

NO.11

双月刊/2019.05

建纬（深圳）律师事务所
深圳市华勤城市更新研究院

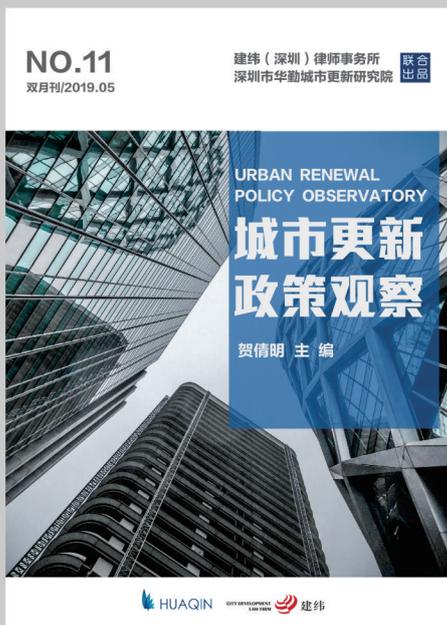
联合
出品

URBAN RENEWAL
POLICY OBSERVATORY

城市更新 政策观察

贺倩明 主编

城市更新 政策观察



第十一期/2019年5月 NO.11



建纬（深圳）律师事务所



深圳市华勤城市更新研究院

主办单位

建纬（深圳）律师事务所 深圳市华勤城市更新研究院

主编

贺倩明

副主编

陈思斯

编委会

陈思斯 林婉莹 程正旺 刘文庆 张源杰 黄浩 曹菁菁

本期责任编辑

刘文庆 黄紫薇 张源杰 曹菁菁 黄浩

地址

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话

0755 2266 1566

传真

0755 2266 1599

邮箱

bianjibu@jianweishenzhen.com

官网

www.jianweishenzhen.com

版权声明 Copyright Statement

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

前 言

2019年3月5日，李克强总理在《2019年政府工作报告》中提出，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。

国家层面，2019年4月，国务院发布《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，明确到2020年，基本建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度。

广东省层面，发布《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》《关于支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益的若干意见》，降低制造业企业成本，引导产业入园集聚发展，推动实体经济高质量发展；发布《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》，推进无居民海岛使用权市场化，实现海域海岛资源高效利用。

深圳市层面，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》，进一步规范城市更新的计划和用地审批管理，发布《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》，划定综合整治分区，并规定原则上综合整治分区范围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；发布《关于加强既有住宅加装电梯建筑设计管理工作的通知（征求意见稿）》规定既有住宅加装电梯建筑设计应以经济、适用为原则，减少对周边建筑物的影响，同时严禁违规加建改建扩建以扩大套内使用面积。棚户区改造方面，分别出台《深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）》《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》（第二次征求意见稿），进一步引导辖区内棚户区改造的工作开展。同时，为进一步解决住房问题，深圳市住房和建设局、深圳市司法局联合发布《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》（征求意见稿）、《深圳市安居型商品房建设和管理办法》（征求意见稿）、

《深圳市人才住房建设和管理办法》（征求意见稿），规定了公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的筹建及分配方式。此外，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市地价测算规则》（第二次征求意见稿），简化地价测算体系，标定地价的时代即将开启。大鹏新区发布《大鹏新区原村民非商品住宅统建漏报户申报办法（修订稿）》（征求意见稿）、《大鹏新区非农建设用地管理办法》（征求意见稿）、《大鹏新区原村民未建房户资格复核工作方案》（征求意见稿），进一步保障原村民及原农村集体经济组织继受单位的合法权益。

粤港澳大湾区其他城市，广州市发布《关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》，提出编制村庄规划，全面开展农村房地一体不动产确权登记，发布《广州市提高工业用地利用效率实施办法》，进一步提高工业用地利用效率，保障工业用地节约集约利用，发布《广州市深入推进城市更新工作实施细则》，加快推进广州市城市更新工作。东莞市出台《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》，规范和指导东莞市城市更新工作。中山市出台《中山市农村集体土地征收管理办法（征求意见稿）》《中山市国有协议出让用地容积率调整补缴土地出让金暂行办法（征求意见稿）》《中山市控制性详细规划管理办法（征求意见稿）》《中山市村庄规划管理规定（征求意见稿）》《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则（征求意见稿）》《中山市新型产业用地管理暂行办法（征求意见稿）》《中山市闲置土地处置实施细则（征求意见稿）》《中山市建设用地规划条件管理办法（征求意见稿）》《关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》《关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的实施意见（征求意见稿）》，规范集体土地及国有土地的管理，倡导规划先行，推进“三旧”改造工作。珠海市发布《珠海经济特区物业管理条例实施细则》，细化物业管理的相关问题。佛山市南海区发布《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》，推动市场主体参与的积极性。惠州市惠城区发布《关于进一步规范和完善惠城区范围国有建设用地清场工作的通知》，提出惠城区国有建设用地的清场补偿工作规则。

过去的两个月内，各级政府依然保持政策频出的态势，对辖区内新的事项或重点支持事项进行规范管理与正常保障，也为推进落实国家粤港澳大湾区雄伟战略贡献智慧、形成合力。鉴于此，建纬（深圳）律师事务所联合深圳市华勤城市更新研究院联手推出

新一期的《城市更新政策观察》，整理收集 2019 年 3 月份、4 月份粤港澳大湾区城市房地产政策、城市更新政策，为大湾区房地产市场的参与者和关注者提供参考。

建纬（深圳）律师事务所

深圳市华勤城市更新研究院

二〇一九年五月二十日

目录 CONTENTS

01 政策资讯
POLICY INFORMATION

02 行业观察
INDUSTRY OBESERVATION

03 行业资讯
INDUSTRY INFORMATION

目录

第一篇 政策资讯	1
一、国家级政策.....	1
★《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》	1
二、广东省政策.....	3
★《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》	3
★《关于支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益的若干意见》	4
★《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》	6
三、深圳市政策.....	8
★《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》	8
★《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》	10
★《关于加强既有住宅加装电梯建筑设计管理工作的通知（征求意见稿）》	11
★《深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）》	11
★《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》	12
★《深圳市地价测算规则》（第二次征求意见稿）	13
★《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》（征求意见稿）	14
★《深圳市安居型商品房建设和管理办法》（征求意见稿）	15
★《深圳市人才住房建设和管理办法》（征求意见稿）	16
四、深圳市各区政策.....	17
（一）南山区.....	17
★《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》	17
（二）光明区.....	18
★《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》	18
（三）大鹏新区.....	20
★《大鹏新区原村民非商品住宅统建漏报户申报办法（修订稿）》（征求意见稿）	20
★《大鹏新区非农建设用地管理办法》（征求意见稿）	21
★《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》（第二次征求意见稿）	22

★《大鹏新区原村民未建房户资格复核工作方案》（征求意见稿）	23
五、粤港澳大湾区其它城市政策	24
（一）广州市	24
★《关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》	24
★《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）	25
★《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）	29
（二）东莞市	31
★《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》	31
★《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》	33
（三）中山市	35
★《中山市农村集体土地征收管理办法（征求意见稿）》	35
★《中山市国有协议出让用地容积率调整补缴土地出让金暂行办法（征求意见稿）》	37
★《中山市控制性详细规划管理办法（征求意见稿）》	38
★《中山市村庄规划管理规定（征求意见稿）》	40
★《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则（征求意见稿）》	41
★《中山市新型产业用地管理暂行办法（征求意见稿）》	42
★《中山市闲置土地处置实施细则（征求意见稿）》	42
★《中山市建设用地规划条件管理办法（征求意见稿）》	44
★《关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》	46
★《关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的实施意见（征求意见稿）》	47
（四）珠海市	49
★《珠海经济特区物业管理条例实施细则》	49
（五）佛山市	51
★《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》	51
（六）惠州市	54
★《关于进一步规范和完善惠城区范围国有建设用地清场工作的通知》	54
第二篇 行业观察	57
东莞城市更新系列③ 东莞市城市更新的改造模式	57

东莞城市更新系列④ 东莞市城市更新的审批流程	65
东莞城市更新系列⑤ 简述广东省及东莞市“三旧”改造标图建库制度 ...	71
东莞城市更新系列⑥ 东莞城市更新项目前期可行性研判的要点梳理	76
深圳搬迁安置补偿合同若干问题研究.....	85
第三篇 行业资讯	101
第一节 项目资讯	101
一、城市更新单元计划审批概况.....	101
二、城市更新单元专项规划审批概况.....	158
三、城市更新单元实施主体确认概况.....	174
四、集体用地平台交易概况.....	184
第二节 企业资讯	186
一、上市房企年报亮“家底”：2018年业绩普遍上涨	186
二、房企业绩小阳春之忧：头部房企销售放缓.....	188
三、2019中国房地产500强发布：恒大万科碧桂园稳居前三	189
四、链家注册资本缩水34%：万科、融创、腾讯、百度等22股东撤出	189
五、碧桂园发百亿债券融资偿旧债，杨国强、莫斌参与认购.....	190
六、华侨城大厦180亿转让，成近年深圳最大单笔大宗交易.....	190
2019年3-4月法规列表	192

01



政策资讯

POLICY INFORMATION

第一篇 政策资讯

一、国家级政策

★《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》

发文单位：中共中央办公厅、国务院

发文时间：2019年4月14日

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（以下简称“《意见》”）。《意见》明确，到2020年，基本建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度。

《意见》突出和强化了产权的两大关键要素——权利体系和主体，突出和强化了产权的重要基础性工作——调查监测和确权登记，明确将产权制度贯穿自然资源源头保护、过程节约和末端修复的全过程。

《意见》明确了九项具体任务：

（一）健全自然资源资产产权体系。《意见》提出推动自然资源资产所有权与使用权分离，加快构建分类科学的自然资源资产产权体系，处理好自然资源资产所有权与使用权的关系，创新自然资源资产全民所有权和集体所有权的实现形式。

（二）明确自然资源资产产权主体。《意见》提出研究建立国务院自然资源主管部门行使全民所有自然资源资产所有权的资源清单和管理体制。

（三）开展自然资源统一调查监测评价。《意见》提出“三个统一”，即统一自然资源分类标准、统一自然资源调查监测评价制度、统一组织实施全国自然资源调查。同时，建立“两个制度、一个机制”，即自然资源资产核算评价制度、自然资源动态监测制度、自然资源调查监测评价信息发布和共享机制。

（四）加快自然资源统一确权登记。《意见》提出要逐步实现自然资源确权登记全覆盖，清晰界定自然资源资产的产权主体，划清各类自然资源资产所有权、使用权的边界，同时建立健全登记信息管理基础平台，提升公共服务能力和水平。

（五）强化自然资源整体保护。《意见》提出要编制实施国土空间规划，划定各类控制线，建立健全国土空间的规划管制制度。同时探索建立生态保护补偿机制，构建完整的生态经济体系，依法依规解决自然保护地内的探矿权等权利、特许经营权等合理退出问题。

（六）促进自然资源资产集约开发利用。《意见》提出通过结合完善价格形成机制，扩大竞争性出让与总量和强度控制以发挥市场配置资源的决定性作用以及政府管控的作用。

（七）推动自然生态空间系统修复和合理补偿。《意见》提出编制实施国土空间生态修复规划，建立健全山水林田湖草系统修复和综合治理机制。坚持谁破坏、谁补偿原则以及谁修复谁受益原则，落实和完善生态环境损害赔偿制度。

（八）健全自然资源资产监管体系。《意见》提出要发挥人大、行政、司法、审计和社会监督作用，加强自然资源督察机构对国有自然资源资产的监督，建立科学合理的自然资源资产管理考核评价体系，完善自然资源资产产权信息公开制度，完善自然资源资产督察执法体制。

（九）完善自然资源资产产权法律体系。《意见》提出全面清理涉及自然资源资产产权制度的法律法规，建立健全协商、调解、仲裁、行政裁决、行政复议和诉讼等有机衔接、相互协调、多元化的自然资源资产产权纠纷解决机制，全面落实公益诉讼和生态环境损害赔偿诉讼等法律制度，构建自然资源资产产权民事、行政、刑事案件协同审判机制。

二、广东省政策

★《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》

发文单位：广东省自然资源厅

发文时间：2019年3月21日

为进一步优化营商环境，全力支持制造业企业盘活土地资源提高利用率，降低制造业企业成本，推动实体经济高质量发展，广东省自然资源厅出台了《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号，以下简称“《通知》”）。

《通知》是为贯彻落实《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号，以下简称“新实体经济十条”），由广东省自然资源厅根据相关法律法规的规定，结合广东省实际起草的规范性文件发布，旨在进一步规范广东省制造业企业的工业物业产权分割及分割转让不动产登记行为。

从内容上看，《通知》有如下政策亮点：

（一）明确界定适用范围

制造业企业在工业性质国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权可以按照本《通知》规定进行分割和分割转让不动产登记。

（二）工业物业不得以预售方式分割销售

《通知》中明确，可分割和分割转让工业物业产权必须是已确权登记的，即不得采取预售方式进行分割销售。

（三）受让主体限制及认定程序

《通知》要求受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业。受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业，由不动产登记机构征求同级工业和信息化部门意见，工业和信息化部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限。

（四）关于高标准厂房和工业大厦的定义和规定

《通知》第六条明确“容积率在 1.6 以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦，除可按前述条款进行变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记外，还可以按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记”。高标准厂房和工业大厦可按幢、层为基本单元直接进行不动产权首次登记，即，高标准厂房和工业大厦进行转让时无需经过分割手续可直接转让，以简化办证流程，提高效率，鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦。

（五）其他限制性规定

工业物业产权不得在层内再进行分割，即层是工业物业产权分割的最小单位。为确保制造业发展空间，由各地根据实际情况限定最小的分割面积。同时，工业物业产权分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地。

工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押。即单独就工业物业建筑区内配套用房申请变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记、抵押登记的，不动产登记机构不予受理。办公、生活服务等配套可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。

分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于 40%。即不管原权利人转让几次或者同时转给多个受让主体，其转让后持有的工业或仓储功能建筑面积不得低于最初未分割转让前工业或仓储功能建筑面积的 40%。

受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起 5 年内不得再次转让。

★《关于支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益的若干意见》

发文单位：广东省自然资源厅

发文时间：2019 年 4 月 14 日

《关于支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益的若干意见》（以下简称“《意见》”）于2019年4月10日发布，自2019年6月1日起施行，有效期5年。《意见》指出，未来广东省将积极引导产业入园集聚发展，鼓励园区集体土地创新利用，探索实施集体建设用地托管整备；并要求加快处置批而未供土地，加大闲置土地处置力度，促进节约集约利用产业转移工业园土地。《意见》共七个部分，其主要内容包括：

（一）强调园区土地节约集约利用和土地高质量发展

《意见》创新地提出了积极引导产业入园集聚发展、优先安排部分产业项目用地（先进制造业、战略性新兴产业、高新技术产业等符合国家和省、市产业政策和产业发展趋势的产业项目及其配套设施）、鼓励工业用地原址升级改造、鼓励建设高标准厂房、鼓励兼容用途使用土地等方式，推动产业升级和土地高效利用。

（二）高新技术等产业优先安排

《意见》明确指出，粤东粤西粤北地区新建工业项目应优先在产业转移工业园内选址，园区内优先安排先进制造业、战略性新兴产业、高新技术产业等符合国家和省、市产业政策和产业发展趋势的产业项目及其配套设施。

（三）加强园区土地储备和供应管理

《意见》要求加强园区储备土地管理，并鼓励多种出让方式供地。土地储备机构可以探索通过政府采购实施储备土地的必要前期开发，但不得从事政府融资、土建、基础设施建设、土地二级开发业务。鼓励各园区按照省的有关文件要求，推行工业用地弹性出让、先租后让、租让结合、租赁等供应方式，租赁期限最长不得超过20年。承租方可凭土地租赁合同和缴款凭证办理有关规划、报建等手续；在租赁期内，经出租方同意后，地上建筑物、构筑物及其附属设施可以转租。

（四）盘活园区低效用地

《意见》还要求加快处置批而未供土地，加大闲置土地处置力度，规范实施闲置土地置换，探索园区低效工业用地回收。

《意见》规定，对于自动失效或申请撤回的无效用地批准文件，相应的土地利用年度计划指标、耕地占补平衡指标、相关税费等仍然有效。土地利用年度计划指标和耕地占补平衡指标可优先调剂由所在地园区使用。《意见》鼓励闲置工业用地通过依法转让、合作开发等

方式盘活利用。其中，用于发展新产业新业态的，可依照原国土资源部颁布的《产业用地政策实施工作指引》和相关产业用地政策，适用过渡期政策；依据规划改变用途的，报市（县）人民政府批准后，按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续。对园区内已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划已发修改造成闲置的，可为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。《意见》明确，未达到用地标准的工业项目可认定为低效工业项目，低效工业项目或项目未达到土地出让合同、项目用地产业发展承诺书等约定项目产值、税收、固定资产投资、建筑容积率、建筑密度等的，其用地经由批准出让的人民政府同意后，可按土地剩余年期的土地评估价格收回。

（五）鼓励充分利用园区内的集体建设地

《意见》借鉴国有建设用地储备制度和佛山南海在集体经营性建设用地入市试点工作中总结提炼的集体建设用地托管整备制度，鼓励通过托管方式，由园区管理机构（或委托产业运营机构）为实施主体，将园区内产业落后、零星分散的集体建设用地进行整合、土地清理及前期开发，实行统一规划和产业招商，以此实现集体土地的规模化统筹开发利用，提升土地利用效率。

★《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》

发文单位：广东省自然资源厅

发文时间：2019年4月10日

为进一步规范广东省无居民海岛资源市场化配置工作，落实中共中央办公厅国务院办公厅《关于海域、无居民海岛有偿使用的意见》精神，根据《中华人民共和国海岛保护法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国拍卖法》等法律法规，以及国家海洋局《无居民海岛开发利用审批办法》、财政部国家海洋局《无居民海岛使用金征收使用管理办法》等文件规定，广东省自然资源厅出台《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》（以下简称“《办法》”）作为广东省开展无居民海岛使用权市场化出让的指导性文件。《办法》自2019年5月10日起实施，将进一步规范我省无居民海岛资源市场化配置工作。《办法》主要内容如下：

（一）适用范围

省政府审批权限内，以招标、拍卖或挂牌方式出让（以下简称“市场化出让”）无居民海岛使用权的，适用本办法。旅游娱乐、交通运输、工业仓储、渔业等经营性用岛，应当通过市场化方式出让无居民海岛使用权。

（二）明确出让方案编制、审批，市场化出让前期工作、组织实施等责任主体

《办法》明确，省级自然资源主管部门负责审核、审批无居民海岛使用权市场化出让方案（以下简称“出让方案”）、具体组织实施市场化出让活动，受省政府委托办理用岛批复手续。市级自然资源主管部门负责出让方案等相关材料的审查及上报工作；县级自然资源主管部门负责组织开展无居民海岛出让前期工作并编制出让方案和无居民海岛使用权价值评估报告，组织《无居民海岛开发利用具体方案》和《无居民海岛开发利用项目论证报告》评审工作；不设县（市、区）的地级以上市由市级自然资源主管部门负责上述工作。受省人民政府委托，广州、深圳继续行使省级无居民海岛使用审批权限。

（三）优化调整无居民海岛使用权市场化出让程序

《办法》明确出让前期工作，如出让公示、异议处理、编制出让方案、使用权价值评估、出让方案审查等。此外，《办法》还规定组织出让具体流程：（1）进场交易：市场化出让无居民海岛使用权，应进入省公共资源交易平台体系进行交易；（2）发布出让公告：级自然资源主管部门应当至少在投标截止日 20 日前、公开拍卖日或者挂牌开始日 7 日前通过相关报纸、门户网站、公共资源交易平台发布出让公告；（3）招标、拍卖、挂牌：具体程序依照公共资源交易招标、拍卖、挂牌有关规定程序执行；（4）中标与签约：省级自然资源主管部门向中标人发出《中标通知书》，或与竞得人签订《成交确认书》；（5）结果公示：出让成交后，省级自然资源主管部门应当在发布出让公告的报纸、门户网站、公共资源交易平台对成交有关情况进行公示，公示期限不得少于 10 个工作日；（6）签署出让合同；（7）办理权属证书：无居民海岛使用权人按照不动产统一登记的有关规定，向海岛所在地的县级以上不动产登记机构申请办理无居民海岛使用权登记，领取不动产权属证书。

三、深圳市政策

★《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》

发文单位：深圳市规划和自然资源局

发文时间：2019年3月1日

在强区放权新形势下,为规范拆除重建类城市更新项目用地的审批工作,提高审批效率,市规划和自然资源局制订《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》(以下简称“《规定》”),作为各区城市更新机构审批城市更新项目用地及其农用地转用实施方案工作的依据,已于2019年3月1日向社会公布。《规定》在如下方面对拆除重建类城市更新项目用地审批进行明确:

(一) 用地审批范围

2017年12月市规土委印发的《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见(二)》(以下简称“《处理意见(二)》”)第十二条规定了拆除重建类城市更新项目分期、分项目地价测算原则,规定各分项目、各分期、既涉及分项目又涉及分期的中分项目的各分期作为一个项目整体进行测算,且一个整体范围内全部开发建设用地应当同时办理土地使用权出让合同签订手续。《规定》中关于用地审批范围与《处理意见(二)》地价测算规定予以衔接,明确规定更新项目各分项目、各分期以及分项目内又涉及分期,分期后又分项目等四种情形,需单独作为一个整体进行审批。

(二) 分期实施的项目后期合法用地指标不足情形

《规定》对分期实施的城市更新单元出现各期合法用地指标不均衡的情况的解决提供思路,若分期实施的城市更新单元中后期项目拆除范围内合法用地指标不足的,对于不足部分,可使用已签订土地使用权出让合同的项目合法用地指标超出已出让开发建设用地面积的部分。当超出的合法用地指标存在多种用地类别的情况下,按照地价测算次序依次使用。

涉及分期实施的城市更新单元各分期应当进行土地移交,且拆除范围内手续完善的各类用地面积直接影响可出让的开发建设的用地面积。为进一步平衡利益,提高合法用地在城市更新单元中的利用率,《规定》对城市更新单元各期合法用地比例不均的情况进行调整。

(三) 已批未建设用地腾挪情形

《实施细则》第十四条规定，未建设用地因规划统筹确需划入城市更新单元，属于已批未建用地的，在征得土地使用权人同意后，可以结合城市更新单元规划的编制进行用地腾挪或置换。《规定》对拟出让用地涉及已批未建设用地腾挪的程序进行规定，在城市更新单元规划审批、项目实施主体确认、不动产权证注销、用地审批等节点上明确应当办理的手续。

（四）涉及非农建设用地与农村城市化历史遗留违法建筑处理用地及旧屋村用地重叠的情形

《规定》在尊重历史，保障原农村集体权益的原则上，对非农建设用地与农村城市化历史遗留违法建筑处理用地、旧屋村用地重叠的处置方式予以约定：1. 非农建设用地在农村城市化历史遗留违法建筑处理完成之前已经划定的，重叠部分视为非农建设用地，农村城市化历史遗留违法建筑处理用地不能重复计入合法用地指标。2. 非农建设用地在农村城市化历史遗留违法建筑处理完成之后调入的，如重叠部分按非农建设用地的，则农村城市化历史遗留违法建筑处理用地不再重复计入；如重叠部分按农村城市化历史遗留违法建筑处理用地计入合法用地指标，重叠部分非农建设用地指标可在拆除范围内另行计算。3. 非农建设用地与旧屋村用地重叠的，重叠部分可视为非农建设用地，旧屋村用地不能重复计入合法用地指标；如重叠部分按旧屋村用地计入合法用地指标，重叠部分的非农建设用地指标可在拆除范围内另行计算，无需再调整非农建设用地方案。

（五）农转用实施方案

《规定》明确城市更新项目如涉及占用农用地或未利用地的，其农用地转用实施方案由区城市更新职能部门拟定并与项目开发建设用地同步报区政府审批，并就审批程序进行规定。农转用实施方案的审查的内容主要包含：符合土地利用总体规划；占用土地利用总体规划确定的限制建设区和禁止建设区的建设项目须提供有审批权的人民政府或相关部门审批同意的批复；未占用高标准农田、永久基本农田；占用耕地的，须按相关规定办理占用耕地手续；土地权属、位置、范围、地类、面积准确、清晰；涉及违法用地的，须提供违法用地行为已经查处完毕的证明材料。区政府审批通过后，各区城市更新职能部门应向市财政主管部门提出缴纳新增建设用地土地有偿使用费申请，获得市财政主管部门告知的结果后，区城市更新职能部门应向区政府提请核发农用地转用实施方案的批复。批复结果抄送国家土地督察广州局、省自然资源厅和辖区税务部门。

★《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》

发文单位：深圳市规划和自然资源局

发文时间：2019年3月15日

近日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（以下简称“《管理规定》”）。2010年，原深圳市规划国土委出台《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》（以下简称“《申报指引》”）用以规范了深圳市城市更新单元计划的常态申报工作。

《管理规定》与原《申报指引》的相比主要有以下几个方面的特点：

第一，《管理规定》落实新的上位政策对计划申报方面的规定，并进行细化和明确，形成简洁明了的操作手册，指导申报主体按照全市统一规则，开展更新单元计划的申报工作。

第二，与近年来出台的涉及城市更新工作操作层面的政策进行了充分的横向衔接。

第三，尊重旧版《申报指引》形成的既有操作规定的同时开展科学检讨，删除不再适用的部分条款。

第四，优化完善原有的篇章表达，并结合城市更新工作实践，增加了“计划调整”、“计划调出”两个章节，并首次提出对更新单元计划实施有效期管理制度，促进更新单元计划的优质、高效推进。

《管理规定》主要是将分布比较零散的既有城市更新政策，按照一定的规则进行整合，适用于深圳市拆除重建类城市更新单元计划的制定、调整和调出，主要内容是：

第一，计划制定，具体包含申报情形、拆除范围、申报主体、更新意愿与方向、申报途径与材料等内容。在计划申报上，《管理规定》提出工业区块线外的工业用地，只要满足城市基础设施、公共服务设施的要求，都可以申请进行“工改保”，不再设定距离轨道站点是500米还是1000米的要求。

第二，计划审查与审批。《管理规定》明确了自规定施行后批准的更新单元计划（不含重点更新单元计划），自公告之日起有效期两年。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划按照公告要求失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上

仅可延期一次。

第三，计划调整与调出。更新单元计划调整包含拆除范围的调整（增加及减少）、更新方向的调整等。更新单元计划调出包含城市更新机构依据申报主体的申请，对更新单元计划作出的调出决定（依申请作为）；以及城市更新机构根据更新单元计划清理等政策及程序，对更新单元计划作出的调出决定（依职权作为）。

★《关于加强既有住宅加装电梯建筑设计管理工作的通知（征求意见稿）》

发文单位：深圳市规划和自然资源局

发文时间：2019年3月15日

为规范加装电梯建筑设计管理工作，深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强既有住宅加装电梯建筑设计管理工作的通知》（征求意见稿）（以下简称“《通知》”），征求意见截至2019年3月22日。《通知》指出，既有住宅加装电梯建筑设计应以经济、适用为原则，减少对周边建筑物的影响。同时，严禁违规加建改建扩建以扩大套内使用面积。

《通知》明确，严格控制新建候梯厅及入户连廊面积，电梯井面积以实际安装电梯所必要的面积核定，严禁违规加建改建扩建以扩大套内使用面积。

《通知》指出，具备条件采用入户连廊直接与原建筑套内（或阳台）连接平层入户、且新增建筑面积在空间上仅供一户使用的，应严格控制候梯厅及入户连廊的尺寸及面积；受现场建筑间距、退用地红线及相邻建筑等条件限制的，电梯、候梯厅及入户连廊尺寸应适当减少；采用入户连廊直接与原建筑套内（或阳台）连接、但受原建筑布局及现场条件限制而无法就近入户的，原则上允许跨越一个使用空间就近入户。

★《深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）》

发文单位：深圳市住房和建设局

发文时间：2019年3月21日

为明确深圳市棚户区改造项目专项规划的审批职能分工，规范审批流程，深圳市住房和

建设局于2019年3月21日发布《深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）》（以下简称“《操作规则》”），明确深圳市棚户区改造项目专项规划审批职能的分工，并适用于棚户区改造项目专项规划的制定、修改与调整等具体情形。其中，制定是指首次编制专项规划，修改是指修改已批专项规划中非强制性内容，调整是指调整已批专项规划中强制性内容。

根据《操作规则》，专项规划制定的流程为：区住房城乡建设主管部门组织编制，并向相关部门和单位征求意见——编制完成后，区住房城乡建设部门向区城市更新部门申请审查——形成项目专项规划草案并公示——区城市更新部门报区人民政府审议——审议通过后，区住房城乡建设部门报市规划和自然资源部门进行“一张图”协调性核查——核查完成后，区城市更新部门以区人民政府的名义报请市建环委审批——审批通过后，区人民政府向区城市更新主管部门核发批复通知——公告——区住房城乡建设主管部门将审批结果抄送市住房城乡建设主管部门。

专项规划修改的流程为：区住房城乡建设主管部门向区城市更新主管部门申请审查——审查通过的，由区城市更新主管部门提请区人民政府审议——审议通过的，由区城市更新主管部门函复区住房城乡建设主管部门，进行公告。

此外，《操作规则》明确棚户区改造项目专项规划调整后，以调整审批通过的时间作为棚户区改造项目专项规划新的批准时间。

★《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》

发文单位：深圳市规划和自然资源局

发文时间：2019年3月27日

为提高城市发展质量和提升城市竞争力，充分考虑城市发展弹性，合理有序开展深圳市城中村更新工作，深圳市规划和自然资源局编制了《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》（以下简称“《综合整治总体规划》”）规划期限为2019-2025年，共五章二十三条，分总则、综合整治分区划定、分区管理及调整、实施保障机制、配套政策建议五个方面进行阐述。

综合整治分区划定的对象是全市城中村居住用地，扣除已批更新单元计划范围内用地、土地整备计划范围内用地、棚户区改造计划范围内用地、建设用地清退计划范围内用地以及

违法建筑空间管控专项行动范围内用地。综合整治分区划定的对象总用地规模约 99 平方公里，规划期内全市划定的综合整治分区用地规模为 55 平方公里，占比 56%。其中福田区、罗湖区和南山区综合整治分区划定比例不低于 75%，其余各区不低于 54%。

综合整治分区空间范围执行刚性管控要求，即除法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或其他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，综合整治分区范围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。

综合整治分区空间范围实施弹性管理机制，因土地整备项目、棚户区改造项目、落实重大基础设施和重大产业项目确需纳入拆除重建类城市更新单元计划的项目以及近期具备高度可实施性的拟拆除重建类城市更新项目的实施需要，各区可按年度对综合整治分区空间范围进行调整，年度调整的总规模不得大于辖区综合整治分区范围用地面积的10%，规划期内累积调整的总规模不得大于辖区综合整治分区范围用地面积的30%。因落实市级重大项目确需突破前述30%要求的，应报市政府批准。弹性管理机制需要结合占补平衡方案进行实施。

《综合整治总体规划》规定，因城市发展需要，可在规划中期对规划实施情况进行评估，并视情况启动规划修订工作。

此外，《综合整治总体规划》规定城中村综合治理及城中村租赁市场监管需进一步完善。

★《深圳市地价测算规则》（第二次征求意见稿）

发文单位：深圳市规划和自然资源局

发文时间：2019年4月30日

深圳原来存在“基准地价”和“宗地底价评估”两套地价标准，且新出让用地、城市更新、土地整备的地价测算规则各不相同。为进一步简化地价测算体系，深圳市规划和自然资源局于2019年4月30日发布《深圳市地价测算规则》（第二次征求意见稿）。

《深圳市地价测算规则》适用于我市行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、租金及临时土地使用费（以下简称“地价”）的确定；其中，以划拨方式供应的建设用地使用权，不计收地价；以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的建设用地使用权，应根据土地的市场价格及本规则计收地价，其中产权归政府的建筑面积部分不计收地价；以作价

出资方式供应的建设用地使用权，应根据土地的市场价格及本规则确定作价出资金额。其中产权归政府的建筑面积部分不计作价出资金额；临时使用土地，应根据本规则计收临时土地使用费。其中，政府或政府有关部门作为临时土地使用主体的，不计收临时土地使用费。土地市场价格由市非盈利性评估机构应根据土地地区位及房地产市场变化等因素，区分住宅、商业、办公、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取70%和30%。

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。《深圳市地价测算规则》规定地价测算单位、测算时点、计算公式，并规定变更与补缴及特殊情况的地价测算规则。

★《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》（征求意见稿）

发文单位：深圳市住房和建设局 深圳市司法局

发文时间：2019年4月29日

《办法》共七章八十二条，旨在规范公共租赁住房的建设和管理。《办法》所称公共租赁住房，是指以限定的标准和租金水平，面向符合条件的户籍中等偏下及低收入住房困难居民和为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体出租的住房。《办法》规定的公共租赁住房筹集、建设、分配的职能部门。《办法》规定，住房保障规划中，公共租赁住房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。安排新供应居住用地时，确保公共租赁住房用地比例不低于20%。公共租赁住房由政府、人才住房专营机构和其他单位投资，通过以下方式建设筹集：新供应用地建设；棚户区改造、已批未建用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；招标、拍卖、挂牌用地配建、城市更新配建；轨道车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；社会存量住房租购。其中，产权归政府的公共租赁住房用地可以以划拨方式供应；企事业单位利用自有用地开发建设公共租赁住房，其用地可以以协议方式供应。

公共租赁住房分配以轮候分配为主，定向分配为辅。可以以家庭或者单身居民名义提出申请或以用人单位的名义申请。《办法》规定了轮候分配的条件及程序及租后管理、监督等事项。

★《深圳市安居型商品房建设和管理办法》（征求意见稿）

发文单位：深圳市住房和建设局 深圳市司法局

发文时间：2019年4月29日

《办法》共七章六十七条，旨在规范安居型商品房的建设和管理。《办法》所称安居型商品房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民配租配售的住房。安居型商品房可租可售，以售为主。出售的安居型商品房在一定年限内实行封闭流转。

《办法》规定的安居型商品房筹集、建设、分配的职能部门。《办法》规定，住房保障规划中，安居型商品房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。安排新供应居住用地时，确保安居型商品房用地比例不低于20%。安居型商品房由政府、人才住房专营机构和其他单位投资，通过以下方式建设筹集：新供应用地建设；棚户区改造、已批未建用地、未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；招标、拍卖、挂牌用地配建、城市更新配建；轨道车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；社会存量住房租购。其中，产权归政府，出租的安居型商品房用地可以以划拨方式供应，出售的安居型商品房用地以协议方式供应；产权归经市人民政府确定的投资主体，出租的安居型商品房用地可以以协议方式供应。用于建设出售的安居型商品房的新供应用地，可以通过招标、拍卖和挂牌方式供应。企业利用符合条件的存量用地建设安居型商品房的，可以通过协议方式完善用地手续。

利用符合条件的未完善征（转）地补偿手续用地建设安居型商品房的，可以通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位（含其全资子公司）。利用符合条件的历史遗留未完善出让手续用地建设安居型商品房的，可以通过协议方式出让给原用地主体或者原征地补偿实施主体。

安居型商品房的分配由主管部门负责组织实施，租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的50%左右。《办法》规定了安居型商品房自购房人签订买卖合同之日起三年内实行封闭流转，自签订买卖合同之日起，与产权单位签订买卖合同购买安居型商品房的申请人累计在本市缴纳社会保险满15年，或者年满60周岁且购房满10年，经批准并向政府缴纳增值收益后，可以取得所购安居型商品房的完全产权。

★《深圳市人才住房建设和管理办法》（征求意见稿）

发文单位：深圳市住房和建设局 深圳市司法局

发文时间：2019年4月29日

《办法》共七章八十三条，旨在规范人才住房的建设和管理。《办法》对人才以及人才住房的概念和范围进行了规定。其中人才住房是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才配租配售的住房。人才住房可租可售，以租为主。出售的人才住房在一定年限内实行封闭流转。《办法》规定的人才住房筹集、建设、分配的职能部门。《办法》规定，住房保障规划中，人才住房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。安排新供应居住用地时，确保人才住房用地比例不低于20%。人才住房由政府、人才住房专营机构和其他单位投资，通过以下方式建设筹集：新供应用地建设；棚户区改造、已批未建用地、未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；招标、拍卖、挂牌用地配建、城市更新配建；轨道车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；社会存量住房租购、临深片区城际合作建设。在符合城市规划的前提下，机关、事业单位已建成或者已批未建的存量用地可以用于建设出租的人才住房。

人才住房分配包括面向个人配租配售和面向用人单位配租。面向个人配租配售的，由人才以家庭或者单身居民名义提出申请；面向用人单位配租的，由用人单位提出申请，再由用人单位安排给符合条件的职工入住。《办法》规定个人承租人才住房租赁期限累计最长不得超过10年。用人单位应当向符合条件的本单位职工分配人才住房。职工入住用人单位人才住房的租赁期限累计最长不得超过10年。

此外，入住用人单位人才住房的职工，在租赁期间可以以个人名义申请公共租赁住房、安居型商品房，或者向主管部门申请租购人才住房，申请成功后应当退出用人单位人才住房。

四、深圳市各区政策

（一）南山区

★《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》

发文单位：深圳市南山区政府

发文时间：2019年3月27日

《实施细则》共九章四十九条，适用于南山区行政区域内按照棚户区改造政策实施的老旧住宅区拆旧建新改造活动。《实施细则》规定南山区棚户区改造以区政府主导，人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房、安居型商品房及公共租赁住房。

《实施细则》规定采用货币补偿、产权调换或两者结合的补偿方式，其中产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2执行；奖励被搬迁人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，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。《实施细则》明确了各部门棚户区改造的职能。

根据《实施细则》，申报棚户区改造项目应该符合以下情形：（一）住房使用年限在20年以上，且符合下列条件之一：1.存在住房质量、消防等安全隐患；2.使用功能不齐全；3.配套设施不完善。（二）住房使用年限在20年以下，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的旧住宅区。

《实施细则》规定棚户区改造的流程如下：街道办事处自行组织或委托专业机构对辖区老旧住宅区开展综合情况调查——街道办事处编制申请报告报区棚改办——区棚改办受理之后原则上30日进行完成审查，符合条件的，列为棚户区改造备选项目——区棚改办会同相关部门对备选项目提出实施主体选择方式建议，报区领导小组审议——区领导小组审议通过的，区棚改办按照审议结果依程序确认项目实施主体，核发项目实施主体确认文件并公告——土地建筑物信息核查、确权工作——街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体编制项目搬迁安置补偿标准——区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体编制项目实施方案——区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体编制项目概念规划——街道办事处委托专业机构同步开展项目风险评估——区棚改办审议前述材料——审议通过的，在项目现场发布意愿征集公告——同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积95%且同意改造的被搬迁人

数量达到总数量的 95%——编制项目专项规划——将项目列入相关实施计划——专项规划审批——区棚改办与项目实施主体签订项目监管协议——搬迁安置补偿签约工作——拆除和产权注销——《建设用地方案图》——《建设用地规划许可证》——签订土地使用权出让合同。

（二）光明区

★《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》

发文单位：深圳市光明区人民政府

发文时间：2019 年 4 月 11 日

《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》（以下简称“《实施细则》”）旨在结合光明区“四城两区”等目标定位，落实《深圳市工业区块线管理办法》（以下简称“《管理办法》”）的工业用地和工业区块线管理相关规定。《实施细则》的重点内容有：

一、光明区工业区块范围

《实施细则》规定，光明区工业区块范围界限总规模不少于 31.8 平方公里。《实施细则》在《管理办法》的基础上进一步规定：一级线是指为保障城市长远发展而确定的工业用地管理线，主要包括现状工业基础较好、集中成片、符合城市规划要求的用地。二级线是指为稳定城市一定时期工业用地总规模、未来逐步引导转型的工业用地过渡线，主要包括位于基本生态控制线外、现状工业基础较好，虽在城市规划中确定为其他用途，但近期仍需保留为工业用途的用地。

二、区块线调整的要求

1. 区块线调整原则

单个区块内的工业用地面积，原则上不低于该区块总用地面积的 60%，如确需安排重要的公共服务设施等项目，应保持全区区块线范围总量平衡，保证全区工业区块线内工业用地面积不低于区块线总用地面积的 60%，如无法满足，则需编制局部调整方案，保障总量平衡。

2. 一级线调整要求

每年新增整备用地中用于工业用地的比例不低于 30%，并由区土地整备部门报区规划和自然资源部门纳入一级线管理。一级线内规划工业用地应予以严格保护，除因公共利益需要，原则上不得调整为其他非工业用途。

3. 二级线调整要求

二级线内现状工业用地如需开展以居住、商业为主导功能的城市更新或土地整备，需按局部调整程序调出区块线，并按照批准的城市规划予以实施。二级线内现状工业用地在《管理办法》有效期内应予以保留，除因公共利益需要，以及为促进产城融合确需安排的会议展示、商业零售、餐饮酒店等配套设施外，原则上不得作为其他非工业用途。二级线内现状工业用地如需开展以工业为主导功能的城市更新或土地整备，应按程序调整城市规划，并纳入一级线进行管理。

三、开发建设要求

《实施细则》对 M0 面积以及 M1 改 M0 作出了严格要求。严格控制将区块线内普通工业用地调整为新型产业用地，全区区块线内新型产业用地面积原则上不超过本辖区区块线中工业用地总面积的 20%。鼓励区块线内旧工业区改造，对规划功能为工业用途的“工改工”项目，其改造方向原则上应按法定图则规划的功能确定。即，法定图则规划为 M0 的，可以“工改 M0”或“工改 M0+M1”；法定图则规划为 M1 的，不得“工改 M0”，同时区工业和信息化部门对项目产业准入、产业规划等进行审核。

四、项目监管要求

《实施细则》规定了产业监管、转让监管、建筑过程监管、建筑验收后及违建监管四个方面的监管内容。产业监管包含对区块线内引进产业项目的产业准入、综合绩效评估、租赁转让、股权变更、产业退出等产业全过程进行监管；对招拍挂出让产业用地上的投资强度、产出效率等各类经济指标进行约束。转让监管为一级线内工业用地的转让或地上工业楼宇分割转让，受让方应当是从事制造业的生产、研发、设计等环节的工业企业或从事科技服务、信息服务等的生产性服务业企业，并有 3 年以上合法纳税记录(或投资方有合法纳税记录)。

（三）大鹏新区

★《大鹏新区原村民非商品住宅统建漏报户申报办法（修订稿）》（征求意见稿）

发文单位：深圳市大鹏新区城市建设局

发文时间：2019年3月5日

2014年发布的《大鹏新区原村民非商品住宅统建漏报户申报办法》（深鹏城建[2014]454号，下称“2014版申报办法”）已失效，为保证大鹏新区新增统建漏报户资格认定工作的开展，大鹏新区城市建设局于2019年3月5日发布《大鹏新区原村民非商品住宅统建漏报户申报办法（修订稿）》的征求意见稿（下称“《申报办法》”），征求意见至2019年3月20日，并于2019年3月22日对公开征求意见的结果进行公示。

《申报办法》规定，符合《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》和《龙岗区原村民非商品住宅建设实施细则（试行）》规定的“一户一栋”原则，并同意参与非商品房住宅统建的原村民，可申报非商品住宅统建漏报户资格。其中，原村民是指截至2003年10月29日公安机关登记在册并参加本村劳动分红的农村集体经济组织成员；一户一栋原则中的一户系指原村民的户籍单位，原村民申报时户籍已不在大鹏新区辖区内的，不具备申报资格。原村民及其现配偶有下列情形之一的，不予认定非商品住宅统建漏报户资格：（1）有个人自建房的（砖木结构祖屋除外）；（2）经所在办事处和房地产登记部门核查，有违法私房申报或私房产权登记的；（3）有转让原农村宅基地或非商品住宅行为的；（4）通过原村民非商品住宅审批，安排宅基地建设，或参加社区统建的；（5）有违法抢建行为的；（6）作为权利人与拆迁部门签订符合“一户一栋”原则房屋拆迁补偿协议的；（7）在2004年3月31日已满65周岁的。

除此以外，《申报办法》还明确了大鹏新区原村民参与非商品房住宅统建漏报户资格申报的组织机构、申报程序和责任追究。对于不符合一户一栋原则，但因住房面积少造成家庭居住困难，且确无其他途径予以解决的大鹏新区原村民家庭，由新区相关部门另行制定办法或通过其他住房保障措施予以解决。

★《大鹏新区非农建设用地管理办法》（征求意见稿）

发文单位：深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局

发文时间：2019年3月14日

2016年6月12日，大鹏新区管委会印发了《大鹏新区城市化转地非农建设用地调整暂行办法》（深鹏管规[2016]2号，以下简称“《暂行办法》”），但“非农建设用地总指标30%公建用途”、“非农指标调整后均需收储”等规定导致《暂行办法》并未能促进城市更新项目立项，反而出现诸多项目无法进行非农调整的问题。为切实解决非农建设用地相关问题，大鹏新区城市更新和土地整备局于2019年3月14日发布《大鹏新区非农建设用地管理办法》的征求意见稿（下称“《管理办法》”），征求意见至2019年3月27日，并于2019年3月28日对公开征求意见的结果进行公示。《管理办法》的重点内容包括：

一、非农建设用地的调整条件

《管理办法》第四条从肯定性条件与否定性条件两个角度规定了非农建设用地的调整条件，与《暂行办法》第二条、第三条的规定的思路一致，但在具体的调整条件上有所调整。《暂行办法》删除了“与非继受单位已批准用地冲突的”可以进行调整的表述，同时面积小难以独立开发的标准由1000平方米调整为3000平方米。关于不可以申请调整的情形，《管理办法》删除了《暂行办法》规定的“土地或者建筑物办理了房地产权登记、按历史遗留违法建筑相关规定处理完毕以及存在土地权属争议”，表述为“未建房户统建用地申请调入城市更新项目的”。

二、已划定非农建设用地的调整

关于已划定非农建设用地面积较小可进行调整的情形，《管理办法》第六条调整为，“非农建设用地面积小于3000平方米（不含3000平方米）或者因公共基础设施建设、规划落实等公共利益需要调整的，由市规划和自然资源局属地管理部门直接审定并实施”。

三、已划定非农建设用地的调整规定

《管理办法》第五条第四项规定，“在新区辖区内按照‘建成区调建成区、空地调建成区、空地调空地’的方式进行调整；建成区非农建设用地原则上不应调至空地，若继受单位自行拆除地上建筑物并理清相应经济关系，将用地纳入国有储备的，可视为空地进行调整。”

四、公共设施类用地的处置

《暂行办法》第十条规定的“非农建设用地总指标的30%留作公建用途”，属于《管理办法》主要解决的问题。《管理办法》第十二条规定，“已建成的公共设施类非农建设用地，原农村集体经济组织完善征（转）地补偿手续，并将地上建（构）筑物按规定向政府有关部门办理移交的，该部分非农建设用地指标可以按照工商用地指标在城市更新项目内安排，政府对地上相应建筑物给予重置价补偿。”

★《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》（第二次征求意见稿）

发文单位：深圳市大鹏新区住房和建设局

发文时间：2019年3月20日

大鹏新区城市建设局于2019年1月16日发布《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》的征求意见稿（下称“第一次征求意见稿”）。但由于《深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定》（深圳市人民政府令第317号）和《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定的实施意见》（深府办规〔2019〕1号）对棚户区改造工作职权进行了调整，且各职能部门进行机构改革，名称有所变化，故大鹏新区住房和建设局于2019年3月20日发布《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）》的第二次征求意见稿（下称“《实施细则》”），征求意见至2019年4月4日，并于2019年4月8日对公开征求意见的结果进行公示。《实施细则》与第一次征求意见稿的主要差异在于：

一、初步改造意愿与正式改造意愿的要求

《实施细则》规定，有改造意愿的权利主体人数应当达到权利主体总人数95%的，且建筑面积达到总建筑面积95%。故初步意愿征集的要求由第一次征求意见稿规定的权利主体95%变为“双95%”；规定正式改造意愿的要求为，有改造意愿的权利主体人数应当达到权利主体总人数98%的，且建筑面积达到总建筑面积98%。故正式意愿征集的要求由第一次征求意见稿规定的权利主体98%变为“双98%”。

二、签约工作的期限

第一次征求意见稿规定的签约期为6个月。《实施细则》对补偿签约期作出调整，规定为“补偿签约期限原则上为120个自然日，最长不得超过180个自然日”。此外，《实施细则》还在第一次征求意见稿的基础上，增加了“项目实施主体应当按项目监管协议、补偿协议约定，适时启动房屋搬迁事宜，开展收房、支付安置补偿相关费用等相关工作”的规定。

三、项目终止的情形

《实施细则》在第一次征求意见稿的基础上增加一种终止情形，“协商补偿签约期限届满，已签约的权利主体数量和房屋建筑面积分别占权利主体总数量和总建筑面积的比例均达到98%但不足100%的，项目实施主体可向办事处提出项目终止申请，办事处也可以主动提出项目终止申请，经新区住房和建设局审核后，报新区棚改领导小组审定，调出棚户区改造年度计划。”

★《大鹏新区原村民未建房户资格复核工作方案》（征求意见稿）

发文单位：深圳市大鹏新区住房和建设局

发文时间：2019年4月15日

大鹏新区住房和建设局于2019年4月15日发布《大鹏新区原村民未建房户资格复核工作方案》的征求意见稿（下称“《工作方案》”），征求意见至2019年4月25日，并于2019年4月26日对公开征求意见的结果进行公示。

2011年12月30日以前，原龙岗区所辖葵涌、大鹏、南澳等3个街道办事处依据原龙岗区相关文件认定了数批原村民未建房户。但由于认定时间距今已久，可能存在部分原村民已建非商品住宅或已参加统建的情况，因此大鹏新区拟开展未建房户资格复核工作，《工作方案》主要针对上述未建房户复核工作而制定。

纳入本次复核范围的情形包括：（1）经原龙岗区认定未建房户资格但至今未参加集体统建的原村民；（2）未建房户资格受到投诉或异议的原村民。

不纳入此次复核范围的情形：（1）在2018年12月31日前，原龙岗区认定的原村民未建房户已纳入统建安置方案、相关统建项目已获批建设用地规划许可证或签订土地出让合同的，不再进行复核（受到投诉或存在异议的除外）；（2）未向原龙岗区申报未建房户资格，

或者未获得原龙岗区批准未建房户资格的原村民，不纳入此次复核范围，该部分原村民应按统建漏报户申报；（3）原村民未建房户另行认定了新区原村民统建漏报户资格的，不再进行复核，可直接确定其统建资格。

此外，《工作方案》规定的复核职能部门、复核程序及保障措施。

五、粤港澳大湾区其它城市政策

（一）广州市

★《关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》

发文单位：广州市规划和自然资源局、广州市农业农村局

发文时间：2019年3月4日

为贯彻落实《中共广州市委广州市人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》《广州市实施乡村振兴战略三年行动计划（2018—2020年）》和《广东省自然资源厅广东省农业农村厅关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施（试行）的通知》，广州市规划和自然资源局、广州市农业农村局印发了《关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（下称“《通知》”）。

《通知》的主要亮点在于：

一、提出编制“多规合一”村庄规划

“多规合一”具体是指据村庄的分类和发展实际，以一个或几个行政村为单元编制“多规合一”的村庄规划（村土地利用规划），充分整合原村庄规划、村土地利用规划、土地整治规划等乡村规划，实现规划有机融合。要发挥村庄规划作为农业农村发展区域引领发展、指导建设、优化布局的实施性作用，充分体现乡村特色、落实一村一策，统筹优化产业发展、生活居住、配套设施、生态保护和文化遗产的各类空间布局，落实土地集约节约和高质量发展要求。

二、全面开展农村房地一体不动产确权登记

此规定旨在具体落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的“到2020年全面完成宅基地、农房、集体建设用地确权登记颁证”工作目标。加快完成广州市农村地籍调查检查验收工作,加快推进成果整理归档,全面掌握农村范围内宅基地、集体建设用地和零星国有土地的利用类型、数量、分布等状况,为宅基地、农房、集体建设用地确权登记颁证提供基础性支撑,为乡村振兴提供数据保障。

三、以盘活存量房地资源增加土地供给

《通知》提出,要全面推进农村建设用地拆旧复垦,稳步推进拆旧、复垦、交易和分配,将区、镇(街)复垦指标收益优先统筹用于原镇(街)一级推进乡村振兴建设。复垦指标收益扣除成本后,净收益按5%、5%、15%和75%的比例分配给区级财政、镇级财政、土地所有权人和土地使用权人。在保障村民合法居住权的前提下,经农村土地综合整治、宅基地整理、村庄拆改等节约的农村集体建设用地可采取入股、联营等方式,与其他单位和个人共办农业企业,建设农产品初加工、深加工、仓储和物流等设施,发展住宿、餐饮、停车场等乡村休闲旅游项目,以及非营利性养老产业和农村一二三产业融合项目。

四、提出要优化乡村规划用地程序

《通知》提出,已编制村庄规划但未编制控制性详细规划的区域,在符合上位规划管控要求前提下,可依据村庄规划作为建设项目审批的规划依据。乡村公共设施、公益事业建设项目和单体建筑面积小于800平方米、房间数少于14个的乡村民宿可按程序核发《乡村建设规划许可证》。

关于历史建筑问题,《通知》提出,历史建筑因合理利用改变使用用途和增加面积的,可依据历史建筑保护规划等直接办理改建类建设工程规划许可或者乡村建设规划许可,其中对是否属于《广州市历史文化名城保护条例》第五十二条第三款规定情形,由区自然资源部门予以确定。

★《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办规〔2019〕4号)

发文单位: 广州市人民政府办公厅

发文时间: 2019年3月30日

2019年1月3日，广州市国土规划委公示了《广州市提高工业土地利用效率实施办法（征求意见稿）》（下称“征求意见稿”），并公开征求意见。经过公示公开征求意见的结果等过程后，广州市人民政府办公厅于2019年3月30日正式印发《广州市提高工业土地利用效率实施办法》（下称“《实施办法》”）。《实施办法》主要从规划管理、供地管理、产权登记和分割转让、供后监管四大阶段对工业用地进行限制：

一、规划管理

工业用地区分为新型产业用地（M0）和普通工业用地，普通工业用地是指一类工业用地（M1）、二类工业用地（M2）和三类工业用地（M3）。

规划管理的规定侧重于对新型产业用地（M0）的限制，具体内容包括：（1）选址限制：新型产业用地（M0）原则上在市级核心区、区级核心区、轨道交通站点周边500米范围以外选址，优先在存量工业用地、村级工业园、珠三角（广州）国家自主创新示范区、广深港澳科技创新走廊广州段核心创新平台或节点、各类科技创新平台和产业集聚区周边等区域选址。（2）用地面积限制：新型产业用地（M0）在工业产业区块内选址的，用地面积控制在所属工业产业区块面积的10%以内。（3）审批要求：由各级政府、广州空港经济区管委会根据产业发展需求提出选址方案，经市规划和自然资源部门会同工业和信息化、发展改革、商务、科技、生态环境等部门审查后报市政府批准。

规划管理部分按照不同用地性质规定了容积率、用地面积和首层地面荷载的要求，具体规定如下表：

	新型产业用地（M0）	普通工业用地
容积率	不低于 3.0	一类工业用地容积率不低于 2.0 二类、三类工业用地容积率不低于 1.2, 生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不低于 0.8
配套行政办公及生活服务设施的面积	配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%	配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的 7%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 14%
	独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的 10%	位于价值创新园内的，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%
楼层荷载	首层地面荷载不低于 800 公斤/平方米，二、三层楼层荷载不	首层地面荷载不低于 1200 公斤/平方米，二、三层楼层荷载不低于

	低于 650 公斤/平方米，四层以上楼层荷载不低于 500 公斤/平方米；	800 公斤/平方米，四层以上楼层荷载不低于 650 公斤/平方米
	每栋建筑单独设置客梯，至少配备 1 台载重 2 吨以上的货梯	每栋建筑至少配备 2 台载重 3 吨以上的货梯

《实施办法》还在规划管理部分提供了几种解决工业项目建设需求的路径：（1）因城市建设、公共利益需要，需收回已出让或已划拨工业用地内部分用地的，余下用地可适当提高容积率、建筑密度等规划指标。（2）工业用地因扩大生产、增加产能等原因，经批准可以在原用地范围内提高土地开发强度。同时明确了用地单位或土地储备机构申请调整控制性详细规划中工业用地容积率等指标的办理程序。

二、供地管理

1. 限定工业用地的供应方式

《实施办法》规定了工业用地的五种供应方式：（1）符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地。（2）经批准以自主改造或合作改造方式实施改造的，或者实行先租赁后出让、弹性年期出让方式供应的，供应期满后，经评估达到要求的，或其他按规定可以协议出让的，可以协议出让方式供地。（3）按规定须公开出让的工业用地应以公开出让方式供应。（4）以租赁、先租赁后出让、弹性年期出让方式供应工业用地。（5）符合集体土地使用权流转政策规定的，可以集体建设用地使用权流转方式取得工业用地使用权。

2. 明确新型产业用地（M0）的认定条件

《实施办法》第二十条规定，已按普通工业用地出让的国有建设用地，可通过补缴土地出让金的方式调整为新型产业用地（M0），但须同时满足：（1）已取得国有建设用地使用权；（2）不涉及企业原因闲置土地或存在违反供应合同约定的违约行为；（3）已取得新型产业用地（M0）的规划条件；（4）已取得本办法第十九条规定的新型产业用地（M0）产业准入审查意见。《实施办法》第二十一条进一步规定上述情况申请调整为新型产业用地（M0）的办理程序。值得注意的是，《实施办法》第二十一条第二款规定，已取得建设用地使用权的集体建设用地申请调整为新型产业用地（M0）的，可参照前款规定执行。

三、产权登记和分割转让

关于产权登记，《实施办法》规定工业用地使用权以宗地为单元进行登记，且建筑物首

次登记和分割登记不改变已登记的宗地面积。土地用途登记为工业，但在不动产权证书上要区分具体的工业用地分类。办理登记时间依工业用地供应方式而不同：以出让方式供应的工业用地，在按合同约定缴清土地出让金后依法办理土地使用权登记；以先租赁后出让方式供应的工业用地在土地租赁期间不予办理土地使用权登记，其建设用地使用权不得转让、转租、抵押。

关于产业用房的分割转让，《实施办法》按照新型产业用地（M0）和普通工业用地的分类进行区分规定：

	普通工业用地	新型产业用地（M0）
转让比例	不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的60%	不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的50%
最小单元	最小单元的建筑面积不低于500平方米	
受让主体	经工业和信息化部门认定的已依法注册登记且属于转让方的产业链合作伙伴企业	从事生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业，且符合税收等相关标准。
转让限制	配套行政办公及生活服务设施不得独立进行分割登记、转让或抵押，但可以随产业用房按比例以幢、层等为基本单元进行分割登记、转让或抵押。	配套行政办公及生活服务设施不得独立进行分割登记、转让或抵押
再次转让限制	产业用房及配套设施自完成分割转让不动产登记之日起5年内不得再次转让，起止时间须在不动产权登记证书附注注记。原土地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割登记、转让的，按批准文件或土地使用权出让合同执行。	自办理不动产登记之日起5年内不得再次转让。5年后转让的，新的受让主体需满足一次转让受让主体的要求

四、供后管理

《实施办法》规定的供后管理强调，“各区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构承担工业用地监管职责，对产业准入、转售、转租、产出指标、改变用途等进行重点监管”。

对此，《实施办法》规定了两项措施：

1. 通过经济、行政和法律手段依法处置闲置和违约工业用地

《实施办法》三十一条具体规定了四种处置方式：（1）工业企业因自身原因终止项目建设的，可向出让人提出退还土地的申请。（2）对在达产评估、过程评估中未达到合同约定标

准的，按照合同约定督促整改；逾期未达到整改要求的，可按合同约定收取违约金直至收回土地使用权。（3）对因企业自身原因造成土地闲置满1年不满2年的，按土地使用权出让金的20%征收土地闲置费；对土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，予以收回，重新安排使用。（4）对工业用地擅自改变用途的，责令限期整改，恢复工业用途。

2. 建立工业用地项目土地利用绩效评估制度

根据《实施办法》第三十二条，土地利用绩效评估制度具体指各部门在达产阶段、达产后每3至5年、出让年期到期前1年等阶段，对投资总额、投资强度等产业政策执行情况和投资情况（含项目）、单位面积产出和税收等产出情况，以及土地供应合同和投入产出监管协议约定的其他指标完成情况进行评估考核。

★《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）

发文单位：广州市人民政府办公厅

发文时间：2019年4月18日

2018年11月2日，广州市城市更新局公示了《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》（下称“征求意见稿”），并公开征求意见。经过公示公开征求意见的结果等过程后，广州市人民政府办公厅于2019年4月18日正式印发《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（下称“《实施细则》”）。《实施细则》的重要内容如下：

一、旧村全面改造

《实施细则》提出鼓励以“先收购房屋后回购”的方式事实改造补偿。具体内容为：对采用政府征收方式改造的，可由征收主体按照市场评估价收购村民既有合法房屋（含符合“三旧”改造补偿政策的房屋），本村村民（户籍人口）按照人均建筑面积50平方米的标准、建安成本回购住房；在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口）人均建筑面积不高于25平方米给予回购住房奖励。村集体物业由村民按照股份分享。收购价由区政府（广州空港经济区管委会）结合实际情况研究后确定。

在改造成本方面，《实施细则》也作出扩大范围的规定。旧村全面改造涉及的土壤环境调查评估及处理、地价评估、土地勘测定界、审批时测算的土地出让金（采用自主改造、合

作改造模式的)、拆迁奖励(从不可预见费中单列)等实际发生的费用增加纳入改造成本。拆迁奖励原则上不得超过改造成本的3%。

二、国有土地上旧厂改造

《实施细则》指出要加大国有土地上旧厂改造收益支持,具体实施措施包括:

原土地权利人申请自行改造的“三旧”用地,以协议出让方式供地的,按办理土地有偿使用手续时新规划用途市场评估价的70%缴交土地出让金。“工改工”项目无需缴交土地出让金,但M0用地(新型产业用地)除外。

旧厂改造交由政府收回,改为居住或商业服务业设施等经营性用地的,居住用地毛容积率2.0以下(含)、商业服务业设施用地毛容积率2.5以下(含)部分,可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的60%计算补偿款。居住用地毛容积率2.0以上、商业服务业设施用地毛容积率2.5以上部分,按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的10%计算补偿款。

“三旧”自行改造属于经营性项目的(“工改工”除外),原土地权利人应将不低于该项目用地面积的15%用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性设施建设,改造主体建成后无偿移交政府指定的接收部门;涉及市政道路的,经区政府(广州空港经济区管委会)同意,可由改造主体拆平后无偿移交政府。移交的用地不需缴交土地出让金。

三、完善历史用地手续

根据用地性质的不同,完善手续的优惠方式有所不同:(1)原以划拨方式取得的和完善历史用地征收手续后的“工改工”用地,涉及以协议出让方式供应的,按办理土地有偿使用手续时同地段工业用途市场评估价的40%缴交土地出让金。(2)“工改商”等用地按本细则第(九)条的规定缴交土地出让金。(3)完善历史用地征收手续后的“工改商品住宅”或“工改其他公共设施”等用地(旧村改造的除外),由政府按国有土地上旧厂改造政策收储。

此外,《实施细则》还强调,已批准完善历史用地征收手续的用地,凭改造方案批复申办规划、国土等后续报建审批手续,参照本市申请使用建设用地政策的规定办理。已批准完善集体建设用地手续的用地,在改造前需按规定抵扣或预支村经济发展留用地指标,纳入旧村全面改造的除外。

（二）东莞市

★《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》

发文单位：东莞市自然资源局

发文时间：2019年4月8日

2019年4月8日发布的《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）》（下称《操作细则》），旨在贯彻落实《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号），整合全流程审批事项，前期研究报告、改造方案、征地报批方案、收储方案、收地方案、供地方案等打包形成“1+N”总体实施方案（下称“1+N”方案）。主要内容如下：

一、定义和适用范围

1. “1+N”方案：由一份请示和原更新单元（项目）审批涉及前期研究报告、改造方案、征地报批方案、收储方案、收地方案、供地方案等若干份方案（报告）构成。

2. 适用范围：（1）拆除重建和以拆除重建为主的更新单元（项目），通过编报“1+N”方案进行审批；（2）与拆除重建更新单元（项目）或拆除重建部分捆绑实施的，实施方案一并纳入“1+N”方案进行审批；否则，由镇人民政府（街道办事处）或相应行政主管部门审批；（3）“工改工”（M1、M2、W）的更新单元（项目）不涉及完善建设用地及征地手续的，如合法的集体工业用地使用权人或国有工业用地使用权人自行改造，可以按“1+N”方案合并申报改造方案和变更土地使用条件方案。

二、办理条件

更新单元（项目）拆除用地面积占比大于50%，拆除重建部分应满足以下条件：

- （1）符合土地利用总体规划、城乡规划和城市更新专项规划；
- （2）已纳入“三旧”改造标图建库范围，但不享受“三旧”改造政策的除外；
- （3）土地权属清楚，无争议，不存在被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形；
- （4）涉及集体土地征收或转国有，须经集体经济组织股东大会或股东代表会议三分之

二以上同意；

(5) 改造模式为政府主导、单一主体挂牌招商、土地权利人自行改造等三类，政策过渡期间保留集体经济组织与企业合作改造模式。

土地利用总体规划为农用地、城乡规划为生态绿地等用地，因规划边界、产权边界等而纳入更新单元（项目）范围的，不能纳入拆除重建范围；地上已有建筑物的，可纳入拆除范围（拆除复耕、复绿）、整治活化或现状保留范围。

三、办理程序

《操作细则》从方案编制主体、时点、程序，方案受理、审查、审批，批后事项办理等方面规定如下：

（一）方案编制主体、时点、程序

1. 编制主体：属地镇人民政府（街道办事处）。涉及控制性详细规划调整的更新单元（项目）的，委托乙级以上规划设计单位编制前期研究报告。此外，采用市属国企土地整备开发、土地权利人自改、单一主体挂牌招商等模式改造的，土地整备开发项目公司、土地权利人、单一主体可以参与编制，提出方案供参考。

2. 编制时点：更新单元划定方案经批准，且按照更新模式（政府土地储备模式、市属国企土地整备开发模式、土地权利人自改模式、单一主体挂牌招商模式）分别完成补偿到位或签订补偿协议、解封或解除限制、挂牌招商成交等工作之后。

3. 编制程序：（1）农村集体表决、公示，并由镇（街）集体资产管理机构对表决有效性审查，并出具审查意见；（2）组织编制；（3）公开征求意见，公示 15 个自然日；（4）联席会议审议。

（二）方案受理、审查、审批

按照《操作细则》规定，方案应经过市自然资源局负责受理，并征求部门意见。其次，市自然资源局召集相关部门、主体集中审查、修改方案。修改涉及土地权属调整、规划用途变更、容积率调整、公共设施类型变更或用地减少等重大调整的，须重新办理公开征求意见、联席会议审议等程序，涉及农村集体利益的，须重新提交农村集体表决。经过专家评审和公示后，报市土地审批委员会（城市更新联席工作小组）审议，通过审议后报市人民政府批准。

四、办理材料

《操作细则》详细列举了办理“1+N”方案应提交的具体材料，基础材料包括：（1）申请用地已纳入城市更新（“三旧”改造）专项规划的相关材料；（2）改造主体的营业执照（组织机构代码证）、公司章程、法定代表人身份证复印件（市属国企土地整备开发模式、单一主体挂牌招商模式、土地权利人自改模式需提供）；（3）集体经济组织表决意见和镇（街）集体资产管理机构审查意见（涉及完善土地征收手续或保留使用集体建设用地的需提供）；（4）土地和房屋权籍调查明细表以及权属证明（含建设拟征（占）用土地权属情况汇总表）；（5）处罚决定书和缴纳罚款凭证复印件（涉及无合法用地的需提供）；（6）属地镇（街）党政领导班子联席会议纪要；（7）公示证明材料（网上截图、公示现场照片等）；（8）公众无意见证明（镇人民政府、街道办事处盖章）或公众意见处理报告书（如公众有意见）；（9）地形图、最新土地利用现状图、“二调”土地利用现状图、影像图、宗地图及界址点坐标、土地置换前后红线图（如涉及）、土地利用总体规划图、用地现状照片。

《操作细则》还详细列举了办理前期研究报告、改造方案、征地报批方案（集体土地征（转）为国有土地需提供）、收储方案（仅限政府土地储备模式）、收地方案（仅限政府土地储备模式）、供地方案等事宜所需材料。

★《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》

发文单位：东莞市自然资源局

发文时间：2019年04月10日

为贯彻《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号）要求，规范和指导更新单元划定方案的编制、申报和审查工作，东莞市自然资源局于2019年4月10日发布了《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》（下称《工作指引》）。该指引共8个章节，同时附各类指引、模板共计14个，内容详尽、体系健全，其核心内容主要包括：

一、总则

《工作指引》在总则部分规定了更新单元的定义、适用范围、命名规则、编制组织等基

本事项。其中，命名规则条款明确了更新单元命名的具体格式，要求不得出现“改造”、“项目”或“三旧”改造标图建库号等文字。同时，该条整合了传统产业类、新型产业类、产城融合类、居住类、商住类、综合类、公益类等七类更新单元的认定标准。

二、编制内容和技术要求

更新单元划定方案应包含方案概况、大型改造片区统筹、区位和范围、现状使用情况、单元细分、更新模式、更新方向、用地贡献和公共配套设施、建设容量计算、控制性详细规划（下称“控规”）调整说明、其他、图集和附表等十二方面的内容。《工作指引》详细阐释了各材料的主要内容和技术要求，其中重点包括：

1. 大型改造片区统筹：仅适于多个更新单元合并更新的情形；要求五类（旧村改造、传统产业类、新型产业类、产城融合类和公益类改造为主的）单元应首期实施。
2. 区位和范围：《工作指引》对更新单元的空间、边界、规模作了技术要求。就空间而言，更新单元原则上应位于城市更新专项规划（下称“专规”）确定的更新改造区域内，可适当修正，但超出部分占单元总面积比例不得大于 10%，更新为工业（不含新型产业用地和产业转型升级基地）或仓储用途的不受该比例限制。就规模而言，更新单元面积原则上不小于 150 亩，不超过 500 亩；多个更新单元合并的，面积不宜超过 1500 亩。
3. 现状使用情况：核实土地利用现状，列清土地权属信息，分析现状道路交通设施、公共服务设施以及周边建设，说明历史沿革和土壤情况。
4. 单元细分：界定各细分区域（拆除重建区、生态修复区、整治活化区等），划定拆除范围的标准，特殊情况及比例要求等。
5. 更新模式：列举了须采取政府主导改造模式和不得采取土地权利人自行改造模式的情形。其中不得采取自行改造模式的情形包括：（1）不符合土地权利人自行改造相关政策规定的；（2）改造核心区以外，土地权利人自行改造为居住、商业等功能的单元，申请对控规进行一般调整或重大调整的；（3）不按照路网围合区域实施整体改造的。
6. 用地贡献和公共配套设施：除更新方向为工业（不包含新型产业用地和产业转型升级基地）或仓储用途的，更新单元均要求无偿移交公共设施用地或其他指定类型用地。《工作指引》详细列举了各情形下的用地贡献比例。

三、几种特殊情况的更新单元划定

该章节主要介绍了按控规实施的更新单元、传统产业类及新型产业类更新单元、涉及TOD范围的更新单元、控规未覆盖区域的更新单元四种特殊情况下需要提交的材料及处理方法。其中，控规暂未覆盖区域，能纳入周边已批控规的纳入周边已批控规进行更新单元划定；不能纳入的，传统产业类、新型产业类、产城融合类、公益类更新单元可以根据已批复的近规进行更新单元划定方案的编制及审批，并以单元范围进行前期研究报告的编制或者控规的编制；其他类型的，结合经市自然资源局审查同意的控规草案进行划定及审批。

四、方案调整、退出和监管

1. 方案调整

更新单元划定方案一经批准，原则上不得调整。经论证确需调整的，应按审批流程重新申报，并补充说明调整原因。

2. 方案退出和监管

《工作指引》明确了更新单元划定方案失效的规则，即更新单元划定方案获批后，改造主体应当在两年内上报单一主体挂牌招商方案或“1+N”总体实施方案，否则划定成果自动失效。在划定成果自动失效之日起，三年内不再受理该更新单元申报更新单元划定方案。

除了上述主要内容，《工作指引》还专章详细介绍了更新单元划定的申报和审批流程、职责分工、申报材料。其附件包括：《东莞市更新单元容积率计算指引》《东莞市更新单元公共设施配置指引》《更新单元主要公益性服务设施项目一览表》《城市更新单元划定审查申请表》等。

（三）中山市

★《中山市农村集体土地征收管理办法（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年3月1日

为进一步加强中山市土地管理，规范集体土地征收实施工作，维护被征地农村集体经

济组织、农民及其他权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等有关规定，中山市自然资源局草拟了《中山市农村集体土地征收管理办法（征求意见稿）》（下称《管理办法》），于2019年3月1日向社会公布并征求意见。该《管理办法》亮点如下：

一、完善征地计划

《管理办法》要求建立征收土地计划制度，实行每三年为一个周期制定征收土地滚动计划的制度安排。同时，《管理办法》进一步明确了征地要求，征收土地须符合国土空间规划、土地利用总体规划、城市总体规划及控制性详细规划，符合土壤环境质量要求，50米等高线以下、25度坡以下，不占用生态红线，不在地质灾害易发区等要求。

二、细化征地程序

《管理办法》对于征地程序进一步细化，并对程序细节提出明确要求，具体表现在：

1. 细化公示程序要求

细化公示要求，《征地预公告》《听证告知书》等公示文件的张贴人员要与被征地农村集体经济组织负责人在见证公告证明上签名盖章确认，同时对张贴情况拍照取证，并将现场照片和见证公告证明等材料存档备查，以充分确保征地公开性和被征地人的知情权益。

2. 可选择的征地补偿方式

镇人民政府（街道办事处、区管委会）可选择征地补偿全部存入征地补偿款预存专户、全部预付或两者结合的方式兑现给被征地农村集体经济组织。

选择兑现补偿是申报征地报批手续的前置程序：（1）选择全部征地补偿款预存的，应按《关于试行征地补偿款预存制度的通知》（粤国土资发〔2005〕153号）等规定，在征地报批前将征地补偿款预存到征地补偿安置费用预存专户，取得进账凭证，并须在征地方案批准后拨付征地补偿安置费用；（2）选择全部预付方式的，须足额划付补偿安置总费用至被征地农村集体经济组织的账户，并取得相应进账凭证；（3）采取两者结合方式的，则须与被征地农村集体约定预存和预付比例，提供相应单据作为报批用地依据。

三、明确征地补偿

1. 《管理办法》限定了征地补偿的对象和方式。土地补偿费和安置补助费的补偿对象为土地所有权人；青苗的补偿对象为土地承包经营权人；地上附着物的补偿对象为其所有权人，如无产权证明，则为其建设人、使用人。《管理办法》明确要求上述补偿应以货币补偿的方式向补偿对象足额兑现，不得采用兑换土地、折抵工程款等其他方式代替支付征地补偿费用。

2. 《管理办法》确定了征地补偿标准。（1）土地补偿费和安置补助费根据“产值倍数法”计算标准和《广东省征地补偿保护标准》，采取孰高原则设置补偿标准。（2）青苗及地上附着物补偿费参照《中山市人民政府关于中山市公益性项目建设征收补偿的实施意见》计算补偿；存在争议的，参照评估价格予以补偿。

3. 《管理办法》明确对以下情形不予补偿：（1）被征地农村集体经济组织或个人在发布征地（预）公告之日起新增的农作物、放养物、鱼塘、建筑物、构筑物；（2）采取反复移植方式申报的青苗数目；（3）已枯死的各类种植物；（4）登记的青苗及地上附着物核实时已减少的部分；（5）种植物超过正常标准种植密度的部分。

4. 严格落实留用地政策。《管理办法》规定留用地作商业用途的，按实际征收农村集体土地面积 10%安排；作工业用途的，按实际征收农村集体土地面积 15%安排。此外，《管理办法》明确了留用地选址的标准、留用地性质（留用地在城镇规划区范围外的，原则上保留集体土地性质；留用地在城镇规划区范围内，以及涉及占用其他农村集体经济组织集体土地的，应当依法转为建设用地）、上报审批手续等。

5. 结合养老保障。《管理办法》规定被征地农民按规定依法纳入城乡社会保障体系，被征地农民养老保障资金列入征地成本，由用地单位（未确定用地单位的为各镇人民政府、街道办事处或区管委会）一次性计提；同时，《管理办法》明确了计提标准及养老保障资金的分配使用所依据的规范性文件。

★《中山市国有协议出让用地容积率调整补缴土地出让金暂行办法（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年3月28日

为加快城乡规划实施，推动闲置土地处置，提高土地利用效率，进一步完善中山市国有协议出让用地容积率调整补缴土地出让金的管理，中山市自然资源局根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》《建设用地容积率管理办法》等相关规定，于2019年3月28日发布《中山市国有协议出让用地容积率调整补缴土地出让金暂行办法（征求意见稿）》（下称《暂行办法》），公开征求意见。该办法的重要内容包括：

1. 适用范围。市政府划定区域范围内以协议出让方式取得且未动工开发的国有商业、旅游、娱乐用地、住宅建设用地。但经协议出让后曾经公开程序转让并办理转移登记的用地不适用。

2. 补缴土地出让金的标准。《暂行办法》第三条规定，申请按照控制性详细规划指标调整容积率的地块，需按照该办法规定的“容积率调整补缴土地出让金上网竞价”方式按照“孰高原则”核定。

3. 调整容积率的国有协议出让用地的条件。根据《暂行办法》第四条，调整的用地需满足以下全部条件：（1）位于市政府划定开展容积率调整补缴出让金上网竞价的区域内；（2）符合所在片区土地利用总体规划、城市（镇）总体规划和控制性详细规划，土地登记用途与控规一致；（3）本办法颁布实施前从未取得原城乡规划局批出的规划条件变更批复书或同意增容函；（4）已缴纳土地闲置费并签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，重新约定了开发动工期限的；（5）《国有建设用地使用权出让合同》中已约定的容积率低于控规指标。

4. 上网竞价的组织方式：由市自然资源局制定竞价方案，按照竞价区域内所有参与竞价地块评估价最高者拟定竞价的起始价——提请市土地管理委员会审议后报市人民政府——经市政府批准后，市公共资源交易中心具体实施——公开交易成交——竞得人与市公共资源交易中心签订成交确认书。成交价格作为核算和补交土地价款的依据。此外，《暂行办法》第六条详细规定了申请按照控制性详细规划指标调整容积率并补缴土地出让金的具体步骤。

★《中山市控制性详细规划管理办法（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月4日

为规范中山市控制性详细规划编制和审批工作，中山市自然资源局根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城乡规划条例》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》（下称《省管理条例》）等规范性文件，于2019年4月4日发布了《中山市控制性详细规划管理办法（征求意见稿）》（下称《管理办法》），公开征求意见。相较于《省管理条例》，本《管理办法》的亮点在于：

1. 更完善的审批程序

《管理办法》明确报送审批前需要完成的程序事宜，要求报送审批前，市自然资源局和各镇人民政府应当依法将控制性详细规划草案予以公示，组织召开专家评审会和有关部门联审会，并采取座谈会或其他方式征求公众意见。关于草案公示期，《省管理条例》规定不少于二十日，而《管理办法》要求不少于三十日。关于审批权主体，《管理办法》进一步明确为市国土空间规划委员会。

关于批准后的程序，《管理办法》限缩了《省管理条例》规定的公示时间，明确了公示的渠道。《管理办法》要求审批后二十个工作日内即在《中山日报》、市自然资源局以及各镇人民政府网站上予以公布。同时明确了公示的效力：未经公布的控制性详细规划，不得作为规划管理和城乡建设的依据。

2. 更详实的控制性详细规划实施办法

《省管理条例》仅规定土地出让、划拨以及建设用地的规划许可应当以经批准的控制性详细规划为依据，《管理办法》在此基础上，进一步细化操作流程，其流程因土地出让方式而异。土地划拨的，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向市自然资源局提出建设用地规划许可申请；土地出让的，出让前市自然资源局就应当依据控制性详细规划，提出规划条件作为土地出让合同的组成部分。

《管理办法》增加了对控制性详细规划的实施效果进行评估的规定。评估由市自然资源局、各镇人民政府实施，评估报告作为制定控制性详细规划编制计划的重要依据，而评估报告和编制计划最终由市政府审定。

3. 增加规划维护的相关规定

维护分为细化维护和勘误维护，实施细化维护的情形为：（1）街区内地块的拆分或合并使用，且不涉及规划技术指标的调整；（2）符合控制性详细规划且设计方案通过市国土空间规划委员会审查而确定的细化指标和布局；（3）市镇两级政府实施的市政工程，因现状客观条件或技术要求等原因，已征得沿线土地权属人同意，需对原规划进行局部调整。勘误维护的情形包括：（1）同一成果内容在不同章节、图件不一致时以法定文件或法定图则为依据的校核更正；（2）无针对性说明而与技术规范不一致的指标；（3）现状调研疏漏且勘误后不违反上层规划的强制性条款和技术规范。

★《中山市村庄规划管理规定（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月23日

进一步加强规范中山市村庄规划管理，引导生态宜居美丽乡村建设，中山市自然资源局率先草拟了《中山市村庄规划管理规定（征求意见稿）》（下称《管理规定》），于2019年4月23日进行公示并征求公众意见。相较于《广东省城乡规划条例》，《管理规定》的重要创新之处在于其提出了详实的历史文化保护规则。《管理规定》首先要求规划中应当制定保护历史文化的措施，其内容包括：（1）保护原则、保护对象、保护范围、保护名录；（2）保护传承与活化利用历史文化名村、传统村落、文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木等物质文化遗产，以及口头传统、宗祠祭祀、民俗活动、礼仪节庆、传统表演艺术和手工技艺等非物质文化遗产；（3）拥有古驿道资源的村庄应当建立配套设施，提出资源整合策略。其次，限定了历史文化村庄更新的方式：对纳入历史文化名村保护、传统村落保护范围的村庄，原则上只能以微改造方式实施更新。微改造方式仅限于新建、扩建必要的基础设施和公益性公共服务设施。新建、扩建、改建和改造活动，也不得破坏传统格局和历史风貌。

最后，特定建筑、路线和场所成为村庄规划的特别内容：对保存具有风貌价值的建筑物、构筑物，保护具有乡土特色的传统格局，以及与乡土风俗、节庆、纪念等活动密切关联的特定建筑、路线和场所，应当由村庄规划专门作出规定。

★《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月24日

为支持制造业企业盘活土地资源提高利用率，根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造企业成本支持实体经济发展若干政策措施的通知》（粤府〔2017〕90号）、《中山市人民政府办公室关于印发中山市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）的通知》（中府办〔2018〕53号），落实高标准厂房和工业大厦可分割转让登记行为的要求，中山市自然资源局于2019年4月24日发布《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则（征求意见稿）》（下称《实施细则》），公开征求意见。其重要规则如下：

1. 免增收土地价款的激励政策：在符合规划、不改变用途的前提下，通过厂房加建、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。
2. 可按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记和分割转移登记的建筑物条件：容积率在2.0及以上，建筑密度不小于35%，层数在4层及以上，且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦。
3. 可进行分割转让的高标准厂房和工业大厦的用地条件：（1）不动产权利人属制造业企业；（2）建设应使用土地登记用途为工业、土地使用权类型为出让的建设用地；（3）项目用地面积不小于40亩，属“三旧”改造项目的面积不小于10亩。
4. 分割转让的土地登记办法：建筑物分割、转让时，土地分割只涉及土地使用权份额转移，按土地使用权共同共有登记发证并注记，不得将一宗土地分割为多宗土地。
5. 配套设施的归属：（1）高标准厂房和工业大厦内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施及物业服务用房属业主共有；（2）高标准厂房和工业大厦内的办公、生活服务等配套用房不得分割转让。
6. 分割转让的限制条件：（1）分割转让后原权利人自留的工业功能的建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积比例不得低于60%；（2）可分割转让的高标准厂房和工业大厦，自完成转移登记之日起5年内不得再次转让。但属制造业企业引进本企业产业链合作伙伴的，不受前述限制。

此外，《实施细则》还详细列举了办理分割登记以及分割后办理转移登记需要提交的材料。

★《中山市新型产业用地管理暂行办法（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月28日

为进一步支持新型产业发展，增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力，促进土地节约集约利用，中山市自然资源局草拟了《中山市新型产业用地管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《暂行办法》），于2019年4月30日向社会公布并征求意见。

《暂行办法》指出，拟在城市用地分类“工业用地（M）”大类下增设“新型产业用地（M0）”中类。在办理供地手续和不动产登记时，将土地用途表述为“工业用地”并标明为“新型产业用地项目”。新型产业用地应布局于交通便捷、配套完善的重大发展平台、重点发展区域、轨道交通站点周边等区域。此外，《暂行办法》还规定，新型产业用地容积率不超过6.0、建筑密度不超过45%、绿地率应保持在10%至20%、建筑高度不超过100米，配套服务设施计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的30%。

《暂行办法》规定新增新型产业用地须采取公开方式出让；“三旧”改造“工改M0”和因政府原因造成闲置的工业用地转为新型产业用地的，可采取协议方式出让。《暂行办法》进一步规定了公开出让供地流程、“三旧”改造“工改M0”协议出让流程和闲置工业用地转为新型产业用地协议出让流程。其中，新增新型产业用地和“三旧”改造“工改M0”按最高年限40年出让；因政府原因造成闲置的工业用地转为新型产业用地的，按照原建设用地剩余出让年限确定。此外，《暂行办法》就地价、无偿提供要求、不动产登记等方面进行了进一步规定。

★《中山市闲置土地处置实施细则（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月28日

为强化土地管理，有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，中山市自然资源局于2019年4月28日发布《中山市闲置土地处置实施细则（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》）向社会公众征求意见。《实施细则》是《中山市闲置土地处置实施办法》（中府〔2013〕32号文）（以下简称《实施办法》）的细化实施文件。从内容上看，《实施细则》详细说明了闲置土地的分类、造成闲置土地的原因及闲置土地的具体处理方式。

《实施细则》在闲置土地的调查、认定、处置、收储收回和预防监管等方面的规定具有如下内容：

一、以“负面清单”形式明确闲置土地的范围

在闲置土地的调查、认定方面，《实施细则》主要通过规定不予认定为闲置土地的情形对闲置土地的范围进行了界定。该《实施细则》指出：村集体名下集体所有建设用地、在一定历史时期内上盖物投影面积超过总用地面积三分之一的土地；因历史原因造成房地用途不一致且合法登记建筑物基底面积超过原土地用途应动工开发建设用地面积三分之一的土地；基础设施用地、公共设施用地等类型土地不纳入闲置土地的范围。

二、分门别类规定闲置土地的处置办法

《实施细则》第三章将闲置土地根据其形成原因分为政府原因闲置土地、自身原因闲置土地和农村集体名下闲置土地三类，并对这三类土地制定了针对性的处置办法。

1. 针对因政府原因闲置土地，根据未按约交付导致不具开工条件、不符合规划导致不能按约开发、权属不清或群众信访和纠纷事项导致无法动工、必要的周边市政配套设施未建成导致无法动工等八种原因，细化规定了处置方案和分别应提交的材料。

2. 针对自身原因闲置土地，土地使用权人可在缴纳土地闲置费后一年内动工开发。土地闲置费的计算以2012年6月30日为界限，约定、规定的动工开发日期在2012年6月30日（含）前的，参照土地出让价款或者划拨价款的百分之二十，同时参照申请缴交闲置费时期的土地市场评估价的百分之二十，由土地使用权人在2021年12月31日前按孰高原则缴纳；约定、规定的动工开发日期在2012年6月30日后的，土地闲置费按照土地出让价款或者划

拨价款的百分之二十计算。

3. 针对农村集体名下闲置土地，因政府原因导致的，由属地镇（区）政府出具书面意见，闲置土地处置方案提交闲置土地处置联席会议审议后执行；因自身原因导致的，参照自身原因闲置土地的标准缴纳土地闲置费。

三、闲置土地盘活利用的方式

在《实施办法》的基础之上，《实施细则》专门针对未超过动工期限且临时安排为公共基础设施用途的闲置土地、已清缴价款但因规划不符导致闲置的土地分别规定了具体利用方式和操作方法。另规定，符合“三旧”改造条件并改造完成的工业闲置土地，所征缴闲置费的60%，可由镇区政府统筹用于扶持原用地工业项目改造升级；经闲置处置后的工业闲置土地，可按规定分割、合并、收储和转让甚至无偿收回。

四、明确有偿收储的职权主体和无偿收回的方式

《实施细则》针对政府原因导致的闲置土地和自身原因导致的闲置土地分别规定了有偿收储的职权主体。其中，政府原因导致的闲置土地，原则上由属地镇（区）政府牵头解决政府原因后由市土地储备中心主导收储；其余由镇（区）政府全资主导收储。此外，明确规定了无偿收回闲置土地的操作流程。

五、全程性强有力的闲置土地预防和监管体系

对于新报批和供应的国有建设用地，《实施细则》要求实行从用地指标计划和分配、用地报批、用地供应、供后监管的预防和监管体系。未能按时开工或者竣工的，《实施细则》规定一律停办抵押、变更登记、转移登记、施工报建和竣工验收手续，执行违约条款或闲置土地处置后，并经市自然资源局出具业务办理意见后方可受理。

★《中山市建设用地规划条件管理办法（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月30日

为进一步加强和规范中山市建设用地规划条件的管理，规范建设用地规划条件申请与核

准办理程序，中山市自然资源局于2019年4月30日发布了《中山市建设用地规划条件管理办法（征求意见稿）》（以下简称《管理办法》）向社会征求意见。根据该《管理办法》，中山市将落实最严格的节约集约用地制度。建设用地规划条件是依据经批准的控制性详细规划（简称控规）对建设用地提出的规划建设要求，是建设用地规划许可的核心内容和国有土地使用权出让合同的重要组成部分。《管理办法》规定，合理划定宗地，拟出让地块应当按照控规确定的用途出具规划条件，其中住宅用地面积不得小于7亩；工业、商业用地单宗出让面积不得小于5亩。用地面积达不到前述要求的，要整合周边用地后再出具规划条件。

《管理办法》规定以公开方式出让土地的商业、住宅、办公用地不得改变规划条件确定的用地性质、不得提高容积率及建筑密度、不得降低绿地率、不得减少基础设施及公共服务设施。以公开方式出让的工业用地不得提高容积率、不得改变土地用途。

变更规划条件包括：调整容积率、改变土地用途、调整建筑限高。符合条件的“三旧”改造项目，按相关政策办理。

《管理办法》规定调整容积率的适用范围：（1）以协议方式出让的商业、商业住宅、办公及住宅用地；（2）除商业、商业住宅、办公及住宅用地外的其他用地，其中以公开方式出让的工业用地不得提高容积率。《管理办法》根据不同的适用范围制定不同的办理程序。

《管理办法》规定改变土地用途适用范围：（1）以协议方式出让的商业住宅、住宅改变土地用途为商业；（2）以协议方式出让的商业、商业住宅、办公及住宅用地改变土地用途为仓储、工业、公共设施、教育、文体、医疗卫生、行政办公等用地；（3）以协议方式出让的仓储、工业用地相互改变土地用途，或改变土地用途为公共设施、教育、文体、医疗卫生、行政办公等；（4）以协议方式出让的公共设施、教育、文体、医疗卫生、行政办公等用地相互改变土地用途。《管理办法》根据不同的适用范围制定不同的办理程序。

《管理办法》规定调整建筑限高的适用范围：除历史文化街区、旧城风貌保护区及视线通廊等高度敏感区以外的国有出让建设用地（个人自建房除外），建筑限高作为非强制性指标，可依法进行调整建筑高度。

★《关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019年4月30日

为进一步拓展产业转型发展空间，推动新旧动能转换，保障经济高质量发展，更加积极主动参与粤港澳大湾区分工和建设，中山市自然资源局于2019年4月30日发布了《关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）》（以下简称“《实施意见》”），并在发布后15日内向社会征求意见。

《实施意见》主要从规划保障、历史用地手续、财政激励措施、闲置土地处置政策、土地用途改变等方面，采取以下措施，推进旧厂房改造：

一、分层有序的规划保障制度

《实施意见》从市级统筹、镇内平衡、内部调剂三个层面支持优质企业实施旧厂房升级改造。市级统筹方面，明确了申请由市统筹安排建设用地规模的项目的具体审批流程。镇内平衡方面，规定各镇区产业园区内的旧厂房或产业园区外其他不符合土地利用总体规划的零星用地（单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%），可由镇区自行调剂后市按程序和权限修改土地总体利用规划。市级统筹、镇内平衡不能解决的，可以由属地镇区承诺通过镇内调剂方式落实建设用地规模，制定调入调出建设用地规模方案并报市自然资源局通过技术审查后，可参照享受“三旧”改造优惠政策和办理用地、规划等有关审批手续。

二、加快完善历史用地手续

《实施意见》明确规定可完善历史用地手续的情形以及优惠政策措施。2009年12月31日前已完成征地且尚无争议的，可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处罚（处理）后按土地现状完善征收手续。另，签订征地协议后发生转让，在提供真实、完整的权益转让协议关系链条证明材料的前提下，以受让人（目前实际使用人）作为改造主体（协议供地对象）。此外，《实施意见》从免除听证、办理社保审核、安排留用地、征收耕地占用税等方面提供政策优惠。

三、“三旧”改造的财政激励

《实施意见》详细规定旧厂房拆除重建后，达到特定标准能够获得的财政奖励标准。具体标准为：用地达到 10 亩（6666.7 平方米）及以上、建筑容积率达到 1.5 及以上的，对自持的新建建筑面积按 200 元/平方米标进行奖励。改造后用于兴办先进制造业、科技创新产业的，奖励标准再提高 20%，但需分别经市工业和信息化局、市科技局出具认定意见。此外，满足上述条件，且厂房（不含行政办公和生活配套设施用房）楼层达到 4 层及以上、层高达 4.5 米及以上、设计荷载达到 4KN/平方米及以上，安装工业用电梯的，可按 10 万元/台的标准获得补贴，单幢厂房财政补助不超过 2 台。

四、明确闲置土地的处置政策

《实施意见》规定符合“三旧”改造条件的用地，2009 年 12 月 31 日前和现状上盖建筑物投影面积均超过土地总面积的三分之一的。此外，已认定为闲置土地但符合“三旧”改造其他条件的“工改工”用地，土地闲置费按原出让合同价或原划拨权益价的 20%计收。

五、支持按规定改变用途为新型产业用地（M0）

符合“三旧”改造政策且符合新型产业用地选址要求、准入条件的工业用地，可申请变更土地用途为新型产业用地（M0），土地价款按商服用地区片市场评估价的 40%与工业地区片市场评估价的差额补缴。

除了上述措施，《实施意见》还规定了鼓励归宗改造、保障建筑耐久年限与土地使用期限匹配、简化“工改工”项目审批流程、跟踪监管服务等条款，以推进旧厂房改造。

★《关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的实施意见（征求意见稿）》

发文单位：中山市自然资源局

发文时间：2019 年 4 月 30 日

为进一步推动旧村庄有序更新改造，促进城乡协调发展，提升城市品质，中山市自然资源局于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的实施意见（征求意见稿）》（以下简称“《实施意见》”），并在发布后 15 日内向社会征求意见。除深化认识、统筹兼顾、加强领导、强化监管等意见，《实施意见》主要规定了如下具体规则：

一、明确参与村企合作改造的开发企业要求

《实施意见》明确了合作开发企业的资格条件，具体如下：（1）具有独立法人资格；（2）实缴注册资金不低于 5 亿元（以验资报告为准）；（3）具备房地产开发企业二级及以上资质（以国家住建部颁发的资质证书为准）；（4）近 5 年完成 1 个全面改造项目的 1 期安置房建设（以住建部门的竣工验收备案文件为准）；（5）近 3 年无不良诚信记录，且在我市没有工程“烂尾”情况；（6）根据项目实际需设置的其他条件。

联合开发的，所有联合体成员均须具备上述第 1、2、3、5、6 项条件，联合体成员之一须具备上述第 4 项条件。

二、强化更新改造项目的担保措施

《实施意见》对交易保证金、履约保证金及复建安置资金明确规定，具体包括：（1）每个项目应按不低于 1500 万元的标准缴纳交易保证金；（2）选定开发企业后，交易保证金可转为履约保证金，由属地镇区、集体经济组织和开发企业共同监管；（3）全部签订搬迁协议、拆除旧建筑前，属地镇区应与实施主体签订项目实施监管协议，根据项目安置复建总量按不低于 3000 元/平方米标准落实复建安置监管资金，由属地镇区、实施主体和监管账户开户银行三者共同监管。履约保证金可转作为复建安置资金，不足部分由实施主体按约定存入指定监管账户或者提供不可撤销、无条件的见索即付银行保函。

三、明确旧村庄与旧城镇改造政策的适用范围。

依据范围内的土地所有权属性，为划分旧村庄与旧城镇，《实施意见》规定了两种情形：

（1）农村集体经济组织全部成员转为城镇居民且该集体经济组织解散，但土地仍保留集体所有性质的：由该集体经济组织继受单位按照省“三旧”政策申请自愿将集体建设用地转为国有建设用地，或者作为被征收主体由政府依法征收为国家所有。（2）拟连片改造用地现状以国有土地为主，夹杂的集体土地的：集体土地面积占国有土地面积的比例不超过 20%，且符合“三地”政策的，可以适用旧城镇改造政策规定；对两者比例超过 20%，或者两者比例虽不超过 20%但不符合“三地”政策要求的，按旧村庄的改造实施主体，与该片区国有土地范围的搬迁补偿主体相协调统一。

四、建立政府统一组织招商的改造模式

《实施意见》规定了政府统一组织招商改造模式的适用范围：土地所有权属性不同、使用权类型不同、土地用途混杂、权利人分散的更新（改造）单元可由政府组织公开挂牌招商，但以下三种情形除外：继续保留采用集体经济组织自主改造、村企合作（法人型或合同型）改造，以及按省政策“将拆（搬）迁工作和拟改造土地的使用权一并公开交易”模式。《实施意见》同时规定了统一组织招商改造模式的入围标准、供应土地使用权条件、延期申请、前期费用承担等内容。

（四）珠海市

★《珠海经济特区物业管理条例实施细则》

发文单位：珠海市人民政府

发文时间：2019年3月11日

一年以来，《珠海经济特区物业管理条例》（以下简称《物业条例》）的实施对规范珠海物业管理市场起到了积极的作用，但由于《物业条例》内容较为抽象，原则性和指引性较强，受篇幅限制而不能对一些细节性问题进行规定。因此，针对当前珠海物业管理活动中存在的焦点、热点问题，珠海市人民政府在充分调研、借鉴经验的基础上，依据《物业条例》起草了《珠海经济特区物业管理条例实施细则》（以下简称《实施细则》）。《实施细则》共有九十四条，分为六个章节，分别对物业管理中的焦点难点问题逐一进行了规范。主要体现为以下六个方面：

一、明确各级政府应配备专门物业管理机构和专职人员

目前珠海市、区、镇街各级物业管理机构不完善，人员未配置到位，无法在物业管理的工作量大、任务繁重的情况下，保质高效地实现《物业条例》的预期立法目的。针对该问题，《实施细则》第一章第二条以专款条文形式，明确了各级政府应配备专门机构与专职人员，充分发挥属地管理职能。

二、进一步明确市、区两级政府职责，明晰市、区、镇街三级管理体制

《实施细则》在进一步明确政府部门的市场管理职责：一是进一步突出镇街在物业管理活动中的指导和监督作用，强化属地管理，推动将矛盾化解在基层，解决在萌芽状态；二

是落实物业管理联席会议制度。细化联席会议制度的建立和执行程序，要求定期召开联席会议，开展纠纷处理、重点工作研判、重大事项督办等工作的沟通和推进工作；三是进一步细化《物业条例》确定的管理体制基础上，引导业主、建设单位委托社会组织提供专业服务，同时赋予政府购买第三方服务的权利，培育和引导社会组织积极参与物业管理，促进物业管理形式的灵活多样化与服务专业化和优质化。

三、对物业管理区域的划分和调整进行了规范

《实施细则》第二章确定了物业管理区域的划分原则及备案内容，同时针对实践中业主的不同需要，增加了物业管理区域划分中的纠纷解决机制以及物业管理区域变更条件和程序等内容，为物业管理区域的合并或者分割提供了法律依据。

四、对业主大会和业主委员会的有关细节问题进行了规范

首先，《实施细则》对业主大会和业主委员会的设立、选举过程进行了规范。详细规定了业主大会筹备、业主委员会委员选举、委员资格审核、异议处理、工作职责、责任承担、违规行为处理等一系列细节性问题，通过条款设计，形成了整套完备且标准的工作流程。同时，《实施细则》针对加强业主委员会监督，规范业主委员会运作这一难题作出了规定。从建立业主委员会财务审计制度、严格监事会成立标准等多角度入手，在加强对业主委员会监督的同时，进一步规范了业主委员会的良好有效运作。此外，《实施细则》还在《物业条例》增设的物业管理委员会制度的基础上对该问题进行了进一步的细化，明确了设立物业管理委员会的条件、流程及人员构成等内容，使物业管理委员会制度更具可操作性。

五、对物业管理过程中的诸多重难点问题进行了规制

《实施细则》探索建立了全市物业企业及从业人员诚信系统，并在此基础上进一步完善了物业企业的备案要求与工作流程，明确了对物业企业的具体监督指导等可操作性程序；同时，《实施细则》还对前期物业企业变更这一立法空白进行了填补和细化，使之有法可依；此外，《实施细则》还对物业企业的进退机制、交接制度和酬金制物业收费模式下的企业义务与业主权利救济途径进行了规范。

六、对各方在物业使用和维护过程中出现的常见问题进行了规范

《实施细则》对包括车位出租出售、房屋装修装饰安全和物业共有设施的维修维护等

关键性内容进行了内容详实的规定。

总之,《实施细则》的出台将助力珠海市建立物业管理长效工作机制,保质高效地实现《物业条例》的预期立法目的,为物业管理活动提供法律依据和流程指导。

（五）佛山市

★《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》

发文单位：佛山市南海区人民政府办公室

发文时间：2019年3月22日

2019年3月22日,佛山市南海区人民政府办公室正式发布《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法》(以下简称《实施办法》),对此前南海区关于“三旧改造”的主要文件《关于进一步推进城市更新(“三旧”改造)工作的实施意见》(南府办〔2015〕53号)进行了“大升级”。南海区置身于粤港澳大湾区的城市群中,其开展城市更新的先发优势正在逐渐缩小,对政策红利的需求则处于快速增长之中。本次出台的《实施办法》为南海区城市更新事业的发展提供了及时的政策指导和有力的抓手。《实施办法》在贯彻落实上级政策规定的前提下,立足于南海区的发展实际和城市更新整体利益的平衡,创造性地推出了联动改造、混合开发、土地置换、片区统筹整备、建筑面积认定及补偿标准、转移容积等创新性举措。《实施办法》通过使政府让利而撬动市场主体参与的积极性,由此激活南海区“三旧”改造的新生态。

从内容上看,与先前的53号文相比,该“升级版”的《实施办法》主要具有以下突出亮点:

一、放宽旧改标图建库标准,将更多历史用地可纳入改造范围

《实施办法》调整了“三旧”改造地块标图建库入库标准,主要体现在两个方面,一是放宽入库时间,将可入库的用地建设使用时间从原来的2007年6月30日前放宽至2009年12月31日前,意味着更多历史用地可以纳入“三旧”改造的范畴,享受政策的红利;二是放宽了上盖物比例要求,明确了关于上盖物的政策规定,即目前只需要大于30%即可。

二、突出规划引领作用，确保项目改造在控规指引下有序实施

《实施办法》改变了过去南海区城市更新项目认定与控规分离的做法，在城市更新项目启动实施的源头上突出规划引领作用，确保项目改造在控规指引下有序实施。只有法定控规覆盖的地方，才能启动“三旧”改造，否则寸步难行。

《实施办法》重点突出规划引领，依据市城市更新实施意见搭建并细化城市更新规划体系，并对各部分的编制主体、编制内容、审批要求等都做了详细的规定，明确了可以合并审批的重点按以下两类情况处理：对不涉及控规局部调整的，单元计划、单元规划可一并编制和审批；对涉及控规局部调整的，单元计划、单元规划可一并编制，分别审批。

三、旧厂房改商住/商服，需提供不少于 25%的公益性项目建设用地

为保障公益性用地供给，提高政府公共服务供给效率，《实施办法》对公益性用地供给的要求进行了相应调整：除“工改工”项目之外，城市更新单元规划应明确将不低于城市更新单元总面积 15%的用地无偿用于建设公益性项目；由现状旧厂房改造为国有商住或商服用途的，无偿用于公益性项目建设的用地比例不得低于 25%，连片项目可采用改造区域单元内总平衡的原则，但公益性用地总体比例仍不得低于 25%。

《实施办法》还鼓励额外贡献公益性用地。一方面，实施主体落实城市更新公益配套要求后，增加的公益性用地如有超出，不需要多承担土地出让成本，可以参与“工改居”的“联动改造”，一定程度上提升改造为公益设施的动力。另一方面，允许容积率转移，明确将已批控规的经营性用地调整为公益性用地的，可以享受容积率转移，同时地价计收时以转移前经营性用地容积率作为计收标准。

四、全面放开协议出让，“工改居”项目亦可允许协议出让

《实施办法》全面放开协议出让，“工改居”项目可以选择挂账收储公开出让，也可以选择协议出让。其中，村集体自行改造、合作改造或选定市场改造主体改造的，可以直接出让给村（居）集体经济组织或由其成立的全资公司、村（居）集体经济组织与公开选择的市場改造主体成立的合作公司（或合资公司）或者村（居）集体经济组织公开选择的市場改造主体。协议出让可以实现前期土地整理和后期土地开发的“一条龙包干”。

五、调整土地增值收益分配机制，使地价计收、分配与容积率脱钩

多年来，南海区实行扣除三金后，区、乡镇、原权属人按 20%、30%和 50%的比例分配土地增值收益。《实施办法》确定，新的地价计收和分配办法与容积率脱钩，确立了一定的容积率标准，在此标准下根据改造类型和供地方式的不同，地价计收和分配会有所区别；同时，南海区建立电脑自动计算的“片区市场评估价体系”作为计收的依据，针对“工改居”、“工改商”和旧村居改造项目制定了不同的地价计收与补偿方式。

在推进连片改造更新项目中，为支持新产业、新业态发展，提升连片改造地区的产业活力，平衡不同产业开发的总体利益，《实施办法》允许并鼓励实施跨性质、跨用途、跨空间的混合开发模式推动连片改造，平衡不同改造方向利益，调动各方参与改造的积极性。

混合开发是指“国有+集体、住宅+产业、出让+租赁，以产业开发为主、住宅开发为辅”的土地复合利用方式。其中，混合开发项目可以采用公开出让的方式选取竞得人，也可通过协议出让的方式选取意向受让人；混合开发项目现状必须是“三旧”改造标图建库的集体建设用地或已发证的国有建设用地，以及集体经营性建设用地，集体土地可部分或全部转为国有土地后使用，也可部分保留集体土地性质使用；公开出让的，竞价时固定集体建设用地入市的价格（入市价格由村集体表决决定）；协议出让的，采用村集体补偿款的方式选取市场改造主体，最终竞得人为村集体补偿款最高者。

七、“工改工”和“工改居”联动改造，实现房地产业反哺实体经济

为加快推进南海区村级工业园改造提升，除了加大奖励力度之外，《实施办法》放开了“工改居”的协议出让，前提是承担“工改居”项目与“工改工”项目进行联动改造，即挂钩一定比例的工业提升项目（要求为拆除重建类，公共设施完善、土地复垦项目也可以折算成工业提升项目），以平衡两者之间的利益，实现房地产业反哺实体经济。

联动改造的责任主体为“工改居”项目的原土地权属人，联动改造根据土地权属性质、联动项目类型确定一定的联动改造比例要求，为落实用地的联动改造项目，签署产业开发协议后，才允许签署“工改居”地块出让合同。此外，联动改造的“工改居”与“工改工”，在空间上不限制必须在同一更新单元；集体“工改居”和国有“工改居”均可以在全区范围内联动“工改工”；有项目确实全部或部分不能采用联动改造方式的，经批准可以由政府在原土地权属人出让收益中扣除一定金额的价款进行抵扣。除此之外，新政策还明确了出让价款分配款扣除金额要求。

八、实施片区统筹整备

为加快推进南海区土地权属结构优化，进一步提升村（居）集体经济组织参与城市更新的积极性，《实施办法》构建了片区统筹整备制度。即 100 亩以上集体“三旧”改造用地全部集转国，保证集体收益不降低的前提下，由村（居）集体经济组织负责片区土地前期整理，并要求移交的公益性用地不得低于片区总规模的 25%。形成净地后，保留部分经营性用地给村集体自行开发或引入市场改造主体开发，分配给村集体的经营性用地占所有可出让土地（即净地）的比例为 52%。公益性用地和其他经营性用地的支配权和收益权完全交给政府。片区统筹整备其本质是丰富了原权属人参与土地增值收益分配的路径多样化，即允许选择货币分成，也允许选择土地开发权益的分成，实际上是将“分钱”改为“分地”，从而调动村集体参与城市更新的积极性。

九、加大村级工业园扶持力度，示范项目奖励超 50 万元/亩

《实施办法》在原有政策基础上进一步加大对村级工业园区的扶持力度。扶持资金给予拆除重建类村级工业园示范项目 50 万/亩的奖励，对微更新类示范项目给予 20 万/亩的奖励。不过，享受村级工业园改造提升示范项目奖励的，不再同时享受工业提升项目的相关奖励。此外，工业改造提升项目允许享受包括分割发售、资金奖励等在内的多项政策优惠。

十、旧村改造优惠，允许不超过 50%的旧厂房纳入改造范围

《实施办法》对旧村改造给予优惠政策，允许将不超过 50%的旧厂房纳入旧村居改造范围，同时将地价款在扣除专项提留资金后全额分配给村集体。新政策还针对个人住宅和集体物业分门别类地制定了建筑面积认定和补偿标准。与此同时，《实施办法》还明晰了旧村改造流程，力求充分保障农民利益。比如，选定开发商时以及签订改造协议时都必须缴纳履约保证金，启动拆迁后需要缴纳拆迁保证金；旧村居改造拆迁补偿安置工作应当遵循“先安置、后拆迁”、“先村民和村集体回迁物业、后开发商可销售物业（即融资物业）”的原则。

（六）惠州市

★《关于进一步规范和完善惠城区范围国有建设用地清场工作的通知》

发文单位：惠州市自然资源局

发文时间：2019年3月25日

为更好地解决惠城区范围内国有建设用地（含历史统征土地，以下相同）清场补偿工作中存在的问题，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189号文）等法律法规和惠州市建设用地领导小组会议有关决定，惠州市自然资源局于2019年3月25日发布了《关于进一步规范和完善惠城区范围国有建设用地清场工作的通知》（以下简称《清场通知》），就惠城区范围内国有建设用地的清场补偿工作提出以下主要规则：

一、清场工作适用范围

《清场通知》规定以下情形可实施清场工作：（1）市政工程道路基础设施及公益公建类项目用地；（2）纳入年度经营性用地收储及出让计划项目用地；（3）惠城区人民政府自行依法实施的各类项目用地；（4）其他需要依法实施收回使用各类国有建设用地。

二、清场工作责任主体

责任主体为惠城区人民政府，实施部门为惠城区自然资源局或惠城区土地盘整办公室。

三、清场工作相关程序

《清场通知》规定的主要流程大致如下：项目实施单位向市自然资源局提交用地清场工作需求函→市自然资源局委托测绘，核实土地权属，出具用地清场红线图→市自然资源局发函委托惠城区人民政府对项目用地依法实施清场工作→惠城区人民政府发布《清场通告》→所在镇（街）将项目用地清场工作方案上报并备案，并进行权属等情况的调查、认定、登记、委托评估、公示→公示无异议的《补偿方案》或《评估报告》提交审核。

四、清场认定补偿标准

1. 2006年以前征收或2006年以后征收但未实施清场补偿的土地，地上附着物和青苗应参照《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189号文）补偿；2006年以后征收的土地，地上附着物和青苗已完成补偿但尚未清除的或者2006年征收后种植的青苗，一律不再补偿。

2. 项目用地涉及国有统征地地上建(构)筑物以 2009 年执法卫片图为参考, 结合其他相关佐证材料, 能搬迁的按搬迁价格补偿, 不能搬迁的应参照惠府〔2017〕189 号文标准清点补偿。2009 年执法卫片图上没有的建(构)筑物一律不予补偿。

3. 项目用地涉及已取得土地使用权的国有建设用地地上建(构)筑物的补偿: 有合法产权(或经认定为合法)的建(构)筑物, 由惠城区国有房屋征收中心参照《国有土地房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号文)实施补偿; 无合法产权的建(构)筑物按测绘现状, 能搬迁的按搬迁价格补偿, 不能搬迁的应参照惠府〔2017〕189 号文有关标准实施补偿。

《清场通知》还对聘请第三方产生的费用, 管线迁改, 与惠府令第 86 号文、惠府〔2017〕189 号文的补偿协调问题等事项做出规定。除上述规定, 《清场通知》另对清场资金审批程序、清场工作完成时限、清场工作经费分配等事项予以明确。

02

行业观察

INDUSTRY OBESERVATION

第二篇 行业观察

东莞城市更新系列③ | 东莞市城市更新的改造模式

以东莞市人民政府 2018 年 8 月 15 日发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号）政策划分，东莞市城市更新改造模式主要可分为政策变革前的改造模式和政策变革后的改造模式。变革前和变革后的改造模式，存在一定的模式重叠，但具体划分上也存在较大的差异。特别是政策变革后的改造模式中，东莞市新创单一主体挂牌招商改造模式，且取消村企合作改造模式，在制度安排方面有着重大地革新。

一、政策变革前的改造模式

根据《关于印发〈东莞市“三旧”改造实施细则（试行）〉的通知》（东府〔2009〕144 号）、《关于印发〈东莞市“三旧”改造实施细则〉操作指南等有关文件的通知》（东三旧办〔2009〕1 号）等规定，结合《东莞市推动产业结构调整 and 转型升级实施“三旧”改造土地管理暂行办法》，在 2018 年本轮政策变革之前，东莞市城市更新改造模式主要划分为成片拆迁改造和单宗项目改造两大类型；在两大改造类型项下，又细分为多个具体的改造模式。具体如下：

1、成片拆迁改造

成片拆迁改造是指对旧城镇、旧村庄、旧厂房的成片综合整治、功能改变或拆除重建等城市建设活动。成片拆迁改造面积原则上不小于 5 公顷，地块边界须规整。成片拆迁改造分为政府主导改造、社会资金参与改造、集体经济组织自行改造、原土地使用权人自行改造等四种类型。成片拆迁改造必须依据经批准的“三旧”改造单元规划实施。

（1）政府主导改造

政府主导改造是指市人民政府授权土地储备机构、镇街政府进行具体项目的改造，分为

政府投资、政府与集体经济组织合作两种类型。按照原政策规定，政府主导改造的主要推进流程如下：1. 开展土地和房屋权属调查工作；2. 编制并申报单元规划；3. 编制并申报改造方案；4. 具体项目改造方案由镇街政府经征求公众意见后上报市“三旧”改造领导小组办公室审查，经审查通过后由市人民政府汇总上报省人民政府，同时抄送省国土资源厅；5. 具体项目改造方案经省人民政府批准后，落实改造方案，办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。后续政策变革中，相关审批流程已经发生了相应的变革，具体主要按照《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147号）的相关规定执行。政府主导改造，属于政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让。

（2）社会资金参与改造

社会资金参与改造是指引入社会资金参与的改造，分为政府在统一组织实施“三旧”改造的拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作，或政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人，或政府将拟改造土地的使用权通过招标等公开方式确定土地使用权人并由政府负责拆迁等三种类型。按照原政策规定，社会资金参与改造的主要推进流程如下：1. 开展土地和房屋权属调查工作；2. 编制并申报单元规划；3. 编制并申报改造方案；4. 具体项目改造方案由镇街政府经征求公众意见后上报市“三旧”改造领导小组办公室审查，经审查通过后由市人民政府汇总上报省人民政府，同时抄送省国土资源厅；5. 具体项目改造方案经省人民政府批准后，落实改造方案，办理建设用地规划批准书、用地预审或土地出让合同、项目立项和规划用地许可等手续。后续政策变革中，相关审批流程已经发生了相应的变革，具体主要按照《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147号）的相关规定执行。

供地模式方面，按照原政策，社会资金参与改造过程中，政府在统一组织实施“三旧”改造的拆迁阶段通过招标的方式引入企业单位承担拆迁工作，完成拆迁后，土地作政府收购储备土地；亦可以协议方式出让供地，该方式供地必须上报市“三旧”改造领导小组审定，并进行公示。政府将拆迁及拟改造土地的使用权一并通过招标等公开方式确定土地使用权人，或政府将拟改造土地的使用权通过招标等公开方式确定土地使用权人并由政府负责拆迁，必须以招标拍卖挂牌方式出让供地。

（3）集体经济组织自行改造

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

(4) 原土地权利人自行改造

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

2、单宗项目改造

单宗项目改造是指以宗地为单位,土地使用权人申请对已建的项目进行功能改变或拆建改造等的城市建设活动,已批建设用地申请明晰产权和超占土地完善手续可参照办理。对于用地手续不完善的已建房屋,兼顾产业结构调整和城市有序发展的要求,可先按市政府出台的已建房屋补办房地产权手续政策申请补办相关手续,再参照政策办理。单宗项目改造分为四种类型:已批建设用地改为经营性用途、单宗项目拆建改造、转型企业明晰土地权属和超占土地完善手续等。

(1) 已批建设用地改为经营性用途

已批建设用地改为经营性用途是指因城镇规划调整和企业自身发展需要,将原批准使用的非经营性建设用地改为经营性用途。按照原政策规定,对于已批建设用地改为经营性用途,

根据不同的情况设定差异化的供地政策：

1. 集体经济组织使用本集体经济组织所有的集体建设用地改为商业、旅游、娱乐、加油站等经营性用途（不包括商品住宅），可以集体自用方式供地，无需补交地价款；

2. 非本集体经济组织使用已批集体建设用地改为经营性用途（不包括商品住宅），根据省府令第100号规定，要求将建筑物作价与建设用地使用权捆绑，以集体建设用地使用权流转招拍挂出让方式，到市土地交易中心公开交易；

3. 集体建设用地使用权流转出让后改为经营性用途（不包括商品住宅），要与原土地使用权人协商一致后按《集体建设用地使用权流转出让合同》的约定办理，经市政府批准后，签订出让合同变更协议或者重新签订出让合同，按照集体建设用地使用权流转有关规定补缴土地出让金；

4. 以有偿使用（协议或招拍挂出让）方式取得的国有建设用地改为经营性用途，经市政府批准后，签订出让合同变更协议或者重新签订出让合同，补缴土地出让金（详见附件1《东莞市“三旧”改造用地改变用途并以协议方式办理出让手续涉及补缴土地出让金标准》）；

5. 以行政划拨方式取得的国有建设用地改为经营性用途，在土地使用权人不变的前提下，可申请以协议出让的方式补办出让手续，补缴土地出让金（详见附件2《东莞市国有划拨土地使用权办理协议出让（转让）手续程序及办证税费标准》）；以行政划拨方式取得的国有建设用地改为经营性用途并转让的，进入市土地交易中心公开交易，按照市场价补缴土地出让金。

（2）单宗项目拆建改造

单宗项目因自身发展需要申请提高容积率的，在不改变原批准用途的情况下，可按实施细则规定办理。此种模式下，对于生产性工业用地因增资扩产需要申请提高容积率的，一般不再调整土地出让金、建设配套设施费等，但需重新办理《建设用地规划批准书》、重新签订土地出让合同、重新核发土地使用权证。

（3）转型企业明晰土地权属

为明晰土地权属，在不改变土地原批准用途、以及不进行加建、改建、扩建的前提下，根据本身意愿和政策的适用性，“三来一补”企业转为在莞登记注册的外商投资企业，个体

工商户、个人独资企业和个人合伙企业等转为具有法人资格的经营实体，整合原有土地资产、组建企业集团或进行股份制改造的企业（含拟上市公司），利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产、土地资源兴办信息服务、研发设计、创意产业等现代服务业的企业以及符合产业发展政策的其他情形的转型企业，可按实施细则的规定申请取得原已实际使用的已批建设用地使用权。

（4）超占土地完善手续

超占土地是指建设项目超出原批准用地红线范围占用土地。一般而言，在满足政策规定特定条件下的超占土地，可在接受违法用地处理后，可凭取得的《建设用地规划批准书》到市国土资源局申请补办超占土地用地手续，超占土地范围内的已建房屋，按已建房屋补办房地产权手续的政策补办房屋产权手续。

值得注意的是，东莞市城市更新 2018 年政策变革后，关于城市更新改造模式方面，**东莞市已经不再按照成片拆迁改造和单宗项目改造进行大类划分，也并非据此意味着东莞市城市更新已经没有了的成片拆迁改造和单宗项目改造**；在新政确定的改造模式项下，实际项目中依然存在成片拆迁改造和单宗项目改造的情形，比如，政府主导改造中就存在成片拆迁改造，权利人自改项目中也存在单宗项目改造等情形。

二、政策变革后的改造模式

2018 年 8 月 15 日，东莞市政府发布《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102 号，以下简称《意见》）；《意见》提出要锚定更新单元，构建**政府主导、单一主体挂牌招商、权利人自改**三种模式组成的，以政府、社会资本、原权利人等三类力量分别主导、互惠互利的改造新体系。根据《意见》释放出的信息可知，东莞市将构建新的改造体系，改造模式分别为政府主导、单一主体挂牌招商以及权利人自改等三种模式。

1、政府主导改造

政府主导改造是指市政府授权土地储备机构、镇街政府进行具体项目的改造。政府主导改造的，改造主体为市政府授权的土地储备机构或者镇街政府，项目相关工作以及审批事宜均由政府负责推进处理；对于土地原权利人的补偿，则按照原广东省国土资源厅（现广东省自然资源厅）于 2018 年 4 月 4 日颁布的《关于深入推进“三旧”改造工作实施意见》（粤国

土资规字〔2018〕3号）、省政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）以及东莞市相关政策规定，合理分配土地增值收益，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。政府主导改造模式下的土地供应，除属于政府收购储备后再次供地的必须以招标拍卖挂牌方式出让，其余的可以协议方式出让。

根据《意见》所知，东莞市未来将进一步切实抓好土地收储，加强对重点区域、公有领域土地的集中收储力度；对于 TOD 站点周边综合开发区域、工业用地保护红线范围内改造为经营性用途的，“倍增企业”完善手续后调整为经营性用途的，在同等条件下由政府行使优先购买权，纳入土地储备；公有经济成分占主导的企事业单位土地，除采取市属企业土地整备方式进行改造的以外，实行政府统一收储，不得大面积大比例划入单一主体挂牌招商改造范围。此外，《意见》还提出，改革政府收储土地补偿机制，研究制定建筑物合法部分实物补偿、超建违建部分按货币补偿为原则的相关政策。

2、单一主体挂牌招商

单一主体挂牌招商，指的是在更新单元内，土地权利人分散的，实行土地产权和改造权相分离，以公开挂牌招商方式确定市场主体作为单一改造主体（土地受让方）。根据《意见》所知，单一主体挂牌招商适用的情形主要为更新单元用地范围内包含集体土地的改造单元，类型包括含政府统筹的镇村合作项目以及集体经济组织自行招引的项目等，作为取消村企合作改造模式的替代革新方案。根据《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）（送审稿）》（以下简称《操作规范》）所知，单一主体挂牌招商主要适用于以下情形：1）更新单元需引入市场主体对集体土地或国有土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；2）更新单元范围集体土地、国有土地混合，需引入市场主体实施整体改造。按照《意见》提出的要求，鼓励一个更新单元只安排一个改造主体整体实施，故《操作规范》中也确定了“整体挂牌原则”即一个更新单元原则上整体挂牌确定一个改造主体。

根据《意见》所知，单一主体挂牌招商分成政府（集体）综合收益报价、不动产权益公开要约收购两个环节，政府（集体）综合收益报价环节实行网上竞价，不动产权益公开要约收购环节实行网上公告、线下应答；第一环节报价最高者为第二环节入围企业（土地拟受让方），入围企业限期（1-6个月）内收购100%不动产权益后，确认为竞得方（土地最终受让方）。此外，《操作规范》还提出，收购对价可为货币、物业置换、合作股权、收益权等，收购协议应为附条件生效合同，即收购企业取得成交确认书后才生效，无法达到成交条件而终

止挂牌的，合同自始不生效，政府不对合同双方作出任何补偿。

3、权利人自行改造

权利人自行改造，顾名思义即原土地使用权人自行进行的改造；在政策变革前具体还包括有偿出让的国有建设用地使用权人申请自行改造、划拨土地使用权人申请自行改造、有偿出让的国有建设用地使用权人收购相邻多宗地块集中改造等三种类型；东莞市 2018 年本轮政策变革后改造类型未做进一步细分，均统称为权利人自行改造。

权利人自行改造主要适用的情形有两种：一是在更新单元范围内，原不动产登记为唯一权利主体的，可以自行改造；另一则是权利分散但主要权利主体土地占比达 80%的，且剩余地块符合“三地”政策的，可完善土地审批手续后实行权利人自行改造。前一种规定情形较易理解，后一种规定的情形需同时满足两个条件：1. 权利分散但主要权利主体土地占比达 80%；此处规定的主要权利主体，按照东莞市城市更新局工作人员口头回复称指的就是一个权利主体而不包括若干个权利人主体土地加起来占比超过 80%的情形。2. 剩余地块符合“三地”政策指的是符合广东省、东莞市政策中规定的改造土地涉及边角地、夹心地、插花地的情形。根据《关于深入推进“三旧”改造工作实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3 号）的要求，“三旧”改造涉及“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，由各地纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报；“三旧”改造涉及“三地”面积大于 3 亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，且原则上不超过 20%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可将其农用地转用和土地征收报批材料，连同由市、县人民政府对申报地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等）一并报地级以上市人民政府根据个案处理原则进行审批。超标“三地”属于国有建设用地，且主体地块的改造方案已经有权机关批准的，地级以上市人民政府也可根据个案处理原则进行审批。

《意见》还提出要规范权利人自改模式，取消村企合作改造模式，原备案的村企合作项目应于《意见》印发后一年内确认实施主体，逾期改为政府主导或单一主体挂牌招商改造模式。而《意见》提及的“原备案项目”则主要是指东莞市政府办公室于 2015 年 11 月 13 日颁布《东莞市集体经济组织与企业合作实施“三旧”改造操作指引》（东府办〔2015〕108 号）之前已经签署合作协议、通过集体经济组织成员大会表决并报政府备案的项目；目前，东莞

市级层面以及各镇街在梳理、核查原备案项目，建立项目数据库（台账），敬请持续关注东莞市原备案项目数据库的公布以及单一主体挂牌招商操作规范等政策的正式出台。

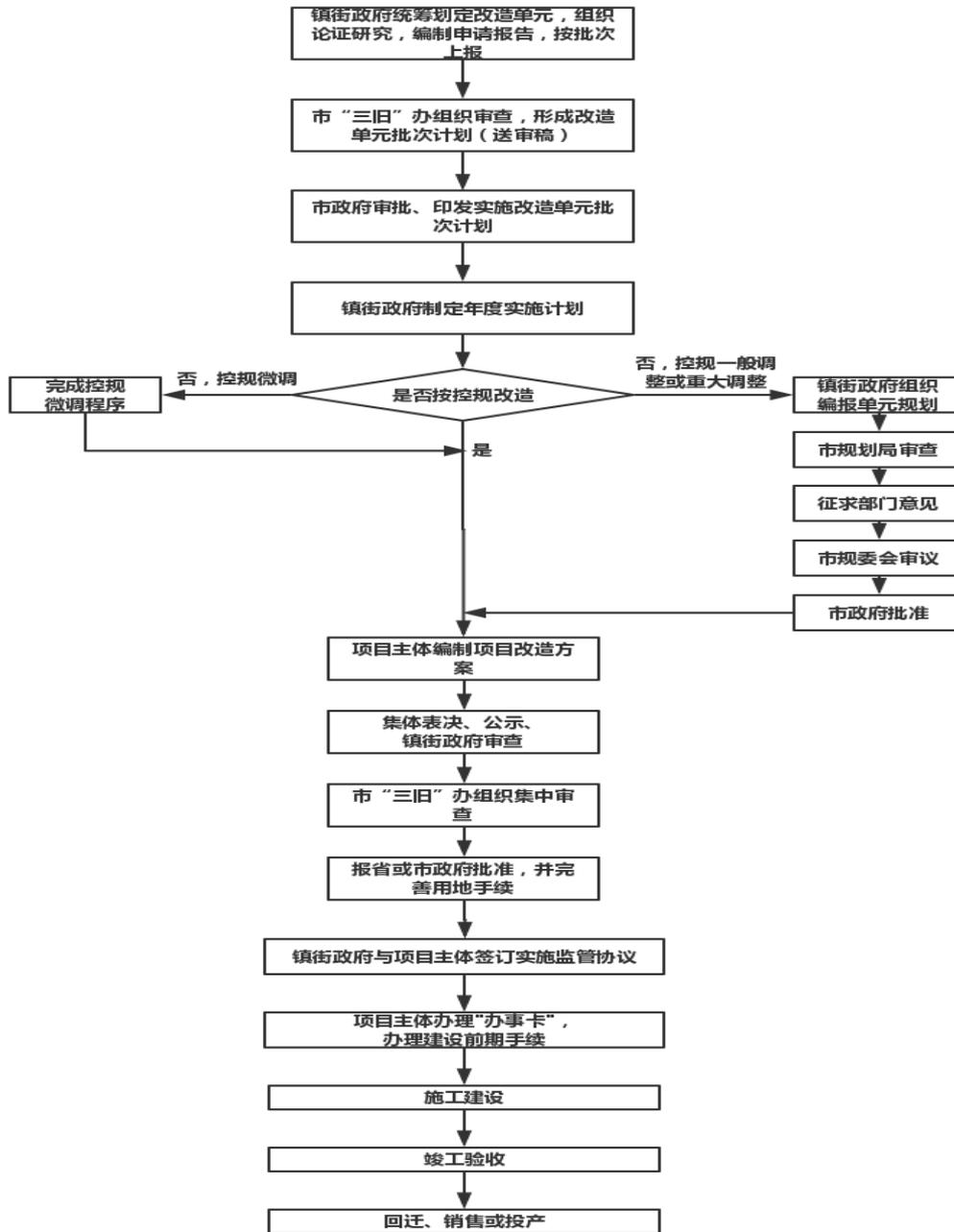
【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】

东莞城市更新系列④ | 东莞市城市更新的审批流程

东莞市城市更新相关政策目前正处于变革阶段。截至 2019 年 2 月底城市更新审批事宜相关实施细则及操作指引尚未系统发布,本文所述东莞市城市更新审批流程主要依据东莞市 2014 年发布的《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》,并结合 2018 年 8 月 15 日市政府发布的《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》(东府〔2018〕102 号,以下简称《意见》)政策革新要点以及东莞市城市更新局制定的《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引(试行)(送审稿)》《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范(试行)(送审稿)》(以下简称《操作规范》)进行梳理,供学习、交流、研究所用。

一、政策变革前的城市更新审批流程

根据东莞市政府于 2014 年 12 月出台《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》(东府〔2014〕147 号)及所附相关附件,在 2018 年本轮政策变革之前,东莞市城市更新项目工作流程主要按照该政策文件执行,但一些具体事项审批工作程序后续已发生一定的变化。东莞市 2018 年本轮政策变革前,城市更新等相关工作审批流程如下图所示:



按照东府〔2014〕147号文政策规定，东莞市城市更新工作流程主要分为改造单元计划阶段、改造项目方案阶段以及改造项目实施阶段等三个阶段，但上述三个阶段中目前确定已发生相应变化的情况主要有：

1、东莞市业已成立市城市更新局作为城市更新工作常设机构，市“三旧”办的相关职责已由市城市更新局行使；此外，东莞市城乡规划局、东莞市国土资源局已经撤并整合为东莞市自然资源局，作为市政府的工作部门统筹全市城市更新土地管理、规划管控等相关工作；

2、就规划审查方面，按照新政策东莞市已经取消对前期研究报告的行政审查，改由第三方机构出具校核报告，校核是否符合单元划定的规划要求，校核单元开发建设量是否符合容积率计算规则，并基于预测的规划居住人口、产业等，校核是否符合《东莞市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》等技术规范对于地块内公共设施配套要求；

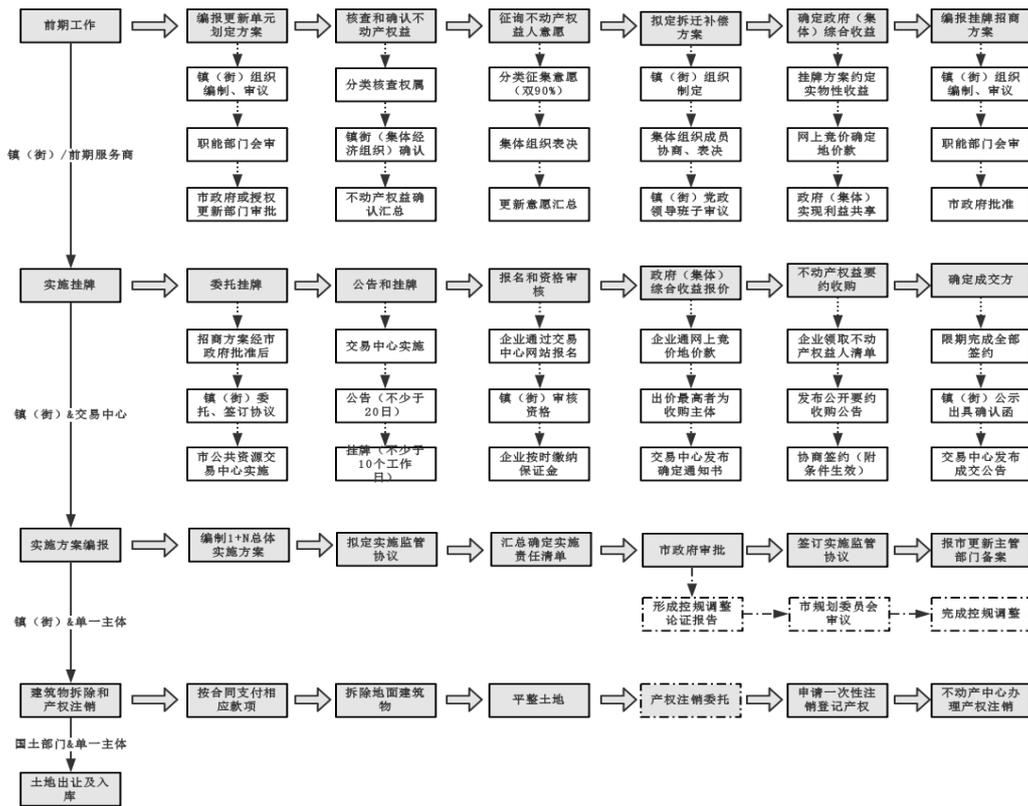
3、完善历史用地手续审批方面，根据 2018 年 2 月 9 日原广东省国土资源厅发布的《广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案》（粤国土资三旧发〔2018〕13 号）相关安排，省政府已委托各地级以上市人民政府行使“三旧”改造涉及土地征收的审批权限，包括旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批、完善土地征收手续审批以及“边角地、夹心地、插花地”农用地转用和土地征收审批；¹据此，按照省政府安排，东莞市城市更新涉及完善历史用地手续的审批权限均已委托由东莞市政府径直实施，审批效率将得到进一步地提升。

二、政策变革后的城市更新审批流程

根据《意见》释放的信息，未来东莞市城市更新审批工作将形成建立更新单元划定、权益整合、地权重构、实施与监管等四个环节的全流程管理体系，更新单元由政府划定，市场主体从权益整合环节开始介入，与政府协同实施。此外，在城市更新全流程审批事项中，东莞市未来将整合从前期研究到土地供应环节报市政府审批事项，将前期研究报告、改造方案、用地报批方案、土地供应方案、土地收储方案、土地收回方案、土地入库、出库（供地）打包形成“1+N”总体实施方案，一次性报市政府审批，实行“一次 过会，全程通行”，审批时间缩减到 6 个月内。

根据《意见》可知，东莞市将新创单一主体挂牌招商改造和供地模式，锚定城市更新单元，构建政府主导、单一主体挂牌招商、权利人自改三种模式组成的、以政府、社会资本、原权利人等三类力量分别主导改造新体系。以社会资本可以介入的单一主体挂牌招商改造模式为例，根据《操作规范》的内容东莞市城市更新单一主体挂牌招商改造模式的主要流程大体可以分为 1) 前期工作；2) 实施挂牌；3) 实施方案编报；4) 建筑物拆除和产权注销；5) 土地供应及入库；6) 实施监管；7) 验收移交等，具体审批流程如下图：

¹ 根据粤国土资三旧发〔2018〕13 号文的相关安排，委托地级以上市人民政府行使的审批权限实施期限暂定为 1 年，期满后由省人民政府根据实施效果评估情况决定是否延期。截至 2019 年 2 月 11 日，1 年的委托实施期限已经届满，但目前尚未获悉省政府是否确已收回或延长相应委托权限。



在工作推进过程中，镇（街）政府是单一主体挂牌招商的实施主体与责任主体，负责统筹单一主体挂牌招商相关工作；市城市更新主管部门是单一主体挂牌招商的管理部门，负责指导镇（街）开展相关工作，会同相关职能部门做好更新单元划定、挂牌招商方案、“1+N”总体实施方案等方案的审查工作；市公共资源交易中心是单一主体挂牌招商的交易平台，负责推进平台交易等事宜。单一主体挂牌招商的工作流程中，每项流程中主要要点如下：

1、前期工作。前期工作由镇（街）负责，具体可由镇（街）自行实施或委托镇（街）下属企业实施，或由镇（街）通过政府采购服务方式委托专业机构或综合性开发企业作为前期服务商开展前期工作或在一定条件下由镇（街）授权改造地块所属集体经济组织通过民主决策程序等形式公开招引前期服务商。征询不动产权益人意愿方面，涉及集体土地的需由集体经济组织按照章程召开股东大会或股东代表大会对更新意愿进行集体决议；涉及镇（街）或其下属企事业单位不动产的，一般需由镇（街）党政领导班子联席会议审议通过。确定政府（集体）综合收益方面，综合收益主要包括固定的实物性收益和网上竞价确定的地价款。此外，在前期工作中，编报挂牌招商方案时需设定报名资格要求以及相应需缴纳的保证金数额比例，完善准入资质，力争通过挂牌招商的方式引入适合的市场主体。

2、**实施挂牌**。挂牌招商方案经市政府批准后，镇（街）委托市公共资源交易中心实施挂牌招商。单一主体挂牌招商分政府（集体）综合收益报价和不动产权益要约收购两个环节实施，采用“线上+线下”方式交易；政府（集体）综合收益报价环节实行网上竞价，不动产权益公开要约收购环节实行网上公告、线下应答；第一环节报价最高者为第二环节入围企业（土地拟受让方），入围企业限期（1-6个月）内收购100%不动产权益后，确认为竞得方（土地最终受让方）。

3、**实施方案编报**。实施方案主要包括“1+N”总体实施方案，具体包括前期研究报告、改造方案、用地报批方案、土地供应方案、土地收储方案、土地收回方案、土地入库、出库（供地），由镇（街）组织单一主体根据相关编制政策规定并按程序报批。

4、**建筑物拆除和产权注销**。单一主体按照收购协议的约定支付相应款项，拆除地上建筑物、平整土地。不动产权益人属于“依法登记的土地使用权人、房屋所有权人”，还应对签订产权注销委托协议。土地平整后，单一主体凭批复文件、产权注销委托书、收购协议等资料一次性向不动产登记机构申请注销全部原不动产权登记；不动产登记机构根据方案批复文件采取依嘱托方式办理注销登记。

5、**土地供应及入库**。产权注销完成后，“1+N”总体实施方案确定移交给政府的土地直接办理入库手续，由市土地储备机构或镇政府（街道办）收储；出让给单一主体的土地直接签署土地出让合同。在签署土地出让合同之前，国土部门还需先核发用地批复文件。

6、**实施监管**。落实将实施监管协议约定内容列入用地批复文件、土地使用权出让合同当中，单一主体自签订实施监管协议之日起，按月度向镇（街）通报实施进度；镇（街）根据实施监管协议履行进度跟踪监管职责，督促改造不符合政策、监管协议约定的行为。此外，供应土地的开发建设同时还纳入市国土管理部门供地批后监管。

7、**验收移交**。单一主体建设的公共设施、集体经济组织补偿物业应当与项目同期其他工程同步规划、同步建设、同步验收，宅基地及地上房屋权益人的补偿物业应安排在首期建设、验收。此外，《操作规范》特别提及，集体经济组织、不动产权益人的补偿物业不收商品房限购政策、产业用房销售对象限制政策的影响，有利于提升权利人参与改造的积极性，加快项目实施。

单一主体挂牌招商制度，是本轮东莞城市更新政策变革的浓厚一笔；随着政策的进一步

明朗、清晰，可以预见，单一主体挂牌招商模式或将成为东莞市城市更新改造的主要模式，带动东莞市城市更新市场迸发新的活力。

结语

东莞市 2018 年本轮政策变革，旨在通过深化改革全力推进城市更新提升城市品质，一方面进一步落实简政放权、简化整合审批流程，提高行政办事效率，加快项目实施；另一方面进一步强调规划管控，政府先做好规划、市场主体后介入，并且创设单一主体挂牌招商改造和供地模式，倡导利益共享，通过捆绑公共配建责任，实现公共利益与市场活力的最优平衡。随着粤港澳大湾区以及广深科技走廊的规划建设，在新政的助力下，东莞市城市更新将迸发新的活力。敬请持续关注东莞市城市更新相关细化政策的颁布与实施。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】

东莞城市更新系列⑤ | 简述广东省及东莞市“三旧”改造标图建库制度

在广东省“三旧”改造工作中，纳入“标图建库”往往是一个项目的行政审批开端，本文拟对广东省及东莞市标图建库制度进行简要分析，主要论及标图建库的作用和意义、调整机制以及入库标准等，以希对广大有意开展“三旧”改造工作的企业有所助力，不足之处，敬请斧正。

一、标图建库的作用和意义

“三旧”改造中的“标图建库”工作首见于广东省国土资源厅 2010 年 3 月发布的《关于做好“三旧”改造地块标图建库工作的通知》（粤国土资测绘发〔2010〕137 号），在标图建库工作开始之初，其意义主要在于方便广东省国土资源厅明确“三旧”改造地块的具体位置、范围、面积和现状，全面掌握“三旧”改造用地的总体情况和实施改造工作动态，加强对“三旧”改造的有效监控，规范管理“三旧”改造工作，该通知要求各地级以上市国土资源局在 2010 年 6 月 30 日前完成“三旧”改造地块标图和汇总工作，并以市为单位向省国土资源信息中心报送成果资料，再以成果资料建立全省“三旧”改造地块监管数据库，并以此作为审批和管理“三旧”改造地块的依据。各市上报标图建库资料后，由于存在不完全符合“三旧”改造政策要求的地块，广东省国土资源厅又于 2010 年 7 月发文，开展“三旧”改造地块标图建库成果检查工作，检查工作的主要目的是为确保“三旧”改造地块标图建库成果的真实、准确，符合《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）与《省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122 号）的规定。

在省厅关于标图建库的文件中，多次明确“没有上图建库的，不能享受‘三旧’改造优惠政策”、“标图建库工作成果是‘三旧’改造用地审批的重要依据”，在东莞市政策中，早在 2011 年《东莞市“三旧”改造方案集中审查实施方案》（东三旧办〔2011〕68 号）中，已经明确方案初审时，需核实地块的用地红线是否在标图建库范围内，不符合条件的退件处理。因此，从政策文件来看，标图建库在最开始的主要意义为省国土资源厅对各地市执行“三旧”政策过程中是否符合省厅文件的政策要求进行检查与监控，而在检查与监控的标图建库建立起来之后，标图建库便成为地市审查“三旧”改造实施方案的前提之一。

但广东省“三旧”改造工作发展迅猛以后，各地市已经能够较为充分地把握“三旧”改

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

二、标图建库的动态调整机制

在2010年各市上报“三旧”改造资料并通过一轮检查后，广东省“三旧”改造标图建库工作第一轮已经完成。但随着“三旧”改造工作的不断推进，新上报的“三旧”改造项目需要不断补入标图建库范围内。于是，2011年9月，广东省国土资源厅发布《关于建立“三旧”改造地块标图建库动态调整机制的通知》（粤国土资试点发〔2011〕175号），通知要求按照“实事求是、定期调整、可增可减、动态监管”的原则，各地定期将本辖区范围内符合“三旧”改造要求但未标图建库的地块增补入库，“三旧”改造地块数据库每半年调整一次，即每年的1月及7月分别进行一次调整。因此，很长一段时间以来，标图建库实行半年一次的动态调整机制，但2018年3月的《实施意见》，明确标图建库开始实行报备制度，即各地级以上市只需按年度（每年12月底前）将本行政区域调整完善后的“三旧”改造地块数据库一次性报送省国土资源技术中心备案。因此，在现行政策下，标图建库的报备机制事实上改变了原半年一次的定期动态调整机制，将实质审查标图建库的权限下放到地级以上市“三旧”改造主管部门，从而实现了真正的“动态调整”，即根据各地级以上市的实际情况进行标图建库的调整。

三、标图建库的标准

标图建库的标准原则上即为广东省级的政策文件中所规定的纳入“三旧”改造范围的标准，从《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）、《省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）到当前的《实施意见》与《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕99号），标图建库的标准也在随着“三旧”改造工作的发展

而演变，目前标图建库的入库条件为：

基本单元边界

根据《实施意见》，纳入“三旧”改造地块数据库的地块应当以宗地为基本单元。在旧村庄和旧城镇改造中，宗地数量多且面积小的，可以将相邻多个宗地作为整体入库。对无合法用地手续的地块，按照历史用地协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素合理确定入库地块范围。因此，在“三旧”改造确定改造单元时，需注意不切割宗地，且根据上述因素合理确定，以提高入库可能性。

建筑物年限与比例

《实施意见》规定，严格把握用地时间范围及上盖物占地比例。“2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上，……可按规定纳入‘三旧’改造范围。”同时明确规定，已认定为闲置土地的，不得申请纳入改造范围。如上盖物基底面积占入库地块面积比例不足30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照2009年12月31日前上盖物占地面积确定可纳入标图建库的用地面积。因此，企业在“三旧”改造前期研判过程中必须注意改造项目的建成时间以及上盖建筑物比例，同时需注意项目地块是否已经被认定为闲置土地或者是否符合被认定为闲置土地的条件。

此外，《实施意见》规定了上述要求的特殊情形，即上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件，可不受30%比例限制。因此，研判一个项目是否符合标图建库的建筑物年限与比例条件需要收集相关土地供应、用地规划文件，再通过现场调查明确其是否符合相关文件载明的条件。

改造前用地现状

就改造前用地现状而言，《实施意见》从三个方面进行了规定，一是需要符合土地利用总体规划，二是经第二次全国土地调查和最新的土地利用现状图认定为建设用地，三是需要属于布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地，只有同时符合上述三种情形，才是可按规定纳入“三旧”改造范围的用地现状情形。

因此，企业在“三旧”改造前期研判过程中一般需查询土地利用总体规划、土地利用现状图确定其是否为符合土地利用规划并且被认定为建设用地，同时需要进行实地踏勘，了解项目土地是否能够被解释为布局散乱和利用不充分、用途不合理的建设用地。《实施意见》中所指出的“规划确定改造”的定语，一般可理解为如该项目地块所在区/镇存在“三旧”

改造专项规划的，其应当被纳入“三旧”改造专项规划，但如尚未被纳入“三旧”改造专项规划，亦可能存在尚未编制的原因，因此届时需走访相关规划部门，了解项目地块所在地的“三旧”改造专项规划具体情况。

同时，《实施意见》在改造前用地现状问题上也规定了特殊情形，比如属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料，可按规定纳入标图建库范围。“二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求的，可按规定纳入标图建库范围。

四、东莞市标图建库政策

在标图建库问题上，东莞市国土资源局与东莞市城市更新局于2018年10月23日联合发布《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引》（东国土资〔2018〕363号），其主要内容与《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕99号）相似，基本重申了省厅文件对于标图建库的准入条件。可见，在“三旧”改造项目的准入原则上，东莞市基本上完全依循了广东省国土资源厅的相关政策。

在申报时间上，东莞市规定原则上每3个月调整1次，每季度前5个工作日内接受申报。“工改工”项目实行随报随审；其它符合标图建库条件，改造条件成熟、改造需求迫切的地块，可由镇人民政府（街道办事处）出具需求迫切改造的情况说明，实行随报随审。最终在每年的12月整理汇总当年度“三旧”改造标图建库数据库报省国土资源技术中心进行备案。

在申报程序上，主要分为以下六个步骤：（1）属地镇街更新部门组织开展地块入库和调整工作，填写《东莞市“三旧”改造标图建库申请表》；（2）由属地镇街国土、规划、更新部门对申请入库或调整地块进行初审，并由所属社区出具意见；（3）通过初审的，将申请地块信息在所属社区公告栏中进行公示（公示期10天）；（4）公示无异议的，镇街更新部门出具公示证明，上报镇人民政府（街道办事处）加具意见；（5）申请地块经镇人民政府（街道办事处）同意后，纸质申报材料由镇街城市更新主管部门负责组织，并报市国土局（更新局）审查，电子数据则由镇街国土分局上传至“三旧”改造标图建库系统；（6）市国土局（更新局）信息中心对申请入库和调整地块进行初审，出具地块技术性审查报告，由市城市更新局征求相关科室意见后，报局办公会议进行审议，经批准入库或调整的地块进行公告。

结语

“标图建库”在推进全省“三旧”改造工作的过程中有利于统一基本的改造标准，同时使得在省国土资源厅层面能够统筹全局，综合判断“三旧”改造的整体情况，实际上身兼广东省“三旧”改造的“入门标准”与“数据总库”的双重职责。事权下放后，可以预见，各地市可能亦将纷纷出台各自的标图建库政策文件，值得有意于广东省“三旧”改造的同仁密切关注。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】

东莞城市更新系列⑥ | 东莞城市更新项目前期可行性研判的要点梳理

在东莞市人民政府关于印发《关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》的通知（以下简称“东府（2018）102号”）新政出台后，东莞城市更新的改造模式发生了较大的变化，政府通过单一主体挂牌招商模式和对权利人自改设定了各种限制等方式压缩了市场主体自主获取项目的空间，但市场主体仍然会通过各种方式去提前不同程度的锁定意向项目，包括收购意向范围内的物业或者权利人股权、与权利人签署合作协议、成为前期服务商前期介入更新单元的划定和招商方案制定等工作等方式。在开展锁定性动作之前，开发商应当对目标项目被划定为更新单元的可行性进行研判，避免项目无法审批的风险。作为东府（2018）102号新政最重要的配套性文件之一，《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》历经多次修改调整，内容基本确定，已经形成了《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》（送审稿）（以下简称“《工作指引》（送审稿）”）报送市政府审查，本文针对《工作指引》（送审稿）的内容，对开发商前期研判城市更新项目的可行性要点进行了全面梳理。

一、东莞城市更新单元范围的细分组成

在对东莞城市更新项目可行性研判要点进行梳理和分析之前，必须要了解东莞城市更新单元的概念和组成。深圳的更新项目分为拆除重建类和综合整治类，虽然深圳2016年的暂行措施提出了旧工业区复合式更新的概念，可开展以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新，但旧工业区复合式更新项目数量极少，并非主流模式，而作为主流模式的拆除重建类更新单元范围内不会存在现状保留的内容。

与深圳不同，东莞的城市更新单元所包含的改造形态和区域类型更为丰富，一个更新单元可以包括拆除范围区域、非拆除范围区域这两类区域。其中，拆除范围区域又细分为拆除重建区和生态修复区，非拆除范围区域细分为整治活化区、历史文化保护区、现状保留区、现状道路区、“三地”和超标“三地”区、其余用地区等。东莞更新单元细分图如下图所示：



单元细分图

按照东莞的政策文件规定，除了政府主导的更新单元外，实施改造面积原则上不低于修正后的更新单元面积的 70%，拆除范围面积（即拆除重建区与生态修复区之和）原则上不低于修正后的更新单元面积的 50%。但对于旧村改造为主的更新单元，拆除范围面积比例要求可以降低至 30%，实施改造面积比例要求保持不变。其中，实施改造面积=拆除重建区面积+生态修复区面积+整治活化区面积+历史文化保护区面积。更新单元修正后面积=更新单元面积-现状道路区面积-其余用地区面积。

从东莞上述规定可以看出，与深圳的更新单元划定相比，东莞划定城市更新单元对单元内的整体安排做了统筹考虑，对于习惯做深圳旧改项目的开发商而言，在做东莞城市更新项目时确实需要转换思维，突破仅仅考虑拆除重建区的固有思维，比如拆除重建区的面积不足 150 亩，则需要考虑将周边范围的非拆除范围也一并纳入的更新单元范围内，使得符合东莞更新单元面积的要求。

二、拆除重建区需符合“标图建库”条件，并纳入标图建库范围，更新单元整体标图建库的比例不低于 60%

根据《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）与《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引》（东国土资〔2018〕363 号）的要求，城市更新项目应当符合标图建库的标准，并已经纳入标图建库。标图建库

的标准包括土地上盖物业的面积和形成年限等因素，具体详见本公众号系列文章《简述广东省及东莞市“三旧”改造标图建库制度》。

东莞城市更新单元包括了拆除范围和非拆除范围，对于非拆除范围和拆除范围中的生态修复区并不要求纳入标图建库，只是要求拆除重建区原则上应当符合或者纳入标图建库的范围。如果一个更新单元范围内的拆除重建区无法满足入库条件的，需要对拆除重建区范围进行相应的调整。一般情况下往往是缩小拆除重建区的面积范围，但要注意拆除重建区缩小之后，需要保证拆除范围的面积仍应当超过修正后单元面积的 50%。

三、更新单元用地面积原则上不少于 150 亩，不得超过 500 亩

东府〔2018〕102 号文规定更新单元面积原则上不小于 150 亩，市区（莞城、东城、南城、万江等街道）、石龙镇范围内的更新单元面积可适当降低，政府主导改造、“工改工”（是指规划为普通工业用地（M1、M2、W1）的更新单元，不包括工改 M0）、公益性改造（指拆除范围内贡献的集中公共用地比例应不低于 50%）及其他市政府特别批准的更新单元不受面积限制。

在 2014 年的东莞三旧改造常态化期间曾鼓励大面积连片改造，但就实际情况来看，连片改造的难度很大，往往推进速度缓慢，因此，东府〔2018〕102 号文对更新单元的面积上限也提出原则要求，即一个更新单元面积原则上不超过 500 亩，由多个更新单元合并形成的片区改造的面积原则上不超过 1500 亩。

需要提醒的是，不同于深圳更新单元占地超过 1 万平米是立项的刚性要求，东莞上述关于更新单元面积的要求是原则性的规定，如果确实具体更新单元无法达到上述要求，需要提交单元范围和边界进行论证说明，如果论证说明是合理的，仍有划定更新单元的可能性。此外，上述面积限制并非是针对拆除重建区域而言的，是包括了拆除范围和非拆除范围的完整的更新单元面积。

四、更新单元边界和拆除重建区域的边界相对完整

在更新单元的边界上，需要判断是否符合广东省标图建库关于基本单元边界的要求，同时东莞市的相关政策中亦规定了“三旧”改造单元规划的规划范围应结合改造地块、行政区划、控制性详细规划图则界线、市政道路围合或与河流山体等自然边界以及产权边界等因素进行划定，地块边界须规整。因此，如项目边界不规整，则需进一步考虑是否能够进行合理

解释并通过审批。另外，对于土地权利人自行改造的项目，如果没有按照路网围合区域实施整体改造，该城市更新单元划定及改造模式也难以获批。

由于东莞的城市更新单元包括拆除范围和非拆除范围，对于边界的要求同时涉及到更新单元的边界问题、拆除范围的边界和拆除重建区域的边界问题。从单元范围的完整性而言，如果有部分拆除建筑物不在单元范围内的，则单元范围外的建筑物由更新主体予以拆除后无偿移交给政府，不计算奖励容积率，但涉及旧村、旧城的可计算容积率补偿。对于拆除范围而言，拆除范围不得切割建筑物，所有建筑物都必须整体纳入拆除范围。

更新单元内贡献的集中用地面积不低于拆除范围的一定比例

针对土地贡献率，《工作指引》（送审稿）不再强调“拆三留一”的概念，而是针对不同的项目类型，对用地贡献比例和集中用地贡献率做出要求，具体如下：

a. 更新方向为普通工业或者仓储用地的，对于土地贡献率没有要求。

b. 更新方向为商、住的，非旧村改造为主导的项目，需贡献的集中用地比例不低于拆除范围的 15%。

c. 更新方向为商、住的以旧村改造为主导（旧村面积占拆除范围面积的 80%）的项目，需贡献的集中用地比例不低于拆除范围的 10%。

d. 更新方向为 M0 的，用地贡献比例不低于拆除范围的 15%，贡献的集中用地比例不低于拆除范围的 2%，且面积不低于 3000 平方米。

e. 按照控规实施的项目，贡献用地不低于拆除范围的 15%，控规中没有规划公共设施或者公共设施规划不足的，不足部分需要无偿移交 2 倍经营性物业的建筑面积给政府。

需要注意的是，土地贡献率的分子是拆除范围（包含了生态修复区），而不是更新单元范围或拆除重建范围，对于“集中用地”或者“贡献用地”的范围，还有待政策文件的进一步明确。

六、拆除重建区域不属于政府土地储备的范围

在政府越来越多地介入“三旧”改造市场的情况下，对项目进行研判时，特别需要关注项目所在地是否属于被政府收储的范围。根据东府〔2018〕102 号文的要求以及《工作指引》

(送审稿), 以下区域需要采取政府主导改造模式, 纳入土地储备范围:

(1) TOD 站点周边综合开发区域, 这里不仅需要考察已经批复的 TOD 开发规划, 还需要考察未批复但有初步成果的 TOD 开发规划。

(2) 工业保护线范围内改造为经营性用途的, 工业蓝线内按控规实施的除外;

(3) 工业保护线范围内置换出来的用地, 变更为商业、居住等经营性用途;

(4) 生态控制线内置换出来的用地, 变更为商住等经营性用途的;

(5) “倍增企业”完善手续后调整为经营性用途的;

(6) 公有经济成份占主导的企事业单位土地, 除采取市属企业土地整备方式进行改造或已经纳入单一主体挂牌招商范围的以外, 实行政府统一收储。

因此, 在前期研判过程中需结合上述意见进一步核实项目是否属于政府优先收储的范围。

七、拆除重建区应符合市级以及镇街的土地利用总体规划

东莞的行政管理体制是市——镇两级体制, 镇政府享有规划编制权, 镇的土地总体利用规划和城市规划都是属于法定规划的范围, 因此, 核实东莞项目的土地规划需要同时核实市一级规划和镇一级规划。

在东莞市以及镇一级的土地利用总体规划中, 需关注项目土地是农用地(基本农田)还是建设用地, 是否涉及特殊用地和交通水利用地。如果目标项目的拆除重建区域涉及农用地的, 则必须由政府按照土规调整的程序调整土地用途, 程序相当复杂, 尤其是如果涉及基本农田, 农用地转用程序需要国务院审批。

但值得注意的是, 对于拆除重建区的土规不符合要求的项目, 《工作指引》(送审稿)允许可以先行批准更新单元划定方案, 再后补土规调整程, 镇人民政府(街道办事处、园区管委会)应当出具承诺函, 承诺在更新单元划定方案获批之日起半年内完成所有土规调整工作, 并提供土规调整初步方案。但由于涉及农用地转为建设用地的指标问题, 能否在半年之内完成土规调整工作还存在疑问, 如果不能完成土规调整, 后续的审批工作很可能无法继续进行。

八、拆除重建区的更新方向如不符合控制性详细规划, 需要论证调整控规的可行性

如果拆除重建区的更新方向符合控制性详细规划的土地用途, 即按控规实施改造, 则规

划上具有一定可行性。东莞在划定工业保护线时也尽可能避开现状控规是经营性用地的土地，如果确实出现工业红线内已批控规是经营性用途，按照商住进行改造仍然是存在难度。但工业蓝线内已批控制性详细规划确定为经营性用途且可作为独立地块实施改造的，原则上并不属于政府统筹的范围，可以按照控规实施改造。

如果更新方向不符合控制性详细规划，需要开展控规调整论证，并按程序报批审议。根据东府〔2018〕102号文，对更新单元划定进行审查的同时，规划部门提前介入，开展控规调整论证报告、修建性详细规划方案技术审查。“1+N”总体实施方案上报市政府审批通过后，规划部门不再另行审查，形成的控规调整论证报告，直接提交市规划委员会审议。

但需要注意的是，如果不在改造核心区范围内，又未纳入工业保护线范围的现状工业用地，如果经论证需要调整已批控制性详细规划，调整为居住、商业等经营性用途的，应由市政府统筹。这意味着，控规调整后很可能被政府收储。

针对控规暂未覆盖区域，也可以划定更新单元，根据《工作指引》（送审稿），能纳入周边已批控规的纳入周边已批控规进行更新单元划定，不能纳入周边已批控规的，传统产业类、新型产业类、产城融合类、公益类更新单元可以根据已批复的近规进行更新单元划定方案的编制及审批，并以单元范围进行前期研究报告的编制或者控规的编制。除上述类型以外的更新单元，原则上应结合经市自然资源局（控规小组）审查同意的控规草案进行更新单元划定方案的编制及审批。

九、更新单元原则上应在镇街已经批准的城市更新专项规划确定的改造区域内

东莞市一级和镇街都有编制城市更新专项规划，但是由于东莞市城市更新专项规划是将镇街专项规划上报、反馈、调整后汇总而成，因此，重点需要关注镇街的城市更新专项规划。根据《工作指引》（送审稿）的规定，更新单元原则上应位于镇街审批通过的城市更新专项规划确定的更新改造区域内。如需根据实际情况修正的，超出更新改造区域部分占单元总面积比例不得大于10%，更新为工业或仓储用地不受限制，但是工改M0受此比例限制。目前，各个镇街都在开展2018—2022年的城市更新专项规划编制工作，对于开发商而言，需要抓住这一轮的专项规划编制的机会，争取将目标项目纳入改造专项规划范围，否则等待下一轮的专项规划编制可能需要三年左右的时间。

十、更新方向应符合城市更新专项规划的政策分区控制要求

2018年新政仍然保留了2014版政策中对于城市更新专项规划中关于政策分区控制的内容,但个别控制区域的名称发生了调整,具体包括:核心改造区、工业保护线、生态控制线、历史文化特色区和更新储备区。在对项目进行前期研判时,必须结合项目的位置确定项目地块在何种政策分区中,从政策分区的规定对该项目是否能够实现拟更新目的进行分析。

在改造核心区内,才可能允许按程序对控制性详细规划进行调整,实施工改居、工改商项目。在改造核心区以外,针对权利人自改的项目,原则上只能按控规(或者微调)实施,不允许土地权利人申请对控规进行一般性调整或者重大调整后自行改造为居住和商业等功能的单元。

在工业保护线范围内的更新单元,更新方向应当符合工业保护线的要求,根据《东莞市工业保护线管理办法》(东府〔2018〕121号)的规定,除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需要外,严格限制线内工业用地调整为其他用途,尤其不得调整为居住、商业等经营性用途。

在生态控制线范围内,除重大交通、市政设施、旅游设施、公园外,禁止在生态控制线范围内进行建设,因此,拆除重建区不能位于生态控制性范围内。但位于生态控制线内的旧厂房地可按照城乡建设用地增减挂钩政策实施拆旧腾挪、置换土地,但生态控制线内置换出来的工业用地,只能做产业类更新,如果变更为商业、居住等经营性用途,则属于政府收储的范围。

十一、拆除重建区应当符合其他城市更新控制线的要求

为了规范城市建设活动,从国家到地方存在关于基本生态控制线、一级水源保护区、重大危险设施管理控制区(橙线)、城市基础设施管理控制区(黄线)、历史文化遗产保护区(紫线)、城市地表水体保护和控制线(蓝线)等城市控制性区域管制要求。

在国家层面,《城市黄线管理办法》规定,在城市黄线内进行建设活动,应当贯彻安全、高效、经济的方针,处理好近远期关系,根据城市发展的实际需要,分期有序实施,禁止违反城市规划要求,进行建筑物、构筑物及其他设施的建设,禁止未经批准,改装、迁移或拆毁原有城市基础设施。《城市紫线管理办法》规定,在城市紫线范围内禁止违反保护规划的大面积拆除、开发,禁止对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建。《城市蓝线管理办法》规定在城市蓝线内禁止违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动,禁止擅自填

埋、占用城市蓝线内水域。

在饮用水水源地保护上,《东莞市饮用水源水质保护条例》规定,在饮用水源二级保护区内禁止建设含污染物、有毒有害物质的项目,在饮用水源一级保护区内,禁止新建、扩建、改建与供水设施和保护水源无关的建设项目。

十二、工改 M0 项目需符合选址、比例、产业准入等限制条件

2018 年 9 月发布的《东莞市新型产业用地(M0)管理暂行办法》(东府〔2018〕112 号)(以下简称“《暂行办法》”),对于工改 M0 项目,新政策采取支持的态度,土地贡献率达到 15%即可,集中贡献 2%即可,远远小于工改居、工改商的土地贡献要求。但工改 M0 项目需要注意核查以下要点:

第一,选址是否满足要求,《暂行办法》规定了 M0 用地优先试行的范围,包括纳入《广深科技创新走廊(东莞段)空间规划》的省、市创新核心平台和创新节点、广深高速公路两侧各 1 公里范围内、用地面积 150 亩及以上的城市更新单元、由市统筹、市镇联合统筹的地块,以及市招商创新办确定的市镇联合重点招商的区域,符合上述范围内后,还应当符合《暂行办法》规定的布局原则,比如区位交通便捷配套完善、不位于市级和镇级核心区等。

第二,是否在工业红线内,各镇街允许辖区工业红线内 10%的产业用地用于 M0,市区四个街道、松山湖高新区、滨海湾新区比例可适当提高,如果镇街的额度紧张,则工改 M0 的难度就比较大。

第三,项目的产业准入是否满足《暂行办法》关于投资及产出的要求,能否获得市产业部门认可,例如,投资强度不低于 600 万元人民币/亩,年产出比不低于 1200 人民币/亩。

由于工改 M0 存在较多特别规定,在研判过程中,需根据政策文件提示投资方土地出让年限、可分割转让的建筑面积比例、基本单元套内最小面积、产业用房的买受方限制等可能影响投资方商业目的的相关因素,以利于投资方进行商业判断。

结 语

东莞市因紧邻深圳,“三旧”改造市场活跃,各种各样的“三旧”改造项目吸引着珠三角乃至全国各地的开发商。但“三旧”改造项目与一般房地产项目有所不同,其独特的政策一方面给予了参与各方优惠条件,另一方面也设置了相应的准入门槛,在获取“三旧”改造

项目的过程中,必须仔细审查项目的方方面面,根据相关要求判断项目情况并展望项目前景,从而做出正确的取舍。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】

深圳搬迁安置补偿合同若干问题研究

研究背景

2009年8月，广东省政府发布《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》首次在政策上允许“三旧”改造项目用地协议出让，深圳市政府顺势而为，于当年11月发布《深圳市城市更新办法》，正式迈入“城市更新”时代。《办法》规定拆除重建类城市更新项目范围内的多个权利人可以通过协议方式明确相应权利义务后，交由单一主体实施城市更新，更新项目地块的土地使用权可以通过协议方式出让给该单一主体实施，实现了政策的突破。同时，政府也退出了房地产开发企业与权利主体之间的谈判，将其定性为市场行为，拟获得开发权益的房地产企业必须100%通过市场交易方式取得更新范围内的不动产权益。由此，房地产开发企业与权利主体之间的合同从“旧改”时代带有浓厚行政色彩的拆迁协议转变为了民事性质的《搬迁安置补偿协议》。本文将对此类合同及由其引发的纠纷进行分析，并提出风险防范建议。

一、深圳城市更新中的搬迁补偿安置合同分析

（一）合同性质

城市更新中的搬迁补偿安置合同属于民事合同。首先，从协议签订主体来看，城市更新是市场主导的房地产开发活动，协议签订主体是拟成为实施主体的房地产开发企业和城市更新单元范围内现有建筑物的权利主体，二者是法律地位平等的民事主体；其次，从协议的签订过程来看，是否签订搬迁补偿安置协议以及签订内容即搬迁标准、补偿方式等均由双方商定，无行政强制力的干涉；最后，从协议的内容来看，是搬迁人拆除被搬迁人依法享有权利的不动产，对被搬迁人给予货币补偿或者置换不动产，一系列交易均涉及民法、物权法中所有权的取得、变更、消灭，属于民事合同的调整内容。

（二）合同主体

1、搬迁人——房地产开发企业

搬迁人，即拟向区城市更新职能部门申请实施主体资格确认的项目意向实施主体。搬迁人通过签署搬迁补偿安置协议形成单一主体，可以向区城市更新职能部门申请并取得项目的实施主体资格。搬迁人通过搬迁补偿安置拆除项目范围内旧建筑物、注销原产权证、完成拆除获得实施主体资格，并通过协议出让方式取得项目土地使用权，进而实施开发建设。

2、被搬迁人——小业主

被搬迁人,既是被搬迁房屋的权利主体,也是将来取得回迁房屋或货币补偿的权利主体。适格的被搬迁人及协议签署主体,应结合被搬迁房屋的确权结果进行确定,通过核查房地产权属证书、转让法律文件、合作建房法律文件、按照历史遗留违建相关规定进行申报的证明文件,包括申请回执、意见书及其他认定文件等,原村民住宅建设申报文件等;以及其他与取得被搬迁物业权属有关的证明材料确认权利主体,被搬迁人通过搬迁补偿安置可以直接获得货币或者回迁物业补偿。

(三) 合同内容

搬迁补偿安置协议是指搬迁人与被搬迁人结合被搬迁房屋权属情况、搬迁补偿安置谈判情况等,就被搬迁房屋搬迁补偿安置事宜经协商一致共同拟定并签署的书面协议,其作用一是明确搬迁人与被搬迁人的双方权利义务,约束双方依约办理搬迁补偿安置相关事宜;二是搬迁人通过签署搬迁补偿安置协议形成单一主体,该主体可以进而向区城市更新职能部门申请并取得项目的实施主体资格。搬迁补偿安置协议主要有以下内容:

1、被拆迁房屋、临时建筑、构筑物、附着物情况的基本情况(地理位置、土地性质、面积)、产权状态即有无房产证,权利是否受限即是否存在抵押、查封等权利被限制情形以及房屋是否存在租赁关系等。

2、补偿方式的确定:一般为两种补偿方式,一种是货币补偿,一种是产权调换,根据补偿方式的不同约定具体的补偿方式,如货币补偿标准、产权调换补偿标准(包括但不限于房屋性质、规划设计要求、位置约定、装修标准),其他相关费用如搬迁补偿费、过渡期临时安置补偿费等金额的确定以及支付方式。

3、明确双方权利义务,搬迁人主要权利义务:支付补偿款项金额、标准和时间,拆除建筑物、产权注销登记、回迁交房、办理房地产权属证书、费用结算;被搬迁人主要权利义务:在约定时间内腾空移交被搬迁房屋,确保房屋权利不存在任何瑕疵,配合办理原被搬迁房屋注销以及新回迁房屋的登记手续。

4、违约责任。即指双方当事人违反房屋搬迁补偿协议而依法应当承担的法律后果。就搬迁人而言,主要是指其不能按约定支付补偿款或者逾期提供产权调换房屋,被搬迁人违约,主要是不按时搬迁交房。

(四) 合同特征

1、主要合同利益体现在现有不动产利益和未来不动产利益的置换。搬迁补偿安置协议

的主要内容是搬迁人基于被搬迁人的现有不动产，对被拆迁人给予未来不动产利益的补偿，按照协议的约定，被拆迁人对原房屋不再享有所有权，而对新的财产（补偿的货币或者调换的房屋）享有所有权，城市更新后的物业价值较其原始价值将得到显著增值。另外，一些基于各种原因无法取得产权、无法进行市场流通的不动产可以在满足一定条件的前提下通过城市更新置换成合法产权从而进入市场自由流通。

2、合同双方博弈利益以法定规划为边界。当事人有权选择拆迁补偿的方式、具体内容均由作为平等主体的当事人商定，政府作为公权力的行使者不应进行过多的限制和干预。但是，更新改造关系到一个城市的建设、规划、土地管理等多方面工作，法定图则需要对城市更新项目的开发建设强度、公共配套设施的类型和规模以及公共绿地的保护要求等涉及公共利益要素提出强制性的控制指标要求，是深圳城市规划管理最核心的工具，也是结合实践最待调整的规划层次。²政府通过法定规划如容积率、土地性质、建设规模、公共利益配套建设等设定作为项目的开发条件，搬迁人与被搬迁人应以此为利益边界进行谈判。

3、合同的履行不以双方的努力为唯一条件，不确定因素较多。因城市更新项目的特殊性，不同于普通的民事合同，搬迁补偿安置协议目的的达成除依赖于双方严格按照协议履行外，还存在诸多外在因素，城市更新改造项目涉及利益主体众多，其中政府审批、政策规定、以及是否能够完成搬迁补偿协议的 100%签订等这些外在因素都直接影响到项目的推进，进而影响协议目的的实现。

（五）与类似合同的关系

1、与 2010 年之前的《拆迁补偿安置协议》关系

2010 年之前的拆迁补偿安置协议依据的是已废止的《城市房屋拆迁管理条例》，拆迁是在取得政府拆迁许可的前提下，根据城市建设规划要求进行的，具有国家意志性与强制性，由于拆迁是获得了行政许可的，拆迁人拥有拆迁许可证，被拆迁人没有选择的权利，必须与拆迁人签订协议，而且协议往往以格式合同的形式出现，被拆迁人在房屋的拆与不拆问题上与拆迁主管部门、拆迁人没有协商的余地，一旦拆迁人取得了政府的拆迁许可，被拆迁人必须与拆迁人签订拆迁安置补偿协议，进行拆迁。³而搬迁补偿安置协议基于市场主导原则，搬迁人无行政权力支持，被搬迁人的谈判主体地位更加凸显，其意思自治更加得到尊重，换言之，搬迁协议可达成，也可达不成。

² 吕晓蓓，赵若焱：《对深圳市城市更新制度建设的几点思考》，载《城市规划》2009 年第 4 期。

³ 郭玲：《房屋拆迁安置补偿协议立法完善之我见》，载《河北建筑科技学院学报（社科版）》2006 年第 4 期。

2、与目前的《征收补偿协议》的关系

2011年施行的《国有土地上房屋征收与补偿条例》取代了《城市房屋拆迁管理条例》。与《拆迁条例》相比，变化在于房屋征收（拆迁）补偿协议的主体不同以及明确了征收前提是公共利益。《拆迁条例》下的协议双方是拆迁人与被拆迁人，而《征收条例》是房屋征收部门与被征收人。过去由民事主体之间的协议变成行政主体与民事主体之间的协议。新条例使得政府从幕后走上前台，因公共利益的需要可以征收被征收人的房屋，政府变成了国有土地上房屋征收与补偿法律关系的一方当事人，由其直接与被征收人就房屋征收与补偿安置问题进行协商并签订房屋征收补偿协议，因此，不同于搬迁补偿安置协议的意思自治，征收补偿协议无论是签订原因、还是发起要约主体抑或拆补方案、协议内容都具有厚重的公法色彩和公权力因素。

二、搬迁补偿合同纠纷以及裁判规则

由于深圳市城市更新项目以市场主导为原则，存在巨大的利益，伴随着城市更新项目的推进，原本稳定的利益关系受到严峻的挑战，大量合同纠纷产生。一些利益主体之间的矛盾纠纷在无法自行协商解决的情况下进入了诉讼程序。本文接下来对深圳法院关于城市更新搬迁补偿相关的合同效力、合同履行等典型性裁判观点进行总结。须要说明的是，因深圳“更新时代”的《搬迁安置补偿协议》与之前“旧改时代”的《拆迁安置补偿协议》在合同履行上并无本质区别，仅在无法达成合同时的强制力有所不同，因此本文所研究的案例对二者不做区分。

（一）合同效力纠纷

1、法院受理案件以存在合同为前提

根据《最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复》规定：“拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议，就补偿安置争议向人民法院提起民事诉讼的，人民法院不予受理，并告知当事人可以按照《城市房屋拆迁管理条例》第十六条的规定向有关部门申请裁决。”即若权利主体未与拆迁人签订协议而提起相关诉讼请求，法院不予受理。

如在“王某某等诉深圳X公司补偿合同纠纷案”⁴中，争议焦点就在于王某某与深圳X公司是否存在拆迁补偿安置合同关系。1999年深圳市南山区建设局向深圳市N公司（以下

⁴ 参见广东省深圳市中级人民法院（2012）深中法房终字第2939号民事裁定书。

简称旧改公司)、深圳 X 公司作出同意开发改造南山区常兴旧村 X-X 地块的批复,旧改公司与(香港)A 公司合资设立了新常兴城公司,2000 年 X 公司与深圳市南山区建设局签订《土地使用权转让合同书》,约定将该宗地一次性转让给 X 公司,并约定该地块内房屋的拆迁、赔偿、安置均由 X 公司负责,2001 年王某某与旧改公司签订《拆迁补偿安置合同书》,后因 X 公司对旧改公司与拆迁户签订的拆迁补偿合同中的部分条款存在异议,拒绝履行该合同,导致原告王某某因未办理房产证而产生纠纷争议,遂向法院提起诉讼要求 X 公司办理房产证。法院认为,王某某等是与旧改公司签订了《拆迁补偿安置合同书》,并未与 X 公司签订拆迁补偿安置协议,因此本案不属于人民法院受理案件的范围,裁定驳回诉求。

在“深圳市南山区南头街道常兴村归国华侨联合会与深圳 X 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”⁵、“深圳市 T 公司与深圳 X 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”⁶以及“潘某某、深圳市 S 公司与深圳市 X 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”⁷、“柯某某与深圳市 H 公司物权保护纠纷案”⁸等案例中,法院同样以双方未达成拆迁补偿安置协议为由驳回了原告诉请。

2、合同可否撤销

协议主体在签订拆迁补偿安置协议后,当事人主张撤销协议的,有责任提出证据证明存在撤销情形,并承担举证不能的法律后果,具体应能向法庭提交充分证据补偿安置协议应予以撤销的事实,或者证明该协议的签署属于胁迫、趁人之危、重大误解、显失公平等任何符合行使撤销权的法定情形,否则,应承担举证不能的法律后果。

如在“谭某某等与深圳市 L 公司等房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”⁹中,拆迁人为 L 公司(甲方)以及被拆迁人(乙方)为罗某某、谭某某、谭某某于 2013 年签署《旧改房屋拆迁补偿安置协议》(以下简称涉案合同)。原告提出回迁面积比例明显不合理,因此损害其权益,认为罗某某和 L 公司系采用欺诈方式,令谭某某、谭某某在违背真实意思的情况下签署了涉案合同。关于涉案合同的签订是否存在 L 公司或罗某某欺诈情形而得撤销的焦点问题,法院认为:回迁面积因涉案房产存在未经规划审批加建情形,具有不能按建筑面积全部予以补偿的可能性,且法律并未有必须按 1:1 比例进行产权调换的强制性规定,故缺乏法律和事实依据。谭某某等提交的证据及提出的质疑理由均不能证明 L 公司在签订涉案合同时存

⁵ 参见广东省深圳市中级人民法院(2012)深中法房终字第 2941 号民事裁定书。

⁶ 参见广东省深圳市中级人民法院(2012)深中法房终字第 2940 号民事裁定书。

⁷ 参见广东省深圳市中级人民法院(2015)深中法立民终字第 458 号民事裁定书。

⁸ 参见广东省深圳市中级人民法院(2014)深中法房终字第 1727-1736 号民事裁定书。

⁹ 参见广东省深圳市中级人民法院(2015)深中法房终字第 656 号民事裁定书。

在欺诈或与罗某某存在恶意串通，而罗某某是否对谭某某等存在欺诈属另一法律关系，不影响涉案合同的效力，谭某某等要求撤销涉案合同的理由不能成立，本院不予采纳。

（二）不动产权属纠纷

更新项目开发主体与被拆迁房屋实际占有使用人签署拆迁安置补偿协议后，第三人对被拆迁房屋权属提出权利主张，主张确认合同无效，其争议焦点为第三人是否与被拆迁房屋有直接的利害关系，即应举证充分证明其系被拆迁房屋合法权利人，否则，属于权属不明，应先由政府部门处理，对第三人起诉要求确认实际占有使用人所签署的拆迁安置补偿协议无效的，人民法院不予理涉。

在“魏某某与J集团（深圳）有限公司、成某某确认合同无效纠纷案”¹⁰中，2011年被告J公司与被告成某某签订《深圳市龙岗区布吉街道某某旧改项目拆迁补偿协议》。原告根据其提交的证据材料认为涉案房产由其报建，属其本人所有，被告J公司与被告成某某签订的上述补偿协议损害其利益，要求宣告上述协议无效，法院认为：原告虽已提交了建房许可证、报建凭证、行政处罚决定书、执行通知书、行政裁定书、历史遗留问题普查表等证据，但上述证据中并未明确相关建筑物的地址系本案争议房屋的地址。即使上述证据指向的建筑物就是涉案房所在的建筑物，上诉人也未能提供充分的证据证明其对涉案房仍享有相关权益，法院驳回其诉讼请求。

在“叶某某与被申请人韩某某等、深圳市J公司、H集团有限公司确认合同无效纠纷案”¹¹中，法院以叶某某提交的证据不能认定叶某某为涉案房产的权利人，也没有证据证明被申请人所签订的协议存在恶意串通情形，因此不予支持其再审申请。

同样在“张某某与陈某某、H公司、深圳市D公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”¹²中，原告主张涉案房产系其实际购买，要求撤销陈某某、D公司、H公司签订的《拆迁安置补偿协议》，法院认为：有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销合同的须为合同当事人。涉案协议由陈某某与D公司、H公司签订，张某某并非合同当事人，与本案没有直接利害关系，不是适格的原告，本院依法驳回其起诉。

（三）合同履行纠纷

1、先履行抗辩

（1）回迁房屋面积差价缴纳与回迁房房产证办理

¹⁰ 参见广东省深圳市中级人民法院（2015）深中法房终字第824号民事裁定书。

¹¹ 参见广东省高级人民法院（2017）粤民申3679号民事裁定书。

¹² 参见广东省深圳市中级人民法院（2016）粤03民终2524号民事裁定书。

拆迁安置补偿协议签订后，更新项目实施主体按约交付回迁房屋，被拆迁房屋业主拒绝支付房屋面积补差款的，其要求更新项目实施主体办理回迁房产证的，更新项目实施主体有权主张先履行抗辩权，拒绝办理产权证；如业主履行了面积补差款支付义务的，更新项目实施主体有义务按约办理产权证。

如“蔡某某与浙江省 Y 公司深圳分公司、浙江省 Y 公司合同纠纷案”¹³中，蔡某某与 Y 公司签署拆迁安置补偿协议后，Y 公司依约交付了回迁房屋，但因蔡腾芳未能按约补交面积补差款，故 Y 公司一直未办理房屋产权证，蔡腾芳提起诉讼，要求 Y 公司办理产权证，法院以其未履行完毕补交面积差价款的义务予以驳回。“刘某某与浙江省 Y 公司深圳分公司、浙江省 Y 公司合同纠纷案房屋拆迁安置补偿合同纠纷”¹⁴案中同样如此。

相反，在张某某与浙江省 Y 公司深圳分公司、浙江省 Y 公司合同纠纷案所有权确认纠纷案¹⁵中，由于张某某支付了面积补差款，法院判令 Y 公司履行产权证办理义务。“刘某某与浙江省 Y 公司深圳分公司民事其他一案”¹⁶、“邝某某与浙江省 Y 公司深圳分公司民事其他一案”¹⁷同样如此。

2、变更房地权利性质的地价补缴与回迁房产证办理

将非商品房变为商品房即变更权利性质，被拆迁房屋业主要求办理与被拆迁房产相同权利性质的房地产证，或是完全属于市场商品房性质的红本房地产证，更新项目开发主体享有先履行抗辩权，在被拆迁房屋业主拒绝承担该笔补缴地价款的，有权拒绝办理回迁房房地产证。

如在“周某、陈某某与深圳市 J 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案”¹⁸中，周某、陈某某作为乙方于 2006 年与深圳市 J 公司作为甲方签订《拆迁安置补偿协议》，2010 年 J 公司将修建好的回迁房交由原告入住。但由于原告拒绝承担回迁房补缴地价款的，J 公司拒绝为其办理产权证，周某、陈某某遂提起诉讼。法院认为根据协议约定：符合办理房产证条件的（按原房产证权利性质，换回相同权利性质的房产证），由 J 公司协助业主予以办理。周某、陈某某被拆迁房屋为“私人住宅”，该类房产需补交地价后才能转为市场商品房性质并取得红本房地产证。依照《拆迁安置补偿协议》的合同目的及市场交易习惯，应由回迁业主

¹³ 参见广东省深圳市中级人民法院（2013）深中法房终字第 1353 号民事裁定书。

¹⁴ 参见广东省深圳市中级人民法院（2013）深中法房终字第 1354 号民事裁定书。

¹⁵ 参见广东省深圳市罗湖区人民法院（2012）深罗法民三初字第 1498 号民事判决书。

¹⁶ 参见广东省深圳市罗湖区人民法院（2012）深罗法民三初字第 1020 号民事判决书。

¹⁷ 参见广东省深圳市罗湖区人民法院（2012）深罗法民三初字第 1021 号民事判决书。

¹⁸ 参见广东省深圳市中级人民法院（2014）深中法房终字第 1988 号民事裁定书。

向 J 公司支付其先行代缴的地价款后，J 公司才负有协助办理红本房地产证的义务。法院遂据此驳回诉讼请求。

3、补偿标准低于后期补偿对象纠纷

实践中，权利主体为保障自身权益及标准的公平性，在《搬迁补偿安置协议》中约定不得低于后期补偿标准，否则应补回差价，此协议约定是双方的真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，各方应遵照履行。因此重点是提供充分证据证明后期补偿对象的补偿标准是否存在高出情形。

如在“黄某某等与深圳市 W 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”¹⁹中，黄某某（乙方）与 W 公司（甲方）于 2010 年签订《房屋拆迁货币补偿协议》，协议约定：甲方承诺后期收购现场 126 户住户房屋的货币补偿标准不高于 15000 元/平方米，否则甲方向乙方补回高出差价，之后，黄某某因主张其他住户的补偿标准高于 15000 元/平方米，遂具状法院，要求 W 公司支付差价。法院认为，根据原告提交的案外人郭某、张某、范某、徐某、黄某和殷某分别与 H 公司或 W 公司签订的《房屋拆迁补偿协议》，合同中记载的补偿标准均为 15000 元/平方米，而 H 公司向案外人郭某、范某、黄某和殷某支付的补偿款金额亦是按 15000 元/平方米的标准支付，与合同约定的金额一致，黄某某主张郭某、范某、黄某和殷某银行流水清单中对方名称为阮某转入的款项系涉案拆迁补偿款，但提供的银行流水单证据仅能证明案外人阮某确有向郭某等人账户转入款项，无法证明阮某系按照 W 公司指示而支付的款项，且款项性质难以确定，黄某某应承担举证不能的不利后果，故对于黄某某的诉讼主张，法院不予支持。

4、未按约腾空并交付房屋纠纷

按约腾空并交付房屋是被搬迁人的一项非常重要的义务，直接影响到项目的进展，被拆迁房屋业主与更新项目实施主体签署搬迁安置补偿协议，被拆迁房屋业主拒绝按约腾空并交付房屋的，更新项目实施主体有权要求其腾空、交付被拆迁房屋，并承担延期违约金。

如在“深圳市 J 公司与曾某某房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”中²⁰，曾某某作为被拆迁房屋业主与城市更新项目实施主体 J 公司签署拆迁安置补偿协议后，未按约如期腾空并交付房屋，J 公司提起诉讼要求曾某某腾空并交付房屋。法院判决曾某某限期清空房屋移交给 J 公司，并支付违约金。

¹⁹ 参见广东省深圳市中级人民法院（2016）粤 03 民终 17213 号民事判决书。

²⁰ 参见广东省深圳市福田区人民法院（2015）深福法民三初字第 16 号民事判决书。

此外，还存在未按约交付房屋要求赔偿损失纠纷，在“S有限公司与吴某房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”²¹中，2012年S公司（搬迁人，甲方）与吴某（被搬迁人，乙方）签订《搬迁补偿安置协议》，约定：吴某未按约定将拆迁房屋腾空并移交S公司的，该房屋内留存的任何物品均视为吴某放弃已对该物品权利，并同意S公司随意处置，且S公司无需就该等物品向吴某做任何补偿，同时视为吴某授权S公司拆除搬迁房屋并且吴某不得提出任何异议。因此，S公司可以根据约定随意处置房屋内的任何物品。也就是说，吴某不搬离涉案房屋，并不妨碍S公司根据双方的约定继续拆迁进程，S公司并不会因吴某不配合给其造成损失。综上，S公司要求吴某赔偿损失缺乏依据。

5、涉案履约保函的性质

为保障搬迁补偿协议中义务的履行，权利主体通常会要求设定履约保函，在未按约履行相关义务时，守约方可依据履约保函索赔款项，但履约保函性质的界定即属于违约金抑或保证金对双方责任的承担以及后续义务的履行至关重要。

在“凌某等诉深圳市L公司房屋拆迁安置补偿纠纷案”²²中，2007年凌某（乙方）与L公司（甲方）、X公司（鉴证方）签订《拆迁补偿协议书》与《补充协议书》，约定甲方向乙方提供担保金额共计1623960元，向银行申请《履约保函》为乙方回迁房提供担保。甲方若不能按时将回迁房屋建成并交付乙方入伙，乙方有权处置《履约保函》的存款受偿。尔后中国银行股份有限公司深圳市分行（以下称中行深圳分行）向凌某出具《履约保函》。2010年凌某以L公司向中行深圳分行发出索款通知。同年8月中行深圳分行将1623960元保证金通过借记支付的方式从L公司的账户划付至凌某的账户。本案的争议焦点为，涉案履约保函项下款项的法律性质到底属于违约金还是保证金？凌某认为涉案履约保函项下款项属于L公司逾期交房的违约金，在L公司逾期交付回迁房屋后，凌某不但享有获得该保函项下最高额款项作为逾期交房违约金的权利，还享有将来继续获得回迁房的权利；L公司则认为该款项属于L公司履行整个合同义务的保证金，若凌某不退回该款项，则应视为凌某选择获得回迁房的现金价值进行一次性受偿、L公司不再承担涉案协议项下的合同义务包括不再向凌某提供回迁房的义务。法院认为：该款项的法律性质应属保证金，担保范围不仅包括L公司逾期交付回迁房所产生的逾期交房违约金，还应包括L公司履行向凌某交付回迁房的义务。在L公司没有交付回迁房并依约向凌某支付逾期交付回迁房双倍租金损失前，凌某没有返还保

²¹ 参见广东省深圳市中级人民法院（2016）粤03民终3492号民事判决书。

²² 参见广东省深圳市中级人民法院（2013）深中法房再字第63号民事判决书。

证金的义务。在 L 公司可以向凌某交付回迁房的情况下，凌某仍然保留《履约保函》项下的保证金不予退还，没有事实和法律依据。故凌某关于不予退还保证金的再审理由不能成立，不予支持。因讼争房屋已竣工验收，凌某要求 L 公司依约履行交付回迁房的请求，本院予以支持。

可见，在合同履行过程中，若协议内容不存在违反强制性规定等无效情形，法院充分保护双方的意思表示，秉承双方全面履行的原则，依据协议内容确定各方义务的履行顺序以及责任承担。

（四）合同解除纠纷

1、签订协议后再转让过户至第三人

作为协议签订方的权利主体与被告签订补偿安置协议的基础是其对涉案房产的合法权属，再行房屋转让过户行为导致签订补偿安置协议的目的无法实现，已无法以自己的名义继续履行搬迁补偿安置协议，可依法解除协议。

如在“深圳市 S 公司诉江某某房屋拆迁安置补偿合同纠纷”案²³中，被告于 2013 年就涉案房产与原告签订《产权置换协议书》及相关文件，协议签订后原告向被告发放了协议奖励款，但之后原告得知，被告将涉案房产转让给案外人，并已经办理了过户登记，导致目的无法实现，遂诉至法院，请求判令解除原告与被告签订的《产权置换协议书》、被告返还奖励款。法院认为：双方当事人之间签订的《产权置换协议书》真实有效，应受法律保护，双方均应依约履行合同义务。被告在受领补偿款后，将涉案房产转移登记至他人名下，已无法以自己的名义继续履行《产权置换协议书》，原告因此不能实现与被告签订《产权置换协议书》的合同目的，其主张解除协议有事实和法律依据，本院予以支持。被告在将涉案房产转移登记至他人名下后，已丧失以房屋所有权人身份占有额外补偿款的法律依据，其长期占有该补偿款给原告带来资金占用期间的损失，原告主张按照银行同期同类贷款利率自涉案房产转移次日起计算利息有事实和法律依据，本院予以支持。

2、搬迁人无法与所有业主签署搬迁补偿安置协议

根据法律规定，城市更新项目开发主体获得实施主体资格进而获得项目开发权益的前提是，与全部权利主体签署搬迁补偿安置协议，城市更新项目开发主体申报单位因客观上无法与项目改造范围内所有业主签署拆迁安置补偿协议，无法获得城市更新实施主体资格，已签订协议的被拆迁房屋业主有权要求解除协议。

²³ 参见广东省深圳市盐田区人民法院（2016）粤 0308 民初 718 号民事判决书。

如在“深圳市 B 投资股份有限公司与深圳市 B 置地有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”²⁴中，双方当事人于 2009 年在深圳市龙岗区布吉街道办事处见证下签订了《拆迁补偿安置协议书》，就房地产及附属设施的拆迁补偿事宜达成协议，2011 年首期改造范围内另一业主案外人深圳市布吉一村股份合作公司与上诉人控股股东深圳市百合股份集团有限公司签订《合作协议》，约定深圳市布吉一村股份合作公司将其所有的首期改造范围内的房产与深圳市百合股份集团有限公司合作开发。由于 B 置地公司客观上不可能与项目范围内所有业主签署拆补协议，不符合开发主体批准条件，上诉人认为被上诉人的项目改造资格已丧失，且因布吉一村已经与其他单位签订协议，被上诉人无法通过政府取得项目改造的主体资格，以被上诉人未能在政府规定期限内完成项目改造，且未取得改造项目的拆迁许可证等，于 2012 年 4 月 5 日向深圳市龙岗区人民法院起诉，要求判决解除其与被上诉人签订的上述协议书。法院认为，按照规定，由于同一规划项目范围内房地产的业主布吉一村已经明确表示无论其与百合集团签订的合作协议有效或无效，其今后将拒绝与被上诉人签订改造协议，被上诉人未能成为涉案城市更新单元的单一权利主体，按前述深圳市的有关规定，被上诉人今后已不可能获得涉案项目的改造资格，《拆迁安置补偿协议》事实上已经不具备继续履行的条件，判决终止履行该《拆迁安置补偿协议》。

在“深圳 B 有限公司与深圳 Z 有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案”²⁵中同样如此。

3、权利主体不愿继续履行单方解除协议

协议的履行需要双方主体的共同努力，如一方主体明确表示不愿签署任何协议以及配合任何改造事宜，则双方关于合同项目的履行已经不具备实现的可能性，合同目的亦不可能实现，如何履行存在问题，此时往往是以解除合同为裁判结果。

（1）单方解除协议

在“深圳市 H 公司与深圳市 Z 公司案”²⁶中，H 公司（甲方）与原深圳市 Z 公司（乙方）于 2006 年签订《城中村改造项目合作开发协议书》，约定将位于深圳市龙岗区横岗镇新坡塘村占地面积 18 万平方米规划建设为大型中高档住宅小区，2007 年双方签订《补充合同约定，乙方向甲方支付本项目的补偿款 1300 万元，此补偿款系指乙方对甲方公共道路、设施的补偿（甲方集体所有的楼房及旧瓦房补偿另行协商）；上述协议书及《补充合同》签订后，Z 公司未向 H 公司支付任何款项。H 公司召开股东大会对上述协议书及补充合同约定的

²⁴ 参见广东省深圳市中级人民法院（2012）深中法房中字第 2798 号民事判决书。

²⁵ 参见广东省深圳市中级人民法院（2015）深中法房终字第 1131 号民事判决书。

²⁶ 参见广东省深圳市中级人民法院（2014）深中法房终字第 1384 号民事判决书。

改造项目进行审议、表决并形成一致意见，即 Z 公司至今未具体实施合同约定，严重违反了协议约定，H 公司全体股东不愿与 Z 公司协商签订拆迁补偿协议及配合任何改造事宜，同意采取法律途径或依照政府有关规定，解除与 Z 公司签订的合作开发协议，取消其开发权。法院认为：H 公司经股东会议决议，决定解除与 Z 公司之间的合作开发协议，表明 H 公司已经不同意再与 Z 公司合作开发涉案城中村，不同意履行合作开发协议，此时合同目的已经不可能实现。因此，判令解除涉案合同。至于合同解除后各方的损失赔偿及违约问题，当事人可另寻法律途径解决。

（2）解约后的损失赔偿

上述案例中，法院以合同目的不可实现为由判令解除协议，但未对何方对合同解除存在过错做出认定。因此在“深圳市 Z 股份有限公司，深圳市 Z 地产集团有限公司诉深圳市 H 公司合同纠纷案”²⁷中，原告认为被告的违约行为导致原告遭受巨额成本损失和可得利益损失，原告遂提起诉讼。本案争议的焦点问题有二：一为被告应否向原告赔偿损失的问题，即原告是否构成根本违约；二为原告可向被告主张赔偿的金额问题。法院认为：被告提出解除合同的主要理由为原告未按《协议书》计划时间完成全部开发建设工作，但并非原告原因而致涉案项目审批进程延误。故被告请求解除《协议书》及《补充合同》的理由并不成立，由此而给原告造成的损失被告应予赔偿。赔偿数额的认定问题，原告主张的赔偿数额包含了两个部分，一为原告的实际支出损失，二为原告的可得利益损失。对于原告实际支出的部分，至合同解除之时，原告完成了涉案项目的审批工作，受益人为被告，故原告为完成行政审批而支出的费用应予支持；对于原告所主张的可得利益损失，法院认为：根据规定，原告能否成为城市更新单元的实施主体，并不在于被告的授权或同意，而必须由业主自主选择。在原告与被告签订协议之时，其并未取得涉案项目的开发权，故并不能因协议而享有开发收益，其对可得利益的主张不予支持。而在二审判决中²⁸，法院认为在案涉合同被另案生效判决解除以前，Z 公司明显未在合同约定的期限内完成全部开发建设工作，而只与少量业主签订了拆迁安置补偿合同，根本就无法形成单一市场主体，更无法以单一市场主体的身份与集体经济组织继受单位进一步签订改造合作协议，X 公司主张解除案涉合同，有合同依据与法律依据，原审法院认定事实错误。在 H 公司与 X 公司签订合同之时，其并未取得涉案项目的开发权，故并不能因合同而享有开发收益，综上，原审判决认定事实虽有瑕疵，但处理结果并无不当，

²⁷ 参见广东省深圳市中级人民法院（2015）深中法商初字第 177 号民事判决书。

²⁸ 参见广东省高级人民法院（2016）粤民终 1116 号民事判决书。

遂维持原判。

可见，城市更新项目中房地产开发企业要成为单一权利主体实属不易，时刻面临来自诸多权利主体的拒绝签订协议、签订协议后后根本违约、不愿履行，以及其他市场主体的竞争，加上城市更新项目涉及需各方配合行政审批事项太多，在权利主体违约时，司法裁判继续履行目前尚存在履行和强制执行障碍，往往判决解除协议，而关于损失赔偿也主要以有证据支撑的实际损失为主，预期利益难以得到支持且难以举证证明。

三、风险防范建议

根据城市更新相关政策法规，形成单一权利主体是实施主体确认、获得土地开发权益的必要条件，一旦被搬迁人违约势必直接决定房地产开发企业能否获得土地或直接影响项目进度，这对房地产开发企业而言则直接关乎项目成败。城市更新搬迁补偿安置协议纠纷使得交易处于不确定或不稳定状态，影响了各方利益的实现，最终只能造成“多输”局面，因此应注重风险防范。根据上述案例的分析，笔者提出以下建议：

（一）合同签署主体——核查认定“权利主体”

在我国合同法上依据法律规定的生效要件，合同的法律效力表现为有效、无效、可撤销和效力待定四种形式。学界对效力待定的界定观点各有不同，王泽鉴先生认为“法律行为为应经他人事先同意而未得其允许者，其效力未定，处于浮动不确定的状态，是为效力未定的法律行为。”²⁹胡长清先生认为：“效力未定法律行为者，发生效力与否未定之法律行为者也。”³⁰杨立新教授认为效力待定合同的效力还处于不确定的状态，需要其他行为的介入才能决定其效力的有无，即需要享有追认权和撤销权的权利人为一定的意思表示。³¹现行《合同法》第五十一条被认为是无权处分的通规。具体内容为：无处分权人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权人订立合同后取得处分权的，该合同有效。即为了保护权利人的合法权益，无权处分为效力待定的民事法律行为，对权利人并不会产生当然有效的法律效力，是否有效取决于权利人的选择。

合同当事人中的被搬迁人以权利主体的身份与房地产开发企业签订搬迁补偿安置协议同意置换，是对其更新单元范围内的地上建筑物行使处分权的充分体现，而实践中，常因存在权属争议而引起案件纠纷。根据物权法规定，权利人对其自有物才享有法律上的占有、处

²⁹ 王泽鉴：《民法总则》，北京大学出版社 2009 年版，第 476 页。

³⁰ 胡长清：《中国民法总论》，中国政法大学出版社 1997 年版，第 337-339 页。

³¹ 杨立新：《合同法总则（上）》，法律出版社 1999 年版，第 178 页。

分、收益等权能，无权处分行为人对标的物无处分权，而以自己的名义对该特定物实施了处分行为，处分人的处分行为不具有正当合法性，属于侵害他人合法权益的违法行为。若合同签订主体经认定为非权利主体，即构成无权处分，搬迁补偿安置合同则存在将被认定为无效的风险。

从法律角度而言，城市更新本质上是对原物权关系和债权关系的打破，在与被搬迁人签订搬迁补偿安置合同前，确权核查其对所处分的标的物没有合法权利是确保合同有效性的前置工作，主要包括核实其对标的物没有所有权以及处分权是否受到法律上的限制，对标的物没有所有权而进行处分，显然该行为存在法律瑕疵；而处分权受到限制，是指权利人对标的物有所有权但其处分权受到约束的情形，如所有物被抵押后、系共有物权等情形。具体而言，城市更新中的标的物业所涉及的权利主体大体上分为几类：基于原始建造行为或登记行为取得的物业权益的“原始业主”，基于家庭关系、合作开发关系而共同取得物业权益的“共有业主”，通过法院拍卖、房屋抵债等方式取得物业权益的“其他业主”，租赁、借款、抵押等合同关系而形成的权益主体，因此，部分被拆迁房屋因婚姻、共建、转让、继承等法律关系而存在房屋共有人、买受人、继承人等潜在权利主体，准确选择适格协议主体是顺利履行拆迁补偿协议前提，需要全面收集被拆迁房屋产权资料，核查认定权利主体，保证协议主体适格。

（二）合同权利义务——合理细化“履行顺序”

一般认为，双务合同是指当事人双方互负对待给付义务的合同。何谓对待给付义务？王利明教授指出，对待给付义务是指“当事人愿意负担履行义务，旨在使他方当事人因此负有对待履行的义务，或者说一方当事人享有权利也就是他方当事人所负担的义务”³²。双务合同履行中的抗辩权属于延缓的抗辩权，其作用仅在于阻却对方请求权的实现，因而这一抗辩权又称一时的抗辩权，³³是法律赋予民事主体的自力救济的方式。根据履行合同义务的先后顺序作出划分，双务合同履行中的抗辩权分为同时履行抗辩权、先履行抗辩权和不安抗辩权。同时履行抗辩权是指当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求；先履行抗辩权，是指有先后履行顺序的，后履行一方对先履行一方未履行时或虽然已履行但不符合约定时，所享有的抗辩权；不安抗辩权指的是负有先给付义务的一方，在获得对方将不履行合同的确切证据时，于对方没有履行对待给付或提供履约担保前，可以中止履行

³² 杨振山：《民商法实务研究》，山西经济出版社 1993 年版，第 249 页。

³³ 王利明，崔建远：《合同法新论·总则》，《中国政法大学出版社》1996 年版，第 335 页。

先为给付义务的权利。

搬迁补偿安置协议的性质为双务合同，搬迁人与被搬迁人双方互为债权人和债务人，其债权债务相互依存，互为因果，才得以实现各自的交易目的——搬迁人即房地产开发企业获得更新单元地块的开发收益，被搬迁人即原权利主体获得置换物业及补偿，若任何一方当事人不履行合同债务或者履行债务不符合合同约定，都会使对方的债权难以实现或者受到损害。

因此，为体现合同公平原则，保护当事人的合同权利，减少合同履行的风险，搬迁安置补偿协议应根据合同履行过程中的事项，为项目实施主体设置了补偿款的支付、回迁房的交付、回迁房办理产权证等一系列合同义务，为权利主体即被搬迁人设置了按期搬迁、移交房屋、配合办理各项手续等一系列合同义务以及履行顺序，通过对合同权利义务的分配，实现合同当事方之间利益的平衡，而搬迁补偿安置协议本质上是合同各方对自身利益的处分，是各方当事人的真实意思表示，若合同内容不违反我国法律、行政法规的强制性规定，均合法有效，法律应该保护这种意思自治，各方均应按该协议的约定的时间、顺序，严格履行各自义务，真正实现合同公正、效益、安全的目标。

（三）合同情势变更——弹性化解“履约僵局”

合同法中“契约严守原则”是维持合同运行的基本准则，在意思自治原则和契约神圣原则的指导下，当事人在订立合同以后，都应当依照合同履行自己的义务。如果当事人不能依照合同规定履约则会构成违约，应承担相应责任。但是，在订立合同后，由于不可归责于双方当事人的客观原因或客观情况，导致合同履行不能；或虽然能够履行，但若继续履行，会造成结果不公；或继续履行合同已失去其原有意义，而且，要求原合同中不利当事人必须严守契约精神，继续按照原合同内容履行自身义务，势必带来不公正后果，因此需要对“契约严守原则”进行修正。³⁴

因城市更新项目的特殊性，产权置换类拆迁安置补偿协议指向的项目开发建设周期漫长，搬迁补偿安置合同的履行和合同目的的成就不以双方的努力为唯一条件，除依赖于双方严格按照协议履行外，还存在诸多不确定的外在因素，其中政府审批、政策规定、以及项目范围内其他个别业主拒绝签订协议导致项目无法完成 100%比例协议达成等客观因素都可能直接导致“合同目的落空”。当情况发生变化，可区分不同情形，通过变更合同条款或赋予合同解除权两种方式，依法保障合同目的和交易安全，一方面，若合同仍有继续履行的可能，可

³⁴ 于震：《对完善我国情势变更原则的思考》，载《西安交通大学学报（社会科学版）》2017年第37期。

设定处理路径，增加合同的灵活性和可操作性，变更合同包括合同权利义务、履行期限的变更等。另一方面，若合同目的已无法实现，已构成实际履行不能，则可赋予合同解除权即退出机制，合理设定已履约部分的风险承担，维护城市更新市场秩序。

合同生效后由于情势变更因素，合同当事人依约继续履行可能产生不公正后果，为保证合同实质正义，对原有合同的修正尤为必要。通过对情势变更因素的事件类型进行比较分析，有助于避免各规则之间的矛盾，切实保障合同目的的实现，维护合同公平正义。

03

行业资讯

INDUSTRY INFORMATION

第三篇 行业资讯

城市更新项目获取过程中，需要经过意愿征集、计划报批、专项报批、实施主体确认等程序，涉及集体用地或物业的，还需要经过股东会表决及集体资产交易等程序。本刊主要选取“更新计划”、“专项规划”、“实施主体确认”、“集体用地平台交易”这四个关键节点统计深圳市各区项目情况，以便对项目情况宏观把握。

第一节 项目资讯

一、城市更新单元计划审批概况

2019年3月、4月，在深圳十个区内，有项目列入更新计划的辖区为罗湖区（3例）、南山区（1例）、龙华区（5例）、龙岗区（4例）、宝安区（2例）、光明区（1例）、盐田区（1例）。

（一）罗湖区

《2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第六批计划》

发布时间：2019年4月4日

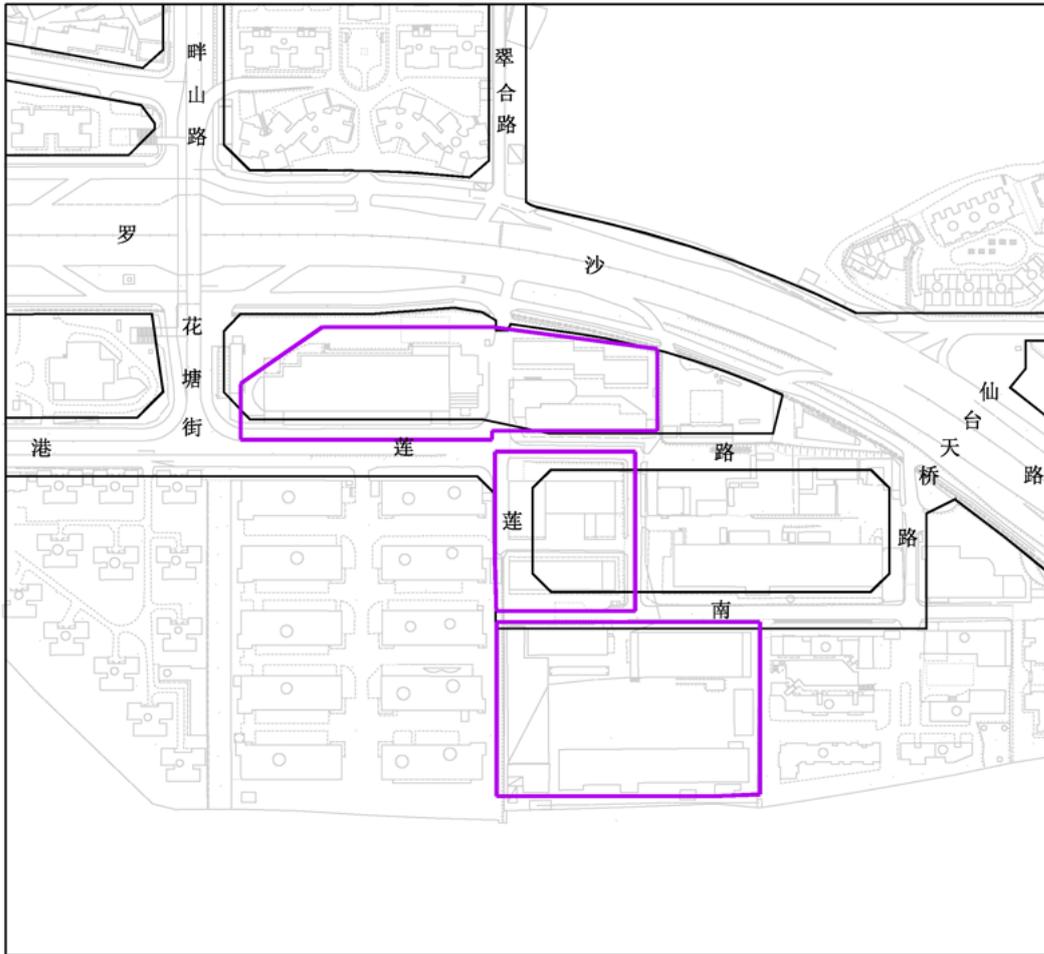
编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	罗湖区	莲塘街道	罗湖区莲塘街道港莲路工业区城市更新单元	深圳市罗湖区莲塘街道办事处、深圳市俊领投	32325.0	①拟更新方向为商业、居住等功能； ②拟拆除重建范围内提供不少于18647.5平

				资发展有限公司		平方米公共利益用地（其中学校用 12844.7 平方米，其他公共利益用地 5802.8 平方米； ③更新单元计划有效期 2 年，自 2019 年 4 月 4 日起至 2021 年 4 月 3 日止。
--	--	--	--	---------	--	--

特别提示：

1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。
4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

罗湖区莲塘街道港莲路工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：32325m²

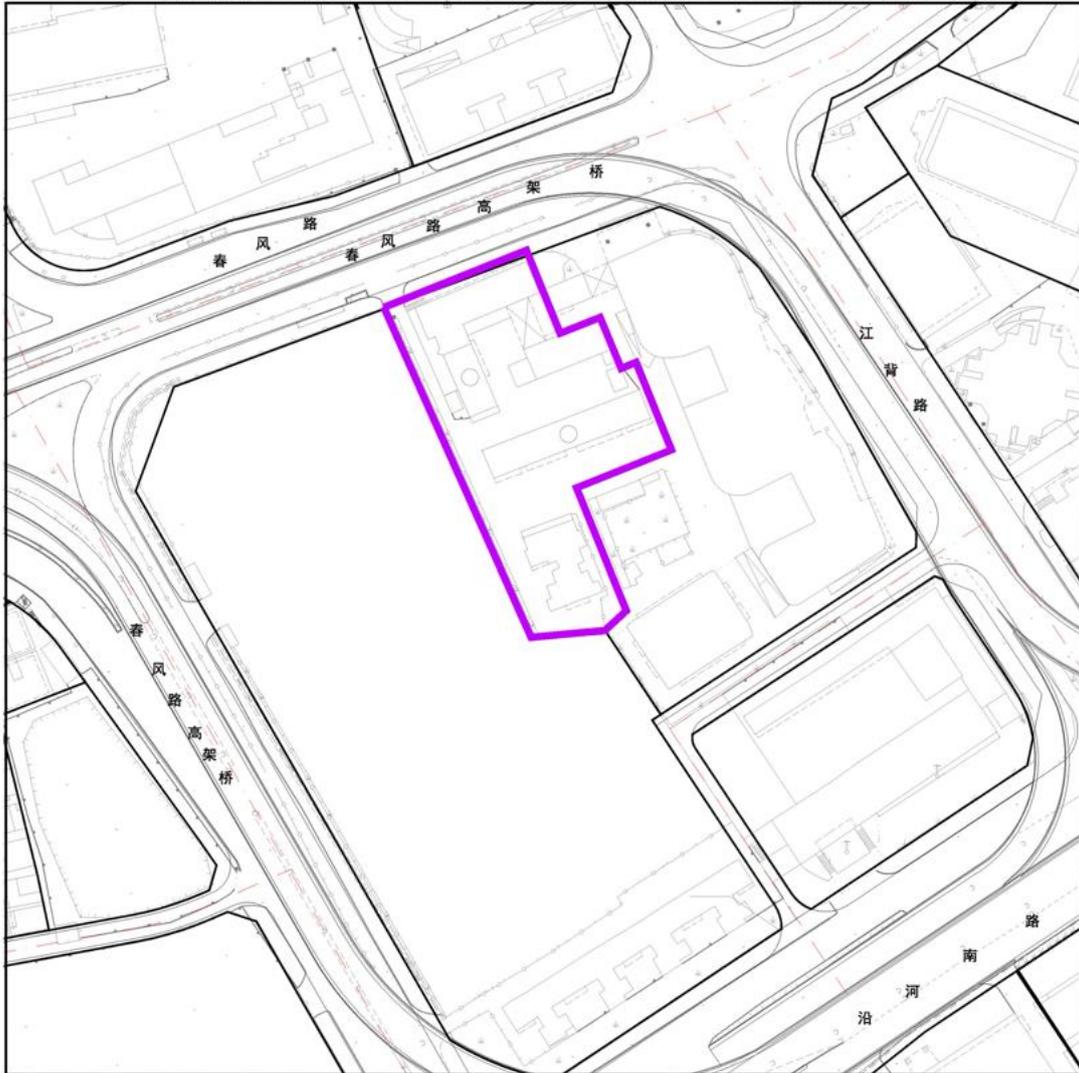
《2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第四批计划》

发布时间：2019年4月10日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	罗湖区	南湖街道	罗湖区南湖街道江西经贸小区城市更新单元	深圳市鼎曦房地产开发有限公司、罗湖区南湖街道办	4940.0	①拟更新方向为商业、居住等功能； ②项目内可无偿移交政府的独立用地应不小于拆除范围用地面积的30%，移交的土地除用于落实规划确定的城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等以外，其余部分可协议出让给项目实施主体按照规划进行建设； ③更新单元计划有效期2年，自2019年4月10日起至2021年4月9日止。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。</p>						

4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

罗湖区南湖街道江西经贸小区城市更新单元拟拆除范围示意图



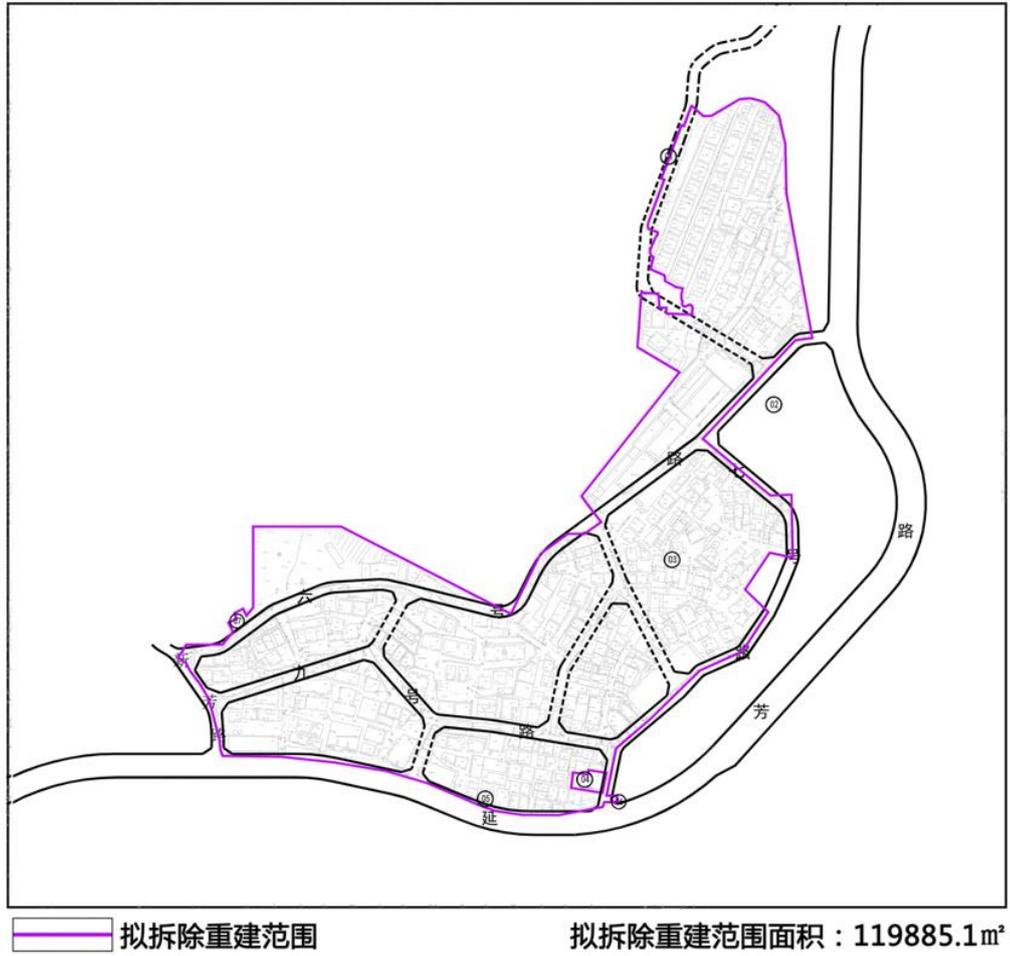
拟拆除范围面积: 4940.0m²

《罗芳村城市更新单元计划》

发布时间：2019年4月10日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	罗湖区	黄贝街道	罗芳村城市更新单元	深圳市罗芳实业股份有限公司	119885.1	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建范围内应落实不少于20459平方米公共利益用地（含教育设施用地5027平方米）； ③更新单元计划有效期2年，自2019年4月10日（正式公告日期）起至2021年4月9日止。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列需求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

罗芳村城市更新单元拟拆除重建范围示意图



(二) 南山区

《南山区西丽街道松坪山配套宿舍城市更新单元计划》(草案)

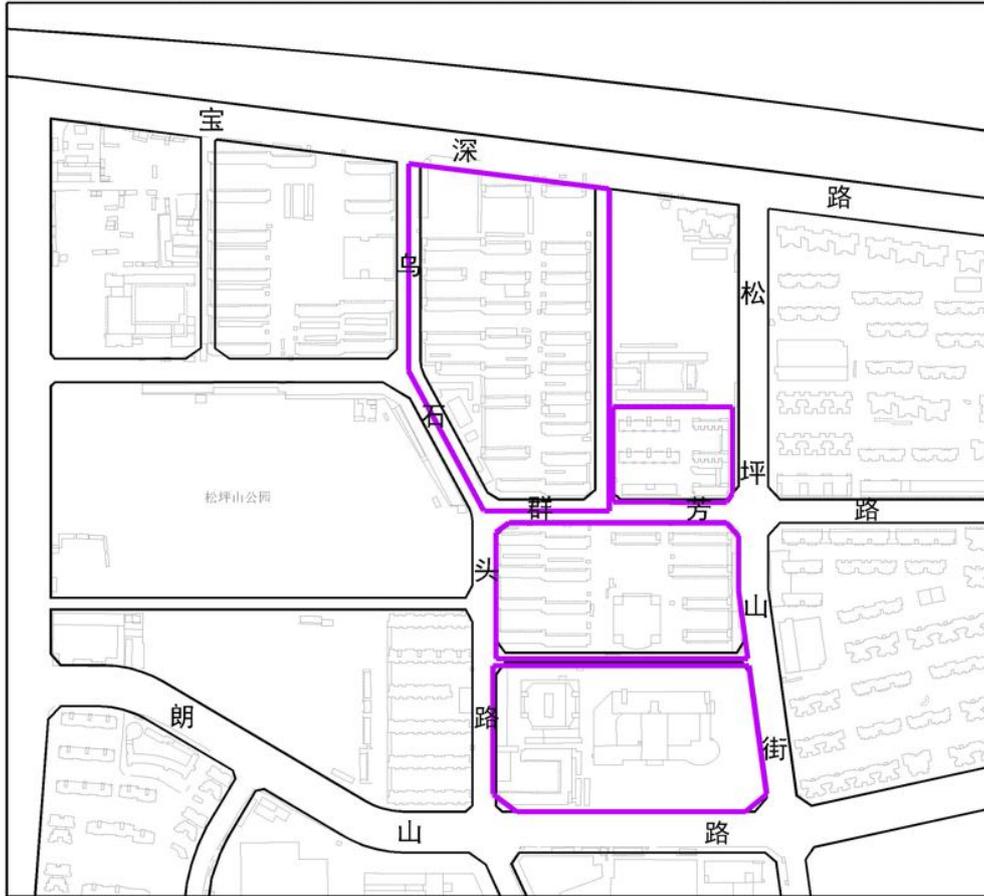
发布时间: 2019年4月12日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	南山区	西丽街道	松坪山配套宿舍城市更新单元	深圳市东部开发(集团)有限公司	104754	①拟更新方向为居住(以三类居住用地为主)、商业等功能; ②拆除重建用地范围内应落实不少于 35248平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目。其中,保障性住房用地不少于 15334平方米。

特别提示:

1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设
2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体,项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定,除满足本表所列要求外,还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

南山区西丽街道松坪山配套宿舍城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除重建范围面积：104754m²

(三) 龙华区

《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第一批计划》(草案)

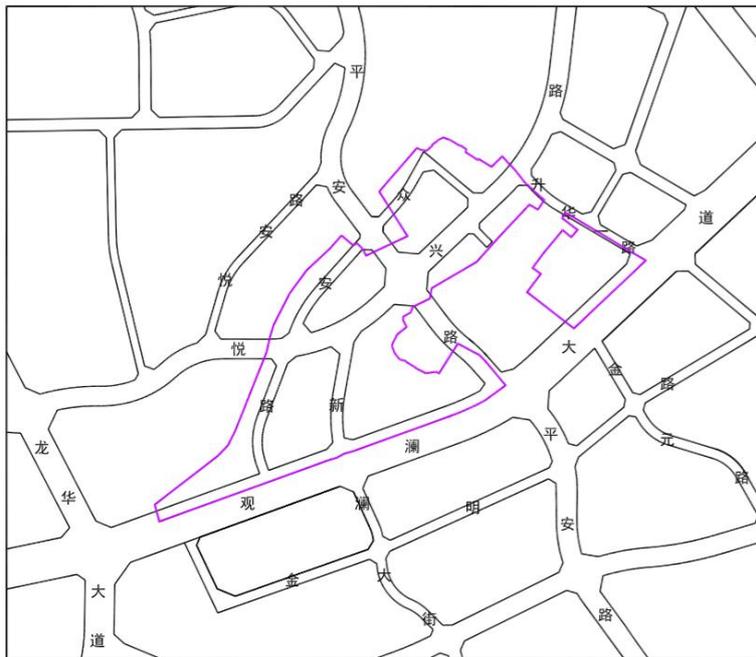
发布时间: 2019年3月6日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积	备注
1	龙华区	观澜街道	老墟片区城市更新单元	深圳市观澜佳兆业置业发展有限公司	135688	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于10800平方米的公共管理与服务设施用地、不少于19300平方米的公共绿地,落实规划安清路、悦兴路等。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的,须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。
2	龙华区	观澜街道	新石桥旧村城市更新单元	深圳市格局房地产开发有限公司	39841	①拟更新方向为普通工业、居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用

						<p>地总面积应不少于12700平方米，落实不少于9班的幼儿园一所。</p> <p>③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
3	龙华区	龙华街道	清湖老村城市更新单元	深圳市佰亨置业有限公司	85646	<p>①拟更新方向为居住等功能。</p> <p>②拟拆除重建用地范围内应落实不少于39100平方米的公共利益用地（含文化遗产用地、初中用地及绿地），落实不少于18班幼儿园一所。</p> <p>③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
<p>特别说明：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元的拟拆除重建范围示意图详见公示网站 http://www.szlhq.gov.cn。</p>						

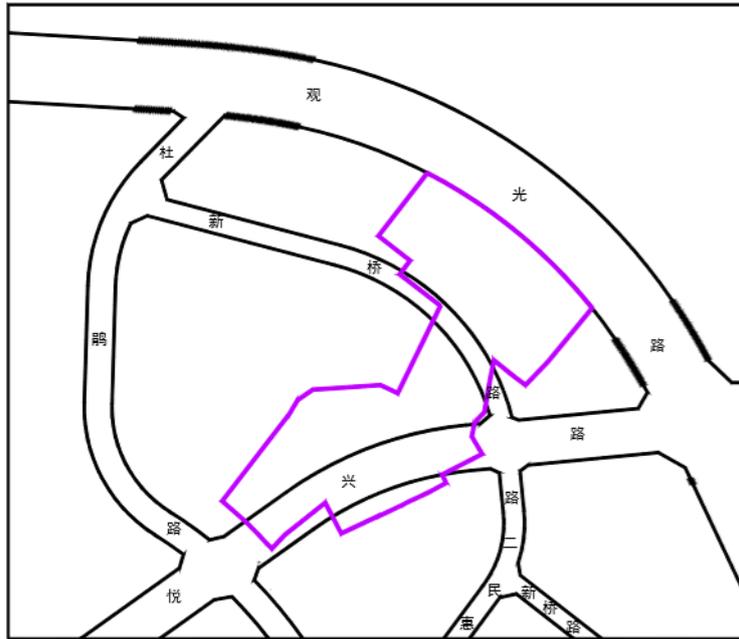
2. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
3. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

观澜街道老墟片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



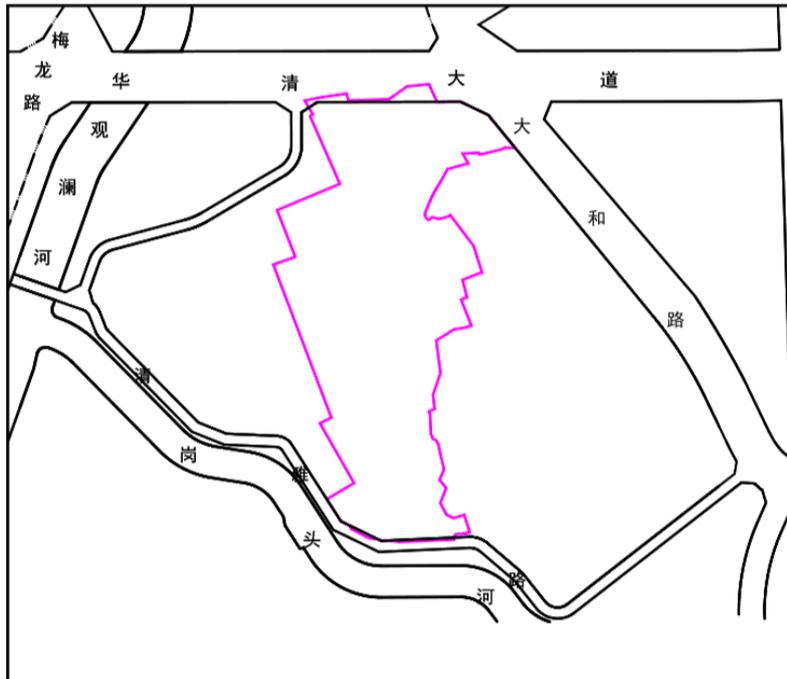
拟拆除重建范围面积：135688m²

观澜街道桂花社区新石桥旧村城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：39841m²

龙华街道清湖老村城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：85646m²

《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第二批计划》(草案)

发布时间：2019年3月29日

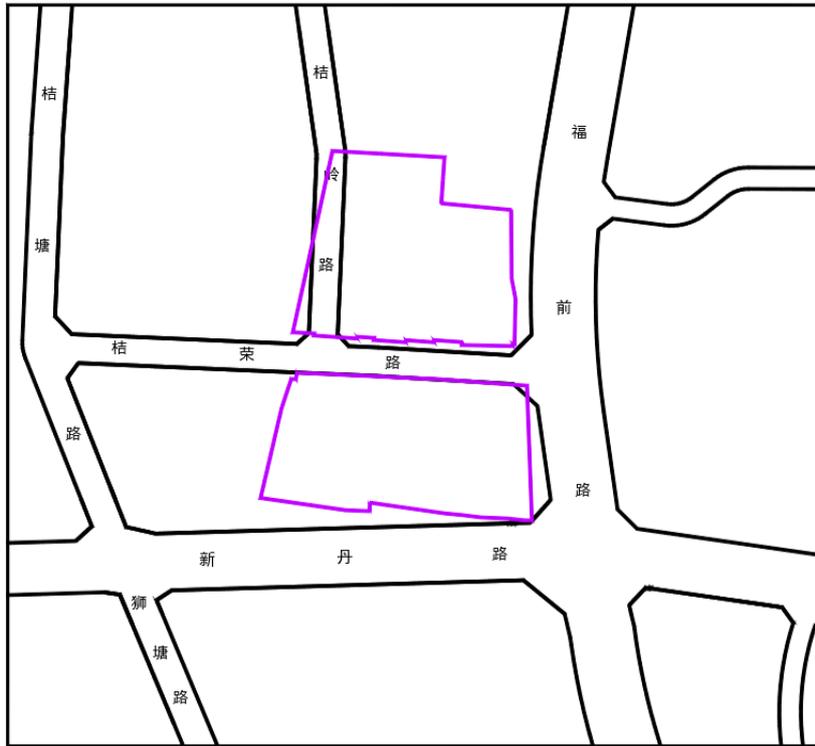
编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	龙华区	福城街道	钟嘉工业区域 城市更新单元	深圳市福安 美地实业有 限公司	32768	①拟更新方向为普通工业、新型产业等功能（新型产业用地面积不超过最终批准产业用地面积的20%）。 ②拟拆除重建用地范围内无偿移交给政府的用地总面积应不少于10000平方米。
2	龙华区	观澜街道	大布巷片区城 市更新单元	深圳金广房 地产有限公 司	218699	①拟更新方向为居住、商业等功能。 ②拟拆除重建用地范围内移交给政府的用地总面积应不少于87613平方米（含不少于20919平方米绿地），落实不少于27班幼儿园，打通规划平安路、悦兴路、布新路。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。

3	龙华区	大浪街道	龙华老街地块城市更新单元	深圳市中宏锦园房地产开发有限公司	23701	<p>①拟更新方向为居住、商业等功能。</p> <p>②拟拆除重建用地范围内应落实城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于11720平方米。</p> <p>③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
4	龙华区	福城街道	冠彰电器厂城市更新单元	伟禄置业（深圳）有限公司	24263	<p>①拟更新方向为居住功能（保障性住房，需符合住建部门有关要求）。</p> <p>②拟拆除重建用地范围内无偿移交给政府的用地总面积应不少于7280平方米。</p>
5	龙华区	大浪街道	第八住宅区城市更新单元	深圳市大浪颐丰华股份合作公司	51947	<p>①拟更新方向为居住等功能。</p> <p>②拟拆除重建用地范围内落实用于城市基础设施、公共服务设</p>

						<p>施、政府公益性项目用地总面积应不少于18412平方米（含不少于10800平方米的义务教育设施用地一处）。</p> <p>③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
6	龙华区	大浪街道	下早片区（地块二）城市更新单元	深圳市大浪下早股份合作公司	45772	<p>①拟更新方向为居住等功能。</p> <p>②拟拆除重建用地范围内应落实公共服务设施用地总面积不少于4500平方米、绿地不少于3520平方米，附设110KV变电站一处，落实不小于12班幼儿园，打通南侧规划路、龙胜北路。</p> <p>③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总</p>

						体规划强制性内容有关要求执行。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元的拟拆除重建范围示意图详见公示网站 http://www.szlhq.gov.cn。</p> <p>2. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>3. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

龙华区福城街道钟嘉工业区城市更新单元拟拆除范围示意图



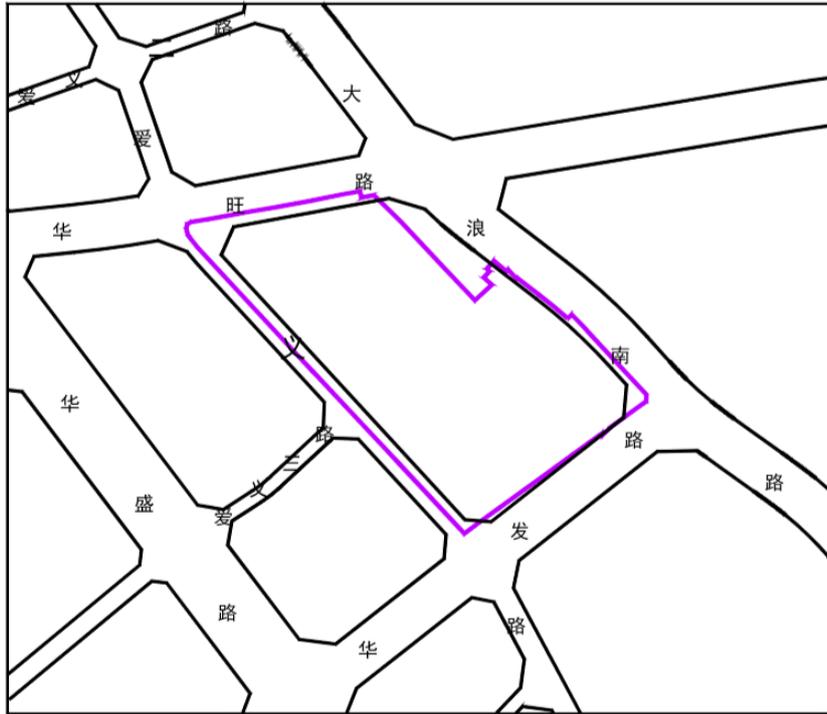
拟拆除范围面积：3 2 7 6 8 m²

龙华区大浪街道下早片区（地块二）城市更新单元拟拆除范围示意图



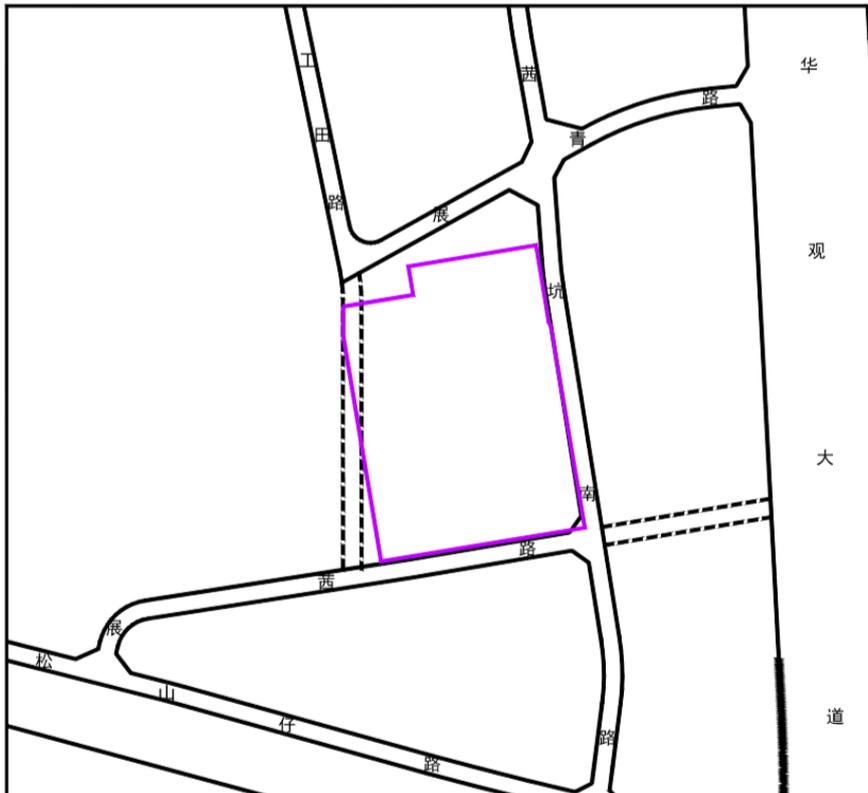
拟拆除范围用地面积：4 5 7 7 2 m²

龙华区大浪街道第八住宅区城市更新单元拟拆除范围示意图



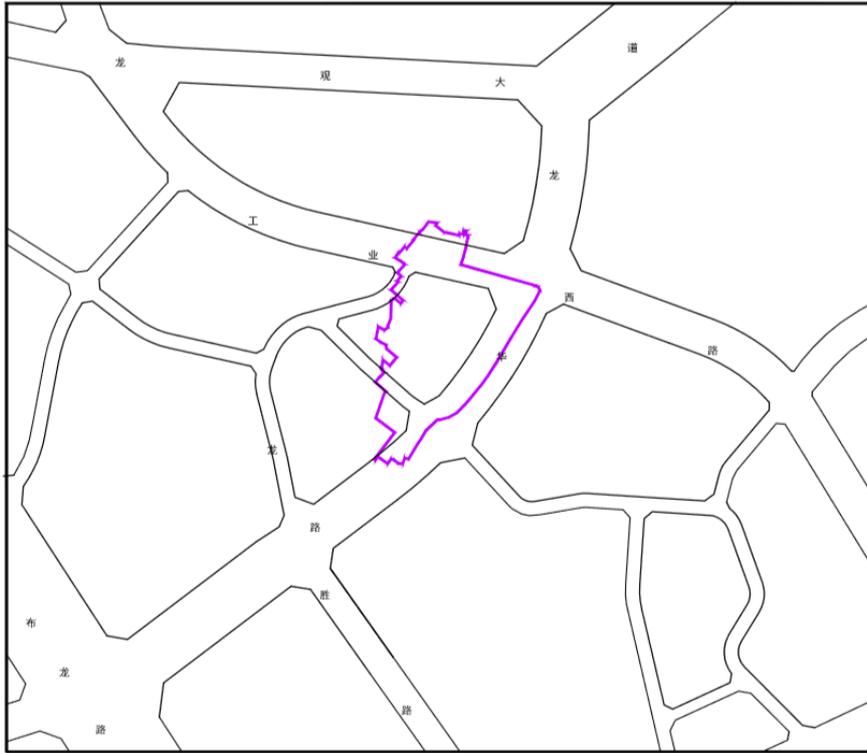
拟拆除范围用地面积：5 1 9 4 7 m²

龙华区福城街道冠彰电器厂城市更新单元拟拆除范围示意图



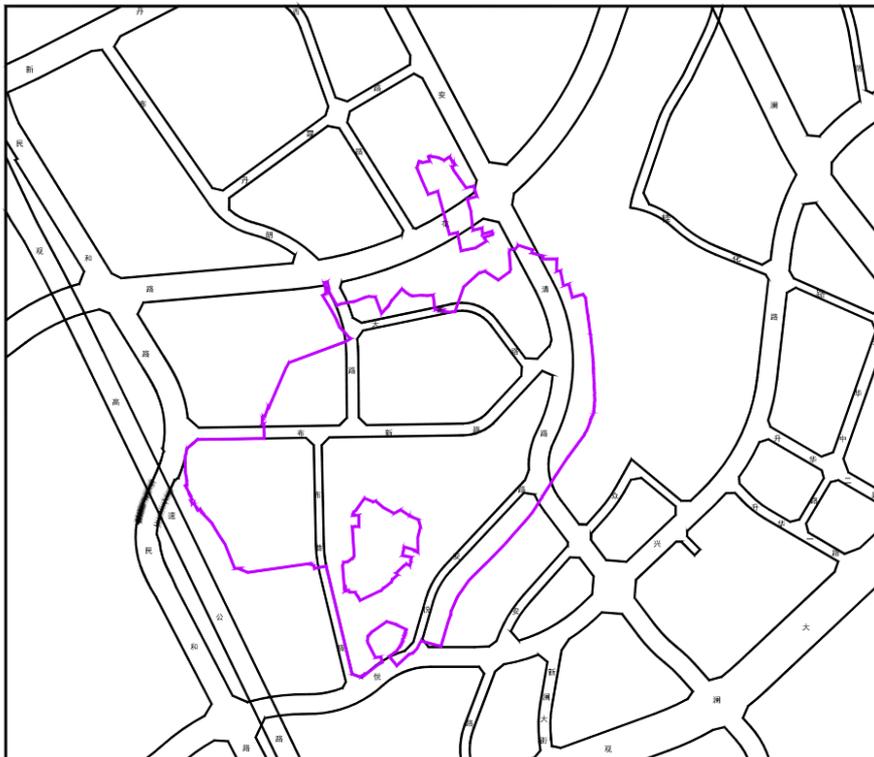
拟拆除范围用地面积：2 4 2 6 3 m²

龙华区大浪街道龙华老街地块城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：23701 m²

龙华区观澜街道大布巷片区城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：218699 m²

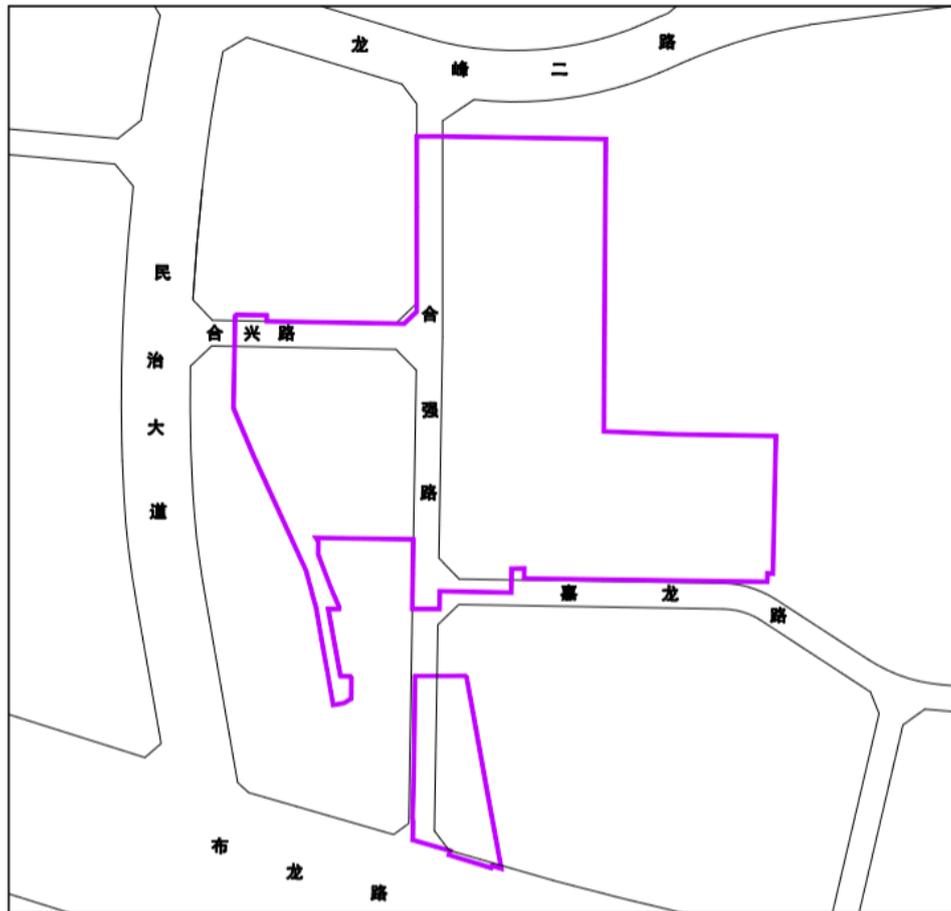
《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第三批计划》(草案)

发布时间：2019年4月2日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	龙华区	民治街道	万众生活村片区城市更新单元	深圳市合胜房地产开发有限公司	54749	①拟更新方向为居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于21900平方米(含不少于8700平方米义务教育用地一处)，落实不少于12班幼儿园一所，落实法定图则规划路网。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求落实。
<p>特别说明：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元的拟拆除重建范围示意图详见公示网站 http://www.szlhq.gov.cn</p>						

2. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
3. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

龙华区民治街道万众生活村片区城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除重建范围面积：54749m²

《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第一批计划》

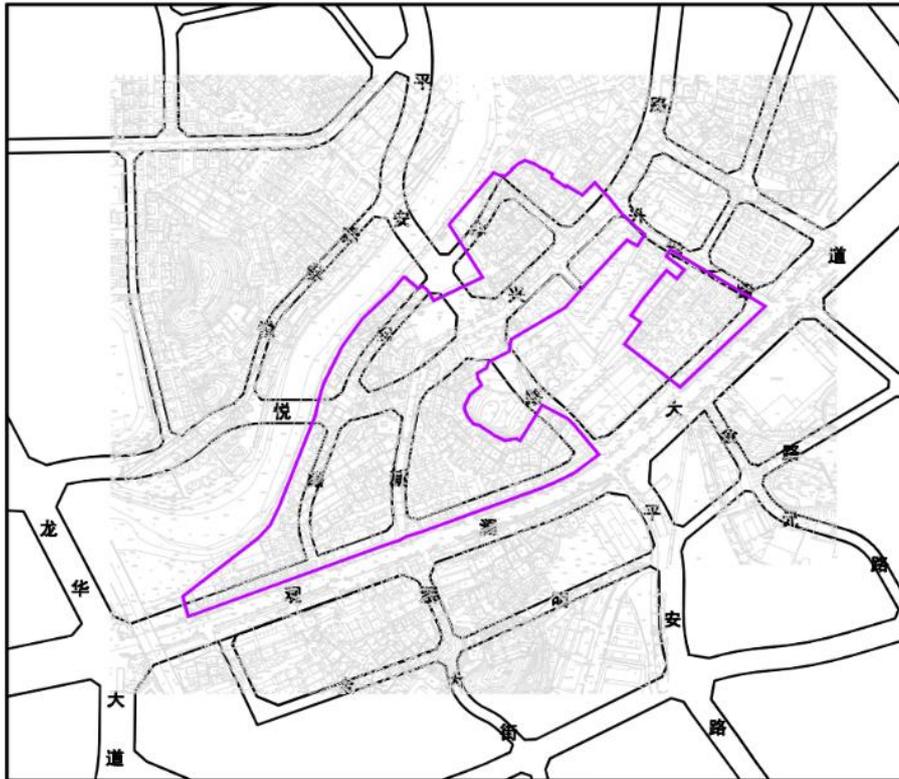
发布时间：2019年4月12日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积	备注
1	龙华区	观澜街道	老墟片区城市更新单元	深圳市观澜佳兆业置业发展有限公司	135688	①拟更新方向为商业、居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于10800平方米的公共管理与服务设施用地、不少于19300平方米的公共绿地，落实规划安清路、悦兴路等。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。
2	龙华区	观澜街道	新石桥旧村城市更新单元	深圳市格局房地产开发有限公司	39841	①拟更新方向为普通工业、居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积应不少于

						12700 平方米，落实不少于 9 班的幼儿园一所。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。
3	龙华区	龙华街道	清湖老村城市更新单元	深圳市佰亨置业有限公司	85646	①拟更新方向为居住等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 39100 平方米的公共利益用地（含文化遗产用地、初中用地及绿地），落实不少于 18 班幼儿园一所。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。
<p>特别说明：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元的拟拆除重建范围示意图详见公示网站 http://www.szlhq.gov.cn。</p>						

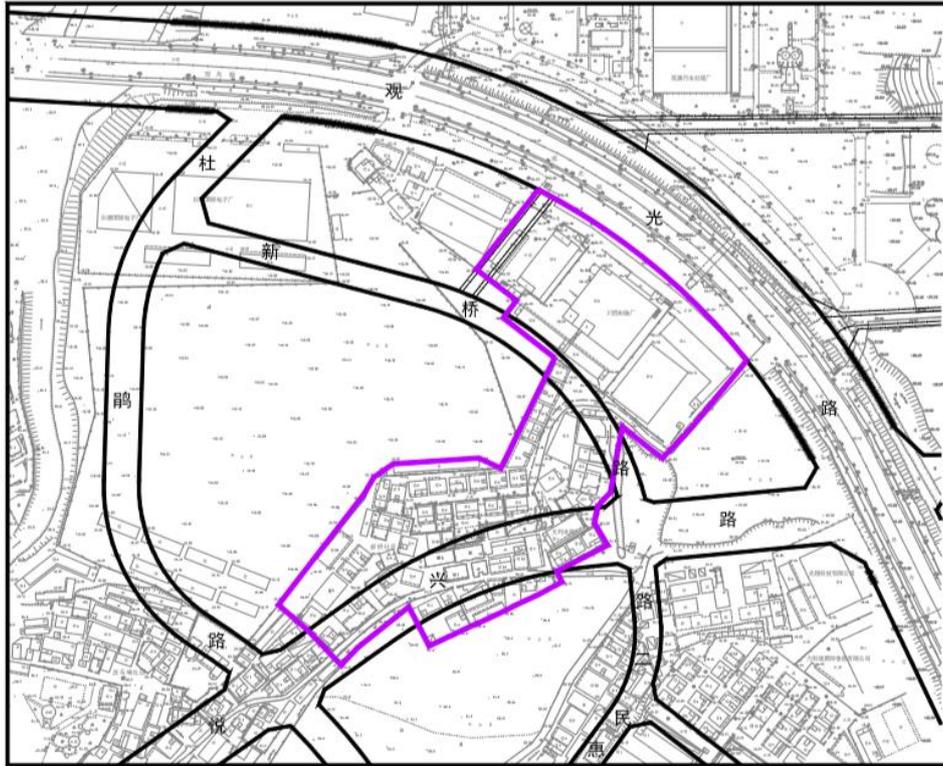
2. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
3. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

观澜街道老墟片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：135688m²

龙华区观澜街道新石桥旧村城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：39841m²

龙华街道清湖老村城市更新单元拟拆除重建范围示意图



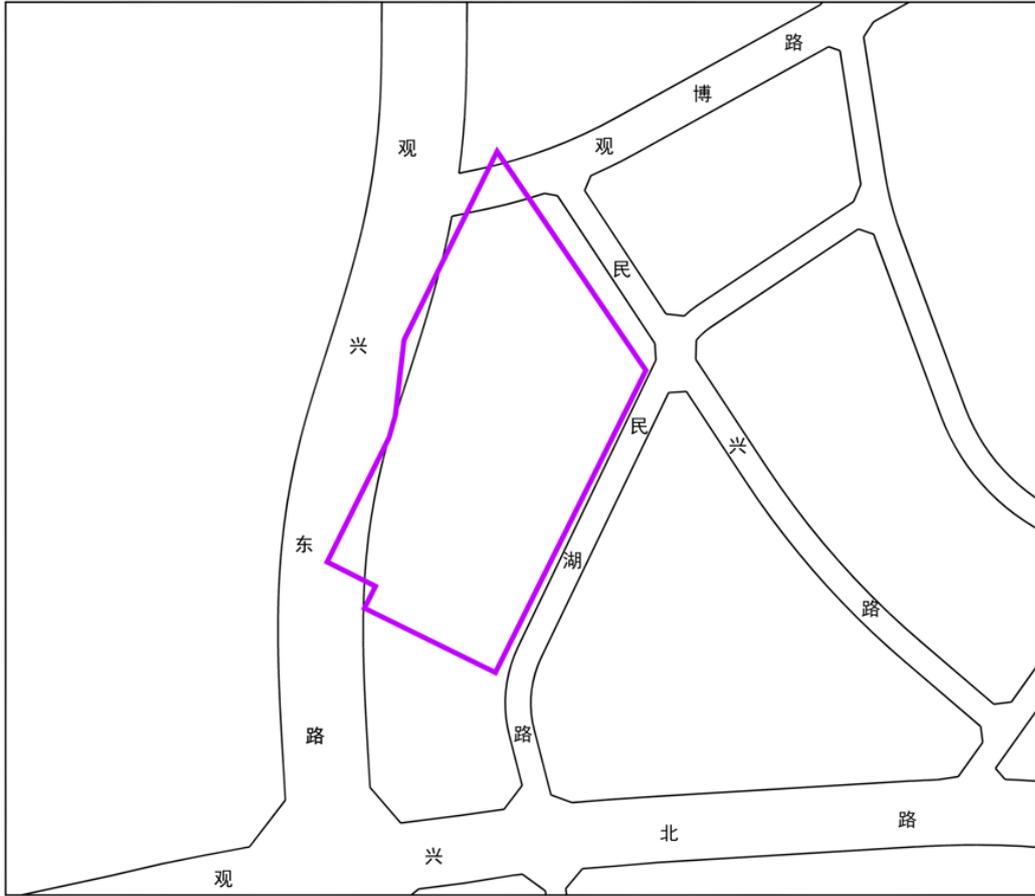
拟拆除重建范围面积：85646m²

《2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第四批计划》(草案)

发布时间: 2019年4月12日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	龙华区	福城街道	康旭工业区城市更新单元	深圳市康旭美地实业有限公司	29429	①拟更新方向为普通工业。 ②拟拆除重建用地范围内移交政府的用地总面积应不少于8829平方米。 ③城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的,须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。
<p>特别说明:</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元的拟拆除重建范围示意图详见公示网站 http://www.szlhq.gov.cn。</p> <p>2. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>3. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体,项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定,除满足本表所列要求外,还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

龙华区福城街道康旭工业区城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：29429m²

(四) 龙岗区

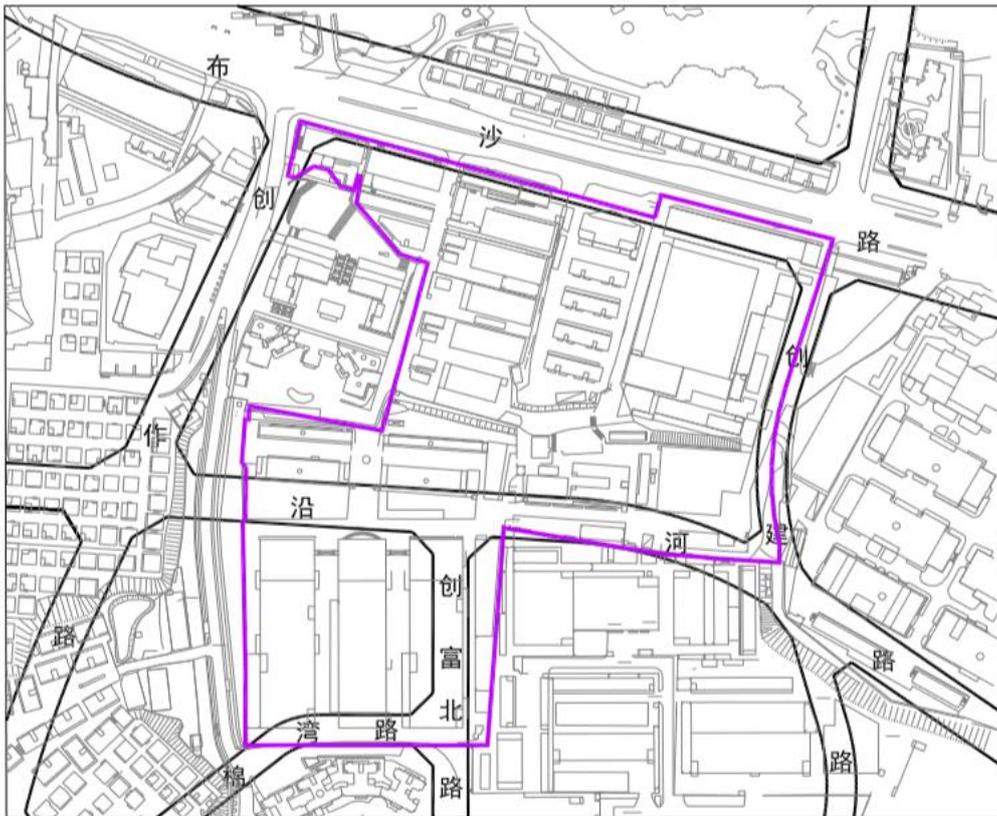
《布吉街道大芬工业区南片区等城市更新单元计划》(草案)

发布时间: 2019年3月13日

序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	布吉	大芬工业区南 片区	大芬工业区 股份合作公 司、布吉街 道办	100284	①拟更新方向为商业+居 住用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 52248 平方米的 公共利益用地。
2	坂田	骏泰工业园	深圳一中海 房地产开发 有限公司	21881	①拟更新方向为居住+新 型产业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 9279 平方米的公 共利益用地。
序号	街道	单元名称	申报主体	拟综合整治 用地面积	备注
1	宝龙	金树林工业区 (综合整治 类)	深圳市金树 林科技有限 公司	6445	①拟更新方向为普通工业 用地功能。
<p>特别提示:</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体,项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p>					

3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

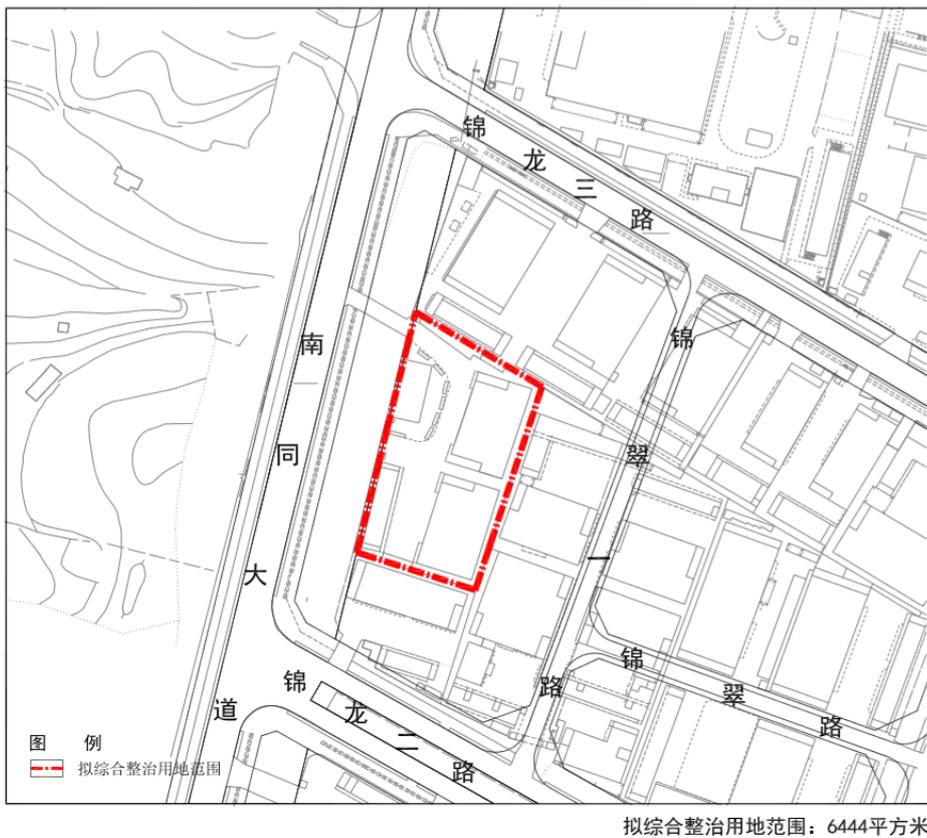
龙岗区布吉街道大芬工业区南片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：100284平方米



龙岗区宝龙街道金树林工业园城市更新单元拟综合整治范围示意图



《2019年龙岗区城市更新单元计划第三批计划》(草案)

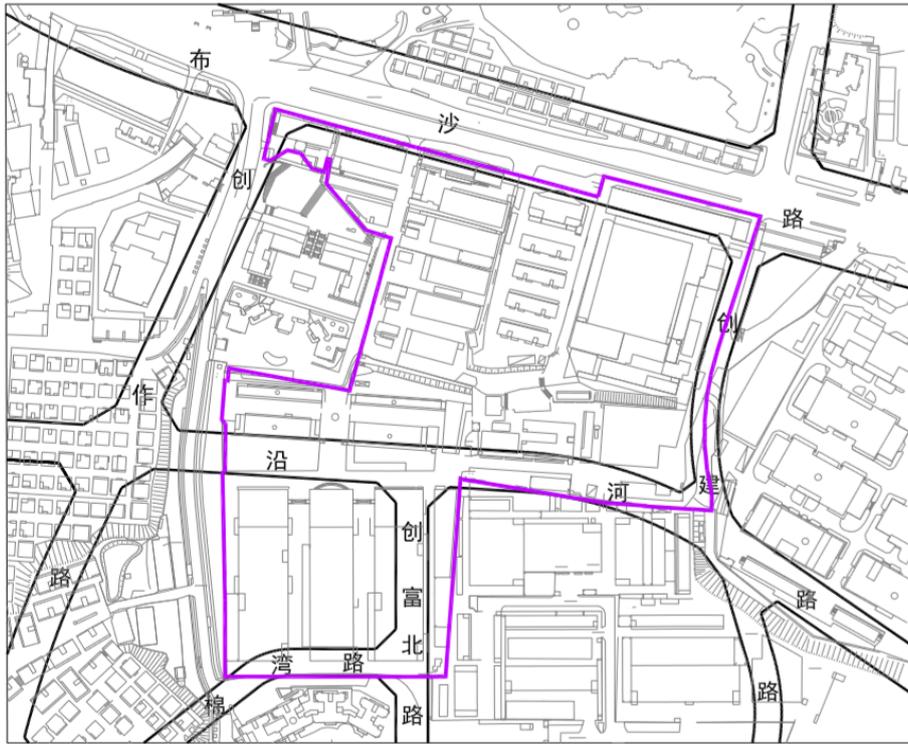
发布时间: 2019年4月1日

序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	布吉	大芬工业区南 片区	大芬工业区 股份合作公 司、布吉街 道办	100284	①拟更新方向为商业+居 住用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 52248 平方米的 公共利益用地。
序号	街道	单元名称	申报主体	拟综合整治 用地面积	备注
1	宝龙	金树林工业区 (综合整治 类)	深圳市金树 林科技有限 公司	6445	①拟更新方向为普通公叶 用地功能。

特别提示:

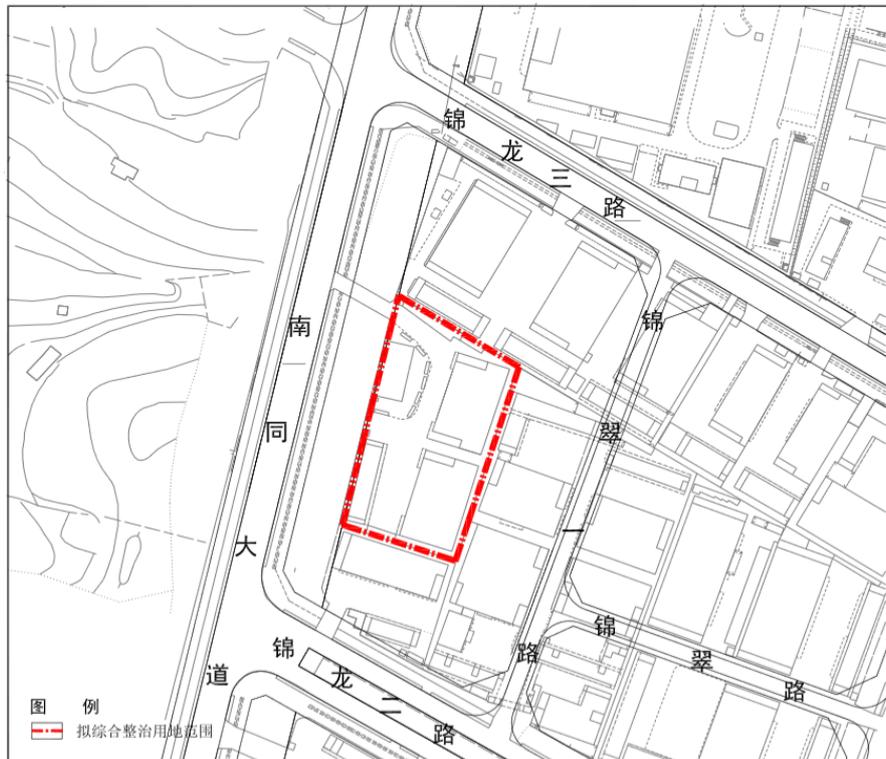
- 1、本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
- 2、本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
- 3、在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新计划失效。
- 4、本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

龙岗区布吉街道大芬工业区南片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：100284平方米

龙岗区宝龙街道金树林工业园城市更新单元拟综合整治范围示意图



拟综合整治用地范围：6444平方米

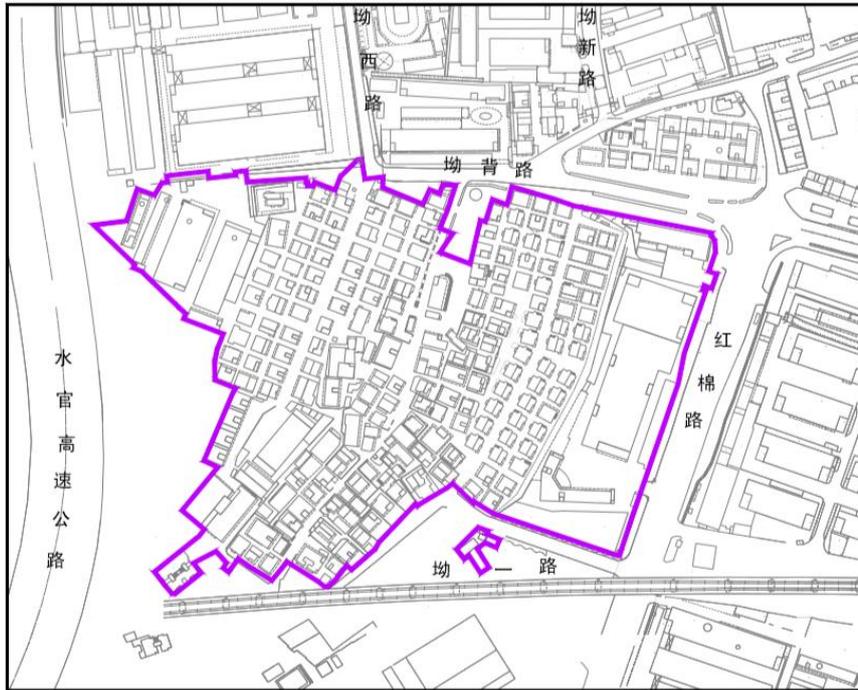
《园山街道保安社区坳一片区等城市更新单元计划》(草案)

发布时间：2019年4月19日

序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	园山	保安社区坳一 片区	深圳市横岗 保安股份合 作公司	96656	①拟更新方向为居住用 地、新型产业用地等功 能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 33830 平方米的 公共利益用地。
2	坪地	坪西社区料龙 新村片区	深圳市盖亚 豪方投资有 限公司	115730	①拟更新方向为居住用 地、商业用地等功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 51254 平方米的 公共利益用地。
3	坂田	中浩工业城 C 厂区	深圳市拓锋 实业有限公 司	17815	①拟更新方向为新型产业 用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 5345 平方米的 公共利益用地。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p>					

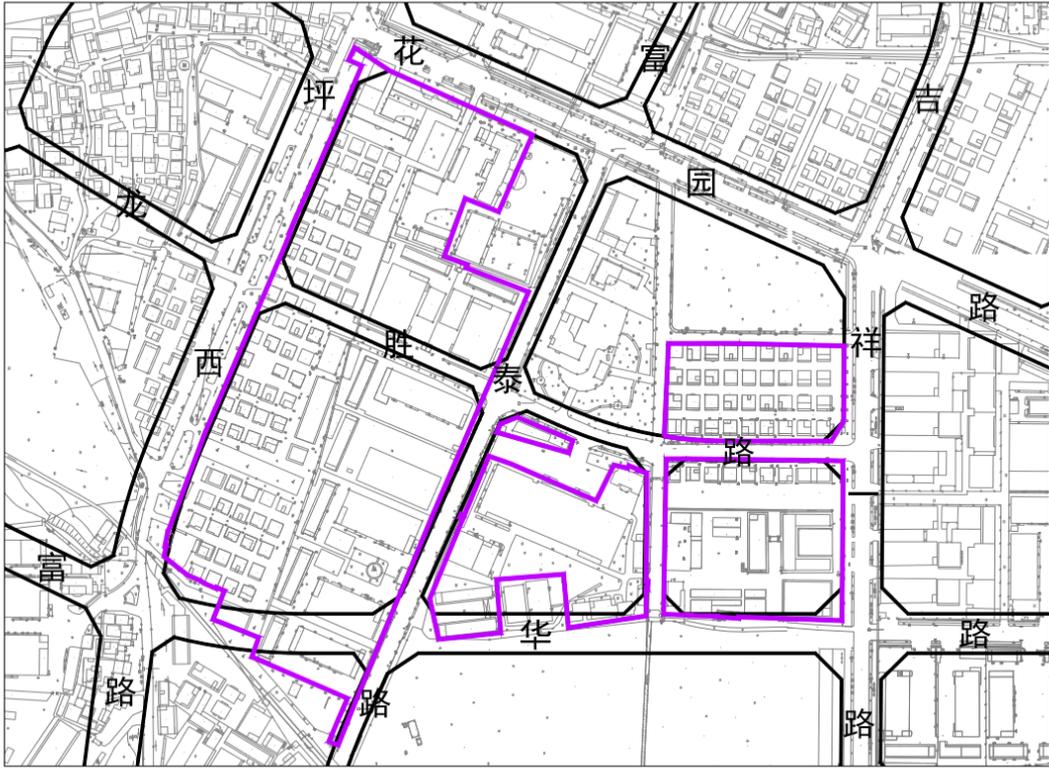
3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

龙岗区园山街道保安社区坳一片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



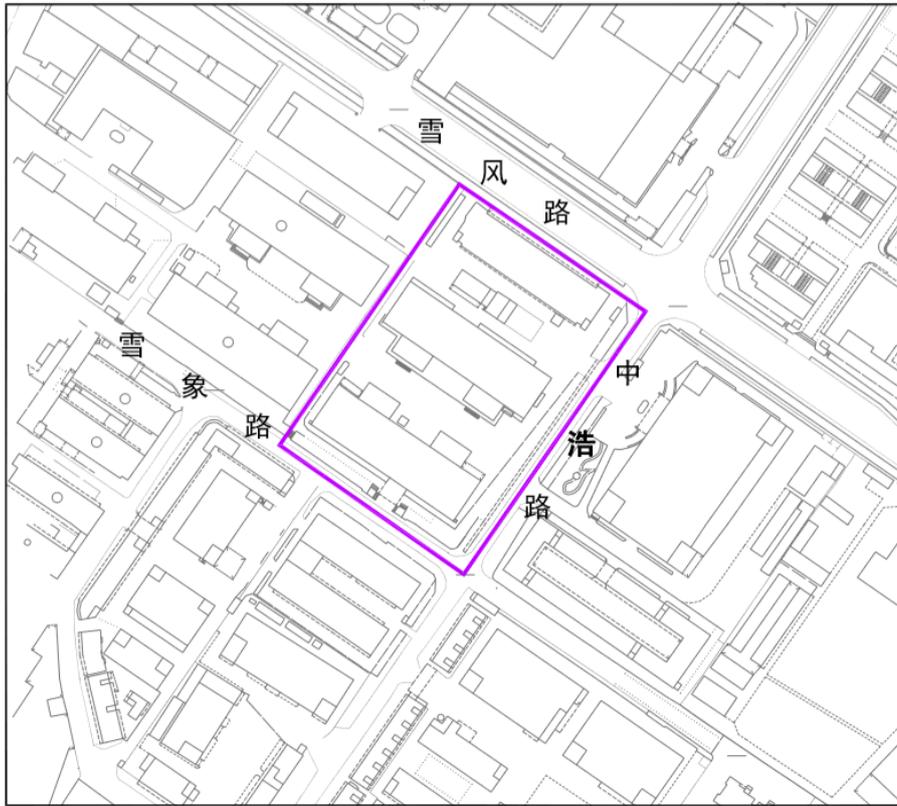
拟拆除重建范围面积：96656平方米

龙岗区坪地街道坪西社区料龙新村片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：115730平方米

龙岗区坂田街道中浩工业城C厂区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：17815平方米

《龙岗街道五联社区上艺厂片区等城市更新单元计划》(草案)

发布时间：2019年4月26日

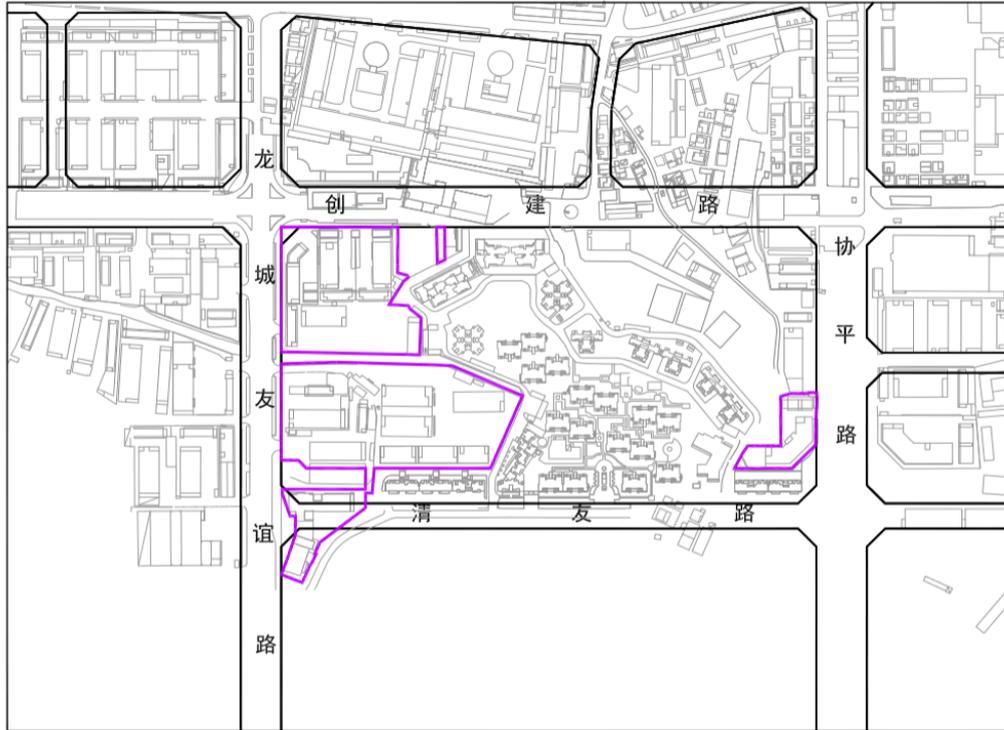
序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	龙岗	五联社区上艺 厂片区	深圳市五联 股份合作公 司	45586	①拟更新方向为居住用 地、商业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 17164 平方米的 公共利益用地。
2	龙城	鹏利泰工业区	深圳市恒鹏 置业发展有 限公司	16641	①拟更新方向为新型产业 用地功能。 ②无污染厂房建筑面积不 低于总产业用房（扣除创 新型产业用房）建筑面积 的 30%。 ③拟拆除重建范围内应落 实不少于 3000 平方米的 公共利益用地。
3	园山	DY01 片区城 市更新单元	深圳市横岗 投资股份有 限公司	198078	①拟更新方向为居住、商 业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落 实不少于 73507 平方米的 公共利益用地。
4	平湖	白坭坑塘边路 工业区	深圳市白坭 坑股份合作	47790	①拟更新方向为普通工 业、新型产业用地功能。

			公司		②拟拆除重建范围内应落实不少于 7925 平方米的公共利益用地。 ③该更新单元需在落实完成部分主干道平安大道捆绑的拆除责任后方可进行项目实施主体确认工作。
5	园山	森城工业区城市更新单元	深圳市森城科技开发有限公司	36448	①拟更新方向为普通工业、新型产业功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 10858 平方米的公共利益用地。
序号	街道	单元名称	申报主体	拟综合整治用地面积	备注
6	平湖	禾花社区恒顺工业区（综合整治类）	威鹰工程贸易公司	8008	①拟更新方向为普通工业用地功能。

特别提示：

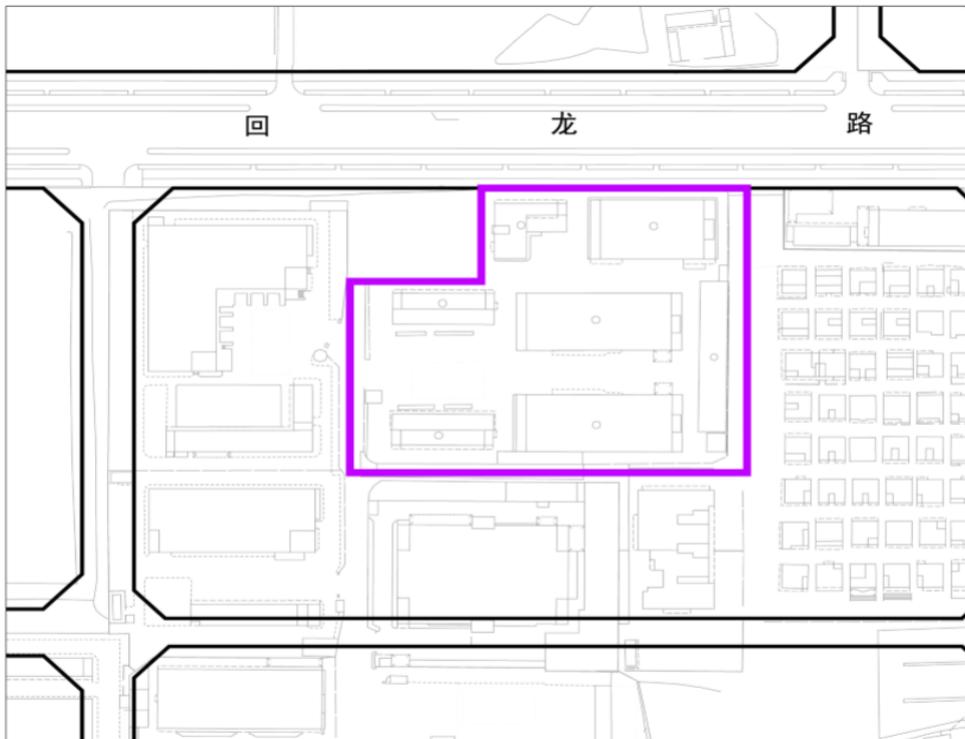
1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。
2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。
3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。

龙岗街道五联社区上艺厂片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



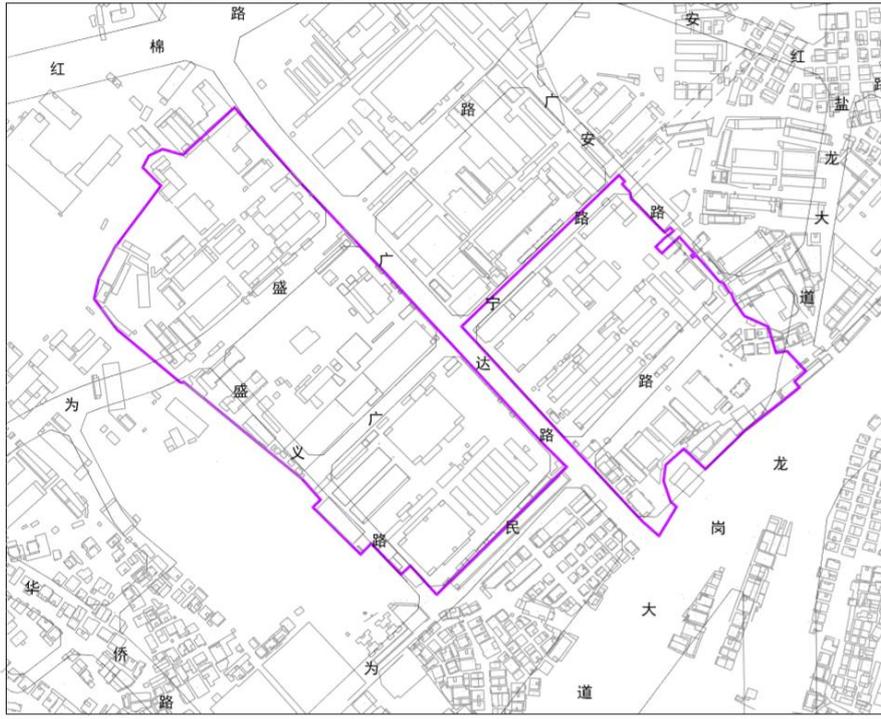
拟拆除重建范围面积：45586平方米

龙岗区龙城街道鹏利泰工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



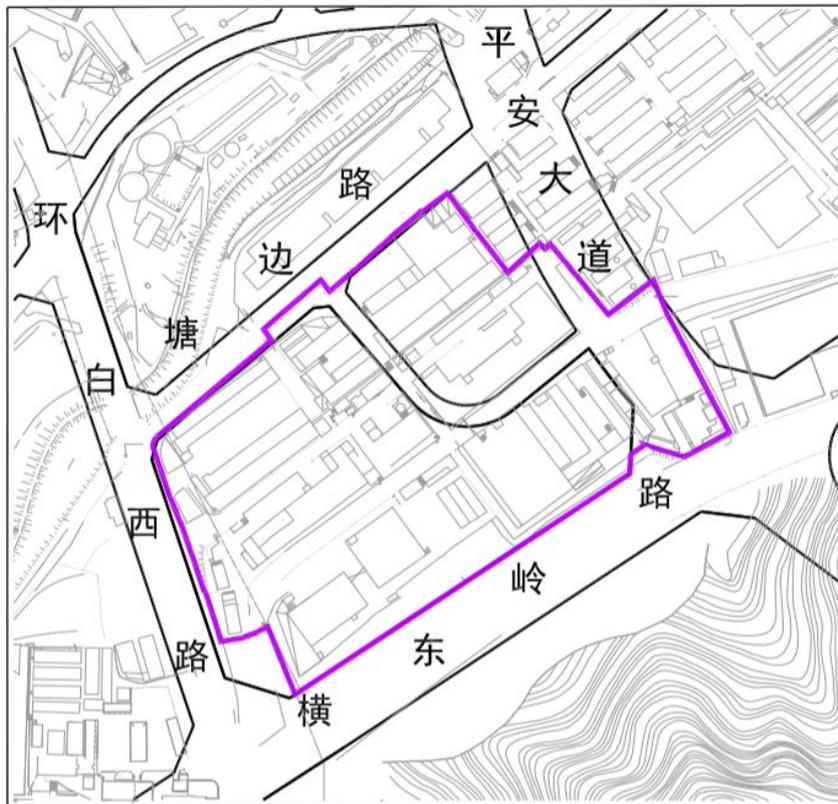
拟拆除重建范围面积：16641平方米

龙岗区园山街道DY01片区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



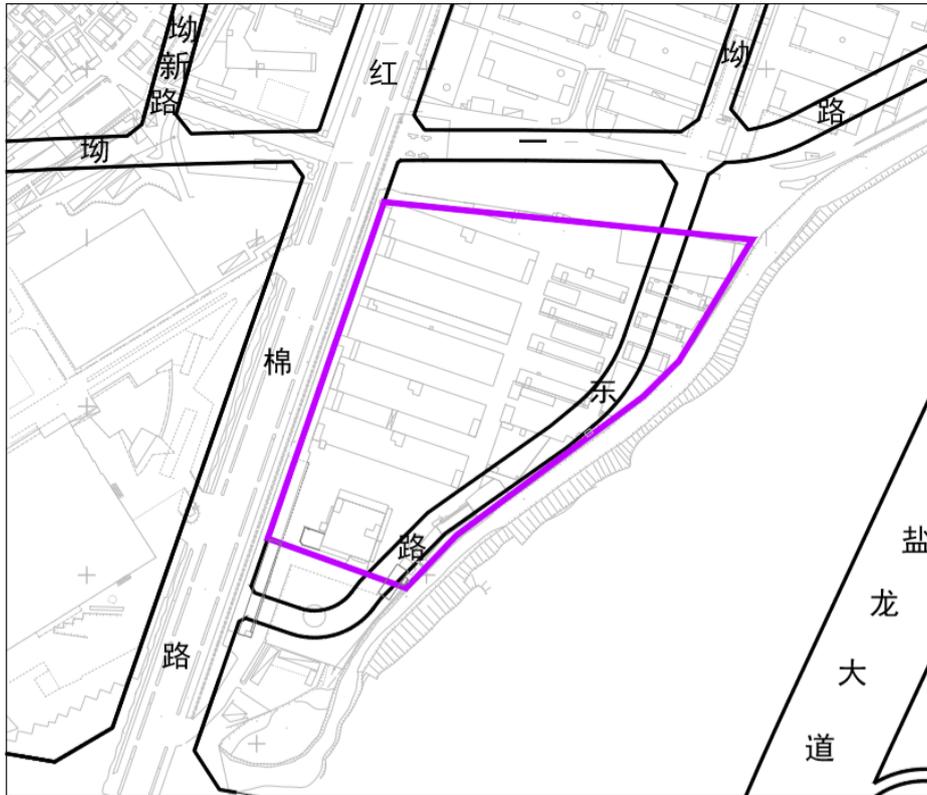
拟拆除重建范围面积：198078平方米

龙岗区平湖街道白坭坑社区塘边路工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



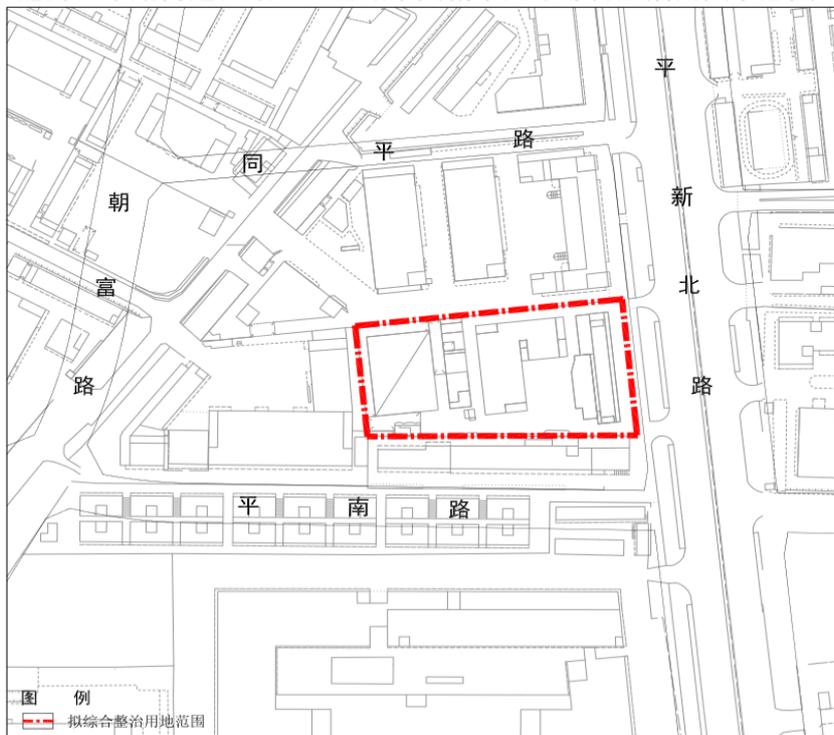
拟拆除重建范围面积：47790平方米

龙岗区园山街道森城工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：36448平方米

龙岗区平湖街道恒顺工业区城市更新单元拟综合整治范围示意图



拟综合整治用地范围：8008平方米

(五) 宝安区

《2019年深圳市宝安区城市更新单元第二批计划》

发布时间：2019年3月13日

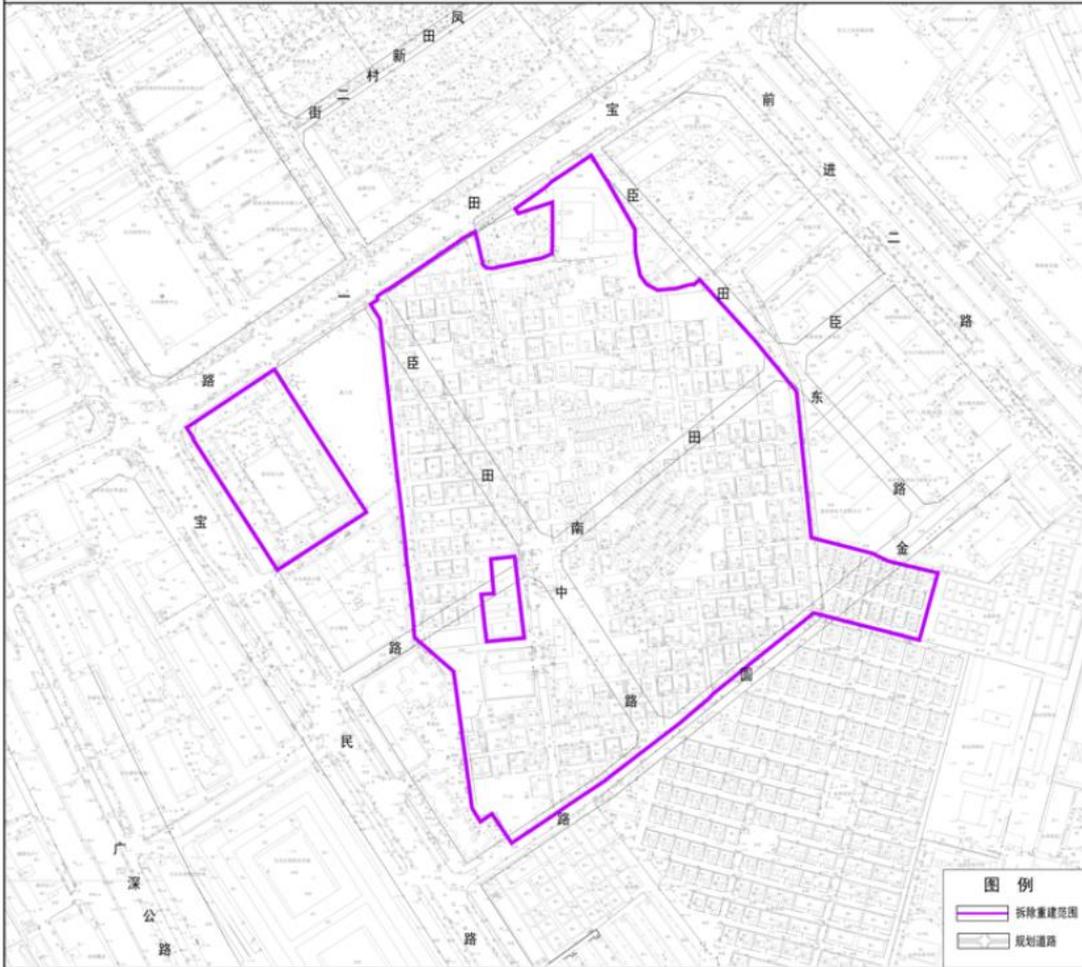
序号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	宝安	松岗街道	宝安区松岗街道107发展带潭头片区 (一) 城市更新单元	深圳市潭头股份合作公司	344117.9	①更新方向为居住、普通工业用地(M1)、商业、新型产业用地(M0)等功能,其中M0用地面积不超过最终批准的工业开发建设用地面积的20%; ②拆除重建范围内落实不少于71076.6平方米的公共利益用地(含防护绿带、城市道路、公共绿地、教育设施用地、文体设施用地等); ③项目范围内须落实五星级酒店一处; ④实施主体除负责拆除范围内的建筑拆除工作外,还应负责法定图则《深圳市宝安203-06号片区[松岗中心地区南片]》07-05体育用地(14921平方米)、07-06公共绿地(2240平方米)、08-03中学用地(21754平方

						<p>米)上临时建筑的拆除工作并自行理清经济关系后,将土地无偿移交政府;</p> <p>⑤实施主体应负责在项目范围内落实项目东侧的规划恒润街(自广深公路至规划潭新巷)线位;</p> <p>⑥单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。</p>
2	宝安	西乡街道	宝安区西乡街道107发展带臣田旧村片区城市更新单元	深圳市臣田股份合作公司	129950.6	<p>①更新方向为居住用地、商业用地等功能;</p> <p>②拆除范围内落实不少于42098平方米公共利益用地(含教育设施、道路、绿地、行政办公用地等);另需在开发建设用地范围内落实一处幼儿园;</p> <p>③实施主体应负责在项目范围内落实项目东侧的规划臣田东路(自宝田一路至规划臣田南路段)线位;</p> <p>④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等</p>

						相关法定规划的管控要求。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列需求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						



宝安区西乡街道107发展带臣田旧村片区城市更新单元 拆除重建范围示意图



拆除重建用地面积：129950.6平方米

《2019年深圳市宝安区城市更新单元第三批计划》(草案)

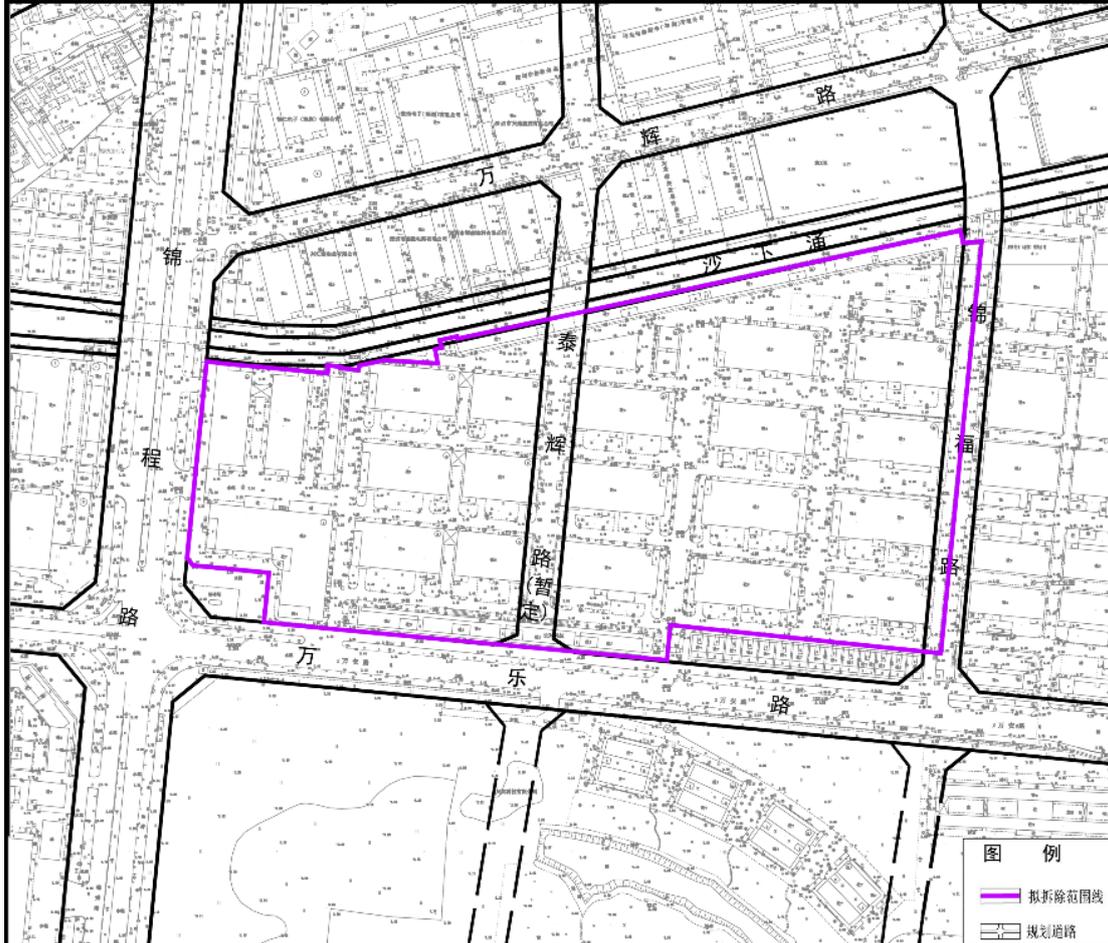
发布时间：2019年4月29日

序号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	宝安	沙井街道	宝安区沙井街道长兴科技园城市更新单元	深圳市锦华实业集团有限公司	113865	①拟更新方向为普通工业(M1)等功能； ②拟拆除重建用地范围内落实不少于25800平方米的公共利益项目用地(含道路、绿地等)； ③单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
2	宝安	航城街道	宝安区航城街道全一地块城市更新单元	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	71663	①拟更新方向为普通工业用地(M1)等功能； ②拟拆除范围内落实不少于10750平方米公共利益用地(含道路等)； ③单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
3	宝安	新安街道	宝安区新安街道裕丰村城市更新单元	深圳市嘉霖新安房地产有限公司	30087	①拟更新方向为居住、商业等功能； ②拟拆除重建用地范围内落实不少于10095平方米

						<p>公共利益用地（含教育设施用地等）；</p> <p>③单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。</p>
4	宝安	新安街道	宝安区新安街道裕和村城市更新单元	深圳市华丰世纪房地产开发有限公司	33134	<p>①拟更新方向为居住、商业等功能；</p> <p>②拟拆除重建用地范围内落实不少于 11034 平方米公共利益用地（含教育设施用地等）；</p> <p>③单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。</p>
5	宝安	新安街道	宝安区新安街道 107 发展带翻身片区 (三) 城市更新单元	深圳市鸿广源投资有限公司	25049	<p>①拟更新方向为居住、商业等功能；</p> <p>②拟拆除重建用地范围内落实不少于 8266 平方米的公共利益用地（含道路用地、其它公共利益用地等）；</p> <p>③单元规划阶段与相邻更新项目统筹配建学校，土地移交率与相邻更新项目相当；</p>

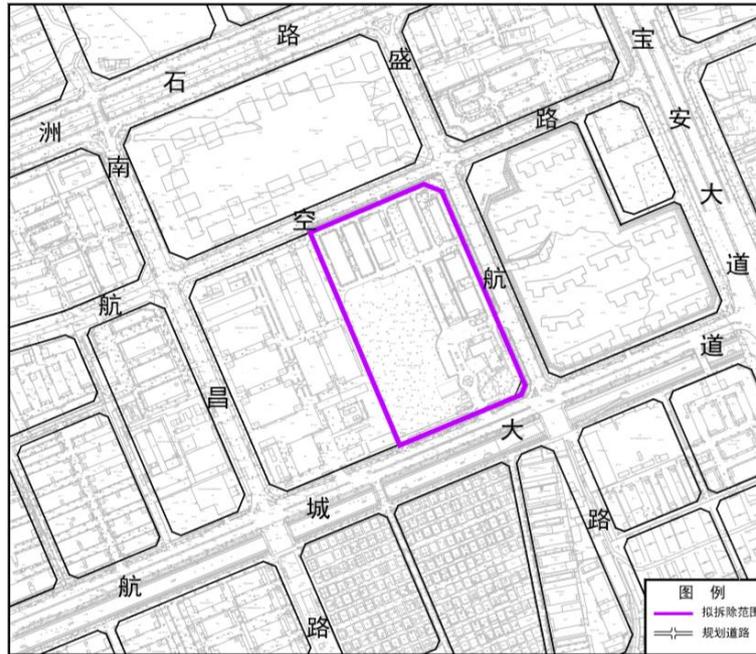
						④单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列需求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

宝安区沙井街道长兴科技工业园城市更新 单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：113865m²

宝安区航城街道全一地块城市更新单元
拟拆除范围示意图

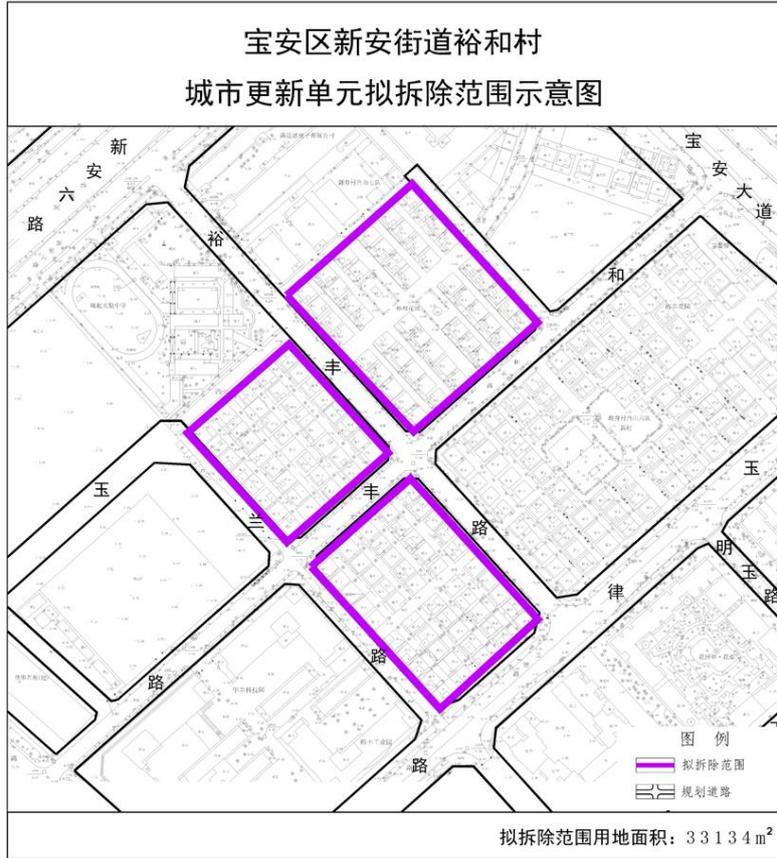


拟拆除范围用地面积：71663m²

宝安区新安街道裕丰村
城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：30087m²



(六) 光明区

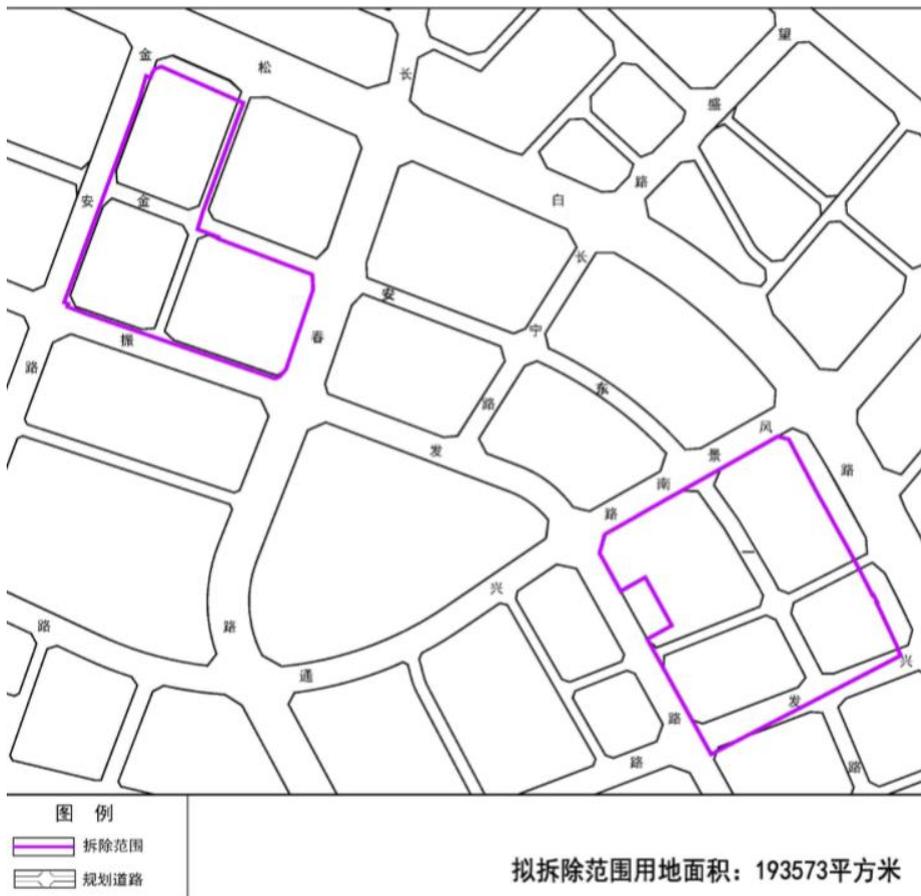
《2019年深圳市光明区城市更新单元计划第一批计划》(草案)

发布时间: 2019年4月10日

序号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	光明区	马田街道	合水口第四第五工业区片区城市更新单元	深圳市天荣盛房地产开发有限公司	193573	①拟更新方向为居住、商业功能; ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 83175.55 平方米的用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目; ③拟拆除重建用地范围外第五工业区西南侧 3245.7 平方米的用地须无偿移交政府。
2	光明区	凤凰街道	塘家第一工业区城市更新单元	深圳市京联房地产开发有限公司	91063	①拟更新方向为新型产业用地、普通工业用地等功能, 其中, 普通工业用地面积不低于最终批准的工业开发建设用地面积的 30%, 且规划普通工业厂房建筑面积不得低于 10 万平方米。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 13660 平方

						米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

光明区马田街道合水口第四第五工业区片区城市更新单元
拟拆除范围示意图



光明区凤凰街道塘家第一工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：91063m²

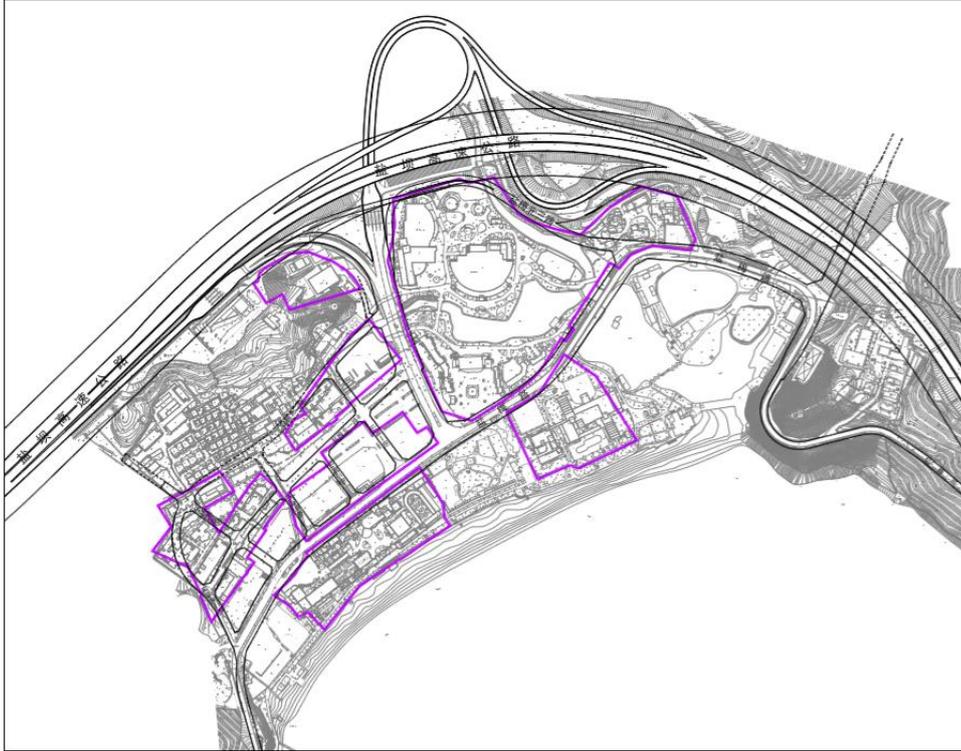
(七) 盐田区

《2019 年深圳市盐田区城市更新单元计划第一批计划》

发布时间：2019 年 4 月 19 日

序号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建 用地面积	备注
1	盐田区	梅沙街道	小梅沙片区城市更新单元计划	深圳市特发集团有限公司	189679.2	①拟更新方向为商业、居住、游乐设施等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 30770 平方米的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地。 ③项目实施主体须落实更新单元拆除范围外占地 1389 平方米占用周边权属用地上的建筑物拆除义务。
<p>特别提示：</p> <p>1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。</p> <p>2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。</p> <p>3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。</p> <p>4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。</p>						

盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：189679平方米

二、城市更新单元专项规划审批概况

2019年3月-4月，深圳十个辖区内，南山区（2例）、宝安区（2例）、龙岗区（3例）、龙华区（2例）、光明区（1例）城市更新单元规划公告或草案公示，详情如下：

（一）南山区

1. 《南山区桃源街道益力矿泉水厂城市更新单元规划》（草案）

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019年4月12日

项目位于深圳市南山区桃源街道，西临南坪快速，南临龙珠大道。更新单元用地面积81886.9平方米，拆除用地面积55087.9平方米，开发建设用地面积40876.0平方米，规划容积为256320平方米。其中，产业研发用房171000平方米（含创新型产业用房20520平方米），产业配套用房68170平方米[含配套商业8170平方米（其中3班幼托设施900平方米），配套宿舍60000平方米]，住宅不超过8550平方米（仅用于回迁，回迁剩余部分无偿移交政府），公共配套设施（含地下）8600平方米（含公交首末站2200平方米，社区警务室60平方米，党群服务中心750平方米，社区健康服务中心1000平方米，老年人日间照料中心750平方米，文化活动室1000平方米，地下公共充电站700平方米，地下垃圾转运站500平方米，再生资源回收站80平方米，环卫工人作息房20平方米，公共厕所60平方米，社区级公共配套用房1480平方米，社区体育活动场地占地面积3000平方米）。

01

关于南山区桃源街道益力矿泉水厂城市更新单元规划(草案)的公示

热心参与规划, 共建美好家园!

南山区桃源街道益力矿泉水厂城市更新单元被列入《2015年深圳市城市更新单元计划第四批计划》, 现该更新单元规划(草案)已经南山区城市更新工作领导小组会议审议通过, 根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《市规划国土委关于印发〈城市更新单元审批操作规范〉的通知》(深规土【2013】786号)的规定, 现予以公示。公示内容如下:

一、项目概况

项目位于深圳市南山区桃源街道, 西临南坪快速, 南临龙珠大道, 更新单元用地面积1886.9平方米, 拆除用地面积55087.9平方米, 开发建设用地面积40876.0平方米, 规划容积265200平方米, 其中, 产业研发用房171000平方米(含创新型产业用房20520平方米), 产业配套用房68170平方米(含商业服务设施8170平方米(其中3班托儿所900平方米), 配套宿舍60000平方米), 住宅不超过8550平方米(仅用于回迁, 即迁剩余部分无偿移交政府), 公共配套设施(含地下)8400平方米(含公交车站2200平方米, 社区警务室60平方米, 党群服务中心750平方米, 社区健康服务中心1000平方米, 老年人日间照料中心750平方米, 文化活动室1000平方米, 地下公共充电站700平方米, 地下垃圾转运站500平方米, 再生资源回收站80平方米, 环卫工人休息房20平方米, 公厕所60平方米, 社区级公共配套用房1480平方米, 社区体育活动场地占地面积3000平方米)。

二、公示地点

1. 深圳市南山区城市更新和土地整备局
地址: 深圳市南山区常兴路162号
2. 深圳商报
网址: <http://szsb.sznews.com>
3. 项目现场
地址: 南山区龙珠大道67号
4. 深圳市南山区城市更新和土地整备局网站
网址: <http://www.szns.gov.cn/xxgk/bmxxgk/qcsgkj/>

三、公示时间

为期30个自然日, 自2019年4月12日至2019年5月12日止。

四、意见反馈

1. 对该规划草案有任何意见或者建议需书面向我局反馈, 截止日期为2019年5月12日(如逾期, 以邮戳日期为准);
2. 个人反馈的, 需附上个人地址、身份证复印件、联系方式;
3. 多人共同反馈的, 需附上每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式;
4. 单位反馈的, 需附上单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

五、联系方式

深圳市南山区城市更新和土地整备局
地址: 深圳市南山区常兴路162号
联系人: 董工
电话: 0755-26561425

六、版本说明

本次公示的专项规划仅为草案, 最终成果以政府批件为准。
热忱欢迎广大市民和社会各人士踊跃参与, 并提出意见和建议。

深圳市南山区城市更新和土地整备局
二〇一九年四月十二日

区域位置图

街道区域位置

拆除与建设用地区范围图

图例

- 更新单元范围线
- 拆除用地范围线
- 开发建设用地范围线
- 产业研发用地范围线
- 住宅用地范围线
- 公共配套设施用地范围线
- 回迁安置房用地范围线
- 地下公共充电站用地范围线
- 地下垃圾转运站用地范围线
- 再生资源回收站用地范围线
- 环卫工人休息房用地范围线
- 公厕所用地范围线
- 社区级公共配套用房用地范围线
- 社区健康服务中心用地范围线
- 党群服务中心用地范围线
- 文化活动室用地范围线
- 老年人日间照料中心用地范围线
- 社区警务室用地范围线
- 公交车站用地范围线
- 社区健康服务中心
- 公共充电站
- 垃圾转运站
- 再生资源回收站
- 环卫工人休息房
- 公厕所
- 社区级公共配套用房
- 社区健康服务中心
- 党群服务中心
- 文化活动室
- 老年人日间照料中心
- 社区警务室
- 公交车站

备注

更新单元用地面积: 82886.9 m²
拆除用地面积: 55087.9 m²
开发建设用地面积: 40876.0 m²
产业研发用地面积: 171000 m²
住宅用地面积: 8550 m²
公共配套设施用地面积: 8400 m²
回迁安置房用地面积: 1480 m²
地下公共充电站用地面积: 700 m²
地下垃圾转运站用地面积: 500 m²
再生资源回收站用地面积: 80 m²
环卫工人休息房用地面积: 20 m²
公厕所用地面积: 60 m²
社区级公共配套用房用地面积: 1480 m²

02

关于南山区桃源街道益力矿泉水厂城市更新单元规划(草案)的公示

总平面布局示意图

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位	其他指标
01-01	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-02	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-03	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-04	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-05	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-06	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-07	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-08	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-09	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-10	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-11	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-12	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-13	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-14	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-15	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-16	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-17	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-18	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-19	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-20	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-21	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-22	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-23	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-24	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-25	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-26	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-27	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-28	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-29	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房
01-30	住宅	1.2	25%	24m	30%	10	社区级公共配套用房

开发建设用地技术经济指标一览表

指标名称	指标值	备注
更新单元用地面积	82886.9 m ²	
拆除用地面积	55087.9 m ²	
开发建设用地面积	40876.0 m ²	
产业研发用地面积	171000 m ²	
住宅用地面积	8550 m ²	
公共配套设施用地面积	8400 m ²	
回迁安置房用地面积	1480 m ²	
地下公共充电站用地面积	700 m ²	
地下垃圾转运站用地面积	500 m ²	
再生资源回收站用地面积	80 m ²	
环卫工人休息房用地面积	20 m ²	
公厕所用地面积	60 m ²	
社区级公共配套用房用地面积	1480 m ²	

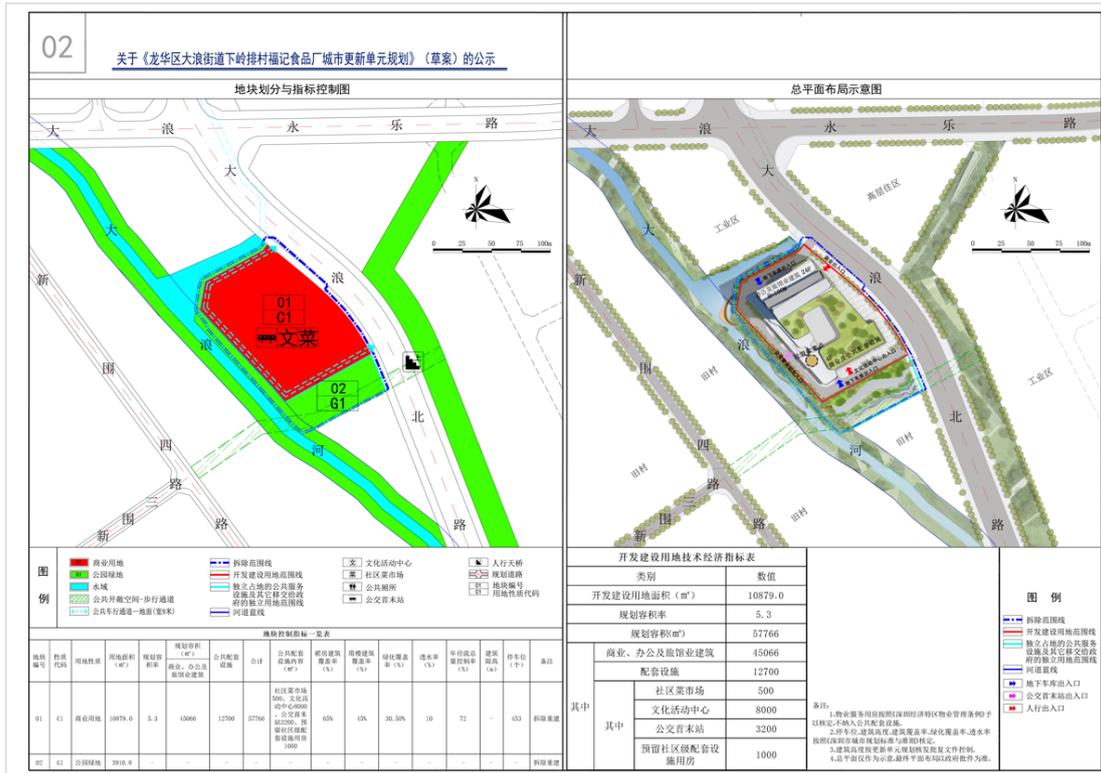
图例

- 更新单元范围线
- 拆除用地范围线
- 开发建设用地范围线
- 产业研发用地范围线
- 住宅用地范围线
- 公共配套设施用地范围线
- 回迁安置房用地范围线
- 地下公共充电站用地范围线
- 地下垃圾转运站用地范围线
- 再生资源回收站用地范围线
- 环卫工人休息房用地范围线
- 公厕所用地范围线
- 社区级公共配套用房用地范围线
- 社区健康服务中心用地范围线
- 党群服务中心用地范围线
- 文化活动室用地范围线
- 老年人日间照料中心用地范围线
- 社区警务室用地范围线
- 公交车站用地范围线

2. 《南山区沙河街道晶发新能源地块城市更新单元规划》

发布单位：南山区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月25日

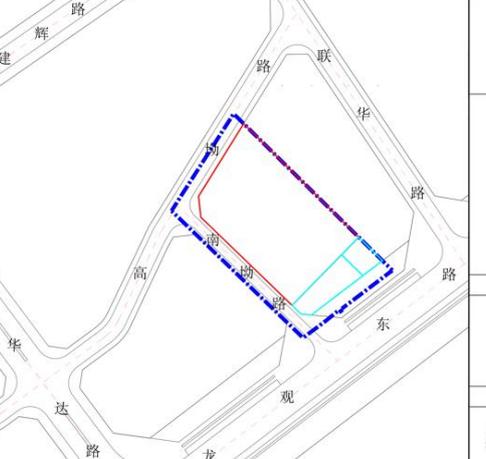


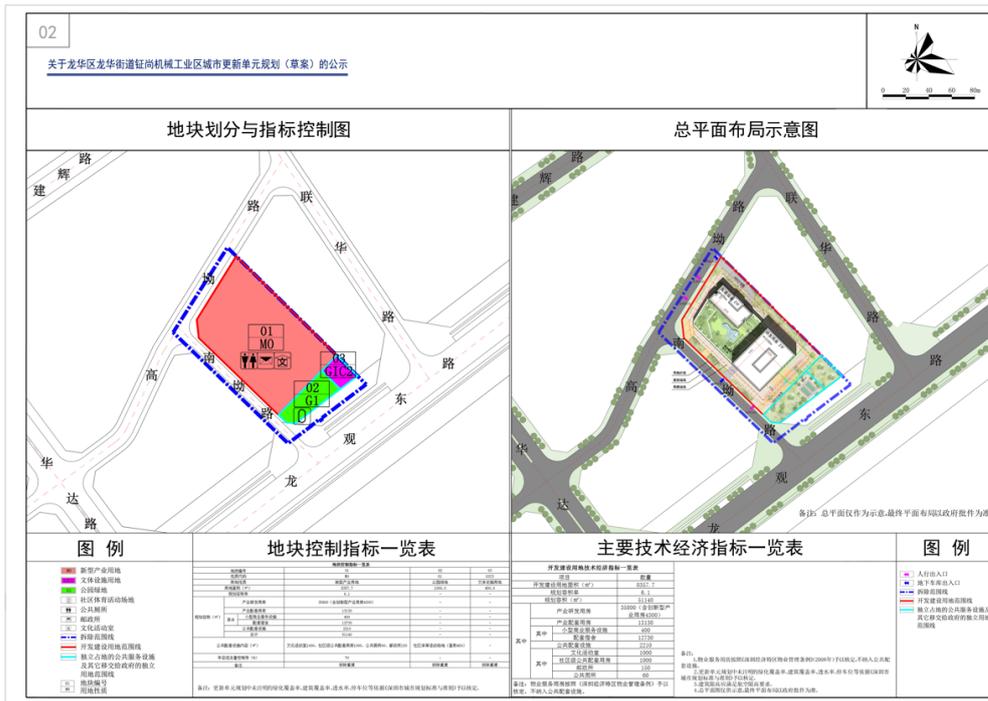


2. 深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于龙华区龙华街道钰尚机械工业区城市更新单元规划（草案）

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月28日

项目位于龙华街道龙观东路和高坳路交汇处东南角。更新拆除用地面积 13155 平方米，开发建设用地面积 8357.7 平方米，规划容积为 51140 平方米，其中产业研发用房 35800 平方米（含创新型产业用房 4300 平方米），产业配套用房 13130 平方米（含小型商业服务设施 400 平方米，配套宿舍 12730 平方米），公共配套设施 2210 平方米（含文化活动室 1000 平方米、邮政所 150 平方米，公共厕所 60 平方米，增配社区级公共配套用房 1000 平方米）。

<p>01</p> <p>关于龙华区龙华街道钰尚机械工业区城市更新单元规划（草案）的公示</p> <p>热心参与规划，共建美好家园！</p> <p>龙华区龙华街道钰尚机械工业区城市更新单元规划项目被列入《2016年深圳市城市更新单元计划第六批计划》，现更新单元规划（草案）已经2019年龙华区城市更新工作领导小组第二次会议审议通过。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令2018年）、《龙岗区城市更新办法实施细则》、《龙岗区城市更新单元规划审批程序规定》（深规土〔2017〕786号）以及《深圳市龙岗区城市更新实施办法》（深龙字规〔2017〕2号）的规定，现予以公示，内容如下：</p> <p>一、项目概况</p> <p>项目位于龙华街道，南临城市主干道龙观东路，北临城市支路高坳路，西临城市支路观东路。更新拆除用地面积13154.7平方米，开发建设用地面积8357.7平方米，规划容积为51140平方米。其中产业研发用房35800平方米（含创新型产业用房4300平方米），产业配套用房13130平方米（含小型商业服务设施400平方米，配套宿舍12730平方米），公共配套设施2210平方米（含文化活动室1000平方米，邮政所150平方米，公共厕所60平方米，增配社区级公共配套用房1000平方米）。</p> <p>二、公示地点：</p> <p>(一) 现场展示</p> <p>1、深圳市龙华区城市更新和土地整备局 地址：深圳市龙华区清湖街道办事处服务中心3楼</p> <p>2、深圳市龙华区龙华街道办事处 地址：龙华区龙华街道办事处办公楼一楼大厅</p> <p>3、项目现场 地址：龙华区龙华街道钰尚机械工业园门口</p> <p>(二) 平面媒体公示</p> <p>深圳商报</p> <p>(三) 网上展示</p> <p>龙华区政府网站：http://www.sz.lh.gov.cn/</p> <p>三、公示时间</p> <p>为期30个自然日，自2019年04月28日起至2019年05月27日止。</p> <p>四、意见反馈</p> <p>1. 公示期间对规划草案有任何疑问或建议请反馈意见，截止日期为2019年05月27日（如确需，以顺延日期为准）；</p> <p>2. 个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；</p> <p>3. 多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式；</p> <p>4. 单位反馈的，需附单位法人代表、委托代理人身份证复印件、地址、联系方式。</p> <p>五、联系方式</p> <p>深圳市龙华区城市更新和土地整备局 地址：深圳市龙华区清湖街道办事处3楼303 电话：0755-2322549 兼工、传真：0755-23226819</p> <p>六、备注说明</p> <p>本次公示的单元规划仅为草案，最终以政府批件为准。 热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见和建议。</p> <p>深圳市龙华区城市更新和土地整备局 2019年04月28日</p>	<p>区域位置图</p>  <p>组团区域位置</p>  <p>街道区域位置</p> 	<p>拆除与建设用地区围图</p>  <p>图例</p> <ul style="list-style-type: none"> 拆除范围线 开发建设用地区围线 独立土地的公共配套设施及其他移交政府的独立土地范围线 <p>备注</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、拆除用地面积：13154.7平方米 2、开发建设用地面积：8357.7平方米
--	---	--



(三) 龙岗区

1. 龙岗区园山街道荷坳社区金源工业区城市更新单元规划公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年3月13日



2. 龙岗区平湖街道新南小学片区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月26日

项目位于平湖街道，东临新屋街，西临天河路，南临平湖大街，北临隔圳西路。更新单元用地面积 74316.9 平方米，拆除用地面积 68498.8 平方米，开发建设用地面积 37591.3 平方米，规划容积为 266870 平方米，其中住宅 192140 平方米（含保障性住房 21280 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 63180 平方米，公共配套设施（含地下）11550 平方米（含 1 所 9 班幼儿园 2400 平方米；公交首末站 3200 平方米；文化活动室 1000 平方米；社区健康服务中心 1000 平方米；老年人日间照料中心 750 平方米，社区管理用房 300 平方米；社区服务中心 400 平方米；社区警务室 50 平方米；社区体育活动场地占地面积 1500 平方米；社区级公共配套用房 1750 平方米（其中含 300 平方米微型消防站）；地下附设公共充电站 700 平方米）。

01

关于《龙岗区平湖街道新南小学片区城市更新单元规划（草案）》的公示

热心参与规划，共建美好家园！

龙岗区平湖街道新南小学片区城市更新单元规划项目被列入《2016年深圳市城市更新单元规划第三批计划》，现该更新单元规划（草案）已经龙岗区城市更新和土地整备局2019年第2次工作会议审议通过，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《市规划国土委关于印发〈城市更新单元规划审批操作规则〉的通知》（深规土〔2017〕786号）的规定，现予以公示，公告如下：

一、项目概况

项目位于平湖街道，东临新屋街，西临天河路，南临平湖大街，北临隔圳西路。更新单元用地面积74316.9平方米，拆除用地面积68498.8平方米，开发建设用地面积37591.3平方米，规划容积为266870平方米，其中住宅192140平方米（含保障性住房21280平方米），商业、办公及旅馆业建筑63180平方米，公共配套设施（含地下）11550平方米（含1所9班幼儿园2400平方米；公交首末站3200平方米；文化活动室1000平方米；社区健康服务中心1000平方米；老年人日间照料中心750平方米，社区管理用房300平方米；社区服务中心400平方米；社区警务室50平方米；社区体育活动场地占地面积1500平方米；社区级公共配套用房1750平方米（其中含300平方米微型消防站）；地下附设公共充电站700平方米）。

二、公示地点

(一) 现场展示

1. 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
地址：深圳市福田区莲花西路天安数码城6号大厦
2. 深圳市龙岗区平湖街道办事处
地址：深圳市福田区守珍街93号
3. 项目现场
地址：深圳市龙岗区平湖大街458号

(二) 网上展示

深圳市龙岗区政府网站
网址：<http://www.lg.gov.cn/bwz/csgxj/>

三、公示时间

为期30个工作日，自2019年4月26日至2019年5月25日止。

四、意见反馈

1. 公示期间，对规划草案有任何疑问或建议请书面反馈，请直接送至龙岗区行政服务大厅龙岗区城市更新和土地整备局窗口（地址：龙岗区龙岗中心城龙翔大道8133-1号），截止日期为2019年5月25日（如邮寄，以邮戳日期为准）；
2. 个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；
3. 多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式；
4. 单位反馈的，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

五、联系方式

深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
地址：深圳市福田区莲花西路天安数码城6号大厦
联系人：陆工
电话：0755-28948336 传真：0755-28948122

六、版本声明

本次公示的专项规划仅为草案，最终成果以政府批件为准，热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见和建议，特此公示。

深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
二〇一九年四月二十六日

龙岗区城市更新和土地整备局

平湖街道新南小学片区城市更新单元规划（草案）公示

拆除与开发建设用地范围图

图例

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 公共配套设施用地范围线
- 拆除范围线
- 公共配套设施用地范围线

备注

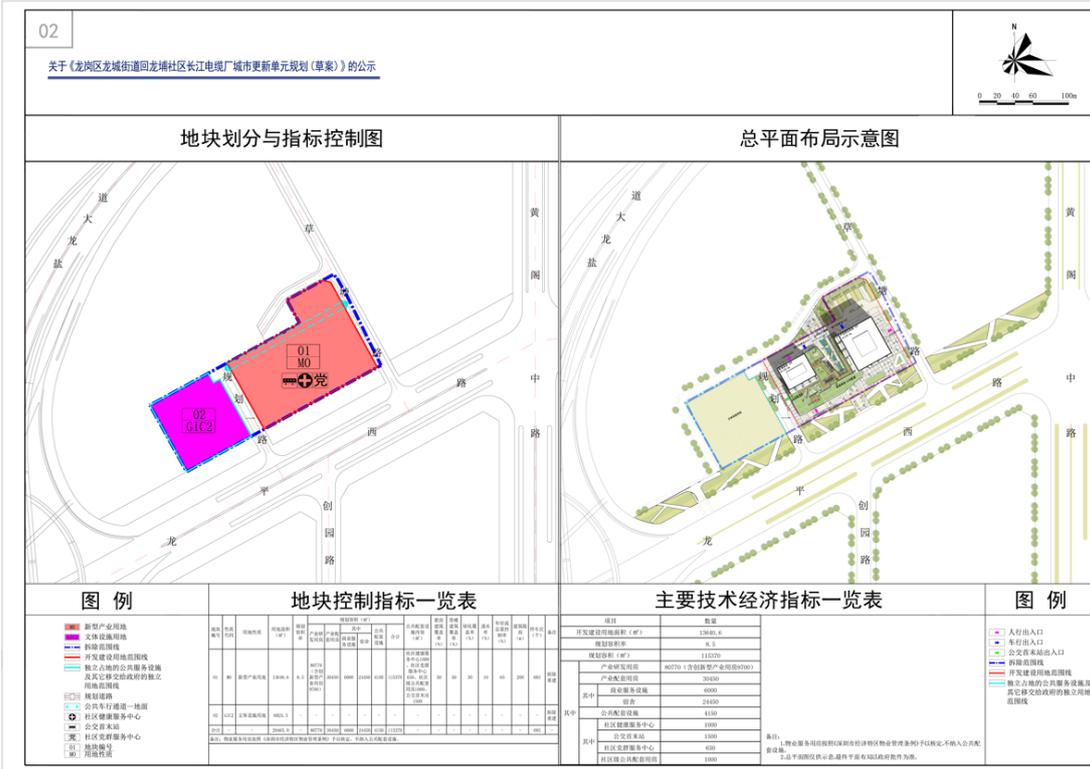
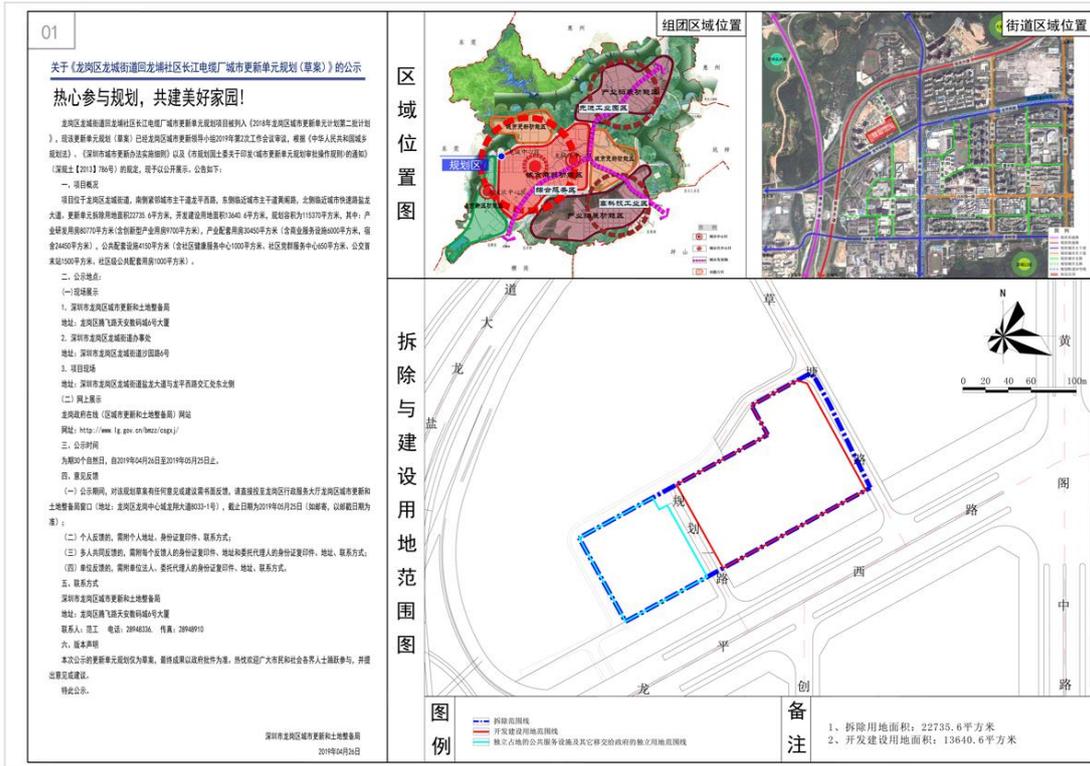
更新单元范围74316.9平方米
拆除用地面积68498.8平方米
开发建设用地面积37591.3平方米



3. 龙岗区龙城街道回龙埔社区长江电缆厂城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：龙岗区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019年4月26日

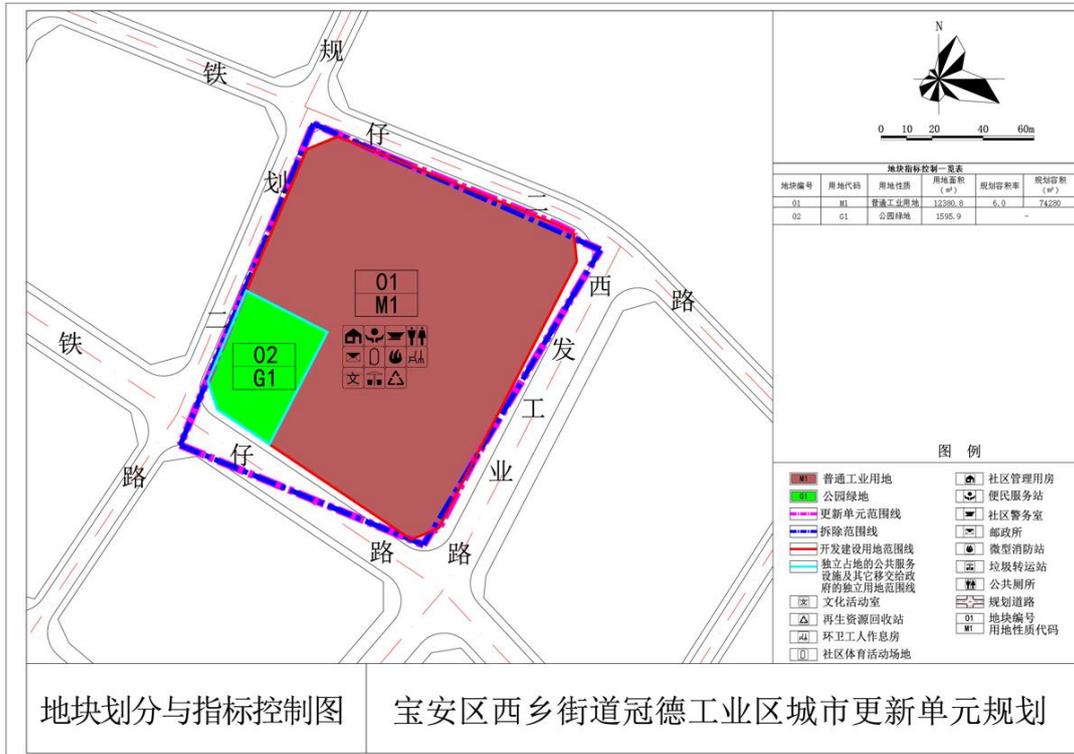
项目位于龙岗区龙城街道，南侧紧邻城市主干道龙平西路，东侧临近城市主干道黄阁路，北侧临近城市快速路盐龙大道。拆除用地面积 22735.6 平方米，开发建设用地面积 13640.6 平方米，规划容积为 115370 平方米，其中：产业研发用房 80770 平方米（含创新型产业用房 9700 平方米），产业配套用房 30450 平方米（含商业服务设施 6000 平方米，宿舍 24450 平方米），公共配套设施 4150 平方米（含社区健康服务中心 1000 平方米、社区党群服务中心 650 平方米、公交首末站 1500 平方米、社区级公共配套用房 1000 平方米）。



(四) 宝安区

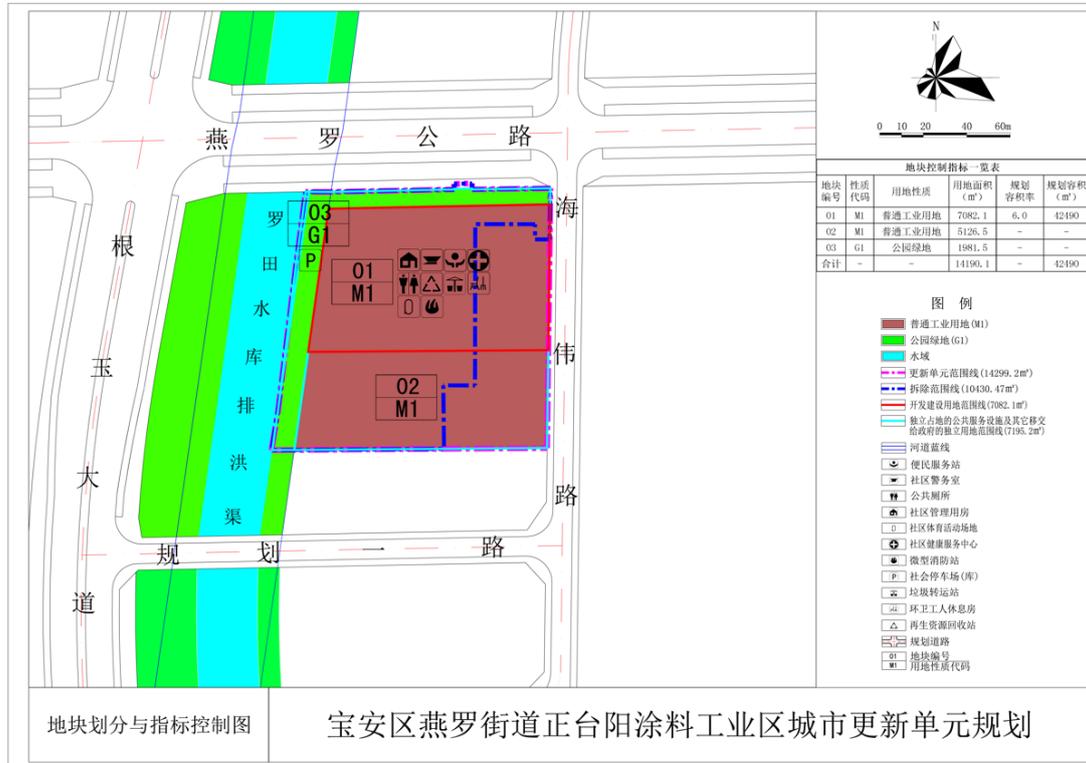
1. 宝安区西乡街道冠德工业区城市更新单元规划

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月12日



2. 宝安区燕罗街道正台阳涂料工业区城市更新单元规划

发布单位：宝安区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月12日



（五）光明区

1. 光明区玉塘街道玉律第一工业区城市更新单元规划（草案）公示

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 **发布时间：**2019年4月10日

项目位于深圳市光明区玉塘街道，西邻松白路，东邻规划长圳路。拆除用地面积 32664.7 平方米，开发建设用地面积 15809.7 平方米，规划容积 91500 平方米，其中住宅建筑面积 62110 平方米（含保障性住房 4350 平方米），商业、办公及旅馆业建筑面积 21300 平方米，公共配套设施建筑面积 8090 平方米 [含 9 班幼儿园 2400 平方米（占地面积 2700 平方米）、社区警务室 50 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区服务中心 400 平方米、文化活动室 1000 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 750 平方米、小型消防站 150 平方米、小型垃圾转运站 150 平方米、再生资源回收站 60 平方米、公共厕所 60 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、社区级公共配套用房 1750 平方米]，配建社区体育活动场地占地 1500 平方米。

三、城市更新单元实施主体确认概况

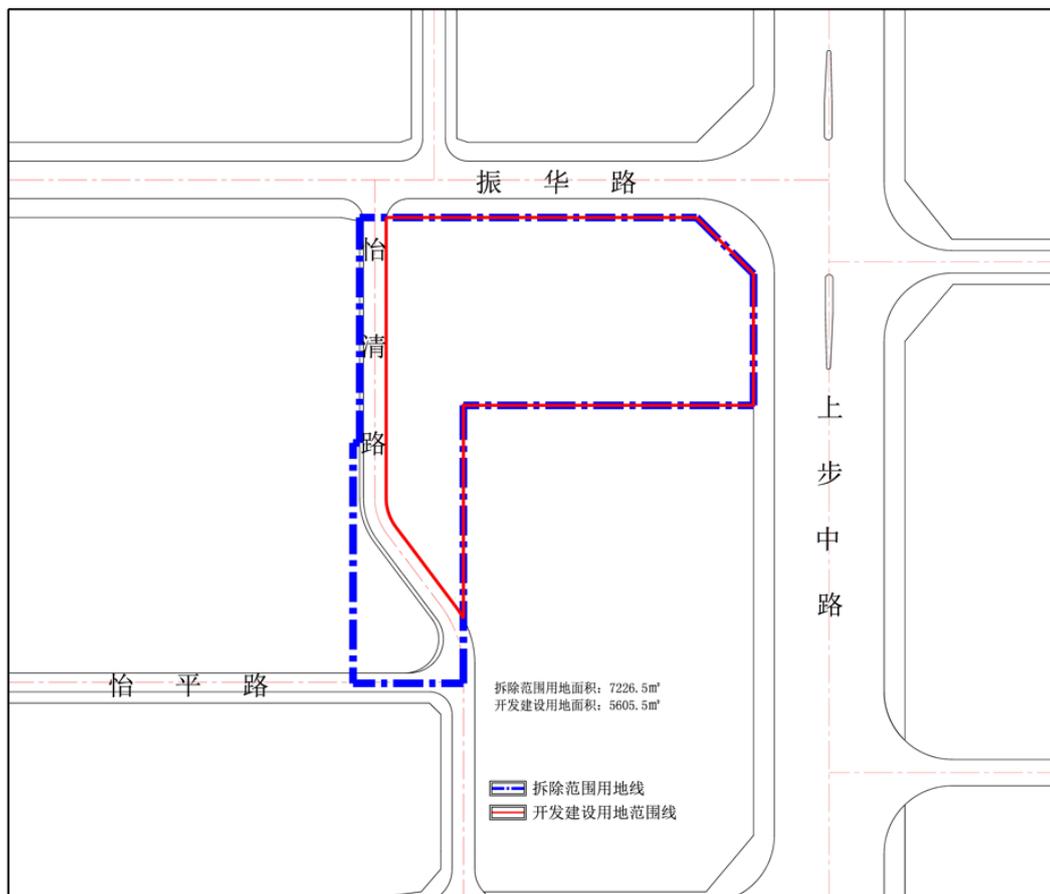
2019年3月-4月，福田区、光明区各有项目进行城市更新单元实施主体公示，其中，福田区（2例），罗湖区（1例），龙华区（2例），光明区（2例），大鹏新区（2例），坪山区（1例），详情如下：

（一）福田区

1. 关于拟确认深圳市南方远大传媒置业有限公司为福田区华强北街道南方日报深圳大厦城市更新单元项目实施主体公示

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2019年3月8日

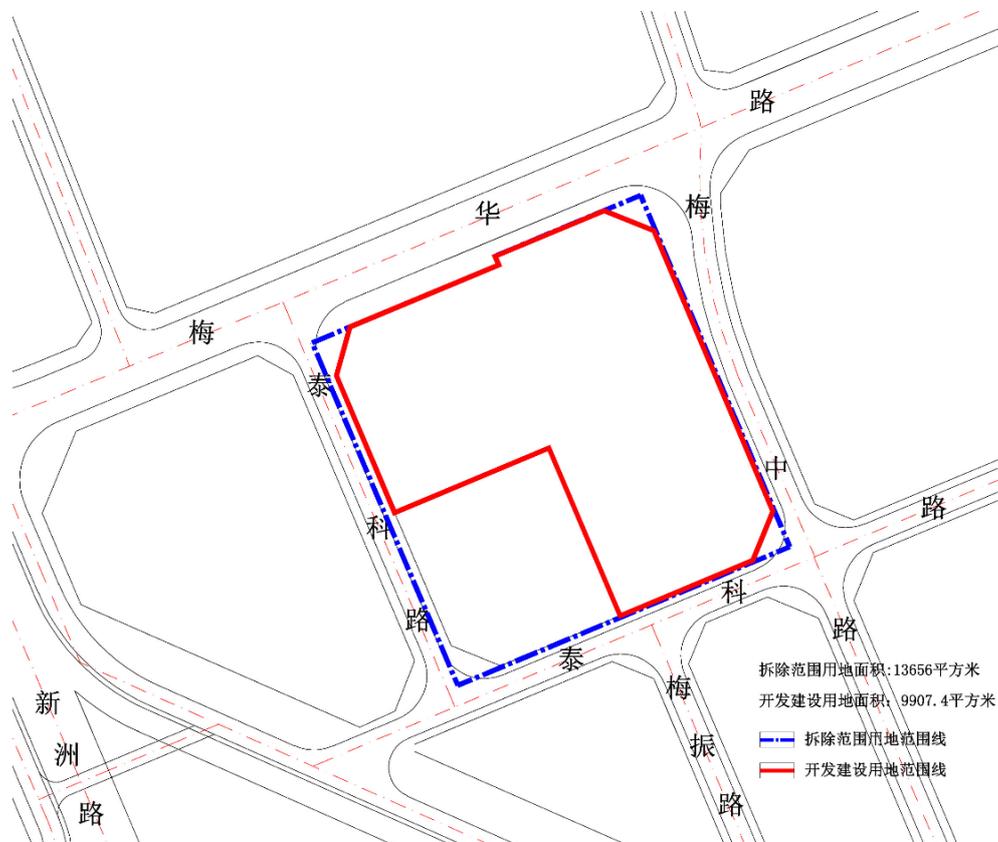
福田区华强北街道南方日报深圳大厦城市更新单元项目位于上步中路和振华路交界处西南角，该城市更新单元规划已获批准，项目拆除用地面积7226.5平方米，开发建设用地面积5605.5平方米。



2. 关于拟确认深圳市恒利科创实业有限公司为福田区梅林街道恒利科创园城市更新单元项目实施主体公示

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2019年4月20日

福田区梅林街道恒利科创园城市更新单元项目位于梅华路和泰科路交界处东南角，该城市更新单元规划已获批准，项目拆除用地面积 13656 平方米，开发建设用地面积 9907.4 平方米。



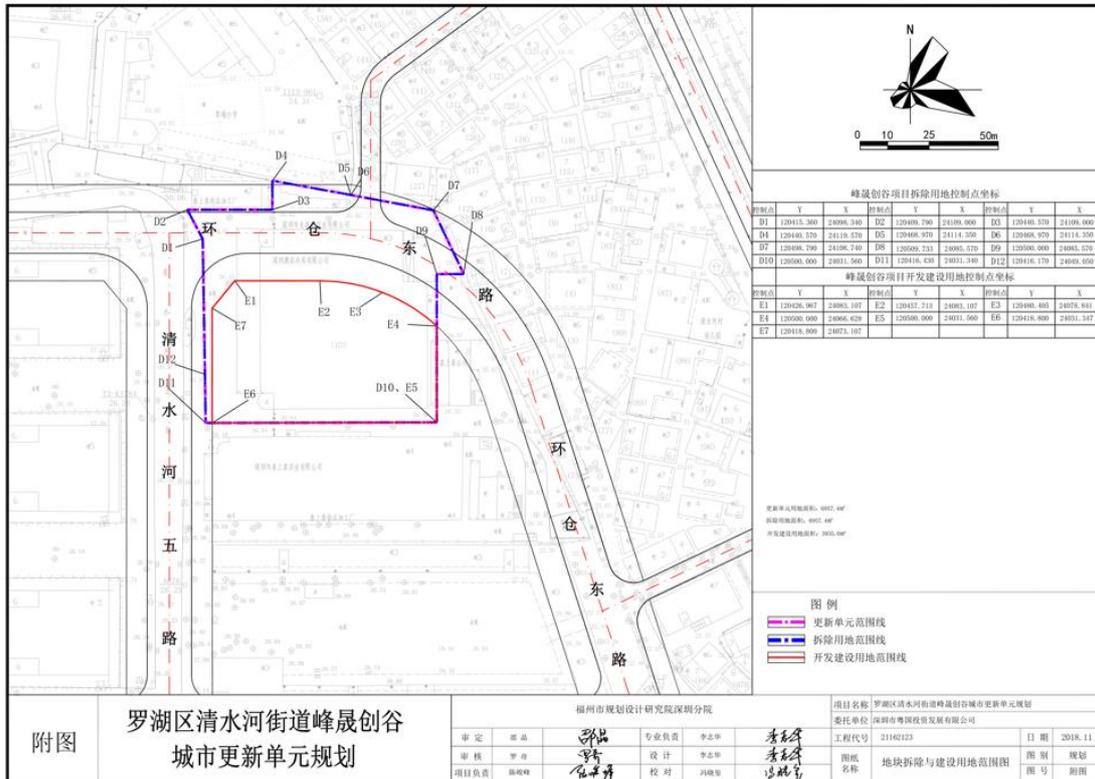
(二) 罗湖区

1. 关于确认罗湖区清水河街道峰晟创谷城市更新单元实施主体公示

发布单位：罗湖区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年3月8日

罗湖区清水河街道峰晟创谷城市更新单元位于清水河五路和环仓路交汇处。目前该项目已获得罗湖区人民政府核发的规划批复（罗府更新复〔2018〕6号）：拆除用地面积6957.4平方米，开发建设用地面积3935平方米（见附件）。

更新单元涉及一宗地，宗地号H405-0018，根据测绘单位及市不动产登记中心提供的证明资料，现状建筑测绘建筑面积为10513.32平方米，其中非登记建筑面积5396.67平方米，已办理房产登记建筑物面积5115.65平方米，权利人为深圳市庄都储运实业有限公司。权利人已与深圳市峰晟房地产开发有限公司签订搬迁补偿安置协议，将房地产的相关权益转移到深圳市峰晟房地产开发有限公司。根据《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定，罗湖区清水河街道峰晟创谷城市更新单元的实施主体拟确认为深圳市峰晟房地产开发有限公司，现予以公示。

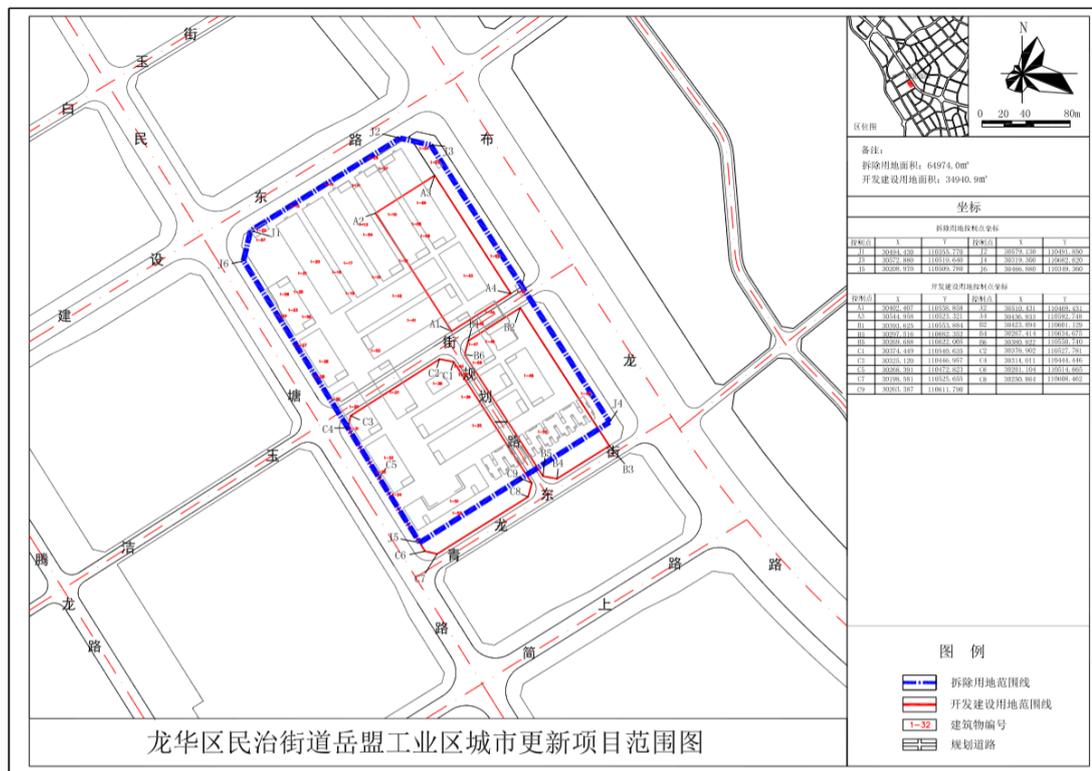


(三) 龙华区

1. 深圳市龙华区民治街道岳盟工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年3月27日

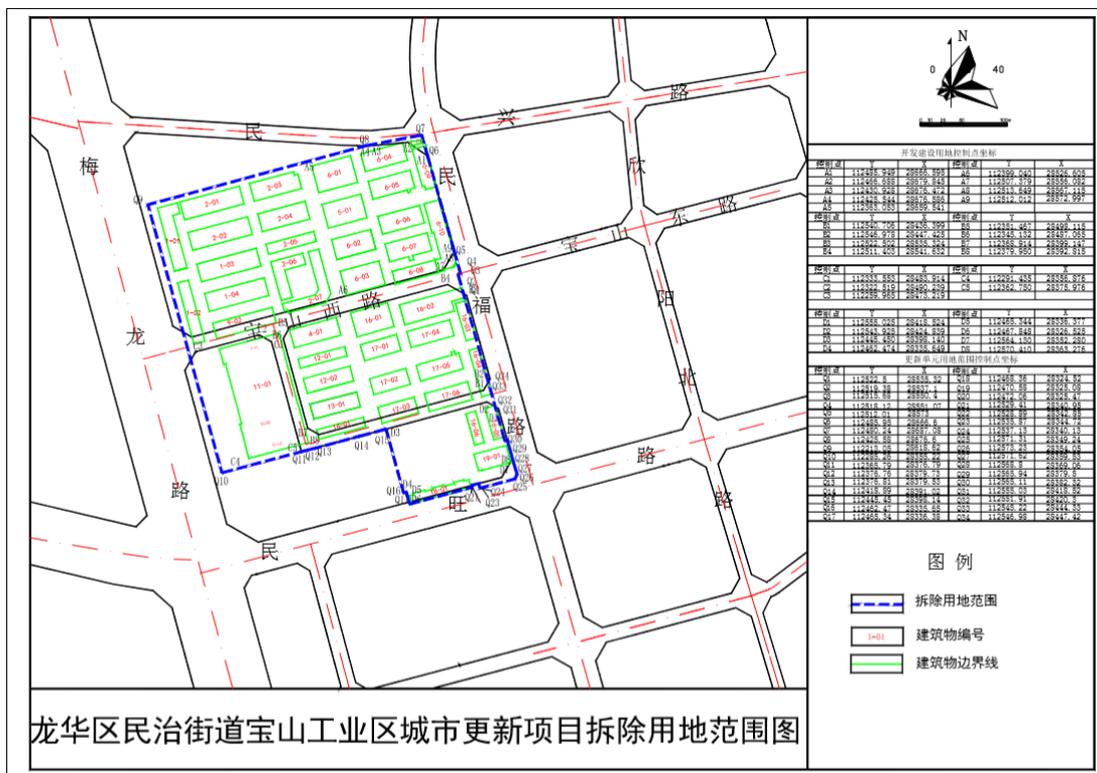
深圳市龙华区民治街道岳盟工业区城市更新项目（下称“项目”）位于深圳市龙华区民治街道建设东路与民塘交汇处东侧，项目城市更新单元专项规划已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2018年第9次会议审议并获通过，更新单元用地面积68502平方米，拆除用地面积64974平方米，其中开发建设用地面积34940.9平方米。



2. 深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目实施主体确认

发布单位：龙华区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月19日

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目（下称“项目”）位于深圳市龙华区民治街道西侧紧邻城市干线梅龙路，向北接入布龙路，南侧为民旺路，接入民治大道，东侧为民福路，项目城市更新单元专项规划已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2017年第8次会议及深圳市龙华区城市更新和土地整备局2019年第四次局长办公会议审议并获通过，项目更新单元拆除用地面积83718.9平方米

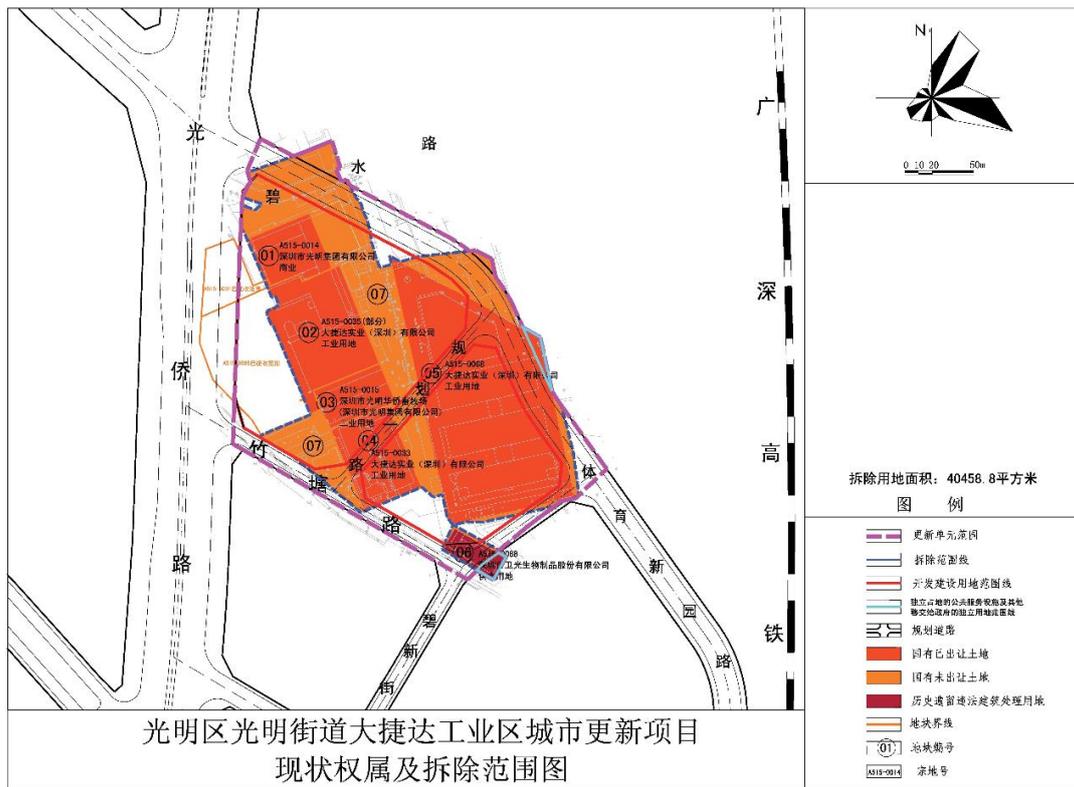


(四) 光明区

1. 光明区光明街道大捷达工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：光明区住房和建设局 发布时间：2019年3月15日

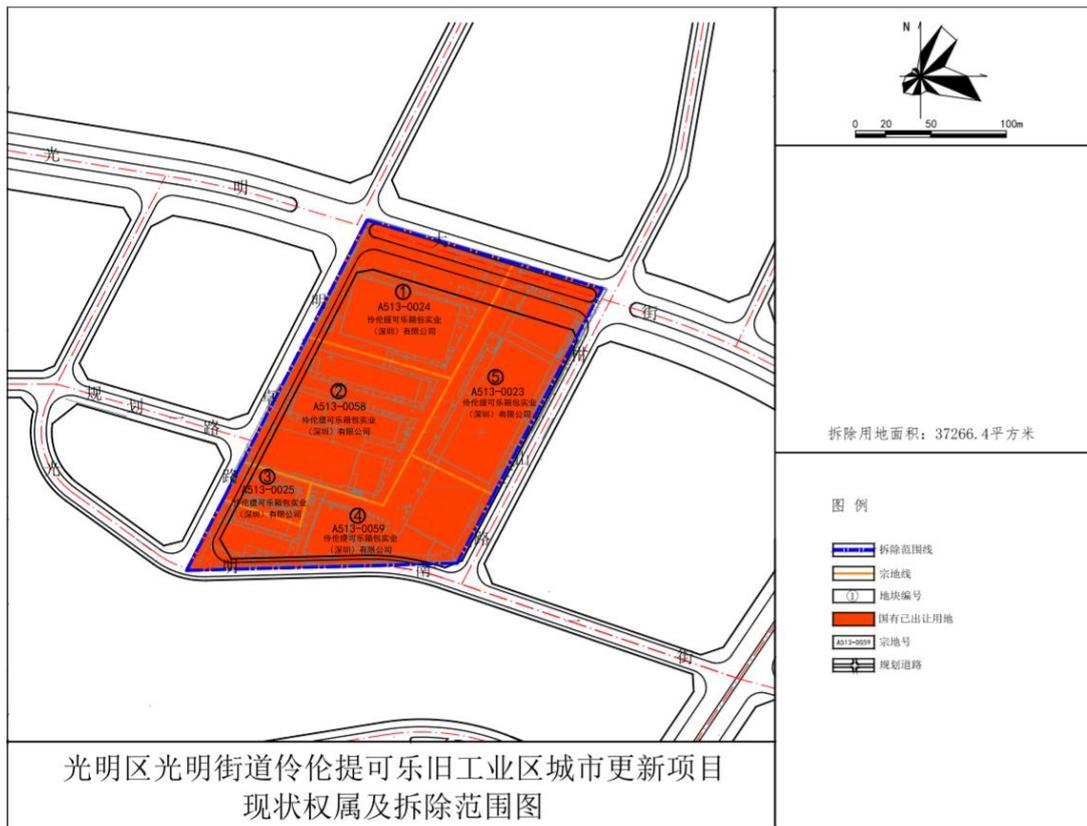
光明区光明街道大捷达工业区城市更新单元位于光明中心区，地处光侨路和碧水路交叉口。拆除用地面积 40458.8 平方米（见附图）。经核查，该项目拆除范围土地物业权属分别为深圳市光明集团有限公司、深圳市卫光生物制品股份有限公司、大捷达实业（深圳）有限公司、深圳市光明区光明街道办事处、深圳市新和昌投资发展有限公司及蔡佑达等 6 名私人业主所有。深圳市新围房地产开发有限公司已完成该范围内土地、房屋及其他地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，拟确认深圳市新围房地产开发有限公司为光明区光明街道大捷达工业区城市更新项目实施主体。现将该项目拆除范围内土地及建筑物权属情况（见附表）和单一主体形成情况进行公示。



2. 光明区光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：光明区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月10日

光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新项目位于光明区光明中心区光明大街以南，东周公园以北，东侧为柑山路，西侧为明卓路，拆除用地面积为37266.4平方米（见附图）。经核查，该项目拆除范围土地物业权属为伶伦提可乐箱包实业（深圳）有限公司所有。深圳市信城盈合房地产有限公司已全部完成该项目范围内土地、房屋及其他地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，拟确认深圳市信城盈合房地产有限公司为光明区光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新项目的实施主体，现将该项目拆除范围内现状土地及建筑物权属情况（见附表）和单一主体形成情况进行公示。

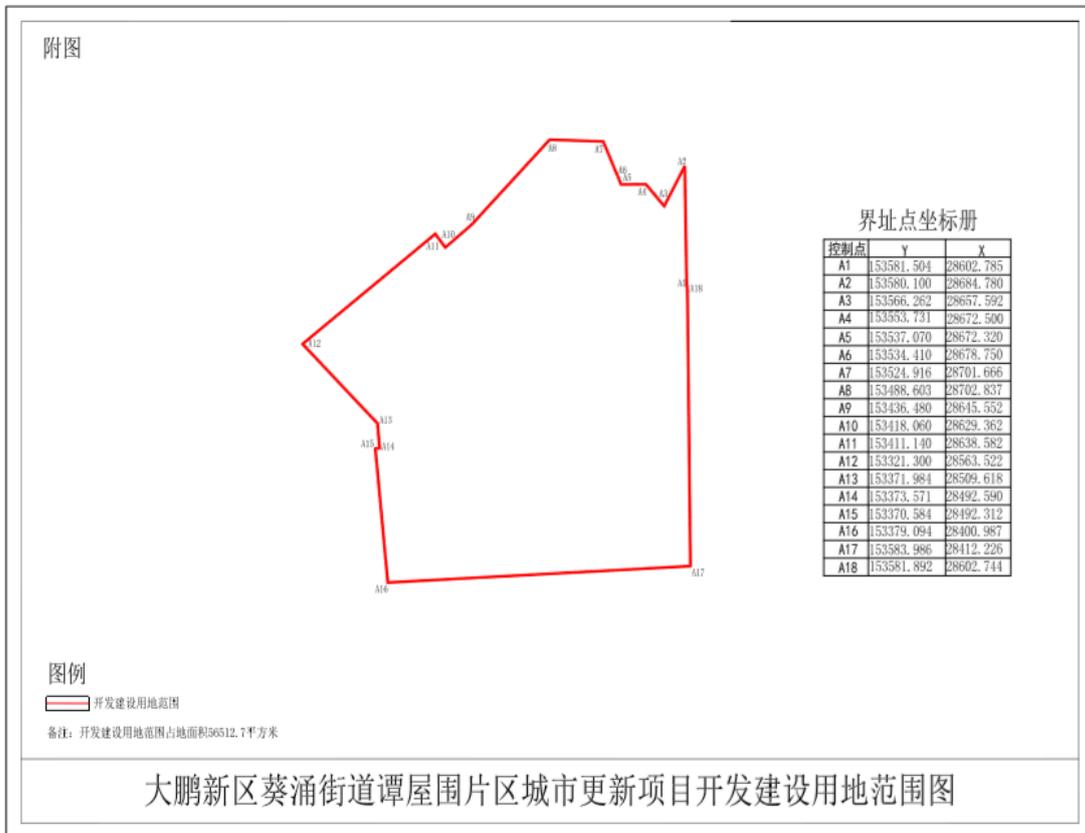


(五) 大鹏新区

1. 大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新项目开发建设用地实施主体公示

发布单位：大鹏新区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月3日

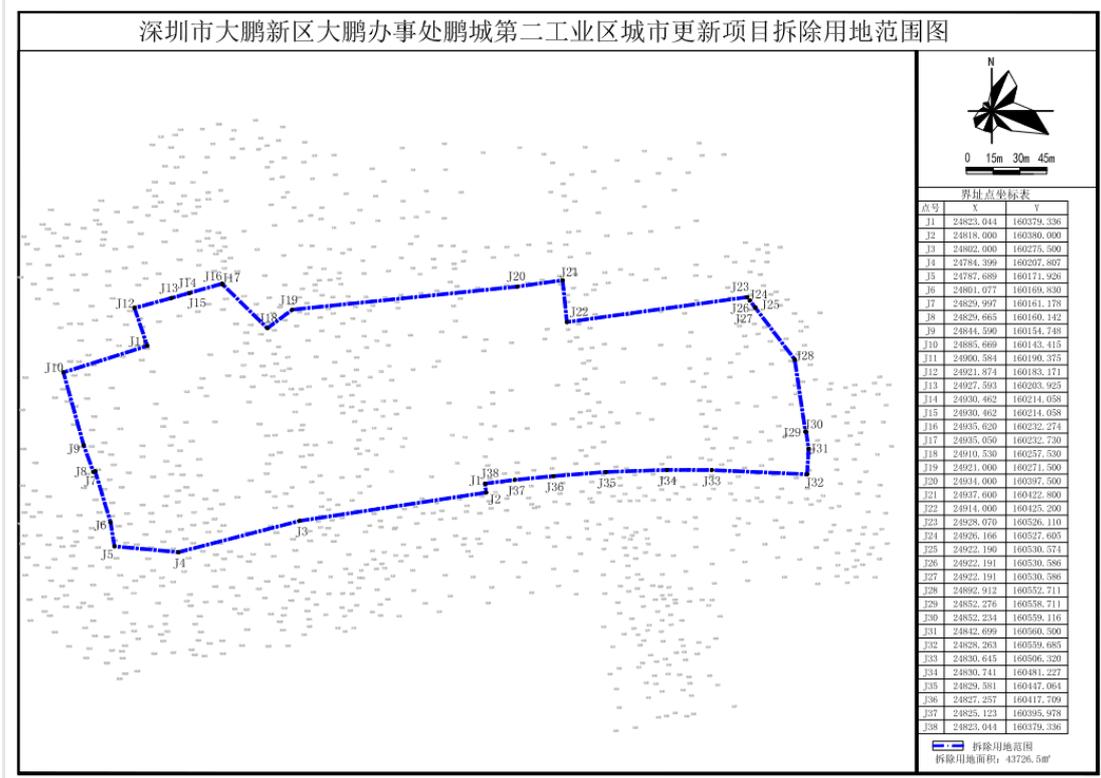
大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新项目位于大鹏新区葵涌街道高源社区，根据专项规划，该项目开发建设用地面积 56512.7 平方米（见附图）。深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司已完成该项目开发建设用地拆除范围内土地、房屋及其它地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订。



2. 大鹏新区大鹏办事处鹏城第二工业区城市更新项目实施主体公示

发布单位：大鹏新区城市更新和土地整备局 发布时间：2019年4月9日

大鹏新区大鹏办事处鹏城第二工业区城市更新项目位于大鹏新区大鹏街道鹏城社区鹏飞路，根据专项规划，该项目拆除用地面积 43726.5 平方米（见附图）。深圳市合正鹏城投资有限公司已完成该项目拆除用地范围内土地、房屋及其它地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订。

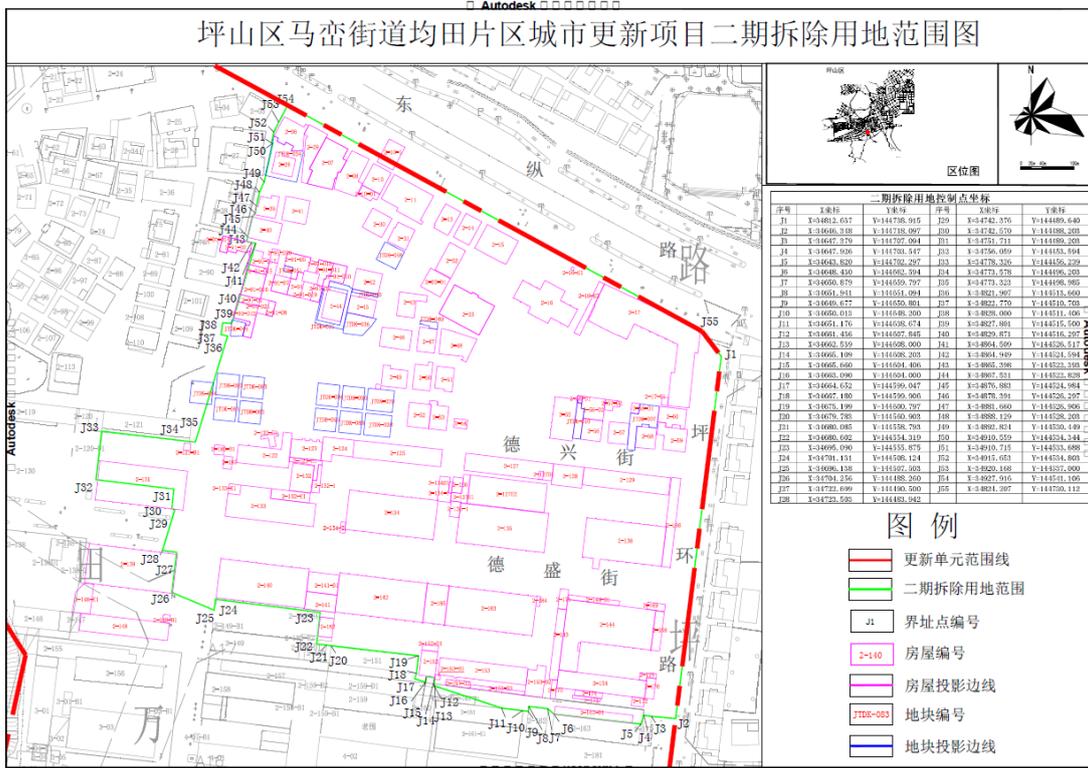


(六) 坪山区

1. 坪山区马峦街道均田片区城市更新项目二期土地、建筑物权属情况及单一主体形成情况公示

发布单位：坪山区城市更新局 发布时间：2019年3月9日

坪山区马峦街道均田片区城市更新项目（下称“项目”）二期位于深圳市坪山区马峦街道东纵路与坪环路交汇处。2014年10月，深圳市规划和国土资源委员会批复《坪山新区坪山街道均田片区更新单元规划》（深规土〔2014〕588号）；2015年6月，深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局批复《坪山新区坪山街道均田片区更新单元规划（修改）》（深规土坪函〔2015〕582号）；2015年10月，深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局批复《坪山新区坪山街道均田片区更新单元规划（修改）》（深规土坪〔2015〕176号）。项目分三期开发，项目二期拆除用地面积为48460平方米。



四、集体用地平台交易概况

自2016年8月31日深圳市政策规定集体土地参与城市更新项目引进合作开发商将在政府交易平台上公开产生起，各区陆续开启平台交易工作。2019年3月-4月，龙华区（1例）进行集体资产交易，详情如下：

（一）龙华区

1. 深圳市龙华区大浪街道上岭排村涉及的5宗非农建设用地指标交易项目结果公告

发布单位：龙华区公共资源交易中心 发布时间：2019年4月24日

项目编号	项目名称	委托人	交易范围	成交人
LHJY20180202009	深深圳市龙华区大浪街道上岭排村涉及的5宗非农建设用地指标交易项目	深圳市大浪上岭排股份合作公司	本次谈判的交易范围为集体所有的5宗非农建设用地指标(以下简称“非农指标”),合计面积为35211.54平方米,其中,宗地号为A844-0670 非农指标面积为732.04平方米,宗地号为A844-0671 非农指标面积为501.94平方米,宗地号为A844-0672 非农指标面积为6526.32平方米,宗地号为A844-0673 非农指标面积为14043.44平方米,宗地号为A844-0674 非农指标面积为13407.8平方米。 上述5宗非农指标已挂起计入股份合作公司非农台账,原批准的非农用地方案和农用地批复已收回作废。	深圳市星河房地产开发有限公司

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳市星河房地产开发有限公司	根据股份合作公司可持续发展原则，股份公司约定采用物业分配和货币补偿相结合方式进行补偿。非农建设用地指标中 30%部分置换比例为 1: 0.16，置换物业类型为一层商业物业；非农建设用地指标中 70%部分货币补偿标准为 8800 元/平方米。

第二节 企业资讯

一、上市房企年报亮“家底”：2018年业绩普遍上涨

上市房企年报季拉开帷幕，从财报数据来看，上市房企业绩普遍上涨，此前一直被低估的房企市盈率也出现普涨的趋势。不过，2018年四季度楼市已明显降温，2019年大概率延续调整趋势，房企业绩将迎来大考。

恒大交出亮眼成绩单，多项利润指标行业第一

3月26日，中国恒大在港交所披露2018年财报，多项核心指标行业第一：核心净利润783.2亿，同比大增93.3%；净利润722.1亿，同比大增106.4%；毛利润1689.5亿，同比大增50.5%，继续保持高质量增长态势；营业额4662亿，同比大增49.9%；总资产达18800亿，净资产3086亿，现金余额2042亿。

数据显示，截至2018年年底，恒大在228个城市拥有项目811个，土地储备达3.03亿平方米，单个项目规模大，土储成本为1635元/平方米。世邦魏理仕对恒大土地储备的评估值为9758亿。

销售业绩方面，财报显示，公司本年度录得合约销售额5,513.4亿元，较2017年增长10.1%；合约销售面积5,243.5万平方米，较2017年增长4.2%；合约销售均价每平方米10,515元，较2017年增长5.6%。

碧桂园：继续深化三四线城市布局

3月18日，房企龙头碧桂园发布2018年年报，共实现归属公司股东权益的合同销售金额约人民币5018.8亿元，归属公司股东权益的合同销售面积约5416万平方米，同比分别增长31.25%和23.06%，增速远超行业平均水平。

数据显示，2018年，碧桂园营收、毛利润、净利润等核心财务指标均有大幅增长。公司实现收入约3790.8亿元，同比增长达67.1%。毛利润同比增长74.3%至1024.8亿元，净利润同比增长68.8%至485.4亿元；股东应占利润、股东应占核心净利润分别增长至346.2亿元、341.3亿元。

万科：“稳”字当头

万科 A3 月 25 日晚间公布 2018 年年报，公司实现营业收入 2,976.8 亿元，归属于上市公司股东的净利润 337.7 亿元，同比分别增长 22.6% 和 20.4%。期末净负债率 30.9%，继续处于行业低位，公司拟每 10 股派现 10.7 元。

万科披露的分红派息预案显示，2018 年度万科现金股利约为 118.1 亿元，以 2018 年末公司总股份数计算，每 10 股派送人民币 10.70 元(含税)现金股息。

越秀地产：大湾区仍是核心发展区域

财报显示，2018 年越秀地产实现合同销售额 577.8 亿元，同比上升 41.4%；营业收入约为 264.3 亿元，同比上升 11.1%；毛利约为人民币 83.9 亿元，同比上升 37.4%。与此同时，越秀地产负债下降，净借贷比为 61.2% 相较年初下降 11.6 个百分点。

2018 年，越秀地产的主要布局区域集中在粤港澳大湾区、长江三角洲、中部地区，上述三大区域的合同销售额就达到 536.8 亿元，占到总额的 92.9%。

关于今年的发展战略，公司表示，2019 年是实施本集团十三五规划的关键之年。在发展区域战略上，集团将重点投向大湾区、长三角和中部三大区域，并以大湾区国家战略为契机，保持和加强在大湾区的市场优势地位。

龙光地产：多重优势，大湾区发展空间巨大

3 月 19 日，龙光地产发布了公司 2018 年全年业绩报告。年报显示，受益于前瞻性战略布局及物业销售收益增长等因素，龙光地产全年合约销售额人民币 718 亿元，同比增长 65.4%，合约销售面积约 440 万平方米，超额完成全年 700 亿元销售目标。

在销售业绩保持快速增长的同时，龙光地产在盈利方面的表现更加抢眼。报告期内，龙光地产盈利能力继续高位攀升，实现营业收入人民币 441.37 亿元，同比增长 59.4%；毛利润首次突破百亿大关，达到人民币 148.87 亿元，同比增长 56.4%；净利润人民币 89.96 亿元，核心利润人民币 76.55 亿元，同比增长 65.7%，核心利润规模在同等规模房企中稳步领跑，甚至超过部分千亿规模房企。

截至 2018 年 12 月 31 日，包括公开招拍挂、收并购及城市更新项目在内，龙光地产土储权益总货值增加至人民币 6520 亿元，其中大湾区土储货值 5356 亿元，占总货值比重 82%，深圳土储货值 1805 亿元，进一步巩固了公司在大湾区的先发优势和龙头地位。

雅居乐：加大力度布局大湾区，投资占比约 20%

截至 2018 年 12 月 31 日，雅居乐营业额及毛利分别为人民币 561.45 亿元及人民币 246.74 亿元，较去年分别增加 8.8% 及 19.3%。净利润为人民币 83.58 亿元，较去年上升 23.3%。股东应占利润为人民币 71.25 亿元，较去年增加 18.3%。整体毛利率及净利润率分别为 43.9% 及 14.9%，较去年分别上升 3.8 个百分点及 1.8 个百分点。

公司副总裁王海洋透露，若按投资比例分布，集团希望今年在大湾区的投资比例能够占到 20% 左右的份额，且如果机会好，这个比例甚至可以更高。

截至 2018 年 12 月 31 日，雅居乐在 65 个城市拥有预计总建筑面积达 3,623 万 m² 的土地储备，其中位于“粤港澳大湾区”的土地储备占比近 30%，平均地价为 3300 元/m²。

佳兆业：2018 年核心净利增幅 304% 旧改土储深圳广州超六成

3 月 26 日，佳兆业集团控股有限公司（1638.HK，以下简称“佳兆业”）发布 2018 年度业绩报告。唤醒旧改潜力与战略前瞻布局的佳兆业，在春日曙光中，向投资者交出了一份满意的成绩单，高效业绩奠定发展基石，大湾区龙头地位持续巩固。

2018 年佳兆业顺利完成全年销售目标，实现合约销售额 700.6 亿元人民币（单位下同），同比增长 57%。全年实现营业收入 387 亿元，同比增长 18%；实现净利润 33 亿元，同比上升 8%。毛利同比增长 25% 达到 111 亿元，毛利率为 29%，较去年提升 1.5%；核心净利润大幅增长 304% 至 47 亿元；在手现金 229 亿元，同比上升 8%，短期偿债压力较小。

2018 年佳兆业聚能提速，实现利润与规模双高增长。佳兆业重点布局大湾区和全国一二线核心城市，持续推进城市更新项目，土地储备丰富。凭借前瞻布局与对市场的精准把握，佳兆业多个核心指标全面向上显示良好发展态势。随着近期《粤港澳大湾区发展规划纲要》的出台，坐拥粤港澳大湾区领先优势的佳兆业，将持续享受利好政策，在新一轮城市化中显著释放旧改红利。

二、房企业绩小阳春之忧：头部房企销售放缓

房企们陆续交出 2019 年前 4 月的阶段性成绩单，在楼市小阳春成色不足背景下，各大房企的整体销售额仍实现上涨。在头部企业中，碧桂园、万科、恒大依然占据前三强的位置，但增长速度放缓。

2019年1-4月，万科累计实现合同销售金额2096.1亿元，同比增长6.86%；碧桂园合共取得权益销售1672.3亿元，同比微降4.8%；恒大累计实现合约销售金额约达1780.1亿元，同比下降19.24%，完成了6000亿元目标销售额的29.67%。

综合2019年各家房企制定的销售目标看，龙头房企控速最为明显，碧桂园和万科并未公布明确的业绩目标，恒大提出了6000亿元目标，同比上升9%，万科的回款目标有所下降，为6000亿元。一向激进的融创，2019年销售目标同比增幅也没有超过20%。

三、2019中国房地产500强发布：恒大万科碧桂园稳居前三

3月20日，2019中国房地产开发企业500强测评成果发布会在北京举行，备受关注的“2019中国房地产开发企业500强”“500强房企首选供应商服务商品品牌”等系列测评榜单揭晓。

2019中国房地产开发企业500强榜单前三强仍由恒大、碧桂园、万科占据。其中，恒大集团再次蝉联第一。万科上升1位，排名第二，碧桂园排名第三。融创、保利、中海、龙湖、新城、华润和富力分列四到十位。其中，新城和华润是新进十强房企，名次相比去年分别提升了5位和2位。

测评报告指出，回顾2014到2018年的本轮房地产调控周期，可以看到一些不同的特点。首先，去库存的政策延长了景气周期。在一二线城市出现回调的情况下，棚改货币化政策和配套的金融宽松，支撑了三四线房地产市场近几年的繁荣。其次，政策收紧期相比过往更长一些。从2016年的“930”到2018年底菏泽开始放松，长度跨越27个月。最后，以往全国政策一刀切，容易形成各线城市同涨共跌的情况出现；目前政策调整为因城施策，甚至一城一策，各线城市之间周期出现对冲。那么从全国范围观察，可能造成的结果就是周期振幅变小、波长变大。所以，对房企来说，除了关注全国大环境外，也要兼顾深耕区域的具体情况、所处周期。尤其是在拿地、开发、销售的节奏把握上，房企比以往需要花更多心思。

四、链家注册资本缩水34%：万科、融创、腾讯、百度等22股东撤出

3月20日北京链家房地产经纪公司发生了注册资本、投资人和管理层变化。天眼查信息显示，22家投资人从链家撤出投资，公司注册资本由2054.02万元变更至1355.82万元，注册资本减少33.99%。

企业类型由有限责任公司(外商投资企业与内资合资)变更为有限责任公司(自然人投资或控股)。

五、碧桂园发百亿债券融资偿旧债，杨国强、莫斌参与认购

3月29日，碧桂园发布公告称，将发行15亿美元（折合人民币约为100.66亿元）优先票据，所得款项主要用于现有境外债项的再融资。

其中，15亿美元中的5.5亿美元将于2024年到期，利率为6.5%；另外的9.5亿美元将于2026年到期，利率为7.25%。

公告显示，碧桂园实际控制人杨国强拥有的全资子公司励国集团已购买总额为3亿美元于2024年4月到期的优先票据，利率为6.5%；碧桂园集团总裁莫斌则购买了400万美元于2026年4月到期的优先票据，利率为7.25%。

同一日，碧桂园还宣布了另一笔融资计划，发行一笔金额为5.9亿元的公司债，期限为5年，这是今年碧桂园预备发行国内公司债中的一笔。

此前的2月25日，证监会已批准碧桂园控制的碧桂园地产集团有限公司发行不超过58亿元的公司债。

所得款项拟用于偿还碧桂园控股拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，碧桂园控股在收到归还的款项后，将用于偿还此前发行的熊猫债。

六、华侨城大厦180亿转让，成近年深圳最大单笔大宗交易

去年12月29日，华侨城地产、华侨城股份即与中国人寿就华侨城大厦项目整售及整租事宜正式签署协议，该宗地产并购交易涉及交易总金额人民币近180亿元，其中整售交易金额人民币近120亿元、整租交易金额人民币近60亿元。

华侨城2018年年度财报并未披露该笔交易，原因不明。据华侨城内部人士透露，合同签订后，整栋办公楼仍以“华侨城大厦”为对外名进行招租。另外，双方签订了一份对赌协议，华侨城方面每年要将一定比例的运营利润收入交付给中国人寿。消息人士透露，经过多次谈判，华侨城在2018年的最后一个工作日与中国人寿敲定了这笔交易。据促成此次交易的律师事务所公告得知，由中国人寿与华侨城共同出资设立地产并购基金，整体收购华侨城大厦，再共同以业主身份将华侨城大厦整体出租，实现房地产企业去化目标，同时获取租金

收益。

不过，该消息并未得到华侨城地产官方的正面回应。如果消息属实，这将是近年来最大一笔写字楼整售个案。

2019年3-4月法规列表

限于篇幅，本刊无法将所有新法规全文附录于此，现将2019年3月—4月各级政府部门发布的城市更新相关法规列表如下，如有需要，请致邮【chensisi@jianweishenzhen.com】索取。

序号	法规名称	发文机关	发布日期
1	关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见	国务院办公厅	2019-04-14
2	广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知	广东省自然资源厅	2019-03-21
3	关于支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益的若干意见	广东省自然资源厅	2019-04-10
4	广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）	广东省自然资源厅	2019-04-17
5	深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定	深圳市规划和自然资源局	2019-03-01
6	深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定	深圳市规划和自然资源局	2019-03-15
7	关于加强既有住宅加装电梯建筑设计管理工作的通知（征求意见稿）	深圳市规划和自然资源局	2019-03-15
8	深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）	深圳市住房和建设局	2019-03-21
9	深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）	深圳市规划和自然资源局	2019-03-27
10	深圳市地价测算规则（第二次征求意见稿）	深圳市规划和自然资源局	2019-04-30
11	深圳市公共租赁住房建设和管理办法（征求意见稿）	深圳市住房和建设局 深圳市司法局	2019-4-29

12	深圳市安居型商品房建设和管理办法（征求意见稿）	深圳市住房和建设局 深圳市司法局	2019-4-29
13	深圳市人才住房建设和管理办法（征求意见稿）	深圳市住房和建设局 深圳市司法局	2019-4-29
14	深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）	深圳市南山区政府	2019-03-27
15	深圳市光明区工业区块线管理实施细则	深圳市光明区政府	2019-04-11
16	大鹏新区原村民非商品住宅统建漏报户申报办法(修订稿)(征求意见稿)	大鹏新区城市建设局	2019-03-05
17	大鹏新区非农建设用地管理办法（征求意见稿）	大鹏新区城市更新局 （土地整备局）	2019-03-14
18	深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）（第二次征求意见稿）	大鹏新区住房和建设局	2019-03-20
19	大鹏新区原村民未建房户资格复审工作方案（征求意见稿）	大鹏新区住房和建设局	2019-04-15
20	关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知	广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局	2019-03-25
21	广州市提高工业用地利用效率实施办法	广州市政府办公厅	2019-04-01
22	广州市深入推进城市更新工作实施细则	广州市政府办公厅	2019-04-18
23	东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（试行）	东莞市自然资源局	2019-04-10
24	东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）	东莞市自然资源局	2019-04-15
25	中山市农村集体土地征收管理办法（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-03-01

26	中山市国有协议出让用地容积率调整补缴土地出让金暂行办法（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-03-28
27	中山市控制性详细规划管理办法（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-04
28	中山市村庄规划管理规定（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-23
29	中山市关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-25
30	中山市新型产业用地管理暂行办法（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-28
31	中山市闲置土地处置实施细则（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-28
32	中山市建设用地规划条件管理办法（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-30
33	关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-30
34	关于深入推进旧村庄改造提升城市品质的实施意见（征求意见稿）	中山市自然资源局	2019-04-30
35	珠海经济特区物业管理条例实施细则	珠海市人民政府	2019-03-11
36	佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法	佛山市南海区人民政府 办公室	2019-03-27
37	关于进一步规范和完善惠城区范围国有建设用地清场工作的通知	惠州市自然资源局	2019-03-25



「建纬(深圳)律师事务所」



「深圳市华勤城市更新研究院」

建纬(深圳)律师事务所

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼
总机:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599
admin@jianweishenzhen.com
www.jianweishenzhen.com

华勤城市更新研究院

深圳市福田区东海国际公寓
总机:0755 2266 1516
admin@huaqinyanjiu.com