

房地产专业委法律资讯

2018年6月刊 总第11期

2018/7/10

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	1
深圳市坪山区城市更新实施办法.....	1
《深圳市坪山区城市更新实施办法》政策解读.....	26
【行业动态】	31
《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》 征求意见.....	31
《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定》 征求意见.....	42
《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易管理办法》 征求意见.....	55
【本委动态】	62
房产委举办“深圳房改新政”研讨会.....	62
【本委简介】	72
深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介.....	72

【新规速递】

深圳市坪山区城市更新实施办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》[深圳市人民政府令（第 288 号），以下简称《决定》]及《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的实施意见》（深府办〔2016〕32 号，以下简称《实施意见》），规范坪山区城市更新行为，明确部门职责权限及审批流程，根据《深圳市城市更新办法》[深圳市人民政府令（第 290 号），以下简称《办法》]、《深圳市人民政府关于印发深圳市城市更新办法实施细则的通知》（深府〔2012〕第 1 号，以下简称《实施细则》）、《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38 号）、《坪山区人民政府关于印发〈坪山区关于进一步改进和完善城市更新工作的指导意见〉的通知》（深坪府〔2017〕38 号）以及城市更新相关规定，制定本实施办法。

第二条 本实施办法适用于坪山区范围内的城市更新活动。

第三条 坪山区城市更新应当遵循规划引领、政府统筹、民生优先、产业为本、鼓励精品的原则。

第四条 建立坪山区城市更新工作委员会（以下简称“委员会”）

“1+1+6+1”组织体系，即委员会+委员会办公室+6个专业委员会+廉政监督组。

委员会是区城市更新工作的领导决策机构，由区委、区政府主要领导任双主任。委员会办公室设在城市更新局；6个专业委员会分别是规划统筹专业委员会、党建教育文体专业委员会、市政交通环保专业委员会、产业发展专业委员会、住房保障专业委员会和医疗卫生专业委员会；廉政监督组设在区纪委监委。

第五条 城市更新局可通过采用预选供应商以及其他规定方式，引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新提供决策咨询、技术支持服务。

第二章 职责规定

第六条 委员会的主要职责：

1. 负责审定全区城市更新总体发展战略与策略、城市更新五年规划、片区统筹规划；确定城市更新方向、目标、任务和实施步骤；研究城市更新的方针政策和审定规范性文件。

2. 负责审定城市更新单元计划；审议或审定城市更新单元规划；审批城市更新项目用地、农用地转用实施方案。

3. 需要由区城市更新委员会审议的其他事项。

第七条 委员会各专业委员会的主要职责：

1. 规划统筹专业委员会主要职责：具体组织城市更新相关规划和利益统筹的研究和制定；对城市更新涉及规划落实提出意见；研究和统筹城市更新、土地整备的联动；其他需要本专业委员会统筹协调的

重大事项。

2. 党建教育文体专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的党建用房、教育、文体设施有关规划、配建标准和需求方案；统筹涉及城市更新的文物保护、公共艺术规划与建造相关工作；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

3. 市政交通环保专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的市政、交通、环境保护、水务设施有关规划、配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

4. 产业发展专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的产业发展有关配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

5. 住房保障专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的人才住房和保障性住房有关规划、配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

6. 医疗卫生专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的医疗卫生设施有关规划、配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

第八条 廉政监督组主要职责：负责对城市更新工作全流程监督。

第九条 城市更新局是坪山区城市更新工作的主管部门，负责行使《决定》以及《实施意见》规定的职责，组织、协调全区城市更新工作，具体包括：

1. 负责组织编制全区城市更新发展战略与策略、五年规划、城市

更新片区统筹规划研究等。

2. 负责城市更新单元计划的审查工作；负责城市更新单元规划的审查、报批工作；负责城市更新项目的土地和建筑物信息核查、权属认定及城市更新项目的历史用地处置工作；负责城市更新项目实施主体确认；负责建设用地规划许可证核发、国有土地使用权出让合同签订、督促非经营性用地移交入库；负责城市更新项目建设工程规划许可证核发，建设工程规划验收，以及其他相关的规划管理工作。

3. 统筹政府主导城市更新项目的实施。

4. 负责城市更新工作的指导、协调、宣传服务工作，协调监督城市更新项目的实施。

5. 负责委员会和规划统筹专业委员会办公室日常工作。

6. 负责与城市更新项目管理实施相关的其他未列举事项。

第十条 区政府其他职能部门、各街道办事处，市驻区有关部门依职责对城市更新工作提出意见和建议，并根据本实施办法履行城市更新相关管理职责，承办委员会交办的其他工作。

1. 市规划国土委坪山管理局：依据单位职责对城市更新工作涉及规划落实、土地管理等方面提出意见；负责核查城市更新单元范围内地质灾害等情况，协助开展土地和建筑物信息核查、权属认定等工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

2. 文体旅游局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内文物保护、文化体育配套设施建设情况，负责对涉及文化产业、旅游业发展的城市更新项目提出核查意见；统筹协调涉及城市更新的公共艺术

规划与建造相关工作，统筹协调涉及城市更新的文物保护、文化体育设施接收和后续管理等相关工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

3. 发展和改革委员会：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责统筹产业规划的编制和研究；负责城市更新相关投资项目的立项等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

4. 经济和科技促进局：依据单位职责负责对涉及产业发展的城市更新项目提出产业核查意见；负责城市更新项目中产权属政府的产业用房的接收和后续管理，负责对城市更新项目中产业用房是否按规划用途运营进行监管等；负责产业发展专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

5. 教育局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内教育配套情况；负责城市更新项目中产权属政府的教育配套设施的接收和后续管理等；负责党建教育文体专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

6. 财政局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责城市更新项目中涉及集体资产处置与合作的管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

7. 环境保护和水务局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责城市更新项目中涉及环境保护和水务审批、备案等相关工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

8. 住房和城乡建设局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和

建议；参与需移交政府的配套公共设施规划布局 and 建筑方案设计审核和接收等工作，并将其移交相关使用单位；参与人才住房和保障性住房的房源规划布局、配建面积标准和建筑方案设计等审核，以及竣工验收、接收等工作；按照《深圳市房屋拆除工程管理办法》对城市更新项目拆除工程备案及对已备案的拆除工程进行管理；负责住房保障专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

9. 卫生和计划生育局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内医疗卫生配套设施建设情况；负责对城市更新项目中的医疗卫生设施接收和后续管理等；负责医疗卫生专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

10. 规划土地监察局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责对城市更新项目范围内违法用地和违法建筑进行认定和处理，负责非经营性用地的移交入库等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

11. 土地整备局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责核查城市更新单元与土地整备计划重叠情况等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

12. 政府投资项目前期工作管理办公室：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；协调城市更新项目与周边政府投资工程计划等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

13. 中心区开发建设办公室：依据单位职责对城市更新工作提出

意见和建议；统筹、协调、落实市、区两级指挥部有关工作部署；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

14. 轨道交通建设办公室：依据单位职责负责核查城市更新单元周边轨道交通规划落实情况；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

15. 街道办事处：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见；负责城市更新项目计划立项前廉政监督及业务指导；负责对城市更新项目实施进度进行跟踪，对搬迁补偿工作进行指导；负责政府主导的旧住宅区类城市更新项目的改造意愿征集工作；负责城市更新项目涉及集体资产处置的管理；负责拆除范围内未办理权属登记的土地及建筑物的权属核查；负责拆除范围内未办理权属登记的土地的征转工作；负责及时处理因城市更新而引发的信访维稳事件，积极维护城市更新工作秩序等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

16. 坪山交通运输局：依据单位职责负责核查城市更新单元交通规划落实、交通设施配建等情况；统筹协调城市更新项目中公交首末站等交通设施的接收和后续管理等；负责市政交通环保专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

17. 区委组织部：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内党建用房配建情况；负责城市更新项目中党建用房接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

18. 民政局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内民政配套设施情况；负责对城市更新项目中民政配套设施接收和后续管理

等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

19. 城市管理局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内环卫设施情况；负责对城市更新项目中环卫设施接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

20. 科技创新服务署：依据单位职责对城市更新工作提出意见和建议；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

21. 坪山公安分局公安消防监督管理大队：负责城市更新项目的方案设计消防审查、消防验收。依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

22. 市公安消防支队坪山大队：负责核查城市更新单元范围内消防设施情况。负责城市更新项目涉及的消防站的接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

23. 其他职能部门：依职责为城市更新活动提供意见、服务并实施管理。

第三章 规划管理

第十一条 城市更新局和市规划国土委坪山管理局应当在上层次法定规划及《坪山区城市更新五年规划》等的基础上，编制片区统筹规划。经委员会审定的片区统筹规划指导城市更新单元计划管理和规划审批工作。

第十二条 区相关职能部门应当根据交通市政、公共配套设施、产业用房、人才住房和保障性住房等需求，编制相关专业发展规划。城市更新片区统筹规划、城市更新单元规划应当与各专业发展规划相

衔接。

第十三条 在符合《深圳市城市规划标准与准则》和《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》的前提下，相关基础设施和公共服务设施配套标准、人才住房和保障性住房、产业用房的配建标准应当符合坪山区的实际要求。

第四章 城市更新单元计划审批

第十四条 符合《办法》及《实施细则》等城市更新规定的计划申报主体，可以向城市更新局申请城市更新单元计划。

属于旧住宅区的城市更新单元，由辖区街道办事处作为城市更新单元计划的申报主体；混合部分旧住宅区的城市更新单元，由非旧住宅区部分申报主体与辖区街道办事处作为城市更新单元计划的共同申报主体。

第十五条 申报主体应当按照市、区要求做好计划申报前的有关工作后再申请城市更新单元计划，若城市更新单元计划申报更新主导方向与已批法定图则不符的，应按相关规定完成图则调整后再申报城市更新单元计划，并提交以下材料：

- （一）深圳市城市更新单元计划申请书；
- （二）深圳市城市更新单元计划申报表、地块现状详细信息一览表；
- （三）申请人身份证明材料；
- （四）城市更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图；
- （五）更新意愿汇总表及更新意愿证明材料；

(六) 土地和建筑物相关权属材料；

(七) 具有相应测绘资质的测绘单位出具的地块及周边现状测绘报告；

(八) 现状包括工业用地的项目，应当提交区级环境保护部门备案的土壤环境质量调查评估报告。涉及土壤环境质量不达标的项目，还应当提交经区级环境保护部门备案的土壤环境修复方案；

(九) 涉及产业发展的项目，应当提交产业主管部门意见；

(十) 法律、法规及规范性文件规定的其他材料。

第十六条 城市更新局自收到申请之日起 5 个工作日内对申报材料进行核对。申报材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申报主体并说明理由；符合要求的，城市更新局应当进行现场踏勘。

第十七条 现场踏勘后，城市更新局应当在 2 个工作日内将申报材料转委员会成员征求意见，各成员应当在 10 个工作日内向城市更新局回复书面意见。

承担各专业委员会办公室职责的委员会成员可根据实际情况组织专业委员会研究后，以专业委员会的名义书面回复。

在征求委员会成员意见的同时，城市更新局应当组织申报单位开展更新意愿公示工作。更新意愿应当在项目现场、相关社区及辖区街道办事处公示区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站进行不少于 7 日的公示。公示内容包括：公示的时间、地点以及公众提出意见的方式、城市更新单元的建筑物信息图、更新意愿汇总表以及股东大会（股东代表大会）决议等，公示费用由申报单位承担。

第十八条 城市更新局在收到相关职能部门的回复意见后，按照规定对城市更新单元计划进行审查，不符合相关规定的或者公示期内提出异议且异议成立的，应当在5个工作日内书面答复申报主体并说明理由；符合相关规定且公示期内无异议或者异议不成立的，应当在5个工作日内报委员会审议。

第十九条 委员会审议未通过的，城市更新局书面答复申报主体并说明理由。委员会审议通过的，由城市更新局在5个工作日内组织开展计划草案公示工作。公示地点应当包括：项目现场、相关社区及辖区街道办事处公示区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站，公示时间不少于10日，公示费用由申报主体承担。

第二十条 公示期满后，城市更新局在5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的，由城市更新局告知申报主体处理完善。

公示无异议或异议处理完善的，城市更新局在5个工作日内在坪山区政府网站进行计划公告，并报深圳市规划和国土资源委员会备案。

第二十一条 计划公告后，涉及城市更新单元使用和调入非农建设用地指标的，城市更新局应当将拟使用和调入的非农建设用地指标函告市规划国土委坪山管理局。

第五章 土地、建筑信息核查

第二十二条 城市更新单元涉及非农建设用地调整、旧屋村范围认定、历史用地处置等情况的，依照相关规定执行。

第二十三条 计划申报主体在申报城市更新单元规划前，应当向城市更新局申请土地、建筑物信息核查，并提交以下材料：

- （一）土地、建筑物信息核查申请表；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）房地产权利证书或者土地、建筑物其他权属来源证明文件及具有相应测绘资质测绘单位出具的建筑物现状测绘查丈报告；
- （四）土地、建筑物信息一览表及相关图示；
- （五）涉及土地征（转）的相关证明材料；
- （六）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第二十四条 城市更新局应当会同市规划国土委坪山管理局、规划土地监察局及市不动产登记中心坪山登记所等根据档案、地籍、产权管理系统等记载的基础资料，结合申报主体提交的申请材料在受理申请之日起 10 个工作日内完成审查，并函复申报主体。

第六章 城市更新单元规划审批

第二十五条 申报主体申请城市更新单元规划审批的，应当提交以下材料：

- （一）深圳市城市更新单元规划申报表；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）土地建筑物信息核查复函，城市更新单元涉及旧屋村、历史用地处置、非农建设用地调整的，提交旧屋村认定复函、历史用地处置方案、非农建设用地调整初步意见；
- （四）具有乙级及以上规划设计资质规划编制单位编制的城市更

新单元规划成果；

（五）涉及文物保护的城市更新单元，应当提交文物保护部门关于文物保护的意见；

（六）涉及产业发展的城市更新单元，应当提交产业主管部门意见；

（七）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第二十六条 城市更新局自收到申请之日起5个工作日内对申报材料进行核对，申报材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申报主体并说明理由。

第二十七条 初审合格的，城市更新局在2个工作日内将申报材料转委员会成员单位征求意见，各成员单位应当在10个工作日内向城市更新局回复书面意见。

承担各专业委员会办公室职责的委员会成员单位可根据实际情况组织专业委员会研究后，以专业委员会的名义书面回复。

第二十八条 城市更新局在收到各单位回复意见后10个工作日内，按照规定对城市更新单元规划进行审查。审查不符合要求的，书面答复申报主体并说明理由；符合要求的，应当在5个工作日内将规划草案提交委员会审议。

第二十九条 委员会审议未通过的，城市更新局书面答复申报主体并说明理由；委员会审议通过的，由城市更新局在项目现场、相关社区及辖区街道办事处公示区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站对规划草案进行不少于30日的公示，公示费用由申报主体承担。

第三十条 公示期满后，城市更新局应当在5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。

城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由城市更新局将规划草案、公示意见及处理建议报请委员会审批。

城市更新单元规划对已批准法定图则强制性内容做出调整的，由城市更新局将规划草案、公示意见及处理建议报请委员会审议，审议通过后以区政府名义提请市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

第三十一条 城市更新局应当自城市更新单元规划批准之日起5个工作日内将相关规划在坪山区政府网站进行公告并书面告知申报主体，同时将城市更新单元规划成果抄送深圳市规划和国土资源委员会，并依照规定程序将城市更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统；涉及产业升级的项目，应当抄送经济和科技促进局。

第七章 实施主体确认与建设用地审批

第三十二条 城市更新单元规划经批准后，城市更新局应当组织申报单位编制城市更新单元实施方案，并监督实施方案的落实。

第三十三条 拆除范围内存在未办理权属登记的土地及建筑物的，申请人应当先向辖区街道办事处就未办理权属登记的土地及建筑物申请土地、建筑物权属核查，由街道办事处就土地、建筑物权属核查及单一主体形成情况出具意见。

第三十四条 城市更新单元规划已经批准且项目拆除范围内的所有权利主体将房地产的相关权益转移到同一主体后，单一主体向城市

更新局申请实施主体资格确认的，应当提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人身份证明材料；

（三）城市更新单元规划确定的项目拆除范围内具有相应资质的测绘单位出具的土地和建筑物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件；

（四）申请人形成或者作为单一主体的证明材料；

（五）城市更新单元规划批准文件；

（六）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第三十五条 城市更新局应当在收到申请后5个工作日内完成对相关申请材料的核查。

申请人的申请存在材料不全、未形成单一主体、权属不清晰或权利受限制等不符合实施主体确认条件的，城市更新局应当书面答复并说明理由；申请人符合实施主体确认条件的，城市更新局应当在项目现场、相关社区及辖区街道办公区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站上，就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行不少于7日的公示，公示费用由申请人承担。

第三十六条 城市更新局应当在公示结束之日起3个工作日内完成公示意见的处理。

有关异议经核实成立或者暂时无法确定的，城市更新局应当书面答复申请人并说明理由。

公示期内未收到异议或者有关异议经核实不成立的，或者异议人

撤销异议的，城市更新局应当自公示期满或异议处理完毕后5个工作日内与申请人签订项目实施监管协议，向申请人核发实施主体确认文件，并抄送市规划和国土资源委员会、市市场和质量监督委坪山局、住房和建设局、环境保护和水务局、规划土地监察局、项目辖区街道办事处等部门。

第三十七条 城市更新局与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应履行的移交城市基础设施和公共服务设施用地等义务；应履行建设并移交公共服务设施的义务；应履行配建人才住房和保障性住房、创新型产业用房等义务；

（二）实施主体应当完成搬迁及建筑物拆除，并按照搬迁补偿安置方案履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务；

（三）城市更新项目实施进度安排及完成时限；

（四）资金监管要求；

（五）双方约定的其他事项。

第三十八条 城市更新项目应当在完成实施主体确认并签订实施监管协议后方可实施建筑物拆除。住房和建设局对房屋拆除工程施工、建筑废弃物处置监督管理活动进行指导。实施主体对城市更新单元拆除范围内的建筑物拆除前，应当制定拆除工作方案并报住房和建设局备案。

建筑物拆除工作应当符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设、安全生产等相关政策要求。拆除方案应包含建筑废弃物减排及处

置内容。拆除完毕后，项目实施主体报城市更新局进行建筑物拆除确认，并向房地产登记主管部门申请办理房地产证注销。

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贡献用地的，经委员会同意后，可提前开展建筑拆除工作。

第三十九条 地上建筑物已拆除确认完毕且房地产证完成注销后，实施主体可向城市更新局申请建设用地审批，并应当提交下列材料：

- （一）申请表；
- （二）土地权属证明文件；
- （三）城市更新单元规划批准文件；
- （四）实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- （五）城市更新单元实施方案；
- （六）申请人身份证明材料；

（七）计划审查阶段涉及土壤环境质量不达标的项目，应当提交经区级环境保护部门备案的治理修复后的土壤环境质量调查评估报告及专家评审会议记录；

- （八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局在 10 个工作日内完成审查后报规划统筹专业委员会和委员会审议。符合条件的，向实施主体核发《建设用地方案图》，审批结果抄送深圳市规划和国土资源委员会；不符合条件的，函复申请人并说明理由。

第四十条 实施主体向城市更新局申请办理《建设用地规划许可

证》的，应当提交以下材料：

（一）申请表；

（二）申请人身份证明材料；

（三）建设项目涉及文物保护、民航、机场、林业等部门的，须提供相关主管部门的书面意见；

（四）地质灾害易发区内的建设工程项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，实施主体还应当提交地质灾害危险性评估报告；

（五）用地方案图；

（六）城市更新单元规划批准文件；

（七）实施主体确认文件及项目实施监管协议；

（八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自收到申请之日起 10 个工作日内完成审查。符合条件的，向实施主体核发《建设用地规划许可证》，审批结果抄送深圳市规划和国土资源委员会；不符合条件的，做出不予许可的决定，并书面告知理由。

第四十一条 实施主体向城市更新局申请签订土地使用权出让合同的，应当提交以下材料：

（一）申请表；

（二）申请人身份证明材料；

（三）土地权属证明文件；

（四）征、收、转地补偿协议；

(五) 建设用地方案图、建设用地规划许可证；

(六) 贡献用地移交确认表；

(七) 规划批复及实施主体确认文件、项目实施监管协议；

(八) 按规定应当取得城管、环保、水务、农业渔业等相关部门批准文件，或者应当进行地质灾害危险性评估的，提供相关批准文件或评估报告；

(九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

涉及配建人才住房和保障性住房、创新型产业用房的项目，实施主体在申请签订土地使用权出让合同前应当完成人才住房和保障性住房监管协议、创新型产业用房监管协议的签订。

城市更新局在受理申请材料之日起 15 个工作日内完成地价测算，出具地价缴款通知单，制作宗地附图。实施主体按照规定交缴相应款项后，城市更新局在 5 个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

第四十二条 土地使用权出让合同应当明确以下内容：

(一) 出让地块的开发建设及管理要求；

(二) 人才住房和保障性住房、创新型产业用房、城市基础设施和公共服务设施等的配建要求；

(三) 按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求，用于补偿安置的房产不得申请预售；

(四) 涉及产业项目的，应当符合产业规划要求，并明确产业发展方向和定位；

(五) 城市更新单元规划批复及项目实施监管协议约定的其他内容。

第八章 建设工程规划许可与施工许可

第四十三条 实施主体向城市更新局申请建设工程方案设计核查的，应当提交以下申请材料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 《建设用地规划许可证》；
- (四) 《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议；
- (五) 方案设计文本及电子数据；
- (六) 属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护等区域的项目应当取得相关主管部门的设计方案审查意见；
- (七) 建设项目涉及配建人才住房和保障性住房、公共配套设施的，应当提交住房和建设局的书面意见；
- (八) 建设项目涉及配建创新型产业用房的，应当提交经济和科技促进局的书面意见；
- (九) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；
- (十) 招投标项目应当提供方案设计招标中标通知书；
- (十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自受理申请之日起 15 个工作日内，对建设工程方案设计进行核查，并出具核查意见。

第四十四条 实施主体向城市更新局申请建设工程规划许可的，

应当提交以下申请材料：

- （一）申请表；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）《建设用地规划许可证》、城市更新单元规划批复、实施监管协议；
- （四）《土地使用权出让合同书》及补充协议；
- （五）建设工程方案设计核查意见；属于超限高层建筑工程的，还应当提交超限高层建筑抗震设防审批意见；
- （六）环保、水务、人防等相关主管部门的审查意见；
- （七）深圳市建筑物命名批复书；
- （八）具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格书；
- （九）建筑总平面图，包含海绵城市、建筑节能和绿色建筑设计专篇的建筑专业施工图设计文件，如涉及核增建筑，应当提供核增建筑专篇；
- （十）设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；
- （十一）《建设用地规划许可证》中备注的属文物保护、口岸、国家安全控制等区域的项目应当取得相关主管部门的设计方案审查意见；《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，还应当提交配套地质灾害治理工程设计图纸；
- （十二）建设项目位于坪山中心区范围内的，应当提交中心区开发建设办公室的书面意见；

(十三) 建设项目位于轨道交通安全保护区范围内，应当提交轨道运营单位的书面意见；

(十四) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自受理之日起 15 个工作日内进行审查，符合条件的，向实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并书面告知理由。

第四十五条 实施主体申请建设工程施工许可的，应当按住房和城乡建设局的有关规定申请办理。

第九章 规划验收与竣工验收备案

第四十六条 实施主体向城市更新局申请建设工程规划验收的，应当提供以下材料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 《建设用地规划许可证》、实施监管协议；
- (四) 《土地使用权出让合同书》及补充协议；
- (五) 《建设工程规划许可证》；
- (六) 经城市更新局核准的施工图纸及核准文件；
- (七) 深圳市地籍测绘部门出具的建设工程竣工测量和竣工测绘报告、竣工测量和竣工测绘图纸及电子文件；
- (八) 建设项目涉及配建人才住房和保障性住房的，应当提交住房和建设局的书面意见；
- (九) 建设项目涉及配建创新型产业用房的，应当提交经济和科

技促进局的书面意见；

（十）涉及代建公共基础设施、公共服务设施的，应当提交相关设施主管部门的书面意见；

（十一）涉及配套地质灾害治理工程的，应当提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；

（十二）按照相关约定需要移交配套公共设施的，应当提交移交协议书；

（十三）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自受理之日起 15 个工作日内完成验收。符合条件的，向实施主体核发《建设工程规划验收合格证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并书面告知理由。

第四十七条 实施主体申请竣工验收备案的，应当按住房和城乡建设局的有关规定申请办理。

第十章 项目监管

第四十八条 城市更新项目应当纳入实施资金监管的内容包括：

（一）应当由实施主体建成并无偿移交的公共配套设施；

（二）城市更新项目范围内用于回迁安置的物业，但实施主体与被搬迁人约定不纳入资金监管的除外；

（三）根据项目搬迁补偿协议实施主体尚未向被搬迁人支付的货币补偿款，但实施主体与被搬迁人约定不纳入资金监管的除外。

回迁安置物业和公共配套设施的监管资金数额按照前款第一、二项的物业的建筑面积之和再乘以每平方米的建安安装成本确定。每平

方米建筑安装成本数额按照测算时深圳市建设工程造价网最新公告的工程造价指数乘以基准价格确定。

实施资金监管可采用现金监管、银行履约保函监管或者现金与银行履约保函相结合的方式。采用银行履约保函监管方式的，实施主体应当提供由商业银行深圳分行开具的以城市更新局为受益人、不可撤销、见索即付的履约保函。

实施主体可根据回迁安置物业和公共配套设施的完成情况，依据实施监管协议向城市更新局申请减少监管资金的数额。

第四十九条 规划国土部门在批准更新项目房地产预（销）售前，应当征求城市更新局的意见。涉及配建人才住房和保障性住房和创新型产业用房的项目，还应当征求住房和建设局、经济和科技促进局的意见。相关部门在收到规划国土部门征求意见函之日起5个工作日内，根据项目实施情况出具相关意见。

回迁安置的房屋、配建的人才住房和保障性住房、创新型产业用房不得用于预（销）售。

第五十条 城市更新项目内幼儿园、社区健康服务中心、社区居委会、社区服务站、党建用房、社区警务室、居住小区级文化室、邮政所、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所、环卫工人作息站等按社区人口需求规划设置的公共配套设施，应当与项目主体工程同步建设、竣工，建成后无偿移交政府。

住房和建设局对配建的公共配套设施进行监管、验收、接收与移交。

第五十一条 住房和建设局应当对配建的人才住房和保障性住房进行监管、验收与接收。

第五十二条 涉及产业发展的城市更新单元，由经济和科技促进局对其产业规划实施以及招商引资工作进行引导、协调与监督，保证城市更新单元规划确定的产业导向和招商目标落实到位。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，由经济和科技促进局督促其改正。

经济和科技促进局应当对配建的创新型产业用房进行监管、验收与接收。

第五十三条 城市更新局定期开展城市更新计划清理工作，因申报主体或实施主体原因，具有以下情形之一的项目，城市更新局可会同辖区街道办事处等部门，报请委员会调出更新计划：

（一）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；

（二）自城市更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的；

（三）自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的。

经委员会审议通过的，城市更新局5个工作日内在坪山区政府网站对更新计划清理情况进行公告，并报深圳市规划和国土资源委员会备案。

第五十四条 城市更新局依据实施监管协议对城市更新项目实施主体进行监管。因城市更新项目引发的信访和维稳事件，按照“属地管理的原则”由辖区街道办事处会同相关主管部门及时处置。

第十一章 附则

第五十五条 申报主体及实施主体对其向主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的法律责任。

第五十六条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》《实施细则》及有关规定执行。

第五十七条 城市更新相关职能部门应当按照规定时限完成审核事项。依据本办法需会议审议、公示和专家评审、论证的，排会、公示、公示意见处理、专家评审、论证时间不计入办文时限；需上报市政府或上级城市更新主管部门的，上报审批时间不计入办文时限。

第五十八条 申报主体及实施主体申请办理相关业务时，若在同一部门已提交过一次材料，且材料无更新，在办理后续相关业务时无需重复提交。

第五十九条 本实施办法由城市更新局负责解释。

第六十条 本实施办法自 2018 年 7 月 20 日施行，有效期 3 年。

《深圳市坪山区城市更新实施办法》政策解读

一、背景依据

2018 年 6 月 21 日，《深圳市坪山区城市更新实施办法》（以下简称《办法》）发布，这是坪山区人民政府为了贯彻落实《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》及《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的实施意见》等相关文件的指导精神，根据《深

圳市城市更新办法》[深圳市人民政府令（第 290 号）]、《深圳市人民政府关于印发深圳市城市更新办法实施细则的通知》（深府〔2012〕第 1 号）、《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38 号）、《坪山区人民政府关于印发〈坪山区关于进一步改进和完善城市更新工作的指导意见〉的通知》（深坪府〔2017〕38 号）以及城市更新相关规定，制定的作为指导坪山区城市更新工作的纲领性文件。

二、目标任务

《办法》的出台是进一步规范坪山区城市更新行为，明确部门职责，确保“权力下放”接得住、用得好，最终使城市更新工作切实服务于“三城一区三带”城市格局的形成和东部中心建设。

三、主要内容

（一）搭建了系统的城市更新工作组织架构

城市更新工作涉及面广，对城市建设影响深远，因此《办法》建立坪山区城市更新工作委员会“1+1+6+1”组织体系，即“委员会+委员会办公室+6 个专业委员会+廉政监督组”。坪山区城市更新工作委员会是区城市更新工作的领导决策机构，各专业委员会根据坪山区政府部门的实际情况进行组建，廉政监督组独立于专业委员会之外，从而更加有效发挥监督功能。

（二）突出了规划引领作用

城市更新自下而上的一种开发模式由于缺少整体统筹，导致城市更新项目遍地开花，片区内项目与项目之间缺少统筹，容易形成改造

一半剩下一半的情形，不利于城市功能、城市环境、城市品质的提升。因此《办法》第三章明确要求由区城市更新局和市规划国土委坪山管理局负责编制片区统筹规划，并明确片区统筹规划经委员会审定后，用于指导城市更新单元计划管理和规划审批工作。

（三）提高审查效率，加快项目推进

对比《深圳市城市更新办法实施细则》等的有关规定，坪山区在部分审查环节上进一步压缩工作时限，为项目快速实施提供条件。

（四）提高相关的标准要求

为进一步提升坪山城市更新品质，《办法》明确在符合市相关要求的基础上，相关基础设施和公共服务设施配套标准、人才住房和保障性住房、产业用房的配建标准还应符合坪山区的实际要求。

（五）强化未办理权属登记土地及建筑物的权属认定

考虑到未办理权属登记土地及建筑物的权属在政府相关部门无法查询，权属关系非常复杂，为减少后期在实施主体确认时存在不稳定因素，《办法》明确由辖区街道办事处对未办理权属登记土地及建筑物的权属和单一主体形成情况进行认定，将纠纷、隐患提前排除。

（六）明确城市更新范围内建筑物拆除的相关要求

建筑物拆除容易产生安全隐患并且拆除后将无法复原，为了强化安全监管并保障被拆迁户的利益，结合市有关政策要求，《办法》明确实施主体对城市更新单元拆除范围内的建筑物拆除前，应当制定拆除工作方案并报区住房和建设局备案。

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

单元范围内贡献用地的，经委员会同意后，可提前开展建筑拆除工作，同时应当按上述要求开展拆除备案、产权注销等工作。

（七）明确了土地建筑物信息核查部门

土地建筑物信息核查十分复杂，并对城市更新项目的审批、用地出让等工作有着重要影响，为确保此项工作高效、顺利开展，《办法》明确由区城市更新局会同市规土委坪山管理局、区规划土地监察局及市不动产登记中心坪山登记所共同推进。

（八）明确城市更新土壤环境评估的要求

为防止改造前相关生产制造业对土壤、水的污染影响改造后居民的生产生活，《办法》要求计划申报阶段现状包括工业用地的项目，应当提交区环境保护部门备案的土壤环境质量调查评估报告。涉及土壤环境质量不达标的项目，还应当提交经环境保护部门备案的土壤环境修复方案。此外，在用地审批阶段应当提交经区环境保护部门备案的治理修复后的土壤环境质量调查评估报告及专家评审会议记录。

（九）明确了资金监管标准

为提高透明度、防范廉政风险，同时保证回迁业主和公共利益的实现，《办法》明确监管资金的具体计算方式。《办法》制定的标准是在充分保障公共利益、回迁业主利益的前提下，最方便操作的，即回迁安置物业和公共配套设施的监管资金数额按照该物业的建筑面积之和再乘以每平方米的建安成本确定。每平方米建安成本数额按照测算时深圳市建设工程造价网最新公告的工程造价指数乘以基准价格确定。

四、解决问题

《办法》定位为指导坪山区城市更新工作的纲领性文件，为了保持稳定性，《办法》重点对更新的工作流程、各部门的职责、更新的要求、重点业务的办理予以明确，对于其他与城市更新相关的业务，如旧屋村认定、建筑施工图修改备案、城市更新项目涉及农用地转用的审批等将在其他文件中予以明确。

《办法》以明晰职责和流程为重点，强调规范、高效推进更新工作。明确了区城市更新工作的组织体系、各成员单位相应的城市更新工作具体职责。《办法》立足坪山区实际，并结合以往推进城市更新工作的经验，对更新的流程进行系统性梳理与全面优化，切实实现增速提效，进一步压缩计划、规划、实施主体确认、建设用地规划许可等的审批时间。为进一步规范城市更新，《办法》突出强调对城市更新的监管，强化对城市更新的全流程监管，强化人才住房和保障新住房、公共配套设施、产业用房的监管等。

政策文件解读

http://www.szpsq.gov.cn/xxgk/gfxwj/qgfxwj/201806/t20180621_12206511.htm

政策解读专题

<http://www.szpsq.gov.cn/xxgk/bmzcxd/szspscsgxssbfzcyj/>

信息来源：坪山区城市更新局

【行业动态】

《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》 征求意见

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九大关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的部署，系统构建面向 2035 年的住房供应与保障体系，结合深圳实际，提出以下意见。

一、重大意义

深圳经济特区建立以来，我市住房制度改革和发展取得了历史性成就，基本解决了住房短缺问题，有力支撑了经济社会快速健康发展，也为全国住房制度改革提供了深圳经验。近年来，随着我市人口持续净流入，商品住房价格上涨较快，住房供需不平衡、结构不合理、保障不充分等问题日益突出，现有住房供应与保障体系已难以满足广大市民对改善住房条件的新需求，难以满足深圳实施人才强市战略的新需要，难以满足深圳建设创新引领型全球城市的新要求。进入新时代，面对新任务，深圳亟需深化住房制度改革，加大住房供应，扩大保障范围，不断提升城市对人才的吸引力，不断增强市民群众的获得感、幸福感、归属感，努力让全体市民住有所居。

二、指导思想

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，正确处理住房经济属性和民生属性的关系，把民生属性摆在更加突出的位置，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立租购并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，进一步深化住房制度改革，构建系统完善的住房供应与保障体系，促进房地产市场平稳健康发展，为深圳打造国际一流的营商环境和宜居环境，构建现代化经济体系，率先建设社会主义现代化先行区，努力走在“四个走在全国前列”的最前列提供有力支撑。

三、总体设计

坚持以住房供给侧结构性改革为主线，突出多层次、差异化、全覆盖，针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。充分发挥政府、企业、社会组织等各类主体作用，优化调整增量住房结构，盘活规范存量住房市场。

（一）多主体供给

1. 以房地产开发企业为主，提供市场商品住房、安居型商品房。
2. 以住房租赁经营机构为主，提供各类长租公寓。
3. 以市、区政府为主，提供人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

4. 以人才住房专营机构为主，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

5. 支持社区股份合作公司和原村民，通过“城中村”综合整治和改造，提供各类符合规定的租赁住房。

6. 支持企事业单位利用符合规定的自有用地或自有用房，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

7. 支持各类金融机构，采取直接投资、融资等方式，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

8. 支持社会组织等各类主体，建设筹集具有公益性质的各类住房。

（二）多渠道保障

1. 增加建设用地，实施以公共交通为导向的住房开发模式，突出产城融合、职住平衡，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明和深汕特别合作区等区域建设大型安居社区。

2. 盘活存量用地，加大棚户区改造力度，推进已批未建用地、社会存量用地、征地返还用地等开发建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

3. 利用招拍挂商品住房用地、城市更新和产业园区等配建人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

4. 盘活各类存量用房，推进社会存量住房租购。

5. 实施公共设施综合开发，通过轨道交通车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施等综合开发建设人才住房、安居

型商品房和公共租赁住房。

6. 开展城际合作，落实粤港澳大湾区战略，推动建立都市圈城际住房合作机制，结合轨道交通和产业布局，在临深片区开发建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

（三）租购并举

1. 实物供应

——市场商品住房，占住房供应总量的 40 左右，以普通商品住房为主，面向符合条件的各类居民供应，租售结合。

——人才住房，占住房供应总量的 20 左右，重点面向符合条件的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等各方面人才供应，可租可售，建筑面积以小于 90 平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的 60 左右。对符合条件的高层次人才实行更加优惠的政策。

——安居型商品房，占住房供应总量的 20 左右，重点面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民供应，可租可售、以售为主，建筑面积以小于 70 平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的 50 左右。

——公共租赁住房，占住房供应总量的 20 左右，面向符合条件的户籍中低收入居民、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供应，建筑面积以 30—60 平方米为主，只租不售，租金为届时同地段市场商品住房租金的 左右，特困人员及低保、低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金的 。

2. 货币补贴

——面向符合条件的基本住房保障对象发放住房租赁补贴。

——面向符合条件的人才发放人才安居补贴。

——面向符合条件的人才实施购房贷款贴息。

探索采用住房租赁券的形式发放住房租赁补贴和人才安居补贴。

四、工作目标

2018 年至 2035 年，我市住房发展的主要目标是：

——统筹解决各类居民的住房问题，构建相对完备的住房供应与保障体系，确保户籍特困人员、低保及低保边缘家庭应保尽保，各类人才和中等偏下收入居民以及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的住房困难得到有效解决，有能力通过市场解决住房的需求得到较好满足。

——到 2035 年，新增建设筹集各类住房共 170 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于 100 万套。

第一阶段（近期），2018—2020 年建设筹集各类住房 42 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于 25 万套。第二阶段（中期），2021—2025 年建设筹集各类住房 45 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于 25 万套。第三阶段（远期），2026—2035 年建设筹集各类住房 83 万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于 50 万套。

——住房品质和宜居水平持续提升，住房空间布局更加合理，交通、教育、医疗等市政公共服务配套设施更加完善，住房绿色化、智

能化水平显著提高。

五、主要措施

（一）完善住房规划和用地供应机制

编制全市住房中长期发展规划（2018—2035 年），坚持住房供应与需求总量相适应、居住用地面积和比例与住房建设规模相适应、产业发展与住房布局相适应、公共服务设施配套与住房建设供应相适应，分近期、中期、远期三个阶段实施，并根据住房需求变化，对规划进行综合评估、滚动调整、及时优化。

完善住房用地供应机制，适当提高居住用地在城市建设用地总量中的比例和开发强度，明确人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的用地指标和空间布局，公共租赁住房用地应保尽保，优先安排人才住房、安居型商品房用地，合理增加普通商品住房用地，严格控制大户型高档商品住房用地。从 2018 年起，在新增居住用地中，确保人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地比例不低于 ，同时在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例。

实行轨道交通车辆段上盖及其站点一定范围内的居住用地用途控制，主要用于建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

（二）强化基本住房保障

基本住房保障对象主要为低收入和部分中等偏下收入的户籍住房困难居民。对特困人员、低保及低保边缘家庭应保尽保，对经我市认定的残疾人、重点优抚对象、计生困难家庭、见义勇为人员等特殊群体优先保障；对符合条件的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，安排一定比例的公共租赁住房房源。

优化基本住房保障工作机制，落实区级政府的基本住房保障属地责任，加强全市房源统筹调剂和区际协作。完善基本住房保障方式，采取公共租赁住房、住房租赁补贴两种形式，加大住房租赁补贴力度。优化公共租赁住房轮候配租规则，合理划定基本住房保障收入财产限额，建立健全保障对象经济状况认定核对机制，加强核查机构工作力量，加大财政投入，充分运用大数据、云计算等先进技术提高核查效率和精准度。

（三）全面实施人才安居工程

完善人才安居政策体系，通过货币补贴、租售人才住房、免租入住等多种方式，有效解决各类人才的住房困难。加大货币补贴力度，鼓励支持人才通过市场方式解决居住问题。探索人才住房先租后购、以租抵购制度，在我市工作满一定年限、取得本市户籍且符合相关规定的人才，可申请购买人才住房。

进一步优化高层次人才安居措施，符合条件的高层次人才可以申请在一定年限内免租入住相应面积标准的住房；在深全职工作满5年以上、符合条件的可以按优惠政策购买人才住房或者申请获赠住房产权。

充分发挥市人才住房专营机构的作用，积极调动企事业单位、社区股份合作公司等社会力量共同参与人才住房建设筹集。出售的人才住房在土地出让、建设模式、建设阶段的规费标准等方面，适用安居型商品房的相关政策；出租的人才住房在土地出让、建设阶段的规费

标准等方面，适用公共租赁住房的相关政策。

（四）完善安居型商品房制度

合理划定户籍家庭租购安居型商品房收入财产限额。完善安居型商品房的分配制度，实行批次集中配租配售，根据每批房源的供应情况，综合考虑申请人在深缴纳社保时间等因素设定入围条件，以轮候、抽签、摇号等公开透明的方式确定租售对象。

（五）建立人才住房和安居型商品房封闭流转制度

出售的人才住房和安居型商品房在一定年限内实行封闭流转。封闭流转期间，因另购市场商品住房等法定事由或自身原因需要转让的，应当面向其他符合申购条件的对象转让，或由政府按规定回购。

购房人自购房之日起累计在深缴纳社保满 15 年，或者年满 60 周岁且购房满 10 年，符合我市人才安居办法、安居型商品房建设和管理办法等规定条件的，可以进入市场流转，但要向政府缴纳一定比例的增值收益。

（六）大力发展住房租赁市场

建立全市统一的住房租赁交易服务监管平台，将各类租赁住房房源有序纳入平台交易，提供真实、透明、便捷、安全的租赁信息服务，减少中间收费环节，强化住房租赁信用管理和市场监测，引导市场合理定价，逐步实现租赁房源全覆盖、租赁环节全打通、公共服务全纳入。建立住房租赁纠纷调处机制，切实保障租赁利益相关方合法权益。加快制定住房租赁管理政策法规，大力培育租赁住房供应主体，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。鼓励发展长期租赁，支持房地产

开发企业、金融保险机构、房地产经纪机构、物业服务企业等拓展住房租赁业务，调动各类主体建设筹集租赁住房的积极性，多渠道增加租赁住房。

（七）促进房地产市场平稳健康发展

优化市场商品住房供应户型结构，加大中小户型普通商品住房供应。正确引导居民住房消费观念，保障合理自住需求，抑制投资投机性行为。

保持房地产调控政策的连续性、稳定性，严格落实各项调控措施。规范房地产市场秩序，坚决查处开发、销售、交易、中介等环节的违法违规行为。健全房地产统计和监测预警体系，防范房地产金融风险。综合运用金融、土地、财政、投资、立法等手段，加快建立适应市场规律的基础性制度和长效机制。

（八）加强人才住房、安居型商品房和公共租赁住房分配管理

健全诚信申报和信息公示制度，完善准入和退出机制，强化用人单位的管理责任，引入社会监督，确保人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的公平分配。严肃查处骗租骗购、转租转售、重复享受住房保障等违法违规行为，并将违法违规信息纳入全国信用信息共享平台，让失信人处处受限。根据实际需要和市场变化情况，合理调控各类住房的供应节奏，并适当对人才住房、安居型商品房、公共租赁住房等住房类型进行转换。

（九）加大住房货币补贴和住房金融创新力度

住房租赁补贴、人才安居补贴等货币补贴纳入市、区财政预算。

根据经济社会发展水平、政府财政状况以及居民住房消费能力等因素，合理确定货币补贴的发放标准和发放规模，并实行动态调整。深化住房公积金制度改革，探索建立住宅政策性金融机构，为市民租购住房提供长期稳定的政策性金融支持。稳步推进房地产投资信托基金试点，支持金融机构创新住房金融产品和服务。

（十）全面提升住房品质和物业服务水平

坚持新建住房与市政公用配套基础设施、公共服务设施同步规划、同步建设、同步交付使用，建设住房质量更加优良、交通出行更加便捷、教育医疗更加完善、文化体育设施更加完备、人居环境更加舒适的宜居社区。

加强街道党工委、社区党委、社区工作站、社区居民委员会对业主大会、业主委员会和物业服务企业的指导监督，形成党委领导下的政府治理、专业服务和社区自治良性互动格局。加快完善物业管理法规政策体系，维护业主和租户合法权益，切实做到同一住宅区居民共享公共服务配套设施，促进邻里和谐。全面推进绿色物业和智慧社区建设，打造和谐、美丽、宜居的幸福家园。

六、工作保障

（一）加强组织领导

成立由市政府主要负责同志任组长的市深化住房制度改革工作领导小组，统筹全市住房制度改革工作，负责研究落实中央、省关于住房制度改革的方针政策，充分发挥组织领导、统筹协调等作用。

（二）加强政策衔接

加快修订《深圳市人才安居办法》《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》，制定《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》，妥善解决公共租赁住房、安居型商品房在册轮候家庭租购住房的问题，确保住房制度改革平稳过渡、新旧政策有序衔接。

（三）加强信息共享

加快形成住房租赁、房地产交易、不动产登记、住房公积金、房屋安全、物业服务、网格化管理和居民家庭经济状况核对等信息化平台的互联互通、信息共享和业务协同，加强住房市场和监管服务的信息公开，主动接受社会监督。

（四）加强资金保障

加大财政投入，按照不低于当年度土地出让净收益的安排资金，统筹用于安居工程建设。鼓励社会资本参与人才住房、安居型商品房和公共租赁住房建设筹集和运营管理。

（五）加强宣传引导

加大宣传力度，做好政策解读，及时释疑解惑，提高政策透明度，增进公众对住房制度改革工作的理解与支持，为深化住房制度改革营造良好的舆论氛围。

（六）加强考核管理

深化强区放权改革，加强区级住房保障力量，按照全市统筹、属地管理原则，完善市、区协调推进机制。健全考核评价体系，将住房供应与保障工作纳入政府绩效考核内容，加强对各部门、各单位履责情况的检查和督办。

《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定》 征求意见

第一章 总则

第一条 【目的意义】

为加快综合整治类旧工业区升级改造工作，结合广东省人民政府《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）、《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），根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号，以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号，以下简称《实施细则》）、《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，以下简称《暂行措施》）等有关规定，制定本规定。

第二条 【适用范围】

本规定适用于不改变工业用地性质的综合整治类旧工业区升级改造项目的实施与管理。以拆除重建为主、综合整治为辅的复合式更新项目，所涉及的综合整治部分参照本规定执行。

属于以下情形的，可按本规定执行，或由各区政府简化程序，统筹相关单位、企业直接组织实施：

- 1、仅增加不超过现状建筑面积15%辅助类公用设施；
- 2、在保证主导用地功能不变的前提下，利用现状建筑改变功能

为小型配套商业服务设施，且改建面积不超过 2000 平方米。

第二章更新单元计划

第三条【申报主体确定】

综合整治类旧工业区升级改造更新单元计划（以下简称“更新单元计划”）的申报主体按照以下方式确定：

（一）更新单元范围内权利主体单一的，可由权利主体或委托单一主体申报。其中更新单元内旧工业区用地属城中村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，可由所在原农村集体经济组织继受单位（以下简称“继受单位”）申报。

（二）更新单元范围内存在多个权利主体的，同意申报的相关权利主体须共同委托单一主体申报。

（三）通过政府主导的方式实施的，由区政府指定部门组织申报。经更新单元计划批准后确定的申报主体作为后续规划、用地审查的申报主体。

第四条【申报条件】

申请列入更新单元计划的旧工业区应符合以下条件：

（一）升级改造后的产业应符合我市产业发展导向。

（二）更新改造后的用地应符合法定图则等上层次规划要求。

（三）权属清晰的合法土地面积占申报范围用地面积的比例不低于 50%。

（四）权利主体的城市更新意愿符合第五条的设定要求。

（五）单元范围内地上建筑物建成时间原则上不少于 10 年，同

一宗地上建成时间未满 10 年的建筑物，因规划统筹确需纳入综合整治范围的，按其建筑面积占比折算的占地面积或建筑基底占地面积不应超过该宗地面积的二分之一。

（六）更新单元计划综合整治范围内原则上应包含完整产权边界。

第五条【更新意愿】

申报更新单元计划的，更新单元内权利主体的城市更新意愿应当符合下列条件：

（一）综合整治范围内用地为单一宗地，权利主体单一的，该主体同意进行综合整治；建筑物为多权利主体共有的，须经由占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行综合整治；同一宗地内建筑物由权利主体区分所有的，须经由专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行综合整治。

综合整治范围内包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不小于综合整治范围用地面积的 80%。

（二）更新单元内旧工业区用地属城中村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，须经继受单位股东大会按照有关规定表决同意；或者符合本条第（一）项规定，并经继受单位同意。

属继受单位所属物业的，可按《深圳经济特区股份合作公司条例》执行。

第六条【待完善手续建筑物的申报要求】

更新单元综合整治范围内拟申请保留待完善手续建筑物的，申报主体或待完善手续建筑物当事人应委托市建设主管部门认定的房屋安全鉴定机构对房屋建筑进行结构可靠性检测鉴定，并委托有法定资质的工程设计、施工单位或者消防技术服务机构制定消防设计文件。

第七条【申报材料】

更新单元计划申报主体应提交申请书、申请表格、申报主体的身份证明材料、更新意愿证明材料、土地及建筑物权属证明材料、图纸、照片等申报材料。

申请书及表格应包含以下内容：基本情况、申报理由、产业升级改造方向、拟增加建筑面积等方面具体请求、更新意愿达成情况、现状建筑情况、申报主体形成情况说明等。

图纸应包括以下内容：综合整治范围图、现状权属图、建筑物信息图（含建筑物现状功能一览表）、拟改造模式的分区图。

表格、图纸格式及其他相关申报材料的具体要求由各区城市更新机构参照《拆除重建类城市更新单元规划制定计划申报指引》自行制定。

第八条【计划审批】

申报主体向区城市更新机构提交更新单元计划申报材料，区城市更新机构自收到更新单元计划申报材料之日起5个工作日内对申报材料进行核对，申报材料的内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，向区相关职能部门征求意见，其中，产业部门应对改造后的产业类型提出明确意见。

区城市更新机构自收到更新单元计划申报材料之日起 20 个工作日内完成审查。审查通过的，形成更新单元计划草案，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站上进行 10 日的公示，汇总、处理公示意见后提交区政府（含新区管理机构，下同）审批。审批通过后由区城市更新机构于 5 个工作日内在区政府网站上公告，公告内容应包括项目名称、综合整治范围用地面积及相应图纸、申报主体。各区城市更新机构应在城市更新单元计划公告之日起 5 个工作日内将更新单元计划报市规划国土部门备案。备案材料包括城市更新单元计划备案申请表、城市更新单元计划公告文件、审批的相关会议纪要等内容。

第九条【质检、消防备案】

更新单元计划批准后，申报主体依法办理拟保留待完善手续建筑物的房屋建筑安全鉴定备案、消防设计审核或备案。区建设主管部门对结论为“房屋结构满足可靠性要求”的检测鉴定报告出具备案证明文件。区消防主管部门根据消防设计文件出具消防设计审核意见书或备案证明文件。

第三章土地、建筑物信息核查及历史用地处置

第十条【土地及建筑物核查】

更新单元计划经批准后，申报主体应向区城市更新机构申请土地和建筑物信息核查。待完善手续建筑物的测绘查丈报告须由深圳市地籍测绘大队审核或直接出具。

第十一条【历史用地处置范围】

经批准纳入城市更新单元计划的综合整治范围内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿，且用地行为发生在 2009 年 12 月 31 日之前，用地手续不完善的建成区，可纳入历史用地处置范围。

已签订征（转）地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地，不纳入历史用地处置范围。

第十二条【历史用地处置程序】

涉及历史用地处置的，原农村集体经济组织继受单位应在更新单元规划申报前向区城市更新机构提出处置申请。区城市更新机构对继受单位提交的历史用地处置申请材料进行审查，符合条件的，应当形成处置方案，作为城市更新单元规划审查的申报材料。

区城市更新机构在更新单元规划批准后，自受理之日起 20 个工作日内，向继受单位核发正式的历史用地处置意见，同时抄送市规划国土委。

第十三条【历史用地处置规定】

对于纳入历史用地处置范围的用地手续不完善的建成区，可按照以下规定进行历史用地处置：

- （一）继受单位自行理清处置土地范围内的经济关系。
- （二）处置土地全部交由继受单位进行城市更新。
- （三）历史用地处置的地价标准按《暂行措施》执行，（其中基准地价的 10%为对历史用地行为的处理）。

- （四）继受单位与区城市更新机构签订完善处置土地征（转）用

手续的协议，政府不再另行支付补偿费用。

（五）处置后的土地可以通过协议方式出让给继受单位。

第四章更新单元规划

第十四条【规划编制】

更新单元计划经批准后，申报主体应委托具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按照相关编制技术规定编制更新单元规划。

第十五条【规划基础建筑面积确定】

更新单元综合整治范围内用地，在符合《深标》的前提下，可通过加建扩建、建筑物功能改变、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积，并应满足以下要求：

（一）属于在原有建筑结构主体上进行加建的，加建的规模不得导致对原有结构安全和消防安全产生影响；

（二）属于空地扩建的，扩建范围新批准的容积率不超过综合整治范围内现状合法容积率的两倍；

（三）属于局部拆建的，拆除范围面积不超过综合整治范围用地面积的15%且不大于5000平方米，拆除范围内新批准容积率应符合《深标》要求。

（四）更新单元改造后主导用途建筑面积的占比应符合《深标》中单一用地性质的混合使用要求。

规划基础建筑面积是指综合整治范围内拟保留原有建筑面积与按上述规定确定的新增建筑面积之和。

规划基础容积率是指规划基础建筑面积与综合整治范围用地面

积的比率。

第十六条【空地用地面积计算】

综合整治范围内现状建筑基底总面积除以按《深标》建筑覆盖率指标推算出已使用用地面积，从综合整治范围内总用地面积中核减已使用用地面积，作为空地扩建范围的用地面积。

计算公式： $S_{空}=S_{总}-S_{工}/50\%$

其中： $S_{空}$ ——空地扩建范围用地面积；

$S_{总}$ ——综合整治范围内总用地面积；

$S_{工}$ ——综合整治范围内现状建筑基底总面积；

50%——取自《深标》“其他类”建筑覆盖率上限值。

推算出的已使用用地面积超过综合整治范围内总用地面积的，视为无空地可进行扩建。临时建筑不纳入已使用用地面积的计算。

第十七条【奖励建筑面积】

在综合整治范围内因城市道路、公共服务设施或其他城市公共利益项目实施需要，权利人将用地无偿移交给政府，并自行拆除、理清地上建筑物、构筑物及附着物等的，在符合《深标》的前提下，按移交用地面积与规划基础容积率的乘积予以建筑面积奖励。奖励的建筑面积不超过规划基础建筑面积的10%。

第十八条【规划申报】

更新单元规划申报材料包括更新单元规划方案、土地建筑物信息核查复函及法律法规规定的其他材料。综合整治范围内涉及拟保留待完善手续建筑物的，还应提供房屋建筑结构可靠性检测鉴定备案证明

文件、消防设计审核意见书或备案证明文件。

第十九条【规划审查】

区城市更新机构应依据城市总体规划、法定图则等上层次规划对更新单元规划进行审查。

综合整治范围内存在以下情形的现状建筑物不应予以保留：

- (一)非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；
- (二)占用基本农田；
- (三)占用一级水源保护区用地；
- (四)占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；
- (五)压占原水管渠蓝线；
- (六)不符合橙线管理要求；
- (七)位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内；
- (八)消防、房屋建筑结构存在安全隐患的。

第二十条【规划审批】

区城市更新机构自受理规划申报材料后5个工作日内进行审查，申报材料的内容和深度不符合相关技术要求的，函复申报主体并说明理由；申报材料符合相关要求的，征求相关部门意见。

区城市更新机构自收到规划申报材料之日起20个工作日内完成审查。审查通过的，形成规划草案，在项目现场、深圳特区报或深圳商报及区政府网站上进行30日的公示，汇总公示意见并提出处理建议。更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由区政府批准。更新

单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，由区政府将规划草案、公示意见及处理建议报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称“建环委”）审批。更新单元规划经批准后，区城市更新机构应当于5个工作日内，在区政府网站上公告，并将相关内容抄送市规划国土委，同时函复申报主体。

第五章待完善手续建筑物处置

第二十一条【已有行政处罚意见的处置要求】

综合整治范围内涉及待完善手续建筑的，在更新单元计划批准后，区城市更新机构应征求区规划土地监察机构意见，对纳入城市更新计划之前已出具行政处罚意见的，原则上应遵照处置，对未出具行政处罚意见的，可按本指引关于待完善手续建筑物的相关规定执行。

第二十二条【规划确认】

更新单元规划经批准后，综合整治范围内符合拟保留条件的待完善手续建筑物，由申报主体提出申请，区城市更新机构根据已批更新单元规划在20个工作日内出具规划确认文件，明确规划确认予以保留的建筑物的位置、建筑面积、建筑物功能等有关内容。

第二十三条【待完善手续建筑物处置】

区规划土地监察机构根据规划确认文件，对综合整治范围内的待完善手续建筑物进行处理。其中属于1999年3月5日以前建设的符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》且已申报的及2009年6月2日以前建设的符合《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》规定的农村

城市化历史遗留违法建筑，可结合历史用地处置结果，参照历史遗留违法建筑罚款标准进行处置；其他建筑物根据现行相关法律法规的规定，依法进行行政处罚。

申报主体应在签订土地使用权出让合同或补充协议前缴清罚款和完成地价补缴手续。

第二十四条【建筑物拆除及清理】

更新单元范围内待完善手续建筑物未予以保留的，申报主体应在签订土地使用权出让合同或补充协议前，按规定自行理清经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物。

第六章用地管理与实施

第二十五条【实施监管协议】

更新单元综合整治范围内项目建设应整体实施完成，不应分期。区城市更新机构应与申报主体、权利主体签订项目实施监管协议。实施监管协议应明确申报主体、权利主体在项目实施过程中的权利和义务、新增建筑面积与利益分配方案、实施进度安排等相关内容。实施监管协议相关内容应纳入土地使用权出让合同或补充协议。

第二十六条【合同签订及行政许可办理】

区城市更新机构对综合整治范围内符合条件的用地核发《建设用地规划许可证》后，综合整治范围内权属清晰的用地，由权利主体向区城市更新机构申请直接签订土地使用权出让合同补充协议；涉及历史用地处置的，由继受单位向区城市更新机构申请签订土地使用权出让合同。

区城市更新机构在核发《建设用地规划许可证》及签订土地使用权出让合同或补充协议时，应具体落实更新单元规划批复的相关要求。

处置后的原有建筑物与新增规划建筑物一并由权利主体向区城市更新机构申请补办或办理建设工程规划许可及规划验收，并按相关规定向区建设主管部门申请竣工验收。

第二十七条【使用年期】

综合整治范围内原有权属清晰用地需签订补充协议的，用地土地使用权期限按照该宗地原用途使用期限扣除已实际使用时间的剩余期限确定。剩余期限不足30年的，最高可按30年补足，但剩余期限与该宗地已实际使用时间之和不可超过该宗地的原土地用途法定最高年限。

经历史用地处置后签订土地使用权出让合同的，处置后的土地使用权期限为30年。

第二十八条【房产登记】

按本规定完成综合整治后，权利主体向房地产登记机构申请办理原有建筑物、新增建筑物及附着物的房地产初始登记。

涉及原有房地产使用面积或用途改变的，还应完善相应房地产登记手续。

第二十九条【分割转让】

原土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的，该宗地上的工业楼宇不得分割转让。原土地使用权出让合同约定

定可以分割转让的，改造后形成的工业楼宇可以按栋、层为基本单元进行分割转让。进行历史用地处置的，处置后的建筑物按规定缴纳罚款后可按程序登记在继受单位名下，处置后用地上的工业楼宇可按栋、层为基本单元进行分割转让，首次转让的，免收增值收益。

第七章附则

第三十条【计划清退】

对于按照本指引要求列入城市更新单元计划的项目，各区城市更新机构应定期组织进行清理，对于存在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. 自城市更新单元年规划批准之日起2年内，未办理用地出让手续的。

更新单元计划清退后，依据本指引核发的历史用地处置意见书及批准的更新单元规划自动失效。

第三十一条【已列入计划项目】

对于本规定颁布前已列入城市更新单元计划的项目，包含根据深规土会议纪要[2014]66号确定的首批综合整治类旧工业区升级改造计划的试点项目，更新单元规划已通过主管部门审议并公示的，由区更新局按照已批单元规划进行后续审批。

首批试点项目中确需对现有宗地进行分宗的，可按相关规定办理土地分宗手续。

第三十二条【再次更新要求】

更新单元按照本规则完成竣工验收满 10 年后，方可再次申请纳入拆除重建类城市更新单元计划。

第三十三条【施行】

本指引自发布之日起施行，有效期 5 年，解释权归市城市更新局。

《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易管理办法》征求意见

第一条【目的和依据】 为了规范经济适用住房取得完全产权和上市交易活动，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258 号）、《深圳市保障性住房条例》《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145 号）等有关规定，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于 2008 年 1 月 18 日以后，市、区两级住房保障主管部门与低收入家庭签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权和上市交易的活动。

本办法所称增值收益，是指经济适用住房权利人在申请办理取得完全产权或者上市交易时，该套经济适用住房原购买价格与市场价格之间的差额，即《深圳市保障性住房条例》

及其他相关规范性文件所规定的土地收益和房产增值收益等价款。

本办法所称经济适用住房取得完全产权，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴增值收益后取得该套住房占有、使用、收益、处分的全部权利，住房性质变更为普通商品住房的活动。

本办法所称经济适用住房上市交易，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴增值收益后取得完全产权，同时将该套住房性质变更为普通商品住房并转让给第三人的活动。

第三条 【权利人自主选择是否取得完全产权或上市交易】签订买卖合同满5年，不申请取得完全产权、不申请上市交易的，不需要缴纳增值收益，经济适用住房有限产权的性质不变。权利人继续持有《房地产证》（绿本）或《不动产权证》（非市场商品房），按照《深圳市保障性住房条例》及其他相关规范性文件规定占有、使用该套住房。

第四条 【申请条件】经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要同时符合以下条件：

（一）申请人为经济适用住房《房地产证》（绿本）或《不动产权证》（非市场商品房）登记的权利人，且经其他权利人一致书面同意；

（二）签订买卖合同满5年；

（三）为了购买该套经济适用住房而按揭贷款并设定抵

押的，须经抵押权人书面同意；

（四）无法规、规章规定及合同约定的不得受理其取得住房完全产权或者上市交易申请的情形；

（五）法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第五条 【受理部门】经济适用住房取得完全产权和上市交易申请的受理部门按照以下规则确定：

（一）市住房保障主管部门（以下简称市主管部门）组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的，由市主管部门或者其依法委托的相关机构负责受理、审核。审核通过后，由市主管部门按照本办法规定出具批复。

（二）区住房保障主管部门（以下简称区主管部门）组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的，由区主管部门或者其依法委托的相关机构负责受理、审核。审核通过后，由区主管部门按照本办法规定出具批复，并报市主管部门备案。

第六条 【应缴增值收益的确定】经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易应当按照一定比例向政府缴纳增值收益，具体计算公式为：应缴增值收益=（该套住房市场价格—该套住房原购买价格）×50%—税费。

前款所称的税费，是指经济适用住房权利人在办理经济适用住房房地产证（绿本）或不动产权证书（非市场商品房）时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费。

该套住房市场价格按照以下规则确定：

（一）申请取得完全产权的，其市场价格按照申请时该套住房的市场评估价格计算；

（二）申请上市交易的，其市场价格按照申请人申报的交易价格计算，但申报的交易价格低于申请时该套住房的市场评估价格且政府不予优先回购的，按照市场评估价格计算。

该套住房的市场评估价格低于经济适用住房原购买价格的，申请人无需向政府缴纳增值收益。

第七条 【评估价格的确定】市场评估价格按照市房地产评估发展机构测算的市场交易价值合理区间下限执行。每套住房的具体市场评估价格由申请人登录住房保障主管部门网站进行查询。申请人对市场评估价格有异议的，可以申请复核。

市场评估价格的复核办法由市主管部门另行制定。

第八条 【取得完全产权的程序】经济适用住房权利人申请取得完全产权的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人向按照本办法第五条确定的受理部门申请取得经济适用住房完全产权。

（二）受理审核。受理部门按照本办法进行审核，自受理申请之日起 10 个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的，出具经济适用住房增值收益缴纳通知书（以下简称通知书），载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条

件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）准予批复。申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向市主管部门提交通知书和缴纳凭证。市主管部门于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）变更登记。申请人持住房保障主管部门出具的批复文件，向不动产登记机构申请将该套住房变更登记为普通商品住房。

第九条 【上市交易的程序】经济适用住房权利人申请上市交易的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人可以在自行确定该套住房买受人及交易价格后，向按照本办法第五条确定的受理部门提出上市交易申请，并如实申报已确定的买受人及交易价格。

（二）受理审核。受理部门按照本办法进行审核，自受理申请之日起15个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的，受理部门出具是否按照申请人申报的交易价格优先回购该套住房的书面意见，予以优先回购的按照本条第（三）项规定办理，不予优先回购的按照本条第

（四）项规定办理。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）予以优先回购。受理部门决定优先回购该套住房的，通知申请人签订回购合同，按照申请人申报的交易价格

扣除其应缴增值收益后向申请人支付回购款，收回该套住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

申请人未在通知规定的时间内与受理部门签订回购合同的，视为自动放弃本次申请。

（四）不予优先回购。受理部门决定不予优先回购该套住房的，按照以下程序办理：

1. 受理部门出具通知书，载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息。

2. 申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向市主管部门提交通知书和缴纳凭证。市主管部门于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权并上市交易的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

3. 申请人和买受人持住房保障主管部门出具的批复文件，向不动产登记机构同时申请办理变更和转移登记，将该套住房性质变更为普通商品住房并登记至买受人名下。

第十条【增值收益入库】经济适用住房权利人向市主管部门缴纳的应缴增值收益纳入深圳市保障性住房专项资金。

经济适用住房权利人向区主管部门缴纳的应缴增值收益纳入区保障性住房专项资金。

第十一条【取得完全产权前发生继承的处理】经济适用住房取得完全产权或者上市交易前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理：

（一）继承人具有本市户籍，且在本市无任何形式自有住房或者符合我市住房困难标准的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房有限产权的性质不变。

（二）原经济适用住房买卖合同签订满5年的，可以按照本办法规定缴纳应缴增值收益后，取得该套住房的完全产权或者将该套住房上市交易。

（三）向住房保障主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行继承。

（四）在不违反《深圳市保障性住房条例》等相关规定的前提下继续占有、使用该套住房。

第十二条【取得完全产权前出现离婚的处理】经济适用住房取得完全产权或者上市交易前，因婚姻情况变化需进行产权变更的，权利人应向住房保障主管部门提交相关材料（离婚协议、生效判决等相关法律文书），并可以选择以下方式处理：

（一）具有本市户籍，且除该套住房外在本市无任何形式自有住房或者符合我市住房困难标准的，可以申请根据离婚协议、生效的法院判决等法律文书，将该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房有限产权的性质不变。

（二）原经济适用住房买卖合同签订满5年的，可以按照本办法规定缴纳应缴增值收益后，取得该套住房的完全产权或者将该套住房上市交易。

（三）向住房保障主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行分配。

（四）在不违反《深圳市保障性住房条例》等相关规定的前提下继续占有、使用该套住房。

第十三条【有效期限】 本办法自年 月 日起施行。

【本委动态】

房产委举办“深圳房改新政”研讨会

2018年6月5日上午，深圳市政府发布了《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（征求意见稿）》，本次新政被媒体称为深圳的“二次房改”。为集中研讨“房改新政”，市律协房地产法律专业委员会于2018年6月19日下午在市律协多功能厅举办“深圳房改新政”研讨会。本次研讨会邀请广东省律师协会副会长童新律师、深圳市律师协会副会长尹成刚律师、省律协房地产与建筑工程委员会副主任顾东林律师担任研讨嘉宾，研讨会由市律协房地产法律专业委员会主任杨林主持。

研讨嘉宾围绕“房改新政”进行分析和研讨，与现场律师互动频繁，气氛活跃，现将本次研讨会精彩内容分享如下：

杨林主任：各位嘉宾从层面上谈谈对《征求意见稿》的总体看法？

童新副会长：该文件对每一位生活在深圳的人都非常重要，本人读了两遍，希望在座各位至少读十遍，最好能背下来，该文件信息量很大，具有很强的可读性。今天讨论的话题是对深圳民生热点问题的关注，体现了深圳律师对深圳民生问题的担当。98年中国正式宣布废除福利房，住房由单位供给全部改革为由社会和市场供给，是完全市场化的操作模式。但市场行为是有盲目性的，完全市场化的结果就是房地产行业的失控，从而带来一系列社会问题。所以，对房地产进行调控是有必要的。该文件没有涉及限价、限购、限售等现有的对房屋交易的调控政策，转而从土地源头供应上和住房类型构成上进行确定，规定商品房、人才房、安居房、公共租赁住房的配建比例是4：2：2：2，借用了新加坡、香港等国际上一一些国家和地区较为成熟的做法，非常高明，也必将对房地产行业的引导和民生保障带来重大影响。政府做政府能掌控的事情，并未对市场横加干预，个人认为不违法市场经济规律。另外，从该意见稿的行文来看，应该是一个纲领性的文件，具体怎么做，还会通过其他的规范性文件或规章的方式来实施，个人认为并不违反上位法。

尹成刚副会长：我个人谈几点不太一样的看法。其一，该意见稿标题表达可以更加简练，言明扼要即可。其二，整个改革的亮点就是商品房与其他三种政策性住房的配建比例为4：2：2：2，我们要思考的是40%的普通商品房与60%人才住房、安居商品房、公共租赁住房的配比是否合理？人才住房与安居房的比例又是否合理？社会底

层老百姓和社会基础服务人员如何安生？其三，公房制度背景下房改这么多年，深圳一直到2012年才停止房改，原有的大量的政策性住房去哪了？在深圳原关内土地供应已不能改变的情况下，该意见是否应当将原有的保障性存量房一并纳入到这个政策考量范围内？其四，对于该意见稿的效力问题，它到底是一个规章还是一个规范性文件？这样的级别，是否能改变土地管理法、城乡规划法、房地产管理法的相关规定？其五，作为一个面向2035的纲领性文件，如何确保其稳定性和连续性，是值得深思的另一个问题。其六，政府调控是针对现有可以调控的内容，能调控的就不属于市场，故不能认为违反市场经济规律。

顾东林主任：这个意见稿在向社会公开征求意见之前，深圳市委常委专门召集相关单位听取了意见。本人作为律师代表也应邀参加，并提出了自己的意见。现在该征求意见稿比之前更完善了。本人认为，第一，社会各界将该意见定位为深圳的“二次房改”，应该还是比较准确的。第二，习近平总书记在中国共产党第十九次全国代表大会上的报告中指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。深圳市人民政府即将出台的这个意见，目的就是要落实总书记的指示，解决多数居民特别是“夹心层”买不起房的困境。做到“高端有市场（商品房）、中端有支持（人才房、安居房）、低端有保障（公租房）”。第三，从效力层级上说，该意见以政府名义发布，只是一个纲领性文件，并不是政府规章。在今后过程中，很多制度或设想需

要通过立法形式（政府规章和地方人大法规或特区立法）加以规范、创新。

杨林主任：土地供应应确保人才住房、安居商品房、公共租赁住房，商品房与之的配建比例为 4：2：2：2，而且，公共租赁住房用地应保尽保，有限安排人才住房、安居型商品房用地，合理增加普通商品房用地，严格控制大户型高档商品房用地，如此一来，对土地供应市场会有怎样的影响？又会对深圳的房地产业和律师业务带来怎样的冲击和影响？

童新副会长：新加坡的商品房与保障房的比例是 2:8，香港是 5:5，深圳改为 4:6，实际上在借鉴国际上较为成熟的做法，乃明智之举。欧美有听说炒房赚钱的吗？新加坡有听说炒房赚钱的吗？香港也还好，只有中国，尤其是一线城市，譬如深圳，房价从三十年前的几万块一套到现在的几百万一套甚至几千万一套，涨了一百倍甚至更多，这是很不可思议的事情。习总书记说，房子是用来住的不是用来炒的，本人完全赞同。深圳此次的房改政策，对不同层次主体的住房需求或消费需求都进行了考虑和对应的安排，在保障普通民众的住房需求方面做了比较多的考虑，这是对的。传统房地产行业肯定因此受到影响，也必须认清局势，进行转型，寻求新的发展空间和模式，关注其他领域。意见稿是将原来完全市场供应商品房制度转变为市场供应和政府保障相结合的住房制度。根据该意见第 5、6 点，我们政府有可能在临深片区买地，在地铁站附近建租赁房、人才房或安居型商品房，所以我认为土地供应的问题是可以突破的。一级市场受影响，

但二级三级市场的不动产交易值得关注，尤其是大户型和豪宅的交易会因此活跃起来。我们律师必须好好解读该意见稿，寻找到业务突破口。

意见稿的颁布，不光是对我们律师业务有重大影响，也对我们合理配置资产有重大影响，通过这个文件我们可以大胆预测，没钱别急着买房因为有保障房，有钱能换房的尽快换房因为商品房供应越来越少，更有钱的可以投资大户型和豪宅，因为那将会是稀缺资源。

尹成刚副会长：“房住不炒”的理念不能否认，但房地产除了满足居住需求外，始终不能否定其商品属性，其有投资价值，有投资价值就不能杜绝投机行为，如何防范 60%的政策性房屋被用于投机目的？在准入及条件设置上，应该更严格，不要背离了意见稿的初衷。该意见稿对于传统房地产行业而言，肯定不是积极的利好，而是较为严格的约束，深圳关内土地基本没有存量，关外有一定的空间，但也会纳入土地的统筹规划，必将对房地产行业产生根本性的巨大的影响，企业需要转变，否则将失去生存空间。鉴于意见稿规定了 4: 2: 2: 2 配比，出台后对此后的城市更新项目没有促进作用，对于深圳原关外土地市场影响有限，但对二手房交易却会产生积极影响，对于房地产律师来说，的确要思考业务方向的转变。

顾东林主任：在土地供应上，该意见打破了过去由政府垄断的格局，转变为政府供地、企事业单位自用地、村集体用地、棚户区改造腾地等多渠道供应的方式，特别是企业自用用地，可以用于建设人才

住房、安居型商品房和公共租赁住房。深圳比较典型的例子是，某房地产开发公司将其位于深圳市龙岗区横岗街道的工业用地（总用地面积 70890.22 平方米），经市政府批准后纳入 2010 年保障性住房用地，进行“工改保”，为政府提供 7 栋共 3900 套公共租赁住房。南山建工村一期提供用地面积 58026.55 m²，建设 14 栋保障性住房（住宅 1458 套，单身宿舍 1114 套），安置了大量符合保障条件的驻深施工企业员工；目前二期 05-05-07 地块 105000 平方米保障性住房正在建设当中。正在进行棚户区改造的罗湖“二线插花地”（玉龙、布心、木棉岭三个片区）项目，拆除原有建筑 1300 多栋，释放的土地面积为 57 万余平方米，其中玉龙片区规划功能为发展备用地，其余两个片区规划总建筑面积为 2306163 万平方米（含回迁房 984169 平方米、人才房 206245 平方米、保障房 123841 平方米）。

多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度建立，以及形成多渠道供应土地方式后，房地产企业不能仅局限于原来的商品房开发模式，应该积极主动地参与人才房、安居型商品房和公共租赁住房的开发建设，以及城中村的综合整治和统租运营。实际上万科、碧桂园、深业、华侨城、中海等众多品牌开发商已经积极行动，抢滩市场。相应地，房地产律师也要适应这一趋势的变化，研究相关法律问题，做到“召之即来，来则能战”，能及时为房地产企业提供专业法律服务。

杨林主任：深圳住房制度改革是否具有示范效应，会影响并波及全国吗？

童新副会长：深圳是特区、窗口、改革开放的试验田，几乎所有与土地和房地产有关的改革，都是从深圳开始的，在总结经验后再向全国推广。本次改革，也是如此，改革一定会进行下去，而且一定会逐步推广开来。

顾东林主任：深圳这次住房制度改革影响深远，无疑会具有较大的示范效应，特别是对于房价高企的一线城市。当然，作为一个纲领性文件，其完全推行有一个过程，需要不断的完善相关配套措施。相信经过一段时间的实践、总结、提高，其示范效应会越来越广。

杨林主任：意见稿指出出售的人才住房和安居型商品房在一定年限内实行封闭流转。封闭流转期间，因另购市场商品住房等法定事由或自身原因需要转让的，应当面向其他符合申购条件的对象转让，或由政府按规定回购。封闭期间如何转让，以什么价格转让，各位嘉宾如何看待？

购房人自购房之日起累计在深缴纳社保满 15 年，或者年满 60 周岁且购房满 10 年，符合我市人才安居办法、安居型商品房建设和管理办法等规定条件的，可以进入市场流转，但要向政府缴纳一定比例的增值收益。是否合理，按什么样的标准缴纳？

童新副会长：对于这两个比较具体的问题，个人认为也不适合在这样一个纲领性的文件里进行探讨，到时具体执行贯彻过程中再制定操作办法。

尹成刚副会长：本人意见比较明确，对于人才房封闭流转的问题，严控转让机制，最好杜绝封闭期间的自由转让，人才房、安居房用来牟利是不合适的，就应该政府回购。相反，年限届满后，流转增值收益应尽量低征，尽量让利于民。

顾东林主任：2010年7月1日起施行的《深圳市保障性住房条例》第四十二条规定：“购买保障性住房的家庭或者单身居民在取得完全产权前有下列情形之一的，其所购保障性住房由市主管部门按照在原销售价格基础上综合考虑住房折旧和物价水平等因素后确定的价格予以收回：（一）已另行购买拥有住房的；（二）全部家庭成员户籍均迁出本市的；（三）因银行实现抵押权而处置保障性住房的；（四）需要转让所购保障性住房的”。2011年4月11日颁布的《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳政府令第228号）第二十七条规定“购房人在取得安居型商品房完全产权前，有下列情形之一的，应当向市住房保障部门申请政府收购该安居型商品房：（一）需要转让所购安居型商品房的。（二）因银行实现抵押权而处置安居型商品房的。（三）因人民法院强制执行等原因需处置安居型商品房的。（四）户籍迁出本市的。（五）市政府规定的其他情形”、“自安居型商品房购房协议签订之日起至申请收购之日不超过10年（含10年）的，收购价格为原合同购房价；超过10年的，收购价格的计算公式为：收购价格=原购房价*[1-1.4%*（购房协议签订之日起至申请收购之日的年限-10年）]。”也就是说，该办法对政府收购或收回（俗称“一级市场”）情形和收购或收回价格计算作出了规定，但对

封闭流转（俗称“二级市场”）的价格计算目前没有作出规定。

《深圳市保障性住房条例》第四十一条规定：“规定年限届满后，购买保障性住房的家庭或者单身居民申请取得完全产权的，应当缴纳土地收益并按照市政府确定的标准缴纳房产增值收益等价款”。此为缴纳“房产增值收益”的法规依据。

据了解，政府有关部门会借鉴新加坡等国家与地区的成熟经验，制定合理的封闭流转价格和“房产增值收益”缴纳标准。总体来说，政府不会与民争利，会让利于民，个人之间的封闭流转价格应高于政府收购价，缴纳房产增值收益之前政府会委托相应评估机构对房产进行客观的评估。

杨：成立由市政府主要负责同志任组长的市深化住房制度改革工作领导小组，统筹全市住房制度改革工作，负责研究落实中央、省关于住房制度改革的方针政策，充分发挥组织领导、统筹协调等作用。各位认为，要实现这一改革，需要哪些部门的介入和配合，又怎样才能实现呢？各位嘉宾有什么好的意见或建议？

童新副会长：：这项工作怎么开展，怎么配合，这个不需要我们过多操心，政府自然会有安排。至于建议，本人建议房地产从业者和我们律师，好好研读该意见稿，仔细深入思考，一定获益良多。

尹成刚副会长：：工作开展我们不担心。希望政府能够充分地考虑社会各方面的意见反映，对敏感的社会问题和房地产行业的引导给予关注和对应调整。

顾东林主任：深圳市之前成立了一个保障房建设指挥部，负责对保障房建设过程中的有关问题进行协调，具体方式为召开联席会议。住房制度改革是一个系统工程，涉及的部门和单位更多、范围更广，比如发改、财政、审计、规划国土、住建、人居环境、交通、教育、人力资源、人才安居、轨道交通、辖区政府等部门与单位都会涉及。如征求意见中所说的，希望有关部门加快修订《深圳市人才安居办法》、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》，制定《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》，妥善解决公共租赁住房、安居型商品房在册轮候家庭租购住房的问题，确保住房制度改革平稳过渡、新旧政策有序衔接。

（与会者观点仅代表自己的观点，并不代表律协观点）

【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	广东商达律师事务所
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	广东普罗米修律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所