

城市更新

NO.09

双月刊 / 2019.01

政策观察

URBAN RENEWAL

建纬&华勤•城市更新业务研发中心 联合出品

贺倩明 主 编



CITY DEVELOPMENT
LAW FIRM



城市更新 政策观察

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

贺倩明 周志芳 陈思斯 林婉莹 程正旺 刘文庆 黄紫薇
方 圆 周凡尧 张源杰

本期责任编辑

程正旺 刘文庆 黄紫薇 方 圆 周凡尧 张源杰

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。

城市更新 政策观察

URBAN RENEWAL

建纬&华勤·城市更新业务研发中心 联合出品

贺倩明 主编

NO.09

第9期 / 2019.01



CITY DEVELOPMENT BUSINESS 建纬 HUAQIN

第9期 / 2019年1月 NO.09



建纬（深圳）律师事务所



深圳市华勤城市更新研究院

前言

2018 年临近岁末，各级政策出台力度与频次不减。在过去的 2018 年 11 月、12 月两个月内，在土地管理、城市更新等领域，中央、省、市、区等四级层面相关政策依然保持着频出的态势，旨在为新的一年各个领域相关工作，奠定政策与制度基础。

2018 年 11 月，自然资源部发布《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》，对 2016 年 11 月原国土资源部印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号）政策以来，地方推进实施城镇低效用地再开发相关工作进行专题调研，并形成相关通报。根据该通报可知，截至 2017 年底，上海、江苏、浙江、湖北、辽宁、陕西、广东等 7 省（市）已全面启动城镇低效用地再开发工作；其中广东、江苏、浙江等开展工作较早的省份推进实施效果较好，广东完成改造面积 2.12 万公顷（约 32 万亩），占本省认定面积的 8%，推进城镇低效用地再开发方面，广东省依然存在较大的空间和市场机会，同时也依然任重道远。此外，该通告还进一步要求，各地市要进一步加强调查摸底等基础性工作，尽快低效用地再开发等相关问题，加快存量土地盘活利用。可以预见，在政府的强力支持下，新一年存量土地再开发等强劲势头将得以延续。

广东省层面，广东省自然资源厅于 2018 年 11 月 30 日印发《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》（粤自然资规字〔2018〕5 号），就加快处理本省不动产登记历史遗留问题出具指导意见、提出处理思路。根据该指导意见，对于因历史原因未办理登记的不动产，得视情况进行分类处理；同时针对“小产权”等问题，该指导意见专门提出“集体所有土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记。”由此可知，在未来五年内，广东省解决历史遗留问题不动产登记等相关工作将不断加快得以提速进行，但对于“小产权房转正”等问题，政府将依然保持审慎的态度，以免对市场造成冲击。

深圳市层面，在 2018 年 11 月、12 月等两月内，市政府及工作部门、各辖区也陆续制定相关政策或就相关政策对外征求意见；涉及事项领域主要为城市更新、棚户区改造、市场监管、产业导入等方面，其中引起市场与社会公众较大关注的政策主要有《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿）等。前述相关政策，对于促进、规范深圳市辖区内城市更新将起到较大的作用。

粤港澳大湾区其他城市，在此期间也制定出台诸多政策，主要涉及土地管理、规划管控、

海岸带管理、“三旧”改造等领域；比如，广州市出台了《广州市规划管理容积率指标计算方法》、东莞市出台《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》、惠州市印发了《关于印发惠州市海岸带保护与利用管理规定的通知》等。

整体而言，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 2018 年 11 月份、12 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

二〇一九年一月二十八日

目录 CONTENTS

01 政策资讯
REGULATIONS AND NEWS

02 行业观察
INDUSTRY DYNAMICS

03 行业资讯
INDUSTRY NEWS

目 录

第一篇 政策资讯	1
一、国家级政策	1
★ 《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》	1
★ 《自然资源部办公厅关于批而未供土地处置有关问题的通知》	2
★ 《自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函》	3
二、广东省政策	3
★ 《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》	3
★ 《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》 ..	4
三、深圳市政策	5
★ 《深圳市海绵城市建设管理暂行办法》	5
★ 《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法(第二次征求意见稿)》	6
★ 《深圳市城中村(旧村)总体规划(2018-2025)》(征求意见稿)	7
★ 《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》	9
★ 《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》	9
★ 《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》	11
★ 《深圳市房地产市场监管办法(修订草案征求意见稿)》	13
★ 《深圳市建筑设计规则(修订稿)》(征求意见稿)	14
★ 《深圳市地价测算规则(征求意见稿)》	14
★ 《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知》(征求意见稿)	15
四、深圳市各区政策	16
(一) 罗湖区	16
★ 《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法(试行)》	16
★ 《深圳市罗湖区城市更新实施办法》(罗府规[2018]5号)	17
(二) 盐田区	20
★ 《深圳市盐田区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》	20
(三) 龙岗区	22
★ 《龙岗区全面开展查违三年攻坚行动实施方案》	22

★《关于开展龙岗区城市更新单元计划清理工作的公告》	23
《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》	24
《龙岗区城市更新配建安居工程建设管理操作规程（征求意见稿）》	25
（四）光明区	28
★《深圳市光明区城市更新实施办法》	28
★《光明区产业用地项目引进监管实施办法（征求意见稿）》及其配套文件	29
（五）大鹏新区	30
★《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》	30
五、粤港澳大湾区其它城市政策	31
（一）广州市	31
★广州市《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见（征求意见稿）》	31
★广州市《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》	31
★《广州市规划管理容积率指标计算办法》	32
★广州市《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》	33
（二）东莞市	34
★东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》的通知	34
★《东莞市控制性详细规划调整管理办法（征求意见稿）》	36
（三）惠州市	37
★《惠州市海岸带保护与利用管理规定》	37
（四）佛山市	38
★《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）》	38
★《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房建设运营审批与产权登记管理实施办法（征求意见稿）》	38
★《佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建集体租赁住房的实施意见（征求意见稿）》	39
★《佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法（征求意见稿）》	39
（五）珠海市	40
★《珠海市城市更新领域信用红黑名单管理办法（公开征求意见稿）》	40

(六) 中山市.....	41
★中山市《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》.....	41
第二篇 行业观察	43
土地登记用途违反土总规，该如何应对？	43
股权并购实物交割操作指引.....	48
深圳集体用地参与城市更新进场公开交易的四个例外.....	52
关于 PPP 项目投资立项模式问题的探讨	58
司法判例中的建设工程习惯及其认定标准.....	64
城市更新基金投后管理法律实务（上篇）	74
城市更新基金投后管理法律实务（下篇）	81
广东省实施招标投标法办法修改的 10 大亮点.....	89
第三篇 行业资讯	99
第一节 项目资讯	99
一、城市更新单元计划审批概况.....	99
二、城市更新单元专项规划审批概况.....	124
三、城市更新单元实施主体确认概况.....	151
四、集体用地平台交易概况.....	168
第二节 企业资讯	175
附件 2018 年 11—12 月法规列表	179

01

政策资讯

REGULATIONS AND NEWS

第一篇 政策资讯

一、国家级政策

★ 《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》

发布单位：自然资源部

发布时间：2018 年 11 月 7 日

自然资源部 2017 年 9 月—11 月和 2018 年上半年，先后组织对浙江杭州、宁波，江苏常州、无锡，广东广州、深圳、佛山，湖北武汉等 8 个城市城镇低效用地再开发工作进行了专项调研，对内蒙古、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、江西、湖北、四川、陕西等 10 个省份开展了同口径函调。在此基础上，自然资源部发布了《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》（以下简称为“《通报》”），就所掌握的各地城镇低效用地再开发的总体情况、主要成效、存在问题和一批典型案例进行了梳理。此外，《通报》还提出了城镇低效用地再开发的下一步工作重点和要求，具体包括：

（1）自然资源部门主要动作为会同相关部门积极做好城市发展战略研究和制定、产业布局和调整、国土空间规划的编制和实施、房屋拆迁补偿与安置、资金筹措与运用、民主协商和社会监督等，及时研究解决低效用地再开发过程中的问题。

（2）各地要加强调查摸底、标图建库、潜力评价等基础性工作，尽快解决再开发工作范围不清、底数不明的问题。省级自然资源部门要加快组织编制相关规划，细化各项政策措施，并加强对市县相关工作的督促检查和指导支持；市县自然资源部门要明确具体操作办法，加快推进存量土地盘活利用。

（3）各地要将城镇低效用地再开发纳入各级国土空间规划编制和管理的重要内容，明确改造开发范围，加强城镇低效用地再开发专项规划的研究与编制工作，切实发挥好规划的引领作用。要切实做好城镇低效用地再开发年度实施方案的制定工作，落实改造项目、资金安排、责任分工等。

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

（5）各省级自然资源主管部门要认真梳理总结地方实践经验，及时提炼可推广、可复制的改革经验。部将适时组织调研，对成效突出的地区、典型案例进行宣传推广，促进城镇低效用地再开发工作持续深入推进。

★ 《自然资源部办公厅关于批而未供土地处置有关问题的通知》

发布单位：自然资源部办公厅

发布时间：2018 年 12 月 6 日

自然资源部近日发布《自然资源部办公厅关于批而未供土地处置有关问题的通知》，就批而未供土地处置有关问题作出明确指示。文件指出，为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快推进批而未供土地处置工作，自然资源部就有关问题通知如下：

（1）农用地转用或土地征收经依法批准后，未公告补偿安置方案的，可认定为未实施具体征地行为。对已公告补偿安置方案，因相关规划、政策调整，不具备供地条件的土地，在处理好有关补偿事宜后，可由市、县人民政府按相关规定，逐级报原批准机关申请撤回有关批准文件，原批准机关同意撤回的，批准文件不再执行。

（2）对国务院批准的城市建设用地，省（区、市）已批准实施方案的，因相关规划、政策调整等原因，部分已不具备供地条件的，可由市、县人民政府按相关规定，逐级报省级人民政府申请调整用地实施方案，并报自然资源部备案；未批准实施方案的，省级自然资源主管部门要加快组织报批工作，并及时报自然资源部备案。对省级人民政府批准的城市建设用地，需要用地调整的，由各省（区、市）规定。

（3）有关用地批准文件调整后，由省级自然资源主管部门负责及时变更备案信息，用地不再纳入批而未供土地统计。

★ 《自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函》

发布单位：自然资源部办公厅

发布时间：2018 年 12 月 18 日

自然资源部发布《自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函》，就政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策作出明确指示。

文件指出处置因政府原因造成的闲置土地，要区分具体情况：1. 对于因政府未按约定履行拆迁安置、前期开发、及时交地等义务而导致土地闲置的，政府应积极主动解决问题，与土地使用权人签订补充协议，重新约定“净地”交付期限，为项目动工创造必要条件；2. 在约定的期限内仍未能达到“净地”标准，要明确造成闲置的政府及有关部门责任并依法处理后，方可采取协议有偿收回的方式处置；3. 对于因政府修改规划或规划建设条件、军事管制、文物保护以及不可抗力等原因，造成土地确实无法按原规划建设条件动工建设的，在土地使用权人同意协商的情况下，可以采取协议有偿收回的方式处置。

文件指出需要协议收回闲置土地使用权的，应当遵循协商一致和合理补偿的原则。市、县自然资源主管部门应当按照《闲置土地处置办法》的规定，在调查认定的基础上，及时告知土地使用权人有偿收回相关事宜，与当事人就收回范围、补偿标准、收回方式等进行协商。有偿收回的补偿金额应不低于土地使用权人取得土地的成本，综合考虑其合理的直接损失，参考市场价格，由双方共同协商确定。经协商达成一致的，市、县自然资源主管部门拟定闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后，正式签订有偿收回协议并执行。

二、广东省政策

★ 《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2018 年 11 月 23 日

近日，《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》发布。《通知》强调各地要在编制、实施土地利用总体规划过程中，统筹考虑城市停车场需要，

合理布局停车设施，扩大城市停车场用地供给；各地要合理配置新增建设用地计划指标，优先保障城市停车场项目用地计划指标。

同时，《通知》鼓励盘活存量建设用地建设停车场，对营利性机构利用存量建设用地建设停车场，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合相关规划和规范的前提下，可不改变土地用途，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。在停车供需矛盾突出区域的“三旧”改造（城市更新）项目中，应增加公共停车设施供给，并通过政府引导和政策支持，鼓励社会资本投资建设停车场。

在停车场产权登记及供后管理问题上，《通知》规定停车场权利人可以依法向属地不动产登记机构申请办理不动产登记，不动产登记机构依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则等法规政策，做好停车场用地登记发证服务工作。未纳入容积率计算的地下停车位（库），在符合建设工程规划的前提下，可依法申请办理不动产登记手续。依法建设的多层停车场的可以分层办理不动产登记。

★ 《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》

发布单位：广东省自然资源厅

发布时间：2018 年 11 月 30 日

近日，《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（粤自然资规字〔2018〕5 号）发布。《通知》要求以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则，以各级政府为主体，以维护人民群众利益为核心，妥善解决不动产登记历史遗留问题。《通知》主要对不动产登记历史遗留问题分类提出原则性处理意见，具体问题的处理仍然需要各地针对本地实际情况出台具体细化的可操作性措施。主要包括：

（1）关于房屋所有权和土地使用权主体不一致的问题。由于原土地房屋分开登记，很多房屋在没有办理土地使用权证或不符合相关规定无法办理土地使用权证的情况下，办理了房屋所有权证甚至还进行了转让（含多次转让），因此出现了大量的历史遗留问题，《通知》指出对依法可以办理土地使用权证的，依法依规办理房地合一的不动产权证书；对需要补充

相关手续的，按照规定尽力完善手续；对小产权房等不符合法律法规规定的，不予办理相关登记手续。

（2）关于房地产开发过程中违反土地管理、规划管理的问题。《通知》指出需划分时间段进行处理：不动产统一登记实施后的，要求有关部门依法作出处理后，再行办理不动产登记；不动产统一登记实施前的，符合一定条件，可先行办理登记，但要在登记簿和证书中标注“相关违法违规情况须待进一步处理”，并由不动产所在地县级以上政府责成相关部门在登记后一年内处理完毕。

三、深圳市政策

★《深圳市海绵城市建设管理暂行办法》

发布单位：深圳市人民政府办公厅

发布时间：2018 年 12 月 7 日

深圳市人民政府办公厅发布《深圳市海绵城市建设管理暂行办法》。该《办法》旨在加快推进海绵城市建设，修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，提高城市发展质量。《办法》适用于深圳市行政区域（含深汕特别合作区）内各类建设项目的海绵城市规划、设计、建设、运行维护及管理活动，包括新、改、扩建建设项目，旧城改造、园区改造、环境提升等改造类建设项目，列入豁免清单的建设项目除外。

海绵城市是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。城市人民政府是海绵城市建设的责任主体。根据《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75 号）文件要求，到 2020 年，城市建成区 20%以上的面积达到海绵城市建设要求；到 2030 年，城市建成区 80%以上的面积达到海绵城市建设要求。因此，海绵城市建设将是一项长期的工作任务。

《办法》要求以“生态优先、因地制宜、协调统筹、经济适用、安全美观”的原则建设海绵城市。根据《办法》规定，在编制详细蓝图、更新单元规划等详细规划时，应当编制海绵城市专题（专项）。海绵城市专题（专项）内容包括但不限于明确区域开展海绵设施建设

的条件与要求，明确区域内生态控制线、蓝线等相关范围，并根据管控指标布局地块海绵设施等。此外，《办法》从规划管理、建设管理、运营维护、能力建设等方面对政府相关部门及建设单位、施工单位等责任主体作出规范，共同推进海绵城市建设工作。

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

发布单位：深圳市规划国土委

发布时间：2018 年 11 月 5 日

为加强土地用途变更和容积率调整管理，更好地盘活和推动存量用地二次开发利用，经市政府常务会议五届第一百三十四次会议审定，2015 年 10 月 9 日市规土委出台了《关于进一步规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（试行）》（深规土[2015]588 号），截至 2017 年 10 月 9 日，588 号文有效期届满。市规土委开展立法评估后总结政策实施过程中的问题及成因，在此基础上，面向社会公众、相关部门征求《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（第二次征求意见稿）》相关意见。

一、明确适用情形

《处置办法》适用于在 2015 年 10 月 9 日前经已生效法定图则变更土地用途或者调整容积率的已出让未建用地（即以协议方式出让并已签订土地使用权出让合同，但尚未动工开发的项目用地）的处置。同时，已出让未建用地申请按照《处置办法》处置的，需不属于闲置土地或者虽属闲置土地但已依法处置完毕，可以由土地使用权人继续开发建设。

二、完善处置方式

生效法定图则变更已出让未建用地土地用途的，原土地使用权人可以选择以下方式申请对原土地使用权进行处置：（1）继续开发建设：用途变更后的用地可由社会资本投资建设的，按照生效法定图则确定的规划指标继续开发建设，但城市基础设施和公共服务设施用地变更为其他用途的，按照纳入土地整备处置。（2）公开转让土地使用权：用途变更后的用地可由社会资本投资建设的，通过政府指定的公开交易平台，按照生效法定图则确定的规划指标以招拍挂方式转让土地使用权。土地用途变更为居住用地的，招拍挂方案应按照本办法有关规定明确人才住房建设指标。成交后，溢价部分扣除相关税费及交易成本后的 50%和原土地使用权出让合同约定的土地用途剩余年期的市场价格归原土地使用权人所有，其余归政

府所有。（3）纳入土地整备：根据现行有关规定，以收购、土地置换和依法收回土地使用权等方式进行处置。以协议方式出让给行政机关的用地，以及法律、法规或者土地使用权出让合同明确规定变更土地用途应当收回土地使用权的，不得申请变更土地用途，依法收回土地使用权。

三、细化变更为居住用地的处置方式

《处置办法》规定，由商业服务业用地变更为居住用地的，按照生效法定图则确定的容积率核算建筑面积。其中，超出原合同约定建筑面积的部分建设为可销售的人才住房，其余建设为普通商品住房及相关配套设施（含商业）。原土地使用权人也可申请将用地住宅部分均建设为可销售的人才住房，商业部分按照有关管理规定建设和销售。由工业、物流仓储用地等变更为居住用地的，按照生效法定图则确定的容积率核算建筑面积。其中，住宅部分均建设为可销售的人才住房，商业部分按照有关规定建设和销售。

四、完善用途变更后可继续开发建设的建筑面积的核定依据

《处置办法》此次修订根据《深圳城市规划标准与准则》明确，原土地使用权出让合同只约定用地面积但未约定建筑面积的按照以下标准核算原合同约定建筑面积：居住用地容积率 1.8，商业服务用地容积率 2.0，工业、物流仓储用地及城市基础设施、公共服务设施等其他用途容积率 1.0。

五、明确土地用途变更后土地使用权期限

土地用途变更后土地使用权期限按照法律规定的最高年期确定。土地使用权起始日期维持原土地使用权出让合同约定不变，但变更为居住用地且住宅部门均建设为人才住房的，土地使用权起始日期可重新计算。容积率调整但不涉及土地用途变更的，土地使用权期限和起始日期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

★《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿）

发布单位：深圳市规划国土委

发布时间：2018 年 11 月 5 日

深圳市规土委发布《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿），征求意见时间截至2018年11月19日。《总体规划》为保留城市发展弹性，在特定时间内保留一定比例的城中村，合理有序开展深圳市城中村更新工作。《总体规划》是对城中村综合整治分区范围进行统筹汇总，是指导各区开展更新单元计划指定及城中村有机更新工作的重要依据。

一、规划范围与规划期限

规划研究范围为深圳市城中村用地，主要为原农村集体经济组织和原村民实际占有使用的土地，包括已划定城中村红线范围用地、非农建设用地、征地返还用地、旧屋村用地以及原农村集体经济组织和原村民在上述用地范围外形成的区域，不包括国有已出让用地，但包括登记在原农村集体经济组织的计收单位名下的用地。规划范围为深圳市城中村居住用地，规划期限为2018年至2025年。

二、综合整治分区划定

分区划定目的为有序引导各区开展以综合整治为主，融合辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式的城中村更新。综合整治分区划定的对象为城中村居住用地，但不包括已批更新单元计划范围内用地、土地整备计划范围用地、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；综合整治分区内单个地块面积原则上不小于3000平方米。

各区城市更新十三五规划明确不宜拆除重建城中村内用地，不符合拆除重建政策的城中村用地，以及现状建筑质量好、现状开发强度较高的城中村用地，原则上应当划入综合整治分区。规划期内综合整治分区用地规模为55平方公里。

三、分区管理及调整

分区管理：综合整治分区内的用地不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。引导各区综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租统改，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

分区范围调整：综合整治分区空间范围调整应遵循“总量指标不减少，功能布局更合理”的原则，在做好总量占补平衡，保障区的综合整治分区总规模不减少的前提下，由各级政府按程序开展。

四、完善城中村政策保障体系

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

★ 《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》

发布单位：深圳市规土委

发布时间：2018 年 11 月 7 日

《指导意见》旨在落实《中共深圳市委 深圳市人民政府关于严查严控违法建设的决定》等查违“1+2”文件，解决没收违法建筑执行和处置的难点问题，加快消减存量违建。《指导意见》确立市、区财政主管部门是没收违法建筑的接收单位，明确没收执行后的违法建筑属于国有资产，应该由接收单位实际控制。此外，《指导意见》对国有土地上没收违法建筑及未完善征转手续土地上没收违法建筑的进行区分处置。一是国有土地上没收违法建筑的，对于非法占用国有土地或者不按照批准的用途使用国有土地的，由规划国土部门责令退还土地或依法无偿收回土地；二是已出让国有土地上仅因规划违法被没收的违建，因公共利益需要，经相关政府部门批准后，可以依照法定程序有偿收回国有土地使用权，可以遵循等价值原则给予货币补偿。三是未完善征转手续土地上没收违法建筑的，可采取征收、出让、统筹三种模式，其中征收模式按照市政府征地安置补偿相关标准；出让模式需没收违法建筑区域内有非农建设用地指标或征地返还用地指标落地，并按照原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还地用地土地使用权交易若干规定进行出让；统筹模式是没收违法建筑区域内无非农或征返指标落地的，参照市政府土地整备利益统筹或“社区土地入市”的方式处置。

★ 《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》

发布单位：深圳市规划和国土资源委员会

发布时间：2018 年 11 月 19 日

为进一步规范和完善深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置工

作，明确核查及处置的程序、职能分工和具体要求，深圳市规土委制订和发布了《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》。《规定》在继承原有政策主要条款的同时，进一步从落实最新政策、简化审批内容和材料要求、优化工作程序和手续等方面进行了修改完善。

一、简化权属认定手续

符合以下情形的，在权属认定中无需办理规划确认、土地权属证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、房地产权属登记等手续，由区城市更新职能部门核发权属认定的处理意见书：

（1）符合《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号）规定的处理对象且符合补办规划确认文件或补办土地权属证明文件要求的；（2）国有已出让（划拨）土地的建筑物未取得建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可证的规定进行建设、未办理规划验收手续，根据《城乡规划法》等规定不属于影响城市规划或者影响城市规划但尚可采取改正措施可以补办手续的。

二、保留土地信息核查，取消建筑物核查内容

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

三、延长历史用地处置对象用地时间至2009年12月31日

在历史用地处置的用地行为发生时间上，根据《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）将用地行为发生时间要求调整为2009年12月31日前。此前，该时间节点为2007年6月30日。

四、取消街道办对历史用地行为时间出具核查意见的要求

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

五、简化历史用地处置与更新单元规划间的流程

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

六、已批规划项目的历史用地处置

《规定》对城市更新单元规划在 2013 年 5 月 17 日前已批准但未进行历史用地处置的，继受单位可在实施主体申请开发建设用地审批前向城市更新职能部门申请历史用地处置。如因落实处置意见书的土地处置方案，需增加已批城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照规定申请修改城市更新单元规划，减少开发建设用地面积、开发建设用地的规划容积不变。

七、权力下放，区更新部门负责具体工作

根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第 288 号）对城市更新工作职权调整的相关规定，将核发处理意见书、土地信息核查、历史用地处置等工作的工作主体调整为区城市更新职能部门。此前，该项工作由规土委管理局主责。

★《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》

发布单位：深圳市规划和国土资源委员会

发布时间：2018 年 11 月 21 日

随着城市二次开发的快速推进，城市更新面临新的问题，原特区外大部分拟申请更新改造的片区存在着合法用地比例不足 60% 而不符合列入城市更新单元计划的要求，影响下一阶段城市更新可持续发展。城市更新作为土地存量二次开发、集约节约利用土地的重要抓手，为公共设施用地的落实提供了坚实保障。在目前配套设施难以实施的客观情况下，有必要进一步创新城市更新政策，通过市场化手段促进公共设施用地的供给。《管理规定》的主要创新点与重点包括：

一、借助市场手段，实现公共利益项目用地供给

《管理规定》充分发挥了市场在土地资源配置方面的动力，借助市场力量协调解决搬迁补偿安置方案，解决了规划为配套设施但现状为建成区的难以通过土地整备实施的难题。

二、创新空间手段，破解合法用地比例不足困境

通过《管理规定》可以实现较远距离（同一行政辖区）的公共设施用地，以“飞地”形式与更新项目捆绑实施，充分发挥市场的动力及灵活性，并在一定程度上破解拟申请片区合法用地比例不足的困境，保障更新工作可持续发展，加大了更新对于公共设施实施的推进力度。

三、明确外部移交用地的对象与条件

外部移交用地对象主要包括三类，分别为（1）法定图则或其他法定规划确定的文体设施用地、医疗卫生用地、教育设施用地、社会福利用地、公共设施用地、绿地与广场用地、交通场站用地。（2）辖区政府急需实施的道路、河道等线性工程的重要节点用地。（3）基本生态控制线范围内（不含一级水源保护区）收手续完善的各类用地。

外部移交用地的条件为：（1）要求与更新项目位于同一行政区（含新区）下去范围内。（2）单个划定范围的用地面积原则上不少于 3000 平方米，并应满足规划确定公共服务设施和城市基础设施的建设要求。（3）保障外部移交用地的完整性，涉及被占用的国有未出让用地因规划统筹确需纳入的，应无偿清退。（4）外部移交用地权利主体同意移交的意愿参照城市更新意愿相关内容，并在用地移交前应与更新项目范围内所有权利主体按相关规定形成单一主体，在首期更新项目土地使用权出让合同签订前无偿移交。涉及集体资产的，应按照国家股份合作公司集体资产管理的相关规定，纳入市、区公共资源交易平台统一实施和监管。

四、明确外部移交用地的记入标准

手续完善的各类用地，其土地面积全部记入，这部分标注与利益统筹土地整备项目一致。未完善征（转）手续用地，按其土地面积的 55% 记入。

五、量化补偿标准，稳步推动历史遗留问题解决

经初步测算，外部移交用地的实施对更新项目会带来约 5-10% 的建筑规模增量，不会导致容积率大规模的提升。在城市空间承载能力富裕的前提下，通过以“量”换“地”、减“量”换“地”，在实现规划公共设施项目的同时，完善了土地历史遗留问题。

六、打通政策边界，实现更新与整备的有机衔接

对于公共设施用地，建立了城市更新与土地整备两种存量用地二次开发方式的利益平衡，实现了这两种方式对于公共设施用地落实的全面保障，把选择权交由权利主体，促进实施。

★《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》

发布单位：深圳市规划和国土资源委员会、深圳市人民政府法制办公室

发布时间：2018年11月23日

为进一步规范深圳市房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）有关规定，市规划国土委会同市法制办联合开展了《深圳市房地产市场监管办法》的修订工作，经研究讨论形成《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》。该《征求意见稿》是落实国家房地产管理新精神、新要求的需要，顺应了深圳新时期城市建设发展的需要，也是落实国家发展住房租赁市场政策的需要。修订主要包括以下内容：

（一）完善房地产行业监管基本制度

为完善行业监管手段，提升监管水平，《征求意见稿》建立安全生产责任制度、房地产行业年报制度，完善房地产行业公共信用信息管理制度。

（二）修订完善房地产开发经营相关规定

一是优化项目开发手册管理，二是完善房地产销售价格备案制度，三是完善房地产预售许可管理，四是完善房地产开发企业销售商品房应对外公示的内容，五是加强对房地产开发企业在房地产销售活动中行为的监管。

（三）增加房屋租赁的监管规定

《征求意见稿》中建立实名租赁制度，加强对租赁房屋的管理，完善租赁合同备案制度，建立房屋租赁行业监管及租赁资金监管制度，明确历史违建出租应符合的要求。

（四）修订完善房地产经纪相关规定

为了适应房地产市场快速发展的新形势，解决新问题，《征求意见稿》从房地产经纪机构管理和房地产经纪人员管理两方面进行了修订和完善。加强对房地产经纪机构及人员的监管。

（五）修订完善房地产（土地）估价相关规定

《征求意见稿》进一步完善了房地产（土地）估价机构备案管理

（六）完善相关法律责任

结合《征求意见稿》修订内容，增加相关企业、机构及人员违法行为的法律责任。

★ 《深圳市建筑设计规则（修订稿）》（征求意见稿）

发布单位：深圳市规土委

发布时间：2018 年 12 月 4 日

深圳市规划国土委发布《深圳市建筑设计规则（修订稿）》（征求意见稿）目前正在征求意见，征求意见时间截至 2018 年 12 月 14 日。本次修订秉持原《深圳市建筑设计规则》主体内容、管理要求不变，局部章节细化条款，适度释放建筑创作空间的原则。

本次修订将原《规则》中部分涉及建筑屋顶造型的条款进行了细化。对建筑屋面构架、幕墙等高度按照主体高度 24 米、150 米、250 米实施分级控制，并细化屋面高度计算公式及标准。同时对照上版《规则》中对建筑层高控制标准的缺失，本次修订中增加对地下商业、地下仓库空间层高限定，并对厂房、仓库首层架空停车层高进行限定。

此外，本次修订针对工业厂房建筑设计管理难点，对普通厂房、新型产业建筑的建筑高度、场地设计、电梯设置、单体平面等内容进行深化规定，确保建筑设计满足产业功能需求。

★ 《深圳市地价测算规则（征求意见稿）》

发布单位：深圳市规划和国土资源委员会

发布时间：2018 年 12 月 17 日

为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，进一步推动土地供给侧结构性改革，支持深圳市实体经济、民营经济发展和产业转型升级，保障民生项目用地；同时，为了统一深圳市地价管理体系，简化地价管理和测算规则，根据有关法律法规及规章，结合深圳市实际，市规土委起草了《深圳市地价测算规则》（征求意见稿），进一步完善地价政策在健全土地供应，特别是推动产业结构调整的支持力度。本次《测算规则》的修订就落实产业用地类别化供应，深化土地有偿使用方面，从地价政策方面进行充分的衔接，目的是通过有效的地价政策调节手段，促进土地资源的供给侧改革，实现土地资源，特别是工业及其他产业用地有效配置。本次政策主要有以下亮点：

- （一）体系完整，简明易操作；
- （二）将土地出让、城市更新、土地整备、棚户区改造等各类地价政策纳入统一体系内；
- （三）设置产权政策调节系数，加大对实体经济政策倾斜和支持力度；
- （四）增加公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准，加大对人才和保障性住房等民生领域的支持；
- （五）鼓励地下空间开发，体现节约集约导向。

★《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知》（征求意见稿）

发布单位：深圳市住房和建设局

发布时间：2018 年 12 月 29 日

为了提高棚户区改造项目增购面积价格评估工作的规范管理水平和，根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）等有关规定，深圳市住建局起草了《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知》（征求意见稿，下称《通知》）。《通知》细化和落实了《实施意见》中的相关规定，明确了深圳市棚户区改造项目增购面积价格评估工作中的评估主体、委托主体、评估依据及结果公示等事项。

关于评估主体，《通知》明确棚户区改造项目的增购面积价格评估主体与安居型商品房价格评估主体保持一致，为市政府确定的承担房地产评估职能的非营利性机构。关于委托主

体,《通知》明确区住房建设主管部门作为区棚改指挥部办公室,确定为增购面积价格评估工作的委托主体。就评估依据而言,《通知》明确棚户区改造项目增购面积价格的评估工作,参照《深圳市安居型商品房定价实施细则》(深建规〔2017〕13号)中确定的评估方法予以执行,并以项目搬迁安置补偿方案公示的日期,作为价格评估时点。结果公示方面,《通知》明确经评估确定的项目增购面积的价格标准,由各区住房建设主管部门在项目现场负责公示,或以其他方式通知权利主体,以增强评估结果的公信力。

四、深圳市各区政策

(一) 罗湖区

★《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法(试行)》

发布单位: 深圳市罗湖区人民政府

发布时间: 2018年11月7日

为加强推进罗湖区棚户区改造工作,罗湖区人民政府起草了《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法(试行)》(以下简称《实施办法》)。《实施办法》包括九章五十六条,分别从总则、职责分工、项目申报与审查、确认实施主体、项目前期工作与意愿征集、项目计划与规划、补偿签约、建设实施、附则九个方面对棚户区改造工作做出具体规定。

值得关注的是,《实施办法》提出项目实施主体在项目意见征集阶段,由“双98%”降至“双95%”,即意愿征集阶段,需经占建筑物总面积95%以上且占总数量95%以上的权利主体同意后,项目继续实施;签约补偿阶段,要经占建筑物总面积95%以上且占总数量95%以上的权利主体同意后,才能继续实施,否则项目将被终止,调出年度实施计划,且5年内不再启动该项目棚户区改造工作。此外,《实施办法》将补偿签约期限由“取得主管部门准予备案意见180天内”修改为“补偿签约期限原则上为120日,最长不得超过180日”。

此外,根据该《实施办法》,在协商补偿期限届满情况下,对于继续实施的棚户区改造项目未签订搬迁安置补偿协议或房屋所有人不明确的,可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如涉及违法行为的,将依法启动行政处罚程序。该《实施办法》还确定了棚改项目的申报主体是辖区街道办事处,明确了街道办事处申报时应满足的条件;提出了棚户区改

造项目实施主体以人才住房专营机构为主，其他企业也可以发挥各自优势，积极参与棚改项目的实施。

★《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（罗府规[2018]5号）

发布单位：深圳市罗湖区人民政府

发布时间：2018年11月14日

罗湖区是我市首个城市更新工作改革试点区，《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》（罗府规〔2017〕2号）是罗湖区更新工作机制改革创新的产品，确定了罗湖区更新工作的基本体制，保障了罗湖区城市更新各项工作的顺利开展。但是，随着城市更新改革各项工作的推进以及市政府和规划国土主管部门一系列新政的出台，罗府规〔2017〕2号需要通过修订，落实、衔接市层面新出台的政策要求。深圳市罗湖区人民政府在2018年11月14日以规范性文件形式发布《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（下称“《办法》”），自2018年12月14日起施行。《办法》重点、亮点包括：

一、明确区领导小组的决策职能及成员单位的职责范围

《办法》第二条以列举的形式明确了区领导小组的决策职能，包括：（一）负责审议全区城市更新发展战略与策略、片区统筹规划、城市更新五年规划；（二）负责审议城市更新单元计划、规划，需报区领导小组的城市更新单元规划修改及调整；（三）负责城市更新项目建设用地审批；（四）负责社会稳定风险评估报告审批；（五）负责审定城市更新项目中涉及复杂疑难问题处置方案及其他需要由区领导小组审定的重要事项。

二、明确各成员单元的具体职责

如：构建产业发展监管的分工及协同机制由区发改局牵头；更新项目移交政府物业的管理分工及配合机制由区物业办负责；理顺拆违行为的管理分工，区规划土地监察局负责巡查，区住建局依法拆除；合理调整并进一步细化街道办职能，负责旧住宅项目社会风险评估，负责办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村更新项目合作方选定等重大事项的审查备案并报区财政局（集资办）备案等。

三、新增更新统筹章节

新增“更新统筹”章节，主要内容体现在建立和优化区级城市更新规划体系；加强对涉及产业的城市更新项目的引导与监管；建立城市更新项目优先推进及负面监管工作指引；完善社会稳定风险评估制度等方面。

《办法》第八条明确要求在城市总体规划、法定图则等法定规划框架下，建立以市、区城市更新五年规划为统领，以片区统筹规划、各相关领域发展规划为指导，通过城市更新单元规划予以落实的高品质、高效率的规划体系。

《办法》第九条规定区政府城市更新五年规划重点在于明确规划期间城市更新的目标和方向，各类型城市更新范围，指导全区城市更新工作；片区统筹规划旨在统筹较大范围规划片区内公共设施、市政交通设施、产业及住房保障空间等内容，整合零散地块及贡献用地，实现片区整体开发并形成规模化的政府储备用地；而公共配套、市政交通、产业及住房保障等发展规划则为城市更新落实公共利益及产业空间等方面提供相应的专项规划依据。城市更新单元计划及规划应与经审定的上述规划相衔接。

四、申报计划与申报规划可同步进行

《办法》规定经主管部门同意，申报主体可以同步申报城市更新单元计划及规划。申报主体申请城市更新单元计划审查时，如涉及区政府的国有资产参与城市更新的，应提交相关国有资产主管部门出具的同意参与城市更新的意见；涉及集体资产参与城市更新的，应提交辖区街道办事处审核备案并报区集体资产管理部门备案的同意参与城市更新的证明材料。

五、容积率超过 2.5 的城中村，以综合整治为主

《办法》强化城中村改造的规范，进一步明确对于现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村，除落实重大城市基础设施和公共服务设施开情形外，原则上仅进行综合整治，不再纳入拆除重建单元计划。

六、禁止擅自开展城市更新活动

未经辖区相关部门审查批准，自行开展城中村前期更新活动的，该项目 3 年内不得申报城市更新单元计划。未经批准擅自进入城中村开展城市更新活动的，由辖区街道依法清理；造成严重后果的，可依法取消市场主体参与罗湖城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处置。

七、严格监管项目实施进度

《办法》首先在第三十一条规定了城市更新单元规划经批准后，辖区街道办事处应按照已批准的城市更新单元规划，组织制定城市更新单元实施方案，并监督实施方案的落实。辖区街道办事处应将城市更新单元实施方案及时报送区城市更新局备案，并定期报送实施方案的落实情况。

为有效监管实施主体按时推进项目，《办法》第四十条还规定了项目实施监管协议中要明确规定城市更新项目建设具体进度要求，对未按项目实施监管协议约定的进度实施的，需支付相应的违约金。

八、设立了项目倒卖监管制度

为严禁城市更新项目在确认实施主体后通过股权转让等形式炒卖城市更新项目，扰乱城市更新秩序，确保城市更新项目品质。《办法》第三十三条第二款规定“自确认实施主体之日起至工程竣工验收之日止，城市更新项目不得转让”。

九、完善更新计划清理制度

因《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》中仅规定各区政府应当定期对城市更新计划进行清理，具有规定情形的“可”按程序调出计划，但未在操作层面明确“可”调出计划的具体判断标准，也未提及计划清理后的相关后续处置措施。因此《办法》中专门新增了“项目清理”章节，结合社会稳定风险评估情况细化了项目清理的具体判断标准以及相关的后续处置措施，对项目清理进行了较详细的制度构建。

符合以下情形且属于非政府原因的，可调出计划：1、自城市更新单元计划公告之日起1年内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划申报的；2、自更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的；3、更新前为单一权利主体的，自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的；4、更新前为多个权利主体的，自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续且经辖区街道办事处评估社会稳定风险可控的。

（二）盐田区

★《深圳市盐田区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》

发布单位：深圳市盐田区住房和建设局

发布时间：2018 年 11 月 16 日

2018 年 5 月 17 日，《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8 号）（以下简称“实施意见”）正式颁发，要求各区结合辖区实际制定实施细则。盐田区根据上述市政府棚改实施意见，完成《深圳市盐田区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》（以下简称“实施细则”）的起草，并于 9 月 19 日完成相关部门的第一次征求意见。结合各部门意见进行修改完善后，2018 年 11 月 16 日深圳市盐田区住房和建设局发布《实施细则》公开征求社会公众意见。《实施细则》的主要亮点包括：

一、棚户区改造申请方式

《实施细则》规定，棚户区改造包括由业主申请和街道办事处及中英街管理局申请两种申请方式。业主申请棚户区改造的，由业主委员会进行初步改造意愿征集；没有成立业主委员会的，由社区工作站组织进行初步改造意愿征集。各街道办事处及中英街管理局依职权申请棚户区改造的，自行组织开展前期工作。申请方式与深圳市级棚户区改造政策、罗湖区棚户区改造略有不同。

二、细化申报条件、申请资料、审批时限

棚户区改造申报条件如下：（1）房屋使用年限 20 年以上，年限不足 20 年的，但是按照《危险房屋鉴定标准》鉴定危房登记为 D 级的住宅区；（2）存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告；（3）用地面积原则上不少于 5000 平方米，不足 5000 平方米的应联合周边旧住宅区申报。

《实施细则》第二十九条规定了项目申请纳入区棚户区改造年度计划的必要材料，包含纳入区棚户区改造年度计划申请书、项目意愿征集资料、土地核查成果图、拆迁与建设用地范围图、现状用地分析图、建筑物信息图、项目地质灾害危险性评估报告（如有）、危房鉴定报告（如有）、消防安全评估报告（如有）、基础设施和公共服务设施建设评估报告（如有）等。

《实施细则》进一步对项目审批时限予以细化。项目申报审查时限：区主管部门应自收到申请之日起 10 个工作日内，完成申请材料审查。项目信息核查：区城市更新部门、区规划国土部门、区主管部门，自受理申请之日起 30 个工作日内完成核查，并书面反馈至申请单位。棚改专规审查：区城市更新部门在 10 个工作日内进行初审，如初审合格则进行不少于 30 日的公示。

三、初步改造意愿符合“双 85%”，正式改造意愿符合“双 95%”

初步改造意愿征集：《实施细则》第十七条、第十九条规定，由业主申请棚户区改造的，初步改造意愿征集结果需满足“双 85%”，即有改造意愿权利主体的人数达到权利主体总人数的 85%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积的比例达到 85%以上，才可以提交棚户区改造申请报告，开展棚户区性质评估界定工作。

正式改造意愿：《实施细则》第二十八条规定，意愿征集工作时间为六个月，确需延期的项目，经区指挥部审议后，可延期三个月。意愿征集工作时间内，有改造意愿权利主体的人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，意愿征集工作终止，终止项目原则上五年内（从意愿征集终止日开始计算）不再纳入棚户区改造计划，但区指挥部认为确需改造且实施要件成熟的项目除外。

四、明确搬迁安置补偿协议签订方式

搬迁安置补偿方案与评估报告审定通过后，由区主管部门报市主管部门备案。在取得市主管部门准予备案的意见后，项目实施主体将搬迁安置补偿方案在现场公示 15 日，公示期满后，正式启动签约工作，签约期为六个月，区主管部门可视具体情况决定适当延长签约期，但延期最多不超过三个月。此外，《实施细则》明确《搬迁安置补偿协议》由街道办事处及中英街管理局、项目实施主体和权利主体三方签署，且该《搬迁安置补偿协议》需为附生效条件协议。

五、项目终止、房屋征收、行政处罚情形

项目终止：签约期届满，已签约人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，实施主体可向街道办事处及中英街管理局申请终止本项目。

房屋征收、行政处罚：签约届满，已签约权利主体的人数达到主体总人数的比例及所拥

有建筑面积的比例达到 95%，区主管部门根据社会稳定风险评估报告和未签约房屋的情况提请区指挥部审议房屋征收事宜。区指挥部根据公共利益的需要，同意实施房屋征收事宜。区指挥部根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依照相关法律、法规、规章的规定依法开展房屋征收工作。项目范围内涉及违法行为的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

（三）龙岗区

★ 《龙岗区全面开展查违三年攻坚行动实施方案》

发布单位：深圳市龙岗区人民政府

发布时间：2018 年 12 月 11 日

《实施方案》由总体要求、严查严控全面遏制新增违建、全面实现违法建筑安全纳管、全面推动产业类和公共配套类历史违建处理、工作要求共五部分组成。

第一部分为总体要求。明确了《实施方案》的指导思想，明确了 2018 年、2019 年龙岗区拆除消化违法建筑的任务，确立了实事求是、依法依规、分类分步、综合施策的基本原则，并对查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题进行职责分工，以协调解决处理工作过程中存在的问题，保障处理工作顺利实施。

第二部分为严查严控全面遏制新增违建。部署了中央环保督察用水水源一级保护区违法建筑“回头看”、逐宗落实重点案件拆除和已作出拆除处罚决定案件执行、逕行拆除严控新增确保“零增量”、加快拆除严重影响规划的历史违建、综合施策拆迁消化违建、重点工程项目违法用地和未批先建项目整改、清理拆除违法乱搭建和过期临时建筑、加快执行已作出没收处罚决定的违建等八项具体工作，并明确各项工作的牵头部门、配合部门、完成时限。

第三部分为全面实现违法建筑安全纳管。部署了制定违建安全纳管标准和规范、建立安全纳管信息管理系统、常态化开展安全隐患排查整治、建立安全标识和信息公开制度等四项具体工作，并明确各项工作的牵头部门、配合部门、完成时限要求。

第四部分为全面推动产业类和公共配套类历史违建处理。部署了尊重历史界定违法情形重新梳理历史违建数据，优化历史违建处理流程、增强程序的可操作性，加快推进公共配套类历史违建全面处理确认，优先开展生产经营性、商业、办公类历史违建处理确认，加强简

易处理与城市更新衔接，健全利益平衡机制加快存量违建消化等六项具体工作，并明确各项工作的牵头部门、配合部门、完成时限要求。

第五部分为工作要求。提出具体要求，保障拆违攻坚三年行动和历史违建处理工作顺利推进。

★《关于开展龙岗区城市更新单元计划清理工作的公告》

发布单位：深圳市龙岗区城市更新局

发布时间：2018 年 11 月 30 日

深圳市人民政府于 2016 年 12 月 29 日发布《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（以下简称“《暂行措施》”），根据政策调整和城市发展目标，对城市更新各项工作的实施进一步规定。《暂行措施》第二十八条规定，各区政府应当定期对城市更新计划进行清理，可按程序调出计划的三类项目为：（1）自城市更新计划公告之日起 1 年内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的；（2）自城市更新单元规划批准之日起 2 年内，项目首期未确认实施主体的；（3）自实施主体确认之日起 1 年内，未办理用地出让手续的。

《关于开展龙岗区城市更新单元计划清理工作的公告》（以下简称“公告”）内容主要为截至 2018 年 10 月 31 日龙岗区可按程序开展计划清理的城市更新单元名单，分布在平湖、坂田、布吉、吉华、南湾、园山、横岗、龙岗、龙城、宝龙、坪地等街道。

此次公布的可清理城市更新单元共 52 个。其中，更新单元计划公告 1 年内未完成土地及建筑物核查和城市更新单元规划报批类别的可清理项目为 33 个；更新单元规划批准 2 年内项目首期未确认实施主体类别的可清理项目为 15 个；更新单元实施主体确认 1 年内未办理用地出让手续类别的可清理项目为 4 个。

《暂行措施》提出定期开展更新计划清理工作以来，龙岗区是第一个正式以公告形式开展清理工作的辖区。此次龙岗区发布的《公告》将《暂行措施》关于城市更新项目清理规定落到实处，给城市更新市场主体施加压力，同时警示城市更新市场主体需更加注重城市更新的推进效率。

《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》

发布单位：深圳市龙岗区城市更新局

发布时间：2018 年 12 月 13 日

龙岗区城市更新局于 2013 年曾公布《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》（深龙城更[2013]10 号）（以下简称“2013 版工作程序”）。龙岗区城市更新局于 2018 年 12 月 13 日发布修订后的《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》（以下简称为“工作程序”），有效期为 3 年，2013 版工作程序同时废止。

《工作程序》以《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称“实施细则”）、《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》为基础，主要适用于龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认。《工作程序》的主要内容包括：

一、在《实施细则》及 2013 版工作程序的基础上进一步要求补充相关资料

主要补充资料如下：第一，2017 年 1 月 1 日后纳入城市更新单元计划的城市更新项目，涉及房地产开发经营的，应提交房地产开发资质相关证明材料（属于原权利主体自行改造的项目除外）。第二，涉及社区股份合作公司（分公司）处置集体资产的，应提供集体资产处置备案文件。第三，经辖区街道办备案的项目搬迁补偿安置方案。第四，进一步细化“拆除用地内土地和建筑物的测绘报告、权属证明及抵押、查封情况核查文件”一项的内容，具体包括：（1）拆除用地内土地的测绘报告，主要是提交项目拆除用地的界址点测绘放桩报告及其电子文件、每一桩点电子相片。测绘放桩后，区城市更新局需现场勘察确认；（2）建筑物和附着物测绘报告，应按照测绘总图设置的编号顺序和目录整理成册，并提交测绘总图 CAD 图。测绘总图 CAD 图应包括建筑物和附着物的地形图框、测绘编号、拆迁用地线等，并应安排在不同图层上。

二、限缩审批事项工作时限

《实施细则》第五十条规定，区城市更新职能部门应当在收到实施主体资格确认的申请后 10 个工作日内完成对相关申请材料的核查。对此，《工作程序》在第五条缩短审批时限，即区城市更新局应在收到实施主体资格确认申请后 5 个工作日内完成申请材料的核查。

《实施细则》第五十一条规定，区城市更新职能部门应当在公示结束后 5 个工作日内完

成公示意见的处理。对此,《工作程序》在第七条缩短审批时限,即区城市更新局在公示结束后2个工作日内完成公示意见的处理。

三、明确异议的形式要求、成立的条件

《工作程序》要求公示异议应以书面形式提出,如以口头形式提出的,应在3个工作日内提交书面异议材料,逾期未提交的,视为无异议。

《工作程序》规定异议成立的事项有:(1)异议人主张其土地、建筑物未获得补偿安置的;(2)异议人对土地、建筑物权属提出异议的;(3)异议人主张土地、建筑物权属状态为抵押或查封的;(4)异议人提出未获得搬迁补偿安置协议约定的补偿款项的;(5)异议人主张实施主体确认申请材料不真实、不合法的。

《工作程序》规定异议不成立的事项有:(1)异议人对搬迁补偿安置协议中约定的补偿标准提出异议的;(2)异议人要求增加权属证明文件之外的人为回迁人的;(3)异议人主张租赁等非房地产所有权相关权益未获得补偿的;(4)异议人提出的异议与拆除范围内土地、建筑物的权属、面积、搬迁补偿安置事项无关或与实施主体确认申请材料真实性、合法性无关的;(5)土地、建筑物权属争议已经司法机关做出生效判决裁定,异议人仍提出与判决裁定不一致的异议的;(6)异议人不能提供相关证明材料对异议内容予以证实的;(7)异议与项目拆除范围内形成单一权利主体无关的其他情形。

四、实施阶段监管协议签署相关规定

《实施细则》第五十一条规定,公示期无意见或经核实不成立,应在5个工作日内签订监管协议并核发实施主体确认文件,并未规定核发确认文件及签订协议的顺序先后。《工作程序》第八条对合法确认文件及签署实施阶段监管协议作出进一步规定,即区城市更新局、项目辖区街道办事处及申请人应在实施主体确认书核发之日起10个工作日内签订实施阶段监管协议。

《龙岗区城市更新配建安居工程建设管理操作规程(征求意见稿)》

发布单位: 深圳市龙岗区住房和建设局

发布时间: 2018年12月18日

关于城市更新项目中保障性住房相关问题，深圳市人民政府、深圳市规土委在 2016 年分别发布《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》，明确规定城市更新项目中需要配建安居工程。“十三五”期间，龙岗区城市更新配建安居工程筹集任务占全市总量 35%，城市更新配建已成为龙岗区安居工程建设的主要途径之一。但由于缺乏关于配建人才住房和保障性住房的明确制度政策，具体项目建设中也出现配建安居工程项目坐落布局较差、建筑材料与商品房不一致、安居工程被隔离不能共享同质物业服务等严重问题。为规范安居工程在城市更新项目中的配建工作，龙岗区住房和城建局起草并发布了《龙岗区城市更新配建安居工程建设管理操作规程（征求意见稿）》（以下简称“操作规程”）。《操作规程》的重点与亮点如下：

一、区住建局牵头，各部门联席审查

《操作规程》规定，区住房保障工作领导小组领导龙岗区配建安居工程工作，其下设的保障性住房和人才住房建设与运营工作组负责审议安居工程建设工作中的重大事项。配建安居工程工作涉及到区住房建设局、区发改局、区财政局、区城市更新局、区教育局、区卫生和计划生育局、市规划国土委龙岗管理局、龙岗交通运输局、区建筑工务局及各街道办、区保障性住房公司等工作部门，《操作规程》对前述部门的工作职责、工作内容作出具体规定，并在建设监管和审批程序中明确每项工作的监管、审批主体，旨在把配件安居工程监管的每一项工作落到实处。

二、安居工程类型、性质划分

《操作规程》对安居工程作出两种形式的划分。一是按类型划分，划分为人才住房、公共租赁住房或安居型商品房。二是按性质划分，划分为出租的或出售的。人才住房和安居型商品房可租可售，公共租赁住房只租不售。住房依出租或出售的性质不同，后续回购、销售措施也不同。人才住房必须由龙岗人才安居公司回购，安居型商品房和公共租赁住房由区住房建设局回购。

值得关注的是，《操作规程》特别规定，安居工程的分配对象均由区住房建设局依法依规统筹安排。重点产业园区周边项目原则上优先划分为人才住房。

三、明确安居工程户型

《操作规程》规定，配建安居工程户型应符合《深圳市住房和建设局关于发布人才住房

户型和户内装饰装修设计指引的通知》（深建规建[2017]1 号）和《深圳市保障性住房建设标准（试行）》（深建字[2012]189 号）要求。龙岗区城市更新配建人才住房基准户型以 50 m²、65 m²、80 m²三种为主，安居型商品房基准户型以 60 m²、70 m²两种为主，公共租赁住房基准户型以 45 m²、60 m²两种为主，建筑面积允许上下浮动不超过 10%，其中人才住房 80 m²户型建筑面积原则上应上浮，以保证三房居住品质。

四、加强安居工程监管

由于在《操作规程》发布前存在配建安居工程的种种问题，《操作规程》重点规定了配建安居工程的监管与审批，其贯穿实施主体确认后、申请建设至建成后销售、出租、物业服务等全过程。

在取得项目实施主体确认后、办理建设工程规划许可前，城市更新项目实施主体需要完成的工作有：（1）向区住房建设局申请配建安居工程纳入保障性安居工程建设计划，并明确配建住房户型、套数、面积、建设标准等事项；（2）项目实施主体应向区住房建设局申请签订《安居工程建设和管理任务书》；（3）向区住房建设局申请项目设计方案审查且得到对施工图设计方案的确认；（4）区城市更新局负责核查城市更新项目整体设计方案中安居工程部分与区住房建设局审核确认的方案一致。在配建安居工程装修前，公共区域装饰装修标准需报区住房建设局备案。在销售（含预售）安居工程或配建有安居工程的城市更新项目商品住房前，项目实施主体须向区住房建设局申请安居工程房源确认。此外，《操作规程》还规定了关于出租的配建安居工程相关监管审批程序。

五、明确建设标准和要求

《操作规程》为解决实践中存在的配建安居工程乱象，明确了配建安居工程的建设标准和要求，需要重点关注以下几点：

1、配建安居工程的建设时间：《操作规程》规定，配建安居工程与所在项目的商品住房需同步设计、同步建设、同步交付。安居工程原则上应安排在更新项目首期开发，首期分多个地块建设的，安居工程所在地块原则上要首先建设，且安居工程的建设进度不应落后于更新项目同期建设的商品住房建设进度。

2、配建安居工程的位置布局：《操作规程》规定，区城市更新局应在专项规划审批时，合理安排配建安居工程所在地块及位置，避免使其位于所在更新单元地块的最差位置，且应

当能方便共享小区公共配套设施及物业服务，与小区其他区域不应有明显不协调的地势高差。安居工程的出入口开设方式必须与其他商品住房一致。

3、配建安居工程的设计：《操作规程》规定，配建的安居工程的设计应当布局合理，功能齐全，满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生等要求，隔声、节能等做法需与所在项目商品住房标准一致。

4、配建安居工程的装修标准：《操作规程》规定，配建安居工程在建筑材料、外形、风格、色彩方面应当与所在项目的商品住房保持一致且总体和谐，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等公共区域应与所在项目同期商品住房公共区域做法及装修标准一致。

5、配建安居工程的销售：《操作规程》规定，城市更新项目商品住房销售时，项目实施主体需在销售宣传资料和销售合同中突出标示出本项目配建安居工程情况，提示安居工程住户共享小区停车位和其他公共配套等内容。项目实施主体在选择项目物业管理单位时，应书面告知安居工程住户与商品房业主享有相同的使用小区停车位、花园等配套设施权利。

6、配建安居工程的物业管理：《操作规程》规定，安居工程交付使用后，日常物业管理应当纳入所在小区统一管理，并与所在小区商品住房享受同等物业服务，承担同等义务。

（四）光明区

★ 《深圳市光明区城市更新实施办法》

发布单位：深圳市光明区人民政府

发布时间：2018 年 11 月 16 日

深圳市光明区人民政府于 2018 年 11 月 16 日印发了《深圳市光明区城市更新实施办法》，《实施办法》明确了拆除重建类、拆除重建为主（综合整治为辅）、综合整治为主（拆除重建为辅）、综合整治为主（融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式）的城市更新项目的计划审批、规划审批、实施主体确认、用地规划许可及土地出让、建设工程规划许可、规划验收等行政许可的单位和时限，并明确项目监管的方式为资金监管。《实施办法》明确规定涉及集体用地合作开发的城市更新项目，应在城市更新项目完成规划审批后启动有关土

地合作开发交易程序。涉及产业发展的城市更新项目，由区相关产业行政主管部门对其产业规划落地进行，保证更新单元规划确定的产业导向落实到位。

此外，《实施办法》根据光明区的实际情况，强调鼓励先试先行，对原光明农场国有土地上旧屋村认定和处置等疑难问题进行探索政策创新。

★ 《光明区产业用地项目引进监管实施办法（征求意见稿）》及其配套文件

发布单位：深圳市光明区经济服务局

发布时间：2018 年 11 月 27 日

深圳市光明区经济服务局于 2018 年 11 月 27 日就《光明区产业用地项目引进监管实施办法》及 6 个配套文件《深圳市光明区产业发展监管协议》《光明区产业空间管控管理办法》《光明区政策性产业用房管理暂行办法》《光明区企业联合申请产业用地暂行办法》《光明区重点产业项目用地先租后让暂行办法》以及《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》的征求意见稿公开征求意见，征求意见的时间为 2018 年 11 月 27 日至 2018 年 12 月 4 日。

《监管实施办法》旨在规范光明区产业用地项目的引进监管工作。《监管实施办法》明确职责分工，对项目标准和申报资料、准入条件进行规定，项目引进按照“项目洽谈和培育-一起草遴选方案与产业发展监管协议-征求意见-召开领导小组办公室会议-召开领导小组会议-遴选方案报备-遴选方案公示-组织用地供应工作-核实或审查产业准入条件-签订产业发展监管协议”的程序进行。

《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》对于光明区“工改工”类城市更新提出相关要求，包括：法定图则规划为 M0 的，可以“工改 M0”；法定图则规划为 M1 的，不得“工改 M0”，除非位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内，或位于成片产业园区范围外，或在市、区重点开发建设区域的，可在取得经济服务部门明确意见的前提下，允许不超过用地规模的 15%改造为 M0。此外，对一级线内工业用地的转让或地上工业楼宇分割转让，《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》规定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 3 年以上合法纳税记录）。

（五）大鹏新区

★ 《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》

发布单位：深圳市大鹏新区经济服务局

发布时间：2018 年 11 月 12 日

深圳市大鹏新区经济服务局于2018年11月12日就《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》公开征求意见，征求意见的时间为2018年11月12日至2018年11月23日。《负面》清单通过列出限制类和禁止类的管控措施，按照“非禁止即可行”的原则，进一步释放产业发展空间。其中限制类管控措施涉及国民经济行业分类中3个门类、15个大类，共28条管控措施，主要针对在生产产品、使用产品或提供服务的过程中排放大量污染物，不利于节能降耗和生态系统恢复，与新区资源禀赋条件不相匹配，不符合新区产业发展方向的产业类型，对于新建、扩建项目，不予审批、核准或备案，对于现有产业，要求限期内（原则上不超过三年）关停或进行升级改造。禁止类管控措施涉及国民经济行业分类中3个门类、14个大类，共17条管控措施，主要针对在生产产品、使用产品或提供服务的过程中严重浪费资源、污染环境的产业类型，对于新建、扩建项目，不予审批、核准或备案，对于现有产业，要求限期内（原则上不超过三年）关停。

《发展规划》（2019-2023）明确要坚持创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，明确大鹏新区产业发展重点分为支柱产业、主导产业、培育发展产业、协同发展产业四个层次，其中支柱产业为新能源产业，主导产业为旅游产业、生物和生命健康产业、海洋产业，培育发展产业为新材料产业、新一代信息技术产业、节能环保产业、其他新兴产业，协同发展产业为高端酒店业、文化创意产业、会展业、特色民宿业、教育培训业、商务服务业。《发展规划》同时确立了一核两带多节点的总体布局，其中一核是指国际生物谷坝光核心启动区，两带是指大鹏湾滨海旅游度假发展带和龙岐湾滨海旅游度假发展带。

五、粤港澳大湾区其它城市政策

（一）广州市

★ 广州市《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见（征求意见稿）》

发布单位：广州市城市更新局

发布时间：2018 年 11 月 2 日

广州市城市更新局于 2018 年 11 月 2 日公开征求《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见（征求意见稿）》，征求意见时间自 2018 年 11 月 2 日至 2018 年 11 月 11 日。

《实施意见》适用于广州市行政区域内纳入城市更新范围的村级工业园“工改工”更新改造项目，明确村级工业园应具备的条件：（1）具有合法用地手续或 2009 年 12 月 31 日前建成，纳入城市更新标图建库范围；（2）用地面积不小于 50 亩，或未达到 50 亩但确有改造提升必要的，经市（区）城市更新部门批准的；（3）规划为工业、科研、教育、文体、养老、医疗等产业用地（商住、商服用地除外）；（4）近五年未纳入旧村庄全面改造计划。

《实施意见》规定村级工业园更新改造应落实产业保护等相关规划和要求，并部署各区编制产业保护范围线。《实施意见》规定村级工业园更新改造仍以全面改造及微改造两种方式并行。此外，《实施意见》明确村级工业园用地集体转国有的更新改造项目，优先纳入城市更新年度计划，且集体转国有后可自行改造，也可由政府收储。同时，村级工业园更新改造也可保留集体建设用地性质，但应将 30%的经营性用地转为国有用地后无偿移交给政府。

《实施意见》还规定了产业导入过程中信息平台的搭建、入园标准的建立以及运营企业参与的方式。

★ 广州市《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》

发布单位：广州市城市更新局

发布时间：2018 年 11 月 2 日

广州市城市更新局于 2018 年 11 月 2 日公开征求《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》，征求意见时间自 2018 年 11 月 2 日至 2018 年 11 月 11 日。

《实施细则》由“三旧”改造地块数据库动态调整、推进旧村庄全面改造、加大国有土地上旧厂改造收益支持、推进成片连片改造、加大城市更新项目支持力度、加快完善历史用地手续等内容组成。

一是明确“三旧”改造标图建库每季度调整一次，纳入“三旧”改造标图建库和办理完善历史用地手续的用地时间明确为2009年12月31日前，数据申报统一使用2000国家大地坐标系。

二是进一步推进旧村庄全面改造，鼓励旧村改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿，明确村民回购的标准、成本及奖励政策，允许由农村集体经济组织或由其成立的全资子公司、公开选择的市场主体或成立的合作公司作为主体进行收购补偿。明确改造项目的容积率的审定部门及以规划净容积率确定改造方式。明确村集体安置物业原则上由村民按照股份分享，不得分割到户。

三是加大国有土地上旧厂改造收益支持，主要体现在地价优惠，如国有土地上“工改工”项目无需缴交土地出让金；科研、教育、医疗、体育机构经市政府批准，利用自有土地进行城市更新改造的，可继续按划拨方式使用。

四是推进成片连片改造，旧城区连片改造项目，经改造范围内90%以上住户（或权属人）表决同意，在确定开发建设条件的前提下，由政府通过招标等方式确定土地改造权人，并明确成片连片改造可按“价值对等、自愿互利”的原则进行土地置换。

五是加大城市更新项目支持力度，明确国有企业、村集体经济组织自改的优惠，允许城市更新项目建成的商服类物业可向个人、个体工商户和其他非法人单位销售，允许城市更新项目土地出让金分期缴纳。

六是加快完善历史用地手续，加快推进“工改工”和“工改商”等完善历史用地征收手续工作，并明确土地出让金补缴额度。

★ 《广州市规划管理容积率指标计算办法》

发布单位：广州市国土资源和规划委员会

发布时间：2018年11月17日

广州市国土资源和规划委员会发布《关于印发广州市规划管理容积率指标计算办法的通知》（穗国土规划规字〔2018〕9号）。《办法》适用于广州市行政区域内城乡规划管理中的建筑工程容积率指标计算。《办法》明确了规划管理中建筑面积计算和容积率建筑面积计算的两套规则，明确了建筑工程建筑面积的计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）执行，并针对规划管理中容积率的管理制定了具体的计算规则。

《办法》与《广州市城乡规划技术规定》进行充分衔接，并根据其规定明确界定了规划管理范畴建筑公共开放空间的概念及形式，对公共开放空间提出了具体技术要求，并对符合要求的各类建筑公共开放空间，提出豁免计算容积率的原则和比例要求。

此外，《办法》提出分类管控要求，对于商业、办公、住宅、酒店旅业、工业等建筑分类类型提出层高分类控制要求，对于层高有特殊要求的空间提出可豁免的若干情形，避免“一刀切”。并且，《办法》结合目前建筑设计的发展趋势、理念以及优质合理需求，对半开敞空间、酒店客房、复式住宅、工业用房等的容积率计算规则进行了补充、细化和完善。

★ 广州市《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》

发布单位：广州市住建委

发布时间：2018年12月19日

广州市住建委就《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办函〔2017〕65号）中第三条第（三）项，提出如下意见：“房地产开发企业销售商服类物业，销售对象应当是法人单位”规定的“商服类物业”，指该文件公布之日（2017年3月30日）后土地出让成交的商服类房地产项目，2017年3月30日之前（含当日）土地出让成交的商服类房地产项目不执行此条规定。根据广州市住建委的《意见》，执行内容如下：

一、2017年3月30日（《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》，穗府办函〔2017〕65号发布之日）后土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业的销售对象应当是法人单位。

二、2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让。

三、2018年12月19日24:00前已签订认购书或购房合同，并且完成购房合同网签的，按原政策执行。2018年12月19日24:00前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房合同，并且能提供交付房款（含定金、首付款或部分房款）的银行入账凭证或完税证明原件的，仍按原政策执行。

（二）东莞市

★东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量发展倍增发展实施方案》的通知

发布单位：东莞市人民政府

发布时间：2018年11月12日

2018年8月31日，广东省人民政府发布《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）》（粤府〔2018〕79号），旨在进一步降低制造企业成本，支持实体经济发展，建设制造强省。2018年广东省各市均对降低制造业企业成本的政策导向予以回应。2018年11月东莞市人民政府发布《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》（以下简称“实施方案”），被简称为“市实体经济新十条”。《实施方案》全面对标落实“省实体经济新十条”，结合东莞实际和地方特色，细化了东莞市内降低制造业成本的具体措施，切实推动实体经济高质量倍增发展，预计从2018年至2020年，可帮助企业实现减负约360亿元。《实施方案》主要内容如下表：

降低企业税收负担	降低土地使用税： 城镇土地使用税降至2-10元/m ² ，工业用地为非工业的50%左右
	调整契税纳税期限： 调整到办理房屋、土地权属变更登记前
	降低所得税标准： 各行业均按国家规定的最低应税所得率核定
	鼓励扩大再投资： 境外投资者从境内居民企业分配的利润在我市新设立或增资项目如符合条件，按照每100万美元扶持6万元人民币

	的比例予以奖励
降低企业用地成本	执行《东莞市工业保护线专项规划》
	符合条件的制造业项目土地出让底价可按最低价标准 70%执行
	允许工业用地按围墙线内面积出让
	采取灵活的工业用地供应方式、出让年限
降低企业社保成本	企业社会基本医疗保险费率降至 1.6%，生育保险执行 0.7%
	养老保险单位费率继续维持 13%
	用人单位失业保险浮动费率制度
	符合条件参保单位工伤保险费率阶段性下调 20%
降低企业用电成本	降低一般工商业电价、天然气发电上网电价
	缩减施工报建办理时限，确保企业用户接电时间压减至 80 天以内
降低企业运输成本	省属及市投资高速公路，使用粤通卡货车通行费八五折优惠
	绿色通道及重大节假日，落实国家鲜活农产品绿色通道通行政策
降低企业融资成本	定向降准释放资金支持小微企业、民营企业和创新型企业
	“三融合”信贷支持计划，每年安排 9000 万元贷款贴息资金
	压缩企业开办、投资项目核准、项目备案等审批时限
	12 类产品：“先证后核”审批；4 类产品：“承诺许可”审批
	公布年度可提供、已进行区域环评并明确工业类型的用地目录
降低企业制度性交易成本	精简投资项目立项、报建、验收阶段设计的行政许可、公共服务；符合条件的产业园区入园建设项目简化或免予办理相关手续
	实施“新型产业用地（M0）”政策，鼓励“工改 M0”，不再增收土地价款，“工改工”项目绿色通道，提高容积率，宗地合并或分割，缩减用地红线，调整建筑高度、建筑密度、绿地率
	省、市重点培养和发展的战略性新兴产业支持方式，按照“一项目一议”给予支持
	市重点新兴产业项目申报市重大项目投资门槛，从原来的 5 亿元降低到 1 亿元
支持工业企业解决	在工业用地（M）大类项下增设新型产业用地（M0）中类，“三旧”

历史用地问题，盘活土地资源提高利用率	改造工改 M0 项目土地使用权最高 50 年，适当放宽容积率； 已签署土地出让合同的制造业企业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高容积率不再增收土地款。
支持制造业高质量发展	年度省重点产业项目可向省申请指标奖励； 环评、风评、能评提早介入、并联审批
加大重大产业项目支持力度	每年安排不超 2 亿元设立人才经济贡献奖励专项资金，每人每年最高奖励 100 万元

★《东莞市控制性详细规划调整管理办法（征求意见稿）》

发布单位：东莞市城乡规划局

发布时间：2018 年 12 月 17 日

为进一步优化东莞产业用地调容项目，更好的支持东莞市产业发展，东莞市于 2018 年在市规委会通过的《关于优化控制性详细规划调整程序的请示》《东莞市深化建设工程项目审批制度改革实施方案》中，均要求市规划局进一步优化重大项目控规调整流程，提高审批效率。东莞市城乡规划局于 2018 年 12 月 17 日发布《东莞市控制性详细规划调整管理办法（征求意见稿）》（以下简称“管理办法”），将前述文件的程序要求纳入新规中。2019 年 1 月 14 日，东莞市城乡规划局针对《管理办法》征求意见期内的公众意见作出处理报告。目前《管理办法》尚未正式实施，如正式实施则原《东莞市控制性详细规划调整管理规定》将废止。

《管理办法》主要适用于东莞市行政区内控规调整的编制及审批管理工作，城市更新项目按照相关政策执行。组织编制控规调整的机关为各镇人民政府、街道办事处以及园区管委会。

《管理办法》将控规调整分为重大调整、一般调整和微调三类。重大调整包含四种情形：城市、镇（园区）总体规划发生重大变更，对控规范围的用地功能与布局产生重大影响；在实施城市建设中发现控制性详细规划存在较大缺陷，经评估确有必要修改；整体功能布局调整占原控规面积 50% 以上，或总面积在 100 公顷以上；市城乡规划局认定的其他情况。控规微调需要根据调整类型的不同满足特定要求。除重大调整及微调的控规调整，为一般调整。

在控规调整的程序上,《管理办法》规定了与前述三种分类相适应的程序。控规重大调整程序最为严格,分为申请环节与审批环节,每环节下细分具体的程序,需要进行调整必要性论证、有关部门及专家参与的审查会、重大异议时听证会等特殊程序。控规一般调整程序也有申请环节及审批环节,但为提高效率可以合并开展,无需组织部门、专家参与的审查会。控规微调的程序最为简单,仅需编制草案、征求意见、审批草案后予以公告、备案。但无论是上述哪一类控规调整,相应申请函件、公众意见、审批意见等材料必须存为控规调整档案。

此外,《管理办法》还规定了控规成果勘误的情形和处理方法。如出现《管理办法》中的情形,应当由组织编制机关修正图则并进行电子校核后,向市城乡规划局提出勘误申请,经审查同意后备案。属于成果勘误及动态维护的,由市城乡规划局及时更新控规成果,录入“一张图”管理系统。

(三) 惠州市

★ 《惠州市海岸带保护与利用管理规定》

发布单位: 惠州市人民政府

发布时间: 2018 年 12 月 6 日

惠州市人民政府印发《惠州市海岸带保护与利用管理规定》,明确《规定》所管理的海岸带是指海洋与陆地交汇地带,包括海岸线向陆地侧延伸的滨海陆地与向海洋侧延伸的近岸海域。海岸带具体范围以市政府批准公布的《惠州市海岸带保护与利用规划》为准;明确海岸线是指是指经省政府批准公布的平均大潮高潮时水陆分界的痕迹线。

《规定》指出,通过编制《惠州市海岸带保护与利用规划》规范惠州市海岸带的保护、开发、利用,同时在海岸带范围内建立健全陆域和海域生态红线制度,实施严格分类、分级管控,并部署沿海县(区)履行监督检查职责。

此外,《规定》明确建立入海污染物排放总量控制制度,建立入海排污口信息系统,逐步削减入海污染负荷。建立海洋环境污染黑名单制度。

（四）佛山市

★ 《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）》

发布单位：佛山市国土资源和城乡规划局

发布时间：2018 年 12 月 10 日

佛山市国土资源和城乡规划局于2018年12月10日就《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）》公开征求意见，征求意见时间自2018年12月10日至2018年12月14日。

《实施办法》为加强利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理，增加租赁住房有效供给。原农村集体经济组织以土地所有权人身份，利用集体建设用地自行新建集体租赁住房及配套设施，或将一定年限的集体建设用地使用权以出让、租赁、联营入股方式流转给土地使用者，用于新建集体租赁住房及配套设施的行为。集体建设用地新建租赁住房土地供应按照“先预审认定，再土地交易”，项目预审认定需符合规划、取得不动产权证或合法集体建设用地批准文件且宗地面积原则上不低于5亩，不超过200亩。通过预审认定后申请人应编制利用集体建设用地新建租赁住房项目实施方案、可行性研究报告。集体租赁住房土地供应实行公开交易，涉及市、区、镇公有资产公司且公有成分占比不低于 51%的，经农村集体经济组织表决同意后，可采用协议方式交易。

★ 《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房建设运营审批与产权登记管理实施办法（征求意见稿）》

发布单位：佛山市国土资源和城乡规划局

发布时间：2018 年 12 月 10 日

佛山市国土资源和城乡规划局于2018年12月10日就《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房建设运营审批与产权登记管理实施办法（征求意见稿）》公开征求意见，征求意见时间自2018年12月10日至2018年12月14日。

《实施办法》适用于佛山市行政区域内，新建集体租赁住房项目立项、工程报建、建设施工、竣工验收与备案、房屋租赁申请以及项目整体转让、产权登记等审批与管理工作。

《实施办法》规定已入市流转的集体建设用地土地使用者应申请新建集体租赁住房项目预审认定，经区政府审批通过，并按要求申请调整为居住用地，且土地使用者应与农村集体经济组织重新签订集体建设用地使用权出让（租赁、联营入股）合同。

《实施办法》规定新建集体租赁住房项目的建设要求和报建验收，如商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的15%，单套建筑面积以90平方米为主。新建集体租赁住房用地使用权及其建（构）筑物，未经区人民政府批准，不得转让。土地使用者在经农村集体经济组织表决同意后，可以不转移占有的方式向银行业金融机构申请抵押贷款。

★ 《佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建集体租赁住房的实施意见（征求意见稿）》

发布单位：佛山市国土资源和城乡规划局

发布时间：2018年12月10日

佛山市国土资源和城乡规划局于2018年12月10日就《佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建集体租赁住房的实施意见（征求意见稿）》公开征求意见，征求意见时间自2018年12月10日至2018年12月14日。

《实施意见》规定，配建集体租赁住房可分为两类：一是村级工业园连片改造提升，以园区为单位，以现状工业园区的总计容面积为基数，二是配合村级工业园连片改造提升，允许临近园区的集体建设用地协议交易给改造实施主体。申请配建集体租赁住房应同时符合以下条件：（1）已申请纳入2018-2020年佛山市村级工业园整治提升项目；（2）连片改造面积原则上不低于100亩；（3）符合环境要求；（4）具有一定的交通等配套基础设施和公共服务条件；（5）其他。此外，配建集体租赁住房需通过项目预审认定，配建集体租赁住房优先面向园区内企业或职工出租。

★ 《佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法（征求意见稿）》

发布单位：佛山市国土资源和城乡规划局

发布时间：2018年12月10日

佛山市国土资源和城乡规划局于2018年12月10日就《佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法（征求意见稿）》公开征求意见，征求意见时间自2018年12月10日至2018年12月14日。

《试行办法》所称城中村存量房源规模化租赁是指房屋租赁企业或者农村集体经济组织（即“运营主体”）利用宅基地上房屋、村民公寓或村集体自由居住用途物业，实施统一改造并通过验收后用于住房租赁的行为。项目申报前，运营主体应与房屋所有者协商制定房屋租赁协议书和项目改造方案，由区住建部门审批并报市专业化住房租赁平台指导委员会备案。此外，城中村租赁住房项目改造施工，应进行报建并通过验收。

（五）珠海市

★《珠海市城市更新领域信用红黑名单管理办法（公开征求意见稿）》

发布单位：珠海市住房和城乡建设局

发布时间：2018年11月26日

2018年10月11日，珠海市住房和城乡建设局发布《关于建立房地产领域企业诚信“红黑名单”制度（试行）的通知》。继该房地产领域企业诚信“红黑名单”后，《珠海市城市更新领域信用红黑名单管理办法（公开征求意见稿）》（以下简称“管理办法”）也于2018年11月26日发布。

《管理办法》规定适用对象为珠海市行政区域范围内从事城市更新工作的申报主体、实施主体和中介机构等市场主体。而珠海市各区（含横琴新区、各行政区、经济功能区）城市更新主管部门负责珠海市城市更新领域信用红黑名单认定工作。

《管理办法》规定了“信用红名单”为因遵守法律法规、恪守诚信原则、履约践诺表现突出，被行业主管部门认定为守信典型的自然人、法人或其他组织名单。而“信用黑名单”为因存在违反国家法律法规、违背社会道德、协议和承诺的行为，被行业主管部门认定为严重失信主体的自然人、法人或其他组织名单。《管理办法》对此相应规定了红黑名单的认定标准，与本领域分类监管、失信行为情况等因素相关。

《管理办法》规定，珠海市城市更新领域信用红黑名单，由区城市更新主管部门通过区政府门户网站、“信用珠海”网或其他适当方式每年向社会公开发布一次信用红黑名单。发

布内容则包括名单主体的基本信息、列入名单的事由和名单主体受到联合奖惩、信用修复和退出名单等相关情况。

对于列入“信用红名单”的市场主体，城市更新主管部门可以采取优先受理其参与的城市更新项目、优先让其承接政府组织实施的城市更新项目、优先让其承接政府组织实施的城市更新研究课题、列入向银行等金融机构优先推荐单位等激励措施。而对于列入“信用黑名单”的市场主体，则存在纳入各有关管理部门重点监控，整改期间市、区相关职能部门暂停受理其参与的城市更新项目，整改期间及整改完成之日起 3 年内不受理其新参与的城市更新项目申报、不得承接政府组织实施的城市更新项目、不得承接政府组织实施的城市更新研究课题等严重惩戒措施。

（六）中山市

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

发布单位：中山市国土资源局

发布时间：2018 年 11 月 16 日

2018 年 4 月 4 日，广东省国土资源厅发布《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3 号），对“三旧”改造地块数据库的标图建库、入库标准以及与土地征收手续关系等问题予以明确。2018 年 7 月 13 日，中山市人民政府发布了《中山市“三旧”改造实施办法（试行）》（中府〔2018〕55 号）。在广东省、中山市均对“三旧”改造实施作出具体规定的情况下，中山市国土资源局于 2018 年 11 月 16 日发布了《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》（以下简称“标图建库指南”）及《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》（以下简称“改造方案编报指南”），根据前述省级、市级文件，两指南明确了标图入库和改造方案编报和审查的具体行政工作流程。

《标图建库指南》在地块增补入库、修改地块范围或属性、删减地块三方面的办理条件要求，与《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3 号）基本保持一致。但在办理流程、申请材料方面进行细化规定，申请材料部分更是针对增补入库、修改地块、删除地块三类不同类型作出详细指引，为相关办理主体提供便利。

《改造方案编报指南》也在《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约

用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤府办〔2009〕122号）、《中山市人民政府关于印发中山市“三旧”改造实施办法（试行）的通知》（中府〔2018〕55号）等政策规定的基础上，梳理了“三旧”改造项目改造方案编报和审查的要求及程序，更便利办事主体了解相关政策，明确办理条件及办理程序。

02

行业观察

INDUSTRY DYNAMICS

第二篇 行业观察

土地登记用途违反土总规，该如何应对？

房地产开发企业在进行土地开发建设的过程中，可能会因土地利用总体规划变更或政府违反现行有效的土地利用总体规划批准用地，导致国土证证载土地用途与现行有效的土地利用总体规划不一致的问题。由于该问题直接影响到目标项目的后续立项、报批报建、开工建设、确权等相关手续能否顺利开展，很大程度上会影响房地产开发企业的商业目的能否实现，且实践中部分房地产开发商也确实因该问题致使项目建设无法继续开展，因此该问题是房地产开发企业在项目获取中不容忽视的问题。现笔者基于近期服务某房地产项目的经验梳理该问题可能产生的法律风险及应对措施，望抛砖引玉。不足之处，敬请雅正。

一、法律风险与案例分析

国土证与土地利用总体规划不一致问题可能的产生原因如下：（1）由于项目土地取得历时较长，期间当地政府对土地利用总体规划进行过数次修改，导致国土证证载土地用途与现行有效的土地利用总体规划不一致。（2）部分地方政府行政行为不合法合规，在明知上级下达的建设用地规模不足的情况下，仍与权利人签订了土地出让合同并为其办理国土证，导致国土证证载土地用途与现行有效的土地利用总体规划不一致的问题。该问题会影响项目建设的合法合规性，可能导致如下法律风险：

1、如果项目土地获批时即与现行土地利用总体规划不符，则面临该等用地批准无效且被政府收回土地的风险

某些情况下，由于地方政府行政行为不合法合规，其在明知上级下达的建设用地规模不足的情况下，仍与权利人签订了土地出让合同并为其办理国土证，导致国土证证载土地用途与现行有效的土地利用总体规划不一致的问题。根据《中华人民共和国土地管理法》第七十八条：“不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，……非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不

归还的，以非法占用土地论处。非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。”因此，如果当地政府违法现行有效的土地利用总体规划批准用地，则该用地批准文件面临无效的风险，届时政府有权要求土地使用权人归还相应土地。

2、存在报批报建受阻或无法正常开发建设风险

《土地利用总体规划管理办法》第三十二条要求，任何土地利用活动，必须符合土地利用总体规划确定的土地用途。在土地拟开发用途与土地利用总体规划不符的情况下，政府往往会不予办理后续的开发建设手续。如：中山市深中房地产开发有限公司（下称“深中开发”）名下有 346.62 亩土地，于 2009 年办理土地证，土地证证载用途为商住用地，但在《中山市火炬开发区土地利用总体规划（2010-2020）》中，该 346.62 亩土地中约 133.15 亩被调整为农用复垦地、部分用地被规划为非建设用地，且部分用地土地证证载用途与区域控制性详细规划不符。上述原因导致该 346.62 亩土地截至 2016 年仍未取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，短期内不具备开发条件，后深中开发与中山市政府协商，拟通过政府收储方式解决¹。

又如：海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司名下土地，2003 年 3 月 19 日颁发的土地证证载用途为商住用地，但是 2009 年 8 月 31 日批复实施的《琼海市嘉积中心城区滨河片区控制性详细规划》中，用地规划性质为二类居住用地、对外交通用地、街头绿地、公园绿地和河流水域，由于该宗地规划用途与土地证证载用途不符，导致该地块至 2017 年仍未开发建设²。

在地方政府违法批准用地或因政府修改土地利用总体规划导致无法按土地证证载用途进行开发建设的情况下，当地政府可能会对房地产开发企业作出承诺，表示该问题不会影响开发商的后续报批报建手续的办理，但是考虑到不同政府部门或办事人员的管控尺度不同，即使有政府承诺，报批报建手续受阻的风险仍是无法排除。

¹ 具体参见深圳联合产权交易所公布的“中山市深中房地产投资置业有限公司 75%股权及中山市深中房地产开发有限公司 75%股权转让公告”，网址：<http://www.sotcbb.com/notice-details-7433.html>。

² 琼州市人民政府于 2017 年 12 月 29 日作出海府[2017]194 号行政决定，以构成土地闲置为由要求收回该宗地，但该决定后在行政复议中被撤销。

3、因土地利用总体规划变更导致不能按土地证证载用途开发的，政府可能会调整土地用途、由政府安排临时使用或收回土地

如果确实出现因为土地证证载用途与修改后的土地利用总体规划不符而导致目标项目无法开发建设，不排除届时政府部门以构成土地闲置为由而进行行政处罚的风险。在此情况下，房地产开发企业可以考虑依《闲置土地处置办法》第八条提出抗辩，豁免土地闲置处罚，即因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟，应当依照《闲置土地处置办法》第十二条或第十三条处理。

而《闲置土地处置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。……（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以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。……（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。”

经查询相关案例，在前述深中开发名下 346.62 亩用地的处置过程中，政府即计划以收储的方式收回土地；在（2017）粤 0606 行初 639 号“李泳全诉佛山市南海区国土城建和水务局行政不作为案”中，政府与业主李泳全打算以土地置换的方式进行处理³。因此，如果确实出现因为土地证证载用途与修改后的土地利用总体规划不符而导致目标项目无法开发建

³ 在该案中，李泳全通过公开出让的方式获得南国桃园内的自建别墅用地使用权，但后因规划调整，该地块在取得土地证后因不符合规划要求而不允许开发建房，最后政府计划以土地置换的方式对李泳全进行补偿。

设的情况，政府可能会对其采取调整土地用途、由政府安排临时使用、收回土地的处置方式处理。在此情况下，房地产开发企业的商业目的亦可能落空。

4、即使项目确实得以继续开发建设，后续亦存在政府以不符合土地利用总体规划为由作出行政处罚的风险

经查相关案例，在南阳市天一公司建设项目中，天一公司在经历了签订土地出让合同、办理建设用地规划许可、建设工程规划许可等行政审批程序并竣工验收使用后，政府部门以“未办理土地证”、不符合土地利用总体规划作出了行政处罚决定，该行政处罚决定经再审程序后方才撤销⁴。如果项目能够继续开发建设，不排除在建设过程中政府以不符合土地利用总体规划为由对土地使用权人进行行政处罚的风险。

二、应对措施

结合上述分析，就项目地块国土证证载土地用途与土地利用总体规划不一致的情况，可从以下几个方面开展应对：

1、无论是招拍挂还是进行项目收购，在取得项目土地前，审慎核查土地出让合同载明的用途与上层次规划的符合性，并在交易文件中设置相应风险防范机制

房地产开发企业在获取项目土地时，通常会更关注土地出让合同或土地证证载用途，而忽视了对上层次规划的符合性审查，尤其是在招拍挂项目中更是明显。而事实上，无论是招拍挂还是项目收购，都需要注意核查项目土地的土地出让合同、国土证、建设用地规划许可证等证件是否与上层次规划相符，避免项目获取后无法顺利开发建设。如经核查确实存在土地证证载土地用途与现行土地利用总体规划不一致的问题，则需要审慎考虑是否继续获取该项目。如果为收购类项目，则需要考虑由交易对手对于后续能够开发报建进行承诺和担保，并在交易文件中设置一定的折价机制或退出机制。

2、与当地政府沟通，申请项目地块所涉土地利用总体规划修编并判断其可行性

如果恰逢在土地利用总体规划修编周期，则可以考虑申请项目地块所涉土地总体利用规划修编并了解其可行性。在土地利用总体规划修编的过程中，企业可委托专业机构或专家就

⁴ 详见（2017）豫 1302 宛行审 1019 号南阳市国土资源局、南阳天一发展有限责任公司非诉执行审查行政裁定书。

将土地利用总体规划调整为与国土证证载用途一致出具专业论证意见，合理表达企业诉求，并送交国土部门及有关部门，争取有关政府部门支持土地利用总体规划修编工作。

有时候当地政府会向房地产开发企业承诺修改土地总体利用规划，但需要注意的是，其未必具备调整土地利用总体规划的审批权限，因此也并不一定能够保证解决该问题。举例而言，如果项目土地所在地区属于省、自治区、直辖市、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市或者国务院指定的城市，则该地区土地利用总体规划制定及修改需经区级政府逐级上报，经国务院批准后方可落实。而且，即使有望进行土地利用总体规划修编，也可能耗时较长，期间的时间成本、闲置成本亦不容忽视。

3、如现行土地利用总体规划中规定的土地用途符合商业目的，则可考虑与政府沟通，按现有用途开发建设

如项目土地所涉现行土地利用总体规划中规定的土地用途符合商业目的，则可以考虑根据《闲置土地处置办法》第十二条，与政府协商调整土地用途，按照新用途重新办理相关用地手续，并按照新用途核算、收缴或者退还土地价款，开展后续开发建设。

4、如确实无法调整规划且现有土地用途不符合商业目的，则可考虑要求政府另行提供其他价值相当、用途相同的土地进行开发建设

如果在修编过程中，确实难以调整项目地块所涉土地利用总体规划的用途，或者现行土地利用总体规划的用途不符合商业目的，则可以考虑依据《闲置土地处置办法》第十二条，与政府协商进行土地置换，要求政府另行提供用途相同、价值相当的土地。同时，企业可先与政府协商，通过书面会议纪要等形式获得政府愿意届时予以土地置换的承诺。

【本文由建纬（深圳）律师事务所投资并购业务中心出品】

股权并购实物交割操作指引

在股权并购项目中，交易双方的关注重点往往集中在目标公司及目标项目的尽职调查、交易文件的起草方面，但实际上并非做好前期尽职调查、起草一份“完美”的股权转让协议后便可确保实现规避风险、顺利交易之目的。在实物交割前后，有许多琐碎但重要的细节需要注意，能否全面考虑并妥善处理这些细节问题关系到股权交割的效率、团队稳定性、业务稳定性、是否引发后续纠纷等。本文从收购方（或称“受让方”）的角度出发，为如何开展实物交割提供操作指引。不足之处，敬请雅正。

一、交割前准备

在开展交割之前，转受让双方的首要工作是认真梳理交易文件中关于双方权利义务约定，明确必须在交割前完成的事项，例如在交割完成前，目标公司是否需要完成股权转让工商变更、需偿还原股东借款 / 银行贷款、取得某资质证照等。受让方需认真核查转让方在实物交割前是否按约定完成了其承诺事项，如果转让方未完成约定事项而双方进行了实物交割，则后续出现纠纷时，转让方可能以双方已完成实物交割、受让方默许其行为为由进行抗辩。

一般的股权收购项目通常会约定先完成股权变更登记再办理实物交割，若交易文件中有此约定，则在启动实物交割前，双方需先着手办理完成股权转让工商变更登记手续（视情况办理地股东、董监高、章程等变更）。另外，交易文件中双方通常会对目标公司能否沿用转让方品牌、商标或名称等进行约定，若交易文件中约定了股权转让后、实物交割前目标公司不得再使用原来的公司名称、品牌、知识产权，需将目标公司持有的知识产权转让给转让方或其关联公司，则受让方在办理目标公司股权变更登记手续时亦可同步办理目标公司名称变更登记、知识产权转让等手续。

在办理工商变更登记或知识产权转让手续的同时，双方可以同步开展实物资料交割前的准备工作。具体包括如下方面：

（一）确定人员安排：转让方与受让方书面指定交割对接人员

如果目标公司设立时间较长、经历多次变更或目标项目情况比较复杂，则双方需要交接的资料可能内容繁多，且涉及不同业务领域，交易双方均不可能由单一人员完成清点移交。

为了避免因对接人员更换、调整导致资料移交过程中的混乱及权责不清，建议转让方与受让方提前根据不同的业务设立不同的对接口（如法律、税务、人事、财务、成本、营销等），由指定对接人员专项对接所归口业务资料清点、移交及后续补充工作，该指定人员同时作为最终移交确认书的签字人员。同时，双方需确保指定对接人员熟悉所归口业务所涉资料，以便提高交割效率，而且对于受让方而言，也有助于核查交割资料中的瑕疵。

（二）确定移交时间安排

双方协商确定好实物资料及固定资产的交割时间，各项资料统一集中移交，特殊情况下可以分批移交。

（三）确定移交场地及方式

双方可视情况按如下方式进行移交：

（1）转让方将待交割文件、固定资产留在原办公场所，将资料清点并移交给受让方相应工作人员后撤场；

（2）受让方赴转让方指定场所清点资料后，对交割文件、固定资产进行封装转移；

（3）受让方清点巡查目标项目场地后，转让方的人员撤离项目场地，受让方指定人员进驻项目场地完成移交；

（4）对于交割过程中可能需要使用的目标公司印章、证照，双方可采用交割期间共管的方式进行保管。

（四）确定交割资料清单

1、双方提前审查、完善交割资料清单（应按各归口业务部门制作交割资料清单），以作为清单移交的依据。

2、交割资料清单中应当尽可能细致，明确注明移交文件的形式（原件、复印件、电子版）、份数，如有特殊要点需注明。

（五）交割物料准备

为确保交割工作有序进行，受让方应当提前准备如下事项：

提前打印好交割清单，在交割时按照交割清单进行核对。

准备好密封箱、封条、胶带、纸、笔等办公用品。如采取受让方赴转让方指定地点提取物品的方式进行交割，则还需准备运输车辆、安排装运人员。

（六）交割前交底培训

在正式开展交割前，建议受让方安排对参与交割人员进行交底培训，充分提示交割中的核心要点及注意事项，避免错漏。

二、办理实物交割

（一）交割资料的清点核对

参照交割清单进行文件核对，注意核对文件为原件 / 复印件，为电子版 / 纸质版，以及相应的份数，并在交割备忘录中做好记录。

在交割财务资料时，注意核对支付凭证与相关合同的对应性，即合同金额与支付凭证金额、用途是否一致。

对重要文件（如融资协议、土地出让合同、工程建设合同等）应进行实质性审查，以防止重要文件出现缺漏、字迹模糊、内容与标题不符等情况。

在审查文件时，注意相应的成果文件、附件是否一并完整移交。

发现交割清单与交割实物不一致时，参与交割人员应及时询问，并应在交割备忘录中注明，尽量获取完整资料。

场地的移交亦需要签署移交确认文件。

受让方应特别注意，交易文件中是否对目标公司的固定资产、无形资产进行了相应约定。如果双方已经约定了固定资产或无形资产的移交时间、移交方式、费用与风险承担方，则在移交时，需要注意按约定履行并由目标公司、转让方、受让方相应负责人员签字确认。

（二）交割备忘录的签署

每一归口业务部门在清点移交完毕后应当签署交割备忘录，备忘录签字人员应当为双方书面指定人员。在签署时，应当正楷书写，注意字迹清晰。

在交割备忘录签署完毕后，双方应统一加盖公章确认。交割备忘录如有多页，应当设置页眉、页脚及页码。盖章时应核查交割备忘录，保证不缺页，并加盖骑缝章。交割备忘录一式两份，双方各执一份。

（三）团队稳定性

在人员交割方面，出于目标公司劳动用工不规范或目标公司经营发展需要的考虑，受让方在很多情况下并不愿意全盘接受目标公司原有员工，可能会要求转让方与一部分员工解除劳动关系并签署书面协议。因此，在交割过程中，双方的人事主管应友好协作，按照交易文件或其他另行签署的文件中确定的职工安置方案完成人员交割，注意安抚员工情绪，完成平稳过渡。受让方在交割过程中应注意收集目标公司与需解聘员工解除劳动合同的书面文件。

（三）交割后需注意事项

1、某些项目中，由于转让方自身具有较强的品牌实力，为维护自身品牌形象，转让方会在交易文件中要求交割后目标公司及目标项目在以后的项目推广、宣传、营销中不得再使用转让方相关品牌和名称。受让方需注意，在相关时间截点前及时办理完成目标公司名称变更、知识产权变更等相关手续，改变目标公司及目标项目的推广、宣传、营销方式并提前筹划新的推广、宣传、营销方式。

2、某些项目中，由于目标公司设立时间较长、目标项目业务较为复杂，受让方相关工作人员在工作上难以迅速上手，双方会在交易文件中约定，由转让方协助受让方进行业务过渡。在这种情况下，完成实物交割后，受让方可以要求转让方指派某些业务领域（如财务、工程、成本、营销、综合等）的专业骨干人员协助受让方进行目标公司业务过渡工作。双方需提前约定好业务过渡的时间、过渡期内指派人员的工资及相关福利待遇由哪一方承担等内容，并且需签署确认一份载明指派人员姓名及待遇标准的法律文件。

3、在受让方需要辞退部分员工的情况下，实物交割后，受让方应注意对于需辞退的目标公司员工，是否已办理完毕相关劳动关系终止手续，是否已支付相应补偿金、赔偿金；对于继续留任的员工，是否已签订了有效劳动合同。在交割后，受让方人事负责人仍应注意安抚员工情绪，并引导员工尽快接受、适应受让方的企业文化。

4、在业务方面，对于目标公司未履行完毕的合同，受让方应注意保持目标项目经营合同的延续性，不得单方随意解除经营合同，否则受让方需承担相应的法律责任（受让方在目标公司交接后与相关当事人协商解除或变更条款的除外）。

5、交割完成后，受让方可考虑申请注销并重新刻印公司的印章，变更银行预留印鉴，以便后续根据新旧章的使用作为权责的划分。

【本文由建纬（深圳）律师事务所投资并购业务中心出品】

深圳集体用地参与城市更新进场公开交易的四个例外

深圳各区对集体用地土地使用权参与城市更新等开发和交易行为均已制定了本辖区的规范性文件，总体而言，对于集体用地参与城市更新的交易方式，现各区均要求以进场公开交易为原则，以协议合作为例外。综观各区规范性文件，集体用地参与城市更新可不进场公开交易的情形，大致仅有以下四种：

一、股份合作公司对项目不具有主动权

根据《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法(试行)》⁵（以下简称“宝安办法”）和《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（以下简称“龙岗细则”）的规定（见表1），股份合作公司对城市更新项目具有重大影响权的情况下，应当通过进场公开交易的方式选择合作方，如不具有重大影响权的，则可以不进场公开交易。这是考虑到若股份合作公司在城市更新项目中的权益占比较小，则无须大费周章地进场招拍挂或竞争性谈判交易，可采用手续相对简单，成本也相对较低的方式进行交易，直接与具体的项目开发商进行协商谈判。而是否具有重大影响权，需根据股份合作公司在城市更新项目中所占用地面积或物业建筑面积拆除比例的大小来判断。值得注意的是，此类城市更新项目

⁵ 目前，宝安区集体资产监督管理办公室正在就《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（2018年修订）》（送审稿）向社会公开征求意见或建议，本文仍以现行有效的规范性文件为准。

即使不进场交易，也必须履行相应的程序，例如根据“宝安办法”第六条第二款的规定，应履行召开股东大会表决城市更新事项等内部决策和公示程序，并报辖区街道办审核备案。

表 1:

辖区	规范性文件	内容
宝安区	《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（试行）》	第六条第一款 城市更新项目中，集体用地面积占城市更新项目总用地面积比例超过 20%，或城市更新项目拆除集体物业面积占总拆除面积比例超过 1/3 的(即社区股份合作公司对项目具有主动权)，股份合作公司应通过公开招标或竞争性谈判方式选择合作方，并在相应的产权交易机构进行。
龙岗区	《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》	第八条 城市更新项目中集体用地面积占城市更新项目用地总面积超过 20%或改造前城市更新项目中集体物业建筑面积占城市更新项目物业总建筑面积超过 1/3 的（即社区股份合作公司对项目具有重大影响权），应通过公开招、拍、挂或竞争性谈判方式选择合作方，同时按照本细则第十八、二十条规定办理。2 个及以上社区股份合作公司同时达到上述标准，则由街道办指导社区股份合作公司协商确定主导方。未达到上述标准的（即社区股份合作公司对项目不具有重大影响权），可不通过公开招、拍、挂或竞争性谈判选择合作方，相关资产处置程序参照本细则第二十一、二十二条规定办理。

二、规范性文件出台前已经确定合作方

基于法不溯及既往的原则，宝安、龙岗、南山、龙华等七个区均规定在相关规范性文件出台前已经确定合作方的，该集体用地参与城市更新，也可不进场交易（见表 2）。然而，虽然七区都规定了此类例外情况，各区之间仍存在细微的差别：

第一，各区选择的时间节点不同，可以看出各区对此例外条款溯及力的规定存在差异：宝安、福田、罗湖、南山等区均以 2016 年 6 月 4 日颁布《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统》（深府办[2016]55 号）（即 831 新政）

后的时间为节点。而龙岗、大鹏最为特殊，规定溯及至 2011 年 4 月 12 日颁发的深龙府办（2011）21 号出台前确定合作方的方可不再重新选择合作方。

第二，在此例外条款项下，各区通常要求项目已经股东（代表）大会表决通过，但龙岗区除此要求以外，还允许当时未履行股东代表大会（或子公司、分公司股东会议）表决但已经当时公司决策机构（董事会或公司经营班子）议定通过的项目适用此例外条款，这种情况下项目必须经社区股份合作公司董事会、集资会、股东代表大会（或股东会议）按公司章程规定通过且按相关法规和制度规定的特别决议程序通过其属合作开发历史遗留问题。而且除项目符合相应条件外，股份合作公司还应当履行相应的程序，即在项目取得建设用地规划许可证或城市更新单元规划批复后，履行资产评估、项目公示和上报街道办审查等合作开发程序。

表 2:

辖区	规范性文件	内容
宝安区	《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（试行）》	第七条 本办法出台前（作者注：即 2016 年 9 月 13 日前），股份合作公司按照市、区有关规定通过竞争性谈判等方式并提交股东大会表决确定合作方的集体用地合作开发项目，可不再通过集体资产交易系统重新选择合作方，但须参照本办法的有关规定，报辖区街道办出具审核意见后报区集体资产管理部门备案。
龙岗区	《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》	第九条 对于《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办（2011）21 号）出台前（即 2011 年 4 月 12 日前），社区股份合作公司已签订合作协议并经过公司股东代表大会审议通过的集体用地合作开发和参与城市更新项目，不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障社区集体利益的，可以不重新选择合作方，公司本着诚信原则在项目取得建设用地规划许可证或城市更新单元规划批复后，履行资产评估、项目公示和上报街道办审查等合作开发程序；对于违

		反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由区规划国土或城市更新部门依法处置。 第十条 对于《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）出台前（即2011年4月12日前），社区股份合作公司已签订经当时公司决策机构（董事会或公司经营班子）议定通过的合作协议，但当时未履行股东代表大会（或子公司、分公司股东会议）表决的项目，不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障社区集体利益的，经社区股份合作公司董事会、集资会、股东代表大会（或股东会议）按公司章程规定通过且按相关法规和制度规定的特别决议程序通过其属合作开发历史遗留问题的（具体表决通过要求按本细则第二十六条执行），可以不重新选择合作方，公司本着诚信原则在项目取得建设用地规划许可证或城市更新单元规划批复后，履行资产评估、项目公示和上报街道办审查等合作开发程序；对于违反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由区规划国土或城市更新部门依法处置。
南山区	《南山区股份合作公司综合监管实施办法（试行）》（深南府办规〔2018〕1号）	附件6 第六条 在《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》规定之前（即2016年8月31日前），股份合作公司已签订合作协议，且股份合作公司已按照章程履行了决策程序、股东（代表）大会表决亦明确了合作方及合作条件的集体用地合作开发或交易项目，可不再按照本办法重新选择合作（交易）方，但应参照本办法的有关规定，将全部相关合同及补充协议报所在地街道办事处备案。街道办事处亦应将全部相关合同及补充协议报送区集体资产管理办公室。

龙华区	《龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理规范（试行）》	第八条 在 2016 年 8 月 25 日前，经股东（代表）大会进行表决确认竞谈结果的项目，可选择不进入平台交易。
大鹏新区	《深圳市大鹏新区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》	第八条 对于《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21 号）出台前（即 2011 年 4 月 12 日前），股份合作公司已签订合作协议（合作协议仍有效），并经公司股东大会或股东代表大会审议通过的集体用地合作开发和城市更新，不违反土地及城市更新相关法律、政策规定，并能够保障社区集体利益，可以不重新选择合作方，由股份合作公司按程序报办事处依法依规审核备案。
福田区	《关于福田区股份合作公司集体资产交易纳入市、区交易平台等事项的通知》	第三条 本通知印发前（作者注：即 2016 年 11 月 13 日前），已经完成交易、且不违反相关法律政策规定并能保障股份合作公司集体利益的，按相关合同及公司会议决议执行。
	《福田区股份合作公司非农建设用地和征地返还地等集体用地开发和交易指引》	第五条 在本指引印发前（作者注：即 2016 年 11 月 13 日前），股份合作公司已签订合作协议并经过公司股东（代表）大会审议通过的非农建设用地和征地返还用地等集体用地合作开发或参与城市更新项目，且不违反土地及城市更新相关法律、政策规定并能够保障股份合作公司集体利益的，经街道办审核把关后按股东（代表）大会决议实行。对于违反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由规划国土或城市更新部门依法依规处置。
	《福田区股份合作公司城市更新项目引入合作开发主体工作规程（试行）》	第二十九条 在《关于建立健全综合监管系统加强股份合作公司规范运作的通知》（福委办字〔2016〕11 号）印发前（作者注：即 2016 年 12 月 23 日前），股份合作公司已选定合作开发方、且不违反相关法律政策规定并能保障股

		份合作公司集体利益的城市更新项目，按相关合同协议、会议决议执行。
罗湖区	《罗湖区股份合作公司非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易实施细则（试行）》	第十条 对于本办法出台前（作者注：即 2016 年 6 月 17 日），股份合作公司已签订合作协议并经过公司股东（代表）大会审议通过的集体用地合作开发和参与城市更新项目，且不违反土地及城市更新相关法律、政策规定并能够保障社区集体利益的，经街道办事处审核把关后按股东（代表）大会决议实行。对于违反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由规划国土或城市更新部门依法处置。

三、以区属国有企业等特定主体为合作方

宝安和龙岗等区规定，股份合作公司以集体用地参与城市更新时，如合作方是区属国有企业等特定主体的，也可不进场交易（见表 3）。以宝安区为例，“宝安办法”第九条即规定股份合作公司之间、股份合作公司与区属国有企业、街道集体企业之间的集体用地合作开发项目，可以不进场交易，但应履行公司内部民主决策程序，并报街道办及区相关业务部门审批。

表 3:

辖区	规范性文件	内容
宝安区	《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（试行）》	第九条 股份合作公司之间、股份合作公司与区属国有企业、街道集体企业之间的集体用地合作自主开发项目，可在履行公司内部民主决策程序，报街道办及区相关业务部门审批后进行协议合作。非合作自主开发的项目，须按本办法的有关规定选择合作方。
龙岗区	《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》	第十一条 龙岗区辖区内社区股份合作公司之间、公司与居民小组一级分公司或子公司之间、社区股份合作公司与龙岗区属国有企业之间的集体用地合作开发项目以及政府主导的土地整备项目，可在履行完公司内部决策程序和本细则有关民主决策规定后进行协议合作。

四、以用地承租人等特定主体为合作方

在深圳城市化进程中，存在大量土地租赁、合作建房等情况，“宝安办法”就该等项目的交易方式也进行了例外规定，根据“宝安办法”第八条，在 2016 年 9 月 13 日以前，股份合作公司采用土地出租、合作建房等形式建成的项目，如满足以下条件的，可不再通过集体资产交易系统重新选择合作方：（1）履行合同期限不超过合同总期限 3/5 或者合同剩余期限超过 10 年；（2）不使用股份合作公司非农建设用地指标；（3）符合城市更新政策要求；（4）由原合作方实施城市更新合作开发。当然，除了需满足以上条件外，还应当履行相应的程序，即股份合作公司应履行“三会”决议、并经股东大会表决明确合作方及合作条件，还须报辖区街道办出具审核意见后报区集体资产管理部门备案。

综上，在深圳各区，股份合作公司以集体用地参与城市更新时，原则上需以进场公开交易的方式确定合作方，但也存在以上四种例外情况，因此开发商除了可以通过投标、竞争性谈判等公开交易方式，介入常规集体用地城市更新项目外，如项目符合上列条件的，还可以通过非公开交易方式参与合作，例如项目满足“宝安办法”第八条规定的条件时，可以尝试通过收购用地承租人或合作建房屋原合作方的股权等方式，参与该等集体用地城市更新项目的合作。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务中心出品】

关于 PPP 项目投资立项模式问题的探讨

目前，PPP 项目建设审批需要遵循基本建设程序已经成为了共识，特别是在《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92 号，以下称“92 号文”）发布之后，PPP 项目前期需完成立项工作成为入库的前提条件。我国现行法律法规并未明确规定 PPP 项目的立项模式，实践中具体应如何立项成为了新的争议问题。本文从 PPP 项目的特殊性出发，深入探讨 PPP 项目投资的立项模式问题，并结合现行政策规定提出相应的建议。

一、现行法律法规关于项目立项模式的划分

本文所讨论的立项模式，是指政府主管部门对于固定资产投资项目的管理模式。现行立项模式是由《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号，以下简称“国发20号文”）确立的。“国发20号文”颁布后，落实了“谁投资、谁决策、谁收益、谁承担风险”的基本原则，并明确“对于企业不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别不同情况实行核准制和备案制。其中，政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准，其他项目无论规模大小，均改为备案制，项目的市场前景、经济效益、资金来源和产品技术方案等均由企业自主决策、自担风险，并依法办理环境保护、土地使用、资源利用、安全生产、城市规划等许可手续和减免税确认手续。对于企业使用政府补助、转贷、贴息投资建设的项目，政府只审批资金申请报告”。“国发20号文”将投资项目政府的管理职能区分为三种，分别是审批制、核准制与备案制。

笔者认为，“国发20号文”的如此模式划分，主要是从投资风险以及项目实施的其他风险承担的角度，政府承担的风险越大的采用越严格的监管方式。结合《企业投资项目核准和备案管理条例》，对这三种立项管理原则分别分析如下：

（一）审批制

1. 政府直接股权投资的采用全部审批制

审批制是最严格的监管方式。根据国发20号文的要求，政府采用直接投资和资本金注入方式的，政府投资主管部门从投资决策角度只审批项目建议书和可行性研究报告，除特殊情况外不再审批开工报告，但应严格政府投资项目的初步设计、概算审批工作。

2. 企业使用政府补助、转贷、贴息投资建设的项目部分审批

站在政府的视角，政府补助、转贷、贴息也是政府投资项目。但是实质上这些项目的主要投资者属于企业，理应属于企业投资项目，政府只是基于其支持的金额承担有限的风险。政府对于项目采用投资补助、转贷和贷款贴息方式的，国发20号文要求只审批资金申请报告。实际上主管部门对其承担投资风险部分的审批，其余企业投资部分不审批。

（二）核准制

根据《企业投资项目核准和备案管理条例》，对于《政府核准的投资项目目录》内的企业投资项目，政府仅对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公

共利益等项目，从维护社会公共利益角度进行核准。对于企业投资建设实行核准制的项目，仅需向政府提交项目申请书，不再经过批准项目建议书、可行性研究报告和开工报告的程序。政府对企业提交的项目申请报告，主要从维护经济安全、合理开发利用资源、保护生态环境、优化重大布局、保障公共利益、防止出现垄断等方面进行核准。相对于审批制而言，核准制的政府监管较少，主要考虑的也不是投资风险，而是考虑项目建设后所带来影响其他公共利益的风险。

（三）备案制

企业投资建设项目，除实行核准制的项目外，其他项目无论规模大小，均采用备案制。除国家另有规定外，由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。备案制的具体实施办法由省级人民政府自行制定。国务院投资主管部门要对备案工作加强指导和监督，防止以备案的名义变相审批。备案制是监管最少的，实质上是由企业自行承担投资的风险。

二、PPP 项目立项相关规定以及存在的问题

对于 PPP 项目，该采用哪种立项模式目前并无相关法律法规予以明确，政策指向也不够明确甚至存在互相冲突的地方，政府方还是社会资本方对于 PPP 项目的立项问题都尚未形成统一的共识。以下对近年来国家发改委等主管部门发布的涉及到 PPP 项目立项模式的文件进行简单梳理：

1、早期文件只是对“国发 20 号文”的复述

国家发改委《传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则》（发改投资〔2016〕2231 号，以下简称《工作导则》）第十条明确在项目论证阶段需完成项目立项，但是其规定区分了政府投资项目和企业投资项目，对两者分别适用审批制以及核准或备案制。此种规定实质是对“国发 20 号文”的重复表述，但是何种 PPP 项目是政府投资项目，何种 PPP 项目是企业投资项目呢？该规定并未对 PPP 项目进行划分，也并未明确在实践中 PPP 项目到底应该如何立项的问题。

在《工作导则》发布之后，《国家发展改革委 国家林业局关于运用政府和社会资本合作模式推进林业建设的指导意见》（发改农经〔2016〕2455 号）和《国家发展改革委 农业部关于推进农业领域政府和社会资本合作的指导意见》（发改农经〔2016〕2574 号）都采取

了这种二分的方式，区分了两种不同的立项模式情况。2、后期文件进一步明确政府方不同的参与方式采用不同的立项模式

2016年8月10日国家发展改革委办公厅颁布的《关于国家高速公路网新建政府和社会资本合作项目批复方式的通知》(发改办基础[2016]1818号)明确根据政府投资的不同投入方式，采取不同的立项管理办法：“政府采用投资补助方式参与的国家高速公路网新建PPP项目按照核准制管理。政府采用资本金注入方式参与的国家高速公路网新建PPP项目仍按照审批制管理，直接报批可行性研究报告。”由此可知，准经营性的高速公路项目，即政府采用投资补助方式参与的项目，采用核准制，政府投资参股项目公司的高速公路项目，即政府采用资本金注入方式参与的项目，采用审批制。

笔者认为，此种规定实质上是将“国发20号文”中的部分审批制改为了核准制，但是此种划分是否合理，尚需讨论。首先，一般在PPP项目上，政府参股往往是小股东，其资本金注入的金额未必比补助的金额多，政府方所承担的风险也未必小，从监管要求来看，却没有考虑这一点；此外，政府参股项目公司的准经营性项目，政府除了参股投资外，还需要针对项目的资金缺口给予项目公司补助，这种又参股又补助的项目，应适用核准制还是审批制，根据《通知》的内容是无法解决的，只能理解为按照更严格的监管方式执行。

在这之后发布的《政府和社会资本合作建设重大水利工程操作指南（试行）》（发改农经〔2017〕2119号）与该规定类似，也面临同样的问题。

交通运输部发布的《收费公路政府和社会资本合作操作指南（试行）》（交办财审〔2015〕192号）第二十六条规定，由项目公司办理项目立项程序。此种程序要求会导致在项目前期项目公司设立前一直没有立项，实际上并不符合基本建设程序，即在项目还没有明确是否实施的情况下，具体的实施模式——PPP模式却已经确定了。在发改委《工作导则》发布后，交通运输部办公厅重新印发了《收费公路政府和社会资本合作操作指南》（交办财审〔2017〕173号），明确了项目在前期准备阶段实施方案编制后立项。关于立项的模式，其规定为：政府采用建设期投资补助、运营补贴、贷款贴息方式参与收费公路PPP项目，按照核准制管理；政府采用资本金注入、或既有资本金注入又有建设期投资补助、运营补贴、贷款贴息一种或几种方式参与收费公路PPP项目，按照审批制管理。此种规定与发改办基础〔2016〕1818号类似，进一步明确了只要有资本金注入的项目都按照审批制管理，同时将“国发20号文”中的部分审批制改为了核准制。

综上所述,有关于 PPP 项目投资程序应采取审批制、核准制或是备案制,目前各规范性文件中没有统一的规则的,而且还处在持续的调整过程中,显然主管投资的发改部门对此问题目前也没有明确的解决方案。至少目前 PPP 项目没有统一或分类明确的立项模式。

三、PPP 项目中政府支付是否会影响项目立项模式选择

现实中有观点认为⁶,可以从项目的付费机制来判断是否应适用审批制,即如果项目涉及到政府付费或政府补贴的,应采用审批制,区别只是在于。其理由为对于政府付费或政府补贴的 PPP 项目,大部分项目中政府付费的金额往往和投资规模挂钩。故希望从政府财政支出的角度来考虑立项模式。但是,笔者认为该种理解存在以下几方面问题:

第一、此种观点显然和发改委的相关规定(建设期投资补助、运营补贴、贷款贴息方式参与的适用核准制)是直接矛盾的,发改委已经明确运营补贴方式采用核准制。

第二、如从财政支出控制的角度,至少建设期补贴模式的应该采用审批制,因为这才是投资款的组成部分。具体什么是“政府投资项目”应从投资建设资金来源的角度进行判断,而财政支付并不直接关系投资建设,而是基于 PPP 合同对社会资本方提供服务的付费。笔者认为财政支付性质的不同是 PPP 项目基本理念的体现,是与传统政府投资项目最大的不同,也是 PPP 模式一直以来(包括“92 号文”)的监管方向。如按照此模式进行划分,则实际上是理念的倒退。

第三,对财政支出的控制实际上需要通过 PPP 项目合同来控制,是通过市场化的方式基于权利义务的控制模式,而不是传统的基于行政监管的控制模式。如仅仅政府付费或政府补贴项目全部改为审批制,没有合理的 PPP 项目合同安排,也并不能实现财政支出控制的目的。

故综上所述,笔者认为,不能仅仅依据项目的付费机制来划分立项模式。

四、PPP 项目的特殊性以及对立项模式的影响

⁶ 如周兰萍律师的观点 <http://www.zhonglun.com/Content/2017/02-28/2002114239.html>

上文分析了目前 PPP 项目立项模式的困境，而且也论述了基于政府财政支付来判断立项模式是不可取的。至于 PPP 项目到底应该采用哪种模式也需要我们这些从业者提出一个可行的解决路径，笔者认为可以根据 PPP 模式特殊性来考虑可行的立项模式。

从 PPP 模式的理念和实践来看，PPP 项目不同于传统的政府投资项目和企业投资项目，主要存在以下特殊性：

1、PPP 项目立项程序的特殊性——PPP 模式中立项主体和实际的投资主体分离

通常情况下，PPP 项目都是由政府方负责实施项目立项、PPP 相关论证等前期程序（即使是社会资本方提出建议的项目，也是由政府方完成前期程序）。92 号文明确项目前期需完成立项审批手续，否则可能面临不能进入 PPP 项目库的风险；《工作导则》第十条明确在项目论证阶段需完成项目立项。故 PPP 项目在立项且 PPP 实施方案等相关论证通过后，再通过招投标等竞争性方式选择投资主体，而此时立项主体只能是政府方（或政府方委托的项目实施机构），而且从逻辑上应认为项目可行且有实施的必要，才有需要通过 PPP 模式实施项目，因此在立项阶段可行性研究报告尚未完成审批的情况下，只能由实施机构完成申请立项审批。故 PPP 项目与传统政府投资或企业投资项目有一个很大的不同是立项主体与实际投资主体的不同。

对于由政府方实施机构立项的，立项时应先假定为政府投资项目，按照目前国发 20 号文确立的立项模式只能采用审批制，而不能采用备案或核准制。

2、PPP 项目中政府承担的风险大于普通的企业投资项目

首先，从 PPP 模式适用的领域来看，都是基础设施和公共服务领域，这些领域本是政府方负有提供义务的领域，通过 PPP 的模式，改由社会资本方投资建设并提供相关公共服务。在此种情况下，PPP 项目不同于传统的企业投资项目，不仅仅在于 PPP 项目或多或少可能存在政府出资、提供资源等支持方式，更重要的是 PPP 项目并不能完全实现谁投资，谁承担风险的原则，最终可能会存在部分风险由政府方承担的情况。例如，政府在 PPP 项目实施过程中的通常监管较多，也需关注项目实施对公共利益的影响；又如在项目论证时或实施过程中政府方确定不再适用 PPP 模式的，则可能还需要通过政府投资的方式投资建设，而一般 PPP 项目投资建设规模是由政府方提前确定的。故即使在政府没有入股项目公司的项目中，采取核准或备案方式可能也并不能完全满足政府方风险控制的要求。

3、PPP 项目立项时合作模式存在不确定性，难以按照相关规定区分立项模式

PPP 项目是政府和社会资本就项目投资进行合作的一种模式，故政府方对项目的投资模式如投资补助、资本金注入等投入都属于合作内容的一部分，否则此部分内容在 PPP 模式实施方案审批确定前甚至和社会资本方签订合同前都存在调整的可能性。故存在立项时设定的投资方式和最终实际实施的投资方式不一致的风险。故也不宜在立项时即根据政府资金投入方式明确立项模式。

五、PPP 项目可能的立项模式以及优化建议

通过以上对 PPP 项目特殊性的分析可以看出，传统关于政府投资和企业投资的投资分类方式在 PPP 模式中遇到了挑战，采用核准或备案制并不能解决 PPP 项目所遭遇的不同于传统项目的问题。在目前的法律体系下，实施机构在对 PPP 项目立项时，全部按照审批制进行立项可能最符合法律法规的规定以及目前 PPP 项目规范化要求，也更能全面考虑项目的各种风险因素。

但是，由于审批制程序相对复杂，不仅需要审批项目建议书、可行性研究报告，还需要审查初步设计概算，可能会导致 PPP 前期程序时间较长，不符合改革的方向。这只能说目前的立项规则并不完全适应于 PPP 模式，在 PPP 模式通过合同方式将政府方大部分风险转移给社会资本方后，可以考虑后续立法时对现行的立项模式进行优化，如对审批的程序、内容进行简化；或者可以考虑打破部门之间藩篱，将目前的固定立项模式与 PPP 模式前期相关论证程序适当结合，避免过多的重复工作。

【本文由建纬（深圳）律师事务所叶海执笔】

司法判例中的建设工程习惯及其认定标准

【导读】

习惯与惯例作为某一行业或区域内的惯常做法，可以为民商事诉讼案件当事人之间争议的解决提供了有益的裁判思路。在司法实践中，尤其在建设工程领域，因工程建设存在地域

性，各地建设实践又或多或少存在差别，因此各地各层级法院对于习惯与惯例的认定司法实践存在一定差异性，但在认定标准上仍有共性可循。本文在探讨习惯和惯例的认定标准时，对习惯和惯例不做区分，为行文之方便，下文论述中均以“习惯”作为惯例、习惯、交易习惯的统称。本文中，习惯的定义均取合同法司法解释（二）中对于“交易习惯”的定义。

本文拟在法院公开发布的案例基础上，从法院裁判观点中汲取经验，以期对建设工程领域习惯和惯例的认定标准提出浅见。

本文节选自《建设工程领域习惯与惯例的认定标准研究》，较原文略有删改。

一、案例数据的来源

笔者以“习惯”“惯例”为关键词 alpha 案例数据库“建设工程合同纠纷”案由下全部案例的“本院认为”部分，得出如下结果：截至 2018 年 8 月 30 日 16 点，共检索到裁判文书 403 篇。此外，笔者还分别以“引用《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第七条的建设工程合同纠纷”和“引用《民法总则》第十条的建设工程合同纠纷”为条件在威科先行法规数据库中进行检索，得出如下结果：截至 2018 年 8 月 30 日 16 点 30 分，分别检索到裁判文书 31 篇和 10 篇。笔者以前述 444 篇裁判文书为基础，在阅读并删除无关案例、重复案例，同时根据部分案例的指引补充了部分相关案例后，共得到 64 份裁判文书，形成了本文以下分析和讨论的基础。

二、司法判例认定的建设工程领域的习惯

在前述 64 份裁判文书中，法院认定了以下 5 类 26 条建设工程领域的习惯：

（一）关于合同范本、计价规则及其他规范性文件地位的习惯

1. 由住房和城乡建设部和国家工商行政管理总局共同修订并公布施行的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201），由协议书、通用条款和专用专款三部分组成。该示范文本是由政府主管部门推荐使用的具有一定权威性，其中通用条款具有行业交易习惯的法律地位。因本案属于建设工程施工合同纠纷，所以可以适用该示范文本中的通用条款来确定合同当事人的权利义务。⁷

⁷ 具体案情见(2017)黑 10 民终 175 号民事判决书。

2.西航公司举证证明《陕西省建设工程工程量清单计价规则》（2009年）在陕西省建设工程施工领域内，建设工程施工合同当事人各方通常都采用该《计价规则》来计算工程量，且陕西四建在订立合同时亦知道该《计价规则》，故该《计价规则》为合同法所称“交易习惯”，应确定以该交易习惯为工程量计算标准。陕西四建亦认可《计价规则》为合同法所称“交易习惯”。⁸

3.法院认定《内蒙古建筑工程预算定额（2009）》属于行业惯例。⁹

4.根据《1994版浙江省建筑工程施工取费定额》和鉴定人员出庭接受质询时的回答可以明确：人工价差只计税不取费是行业惯例，在合同未作约定的情况下，人工价差不能作为取费基数。¹⁰

5.评估公司所采用的取费标准是相关部门审核确定，按照取费标准计算停窝工费用亦是行业惯例，一审以核定的取费标准作为停窝工费用计算标准，具有事实和法律依据，本院予以认可。¹¹

6.根据建筑业内相关行业惯例及我国原建设部的相关政策规定，建设工程在结算时应当扣除工程总价的3%工程款作为保修金。¹²

（二）关于业主与施工单位之间权利义务分配和费用承担的习惯

1.在建筑工程领域，电通、水通、路通、场地平整即“三通一平”由发包人负责是行业惯例。¹³

2.发包人应及时与承包人审核结算亦是行业惯例的要求。¹⁴

⁸ 具体案情见(2013)西民四终字第00401号民事判决书。

⁹ 具体案情见（2014）土左民初字第303号民事判决书。

¹⁰ 具体案情见（2013）浙杭民终字第3512号民事判决书。

¹¹ 具体案情见（2016）粤03民终6683号民事判决书。

¹² 具体案情见（2011）厦民终字第597号民事判决书。

¹³ 具体案情见（2016）渝0102民初6053号民事判决书。

¹⁴ 具体案情见（2016）粤01民终9391号民事判决书。

3.工程建设往往耗资巨大，发包人支付工程进度款是行业惯例，也是国家的要求，亦是保证工程施工正常进行的资金保障。¹⁵

4.张某某作为涉案工程的施工方，按照建筑施工企业的行业惯例，施工过程中产生的水电费是由施工方承担。¹⁶

5.施工图设计中对天棚施工没有要求使用清水模板，但在经业主批准的施工组织方案中对天棚设计使用了优质模板，实际施工中采用了优质清水模板，根据行业惯例，在工程造价结算时应套用天棚抹灰子目计算补偿费用。¹⁷

（三）当事人之间在先交易或履约行为相关的习惯

1.在实际履行合同过程中双方形成互相通过建行转款的交易习惯。¹⁸

2.合同中虽然对付款方式进行了约定，但双方在开工竣工时间、验收方式、付款方式等方面均未按照合同履行，故双方实际付款的方式构成交易习惯。¹⁹

3.涉案工程系由特定自然人与被告进行结算，被告支付多笔款项均有该特定自然人的签字，由该特定自然人领取相应工程款符合原、被告之间的交易习惯。²⁰

4.原、被告之间的交易方式和习惯为，先由原告（买方）将货物送到被告（卖方）的工地上，由工地人员签收货单，再由被告方统一支付。²¹

¹⁵ 具体案情见（2015）一中民四初字第0028号民事判决书。

¹⁶ 具体案情见(2017)甘01民终2163号民事判决书。

¹⁷ 具体案情见（2014）渝高法民终字第00395号民事判决书。

¹⁸ 具体案情见(2017)川19民终1137号民事判决书。

¹⁹ 具体案情见（2017）辽0214民初5973号民事判决书。

²⁰ 具体案情见(2017)津0114民初381号民事判决书。

²¹ 具体案情见(2016)内2221民初3957号民事判决书。

5.本案案外人郭舜以原告公司名义从被告公司领取银行承兑汇票作为支付原告工程款已经成为原、被告之间关于工程款支付的交易习惯，该交易习惯已经改变了原合同关于工程款支付方式的约定，是合法有效的。²²

6.丽云公司多次采取转账支付的方式支付工程款的事实，已经属于双方支付工程款的习惯做法，王道君也举证证明了该习惯做法。该习惯构成了对支付方式的认可和合同的组成部分。²³

7.在涉案工程施工现场，刘友贵负责工程量结算，李树海负责工程款结算，该二人的行为已经形成了工程实际惯例。因此，他们向大自然新材公司出具的保温隔热工程墙体的面积等工程量凭证，以及根据合同约定单价每平方米 37.00 元计算的工程价款结算凭证，予以采信。²⁴

8.双方通过转账方式付款构成交易习惯。²⁵

9.两份劳务合同中均载明罗文忠系原告锦兴公司指定的专职安全负责人，且原告锦兴公司与被告腾跃公司签订合同时的代表人黄正宏对罗文忠于 2015 年 12 月 8 日分别代收款项 125780 元、70000 元并代为向被告腾跃公司分别出具收条的行为予以认可，结合这两个事实及本案所涉合同为劳务分包合同，所涉款项主要为民工工资的情况，被告腾跃公司继续向罗文忠支付民工工资的行为符合《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第七条有关交易习惯的规定。²⁶

10.双方支付工程款的习惯是由原告提供发票后，由持发票者领取支票。²⁷

11.《合同》中双方未对工程量是否扣除阳台、洞口的面积进行约定。本案中，酒店外墙抹灰工程结算时没有扣除酒店阳台、洞口的面积。酒店外墙抹灰工程先于 12 号楼完成。

²² 具体案情见(2017)湘 0104 民初 2878 号民事判决书。

²³ 具体案情见 (2017)渝 01 民终 2229 号、2230 号民事判决书。

²⁴ 具体案情见(2017)川 06 民终 105 号民事判决书。

²⁵ 具体案情见(2016)兵 03 民终 109 号民事判决书。

²⁶ 具体案情见(2016)川 0727 民初 474 号民事判决书。

²⁷ 具体案情见(2018)京 0106 民初 1323 号民事判决书。

作为同期工程，按照交易习惯，12 号楼外墙抹灰工程量的计算方式可以参照酒店外墙抹灰工程量的计算方式。²⁸

（四）关于建设工程各主体行为正当性相关习惯

1. 基于维护社会稳定的目的，被告直接将涉案工程款 76262.2 元发放到在涉案工程实际从事劳务的工人手中，符合习惯，且不违背公序良俗，本院予以认可。²⁹

2. 原告虽然是与被告儿子达成的建房协议，但所建房屋为被告家庭共同所有，被告儿子只是作为家庭代表经办建房事宜，被告以合同相对性抗辩给付义务显然不妥。且被告也曾为给付建房款多方积极筹措资金，并出具欠条承诺由其承担付款义务，原告也予认可，该行为既未损害他人利益，也不违背法律规定，完全符合当地的交易习惯，应认定为有效。³⁰

3. 按行业惯例，在合同没有另行约定的情况下，开工日期应以业主方给总承包方的日期为准，³¹

（五）适用于建设工程领域的一般习惯

1. 先还利息后还本金是民间的习惯，各银行也是执行该习惯。³²

三、建设工程领域习惯的认定标准归纳

结合习惯的定义和特点，我们可以发现，习惯是“活”的、处于流变状态的，习惯基于特定主体、特定时间、特定区域等因素的变化而不断变化。故在纠纷产生，为了正确理解合同、探寻当事人真意，认定习惯时，应当立足于个案的具体情况。但这并不是说明习惯的认定就没有规律和应当考虑的因素。基于对案例的分析和整理，结合相关法律的规定，笔者总结了以下建设工程领域习惯认定可以适用的标准：

²⁸ 具体案情见(2015)渝四中法民终字第 01118 号民事判决书。

²⁹ 具体案情见(2017)豫 0581 民初 5374 号民事判决书。

³⁰ 具体案情见(2018)甘 0421 民初 384 号民事判决书。

³¹ 具体案情见（2015）湘高法民一终字第 278 号民事判决书。

³² 具体案情见(2017)粤 1781 民初 2053 号民事判决书。

（一）习惯应当不违反法律、行政法规的强制性规定，不违反公序良俗

《民法总则》规定，习惯不得违背公序良俗。《合同法》司法解释（二）在认定“交易习惯”时，要求以不违反法律、行政法规强制性规定作为前提。具体到建设工程领域，某些行为虽然很常见甚至司空见惯，但因其违背了法律、行政法规的强制性规定，不应被认定为习惯，比如挂靠、转包。山东省威海市中级人民法院在（2014）威民一终字第639号民事判决书中论述，“上诉人艺思公司擅自将承揽的部分工程分包给无装饰装修资质的证人彭某，构成违约，应按合同约定承担相应的违约责任。上诉人艺思公司主张其雇佣证人彭某等人打腻子是行业习惯而非转包，并不构成违约，该主张于法相悖，即使此类行为在装饰装修市场中多有发生，亦因其违法性而不受法律保护，故本院对其主张不予采纳。”可见，即使是在建筑市场多有发生的惯常做法，如果与法律、行政法规的强制性规定相违背，或者违反公序良俗，也不可能将其作为习惯予以认定和适用。

（二）习惯是补充性的，无法律规定或者明确约定方可适用

《民法总则》第十条规定：“处理民事纠纷，应当依照法律；法律没有规定的，可以适用习惯，但是不得违背公序良俗”，确认了习惯作为补充法律渊源的地位。《合同法》第六十一条规定，“合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定”。根据前述规定，适用习惯的前提应当是法律或者合同无规（约）定或规（约）定不明，不能通过协商达成补充协议，在此等情况下，方可适用习惯。从逻辑上，既然认为习惯的一种补充性的法律渊源，是一种合同解释中漏洞补救的规则，那么如果已经有了明确、具体的法律规定或者合同约定，就不需要去引入同等功能的习惯了。

在(2017)湘0104民初2878号案例中，原、被告双方在合同中约定所有工程款必须全部汇入原告指定账户，否则作未收款处理。但该约定并未明确指定具体账户，原告也未向法院提交证据证明其签约后向被告指定了付款账户，故法院认为原、被告之间的付款方式应按交易习惯确定。本案中，案外人郭舜在前后一年多的时间内多次以原告公司名义接受了被告公司的银行承兑汇票，原告也收到了其中大部分款项，只有2015年3月的30万工程款存在争议。也就是说，原告对案外人郭舜多次以其公司名义收取被告银行承兑汇票作为被告支付工程款是认可的。基于此法院认定案外人郭舜以原告公司名义从被告公司领取银行承兑汇票作为支付原告工程款已经成为了原、被告之间关于工程款支付的交易习惯，该交易习惯已经改

变了原合同关于工程款支付方式的约定，是合法有效的。(2017)辽 0214 民初 5973 号案中，也存在认定习惯代替约定的情形。

笔者认为，在前述两案中认定习惯改变了合同原有的约定，有待商榷。在前述两案的情形下，适用合同变更规则更贴近民法原理——变更合同约定的是当事人的行为，而非习惯。崔建远教授认为，当事人一方明确表示变更交货时间，另一方当事人未为明示的表示，但所为给付正好符合变更后的交货时间，而与既存合同关于交货时间的约定不一致。在这种情况下，该履行行为是对变更交货时间的意思表示的同意³³。在前述两案的情形下，合同当事双方就是通过履行行为变更了合同的约定，（2009）浙海终字第 38 号案件中，法院便持有此等观点。

（三）习惯应当是惯行的、在建设工程活动中被反复实践的且被交易双方所认知、接受和遵从的

一般习惯、地区习惯和行业习惯应当是惯行的，为相关领域主体反复实践，从而为相关的交易主体所知悉、接受和遵从，即使并未明文规定。此等习惯的形成必定经过了时间乃至历史的沉淀。一种通行的做法要成为具有约束力的习惯，首先必须来自类似行为的反复实践。其次，基于其被赋予的普遍的或者相对普遍的约束力，它需要足够的时间来证明其具有合理性、实用性。

在建设工程领域，合同范本的通用条款、工程量清单计价规则、工程预算定额或施工取费定额，通常为政府主管部门所主导编制，或为政府推荐使用，或本身就属于国家或地方标准，具有一定的权威性，并且实际在建设工程活动中被反复适用，因而为建设工程各主体所熟知和接受。

以施工合同示范文本为例，《江苏省高级人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干问题的意见》第八条规定，“建设工程合同生效后，当事人对有关内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者参照国家建设部和国家工商总局联合推行的《建设工程施工合同（示范文本）》的通用条款确定”。(2017)黑 10 民终 175 号案例中，法院认为，由住房和城乡建设部和国家工商行政管理总局共同修订

³³ 崔建远：《行为、沉默之于合同变更》，载《中外法学》，2014 年第 3 期，第 796-805 页。

并公布施行的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2013-0201），由协议书、通用条款和专用专款三部分组成。该示范文本是由政府主管部门推荐使用的具有一定权威性，其中通用条款具有行业交易习惯的法律地位。因本案属于建设工程施工合同纠纷，所以可以适用该示范文本中的通用条款来确定合同当事人的权利义务。因此，江苏省高级人民法院和黑龙江省牡丹江市中级人民法院实际上就赋予了《建设工程施工合同（示范文本）》通用条款建设工程行业习惯的地位。

以相关部门制定的定额等取费标准或规范为例。广东省深圳市中级人民法院在（2016）粤 03 民终 6683 号民事判决书中论述，“评估公司所采用的取费标准是相关部门审核确定，按照取费标准计算停窝工费用亦是行业习惯”。浙江省杭州市中级人民法院在（2013）浙杭民终字第 3512 号民事判决书中论述，“根据《1994 版浙江省建筑工程施工取费定额》和鉴定人员出庭接受质询时的回答可以明确：人工价差只计税不取费是行业习惯，在合同未作约定的情况下，人工价差不作为取费基数。”最高人民法院在（2018）最高法民申 156 号民事裁定书中论述，“在本案双方当事人对于建筑面积及其计算方式约定不明确，且不能达成补充协议的情况下，二审判决以建筑业界测量工程建筑面积所遵循的《建筑工程建筑面积计算规范》作为行业习惯予以参照使用，进而确定建筑面积并无不当。”

即使是交易双方之间形成的习惯，也需要以反复的实践为前提，（2016）粤 71 民终 79 号民事判决书中，法院即认为：“交易习惯应是行为地经常采用的一种做法，本案中，仅凭黄松荣提交的一张借条，无法证明月息 2%符合当地的交易习惯。”

（四）一般而言，当事人提出的习惯应当提供证据予以证明

在审判实践中，富有经验的法官可能直接提出并适用某一习惯，对于当事人提出的行业习惯，如果并非通过日常生活经验即可推定，且该习惯的适用关涉争议双方利益的安排，该习惯必须有相应的证据佐证。在上海市第一中级人民法院（2014）沪一中民二（民）终字第 2259 号民事判决书中，引用原审法院论述，“虽然原告认为系争劳务承包协议书中约定的单价是含税单价，但是协议书中约定的单价并非明确约定为含税单价，原告主张认为这一单价是行业习惯的说法，而对于交易习惯或行业习惯应当由提出主张的一方当事人承担举证责任，但是原告作为举证责任的一方当事人始终未能提供相应的证据加以证明，综上所述，本院认为原告主张的诉请缺乏合同及法律依据，对此诉请本院不予支持。”二审法官支持了一审法官的意见。

（五）作为例外，对于符合经验、逻辑与常理的习惯可直接适用

此类习惯应属《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第九条规定的当事人无需举证证明的“根据法律规定或者已知事实和日常生活经验法则，能推定出的另一事实”。具体如，在建筑工程领域，电通、水通、路通、场地平整即“三通一平”由发包人负责，在合同没有另行约定的情况下，开工日期应以业主方给承包方的日期为准，发包人应及时与承包人审核结算，发包人应当支付进度款等。

（六）习惯相互冲突时的适用顺序

如前所述，习惯可以分为一般习惯、地区习惯、行业习惯应和交易双方之间形成的习惯。在合同或者当事人没有明确排除某类习惯适用的前提下，应当按照交易双方之间形成的习惯优于行业习惯和地区习惯、行业习惯和地区习惯优于一般习惯的顺序适用。

但如果当事人来自不同的行业，或不同的地域具有不同的交易习惯时，应该视具体情况适用交易习惯：①一方将自己的行业习惯或地域习惯于合同订立时或订立后告知对方，对方未提出反对的，则依双方明知的交易习惯解释；②一方虽未积极通知，另一方理应知道该方的特殊习惯则从应知的交易习惯解释。如甲到乙地与乙订立合同，则甲被认为应该知道乙地的特殊交易习惯，按照乙地习惯解释；③若双方均不知或应知道他方的特殊习惯，或一方不知或不应知道对方的特殊习惯，则按一般的交易习惯解释。³⁴在建设工程领域，广泛存在各设计单位、施工企业、服务企业异地承接业务的情况，此时就需要特别注意各地可能存在的建设工程领域的地区习惯，作为有经验的承包商，理应注意当地通行的地区习惯。此外，建设工程领域的行业习惯是否必然适用于全部业主，对于业主是否也一概视为其已经知悉行业惯例，也应当具体讨论：如建设工程的业主可能包括房地产开发企业和自建房业主等“一次性业主”，自建房业主投资建设工程项目以自用为主要目的，而房地产开发企业以销售或者商业运营为主要目的，自建房业主通常不应承担与房地产开发企业同等的注意义务。

以法院判例为例，一般而言，建设工程发包人通常会在合同中约定先提供发票，后支付工程款，此等操作方式也基本是业内的惯常做法。漳州市芗城区人民法院在（2017）闽0602民初7271号民事判决书中则认为，“合同明确约定设计费用及其支付期限，但未约定开具、

³⁴ 王静：《合同习惯解释在审判实践中的运用》，载《人民法院报》2001年5月11日，第003版。

交付发票与支付设计费的先后顺序，北京建工公司辩称先开发票后付款是行业习惯，但本案中海勃公司与北京建工漳州分公司的两次开具发票与支付设计费的先后顺序相反，因此即使先开发票后付款是行业习惯，也不是本案当事人的交易习惯。开具并交付发票是收款方的法定义务但只是附随义务，是否开具发票不能作为拒付设计费的理由。”在法院看来，适用习惯应当考虑其是否与当事人之间的交易习惯冲突，如果当事人之间已就某一未在合同中约定的事项形成了固定做法，应当认为该固定做法属于当事人之间的合意，此时则不宜再适用行业习惯。

【本文由建纬（深圳）律师事务所缪金华、杨道坤、徐丹平执笔】

城市更新基金投后管理法律实务（上篇）

城市更新私募基金（下称“更新基金”）一个完整存续周期需要经过募集设立、项目投资、投后管理和项目退出四个阶段，即通常我们所说的“募、投、管、退”，其中投后管理是更新基金生命周期中最为重要的一环，此处的管理不仅包括对资金端的管理，也包括项目端的管理。与固收类私募基金产品相比，更新基金投向往往为股权或股权收益权。固收类产品主要关注债权的增信措施是否落实，投后管理聚焦于监测交易主体履约能力和增信措施是否发生重大不利变化；更新基金则需要管理人于正式投资协议签署后，积极参与被投资企业的重大经营决策，为被投资企业或目标项目实施风险监控和提供增值服务等一系列活动，以最大限度降低更新基金的投资风险，尽可能实现投资预期目标。

我们将围绕更新基金的项目端在上篇为大家系统梳理更新基金投后管理的重要性、投后管理的现状和成因、投后管理的原则、方式和内容，以及通常注意事项；在下篇，为大家梳理更新基金项目中投后管理风险要点及相应的法律支持。

一、投后管理对更新基金具有重要意义

更新基金能否实现预期收益目标主要体现在两大部分：前期能否顺利募集资金、甄别选定好的城市更新投资项目以及后期项目完成投资后能否合理实现管理、把控项目风险并顺利

推进项目。能够募集合理价格的资金和选定好的投资项目在更新基金业绩比较基准以及管理费收入上占据优势，但不能完全保证预期收益目标实现，而能够进行恰当的投后管理，则可以有效提升更新基金的项目把控能力、降低项目风险、提高项目收益水平。具体而言，投后管理在更新基金存续过程中的重要性体现在以下几个方面：

（一）投后管理时间跨度长、风险不确定性大，优质的投后管理可以有效规避、化解风险

相较更新基金的其他阶段，投后管理的时间跨度较长，一般自完成项目尽调并实施投资行为后至项目退出前都属于投后管理阶段。更新基金管理人完成投资后，投后部门既需要把控基金本身的经营风险，也需要防范被投资企业/目标项目因为经营环境等各种外部因素（如政治环境变化、法规政策环境变化、市场行情变化、合作方出现不利变化等）和内部情况变化（如核心操盘人员出走、拆迁推进不力、资金链断裂等）带来的不确定性。优质的投后管理可以及时发现内外部因素变化，并及时采取措施预防可能产生的不利变化，或对已经出现的风险采取合理、及时的措施，化解已经产生的不利后果，最大程度避免或控制损失范围。

（二）优质的投后管理可以最大可能实现资产保值增值，提升更新基金管理人品牌价值

优质的投后管理能够尽可能保障更新基金按照项目的经济预判和预期设想运行，从而实现投资人资产增值保值的投资愿望。此外，优质的投后管理以及所带来的良好收益结果可以有效提升更新基金管理人品牌影响力。如果更新基金管理人疏于参与管理，无法对重大不利变化和潜在重大不利变化因素及时发现、预防或处理，更新基金管理人损失的不仅仅是管理费用，还可能承担因违反基金合同或委托管理协议约定而引发违约责任和市场声誉、信任度降低的风险。因此，优质的投后管理既可以通过目标更新项目的顺利推进最大化资产保值增值的可能性，又可以有效提升自身品牌价值。

（三）优质的投后管理可以帮助更新基金管理人及时调整投资布局，分散管理人经营风险

投后管理中发现的被投资企业、被投资项目的风险和问题可能是投前人员在项目投资阶段没有发现或者没有发生的。项目推进情况可能与投前人员的预期相差甚远。一方面，投后管理团队可以通过投后管理及时将项目、企业情况反馈给投前人员，以加强类似项目的风险考察和防范；另一方面，也有助于投资团队谨慎布局资本投资领域，平衡资本集中程度，降

低风险集中爆发概率；最后，及时、有效的投后管理有利于提早发现目标项目的不利变化或趋势，从而提示管理人尽早安排退出事宜。

二、投后管理的现状及原因汇总分析

从已有的更新基金项目来看，更新基金管理人关注的重点侧重于完成项目投资（即完成放款）；而对投后管理的重视程度远远不足。究其原因，主要集中在以下几点：

（一）专业的投后管理人员缺乏

更新基金管理人中以熟悉金融知识和财务知识的人员居多，但私募基金投向更新项目或投资城市更新为主要业务的企业中时，需要管理人的业务人员对房地产一二级开发流程、城市更新制度政策具备较强的知识储备和实操经验。实际上更新基金管理人的从业人员中具备这类知识储备和经验深度的人员相对较少，尤其在基金投向多个城市更新项目、需要向被投资企业派驻多个项目投后管理人员时，更新基金管理人投后人员缺乏的劣势便容易显露出来。

（二）整个私募基金行业更倾向于“募”和“投”两部分

“募”涉及资金来源的获取、“投”涉及项目确定和资金输出，管理和退出的方式和内容在前两个阶段就已经基本确定。因此，更新基金管理人员在投后管理阶段的服务也多限于形式化的内容，如定期简单回访、定期财报更新、业务推进汇报等内容。更新基金管理人在投后管理阶段的价值远没有被挖掘。特别是资管新规及其它一系列破刚兑的监管要求出台后，私募基金企图依靠被投资方的超额抵押、质押担保和关联公司、实际控制人的连带责任保证、特定价格回购等名股实债方式确保基金收益的方式将行之不通。加强投后管理，通过降低运营过程中的相关风险来增强更新基金的收益能力，才是更新基金未来销售和市场口碑增长的重要途径。

（三）行业专注度和专业化程度有待提高

目前大部分更新基金的管理人还处在从固收类产品思维往股权投资类产品思维的转变过程中，对于城市更新这个房地产行业细分区域及其内在的投资逻辑尚待进一步挖掘，基金管理人需要不断积累类似项目的经验，形成系统和可复制、可借鉴的投资管理经验。

三、投后管理的原则、方式和内容

投后管理的原则

投后管理的原则与更新基金管理人、被投资企业、目标项目的目的和地位有关。更新基金管理人基于基金合同或基金委托管理协议而对更新基金进行管理，其代表的是投资方；而其管理的主要目的是降低投资风险、确保业绩实现。因此，管理人既要注意降低更新基金的投资风险，也要注意其代表投资人与被投资企业之间是一种合作关系，其管理行为是基于推进合作的目的而开展。具体应当注意以下几个基本原则：

1、全面适度原则：全面适度原则是指全面监控被投资企业但同时应以投资协议约定的投资管理内容为限度。这里所指的全面监控并不等于事无巨细的监控，而是指为确保基金业绩实现所必须知晓和关注的内容，如项目申报或拆迁进度、资金利用情况、债务变化情况、现金流入情况、销售回款及提存情况等。总体上，管理人对于被投资企业的全面监控包括监控资金流入和流出情况、把控项目推进具体进度和主要障碍情况；适度是指对于涉及被投资企业经营决策职权范围内的事项，管理人不能超越权限干预，而应以投资协议确定的各方权利为限开展管理活动。

2、持续原则：持续原则是指投后管理工作开始之后，对投资活动应尽可能由固定的管理人员持续跟进，避免因投后管理人员频繁变更、交接产生的项目信息获取不完整和项目风险遗漏。当投后管理人员变更时，应要求交接人员制作详细的交接报告，包括对项目基本情况、项目进度情况、项目目前的主要障碍和风险进行系统梳理交接；同时应制作完整的资料交接清单，注意对项目资料的交接和确认。

3、及时谨慎原则：实际管理人员在投资业务开始后应及时着手各项管理工作、做好项目管理工作记录、向被投资企业提示发现的风险和问题；并及时将双方的沟通反馈结果和任何可能对基金投资人造成不利影响的事项通知投资人，充分提示风险。对投资者存在重大影响的事务，应严格按照基金合同或者委托管理协议约定执行。更新基金管理人和被投资企业应当建立明确、详细、高效的沟通反馈机制，并制作权责清单和工作制度。

4、真实记录原则：对于实际管理人员在管理过程中的工作应当留存工作底稿，真实记录和归档，做到“检查必记录，记录必真实”，避免后续基金无法兑付时被投资人主张受托违约责任。

（二）管理方式

1、委派人员参与被投资企业管理

在强合规严监管的金融背景下，更新基金项目通常采取“股权投资”或“大股权+小债权”的方式开展，因此在参与房地产企业（或其项目公司）的投后管理层面，通常采取现场管理的方式，由更新基金管理人委派董事参与董事会会议、行使表决权并委派财务管理等关键岗位人员。当然，更新基金的投后管理也会根据被投资企业的履约能力、信用情况、项目开发运营能力以及自身于城市更新项目领域内的专业化程度等因素相应调整投后管理的尺度。

2、日常交流

与此同时，在日常管理过程中，实际管理人员可以通过与被投资企业、政府部门的相关人员访谈、交流获取项目进展情况，比如通过和被投资企业的负责人、高级管理人员、销售和财务人员进行沟通，了解企业目前的经营状态、资金投入动态；与项目现场负责人沟通，了解项目的进展情况，如拆迁进度、施工进度、工程开支情况及预算使用情况、项目预售情况、销售回款情况、回款提存监管情况等信息。

3、定期及不定期检查

定期检查是指根据投资协议的约定，由更新基金管理人定期对被投资企业和项目的相关情况进行调查，一方面更新基金管理人可聘请外部审计机构、会计师事务所、律师事务所等机构就被投资企业特定期间的经营情况（包括财务情况、投资情况、项目推进和开发建设情况等、法律风险）进行专业化审查、出具专业报告或意见；另一方面，更新基金管理人可以定期开展项目现场巡查，通过现场巡查情况与书面审查结果进行比对、确认。

不定期检查中更新基金管理人应当注意检查应以不应影响被投资企业的正常经营活动为原则，同时需要注意被投资企业对不定期检查的可接受程度以及要求对个别事项开展深度不定期检查时的理由是否充分正当、是否提前做出相应的通知、是否给予被投资企业一定的资料准备时间。

4、重要证照、印章、网银共管

在投资项目中更新基金管理人通常还会要求对被投资企业的营业执照、银行开户许可证、统一社会信用代码证等公司重要证照，以及公司的公章、法定代表人名章、财务专用章、合同专用章、银行预留印鉴、网银密钥（如公司基本账户、放款收款账户、销售回款资金账户

等)等进行共管。主要共管措施包括设置保险柜保管公司证照、印章,由一方保管密码、另一方保管钥匙;通过预留管理人指定人员的印鉴和完成网银密钥、控制网上转账汇款功能的最后一道U盾及/或网银管理员U盾及开通查询功能等事项实现银行账户共管。对公司重要证照、印章、网银等的共管可以使更新管理人在控制公司内部治理机构之外实现对被投资企业的监督和风险控制。

(三) 管理内容

更新基金管理人应当通过设立专门的投后管理部门,配备专业的投后管理人员开展投后管理,并且需要明确投后管理人员工作范围和职责,严格依照投资协议的约定以及更新基金进入被投资企业后被投资企业的公司章程或决议等文件的规定,开展投后管理活动。

从更新基金管理人管理事项的范围上看,既包括日常事项的管理活动,也包括重大事项的管理活动。日常事项的管理活动主要指公司经营指标、管理指标、财务指标等各项指标是否正常;重大事项的管理活动主要指对公司影响重大活动,包括股权结构变动、重大融资、重大对外投资、重大合同的签署、重大项目的投资、主要财产的抵质押、管理层变动等股东会、董事会职责范围内的重大事项和临时突发事项的管理。

从具体的管理内容而言,更新基金管理人主要管理以下几方面事务:

1、投资协议的执行情况。更新基金管理人应当按照投资协议的约定制作各方在协议项下的权利、义务清单及各方义务履行完毕期限清单,并严格按照协议约定的各项内容要求被投资企业配合办理。如对于投资协议中约定的股权转让或增资入股事宜,应当及时作出股东会/董事会决议和相关优先权放弃的声明、派驻董事/财务人员等其他人员、及时修改公司章程、办理验资手续和股权变更登记手续等;涉及触发回购、领售、拖售或者估值调整的,应按照协议约定及时作出处理。

2、参与项目公司治理。更新基金管理人应当根据投资协议和被投资企业章程的约定行使公司股东权利。通常在投资协议中,更新基金管理人在董事会中对重大事项享有一票否决权。对于重大或特殊事项,更新基金管理人也需要及时与被投资企业或其它股东保持沟通,及时提请董事会或者股东会审议、积极参加被投资企业的董事会或股东会会议。

3、项目跟踪。更新基金管理人除了日常跟踪被投资企业的财务情况,及时获取财务报表、了解企业资产、负债、业务、重要人事任免等情况外,还应特别关注目标项目的立项审

批、专规批复、搬迁谈判进度、产权注销情况、土地出让进度、用地等施工前审批手续、开发建设进度、预售及销售情况、资金用途和使用情况等指标是否符合协议约定。

4、增值服务。所谓增值服务是在更新基金管理人或其聘请的第三方专业机构在管理过程中对被投资企业进行的相关咨询服务。比如协助被投资企业寻找和选择重要的管理人员、专业人员、提供信息支持、战略规划支持、资本运作支持和政策法律咨询服务、专业培训支持等增值服务。

从更新基金管理人具体的管理要求而言,更新基金管理人应当对被投资企业或项目提供的相关文件进行实质审查,如对被投资企业提供的项目、企业费用支出情况,更新基金管理人应注意核实相关合同文本、收款票据、银行流水、结算单据等文件,确认其真实性;对于被投资企业提供的财务报表,应当仔细研究,核实是否存在违规或不实情况。

四、投后管理的通常注意事项

(一)更新基金管理人应当注意及时制定和落实管理方案。这既取决于投后管理团队能够及时发现问题、提出应对策略,也有赖于管理人内部制度化、流程化的管理体系,以及更新基金管理人内部各部门对投后管理的高度重视和价值的认可,能够在项目推进过程中给予投后管理团队权限支持、有效配合和激励措施。

(二)投后管理人员应当根据目标项目、被投资企业的具体情况开展管理活动,投后管理应当避免被认为是对被投资企业的夺取。在早期项目中,投后管理可以更多的侧重于服务角色,即确保在执行业务的过程中,尽可能减少被投资企业和项目的风险,但不应影响企业的正常运营,确保投资资金能够最大程度保值增值和有效退出。

(三)投后管理的开展需要综合考虑多种因素,既包括管理人自身的品牌与投后管理影响力和能力、投资机构在被投资企业中的占股比例或对项目的控制能力,也包括被投资企业所处的行业、管理层的具体情况、所处的发展阶段和对投后管理人员的服务、管理的可接受程度和可接受方式。

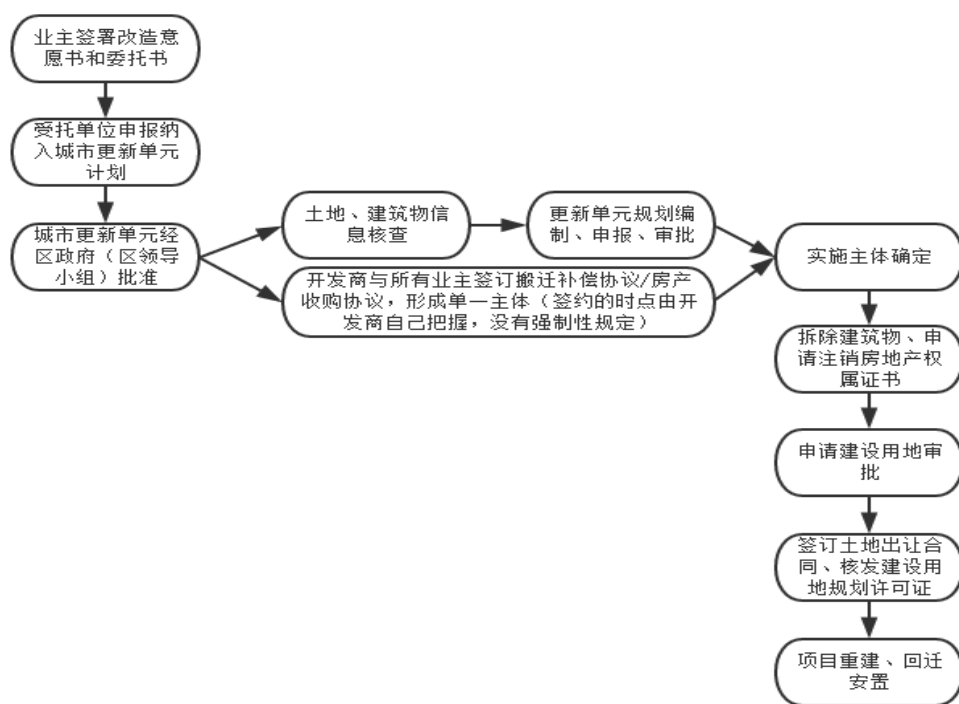
【本文由建纬（深圳）律师事务所不动产金融业务中心出品】

城市更新基金投后管理法律实务（下篇）

我们在上篇为大家系统梳理了更新基金投后管理的重要性、投后管理的现状和成因、投后管理的原则、方式和内容，以及通常注意事项；在下篇，我们将为大家梳理城市更新基金项目中投后管理要点及相应的法律支持。

一、城市更新项目的主要流程节点

一个完整的拆除重建类城市更新项目涉及土地一二级开发过程，虽然深圳市各区的某些步骤要求存在差异，但通常包括项目的意愿征集、计划立项、专项规划申报和审批、搬迁谈判、实施主体确认、建筑物拆除和产权注销、用地规划审批、土地出让、工程规划审批、开发建设和后续项目预售销售；涉及集体经济组织及其继受单位的集体资产的，还应当按照各区的集体资产交易规范性文件履行相关决策、审批备案程序。



（拆除重建类城市更新基本流程图）

二、城市更新项目私募基金的管理风险要点

私募基金进入城市更新项目的早晚不同，所面临的风险、项目可靠度自然也不相同。通常而言，进入时间越早，项目权益沉淀越少、进入难度和对价也相对较低，但由于项目具有

较大的不确定性，项目投资风险相对较大，资金进入项目公司和目标项目的积极性越低；反之，城市更新项目培育成熟后，资金进入项目公司和目标项目的积极性将空前高涨，也正因为这一点，资金获得项目认可的难度和交易对价也相对提高。接下来我们将系统为大家梳理更新基金投后管理中特有的法律风险和投后管理建议。

（一）城市更新单元计划立项阶段

城市更新单元计划立项是城市更新项目的第一个重要节点，更新基金在投资城市更新单元计划立项公告前的项目时，核心关注要点是项目可行性。项目的可行性通常从以下 4 个方面判断：

1、项目地块基本情况

（1）项目地块位置

关于项目位置情况的判断，既要核实是否位于优先拆除重建区域，也要判断项目地块改造后建筑物用途是否有足够的周边环境支持（如人口数量、消费群体、交通情况、周边物业和用地规划等）。此外，还需要判断项目地块是否存在不得拟定或者单独拟定城市更新单元的情形（如政府社团用地、特殊用地、列入土地整备规划和年度整备计划土地、非法占用的国有未出让土地、基本农田保护区用地、未建设用地等）；以及是否具有拆除重建必要性。

（2）项目地块面积

关于项目面积情况的判断，既要核实项目整体改造面积是否符合城市更新单元计划立项最低面积要求，也要注意判断项目范围内合法用地面积是否满足 60% 的最低比例要求（位于探索实施土地开发创新模式的坪山中心区范围或属于重点更新单元的除外）。

如果合法用地面积高于 50% 但低于 60%，需要结合地上建筑物情况判断是否存在历史违建可按规定申请简易处理；或者结合项目位置、改造类型判断是否可以有供购买的非农建设用地指标、是否存在可申请旧屋村认定的情形、是否存在可利用的“飞地”。

（3）项目地块规划

关于项目地块规划的判断，包括关注城市更新单元拟申报更新方向与法定图则、分区组团规划、局部规划、城市更新五年专项规划、城市总体发展规划、土地利用总体规划等上层规划是否一致；是否位于工业区块线范围内；是否与基本生态控制线相冲突；是否存在绿

化率、限高、退距等特殊要求。同时，需要关注项目地块所处的建筑密度分区上限；是否存在建筑面积奖励情形及提高容积率情形。

2、地上建筑物基本情况

地上建筑物基本情况的判断包括四个方面：

（1）建筑物建成年限

按照规定旧住宅区申请拆除重建城市更新的，政府部门还将对地块的标图建库情况进行核实。建筑物建成时间原则上应不少于 20 年；旧工业区、旧商业区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于 15 年。建筑物建成时间，包括建筑物改建、扩建的完成时间，有产权登记的应当以产权证书的记载为准；没有登记的，应以原已取得的竣工验收证明文件记载的时间为准；未取得竣工验收证明文件的，以房地产所在街道办事处凭施工合同、结算书、历史地形图资料等其他佐证资料进行综合认定后出具的相关证明文件为准。

（2）建筑物产权性质

建筑物产权性质既影响项目成本预算（地价补缴、补偿方案），也影响权属认定、搬迁谈判难度和产权注销。

（3）权利人情况

通常来说权利人数量少、建筑物产权集中，搬迁谈判难度相对较小；相反，权利人分散则会加大项目搬迁谈判难度。对权利人的关注既要关注数量，还要对权利人的基本社会关系、性格、处事方式等背景情况进行了解，便于后期确定谈签重点和方式。

（4）意愿情况

城市更新单元拆除范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意进行城市更新；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二的权利主体且占总人数三分之二的权利主体同意进行城市更新。拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的 80%。涉及集体资产的，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新。同时，审批部门的审批态

度也是需要考虑的因素。政府审批态度直接决定项目是否有计划立项的可能和审批通过概率。

3、合作方情况

合作方的情况同样是项目前期可行性研判的重要方面，不论是在城市更新领域或其他领域，前期投资很大一部分投资是对人的投资，合作方的可信任度、项目经验和谈判能力、与政府部门的沟通能力、与业主（权利人）的关系都会对项目产生实质影响。因此，项目前期的可行性判断还需要对合作方的情况多加了解。

4、项目开发建设成本、收益

项目开发建设成本、收益是前期可行性判断的终点，不论是地块位置、未来规划、建筑物情况还是合作方情况优势明显，如果不能将这些优势转换为项目的经济收益，更新基金就不具有参与项目动力。对项目开发建设成本收益的判断需要具体核算城市更新项目在去除拆迁补偿成本、开发建设成本、税费以及其他预期支出后，未来的预期收益能否满足更新基金的预期收益目标。

整体而言，更新基金在计划立项前进入项目公司需要关注的风险点较多，故参与的概率较低，上述4个方面往往是更新基金判断项目是否值得参与和投资的要点，而并非投后管理要点，尽管如此，一旦更新基金于计划立项前进入，则需重点关注该4方面事项，同时，基金管理人应在资金募集时应注意特别向投资者明示此时的风险程度及具体的风险内容，从而选择匹配的投资者。对于基金管理人而言，可以根据在投资协议中约定的计划立项批复取得时间倒排前期工作进度安排，明确相应的时间节点前被投资企业应当完成的工作进度和需交验的工作成果，并最终在截止期限届满时要求被投资企业提供计划立项公告的文件。

针对计划立项阶段的上述法律风险，基金管理人可聘请第三方可研机构对项目范围内的计划立项条件、权属状况、开发可行性进行研究；同时可聘请专业机构对项目的经济成本、预期收益进行测算。对于政府审批方面事宜，基金管理人应当不定时了解政府审批态度和政策风向变化，及时把握风向、及时变更投资计划。

（二）城市更新单元专项规划审批阶段

专项规划阶段的投后管理需求主要产生于更新基金的业绩比较基准设置和《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第二十八条第一款时限的规定，根据后者的规定，“自城市更新计划公告之日起 1 年内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的”可按程序调出计划（各区具体要求有细微差异）。因此，更新基金管理人在专项规划阶段除了应当关注被投资企业最终提交的专项规划各项指标是否符合投资协议约定的最低标准外，还应当敦促被投资企业在各区城市更新实施办法规定的专项规划提交期限内完成专项规划编制和报批工作。

（三）城市更新单元搬迁谈判和实施主体确认阶段

深圳市和各区城市更新办法并未明确规定搬迁谈判的具体开始日期，实践中，搬迁人通常在更新意愿征集阶段便着手开展搬迁补偿谈判和协议谈判工作。其主要出发点包括：

1、深圳市城市更新法规政策并未要求计划申报主体与实施主体必须一致，为了有效沉淀项目权益，更大限度锁定项目的后续开发权益；

2、实施主体确认的前提是与项目范围内全部权利人完成签约，而根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第二十八条第二款规定，自城市更新单元规划批准之日起 2 年内，项目首期未确认实施主体的可以调出城市更新计划。考虑到城市更新项目的搬迁谈判通常时间跨度较长，如果在专规通过之后再着手开展搬迁谈判将无法确保在规定期限内完成 100%签约。

因此，基金管理人应当在更新意愿征集的过程中注意提醒和要求被投资企业着手确定搬迁补偿安置标准、拟定搬迁补偿安置方案，并开展与被搬迁人的搬迁谈判。通过基金管理人的定期检查确认项目搬迁谈判进度和主要面临的障碍，及时寻找解决问题的方法。

同时，搬迁谈判阶段的风险除了周期长之外，还涉及确权错误、疑难复杂确权案例的解决。基金管理人应当注意项目公司是否聘请有专业能力和丰富搬迁谈判经验的律师事务所、搬迁谈判机构或者雇佣搬迁谈判员工开展搬迁谈判工作，是否按照一户一档的原则建立被搬迁人的档案信息和管理工作。对于定期或不定期检查、访谈等过程中发现搬迁谈判问题，可以根据投资协议的约定要求被投资企业出具解决方案和承诺解决时限。当然，基金管理人最终审核被投资企业是否完成搬迁谈判的依据应当以政府部门出具的实施主体资格确认文件

为准，必要时可以聘请第三方专业机构在申请实施主体确认前对搬迁谈判和确权文件进行审核，避免确权错误。

（四）城市更新单元建筑物拆除和产权注销阶段

1、关于建筑物拆除

根据《暂行措施》的规定，城市更新项目在实施主体与区城市更新职能部门签订项目实施监管协议后方可进行建筑物拆除。另外，以福田区为例，其要求建筑物拆除的，实施主体应在拆除前制定拆除工作方案并向区住建局及属地街道办报备。因此，基金管理人应当特别注意在该阶段审核拆除方案的报备情况，督促实施主体严格依法拆除，做好环保、安全工作。

2、关于产权注销

根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第二十八条第三款规定，自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的，可以调出更新计划。实施主体在申请实施主体确认后需要办理完毕被搬迁房屋的搬迁腾空、建筑物拆除、产权注销工作后方可申请办理用地方案图、用地规划许可和签署土地出让合同。

一年时间之内完成上述工作内容的压力相对较大，这就要求：

（1）搬迁腾空工作应当提前开展，应根据搬迁谈判的具体进展情况确定搬迁腾空时间；

（2）提前准备产权注销文件及权属资料原件的整理工作，就个别产权注销存在障碍的案例或情形，应当提前与不动产中心、城市更新部门沟通确定解决方案；

（3）被搬迁房屋涉及抵押、出租的，应当提前确定抵押已解决或已采取其他解决措施办理完毕涂销登记、租赁关系已经解除、被搬迁房屋已经腾空。考虑到项目范围内可能存在一定程度的抵押而业主不具备及时解除或置换抵押的能力，基金管理人应当要求实施主体及时做好备选措施，确定如何协助业主办理解除被搬迁房屋解除抵押的方案。

基金管理人在这一阶段的投后管理中可从以上几个方面对被投资企业提出要求和审查具体工作的完成情况。同时，因涉及房屋拆除、产权注销，搬迁补偿安置费用也陆续需要开始支付，这一阶段还应当注意关注被投资企业的各项资金是否充足、是否存在违约或被起诉、是否涉及因拆除房屋产生的环境污染行政处罚等情形。

（五）城市更新单元用地出让阶段

关于用地出让，被投资企业需在实施主体确认后及时办理贡献用地移交手续、签署土地出让合同及缴纳土地出让金和税费。实施主体确认之后 1 年内未办理用地出让手续的，也存在被调出更新单元计划的风险。因此，在该阶段基金管理人可以重点审查土地出让合同签署情况、土地出让金缴纳凭证、税费缴纳凭证等文件原件，确认该部分义务是否完整、及时履行。

（六）建设审批手续和开发建设阶段

实施主体与城市更新职能部门签订土地使用权出让合同并缴清地价款后，可以申请办理土地的不动产权证，项目建设过程中参照一般房地产建设项目项目开发的过程还需办理如下行政许可及备案事项：申请办理建设工程规划许可证、申请办理建筑工程施工许可证、申请办理建设工程规划验收及其他专项验收合格证、申请办理建设工程竣工验收备案证明。

城市更新项目开发建设过程的主要风险包括政策变更和审批风险、工期延误的风险、延迟交房的风险等。项目开发建设涉及的流程很多，持续时间长，某个细节处理不当便可能会造成违约风险。因此，在开发建设过程中，管理人至少应当对整个的开发建设实施流程有所了解，重点关注上述行政许可事项完成状况，避免因未能及时取得许可延误项目的进度；同时还需敦促被投资企业的操盘方按照法律法规的规定办理房地产的竣工验收及交付等。

另外，对于基金管理人而言，还需要关注项目开发阶段的工程成本。对项目发生前期工程费、报批报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、各类规划设计费、各类工程价款、材料设备款、材料测试费、招标代理费、监理费、财务费用、工程保险费用、各类营销费用、各类评奖费用和工程造价、财务审计等费用，基金管理人可以通过对被投资企业的内部治理、委派的财务管理人员实现费用支出的审批监控，并通过后期检查和会计审核确认相应款项实际使用情况。

（七）后续项目预售、销售阶段

根据《深圳市城市更新办法实施细则》的规定，按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求，用于补偿安置的房产不得申请预售。因此，在预售前，实施主体需要向政府主管部门提交项目范围内的回迁选房情况。这就要求实施主体在项目建筑设计方案图获得政府审批之后、项目申请预售前完成回迁选房工作。项目实施主体在办理商品房预售许可证

过程中，除了需按照普通商品房办理预售许可证需要提交的资料外，还需提供区城市更新职能部门对项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议履行情况的意见。

在项目的预售和销售阶段，项目公司应当按照一般商品房预售、销售的管理要求审核是否存在违规宣传、不实宣传、超限额有奖销售、违规委托销售、违法改造、捆绑销售等不合法合规行为。建议基金管理人视需要聘请第三方专业机构制作预售、销售阶段的风险检查清单，并在项目定期检查或者不定期检查中核对清单所列事项，根据核查结果要求被投资企业及时改正，避免损失扩大。

三、城市更新私募基金的投后管理法律服务支持

如上篇前述，基金管理人中的从业人员专业偏重金融和财务知识，对项目端的经验和知识储备程度可能无法满足投后管理的需求深度。因此，必要时聘请第三方法律服务机构、咨询服务机构具体开展城市更新中的各项活动，可以有效打通各环节的技术障碍，最大程度保障项目顺利推进、降低项目推进风险。

事实上，对于城市更新项目的全过程管理，有相当数量的服务机构已经具有了相当的成熟经验。例如，法律服务机构所能够提供的法律服务支持也从日常事务的法律支持，逐步按照城市更新项目的流程延伸出前期可行性研判法律服务、行政报批报审法律服务、搬迁确权谈判法律服务、开发建设全流程法律服务、项目销售风险检查、项目租赁法律风险检查法律服务等城市更新各环节、各流程的法律服务体系。

总之，基金管理人的投后管理价值将随着资管产品回归本源而逐渐凸显，基金管理人在实现投后管理的过程中既可以通过吸引熟悉和具备丰富项目端经验的人群作为基金管理人的从业人员开展投后管理，也可以通过委托第三方咨询服务机构协助开展投后管理，实现基金管理人的价值和服务深度，降低更新基金的投资风险、最大程度保障更新基金的预期收益实现。对于金融系出身的私募投资基金而言，还可以考虑设立“双 GP 有限合伙基金”的形式吸收利用地产系私募基金管理人在城市更新领域的专业技能和经验，即“事务管理 GP+投资管理 GP”的模式，事务管理 GP 主要负责基金运行，例如募集、备案、开立账户、信息披露等，投资管理 GP 负责基金的投资交易和投后管理，该模式主要适用于规模较大、运营成熟的金融系私募基金管理人与目前规模较小、但业绩突出的地产系私募基金管理人相互合作，

事务管理 GP 利用自身强大的募资能力与专业的运营，使得投资管理 GP 能专注于投资，实现互利共赢。

【本文由建纬（深圳）律师事务所不动产金融业务中心出品】

广东省实施招标投标法办法修改的 10 大亮点

《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》已由广东省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议于 2018 年 11 月 29 日修订通过，并于 2018 年 12 月 6 日在广东人大常委官网公布。修订后的《广东省实施<中华人民共和国招标投标法>办法》（下称《广东实施招标投标办法》）将于 2019 年 3 月 1 日起施行。

随着今年国家发改委《必须招标的工程项目规定》与《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》的出台，原 2003 年发布的《广东招标投标实施办法》关于招标范围和标准等相关规定已不再适用，时隔 15 年后，广东省人大常委会对《广东实施招标投标办法》作出重大修订，不仅为契合现行国家规定的招标范围和标准，同时与当前招标投标制度主要改革方向保持一致。

具体来看，2018 年《广东实施招标投标办法》由原来的 56 条大幅精简为 34 条，重点体现为以下十大亮点：

一、招标范围和规模标准按照国家规定执行，禁止强制招标

与此前的征求意见稿一致，本次修订完全删除了原“招标范围和标准”整章，规定为“依法必须进行招标的工程建设项目和其他项目的具体范围和规模标准，按照国家有关规定执行”，不再作出广东省地方性规定；同时对于不属于依法必须进行招标的项目，由项目单位依法自主确定是否招标，任何单位和个人不得强制其进行招标。强制非依法必须进行招标的项目进行招标的，将按照该办法由有关机关责令改正，对单位直接负责的主管人员、其他直接责任人员和个人依法给予处分。

二、合同实质性内容增加了“单价、比例条款”

《招标投标法实施条例》第 57 条规定“合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致”，《广东实施招标投标办法》则扩充为合同的标的、质量、履行期限条款和合同的价款、单价、比例条款等主要条款应当与招标文件、中标人的投标文件的内容一致。

三、对评标方法进行限定，排除了抽签、摇号等随机方式

该办法将评标办法限定在经评审的最低投标价法、综合评估法或者法律、行政法规允许的其他评标方法，且经评审的最低投标价法的，应当提出必要的评标价格调整方法，不得以投标报价作为单一决定因素；同时禁止采取抽签、摇号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人。

四、强调招标人自行选择招标投标交易平台，任何单位和个人不得指定交易平台

政府设立的招标投标交易平台需要与行政机关剥离，招标人及其委托的招标代理机构有权自行选择招标投标交易平台进行招标投标；任何单位和个人不得以任何方式指定招标投标交易平台，不得因招标投标交易平台建设主体、所处行业、地区、所有制的不同而对其限制、歧视，否则按照该办法应承担相应的法律责任。另外，依法必须招标的项目，应当优先适用电子招标投标方式。自行办理招标的招标人若因招标活动受到行政处罚或者刑事处罚的，两年内不得自行办理招标事宜。

五、工程服务类提前招标可以在项目报审批、核准前单独申请审批、核准

按照通常的流程，依法必须进行招标的项目，按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的，其招标范围、招标方式、招标组织形式等招标事项应当报项目审批、核准部门审批、核准；招标事项在项目报审批、核准时一并申请审批、核准。特殊的是，勘察、设计、监理等与工程有关的服务，需要提前进行招标的，其招标事项可以在项目报审批、核准前单独申请审批、核准。

六、招标公告发布平台不再按照项目审批具体划分

2003 年的《广东实施招标投标办法》必须进行公开招标的项目，其招标公告按照国家审批的省项目和省审批的项目、市县审批的项目以及政府采购项目，分别规定了不同的指定

媒体。2018年《广东实施招标投标办法》则对依法必须进行招标的项目的招标公告、资格预审公告，统一规定在国家和省指定的媒介上发布。

七、招标文件中应集中载明否决投标条款，对否决投标条款的理解有两种以上解释的，按照格式条款作出不利于招标人的解释

招标人应当在招标文件中集中载明否决投标条款，未集中载明的否决投标条款，评标时不予认可。对资格预审文件、招标文件规定的评标标准、评标方法、资格审查条款、否决投标条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。有两种以上解释的，应当作出不利于招标人的解释，即认定为格式条款。此外，还特别规定招标人不得将投标人是否参加开标作为否决投标或者中标的条件。

八、对投标人相互串通投标、招标人与投标人串通投标的情形作出更为具体的规定

除了适用《招标投标法实施条例》第四十条、第四十一条禁止投标人相互串通投标、招标人与投标人串通投标的情形外，《广东实施招标投标办法》对于投标人相互串通投标的情形还规定了不同投标人编制的投标文件的实质性内容存在两处以上细节错误一致；不同投标人的投标文件由同一电子设备编制、打包加密或者上传，不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；不同投标人的投标文件由同一投标人送达或者分发；参加投标活动的人员为同一标段其他投标人的在职人员；不同投标人的投标保证金从投标人各自的基本账户转出，但是，所需资金来自同一单位或者个人账户等情形。

招标人与投标人串通投标的情形则包括招标人协助资格预审申请人或者投标人对其资格预审申请文件或者投标文件进行撤换、修改；招标人直接或者间接向投标人或者投标人的利害关系人泄露获取资格预审文件或者通过资格预审的申请人的名称、数量或者资格审查情况，泄露获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者评标等情况；招标人以胁迫、劝退、利诱等方式，使特定投标人以外的其他投标人放弃投标或者中标人放弃中标等。

九、招标人可以禁止无理弃标或撤销投标单位再次投标

对于投标人无正当理由放弃中标或者在投标截止后撤销投标文件，造成招标人重新招标的，招标人可以禁止该投标人再次投标该项目。

十、增加一章，强调在招投标领域实行信用监管

明确各级人民政府及有关行政监督部门应当将招标投标市场纳入全省统一的社会信用体系管理，加强对招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标评审专家等当事人的信用监管，对失信主体参与招标投标活动依法予以限制，对严重失信主体参与招标投标活动依法实施市场禁入。

附：

广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法

（2003 年 4 月 2 日广东省第十届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2018 年 11 月 29 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议修订）

第一章 总则

第一条 为了规范招标投标活动，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内进行招标投标活动，适用本办法。

第三条 依法必须进行招标的工程项目和其他项目的具体范围和规模标准，按照国家有关规定执行。

不属于依法必须进行招标的项目，由项目单位依法自主确定是否招标，任何单位和个人不得强制其进行招标。

第四条 招标投标活动应当遵循公开、公平、公正、择优和诚实信用的原则。

第五条 县级以上人民政府发展改革部门指导和协调本行政区域的招标投标工作。

县级以上人民政府工业和信息化、住房城乡建设、交通运输、水利、商务、财政、审计等有关部门，按照规定的职责分工，对有关招标投标活动实施监督。

县级以上人民政府对其所属部门有关招标投标活动的监督职责分工另有规定的，从其规定。

第六条 依法设立的法人或者其他组织，可以按照国家 and 省统一的规范标准建设、运营招标投标交易平台。政府设立的招标投标交易平台，不得以营利为目的，不得与行政监督部门存在隶属关系。

招标人及其委托的招标代理机构有权自行选择招标投标交易平台进行招标投标;任何单位和个人不得以任何方式指定招标投标交易平台,不得因招标投标交易平台建设主体、所处行业、地区、所有制的不同而对其限制、歧视。

第七条 鼓励利用信息网络进行电子招标投标。依法必须进行招标的项目,应当优先采用电子招标投标方式开展招标投标。

第二章 招标、投标、开标、评标和中标

第八条 依法必须进行招标的项目,按照国家有关规定需要履行项目审批、核准手续的,其招标范围、招标方式、招标组织形式等招标事项应当报项目审批、核准部门审批、核准;不需要履行项目审批、核准手续的,由项目单位依法自主确定招标事项。

第九条 招标事项在项目报审批、核准时一并申请审批、核准。

勘察、设计、监理等与工程有关的服务,需要提前进行招标的,其招标事项可以在项目报审批、核准前单独申请审批、核准。

第十条 招标人具有与招标项目规模和复杂程度相适应的经济、工程技术、概预算、财务和管理等方面的专业人员,以及三名以上具有同类项目招标经历的人员,可以自行办理招标事宜。

前款规定的招标人因招标活动受到行政处罚或者刑事处罚的,两年内不得自行办理招标事宜。

第十一条 依法必须进行招标的工程项目进行招标,应当具备下列条件:

- (一) 招标人已经依法成立;
- (二) 按照国家有关规定需要履行招标事项审批、核准手续的,已经取得招标事项审批、核准文件;
- (三) 有相应资金或者资金来源已经落实。

依法必须进行招标的工程项目进行施工招标,还应当有招标所需的设计图纸、技术文件等必要资料。

依法必须进行招标的工程建设项目进行土建施工和设备购置、安装招标，需要履行初步设计及概算的审批或者调整手续的，还应当取得批准。

第十二条 依法必须进行招标的项目的招标公告、资格预审公告，应当按照规定在国家和省指定的媒介上发布。

省指定的媒介应当自招标人提交招标公告、资格预审公告之日起三日内发布招标公告、资格预审公告，并不得收取费用。

第十三条 招标人应当在招标文件中集中载明否决投标条款。

招标人通过补充招标文件增加、删除、修改否决投标条款的，应当在补充招标文件中集中载明调整后完整的否决投标条款。

未集中载明的否决投标条款，评标时不予认可。

第十四条 对资格预审文件、招标文件规定的评标标准、评标方法、资格审查条款、否决投标条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。有两种以上解释的，应当作出不利于招标人的解释。

第十五条 招标项目属于施工、监理的，投标人拟派出的项目负责人、技术负责人应当在投标文件中签字确认；招标文件应当载明项目负责人、技术负责人签字确认的资格审查条款。

第十六条 投标人之间不得有下列情形：

- （一）不同投标人编制的投标文件的实质性内容存在两处以上细节错误一致；
- （二）不同投标人的投标文件由同一电子设备编制、打包加密或者上传，不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；
- （三）不同投标人的投标文件由同一投标人送达或者分发；
- （四）参加投标活动的人员为同一标段其他投标人的在职人员；
- （五）不同投标人的投标保证金从投标人各自的基本账户转出，但是，所需资金来自同一单位或者个人账户；

(六) 法律、行政法规规定的其他禁止情形。

第十七条 招标人不得有下列情形：

(一) 招标人协助资格预审申请人或者投标人对其资格预审申请文件或者投标文件进行撤换、修改；

(二) 招标人直接或者间接向投标人或者投标人的利害关系人泄露获取资格预审文件或者通过资格预审的申请人的名称、数量或者资格审查情况，泄露获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者评标等情况；

(三) 招标人以胁迫、劝退、利诱等方式，使特定投标人以外的其他投标人放弃投标或者中标人放弃中标；

(四) 法律、行政法规规定的其他禁止情形。

第十八条 招标项目应当单独进行评标。

评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

评标委员会由招标人代表和有关专家组成，成员人数为五人以上单数，专家人数不得少于成员人数的三分之二。

评标委员会分组进行评标的，各组的专家人数均不得少于成员人数的三分之二。

第十九条 省人民政府发展改革部门牵头组建省综合评标评审专家库。

本省范围内全部或者部分使用国有资金、国家融资、国际组织或者外国政府资金的项目，其评标委员会的专家成员应当从省综合评标评审专家库中抽取。

从省综合评标评审专家库抽取的专家的人数不能满足评标需要时，缺额专家应当从其他依法设立的评标专家库中补充确定。

国家有关部门直接管理的项目，其评标专家的选择按照国家有关规定执行。

第二十条 招标人不得将投标人是否参加开标作为否决投标或者中标的条件。

第二十一条 评标方法包括经评审的最低投标价法、综合评估法或者法律、行政法规允许的其他评标方法。

采用经评审的最低投标价法的，应当提出必要的评标价格调整方法，不得以投标报价作为单一决定因素。鼓励招标人实施技术、质量、服务、信用、品牌 and 价格等多种因素的评标评审。

禁止采取抽签、摇号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人。

第二十二條 依法必须进行招标的项目的中标人确定后，招标人应当在中标人确定之日起七日内向中标人发出中标通知书，并将中标结果通知其他投标人。

第二十三條 招标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件、中标人的投标文件与中标人订立书面合同。

合同的标的、质量、履行期限条款和合同的价款、单价、比例条款等主要条款，应当与招标文件、中标人的投标文件的内容一致。

第二十四條 投标人无正当理由放弃中标或者在投标截止后撤销投标文件，造成招标人重新招标的，招标人可以禁止该投标人再次投标该项目。

第二十五條 任何单位和个人不得非法向潜在投标人、投标人、中标人收取费用。

招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金应当由招标人收取。

投标保证金可以采用现金、支票、汇票、信用证、保函、保险等能够实现保证目的的方式提交。

招标人应当在中标通知书发出之日起五日内将投标保证金及银行同期存款利息退回中标候选人以外的投标人，在书面合同订立之日起五日内将投标保证金及银行同期存款利息退回中标人和其他中标候选人。法律、行政法规规定不予退还或者可以不退还投标保证金的，从其规定。

第三章 信用监管

第二十六條 各级人民政府及有关行政监督部门应当将招标投标市场纳入全省统一的社会信用体系管理，加强对招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标评审专家等当事人的信用监管，对失信主体参与招标投标活动依法予以限制，对严重失信主体参与招标投标活动依法实施市场禁入。

有关行政监督部门应当依法公告对招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标评审专家等当事人违法行为的行政处理决定和刑事判决，并共享至全省公共信用信息平台，由有关部门依法实施信用联合惩戒。

有关行政监督部门应当加强对招标人、中标人履行合同情况的监督检查，并在实施行政监督管理中，加强对招标投标信用信息、合同履行信息和违法行为记录的应用。

第二十七条 招标投标信息以及招标人、投标人、招标代理机构及其从业人员、评标委员会成员的招标投标信用信息，除法律、法规规定需要保密的以外，应当及时公开。

前款所称招标投标信息，包括招标事项审批、核准文件和资格预审公告、招标公告、投标邀请书、资格预审文件、招标文件、资格预审申请文件、投标文件、资格审查报告、评标报告、中标候选人公示、中标结果等信息。

第二十八条 征信机构可以按照法律、行政法规的规定，对招标投标信用信息进行采集、整理和加工、分析，并提供信用评价服务。

第二十九条 鼓励招标人在招标投标活动中应用信用信息和信用评价结果等公共信息。

依法必须进行招标的项目应用信用信息和信用评价结果作为投标人资格审查、评标、定标依据的，应当在资格预审文件和招标文件中载明。

第四章 法律责任

第三十条 任何单位和个人有下列行为之一的，由有关机关责令改正，对单位直接负责的主管人员、其他直接责任人员和个人依法给予处分：

- （一）违反本办法第三条第二款规定，强制非依法必须进行招标的项目进行招标的；
- （二）违反本办法第六条第二款规定，为招标人指定招标投标交易平台的，或者因招标投标交易平台建设主体、所处地区、行业、所有制的不同而对其限制、歧视的；
- （三）以其他方式非法干涉招标投标活动的。

第三十一条 招标人在不具备本办法第十一条规定条件的情况下进行招标的，由有关行政监督部门责令改正，可以处一万元以上三万元以下的罚款。

03

行业资讯

INDUSTRY NEWS

第三十二条 招标人违反本办法第二十一条第三款规定，采取抽签、摇号等随机方式进行资格预审、评标评审或者确定中标人的，由有关行政监督部门责令改正，可以处一万元以上三万元以下的罚款。

第三十三条 有本办法第十六条、第十七条所列情形之一，被依法认定为投标人相互串通投标或者招标人与投标人串通投标的，依照《中华人民共和国招标投标法》第五十二条、第五十三条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十七条的规定处罚。

第五章 附则

第三十四条 本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行。

【本文由建纬（深圳）律师事务所建设工程业务中心出品】

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

2018年11月、12月，在深圳十个区内，有项目列入更新计划的辖区为福田区（1例）、罗湖区（2例）、南山区（3例）、盐田区（1例）、龙岗区（3例）、宝安区（3例）、龙华区（1例）、坪山区（1例）。

（一）福田区

《福田区梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元计划》（草案）

发布时间：2018年12月27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	福田区	梅林街道	梅林宾馆地块城市更新单元计划	深圳市财富房地产开发有限公司	16972 平方米	①拟更新方向为商业用地功能； ②无偿移交不小于 30 班的小学用地（不少于 10800 平方米）及规划兴梅二巷的部分

						用地（不少于 1829.9 平方米）。
--	--	--	--	--	--	---------------------

拟拆除重建范围面积16972m²

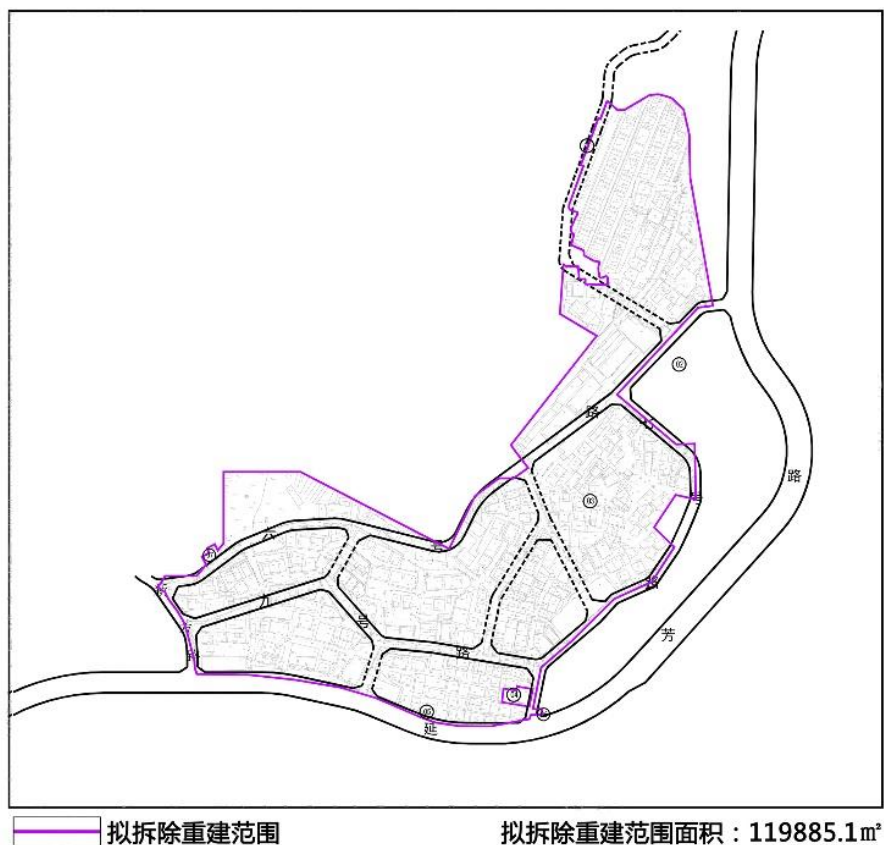
(二) 罗湖区

罗芳村城市更新单元计划

发布时间：2018 年 12 月 13 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	黄贝街道	罗芳村城市更新单元计划	深圳市罗芳实业股份有限公司	119885.1 平方米	拟更新方向为居住、商业等功能

罗芳村城市更新单元拟拆除重建范围示意图

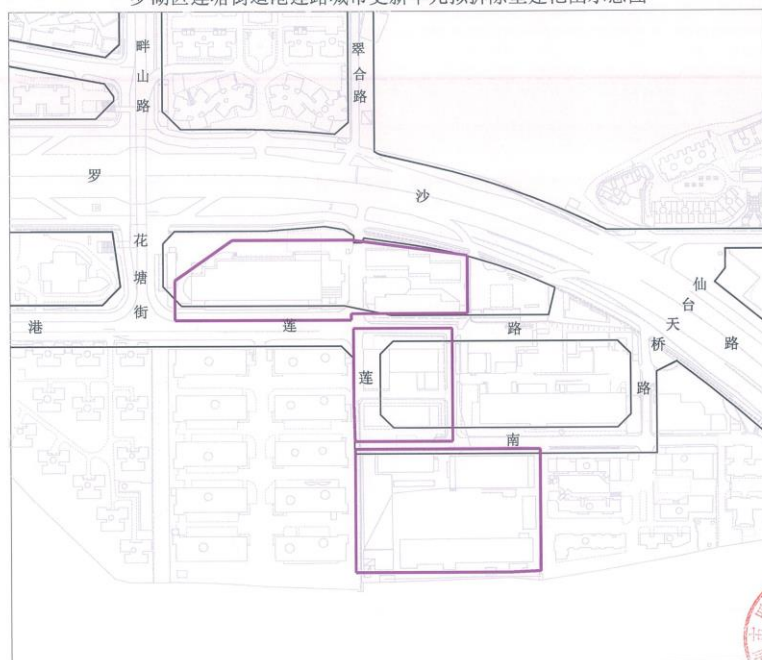


《2018 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第六批计划》

发布时间：2018 年 12 月 13 日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主体	拟拆除重建用地面积（平方米）	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	32325.0	①拟更新方向为商业、居住。 ②拟拆除重建范围内提供不少于 18647.5 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。

罗湖区莲塘街道港莲路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：32325.0m²

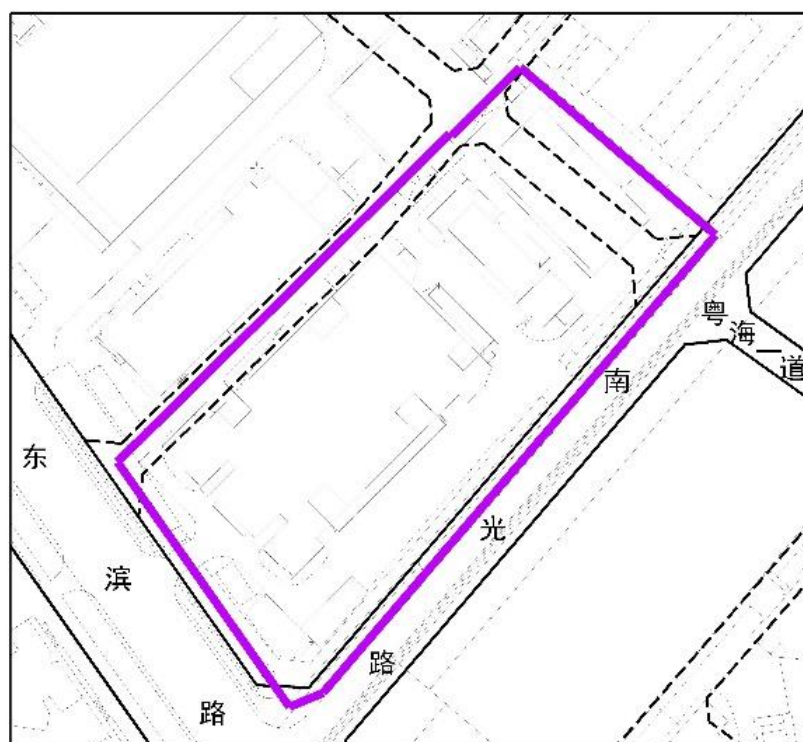
(三) 南山区

《2018 年深圳市南山区城市更新单元计划第七批计划》

发布时间：2018 年 12 月 7 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积（平方米）	备注
1	南山区	南山街道	利丰雅高城市更新单元	深圳市润璟实业有限公司	21281	①拟更新方向为新型产业、商业等功能； ②拆除重建用地范围内应落实不少于 5625 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施、产业项目或城市公共利益项目。

南山区南山街道利丰雅高城市更新单元拟拆除重建范围示意图



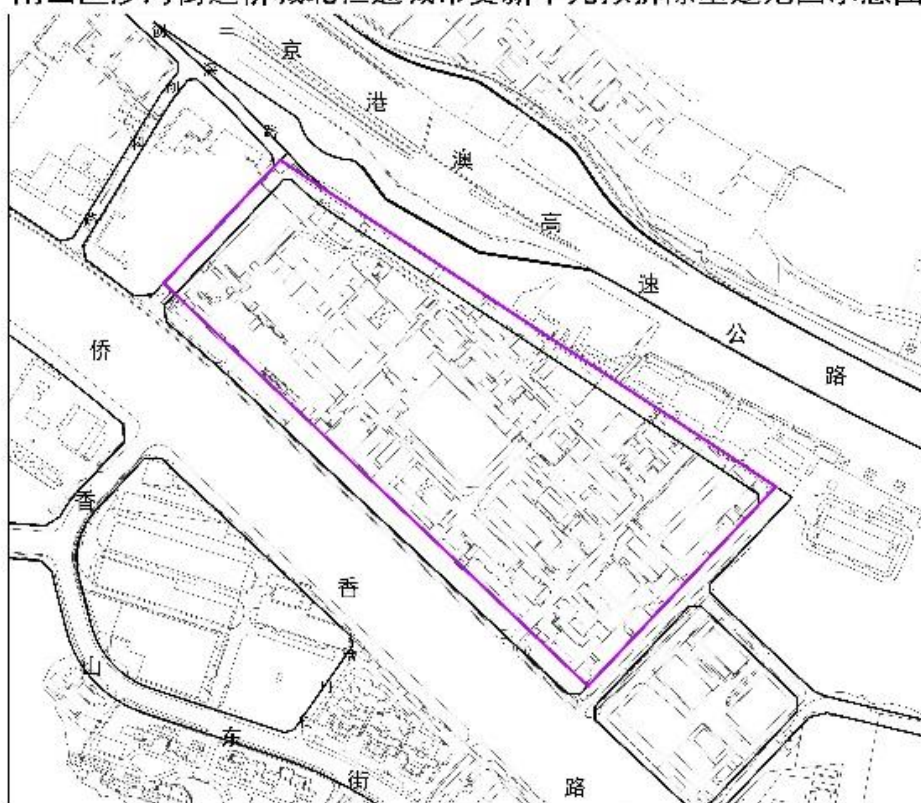
拟拆除重建范围面积：21281m²

《2018 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》（修正）

发布时间：2018 年 12 月 11 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积（平方米）	备注
1	南山区	沙河街道	侨城北恒通城市更新单元	深圳市恒通实业发展有限公司	115415	①拟更新方向为新型产业用地、普通工业用地等功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 47191 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，其中，保障性住房用地不低于 23083 平方米。

南山区沙河街道侨城北恒通城市更新单元拟拆除重建范围示意图



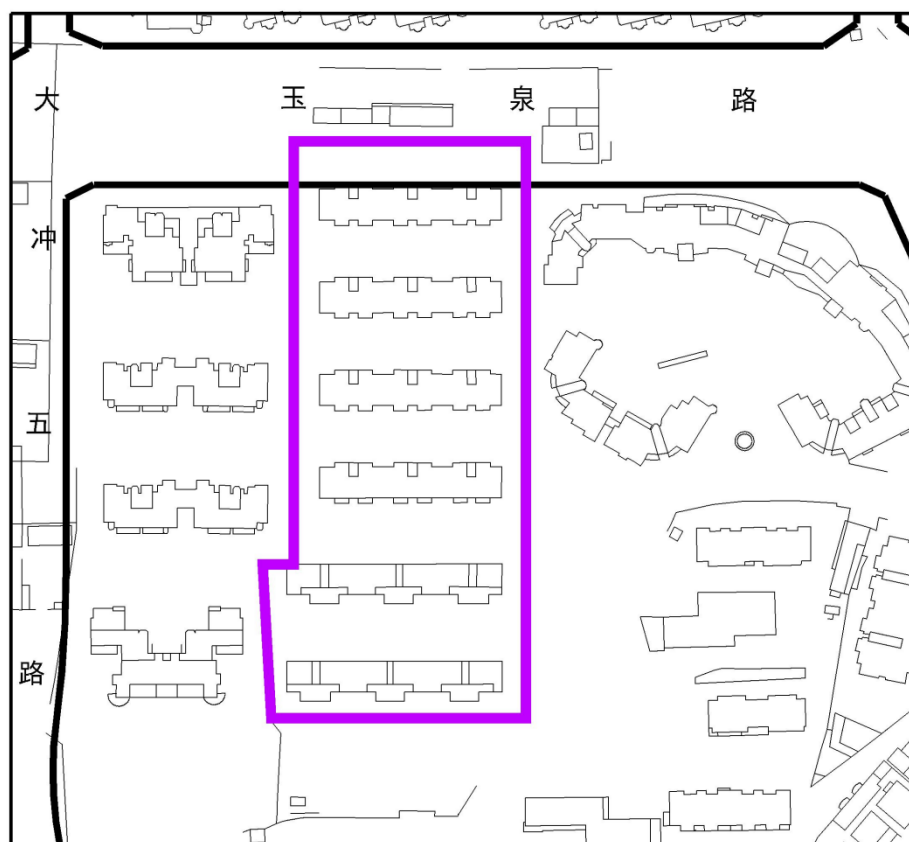
拟拆除重建范围面积：115415m²

《2018 年深圳市南山区城市更新单元计划第八批计划》

发布时间：2018 年 12 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 (平方米)	备注
1	南山区	粤海街道	莱英花园城市更新单元 (更新方向调整)	粤海街道办事处	11488	①拟更新方向为二类居住、商业功能。 ②拟拆除重建用地范围内应落实不少于 3000 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。

南山区粤海街道莱英花园城市更新单元（更新方向调整）拟拆除范围示意图

拟拆除范围用地面积：11488m²

(四) 盐田区

《深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元计划》(草案)

发布时间: 2018 年 12 月 19 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积(平方米)	备注
1	盐田区	梅沙街道	小梅沙片区城市更新单元	深圳市特发集团有限公司	190652	1、拟更新单元范围用地面积 220550 平方米。 2、拟申报更新方向为商业、游乐设施及居住功能。 3、拟拆除重建范围内需落实不少于 31769 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。 4、拟更新单元范围内需捆绑拆除移交占用周边权属用地 1389 平方米。

深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元范围及拟拆除重建范围示意图



拟更新范围用地面积: 220550 平方米 拟拆除范围用地面积: 190652 平方米 义务打包拆除用地面积: 1389 平方米

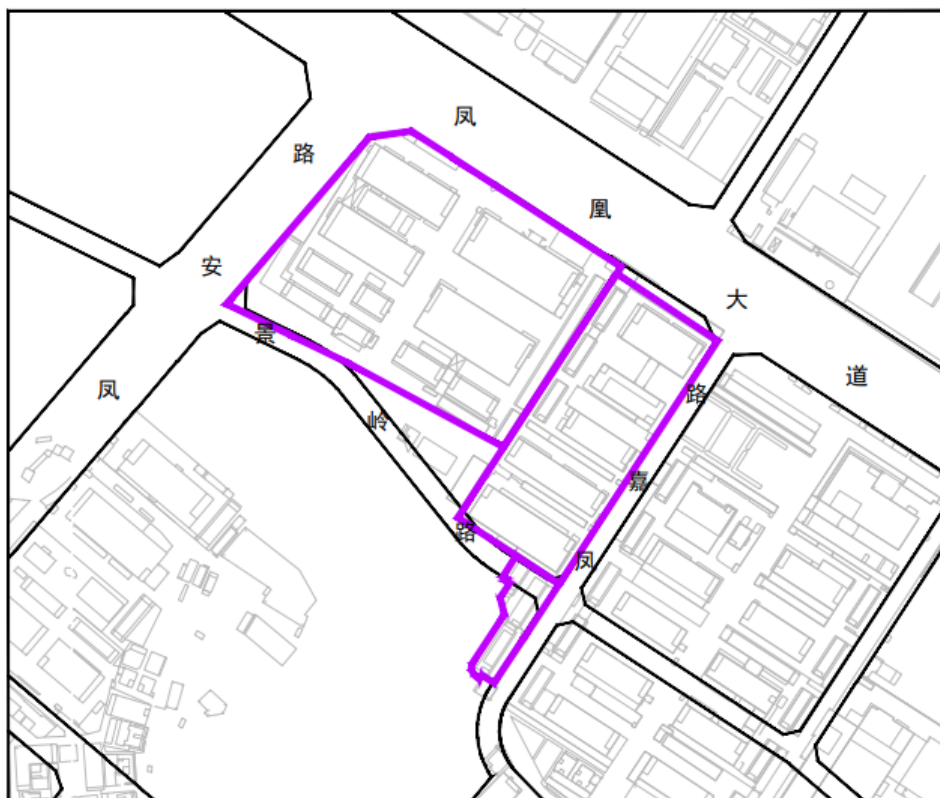
(五) 龙岗区

《2018 年龙岗区城市更新单元计划第七批计划》

发布时间：2018 年 11 月 27 日

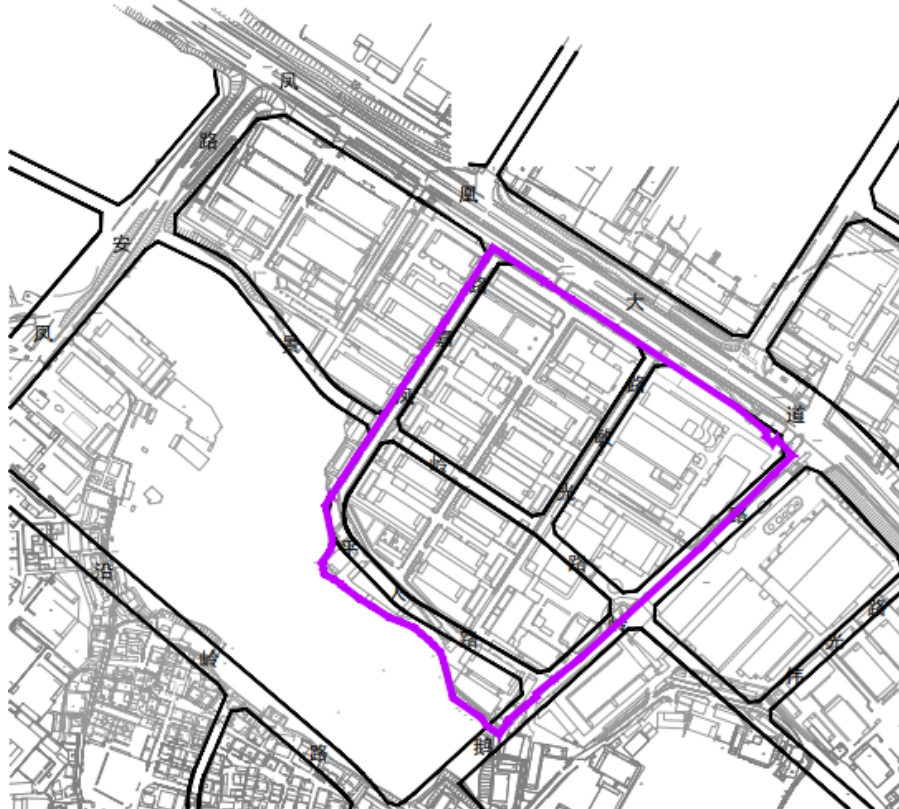
序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	平湖	升平厂城市更新单元	深圳市龙岗区平湖升平实业有限公司	54230	①拟更新方向为居住用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 25813.3 平方米的公共利益用地。
2	平湖	凤凰工业园城市更新单元	深圳大承房地产有限公司	138643	①拟更新方向为居住、商业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 56566.38 平方米的公共利益用地。
3	宝龙	同乐社区坑尾回龙埔工业区城市更新单元	深圳市同乐股份合作公司	31709	①拟更新方向为新型产业、普通工业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 5024.56 平方米的公共利益用地。
4	龙岗	新生社区葆利昌厂城市更新单元	深圳市腾润盛世实业有限公司	27825	①拟更新方向为新型产业、普通工业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 10733 平方米的公共利益用地。

平湖街道升平厂城市更新单元拟拆除重建范围示意图



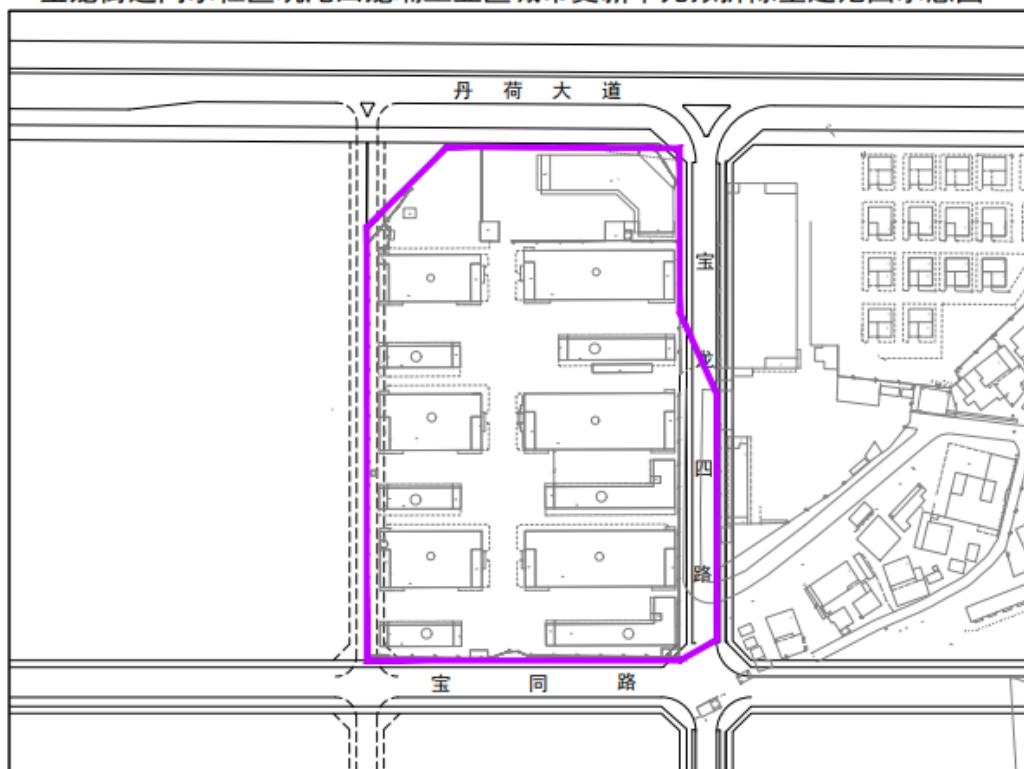
拟拆除重建范围面积：54230平方米

平湖街道凤凰工业园城市更新单元拟拆除重建范围示意图



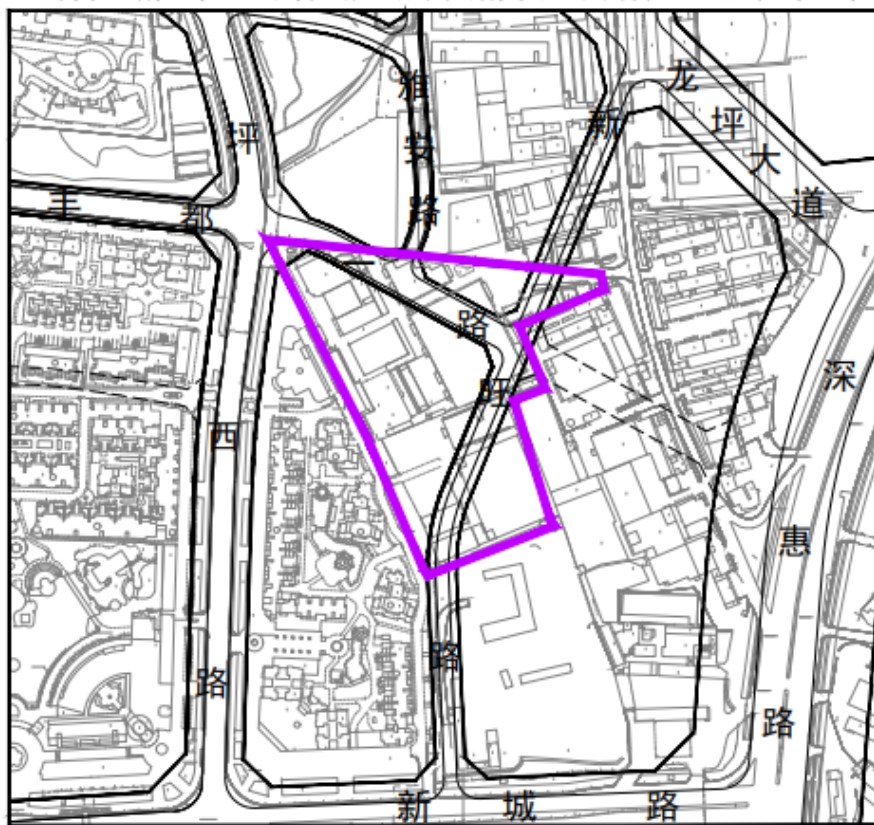
拟拆除重建范围面积：138643平方米

宝龙街道同乐社区坑尾回龙埔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：31709 平方米

龙岗街道新生社区葆利昌厂城市更新单元拟拆除重建范围示意图



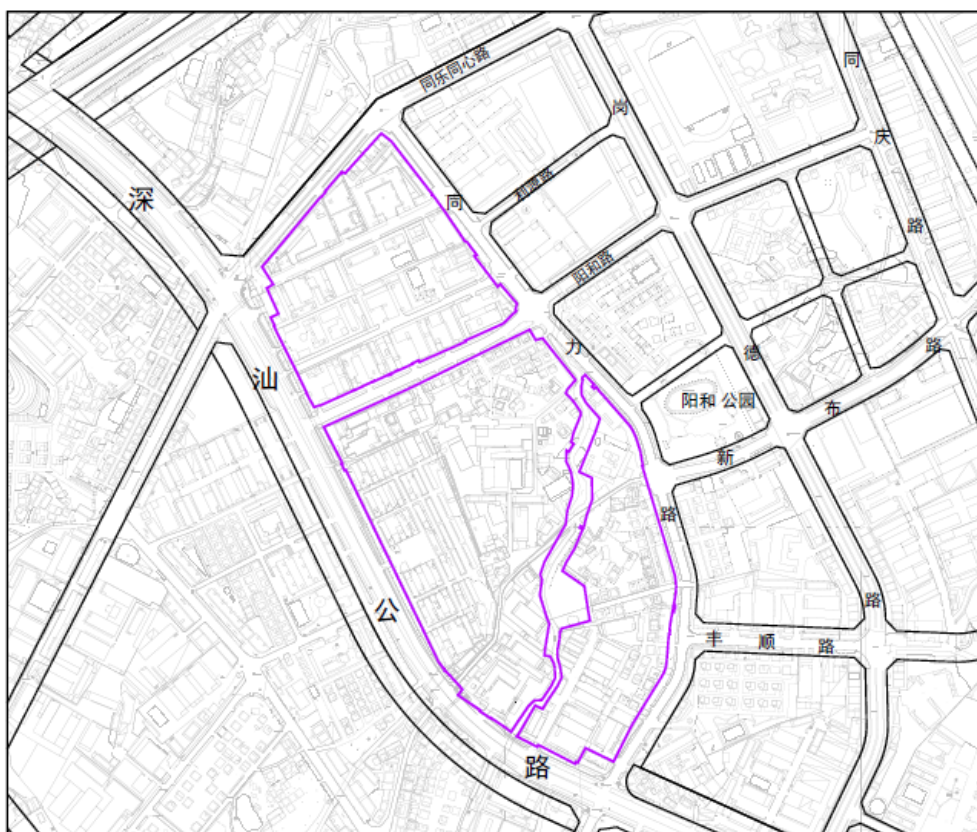
拟拆除重建范围面积：27825平方米

《2018 年龙岗区城市更新单元计划第八批计划》

发布时间：2018 年 12 月 12 日

序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积（平方米）	备注
1	宝龙	同乐万泉片区旧村城市更新单元	深圳市信义房地产开发有限公司	250807	①拟更新方向为居住、商业、新型产业用地功能。 ②落实一处 54 班九年一贯制学校，拟拆除重建范围内应落实不少于 88150 平方米的公共利益用地。

宝龙街道同乐万泉片区旧村城市更新单元范围拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：250807 平方米

《2018 年龙岗区城市更新单元计划第九批计划》

发布时间：2018 年 12 月 30 日

序号	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	坪地	中心社区新兴片区	深圳市特发坪兴地产有限公司	62051	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 21717.7 平方米的公共利益用地。
2	坪地	粤斯特工业区	深圳市粤斯特实业有限公司	16681	①拟更新方向为新型产业、普通工业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 3441 平方米的公共利益用地。
3	园山	西坑片区 GX01	深圳市大潮汕建设有限公司	364404	①拟更新方向为工业（M1+M0）、居住、商业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 146709 平方米的公共利益用地。
4	横岗	塘坑路北片区	深圳市信义房地产开发有限公司	33236	①拟更新方向为商业用地功能。 ②拟拆除重建范围内应落实不少于 11632.7 平方米的公共利益用地。
5	宝龙	龙新社区赤石岗片区	深圳市龙岗赤石岗股份合作公司	88931	①拟更新方向为居住、商业用地功能。

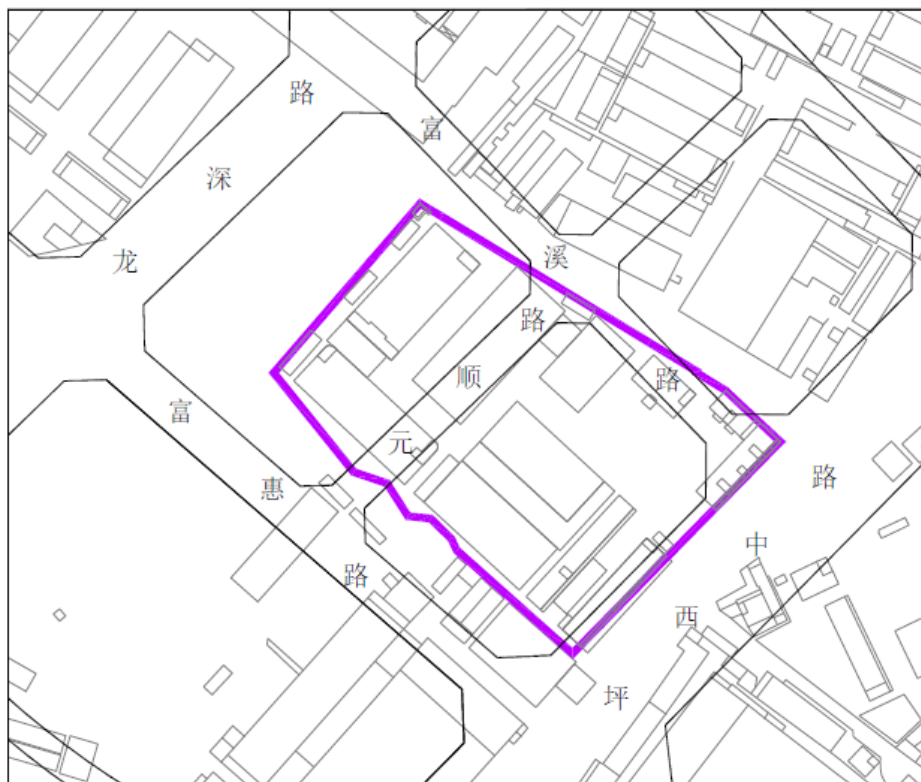
					②拟拆除重建范围内应落实不少于 35092 平方米的公共利益用地。
--	--	--	--	--	-----------------------------------

坪地街道中心社区新兴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：62051平方米

坪地街道粤斯特工业区城市更新单元拟拆除重建范围示意图



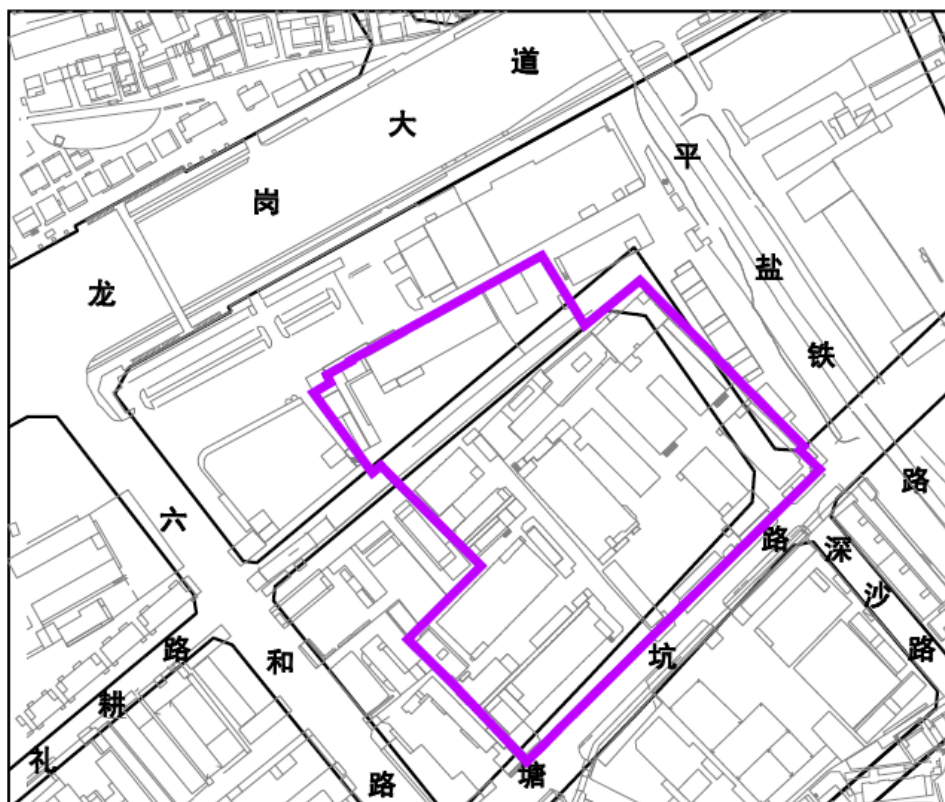
拟拆除重建范围面积：16681平方米

园山街道西坑片区GX01更新单元拟拆除重建范围示意图



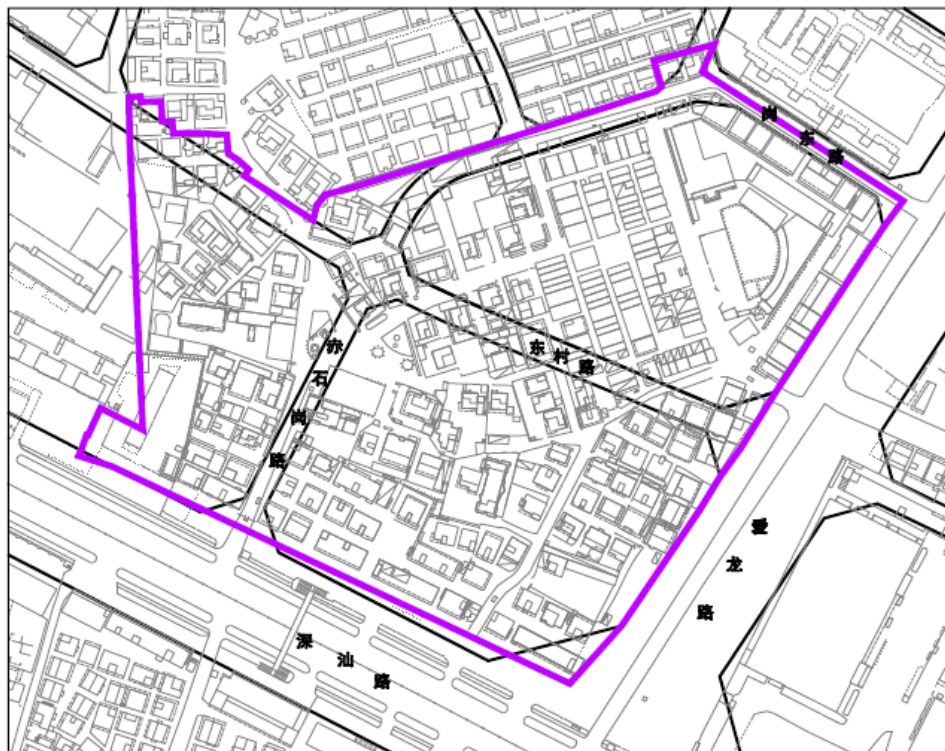
拟拆除重建范围面积：364404平方米

横岗街道塘坑路北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：33236平方米

宝龙街道龙新社区赤石岗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：88931平方米

(六) 宝安区

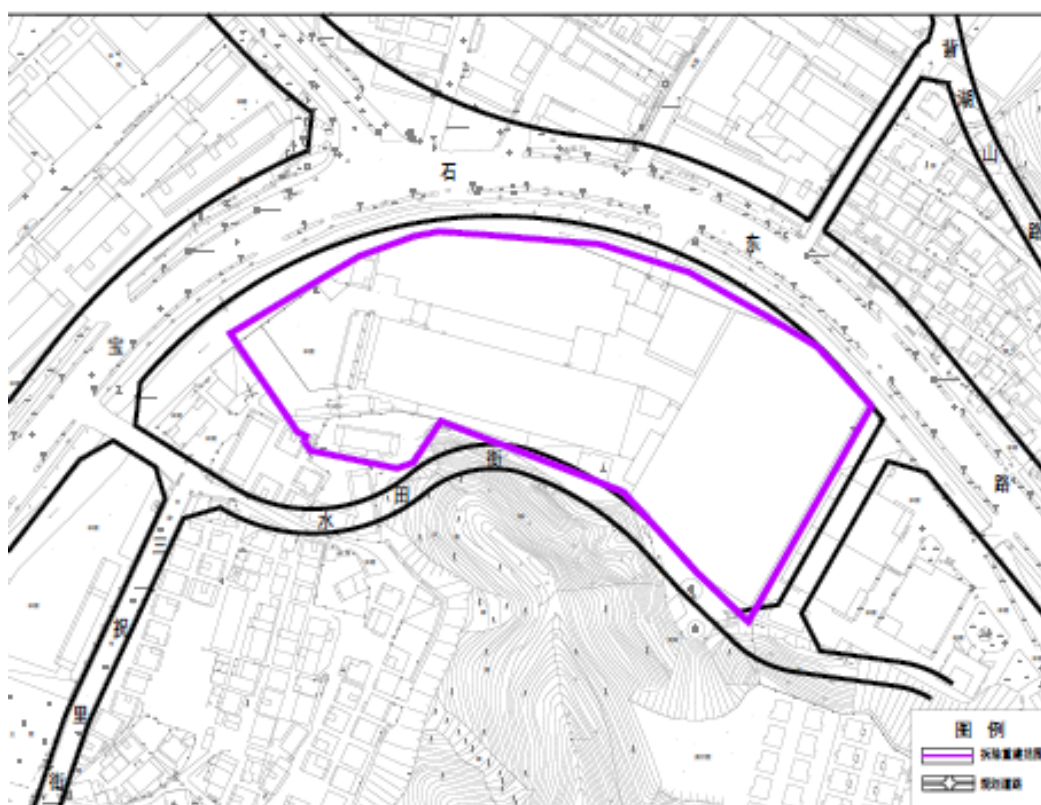
《2018 年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》

发布时间：2018 年 11 月 15 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积（平方米）	备注
1	宝安区	石岩街道	宝安区石岩街道怡和工业区城市更新单元	怡和纸业（深圳）有限公司	30997.17	①更新方向为普通工业用地（M1）等功能； ②拆除重建用地范围内落实不少于 8253.77 平方米的公共利益用地（含道路、绿地、水域等）； 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	宝安区	石岩街道	宝安区石岩街道泉宝工业区城市更新单元	深圳市宝安区投资管理集团有限公司	59841.31	①更新方向为新型产业用地（M0）等功能； ②拆除重建用地范围内落实 28951.96 平方米的公共利益用地（含道路及其他公共利益用地等，最终以单元规划批复为准）； 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； ④目前该项目用地位于二级水源保护区，下阶段应严格落实水源保护区相关法律法规要求。

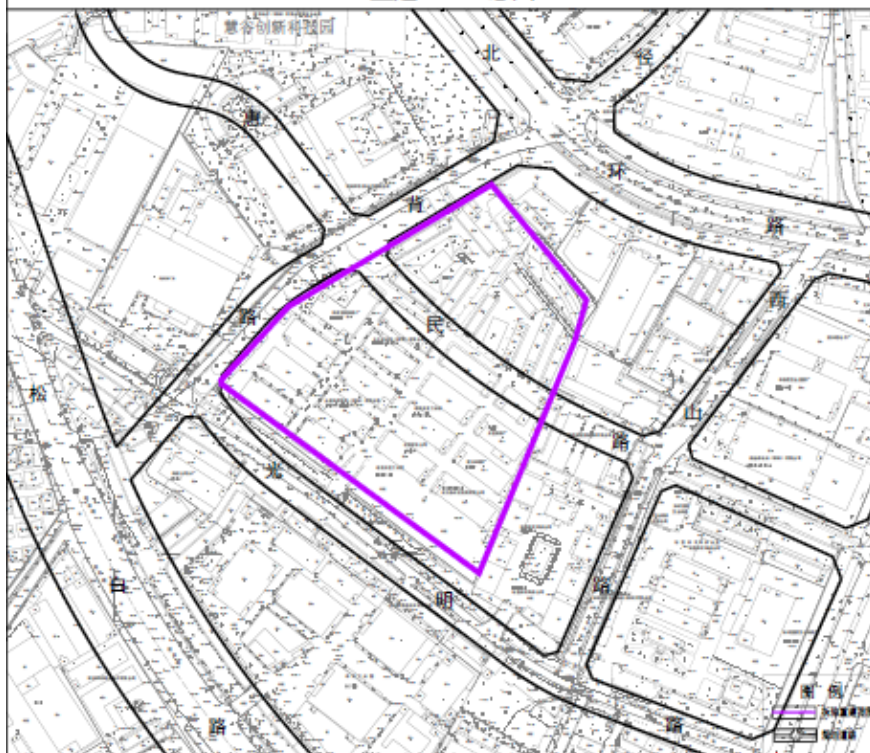
3	宝安区	沙井街道	宝安区沙井街道壘岗岗厦片区城市更新单元计划	深圳市凯德丰投资有限公司	153999.6	①更新方向为居住、商业等功能； ②拆除重建范围内落实不少于69772.6平方米公共利益用地（含教育设施用地、道路用地、绿地等）；另需在开发建设用地范围内落实18班幼儿园。 ③单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。
---	-----	------	-----------------------	--------------	----------	---

宝安区石岩街道怡和工业区城市更新单元
拆除重建范围示意图



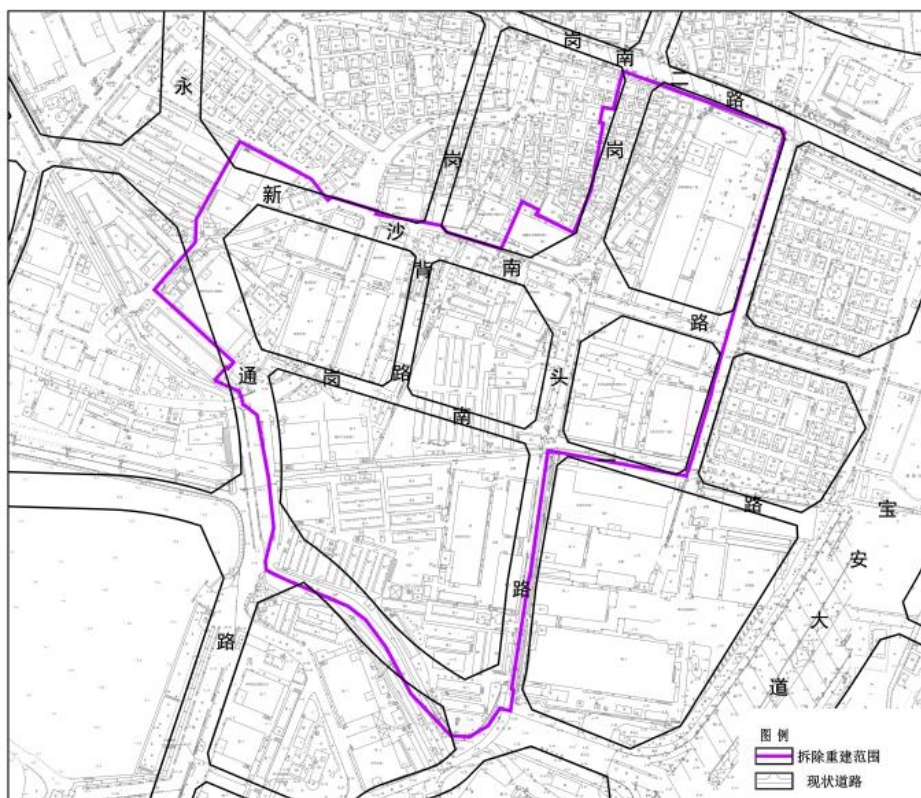
拆除重建用地面积：30997.17平方米

宝安区石岩街道泉宝工业区城市更新单元
拆除重建范围示意图



拆除重建用地面积：59841.31平方米

宝安区沙井街道壘岗岗厦片区城市更新单元拆除重建范围示意图



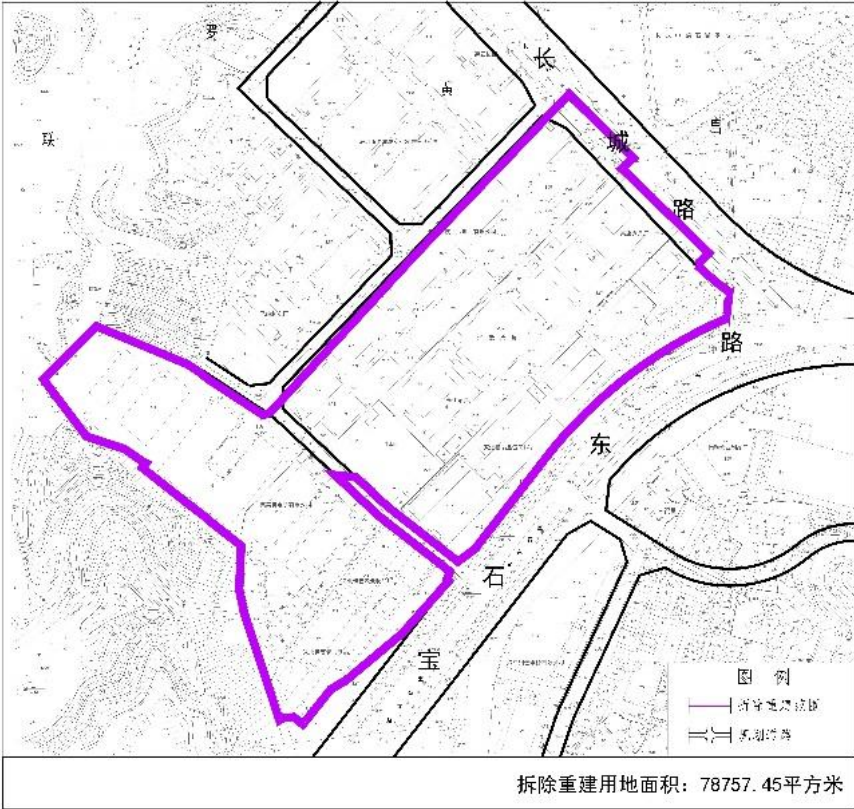
拆除重建范围面积：153999.6平方米

《2018 年深圳市宝安区城市更新单元第九批计划》

发布时间：2018 年 12 月 5 日

序号	辖区	街道	项目名称	计划申报主体	拆除重建用地面积（平方米）	备注
1	宝安	石岩街道	宝安区石岩街道长城路西侧工业片区城市更新单元	深圳市保利正阳投资有限公司	78757.45	①更新方向为普通工业用地（M1）、商业（C1）、新型产业用地（M0）等功能，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拆除重建用地范围内落实不少于 19286.98 平方米的公共利益用地（含道路、生态绿地及其他公共利益用地等），另需在开发建设用地范围内落实一处 9 班幼儿园； 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	石岩街道	宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元	深圳市兆新能源股份有限公司	34693.90	①更新方向为新型产业用地（M0）等功能（在满足工业区块线管理要求和建筑设计技术规范等前提下，如可建设厂房，需配建不低于改造前厂房建筑面积（11273.88 平方米）的无污染厂房）； ②拆除重建用地范围内落实不少于 18329.59 平方米的公共利益用地（含一级水源保护区用地、林地、道路、绿地等）。若后续上层规划进行调整，移交用地可相应进行扣减，但不少于 14177 平方米； ③项目更新范围位于二级水源保护区及压覆矿产，可先行开展计划与单元规划等前期工作（涉及二级水源保护区内的建筑物未经批准不得提前拆除）。后续需严格落实相关法律法规要求，并经环保部门、矿产管理部门同意后方可实施； 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。
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。						

附图1：宝安区石岩街道长城路西侧工业片区城市更新单元拆除重建范围示意图



附图2：宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元拆除重建范围示意图



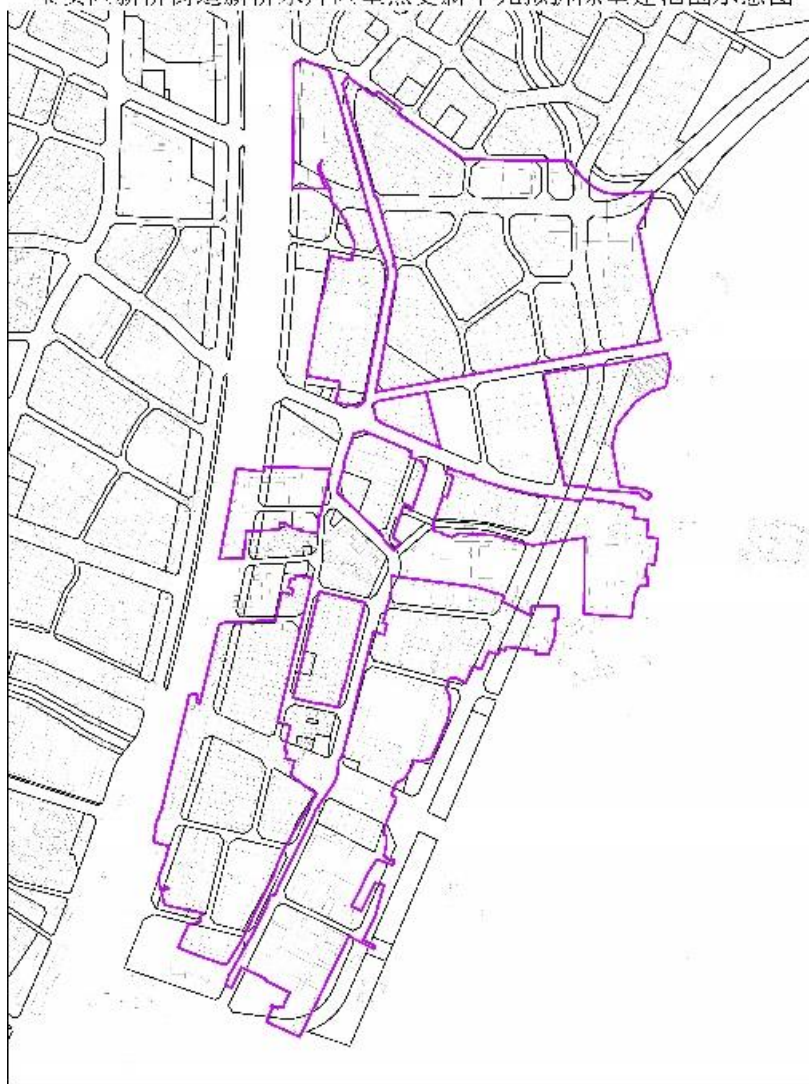
《宝安区新桥街道新桥东片区重点城市更新单元计划》

发布时间：2018 年 12 月 27 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积（平方米）	备注
1	宝安区	新桥街道	新桥东片区重点城市更新单元	深圳市宝安区城市更新局	1274442	① 拟更新方向为普通工业、新型产业等功能。 ② 土地移交率不低于 35%。 ③ 落实一所建设用地规模不小于 40000 平方米、班级规模不小于 48 班的寄宿制高中。从支持教育发展角度，该高中在条件允许的情况下，尽可能提高配置标准，

					增加班级规模。具体规模可结合用地条件在更新单元规划中确定。 ④ 在落实“一带一路”战略、对标国际大湾区、推进建设国际一流湾区名城的背景下，下阶段应在落实深圳市城市总体规划、法定图则等相关法定规划的基础上，高标准落实各类公共设施。 ⑤ 鉴于该更新单元面积较大，区域位置优越，建议采取国际咨询方式，对该更新单元城市设计进行深入、详实研究，推动该更新单元高水平规划、高水准建设。 ⑥ 应落实《深圳市工业区块线管理办法》、市区城市更新“十三五”规划等管控要求。
--	--	--	--	--	--

宝安区新桥街道新桥东片区重点更新单元拟拆除重建范围示意图



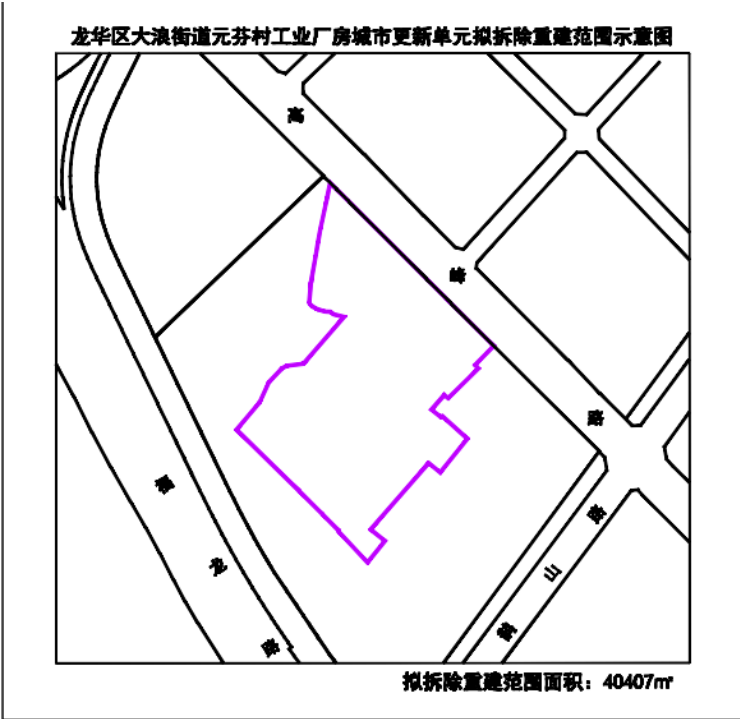
拆除重建范围面积1274442平方米

(七) 龙华区

《2018 年深圳市城市更新单元计划龙华区第六批计划》

发布时间：2018 年 12 月 17 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	龙华	大浪街道	元芬村工业厂房城市更新单元	中植置业（深圳）有限公司	40407	①拟更新方向为普通工业、新型产业等功能（新型产业用地不超过最终批准的产业用地面积的 49%）； ②拟拆除重建用地范围内应移交政府的用地不少于 12100 平方米。



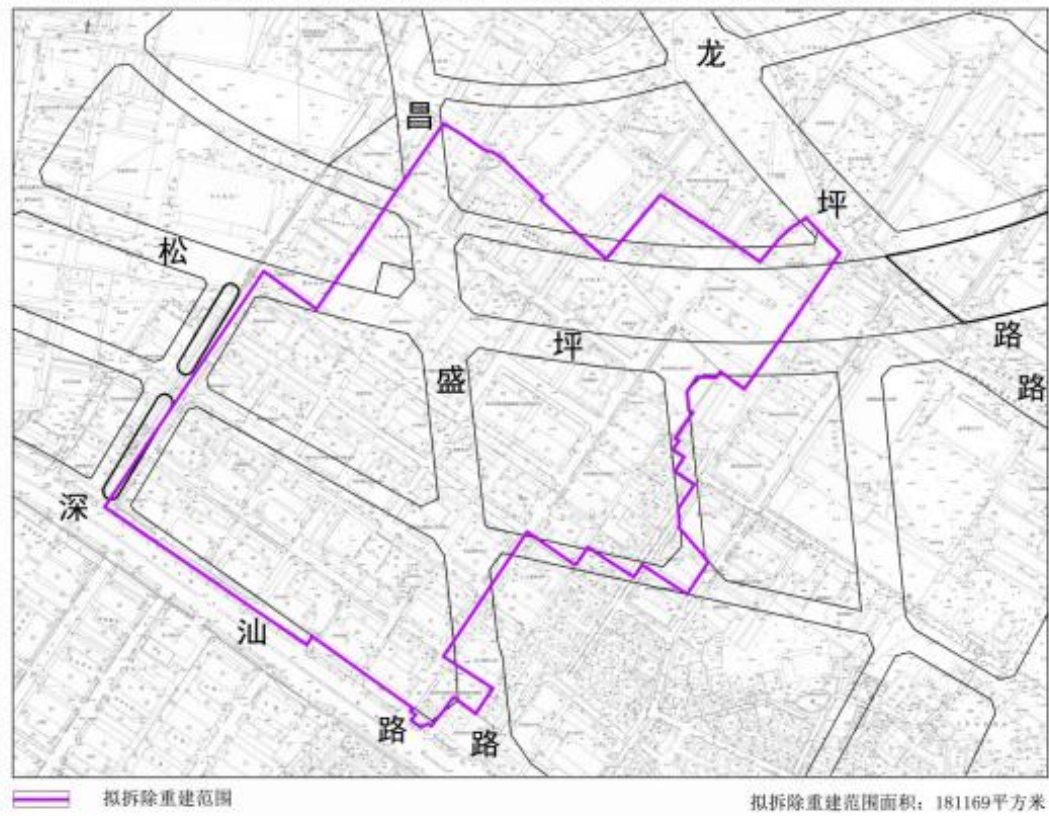
(八) 坪山区

《2018 年深圳市坪山区城市更新单元计划第二批计划》

发布时间：2018 年 11 月 5 日

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注
1	坪山区	坪山街道	宝山北片区城市更新单元	广东联泰地产有限公司	181169.29	拟更新方向为商业等功能。拟拆除重建用地范围内落实不少于 86970.2 平方米的城市基础设施、公共服务设施用地，其中应落实不少于 24688 平方米公园绿地。

坪山区坪山街道宝山北城市更新项目拟拆除范围示意图



二、城市更新单元专项规划审批概况

2018年11月-12月，深圳十个辖区内，福田区（1例）、罗湖区（3例）、南山区（6例）、龙岗区（6例）、宝安区（3例）、龙华（2例）、光明区（2例）城市更新单元规划草案公示，详情如下：

（一）福田区

1、《福田区园岭街道八卦岭平安大厦城市更新单元规划》

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018年12月17日

《福田区园岭街道八卦岭平安大厦城市更新单元规划》已经市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2018年第29次会议审议并获通过，现予以公告。

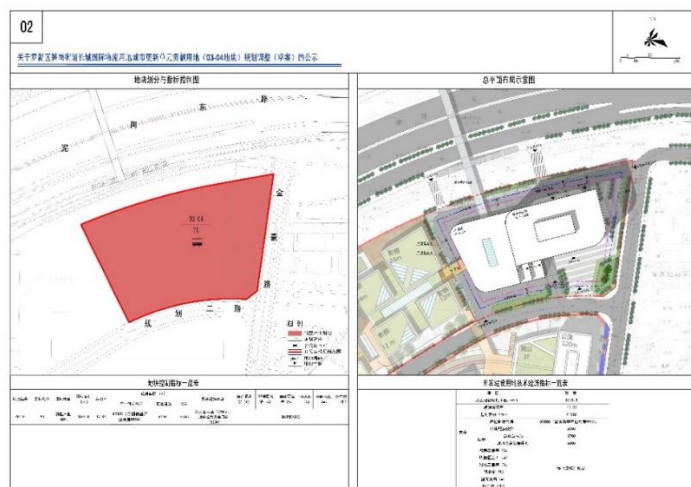
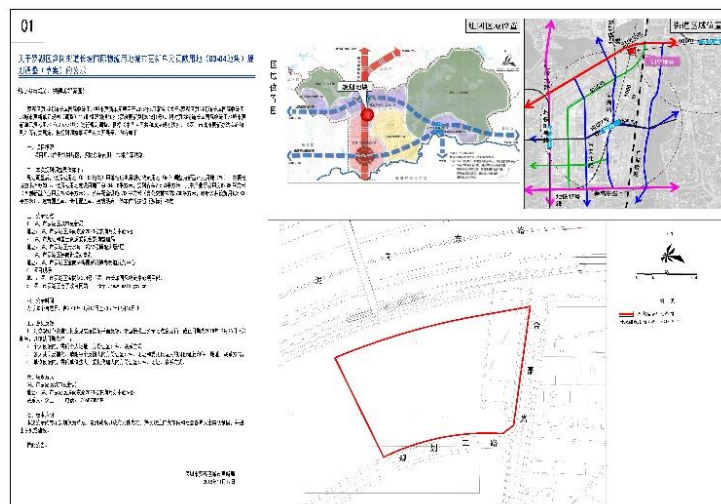


（二）罗湖区

1、《罗湖区笋岗街道长城国际物流用地城市更新单元贡献用地（03-04 地块）规划调整（草案）》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 16 日

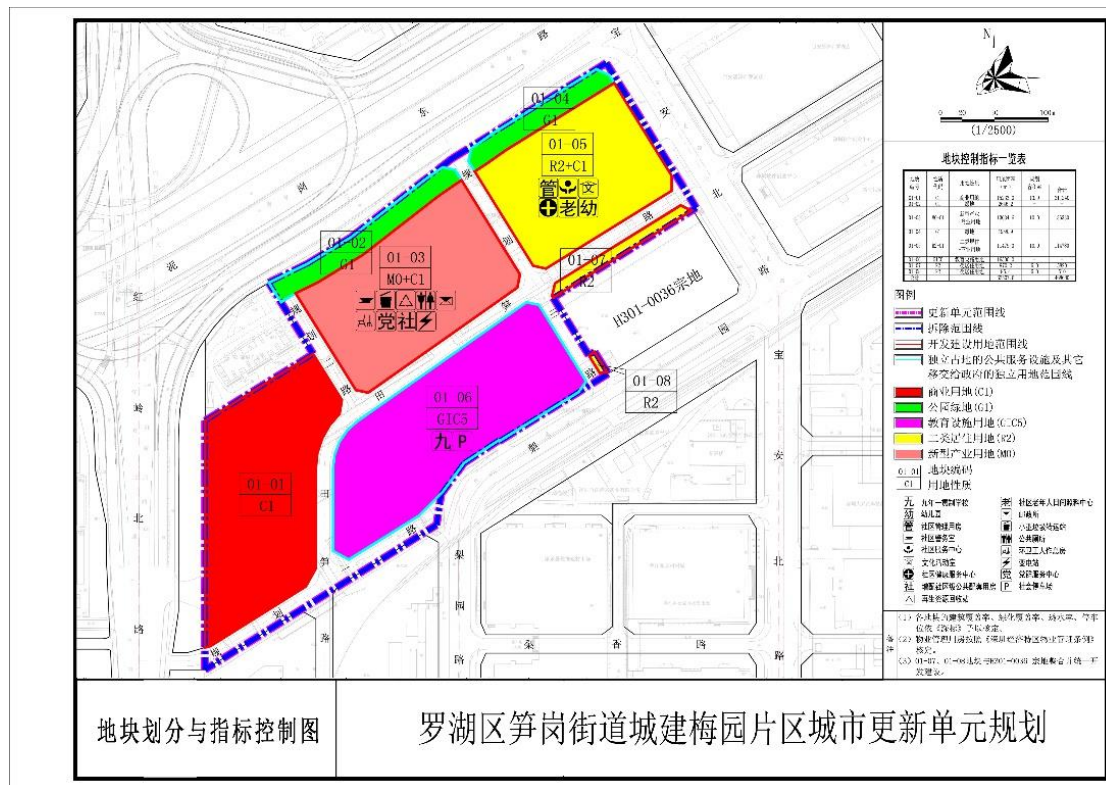
规划调整后，该贡献用地（03-04 地块）用地性质由原规划物流用地（W0）调整为新型产业用地（M0），主要经济技术指标如下：该贡献用地建设用地面积 8348.8 平方米，计容积率总建筑面积 91580 平方米，其中产业研发用房 82880 平方米（含创新型产业用房 9950 平方米），公共配套设施 8700 平方米（含公交首末站 3700 平方米，政府公共设施用房 5000 平方米），建筑覆盖率、绿化覆盖率、建筑限高、停车位等按照《深标》核定。



2、《罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元规划》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 21 日

《罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元规划》已经深圳市罗湖区人民政府批准，现予以公告。



3、《罗湖区清水河街道清水河国际汽车物流产业园更新单元局部地块（06-01、06-03、06-04、06-05、06-07 地块）规划调整（草案）》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 23 日

本次规划调整具体如下：

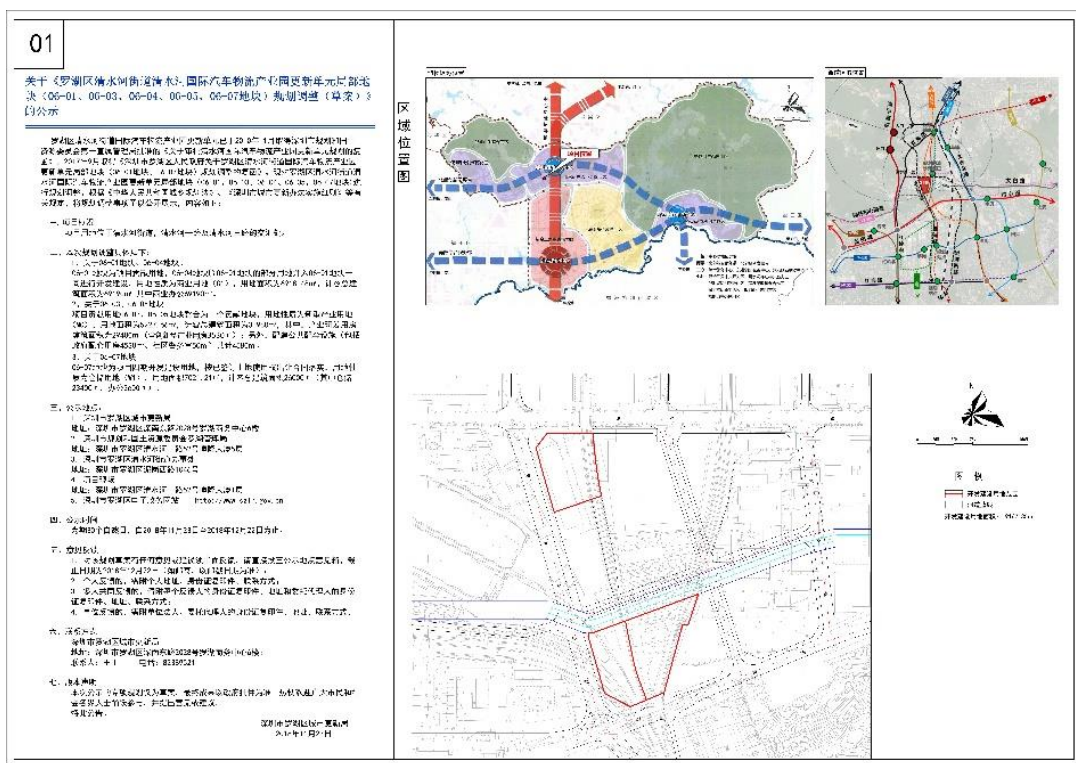
1、关于 06-01 地块、06-04 地块。

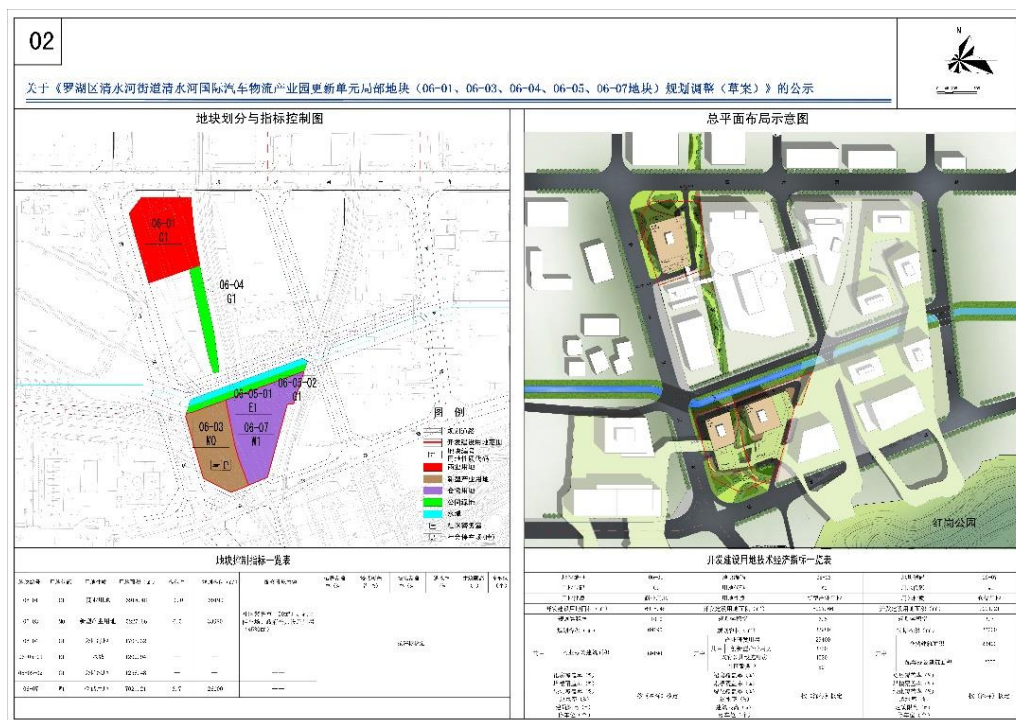
06-01 地块为项目贡献用地，06-04 地块临 06-01 地块的部分用地并入 06-01 地块一同进行开发建设，用地性质为商业用地（C1），用地面积为 6918.48 m²，计容总建筑面积为 69190 m²，其中商业办公 69190 m²。

2、关于 06-03、06-05 地块

3、关于 06-07 地块

06-07 地块为项目四期开发建设用地，按已签订土地使用权出让合同落实，用地性质为仓储用地（W1），用地面积 7021.21 m²，计容总建筑面积 26000 m²（其中仓储 23400 m²，办公 2600 m²）。



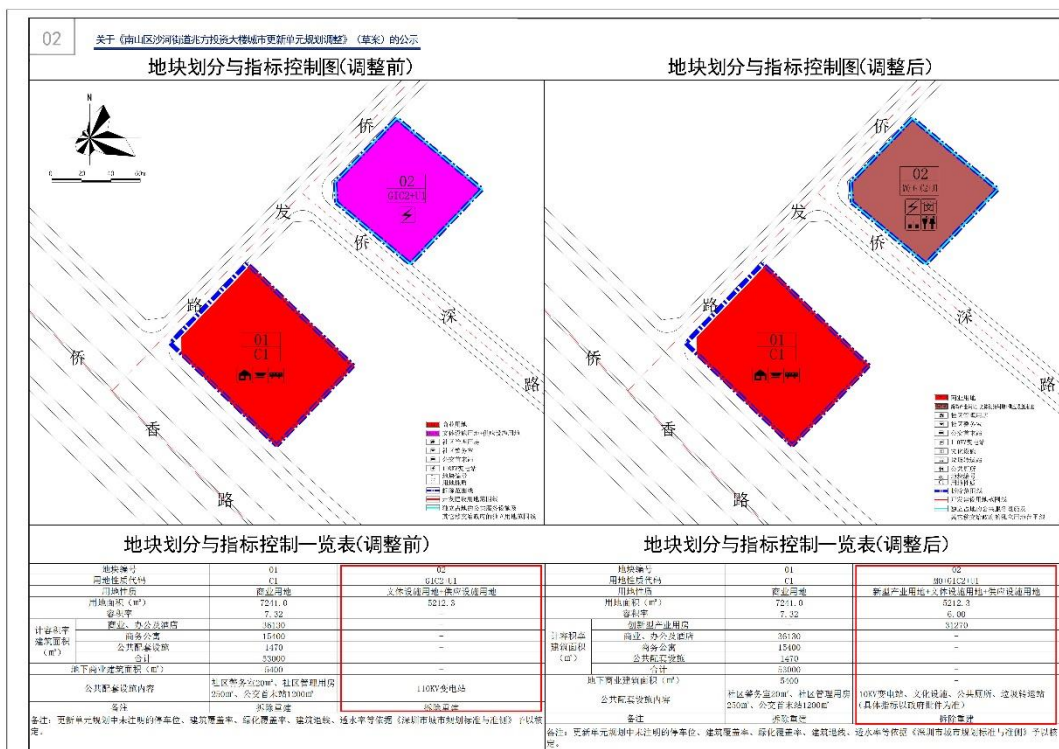


（三）南山区

1、《南山区沙河街道兆方投资大楼城市更新单元规划调整》（草案）

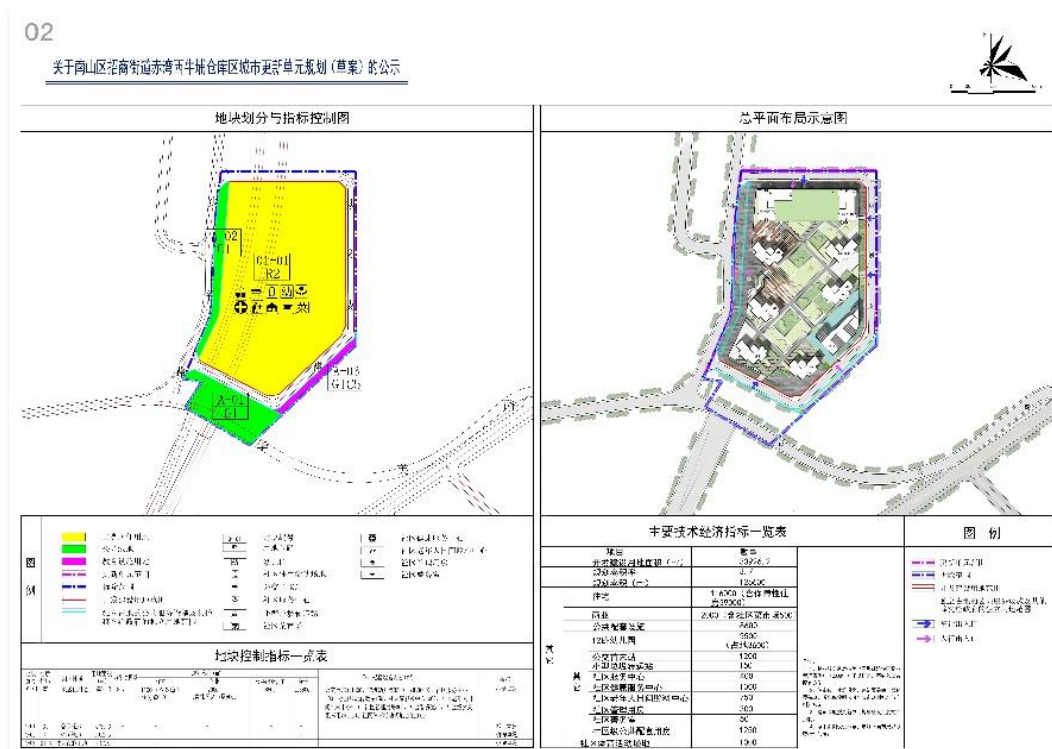
发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018年11月9日

项目贡献用地功能调整为新型产业用地+文体设施用地+供应设施用地（M0+GIC2+U1），用地面积为5212.3平方米，容积率为6.0，计容建筑面积为31270 m²，全部为创新型产业用房。同时，附设文化设施、110KV变电站，垃圾转运站、公共厕所（具体指标以政府批件为准）。



发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018年11月9日

[illegible]



3、《南山区高新公寓棚户区改造规划(草案)》

发布单位: 南山区城市更新局 发布时间: 2018 年 11 月 12 日

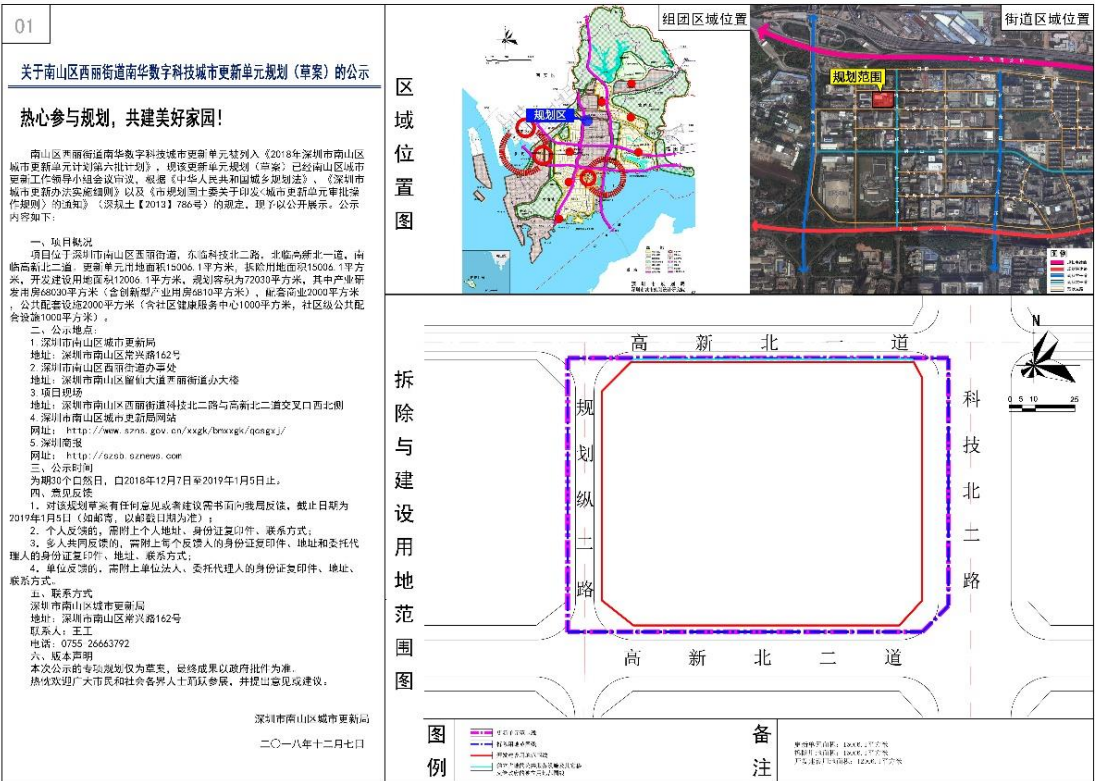
项目位于深圳市南山区粤海街道,东临科技南八路,西临科技南路,南临白石路。拆除用地面积 41949.0 平方米,开发建设用地面积 32817.1 平方米,规划容积为 246140 平方米,其中宿舍 213690 平方米(含人才住房 109330 平方米),商业 24620 平方米(含地下商业 7600 平方米),社区体育活动场地占地 1200 平方米,公共配套设施(含地下)7830 平方米(含 9 班幼儿园 1 所,建筑面积 2400 平方米,占地面积 2954.5 平方米;社区老年人日间照料中心 750 平方米;社区健康服务中心 2000 平方米;文化活动室 1000 平方米;社区警务室 50 平方米;邮政所 150 平方米;社区管理用房 300 平方米;便民服务站 400 平方米;公共厕所 60 平方米;环卫工人休息处 20 平方米;地下公共充电站 700 平方米)。

[illegible]

4、《南山区西丽街道南华数字科技城市更新单元规划（草案）》

发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 7 日

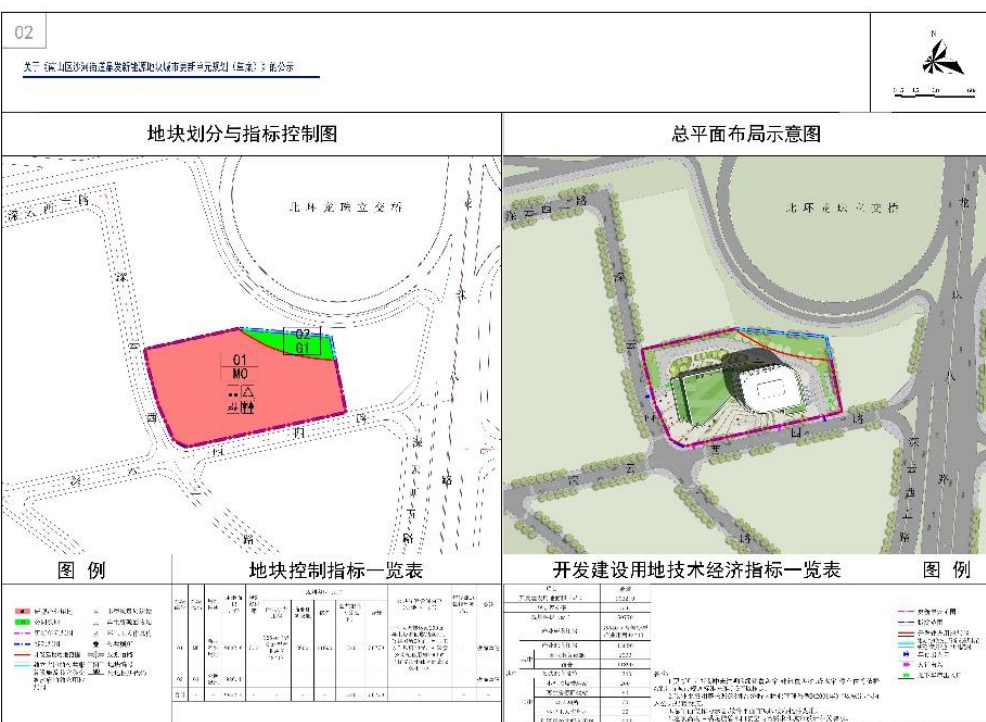
项目位于深圳市南山区西丽街道，东临科技北二路，北临高新北一道，南临高新北二道。更新单元用地面积 15006.1 平方米，拆除用地面积 15006.1 平方米，开发建设用地面积 12006.1 平方米，规划容积为 72030 平方米，其中产业研发用房 68030 平方米（含创新型产业用房 6810 平方米），配套商业 2000 平方米，公共配套设施 2000 平方米（含社区健康服务中心 1000 平方米，社区级公共配套设施 1000 平方米）。





发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018年12月7日

项目位于深圳市南山区沙河街道安托山地区，北环大道和南坪快速路交汇处的西南侧。更新单元拆除用地面积 9961.9 平方米，开发建设用地面积 9032.0 平方米，规划容积为 50770 平方米，其中产业研发用房 35540 平方米（含创新型产业用房 4270 平方米），产业配套用房 13890 平方米（含商业服务设施 2000 平方米、宿舍 11890 平方米），公共配套设施 1340 平方米（含小型垃圾转运站 200 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 1000 平方米）。



6、《南山区招商街道蛇口工业区沿山路片区城市更新单元规划(草案)》

发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 10 日

项目位于深圳市南山区招商街道蛇口沿山片区，西靠大南山，东至沿山路，北至工业六路。更新单元用地面积 18190.7 平方米，拆除用地面积 18190.7 平方米，开发建设用地面积 11901.1 平方米，规划容积 66400 平方米，其中产业研发用房 46500 平方米（含创新型产业用房 5580 平方米），产业配套用房 18250 平方米（含商业服务设施 1000 平方米，宿舍 17250 平方米），公共配套设施（含地下）1650 平方米（含党群服务中心 650 平方米，社区级公共配套用房 1000 平方米），另配建 1 处社区体育活动场地（占地 550 平方米），社会公共停车位 60 个。



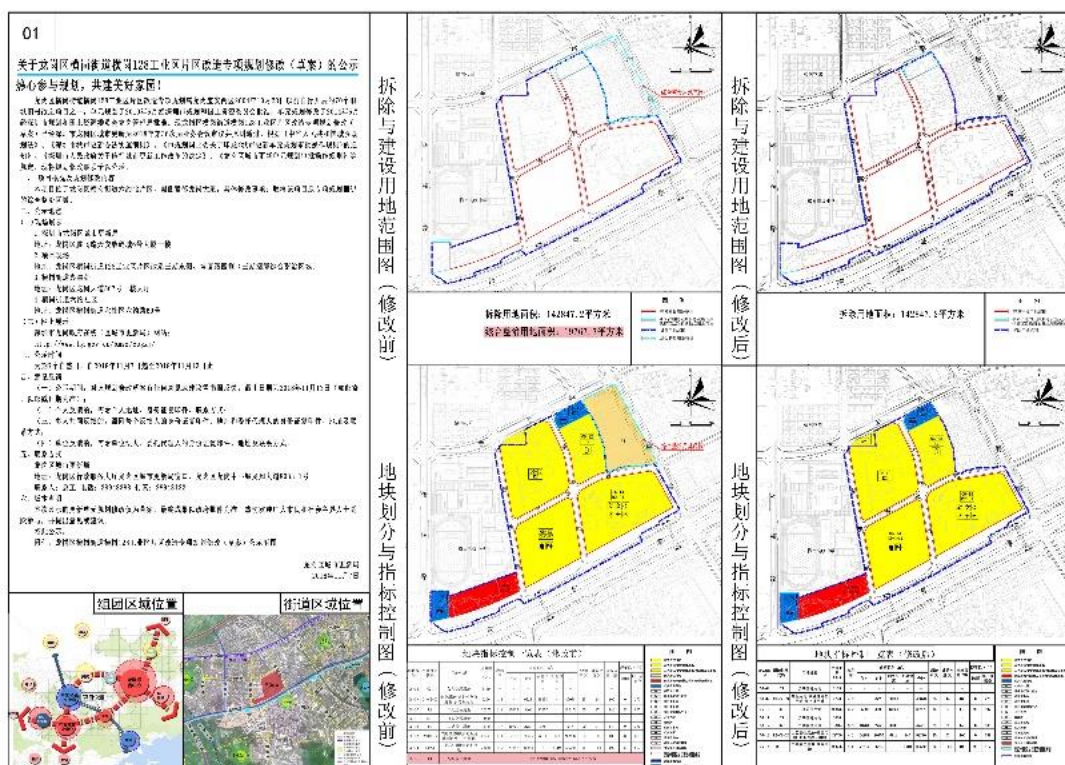


（四）龙岗区

1、《龙岗区横岗街道横岗 128 工业片区改造专项规划修改（草案）》

发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 7 日

本项目位于龙岗区横岗街道六约北片区，南侧紧邻龙岗大道，具体修改事项：取消该项目原专项规划捆绑的综合整治区域。

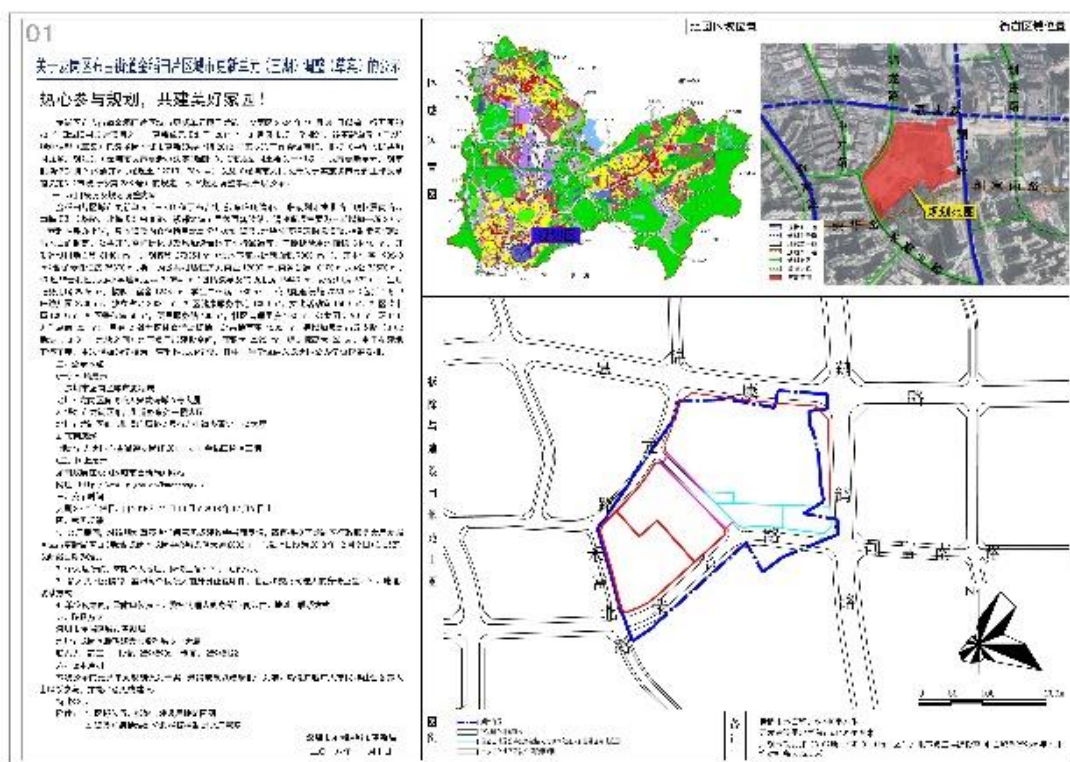


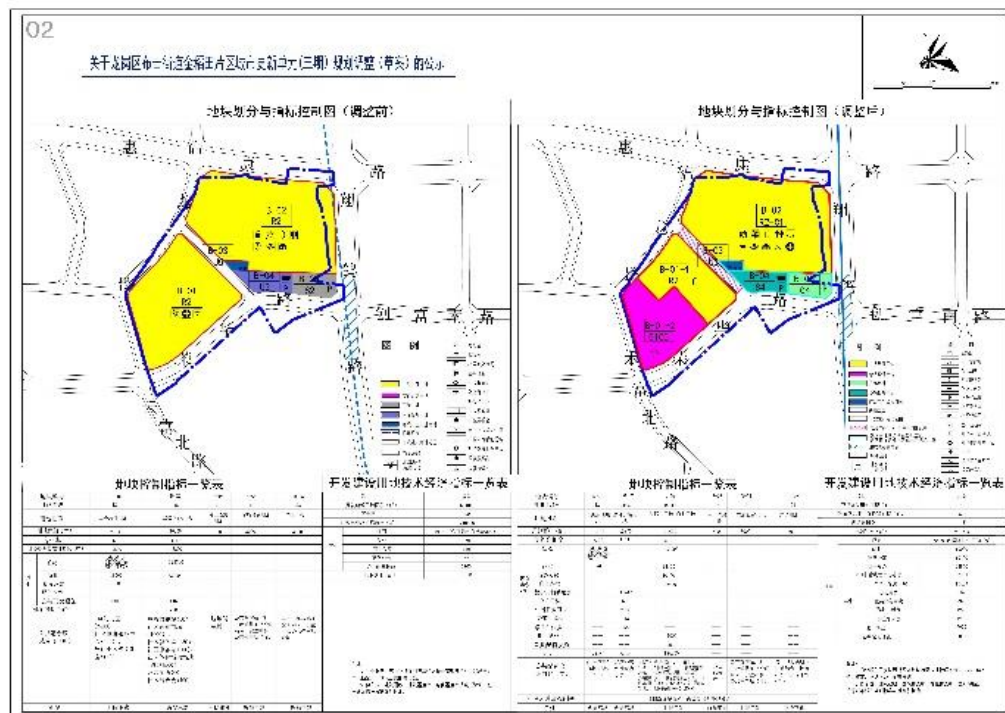
2、《龙岗区布吉街道金稻田片区城市更新单元（三期）规划调整》

发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 10 日

金稻田片区城市更新单元（三期）位于布吉街道，东临翔鸽路，西临规划禾富北路（现状罗岗路），南临规划荣华路，北临规划惠康路，紧邻地铁五号线百鸽笼站。调整事项主要为三期增加一所 30 班非营利性民办小学，具体调整内容包括用地划分与功能调整、地块分项建筑指标调整、控制要素调整、出入口的调整、公共开放空间优化以及增加设置地下车行通道等。三期拆除用地面积 84440 m²，开发建设用地面积 61401 m²，规划容积 278354 m²（含地下商业建筑面积 7000 m²），其中住宅 190640 m²（含保障性住房 25300 m²，类型为公

共租赁住房), 商业 19000 m², 商务公寓 10100 m², 办公 22500 m², 30 班非营利性民办小学建筑面积 22054 m² (包括教学及辅助用房 15443 m², 办公用房 592 m², 生活服务用房 2996 m², 教职工宿舍 1243 m², 学生午休房 1780 m²), 公共配套设施 7060 m² (包括 1 所 9 班幼儿园 2900 m², 独立占地 3000 m², 社区健康服务中心 1000 m², 文化活动室 1500 m², 社区菜市场 1000 m², 社区警务室 50 m², 便民服务站 400 m², 社区管理用房 100 m², 公共厕所 90 m², 环卫工人作息房 20 m²)。另有 2 处社区体育活动场地, 总占地面积 1500 m²。另增加规划市政支路 (B-02 地块与 B-01-1 地块之间) 地下负三层建设空间, 面积为 2596 m², 绝对标高为 26.5m, 用于配建地下停车库。本次增加的学校为非营利性民办学校, 其中一半学位纳入龙岗区公办学位统筹安排。





3、《龙岗区平湖街道龟地、禾虾岭片区城市更新单元规划修改（草案）》

发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018年11月20日

规划修改内容：（一）02-02地块建筑面积由5000平方米调整为7500平方米，建筑限高由20米调整为24米，建筑覆盖率由40%调整为50%。（二）02-01地块与02-02地块之间增设架空连廊联系，两个地块相邻界面的地下空间退线由3米调整为0米。

关于龙岗区平湖街道龟地、禾虾岭片区城市更新单元规划局部修改（草案）的公示

龙岗区平湖街道龟地、禾虾岭片区城市更新单元规划（草案）已于2018年11月10日（星期四）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示，公示期为2018年11月10日至2018年11月20日。公示期间，任何单位和个人均可向龙岗区城市更新局提出意见和建议。公示期满后，龙岗区城市更新局将根据公示情况，对规划进行修改完善。现将修改后的规划草案公示如下：

一、修改内容

（一）02-02地块建筑面积由5000平方米调整为7500平方米，建筑限高由20米调整为24米，建筑覆盖率由40%调整为50%。

（二）02-01地块与02-02地块之间增设架空连廊联系，两个地块相邻界面的地下空间退线由3米调整为0米。

二、公示期限

自2018年11月20日起至2018年11月26日止。

三、公示地点

龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）

四、公示方式

（一）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示。

（二）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示。

五、公示期限

自2018年11月20日起至2018年11月26日止。

六、公示地点

龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）

七、公示方式

（一）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示。

（二）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示。

八、公示期限

自2018年11月20日起至2018年11月26日止。

九、公示地点

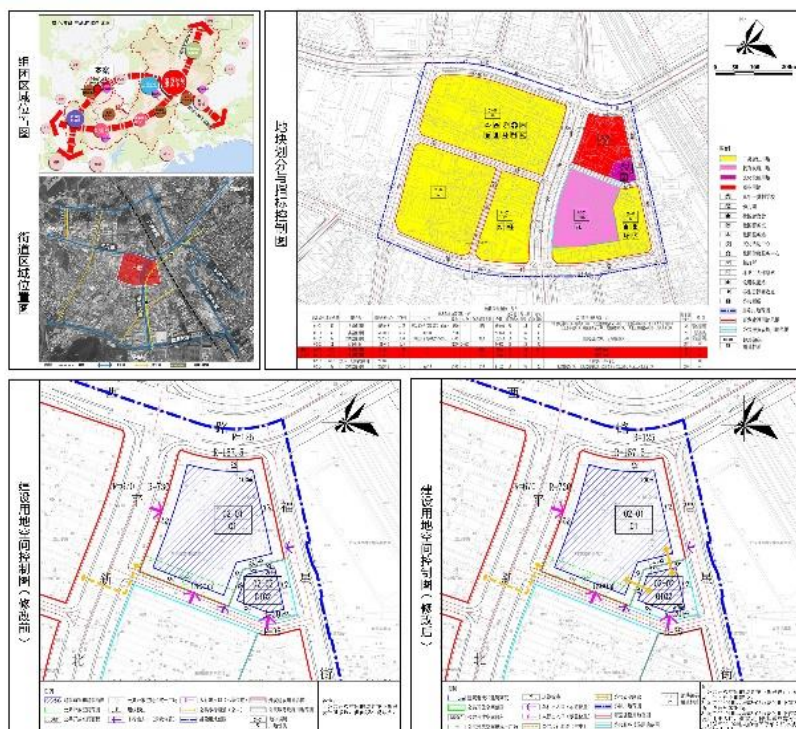
龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）

十、公示方式

（一）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示。

（二）在龙岗区城市更新局网站（http://www.gd.gov.cn/gzjw/）公示。

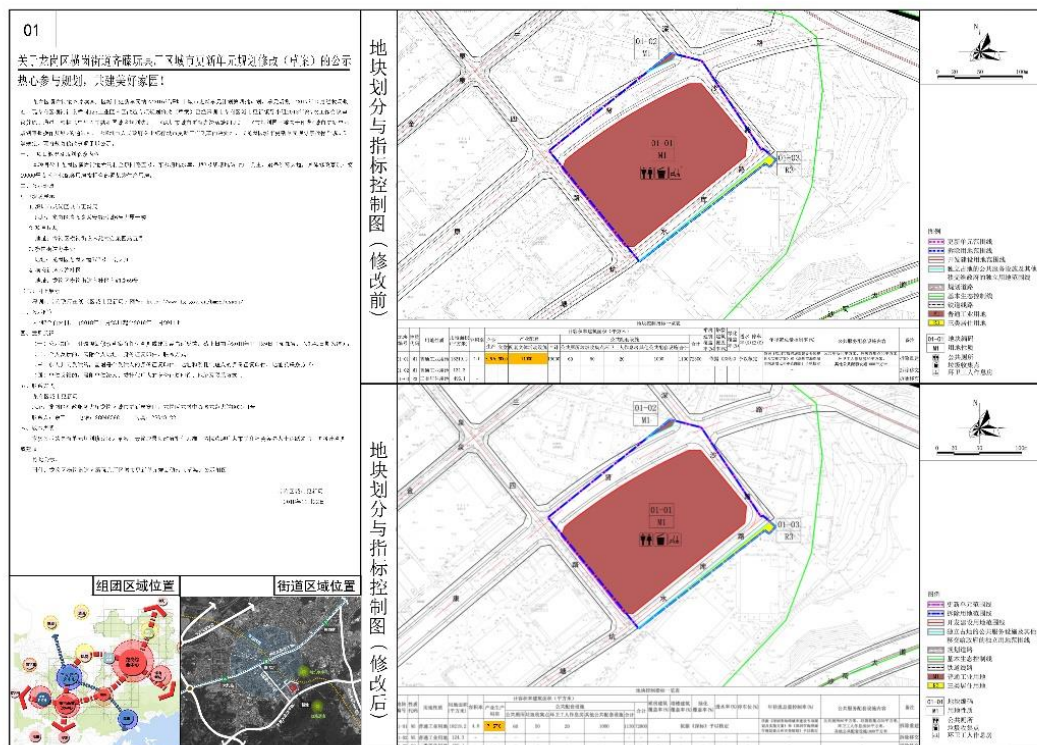
龙岗区城市更新局
2018年11月20日



4、《龙岗区横岗街道齐藤玩具厂区城市更新单元规划修改（草案）》

发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 23 日

本项目位于龙岗区横岗街道六约村金泉四路五号，东邻塘坑水库，距 3 号线塘坑站约 1 公里，紧靠沙荷大道，具体修改事项：将 19000 平方米产业配套用房指标全部调整为生产用房。



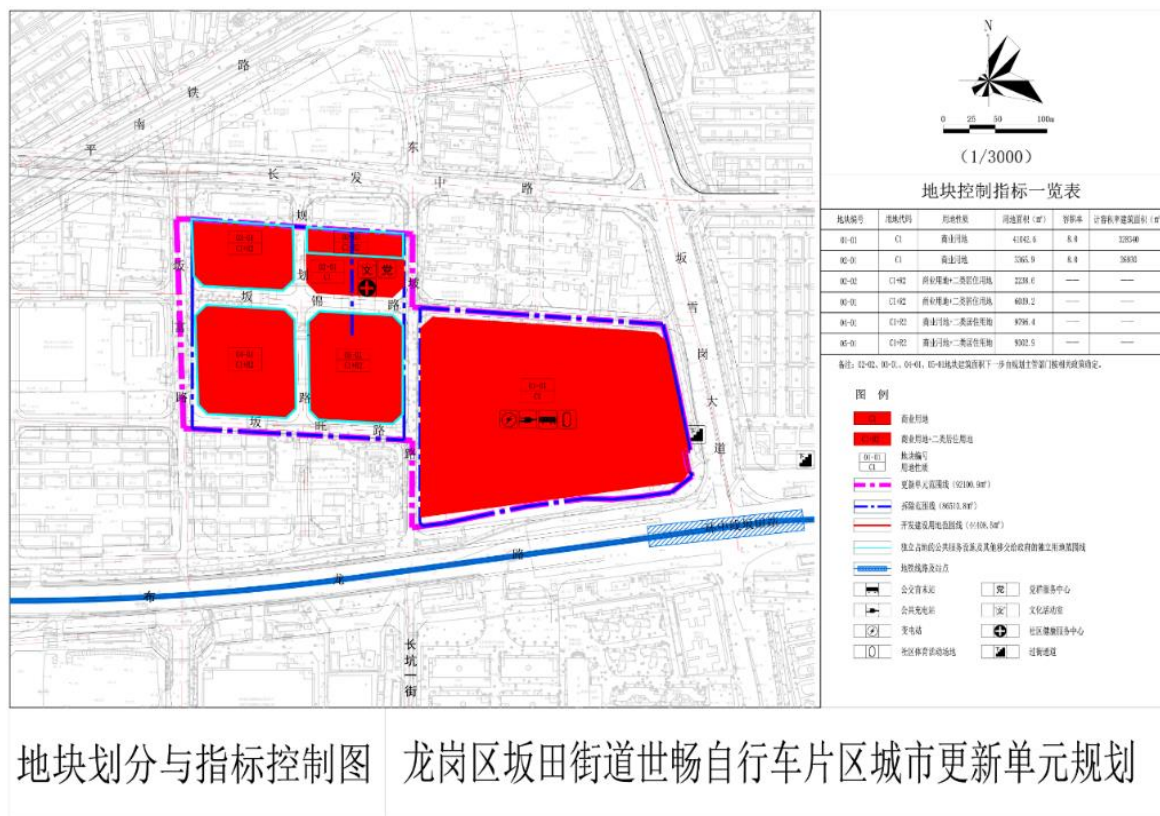
5、《龙岗区园山街道荷坳社区金源工业区城市更新单元规划（草案）》

发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 24 日

项目位于园山街道，东临荷康二路，南临荷康路，北临长金路（现状金源路），西临金源路。更新单元用地面积 86833.8 平方米，拆除用地面积 76942.7 平方米，开发建设用地面积 63669.5 平方米（含划入国有未出让零星用地 3000 平方米），规划容积为 336160 平方米，其中产业研发用房 181840 平方米（含创新型产业用房 21830 平方米），厂房 53480 平方米，产业配套用房 94660 平方米（含小型商业服务设施 4160 平方米，配套宿舍 90500 平方米），公共配套设施 6180 平方米（含公交首末站 3200 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区级公共配套设施（党群服务中心）1000 平方米、小型垃圾转运站 150 平方米、再生资

[illegible]

发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018年12月10日

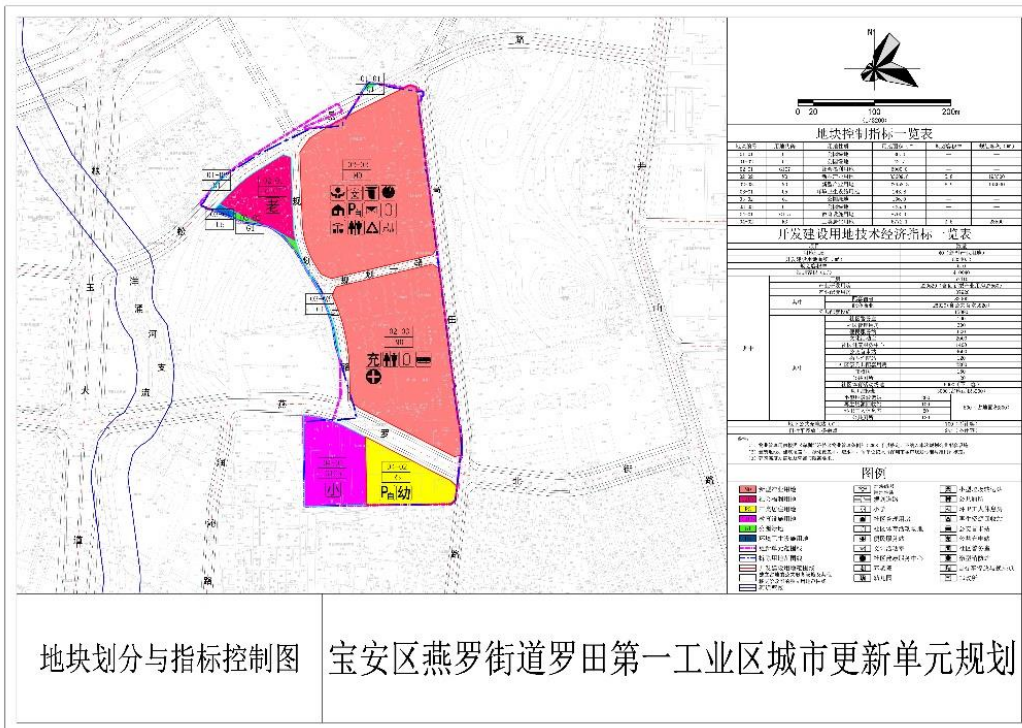


1、《宝安区福永街道凤凰社区第一工业区城市更新单元规划》

[illegible]

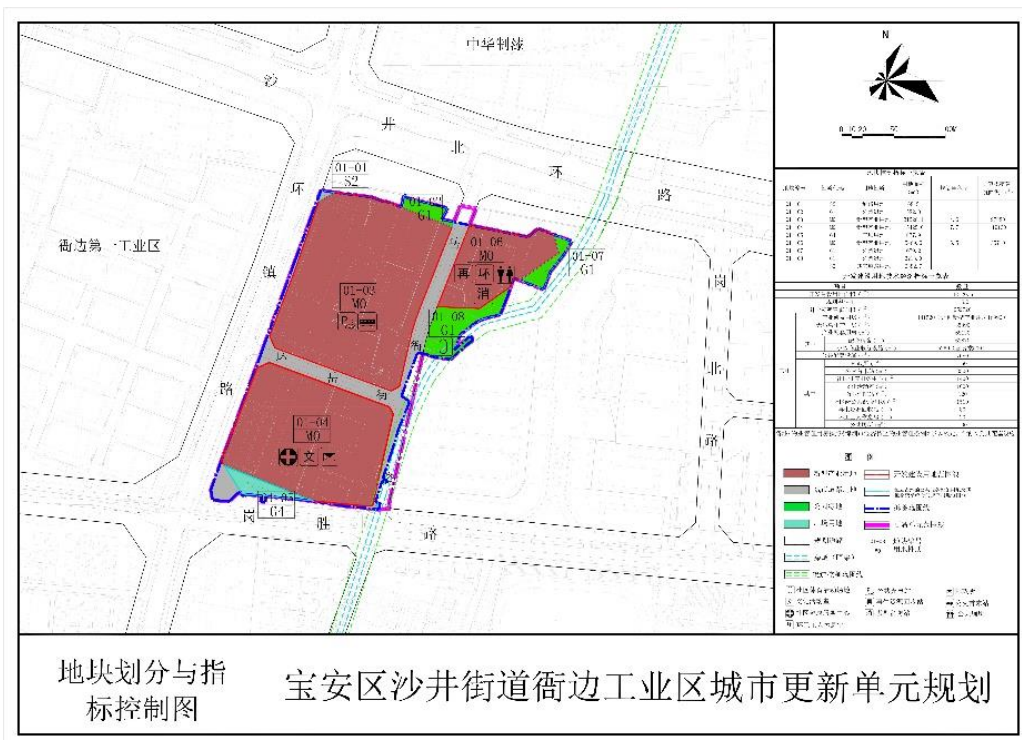
2、《宝安区燕罗街道罗田第一工业区城市更新单元规划》

发布单位：宝安区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 21 日



3、《宝安区沙井街道衙边工业区城市更新单元规划》

发布单位：宝安区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 28 日



(六) 龙华区

1、《龙华区龙华街道油松片区城市更新单元规划》

发布单位：龙华区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 20 日



2、《龙华区龙华街道龙津项目城市更新单元规划修改》

发布单位：龙华区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 29 日

项目概况及规划修改事项

规划区位于龙华区龙华街道，南侧紧邻城市主干路龙峰一路，西邻油松河，东临坂田河和油松路。

(一) 调整地块指标。03-02 地块转移 4500 m² 商业到 04 地块，转移 6500 m² 住宅到 04 地块；04 地块转移 11000 m² 公寓到 03-02 地块；03-02 地块配建公寓后，用地性质由 R2 变为 R2+C1；

(二) 调整建筑限高。各地块二级建筑限高由 100 米修改为 150 米，一级建筑限高由 15

米修改为 24 米；

(三) 增加公共配套设施规模。社区老年人日间照料中心由 300 m² 增加至 750 m²，社区警务室由 20 m² 增加至 50 m²，03-02 地块容积率由 4.69 变为 4.76；

(四) 调整地块出入口。在满足规范要求前提下，04 地块车行出入口数量由两个减少为一个，03-02 和 04 两地块人行出入口位置调整到油园路两侧；

(五) 取消空中公共人行通道。取消连接 03-02 地块和 04 地块之间的空中公共人行通道。

01

深圳市龙岗区城市更新局关于龙岗区龙岭街道龙岭社区城市更新单元更新规划和修改意见

热心参与规划，共建美好家园！

深圳市龙岗区龙岭社区城市更新单元规划编制工作自 2017 年 10 月启动以来，得到了社会各界的广泛关注和大力支持。在编制过程中，我们始终坚持公开、公平、公正的原则，广泛听取各方意见，不断优化规划方案。现将规划方案的主要内容及修改意见公告如下，请社会各界人士积极参与，共同建设美好家园。

一、项目概况及规划目标
本项目位于龙岗区龙岭街道龙岭社区，占地面积约 100 亩。规划目标为：打造成为集居住、商业、文化、休闲于一体的现代化社区，提升社区品质，改善居民生活环境。

二、规划方案主要内容
(一) 用地性质及规模：本项目用地性质为居住用地，总用地面积为 100 亩，其中住宅用地 80 亩，商业用地 20 亩。

(二) 建筑密度及容积率：本项目建筑密度为 30%，容积率为 4.69。调整后建筑密度为 32%，容积率为 4.76。

(三) 配套设施建设：本项目将建设社区老年人日间照料中心 750 m²，社区警务室 50 m²，社区图书室 100 m²，社区健身场所 100 m²。

(四) 交通组织：本项目将设置 1 个车行出入口，2 个步行出入口。调整后车行出入口数量为 1 个，步行出入口数量为 2 个。

(五) 其他规定：本项目将严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

三、公众参与及意见反馈
本项目规划方案编制过程中，我们多次召开公众听证会，广泛听取各方意见。对于收到的意见和建议，我们将认真研究，合理采纳。

四、规划方案实施
本项目规划方案经批准后，将作为项目建设的依据。我们将严格按照规划方案进行建设，确保项目顺利实施。

五、联系方式
联系人：王经理
联系电话：13913913913
电子邮箱：w@lq.com

六、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

七、附件
附件 1：项目规划方案全文
附件 2：项目规划方案修改意见

八、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

九、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

十、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

十一、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

十二、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

十三、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

十四、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

十五、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

十六、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

十七、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

十八、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

十九、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

二十、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

二十一、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

二十二、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

二十三、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

二十四、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

二十五、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

二十六、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

二十七、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

二十八、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

二十九、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

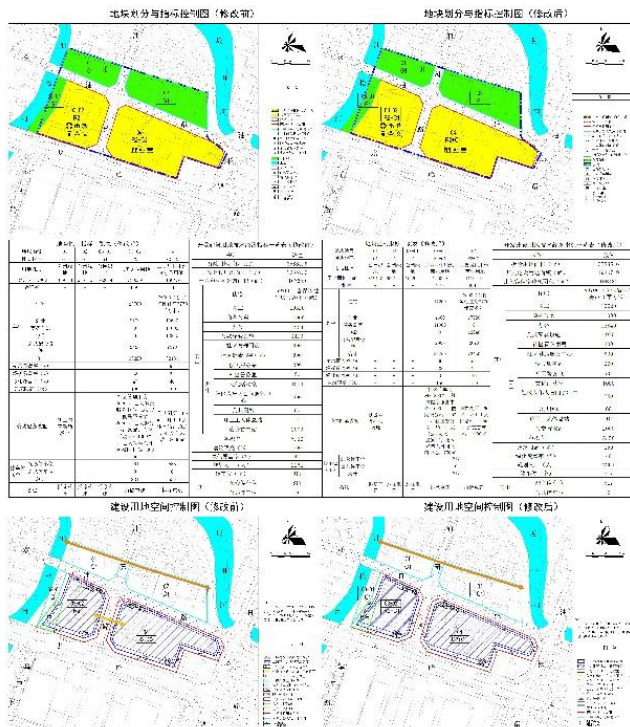
三十、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

三十一、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

三十二、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。

三十三、其他事项
本项目规划方案编制过程中，我们得到了社会各界的广泛支持和帮助，对此表示衷心感谢。

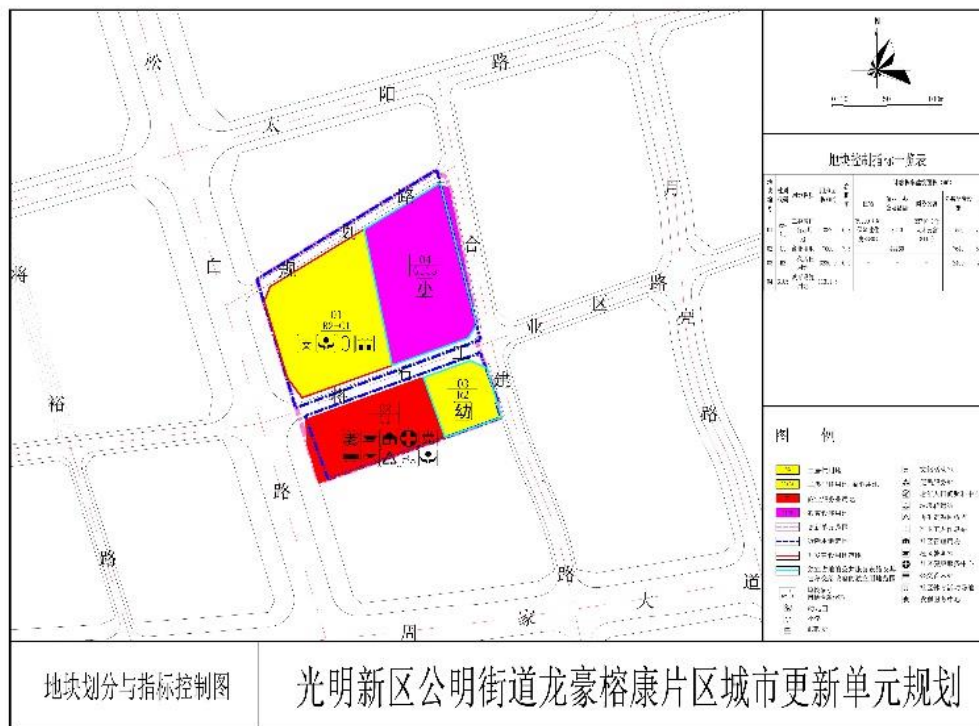
三十四、其他规定
本项目规划方案编制过程中，我们严格执行国家和地方有关规划、建设、环保等法律法规，确保项目合法合规。



(七) 光明区

1、《光明新区公明街道龙豪榕康片区城市更新单元规划》

发布单位：光明区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 14 日



三、城市更新单元实施主体确认概况

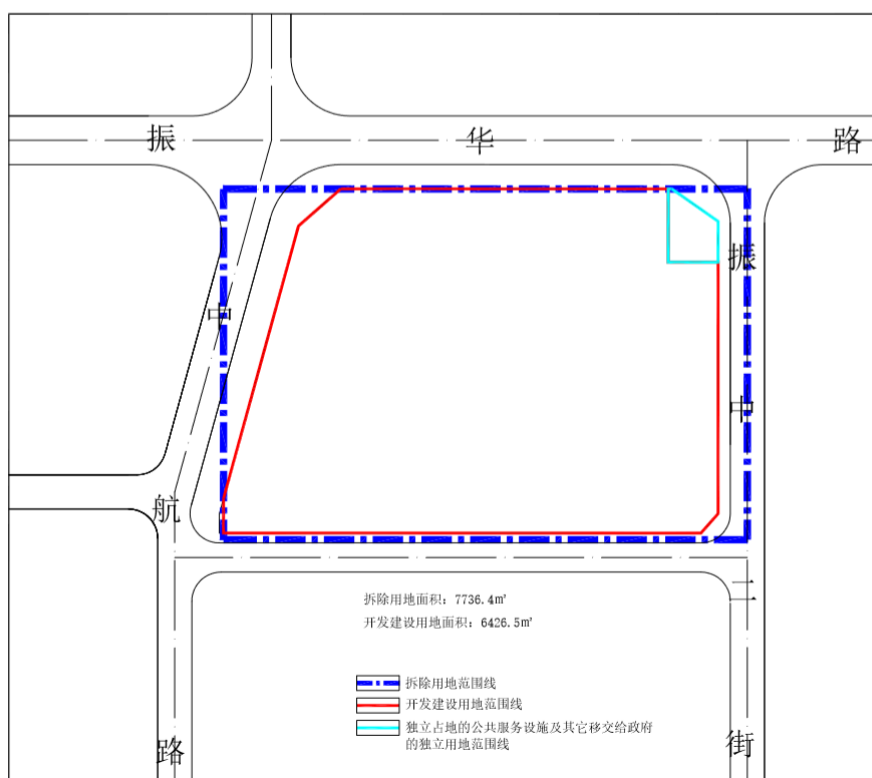
2018年11月-12月，福田区、罗湖区、南山区、光明区、龙岗区各有项目进行城市更新单元实施主体公示，其中，福田区（2例），罗湖区（1例），南山区（1例），龙岗区（1例），龙华区（1例），光明区（3例），详情如下：

（一）福田区

1、关于拟确认深圳吉通实业有限公司为福田区上步片区第五单元骏嘉 B210-0024 地块城市更新单元项目实施主体的公示

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 1 日

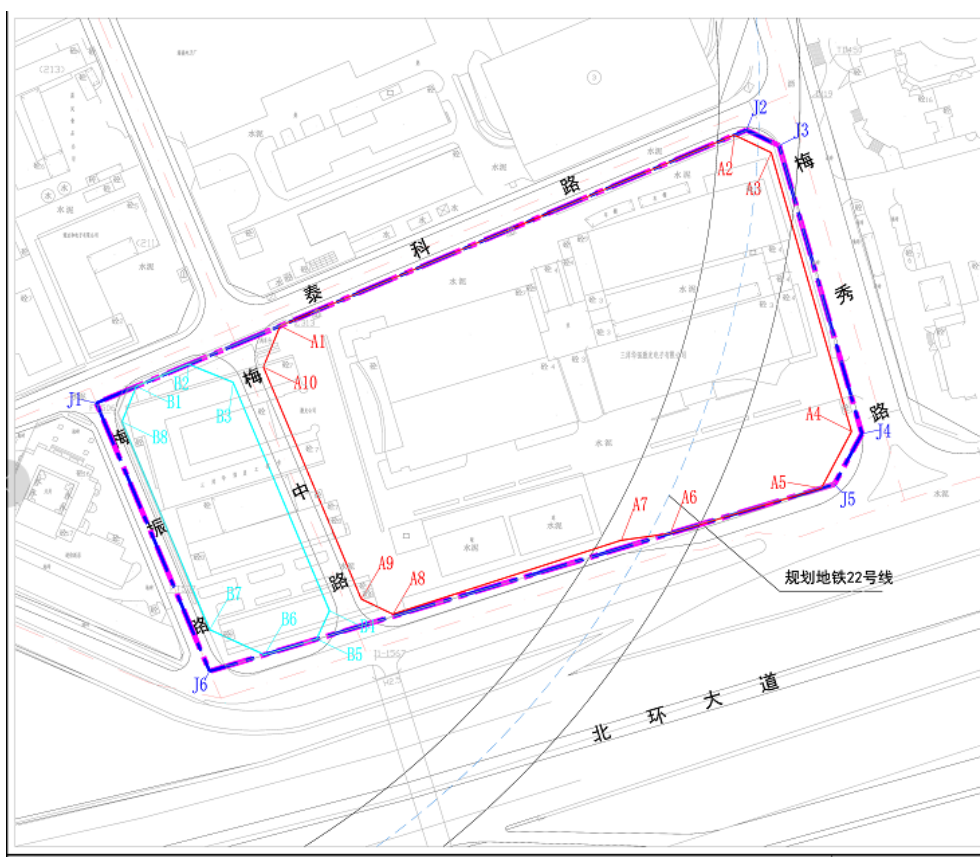
福田区上步片区第五单元骏嘉 B210-0024 地块城市更新单元项目位于振华路与中航路交界处东南角，该城市更新单元专项规划已获批准，项目拆除用地面积 7736.4 平方米，开发建设用地面积 6426.5 平方米。

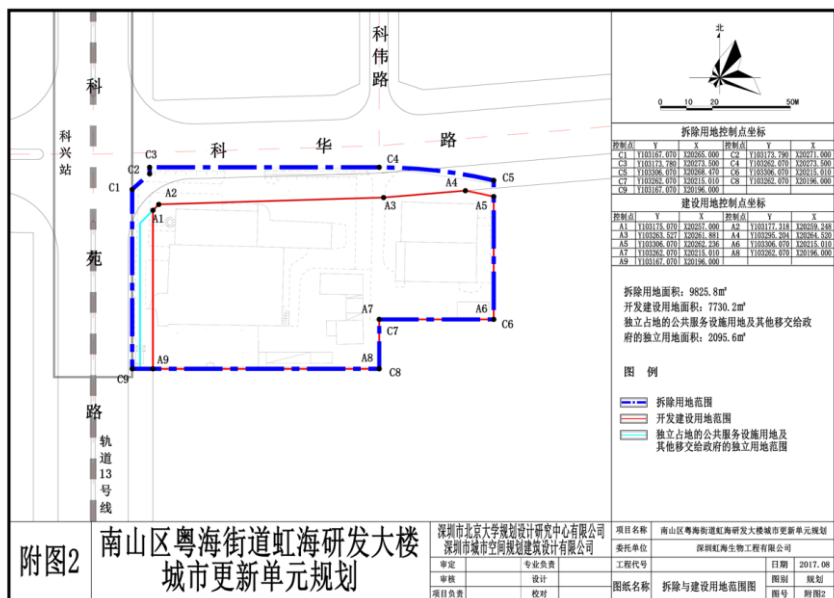


2、关于拟确认深圳华强云产业园管理有限公司为福田区梅林街道华强激光工厂城市更新单元项目实施主体的公示

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 7 日

福田区梅林街道华强激光工厂城市更新单元项目位于梅林街道，东临梅秀路、西临梅振路、南临北环大道辅道、北临泰科路。该城市更新单元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 27 次会议审议通过，项目拆除用地面积 31755.6 平方米，开发建设用地面积 24073.0 平方米。





（三）罗湖区

1、关于罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元实施主体确认的公示

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 14 日

罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元位于笋岗街道，北临泥岗东路，南接梨园路，西临红岭北路，东接宝安北路。目前该项目已获罗湖区人民政府核发的规划批复（罗府更新复（2018）5 号）：拆除用地面积 75182.2 平方米，开发建设用地面积 41402.5 平方米。

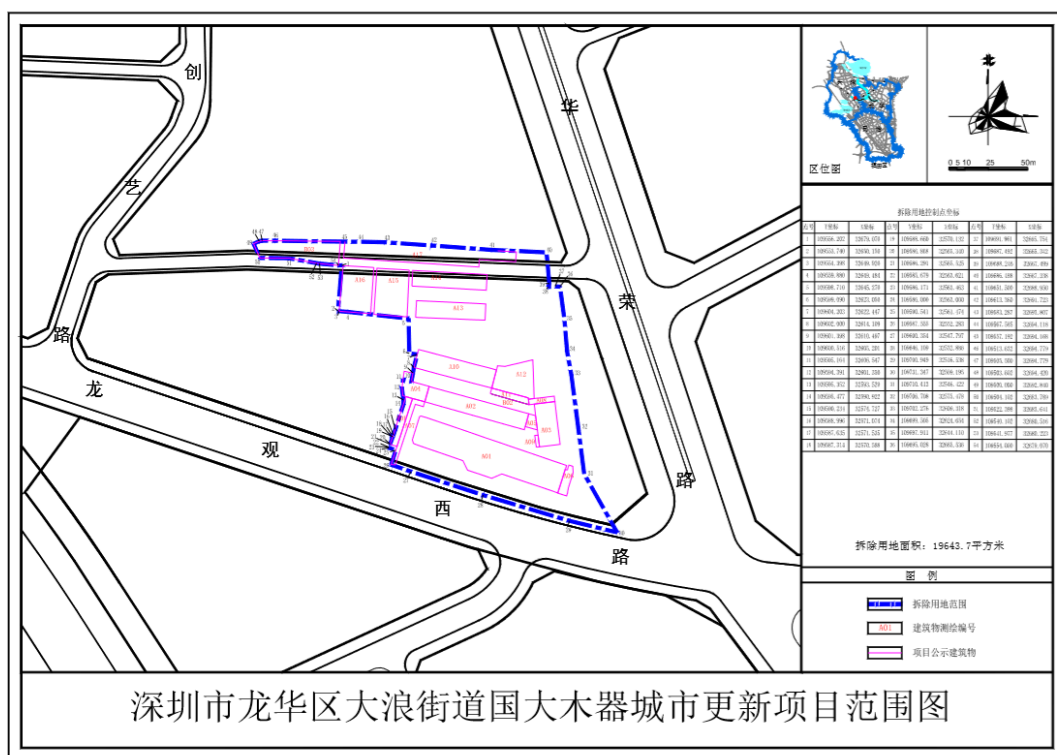
项目包括两宗地（H301-0026、H301-0029），根据相关单位提供的证明资料，现状建筑测绘建筑面积为 142663.3 平方米，临时建筑 1256.73 平方米，其中已办理房产登记建筑物面积 130922.84 平方米；权利人共 2 名（见附件 2），深圳市城建产业园发展有限公司为其中一名权利人。现剩余 1 名权利人通过与深圳市城建产业园发展有限公司签订搬迁补偿安置协议，将房地产的相关权益移转到深圳市城建产业园发展有限公司，形成单一主体。根据《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》等有关规定，罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元的实施主体拟确认为深圳市城建产业园发展有限公司，现予以公示。

（四）龙华区

1、龙华区大浪街道国大木器城市更新项目实施主体确认公示

发布单位：龙华区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 7 日

深圳市龙华区大浪街道国大木器城市更新项目（下称“项目”）位于深圳市龙华区大浪街道龙观西路与华荣路交叉口，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 14 次会议审议并获原则通过，项目拆除用地面积 19643.7 平方米。



深圳市龙华区大浪街道国大木器城市更新项目土地、建筑物权属及单一主体形成情况公示表

深圳市龙华区大浪街道国大木器城市更新项目土地、建筑物权属及单一主体形成情况公示表											
序号	被搬迁人	建筑物/土地编号	原用途	测绘基底面积（㎡）	测绘建筑面积（㎡）	测绘投影面积（㎡）	建筑物现状	所在宗地	所在宗地面积（㎡）	单一主体形成方式	协议履行情况
1	国大木器（深圳）有限公司	A01	酒店	1608.99	10220.13	/	未拆除	A836-0003	3673.50	搬迁补偿	回迁安置尚未履行，无其它补偿。
						/					
						/					
						/					
						/					
						/					
2		A02	酒店副楼	659.46	3978.89	/	未拆除	宝国合字[1991]第025号	2878.99		
3		A03	综合楼	365.09	1129.08	/					
4		A04	综合楼	151.16	430.87	/					
5		A05	砵房	53.07	53.07	/					
6		A06	砵房	97.94	97.94	/	未拆除	A836-0003	3673.50		
7		A07	砵房	109.99	109.99	/					
8	A08	砵房	58.75	58.75	/	未拆除	宝国合字[1991]第025号	2878.99			
9	A09	砵房	28.82	28.82	/						
10	A10	砵房	606.29	606.29	/						
11	A11	砵房	96.51	96.51	/						
12	A12	砵房	476.33	476.33	/	未拆除	A836-0004	6669.60			

13		B01	洗车房	177.41	/	177.41	未拆除	A836-0003	3673.50		
14		B02	简易房	163.63	/	163.63	未拆除	宝国合字 [1991]第 025 号	2878.99		
15		/	国有已出让用地 6669.6 平方米					A836-0004	6669.60		
16	上海 国大 木器 有限 公司	/	国有已出让用地 2878.99 平方米					宝国合字[1991] 第 025 号	2878.99	搬迁补偿	无需补偿
17	林振 丰	A13	厂房	470.2	940.40	/	已拆除	A836-0004	6669.60	搬迁补偿	货币补偿款已付 清，无其它补 偿。
18		A14	厂房	775.38	1550.76	/	已拆除				
19	林宝 来	A15	厂房	607.85	1823.55	/	已拆除			搬迁补偿	货币补偿款已付 清，无其它补 偿。
20	林茂 耕	A16	厂房	607.85	1823.55	/	已拆除			搬迁补偿	货币补偿款已付 清，无其它补 偿。

21	林美华	A17	厂房	1043.61	2087.22	/	已拆除	不详	6421.59	搬迁补偿	货币补偿款已付清，无其它补偿。
	张杨杰									搬迁补偿	回迁安置尚未履行，无其它补偿。
	王国光									搬迁补偿	回迁安置尚未履行，无其它补偿。
22	林美华	B03	简易房	658.74	/	658.74	已拆除	不详	6421.59	搬迁补偿	货币补偿款已付清，无其它补偿。
23	深圳市大浪鵲山股份合作公司	/	未完善征转地手续土地 6421.59 平方米					不详	6421.59	搬迁补偿	货币补偿款已付清，无其它补偿。
合计	9 个	20 栋	/	8817.07	25512.15	999.78	6 栋已拆除，14	/	/	/	/

							栋未拆 除				
--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--

(五) 龙岗区

1、龙岗区龙城街道五联竹头背和岭背坑片区更新单元一期（部分）实施主体公示

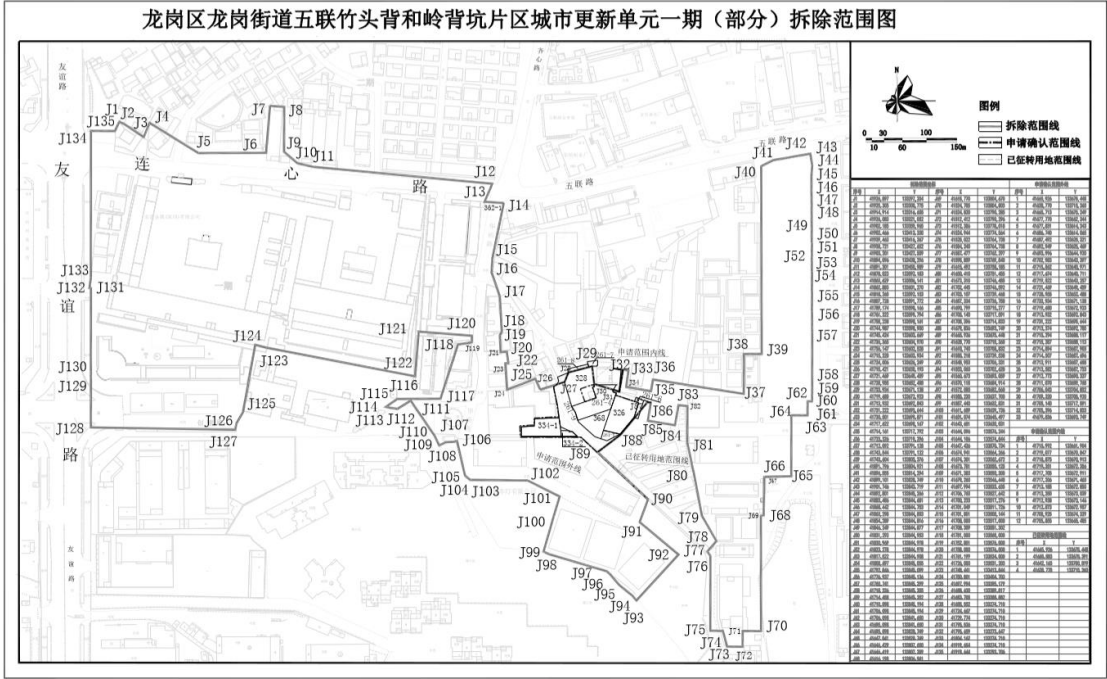
发布单位：龙岗区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 28 日

龙岗区龙城街道五联竹头背和岭背坑片区更新单元一期位于深圳市龙岗区龙岗街道五联路和友谊路交汇处。根据专项规划，该项目一期拆除范围面积 95671 平方米，深圳市保达房地产开发有限公司已完成了拆除范围内 3081 平方米土地、房屋及其它地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订（详见附图）。根据《深圳市城市更新办法》及其实施细则、《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》等有关规定，拟确认深圳市保达房地产开发有限公司为龙岗区龙城街道五联竹头背和岭背坑片区更新单元一期拆除范围内 3081 平方米的实施主体，现将原权利人、搬迁补偿安置和建筑物现状情况（见附表）、实施主体进行公示。

物业权属、搬迁补偿完成情况和建筑现状情况

序号	原权利人	房屋编号	用途	建筑面积（或投影面积㎡）	补偿情况	建筑现状	备注
1	巫卫强	326、 328、 334-1、 334-2、 368、 261-4、 261-5、 261-6、 261-7、 261-8、 261-9	私宅	1667.26	货币补偿已按协议执行。	已拆除	-
2	深圳市龙西股份合作公司对面岭	-	土地	3077	具体补偿情况已于 2018 年 11 月 2 日在深圳侨报、深圳商报、龙岗区城市更新局网站和项目现场等地公示。		

	分 公 司				
3	龙 岗 街 道 办	-	土地	4.11	申请单位已与龙岗街道办参照《关于清理城市更新拆除范围内政府项目用地征收和拆除范围外企业搬迁规划公建用地情况并结算相关费用的通知》（深龙城更（2014）33号）执行。



(六) 光明区

1、关于光明区公明街道龙豪榕康片区城市更新项目一实施主体的公示

发布单位：光明区城市更新局 发布时间：2018 年 11 月 23 日

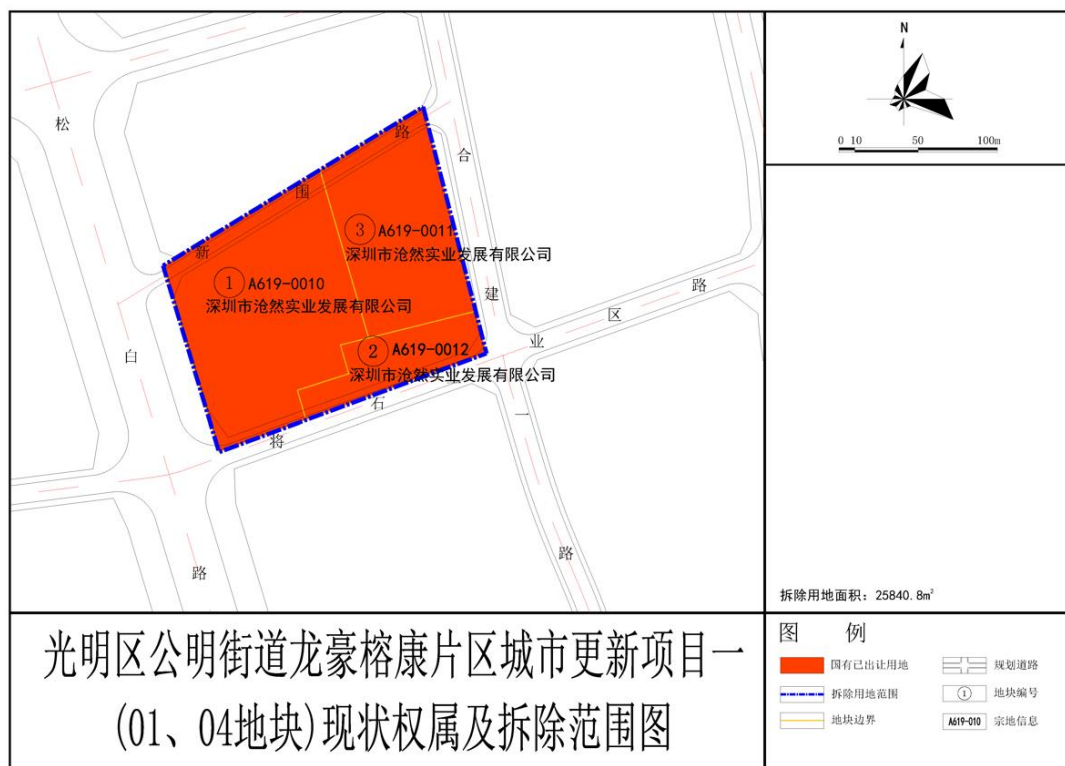
光明区公明街道龙豪榕康片区城市更新项目一（01、04 地块）位于光明区公明街道，西侧紧邻松白路，南侧为将石工业区一路，拆除用地面积为 25840.8 平方米（见附图）。经核查，该项目拆除范围土地物业权属为深圳市沧然实业发展有限公司所有。该项目为权利主体自行改造实施项目。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，拟确认深圳市沧然

实业发展有限公司为光明区公明街道龙豪榕康片区城市更新项目一（01、04 地块）的实施主体，现将该项目范围内土地及建筑物现状权属情况（见附表）和单一主体形成情况进行公示。

光明区公明街道龙豪榕康片区城市更新项目一（01、04 地块）现状

权属及建筑现状一览表

地块编号	宗地号	土地及房屋权利人	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房屋用途	补偿方式	备注
①	A619-0010	深圳市 沧然实业发展有限公司	13661.2	7800.2	商业、住宅	自改	—
②	A619-0012		3461.4	4331.1	宿舍		—
③	A619-0011		8718.2				—



2、关于光明区玉塘街道元昇厂片区城市更新项目（四期）实施主体的公示

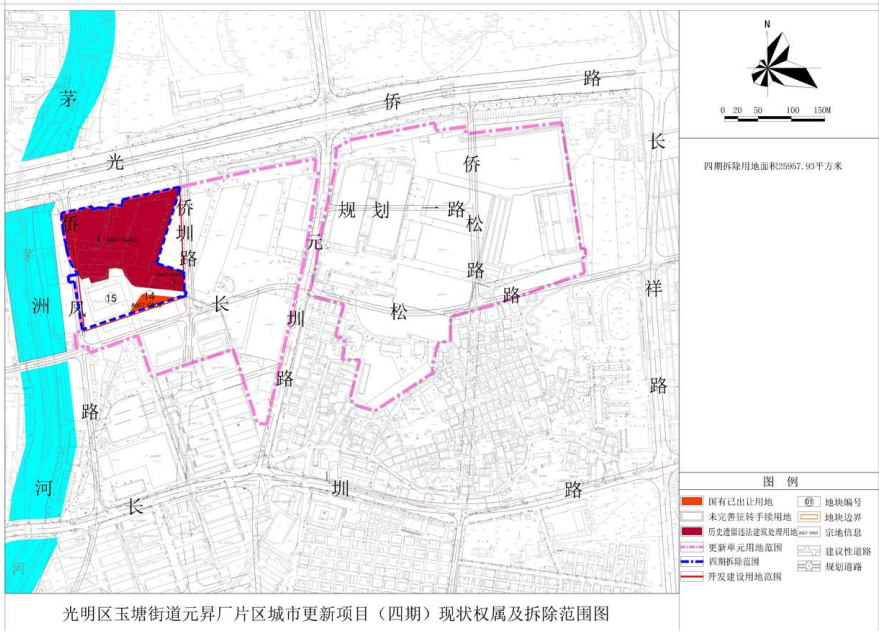
发布单位：光明区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 3 日

光明区玉塘街道元昇厂片区城市更新项目（四期）位于深圳市光明区玉塘街道，北临光侨路，西临松白路，南临长圳路，四期拆除用地面积约 25957.93 平方米（见附图）。经核查，该项目四期拆除范围土地物业权属主要为深圳元昇轻工实业有限公司、万家兴塑胶机电(深圳)有限公司等所有。深圳市岗隆实业有限公司已全部完成该范围内土地、房屋及其它地上附着物的收购和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，拟确认深圳市岗隆实业有限公司为光明区玉塘街道元昇厂片区城市更新项目（四期）实施主体，现将该项目范围内土地及建筑物现状权属情况（见附表）和单一主体形成情况进行公示。

光明区玉塘街道元昇厂片区城市更新项目（四期）土地物业权属及建筑

现状情况一览表

原权利人	宗地号/地块编号	拆除范围用地面积（㎡）	房屋用途	测绘建筑面积（㎡）	补偿方式	说明
深圳元昇轻工实业有限公司	A607-0463 A607-0464	18608	工业	25394	货币补偿	/
万家兴塑胶机电(深圳)有限公司	A607-0003	852.31	工业	—	货币补偿+回迁物业	/
深圳市公明长圳股份合作公司	15	6497.9	工业	11743	回迁物业	15号地块地面上建筑物业原属于万家兴塑胶机电(深圳)有限公司所有
合计	/	25958	/	37137	/	/



3、关于光明区光明街道三井银包厂片区城市更新项目实施主体的公示

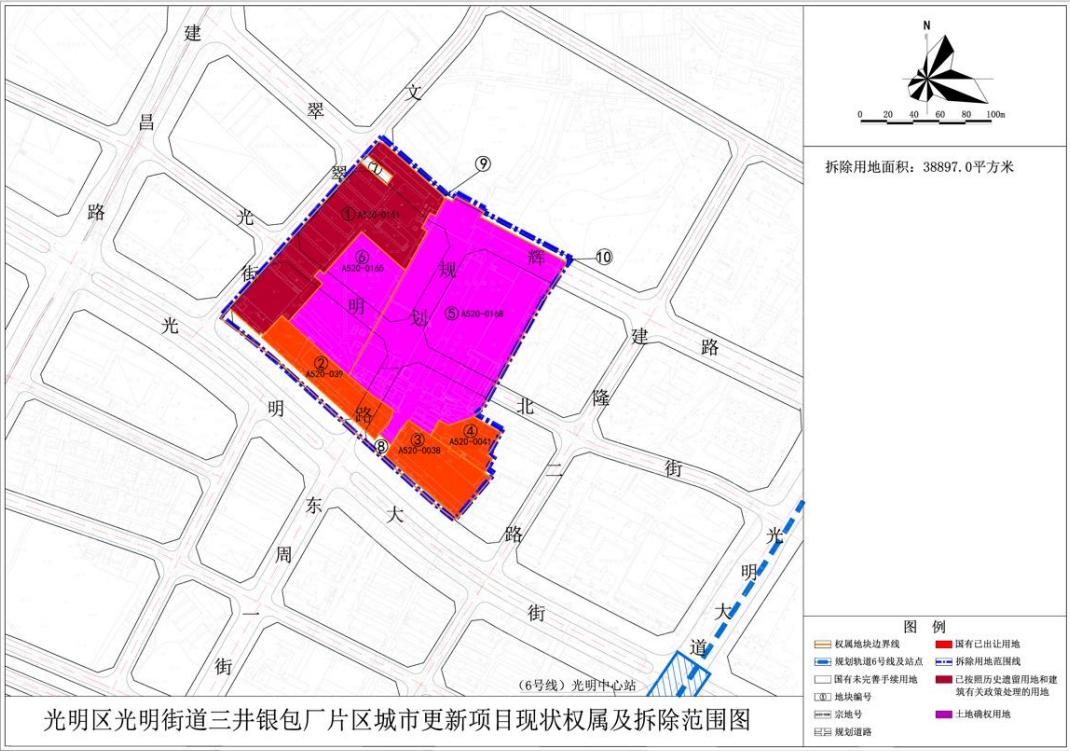
发布单位：光明区城市更新局 发布时间：2018 年 12 月 17 日

光明区光明街道三井银包厂片区城市更新项目，位于深圳市光明区光明街道光明大街 192 号，拆除用地面积 38897.0 平方米（见附图）。经核查，该项目拆除范围土地物业权属主要为光明集团、深圳宝安区光明顺达五金制品厂和私人业主吴文胜等所有。深圳市保润房地产开发有限公司已全部完成该范围内土地、房屋及其它地上附着物的收购和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，拟确认深圳市保润房地产开发有限公司为光明区光明街道三井银包厂片区城市更新项目实施主体，现将该项目原权利人、土地及建筑物现状权属情况（见附表）和实施主体进行公示。

附表：光明街道三井银包厂片区城市更新项目土地物业权属及建筑物现状情况一览表					
序号	原权利人	宗地号	房屋用途	建筑面积（平方米）	补偿方式
1	光明集团	A520-0161	宿舍	934.16	货币补偿
2	光明集团	A520-0161	宿舍	934.16	货币补偿
3	光明集团	A520-0161	宿舍	934.16	货币补偿
4	光明集团	A520-0161	宿舍	934.16	货币补偿
5	光明集团	A520-0161	宿舍	942.42	货币补偿
6	光明集团	A520-0161	宿舍	852.51	货币补偿
7	光明集团	A520-0161	厂房	2645.23	货币补偿
8	光明集团	A520-0161	食堂	499.12	货币补偿
9	光明集团	A520-0161	卫生间	29.45	货币补偿
10	光明集团	A520-0161	保安室	52.77	货币补偿
11	光明集团	A520-0161	配电房	38.85	货币补偿
12	光明集团	A520-039	厂房	3432.51	货币补偿
13	光明集团	A520-0038	厂房	3239.31	货币补偿
14	光明集团	A520-0041	厂房	240.13	货币补偿

15	光明集团	A520-0041	厂房	321.6	货币补偿
16	曾木城	A520-0041	厂房	107.2	货币补偿
17	王永珂、郑伟平、杨宜汉	A520-0161	教学楼	3774.46	货币补偿
18	黄昭欢、郑振汉、陈泽群	A520-0165	住宅	2641.68	货币补偿
19	郑振汉	A520-039	住宅	19.93	货币补偿
20	陈昌忠	A520-0168	住宅	157.06	货币补偿
21	光明集团、陈昌忠	A520-0168	住宅	373.31	货币补偿
22	光明集团、陈昌忠	A520-0168	住宅	301.52	货币补偿
23	杨孝叶、黄葵弟、王二娣、陈燕婵、翁堂真	A520-0168	住宅	1625.15	货币补偿
24	杨宜汉、马化泽	A520-0168	厂房	1604.04	货币补偿
25	陈昌忠	A520-0168	住宅	138.97	货币补偿
26	陈昌忠	A520-0168	住宅	183.66	货币补偿
27	陈昌忠	A520-0168	住宅	62.51	货币补偿
28	陈昌忠	A520-0168	住宅	22.59	货币补偿
29	胡敬强、陈灿兴、陈昌忠	A520-0168	厂房	967.93	货币补偿
序号	原权利人	宗地号	房屋用途	建筑面积 (平方米)	补偿方式
30	叶海玉、陈美莲、吴文胜、周友明、陈泽群、郑振汉、郭银鹏	A520-0168	厂房	4062.55	货币补偿
31	光明集团	A520-0168	仓库	796.65	货币补偿
32	郑钦木	A520-0165	轻钢棚	1115.67	货币补偿
33	陈昌忠	A520-0168	住宅	45.63	货币补偿
34	陈昌忠	A520-0168	住宅	21.86	货币补偿
35	光明集团、邝润玲、郑钦木	A520-0168	住宅	4267.33	货币补偿
36	曾木城	A520-0041	办公	696.29	货币补偿
37	曾木城	A520-0041	住宅	116.6	货币补偿

38	麦伟东、陈泽群	A520-0041	住宅	439.86	货币补偿
39	深圳市宝安区光明顺达五金制品厂、陈泽群	A520-0168	住宅	528.69	货币补偿
40	黄潮专	A520-0168	住宅	436.95	货币补偿
41	何燕、马化泽	A520-0168	住宅	858.83	货币补偿
42	黄潮专、吴文胜	A520-0165	住宅	432.85	货币补偿
43	曾武、曾木城	A520-0038	住宅	902.25	货币补偿
44	曾木城	A520-039	住宅	522.57	货币补偿
45	陈泽群	A520-0161	食堂	92.12	货币补偿
46	光明集团	A520-0168	保安室	13.03	货币补偿
47	光明集团	A520-0168	连廊	65.21	货币补偿
48	马化泽	A520-0168	住宅	77.72	货币补偿
49	陈泽群	A520-0161	配电房	30.44	货币补偿
50	曾木城	A520-0038	门卫室	7.02	货币补偿
51	曾木城	A520-0038	住宅	32.02	货币补偿
52	曾木城	A520-039	杂物间	29.02	货币补偿
53	曾木城	A520-0165	杂物间	17.6	货币补偿
54	曾木城	A520-0038	屋面楼梯间	21.73	货币补偿
55	陈昌忠	A520-0168	值班室	7.69	货币补偿



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。2018年11月-12月，龙华区（3例）、坪山区（1例）进行集体资产交易，详情如下：

（一）龙华区

1、牛湖老二股份合作公司土地整备利益统筹留用土地（指标）合作开发项目交易结果

发布单位：龙华区公共资源交易中心 发布时间：2018年11月9日

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围	成交人

LHJY20180201016	深圳市牛湖老二股份合作公司土地整备利益统筹留用土地（指标）合作开发项目	深圳市牛湖老二股份合作公司	拟合作开发的地块性质为土地整备利益统筹试点项目的留用土地（指标），系筹建龙华区中医院建设项目，政府需征收深圳市牛湖老二股份合作公司（简称老二股份合作公司），名下的集体土地约 25231.81 平方米。根据市、区有关土地整备利益统筹试点项目政策的规定，政府应向老二股份合作公司返还约 5046.36 平方米平方米留用土地（指标），上述留用地（指标）具体返还面积以政府批复为准。	深圳市牛湖新城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	深圳市牛湖新城房地产开发有限公司	根据股份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。5046.36 平方米留用地（指标）中集体股所占部分的物业置换比例为 1:0.875（总面积 1766.23 m ² ）；5046.36 平方米留用地（指标）中合作股所占部分的货币补偿标准为 17500 元/平方米（总价 52986780 元）。

2、牛湖老三股份合作公司土地整备利益统筹留用土地（指标）合作开发项目交易结果

发布单位：龙华区公共资源交易中心 发布时间：2018 年 11 月 9 日

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围	成交人
LHJY20180201015	深圳市牛湖石三股份合作公司土地整备利益统筹留用地(指标)合作开发项目	深圳市牛湖石三股份合作公司	拟合作开发的地块性质为土地整备利益统筹试点项目的留用地(指标),系筹建龙华区中医院建设项目,政府需征收深圳市牛湖石三股份合作公司(简称石三股份合作公司),名下的集体土地约32046.96平方米,其中2630.13平方米土地为石三股份合作公司所有,剩余29416.83平方米土地已由石三股份合作公司于2003年3月20日通过《土地有偿使用合同》转让给深圳市东日升建材有限公司并足额收取了土地有偿使用费。根据市、区有关土地整备利益统筹试点项目政策的规定,政府应向石三股份合作公司返还约6409.39平方米留用地(指标),其中2630.13平方米土地可获得留用地(指标)526.03平方米、29416.83平方米土地可获得的留用地(指标)5883.36平方米,上述所有留用地(指标)具体返还面积以政府批复为准。	深圳市牛湖新城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	深圳市牛湖新城房地产开发有限公司	根据股份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。526.03 平方米留用地（指标）中集体股所占部分的物业置换比例为 1:0.875（总面积 184.1 m ² ）；526.03 平方米留用地（指标）中合作股所占部分的货币补偿标准为 17499.86 元/m ² （总价 5523273 元）；5883.36 平方米留用地（指标）的货币补偿标准为 1577.86 元/m ² （总价 9283156 元）。
---	------------------	--

3、龙华区观湖街道樟坑径社区友成工业区至福海百货范围内城市更新项目交易结果

发布单位：龙华区公共资源交易中心 发布时间：2018 年 12 月 6 日

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围	成交人
LHJY20180201014	深圳市龙华区观湖街道樟坑径社区友成工业区至福海百货范围内城市更新项目	深圳市樟坑径股份合作公司	本项目拆迁范围用地面积约 64,213.89 平方米，包括已办证用地面积为 17,432.5 平方米，非农建设用地面积为 18,538.21 平方米，经“两规”处理住宅用地面积约为 449.32 平方米，非农建设用地范围外形成的建成区域用地面积为 27,793.86 平方米，其中，涉及股份合作公司拥有的集体物业用地面积为 29,379.06 平方米，权利人为深圳市君汇友成实业有限公司用地面积为 17,432.5 平方米，集体外租土地面积为 17,402.33 平方米；本项目地上建筑物总建筑面积约为 66,794.63 平方米，用途包括工业厂房、商铺、办公及住宅，其中本项目集体土地上股份合作公司拥有的永久	深圳市君汇友成实业有限公司

			性建筑的建筑面积约 24,786.85 平方米(包括商业物业面积 3,074.68 平方米,办公及综合楼物业面积 4,348.43 平方米,工业及配套物业面积 17,363.74 平方米),临时性建筑的建筑面积约为 1,600.14 平方米。本次竞争性谈判的交易范围为项目范围内集体所有的土地使用权(含 3 宗非农建设用地)及集体物业。	
--	--	--	--	--

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案(合作分成)
1	深圳市君汇友成实业有限公司	根据股份公司可持续发展原则,股份公司约定采用物业分配方式进行补偿。在合作项目开发竣工验收合格后,合作方将整个项目开发建成后的物业中 20.80%比例的物业分配给股份合作公司作为补偿,具体情况如下: (一) 29,379.06 平方米集体物业用地的物业分配比例要求:股份合作公司按计容建筑面积分配建成后物业的比例为 35.57%的物业,该部分价值占整个项目建成后物业价值的比例为 16.29%。 (二) 17,402.33 平方米集体物业用地的物业分配比例要求:股份合作公司按计容建筑面积分配建成后物业面积的比例为 10.61%的物业,该部分价值占整个项目建成后物业价值的比例为 2.88%。 (三) 17,432.5 平方米已办证用地的物业分配比例要求:股份合作公司按计容建筑面积分配建成后物业的比例为 6%的物业,该部分价值占整个项目建成后物业价值的比例为 1.63%。 特别说明: 1.如政府批准的容积率不低于 3.5 的,合作方按照政府批复后的计容面积,以最后成交比例计算物业分配,如政府批准的容积率低于 3.5 的,合作方仍以 3.5 的容积率计算本项目的计容面积,以最后成交比例计算物业分配。2.若本项目改造方向为 M1 普

		通工业用地，股份合作公司对商业、厂房、宿舍的建筑面积分配比例均为 20.80%；若本项目改造方向为 M0 新型产业用地，谈判双方另行协商确定物业类型及相应的分配比例，但各物业类型的建筑面积分配比例之和为 20.80%。
--	--	---

（二）坪山区

1、坪山区正山甲片区第 3 期单元更新项目交易结果

发布单位：坪山区公共资源交易中心 发布时间：2018 年 11 月 2 日

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围	成交人
PSJY2018149255	坪山区正山甲片区第 3 期单元更新项目	深圳市坪山六和股份合作公司	非农建设用地指标共 22047.41 平方米，其中宗地号 G11204-218 非农指标面积为 12422.71 平方米，宗地号 G11204-9 号非农指标面积为 9624.7 平方米	深圳市和城房地产开发有限公司

二、成交方案

序号	性 质	置换前面积 (M²)	置换前评估价值约 (元)	置换方式	性 质	置换后建筑面 积 (M²)	置换后评估价值 (元)	备注
1	非农建设 用地 指标	6,012.50	23,448,750.00	返还物 业	第一层集中 商业	280.00	13,440,000.00	属甲片 股份合 作公司
					第二层集中 商业	281.00	9,441,600.00	
					第三层集中 商业	281.00	6,609,120.00	
		小计				842.00	29,490,720.00	
2			16,034.91	62,536,149.00	返还物 业	第一层集中 商业	762.00	36,576,000.00
	第二层集中 商业					762.00	25,603,200.00	
	第三层集中 商业					762.00	17,922,240.00	
	小计				2,286.00	80,101,440.00		
总 计		22,047.41	85,984,899.00	\\	\\	3,128.00	109,592,160.00	\\

第二节 企业资讯

一、越秀集团受让广晟 150 亿“资产包”

2018 年 12 月 28 日，在广东省和广州市国资委主任的见证下，广晟公司与越秀集团就广晟高速公路资产包（下称：资产包）的转让举行了签约仪式。

本次转让的资产包，涉及湖北境内三条高速公路，均是武汉周边地区的重要出城通道，区位优势明显，资产升值潜力巨大，整个资产包作价超过 150 亿元。

通过本次资产包的转让，广晟公司将逐步退出工程地产非主营业务。而越秀集团则将壮大交通主业，进一步发挥交通板块稳定器的作用，从而增加发展后劲。

二、碧桂园：长期看好房地产市场 2019 年将采取稳健谨慎策略

近日，碧桂园集团在接受媒体采访时表示，我国的城镇化进程尚未完成，且不同地域的差别很大，碧桂园整体长线看好国内房地产市场的未来，2019 年将采取整体稳健谨慎的原则，分城施策。

在 12 月 10 日的碧桂园集团管理会议上，碧桂园董事局主席杨国强表示，中国的城镇化、现代化是不可阻挡的，城镇化现在还在进行，每年起码有 10 万亿元的市场。

具体执行层面，碧桂园集团表示，对于符合碧桂园发展理念且供求平衡的区域，仍将进行适度的土地储备；而对于不符合公司未来重点布局的区域以及市场供求失衡的地区，将谨慎投资。同时特别看重公司内部各个区域公司的运营管理能力，对于运营能力较强的公司也将适当加大资源倾斜力度，使一线公司能更快速增长。

三、前海土地整备协议完成签署，招商蛇口现估值修复契机

12 月 24 日，招商蛇口公告称，深圳市规土委、前海管理局与公司实际控制人招商局集团及公司等相关方签署了土地整备协议，明确了前海片区约 500 万平方米土地整备的实施方式、补偿价值和置换方案，并披露了前海土地后续合资合作开发的具体方案。这意味着，招商蛇口推进已久的前海土地整备方案正式落地。

公告指出，整备范围内新规划条件下经营性用地中计容积率的办公（含研发办公）、商业（含商务公寓）、居住、旅馆业（酒店）及文化娱乐的建筑面积之和按 12%比例配建总部

与产业用房，总建筑面积约 59.67 万平方米，相关建设要求及回购安排等事项由前海管理局与合资公司另行商定。

在招商蛇口 2015 年完成重组之后，公司股价表现一直较为低迷。很多投资者将原因归结为前海的土地估值以及开发形式未能明晰。因而在这一次土地整备方案落地之后，投资者们将其视为招商蛇口估值修复的一个契机。

申万宏源发布的研报中指出，此次合作方案实现了土地变性、推进合资合作新模式的开展，对前海合作用地进行确权，同时招商置换用地中的商务公寓可供销售，进一步加快其资源变现与周转。预计公司 2018~2020 年归母净利润分别为 158.3 亿、199.7 亿、和 251.6 亿元，同比增速分别为 29.9%、26.2%、26.0%，EPS 分别为 2.00 元、2.53 元和 3.18 元。

四、欲解同业竞争，华侨城整合云南版图

作为华侨城云南业务的重要上市板块，云南旅游股份有限公司（以下简称“云南旅游”）将解决同业竞争视做近期工作重点。12 月 22 日，云南旅游发布公告，拟收购其控股股东云南世博旅游控股集团有限公司（以下简称“云南世博”）持有的云南省国际旅行社有限公司（以下简称“省国旅”）51%股权，本次股权受让价格为人民币 810.84 万元。业内人士分析，近期云南旅游为解决同业竞争问题先后接管多个疲弱资产，之后该公司在转型的过程中需解决“整而难合”等问题。

对于此次交易，云南旅游表示，股权受让的目的是为了推进实施华侨城集团“文化+旅游+城镇化”战略，聚焦旅游主营业务，强化核心板块业务发展。同时，有效解决云南世博与云南旅游之间的同业竞争，是云南世博履行其“一旦云南省国际旅行社满足注入上市公司的条件，就将云南省国际旅行社注入上市公司”的承诺。

五、粤泰股份陷债务危机

11 月 27 日，粤泰股份发布公告称，因卷入借款纠纷事宜，导致公司部分项目资产被查封，该部分资产在公司 2018 年度第三季度报告的账面价值合计约 23.6 亿元。此外，截至 11 月 28 日，粤泰股份及其下属公司银行账户被冻结总数已达 11 个，实际冻结金额约为 442.37 万元，占公司最近一期财务报表净资产的 0.065%。

为了应对这次危机，粤泰股份在今年 11 月与中国长城资产管理股份有限公司（下称“长城资产”）签订协议。协议显示，为帮助粤泰股份化解债务违约风险，长城资产将利用自身的综合金融服务优势为粤泰提供一揽子综合金融服务，包括但不限于：资产重组、债务重组、经营管理重组等综合服务。

12 月 5 日，经董事会审议通过，粤泰股份同意以 1018 万元人民币向西藏恒璟创业投资管理有限公司转让公司全资子公司信宜市信誉建筑工程有限公司 100%的股权。据悉，本次股权转让是粤泰为了调整公司资产结构，处置部分不良资产。

六、杨惠妍调任碧桂园联席主席

12 月 7 日收盘后，碧桂园披露公告，杨惠妍已由公司副主席调任联席主席，自 2018 年 12 月 7 日起生效。杨惠妍将继续担任公司执行董事，调任后负责协助公司主席杨国强处理日常工作，并负责战略投资及基于现有业务的新业务探索（例如新零售业务），为公司的可持续发展作出贡献。

碧桂园在公告中表示，公司近年来业务稳健增长，并积极探索农业及机器人等新业务板块，设置联席主席有利于促进董事会的有效运作。碧桂园董事会对杨惠妍的工作能力和表现高度认可，称赞其在担任执行董事及副主席期间尽职尽责，并主导了物业管理服务业务成功分拆上市。

碧桂园称，公司将在董事会的领导下，持续稳定地经营及继续为社会和股东创造价值，杨国强、杨惠妍将一同继续致力为公司及其股东长期服务。

七、嘉凯城整合院线资源 恒大文化产业或实现弯道超车

11 月 12 日晚间，嘉凯城发布公告称，为发展培育第二主业，进入前景良好的院线行业，拟与恒大地产及其下属子公司签订若干《租赁合同》，向恒大地产及其下属子公司租赁若干场地作为公司开设部分影城的营业场所。

去年 5 月，嘉凯城集团公告称，选举黄涛为公司第六届董事会董事长。公开资料显示，黄涛曾在恒大集团多个公司或业务线任职。此前虽出任嘉凯城集团常务副总经理，但其入职嘉凯城之前，曾任恒大集团副总裁兼恒大文化产业集团董事长。而据天眼查显示，恒大文化产业集团法人代表目前仍为黄涛

据业内分析认为，嘉凯城如能顺利整合恒大院线的全部资源，将会使中国恒大在文化产业领域实现一次弯道超车。此外，在重组深深房 A 存多种不确定因素的情况下，蛰伏了 7 年之久的文化产业集团如果能借壳嘉凯城率先实现回 A，也对中国恒大未来发展存在一定的利好因素。

附件 2018 年 11—12 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 2018 年 11 月—12 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。

2018 年 11—12 月法规列表

序号	法规名称	发文机关	发布日期
1	《关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》	自然资源部	2018-11
2	《自然资源部办公厅关于批而未供土地处置有关问题的通知》	自然资源部办公厅	2018-12-6
3	《自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函》	自然资源部办公厅	2018-12-18
4	《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》	广东省自然资源厅	2018-11-23
5	《广东省自然资源厅关于印发加快不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》	广东省自然资源厅	2018-11-30
6	《深圳市海绵城市建设管理暂行办法》	深圳市人民政府办公厅	2018-12-7
7	《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（第二次征求意见稿）》	深圳市规划国土委	2018-11-5
8	《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》（征求意见稿）	深圳市规划国土委	2018-11-5
9	《关于做好没收违法建筑执行和处置工作的指导意见》	深圳市规划国土委	2018-11-7
10	《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》	深圳市规划国土委	2018-11-19
11	《深圳市城市更新外部移交公共设施用	深圳市规划国土委	2018-11-21

	地实施管理规定》		
12	《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》	深圳市规划国土委、深圳市法制办	2018-11-23
13	《深圳市建筑设计规则（修订稿）》	深圳市规划国土委	2018-12-4
14	《深圳市地价测算规则（征求意见稿）》	深圳市规划国土委	2018-12-17
15	《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知》（征求意见稿）	深圳市住房和建设局	2018-12-29
16	《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法（试行）》	深圳市罗湖区人民政府	2018-11-8
17	《深圳市罗湖区城市更新实施办法》	深圳市罗湖区人民政府	2018-11-14
18	《深圳市盐田区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》	深圳市盐田区住房和建设局	2018-11-16
19	《龙岗区全面开展查违三年攻坚行动实施方案》	深圳市龙岗区人民政府	2018-12-11
20	《关于开展龙岗区城市更新单元计划清理工作的公告》	深圳市龙岗区城市更新局	2018-11-30
21	《龙岗区拆除重建类城市更新项目实施主体资格确认工作程序》	深圳市龙岗区城市更新局	2018-12-13
22	《龙岗区城市更新配建安居工程建设管理操作规程（征求意见稿）》	深圳市龙岗区住房和建设局	2018-12-18
23	《深圳市光明区城市更新实施办法》	深圳市光明区人民政府	2018-11-16
24	《光明区产业用地项目引进监管实施办法》及其配套文件《深圳市光明区产业发展监管协议》、《光明区产业空间管控管理办法》、《光明区政策性产业用房管理暂行办法（征求意见稿）》、《光明区企业联合申请产业用地暂行办	深圳市光明区经济服务局	2018-11-27

	法》、《光明区重点产业项目用地先租后让暂行办法》以及《深圳市光明区工业区块线管理实施细则（征求意见稿）》		
25	《大鹏新区产业准入负面清单及片区产业发展规划（征求意见稿）》	深圳市大鹏新区经济服务局	2018-11-12
26	《关于深入推进村级工业园更新改造的实施意见（征求意见稿）》	广州市城市更新局	2018-11-2
27	《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》	广州市城市更新局	2018-11-2
28	《广州市规划管理容积率指标计算方法》	广州市国土资源和规划委员会	2018-11-27
29	《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》	广州市住建委	2018-12-19
30	《东莞市降低制造业企业成本全面推进实体经济高质量倍增发展实施方案》	东莞市人民政府办公室	2018-11-12
31	《东莞市控制性详细规划调整管理办法（征求意见稿）》	东莞市城乡规划局	2018-12-17
32	《惠州市人民政府关于印发惠州市海岸带保护与利用管理规定的通知》	惠州市人民政府	2018-12-6
33	《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房土地供应管理实施办法（征求意见稿）》	佛山市国土规划局	2018-12-10
34	《佛山市利用集体建设用地新建租赁住房建设运营审批与产权登记管理实施办法（征求意见稿）》	佛山市国土规划局	2018-12-10

35	《佛山市关于推进村级工业园连片改造提升配建租赁住房的实施意见（征求意见稿）》	佛山市国土规划局	2018-12-10
36	《佛山市城中村存量房源规模化租赁管理试行办法（征求意见稿）》	佛山市国土规划局	2018-12-10
37	《珠海市城市更新领域信用红黑名单管理办法（征求意见稿）》	珠海市住房和城乡建设局	2018-11-26
38	中山市《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》《“三旧”改造项目改造方案编报和审查工作指南》	中山市国土资源局	2018-11



「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