

房地产专业委法律资讯

2018年2月刊 总第7期

2018/3/12

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	1
《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》附图(修订)及解读.....	1
《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》及解读.....	6
【行业动态】	21
深圳公开出让三宗全年期自持一宗5年禁售住宅用地.....	21
广东省国土资源厅印发“三旧”用地报批材料清单及范本.....	23
福田区发布城市更新十三五规划文本，将划定34个更新统筹片区.....	32
【本委简介】	35
深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介.....	35

【新规速递】

《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》附图 (修订)及解读

市规划国土委关于施行《深圳市城市更新项目保障性住房配
建规定》附图(修订)的通知

深规土〔2018〕75号

市政府直属各单位、各区政府(新区管委会)、前海管理局:

《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》(以下简称《配建规定》)附图(修订)已经市政府备案同意,现予公布,自本通知发布之日起施行。依据《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》第十三条规定,城市更新单元规划在本通知发布之日前已经市规划国土部门审议通过的或已经区政府审议通过的,其配建基准比例取值按照《配建规定》原附图执行。

特此通知。

市规划国土委

2018年1月30日

《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》附图(修订)解读

一、修订背景和必要性

为落实我市保障性住房建设要求，拆除重建类城市更新项目须按《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（以下简称《配建规定》）配建一定比例保障性住房。为确保保障性住房配建空间范围的合理性与时效性，《配建规定》第十二条提出“建立保障性住房配建空间范围图动态修订机制，市规划国土部门可根据城市发展的需要及住房保障发展需要，对本规定附图进行修订，报市政府备案并公布后施行。”

《配建规定》实施以来，在保障我市保障性住房供应以及引导保障性住房向交通便利、公共配套齐全的地区合理布局发挥了积极作用，城市更新已成为我市保障性住房建设重要途径之一。

近期，我市城市重点区域、轨道交通规划与建设发生了新的变化，有必要对城市更新项目保障性住房配建规定的空间范围进行相应修订。基于此，在延续原配建范围划定主要思路的基础上，我委结合面临的新形势开展了修订工作，形成了《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》附图（修订）。

二、修订原则

（一）时效性原则

《配建规定》颁布以来，相关政府部门陆续编制了新的轨道交通规划和重点地区规划等，增加了新的轨道线位和产业园区，本次修订是根据新的规划与建设情况进行了适时的调整。

（二）全覆盖原则

为保障“十三五”规划人才住房和保障性住房建设筹集目标的实现，本次修订扩大了城市更新保障性住房配建比例地区范围，适用于所有改造为住宅和商务公寓的拆除重建类城市更新项目。

（三）职住平衡原则

考虑到以研发办公、生产中试等功能为主的产业园区，就业人口规模较大，对保障性住房需求大。本次修订适当增加了重点产业园区范围，缓解交通压力，促进产城融合。

三、修订内容

此次修订调整的保障性住房配建比例的一类地区主要是指：福田—罗湖、南山—前海、盐田、宝安、龙岗、光明、坪山、龙华等城市主、副中心区和规划以研发办公功能为主的重点产业园区内，且位于已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点 1000 米覆盖的地区。本次修订主要增加了福田 CBD 地区、清水河片区（范围扩大）、

广东自贸试验区前海片区、后海中心区、深圳湾超级总部基地、盐田河临港现代服务业产业带、宝安中心区、大运新城（范围扩大）、宝龙工业区、光明凤凰城（范围扩大）、坪山中心区等。一类地区总面积 247.61 平方公里，较修订前增加了 67.71 平方公里。

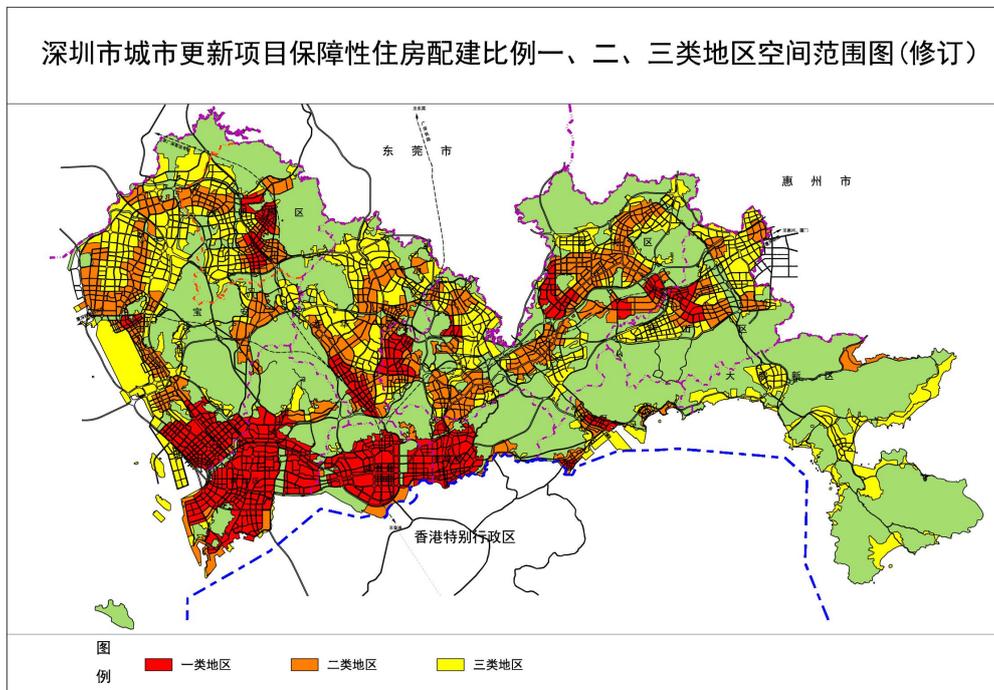
二类地区是指：除一类地区之外的城市主、副中心区，规划的重点产业园区，和已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点 1000 米覆盖地区。本次修订主要增加了空港新城、坝光国际生物谷、平湖金融与现代服务业基地，和轨道 6 号线支线、12 号线、13 号线、14 号线、16 号线站点 1000 米覆盖地区。二类地区总面积 293.72 平方公里，较修订前增加了 61.15 平方公里。

三类地区是指：一、二类地区和基本生态控制线以外的所有陆域地区。本次修订主要增加了机场地区、大铲湾地区、坪山区东部地区、大鹏新区、坪地街道等部分地区。三类地区总面积 436.75 平方公里，较修订前增加了 168.99 平方公里。

较修订前，一、二、三类地区共增加了 297.85 平方公里。按“十三五”期间拆除重建区域进行估算，“十三五”期间通过城市更新可配建保障性住房约 740 万平方米，较修订前增加了 90 万平方米，约 1.8 万套。

本次修订的成果通过运用人口大数据进行了校核,结果表明城市更新配建保障性住房逐渐向原特区外外延,可有效促进居住用地布局均衡化发展,进一步促进职住平衡。

《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》附图(修订)草案于2017年7月公开征求公众意见,并对收集的意见进行了处理。现根据《配建规定》第十二条,报市政府备案后公布施行。



《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》及解读

市规划国土委关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》的通知

各相关部门：

《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》已经市政府批准，现予印发，请遵照执行。

附件：1、《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》

2、《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》政策解读

市规划国土委

2018年2月11日

深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法

第一条 为了推进我市城市更新工作，进一步规范旧屋村范围的认定标准和程序，依照《深圳市人民政府关于施行

城市更新工作改革的决定》（市政府令第 288 号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38 号）等规定，制定本办法。

第二条 本办法所称旧屋村范围，是指福田、罗湖、南山、盐田四区在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前（以下简称《规定》或者《办法》实施前），正在建设或者已经形成（以下简称已经建设）、且现状主要为原农村旧（祖）屋等建（构）筑物的集中分布区域。

第三条 符合下列情形之一的建（构）筑物、公共服务设施，可以纳入旧屋村范围：

（一）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋（含因年久失修等原因坍塌或者废弃但墙基尚存的情形）；

（二）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，在 2009 年 6 月 2 日之前进行重建、加建、改建、扩建，不涉及扩大建筑基底范围，且重建、加建、改建、扩建后总建筑面积不超过 480 平方米的；

（三）《规定》或者《办法》实施前已经建设的为旧屋村生活服务的教育（幼儿园、托儿所、村小学等）、医疗卫生（卫生所、公厕等）、交通（村道、街巷、胡同等）、民俗活动（礼堂、祠堂等）、行政管理与社区服务（村委会、

农贸市场等)等公共服务设施,现状仍用于公共服务功能的;

(四)《规定》或者《办法》实施前已经建设的风水塘、球场、活动广场、晒谷场等公共空间及其他零散用地,原则上总量不得超过旧屋村范围总用地面积的10%且总面积不得大于3000平方米;

(五)《规定》或者《办法》实施前已经建设的,依照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房。

第四条 具有下列情形之一的建(构)筑物、公共服务设施不得纳入旧屋村范围:

(一) 厂房及其它生产经营性用房;

(二)《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧(祖)屋,实施后进行重建、加建、改建、扩建导致扩大建筑基底范围的,实施后进行重建、加建、改建、扩建导致建筑面积超过480平方米的,以及在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的;

(三)《规定》或者《办法》实施前已经建设的公共服务设施,现状不再用于公共服务功能的,以及在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的;

(四)《规定》或者《办法》实施后空地上新建设的私房、各类公共服务设施;

(五)除本办法第三条第五项规定的情形外,已出让、

已纳入国有土地储备的国有土地及其地上建（构）筑物，以及罗湖、福田、南山、盐田四区已完成土地及地上建（构）筑物征转及补偿手续的国有用地，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）已征转的国有土地。

第五条 旧屋村范围的边界可按照以下原则结合实际建设、地形等情况综合予以确定：

（一）旧（祖）屋、公共服务设施等建（构）筑物可以围墙、庭院、地基线、地籍测量的界址线、与周边建筑间距中线等确定边界；

（二）公共空间可以道路、河流、边坡、沟渠、围墙、建筑等边线确定边界。

第六条 旧屋村范围的认定按照以下程序进行：

（一）在城市更新单元计划申报前，原农村集体经济组织继受单位向所在区城市更新机构提出旧屋村范围初步核查的申请，区城市更新机构出具初步核查意见；待列入城市更新单元计划后，原农村集体经济组织继受单位或者其委托的计划申报主体（以下简称申请单位）向所在区城市更新机构提出旧屋村范围认定的申请。申请单位向所在区城市更新机构提出旧屋村范围初步核查与认定的申请时，应提交以下材料：

1. 原农村集体经济组织继受单位（股份合作公司）的书面申请书。申请书应说明旧屋村的占地面积、建成时间、使

用情况、居住人口、相关私房的产权登记情况、有无《规定》或者《办法》实施后建设的私房等有关情况。

2. 按规定制作的旧屋村范围报审图。报审图应在现状实测地形图上制作，标注旧屋村的区位、范围、面积、坐标并附相关电子文件。

《规定》或者《办法》实施前已经建设，实施后进行重建、加建、改建、扩建的旧（祖）屋，拟纳入旧屋村范围的，应提供建筑物现状测绘报告。建筑物现状测绘报告由具有测绘资质的单位提供。

具体的旧屋村范围应以《规定》或者《办法》实施前市规划国土部门委托的具有测绘资质的单位提供的实测地形图或者航空影像图等测绘成果为依据提出。《规定》或者《办法》实施前没有上述测绘成果的，可参照《规定》或者《办法》实施后最早的测绘成果提出范围。其中，按照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房须纳入旧屋村范围的，房产证上已注明竣工日期的，以房产证为准，房产证上未注明竣工日期的，以测绘成果为准。

3. 街道办对旧屋村范围报审图的书面意见。

4. 区城市更新机构要求提交的其他材料。

（二）区城市更新机构对旧屋村范围内的规划情况（包括紫线规划情况）、征转地情况、核发建设用地批复情况、

土地使用权出让与产权登记情况及相关测绘成果是否符合要求进行核查，对旧屋村范围进行初步认定，认定成果征求区文物保护部门的书面意见并进行处理后组织公示。公示应当醒目，地点及方式包括但不限于旧屋村现场、旧屋村所在街道办、区更新机构部门网站，公示时间不少于7日。

（三）区城市更新机构对公示期间收集到的意见进行处理，对旧屋村范围进行认定并核发旧屋村范围图。

第七条 旧屋村范围图应当在现状实测地形图上制作并标明以下内容：名称（XX旧屋村范围图）、编号、旧屋村范围面积、范围坐标、核发日期、核发机关等。

旧屋村范围内有不可移动文物、规划城市支路以上（含城市支路）市政道路、小区级以上公共服务配套设施和基本生态控制线的，应当予以标注。

旧屋村范围图还应对其用途与效力进行说明：“本范围图仅作为对拆除重建类城市更新单元内旧屋村范围的认定，如旧屋村范围未实施更新，本范围图不作为土地及建筑物权属的认定依据，不影响城市规划的实施。”

第八条 旧屋村范围认定材料的提供者应当保证相关材料的真实性，对因提供虚假材料导致的后果应当依法承担法律责任。

相关主管部门及其工作人员在旧屋村范围认定工作中有违法违规行为的，依法给予行政处分或者问责；涉嫌犯罪

的，移送司法机关依法处理。

第九条 本办法自发布之日起施行，有效期5年，《深圳市宝安区、龙岗区、光明新区及坪山新区拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（试行）》（深规土〔2010〕439号）同时废止。

《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》政策解读

一、政策修订背景

2010年，为加快推进我市城市更新工作，保障城市化过程中原农村集体经济组织的土地权益，根据《深圳市人民政府关于推进宝安龙岗两区城中村（旧村）改造工作的若干意见》（深府〔2006〕257号）和《深圳市城市更新办法》，我委制定了《深圳市宝安区、龙岗区、光明新区及坪山新区拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（试行）》（深规土〔2010〕439号，以下简称原《认定办法》），明确了旧屋村范围的认定标准和程序，推进了我市城市更新工作，成效显著。为进一步规范管理，结合当前城市更新事权下放，保障旧屋村认定工作的规范、有序，我委对原《认定办法》进行了修订，形成了《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋

村范围认定办法》（以下简称《认定办法》（修订））。

二、主要修订内容

《认定办法》（修订）主要在原《认定办法》的基础上扩大了政策适用范围、细化了可纳入与不可纳入旧屋村范围的建（构）筑物与公共服务设施情形、明确了旧屋村范围的边界划定原则、完善了认定程序。

（一）关于旧屋村的概念范畴

1. 关于适用范围

原《认定办法》对拆除重建类城市更新单元内旧屋村范围的认定主要限于原特区外。为进一步推动城市更新工作，促进城市更新项目实施，《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）提出，“扩大旧屋村政策适用范围，福田、罗湖、盐田、南山等区在1992年6月18日市政府《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前已经形成的原农村旧（祖）屋的集中分布区域，适用城市更新旧屋村有关政策”。

因此，《认定办法》（修订）在原《认定办法》的基础上，调整政策适用范围为原特区内在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前（1992年6月18日，以下简称《规定》）、原特区外在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前（1993年7月14日，以下简称《办

法》)正在建设或者已经形成的、且现状主要为原农村旧(祖)屋等建(构)筑物的集中分布区域。

2. 关于建设形态

《认定办法》(修订)将原《认定办法》中实施前“已经形成”调整为实施前“正在建设或者已经形成(以下简称已经建设)”。建(构)筑物“正在建设”的情形根据地形图测绘相关规范,在地形图中以标注“建”字表示,具体认定中以测绘成果的标识为准。

(二) 关于可纳入旧屋村范围的建(构)筑物、公共服务设施的情形

1. 关于纳入旧屋村范围的公共服务设施情形

为提高可操作性,《认定办法》(修订)对可纳入旧屋村范围的公共服务设施,通过归纳式与列举式结合的方法做出了更细致、明确的规定。具体结合旧屋村实际建设情况,参考《深圳市城市规划标准与准则》等相关规范,调整为“为旧屋村生活服务的教育(幼儿园、托儿所、村小学等)、医疗卫生(卫生所、公厕等)、交通(村道、街巷、胡同等)、民俗活动(礼堂、祠堂等)、行政管理与社区服务(村委会、农贸市场等)等公共服务设施”。

2. 关于纳入旧屋村范围的公共空间及其他零散用地情形

关于旧屋村范围内的风水塘、球场、活动广场、晒谷场等公共空间及其他零散用地的认定。旧屋村范围主要为对现状建筑区域的认定，但考虑到此类公共空间确属“为旧屋村生活服务的”必需空间，为进一步保障原农村权益，《认定办法》（修订）与城市更新现行政策相衔接，参照零星用地的规定，对纳入旧屋村范围的公共空间及其他零散用地限定“原则上总量不得超过旧屋村范围总用地面积的 10%且总面积不得大于 3000 平方米”。

3. 关于建（构）筑物发生重建、加建、改建、扩建的处置

对于现实中存在部分旧（祖）屋、公共服务设施发生重建、加建、改建、扩建的情形，本着尊重历史、面对事实的原则，《认定办法》（修订）在衔接已有政策的基础上，对发生重建、加建、改建、扩建的情形综合考虑建设时点与建设体量，酌情予以纳入旧屋村范围。

（1）2009 年 6 月 2 日之后建设的不予纳入旧屋村范围

依据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》），对《决定》实施后（即 2009 年 6 月 2 日之后）发生重建、加建、改建、扩建的旧（祖）屋、公共服务设施不予纳入旧屋村范围。

(2) 2009年6月2日前建设的旧(祖)屋可纳入旧屋村范围的情形

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)等相关规定,在2009年6月2日之前进行重建、加建、改建、扩建后不涉及扩大建筑基底范围,且建筑面积未超过480平方米的,《认定办法》(修订)规定可以纳入旧屋村范围;对于《办法》实施前已经建成、建筑面积超过480平方米,在《办法》实施后未进行重建、加建、改建、扩建的旧(祖)屋,也属于纳入旧屋村范围的情形。

(3) 2009年6月2日前建设的公共服务设施可纳入旧屋村范围的情形

考虑到原农村建成区域公共基础设施严重匮乏且建筑体量不大,为支持社区发展,不对其重建、加建、改建、扩建的体量予以限制,仅限定其须不改变其公共服务功能。即原为公共服务设施,现状仍用于公共服务功能,且未在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的,可纳入旧屋村范围。

4. 其他情形

(1) 旧(祖)屋由于年代久远、长期失修、原建筑质量不好等原因,坍塌或者废弃但墙基尚存的情形。此类情形属于旧(祖)屋的自然变化,旧(祖)屋相关权益不改变,

为保障原村民的合理权益，此类情形可纳入旧屋村范围。

(2) 《规定》或者《办法》实施前已经建设的，依照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房，可纳入旧屋村范围。

(三) 关于不可纳入旧屋村范围的建（构）筑物、公共服务设施的情形

旧屋村范围的认定主要为合理保障原农村基本权益，以下情形与旧屋村认定的相关条件不符，不予纳入旧屋村范围：

1. 厂房及其它生产经营性用房；
2. 《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致扩大建筑基底范围的，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致建筑面积超过480平方米的，以及在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的；
3. 《规定》或者《办法》实施前已经建设的公共服务设施，现状不再用于公共服务功能的，以及在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的；
4. 《规定》或者《办法》实施后空地上新建设的私房、各类公共服务设施；

5. 除《认定办法》（修订）第三条第五项规定的情形外，已出让、已纳入国有土地储备的国有土地及其地上建（构）筑物，以及原特区内已完成土地及地上建（构）筑物征转及补偿手续的，原特区外已征转的国有土地。

（四）关于旧屋村范围的边界划定原则

《认定办法》（修订）对旧屋村范围边界确定的原则予以了明确。但由于旧屋村的现实情形各异，其范围边界的划定难以确定一致性标准，在实际划定中需根据所述原则结合实际地形、建设等情况确定具体边界。

（五）关于旧屋村认定工作主体的调整

根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第 288 号）对城市更新工作职权调整的相关规定，旧屋村范围认定的工作主体调整为“区城市更新机构”。

（六）关于旧屋村范围的认定程序

1. 认定申请应提交的材料，需至少包含以下几项：

（1）原农村集体经济组织继受单位（股份合作公司）的书面申请书。申请书应说明旧屋村相关基本信息与概况，包括占地面积、建成时间、使用情况、居住人口、相关私房的产权登记情况、有无《规定》或者《办法》实施后建设的私房等情况。

(2) 按规定制作的旧屋村范围报审图。报审图应在现状实测地形图上制作，标注旧屋村的区位、范围、面积、坐标并附相关电子文件。

旧屋村范围的界定需以《规定》或者《办法》实施前市规划国土部门委托的具有测绘资质的单位提供的实测地形图或者航空影像图等测绘成果为依据。《规定》或者《办法》实施前没有上述测绘成果的，可参照《规定》或者《办法》实施后最早的测绘成果提出范围。拟纳入旧屋村范围、以及在《规定》或者《办法》实施后重建、加建、改建、扩建的旧（祖）屋，应提供建筑物现状测绘报告。建筑物现状测绘报告由申请主体委托具有测绘资质的单位提供。

(3) 街道办对旧屋村范围报审图的书面意见。

2. 增加更新单元纳入计划前对旧屋村范围初步核查的程序

包含旧屋村的更新单元在城市更新单元计划申报前应申请旧屋村范围初步核查，以初步核算旧屋村范围认定可计入的合法用地指标。待城市更新单元列入城市更新单元计划后，再依据初步核查成果进行复核确认，完成旧屋村范围的认定。

3. 意见征求与公示

旧屋村范围的初步认定成果需征求文物保护部门的意

见，予以处理后再组织公示。公示范围在原《认定办法》的基础上进一步扩大为“公示应醒目，地点及方式包括但不限于旧屋村现场、旧屋村所在街道办、区更新机构部门网站”。

（七）关于政策有效期

政策有效期为 5 年，自发布实施之日起施行，原《认定办法》同时废止。

【行业动态】

深圳公开出让三宗全年期自持一宗 5 年禁售住宅用地

2月1日下午在深圳市土地房产交易中心公开出让三宗“全年期自持”+一宗“5年禁售”住宅用地

三宗“全年期自持”

1. 龙岗 G05425-1027 宗地

位于龙岗区平湖街道，土地用途为二类居住用地，土地使用年期70年，用地面积6895.47平方米，总建筑面积31020平方米。

该宗地出让起始价为人民币25000万元，最终由深圳市人才安居集团有限公司以人民币32500万元竞得。竞得人竞人才住房面积最高报价为4800平方米，合计配建人才住房面积4800平方米。

2. 龙岗 G02405-0007 宗地

位于龙岗区宝龙街道，土地用途为二类居住用地，土地使用年期70年，用地面积18280.46平方米，总建筑面积91400平方米。

该宗地由深圳市人才安居集团有限公司以出让起始价人民币58600万元竞得。

3. 坪山 G13302-8025 宗地

宗地位于坪山区金牛东路与创景路交汇处，土地用途为二类居住用地，土地使用年期 70 年，用地面积 9287.5 平方米，总建筑面积 41790 平方米。

该宗地出让起始价为人民币 19700 万元，最终由深圳市人才安居集团有限公司以人民币 20700 万元竞得。

相关说明：以上三宗出让宗地建设全年期自持租赁住房，项目建成后，宗地内租赁住房和商业用房在 70 年出让年期内自持。

一宗“5 年禁售”

1. 坪山 G13302-8024 宗地

位于坪山区金牛东路与创景路交汇处，土地用途为二类居住用地，土地使用年期 70 年，用地面积 19194.68 平方米，总建筑面积 86300 平方米。

该宗地出让起始价为人民币 96500 万元，最终由中海地产集团有限公司以人民币 125450 万元竞得。本宗地规定配建人才住房 15290 平方米，竞得人竞人才住房面积最高报价为 21800 平方米，合计配建人才住房面积 37090 平方米。

相关说明：本宗地项目建成后，普通商品住宅取得套房不动产权证之日起 5 年内不得转让。

广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知

发布时间:2018年02月14日 来源:广东省国土资源厅

各地级以上市“三旧”改造主管部门:

按照贯彻落实《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》(粤府令第248号,以下简称248号令)有关工作部署,我厅对《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见(试行)的通知》(粤府办〔2009〕122号,以下简称122号文)等文件规定的“三旧”用地报批材料清单及范本进行修订完善,现印发给你们,并就有关问题通知如下:

一、严格履行“三旧”用地审查职责

省人民政府将“三旧”改造涉及土地征收审批职权委托地级以上市人民政府行使,是一项具有重大意义的改革创新措施。各地必须按照248号令的要求,切实加强组织领导,明确职责分工,健全审批程序,优化工作流程,以高度负责的态度和严谨细致的作风,扎实开展“三旧”用地报批材料组卷和审查审批工作,有效减少审批自由裁量权,全面提升行政审批效能。其中,县级以上“三旧”改造主管部门要严格按照本通知规定的材料清单和格式范本进行组卷,并对组卷材料内容的真实性、准确性、合规性负责;地级以上市“三

旧”改造主管部门要严格按照“三旧”改造政策规定及省厅制定的审查标准对报批材料进行审查，切实起到实质性审查把关作用，确保经批准的每一宗“三旧”用地都依法依规、有理有据、经得起历史检验。

二、切实提高“三旧”用地报件质量

“三旧”用地报批材料必须符合形式完整、数据准确、格式规范、逻辑统一等基本要求。

（一）形式完整。各地要按照本通知所附的报批材料清单进行组卷，确保申请材料齐全、符合规定形式。为进一步精简材料，122号文要求提供的纳入年度实施计划的证明材料、宗地档案情况表，不再作为报批必备材料，但年度实施计划仍需按规定报省备案。报批材料涉及的“一书四方案”、听证材料、留用地安置材料、兑现征地补偿的证明材料、建设拟征（占）用土地权属情况汇总表、土地利用现状图、土地权利证书复印件、未发证国有土地的权属说明、落实耕地占补平衡的证明材料、申报用地红线坐标文件等，按照《广东省国土资源厅关于印发〈省政府审批建设用地报批材料范本（2018年修订版）〉的通知》的规定（粤国土资利用发〔2018〕25号，以下简称25号文）执行。用地行为发生时的政策规定要求举行听证，但未要求与社保部门联合举行听证的，听证材料可由“三旧”改造主管部门单独出具。涉及使用农村集体土地的，农村集体经济组织的会议纪要、民主表

决等材料，县级“三旧”改造主管部门需留存备查。对于行政机关内部可以制作或提供的材料，不得要求外部行政相对人提供，变相增加改造主体的负担。

（二）数据准确。报批材料中标图建库图斑号和面积、项目总面积、完善土地征收手续面积、转为国有建设用地面积、保留集体性质土地面积等数据必须准确无误。改造方案中必须严格区分项目总面积与需完善征收手续的用地面积，对不需要完善征收手续的项目用地，应明确其范围、面积和处置方式；项目改造后预计年产值、综合效益等数据，应当组织改造主体根据市场、行业发展状况等作出客观合理判断，并简要说明判断依据。涉及核算上盖物占地比例的，应当结合本地实际，依据卫片、航空感影像图、勘测定界图、建设工程施工合同、房屋租赁或转让协议、违法建设处罚凭证等证据材料作出准确计算。

（三）格式规范。具体报批材料应当采用省厅制作的标准版本，对模板中的内容不得随意删减，可依据实际情况增加表述内容。其中，县级以上“三旧”改造主管部门请示、农村集体经济组织的申请材料、土地权属证明、放弃听证证明（或举行听证的笔录和会议纪要）、收齐征地补偿证明、留用地安置证明必须提供原件，其他报批材料应尽可能使用原件，确实不能提供的，应在复印件上注明与原件相符，并加盖校对入印章（或签字）以及县级以上“三旧”改造主管

部门公章或校对专用章。旧村庄集体建设用地转为国有建设用地涉及多个集体土地所有者的，每个所有者都必须出具转国有的申请材料。完善土地征收手续涉及的历史征地协议，需提供原件核对；只能提供复印件的，须由县级以上“三旧”改造主管部门盖章确认。纳入“三旧”改造专项规划的证明材料，需提供规划文本和图件中涉及申报用地的部分（提供局部图的需符合制图规范）、地级以上市人民政府对该规划的批复文件以及已报省备案的证明文件，可不提供专项规划的整套材料。

（四）逻辑统一。报批材料必须做到前后一致、逻辑统一。如农村集体经济组织的申请材料必须与其在用地报批前实际表决通过的事项保持一致；改造方案中的地块面积、建筑面积、容积率之间要符合逻辑关系；土地权属单位名称及用章要与土地权属证书保持一致，不能将农村集体经济组织与村民自治组织混淆，也不能将不同层级的农村集体经济组织混淆；改造方案中对用地行为发生时间的表述应当与违法用地处罚决定书认定时间一致；已对需完善用地手续的历史用地进行确权登记发证的，发证对象、证载用途、面积要符合相关规定，不能将宅基地发证给农村集体经济组织；土地开发用途应当与土地利用总体规划、“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或单元规划确定的用途一致等。

三、扎实开展“三旧”用地审查工作

“三旧”改造政策性较强，有一定的进入门槛和实施程序，必须严格按照相关规定实施审批。

（一）严格把握政策适用界限。“三旧”用地必须是符合相关规划、纳入标图建库范围、规定时间前已建设使用、确实用于改造和再开发的低效用地，对于空地、上盖物较少的闲置用地、新建的厂房和村居用地等，一律不予通过审核。

（二）建立“三旧”用地内部会审和集体研究机制。各地可按照省厅的做法，建立内部会审机制，明确主会办科（处）室、职责分工和办理时限，将“三旧”用地报件纳入绿色通道、限时办结；对审查过程中发现有重大疑问或政策界限把握不准的情况，应当由分管局（办）领导及相关科（处）室负责人集体研究确定，必要时可向省厅请示汇报。

（三）充分利用建设用地“报件宝”系统。对申报用地符合土地利用总体规划情况、土地利用现状和权属、占用耕地类别和等级情况等，可充分利用“报件宝”系统进行压占分析，提高报批材料组卷和审查工作的效率和精准度。尚未开通“报件宝”使用权限的地方，应尽快按程序申请开通。

（四）统筹做好“边角地、夹心地、插花地”（以下简称“三地”）审查工作。“三地”属于特殊的批次用地，除征地程序及补偿安置等方面可适当简化以外，其他方面的审查标准与批次用地基本一致，因此要与批次用地报批做好衔接。“三地”涉及的用地指标安排、永久基本农田和高标准

农田等问题，按照 25 号文的相关规定执行。以批次方式单独报批“三地”农用地转用，由地级以上市人民政府根据省人民政府原有授权进行审批，可不受城镇分批次建设用地报批数额限制。但是，广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等十市中心城区范围的“三地”农转用，需纳入“一年一批次”城市建设用地报国务院审批。

四、其他要求

（一）批复要求

地级以上市人民政府根据省人民政府委托授权审核通过的“三旧”用地，由其以省人民政府名义向地级以上市人民政府依法作出用地批准文件，批准文件由其单独编号（编号规则为：粤府土审（01-22）〔年份〕**号），采用广东省人民政府空白公文稿纸印制，加盖分配本市使用的广东省人民政府国土审批专用章（编号分别为 01-22）。

（二）备案要求

“三旧”改造主管部门应在地级以上市人民政府批准文件作出之日起 10 个工作日内通过广东省“三旧”改造项目监管系统在线上报省厅备案。对于“三地”涉及新增建设用地的，还应当按照新增建设用地的相关规定，通过广东省国土资源厅电子政务系统在线上报省厅备案，具体可按 25 号文的规定执行。备案信息提交后即视为备案申报成功，无需

报送纸质备案材料。省厅将组织对市县人民政府批准建设用地备案工作统一进行通报和抽查。

（三）公告要求

各地“三旧”改造主管部门要依法依规做好已批准“三旧”用地的信息公开工作。按照《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）的相关要求，为保障改造相关权利人的知情权，市县人民政府应当参照《征收土地公告办法》（国土资源部令第10号）的规定，在“三旧”用地批准文件作出之日起10个工作日内向相关土地权利人进行公告，县级以上“三旧”改造主管部门负责具体实施。具体公告内容应当包括批准机关、批准文号、批准时间、批准用途以及涉及的土地权利人、位置、地类和面积、补偿安置途径、公告有效期限、行政复议或行政诉讼权利等信息。

本通知印发后，各地新组卷报批的用地报批材料，必须严格执行本通知规定的报批材料清单和格式范本（本通知及25号文电子文档请在 gdsjgz@126.com 下载，密码：123abc）。本通知印发之前已经编制的报批材料，要尽量按照本通知规定的格式范本进行修改完善，确实难以重新制作的且与格式范本内容基本一致的，可在本通知印发三个月内继续上报审批，三个月后一律按本通知清单及范本执行。各地对报批材料格式范本有修改意见的，请径向省厅“三旧”办反映。今

后，省厅将根据“三旧”用地报批政策调整 and 实际工作需要，适时修订“三旧”用地报批材料清单和格式范本。

附件：1. 旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的材料清单

2. 关于××县（市）××镇××农村集体经济组织要求将旧村庄建设用地转为国有建设用地的请示

3. 关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请

4. “三旧”改造涉及完善土地征收手续的材料清单

5. 关于××（项目名称）“三旧”用地完善土地征收手续的请示

6. ××（项目名称）“三旧”改造方案

7. “三地”农用地转用和土地征收报批的材料清单

8. 关于××市（或县）××（项目名称）涉及“三地”办理农用地转用和土地征收手续的请示

9. 广东省人民政府关于××县（市）××镇××农村集体经济组织的旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的批复

10. 广东省人民政府关于××（项目名称）“三旧”用地完善土地征收手续的批复

11. 关于关于××市（或县）××（项目名称）涉及“三地”办理农用地转用和土地征收手续用地的批复

广东省国土资源厅

2018年2月12日

福田区发布城市更新十三五规划文本，将划定 34 个更新统筹片区

文章来源：福田政府在线网站

近期，《福田区城市更新“十三五”规划》（以下简称《规划》）已经市政府同意通过。《规划》提出，将结合街道、社区界线以及法定图则标准分区界线，在福田区划定 34 个更新统筹片区，明确各片区更新主导功能；确定车公庙、八卦岭、梅彩片区为近期更新统筹片区。

明确各片区更新主导功能

《规划》指出，2016-2020 年，福田区城市更新总的工作目标为充分发挥强区放权背景下更新规划的统筹引导作用，有序推进全区城市更新工作，引导更新项目向综合提升、系统优化、精细管控转变，更快更好地建设“国际化创新型城市和一流中心城区”。

为实现目标，《规划》制定了包括优化城市空间布局、提高产业发展质量、打造幸福首善之区、践行低碳生态更新等方面的策略指引。《规划》指出，“十三五”期间，将通过城市更新规划引导作用，进一步强化“一核两廊三带”城区整体空间发展格局，促进形成“环中心公园活力带”，优化重点片区城市空间形态，精细化城市环境品质，实现紧凑集约高效发展和人本活力品质发展。

《规划》提出，将在“一核两廊三带八组团”空间结构

的基础上，结合《福田区现代产业体系中长期发展规划》确定的经济产业发展目标和空间布局，以及福田区自身发展诉求和各片区现状产业条件，划分六类功能分区。结合街道、社区界线以及法定图则标准分区界线，划定 34 个更新统筹片区，明确各片区更新主导功能。

明确更新空间范围划定标准

对于拆除重建更新空间范围，《规划》指出，将按照确定重点统筹片区、保障产业空间供给、保障重大公共利益项目、统筹落实市更新“十三五”确定的拆除重建空间范围以及落实区更新局已有项目库五大原则划定福田区拆除重建类空间范围。

针对综合整治更新空间范围，《规划》指出，综合整治类空间范围主要针对近期难以满足拆除重建项目要求，但存在安全隐患、基础设施和公共服务设施较为薄弱、环境较为恶劣的更新对象。

同时，《规划》明确，为强化政府主导力度，加强对规划编制、片区整体利益平衡、重大公共配套设施落地、基础支撑系统提升等内容的整体统筹。结合上层次规划，全市优先拆除重建区和更新对象分布，以及全区未来五年重点发展片区，更新动力强劲、条件满足且相对成片的区域，划定车公庙、八卦岭、梅彩片区为近期更新统筹片区。

加大公共配套设施建设力度

为充分发挥片区城市更新统筹规划的作用，《规划》提出，要提升公共配套设施建设规模。鼓励更新项目在现状环境品质差、公园绿地缺乏的地区，以及现状独立占地的公共设施缺乏、上层次规划明确需要落实的地区，充分发挥政府的主导作用，通过片区统筹或制定相关政策，整合空间资源，平衡各方利益，落实公园绿地、独立占地的公共设施，推动片区公共服务水平的整体提升。充分发挥政府主导作用，优先安排大型配套公共设施用地，优先开展涉及医疗、教育、养老等重大公共设施建设的更新计划立项、规划审批与项目实施。

此外，《规划》还提到，“十三五”期间，将通过城市更新持续稳定规划配建人才住房和保障性住房；通过城市更新持续稳定规划配建创新型产业用房。

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东君言律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东瑞霆律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所