房地产专业委法律资讯

2018 年 11 月刊 总第 16 期

2018/11/30

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】..... 2
重要资讯！最高院审判委员会会议审议并原则通过《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》..... 2
深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）的通知.... 10
深圳市规划和国土资源委员会发布《深圳市规划和国土资源委员会关于印发<关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见>的通知》（深规土规〔2018〕10 号）..... 23
市规划国土委关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》的通知..... 26
广州市《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》发布..... 31
广州市《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见（征求意见稿）》发布..... 31
《广州市提高工业用地利用效率实施办法（征求意见稿）》发布..... 32
《中山市人民政府关于印发中山市扩大对外开放积极利用外资若干政策措施的通知》发布32
自然资源部发布《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》..... 33
《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿）发布..... 33
深圳市规土委发布《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》..... 33
《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（第二次征求意见稿）》发布..... 34
《深圳市罗湖区城市更新实施办法》发布..... 34
《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）》发布..... 35
《深圳市盐田区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》发布..... 35
《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》发布..... 35
《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》发布..... 36
《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》发布..... 36
《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》发布..... 36
中山市《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》发布..... 37
【本委简介】..... 37

【新规速递】

重要资讯！最高院审判委员会会议审议并原则通过《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》

中华人民共和国最高人民法院
The Supreme People's Court of The People's Republic of China

关注： 搜狐 手机客户端

首页 机构设置 法院资讯 权威发布 公报 裁判文书 审判业务 法院建设 办事服务 公众互动 巡回法庭 关于我们

所在位置：首页 > 法院资讯 > 要闻

周强主持召开最高人民法院审判委员会全体会议
审议并原则通过《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷
案件适用法律若干问题的解释（二）》

来源：人民法院新闻传媒总社 发布时间：2018-10-29 19:56:16 字号： 打印本页

10月 29日，首席大法官、最高人民法院院长周强主持召开最高人民法院审判委员会全体会议，审议并原则通过《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》（以下简称《解释》（二））。

远筑房地产法律服务网

10 月 29 日，首席大法官、最高人民法院院长周强主持召开最高人民法院审判委员会全体会议，审议并原则通过《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》（以下简称《解释》（二））。

建筑业是国民经济支柱产业，对吸纳农村转移劳动力、带动关联产业、促进经济社会发展、推动城乡建设和民生改善等方面作用重大。服务和保障建筑业健康发展，促进建设工程质量安全提高，是人民法院服务和保障社会经济发展的重要职责。2005 年 1 月 1 日，《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》正式实施，对统一法律适用、保证工程质量、规范建筑市场、保护各类主体尤其是农民工等弱势群体合法权益发挥了重要作用。当前，我国建筑业投资经营方式和监管政策发生变化，司法实践中建设工程施工合同纠纷案件数量和涉案标的额大幅上升，新类型案件、新问题不断涌现、亟需进一步制定和完善建设工程施工合同纠纷领域司法解释，指导全国法院审判工作。为此，最高人民法院于 2012 年启动关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律若干问题

的解释（二）的起草工作，经深入调研论证，广泛征求听取有关方面及专业人士的意见建议，多次修改后形成《解释》（二）送审稿，提交本次会议审议。

《解释》（二）送审稿主要对建设工程施工合同的效力、建设工程价款的结算、建设工程的鉴定、建设工程价款优先受偿权的行使和实际施工人权利的保护等方面的问题作了规定。

会议经讨论，原则通过该《解释》。会议决定，根据会议讨论意见进行修改，按程序报批，适时发布。

建设工程施工合同司法解释（二） 意见稿

前言

为了正确审理建设施工工程中的法律纠纷，最高人民法院于近日发布了《最高人民法院关于审理建设施工合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（二）》的征求意见稿。本意见稿通过 36 个法条涵盖合同效力、工程价款、工程造价、工人权利保护和工程价款优先受偿权等五个主要内容。此次意见稿的发布，是对建设工程施工纠纷中存在问题进行的综合解释，相信会对我们今后在处理建设工程施工合同纠纷提供重要依据。

一、合同效力及相关问题

第一条【中标通知书的性质】

招标人向中标人发出中标通知书后，一方未依照招标投标法第四十六条第一款的规定履行订立书面合同义务，对方请求其承担预约合同违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

另一种意见：招投标文件与中标通知书已具备建设工程施工合同主要内容，且不得作实质性变更，即使未订立书面合同，本约亦成立。

第二条【中标合同实质性内容的认定】

招标投标法第四十六条第一款规定的 “合同实质性内容”，主要指有关工程范围、建设工期、工程质量、工程造价等约定内容。

中标人作出的以明显高于市场价格购买承建房产、无偿建设住房配套设施、让利、向建设方捐款等承诺，应认定变更中标合同工程造价实质性内容。

第三条【背离中标合同实质性内容的认定】

当事人依据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十一规定，请求以备案的中标合同作为结算工程价款根据的，人民法院应当综合另行订立的合同是否变更了备案的中标合同实质性内容，当事人就实质性内容享有的权利义务是否发生较大变化等因素，依据诚实信用原则和公平原则予以衡量，并作出裁决。

第四条【背离中标合同实质性内容的例外情形】

建设工程开工后，因设计变更、建设工程规划指标调整、主要建筑材料价格异常变动等客观原因，发包人与承包人变更有关工程范围、建设工期、工程质量、工程造价等约定，不适用招标投标法第四十六条规定。当事人请求根据变更的合同约定结算工程价款的，人民法院应予支持。

第五条【违法建筑施工合同无效】

当事人以发包人未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证为由，请求认定建设工程施工合同无效的，人民法院应予支持。但发包人在一审法庭辩论终结前取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的，人民法院不予支持。

第六条【合同无效承包人的赔偿责任】

建设工程施工合同无效，发包人可以就以下损失请求承包人予以赔偿：

（一）承包人承建的工程不符合规定的质量标准造成的损失；

（二）承包人承建的工程超出规定的合理期限造成的损失；

（三）承包人过错导致的其他损失。

上述造成的损失，发包人有过错的，应承担相应的责任。

第七条【合同无效发包人的赔偿责任】

建设工程施工合同无效，承包人可以就以下损失请求发包人予以赔偿：

（一）发包人拖欠工程价款造成的损失；

（二）发包人原因导致承包人停工、窝工造成的损失；

（三）发包人过错导致的其他损失。

上述造成的损失，承包人有过错的，应承担相应的责任。

第八条【合同无效损失赔偿的认定标准】

建设工程施工合同无效，当事人一方依照《合同法》第五十八条规定，请求对方赔偿其因无效合同所受到的损失，人民法院应当综合对方过错、一方受到的损害、损害与对方过错是否具有因果关系等因素，依照诚实信用原则和公平原则，作出认定并予以裁决。

第九条【借用资质的单位或个人责任】

建设工程施工合同因实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义签订被认定无效，发包人请求实际施工人和出借资质的建筑施工企业对其因合同无效所受到的损失承担连带赔偿责任的，人民法院应予支持。

发包人订立合同时明知实际施工人借用资质，实际施工人或者出借资质的建筑施工企业以此为由主张发包人承担相应责任的，人民法院应予支持。

发包人订立合同时明知实际施工人借用资质，实际施工人向出借资质的建筑施工企业主张工程价款的，不予支持；实际施工人主张出借资质的建筑工程施工企业对发包人不能清偿的工程价款承担补充责任的，可予支持。

二、工程价款的结算

第十条【开工时间的认定】

当事人双方对建设工程实际开工日期有争议的，人民法院应当分别按照以下情形予以认定：

（1）开工日期为监理人发出的开工通知中载明的开工日期；开工通知发出后，尚不具备开工条件的，以开工条件具备的时间作为开工日期，但因承包人原因导致实际开工时间推迟的，以开工通知载明的时间为开工日期。

（2）监理人未发开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑开工报告、合同约定、开工许可证载明的时间，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期；

（3）承包人在开工通知发出前已经实际进场施工的，以实际开工时间为开工日期。

（4）依照上述第 1 项、第 3 项确定的开工日期，在开工许可证载明的时间之前的，以开工许可证载明的时间确定开工日期。

第十一条【工期顺延的认定】

当事人约定顺延工期应当经发包人签证确认，承包人虽未取得工期顺延的签证确认，但能够证明在合同约定的办理期限内向发包人申请过工期顺延的，对其顺延合理工期的主张，人民法院应予支持。

当事人约定，承包人未在约定时间内提出工期顺延申请视为工期不顺延的，按照约定处理。

第十二条【发包人主张工程量问题的处理】

承包人提起的建设工程施工合同纠纷案件中，发包人以工程质量不符合合同约定或者规定为由，要求承包人支付违约金或者赔偿修理、返工或者改建的合理费用等损失的，告知其提起反诉或者另行提起诉讼解决。

第十三条【质量保证金返还期限的确定】

当事人对发包人在应付工程款中预留的工程质量保证（保修）金返还有约定，承包人请求按照约定返还工程质量保证（保修）金的，应予支持。

当事人没有约定的，发包人返还承包人质量保证（保修）金的期限不超过 2 年，自工程竣工验收之日起算；工程因发包人原因未能竣工验收的，自承包人提交工程竣工验收报告 90 天后起算。

发包人返还质量保证（保修）金后，不影响承包人依照合同约定或法律规定履行工程保修义务。

第十四条【不属于必须招标工程进行招标的法律效果】

发包人将依法不属于必须招标的工程进行招标后，与承包人另行订立的建设工程施工合同背离备案的中标合同实质性内容，当事人请求以备案的中标合同作为结算工程价款根据的，人民法院应予支持。

第十五条【备案合同与招标投标文件不一致时工程价款的结算】

第一种意见：

当事人经过备案的中标合同与招标文件、投标文件、中标通知书载明的工程价款、建设工期、工程质量不一致，亦无证据表明签订备案合同时，招投标的客观情况发生变化，且变更内容未达到实质性变更程度，当事人一方请求将招标文件投标文件、中标通知书作为结算工程价款的根据，人民法院应予支持。合同另有约定的除外。

第二种意见：

删除

第十六条【合作开发房地产合同各方对工程款债务清偿责任的承担】

第一种意见：

合作开发房地产合同一方作为发包人与承包人订立建设工程施工合同，承包人请求合作开发房地产合同的其他合作方对建设工程施工合同债务承担连带责任的，人民法院应予支持。

第二种意见：

合作开发房地产合同一方作为发包人与承包人订立建设工程施工合同，承包人请求合作开发房地产合同的其他合作方对建设工程施工合同债务承担连带责任的，人民法院不予支持。

第十七条【合同无效工程价款结算条件】

建设工程施工合同无效，因设计变更、建设工程规划指标调整等原因导致无法参照合同约定结算工程价款，当事人请求按照签约时的市场价格信息结算工程价款的，人民法院应予支持。

第十八条【多份无效合同的结算】

当事人就同一建设工程订立的数份施工合同均被认定无效，当事人请求参照合同约定结算工程价款的，按照以下情形分别予以处理：

（一）参照当事人真实合意并实际履行的合同约定结算工程价款；

（二）无法确定双方当事人真实合意并实际履行合同的，应当结合缔约过错、已完工程质量、利益平衡等因素分配两份或以上合同间的差价确定工程价款；

（三）依照第二项确定的工程价款与工程实际价款差距较大，按照签约时的市场价格信息确定工程价款。

三、建设工程造价鉴定

第十九条【诉讼前委托鉴定的效力】

当事人双方在提起诉讼前已经对工程价款结算形成有效合意，诉讼中一方当事人申请对工程造价进行鉴定的，人民法院不予准许。

第二十条【诉讼前委托鉴定的效力】

当事人在提起诉讼前，共同委托的鉴定人已经对建设工程造价出具鉴定意见，诉讼中一方当事人申请重新鉴定的，不予准许。但当事人有证据证明鉴定意见具有《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二十七条第一款规定情形，且不能通过该条第二款规定方法解决的除外。

第二十一条【二审程序中的鉴定启动】

人民法院经审理认为就建设工程造价等专门性问题需要进行鉴定的，应当向负有举证责任的当事人释明。当事人经释明后未申请鉴定的，应承担不利的后果。

一审诉讼中负有举证责任的当事人未对工程价款申请鉴定，二审诉讼中申请鉴定的，人民法院可予准许。人民法院准许后，可以将案件发回一审法院委托鉴定，并免除另一方当事人因此加重的负担。

第二十二条【人民法院委托鉴定中司法权的行使】

人民法院准许当事人对工程造价等进行鉴定的申请后，应当根据当事人申请及查明案件事实的需要，确定委托鉴定的事项及范围，并组织双方当事人对争议的鉴定材料进行质证，确定鉴定依据。

第二十三条【对鉴定意见的审核认定】

人民法院应当组织当事人对鉴定人出具的鉴定意见进行质证。鉴定意见具有下列情形的，分别予以处理：

（一）鉴定意见超出委托鉴定范围，人民法院应当要求鉴定人对鉴定意见进行更正。鉴定人拒不更正导致鉴定意见无法予以采信，人民法院可以在裁判文书中不判决当事人对鉴定费用的负担，并说明理由。预交鉴定费用的当事人请求鉴定机构返还鉴定费用的，可以另行提起诉讼解决；

（二）鉴定人未将当事人有争议的鉴定材料提交人民法院确认即作为鉴定依据，人民法院应就该部分鉴定材料组织双方当事人进行质证。经质证不能作为鉴定依据的，鉴定人应对相应鉴定意见进行更正。鉴定单位拒不更正的，人民法院可以通过补充鉴定、专家证人审核、重新鉴定等方法解决；

（三）鉴定人对合同或者其他协议效力进行确认，或者对当事人责任承担进行认定，并在此基础上进行鉴定的，人民法院应当对合同效力或者当事人责任承担进行认定。人民法院与鉴定人认定不一致的，鉴定人应当对鉴定意见进行更

正。鉴定人拒绝对鉴定意见进行更正的，人民法院可以通过补充鉴定等方法对鉴定意见进行更正；

（四）鉴定人经人民法院通知后拒不出庭作证，导致鉴定意见未予采信，人民法院可以在裁判文书中不判决当事人对鉴定费用的负担，并说明理由。预交鉴定费用的当事人请求鉴定机构返还鉴定费用，可以另行提起诉讼解决。

四、实际施工人权利的保护

第二十四条【实际施工人权利救济途径】

第一种意见：实际施工人以与其没有合同关系的发包人为被告主张工程款权利的，人民法院不予受理。

实际施工人依据合同法第七十三条规定，以转包人、违法分包人怠于向总承包人、发包人行使工程款债权，损害其利益为由提起代位权诉讼的，人民法院应予受理。

第二种意见：实际施工人依据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十六条第二款规定提起诉讼的，应当符合下列条件：

实际施工人有证据证明与其具有合同关系的缔约人丧失履约能力或者具有下落不明等情形，导致其劳务分包工程款债权无法实现。

五、建设工程价款的优先受偿权

第二十五条【优先受偿权的权利主体】

合同法第二百八十六条规定的承包人是指建设工程施工合同的承包人。

第二十六条【装饰装修合同承包人优先受偿权的行使】

涉及到建筑物主体和承重结构变动的重大装修工程的承包人，请求在建筑物因装饰装修而增加的价值范围内优先受偿其工程价款的，人民法院应予支持。但装饰装修工程的发包人不是该建筑物的所有权人或者承包人与该建筑物的所有权人没有合同关系的除外。

第二十七条【优先受偿的债权范围】

合同法第二百八十六条规定的价款是指承包人就其完成的工程成果所产生的费用，包括直接费、间接费、利润、税金等，不包括承包人因发包人违约所产生的损失。

第二十八条【土地使用权不属于优先受偿权的客体】

承包人请求对建设工程占用范围内的土地使用权享有优先受偿权的，人民法院不予支持。

第二十九条【优先受偿权的行使条件】

符合下列条件，承包人就其承建的工程主张工程价款优先受偿权，人民法院应予支持。

（一）建设工程施工合同有效；

（二）建设工程经竣工验收合格；

（三）建设工程不属于不宜折价、拍卖范围；

（四）承包人在约定或者法定期限内主张优先受偿权。

另一种意见：不以建设工程合同有效为限。实践中因资质、招投标法律规定，大量无效合同出现。作此规定，不利于无效合同中承包人权利保护。

第三十条【未竣工工程可以行使优先受偿权】

建设工程未竣工，承包人就发包人尚欠的工程价款请求优先受偿权的，人民法院应当综合工程质量是否合格，工程是否已由第三人续建，是否发挥工程最大效益等因素，依照诚实信用原则和公平原则予以衡量，并作出裁决。

建设工程由第三人续建，承包人主张待工程竣工后行使优先受偿权，就其承建的工程部分折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

建设工程因发包人原因停建，或者工程虽由第三人续建，但因发包人原因停建，承包人主张就其承建的工程部分折价、拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

第三十一条【建设工程不宜折价、拍卖情形】

建设工程具有下列情形之一，应当认定为不宜折价、拍卖。

（一）建设工程未取得建设工程规划许可证或者未按照规划许可证的要求进行建设的；

（二）建设工程经验收不合格，且无法予以修复的；

（三）建设工程属于事业单位、社会团体以公益目的建设的教育设施、医疗设施及其他社会公益设施；

（四）建设工程属于国家机关的办公用房或者军事建筑；

（五）无法独立存在或者分割后影响主建筑使用功能的附属工程等工程。

第三十二条【承包人的催告义务】

承包人主张优先受偿权的，应向发包人书面催告。建设工程施工合同没有约定催告履行合理期限的，催告履行的合理期限应不少于一个月，自发包人收到催告通知之次日起计算。

第三十三条【催告义务履行时间】

具有下列情形之一，承包人可以催告发包人给付工程价款。

（一）当事人约定的给付工程价款期间届满；

（二）当事人没有约定工程价款给付时间或者约定不明，但建设工程已经实际交付的；

（三）建设工程没有交付，但承包人已经提交竣工结算文件的；

（四）建设工程施工合同终止履行，发包人应当给付工程价款的。

第三十四条【优先权的保护期间】

承包人行使优先受偿权的期限为一年，自承包人催告发包人给付工程价款期间届满之日起算；承包人未履行催告义务的，以发包人应当给付工程价款之日起算。

另一种意见：承包人行使优先受偿权期限为六个月，自发包人应当给付工程价款之日起算。

第三十五条【优先受偿权放弃的效力】

承包人与发包人约定不行使优先受偿权后，又请求行使优先受偿权的，人民法院不予支持。

第三十六条【承包人优先受偿权与其他权利的顺位】

承包人工程价款优先受偿权优先于其承建工程上设立的抵押权和其他债权。发包人以建设工程设定抵押权为由进行抗辩的，人民法院不予支持。

发包人以其不是建设工程项目建设单位或者建设工程已经转让第三人所有抗辩承包人优先受偿权的，人民法院不予支持。但应当追加建设工程项目建设单位或者工程项目受让人作为无独立请求权第三人参加诉讼。

深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市罗湖区人民政府

2018 年 11 月 7 日

深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加快推进罗湖区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2 号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》（市政府令第 292 号）、《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）等文件规定，结合辖区实际，制定本办法。

第二条 罗湖区行政区域内按照棚户区改造政策实施的拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动，适用本办法。

本办法主要适用于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的旧住宅区。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旧建新改造的，参照本办法实施。

第三条 罗湖区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）以人为本，公益为先

进一步完善城市功能，改善人居环境。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举。

（二）政府主导，人才住房专营机构实施为主

政府主导筛选项目，确认项目实施主体，开展规划、用地及建设审批等工作。

项目实施主体以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。项目实施主体负责征集意愿、编制规划、协商补偿、签订协议、拆除房屋、勘察设计、施工建设、工程管理、安置分房，以及项目监管协议约定的其他相关工作。

（三）规划先行，统筹推进

政府依据城市总体规划、土地利用总体规划等相关规划，制定全区棚户区改造近期规划及年度实施计划。合理筛选项目，安排项目实施次序，统筹实施，稳步推进。

（四）规范补偿，方式多元

全区棚户区改造采取货币补偿、产权调换以及两者结合等多元化补偿方式，由权利主体自愿选择。

全区棚户区改造执行统一的棚户区改造项目搬迁安置补偿指导标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深圳市人民政府令 292 号）的规定确定；产权调换标准为套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2；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。

第二章 职责分工

第四条 罗湖区棚户区改造工作领导小组（以下简称区领导小组），主要职责如下：

（一）审议区棚户区改造规范性文件；

（二）审议区棚户区改造近期规划；

（三）审议纳入区棚户区改造年度实施计划项目；

（四）审议棚户区改造项目实施方案；

（五）审议棚户区改造项目社会稳定风险评估报告；

（六）审议棚户区改造项目专项规划；

（七）对项目搬迁安置补偿方案进行备案；

（八）协调市相关职能部门协助配合；

（九）研究解决棚户区改造项目重大问题或疑难事项。

区领导小组下设办公室（以下简称区棚户区改造办公室），设在区住房建设局，负责区领导小组日常事务。

第五条 区棚户区改造办公室主要职责如下：

（一）统筹协调全区棚户区改造工作；

（二）起草区棚户区改造规范性文件；

（三）牵头编制区棚户区改造年度实施计划；

（四）受理、审查街道办事处棚户区改造项目申报及纳入棚户区改造年度实施计划的申请；

（五）编制棚户区改造项目实施方案；

（六）将棚户区改造项目年度实施计划、项目搬迁安置补偿方案和社会稳定风险评估报告，报市住房建设主管部门（下称市主管部门）备案。

第六条 区住房建设局是区棚户区改造主管部门，主要职责如下：

（一）核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性房屋信息；

（二）核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；

（三）对棚户区改造项目拆除工程进行备案，监督施工过程，对拆除情况进行确认；

（四）办理建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，接收、分配配建的人才住房和保障性住房等职能范围内事项。

第七条 区城市更新局主要职责如下：

（一）牵头编制区棚户区改造近期规划，提请区领导小组审议；

（二）受理棚户区改造项目土地与建筑物信息核查申请；

（三）开展棚户区改造项目专项规划审查和报批；

（四）受理棚户区改造项目建设用地申请，核发建设用地批准文件和建设用地规划许可证、签订土地出让合同、核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收等工作。

第八条 市规划国土委罗湖管理局主要职责如下：

（一）协助开展棚户区改造项目土地与建筑物信息核查；

（二）将棚户区改造项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；

（三）受理建筑物命名申请。

第九条 区规划土地监察局（区土地整备中心）主要职责如下：

（一）结合行政征收工作，组织开展棚户区改造项目公共利益性质论证；

（二）申请将棚户区改造项目纳入房屋征收年度计划；

（三）对违法建筑依法依规开展查处工作；

（四）对需要启动行政征收的棚户区改造项目，依程序报请区政府实施行政征收；

（五）对启动行政处罚的棚户区改造项目违法建筑，依程序实施行政处罚。

第十条 区发展改革局主要职责如下：

（一）依申请开展棚户区改造项目核准、备案；

（二）制定区棚户区改造前期服务（意愿征集、编制搬迁安置补偿方案、民事协商补偿等）政府指导价。

第十一条 区财政局负责做好棚户区改造经费保障工作。

第十二条 街道办事处主要职责如下：

（一）宣传、贯彻棚户区改造政策；

（二）调查辖区旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；

（三）委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估；

（四）申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划；

（五）发布棚户区改造意愿征集公告，协助开展意愿征集；

（六）协助开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；

（七）开展签约完成情况核实工作；

（八）负责棚户区改造项目信访维稳工作。

街道办事处根据工作需要，按照政府采购相关规定，可引入市场主体协助开展上述相关工作。

第十三条 项目实施主体主要职责如下：

（一）组织开展项目概念规划、专项规划编制工作；

（二）组织开展土地与建筑物信息、住房产权核查工作；
（三）编制棚户区改造项目搬迁安置补偿标准、项目搬迁安置补偿方案；
（四）组织专业机构开展项目社会稳定风险评估；
（五）组织开展意愿征集工作；
（六）根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；
（七）开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；
（八）按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款；
（九）组织开展房屋拆除、产权注销工作；
（十）办理规划、用地、建设等相关手续；
（十一）组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作；
（十二）组织开展安置分房工作，移交项目配建的公共配套用房（设施）、人才住房或保障性住房；
（十三）完成项目监管协议约定的其他相关事项。

第十四条 区政府其他相关部门，依据职能分工，履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

第三章 项目申报与审查

第十五条 街道办事处开展摸底调查，掌握辖区旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账。

街道办事处在综合情况调查的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展棚户区改造项目界定后，向区棚户区改造办公室进行项目申报。棚户区改造实行项目申报常态化。

第十六条 街道办事处委托具有相应资质的机构，对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估。具有下列文件之一的，均可作为棚户区改造项目界定依据：
（一）具有相关资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；
（二）房屋安全鉴定相关专业机构出具的危房鉴定报告；
（三）具有相关资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；
（四）具有相关资质的规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

第十七条 街道办事处申报棚户区改造的旧住宅区，应同时符合下列条件：
（一）用地面积不少于 10000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 10000 平方米的，应与其他旧住宅区联合申报，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，回迁安置方案以政府批准的项目专项规划为准；
（二）房屋使用年限在 20 年以上；
（三）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，并取得专业机构出具的相关评估报告。

第十八条 符合以下情形之一的旧住宅区，不受第十七条规定条件的限制。
（一）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
（二）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
（三）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
（四）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第十九条 街道办事处申报棚户区改造项目，应提交下列资料：
（一）棚户区改造项目申报表；

（二）项目综合情况调查报告；

（三）项目地质灾害危险性评估报告、项目危房鉴定报告、项目消防安全评估报告、项目基础设施和公共服务设施建设评估报告中的至少一项。

第二十条 区棚户区改造办公室应自收到申请之日起 10 个工作日内，完成申请材料审查。存在资料不全、内容不明等情形的，应一次性明确需补充提交的资料。街道办事处应在 10 个工作日内提交需补充的材料。

申报资料经审查符合要求的，区棚户区改造办公室依据区棚户区改造近期规划，根据本办法第十七条规定的申报条件，填写棚户区改造项目审查表。区棚户区改造办公室将项目申报资料和棚户区改造项目审查表报区棚户区改造工作会议审议，审议通过后，将棚户区改造项目审查表书面反馈街道办事处。

第四章 确认项目实施主体

第二十一条 经区棚户区改造工作会议审议通过的项目，区棚户区改造办公室根据项目实际情况，编制项目实施方案，明确项目实施主体选择方式。

区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。通过招标等方式确认项目实施主体的，应明确具体选择方案。

第二十二条 区棚户区改造办公室将项目实施方案报区领导小组审议，审议通过后，区住房建设局按照项目实施方案规定，确认项目实施主体。

确认区人才住房专营机构作为项目实施主体的，区住房建设局依据项目实施方案向区人才住房专营机构核发项目实施主体确认文件；通过招标等方式确认项目实施主体的，区住房建设局按照项目实施方案规定方式，选择项目实施主体，核发项目实施主体确认文件。

第五章 项目前期工作与意愿征集

第二十三条 项目实施主体在取得项目实施主体确认文件后 5 个工作日内，启动项目概念规划编制工作。项目概念规划内容主要包括规划依据与原则、现状概况和分析、城市基础设施和公共服务设施研究、规划方案（用地布局、总平面示意图、效果图）等。

第二十四条 项目实施主体向市不动产登记中心罗湖盐田登记所、区城市更新局、区住房建设局，申请土地、建筑物和住房产权信息核查。申请时，应提交下列资料：

（一）土地、建筑物、住房产权信息核查申请函；

（二）需要核查的房屋列表清单；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）相关部门或单位要求的其他资料。

第二十五条 市不动产登记中心罗湖盐田登记所、区城市更新局、区住房建设局，自受理申请之日起 30 日内完成核查，并书面反馈项目实施主体。

（一）市不动产登记中心罗湖盐田登记所负责核查项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

（二）区城市更新局负责核查项目土地与建筑物信息，市规划国土委罗湖管理局协助；

（三）区住房建设局负责核查项目范围内涉及的安居型商品房、保障性住房等政策性房屋信息。

项目实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和住房产权信息核查报告。对于项目涉及的不完全产权房屋，或房屋所有人不明确的，由项目实施

主体组织开展房屋信息调查，并将调查结果在项目现场及罗湖区政府门户网站进行公示，公示期不少于 7 日。

第二十六条 项目实施主体应在完成项目土地、建筑物和住房产权信息核查后，依据全区统一的棚户区改造项目搬迁安置补偿指导标准，编制项目搬迁安置补偿标准。

第二十七条 项目实施主体委托专业机构，同步开展项目社会稳定风险评估，做出风险等级评价，并提出相关建议，编写社会稳定风险评估报告。

第二十八条 项目实施主体将项目前期工作成果提交区棚户区改造办公室。区棚户区改造办公室报区领导小组审议，由项目实施主体负责汇报。项目前期成果包括：

（一）项目概念规划；

（二）项目土地、建筑物和住房产权信息核查报告；

（三）项目搬迁安置补偿标准；

（四）项目社会稳定风险评估报告。

项目社会稳定风险评估报告经区领导小组审议通过后，区棚户区改造办公室提请区政府常务会审定，并报区委维稳办备案。

第二十九条 项目前期工作成果经区领导小组审议通过后，街道办事处组织项目实施主体在改造项目范围内发布意愿征集公告，同时公布项目概念规划、项目搬迁安置补偿标准、项目实施主体确认文件等材料。改造意愿征集期限原则上为 120 日，最长不得超过 180 日。

意愿征集期限届满，项目实施主体编制项目意愿征集情况报告，并在项目现场及罗湖区电子政务网将意愿征集情况进行公示，公示期不少于 7 日。经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体同意后，项目继续实施；否则项目终止，但区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第六章 项目计划与规划

第三十条 对于继续实施的项目，街道办事处向区棚户区改造办公室书面申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划。申请时应提交下列资料：

（一）纳入棚户区改造年度实施计划申请书；

（二）项目意愿征集情况报告及相关证明材料。

区棚户区改造办公室将申请材料报区领导小组审议。审议通过后，纳入区棚户区改造年度实施计划，项目正式启动。

第三十一条 街道办事处会同项目实施主体在项目纳入区棚户区改造年度实施计划后，向市规划国土委罗湖管理局申请纳入年度城市建设与土地利用实施计划，向区规划土地监察局（区土地整备中心）申请开展项目公共利益性质论证，并申请纳入下一年度房屋征收计划。

第三十二条 项目实施主体根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，报区城市更新局初审。

第三十三条 区城市更新局自收到申请之日起 5 个工作日内完成初审，初审不合格的，书面函复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新局应在 3 个工作日内将项目专项规划转以下单位征求意见：

（一）区发改局负责对项目范围内近 5 年综合整治实施情况做出说明；

（二）区物业办负责对配套和公共服务用房及政府产业发展预留用房的规划

方案、物业类型、面积、空间位置、产权归属等内容提出意见；

（三）区住房建设局负责对保障性住房与人才住房配建要求、绿色建筑、建筑废弃物综合利用、装配式建筑等内容提出意见；

（四）市交委罗湖交通运输局负责对交通规划及交通影响等内容提出意见；

（五）街道办事处对项目专项规划是否符合辖区实际需求提出意见；

（六）区城市更新局根据实际情况征求其他职能部门的意见。

各单位应自收到征求意见函之日起 5 个工作日内向区城市更新局提出书面反馈意见。区城市更新局出具修改意见并函复项目实施主体。

第三十四条 项目实施主体将修改后的项目专项规划报区城市更新局审查，区城市更新局审查通过后报区领导小组审议。审议通过后，由区城市更新局在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 日的公示。

第三十五条 公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见修改完善后报区城市更新局审查。审查通过后，区城市更新局将公示期间收集的意见及其处理情况连同专项规划报区领导小组审议，审议通过后，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称市建环委）审批，同时依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第七章 补偿签约

第三十六条 项目实施主体依据项目信息核查结果和项目搬迁安置补偿标准，编制项目搬迁安置补偿方案和项目搬迁安置补偿协议格式文本。项目实施主体将项目搬迁安置补偿方案和项目搬迁补偿协议格式文本报区领导小组备案。

区领导小组同意备案后，由区棚户区改造办公室将项目纳入年度实施计划情况、项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告，报市主管部门备案，具体按照市主管部门规定办理。

第三十七条 项目专项规划审批通过且项目取得市主管部门准予备案的意见后，项目实施主体启动项目补偿签约工作，在项目范围内公布下列内容：

（一）棚户区改造项目签约启动通告；

（二）项目搬迁安置补偿方案；

（三）项目专项规划；

（四）项目协商补偿签约期限（起止日期）。补偿签约期限原则上为 120 日，最长不得超过 180 日；

（五）项目搬迁安置补偿协议格式文本；

（六）权利主体救济方式。

第三十八条 在项目协商补偿签约期限内，项目实施主体会同街道办事处，根据项目搬迁安置补偿方案，组织开展补偿签约工作，与权利主体签订附条件生效的三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确搬迁安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁奖励等事宜。权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。

第三十九条 协商补偿期限届满，项目实施主体编制项目签约情况报告，报送区棚户区改造办公室，并在项目现场及罗湖区电子政务网将签约情况进行公示，公示期不少于 7 日。经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体签约后，项目继续实施；否则项目终止，调出年度实施计划，且 5 年内不再启动该项目棚户区改造工作，但区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第四十条 对于继续实施的项目，区住房建设局与项目实施主体签订项目监管协议，明确以下内容：

（一）项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施用地等义务，以及回购方式及标准；

（二）项目实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务；

（三）项目实施进度安排及完成时限；

（四）土地使用权出让事宜；

（五）双方约定的其他事项。

第四十一条 对于签约期满未签订搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如涉及违法行为的，依法启动行政处罚程序。

第四十二条 收楼工作开展之前，街道办事处开展签约完成情况的核实工作，并出具相关证明材料。

项目实施主体组织开展收楼、物理封门、支付补偿费用等相关工作，权利主体办理搬迁房屋水电注销、腾空交房等事项，提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体继受的声明书。

第四十三条 全部补偿协议签订完成后，项目实施主体应当向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织具有相应资质的拆除施工单位完成建筑物拆除。区住房建设局应对拆除过程进行监督。

第四十四条 建筑物完成拆除后，项目实施主体应向市不动产登记中心罗湖盐田登记所申请办理与搬迁安置补偿协议相对应的产权证书注销登记，提交下列资料：

（一）申请表；

（二）申请人身份证明及委托书；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）不动产权证书；

（五）与申请注销不动产权证书相对应的搬迁安置补偿协议；

（六）注销不动产权证书的委托书；

（七）区建设工程监督管理中心出具的建筑物已经拆除的确认文件；

（八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十五条 按照棚户区改造项目专项规划，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第八章 建设实施

第四十六条 建筑物拆除和不动产权证注销后，项目实施主体向区城市更新局申请办理建设用地审批手续，应提交下列资料：

（一）区发展改革局出具的项目核准、备案文件；

（二）项目环境影响评价报告及环保部门审查意见；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）项目监管协议。

第四十七条 区城市更新局应自收到申请之日起 5 个工作日内完成对申请材料的审查。存在申请资料不全等情形的，区城市更新局应当做出书面答复并说明理由。资料齐全且符合要求的，报区领导小组审议，审议通过后，区城市更新局依照《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，以下简称《决定》）向项目实施主体核发《建设用地方案图》和《建设用地规划许可证》。

第四十八条 项目实施主体按规定完成储备用地入库手续后，区城市更新局在 5 个工作日内依照《决定》与其签订土地使用权出让合同。地价计收标准按照《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》规定执行。

土地使用权出让合同应明确以下内容：

（一）出让地块的开发建设及管理要求；

（二）保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；

（三）按照项目搬迁安置补偿方案和项目监管协议的要求，用于搬迁安置补偿的房产不得申请预售；

（四）项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

第四十九条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程方案设计核查意见的，应提交以下申请材料：

（一）申请表；

（二）身份证明；

（三）市建环委关于项目专项规划的批复文件；

（四）项目监管协议；

（五）建设用地方案图或土地使用权出让合同；

（六）《建设用地规划许可证》或主管部门出具的有关规划设计要点的文件；

（七）建设工程方案设计文本，应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及绿色建筑设计专篇等；

（八）设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

（九）招投标项目应提供方案设计招标中标通知书及专家评审意见；

（十）属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；

（十一）建设项目涉及需移交物业的，应提交接收单位的书面意见；

（十二）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。经审查不符合条件的，区城市更新局应函复项目实施主体进行修改。经审查符合条件或修改后符合条件的，城市更新局应在 15 个工作日内核发《建设工程方案设计核查意见书》。

第五十条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

（一）申请表；

（二）身份证明；

（三）市建环委关于项目专项规划的批复文件；

（四）项目监管协议；

（五）《建设用地规划许可证》及土地使用权出让合同；

（六）环保水务、人防、文物保护等主管部门的审核意见；

（七）《建设工程方案设计核查意见书》；属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见；

（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及绿色建筑审查意见，应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及建筑节能和绿色建筑设计专篇；

（九）总平面图、建筑专业施工图设计等文件；

（十）深圳市地籍测绘大队出具的房屋建筑施工图面积测算报告；

（十一）《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，应提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸；

（十二）建设项目位于轨道交通安全保护区范围内，应提供轨道运营单位书面意见；

（十三）设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

（十四）建设项目涉及社区配套和公共服务用房的，应提交区物业办的书面意见；

（十五）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区城市更新局自收到申请之日起 10 个工作日内，依照《决定》做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十一条 项目实施主体向区住房建设局申请建设工程施工许可的，应提交以下申请材料：

（一）建设工程施工许可申请表；

（二）办理施工许可手续承诺书；

（三）身份证明；

（四）土地使用权出让合同或其他房地产权属证明文件；

（五）规划许可证明文件：

1.《建设工程规划许可证》；

2.尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书；

3.尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》。

（六）施工合同及工程监理合同；

（七）施工企业安全生产许可证、建造师（安全员）安全生产考核合格证；

（八）施工图审查合格文件；

（九）项目计划立项批文或财政部门关于建设资金安排的批文；

（十）消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或者《建设工程消防监督管理方式告知单》；

（十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房建设局自收到申请之日起 3 个工作日内，依照相关规定做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十二条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

（一）建设工程规划验收申请表；

（二）身份证明；

（三）经核准的施工图纸及核准文件；

（四）建设工程竣工测绘报告；

（五）需要移交配套公共设施的，还需提交移交协议书；

（六）涉及到公共艺术作品建设的，实施主体申请建设工程规划验收的，应提供公共艺术作品原设计人对公共艺术作品是否符合设计意图的审查意见；

（七）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区城市更新局应自收到申请之日起 7 个工作日内完成验收。验收合格的，依照《决定》核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十三条 项目实施主体向区住房建设局申请竣工验收备案的，应提交以下材料：

（一）房屋建筑工程

1.深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表；

2.身份证明；

3.房屋建筑工程竣工验收报告；

4.燃气工程竣工验收报告；

5.市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件；

6.消防部门出具的消防验收合格文件；

7.市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；

8.住建部门出具的民用建筑节能验收合格文件；

9.法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

（二）市政公用工程。

1.深圳市市政公用工程竣工验收备案表；

2.身份证明；

3.市政公用工程竣工验收报告；

4.燃气工程竣工验收报告；

5.规划验收合格文件；

6.环保验收合格文件，申请备案的工程不包含环保内容的，申报单位须在备案表中注明；

7.消防部门出具的消防验收合格文件，申请备案的工程不包含消防验收的，申请单位须在备案表中注明；

8.市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件，申请备案的工程不涉及电梯的，申请单位须在备案表中注明；

9.施工单位、建设单位共同签署的工程质量保修书；

10.市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；

11.法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房建设局自收到申请之日起 7 个工作日内进行审核。符合条件的，依照《决定》予以备案；不符合条件的，不予备案。

第五十四条 项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织安置分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

第九章 附则

第五十五条 本办法由区棚户区改造办公室负责解释。

第五十六条 本办法自发布之日起 10 日之后施行，有效期三年。

抄送：区纪委监委，区委各部委办，区人大办，区政协办，罗湖法院，罗湖检察院，市直驻罗湖各单位。

深圳市罗湖区人民政府办公室 2018 年 11 月 8 日印发

官方解读

为加强推进罗湖区棚户区改造工作,我办起草了《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法(试行)》(以下简称《实施办法》)。《实施办法》包括九章五十六条,

分别从总则、职责分工、项目申报与审查、确认实施主体、项目前期工作与意愿征集、项目计划与规划、补偿签约、建设实施、附则九个方面对棚户区改造工作做出具体规定。现就有关政策解读如下:

一、《实施办法》的适用范围是什么?

《实施办法》主要适用于罗湖行政区域内,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的旧住宅区。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旧建新改造的,参照本办法实施。

二、棚户区改造项目的补偿奖励标准是什么?

全区棚户区改造采取货币补偿、产权调换以及两者结合等多元化补偿方式,由权利主体自愿选择。

全区棚户区改造执行统一的棚户区改造项目搬迁安置补偿指导标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》(深圳市人民政府令 292 号)的规定确定;产权调换标准为套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2;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、《实施办法》中权利主体是指哪些群体?

《实施办法》所称的权利主体,是指可以通过不动产权利证书(含房地产证)、购房合同等材料证明自己对被搬迁住房享有权利的当事人。

四、棚户区改造项目的申报主体是谁?

棚户区改造项目的申报主体是辖区街道办事处。街道办事处在对辖区旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等综合情况调查的基础上,筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区,开展棚户区改造项目界定后,向区棚户区改造办公室进行项目申报。棚户区改造实行项目申报常态化。

五、棚户区改造项目的申报条件是什么?

街道办事处申报棚户区改造的旧住宅区,应同时符合下列条件:

(一)用地面积不少于 10000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 10000 平方米的,应与其他旧住宅区联合申报,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,回迁安置方案以政府批准的项目专项规划为准;

(二)房屋使用年限在 20 年以上;

(三)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,并取得专业机构出具的相关评估报告。

六、哪些企业可以作为棚户区改造项目的实施主体?

棚户区改造项目实施主体以人才住房专营机构为主,其他企业也可以发挥各自在房地产开发、工程建设等方面的优势,积极参与棚户区改造项目的实施。

七、棚户区改造项目的实施主体如何确认?

区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体,也可通过招标等方式确认项目实施主体。

八、开展意愿征集之前需开展哪些前期工作?

棚户区改造项目在开展意愿征集之前的前期工作包括编制项目概念规划,开展土地、建筑物、住房产权信息核查,编制项目搬迁安置补偿标准,编制社会稳定风险评估报告。

九、意愿征集期限届满,项目继续实施的条件是什么?

意愿征集期限届满,经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利

主体同意后,项目继续实施,否则项目终止。

十、编制棚户区改造项目专项规划需考虑哪些因素?

项目实施主体根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求,考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素,结合项目概念规划,编制项目专项规划。

十一、棚户区改造项目启动补偿签约工作时,应在项目范围内公布哪些内容?

棚户区改造项目启动补偿签约工作时,应在项目范围内公布下列内容:

(一)棚户区改造项目签约启动通告;

(二)项目搬迁安置补偿方案;

(三)项目专项规划;

(四)项目协商补偿签约期限(起止日期)。补偿签约期限原则上为 120 日,最长不得超过 180 日;

(五)项目搬迁安置补偿协议格式文本;

(六)权利主体救济方式。

十二、棚户区改造项目搬迁安置补偿协议如何签订?

在项目协商补偿签约期限内,项目实施主体会同街道办事处,根据项目搬迁安置补偿方案,组织开展补偿签约工作,与权利主体签订附条件生效的三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确搬迁安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁奖励等事宜。权利主体委托第三人签约的,应出具经公证的授权委托书。

十三、协商补偿期限届满,项目继续实施的条件是什么?

协商补偿期限届满,经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体签约后,项目继续实施;否则项目终止,调出年度实施计划,且 5 年内不再启动该项目棚户区改造工作。

十四、棚户区改造项目监管协议需明确哪些内容?

对于继续实施的项目,区住房建设局与项目实施主体签订项目监管协议,明确以下内容:

(一)项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施用地等义务,以及回购方式及标准;

(二)项目实施主体应当完成搬迁,并按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务;

(三)项目实施进度安排及完成时限;

(四)土地使用权出让事宜;

(五)双方约定的其他事项。

十五、棚户区改造项目能否实施行政强制程序?

协商补偿期限届满,对于继续实施的棚户区改造项目中未签订搬迁安置补偿协议,或房屋所有人不明确的,可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如涉及违法行为的,依法启动行政处罚程序。

深圳市规划和国土资源委员会发布《深圳市规划和国土资源委员会关于印发<关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见>的通知》（深规土规〔2018〕10号）

各区政府（新区管委会），市各相关部门：

《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

市规划国土委

2018年11月7日

关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见

为严格落实《中共深圳市委 深圳市人民政府关于严查严控违法建设的决定》等查违“1+2”文件，解决没收违法建筑执行和处置的难点问题，加快消减存量违建，结合我市实际，对没收违法建筑的执行和处置工作，提出以下指导意见。

一、指导思想和原则

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对广东重要指示批示精神，结合强区放权的改革要求，直面问题、勇于担当、痛下决心、动真碰硬，破解没收违法建筑的执行和处置难题，拓展城市发展空间，提高城市治理能力，切实保障人民群众生命财产安全和城市公共安全，促进经济社会健康可持续发展。

坚持实事求是，依法处理。充分认识落实没收违法建筑执行和处置工作的重要性和任务的艰巨性，保持查违高压态势，落实巡查防控，严格执行要求，确保处置到位，同时从实际出发，先易后难，试点先行，依法依规，逐步解决。

坚持科学管理，分步处置。明晰没收行政处罚执行各环节的工作内容，明确接收单位，分步开展登记造册、安全排查整治等工作，区分国有土地和未完善征转手续土地等不同占地类型，推进没收违法建筑处置。

坚持综合施策，标本兼治。推动解决土地历史遗留问题，从根本上解决没收违法建筑执行和处置难题，通过征收、出让、参照利益统筹等多种方式完善土地征转手续，构建土地开发增值利益共享机制。探索通过纳入人才住房和保障性住房体系，纳入土地整备、城市更新项目，纳入产业用地、养老服务设施用地等多种路径予以处理。

二、执行措施

（一）严格依法执行没收行政处罚。

本指导意见所称没收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没收的建筑物、构筑物及附属设施。没收行政处罚的执行是指当事人自觉履行行政处罚决定，移交涉案建筑物，或当事人不履行生效的行政处罚决定，行政机关申请法院强制执行，强制当事人移交涉案建筑物。

市、区财政主管部门是没收违法建筑的接收单位。

严格落实没收行政处罚执行程序。行政处罚决定书生效后，对当事人逾期不履行行政处罚决定的，当事人在法定期限届满不起诉又拒不配合移交或者申请行

政复议、提起行政诉讼，行政处罚决定被维持、诉讼请求被驳回的，由作出行政处罚决定的规划土地监察机构依法申请法院强制执行。人民法院裁定准予强制执行的，由区政府（含新区管理机构，下同）组织具体执行工作，人民法院派员参加，相关行政机关派员协助。

依法移交没收违法建筑。当事人主动配合行政处罚执行的，规划土地监察机构应当填写《非法财物移交书》，并附《行政处罚决定书》《非法财物清单》、现状现场勘查照片和视频等材料。《非法财物移交书》由当事人、作出没收行政处罚决定的规划土地监察机构和接收单位共同签署并分别保管。向人民法院申请强制执行且人民法院裁定准予强制执行的，作出行政处罚决定的规划土地监察机构应当配合人民法院填写《非法财物移交书》，并附《行政处罚决定书》《非法财物清单》、准予执行的裁定书等司法文书和现状现场勘查照片和视频等材料。《非法财物移交书》由人民法院、接收单位和作出行政处罚决定的规划土地监察机构共同签署并分别保管。

（二）登记造册建立没收违法建筑档案。

没收执行后的违法建筑属于国有资产，应当由接收单位实际控制。各区政府应当对没收违法建筑进行登记造册，将土地和地上建筑物统一登记入库，载明建筑位置、建筑面积、占地面积等相关内容，并对《行政处罚决定书》等案卷材料、人民法院作出的裁定书等司法文书、《非法财物移交书》等移交文书进行造册存档。

（三）落实安全排查整治。

各区政府要按照属地管辖原则，组织辖区各相关单位开展没收违法建筑的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查，并以栋为单位建立排查档案。

经排查存在房屋结构、消防安全隐患的，应当责令没收违法建筑接收单位或者当事人限期整改。经整改后，房屋仍无法满足安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房建设、公安消防、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门按职责重点监管。

没收违法建筑安全隐患排查所需经费纳入财政预算予以保障，限期整改所需费用根据我市有关房屋安全、消防安全的政策执行。

三、没收资产处置

没收违法建筑的资产处置以区政府为主导，区别国有土地和未完善征转手续土地两种情形，参照我市现行土地政策、产业用房、人才住房和保障性住房政策，统筹制定分类处置方案。不影响规划实施且符合工程质量、消防安全、地质安全条件，是建筑物依法进行资产处置的前提。处置过程中，应当选定具有资质的评估机构，根据《国有资产评估管理办法》的规定对没收建筑物价格进行评估。处置工作经费纳入相关部门预算安排，处置收入在抵扣符合规定的相关税费后，按照政府非税收入管理规定上缴国库。各区政府可以根据有关法律、法规和本指导意见，结合辖区实际制定处置没收违法建筑的具体实施细则。

（一）国有土地上没收违法建筑的处置。

对于非法占用国有土地或者不按照批准的用途使用国有土地的，由规划国土部门责令退还土地或依法无偿收回土地。已出让国有土地上仅因规划违法被没收的违建，因公共利益需要，由规划国土部门报经原批准用地人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以依照法定程序有偿收回国有土地使用权，可以遵循等价值原则给予货币补偿，具体标准可以参照市政府征地补偿有关规定执行。收回土

地后，规划国土部门可以根据实际情况、建筑现状制定出让方案，并对地上建筑物进行评估，评估价格应作为土地及房产出让价格的组成部分。

（二）未完善征转手续土地上没收违法建筑的处置。

1.征收模式。对于未完善征转手续土地，可以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.出让模式。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，应向政府确定的接收单位缴纳没收建筑物评估价格等价值的货币。

3.统筹模式。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，可以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、物业返还的规模和收益分成时，应当扣减与没收建筑物的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，所得收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。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各级各部门要高度重视没收违法建筑执行和处置工作，将其摆在突出位置重点推进。市查违和城市更新工作领导小组负责统筹、指导全市开展没收违法建筑的执行和处置工作。各区政府要成立专项工作小组，由区领导牵头挂帅，负责组织、协调、落实辖区没收违法建筑执行和处置工作。各相关职能部门应统一认识，加强沟通，建立健全信息共享、协同联动等机制，保障工作落实。

（二）落实责任分工。各区政府要落实属地管辖主体责任，对没收违法建筑行政处罚不到位的要严格执法到位，对执行不到位的要坚决执行到位；要加强政策统筹，在落实安全隐患排查工作的基础上，结合辖区实际研究制定没收违建依法分类处置方案，综合施策、先行先试，在试点经验成熟后再全面推开，同时做好舆情应对、政策宣讲、矛盾排查等工作，确保处置工作有序推进；对执行、处置过程中阻挠执法、暴力抗法的，要按照扫黑除恶专项斗争的工作部署，坚决依法严惩。查违共同责任单位要落实行业监管指导职责，积极配合处置工作。辖区规划土地监察机构要做好没收违法建筑的巡查、防控，确保履职到位。

（三）加强监督检查。市规划国土部门要加强对没收违法建筑工作的监督指导，定期开展监督检查，将没收违法建筑的处罚落实情况纳入查违共同责任考核。各区政府对相关部门怠于履行职责，致使执行工作受阻或者国有资产损失的，应责令有关部门改正；情节严重的，移送本级监察机关依法追究有关部门和人员的责任。审计部门要加强对没收违法建筑执行和处置工作的审计，确保国有资产安全管理。

本指导意见自公布之日起施行，有效期为5年。

市规划国土委关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》的通知

当前位置： / 首页 > 信息公开 > 公告公示

市规划国土委关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》的通知

来源：深圳市规划和国土资源委员会　日期：2018-11-27　【字号：大 中 小】【内容纠错】

各区政府（新区管委会），各有关单位：

《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

市规划国土委

2018年11月19日

文档附件：

▸深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定.doc

▸《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》起草说明.docx

远筑房地产法律服务网

近日，珠海市住房和城乡规划建设局发布《关于房产项目在预售、销售时需对规划红线内影响因素进行公示的通知》（珠规建管〔2018〕16 号），告知各房产开发建设相关单位加强商品房销售现场信息公示管理相关要求。

《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》起草说明

为进一步规范和完善我市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置工作，明确核查及处置的程序、职能分工和具体要求，我委开展了土地信息核查及历史用地处置政策的制订工作，起草了《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》（以下简称《规定》），现说明如下：

一、起草的背景和必要性

按照我市城市更新实施程序，拆除重建类城市更新单元列入更新单元计划后需进行土地信息核查工作，部分更新单元还涉及核发权属认定的处理意见书及历史用地处置，作为该更新单元后续规划审批、完善土地征（转）手续、地价测算的基础。目前，土地信息核查、历史用地处置的相关政策文件已到期，根据国家、省关于“三旧”改造的最新政策和我市城市更新“强区放权”改革部署，结合实际工作，有必要制订城市更新土地信息核查及历史用地处置规定，并进一步落实国家、省的最新政策，优化办理程序、简化办理内容、明晰办理规则，以规范城市更新审批程序、推动城市更新实施。为此，我委起草了《规定》，充分征求了各区、各部门及社会公众意见，经市政府同意后予以印发，于 12 月 1 日起实施。

《规定》实施后，原《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294 号）、《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》（深规土〔2013〕295 号）同时失效。

二、法律定位与效力层次

《规定》属于深圳市规划和国土资源委员会制订的规范性文件，为深圳市城市更新工作实施的配套政策之一，适用于我市拆除重建类城市更新单元的土地信息核查及历史用地处置工作。

三、主要内容

《规定》共十五条，在继承原有政策主要条款的同时，进一步从落实最新政策、简化审批内容和材料要求、优化工作程序和手续等方面进行了修改完善。

（一）关于权属认定的手续简化

城市更新推进过程中，拆除范围内手续不完善的土地、建筑物需依据现行政策进行权属认定。结合城市更新单元的实施特点，为提升城市更新实施效率，《规定》明确了权属认定中可简化手续的具体情形和可简化的具体手续。对符合深府〔2010〕66 号文件规定的处理对象或者国有已出让用地上无合法手续的建筑物，在权属认定中无需办理规划确认、土地权属证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、房地产权属登记等手续，由区城市更新职能部门核发权属认定的处理意见书。《规定》还对权属认定过程中涉及的罚款、地价、契税缴交要求进行了明确。

（二）关于土地信息核查

考虑现状建筑面积主要依据申报主体提交的现状测绘报告确定，根据各区反馈意见，为保证政策条文与实际工作的一致，《规定》规定了城市更新单元土地信息核查的申请、审查及核查内容要求，取消了信息核查中的建筑物核查内容，相应删除了申请材料、核查复函中与建筑物相关的内容。

（三）关于历史用地处置范围

在历史用地处置的范围界定上，《规定》对《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》的规定进行了细化，明确城市更新单元拆除范围内未签订征（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，用地手续不完善的建成区，可纳入历史用地处置范围。此外，《规定》还明确了征（转）地协议中约定土地或者建筑物不再补偿的，不属于“未作补偿”情形。

在历史用地处置的用地行为发生时间上，根据《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）将用地行为发生时间要求调整为 2009 年 12 月 31 日前。

（四）关于历史用地处置的材料要求

按《规定》，申请历史用地处置的用地需满足用地行为发生在 2009 年 12 月 31 日前的要求。原有政策在历史用地处置申请材料中要求提供“所在街道办事处出具的协助核查历史用地行为发生时间的意见”，即由街道办认定用地行为发生时间。经综合各部门反馈意见，《规定》取消了该材料要求，由区更新部门在审查过程中根据地形图、影像图等技术资料进行认定。

（五）关于历史用地处置与更新单元规划的流程关系

为简化历史用地处置与更新单元规划间的流程，《规定》对原有政策条文进行了修改，避免历史用地处置审批流程与更新单元规划审批流程交互，规定了历史用地处置在申请受理后的 20 个工作日内核发历史用地处置意见，更新单元规划审查时结合历史用地处置情况进行审查。

（六）关于更新单元规划已批准项目的历史用地处置

对于原政策发布前（2015 年 3 月 17 日前）部分已批准更新单元规划但尚未进行历史用地处置的城市更新单元，《规定》进一步规定了此类项目申请历史用地处置需在实施主体办理开发建设用地审批前。为保证因落实历史用地处置意见而进行城市更新单元规划修改的可操作性，《规定》也明确：如因落实处置意见书的土地处置方案，需增加已批城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照有关规定申请修改城市更新单元规划，减少开发建设用地面积，开发建设用地的规划容积不变。

（七）关于相关工作主体的调整

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，将核发处理意见书、土地信息核查、历史用地处置等工作的工作主体调整为区城市更新职能部门。

市规划国土委

2018 年 11 月 26 日

深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定

第一条【总则】为进一步规范我市城市更新单元土地信息核查及历史用地处置工作，高效、科学、规范推进城市更新项目实施，根据《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）、《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）和我市城市更新相关规定，制定本规定。

第二条【适用范围】本规定适用于拆除重建类城市更新单元的土地信息核查及历史用地处置。

第三条【职能分工】市规划国土主管部门负责制定城市更新单元土地信息核查及历史用地处置的相关政策，各区（含新区）城市更新职能部门负责组织开展土地信息核查及历史用地处置等具体工作，其他相关部门按照各自职责积极配合。

第四条【权属认定的手续简化】城市更新单元计划批准后，在开展土地信息核查和历史用地处置前，城市更新单元拆除范围内土地、建筑物具备下列情形之一的，相关权利主体可向区城市更新职能部门申请核发权属认定的处理意见书，无需办理规划确认、土地权属证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、房地产权属登记等手续：

（一）属于《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66 号）规定的处理对象且符合补办规划确认文件或补办土地权属证明文件要求的；

（二）国有已出让（划拨）土地的建筑物未取得建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可证的规定进行建设、未办理规划验收手续，根据《城乡规划法》、《深圳市城市规划条例》等有关规定，属于不影响城市规划或者影响城市规划但尚可采取改正措施，可以补办手续的。

区城市更新职能部门在受理之日起 20 个工作日内进行审查，并对符合条件的核发处理意见书。取得处理意见书的土地、建筑物视为权属清晰的土地、建筑物，土地、建筑物被调出城市更新单元计划拆除范围的，处理意见书自动失效。

按照本条第一款规定进行处理的土地、建筑物，如依有关规定应予以行政处罚的，依法予以行政处罚；如应补缴地价的，按规定补缴地价。罚款和地价可在核发处理意见书之后，但应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前缴纳。

按照本条第一款规定进行处理的土地、建筑物，其权利主体应在补缴地价后凭处理意见书、地价缴款票据按规定向税务部门申报纳税，并在城市更新项目签订土地使用权出让合同前提供契税完税凭证。

第五条【土地信息核查的申请】城市更新单元计划批准后，申报主体应当在城市更新单元规划申报前向区城市更新职能部门申请对拆除范围内的土地信息进行核查，并提交下列材料：

（一）土地信息核查申请表；

（二）申请人身份证明；

（三）土地权属证明材料或处理意见书；
（四）土地信息一览表及相关图示；
（五）土地征（转）情况证明材料等其他必要材料。
因城市更新单元规划统筹、技术误差或计入外部移交用地等原因，申请核查范围可与城市更新单元拆除范围不一致。
第六条【土地信息核查的审查要求】区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内对土地权属、用地面积等内容进行核查，并将核查结果函复申报主体。申请核查范围与城市更新单元拆除范围不一致的，区分拆除范围内、外分别进行核查数据汇总。
核查结果作为该城市更新单元实施过程中规划审批、完善土地征（转）手续、历史用地处置和项目地价测算的基础，不作为土地性质、权属、面积等的证明材料。
第七条【历史用地处置范围】城市更新单元拆除范围内用地手续不完善的建成区，同时符合下列要求的，可纳入历史用地处置范围：
1.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的（协议明确土地或者建筑物不再补偿的，不属于“未作补偿”情形）；
2.用地行为发生在 2009 年 12 月 31 日之前。
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，不得纳入历史用地处置范围。
申请历史用地处置的，原农村集体经济组织继受单位（以下简称“继受单位”）应对拆除范围内符合条件的用地一并申请处置。
第八条【历史用地处置的申请】土地信息核查完成后，继受单位在城市更新单元规划申报时或申报前可向区城市更新职能部门申请历史用地处置，并提交以下材料：
（一）历史用地处置申请及承诺书；
（二）土地信息核查结果的复函；
（三）继受单位股东代表大会审议同意历史用地处置的决议。法律法规或继受单位章程对事项的决议形式有要求的，从其要求。
（四）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。
第九条【历史用地处置的审查要求】历史用地处置申请经审查符合条件的，区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内，向继受单位核发历史用地处置意见书。
区城市更新职能部门应当结合历史用地处置情况进行更新单元规划审查。
第十条【已批规划项目的历史用地处置】城市更新单元规划在 2013 年 5 月 17 日前已批准但未进行历史用地处置的，继受单位可在实施主体申请开发建设用地审批前向区城市更新职能部门申请历史用地处置。经审查符合条件的，区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内核发历史用地处置意见书。
如因落实处置意见书的土地处置方案，需增加已批城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照有关规定申请修改城市更新单元规划，减少开发建设用地面积，开发建设用地的规划容积不变。
第十一条【历史用地处置比例】城市更新单元进行历史用地处置后，政府将处置土地的一定比例交由继受单位进行城市更新，具体比例区分一般更新单元与重点更新单元分别确定（见表 1），其余部分无偿移交政府。在交由继受单位进行城市更新的土地中，应当按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则等政策文件的要求将不少于 15%的土地无偿移交政府。前述移交政府的土地优先用于落实城市

基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等。

表1□ 拆除重建类城市更新单元历史用地处置比例表

拆除重建类城市更新单元		处置土地中交由继受单位进行城市更新的比例	处置土地中无偿移交政府的比例
一般更新单元		80%	20%
重点更新单元	合法用地比例≥60%	80%	20%
	60%＞合法用地比例≥50%	75%	25%
	50%＞合法用地比例≥40%	65%	35%
	40%＞合法用地比例≥30%	55%	45%

第十二条【历史用地处置的实施要求】城市更新项目实施主体确认后，历史用地处置意见书作为项目用地审批及出让的依据，处置后的土地可以通过协议方式出让给项目实施主体进行开发建设。城市更新单元调出更新单元计划的，历史用地处置意见书自动失效。

在实施主体申请开发建设用地审批前，继受单位应当依法自行理清历史用地处置范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物。在城市更新项目签订土地使用权出让合同前，继受单位应与政府部门签订完善征（转）地手续的协议，政府不再另行支付任何补偿。城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交。

第十三条【历史用地处置的地价测算】城市更新项目涉及历史用地处置的，对出让给项目实施主体的开发建设用地，分为两部分进行地价测算：

（一）不超出拆除范围内原有手续完善的用地面积（含可以一并出让给实施主体的零星用地面积）的部分，该部分分摊的建筑面积按照城市更新地价测算规定计收地价；

（二）超出拆除范围内原有手续完善的用地面积（含可以一并出让给实施主体的零星用地面积）的部分，该部分分摊的建筑面积按照城市更新历史用地处置的地价标准及修正系数计收地价。

第十四条【更新项目的其他实施要求】城市更新单元拆除范围及开发建设用地范围内需完善征（转）地手续但未按照本规定进行历史用地处置的用地，在实施主体申请开发建设用地审批前，继受单位应当依法自行理清用地范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物；在城市更新项目签订土地使用权出让合同前，继受单位应与政府部门签订完善征（转）地手续的协议，政府不再另行支付任何补偿。申请签订完善征（转）地手续协议须经继受单位股东代表大会审议同意，法律法规或继受单位章程对事项的审议形式有要求的，从其要求。城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交。

第十五条【有效期】本规定自 2018 年 12 月 1 日起实施，有效期 5 年。本规定实施前我市发布的相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

附件 1：土地、建筑物处理意见书

附件 2：土地信息核查申请材料参考文本及要求

（1）土地信息核查申请表

（2）土地信息一览表

（3）土地权属图

（4）图纸格式规范要求
附件 3：土地信息核查意见的复函
附件 4：历史用地处置申请表及承诺书
附件 5：历史用地处置意见书

广州市《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》发布

近日，广州市城市更新局发布《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》，现正向社会公众征求意见及建议，征求意见时间为 2018 年 11 月 2 日至 2018 年 11 月 11 日。《实施细则》规定了“三旧”改造地块数据库动态调整、推进旧村庄全面改造、加大国有土地上旧厂改造收益支持、推进成片连片改造、加大城市更新项目支持力度、加快完善历史用地手续等方面内容。
在旧村改造上，《实施细则》提出，鼓励旧村改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿。旧村改造项目住宅规划净容积率不超过 5.3（含）的，原则上可以采用全面改造方式进行改造，超过 5.3 的以综合整治方式进行改造为主。
此外，《实施细则》提出，旧城区连片改造项目，经改造范围内 90%以上住户（或权属人）表决同意，在确定开发建设条件的前提下，由政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等方式确定土地使用权人（改造单位）。由区政府(广州空港委)作为征收主体，改造单位出资，完成征收补偿后，签订土地使用权出让合同。成片连片改造范围内未能纳入标图建库的建设用地及现状建筑，可参照“三旧”政策进行补偿，推进改造。涉及的农用地和未利用地按相关规定办理。

广州市《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见（征求意见稿）》发布

近日，广州市城市更新局发布《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见(征求意见稿）》，现正向社会公众征求意见及建议，征求意见时间为 2018 年 11 月 2 日至 2018 年 11 月 11 日。《实施意见》适用于广州市行政区域内纳入城市更新范围的村级工业园“工改工”更新改造项目。
根据《实施意见》，村级工业园更新改造可采取全面改造与微改造的方式，旧村开展村级工业园更新改造的，应同步开展旧村综合整治，与村级工业园更新改造方案同步报批、同步实施。村集体经济组织应通过公开方式选择合作主体，集体建设用地可以按照《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）的规定，以协议方式流转给公开选择的合作主体。公开选择合作主体的程序参照《广州市城市更新局关于印发〈关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见〉的通知》（穗更新规字〔2018〕1 号）的规定执行。
此外，《实施意见》提出，工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。村级工业园更新改造项目，可以协商开展建设用地置换。

《广州市提高工业用地利用效率实施办法（征求意见稿）》发布

近日，广州市国土资源和规划委员会发布《广州市提高工业用地利用效率实施办法（征求意见稿）》，目前正在公开征求意见，征求意见的时间为 2018 年 10 月 30 日—2018 年 11 月 10 日。《实施办法》适用于广州市行政区域内产业区块内工业用地、产业区块外工业用地、已纳入城市更新范围仍保留原性质工业用地（即“工改工”项目）的规划和使用管理。

在配套设施比例上，《实施办法》要求单个工业建设项目用地所需行政办公及生产、生活服务设施用地面积不得大于项目总用地面积的 7%，且计容建筑面积不得大于项目总计容建筑面积的 14%。经市工业和信息化部门认定的新产业工业项目和价值创新园内工业用地的配套行政办公、生产服务、生活服务设施的计容建筑面积占项目总计容建筑面积比例可不超过 15%。

同时，在土地供应上，《实施办法》规定对于拟通过设立项目公司取得工业用地使用权或竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的，应在参与公开出让申请书中明确项目公司或新公司的出资构成、股权结构等内容，且项目公司或新公司的经营范围、资质等必须符合土地出让公告中的出让条件。竞得土地后，须将项目公司或新公司的出资构成、股权结构等内容纳入土地出让合同条款，需要发生改变的，应事先经土地出让人同意。土地出让合同约定须按照土地出让合同约定的用途利用土地，不得擅自改变，在土地出让期内，需要改变原土地出让合同约定的土地用途的，须由土地出让人收回土地使用权。

《中山市人民政府关于印发中山市扩大对外开放积极利用外资若干政策措施的通知》发布

近日，《中山市人民政府关于印发中山市扩大对外开放积极利用外资若干政策措施的通知》发布，《通知》提出要强化外资投向领域引导、加大实际外资财政奖励、鼓励外资参与研发创新、加强外资项目用地保障、加强优质营商环境建设等多方面措施。

在加强用地保障上，《通知》提出（1）制造业外商投资企业按《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）》规定享受用地有关优惠政策。对符合《广东省重大产业项目计划指标奖励办法》奖励条件的重大外资项目，省按照相应标准给予用地指标奖励。（2）对盘活闲置厂房且年实际外资金额不低于 100 万美元的入驻外商投资项目给予 6 元/平方米/月租金资助，最高不超过 200 万元。重大外商投资项目按照“一项目一议”方式给予重点支持。（3）鼓励外商投资企业参与、申报和实施“三旧”改造项目，对用地达到 10 亩以上、建筑容积率达到 1.5 及以上的，在项目竣工后，对项目总建筑面积按 200 元/平方米标准，由市财政通过镇区对实施主体进行奖励。对改造后用于兴办先进制造业、科技创新产业的，经市经济和信息化部门出具认定意见，奖励标准再提高 20%。单个项目市财政最高奖励 1000 万元。

自然资源部发布《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》

近日，自然资源部发布《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》，《通报》对《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147 号）施行过程中各地城镇低效用地再开发的总体情况、主要成效和存在问题进行通报，同时提出下一步工作重点和要求，主要包括：

（1)切实加强领导协调。各地要高度重视城镇低效用地再开发的组织实施工作，建立多部门的协同工作机制，明确责任义务，形成工作合力。

（2）加大工作推进力度。各地要加强调查摸底、标图建库、潜力评价等基础性工作，尽快解决再开发工作范围不清、底数不明的问题。

（3）加强规划统筹引导。各地要将城镇低效用地再开发纳入各级国土空间规划编制和管理的重要内容，明确改造开发范围，加强城镇低效用地再开发专项规划的研究与编制工作。

（4）探索完善激励机制。各地在城镇低效用地再开发利用工作中要注重调动市场各方积极性，妥善处理历史遗留用地问题，创新土地供应方式、土地增值收益分配、投融资体制机制等，加大政策支持力度，研究制定细化措施，积极探索建立规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享的城镇低效用地再开发激励约束机制。

（5）做好经验提炼和总结推广。各省级自然资源主管部门要认真梳理总结地方实践经验，及时提炼可推广、可复制的改革经验。

《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿）发布

近日，深圳市规土委发布《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿），目前正在征求意见，征求意见时间截至 2018 年 11 月 19 日。《总体规划》是落实市委市政府保留城中村的战略安排的专项规划，是指导各区开展更新单元计划制定及城中村有机更新工作的重要依据。

根据《总体规划》，除法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目的用地、清退用地及法律法规要求予以拆除的用地外，综合整治分区内的用地不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。鼓励综合整治分区内的用地开展城中村综合整治类更新。规范引导各区在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

但是，因城市发展需要，各区可在规划中期对综合整治分区空间范围进行调整。综合整治分区空间范围调整应遵循“总量指标不减少，功能布局更合理”的原则，保障各区的综合整治分区总规模不减少。

此外，《总体规划》要求，由市住建主管部门牵头，加快制定城中村居住用房统租政策，修订完善深圳市出租房管理若干规定，允许政府对城中村综合整治分区内产权手续不完善、但经济关系已理顺的城中村居住用房进行统租并实施综合整治类更新，以及纳入政策性住房保障体系进行统筹管理。

深圳市规土委发布《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》

近日，深圳市规土委发布《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），《指导意见》所称没收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没收的建筑物、构筑物及附属设施。

根据《指导意见》，行政处罚决定书生效后，对当事人逾期不履行行政处罚决定的，当事人在法定期限届满不起诉又拒不配合移交或者申请行政复议、提起行政

诉讼，行政处罚决定被维持、诉讼请求被驳回的，由作出行政处罚决定的规划土地监察机构依法申请法院强制执行。人民法院裁定准予强制执行的，由区政府组织具体执行工作，人民法院派员参加，相关行政机关派员协助。没收执行后的违法建筑属于国有资产，应当由接收单位实际控制。

《指导意见》指出，对于非法占用国有土地或者不按照批准的用途使用国有土地的，由规划国土部门责令退还土地或依法无偿收回土地。已出让国有土地上仅因规划违法被没收的违建，因公共利益需要，由规划国土部门报经原批准用地人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以依照法定程序有偿收回国有土地使用权。而对于未完善征转手续土地，存在三种情况：（1）征收模式。对于未完善征转手续土地，可以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）出让模式。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。（3）统筹模式。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，可以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。

《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（第二次征求意见稿）》发布

近日，深圳市规土委发布《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（第二次征求意见稿）》，目前正在征求意见，征求意见时间截至2018年11月20日。《处置办法》适用于在2015年10月9日前经已生效法定图则变更土地用途或者调整容积率的已出让未建用地的处置。同时，已出让未建用地申请按照《处置办法》处置的，需不属于闲置土地或者虽属闲置土地但已依法处置完毕，可以由土地使用权人继续开发建设。

根据《处置办法》，生效法定图则变更已出让未建用地土地用途的，原土地使用权人可以选择以下方式申请对原土地使用权进行处置：（1）继续开发建设。用途变更后的用地可由社会资本投资建设的，按照生效法定图则确定的规划指标继续开发建设，但城市基础设施和公共服务设施用地变更为其他用途的，按照纳入土地整备处置。（2）公开转让土地使用权。用途变更后的用地可由社会资本投资建设的，通过政府指定的公开交易平台，按照生效法定图则确定的规划指标以招拍挂方式转让土地使用权。土地用途变更为居住用地的，招拍挂方案应按照本办法有关规定明确人才住房建设指标。（3）纳入土地整备。根据现行有关规定，以收购、土地置换和依法收回土地使用权等方式进行处置。

《深圳市罗湖区城市更新实施办法》发布

近日，深圳市罗湖区人民政府印发修改后的《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（罗府规〔2018〕5号），新《办法》自2018年12月14日起施行。在总体结构上，新《办法》修改增加了第二章“更新统筹”、第十章“项目清理”，将原来的“实施主体确认与用地手续审批”一章拆分为“实施主体确认”及“用地审批”两章，将原来的“项目监管”一章提前至“实施主体确认”及“用地审批”之间，办法从原来的八章四十七条增加至十一章六十八条。

新《办法》的特色亮点为：（1）明确了区领导小组的决策职能及成员单位的职责范围；（2）构建并优化了城市更新规划体系；（3）建立了城市更新项目优先推进及负面监管工作机制；（4）加强防控城市更新项目信访维稳风险；（5）严格监管项目实施进度；（6）完善了权利主体公示及异议处理环节；（7）落实了产业规划构建产业准入机制；（8）合理扩大了监管保证范围，增加了监管保证

形式；（9）设立了项目倒卖监管制度；（10）完善了计划清理制度及后续处置措施。

《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）》发布

近日，深圳市罗湖区人民政府印发《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）》（罗府规〔2018〕4 号），《实施办法》主要适用于罗湖行政区域内，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的旧住宅区。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旧建新改造的,参照办法实施。

根据《实施办法》，货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》(深圳市人民政府令292号)的规定确定;产权调换标准为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积 1:1.2;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。同时，在实施主体确认方式上，区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体,也可通过招标等方式确认项目实施主体。

同时，《实施办法》规定，意愿征集期限届满,经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体同意后,项目继续实施,否则项目终止。协商补偿期限届满,经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体签约后,项目继续实施;否则项目终止,调出年度实施计划,且 5 年内不再启动该项目棚户区改造工作。

《深圳市盐田区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》发布

近日，深圳市盐田区住房和建设局发布《深圳市盐田区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》，目前正在征求公众意见，征求意见时间截至 2018 年 11 月 29 日前。《实施细则》适用于盐田区行政区域内，符合《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》规定实际功能以居住为主导的老旧住宅区。因规划统筹需要，符合规定且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，可纳入适用范围。

根据《实施细则》,产权调换按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例确定。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。

《实施细则》规定，区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。此外，《实施细则》明确设立启动项目前期工作的前置条件（初步意愿征集率达 85%），明确项目退出机制（意愿征集或签约率未达到 95%）。

《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》发布

近日，深圳市大鹏新区经济服务局发布《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》，目前正在征求意见，征求意见时间为 2018 年 11 月 12 日至 2018 年 11 月 23 日。

在《大鹏新区产业发展规划研究》中，文件提出“产业用地保障工程”，具体包括（1）完善管理机制，推进土地整备工作。（2）加强统筹规划，保障重点项目用地。提出推进“整村统筹”，促进社区转型。鼓励社区厂房转型升级与产业发展要求相匹配，（3）创新改造方式，提升土地利用效率。具体包括：一是践行“工业上楼”理念。对旧厂房进行改造升级，将重量较轻、工作产生震动小的生产设备和生产过程迁移到高层，提升容积率和使用效率。二是鼓励采取先租后让、

厂房联建、异地置换、产权入股等手段，推进旧工业区连片改造升级，盘活低效用地资源，确保工业建筑规模供给总量不减。三是将土地整备项目、城市更新项目与城市整体空间提升、构造社区经济结构、塑造社会形态相结合，完善基础性服务，创新产业社区的空间组织模式。

《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》发布

近日，深圳市规划国土委、深圳市法制办发布《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》，目前正在征求公众意见，征求意见截至 2018 年 12 月 23 日前。《办法》适用于深圳市房地产开发经营、租赁、经纪和估价活动及相应房地产市场管理行为。

《办法》完善了房地产行业监管基本制度和房地产开发经营相关规定，明确房地产开发企业应在房地产信息系统中建立项目开发手册，同时完善房地产预售许可管理，明确要求房地产开发企业应在土地使用权出让合同约定的竣工日期到期前申请办理商品房预售许可。此外，《办法》还加强了对房地产开发企业在房地产销售活动中行为的监管。

在租赁监管上，《办法》要求建立实名租赁制度，加强租赁房屋管理，完善租赁合同备案制度，建立房屋租赁行业监管制度等，同时，《办法》明确了历史违建的出租要求，即农村城市化历史遗留违法建筑经房屋结构和消防安全检验合格，并符合地质安全条件的，可以按规定办理房屋租赁的相关手续。

《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》发布

近日，深圳市规划国土委正式发布《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》，《规定》适用于通过拆除重建类城市更新项目的实施，实现更新项目拆除范围外公共设施用地移交的情形。

根据《规定》，申报拆除重建类城市更新单元计划时，拆除范围内合法用地比例不低于 30%的，外部移交用地面积可按以下方式计入拆除范围内合法土地面积：（1）手续完善的各类用地，其土地面积全部计入；（2）未完善征（转）手续的用地，按其土地面积的 55%计入。计入后的拆除范围内合法用地比例应符合城市更新单元计划申报的相关要求。计入后的合法土地面积按等面积安排于拆除范围内未完善征（转）手续的用地上，该部分用地不再进行历史用地处置，可协议出让给更新项目实施主体开发建设。

同时，外部移交用地涉及集体资产的，应纳入市、区公共资源交易平台统一实施和监管，具体按辖区股份公司集体资产管理的相关规定执行。更新项目实施主体应自行理清外部移交用地范围内的经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等，其中外部移交用地属于未完善征（转）手续的，原农村集体经济组织继受单位应与政府签订完善处置土地征(转)手续的协议，政府均不作补偿。

《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》发布

近日，东莞市人民政府办公室发布《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》（东府办〔2018〕100 号），《实施方案》提出了诸多降低制造业企业成本支持实体经济发展的政策措施，其中与城市更新相关的重点措施包括：

（1）鼓励“工改工”，规范“工改居”、“工改商”项目的准入门槛与条件，有效减少甚至杜绝工业房地产化的市场预期。积极争取将市重大项目纳入省重大建设项目清单，争取省奖励指标，对于急需上马但未取得省指标项目，市予以安排周转指标。

（2）在城市用地分类“工业用地（M）”大类下增设“新型产业用地（M0）”中类。M0 按产业用房使用类型分为不可分割转让的和可分割转让的，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。通过放宽规划形态、功能用途等方式支持土地混合开发，“三旧”改造“工改 M0”项目土地使用年限最高 50 年，适当放宽 M0 的容积率。
（3）在原有“工改工”补助基础上，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。“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“工改工”项目，将竣工验收后五年内入驻企业形成的税收市财政留成部分全额补助改造主体。

中山市《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》发布

近日，中山市国土资源局发布《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》，对中山市“三旧”改造工作做出进一步规定和指导。
《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》规定了入库单元标准和“三旧”用地标准，基本延续《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）的要求，同时明确了已认定为闲置土地但已处置完毕且符合要求的，可以申请纳入数据库。
《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》规定了办理项目改造方案审批的条件，具体包括：（1）项目用地符合省标图建库要求且已入库；（2）项目用地符合城市总体规划、控制性详细规划、“三旧”改造专项规划及各相关专项规划；（3）项目符合产业发展规划及环境保护要求；（4）土地权属清晰、无争议；（5）项目已纳入年度实施计划；（6）省规定的其他条件。

【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	彭素琼	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	广东普罗米修律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所