

# 深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2023/11

## 主编介绍



### 贺倩明 博士

建纬大湾区法律服务平台负责人，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。

兼任华勤城市更新研究院院长、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、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、专家库专家等。

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，承接制定《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，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【2023·11】

2023年11月，国家、广东省及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿。国家层面，《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第二批）》《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的发布，体现了国家发挥城市更新规划统筹作用、创新城市更新可持续实施模式、细化城市更新工作流程、规范城市更新运作等方面的决策部署，有利于各地根据规划与土地政策进行探索创新，推动城市更新的多样化发展。

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2023年11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19则）

国家级政策5则，广东省级政策3则，深圳市级政策6则，深圳区级政策5则。

### 2、重点政策解读（共3篇）

《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》

《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》

《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》

### 3、行业热点资讯（共7则）

住建部：2023年1—9月全国新开工改造城镇老旧小区5.13万个

最高院 住建部：联合发布老旧小区既有住宅加装电梯典型案例

国家统计局：前10月全国房地产开发投资95922亿元 同比下降9.3%

三部门联合召开金融机构座谈会：继续用好“第二支箭”支持民营房企发债融资

广州启动全国首个城中村改造立法

深圳市三部门发布：城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受政策

深圳调整二套住房最低首付款比例

## 一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2023. 11. 08	《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第二批）》	建办科函（2023）306号	住房和城乡建设部办公厅
2	2023. 11. 10	《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》	自然资办发（2023）47号	自然资源部办公厅
3	2023. 11. 14	《乡村振兴用地政策指南（2023年）》	自然资办发（2023）48号	自然资源部办公厅
4	2023. 11. 15	《关于进一步加强绿色矿山建设的通知（征求意见稿）》	/	自然资源部
5	2023. 11. 23	《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》	自然资发（2023）237号	自然资源部
广东省级				
6	2023. 11. 13	《广东省国有建设用地使	粤府令第	广东省人民政

		用权交易市场管理规定》	304号	府
7	2023.11.24	《广东省进一步提振和扩大消费若干措施的通知》	粤办函(2023)305号	广东省人民政府办公厅
8	2023.11.29	《关于严格生态保护红线管理的通知(试行)》	/	广东省自然资源厅、广东省林业局
<b>深圳市级</b>				
9	2023.11.13	《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》	深规划资源规(2023)8号	深圳市规划和自然资源局
10	2023.11.15	《关于发布〈西丽湖国际科教城空间规划纲要〉的通告》	/	深圳市规划和自然资源局
11	2023.11.20	《深圳市规划和自然资源局〈关于印发深圳市建设工程规划许可证豁免清单〉的通知》	深规划资源规(2023)7号	深圳市规划和自然资源局
12	2023.11.22	《关于我市城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受事宜的通知》	深规划资源规(2023)10号	深圳市规划和自然资源局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、国家税务总局深圳市税务局
13	2023.11.27	《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市物业服务招标文件〉等示范文本的通知》	/	深圳市住房和建设局
14	2023.11.30	《工业上楼建筑设计通则(征求意见稿)》	/	深圳市住房和建设局

罗湖区				
15	2023. 11. 29	《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则》	罗府办规(2023) 5号	深圳市罗湖区人民政府办公室
光明区				
16	2023. 11. 17	《光明区城市更新和土地整备局 2023 年法治政府建设年度报告》	/	光明区国有资产监督管理局
17	2023. 11. 30	《光明区社区配套和公共服务用房管理办法(征求意见稿)》	/	光明区住房和城乡建设局
宝安区				
18	2023. 11. 18	《深圳市宝安区政府物业资产管理规定(2023年修订第二次征求意见稿)》	/	深圳市宝安区公共物业管理局
龙岗区				
19	2023. 11. 13	《龙岗区社区配套和公共服务用房管理实施细则》	深龙财规(2023) 1号	深圳市龙岗区财政局

## 二、重点政策解读

### ➤ 《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》

2023 年 11 月 10 日，自然资源部办公厅印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》（以下简称《政策指引》），提出将城市更新要求融入国土空间规划体系，针对城市更新特点改进国土空间规划方法，明确各地可结合实际，按照城市更新的总体要求和目标，因地制宜细化要求，开展城市更新的规划与土地政策探索创新。

## 一、总体目标与基本原则

《政策指引》以“高质量发展、高品质生活、高效能治理”为目标，以国土空间规划为引领。坚持规划统筹、底线管控、节约集约、绿色低碳、多方参与、因地制宜的基本原则。在“五级三类”国土空间规划体系内强化城市更新的规划统筹，促进生产、生活、生态空间布局优化，实现城市发展方式转型，增进民生福祉，提升城市竞争力，推动城市高质量发展。

同时，《政策指引》的发布，也是落实党中央要求，顺应时代发展的需要。当前我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，城市更新的体制机制存在障碍和政策堵点，具体表现在传统的规划管理、标准规范、政策工具以及商业模式等，有无法适应党中央部署城市更新行动工作要求的地方。为落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（以下简称《意见》）《全国国土空间规划纲要（2021-2035）》中的有关要求，自然资源部及时回应地方期盼、积极履行部门职责，出台第一部国土空间规划的“政策指引”，以支持城市更新。

## 二、将城市更新融入国土空间规划体系

《意见》建立了“五级三类”的国土空间规划体系，“五级”即国家、省、市、县、乡镇五个级别，“三类”即总体规划、详细规划和专项规划三类。《政策指引》明确各级各类的国土空间规划应充分适应城市高质量发展的需要，将城市更新的规划要求纳入到国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，加强实施管理。

### （一）总体规划要提出城市更新目标和工作重点

总体规划要明确所在城市的更新在规划方面的总体要求，总体规划要发挥优化空间布局的作用，要明确城市更新在总体规划工作中的重点和近期行动计划的内容，制定城市更新的规划目标、实施策略、规划重点、管控引导等措施。

1. 在市/县层面，要明确更新对象和更新范围，提出城市更新的规划目标和工作重点，制定推进城市更新的时序要求和空间管控引导措施。

2. 在城区层面，针对存量空间地区，系统识别更新对象，确定城市更新的

重点地区和工作任务。

3. 近期行动计划需明确近期重点推进的更新区域和重大更新项目，拟定近期城市更新任务清单，并纳入总体规划的近期行动计划。

## **（二）详细规划要面向城市更新的规划管理要求**

详细规划是实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。通过“更新规划单元”和“更新实施单元”两个层面分层落实到详细规划中。各地在制定支持城市更新的规划和土地政策中，要坚持“多规合一”要求，不得以专项规划、片区策划、实施方案、城市设计方案等替代详细规划，设置规划条件，核发规划许可。

1. 更新规划单元层级，根据总体规划分解落实总体规划的有关要求，明确更新规划单元的发展定位、主导功能、建设规模总量等，对于城市更新对象的更新方式提出指引措施。在传导总体规划到更新规划单元的详细规划过程中，要按照总体规划的思路来逐级逐步落实。

2. 更新实施单元层级，要协调政府、原权利人、市场主体等各类利益相关方的意愿和诉求，确定更新实施单元主导功能，明确更新对象用地边界，安排细化更新规划单元的各项规划管控和引导措施并落实到地块。

3. 为提高对城市更新项目规划管控的精准性和合理性，更新规划单元层级与更新实施单元层级可进行动态维护，即通过局部技术性修正和优化调整，以及经过法定的规划修改程序进行修改。

## **（三）专项规划要适应城市更新，规划许可要保障更新实施**

各类专项规划应集约复合、因地制宜地满足各专项系统的建设要求。《政策指引》还提出鼓励探索适应城市更新不同情形的建设用地规划许可和建设工程规划许可办理程序和规则，保障城市更新实施。

## **二、改进国土空间规划方法**

《政策指引》提出，国土空间规划方法的改进需要针对城市更新特点开展充分的调查评估，提高规划编制的适应性和对市场的响应性。

1. 开展针对性调查与评估。在调查与评估过程中注意识别更新对象，将一些土地利用低效、存在安全隐患等问题的空间对象优先确定为更新对象。其次，做实基础调查，将地籍调查、人口调查、建筑质量等情况纳入国土空间基础信息平台。最后，根据城市更新的需要开展风险影响评估和专项评估。

2. 梳理更新需求和更新意愿。对城市更新涉及的客观情况及各类权利主体进行更新意愿调查，依法依规尊重相关权利人的合法权益。

3. 开展城市设计等专题研究，前置运营设计。结合详细规划内容，按需开展各方面的专题研究，围绕城市更新的可实施性，将研究结论作为确定详细规划相关规划指标和管控要求的参考依据。

4. 明确更新重点和更新对策。以促进产业转型和业态升级为目标，提高基础设施服务水平、提升社区宜居水平、保护传承历史文化、优化公共空间格局和品质、同时注重倡导绿色和数字智能技术。

5. 确定更新方式和更新措施。按照“留改拆”的优先顺序，以“保护优先、少拆多改”为原则，在更新实施单元详细规划中研究确定更新举措。

6. 拟定更新实施安排。以“整体性、同步性”为原则，研究划定城市更新的具体范围，拟定更新项目清单和更新实施计划，在统一规划的前提下协同实施。

### 三、完善城市更新支撑保障的政策工具

《政策指引》明确了三个政策价值取向，一是应当坚持民生公益来提高人居环境的品质，二是要坚持节约集约，优化国土空间布局，三是要充分尊重权益，来激发多元主体的活力，这三个方面是贯穿《政策指引》重要的政策价值取向。《政策指引》主要包括四个方面政策导向内容：

#### （一）优化规划管控工具

从复合利用土地、优化核定容积率、建筑规模统筹、负面清单管控及地方技术标准差异化方面对规划管控工具进行优化。其中，在容积率核定方面以激励公益贡献为导向，新增容积率应当指向保障居民的基本生活需求、补足城市

短板，即在对周边不产生负面影响的前提下，实施城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施，以及老旧小区成套房改造等项目。其次，奖励或转移容积率应以“两多”为导向，即对多保留不可移动文物历史建筑、多无偿移交公共服务设施等公益性贡献，可以给予相应面积补足。为满足安全、环保、无障碍标准等要求新增必要建筑量的，可不计入容积率。

## **（二）鼓励用地功能转换兼容**

采取多种方式盘活利用存量低效土地，例如允许划拨土地使用权转让申请办理协议出让、以租赁方式取得土地的非商品住宅类更新项目在租赁期满后协议出让、原土地权利人转让、经分割审批后部分转让或出租土地使用权、继续按划拨方式使用等。推动在城市更新中复合利用土地，依法确定土地用途、分别设定出让年期、综合评估土地价款。

## **（三）细化土地使用年限及税费地价计收规则**

适应市场需求，鼓励灵活确定土地出让年限和租赁的年期。针对在城市更新项目中提供公益性建设、实施产业转型升级的，以“无收益、不缴税”为原则，依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。加强对闲置和低效的城镇用地的税费征管，并鼓励优化地价计收规则。

## **（四）妥善处置历史遗留问题**

在更新中解决历史遗留问题时，要依法依规尊重历史，公平、公正、包容、审慎，把握好政策边界。如在今年印发的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）中，明确超大特大城市以及城区人口300万以上的城中村改造项目，对第二次全国土地调查和第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的，在符合规划用途前提下，允许按建设用地办理土地征收等手续。

## **四、加强城市更新的规划服务和监管**

在支持城市更新中完善全生命周期管理，搭建政府、市场、社会在开展城市更新时的供需对接平台，强化土地合同监管、规划实施评估。政府主管部门

在工作中亦需要注意防范廉政风险和法律风险，注重依法行政。

### ➤ 《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》

为贯彻落实党中央、国务院关于建设全国统一大市场的决策部署，促进存量土地盘活利用，并进一步加强广东省国有建设用地使用权交易市场管理，规范国有建设用地交易行为，广东省人民政府根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规，结合广东省实际，于 2023 年 11 月 13 日公布《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》（粤府令 第 304 号，下称《管理规定》），并于 2024 年 1 月 1 日起施行。

本次《管理规定》系基于经济发展方式转变和产业结构调整升级，市场主体之间交易的需求日益强烈的现实，对广东省 2002 年制定的原《广东省土地使用权交易市场管理规定》（现已废止）的更新。《管理规定》共二十四条，现就其主要内容解读如下：

#### 一、明确交易市场分类及相关交易方式及监管要求

《管理规定》适用于广东省行政区域内国有建设用地使用权交易市场，包括政府以出让、租赁、作价出资或者入股等方式有偿供应国有建设用地使用权的一级市场，以及国有建设用地使用权人以转让、出租、抵押等方式交易国有建设用地使用权的二级市场。国有建设用地使用权交易市场遵循统一开放、公平竞争、高效规范的原则，由省、市、县三级自然资源主管部门进行动态监测、组织实施及监督管理。交易形式包括招标、拍卖、挂牌和协议等，采用招标拍卖挂牌形式的，优先采取网上交易，加强交易信息公开。

#### 二、明确交易机构承办工作及相关要求

《管理规定》明确对交易机构的要求，厘清交易机构和自然资源主管部门在交易活动中的关系。公共资源交易平台运行服务机构和土地交易机构应当建立完善的管理制度和规范，为国有建设用地使用权交易提供必要的场所、信息、服务，并接受县级以上自然资源主管部门指导监督。市、县人民政府自然资源主管部门、转让人、出租人可以按规定委托交易机构承办完成交易平台

维护、招拍挂文件编制、资格核验、信息收集与发布等事项。交易机构在交易过程中的参与辅助，可进一步保障国有建设用地使用权交易的顺利进行。

### **三、健全规范土地使用权交易流程及服务监管机制**

《管理规定》细化了国有建设用地使用权招标采购挂牌公告的内容、时间及相关保密要求；并明确国有建设用地使用权有偿使用合同的签订程序和买卖、交换、赠与等国有建设用地使用权转移的办理程序；明确划拨、租赁土地转让、出租、抵押的条件和程序。同时规定需要办理不动产登记手续的转让行为，自然资源主管部门应核查转让的合法情况、有偿使用合同约定的转让条件履行情况等。该等规定的明确与细化为交易主体提供指引，亦有利于维护相对人的合法权益和二级市场的交易秩序。

### **四、建立预告登记转让制度**

《管理规定》明确，买卖以出让方式取得的国有建设用地使用权，属于房屋建设工程用地且完成开发投资总额不足 25%的，可以依法办理不动产转移预告登记；待投资开发达到转让条件时，再依法办理不动产转移登记手续。此项规定直接回应实践中“投资额未到 25%不得转让，但不转让无法实现开发利用，进一步导致土地闲置”的难题，从投资人角度而言，允许预告登记转让，保障其合法权益，缓解项目资金紧张问题；从社会公共利益角度，有利于存量土地盘活，促进土地要素流通。

### **五、允许分割、合并国有建设用地使用权**

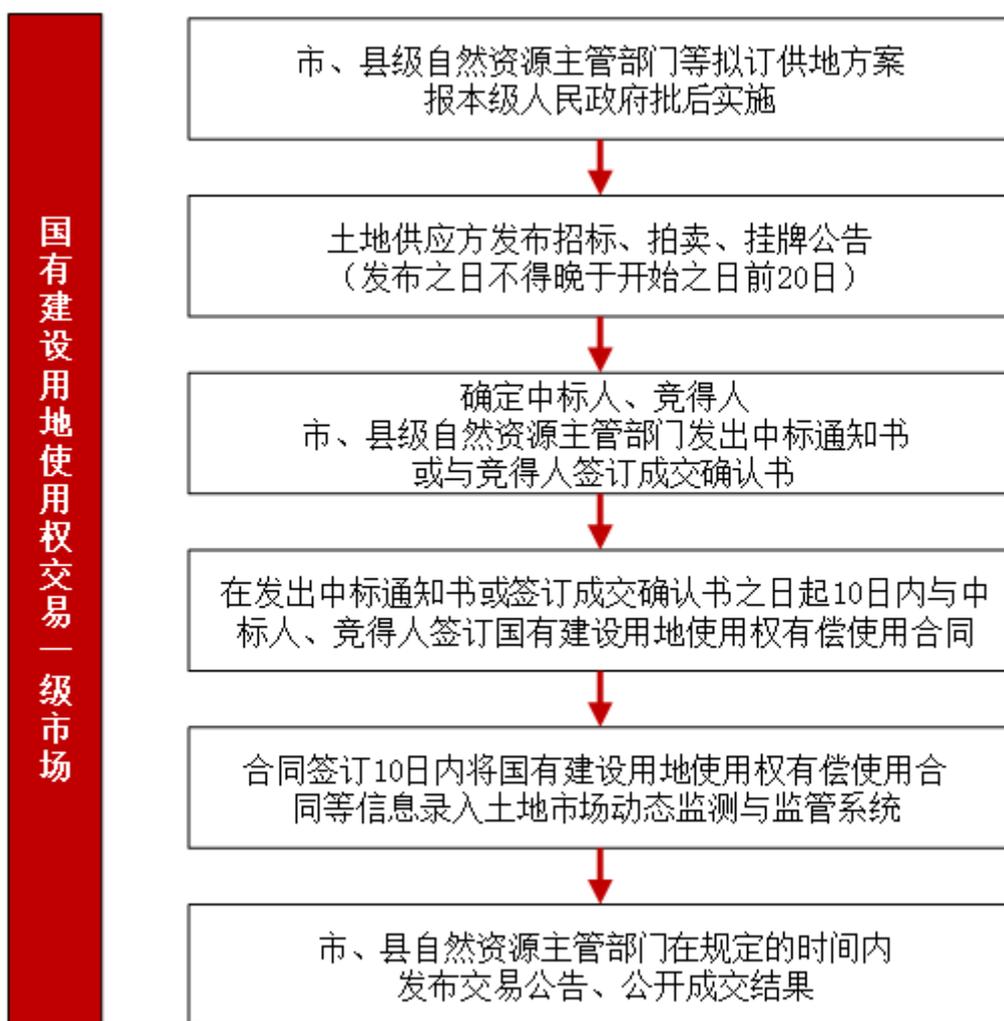
为解决部分已供存量国有建设用地面积较大，企业开发或生产经营受阻，土地“用而未尽”；部分地块过于零碎，难以整体开发经营的“碎片化”的两方面问题，《管理规定》推动以市场化方式盘活存量用地，允许同一国有建设用地使用权人在国有建设用地具备独立宗地条件和符合国土空间规划的情况下，分割、合并国有建设用地使用权；涉及土地使用年限、规划条件调整需要补缴土地价款的，应当依法补缴。该规定出台有利于盘活利用存量土地资源、提高土地综合利用效率及保障市场用地主体合法权益。

本次《管理规定》针对广东省存量建设用地交易中疑难问题亟待规范与解

决的现状而制定出台，为广东省国有建设用地使用权交易提供了明确的指引。

《管理规定》特别强调一、二级市场中交易流程、市场化交易促进措施及相关政府部门监管职责，为交易市场健全及交易主体合法权益保护提供了有力保障，也为存量土地盘活开创新路径。广东省的这一举措，彰显了政府坚持根据实际推进土地交易市场建设监管、推动经济发展，助力全国统一大市场建设的决心。

附图：广东省国有建设用地使用权交易基本流程及规定



### 转让以划拨方式取得的国有建设用地使用权

向市、县自然资源主管部门提出申请



市、县自然资源主管部门审核后报本级人民政府审批



政府同意转让后，国有建设用地使用权人公开交易



土地用途符合《划拨用地目录》  
可以保留划拨性质



土地用途不符合《划拨用地目录》  
签订出让合同并补缴土地价款

### 转让以租赁方式取得的国有建设用地使用权

承租人按照规定支付租金并完成开发建设



经市、县自然资源主管部门同意或根据租赁合同约定  
可转让、出租或者抵押

### 转让以出让方式取得的国有建设用地使用权

买卖以出让方式取得房屋建设工程用地且完成开发投资总额不足25%，可以依法办理不动产转移预告登记



待投资开发达到转让条件时  
依法办理不动产转移登记手续

## ➤ 《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》

为规范和完善深圳市拆除重建类城市更新项目土地信息核查及历史用地处置工作，深圳市规划和自然资源局于 2018 年 11 月 19 日印发《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》（深规土规〔2018〕15 号，以下简称“15 号文”）。2023 年 11 月 16 日，深圳市规划和自然资源局结合工作实际，重新发布《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》（以下简称《处置规定》）对 15 号文进行简易修改，《处置规定》自 2023 年 12 月 1 日起实施，有效期 5 年。

### 一、《处置规定》修改背景

15 号文自 2018 年 12 月 1 日起实施，有效期 5 年，于 2023 年 11 月 30 日到期。考虑到需要持续规范与落实深圳市拆除重建类城市更新项目土地信息核查及历史用地处置工作，明确核查及处置的程序、职能分工和具体要求，且 15 号文实施成效较好，继续施行有利于政策延续，保障城市更新稳步推进。

### 二、本次重新发布不涉及实体内容修改

本次重新发布为政策有效期届满拟继续实施，根据《深圳市人民政府办公厅关于加强行政规范性文件管理的实施意见》（深府办〔2021〕8 号）第十三条规定进行简易修改，仅对管理部门名称作调整，不涉及实体内容的简易修改。

### 三、历史用地处置范围

**（一）可以纳入历史用地处置范围的情形：**城市更新单元拆除范围内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿，且用地行为发生在 2009 年 12 月 31 日之前，用地手续不完善的建成区，可纳入历史用地处置范围。征（转）地协议明确土地或者建筑物不再补偿的，不属于前述“未作补偿”情形。

**（二）不得纳入历史用地处置范围的情形：**已签订征（转）地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地，不得纳入历史用地处置范围。

#### 四、已批规划项目的历史用地处置

根据《处置规定》第十条，2013年5月17日前城市更新单元规划已批准但尚未进行历史用地处置的，继受单位可在实施主体申请开发建设用地审批前向区城市更新职能部门申请历史用地处置。

如因落实处置意见书的土地处置方案，需增加已批城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照规定申请修改城市更新单元规划，减少开发建设用地面积，开发建设用地的规划容积不变。

#### 五、历史用地处置比例

根据《处置规定》第十五条，对历史用地处置中交由继受单位进行城市更新的用地比例，需区分一般更新单元与重点更新单元分别确定（见下表）。在交由继受单位进行城市更新的土地中，应当按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则等政策文件的要求将不少于15%的土地无偿移交政府。前述移交政府土地优先用于建设城市基础设施公共服务设施、城市公共利益项目等。

拆除重建类城市更新单元		处置土地中交由继受单位进行城市更新的比例	处置土地中无偿移交政府的比例
一般更新单元		80%	20%
重点更新单元	合法用地比例 $\geq 60\%$	80%	20%
	$60\% >$ 合法用地比例 $\geq 50\%$	75%	25%
	$50\% >$ 合法用地比例 $\geq 40\%$	65%	35%
	$40\% >$ 合法用地比例 $\geq 30\%$	55%	45%

（拆除重建类城市更新单元历史用地处置比例表）

#### 六、土地信息核查及历史用地处置流程

（一）**权属认定**：符合权属认定手续简化情形的，相关权利主体在城市更新单元计划批准后在开展土地信息核查和历史用地处置前向区城市更新职能部门申请核发权属认定的处理意见书。区城市更新职能部门在受理之日起20个工作日内进行审查，并对符合条件的核发处理意见书。相关权利主体在城市更新项目签订土地使用权出让合同前缴纳罚款和地价，按规定向税务部门申报纳税、提供契税完税凭证。

**(二) 土地信息核查：**城市更新单元计划批准后，申报主体应当在城市更新单元规划申报前向区城市更新职能部门申请对拆除范围内的土地信息进行核查，区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内对土地权属、用地面积等内容进行核查，并将核查结果函复申报主体。**核查结果作为该城市更新单元实施过程中规划审批、完善土地征(转)手续、历史用地处置和项目地价测算的基础，不作为土地性质、权属、面积等的证明材料。**

**(三) 历史用地处置：**土地信息核查完成后，原农村集体经济组织继受单位在城市更新单元规划申报时或申报前可向区城市更新职能部门申请历史用地处置。经审查符合条件的，区城市更新职能部门应当在受理之日起 20 个工作日内，向继受单位核发历史用地处置意见书。城市更新项目实施主体确认后，历史用地处置意见书作为项目用地审批及出让的依据，**处置后的土地可以通过协议方式出让给项目实施主体进行开发建设。**

### 三、行业热点资讯

#### ➤ **住建部：2023 年 1—9 月全国新开工改造城镇老旧小区 5.13 万个**

2023 年 11 月 1 日，住房和城乡建设部建设要闻显示，2023 年全国计划新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个、涉及居民 865 万户。根据各地统计上报数据，1—9 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 5.13 万个、惠及居民 851 万户，按小区数计开工率 97%。从各省份开工情况来看，上海、江苏、浙江、福建、广东、湖北、山东等 21 个省份全部开工，有效增强了民众的获得感、幸福感、安全感。

就明年城乡建设板块工作，要积极推进城市更新行动，做实做细城市体检。研究建立城市设计制度，再改造一批城镇老旧小区，重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题，建设一批完整社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍环境建设和适老化改造，打造一批儿童友好空间建设样板。

#### ➤ **最高院 住建部：联合发布老旧小区既有住宅加装电梯典型案例**

2023 年 11 月 8 日，最高人民法院、住房和城乡建设部联合发布老旧小区既有住宅加装电梯典型案例并回答记者提问。

针对老旧小区改造中群众反映强烈的难点问题，本次发布的老旧小区加装电梯典型案例有以下几个特点：一、弘扬法治精神、彰显行为规则。典型案例中加装电梯行为都依法履行了民主决策程序、完成了报建审批手续，明确了其他业主不得违法阻挠依法加装电梯的行为规范。二、推动多元解纷、强化诉源治理。多起典型案例均通过调解方式处理，将矛盾化解在基层。三、弘扬传统美德、促进社区和谐。多起典型案例，都体现了邻里之间让为先、和为贵的中华民族传统美德，弘扬了法治、文明、和谐、友善的社会主义核心价值观。四、衔接法治自治、实现政通人和。多起典型案例中，纠纷化解都得益于人民法院、政府部门引导当事人通过协商解决争议，将矛盾化解在基层，让纠纷不出街道，实现了政通人和的效果。

下一步，最高人民法院与住房城乡建设部将积极履职、通力合作，通过信息共享、司法建议、案例发布、政策协调等方式积极开展多元解纷、诉源治理，为实现人民安居乐业、社会安定有序、国家长治久安提供更加有力的法治保障。

➤ **国家统计局：前 10 月全国房地产开发投资 95922 亿元 同比下降 9.3%**

国家统计局于 11 月 15 日发布 2023 年 1-10 月份全国房地产市场基本情况：

1-10 月份，房地产开发企业房屋施工面积 822895 万平方米，同比下降 7.3%。其中，住宅施工面积 579361 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 79177 万平方米，下降 23.2%。其中，住宅新开工面积 57659 万平方米，下降 23.6%。房屋竣工面积 55151 万平方米，增长 19.0%。其中，住宅竣工面积 40079 万平方米，增长 19.3%。

商品房销售面积 92579 万平方米，同比下降 7.8%，其中住宅销售面积下降 6.8%。商品房销售额 97161 亿元，下降 4.9%，其中住宅销售额下降 3.7%。

房地产开发企业到位资金 107345 亿元，同比下降 13.8%。其中，国内贷款 13117 亿元，下降 11.0%；利用外资 37 亿元，下降 40.3%；自筹资金 34781 亿元，下降 21.4%；定金及预收款 36596 亿元，下降 10.4%；个人按揭贷款 18506 亿元，下降 7.6%。

10 月份，房地产开发景气指数为 93.40。

➤ **三部门联合召开金融机构座谈会：继续用好“第二支箭”支持民营房企发债融资**

2023年11月17日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会三部门联合召开金融机构座谈会。会议强调，近日金融部门和行业主管部门联合召开代表性房地产企业座谈会，调研了解行业风险化解和高质量发展的主要金融需求。各金融机构要深入贯彻落实中央金融工作会议部署，坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。要继续配合地方政府和相关部门，坚持法治化、市场化原则，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。

座谈会支持房地产企业通过资本市场合理股权融资，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。这将有助于稳定房地产市场，促进房地产行业的高质量发展。

➤ **广州启动全国首个城中村改造立法**

2023年11月22日，广东省广州市人大常委会发布《广州市城中村改造条例（草案修改稿 征求意见稿）》（下称《意见稿》），向社会各界公开征求意见，拟于12月下旬进行第三次审议并交付表决。

《意见稿》系广州市首次针对城中村改造进行的立法工作，也是全国首个将出台的专门针对城中村改造的地方性法规条例。《意见稿》涉及城中村改造的目标、流程、政府职责、征地补偿等内容。在改造方式上，城中村改造包括拆除重建、改造提升、拆整结合三种方式；对于改造目标，《意见稿》提出，城中村改造应当增进社会公共利益，加强基础设施和公共设施建设，消除公共卫生和城市安全风险隐患；提升居住品质，改善居住条件和生态环境；促进产业转型升级，推动新旧动能转换等。

➤ **深圳市三部门发布：城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受政策**

深圳市规划和自然资源局、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、国家

税务总局深圳市税务局于 2023 年 11 月 22 日发布《关于我市城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受事宜的通知》（下称《通知》）。

《通知》旨在进一步规范深圳市城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司不动产继受手续，简化办事程序。《通知》规定了深圳市城市化过程中，由原特区内、外村委会和村民小组集体经济组织改组的股份合作公司，其不动产继受申请及办理手续、权属登记、税务申报等事宜。《通知》自 2023 年 12 月 12 日起施行，有效期 5 年。

#### ➤ 深圳调整二套住房最低首付款比例

11 月 22 日，深圳调整二套住房最低首付款比例。二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房 70%、非普通住房 80%统一调整为 40%。同日，深圳市住房和建设局发布关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告，明确自 2023 年 11 月 23 日起，深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率 1.0 以上（含 1.0），且单套住房套内建筑面积 120 平方米以下（含 120 平方米）或者单套住房建筑面积 144 平方米以下（含 144 平方米）。

## 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。

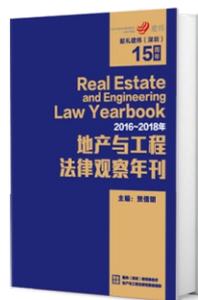
## 成果展示

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