产业用地与产业园区功能配比的指导意见（试行）》	广州开发区国土规划局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局	2019-04-30
28.	《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》	东莞市人民政府办公室	2019-05-07
29.	《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》	东莞市自然资源局	2019-04-30
30.	中山市人民政府关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见	中山市人民政府	2019-06-21
31.	中山市人民政府关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的指导意见	中山市人民政府	2019-06-21
32.	《佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见》	佛山市禅城区人民政府	2019-05-21
33.	《关于惠州市中心城区国有土地上房屋完善用地手续的处理意见（征求意见稿）》	惠州市自然资源局	2019-05-13
34.	《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法（征求意见稿）》	惠州市自然资源局	2019-06-12
35.	《惠州市住宅项目配套教育设施建设管理试行办法》（草案）	惠州市自然资源局	2019-06-13



「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