



建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2023/07

主编介绍



贺倩明 博士

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

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

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

建纬大湾区城市更新业务中心介绍

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

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

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

CITY
DEVELOPMENT
LAW FIRM

深圳城市更新与土地整备政策月报【2024·7】

2024年7月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿，为更新整备提供政策引导。其中：国家层面发布的《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，聚焦我国城市发展模式从大规模、高速率的增量建设逐渐转向稳定发展阶段，形成存量提质改造与增量结构调整并重的新型城镇化阶段的背景，提出了新型城镇化战略的目标任务。深圳市层面，《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和城乡建设局关于城市更新工作调整相关事项的公告》发布，针对深圳市城市更新主管部门的机构改革，进一步明确相关工作调整事项。《深圳市2024年度建设用地供应计划》相比于2023年度建设用地供应计划，存在建设用地供应总量减少三分之一、居住用地供应从“房住不炒”到“以需定供”的理念变化、商服用地供应进一步缩减等几大变化，表明在房地产市场新形势下，政府更加注重结合市场供需关系，适时调整各类土地供应。

为协助城市更新土地整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市更新整备政策及市场动态，建纬(深圳)律师事务所搜集整理2024年7月国家级、广东省级及深圳市区两级的城市更新、土地整备法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为更新整备市场的参与者和关注者提供参考。

目录

1、月度政策总览（共17则）

国家级政策2则，广东省级政策1则，深圳市级政策4则，深圳区级政策10则。

2、重点政策解读（共3篇）

《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》

《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和城乡建设局关于城市更新工作调整相关事项的公告》

《深圳市 2024 年度建设用地供应计划》

3、行业热点资讯（共 5 则）

国家统计局：1-6 月份，全国房地产开发投资 52529 亿元，同比下降 10.1%

保障性住房再贷款工具加快投放 央行已审核发放资金超 120 亿

优化土地管理 助力优势地区拥有更大发展空间

广东省住房城乡建设厅召开全省保障性住房工作视频调度会

广东省开展 2024 年保障性安居工程实地调研核实工作

一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2024.07.21	《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》	/	中国共产党中央委员会
2	2024.07.31	《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	国发〔2024〕17 号	国务院
广东省级				
3	2024.07.24	《广东省城市绿化条例行政处罚裁量权基准（征求意见稿）》	/	广东省住房和城乡建设厅
深圳市级				

4	2024.07.23	《深圳市社会主体出租保障性租赁住房租赁管理细则（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
5	2024.07.25	《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和建设局关于城市更新工作调整相关事项的公告》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局
6	2024.07.26	《深圳市 2024 年度建设用地供应计划》	/	深圳市规划和自然资源局
7	2024.07.31	《深圳市填海项目海域使用权转换国有建设用地使用权管理规定（征求意见稿）》	/	深圳市海洋发展局
罗湖区				
8	2024.07.09	《罗湖区推动大规模设备更新的若干措施》	罗发改〔2024〕137号	深圳市罗湖区发展和改革委员会
9	2024.07.25	《深圳市罗湖区城市更新项目贡献用地市政道路建设补贴办法（征求意见稿）》	/	深圳市罗湖区发展和改革委员会
10	2024.07.29	《深圳市罗湖区股份合作公司扶持资金管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市罗湖区财政局
南山区				
11	2024.07.03	《南山区创新型产业用房管理办法（征求意见	/	南山区创新型产业用房管理工作

		稿)》		领导小组办公室
光明区				
12	2024.07.23	深圳市规划和自然资源局光明管理局关于公开《深圳市光明区国有建设用地招拍挂供应实施办法(修订稿)》《深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则(征求意见稿)》公众反馈意见的公告	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局
13	2024.07.26	《光明区创新型产业用房管理办法(征求意见稿)》	/	深圳市光明区科技创新局
14	2024.07.30	《光明区社区配套和公共服务用房管理办法》	深光府规(2024)13号	深圳市光明区人民政府
坪山区				
15	2024.07.12	《深圳市坪山区企业国有资产监督管理暂行办法(征求意见稿)》	/	深圳市坪山区财政局(深圳市坪山区国有资产监督管理局、深圳市坪山区集体资产管理局)
大鹏新区				
16	2024.07.08	《关于划定深圳市大鹏新区自然灾害危险区的通告(征求意见稿)》	/	深圳市大鹏新区应急管理局

17	2024.07.19	《深圳市大鹏新区政府投资建设项目代建制管理办法》	深鹏办规〔2024〕3号	深圳市大鹏新区综合办公室
----	------------	--------------------------	--------------	--------------

二、重点政策解读

➤ 《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》

伴随城市化进程的深入推进，我国城市发展模式正经历着深刻的转变，从大规模、高速率的增量建设逐渐转向稳定发展阶段，形成存量提质改造与增量结构调整并重的新型城镇化阶段。在此背景下，为落实党中央对推进新型城镇化作出的重要部署，国务院于2024年7月31日印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（以下简称《行动计划》），提出了新型城镇化战略的目标任务。

《行动计划》共六条，包含总体要求、实施行动、实施保障三大板块内容，现就其主要及亮点内容解读如下：

（一）总体要求

《行动计划》的出台立足于我国新型城镇化战略的顶层设计不断健全、农村转移人口市民化成效显著、城镇化空间格局持续优化、城市可持续发展能力逐步增强的现有成果。《行动计划》指出，深入实施以人为本的新型城镇化战略，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以体制机制改革为动力，稳步提高城镇化质量和水平，充分释放新型城镇化蕴藏的巨大内需潜力，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为中国式现代化提供强劲动力和坚实支撑。

在指导原则方面，相关工作的推进中，需要遵循以人为本、遵循规律、分类施策、集约高效的四大原则。

在行动目标方面，《行动计划》明确，经过5年的努力，要实现农业转移人口落户城市渠道进一步畅通，常住地提供基本公共服务制度进一步健全，协调推进潜力地区新型工业化城镇化明显加快，培育形成一批辐射带动力强的现代化都市圈，城市安全韧性短板得到有效补齐，常住人口城镇化率提升至接近70%，更好支撑经济社会高质量发展。

（二）四大行动

围绕战略目标，《行动计划》部署了四项重大行动，并逐一明确各项行动的发展方向、重点任务和政策措施。

1. 实施新一轮农业转移人口市民化行动

该项行动主要为实现缩小户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距，促进农业转移人口加快融入城市，其重点任务覆盖户籍制度改革、基本公共服务制度健全、农业转移人口就业促进、随迁子女教育保障、住房保障体系完善、社会保障覆盖面扩大六个方面。

从制度供给来看，为完成上述任务，配套政策措施主要聚焦两个方向：一为完善农业转移人口市民化激励政策，进一步推动转移支付、要素配置等与农业转移人口市民化挂钩；二为健全进城落户农民农村权益维护政策，维护进城农民对于农村土地、宅基地、农村集体等享有的合法权益。

2. 实施潜力地区城镇化水平提升行动

城镇化是现代化的必由之路，工业化是现代化的前提和基础，《行动计划》部署未来五年完成培育特色优势产业集群、促进产业园区提级扩能、强化产业发展人才支持、增强城镇综合承载能力四项重点任务，朝新型工业化城镇化方面加快突破，构建产业、人口就业、大中小城市协调发展的良性互动格局的发展方向推进。

政策措施方面，需要健全产业跨区域新布局激励机制，便利产业梯度转移和企业跨区流动；强化土地节约集约利用，推动零散工业用地集聚，盘活存量土地

和低效用地；加强资金多元投入保障，综合运用财政、土地、金融、产业等政策，支持潜力地区提升城镇化发展水平。

3. 实施现代化都市圈培育行动

城镇化发展引发单体城市发展向都市圈化的演进，利用好超大特大城市的辐射带动能力培育现代化都市圈，将有利于增强城市发展动能和优化城镇化布局形态。基于此，《行动计划》提出要“依托中心城市辐射带动周边市县共同发展，培育一批同城化程度高的现代化都市圈，引导大中小城市和小城镇协调发展、集约紧凑布局”。其重点任务包含四个方面：一为轨道交通网络建设，提升城际通勤效；二为产业转型升级，强化产业分工协作；三为市场规制制度健全，加快市场准入标准、市场监管、要素市场的一体化建设；四为医疗、教育等核心公共服务功能的向外疏解，推进公共服务在超大特大城市与周边城市共建共享。

区域、城市间协作作为都市圈的培育的必要路径，在上层制度方面，《行动计划》指出，要建立健全省级统筹、中心城市牵头、周边城市协同的都市圈同城化推进机制，推动规划统一编制、项目统筹布局、政策协同制定。

4. 实施城市更新和安全韧性提升行动

党的二十大报告提出，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，建设宜居、韧性、智慧城市，本次《行动计划》明确，以人口规模大密度高的中心城区和影响面广的关键领域为重点，深入实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，特别是抓好城市地下管网等“里子”工程建设，加快补齐城市安全韧性短板，打造宜居、韧性、智慧城市；实施以下五项重点任务：

第一，推进城镇老旧小区改造。城镇老旧小区现有条件与居民居住需求错配是长期以来影响城镇人居环境改善的重要因素，《行动计划》强调老旧小区改造以配套设施更新及小区公共部位为重点，关注“一老一小”人群需求，扎实推进2000年底前建成的需改造老旧小区。**第二，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造。**伴随房地产进入发展新周期，“三大工程”建设成为房地产发展新模式构建的关键举措。《行动计划》支持“三大工程”推

进，将有效补足房地产结构性不足的缺陷，改善城市居住条件和生态环境，提升城市应对突发公共事件能力。第三，加强城市洪涝治理，构建城市排水防涝工程体系。第四，实施城市生命线安全工程，包含管廊、管线改造升级、应急备用水源建设、物联感知设施部署和联网监测、路网体系构建和社会治安防控体系建设等全面性建设内容。第五，推进绿色智慧城市建设，加快构建垃圾分类、清洁能源使用等绿色城市建设内容，同时推进移动通信网络覆盖，并推进基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。

在政策措施方面，《行动计划》要求深化城市建设、运营、治理体制改革，探索政府和社会资本合作、专项借款、特许经营等多途径支持政策，建立可持续的城市更新模式和政策法规。

（三）组织实施保障

为保障四大行动的扎实推进，《行动计划》强调从三个方面推进组织实施：第一，加强党的全面领导，把党的领导贯彻到推进新型城镇化建设各领域全过程，将党的政治优势、组织优势、密切联系群众优势转化为推进新型城镇化建设的强大动力和坚强保障；第二，完善实施推进机制，从中央到省级政府再到市县，层层落实主体责任及目标任务，加强多部门协同；第三，加强监测评估，夯实城镇人口统计基础，加强对各地区工作进展的监督监测、分析评估，重大事项及时向党中央、国务院请示报告。

总结

我国历经多年高速城镇化发展，取得系列历史性成就，目前城镇化速率趋于平稳，但动力仍然较强，需要加快落实推进新型城镇化，释放城镇化蕴藏的巨大内需潜力。《行动计划》聚焦我国未来五年以人为本的新型城镇化战略的目标任务，围绕城镇化过程中人口、产业、区域、环境多方面，明确相关行动的发展方向、重要任务及政策举措，能够有效指引各地方在党中央的领导下贯彻落实各项任务，确保新型城镇化建设行稳致远，进一步激发经济活力，改善民生。

➤ 《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和建设局关于城市更新工作调整相关事项的公告》

2024 年 7 月 25 日，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局发布《关于城市更新工作调整相关事项的公告》（以下简称《公告》），对深圳市城市更新相关职权进行调整。《公告》生效后，将对深圳市城市更新工作在职能集中与分散、行政效率提升、监督质量控制、权力规范管理以及资源优化配置等多个方面产生重要影响，有助于提高城市更新工作的效率和质量，促进深圳市城市发展的科学化、规范化和高效化。

此前，在“强区放权”改革的背景下，深圳市政府发布了《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第 288 号，以下简称“288 号令”），将原由市规划和国土资源委员会及其派出机构行使的城市更新项目的行政审批、行政确认、行政服务、行政处罚、行政检查等职权，除地名许可、测绘查丈、房地产预售、房地产权登记、档案管理等事项外，调整至各级政府（含新区管理机构）行使。随后，深圳市各级政府据此在机构设置、人员配备，办事流程、操作规程等方面均进行了调整，并成立区城市更新和土地整备局，街道办事处层面也相应增设了城市更新职能部门，上述举措虽然对于进一步推进各区城市更新工作产生了积极作用，但是也导致城市更新工作推进过程中，各区规则各不相同、操作流程各异的现象出现。

本次《公告》对于城市更新职权的调整，意味着城市更新相关的多数行政权力、行政许可将改由市规划和自然资源局辖区管理局来负责，具体职权调整如下：

（一）原由市规划和国土资源委员会委托或授权各区（含新区管委会）行使的城市更新权责清单事项共 41 项（详见附表《城市更新权责事项调整表》）。机构改革后，属于市规划和自然资源局法定职能的 39 项事项不再委托或授权各区行使，城市更新计划审查和拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认 2 项行政职权由各区城市更新部门继续行使。

（二）原由市住房建设局委托或授权各区行使的城市更新项目的建设工程施

工许可及竣工验收备案、建筑节能（绿色建筑）施工图抽查及专项验收、质量安全监督职权，已下放至各区住房城乡建设部门。自 2023 年 3 月 1 日起，广东省新申请超限高层建筑工程抗震设防审批已由广东省住房和城乡建设厅直接受理并组织审查、出具审批意见。

（三）根据市委、市政府机构改革相关文件和《深圳经济特区城市更新条例》规定，城市更新单元计划由各区人民政府审批，报市城市更新部门备案。

（四）解除由原市规划和国土资源委员会与各区（含新区管委会）城市更新部门签订的行政职权委托书。

（五）由市规划和自然资源局刻制的各区（含新区管委会）城市更新专用章（名称为“深圳市规划和自然资源局 xx 区城市更新专用章”）自本公告生效之日起废止，按规定收回注销。

（六）《公告》自 2024 年 8 月 1 日起生效。生效前各区已受理的市规划和自然资源局法定职能事项，由市规划和自然资源局辖区管理局依法办理。

附表：《城市更新权责清单事项调整表》

序号	事项名称	类型	原实施部门	调整后实施部门
1	拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认	行政确认	区更新局	各区城市更新部门
2	城市更新单元计划审查	其他行政权力	区更新局	各区城市更新部门
3	城市更新单元旧屋村范围认定	其他行政权力	区更新局	市规划和自然资源局辖区管理局
4	城市更新单元拟拆除重建范围内土地、建筑物权属认定文件核发	其他行政权力	区更新局	市规划和自然资源局辖区管理局
5	城市更新单元土地信息核查	其他行政权力	区更新局	市规划和自然资源局辖区管理局

序号	事项名称	类型	原实施部门	调整后实施部门
6	城市更新历史用地处置	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
7	对已批准法定图则强制性内容作出调整或城市更新单元所在地区未制定法定图则的城市更新单元规划审查	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
8	未对已批准法定图则强制性内容作出调整的城市更新单元规划审查	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
9	城市更新项目建设用地的批准	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
10	出具《付清地价款证明》（新申请）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
11	出具《付清地价款证明》（遗失补开具）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
12	超期开竣工处理（城市更新项目）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
13	出具建设工程方案设计核查意见（建筑类）（城市更新项目）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
14	出具建设工程方案设计核查意见（市政类）（城市更新项目）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
15	高新技术项目用地抵押审核（城市更新项目）	公共服务	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
16	建设工程方案设计招标备案（城市更新项目）	公共服务	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局

序号	事项名称	类型	原实施部门	调整后实施部门
17	《建设工程规划许可证》延期（建筑类）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
18	变更《建设工程规划许可证》（建筑类）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
19	建设工程规划许可证核发（建筑类）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
20	建设工程施工图修改备案（建筑类）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
21	建设工程规划类许可证核发（市政类）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
22	建设工程规划许可延期（市政类线性工程）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
23	建设工程开路口审批（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
24	建设工程施工图修改备案（市政类线性工程）（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
25	市政管线接口审批（城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
26	建设工程规划条件核实合格证核发（建筑类）	行政确认	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
27	建设工程规划条件核实合格证核发（市政类）	行政确认	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局

序号	事项名称	类型	原实施部门	调整后实施部门
28	建设工程验线（建筑类） （城市更新项目）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
29	建设工程验线（市政类） （城市更新项目）	其他行政 权力	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
30	建设工程桩基础报建证明书 核发（城市更新项目）	公共服务	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
31	《建设用地规划许可证》 （建筑类）变更（城市更新 项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
32	《建设用地规划许可证》 （建筑类）延期（城市更新 项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
33	建设用地规划许可一变更 （市政类线性工程）（城市 更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
34	建设用地规划许可一改建、 扩建（市政类线性工程） （城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
35	建设用地规划许可一新建 （市政类线性工程）（城市 更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
36	建设用地规划许可延期（市 政类线性工程）（城市更新 项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
37	建设用地规划许可证核发 （城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
38	建筑物改建、扩建项目《建 设用地规划许可证》核发 （城市更新项目）	行政许可	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局

序号	事项名称	类型	原实施部门	调整后实施部门
39	土地使用权出让合同内容变更（城市更新项目）	公共服务	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
40	土地使用权出让合同签订（城市更新项目）	公共服务	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局
41	土地使用权预查封登记（城市更新项目）	公共服务	区更新局	市规划和自然资源局 辖区管理局

➤ 《深圳市 2024 年度建设用地供应计划》

为紧紧围绕加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市的发展目标，充分发挥规划战略引领和空间支撑保障作用，以国土空间高效能治理助推高质量发展、创造高品质生活、实现高水平保护，持续提升城市发展集约度，助力深圳加快打造宜居、枢纽、韧性、智慧的全球标杆城市，深圳市规划和自然资源局编制了《深圳市 2024 年度建设用地供应计划》。现就其主要内容解读如下：

（一）总体原则

1. 规划引导，充分衔接同级计划

坚持“项目跟着规划走”，充分发挥规划引导作用，落实国土空间规划的各项要求和目标，衔接经济社会发展、住房发展、城市更新、土地整备、土地储备等各项同层次计划，结合城市建设发展需求，科学合理安排建设用地供应规模和结构。

2. 以需定供，保障各类用地需求

坚持“土地要素跟着项目走”，以需定供，有保有压，以“优民生、增居住、强工业、稳商办”的原则，持续优化建设用地结构和空间布局，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。

3. 节约集约，高效利用土地资源

坚持土地节约集约利用原则，严控总量，盘活存量，提高土地利用效率，加快推进批而未供土地处置，珍惜和合理利用土地资源。

(二) 计划目标

2024 年度深圳全市计划供应建设用地 800 公顷，详见下表。

2024 年度建设用地供应计划结构表（单位：公顷）							
区、新区、合作区	建设用地合计	居住用地			产业用地	公共服务和城市基础设施用地	商服用地
		居住用地小计	商品住房用地	保障性住房用地			
全市	800	180	80	100	250	365	5
福田	24	15.5	2.5	13	2	6	0.5
罗湖	14	9.5	2.5	7	2.5	2	0
盐田	7.5	3.5	1.5	2	1	3	0
南山	32	17.5	4.5	13	4	10	0.5
宝安	86	36	18.5	17.5	26	24	0
龙岗	119	21	8	13	34	63	1
龙华	64	22.5	13.5	9	12.5	29	0
坪山	70.5	7.5	2	5.5	30	33	0
光明	94	10	6.5	3.5	18	66	0
大鹏	30	2	1	1	1	27	0

前海	59	23	19.5	3.5	21	12	3
深汕	200	12	0	12	98	90	0

相比于《深圳市 2023 年度建设用地供应计划》，2024 年的深圳市建设用地供应计划存在几个较大变化，具体如下：

1. 建设用地供应总量较 2023 年减少三分之一

2023 年度深圳市计划供应建设用地 1200 公顷，其中新供应建设用地 945 公顷，更新整備供应建设用地 255 公顷。而 2024 年度深圳市计划供应建设用地 800 公顷，相比于 2023 年减少三分之一，且不再区分新供应建设用地与更新整備供应建设用地。

2. 居住用地供应从“房住不炒”到“以需定供”

对于居住用地供应，《深圳市 2023 年度建设用地供应计划》强调保障房地产市场平稳健康发展，坚持“房住不炒”定位，持续保持居住用地稳定供应，加快保障性租赁住房供应。2023 年度计划供应居住用地 330 公顷，其中商品住房用地 205 公顷，公共住房用地 125 公顷。

《深圳市 2024 年度建设用地供应计划》提出落实“以需定供”，统筹安排居住用地供应，促进房地产市场供求关系健康稳定。同时特别强调要合理确定商品住房用地供应规模和节奏，意味着对商品住房用地要结合市场存量及需求情况，合理把控用地供应规模和节奏，并提出要支持引导存量住房改建保障性住房，此举也是“以需定供”、加大保障性住房筹集力度的体现。2024 年度计划供应居住用地 180 公顷，其中商品住房用地 80 公顷，公共住房用地 100 公顷，其中居住用地总量相比于 2023 年减少近一半，商品住房用地更是大幅锐减，在未来一段时间，深圳新建商品住房供应量会有所下降，商品住房市场将以存量住房去化为主。

3. 商服用地供应进一步缩减

深圳市 2023 年度计划供应商服用地 27 公顷。《深圳市 2024 年度建设用地供应计划》继续强调**严控商业办公用地供应**，2024 年度计划供应商服用地仅 5 公顷，意味着未来深圳商业办公房产供应将进一步缩减，以平衡当前供大于求的供需关系。

（三）保障措施

1. 加强部门主体责任意识

各区（新区、合作区）作为年度计划实施责任主体，应将建设用地供应作为辖区年度重点工作任务，全力保证年度计划各项任务按时足量完成。

2. 加快推动土地有效供应

一是**夯实土地供应基础**，摸清区域土地供应潜力，着力盘活低效用地，提前谋划土地储备工作，科学合理安排建设用地供应时序，优先保障“三大工程”等重大项目落地建设。

二是**精准配置土地资源**，坚持土地要素跟着项目走，全力做好土地要素与项目建设的匹配和衔接，综合考虑区域人口承载力、产业发展、基础配套等因素，节约集约利用土地，统筹配置各类用地。

三是**提高供地工作效率**，提前介入主动做好项目前期工作，全过程对接、全流程参与，加大项目用地审批各环节统筹协调力度，切实提升供地全链条审批效能。

3. 加大计划实施监测力度

一方面，**市规划和自然资源主管部门**统筹计划供应实施台账的实时统计工作，持续优化计划供应实施的实时监测机制。

另一方面，**各区**应当加强辖区建设用地计划供应备选库建设工作，编制年度计划供应用地清单，并依法公布相关信息。

三、行业热点资讯

➤ 国家统计局:1-6月份,全国房地产开发投资 52529 亿元,同比下降 10.1%

国家统计局于 7 月 15 日发布 2024 年 1-6 月份全国房地产市场基本情况: 1-6 月份,全国房地产开发投资 52529 亿元,同比下降 10.1%;其中,住宅投资 39883 亿元,下降 10.4%。

1-6 月份,房地产开发企业房屋施工面积 696818 万平方米,同比下降 12.0%。其中,住宅施工面积 487437 万平方米,下降 12.5%。房屋新开工面积 38023 万平方米,下降 23.7%。其中,住宅新开工面积 27748 万平方米,下降 23.6%。房屋竣工面积 26519 万平方米,下降 21.8%。其中,住宅竣工面积 19259 万平方米,下降 21.7%。

1-6 月份,新建商品房销售面积 47916 万平方米,同比下降 19.0%,其中住宅销售面积下降 21.9%。新建商品房销售额 47133 亿元,下降 25.0%,其中住宅销售额下降 26.9%。6 月末,商品房待售面积 73894 万平方米,同比增长 15.2%。其中,住宅待售面积增长 23.5%。

1-6 月份,房地产开发企业到位资金 53538 亿元,同比下降 22.6%。其中,国内贷款 8207 亿元,下降 6.6%;利用外资 13 亿元,下降 51.7%;自筹资金 18862 亿元,下降 9.1%;定金及预收款 15999 亿元,下降 34.1%;个人按揭贷款 7749 亿元,下降 37.7%。

6 月份,房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 92.11。

➤ 保障性住房再贷款工具加快投放 央行已审核发放资金超 120 亿

从央行获悉,截至二季末,金融机构已经发放近 250 亿元租赁住房贷款,人民银行已审核发放再贷款资金超过 120 亿元。新工具依然采用“先贷后借、按季操作”的模式,即金融机构先发放贷款,下一季度再向央行申请再贷款资金,会有一个季度的时间差,目前看,后续贷款投放有望进一步加快。不久前,央行创设 3000 亿元保障性住房再贷款。新工具支持范围扩大,地方政府收购标的由存

量住宅商品房扩大到全部商品房，用途由租赁扩大到可租可售。

➤ 优化土地管理 助力优势地区拥有更大发展空间

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，强调优化土地管理，健全同宏观政策和区域发展高效衔接的土地管理制度，优先保障主导产业、重大项目合理用地，使优势地区有更大发展空间。

按党中央部署，有关部门积极探索建立健全同宏观政策、区域发展更加高效衔接的土地管理制度，提高土地要素配置精准性和利用效率，推动形成主体功能约束有效、国土开发协调有序的空间发展格局，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。

自然资源部数据显示，2024 年全国用地计划总量 600 万亩。在配置方式上，对重大项目用地应保尽保，依据清单统一配置计划指标；对未纳入重点保障项目用地，继续实施增量安排与存量盘活挂钩机制，地方盘活存量越多，获得计划控制量越多。

对经济发展优势地区，倾斜安排基础指标。结合盘活存量情况、地区 GDP、农业转移人口进城落户数量、吸收外省人口数量等，测算分解基础指标，进一步增强省级统筹能力，重点保障省委省政府重大战略、省级重大产业项目、重大民生工程以及存量土地潜力小的市县基本需求。

中国社会科学院农村发展研究所研究员党国英说，在人口密度因素外，经济发展优势地区还要考虑经济密度（单位面积的 GDP 产出），要按党的二十届三中全会明确要求，优化城市工商业土地利用，加快发展建设用地二级市场，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地。

区域优势是相对的。对保障粮食和生态优势地区，土地要素保障能力也在增强。对超额承担耕地保护任务省份，自然资源部按一定比例奖励计划指标；根据生态保护红线划定面积比例及保护状况，对排名前十省份及红树林造林合格省份，奖励一定额度计划指标；支持巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村全面振兴，“戴帽”

下达每个脱贫县计划指标 600 亩，单列村民住宅建设用地计划。

中国科学院地理科学与资源研究所研究员刘彦随说，东部与西部各有优势，城市与乡村各有优势。按党的二十届三中全会要求，要改革完善耕地占补平衡制度，完善高标准农田建设、验收、管护机制，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全土地增值收益分配机制，使乡村与城市优势互补，打开城乡融合新空间。

➤ 广东省住房城乡建设厅召开全省保障性住房工作视频调度会

7 月 24 日上午，省住房城乡建设厅召开全省保障性住房工作视频调度会，传达学习贯彻党的二十届三中全会精神，全面贯彻落实党中央、国务院关于规划建设保障性住房的决策部署，落实住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房的工作安排，对开展公租房违规转租转借问题整治和逾期棚户区改造项目整改工作进行动员部署、推动落实。省住房城乡建设厅党组成员、副厅长刘玮在主会场出席会议并讲话。

会议要求，各地各部门要按照党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作安排，深入推进规划建设保障性住房工作，认真抓好各项工作落实。第一，积极稳妥有序推进收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。全面把握收购已建成存量商品房用作保障性住房政策，坚持以需定购、自主决策，坚持规范实施、防范风险，用好金融支持政策；有序推进收购已建成存量商品房用作保障性住房相关工作。各城市要抓紧完善工作机制，组建工作专班，抓紧出台收购和配售租赁的定价机制和管理办法等政策文件，推动条件成熟的项目尽快落地。第二，扎实开展公租房违规转租转借等问题整治工作，全面排查公租房运营管理情况，着力整治存在的违规转租转借等侵害群众利益的问题。第三，加大力度推动逾期棚户区改造项目建设。加快整改工作进度，按照问题清单、整改清单，强化整改措施，集中力量攻坚克难，尽早完成项目交付。

➤ 广东省开展 2024 年保障性安居工程实地调研核实工作

为全面深入推动我省保障性安居工程各项任务落细落实，提升保障性安居工

程质量，7月16日上午，省住房城乡建设厅党组成员、副厅长刘玮主持召开全省保障性安居工程实地调研核实工作会议，总结上一年度工作情况，研究部署2024年工作计划，明确具体目标、事项和要求，推动全省按时保质完成本年度住房保障各项工作。

会议要求，实地调研核实工作要坚持求真务实，确保取得实际成效。一是明确工作范围和内容。围绕保障性安居工程中的配售型保障性住房、配租型保障性住房、棚户区（城市危旧房）改造等任务，明确工作目标，研究调研方法，制定实施计划，做好清单台账，认真开展工作。二是突出工作重点。以《2024年度全省保障性安居工程实地调研核实工作方案》为基础，重点围绕各城市住房保障年度计划、绩效评价和审计整改等开展实地调研核实，及时发现问题，持续跟进问题整改。三是组建专业队伍。根据实地调研核实工作的目标、任务和特点，组建一支熟悉全省住房保障工作、具备调研工作经验、业务能力比较突出的专家调研队伍，并对全体调研人员开展深入细致的培训工作。四是改进调研方式。一方面，采用线上核实和实地调研相结合的方式，对资料进行逐一对比核实。认真梳理各城市调研情况，阶段式形成调研报告。另一方面，要充分借鉴审计等部门的工作思路，对工作量大、问题集中、情况复杂的城市，必须重点调研核实，及时、客观反映相关城市实际情况和存在问题。

按照计划，今年全省保障性安居工程实地调研核实工作将完成两轮21个城市的重点项目全覆盖检查，切实推动全省各城市按时保质完成本年度住房保障各项工作。

服务优势

深耕地产与工程领域30年，精于专业

建纬律师事务所成立于1992年，是全国首批专注于建筑、地产领域法律服务的专业律师事务所。30年来，凭借优良的专业基因和持之以恒的努力，建纬所斩获诸多殊荣；国内获评“司法部部级文明律师事务所”、“全国优秀律师事务所”；国际上获权威法律评级机构评为“中国最佳建筑律师事务所”、“房地产、建设工程领域领先律师事务所”等。

强大的城市更新研发能力，精通行业政策

建纬承接了深圳、东莞、佛山等多地政府部门的大量城市更新政策立法课题研究工作，发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》，创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”，出版《城市更新操作指引与法律实务》专著，定期发布《城市更新政策观察》（双月刊），发表数篇专业论文，累计研发成果超过100万字，在业内具有广泛的影响力。

建纬深圳所自2013年创建了专业自媒体【地产与工程法律观察】公众号，且一直致力于分享地产、工程、金融领域最权威、最专业的法律资讯及专业文章。公众号自正式上线运营以来，各领域精选文章、实务探析、政策研究、周报等栏目吸引了大量行业人士密切关注。

强大的协同管理资源及跨界专业协同资源

建纬在深圳、东莞、广州均设立分所，拥有近200人的专业团队，实行完全的公司化、一体化管理，各分所间相互协同配合，资源共享，能够为大湾区全域提供属地化的便捷服务，并能随时调配、增派服务团队，以满足服务过程中的突发性需求。并作为“深圳市华勤城市更新研究院”发起机构。研究院拥有业内顶级的规划、财税、金融和产业方面的专家顾问，不仅能够为客户提供一般性的政策法律咨询，更能为城市更新中的复杂问题提供一站专业解决方案。

深厚的存量土地开发领域法律服务经验

建纬城市更新业务中心聚力于存量土地开发领域，业务专长涵盖城市更新、棚户区改造、征地拆迁、土地整备（利益统筹），依托建纬大湾区法律服务平台与华勤城市更新研究院优势资源，累计为粤港澳大湾区超过300个存量土地开发项目提供项目可研、投资拓展、实施全过程等专项法律服务，包括为深圳市首个棚户区改造项目---罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、宝安区首个棚户区改造项目---宝安区宝城38区新乐花园和39区海乐花园棚户区改造项目提供项目全过程法律服务，为东莞市首批城市更新“头雁计划”项目---东城街道火炼树城中村改造单元、东莞市重点推进征地拆迁项目---常平镇“香港城”征地拆迁项目提供专项顾问服务。建纬城市更新业务中心致力于为客户项目的成功推进提供有力的法律保障和专业支持，深受客户广泛赞誉。

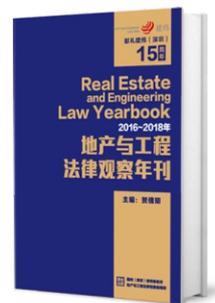
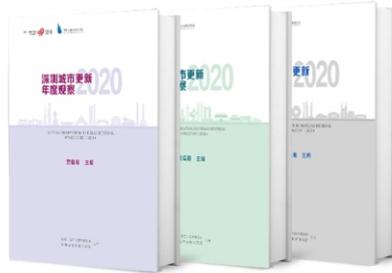
成果展示

发布《城市更新操作指引与法律实务》专著

发布深圳市、东莞市首部《城市更新白皮书》

发布深圳市、广州市、东莞市首部《城市更新年度观察》

定期推送《城市更新政策观察双月刊》《大湾区城市更新政策咨询周报》



课题研究

建纬城市更新业务中心深入参与广东省城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果，在业内具有广泛的影响力。

- ◆ 深圳市土地交易中心深圳市土地二级市场交易制度优化研究项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业用房租赁协议范本编制项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业监管协议履约核查法律服务项目
- ◆ 深圳市福田区城市更新和土地整备局福田区推进城市更新工作若干措施课题研究
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定调研项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局深圳市城市更新和土地整备制度协同研究项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则研究制定》
- ◆ 深圳市城市更新开发企业协会深圳市城市更新十周年政策评估调研课题
- ◆ 中共东莞市委政策研究室东莞市“工改工”政策实施调研项目
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新前期服务商工作指引课题调研
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新拆迁补偿操作工作课题调研
- ◆ 万科房地产项目并购法律风险防范指引
- ◆ 万科深圳、广州、东莞搬迁补偿手册
- ◆ 万科旧村改造模式研究课题
- ◆ 中铁深圳城市更新课题研究

| 法律服务产品

◆ 项目前期可行性研判

◆ 项目进度、权属、规划查询

◆ 项目立项可行性分析

◆ 项目后续流程、政策梳理

◆ 交易模式风险分析与建议

◆ 项目拓展法律服务

◆ 尽职调查

◆ 交易架构搭建与论证

◆ 商务谈判法律支持

◆ 项目合作/收并购交易文本拟定

◆ 项目交割法律服务

◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

◆ 交易方案设计与论证

◆ 交易全流程文本起草

◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标
方案法律支持

◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持

◆ 竞争性谈判法律支持

◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

◆ 前期服务商资格获取

◆ 前期服务商采购/招引流程梳理

◆ 前期服务商投标/参选策略制定

◆ 前期服务商投标/参选工作法律支持

◆ 前期服务商委托协议拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商及项目实施

◆ 拆迁补偿/权益收购交易文本制定

◆ 拆迁补偿/权益收购签约工作辅导

◆ 拆迁补偿/权益收购签约律师见证

◆ 实施监管协议文本拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商全流程行政审批法律支持

◆ 项目搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案、搬迁补偿方案拟定

◆ 搬迁补偿安置协议及配套文本拟定

◆ 《业主百问》《确权手册》《搬迁补偿工作指引》制作

◆ 权属资料审查

◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核

◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持

◆ 律师见证服务

◆ 律师驻场服务

法律服务产品

◆ 城市更新争议解决

◆ 协助纠纷处理谈判

◆ 拟定纠纷解决方案

◆ 诉讼仲裁代理

◆ 回迁选房与交付

◆ 选房协议/确认书等配套文本拟定

◆ 选房方案、操作指引制定

◆ 回迁选房现场支持

◆ 回迁选房律师见证

◆ 回迁物业交付风险排查

◆ 回迁物业交付现场支持

◆ 项目融资法律支持

◆ 制定项目融资方案

◆ 拟定资金端、项目端交易文本

◆ 房地产信托计划设立法律支持

◆ 城市更新基金设立法律支持

◆ 法律尽职调查

◆ 城市更新项目全过程托管

法律服务产品

◆ 政策、课题研究与论证

◆ 政府部门城市更新课题

◆ 企业城市更新课题

◆ 城市更新法规政策研究、制定与论证

◆ 城市更新专题培训

◆ 粤港澳大湾区城市更新政策解读

◆ 集体用地合作开发政策解读与实务分享

◆ 城市更新全流程政策解析与风险管理

◆ 土地整备利益统筹操作实务

◆ 棚户区改造政策解析与操作实务

◆ 城市更新确权与补偿操作实务

◆ 城市更新项目并购法律风险识别与防控

◆ 城市更新基金操作实务

◆ 专题培训定制



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨