

NO.15

双月刊/2020.01

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 刘文庆 张源杰 汤文琪 宛恋 李静文 黄浩 黄普薇

本期责任编辑

刘文庆 张源杰 李静文 黄浩

设计

武娇

地 址

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电 话

0755-2266 1566

传 真

0755-2266 1599

邮 箱

bianjibu@jianweishenzhen.com

官 网

www.jianweishenzhen.com

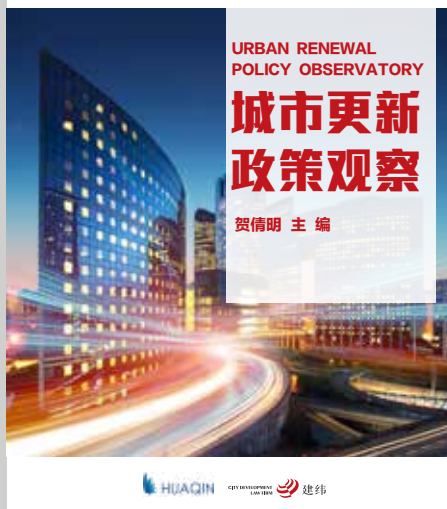
版权声明Copyright Statement

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

NO.15

双月刊/2020.01

建纬(深圳)律师事务所
深圳市华勤城市更新研究院



第十五期/2020年01月 NO.15



建纬(深圳)律师事务所



深圳市华勤城市更新研究院

前言

2019年10月底，十九届四中全会隆重召开，会议审议通过的《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》（以下简称《决定》）于2019年11月5日正式发布。《决定》在坚持和完善党的领导和中国特色社会主义制度的框架体系下，强化了“坚持和巩固什么、完善和发展什么”一系列重大问题，抓住了国家治理的关键和根本，是夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利的纲领性文献，也为我国揭示了土地管理与规划管控的前进方向。《决定》频繁提及“生态环境保护”，在土地利用方面实行最严格的生态环境保护，《决定》要求建立健全全国国土空间规划与用途统筹的协调管控制度；同时，《决定》还提出了建立资源高效利用制度、推进自然资源统一确权登记、健全自然资源产权制度等要求。按照《决定》指明的发展道路，推进生态环境保护、完善国土空间规划或将成为我国近期土地利用与规划管理工作的重要内容。

国家层面，十九届四中全会胜利闭幕之次日（2019年11月1日），中共中央办公厅与国务院办公厅即联合发布了《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》，贯彻落实《决定》提出的“统筹划定落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界”的要求。

广东省层面，《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》印发实施，回应了市场主体普遍关注的“三旧”改造（城市更新）税收方面的热点问题。同时，广东省自然资源厅印发《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》，完善了全省宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权的登记发证工作办法，积极响应了《决定》有关“推进自然资源统一确权登记”的要求。为统筹城乡发展、促进乡村产业振兴，广东省有关主管部门接连发布了《关于乡村振兴用地政策的补充意见（试行）》和《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》。

深圳市层面，规划管控是深圳市城市更新的重要原则，深圳市规划和自然资源局在2019年11月初接连发布了《深圳市蓝线规划（草案）（征求意见稿）》和《深圳市城市更新“十三五”规划中期调整》；为减轻建设项目的审批流程负累，深圳市规划和自然资源局还发布了《建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则（征求意见稿）》。此外，深圳市住房和建设局印发了《深圳市拆除工程技术指引》，规范了深圳市物业拆除工作的办事流程和工作

方法。在深圳市宝安区，深圳市宝安区住房和建设局为完善本区人才住房和保障性住房的配套制度，同时对《宝安区人才住房和保障性住房收购工作实施细则（征求意见稿）》和《宝安区关于落实住房制度改革实现精准住房保障若干措施（征求意见稿）》公开征求意见。与之呼应，深圳市罗湖区人民政府办公室紧随其后印发《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》，结合实际情况健全了罗湖区的人才住房和保障性住房建设、分配与管理制度。在深圳市南山区和福田区，两区政府先后颁布《南山区鼓励总部企业发展实施办法》《福田区总部项目遴选实施办法》，助力本区总部经济蓬勃健康发展。在深圳市盐田区，盐田区政府修订了2017年3月14发布的《盐田区城市更新实施办法》，优化城市更新规划体系、产业监管模式，建立优先推进及负面监管工作机制、信访维稳风险机制。在深圳市龙华区，区政府及主管部门接连出台了《深圳市龙华区旧工业区整治提升暂行办法》《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》《深圳市龙华区没收违法建筑执行和处置实施细则》等重磅政策。在深圳市坪山区，坪山区主管部门先后对《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则（征求意见稿）》《深圳市坪山区土地整备留用地指标管理暂行办法（征求意见稿）》《坪山区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》等核心规范性文件公开征求意见。政策发布同样频繁的还有深圳市大鹏新区，《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）》《大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》《深圳市大鹏新区关于加快推进产业转型升级的若干措施》等规范性文件陆续正式颁布实施。

粤港澳大湾区其他城市层面，广州市出台《广州旧村庄全面改造成本核算办法》，规范广州市城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置等的成本核算工作。东莞市方面，《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资的若干政策》出台实施，从“减负、扩面、提速”三个维度进一步加快城市更新项目落地建设、促进固定资产投资。为贯彻落实国务院、省政府关于深化“放管服”改革、优化营商环境的统一部署，配合工程建设项目审批制度改革，佛山市自然资源局印发了《佛山市工程建设出让用地管理细则（试行）》，改革了一般性出让用地的出让管理工作办法，构建了带建设工程设计方案用地出让的准备工作和工作流程。中山市更是多措并举，借鉴广州、深圳、东莞、顺德等周边城市的成功经验，全面发力城市更新，集中发布《旧村庄改造房屋认定和补偿安置指导意见（征求意见稿）》《中山市住房发展与保障规划（2018-2035）（征求意见稿）》《中山市城市更新（“三旧”改造）项目地价计收实施细则（试行）（征求意见稿）》《中

山市城市更新（“三旧”改造）项目公开遴选前期服务商和实施主体操作规范（试行）（征求意见稿）》以及《中山市城市更新单元计划申报指南（征求意见稿）》等 4 份工作指引。随着中山市城市更新配套制度的规范完善，中山市的城市更新活动或将如雨后春笋般全面展开。

虽已深至 2019 年年末，各地、各级政府的政策制定热情依然高涨，从产权、规划、产业等各个方面逐步完善城市更新的配套制度，为粤港澳大湾区的建设发展提供充足的制度支持。鉴于此，上海市建纬（深圳）律师事务所联合深圳市华勤城市更新研究院联手推出新一期的《城市更新政策观察》，整理收集 2019 年 11 月、12 月期间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

二〇二〇年一月三十日

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
2019 年 11-12 月法规文件列表	1
一、国家级政策	6
★《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》	6
二、广东省政策	7
★《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》	7
★《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》	10
三、深圳市政策	14
★《深圳市蓝线规划》（草案）	14
★《深圳市城市更新“十三五”规划中期调整文本图集》	14
★《深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则》（征求意见稿）	17
★《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》等 7 个规范性文件	18
★《深圳市拆除工程技术指引》	19
四、深圳市各区政策	21
（一）罗湖区	21
★《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》	21
★《深圳市罗湖区房屋拆除工程管理暂行办法》	23
（二）南山区	25
★《南山区鼓励总部企业发展实施办法》	25
（三）福田区	26
★《福田区总部项目遴选实施办法》	26
（四）盐田区	27
★《盐田区城市更新实施办法（修订）》	27
★《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》（征求意见稿）	30
★《盐田区股份合作公司“三资”信息公开规范》（修订征求意见稿）等文件	31

（五）宝安区	33
★《宝安区人才住房和保障性住房收购工作实施细则（征求意见稿）》	33
★《宝安区关于落实住房制度改革实现精准住房保障若干措施（征求意见稿）》	35
（六）龙岗区	37
★《深圳市龙岗区房屋安全管理实施细则（征求意见稿）》	37
（七）龙华区	39
★《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》	39
★《深圳市龙华区没收违法建筑执行和处置实施细则》	41
★《深圳市龙华区旧工业区整治提升暂行办法》	42
★《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》	44
（八）光明区	47
★《光明区产业用地项目引进监管实施办法（征求意见稿）》	47
（九）坪山区	52
★《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则（征求意见稿）》	52
★《深圳市坪山区土地整备留用土地指标管理暂行办法（征求意见稿）》	57
★《坪山区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》	58
（十）大鹏新区	61
★《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）》	61
★《大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》	63
★《深圳市大鹏新区关于加快推进产业转型升级的若干措施》	66
五、粤港澳大湾区其它城市政策	68
（一）广州市	68
★《广州旧村庄全面改造成本核算办法》	68
★《广州市不动产登记规程》	71
★《广州开发区西区工业用地处置及盘活再利用试行办法》	74
★《广州市黄埔区 广州开发区企业申请提高工业用地利用效率操作细则》	76
（二）东莞市	79

★《关于进一步鼓励城市更新促进固定资产投资的若干政策》.....	79
(三) 中山市.....	81
★《中山市城市更新(“三旧”改造)项目公开遴选前期服务商和实施主体操作规范(试行)(征求意见稿)》.....	81
(四) 佛山市.....	82
★《佛山市工程建设出让用地管理细则(试行)》.....	82
第二篇 行业观察.....	85
东莞市城市更新十周年十大关键词①: 政策变革.....	85
东莞市城市更新十周年十大关键词②: 规划管控.....	89
东莞市城市更新十周年十大关键词③: 产业保障.....	93
东莞市城市更新十周年十大关键词④: 政府主导.....	102
东莞市城市更新十周年十大关键词⑤: 单一主体挂牌招商.....	106
东莞市城市更新十周年十大关键词⑥: 权利人自行改造.....	109
东莞市城市更新十周年十大关键词⑦: 前期服务商.....	112
东莞市城市更新十周年十大关键词⑧: 标图建库.....	114
东莞市城市更新十周年十大关键词⑨: 更新单元划定.....	117
东莞市城市更新十周年十大关键词⑩: “1+N”总体实施方案.....	119
第三篇 行业资讯.....	121
第一节 项目资讯.....	121
一、城市更新单元计划审批概况.....	121
二、城市更新单元专项规划审批概况.....	158
三、城市更新单元实施主体确认概况.....	181
四、城市更新单元用地批复概况.....	184
五、集体用地平台交易概况.....	188
六、土地整备利益统筹项目概况.....	196
第二节 其它资讯.....	197

01

政策资讯

POLICY INFORMATION

第一篇 政策资讯

2019 年 11-12 月法规文件列表

2019 年 11 月—12 月，各级政府部门发布的土地、房地产、城市更新相关法规文件列表如下（注：部分法规文件注明发布时间在 2019 年 10 月，实际公开日期在 2019 年 11-12 月，为免遗漏，一并收录）。本刊根据具体文件内容，结合实际情况，就推荐度为“★★★★★”及以上的文件进行详细解读。

序号	法规名称	发文机关	推荐度	发布日期
1	《中共中央、国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》	中共中央 国务院	★★★★	2019-11-26
2	《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》	中共中央办公厅 国务院办公厅	★★★★★	2019-11-01
3	《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》	自然资源部	★★★★	2019-11-27
4	《关于乡村振兴用地政策的补充意见（试行）》	广东省自然资源厅 广东省农业农村厅 广东省文化和旅游厅	★★★★	2019-10-31
5	《广东省“三旧”改造税收指引（2019 年版）》	国家税务总局广东 省税务局 广东 省财政厅 广东 省自然资源厅	★★★★★	2019-12-11
6	《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》	广东省自然资源厅	★★★★	2019-12-20
7	《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》	广东省自然资源厅	★★★★★	2019-12-26
8	《深圳市蓝线规划（草案）（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局	★★★★★	2019-11-05

9	《深圳市城市更新“十三五”规划中期调整》	深圳市规划和自然资源局	★★★★	2019-11-07
10	《建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局	★★★★	2019-11-20
11	《深圳市住房保障及住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（征求意见稿）》	深圳市住房和建设局	★★★	2019-11-07
12	《深圳市住房保障及住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准适用规则（征求意见稿）》	深圳市住房和建设局	★★★	2019-11-07
13	《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》等7个规范性文件	深圳市住房和建设局	★★★★	2019-11-26
14	《深圳市物业管理信息公开指引（征求意见稿）》	深圳市住房和建设局	★★★★	2019-12-02
15	《深圳市拆除工程技术指引》	深圳市住房和建设局	★★★★	2019-12-24
16	《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》	罗湖区人民政府办公室	★★★★	2019-12-03
17	《深圳市罗湖区房屋拆除工程管理暂行办法》	罗湖区人民政府办公室	★★★★	2019-12-05
18	《福田区总部项目遴选实施办法》	福田区人民政府	★★★★	2019-11-29
19	《南山区鼓励总部企业发展实施办法》	深圳市南山区人民政府办公室	★★★★	2019-11-27
20	《盐田区城市更新实施办法（修订）》	深圳市盐田区人民政府	★★★★	2019-11-15
21	《盐田区人民政府重大行政决策程序规定》	深圳市盐田区人民政府	★★★	2019-12-05
22	《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法（征求意见稿）》	盐田区规划土地监察局	★★★★	2019-11-01

23	《盐田区股份合作公司“三资”信息公开规范(修订征求意见稿)》等6个规范文件	深圳市盐田区国有资产监督管理局	★★★★	2019-11-06
24	《宝安区人才住房和保障性住房收购工作实施细则（征求意见稿）》	深圳市宝安区住房和城乡建设局	★★★★	2019-11-20
25	《宝安区关于落实住房制度改革实现精准住房保障若干措施（征求意见稿）》	深圳市宝安区住房和城乡建设局	★★★★	2019-11-20
26	《龙岗区未定级不可移动文物管理办法（修订版）》	深圳市龙岗区人民政府办公室	★★★	2019-11-19
27	《深圳市龙岗区房屋安全管理实施细则（征求意见稿）》	龙岗区住房和城乡建设局	★★★★	2019-10-28
28	《深圳市龙岗区住房和建设局行政处罚裁量权实施标准（征求意见稿）》	龙岗区住房和建设局	★★★	2019-11-14
29	《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》	深圳市龙华区人民政府	★★★★	2019-12-31
30	《深圳市龙华区没收违法建筑执行和处置实施细则》	深圳市龙华区人民政府	★★★★	2019-12-31
31	《深圳市龙华区旧工业区整治提升暂行办法》	深圳市龙华区人民政府办公室	★★★★	2019-11-11
32	《深圳市龙华区关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的实施细则》	深圳市龙华区人民政府办公室	★★★	2019-12-22
33	《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》	龙华区城市更新和土地整备局	★★★★	2019-11-20
34	《光明区产业用地项目引进监管实施办法（征求意见稿）》	光明区工业和信息化局	★★★★	2019-12-05
35	《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则（征求意见稿）》	坪山区工业和信息化局	★★★★	2019-11-13
36	《深圳市坪山区土地整备留用地指标管理暂行办法（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	★★★★	2019-11-25

37	《坪山区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	★★★★	2019-11-28
38	《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）》	深圳市大鹏新区管理委员会	★★★★	2019-11-08
39	《大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》	深圳市大鹏新区管理委员会	★★★★	2019-12-17
40	《深圳市大鹏新区关于加快推进产业转型升级的若干措施》	深圳市大鹏新区管理委员会	★★★★	2019-12-30
41	《深圳市大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发和交易监管实施细则（征求意见稿）》	大鹏新区发展和财政局	★★★★	2019-10-28
42	《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》	广州市住房和城乡建设局	★★★★	2019-10-31
43	《广州市建筑市场信用管理办法》	广州市住房和城乡建设局	★★★	2019-12-20
44	《广州市不动产登记规程》	广州市规划和自然资源局	★★★★	2019-11-19
45	《广州市规划和自然资源局广州市农业农村局关于进一步支持我市设施农业健康发展的通知》	广州市规划和自然资源局	★★	2019-12-13
46	《广州市黄埔区 广州开发区鼓励企业投资广州（梅州）产业转移工业园实施办法》	广州市黄埔区人民政府 广州开发区管理委员会	★★★	2019-11-26
47	《广州开发区西区工业用地处置及盘活再利用试行办法》	广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局	★★★★	2019-12-03
48	《广州市黄埔区广州开发区企业申请提高工业用地利用效率操作细则》	广州市黄埔区政务服务数据管理局 广州开发区行政审批局	★★★★	2019-12-04

49	《黄埔区农村集体资产交易管理细则》	黄埔区人民政府	★★★★	2019-11-26
50	《关于加强停车设施规划建设管理的实施意见》	东莞市人民政府	★★★	2019-12-10
51	《关于印发进一步鼓励城市更新促进固定资产投资若干政策》	东莞市人民政府 办公室	★★★★	2019-11-15
52	《东莞市永久基本农田保护经济补偿实施细则（暂行）》	东莞市自然资源局、 东莞市财政局、 东莞市农业农村局	★★★	2019-12-13
53	《中山市人民政府关于进一步鼓励发展总部经济的若干意见》	中山市人民政府	★★★	2019-12-10
54	《旧村庄改造房屋认定和补偿安置指导意见（征求意见稿）》	中山市自然资源局	★★★	2019-11-01
55	《中山市住房发展与保障规划（2018-2035）（征求意见稿）》	中山市住房和城乡建设局	★★★	2019-11-07
56	《中山市城市更新（“三旧”改造）项目地价计收实施细则（试行）（征求意见稿）》	中山市城市更新局	★★★	2019-11-21
57	《中山市城市更新（“三旧”改造）项目公开遴选前期服务商和实施主体操作规范（试行）（征求意见稿）》	中山市城市更新局	★★★★	2019-11-21
58	《中山市城市更新单元计划申报指南（征求意见稿）》等4份工作指引	中山市城市更新局	★★★	2019-11-22
59	《佛山市工程建设出让用地管理细则（试行）》	佛山市自然资源局	★★★★	2019-12-16

限于篇幅，本刊无法将法规文件的全文附录于此，如有需要，请致邮

【chensisi@jianweishenzhen.com】。

一、国家级政策

★《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》

发布单位：中共中央办公厅 国务院办公厅

发布时间：2019 年 11 月 1 日

为贯彻落实党的十九大报告中关于“完成生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定工作”的要求，紧跟习近平总书记提出的“要坚持底线思维，以国土空间规划为依据，把城镇、农业、生态空间和生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线”的指导思想，中共中央办公厅、国务院办公厅于 2019 年 11 月 1 日印发了《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》（以下简称《指导意见》），用以指导生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线（以下简称“三条控制线”）的统筹划定工作。

《指导意见》就统筹划定“三条控制线”提出了“底线思维，保护优先”“多规合一，协调落实”“统筹推进，分类管控”的基本原则；围绕这些基本原则，《指导意见》提出以下重要内容：

一、明确生态保护红线划定及保护的原则与规则

《指导意见》将“生态保护红线”界定为“在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域”，该概念突出强调了生态保护红线所承载的“特殊重要生态功能”和“强制性严格保护”两大核心价值理念。从《指导意见》规定的红线划定规则来看，“特殊重要生态功能”具体指“具备重要水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸防护等功能的生态功能极重要区域”，以及“生态极敏感脆弱的水土流失、沙漠化、石漠化、海岸侵蚀等区域”。在着力保护当下的特殊重要生态功能区之余，《指导意见》允许其他经评估具有潜在重要生态价值的区域也划入生态保护红线，以事前预防与动态保护相结合的方式划定生态保护红线。此外，《指导意见》还要求调整优化自然保护地，将评估调整后的自然保护地划入生态保护红线。

生态保护红线的保护规则充分贯彻了“强制性严格保护”的理念和要求。生态保护红线内区分自然保护区核心保护区与一般控制区,《指导意见》明令“核心保护区原则上禁止人为活动”,而一般控制区“严格禁止开发性、生产性建设活动”。

同时,生态保护红线的强保护还体现于调整权限的高级别方面。根据《指导意见》,占用生态保护红线的需层报国务院审批,该规定能够有效避免地方政府为地方利益而放松对生态保护红线的保护力度。

二、完善三条控制线的冲突协调机制

《指导意见》从基础数据、划定与管控制度及冲突协调规则三个层面完善了三条控制线的矛盾与冲突解决机制。基础数据是三条控制线具象化的基本形式,三条控制线原本各自编制工作底数底图,容易导致三条控制线发生冲突、矛盾。《指导意见》提出以现有调查数据为基础形成统一的底图、统一的标准、统一的规划、统一的平台,让三条控制线各自边界在一张底图上一目了然,通过信息互通,从基础技术层面避免三条控制线产生矛盾。

《指导意见》要求建立自上而下、上下结合的控制线的划定与管控制度,通过国家确定原则、统一技术方法,省政府明确总体格局与重点区域,市、县政府落实控制线边界与上级任务,这种层级分明、上层统筹、下级具化的控制线划定与管控制度,确保三条控制线在全国范围内的统一与协调。

此外,《指导意见》构建了各有侧重、先后有序的控制线边界冲突协调规则。就三条控制线保护的先后顺序而言,生态保护红线和永久基本农田优先于城镇开发边界。针对生态保护红线与永久基本农田的冲突与矛盾,《指导意见》在坚持生态保护优先这一基本原则之余,基于生态保护红线与永久基本农田保护的方向和侧重点,对保护优先性有了新的诠释。其中,生态保护红线保护侧重于确保生态功能的系统性和完整性,而永久基本农田更侧重于保证永久基本农田的规模与稳定。

二、广东省政策

★《广东省“三旧”改造税收指引(2019年版)》

发布单位:国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅、广东省自然资源厅

发布时间:2019年12月11日

2019年12月11日，国家税务总局广东省税务局、广东省财政厅和广东省自然资源厅联合发布关于印发《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》的通知（粤税发〔2019〕188号，下称《税收指引》）。继《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号，下称“71号文”）明确“三旧”改造权益整合行为的行政征收属性，该通知在粤地税发〔2017〕68号的基础上，以“模式+案例+涉及各税种处理”的方式，对广东省现行的两大类共九种典型“三旧”改造模式下的税务处理进行规范和明确，为广东省内参与“三旧”改造项目的各方的税收处理提供了重要的政策支持，有助于解决“三旧”改造中的税收难题，指导“三旧”改造项目的涉税管理。

一、覆盖现行两大类九种改造模式

第一大类政府主导模式分为：收储、统租、综合整治、合作改造四种模式；

第二大类市场方主导模式分为：农村集体自行改造、村企合作、企业自改、企业收购改造、单一主体归宗改造五种模式。

每种模式均列明了典型案例，梳理了“三旧”改造过程中涉及的增值税、土地增值税、契税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、个人所得税等相关税务处理事项，对各主体各税种涉税事项列明了详细的指引。

二、明确“限地价、竞配建”配套建设移交的税务处理

在政府主导模式下的收储模式，规定了配套建设移交的三种方式，分别是“直接移交”“无偿移交”“政府回购”，其中《税收指引》规定直接移交和无偿移交配建物业的增值税，视同销售处理。三种方式对应的税务事项如下：

税种	移交方式		
	直接移交	无偿移交（视同销售）	政府回购
增值税	视同销售，缴纳	缴纳；用于公益事业活以社会公众为对象除外	缴纳
土地增值税	缴纳；建安成本作为成本扣除	缴纳，建安成本作为成本扣除	不低于成本价移交的，确认应税收入

企业所得税	缴纳；配建支出单独核算计入成本	缴纳；有关、合理支出可扣除	缴纳；有关、合理支出可扣除
-------	-----------------	---------------	---------------

三、细分村企合作改造模式，明确各类情形的税收处理

《税收指引》在粤地税发〔2017〕68号的基础上，对于情况复杂的村企合作模式，新增三种村企合作改造的细分模式。《税收指引》共规定了土地整理后出让、土地整理后租赁经营、土地整理后以复建地块集中安置、土地整理后回购物业和土地整理后合作经营五大类村企合作改造模式，每一类的具体税收情况都有一些差异。部分细分模式明确了增值税、契税、个人所得税的优惠政策，切实降低改造成本。

四、提出企业收购改造模式的被收购方土地增值税优惠政策

《税收指引》修订了企业收购改造模式的被收购方土地增值税规定，被收购方可凭改造方案批复等材料，享受权益转让的优惠政策，免征土地增值税。在资产收购的交易模式下，土地增值税是合作方作出并购决策时重点考虑的一项税务风险。通过“三旧”改造模式转让不动产权益，比一般资产收购节省了土地增值税。该优惠政策将降低“三旧”用地资产收购的交易成本，进一步提高用地的使用效率。

五、明确“单一主体归宗改造”税务处理口径

71号文将“三旧”改造的权益转移行为视同为政府征收（收回）房产行为，解决“三旧”改造中的税收难题，受到各方“三旧”改造市场主体的称赞。在《税收指引》中，明确原权属人取得的补偿可以免征增值税和土地增值税（提供改造方案批复等材料）；区分拆除补偿环节和交付公共设施环节，明确受让方的各类税务处理安排。有效解决了实务当中就一些特殊安排下的收购补偿涉及的增值税、土地增值税和契税的问题和降低了纳税人的税收负担。进一步明确“单一主体归宗改造”的税务事项，落实税务优惠政策，加强政策有效落地。

税种	涉税主体		
	原权属人	受让方（拆除补偿环节）	受让方（交付公共设施环节）
增值税	免征	缴纳，拆迁补偿费用允许在计算销售额时抵扣	视同销售（以社会公众为对象除外）

土地增值税	免征	安置用房视同销售；拆迁补偿费、建筑物拆除费用、土地平整费用可抵扣	按建造的与清算项目配套的公共设施处理
契税	标准内免征，超出部分缴纳	缴纳，拆迁补偿费用、拆除平整费用、土地出让金、市政建设配套费等作为计税依据	实际支付的与清算项目配套的公共设施建设支出不计入计税依据
城镇土地使用税	/	土地交付次月缴纳；未约定交付时间则合同签订次月缴纳	属城市公共站场用地，免征
企业所得税	符合政策性搬迁的按规定处理；若不符合，按补偿收入缴纳	房地产开发可进行成本税务处理；房地产开发以外的，土地使用权之处作为无形资产摊销，各类拆迁补偿支出税前扣除	公共设施发生的相关支出计入开发产品计税成本
个人所得税	免征	/	/

值得注意的是，《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》规定了“单一主体归宗改造”等改造模式的税收指引，但并未直接规定东莞市特有的单一主体挂牌招商改造模式。就东莞市城市更新税收实务，《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》的印发实施后，东莞市还需就单一主体挂牌招商改造模式如何办理涉税事宜进一步发布相关指引或者寻求上级主管部门予以明确；特别是对于前期工作阶段相关费用能否列为收购主体的成本后续在办理税收清缴前扣除以及不动产权益要约收购环节所发生的权益整合费用如何认定等事宜，值得市场进一步关注。

★《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2019年12月26日

广东省自然资源厅于 2019 年 12 月 26 日发布了《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》（以下简称《工作方案》），以期快速、高效、优质地推进全省宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权登记发证工作。《工作方案》的核心内容包括：

一、划定确权登记范围

根据《工作方案》，能够适用本次“房地一体”办证政策通道的土地及建筑仅限农村宅基地、集体建设用地及两类土地上的“农村主要房屋”。其中，“农村主要房屋”并非法律概念，《工作方案》仅规定“农村主要房屋”需满足结构完整、永久存续的通用的办证条件，《工作方案》同时以“列举+概括”的方式排除了简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等农村随处可见的临时性建筑物和构筑物。即便《工作方案》已经从不同维度界定“农村主要房屋”的外延，但显然在实操过程中，“农村主要房屋”这一概念仍存在探索细化的空间。此外，遵循我国历来严禁集体土地上建造商品房的基本规则，集体所有土地上的商品房同样不予确权登记。

二、细化确权登记的申请主体

按照宅基地、集体建设用地的二元划分，《工作方案》细化了宅基地与集体建设用地两类用地及地上建筑物确权登记的申请主体及确权登记规则。

1. 关于宅基地使用权及地上房屋所有权确权登记的申请主体，《工作方案》原则上将申请主体限定于本农村集体经济组织成员或本村村民，具体可为户主或经全体家庭成员同意的家庭成员。同时，《工作方案》还对接我国婚姻法、继承法等法律中的物权变动规则，兼顾人口流动、户籍变迁、历史流转等社会生活现实，允许本农村集体经济组织成员或本村村民之外的主体申请办理宅基地及地上建筑物的确权登记。例如，①取得宅基地使用权或房屋所有权后因婚姻、就业、投靠等迁出户口的原村民；②因房屋继承占用农村宅基地的非本农村集体经济组织成员或非本村村民的主体以及超过“一户一宅”限制的本农村集体经济组织成员或本村村民；③1999 年 1 月 1 日前合法取得宅基地使用权及地上房屋所有权且未发生权属变化的非农业户口居民（含华侨）。但是遵循我国土地管理法等法律的要求，非法购买农村宅基地及地上房屋的城镇居民依然不可申请确权登记。

2. 关于集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权申请登记发证的主体,《工作方案》允许申办确权登记的主体包括:①经批准使用集体土地兴办乡(镇)村公益事业和公共设施的乡(镇)村办企业事业单位、农村集体经济组织、村民委员会;②经批准使用集体土地兴办各类工商企业的主体,包括国有、集体、私营企业,个体工商户,外商投资企业,股份制企业,联营企业等;③经批准使用集体土地兴办公益设施和公益事业的主体;④相关国家试点改革政策批准的集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权主体。《工作方案》允许申办集体建设用地使用权及地上建筑物所有权确权登记的申请主体可谓较为宽松,这种相对宽松的制度设计与我国2019年修订的《土地管理法》允许经营性集体建设用地入市交易的规则与立法目的相适应。

三、分门别类确定确权登记规则

宅基地及其地上房屋的权属确认规则较为复杂。《工作方案》以是否具备宅基地使用权来源材料、是否办理村镇(庄)规划审批手续为划分标准进行分类处理:①既具备宅基地使用权来源材料、又已办理村镇(庄)规划审批并竣工的宅基地及地上房屋,可以依法办理确权登记。②具备宅基地使用权来源材料但未办理村镇(庄)规划审批的宅基地及地上房屋需进一步按照占地建房时间分类确权,其中占地建房时间早于1993年11月1日(《村庄和集镇规划建设管理条例》实施前)且至今未扩建的宅基地及地上房屋,可按照权属来源资料确定的宅基地面积和房屋实际建筑面积确权;否则,需先行补办村镇(庄)规划审批手续并按批准面积确权,其中实际占地面积及建筑面积超过规划批准面积的部分,需在登记簿及权属证书中注明。③无宅基地使用权来源材料的宅基地及地上房屋的确权规则更为复杂。具体区分1982年2月13日前(《村镇建房用地管理条例》实施前)、1982年2月13日至1987年1月1日(《中华人民共和国土地管理法》实施)、1987年1月1日至1993年11月1日(《村庄和集镇规划建设管理条例》实施)及1993年11月1日实施后,共计4个时间段进行类型化处理。确权程序方面,4类情况均总体遵循村集体经济组织或村民委员会出具证明,后续公告30日无异议,最后递交乡(镇、街道)人民政府(办事处)审核或审批的审批流程。

此外,宅基地使用权按照“一户一宅”要求确权登记,但确权登记中的“户”不仅涵盖户籍管理意义上的家庭户,还特别将每名已成年子女可以单独视为一“户”。同时,《工作

方案》另就农村妇女作为家庭成员的权益保护做了特别规定，要求将农村妇女的宅基地权益记载于登记簿及权属证书，其因婚嫁取得新家庭宅基地使用权的，应予确权并依原集体经济组织或村民委员会收回宅基地的证明文件注销原登记。

集体建设用地使用权的确权登记方面，以 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施之日为节点，节点之前使用的集体土地经乡（镇、街道）人民政府（办事处）审核后可确权登记，但乡镇企业用地和乡（镇）村公益事业和公共设施以外的其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，还需取得村集体经济组织或村民委员会的同意。节点之后使用的集体土地均依据县级以上人民政府的批准文件办理确权登记。

三、深圳市政策

★《深圳市蓝线规划》（草案）

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019 年 11 月 5 日

为全面贯彻落实习近平生态文明思想，加强对深圳市城市水系和原水工程的规划与控制、保护与管理，深圳市规划和自然资源局联合深圳市水务局组织修编了《深圳市蓝线规划》，并于 2019 年 11 月 5 日发布《深圳市蓝线规划》（草案）（以下简称《规划草案》）以公开征求意见。

本次修编后的《规划草案》包括罗湖、福田、南山、盐田、宝安、龙岗、光明、龙华、坪山和大鹏新区，总面积为 1997 平方公里。规划蓝线划定总面积约 236.84 平方公里，占市域总面积的 11.86%。规划基准年为 2019 年，规划期末年为 2035 年。

《规划草案》遵循了整体性原则、弹性兼容原则、协调性原则、可操作性原则、动态性原则等五大规划原则。效力层级方面，《规划草案》是总体规划层次的专项规划，是深圳市城市水系、原水管渠及其周边空间规划、建设、改造、控制、保护与管理的依据性文件。因此，各层次城市规划编制（修编）或调整时，应落实蓝线规划的最新成果。

规划落实方面，对于用地涉及蓝线的已批城市规划，在项目审批时，由蓝线保护对象行业主管部门会同相关职能部门就建设行为是否对城市水系保护与管理，城市供水、防洪防涝和通航安全，以及生态保护等产生影响给出明确意见。此外，对于现状建（构）筑物影响到城市水系保护与管理，城市供水、防洪防涝和通航安全，以及生态保护等的，由蓝线保护对象行业主管部门按照相关规定牵头进行处置。

★《深圳市城市更新“十三五”规划中期调整文本图集》

发布单位：深圳市规划和自然资源局

发布时间：2019 年 11 月 7 日

为在“十三五”期间，积极贯彻落实《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》等中央要求，积极鼓励开展各类旧区综合整治，稳步推进以城中村、旧工业区为主要对象的拆除重建，深圳市规划和自然资源局于2019年11月7日印发《深圳市城市更新“十三五”规划中期调整文本图集》（以下简称《中期调整规划》）

本次中期调整的期限为2019年-2020年，本次调整的主要城市更新规划包括：

一、调整更新单元计划规模

《中期调整规划》将全市规划期内新增更新单元计划规模为“28-40平方公里”，年度规模建议调整为“5-8平方公里”，各区更新单元计划规模分配方案调整详情如下：

分区	《十三五规划》		《中期调整规划》	
	计划规模分配下 限值（公顷）	计划规模分配上 限值（公顷）	计划规模分配下 限值（公顷）	计划规模分配上 限值（公顷）
福田	140	200	110	160
罗湖	335	480	270	380
南山	210	300	170	240
盐田	110	160	90	130
宝安	740	1060	590	850
龙岗	1170	1560	935	1245
光明	185	300	150	240
坪山	185	300	150	240
龙华	370	520	295	415
大鹏	55	120	40	100
总计	3500	5000	2800	4000

二、动态调整各区“工改M0”指标

用地规模方面，就各区“工改M0”占“工改工”用地规模的比重，《中期调整规划》一改《十三五规划》原有“一刀切”地以“不超过60%”统一限定各区的规定，《中期调整规划》转而对“工改M0”占“工改工”用地规模的比重进行了差别化的调整。其中，南山区的比重上限提高至不超过80%（高新区和自贸区除外），宝安、龙岗、龙华、坪山和光明五区的比重上限下调至不超过50%，其他各区的“工改M0”活动则不再受比例限制。

用地指标分配方面，《中期调整规划》虽未减少全市“工改M0”类拆除重建类更新单元计划用地总规模，但通过缩减宝安、龙岗、光明、坪山、龙华五区的用地指标上限，在各区用地指标方面设立了动态分配机制，即各区实际分配到的用地规模上限总计减少127公顷，这127公顷的用地规模上限将由市城市更新主管部门结合各区需求进行统筹后上报市政府审批使用。换言之，在“工改M0”类拆除重建类更新单元计划用地规模已经耗尽的区，区政府可以向市局申请增加用地规模。此外，《中期调整规划》明确规定，重点更新单元不纳入“工改M0”指标管控。因此，从《中期调整规划》对《十三五规划》的调整来看，在“工改M0”活动活跃的区，“工改M0”的规划管控限制实际有限松绑。各区“工改M0”类拆除重建类更新单元计划用地规模调整详情如下：

分区	《十三五规划》	《中期调整规划》
	更新单元计划用地指标上限 (公顷)	更新单元计划用地指标上限(公顷)
福田	45	45
罗湖	50	50
南山	60	60
盐田	20	20
宝安	100	85
龙岗	160	128
光明	80	50

坪山	70	40
龙华	80	60
大鹏	10	10
总计	675	548

三、提高非独立占地的公共配套设施建筑面积

相较于《十三五规划》，《中期调整规划》将非独立占地的公共配套设施建筑面积由“不低于 87 万平方米”提高至“不低于 95.7 万平方米”，因此，各区需落实的非独立占地公共配套设施建筑面积均有所增加。

★《深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则》（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 11 月 20 日

为进一步落实“多规合一”“多审合一”“多证合一”的政府职能转变与制度改革，深圳市规划和自然资源局于 2019 年 11 月 20 日印发了《深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则》（征求意见稿）（以下简称《工作规则》），明确了将建设项目用地预审意见、建设项目选址意见书合并为建设项目用地预审与选址意见书（以下简称“意见书”）后，意见书的办理条件与流程。《工作规则》的亮点包括：

一、明确办理意见书的项目范围

《工作规则》的适用范围为深圳市行政区域（含深汕合作区、不含前海）范围内，需要由市、区发展和改革等有关部门审批或核准的意见书的建设项目。根据深圳市规划和自然资源局的解释说明，前述范围之外的建设项目无需办理意见书，减轻了部分项目申报手续的负担。

此外，备案类且以划拨、协议方式供应的建设项目，以及公园绿地、水库水面、河流水面、湖泊水面、护坡等不设立建设用地使用权的项目，在立项阶段也可以申请办理建设项目规划用地核查意见、项目管理范围规划用地核查意见。但该意见不再作为用地的行政许可。

二、简化审批流程

顺应深圳市强区放权的改革趋势，《工作规则》规定意见书的受理与审批均由各管理局负责，市规划和自然资源局仅做不定期的抽查评估。《工作规则》还明确了意见书的办理期限，其中符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》的建设项目按照相关办法规定的时限办理，其他建设项目以十个工作日为办理时限。同时，《工作规则》明确要求各管理局实行内部联审制度，由管理局主办科室统筹审查工作，其他各科室按照职能分工并联审查，避免部门隔阂、串联审批导致的繁冗流程与程序低效。

★《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》等7个规范性文件

发布单位：深圳市住房和建设局

发布时间：2019年11月26日

《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）已经修订通过并将于2020年3月1日正式实施，为确保政策配套衔接，深圳市住房和建设局依据《条例》，编制并对《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》等7个规范性文件公开征求意见。这7个征求意见的文件分别为《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》《深圳市物业专项维修资金管理规定（征求意见稿）》《深圳市物业管理行业安全生产管理办法（征求意见稿）》《深圳市业主大会和业主委员会备案管理办法（征求意见稿）》《深圳市住宅区住宅类停车场新能源汽车充电设施安全管理指引（征求意见稿）》《深圳市物业管理电子投票规则（征求意见稿）》《深圳市物业管理信用信息公开暂行办法（征求意见稿）》。

其中，《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》具体规定了业主大会、业主委员会、业主监事会或监事等业主组织的成立及活动规则。《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》特别列举了“业主”的外延，包括：（1）物业管理区域不

动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人；（2）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分单位或者个人；（3）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；（4）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；（5）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；（6）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

按照《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》的规定，建设单位应在新建物业管理区域物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内，向属地街道办事处书面报告，由街道办事处组织组织筹建首次业主大会会议筹备组并开展后续事宜。

《深圳市物业专项维修资金管理规定（征求意见稿）》规定了物业专项维修资金的设立、归属、缴纳、续筹、使用、管理机构职责等具体规则。物业专项维修资金用于共用部位、共用设施设备的安全检测鉴定、维修、更新及改造，同时，维修、更新及改造过程中所产生的监理、验收、结算等费用可以从物业专项维修资金中支出。但《深圳市物业专项维修资金管理规定（征求意见稿）》明令禁止将物业专项维修资金用于（1）支付依法应当由建设单位或者施工单位在保修期内承担的共有物业维修和更新、改造费用；（2）依法应当由相关专营单位承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用（3）应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用；（4）根据物业服务合同约定，应当从物业管理费中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

★《深圳市拆除工程技术指引》

发布单位：深圳市住房和建设局

发布时间：2019 年 12 月 24 日

为进一步加强深圳市拆除工程施工安全管理，保障从业人员的安全和人民群众生命、财产安全，减少拆除工程对周边环境的影响，推动建筑废弃物的循环利用，深圳市住房和建设局于 2019 年 12 月 24 日印发了《深圳市拆除工程技术指引》（以下简称《拆除指引》）。

《拆除指引》明确要求在拆除工程开工前，建设单位应取得相关主管部门出具的有关拆除文件或拆除决定，并根据工程性质向相关部门申请办理拆除工程备案。申请备案的材料包括相关主管部门出具的拆除文件、拆除决定或项目实施监管协议等，施工合同，监理合同，资质证书、安全生产许可证及工程师资格证明文件等以及《施工组织设计》等材料。但属于小散工程的拆除工程，按《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》的规定实施备案。

《拆除指引》还进一步细化了人工拆除、机械拆除、爆破拆除、静力破碎拆除四种拆除方法的适用范围、操作顺序、操作要求以及各类建筑物的拆除方法等内容。

四、深圳市各区政策

（一）罗湖区

★《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》

发布单位：深圳市罗湖区人民政府办公室

发布时间：2019 年 12 月 3 日

为建立健全人才住房和保障性住房建设、分配与管理制度，罗湖区政府结合辖区实际情况，制定《深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）》，《管理办法》适用于罗湖区城市更新项目配建人才住房和保障性住房的纳入计划、收购移交、配租配售、分配后监督管理及相关信息的公开等活动。

《管理办法》所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才配租配售的住房。《管理办法》所称保障性住房包括公共租赁住房和安居型商品房。其中公共租赁住房，是指以限定的标准和租金水平，面向符合条件的户籍住房困难居民和为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体出租的住房。安居型商品房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的户籍居民配租配售的住房。

《管理办法》明确了罗湖区住房和建设局、罗湖区住房保障事务中心、罗湖区人才住房专营机构、罗湖区智慧城市建设中心的职责，并从安居工程计划、收购、移交与入库、配租配售、监督管理等方面对人才住房和保障性住房的管理进行了规定。

一、《管理办法》对纳入安居工程计划的程序进行了规定：区住房建设局审核配建项目实施主体提交的纳入安居工程计划申请——实施主体取得纳入安居工程计划复函——实施主体应指定专人负责报送项目信息及实时的工程进展情况——区住房保障事务中心监督落实配建房源的相关工作——区住房保障事务中心（可委托区人才住房专营机构共同作为监管主体）作为监管主体与项目实施主体签订监管协议书，对建设全过程进行监督。

二、《管理办法》明确人才住房和保障性住房的收购、移交和入库：城市更新配建的人才住房和保障性住房，建成后由区政府收购的，产权归区政府所有。城市更新配建的人才住房由区人才住房专营机构收购的，产权归区人才住房专营机构所有。收购协议签订后，实施主体按照协议的约定办理产权登记并移交产权。

三、《管理办法》规定人才住房和保障性住房的配租配售的方案、审查工作以及明确向个人配租或配售的程序、向用人单位配租的程序。其中向个人配租或配售的程序为：区住房保障事务中心受理租购申请，并指导申请人在信息平台注册和填报申请信息——区住房保障事务中心采取抽签、摇号、综合评分等方式确认入围申请人和候补入围申请人——区住房保障事务中心会同相关部门对入围申请人和候补入围申请人进行资格审查，并进行公示——区住房保障事务中心组织合格申请人按照排序进行选房——区住房保障事务中心根据区住房建设的委托或由人才住房专营机构、产权单位与合格申请人签订房屋租赁合同或者房地产买卖合同——购房人和承租人凭合同与入住通知办理入住手续。属于配售的，签订房地产买卖合同的产权单位在办理初始登记后，协助购房人办理不动产权证书。

四、《管理办法》同时对人才住房和保障性住房的监督管理作出规定：人才住房或安居型商品房的购房人在取得完全产权前，有市、区规定封闭流转情形，或因银行实现抵押权、人民法院强制执行等原因而处置人才住房或安居型商品房的，应当按照规定将所购人才住房或安居型商品房面向符合条件的申请人转让或向区住房建设局申请回购。人才住房或安居型商品房的购房人自签订房地产买卖合同之日起未满规定年限，但确需转让的，应当向区住房建设局申请回购。

★《深圳市罗湖区房屋拆除工程管理暂行办法》

发布单位：深圳市罗湖区人民政府办公室

发布时间：2019 年 12 月 5 日

为加强辖区内房屋拆除工程施工及建筑废弃物处置管理，规范房屋拆除施工行为，提高安全生产和文明施工水平，罗湖区人民政府制定了《深圳市罗湖区房屋拆除工程管理暂行办法》。《暂行办法》适用于辖区范围内房屋拆除工程的监督管理。房屋拆除工程是指对房屋及其附属设施实施拆除的工程，包括：（1）已纳入经批准的土地整备范围内的房屋及其附属设施拆除工程；（2）已纳入经批准的城市更新单元计划范围内的房屋及其附属设施拆除工程；（3）已纳入经批准的棚户区改造项目范围内的房屋及其附属设施拆除工程；（4）其它具有合法产权因城市建设或危害公共安全需要实施的拆除工程。《暂行办法》明确，涉及保密、军用、抢险救灾等特殊项目，以及建筑面积 500 平方米以下小型房屋工程的拆除，不适用本办法。《暂行办法》主要规定了房屋拆除工程备案、房屋拆除工程安全管理、建筑废弃物监督管理三个方面。

一、房屋拆除工程备案方面，《暂行办法》规定房屋拆除工程实行备案管理，建设单位应当办理房屋拆除工程备案后才能进行拆除施工。建设单位应当在房屋拆除工程施工 5 个工作日前，将拆除工程相关资料报送区建设主管部门备案。区建设主管部门对建设单位提交的拆除备案材料进行审核，材料齐全的，应在 3 个工作日内予以备案。区城市更新、规划土地监察部门及各街道办事处，应当督促建设单位办理房屋拆除备案手续。建设单位进行备案应当报送的材料包括：（1）相关主管部门出具的房屋拆除文件或拆除决定（属于城市更新项目的，提交与区城市更新部门签署的项目实施监管协议；属于棚户区改造项目的，提交与棚户区改造主管部门签订的项目实施监管协议；属于土地整备项目的，提交土地整备部门出具的土地整备项目房屋拆除文件；其他有关房屋拆除文件）；（2）施工合同；（3）监理合同；（4）施工企业资质证书、安全生产许可证；（5）项目经理、监理工程师的注册证书；（6）通过专家论证和项目总监签字确认的《房屋拆除施工组织方案》；（7）专家对拆除专项方案和安全技术措施论证的《专家论证报告》；（8）建筑废弃物综合利用单位编制的《建筑废弃物综合利用方案》；（9）实施爆破作业的，提交公安部门核发的《爆破作业单位许可证》和《爆破作业项目行政许可决定书》；（10）燃气或其它管线的三方监管协议；（11）现场施工人员以外伤害保险凭证。

二、房屋拆除工程安全管理方面，《暂行办法》明确建设单位、施工单位、监理单位的责任，即建设单位是房屋拆除工程的责任主体、施工单位是房屋拆除工作安全施工的责任主体、监理单位是房屋拆除工程监管的责任主体。《暂行办法》规定，建设单位应当依法委托、及时足额支付工程款项、督促施工单位安全文明施工；施工单位应当具备相应房屋建设的资质和安全生产许可，不得分包主体结构拆除工程，不得转包拆除工程，应当设立安全管理机构、编制应急救援预案、设置工程概况牌和拆除工程登记备案表、进行施工围挡、编制污染防治实施方案，监理单位应当具备相应资质，制定监理方案，依法实施监理。

三、建筑废弃物监督管理方面，《暂行办法》规定，房屋拆除工程施工单位应当具有相应施工资质及建筑废弃物综合利用能力。不具备建筑废弃物综合利用能力的施工企业，应与具备该能力的企业联合承包房屋拆除工程。房屋拆除工程实行房屋拆除、建筑废弃物综合利用及清运一体化管理，应当做好建筑废弃物的减排、循环综合利用工作，应当遵守环境保护、市容管理等相关规定。建筑废弃物应当优先按照综合利用方式进行现场处理，现场无法处理的，应运至建筑废弃物综合利用厂进行集中处理利用。

此外，《暂行办法》明确，未取得拆除同意，擅自实施拆除工程的违法行为，由区规划土地监察部门依据《深圳市城市规划条例》第七十六条等相关规定进行处理。建设单位未将拆除工程进行备案的，由区建设主管部门责令限期改正，给予警告。拒不改正的，区建设主管部门可将其行为纳入建筑市场不良行为记录。

（二）南山区

★《南山区鼓励总部企业发展实施办法》

发布单位：深圳市南山区人民政府办公室

发布时间：2019 年 11 月 27 日

为加快南山区总部经济发展，壮大总部经济规模，提高经济发展质量，促进南山区打造深圳国际科技、产业创新中心核心区，南山区人民政府办公室发布《南山区鼓励总部企业发展实施办法》。《实施办法》对享受政策支持（准）总部企业的范围、扶持政策进行了规定。

《实施办法》所称总部企业，是指在南山区注册具有独立法人资格，行使投资管理、经营决策、组织管理和服务等总部管理职能，核心营运机构、职能机构均设在南山区的总机构。符合下列条件之一的，可申请认定为总部企业，享受本实施办法的总部企业支持政策：（1）在南山区注册且持续经营一年（含）以上，上年度纳入南山区统计核算的产值规模（营业收入）不低于 8 亿元（人民币，下同）（批发业不低于 20 亿元，房地产业不低于 50 亿元）且上年度形成南山区地方财力不低于 700 万元，或上年度纳入南山区统计核算的产值规模（营业收入）不低于 6 亿元且上年度形成南山区地方财力不低于 900 万元；（2）入选《财富》“世界 500 强”、入选中国企业联合会“中国 500 强”的企业；（3）对辖区内经济贡献大，连续 2 年被评定为“南山区纳税百强”的企业或连续 3 年形成地方财力达到 700 万元的企业；（4）符合南山区产业发展战略和产业政策，具有重大产业支撑作用，经区政府批准，并与区政府签订合作协议的企业。

《实施办法》所称准总部企业，是指在南山区注册且持续经营一年（含）以上，上年度纳入南山区统计核算的产值规模（营业收入）不低于 4 亿元（批发业不低于 10 亿元）的企业，经备案后，可认定为南山区准总部企业（参照总部企业进行认定及复核）。《实施办法》规定，本办法所称总部企业、准总部企业产值规模（营业收入）、形成的地方财力以申报企业独立法人（含注册地、统计关系、纳税关系同在南山区的分公司）及其控股 50%（含）以上在本区注册的一级子公司作为统计核算口径，各年度股权关系以统计数据当年 12 月 31 日股权登记状况为准。

关于总部企业的认定工作，由区工业和信息化局负责牵头组织。符合条件的企业，征求

成员单位意见后报分管区领导同意，再报请区长审批后即可认定为南山区总部企业；符合符合南山区产业发展战略和产业政策，具有重大产业支撑作用情形的企业，报区政府常务会议通过后，方可认定为南山区总部企业。

总部企业扶持政策包括总部企业办公用房扶持、总部企业规模扩大奖励、总部企业成长奖励、总部企业用地政策、准总部企业贷款贴息扶持、便利服务政策、人才用房政策、创新人才政策，即从多个角度对总部企业给予扶持和便利。

（三）福田区

★《福田区总部项目遴选实施办法》

发布单位：深圳市福田区人民政府

发布时间：2019 年 11 月 29 日

为推动福田区总部经济健康有序发展，福田区政府发布《福田区总部项目遴选实施办法》。《实施办法》所称总部项目，是指符合深圳市总部用地申请条件，且在福田区范围内申请商业服务业用地建设总部大厦的项目。

《实施办法》明确项目牵头单位的职责及确定方式、明确总部项目申请材料、总部项目遴选程序。根据《实施办法》，项目牵头单位应当拟定该总部项目遴选方案草案、产业发展监管协议草案和设置竞买资格条件。项目牵头单位的确定方式为：（1）金融类总部为区金融局；（2）高新技术类总部为区科技创新局；（3）先进制造和传统产业类、商贸流通类总部为区工业和信息化局；（4）文体旅游类总部为区文化广电旅游体育局；（5）建筑业类总部为区住房建设局；（6）其他项目按其所属行业类别确定或者由区政府指定。

总部项目申请应当提交的材料为：（1）《福田区总部项目申请报告》，包括公司基本情况、现有人员规模及办公面积、公司未来业务发展规划、项目名称、申请方式（独立申请、联合建设）、产业类别（按深圳市产业结构调整优化和产业导向目录确定编号和细目）、项目建设的必要性和可行性、拟办公人员规模、拟用地面积、拟建筑面积、用地意向区位、用地功能、建设资金来源等内容；（2）其余材料：总部项目用地申请表；在深自有用地用房情况说明书；深圳市总部企业核定申请表、总部企业资格认定、资格复查相关证明材料；审计

报告；企业纳税证明；企业验资报告；企业基本信用信息；营业执照；其他主管部门要求提交的材料。

总部项目遴选程序为：受理企业提交的申报材料——审查通过后，由项目牵头单位启动总部项目遴选程序，综合产业发展导向、企业发展前景、企业经济数据以及产业布局与用地需求等情况对项目必要性、可行性进行研究，拟定总部项目遴选方案草案、产业发展监管协议草案和设置竞买主体资格条件——征求区相关部门意见——征求市级部门意见——报区司法局进行法制审查——项目牵头单位根据各单位反馈意见，在 20 个工作日内拟定总部项目遴选方案及产业发展监管协议，并报区总部项目遴选小组审定——经区总部项目遴选小组审定通过后，报市总部项目遴选小组审定——经市总部项目遴选小组审定通过的，进行公示。项目牵头单位对公示期间的反馈意见进行收集处理，如有重大变更应按程序报市遴选小组审定。《实施办法》规定，提请市遴选小组审议的总部项目遴选方案、产业发展监管协议和竞买资格条件未经市总部项目遴选小组批准不得变更。如有重大变更的，应按程序报市总部项目遴选小组审定。

项目牵头单位应当将总部项目遴选方案、产业发展监管协议连同竞买资格条件一并转市规划和自然资源局福田管理局组织用地出让。福田区政府作为产业发展监管的责任主体的，由区相应项目牵头单位负责与中标人或竞得人签订产业发展监管协议，区政府根据总部企业发展要求，在承诺期(5 年)届满后 1 年内、承诺期届满后每隔 5 年、出让期届满前 1 年内等阶段对产业发展监管协议的约定事项进行履约核查，实行“全方位、全年限”监管机制。

（四）盐田区

★《盐田区城市更新实施办法（修订）》

发布单位：深圳市盐田区人民政府

发布时间：2019 年 11 月 15 日

为进一步适应机构改革后城市更新的新环境、新变化、新要求，推动城市更新工作提质增效，进一步在城市更新工作中落实新发展理念，盐田区人民政府修订了 2017 年 3 月 14 发布的《盐田区城市更新实施办法》。

一、修订的主要情况

《实施办法（修订）》共十章四十八条，明确了盐田区城市更新的组织架构、职责分工、总体要求、规划统筹要求、项目清理等内容，并从城市更新计划审查到项目验收等各个环节对行政审批规定及要求进行了明确。

二、修订后主要新变化

（一）明确了各相关单位的职责范围。

根据机构改革的机构职能变化，《实施办法（修订）》第三条全面梳理并进一步明确了各相关单位涉及城市更新工作的具体职能。

（二）构建并优化了城市更新规划体系。

为进一步强化盐田区城市更新统筹，《实施办法（修订）》第十条明确要求在城市总体规划、法定图则等法定规划框架下，建立以市、区城市更新五年规划为统领，以片区统筹规划、各相关领域发展规划为指导，通过城市更新单元规划予以落实的高品质、高效率的三级规划体系。

《实施办法（修订）》第十一条规定区政府城市更新五年规划重点在于明确规划期间城市更新的目标和方向，各类型城市更新范围，指导全区城市更新工作；片区统筹规划旨在统筹较大范围规划片区内公共设施、市政交通设施、产业及住房保障空间等内容，整合零散地块及贡献用地，实现片区整体开发并形成规模化的政府储备用地；而公共配套、市政交通、产业及住房保障等发展规划则为城市更新落实公共利益及产业空间等方面提供相应的专项规划依据。城市更新单元计划及规划应与经审定的上述规划相衔接。

（三）明确了产业规划要求和产业监管模式。

《实施办法（修订）》第七条规定涉及产业升级的城市更新项目需在申报城市更新单元计划、规划阶段分别提供项目产业发展专题研究报告、产业专项规划，产业专项规划在取得区工业和信息化局的审查意见后，作为城市更新单元规划的组成部分。第三十八条规定更新项目涉及产业升级的，由区工业和信息化局与实施主体签订产业监管协议，对其产业现状、

定位是否为市、区鼓励发展产业等情况进行审查，出具产业发展审查意见，引导督促其符合产业导向，并将监管协议于签订土地使用权出让合同前送区主管部门备案。

（四）建立了城市更新项目优先推进及负面监管工作机制

为更好、更快地落实盐田区城市发展规划，《实施办法（修订）》第八条规定区主管部门应建立城市更新项目优先推进及负面监管工作机制。对落实市区重点发展战略、促进产业转型升级、完善片区城市基础设施和公共配套设施等对城区发展具有重大意义的项目，应当优先推进。对更新方向与市区两级规划严重不符、产业发展潜力低下、不能满足公共配套需求等对城区发展不利的项目，不予纳入城市更新单元计划。同时，《实施办法（修订）》第四十四条规定区主管部门应当定期对城市更新计划进行清理，对于具有以下情形之一的项目，可按程序调出计划：（1）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；（2）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；（3）自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的；同时规定更新单元计划被调出计划的，申报主体或实施主体应自行理清相关的经济与法律关系。

（五）建立了防控城市更新项目信访维稳风险机制

在城市更新工作推进过程中出现的信访维稳问题，大多集中在旧住宅区、城中村项目，由于缺乏风险化解机制，导致社会稳定风险加大。《实施办法（修订）》加强了对城市更新项目的风险防控力度，避免因城市更新引发新的社会矛盾。具体有以下两个方面的内容：（1）

《实施办法（修订）》第三条规定辖区街道办、中英街管理局在信访维稳及社会稳定风险稳控方面的职责分工。（2）《实施办法（修订）》第九条规定，旧住宅区、出现信访诉讼或者实际情况需要的更新项目应开展社会稳定风险评估，社会稳定风险评估报告必须包括拆除范围内的全部建筑物搬迁补偿对象、现状建筑物用途、数量及建筑面积等调查内容，并结合实际情况明确城市更新项目社会稳定风险评估的工作要点及流程。

（六）加强项目监管

《实施办法（修订）》进一步加强了城市更新监管，具体如下：（1）城市更新单元规划经批准后，辖区街道办事处应按照已批准的城市更新单元规划，组织制定城市更新单元实施方案，并监督实施方案的落实。（2）进一步加强城市更新项目的履约资金保障，实施主

体应当提供现金或银行保函作为专项监管资金并签订监管协议,保证改造范围内市政交通设施、公共配套设施及回迁房屋如期建设实施。(3)实施主体对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除前,应当制定拆除工作方案并向区住房建设局和属地街道办办理备案手续。但为落实公共基础设施项目建设,需要提前使用已列入计划的更新单元范围内用地的,经区相关会议审定同意并办理相关手续后可提前开展建筑物拆除工作。(4)增加了相关单位和个人违反城市更新政策及本实施办法相关规定或具有不履行承诺等不良行为的相关惩罚规定。

★《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》(征求意见稿)

发布单位:深圳市盐田区规划土地监察局

发布时间:2019年11月1日

为进一步规范盐田区临时用地和临时建筑审批管理,深圳市盐田区规划土地监察局于2019年11月1日发布《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》(征求意见稿),对此前盐田区政府印发的《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》(深盐府规〔2018〕1号)进行修订,并向社会公众征集意见。对比深盐府规〔2018〕1号,征求意见稿的主要修改内容如下:

一、取消区临时用地和临时建筑审批领导小组审批制度

不再设立区临时用地和临时建筑审批领导小组,如遇疑难和重大问题,由区规土监察局提请分管区领导召开联席会议进行研究协调。

二、完善、补充临时用地相关条款

根据2019年印发的《深圳市临时用地管理办法》,征求意见稿增加了第七条“抢险救灾急需临时使用土地的,可先行使用土地,使用单位应及时向辖区临时用地管理部门备案,灾后恢复原状并交还原土地管理单位,不再办理临时用地审批手续。”

征求意见稿进一步明确临时用地范围包括:(1)工程项目建设施工临时用地,包括工程建设施工中设置的临时办公用房、预制场、拌合站、钢筋加工场、材料堆场、施工便道和其他临时工棚用地;工程建设施工过程中临时性的取土、取石、弃土、弃渣用地;架设地上

线路、铺设地下管线和其他地下工程所需临时使用的土地；（2）地质勘查临时用地，包括厂址、坝址选址等需要对工程地质、水文地质情况进行勘测；探矿、采矿需要对矿藏情况进行勘查所需临时使用的土地；（3）抢险救灾临时用地，包括受灾地区交通、水利、电力、通讯、供水等抢险救灾设施和应急安置、医疗卫生等急需使用的土地；（4）政府组织实施的急需公共服务设施，包括交通场站、环境卫生、电力、燃气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育、公安等设施所需临时使用的土地；（5）符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

征求意见稿明确临时用地使用费按深圳市地价测算有关规定计收。政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时用地使用费。临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，临时用地使用费按相关规定的 50% 计收。区政府下发临时用地批复后，区规土监察局向临时用地单位核发缴款通知书，临时用地单位须在规定时间内缴纳临时用地使用费。”

三、完善、补充临时建筑相关条款

征求意见稿进一步明确临时建筑的建设要求，即不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，如采用装配式建筑，应选用方便拆除的结构形式。临时建筑原则上不得临街开门。建筑层数不超过二层，总建筑高度原则上不超过 12 米。因特殊工艺要求需增加层高和建筑高度的，经专题论证确认后，可按实际需要合理设置。

★《盐田区股份合作公司“三资”信息公开规范》（修订征求意见稿）等文件

发布单位：深圳市盐田区国有资产监督管理局

发布时间：2019 年 11 月 6 日

根据《深圳经济特区股份合作公司条例》相关规定，结合实际管理需要，深圳市盐田区国有资产监督管理局拟对《盐田区股份合作公司“三资”信息公开规范》《盐田区股份合作公司财务管理规范》《盐田区股份合作公司经济合同管理规范》《盐田区股份合作公司章程管理使用规范》《盐田区股份合作公司会计档案管理规范》《盐田区股份合作公司重大事项

监管暂行办法》（盐集体办〔2016〕9号）等6个规范性文件（以下简称“1+6文件”）进行修订，具体情况为：

一、根据《深圳经济特区股份合作公司条例》，调整股东会议的组织形式：此次修订征求意见稿将所有“股东代表大会”修改为“股东大会”。

二、规范区、街道集体资产管理部门的表述：《盐田区股份合作公司财务管理规范》第二十五条“报办事处集体资产管理部门备案”修改为“报街道集体资产管理部门备案”。

三、根据《深圳经济特区股份合作公司条例》，调整税后利润分配和提取法定盈余公积金的规定：《盐田区股份合作公司财务管理规范》第二十八条“股份合作公司缴纳所得税后的利润先弥补以前年度尚未弥补的亏损”修改为“股份合作公司税后利润先弥补亏损”；“按股份比例支付集体股和个人股股利”修改为“支付募集股、集体股和合作股股利”。《盐田区股份合作公司财务管理规范》第二十九条“（一）法定盈余公积金。在股份合作公司税后利润弥补公司以前年度亏损后，按其余余额的10%的标准提取法定盈余公积金。”修改为“（一）法定盈余公积金。在股份合作公司税后利润弥补公司以前年度亏损后，按不低于余额的10%的标准提取法定盈余公积金。”

四、根据《深圳经济特区股份合作公司条例》，增加股份合作公司年度财务报告相关的义务：《盐田区股份合作公司财务管理规范》新增“第三十六条 董事会应当在召开股东大会常会前二十日，将公司的年度财务会计报表或者报告备置于公司住所，供股东查阅。”和“第三十七条 公司应当按照登记机关规定的时间提交年度报告。年度报告包括商事主体的登记事项、备案事项、注册资本实缴情况、年度资产负债表和损益表。”

五、根据《深圳经济特区股份合作公司条例》，调整股份合作公司重大事项决策程序：《盐田区股份合作公司重大事项监管暂行办法》第五条修改为“重大事项按如下程序进行决策：（一）拟定方案。视情况进行评估或作可行性分析，经广泛征求股东代表、法律及财务顾问的意见后，公司研究提出方案，在原农村集体经济组织范围内进行公示，公示期不得少于15日。公示期满后，公司应将方案提交社区党委研究审议。情况特别复杂的，应当由社区党委研究提出意见后提交公司所在地的中国共产党街道工作委员会研究审议。”《盐田区股份合作公司重大事项监管暂行办法》第十三条修改为“涉及土地使用权交易项目，应按照以下要求实施：（一）股份合作公司应委托具有资质的中介机构进行评估，按照资产评

估报告制定交易方案。交易方案应当包含交易标的、价格、支付方式、交易主体或交易主体资格、交易方式等内容，并在原农村集体经济组织范围内进行公示，公示期不得少于 15 日。公示期满后，公司应将方案提交社区党委研究审议。情况特别复杂的，应当由社区党委研究提出意见后提交公司所在地的中国共产党街道工作委员会研究审议。”

盐田区此次对 1+6 文件的修订是为与新修订的《深圳经济特区股份合作公司条例》进行衔接，以更好规范集体资产的监督和管理工作的。

（五）宝安区

★《宝安区人才住房和保障性住房收购工作实施细则（征求意见稿）》

发布单位：深圳市宝安区住房和建设局

发布时间：2019 年 11 月 20 日

深圳市住房和建设局分别于 2017 年 8 月 14 日、2018 年 4 月 2 日印发了《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》（深建规〔2017〕7 号，以下简称《配建办法》）、《深圳市保障性住房收购操作规程》（深建规〔2018〕2 号，以下简称《收购规程》）。宝安区住房和建设局（以下简称“宝安住建局”）在实际适用和执行《配建办法》《收购规程》的过程中，发现部分条文与宝安区的实际情况不相符。因此，宝安住建局拟定《宝安区人才住房和保障性住房收购工作实施细则（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》），并于 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 4 日之间公开征求意见。

一、适用范围

根据《实施细则》第二条，其适用于满足下列条件的人才住房和保障性住房的配建监管及收购活动：（1）位于宝安区行政区域内；（2）纳入安居工程的年度计划。

二、配建监管

（一）细化监管规定

《实施细则》第七条对项目建设实施过程监管的主要环节进行细化规定。首先，社会投资主体应当及时将设计方案（含装修设计）报区保障中心进行人才住房和保障性住房建设标准审查。经审查通过后方可进行施工图设计（含装修施工图设计）。其次，社会投资主体应向区保障中心提交一套完整的人才住房和保障性住房建设施工图设计图。经区保障中心确

认后方可进行样板房装修。最后，在样板房装修完成后，社会投资主体应当向区保障中心提请对样板房装修标准进行复核，复核通过后方可开展大面积施工。

（二）增加监管措施

《实施细则》第八条规定，社会投资主体应按照监管协议的进度要求完成配建的人才住房和保障性住房所在建筑物的全部建设任务，社会投资主体应自监管协议签订之日起每周向区保障中心报送配建项目进度情况。

《实施细则》第九条规定，配建的人才住房和保障性住房的施工质量应当达到建筑工程验收规范、人才住房和保障性住房工程建设标准的有关要求。区质安站根据区住建局执法委托按相关法律法规及技术标准对已办理报建手续的工程项目实施质量安全监督管理。

《实施细则》第十一条规定，配建的人才住房和保障性住房通过竣工验收后，社会投资主体应向区住房建设信息管理中心报送一套符合规定的建设工程档案，将档案移交书送区保障中心。

三、收购

（一）细化具体资料

《实施细则》第十四条在《收购规程》第五条基础上完善，明确了收购预算价格审定所需资料：1. 项目收购预算价格报告。包括项目概况、主体收购价明细、装修费用清单等。2. 项目经审批的图纸。包括施工图、装修设计图等。3. 项目户内装饰装修材料表。包括装修配置标准、材料和设备品牌与规格、询价报告。4. 资料真实性承诺书。5. 其他有关的资料。

（二）明确回购规定

《实施细则》第十九条在《收购规程》第十一条基础上，对回购款支付方式、支付节点进行细化明确：1. 项目收购范围住宅工程进度达到±0.00 后且已签订收购合同的，社会投资主体向区保障中心提出资金支付申请，经复核后，按照不超过收购总价 25%的标准支付；2. 项目收购范围的住宅全部主体封顶（社会投资主体和监理单位盖章确认），社会投资主体向区保障中心提出资金支付申请，经复核后，按照不超过收购总价 55%的标准支付；3. 取得竣工验收备案回执后，经区造价站审核确定最终收购总价，且签订人才住房和保障性住房收购合同补充协议，并办理完房屋移交手续签订《保障性住房实物移交书》后，社会投资主体向区保障中心提出资金支付申请，按照不超过经区造价站审定的收购总价 90%的标准支付；

4. 项目产权证办理至区保障中心后，按照不超过收经区造价站审定的收购总价 95% 的标准支付；如收购项目属于安居型商品房的，此阶段支付按照不超过收购总价 98% 的标准支付。余款在工程竣工验收合格满 2 年后支付。

★《宝安区关于落实住房制度改革实现精准住房保障若干措施（征求意见稿）》

发布单位：深圳市宝安区住房和建设局

发布时间：2019 年 11 月 20 日

深圳市人民政府于 2018 年 7 月 27 日印发了《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号，以下简称“13 号文”）。为了切实满足宝安区居民对改善住房条件的需要，宝安区住房和建设局结合宝安区实际情况起草了《宝安区关于落实住房制度改革实现精准住房保障若干措施（征求意见稿）》（以下简称《若干措施》），并于 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 4 日之间公开征求意见。

一、明确工作目标

13 号文第四部分提出了全市住房发展的主要目标。《若干措施》根据 13 号文的相关规定，在开篇即对宝安区住房发展的中长期目标进行明确：到 2035 年，宝安区将建设筹集各类住房总计约 35 万套，其中市场商品房（含市场租赁住房）不少于 14 万套；公共住房不少于 21 万套，占比不少于 60%。宝安区完成的公共住房供给比例将超过全市供给总量的 20%。此外，《若干措施》还分阶段合理确定宝安区中长期住房发展目标：2018-2020 年，宝安区预计建设筹集各类住房 5 万套，其中公共住房不少于 3 万套。2021-2025 年，建设筹集各类住房 10 万套，其中公共住房不少于 6 万套；2026-2035 年，建设筹集各类住房 20 万套，其中公共住房不少于 12 万套。

二、提高居住用地比例

《若干措施》提出的落实住房制度改革的措施之一在于科学提高居住用地比例，具体表现在：第一，在新的国土空间规划中按不低于全市平均水平（22.3%）调整我区居住用地比例。合理优化空间布局，在各类功能区和产业园区等高密度就业地区，适度增加居住和配套服务设施用地。

第二，加大新增居住用地的收储和供应力度，在新增居住用地中确保宝安区公共住房用地比例不低于 60%，其中安居型商品房用地占比不低于 20%。可以通过“单限双竞”模式，确保每年不少于 1 宗居住用地出让用于公共住房建设。亦可以制定公共住房用地专项整备计划，确保公共住房用地提前 1 年以上入库储备。

三、切实拓宽渠道

13 号文提出了增加建设用地、盘活存量用地、盘活各类存量用房等多渠道保障的措施。对此，《若干措施》以三项措施的硬性标准切实拓宽筹集供给渠道。

一是加大棚户区改造力度，要求各街道启动对辖区老旧住宅区规划统筹研究，制定符合改造条件棚户小区的改造时间进度表，并要求原则上每个街道每年至少启动 1 个棚改项目的前期工作。

二是鼓励盘活存量用地、挖掘存量用房用于公共住房筹集建设。原则上各街道每年不得少于 1 个工改保项目或违建控停项目列入本年度建设计划，每年筹集不得少于 500 套存量住房作为人才住房。

三是将产业园区配套宿舍纳入公共住房监管体系，加强监管力度。产业园区配建的宿舍必须优先满足本园区企业员工的住房需求，对企业住房需求已满足的剩余住房应交由区住房建设局进行统一租售管理。

（六）龙岗区

★《深圳市龙岗区房屋安全管理实施细则（征求意见稿）》

发布单位：龙岗区住房和建设局

发布时间：2019 年 10 月 28 日

龙岗区住房和建设局根据《城市危险房屋管理规定》《深圳市房屋安全管理办法》（以下简称“市办法”）起草了《深圳市龙岗区房屋安全管理实施细则（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》），并于 2019 年 10 月 29 日至 2019 年 11 月 28 日公开征求意见。《实施细则》的重要内容如下：

一、适用范围

根据《实施细则》第二条，《实施细则》适用于龙岗区内建成并投入使用的房屋安全和建筑幕墙安全的管理及其监督活动。房屋消防安全管理和电梯、燃气、供水、供电等专业设施设备的使用和安全管理以及军队、文物保护单位、宗教团体等机构的房屋安全管理按照有关规定执行，不适用《实施细则》。

根据《实施细则》第三条，《实施细则》所称的“房屋安全管理”，是指房屋及建筑幕墙的安全排查、巡查、安全使用、安全鉴定、安全隐患防治、应急处理与抢险救援管理。

二、主体责任

根据《实施细则》第十三条，房屋安全责任人除按照市办法履行职责外，还应履行下列职责：1. 在未实行物业管理区域内实施房屋修缮、改造或者进行室内装饰装修活动的，房屋安全责任人应依法向社区工作站申请办理备案手续，在备案手续完成之前不得擅自开展施工，需要依法办理施工许可证的，在未取得施工许可证前不得擅自开展施工；2. 异产毗邻房屋的安全责任人应当共同维护房屋安全，不得损害毗邻方的利益；3. 在台风、暴雨、汛期季节前，做好房屋排险解危的各项准备工作；4. 发生房屋险情时，及时采取排险解危措施，并向街道办事处报告。

三、物业责任

根据《实施细则》第十四条，物业服务企业或其他受托管理单位应当配合区主管部门、街道办事处、社区工作站等部门开展房屋安全排查、巡查、宣传和培训工作，并履行下列职责：1. 对建筑物共有部分进行定期安全检查以及在特殊情况下的专项安全检查，采取措施及时消除安全隐患，建立房屋安全管理档案；2. 受街道办事处委托，对物业管理区域内的房屋修缮、改造或者进行室内装饰装修等依法无需办理用地、规划、施工许可手续的小散工程代为受理备案；3. 对房屋修缮、改造或者进行室内装饰装修等活动进行巡查，发现房屋安全责任人存在影响房屋安全行为的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时向街道办事处报告；并采取有效措施，确保公共安全；4. 协助开展房屋安全宣传、排查、巡查及隐患整治工作；5. 其他依法应当履行的职责。

四、房屋安全鉴定

（一）需鉴定情形

根据《实施细则》第二十五条，有下列情形之一的，房屋安全责任人应当单独或者会同第三方责任主体委托鉴定机构进行鉴定：1. 市办法第二十五条规定的情形；2. 经排查报告确认需进行房屋安全检测鉴定的。

（二）检测鉴定主体及费用承担主体

根据《实施细则》第二十六条，房屋安全检测鉴定由房屋安全责任人委托检测鉴定机构进行，检测鉴定费用由委托人承担。建设单位工程施工时或施工后引起危及房屋安全的，应当按照规定委托专业机构进行安全影响评估或检测鉴定，并承担相关费用。房屋可能危及相邻权人的人身、财产安全的，相邻权人可以要求房屋安全责任人委托检测鉴定，房屋安全责任人拒不委托的，相邻权人可向房屋所在地街道办事处投诉。

（七）龙华区

★《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》

发布单位：深圳市龙华区人民政府

发布时间：2019 年 12 月 31 日

2018 年 5 月 17 日，深圳市人民政府颁布《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）（以下简称《实施意见》）。深圳市龙华区人民政府于 2019 年 12 月 31 日印发《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。《实施细则》对龙华区按照棚户区改造政策实施的旧住宅区拆旧建新改造（以下简称“棚户区改造”）的适用范围、各部门职责分工、项目实施流程等进行了详细规定，其重点内容如下。

一、适用范围

《实施细则》适用于龙华区行政区域内，实际功能以居住为主导的老旧住宅区及其相邻小面积非住宅类宗地，按照棚户区改造政策实施的棚户区改造。因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆除重建的，可纳入《实施细则》的适用范围。城中村、旧屋村按有关规定确定。

二、项目实施模式及补偿原则

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

三、项目申报条件

申报棚户区改造的旧住宅区应同时符合下列条件：

1. 房屋使用年限在 20 年以上，且存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善；或使用年限虽不足 20 年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为 D 级的；

2. 用地面积原则上不少于 10000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 10000 平方米的，应与同一街道内的其他相邻旧住宅区作为同一项目联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹搬迁安置或货币补偿的。

四、意愿征集期限与比例

根据《实施细则》第二十七条规定，意愿征集工作时间为六个月，最长不超过九个月。意愿征集期满，意愿征集比例必须达到“双 95%”以上，即同意改造的权利主体人数占总人数 95%且其所拥有建筑面积占总建筑面积 95%，才可以由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划。

五、补偿协议签约期限及比例

根据《实施细则》第三十九条、四十一条，搬迁安置补偿协议（以下简称“补偿协议”）签约期为六个月，区主管部门可视情况适当延长。补偿协议签约比例需要达到“双 95%”以上，即已签约的权利主体人数占总人数 95%且其所拥有建筑面积占总建筑面积 95%。否则由项目实施主体或街道办事处向区主管部门申请终止本项目实施，调出年度实施计划，且五年内不再启动该项目棚户区改造工作。

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到 95%但不足 100%，且项目实施主体认为需要继续实施的项目，应当向区主管部门提出启动房屋征收程序的申请。区主管部门根据社会稳定风险评估报告对未签约房屋提出实施房屋征收的建议，报区政府审议。区政府根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依法开展房屋征收工作。

★《深圳市龙华区没收违法建筑执行和处置实施细则》

发布单位：深圳市龙华区人民政府

发布时间：2019 年 12 月 31 日

2018 年 9 月 10 日，深圳市规划和国土资源委员会印发《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》（深规土规〔2018〕10 号，以下简称《指导意见》）。深圳市龙华区人民政府于 2019 年 12 月 31 日印发《深圳市龙华区没收违法建筑执行和处置实施细则》（以下简称《实施细则》）。《实施细则》所称违法建筑是指违反土地管理或城乡规划法律法规进行违法建设，由规划土地监察机构依法查处并作出没收处罚决定的建筑物、构筑物及设施。

一、没收执行程序

根据《实施细则》第二章，违法建筑的没收执行程序如下：

1. 规划土地监察机构作出没收违法建筑的行政处罚决定后应明确当事人腾空或移交违法建筑的期限。

2. 当事人自觉履行处罚决定的，由当事人、规划土地监察机构及区财政局共同签署并分别保管《没收财物移交书》及《没收建筑物、构筑物和设施移交清单》，区财政局做好接收工作。当事人对处罚决定逾期不履行，经催告仍不履行的，规划土地监察机构向人民法院申请强制执行。

3. 人民法院裁定准予执行的，规划土地监察机构应当在收到法院裁定之日起十五个工作日内配合人民法院填写《执行标的物移交书》。强制执行完成后，规划土地监察机构、人民法院和区财政局三方共同签署《执行标的物移交书》并分别保管，由区财政局对已没收违法建筑进行接收。

二、土地处置方式

（一）国有土地上被没收违法建筑的收回方式

根据《实施细则》第十八条，国有土地上被没收的违法建筑按照以下两种方式收回：

1. 对于非法占用国有土地的，由规划土地监察机构对规划及土地违法行为一并查处，责令退还土地；不按照批准的用途使用国有土地的，由市规划和自然资源局龙华管理局依法无偿收回土地。

2. 在已出让国有土地上仅违反规划许可相关规定的违法建筑，因公共利益需要，由市规划和自然资源局龙华管理局报经区人民政府批准，可依照法定程序有偿收回国有土地使用权，可遵循等价值原则给予货币补偿。具体标准参照市政府征地补偿有关规定执行。

（二）没收违法建筑用地为未完善征转手续土地的处理方式

根据《实施细则》第十九条，没收违法建筑用地为未完善征转手续土地按照以下三种方式处理：

1. 征收。对于未完善征转手续土地，可参照市政府征地安置补偿的相关标准，采取货币补偿方式解决征转地遗留问题。

2. 出让。没收违法建筑区域内有非农建设用地指标或征地返还用地指标落地的，参照市政府有关原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还地用地土地使用权交易若干规定进行出让。以出让方式处理的，当事人应向区财政局缴纳没收建筑物评估价格等价值的货币。

3. 统筹。原村集体没有非农建设用地指标或征地返还地指标落地的，可参照市政府土地整备利益统筹或“社区土地入市”的方式进行处置。参照土地整备的整村统筹方式处置的，在核算留用土地、物业返还的规模和受益分成时，应当扣减与没收建筑物评估价格等价值的留用土地、物业面积或者金额。参照“社区土地入市”模式处置的，所得受益在根据相关政策分配时，应当扣减与没收违法建筑地上建筑物的评估价格等价值的物业面积或者金额。

★《深圳市龙华区旧工业区整治提升暂行办法》

发布单位：深圳市龙华区人民政府办公室

发布时间：2019 年 11 月 11 日

深圳市龙华区人民政府办公室于 2019 年 11 月 11 日正式印发《深圳市龙华区旧工业区整治提升暂行办法》（深龙华府办规〔2019〕6 号，以下简称《暂行办法》）。《暂行办法》的重要内容如下。

一、申请纳入旧工业区整治的条件

《暂行办法》所称的旧工业区整治提升属于不增加生产经营性建筑面积的综合整治类城市更新。申请纳入旧工业区整治提升项目的工业区及单位应符合以下条件：

1. 工业区占地面积和实际改造的建筑面积均不低于 1 万平方米。

2. 工业区建成投入运营时间不低于 5 年，属于自有物业的，剩余使用年限应在 5 年以上；属于租用物业的，剩余租用年限应在 5 年以上。

3. 申请单位应为业主或经业主授权的园区改造实际投资方。存在多个业主的，需取得所有业主的授权；属于租用物业的，需具备较强的产业运营经验及资源整合能力。

4. 申请单位应在龙华区依法注册登记并生产经营满 1 年以上，具有独立法人资格，工商注册地和税务登记地均在龙华区。

5. 申请单位自备案上年度至申请资助年度，未发生被区（或街道）行政执法部门认定的严重违法违规行为。

二、旧工业区整治提升内容及资助方式

（一）旧工业区整治提升内容

根据《暂行办法》第三条，旧工业区整治提升主要为以下内容：1. 以消除安全隐患、完善现状功能等为目的，在不改变建筑主体结构和使用功能的前提下，可增加面积不超过现状建筑面积 15% 的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施。2. 加固厂房、宿舍、办公楼、饭堂等现状建筑物结构，整治提升上述建筑物的室内空间布局、楼地面、墙面、天花板及外立面等。3. 更新改造工业区给排水系统、高低压配电系统、照明系统、通风空调系统、防排烟系统、消防系统、网络电话系统、综合安防系统、楼宇控制系统、能耗监测系统、门禁系统、停车场出入口管理系统等。4. 整治提升工业区内部道路、围墙、出入口、绿化、运动休闲设施及其他宣传服务设施。

（二）整治提升资助方式

根据《暂行办法》第四条，旧工业区整治提升项目采取事后资助方式。资助范围为上述第三条整治提升所产生的设计费和施工费，资助金额为设计费和施工费总额的 30%，最高 2000 万元。

三、其他管理要求

根据《暂行办法》第九条，已纳入旧工业区整治提升项目的工业区及申请单位需遵守以下要求并书面承诺：

1. 现状园区存在规模以上企业、国家高新技术企业等优质企业的，应采用分期改造、就近安置等方式于区内妥善安置企业，确保优质企业不外流、注册地不外迁。

2. 整治提升不得改变现有工业用途，严禁将厂房、研发用房改为公寓等功能，未经批准严禁将一级工业区块线中的工业厂房（M1）改造为研发办公用房（M0），经整治提升后的生产用房建筑面积原则上不得减少。

3. 工业区整治提升后，其租金、物业服务等租赁行为需符合市有关产业用房租赁政策，以及《深圳市龙华区关于规范产业用房租赁市场稳定租金水平的实施方案》（深龙华府办〔2019〕2号）关于租金不得高于最近年度公布的指导租金10%等政策要求。

4. 工业区整治提升后5年内不得申报拆除重建、功能改变类城市更新单元计划。

★《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局

发布时间：2019年11月20日

龙华区城市更新和土地整备局于2019年11月20日正式印发《龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）》（深龙华更新整备〔2019〕109号，以下简称《申报指引》）。

《申报指引》的重要内容如下。

一、适用范围

根据《申报指引》第二条，《申报指引》适用于龙华区土地整备利益统筹项目计划的申报、调整及退出。土地整备利益统筹项目（以下简称“利益统筹项目”）是指以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象，通过土地整备利益统筹方式开展土地整备的项目。

二、申报情形

（一）可以纳入利益统筹项目范围的土地

根据《申报指引》第四条，具有下列情形之一的土地可以纳入利益统筹项目范围：1. 为保障公共利益，规划独立占地的教育设施、医疗卫生设施、文体设施、道路交通等城市公共配套设施、城市基础设施或其他城市公共利益项目亟需落实的。2. 为促进产业发展，深入挖掘产业空间潜力，确保重大项目供地，需要提前进行成片土地开发的。3. 为推进规划实施，现有土地用途、建筑物使用功能明显不符合社会经济发展要求，用地零散、效率低下或不利于城市空间和功能的战略性优化的。4. 经市（区）政府批准应当进行利益统筹的其他情形。

（二）优先或鼓励纳入利益统筹项目范围的土地

1. 违法建筑空间管控专项行动中未完善征（转）地补偿手续的未建设空地应优先纳入利益统筹项目。鼓励原农村集体经济组织继受单位将管辖范围内违法建筑空间管控专项行动中未完善征（转）地补偿手续的未建设空地一并纳入利益统筹项目申报范围。

2. 位于一级工业区块线、《深圳市土地整备专项规划（2016-2020）》重点整备片区以及规划产业用地相对集中等区域的项目，范围划定时原则上应包含不小于 50000 平方米的集中成片区域，此类用地应优先纳入利益统筹项目。

3. 对于积极配合政府开展房屋征收与补偿工作的，该原农村集体经济组织继受单位申报的利益统筹项目可优先纳入计划。

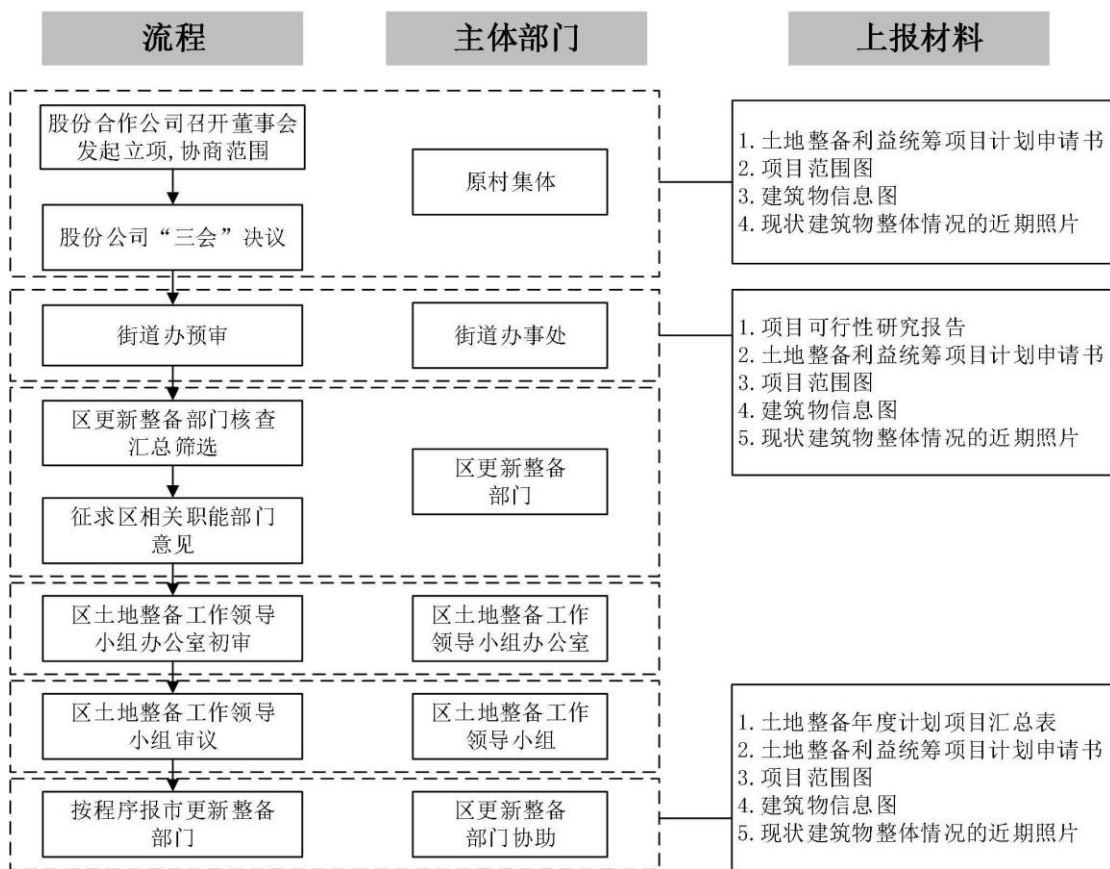
4. 鼓励原农村集体经济组织继受单位将管辖范围内未完善征（转）地补偿手续用地全部纳入利益统筹项目，一揽子解决土地历史遗留问题。

5. 鼓励集中成片大面积的建成区纳入利益统筹项目范围。

6. 鼓励将基本生态控制线范围内现状为建成区的非规划建设用地纳入利益统筹项目范围统筹协调解决。

三、申报流程

根据《申报指引》附件 1，龙华区土地整备利益统筹项目计划申报流程图如下：



四、项目范围

根据《申报指引》第六条, 申报项目范围划定应遵循以下要求:

1. 利益统筹项目的实施对象原则上是原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地。
2. 利益统筹项目的申报范围原则上以街道为界限, 项目范围内至少有一块 3000 平方米以上的集中成片的未完善征(转)地补偿手续的规划建设用地。
3. 项目范围原则上应包含集中成片、相对规整的公共服务设施用地及产业、居住、商业等经营性用地, 移交政府用地的规模及空间位置应符合规划建设标准。
4. 项目范围边界原则上需综合考虑片区功能完整性、系统性和项目可实施性, 依据规划用地情况、自然地理要素和土地权属情况划定。其中, 项目范围原则上应包含完整的产权边界或规划用地边界; 涉及道路的, 边界原则上以现状道路或规划道路为界; 涉及山体、河流等自然地理实体的, 边界原则上以自然地理实体边界为界。

（八）光明区

★《光明区产业用地项目引进监管实施办法（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 年 12 月 5 日

为了规范光明区产业用地项目的引进监管工作，保障重点产业用地项目的土地供应，推动产业转型升级，光明区工业和信息化局结合相关法律法规以及光明区实际情况制定了《光明区产业用地项目引进监管实施办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），并于 2019 年 12 月 5 日公开征求社会公众意见。该《征求意见稿》主要包含了如下内容：

一、明确了工作小组的职责与分工

成立光明区产业用地项目引进监管工作领导小组（以下简称“领导小组”）作为决策机构，负责审定竞买资格条件、重点产业用地项目遴选方案、产业发展监管协议、产业用地项目后续履约核查处理意见及其他相关重大事项。另在区工业和信息化部门设领导小组办公室，承担领导小组的日常工作。领导小组包含若干成员单位，其主要职责如下：

成员单位	职责分工
区法制部门	项目引进工作的合规审查
区发展和改革部门	对领导小组办公室起草的遴选方案和产业监管协议中有关经济指标提出意见；统计部门对光明区内申报企业的产值或营业收入等数据进行核实，并协助将迁入企业的产值或营业收入等在光明区纳统
区各产业主管部门	依职能负责本行业产业项目接洽、培育、储备和筛选；提供产业监管协议和遴选方案的主体内容初稿；对竞买申请人或竞得人（中标人）主体资格进行审查或核实；报请区政府签订产业发展监管协议；对产业发展监管协议落实情况进行监管

区环保部门	根据《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》《深圳市社会投资项目报建登记实施办法》以及《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，对涉及需要开展环境影响评价的项目，充分评估项目对环境的影响，确保引进项目符合环境保护规划、符合水源保护区及生态控制线等重要生态功能区竞买资格条件
区土地整备部门	统筹协调、指导街道具体实施产业用地项目土地整备工作，梳理汇总街道报送的产业用地项目选址地块的土地整备情况
区规划和自然资源部门	就重点产业用地项目遴选方案、竞买资格条件及产业监管协议的相关内容提出意见，负责核实申报产业用地企业在全市范围内的用地情况，负责按程序推进产业用地供应工作
区税务部门	审核企业提交的在本辖区及国内其他地区的纳税证明材料并出具意见
区市场监管部门	对申报产业用地企业是否被列入严重违法失信名单提出意见，协调迁入或新设于光明区企业的工商注册事宜

二、设定重点项目标准、准入条件

《征求意见稿》第三章对重点产业用地项目的认定标准以及重点产业用地项目申报企业的遴选条件进行了详细规定。

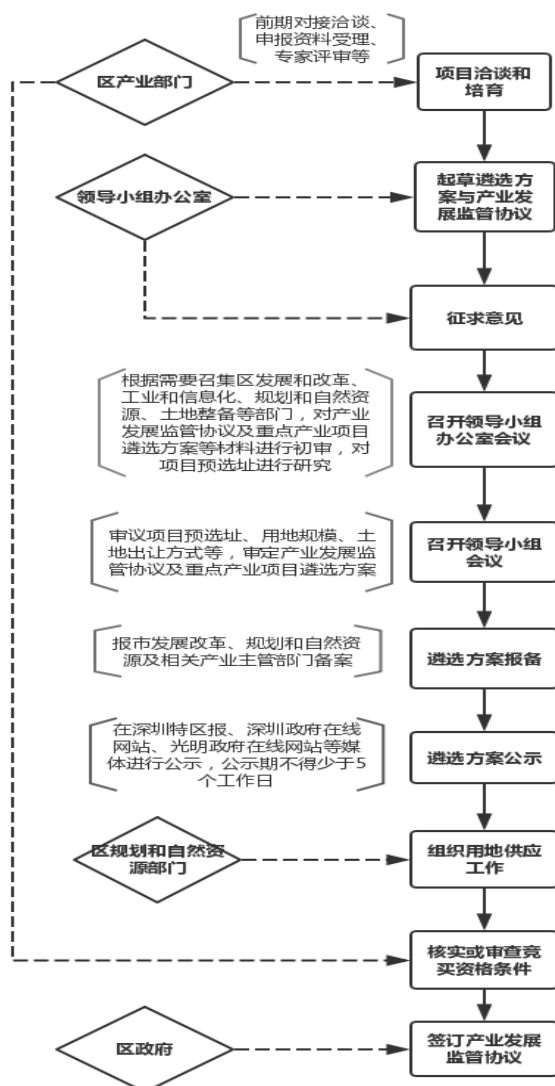
重点产业用地项目应符合深圳市产业政策、环境保护等要求，且应至少符合下列条件之一：（1）在本行业中处于领先地位，具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的；（2）对深圳市重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的；（3）市政府审定的其他项目类型。

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。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。

三、明晰项目引进审批流程

根据《征求意见稿》第四章的规定，产业用地项目的引进应遵循如下程序：



四、加强项目后续监管

《征求意见稿》明确了产业用地项目的监管内容、监管时点、后续履约核查以及推出机制。关于监管内容，产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任等相关条款。重点产业用地项目可根据遴选方案增加特殊条款；部分产业用地项目可视具体情况增加用地竞得人承诺总投资额、产值与财力贡献等约束条款。

关于监管时点，在宗地竞得第 13 个月、宗地项目建成投产后 1 年内、投产后每隔 5 年、租赁转出让前 1 年内、出让（租赁）年期届满前 1 年等阶段，由区工业和信息化部门会同相关部门，通过自行核查或委托专业机构对协议有关约定事项的履行情况进行核查。

关于后续履约核查，对履约考核未通过的，区工业和信息化部门形成核查处理意见，报领导小组办公室提请领导小组会议审定。用地竞得人履约考核未通过的，按照协议约定，限期改正；对未按要求改正的，区工业和信息化部门有权建议由相关部门将用地竞得人、关联企业及法定代表人列入失信“黑名单”，并及时报送至市公共信用信息管理系统。

关于退出机制，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。

（九）坪山区

★《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则（征求意见稿）》

发布单位：深圳市坪山区工业和信息化局

发布时间：2019 年 11 月 13 日

为进一步推动社区集体经济产业转型发展，保障产业发展空间，打造科技、产业创新引领区，坪山区于 2015 年 10 月制定了《坪山新区促进社区集体经济转型发展和鼓励社区支持新区工作竞争性扶持的若干措施》，并于 2018 年对《若干措施》进行了修订，形成了《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则》（以下简称《实施细则》）。《实施细则》对调动社区股份公司淘汰落后产能、引进高技术产业起到了积极作用，但在实施过程中仍存在一些问题。2019 年，坪山区工业和信息化局结合相关规定以及《实施细则》实施情况对政策条款进行了完善和优化，形成了《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），以提高政策的适用性和可操作性。与《实施细则》相比，《征求意见稿》进一步提高了改造类、引进类的支持力度，拓展支持范围，同时增加对集体物业的运营服务支持等。

一、拓展支持范围

《征求意见稿》在《实施细则》区属国企资助规定的基础上将市属国企纳入资助范围，扩大了国企支持范围。《征求意见稿》支持市属国企参与社区集体物业改造，增加对市属国企改造原建筑物的建设贷款贴息支持，加速释放优质产业空间；在“租金资助”以及“引进奖励”方面，新增市属国企作为资助对象。

二、提高改造资助、租金资助水平

与《实施细则》相比，《征求意见稿》加大了改造类、租金类支持力度，具体对比如下：

资助类型	具体表现	《实施细则》	《征求意见稿》
改造资助	提高装修改造的资助上限，增加对商铺的改造支持	属原建筑物装修改造，且改造后为生产用途的项目，资助标准按建筑面积最高 800 元/m ² ；	属原建筑物装修改造，且改造后为生产用途的项目，资助标准按建筑面积给予最高 1200 元/

		改造后为宿舍、饭堂等用途的项目，资助标准按建筑面积 最高 900 元/m² ；改造后为办公、研发等用途的项目，资助标准按建筑面积 最高 1000 元/m²	m² 的资助；改造后为宿舍、饭堂、 商铺 等用途的项目，资助标准按建筑面积给予 最高 1000 元/m² 的资助；改造后为办公、研发等用途的项目，资助标准按建筑面积给予 最高 1500 元/m² 的资助。
	提高绿化改造的资助上限	属周边绿化改造的项目，资助标准按占地面积 最高 100 元/m²	属周边绿化改造的项目，资助标准按占地面积给予 最高 300 元/m² 的资助
	提高股份合作公司自行改造的支持力度	对社区股份合作公司自行开展，采用 公开招标方式 的，按第三条资助标准的 50% 给予资助；采用 非公开招标方式 的，按第三条资助标准的 35% 给予资助	对股份合作公司自行开展，通过政府认可的交易服务单位采用 公开招标方式 进行改造的项目，按第四条资助标准的 90% 给予股份合作公司资助；区有关规定可不上政府认可的交易服务单位交易，采用 非公开招标方式 进行改造的项目，按第四条资助标准的 70% 给予股份合作公司资助
	将市、区属国有参股企业纳入资助范围	/	对 市、区属国有参股企业 开展，通过政府认可的交易服务单位采用公开招标方式进行改造的项目，按第四条资助标准的 90% 给予市、区属国有参股企业资助；区有关规定可不上政府认

			可的交易服务单位交易，采用非公开招标方式进行改造的项目，按第四条资助标准的 70%给予市、区属国有参股企业资助
	提高装修改造、载体建设、绿化改造的资助上限	原建筑物装修改造项目资助总额为 最高 2000 万元 ；加建扩建等载体建设项目资助总额为 最高 3000 万元 ；周边绿化改造项目资助总额为 最高 100 万元	原建筑物装修改造项目资助总额为 最高 3500 万元 ；加建扩建等载体建设项目资助总额为 最高 4000 万元 ；周边绿化改造项目资助总额为 最高 200 万元
	提高贷款贴息资助上限	对社区股份合作公司进行原建筑物装修改造、加建扩建等载体建设申请贷款贴息的，按银行一年期贷款基准利率给予 项目实际投资总额 50%的贴息资助 ，单个项目贴息额度 最高不超过 300 万元	对股份合作公司进行原建筑物装修改造、加建扩建等载体建设申请贷款贴息的，按银行一年期贷款基准利率给予 项目实际投资总额 50%的贴息资助 ，单个项目贴息额度 最高不超过 500 万元
租金资助	优化租金补贴计算标准	给予产能淘汰搬迁以及空置、免租期间租金损失最高 100%的资助（均按原租赁合同计算）	给予产能淘汰搬迁以及空置、免租期间租金资助，其中政府认可的交易服务单位上有低端落后产能淘汰企业实际租赁价格的，按该单位的实际租赁价格计算；无实际租赁价格的，按申报前一年该企业所属社区、街道依次在该单位上以公开竞价方式进行厂房交易的平均租赁价

			格或片区租赁指导价格计算
	延长资助时限	对空置资助时间累计最高为 12 个月，对免租资助时间累计最高为 3 个月	对空置资助时限按实际空置期间计算，累计最高 24 个月；对免租资助时限按实际免租期间计算，累计最高 3 个月；对搬迁资助时限按实际搬迁期间计算，累计最高 3 个月
	合并租赁合同到期前资助标准，同时提高资助标准，租赁合同到期前按要求申报的统一按 100% 给予资助，租赁合同到期后按要求申报的，按 90% 给予资助	（一）对社区股份合作公司或区属国企主动淘汰租赁合同未到期的低端经营主体的，按第六条资助标准的 100% 给予最高 3 个月租金金额的搬迁资助。 （二）对社区股份合作公司在原租赁合同到期三个月前于区公共资源交易平台进行租赁申报的，按第六条资助标准的 100% 给予资助。 （三）对社区股份合作公司在原租赁合同到期三个月内（含三个月）于区公共资源交易平台进行租赁申报的，按第六条资助标准的 70% 给予资助。 （四）对社区股份合作公司在原租赁合同到期后于区公	（一）对股份合作公司在原租赁合同到期前于政府认可的交易服务单位进行租赁申报的，按第七条资助标准的 100% 给予股份合作公司资助。 （二）对股份合作公司在原租赁合同到期后于政府认可的交易服务单位进行租赁申报的，按第七条资助标准的 90% 给予股份合作公司资助。 （三）市、区属国企按企业国有资产管理有关规定执行，并按第七条资助标准的 100% 给予市、区属国企资助。 （四）区有关规定可不上政府认可的交易服务单位进行交易的，对股份合作公司新签订合同，在原租赁合同到期前签订的，按第七条资助标准的 100% 给予股份合作

		共资源交易平台进行租赁申报的,按第六条资助标准的 50%给予资助。 (五) 区属国企按企业国有资产管理有关租赁规定执行,并按第六条资助标准的 100%给予资助。	公司资助;在原租赁合同到期后签订的,按第七条资助标准的 90%给予股份合作公司资助。
--	--	---	--

三、新增运营提升资助类型

为鼓励股份合作公司加强管理和服务能力,引导股份合作公司进行产业升级,《征求意见稿》新增了引进人才、物业管理、产业规划、能力提升四方面的资助,具体如下:

资助类型	资助条件	资助标准
引进人才	新引进全日制本科、硕士或中级职称、博士学历或高级职称及以上的人才,且在股份合作公司正式签署劳动合同且工作满一年以上	分别一次性给予该公司 3 万元、5 万元、8 万元的资助
物业管理	股份合作公司或市、区属国企自主设立物业管理公司,物业管理公司正常运作一年,且积极配合区产业主管部门开展厂房动态管理及企业服务有关工作	因物业管理公司正常运作所实际发生的人员工资费用、固定资产设备购置费、资质提升费等费用,按 60%一次性给予最高 50 万元的资助
产业规划	股份合作公司聘请第三方专业机构开展产业发展规划并形成具体成果报告的	按实际支出的 50%给予资助,一次性最高 10 万元
能力提升	股份合作公司按照《中央和国家机关培训费管理办法》(财行〔2016〕540 号)有关规定,面向经营班子和员工开展的产业发展、能力提升、公司管理等方面的培训	按实际支出的 60%给予一次性资助,每家股份合作公司每年度最高 10 万元

★《深圳市坪山区土地整备留用土地指标管理暂行办法（征求意见稿）》

发布单位：深圳市规划和自然资源局坪山管理局

发布时间：2019 年 11 月 25 日

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》等相关规定，坪山区在开展土地整备工作过程中，产生了土地整备留用土地指标。为落实城市规划，推动社区综合发展，加强留用土地指标管理，促进土地资源的集约化利用，深圳市规划和自然资源局坪山管理局结合坪山区实际情况制定了《深圳市坪山区土地整备留用土地指标管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），并于 2019 年 11 月 25 日公开征求公众意见。

该《征求意见稿》明确了留用土地指标的范围，从指标核定、指标落实、指标核销三个方面对留用土地指标进行管理。

根据《征求意见稿》，纳入管理范围的留用土地指标具体包括 5 种类型：（1）南布和沙湖社区“整村统筹”土地整备试点项目及根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号，以下简称“6 号文”）核定在土地整备范围内落实的留用土地指标；（2）根据 6 号文政策核定应给予但无法在土地整备范围内落实，且经区政府审定后应给予落实的留用土地指标；（3）深圳市“拓展空间保障发展”十大专项行动中的“违法建筑空间管控专项行动”图斑根据 6 号文核定的留用土地指标；（4）根据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》（深规土规〔2018〕2 号）核定的留用土地指标；（5）其他经市（区）政府认定应给予落实的留用土地指标。

指标核定工作由区政府进行，核定内容包括整备项目来源、留用土地指标、继受单位等。一般而言，留用土地指标优先与本街道的城市更新项目或土地整备利益统筹项目统筹处理，按照等土地面积核算；如需跨街道安排的，应按照两地现行工业用地基准地价的比值折算，且不得大于在原街道内核算的留用土地指标。符合《征求意见稿》第五条规定的特定条件的情况下，留用土地指标可上浮 50%。留用土地指标以继受单位为基本单元建立台账管理制度，自签订土地使用权出让合同或土地整备利益统筹项目实施协议书后，留用土地指标即视为核销，继受单位不得再以任何理由向区政府及相关部门申请补划。

★《坪山区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》

发布单位：深圳市规划和自然资源局坪山管理局

发布时间：2019 年 11 月 28 日

原坪山新区于 2015 年 6 月制定的《坪山新区非农建设用地城市化后续管理暂行办法》（深坪委办〔2015〕6 号，以下简称《暂行办法》）已于 2018 年 6 月 29 日到期。为进一步加强非农建设用地的后续管理，保障股份合作公司及其成员的相关权益，促进土地资源的合理配置和利用，深圳市规划和自然资源局坪山管理局（以下简称“管理局”）结合《暂行办法》实施情况以及坪山区土地管理的新形势起草了《坪山区非农建设用地管理办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），并于 2019 年 11 月 28 日公开征求意见。

《征求意见稿》对非农建设用地后续管理所涉及的指标划定及落实、指标类型及范围调整、土地用途调整、容积率调整、指标参与城市更新与土地整备、分宗处理、统建用地处理、占用国有土地管理、入市交易等诸多内容进行了详细的规定。与《暂行办法》相比，《征求意见稿》主要进行了如下调整。

一、审批流程及职责分工的调整

关于审批流程，《暂行办法》规定由继受单位提出申请，由管理局直接审定实施，需报须报新区管委会审批的，报分管领导签批后实施。《征求意见稿》明确继受单位按照公司章程及社区股份合作公司重大事项监管等有关规定，组织召开股东代表大会或股东大会等相关会议对申报事项进行表决同意，并由公证处公证，取得辖区街道书面同意后，向管理局提出申请，管理局进行审批并公示，须报区政府审批的，报区政府审定后实施。这一规定加强了街道办对股份合作公司的监管作用，进一步保障了股份合作公司决策的公开和公正。

关于职责分工，《征求意见稿》明确管理局负责非农建设用地的日常管理工作，而区政府就以下事项进行审批：（1）占用 400 平方米以上已完善征（转）地补偿手续用地落实非农建设用地；（2）涉及非农建设用地管理的其他重大事项。

二、关于非农建设用地范围调整的限制

《暂行办法》列举了 5 种非农建设用地不得进行调整置换的情形，但未对涉及国有未出让用地的非农建设用地范围调整制定相关限制条款，此次《征求意见稿》明确非农建设用地落实前已完善征（转）地补偿手续的，除继受单位自行理清经济关系、将地上建（构）筑物拆除、配合将土地无偿移交政府外，一律不得调整置换。

三、关于公建类非农建设用地指标的调整

为完善社会公共设施的建设，《征求意见稿》第九条规定，公共设施类非农建设用地指标可按工商用地指标 1:1 调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目，具体情况为：

（1）已建成的公共设施类非农建设用地，由继受单位自行理清经济关系，配合完善征（转）地补偿手续，并将地上建（构）筑物移交政府；（2）已落实未建设的公共设施类非农建设用地，由继受单位完善征（转）地补偿手续并移交政府；（3）已划定未落实的公共设施类非农建设用地，由继受单位安排等面积的土地完善征（转）地补偿手续并移交政府。

此外，《征求意见稿》还规定位于城市更新项目或土地整备利益统筹项目范围内的公共设施类非农建设用地可计入城市更新项目或土地整备利益统筹项目的合法用地指标，不参与地价核算。该部分指标在城市更新或土地整备利益统筹项目地价测算阶段予以核销。

四、关于非农建设用地指标面积调整比例

为进一步鼓励非农建设用地调入城市更新，提高土地利用效率，增加土地储备，本次《征求意见稿》关于空地调入城市更新项目的用地面积计算比例，由原 1:1.3 增加为 1:1.5。

另外，为进一步消除历史遗留违法建筑、拓展产业空间、促进产业升级，《征求意见稿》明确，对于规划为城市基础设施用地、公共服务设施用地的，政府按照重置价对拆除的建（构）筑物给予补助，而且原非农建设用地指标可按 1.5 倍调整至城市更新项目。

五、关于容积率调整处置

对比原《暂行办法》，《征求意见稿》增加如下规定：（1）关于无偿移交政府的用地可结合法定图则优先移交土地（含公共配套设施用地），并可采用无偿移交土地、建筑物或二者的结合等移交方式。（2）对于非农建设用地批复未明确容积率的，新增建筑面积为用地规划许可确定的建筑面积与法定图则规划建筑面积的差值（若法定图则未明确容积率的，按基准容积率确定）。

六、关于非农建设用地指标参与城市更新

在指标参与城市更新方面，《征求意见稿》的规定为：（1）明确已列入城市更新单元计划的城市更新项目，继受单位可申请办理非农建设用地指标调入的初步审查意见；（2）允许城市更新项目范围内超出规划已批建设用地面积的，在取得区更新整备局书面意见后，可申请将超出部分非农建设用地指标调入其他城市更新项目；（3）明确城市更新项目实施主体与区城市更新和土地整备局申请签订土地使用权出让合同时，核销相应非农建设用地指标；（4）明确城市更新项目调出计划的，原已调入的非农建设用地指标按照建成区指标作悬空处理，可申请调入其他城市更新项目或土地整备利益统筹项目。

七、关于非农建设用地指标参与土地整备

为做好非农建设用地与土地整备工作的衔接，《征求意见稿》明确，土地整备利益统筹项目自签订项目实施协议书后，项目范围内的非农建设用地指标即为核销，继受单位不得以任何理由向区政府及相关部门申请补划。

八、关于统建用地的处理

为加快解决未建房户及拆迁安置户住房安置问题，减少社区矛盾，《征求意见稿》规定，统建用地可由继受单位自行理清经济关系，将地上建（构）筑物拆除，配合完善征（转）地补偿手续并无偿移交政府的，该部分统建用地可按非农工商用地指标 1：1 调整至城市更新项目或土地整备利益统筹项目。统建用地涉及的未建房户和拆迁安置户等相关信息应征求街道办意见；涉及的集体资产管理及未建房户、拆迁安置户等相关利益保障应征求国有资产管理局意见。

（十）大鹏新区

★《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）》

发布单位：深圳市大鹏新区管理委员会

发布时间：2019 年 11 月 8 日

2016 年 6 月，深圳市大鹏新区管理委员会（以下简称“管委会”）出台了《大鹏新区城市化转地非农建设用地调整暂行办法》（深鹏管规〔2016〕2 号，以下简称《暂行办法》），为解决大鹏新区非农建设用地开发利用中存在的问题提供了政策支持，该《暂行办法》有效期已于 2019 年 6 月届满。为进一步加强非农建设用地后续管理，推动土地资源节约集约利用和股份合作公司可持续发展，大鹏新区城市更新和土地整备局结合新区非农建设用地建设情况，对《暂行办法》进行了修改完善，制定了《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法》（深鹏管规〔2019〕3 号，以下简称《管理办法》）。

《管理办法》对非农建设用地开发利用所涉及的申请审批程序、调整置换指标折算、指标调入城市更新、局部调整和异地置换管理、申请提高容积的管理、未明确批准用途的非农建设用地开发利用、建成区非农建设用地开发利用等内容进行了详细规定。与《暂行办法》相较，《管理办法》主要作出了如下调整。

一、扩大非农建设用地管理范围

对比《暂行办法》，《管理办法》明确将根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102 号，以下简称“102 号文”）划定的未建房户统建用地纳入管理范围。《管理办法》所称的“非农建设用地”范围如下：按照《深圳市宝安龙岗区规划国土管理暂行办法》（深府〔1993〕283 号）、102 号文划定的非农建设用地；规划国土部门在征收原农村集体土地时，批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；以其他形式批准给原农村集体经济组织继受单位（以下简称“继受单位”）使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地。

二、提高非农建设用地调整面积限制条件的上限

《暂行办法》规定面积小于（包含）1000 平方米难以独立开发的非农建设用地可申请调整。鉴于小于 3000 平方米的用地难以出具规划要点，不利于统筹规划、独立开发，《管理办法》规定面积小于 3000 平方米（不含 3000 平方米）的用地可申请调整。

三、完善非农建设用地管理机制

《暂行办法》第十三条规定，市规划国土委属地管理部门为非农建设用地主管部门，负责非农建设用地的日常管理，对新区辖区内各继受单位非农建设用地按照宗地建立台帐，对非农建设用地指标落实、调整实行动态更新管理，并每半年抄报新区管委会。为加强非农建设用地的管理，《管理办法》在此基础上进一步规定，市规划和自然资源局属地管理部门还须实时将非农建设用地的调整及开发建设等情况抄送给办事处、新区城市更新和土地整备与新区集体资产管理等单位。为更好地维护各继受单位权益，《管理办法》第六条增加了对于非农建设用地调整方案的公示内容存有异议情形的详细处理程序。

四、优化非农建设用地管理调整前的处理机制

《暂行办法》规定非农建设用地申请调整的，调整前属于建成区的需拆除并理清经济关系后将土地纳入国有储备。该规定在实践操作中存在困难，《管理办法》对此进行了优化处理。（1）对调整前用地属于空地的条文进行了优化，规定调整前用地位于本社区且属于空地的，按照调整用地时货币补偿标准完善转地手续，将土地纳入国有储备。（2）对调整前用地属建成区的用地处置方式进行了修改，要求继受单位必须在非农建设用地调整的同时启动地上建（构）筑物拆除工作，并须进行书面承诺负责理清相应经济关系，同时办事处须启动完善转地补偿手续工作，将土地纳入国有储备。（3）涉及未建房户统建用地的调整前用地，若处置方式前述规定不同的，须经新区管委会审批同意后，再办理用地调整。

五、完善非农建设用地参与城市更新流程

对比《暂行办法》，《管理办法》根据非农建设用地参与城市更新具体流程，从以下几个方面完善了相关规定：（1）规定原非农建设用地方案图和批复须在城市更新项目建设用地批准后、签订土地使用权出让合同前注销，并核减相应的指标；（2）明确城市更新单元规划审批前，非农建设用地可按规定申请调入；（3）增加调入城市更新项目的非农建设用地退出机制，非农建设用地申请调入城市更新项目并取得同意调整的意见后 3 年内未纳入

或者被清理出城市更新单元计划的，原已调入的非农建设用地指标视为未调整。因原用地已完善土地征（转）手续或已开发建设而无法落实非农建设用地指标的，可将指标调整至其他城市更新项目或者土地整备利益统筹项目。

六、设置未明确批准用途的非农建设用地处理方式

为平衡各继受单位之间的利益，《管理办法》第十一条规定了未明确批准用途的非农建设用地的处理方式：（1）已完成整社区异地搬迁的继受单位，在搬迁安置用地中已使用该继受单位的非农建设用地公建指标，该继受单位未明确批准用途的用地视为工商用途；（2）已划定非农建设用地中公共设施类占比大于30%的继受单位，该继受单位未明确批准用途的用地视为工商用途；（3）上述两种情形之外的继受单位，其未明确批准用途的非农建设用地根据是否位于城市更新拆迁范围，分别确定其用途认定标准、方式及后续用地处置方式等。

七、新增非农建设用地处理提容的处置规定

《管理办法》第十五条对规划为居住、商业等经营性用途的非农建设用地申请容积率调整作出了规定：（1）申请提高容积率后的建筑面积超出按建设用地密度分区基准容积率计算建筑面积，超出部分的建筑面积，视为额外提高容积部分；（2）额外提高容积部分需向政府无偿贡献一定比例的物业；（3）无偿提供给政府的物业免交地价，产权归政府。居住用途的物业可由政府安排作为拆迁安置房、保障性住房或人才住房使用；（4）在签订土地使用权出让合同时，属于额外提高容积部分的经营性建筑面积按照市场评估地价计收。

★《大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》

发布单位：深圳市大鹏新区管理委员会

发布时间：2019年12月17日

为平稳有序推动大鹏新区棚户区改造工作的进程，建议规范高效的工作机制，完善城市居住环境，提升城市品质，大鹏新区住房和建设部门组织根据棚改相关政策规定，结合大鹏新区实际情况，组织起草了《大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。

该《实施细则》分为十章，共计四十九条，对棚改工作的职责分工、棚改项目的申报与审查、前期工作、信息核查与规划、搬迁安置补偿、建设实施和后续事项等作出了详细的规定。其主要内容如下：

一、适用范围

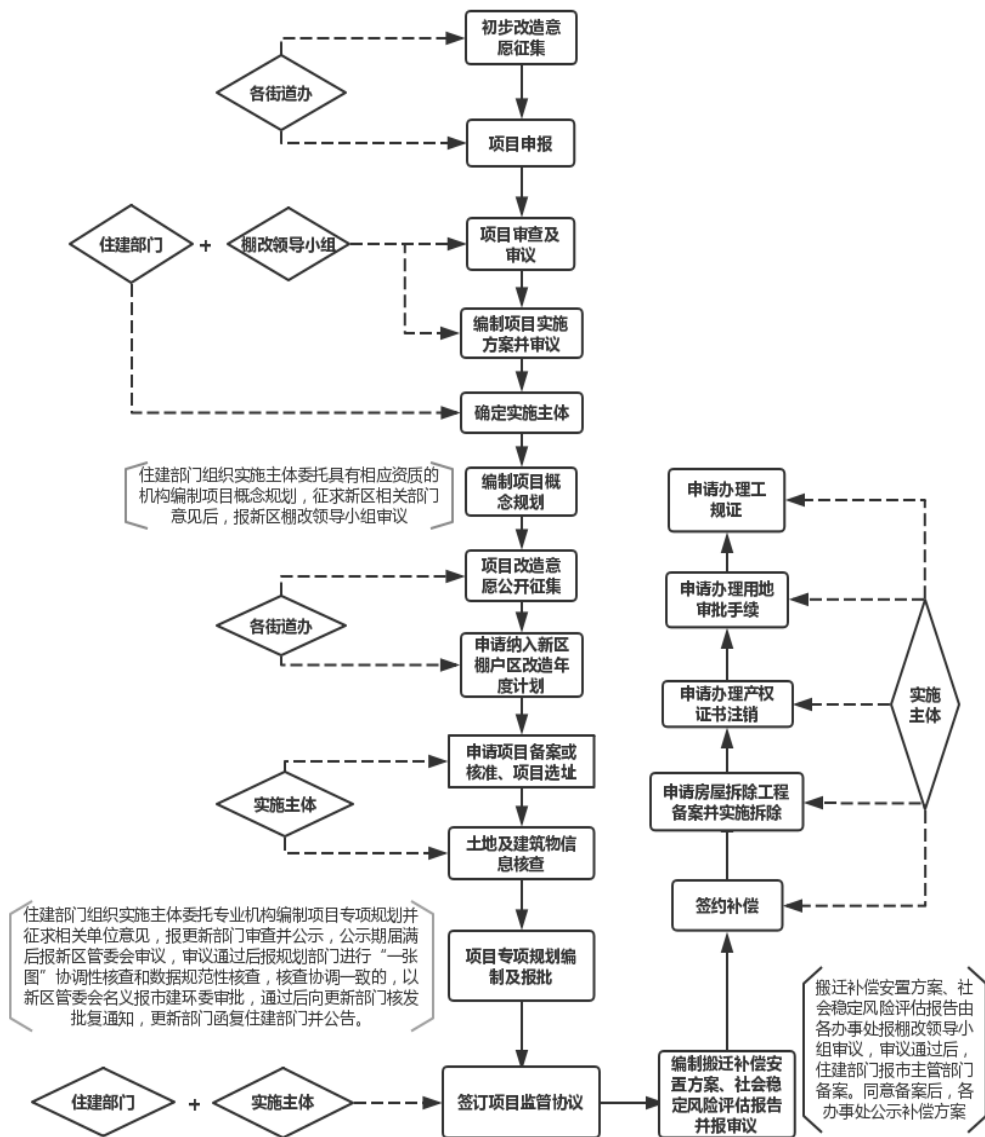
大鹏新区辖区范围内，现状为国有居住用地及商住混合用地、规划功能以住宅为主导，且用地面积不小于 10000 平方米的成片老旧住宅区，同时符合下列条件之一的，可纳入棚户区改造的适用范围：（1）房屋使用年限在 20 年以上，且存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善的老旧住宅区适用于棚户区改造政策。办事处需委托具有相应资质的机构出具相应的评估报告，如地质灾害危险性评估报告、危房鉴定报告、消防安全评估报告、基础设施和公共服务设施建设评估报告。（2）房屋使用年限不足 20 年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为 D 级的住宅区，经新区棚改领导小组批准可以纳入棚户区改造适用范围。对于单个老旧住宅区用地面积小于 10000 平方米的，应与其他老旧住宅区联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹回迁安置或货币补偿，回迁安置方案以经批准的项目专项规划为准。

二、棚改工作的职责分工

大鹏新区棚户区改造工作遵循“政府主导，市场运作”的原则，大鹏新区棚户区改造工作领导小组（以下简称“新区棚改领导小组”）是新区棚户区改造工作的领导机构负责统筹协调和指导新区棚户区改造工作，审议、决策新区棚户区改造的重大事项。新区棚改领导小组办公室设在新区住房和建设部门，负责新区棚改领导小组的日常事务。棚改涉及城市规划、土地、测绘、建筑物信息核查及权属认定等工作需要多部门的配合。

三、棚改项目基本流程及注意事项

根据《实施细则》的规定，大鹏新区棚户区改造项目基本流程如下图所示：



棚改项目实施过程中需注意如下事项：

(1) 关于项目的终止。第一，在初步改造意愿征集工作阶段，有改造意愿的权利主体人数未达到权利主体总人数 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积 95%的，视为该住宅小区权利主体改造意愿不强烈，意愿征集结束，项目自行终止。第二，在项目改造意愿公开征集阶段，改造意愿征集期限原则上为 120 个自然日，最长不得超过 180 个自然日。意愿征集期限届满，有改造意愿的权利主体人数未达到权利主体总人数 98%，或所拥有建筑面积未

达到总建筑面积 98%的，项目自行终止，由各办事处发布项目退出公告。但新区棚改领导小组审议认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。第三，在签约阶段：1. 协商补偿签约期限届满，已签约的权利主体数量未达到权利主体总数量 98%，或签约的房屋建筑物面积未达到总建筑面积 98%的，由办事处提出项目终止申请，经新区住房和建设部门审核后，报新区棚改领导小组审定，调出棚户区改造年度计划；2. 协商补偿签约期限届满，已签约的权利主体数量和房屋建筑面积分别占权利主体总数量和总建筑面积的比例均达到 98%但不足 100%的，项目实施主体可向办事处提出项目终止申请，办事处也可以主动提出项目终止申请，经新区住房和建设部门审核后，报新区棚改领导小组审定，调出棚户区改造年度计划。

（2）关于项目实施主体的确认。一是直接由新区住房和建设部门确认人才住房专营机构作为实施主体，一是新区住房和建设部门按照招投标活动的相关规定确认实施主体。

（3）关于棚户区改造项目的补偿奖励标准。棚户区改造实行统一的搬迁安置补偿标准，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，由权利主体自愿选择。实行货币补偿的，补偿标准按照《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）的规定确定；实行产权调换的，原则上实行就地回迁安置，按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例确定产权调换标准；根据项目实际情况，可奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

★《深圳市大鹏新区关于加快推进产业转型升级的若干措施》

发布单位：深圳市大鹏新区管理委员会

发布时间：2019 年 12 月 30 日

为进一步增强产业核心竞争力，提升新区经济发展的质量和效益，促进新区经济科学发展，全面推动新区产业转型升级，大鹏新区管理委员会在原《深圳市大鹏新区关于加快推进产业转型升级的若干措施》（深鹏办规〔2017〕6 号，以下简称“6 号文”）的基础上，根据大鹏新区产业发展的新形势和新要求，对相关政策规定进行了调整和完善，制定了《深圳

市大鹏新区关于加快推进产业转型升级的若干措施》（深鹏办规〔2019〕11号，以下简称“11号文”）。11号文自2020年1月13日起施行，6号文同时废止。

11号文和6号文均从构建招商引资体系、创新资源配置体系和扶持企业培育体系三方面规定了推进产业转型升级的相关措施。与6号文相比，11号文修改的主要内容如下。

一、新增国家新型工业化产业示范基地及省市共建的战略性新兴产业基地奖励

在创新资源配置体系部分，11号文增加了国家新型工业化产业示范基地及省市共建的战略性新兴产业基地奖励。对上年度被认定为国家新型工业化产业示范基地的园区，对园区投资经营管理机构一次性奖励100万元；对上年度被认定为省市共建的战略性新兴产业基地的园区，对园区投资经营管理机构一次性奖励50万元。

二、加大对小微工业企业转型升级的扶持力度

在扶持企业培育体系部分，11号文加大了对小微工业企业转型升级的扶持力度，推动小微工业企业转型升级为规上企业。对产值在2000万元规模以下的成长性好、科技含量高、创新能力强的小微工业企业，符合新区产业指导中的鼓励类的，对首次上规纳统的小微工业企业给予一次性10万元奖励。

五、粤港澳大湾区其它城市政策

（一）广州市

★《广州旧村庄全面改造成本核算办法》

发布单位：广州市住房和城乡建设局

发布时间：2019 年 11 月 5 日

2017 年 12 月 29 日广州市城市更新局发布了《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字〔2017〕3 号，以下简称“3 号文”），明确了旧村庄全面改造成本核算标准，规范旧村庄全面改造成本的核算方式。2019 年 10 月 31 日，广州市住房和城乡建设局在 3 号文的基础上进行了细化修订，印发了关于《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13 号，以下简称“13 号文”）的通知，由于旧村庄全面改造成本是旧村庄全面改造政策体系的核心内容，关系到村民的安置补偿问题和企业成本、收益问题等，且该文一定程度上提高了政府关于旧村全面改造成本认定的标准，也促使成本的认定标准更符合市场的实际情况，有利于进一步推进旧村改造的发展，因此 13 号文一经发出即引发广泛关注。13 号文自 2019 年 11 月 5 日开始实施，原 3 号文同时废止，主要包括以下修订内容：

一、适用范围

13 号文规定了该改造成本核算办法适用于广州市城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置等成本核算。

二、成本内容

旧村庄全面改造成本主要包括了前期费用、建安费用、临迁费用、拆除费用、市政费用、农转用费用、不可预见费用等。其中，前期费用具体包含了基础数据调查费、基础数据核查费、片区策划方案编制费、项目实施方案编制费、融资楼面地价评估费、土地勘测定界费在内的项目前期工作费用。从整体来看，13 号文进一步优化成本构成，明确将市政费用、融资楼面地价评估费、土地勘测定界费等纳入成本，减少企业成本。

三、费用核算标准提高

关于现状建筑拆运费，3号文规定了现状建筑拆运费不高于每平方30元的标准核算（包括含拆卸、余泥排放等费用），13号文则规定了不高于每平方米60元的标准核算（包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费）；关于搬家补偿费，13号文从3号文规定的每户2000元的标准核算（含搬出、搬进费用）提高到每户4000元的标准核算（含搬出、搬进费用）。

四、安置复建总量计算

在不突破规划建筑总量的情况下，关于安置住宅复建总量，3号文规定了“栋”或“户”两种方式，13号文则新增了“人”作为第三种核定方式，并且明确同一项目只可以采用其中一种方式，住宅附件总量不含住宅公建配套建筑面积。

核定方式	具体核算内容
以“栋”的方式	（1）按照 每栋住宅280平方米乘以改造范围内合法住宅建筑的总栋数 ，并以不超过10%的比例上浮后核定； （2）以合法住宅建筑基底总面积的3.5倍，并以不超过10%的比例上浮后核定。
以“户”的方式	按照每户280平方米乘以改造范围内的总户数进行核定。 “户”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行，已完成村改居的旧村可按照公安机关登记的户予以核定。
以“人”的方式	由征收主体或改造主体按照市场评估价收购村民既有合法房屋（含符合“三旧”改造补偿政策的房屋）， 本村村民（户籍人口）按照人均建筑面积50平方米的标准、建安成本回购住房 ；在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口） 人均建筑面积不高于25平方米给予奖励回购。

五、变更合法住宅建筑认定时间

关于“合法住宅建筑”，3号文规定是指有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2007年6月30日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明等文件的住宅建筑；13号文则规定了是指具有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2009年12月31日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府（广州空港经济区管委会）实施村民建房登记管理的证明、属于一户一宅建设的确认文件等任一文件的住宅建筑，房屋合法认定时间从2007年6月30日前变为2009年2月31日前。

除此之外，13 号文还在关于“合法住宅建筑”认定的同一条款中明确关于村民户籍人口、户数的确认文件应由户籍管理部门（公安机关）出具，其中用于核算住宅权益建筑面积的村民户数应由区按“户”的条件审核确认。

六、安置住宅复建改造成本的核定

关于旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定，3 号文规定了 4 种情形并且规定建成时间需在 2007 年 6 月 30 日之前，13 号文除了细化前述 4 种情形核算并且将建成时间延后至 2009 年 12 月 31 日之前外，还新增“旧村全面改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿的，收购价扣减回购价后的差额纳入改造成本”的规定。

七、集体经济物业复建总量核定方式

关于集体经济物业复建总量核定方式，13 号文与 3 号文分类方式一致，分成了以现有建筑面积方式核定和以用地范围方式核定两种方式，不同的是，将建成时间从 3 号文规定的 2007 年 6 月 30 日之前延后至 13 号文规定的 2009 年 12 月 31 日之前、13 号文增加规定了 2009 年 12 月 31 日前建成的无合法证明的建筑可全部按照保障改造后集体经济物业收入不降低的原则折算准予复建的总量以及新增规定原则上同一权属证明文件的地块只可采用其中一种方式核算村集体经济物业复建总量，特殊情况由各区结合实际情况报有审批权限的城市更新工作领导小组会议研究决定。

八、关于违法建筑核算

相较于 3 号文，13 号文删除了“并按照当年我市居民消费价格指数（CPI）涨幅每年做相应调整核算。”的调整内容，一律按照“2009 年 12 月 31 日前建成的无合法证明的住宅和村集体物业建安成本价按每平方米 1500 元核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。”的规定核算。

九、明确土地出让金纳入改造成本

13 号文新增规定了“土地出让金”纳入旧村全面改造成本，第十四条规定了采用自主改造和合作改造模式的旧村庄全面改造项目，其融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金可纳入旧村庄全面改造成本。融资地价测算依据《广州市旧村庄更新实施办法》以及《广州市人民

政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的相关规定执行。

十、其他费用核算

13号文除了对上述规定进行修订外，还对临迁费、复建成本、不可预见费用等核算方式及标准进一步细化规定并具体规定在13号文附件“旧村庄全面改造成本构成一览表”。其中，为避免市场复建项目单价变化，而核算单价不变，影响成本核算的准确性，13号文规定复建费用项目单价为对应基数与系数相乘的值（附件“6.8为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设”除外），基数为广州市建设工程造价管理部门公布的年度工程参考造价，每年按公布价调整；系数为固定值，不得调整。另外，拆迁奖励亦从不可预见费用中独立出来。

★《广州市不动产登记规程》

发布单位：广州市规划和自然资源局

发布时间：2019年11月25日

自2018年以来，广州市规划和自然资源局积极相应国家、广东省、广州市关于深化“放管服”改革和进一步优化营商环境“大幅精简审批，压缩办理时限”的要求，发布了一系列配套文件，多项措施并举，旨在减少不动产登记申请材料，优化办理流程，压缩办理时限，大力推进“互联网+不动产登记”服务，全面推行不动产登记便民、利民举措。此外，广州市规划和自然资源局亦顺势对原《广州市不动产登记规程》（穗国土规划规字〔2018〕4号）展开了修订，并于2019年11月25日正式印发了《广州市不动产登记规程》（穗规划资源规字〔2019〕5号，以下简称《登记规程》），《登记规程》主要亮点及内容如下：

一、精简不动产登记申请材料

根据现行不动产登记法律、法规、规章等规定，《登记规程》涵盖了各项登记业务，对没有依据的证明、审核、备案、批准、核准、盖章等证明资料，无需当事人提供，例如删除了“缴交首期房款的银行进账单及缴款通知书回执”、“企业国有资产产权登记证”等不属于法律、

法规、规章以及规范性文件规定的登记证明材料，并按照广州市政府印发的《关于取消一批证明事项的通知》，结合市规划和自然资源局信息化建设和审批制度改革工作的推进情况对第四章、第五章所规定的具体不动产登记业务中应当提交和审查的材料进行大幅的调整。此外，《登记规程》规定了在国有企业申请转移、抵押登记时，取消收取国资管理部门同意转让（抵押）的批准文件，藉此便利国有企业办理不动产登记，从而营造良好的营商环境。

二、落实申请材料信息共享

为贯彻落实中央办公厅、国务院办公厅发布的《关于深入推进审批服务便民化的指导意见》（以下简称《指导意见》）中关于“做好上下结合”、“重点领域改革事项和政务信息共享”等相关要求，自2018年起，市规划和自然资源局大力推进登记上下游环节信息共享机制，本次《登记规程》亦在第五条规定了“登记机构应本着减证便民、优化服务的精神，切实加大信息共享力度，遵循‘共享一份，减免一份’的原则，不断精简申请材料。对已实现信息共享的证明材料，申请人可提供文证编号等查询线索，由登记机构通过政府部门间信息共享或内部核查获取，申请人无需提交。对已纳入信息共享的证明材料，登记机构不得以证明材料必须通过网上获取为由，拒绝收取申请人主动提供的证明材料原件或复印件。”

三、大力推行“互联网+不动产登记”

为进一步贯彻落实《指导意见》中关于“互联网+政务服务”、“最多跑一次”的决策部署，市规划和自然资源局协同有经验的金融机构建立“不动产登记+金融服务”机制，选取部分不动产登记业务，探索实施政务服务“零跑动”和“不见面审批”。《登记规程》在第十四条第二款规定：“登记机构应借助互联网新技术，依托不动产登记系统网络平台建设，逐步实现不动产登记业务网上申办。当事人通过互联网接入不动产登记信息系统提出不动产登记申请的，应视为向登记机构申请登记。”第二十八条规定：“网上申办的登记案件，登记机构不出具纸质受理回执，以系统反馈成功受理当日为受理日。”

此外，在实行抵押登记网上申办、“不见面审批”后，为避免群众“往返跑”，减少工作环节，《登记规程》在第六十六条明确：“国有土地、在建建筑物、持证房屋等抵押登记业务（含抵押权首次、变更、转移、注销登记）《不动产权证书》（含房地产权证、国土证等）上不再加注抵押、注销抵押等他项权利情况或办理信息，不加盖抵押注销章。申请人可通过‘广州不动产登记’公众号、24小时查询自助服务机或登记档案查询窗口，查询抵押登记信息。

四、全面压缩登记办理时限

2019年2月26日，国务院办公厅印发了《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号），提出工作目标之一就是在2020年底前，不动产登记数据完善，所有市县不动产登记需要使用有关部门信息的全部共享到位，“互联网+不动产登记”在地级及以上城市全面实施，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。为了贯彻落实该工作目标，市规划和自然资源局不断优化登记流程、压缩业务办理时限，在《登记规程》中将办理时限规定修订为：“除法人或其他组织建造房屋首次登记、涉及历史遗留问题、非公证的继承等复杂的不动产登记外，其他不动产登记业务应当自受理登记申请之日起4个工作日内办结。登记机构不断优化工作流程，构建更加快捷、更加便利的不动产登记政务服务环境。”

五、体现信用联合激励和失信惩戒精神

秉承《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）中褒扬诚信，惩戒失信的原则，《登记规程》第十二条明确规定：“登记机构应当严格按照法律法规及国家、省、市的相关政策规定，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。失信被执行人向登记机构申请办理取得集体土地所有权，房屋等建筑物（构筑物）所有权，森林、林木所有权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权登记的，登记机构将不予办理，但法院协助执行通知书要求办理或者将申请人纳入失信被执行人名单的执行法院书面同意办理的除外。”

六、创新发证、领证方式

与登记机构发放纸质证书，申请人到登记机构现场领证的传统发证、领证方式不同，市规划和自然资源局按照《广东省自然资源厅关于开展不动产登记电子证照签发工作的通知》开展不动产登记电子证照签发工作安排，在《登记规程》第四十七条创新规定了申请人邮寄领证、自助打证等新的领证方式，并且第二款规定：“实现不动产登记电子证照后，电子证照应在登簿后同步签发，权利人可在手机客户端通过微信小程序经身份识别认证后读取。电子证照与纸质证照具有同等效力，可以作为法定办事依据和归档材料。”

七、细化监护关系规定

基于《中华人民共和国民法总则》第二十七条、第二十八条明确指出“由下列有监护能力的人按顺序担任监护人……”以及相关指定监护人条款，结合登记机构在实操过程中发现人民法院出具的宣告无民事行为能力或限制民事行为能力的法律文书中不再指定监护人，因此，为了进一步明确申请路径及切合实际情况，《登记规程》中第二十四条对监护人的认定资格进行了细化，并在第（二）款中规定：“（二）不能辨认或者不能完全辨认自己行为的成年人，由其监护人代为申请登记的，应当提交经人民法院宣告其为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的生效法律文书，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人并提交相应监护关系证明：1. 配偶；2. 父母、子女；3. 其他近亲属；4. 其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。”

八、增加权利登记类型

根据《中华人民共和国物权法》第九条、第十六条、第十七条等规定，不动产登记是物权变动的法定公示手段，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明，不动产登记簿是物权归属和内容的根据。因此，法律上推定登记簿记载的权利人为不动产物权拥有者，登记簿记载的不动产权事项，在确定物权归属方面的证明力远高于其他证据的证明力。为了明晰产权，确定权利归属，《登记规程》分别在第四章第四节、第五节以及第八节增加对林权登记、国有农用地使用权登记和海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记的首次登记、变更登记、注销登记和注销登记应提交的申请材料进行了明确规定。

★《广州开发区西区工业用地处置及盘活再利用试行办法》

发布单位：广州开发区规划和自然资源局 广州市规划和自然资源局黄埔区分局

发布时间：2019 年 12 月 4 日

广州开发区西区具体指夏港街管辖范围，是国内最先开始尝试国有土地使用权有偿出让地区之一，出让年限最先为 30 年，现有部分工业地块使用权期限已经到期。目前，西区规划定位为“穗港智造特别合作区”，为了加强西区土地资源管理、促进土地资源高效配置和合理利用、盘活西区存量工业用地、推进西区产业转型升级，以便深度融入粤港澳大湾区发展大局，

依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规规定，广州开发区规划和自然资源局与广州市规划和自然资源局黄埔区分局于 2019 年 12 月 4 日联合印发《关于印发〈广州开发区西区工业用地处置及盘活再利用试行办法〉的通知》（以下简称《试行办法》），对土地使用权期限已届满地块的处置、土地使用期限未届满地块的盘活利用以及强化土地监管等三大主要内容作出规定，自印发之日起施行，有效期三年。

一、对土地使用期届满地块的处置

根据《试行办法》第五条规定，明确土地使用权期限届满是指原土地出让合同及其补充合同约定的土地使用权期限或政府批复土地使用权期限已到期，原则上以权属证书登记的日期为准，如权属证书登记的日期与土地出让合同不一致，以土地出让合同为准。

（一）续期工作安排：依据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定和原土地出让合同的约定，由区规划和自然资源部门在收到土地使用权人的续期申请后作出相应处理；

（二）补偿措施：根据《试行办法》第七条规定，未申请续期或虽申请续期但不符合续期条件用地的地上建（构）筑物及其附属设施处置，如土地出让合同有约定的，按照约定执行；土地出让合同未约定的，按照法律、法规、规章处理；

（三）奖励措施：如原土地使用权人配合收地的，可由区土地储备机构结合地上建（构）筑物及其附属设施收回时点的市场评估价值拟定奖励方案予以奖励。

（四）惩罚措施：原土地使用权人逾期使用拒不交还土地的或者未完成土地移交的，由规划和自然资源部门依法责令交还，经催告逾期不交还的，依照相关法律法规以及履行程序要求后，对土地使用权人处以罚款、向人民法院申请强制执行、会同有关部门对纳入失信名单的土地使用权人进行限制等。

二、对土地使用期限未届满地块的盘活利用

根据《试行办法》第三章的规定，对于土地使用期限未届满的地块，可以通过收储（已标图建库的可按城市更新政策进行补偿）、调整为新型产业用地（M0）、纳入城市更新改造、产业转移、合作开发等方式予以盘活利用。对于配合收储的土地使用权人，区规划和自然资源部门负责牵头制定奖励细则，按照阶梯式定额标准给予财政优惠奖励。

三、强化土地监管

为了进一步规范管理西区工业土地使用,《试行办法》提出通过园区管委会牵头,会同相关部门对西区工业用地进行摸查梳理、建立台账,动态监控西区土地出租、转让等情况。此外,设置转让提醒告知机制,对于土地使用权期限在 5 年内届满的土地,土地使用权人仍转让的,区不动产登记部门应及时将相关情况告知受让人,避免后续发生用地争议。

★《广州市黄埔区 广州开发区企业申请提高工业用地利用效率操作细则》

发布单位: 广州市黄埔区政务服务数据管理局 广州开发区行政审批局

发布时间: 2019 年 12 月 24 日

随着城市建设的快速发展和开发建设规模不断扩大,土地资源日趋紧张,建设用地供需矛盾突出。在新形势下,为优化营商环境、推动经济社会高质量发展,进一步提高工业用地集约节约利用水平,加强黄埔区工业用地国土规划管理的同时在相关审批方面进行改革创新、流程再造,结合实际情况及相关政策的实施检讨等,广州黄埔区开展《广州市黄埔区、广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》(穗埔开国规办〔2017〕16 号)的修订工作,并于 2019 年 8 月 27 日发布《广州市黄埔区、广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》(穗开规划资源规字〔2019〕3 号,以下简称《实施办法》),《实施办法》放宽申请门槛、优化简化流程、加强联合监管等改革创新措施内容。为贯彻落实前述《实施办法》,广州市黄埔区政务服务数据管理局联合广州开发区行政审批局于 2019 年 12 月 24 日发布《关于印发〈广州市黄埔区 广州开发区企业申请提高工业用地利用效率操作细则〉的通知》(穗埔政数规字〔2019〕2 号,以下简称《操作细则》),明确申请类型、办理程序、设计要求以及加强监督管理。

一、明确十类项目申请原则上不予批准

根据《操作细则》的规定,细则适用范围由广州开发区扩大到黄埔区、开发区。不包含广州国际生物岛、新型产业用地、兼容性用地等

按照《实施办法》的规定，项目类型也不再局限于增资扩产、孵化器类工业用地，适用于所有工业用地，并提出七类原则上不予批准的企业或项目。《操作细则》进一步明确以下十种项目类型提出工业用地利用效率申请原则上不予批准：

- （一）工商、税务及统计关系不在黄埔区、广州开发区的项目；
- （二）经区企业筹建工作领导小组认定为低效开发用地且未按有关部门要求完成低效开发用地整改方案的项目；
- （三）启动闲置用地调查，或已被认定为闲置用地且未完成闲置用地处置的项目；
- （四）涉及《广州市产业用地指南》禁止类用地的项目；
- （五）经区生态环境、应急等部门认定，与生态环境、安全生产要求明显不符的项目；
- （六）与现行城市规划发展要求明显不符的项目；
- （七）纳入政府土地储备计划且为非工业用途的储备用地的项目；
- （八）纳入“退二”企业名单的项目；
- （九）在我区存在严重失信行为的项目；
- （十）区政府、管委会及相关职能部门认定不予批准的其他情形。

二、提交投资承诺书

《实施办法》规定符合黄埔区产业发展方向或具备良好的预期产出效益的产业项目申请提高工业用地容积率的，可向区行政审批局提出申请。《操作细则》进一步提出前述企业提交申请的同时应与申请项目涉及的相关部门签订提高工业用地利用效率投资承诺书。约定提高容积率后用地投资强度、单位面积产出和税收等内容。

三、明晰申请办理程序

根据《操作细则》的第二章规定，企业申请提高工业用地利用效率涉及的相关指标符合《黄埔区工业用地规划控制指标表》、《黄埔区工业用地规划控制指标范围示意图》要求的，依序开展前期论证、正式申报、论证评审、批前公示、设计方案审查等五大工作流程，按照规定和要求提交所需的材料完成申请。此外，《操作细则》还规定了提高工业用地利用效率设计方案

涉及相关指标，突破原有规划设计条件但符合现行控制性详细规划要求或提高后容积率不超过 2.5 的或者突破现行控制性详细规划要求但单独加建建筑面积不大于 500 平方米的生产性建筑工程且不涉及生产、储存、使用易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品的，可以适用简易程序。

四、审批结果纳入大数据平台监管

《实施办法》通过要求区投促、工业和信息化或科技部门与申请提高工业用地容积率的土地使用权人签订投资协议，定期分析产业项目用地的投资强度、单位面积产出和税收等土地产出效益，督促企业达到承诺目标，并将产值、税收等指标作为土地补充合同的相关约束性条款等措施加强对提高工业用地容积率企业的监管，《操作细则》则明确要求区规划行政审批部门应将地块提高工业用地利用效率后的审批结果抄送区相关监管部门或者上传至区审批监管大数据平台，进行规范管理，方便信息共享。

（二）东莞市

★《关于进一步鼓励城市更新促进固定资产投资的若干政策》

发布单位：东莞市人民政府办公室

发布时间：2019 年 11 月 15 日

为加快城市更新项目落地建设、促进固定资产投资、稳定经济增长预期，经东莞市人民政府同意，东莞市人民政府办公室印发实施《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资的若干政策》（东府办〔2019〕61 号，以下简称《若干政策》）；《若干政策》共计十八条，从“减负、扩面、提速”三个维度，对东莞市现行城市更新政策进一步明确、优化与完善。

一、减负——降低城市更新实施主体成本负担

《若干政策》从多个层面降低企业参与城市更新的成本，提出九条具体措施，主要包括降低直接成本、增大补助力度两大方面，激发企业的积极性。

（一）降低直接成本

成本类型	具体减负内容
地价款	村自改或村企合作的“工改居”“工改商”项目，以改造方案首次批复时间为界线，在 2018 年 8 月 15 日之前的，按 20%计收地价款；此后的按照 30%计收。
财务成本	通过政府（集体）收益报价确定的收购主体可向市自然资源局提供相应额度的银行保函，申请退回 90%的保证金。
税务成本	在出让红线外承担建设的公共设施或其他工程实际发生的支出、单一主体挂牌招商更新单元（项目）不动产权益收购发生的支出，享受相关税收优惠政策。
公共设施配建成本	由实施主体单独宗地出资配建公共设施并无偿移交政府的，无须计收地价款，异地公共设施配建成本可以作为挂牌招商起始价的扣减项。

“工改 M0”改造成本	明确“工改 M0”起始价系数、成本分摊及分割销售比例。
公共服务投入	明确了后续公共服务相关投入由开发主体与镇村协商，并在实施监管协议约定按一定比例、多种形式共同分担。

（二）增大补助力度

1. 旧城旧村改造盈亏统筹平衡。实施符合条件的旧城旧村改造项目，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过异地安置、容积率补偿、公共设施配建、政府补助等方式进行统筹平衡。

2. 税收市级留成专项补助。东莞市在广东省提高税收分成的基础上，进一步“加码”补助给镇街，并细化了连片“工改工”税收补助有关事项要求。

二、扩面——扩大城市更新政策适用覆盖范围

《若干政策》从“扩面”的维度提出了三条具体措施，从允许项目提容、降低准入门槛、解决历史问题等方面，进一步扩大城市更新项目覆盖范围，让更多有潜力的项目能够顺利推进，达到“从难做到易做，从不能做到可以做”的效果。

按控规实施容积率较低的项目，满足公共配套承载力的，可申请适当提高容积率，明确实行提容利益共享的两种路径；对应广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）“优化标图建库审查要求”相关规定，实现政策衔接，降低准入门槛；解决早期挂靠镇街或镇街下属企事业单位使用的国有划拨工业、仓储用地历史问题。

三、提速——提升城市更新项目行政审批效率

《若干政策》为“简化审批流程，降低时间成本”提出六条具体措施，从下放审批权到简化审批措施，进一步压缩城市更新项目的审批时间，加快城市更新项目推进。预计每项提速政策都可以至少缩短1个月的审批时长，大大提高项目推进速度，节约时间成本。

已批工业用地改扩建容差审批更加灵活；区分宗地红线出现误差的原因，明确审批流程；简化市土地审批委员审议更新单元批次计划、“1+N总体实施方案”的会议事规则，明确产

业类更新单元简化审批措施；下放非拆除重建类更新单元审批权；同步开展土壤污染调查和项目审批，在“1+N”总体实施方案报批时可不提供土壤污染状况调查有关材料。

（三）中山市

★《中山市城市更新（“三旧”改造）项目公开遴选前期服务商和实施主体操作规范（试行）（征求意见稿）》

发布单位：中山市城市更新局

发布时间：2019 年 11 月 21 日

根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71 号）精神，为规范推进城市更新（“三旧”改造）工作，建立公开透明、竞争有序的市场规则，中山市城市更新局拟订了《中山市城市更新（“三旧”改造）项目公开遴选前期服务商和实施主体操作规范（试行）》（征求意见稿），并于 2019 年 11 月 21 日向社会公众征求意见。《操作规范》适用于中山市改造范围内存在多个权利主体、需要公开引入市场主体实施统一全面改造的项目。对同一改造（更新）项目，镇政府（区管委会、办事处，以下简称“镇区政府”）或集体经济组织应当根据项目拟采用的实施方式，按照前后衔接原则明确前期服务商和实施主体分工界限。集体经济组织单独就其集体物业公开引入市场主体进行合作改造的，在确定开发建设条件和补偿安置方案的前提下，可将前后期归并，直接选定合作主体。

《操作规范》明确，前期工作可以将多项工作以包干形式招引一个综合服务商统筹实施，也可以针对不同工作，分别确定不同资质要求的专项服务商。无论是综合服务商还是专项服务商，涉及规划、测绘、评估、咨询等专业技术的，应由具备相应资质的从业机构承担，涉及利用地籍调查等成果开展相关工作的，应由具备涉密资质（具备处理涉密数据资格条件）的单位承担。对综合服务商，从签订服务协议之日起，到确定公开交易（或挂牌招商）文件、上平台公开遴选实施主体的时限不超过 2 年，对非综合服务商自身原因造成延迟的，经委托方（镇区政府或集体经济组织）同意，可延长时限 1 年。

《操作规范》详细规定了镇区政府组织遴选前期服务商流程、集体经济组织民主决策招引前期服务商流程、政府挂牌招商遴选实施主体流程、村企合作遴选实施主体流程，以便于前期服务商和实施主体选取工作的开展。

（四）佛山市

★《佛山市工程建设出让用地管理细则（试行）》

发布单位：佛山市自然资源局

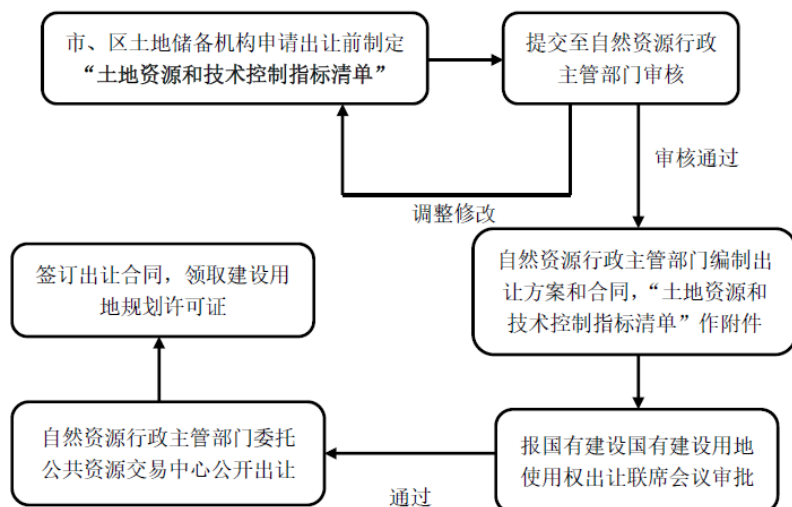
发布时间：2019 年 12 月 16 日

依据相关法律法规、政策文件要求，贯彻落实国务院、省政府关于深化“放管服”改革、优化营商环境的统一部署，配合工程建设项目审批制度改革，佛山市自然资源局于 2019 年 12 月 16 日印发《佛山市自然资源局关于印发〈佛山市工程建设出让用地管理细则（试行）〉的通知》（佛自然资通〔2019〕445 号，以下简称《管理细则》），旨在进一步完善构建便捷高效的审批体系、提高工程建设项目审批效率，规范和优化工程建设出让用地管理工作。

《管理细则》全文共四章，分别为“总则”、“一般性出让用地管理”、“带建设工程设计方案出让用地管理”和“附则”，主要亮点如下：

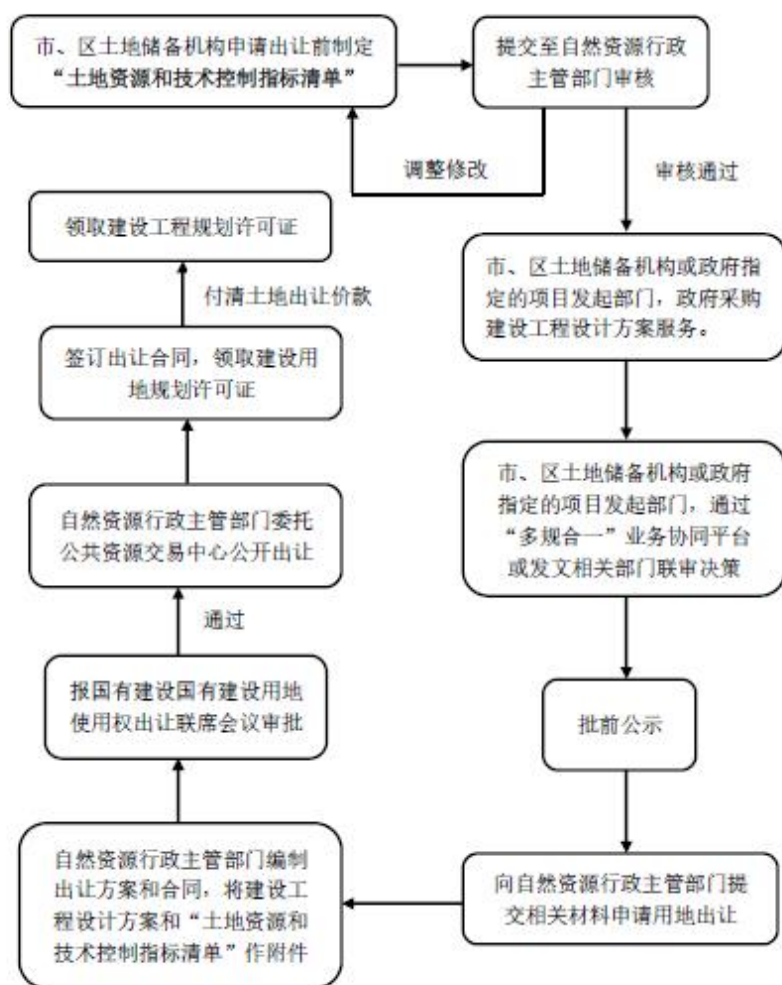
一、改革一般性出让用地的出让管理工作

为逐步推进“土地资源和技术控制指标清单”用地出让工作，《管理细则》明确了带“土地资源和技术控制指标清单”出让用地出让前的准备工作和出让工作流程，具体如下：



二、创新带建设工程设计方案用地出让机制

《管理细则》构建了带建设工程设计方案用地出让的工作流程、“建设工程设计方案”编制、联审工作机制等创新内容，具体的工作流程如下：



三、简化《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》的领取工作

如上述两个流程图所示，《管理细则》明确了竞得人在签订出让合同后，即可向自然资源行政主管部门领取《建设用地规划许可证》；属于带建设工程设计方案出让用地情形的，竞得人在付清土地出让价款后，即可向自然资源行政主管部门领取《建设工程规划许可证》。

四、明确“清单”和“建设工程设计方案”作为项目后续行政审批和技术审查的主要依据

《管理细则》明确了“土地资源和技术控制指标清单”和“建设工程设计方案”的重要性，各相关职能部门机构应当将“清单”（和“建设工程设计方案”）作为主要依据，依法进行后续工程建设许可、施工许可和竣工验收等环节的行政管理审批和技术审查。

02

行业观察

INDUSTRY OBESERVATION

第二篇 行业观察

东莞市城市更新十周年十大关键词①：政策变革

一、东莞市城市更新的政策背景

2009年8月25日，广东省人民政府发布《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号，以下简称“省府78号文”），强调了在广东省推进“三旧”改造工作的重要性和紧迫性，明确“三旧”改造的总体要求和基本原则，主张秉持政府引导、市场运作、统筹规划、节约集约、尊重历史的原则，并对如何合理确定“三旧”改造范围、因地制宜采取改造方式、完善各类历史用地手续以及如何进行用地供应做出重要制度安排。广东省“三旧”改造的大幕由此拉开，广州、深圳、东莞、佛山、中山、珠海、惠州等市县纷纷响应落实。

实际上，早在广东省政府正式颁布出台省府78号文之前的2009年3月16日，东莞市人大常委会便已制定出台《东莞市推动产业结构调整 and 转型升级实施“三旧”改造土地管理暂行办法》（东莞市第十四届人民代表大会常务委员会公告第5号），提出为推动全市产业结构调整 and 转型升级，要加快实施“三旧”（旧城镇、旧村庄、旧厂房）改造；该暂行办法还规定了东莞市“三旧”改造的几种主要形式，包括转型企业明晰土地权属、建设用地改变用途、超占土地完善后续、单宗建筑物拆建改造以及成片拆迁改造等。

在省政府出台省府78号文政策后，以省政府相关政策为契机，东莞市人民政府紧跟着于2009年12月16日制定出台《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144号），对东莞市辖区范围内“三旧”改造工作进行了细化规定，正式开启东莞市“三旧”改造（城市更新）工作的大幕。

根据《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》第一条，“三旧”是指特定城市建成区，在2007年6月30日¹之前土地利用现状图或卫星影像图（或航片、正射影像图）上显示为

¹ 编者注：根据2018年4月4日原广东省国土资源厅（现广东省自然资源厅）出台的《关于深

已有上盖建筑物的建设用地，包括旧城镇、旧村庄、旧厂房。“三旧”改造主要是针对前述旧城镇、旧村庄、旧厂房等地块进行整治、改善、重建、活化、提升等相关改造活动。

作为广东省重要的交通枢纽和外贸口岸，改革开放以来东莞市的经济与社会取得了巨大的发展成就，创造了经济发展的“东莞模式”，东莞市也荣获“世界工厂”的称号。在经济社会快速发展的同时，东莞市的土地消耗日益严重、增量土地日渐减少，东莞城市的土地开发率已接近 50%，远超国际社会通常认可的 30%土地开发警戒线，东莞市城市发展一直受到土地供需矛盾的困扰。如何促进城市土地有计划开发利用，提升存量土地二次开发的效用，完善城市功能、优化产业结构、统筹城乡发展，已然成为东莞市城市发展亟待解决的问题。

城市更新的实践在给东莞市带来新的发展机遇的同时，也因法规政策的空白、矛盾以及不完善等原因造成了很多新的社会矛盾和法律问题；且在“三旧”改造工作推进过程中，城市主政者的思维逻辑和施政思路也随着现实情况的变化而逐步转变、完善。2018 年 8 月 15 日，东莞市人民政府发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称“102 号文”），对于新形势、新机遇下东莞市城市更新工作进行布局，对东莞市城市更新工作机制进行改革转变，提出加快构建“政府统筹、规划管控、产业优先、完善配套、利益共享、全程覆盖”六个新格局，全方位提升城市品质。该纲领性政策文件发布后，迄今为止东莞市已经陆续出台若干份城市更新新政相关配套政策，用以保障新时代下东莞市城市更新事业的再发展。

二、东莞市城市更新的历史沿革

1、第一阶段：2009 年-2014 年——政府探索调整阶段

2009 年，在探索盘活存量土地，解决土地资源供需矛盾，深入推进土地制度改革的背景下，广东省政府发布了省府 78 号文；文件明确：通过财政支持和引入社会资本，在“政府引导，市场运作”的模式下，围绕产业结构调整 and 转型升级、城市形象提升和功能完善、城乡人居环境改善、社会主义新农村建设等战略部署，规划科学、因地制宜地统筹推进旧村庄、旧厂区、旧城镇实施“三旧”改造。文件提出，对于符合特定条件的“三旧”改造用地，可以通过协议出让的方式进行土地供应。

以省府 78 号文政策为契机，为配合推进实施“三旧”改造，在 2009 年至 2014 年期间，东莞市人民政府颁布了以《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144 号）

入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规资字〔2018〕3 号），“三旧”改造地块的用地时间已经放宽至 **2009 年 12 月 31 日之前**。

为代表的政策文件，原东莞市“三旧”改造领导小组办公室也制定印发《〈东莞市“三旧”改造实施细则〉操作指南》（东三旧办〔2009〕1号）等文件，对“三旧”改造过程中的土地、规划、审批、开发等问题作出较为明确具体的规定。

在此阶段，东莞市成立了市“三旧”改造领导小组作为组织领导机构，成立了市“三旧”改造领导小组办公室作为市“三旧”改造领导小组的日常性工作机构，统筹推进全市“三旧”改造等相关工作。此阶段东莞市“三旧”改造主要秉持“政府引导、市场运作”的原则，在市场主导运作的情形下，“三旧”改造项目的主要特点为市场自发推动改造，改造类型也多为房地产开发项目，市场主体推进“三旧”改造过程中存在普遍的“挑肥拣瘦”情形，政府产业规划、公建配套等设施未能得到有效保障或落实。

2、第二阶段：2014年-2018年——政府主导稳定阶段

为应对“三旧”改造过程产生的问题与矛盾，促进“三旧”改造工作的常态化推进实施，东莞市人民政府办公室先于2013年11月19日印发《建立健全常态化机制 加快推进“三旧”改造的意见》（东府办〔2013〕151号），提出建立健全常态化机制，加快推进“三旧”改造，并提出若干具体改革意见，比如要创新工作思路、强化组织领导、强化规划管控、强化计划调控以及加大对产业转型升级的政策支持等。

为具体落实东府办〔2013〕151号意见，东莞市人民政府于2014年12月出台《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147号），对本市“三旧”改造的改造区域、主导方式、改造类型、规划管控、管理机制等进行了变革转变，建立城市更新单元统筹机制，促进东莞市“三旧”改造工作进入常态化稳定实施阶段。

在此阶段，东莞市暂保留原市“三旧”改造领导小组及办公室，继续作为议事协调机构开展相关工作，同时在市土地储备中心基础上整合组建“市城市更新与土地整备中心”，隶属市国土资源局管理，增加指导城市更新与改造工作职责；此外，在组织机构方面还健全全市“三旧”办成员单位联络员会议制度，形成常态化的信息沟通、议事决策机制。此阶段东莞市主要秉持“政府主导、规划管控、成片改造、计划实施”等十六字方针，实现全市“三旧”改造工作以下四个方面的转变：一、改造区域转变：从全市分散改造向核心区域集中改造转变；二、主导方式转变：从市场自发改造向政府统筹单元改造转变；三、改造类型转变：从偏重于地产类项目向各类型项目平衡转变；四、管理机制转变：由随意上报、批而不管、只进不退向批次管理、批管结合、有进有退转变。为推进“三旧”改造工作常态化全流程管理，在此阶段东莞市主要建立健全如下管理制度：一是建立改造单元统筹机制，二是健全市

场主体准入机制，三是建立年度实施计划机制。由此，东莞市城市更新进入政府主导推进实施的稳定阶段。

3、第三阶段：2018 年-至今——政府统筹变革阶段

进入到 2018 年，随着粤港澳大湾区战略的逐步落地以及广深港澳科技创新走廊的规划建设，作为国际制造名城的东莞市受到两大利好政策叠加适用，城市更新的新格局、新浪潮正逐步开启，城市存量土地未来会进一步得到释放。为推进布局新形势、新机遇下东莞市城市更新工作，以适应新时代下东莞市城市更新工作需求，东莞市人民政府于 2018 年 8 月 15 日发布了 102 号文，提出加快构建“政府统筹、规划管控、产业优先、完善配套、利益共享、全程覆盖”六个新格局，全方位提升城市品质。

根据东莞市人民政府 102 号文规定，在改造模式方面东莞市将取消村企合作改造模式、创设单一主体挂牌招商实施机制、规范权利人自行改造，同时在全流程管理方面进行优化变革，建立“全市城市更新专项规划-镇街城市更新专项规划-更新单元划定-前期研究报告”等四级规划体系，建立更新单元划定、权益整合、地权重构、实施与监管等四个环节的全流程管理体系。组织机构方面，在 2019 年机构改革中，东莞市已经将原东莞市国土资源局、原东莞市城乡规划局改革合并为东莞市自然资源局，整合国土与规划职能，作为全市城市更新管理工作的常设机构，以进一步提升东莞市城市更新工作方面的统筹协调能力，为城市更新工作提速增效。东莞市本轮城市更新政策变革目前正在稳步推进实施中，但可以预期，通过本轮政策变革，东莞市城市更新将会迈上一个新的台阶，城市发展空间将会得以进一步释放，“湾区经济、品质东莞”的建设目标更加临近。

三、结语

作为广东省首批四个“三旧”改造试点城市之一，迄今为止东莞市城市更新（“三旧”改造）已历十年。十年期间，东莞市城市更新政策前后共历经三次重大变革，出发点无一不是为了更好地推进城市更新工作、优化审批监管流程、促进项目实施落地。在全面深化改革的时代背景下，东莞市城市更新领域的政策变革也始终处于进行时。自 2018 年 8 月 15 日市政府印发 102 号文伊始，东莞市新一轮的城市更新政策变革已经展开，相信在不久的将来因政策变革带来的政策红利与便利将会得以凸显。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词②：规划管控

作为国际制造名城，东莞市星罗棋布的工业园、工业厂房造就了东莞举世瞩目的制造业规模和经济发展成就，但随着经济社会的快速发展，现有布局散乱低效建设用地也为东莞城市空间布局、产业转型升级与城市形象塑造形成困扰。其主要原因在于，城市发展前期规划不足，发展模式粗放，导致城市空间陷入现状建设用地布局散乱、土地利用效率低、配套设施不健全等窘境。为提升存量建设用地开发效用、促进经济社会提质增效向上发展，以省府78号文为契机，2009年以来东莞市始终将城市更新（“三旧”改造）作为城市拓空间的重要手段。十年以来的城市更新实践过程中，东莞市一贯秉持“规划先行”的推进思路，并制定具体的规划管控策略，但各个政策阶段采取的具体规划管控方式不尽相同，取得的规划管控成效也存在着差异。

具体而言，自东莞市人民政府于2009年12月16日印发实施《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144号）至2018年8月15日发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号）提出规划管控变革，十年间东莞市城市更新规划管控的模式主要历经如下变革：

一、政府探索调整阶段（2009年-2014年）：两级规划管控

2009年12月16日，东莞市人民政府印发布《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》，提出“三旧”改造规划应当秉持“规划先行，成片改造；塑造功能，公共优先；成熟一片，改造一片；公众参与，各方共赢”的原则，并将“三旧”改造规划分为“三旧”改造专项规划及年度实施计划、“三旧”改造单元规划两个层次。

其中，“三旧”改造专项规划以整个镇街区域为规划单位，规定整个镇街的总体用地布局与规模、配套设施、道路交通等内容；“三旧”改造专项规划由各镇（街）负责组织编制并按程序报市“三旧”改造领导小组审批。年度实施计划则主要规定各个改造单元实施的时序，由各镇（街）负责组织编制按程序报市“三旧”改造领导小组办公室审批。

“三旧”改造单元规划以“三旧”改造专项规划及年度实施计划为依据，以成片改造单元为单位，以控制性详细规划为指导，以指导地块成片开发改造为目的，制定近期改造片区的详细规划，提出具体的改造要求和实施安排，要求达到城市设计的深度。“三旧”改造单元规划由各镇（街）负责组织编制，最终报市“三旧”改造领导小组审批。

此阶段，以各镇街为单位、由各镇（街）政府组织编制属地专项规划和改造单元规划规划管控体系，有利于保证“三旧”改造规划契合辖区的实际情况和镇区发展需求。尽管市“三旧”改造领导小组可以通过行使规划审批权进行整体管控，但在缺乏市级层面的通盘统筹规划情形下，各镇（街）各自为政组织推进规划编制容易导致各镇（街）改造项目分散、产生“遍地开花”情形，进而继续导致用地散乱情形发生。并且总体而言，此阶段各镇（街）的改造项目类型普遍侧重房地产开发，产业类改造整体较为沉寂。

二、政府主导稳定阶段（2014 年-2018 年）：“五级”规划管控

2013 年 11 月 19 日，东莞市人民政府印发《建立健全常态化机制加快推进“三旧”改造的意见》（东府办〔2013〕151 号），提出强化城市规划管控，强化自上而下、重点突出、层次分明的规划管控，突出市级的规划管控权和镇级的规划执行权；此外，还提出开展划定“三旧”改造核心区。2014 年 12 月 8 日，东莞市人民政府印发《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147 号）及其配套的《东莞市“三旧”改造单元前期研究报告编制指引》《东莞市“三旧”改造单元规划编报指引》等政策文件，明确提出实行改造单元批次计划报批制度，进一步贯彻落实《建立健全常态化机制加快推进“三旧”改造的意见》提出的发展方向和要求。随后，原东莞市城乡规划局于 2015 年发布了《关于印发〈东莞市“三旧”改造单元前期研究报告编制指引〉和〈东莞市“三旧”改造单元规划编制指引〉的通知》（东规发〔2015〕40 号），延续了前述配套政策文件的相关规定。

针对以往各镇（街）存在随意、零散申报的问题，东莞市主要通过设定全市“三旧”改造专项规划、改造单元批次计划、年度实施计划和改造政策分区以及增加制定、审查前期研究报告的举措，加强市政府对“三旧”改造项目的规划管控。具言之，由市“三旧”改造主管部门会同相关职能部门制定“三旧”改造年度计划，限定各镇（街）改造的区域和规模、商住型改造用地的比例。同时，改造项目必须符合“三旧”改造专项规划中改造政策分区的要求，具体由市规划部门划定“三旧”改造核心区、产业保障区、生态保护区、历史文化及特色保护区、战略统筹区，并限定各类区域内的改造类型、改造方式与改造方向。其中，改造核心区内主要实施商住改造项目，改造核心区外则以产业类改造为主。前期研究报告是确定“三旧”改造项目是否可以纳入当年年度计划的基本依据之一，由镇（街）人民政府组织编制，编制完成后由市城乡规划局组织专家进行评审后作为改造单元批次计划申报的材料之一，上报市土地审批委员会审议，审议通过后报市政府批准实施。纳入当年年度计划的改造项目，应根据前期研究报告的批复，按相关要求编制“三旧”改造单元规划。

全市“三旧”改造专项规划的制定、前期研究报告制度的设定和改造政策分区的划定，有利于从市级层面对具体城市更新单元进行规划管控，有利于集中各镇街改造范围，推进各镇街有序实施开发改造。此阶段的规划管控制度实际上形成了全市城市更新专题研究—市级“三旧”改造专项规划—镇（街）“三旧”改造专项规划—“三旧”改造年度实施计划及前期研究报告—改造单元规划“五级”规划管控体系。

从结果来看，东莞市为改变各镇（街）政府无组织、无计划地申报改造规划的问题，提出了建立“自上而下”的规划管控理念。通过改造政策分区、改造单元批次计划和前期研究报告的制度设计，市政府加强了其对“三旧”改造的规划管控力度。但改造单元批次计划和前期研究报告并行，且改造单元规划须以审批通过的前期研究报告为依据编制，这意味着一个改造项目在启动阶段便须做好前期研究报告并层报市人民政府审批，审批部门和环节繁多，繁冗的前端报批程序极大地拖累了项目进度，增加了改造时间成本。

三、政府统筹变革阶段（2018 年-至今）：四级规划管控

为推进布局新形势、新机遇下东莞市城市更新工作，以适应新时代下东莞市城市更新工作需求，东莞市人民政府于 2018 年 8 月 15 日印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称“102 号文”），提出加快构建“政府统筹、规划管控、产业优先、完善配套、利益共享、全程覆盖”六个新格局，并出台一系列城市更新深化改革措施，其中便包括对规划管控制度的变革。

102 号文提出，建立分工明确、分级引导的四级城市更新规划管控体系，并要求突出更新单元的统领核心作用，构建以更新单元协调落实总规与控规、公建配套按比例分担、开发强度按公建贡献适度调节的规划管控体系。四级规划管控体系由市级城市更新专项规划、镇级城市更新专项规划、更新单元划定、前期研究报告共同组成。

其中，市、镇两级专项规划对标总体规划，主要明确整个东莞市和各镇街范围的城市更新整体布局，重心在于划定生态控制、文化保护、产业保护、公建配套的底线，作好轨道交通和重大产业平台开发建设规划的衔接。

更新单元划定对标具体项目的控制性详细规划，主要锚定特定的城市更新单元，依据市、镇专项规划，明确更新单元的范围与现状、单元细分、更新模式、更新方向、用地贡献和公建配套、建筑容量、控规调整说明等详细内容，并需特别明确在更新范围配建落实的公共设施的内容、用地规模、建设主体和移交方式等要求。

前期研究报告对标具体项目的修建性详细规划，是对更新单元划定的进一步深化，由三个部分组成：（1）正文部分，回应落实专项规划及更新单元划定的要求，并对单元的开发建设量等规划条件进行计算论证；（2）城市设计研究方案，可由经确认的改造主体组织编制修建性详细规划方案；（3）控制性详细规划调整论证报告，落实用地方案细分、道路交通及市政设施评估、公共设施用地布局安排等，作为规划许可和办理土地供应手续的依据。

构建四级规划管控体系，旨在一方面进一步确保全市城市更新“一盘棋”开展，另一方面提升规划审批效率、加快项目实施。具体体现如下：1）更新单元划定替代改造单元批次计划，承载规划管控和计划管控双重功能。更新单元划定方案经市政府（或市政府授权市自然资源局）审批通过后，即表明项目已正式纳入改造计划并且取得控制性规划指标，替代编制改造单元计划、改造单元规划。2）前期研究报告不再作为项目启动改造时申报纳入改造单元批次计划的前置条件，而是后续在具备申报实施方案条件时（区分不同改造模式而定）作为“1+N”总体实施方案的组成部分一并打包上报市政府批准，实行“一次过会、全程通行”，大大往后延缓了前期研究报告的编制报批时点。此外，取消对前期研究报告的行政审查，改为由第三方机构出具校核报告，并由规划部门提前介入，开展控规调整论证报告、修建性详细规划方案技术审查。在“1+N”总体实施方案上报市政府审批通过后，规划部门不再另行审查，形成的控规调整论证报告，直接提交市规划委员会审议。

2019年9月4日，广东省政府印发了《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号，以下简称“省府71号文”），明确规定“三旧”改造单元规划可以作为项目实施依据，经批准后的改造单元规划可以直接覆盖地块原控制性详细规划。前述规定就简化东莞市规划管控审批程序特别是理顺城市更新单元规划和法定规划之间关系而言，具有重要价值并提供了上位政策依据。根据省府71号文规定，“三旧”改造单元规划经批准后可直接覆盖控规，无需另行修编改造地块控制性详细规划，如此将大大夯实改造单元规划在“三旧”改造过程中的核心地位，提升项目规划审批效率。值得注意的是，省府71号文提及的“三旧”改造单元规划在东莞市城市更新语境中，具体是指“更新单元划定”还是“前期研究报告”，还需有关部门进一步明确，不过以省府71号文为契机可以预期未来东莞市城市更新规划管控将更加快捷有效。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词③：产业保障

东莞市作为国际制造名城，落实产业立市一直是东莞市的当然选择；城市更新是拓展产业空间、保障产业发展、完善产业配套、促进产业转型升级的重要手段。自 2009 年东莞市实施“三旧”改造以来，十年间东莞市始终将产业保障放在城市发展的重要地位，并不断出台、加码产业保障的相关政策，优化产业类改造行政审批流程，加大对产业类改造的财政补贴及政策优惠，与此同时不断做好产业监管。

一、产业类改造相关政策出台情况

为保障产业发展，东莞市人民政府及相关主管部门在实施“三旧”改造十年历程中，已经发布了不下 19 篇直接或间接调整产业类改造的相关政策文件，政策文件数量多、类型纷繁、覆盖面广。

1. “三旧”改造实施细则

2009 年广东省试行“三旧”改造伊始，东莞市人民政府在当年 12 月就及时发布了《关于印发〈东莞市“三旧”改造实施细则（试行）〉的通知》（东府〔2009〕144 号）及其配套施行的操作指南等政策文件，系统制定了包括旧厂房改造在内的政策制度。由于该时期“三旧”改造工作尚处摸索前进的早期，产业类改造与其他类型改造在操作流程、实施路径、优惠条件等方面并无明显区别。

2. 产业类改造的专项激励政策与实施办法

随着“三旧”改造试点工作的持续推进，不温不火的产业类改造市场与如火如荼的商住房地产类型改造市场形成鲜明对比，东莞市人民政府为保障产业发展空间、促进产业发展，主动对产业类改造采取了激励举措，并制定了专门的实施办法。

2012 年发布《关于印发加快推进“三旧”改造促进产业转型升级若干意见的通知》（东府办〔2012〕114 号，以下简称《若干意见》）特别提出“政府主导、规划先行、产业优先”的原则，鼓励并推进旧厂房改造以促进产业转型升级。该政策文件针对产业类改造专门确定了生产性建筑分割销售，完善历史用地手续，土地出让金、基础设施配套费、行政事业性收费减免，专项补助，引进企业奖励以及专项资金支持等激励和支持政策。2013 年东莞市人民政府办公室发布了《关于印发〈东莞市“三旧”改造产业类项目操作办法〉的通知》（东府办〔2013〕126 号，以下简称《操作办法》），系统规定了产业类改造项目的具体操作办法，包括产业准入目录管理、年度实施计划管理、项目审批、财政补助、分割销售、项目监管等

内容，针对产业类改造规定了专门的优惠政策、实施路径和监管办法，形成了相对成熟的产业类改造政策架构。

2015 年 12 月 23 日，东莞市人民政府办公室一并发布了《关于印发〈加快推进“三旧”改造促进产业转型升级若干意见〉的通知》（东府办〔2015〕127 号）和《关于印发〈东莞市“三旧”改造产业类项目操作办法〉的通知》（东府办〔2015〕129 号）。这两个文件与上述东府办〔2012〕114 号文件和东府办〔2013〕126 号文件内容基本保持一致，属于上述两文件有效期届满后的延续，保证了产业类改造政策的稳定性，但目前均已过期失效。

3. 产业转型升级基地的专项政策

2016 年，为进一步激励产业发展，东莞市人民政府针对产业转型升级基地专门出台了《关于印发〈东莞市产业转型升级基地认定和管理实施办法〉的通知》（东府办〔2016〕2 号），特别规定了产业转型升级基地的管理办法和优惠政策。随后，东莞市在产业保障方面的“三旧”改造政策，逐步走向类型化、定向化、精细化，使改造路径更契合项目类型，激励政策更符合项目需求，同时也增强了政府对特定用途的产业类改造项目的统筹监管能力。

4. 深化改革全面推进产业类改造

2018 年是产业类改造相关政策集中发布的年份，一个重要原因在于东莞市人民政府在 2018 年 8 月 15 日发布了《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称“102 号文”），对东莞市城市更新改造模式和相关制度作出了重大调整和制度创新。该文件重申了东莞市人民政府对产业类改造的鼓励和支持态度，提出以“产业优先”，落实“产业立市”、“产城融合”，并提出了进一步释放“工改工”连片改造政策红利，放宽“工改工”项目产权分割限制，加强“工改工”财政补助，下放“工改工”审批权限，并取消“工改工”年度计划准入，实行“随报随审”等重大变革举措。

针对通过“三旧”改造实施的企业孵化器建设项目，东莞市人民政府办公室在 2018 年 2 月 26 日发布了《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设实施办法〉的通知》（东府办〔2018〕19 号），明确了科技企业孵化器类型项目的完善用地手续、产业用房产权分割、税收减免、补助及监管等专门规定。

针对产业用地保障等事宜，借鉴深圳等城市的先进经验，东莞市人民政府于 2018 年 9 月 25 日印发实施《东莞市工业保护线管理办法》（东府〔2018〕121 号），划定工业红线和工业蓝线，并对工业保护线的用地管理提出明确的要求。

同时，为响应前述 102 号文中“明晰‘工改 M0’操作政策”的要求，东莞市人民政府在 2018 年 9 月 11 日发布了《东莞市人民政府关于印发东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法的通知》（东府〔2018〕112 号），专门规定“工改 M0”的资格准入、用地、规划与建设、土地和用房贡献、分割销售、政策衔接等内容。

5. 细化新型产业用地（M0）相关规则

2019 年产业保障相关政策持续加码出台。2019 年 4 月 30 日，东莞市自然资源局发布《关于印发〈东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则〉的通知》（东自然资〔2019〕174 号），其中规定了“三旧”改造新型产业用地的土地使用年限和地价计收规则。

针对《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112 号）出台前，已在工业用地和科研用地上建设科技企业孵化器的项目，东莞市人民政府办公室于 2019 年 5 月 20 日发布《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法〉的通知》（东府办〔2019〕34 号）。

当然，东莞市自然资源局于 2019 年 4 月 8 日出台的《关于印发〈东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）〉的通知》（东自然资〔2019〕140 号），以及东莞市人民政府办公室于 2019 年 5 月 7 日发布的《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）〉的通知》（东府办〔2019〕29 号）等“三旧”改造通用的新政策、新政度，同样适用于产业类改造项目。

总体而言，东莞市产业类改造政策已经愈趋类型化、专业化、体系化，越发注重加强政府统筹监管、增强政策激励以及协调政府与市场的关系。实施“三旧”改造十年以来，东莞市人民政府及主管部门在审批流程、激励政策、监管措施等方面做出了大量的制度创新和配套安排，以期通过简化审批流程、加大政策激励、强化实施监管等举措切实保障东莞市产业的转型升级与健康发展。

二、简化审批流程

在 2018 年 8 月 15 日市政府 102 号文印发实施之前，东莞市“工改工”项目的审批流程主要依照 2013 年发布的《操作办法》《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147 号）以及其他相关政策执行。按照当时的政策，产业类改造项目须首先纳入产业类项目改造单元批次计划并制定年度实施计划，方可申报进行改造；然后，产业类改造项目需编制报批项目改造方案；改造项目涉及调整控制性详细规划的，还需按照程序完成控规调整（分为控规微调或一般调整、重大调整），尔后按照程序编制项目改造方案并报

批。审批流程相对繁杂、用时较长；且相对于商业类、住宅类改造项目而言，产业类改造审批程序并无特别大的政策优势和市场吸引力。

2018年8月15日发布的102号文对包括产业类改造在内的城市更新政策进行了重大变革。为便利产业类改造以促进产业发展，102号文提出下放“工改工”审批权限；取消“工改工”年度计划准入，实行随报随审；除需完善建设用地及征地手续需报市政府外，“工改工”改造方案委托各镇街审批，市城市更新主管部门备案等举措。2019年11月15日东莞市人民政府印发实施《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资若干政策》（东府办〔2019〕61号），进一步提出“简化产业类更新单元审批程序”。具言之，为实现产业保障，东莞市主管部门从以下方面优化了产业类改造的审批流程：

1. 在标图建库阶段，“三旧”改造标图建库原则上每3个月调整1次，每季度前5个工作日内接受申报，但“工改工”项目实行随报随审，不受申报时间要求的限制。此外，政策还明确2009年12月31日前已建设使用且符合上盖物占地比例要求，但第二次全国土地调查或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可纳入标图建库范围。

2. 在更新单元划定阶段，申报“工改工”仍需开展更新单元划定等相关前期工作，但对于“工改工”（传统产业类改造）项目，更新单元划定不受申报面积的限制，可以申请控规调整后按控规实施，且在更新单元划定阶段无需提供建筑方案。改造后用途为工业仓储用地（M1、M2、W）、新型产业用地（仅适用于M0，不涉及M0+C、M0+R0）、公益性改造的更新单元（项目）如涉及控制性详细规划调整的，可直接按控制性详细规划调整程序完成调整审批，批准后编制简易单元划定图则或前期研究报告，与单一主体挂牌招商方案或“1+N”总体实施方案合并审批。按控规实施的“工改工”项目，更新单元划定阶段只需提供更新单元划定图则，并最终由市自然资源局审批通过即可，无需上报市政府审批。

3. 在改造方案审批阶段，根据《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》的规定，“工改工”项目如不涉及完善历史用地手续的（比如合法的集体建设用地使用权人或国有工业用地使用权人自行改造），改造方案由镇政府（街道办）审批，然后再报市自然资源局申请变更土地使用条件；也可以按照“1+N”总体实施方案合并申报改造方案和变更土地使用条件方案。“工改工”项目如涉及完善历史用地手续的，才需按程序报市政府审批（市政府根据省政府的委托行使审批权）。

4. 在改造项目实施阶段，“工改工”项目在改造方案获批且申请变更土地使用条件方案获批之后，需与国土部门重新签署土地使用权出让合同；对此，102号文提出，“工改工”项目涉及重新签订土地出让合同或补充协议的，由市国土局授权国土分局直接处理；涉及用地红线微调或宗地合并、分割的，市国土局授权国土分局一并处理。改造用地出让后，则按照一般二级开发的审批流程推进相关报批报建等手续，经竣工验收合格后进行投产。

在广东省及东莞市“三旧”改造实施十周年之际，广东省人民政府于2019年9月4日发布了《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号，以下简称“71号文”），提出推行区域评估制度，对已完成区域评估的连片改造村级工业园、“工改工”等项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。按照该规定，对于已有区域评估的“工改工”项目，可以免于节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估工作，既缩减了产业类改造项目的流程和时间成本，又降低了改造主体前期工作的经济成本。当然，该制度有待进一步落实，按照《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019—2021年）》的规定，各地级以上市人民政府应当负责在2020年6月底前组织完成对改造项目集中区域的区域评估。届时，东莞市“工改工”项目可逐步享受区域评估制度的优惠与便利。

此外，71号文还特别提出了要简化“三旧”用地报批手续，即涉及完善集体建设用地手续并转为国有建设用地的“三旧”改造项目，可将项目改造方案以及完善集体建设用地手续材料、转为国有建设用地材料一并报地级以上市人民政府审批。事实上，东莞市现行的“1+N”总体实施方案制度就是实现前述要求的方式之一。可以说在简化城市更新流程、促进产业保障方面，东莞市已经走在了广东省各地级市的前列。

三、加码优惠政策

为了提高各类市场主体参加产业类改造的积极性、保障产业发展，东莞市人民政府在产业类改造中设计了容积率调整、厂房分割转让、政策补助、地价优惠等激励措施。

1. 在容积率调整方面，为了鼓励“工业上楼”、提高集约用地，东莞市在产业类改造中一以贯之地对容积率调整设定了便利条件。具体而言，2012年发布的《若干意见》和2013年发布的《操作办法》均规定，工业、仓储用地提高容积率按控规微调办理；2018年发布的《深入推进企业高质量倍增发展助力构建现代化经济体系工作方案》规定，对于调整后容积率不高于3.5（含3.5）的项目，无需提交开发模拟方案；2019年发布的《东莞市人民政府

关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》（东府〔2019〕1号，以下简称“1号文”）对前述控规调整予以延续，规定：工业用地、仓储用地申请提容不超过3.0（工业保护线内）或不超过2.5的（工业保护线外），统一按照控规微调程序审批。《关于进一步鼓励城市更新 促进固定资产投资若干政策》（东府办〔2019〕61号）规定，在符合相关技术规范要求且不减少公共设施用地的基础上，工业保护线范围内的工业、仓储用地申请提高容积率不超过3.0的，或者工业保护线范围外的工业、仓储用地申请提高容积率不超过2.5的，按照控规微调程序进行审批。工业、仓储用地申请提高容积率不超过3.5的，无需再提交开发模拟方案。

2. 厂房分割转让是东莞市人民政府激励产业类改造的重要举措之一，根据2013年发布的《操作办法》，满足纳入年度实施计划、旧厂房用地为有偿出让的国有工业用地、受让人为在东莞注册登记的企事业单位、销售的工业生产使用部分总建筑面积和单栋建筑面积等一系列要件的产业类改造项目，其中工业生产使用部分可参照商品房销售办法，分割出售并办理独立的产权证。2013年之后颁布的产业类改造政策基本均允许厂房分割销售（“工改工”项目允许全部分割销售、“工改M0”项目最大允许分割销售49%比例），仅在限制条件上有所改变。允许厂房分割销售的激励政策，便利了改造主体灵活安排改造后建造的厂房，也利于激励市场投资开发主体参与产业类改造，促进产业发展。

3. 在政策补助方面，2012年发布的《若干意见》部署了实施拆除和新建竣工两个阶段的专项补助。2013年发布的《操作办法》则规定了包括拆除补助、新建补助、引进企业奖励和不拆除改造补助四种专项补助；2018年发布的102号文要求，在原有“工改工”补助、镇村回购物业补助等基础上，从“工改住宅、商业”城市更新项目市增加的分成收入中安排资金，进一步加强“工改工”财政补助；其中，“工改工”项目计提的轨道交通建设发展专项资金，市财政全额补助给改造主体；75亩以上的连片“工改工”项目，自项目首期工程竣工验收后五年内，入驻的规模以上工业企业或经市工信部门核定的工业企业，其缴交的税收市留成部分，其中增值税（市、镇留成25%）、企业所得税（市、镇留成20%），全额补助给开发主体。此外，1号文还规定，支持150亩以上的镇村工业园申报市镇联合招商基地，自竣工验收后三年内入驻企业形成的税收市财政留成部分，再提取30%奖励给该基地所属镇街（园区）。

4. 在地价优惠方面，早在2012年发布的《若干意见》即规定：只提高容积率而不改变原用途的工业用地改造，免交土地出让金和市级基础设施配套费。此后，《产业用地政策实

施工作指引》等政策文件删减了“市级基础设施配套费”的减免优惠，但均保留了免交土地出让金的激励政策。单一主体挂牌招商改造的，单一主体挂牌招商地价款起始价按最低起始价系数核定，即旧村改造、“工改工”（M1、M2、W）单元按 40%核定地价款起始价，“工改M0”单元按 50%核定地价款起始价，“工改居”“工改商”单元按 70%核定地价款起始价。

此外，省政府 2019 年发布的 71 号文对产业保障奖补激励的资金来源予以明确；71 号文要求加大对“工改工”奖补力度，统筹运用“三旧”改造土地出让、税收等资金，对村级工业园改造、“工改工”项目实施奖补。

四、强化实施监管

落实产业保障不仅需要向各类市场主体提供激励，更要强调监管、防止本应促进产业发展的改造项目异化，避免产业类改造“房地产化”，避免名不符实的项目挤占政策优惠和财政奖补却未实际产生促进产业发展的效果。“三旧”改造的十年发展历程中，东莞市人民政府设定了许多监管措施，包括项目认定条件、产业导入要求、准入资质限制、项目选址要求、分割销售限制、受让人资格限定等等。其中，分割销售的限制相对复杂，且长期备受市场主体的重点关注，以下详述之。

1. 关于可分割转让的物业类型，为防止产业类改造项目房地产化，东莞市涉及分割转让的政策均规定厂房的配套用房不可分割转让，至多可以将配套用房出租给进驻的企业及其员工。

2. 关于物业面积的限制，应市场呼吁与需求，东莞市人民政府逐步放宽了物业面积方面的限制。2013 年发布的《操作办法》要求销售的工业生产使用部分总建筑面积不少于 10500 平方米，用于分割的单栋建筑面积不少于 5000 平方米，分割销售的最小单位为层，层或单元层的可销售建筑面积不少于 1000 平方米。到 2018 年，102 号文大幅放宽了“工改工”项目产权分割的限制，不再限定总建筑面积和单栋建筑面积，分割销售单元最小建筑面积降低至 500 平方米；但也同时要求加强监管，大力查处擅自改变“工改工”项目用途、违规分割等问题。

此外，可分割 M0 项目的部分产业用房在达到土地出让合同中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让，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 49%；产业用房可按基本单元分割，每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米。在科技企业孵化器项目和产业转型升级基地项目中，产业用房产权分割的基本单元面积不少于 300 平方米，可分割转让的建筑面积不得超过产业用房总面积的 80%；对于被选定参与“倍增计划”

的企业，还可以选择适用“倍增计划”总部经济项目的产权分割政策，即承诺3年内倍增的企业，可分割转让的建筑面积占物业总建筑面积比例最高达25%；承诺5年内倍增的企业，可分割转让的建筑面积占物业总建筑面积比例最高达20%。

3. 为了真正落实产业保障，东莞市人民政府开始逐步加强厂房用途方面的限制，对厂房分割转让受让人资格的限制也是体现之一。2013年发布的《操作办法》要求属地镇街政府审查分割转让厂房受让人的准入条件，二手交易的受让人必须是在东莞登记注册的企事业单位，且需提交属地镇政府（街道办事处）或其授权部门核实符合产业准入目录（工业制造业）的书面证明；同时，要求镇街政府加强日常监管，确保已销售部分不得擅自改变用途。

在有关科技企业孵化器的政策中，2018年发布的《东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设实施办法》（东府办〔2018〕19号）规定，分割转让对象和二次转让对象须符合《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》的房屋买受人资格，经属地镇人民政府（街道办事处）审查核实后方可办理转让手续。2019年4月发布的1号文要求加强科技企业孵化器受让主体资格审核，受让主体应为在东莞登记注册、具有独立法人资格的科技型企业，同时满足入驻租用科技企业孵化器满2年（含）以上、近2年营业收入累计超过600万元、至少拥有与核心产品（服务）相关的1项I类或2项II类知识产权的所有权（有效期内）、前12个月内研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于3%、从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例不低于10%等条件。

在有关产业转型升级基地的政策中，2016年1月发布的《东莞市产业转型升级基地认定和管理实施办法》（东府办〔2016〕2号）规定，入驻企业必须符合产业属性符合基地的产业定位，提供税收效益承诺保证（“三旧”改造项目入驻企业年平均缴纳税收不低于400元/平方米），符合所入驻产业转型升级基地的可行性报告、规划建设和招商运营方案的相关要求等限定条件。

此外，2019年发布的省政府71号文对落实产业保障提出了进一步的监管举措。71号文着眼于项目落实环节，强化项目实施监管，提出可以在产业类改造的项目监管协议中约定产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束等要求；对于违约的主体，市县级人民政府应责令限期整改，拒不整改的，可由原批准单位撤销对改造方案的批复，并将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制改造主体参与其他“三旧”改造项目。一方面，71号文明确了产业类改造项目失约的惩处手段，撤销改造方案批复的严重后果或将极大威慑改造主体，强化产业保障效果；另一方面，通过绑定企业信用和参与其

他“三旧”改造项目的未来利益，71 号文规定的失信惩处办法同样极大地提高了改造主体的违约成本。

五、结语

自改革开放以来，东莞市凭借相对廉价的土地吸引外商投资建厂，从“三来一补”企业逐步发展壮大。在土地开发已近极限、空间不足已严重影响产业转型升级的背景下，城市更新成为东莞市腾挪产业发展空间、实现产业保障的必由之路。因此，施行“三旧”改造的十年以来，东莞市人民政府不断出台简化审批流程、强化激励措施和落实监管举措的产业类改造政策，以期通过产业类改造保障产业发展。在可预期的将来，东莞市产业类改造的市场前景或将更加宽裕，产业保障效果也或将更加明显。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词④：政府主导

一、政府主导，作为东莞市城市更新的基本原则

1、2009 年-2014 年（探索试行阶段）：提倡“政府引导、市场运作”

2009 年 12 月 16 日，东莞市人民政府印发《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144 号），确定了东莞市“三旧”改造的实施原则为“政府引导、市场运作”，此阶段改造项目也多为市场自发改造，政府对“三旧”改造项目的前期统筹和后期监管不足，在 2009 年-2014 年探索阶段也衍生出一系列的问题。在市场主导运作的情形下，“三旧”改造项目的主要特点为市场自发推动改造，改造类型也多为房地产开发项目，市场主体推进“三旧”改造过程中存在普遍的“挑肥拣瘦”情形，政府产业规划、公建配套等设施未能得到有效保障或落实。

2、2014 年-2018 年（常态化运作阶段）：从“政府引导”转为“政府主导”

自 2013 年起，随着广东省“三旧”改造工作逐步转入长期化、常态化运作，东莞市随后也相应印发了《建立健全常态化机制加快推进“三旧”改造的意见》（东府办〔2013〕151 号），并明确提出了“政府主导、规划管控、成片改造、计划实施”十六字方针。为具体落实东府办〔2013〕151 号意见，东莞市人民政府于 2014 年 12 月出台《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147 号），对本市“三旧”改造的改造区域、主导方式、改造类型、规划管控、管理机制等进行了变革转变，实现全市“三旧”改造工作以下四个方面的转变：

一、改造区域转变：从全市分散改造向核心区域集中改造转变；二、主导方式转变：从市场自发改造向政府统筹单元改造转变；三、改造类型转变：从偏重于地产类项目向各类型项目平衡转变；四、管理机制转变：由随意上报、批而不管、只进不退向批次管理、批管结合、有进有退转变。建立城市更新单元统筹机制，促进东莞市“三旧”改造工作进入常态化稳定实施阶段。在 2014 年-2018 年，东莞市秉持十六字方针，推进“三旧”改造工作常态化全流程管理，“政府主导”贯彻到改造单元计划阶段、改造项目方案阶段、改造项目实施阶段三大环节之中。

3、2018 年-至今（深化改革阶段）：强化“政府主导”、提倡“政府统筹”

为推进布局新形势、新机遇下东莞市城市更新工作，以适应新时代下东莞市城市更新工作需求，东莞市人民政府于 2018 年 8 月 15 日发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进

城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号，以下简称“102号文”），提出加快构建“政府统筹、规划管控、产业优先、完善配套、利益共享、全程覆盖”六个新格局，全方位提升城市品质。

此阶段东莞市继续坚持政府主导原则，构建以政府主导为核心、政府市场协同发力的资源调控体系，创设单一主体挂牌招商实施机制。规划管控层面，建立“全市城市更新专项规划-镇街城市更新专项规划-更新单元划定-前期研究报告”等四级规划体系；全流程管理方面，建立更新单元划定、权益整合、地权重构、实施与监管等四个环节的全流程管理体系。

二、政府主导，作为东莞市城市更新的改造模式

自2018年市政府102号文实施后，东莞市确定了以“政府主导、单一主体挂牌招商、权利人自改”为主的三大改造模式；政府主导作为东莞市城市更新三大改造模式之一，指的是市人民政府授权土地储备机构、镇（街）政府进行具体项目的改造。在102号文出台之前，东莞市城市更新改造模式主要划分为成片拆迁改造和单宗项目改造两大类型。政府主导改造是成片拆迁改造类型项下的改造模式之一，主要是指政府授权土地储备机构、镇街政府进行具体项目的改造，细分为政府投资、政府与集体经济组织合作两种类型。在102号文出台之后，结合102号文以及《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》，政府主导改造更新模式在东莞市城市更新政策变革后继续保留并进行细分。政府主导改造模式细分为政府土地储备、政府土地整备开发、政村合作。

1、政府土地储备

2019年市政府“一号文”《关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》提出加大政府主导的土地收储整备工作力度，强化土地收储整备年度任务的督查、考核与奖惩。东莞市现行城市更新政策下，须采取政府主导改造模式并纳入市或镇土地储备，有以下几类情形：生态控制线内置换出来的用地、工业保护线范围内置换出来的用地、利用“倍增企业”政策完善用地手续，该三种情形下变更或调整为商业、居住等经营性用途；事业单位、国有企业、公有经济成份占主导地位的企业等单位土地，已纳入政府土地整备开发、单一主体挂牌招商范围的除外；其他约定为政府收储的项目（含工业保护线规划中的“一事一议”项目改造为商业、居住等经营性用途的项目）。

2、政府土地整备开发

102号文提出试行半市场化运作的政府土地整备开发模式，鼓励城市更新基金参与政府土地整备开发项目公司的城市更新项目。市属土地整备开发公司（以城市更新开发建设为主

业的市属国有企业）自行成立项目公司，或与市城市更新基金、镇街、村组集体、土地权利人中一方或多方共同成立市属国有资本控股项目公司，整体收购当期更新单元内不动产权益后进行自行改造、合作改造或交由政府收储。自行改造、合作改造，允许以协议方式出让土地使用权给项目公司。实践中，政府土地整备开发主要是指市政府授权东莞实业投资控股集团（东实集团）进行土地整备开发。

2018 年，东实集团联合东莞金控集团发起设立的东莞市城市更新母基金并完成中基协备案，基金规模达 12.01 亿元，搭建开放式社会资金参与平台，引入具备产业开发资源的大型开发企业作为战略投资者，鼓励企业、个人跟投，形成市属国有资本控股、多元股权混合的土地整备开发格局。母基金将根据城市更新项目实际情况及需求，引入其他合作方和资金投资设立城市更新子基金，或者直接投资城市更新项目，支持城市更新项目的实施。

在这种政府土地整备开发的城市更新模式下，不再是原来单一的将土地交由政府收储的模式，而是采取土地整备平台公司成立项目公司合作开发模式，市场主体可以通过参与城市更新基金、成为物业权利人等方式与土地整备平台公司合作开发实施城市更新项目。

3、政村合作

东莞市城市更新鼓励村组统筹土地交政府收储出让。政村合作改造模式下，可以采用政府出资、集体包干方式合作改造，也可以集体自行出资整备土地转为国有交由政府出让。采用政府出资、集体包干方式合作改造，能更好保障集体成员的收入以及改造项目推动的资金支持，土地出让纯收益由市、镇、集体按 3:3:4 比例分配。集体自行出资整备土地转为国有交由政府出让，需要建立在集体成员有强烈改造意愿、集体收入水平较高、对整备土地有详细工作计划等前提下，否则难以实现自行出资并顺利完成整备土地，该种方式下政府规定更激励集体的土地出让纯收益分配模式，即市、镇、集体按 2.5:2.5:5 进行比例分配。政府的政策红利对激励集体自发整备土地有较大作用，该土地出让纯收益分配比例的激励力度能否有效调动集体经济组织自发整备土地的积极性，仍需通过实践检验。

三、结语

粤港澳大湾区及广深港澳科技创新走廊战略规划实施大背景下，东莞市城市更新迈入了新时代，一方面更加强化“政府主导”的原则，将政府主导、政府统筹融合贯穿在项目申报、规划管控、项目实施、项目监管等全过程，促进市场在资源配置中起决定性作用的同时更好地发挥政府作用；另一方面更加强化“政府主导”改造模式，通过政府主导大力推进项目特

别是公益性改造、成片开发改造、旧城镇改造等重点核心区域改造项目的实施，全力促进“湾区都市、品质东莞”战略目标的实现。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词⑤：单一主体挂牌招商

一、从“村企合作改造”转变为“单一主体挂牌招商”

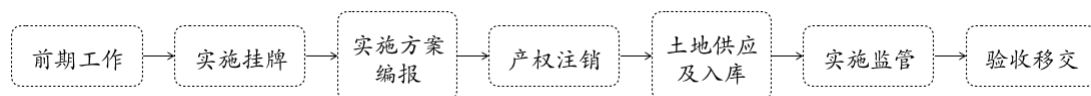
村企合作改造一直是广东省各地市旧村庄改造主要模式之一。2009年至2015年，东莞市村企合作改造一般采用集体经济组织与合作企业以签订合作协议的形式确定合作企业，集体经济组织就村企合作改造事宜在股东大会或股东代表会议上进行表决。选择合作企业的方式比较粗放，给予集体经济组织较大的自由度，市场主体存在“挑肥拣瘦”的情形，政府对项目实施监管力度较弱。

直到2015年，东莞出台了《东莞市集体经济组织与企业合作实施“三旧”改造操作指引》（东府办〔2015〕108号），要求指引印发后村集体必须通过街镇招投标平台或市公共资源交易中心公开选择合作企业。村企合作改造项目以企业筹集投入资金为主，村集体则以土地等资产入股或进行合作开发。村企合作改造模式尽管受到集体经济组织、市场主体的青睐，但囿于拆迁补偿实施困难，实际改造成效欠佳。此外，村企合作改造还易滋生腐败等问题，造成集体资产流失。

2018年8月15日，东莞市人民政府印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号，下简称“102号文”），取消了村企合作改造模式，创设单一主体挂牌招商改造和供地模式，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。政府先深入介入集体土地改造前期工作，后续拆迁、开发由政府通过单一主体挂牌招商模式公开选择市场主体实施。

二、单一主体挂牌招商的制度内涵

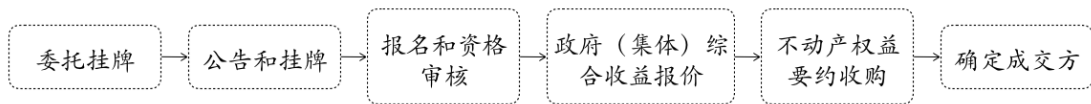
2019年5月7日，经东莞市人民政府同意，东莞市人民政府办公室正式印发实施《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29号，简称《操作规范》），明确各类主体职责，规范单一主体挂牌招商的实施，明确地价款确定和分配方法。



（单一主体挂牌招商基本流程图）

单一主体挂牌招商，是东莞市2018年城市更新政策变革中新创的改造模式，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，由政府拟定更新单元的改造招商方案，由符合资格的市场主体根据招商方案对政府（集体）的综合收益进行网上报价，

报价最高者作为收购主体，其在限期内线下收购城市更新单元范围内全部不动产权益后被确认为成交方（单一主体）。单一主体挂牌招商模式主要适用于集体土地的更新单元以及集体土地和国有土地混合的更新单元。镇政府（街道办）是单一主体挂牌招商的实施主体，负责单一主体挂牌招商前期工作，编制挂牌招商方案，负责报名资格审查，挂牌成交后组织编制“1+N”总体实施方案，承担更新单元的实施监管，配合做好验收工作，接收和管理配建的公共设施。



（实施挂牌流程图）

单一主体挂牌招商分成政府（集体）综合收益报价、不动产权益公开要约收购两个环节，政府（集体）综合收益报价环节实行网上竞价，不动产权益公开要约收购环节实行网上公告、线下应答。第一环节报价最高者为第二环节的收购主体，收购主体限期（1-6个月，要约收购限期具体在挂牌招商方案中公布）内收购100%不动产权益后，确认为成交方。成交方可以通过《操作规范》第二十九条规定的四种方式组建单一主体。此外，《操作规范》还提出，收购对价可为货币、物业置换、合作股权、收益权等，收购协议应为附条件生效合同，即收购主体取得成交确认书后才生效，无法达到成交条件而终止挂牌的，合同自始不生效，政府不对合同双方作出任何补偿。

单一主体挂牌招商模式的不动产权益要约收购限期规定为1-6个月，对收购主体完成100%不动产权益收购的时限要求较高，一般建议意向竞投人可以通过成为前期服务商或与前期服务商合作，先对项目预期收购情况进行综合预估，减少不动产要约收购环节中的不可控因素发生的风险。该政策规定意在引入更有实力的品牌企业进入东莞市旧村改造市场，提升旧村改造的品质和速度，充分发挥市场竞争机制、实现更新单元价值的最大释放。

三、结语

在更新改造过程中，村集体资金与经验不足的问题一直困扰着诸多旧村改造项目。作为村企合作模式的革新方案，单一主体挂牌招商制度重新构建了社会资本介入东莞市城市更新市场的主要渠道，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。单一主体挂牌招商模式下，公开性和透明度大大增加，有利于有实力的大型企业获得改造权，但也将大大推高更新项目的取得成本，旧村改造将会实现村集体与市场主体的共赢。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，并充分发挥市场在资源配置中起决定性作用、以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，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。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词⑥：权利人自行改造

权利人自行改造，顾名思义即原土地权利人自行改造，是十年来东莞市城市更新主要改造模式之一，是土地权利人参与“三旧”改造的重要渠道之一。在2018年城市更新政策变革之前，权利人自改模式分设为集体经济组织自行改造和原土地使用权人自行改造两大类型；2018年政策变革后统一合称为权利人自行改造。

一、2018年政策变革前：允许权利人自行改造

1、集体经济组织自行改造

集体经济组织自行改造是指集体经济组织对其旧村庄自行进行的改造，分为利用其所有的集体建设用地自行改造；申请将其所有的集体建设用地改变为国有后自行改造或与有关单位合作开发建设的改造等三种类型。按照原政策规定，集体经济组织自行改造的审批流程大体与政府主导改造等审批流程类似，但特别规定在于，农村集体自行出资开发其名下的集体建设用地和国有建设用地，或其名下的集体建设用地和国有建设用地过户到该农村集体全资拥有的项目公司名下时，在村民（代表）大会表决同意的前提下，经市“三旧”改造领导小组批准后，可免于公开交易；其余情况下，均需按照集体资产交易监管等规定进行公开交易，选择合作方。

2、原土地使用权人自行改造

原土地使用权人自行改造是指原土地使用权人自行进行的改造，分为有偿出让的国有建设用地使用权人申请自行改造、划拨土地使用权人申请自行改造、有偿出让的国有建设用地使用权人收购相邻多宗地块集中改造等三种类型。在上述三种类型中，有偿出让的国有建设用地使用权人收购相邻多宗地块集中改造较为特殊与典型，此种模式下需先进行分散土地归宗，由国土部门根据有偿出让的国有建设用地使用权人的申请对分散土地进行整合归宗，而后编制报批单元规划、改造方案等。值得注意的是，东莞城市更新政策中，原土地权利人自行改造限定的改造主体为原土地权利人，而不支持由其他市场主体通过与原土地权利人签署搬迁补偿安置协议的方式形成单一主体，并由该市场主体径直实施。

政策变革前，设定权利人自改模式，给土地权利人参与城市更新提供了可行的渠道，促进土地权利人申报改造的热情，但因前期政策要求宽松等原由客观上也造成了权利人自改申报地块碎片化、布局散乱等情形，与市政府一贯提倡的连片开发改造原则形成矛盾。为此，在2018年针对权利人自改模式，东莞市也出台政策要求进一步予以规范。

二、2018 年政策变革后：规范权利人自行改造

2018 年 8 月 15 日，东莞市人民政府印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称“102 号文”）提出要“规范权利人自改”，规定权利人自行改造主要适用的情形有两种：一是在更新单元范围内，原不动产登记为唯一权利主体的，可以自行改造；另一则是权利分散但主要权利主体土地占比达 80% 的，且剩余地块符合“三地”政策的，可完善土地审批手续后实行权利人自行改造。前一种规定情形较易理解，后一种规定的情形需同时满足两个条件：1. 权利分散但主要权利主体土地占比达 80%；此处规定的“主要权利主体”按照政策原意指的就是一个权利主体而不包括若干个权利人主体土地联合起来占比超过 80% 的情形。2. 剩余地块符合“三地”政策指的是符合广东省、东莞市政策中规定的改造土地涉及边角地、夹心地、插花地的情形。

根据前后政策对比分析可知，权利人自改作为东莞市城市更新的改造模式之一，在 2018 年政策变革过程中得以延续使用，但称谓、适用情形等都得以规范与明确。且在东莞市城市更新语境中，权利人自改仅限于以原土地权利人作为改造实施主体而开展实施。政策变革后的权利人自改模式，依然包括集体经济组织自行改造和原土地使用权人自行改造两大类型；如原土地使用权人属于合法使用集体土地而取得集体建设用地使用权的，也可以通过权利人自改模式实施改造，但程序上按照相关政策规定应事先经由土地所有权人即地块所属集体经济组织根据议事规则表决通过，供地也可以采取协议流转方式进行，免于通过集体资产交易平台公开交易，但土地性质仍需保留集体土地性质。

值得注意的是，102 号文旨在明确适用权利人自改模式的基本要求，而并非只要满足上述条件的都可以采取权利人自改模式。根据《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》明确以下几种情形不得确定为权利人自行改造模式：1. 不符合土地权利人自行改造相关政策规定的；2. 改造核心区以外，土地权利人自行改造为居住、商业等功能的单元，申请对控规进行一般调整或重大调整的；3. 不按照路网围合区域实施整体改造的。由此可见，权利人自行改造实际上政策在进一步收紧，除了要满足更新单元面积原则上不小于 150 亩、不超过 500 亩的面积限制，还要符合权利人自行改造的适用情形。

三、十年以来，不断放宽权利人自改项目转让限制

相较于传统纯“净地”开发项目而言，城市更新项目同时联动了土地一二级开发，在完成原有地上建筑物拆除、产权注销并重新获得项目土地后，新出让用地往往承担着为原业主回迁安置房、公建配套设施建设的义务。如果允许改造主体转让（形式包括转让项目公司股

权等)旧改项目,可能会产生开发商恶意倒卖项目情形,诱发项目“烂尾”等情形,无法保障原业主权益。基于此考虑,政府可能会在政策层面限制“三旧”改造项目的转让。

2009年至2015年,为避免自行改造项目多次转让、恶意炒卖的现象,东莞市的自行改造项目受到严格的转让限制。《东莞市“三旧”改造实施细则(试行)》第十九条规定:“经批准自行改造的”三旧“改造项目,工程未竣工验收前不得转让(包括股东变更)。确实无法完成的,由政府按改造前土地用途的基准地价收回建设用地使用权。”防止改造主体套用政策红利,避免恶意囤地、炒地,保障改造合法合规进行,第十九条的规定在“三旧”改造政策试点初期取得良好监管效果。

经过多年城市更新实践和政策制定,“三旧”改造项目监管体系通过年度计划、限期供地、签订监管协议等措施逐步建立完善,2016年1月20日,原东莞市“三旧”改造领导小组办公室印发《关于转发<关于放宽原土地使用权人自行改造项目转让限制问题的复函>的函》(东三旧办函(2016)8号)规定,放宽原土地使用权人自行改造项目转让限制,停止执行《东莞市“三旧”改造实施细则(试行)》第十九条,同时强调加强对自行改造项目转让行为的监管。经批准自行改造的“三旧”改造项目,改造过程中企业股权和土地使用权可依法转让,各镇街人民政府(街道办事处)应与改造主体签订实施监管协议并报东莞市“三旧”改造领导小组办公室备案。在改造过程中通过转让企业股权和土地使用权,让有资金和改造能力的市场主体进入自行改造项目,破解改造用地动工难。一方面充分发挥市场作用、推动项目动工的现实需要,保证项目不因资金和改造经验等问题停滞或烂尾,降低融资难度,另一方面拓宽了项目流通性,激发城市更新市场活跃度。而在2018年城市更新政策变革后,尽管政策要求进一步规范权利人自改模式,但通过权利人自改模式实施的项目,项目实施主体的股权或合伙份额的转让已经没有设定政策限制措施,给市场主体通过股权收购方式介入权利人自改项目提供可行的渠道。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词⑦：前期服务商

前期服务商制度是 2018 年东莞市城市更新变革过程中新建立的制度，也是现阶段东莞市城市更新较为独特的制度之一。东莞市人民政府于 2018 年 8 月 15 日印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称“102 号文”），取消了村企合作改造模式，创设单一主体挂牌招商改造模式，并提出“建立前期服务商制度”，同时要求更新单元在“供地之前必须完成单元研究包装、权益核查与确认、意愿征询、评估、挂牌招商方案报批等前期工作”；并规定“前期工作主要由镇街政府承担，根据需要也可以通过公开方式招引前期服务商”、“权利人自改项目，前期工作可由权利人自行完成”等有关内容。由此可见，前期服务商制度的设立，主要目的在于配合单一主体挂牌招商改造模式的施行，完成对原村企合作改造模式的替代。按照政策表达的信息，前期服务商是指接受相关主体（镇街政府或其授权机构、集体经济组织或土地权利人）委托，提供更新单元实施之前前期工作服务的受托主体。

前期服务商多见之于单一主体挂牌招商改造项目中，政府主导改造项目、权利人自改项目也可以委托前期服务商提供前期工作服务、完成更新单元前期工作事项。就单一主体挂牌招商改造模式，东莞市人民政府办公室于 2019 年 5 月 7 日印发《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）〉的通知》（东府办〔2019〕29 号，以下简称《操作规范》），该规范初步落实了市政府 102 号文中关于建立前期服务商制度的要求，明确了前期服务商的招引主体、工作内容、招引程序、服务期限、服务费用、提前开展拆迁补偿工作等内容。

根据《操作规范》的要求，前期工作由镇人民政府（街道办事处）负责组织开展，镇政府（街道办）可以自行实施、委托其下属企业实施、通过政府采购服务方式或者确定更新单元范围后，授权土地所属的集体经济组织通过民主决策程序公开招引前期服务商开展。前期服务商的主要职责是代理镇（街）政府完成更新单元的前期工作，具体的工作内容包括：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。

经授权的集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商的，可以按照以下程序实施：1）编制公开招引方案（含服务协议），并照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 亩以下的更新单元由镇人民政府（街道办事处）批准，

500 亩及以上的更新单元由市人民政府批准；3）发布招引公告（含服务协议），接受报名；4）召开股东大会或股东代表会议集体决议，具体按照农村集体资产管理规定、集体经济组织章程操作；5）公示集体决议结果，签订服务协议。

前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，委托双方在服务协议中明确结算标准、结算时点、结算方式等内容；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，可以由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。服务协议有效期一般为 2 年，涉及旧村改造的可延长至 3 年，情况复杂的，按照规范中确定的表决、审批程序后可延期。

在东莞市城市更新新政关闭了市场开发商与村集体经济组织前期签署村企合作协议方式圈定项目这扇门的情形下，102 号文中“前期服务商制度”为市场主体提前介入项目打开了一扇窗，市场主体可利用好这扇窗提前布局项目。虽然前期服务商身份无法直接帮助投资开发企业绕过挂牌招商环节进而直接取得收购主体资格，但是成为前期服务商的优势在于，前期服务商可以提前摸清不动产权益人的改造诉求，能够依据详实有据的基础材料理性评估成本与收益，还能够提前接触不动产权益主体，以便在权益整合环节迅速推进收购进度；而其他投资改造主体需要等到成为出价最高的收购主体时，才能到属地镇（街道）城市更新管理机构领取更新单元范围内的不动产权益人清单。因此，在实施挂牌环节，前期服务商拥有其他意向改造主体不具备的信息、资源等竞争优势。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词⑧：标图建库

为促进集约节约利用土地，提升存量土地开发利用效率，广东省政府于 2009 年 8 月 25 日发布《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78 号，以下简称“78 号文”），拉开了全省“三旧”改造工作的大幕。省府 78 号文提出在遵循“全面探索、局部试点、封闭运行、结果可控”的原则下，严格界定“三旧”改造范围，严禁擅自扩大“三旧”改造政策的适用范围，积极稳妥有序推进“三旧”改造工作。

为落实省府 78 号文就“三旧”改造工作提出的原则和要求，原广东省国土资源厅于 2010 年 3 月 19 日发布《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137 号），提出建立全省“三旧”改造地块监管数据库，要求各地做好“三旧”改造地块标图入库工作，并将“三旧”改造地块标图建库作为地块享受“三旧”改造优惠政策的前置条件。自此，标图建库正式成为地块申报“三旧”改造的前置且重要的环节。

十年以来，“三旧”改造给广东省经济社会再发展提供强大的支撑，全省“三旧”改造工作也取得良好成效。标图建库制度作为广东省特有的改造地块监管机制，在平衡改造规模、发掘改造潜力、落实有序实施等方面发挥其制度成效。随着“三旧”改造工作的深入推进实施，标图建库的制度目的也发生相应的调整与完善。十年间，省政府及省主管部门也陆续出台相关政策，对“三旧”改造标图建库工作进行革新，东莞市也根据省相关政策对标图建库制度作出相应变革。纵观十年期间标图建库制度的演变，作为地块实施改造的前置程序的标图建库制度主要历经以下几个阶段：

一、标图建库制度伊始

2009 年省府 78 号文规定：“将每宗“三旧”用地在土地利用现状图和土地利用总体规划图上标注，并列表造册”，以此为据，逐步搭建起了标图建库的规范性依据，并开始了标图建库工作。而“标图建库”一词首见于广东省原国土资源厅在 2010 年 3 月发布的《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137 号），该文件规定了标图建库汇总的技术要求和成果资料。

广东省设定标图建库制度的初始目的在于，将各市摸底列入改造范围的地块在第二次全国土地调查（以下简称“二调”）影像图、土地利用总体规划图、土地利用现状图等底图上标绘并建立监管数据库，以便明确“三旧”改造的具体位置、范围、面积和现状，加强政府对“三旧”改造工作的有效监控，确保“三旧”改造试行工作封闭运行、结果可控，避免违

规通过“三旧”改造规避土地“招拍挂”。同时，前述政策文件明确规定，纳入标图建库是审批和管理“三旧”改造地块的依据，没有上图建库的，不能享受“三旧”改造优惠政策。

二、严格监管阶段

2011 年广东省国土资源厅印发《关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知》（粤国土资试点发〔2011〕175 号），提出建立标图建库动态调整机制，对于近期的确无法实施改造的地块予以清退出库。在省厅关于标图建库的文件中，多次明确“没有上图建库的，不能享受‘三旧’改造优惠政策”、“标图建库工作成果是‘三旧’改造用地审批的重要依据”，在东莞市政策中，早在 2011 年《东莞市“三旧”改造方案集中审查实施方案》（东三旧办〔2011〕68 号）中，已经明确方案初审时，需核实地块的用地红线是否在标图建库范围内，不符合条件的退件处理。自此，东莞市的标图建库由限期汇总转为每半年一次、可增可减的动态监控模式。

此阶段，“三旧”改造仍处于“摸着石头过河”的早期，广东省政府开展工作的态度较为审慎，标图建库被作为落实“封闭运行，结果可控”要求的重要举措，标图建库工作以严格把控、有效监管为主色调。从该阶段的入库标准看，前述政策文件规定了大量的禁止性规范，将入库标准严格限定于 78 号文明确列举的类型，其他用地不列入“三旧”改造范围；且除“三地”外，凡 2007 年 6 月 30 日前规划不属建设用地、或无上盖物的建设用地、或利用现状不为建设用地的地块均不得入图库。在标图建库启动之后的较长时间里，标图建库是省政府对“三旧”改造工作实现严格监管的制度和举措。但作为改造的前端程序，半年一调的“动态调整”相对于东莞等城市迅速发展的社会经济以及用地需求而言，相对显得滞后。

三、放宽管理阶段

十年以来，广东省“三旧”改造工作迅猛发展，各地市已经能够较为充分地把握“三旧”改造的政策要求，2018 年初，《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3 号）规定，地级以上市“三旧”改造主管部门对地块是否符合入库标准进行实质性审查，审查通过后即可开展改造项目的认定、改造方案及用地报批等工作，而在省级的入库工作仅需按年度报送省国土资源技术中心备案。2018 年 7 月发布的《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕99 号）亦明确各地级以上市应在每年的 12 月 1 日至 31 日进行数据汇交。因此，今后虽然符合入库标准仍是进行“三旧”改造的前提，但并非必须要在省厅备案后才能继续开展“三旧”改造工作。

东莞市第一时间响应了 3 号文等政策文件的要求，结合本市的发展需要和职责分工，于 2018 年 10 月 23 日因地制宜地发布了专门指引标图建库申报和审查工作的《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引》（东国土资〔2018〕363 号），落实了 3 号文的变革举措，细化了申报时间、申报程序、配套材料、职责分工等内容，极大简化了标图建库流程，放宽了入库标准。在申报时间上，东莞市规定原则上每 3 个月调整 1 次，每季度前 5 个工作日内接受申报。“工改工”项目实行随报随审；其它符合标图建库条件，改造条件成熟、改造需求迫切的地块，可由镇人民政府（街道办事处）出具需求迫切改造的情况说明，实行随报随审。最终在每年的 12 月整理汇总当年度“三旧”改造标图建库数据库报省国土资源技术中心进行备案。

四、结语

从标图建库制度的诞生、发展、变革等历程来看，减低准入门槛、放宽入库标准是目前“三旧”改造中标图建库工作和制度的主要发展趋势。省政府 71 号文顺承趋势，在建设用地规模调节机制、用地现状的入库标准、上盖物占地比例的规则方面作出较大的创新和调整，再次为“三旧”改造标图建库“松绑”，也势必将对东莞市的标图建库制度发展和工作开展产生实质影响。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词⑨：更新单元划定

更新单元划定是 2018 年东莞市城市更新政策重要变革举措之一，是东莞市城市更新规划体系的重要环节，是政府统筹更新工作的重要抓手，是开展城市更新工作的重要前提。更新单元划定，一方面作为东莞市城市更新四级规划管控重要的一个层级，发挥着对具体城市更新单元规划管控的效用；另一方面作为城市更新单元前期工作的重要一环，是项目正式纳入改造的重要节点。东莞市人民政府于 2018 年 8 月 15 日印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称“102 号文”）提出，建立“全市城市更新专项规划—镇街城市更新专项规划—更新单元划定—前期研究报告”的四级规划体系，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。东莞市人民政府办公室于 2019 年 5 月 7 日印发实施《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29 号）规定，更新单元划定作为地块实施单一主体挂牌招商之前重要的前期工作之一。前述两份政策中所述“更新单元划定”实际上是更新单元划定工作的“一体两面”，是为过程与结果的关系，前期工作中的更新单元划定工作完成的结果即为更新单元划定方案通过审批。

更新单元划定方案由政府统筹编制、报批，主要提出单元改造目标，明确更新范围、更新方向，依据上层次提出应在单元内配建的公共设施的内容、用地规模、建设主体和移交方式等要求。为规范东莞市范围内所有更新单元划定方案的编制、申报和审查工作，细化 102 号文中有关规划管控的目标与要求，东莞市自然资源局于 2019 年 4 月 10 日发布了《关于印发〈东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）〉的通知》（东自然资〔2019〕144 号），该指引明确单元划定包括划定拆除范围、确定更新方向、明确更新模式、计算建设规模、制定公共设施捆绑责任等内容，以上内容落实到单元划定图则进行刚性管控，作为挂牌招商前置条件，所有更新单元正式实施之前必须完成更新单元划定工作。

更新单元划定方案由镇政府（街道办）、园区管委会负责组织编制，并委托具备乙级及以上规划资质的单位承担具体方案编制工作；更新单元划定方案上报市自然资源局前，须经各园区、镇（街）党政领导班子联席会议或城建领导小组会议审议通过。更新单元划定方案上报市自然资源局后，由市自然资源局委托第三方机构对更新单元划定方案进行校核并出具校核报告。此后，市自然资源局将更新单元划定方案函发给相关职能部门进行审查，并组织召开部门集中审查会。审查通过后由园区管委会、镇政府（街道办）对更新单元划定方案进

行批前公示。经部门集中审查同意且完成批前公示的更新单元划定方案，由市自然资源局上报市政府审批；按控规实施的更新单元划定方案，直接由市自然资源局批准。更新单元划定方案获批后，更新单元划定图则予以对外公告。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

东莞市城市更新十周年十大关键词⑩：“1+N”总体实施方案

城市更新（“三旧”改造）是一项复杂的系统性工程，审批流程涉及的政府部门众多，审批程序繁琐、审批周期长一直是广东省各地市城市更新的“通病”，如何优化城市更新行政审批体制、提升审批效率、加快项目落地实施，是广东省各地市十年以来不断推进的工作。比如，深圳市便在 2016 年推行“强区放权”改革，将大部分城市更新行政审批事权下放或委托至各区政府（新区管委会）行使。

就城市更新行政审批问题，东莞市人民政府十年期间也不断在探索适合东莞本土的行政审批机制，但囿于东莞市较为独特的市、镇二元行政体制，决定了城市更新工作中重大事项的决策权只能维持在市政府层级，各镇（街）则作为落实单位履行具体事项的执行权。在城市更新全过程中，许多事项需报市政府职能部门审查并最终呈报市政府审批。比如，在 2018 年城市更新政策变革之前，据不完全列举，城市更新领域工作需报市政府审批的事项包括但不限于如下：前期研究报告及改造单元批次计划、改造方案、改造单元规划、控制性详细规划调整方案、供地方案、收储方案等。城市更新审批程序繁琐、审批周期过长也一直饱受市场主体诟病。

为优化城市更新项目审批流程，提升行政审批效率，加快项目落地实施，东莞市人民政府于 2018 年 8 月 15 日印发《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号），提出构建以“一次通过”为特征，全面压缩制度性交易成本的行政审批体系，整合从前期研究到土地供应环节报市政府审批事项，前期研究报告、改造方案、用地报批方案、土地供应方案、土地收储方案、土地收回方案、土地入库、出库（供地）打包形成“1+N”总体实施方案，一次性报市政府（常务会议审议）审批，实行“一次过会，全程通行”，审批时间缩减到 6 个月内。

2019 年 4 月 8 日，东莞市自然资源局印发实施《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》（东自然资〔2019〕140 号，以下简称《操作细则》），旨在贯彻落实 102 号文关于提高行政审批效率、整合全流程报市政府审批事项的重要举措。

“1+N”总体实施方案是指由一份请示和原更新单元（项目）审批涉及前期研究报告、改造方案、征地报批方案、收储方案、收地方案、供地方案等若干份方案（报告）构成一个总体实施方案，一次性报市政府审批。按照《操作细则》安排，方案应经过市自然资源局负责受理，并征求部门意见。其次，市自然资源局召集相关部门、主体集中审查、修改方案。

修改涉及土地权属调整、规划用途变更、容积率调整、公共设施类型变更或用地减少等重大调整的，须重新办理公开征求意见、联席会议审议等程序，涉及农村集体利益的，须重新提交农村集体表决。经过专家评审和公示后，报市土地审批委员会（城市更新联席工作小组）审议，通过审议后报市人民政府批准。

“1+N”总体实施方案，是东莞市2018年深化城市更新行政审批制度改革的一个缩影，反映了市政府不断敢于革新、大力支持城市更新工作的实干精神，同时也为市场主体推进实施城市更新项目优化制定更简便的行政审批程序，符合东莞市行政区划及政府职能划分的实际情况，同时也与省政府71号文提出的“简化“三旧”用地报批手续”相呼应。相信在广东省、东莞市政府及相关部门的领导下，通过本轮城市更新政策变革，东莞市城市更新审批流程将更加简便高效，一大批优质城市更新项目或将加速跑步进场。

【本文由建纬东莞城市更新业务中心出品】

03

行业资讯

INDUSTRY INFORMATION

第三篇 行业资讯

城市更新项目获取过程中，需要经过意愿征集、计划报批、专项报批、实施主体确认、用地出让等程序，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“计划立项”、“专项规划”、“实施主体确认”、“用地批复”“集体用地平台交易”这五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。此外，鉴于近来深圳市正大力推动土地整备利益统筹项目的实施，本刊亦对实施方案公布的土地整备利益统筹项目进行统计。

第一节 项目资讯

一、城市更新单元计划审批概况

2019年11月、12月，在深圳十个区内，有项目列入更新计划（含公示、公告）的辖区为罗湖区（4批）、南山区（6批）、龙华区（4批）、龙岗区（3批）、宝安区（4批）、坪山区（4批）、光明区（2批）、盐田区（4例）。

（一）罗湖区

《2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第四批计划》（草案）的公示

2019年11月3日

街道	项目名称	计划申报主体	拟拆除重建用地面积 (m^2)	备注
----	------	--------	-------------------------------	----

东晓街道	罗湖区东晓街道太白路超利综合楼城市更新单元（计划调整）	深圳市皇鼎基业投资有限公司	17998	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除重建范围内提供不少于 5672 平方米公共利益用地。
清水河街道	清水河街道清水河生命健康创新基地城市更新单元（计划调整）	深圳深业物流集团股份有限公司	42339	①拟更新方向为新型产业等功能。 ②拆除范围内落实不少于 14946 平方米公共利益用地（其中移交政府的开发建设用地不少于 3000 平方米）。

《2019 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第五批计划》（草案）公示

2019 年 11 月 19 日

街道	项目名称	计划申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
翠竹街道	罗湖区翠竹街道雅园宾馆城市更新单元	深圳宝信地产有限公司	10958	①拟更新方向为商业等功能。 ②拟拆除重建范围内落实不少于 3000 平方米公共利益用地。

《2019 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第六批计划》（草案）公示

2019 年 12 月 4 日

街道	项目名称	计划申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
东晓街道	罗湖区东晓街道金翠城市更新单元	东晓街道办、深圳市天粤投资发展有限公司	36124	①拟更新方向为新型产业、居住等功能。 ②拟拆除重建范围内落实不少于 11286 平方米公共利益用地, 其中权属清晰用地应不少于 9683 平方米(不少于 3705 平方米用地移交给政府建设创新型产业用房, 其余部分功能为公园绿地及道路用地)。 ③在更新单元规划阶段按规定落实《深圳市工业区块线管理办法》、《基本生态线管理规定》等相关的管控要求。

《2019 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第七批计划》（草案）的公示

2019 年 12 月 27 日

街道	项目名称	计划申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
东门街道、桂园街道	罗湖区东门街道物资大厦城市更新单元	东门街道办、深圳市物资集团有限公司	15346	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②拟拆除重建范围内落实不少于 7389 平方米公共利益用地, 其中权属清晰用地应不少于 7266 平方米[功能为居住用地(幼儿园)、教育设施用地及道路用地]。 ③在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关的管控要求。

(二) 南山区

南山区西丽街道赛霸科技城市更新单元计划(草案)公示

2019年11月4日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m^2)	备注
西丽街道	赛霸科技城市更新单元	赛霸电子(深圳)有限公司	14633.66	①拟更新方向为新型产业功能; ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于3000平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目;

南山区西丽街道环旭电子园城市更新单元计划(草案)公示

2019年11月16日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m^2)	备注
西丽街道	环旭电子园城市更新单元	环胜电子(深圳)有限公司	30182.2	①拟更新方向为新型产业功能; ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于10581.1平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目。

南山区南山街道绿云厂房城市更新单元计划（草案）公示

2019 年 11 月 26 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m^2)	备注
南山街道	绿云厂房 城市更新 单元	深圳广投 投资开发 有限公司	18131	①拟更新方向为新型产业、商业功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 3100 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施、产业项目或城市公共利益项目。

南山区西丽街道通产新材料产业园城市更新单元计划（草案）公示

2019 年 12 月 20 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
西丽街道	通产新材料 产业园城市 更新单元	深圳湾科技发展有 限公司	53487.0	①拟更新方向为新型产业功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实 不少于 21579.3 平方米用地用于 建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目。

《2019 年深圳市南山区城市更新单元计划第三批计划》公告

2019 年 12 月 26 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
招商 街道	兴华工业大厦七八栋城市更新单元	蛇口兴华实业股份有限公司	23432	①拟更新方向为新型产业功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 3600 平方米用于建设地铁、大南山隧道等公共利益项目。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 26 日起至 2021 年 12 月 25 日止。
桃源 街道	高发科技园旧厂房区城市更新单元（范围调整）	深圳市高发投资控股有限公司	45440	①拟更新方向为新型产业功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 18176 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施、产业项目或城市公共利益项目。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 26 日起至 2021 年 12 月 25 日止。
招商 街道	南玻工业大厦城市更新单元	深圳南显科技有限公司	7172	①拟更新方向为新型产业功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 2152 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施、产业项目或城市公共利益项目。上述用地除落实规划要求外，其余部分可协议出让给项目实施主体按照规划进行建设。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 26 日起至 2021 年 12 月 25 日止。

南山 街道	绿云厂房城 市更新单元	深圳广投 投资开发 有限公司	18131	①拟更新方向为新型产业、商业功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 3100 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。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 26 日起至 2021 年 12 月 25 日止。
----------	----------------	----------------------	-------	---

《2019 年深圳市南山区城市更新单元计划第四批计划》公告

2019 年 12 月 31 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
西丽街道	环旭电子园城市更新单元	环胜电子(深圳)有限公司	30182	①拟更新方向为新型产业功能; ②拆除重建用地范围内应落实不少于 10581 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。 ③更新单元计划有效期 2 年, 自 2019 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。
西丽街道	赛霸科技城市更新单元	赛霸电子(深圳)有限公司	14634	①拟更新方向为新型产业功能; ②拆除重建用地范围内应落实不少于 3000 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。 ③更新单元计划有效期 2 年, 自 2019 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

(三) 龙华区

关于《2019 年深圳市城市更新单元计划龙华区第十批计划（草案）》的公示

2019 年 11 月 5 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围面积 (m^2)	备注
福城街道	人才街区 (竹园工业区) 城市更新单元	深圳市观澜经济发展有限公司	28653	①拟更新方向为新型产业功能。 ②拟拆除范围内移交政府的用地总面积应不少于 8600 平方米。

关于《2019 年深圳市龙华区城市更新单元计划第四批计划》的公告

2019 年 11 月 5 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围面积 (m^2)	备注
大浪街道	建泰城市更新单元	深圳市耀业园置业有限公司	78127	① 拟更新方向为普通工业。 ② 拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于 27460 平方米（含不少于 20400 平方米义务教育用地一处）。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 11 月 5 日起至 2021 年 11 月 4 日止。 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。

福城街道	丹坑工业区城市更新单元	深圳市澜鑫置业有限公司	127309	① 拟更新方向为居住、商业等功能。 ② 拟拆除范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目不少于 58530 平方米（含不少于 20400 平方米义务教育用地）。打通拆除范围内规划福花路、丹丰路以及悦丹路。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 11 月 5 日起至 2021 年 11 月 4 日止。 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。
------	-------------	-------------	--------	--

关于《2019 年深圳市城市更新单元计划龙华区第十一批计划（草案）》的公示

2019 年 11 月 21 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围面积 (m^2)	备注
龙华街道	杰美康工业 区城市更新 单元	杰美康电子 (深圳) 有 限公司	33959	①拟更新方向为普通工业功能。 ②拟拆除范围内移交给政府的用地总 面积不少于 10200 平方米。
大浪街道	科伟达工业 园城市更新 单元	深圳市科伟 达超声波设 备有限公司	14334	①拟更新方向为普通工业功能。 ②拟拆除范围内移交给政府的用地总 面积应不少 4300 平方米。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强 制性内容的, 须按城市总体规划强制 性内容有关要求执行。
大浪街道	龙泰盛车料 厂城市更新 单元	深圳市意林 实业有限公 司	10708	①拟更新方向为普通工业。 ②拟拆除范围内移交政府的用地面积 应不少于 3000 平方米。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强 制性内容的, 须按城市总体规划强制 性内容有关要求执行。

关于《2019年深圳市龙华区城市更新单元计划第五批计划》的公告

2019年12月21日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围面积 (m ²)	备注
福城街道	人才街区 (竹园工业 区)城市更 新单元	深圳市观澜 经济发展有 限公司	28653	①拟更新方向为新型产业功能。 ②拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于8600平方米。 ③更新单元计划有效期2年,自2019年12月21日起至2021年12月20日止。
福城街道	蔡发工业区 城市更新单 元	深圳市德润 兴投资发展 有限公司	28585	①拟更新方向为普通工业功能。 ②拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于8575平方米。 ③更新单元计划有效期2年,自2019年12月21日起至2021年12月20日止。 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。
大浪街道	新桥塘工业 区城市更新 单元	深圳云创房 地产开发有 限公司	16431	①拟更新方向为普通工业功能。 ②拟拆除范围内移交给政府的用地总面积应不少于7100平方米。 ③更新单元计划有效期2年,自2019年12月21日起至2021年12月20日止。 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。

龙华街道	稳健工业园 城市更新单元	深圳市河源房地产开发有限公司	29064	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除范围内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 10900 平方米（含不少于 6500 平方米义务教育用地一处），落实不少于 9 班幼儿园，打通规划上苑路。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 21 日起至 2021 年 12 月 20 日止。 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。
------	-----------------	----------------	-------	---

(四) 龙岗区

关于《2019 年龙岗区城市更新单元计划第十二批计划》的公告

2019 年 11 月 7 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m^2)	备注
横岗	新兴塑胶 厂和丰林 吸塑厂	深圳市汉 京集团有 限公司	52124	①拟更新方向为新型产业、普通工业功能（更新后的普通工业厂房面积不低于现状面积）。 ②拟拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 15116 平方米公共利益用地及发展备用地（其中规划主导功能为普通工业的发展备用地用地面积不低于 10614 平方米）。 ③在更新单元规划阶段落实工业区块线等相关法定规划的管控要求。 ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止。

关于《宝龙街道南约社区马桥片区城市更新单元计划》（草案）的公示

2019 年 11 月 12 日

街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (m ²)	备注
宝龙	南约社区马桥片区	深圳市南约股份合作公司	175556	①拟更新方向为居住、普通工业等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实用地面积不少于 4029 m²的学校用地、18301 m²的绿地，3785 m²体育用地+文化设施用地，总计落实不少于 70222 m²的公共利益用地。 ③在更新单元规划阶段落实深圳市工业区块线、深圳市城市总体规划和文物活化保护等相关法定规划的管控要求。

关于《2019 年龙岗区城市更新单元计划第十三批计划》的公告

2019 年 12 月 5 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
龙城	盛平南片区	深圳市龙俊宇投资发展有限公司	340085	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实不小于 45 班的九年一贯制学校一所、落实现状 24 班盛平小学扩建至 54 班九年一贯制学校的用地及落实用地面积不小于 21130 平方米的绿地，总计落实不少于 119030 平方米的公共利益用地； ③在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求。 ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 5 日起至 2021 年 12 月 4 日止。
平湖	富民二区片区	深圳天安骏业投资发展（集团）有限公司	56019	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实 20644 平方米的绿地，共落实不小于 24789.5 平方米公共利益用地。 ③在更新单元规划阶段落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。 ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 5 日起至 2021 年 12 月 4 日止。

(五) 宝安区

关于《2019 年深圳市宝安区城市更新单元第七批计划》(草案) 的公示

2019 年 11 月 20 日

街道	单元名称	计划申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
石岩街道	宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元	深圳市银宝新科技股份有限公司	24152	①拟更新方向为普通工业(M1)、新型产业(M0)等功能, M0用地面积不超过最终批准的开发建设用地的20%; ②拟拆除重建用地范围内落实不少于 5853.4 平方米的公共利益用地(含道路、绿地等); ③实施主体应负责在项目内落实项目南侧的规划城市支路; ④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
燕罗街道	宝安区燕罗街道 107 发展带龙得利工业园城市更新单元	深圳市创源业投资有限公司	20759	①拟更新方向为商业用地(酒店建筑面积不少于 40000 平方米)等功能; ②拟拆除重建用地范围内落实不少于 3480.2 平方米的公共利益用地(含道路、绿地等); 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。

关于《2019年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》（草案）的公示

2019年12月4日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m ²)	备注
福海街道	宝安区福海街道鼎丰科技园城市更新单元	深圳辉创实业有限公司	17746	①拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能； ②拟拆除重建用地范围内落实不少于3300平方米的公共利益用地； 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。
燕罗街道	宝安区燕罗街道107发展带金环宇铜业工业区城市更新单元	深圳市金环宇铜业有限公司	11616	①拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能； ②拟拆除重建用地范围内落实不少于3000平方米的公共利益用地（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。
石岩街道	宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元	深圳市石龙仔股份合作公司	74110	①拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能，其中M0用地面积不超过最终批准的工业开发建设用地面积的20%； ②拟拆除重建用地范围内落实不少于15660平方米的公共利益用地（含道路、绿地等）；

				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。
松岗街道	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元（原名：宝安区松岗街道北面碑工业区城市更新单元）	深圳市华泽置业有限公司	48116	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落实不少于 24038.4 平方米的公共利益用地（含公共绿地、教育设施用地、道路等）； ③需与宝安区松岗街道百宝工业区城市更新单元统筹规划； ④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
松岗街道	宝安区松岗街道百宝工业区城市更新单元（原名：宝安区松岗街道龙潭工业区城市更新单元）	深圳市汇威房地产开发有限公司	25893	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落实不少于 19899.12 平方米的公共利益用地（含公共绿地、道路等）； ③需与宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元统筹规划； ④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
松岗街道	宝安区松岗街道 107 发展带山美后塘工业区城市更新单元（原名：宝安区松岗	深圳市东建投资有限公司	22268	①拟更新方向为商业用地等功能； ②拟拆除重建用地范围内落实不少于 15554 平方米的公共利益用地（含道路、绿地、水域等）；

	街道松宝大家私 城城市更新单 元)			③实施主体应负责在项目范围内落 实项目东侧的规划恒明路； ④单元规划阶段按规定落实深圳市 城市总体规划等相关法定规划的管 控要求。
--	-------------------------	--	--	---

关于《2019年深圳市宝安区城市更新单元第七批计划》的公告

2019年12月5日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m ²)	备注
石岩街道	宝安区石岩街道银宝山新城城市更新单元	深圳市银宝山新科技股份有限公司	24152	①拟更新方向为普通工业(M1)、新型产业(M0)等功能, M0用地面积不超过最终批准的开发建设用地面积的20%; ②拆除重建用地范围内落实不少于5853.4平方米公共利益用地(含道路、绿地等); ③实施主体应负责在项目范围内落实项目南侧的规划城市支路; ④更新单元计划有效期2年, 自2019年12月5日起至2021年12月4日止; ⑤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。
燕罗街道	宝安区燕罗街道107发展带龙得利工业园城市更新单元	深圳市创源产业投资有限公司	20759	①拟更新方向为商业用地(酒店建筑面积不小于40000平方米)等功能; ②拆除重建用地范围内落实不少于3480.2平方米公共利益用地(含道路、绿地等); ③更新单元计划有效期2年, 自2019年12月5日起至2021年12月4日止;

				④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
--	--	--	--	------------------------------------

关于《2019 年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》的公告

2019 年 12 月 25 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
福海街道	宝安区福海街道鼎丰科技园城市更新单元	深圳辉创实业有限公司	17746	①拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能； ②拆除重建用地范围内落实不少于 3300 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 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止； ④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
燕罗街道	宝安区燕罗街道 107 发展带金环宇铜业工业区城市更新单元	深圳市金环宇铜业有限公司	11616	①拟更新方向为普通工业用地（M1）等功能； ②拆除重建用地范围内落实不少于 3000 平方米的公共利益用地（含道路等）； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止； ④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

石岩街道	宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元	深圳市石龙仔股份合作公司	74110	①拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能，其中 M0 用地面积不超过最终批准的工业开发建设用地面积的 20%； ②拆除重建用地范围内落实不少于 15660 平方米的公共利益用地（含道路、绿地等）； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止； ④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
松岗街道	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元	深圳市华泽置业有限公司	48116	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内落实不少于 24038.4 平方米的公共利益用地（含公共绿地、教育设施用地、道路等）； ③需与宝安区松岗街道百宝工业区城市更新单元统筹规划； ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止； ⑤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。
松岗街道	宝安区松岗街道百宝工业区城市更新单元	深圳市汇威房地产开发有限公司	25893	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内落实不少于 19899.12 平方米的公共利益用地（含公共绿地、道路等）； ③需与宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元统筹规划；

				④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止； ⑤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。
松岗街道	宝安区松岗街道 107 发展带山美后塘工业区城市更新单元	深圳市东建投资有限公司	22268	①拟更新方向为商业用地等功能； ②拆除重建用地范围内落实不少于 15554 平方米的公共利益用地（含道路、绿地、水域等）； ③实施主体应负责在项目范围内落实项目东侧的规划恒明路； ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 25 日起至 2021 年 12 月 24 日止； ⑤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。

(六) 坪山区

关于《2019 年深圳市坪山区城市更新单元第五批计划》（草案）的公示

2019 年 11 月 15 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
龙田街道	主力工业区城市更新单元	主力实业（深圳）有限公司	173761	①拟更新方向为普通工业、居住等功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 11100 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于 500 平方米的公园绿地；并无偿移交给政府不少于 22000 平方米的工业用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年*月*日起至 2021 年*月*日止。（以公告时间为准）

关于《2019 年深圳市坪山区城市更新单元计划第四批计划》的公告

2019 年 11 月 27 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
龙田街道	主力工业区城市更新单元	主力实业(深圳)有限公司	173761	①拟更新方向为普通工业、居住等功能； ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 11100 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地,其中应落实不少于 500 平方米的公园绿地；并无偿移交给政府不少于 22000 平方米的工业用地。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 26 日止。

关于《2019 年深圳市坪山区城市更新单元计划第六批计划》（草案）的公示

2019 年 11 月 29 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
坪山 街道	三洋湖工业 区城市更新 单元	深圳市坪山 江岭香江股 份合作公司	91498	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 29000 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求； ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年*月*日起至 2021 年*月*日止。（以公告时间为准）
坪山 街道	江岭龙背片 区城市更新 单元	深圳市坪山 江岭香江股 份合作公司	131211	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 42000 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求； ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年*月*日起至 2021 年*月*日止。（以公告时间为准）

坪山街道	马东马西片区城市更新单元（计划调整）	深圳市坪山坪环股份合作公司	141473	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 54000 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求，落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求； ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年*月*日起至 2021 年*月*日止。（以公告时间为准）
石井街道	望牛岗片区城市更新单元（计划调整）	深圳市坪山望牛岗股份合作公司	68121	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 25922 平方米城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于 13577 平方米的公共绿地和 5362 平方米的医疗卫生设施用地； ③在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求，落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求； ④更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年*月*日起至 2021 年*月*日止。（以公告时间为准）

关于《2019 年深圳市坪山区城市更新单元计划第五批计划》的公告

2019 年 11 月 29 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
坪山 街道	三洋湖工业 区城市更新 单元	深圳市坪山 江岭香江股 份合作公司	91498	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 29000 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 18 日起至 2021 年 12 月 17 日止； ④在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
坪山 街道	江岭龙背片 区城市更新 单元	深圳市坪山 江岭香江股 份合作公司	131211	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 42000 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 18 日起至 2021 年 12 月 17 日止； ④在更新单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

坪山街道	马东马西片区城市更新单元（计划调整）	深圳市坪山坪环股份合作公司	141473	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 54000 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 18 日起至 2021 年 12 月 17 日止； ④在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求，落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
石井街道	望牛岗片区城市更新单元（计划调整）	深圳市坪山望牛岗股份合作公司	68121	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 25922 平方米城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于 13577 平方米的公共绿地和 5362 平方米的医疗卫生设施用地； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 18 日起至 2021 年 12 月 17 日止； ④在更新单元规划阶段按规定落实文物保护的要求，落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。

(七) 光明区

关于《2019 年深圳市光明区城市更新单元计划第三批计划》的公告

2019 年 11 月 7 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
新湖街道	楼村第二工业区城市更新单元	深圳市卓易达投资发展有限公司	274532	①拟更新方向为普通工业、居住、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不小于 91782 平方米土地用于城市基础设施、公共服务设施用地或者城市公共利益项目（含公共绿地和道路）； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止；

关于《2019 年深圳市光明区城市更新单元计划第四批计划（草案）》的公示

2019 年 12 月 5 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
公明街道	元山旧村城市更新单元	深圳市粤国投资发展有限公司	16734	①拟更新方向为居住功能； ②项目拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地总面积不少于 4217 平方米； ③项目实施主体应承担拟拆除用地范围外西北侧 213 平方米用地的拆除责任，自行清理经济关系并完善征转手续后无偿移交政府； ④项目实施主体应承担拟拆除用地范围外共 1646 平方米用地的拆除责任，自行清理经济关系并完善征转手续后无偿移交政府； ⑤项目实施主体应按规定落实未定级不可移动文物鱼屏陈公祠及陈氏择善堂的保护要求，并配合文物权益主体；落实两处文物的活化、保育及后期管营等工作。

(八) 盐田区

《盐田区盐田街道鸿基出口监管仓库城市更新单元计划》(草案) 公示

2019 年 11 月 8 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
盐田街道	鸿基出口监管仓库城市更新单元	深圳市华嵘投资控股有限公司	50885.32	①拟更新方向为居住功能(保障性住房); ②拆除重建用地范围内应落实 18 班的小学一所用地面积不少于 6500 平方米、落实用地面积不小于 1891 平方米的绿地以及增加一条市政支路连通永安路和盐田南三街。

《盐田区沙头角街道田心工业区片区重点城市更新单元计划》（草案）公示

2019 年 12 月 11 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
沙头角街道	沙头角街道田心工业区片区	深圳市盐田区城市更新和土地整备局	155653.0	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②土地移交率不低于 30%。 ③落实一所建设用地规模不小于 16300 平方米的 36 班九年一贯制学校；无偿移交给政府一处不少于 10000 平方米的科研用地。 ④下阶段应在落实深圳市城市总体规划、法定图则等相关法定规划的基础上，高标准落实各类公共设施。 ⑤鉴于该更新单元面积较大，区域位置优越，建议采取国际咨询方式，对该更新单元城市设计进行深入、详实研究，推动该更新单元高水平规划、高水准建设。

《盐田区海山街道沙头角保税区城市更新单元计划》（草案）公示

2019 年 12 月 13 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
海山街道	沙头角保税区城市更新单元	深圳湾科技发展有限公司	93488	①拟更新方向为新型产业功能； ②拆除重建用地范围内应移交不少于 23372 平方米的用地。 ③鉴于该更新单元面积较大，区域位置优越，建议采取国际咨询方式，对该更新单元城市设计进行深入、详实研究，推动该更新单元高水平规划、高水准建设。

《2019 年深圳市城市更新单元计划盐田区第二批计划》的公告

2019 年 12 月 20 日

街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积 (m^2)	备注
盐田街道	鸿基出口监管仓库城市更新单元	深圳市华嵘投资控股有限公司	50885	①拟更新方向为居住功能（保障性住房）； ②拆除重建用地范围内应落实用地面积不少于 6500 平方米的 18 班小学一所以及法定图则或其他法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。 ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 12 月 20 日起至 2021 年 12 月 19 日止。

二、城市更新单元专项规划审批概况

2019年11月-12月,深圳十个辖区内,罗湖区(2例)、南山区(1例)、龙华区(3例)、龙岗区(5例)、宝安区(7例)、坪山区(5例)、光明区(1例)、盐田区(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. 罗湖区桂园街道蔡屋围统筹片区城市更新单元规划(草案优化)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11月19日

该项目位于罗湖区桂园街道,主要包括蔡屋围城中村(清庆、南村、新围)、晶都酒店、寰宇酒店、大剧院、农业银行、城建集团、滨苑小区等区域。更新单元用地面积336760.5平方米,拆除用地面积266729.5平方米,开发建设用地面积180404.0平方米(其中不含移交政府的商业用地6500平方米),地上计容积率总建筑面积2556700平方米,其中,商业、办公及酒店1506200平方米,商务公寓295000平方米,住宅629800平方米(含保障性住房70000平方米及滨河中学拆迁安置用房),行政办公用房75600平方米,公共配套设施50100平方米(含一所15班幼儿园4500平方米、占地4500平方米,一所15班幼儿园4000平方米、占地4500平方米,一所15班幼儿园4000平方米、占地4500平方米,公交首末站7200平方米,社区健康服务中心5000平方米,老年人日间照料中心2250平方米,文化活动中心8000平方米,文化活动室6000平方米,社区管理用房1200平方米,社区警务室500平方米,便民服务站1500平方米,邮政支局1650平方米,邮政所150平方米,小型垃圾转运站440平方米,再生资源回收站200平方米,公共厕所420平方米,110KV变电站(贴建式)3000平方米,环卫工人作息房90平方米)。另外,允许地下商业面积177100平方米,地下公共配套建筑面积6000平方米。

2. 罗湖区莲塘街道港莲路工业区和冠深地块城市更新单元统筹规划（草案）公示

发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 12 月 26 日

港莲路工业区和冠深地块城市更新单元位于罗湖区莲塘东片区，北临罗沙路，南至深圳河。主要技术经济指标如下：

（一）港莲路工业区：更新单元用地面积 36513.3 平方米，拆除用地面积 32325.0 平方米，开发建设用地面积 16043.2 平方米（含划入国有未出让零星用地 2501.7 平方米）。规划容积 152160 平方米，其中商业、办公及旅馆业建筑 73310 平方米、住宅 73300 平方米（含人才住房和保障性住房 20450 平方米）、公共配套设施 5550 平方米（含社区管理用房 300 平方米、社区服务中心 400 平方米、文化活动室 2000 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、公共服务用房 1850 平方米），另配建社区体育活动场地占地 600 平方米，社会停车位 55 个。

（二）冠深地块：拆除用地面积 17636.2 平方米，开发建设用地面积 8253.2 平方米。规划容积 79320 平方米，其中住宅 48590 平方米（含人才住房和保障性住房 15710 平方米）、商业、办公及旅馆业建筑 25780 平方米（含邮政所 500 平方米）、公共配套设施 4950 平方米（含公共服务用房 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 750 平方米、公交首末站 3200 平方米），另配建社区体育活动场地占地 400 平方米，社会停车位 177 个。

1. 南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新单元规划修改（草案）的公示

项目位于南油片区南部，东滨路和南光路交汇处南侧，近邻南山公园。



（三）龙华区

1. 关于《龙华街道中航幕墙工业园城市更新单元规划（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11月29日

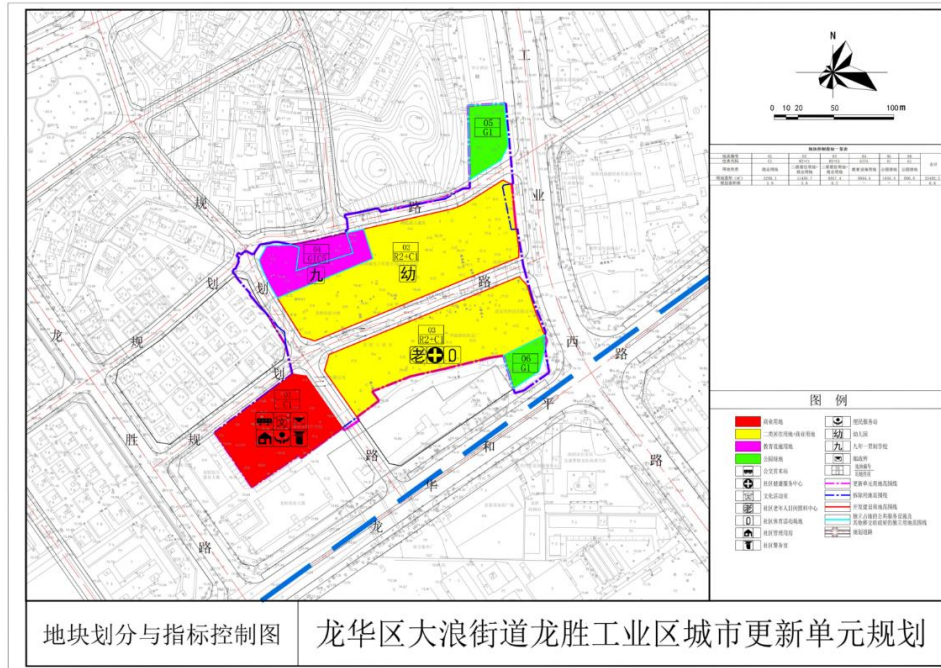
项目位于龙华街道东环一路与东环二路交汇处东南侧。更新单元用地面积 17315 平方米，拆除范围用地面积 17299 平方米，其中开发建设用地面积 11234.4 平方米。规划容积 72680 平方米，其中产业研发用房 50880 平方米（含创新型产业用房 6110 平方米），产业配套用房 18700 平方米（含小型商业服务设施 900 平方米，配套宿舍 17800 平方米），公共配套设施 3100 平方米（含社区健康服务中心 1000 平方米，社区管理用房 1000 平方米，公共厕所 100 平方米，社区级公共配套用房 1000 平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积 1000 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

2. 关于《龙华区观湖街道庆盛工业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12月2日

更新单元位于龙华区观湖街道，处于平安路西侧，紧邻有轨电车站——石角头站。更新单元用地面积 16414.3 平方米，拆除用地面积 15081.9 平方米，其中开发建设用地面积 9106.7 平方米。规划容积 66880 平方米，其中产业研发用房 46820 平方米（含创新型产业用房 5620 平方米），产业配套用房 17760 平方米（含小型商业服务设施 1000 平方米，配套宿舍 16760 平方米），公共配套设施 2300 平方米（含文化活动室 1000 平方米、社区警务室 150 平方米、再生资源回收站 60 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、公共厕所 70 平方米、社区级公共配套用房 1000 平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积 450 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年12月13日



（四）龙岗区

1. 关于《龙岗区龙城街道黄阁坑工业区南片城市更新单元规划修改（草案）》的公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 4 日

（一）项目概况

龙岗区龙城街道黄阁坑工业区南片城市更新单元位于大运新城北区，黄阁路与清霞路交叉口西北，拆除范围用地面积 145048.6 平方米，开发建设用地面积 91149.9 平方米（含划入零星用地 22.6 平方米）。

（二）修改原则

现在规划统筹研究基础上开展本次规划修改，在保证总开发强度不变、各分项功能建筑面积总量不变、配套设施及创新型产业用房建筑面积总量不减少的前提下，对各分地块的经济技术指标进行调配，实现契合城区发展条件以及充分对接黄阁坑工业区南、北片区规划统筹的目标。

（三）修改内容

1、因技术误差，沿清霞路一侧存在 22.6 平方米开发建设用地位于拆除范围以外，本次规划修改将该部分用地作为零星用地在更新单元开发建设用地中予以明确。

2、修改各分地块指标：07 地块计容积率建筑面积由 77950 平方米减少为 42500 平方米，产业研发用房由 40850 平方米（含创新型产业用房 15880 平方米）减少为 40000 平方米，配套宿舍由 31100 平方米减少为 0 平方米，配套商业由 1000 平方米减少为 0 平方米，公共配套设施由 5000 平方米减少为 2500 平方米，容积率由 5.4 修改为 3.0；08 地块计容积率建筑面积由 33300 平方米减少为 20000 平方米，产业研发用房由 7500 平方米增加为 20000 平方米，配套宿舍由 21800 平方米减少为 0 平方米，配套商业由 4000 平方米减少为 0 平方米，容积率由 2.5 修改为 1.6；09 地块计容积率建筑面积由 69050 平方米增加为 88210 平方米，产业研发用房由 41240 平方米减少为 0 平方米，配套宿舍由 21810 平方米增加为 74710 平方米，配套商业由 3000 平方米增加为 8000 平方米，公共配套设施由 3000 平方米增加为 5500 平方米，容积率由 5.2 修改为 6.7；10 地块计容积率建筑面积由 147940 平方米增加为 160440 平方米，产业研发用房由 135440 平方米增加为 147940 平方米（含创新型产业用房 15880 平方米），容积率由 10.7 修改为 11.6；11 地块计容积率建筑面积由 105100 平方米

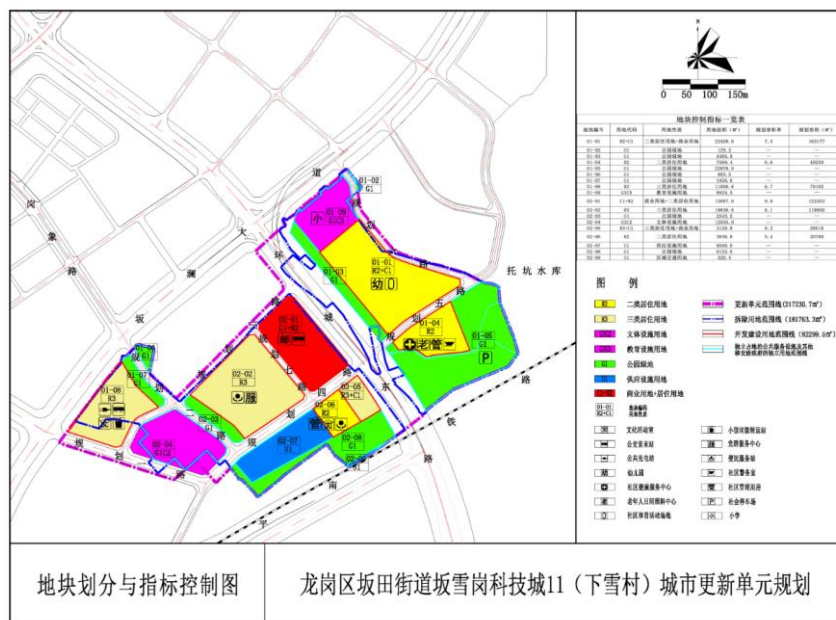
增加为 122190 平方米，产业研发用房由 92600 平方米增加为 109690 平方米，容积率由 7.5 修改为 8.8。

3、修改公共服务设施位置：将轨道站点出入口由 10 地块调整至 11 地块，将文化活动室由 07 地块调整至 09 地块。

4、修改地上建筑空间控制内容：考虑各地块实际开发强度和出入口需求，减少 07 地块东侧、09 地块西侧各一处车行出入口，07 地块西侧、09 地块东侧、10 地块西侧、11 地块西侧分别增加一处车行出入口；公共开放空间规模和内容不变，形状和位置进行优化，由 08 地块中部调整至 08 地块西北侧；取消业勤二路两侧 15 米建筑退线控制，相关退线要求按《深标》核定；增加预留 09 地块北向、11 地块西向开设公共架空连廊的接口。

5、修改地下建筑空间控制内容：地下开发范围由各地块地下两层开发修改为整体三层开发，相关退线要求按《深标》核定，停车位按照南片区片区二整体核算、统一布局。各地块间通过地下通道联通，同时增加预留 09、11 地块与北侧地块地下空间联通的接口。

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年11月11日



3. 关于《布吉街道木棉湾入口城市更新单元规划修改（草案）》的公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 11 月 25 日

木棉湾入口片区城市更新单元位于布吉街道，北临龙岗大道，东临规划翔鸽路，南邻规划兴龙路。

修改事项主要为在不增加已批更新单元规划经营性指标，且保证一期及更新项目总体贡献公共利益用地面积不减少的前提下，对更新单元的分期方案、规划支路线位及宽度、用地划分及分地块指标等内容进行了修改。具体修改事项为：

1、将一期拆除范围由 44223.4 m²修改为 40752.0 m²，减少 3471.4 m²；二期拆除范围由 16852.5 m²修改为 20323.9 m²，增加 3471.4 m²。

2、为保证一期贡献的公共利益用地面积不减少，将规划一路由 12m 拓宽至 15m，并增加东侧公园绿地 2396.7 m²。公共利益用地总共增加 2756.8 m²。

3、地块分项指标修改：

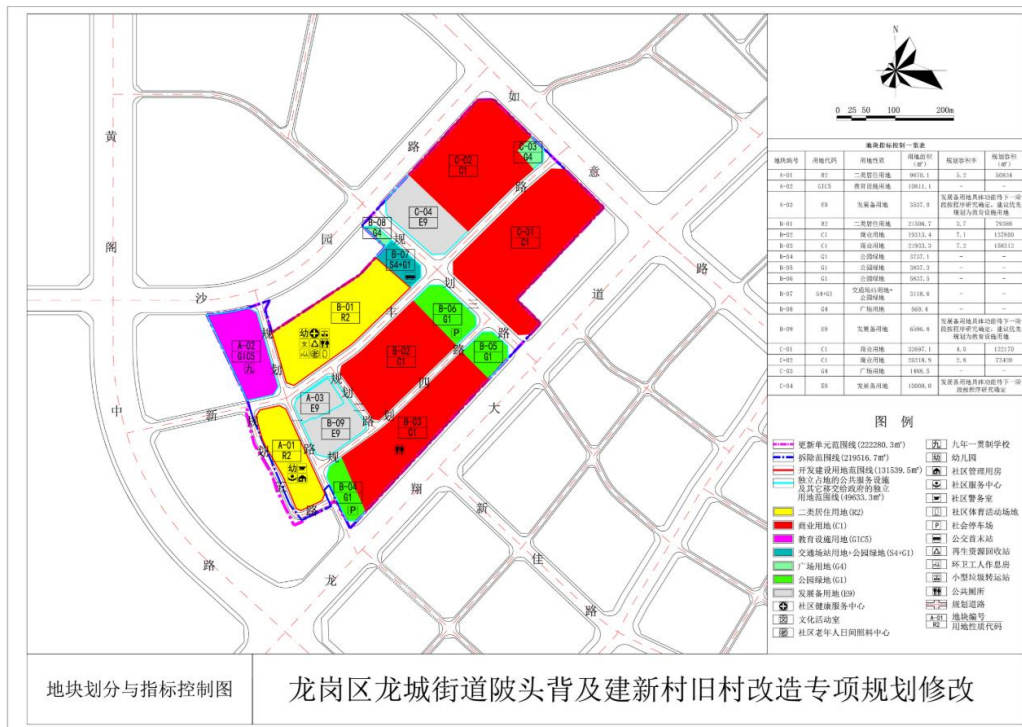
（1）将已批规划 01-02 地块开发建设用地面积 20209.0 m²修改为 17452.2 m²，减少 2756.8 m²，商业、办公及酒店建筑面积 75620 m²修改为商业、办公及旅馆业建筑面积 69950 m²，减少 5670 m²，计容积率建筑面积 157170 m²修改为规划容积 151500 m²，规划容积率由 7.78 修改为 8.7。

（2）将已批规划 01-01 地块商业、办公及酒店建筑面积 86860 m²修改为商业、办公及旅馆业建筑面积 92530 m²，增加 5670 m²，另将已批规划不计容的地下公共充电站 700 m²，纳入本次 01-01 地块规划容积统计，计容积率建筑面积 88810 m²修改为规划容积 95180 m²，容积率 9.03 修改为规划容积率 9.7。

（3）综上，本次更新单元开发建设用地面积由 36513.7 m²修改为 33756.9 m²，减少的开发建设用地 2756.8 m²调整为公共利益用地，计容积率建筑面积 262860 m²修改为规划容积 263560 m²，容积率由 7.2 修改为 7.8。

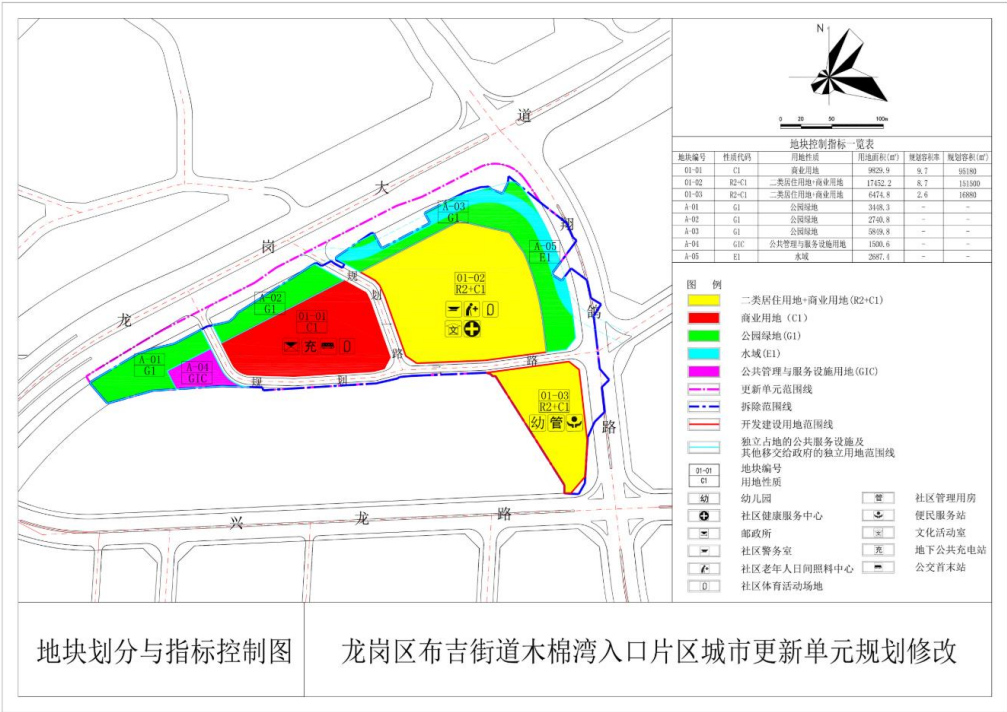
4. 龙城街道黄阁坑工业区南片城市更新单元规划修改和龙城街道陂头背及建新村旧村改造专项规划修改的公告

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年11月26日



5. 关于《布吉街道木棉湾入口片区城市更新单元规划修改》的公告

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 12 月 24 日



（五）宝安区

1. 关于《宝安区西乡街道冠德工业区城市更新单元规划修改（草案）》的公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 11 月 11 日

一、项目区位

项目位于宝安区西乡街道,南邻城市支路铁仔路,东靠城市支路西发工业路。

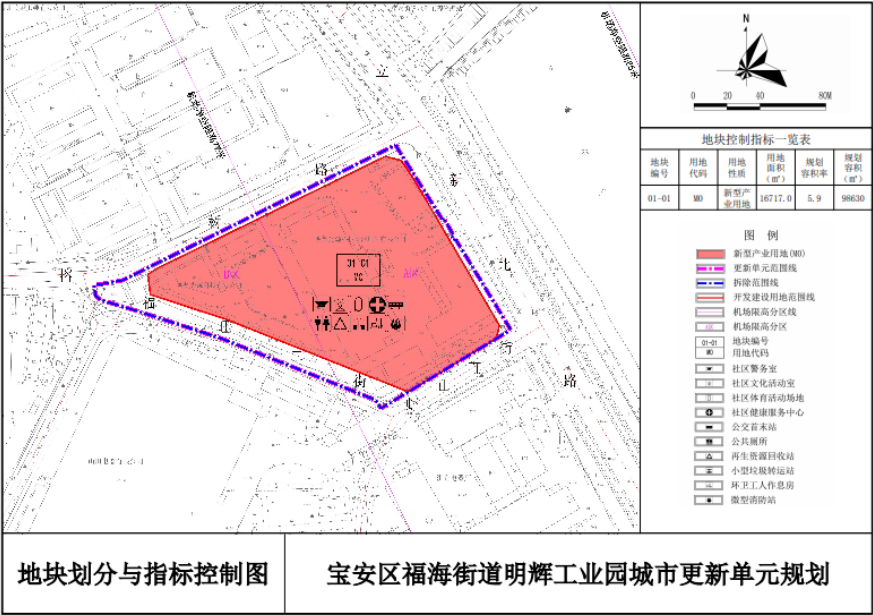
二、规划修改内容

根据已批更新单元规划,本项目更新单元范围用地面积 15507.1 平方米,开发建设用地面积 12380.8 平方米。本次规划修改将开发建设用地范围、更新单元范围与 A108-0795 宗地重叠的 27.6 平方米用地、与 A108-1087 宗地重叠的 13.4 平方米用地、与 A108-0118 宗地重叠的 55.8 平方米用地及未完善征转手续用地 29.6 平方米调出开发建设用地范围、更新单元范围。规划修改后项目更新单元范围面积 15380.8 平方米,开发建设用地面积 12254.4 平方米,规划容积相应减少 760 平方米,其中厂房建筑面积减少 530 平方米,宿舍建筑面积减少 230 平方米。规划修改后建筑总量不增加,且移交给政府的公共利益用地、政策性用房及配建的公共配套设施不减少。

本项目更新单元规划修改事项审批通过后,应与《宝安区人民政府办公室关于<宝安区西乡街道冠德工业区城市更新单元规划>审批情况的通知》(深宝府办〔2019〕11 号)内容同时使用方可有效。

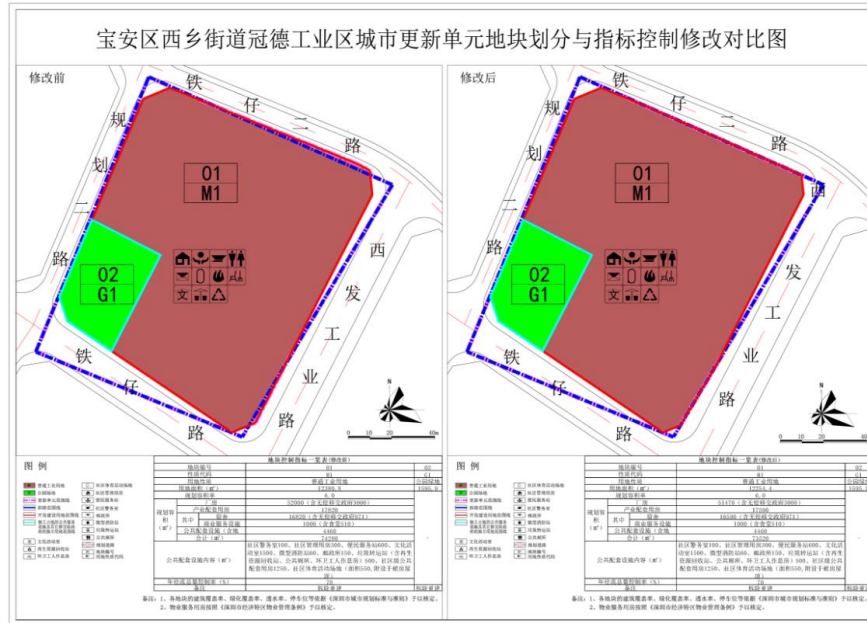
2. 关于《宝安区福海街道明辉工业园城市更新单元规划》的公告

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 11 月 19 日



3. 关于宝安区西乡街道冠德工业区城市更新单元规划修改的公告

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 11 月 20 日



4. 关于《宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元规划（草案）》的公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 20 日

项目位于宝安区福永街道,位于城市主干路福永大道与城市次干路怀德南路交汇处,处于轨道 12 号线怀德站 500 米辐射范围。拆除范围用地面积为 279104.1 平方米,开发建设用地面积 180381.1 平方米,规划容积 1197710 平方米。其中住宅 563750 平方米(含保障性住房 89200 平方米),商业、办公及旅馆业建筑 387100 平方米(含酒店 40000 平方米),商务公寓 138100 平方米(含人才公寓 25540 平方米),地下商业 71920 平方米,公共配套设施(含地下)36840 平方米(含社区警务室 400 平方米;社区管理用房 300 平方米;社区服务中心(社区服务站)400 平方米;社区菜市场 1000 平方米;文化活动中心 8000 平方米(含青少年活动中心 4000 平方米、影剧院 2000 平方米、文化活动室 2000 平方米);12 班幼儿园 4000 平方米(占地 4000 平方米);18 班幼儿园 6000 平方米(占地 6000 平方米);社区健康服务中心 1600 平方米;社区老年人日间照料中心 1500 平方米(两处);公交首末站 8400 平方米(两处);公共充电站 1100 平方米;汇聚机房(地下)250 平方米;垃圾转运站 670 平方米(含公共厕所两处,每处 120 平方米);微型消防站 120 平方米;社区级公共配套用房 3100 平方米(优先作为社区党群服务中心);社区体育活动场地 6000 平方米(两处,不计容);社会停车场(120 个停车位);另外,结合 A-03 地块公园绿地设置变电站 1 处,建筑面积 3500 m²。

5. 关于《宝安区沙井街道共和第三工业片区城市更新单元规划（草案）》的公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 20 日

项目位于宝安区沙井街道,处在四条城市道路(北环路、福和路、新和大道、松福大道)围合之处。该项目的拆除用地面积 63775.0 平方米,开发建设用地面积 47402.3 平方米,计容建筑面积 279236 平方米。其中厂房 103990 平方米;产业研发用房 91476 平方米(含创新型产业用房 10978 平方米);产业配套用房 72360 平方米(含商业服务设施 25000 平方米(含食堂 3000 平方米)、宿舍 47360 平方米);公共配套设施 11410 平方米(含社区管理用房 1 处,建筑面积 300 平方米;社区警务室 1 处,建筑面积 100 平方米;便民服务站 1 处,建筑面积 400 平方米;社区健康服务中心 1 处,建筑面积 1400 平方米;文化活动室 1 处,建筑面积 2000 平方米;公交首末站 1 处,建筑面积 3200 平方米;公共充电站 1 处,建筑面积 700 平方米;邮政所 1 处,建筑面积 150 平方米;小型垃圾转运站 1 处,建筑面积 480 平方米;公共厕所 1 处,建筑面积 110 平方米;再生资源回收站 1 处,建筑面积 80 平方米;环卫工人作息房 1 处,建筑面积 20 平方米;微型消防站 1 处,建筑面积 120 平方米;汇聚机房(地下)1 处,建筑面积 250 平方米;社区级公共配套用房 1 处,建筑面积 2100 平方米;社区体育活动场地 1 处,占地面积 2000 平方米(不计容))。

6. 关于《宝安区松岗街道溪头第一、二工业区城市更新单元规划（草案）》的公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 20 日

项目位于宝安区松岗街道广深公路与沙江路交汇处的西北侧。更新单元用地面积 159927.6 平方米,拆除范围用地面积 153927.2 平方米,开发建设用地面积 89125.0 平方米,规划容积 707868 平方米。其中住宅 81497 平方米(含房屋征收安置房 14340 平方米),商业、办公及旅馆业建筑 33814 平方米(含地下商业 10000 平方米),产业研发用房 330264 平方米(含创新型产业用房 39632 平方米),厂房 82566 平方米,产业配套用房 155467 平方米(含商业服务设施 29480 平方米(含食堂 6400 平方米、地下商业 6000 平方米),宿舍 125987 平方米),公共配套设施(含地下)24260 平方米(含社区老年人日间照料中心 1000 平方米、12 班幼儿园 3960 平方米(占地 4300 平方米)、便民服务站 500 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区健康服务中心 1400 平方米、公交首末站 6800 平方米(两处)、公共充电站 1400 平方米(地下附建)、社区警务室 100 平方米、文化活动室 2000 平方米、消防站 4000 平方米、邮政所 150 平方米、社区级公共配套用房 2650 平方米)。

7. 关于《宝安区沙井街道东塘旧村片区城市更新单元规划（草案）》的公示

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 29 日

项目位于沙井街道,东临环镇路,西临沙井大街,南临新沙路,北临明珠二路,更新单元用地面积 140868.2 平方米,拆除用地面积 111035.0 平方米,开发建设用地面积 61720.2 平方米,规划容积为 449452 平方米,其中住宅 360909 平方米(含保障性住房 40302 平方米),商业、办公及旅馆业建筑 59253 平方米,地下商业 9000 平方米,公共配套设施(含地下)20290 平方米(含 18 班幼儿园建筑面积 6000 平方米,占地面 6000 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 100 平方米、便民服务站 400 平方米、文化活动室 1500 平方米、社区健康服务中心 1400 平方米、社区老年人日间照料中心 1000 平方米、公交首末站 3900 平方米、社区菜市场 1000 平方米、邮政所 150 平方米、微型消防站 120 平方米、小型垃圾转运站 480 平方米、再生资源回收站 100 平方米、公共厕所 120 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、新增社区级公共配套用房 2350 平方米、地下公共充电站 1100 平方米、地下片区汇聚机房 250 平方米、社区体育活动场地占地 3000 平方米)。

（六）坪山区

1. 关于坪山区坪山街道宝山南片区城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 15 日

项目位于坪山街道六联社区，东临规划联祥路，西临规划东城路，南临规划坪迎路，北临深汕路。更新单元用地面积 190136.1 平方米，拆除范围用地面积 175161.2 平方米，开发建设用地面积 98617.6 平方米，规划容积为 658810 平方米，其中住宅 470680 平方米（含保障性住房 67600 平方米），商业及办公 161920 平方米（含商业文化设施 8100 平方米和社区菜市场 1000 平方米），公共配套设施（含地下）26210 平方米（含 12 班幼儿园 1 所，建筑面积 3600 平方米，占地面积 3600 平方米；18 班幼儿园 1 所，建筑面积 5400 平方米，占地面积 5400 平方米；社区管理用房 300 平方米；社区警务室 50 平方米；便民服务站 500 平方米；文化活动室两处共 4200 平方米；党群服务中心 1890 平方米；社区健康服务中心 1450 平方米；社区老年人日间照料中心 1000 平方米；公交首末站 6000 平方米；邮政所 150 平方米；垃圾转运站 350 平方米；再生资源回收站 80 平方米；公共厕所 100 平方米；环卫工人作息房 40 平方米；公共停车场 200 个车位；地下公共充电站 1100 平方米），另配社区体育活动场地占地面积 7230 平方米。

2. 关于坪山区坑梓街道新兴街片区城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 11 月 27 日

该更新单元位于坪山区坑梓街道，东临白石路，西临龙兴南路，南临坪山大道，北临深汕高速。更新单元用地面积为 169930.6 平方米，拆除用地面积 159082.1 平方米，开发建设用地面积 86218.1 平方米。计容积率建筑面积为 570000 平方米，其中住宅 407260 平方米（含保障性住房 47240 平方米），商业、办公及旅馆业 139650 平方米（含社区菜市场 1000 平方米），公共配套设施（含地下）23090 平方米（含 9 班幼儿园 2700 平方米、占地 2700 平方米，18 班幼儿园 5400 平方米、占地 5400 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 50 平方米，便民服务站 600 平方米，文化活动室 3490 平方米，社区健康服务中心 1250 平方米，社区老年人日间照料中心 1090 平方米，党群服务中心 1870 平方米，邮政所 130 平方米，小型垃圾转运站 320 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，公共厕所 90 平方米，再生资源回收站 80 平方米，公交首末站 4600 平方米，地下充电站 1100 平方米），另配社区体育活动场地占地面积 6000 平方米。

3. 关于坪山区龙田街道村田科技项目城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 12 月 5 日

村田科技项目城市更新项目位于龙田街道，东靠翠景路，北邻锦绣中路。更新单元综合整治范围用地面积 52250 平方米，开发建设用地面积 51881.8 平方米，其中：局部拆建范围用地面积 5000 平方米，空地扩建范围用地面积 27432.4 平方米，现状保留范围用地面积 19449.4 平方米。综合整治后，局部拆建范围内新建建筑面积 18690 平方米，空地扩建范围内新建建筑面积 25444 平方米，现状保留范围内建筑面积 86946 平方米。更新单元计容积率总建筑面积为 131080 平方米，其中，产业生产用房 107956 平方米，产业配套用房 22477 平方米（仓库 821 平方米，配套办公 10000 平方米，其他配套 11656 平方米），辅助性公用设施 647 平方米。

4. 关于坪山区龙田街道主力工业区城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 12 月 12 日

项目位于龙田街道，北部地块东临规划言西路，西至荔景北路，南至金牛西路、北临规划锦祥二路；南部地块东临燕子岭四路，西至燕子岭五路，南至燕子岭五路、北临金牛西路。更新单元用地面积 173955.8 平方米，拆除范围用地面积 173760.5 平方米，开发建设用地面积 140044.1 平方米，规划容积为 615357 平方米，其中工业厂房（含工业配套设施）433077 平方米，住宅 154465 平方米（含保障性住房 46340 平方米），商业 9500 平方米（含社区菜市场 500 平方米），公共配套设施（含地下）18315 平方米（含 12 班幼儿园 1 所，建筑面积 3600 平方米，占地面积 3600 平方米；社区管理用房 300 平方米；警务室 100 平方米；文化活动室共 3630 平方米（两处，一处 1300 平方米，一处 2330 平方米）；党群服务中心 3055 平方米；便民服务站 400 平方米；社区健康服务中心 1000 平方米；社区老年人日间照料中心 750 平方米；公交首末站 3300 平方米；邮政所 100 平方米；垃圾转运站 270 平方米（含再生资源回收站及公共厕所）；环卫工人作息房 10 平方米；公共停车场 4031 个车位；地下公共充电站 1800 平方米（两处，一处 700 平方米，一处 1100 平方米），社区体育活动场地占地 3000 平方米。

5. 关于坪山区石井街道望牛岗片区城市更新单元规划（草案）的公示

发布单位：坪山区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019 年 12 月 27 日

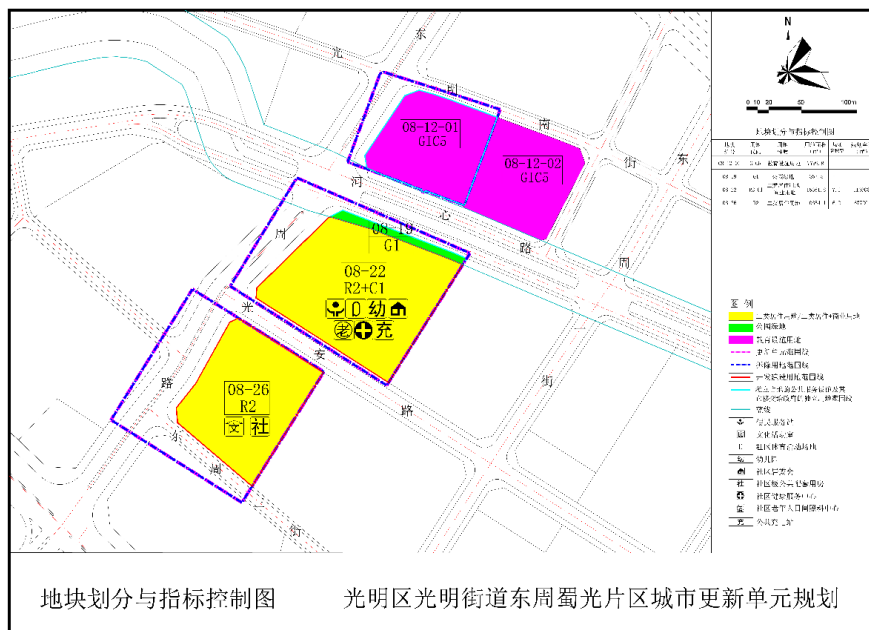
该更新单元位于坪山区石井街道，东临绿荫南路，西邻坪山湿地公园，南临坪山河，北临金牛西路。更新单元用地面积为 99024.1 平方米，拆除用地面积 68862.4 平方米，开发建设用地面积 43150.0 平方米（含划入国有未出让零星用地 3000 平方米）。规划容积为 285100 平方米，其中住宅 191310 平方米（含保障性住房 14130 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 78810 平方米（含商业文化设施 3950 平方米），公共配套设施（含地下）14980 平方米（含 1 所 18 班幼儿园 5400 平方米、占地 5400 平方米，社区老年人日间照料中心 750 平方米，社区健康服务中心 1000 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 2200 平方米，邮政所 150 平方米，小型垃圾转运站（含再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房）480 平方米，社区级预留公共配套用房 2350

平方米（含熟食中心不低于 500 平方米），地下公共充电站 700 平方米，党群服务中心 1200 平方米），另配社区体育活动场地占地面积 3000 平方米。

（七）光明区

1. 关于《光明区光明街道东周蜀光片区城市更新单元规划》的公告

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019 年 11 月 6 日



（八）盐田区

1. 关于盐田区梅沙街道小梅沙片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 11 月 8 日

项目位于深圳市盐田区梅沙街道，北侧紧邻小梅沙村和盐坝高速，东侧为新海洋世界（在建），西侧为万科天琴湾别墅区，南侧靠近大鹏湾。更新单元用地面积 246844.3 平方米，拆除范围用地面积 189679.2 平方米，落实公共利益用地面积为 43236.1 平方米。开发建设用地面积 146443.1 平方米（含划入国有未出让零星用地 154.3 平方米），规划容积为 465800 平方米（容积率 3.2），其中住宅 100000 平方米（含保障性住房 20400 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 239960 平方米，游乐设施 10150 平方米，地下商业 50000 平方米，商务公寓 48790 平方米（含人才公寓 8790 平方米），公共配套设施 16900 平方米（含 6 班幼儿园 1600 平方米、占地 1800 平方米，社区党群服务中心 650 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区服务中心 600 平方米，社区警务室 50 平方米，文化活动室 2000 平方米，社区健康服务中心和紧急救助中心 2500 平方米，社区老年人日间照料中心 1000 平方米，公共厕所 320 平方米，4 处每处 80 平方米，公交首末站 3400 平方米，公共充电站 1100 平方米，社区级公共配套用房 3230 平方米），另配建社区体育活动场地占地面积 3000 平方米，社会停车场（库）1125 个。

三、城市更新单元实施主体确认概况

2019年11月-12月,深圳十个辖区内各有项目进行城市更新单元实施主体公示,其中,罗湖区(2例)、南山区(1例)、福田区(2例)、龙华区(2例)、龙岗区(1例)、宝安区(2例)、盐田区(3例),详情如下:

(一) 罗湖区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019年12月3日	罗湖区	清水河街道	清水河街道华润智地文创中心城市更新单元	华润(深圳)有限公司
2	2019年12月4日	罗湖区	东晓街道	东晓街道水贝国际珠宝交易广场城市更新单元二期	深圳市佳兆业三顺实业发展有限公司

(二) 南山区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019年12月18日	南山区	南头街道	南头街道田厦南新路西片区城市更新项目	深圳卓越南山房地产开发有限公司、深圳市田厦实业股份有限公司

(三) 福田区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019年11月19日	福田区	华富街道	华富街道三星工业区城市更新单元一期	深圳市易理房地产开发有限公司
2	2019年12月26日	福田区	沙头街道	福田区沙头街道金地工业区域城市更新单元一期	深圳市金地新沙房地产开发有限公司

(四) 龙华区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019 年 11 月 18 日	龙华区	福城街道	福城街道观澜中心西片区城市更新项目（二期）	深圳市福民合建投资有限公司
2	2019 年 12 月 11 日	龙华区	民治街道	民治街道伟特工业区城市更新项目	深圳市鸿龙泰投资有限公司

(五) 龙岗区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019 年 12 月 20 日	龙岗区	平湖街道	平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元一期	深圳市鼎宏投资发展有限公司

(六) 宝安区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019 年 11 月 7 日	宝安区	石岩街道	石岩街道田心工业区城市更新项目	深圳市恒居和信房地产开发有限公司
2	2019 年 12 月 31 日	宝安区	福永街道	福永街道凤凰社区第一工业区城市更新项目（一期、二期）	深圳市凤凰股份合作公司、深圳市凤凰房地产开发投资有限公司

(七) 盐田区

序号	日期	区划	街道	更新单元名称	实施主体
1	2019 年 11 月 14 日	盐田区	盐田街道	盐田街道金斗岭工业区城市更新单元	深圳市鹏广达新城市投资发展有限公司

2	2019 年 11 月 14 日	盐田 区	沙头角街道	沙头角街道恩上村城市更新 单元	深圳市和谐地产有 限公司
3	2019 年 11 月 22 日	盐田 区	盐田街道	盐田街道金斗岭工业区城市 更新单元	深圳市鹏广达新城 市投资发展有限公 司

四、城市更新单元用地批复概况

2019 年 11 月-12 月，深圳十个辖区内各有城市更新项目进行用地审批，其中，罗湖区（2 例）、南山区（1 例）、福田区（3 例）、龙岗区（3 例）、宝安区（10 例）、光明区（2 例），详情如下：

（一）罗湖区

序号	日期	区划	街道	项目名称	用地单位	土地用途	用地面积
1	2019 年 10 月 18 日（公布时间为 2019-11-1）	罗湖区	翠竹街道	翠竹街道太宁路金钻豪园城市更新单元一期 1-01-01 地块城市更新项目	深圳新华城房地产有限公司	二类居住用地	19450 平方米
2	2019 年 11 月 6 日	罗湖区	笋岗街道	罗湖区笋岗街道深业泰富地块城市更新单元 03 地块	深业泰富物流集团股份有限公司	商业用地	8807.3 平方米

（二）南山区

序号	日期	区划	街道	项目名称	用地单位	土地用途	用地面积
1	2019 年 12 月 9 日	南山区	南山街道	南油工业区福华厂区城市更新项目	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	/	/

（三）福田区

序号	日期	区划	街道	项目名称	用地单位	土地用途	用地面积
1	2019 年 11 月 11 日	福田区	梅林街道	中粮金帝食品厂区城市更新单元项目	中粮(深圳)智汇置业有限公司	新型产业用地	24147.35 平方米

2	2019年 11月11日	福田区	梅林街道	梅林街道上梅林美 视地块	深圳市泰源商 务服务有限公司	新型产业用 地	7132.1 平方米
3	2019年 12月2日	福田区	梅林街道	梅林街道梅林宾馆 地块城市更新单元	深圳市财富房 地产开发有限公 司	商业用地	4368.99 平方 米

(四) 龙岗区

序号	日期	区划	街道	项目名称	用地单位	土地用途	用地面积
1	2019年 12月16日	龙岗区	龙城街道	龙城街道黄阁坑 工业区南片城市 更新单元片区二	深圳市碧海投资 发展有限公司	新型产业 用地	68763.5 平方米
2	2019年 12月16日	龙岗区	龙岗街道	龙岗街道南联简 一、简二、黄龙 坡片区城市更新 单元一期	深圳市水榭花都 房地产有限公司	二类居 住用地+ 商业用地	38450.3 平方米
3	2019年 12月16日	龙岗区	吉华街道	吉华街道三联片 区城市更新单元 一期	深圳市招商安业 投资发展有限公 司	二类居住 用地	43068 平方米

(五) 宝安区

序号	日期	区划	街道	项目名称	用地单位	土地用途	用地面积
1	2019年 11月7日	宝安区	松岗街道	松岗街道红星旧 工业区城市更新 单元(一期)	深圳市新世界房 地产开发有限公 司	二类居住 用地	38244.4 平方米

2	2019 年 11 月 7 日	宝安区	燕罗街 道	燕罗街道罗田第 一工业区城市更 新单元建设用地	深圳市罗田尖莎 咀投资发展有限 公司	新型产业 用地	/
3	2019 年 12 月 20 日	宝安区	航城街 道	航城街道固戍维 尔康地块城市更 新项目	深圳市恒一德贸 易有限公司	一类工业 用地	20197.4 平方米
4	2019 年 12 月 20 日	宝安区	石岩街 道	石岩街道田心工 业区城市更新项 目	深圳市恒居和信 房地产开发有限 公司	商业用地	21858.5 平方米
5	2019 年 12 月 20 日	宝安区	新桥街 道	新桥街道万丰社 区南山工业区及 万丈埔工业区(一 区)片区更新单元	深圳市海岸新城 投资有限公司	地下空间	3418.24 平方米
6	2019 年 12 月 20 日	宝安区	新桥街 道	新桥街道万丰社 区南山工业区及 万丈埔工业区(一 区)片区更新单元	深圳市宝安区新 桥街道办事处	地下空间	6501.64 平方米
7	2019 年 12 月 20 日	宝安区	航城街 道	航城街道百灵达 工业区城市更新 项目	深圳市景佳城市 更新有限公司	二类居住 用地	35239.1 平方米
8	2019 年 12 月 20 日	宝安区	沙井街 道	沙井街道衙边工 业区城市更新项 目	深圳市汇泽万丰 房地产开发有限 公司	新型产业 用地	42120.6 平方米
9	2019 年 12 月 20 日	宝安区	松岗街 道	松岗街道沙浦工 业片区城市更新 单元三期 A 项目	深圳市沙浦巨帆 投资有限公司	二类居住 用地、一 类工业用 地+商业 用地	56105.1 平方米

10	2019 年 12 月 20 日	宝安区	石岩街道	石岩街道艾美特 工业区城市更新 单元	深圳市宝安 TCL 海创谷科技园发 展有限公司	地下空间	投影面积 151.97 平 方米
----	------------------------	-----	------	--------------------------	-------------------------------	------	---------------------

(六) 光明区

序号	日期	区划	街道	项目名称	用地单位	土地用途	用地面积
1	2019 年 11 月 6 日	光明区	马田街道	马田街道龙豪榕 康片区城市更新 项目二 02 地块	深圳市沧然实业 发展有限公司	商业用地	6999.96 平方米
2	2019 年 11 月 6 日	光明区	光明街道	光明街道伶伦提 可乐旧工业区城 市更新项目 01-01 地块	深圳市信诚盈合 房地产有限公司	二类居住 用地+商 业用地	22340.1 平方米

五、集体用地平台交易概况

深圳市政策规定自2016年8月31日起集体土地参与城市更新项目引进合作开发商需通过交易平台。2019年11月-12月，龙华区、宝安区及龙岗区有集体资产交易招商及成交公告，详情如下：

（一）龙华区

1. 招商公告

序号	公告期间	区划	街道	项目名称	项目基本情况	委托人
1	公告日期：2019年12月9日 谈判时间：2019年12月19日10:00	龙华区	观澜街道	深圳市桂花股份合作公司城市更新外部移交公共设施用地及桂花小学留用土地（指标）交易项目	1. 城市更新外部移交公共设施用地位于深圳市龙华区桂香社区内，用地面积 17422.88 平方米。其中，用地面积 5013.35 平方米地块属于股份合作公司自有，股份合作公司在地上建设了建筑面积 5765.81 平方米物业等；用地面积为 9503.68 平方米地块，股份合作公司已于 2000 年 2 月 25 日通过签订合同书的形式转让给香港展成磁电有限公司并已足额收取了土地价款，香港展成磁电有限公司在该地块上建设了建筑面积 6554.87 平方米物业等；用地面积为 892.24 平方米地块，股份合作公司已于 2002 年 4 月 8 日通过签订《土地租赁合约》的形式转让给郭海权并已足额收取了土地价款，郭海权在该地块上建设了建筑面积 1021.38 平方米的物业等；剩余用地面积 2013.61 平方米属于股份合作公司所有的空地、巷道等。 2. 桂花小学土地位于深圳市龙华区观澜街道桂花路 178 号，用地面积 19212.51 平方米，根据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》，股份合作公司可获得留用土地（指标）约 5763.75 平方米。	深圳市桂花股份合作公司

2. 交易结果公告

序号	日期	区划	街道	项目名称	委托人	成交单位
1	2019 年 12 月 23 日	龙华 区	福城 街道	深圳市龙华区福城街道桔塘社区钟嘉工业区城市更新项目	深圳市观澜大水坑 股份合作公司	深圳市福安美地 实业有限公司
2	2019 年 12 月 13 日	龙华 区	观湖 街道	深圳市长安围股份合作公司 6-014 地块城市更新外部移交公共设施用地交易项目	深圳市长安围股份 合作公司	深圳市牛湖新城 房地产开发有限 公司
3	2019 年 12 月 10 日	龙华 区	福城 街道	深圳市龙华区福城街道福民社区康旭工业区城市更新项目	深圳市福民长湖头 股份合作公司	深圳市康旭美地 实业有限公司
4	2019 年 11 月 7 日	龙华 区	大浪 街道	深圳市龙华区大浪浪口宝龙山庄城市更新项目	深圳市大浪浪口股 份合作公司	深圳特发宝龙投 资发展有限公司

(二) 宝安区

1. 招商公告

序号	公告期间	区划	街道	项目名称	项目基本情况	委托人
1	公告日期: 2019 年 12 月 10 日 截标日期: 2020 年 1 月 9 日 09:30	宝安区	福永街道	深圳市福围股份合作公司福围第二工业区城市更新开发项目	位于深圳市宝安区福永街道，东临怀德南路，南临福围中路，西临福围路，北临下十围路。根据《深圳市宝安 103-01&04 号〔福永中心片区〕法定图则》，土地初步规划为商业用地、居住用地、道路用地。福围第二工业区范围用地约 63723.45 平方米，土地上同时覆盖了征地返还用地指标和非农用地指标，征地返还用地指标和非农用地指标的权属单位均为招标方。现状永久建筑面积约 100,659.15 平方米，建筑物类型为工业厂房、工业配套用房。	深圳市福围股份合作公司
2	公告日期: 2019 年 12 月 20 日 截标日期: 2019 年 12 月 31 日 10:00	宝安区	福海街道	深圳市宝安区福海街道桥头社区开利厂片区城市更新项目	位于深圳市宝安区福海街道桥头社区宝安大道与桥和路交汇处西北角，距桥头地铁站 300 米，拆迁范围面积约 28,287.20 平方米，限高 48 米。现状为村民自建房屋、工业厂房和宿舍混杂组成，改造方向为商住。	深圳市桥头股份合作公司

2. 交易结果公告

序号	日期	区划	街道	项目名称	委托人	成交单位
1	2019 年 11 月 8 日	宝安 区	新安 街道	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 一期 B 项目	中国中电国际信息 服务有限公司	深圳市万科发展 有限公司
2	2019 年 11 月 14 日	宝安 区	福海 街道	深圳市宝安区福海街道新和社 区灶下涌改造城市更新项目	深圳市新一股份合 作公司	深圳市中惠达投 资控股有限公司
3	2019 年 11 月 21 日	宝安 区	松岗 街道	上头田村拆除重建类城市更新 项目	深圳市东方上头田 股份合作公司	深圳市家年投资 有限公司

(三) 龙岗区

1. 招商公告

序号	公告期间	区划	街道	项目名称	项目基本情况	委托人
1	公告日期： 2019 年 11 月 20 日 挂牌期满日 期：2019 年 12 月 9 日	龙岗 区	龙岗 街道 及龙 城街 道	深圳市龙 岗区龙腾 工业区 (二期) 城市更新 项目(一 期、二 期)合作 招商项目	深圳市龙岗区龙腾工业区(二期)城市更新项目位于深圳市龙岗区龙岗街道及龙城街道内,南侧邻近爱南路,东侧紧临德政路,北侧临龙岗大道,西侧临吉祥南路。项目于 2012 年 2 月 3 日列入《2011 年深圳市城市更新单元计划第四批计划》,拆迁范围用地为 393,144.9 平方米,更新单元规划建设用地面积 219,947.70 平方米,容积率 8.24,规划计容总建筑面积 1,811,375 平方米,其中住宅 770,000 平方米,商业、办公及旅馆业建筑面积 466,950 平方米,产业研发建筑面积 423,400 平方米,地下商业建筑面积 12,000 平方米,公共配套设施(含地下)37,125 平方米。龙腾工业区(二期)城市更新项目共分四期实施,本项目为一期、二期。本项目更新范围内的土地面积为 288,967.16 平方米,规划建设用地面积 157,948.6 平方米,规划计容总建筑面积 1,168,325 平方米,其中住宅 770,000 平方米,商业、办公及旅馆业建筑面积 220,200 平方米,产业研发建筑面积 137,200 平方米,产业配套用房面积 12,000 平方米,公共配套设施(含地下)28,925 平方米。本项目更新范围内的土地面积为 288,967.16 平方米,其中涉及龙城街道范围内土地面积 33,498.37 平方米不在本次招商范围内,其中涉及深圳市龙岗南联股份合作公司及深圳市南联圳埔投资发展有限公司土地面积为 255,468.79 平方米,包括国有已出让用地 99,292.28 平方米、已征转用地	深圳市 龙岗南 联股份 合作公 司

					20,256.07 平方米、未完善征转手续用地 135,920.44 平方米。	
2	自 2019 年 11 月 21 日 起至 2019 年 11 月 30 日止	龙岗 区	龙岗 街道	深圳市龙 岗区龙岗 街道南联 社区吓岗 二村城市 更新单元	深圳市龙岗区龙岗街道南联社区吓岗二村城市更新单元拟拆除用地范围约 24610.8 平方米。	深圳市 龙岗南 联股份 合作公 司
3	2019 年 11 月 21 日至 2019 年 11 月 30 日	龙岗 区	园山 街道	马六村片 区城市更 新项目	项目地处龙岗区园山街道保安社区惠盐路东侧，大康路南侧，根据《横岗老墟镇地区》法定图则规划为居住、工业等(包含法定图则规划 09-01、09-05、09-13、09-16、09-17、09-18、09-19 地块等)。本项目总占地面积约 13 万平方米，现状建筑物总面积约 16 万平方米(现状为私宅及厂房)。拟更新方向为商住、工业，更新范围为初步拟定，若因政府要求或规划需要，可根据需要对范围作相应调整，并最终经政府部门批准的范围为准。本项目中私宅部分属于不宜拆除重建的城中村，厂房部分位于工业区块线内，项目私宅部分属于综合整治区。2014 年经股份合作公司会议决策程序同意深圳市朗贤投资有限公司作为本项目的意向合作方，现股份合作公司行使解除权并通过竞争性谈判方式重新选择意向合作方。	深圳市 横岗保 安股份 合作公 司
4	自 2019 年 12 月 9 日 至 2019 年	龙岗 区	横岗 街道	深圳市龙 岗区横岗 街道六约 社区塘坑 金泉工业	深圳市龙岗区横岗街道六约社区塘坑金泉工业片区城市更新项目拆除范围占地面积约 17.5 万平方米，招商方用地面积为 43,186.47 m ²	深圳市 六约股 份合作 公司

	12 月 18 日 止			片区城市 更新项目		
5	自 2019 年 12 月 24 日 之日起至 2020 年 1 月 2 日止	龙岗 区	平湖 街道	深圳市龙 岗区平湖 街道新木 社区新围 仔村居住 片区城市 更新项目	深圳市龙岗区平湖街道新木社区新围仔村居住片区城市更新项目位于深圳市龙岗区平湖街道新木社区新围仔村居住片区，东至广深铁路西侧，南至宝富路，西至宝富路与大岭下北路交界处，北至大岭下北路，更新范围面积约 84126 平方米，拆除范围用地面积约为 70752.8 平方米（最终以政府审核批准的范围为准）。	深圳市 新木新 围仔股 份合作 公司

2. 交易结果公告

序号	日期	区划	街道	项目名称	委托人	成交单位
1	2019 年 11 月 14 日	龙岗 区	平湖街道	深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商项目	深圳市鹅公岭股份 合作公司	深圳市鼎宏投资 发展有限公司
2	2019 年 12 月 13 日	龙岗 区	龙岗街道 及龙城街 道	深圳市龙岗区龙腾工业区（二期）城市更新项目（一期、二期）合作招商项目	深圳市龙岗南联股 份合作公司	深圳市中龙信合 投资有限公司

六、土地整备利益统筹项目概况

2019 年 11 月-12 月，深圳宝安区和龙华区有土地整备利益统筹项目实施方案的公告，其中，宝安区 1 例、龙华区 1 例，详情如下：

序号	日期	区划	街道	项目名称	项目总用地面积 (m ²)	总补偿费用 (元)	留用土地指标 (m ²)
1	2019 年 12 月 30 日	宝安 区	石岩 街道	官田社区土地整 备利益统筹项目	135,520.79	34,411,594	18,148
2	2019 年 11 月 13 日	龙华 区	观澜 街道	观澜君子布土地 整备利益统筹项 目	161,194.36	40,098,076	32,238.88

第二节 其它资讯

1. 省厅举办《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（送审稿）》听证会

2019 年 11 月 29 日下午，省自然资源厅在广州举办《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（送审稿）》（下称《办法》）听证会。11 名来自省直有关部门的代表担任此次听证会听证陈述人，专家学者代表、政府机关代表、行业代表、社会组织代表及“三旧”改造原权利人等共计 10 名听证代表参加了听证会。

2. 2019 粤港澳大湾区“三旧”改造与城市更新年会

2019 年 11 月 28 日，由广东省自然资源厅指导，广东省三旧改造协会与南方报业传媒集团联合主办的新“城”就 新未来——2019 粤港澳大湾区“三旧”改造与城市更新年会在广州举行。省自然资源厅党组成员、副厅长张英奇出席会议并致辞。省内相关行业专家、权威人士在主题演讲环节和圆桌对话环节就“三旧”改造新趋势和新特点进行了热议，并针对“三旧”改造中的重点、难点问题发表独到见解。

3. 深圳市调整普通住房标准

自 2019 年 11 月 11 日起，深圳市对普通住房标准进行了调整，规定同时满足住宅小区建筑容积率 1.0 以上、单套建筑面积 144 平方米以下的住房为“普通住房”，本次调整主要是取消了之前的普通住房价格标准。这是在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，落实国家减税降费精神，充分考虑普通居民家庭合理住房消费而采取的一项举措。

4. 深圳可能取消商务公寓“只租不售”政策

根据《深圳市住房和建设局关于调整普通住房标准及商务公寓政策的报告》（深建字〔2019〕198 号），深圳市可能取消 2018 年 7 月 31 日“深四条”关于商务公寓“只租不售”的规定。截至目前，未见相关部门正式发文。

5. 深圳市举行 2019 年 11 月公共住房项目集中开工活动

2019 年 11 月 29 日，深圳市有 15 个项目 8000 多套公共住房在福田区安托山项目现场举行开工仪式。该次集中开工的项目涵盖了全市 7 个区，项目类型包括新供应用地、城市更新配建、招拍挂配建、公共设施配建、产业园区配建和“工改保”等。

6. 龙岗区首个平台公开选择合作方城市更新项目顺利完成交易

2019 年 11 月 14 日，平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商项目成交结果在深圳联合产权交易所网站上公示，成交人为深圳市鼎宏投资发展有限公司，这预示着龙岗区首个上平台公开选择合作方城市更新项目顺利完成交易。

7. 盐田区海涛花园被鉴定为 D 级危房的 2 号楼被依法拆除

2019 年 11 月 14 日，盐田区海涛花园被鉴定为 D 级危房的 2 号楼被依法正式拆除。海涛花园城市更新项目于 2010 年被列入深圳市城市更新计划，目前，该项目的签约工作仍在进一步推进中。

8. 城市更新和土地整备市区联席会在南山召开

2019 年 11 月 28 日，深圳市城市更新和土地整备局局长王爱朝同志率队到南山区南头古城项目现场调研，了解项目进展及推进过程中的重难点问题，并组织召开了城市更新和土地整备市区联席会议。市区两级更新整备部门就南山区北部片区历史用地处置方案、更新项目推进过程中的共性难题进行了深入探讨和研究，明确了解决思路和路径。

9. 城市更新和土地整备市区联席会在光明召开

2019 年 12 月 24 日，市城市更新和土地整备局局长王爱朝率队到光明区召开城市更新和土地整备市区联席会，市更新整备局和各区更新整备机构主要负责人参加。王爱朝局长一行来到轨道 13 号线公明车辆段片区调研，调研后与光明区服务对象进行座谈交流，并在光明区政府综合楼多功能会议厅召开市区联席会议。



「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