



城市更新法律资讯

2024年3月刊

深圳市律师协会城市更新法律专业委员会

目 录

【新规速递】

- 1.1 《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》 错误！未定义书签。
- 1.2 《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展的实施方案》 11

【监管动态】

- 2.1 《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》 18
- 2.2 《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）》 61
- 2.3 《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》 73

【行业新闻】

- 3.1 标本兼治化解房地产风险，限制性措施有望进一步减少 84
- 3.2 我国加快推动保障性住房项目开工建设 91
- 3.3 金融监管总局：促进金融与房地产良性循环 92
- 3.4 国家统计局：迎难而上扎实推进城市更新 94
- 3.5 住建部罕见要求编制“两年计划” 如何“防止市场大起大落”？ 99

【专业委简介】

- 城市更新法律专业委员会 104

国务院办公厅关于转发国家发展改革委、 住房城乡建设部《加快推动建筑领域 节能降碳工作方案》的通知

国办函〔2024〕20号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻落实。

国务院办公厅

2024年3月12日

加快推动建筑领域节能降碳工作方案

国家发展改革委 住房城乡建设部

建筑领域是我国能源消耗和碳排放的主要领域之一。加快推动建筑领域节能降碳，对实现碳达峰碳中和、推动高质量发展意义重大。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进经济社会发展全面绿色转型，加快推动建筑领域节能降碳，制定本方案。

一、总体要求

加快推动建筑领域节能降碳，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，全面贯彻习近平生态文明思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力推动高质量发展，坚持节约优先、问题导向、系统观念，以碳达峰碳中和工作为引领，持续提高建筑领域能源利用效率、降低碳排放水平，加快提升建筑领域绿色低碳发展质量，不断满足人民群众对美好生活的需要。

到 2025 年，建筑领域节能降碳制度体系更加健全，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，新建超低能耗、近零能耗建筑面积比 2023 年增长 0.2 亿平方米以上，完成既有建筑节能改造面积比 2023 年增长 2 亿平方米以上，建筑用能中电力消费占比超过 55%，城镇建筑可再生能源替代率达到 8%，建筑领域节能降碳取得积极进展。

到 2027 年，超低能耗建筑实现规模化发展，既有建筑节能改造进一步推进，建筑用能结构更加优化，建成一批绿色低碳高品质建筑，建筑领域节能降碳取得显著成效。

二、重点任务

（一）提升城镇新建建筑节能降碳水平。优化新建建筑节能降碳设计，充分利用自然采光和通风，采用高效节能低碳设备，提高建筑围护结构的保温隔热和防火性能，推动公共建筑和具备条件的居住建筑配置能源管理系统。大力推广超低能耗建筑，鼓励政府投资的公益性建筑按超低能耗建筑标准建设，京津冀、长三角等有条件的地区要加快推动超低能耗建筑规模化发展。提升新建建筑中星级绿色建筑比例。严格落实工程建设各方责任，重点把好施工图审查关和工程项目验收关，强化年运行能耗 1000 吨标准煤（或电耗 500 万千瓦时）及以上建筑项目节能审查，严格执行建筑节能降碳强制性标准。

（二）推进城镇既有建筑改造升级。组织实施能效诊断，全面开展城镇既有建筑摸底调查，建立城市级建筑节能降碳改造数据库和项目储备库。以城市为单位制定既有建筑年度改造计划，合理确定改造时序，结合房屋安全情况，明确空调、照明、电梯等重点用能设备和外墙保温、门窗改造等重点内容，结合重点城市公共建筑能效提升、小区公共环境整治、老旧小区改造、北方地区冬季清洁取暖等工作统筹推进。纳入中央财政北方地区冬季清洁取暖政策支持范围的城市，

要加快推进既有建筑节能改造。居住建筑节能改造部分的能效达到现行标准规定，未采取节能措施的公共建筑改造后实现整体能效提升20%以上。

（三）强化建筑运行节能降碳管理。加大高效节能家电等设备推广力度，鼓励居民加快淘汰低效落后用能设备。建立公共建筑节能监管体系，科学制定能耗限额基准，明确高耗能高排放建筑改造要求，公示改造信息，加强社会监督。各地区要加快建立并严格执行公共建筑室内温度控制机制，聚焦公共机构办公和技术业务用房、国有企业办公用房、交通场站等公共建筑，依法开展建筑冬夏室内温度控制、用能设备和系统运行等情况检查，严肃查处违法用能行为。定期开展公共建筑空调、照明、电梯等重点用能设备调试保养，确保用能系统全工况低能耗、高效运行。选取一批节能潜力大的公共机构开展能源费用托管服务试点。推动建筑数字化智能化运行管理平台建设，推广应用高效柔性智能调控技术。推动建筑群整体参与电力需求响应和调峰。

（四）推动建筑用能低碳转型。各地区要结合实际统筹规划可再生能源建筑应用，确定工作推进时间表、路线图、施工图。制定完善建筑光伏一体化建设相关标准和图集，试点推动工业厂房、公共建筑、居住建筑等新建建筑光伏一体化建设。加强既有建筑加装光伏系统管理。因地制宜推进热电联产集中供暖，支持建筑领域地热能、生物质

能、太阳能供热应用，开展火电、工业、核电等余热利用。探索可再生能源建筑应用常态化监管和后评估，及时优化可再生能源建筑应用项目运行策略。提高建筑电气化水平，推动新建公共建筑全面电气化，提高住宅采暖、生活热水、炊事等电气化普及率。

（五）推进供热计量和按供热量收费。各地区要结合实际制定供热分户计量改造方案，明确量化目标任务和改造时限，逐步推动具备条件的居住建筑和公共建筑按用热量计量收费，户内不具备供热计量改造价值和条件的既有居住建筑可实行按楼栋计量。北方采暖地区新竣工建筑应达到供热计量要求。加快实行基本热价和计量热价相结合的两部制热价，合理确定基本热价比例和终端供热价格。加强对热量表、燃气表、电能表等计量器具的监督检查。

（六）提升农房绿色低碳水平。坚持农民自愿、因地制宜、一户一策原则，推进绿色低碳农房建设，提升严寒、寒冷地区新建农房围护结构保温性能，优化夏热冬冷、夏热冬暖地区新建农房防潮、隔热、遮阳、通风性能。有序开展既有农房节能改造，对房屋墙体、门窗、屋面、地面等进行菜单式微改造。推动农村用能低碳转型，引导农民减少煤炭燃烧使用，鼓励因地制宜使用电力、天然气和可再生能源。

（七）推进绿色低碳建造。加快发展装配式建筑，提高预制构件和部品部件通用性，推广标准化、少规格、多组合设计。严格建筑施

工安全管理，确保建筑工程质量安全。积极推广装配化装修，加快建设绿色低碳住宅。发挥政府采购引领作用，支持绿色建材推广应用。纳入政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的政府采购工程，应当采购符合绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准的绿色建材。加快推进绿色建材产品认证和应用推广，鼓励各地区结合实际建立绿色建材采信应用数据库。持续开展绿色建材下乡活动。推广节能型施工设备，统筹做好施工临时设施与永久设施综合利用。规范施工现场管理，推进建筑垃圾分类处理和资源化利用。

（八）严格建筑拆除管理。推进城市有机更新，坚持“留改拆”并举，加强老旧建筑修缮改造和保留利用。对各地区建筑拆除情况加强监督管理。各地区要把握建设时序，坚决杜绝大拆大建造成能源资源浪费。

（九）加快节能降碳先进技术研发推广。支持超低能耗、近零能耗、低碳、零碳等建筑新一代技术研发，持续推进超低能耗建筑构配件、高防火性能外墙保温系统、高效节能低碳设备系统、建筑运行调适等关键技术研究，支持钙钛矿、碲化镉等薄膜电池技术装备在建筑领域应用，推动可靠技术工艺及产品设备集成应用。推动建筑领域能源管理体系认证，定期征集发布一批建筑领域先进适用节能降碳技术应用典型案例。加快建筑节能降碳成熟技术产品规模化生产，形成具有竞争力的建筑节能降碳产业链，培育建筑节能降碳产业领军企业。

支持有条件的企业建设建筑节能降碳技术研发和培训平台，加强从业人员工程实践培训。

（十）完善建筑领域能耗碳排放统计核算制度。完善建筑领域能源消费统计制度和指标体系，构建跨部门建筑用能数据共享机制。建立完善建筑碳排放核算标准体系，编制建筑行业、建筑企业以及建筑全生命期碳排放核算标准，统一核算口径。

（十一）强化法规标准支撑。推动加快修订节约能源法、民用建筑节能条例等法律法规。区分不同阶段、建筑类型、气候区，有序制定修订一批建筑节能标准，逐步将城镇新建民用建筑节能标准提高到超低能耗水平。加快完善覆盖设计、生产、施工和使用维护全过程的装配式建筑标准体系。鼓励各地区结合实际制定严于国家建筑节能标准的地方标准。开展新建建筑和既有建筑节能改造能效测评，确保建筑达到设计能效要求。加强建筑能效测评能力建设。

（十二）加大政策资金支持力度。完善实施有利于建筑节能降碳的财税、金融、投资、价格等政策。加大中央资金对建筑节能降碳改造的支持力度。落实支持建筑节能、鼓励资源综合利用的税收优惠政策。鼓励银行保险机构完善绿色金融等产品和服务，支持超低能耗建筑、绿色建筑、装配式建筑、智能建造、既有建筑节能改造、建筑可再生能源应用和相关产业发展。

三、工作要求

各地区各有关部门要认真贯彻落实党中央、国务院部署，充分认识加快推动建筑领域节能降碳的重要意义，切实完善工作机制，细化工作举措，不断提高能源利用效率，促进建筑领域高质量发展。各省级人民政府要结合本地区实际，将本方案各项重点任务落实落细，明确目标任务，压实各方责任，加强统筹协调和政策资金支持，形成工作合力。各地区要坚持系统观念，统筹兼顾各方利益，有效解决可能出现的问题和矛盾，确保兜住民生底线；要广泛开展节能降碳宣传教育，引导全社会自觉践行简约适度、绿色低碳生活方式。

作者： 责编： 李珊珊

关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展的实施方案

为深入贯彻习近平经济思想，落实制造强国战略及省委实体经济为本、制造业当家和制造强省部署，把握新一轮科技革命和产业变革机遇，加快发展新质生产力，进一步发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，认真贯彻落实党中央关于加快发展新质生产力、扎实推进高质量发展的决策部署，落实省委和省府工作要求，按照市委七届八次全会暨市委经济工作会议安排，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，以科技创新引领现代化产业体系建设，更大力度推进战略性新兴产业集群和未来产业发展，推动全市科技创新“硬核力”、产业体系“竞争力”不断提升，全球市场“含深度”、城市发展“集约度”显著增加，加快建设全球领先的重要的先进制造业中心和具有全球重要影响力的产业科技创新中心，为打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市提供有力支撑。

（二）发展目标

到 2025 年，战略性新兴产业集群规模稳步提升，未来产业整体成势，企业综合竞争力显著增强、创新能力明显提高，具有深圳特点和深圳优势的现代化产业体系持续完善，战略性新兴产业集群和未来产业成为发展新质生产力的主阵地。战略性新兴产业增加值超过 1.6 万亿元，经济社会高质量发展主引擎作用进一步强化。打造形成 4 个万亿级、4 个五千亿级、一批千亿级产业集群。规模以上工业企业超过 1.5 万家，国家高新技术企业超过 2.5 万家。

二、重点任务

（一）动态调整集群门类。结合发展实际，在战略性新兴产业集群中，新增低空经济与空天产业集群，软件与信息服务产业集群中的人工智能升格单列为 1 个产业集群，工业母机、激光与增材制造、精密仪器设备 3 个产业集群合并为高端装备与仪器产业集群，智能机器人产业集群调整为机器人产业集群，新材料产业集群调整为高性能材料产业集群；在未来产业中，新增智能机器人产业和前沿新材料产业，区块链产业并入软件与信息服务产业集群，可见光通信与光计算产业调整为光载信息产业，脑科学与类脑智能产业调整为脑科学与脑机工程产业。在保持战略性新兴产业集群和未来产业框架体系总体不变的情况下，加强前瞻谋划，动态调整、滚动完善、持续提升战略性新兴产业集群和未来产业体系。

（二）分类推进培育发展。科学把握产业集群差异化、阶段性发展特征，分类推进、精准施策，加速培育、促进发展。

1. 战略性新兴产业集群。根据产业发展特点，将 20 个战略性新兴产业集群分为四大类。战略重点类产业集群：针对具有战略意义、处于风口期、资源投入大的半导体与集成电路、人工智能、低空经济与空天、新能源、智能网联汽车、生物医药、高端医疗器械等 7 个产业集群，举全市之力集聚资源，以超常规力度支持培育。优势拓展类产业集群：针对产业基础好、市场相对成熟的网络与通信、超高清视频显示、智能终端、软件与信息服务等 4 个产业集群，进一步固本强基，以链主企业为核心完善产业链关键环节布局，形成产业链优势互补发展格局。基础支撑类产业集群：针对基础支撑作用大、成效显现周期长的智能传感器、高端装备与仪器、机器人、高性能材料等 4 个产业集群，聚焦重点环节靶向发展，为其他产业集群增势赋能。综合提升类产业集群：针对产业集聚效应初显、处于成长阶段的数字创意、现代时尚、安全节能环保、大健康、海洋等 5 个产业集群，以精深化发展为主攻方向，推进重点领域场景应用落地，推动产业集群特色发展。

2. 未来产业。结合产业发展成熟度，推动合成生物、光载信息、智能机器人、细胞与基因等 4 个未来产业，5 至 10 年内产业规模实现倍数级增长；推动脑科学与脑机工程、深地深海、量子信息、前沿

新材料等 4 个未来产业，10 至 15 年内发展成为战略性新兴产业中坚力量。

（三）优化调整重点方向。前瞻研判国内外产业集群演进趋势，更新调整重点领域和关键环节，持续完善各产业集群行动计划。鼓励开展新技术、新产品布局，加强创新产品推广和自主产品规模化应用，推动质量提升与品牌培育，完善行业标准规范，精准提出各产业集群培育发展的 3—5 个关键抓手和 2024—2025 年任务清单。

（四）统筹各区错位发展。着眼于产业成长性，结合各区资源禀赋，合理规划各产业集群的重点布局区和各区重点发展的产业集群。原则上每个产业集群控制在 3—5 个区布局，其中细分领域较多的产业集群可适当增加布局区；每个区重点发展 3—5 个产业集群。战略重点类产业集群和未来产业由市级层面结合实际统筹布局。

（五）夯实产业发展基础。推动电镀、热处理等基础工艺高端化发展。建成投用脑解析与脑模拟、国家超算深圳中心二期等重大科技基础设施。加快建设自由电子激光、特殊环境材料等设施。加强第五代移动通信增强型技术（5G—A）网络、智能算力等新型基础设施建设。加快工业互联网规模化应用，深化工业数据应用。

（六）加强创新体系建设。发挥创新平台载体作用，孵化高附加值企业，推动产业链上下游企业协同创新。加强企业主导的产学研深度融合，支持龙头企业牵头组建创新联合体，推动企业持续加大研发投入。加快布局制造业创新中心、产业创新中心、概念验证中心、新产品导入中心等。

（七）完善服务供给体系。加快培育服务型制造示范企业。推进先进检测认证和标准化体系建设，科学布局质量基础设施。出台服务工业企业国际化发展政策，升级工业企业出海一站式服务平台。突出市场化专业化，持续办好高交会、文博会等高水平展会以及国际数字能源展、国际消费电子博览会等具有行业风向标意义的展会。开展“深圳制造”品牌提升行动，支持企业制定细分产业领域国际标准。

（八）积极拓展应用场景。研究制定典型应用场景清单。加快新技术、新产品在重大项目中的规模化应用，打造应用试验场。组织实施一批跨领域、综合性标杆和亮点项目，加速新技术验证、新产品规模化应用和新业态新模式培育。滚动更新创新产品推广应用目录和首台（套）重大技术装备、首批次重点新材料、首版次软件推广应用指导目录。

三、工作机制

（一）加大协调推进力度。在市制造强市建设领导小组框架下，建立市、区两级统筹协调推进机制，全面开展战略性新兴产业集群和未来产业培育发展工作。市级统筹协调推进机制由市长为主召集人，常务副市长为副召集人，分管副市长和市直有关单位、各区政府主要负责同志、分管负责同志等共同参与，主要负责统筹协调、产业研判、“双招双引”、企业服务、调度评估等工作。各区参照建立区级统筹协调推进机制。

（二）加强市区工作联动。按照“市级汇集资源、区级抓好落地”的总体思路，健全市、区工作联动机制。市级层面统筹做好整体规划布局，各区做好配套设施规划布局。持续优化政策体系，推动市、区两级产业政策有效衔接。建立项目发现机制，市、区多渠道拓展招商信息。推动优质资源向各产业集群的重点布局区倾斜，各区结合重点发展的细分领域进行资源配置。建立各产业集群重点企业台账，市、区共同走访并及时协调解决企业诉求。

（三）完善工作支撑体系。聚焦发展核心要素，进一步优化完善工作支撑体系，通过绘制产业图谱、强化投融资咨询、加大资金支持、加强调度评估等，多措并举推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展。

（四）强化空间供给保障。开展 20 大先进制造业园区土地整备实施规划与行动计划。编制“工业上楼”2.0 版本政策，发布产业集群“工业上楼”设计指引。授牌一批产业特色鲜明、综合配套完善、运营管理高效的特色产业园区。加快建设虚拟园区。

南山区城市更新和土地整备局关于公开征求 《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》 意见的通告

为规范南山区城市更新工作，完善城市更新工作机制，根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定，结合南山区实际，我局起草了《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》。

为使政策内容更加科学合理，现征求社会各界意见，征求意见时限：通告发布之日起30天（含）内。有关意见请通过电子邮件方式发至邮箱：

邮箱地址：qcgjxmglk@szns.gov.cn

联系电话：杨工，0755-26567655

深圳市南山区城市更新和土地整备局

2024年3月15日

深圳市南山区城市更新实施办法 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为了规范南山区城市更新活动,明确部门职责权限,依据《深圳经济特区城市更新条例》(以下简称《条例》)《深圳市城市更新办法》(以下简称《办法》)《深圳市城市更新办法实施细则》和《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等有关规定,结合我区实际,制定本实施办法。

本实施办法适用于南山区行政区域范围内的拆除重建类城市更新,综合整治类城市更新参照适用。

第二条 南山区城市更新工作领导小组(以下简称区领导小组)负责领导全区城市更新工作,对城市更新工作的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在南山区城市更新和土地整备局。

区领导小组由中共深圳市南山区委员会、区政府主要领导任双组长,区政府常务副区长和分管城市更新工作、分管区工业和信息化局的区领导任副组长,小组成员单位包括区发展改革局、区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、区民政局、区司法局、区财政局、区住房建设局、区水务局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区国有资产监督管理局、区城市管理和综合执法局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、区建

2.1

筑工务署、区企业发展服务中心、市规划和自然资源局南山管理局、市交通运输局南山管理局、市生态环境局南山管理局、深圳市南山供电局及各街道办事处等有关单位。

区领导小组作为决策机构，主要职责如下：

（一）负责审议区城市更新发展战略与策略、区城市更新五年规划；

（二）负责审议城市更新单元计划、规划；

（三）负责审议城市更新项目建设用地审批；

（四）负责审议城市更新项目实施主体的确认；

（五）负责审定城市更新项目中复杂疑难问题的处置方案；

（六）经区城市更新主管部门研判，认为需报请区领导小组审议的重要事项；

（七）规范性文件或政府文件要求需由区领导小组审议的事项。

第三条 区城市更新和土地整备局是南山区城市更新的主管部门(以下简称主管部门)，负责统筹管理和组织实施、协调全区城市更新工作；负责编制区城市更新五年规划；负责辖区城市更新单元计划、规划审查工作；牵头组织城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作；负责城市更新项目实施主体确认；签订项目实施监管协议；统筹实施城市更新项目未签约房屋征收与补偿工作；其他与城市更新项目有关的审批、监管等工作。

区领导小组成员其他单位根据本实施办法履行城市更新管理相关职责，并根据主管部门请求，对城市更新工作提出意见和

2.1

建议。其他职能部门依法在各自职能范围内协助、配合、支持城市更新工作。

（一）区发展改革局负责协调宏观经济社会发展规划与城市更新战略规划的衔接；负责协调办理政府投资的城市更新项目的立项；负责办理社会投资的城市更新项目的核准或备案；结合全区轨道交通网络规划、轨道线路和站点规划等对城市更新项目专项规划提出意见；就产业发展专题研究报告是否符合全区产业和城市发展方向，是否适应全区以及具体片区产城融合发展目标等宏观层面提出意见；对《区域能源综合利用专篇研究》是否符合要求提出意见；负责就安全评价报告是否符合油气长输管道保护要求提出意见。

（二）区教育局负责统筹全区教育资源布局，指导教育配套设施的规划建设；对城市更新项目教育配套设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用教育配套设施。

（三）区科技创新局为深圳经济特区高新技术产业园区（以下简称高新区）产业监管部门，负责对高新区范围内的城市更新项目的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”城市更新项目的产业监管。

（四）区工业和信息化局为高新区外产业监管部门，负责对城市更新项目（除高新区外）的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”类城市更新项目的产业监管。

2.1

（五）区民政局负责对民政公配设施的规划建设提出意见；对城市更新项目民政公配设施的设计、建设标准等提出意见。

（六）区司法局负责对涉及城市更新工作的重大决策、规范性文件 and 重大事项进行法律审查。

（七）区财政局负责依照相关规定统筹保障城市更新有关资金需求。

（八）区住房建设局负责城市更新项目实施主体的建筑物拆除方案备案；对已确认实施主体的城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理；负责城市更新项目实施过程中的施工安全监管；负责对配建保障性住房的城市更新单元范围内的保障性住房的配建计划、保障性住房的配建比例、用地移交、布局规划等内容提出意见和建议；负责与配建保障性住房的城市更新项目的实施主体签订保障性住房监管协议书；负责对城市更新项目中配建的保障性住房设计方案及建设标准等提出意见,并负责接收；负责城市更新项目建设工程施工许可审批、竣工验收备案审核；参与城市更新项目配建的保障性住房的规划验收；负责城市更新项目房地产市场监管工作。

（九）区水务局负责城市更新项目中涉及水务环节的审批、备案等相关工作；负责对城市更新规划环节水务设施的设计、建设等提出建议；负责对城市更新规划环节水土保持方案提出意见；对《水资源论证报告》是否符合要求提出意见；负责对城市更新规划环节年径流总量控制率提出要求。

（十）区文化广电旅游体育局负责协调城市更新单元规划与南山区文化产业发展规划的衔接；负责对城市更新项目文体配套

2.1

设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用文体公配设施；负责接收城市更新项目配建的社区儿童游戏活动场地；负责协助核查城市更新项目是否涉及文物情况；对产业发展专题研究报告是否符合全区文化旅游体育产业发展导向等提出意见和建议；对产业规划研究报告和招商引资方案是否符合全区文化旅游体育产业发展规划等提出意见和建议。

（十一）区卫生健康局负责对城市更新项目医疗卫生、托育设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用医疗卫生设施。

（十二）区国有资产监督管理局负责对区属国有企业国有资产、集体资产参与城市更新提出意见；负责指导股份合作公司开展城市更新工作；负责对城中村拆除重建类城市更新项目实施主体申请提出明确意见；办理股份合作公司城市更新项目重大事项备案工作；指导街道办开展城市更新项目涉及的集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作；对城市更新项目涉及的集体资产评估、产权转让和产权交易等工作进行指导监督；负责对城市更新项目涉及的集体资产通过“南山区集体经济阳光服务 365 平台”交易进行指导、协调和监管；城市更新单元规划范围内区属国有企业国有资产的处置审批。牵头并联合相关对口行业管理使用单位对社区级公共配套设施及政策性产业用房的物业类型、面积大小、空间位置等进行设计方案审核及签订移交意向协议书

2.1

及正式的移交协议书；与涉及配建创新型产业用房的城市更新项目实施主体签订创新型产业用房接收（移交）监管协议；对城市更新项目建成的创新型产业用房、社区级公共配套设施等进行接收，并负责调配给对口行业主管部门或街道管理使用。

（十三）区城市管理和综合执法局负责指导和监督街道执法队对城市更新项目范围内违反城市管理法律法规的行为的查处；负责对垃圾转运站、公共厕所等市政设施的规划建设提出意见；对城市更新项目垃圾转运站、公共厕所等市政设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用垃圾转运站、公共厕所等市政设施。负责指导贡献用地建设单位同步建设城市管理设施；负责城市更新单元开发建设用地外公共架空连廊和公共通道用地申请及产权承接。

（十四）区规划土地监察局负责统筹开展辖区内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；协助开展历史违建物业权利人核实工作，核查城中村拆除重建类更新项目涉及的历史违建在深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查系统中的建筑物信息及登记人信息，并核实处理情况；负责督促和指导街道规划土地监察机构对城市更新项目建设活动开展日常巡查，查处城市更新单元范围内规划违法行为和土地违法行为；会同辖区街道办事处对未确认实施主体的城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理。

（十五）区建筑工务署负责城市更新单元中由区政府投资的市政道路、天桥以及独立占地的教育、卫生、文化体育等公共配

2.1

套设施的建设工作；负责对城市更新项目中由政府实施建设的市政道路、天桥、教育、卫生、文体等代建项目的委托管理和监督等工作。

（十六）区企业发展服务中心负责配合区有关部门开展城市更新项目的产业专项规划引导工作；对产业发展专题研究报告中涉及安置现有重点企业的事项提出意见和建议，负责对创新型产业用房的规划建设提出意见；对城市更新项目配建的创新型产业用房的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作。

（十七）市规划和自然资源局南山管理局负责协助涉及国土空间分区规划、法定图则、相关专项规划及研究成果、基本生态控制线、工业区块线等的核查和调整的相关工作；协助核查城市更新项目是否位于地质灾害易发区及矿产资源压覆情况；负责协助核查城市更新项目是否涉及占用农用地、林地、未利用地以及历史风貌区、历史建筑及保护线索、古树名木情况；对《树木调查报告》和《历史文化资源调查报告》提出意见；负责协助配合主管部门开展有关工作，给予业务指导。

（十八）市交通运输局南山管理局负责城市更新项目占用、挖掘道路审批；对城市更新项目交通配套设施的方案设计、初步设计、建设标准等提出意见；负责接收管理道路等交通配套设施。

（十九）市生态环境局南山管理局负责城市更新项目的环境行政许可工作；对于需开展土壤污染状况调查的地块，依法要求城市更新项目实施主体落实完成；负责对建筑物拆除及建设中的施工噪声进行监管。

2.1

(二十)区供电局负责在城市更新计划立项和规划审批阶段对电力需求预测提出意见。

(二十一)各街道办事处负责对辖区内申报城市更新单元的必要性、可行性、城市更新单元范围和拆除重建范围划定的合理性、土地权属等提出意见；会同区规划土地监察局对未确认实施主体的城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理；负责协调原农村集体经济组织继受单位、物业权利人开展历史违建物业权利人核实工作，公示历史违建物业权利人核实结果并处理公示异议，将历史违建物业权利人核实结果书面函告主管部门；负责国有已出让土地上未进行产权登记的住宅类建筑物业权利人核实；负责核实城市更新项目的更新意愿达成情况，并对更新意愿公示进行监督；对以旧住宅区为主的城市更新单元、混杂零散旧住宅区的城市更新单元的旧住宅区部分以及其他由区政府主导的更新项目，负责组织开展现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、社会稳定风险评估、可行性分析、规划编制等工作，并负责更新项目计划和规划的申报；负责对所在辖区城市更新项目实施主体的申请提出明确意见；会同区国有资产监督管理局开展集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作，并依职责对城市更新项目涉及股份合作公司的非农建设用地、征地返还用地等集体用地的使用、集体资产处置提出初步意见；结合辖区实际情况，对申报主体编制城市更新单元专项规划提出意见；组织实施不需列入城市更新单元计划的综合整治项目；负责辖区城市更新项目日常巡查，对涉嫌违法违规的行为依法予以处置；协助区住房建设局对城市更新项目实施过程中施工安全的监

2.1

管工作；会同主管单位协调处理城市更新项目涉及的各方主体的利益关系以及搬迁补偿安置矛盾纠纷等，对有关城市更新工作的信访、投诉进行调查、处理，维护城市更新工作正常秩序；负责历史用地、清退用地、城中村用地等地上未进行产权登记的建筑物的权属核实工作；负责对城市更新项目社区管理用房、社区警务室、便民服务站等管理服务设施的规划、设计、建设标准提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作；根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用社区管理用房、社区警务室、便民服务站等管理服务设施；行使本实施办法规定的相关职权。

（二十二）其他属于区领导小组成员职责范围内，需配合、支持城市更新主管部门进行城市更新的工作。

第四条 区政府及相关职能部门应完善、创新城市更新工作机制，通过强化管理职能、并联审批等方式，提高工作效能，提升城市更新质量及城市规划品质。

涉及发改、生态环境、水务、产业、交通、城管、公安(交管、消防)等相关部门的职权事项，相关部门应按照提高工作效率的原则，开通绿色通道，优化审批流程。

第五条 主管部门以及区领导小组成员其他单位可以引进专业机构和人员为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

第六条 城市更新应当依照相关规定落实古树名木保护措施。涉及历史风貌区、历史建筑以及保护线索的城市更新项目，在计划、规划、实施等阶段，应当严格落实保护、修缮、活化利用的相关要求。对于城市更新单元内保留的文物、历史风貌区和历史

2.1

建筑或者经相关主管部门认定的历史风貌区和历史建筑线索等历史文脉，应当实施原址保护。

第七条 城市更新一般按照下列程序进行，《条例》另有规定的除外：

- （一）城市更新单元计划制定；
- （二）城市更新单元规划编制；
- （三）城市更新实施主体确认；
- （四）原有建筑物拆除和不动产权属注销登记；
- （五）国有建设用地使用权出让；
- （六）开发建设；
- （七）回迁安置。

第二章城市更新单元计划审批

第八条 计划申报主体在申报城市更新单元计划之前，应当组织开展更新改造现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作。

第九条 属于《条例》第二十五条第一款第三项规定情形的，主管部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段，依照如下流程组织区规划土地监察部门、辖区街道办事处和原农村集体经济组织继受单位对历史遗留违法建筑物业权利人进行核实：

原农村集体经济组织继受单位在街道办事处的组织下对城市更新项目涉及的全部历史遗留违法建筑物业权利人收集权利

2.1

证明资料并核实真实性，进行初步核查并将核查结果提交辖区街道办事处进一步核实；

街道办事处应当在收到原农村集体经济组织继受单位报送的材料之日起15个工作日内对材料进行初审。材料不齐全或者材料不符合要求的，街道办事处应当一次性告知原农村集体经济组织继受单位补正材料；材料齐全并符合要求的，街道办事处应当在5个工作日内去函至区规划土地监察局征求意见。区规划土地监察局应当在10个工作日内对城市更新项目涉及的历史遗留违法建筑处理的情况出具书面意见；

街道办事处应当在收到区规划土地监察局出具的书面意见之日起10个工作日内完成历史违建物业权利人的核查工作，并在城市更新项目现场、原农村集体经济组织继受单位、街道办事处、南山区人民政府网站及深圳经济特区报或深圳商报公示，公示期不少于15个自然日；辖区街道办事处应自公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由；公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，继续开展下一阶段审查工作。

街道办事处确认公示结果后，应当将城市更新项目历史违建物业权利人核实情况汇总结果报主管部门备案。主管部门备案后在城市更新项目现场、原农村集体经济组织继受单位、街道办事处、南山区人民政府网站及深圳经济特区报或深圳商报进行公告。

未经核实的历史遗留违法建筑物业权利人与市场主体签订的搬迁补偿协议不予备案。

第十条 国有已出让土地上的住宅类建筑未办理不动产登记

2.1

的，由街道办事处负责物业权利人核实工作，街道办事处在形成初步核实结果后，在城市更新项目现场、街道办事处、南山区人民政府网站及深圳经济特区报或深圳商报公示，公示期不少于15个自然日。街道办事处应自公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由；公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，继续开展下阶段审查工作。街道办事处确认公示结果后，将城市更新项目物业权利人核实情况汇总结果报主管部门备案。

第十一条 本办法第九条、第十条所形成的物业权利人核实结果仅用于更新意愿的核实及城市更新项目搬迁补偿协议签订资格的确认，不作为权属确认依据。

第十二条 申报主体在申请城市更新单元计划审批时，应提交以下材料：

- （一）申请书；
- （二）申报表；
- （三）申报主体的身份证明材料；
- （四）更新意愿证明材料；
- （五）拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图（另附“建筑物信息一览表”）；
- （六）权属证明材料；
- （七）近期现状照片；
- （八）涉及产业发展的项目，应提交产业监管部门对产业发展专题研究报告的书面意见；
- （九）其他相关文件资料。

2.1

第十三条 城市更新物业权利人人数按照建筑物专有部分的数量计算，原则上一个建筑物专有部分按一个物业权利人计算。属下列情况的，按以下规则计算：

（一）建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一单位或者个人拥有两个以上(含本数)建筑物专有部分的，按一个物业权利人计算；

（二）一个建筑物专有部分有多个共有人的，所有共有人计算为一个物业权利人；

（三）不同建筑物专有部分的物业权利人，共有人完全一致的，按一个物业权利人计算；共有人不完全一致的，按不同物业权利人计算。

经统计的物业权利人人数可作为更新意愿核实、行政调解和行政征收工作启动等事项的计算依据。

第十四条 主管部门应在受理城市更新单元计划申报之日起20个工作日内按规定进行审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。经审查不符合要求的,主管部门书面答复申报主体并说明理由。

第十五条 主管部门审查通过后,在5个工作日内按批次形成更新单元计划草案,在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山区人民政府网站对计划草案进行不少于10个工作日的公示,公示费用由申报主体承担。

2.1

第十六条 主管部门应当在更新单元计划草案公示结束后对公示意见进行汇总并提出处理建议,异议成立或暂时无法确定的,函复申报主体并说明理由。

计划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的,主管部门将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报区领导小组审议。

第十七条 区领导小组审议通过的,由主管部门在5个工作日内,在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山区人民政府网站公告更新单元计划,并在公告之日起5个工作日内报市规划和自然资源部门备案。

市规划和自然资源部门予以备案的,由主管部门通知申报主体按程序开展后续工作。

第十八条 申报主体申请调整已批城市更新单元计划的,须按有关规定程序办理;如符合《深圳市城市更新单元规划审批操作规则》中所列情形,可在城市更新单元规划审批阶段一并办理。

第十九条 城市更新项目实施过程中,需要变更计划申报主体的,应当依照《条例》第二十五条的规定重新征集物业权利人的更新意愿,向主管部门提交已厘清经济利益关系的证明材料,将变更情况报主管部门备案,并出具书面承诺依照城市更新相关政策等要求履行义务和承担责任。

主管部门负责对物业权利人更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等进行核实。

第二十条 更新单元计划公告失效的,主管部门在失效之日起5个工作日内在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山区

2.1

人民政府网站对失效的更新单元计划进行公告并在公告后5个工作日内报市规划和自然资源部门备案。公示费用由申报主体承担。

更新单元计划需要延期的，由申报主体在更新单元计划有效期内提出延期申请，主管部门审查通过后报区领导小组审议，区领导小组审议通过的，由主管部门5个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山区人民政府网站进行公告，并在公告后5个工作日内报市规划和自然资源部门备案，公示费用由申报主体承担。

第二十一条 “工改工”城市更新应符合深圳市及南山区产业规划及产业发展方向的要求，鼓励制造业企业利用自有物业开展更新改造。

申报主体在申报“工改工”城市更新单元计划时，应当按照区产业监管部门的要求编制产业发展专题研究报告，对产业现状、转型升级方向、招商引资企业、项目经济贡献能力及现有重点企业安置等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

第二十二条 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告完成后，如产业定位不符合要求、无产业升级必要性的，应向申报主体出具书面意见并说明理由；如确需进行升级改造，应向申报主体就产业准入类型、企业资源、企业安置责任等内容出具书面意见。

第二十三条 申报主体将产业发展专题研究报告连同产业监管部门的书面意见一并提交主管部门。主管部门根据产业监管部门的意见综合判断项目拆除重建的必要性，经审批拟列入城市

更新单元计划的,在计划公告中备注说明依据产业监管部门意见需履行的相关责任。

第三章土地信息核查

第二十四条 申报主体应当在城市更新单元计划批准并获得市规划和自然资源部门备案后、城市更新单元规划申报前,提供下列材料申请主管部门进行土地信息核查:

- (一)土地信息核查申请书;
- (二)土地信息核查申请表;
- (三)申报主体的身份证明材料;
- (四)土地权属证明材料或处理意见书;
- (五)土地信息一览表及相关图示;
- (六)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、技术误差或者计入外部移交用地等原因,申请核查范围可与城市更新拆除范围不一致。

第二十五条 主管部门应当根据地籍信息系统、档案管理系统、市不动产登记中心产权登记系统等记载的基础资料以及辖区街道办事处对土地权属情况的核查意见,结合申报主体提交的申请材料,在受理申请之日起20个工作日内完成土地权属、用地面积、征(转)地协议签订及补偿情况等土地信息核查,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。

第二十六条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，由主管部门依照相关规定执行。

第四章 城市更新单元规划审批

第二十七条 城市更新项目的容积率应依照深圳市的相关政策确定。

第二十八条 申报主体应委托具有相应资质的规划编制单位，结合主管部门的土地信息核查结果，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

第二十九条 申报主体在申请城市更新单元规划审批时，应提交以下材料：

- （一）申请书；
- （二）申报表格；
- （三）申报主体的身份证明材料；
- （四）城市更新单元计划批复文件；
- （五）土地信息核查结果；
- （六）城市更新规划草案；
- （七）涉及产业发展的项目，应提交区产业主管部门产业专项规划批复或产业意见；

2.1

(八) 按照规定需要进行社会稳定风险评估工作的, 应按照《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》(深维稳办通〔2013〕8号)及相关管理规定, 提交社会稳定风险评估报告;

(九) 其他相关文件资料。

第三十条 主管部门在受理城市更新单元规划申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审, 材料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, 主管部门根据实际情况征求区相关部门意见, 各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。特别重大的产业发展项目, 产业监管部门在10个工作日内将书面意见反馈至主管部门。经审查, 如涉及更新单元规划草案的重大修改或涉及信访维稳问题需要进行处理的, 主管部门可函复申报主体修改规划草案或按照相关规定进行社会稳定风险评估工作。

第三十一条 主管部门在收到相关部门的反馈意见后5个工作日内, 根据城市总体规划、已生效的法定图则等规划完成城市更新单元规划审查, 并出具修改意见函复申报主体。申报主体完成规划草案修改后报主管部门审查。经审查通过的, 报区领导小组审批。

第三十二条 城市更新单元规划草案经区领导小组审批通过的, 由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山区人民政府网站对规划草案进行不少于30个自然日的公示, 公示费用由申报主体承担。

2.1

第三十三条 主管部门应当在规划草案公示结束后 10 个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的,函复申报主体并说明理由。如更新单元规划草案强制性内容有重大改变或有必要再次报区更新领导小组审议的,主管部门应将修改后的规划草案与公示异议处理意见报区更新领导小组审议并再次公示。

规划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善,且城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的,由主管部门函告申报主体并在南山区人民政府网站上对规划内容进行公告,并抄送市规划和自然资源部门;城市更新单元规划涉及未制定法定图则地区或者改变法定图则强制性内容的,公示后报市城市规划委员会法定图则委员会审批,审批通过后主管部门应在 5 个工作日内在南山区人民政府网站对规划内容进行公告并函告申报主体,并抄送市规划和自然资源部门。

第三十四条 完成城市更新单元规划公告的,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。

第三十五条 申报主体申请修改、调整已批城市更新单元规划的,须按有关规定程序办理。除因保障性住房、城市基础设施和公共服务设施建设外,城市更新单元规划自批准之日起两年内不得对其强制性内容进行修改。

第三十六条 属“工改工”城市更新项目的,申报主体在编制“工改工”城市更新单元规划时,应当按照区产业监管部门的要求同步编制产业规划研究报告和招商引资方案,对产业发展可

行性及目标、产业功能配置、经济贡献、招商引资实施路径等进行研究,格式和内容由区产业监管部门另行明确。

区产业监管部门审查产业规划研究报告和招商引资方案时,根据实际情况征求区发展和改革局、区文化广电旅游体育局、区企服中心等其他相关部门意见,审查完毕后应当就产业规划研究报告和招商引资方案是否符合要求反馈书面意见。主管部门根据产业监管部门的意见综合审查城市更新单元规划。

第三十七条 “工改工”城市更新项目实行申报主体自行招商和产业部门推荐企业相结合机制。

第五章 实施主体确认

第三十八条 城市更新单元规划经批准后,市场主体在主管部门的指导下,按照已批准的城市更新单元规划,制定更新单元的实施方案。更新单元实施方案应当包括更新单元内项目基本情况、进度安排、单一主体形成指导方案、搬迁补偿安置方式、搬迁及建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。市场主体应当将其制定的更新单元实施方案及时报送主管部门备案。

被搬迁物业权利人数超过三个的,市场主体在制定更新单元的实施方案过程中,应同步根据更新单元实施方案另行完成项目拆除范围内搬迁补偿安置方案的编制,并报主管部门备案。搬迁补偿安置方案的编制过程应体现市场主体、权利人等公平、平等、共同参与的原则,保护城市更新参与各方的合法利益,实现多方共赢。分期实施的,应按照分期规划做好房屋搬迁补偿的工作安

2.1

排;可以整体编制一个房屋搬迁补偿安置方案,也可以分期编制搬迁补偿安置方案。搬迁补偿安置方案的内容包括城市更新项目基本情况、搬迁补偿安置标准、回迁安置房屋建设和交付、工作安排和保障措施等内容。市场主体应在搬迁补偿安置方案草案制定后,在项目现场公示至少10个自然日,如有公众意见的,在报主管部门备案时,将公示过程中的公众意见及处理情况表一并提交主管部门。搬迁补偿安置方案在取得主管部门备案后,市场主体应将搬迁补偿安置方案在项目现场予以公告。

属于旧住宅区城市更新项目的,项目实施方案和搬迁补偿安置方案的制定按旧住宅区改造相关政策执行。

第三十九条 市场主体原则上应使用市规划和自然资源部门发布的搬迁补偿协议示范文本与物业权利人进行签约。市场主体应在城市更新单元项目拆除范围内形成单一主体后且申请实施主体资格确认前,将搬迁补偿协议报主管部门备案。主管部门也可根据需要在单一主体形成前开展搬迁补偿协议备案审查工作。

第四十条 单一主体向主管部门申请实施主体资格确认的,应提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 申请人的身份证明材料;
- (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) 其他相关文件资料。

2.1

前款第(四)项规定材料包括:

- (一) 申请人收购权利主体房地产的证明材料及付款凭证;
- (二) 申请人制定的搬迁补偿安置方案及与权利主体签订的搬迁补偿安置协议、付款凭证、异地安置情况和回迁安置表;
- (三) 权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的证明文件;
- (四) 申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的相关证明文件;
- (五) 以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

第四十一条 主管部门应在收到申请之日起10个工作日内完成对申请材料的审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。“工改工”城市更新项目在实施主体资格审查时,主管部门应当就规上工业企业安置情况、产业规划研究报告和招商引资方案的落实情况等内容征求区产业监管部门意见。

申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等不符合实施主体确认条件的,主管部门应当做出书面答复并说明理由;申请人的申请符合实施主体确认条件的,主管部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山区人民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个自然日的公示,公示费用由申请人承担。

第四十二条 主管部门应当在公示结束后5个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的,函复申请人并说明理由。

2.1

公示无异议或异议不成立的,报区领导小组审批。区领导小组审批通过后5个工作日内,主管部门向申请人核发实施主体确认文件,并与实施主体签订项目实施监管协议。

主管部门向申请人核发实施主体确认文件时,应当同时抄送市规划和自然资源部门及市场监督管理部门、区住房建设局、区发展和改革委员会、辖区街道办事处等部门和不动产登记机构,暂停办理涉及城市更新项目拆除范围内物业的审批、登记等事项。

第四十三条 社会投资城市更新项目实施主体在获得实施主体确认文件后向区发展和改革委员会申报社会投资项目的核准或备案。

第四十四条 主管部门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当履行的无偿移交公共用地、城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、保障性住房等义务,以及相应接收部门;

(二) 实施主体应当完成搬迁,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) 更新单元内项目实施进度及完成时限;

(四) 设立资金监管账户或者其他监管措施;

(五) 违约责任;

(六) 涉及产业发展项目的,应符合产业规划研究报告和招商引资方案要求;

(七) 双方约定的其他事项。

2.1

第四十五条 更新项目涉及产业发展的,实施主体应当在签订土地使用权出让合同前与区产业监管部门签订项目产业监管协议,明确监管要求并将产业发展协议作为土地使用权出让合同附件;涉及配建保障性住房的,应在签订土地使用权出让合同前与区住房建设局签订保障性住房监管协议书;涉及配建创新型产业用房的,应在签订土地使用权出让合同前与区国有资产监督管理局签订创新型产业用房接收(移交)监管协议书。

第四十六条 项目实施主体应当严格履行项目产业监管协议中约定的各项义务,并定期向区产业监管部门报送项目产业监管协议履行情况。

第四十七条 除提前向政府无偿移交公共用地,且经区领导小组同意拆除该用地上建筑物的情形外,城市更新单元拆除范围内的建筑物在主管部门与实施主体签订项目实施监管协议后,方可按规定拆除。

实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后,应当制定拆除工作方案、建筑废弃物减排及处理方案,并向区住房建设局申请备案。备案手续完成后,实施主体方可对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除。

实施主体在完成建筑物拆除后向主管部门申请建筑物拆除情况确认,并向不动产登记机构申请办理不动产权属注销登记。

第六章 用地审批

2.1

第四十八条 实施主体完成建筑物拆除和不动产权属注销登记后,应提交下列材料向主管部门申请建设用地审批:

- (一) 城市更新项目建设用地申请书;
- (二) 城市更新项目建设用地申请表;
- (三) 申请人的身份证明材料;
- (四) 项目拆除范围内土地权属证明材料;
- (五) 城市更新单元规划批准文件;
- (六) 实施主体确认文件及项目实施监管协议;
- (七) 市生态环境局南山管理局出具的项目用地无需开展土壤污染状况调查的书面文件,或项目已按相关规定完成有关工作的证明材料;
- (八) 申请用地如位于地质灾害易发区,或者在地质灾害(隐患)威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的,需提交地质灾害危险性评估报告及专家评审意见;
- (九) 已备案的更新单元实施方案;
- (十) 建筑物拆除确认文件、不动产权属注销登记证明文件;
- (十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在受理申请之日起 10 个工作日内完成审查。经审查符合条件的,报区领导小组审议。经区领导小组审议通过后,由区政府核发建设用地批复,主管部门应分别在项目现场及南山区人民政府网站公开用地批复,并向实施主体核发《建设用地方案图》,审议结果报市规划和自然资源部门。经主管部门审查不符合条件或区领导小组审议不通过的,由主管部门作出不予行政许可决定。

2.1

第四十九条 申请审批的建设用地范围内涉及农用地及未利用地的,须按相关规定完成农用地转建设用地手续。

第五十条 实施主体应自取得《建设用地方案图》后5个工作日内申请办理贡献用地移交手续。

第五十一条 实施主体向主管部门申请办理《建设用地规划许可证》,应提交以下材料:

- (一) 申请表格;
- (二) 申请人的身份证明材料;
- (三) 发改部门立项批文;
- (四) 规划设计方案及总平面示意图;
- (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) 项目用地若涉及国家安全、水务、机场、危险品、燃气、油气管线等事项的,按规定须取得主管部门或运营单位审查意见的,提供主管部门或运营单位审查意见;
- (九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门在收到申请之日起10个工作日内完成审批。审批同意的,向实施主体核发《建设用地规划许可证》,审批结果抄送市规划和自然资源部门。审批不同意的,核发《不予行政许可决定书》,并告知不予许可的主要理由和依据。

第五十二条 实施主体取得《建设用地规划许可证》后,向主管部门申请地价测算及签订土地使用权出让合同,应提交以下资料:

2.1

- (一) 申请书；
- (二) 申请表格；
- (三) 申请人的身份证明材料；
- (四) 土地权属证明材料；
- (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) 城市更新单元规划批准文件及实施主体确认文件、项目实施监管协议及经备案的实施方案；
- (八) 按规定应当取得城管、发改、环保、水务、农业渔业等相关部门的批准文件,或者应当进行地质灾害危险性评估的,提供相关评估报告；
- (九) 申请人的银行资信证明文件；
- (十) 涉及配建保障性住房的,应提交保障性住房监管协议书;涉及配建创新型产业用房的,应提交创新型产业用房接收(移交)监管协议书;涉及产业发展的,应提交项目产业监管协议；
- (十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第五十三条 主管部门应在收到申请之日起5个工作日内与实施主体签订土地使用权出让合同。

第五十四条 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) 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,用于补偿安置的房屋不得申请预售；

2.1

（四）涉及产业发展的，出让地块的开发建设、销售、管理等还应符合项目产业监管协议要求，并且将项目产业监管协议作为土地使用权出让合同的附件；

（五）城市更新单元规划明确的及项目实施监管协议、保障性住房监管协议书、创新型产业用房接收（移交）监管协议书、项目产业监管协议约定的其他内容。

第五十五条 城市更新项目地价计收标准依照《深圳市地价测算规则》等相关规定执行。

第五十六条 城市更新项目开发建设用地审批前，根据相关文件应开展土壤污染状况调查的，实施主体应填写《建设用地使用现状及历史信息表》，向主管部门申请出具《建设用地基础信息表》，并自行将上述表格报送至市生态环境局南山管理局，为准确判断是否需要开展土壤污染状况调查，实施主体可提供土壤检测报告等佐证材料。市生态环境局南山管理局判断是否需要开展土壤污染状况调查，如依据以上信息无法支撑判断地块是否需要开展土壤污染状况调查的，则按照保守原则将地块列为疑似污染地块。经判断不需要开展土壤污染状况调查的，市生态环境局南山管理局应将确认结果书面告知实施主体，并抄送主管部门；经判断需要开展土壤污染状况调查的，市生态环境局南山管理局应书面通知实施主体开展土壤污染状况初步调查。如土壤污染状况调查报告评审表明污染物含量超标的，实施主体应按有关法律规规定开展土壤污染状况详细调查和风险评估等后续工作。

如土壤污染状况详细调查和风险评估报告明确须进行风险管控或治理修复的，实施主体应当完成治理修复方案确定的治理

修复工作，并委托第三方机构对风险管控或修复效果进行评估。

第七章 建设工程规划与施工许可

第五十七条 城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、城市更新单元规划批准文件、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议（或增补协议）；

（四）建筑报建技术文件，要求详见《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》；

（五）《建设用地规划许可证》中备注属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护、微波通道、气象探测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；涉及公共配套设施移交的项目，需取得接收单位对设计方案的审查意见；

（六）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第五十八条 主管部门应在收到申请之日起 10 个工作日内完成审查，符合条件的，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。

第五十九条 为保障城市更新项目中保障性住房、创新型产业用房的建设，接收部门应核查并落实保障性住房监管协议书、

创新型产业用房接收(移交)监管协议书中有关配建类型、比例、规模布局及建设标准(含户型、面积)等建设要求。若发现实施主体不履行相关监管协议约定义务的情况且拒不整改的,区住房城乡建设局与区国有资产监督管理局应及时向主管部门反映情况。

第六十条 实施主体按规定向区住房城乡建设局申请建设工程施工许可。

第六十一条 为贯彻执行节约能源和保护环境的国家技术经济政策,推行可持续发展,主管部门应积极引导和鼓励实施主体在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色节能型建筑。

第八章 建设工程规划与竣工验收

第六十二条 实施主体向主管部门申请建设工程竣工联合(现场)验收,其中涉及到规划条件核实的,应提供下列材料:

- (一) 申请表格;
- (二) 申请人的身份证明材料;
- (三) 《建设用地规划许可证》、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议(或增补协议)、《建设工程规划许可证》;
- (四) 涉及局部修改的,提供修改部分经核准的施工图纸及核准文件;
- (五) 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;

(六) 涉及配建保障性住房的,需提交区住房建设局出具的保障性住房移交意向协议书(或移交框架协议);涉及配建创新型产业用房的,需提交区国有资产监督管理局出具的创新型产业用房移交意向协议书(或移交框架协议)。不能提供的,由区住房建设局、区国有资产监督管理局出具意见;

(七) 需要移交公共配套设施的,还需提交移交意向协议书;

(八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在收到申请之日起10个工作日内完成验收。验收合格的,核发《建设工程规划验收合格证》;不符合条件的,做出不予规划验收的决定,并告知不予规划验收的理由。

“工改工”城市更新项目中产业监管协议在竣工和规划验收阶段规定了经济贡献指标和招商引资任务的,实施主体申请规划与竣工验收时,主管部门应当就项目产业监管协议履行情况征求区产业监管部门意见,以确保城市更新单元产业规划落实到位。

第九章 回迁安置

第六十三条 实施主体满足以下条件的,可向主管部门申请项目回迁房屋确认:

(一) 回迁房屋已选房确认且竣工验收;

(二) 《项目实施监管协议》和《土地使用权出让合同》约定的由项目实施主体建设并无偿移交给政府的相关公共配套设施已完成移交;

(三)《项目实施监管协议》约定的回迁确认前需完成的责任和义务已履行完毕。

第六十四条 实施主体申请回迁房屋确认的,应向主管部门提交如下申请材料:

(一)申请书;

(二)申请人的身份证明材料;

(三)满足第六十三条所规定条件的书面证明文件,包括但不限于竣工验收证明、回迁房屋信息表、公共配套设施移交协议书等文件。

第六十五条 主管部门在收到申请之日起20个工作日内完成审查,申请人的申请符合回迁确认规定条件的,主管部门向实施主体发出《回迁确认复函》。不符合规定条件的,主管部门应将不予确认的结果书面复函给申请人,并告知其理由。

第十章 项目监管

第六十六条 在项目申请房地产预售时,区住房建设局按规定就项目搬迁补偿安置方案、项目实施监管协议的履行情况征求主管部门的意见,并应当就项目产业监管协议的履行情况征求区产业监管部门的意见。搬迁补偿安置方案或搬迁补偿安置协议确定的用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案和申请预售。

第六十七条 实施主体应按照项目实施监管协议要求提供银行或国资控股的金融机构保函方式进行资金监管,或者与银行及

2.1

主管部门签订《资金监管协议》，设立资金监管账户，由三方共同对监管账户进行监管。监管资金由以下三部分构成：

- （一）两年期的过渡安置费用；
- （二）城市基础设施与公共配套设施建设资金；

本条第（一）项过渡安置费用以搬迁补偿安置协议载明的标准为准，有多个标准的，按照最高标准计算，本条第（二）项建设资金的计算，按照相应建筑面积乘以每平方米人民币 3500 元建设成本核算，主管部门可依据实际情况修订建设成本标准并发布实施。

第六十八条 主管部门依据项目实施监管协议对实施主体的项目实施情况进行监管。

实施主体完成城市基础设施与公共配套设施移交、履行完毕搬迁补偿安置义务，可向主管部门申请核减监管资金金额。实施主体履行完毕项目实施监管协议约定的全部责任义务，实施主体可向主管部门申请解除资金监管。

以保函方式进行资金监管的，在主管部门解除资金监管前，实施主体应当确保监管资金的连续性和充足性。如解除资金监管前原保函到期的，实施主体应当在保函到期前的 15 个工作日内向主管部门提供足额的后续保函。

第六十九条 城市更新项目实施主体暂未满足解除资金监管条件，但满足以下所有条件的，可向主管部门提交书面证明材料申请核减保函金额：

- （一）项目监管资金不低于 2000 万元（含本数）；
- （二）回迁房屋已全部完成回迁确认。

2.1

城市基础设施与公共配套设施如已完成移交但未完成全部不动产权登记的，此部分监管资金可核减 85%，已全部办理不动产权登记的，此部分监管资金可足额核减。剩余部分监管资金核减视回迁房屋产权登记的面积按以下方式予以核定：

（一）回迁房屋已完成总回迁面积产权登记低于 80%的，剩余部分监管资金不予核减；

（二）回迁房屋已完成总回迁面积 80%-90%的产权登记，可申请解除剩余部分监管资金的 50%；

（三）回迁房屋已完成总回迁面积 90%及以上的产权登记，可申请解除剩余部分监管资金的 75%。

更新项目分期实施的，实施主体可在完成当期项目上述所有事项后，向主管部门申请核减。在资金监管措施解除前，核减次数原则不超过 1 次，实施主体应当在原履约保函到期前提前至少 3 个月提交申请。

实施主体申请监管资金核减应当向主管部门提交书面证明材料申请：

（一）申请书；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）相关责任和义务已经履行完毕的证明材料，包括但不限于回迁房屋已完成产权登记手续的证明材料、城市基础设施与公共配套设施移交协议等。

主管部门经审查后，符合核减条件的，应向实施主体出具同意监管资金核减的复函。实施主体在取得监管资金核减复函后，应当在原履约保函到期前 7 个工作日，按核减后的监管资金金额

2.1

向主管部门提交新的履约保函。如逾期未提交的，主管部门可按原监管资金金额兑付原保函后以现金方式进行监管，实施主体按照主管部门要求提供新的保函后，主管部门将兑付资金返还实施主体。

第七十条 更新项目涉及产业发展的，由区产业监管部门指导其开展招商引资和落实产业规划。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，按照区产业监管部门与实施主体签署的项目产业监管协议的约定进行处理，区产业监管部门可另行制定相关办法予以明确具体内容。

更新项目涉及保障性住房的，由区住房建设局会同相关部门对保障性住房的配建、移交进行监管；更新项目涉及创新型产业用房、公共配套设施的，由区国有资产监督管理局会同相关部门对创新型产业用房、公共配套设施的配建、移交进行监管。

第七十一条 区住房建设局负责对已办理拆除备案手续的城市更新单元内建筑物的拆除工作进行安全监督。

实施主体或申报主体擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，已确认实施主体或提前向政府移交公共用地且经区人民政府同意拆除该用地上建筑物的，由区住房建设局联合辖区街道办依法处理，未确认实施主体或提前向政府移交公共用地但未经区人民政府审批的，由区规划土地监察局会同辖区街道办依法处理。主管部门可视情况停办或通知相关部门停办其城市更新相关手续。

建筑物拆除工作应符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设等相关政策要求。引入建筑废弃物综合利用企业在项目现场实施建筑废弃物综合利用。

第七十二条 实施主体在实施城市更新的过程中存在违法建设行为的,由街道办事处依法查处并可通知主管部门或区政府其他职能部门停办其城市更新相关手续。

第七十三条 “工改工”城市更新项目实施完成前,区工业和信息化局应当按照项目产业监管协议的约定,对项目的产业准入进行监管,保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。

高新区内的“工改工”城市更新项目建成后,区科技创新局根据产业监管协议的约定节点或根据实际需要核查项目的产业落实情况,保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。

第七十四条 因城市更新项目引发的信访维稳问题,由辖区街道办事处会同区相关职能部门及时处置。

第十一章 附则

第七十五条 本实施办法所称“工改工”城市更新是指现状用途为工业用地(M),更新方向为普通工业用地(M1)、新型产业用地(M0)的工业区拆除重建类城市更新。

第七十六条 属于重点城市更新单元的,可以根据需要实施差别化城市更新策略。

2.1

第七十七条 属于旧住宅区城市更新项目的，应符合旧住宅区改造相关规定要求。

第七十八条 本实施办法由主管部门负责解释。

第七十九条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》及有关规定办理。

第八十条 本实施办法自XXXX年X月X日起施行，有效期五年。

《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》起草说明

为规范和完善我区城市更新工作机制，根据《深圳经济特区城市更新条例》（第六届人大常委会公告第 228 号）（以下简称《更新条例》）、《深圳市城市更新办法》（深府令第 290 号）（以下简称《更新办法》）、《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》）以及其他法律、法规、政策的相关规定，结合南山区实际，我局起草了《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》（以下简称《实施办法》），现就文件起草主要说明如下：

一、制订背景

我区 2019 年 9 月出台的《深圳市南山区城市更新暂行办法》（以下简称《暂行办法》）自施行以来，为我区城市更新工作开展提供了很好的指导。2022 年 9 月，《暂行办法》到期失效，为进一步完善我区城市更新规范化管理，提升城市更新管理工作质量和水平，在原《深圳市南山区城市更新暂行办法》基础上，衔接《更新条例》等 2019 年 9 月后出台的城市更新相关政策新规定，同时，结合我区在城市更新工作实践中遇到的问题，在上级政策框架下，提出解决思路，以适应城市更新工作新要求，新环境。

同时，根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》“提高产业空间质量”的要求，为持续优化、推动城市更新与产

2.1

业升级协同发展，在《实施办法》中深化产业监管的相关内容，衔接产业促进与发展的相关政策规定。

二、起草过程

2022年9月，我局开始对原《暂行办法》施行效果进行评估总结，并谋划制定《实施办法》。2023年3月至5月，我局在原《暂行办法》基础上，组织研究城市更新新政策、新规定，同时，结合我区在城市更新工作遇到的问题，起草了《实施办法》。2023年5月至7月，形成《实施办法》初稿后，我局就《实施办法》主要内容和工作流程组织进行了多次研讨，并征求了区内各相关单位意见。在征求意见基础上，完善了相关条款，形成了《实施办法》（征求意见稿）。

三、制订思路

（一）衔接新的城市更新政策 2019年9月，我区《深圳市南山区城市更新暂行办法》出台后，市级层面又出台城市更新一些新的政策和规定。如2020年5月，深圳市规划和自然资源局出台《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》，2021年3月，深圳市人民政府出台《深圳经济特区城市更新条例》。本次制定将相关新政策和规定融入到《实施办法》中，以适应城市更新政策新要求。

（二）将原“工改工”政策融入新办法中为优化、推动城市更新与产业升级协同发展，规范我区“工改工”拆除重建类城市更新工作流程，加强我区“工改工”拆除重建类城市更新项目的产业监管。2020年2月，我区出台《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》（以下简称《工改工指引》），

2.1

《工改工指引》试行以来，取得了良好的实践效果。2022年2月，《工改工指引》到期失效，本次《实施办法》制定，将原《工改工指引》中部分条款融入到《实施办法》中，继续为我区“工改工”城市更新中产业监管提供指导。

（三）为城市更新实践中问题制定实操解决条款

本次《实施办法》制定，就我区城市更新过程中，关于国有已出让土地上住宅类建筑物未办理不动产登记物业权利人核实、监管资金核减等问题制定条款规定，为我区有序开展城市更新工作提供政策支持。

四、主要变化内容

本次《实施办法》相较原《暂行办法》，主要修订变化如下：

（一）新增原《工改工指引》的部分条款

本次《实施办法》制定，将原《工改工指引》部分条款融入到《实施办法》中，为我区的城市更新产业监管提供政策指导。

（二）新增城中村、旧屋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内的历史遗留违法建筑物业权利人核实流程为落实《深圳经济特区城市更新条例》《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》《深圳市住房和建设局深圳市规划和自然资源局关于加强对住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》等规定，规范南山区拆除重建类城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作，本次实施办法新增城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋

2.1

村范围以外形成的建成区域内的历史遗留违法建筑物业权利人核实流程，为相关工作开展提供规范性文件依据。

（三）新增国有已出让土地上未办理不动产登记住宅建筑物物业权利人核实工作流程在我区开展城市更新工作中，关于因历史原因出现的国有已出让土地上未办理不动产登记住宅建筑物物业权利人核实，没有现行实操政策，影响住宅类城市更新工作的推进。本次《实施办法》中，参照城中村、旧屋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内的历史遗留违法建筑物业权利人核实流程，增加国有已出让土地上未办理不动产登记住宅建筑类物业权利人核实工作流程，为相关工作的开展提供政策依据。

（四）新增物业权利人人数统计规则条款

为明确物业权利人及其统计规则，便于开展更新意愿核实、行政调解和行政征收工作，根据《中华人民共和国民法典》《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释(2020 修正)》《深圳经济特区物业管理条例》《深圳经济特区城市更新条例》等有关规定，新增物业权利人人数统计规则条款于《实施办法》中。

（五）新增监管资金核减条款

本次《实施办法》对部分市场主体监管资金核减的诉求，制定了相关条款，为监管资金核减提供政策依据。

（六）增加回迁确认条款

新增回迁确认条款，便于实践中办理回迁确认工作。

五、其他说明事项

2.1

（一）关于物业权利人核实

深圳市南山区城市更新和土地整备局于 2021 年印发的《南山区拆除重建类城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作流程》自施行以来效果良好，故本次将其中工作流程融入到规范性文件中，进一步提高其法律效力。

（二）关于项目监管资金条款修改

本次采用按相应的建筑面积乘以固定建安成本作为监管金额，程序简化，便于计算。对市场主体监管资金核减的诉求，制定资金核减条件、流程，为已完成房屋回迁确认、配建设施移交、大部分回迁房屋的产权登记的市场主体减轻资金压力。综上，本次《实施办法》是在原有《暂行办法》的基础上，结合城市更新新规定和城市更新工作实践，并将我区试行效果良好的工作指引，纳入到我区《实施办法》中，为我区更好开展城市更新工作提供政策支持。如后续我市城市更新宏观政策出现变化，届时关于本《实施办法》适用范围以相关衔接政策为准。

特此说明。

深圳市南山区城市更新和土地整备局

2024 年 3 月 15 日

深圳市南山区人民政府关于公开征求《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）》意见的通告

根据《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人大常委会公告第 228 号）规定，现将《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）》（下称《补偿方案》）予以公布，并征求社会公众意见。具体如下：

一、《补偿方案》公示地点

南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收范围内及南山区政府在线网站（<http://www.szns.gov.cn>）。

二、《补偿方案》征求意见期

自 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 30 日（共 30 天）。

三、《补偿方案》意见反馈方式

（一）书面方式请递交或邮寄至：

1. 南山区城市更新和土地整备局：深圳市南山区深南大道 12017 号南山劳动大厦 12 楼，联系人：张工，联系方式：0755-26566879；

2. 南山区南头街道办事处：深圳市南山区南头街 98 号南头大厦，联系人：王工，联系方式：18123686095。

接待时间：周一至周五，上午 9:00-12:00，下午 2:00-6:00。

（二）电子邮件请发送至：csxmglk@szns.gov.cn

四、注意事项

（一）无论以何种方式提出意见和建议，均应当提供本人有效身份证明、房屋权属证明以及联系方式等材料。委托他人提出意见和建议的，还应当提供委托代理证明和代理人的有效身份证明。

（二）以电子邮件方式反馈的，邮件标题应包含“反馈《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）》意见”。

（三）以邮寄方式反馈的，邮寄单上应写明“反馈《深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）》意见”。

（四）超出征求意见期的意见和建议，不予处理。

特此通告。

深圳市南山区人民政府

2024年3月1日

深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（征求意见稿）

为规范深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元（下称“本项目”）房屋征收行为，维护被征收人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人大常委会公告第228号）、参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第342号）及有关规定，结合本项目实际情况，制定深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收补偿方案（下称“本方案”）。

第一章 总则

第一条【征收范围】

南山区南头街道南苑新村城市更新单元范围内的未签约部分房屋纳入本次征收范围，详见附件。

第二条【房屋征收部门和实施单位】

深圳市南山区城市更新和土地整备局是本项目的房屋征收部门。

深圳市南山区南头街道办事处是本项目的房屋征收实施单位，受深圳市南山区城市更新和土地整备局委托负责征收补偿工作具体事宜。

第三条【补偿内容】

房屋征收部门对被征收人以及符合规定的合法使用人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值（含已经取得的合法国有土地使用权的价值）的补偿；
- （二）室内自行装修装饰的补偿；
- （三）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （四）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- （五）《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）规定的其他应补偿内容。

第四条【补偿方式】

征收被征收人合法所有的住宅房屋，被征收人可以选择货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式进行补偿。除《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》

（市政府令第 342 号）及深圳市人民政府另有规定外，征收非住宅房屋以及房屋以外的构筑物、其他附着物等实行货币补偿。

第五条【不予补偿范围】

对经规划土地监察机构审查属于依法应当拆除或者没收的违法建筑，不予补偿。房屋征收决定公告之前，已签约的房屋不再作为征收对象。

自征收提示发布之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿：

- (一) 新建、改建、扩建、装修房屋；
- (二) 改变房屋和土地用途；
- (三) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋续建；
- (四) 新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起1年以后的房屋租赁合同；
- (五) 除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户；
- (六) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
- (七) 其他不当增加补偿费用的行为。

第六条 【项目补偿费用概算】

项目补偿费用概算按本方案确定的货币补偿原则测算，区财政部门保障项目所需费用。

第七条 【价值时点】

被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日，用于产权调换房屋价值评估时点与被征收房屋价值评估时点一致。

第二章 房屋征收补偿标准

第八条 【货币补偿】

住宅类房屋的被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。征收房屋以外的构筑物、其他附着物等由具有相应资质的房地产价格评估机构以重置价评估确定。

第九条【产权调换】

住宅类房屋的被征收人选择产权调换的，按被征收房屋的建筑面积 1：1.2 予以产权调换，或按被征收房屋的套内建筑面积 1:1 予以产权调换。

以非商品性质住宅房屋进行房屋产权调换的，其所调换房屋的产权仍受相应限制。符合相关规定的，被征收人可以补交规定差价后转为商品性质。

第十条【房屋面积与用途认定】

被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）与房屋用途的认定，以房地产权证书、房地产登记簿记载的面积和用途为准；但房地产权证书记载与房地产登记簿记载不一致的，以房地产登记簿记载为准。

房地产权证书、房地产登记簿未记载或者记载不明的，可以根据合法有效的竣工测绘报告认定房屋建筑面积（包括套内建筑面积），根据合法有效的规划证明文件认定房屋用途。

根据前款规定仍无法认定被征收房屋的建筑面积（包括套内建筑面积）的，参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 342 号）第五章的规定进行测绘。

第三章 产权调换的安置房概况

第十一条【区位】

安置房位于南山区南头街道南苑新村城市更新单元范围内。

第十二条【数量】

对符合本方案规定可以选择产权调换方式的被征收人，按照产权调换的标准提供相应数量安置房。

第十三条【套型面积】

安置房套型面积与按本方案换算后应补偿给被征收人的产权调换房屋套型面积相近。

选择产权调换的按照本方案第十四条结算差价。

第十四条【产权调换方式面积结差】

产权调换房屋建筑面积（包括套内建筑面积）超过应补偿建筑面积的，超出面积部分以产权调换后房屋市场评估价格结算差价；产权调换房屋建筑面积（包括套内建筑面积）小于应补偿建筑面积的，差异面积部分以产权调换后房屋市场评估价格结算差价；被征收房屋市场评估价高于产权调换房屋市场评估价的，以市场评估价的差额结算差价。

第四章 签约期限、奖励及相关补偿

第十五条【签约期限】

本项目签约期限为房屋征收决定公告之日起 70 个自然日内（含 70 日）。房屋征收部门与被征收人在签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有人不明确的，由房屋征收部门报请南山区人民政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

第十六条【奖励】

在本方案确定的签约期限内被征收人与房屋征收部门签订征收补偿协议并按约定腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，分不同情况给予不同的奖励。具体参照下列奖励方法：

（一）在房屋征收决定公告之日起 30 个自然日内（含 30 日）完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，每套房屋奖励 10 万元。

（二）在房屋征收决定公告之日起 31 个自然日至 60 个自然日内（含 60 日）完成签约并在补偿协议约定时限内腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，每套房屋奖励 5 万元。

（三）在房屋征收决定公告之日起 60 个自然日后完成签约的，不给予奖励。

第十七条【室内自行装修装饰费补偿】

室内自行装修装饰按被征收房屋建筑面积计算，以 1000 元/平方米的标准进行补偿，被征收人有异议的，被征收人提出评估申请后，按照评估确定的重置成新价给予补偿，无论评估结果高于或低于 1000 元/平方米，均以评估结果为标准进行补偿。

室内装修装饰由承租人投资的，出租人与承租人无约定或者不能达成协议的，房屋征收部门应当向出租人支付装修装饰补偿费；出租人与承租人有约定或者达成协议的，按约定或者达成的协议处理。

第十八条 【搬迁费补偿】

按被征收房屋建筑面积计算，参照以下标准给予搬迁费：

（一）住宅房屋搬迁费标准为 40 元/平方米。

（二）被征收人不同意参照搬迁费标准的，可以委托具备法定资质的评估机构对须搬迁的生活用品、办公用品、机器设备和库存产品的搬迁费用进行评估。不能搬迁或者拆除后无法恢复使用的，按评估确定的重置成新价给予补偿。

（三）征收住宅，房屋征收部门以期房产权调换或者征收人认可需要二次搬迁的，给予两次搬迁费用，并一次付清。

第十九条 【临时安置费补偿】

实行产权调换的住宅房屋部分，被征收人自行安排过渡期的周转房，过渡期内的临时安置费以被征收房屋的建筑面积计算，在移交房屋及交付产权注销相关资料后，参照同类房屋市场租金按期支付临时安置费，市场租金由具有相应资质的房地产价格评

估机构依法评估确定。支付临时安置费的计算期限为被征收房屋移交之日起至产权调换房屋交付使用之日，另外再加3个月装修期临时安置费。

被征收人使用征收人提供的周转房的，征收人不支付临时安置费。实行货币补偿的部分，给予3个月市场租金的临时安置费。过渡期限参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》

（市政府令第342号）相关规定执行。因征收人责任，延长过渡期限的，应当自逾期之日起增发临时安置费，逾期1至3个月时按原临时安置费标准增发50%，逾期4-8个月时按原临时安置费标准增发70%，逾期9个月以上时按原临时安置费标准增发100%。

第二十条【停产、停业费补偿】

因征收引起的停产、停业的补偿费：

能提供与征收决定发布日期间隔3个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按同类房屋市场租金给予6个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的房屋租赁合同的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

第二十一条【其他补偿补助】

擅自改为经营性用途的适当补偿、置业补助等《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第342号）规定的其他可补偿内容，补偿标准参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第342号）规定执行。

第五章 附则

第二十二条【其他情形】

本项目涉及的相关公示、测绘、评估及其结果异议处理，征收纠纷的处理等事项，以及本方案未明确的其他情形，参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令 第 342 号）及相关规定执行。

第二十三条【资金账户】

本项目资金由区财政统筹安排，资金账户信息如下：

账户名 1：深圳市南山区城市更新和土地整备局；

账号 1：44250100002308087777；

开户行 1：中国建设银行股份有限公司深圳科苑支行。

账户名 2：深圳市南山区南头街道办事处；

账号 2：41013400040044874；

开户行 2：中国农业银行深圳南新路支行。

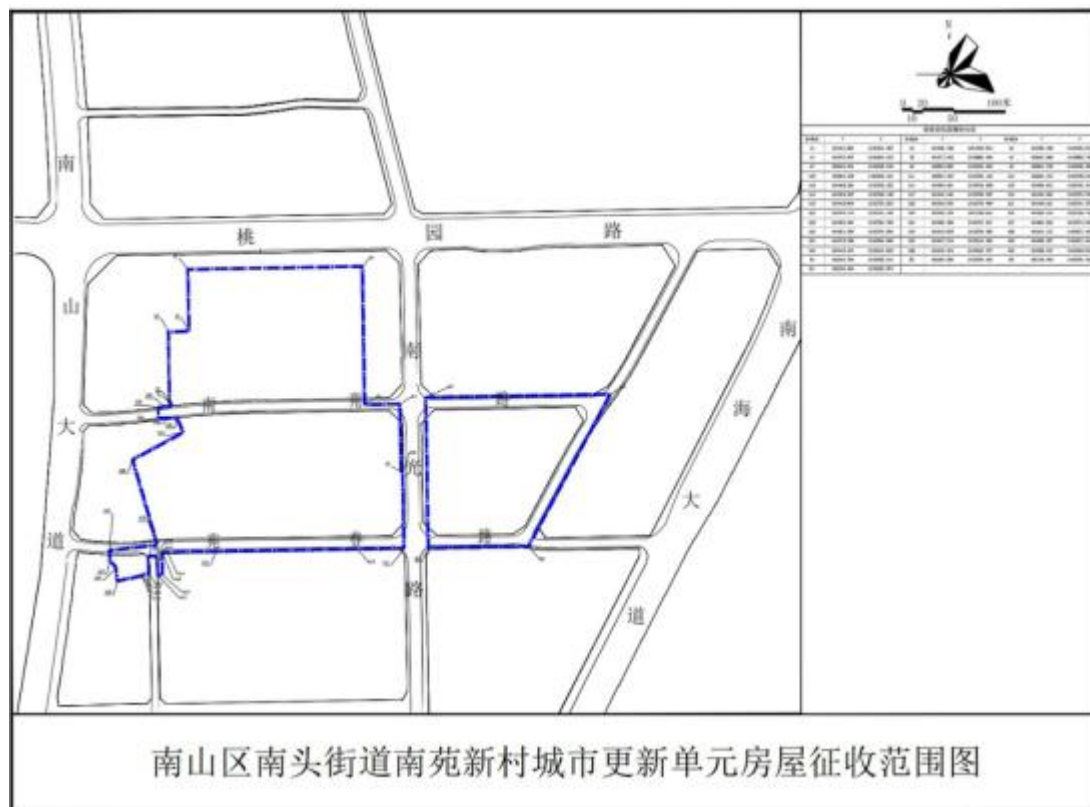
第二十四条【生效与废止】

本方案自发布之日起施行，至本项目补偿完毕之日止自行失效。

第二十五条【方案解释】

房屋征收部门负责本方案的解释，本方案未尽事宜及特殊个案，由房屋征收部门按照相关法律、法规、规章规定报南山区人民政府研究后处理。

附件：深圳市南山区南头街道南苑新村城市更新单元房屋征收范围图



深圳市规划和自然资源局关于公开征求《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》意见的通告

为扶持实体经济发展，促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，贯彻落实国家、省、市相关文件精神，我局结合实际工作需要，组织对《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》（深府办规〔2019〕6号）进行修订，起草了《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》。为保障公众的知情权和参与权，提高文件草拟质量，现就《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》公开征求意见。有关单位和各界人士可以在2024年3月29日前，通过以下两种方式提出意见：

（一）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦606室（邮编518034），请在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

（二）通过电子邮件将意见发至：tdlyc@pnr.sz.gov.cn。

附件：1. 深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）

2. 关于《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》的起草说明

深圳市规划和自然资源局

2024年2月28日

深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用 的管理规定（修订征求意见稿）

第一章 总 则

第一条【目的意义】

为加快推进供给侧结构性改革，扶持实体经济发展，促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，依据相关法律、法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条【术语定义】

本规定所称产业用地包括工业用地、物流仓储用地以及包含前述功能的混合用地。

本规定所称容积调整是指在维持原土地用途不变情况下增加建筑面积。

第三条【适用范围】

已签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）或已办理不动产登记，但不属于闲置土地，或者虽属闲置土地但已根据闲置土地处置相关政策处置完毕，并可继续开发建设的产业用地适用本规定。其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。

已纳入土地整备实施范围、拆除重建类城市更新单元计划的产业用地不适用本规定。

划入文物保护范围、城市紫线、历史风貌区保护线范围

的工业遗存等类型产业用地不适用本规定。

第四条【实施路径】

产业用地容积调整的，可通过以下途径建设：

（一）利用已批未建产业用地进行建设，以及部分建成、已建成产业用地利用剩余空地进行建设；

（二）对现有厂房及配套建（构）筑物进行扩建、改建；

（三）拆除部分或全部建（构）筑物后建设；

（四）综合运用上述手段。

容积调整不得改变不拆除且已完成规划验收或已办理不动产登记在建（构）筑物用途。

在原有建（构）筑物结构主体上进行扩建、改建的，需保证原有建（构）筑物主体的结构、质量和消防安全。

建（构）筑物拆除应以栋为基本单元，且不影响剩余建（构）筑物结构和质量安全。

第五条【基本原则】

产业用地容积调整应遵循以下原则：

（一）节约集约用地；

（二）公共利益优先；

（三）符合产业发展导向；

（四）坚持自用为主。

第六条【职责分工】

市规划和自然资源主管部门（以下简称市主管部门）负责产业用地容积调整的管理与监督。市主管部门派出机构（以下简称派出机构）负责产业用地容积规划调整的审批。

市产业主管部门负责产业用地容积调整涉及的产业发展导向、产业政策的统筹与指导、产业发展监管协议标准文本制定。

各区政府（含新区管理机构，下同）负责产业准入、产业发展、产业用地容积调整的拟贡献建筑物处置方案的审批和产业监管。区政府相关部门依职能做好产业用地容积调整审批相关的消防、质检、安全等工作。

第二章 调整规则

第七条【容积确定】

地块容积及容积率原则上应根据生效法定规划确定。如需对生效法定规划进行调整的，应以宗地为单位，依据《深圳市城市规划标准与准则》，综合考虑相关影响条件及容积转移、奖励等因素研究论证，按程序批准确定。

规划研究中须明确应移交的城市基础设施、公共服务设施和公园绿地等公共利益用地范围。应移交的公共利益用地面积超过宗地面积 15%的，超出部分可按基础容积进行容积转移。新增建筑面积中应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施计入奖励容积。

第八条【贡献标准】

产业用地容积调整的贡献基准为新增建筑面积（不含地块内应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施）的 15%。新增建筑面积按以下规则确定：

（一）已全部建成的产业用地，新增建筑面积为规划确

定的建筑面积与已完成规划验收的建筑面积的差值；

（二）未全部建成的产业用地，新增建筑面积为规划确定的建筑面积与出让合同约定的建筑面积的差值。

贡献的建筑面积折算为土地面积的，按宗地所在片区基准容积率进行折算。

第九条【贡献要求】

产业用地容积调整应先无偿移交法定规划确定或经规划研究确定的公共利益用地。移交的公共利益用地面积不足贡献基准建筑面积折算的土地面积的，需补足至贡献基准；移交的公共利益用地面积超过贡献基准建筑面积折算的土地面积的，按规划实施。

第十条【贡献方式】

产业用地容积调整需补足至贡献基准的，需补足移交的建筑面积可按规定无偿移交政府，也可按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有，该部分建筑物不得转让。其中，经区产业主管部门认定，容积调整用于企业扩大再生产的，需补足移交的建筑面积，权利人可优先选择自行持有。具体处置方式由区产业主管部门拟定后报区政府审批。

移交建筑物的，应以栋、层、间等固定界限为基本单元。

第十一条【建（构）筑物拆除条件】

产业用地容积调整涉及拆除建（构）筑物的，拆除的建（构）筑物建成时间应大于10年（含10年）。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定；未办理验收的，可通过卫星影像图等方式判定建成时间。

拆除的建（构）筑物面积原则上不得超过合法已建建筑面积（以规划验收或不动产登记为准）的 50%，且拆除建（构）筑物基底面积不得超过原宗地面积的 30%。

符合下列条件之一的，拆除面积不受前款规定的拆除比例限制：

（一）宗地面积大于 5 万平方米，且实际合法已建成建筑面积容积率在 1.0 以下（含 1.0）的；

（二）因公共利益需要拆除部分或全部受影响的建（构）筑物的。

第十二条【申报主体】

产业用地申请容积调整的，申报主体按以下方式确定：

（一）宗地内权利主体单一的，由权利主体申报；

（二）宗地内存在多个权利主体的，须全部权利主体同意进行调整，并由全部权利主体共同申报或共同委托其中某一权利主体申报。

第十三条【产权限制】

产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。因司法裁定需转移过户的，转移后的产权限制条件维持不变。

新增建筑面积建成后应按产业发展监管协议的约定使用。确有出租需要的，产业发展监管协议中应当明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

第十四条【土地使用权期限】

产业用地容积调整的，土地使用权期限和起始日期维持不变。

第十五条【地价缴纳】

产业用地容积调整的，按我市宗地地价测算规则的相关规定缴纳地价。其中，经批准增加建筑面积情形中不得转让的工业厂房、仓库建筑及相应辅助设施（物业用房、配电用房）不计收地价，无偿移交政府的建筑面积产权归政府、不计收地价；符合我市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。

根据本规定第十条经区政府批准由权利人自行持有的建筑面积，按不得转让条件市场地价的两倍计收。

第十六条【开工竣工期限约定】

容积调整后新增建筑面积的开工竣工期限约定按相关规定执行。

第三章 调整程序

第十七条【申请材料】

符合条件的产业用地权利人申请容积调整的，以书面形式向派出机构提出容积调整申请，并提交以下申请材料：

（一）容积调整申请书。申请书需包含：基本情况、申报理由、产业发展方向及可行性分析、拟增加建筑面积的具体诉求、现状建筑情况说明及测点报告等内容；土地设定抵押权的，应取得抵押权人同意容积调整的书面意见；存在多个权利主体的，需明确新增建筑面积分配方案；

（二）对已生效法定规划容积进行调整的，需提供具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按相关技术规定编制

的规划调整方案及其他所需的材料；

（三）具有相应设计资质的设计机构出具的符合相关政策法规、建筑设计规范的总平面布局和对周边情况影响的报告；属扩建、改建的，还需出具结构安全证明；

（四）出让合同、不动产权利证书等权属证明材料；

（五）申报主体的身份证明材料。

第十八条【审查审批】

派出机构受理申请后，在 20 个工作日内，根据我市相关政策规定进行审查，拟定容积调整方案，并将容积调整方案及申请材料报送区产业主管部门进行产业审查。

区产业主管部门应在 15 个工作日内完成产业审查。审查内容应包括：产业项目是否符合我市产业发展导向和产业政策、产业发展监管要求、拟贡献建筑物处置方式以及是否同意容积调整的意见；拟拆除部分或全部建（构）筑物后建设的，需明确对我市产业发展是否造成影响。经审查同意容积调整的，区产业主管部门应将产业发展监管协议和拟贡献建筑物处置方案等事宜报区政府审批，区政府应在 15 个工作日内完成审批工作。

如涉及对已生效法定规划容积进行调整的，派出机构需在区政府完成产业发展监管协议和拟贡献建筑物处置方案审批后，按规定对规划调整方案进行公示。公示无异议或有异议但处置完毕的，派出机构完成规划调整方案审批后 3 个工作日内，将审批结果在市主管部门门户网站进行公告并报市主管部门备案。

第十九条【办理规划用地手续】

容积调整审批通过后，申请人在签订出让合同或出让合同补充协议前，需完成下述工作：

（一）与区产业主管部门签订产业发展监管协议；

（二）需拆除建（构）筑物的，应到区住房城乡建设主管部门办理建（构）筑物拆除备案手续，并向不动产登记机构申请办理产权注销手续；

（三）需移交土地的，向土地储备机构移交土地，并完成入库手续。

申请人完成前款要求的相关工作后，向派出机构申请办理建设用地规划许可证，签订出让合同或出让合同补充协议并缴纳地价。

派出机构在办理建设用地规划许可时，应根据本规定核实贡献情况。经核实，需补充移交建筑物的，应明确补充移交的建筑面积后核发建设用地规划许可证。

第二十条【办理建设工程规划许可】

申请人申请办理建设工程规划许可证前，需移交建筑物的应取得接收部门意见，属于扩建、改建的需取得消防、质检等部门意见。

第二十一条【规划验收】

建设完成后，新增建（构）筑物由申请人向派出机构申请办理规划验收。

已完成规划验收的建筑，不再重复验收，但涉及在已有建（构）筑结构基础上进行扩建、改建的，建设后的原有建

(构) 筑物与新增建 (构) 筑物一并按相关规定向派出机构申请规划验收。

第二十二条【建筑物移交】

容积调整需移交建筑物的，应在完成规划验收后按相关规定进行移交。

第二十三条【不动产登记】

完成验收及建筑物移交后，申请人按相关规定向不动产登记机构申请办理不动产登记手续。

第四章 附 则

第二十四条【政策衔接】

本规定公布前已经市主管部门及其派出机构审批同意容积调整的，按原有方案执行。

因规划调整，普通工业用地、新型产业用地、仓储用地及物流用地之间相互转换并申请提高容积的，涉及的贡献标准、产业监管、产权限制等可参照本规定执行。

符合我市产业发展导向，确因企业技术改造、扩大产能等产业发展需要，拆除的建（构）筑物建成时间或拆除面积超出本规定第十一条，或者按照本规定办理容积调整后再次申请容积调整的，由区政府组织对调整的合理性、必要性进行充分论证，经市相关产业主管部门审查同意后，报市政府批准实施。

按照“工业上楼”、城市更新、保障性租赁住房建设等相关规定实施产业用地容积调整的，根据“工业上楼”、城

市更新、保障性租赁住房建设等相关规定执行。

第二十五条【片区规则】

前海深港现代服务业合作区（不含宝安中心区）的产业用地容积调整，由市前海深港现代服务业合作区管理局按照国家、广东省及前海深港现代服务业合作区的相关规定开展工作。

深汕特别合作区的产业用地容积调整，结合实际情况，参照本办法办理。

第二十六条【施行日期】

本办法自 2024 年×月×日起施行，有效期 5 年。《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》（深府办规〔2019〕6 号）同时废止。

政府工作报告深读 标本兼治化解房地产风险， 限制性措施有望进一步减少

十四届全国人大二次会议3月5日上午在北京人民大会堂开幕，国务院总理李强作政府工作报告。

对于2024年房地产方面的工作部署，政府工作报告对房地产的表述增多，重点提及标本兼治化解房地产风险、加快构建房地产发展新模式、加大保障性住房建设和供给、满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求等方面。

两会表述作为当年房地产市场调控的重要指导文件，2024年房地产相关工作也被清晰定调。

连续2年未提“房住不炒”

从政府工作报告的表述来看，已连续2年未提“房住不炒”，不过业内认为，总基调并不会变。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出，自2016年中央经济工作会议首次提出“房住不炒”后，在各大中央会议中被频频提及，今年两会虽然依旧未提及“房住不炒”，但并不意味着房地产市场的总基调发生改变，其依旧是房地产政策的总方针。同时，自去年以来“房住不炒”罕见被提及，或也是考虑到房地产复苏缓慢，市场情绪暂未明显好转、房价下行压力犹存等，基于这样的背景，似乎促需求、优化政策更合时宜。

标本兼治化解房地产风险

在更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险方面，政府工作报告指出，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。

今年的政府报告中，房地产再次被列入“防风险”任务板块。

克而瑞地产研究中心报告指出，由于房地产行业产业链长、涉及面广，在投资、消费、财政、居民资产等领域中均占有重要地位，防范地产风险蔓延成为防范化解重点领域风险的首要任务，要压实企业主体责任、部门监管责任、地方属地责任。对此，政府工作报告提出，“对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持”。

“标本兼治化解房地产风险仍是2024年防风险重要目标，鉴于当前房地产企业整体资金面依然承压，特别是民营企业经营压力大，稳住市场主体是今年行业重要工作之一。”中指研究院市场研究总监陈文静说。

广开首席产业研究院资深研究员马泓也指出，当前房地产市场风险主要是房企流动性风险，尽管部分头部房企风险得到改善，但住房销售不佳导致房企经营收入持续下滑，也致使其市场化融资难度增加，超过四成上市房企现金短债比不到1，整体房企资产负债率处于70%以上偏高水平，房企风险仍然令人担忧。

另根据第三方研究机构中指研究院发布的《2024年1-2月中国房地产企业销售业绩排行榜》，2024年1-2月，TOP100房企销售总额为4762.4亿元，同比下降51.6%。

从政策落实来看，通过融资协调机制推送房地产项目“白名单”落实项目融资是支持房企融资的主要方式。今年年初，住建部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，随后各地政府及银行金融机构积极跟进、对接，根据住建部通报数据，截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。

加快构建房地产发展新模式

在健全风险防控长效机制方面，政府工作报告指出，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。

2021年中央经济工作会议首次提出“探索新的发展模式”，近两年行业新发展模式的探索持续深化。本次政府工作报告提出“加快构建房地产发展新模式”，与去年中央经济工作会议提法一致。

陈文静指出，地产发展新模式从最初的“探索”到推动新旧模式“平稳过渡”，再到“加快构建”，表明当前地产新发展模式的内涵已经逐渐清晰。长期来看，房地产新模式内涵丰富，从行业角度，预

售制度改革、完善住房保障体系、租购并举以及土地管理制度改革、完善金融财税配套制度等是地产发展新模式的重要方向。

从企业发展模式来看，在新形势下，伴随着行业加快构建新发展模式，房企也应顺势而为，积极探索适合自身发展的新模式，轻重并举或是重要方向，存量运营重要性提升，代建、物业服务、商业运营、长租公寓等方面具备发展空间。

加大保障性住房建设和供给

政府工作报告还指出，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为，保障房与商品房市场双轮驱动、双轨运行，在保障房领域体现为政府的责任与担当，做到应保尽保；在商品房领域完善相关基础性制度，让市场有效发挥更大的作用。

可以看到，近日，住建部在《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》中提到，要完善“保障+市场”的住房供应体系，明确“以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求”“要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容”。

当前，在住房保障体系中，主要包括配售型保障房和配租型保障房。

从配售型保障房来看，2023年8月，《关于规划建设保障性住房的指导意见》提出配售型保障房的发展思路以来，多地公布了首批或2024年配售型保障房的建设计划，深圳、广州、福州计划1万余套。从配租型保障房来看，根据国家统计局公布数据，2023年，保障性租赁住房开工建设和筹集213万套（间），超额完成了年度计划量，2021-2023年保租房合计建设和筹集量约573万套（间），完成计划量66%；根据中指监测，目前多地已发布2024年保租房筹集目标。整体来看，今年保障性住房供给量仍将继续增加，以更好地满足居民住房需求。

完善商品房相关基础性制度方面，或主要包括土地管理制度、商品房预售制度、住房财税金融制度等方面。

赵秀池认为，根据工作报告精神，2024年房地产政策仍然需要因城施策，各地结合其新型城镇化的实际情况和房地产供求关系情况优化相应的房地产政策，多出台有利于房地产市场发展的政策，继续通过保障房建设、城中村改造、平急两用基础设施三大工程加快构建房地产发展新模式。

限制性措施有望进一步减少

政府工作报告还指出，满足居民刚性住房需求和多样化改善住房需求。

同时，政府工作报告强调促进消费稳定增长。从增加收入、优化供给、减少限制性措施等方面综合施策，激发消费潜能。

克而瑞地产研究报告指出，今年年初住建部曾表态“充分赋予城市房地产调控自主权”，预示着地方因城施策空间进一步打开，随即北上广深等一线陆续松绑限购，释放积极信号。结合政府工作报告“满足居民刚性和多样化改善住房需求”“减少限制性措施”等相关表述，预计今年一线调控趋松、二三线全面放开的总趋势不会变。

中指研究院预测，2024年预计更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策，一线城市或继续优化限购政策，如优化郊区、大面积段限购政策，二线城市有望全面取消限制性政策，核心城市降低首付比例、降低房贷利率等政策依然具备空间。另外，未来郊区住宅项目容积率1.0限制或迎来调整，低容积率更宜打造高品质产品，以满足居民多样化改善性住房需求。

城中村改造有望加速推进

政府工作报告提出，把加快农业转移人口市民化摆在突出位置，深化户籍制度改革，完善“人地钱”挂钩政策，让有意愿的进城农民工在城镇落户。同时，稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。

58同城董事长兼CEO姚劲波认为，城市更新行动是长期目标，也是房地产进行新周期精细化发展的重点所在，包括“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造的“三大工程”是未来城市发展的长期目标。从2024年来看，不少城市已经确定了城中村改造的目标，对于保障房建设也在有条不紊地进行中，这在解决人群居住品质提升

的同时，也会增加今年市场购房需求，对于推进特大超大型城市房地产供需稳定将起到重要作用。

今年2月22日，国开行召开服务“三大工程”现场推动会，截至今年2月20日，全行已发放城中村改造专项借款360多亿元，涉及北京、上海、广州等32个城市223个项目，惠及城中村居民26万户，支持建设安置房54万套”。业内认为，随着资金的逐渐落位，预计各地城中村改造的推进也将进一步加速。

我国加快推动保障性住房项目开工建设

央广网北京3月3日消息（记者王泽华 崔刚）据中央广播电视总台中国之声《新闻和报纸摘要》报道，为高效优质推动保障性住房建设和供给，住房城乡建设部日前要求各地加快建立轮候机制，摸清工薪收入群体需求，强力推进保障性住房项目开工。

住房城乡建设部要求，各地应充分认识保障性住房建设对惠民生、稳投资、促转型的重要意义，按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”，同时要加强工程质量安全监管，守住安全底线；尽快出台规划建设保障性住房的实施办法和相关配套政策；加快谋划第二批及后续项目，加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示：从原来的“住有所居”，转向“居者有其屋”，这是新时期住房保障体系的一个重大调整。

李宇嘉认为，国家层面保障性住房的政策体系已经齐备，关键是抓好落实，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求。

李宇嘉：最终形成国家和地方政府、企业和个人，大家共同协力来解决配售型保障房的规模化供应，从而释放其他方面的消费潜力。

国家金融监管总局：促进金融与房地产良性循环

央广网北京 11 月 12 日消息 11 月 10 日至 11 日，国家金融监管总局召开学习贯彻中央金融工作会议精神专题研讨班暨监管工作座谈会，深入学习领会中央金融工作会议精神，研究贯彻落实措施。

会议指出，要加快构建完备有效的现代金融监管体系，坚定不移走中国特色金融发展之路。深刻领悟“两个确立”的决定性意义，坚决做到“两个维护”。认真贯彻执行中央金融委工作部署，更好实现政策协同、监管协同、央地协同，推动党中央关于金融工作的重大决策落地见效。坚决落实好“两个结合”的要求，不断加强和完善现代金融监管，确保金融监管事业始终沿着正确的方向前进。坚持强监管严监管，推动“五大监管”在系统全面落实，着力提高监管的前瞻性、精准性、有效性和协同性。协同构建全覆盖的金融监管体制机制，实现同责共担、问题共答、同向发力，确保金融监管无死角、无盲区、无例外。

会议强调，要坚持目标导向、问题导向，对风险早识别、早预警、早暴露、早处置，牢牢守住不发生系统性金融风险底线。深入推进中小金融机构改革转型。更好发挥保险业经济“减震器”和社会“稳定器”功能。积极配合化解地方债务风险。促进金融与房地产良性循环。

3.3

大力支持超大特大城市“平急两用”公共基础设施、城中村改造、保障性住房等“三大工程”建设。

会议要求，不断提升经济金融适配性，全力以赴支持中国式现代化建设。聚焦国家重大战略优化金融供给，服务建设现代化产业体系。助力实施区域协调发展战略。着力推进金融高水平开放。聚焦难点堵点提升科技金融质效，聚焦“双碳”目标健全绿色金融体系，聚焦薄弱环节加强普惠金融服务，聚焦现实需求加快发展养老金融，聚焦效能和安全促进数字金融发展，切实做好五篇大文章。

会议强调，要坚持党的全面领导和党中央集中统一领导，充分发挥全面从严治党的政治引领和政治保障作用，以思想大转变促进工作大变样、监管大提升。健全巡视审计整改长效机制。锻造忠诚干净担当的监管铁军。纠树并举治歪风扬正气。坚决打赢反腐败斗争攻坚战持久战。扎实开展第二批主题教育。深入实施“新机构新作风新建树新形象”工程，为更好履行新时代金融监管新职责新使命奠定坚实基础。

国家统计局：迎难而上扎实推进城市更新

今年《政府工作报告》提出，稳步实施城市更新行动。“城市更新是城镇化发展的必然过程，是推动城市高质量发展的重要举措。”住房和城乡建设部部长倪虹日前表示，城市更新的目的，就是要让城市更宜居、更韧性、更智慧，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

体检先行摸清底数

城市体检是城市更新的重要前提。城市需要更新什么，怎么更新，首先要摸清底数：城市已经有什么，还有哪些方面需要改进？城市体检必不可少。

对此，倪虹介绍，城市更新要抓体检，找准问题。城市和人一样，也是一个有机的生命体。人为了健康需要体检，城市为了健康也应该体检。城市体检应坚持两个导向：一是问题导向，从住房开始，到小区、社区、城区，查找人民群众身边的急难愁盼问题；二是目标导向，去查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。体检找出来的问题，就是城市更新要重点解决的问题，也是城市更新规划设计的着眼点。

来自住房和城乡建设部消息显示，从2024年起，我国将在地级及以上城市全面开展城市体检。目前，297个地级及以上城市已经全部启动今年的城市体检工作。其中，236个地级及以上城市成立了城

市体检工作领导小组，115个城市已部署完成相关工作，204个城市制定了城市体检工作方案。按照要求，今年城市体检工作将从3月持续到8月，9月底前，各地要将城市体检报告报送至住房和城乡建设部。

体检先行是开展老旧小区改造和完整社区建设的重要经验。在辽宁省沈阳市牡丹社区改造之初，就开展了社区体检。由社区“百姓设计师”与社区网格员组成“社区体检小组”，承担着社区日常体检工作，查找出社区短板问题，据此科学精准制定建设工作方案。

重庆市九龙坡区民主村开展完整社区建设时体检先行，并让群众积极参与其中。从房子、小区、社区3个层面构建体检指标体系以查找社区问题，实施居民提议、群众商议、社区复议、专业审议、最终决议的“五议工作法”，共组织专项活动30余场，采纳居民意见400余条，群众满意度达96.8%。

抓住重点解决问题

通过城市体检了解到短板问题后，应抓住重点有针对性地解决问题。

建设和改造好民生工程，是城市更新的重要着力点。《政府工作报告》提出，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设。倪虹介绍，2024年将再改造5万个老旧小区，建设一批完整社区。2023年，全国实施各类城市更新项目约6.6万个、完成投资约2.6万亿元。

“这其中，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个，惠及 2200 多万居民；加装电梯 3.6 万部，增加停车位 85 万个，增设养老托育等社区服务设施 2.1 万个；改造城市燃气等各类管道约 10 万公里；建设‘口袋公园’ 4100 多个、绿道 5300 多公里，拓展草坪开放空间 1.1 万公顷。”倪虹强调，2024 年城市更新工作仍将通过“小切口”改善“大民生”。

“尽管加装电梯，统一居民意见不容易，增加停车位，找到合适的地方也不容易，很多问题都是两难多难。需要多方参与、共同支持，把民生实事一件一件办好。”倪虹表示。

大力完善城市更新中的“里子”工程。《政府工作报告》提出，加快完善城市地下管网。地下管网，是城市建设的“里子”工程，更是“良心”工程。据介绍，2024 年，将继续加大城镇燃气、供水、污水、供热等老旧管道改造力度，全年再改造 10 万公里以上。

打造好城市更新中的安全工程。《政府工作报告》提出，打造宜居、韧性、智慧城市。倪虹表示，宜居、韧性、智慧都离不开安全这个根本。一是将推进城市生命线安全工程建设，通过数字化手段，对城市的供水、排水、燃气、供热、桥梁、管廊等进行实时监测，及早发现问题、解决问题，有效提升城市安全运行保障能力。二是提升城市排水防涝能力，再启动 100 个城市、1000 个以上易涝积水点治理。

激活区域发展新动能

城市更新不仅能使老街区、老厂房迎来新面貌，还能为居民带来更高品质的生活，同时激活区域发展新动能。

上海市临汾路380弄社区更新通过拆除围墙将2个小区联动改造，实现公共服务设施和公共空间共享。同时，深入挖掘整合利用小区内各类共有资源和闲置房屋，因地制宜增设各类公共服务设施。比如，将废弃幼儿园改建成综合为老服务中心，将原交警中队办公室改建为民服务中心，将原废弃垃圾房改建为临汾环保空间等。

浙江省杭州市滨江区缤纷完整社区更新项目整合配套服务空间1.17万平方米，打造以“邻聚里”为核心的缤纷会客厅、缤纷食堂等九大服务设施，形成高度集成的“5分钟、15分钟生活服务圈”，提升公共服务设施利用率。同时，按照小区提升改造“综合改一次”目标，完成了小区内污水零直排、二次供水改造等项目，安装电动汽车充电桩2241个，加装电梯165套。

由深城投开发运营、中建七局承建的上海力波城市有机更新项目，历时4年建造，将废弃的老酒厂变为一座集独栋办公楼、商业街区、租赁式住宅、啤酒博物馆、创意产业园于一体的城市综合体。在这里能够一站式解决社区居民衣食住用等需求。700套社会租赁房和800平方米社区服务配套，为居民营造温馨家园；占地3.9万平方米的商业街区弥补周边高品质商业的空缺。写字楼的落地不仅为居民提供就业机会，同时辐射漕河泾开发区、虹桥商务区等产业园区，成为支撑当地经济发展的重要组成部分。

江西省南昌市雷公坳文化体育产业园项目曾是一个高速公路服务区，所在高速段被调整为城市快速路后，服务区功能丧失，原设施和用地闲置。如今这里成为以产业转型带动有机更新的典型范例。在项目谋划实施中，坚持文化为体育赋能，优化产业功能布局，从传统的高速公路服务区改造升级为文化体育服务综合体。2022年园区营业收入近10亿元，年接待量近100万人次，年税收5000万元，带动就业近2000人。

目前，各地在因地制宜探索完善城市更新项目组织机制、实施模式、支持政策、技术方法的过程中已经积累了不少成熟经验。上海市近日宣布，将以更大力度推进城市更新，2024年将完成12万平方米零星旧改、31万平方米不成套旧住房改造，再启动10个“城中村”改造项目。同时，上海将持续推动一批老旧工业区、商业商务区、风貌保护区更新改造，进一步提升城市品质。（经济日报记者 亢舒）

来源：经济日报

住建部罕见要求编制“两年计划” 如何“防止市场大起大落”？

近日，住房和城乡建设部发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》，要求各地科学编制2024年、2025年住房发展年度计划，并提前谋划2026—2030年住房发展规划。

住建部要求，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

“治本之策”如何落实？

“要求各地编制两年住房发展规划，这在以前比较少见。而此次提出的‘住房发展五年规划’，则属于一项更聚焦于住房的专门规划，强调与国土空间规划、土地利用年度计划的有机衔接，与此前各地发布与国民经济和社会发展五年规划、城市总体规划等配套的房地产相关五年规划也有一定的差异。”成都市城市建设发展研究院副院长冯波表示。

在这次较为特别的部署中，住建部强调，住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。

具体而言，住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求；“住房发展五年规

划”则要求各城市统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况提前谋划。

这并不是住建部第一次提及该项机制。2023年11月，住建部部长倪虹表示：“构建房地产发展新模式，是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策”。至于构建新发展模式的思路，在体制机制上提到了“建立‘人、房、地、钱’要素联动的新机制”，这也被认为是新模式的核心内容。

如今这一机制再次被强调，并通过“抓手”的定位与未来几年住房发展规划和年度计划关联起来，中指研究院市场研究总监陈文静认为，各地将基于此进一步摸清当地住房需求总量和结构、房地产市场短期和中长期供求关系等，对促进房地产市场平稳健康发展有积极作用。

“住房发展规划和年度计划有助于引导金融资源、土地资源等流向更需要的地方，提高资源利用效率。”陈文静表示，未来人口规模大且人口持续增加、房地产市场供不应求的城市，将建设更多新房以满足居民住房需求，这些城市也将获得更多土地、金融等资源。

如何“防止市场大起大落”？

本次通知中，“防止市场大起大落”再度引发关注。住建部指出，要实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，才能更好地稳定市场。

这与当前我国房地产市场供求关系已发生重大变化密切相关。

“过去多地供不应求的态势已经得到缓和，居民基本住房需求已经得到满足，但住房结构性问题仍较为突出，部分城市房地产市场供过于求态势明显。”陈文静表示。

根据中指数据，福州、天津等城市新房可售面积出清周期均超20个月，市场去化压力较大；另有部分城市仍存在库存不足问题，上海、杭州等地新房可售面积出清周期长期低于10个月。

“以原来的供应模式可能很难卖出去，但同时还有大量的需求没有满足，而且新增需求(比如新市民)个性化。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，这样的新形势下，遵循“人、房、地、钱”要素联动尤其重要。

流动的达成要以信心为底座。58安居客研究院院长张波对中新财经记者表示，这一方面需要随着经济的不断企稳向好，市场环境不断优化，另一方面也要根据楼市环境进行长效层面的政策释放，让民众对于楼市长期预期保持稳定，让房子成为老百姓实实在在的稳定资产。

预计保障房建设将明显加速

“要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。”从住建部的这句要求中可以看出，保障性住房建设已是除了稳定市场外，当前房地产领域的又一重大任务。

具体而言，住建部强调，各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。

“政府解决刚需，对应的是要加大保障性住房建设，让保障性住房成为每一个城市居民首套房的主要选择渠道，改善型住房是商品房供应的主要渠道。”李宇嘉表示，这主要针对当下年轻人和新市民购买力疲弱、传统的商品房供应模式无法匹配需求的情况，纠偏供需错配。

业内预计未来几年保障房建设将明显加速。根据中指监测，目前多地已发布2024年保租房筹集目标，南宁、福州、深圳、广州等城市提出了2024年年度或者首批配售型保障房的计划建设量，深圳、广州、福州计划1万余套。

在更长远的时间轴上，住建部强调，住房发展规划要立足当地实际，明确住房发展目标、重点任务和政策举措。要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。按照要求，保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。

李宇嘉认为，这意味着项目层面的以需定建，即首先要摸清楚市场需求的特征，比如区位、户型、配套等，再开始规划供地、建设和销售，这样才能让供出来的房子迎合市场的需求，才能卖得出去，本质上也是供应的精细化、精准化，以达成供需匹配。

陈文静还提到，未来保障房或以筹集为主、新建为辅，以需定建，对于商品房库存大的城市，改建或收购存量商品房用作保障房或将是重要方式。

“从稳定性来看，短期会有更多政策有效推进。一方面关注民生，‘保交楼’以及降低存量房贷等政策切实落地，旨在提升居民的幸福感和获得感；另一方面将加大对供需双方的拉动，重点落实‘一视同仁满足不同所有制房地产企业融资需求’、一线城市限购加快放松的政策，以解决开发商贷款难、购房者信心提升的问题。”张波说

来源：中新财经记者 左宇坤

城市更新法律专业委员会

简介：

深圳市律师协会于 2022 年 1 月 16 日选举并产生第一届城市更新法律专业委员会，共有委员 30 人。旨在规范律师城市更新业务的服务，推进律师在城市更新业务上的创新，引导律师就执业过程中遇到的重大或疑难法律理论与实践问题进行研究及讨论，提高律师在城市更新领域的业务素质和服务水平，推动深圳律师行业的发展。



成员：

主任：王劲松（华商所）

副主任：周意涵（广和所） 叶智镠（君言所） 陈荣明（联建所）

秘书长：阮予红（中熙所）

主任助理：潘峰（德和衡所）

委员：贺敬（诚公所） 钟维（晟典所） 管曲波（华商所）

彭素球（宝城所） 程庭刚（诚公所） 王秀娟（盈科所）

马海燕（卓建所） 蒋蓉蓉（德恒所） 龙耀兰（连越所）

谢天龙（创基所） 关许娜（大成所） 陈思斯（建纬所）

廖彬（华商所） 任英（华商所） 杨颖财（泰和泰所）

靳慧兵（德恒所） 肖华东（桦仁所） 吴萍（卓建所）

沈媛（华商所） 高立立（万商天勤所） 郑叶睿（深展所）

张彩媚（中熙所） 严俊涛（中伦所） 李土炎（普罗米修所）

（以上排名不分先后）

干事：傅晓威（淳锋所） 高田（德和衡所）