

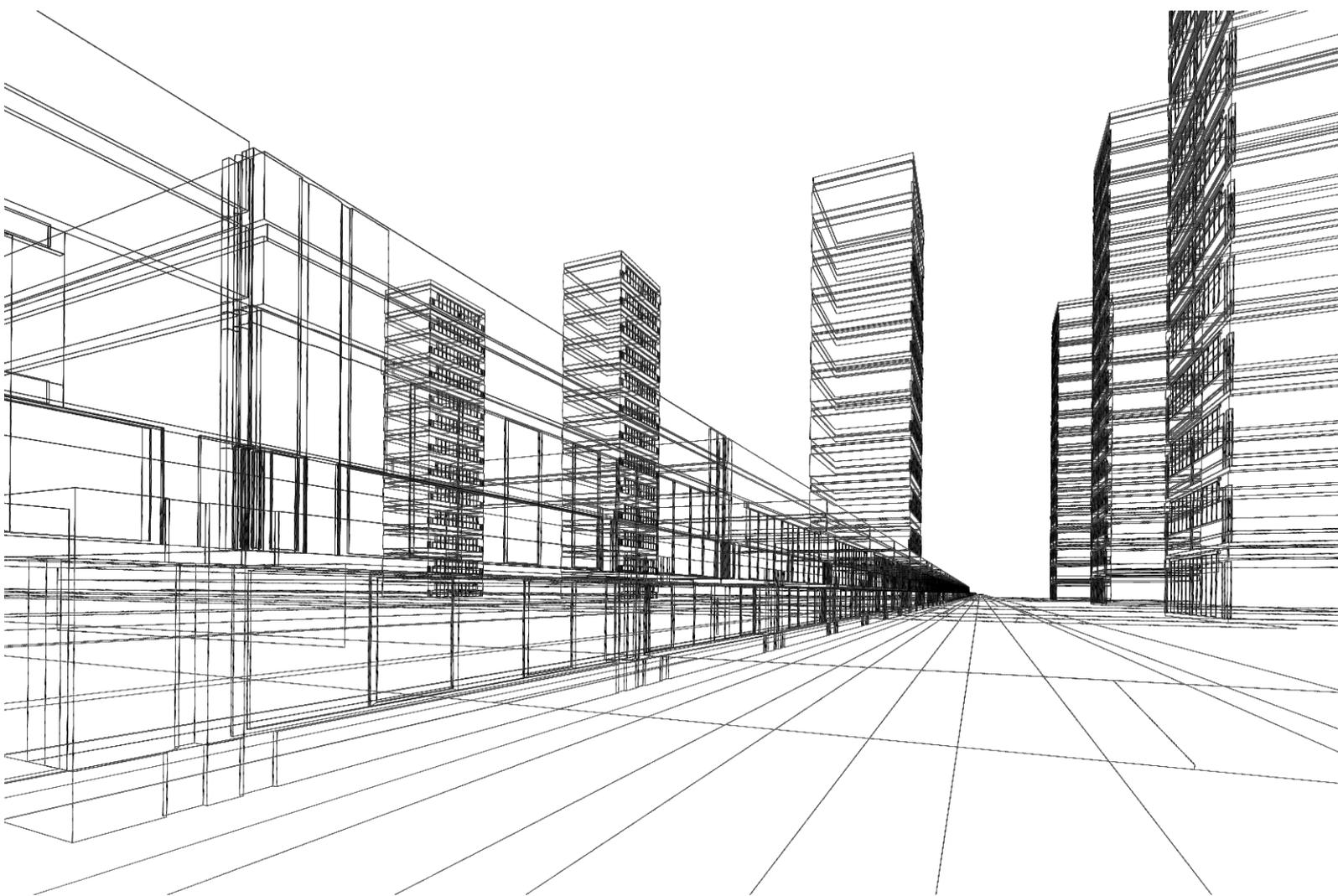
城市更新

Urban Renewal 政策观察 双月刊

第八期 / 2018.11

建纬&华勤·城市更新业务研发中心 联合出品

贺倩明 主编



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 王丰 程正旺 刘文庆 黄紫薇

本期责任编辑

王丰 刘文庆 黄紫薇

地址

深圳市福田区深南大道港中旅大厦9层

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。
-



第8期 / 2018年11月 No.08



建纬（深圳）律师事务所



深圳市华勤城市更新研究院

前 言

2018年是中国改革开放40周年，广东省作为改革开放的桥头堡和前沿阵地，对内改革、对外开放，均走在全国前列。为进一步扩大对外开放、积极利用外资以及降低制造业企业成本、支持实体经济发展，2018年8月底，广东省政府连续发布《广东省人民政府关于印发〈广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）〉的通知》（粤府〔2018〕78号）和《广东省人民政府关于印发〈广东省降低制造企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）〉的通知》（粤府〔2018〕79号）；其中，针对存量土地再开发方面，前述78号文规定的“政府实施旧城改造，可以协议出让或租赁方式为需要搬迁的外资工业项目重新安排工业用地”“制造业外商投资企业利用存量工业房产发展生产性服务业以及兴办创客空间、创新工场等众创空间的，可在5年内按原用途和土地权利类型使用土地，5年期满后按有关规定办理”以及79号文规定的“三旧改造土地及省追加的新增城乡建设用地优先保障先进制造业需求”“在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，不再征收土地价款差额”等政策规定，均是土地供给方面的省级重大政策利好。

继省政府出台支持实体经济发展若干新政后，深圳、东莞等大湾区城市也相继出台相关保障产业发展的新政；比如，深圳市政府于2018年9月4日发布《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》，提出对产业类历史违建进行处理；通过处理的产业类历史违建，有望转为商品性质房地产，对于明确产业类历史违建的权属以及产业类历史违建入市流通、抵押融资有着较大促进作用；此外，深圳市规划国土委也起草了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（修订稿）（征求意见稿），对规范全市工业及其他产业用地供应、推动产业升级出台新管理规定；该管理办法征求意见期间已届满，目前在依程序审批中。深圳以北的东莞市，市政府也于2018年9月11日出台《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112号），对新型产业用地的用地管理、规划条件、土地贡献、分割销售等方面进行详细规定，确保产业用地供给落到实处。

在过去的两个月内，除产业保障政策频出，存量土地再开发等方面的政策也是接踵而至。比如，为规范拆除重建类城市更新单元规划的编制制定，深圳市规划国土委于2018年9月25日发布《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》；为执行市政府发布的《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），各辖区政府

也陆续起草制定适用于本辖区的棚户区改造实施细则。此前6月份，宝安区住建局已发布《深圳市宝安区棚户区改造项目实施细则（征求意见稿）》，向社会公众征求意见；2018年9月29日，经宝安区政府审批同意，宝安区政府正式发布《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》（深宝规〔2018〕17号），为宝安辖区内棚户区改造提供政策支持。此外，深圳市南山区、龙岗区住建部门也陆续起草适用于该辖区的棚户区改造实施细则（征求意见稿）。可以预见，随着深圳市级棚改政策的确定以及各辖区棚改政策的出台，棚户区改造作为释放存量土地潜力的又一重要方式，项目数量将持续攀升、项目管理也将进一步得到规范。

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。与此同时，为将党中央、国务院统筹推进的供给侧改革落实到位，各级政府对于产业用地、实体经济等方面也进行相当的政策倾斜，确保发展不退步、改革不止步。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9月份、10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

二〇一八年十一月

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、广东省政策	1
《广东省人民政府关于印发〈广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）〉的通知》（粤府〔2018〕78号）.....	1
《广东省人民政府关于印发〈广东省降低制造企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）〉的通知》（粤府〔2018〕79号）.....	2
二、深圳市政策	4
《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（深圳市人民政府令第312号）.....	4
《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》.....	5
《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（修订稿）（征求意见稿）.....	7
《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》（深规土〔2018〕11号）.....	8
三、各区政策	9
（一）南山区.....	9
《深圳市南山区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》.....	10
《南山区城市更新“十三五”规划》.....	11
《深圳市南山区人民政府办公室关于进一步加强股份合作公司综合监管工作有关事项的通知》.....	12
（二）盐田区.....	13
《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》（深盐府规〔2018〕1号）.....	13
（三）宝安区.....	14
《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》（深宝规〔2018〕17号）.....	14
（四）龙岗区.....	16
《龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》（深龙府办规〔2018〕4号）.....	16
《龙岗区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》.....	17
（五）龙华区.....	19

《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知》深龙华规土〔2018〕266号.....	19
《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（征求意见稿）》.....	20
（六）光明区.....	22
《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规〔2018〕15号）.....	22
四、粤港澳大湾区其他城市.....	24
（一）广州市.....	24
《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》（穗国土规划规字〔2018〕7号）.....	24
（二）东莞市.....	26
《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112号）.....	26
《东莞市人民政府关于贯彻落实粤港澳大湾区发展战略 全面建设国家创新型城市的实施意见（征求意见稿）》.....	27
（三）珠海市.....	27
珠海市《关于建立房地产领域企业诚信“红黑名单”制度（试行）的通知》（珠规建房〔2018〕36号）.....	28
珠海市《关于进一步完善房地产开发企业资质管理工作的通知》（珠规建房〔2018〕35号）.....	28
珠海市《关于房产项目在预售、销售时需对规划红线内影响因素进行公示的通知》（珠规建管〔2018〕16号）.....	29
（四）惠州市.....	29
惠州市《关于加强卫片综合执法监管治理的意见（征求意见稿）》.....	29
第二篇 行业观察.....	31
东莞市新型产业用地（M0）七大管理要点.....	31
长租公寓系列 1：住房租赁期，快速扩张的风险规避.....	38
长租公寓系列 2：以租赁方式获取长租公寓的风险要点.....	44
长租公寓系列 3：2017-2018 年长租公寓司法纠纷大数据报告.....	50
长租公寓系列 4：长租公寓运营过程中的常见法律风险.....	64
长租公寓系列 5：长租公寓资产证券化之资产相关问题研究.....	71
城中村项目解决合法用地比例限制的五种路径.....	75

第三篇 行业资讯	81
第一节 项目资讯	81
一、城市更新单元计划审批概况.....	81
二、城市更新单元专项规划审批概况.....	100
三、城市更新单元实施主体确认概况.....	120
四、集体用地平台交易概况.....	128
第二节 企业资讯	137
一、深圳三地开拍，龙光竞得龙华 6 万平住宅用地.....	137
二、美的置业上市首日即破发 房企“折价”发行显资金困境.....	137
三、华侨城频繁抛售资产 或为文旅地产输血.....	138
四、深圳人才安居集团东莞买地，深圳居住外拓迈出实质性一步.....	138
五、2018 年万科 Q3 营收同比上涨 48.1% 前三季度租赁住宅开业项目超 150 个.....	138
六、锁定“重资产持有+轻资产运营”，远洋集团进军物流地产.....	139
附件 2018 年 9—10 月法规列表	140

01

政策资讯

REGULATIONS AND NEWS

第一篇 政策资讯

一、广东省政策

★《广东省人民政府关于印发〈广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）〉的通知》（粤府〔2018〕78号）

发布单位：广东省人民政府

发布时间：2018年8月29日

广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕78号），《若干措施》为营造优良营商环境，促进内外资企业公平竞争，提出对于外商投资企业加强用地保障的措施，具体包括：

（1）对实际投资金额超过10亿元的制造业外商投资项目用地和世界500强企业、全球行业龙头企业总部或地区总部自建办公物业用地，由省市共同安排土地利用计划指标。

（2）对外商投资建设的高标准厂房、工业大厦和重点外资总部自建办公物业产权，允许以幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让，其中重点外资总部自建办公物业累计分割登记和转让面积不得超过总建筑面积的40%。

（3）外商投资企业租赁工业用地的，在确定租赁底价时可按照租赁年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，租赁期内，地上建筑物、构筑物及其附属设施可以转租和抵押。

（4）政府实施旧城改造，可以协议出让或租赁方式为需要搬迁的外资工业项目重新安排工业用地。

（5）制造业外商投资企业利用存量工业房产发展生产性服务业以及兴办创客空间、创新工场等众创空间的，可在5年内按原用途和土地权利类型使用土地，5年期满后按有关规定办理。

(6) 对外商与政府共同投资建设的医疗、教育、文化、养老、体育等公共服务项目，可使用划拨土地的，允许采用国有建设用地作价出资或入股方式供应土地。

★《广东省人民政府关于印发〈广东省降低制造企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）〉的通知》（粤府〔2018〕79号）

发布单位：广东省人民政府

发布时间：2018年8月31日

广东省人民政府为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，落实党中央、国务院关于着力振兴实体经济的决策部署，进一步降低制造业企业成本，支持实体经济发展，建设制造强省，制定以下政策措施。省政府中针对如何降低企业的税收负担、用地成本、社会保险陈本、用电成本、运输成本、融资成本、制度性交易成本提出有效措施，并提出政策支持企业盘活土地资源提高利用率、制造业高质量发展。下面就如何降低企业用地成本与支持企业盘活土地资源提高利用率政策措施简要概括如下：

一、降低企业用地成本

(1) “三旧”改造土地及省追加的新增城乡建设用地优先保障先进制造业需求。(2) 属于我省优先发展产业且用地集约的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。

(3) 工业用地出让最长年限为50年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。以先租后让方式供应的工业用地，租赁期满达到合同约定条件的，在同等条件下原租赁企业优先受让。

(4) 省每年安排一定规模的用地指标奖励制造业发展较好的地市。

二、支持工业企业盘活土地资源提高利用率

(1) 在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，不再征收土地价款差额。

(2) 支持和鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦，严格遵守工业建筑和高层建筑的消防要求，高标准厂房和工业大厦可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让。

(3) 国家级和省级开发区、产业转移园区（产业转移集聚地）建设的高标准厂房和工业大厦用地，经所在地地级以上市政府确认其容积率超过 2.0 并提出申请后，所使用的用地计划指标可由省级国土资源主管部门予以返还。

(4) 加大地方财政的奖补力度，大力推进“工改工”项目建设。

(5) 适时扩大解决重点制造业企业用地历史遗留问题试点城市范围，加快完善相关用地手续，所需用地指标在试点城市土地利用年度计划指标中优先安排，所在地不动产登记机构要开辟绿色通道，加快办理不动产登记。

二、深圳市政策

★《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（深圳市人民政府令第 312 号）

发布单位：深圳市人民政府

发布时间：2018 年 9 月 4 日

为全面清理、甄别处置农村城市化历史遗留违法建筑，深圳市人民政府对外发布《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（下称“《处理办法》”），《处理办法》的出台有望为彻底解决历史遗留违法建筑问题迈出实质性步骤，《处理办法》存在以下几方面值得关注。

一、针对历史违建分类，将历史违建区分为“产业类历史违建”和“公配类历史违建”

其中“产业类历史违建”包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施；“公配类历史违建”包括实际用于非商业性文教体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

二、针对历史建的处理方式，在确权、拆除或没收等方式的基础上增加了安全纳管的形式

安全纳管是区政府对违法建筑的主动介入，是指为对历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等进行排查、整改和日常监管的活动，对经排查认为存在房屋结构、消防安全隐患的，则强制要求当事人限期整改，对不能整改消除，不符合安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，对于存在严重安全隐患且无法整改的，则要强制拆除。据此，安全纳管将成为历史违建的常态化机制，该项制度避免了历史违建当事人不主动申报导致政府主管部门监管不到位的问题。

三、降低罚款标准

《〈深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定〉试点实施办法》对生产经营性、商业、办公类历史违建的罚款分别为 20 元/平方米（针对原

农村集体经济组织继受单位)和120元/平方米(针对原村民、其他企业单位或非原村民)。
《处理办法》则分别上述两类罚款分别下调为10元/平方米和30元/平方米。

四、明确转为商品性质房地产的条件

《处理办法》明确产业类历史违建可以直接申请为商品性质房地产或者在首次确权登记后申请转为商品性质,登记为商品性质的条件为原农村集体经济组织或者其继受单位所建产业类历史违建,位于原农村非农建设用地红线内或者以非农建设用地、征地返还用地指标扣减处理的,按照申请办理为商品性质时的市政府有关非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易的有关规定补缴地价;其他生产经营性历史违建,按照申请办理为商品性质时市场评估地价的50%补缴地价;商业、办公类历史违建,按照申请办理为商品性质时的市场评估地价补缴地价。

五、明确了新旧政策衔接的处理方式

针对生产经营性类建筑,《处理办法》规定:1999年3月5日之前所建的历史违建,符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》处理条件的,按照下列规定进行处理:(一)已按照《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》(下称“《若干规定》”)进行申报但尚未处理的,参照《若干规定》罚款、地价标准及本办法规定程序进行处理;(二)已按照《若干规定》进行申报且已进入《若干规定》处理程序、但尚未处理完毕的,仍按照《若干规定》处理标准及规定程序进行后续处理;(三)已取得《若干规定》缴费通知书且历史违建现状未发生变化,历史违建当事人自本办法施行后1年内未补缴地价的,地价按照公告基准地价重新测算;已取得《若干规定》缴费通知书但历史违建现状已经发生变化且符合《决定》第二条规定的,历史违建当事人应当按照本办法进行处理。

★《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》

发布单位: 深圳市规划和国土资源委员会(市海洋局)

发布时间: 2018年9月25日

2018年9月25日，深圳市规划和国土资源委员会发布公告，出台《深圳市城市更新单元规划编制技术规定（试行）》的修订成果，并更名为《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（下称“《编制技术规定》”）。

“更新单元规划”作为管理拆除重建类城市更新活动的基本平台，成为完善城市功能结构，落实城市基础设施和公共服务设施的重要抓手。本次修订厘清了更新单元规划定位及成果构成，强化了城市设计研究内容、新增了历史文化保护与利用、海绵城市建设、生态修复及土石方平衡研究，提高了公共配套设施要求。主要有以下几方面：

（一）完善规划管理体系，明确单元规划成果定位

1、明确《编制技术规定》适用于深圳市行政区域内以拆除重建为主的城市更新单元规划的制定。涉及已批更新单元规划调整与修改的，参照《编制技术规定》的相关要求，就调整与修改的内容，进行专题研究。

2、明确城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，编制深度参照详细蓝图执行，其中交通影响评价、市政设施专题/专项研究深度参照法定图则执行。

3、明确更新单元规划成果包含技术文件和管理文件。

（二）有机更新，引导建设特色宜居城市

1、规定所有城市更新单元均应进行城市设计专项研究，鼓励建筑方案设计采用优选制度。

2、依情形进行历史文化保护专项/专题研究。

3、规定所有城市更新单元均应进行海绵城市建设专项研究。

4、规定所有城市更新单元均应进行生态修复专项研究。

5、增加土石方平衡方案。

（三）品质更新，提高公共服务设施要求

1、促进发展普惠性幼儿园、老年人日间照料中心、社区健康服务中心。

2、创新商业文化设施配建要求。要求位于密度一、二区的规划商业用地中应设置不少于商业、办公与旅馆业建筑面积5%的商业文化设施，以满足市民文化交流空间需求。

3、细化公共配套设施布局要求，要求公共配套设施宜相对集中布局在建筑物首层

（四）满足管理需求，上下串联打通更新全链条

1、明确更新单元规划强制性内容。与更新单元规划审批操作规则对接，衔接更新单元规划调整与修改的审批程序。

2、衔接用地出让管理，新增用地章节。要求列明拆除范围内及拆除范围外涉及土地清退、用地腾挪、零星用地划入的土地信息核查内容。

（五）公平公正，强化利益平衡与分期实施

进一步细化利益平衡内容，将原来的“利益平衡”、“实施措施”的内容合并至“利益平衡”，删除试行版中不可操作、落实的内容，强调分期实施方案作为各分期利益平衡的重要手段，明确分期实施方案编制的要求和原则，保障各分期的独立可实施性。

（六）创新表达，简化图纸成果，精准传递控制要求

结合城市发展理念与需求，鼓励探索利用规划新技术，进一步深化并规范技术图纸表达，修订和补充如下内容：1、在管理文件中取消市政工程和道路竖向规划图；2、梳理各技术图纸的关系，将相关图纸进行合并表达或组图表达。

★《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（修订稿）（征求意见稿）

发布单位：深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）

发布时间：2018年9月26日

为进一步推进土地供给侧改革，加快工业及其他产业用地供应，推动产业升级，市规划国土委《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》（深府〔2016〕80号）和《深圳市市级重点产业项目遴选实施办法》（深府办规〔2017〕4号）的基础上，组织起草了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）》，公开征求社会公众意见（2018年9月30日征求意见期届满）。本次修订主要亮点如下：

一、整合重点产业项目遴选机制，实现土地精准供应。《管理办法》明确重点产业项目遴选各环节的工作时限；将重点产业项目用地的竞买资格条件设置提前至重点产业项目遴选

环节，在遴选方案中拟定土地竞买资格条件；并增加重点产业项目遴选方案的有效期为1年，提高遴选的时效性。

二、鼓励企业联合竞买，打造优质营商环境。《管理办法》增加重点产业项目可“联合竞买”，并明确联合竞买相关操作规程。一是在申请产业项目遴选、申请投标或竞买土地一级产业发展监管等环节，都增加联合竞买的相关内容；二是完善联合竞得土地的不动产登记；三是对联合竞买用地的企业予以地价优惠。

三、完善地价标准，健全土地有偿使用制度。《管理办法》规定重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照市场价格的一定比例确定。其中遴选方案确定为单一意向用地单位的，按照市场价格的70%确定；遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的，按照市场价格的50%确定。

四、构建土壤环境保护机制，强化生态保护。《管理办法》将土壤环境保护要求纳入产业项目遴选审查、土地供应合同签订、产业发展监管等环节中进行考核。同时明确土地转让、收回前须完成土壤环境评估，修复治理达标后方可办理相关手续。

五、贯彻落实强区放权，细化产业发展监管。《管理办法》进一步强化产业发展监管的内容：一是产业发展监管实行属地监管，二是明确产业监管考核机制，三是优化退出机制和梯度处置。《管理办法》还要求各级政府应当在产业发展监管协议中明确具有可量化的处置措施，且产业发展监管协议中规定需要全部或部分收回土地情形及处置措施的相关条款应在土地供应合同中明确。

★《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》（深规土〔2018〕11号）

发布单位：深圳市规划国土委

发布时间：2018年10月17日

经市政府同意，深圳市规划国土委于2018年10月17日印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》），对全市建设用地的开工、竣工等事宜进行规范管理。

该《管理办法》适用于已取得划拨决定书或已签订土地使用权出让合同的建设用地开工、竣工管理，即针对对象为经流转的国有建设用地的开工、竣工管理。政府投资类项目用地的开工、竣工延期按照该《管理办法》的有关规定办理。

该《管理办法》根据项目用地性质、建筑高度和建筑规模的不同，分类对划拨、出让用地的开工、竣工期限进行规定；比如：

针对主体功能为住房类建设项目，应在划拨决定书签发之日或土地出让合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或土地出让合同签订之日起4年内竣工，具体竣工期限按实际建筑体量确定。

非住宅类建设项目地下室 ≥ 3 层的，其开工日期可以在前款规定基础上在延长6个月，竣工期限相应顺延。

项目按时开工后，在竣工前经批准提高容积率的，签订补充协议时，按总建筑面积参照该《管理办法》附表重新核定竣工期限；在项目竣工后经批准提高容积率的，签订补充协议时，增加部分建筑面积按该《管理办法》附表核定竣工期限。

出让用地存在地质条件特别复杂等其他特殊情形的，土地使用权出让方组织论证后，可对用地的开工、竣工期限再另行规定、约定。

与此同时，该《管理办法》还对“政府、政府有关部门行为（非土地使用权人自身原因）”致使项目无法按时开工、竣工的情形进行了列举规定，同时对该种情形的办理延期手续等事宜进行规定。

此外，该《管理办法》还规定，除“政府、政府有关部门行为（非土地使用权人自身原因）”致使项目不能按期开工、竣工以外，土地使用权人应当按期开工；未按期开工造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。

三、各区政策

（一）南山区

★《深圳市南山区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》

发布单位：深圳市南山区住房和城乡建设局

发布时间：2018年9月21日

2018年5月17日，深圳市人民政府印发《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），对深圳市棚户区改造的实施进行了相关规定。此后，深圳市各辖区陆续制定出台适用于本辖区的棚户区改造实施细则；比如，宝安区政府已于2018年9月29日正式颁布《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》。本次南山区住建局发布《深圳市南山区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》（以下简称《南山棚改实施细则》），便是南山区制定辖区棚改实施细则等规范性文件的一个过程。

《南山棚改实施细则》的适用对象主要包括辖区内按照棚户区改造政策实施的老旧住宅区以及与其相邻的小面积非住宅类宗地拆旧建新改造活动。同时规定，因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，可以参照该实施细则规定程序实施，但项目搬迁安置补偿标准需另行制定。

《南山棚改实施细则》承袭市级层面棚改新政，规定在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房、安居型商品房及公共租赁住房。同时还规定执行统一的搬迁补偿安置标准，货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》的规定确定；产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2；奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。

棚户区改造相关机构职能方面，《南山棚改实施细则》对于区领导小组、区领导小组办公室、南山区住建局、南山区更新局、规划国土委南山管理局、辖区街道办事处以及项目实施主体等机构的职责进行了划分规定。

棚户区改造工作流程方面，《南山棚改实施细则》大体将棚户区改造划分为六个阶段，包括项目申报与初步审查阶段、确认项目实施主体阶段、信息核查与意愿征集阶段、项目计划于规划阶段、搬迁补偿安置签约阶段以及建设实施与后续阶段，每一个阶段均作有若干细化规定。值得注意的是，对于协商补偿期满，无法达成签约或房屋所有权人不明确的，且区领导小组确定继续实施的项目，《南山棚改实施细则》规定可以根据公共利益的需要，报区

政府审批后，由区城市更新局（区土地整备局）依法实施房屋征收。此规定对于棚户区改造签约来说，是一项利好政策，但具体如何实施执行，尚待进一步观察。

★《南山区城市更新“十三五”规划》

发布单位：南山区城市更新局（土地整备局）

发布时间：2018年9月

位于粤港澳大湾区核心连接点的南山，寸土寸金，土地供需矛盾日益突出。当前，南山区提出要加快建设世界级创新型滨海中心城区，如何做好城市更新规划，提高城市发展质量和提升土地集约利用水平至关重要。

近日，南山区出台的《南山区城市更新“十三五”规划》（下称《规划》），为南山有序开展城市更新工作，加快土地二次开发利用，推进产业转型升级，促进“北部提升、南部优化”空间战略，推进南山建设深圳“双中心”指明了目标与方向。

“十三五”期间，南山区城市更新对象规模为15.3平方公里。更新总规模方面，完成拆除重建类更新用地供应规模不低于75公顷，综合整治用地面积达80公顷，力争各类更新用地规模达1.55平方公里，完城市更新固定资产投资约210亿元，通过城市更新，实现违法建筑量减少60万平方米。产业升级“工改工”类更新项目规模占旧工业区改造比例提升至70%。

“工改M0”方面，南山区优先鼓励在高新北区、高新中区、南油片区、大学城片区等重点片区内安排“工改工”项目，打造集中连片、成规模、高端现代的新型产业园区，鼓励其他片区符合条件的旧工业区有序开展“工改M0”更新；推动市级重点片区发展，打造世界一流的科技创新研发总部基地。到2020年，南山区新增“工改M0”更新计划规模按不高于60公顷进行预控（不含高新区），若确有需要将争取于市城市更新“十三五”规划中期评估时，将预控指标调整为80公顷。同时，明确了“工改M0”类更新项目准入条件，鼓励符合条件的旧工业区改造为新型产业用地，推动传统制造业向智能制造转型、高新技术产业向研发、设计、品牌等产业高链延伸，实现存量优化。

公共配套设施的建设方面，《规划》提出，城市更新重点保障公共服务和基础配套建筑面积，合理提高产业（含研发办公）与居住建筑面积比重，逐步降低商业、办公类建筑面积比重，预计“十三五”通过拆除重建类城市更新供给总面积为380万平方米。

空间分布方面，南山区更新的主要范围为高新区、西丽中心区、蛇口自贸片区、南油片区、大学城片区以及侨城北、龙珠、南头等片区。其中，为强化政府主导力度，加强对规划编制、片区整体利益平衡、重大公共配套设施落地、交通市政基础支撑系统提升等内容的统筹，划定高新北区、西丽中心区、南油片区和蛇口老镇片区作为南山近期更新统筹片区。

★《深圳市南山区人民政府办公室关于进一步加强股份合作公司综合监管工作有关事项的通知》

发布单位：南山区人民政府办公室

发布时间：2018年10月5日

今年年初，南山区政府出台《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），对社区股份合作公司重要岗位加强廉政风险防控、重大事项决策、财务工作、资产租赁管理、工程招投标、集体用地开发和交易、企务财务公开、印章与合同管理、股份合作公司审计工作等九个方面实施监管。

日前，经区委区政府研究决定，有必要在股份合作公司监管对象、集体用地开发和交易、股份合作公司物业等三个方面进一步加强监管，《深圳市南山区人民政府办公室关于进一步加强股份合作公司综合监管工作有关事项的通知》（以下简称《通知》）在此背景下应运而生。《通知》的内容主要包括以下三个方面：

一是明确股份合作公司监管对象。《实施办法》规定监管对象包括辖区内股份合作公司、股份合作公司的分公司、经营部。《监管事项通知》进一步明确：股份合作公司全资子公司、下属控股子公司、由多个股份合作公司共同出资成立的企业、股份合作公司与其他主体共同出资成立的企业等四种企业都是监管对象。同时明确，除了上述情况，其他股份合作公司集体资产延伸部分也是监管对象，作为兜底条款，为新的集体企业形态纳入监管预留接口。同时还明确街道办事处在区集体资产管理部门业务指导下，对上述企业实行属地监管。

二是明确加强股份合作公司集体用地开发和交易监管。明确股份合作公司集体用地开发和交易的事前，即确定返还用地指标等情况发生后，或者开展论证前，要向街道办事处、区集体资产管理部门报送项目有关情况，区集体资产管理部门给予指导。事中，即股份合作公司合作开发的集体用地项目的实施主体（即项目公司）股权变更时，应当按照重大事项程序进行民主决策。事后，即项目从相关主管部门正式立项之日起，应当每季度向其所在街道办事处及区集体资产管理办公室书面报送项目推进情况，直到项目完成回迁安置之日止。进一步完善监管过程全覆盖、深层次的“依法依规、民主决策、公平公开”的集体用地开发和交易监管制度，规范股份合作公司集体用地开发和交易行为。

三是明确股份合作公司物业的监管。根据现有政策文件，明确股份合作公司达到一定规模以上的新建物业拟进行交易的，在交易之前一段时间，或者股份合作公司达到一定规模以上的物业距租赁合同到期之前一段时间，应当书面向其所在街道办事处申报租售计划，街道办事处出具明确意见后报有关部门审核，审核同意后方可执行。

此外，针对近期少数股份公司物业小散工程发生了安全事故的实际情况，明确：股份合作公司所辖区的物业需要新建、改建、重建建筑物及其附属设施或者装修的，应当按照相关法律法规规章的规定，依法及时向发改、规划、消防、住建等主管部门办理审批手续后方可施工。各主管部门应当各尽其责加强监管。

（二）盐田区

★《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》（深盐府规〔2018〕1号）

发布单位：深圳市盐田区人民政府

发布时间：2018年10月10日

日前，盐田区人民政府发布《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》，（以下简称《管理办法》）对辖区内已出让土地、未完善征转手续土地和国有未出让土地上进行临时使用和临时建设活动进行规范。《管理办法》是进一步规范盐田区临时用地和临时建筑审批管理的基本办法，分总则、机构职责、临时用地、临时建筑、审批程序、监督管理、附则共七章29条，对临时用地和临时建筑的受理、审批、发证、验收、监督管理等作出规定。

关于临时用地和临时建筑的定义。《管理办法》所称临时用地是指因建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需的公共服务配套设施需要，按照临时使用土地合同约定使用的国有土地。《管理办法》所称临时建筑是指单位和个人因生产、生活需要搭建的结构简易并在规定期限内必须拆除的建筑物、构筑物或其它设施。包括国有未出让土地上的临时建筑、未完善征转手续土地上的临时建筑、已出让土地上的临时建筑。

关于临时用地和临时建筑的受理、审批问题。《管理办法》第三章中明确规范了临时用地的受理条件，临时用地租金测算，使用期限，延期，临时用地使用期限内提前终止临时使用合同等。其中涉及林地、耕地、临时使用公路两侧控制范围土地、临时使用河道、水库蓝线控制范围的，需提供相关管理部门的意见。《管理办法》第四章中明确规范了临时建筑的用途，使用期限，延期等。其中属于已出让土地临时建筑的，必须同时满足本办法第十六条和第十七条的相关规定。临时建筑的建设和使用，不得超面积建设，不得擅自改变使用性质。《管理办法》第五章中明确规范了临时用地和临时建筑的审批程序，包括受理、征求意见、汇总意见、审批、合同签订及发证、数据上传、临时建筑验收等。

此外，《管理办法》还对临时用地、临时建筑物的使用监管以及挂牌标志等方面进行了规定，明确各部分分工将临时用地和临时建筑工纳入日常监管。

（三）宝安区

★《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》（深宝规〔2018〕17号）

发布单位：深圳市宝安区人民政府

发布时间：2018年9月29日

2018年6月11日，深圳市宝安区住房和建设局制定发布《深圳市宝安区棚户区改造项目实施细则（征求意见稿）》，向社会工作征求意见。2018年9月29日，经宝安区政府同意，《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》（以下简称《实施细则》）正式印发执行。《实施细则》具有如下特点：

1. 更大的政策惠及范围；宝安棚改实施细则在不违反市政府实施意见的前提下，规定符合条件的城中村、旧屋村也适用棚改政策，扩大了棚改适用的范围。

2. 赋予业主更主动的权利；相比于市政府实施意见，宝安棚户区改造的启动方式更多元化，除由街道办依职权申请外，赋予了业主申请启动棚户区改造的权利。业主申请启动棚户区改造的，由业委会按照本《深圳市宝安区棚户区改造实施细则》规定的条件向街道办事处申请开展前期工作；没有成立业委会的，由社区工作站申请。

3. 前瞻的规划领控制度；宝安棚改实施细则借鉴了城市更新的“规划领控制度”，由区住建局根据全区既有建筑质量排查情况，编制《宝安区棚户区改造重点区域三年规划》，确定的重点区域范围及改造批次，属于重点区域内重点批次的项目优先开展；未列入重点区域内项目原则上不能纳入项目范围及年度计划范围，确有必要纳入实施的，须经区指挥部审议通过。《宝安区棚户区改造重点区域三年规划》作为棚户区改造计划审批的重要依据之一，以实现棚户区改造的有序开展。

4. 更深入的意愿征集；权利人的改造意愿是棚户区改造启动的先决条件。为最大程度地尊重权利人的意愿，同时避免在权利人改造意愿不强的情况下，政府部门单方面启动概念规划编制和摸底调查，造成资源浪费和社会不稳定因素。因此，宝安棚改实施细则规定需进行两次意愿征集。

5. 建立阶梯式退出机制；对于权利人改造意愿不强的项目，为避免公共资源的浪费，宝安棚改实施细则设置了阶梯式的退出机制，具体是：准备阶段，初步改造意愿征集不足 85% 不启动棚改前期工作；前期阶段，正式意愿征集不足 95% 不纳入棚改计划；确权阶段，被搬迁人确权比例不足 95%，项目终止，3 年内不再纳入棚改计划；签约阶段，签约人数比例不足 95%，项目终止，5 年内不再纳入棚改计划；搬迁阶段，签约率达到 100%，或已完成行政征收或行政处罚的，启动搬迁。

6. 建立实施主体预选库制度；市政府实施意见仅规定两种实施主体确定方式，即直接委托人才安居公司，或通过招标。宝安棚改实施细则为确保公开、公平、公正选取实施主体，同时兼顾效率，采用建立实施主体预选库的模式，即从预选库中选择非人才安居公司的实施主体，并通过制定《宝安区棚户区改造项目实施主体预选库管理暂行办法》，规定了项目实施主体的准入条件、建库原则、选取原则和监督工作，以实现预选库中的实施主体的管理。

7. 市场手段与行政手段相结合；市政府实施意见第十七条规定：“签约期内达不成补偿协议，或房屋所有人不明确的，区政府可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。”在此基础上，宝安棚改实施细则采取了以签约率为主要标准，兼顾效率的征收模式，以市场化手

段进行签约，签约率达 95%以上的，经审查后，政府可依法启动行政征收；项目范围内涉及违法行为的，执法部门依法启动行政处罚程序。

（四）龙岗区

★《龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》（深龙府办规〔2018〕4号）

发布单位：龙岗区人民政府

发布时间：2018年10月9日

为完善社会主义市场经济体制，以及建设和谐深圳、效益深圳和促进循环经济发展的需要，进一步推动深圳市社会投资工作的发展，根据市、区政府关于持续扩大和引导社会投资的要求，龙岗区起草出台了《龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》（以下简称《管理规定》）。《管理规定》主要内容和举措如下：

（一）扩大了公共设施项目建设范围

原《暂行规定》第二条关于公共设施项目的定义，已不适合龙岗区发展形势需求，根据工作实际情况及相关部门反馈意见，《管理规定》将养老院、二层连廊、风雨连廊、河道整治、及相关水利设施纳入了公共设施项目建设范围。

（二）调整区决策审议机构

鉴于 60/40 模式建设一般不是重大复杂事项，不属于目前区城市更新领导小组会议的议事范围，为提高决策效率，《管理规定》将决策审议机构由“区城市更新领导小组会议”调整为“分管区领导主持召开的城市更新工作会议”。

（三）调整部门职责分工

1. 调整协议签订部门。根据市、区关于缩减行政服务事项环节的精神，以及项目实施的实际情况下，为有利于压缩办事环节，加快推进项目，《管理规定》调整了区城市更新部门职责，不再参与公共设施项目前期工作协议、资金监管协议、建设工作协议的签订、公共设施

项目建设单位确认书的发放等工作，改由业主单位全权履行上述事项，区城市更新部门负责上会前相关前期工作。

2. 调整补贴资金的申请拨付部门。根据建设项目竣工财务决算批复、产权登记及固定资产入账、项目竣工决算审核等手续办理的要求，将申请补贴资金的职责，由城市更新部门调整为由业主单位，以更符合财政资金使用程序。

（四）明确区相关部门审批职能

设计方案、初步设计和概算等各环节审批事项按区各部门职权分别重新明确了明确表述。

（五）调整审计相关事项

根据《龙岗区政府投资项目管理办法》，以及区审计局的意见，对公共设施项目的项目竣工决算投资额审定方式进行了调整。同时将送审单位由区城市更新部门调整为业主单位。

（六）调整建设项目管理费提取部门及比例

原《暂行规定》中规定区城市更新部门和业主单位各提取 20% 建设单位管理费，《管理规定》中调整为业主单位提取 40% 建设单位管理费，区城市更新部门不再提取。

（七）政策修订前后工作衔接问题

本规定生效前已按照《关于印发龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目周边公共设施暂行规定的通知》（深龙府办〔2012〕32 号）等规定签订了公共设施项目建设阶段监管协议的，各相关单位仍按照原规定程序和职责分工推进项目实施；本规定生效后，需新签订建设阶段监管协议的项目，按本规定执行。

★《龙岗区棚户区改造实施细则（征求意见稿）》

发布单位：龙岗区住房和建设局

发布时间：2018 年 10 月 16 日

10 月 16 日，龙岗住建局发布《龙岗区棚户区改造实施细则（试行）》（征求意见稿）（以下简称《实施细则》）及其起草说明向社会各界征求意见。根据《实施细则》，占地面

积小于1万平方米的老旧住宅区，不具备纳入城市更新项目条件的，可以纳入棚户区改造适用范围。

一、建立退出制度，签约改造权利主体人数或建筑面积未达98%终止棚改

在《实施细则》中，龙岗明确了棚改工作的两项制度。两项制度即统一规划制度和棚改项目退出制度。龙岗老旧住宅区分布集中，对全区棚改工作提出了挑战。如果不未雨绸缪，可能导致全区棚改项目分布不均，数量失衡。

《实施细则》建立了统一规划制度，根据全区既有建筑质量排查情况，编制《龙岗区棚户区改造建设规划》，确定重点区域范围及改造批次，属于重点区域内重点批次的项目优先开展；未列入重点区域内项目原则上不能纳入项目范围及年度计划范围，确有必要纳入实施的，须经区领导小组审议同意。《龙岗区棚户区改造建设规划》实施后，可以作为棚户区改造计划审批的重要依据，保证龙岗区棚改的有序开展。

同时，龙岗老旧住宅区数量大，牵涉的户数多，尤其是布吉和龙城片区，一旦其中某个棚改项目出现情况，势必对周边老旧住宅区居民产生影响。基于此，龙岗切实尊重居民的意愿，在《实施细则》中设立棚改项目退出制度，以避免公共资源浪费，减少无谓的工作消耗。

具体而言，在准备阶段，初步改造意愿征集不足95%，不启动棚改申报工作；在申报阶段，同意改造的权利主体人数占权利主体总人数未达到98%，或建筑面积未达到总建筑面积98%，不纳入棚改计划；在签约阶段，项目已签约的权利主体人数占权利主体总人数比例或建筑面积占总建筑面积比例低于98%的，项目终止，调出年度棚改计划，且3年内不再启动该旧住宅区棚户区改造工作；在征收阶段，签约期届满后，签约率未达100%的继续实施项目，区领导小组应根据公共利益的需要进行审议，区领导小组可启动行政征收或者行政处罚。

二、1万平方米以下老旧小区不具备旧改条件可联合申报棚改

此外，《实施细则》也明确了棚改工作的三项措施。首先，龙岗适当调整棚改政策的适用范围。龙岗区老旧住宅区主要集中分布在布吉和龙城片区，其中有一些老旧住宅区占地面积在1万平方米以下。考虑到政府进行棚改的规模效益以及对容积率的贡献，拟确定占地面积小于1万平方米的老旧住宅区，不具备城市更新改造条件进行改造的，才可以纳入棚户区改造适用范围，且应与同一街道内的其他旧住宅区联合申报，全体权利主体应书面同意在项目范围内异地安置或货币补偿。

不仅如此,《实施细则》扩大了棚改启动方式,赋予业主申请启动棚改的权利。业主申请启动棚户区改造的,由业委会按照《实施细则》规定的条件向街道办申请开展前期工作;没有成立业委会的,由社区工作站申请。

此外,权利主体的改造意愿是棚户区改造启动的先决条件。为最大程度地尊重权利人的意愿,同时避免在权利人改造意愿不强的情况下,政府部门单方面启动概念规划编制和摸底调查,造成资源浪费和社会不稳定因素,《实施细则》规定需进行两次意愿征集。

第一次是初步改造意愿征集,征集主体是业委会或街道办,仅需征求是否有棚改意愿,比例标准是95%,即有改造意愿的权利主体占小区权利主体总人数达到95%及以上。初步意愿征集达到要求后,街道办启动申报工作;第二次是正式征集改造意愿,征集主体是街道办,根据项目概念规划、补偿原则等,标准是双98%,即有改造意愿的权利主体的人数占权利主体总人数须达到98%及以上和建筑面积达到总建筑面积98%及以上,方可将项目申请纳入棚改年度计划。

（五）龙华区

★《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知》深龙华规土监〔2018〕266号

发布单位: 龙华区规划土地监察局、区城市更新局、市规划国土委龙华管理局

发布时间: 2018年9月11日

2018年9月11日,龙华区规划土地监察局、区城市更新局、市规划国土委龙华管理局公布《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知》(下称“《工作细则》”),根据《工作细则》规定,该《工作细则》适用于龙华区城市更新项目,即权属清晰的合法土地面积比例不低于50%且不超过60%的拆除重建类城市更新区域。

该区域内1999年3月5日前所建并已申报历史遗留违法私房或生产经营性违法建筑处理的违法建筑,可简易处理。龙华区城市更新区域内1999年3月5日前所建的历史违建,可不办理房屋质量检测鉴定、消防审查或备案、地质灾害评估手续。由龙华区查违办负责统筹全区历史违建的简易处理,通过审议出具《简易处理通知书》,用于完善城市更新单元合

法权属比例，从而利于更新单元申报立项。简而言之，该《工作细则》的出台，简化了龙华历史违建土地确权流程，加快了项目立项进度！

值得注意的是，《简易处理通知书》仅限于城市更新项目。如遇城市更新项目无法实施，已核发的《简易处理通知书》作废，原已处理的历史违建须另补办规划、消防、质检等相关手续后，核发《处理决定书》。因不符合相关规定而无法处理确认的，退回已缴地价及罚款。

★《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（征求意见稿）》

发布单位：龙华区城市更新局

发布时间：2018年10月26日

10月26日，为进一步规划和加快推进龙华区土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿工作，保障建设顺利实施。龙华区城市更新局根据相关政策，结合龙华区实施情况，起草了《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（征求意见稿）》，公开征求社会各界意见和建议。

《办法》共分为六章四十二条，其中明确制定相关政策依据、适用范围、职责分工、建立测绘监理、相应环节的工作要求和时间、资金监管以及责任追究。具体如下：

1、“先协商，后征收”

明确龙华土地整备和房屋补偿工作按照“先协商，后征收”的原则。项目启动后，街道办与被补偿人进行协商，对于多次协商无法达成一致补偿意见的，依据 292 号令等相关规定启动房屋征收程序。

2、职责分工

明确相关部门和单位的职责，建立测绘监理、评估督导等工作机制，提高工作效率；

3、每年 6 月组织开展申报工作

龙华土地整备部门每年 6 月统筹组织各部门单位，结合国民经济和社会发展规划、年度实施计划，开展下一年度区土地整备和房屋征收计划申报工作；

4、预算方案编制

街道办原则上在收到房屋补偿工作委托后 2 个月内，结合前期调查摸底，编制预算方案。方案应包括以下内容：

（一）项目总体情况，包括：用地总面积、已征（转）补偿土地面积、需给予补偿的土地类型及面积；需给予补偿的建（构）筑物、附着物类型及面积；需给予补偿的苗木类型及数量等；

（二）各类补偿项目的补偿原则及标准，包括：各类土地补偿原则及标准；各类建（构）筑物、附着物、苗木补偿原则及标准；搬迁费、停产停业补偿费、临时安置费等补偿原则及标准；其他补偿项目的补偿原则及标准；

（三）总补偿费用，包括直接补偿费、技术支持费（包括测绘、评估、测绘监理、评估督导、勘察、招标、房屋拆除、审计以及其他需第三方提供专业技术服务而产生的相关费用）、不可预见费、奖励费用、工作经费等；

另外，对于总补偿费用 200 万元以下的公共基础设施建设项目，街道办事处可以不编制预算方案，根据相关补偿政策直接开展具体补偿工作，待补偿工作完成后编制结算方案报区土地整备部门审查。

（四）其他应当纳入预算方案的内容。

5、设立调剂资金池，额度 5000 万

资金管理共七条，对奖励费用、工作经费、不可预见费、测绘、评估、复核机构费用等作出规定。其中，为加强资金保障，明确设立调剂资金池，额度为 5000 万元，用于龙华区财政承担的房屋补偿工作应急支出。此外，《办法》取消了关于补偿费用首期款不超过预算方案或实施方案总补偿费用的 90%的规定。

6、土地整备业务费，按 2%计提

根据《若干意见》、《若干措施》等政策规定，业务费按实际支付给补偿对象费用的 2%计提。其中，0.5%拨付市土地储备中心，1.5%拨付区土地整备机构。但目前区暂未有文件明确业务费的具体分成比例。为做好资金管理，《办法》第三十八条明确土地整备业务费按实际支付给补偿对象费用的 2%计提，其中 0.5%拨付市土地储备中心、0.75%拨付办公室统筹使用、0.75%拨付街道办。

7、建立结算审计机制

为进一步规范土地整备、房屋补偿工作，做好全链条管理，《办法》第二十八条明确建立结算审计机制。由街道办委托有资格的专业机构对每个项目进行结算审计，并将审计报告报区土地整备部门备案。

（六）光明区

★《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规〔2018〕15号）

发布单位：光明区人民政府

发布时间：2018年9月3日

近日，光明新区为规范社区集体经济的资金资产资源（以下称“三资”）交易行为，优化光明营商环境，促进集体经济健康发展，实现多方共赢。因此，光明新区修订并正式印发关于《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》。

该《暂行办法》优化完善了社区股份公司“三资”交易方式，增加“三资”交易的灵活性；简化交易流程，提高监管效率和决策效率。并且在修订完善《暂行办法》的基础上，增加制定三个实施细则：

- （1）《光明新区社区股份公司集体土地合作开发交易监管实施细则》；
- （2）《光明新区社区股份公司物业租赁管理实施细则》；
- （3）《光明新区社区股份公司建设工程管理实施细则》。

通过三个实施细则，对目前社区股份公司的土地物业重要资源的交易方式、交易程序等进行细化，达到“三资”交易方式灵活、交易程序清晰简洁，提高交易效率，为拓展光明新区产业空间及引进优质产业项目服务。

《暂行办法》主要内容如下：

一、适用对象

界定适用对象为原行政村、自然村两级集体经济组织改制组建的公司，以及依托社区和侨民点新设立的公司，包括股份合作公司、股份有限公司、有限责任公司的“三资”交易活动。

二、统一“上平台”标准

修订须上公共资源交易中心平台交易的标准，由原来规定土地面积 1000 m²和物业租赁面积 500 m²，统一修改为 3000 m²。具体包括：

- （一）面积在 3000 平方米以上依法属于集体所有的物业和土地有偿使用；
- （二）依法属于集体所有的非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置返还用地和土地整备利益统筹留用地等以合作开发（包括城市更新）等方式进入市场交易的；
- （三）利用集体资金投资建设工程招投标活动；
- （四）使用资金购买 50 万元以上的资产或服务；
- （五）资产价值在 50 万元以上的资产转让；
- （六）其他法律法规、政策及相关文件等要求纳入交易平台的交易活动。

三、优化职责分工，引入社区党委监管

主要规定光明新区集体资产管理部门、公共资源交易中心、办事处和社区股份公司在三资交易中的职责和分工。首次要求集体用地交易立项中须经社区党委研究同意。

四、细化交易程序

主要规定三资交易可采用的交易方式及各种交易方式应遵循的规则。主要包括：（一）公开招标；（二）公开竞价；（三）竞争性谈判；（四）单一来源；（五）续约租赁；（六）法律、法规及新区规范性文件规定的其他交易方式。

值得注意的是，公开招标方式因有效招标人不足 3 家则重新组织招标，仍不足 3 家可转为竞争性谈判或单一来源交易程序。

五、明确合作开发资质要求，净资产过亿

涉及集体用地交易的,按照《光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则》的规定执行。非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地以合作开发(包括城市更新)等方式进入市场交易的,须通过股份公司股东大会表决同意,并通过光明集体资产交易平台采用公开招标、竞争性谈判等方式择优选择开发企业。

关于集体用地合作开发商门槛方面须满足三个条件:

- ①合作公司或其控股母公司具备成功开发经验;
- ②净资产规模在人民币1亿元以上,资产负债率不超过50%;
- ③具有良好的诚信记录与经营业绩。

同时,对于非集体用地为主的城市更新项目(城市更新项目拆除用地范围内集体用地比例<50%),股份公司可通过采用单一来源谈判方式确定开发企业。

六、明确城市更新集资交易节点,完成单元规划审批后启动

集体用地合作开发涉及城市更新的,明确规定有关土地合作开发交易程序应在城市更新项目完成规划审批后启动,其中,前期研究立项工作可在规划审批前启动。

七、集资合作开发交易,可优先选择前期服务公司

社区股份公司在进行土地合作开发时,经公司“三会”表决通过,可根据需要委托具有相关资质和实力的专业公司或机构提供项目前期服务。通过合作开发交易程序选择合作方时,在同等条件下,可优先选择提供前期服务的公司或机构。

四、粤港澳大湾区其他城市

(一) 广州市

★《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》(穗国土规划规字〔2018〕7号)

发布单位:广州市国土资源和规划委员会

发布时间:2018年9月3日

9月3日,广州市国土资源和规划委员会公布关于印发《广州市村庄集体建设用地报批实施细则》的通知。细则自印发之日起施行,有效期5年。该细则适用于广州市白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化、增城区村庄规划确定的集体建设用地范围内的新增建设用地报批。

其中第四条规定最新年度土地利用现状变更调查地类为非建设用地的,实施建设需办理新增建设用地报批。但是属1999年1月1日之前变更为建设用地的(以1998年或之前的土地利用现状变更调查数据为准),无需办理新增建设用地报批。使用无需办理新增建设用地报批的土地进行村民个人非公寓式住宅建设的,可以按照《广州市乡村建设规划许可证实施办法》第三章规定直接核发乡村建设规划许可证。属1999年1月1日之后变更为建设用地的,应当办理新增建设用地(完善建设用地)报批手续。

办理新增建设用地审批时需以成片为原则,原则上不得占用水田(最新土地利用现状变更调查地类),村民委员会(村集体经济组织)在镇人民政府、街道办事处或区国土资源和规划部门指导下,在城市总体规划、村庄规划和土地利用总体规划三者确定的建设用地范围内,结合用地需求合理确定新增建设用地范围。

具体流程在新增建设用地范围经村社协商一致后,由村民委员会(村集体经济组织)向镇人民政府或街道办事处申请村庄建设用地规划意见。镇人民政府或街道办事处在区国土资源和规划部门的指导下,根据城市总体规划、村庄规划、土地利用总体规划和土地利用现状数据等,出具村庄建设用地规划意见。

其中,农用地转为建设用地的,村民委员会(村集体经济组织)应当委托有资质的测绘单位编制《土地勘测定界技术报告书》及相关图件;测绘单位按规定出具《土地勘测定界技术报告书》、权属汇总表等材料。出具测绘成果后,涉及占用耕地的,耕地占补平衡指标(含水田)由市、区统筹落实;未取得《使用林地审核同意书》的,不得进行土地平整等前期基础设施建设,不得办理土地供应手续。

农用地转用获批复后,属村民个人非公寓式住宅用地的,村民委员会(村集体经济组织)或村民向镇人民政府或街道办事处申领乡村建设规划许可证实施建设;属政府投资、社会捐建或者村集体筹建的村公共服务设施用地的,村民委员会(村集体经济组织)向区国土资源和规划部门申领乡村建设规划许可证实施建设。

村庄建设用地规划意见办理时限,为依法受理后20个工作日。

另外，2007年10月31日以后变更、没有合法用地手续的建设用地，按以下规定进行违法用地查处：2007年10月31日至2009年12月31日前变更的，应当按照现行规定进行违法用地处理后按建设用地报批。2009年12月31日后变更的，应当按照现行规定进行违法用地处理，并按变更前的原地类报批。

（二）东莞市

★《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112号）

发布单位：东莞市人民政府

发布时间：2018年9月11日

东莞市人民政府于2018年9月11日印发《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（东府〔2018〕112号）。《暂行办法》规定，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”，新型产业用地（M0）按产业用房使用类型分为不可分割转让的新型产业用地和可分割转让的新型产业用地。配套用房不得分割转让。

根据《暂行办法》，新型产业用地（M0）优先在五类范围内试行，其中包括纳入《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》的省、市创新核心平台和创新节点、广深高速公路两侧各1公里范围内、用地面积150亩及以上的城市更新单元等。同时，新型产业用地（M0）还需符合布局原则，应布局于交通便捷、配套完善的区域、连片或相邻用地面积50亩及以上的，允许规划为可分割M0；少于50亩的，优先规划为不可分割M0，仅限企业自用。

用地管理方面，新型产业用地（M0）供地方式分为新增用地、“工改M0”和已出让土地转M0三种方式，其中新增用地采用招拍挂方式公开出让、“工改M0”除政府收储后再次供地的，可采取协议方式出让、已出让土地转M0的，无需采用招拍挂方式公开出让。

新型产业项目须在出让土地内向政府贡献。采用招拍挂方式取得土地的，实行“一地一策”，结合地块公开出让方案明确贡献产业用房比例；已出让土地采取调整用途或者提高容积率方式建设新型产业项目的，容积率3.0(含)以下部分无需贡献，容积率3.0—5.0(含)部分按计容建筑面积的5%贡献产业用房，容积率5.0以上部分按计容建筑面积的10%贡献产业用房；“工改M0”需按城乡规划要求，将不低于总面积15%的土地无偿移交政府。

因地块太小无法贡献土地或经规划评估无需贡献土地的,按照对应使用类型的2倍土地出让底价缴纳相应部分土地的地价。

此外,在分割销售问题上,《暂行办法》规定可分割M0项目的部分产业用房在达到土地出让合同中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让。M0用地可分割转让的计容建筑面积不得超过该用地总计容建筑面积的49%。已办理分割转让的新型产业项目不得再次申请分割转让。产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位,符合新型产业项目准入条件,经开发主体资格审查合格后方可参与购买。

★《东莞市人民政府关于贯彻落实粤港澳大湾区发展战略 全面建设国家创新型城市的实施意见(征求意见稿)》

发布单位: 东莞市科学技术局

发布时间: 2018年10月24日

东莞市科学技术局于2018年10月24日发布《东莞市人民政府关于贯彻落实粤港澳大湾区发展战略 全面建设国家创新型城市的实施意见(征求意见稿)》公开征求意见,征求意见时间截至2018年10月30日。

《实施意见》提出要全面提升东莞市科技创新能力、产业竞争力和城市综合实力,打造粤港澳大湾区先进制造业中心和华南科技成果转化中心。在重点任务上,《实施意见》提出推进重大科技基础设施建设与应用、高标准建设省实验室、建设高水平新型研发机构、推进孵化器育成体系建设等需要国土局协助配合的事项。其中在推进孵化器育成体系建设上,《实施意见》提出要实施孵化育成体系提质增效行动计划,鼓励孵化载体加快构建“众创空间—孵化器—加速器—科技园”全孵化链条,加大专业化众创空间和孵化器的布局力度。健全科技企业孵化器产权分割实施办法,完善孵化育成体系建设后补助制度。

此外,由其他部门牵头开展培育发展一批高成长性企业、建设知识产权强市、强化人才引进培育、营造良好的金融创新环境、建设现代化科技创新治理体系等工作。

(三) 珠海市

★珠海市《关于建立房地产领域企业诚信“红黑名单”制度（试行）的通知》（珠规建房〔2018〕36号）

发布单位：珠海市住房和城乡建设局

发布时间：2018年10月11日

珠海市住房和城乡建设局于2018年10月11日发布《关于建立房地产领域企业诚信“红黑名单”制度（试行）的通知》。《通知》要求建立房地产领域企业诚信“红黑名单”制度，房地产行政主管部门负责房地产领域诚信“红黑名单”管理工作。“红黑名单”认定标准按照《珠海市房地产开发企业信用信息管理办法》《珠海市物业服务企业信用信息管理办法》等相关规定，信用优秀，信用等级被评为A级的企业，列入房地产领域“信用红名单”；信用较差，信用等级被评为D级的企业，列入房地产领域“信用黑名单”

在“珠海市房地产开发企业信用信息管理系统”“珠海市物业服务企业信用信息管理系统”等相关平台和门户网站对外发布诚信“红黑名单”，发布内容包括企业名称、统一社会信用代码、法定代表人，以及列入“红黑名单”的认定事实等。市、区房地产行政主管部门审核行政许可申请或者其他与企业经营活动相关的申请时，应当查阅“红黑名单”作为参考依据。

★珠海市《关于进一步完善房地产开发企业资质管理工作的通知》（珠规建房〔2018〕35号）

发布单位：珠海市住房和城乡建设局

发布时间：2018年10月11日

珠海市住房和城乡建设局于2018年10月11日发布《关于进一步完善房地产开发企业资质管理工作的通知》。《通知》要求房地产开发企业申报三级、四级、暂定资质核定时，应在原房地产开发资质证书有效期届满前及时向资质审批部门提出相关事项申请。资质证书超过有效期的，由资质审批部门重新核定资质等级，且视情节给予诚信扣分、降级，直至吊销资质证书。《通知》要求各级房地产行政主管部门要加强房地产开发企业信用信息管理，建立完善房地产领域“红黑名单”制度，并将企业信用等级作为行政审批时的参考依据。

**★珠海市《关于房产项目在预售、销售时需对规划红线内影响因素进行公示的通知》
(珠规建管〔2018〕16号)**

发布单位：珠海市住房和城乡建设局

发布时间：2018年10月25日

珠海市住房和城乡建设局于2018年10月25日发布《关于房产项目在预售、销售时需对规划红线内影响因素进行公示的通知》(珠规建管〔2018〕16号)，告知各房产开发建设相关单位加强商品房销售现场信息公示管理相关要求。

根据《通知》，凡珠海市行政区域范围内销售新建商品房的房地产开发企业应当遵循诚实守信原则，在销售现场对项目红线内部影响因素进行公示。该因素主要是指项目红线内部，可能影响业主居住生活环境的各类设施、设备，包括小区交通配套设施、小区公共配套设施、小区公共服务设施以及其他可能对购房人未来居住环境产生影响的因素。公示期限自商品房销售(含预售)之日起至全部销售完毕之日止。公示要求为商品房销售现场公示内容应放置在销售现场显著位置，遵循全面、准确、真实、有效原则，做到字迹清晰、标示醒目。销售现场公示的相关信息有变化的，应及时更新，保持与实际情况相一致。

(四) 惠州市

★惠州市《关于加强卫片综合执法监管治理的意见(征求意见稿)》

发布单位：惠州市国土资源局

发布时间：2018年9月4日

惠州市国土资源局于2018年9月4日发布《关于加强卫片综合执法监管治理的意见(征求意见稿)》，《意见》对于国土资源管理工作提出如下意见：

(1) 落实卫片综合执法监管责任体系。《意见》提出构建“党委领导、政府负责、部门协同、上下联动、公众参与”的土地资源综合执法监管格局，各相关部门对已经办理相关审批、许可手续的违法违规用地项目，在接到国土资源部门函告后，要及时依法注销有关审批或许可，不得办理证照年检、验证、换证等手续。

(2) 完善土地资源综合执法监管共同责任机制。《意见》要求各级政府要建立土地综合执法监管联席会议制度，通报土地资源综合执法监管情况，分析违法违规用地形势，围绕重点、难点问题，研究制定解决问题的对策措施，明确查处、整改违法违规用地问题的责任部门、完成时限和要求。

(3) 建立土地管理共同责任考核问责机制。《意见》规定各级政府将土地管理纳入对相关共同责任主体及工作人员的年度考核内容，对认真履行职责，成效突出的，给予表彰；对没有完成责任目标的，在全市范围通报，并责令限期整改。

02

行业观察

INDUSTRY DYNAMICS

第二篇 行业观察

东莞市新型产业用地(M0)七大管理要点

伴随着粤港澳大湾区各城市关于产业升级的深入推进，以及深圳市创新资源的加速外溢、新型产业转移，东莞市近年来对于新产业、新业态用地的需求日益旺盛。为推进东莞市产业升级改造的发展，以及构建完善的产业用地规划管理机制，东莞市人民政府于2018年9月11日正式颁布《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》（以下简称“《M0管理暂行办法》”）。

新型产业用地（M0）是为适应传统工业向新技术、协同生产空间、组合生产空间及总部经济、2.5产业等转型升级需要而提出的城市用地分类。即在工业用地（M类）中增加新型产业用地（M0）。新型产业用地具体是指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套用房。其中，产业用房指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与检测等工程用途的用房。配套用房包括小型商业、配套宿舍等。

《M0管理暂行办法》制定了较为完善的新型产业用地供地、实施、监管流程，主要包括七大管理要点：准入认定管理、用地管理、规划建设管理、土地、产业用房贡献管理、产权管理、履约管理、规模控制。

一、准入认定管理

新型产业项目实行选址准入和开发主体准入分别受理制度。市规划部门负责受理选址准入审核；市招商创新办负责受理开发主体准入认定，即把控资格准入，鼓励有产业平台运营经验、自持比例高的企业进行开发，切实提高入驻企业的产业类型、环保标准等。

二、用地管理

1、新型产业用地供地方式

按照供地方式的不同，东莞市 M0 用地可分为三类，分别为：（1）新增用地：采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。（2）“工改 M0”：可以采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外；（3）已出让土地转 M0：无需采用招拍挂方式公开出让（土地出让合同明确约定应当收回土地使用权重新公开出让的除外）。

2、供地流程

无论是哪种供地方式，开发主体需先与属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金后，再与市国土部门签订土地出让合同。此外，如属于“工改 M0”、已出让土地转 M0 的，须向国土部门申请办理土地使用条件变更手续，土地受让人与市国土部门签订土地出让合同变更协议前，须先与属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金；如涉及土地闲置的，须按《闲置土地处置办法》等有关规定先行处理。

3、出让年限

新型产业用地（M0）土地出让年限为 40 年，其中不可分割 M0 可延长至 50 年。“工改 M0”土地出让年限为 50 年，已出让土地转 M0 的，按照原建设用地剩余出让年限确定。

4、差别化土地计价方式

《M0 管理暂行办法》对新增 M0 项目的地价设定差别化土地价格。新型产业用地（M0）的地价处于普通工业用地（M1）用地与商业办公用地（C2）之间，且与分割转让比例、实际出让年限、容积率等因素相挂钩，分割转让比例越大，地价越高，以鼓励有实力的开发主体自持更多面积。

新增 M0 项目的土地出让底价按如下公式计算： $M0 = (M1 \times 0.4 \times (1-X) + C \times 0.41 \times X) \times R \times \frac{N}{50}$ （其中 M1 为普通工业用地市场评估价的地面地价；C 为商服用地市场评估价的楼面地价，需参照市国土部门公布的国有建设用地基准地价更新修正体系进行容积率系数修正；X 为分割转让比例；R 为容积率；N 为实际出让年限。）

特别的：（1）“工改 M0”地价：以新型产业用地（M0）土地出让底价为基础，扣减原土地使用条件下用地价格后，按折半计收补缴土地出让金。（2）原不可分割 M0 出让后申请分割转让的：补缴土地出让金为剩余年期可分割 M0 价格扣减原不可分割 M0 价格的差额。

5、土地功能混合政策

土地功能混合一方面是打造产城融合发展的城市综合体的主要路径，另一方面也是市场开发主体实现商业利益最大化的核心端口，是后续建成物业分割转让利益实现的前提。《M0管理暂行办法》明确规定可在新型产业用地（M0）基础上配置一定比例商业办公（C2）、配套型住宅（R0）和公共服务设施用地。其中：产业用途的建筑面积不得低于项目计容总建筑面积的50%；配套型住宅（R0）的建筑面积不得高于项目计容总建筑面积的20%，限定出售给入驻企业。

深圳市为支持旧工业改造，相关政策中亦规定新型产业用地的配套设施建筑（包括配套办公、单身宿舍以及小型商业服务设施）面积可达总建筑面积的30%。可以看到，在土地功能混合方面，东莞市和深圳市各有侧重。

三、规划建设管理

1、明确规划管控要求

《M0管理暂行办法》明确新型产业用地与传统工业用地、商业金融用地实施差异化的规划管理，如规定新型产业用地（M0）容积率原则上大于3.0，不超过5.0，有效推动土地集约利用；在建筑设计方面，用于研发设计的用房，参照办公建筑设计规划进行设计；配套用房计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的30%；配套宿舍参照公租房标准设计。

2、关于建设工程设计方案

明确不可分割M0的建设工程设计方案经市规划部门审批通过后实施，可分割M0的建设工程设计方案由市规划部门上报市城建领导小组审议后批准实施。

四、土地、产业用房贡献管理

为实现城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设及市、镇优质项目的招引，《M0管理暂行办法》规定新型产业项目需贡献一定比例的土地、产业用房，且贡献的产业用房面积不计入新型产业项目可分割转让面积，不占用可分割转让比例。根据新兴产业用地不同的供地方式，贡献要求不同，具体如下：

1、新增用地：采用招标、拍卖、挂牌方式取得土地建设新型产业项目的，实行“一地一策”，由属地镇人民政府结合地块公开出让方案明确贡献产业用房比例。贡献的产业用房归政府所有。

2、已出让土地转 M0：采取调整用途或者提高容积率方式建设新型产业项目的，容积率 3.0（含）以下部分无需贡献，容积率 3.0—5.0（含）部分按计容建筑面积的 5%贡献产业用房，容积率 5.0 以上部分按计容建筑面积的 10%贡献产业用房。贡献的产业用房归政府所有，免缴地价。

3、“工改 M0”：按照城乡规划要求，将不低于总面积 15%的土地无偿移交政府。因地块太小无法贡献土地或经规划评估无需贡献土地的，按照对应使用类型的 2 倍土地出让底价缴纳相应部分土地的地价。

五、产权管理

分割管理	分割条件	连片或相邻用地面积大于 50 亩及以上的，允许规划为可分割 M0 少于 50 亩用地面积的项目优先规划为不可分割 M0 从严限制新增用地项目分割；
	分割比例	可分割转让的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 49%
	分割单元	符合分割转让条件的产业用房独栋建筑的套内建筑面积不得少于 2000 平方米。产业用房每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米
销售管理	销售模式	预售或现售
	买受人资格	中国境内法人，符合新型产业项目准入条件
二次转让	回购	优先由政府或原开发主体按原销售价格回购
	不回购	完成首次转让登记未届满 3 年(含)的，增值收益

		<p>按 100%的比例上缴；</p> <p>完成首次转让登记届满 3 年未 5 年(含)的，增值收益按 50%的比例上缴；</p> <p>完成首次转让登记届满 5 年的，增值收益按 20%的比例上缴。</p> <p>增值收益：指产业用房二次转让的交易价格扣减原销售价格及转让方受让该产业用房时已缴纳的相关税费后的余额。</p>
--	--	--

六、履约管理

深圳市对工业用地产业发展一向加强监督管理，重点监管产业准入条件、产出指标、股权变更、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保，并将签署监管内容纳入产业发展监管协议中。

东莞市本次出台的《MO 管理暂行办法》中亦规定达产验收管理制度，约定在土地出让合同签署前需根据规定缴纳履约保证金，签署项目履约监管协议；待项目通过达产验收后，方可全额退还履约保证金；此外，办法中还对项目逾期不能验收的开发主体予以处罚。前述规定亦是为防止产业地产化的趋势，以及有效落实新型产业项目，推进东莞市产业转型升级。具体履约管理要点如下：

履约监管协议 审批	新增用地	项目履约监管协议经土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议通过后，作为土地出让公告的附件发布
	已出让土地转 MO	项目履约监管协议连同项目改变土地使用条件补缴土地出让金额的方案一并报市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议，通过后报市人民政府审批
	工改 MO	项目履约监管协议连同项目“三旧”改造方案一并报市国土和城市更新部门审议，通过后报市

		人民政府审批
项目开发最低要求	开发主体	东莞市注册成立独立法人
	投资产出	投资强度不低于 600 万元人民币/亩 年产出比不低于 1200 人民币/亩
	财政收益	财政贡献标准与分割转让比例原则上成正相关，且不得低于最低线
	新型产业要求	国家、省、市在产业导向、集聚分类、控制指标等方面对新型产业有具体规定的，准入要求不得低于已有规定
项目履约监管协议签订	签订主体	开发主体与属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）签订
	履约保证金	土地出让金总额的 10%
达产验收	投资强度或年产出比通过验收	允许可分割部分产业用房申请不动产登记
	财政贡献通过验收 （同一项目采取分期建设的，则按当期实际开发面积计算投资强度、年产出比和财政贡献指标）	由新型产业项目监督小组出具达产验收意见书，作为开发主体自持部分产业用房和配套用房不动产权证书办理等的重要依据。未通过验收的，责令开发主体限期整改，整改期限不超过 1 年。 如达产验收中仅财政贡献指标未达标，允许开发主体按项目履约监管协议期限内的财政贡献指标补足差额，视为通过验收。
		对开发主体处以罚没履约保证金、停止剩余未分割转让部分进行分割转让和不动产权证书办理、列入失信“黑名单”不得参与我市土地竞拍等惩罚措施。

	未达产验收管理	市土地储备中心或属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）将建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。
--	---------	--

七、规模控制管理

与深圳市相似，为保障传统工业、制造业的空间，东莞市亦对新型产业用地（M0）进行规模控制，《M0管理暂行办法》中规定各园区、镇街工业保护线内M0总量控制在10%以内，工业保护线外不限比例。市区四个街道、松山湖高新区、滨海湾新区作为新型产业重点发展区域，比例可适当提高。东莞市与深圳市关于新型产业用地（M0）规模控制对比如下：

东莞市和深圳市新型产业用地（M0）规模控制对比			
	特殊区域	一般区域	其他
东莞	市区四个街道、松山湖高新区、滨海湾新区可适当提高比例	各园区、镇街工业保护线内M0控制在10%以内	工业保护线外不限比例
深圳	南山区工业区块线内M0不超过80%	宝安、龙岗、龙华、坪山和光明区工业区块线内M0不超过20%	其他各区M0比例暂不做要求
	工改M0：原特区外不超过辖区工改工总规模的60%，全市工改M0更新单元计划不超过6.75平方公里。		

结语

东莞市此次出台《M0管理暂行办法》既吸收借鉴了深圳市的先进经验，也有自己的突破和创新，这将为东莞市产业转型升级、助推粤港澳大湾区建设和广深科技创新走廊规划建设提供强大动力。可以预见的是，在粤港澳大湾区发展加速对接和广东省各地区新一轮产业转型升级深入推进的背景下，M0项目将为开发商激发更多机会，但同时，各地对M0的强监管态度将是常态，开发商在介入M0项目时也应注意相关管控制度、防控风险。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务研发中心出品】

长租公寓系列 1：住房租赁期，快速扩张的风险规避

2018年9月11-12日，“2018住房租赁未来创新峰会”在深圳召开。峰会由深圳市城市更新开发企业协会主办，中国房地产业协会城市更新研究中心（联盟）、深圳市城市更新开发企业协会住房租赁专业委员会、青年乐（北京）企业管理有限公司联合承办。建纬（深圳）律师事务所主任、高级合伙人贺倩明律师受邀作了“住房租赁期，快速扩张的风险规避”主题演讲，以下内容根据主题演讲内容整理。

一、政策刺激下长租公寓市场的快速扩张

以2015年1月6日发布的《住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》为契机，全国的住房租赁市场轰轰烈烈地拉开了帷幕。3年多来，政府陆续出台了一系列的租赁市场刺激政策，具体如下图所示：



上述政策刺激主要体现在几方面：1、拓展租赁房源供给，包括试点集体土地建设租赁住房，允许将存量商业物业或符合条件的工业物业改造成公寓，鼓励房企将存量房投放租赁市场，实行租售并举；2、加强金融支持力度，包括鼓励住房租赁贷款，发展住房租赁证券化

产品；3、完善配套政策支持，包括租购同权、税收优惠、建设公共租赁住房等等。在政策的刺激下，长租公寓市场得到了飞速发展，不仅涌现了一批住房租赁专营机构，而且各大知名房地产企业也纷纷进入租赁市场，甚至一度引起各界人士对租赁市场过热的担心。

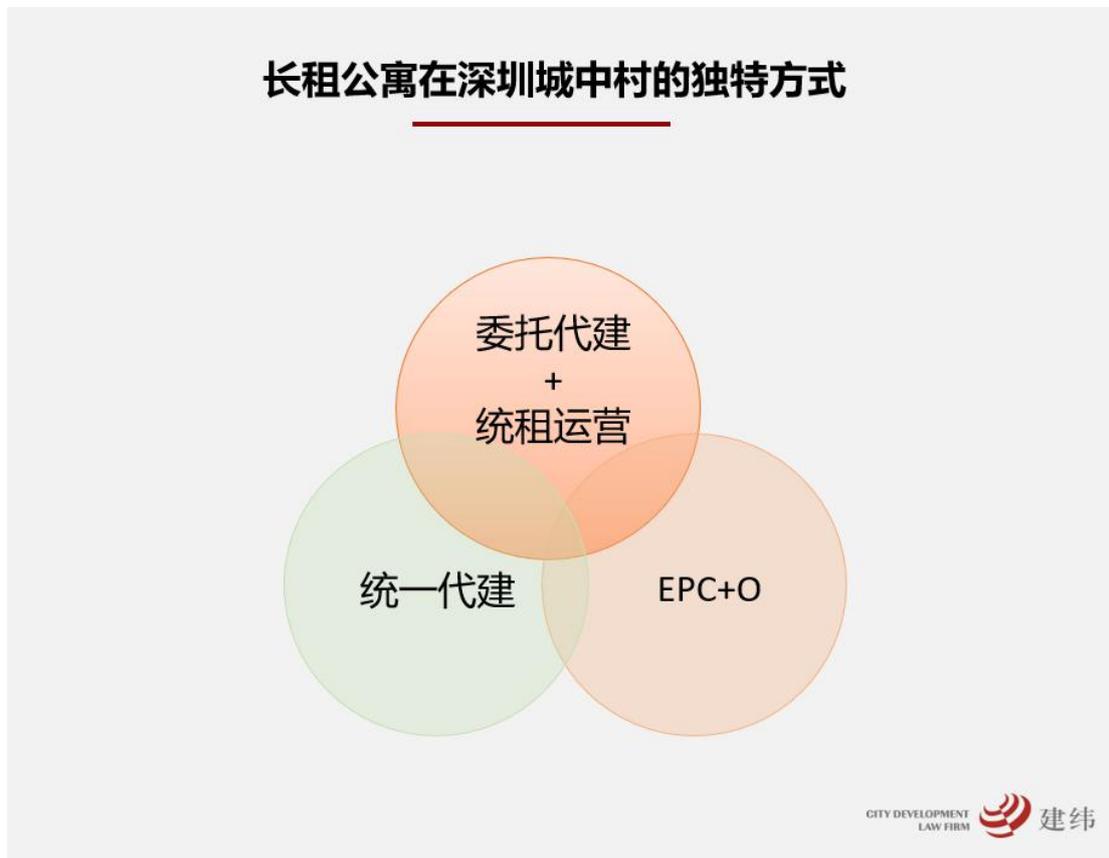
二、租赁项目获取渠道的多元化

目前长租公寓的市场参与者获取房源的方式大致可分为以下几种：通过公开市场竞拍土地以自行建设租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、改建及改造自有存量项目、收购或租赁存量项目并加以改建及改造。如下图所示：



根据长租公寓市场参与者的资产结构不同，长租公寓运营模式可划分为“重资产”和“轻资产”模式，采取重资产模式的多为房地产开发企业，而诸多热门长租公寓平台，如自如、YOU+公寓等，则采用先通过长期租赁或受托管理等方式获取房源、后改造出租的“轻资产”模式。“重资产”模式下的房源多为“集中式”，其弊端在于前期资金投入成本大，准入门槛高，企业资金回笼压力大；好处在于由于自持物业，运营管理的风险相对较小，融资工具更加灵活多样。而“轻资产”模式则又区分为“集中式”和“分散式”两种形态，这种模式下，运营商前期沉淀资金较少，可快速拓展市场，但由于缺乏“重资产”模式下的稳定性，其最大的风险来自于物业权利人，尤其是在“分散式”模式下，运营管理的风险相对较大。

城中村是长租寓市场的重要房源。结合现行政策以及开展万科新围仔项目和深业水围村项目的经验，目前在深圳城中村市场中开发商参与城中村长租公寓改造的方式主要有以下三种：



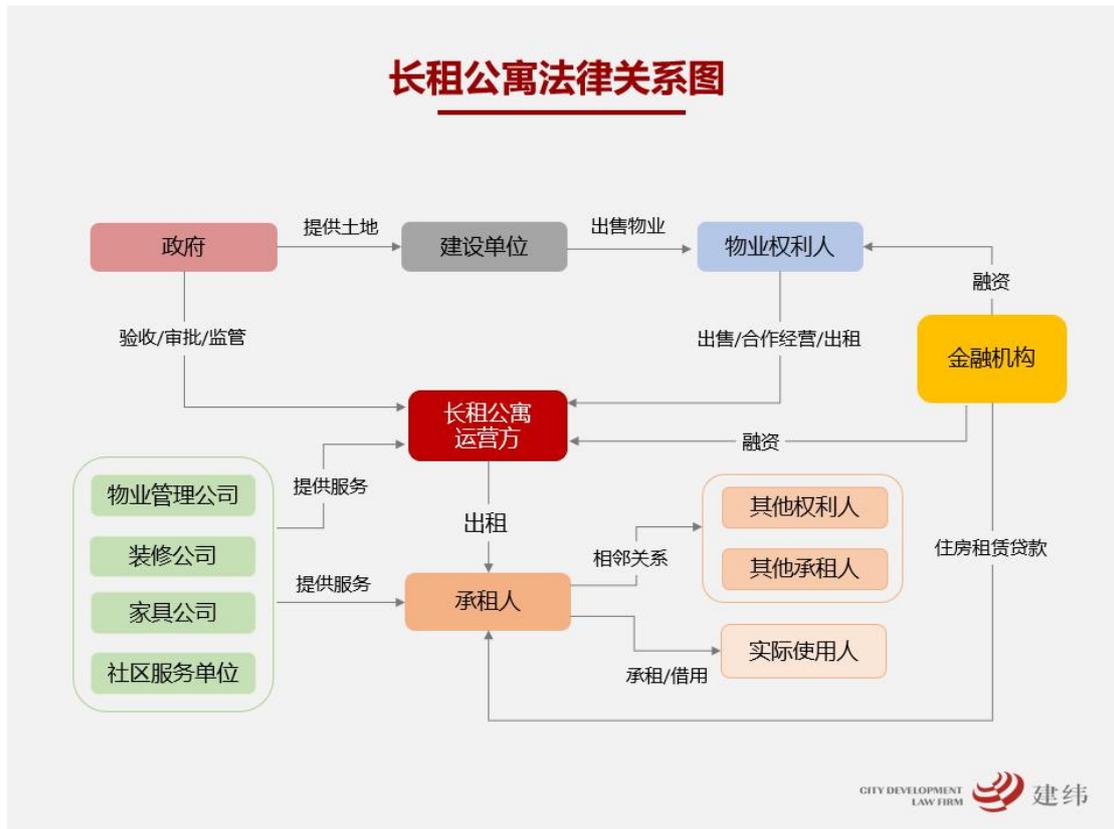
一是委托代建+统租运营模式。该模式下存在两层法律关系，一是开发商与政府的委托代建关系；二是开发商与城中村物业权利人的租赁运营关系。该模式下，开发商可与政府签订委托代建协议，承接公共部分的维修改造，改造费用由政府承担，但开发商不收代建费；同时，开发商与城中村物业权利人签署改造和租赁协议，统一改造并统一承租改造范围内的物业。

二是“EPC+O”模式。该模式下也存在两层法律关系：一是承包方与政府间的设计、采购、施工承包关系；二是承包方与物业权利人的运营权管理关系。在该模式下，开发商与政府、物业权利人签署“EPC+O”的一揽子协议，或者开发商和政府签署 EPC 协议且同时与物业权利人签署物业运营管理协议。

三是代建模式。该模式下开发商不负责运营，只是接受政府委托对城中村项目进行全过程的代建管理。代建企业需要具备相应资质或满足相应条件，例如南山区政府规定代建单位应持有房地产开发企业资质，并具备同等规模的同类工程经验。

三、不稳定关系的风险规避

长租公寓涉及复杂的多方利益关系，除了出租方和承租方之外，还包括政府、建设单位、物业权利人、金融机构、物业公司、装修公司、家具公司和社区服务单位等，具体如下图所示：



受政策不确定性和市场不稳定性双重因素的影响，以租赁关系为主的长租公寓涉及的利益关系不仅非常复杂，而且存在极大不稳定性，各方主体之间的利益是相互影响、相互制约的。例如，政府作为政策制定者和市场调控者，可以通过政策性住房释放大量的房源，也有权根据市场状况调控房屋租赁价格；金融机构提供各种金融创新工具促进长租公寓市场的发展，但同时也传递了金融风险；长租公寓的物业权利人可能基于租金价差不平衡而恶意违约、强制收回租赁房源，承租人也可能因恶意拖欠租金、拒绝搬迁而影响租金收益的实现；长租公寓运营商则可能因为装修公司和家具公司的劣质产品而面临侵权索赔和声誉危机。可见，长租公寓市场的风险来源是多方面的，大致可以概括为下图所列几个方面：



长租公寓运营商要注意识别运营过程中的各类风险，建立以租赁合同为核心的风控管理体系，防止由于合同瑕疵和租赁标的物瑕疵所带来的合同风险，防范由于政策变化和市场波动所带来的系统性风险。同时，对社会公众担心的长租公寓租客人身财产安全、租客健康等问题保持高度关注和警惕，避免发生“甲醛超标”和“虚假租赁贷”等恶性事件。

四、长租公寓市场需关注的三个要点

长租公寓市场在中国作为一个新兴市场，受政策和市场双重因素的刺激，其蓬勃发展的趋势还将持续，无论是住房租赁专营机构还是房地产开发企业都要抓住时机、顺势而为，把握好长租公寓市场的以下3个特点及趋势：



一是长租公寓市场的竞争是多维度的。长租公寓市场的竞争，不仅是房源的竞争，还包括运营能力、融资能力、服务能力和品牌实力等全方位的竞争。

二是长租公寓市场中的风险是多元化的。长租公寓市场中的风险既有来自市场本身的风险，也有来自政府调控和政策不稳定的风险。

三是未来长租公寓市场将是高度集中的。目前长租公寓市场处于跑马圈地的初级阶段，市场快速扩张，各路资本纷纷进入长租公寓市场。但是，随着长租公寓市场竞争的白热化，很多中小长租公寓运营商将面临巨大的竞争压力，长租公寓市场的并购重组活动将逐步增多，市场将逐步集中，大型房地产开发商和已形成品牌影响力的运营商将成为长租公寓市场的主导力量。

【本文由建纬（深圳）律师事务所贺倩明执笔】

长租公寓系列 2：以租赁方式获取长租公寓的风险要点

自国家政策开始强调“租购并举的住房制度”以来，长租公寓的投资浪潮逐渐兴起，自如友家、魔方公寓、新派公寓等各类公寓产品不一而足，各大房企也纷纷开始抢占长租公寓的“蓝海”市场。众所周知，房源是长租公寓的基础，当企业在长租公寓领域“攻城略地”时，以租赁方式获取房源的“轻资产”模式最为常见，相较于自身投资巨额资金拿地建楼，租赁现有物业当“二房东”的获取方式对于企业来说无疑更加方便快捷。但是，仅通过一纸租约来维系成百上千间房屋，可谓是“系千钧于一发”，企业在获取时如未做到小心谨慎，则后续风险爆发时，极有可能导致整个项目的失败。就租赁方式而言，可分为直接从业主处租赁与从“二房东”处租赁两种方式，本文从前述两种方式切入，分别分析相关风险要点，以供拟通过租赁方式获取长租公寓房源的企业参考：

一、从业主处直接获取房源

从业主处直接获取长租公寓房源而言，企业应当审慎核查房屋权属及权利限制、房屋性质、租赁关系，并根据自身商业目的对租赁后的权利义务进行约定。

（一）房屋权属及权利限制风险

在考察长租公寓房源时，企业首先应当关注的便是标的房屋的权属及其权利限制，就权属及其限制层面而言，房屋租赁可能存在以下风险：

1、出租人并非房屋所有权人

在签署租赁合同前，承租人需要核查签订租赁合同的出租人是否为房屋的所有权人，就一般的房屋而言，应当以房地产权证的证载权利人为所有权人。因此，承租人应当核查出租人所持房地产证原件，同时应当赴当地不动产登记部门核查房地产证是否真实有效。如出租人并非房屋所有权人，则其所签订租赁合同的行为本质上属于一种无权处分，根据《合同法》规定，无处分权人订立的合同未经权利人追认或者无处分权的人订立合同后仍未取得处分权的，租赁合同效力待定，如有处分权人明确不予追认的，则所签订的租赁合同无效。

在核实出租人确为房屋所有权人后，还应注意实际签约人是否为出租人，或是否取得了出租人的合法有效授权，根据《合同法》规定，无权代理人订立的合同，未经被代理人追认的，合同效力待定。如果出租人明确不予追认的，则租赁合同无法发生效力。此种情况尤其应当在出租人为公司时予以注意，承租人有必要核查出租人的章程中是否对出租物业的决议程序存在特别规定，谨慎起见，应当要求其出具相应的股东会决议等文件。

2、房屋存在共有人

在前述核查过程中,如出租人确为房屋的所有权人,但不仅仅是唯一的所有权人的情况,承租人应当格外留意。根据《物权法》规定“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的,应当经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,但共有人之间另有约定的除外。”因此,如存在房屋共有人的,需核查是否已取得满足《物权法》要求的同意意见,谨慎起见,此种同意意见应当以书面方式确认。

3、房屋存在抵押、查封等权利受限情形

在确认出租人享有房屋的所有权后,承租人亦不能掉以轻心,必须进一步核查出租人所享有的权利是否存在瑕疵。虽然“买卖不破租赁”的原则能够保护承租人的利益,但是《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十条将以下两种情形排除在外:(1)房屋在出租前已设立抵押权,因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的;(2)房屋在出租前已被人民法院依法查封的。即在这两种情况下,租赁房屋在租赁期间发生所有权变动,承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的,人民法院不予支持。

因此,如在签订租赁合同前标的物业已经被抵押和查封的,租赁权益事实上存在重大瑕疵,对作为承租人的企业而言非常不利,可能导致投入的大量资金难以收到回报。所以,在通过租赁方式获取长租公寓前,企业及其聘请的尽职调查机构应当赴当地不动产管理部门查询标的物业是否存在抵押查封的情况,如存在,则需在交易前解决前述问题。

(二) 房屋合法性、可改造性与质量风险

1、房屋本身为违法建筑

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]11号)规定,“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋,与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的,人民法院应当认定有效。”

目前,在我国各个城市均存在着为数众多的违法建筑,这些建筑在建造时并未取得建设工程规划许可证,但往往地理位置优越,特别是以大城市“城中村”为代表的违法建筑,从价格和地理位置上而言,可以说是长租公寓的首选,但由于其违法建筑的本质,如企业欲将违法建筑作为长租公寓房源,则需深入了解当地是否存在可利用的政策支持,以最大程度规避租赁合同无效的风险。

2、房屋本身无法被改造为长租公寓

由于我国存在严格的土地用途与规划用途管制，同时建筑物建造改造过程中需要通过层层审批，因此并非所有房屋都可以改造为长租公寓。从目前的国家政策来看，基本上均鼓励将商业用房改造为长租公寓，例如《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）中规定，“允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。”广东省、深圳市、广州市、肇庆市、佛山市¹均规定了商业用房可以改造为租赁住房。

但关于工业厂房是否可改造为长租公寓，目前政策上存在一定的不确定性，虽然《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）规定“鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房；”《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》（穗府办〔2017〕29号）亦规定“鼓励并扶持住房租赁企业、物业服务企业参与老旧小区、‘城中村’和厂区租赁住房微改造，实施专业化运行管理。”但前者的鼓励对象为住房租赁国有企业，后者则需通过广州市城市更新中的“微改造”方式，并非如同商业用房一样直接允许。此外，深圳市宝安区曾特别发布文件《关于印发宝安区坚决整治厂房改公寓等违法行为分类处置工作细则的通知》（深宝安办〔2017〕6号），明确禁止将厂房改造为公寓的行为。因此，如企业拟租赁工业厂房进行改造的，应当提前摸清当地政策，避免无法实现商业目的。

由于企业通过租赁方式获取房源后的最终商业目的是改造为长租公寓运营，因此，即使在合同合法有效、权益完整的情况下，如承租的房源无法最终达到改造为长租公寓的效果，则企业的商业目的便无法实现。在这个问题上，关键风险在于所租赁的房屋性质是否能够改造为用于居住的长租公寓。

3、房屋无法通过消防验收风险

在房屋性质允许被改造的前提下，因房屋本身具体情况的不同，可能产生因房屋较为老旧或原先设计不合理导致无法通过消防验收的情形。根据《消防法》规定，公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府公安

¹ 深圳市、广州市、肇庆市、佛山市是《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》的广东省试点城市。

机关消防机构申请消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。而公众聚集场所包括宾馆、饭店、商场、公共娱乐场所等，如企业拟获取房源后开展集中式运营，则可能进行一定的商业与公共娱乐场所运营，届时房屋应当通过消防安全检查，如无法通过的，则必将影响企业的商业目的实现。

4、房屋质量问题导致后续侵权风险

在获取房屋的过程中，企业应当对房屋本身的质量进行全面检测，以避免获取房屋后发现房屋质量存在问题。根据《侵权责任法》第八十五条规定“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。”因此，企业通过租赁方式获取房源后出租给第三人后，如因房屋质量问题导致第三人损害，企业作为直接与第三人签订房屋租赁合同的一方，第三人存在较大可能直接追究企业的责任，虽然企业可以再行追究房屋所有权人的责任，但一旦发生此类事故，必将给企业声誉造成较大影响。

（三）租赁合同签订风险

1、租赁期限超过 20 年部分无效

租赁合同与其他合同相比存在一定的特殊性，根据《合同法》规定，“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。”因此，在签订租赁合同时应当注意所签订的合同期限不违反法律规定，如果超过二十年的，即使签订了租赁合同，超过二十年的部分也无法得到法律保护。

2、租赁合同未明确约定租赁物的使用权限

由于企业承租房屋后，其商业目的是对房屋进行改造，但根据《合同法》及相关司法解释规定，租赁合同的出租人在下述场景中享有解除权：（1）承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失；（3）承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

因此，如未在租赁合同中明确约定租赁物的使用权限的，出租人可能以此为由要求解除合同。这就要求作为企业的承租人在签订租赁合同时明确约定承租人有权变动房屋建筑主体

和承重结构或者扩建，将改造长租公寓所必须的权限均约定清楚，使出租人明确了解承租人将如何使用房屋，以规避后续纠纷。

3、签订房屋租赁合同前需履行规定程序

在出租人是自然人或一般公司的情况下，我们仅需考虑自然人是否出具了授权，公司是否出具了相应股东会决议，但在房屋的所有权人为村集体经济组织（如村股份合作公司等）的情况下，承租人必须关注当地集体资产的处置规定，切不可认为村长或者村股份合作公司的董事长就是村集体物业的所有权人。以深圳为例，2016年以来，集体资产管理逐渐趋严，如承租人拟租赁村集体经济组织所有的物业，应当通过公共资源交易平台交易。例如深圳市宝安区，根据《宝安区股份合作公司物业出租管理办法（试行）》，凡股份合作公司将单项物业月租金10万元以上或出租面积5000平方米以上的集体物业出租均需要通过集体资产交易系统进行。交易方式可采用竞价、综合评审、竞争性谈判、续约交易以及法律法规规定的其他方式。

因此，在租赁集体物业的过程中，承租人应当格外注意当地的集体资产管理规定，确保租赁程序符合政策法规的规定，以规避后续村民提出异议的风险。

（四）租赁关系的稳定性风险

在以租赁方式获取房源的情形下，承租人并非物业所有权人，租赁关系的稳定性便成为难以避免的风险。由于业主本身是物业的合法所有权人，其亦可能因为自身的种种原因违反租赁合同约定，通过各种方式使得长租公寓无法正常运营，例如在新派公寓“踩雷”事件中，业主通过强行断水断电的方式迫使新派公寓无法正常经营，虽然该次事件中业主有权不继续履行房屋租赁合同，但可以看到的是业主作为房屋的所有权人，对房屋的水电等必需资源掌握着最终权力，虽然企业可以通过法律手段维护自身权益，但出租人所承担的违约责任是否能够完全弥补企业的损失尚未可知。

因此，在前期拓展过程中，需全面了解出租人将标的物业进行出租的意愿及其影响因素，做好当租赁关系不稳定时的风险预判。

二、从“二房东”处获取房源

当企业从“二房东”处获取房源时，除从业主处获取房源的风险均应一一检视外，还需格外注意因原租赁关系带来的相关风险。

（一）房屋权属及权利限制风险

如企业拟从“二房东”处获取长租公寓房源，则首先需核查“二房东”与业主所签订的原租赁合同，重点需关注原租赁合同是否赋予了“二房东”不受限制的转租权。根据《合同法》及相关司法解释规定，“承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”因此，在签订转租合同时，务必审查“二房东”是否享有完整的转租权，以防与“二房东”签订转租合同后，业主要求解除原租赁合同，导致企业作为次承租人的权益落空。

除转租权外，企业还应根据前述有关房屋权属及权利限制风险的内容，核查原租赁合同是否合法有效，如原租赁合同存在瑕疵的，则应要求“二房东”解决效力瑕疵问题，进而而在原租赁合同合法有效的基础上签订转租合同。

（二）房屋合法性与可改造性风险

就房屋的合法性与可改造性而言，从“二房东”处获取房源时，亦应当对租赁房屋进行审查，如租赁房屋未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设，则将导致原租赁合同无效，进而导致“二房东”在原租赁合同中享有的转租权自然无效，企业作为次承租人再与“二房东”签订转租合同便在法律上无法被保护。

而可改造性风险是企业为实现长租公寓的商业目的所必须关注的，无论是从业主处获取房源，或获取“二手”、“三手”房源，均应当核查租赁房屋性质是否能够改造为长租公寓以及能否通过消防验收，以最终达到商业目的的实现。

（三）租赁合同签订风险

1、剩余租赁期限无法能够满足商业需求

由于租赁合同的租赁期限应当不超过二十年，因此，在企业作为次承租人与“二房东”签订合同时，应当关注原租赁合同是否仍有足够长的租赁期限来满足今后开展长租公寓业务的需要。如果剩余租赁期限较短的，应当另行与业主协商，明确房屋租赁的续期事宜。

在此问题上，格外需要注意的是，由于我国《合同法》于1999年10月1日施行，各地法院对在《合同法》施行之前签订的租赁期限大于二十年的合同观点存在争议，根据相关案例，深圳法院一般认为租赁关系超过《合同法》施行之日起二十年部分无效，即如在《合同法》施行之前签订的租赁合同，最长租赁期限截至2019年10月2日。但在佛山法院，存在法院就租赁合同的期限是否有效征询佛山市土地管理部门意见，并以其意见作为租赁合同有

效期限重要参考的案例²。因此，如原租赁合同期限超过二十年的，应当结合当地司法裁判情况确定其原租赁合同的效力，同时建议与原业主及“二房东”再次达成协议，以规避未来可能产生的纠纷。

2、原租赁合同未明确约定租赁物的使用权限

正如前述直接从业主处获取房源的风险，在从“二房东”处转租房屋时，亦应当核查原租赁合同中是否明确约定承租人有权如何使用租赁物，例如是否明确约定承租人有权自行装修以及改变房屋建筑主体和承重结构，如未明确的，则需与业主签订相关补充协议进一步进行约定，以为企业承租后进行以长租公寓为目的的改造打下法律基础。

（四）租赁关系的稳定性风险

租赁关系的稳定性风险不仅存在于直接从业主处承租房屋的情景，更存在于与“二房东”签订转租合同的情景下。如二房东的违约行为导致业主要求解除租赁合同，则企业作为次承租人的利益亦会受到损失，虽然根据司法解释规定“因承租人拖欠租金，出租人请求解除合同时，次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的，人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。”但如所承租的房屋数量较多，承租人拖欠租金时间较长的情况下，为继续租赁关系，企业势必将支付大量资金，再向承租人追偿时也可能存在实践中的困难。

结 语

以租赁方式获取长租公寓房源的“轻资产”模式虽然具有资金沉淀少和快速拓展市场的优点，但其背后所涉及的相关风险不可忽视。企业在以租赁方式获取房源前，应当对出租人与标的物业进行全面而深入的尽职调查，同时了解当地政策与发展动向，从而最大程度地避免“踩雷”。

【本文由建纬（深圳）律师事务所何承颜执笔】

长租公寓系列 3：2017-2018 年长租公寓司法纠纷大数据报告

² 申请人刘 xx 与被申请人佛山市南海区桂城街平西村马垦股份合作经济社租赁合同纠纷一案 广东省佛山市中级人民法院（2013）佛中法审监民再字第 25 号 2013 年 10 月 17 日

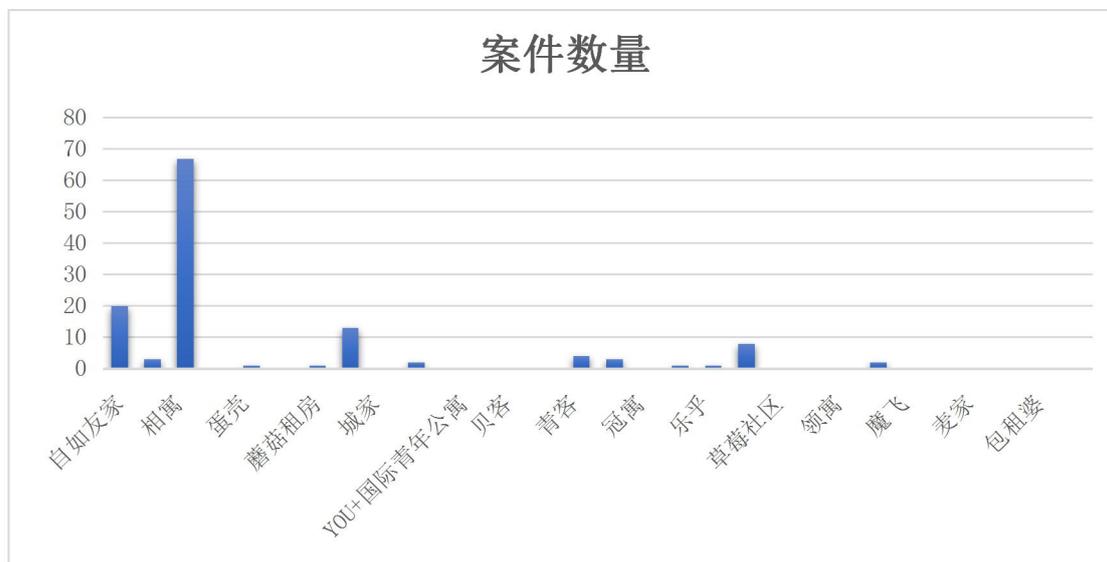
【检索条件】

- 1、案例来源：Alpha 案例库
- 2、检索日期：2018 年 9 月 30 日
- 3、期间：2017 年 1 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日
- 4、案件发生区域：北京、上海、广州、深圳
- 5、案件主体：2018《互联网周刊》&eNet 研究院选择排行 TOP30
- 6、案件数量：125

我们通过长租公寓排名前三十的品牌所对应的公司名称，先在“企查查”网站上查询到各个公司在北上广深设立的公寓管理公司或者分公司，再以北上广深四城的公寓管理公司或分公司为诉讼主体作为检索条件，在 Alpha 案例库中检索得出在 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日之间，长租公寓排名前三十的品牌在北上广深四个一线城市发生长租公寓相关的纠纷案件共计 125 件，具有如下特点：

一、案件数量分析

各长租公寓品牌发生纠纷的数量对比：

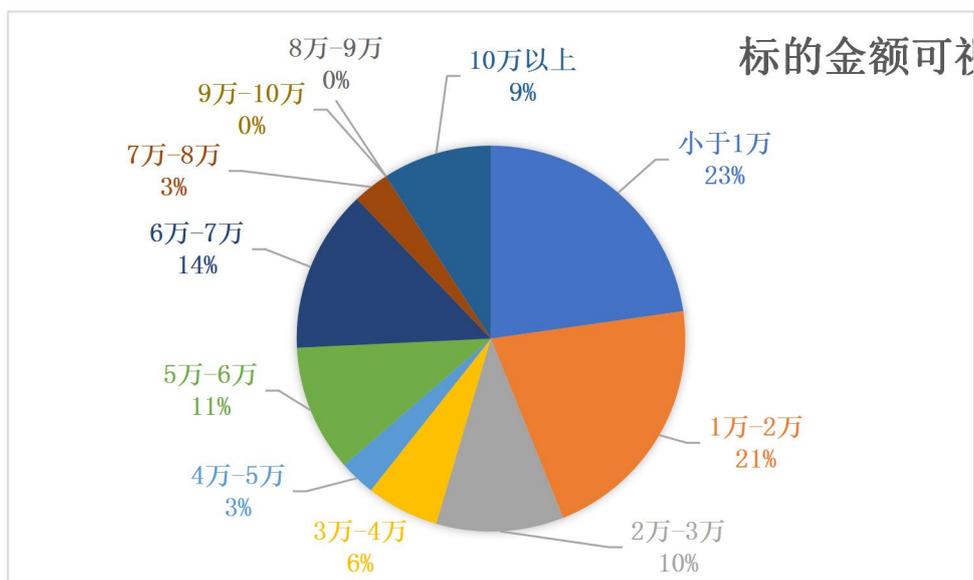


根据上表，纠纷发生较多的有三家公司，其中，数量最多的为北京爱家营企业管理有限公司运营的相寓，共发生 67 件纠纷，其次为北京自如生活资产管理有限公司运营的自如友家长租公寓，共发生纠纷 20 件，第三为杭州爱上租科技有限公司运营的爱上租公寓，共发生纠纷 13 件。魔方公寓、蛋壳公寓、蘑菇租房、青客、红璞公寓、窝趣、乐乎、V 领地及美丽屋的纠纷数量较少。而其他长租公寓品牌均未查询到有纠纷发生。

二、标的金额分析

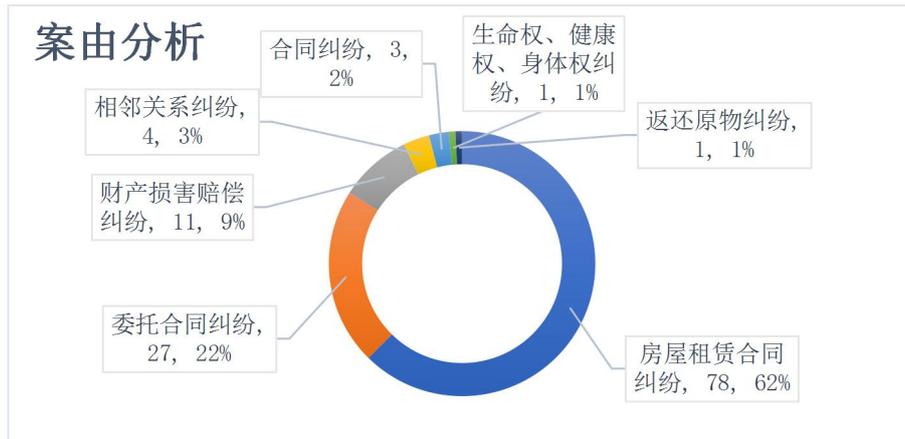
根据本所律师检索的案例，经仔细阅读 125 个案件的裁判文书，能够具体反映出争议金额的案件共计 66 个案件，经对这 66 个案件的争议金额进行统计，这些案件的争议标的总额为 3,969,336.04 元人民币，平均每个案件的标的额为 60,141.46 元人民币，可见，这些出现在一线城市的长租公寓相关纠纷标的额并不算高，原因在于长租公寓纠纷多是租赁纠纷，且大部分租赁房产为住宅，单个租赁合同关于租金、违约金等的约定均不高。

经统计，在上述 66 个案件中，标的额为 10 万元以上的案件数量仅 6 件，大部分案件的标的额为 10 万元以下，具体分布如下：



根据上述数据，我们可以看出，长租公寓相关纠纷的标的金额普遍较小，大部分案件的标的金额均在 10 万人民币以内，其中标的额小于 3 万元的案件占全部案件的 55%，占全部案件的一半以上。

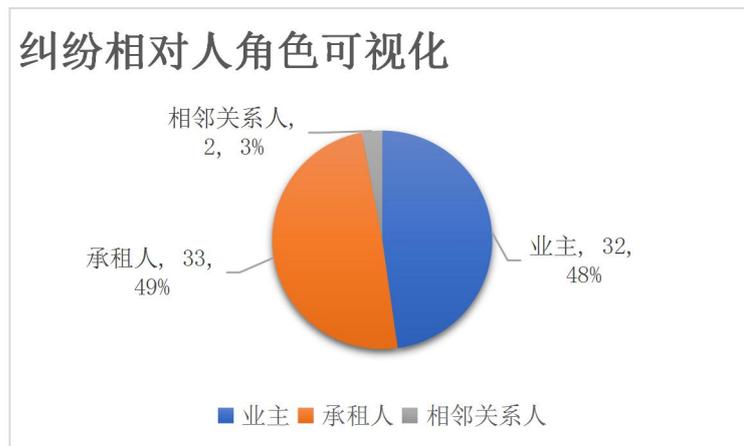
三、案由分析



2017 年至今，长租公寓发生的相关纠纷数量前三的案由分别为为租赁合同纠纷、委托合同纠纷、财产损害赔偿合同纠纷，数量分别为 78 件、27 件、11 件，其中租赁合同纠纷占了大多数，租赁合同纠纷既会发生在长租公寓与承租人之间也会发生在长租公寓与业主之间，委托合同纠纷主要发生在长租公寓的管理公司与业主之间，财产损害赔偿纠纷多发生在业主、承租人及长租公寓的管理公司之间，多为承租人使用租赁物业不当给业主造成损害的情形。

四、纠纷相对方分析

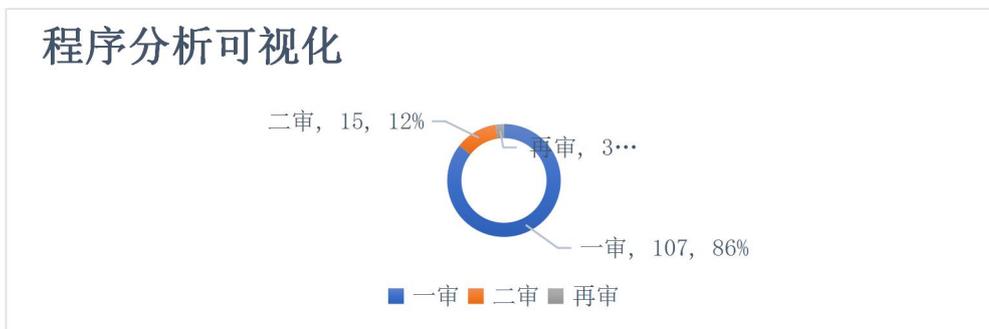
经过仔细阅读上述 125 个案件的裁判文书，在这些案件中，长租公寓运营方作为纠纷主体之一，其纠纷相对方主要是以下主体：承租人、业主及房屋相邻方，由于调解案件的条件书不在互联网公开，且撤回起诉案件或部分驳回的案件的裁判文书也无法明确具体的纠纷相对方的角色，经仔细阅读上述裁判文书，能够明确反映出纠纷相对方的案件共计 67 件，案件相对方角色的分布数据如下：



根据上述数据可知，长租公寓运营方与相邻关系人发生的纠纷数量较少，大部分案件的相对方为承租人或业主，而承租人或业主作为纠纷相对方的案件数量基本相当，分别为 33

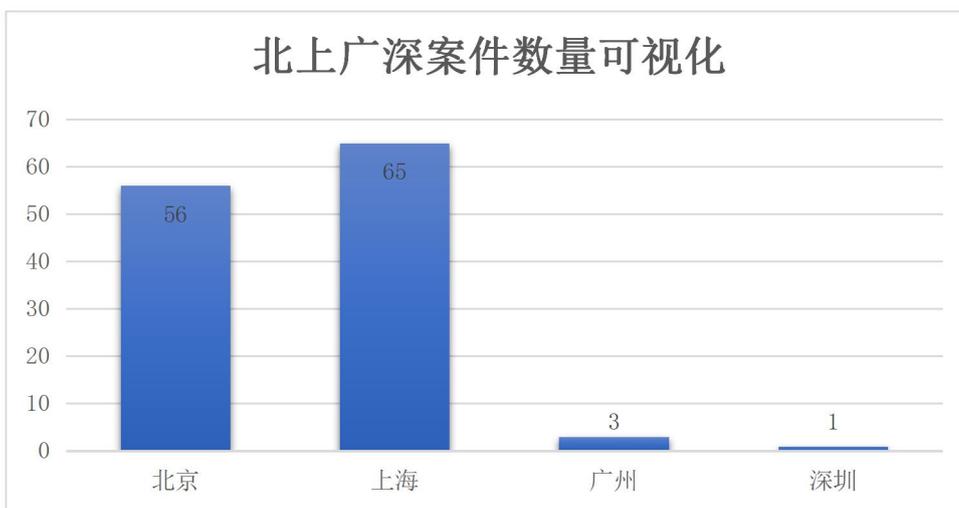
件、32 件，分别案件总数的 49%、48%。由此可见，长租公寓相关的法律风险主要发生在运营收房及出租房屋的过程中，长租公寓运营主体不仅应当注意防范与承租人发生纠纷的风险，同样需要注意防范与业主发生纠纷的风险。

五、审判程序分析



根据检索结果，长租公寓纠纷一审案件有 107 件，占了全部纠纷总数的 86%，二审案件 15 件占比约 12%，再审案件仅有 3 件，仅占 2%。可见，长租公寓相关纠纷由于法律关系简单，大部分仅经过一审即可完结，仅较少的案件会进入到二审程序，极少数案件会进入再审程序。

六、四大城市案件数量分析

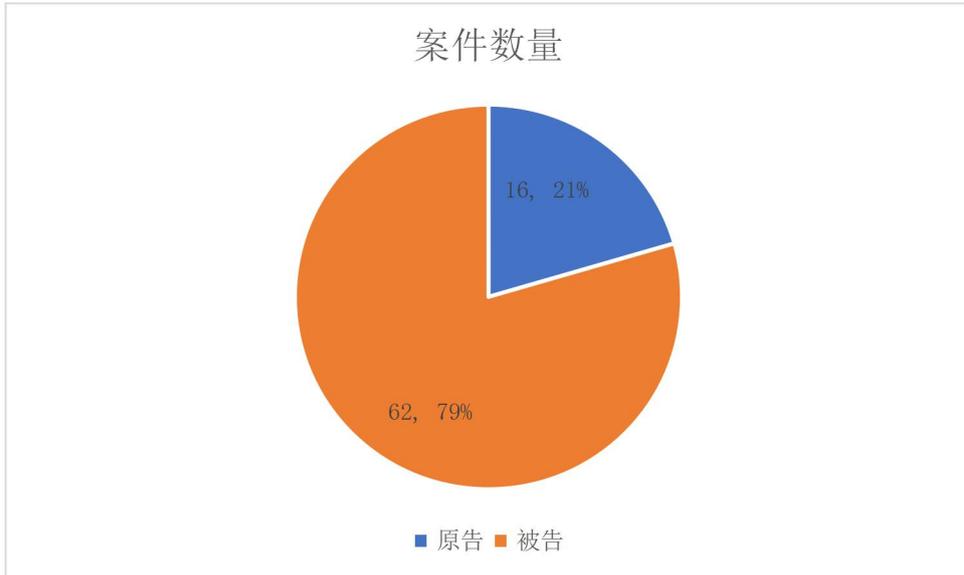


长租公寓在上海及北京发生纠纷的案例较多，分别为 65 件、56 件，在广州、深圳地区发生案件较少，其中广州发生 3 件，深圳发生 1 件。可见，自 2017 年起，长租公寓在北京上海两地发生的纠纷较多，而在广州、深圳发生的纠纷较少。

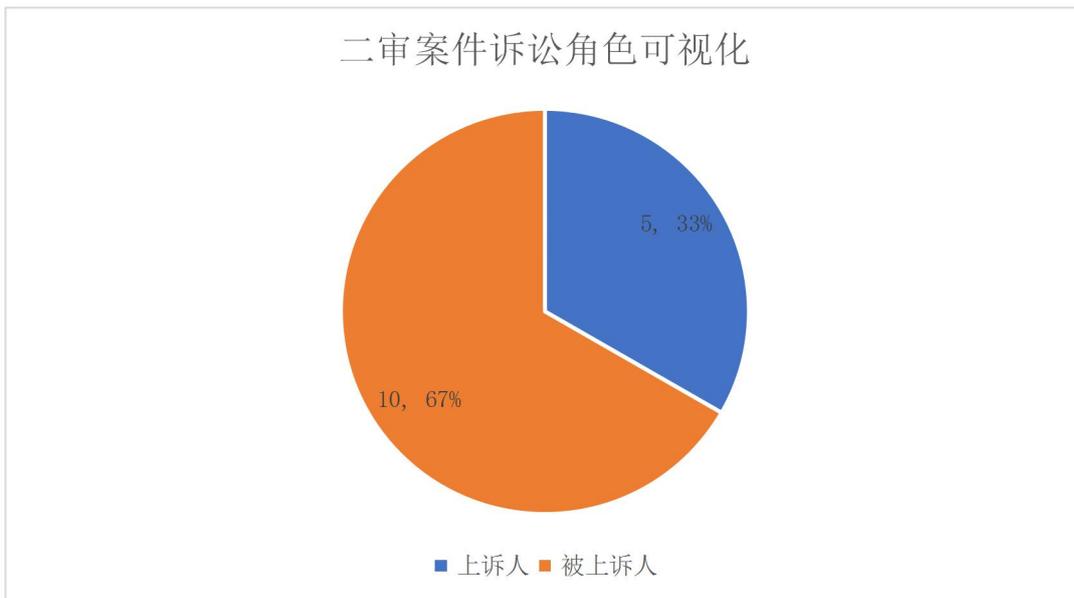
七、长租公寓运营者诉讼角色分析

（一）一审诉讼角色分析

由于部分案件调解结案，其裁判文书并不在互联网公开，因此，该部分案件无法判断长租公寓运营方是作为原告还是被告参与其中，能够判断诉讼角色的案件共计 78 件，具体分布如下：



(二) 二审诉讼角色分析



(三) 再审诉讼角色分析

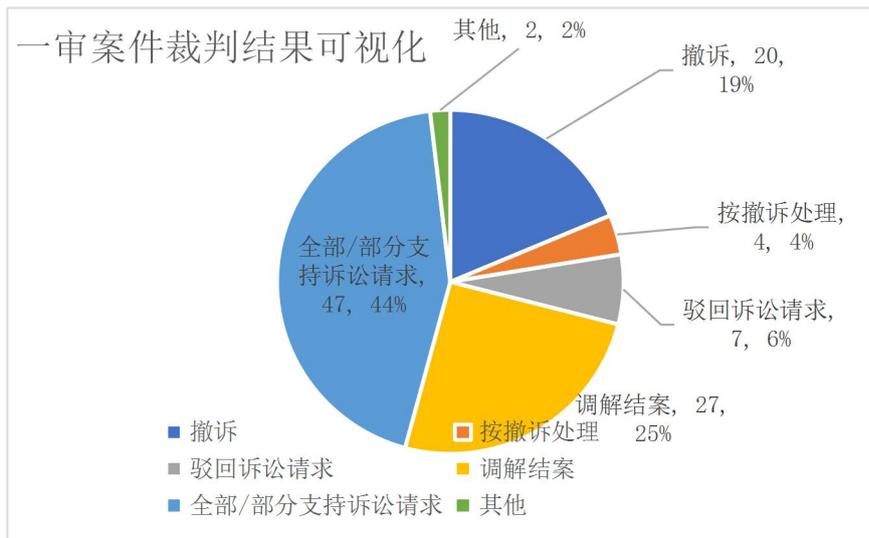


根据上述诉讼角色的数据可知，在一审案件中，长租公寓的运营管理公司多作为被告，占全部一审案件的80%，而作为一审原告的案件仅占全部一审案件的20%。在二审案件中，长租公寓运营方作为被上诉方的案件数量也较多，共10个，是作为上诉方案件的2倍。可见，不论在一审还是二审中，长租公寓运营方作为被告或被上诉方的案件数量总体较多。在再审案件中，长租公寓的管理公司作为再审申请人和再审被申请人的案件数量分别为1个和2个，由于再审案件数量较少，无法充分说明长租公寓的管理公司在再审案件中的趋势。

八、裁判结果分析

(一) 一审裁判结果

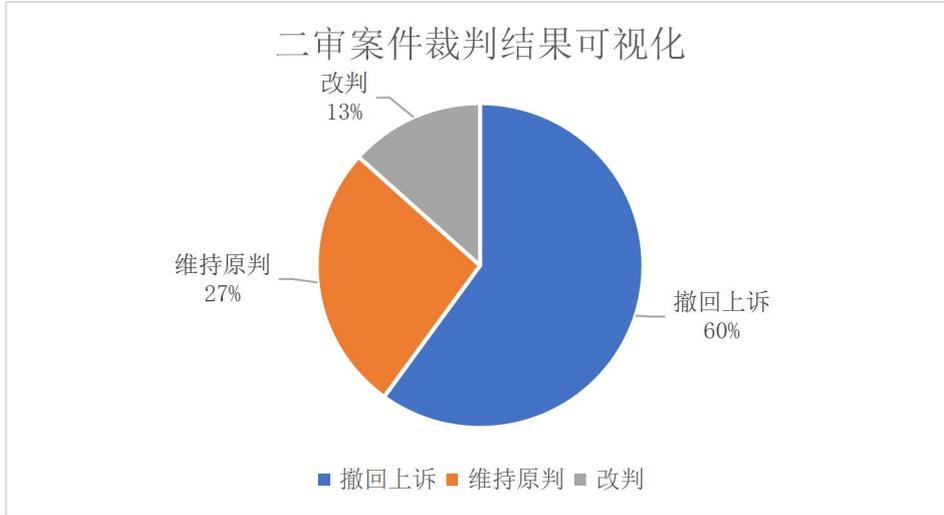
经统计，一审案件总数为107件，具体的案件结果如下表所示：



根据上表数据显示，在一审案件中法官经审理之后全部/部分支持原告的诉讼请求的案件数量为47件，约占全部案件的44%，撤诉案件约占19%，按撤诉处理的案件共4件约占

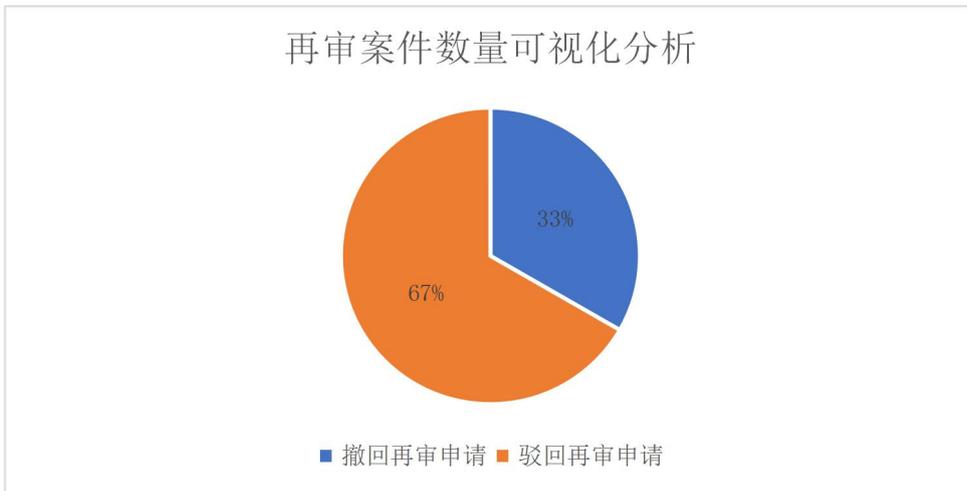
4%，驳回诉讼请求的案件约占 6%，调节结案的案件占到一审案件总数的 25%，可见长租公寓发生的纠纷不少案件经调即可结案或撤诉。

(二) 二审裁判结果



在二审案件中，改判的案件仅有 2 件，占全部二审案件的 13%，撤回上诉的案件为 9 件，占全部二审案件的 60%，维持原判的案件有 4 件约占全部案件的 27%。由此可见，长租公寓纠纷二审改判的案件不多，改判难度较大。

(三) 再审裁判结果



在再审案件中，没有改判的案件，均以撤回再审申请或驳回再审申请结案，由于再审案件总量较少，无法充分说明再审案件的全部可能结果及结果分布情况。

九、高频法条分析

经仔细查阅该 125 份司法文书，其中出现频次最高的五个法条如下：

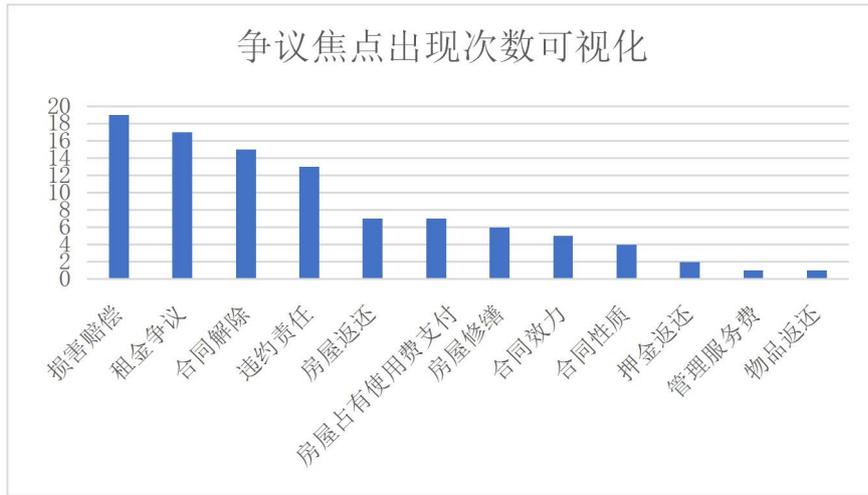
法条	出现频次	法条内容

《合同法》第六十条	22	<p>第六十条当事人应当按照约定全面履行自己的义务。</p> <p>当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。</p>
《合同法》第一百零七条	18	<p>第一百零七条当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。</p>
《合同法》第八条	12	<p>第八条依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。</p> <p>依法成立的合同，受法律保护。</p>
《合同法》第一百一十四条	10	<p>第一百一十四条当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。</p> <p>约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。</p> <p>当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。</p>
《合同法》第九十三条	9	<p>第九十三条当事人协商一致，可以解除合同。</p> <p>当事人可以约定一方解除合同的条件。</p>

	解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。
--	------------------------

十、争议焦点分析

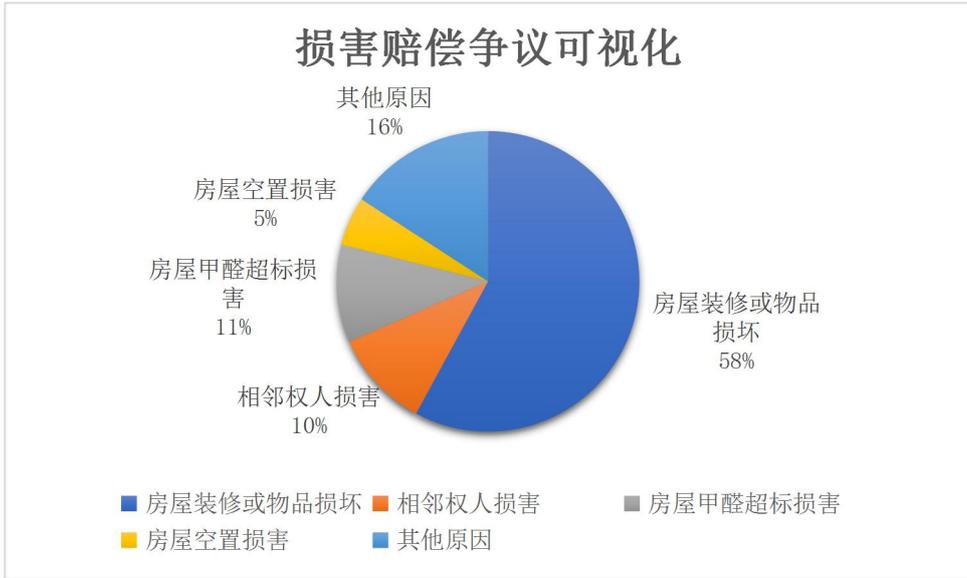
根据仔细阅读检索所得案件的裁判文书，出现过损害赔偿、合同解除、租金争议、违约责任、房屋返还、房屋占有使用费的支付、房屋修缮、合同效力、合同性质、押金返还、管理服务费争议、物品返还共计 12 个争议焦点，上述争议焦点的数据分布如下：



通过上述数据可知，损害赔偿、合同解除、租金争议、违约责任为最常见的争议焦点，其中损害赔偿的出现次数最多，为 19 次，租金争议其次，为 17 次，合同解除及违约责任分别出现了 15 次和 13 次。而房屋返还、房屋占有使用费的支付、房屋修缮、合同效力、合同性质也是较为常见的争议焦点。可见，在长租公寓的管理运营中，较常发生的争议是损害赔偿、合同解除、租金争议、违约责任。下面对较常发生及较典型的争议焦点进行具体分析：

(一) 损害赔偿

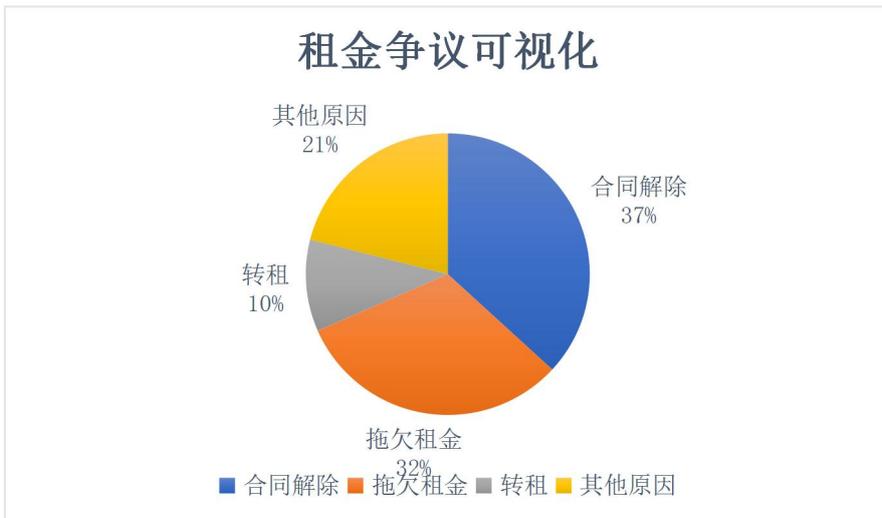
根据上述数据，产生损害赔偿争议的案件数量最多，经过仔细阅读损害赔偿案件的裁判文书可知，发生损害赔偿纠纷的原因主要有以下几个方面：业主或租户的装修或物品损坏 11 件（其中因发生火灾造成的有 3 件），因相邻关系给相邻权人造成损害的 2 件，因甲醛超标给承租人造成损害的 2 件，因房屋空置造成损失的 1 件，其他原因的案件有 3 件（其他原因均是在房屋出租过程中因各种不同的原因给承租人造成的人身或财产损害）。具体数据比例如下：



根据上述分析，损害赔偿发生次数最多的原因房屋装修或物品损坏造成的损失，且其中有 3 例系因发生火灾给业主造成损失引起纠纷，由此可见，长租公寓消防安全是较容易发生纠纷的风险点，同时，因房屋的使用造成的业主的损失也较为常见，因此，长租公寓经营主体应注意做好消防工作，避免不必要的扩建、改建，同时，在物业接收及交付时注意做好交接清单，注意房屋中原有的物品、家具、设施设备，同时注明新旧损坏程度，必要时向承租人追偿。

(二) 租金争议

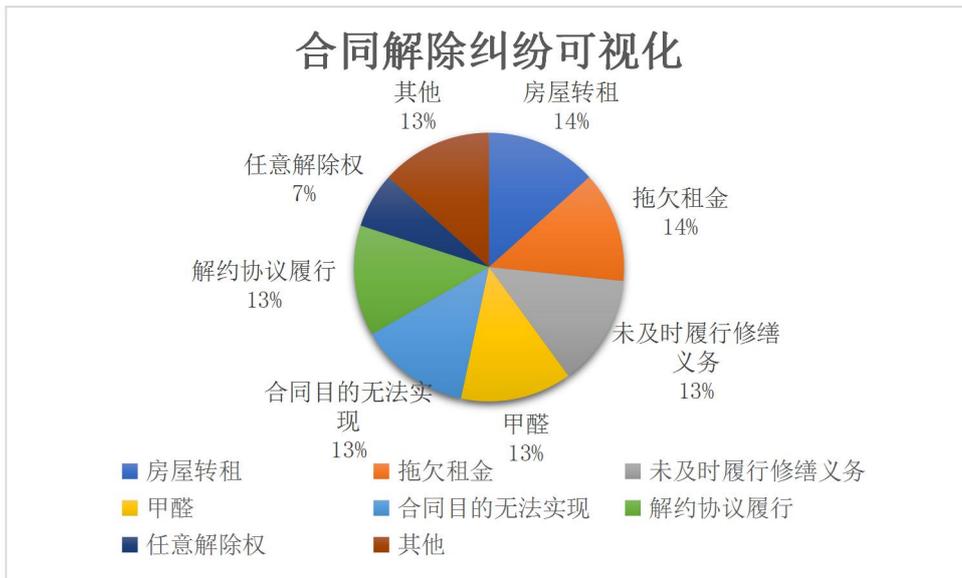
在租金争议案件中，因合同解除导致的租金争议的有 7 起，因拖欠租金导致租金争议的有 6 起，因转租导致租金争议的 2 起，其他原因导致租金争议的合计 4 起。具体数据分布如下：



根据上述数据，租金争议产生的原因主要在于因合同解除导致租金争议以及因承租人拖欠租金导致的租金争议，建议长租公寓运营方租赁合同中明确合同解除的具体时间的确定方式，以及承租人欠租的违约责任，同时，长租公寓的运营方作为承租人时，如无法按时缴纳租金，应及时告知业主方，征得业主的书面同意，避免自身违约。

（三） 合同解除

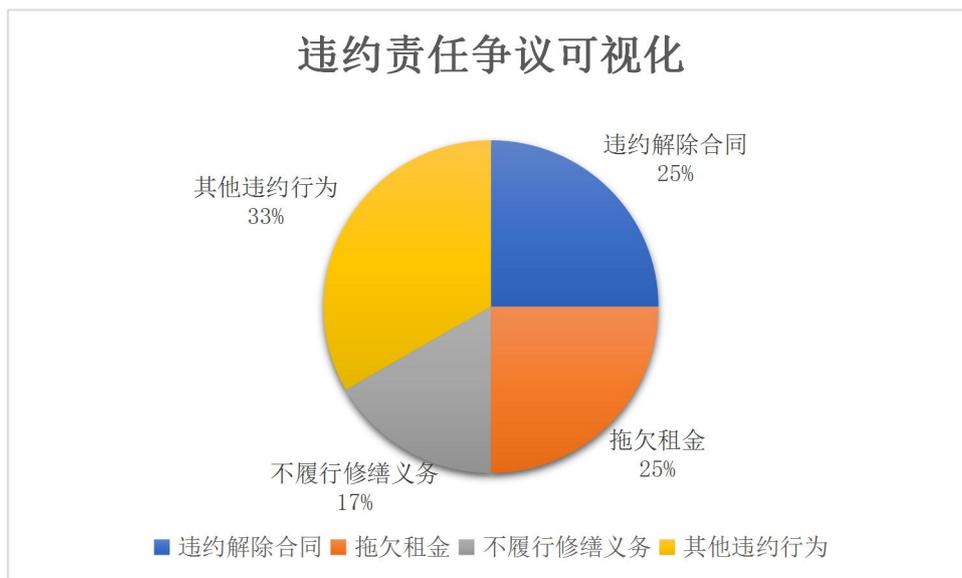
在以合同解除作为争议焦点的案件中，产生合同解除这一争议的原因较为多样化，主要如下：未经业主同意转租房屋的案件为 2 件，逾期支付租金的案件为 2 件，未及时履行维修义务的案件为 2 件，甲醛超标导致合同解除的案件为 2 件，行使任意解除权的案件为 1 件，合同目的无法实现导致合同解除的案件为 2 件，因解约协议发生合同解除纠纷的有 2 件，因其他原因导致合同解除的有 2 件（主要是合同履行过程中的其他违约行为或意外事件），具体数据分布如下：



根据上述数据，导致发生合同解除争议的原因较为多样化，长租公寓运营方应在运营过程中因注意自身合同义务的履行，确保房屋质量达标、房屋空气达标、及时履行维修义务，以避免因其自身违约导致合同解除。

（四） 违约责任

违约责任作为争议焦点出现在了 13 个案件中，在违约责任争议中，因一方违约解除合同导致的案件有起 3，因拖欠租金导致的案件 3 起，因不履行修缮义务导致的案件有 2 起，其他违约行为 4，具体数据分布如下：



根据上述数据可以看出，因违约解除、拖欠租金导致的违约责任纠纷的数量较为集中，建议长租公寓运营方应在合同中明确各类违约的违约责任，同时自身应严格履行合同义务，避免发生违约。

（五）房屋返还、房屋占有使用费的支付

房屋返还、房屋占有使用费的支付这两个争议焦点同时发生的可能性极大，房屋返还、房屋占有使用费的支付纠纷发生的数量分别为7件，其中5个案件中房屋返还、房屋占有使用费的支付这两个争议焦点同时存在，原因在于，房屋返还及房屋占有使用费支付均是因为在合同解除或者合同终止后，承租人未及时返还房屋所产生，房屋未及时返还的，必然导致房屋占有使用费的产生，因此，建议长租公寓的运营方应及时跟进租赁期限的情况，对不续约的到期租户及时进行清租，同时，应注意承租业主物业的租赁期间，如存在将要到期的情况，应及时与业主沟通续期。

（六）合同效力

根据上述数据，合同效力纠纷案件共5件，其中有3个案件承租人均以格式条款为由主张合同无效或部分条款无效，由此可见格式条款仍旧是承租人对合同效力提出异议的主要原因。原因在于由于承租人多为自然人，存在签约双方主体地位不平等的可能，且相关法律文书均由长租公寓运营方草拟并以重复使用为目的。通过仔细阅读上述裁判文书，3个主张格式条款无效的案件中有1个案件的法官支持了当事人关于格式条款的主张，另外两个案件法院认为相关条款已有特别提示且未造成双方权利义务的不对等故而没有支持格式条款无效的主张。因此，建议个长租公寓运营方在签订租赁合同时注意对相关条款进行特别提示，且不应出现双方权利义务不对等的约定，以避免被认定为格式条款造成约定无效的情况。

（七）合同性质

根据上述数据，因合同性质发生的纠纷共有 4 件，经仔细阅读这些案件的裁判文书，这 4 起案件均发生在业主与长租公寓运营方之间，因为业主与长租公寓运营方通常签订的并非租赁合同而是《委托租赁/管理合同》，因此，一旦涉及到任意解除权等的切身权利，双方很容易就合同的性质产生争议，而这 4 起案件中，法院均将委托运营合同认定为租赁合同。因此，如长租公寓运营方与业主就委托合同的履行事宜发生争议的，存在被司法机关依法定性为租赁合同的可能性，届时，委托合同专属的权利义务将不能得到司法机关的认可，而合同中未明确约定的内容将依法适用《合同法》中关于租赁合同的规定。

【本文由建纬（深圳）律师事务所黄河、魏安迪执笔】

长租公寓系列 4：长租公寓运营过程中的常见法律风险

长租公寓运营过程中涉及房源的获得、房屋的新建改建扩建、运营、投融资、资产证券化等重要环节，目前市面上对长租公寓的获得、投融资及资产证券化研究成果颇丰，但对于获取长租公寓房源之后的运营问题少有关注。实践中，长租公寓运营过程中的纠纷不少，例如年初较为轰动的某公寓因租赁前被查封，产权人变更引发强制停水停电事件，此外因资金链断裂、消防不合规、产权不清等问题导致长租公寓关门的事件亦不在少数。因此，全面了解长租公寓运营过程中的风险，并进行有效的防范是长租公寓能够成功运营的关键因素。本文侧重于站在运营方的角度介绍长租公寓运营过程中的常见法律风险，并提出切实有效的风险防范建议。

根据是否最终持有物业为标准，市场上长租公寓房源的获取主要有“重资产”和“轻资产”两种模式，在“重资产”模式下，运营方通过公开市场竞拍土地以自行建设租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、改建及改造自有存量项目、收购存量项目并改建和改造等方式获取房源并持有物业后，作为出租人将长租公寓面向市场出租；在“轻资产”模式下，运营方主要通过承租、承包经营等方式取得长租公寓的经营权和使用权，再将物业进行适当改造后对外转租，充当“二房东”的角色。运营方角色的不同，决定其在长租公寓运营过程中所关注的法律风险有所不同。作为出租人时，运营方需重点关注公寓出租后租户的履约行为，以及第三方行为导致运营方履约风险；作为二房东时，运营方除需要关注转租后次承租人的履约风险外，更应重点关注长租公寓本身所存在的问题以及出租人履约行为。下文将分别介绍运营方基于不同角色定位下运营长租公寓过程中的常见法律风险。

一、运营方作为出租人时长租公寓运营的常见法律风险

（一）承租人履约不当风险

1、承租人拖欠租金、管理费、水电费及其他费用

随着资本的大幅进入，造成长租公寓房源成本上升，以及运营方对公寓装修的高标准要求，导致长租公寓的租金水平一直水涨船高，虽然长租公寓具有资金回报率低的特点，通过资产证券化等方式进行融资而非日常收取租金是运营方投入运营长租公寓的主要盈利点，但租金能够稳定持续回收是长租公寓运营最基本的要求，也是进行资产证券化的基础要求。而承租人拖欠租金及其他费用是长租公寓运营中的主要风险之一，实际中往往发生承租人无正

当理由拖欠租金、管理费、水电费或其他费用的现象，影响了运营方的租金收益，造成不必要的困扰。因此，运营方在长租公寓运营过程中首先应建立一套完整的租金等费用催缴制度流程及机制，完善租赁合同对于租金支付时间及欠租违约责任的约定，对于恶意欠租的，应及时发出书面通知催促，必要时采取停水停电措施约束，如承租人缴纳的押金无法充分覆盖欠租数额的，应及时解除租赁合同，并通过诉讼的方式追缴租金及追究违约责任。

2、承租人未经运营方同意擅自转租

目前长租公寓主要在一线城市兴起，主要是一线城市的房屋租赁需求旺盛，伴随着毕业季、开学季、求职季等高峰期，城市房屋租赁需求集中释放，供应紧张，进而引起租金上涨。受到长租公寓租金高额利益的驱使，社会上不少投资客直接或间接通过承租大量公寓后进而转租，以获取租金差价，这种行为直接推动了租赁市场租金的大肆上涨，破坏了租赁市场的秩序。因此，运营方在长租公寓过程中应完善租赁合同约定，约束非法转租或通过分租、共同使用、提供第三方使用等非自用行为，并加强对承租行为的履约监控，及时有效遏制非法转租行为。

3、承租人未经运营方同意擅自改造装修，破坏物业结构

市场上大部分长租公寓项目前期运营方都已投入大量的资金对公寓进行改建、装修和改造，并在一定期限内统一进行修缮，以建立和维持高于一般租赁住房的租金水平，通过这种统一进行、周而复始的作业进一步减少装修改造投入，最大程度的获取运营收益。如果允许承租人根据自身需要对公寓进行装修、改造甚至破坏物业结构及附属设施、设备，既会加快公寓物业本身的折旧价值，也会影响长租公寓整体稳定、和谐的管理秩序，甚至威胁长租公寓的结构安全。因此，运营方在长租公寓过程中应完善租赁合同约定，约束此类装修改造行为，聘请优秀的管理方或自行加强对长租公寓的管理和维护。

4、承租人违反用途使用或不合理使用房屋

长租公寓的房屋使用功能和用于仅限于自住，如果任由承租人将房屋另作他用，例如用于商业经营开设店铺、作为企业办公地点等，或不合理使用房屋，例如在房屋内存放违禁品、从事违法犯罪活动等，不仅不利于维护公寓整体的管理秩序，造成长租公寓严重的安全隐患，而且将严重损害长租公寓本身良好的品牌和影响力，影响长租公寓品牌的长远发展。因此，运营方在长租公寓过程中应完善租赁合同约定，并加强对承租行为的监督和管理，采取责令改正、制止、报告有关主管部门等有效措施，维护长租公寓的正常居住生活秩序。

5、承租人擅自占用公共区域或消防通道，损坏消防设施设备

根据《消防法》的规定，任何单位和个人不得损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占消火栓，不得占用防火间距，不得堵塞消防通道。承租人负有合理使用公寓内公共设施设备的义务，并应按照法律规定维护消防通道的通畅，同时作为物业使用人，应维护和处理良好的邻里关系。实践中因相邻物业使用人侵占公共区域堆放私人物品，造成邻里纠纷的现象不在少数，也有因物业使用人侵占、堵塞公共消防通道、消防出入口等情形导致火灾事故发生的现象，因此运营方在长租公寓过程中应完善租赁合同约定，并加强对承租行为的监督和管理，采取责令改正、制止、报告有关主管部门等有效措施，维护长租公寓的正常居住生活秩序，以及长租公寓的品牌经营形象。

6、承租人非法占用房屋，拒绝腾退

实践中住户在租赁期满或合同提前终止后拒绝腾退的案例比比皆是。承租人合法占有租赁房屋的前提是其与运营方租赁合同关系的存续。如果租赁期满或租赁合同提前终止，承租人负有腾退房屋的义务，如承租人拒不腾退的，运营方将无法另行出租，影响租金收益。因此运营方在长租公寓过程中应完善租赁合同约定，明确租赁期满或合同提前终止后的强行腾退条款，必要时采取停水停电措施，并在强制清退的过程中严格按照合同约定操作，留存相应的证据。

（二）第三方行为造成运营方履约风险

1、物业公司管理不当行为

为了建立和维护长租公寓良好有序的管理秩序和环境，运营方可以委托具有丰富管理经验的物业公司为长租公寓提供物业管理服务。但是，如果聘请的物业公司不具有相应的服务能力、服务水平差、对物业费标准有异议等情形，可能影响物业公司提供服务的质量，甚至在运营管理过程中作出一些不当的管理行为，例如管理不作为导致承租人遭受人身财产损失；擅自进入承租人租赁房屋或进入房屋从事维修工作时行为不当，造成承租人人身财产损失；擅自签收承租人发出的书面文件导致在未来诉讼中运营方处于不利地位；未经许可采取强制停水、停电、停气措施；在租赁期满或合同提前终止时拒绝为承租人放行，导致由此扩大的损失由运营方承担等，而由于物业公司为运营方直接聘请，承租人可能会要求运营方对其损失承担赔偿责任。因此，运营方在委托物业公司时应注意对物业公司有无相应的能力进行相应的考察，并完善物业管理合同约定，明确物业公司禁止行为及相应的违约责任，同时明确

运营方追责的权利，并建立相应的考核机制，对于服务不合格的物业公司及时清退，同时可以向当地主管部门如街道办、社区工作站、行政管理部门等报告物业公司的违法违规行为，要求对物业公司的违规行为进行处理。

2、周边其他业主或出租人行为

虽然市场上长租公寓与周围住宅、公寓等普通物业相比，租金水平相对较高，但基于其自身优质优雅的装修装准，以及统一、安全、有序的管理要求和秩序，不少具有租赁需求的客户更加倾向于选择长租公寓作为城市落脚点，由此可能会一定程度上导致周围租赁物业租户减少，造成周围其他业主或出租人租金收益降低，容易引起周围业主或出租人的投诉、抗议等，极端情况下个别业主或出租人还有可能会采取如擅自切段公寓水电供应、封锁公寓进出门等过激手段，企图迫使长租公寓项目无法继续经营。对此，运营方在前期项目开拓时应注意处理与周围其他业主或出租人的关系，并与有关街道办、主管部门、公安部门积极沟通，协调街道办、主管部门、公安部门解决纠纷，如无法解决的，应及时采取法律手段如起诉等方式维护自身合法权益，并在协调处理过程中留存好相应的证据。

二、运营方作为二房东时长租公寓运营的常见法律风险

1、物业出租前存在抵押、查封等权利限制

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称“租赁纠纷司法解释”）第二十条规定，租赁房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动，或房屋在出租前已被法院依法查封的，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，法院将不予支持。因此运营方通过承租、承包经营等方式获取长租公寓经营权、使用权后，如果在获取之前租赁房屋已经存在抵押或查封，因抵押或查封导致长租公寓项目产权人变更的，则产权人可能不同意继续履行原产权人与运营方签署的租赁合同，届时运营方遭受的损失主要包括：对长租公寓的改建、改造及装修的前期资金投入损失；转租租金预期收益落空；如已对外转租的，因转租合同无法继续履行所面临的违约赔偿等。因此，运营方在获取长租公寓时应注意重点关注项目是否已设立抵押或存在查封情况，并在与产权人的租赁合同中提前作出相应的安排，包括考虑要求解决纠纷，解除查封，解除抵押限制、取得抵押权人同意等，并约定如因隐瞒已存在的抵押或查封情况导致的包括但不限于上述损失，由产权人承担。

2、物业权属及经营权存在瑕疵

实践中根据获取房源对象的不同,运营方通过承租等方式获取长租公寓房源的方式可能包括:

(1) 直接从产权人手中承租。

市场上长租公寓房源的性质和类型不一,可能涉及历史遗留建筑、合作建房等,权属复杂,可能存在产权人不明、产权人不真实、产权人之间发生纠纷、多个产权人等情况,在房屋权属未最终确定的情况下,“产权人”径行向运营方出租长租公寓,可能涉及无权处分的问题,根据合同法第五十一条规定,无处分权的人处分他人财产,经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的,该合同有效,在真实产权人不予追认的情况下,不排除租赁合同被认定为无效的可能;而且,如果产权人之间发生纠纷或权属存在其他争议,可能导致租赁房屋无法继续使用,租赁合同解除的风险。一旦租赁合同被认定为无效或解除,运营方通过运营长租公寓的预期收益将落空,并承担改建、改造及装修的前期资金投入损失以及因转租合同无法继续履行所面临对次承租人的违约赔偿等损失。因此,运营方在获取长租公寓时应注意重点关注和核查项目的权属情况,并在与“产权人”的租赁合同中要求“产权人”对项目的权属情况作出承诺和保证金,并约定相应的违约责任,赔偿因发生上述风险行为给运营方造成的全部损失。

(2) 从产权人的代理人手中承租。

根据《合同法》第四十八条规定,“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同,未经被代理人追认,对被代理人不发生效力,由行为人承担责任。”如运营方是从产权人的代理人手中承租长租公寓的,而代理人存在虚构代理权、超越代理权或代理权已终止等情形的,将导致租赁合同无法继续履行,运营方将面临前述损失。因此,运营方如通过与产权人代理人签订租赁合同的方式获取长租公寓项目的,应注意重点审查代理人是否具有合法有效的授权以及授权内容是否包括受托出租物业、授权期限是否仍存续有效等。

(3) 从取得长租公寓经营权的人手中承租。

根据《合同法》第二百二十四条规定,“承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。”如运营方并非直接从产权人或其代理人手中,而是从通过承租的方式从产权人或其代理人处取得经营权的第三方(承租人)手中取得的长租公寓,如产权人不同意该承租人进行转租、对外承包经营等方式转让长租公寓的经营权的,其可能有权解除与该承租人签署

的租赁合同，届时运营方与该承租人签署的转租合同将随即终止，运营长租公寓以获取收益的目的将完全落空。因此，运营方如从取得长租公寓经营权的人手中通过转租、承包经营等方式取得长租公寓经营权的，应重点关注产权人或其代理人是否同意其将长租公寓进行转租、对外承包经营，并核查该经营权人签署的合同中是否已经对此明确约定，或是否已经取得合法有效的书面授权文件，并在租赁合同中要求出租人对此作出承诺和保证，明确出租人因经营权丧失给运营方造成的违约赔偿责任。

3、违法建筑出租

市场上长租公寓房源的性质和类型不一，可能涉及历史遗留建筑、合作建房、违规改造、城中村改造、商改租、小产权房、集体土地上房屋等复杂情形，在长租公寓过程中需要重点关注长租公寓的性质问题。根据租赁纠纷司法解释第二条及第三条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，或未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑出租，租赁合同无效。租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。对于长租公寓是否为违法建筑的问题，需要具体情况具体分析：

一是针对能够办理建设工程规划许可证但未办理的物业，应定性为违法建筑；如因历史遗留等原因导致办理建设工程规划许可证存在客观障碍，但后续已经过政府主管部门批准或处理的物业，不应定性为违法建筑。二是针对虽然已经取得建设工程规划许可证，但存在违规加建、改建，违反规划内容的物业，例如出租人将原设计的房屋再次分割改造成“房中房”、加建卫生间、厨房等，导致无法通过规划验收的，应定性为违法建筑；此种情形下租赁合同是否全部无效，需要考虑违规加建、改建的内容与合法建造的面积是否能够相对独立和分隔，如构成一个整体的，则租赁合同可能会被认定全部无效；如相对独立和分隔，则违规加建、改建部分面积对应的租赁合同应被认定为无效，其余合法建造的面积对应的租赁合同应属有效。三是未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，或使用期限届满的临时建筑，均属于违法建筑，据此签订的租赁合同应当无效。

一旦租赁合同被认定为无效，运营方如已经实际占有使用房屋的，需要按照过错程度赔偿出租人占有使用费，而且将会遭受对长租公寓的改建、改造及装修的前期资金投入损失、转租租金预期收益落空、因转租合同无法继续履行所面临的违约赔偿等损失。因此，运营方在获取长租公寓时应重点关注项目本身的背景情况，了解物业的性质，以及是否取得规划许可及规划验收合格证明文件，或是否经过政府主管部门的批准或处理，并在租赁合同中要求

出租人对此作出承诺和保证，明确出租人因经营权丧失给运营方造成的违约赔偿责任。

4、未通过消防验收或消防条件不符合要求

市场上大部分长租公寓都是通过对存量房（包括商业用房、村集体用房等）进行改造后形成的，其消防问题不仅关系着长租公寓能否顺利开业运营，而且关乎居民人身财产安全，对运营方的企业和领导责任显得尤为关键。如果由于产权人建设长租公寓时未能通过一次消防验收或备案，或者虽然已经通过一次消防验收或备案，但在后续使用过程中未按照消防法律法规的要求尽到消防安全责任，尤其是未落实长租公寓公共区域的消防责任，例如擅自对已经验收合格或备案的消防设计条件及消防设施设备进行改造且改造后不符合消防要求、消防设施设备毁损、更改防火防烟分区、改变防火分隔设施、缩短防火间距、兴建占用消防疏散通道、安全出口、防水排污功能丧失等，均有可能导致运营方进行二次消防设计、验收或备案时存在实质性障碍，致使无法顺利通过消防设计审核或备案，或装修改造完成后无法通过消防验收或备案等，届时长租公寓将无法投入使用或责令停止使用，消防主管部门可能会对运营方处以责令限期整改、罚款等行政责任，影响长租公寓的顺利运营。因此，运营方在获取长租公寓时应注意审查项目本身是否已经通过一次消防验收或备案，是否存在未落实消防安全责任、消防行政处罚等情形，并要求出租人在合同中对此作出承诺和保证，明确出租人因消防问题给运营方造成的违约赔偿责任，同时在对长租公寓进行装修改造时一并对公共区域及配套消防条件及设施设备进行更新维护，避免因消防问题对长租公寓运营造成不利影响。

5、房屋结构、设施设备需整改，同步进场交叉施工

运营方通过承租、承包经营等方式承租长租公寓的，原则上须从出租人手中接收主体结构不存在质量稳、满足正常居住使用以及符合交付条件的长租公寓后再对公寓进行装修改造后转租。但由于长租公寓的实际情况中运营方往往出于尽快完成装修改造工作以便开业运营的考虑，在出租人物业并未满足交付条件，需要对房屋结构、附属设施设备等进行进一步整改的情况下，提前接收物业，并与出租人同步进场进行交叉整改施工，对此如果由于出租人的整改工作迟迟未完成，导致影响运营方的装修改造工作，甚至造成长租公寓长期不符合使用运营条件的，一旦与出租人发生争议，出租人可能会主张运营方已实际接收物业为由免除其交付义务和责任，而且在双方同步进场交叉施工的情况下，容易引发施工界面不清、责任划分不明的风险，届时如房屋发生质量问题，出租人可能会以此为由要求免责甚至要求运营方承

担赔偿责任的风险，一旦引发纠纷，将严重影响长租公寓的顺利运营，甚至运营方已投入的装修成本损失无法弥补。因此，运营方如需同步进场交叉施工的，需在租赁合同中约定在出租人整改过程中运营方享有提前进场施工的权利，不代表出租人已经完成交付义务，并建议根据实际需要在进场前签署交叉施工协议，明确施工界面和责任划分。

6、拆迁、旧改或城市更新导致合同无法继续履行

市场上大部分长租公寓都是通过对存量房（包括商业用房、村集体用房等）进行改造后形成的，实际情况中很多存量房都比较年久失修，可能会符合政府拆迁、旧城改造或城市更新的条件，如果运营方未提前了解长租公寓及其所在片区的规划情况，一旦长租公寓投入运营后需要进行政府拆迁、旧城改造或城市更新的，可能导致租赁合同无法继续履行，届时运营方经营长租公寓的目的落空，出租人可能会以非其不可控制的因素不承担赔偿责任，运营方只能通过拆迁补偿来弥补其前期投入损失，能否完全获得赔付存在不确定性。因此，运营方应注意在获取长租公寓时了解长租公寓的性质及其所在片区的规划情况，并在租赁合同中提前对此作出安排。

7、出租人发生违约行为

运营方承租长租公寓后再转租的，其转租合同的效力依附于运营方与出租人签署的租赁合同，如租赁合同被提前终止的，则转租合同随即终止。实践中，很多长租公寓项目都是运营方从自然人手中承租而来，出租人可能出于各种目的，例如希望另行出售物业、自行经营、单方提高租金、收取额外费用等，出现各种违约行为，例如违约解除租赁合同；擅自采取停水、停电、停气、锁门等强制措施；制造噪音影响租户使用等等，届时可能对长租公寓的正常运营造成事实上的阻碍。因此，运营方在获取长租公寓项目时应完善租赁合同约定，并明确出租人发生上述违约行为的责任，如有必要及时采取法律手段维护自身的合法权益。

【本文由建纬（深圳）律师事务所房地产综合业务研发中心出品】

长租公寓系列 5：长租公寓资产证券化之资产相关问题研究

资产证券化业务（以企业资产证券化定义为例），是指证券公司、基金管理子公司等相关主体以基础资产所产生的现金流为偿付支持，通过设立特殊目的载体（SPV），采用结构化等方式进行信用增级，在此基础上发行资产支持证券的业务活动。

发起人将缺乏流动性，但具有某种可预测现金收入属性的资产或资产组合（基础资产）出售给特定发行人，或将该资产委托给特定的委托人（SPV），通过创立一种以该基础资产产生的现金流为支持的金融工具或权利凭证（资产证券化），在资本市场上出售变现该资产支持证券的一种结构性融资手段。

中国房地产市场从增量时代进入到存量时代，存量资产的盘活已经成为中国经济改革的重要课题。根据海外成熟经验，在存量地产时代，加深房地产的金融化发展，建立成熟的金融体系对于解决日益凸显的存量问题至关重要。

按现有不动产资产证券化产品可根据不同的分类标准进行划分，如按发行渠道分类、按产品结构分类、按底层资产类型分类等。根据底层资产的类型不同，可分为购房尾款类（应收账款）、物业管理合同债权类、不动产收益权类（商业物业、公寓的租金、酒店的经营收益）和与房地产有关的财产权利的私募基金份额、信托收益权类。

一、长租公寓发展概况

自 2014 年开始，在政策的引导和相关部委的指导和推动下，不论是金融机构还是不动产持有企业或运营企业均在不断尝试将不动产的不同业态进行证券化融资，从最初尝试的商业地产（写字楼），再到酒店、购物中心、仓储物业，最后到近一年来快速发展的公寓类物业。因此，长租公寓仅仅是目前国内不动产资产证券化过程中的一个业态，并不能完全代表国内不动产证券化的发展。

目前，长租公寓之所以发展的如火如荼，一是得益于政策导向，正如开文所提及的房地产行业、金融行业存在高发的金融风险，政府需要出台监管政策对不良的循环发展模式予以整顿及调整，二是在整顿及调整的同时，也要保证居民的住房刚性需求，大力扶持租房，包括增加自持租赁性土地的供给，加快住房租赁市场立法，保障租赁权益等等，三是存量时代的来临，房地产企业要自身谋变，变“拿地-建设-销售”重资产模式为“拿地-建设-运营”的轻资产化运营模式。

二、长租公寓资产证券化的主要类型

根据前文对不动产资产证券化产品的分类梳理及分析，并结合现存续长租公寓资产证券化产品底层资产的不同，总结长租公寓证券化产品主要有三种：以租金收益权做为底层资产发行的 ABS 产品、CMBS 产品和类 REITs 产品。

以租金收益权做为底层资产发行的 ABS 产品主要以租金收益权作为底层资产，由私募基金或者信托计划以委托贷款或信托贷款的方式发放贷款给长租公寓运营方，运营方（不一定持有物业产权）以租金形成的应收账款进行质押登记作为担保，用租金产生的现金流偿还贷款。私募基金份额持有人将其持有的私募基金份额或信托受益人将其持有的信托收益权作为基础资产转让给专项计划从而发行证券化产品。

类 REITs 主要以物业产权和租金收益权为底层资产，由私募基金或信托计划通过收购股份和向项目公司发放贷款（或增资），项目公司以物业资产作为抵押，持有包含物业资产以及租金收益权在内的项目公司股权或对项目公司债权，项目公司以物业资产增值收益和租金收入等偿还贷款及支付股东分红。私募基金份额持有人将其持有的私募基金份额或信托受益人将其持有的信托收益权作为基础资产转让给专项计划从而发行证券化产品。

CMBS 主要以物业资产为抵押形成的抵押贷款为底层资产，由私募基金或信托计划以物业资产为抵押发放贷款给资产持有人，资产持有人以物业资产租金、管理费等收入偿还贷款。私募基金份额持有人将其持有的私募基金份额或信托受益人将其持有的信托收益权作为基础资产转让给专项计划从而发行证券化产品。

基于上述各类产品的结构安排可以看出，长租公寓资产证券化产品惯常采用“双 SPV 结构”，而采用双 SPV 结构的原因主要有：

基础资产存在风险，或风险隔离不够彻底，信托计划或私募基金的引入解决隔离问题。

对以重资产模式运营的长租公寓运营方除在获取物业阶段会面临房屋不可以转让风险外，如果以自持物业作为运营资产，则不会存在房屋权属纠纷导致的底层资产不稳定从而影响基础资产现金流问题。

但是对于主要采用通过租赁或托管（委托、承包）等形式获取物业作为运营资产的长租公寓运营方来说讲，合法的产权状态是租赁合同有效的基础问题。尤其是在深圳，大规模的城中村，无产权房屋较低的租金价格对长租公寓运营方来说颇具诱惑，但房屋产权方面的瑕疵将会成为发行资产证券化产品的主要问题，如底层资产存在权属瑕疵，基础资产通过穿透核查方式核实底层的权属瑕疵将导致基础资产无法入池。例如魔方公寓采用承包经营模式，以规避上述法律上的瑕疵，但仍然会存在是承包经营还是租赁房屋的认定争议。

除了上述问题外，在房屋装修改造方面会面临另一困境就是对房屋用途的变更。比如深圳地区，随着城市大规模的扩张，原有工业区渐渐变成人口密集的居住区。大规模的老旧厂房及配套也不再作为工厂使用，更多的被改为办公用房和公寓进行对外出租。在政府尚未正式出台文件对公寓行业加以规范的情况下，老旧厂房是否可以改造为公寓产品出租使用，也是公寓行业领域比较敏感的话题。根据深圳市宝安区的相关规定，全面禁止宝安区内的原老旧厂房改为公寓，仅对综合楼、宿舍等配套用途的房屋暂时可进行改造。因此这也是长租公寓资产证券化产品更需要采取双 SPV 进行风险隔离的原因之一。

三、长租公寓资产证券化对底层资产的要求

第一、底层资产物业需权属清晰

此处的“权属清晰”，应该不仅仅限于已经取得合法权属证书的物业。在正常情况下，长租公寓运营方在获取物业时通常会根据不动产证书及不动产登记信息表判断一个物业资产的权属状况。但物业资产在实际的建设、权属转移过程中会存在许多特殊情况，比如通过司法拍卖取得的物业资产由于历史原因而无法完成过户的，比如烂尾项目盘活无法办理正式产权证书的物业等，如果经核实法院生效裁判文书、拍卖成交确认文件、商品房买卖（预售或现售）合同、辅以拍卖款项、购房款支付证明、税费缴纳证明文件等文件，证明物业资产的受让行为是合法有效的，且物权无法确认确实存在现时困难的，也应该判断权属是属于清晰的。

除上述情况外，在深圳地区，基于深圳市城市化进程的历史遗留问题，深圳市内存在大量的违法建筑，按照深圳市处理历史遗留违法建筑的相关规定，补办相关手续，接受处理后可以确权并办理房地产证书，以明确权属关系。

但上述的这些特殊情况，在资产证券化产品实际发行时，是否会通过交易所的审核，有待就具体情况与发行交易场所进行沟通。

第二、物业资产现金流稳定、持续

以目前长租公寓项目的运营情况为例，现金流在项目开业初期是基本达不到稳定、持续的要求的，起码要运营一定时间后才会有稳定、持续的效果。这里面的现金流应仅仅从物业资产产生的现金流情况出发，而不是看运营方的实际获利情况，也即投入的现金流是否可以回正。现金流状况仅限于资产层面，而不是以投资收益为口径。因此，如果是物业资产运营情况良好，在开业短期内取得现金流稳定的效果，也可立即作为入池的底层资产发行培育型证券化产品。但仍需就具体情况与发行交易场所进行沟通

第三、对原始权益人的运营要求

虽然在很多证券化产品的设计上可以做到风险隔离,但是原始权益人往往作为资产运营方(服务机构)实际运营物业资产,对物业资产的现金流产生能力构成重大影响。我国目前的证券化产品在实际运营方的选择上,与国外以专业化运营机构进行运营存在着重大区别。国内的物业资产权属人虽然在融资上乐于做风险隔离,将物业资产做转让安排,但通常会安排回购措施,并不想真正的买断。既然不想真正买断,由权属人继续作为运营方是较为妥善的处理方式。因此在国内的这种趋势下,专业化运营机构尚未进入到实际运营角色,需要对原始权益人提出一定要求。根据现存产品的实际经验来看,如原始权益人是为融资临时设立的项目公司,也会存在无法符合要求的情况,但最终原始权益人的情况会影响产品发行,仍应以实际产品情况为准。

在目前严格的金融监管态势下,资产证券化业务属于监管部门鼓励型业务,属于监管部门划分的标准业务(但在场外金交所私募类的证券化产品因信息披露不完善、入池资产质量差、风险隔离不彻底等原因不符合标准化业务要求),具有成熟的市场和良好的发行环境。基础资产、底层资产是长租公寓资产证券化架构得以顺利实现的重要环节,是资产证券化项目中应当重点关注与研究的问题。

根据上交所相关负责人表示,推动住房租赁企业发行公司债券和资产支持证券是近期交易所债券市场发展的工作重点之一。国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,明确提出“支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品”。2017年年末,重庆龙湖企业拓展有限公司申报的住房租赁专项公司债券经上交所预审核通过,获证监会核准,标志着住房租赁专项公司债券的“落地”。与此同时,大量以租赁住房作为底层资产的资产证券化产品获批发行,标志着住房租赁市场与金融市场紧密衔接,长租公寓市场与长租公寓资产证券化市场定将愈加繁荣。

【本文由李冰执笔】

城中村项目解决合法用地比例限制的五种路径

对于城中村改造项目而言,合法用地比例要求一直都是一道难越的高山,许多项目因此被拦在计划立项的大门之外。虽然2016年底出台的《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(下称“《暂行措施》”),政府已经尝试为合法用地比例要求松绑,如重点更新单元的合法用地比例要求仅降至30%,位于探索实施土地开发创新模式的坪山中心区范围的更新单元合法用地比例要求降至50%,但对于遍地是违法用地和违法建筑的城中村项目而言,仍是天堑鸿沟。为此,开发商和村股份公司不得不绞尽脑汁提高项目范围内的合法用地

比例，力求跨过这道槛。本文则结合深圳当前政策，梳理现行政策下解决合法用地比例的可能路径，以作参考。

路径一：调整更新单元范围

合法用地比例系指城市更新单元拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例。故此，提高合法用地比例的方向有二：一是增加更新单元拆除范围内合法土地面积，二是降低拆除范围用地总面积。所以，当合法用地比例不足时，最简单直接的方式即是调整更新单元范围，一是扩大范围，将更多的合法土地纳入拆除范围，二是缩小范围，把违法用地剔除出更新范围。

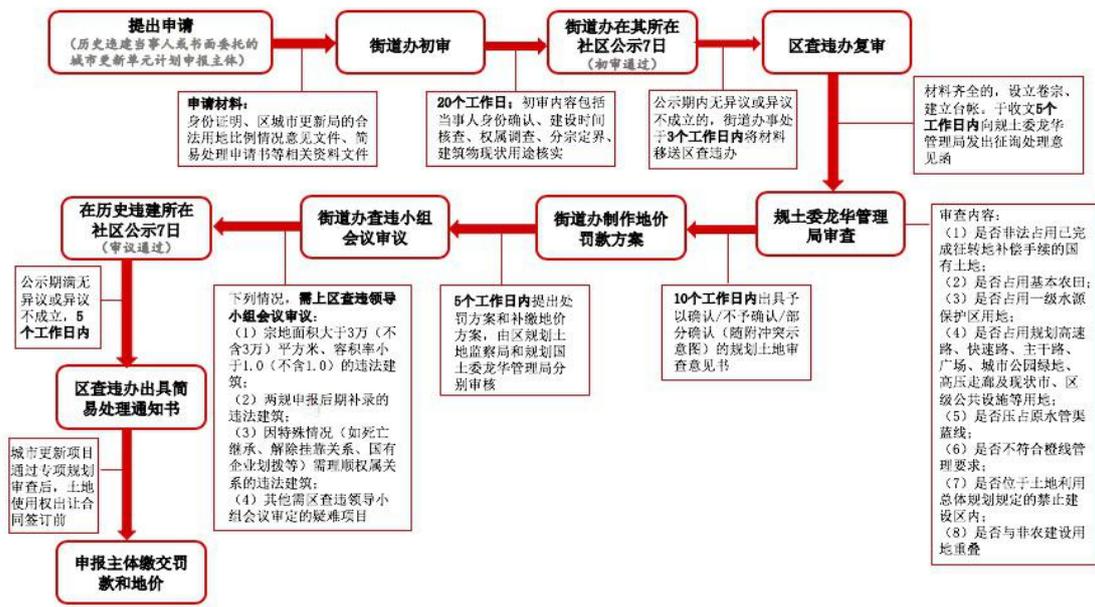
但是需要注意的是，更新单元范围划定除了影响合法用地比例之外，同样会因为项目所涉权利主体、建筑物增加带来其他的伴随影响，如新增的更新单元范围内建筑物是否符合年限要求？是否隶属于其他村股份公司？是否导致项目超出优先拆除重建区范围？等等。因此需要综合考虑是否采用调整更新单元范围这一路径，避免因调整更新单元范围导致不满足计划申报的其他要求。

路径二：历史遗留违法建筑简易处理

在1992年、2004年的两次农村城市化改造过程中，深圳遗留下了大量历史违法用地和违法建筑，这些违法用地和违建正是合法用地比例不足的源头。早在《深圳市城市更新办法》中便明确规定，城市更新项目范围内的违法用地、违法建筑应当接受处理后，方可作为权属确定的更新对象。过去，深圳政府为了消除历史遗留违法建筑先后出台了“两规”、“三规”和“新三规”，但由于流程复杂等种种原因，真正在规定期限完成处理的违法建筑寥寥无几。自2014年的“新三规”在试点一年后，由于效果不佳，政府启动“新三规”的修改工作，历史违建基本上陷入了停滞状态。

而在2016年底出台的《暂行措施》第一次将违建处理与解决合法用地比例不足问题正式关联起来。《暂行措施》中规定：“对合法用地比例不足60%但不低于50%的，拆除范围内的历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑物及土地。”这就为合法用地比例只有小部分不足的项目开了一道“违建简易处理”的大门，避免这些项目卡在临门一脚无法列入更新计划。但在《暂行措施》出台后一年多的时间里，“违建简易处理”的具体操作细则却迟迟未出台，导致这一制度几乎成为“空中楼阁”。

近日，龙华区率先出台《深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则》（下称“《细则》”），真正让城市更新参与者们看到了适用“违建简易处理”解决合法用地比例问题的曙光。根据该《细则》，龙华区城市更新区域内历史违建（1999年3月5日前且已申报“两规”处理的违建）的简易处理可免于办理房屋质量检测鉴定、消防审查或备案、地质灾害评估手续。经处理后取得《简易处理通知书》的历史违建及用地，在城市更新中视为权属清晰的合法建筑物及用地，但该处理仅适用于城市更新项目，如城市更新项目无法实施的，《简易处理通知书》将作废。龙华区历史违建简易处理的具体流程如下：



路径三：调入合法用地指标

在深圳农村城市化的过程中，原农村集体经济组织的土地被“统征”、“统转”为国有，相对的，政府为了保障原农村集体经济组织生产生活需要，促进其可持续发展，亦通过征地返还、拆迁安置、非农划定等方式将一部分用地保留给农村集体经济组织合法使用。这一类的用地主要包括：依据《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府[1993]283号）、《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府[2004]102号）划定给原农村集体的非农建设用地，以（市、区）批复或补偿合同形式批准给原农村集体的征地返还用地、拆迁安置用地等。但是，由于种种原因，许多应当保留给村集体的土地并没有落实，导致村集体只空有指标配额，却没有真正获得土地进行建设。对于村集体享有的这一类非农建设用地、征地返还用地指标，政府允许按一定方式核算后调入城市更新项目，视为合法用地。当前市场上有许多城市更新项目都是通过非农指标调入城市更新项目以突破合法用地比例门

槛。在具体操作上，目前龙岗、坪山、大鹏、龙华等区均已规定了本辖区的非农建设用地管理办法，对于调入的程序、类型、核定的面积等作了详细规定。

而在近期公布的《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（下称“《管理办法》”）中，政府明确了另一类村集体合法留用的土地类型亦可以调入城市更新统筹处理，即土地整备利益统筹项目中的留用地指标。根据该《管理办法》，在土地整备利益统筹项目中村集体经济组织可获得的留用地共包括三个部分组成，分别是：项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标、利益共享用地。其核算规则如下：

类型	核算规则	
项目范围内已批合法用地	等土地面积核算	
项目范围外调入合法指标	按相关规定核准	
利益共享用地	项目内未征转用地扣除项目范围外调入合法指标的剩余部分，按照下表核算的留用地规模：	
	现状容积率	核算比例
	0	≤20%
	0 <现状容积率≤1.5	≤20%+20%×现状容积率
	现状容积率>1.5	≤50%

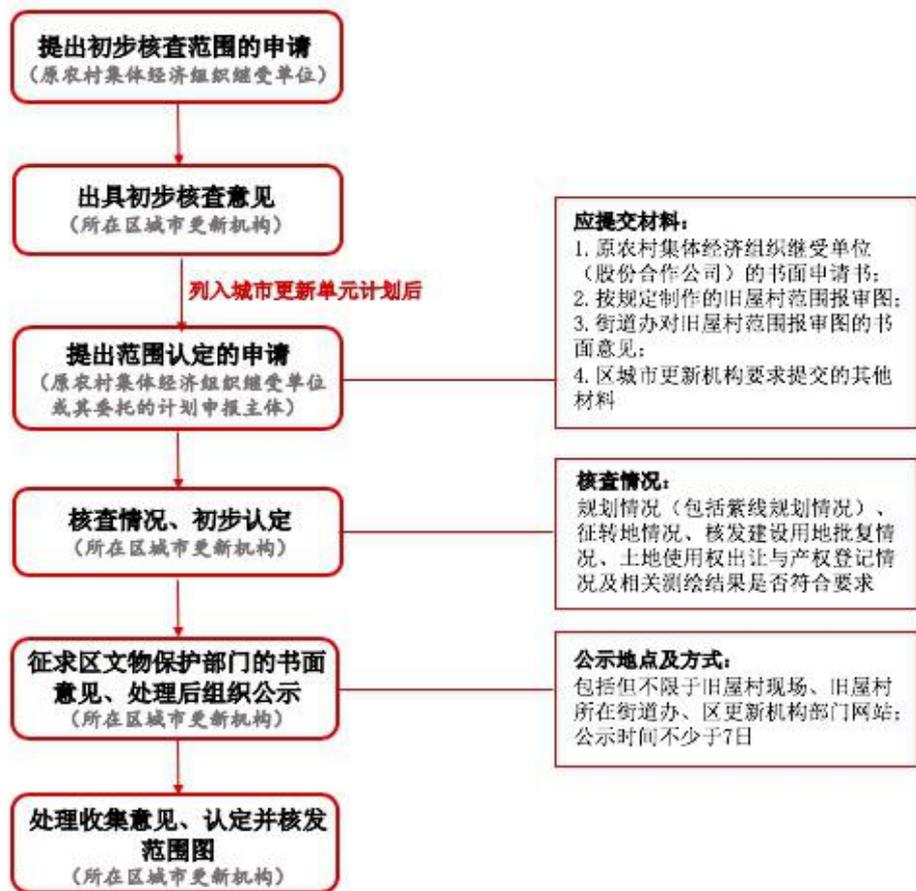
《管理办法》第8条规定，“本项目范围内无法安排留用地的，留用地指标中的利益共享用地和合法用地可与本街道城市更新项目统筹处理，或直接落在本街道经济关系未理顺的已建成区并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建。按照上述两种方法安排的留用地指标，其合法用地部分按照等土地面积核算，利益共享用地部分上浮50%”。据此，开发商除了非农指标外，另可以与村集体组织协商将在利益统筹项目中获得的未落实的留用地指标调入更新项目中，解决合法用地不足问题。关于留用地指标具体如何与更新项目统筹处理，目前尚无具体规定，预计将会参照非农指标调入更新项目的方式处理。

路径四：申请旧屋村认定

在城市更新项目中，五类合法用地分别为：国有已出让（划拨）用地、城中村用地（主要为非农建设用地、征地返还用地、原农村用地红线用地）、旧屋村用地、房地产登记历史遗留处理用地、城市化历史遗留违法建筑处理用地。在这五类合法用地中，旧屋村属于非常

特殊的一类，它并不属于政府批准使用的土地或经权利主体补办手续、缴交罚款后获得政府批准使用的土地，而是政府基于尊重历史的原则，对于某些历史形成、已长期存在的原农村旧（祖）屋状态的合法性确认。如果项目涉及旧屋村的，可在计划申报前申请旧屋村范围初步核查，经初步核算认定的旧屋村范围即可计入的合法用地指标。根据《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》（下称“《旧屋村认定办法》”），旧屋村范围，是指原特区内在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前（即1992年6月18日前），原特区外在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前（即1993年7月14日前）正在建设或者已经形成且现状主要为原农村旧（祖）屋等建（构）筑物的集中分布区域。因此，如果项目所在区域存在大量原农村旧（祖）屋等建（构）筑物，开发商可考虑通过启动旧屋村认定来提高项目的合法用地比例。

根据《旧屋村认定办法》，旧屋村认定的程序如下：



路径五：外部公共利益用地移交

除了上述四种路径外，为了借助市场力量增加城市基础设施、公共服务设施等公共利益用地供给，深圳市规土委起草了《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》（征求

意见稿）（下称“《暂行规定》”），拟将“公共利益用地”与“更新片区或项目”的实施进行捆绑，通过增加更新项目用地合法面积的方式促使更新项目实施主体向政府移交外部公共利益用地。即如果更新项目实施主体能向政府无偿移交拆除范围外（但需位于同一行政区辖区范围内）公共利益用地，则可根据外部移交用地的面积计入更新项目一定比例权属清晰的合法土地面积，从而破解合法用地比例不低于 60%的限制。

但这并不意味着外部移交用地能够全部计入合法用地面积，参照土地整备利益统筹项目，外部移交用地的计入标准需区分不同情况：（1）手续完善的各类用地，等面积计入更新项目合法土地面积；（2）未完善征（转）地手续的用地，按其用地面积的 55%计入更新项目合法土地面积。而且，《暂行规定》要求是更新项目合法用地面积达到 30%以上，可以按前述标准计入合法用地面积，如果一个更新项目合法用地面积未达到 30%以上，是否即无法适用外部公共利益用地移交这一路径，目前政策尚未明确。

对于更新项目实施主体而言，采用这一路径并不是一项容易的决定，该路径所附随的难度显而易见。首当其冲的便是对外部移交用地进行拆迁补偿带来的经济平衡压力，由于项目实施主体必须自行清理外部移交用地的经济关系，向政府无偿移交，由此带来的拆迁补偿成本均必须由实施主体承担。虽然《暂行规定》也提及如果外部移交用地属于建成区，可按“外部移交用地面积*转移系数”计算转移容积计入更新项目，但对于外部移交用地属于未建成区的，并不适用转移容积的规定。而且这些建筑规划增量以及由此换来的更新项目推进是否足够完成经济平衡，对于更新主体而言，是“如人饮水、冷暖自知”。其次，是由此带来的项目进度压力。虽然通过外部移交用地可以帮助实施主体跨过合法用地比例的门槛，但它同样也带来了拆迁难度。众所周知，许多城市更新项目正是因为拆迁问题才深陷泥沼，而外部移交用地的拆迁难度并不比项目范围内的拆迁难度小。根据《暂行措施》的要求，外部移交用地需要在更新项目首期用地审批前无偿完成移交手续，如果届时外部移交用地无法及时完成拆迁及移交，则更新主体同样无法获得更新用地。而且，如果外部移交用地系城中村用地，届时还需要完成集体资产处置的相关程序，亦可能导致项目进度由此拖延。除此之外，外部用地的选择、不同社区间的协调难度等，亦是需要项目实施主体予以综合考虑的因素。

目前，《暂行规定》尚未正式出台，通过外部公共利益用地移交的方式能否最终落定尚未可知，需视正式出台的政策而定。

【本文由建纬（深圳）律师事务所城市更新业务研发中心出品】

03

行业资讯

INDUSTRY NEWS

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、股东会表决、计划报批、专项报批、集体资产交易公告、实施主体确认等程序。本刊主要选取“更新计划”、“专项规划”、“实施主体确认”、“集体用地平台交易”这四个关键节点统计深圳市各区项目情况，以便对项目情况宏观把握。

第一节 项目资讯

一、城市更新单元计划审批概况

2018年9月、10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（1例）、南山区（2例）、龙华区（2例）、坪山区（1例）。

（一）福田区

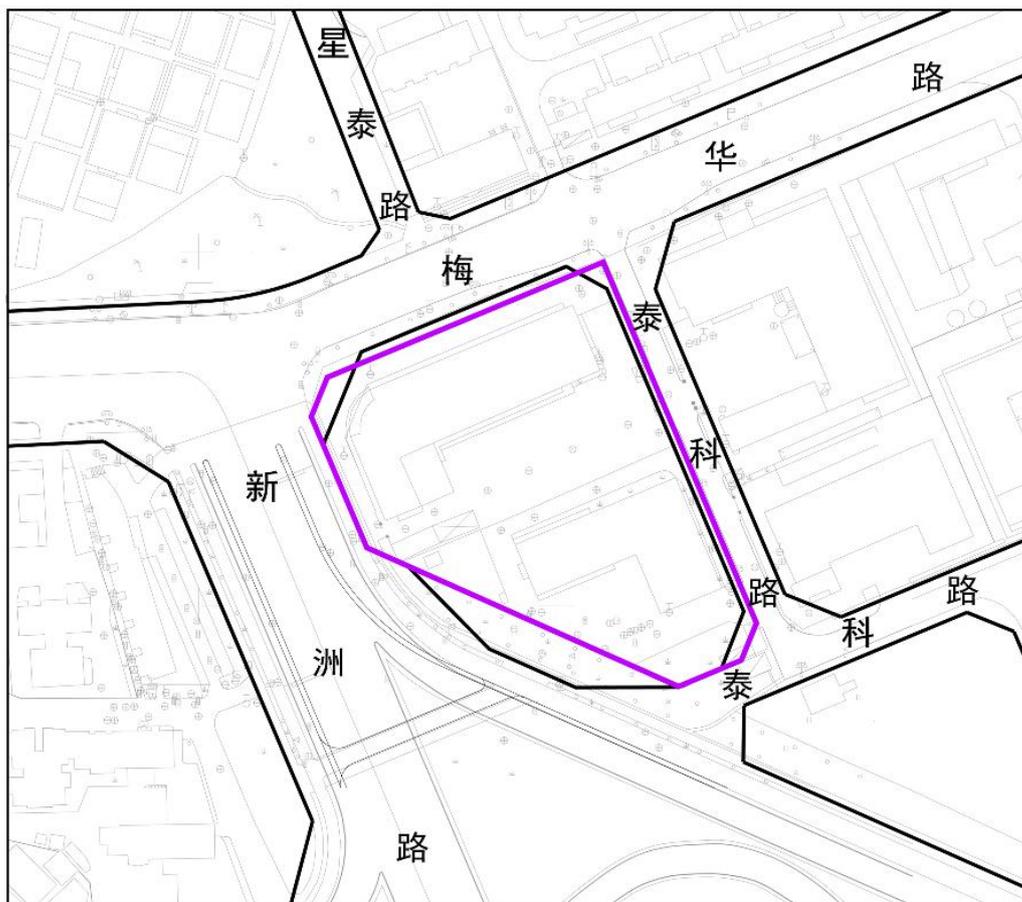
《2018年福田区城市更新单元计划第四批计划》

发布时间：2018年9月21日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积	备注
1	福田区	梅林街道	满京华康美地块城市更新单元计划	康美药业股份有限公司	8588	1. 拟更新方向为新型产业功能； 2. 应按小地块政策提供不小于拆除范围用地面积30%的无偿移交给政府的独立用地，移交的土地除用于落实规划确定的城市基础设施、公共服务设施、城市公

						共利益项目等以外，其余部分按相关规定协议出让给项目实施主体按照规划进行建设。
--	--	--	--	--	--	--

福田区梅林街道满京华康美地块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8588m²

(二) 罗湖区

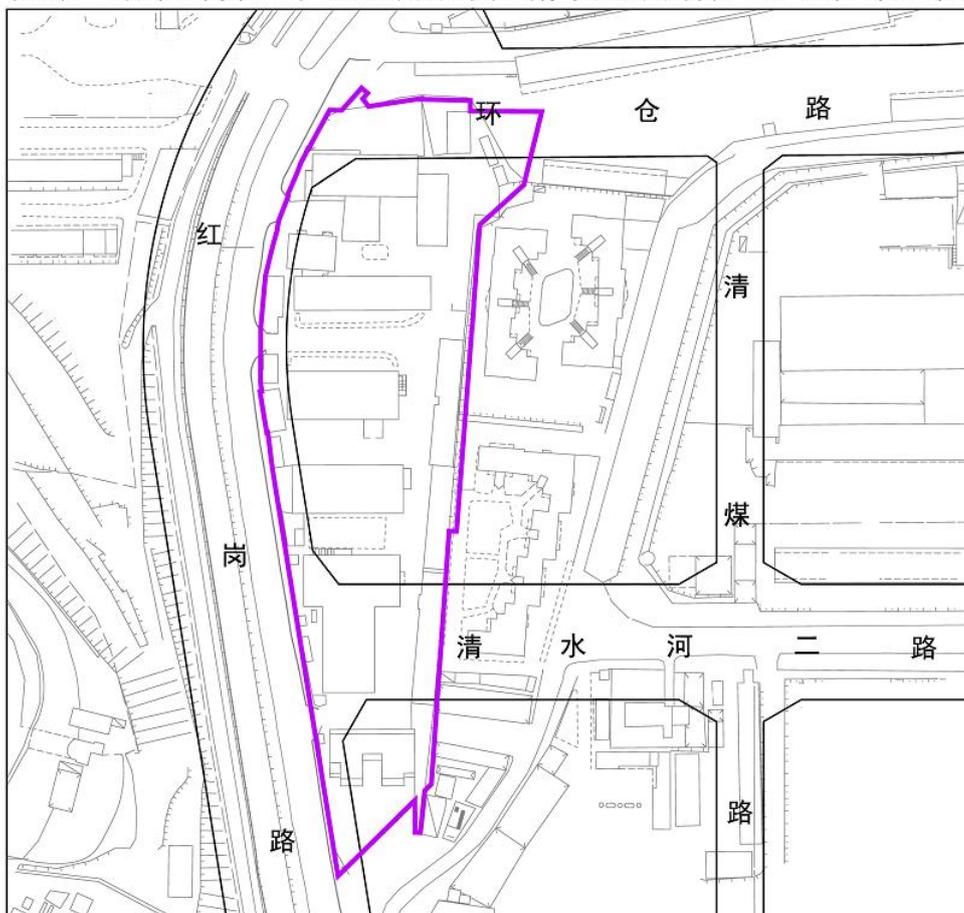
《2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第五批计划》

发布时间：2018年9月10日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积（平方	备注

					米)	
1	罗湖区	清水河街道	罗湖区清水河街道中溢地块城市更新单元	深圳中溢同德置业有限公司	13072.8	1. 拟更新方向为新型产 (M0)。 2. 拟拆除重建范围内提供不少于 5613.9 平方米公共利益用地 (其中道路用地 4570.9 平方米, 其他公共利益用地 不少于 1043.0 平方米)。

罗湖区清水河街道中溢地块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：13072.8m²

(三) 南山区

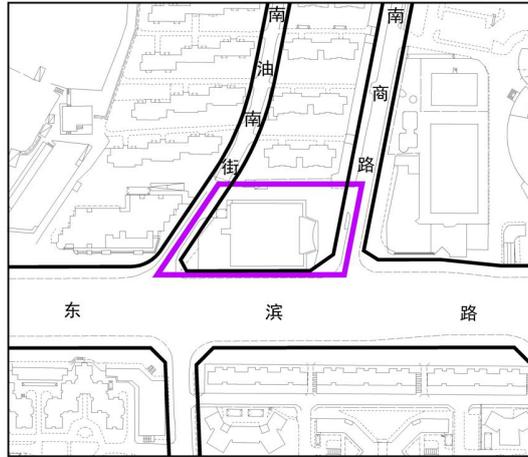
《2018年深圳市南山区城市更新单元计划第五批计划》

发布时间：2018年9月18日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积	备注
1	南山区	粤海街道	南油酒店大厦城市更新单元	深圳市南油酒店有限公司	4588	1. 拟更新方向为商业功能。 2. 拟拆除重建用地范围内应落实不少于1376平方米用

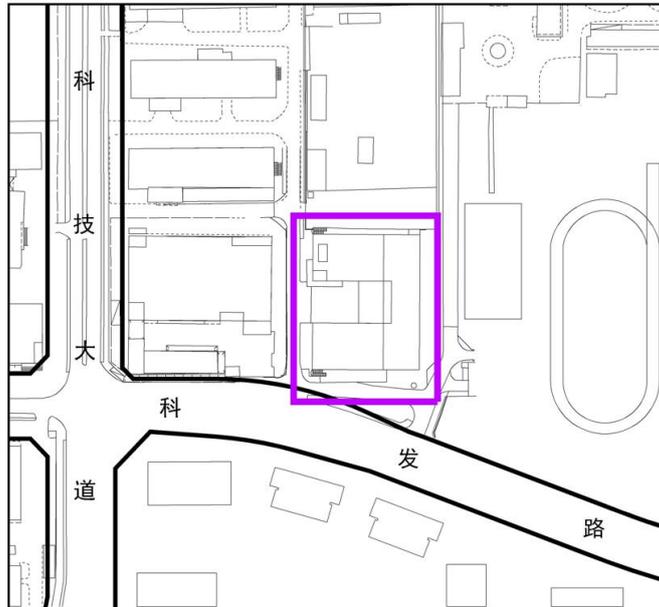
						地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目。
2	南山区	粤海街道	朗峰大厦地块城市更新单元	深圳市朗通网络科技有限公司	5600	1. 拟更新方向为新型产业功能； 2. 拆除重建用地范围内应落实不少于 1680 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目。
3	南山区	粤海街道	莱英花园城市更新单元	粤海街道办事处	11488	1. 拟更新方向为二类居住功能； 2. 拟拆除重建用地范围内应落实不少于 3000 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目。

南山区粤海街道南油酒店大厦城市更新单元拟拆除重建范围示意图



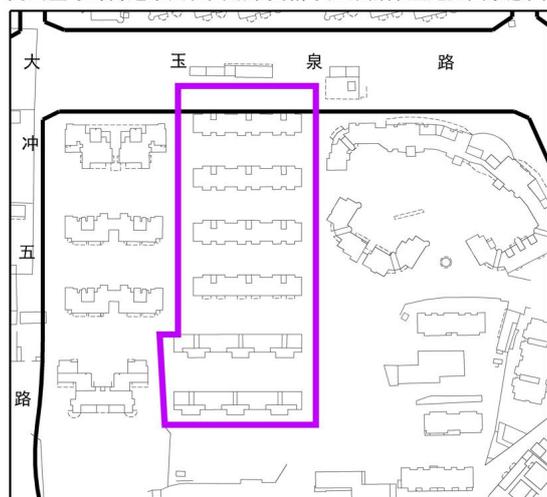
拟拆除重建范围面积：4588m²

南山区粤海街道朗峰大厦地块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：5600m²

南山区粤海街道莱英花园城市更新单元拟拆除重建范围示意图



拟拆除范围用地面积：11488m²

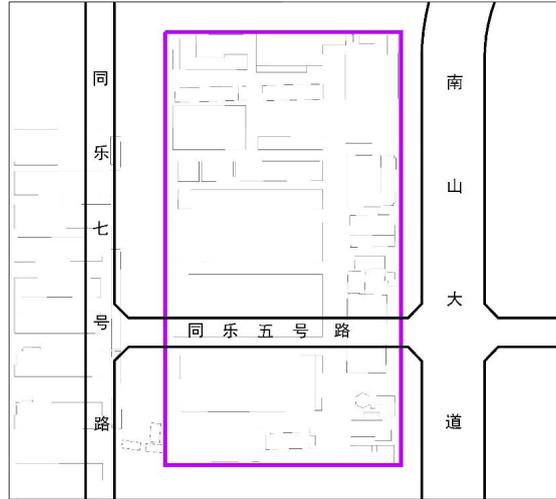
《2018年深圳市南山区城市更新单元计划第六批计划》

发布时间：2018年10月9日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积	备注
1	南山区	西丽街道	海王工业城城市更新单元	深圳湾科技发展有限公司	30247	1. 拟更新方向为新型产业功能； 2. 拆除重建用地范围内应落实不少于9074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。
2	南山区	西丽街道	南华数字科技城市更新单元	深圳湾科技发展有限公司	15006	1. 拟更新方向为新型产业功能； 2. 拆除重建用地范围内应落实不少于

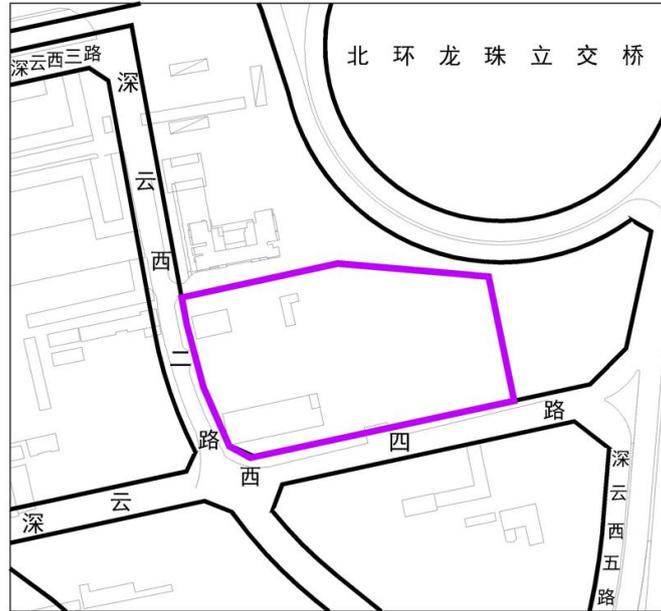
						3000 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目。
3	南山区	沙河街道	晶发新能源地块城市更新单元	深圳市晶发实业(集团)有限公司	9962	1. 拟更新方向为新型产业功能; 2. 拆除重建用地范围内应落实不少于 2989 平方米用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目。
4	南山区	南头街道	同乐物联网产业综合基地城市更新单元	深圳托吉斯物联实业有限公司	59940	1. 拟更新方向为新型产业功能; 2. 拆除重建用地范围内应落实不少于 20170 平方米用地用于建设学校、道路等城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目。

南山区南头街道同乐物联网产业综合基地城市更新单元拟拆除重建范围示意图



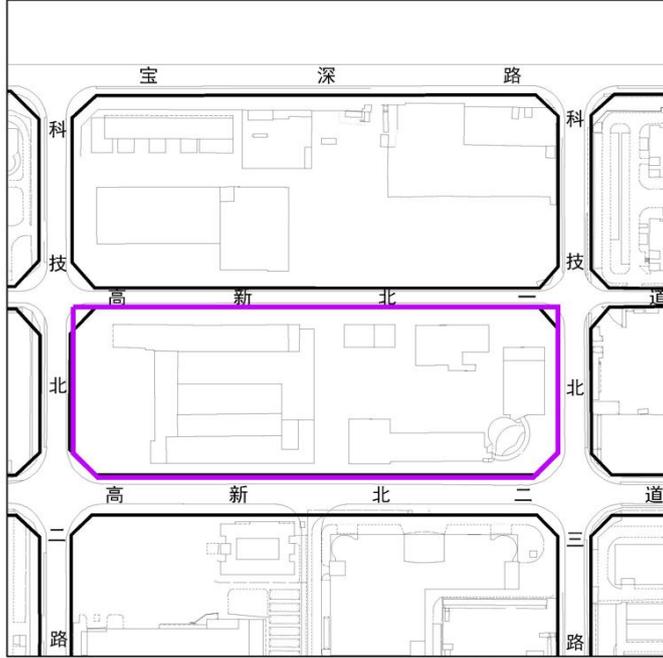
拟拆除重建范围面积：59940m²

南山区沙河街道晶发新能源地块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：9962m²

南山区西丽街道海王工业城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：30247m²

南山区西丽街道南华数字科技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：15006m²

(三) 龙华区

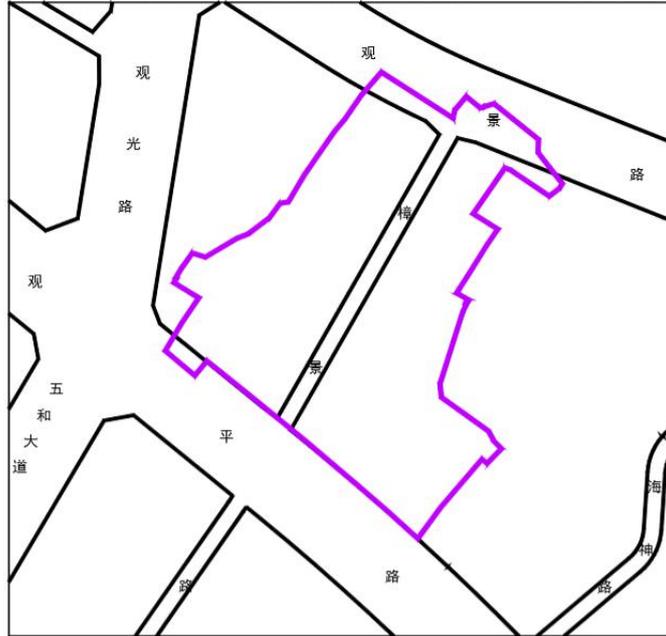
《2018年深圳市城市更新单元计划龙华区第五批计划》

发布时间：2018年10月24日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积	备注
1	龙华区	观湖街道	海神工业园一期城市更新单元	深圳富昇置业有限公司	41623	<p>1. 拟更新方向为普通工业等功能。</p> <p>2. 拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于 12600 平方米。</p> <p>3. 城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
2	龙华区	龙华街道	清湖硅谷动力工业园城市更新单元	绿家控股有限公司	107803	<p>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 20%）。</p> <p>2. 拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于 32350 平方米（落实不低于 18 班高中用地一处）。</p>

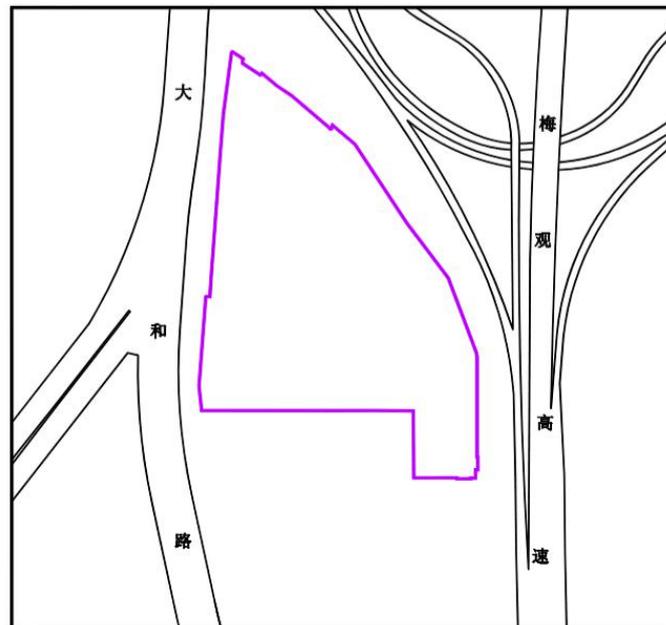
3	龙华区	大浪街道	黄麻埔社区城市更新单元	深圳盛基实业有限公司	37461	<p>1. 拟更新方向为商业、居住等功能。</p> <p>2. 拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于 15486 平方米，不少于 12 班的幼儿园一所。更新单元范围内、拟拆除重建用地范围外的 6316 平方米土地及地上建筑物、构筑物及附着物等由实施主体理清经济关系并自行拆除、清理后将土地无偿移交政府。</p>
4	龙华区	大浪街道	浪口厂房片区城市更新单元	深圳市大浪浪口股份公司	17702	<p>1. 拟更新方向为商业等功能。</p> <p>2. 拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于 6200 平方米。</p> <p>3. 城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>

龙华区观湖街道海神工业园一期城市更新单元拟拆除重建范围示意图



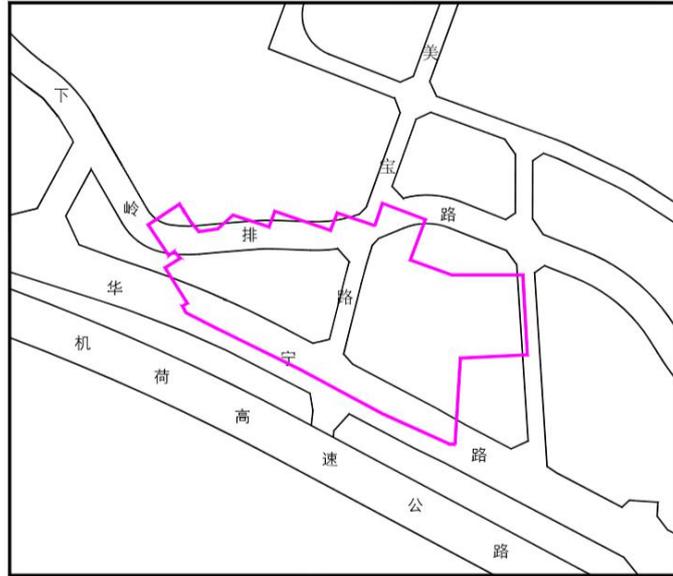
拟拆除重建范围面积：41623m²

龙华街道清湖硅谷动力工业园城市更新单元拟拆除重建范围示意图



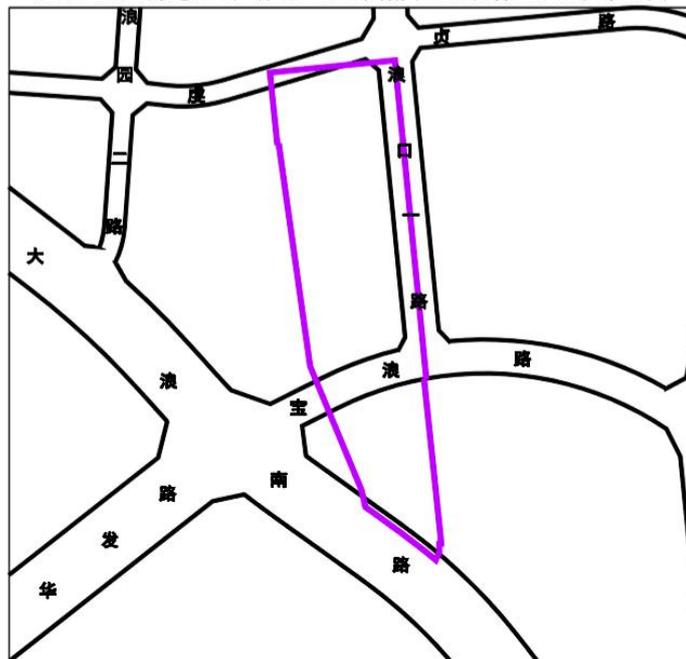
拟拆除重建范围面积：107803m²

龙华区大浪街道黄麻埔社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：37461m²

龙华区大浪街道浪口厂房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：17702m²

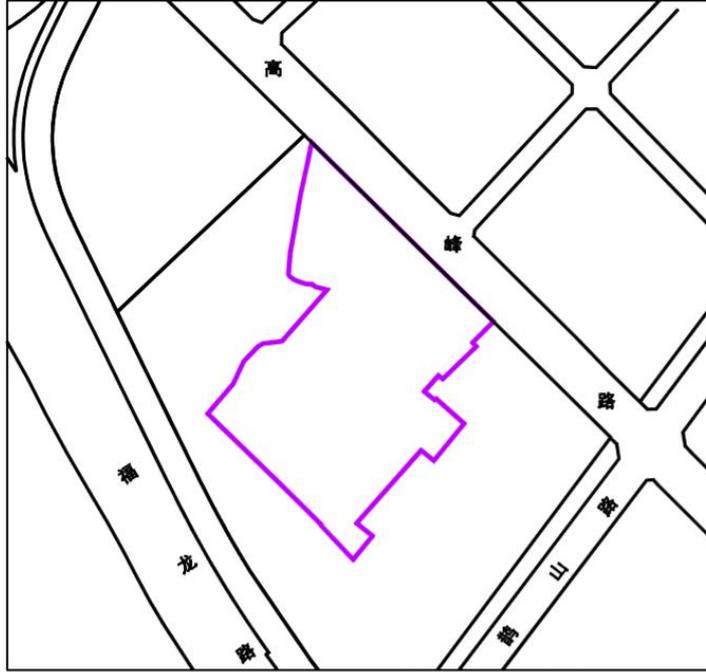
《2018年深圳市城市更新单元计划龙华区第六批计划》

发布时间：2018年10月30日

编号	辖区	街道	项目名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积	备注
1	龙华区	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移交政府的用地应不少于12100平方米。
2	龙华区	大浪街道	赖屋山城市更新单元	深圳市鸿荣源实业有限公司	90677	1. 拟更新方向为商业、居住等功能； 2. 拟拆除重建用地范围内落实用于城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目等的用地总面积应不少于41600平方米

						<p>(含不少于 27 班九年一贯制学校用地一处), 落实不少于 9 班幼儿园一所。</p> <p>3. 城市更新单元涉及城市总体规划强制性内容的, 须按照城市总体规划强制性内容有关要求执行。</p>
--	--	--	--	--	--	--

龙华区大浪街道元芬村工业厂房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：40407m²

龙华区大浪街道赖屋山城市更新项目拟拆除重建范围示意图



拟拆除重建范围面积：90677m²

(四) 坪山区

《2018年深圳市坪山区城市更新单元计划第一批计划》公告

发布时间：2018年9月11日

编号	辖区	街道	单元名称	计划申报主题	拟拆除重建用地面积	备注
1	坪山区	坪山街道	坪山围城市更新单元 (范围调整)	深圳国宏投资有限公司	112982.7	1. 拟更新方向为居住、商业等功能。 2. 拟拆除重建用地范围内落实不少于29396.8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10444平方米公园绿地。
2	坪山区	马峦街道	沙壘同富裕工业区第一小区城市更新单元	深圳市坪山沙壘股份合作公司	54291.6	1. 拟更新方向为新型产业等功能。 2. 拟拆除重建用地范围内落实不少于11227.7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4100平方米公园绿地。

二、城市更新单元专项规划审批概况

2018年9月-10月，深圳十个辖区内，福田区（4例）、罗湖区（8例）、南山区（1例）、龙华区（1例）、光明区（2例）、坪山区（1例）龙华城市更新单元规划草案公示，详情如下：

（一）福田区

1、《福田区华富村东、西区棚户区改造专项规划（草案）》

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018年9月4日

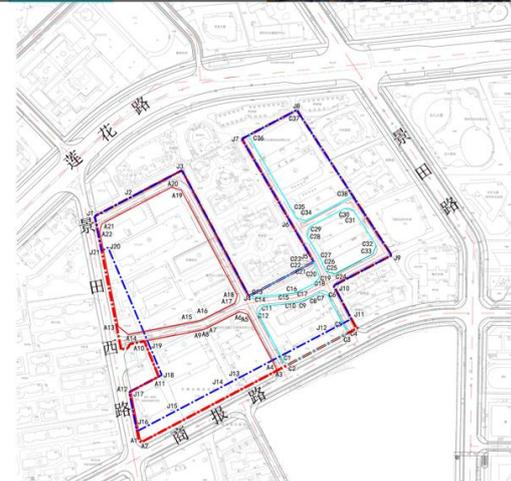
福田区华富村东、西区棚户区改造项目位于华富街道，东临华富路，南临华新路，北临笋岗西路。拆除用地面积 139625.07 平方米，开发建设用地面积 92839.35 平方米，计容积率建筑面积为 641500 平方米，其中住宅 433200 平方米，商业、办公及旅馆业建筑面积 185200 平方米，公共配套设施 23100 平方米（含 21 班幼儿园 1 所，建筑面积 6200 平方米，占地 7000 平方米；社区管理用房 300 平方米；社区级公共配套用房 3820 平方米；社区警务室 100 平方米；便民服务站 1000 平方米；社区菜市场 800 平方米；文化活动室 2000 平方米；社区健康服务中心 2000 平方米；社区老年人日间照料中心 2250 平方米；邮政所 150 平方米；小型消防站 280 平方米；公交首末站 4200 平方米；社区体育活动场地占地面积 3000 平方米）。

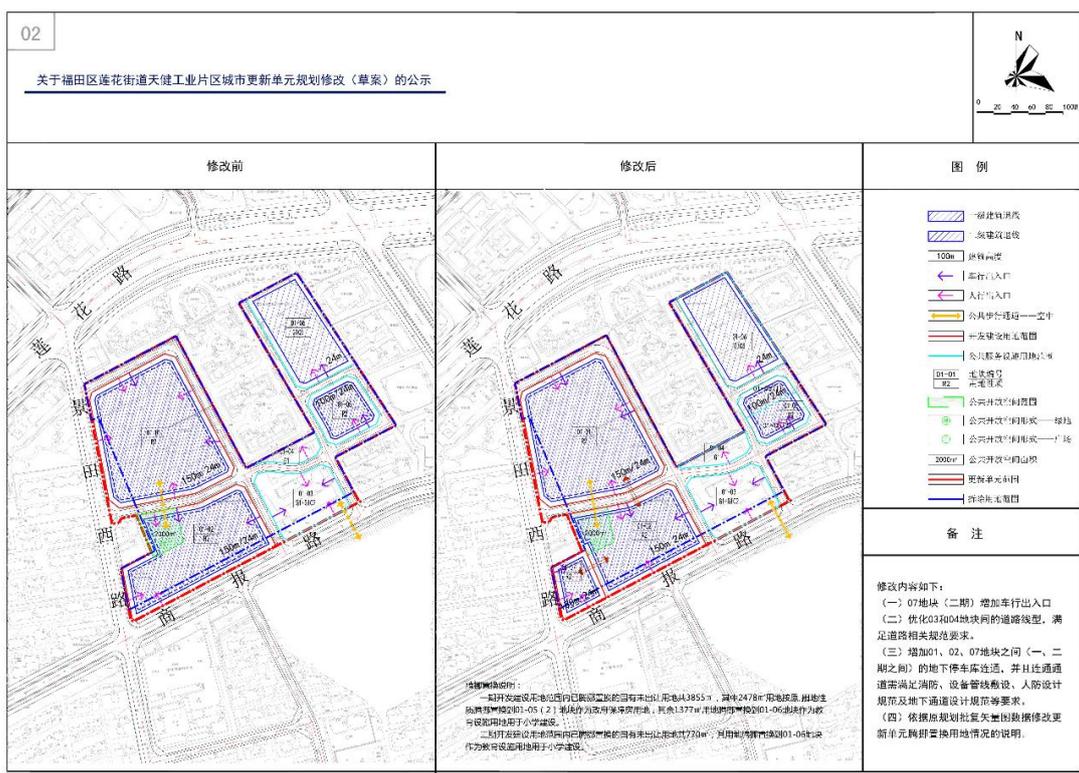
2、《福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元规划修改（草案）》

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018年9月30日

福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元于2015年6月由市规划国土委核发更新单元规划批复，现对已批城市更新单元规划进行修改，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《关于印发〈城市更新单元规划审批操作规则〉的通知》（深规土〔2013〕786号）等规定，现将规划修改事项予以公示。

项目位于福田区莲花街道，东至景田路，南至商报路，西至景田西路，北至莲花路。修改内容如下：（一）07地块（二期）增加车行出入口；（二）优化03和04地块间的道路线型，满足道路相关规范要求；（三）增加01、02、07地块之间（一、二期之间）的地下停车库连通，并且连通通道需满足消防、设备管线敷设、人防设计规范及地下通道设计规范等要求；（四）依据原规划批复矢量图数据修改更新单元腾挪置换用地情况的说明。

<p>01</p> <p>关于福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元规划修改（草案）的公示</p> <p>热心参与规划，共建美好家园！</p> <p>福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元于2015年6月由市规划国土委核发更新单元规划批复，现对已批城市更新单元规划进行修改，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《关于印发〈城市更新单元规划审批操作规则〉的通知》（深规土〔2013〕786号）等规定，现将规划修改事项予以公示。</p> <p>一、项目概况及规划修改内容 项目位于福田区莲花街道，东至景田路，南至商报路，西至景田西路，北至莲花路。修改内容如下： （一）07地块（二期）增加车行出入口 （二）优化03和04地块间的道路线型，满足道路相关规范要求。 （三）增加01、02、07地块之间（一、二期之间）的地下停车库连通，并且连通通道需满足消防、设备管线敷设、人防设计规范及地下通道设计规范等要求。 （四）依据原规划批复矢量图数据修改更新单元腾挪置换用地情况的说明。</p> <p>二、公示地点： （一）现场展示 1. 福田区城市更新局 地址：深圳市福田区新沙路2号国防大厦8楼 2. 深圳市福田区莲花街道办事处 地址：深圳市福田区景田路6号一楼 3. 项目现场 地址：商报路与景田路交叉口天健工业厂门口 （二）网上展示 深圳市福田区城市更新局网站 网址：http://www.szft.gov.cn/bmxx/qcsgxb/tzgg/ （三）媒体展示 深圳商报</p> <p>三、公示时间 为期7个自然日，自2018年10月1日至2018年10月7日止。</p> <p>四、意见反馈 （一）公示期间对该规划草案有意见或建议的，请以书面形式反馈，截止日期为2018年10月7日，逾期视为无异议（如逾期，以邮戳日期为准）； （二）个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式； （三）多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式； （四）单位反馈的，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。</p> <p>五、联系方式 深圳市福田区城市更新局 地址：深圳市福田区新沙路2号国防大厦812室 联系人：张工，电话：83589207</p> <p>六、版本声明 本次公示的专项规划调整仅为草案，最终成果以政府批件为准。热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见或建议。 特此公告。</p> <p style="text-align: right;">深圳市福田区城市更新局 2018年10月1日</p>	<p>区域位置图</p>  <p>拆除与建设用地范围图</p>  <p>图例</p> <ul style="list-style-type: none"> 更新单元范围 拆除建设范围 非更新单元用地范围 公共配套设施用地范围 <p>备注</p> <p>拆除用地面积 61375.6 平方米； 开发建设用地面积 34812.4 平方米； 公共配套设施用地面积 68239.6 平方米。</p>
---	--



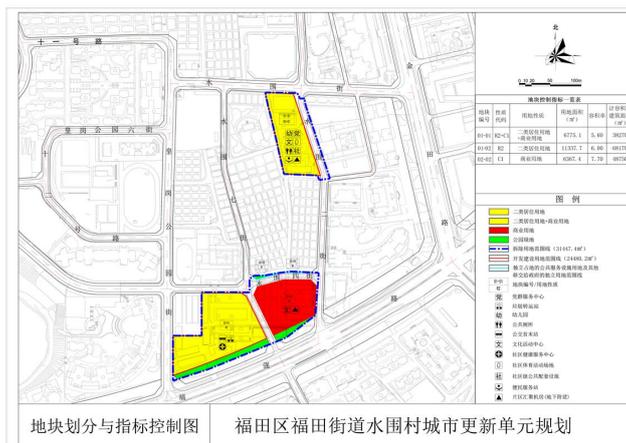
3、《福田区华强北街道南方日报深圳大厦城市更新单元规划(草案)》

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018年10月18日

项目位于华强北街道，东临上步中路，北临振华路。更新单元拆除用地面积 7226.5 平方米，开发建设用地面积 5605.5 平方米。项目计容积率建筑面积(含地下经营建筑面积及公共配套设施) 51760 平方米，其中：住宅 14080 平方米(含保障性住房 3240 平方米)，地上商业、办公及旅馆业 31000 平方米，地上公共配套设施 3730 平方米(文化活动室 1000 平方米、老年人日间照料中心(老年人托养中心) 1000 平方米、社区警务室 50 平方米、公共厕所 60 平方米、环卫工人作息房 10 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区级公共配套用房 1310 平方米(规划功能可为教育设施用房))，地下商业 2750 平方米，地下通信汇聚机房 200 平方米。另在屋顶平台配建 500 平方米的社区体育活动场地。

地下空间总量 16370 平方米，包括地下商业 2750 平方米的地下经营性建筑面积，以及地下通信汇聚机房 200 平方米等地下非经营性建筑面积。地下负一层设置不小于 450 平方米的地下公共空间，结合项目功能定位，布置文化活动、市民阅览等功能。

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018年10月24日



(二) 罗湖区

1、《罗湖区深业进智现代物流分拨中心(清水河片区)配送中心及储运中心城市更新单元(二期)规划(修改)》

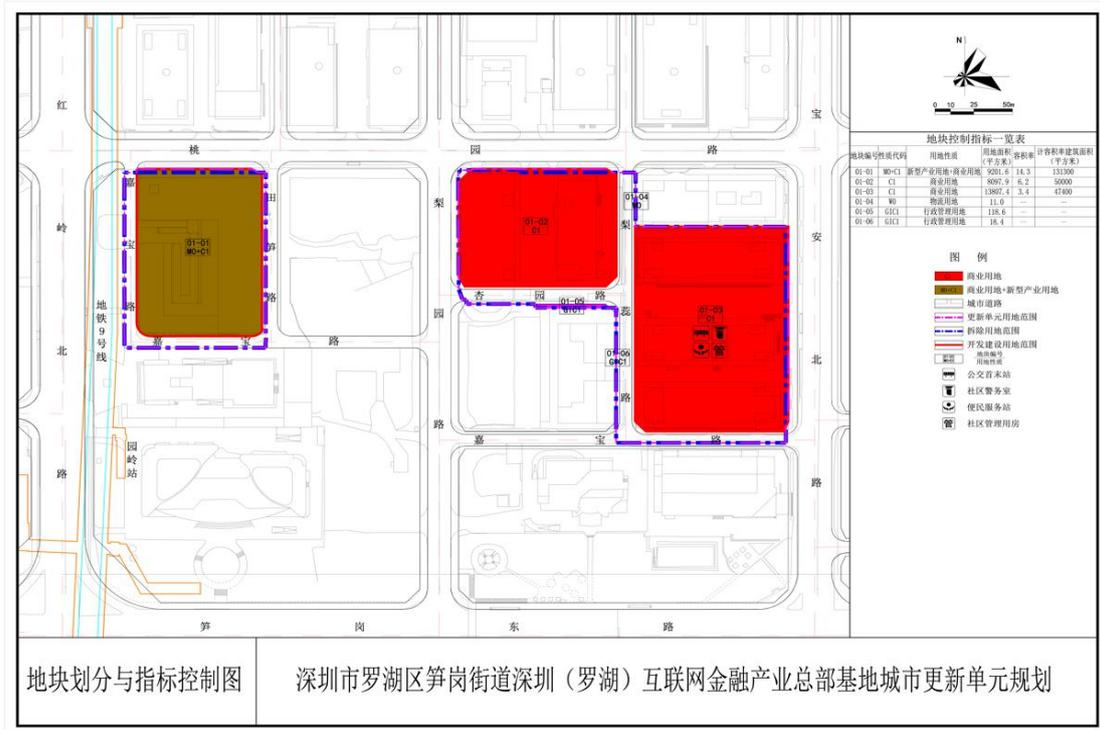
发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018年9月4日

罗湖区深业进智现代物流分拨中心(清水河片区)配送中心及储运中心城市更新单元(二期)规划(修改)已经区政府批准，现予公告。



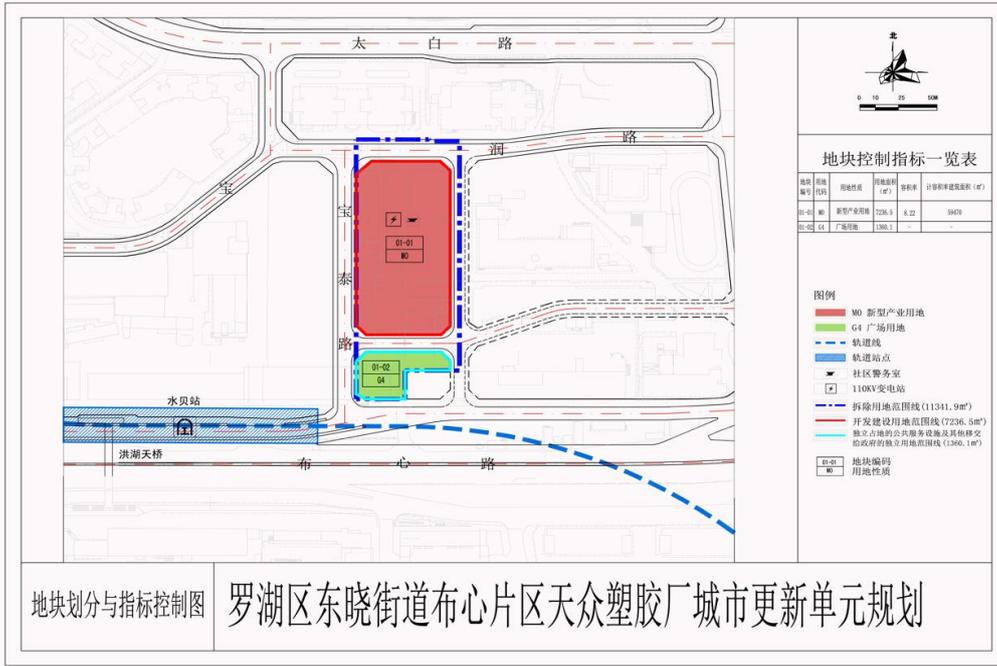
2、《罗湖区笋岗街道深圳(罗湖)互联网金融产业总部基地城市单元规划》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018年9月7日



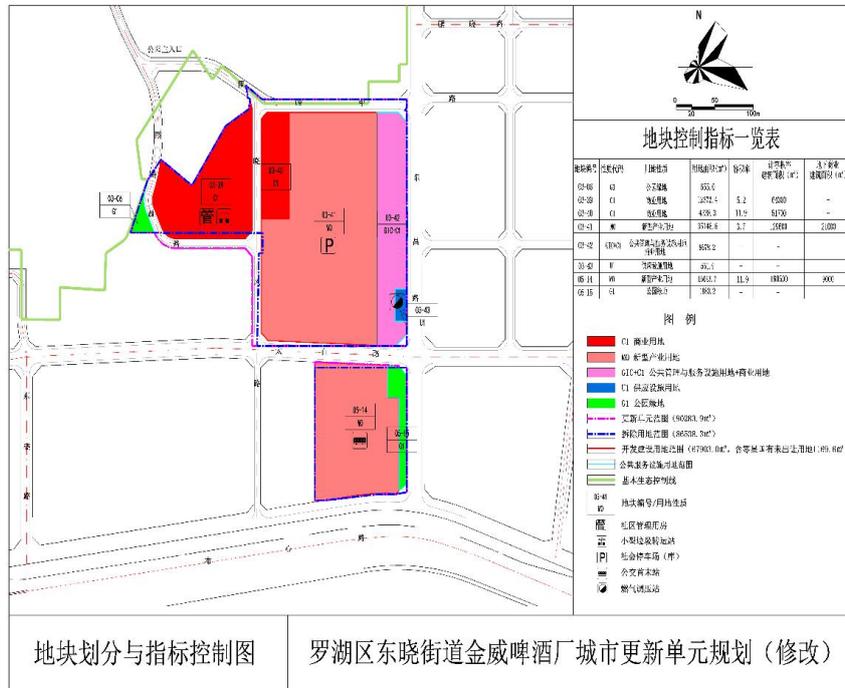
3、《罗湖区东晓街道布心片区塑胶厂城市更新单元规划》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018年9月7日



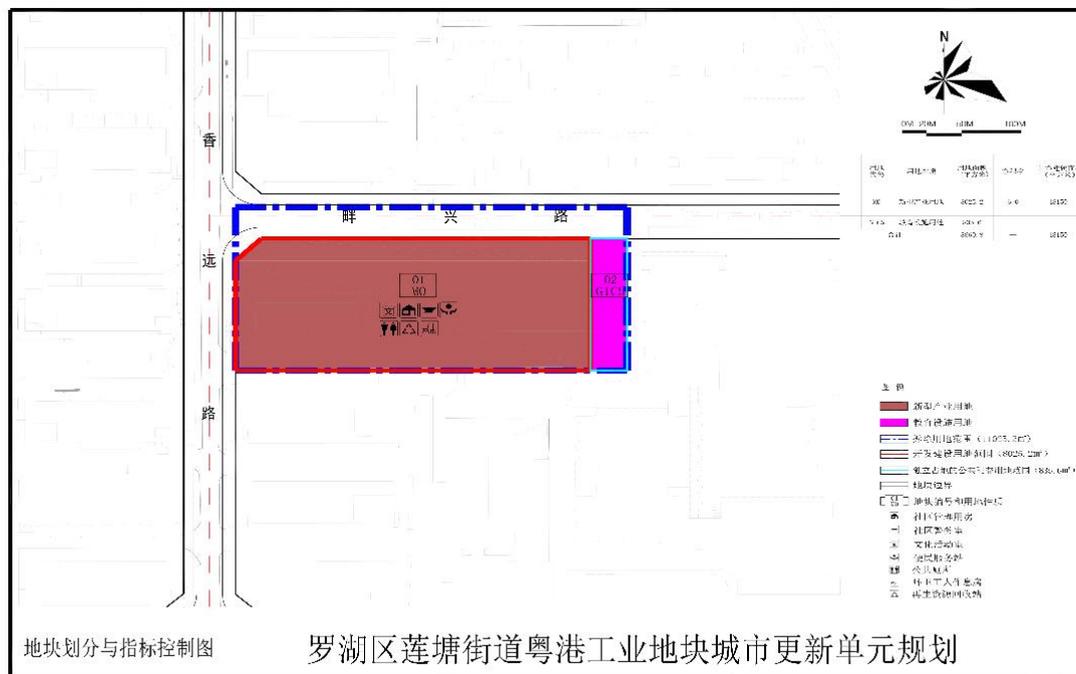
6、《罗湖区城市更新局关于《罗湖区东晓街道金威啤酒厂城市更新单元 03-41、05-14 地块地下商业面积、地下公共人行通道位置规划（修改）》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018 年 9 月 26 日



8、《罗湖区城市更新局关于莲塘街道粤港工业地块城市更新单元规划》

发布单位：罗湖区城市更新局 发布时间：2018年10月12日



(三) 南山区

1、《南山区南头街道马家龙工业区协诚地块城市更新单元》规划(草案)》

发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018年9月20日

该项目位于深圳市南山区南头街道北部马家龙片区,处于北环大道与艺园路交汇处西南侧。拆除用地面积 15950.9 平方米,开发建设用地面积 12950.9 平方米,计容积率建筑面积 77700 平方米,其中产业研发用房 54400 平方米(含创新型产业用房 6530 平方米),产业配套用房 21450 平方米(含配套商业 2000 平方米、配套宿舍 19450 平方米),公共配套设施 1850 平方米,另规划地下公共充电站建筑面积 700 平方米、地下垃圾转运站 150 平方米。

1、《龙华区城市更新局关于龙华区大浪街道英泰工业中心城市更新单元规划（草案）》

发布单位：龙华区城市更新局 发布时间：2018年10月9日

该更新单元位于大浪街道华盛路和龙澜大道交叉口东北侧。更新单元用地面积162004.1平方米，拆除用地面积148762.8平方米，开发建设用地面积83548.7平方米，拟计容建筑面积总量为621240平方米，其中：厂房195500平方米，产业研发用房187840平方米（含创新型产业用房22550平方米），配套宿舍115290平方米，配套商业服务设施34000平方米；住宅49020平方米（含保障性住房11870平方米）；商业、办公16410平方米，公寓7030平方米（含创新型人才公寓1060平方米）；公共配套设施不少于16150平方米（公交场站4000平方米、9班幼儿园3000平方米、社区健康服务中心2000平方米、文化活动室1000平方米、老年人日间照料中心750平方米、党群活动室1000平方米，社区警务室150平方米、片区汇聚机房200平方米、环卫工人休息房20平方米、再生资源回收站100平方米、公共厕所60平方米、垃圾转运站320平方米、社区级公共服务设施2450平方米、地上公共充电站1100平方米。

01

关于《龙华区大浪街道英泰工业中心城市更新单元专项规划》（草案）的公示

热心参与规划，共建美好家园！

龙华区大浪街道英泰工业中心城市更新单元列入《2015年深圳市城市更新单元计划第四批计划》，现该更新单元规划（草案）已通过龙华区城市更新工作领导小组2018年第4次会议审议，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市人民政府关于推进城市更新工作的决定》（深圳市人民政府令288号）、《关于印发〈城市更新单元规划审批操作规则〉的通知》（深规土〔2017〕788号）以及《深圳市龙华区城市更新实施办法》（深龙华府规〔2017〕2号）的规定，现予以公示，内容如下：

一、更新单元概况

该更新单元位于龙华区大浪街道，华盛路和龙澜大道交叉口东北侧。更新单元用地面积162004.1平方米，拆除用地面积148762.8平方米，开发建设用地面积83548.7平方米，拟计容建筑面积总量为621240平方米。其中：厂房195500平方米，产业研发用房187840平方米（含创新型产业用房22550平方米），配套宿舍115290平方米，配套商业服务设施34000平方米，住宅49020平方米（含保障性住房11870平方米）；商业、办公16410平方米，公寓7030平方米（含创新型人才公寓1060平方米）；公共配套设施不少于16150平方米（公交场站4000平方米、9班幼儿园3000平方米、社区健康服务中心2000平方米、文化活动室1000平方米、老年人日间照料中心750平方米、党群活动室1000平方米，社区警务室150平方米、片区汇聚机房200平方米、环卫工人休息房20平方米、再生资源回收站100平方米、公共厕所60平方米、垃圾转运站320平方米、社区级公共服务设施2450平方米、地上公共充电站1100平方米。

二、现场公示

1、深圳市龙华区城市更新局
地址：深圳市龙华清湖路行政服务中心3楼

2、大浪街道办事处
地址：龙华区大浪街道办事处办公楼一楼大厅

3、更新单元现场
地址：大浪街道英泰路英泰工业区

三、平面媒体公示

深圳商报

四、网上公示网址
龙华区政府在线
网址：<http://www.szlhq.gov.cn/>

五、公示时间
为期30个自然日，自2018年10月09日至2018年11月07日止。

六、意见反馈

1、对规划草案有任何疑问或建议需书面反馈，截止日期为2018年11月07日（如逾期，以邮戳日期为准）。

2、个人反馈的，请附上个人地址、身份证复印件、联系方式。

3、多人共同反馈的，请附上每个人的身份证复印件、地址和受托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

4、单位反馈的，请附上单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

七、联系方式
深圳市龙华区城市更新局
地址：深圳市龙华区龙华清湖路国鸿大厦A座703
电话：0755-2332651 新工 传真：0755-23338619

六、版本声明
本次公示的更新单元规划仅为草案，最终成果以政府审批为准。
热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见和建议。

深圳市龙华区城市更新局
2018年10月09日

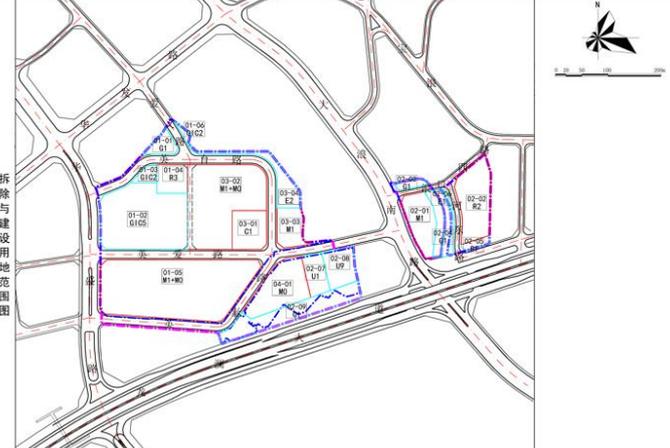


组团区域位置图 街道区域位置图

深圳市宝安县BA02-0406060607号片区（大浪中心地区）法定城市更新单元宝安02-0406060607号片区（大浪中心地区）法定更新单元实施图



项目位置



拆除与建设用地区范围图

图例

- 更新单元用地范围
- 拆除用地范围
- 开发建设用地范围
- 公共配套设施用地范围

备注

更新单元用地范围：162004.1平方米
拆除用地面积：148762.8平方米
开发建设用地面积：83548.7平方米
公共配套设施用地面积：2450平方米、幼儿园、学校、规划市政道路、派出所、警务站、环卫工人休息房、绿地、绿地、文体设施用地等。

（五）光明区

1、《光明新区光明办事处伶伦提可乐旧工业区城市更新单元规划（草案）》

发布单位：光明新区城市更新局 **发布时间：**2018年9月18日

项目位于光明新区光明办事处，北靠光明大街，西临明卓路，南邻光明南街，东依柑山路。更新单元用地面积 37597.8 平方米，拆除用地面积 37266.4 平方米，开发建设用地面积 22340.1 平方米，计容积率建筑面积不超过 154300 平方米，其中住宅不超过 102420 平方米（保障性住房 32780 平方米），商业和办公不超过 24340 平方米，商务公寓不超过 19560 平方米（人才公寓 3920 平方米），18 班小学占地面积 6800 平方米，公共配套设施用房 7980 平方米[12 班幼儿园 3200 平方米（占地 3600 平方米）、公交首末站 2700 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区级公共配套用房 1000 平方米、公共厕所 60 平方米、环卫工人作息房 20 平方米]，配建社区体育活动场地占地 1000 平方米，地下公共充电站建筑面积 700 平方米。

01

关于光明新区光明办事处伦提可旧工业城市更新单元规划(草案)的公示

热心参与规划, 共建美好家园!

光明新区光明办事处伦提可旧工业城市更新单元规划(草案)已于2017年光明新区城市更新单元规划第三批计划, 经该更新单元规划(草案)已经光明新区城市更新领导小组办公室2016年第八次工作会议审议通过, 根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等规定, 现予以公示, 通告如下:

一、项目概况

项目位于光明新区光明办事处, 北靠光明大街, 西临明卓路, 南临光明南道, 东临柏山路。更新单元用地面积37977.8平方米, 拆除用地面积3726.4平方米, 开发建设用地面积22340.4平方米, 计容积率建筑面积不超过154300平方米, 其中住宅不超过102420平方米(保障性住房32780平方米), 商业和办公不超过24240平方米, 商务公寓不超过19560平方米(人才公寓3920平方米), 18班小学占地面积4800平方米, 公共配套设施用地7968平方米(12班幼儿园2000平方米(占地面积3600平方米)、公交首末站2700平方米、社区健康服务中心1000平方米、社区级公共健身场所1000平方米、公共厕所60平方米、环卫工人休息站10平方米), 配建社区体育休闲设施用地1000平方米, 地下公共汽车场站建筑面积1000平方米。

二、公示地点

(一) 网上公示
“深圳光明新区政府在线”

(二) 现场公示
光明新区光明办事处伦提可旧工业城市更新单元规划现场

三、公示时间

为两个月自即日起, 自2018年9月19日至2018年10月18日止。

四、意见反馈

1. 公示期间该规划草案有意完成建设的, 请以书面形式反馈, 截止日期为2018年10月18日, 逾期视为无异议(如逾期, 以报章日期为准);

2. 个人反馈的, 需附个人地址、身份证复印件、联系方式;

3. 多人共同反馈的, 需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式;

4. 单位反馈的, 需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

五、联系方式

深圳市光明新区住房和建设局(城市更新局)
联系电话: 29427427

六、版本声明

本公示的更新单元规划仅为草案, 最终成果以政府文件为准。欢迎广大市民和社会专业人士踊跃参与, 并提出意见和建议。

深圳市光明新区住房和建设局(城市更新局)
2018年9月19日

组团区域位置

街道区域位置

区域位置图

拆除与建设用地区围图

图例

更新单元范围	拆除建设用地范围
开发建设用地范围	公共配套设施用地
保障性住房用地	公共配套设施用地
商业用地	公共配套设施用地
住宅用地	公共配套设施用地
工业用地	公共配套设施用地
其他用地	公共配套设施用地

备注

更新单元用地面积37977.8平方米, 拆除用地面积3726.4平方米, 开发建设用地面积22340.4平方米, 计容积率建筑面积154300平方米, 其中住宅不超过102420平方米(保障性住房32780平方米), 商业和办公不超过24240平方米, 商务公寓不超过19560平方米(人才公寓3920平方米), 18班小学占地面积4800平方米, 公共配套设施用地7968平方米(12班幼儿园2000平方米(占地面积3600平方米)、公交首末站2700平方米、社区健康服务中心1000平方米、社区级公共健身场所1000平方米、公共厕所60平方米、环卫工人休息站10平方米), 配建社区体育休闲设施用地1000平方米, 地下公共汽车场站建筑面积1000平方米。

02

关于光明新区光明办事处伦提可旧工业城市更新单元规划(草案)的公示

地块划分与指标控制图

总平面布局示意图

图例

地块控制指标一览表		主要技术经济指标一览表						
序号	地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位	备注
01-01	R2+C1	二类居住用地	1.5	30%	24m	30%	100	住宅用地
01-02	G1C5	公共绿地	-	-	-	-	-	公共绿地

2、《光明新区光明办事处伶伦提可乐旧工业区城市更新单元规划（草案）》

发布单位：光明新区城市更新局 发布时间：2018年9月18日

项目位于深圳市光明新区光明办事处，东临明卓路，西南靠东周公园。拆除用地面积10510.8平方米，开发建设用地为6309.7平方米，计容积率总建筑面积不超过36780平方米。其中：住宅不超过32280平方米（保障性住房10330平方米），配套商业建筑面积不超过2000平方米；公共配套设施建筑面积为2500平方米（社区服务中心400平方米、社区管理用房300平方米、文化活动室1000平方米、社区老年人日间照料中心750平方米、社区警务室50平方米）另地下附设公共充电站700平方米。

01

关于光明新区光明办事处光晟三村片区城市更新单元规划（草案）的公示

热心参与规划，共建美好家园！

光明新区光明办事处光晟三村片区城市更新单元已列入《2017年深圳市光明新区城市更新单元计划第三批计划》，现该更新单元规划（草案）已经过光明新区城市更新中心办公室2018年第九次工作会议审议通过，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等规定，现予以公示展示，通告如下：

一、项目概况

项目位于深圳市光明新区光明办事处，东临明卓路，西南靠东周公园。拆除用地面积10510.8平方米，开发建设用地为6309.7平方米，计容积率总建筑面积不超过36780平方米。其中：住宅不超过32280平方米（保障性住房10330平方米），配套商业建筑面积不超过2000平方米；公共配套设施建筑面积为2500平方米（社区服务中心400平方米、社区管理用房300平方米、文化活动室1000平方米、社区老年人日间照料中心750平方米、社区警务室50平方米）另地下附设公共充电站700平方米。

二、公示地点

（一）网上展示
“深圳光明新区政府在线”

（二）现场展示
光明新区光明办事处光晟三村片区城市更新单元现场

三、公示时间为期30个自然日，自2018年09月19日至2018年10月18日止。

四、意见反馈

1. 公示期间对规划草案有意见或建议的，请以书面形式反馈，截止日期为2018年10月18日，逾期视为无异议（如前否，以逾期日期为准）；

2. 个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；

3. 多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式；

4. 单位反馈的，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

五、联系方式

深圳市光明新区住房和建设局（城市更新局）
联系电话：29427427

六、版本声明

本公示的更新单元规划仅作为草案，最终以政府批准文件为准。欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见和建议。

特此公示。

深圳市光明新区住房和建设局（城市更新局）
2018年09月19日



（六）坪山区

1、《坪山区坪山街道世界塑胶厂片区城市更新单元规划（修改）》草案公示

发布单位：坪山区城市更新局 发布时间：2018年10月24日

该项目位于坪山区坪山街道，由金碧路、东纵路、坪河北路及洋岭路围合而成。根据已批更新单元规划，更新单元拆除用地面积为121383平方米，开发建设用地面积为71160.9平方米，计容积率总建筑面积为392500平方米。

规划修改内容

（一）裙房建筑覆盖率修改

将03、07地块裙房建筑覆盖率由40%修改为65%。

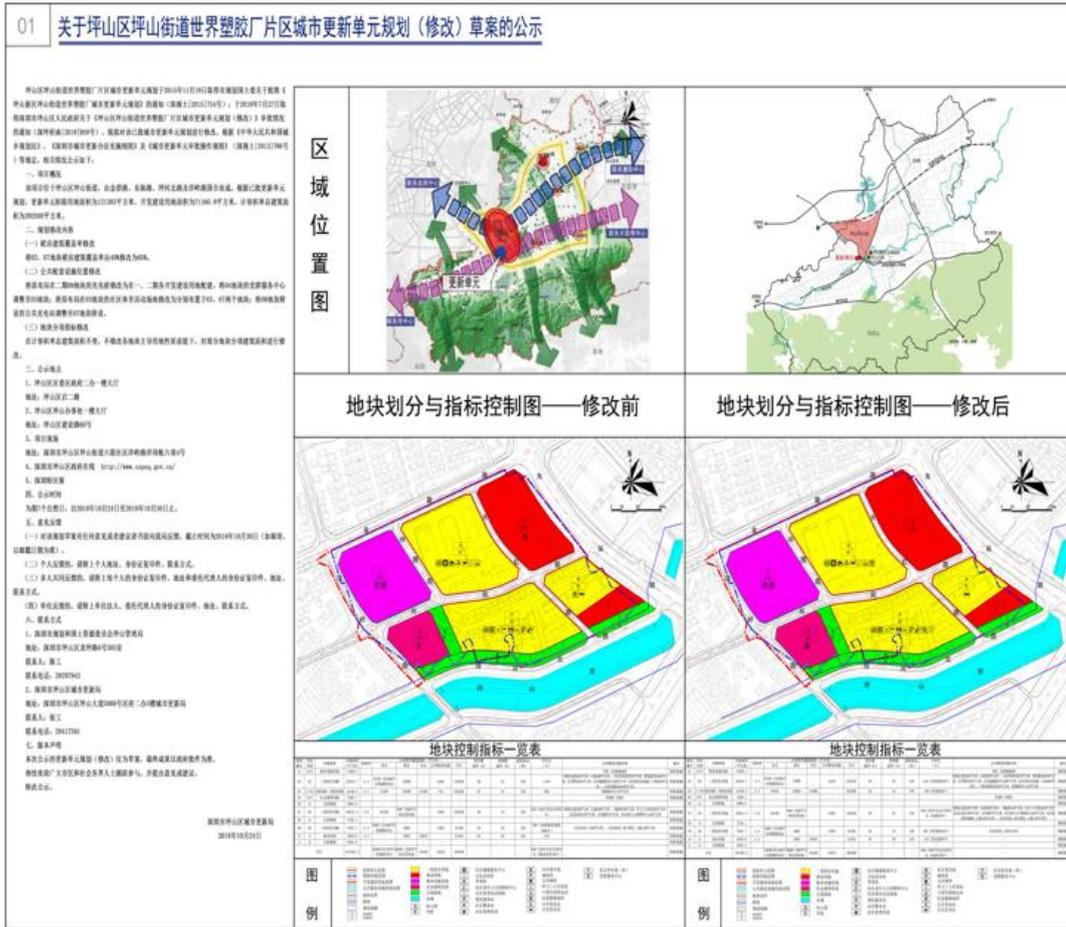
（二）公共配套设施位置修改

将原布局在二期09地块的充电桩修改为在一、二期各开发建设用地配建；将04地块的党群服务中心调整至03地块；将原布局在03地块的社区体育活动场地修改为分别布置于0

3、07 两个地块；将 09 地块附设的公共充电站调整至 07 地块附设。

(三) 地块分项指标修改

在容积率总建筑面积不变，不修改各地块主导用地性质前提下，对部分地块分项建筑面积进行修改。



三、城市更新单元实施主体确认概况

2018年9月-10月，罗湖区、光明新区、南山区各有项目进行城市更新单元实施主体公示，其中，福田区一则，南山区一则，光明区三则，详情如下：

（一）福田区

1、关于拟确认深圳市水围实业股份有限公司和深圳市承翰投资开发集团有限公司为福田区福田街道水围村城市更新单元项目实施主体公示

发布单位：福田区城市更新局 发布时间：2018年9月14日

福田区福田街道水围村城市更新单元项目位于福强路与金田路交界处西北角，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19次会议审议通过，项目拆除用地面积31447.4平方米，开发建设用地面积24480.2平方米。

深圳市水围实业股份有限公司与深圳市承翰投资开发集团有限公司已签订水围村更新单元改造合作合同及补充协议。



(二) 南山区

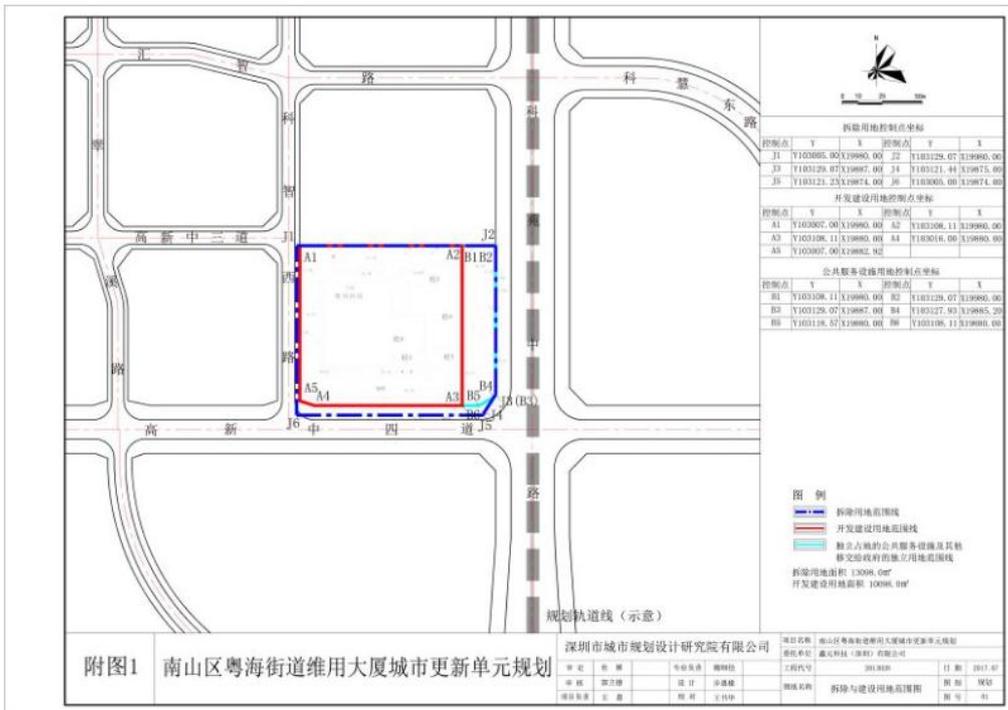
1、维用大厦城市更新项目实施主体公示

发布单位：南山区城市更新局 发布时间：2018年10月9日

维用大厦城市更新单元位于粤海街道，科苑中路以西，科智西路以东、高新中四道以北。该更新单元专项规划已取得市规划主管部门核发的规划批复（深规土[2017]369号），更新单元拆除用地面积 13098 m²，其中开发建设用地面积 10098 m²（拆除与建设用地范围见附件）。

本项目拆除用地范围内只有一个权利人，名称为鑫元科技（深圳）有限公司，其土地和建筑物权属情况如下：土地为国有已出让用地，宗地号 T304-0029，土地面积 13098 m²；地上建筑物 1 栋，建筑物名称为维用大厦，现状测绘总建筑面积为 22525.18 m²，其中已办理房产登记建筑物面积 22117 m²，无产权登记建筑面积 408.18 m²（鑫元科技（深圳）有限公司于 2018 年 5 月 9 日在《深圳商报》进行了房屋权属公示，公示期间未收到异议）。

本项目由权利主体自行实施。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，维用大厦城市更新单元项目实施主体拟确认为鑫元科技（深圳）有限公司，现予以公示。



（三）光明区

1、光明区关于光明办事处大丰安片区城市更新项目（二期）实施主体公示

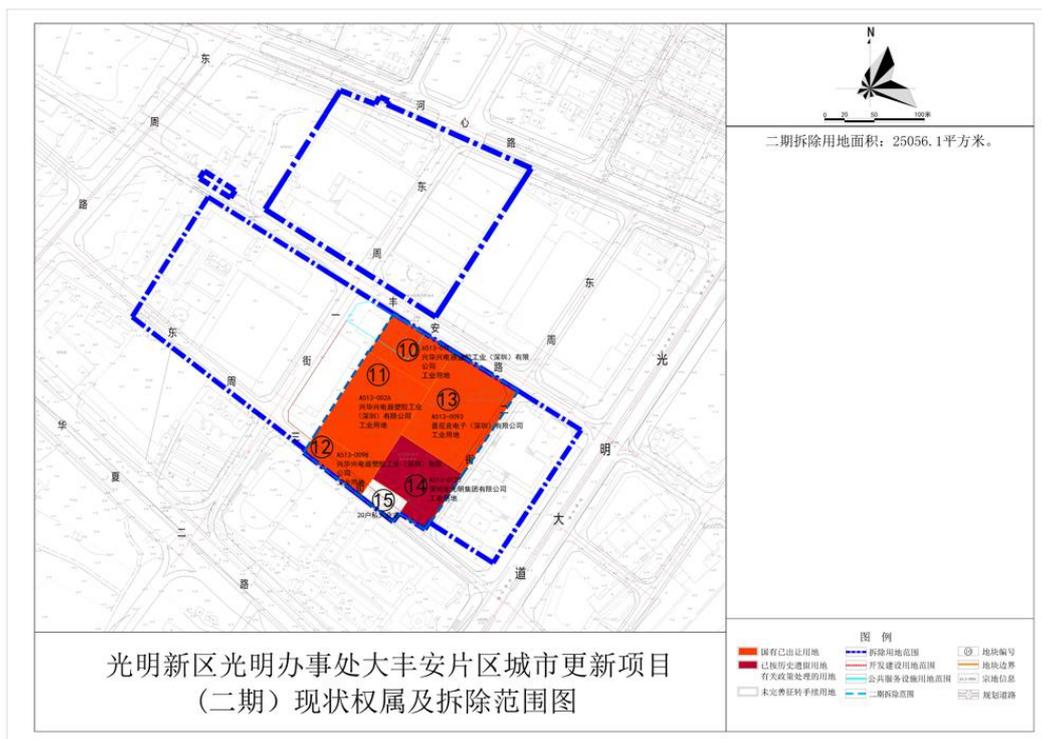
发布单位：光明新区城市更新局 发布时间：2018年9月26日

光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（二期）位于光明新区光明中心区，东侧紧邻光明大道、南侧为华夏路，二期拆除用地面积为 25056.1 平方米（见附图）。经核查，该项目二期拆除范围土地物业权属分别为：兴华兴电器塑胶工业（深圳）有限公司、普尼克电子（深圳）有限公司、深圳市光明集团有限公司、20 户小业主。深圳市奥星房地产开发有限公司已与上述权利人签订了搬迁补偿安置协议。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，拟确认深圳市奥星房地产开发有限公司为光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（二期）的实施主体，现将该项目二期拆除范围及范围内现状土地及建筑物权属情况（见附表）和单一主体形成情况进行公示。

附表：光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（二期）现状土地物业权属及建筑情况一览表

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
10	A513-018	兴华兴电器塑胶工业(深圳)有限公司	3222.1	2655.79	厂房及其他	货币补偿	
11	A513-0026		6812.4	6908.47	厂房及其他		
12	A513-0098		2147.62	3449.17	厂房及其他		
13	A513-0093	普尼克电子(深圳)有限公司	7458.5	11655.64	厂房及其他	货币补偿	
14	A513-0125	深圳市光明集团有限公司	4325.32	2765.05	设备房	产权置换	
15	/	黄文祺	987.77	110	住宅	产权置换	土地为未完善手续国有用地，补偿给光明集团（补偿同时
		陈利华		76.27	住宅	产权置换	
		朱凯贤		93.135	住宅	产权置换	
		黄健		93.135	住宅	产权置换	
		梁安全		94.47	住宅	产权置换	

	许彩	94	住宅	产权置换	包含了 102.39 m ² 零星边角 地)；房屋 及构筑物补 偿给 20 名 私人业主。
	李水英	110	住宅	产权置换	
	梁乐钧	110	住宅	产权置换	
	余祖浩	93	住宅	产权置换	
	黄仁青	93.27	住宅	产权置换	
	黄冕	120	住宅	产权置换	
	许耀彬	100	住宅	产权置换	
	杜金柱	55.04	住宅	产权置换	
	陈瑞广	93.135	住宅	货币补偿	
	陈嘉伟	182.925	住宅	货币补偿	
	梁启华	146.935	住宅	产权置换 + 货币补 偿	
	许耀林	237.56	住宅	产权置换 + 货币补 偿	
	黄嘉勇	247.07	住宅、另 有空地 52.07 m ²	产权置换 + 货币补 偿	
	余美露	175.07	住宅、另 有空地 251.62 m ²	货币补偿	
	黄秀芬	/	空地 310.39 m ²	货币补偿	



2、光明办事处大丰安片区城市更新项目（三期）实施主体公示

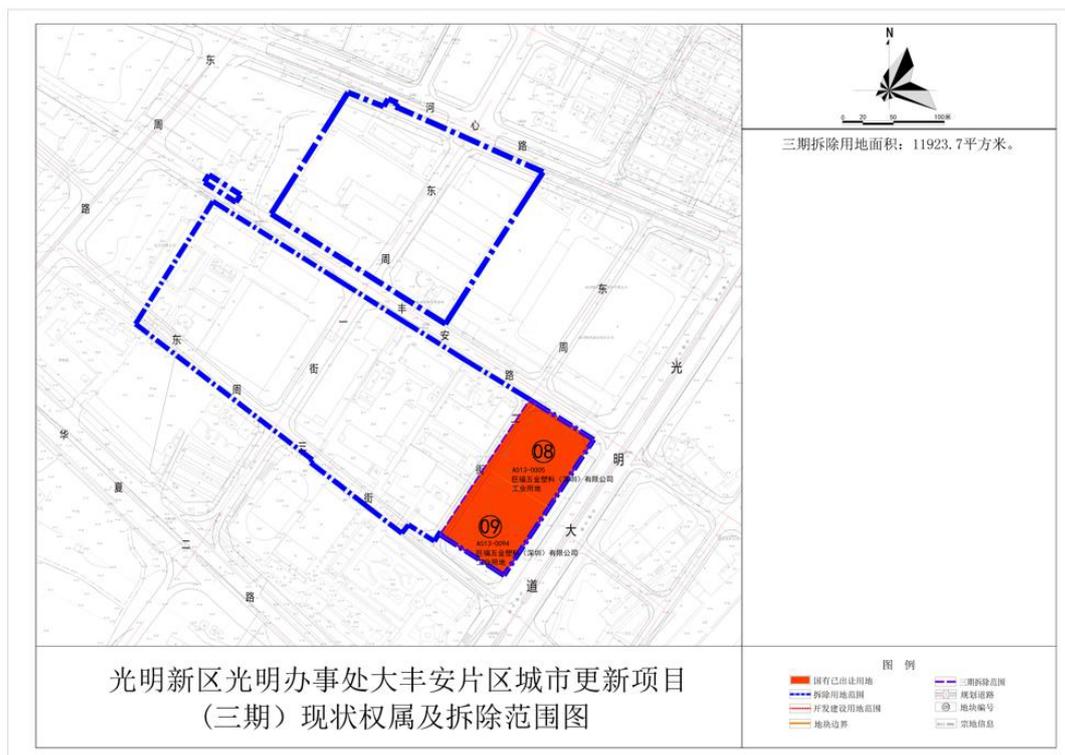
发布单位：光明新区城市更新局 发布时间：2018年9月26日

光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（三期）位于光明新区光明中心区，东侧紧邻光明大道、南侧为华夏路，三期拆除用地面积为11923.7平方米（见附图）。经核查，该项目三期拆除范围土地物业权属为巨福五金塑料（深圳）有限公司所有。深圳市星广源房地产开发有限公司已全部完成该范围内土地、房屋及其他地上附着物的搬迁补偿安置协议的签订。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，拟确认深圳市星广源房地产开发有限公司为光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（三期）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。

光明新区光明办事处大丰安片区城市更新项目（三期）现状土地物业权属及建筑现状情况一览表

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
08	A513-005	巨福五金塑料(深圳)	5397.6	9834.73	厂房及	货币补偿 +	/

		有限公司			其他	回迁物业	
09	A513-0094		6526.2	9660.24	厂房及其他		/



3、光明新区马田办事处信宏城片区城市更新项目实施主体公示

发布单位：光明新区住房和建设局 发布时间：2018年9月10日

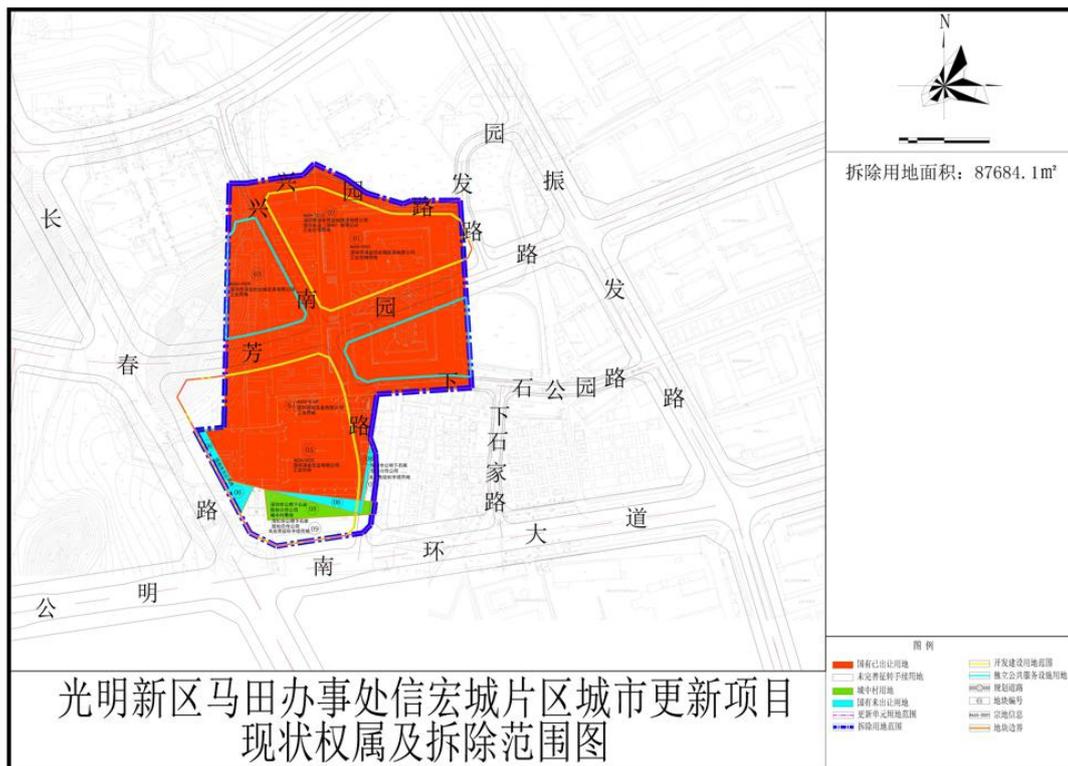
光明新区马田办事处信宏城片区城市更新项目位于光明新区马田办事处下石家社区，南环大道与长春路交汇处，拆除用地面积为 87684.1 平方米（见附图）。经核查，该项目拆除范围内土地物业权属为深圳市深业信宏城投资有限公司、深圳深业五金有限公司、恒兴实业（深圳）有限公司及深圳市公明下石家股份合作公司所有。深圳市深业明宏地产开发有限公司已与上述权利人签订了搬迁补偿安置协议。根据《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，拟确认深圳市深业明宏地产开发有限公司为光明新区马田办事处信宏城片区城市更新

项目的实施主体，现将该项目拆除范围及范围内现状土地及现状建筑物权属情况（见附表）和单一主体形成情况进行公示。

光明新区马田办事处信宏城片区城市更新项目现状土地物业权属及建筑情况一览表

原权利人	宗地号	地块编号	拆除范围用地面积(m ²)	房屋用途	测绘建筑面积(m ²)	已登记合法建筑面积(m ²)	补偿方式	备注
深圳市深业信宏城投资有限公司	A626-0001	01	28117.7	工业厂房、办公	47010.29	45709.5	回迁物业	/
	A626-0009	03	27164.3	工业宿舍、食堂	27616.66	26716.4	+ 货币补偿	/
	小计		55282	/	74626.95	72425.9	/	/
深圳市深业信宏城投资有限公司（建筑物权利人）、恒兴实业（深圳）有限公司（土地权利人）	A626-0012	02	8184.78	工业机电房	3323.59	2268	回迁物业 + 货币补偿	对应 02 地块，恒兴公司为地块土地的被拆赔方，补偿方式为回迁物业；信宏城公司为地块全部建筑物的被拆赔方，补偿方式为回迁物业+货币补偿。

深圳深业五金有限公司	A626-0169	04	1777.92	工业厂房	1179.3	0	回迁物业	/
	A626-0035	05	13497	工业厂房、办公	6494.64	5088.1	+ 货币补偿	/
	小计		15274.92	/	7673.94	5088.1	/	/
深圳市公明下石家股份合作公司	未征转用地	07/08/09	6496.63	宿舍(含城中村用地 2881.94平方米)	2792.19	0	回迁物业 + 货币补偿	/
国有未出让用地	/	06	2445.73	/	0	0	/	/
合计		/	87684.1	/	88416.67	79782	/	/



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。目前，龙华区3例、坪山区3例，详情如下：

(一) 龙华区

1、龙华区大浪水围村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9月7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

LHJY20180201010	深圳市龙华区大浪水围村城市更新项目	深圳市大浪水围股份合作公司	<p>深圳市龙华新区大浪水围村城市更新项目位于深圳市龙华区大浪街道水围片区，大浪北路与大船坑路交汇处西侧。拟更新范围用地面积为 50735.05 平方米，拟更新范围内现状用地以工业用地和私宅用地为主，拟拆迁范围用地面积 45717.29 平方米，其中涉及股份公司用地面积为 25032.22 平方米。拟更新范围内地上建筑物均为私人所有，建筑类型主要为工业及私宅，拟更新范围内建筑面积合计约为 67422.27 平方米，其中住宅面积 40417.62 平方米，商业 1867.42 平方米，办公楼 1882.19 平方米，工业及配套 10042.51 平方米，工业宿舍 5128.24 平方米，临时建筑 8084.29 平方米。深圳市大浪水围股份合作公司拟提供 2 宗非农建设用地指标合计 16773.74 平方米用于本项目，包括非农建设用地方案图号 2006-60L-998、2014-61X-0001（上述土地、建筑物等面积最终以政府部门批复为准）。根据项目地块所在的法定图则《深圳市龙华 BA401-22 号片区[大浪石凹片区]法定图</p>	深圳市星河房地产开发有限公司
-----------------	-------------------	---------------	---	----------------

			则（草案）》，土地初步拟规划为工业用地和居住用地。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及2宗非农建设用地。	
--	--	--	---	--

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳市星河房地产开发有限公司	根据股份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。25032.22平方米集体土地回迁物业面积为12,300平方米（其中住宅3,000平方米，工业厂房9,300平方米）；非农建设用地指标补偿价格为在人民币5,600元/m ² 货币补偿的基础上，增加回迁2,236平方米工业厂房。

2、龙华区老围村片区城市更新单元新增区域涉及墩背办公楼改造项目交易结果

发布单位：龙华区公共资源交易中心 发布时间：2018年9月26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
LHJY20180201009	深圳市龙华老围村片区城市更新单元新增区域涉及墩背办公楼改	深圳市龙华墩背股份合作公司	本项目位于深圳市龙华区龙华街道华联社区，墩背新村以东、大浪南路以西南的围合区域。深圳市龙华老围村片区城市更新单元原拆迁范围用地面积约为33179.41平方米，因需完善落实片区法定图则对道路规	深圳市恒泰玉石房地产开发有限公司

	造项目		<p>划及公共配套设施建设的要求，拟将本项目纳入深圳市龙华老围村片区城市更新单元一并进行拆除重建。本项目紧邻深圳市龙华老围村片区城市更新单元，占地面积约 1658.48 平方米，永久性建筑面积 1992.42 平方米，临时性投影面积 59.80 平方米（上述数据最终以测绘和政府相关部门批准为准）。另股份合作公司拥有的非农建设用地指标（用地面积 589.9 平方米，地块方案号 2006-60L-923）的批复用地位置在本项目范围内，但该非农建设用地指标已于 2016 年 8 月 21 日经股东大会表决同意将其调到深圳市龙华老围村片区城市更新单元。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及集体物业。</p>	
--	-----	--	---	--

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳市恒泰玉石房地产开发有限公司	<p>根据股份公司可持续发展原则，股份公司约定以物业回迁方式进行补偿。回迁物业类型为商业办公用房；回迁物业比例为 1:1.0013，即回迁的商业办公用房面积为 1995.01 平方米（含本项目集体物业的占地及其他集体资产的补</p>

		偿)。
--	--	-----

3、龙华区观湖街道腾龙工业区西区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10月15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
LHJYLHJY20180202006	深圳市龙华区观湖街道腾龙工业区西区城市更新项目	深圳市新田中凯股份有限公司	深圳市龙华区观湖街道腾龙工业区西区城市更新项目位于龙华区观湖街道新田社区观平路与新腾路交汇外。项目拆迁范围用地面积约为22781.9平方米，其中国有已出让用地面积约为16732.65平方米，土地现状主要为工业及住宅用地；项目范围内现状建筑物物业类型为住宅、工业厂房及其配套建筑，总建筑面积约为41671.51平方米；项目范围内涉及股份公司拥有的土地面积约为2182.84平方米，股份公司拥有的永久性建筑面积约为2925.36平方米。根据股份公司提供资料，本项目预计可建设用地面积为19364.62	深圳市保都房地产开发有限公司

			平方米，土地规划为工业用地。本次单一来源谈判的交易范围为项目范围内集体所有的土地使用权及集体物业。
--	--	--	---

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳市保都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置换方式进行补偿。2182.84 平方米集体用地及 2925.36 平方米集体物业补偿标准为按现状集体物业面积不低于 1:1.2 的拆补比例进行置换，置换比例 1.2 中，产业用房（M0 或 M1）建筑物共占比不低于 1、配套商业商铺建筑物占比不低于 0.2，即合计补偿面积不低于 2925.36 平方米 × 1.2=3510.432 平方米，其中产业用房（M0 或 M1，最终以政府批复为准）不低于 2925.36 平方米，配套商业用房不低于 585.072 平方米。

（二）坪山区

1、坪山区江边片区更新项目交易结果

发布单位：坪山区公共资源交易中心 发布时间：2018 年 9 月 10 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
------	------	-----	------	-----

PSJY2018149136	深圳市坪山江边片区城市更新项目	深圳市坪山江岭香江股份合作公司	非农建设用地指标面积为35,057.77平方米,集体土地面积为6,941平方米,永久性建筑物面积为3,142.2平方米(宗地面积为4,042.37平方米)	深圳市东凯置地投资有限公司
----------------	-----------------	-----------------	---	---------------

二、成交方案

序号	性质	置换前面积	置换前评估价值约(元)	置换方式	性质	置换后面积	置换后评估价值约(元)	备注
1	永久性建筑物	3,142.20	¥5,033,895.00	返还物业	一、二层商业	2000.00	¥70,000,000.00	1. 置换前评估价值根据深圳市一统土地房地产评估有限公司出具的深一统咨字(2017)(咨)第PSJL-1120号、深一统咨字(2016)第PSJL-1121号、深一统咨字(2016)(咨)第PSJL-1122号确定。 2. 谈判增加4500平方米的办公物业,相应置换后的评估价值增加¥112,500,000.00元,产权属于深圳市坪山江边股份合作公司所有。
2	非农建设用地指标	35057.77	¥129012954.00		三层商业	1000.00	¥26000000.00	
3	集体土地	6491.00	¥132679093.00		办公物业	12354.00	¥308,850,000.00	

	地						
总计		¥266725582.00	总计		¥404,850,000.00		

2、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9月29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
PSJY2018149173	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	22047.41	无中标供应商

3、坪山区石井社区综合办公大楼合作开发项目交易结果

发布单位：坪山区公共资源交易中心 发布时间：2018年10月16日

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	合作开发范围	成交人

PPSJY2018149213	石井社 区综合 办公大 楼合作 开发项 目	深圳市坪 山石井股 份合作公 司	深圳市坪山石井股份合作公司 非农建设用地指标面积 2747.35 平方米、深圳市坪山 李屋股份合作公司所拥有的土 地面积 2747.35 平方米	深圳市金 晟房地产 开发有限 公司
-----------------	--------------------------------------	---------------------------	--	----------------------------

二、成交方案

序号	类别	分成物业面积（股份公司所 有）（平方米）	置换后物业评估价值（元）
1	非农建设用 地指标	2183	¥48,026,000.00
2	集体土地	500	¥11,000,000.00
总计			¥59,026,000.00

第二节 企业资讯

一、深圳三地开拍，龙光竞得龙华 6 万平住宅用地

9月26日，深圳分别出三块二类居住用地。分别为一块龙华商品宅地（竞配建公租房面积），一块光明和一块大鹏全年期自持租赁宅地。三块宅地均采用“单限双竞”办法以挂牌方式出让。

其中，龙华地块位于龙华区福城街道，宗地编号 A914-0305，土地面积约 15324.39 平方米，建筑面积约 61020 平方米，挂牌起始价 9 亿元，最高限价 11.7 亿元，竞买保证金 4.5 亿元，土地年限 70 年。龙光地产最终以 3200 平方人才住房配建，11.7 亿元夺得。

光明地块位于光明区观光路以北、科新路以东，宗地编号 A511-0037，土地面积约 9780.37 平方米，建筑面积约 34230 平方米，挂牌起始价 3.8 亿元，最高限价 4.94 亿元，竞买保证金 1.9 亿元，土地年限 70 年，由深圳市人才安居集团竞得。

大鹏新区地块位于大鹏新区葵涌办事处坝光地区，宗地编号 G15401-1507，土地面积约 11353.05 平方米，建筑面积约 30660 平方米，挂牌起始价 1.45 亿元，最高限价 1.89 亿元，竞买保证金 0.725 亿元，土地年限 70 年，由大鹏人才安居有限公司竞得。

二、美的置业上市首日即破发 房企“折价”发行显资金困境

10月11日，美的置业控股有限公司（03990.HK，以下简称“美的置业”）正式在香港联交所主板挂牌交易。美的置业早前原定招股价格介于每股 17 港元至 21.5 港元，但最终锁定发行价为招股价区间下限，即 17 港元/股，这意味着该公司在招股阶段向投资者兜售股份没有获得更高溢价。

挂牌当日，美的置业以低于发行价的 16.6 港元/股开盘，开盘即破发。至当日收盘价为 15.88 港元/股，跌幅达 6.59%。与美的置业同日登陆港交所，还有另一家内地房企大发地产集团有限公司（06111.HK），当日收报 4.20 港元/股，与招股价持平。

随着房地产行业融资渠道持续收紧，房企融资成本不断走高，行业集中趋势与规模化竞争提高，中小房企在夹缝中求生存的境况愈发窘迫，为追求规模扩张获得话语权，房企高负债赴港上市、“折价”发行成为常见现象。

三、华侨城频繁抛售资产 或为文旅地产输血

10月19日，深圳华侨城房地产有限公司（下称“华侨城”）在北京产权交易所公开挂牌出售旗下子公司上海华合房地产开发有限公司（下称“上海华合”）50%股权及相关债权，这是半个月内华侨城第4次披露资产转让信息。而在售卖资产的同时，华侨城另一边也在不断拿地。半年报显示，2018年上半年，华侨城通过市场竞拍、合作拍地、股权收购等多种方式，获取了济南章丘项目、天津西青精武项目、杭州丁桥项目、重庆悦来项目、蓬莱尚岛项目等一批优质资源，共支付地价款127亿元，支付股权投资款74亿元，前述项目普遍为文旅项目。从其所拿项目来看，华侨城抛售资产背后或是为文旅地产输血，加速布局文旅地产。

四、深圳人才安居集团东莞买地，深圳居住外拓迈出实质性一步

10月23日上午10点，深圳人才安居集团经过2轮竞价，以总价188433万元，折合楼面地价16511元/m²，夺得塘厦3.9万m²商住地，首进东莞市场。根据东莞市公共资源信息网数据，该地块编号为2018WG026，位于塘厦镇四村社区，占地面积38962m²，容积率1.0<R≤3.3，总建筑面积约128574.303m²。该地块规划建设城镇住宅用地、商服地即二类居住用地+商业金融用地。塘厦拥有龙林、莞深、从莞深等多条高速公路，其中地块与龙林高速迎宾出口大约3公里。还正在建设赣深高铁东莞南站，规划中的地铁R4线和R1线经过塘厦，其中R4线还规划与深圳地铁4号线连接。此次深圳人才安居集团进入东莞，被深圳业内认为是深圳保障房落地东莞的标志。

五、2018年万科Q3营收同比上涨48.1% 前三季度租赁住宅开业项目超150个

10月25日，万科公布2018年第三季度报告，根据相关报告数据显示，万科前三季度销售金额达4315.5亿元，营收1760.2亿元，合同销售金额为4315.5亿元，其中前三季度房地产业务毛利率为27.8%。第三季度营收为700.5亿元，相对于去年472.9亿元，2018年第三季度营收同比上涨48.1%。

从万科新增项目来看，前三季度累计新增项目 177 个，其中 83.6% 新增项目位于一二线城市，聚焦核心城市经济圈，万科投资审慎。租赁住宅板块，累计开业项目超 150 个，8 月成功发行 2018 年第一期住房租赁专项公司债，利率 4.05%。

六、锁定“重资产持有+轻资产运营”，远洋集团进军物流地产

2018 年 10 月，远洋集团首个物流地产项目，远泉嘉兴南湖汽车零部件金融物流产业园开始动工建设。该项目由远洋集团旗下远洋资本、物流管理公司上海远瀚物流有限公司共同投资运营，项目建成后将成为以“汽车零部件存储、包装、配送为主业，相关金融服务为衍生”的高标准、智能化、全方位供应链服务平台。有业内人士表示，这意味着远洋集团内部强化了配置资源、协同发展，共同提高附着在土地空间之上的业态运营效率、发挥重资产运营优势。这也是远洋资本依托远洋集团的重资产属性及在轻资产端覆盖物流全产业链的“PE 股权投资”特点，所确定的“重资产持有+轻资产运营”模式发展。

附件 2018年9—10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9月—10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9—10月法规列表

序号	法规名称	发文机关	发布日期
1	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）	广东省人民政府	2018-8-31
2	广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）	广东省人民政府	2018-8-29
3	深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法	深圳市人民政府	2018-9-4
4	深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定	深圳市规划国土委	2018-9-25
5	深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（修订稿）（征求意见稿）	深圳市规划国土委	2018-9-26
6	深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）	深圳市规划国土委	2018-10-17
7	深圳市南山区棚户区改造实施细则（征求意见稿）	南山区住房和建设局	2018-9-21
8	南山区城市更新“十三五”规划	南山区城市更新局（土地整备局）	2018-9
9	深圳市南山区人民政府办公室关于进一步加强股份合作公司综合	南山区人民政府	2018-10-10

	监管工作有关事项的通知		
10	盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法	盐田区人民政府	2018-10-12
11	深圳市宝安区棚户区改造实施细则	深圳市宝安区人民政府	2018-9-29
12	龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目内及周边公共设施管理规定	龙岗区人民政府	2018-10-9
13	龙岗区棚户区改造实施细则（征求意见稿）	龙岗区住房和建设局	2018-10-16
14	深圳市龙华区城市更新区域内历史遗留违法建筑简易处理工作细则的通知	龙华区规划土地监察局、区城市更新局、市规划国土委龙华管理局	2018-9-11
15	龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（征求意见稿）	龙华区城市更新局	2018-10-26
16	光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法	光明区人民政府	2018-9-3
17	广州市村庄集体建设用地报批实施细则	广州市国土资源和规划委员会	2018-9-3
18	东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法	东莞市人民政府	2018-9-11
19	东莞市人民政府关于贯彻落实粤港澳大湾区发展战略 全面建设国家创新型城市的实施意见（征求意见稿）	东莞市科学技术局	2018-10-24
20	珠海市《关于建立房地产领域企业诚信“红黑名单”制度（试行）	珠海市住房和城乡建设局	2018-10-11

	的通知》		
21	珠海市《关于进一步完善房地产开发企业资质管理工作的通知》	珠海市住房和城乡建设局	2018-10-11
22	珠海市《关于房产项目在预售、销售时需对规划红线内影响因素进行公示的通知》	珠海市住房和城乡建设局	2018-10-25
23	惠州市《关于加强卫片综合执法监管治理的意见（征求意见稿）》	惠州市国土资源局	2018-9-4



「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