

# 深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2024/01

## 主编介绍



### 贺倩明 博士

建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人,中国政法大学经济法学博士、香港中文大学EMBA,长期专注于房地产与城市更新法律研究和法律实务,深度参与粤港澳大湾区三百多个城市更新(“三旧”改造)项目。

兼任深圳市华勤城市更新研究院院长、中国政法大学房地产法研究中心执行主任、中国人民大学律师学院客座教授、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会政策与法律专业委员会副主任委员、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新开发企业协会政策与法律专业委员会主任委员、深圳市城市更新开发企业协会城市更新行业调解中心主任、东莞市城市更新协会前期工作专业委员会主任委员、深圳市人大常委会立法调研基地立法专家、深圳国际仲裁院仲裁员等。

主编出版国内首本城市更新专著《城市更新改造项目与法律实务操作指引》,主编《东莞市城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书增补版》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察(2020)》等书籍、刊物或杂志。贺倩明律师深度参与深圳市、东莞市以及广东省城市更新(“三旧”改造)领域等相关立法活动,参与深圳市土地交易中心关于深圳市土地二级市场交易制度优化研究课题、联合深圳市城市更新开发企业协会开展深圳市城市更新十周年政策评估调研课题,负责东莞市城市更新“工改工”政策评估调研课题、东莞市城市更新前期服务商工作指引及拆迁补偿操作指引调研课题,承接《关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则》等政策制定课题,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果。

## 建纬大湾区城市更新业务中心介绍

建纬城市更新业务中心由建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人贺倩明博士领衔创立,致力于为粤港澳大湾区提供存量土地开发专业法律服务。该中心发起设立城市更新非盈利性研究机构——华勤城市更新研究院,充分整合规划、财务、金融、产业等跨界专业精英资源,能够为城市更新项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新业务中心服务对象包括开发企业、金融机构、政府部门等,累计为粤港澳大湾区超过300个项目提供法律服务,包含城市更新、土地整备利益统筹、棚户区改造、行政征收等不同类型,涵盖各种类型项目的不同阶段。

建纬城市更新业务中心发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》,创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”,出版《城市更新操作指引与法律实务》专著,深入参与广东省,特别是深圳市、东莞市城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果,在业内具有广泛的影响力,是存量土地再开发法律服务领跑者。

CITY  
DEVELOPMENT  
LAW FIRM

# 深圳城市更新与土地整备政策月报【2024·1】

2024年1月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿，特别是深圳市规划和自然资源局联合深圳市住房和建设局起草、发布的《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿），在内容上相较于深圳市现行城市更新与土地整备利益统筹制度有较大调整与修改，在正式发布后，将对深圳更新整备市场带来新一轮的机遇与挑战。

为协助城市更新土地整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市更新整备政策及市场动态，建纬(深圳)律师事务所搜集整理2024年1月国家级、广东省级及深圳市区两级的城市更新、土地整备法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为更新整备市场的参与者和关注者提供参考。

## 目录

### 1、月度政策总览（共23则）

国家级政策5则，广东省级政策6则，深圳市级政策2则，深圳区级政策10则。

### 2、重点政策解读（共4篇）

《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见金融支持住房租赁市场发展的意见》

《住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知》

《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）

《坪山区非农建设用地管理办法》

### 3、行业热点资讯（共7则）

住建部：新一轮保障性住房规划建设启动

央行：做好经营性物业贷款管理，满足房地产企业合理融资需求

金监总局召开2024年工作会议，明确八项重点任务

各地第一批房地产项目“白名单”出炉

央行重启PSL 释放重要信号

全国首批超大特大城市城中村改造专项借款落地

因城施策，全国多个城市限购“松绑”

## 一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
<b>国家级</b>				
1	2024.01.05	《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	银发〔2024〕2号	中国人民银行 国家金融监督管理总局
2	2024.01.11	《中共中央、国务院关于全面推进美丽中国建设的意见》	/	中共中央 国务院
3	2024.01.12	《住房和城乡建设部 金融监管总局关于建立城市房地产融资协调机制的通知》	建房〔2024〕2号	住房和城乡建设部 国家金融监督管理总局
4	2024.01.26	《永久基本农田保护红线管理办法》（征求意见稿）	/	自然资源部 农业农村部
5	2024.01.30	《住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知》	建办科函〔2024〕31号	住房和城乡建设部办公厅
<b>广东省级</b>				
6	2024.01.08	《广东省住房和城乡建设厅关于将房地产开发企业二级资质审批权限调整至地级市主管部门	粤建许函〔2024〕4号	广东省住房和城乡建设厅

		的通知》		
7	2024.01.12	《广东省自然资源厅关于建立实施广东省海岸建筑退缩线制度的通知（试行）》	粤自然资规字（2024）2号	广东省自然资源厅
8	2024.01.16	《广东省国土空间规划（2021—2035年）》	粤府（2023）105号	广东省人民政府
9	2024.01.23	《广东省自然资源厅关于进一步严格规范临时用地管理的通知》	粤自然资规字（2024）1号	广东省自然资源厅
10	2024.01.29	《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》（征求意见稿）	/	广东省住房和城乡建设厅
11	2024.01.29	《广东省城乡建设领域碳达峰实施方案的通知》	粤建科（2024）13号	广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会
<b>深圳市级</b>				
12	2024.01.04	《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）	/	深圳市规划和自然资源局
13	2024.01.12	深圳市规划和自然资源局关于废止《〈深圳经济特区城市更新条例〉第六十五、六十六条行政处罚裁量权实施标准》的通知	/	深圳市规划和自然资源局
<b>罗湖区</b>				
14	2024.01.10	《深圳市罗湖区已出让土地上临时建筑管理办法》	罗府办规（2024）1号	深圳市罗湖区人民政府办公室
<b>坪山区</b>				

15	2024.01.18	《坪山区非农建设用地管理办法》	/	深圳市坪山区人民政府办公室
<b>光明区</b>				
16	2024.01.23	《光明区社区配套和公共服务用房管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市光明区住房和建设局
17	2024.01.26	《光明区特色产业园区认定和管理暂行办法》	深光府规（2024）2号	深圳市光明区人民政府
18	2024.01.26	《光明区关于打造高品质产业空间 促进优质项目落地的若干措施》	深光府规（2024）3号	深圳市光明区人民政府
<b>龙华区</b>				
19	2024.01.26	《深圳市龙华区旧工业区增加辅助性设施类综合整治工作指引》（征求意见稿）	/	深圳市龙华区城市更新和土地整备局
<b>龙岗区</b>				
20	2024.01.03	《龙岗区创新型产业用房管理办法》	深龙府办规（2023）4号	深圳市龙岗区人民政府办公室
21	2024.01.04	《龙岗区关于降低企业产业用房成本的若干措施》	深龙府办规（2023）5号	深圳市龙岗区人民政府办公室
<b>大鹏新区</b>				
22	2024.01.29	《关于开展非农建设用地建筑物信息核查工作的通知（征求意见稿）》	/	深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局
<b>前海深港现代服务业合作区</b>				
23	2024.01.30	深圳市前海管理局关于	深前海规	深圳市前海管

		延长《深圳市前海深港现代服务业合作区立体复合开发用地管理若干规定（试行）》有效期的通知	（2024）2号	理局
--	--	---	----------	----

## 二、重点政策解读

### ➤ 《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》

为培育发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，中国人民银行、中国银保监会起草《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，并于2023年2月公开征求意见。在充分吸收社会公众意见后，中国人民银行、国家金融监督管理总局于2024年1月5日正式发布《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（以下简称《意见》），从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出金融支持住房租赁市场发展的17条举措，主要内容如下：

#### 一、基本原则与要求

##### 1. 适用范围

《意见》提出，支持住房租赁供给侧结构性改革，主要在“大城市”，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持“各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应”。

##### 2. 重点支持对象

《意见》指出，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。重点支持“以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业”，促进实现规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。



### 3. 基本原则

《意见》明确，金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主，按市场化原则进行自主决策，要求金融机构分工合理、金融产品创新规范、信贷和资本市场配置优化。为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，使市场功能完备、结构均衡、竞争有序。

## 二、加强住房租赁信贷产品和服务模式创新

### 1. 加大信贷支持力度

在总结前期实践经验的基础上，《意见》进一步明确了对新建和改建租赁住房的开发建设贷款支持，支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款，并规定住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年，这一举措将有利于缓解开发建设单位新建和改建租赁住房的资金压力，促进租赁住房的供应。

### 2. 满足团体批量购房的合理融资需求

《意见》鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求，规定“利用贷款购买的商品住房、商业用房等应为法律关系清晰、已竣工验收的房屋，贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变。住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。”。这一举措意味着企业和符合条件的事业单位批量购买存量闲置房屋作为保障性租赁住房可以获得商业银行的贷款支持，是有效盘活存量房的有效措施。

### 3. 支持发放住房租赁经营性贷款

《意见》进一步明确贷款置换的操作方式，便于政策的落地执行。住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过20年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过5年，贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的

70%。对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目，住房租赁经营性贷款可用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。商业银行在发放住房租赁开发建设贷款时，可同时签订住房租赁经营性贷款合同，与借款人约定后续住房租赁经营性贷款的发放接续条件，将住房租赁经营性贷款纳入住房租赁开发建设贷款的还款资金来源。

#### 4. 完善住房租赁相关企业综合金融服务

《意见》鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品，向住房租赁企业、住房租赁经纪机构、住房租赁管理服务平台等提供开户、结算、咨询、现金管理等综合性金融解决方案。

### 三、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道

《意见》从银行、企业、信托及社会资金等方面进行拓宽融资渠道的政策支持，提出“支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券”“支持住房租赁企业发行债券”“稳步发展房地产投资信托基金”和“引导各类社会资金有序投资住房租赁领域”四个方向。具体举措包括：

支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款、团体购房贷款和经营性贷款的投放；支持住房租赁企业发行债券，专项用于租赁住房建设、购买和运营；住房租赁企业持有运营的租赁住房具有持续、稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券；稳步推进房地产投资信托基金试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有运营长期租赁住房；支持金融机构、资产管理机构规范投资住房租赁相关金融产品；支持保险资金等长期资金投资住房租赁市场；鼓励住房租赁企业和金融机构利用利率衍生工具对冲相关利率风险等。

### 四、加强和完善住房租赁金融管理

《意见》在大力推行租赁市场的同时，也非常关注风险的防范。要求相关部门明确住房租赁企业的业务模式、募集资金用途等政策及审核要求，完善信息披露和存续期管理，采取有效措施确保募集资金用于租赁住房建设、购买和运营等相关活动，不得挪作他用。同时强调严格住房租赁金融业务边界，严禁以支持住

房租赁的名义为非租赁住房融资，严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。加强住房租赁信贷资金管理、规范住房租赁直接融资产品创新、防范住房租赁金融风险、加强住房租赁金融监测评估。

➤ 《住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知》

2024年1月30日，住房和城乡建设部办公厅印发《城市更新典型案例（第一批）》，共涉及28个城市更新典型案例，具体如下：

序号	项目名称	经验做法
<b>一、既有建筑更新改造案例</b>		
1	北京市中国建筑科学研究院建筑光伏零碳改造项目	<p>项目位于北京市朝阳区，原为中国建筑科学研究院空气调节研究所办公楼，建于20世纪70年代，总建筑面积3000平方米。2021年，通过利用光伏主导的低碳技术对该建筑实施全面改造，实现零碳运行目标。</p> <p>1. 对建筑单体实施一体化改造。改造中充分保留原有建筑的外观风貌，针对建筑热工薄弱环节，实施全楼门窗幕墙改造，整体更换一级能效采暖、空调设备系统，降低建筑自身能耗，改造后实测全年碳排放量为189吨，较改造前减少15%左右。</p> <p>2. 探索光伏主导的低碳技术。采用屋顶附加式、一体化水平铺设等方式，安装发电特性好、透光度高的碲化镉薄膜光伏幕墙，实测建筑光伏系统全年碳减排量192吨。</p> <p>3. 基本实现能源全年自平衡。采用自发自用、余电上网模式，光伏发电与建筑用电基本同频、同步，光伏消纳比例高，多余发电供给园区，实测每年可节约电费22万元，投资回收期6.5年，经济收益良好。</p>
2	海南省琼海市博鳌零碳示范区项目	<p>项目位于琼海市博鳌镇东屿岛，占地面积约1.78平方公里，总建筑面积约16.6万平方米。2022年1月，住房和城乡建设部与海南省决定利用三年时间共同创建示范区，打造向世界展示中国绿色低碳发展理念、技术和实践的窗口。通过对区域存量建筑实施节能降耗和减碳降碳改造，从推进资源循环利用、高品质供水、智慧化运营、打造新型电力系统等维度实现区域零碳运行目标。</p> <p>1. 实施智能化零碳改造。通过智能化零碳管理平台，实现对建筑用电、市政用电、碳汇系统、电力系统、物资循环系统等</p>

序号	项目名称	经验做法
		<p>零碳城区建设要素的监测与调控，提高系统运行效率。</p> <p>2. 集成运用先进技术。运用碳排放清单分析、单位投资的减碳效益分析、技术的气候适应性分析等多种评估手段，集成应用人工智能能源管理系统、全钒液流储能系统、虚拟电站等先进技术和产品。</p> <p>3. 探索市场参与机制。打通零碳示范区建设的技术环节和运营环节，通过公开招选方式积极引入社会资本，社会投资占比达 76%，探索出市场投资与经营回报相联动的实施模式。</p>
<b>二、城镇老旧小区改造案例</b>		
3	重庆市红育坡片区老旧小区改造项目	<p>项目位于九龙坡区渝州路街道，涉改项目房屋年龄大多在 30 年以上，普遍存在年久失修、基础设施不完善、公共服务缺失等问题。2020 年启动改造，涉及 88 栋楼、3476 户居民，总建筑面积 12.6 万平方米，投资 9800 万元，2022 年 7 月完工。改造后的红育坡片区面貌焕然一新，居住环境大幅提升。</p> <p>1. 吸引社会资本参与。由国有企业和社会资本共同成立项目公司，项目公司出资 2000 万元，争取银行贷款 7400 万元、区级财政资金 400 万元，通过挖掘片区、社区、小区的闲置资源、资产再利用，以及停车、农贸、商超、广告、保洁等资源“造血点”，实现可持续运营、盈利还款。</p> <p>2. 多方共商共建。按照“党建引领、基层推动、民主协商、专业把关”的思路，形成“居民提议—大家商议—社区复议—专业审议—最后决议”的五议工作机制，由居民、相关部门、街道社区、项目公司等共同确定老旧小区改造的建设、管理、运营方案。</p> <p>3. 建立长效管理机制。引入专业物业服务公司，负责整个片区小区内及周边公共区域的物业管理。构建街道党工委、社区党委、网格党支部、党小组分级领导的小区自治领导小组，统筹组织、引导发动片区内各个小区的自治工作。组建文明劝导、垃圾分类、矛盾协调、安全巡查四支志愿者队伍，会同物业公司共建共治共管。</p>
4	北京市昌盛园社区老旧小区改造项目	<p>项目位于昌平区城南街道，社区楼宇建成于 20 世纪 90 年代，占地面积约 26 公顷，常住居民 2341 户，有住宅楼 40 栋，涉及 21 个楼院，由于单独楼院管理成本高，导致管理失序、私搭乱建普遍、设施欠账多等问题。2020 年 7 月启动更新改造，将原来分散的 21 个小区合并为 1 个小区，整体改善区域环境，实现组织力量、空间功能、服务管理等多重提升。</p>

序号	项目名称	经验做法
		<p>1. 营造社区共治氛围。充分发挥“社区党委—网格党支部—院落党小组—楼栋党员”骨干组织体系作用，用好“三会一书”（开好党员大会、居民代表会、居民协商议事会和发放一封信）问需于民、问计于民。特别是针对改造前期部分居民反对拆除违建和围墙的问题，街道工作人员与居民登上北京电视台《向前一步》栏目，讲清“法理情”，赢得居民理解支持。</p> <p>2. 坚持先拆违建后提升。采取地毯式摸排、走亲式入户、车轮式谈判等工作方式推进拆违工作，仅用62天，500余处私搭乱建、1000延米内部分隔围墙全部“零补偿”拆除，为社区改造清除障碍、打牢底盘。</p> <p>3. 整合引入物业管理。动员21家楼院产权单位移交土地管理权，组织业主表决将21个独立楼院合并为一个物业管理区域，公开招标引入物业服务企业统一管理。</p>
5	辽宁省沈阳市牡丹社区改造项目	<p>项目位于沈阳市皇姑区三台子街道，占地面积约2.9公顷，包括2个小区的60栋住宅楼，覆盖3094户、10187人。牡丹社区于80年代建成使用，由于养老、托育等服务设施缺乏，基础设施老旧，市政管网年久失修，公共空间不足，居民改造意愿强烈。2019年启动更新改造，通过补齐设施和服务短板，将老旧小区改造与完整社区建设充分融合，切实提升居民获得感、幸福感、安全感。</p> <p>1. 开展社区体检。由社区“人民设计师”与社区网格员组成“社区体检小组”，承担日常社区体检工作。查找出五大类社区短板问题，以此科学精准制定建设工作方案。</p> <p>2. 居民广泛参与。先后召开议事会15次，完成调查问卷2800多份，根据居民意愿量身定制“需求清单”。组建居民义务监督小组，随时监督工程进度和质量。项目执行过程中接受居民监督。</p> <p>3. 提供养老服务。牡丹社区60周岁以上老年人占比达40%，通过改造配置养老食堂、老年活动室、助浴室、日间照料室、多功能大厅等设施，以政府购买服务方式引进专业机构，为居民提供助餐、助浴、助洁、医疗等12项服务，满足老年人群多样化需求。</p>
<b>三、完整社区建设案例</b>		
6	浙江省杭州市滨江区滨江区缤纷完	项目位于杭州市滨江区西兴街道，辖区面积46公顷，涉及3个建制社区、5个小区，住宅5487套，居民20824人，是滨江区最早的一批拆迁安置小区。2021年初，全面启动完整社

序号	项目名称	经验做法
	整社区更新项目	<p>区建设，打破原建制社区边界，将 3 个社区按照统一规划、施工、运营的建设标准，整合服务资源，通过一体化运营模式实现可持续运营。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 凝聚基层治理合力。成立缤纷社区联合党委，联合周边单位组建综合执法队伍和运营维护队伍，将原有 5 个小区内的物业公司及小区外的养护单位进行整合，采用统一招标方式，确定由一家企业统一提供服务。</li> <li>2. 统筹规划建设。将 3 个社区原有小散空间集中统筹，整合配套服务空间 1.17 万平方米，打造以“邻聚里”为核心的缤纷会客厅、缤纷食堂等 9 大服务设施，形成高度集成的“5 分钟、15 分钟生活服务圈”，提升公共服务设施利用率。同时，按照小区提升改造“综合改一次”目标，完成了小区内污水零直排、二次供水改造等项目，安装电动汽车充电桩 2241 个，加装电梯 165 套。</li> <li>3. 存量资源变废为宝。充分挖掘利用居民身边的小空间，将各小区闲置、脏乱差、消防安全隐患积聚的 59 个一楼楼廊空间，通过居民“自治+众筹”等方式，改建成邻里聚会、亲子阅读的温馨空间，将楼廊变废为宝。</li> <li>4. 提升社区治理效能。打造高效服务的“一滨办”窗口，统筹服务辖区居民办理事项，提供全天候一站式社区服务。开发“缤纷一起乐”小程序，组织缤纷活动 600 余场，累计 13000 余人次参与。</li> </ol>
7	重庆市九龙坡区民主村完整社区建设项目	<p>项目位于九龙坡区谢家湾街道，界于杨家坪步行街和万象城两商圈之间，面积 0.24 万平方公里，共 3962 户、8744 人，60 岁以上居民占比达 30%。现存 9 栋为 20 世纪 50 年代苏式红砖房，其余大多数楼房建于 90 年代。2022 年启动完整社区试点建设以来，将环境提升和设施补充相结合，打造社区院坝活动空间，构建便民“十分钟生活圈”。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 党建引领基层自治。以红色管家党群服务中心为核心，形成以街道党工委、社区党委、网格党支部、党员楼栋长、党员中心户为框架的党建网格化组织体系，打破行政社区管理界限，打通服务群众的“最后一米”。</li> <li>2. 体检先行群众参与。从房子、小区、社区三个层面构建体检指标体系查找社区问题，实施居民提议、群众商议、社区复议、专业审议、最终决议的“五议工作法”，共组织专项活动 30 余场，采纳居民意见 400 余条，群众满意度达 96.8%。</li> </ol>

序号	项目名称	经验做法
		<p>3. 内外兼修提升面貌。结合老旧小区品质提升工程，围绕完善生活功能、产业功能、生态功能，更新设计楼栋室内公共区域、临街商铺店招、街区照明灯饰等城市生活配套设施，社区整体环境得到大幅度提升。</p> <p>4. 数字赋能智慧管理。打造集云上共治、云上服务、云上监督等功能于一体的“云上民主村”社区数字化平台，涵盖提建议、物业服务、教育就业、健康生活等 30 余项线上功能，以及实时监测、预警提醒、决策分析等智能功能，助力社区服务更规范、管理更智慧。</p>
8	上海市临汾路 380 弄社区更新项目	<p>项目位于静安区临汾路街道，下辖 4 个自然小区，总建筑面积 0.19 平方公里，共有 47 个楼组、1864 户，常住人口 4771 人。2022 年以来，社区以推动“全龄家园”“美丽家园”“数字家园”“自治家园”四个家园建设为抓手，将服务和资源延伸到居民“家门口”，推动从“单一”社区向“完整”社区转变。</p> <p>1. 存量资源整合利用。通过拆除围墙将 2 个小区联动改造，实现公共服务设施和公共空间共享。同时，深入挖掘整合利用小区内各类共有资源和闲置房屋，因地制宜增设各类公共服务设施。如，将废弃幼儿园改建成综合为老服务中心，将原交警中队办公室改建为为民服务中心，将原废弃垃圾房改建为临汾环保空间等。</p> <p>2. 数字赋能社区治理。依托“民情日志”居民数据信息库，分析社区人员分布、年龄情况等信息，构建社区需求预测模型，针对性调整社区服务计划。拓展数字监控，通过感知设备对乱停车、居民用火用电、独居老人照护等 23 类应用场景实时动态监控。</p> <p>3. 完善适应全年龄的社区服务设施。建成集食堂、快件寄递、理发洗衣等功能为一体的社区综合服务中心，每百户拥有综合服务面积超过 30 平方米，每年供餐达 18 万人次。在一老一小方面，以“为老服务中心”为支点，设置 37 张养老床位，开放 2000 平方米的养老服务区域。开设社区“宝宝屋”，为社区婴幼儿提供活动场地。</p>
<b>四、活力街区打造案例</b>		
9	北京市首钢老工业区（北区）更新	<p>项目位于长安街西延线北侧，紧临永定河，背靠石景山，规划范围 291 公顷，2010 年首钢主厂区全面停产。2015 年底北京冬奥组委落户首钢，首钢北区开始全面更新转型发展，坚持“能保则保、能用则用”，加强工业遗存保留修缮，跳出</p>

序号	项目名称	经验做法
	项目	<p>房地产开发的老路子，打造首都城市复兴新地标。</p> <p>1. 注重重大活动带动。紧抓冬奥契机，积极推动“体育+”产业及相关配套服务业发展，通过国际重大赛事和“首店”“首发”“首秀”活动的举办，全面提升老工业区转型城市综合服务商所必须具备的接待、组织、运营等综合能力。</p> <p>2. 注重以“保”定“建”。坚持“能保则保、能用则用”，分层分级保护利用工业遗存，引入企业承诺制，创新工业建构筑物改造审批模式。</p> <p>3. 创新政策实施路径。优化片区规划指标统筹实施方式，编制首钢北区综合实施方案，探索规划指标片区整体统筹、地块弹性控制工作路径。探索灵活供地方式，制定实施首钢老工业区改造调整和建设发展意见，按照新规划用途和产业类别可采取协议出让、划拨等多种供地方式。</p>
10	广东省深圳市元芬新村城中村有机更新项目	<p>项目位于深圳市龙华区大浪街道，占地约 10 万平方米。改造前楼体破腐陈旧、基础设施落后，环境脏乱，水电缺口较大，无消防安防等安保系统，缺少便利性生活服务。2018 年，通过市场化趸租改造和一体化整村更新，完成改造 100 余栋公寓，累计服务青年住户逾万人。</p> <p>1. 引入社会资本开展长期趸租。在政府主导综合整治工程基础上，由民营企业与元芬社区股份公司开展战略合作，通过对元芬新村整村统租改造的方式，积极参与整体规划，投入资金进行楼栋安全改造、整村风貌提升、公共广场等便民设施改造，并持续提供专业物业管理与运营服务。</p> <p>2. 确保青年人宜居可支付。考虑到租户 80%以上是 90 后，且其中 40%的青年人首次租房，按照青年人使用率，对原有户型配置予以优化改造，利用闲置空地增设篮球场、自习室、健身房、分享吧等共享空间，打造“10 分钟学习圈、健身圈”。在合理降低单套（间）面积的同时，确保租金不上涨、服务品质不下降。</p> <p>3. 广泛争取各方支持。与国家开发银行签署《战略合作框架协议》，截至 2023 年 10 月底，累计完成 12.5 亿的流贷和 15.39 亿的项目贷融资评选工作。与燃气公司合作开展城中村光伏发电试点，探索解决城中村水电气暖难题。联合深圳市住房公积金中心开展“公积金直付房租”等创新试点业务，缓解市民租金压力。</p>
11	重庆市戴	项目位于嘉陵江岸悬崖之上，占地面积约 45 亩，现存建筑建



序号	项目名称	经验做法
	家巷老街区更新改造项目	<p>于 20 世纪 70—90 年代，街巷狭窄，房屋老旧破损，安全隐患突出。2018 年统一规划、分步推进崖壁步道、老旧社区、商业空间更新，导入优质业态运营，带动居民自发改造房屋。2021 年建成后成为打卡新地标，重新激发区域活力。</p> <p>1. 充分保留既有建筑。在完整保留街区风貌前提下，对存量建筑结构加固、增设电梯、景观装饰等方式微改造，完善配套设施，拓宽阶梯巷道，引入新业态新功能，街区保留建筑面积 6.24 万平方米，拆除建筑仅占 5.6%，容积率由 2.94 降为 2.82，空间环境品质全面提升。</p> <p>2. 实施主体统筹运营。政府出资新建崖壁步道，改造公共环境，区属国企出资征收改造部分房屋，引入文创酒店、餐饮、零售等业态自持运营，打造沉浸式体验商业名片。国企牵头与商家联合组建“商家联盟”，统筹负责整个街区商业业态运营、环境秩序管理、设施设备维护等工作，实现街区年产值超亿元。</p> <p>3. 带动居民自发改造。随着街区环境品质、物业价值和商业活力提升，带动街区居民自发开展底商及二层以上房屋改造，积极推进加装电梯、房屋装修，改造后引入各具特色的小店，临街底商租金提高 8—10 倍，居民收入大幅增加。</p>
<b>五、城市功能完善案例</b>		
12	江西省南昌市雷公坳文化体育产业园项目	<p>项目原为江西昌九至昌樟高速公路服务区，1996 年投入使用，占地约 207 亩，建筑面积 5.8 万平方米，2007 年所在高速段被调整为城市快速路，服务区功能丧失，原设施和用地闲置。2019 年通过分期分区集中连片改造利用，2021 年 10 月全面投入运营，成为全国高速公路服务区旧址成功转型的范例。</p> <p>1. 在保护中实现盘活利用。在产权关系不变、用地性质不变、建筑结构不变的基础上，省属国有平台公司成功引入上海某集团，总投资约 3 亿元，对原服务区统一规划、连片改造，实现了闲置土地盘活利用、历史建筑焕发活力、环境品质有效提升。</p> <p>2. 以产业转型带动有机更新。在项目谋划实施中，坚持文化为体育赋能，优化产业功能布局，从传统的高速公路服务区，改造升级为文化体育服务综合体。2022 年园区营业收入近 10 亿元，年接待近 100 万人次，年税收 5 千万元，带动就业近 2 千人，目前该地块及房屋估值近 15 亿元。</p>
13	陕西省西安市建国	项目位于明城墙内的东南城脚，占地约 9.75 亩，分布着许多肌理清晰、尺度较小的街巷，以及大量老小区、老厂房等建

序号	项目名称	经验做法
	<p>门老菜市场市井文化创意街区项目</p>	<p>筑。2019年，以政府支持、企业参与的方式，坚持“保留原居民原有生活状态”和“保持菜市场的市井风貌”原则，改造沿街商业用房，丰富业态。2021年5月正式运营，成为文商旅融合发展的全新载体。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 实施微更新、轻改造。最大限度保留街区肌理、建筑本体结构，如保留老旧厂房原有斜面建筑格局、楼梯间、墙面、闲置配电室、房屋橡木结构等，依托菜市场自身的日常生活气息，打造集文化、旅游、创意多元业态为一体的城市复兴样板街区。</li> <li>2. 统一规划设计。对项目及周边进行统一规划设计，融入时尚元素，改造建筑立面，修缮环境设施，让街区建筑焕然一新，营造特色场所空间。</li> <li>3. 实施主体自主运营。由社会资本投入3000万元升级改造并运营，根据周边居民、城市青年和外来游客的需求，积极引进特色餐饮、创意办公、文创零售等多元业态，打造兼具市井生活、时尚与艺术气息的西安文化新地标。</li> </ol>
14	<p>上海市杨浦滨江公共空间无障碍环境建设项目</p>	<p>项目位于杨浦滨江公共空间，全长15.5公里，为让残疾人、老年人更为方便走进滨江，区政府提出创建“杨浦滨江空间无障碍创新示范区”。2023年底完成6.7公里示范段和贯通段建设，实现滨江沿岸设施、信息、服务无障碍。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 科学有序组织实施。组建杨浦滨江空间无障碍建设工作小组，由区委副书记任组长，组织各方力量，编制完成《杨浦滨江公共空间无障碍环境建设导则》，包括无障碍环境设计要求、智慧服务指引、场景引导、实施机制等内容，全面科学指导项目分阶段有序实施。</li> <li>2. 注重专业化精细化设计。将“拥有良好的滨江视野”作为目标，对扶手、台阶、公共厕所、城市道路入口等20多个节点设施进行无障碍提升改造，升级完善通行设施、服务设施、导识设施3大系统，让群众更便捷地到达亲水平台。</li> <li>3. 科技赋能游览体验。开发智能语音导览、户外服务系统、无障碍数字地图、多功能扶手等产品，打造基于AR技术的数字孪生可视化平台。在滨江公共空间部署自动感应导览机，提高特殊人群的游览体验。部署户外求助设备，为特殊人群提供紧急救援服务。</li> </ol>
<p><b>六、城市基础设施更新改造案例</b></p>		
15	<p>广东省广</p>	<p>项目于2021年正式发布，累计投入约1.2亿元，以制定CIM</p>

序号	项目名称	经验做法
	州市城市信息模型（CIM）基础平台建设项目	<p>标准体系、构建超大城市数字底板、开发CIM基础平台、开展“CIM+”应用为主线，搭建全市城市建设一张三维底图，并开展“CIM+工改”、“CIM+智慧工地”等多项应用探索，城市智慧化管理和精细化治理水平大幅提升。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 搭建高效的CIM基础平台。研发高效CIM数据引擎、CIM轻量化渲染等技术，搭建了涵盖BIM轻量化功能、CIM数据引擎、数据管理子系统、运维管理子系统等智能化CIM基础平台，实现城市尺度、街区尺度和建筑构件尺度多源异构数据的实时融合表达。</li> <li>2. 汇聚多源数据。构建了全市域 7400 多平方公里三维地形地貌和城市建筑白模，重点区域 1300 平方公里三维现状模型和 1900 余个BIM单体，汇聚地下管线、房屋建筑等数据，形成包含 26 个部门的信息共享目录，推动时空基础数据、资源调查数据、规划管控数据、工程建设项目数据、公共专题数据、物联网感知数据等数据资源共建共享。</li> <li>3. 打造“CIM+”产业体系。开展城市更新应用、智慧琶洲“规划建设管运”全生命周期综合应用示范，培育基于CIM的核心产业、关联产业和应用产业三大类产业链。以广州设计之都二期和黄埔区新一代信息技术创新园为领建园区，拓展 4 个关联园区，打造广州市“新城建”产业与应用示范基地“2+4”产业版图。</li> </ol>
16	上海市网格化管理信息系统“一网统管”建设项目	<p>项目源于上海市网格化管理信息系统，2005 年 4 月，上海市开始探索城市网格化管理路径，经过多年的不断建设完善，上海市城市网格化管理从一种创新的工作模式发展成用于支撑城市管理的基础性平台之一，形成集管理体制、管理标准、管理平台于一体的城市综合管理监督指挥体系。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立三级指挥平台。依托城市治理“一网统管”理念，开发“横向到边、纵向到底”的系统功能，在市级平台夯实技术规范、监督考核和协调指挥，区级平台统筹资源和区域协同，街镇平台强调快速发现和高效处置。</li> <li>2. 科技赋能城市治理。围绕城市治理“一张网”的总要求，建成城市信息模型（CIM）平台，实现 2.3 万余套传感设备和近 25 万路视频的实时接入和智能分析，融合 12345 热线数据，建立实时动态感知、任务智能生成、指令扁平派发、事件高效处置的管理闭环。</li> <li>3. 建立考核评估机制。市城运中心联合市住房城乡建设管委考核区城运中心，区委组织部门按照任务清单考核区级业务主管部门，区纪委监委对部门及街镇落实不到位等问题开展</li> </ol>

序号	项目名称	经验做法
		<p>监督考评。目前已实现对全市 16 个区、224 个街镇级城运中心所管辖的 2409 个责任网格、1560 万个城市部件、87 类城市管理事件和近 7000 名网格员的科学考核。</p>
17	安徽省合肥市基础设施生命线安全工程建设项目	<p>项目于 2016 年启动，按照“点、线、面”相结合的原则，分三期建设，从人口、管线密集区扩展到全域，构建起合肥市涵盖燃气、桥梁、供水等 8 大领域的城市生命线工程安全运行监测系统，总投资约 16 亿元。项目投入使用以来，城市安全运行风险排查效率提升 70%、事故发生率下降 60%。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建设安全运行系统。研发“前端感知、风险定位、预警联动”等关键技术，建设城市安全风险综合监测预警平台，开展全域示范应用，先后布设 8.5 万套各类传感设备，覆盖 137 座桥梁、7316 公里管线，形成城市安全风险等级图。</li> <li>2. 建立风险处置机制。成立城市生命线工程安全运行监测中心，印发安全风险监测预警响应工作规程，形成值班值守、风险报送、分析研判、技术支持、辅助决策等“全链条”预警处置机制，保证风险监测预警时效性和处置规范性。</li> <li>3. 打造百亿级产业集群。构建以城市生命线产业发展集团为龙头引领、清华大学合肥公共安全研究院为技术支撑、众多产业链企业协作共进的生态圈。目前已集聚重点企业 300 余家，相关产业规模超 500 亿。</li> </ol>
18	福建省福州市城区水系科学调度系统建设项目	<p>项目于 2017 年启动建设，采用 5G、大数据等信息技术，汇聚气象、水务、交通、住建、水利、公安等多部门基础数据，建设城区水系科学调度系统。项目建成后，城市排水防涝效率提高 50%，内河调蓄效益提升 80%，形成治水管水的长效管理机制。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立联排联调指挥体系。水系科学调度系统整合建设、水利、城管等多部门管水权限，组合完善防洪、排涝、调水、污水治理等功能，实现联排联调中心一家统管，确保调度指令可直达，处置过程可追溯，防汛责任可考核的管控效率。</li> <li>2. 构建监测、分析、调度三个体系。在主城区 3126 个点位布设监测感知和自动化控制等单元，构建形成了“眼、脑、手”三个体系，即监测体系打造“眼”，用于发现问题；模型运算打造“脑”，用于分析问题；自控系统打造“手”，用于解决问题。</li> <li>3. 注重平急两用。在汛时，水系科学调度系统是联排联调应急指挥的“最强大脑”，助力防台防涝；在非汛时，水系科学调度系统则化身生态水系的管理工具，群闸联动，精准开</li> </ol>

序号	项目名称	经验做法
		展生态补水。
19	上海市静安区固体废弃物流转中心更新项目	<p>项目改造前内部设备陈旧，废气废水排放不达标问题突出，于 2020 年启动改造，经过对内部空间优化布局、完善功能、科技赋能，实现从原单一的生产作业场所转变为集作业、参观、科普、会务于一体的综合性场所。</p> <p>1. 建立协调机制。区公安、城管、属地街道等充分研判项目实施过程中不可控因素，以属地街道为主体，做好周边居民的协调配合工作。</p> <p>2. 充分尊重民意。在实施过程中考虑居民原有生活习惯，只改内部空间不改外部环境，施工期间二层街心花园保持对外开放，避免因整体改造导致居民焦点过度集中，影响项目正常实施，改造期间未发生 12345 市民投诉或信访事件。</p> <p>3. 提升转运能力。项目规划设计时重点考虑在原有空间内做功能的调整分割，新增的会议室、除臭设备、污水处理设备场地等均在原场内空间腾挪。改造完成后，容积率未增加，但生活垃圾转运能力提升 25%，日转运量从 400 吨提高至 500 吨以上。</p>
<b>七、城市生态修复案例</b>		
20	安徽省合肥市园博园项目	<p>项目位于合肥市原骆岗机场跑道以东，总面积 323 公顷，原为骆岗机场旧址，于 2022 年 8 月启动，完整保留了 3 公里长的机场跑道，通过景观地形重塑、海绵城市建设、既有建筑更新等方式，将原有的航站楼改造为城市建设馆，打造绿色共享的城市公园。</p> <p>1. 重塑园区生态功能。开展区域生态资源评估和场地评估，识别重要生态功能。通过地形塑造、植物风貌打造、土壤改良等方式重塑场地自然风貌，保留乔木近万株，让硬化面积达 31%的旧机场转化为蓝绿空间占比超 75%的城市生态功能区。</p> <p>2. 打造海绵城市公园。采用透水铺装、植草沟、溢流雨水管网等手段，打造近 30 万平方米下沉式绿地，疏浚建设水系和湿地超 1000 亩，运用雨水回收、海绵设施净化、水生动植物净化吸收、补水置换净化等技术，实现区域内水系统自平衡、自循环、自净化。</p> <p>3. 最大程度保留保护既有建筑。采取“以留为主，改、拆、移为辅”的手法更新建筑，坚持用地边界不变、街巷布局及尺度肌理不变、院落组合格局及特点不变，将骆岗机场 16 万平</p>

序号	项目名称	经验做法
		<p>方米的老建筑群改造为“食住行游购娱”一体的园博小镇。</p> <p>4. “规划、业态、运营”一体推进。坚持“业态先行、运营前置”，引入运动、文创、体验、游购、科普、康养等各类绿色休闲产业，同步推进项目建设，实现“开园即开业”。</p>
21	陕西省延安市宝塔山景区保护提升项目	<p>项目位于延安市城区中心，受“三山两河”特殊地形限制，长期以来群众在山体靠山切坡自建大量窑洞，布局散乱、人景争地问题突出，山体生态破坏严重，影响革命圣地形象。2017年，延安市坚持保护文物、改善民生的总体思路，启动宝塔山景区保护提升工程，加大山体修复力度，人居环境得到全面改善。</p> <p>1. 强化地质灾害治理。针对滑塌的边坡、山体栈道、两侧岩石和窑洞滑塌等安全隐患进行加固处理，实施排洪及水土保持工程。在此基础上系统性生态修复，重建山体生态，恢复景区环境原貌，提升景区环境品质和安全性。</p> <p>2. 完善服务功能。优化空间格局，植入旅游服务咨询、博物展览、咖啡厅、书吧、休息等功能，采用地景化的建筑处理，屋顶空间与景观环境融为一体，营造具有纪念性、瞻仰性和朝圣特征的空间格局。</p> <p>3. 实现山水融合。保留并修复部分山体窑洞，通过梳理宝塔山、南川河、城市的关系，将建筑融入山水之间，建筑风格延续地域文化特色，实现新旧建筑交融共生。</p>
22	广东省深圳市茅洲河治理项目	<p>项目位于深圳市西北部，受快速城市化、人口过度集中、环境基础设施薄弱等因素影响，茅洲河流域内55条干支流水质曾全部为劣V类，严重影响城市形象和周边居民生活。2016年以来，深圳市通过科学、精准、依法治污，实现了黑臭水道向秀水美景的转变。</p> <p>1. 创新流域治理体制机制。成立流域管理中心，统筹调度流域水治理工作，破解流域内不同管理单位之间职责不清、调度不畅、多头管理等问题。采用EPC总承包模式，以流域为单元将治水项目整体打包，形成“大兵团作战、全流域治理”新模式，推动治水项目质量和效率提升。</p> <p>2. 实现污水处理回用良性循环。坚持全市域雨污分流的技术路线，推动治水从末端截流向源头治理转变，流域内新增污水处理能力81万吨、总污水处理规模达到120万吨/日，出水水质均达到准IV类以上。建成全流域补水网络，对39条支流每天生态补水96万吨，提升水环境容量，完成小区、城中村正本清源改造2578个，基本实现“污水全收集、收集全处</p>

序号	项目名称	经验做法
		<p>理、处理全达标”。</p> <p>3. 实行“厂—网—河”一体化管理。以流域为单元，以水质目标为导向，推行全市域排水管理进小区，提升水务设施运行效率和服务质量。构建以社区河长为支点，融合社会综治网和排水管养网的网格化管理模式，多方联动、条块结合、齐抓共管。</p>
23	江西省九江市长江国家文化公园更新项目	<p>项目位于浔阳区琵琶亭沿江路至经开区新开河口岸线，总长约 11.2 公里。在城市体检中，针对市民“临江不见江”问题，通过统一规划、整合资源、构建完整防洪体系等措施，提升沿江生态品质，成为九江文化旅游的新地标。</p> <p>1. 防洪安全底线与水环境品质提升相结合。严格按照防洪标准加固整治长江岸坡，背水面 20 米范围内不新建永久性大中型构筑物，使长江干堤和已建护岸工程构成完整的防洪工程体系。坚持绿色生态理念，推进沿江生态廊道和海绵城市建设。</p> <p>2. 整体改造与微空间改造相结合。通过滨江绿道整体贯通及路侧绿化提升、琵琶亭景区绿化景观提升，以及锁江楼、浔阳楼、莲花广场等改造，打开沿江视野，形成江城联动格局。</p> <p>3. 历史文化遗产与现代潮流文化相结合。对沿江景点文化资源深入挖掘，实现文化与旅游、生态与旅游等业态有机融合，让文化遗产与城市更新形成良性互动。</p> <p>4. 项目建设与运营前置相结合。运营方提前参与前期改造方案设计，项目改造完成后，形成文化旅游、特色餐饮、休闲购物、水上观光等多业态综合体。开园半年来，策划举办各类主题活动 30 余场次，累计接待游客 140 万余人次，同比增长 200%。</p>
<b>八、城市历史文化保护传承案例</b>		
24	福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目	<p>项目位于福州市古城核心区，规划总面积 39.81 公顷，迄今仍较完整保留着鱼骨状街巷格局。2006 年以来，街区修复坚持“镶牙式、渐进式、微循环、小规模、不间断”的原则，通过政府主导、专家领衔、国企示范、公众参与，最大限度保护历史遗存、传承城市文脉、探索历史文化街区及周边区域整体复兴的实施途径。</p> <p>1. 建立保护修缮制度。以保护规划为引领，制定历史文化街区保护管理、古建筑搬迁修复以及资金使用等办法，完成消防专项规划，强化街区有机更新的资金支持、产业引导、安</p>

序号	项目名称	经验做法
		<p>全韧性等政策研究。</p> <p>2. 做到修旧如旧。为保护街区整体风貌的原真性，组织专业设计团队和具有文物保护资质的施工队伍，共同进行修缮。目前，累计修复 26 处文物保护单位、100 余处未定级文物点、历史建筑及传统风貌建筑，完工总面积约 26 万平方米。</p> <p>3. 促进文旅融合。以“文化+文创”为主导，加强业态准入管控与传统业态扶持，吸引脱胎漆器、中华老字号等 54 家企业入驻，文化文创类占比超 60%，连续 8 年接待游客量突破千万人次。</p>
25	江苏省苏州市平江路历史文化街区保护更新项目	<p>项目位于苏州古城东北隅，面积约为 116 公顷，街区改造前存在传统民居老化破损、基础设施薄弱、空间风貌品质参差等问题。近年来，苏州市深挖历史街区和历史建筑文脉内涵，高质量、精细化推进平江历史文化街区保护更新工程，取得较好效果。</p> <p>1. 保留部分原居民。针对古建老宅产权分散复杂的情况，积极组织房屋原居民开展协商协调，通过建筑共生、居民共生、文化共生，留住老宅格局机理，留住原居民、老街坊，延续老城的生活方式、社区网络和历史文脉。</p> <p>2. 吸引社会资本参与。采用“政府支持引导—国企提供存量资产—民企投资运营”的方式，共同推动片区更新。如东升里 13 号为国有资产，由民企租赁后设计、投资建设并负责商业运营，并享受运营的全部收益。</p> <p>3. 带动古建老宅活化利用。苏州市住房城乡建设部门将全国重点文物保护单位“卫道观前潘宅”整体改造为苏州城建博物馆，面向公众开放。区属国企先后修缮顾家花园 13 号、悬桥巷 47 号等古建老宅，修缮后重点面向上市公司等各类高端市场主体进行推介，以姑苏千年文脉赋能当代企业发展，打造姑苏“城市会客厅”。</p>
26	江西省景德镇市陶阳里历史城区保护更新项目	<p>项目位于景德镇传统老城片区，规划用地面积 334.74 亩，总建筑面积约 20 万平方米。近年来，景德镇通过对御窑厂遗址和周边 108 条老里弄、明清窑作群以及近现代陶瓷工业遗产的更新改造，由老城区改造向文化创意产业、旅游服务业转型，使陶阳里历史文化街区既有“书卷气”，更有“烟火气”。</p> <p>1. 注重保护传承。以景德镇“申遗”为龙头，以御窑厂为核心，以“三陶一区”为重点，对老街区、老厂区、老里弄和老窑址等实施立体控制和保护，通过文化赋能，修缮形成瓷文</p>



序号	项目名称	经验做法
		<p>化研学体验基地，传统制瓷研学修学及展示中心，重新激活街区内的瓷文化，再现景德镇 1000 年陶瓷文化遗迹、600 年御窑文化遗址和 100 年陶瓷工业遗存。</p> <p>2. 注重有机更新。坚持以“留”为主的小微更新，通过 80%以上的留、改及小部分的拆违、新建，最大化保护不同时代的遗存。严格按照配角原则、织补性原则，尊重周边街区风貌环境与老地形，填补停车功能不足等短板。</p> <p>3. 创新消防验收机制。通过综合消防验收，创新技术标准、实行特例特审、建立智慧消防系统和群防群治机制，妥善处理好修缮保护与消防验收的关系。制定《景德镇市历史城区修缮保护及老厂区老厂房更新改造工程项目消防管理暂行规定》，为该项目提供政策支持。</p>
27	北京市模式口历史文化街区保护更新项目	<p>项目位于石景山区中部，占地 34.46 公顷，区域内有国家级文保单位 2 处、市级文保单位 2 处、区级文保单位 17 处、有价值院落 37 处。2020 年以来，借鉴共生院模式，以点带面打造 1000 平方米的“京西百变院子”成为模式口市民会客厅，街区风貌得到显著提升。</p> <p>1. 开展趸租腾退整合房屋资源。采用“趸租+腾退”相结合的拼盘模式，趸租沿街房屋 118 户 99 间，总建筑面积 8200 平方米，为全面完成主街、主巷房屋外立面的修缮改造提升打下基础。</p> <p>2. 注重传统社区环境综合整治。街区成立环境综合整治专项行动指挥部，金顶街街道牵头主导，充分发挥“街道吹哨，部门报到”机制，成立“模式口老街坊议事厅”，志愿者积极建言献策、参与共治、化解矛盾，推进环境整治工作。</p> <p>3. 实施精准招商提升业态品质。传统院落经调整升级后引入多元业态，规模化精品文化院落带动区域商业活力，临街小型店铺丰富街区烟火气。院落设计与甄选商户工作无缝对接，根据商户需求进行建筑及景观设计，主体结构完工后，商户立即开展内装工作，缩短建设工期，同时保证建筑使用合理性。</p>
28	江苏省南京市老城南小西湖片区保护更新项目	<p>项目地处老城南，占地面积 4.69 公顷，是南京市 28 处历史风貌区之一，留存历史街巷 7 条、历史建筑 7 处、传统院落 30 余处。2019 年，项目建设正式启动，片区以“留住记忆、改善民生、增强活力、延续风貌”为目标，推动多元产权主体参与的“小尺度、渐进式”社区院落微更新。</p> <p>1. 探索“微管廊”更新模式。率先敷设安全系数高、维护成</p>

序号	项目名称	经验做法
		<p>本低的地下微型综合管廊，将市政管线有序下地，实现雨污分流，消除积淹水问题，提升消防安全，完善城市功能，提高片区居民的生活质量。</p> <p>2. 利用南京市新城反哺老城资金政策。南京市将新城建设和老城更新进行资金统筹平衡，每年南部新城开发收益反哺秦淮区 20 亿元用于小西湖等一批居住类、历史文化保护类城市更新项目。</p> <p>3. 完善共商共建共享机制。根据风貌区空间格局及产权关系，以院落和独栋建筑为单位，采用小尺度、渐进式和“一房一策”等方式微改造，在保留原有居住功能及院落形态的前提下，居民自主选择空间功能，全过程参与公共空间设计并合作建设，共商共建共享城市更新。</p>

- 《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）

点击“深圳城中村改造新政征求意见稿发布，机遇与挑战并存！”阅读全文。

- 《坪山区非农建设用地管理办法》

非农建设用地是深圳城市化过程中保障原农村集体经济组织及其继受单位权益的重要载体。为规范土地利用，维护相关主体合法权益，坪山区曾于 2015 年 6 月 26 日公布《坪山新区非农建设用地城市化后续管理暂行办法》（以下简称“暂行办法”）。而后，2017 年坪山由功能区正式升级为行政区，城市功能和规划定位发生变化，伴随暂行办法三年有效期届满，经市规划和自然资源局坪山管理局牵头研究修订，坪山区政府于 2024 年 1 月 18 日印发《坪山区非农建设用地管理办法》（以下简称《管理办法》），接替原暂行办法，指导非农建设用地的划定、落实、调整、分割及核销等管理工作。《管理办法》于 2024 年 1 月 29 日起正式施行，有效期 5 年，全文共十九条，现就其主要内容解读如下：

### 一、非农建设用地管理范围

《管理办法》第三条对管理对象作出规定，综合定义《管理办法》所指非农

建设用地，并以列举方式说明具体对象。即，非农建设用地是指为保障原农村集体经济组织及其继受单位生产和生活需要，促进其经济可持续发展，根据深圳市城市规划和土地管理相关规定，批准由其使用的建设用地，具体包括以下六类：

- （1）按照《关于发布〈深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法〉的通知》（深府〔1993〕283号）划定的建设用地；
- （2）按照《关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法〉的通知》（深府〔2004〕102号）划定的建设用地；
- （3）规划和自然资源管理部门（原规划国土部门）与原农村集体签订的《农村非农建设用地划定合同书》约定计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；
- （4）征用原农村集体土地时，批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；
- （5）历史上以其它形式批准由继受单位使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地；
- （6）经批准新增计入非农建设用地指标的其它用地。

相较原暂行办法，《管理办法》增加“经批准新增计入非农建设用地指标的其它用地”作为非农建设用地，同时第七条对以新增划定方式确定非农建设用地作出限制，强调原则上不得新增划定非农建设用地指标，为解决历史遗留问题确需新增划定的，由继受单位向管理局提出申请，经区政府审定后，报市政府批准，保证土地利用效率。

## 二、非农建设用地管理机制

《管理办法》在原暂行办法的基础上优化完善非农建设用地管理机制，对管理内容、管理主体及职责、管理程序等作出细化规定，具体梳理如下：

### （一）管理内容及基本要求

《管理办法》第四条概括规定，《管理办法》适用于非农建设用地的划定、落实、调整、分割及核销等日常管理工作，结合第十八条细化解释，相关行政主体主要管理内容包含非农建设用地新批准指标增加、存量指标选址落地、用地批复内容调整、指标分割及用地信息核实销账工作等。

《管理办法》第八条规定，相关指标的划定、落实和调整应遵循：（1）符合法定规划；（2）优先在本社区未完善征（转）地补偿手续的用地上安排；（3）小于3000平方米难以独立开发的空地指标不单独划地的基本要求。

## （二）管理主体及职责

坪山区非农建设用地管理主体主要为市规划和自然资源局坪山管理局（以下简称“管理局”）及坪山区政府，《管理办法》第五条、第六条对二者职责分工进行细化，并优化调整了审批程序。

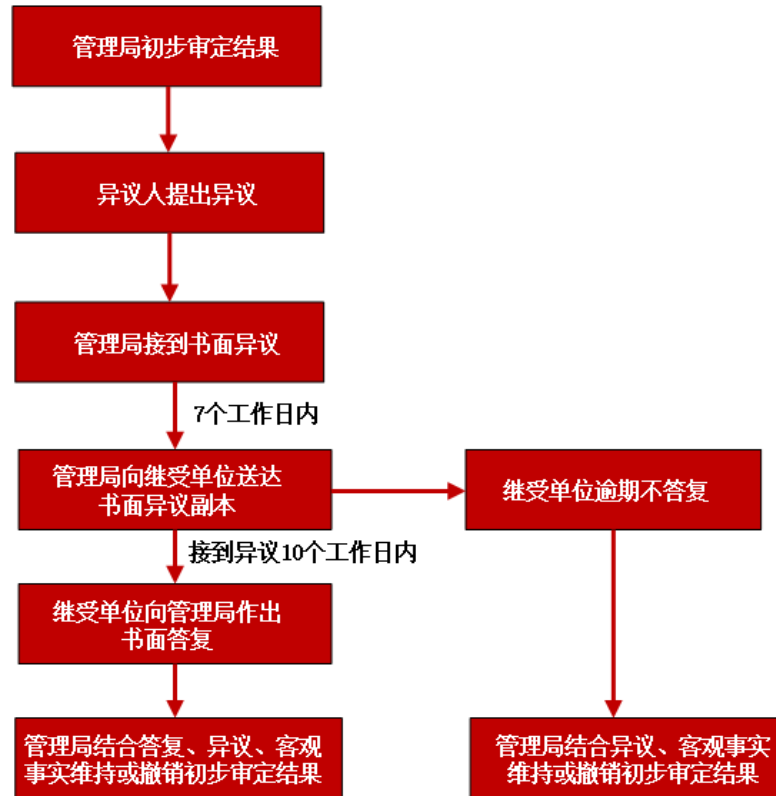
管理局负责非农建设用地的日常管理工作，包括台账管理；指标划定、落实、调整、分割、核销管理；规划及用地手续办理三方面内容，继受单位的相关书面申请均向管理局提出。区政府负责特殊情形用地管理的审批，在涉及（1）占用3000平方米以上已完善征（转）地补偿手续用地落实非农建设用地；（2）补划及新增非农建设用地指标；（3）涉及非农建设用地管理的其他重大事项三种情形时，由管理局初审后报区政府审批。

《管理办法》遵循“突出重点、分类处理”的思路，对管理局与坪山区政府的职权进行了明确划分，理顺了审批流程纵向链条和部门协作横向链条，有利于非农审批效率的提高。

## （三）公示公告与异议程序

管理程序方面，《管理办法》第十六条就管理局审定结果公示公告程序作出规定，即继受单位申请非农建设用地的划定、落实、调整等，经管理局初步审查同意的，需在市级媒体以及管理局和继受单位办公所在地进行公示，公示期为10个自然日。

《管理办法》第十七条则就异议人对管理局初步审定结果提出异议的程序作出具体规定，流程梳理如下图：



### 三、非农建设用地管理标准

非农建设用地相关指标的调整、分割、核销管理是本次《管理办法》修订的重要内容，为促进坪山区城市更新工作推进，《管理办法》第九条至第十五条分别就非农建设用地相关指标调整、悬空、分割标准的确定、非农建设用地及其他合法用地参与土地二次开发等内容作出补充完善，本文就相关要点及《管理办法》修改之处梳理如下：

#### （一）非农建设用地调整

##### 1. 用地范围调整

原暂行办法及《管理办法》均明确，因城市规划管理和实施的实际需要，可申请对非农建设用地范围进行空地调空地、空地调建成区、建成区调建成区（仅限于城市更新或土地整备需要）三种不改变用途的用地范围调整。与原暂行办法相比，本次新发布的《管理办法》参考《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号），并借鉴龙岗、龙华、光明、大鹏等区关于空地调入城市更新项目用地面积落实比例的规定，将空地调入城市更新项目的用地面积由

原 1:1.3 调整为 1:1.5，进一步推动非农建设用地的科学利用，增加土地储备。

另外，《管理办法》明确非农建设用地指标原则上不得占用国有土地，已落实的非农建设用地因规划实施确需占用的，经审批同意后，继受单位应配合完善非农建设用地调出位置土地的征（转）地手续，并对调入范围所占用的国有土地办理退还征（转）地补偿款，该部分土地所有权仍属国有。

## 2. 用地指标悬空

针对非农建设用地与其他合法用地重叠的程序瓶颈问题，《管理办法》根据土地利用状况提供了差异化的处理方式，在提升可操性的同时保持市、区相关政策的一致性。

第一，非农建设用地与正在进行历史遗留违法建筑处理的用地重叠的，《管理办法》规定继受单位可申请将该非农建设用地指标悬空，不享受历史遗留违法建筑处理相关政策中涉及的非农建设用地优惠政策，悬空的非农建设用地指标为建成区指标。

第二，非农建设用地与已完成历史遗留违法建筑处理的用地重叠的，《管理办法》参照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）的规定，根据非农建设用地划定落实的时间判断其可调整空间。如非农建设用地在历史遗留违法建筑处理用地处理完成前已经划定落实，则重叠部分不得调整；在处理完成后划定落实，则非农建设重叠部分可申请调整至城市更新或土地整备利益统筹项目。

第三，非农建设用地与其他合法用地（国有已出让用地除外）重叠的情况亦参照非农建设用地与已完成历史遗留违法建筑处理的用地重叠处理原则管理。

第四，非农建设用地与国有已出让用地重叠，重叠部分非农建设用地可申请调整至城市更新或土地整备利益统筹项目。

## 3. 非农指标分割

《管理办法》明确，因城市规划实施或公共利益需要占用非农建设用地或非农建设用地有利于城市更新或土地整备实施的，允许对非农指标进行分割处理。

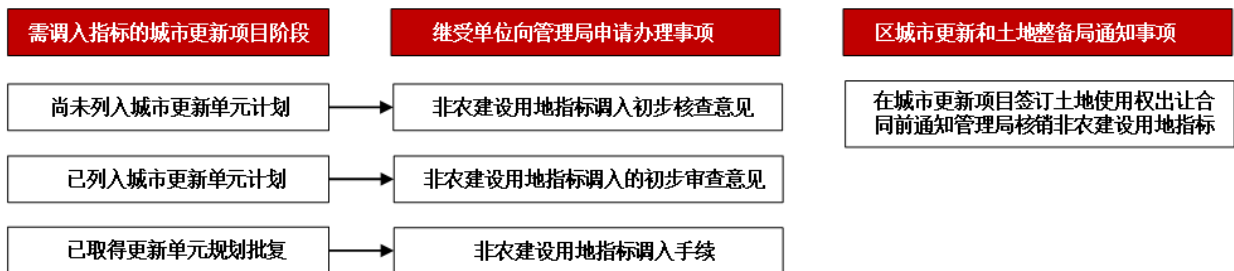
## 4. 土地用途调整

《管理办法》规定，计入非农建设用地工商指标的工业、工商用途非农建设用地调整为商业、居住用途的，分别按照 30%和 65%折算为商业或居住用地。同时，该类居住用地容积率超过 4.5 的部分，全部建设保障性住房。因上述用途调整减少的用地，由继受单位自行理清经济关系，配合完善征（转）地手续并移交政府。

### （二）非农建设用地指标参与土地二次开发

#### 1. 非农建设用地工商指标参与城市更新

为盘活潜在城市更新和土地整备项目，加大非农建设用地使用效率，促进城市规划实施，本次修订的《管理办法》允许继受单位经申请将非农建设用地工商指标调入城市更新项目，并根据城市更新项目阶段就申请事项和管理内容进行区分，具体如下图：



同时，就非农建设用地调出城市更新项目，《管理办法》允许继受单位申请将已列入市城市更新单元计划的城市更新项目范围内的非农建设用地指标调出，但调出指标只能用于城市更新或土地整备利益统筹项目，管理局在办理时应征求区城市更新和土地整备局意见；已列入市、区重点城市更新片区范围内的非农建设用地不得申请调出。

#### 2. 非农建设用地指标参与土地整备利益统筹

为促进土地整备工作的实施，《管理办法》专条规定了非农建设用地与土地整备的衔接工作。具体内容包含三个方面：

第一，非农建设用地可调入土地整备利益统筹项目。调入用地原批准用途不

改变，仅计调入非农建设用地指标，不划定具体范围；

第二，不同土地整备利益统筹项目间或其与城市更新项目之间用地指标可以进行调整。土地整备利益统筹项目实施方案审批前，继受单位可申请将土地整备利益统筹项目范围内的非农建设用地指标调入其他城市更新项目或土地整备利益统筹项目，管理局在办理时应征求区城市更新和土地整备局意见。

第三，为避免信访隐患，《管理办法》明确土地整备利益统筹项目自签订项目实施协议书后，项目范围内的非农建设用地指标即为核销，继受单位不得再以任何理由向区政府及相关部门申请补划。

### **3. 社区其他合法用地参与城市更新和土地整备**

《管理办法》明确，统建用地、扶贫奔康用地、社区综合楼用地、同富裕用地等社区合法用地的调整、分割、核销等管理参照非农建设用地管理，同时对该等社区其他合法用地参与城市更新和土地整备的管理工作作出指引，就条文中所涉土地类型，结合其性质解读如下：

第一，社区统建用地是原区政府批准用于安置社区未建房户和拆迁安置户的合法用地。就实际而言，允许该类用地参与城市更新既有利于解决城市更新项目合法用地不足的问题，也有利于解决社区未建房户和拆迁安置户的历史遗留问题。同时考虑到《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府〔2011〕198号）中规定统建用地不得进行土地使用权交易，本次《管理办法》明确统建用地参与城市更新，计入合法用地指标，但不得进行土地使用权交易，不享受非农建设用地相关政策优惠（包括地价优惠等）。该统建用地涉及的未建房户、拆迁安置户的住房安置由其所在的城市更新项目解决。

第二，土地用途为居住，并且原批复要求不得入市交易或限自用的社区合法用地，可参照上述统建用地参与城市更新。

第三，扶贫奔康用地、社区综合楼用地、同富裕用地等社区合法用地可参照国有已出让用地，根据原用地批准用途参与城市更新和土地整备。

## **四、总结**



综上，本次《管理办法》结合实际，在原暂行办法的总体框架下就管理工作优化、标准细化等实操层面及上下位法规政策一致性等理论层面作出努力。针对城市更新和土地整备推进中合法用地不足、土地利用效率低下、各类型项目衔接不畅等痛点问题，《管理办法》一方面兼顾原农村集体经济组织的利益诉求，对非农建设用地指标划定、落实、调整提出了更具体明确的要求，深化非农建设用地后续管理；另一方面拓宽非农建设用地使用方式，有效盘活非农建设用地指标，提高非农建设用地使用效益，保障原农村集体经济组织及其成员的合法权益，促进社区股份合作公司转型发展。整体而言，本次《管理办法》修订适用对于解决坪山区城市治理面临的土地空间掣肘问题，具有很强的现实意义。

### 三、行业热点资讯

#### ➤ 住建部：新一轮保障性住房规划建设启动

近日，国家开发银行向福建福州双龙新居保障性住房项目发放首笔贷款1000万元，标志着全国首笔配售型保障性住房开发贷款成功落地。同期，深圳、南宁等地，当地首批配售型保障性住房建设也相继启动。中国迎来新一轮保障性住房规划建设。

住房和城乡建设部有关负责人表示，目前，涉及土地、财税、金融等配套政策已在陆续出台。此外，大部分城市已按要求报送了2024年的建设计划和建设项目，住房和城乡建设部正在会同有关部门督促地方将建设项目落实到具体建设地块，同时做好后续项目储备。

#### ➤ 央行：做好经营性物业贷款管理，满足房地产企业合理融资需求

为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，充分发挥经营性物业贷款作用，满足房地产企业合理融资需求，2024年1月24日，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全

国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。

### ➤ 金监总局召开 2024 年工作会议，明确八项重点任务

2024 年 1 月 30 日，金融监管总局召开 2024 年工作会议，重点部署 2024 年重点任务。其中会议要求，注重执行与落实，突出金融监管的政治性、人民性与从属性、秉承“长牙带刺”、有棱有角的强监管严监管要求。全力推进中小金融机构改革化险；加大不良资产处置力度；配合防范化解债务风险，指导金融机构按照市场化方式开展债务重组、置换；跨前一步强化央地监管协同。

会议指出 2024 年的重点八项任务，主要包括：（一）全力推进中小金融机构改革化险，健全金融风险处置常态化机制；（二）防控重点领域风险主要聚焦两大领域，主要聚焦地产行业风险与地方债务风险；（三）坚决落实强监管严监管要求，全面强化“五大监督”严把准入关口、严密风险监测、严肃早期干预纠正，监管处罚力度与之增强；（四）推动地方金融监管机构改革，强化信息交流共享、央地监管协同，推动省市“三定”落地，稳步推进县域机构改革；（五）着力防范打击非法金融活动；（六）坚定不移深化金融改革开放，引导金融机构聚焦主业，助力上海、香港国际金融中心建设；（七）精准高效服务经济社会发展，统筹做好“五篇大文章”；（八）平稳推进完成机构改革任务，加快落实省市“三定”。

### ➤ 各地第一批房地产项目“白名单”出炉

近日，从住房城乡建设部、金融监管总局获悉，各地加快建立以城市为核心的房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，向本行政区域内商业银行推送，满足房地产项目和企业合理融资需求。截至 1 月底，26 个省份 170 个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及房地产项目 3218 个。商业银行接到名单后，按规程审查项目，已向 27 个城市 83 个项目发放贷款共 178.6 亿元。

值得注意的是，在第一批房地产项目名单中，84%的项目属于民营房企和混合所有制房企开发的项目，真正落实了一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。城市房地产融资协调机制加快落地见效，将有效缓解房企资金紧张问题，支持项目开发建设交付，促进房地产市场平稳健康发展。

#### ➤ 央行重启 PSL 释放重要信号

中国人民银行数据显示，2023 年 12 月，国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款（PSL）3500 亿元，期末抵押补充贷款余额为 32522 亿元。本次 PSL 投放，在时点上，当前有效需求待提振，传统货币政策效果有限，PSL 具有定向宽松的效果，政策直达性更强；PSL 具备准财政功能，能提供中长期低成本的资金支持。用途上，新增 PSL 大概率用于支持保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”建设。效果上，PSL 兼具“准财政+宽货币+宽信用”多重功能，有助于改善市场主体的经济预期，释放稳增长的政策信号，提振消费需求。同时 PSL 兼具结构性贷款和基础货币投放的功能，有利于畅通从宽货币到宽信用的传导，拉动企业中长期贷款，接力政府专项债和特殊再融资债券，继续支撑社融。

#### ➤ 全国首批超大特大城市城中村改造专项借款落地

2024 年 1 月 30 日，广州、深圳、佛山、东莞市共 92 个项目获得国家开发银行、农业发展银行首批城中村改造专项借款授信，首批给广州、佛山、东莞市共 12 个城中村改造项目发放专项借款 17.93 亿元。城中村改造专项借款主要用于符合条件项目的前期工作、征收补偿安置、安置房建设以及安置住房小区的配套设施建设，要求封闭运行、专款专用。其中，广州市罗冲围片区域城中村改造项目获得国家开发银行全国首笔专项借款 1 亿元。标志着广州贯彻落实党中央、国务院积极稳步推进城中村改造决策部署，取得实质性成效。

#### ➤ 因城施策，多个城市限购“松绑”

2024 年 1 月 27 日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，进一步优化调整限购政策，明确 120 平方米以上住房不再限购，并鼓励“租一买一”和“卖一买一”。而后，1 月 30 日，

上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，取消非户籍单身购房限制，以更好满足居民合理住房需求。2月6日，北京市住建委和通州区政府发布《关于调整通州区商品住房销售政策的通知》，优化“双限购政策”，取消了通州区落户、社保或纳税需满3年的额外要求。2月7日，深圳市住房和建设局发布《关于优化住房限购政策的通知》，对住房限购政策作出调整，不再限定本市户籍居民落户年限和缴纳个税与社保年限。

四个一线城市集中调整限购政策，希望通过政策步调一致的适度调整，给市场释放积极信号，同时告别单打独斗、形成合力，提振市场预期。从政策内容来看，北上广深之间的具体政策差异化明显，“一城一策”的特点突出，且并未完全取消限购，而是保持政策的灵活性，着重考虑落实房住不炒和推动房地产发展新模式。

## 服务优势

### 深耕地产与工程领域30年，精于专业

建纬律师事务所成立于1992年，是全国首批专注于建筑、地产领域法律服务的专业律师事务所。30年来，凭借优良的专业基因和持之以恒的努力，建纬所斩获诸多殊荣；国内获评“司法部部级文明律师事务所”、“全国优秀律师事务所”；国际上获权威法律评级机构评为“中国最佳建筑律师事务所”、“房地产、建设工程领域领先律师事务所”等。

### 强大的城市更新研发能力，精通行业政策

建纬承接了深圳、东莞、佛山等多地政府部门的大量城市更新政策立法课题研究工作，发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》，创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”，出版《城市更新操作指引与法律实务》专著，定期发布《城市更新政策观察》（双月刊），发表数篇专业论文，累计研发成果超过100万字，在业内具有广泛的影响力。

建纬深圳所自2013年创建了专业自媒体【地产与工程法律观察】公众号，且一直致力于分享地产、工程、金融领域最权威、最专业的法律资讯及专业文章。公众号自正式上线运营以来，各领域精选文章、实务探析、政策研究、周报等栏目吸引了大量行业人士密切关注。

### 强大的协同管理资源及跨界专业协同资源

建纬在深圳、东莞、广州均设立分所，拥有近200人的专业团队，实行完全的公司化、一体化管理，各分所间相互协同配合，资源共享，能够为大湾区全域提供属地化的便捷服务，并能随时调配、增派服务团队，以满足服务过程中的突发性需求。并作为“深圳市华勤城市更新研究院”发起机构。研究院拥有业内顶级的规划、财税、金融和产业方面的专家顾问，不仅能够为客户提供一般性的政策法律咨询，更能为城市更新中的复杂问题提供一站专业解决方案。

### 深厚的存量土地开发领域法律服务经验

建纬城市更新业务中心聚力于存量土地开发领域，业务专长涵盖城市更新、棚户区改造、征地拆迁、土地整备（利益统筹），依托建纬大湾区法律服务平台与华勤城市更新研究院优势资源，累计为粤港澳大湾区超过300个存量土地开发项目提供项目可研、投资拓展、实施全过程等专项法律服务，包括为深圳市首个棚户区改造项目---罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、宝安区首个棚户区改造项目---宝安区宝城38区新乐花园和39区海乐花园棚户区改造项目提供项目全过程法律服务，为东莞市首批城市更新“头雁计划”项目---东城街道火炼树城中村改造单元、东莞市重点推进征地拆迁项目---常平镇“香港城”征地拆迁项目提供专项顾问服务。建纬城市更新业务中心致力于为客户项目的成功推进提供有力的法律保障和专业支持，深受客户广泛赞誉。

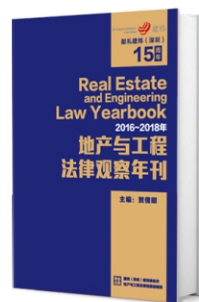
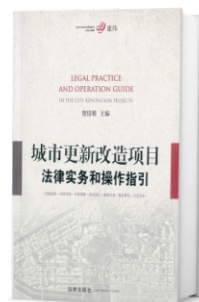
## 成果展示

发布《城市更新操作指引与法律实务》专著

发布深圳市、东莞市首部《城市更新白皮书》

发布深圳市、广州市、东莞市首部《城市更新年度观察》

定期推送《城市更新政策观察双月刊》《大湾区城市更新政策咨询周报》



## 课题研究

建纬城市更新业务中心深入参与广东省城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果，在业内具有广泛的影响力。

- ◆ 深圳市土地交易中心深圳市土地二级市场交易制度优化研究项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业用房租赁协议范本编制项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业监管协议履约核查法律服务项目
- ◆ 深圳市福田区城市更新和土地整备局福田区推进城市更新工作若干措施课题研究
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定调研项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局深圳市城市更新和土地整备制度协同研究项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则研究制定》
- ◆ 深圳市城市更新开发企业协会深圳市城市更新十周年政策评估调研课题
- ◆ 中共东莞市委政策研究室东莞市“工改工”政策实施调研项目
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新前期服务商工作指引课题调研
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新拆迁补偿操作工作课题调研
- ◆ 万科房地产项目并购法律风险防范指引
- ◆ 万科深圳、广州、东莞搬迁补偿手册
- ◆ 万科旧村改造模式研究课题
- ◆ 中铁深圳城市更新课题研究

## | 法律服务产品

### ◆ 项目前期可行性研判

◆ 项目进度、权属、规划查询

◆ 项目立项可行性分析

◆ 项目后续流程、政策梳理

◆ 交易模式风险分析与建议

### ◆ 项目拓展法律服务

◆ 尽职调查

◆ 交易架构搭建与论证

◆ 商务谈判法律支持

◆ 项目合作/收并购交易文本拟定

◆ 项目交割法律服务

◆ 投资/合作模式研究

### ◆ 村企合作平台交易

◆ 交易方案设计与论证

◆ 交易全流程文本起草

◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标  
方案法律支持

◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持

◆ 竞争性谈判法律支持

◆ 村企合作协议拟定



## 法律服务产品

### ◆ 前期服务商资格获取

◆ 前期服务商采购/招引流程梳理

◆ 前期服务商投标/参选策略制定

◆ 前期服务商投标/参选工作法律支持

◆ 前期服务商委托协议拟定、审核与备案

### ◆ 单一主体挂牌招商及项目实施

◆ 拆迁补偿/权益收购交易文本制定

◆ 拆迁补偿/权益收购签约工作辅导

◆ 拆迁补偿/权益收购签约律师见证

◆ 实施监管协议文本拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商全流程行政审批法律支持

### ◆ 项目搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案、搬迁补偿方案拟定

◆ 搬迁补偿安置协议及配套文本拟定

◆ 《业主百问》《确权手册》《搬迁补偿工作指引》制作

◆ 权属资料审查

◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核

◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持

◆ 律师见证服务

◆ 律师驻场服务

## | 法律服务产品

### ◆ 城市更新争议解决

◆ 协助纠纷处理谈判

◆ 拟定纠纷解决方案

◆ 诉讼仲裁代理

### ◆ 回迁选房与交付

◆ 选房协议/确认书等配套文本拟定

◆ 选房方案、操作指引制定

◆ 回迁选房现场支持

◆ 回迁选房律师见证

◆ 回迁物业交付风险排查

◆ 回迁物业交付现场支持

### ◆ 项目融资法律支持

◆ 制定项目融资方案

◆ 拟定资金端、项目端交易文本

◆ 房地产信托计划设立法律支持

◆ 城市更新基金设立法律支持

◆ 法律尽职调查

◆ 城市更新项目全过程托管

## 法律服务产品

### ◆ 政策、课题研究与论证

◆ 政府部门城市更新课题

◆ 企业城市更新课题

◆ 城市更新法规政策研究、制定与论证

### ◆ 城市更新专题培训

◆ 粤港澳大湾区城市更新政策解读

◆ 集体用地合作开发政策解读与实务分享

◆ 城市更新全流程政策解析与风险管理

◆ 土地整备利益统筹操作实务

◆ 棚户区改造政策解析与操作实务

◆ 城市更新确权与补偿操作实务

◆ 城市更新项目并购法律风险识别与防控

◆ 城市更新基金操作实务

◆ 专题培训定制



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

### 建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

### 建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

### 建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

[www.jianweishenzhen.com](http://www.jianweishenzhen.com)

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥  
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨