

房地产专业委法律资讯

2018 年 4 月刊 总第 9 期

2018/5/15

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	1
广东省国土资源厅发布《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》	1
深圳市保障性住房收购操作规程	13
深圳市大鹏新区关于进一步加强和改进城市更新工作的指导意见	19
宝安区关于加快城市更新工作若干措施	28
【行业动态】	35
自然资源部正式挂牌	35
盐田区城市更新局关于加快已批更新单元计划项目规划报批的通知	36
深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定（征求意见稿） 发布	37
全国征地信息共享平台上线运行	39
福田区发布《关于城市更新片区产业支持专项政策（征求意见稿）》	41
【本委简介】	47
深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介	47

【新规速递】

广东省国土资源厅发布《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》

为贯彻落实省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）以及国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）等文件精神，进一步优化“三旧”改造政策，加快盘活利用各类低效城镇建设用地，现提出以下实施意见。

一、调整完善“三旧”改造地块数据库

（一）准确把握“三旧”改造标图建库标准。基层“三旧”改造主管部门应对拟入库地块是否符合以下入库标准进行认真审核：

1. 纳入“三旧”改造地块数据库的地块应当以宗地为基本单元。在旧村庄和旧城镇改造中，宗地数量多且面积小的，可以将相邻多个宗地作为整体入库。对无合法用地手续的地块，按照历史用地协议约定的用地范围、规划功能单元、道路、河流及产权边界等因素合理确定入库地块范围。

2. 严格把握用地时间范围及上盖物占地比例。2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达

30%以上，符合土地利用总体规划，经第二次全国土地调查（以下简称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地，布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地，可按规定纳入“三旧”改造范围。已认定为闲置土地的，不得申请纳入改造范围。上盖物基底面积占入库地块面积比例不足 30%的，经原土地权利人自愿申请，可按照 2009 年 12 月 31 日前上盖物占地面积确定可纳入标图建库的用地面积。

3. 特殊情形处理。上盖物占地比例符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载明的规划条件，可不受 30%比例限制。属于生态修复类改造项目，规划用途为非建设用地的，如能提供相关主管部门出具的项目属于生态修复类型的证明材料，可按规定纳入标图建库范围。“二调”认定为非建设用地，但实地在 2009 年 12 月 31 日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求的，可按规定纳入标图建库范围。

（二）实行标图建库报备制度。各地级以上市只需按年度（每年 12 月底前）将本行政区域调整完善后的“三旧”改造地块数据库一次性报送省国土资源技术中心备案。对于拟增补入库的地块，由地级以上市“三旧”改造主管部门依据本意见及相关规定对其是否符合入库标准进行实质性审查，审查通过后即可开展改造项目的认定、改造方案及用地报批等工作；省国土资源技术中心仅负责对其报备的格式内容是否规范齐备进行技术性审查，审查通过的即予以备案；对于拟删减的地块，需由相关地级以上市举证说明拟删减原因，确有正当合

理理由的（如规划修改导致近期无法实施改造，改造地块原土地权利人明确表示不同意实施改造等），可以进行删减，但已按“三旧”政策完善用地手续，享受“三旧”改造相关政策优惠，或已计入往年改造成效的地块不得删减。对上述内容审查通过的，由省国土资源技术中心出具备案函，并向社会公开备案结果。各地市可根据本地实际，参照省以往的做法，对数据库调整频次、程序、审查要求等予以规范。

（三）同步办理土地征收和标图建库手续。“三旧”改造涉及土地征收审批权限已由省人民政府委托地级以上市人民政府行使。符合标图建库条件，改造条件成熟、改造需求迫切的地块，特别是贫困村改造用地，可由县级“三旧”改造主管部门将土地征收报批材料（需经同级人民政府审核同意）、纳入标图建库申请材料连同相关说明（包括项目性质、改造条件及同步办理土地征收和标图建库手续必要性等），上报地级以上市“三旧”改造主管部门审查，经其同意纳入标图建库范围的，方可按程序报地级以上市人民政府办理土地征收手续。对于符合农用地转用、土地征收正常办理条件的新增建设用地，仍按照现行法律法规及政策规定进行相关报批。严禁通过违规纳入“三旧”改造标图建库的方式，规避正常的征地审批程序。

二、加强土地规划保障

（四）统筹存量与增量。各地应统筹安排新增与存量用地，在土地利用总体规划数据库中增加“三旧”改造图层，与省“三旧”改造地块数据库保持一致，将具备改造条件、近期可能实施改造的“三旧”

用地全部纳入规划范围，充分保障建设用地规模。“三旧”用地的规划审核参照新增建设用地的规划审核标准执行。

（五）明确土地利用总体规划修改程序。对于连片改造中不符合土地利用总体规划，原则上单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%的边角地、夹心地、插花地等零星土地，在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用基本农田的前提下，可凭“三旧”项目确认文件、城乡规划部门出具的相关零星土地无法单独出具规划设计条件或难以独立开发的函件申请修改土地利用总体规划，按照《广东省土地利用总体规划修改管理规定》（粤国土资规划发〔2013〕23号）等确定的程序报批，并提供该文件第八条第（一）、（二）、（三）、（五）、（八）项等材料，以及对拟修改规划的用地面积及比例、项目主体地块已经纳入“三旧”改造地块数据库、“三旧”改造专项规划、年度实施计划及其与城市（镇）总体规划、控制性详细规划的符合性等情况作出的补充说明。

三、明确“三旧”改造申请条件

（六）合理确定项目改造主体。对于无合法征地手续或手续不完善，实际已实施征地（2009年12月31日前已签订征地协议）的历史用地，按照用地发生时的土地管理法律、法规及政策规定落实处理（处罚）并完善征收手续后，以土地权利人作为改造主体；签订征地协议后发生转让行为的，可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）并完善征收手续后，以受让人作为改造主体。农村集体经济组织与其他个人或单位签订集体建设用地使用权出让、出租合

同，将土地流转给其他个人或单位使用的，以原农村集体经济组织为改造主体；经农村集体经济组织表决同意，且土地流转期限符合相关法律、法规、规章要求的，在土地流转期限内可由农村集体建设用地的受让人、承租人作为改造主体。农村集体经济组织使用的国有建设用地也可参照上述规定，以原农村集体经济组织或承租人为改造主体。对于成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，可由该主体申请实施改造，在完成上盖物拆除后再注销原有不动产权证，由国土资源主管部门直接与单一改造主体签订出让合同。但连片改造涉及公有经济成分占主导地位的公司、企业资产处置的，必须按照国有资产处置程序办理。

（七）明确实施改造的具体标准。依据“三旧”改造专项规划、控制性详细规划或“三旧”改造单元规划，改造主体负责编制项目改造方案，确定改造规模、开发强度、利用方向、资金平衡、需办理的用地手续等内容，报有批准权的市、县人民政府批准。改造方案必须具备实质性改造内容，明确对上盖物的具体处置措施，具体改造标准由省国土资源厅统一规定。实质性改造以拆除重建为主，对于原有上盖物年代较新、质量较好的，允许继续保留使用，并通过改变功能、加建扩建、局部拆建、节能改造、完善公建配套设施等方式实施改造。

四、加快“三旧”用地审批

（八）合理划分“三旧”改造审批权限。涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的，改造方案报所在的市、县级人民政府审批，

土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。
涉及完善土地征收手续的，按照用地行为发生时间分类处理：

1. 用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前的集体建设用地，因改造需要必须征收为国有建设用地的，参照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式办理。

2. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的，依照 1988 年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，其中改造方案由地级以上市人民政府审批，完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

3. 用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的，依照 1998 年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续，其中，改造方案由地级以上市人民政府审批，完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质，或国有土地完善建设用地手续的，按照规定权限报所在的地级以上市人民政府审批，并同步审批改造方案。

（九）加快完善历史用地手续。对纳入“三旧”改造范围，符合土地利用总体规划和城乡规划、没有合法手续且已实际使用的建设用地，上盖物基底面积达到改造项目总面积 30%以上，或上盖物占地比例虽不足 30%，但符合建设用地规划许可证、土地供应法律文书等载

明的规划条件，并且拟采取拆除重建、加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施等方式改造的，可按照现状地类完善建设用地手续。具体实施办法由省国土资源厅制定。

（十）规范“三旧”改造涉及边角地、夹心地、插花地（以下称“三地”）报批方式。“三旧”改造涉及“三地”办理农用地转用或土地征收手续的，由各地纳入批次用地依法报批，或与主体地块一并组卷上报。属于需要国务院批准的10个城市中心城区范围的农用地转用，可依法纳入城市批次用地报国务院审批。涉及的新增用地计划指标由各地在省下达的计划指标内安排，优先使用省下达的完成年度改造计划的奖励指标。涉及土地征收的，经农村集体经济组织表决同意，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用地。“三旧”改造涉及“三地”面积大于3亩，或累计面积超过项目主体地块面积（不含“三地”面积）10%，且原则上不超过20%，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可将其农用地转用和土地征收报批材料，连同由市、县人民政府对申报地块的相关说明（包括是否符合“三地”定义、图形特征、单块面积、累计面积占改造项目主体地块用地面积比例、是否可以单独出具规划要点、是否符合相关规划、纳入改造范围的必要性、社会经济预期效益等）一并报地级以上市人民政府根据个案处理原则进行审批。超标“三地”属于国有建设用地，且主体地块的改造方案已经有权机关批准的，地级以上市人民政府也可根据个案处理原则进行审批。

五、规范“三旧”改造供地

（十一）合理确定协议出让供地范围。涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其余可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。2017年3月14日之前已批准改造方案的项目，可继续按照粤府〔2016〕96号文印发之前的政策办理供地手续。具体实施办法由各地级以上市人民政府依据相关规定制定。

（十二）明确旧村庄改造的供地方式。鼓励农村集体经济组织通过“三旧”改造政策完善相关用地手续后，采用自行改造、与有关单位合作改造或由政府组织实施改造等多种方式实施改造。其中，自行改造或者合作改造的，可以直接出让给农村集体经济组织或其成立的全资子公司、农村集体经济组织与公开选择的市场主体成立的合作公司、或者农村集体经济组织与公开选择的合作主体约定作为开发建设单位的一方；由政府组织改造的，在办理报批手续前需经农村集体经济组织表决同意，并明确具体补偿安置途径；在确定开发建设条件的前提下，政府可通过招标等公开方式出让土地，由中标人或竞得人实施拆迁工作。改造过程中需要调整上述改造方式的，应经农村集体经济组织表决同意，并报经原批准机关同意，有关调整情况应当及时在“三旧”改造项目监管系统中备案。

（十三）加大对产业类改造项目支持力度。纳入“三旧”改造范围，具有合法用地手续的工业用地，改造后用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建

设项目的，经市人民政府批准，可享受按原用途使用的 5 年过渡期政策。5 年过渡期满后，经市人民政府批准，可按新用途办理用地手续；若项目无法继续经营，原用地单位可按原用途保留使用土地。鼓励各地制定产业类改造项目专项支持措施，促进实体经济发展。

（十四）合理分配土地增值收益。根据粤府〔2009〕78 号文等相关规定，“三旧”用地由政府依法收回或征收后通过招标拍卖挂牌方式出让的，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。拟入库地块按照上盖物占地面积及 30%比例返算可入库面积的剩余部分，可由政府完善相关手续后依法纳入土地储备，并对原土地权利人给予合理补偿。各地可结合实际制定完善增值收益分配机制的相关优惠政策，鼓励原土地权利人和市场主体积极参与。

（十五）规范公益性用地移交。在旧城镇、旧厂房改造中，涉及向政府无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地（含红线退缩用地）的改造项目，原权利人应当在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，并负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除，未按规定移交的，不予办理供地手续。移交的公益性用地应为国有建设用地，移交人不需为移交的公益性用地补缴土地出让金。在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目均需移交公益性用地，需移交公益性用地的改造项目类型、具体比例由“三旧”改造主管部门牵头研究确定；城乡规划主管部门在

组织编制或修编控制性详细规划中予以落实。对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款，或通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积；涉及将城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建成后无偿移交政府的改造项目，应当在签订土地使用权出让合同时明确优先完成公益性项目建设并无偿移交政府，由开发项目主体按照建设工程项目的有关规定办理手续并实施建设。具体实施办法由各地级以上市人民政府制定。

六、加强“三旧”改造实施监管

（十六）落实“三旧”改造项目备案制度。“三旧”改造项目涉及的改造方案及用地批文、土地供应结果、实施监管协议、改造实施情况等，应当在相关法律文书或证明文件作出之日起 30 日内通过省“三旧”改造项目监管系统进行备案。由市县级人民政府批准的“三旧”用地，未经系统备案的，依照有关规定处理。

（十七）完善监管协议制度。除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均应当在改造方案正式获批之日起的三个月内，由“三旧”改造主管部门（或县级人民政府、镇人民政府、街道办事处）与改造主体签订监管协议。监管协议重点对改造项目按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现

改造项目的综合效益等方面进行监管。有条件的地市，可建立“三旧”改造资金监管制度，在签订土地使用权出让合同前，由改造主体到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户，足额存入复建安置资金，监管账户内资金由改造主体、“三旧”改造主管部门和监管账户开户银行三者共同监管，确保专款专用；也可以在签订土地使用权出让合同之前由改造主体向“三旧”改造主管部门提供专项监管保证资金的银行保函，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，由“三旧”改造主管部门监管。为落实共同监管责任，在尊重改造主体意愿的前提下，将落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同以及办理建设工程规划许可证、房屋预售许可证等行政审批手续的依据。

（十八）加强“三旧”改造信息公开。省国土资源厅根据省的工作部署将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询和社会监督。各地“三旧”改造主管部门参照省国土资源厅的做法，在门户网站上公开本行政区域内“三旧”改造地块信息。“三旧”用地或改造方案经有权机关批准后，应当按规定发布公告。其中，涉及土地征收的“三旧”用地，市县人民政府应当在批复文件作出之日起10个工作日内发布公告并进行公证，保留相关证据，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

（十九）完善“三旧”改造司法裁决途径。在旧村庄改造中，因实施改造对改造范围内农村集体土地及国有土地及其上盖物业的受让人、承租人、抵押权人的正当权益造成影响的，依照其与农村集体经济组织或国有土地及其上盖物业的所有权人签订的出让、出租、抵押合同的约定进行补偿，对补偿标准存在争议的，由合同约定双方自行协商或采取民事诉讼途径解决。

农村集体经济组织少数成员拒不履行经农村集体经济组织表决通过并经市人民政府批准的改造方案（含搬迁补偿安置内容），按照以下情形分类处理：

1. 改造过程涉及征收集体土地，利害关系人对补偿标准有异议的，依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条规定向批准征收土地的人民政府申请裁决。对于违反土地管理法律、法规规定阻挠征收土地的，按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十五条规定，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

2. 改造过程不涉及征收集体土地但必须对村民的房屋进行拆迁的，县级以上地方人民政府参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三章补偿相关规定执行。

人民法院裁定准予执行的，可由提出申请的市、县人民政府负责执行。

（二十）完善年度考核办法。从各地“三旧”改造年度改造计划完成情况、节约集约用地情况等方面选取多项考核指标，合理确定各

指标权重值，形成考核指标体系，综合考评各地“三旧”改造工作情况，考核结果作为土地利用计划指标分配及其他相关奖惩措施的依据。自 2018 年起，年度改造计划的实施和考核期限与自然年度保持一致。

本意见印发之日起施行，有效期 5 年。以前规定与本意见不一致的，按本意见执行。

（来源：广东省国土资源厅）

深圳市保障性住房收购操作规程

第一条 为规范保障性住房收购行为，依据《中华人民共和国物权法》《深圳市保障性住房条例》等相关法律、法规及规范性文件规定，结合我市实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于市（区）住房保障部门对社会投资主体建设的，且纳入我市保障性安居工程年度计划的公共租赁住房和安居型商品房进行的收购活动，土地出让合同中明确收购价格和方式的除外。

第三条 市住房保障部门负责组织拟订全市保障性住房年度收购计划或者市政府安排的其他收购计划，经批准后组织实施。

市（区）住房保障部门或者其授权单位为收购主体，分别负责同级保障性住房的收购，签订保障性住房收购合同，委托市（区）建设工程造价管理机构对收购价格进行审核。区住房保障部门或者其授权单位签订保障性住房收购合同的，应当报市住房保障部门备案。

第四条 保障性住房收购范围包括保障性住房专有部分以及与专有部分对应的共有部分。

宗地内属于供社区居民使用的社康中心、警务室、幼儿园、中小学、市政道路等公共设施、交通设施不纳入保障性住房收购范围。

第五条 保障性住房收购计划经审批后，由住房保障部门负责组织实施。

社会投资主体在收购项目取得建设工程规划许可，且基坑支护工程完工后，根据本规程测算收购价格，并报收购主体审核。

收购主体委托建设工程造价管理机构对收购项目进行价格审核，确定审核收购价格后，签订保障性住房收购合同。

第六条 在洽谈收购前已经确定为安居型商品房的，参照《深圳市安居型商品房定价实施细则》测算收购价格。

第七条 收购价格的测算时点以建设工程施工许可证发证日期为准。其收购价格由下列内容组成：

（一）建设成本，指项目投资建设所发生的客观平均成本，测算方式依据本规程第九条执行。

（二）合理利润。

（三）户内装饰装修造价，市（区）住房保障部门委托市（区）造价管理机构按实际装饰装修配置审核户内装饰装修造价，装饰装修造价以审核的结果为准；签订收购合同时如果项目未确定实际装饰装修配置，则该部分造价以补充合同形式确定。

（四）收购双方约定的其他项目。

（五）法定税金，包括增值税、城建维护税、教育附加费及印花税等国家规定的税费。

收购价格不得包括下列费用：

（一）开发经营单位自用的办公用房、营业用房等各种费用。

（二）企业的赞助、捐赠支出以及其他各种与开发经营无关的费用。

（三）各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款。

（四）国家和省、市规定不得列入成本费用的其他支出。

第八条 建设成本的测算对象包括：

（一）主体部分及其附属。包括保障性住房主体部分以及为使主体功能得以正常发挥所必须的附属及配套设施，如主体土建（含基坑、桩基）工程、水暖电气消防等安装工程及设备、附属工程等。

（二）地下室。指地下室建筑及其安装部分、人防工程、地下室车道出入口及其应当分摊的土方及桩基工程。

（三）基础设施及公共配套部分。基础设施主要包括小区用地规划红线以内的道路、围墙、供水、供电（含一户一表）、供气、有线

电视、电信、邮政报箱、路灯、防盗、绿化、园林建筑、环卫、排污、排水、消防设施等；公共配套部分包括小区居民共同使用或者土地使用权出让合同中约定建后产权归全体业主共有的附属及配套设施。

第九条 建设成本所包含内容（建设成本是各项费用之和，各项费用计算原则在附件中说明）：

（一）基本建设费用。包括建设前期工程费及勘察设计费、建筑安装工程费及设备费、基础设施建设费和公共配套设施建设费及工程建设其他费用等。

（二）管理费。指建设单位在建设期间发生的管理性开支。

（三）法定规费。包括物业专项维修资金、竣工测绘费用等规费。

（四）资金成本。指社会投资主体为保障性住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息或者自筹资金的货币时间价值。资金成本的计算时间为项目开发期，如在约定交付日前提前支付的资金需扣减相应的货币时间价值。但社会投资主体与住房保障部门在签订收购合同中约定不计资金成本的除外。

第十条 保障性住房收购合同应当包括但不限于下列内容：

（一）项目概况。包括土地来源、建设规模、项目建设工期、建设内容及标准。

（二）项目收购。包括收购范围、收购价款、收购款支付、收款账户。

（三）项目移交与保修。包括项目移交条件、移交时间、移交验收、移交手续、保修责任、保修程序等。

（四）产权登记。包括初始登记、转移登记、相关税费承担主体等。

（五）违约责任和争议处理。

第十一条 收购款项按照以下方式支付：

（一）社会投资主体利用自有用地投资建设的保障性住房，收购款项按照下列步骤支付：

1. 项目收购范围住宅工程进度达到±0.00 后且已签订收购合同的，按照不超过收购总价 25%的标准支付；

2. 项目收购范围住宅的全部主体封顶（建设单位和监理单位盖章确认）后，按照不超过收购总价 55%的标准支付；

3. 取得竣工验收备案回执后，按照不超过收购总价 90%的标准支付；

4. 项目移交且产权证办理至住房保障部门后，按照不超过收购总价 95%的标准支付；如收购项目属于安居型商品的，此阶段支付按照不超过收购总价 98%的标准支付。余款在工程竣工验收合格满 2 年后支付。

其中，当收购项目未含装修费用或者装修费用未确定时，按照上述条款计算支付；当项目装修费用已确定时，需将装修费用计入收购总价后，再进行计算支付。

（二）城市更新改造或者商品房搭配建设的保障性住房，其保障性住房配建面积不足 5000 平方米的，收购款项在项目移交且产权转移登记至住房保障部门后按照不超过收购总价 95%的标准支付；如收

购项目属于安居型商品的，收购款项按照不超过收购总价 98%的标准支付。余款在工程竣工验收合格满 2 年后支付；保障性住房配建面积超过 5000 平方米(含 5000 平方米)的，收购款项支付参照本条第(一)项执行。

第十二条 本规程实施前，已签订收购合同或者其他涉及收购的协议、政府的批复意见等收购项目，按照签定的合同或者其他协议、政府的批复意见继续履行；未签订收购合同或者其他涉及收购的协议且无政府的批复意见等的收购项目，参照本规程确定。

第十三条 本规程附件《深圳市保障性住房收购价格测算指引》与本规程同时颁布实施，市住房保障部门可以根据法律、法规、政策的变动和本规程的规定结合市场实际情况，会同相关部门对本规程附件所列内容进行适时调整。

本规程及附件对法定规费、法定税金的规定，与法律、法规及上位政策规定不一致时，以法律、法规及上位政策规定为准。

本规程规定之外的保障性住房，其收购价格的测算和审核可以参照本规程附件进行。

第十四条 本规程自 2018 年 4 月 20 日起实施，有效期 3 年。《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市保障性住房收购操作规程（试行）〉的通知》（深建规〔2016〕1 号）同时废止。

（来源：深圳市住房和建设局）

深圳市大鹏新区关于进一步加强和改进城市更新工作的指导意见

为贯彻落实市委市政府关于强区放权的决策部署，进一步发挥城市更新在城市提质、产业升级、经济转型、社会建设等方面的主导作用，科学、规范、平稳、有序推进大鹏新区城市更新工作，根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市府令第288号）、深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》的实施意见（深府办〔2016〕32号）关于强区放权的要求，结合新区实际，提出以下工作意见。

一、城市更新工作的指导思想和基本原则

（一）指导思想。全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳工作的重要批示指示精神，按照“三岛一区”和“一标五区”的既定蓝图，以建设高质量“美丽大鹏”为总抓手，落实“十三五”期间城市更新各项工作目标，提高城区发展质量，提升土地节约集约利用水平，促进大鹏新区可持续的高质量发展，打造粤港澳大湾区最亮丽的名片，为深圳率先建设社会主义现代化先行区作出大鹏贡献。

（二）基本原则。坚持“规划引领、政府统筹、市场运作、民生优先、安全发展、公众参与”的原则，强化制度保障，深化组织领导，强化廉政建设，稳步有序推进城市更新。

坚持规划引领。按照“一标五区”的功能定位，围绕大鹏新区“三城四区五镇”空间格局，建立健全高品质、高效率的城市更新规划体系，充分发挥《大鹏新区保护与发展综合规划(2013-2020)》、《大鹏新区城市更新“十三五”规划（2016-2020）》、片区统筹规划、重点区域规划、各相关领域专项规划、城市更新单元规划等对城市更新项目的指导作用，坚持规划对城市更新项目的刚性约束。

坚持政府统筹。充分发挥政府在城市更新过程中的统筹、协调、监管和服务作用，强化政府引导，统筹规划布局，健全工作制度，规范更新程序，推动城市更新平稳健康有序开展。

坚持市场运作。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。鼓励市场主体多种形式参与更新，充分尊重各方的合法权益和意愿，充分调动各方参与的积极性，实现互利共赢。

坚持民生优先。持续加大城市更新对民生的支持，提高城市更新土地贡献率，加大公共服务配套供给，提高新区住房、教育、医疗等重大民生保障水平，促进社区转型发展，实现更新利益普惠共享。

坚持安全发展。牢固树立安全发展理念，弘扬生命至上、安全第一的思想，强化安全红线意识，扎实落实安全生产责任制，把安全发展理念贯穿城市更新全流程，为建设高质量“美丽大鹏”提供坚实稳固的安全保障。

坚持公众参与。充分调动社会各主体的积极性，健全城市更新公众参与机制，建立互动开放的城市更新公众参与制度，形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

二、坚持规划引领，打造具有大鹏新区特色的城市更新规划体系

(三)坚持规划引领。落实市委市政府对大鹏新区城市更新工作的差异化发展要求，明确“十三五”期间城市更新的目标和方向，提出更新规模和空间布局。建立健全以片区统筹规划、重点区域规划、各相关领域专项规划为指导，以城市更新单元规划为抓手的高品质、高效率的规划体系。

(四)坚持片区统筹。强化片区统筹规划，通过片区统筹规划，合理优化各更新单元范围，确定各更新单元贡献用地功能及公共配套设施，优化片区交通路网。在城市更新单元划定时应综合考虑道路网格、自然条件、产权边界及实施难易等因素，同时划定城市更新中的重点片区，分片区、分重点、分时序推进，保障新区各片区统筹发展和提升。

(五)坚持绿色更新。倡导低碳、绿色更新理念，在更新计划、规划、实施的全过程、全阶段中，充分融入低碳生态理念和方法，践行低冲击开发和建筑低碳节能改造等技术手段。重视环境影响评价，在城市更新建设过程中落实海绵城市、绿色建筑、余泥渣土排放、厨余垃圾收集处理等要求。

(六)强化城市设计。结合新区各区域特点，做好针对性、差别化的城市设计及控制指引，对重点区域、重点街区和重要节点进行精细

化城市设计，作为落实、完善、提升城市更新规划高质量可实施性的重要措施。结合新区各区域特点，充分保护和利用优越的“三山两湾”自然资源禀赋和丰厚的历史人文资源，注重延续传统街道肌理和宜人的空间尺度，塑造诗意山海、生态人文小镇的整体风貌。注重历史建筑的保留和保护，鼓励历史村落、文化街区的保护性开发，增强新区特色和吸引力。

(七) 打造大鹏特色。探索契合新区保护与发展的差异化更新路径，妥善处理保护与发展的关系，严格保护生态环境和文物古迹，促进旅游及市政府鼓励的产业发展，优先落实城市基础设施、公共服务设施，鼓励合法利用有价值历史村落。鼓励开展各类旧区综合整治，推进以城中村、旧工业区为主要对象的拆除重建，探索历史文化地区保护活化，逐步实现城市空间布局优化、产业转型升级、居住环境和条件改善，提升公共配套水平，提高基础系统支撑能力与城市安全保障能力，稳步提升更新实施率，实现城市多元、系统、有机更新，促进大鹏新区的有秩序、高品质、可持续发展。

三、坚持政府统筹，打造科学、规范、平稳、有序的城市更新推进机制

(八) 合理调控推进时序。以计划申报统筹为重要抓手，调控城市更新计划增量质量，积极引导重点区域、完善独立占地公共配套设施、产业升级等城市更新项目优先列入城市更新计划。建立计划调整和定期清理机制，促进城市更新市场良性运行。

(九)加强土地供应管理。全面梳理城市更新审批事项，规范审批程序，简化审批流程，明确办文时限，缩短行政链条，为城市更新项目提供高效的审批及服务。加强更新用地批后监管，对合同落实情况进行监督和验收，对涉及土地闲置情况及时进行处置，促进城市更新项目实施。

(十)全面规范城市更新行为。按照股份合作公司章程和市、新区有关集体资产参与城市更新项目交易法律法规的规定，全面梳理新区股份合作公司城市更新合同，重点清查决策程序不规范、选择合作方不符合规定、利益分配比例不合理等不符合规定的城市更新合同，对其在城市更新单元计划申报、城市更新实施主体确认、签订土地出让合同等环节予以严格限制。在符合城市更新、新区股份合作公司集体资产管理等相关规定前提下，鼓励重点区域、完善独立占地公共配套设施、产业升级等的城市更新项目优先推进。推行股份合作公司依法依规委托专业机构提供咨询服务的做法，建立集体资产处置的评估机制，确定科学、合理利益分配方案。引导股份合作公司履行民主决策，采用公开方式选取城市更新合作方，履行民主决策和公开招商等程序，实现集体资产保值增值，促进集体经济长远发展。

(十一)建立风险防控机制。加强社会稳定风险评估，把社会稳定风险防控贯穿城市更新项目全过程。强化属地责任，充分发挥办事处、社区和股份合作公司的统筹协调、审核把关、矛盾化解等作用，加强涉诉涉访矛盾纠纷化解工作，最大限度减少和消除不稳定因素，保障城市更新工作和谐有序开展。

(十二)加强服务监管。优化政务服务，完善办事流程，规范行政裁量权。全面实施市场准入负面清单制度，保障各类市场主体机会平等、权利平等、规则平等，营造良好市场环境。切实加强和改进监管机制，定期评估城市更新项目的实施效果。在项目实施过程中，开展全流程的监管工作，推动城市更新健康发展。

四、坚持市场运作，进一步规范市场行为

(十三)规范企业市场行为。鼓励有实力、有信誉、有经验的企业参与城市更新工作。相关企业在城市更新项目开展过程中必须按照公开公平公正、诚实守信、依法依规的原则，以集体资产保值增值和维护各方合法权益为基础，共同推动城市更新项目顺利开展，充分承担企业的社会责任，加快市场主体信用信息平台建设，接受政府和社会的共同监督。

(十四)规范计划申报前相关工作。规范社区股份合作公司前期委托申报方开展更新项目计划申报前相关工作，建立规范、有序的集体资产参与城市更新长效机制。明确股份合作公司集体资产参与拆除重建类城市更新项目计划申报前工作规程，集体资产参与城市更新的，必须严格按照城市更新、集体资产管理等相关规定，按流程向社区党委、办事处等相关部门申报相关文件。办事处应切实履行监管职责，保障集体资产处置程序合规合法，保障集体利益。

(十五)保障业主合法权益。监督参与城市更新的开发企业全面落实搬迁补偿协议中约定的各项义务，以及更新单元规划中确定的各项义务。打击野蛮搬迁和暴力拆除行为，强化建筑物拆除监管，切实维

护城市更新项目权益人的合法权益。推动更新企业依法经营、诚信经营，建立城市更新开发企业诚信体系，从根本上保障项目权益人的各项权利。

五、坚持民生优先，打造高端人居环境

（十六）完善公共配套。通过城市更新有效增加交通设施、市政公用设施、医疗卫生设施、教育设施、社会福利设施、文体设施、绿地与广场等公益性项目，实现特区一体化水平显著提升。优先推进涉及学校、医院、轨道交通、道路、河道整治等重大公共设施的城市更新项目的实施；鼓励城市更新项目在满足市、区相关政策要求的基础上进一步提高土地贡献率；鼓励社会资金投资建设城市更新项目周边公共设施，实现同步更新建设，同步配套到位。

（十七）加大保障房供给。通过城市更新持续稳定提供人才住房和保障性住房。鼓励城市更新项目在执行有关更新项目配建人才住房和保障性住房政策的前提下，提高政策性住房配建比例。

（十八）改善人居环境。全面推进新区城中村有机更新，合理划定城中村综合整治分区范围和拆除重建分区范围。选取一定比例的城中村进行复合式更新，开展参与力量更多元、内容更全面、形式更多样的城中村综合整治工作，通过综合整治保护城中村的珍贵文化遗存，继承优秀地方文化传统，促进文化融合，增强社区文化认同。稳步开展拆除重建，逐步完善城中村的公共服务和基础支撑体系，改善人民群众的居住生活环境。

六、坚持安全发展，强化应急管理

（十九）深化安全评估。位于大亚湾核电站和岭澳核电站限制区以及位于大鹏新区重大危险源安全防护范围内的旧厂房、旧村庄和旧住宅区应审慎纳入城市更新项目，因落实重大城市基础设施和公共服务设施，消除重大安全隐患等原因确需纳入城市更新的，应委托具有相应资质的专业机构开展安全风险专项评估工作。

（二十）强化应急管理。位于大亚湾核电站和岭澳核电站限制区内的旧厂房、旧村庄和旧住宅区进行城市更新的，应符合《核动力厂环境辐射防护规定》（GB6249-2011）和《大亚湾核电厂周围限制区安全保障与环境管理条例》等相关规定；位于大亚湾核电站和岭澳核电站限制区外，应急计划区内（烟羽应急计划外区）的旧厂房、旧村庄和旧住宅区进行城市更新的，应按照广东省《大亚湾/岭澳核电站场外应急预案（计划）》、《深圳市核电站场外应急预案》等相关规定要求，组织编制项目核应急工作影响评估报告和项目核电场外应急预案，并依法依规按程序报主管部门批准。

（二十一）消除安全隐患。优先推进危险边坡等地质灾害和危房集中等重大安全隐患区域的更新改造工作。通过城市更新改造改善城区面貌，进一步消除安全隐患，提升城区品质及居民生活水平。

（二十二）加强环境承载力评价。位于生态保护红线、基本生态控制线、自然保护区等生态敏感区域内的旧厂房、旧村庄和旧住宅区进行城市更新的，应委托具有相应资质的专业机构进行环境承载力评价。

七、坚持公众参与，加强宣传引导

(二十三)提高公众参与度。建立互动开放的城市更新参与制度,充分保障城市更新项目权益人的参与权和知情权。在城市更新计划申报、规划编制、拆迁谈判、开发建设、回迁安置等多个环节为相关权利方搭建良好的沟通协商平台,加强协调和指导,形成多方互动、和谐共赢的参与机制。

(二十四)加强宣传和舆论引导。加强城市更新相关政策的宣传和解读工作,强化舆论引导,营造良好氛围。加强信息公开平台建设,实现信息公开与共享。

八、强化制度保障和组织领导,进一步提高工作效率和质量

(二十五)完善城市更新政策体系。深入贯彻落实市委市政府对大鹏新区城市更新工作的差异化发展要求,结合大鹏新区实际,加快完善具有大鹏新区特色的城市更新政策体系,科学、规范、平稳、有序推进城市更新工作,实现大鹏新区在保护中的高质量可持续发展。

(二十六)加强组织领导。建立健全大鹏新区城市更新工作领导小组决策机制,规范议事决策规则和程序,提高决策效率和决策科学性,稳步有序推进大鹏新区城市更新工作。

(二十七)加强队伍建设。引进和培养规划、建筑、土地管理等专业人才,配强各级城市更新工作部门的人才队伍,建立城市更新专家咨询库,提高城市更新规划审批、建筑设计方案核查等关键环节的决策水平。

九、强化廉政建设,进一步健全廉政风险防控体系

(二十八)加强制度建设，完善廉政风险防控机制。全面实施“留痕计划”，完善工作指引和权责清单，健全内部管理制度，促进城市更新工作规范化、制度化和透明化。

(二十九)强化事中事后监管。改变重审批轻监管的行政管理方式，把更多行政资源从事前审批转到加强事中事后监管上来。创新监管方式，全面推进“双随机、一公开”和“互联网+监管”，加快推进监管信息共享，切实提高透明度，提高监管执法效能。

(三十)加强廉政监管，抓好廉政风险防控工作。加强集体资产参与城市更新项目的监管，加大重点领域的监督检查力度。发挥媒体舆论监督作用，营造公平公正公开的城市更新环境，实现廉洁更新。

(来源：大鹏新区政府在线)

宝安区关于加快城市更新工作若干措施

为深入贯彻落实城市更新“强区放权”依法依规、提质提效的改革要求，进一步强化统筹，明晰标准，保障我区城市更新工作有序推进，落实我区城市更新各项工作目标，加快将宝安建成“湾区核心，智创高地，共享家园”，我区对“强区放权”以来

城市更新工作出现的问题进行了梳理和研究，根据现有城市更新政策，并结合我区实际，制定以下若干措施。

一、坚持规划统筹，实现城市更新工作科学有序推进

（一）继续开展我区城市更新发展战略与策略研究编制工作。结合我市第四轮城市总体规划修编，衔接广深科技走廊、107时尚商务带、“六镇一园”等规划，继续开展城市更新发展战略与策略研究，明确我区城市更新的总目标、总任务、方向、策略及更新范围、改造模式、改造时序、行动方案等。

（二）提高片区规划研究覆盖率。以《宝安区城市更新“十三五”规划》划定的拆除重建范围为依据，指导城市更新单元计划申报工作。加快片区规划研究，实现35平方公里拆除重建范围全覆盖，统筹城市更新片区公共设施、产业空间、住房保障及市政交通等空间布局，明确更新范围、改造模式和改造时序。

（三）推动片区规划研究与城市更新单元计划申报有效衔接

1. 城市更新单元计划与片区规划研究可同步申报、同步审批。

2. 以下四类城市更新项目原则上无需开展城市更新片区规划研究，但应在单元规划编制过程中适当扩大研究范围，解决功能定位、公共配套落地等问题。

（1）亟需通过城市更新落实市区重大道路交通、河流整治等用地的公共、市政基础设施项目。

(2) 辖区内上年度年产值过五亿元的企业或年产值一亿元以上，发展潜力较大并经产业部门认可的企业，以自有物业或与其它土地权属单位合作实施城市更新，用于该企业扩大生产，增加先进制造空间的项目。

(3) 符合城市更新条件且拆除用地规模超过 5 公顷的“工改工”类城市更新项目或用地规模超过 5 公顷土地移交率超过 40% 的其他类城市更新项目。

(4) 已列入《宝安龙岗两区 2004 年 10 月 28 日以前自行开展的 70 个旧城旧村改造项目》范围，但仍未列入市城市更新单元计划项目。

二、优化城市更新单元计划和规划管理，科学规划公共配套设施

(四) 做好规划衔接。位于区政府正在编制相关规划的重点片区范围内，符合城市更新条件的拟申报计划项目，在规划研究成果编制完成前，在符合城市总体规划、法定图则等上位规划的前提下，如项目与规划研究初步成果不冲突，或有冲突但可以通过现有更新政策处理的，可予申报。

如项目与规划研究初步成果冲突且无法通过现有更新政策处理的，应做好规划衔接工作。

(五) 合理规划公共配套设施

1. 各行业主管部门应当制定行业发展公配设施全区布局专项规划。并根据规划，结合项目实际，提出公配要求。

2. 公共配套设施应遵循“补齐短板、综合利用”等原则，做到“三个优先”：

（1）法定图则明确要求配置的公共配套设施优先。

（2）依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）和相关规划分析研究要求配置的公共配套设施优先。

（3）相关部门依据有关政策提出应当配置的公共配套设施优先。

3. 各类公共配套设施原则上应按《深标》规定的中高限配置。

4. 对于“工改工”类城市更新项目，原则上按照《深标》、法定图则要求，以满足自身需求为主测算配置公共配套设施。同时，根据实际需要，应加大配套文体、食堂等公共配套设施力度。

5. 公共配套设施的配置应做到科学合理，充分考虑各类设施服务半径，并优先考虑在首期布局。

三、创新更新机制，实现有机更新

（六）探索 M1+M0 混合开发模式。推行“先进制造+研发”模式，对位于工业区块线范围内的“工改工”类城市更新项目，原则上改造方向以 M1 为主，对改造后厂房建筑面积不少于改造前厂

房建筑面积，且用地规模超过 5 公顷的项目，可结合区位、交通及实际发展需要，规划配置占地不超过 20%的项目开发建设用地为 M0 功能。

根据全区产业规划布局，需要规划配置超过 20%MO 项目开发建设用地的，先由产业部门提出意见，再由城市更新部门受理其计划申报。

（七）探索“产业棚改”模式。为了拓展重点企业产业发展空间，对于符合“重点更新单元”要求的旧工业区，实施“政府主导+国企实施+物业回迁安置+重点企业落户”的重点产业更新单元开发，建成后除回迁安置外，新增的厂房通过租售的方式配置给重点企业。

（八）探索城市更新与土地整备联动模式。为推动合法用地比例不满足更新条件的旧区改造，可综合运用城市更新和土地整备等多种方式推动项目实施。

四、简化办事流程，加快项目实施

（九）优化办事环节

1. 在城市更新单元计划阶段，除涉及工业区块线的项目需征求产业发展专业委员会意见外，不再征求区更新工作委员会各专业委员会意见。

2. 在城市更新片区规划研究、单元计划、单元规划阶段，更新部门同步征求相关职能部门和辖区街道办意见，再由区城市更新工作委员会办公室审议，需要征求相关专业委员会意见的，可由委员会办公室联合相关专业委员会召开会议进行审议，审议通过后，按程序报区城市更新工作委员会审定。

（十）简化决策程序。位于工业控制线内的“工改工”类城市更新项目，区产业发展领导小组会议和区城市更新工作委员会可合并召开。

五、加强产业指导和监管，推动产业落地

（十一）强化产业规划的指导作用。“工改工”类城市更新项目应编制产业规划，产业规划所确定的产业发展定位、产业发展方向等是“工改工”类城市更新项目单元规划审批的重要依据。

（十二）分步签订相关监管协议

为推动产业落地，“工改工”项目应分步签订创新型产业监管协议与产业监管协议。

配建创新型产业用房的，在土地出让前签订创新型产业用房监管协议，明确创新型产业用房的建设标准、产权归属、产业准入、租售管理、回购主体、回购价格、交付方式、交付时间及相关违约责任等内容，具体位置等在建筑方案阶段予以明确。

其它产业用房涉及预售的，产业监管协议在项目预售前签订；自用及现售的，产业监管协议在项目规划验收前签订。

产业主管部门依法设定及审查产业准入条件，涉及配套宿舍的需征求住建部门意见。

产业监管协议涉及其他产业部门的，由经促部门征求其意见后，再签订产业监管协议。

六、推动连片更新，提升城市形象

（十三）推动重大项目实施。重点推动城市中心、次中心、组团中心等重点区域的规模较大城市更新项目的实施，实现连片更新、规模更新，打造湾区新名片。

（十四）加强建筑设计和城市设计。强化“滨海风情”“海洋元素”“历史文脉”等核心的特色元素，加强建筑的形体、色彩、体量、高度等方面的研究，控制好天际线；注重公共开放空间的互联互通、开放共享。提升城市整体形象与环境品质，打造精品城市。

七、其他

（十五）本措施由宝安区城市更新局负责解释。

（十六）本规定自发布之日起施行，有效期三年。

（来源：宝安区人民政府办公室）

【行业动态】

自然资源部正式挂牌

4月10日,作为统一管理山水林田湖草等全民所有自然资源资产的部门,自然资源部整合了原国土资源部及原国家海洋局、原国家测绘地理信息局,还有国家发展改革委、住房城乡建设部、水利部、农业部和原国家林业局的相关职责。国家林业和草原局也由自然资源部管理。

(来源: 中新网)

盐田区城市更新局关于加快已批更新单元计划项目 规划报批的通知

各申报主体：

根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38号）第二十八条，定期开展更新计划清理的要求，请计划已批准的各更新单元计划申报主体在1年内完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批工作，逾期将按程序启动计划清理。

盐田区城市更新局

2018年4月2日

深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定（征求意见稿）发布

4月26日，为进一步规范和完善我市拆除重建类城市更新项目土地、建筑物信息核查及历史用地处置工作，明确核查及处置的程序、职能分工和具体要求，政府开展了《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294号）、《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》（深规土〔2013〕295号）的修订工作，形成了《深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定》（征求意见稿）。

早在2013年，政府已经制定出台了《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》和《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》政策。

熟知城市更新的人都知道，大量的政策要求，审批程序过长，实施难度大，导致城市更新进展比较缓慢。其中，专规慢，确权难，立项难，更成了困扰更新专业人士的三大难点。本次出台的《深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定》（征

求意见稿）将让城市更新之路走的更顺畅。

本次《规定》（征求意见稿）共十五条，在继承原《暂行规定》、《操作规程》内容的基础上，进一步在拆除范围内权属认定的程序简化、历史用地处置的资料要求、历史用地处置与更新单元规划审批之间的流程关系等方面进行了修改优化。

扫清拦路虎，权属认定程序简化

权属问题是一直阻碍城市更新项目进一步往下走的拦路虎，本次修订政策在程序上做了一定程度的简化工作，有利于更新工作的顺利进行。比如，删除了不涉及程序简化、无需核发处理意见书的相应条款；另一方面对历史遗留问题明确了可简化的具体手续。

历史用地范围细化，提高街道办工作效率

“历史用地”处置范围细化和明确，有了更清晰的概念认识。“已签订征（转）地协议但未进行补偿”主要是指未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或建筑物未作补偿的土地，但对土地及建筑物均作过补偿的、或者已进行部分补偿的，不纳入历史用地处置范围。

除此之外，街道办事处工作程序得到简化。原《暂行规定》在申请历史用地处置的资料要求中包括“所在街道办事处出具的协助核查历史用地行为发生时间的意见”，从简化程序、材料要求，进一步提高实施效率考虑，《规定》取消了该资料要求。

审批流程不再交互，移交政府用地有变

审批流程中，历史用地处置审批流程不再与更新单元规划审批流

程交互，历史用地处置申请受理后，经审查符合条件的在 20 个工作日内核发历史用地处置意见，更新单元规划审查时结合历史用地处置情况进行审查。

修订政策对已批准项目的历史用地处置同样做了规定，因落实处置意见书的土地处置方案，须增加已批更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照规定申请修改更新单元规划，减少开发建设用地面积，规划建筑面积不变。

权力下放，区更新部门负责具体工作

对城市更新工作职权调整的相关规定，市规划国土主管部门负责制定城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置的相关政策。

将权属认定、土地建筑物信息核查、历史用地处置等工作的工作主体调整为区城市更新职能部门。

深圳市规划国土委

2018 年 4 月 24 日

（来源：深圳市规划国土委）

全国征地信息共享平台上线运行

4 月 16 日，全国征地信息共享平台在自然资源部门户网站正式

上线运行。该平台集合了国务院批准用地信息和全国 31 个省（区、市）以及新疆生产建设兵团的征地信息，社会公众可通过“项目名称”“批准文号”“行政区划”等多个字段准确查询所需信息。

征地信息公开是政务公开的重要组成部分，与被征地农民关系紧密，社会关注度高。近年来，原国土资源部按照市县及时主动公开、搭建省级统一公开平台、建立全国征地信息共享平台“三步走”的工作思路，持续推进征地信息主动公开。全国征地信息共享平台是在省级征地信息公开平台运行的基础上，通过数据交换对全国征地信息进行整合，实现全国征地信息有效归集、互通共享的信息系统。

据介绍，该共享平台具备四大特点：一是公开范围覆盖广泛。集合了国务院批准用地信息和全国 31 个省（区、市）以及新疆生产建设兵团的征地信息。二是公开内容完整全面。公开的征地信息包括征地告知书、“一书四方案”、建设用地批复文件及转发文件、征地公告、征地补偿安置方案公告等一系列信息，覆盖了征地批前、批中、批后全流程。三是公开形式直观醒目。对国务院用地批复文件发布形式进行了优化处理；对用地批复进行原文扫描上传和信息安全脱敏处理，保证了公开信息的权威性和安全性。四是查询获取方便快捷。

以群众需求为导向，优化页面设计，强化查询功能，方便群众浏览查阅；设置“国务院批准用地”和“省级征地信息”两大类信息引导，分别提供对应征地信息；查询人可以通过“项目名称”“批准文号”“行政区划”“项目位置”“批准时间”等多个字段准确查询所需信息。同时，平台还提供了 32 个省级征地信息公开平台的入口导

引，可实现从全国征地信息共享平台向各省级平台的直接跳转。

自然资源部有关司局负责同志表示，共享平台的上线运行是自然资源部全面推进政务公开的重要举措，有利于征地信息全面、及时、准确公开，促进征地工作进一步规范有序，更好地维护群众合法权益。

（来源：自然资源部）

福田区发布《关于城市更新片区产业支持专项政策（征求意见稿）》

第一条 【目的】 为在城市更新工作中落实《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035 年）》确定的产业布局，支持符合产业导向的企业在城市更新过程中持续发展，根据《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》， 制订本政策。

第二条 【支持原则】 按照“一核三带一轴八组团”的产业布局，对辖区城市更新单元拆除重建范围（以下简称“城市更新片区”）内的企业视情况予以引导、支持。对属于片区产业导向目录（以下简称《产业导向目录》）中“鼓励发展类”产业的现有企业，按本政策

给予专项支持；对属于《产业导向目录》中“允许发展类”产业的现有企业，按《深圳市福田区产业发展专项资金政策》中有关产业政策给予支持；对属于《产业导向目录》中“限制发展类”产业的现有企业，不予支持；对属于《产业导向目录》中“禁止发展类”产业的现有企业，依法依规予以清理。

第三条 【资金管理】 本政策涉及区财政资金按《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》管理，支持资金从区产业发展专项资金中列支，由区企服中心组织发布宣传、受理、公示公告、资金拨付，有关产业部门负责本行业本领域企业的支持资格认定和支持事项的审核定并组织实施。

第四条 【支持对象】 申请重点支持的企业，应同时满足以下条件：

（一） 在城市更新片区实地经营满一年，且商事注册地、税务征管和统计关系在福田。

（二） 主营业务属于《产业导向目录》中的鼓励发展类产业门类和行业分类。

（三） 前两年度平均经济贡献在 100 万元或以上。

（四） 承诺 5 年内注册登记地址不搬离福田区、不改变在福田区的纳税义务和统计关系。支持对象分自用业主、自用租户和创新平台三类，自用业主指在片区拥有物业且用于其自身经营活动的企业，自用租户指在片区内以租赁方式取得经营场地用于自身经营活动的企业，创新平台指经区产业主管部门认定的创新型孵化器或加速

器，且承诺平台内 80%的企业随其一并搬迁。

第五条 **【支持面积】**支持面积按支持对象搬迁前两年、在城市更新片区经营活动使用面积的平均数计算。自用业主只计其自身经营使用部分，自用租户不计再出租的面积，创新平台按其实际出租给创新型企业面积计。

第六条 **【事前备案】**申请专项支持的企业，在搬迁前应向区企服中心申请备案，由区企服中心会同对应产业主管部门确定支持资格、会同所在街道办事处核定支持面积。

第七条 **【搬迁支持】**城市更新过程中涉及经营场所搬迁的企业，在搬迁完成后，对自用业主、创新平台和自用租户按经核定的支持面积分别给予每平方米 20 元、40 元和 80 元的一次性支持。同一企业在同一城市更新片区范围内只支持一次，不超过 50 万元。

第八条 **【装修支持】**在城市更新过程中因搬迁涉及新经营场所装修的企业，待装修工程完工并入住后，按经核定的支持面积和支持标准给予一次性支持。其中：面积在 500 平方米以下的，对自用业主、创新平台和自用租户的支持标准分别为每平方米 100 元、200 元和 300 元。面积在 500 平方米（含本数）至 2000 平方米（不含本数）的，对自用业主、创新平台和自用租户的支持标准分别为每平方米 110 元、220 元和 330 元。面积在 2000 平方米以上的，对自用业主、创新平台和自用租户的支持标准分别为每平方米 120 元、240 元和 360 元。同一企业在同一城市更新片区范围内只支持一次，不超过 300 万元。

第九条 【过渡期租金支持】 在城市更新过程中因搬迁涉及租用临时经营场所的，签订临时经营场所租赁合同并入住后，按经核定的支持面积和支持标准每年给予过渡期租金支持；每年不超过 300 万元。其中：面积在 500 平方米以下的，对自用业主、创新平台和自用租户的支持标准分别为每月每平方米 10 元、15 元和 20 元。面积在 500 平方米（含本数）至 2000 平方米（不含本数）的，对自用业主、创新平台和自用租户的支持标准分别为每月每平方米 12 元、18 元和 25 元。面积在 2000 平方米以上的，对自用业主、创新平台和自用租户的支持标准分别为每月每平方米 15 元、20 元和 30 元。本项支持按年核定和拨付，企业先交租后申请支持，支持期从企业实际搬迁月起至本政策实施期结束止。

第十条 【过渡期租金支持的调整】 过渡期租金支持结合申请企业经营状况予以调整：

【高贡献企业】申请企业本年度经济贡献在 500 至 1000 万元（含本数）的，按过渡期租金支持基础标准的 110%核定；1000 万元以上的，按过渡期租金支持基础标准的 120%核定。

【高成长企业】 申请企业本年度在福田的 GDP、经济贡献、R&D 费用、进出口额四项指标之一年增长率在 10% 至 20%（含本数）的，按过渡期租金支持基础标准的 110%核定；20%以上的，按过渡期租金支持基础标准的 120%核定。

【经营欠佳企业】 申请企业本年度在福田的 GDP、经济贡献、R&D 费用、进出口额四项指标中任两项年下降率达 30%的，按过渡期

租金支持基础标准的 70%核定；任两项下降率达 50%的，按过渡期租金支持基础标准的 50%核定；经济贡献低于 100 万元的，暂停本年度申请资格，下一年度以上年度指标数为基数核定。同时符合高贡献和高成长条件的企业，调整系数按连乘计算。

第十一条 【一事一议】对符合重点支持条件的总部企业、上市公司、金融机构总部的一级分支机构、以及上一年度研发投入（R&D）、进出口额全区排名前十的企业，其搬迁、装修和过渡期租金等支持可采取一事一议方式另行约定，具体按所在片区房屋搬迁补偿安置标准和实际经营面积确定，其中装修支持不超过每平方米 800 元、过渡期租金支持不超过每月每平方米 90 元，同一企业每年不超过 500 万元，不超过该企业当年在福田的经济贡献。由企业提出申请、行业主管部门提出支持意见，报区产业发展联席会议审定。

第十二条 【罚则】接受资金支持的企业违反承诺的，应主动交还已收到的支持资金；不交还的，由主管部门报联审办将该企业录入诚信黑名单。

第十三条 【限制和除外情形】本政策对同一企业年度支持总额不超过其上一年度在福田经济贡献，接受区其它产业政策中办公用房及租金支持的企业不同时享受本政策支持。

第十四条 【附则】本政策自发布之日起实施，至 2019 年 12 月 31 日止。有关操作指引和申报指南由区发改局会同有关产业部门制定。

福田区发展和改革局

2018 年 4 月 13 日

（来源：福田区发展和改革局）

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选

举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东君言律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东瑞霆律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所