



建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2023/08

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【2023·08】

2023年8月，深圳市及深圳各区发布了多项更新整备重磅政策。深圳市层面，围绕7月份出台的“1+3”保障性住房建设管理系列政策，深圳市发布了相关工作规则征求意见稿、《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》等文件；土地整备利益统筹政策方面，市规划和自然资源局发布通知确定《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期。深圳各区层面，龙岗区发布《龙岗区“先整备后统筹”土地整备工作规则（征求意见稿）》，龙华区发布《龙华区“工业上楼”项目企业准入管理实施细则（试行）（征求意见稿）》，坪山区发布《坪山区城市更新和土地整备“十四五”规划》等，在土地整备、工业上楼、产业空间发展等方面进一步完善现有政策体系。

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8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28则）

国家级政策3则，广东省级政策2则，深圳市级政策13则，深圳区级政策10则。

2、重点政策解读（共4篇）

《深圳市保障性租赁住房、公共租赁住房、共有产权住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》

《〈深圳市土地整备利益统筹项目管理办法续期〉的通知》

《龙岗区“先整备后统筹”土地整备工作规则（征求意见稿）》

《龙华区“工业上楼”项目企业入驻管理实施细则（试行）（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共 12 则）

广东省住建厅：鼓励盘活改造闲置房产，多渠道筹建保障性住房

央行：稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地

国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期

住房和城乡建设部等三部门印发《实施手册》，推进城市儿童友好空间建设

深圳市规划和自然资源局：强化资源要素保障赋能高质量发展

深圳计划年底前供应保障房 6.5 万套 已完成 3.4 万套

央行等三部门召开重磅会议：调整优化房地产信贷政策

多部门推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施

中国证监会统筹一二级市场平衡，优化 IPO、再融资监管安排

全国国土空间规划工作会议召开

中国人民银行、国家金融监督管理总局降低存量首套住房贷款利率

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	2023.08.18	国务院关于《广东省国土空间规划（2021—2035 年）》的批复	国函〔2023〕76 号	国务院
2	2023.08.24	《土地征收成片开发标准》（征求意见稿）	/	自然资源部
3	2023.08.29	《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》	国发〔2023〕12 号	国务院
广东省级				
4	2023.	《广东省城镇建设用地政策实	/	广东省自然资

	08.17	施工作指引（征求意见稿）》		源厅
5	2023.09.07	广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知	粤自然资规字（2023）4号	广东省自然资源厅
深圳市级				
6	2023.08.01	《深圳市应急疏散救援空间规划（2021-2035年）》	/	市规划和自然资源局 市应急管理局
7	2023.08.03	《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
8	2023.08.04	《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》	深建规（2023）4号	深圳市住房和建设局
9	2023.08.08	《深圳市住宅设计品质提升指引（第1版）》	/	深圳市住房和建设局
10	2023.08.11	《深圳市保障性租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
11	2023.08.11	《深圳市公共租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
12	2023.08.11	《深圳市共有产权住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
13	2023.08.11	《深圳市规划和自然资源局划定管理范围线工作规则（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
14	2023.08.15	《深圳市物业服务招标投标指导规则》	深建规（2023）6号	深圳市住房和建设局
15	2023.	《关于申报深圳市 2024 年重	深发改	深圳市发展和

	08.22	大项目计划的通知》	(2023) 802号	改革委员会
16	2023.08.29	《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期的通知	深规划资源规(2023) 5号	深圳市规划和自然资源局
17	2023.08.30	《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	/	深圳市住房和建设局 中国人民银行深圳分行 国家金融监督管理总局深圳监管局
18	2023.08.31	《关于印发保障性住房系列租赁合同示范文本的通知》	/	深圳市住房和建设局 深圳市市场监督管理局
南山区				
19	2023.08.30	《深圳市南山区产业发展投资引导基金管理办法(2023年修订)》	/	深圳市南山区国有资产监督管理局
龙岗区				
20	2023.08.04	《龙岗区“先整备后统筹”土地整备工作规则(征求意见稿)》	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
21	2023.08.25	《深圳市龙岗区工业和信息化产业发展专项资金关于支持优质企业安置实施细则》	/	深圳市龙岗区工业和信息化局
龙华区				
22	2023.08.22	《龙华区“工业上楼”项目企业准入管理实施细则(试行)》(征求意见稿)	/	深圳市规划和自然资源局龙岗管理局
23	2023.	《龙华区创新型产业用房管理	深龙华府办规	深圳市龙华区

	09.01	办法》	(2023) 5 号	人民政府办公室
光明区				
24	2023.08.03	《光明区促进楼宇经济发展暂行办法（征求意见稿）》	深光府〔2023〕24号	深圳市光明区人民政府
25	2023.08.03	《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（征求意见稿）》	/	深圳市光明区工业和信息化局
26	2023.08.03	《光明区特色产业园区认定和管理暂行办法（征求意见稿）》	/	深圳市光明区工业和信息化局
坪山区				
27	2023.08.16	《坪山区创新型产业用房管理暂行办法（征求意见稿）》	/	坪山区投资推广服务署
28	2023.08.21	《坪山区城市更新和土地整备“十四五”规划》	/	深圳市坪山区人民政府

二、重点政策解读

- 《深圳市保障性租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》
《深圳市公共租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》

2023年7月3日，为推进以保障性租赁住房、公共租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系的建设，深圳市发布《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》四项政策。为进一步规范深圳市保障性住房建设涉及的规划用地审批程序，提高审批效率，深圳市规划和自然资源局起草了《深圳

市保障性租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房项目规划用地审批工作规则（征求意见稿）》（以下分别简称《保障性租赁住房用地审批规则》《公共租赁住房用地审批规则》《共有产权住房用地审批规则》）作为前述保障性住房政策的配套规定，并就前述工作规则向社会公众公开征求意见。现就前述工作规则解读如下：

一、《保障性租赁住房用地审批规则》

1. 关于供地渠道

《保障性租赁住房用地审批规则》规定了新供应建设用地、未完善征（转）地补偿手续空地、历史遗留未完善出让手续用地、机关事业单位存量用地、企业和社会组织存量用地、产业用地配套建设、原农村集体经济组织用地建设等保障性租赁住房的各类供地渠道，并细化明确了新供应、机关事业单位存量用地、企业和社会组织存量用地、产业用地配套建设等渠道具体的供应规则。

2. 关于新供应建设用地

针对新供应建设用地，《保障性租赁住房用地审批规则》区分不同规划用途明确了供应方式。其中，复合建设保障性租赁住房（规划用途含居住R）的，按保障性租赁住房类型确定供应方式，其中用于建设政府组织配租的保障性租赁住房的可以划拨或协议出让方式供应，用于建设社会主体出租的保障性租赁住房的应以招拍挂出让方式供应；配套建设宿舍（规划用途不含居住R）的，可协议出让方式供应给双主体（相关设施用地单位和保障性住房专营机构），但学校、医院类项目除外。

3. 关于机关事业单位存量用地

《保障性租赁住房用地审批规则》明确机关事业单位存量用地原则上由政府收回后统筹规划使用，也可在权属不变等前提下由原用地单位建设或配套建设保障性租赁住房，其中规划用途不含居住（R）的亦可增加宿舍型保障性租赁住房。同时明确了除学校、医院类项目以外，其他保障性租赁住房建成后可通过资产处置方式划转至保障性住房专营机构。

4. 关于企业、社会组织存量用地

《保障性租赁住房用地审批规则》明确企业、社会组织合法的存量用地在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿前提下，均可拆除全部或部分建（构）筑物后用于建设社会主体出租的保障性租赁住房（含宿舍型保障性租赁住房），以鼓励企业、社会组织参与保障性租赁住房建设。

5. 关于产业用地配套建设

《保障性租赁住房用地审批规则》明确了新供应和已供应的产业园区、新供应的优质产业空间项目均可将配套建设宿舍用作宿舍型保障性租赁住房。

6. 关于原农村集体经济组织用地建设

《保障性租赁住房用地审批规则》明确了原农村集体经济组织继受单位已签订土地使用权出让合同的非农建设用地、土地整备利益统筹留用土地、征地返还用地提高容积率或改变土地用途后可建设保障性租赁住房。

7. 关于审批流程

《保障性租赁住房用地审批规则》进一步明确保障性租赁住房建设项目审批流程，一是明确了各类项目计划纳入和规划审批的程序和相关要求；二是明确了用地审批的基本流程及住房建设部门在产业项目遴选和土地供应方案阶段的具体工作要求；三是明确了各类项目用地手续办理程序和相关要求。

8. 关于地价计收和土地年期

《保障性租赁住房用地审批规则》一是明确了机关事业单位、企业和社会组织存量用地建设保障性租赁住房的地价优惠措施；二是明确了各类项目土地使用权年期的确定规则。

9. 关于合作开发建设

《保障性租赁住房用地审批规则》明确了合作开发建设项目合作协议的签订、审批及内容要求。

10. 关于发行不动产投资信托基金（REITs）

《保障性租赁住房用地审批规则》明确产权归政府的保障性租赁住房可凭运营权发行不动产投资信托基金（REITs），并规范了产权归其他主体的保障性租赁住房发行不动产投资信托基金（REITs）时权属变更的程序。

11. 关于政策衔接

《保障性租赁住房用地审批规则》一是明确城市更新、旧住宅区改造与土地整备项目建设或配套建设保障性租赁住房的按其规定执行；二是明确深汕特别合作区可参照《保障性租赁住房用地审批规则》办理。

二、《公共租赁住房用地审批规则》

1. 关于供地渠道

《公共租赁住房用地审批规则》规定了新供应建设用地、未完善征（转）地补偿手续空地、历史遗留未完善出让手续用地、已出让未建用地、已建的合法用地、机关企事业单位存量用地、原农村集体经济组织用地建设等公共租赁住房的各类供地渠道，并细化明确了新供应、未完善征（转）地补偿手续空地、历史遗留未完善出让手续用地、已出让未建用地、已建的合法用地、机关企事业单位存量用地、原农村集体经济组织用地等渠道具体的供应规则。

2. 关于新供应建设用地

针对新供应建设用地，《公共租赁住房用地审批规则》区分不同规划用途明确了供应方式。其中，复合建设公共租赁住房（规划用途含居住R）的，可以划拨或协议出让方式供应。

3. 关于已出让未建用地与已建的合法用地

《公共租赁住房用地审批规则》一是明确合法的已出让未建用地中住宅建筑面积部分可用于建设公共租赁住房；二是明确除了已纳入土地整备年度计划、拆除重建类城市更新单元计划的用地，及宗地所在片区需统筹城市更新、土地整备等方式落实大型公共设施的之外，土地使用权人单一的已建合法用地（不含招拍挂出让用地）可拆除全部或部分现有建（构）筑物，用于建设公共租赁住房。

4. 关于原农村集体经济组织用地建设

《公共租赁住房用地审批规则》明确了原农村集体经济组织继受单位已签订土地使用权出让合同的非农建设用地、土地整备利益统筹留用土地、征地返还用提高容积率或改变土地用途后可建设公共租赁住房。

5. 关于审批流程

《公共租赁住房用地审批规则》进一步明确公共租赁住房建设项目审批流程，一是明确了各类项目计划纳入和规划审批的程序和相关要求；二是明确了用地审批的基本流程及住房建设部门在土地供应方案阶段的具体工作要求；三是明确了各类项目用地手续办理程序和相关要求。

6. 关于政策衔接

《公共租赁住房用地审批规则》一是明确城市更新、旧住宅区改造与土地整备项目建设或配套建设公共租赁住房的按其规定执行；二是明确深汕特别合作区可参照《公共租赁住房用地审批规则》办理。

三、《共有产权住房用地审批规则》

1. 关于供地渠道

《共有产权住房用地审批规则》规定了新供应建设用地、未完善征（转）地补偿手续空地、历史遗留未完善出让手续用地、已出让未建用地、已建的合法用地、原农村集体经济组织用地建设等共有产权住房的各类供地渠道，并细化明确了新供应、未完善征转地手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、已出让未建用地、已建的合法用地、原农村集体经济组织用地等渠道具体的供应规则。

2. 关于新供应建设用地

针对新供应建设用地，《共有产权住房用地审批规则》明确新供应居住用地用于建设共有产权住房的应以招拍挂出让方式供应，政府全额投资建设的共有产权住房用地可以协议出让方式供应。

3. 关于已出让未建用地与已建的合法用地

《共有产权住房用地审批规则》一是明确合法的已出让未建用地中住宅建筑面积部分可用于建设共有产权住房；二是明确除了已纳入土地整备年度计划、拆

除重建类城市更新单元计划的用地，及宗地所在片区需统筹城市更新、土地整备等方式落实大型公共设施的之外，土地使用权人单一的已建合法用地（不含招拍挂出让用地）可拆除全部现有建（构）筑物，用于建设共有产权住房。

4. 关于原农村集体经济组织用地建设

《共有产权住房用地审批规则》明确了原农村集体经济组织继受单位已签订土地使用权出让合同的非农建设用地、土地整备利益统筹留用土地、征地返还用提高容积率或改变土地用途后可建设共有产权住房。

5. 关于审批流程

《共有产权住房用地审批规则》进一步明确共有产权住房建设项目审批流程，一是明确了各类项目计划纳入和规划审批的程序和相关要求；二是明确了用地审批的基本流程及住房建设部门在土地供应方案阶段的具体工作要求；三是明确了各类项目用地手续办理程序和相关要求。

6. 关于政策衔接

一是明确城市更新、旧住宅区改造与土地整备项目建设或配套建设共有产权住房的按其规定执行；二是明确深汕特别合作区可参照《共有产权住房用地审批规则》办理。

➤ 《〈深圳市土地整备利益统筹项目管理办法续期〉的通知》

2023年8月11日，市规划和自然资源局发布《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期的通知，经市政府同意，市规划和自然资源局决定对《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号，下称《管理办法》）续期3年。此前，2023年3月29日，市规划和自然资源局曾发布关于公开征求《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）意见的通告，征求意见稿在政策适用范围、留用土地规划容积、搬迁补偿协议签订、实施监管协议签订、留用土地出让等方面对于《管理办法》进行了修订。

利益统筹政策以原农村集体掌控用地为对象，通过“规划、土地、资金、地价”的政策联动，统筹解决原农村集体土地历史遗留问题。该政策在实践中不断

调整完善，逐步得到各区政府和原农村集体的认可。考虑到深圳市还有一批重大产业项目、重大基础设施项目、“工业上楼”项目需通过该政策落实用地空间，为保障土地整备利益统筹工作的延续和已立项整备项目的顺利推进，市规划和自然资源局对《管理办法》续期使用。《管理办法》有效期为5年，于2023年8月9日到期，此次续期后有效期延续至2026年8月9日。

本次政策续期不涉及政策文本内容的修改，主要包括：

1、适用范围

以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控土地为主要对象，具体包括：原农村集体经济组织继受单位已落地确权的合法用地（包括已取得房产证、土地使用权出让合同、非农建设用地批复、征地返还用地批复、农村城市化历史遗留违法建筑确认决定书、旧屋村范围认定批复的用地等）；未完善征（转）地补偿手续的土地。利益统筹项目以街道为界限（大鹏新区以新区为界限），项目范围内至少有一块3000平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地。

2、土地整备资金核算

根据《管理办法》，土地整备资金主要由三部分构成：一是土地的补偿资金，未完善征（转）地补偿手续土地参照所征土地所在区域工业基准地价的50%进行补偿；二是建构筑物的补偿资金，根据项目范围内的建筑物和构筑物的规模按照重置价核算；三是青苗和附着物等，按照现行相关标准补偿。项目涉及的技术支持费、不可预见费及业务费则参照相关规定执行。

3、留用土地核算

留用土地核算包括以下三项：

（一）项目范围内已批合法用地：原农村集体经济组织继受单位已落地确权的合法用地；

（二）项目范围外调入合法指标：包括非农建设用地指标和征地返还用地指标，以及其他土地整备留用土地指标；

(三) 本项目核定利益共享用地：项目内上述第(一)项用地范围外的未完善征(转)补偿手续规划建设用地，扣除上述第(二)项用地中非农建设用地指标和征地返还用地指标后的剩余土地，根据项目范围内现状容积率，按照20%-50%比例核算留用土地规模。

4、留用土地安排

利益统筹项目留用土地应优先在本项目范围内安排，按照利益共享用地、项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标的顺序落实。本项目范围内无法安排留用土地的，留用土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，也可与本街道其他利益统筹项目统筹处理，或参照上述方式落实、跨街道安排。

5、留用土地规划建筑面积核算

利益统筹项目留用土地规划建筑面积由基础建筑面积、配套建筑面积和共享建筑面积三部分构成。

基础建筑面积以《深圳城市规划标准与准则》(以下简称《深标》)密度分区为基础核算确定。

共享建筑面积是指在规划允许条件下，可在基础建筑面积的基础上增加的建筑面积。其中60%由政府回购用于保障性住房、人才公寓或创新型产业用房等，40%通过利益共享归属于继受单位，原则上不超过基础建筑面积的30%。

留用土地应当按照《深标》、法定图则及相关专项规划的要求配建社区级公共设施，并计入配套建筑面积。

6、项目管理

(1) 实施方案

利益统筹项目需编制实施方案，包括资金方案和留用土地方案，由区政府(含新区管委会，下同)审批。留用土地安排涉及法定图则不覆盖或法定图则未制定地区，以及需要对法定图则强制性内容进行调整的，必须开展土地整备规划研究，

并纳入实施方案。土地整备规划由市城市规划委员会法定图则委员会审批。

(2) 签订实施协议书

依据经批准的实施方案和土地整备规划，区土地整备事务机构、街道办事处、规划国土主管部门派出机构与原农村集体经济组织继受单位签订利益统筹土地整备项目实施协议书。

(3) 留用土地批复、引入开发主体

留用土地审批主体审批并核发留用土地批复后，原农村集体经济组织继受单位可以依据留用土地批复，按照集体资产处置相关规定，通过合作开发或作价入股等方式引入留用土地的开发主体。

(4) 搬迁补偿

原农村集体经济组织继受单位应当按照土地整备项目实施协议书的相关要求理顺利益统筹项目范围内的经济利益关系，组织相关权益人签订搬迁补偿安置协议，并报区政府相关职能部门备案。

(5) 留用土地出让

留用土地通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位，由原农村集体经济组织继受单位与规划国土主管部门派出机构签订留用土地使用权出让合同。留用土地以合作开发或作价入股方式实施的，原农村集体经济组织继受单位与开发主体/原农村集体经济组织继受单位与开发主体共同成立的房地产项目公司向规划国土主管部门派出机构申请办理土地使用权出让合同变更手续，签订土地使用权出让合同补充协议。

(6) 土地移交入库

区政府应按照土地整备验收有关规定，组织相关职能部门做好利益统筹项目的土地验收、分类移交和入库管理等工作。规划国土主管部门派出机构依据下达的留用土地批复和移交土地规模，依职能办理留用土地规划许可及用地出让等相关手续，并结合项目情况建立留用土地台账。

➤ 《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规则（征求意见稿）》

为进一步规范龙岗区“先整備后统筹”工作流程、细化具体规则、区分部门职责，为“先整備后统筹”工作开展提供明确指引，保障土地整備项目有序、有效、有质量地推进，保护被搬迁权利人合法权益，深圳市龙岗区城市更新和土地整備局起草了《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规则（征求意见稿）》（以下简称《工作规则》），并于2023年8月4日向社会公开征求意见。

一、修订背景

一方面，2020年6月制定的《龙岗区“先整備后统筹”土地整備工作规程》（以下简称“原工作规程”）所依据的《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（原深圳市人民政府令第292号，现为深圳市人民政府令第342号）已修正内容，导致原工作规程的依据和适用条件发生变化，且原工作规程部分条款在实施过程中存在审计纪委督查风险和信访维稳风险，加之三年适用时效即将到期，亟需按程序修订后继续适用。

另一方面，为落实深圳市委市政府20+8的产业布局，适应龙岗区委区政府对大面积产业空间土地整備工作要求的需要，为市、区级重大项目落地和龙岗区高质量发展提供强有力的空间保障，需要启动《工作规则》的编制工作，通过优化流程、提高效率、规范步骤、增强实效，切实推进龙岗区土地整備工作的高质量发展。

二、条文修订前后对比

原条文内容	修订后条文内容
(一) 关于概念范畴调整	

<p>第二条【概念】“先整備后统筹”是指在补偿标准不超过《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 号）所规定标准的条件下，由区发改部门下达资金计划，区财政保障资金，利用征收和利益统筹两种并行补偿方式为公共利益和重大产业项目提前移交建设用地的土地整備工作模式。</p>	<p>第二条【概念】“先整備后统筹”是指通过利益统筹补偿方式为公共利益或重点产业项目提前移交建设用地，该部分建设用地及地上建筑物纳入到后续利益统筹项目结算的土地整備工作模式。</p>
<p>对于“先整備后统筹”的概念，原规程规定的条款是利用征收和利益统筹两种并行补偿方式为公共利益和重大产业项目提前移交建设用地的土地整備工作模式。但征收的“挖天窗”方式，在实际实施过程中发现存在审计纪委督查的风险，本次规则的修订已删除征收方式。</p>	
<p>（二）适用范围做了部分修改</p>	
<p>第三条【适用范围】</p> <p>对于已立项但实施方案未批复，且能为重点公共利益项目、重大产业项目提前移交建设用地的利益统筹项目；对于位于 4+9 重点片区范围内的已立项利益统筹项目可申请实施“先整備后统筹”。该类项目经区土地整備工作领导小组会议审议通过后可启动“先整備后统筹”工作模式。</p> <p>对于利益统筹条件成熟，能为政府提供亟需的公共利益项目用地或产业用地，且范围内至少有一块 3000 平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地，总用地面积累计超过 2 万平方米的未立项利益统筹项目，所在街道办、社区股份合作公司及其分公司、居民小组主动申请，</p>	<p>第三条【适用范围】</p> <p>申请实施“先整備后统筹”的适用范围：</p> <p>（一）对于已立项但实施方案未批复，且能为重点公共利益项目、重点产业项目（含符合 20+8 产业布局的）提前移交用地的利益统筹项目。</p> <p>（二）对于未立项但利益统筹条件成熟、经社区股份合作公司（含公司）对项目测算经济可行并经街道办审核同意，能为重点公共利益项目或重点产业项目（含符合 20+8 产业布局的）提前移交用地的利益统筹项目。</p>

<p>由社区股份合作公司申请并经区土地整备工作领导小组会议审议通过，可启动“先整备后统筹”工作模式。</p>	
<p>主要结合市委市政府提出 20+8 产业布局和区委区政府对大片区重点土地整备利益统筹项目的安排，对申请实施“先整备后统筹”的适用范围作了适当调整。</p>	
<p>(三) 删减申请条件中部分内容</p>	
<p>第四条【街道办申请条件】</p> <p>(一) 项目所在社区股份合作公司(含分公司)须成立以社区股份合作公司人员为主的“先整备后统筹”专项工作小组，人员由街道办分管领导、街道办集体资产办公室和土地整备中心工作人员、社区股份合作公司(含分公司)董事长、总经理、监委会主任、分公司经理等人员组成；</p> <p>主要负责“先整备后统筹”项目补偿安置等具体工作，包括但不限于拟定安置方案、权属核查与公示、协商谈判、疑难个案处理、签订补偿协议书、建立补偿台账、支付补偿款、移交土地、配合办理土地入库、报送资料、接访维稳、资金核算、资料归档等工作。</p> <p>(二)街道办和社区股份合作公司(含分公司)须按土地整备利益统筹项目申报程序规定征集意见。</p> <p>(三)街道办和社区股份合作公司(含分公司)须按要求提前移交政府项目建设所需用地。</p>	<p>第四条【街道办申请条件】</p> <p>(一) 项目所在社区股份合作公司(含分公司)成立由街道办分管领导、集体资产办公室工作人员、土地整备中心工作人员、社区股份合作公司(含分公司)董事长、总经理、监委会主任、分公司经理等人员组成的“先整备后统筹”专项工作小组。</p> <p>(二) 街道办和社区股份合作公司(含分公司)按土地整备利益统筹项目申报程序规定征集同意启动“先整备后统筹”工作意见。</p> <p>(三) 街道办和社区股份合作公司(含分公司)须按要求移交“先整备后统筹”红线范围内土地。</p>

删除专项工作小组的具体工作内容，因部门工作职责中已覆盖，本次规则中对于街道办申请条件的删除部分不影响“先整備后统筹”启动申请的条件设定。

(四) 决策机制及内容作了调整

<p>第五条【决策机制】</p> <p>采取“分类、指导”原则决策：</p> <p>分类决策：区土地整備工作领导小组会议审议征收补偿个案等；街道党政领导班子（或街道办土地整備领导小组）审议不可预见费的使用、按时签约补助费发放、按时腾空移交房屋补助费发放等事项。</p> <p>指导决策：区土地整備事务中心、街道办指导社区股份合作公司专项工作小组审议利益统筹项目的补偿个案、利益统筹安置方案等事项。</p>	<p>第五条【决策机制】</p> <p>“先整備后统筹”的启动申请：涉及大面积产业空间土地整備项目由大面积产业空间土地整備攻坚行动现场指挥部会议审议；其他的由区土地整備领导小组会议审议。</p> <p>“先整備后统筹”方案由区土地整備工作领导小组会议审议。先整備后统筹方案含：整備资金方案、移交土地时序计划方案、“先整備后统筹”范围的房屋征收补偿安置保障方案。</p>
---	---

本次规则的修订对决策机制及内容做了调整，目的是使审议机构进行分级决策、明确责任、提高效率。街道办视任务和实际土地整備需求确定“先整備后统筹”项目红线范围，征求市规划和自然资源龙岗管理局、区城市更新和土地整備局的意见后按程序报区土地整備领导小组会议审议，涉及大面积产业空间土地整備项目报大面积产业空间土地整備攻坚行动现场指挥部会议审议。区土地整備领导小组会议则审议“先整備后统筹”方案。

(五) 对补偿标准作了指引

<p>第十条【确定补偿政策类别】</p> <p>在已立项的利益统筹项目范围内开展“先整備后统筹”工作的，被整備业主根据意愿以栋为单位只能选择征收或利益统筹的一种补偿方式：</p>	<p>第十条【补偿标准】</p> <p>街道办组织社区股份合作公司（含分公司）参照《深圳市龙岗区土地整備利益统筹项目搬迁安置补偿标准工作指引》，结合项目的实际情况制定“先整備后统筹”实施范围内的补偿</p>
--	--

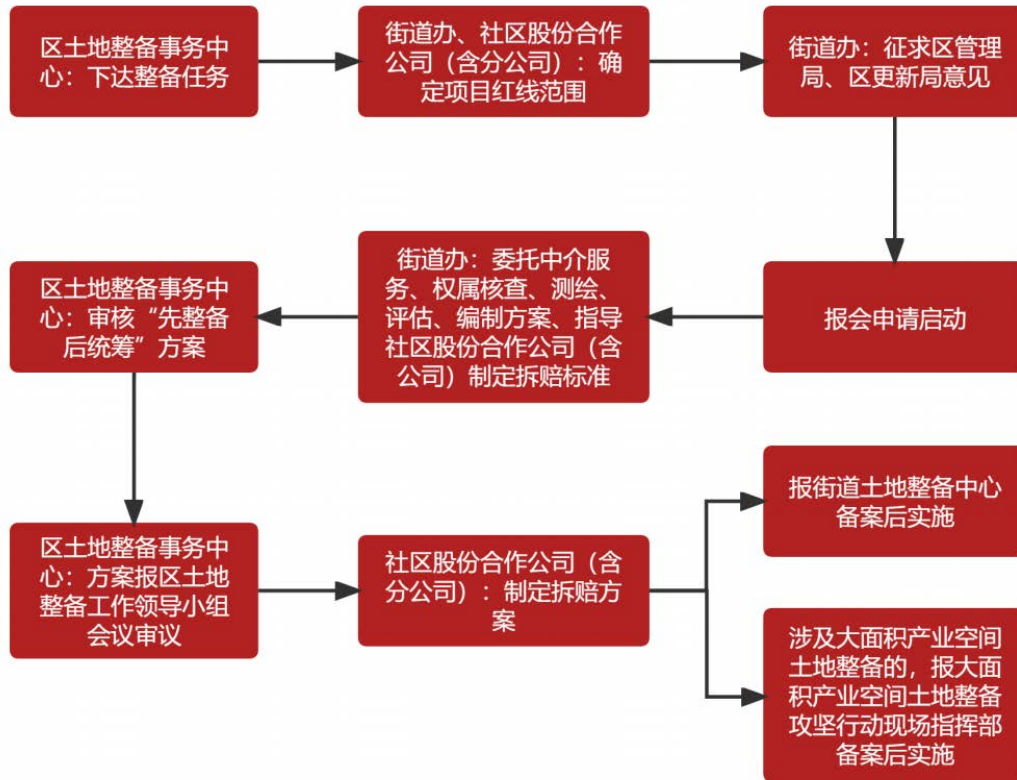
<p>选择征收标准补偿的，由街道办与被整备业主直接签订征收补偿协议，补偿资金由街道办支付，安置房由政府统筹解决；保持原留用地规模的，以征收方式完成的建筑物和土地的权利人转为政府，政府的权益在社区股份合作公司利益统筹项目留用地上所建的物业中解决；所对应的直接补偿费、技术支持费、业务费、不可预见费等纳入征收补偿资金范围。</p> <p>选择利益统筹标准补偿的，由社区股份合作公司、被整备业主、街道办签订土地整备利益统筹补偿协议，补偿资金由社区股份合作公司支付，安置房在社区股份合作公司利益统筹项目留用地所建物业中解决；所对应的直接补偿费、技术支持费、业务费、不可预见费、奖励金等纳入土地整备利益统筹补偿资金范围。</p> <p>在未立项的利益统筹项目范围内开展“先整备后统筹”工作的，被整备业主只能选择利益统筹标准一种补偿方式。</p>	<p>标准，与后续土地整备利益统筹项目的补偿标准保持一致。</p>
<p>本次规程修订的内容中对于“先整备后统筹”补偿标准作了说明，避免之前因没有补偿标准指引，各项目单位的拆赔标准不一，部分项目为了降低谈判难度而提高补偿标准，造成利益统筹项目成本增加，利润下降，所在的利益统筹项目经济可行性变差，影响项目的推进。</p> <p>同时，本次规则强调“先整备后统筹”实施范围内的补偿标准，与后续土地整备利益统筹项目的补偿标准保持一致，尽可能避免因先拆迁补偿标准低于后拆迁的补偿标准而引发的信访维稳问题。</p>	
<p>(六) 留用地核算</p>	

<p>第十一条【落实留用地指标】</p> <p>已立项利益统筹项目实施“先整備后统筹”所核算的留用地指标优先在该利益统筹项目中落地解决；</p> <p>未立项利益统筹项目实施“先整備后统筹”所核算的，留用地指标由街道办、社区股份合作公司按利益统筹项目申报程序，以移交入库土地为红线范围，在后续申报的利益统筹项目中解决，所批复的留用地按《深圳市土地整備利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）第八条规定执行</p>	<p>第十一条【留用地核算】</p> <p>留用地的核算按深圳市土地整備利益统筹相关规定执行。</p>
<p>为缩短留用地的开发时间，降低项目的过渡费支付成本，提高社区股份合作公司（含分公司）与开发商对项目推进的积极性，增加项目成功实施的信心，本次规则允许街道办和社区股份合作公司（含分公司）研究“先整備后统筹”范围时，根据实际情况和需要，可将留用地纳入“先整備后统筹”范围，优先开展规划研究、规划报批、土地出让等工作。</p>	
<p>（七）明确约定启动保障方案的前置条件</p>	
<p>第十三条【项目终止保障】</p> <p>“先整備后统筹”所关联的已立项的利益统筹项目因故中止，经社区股份合作公司（含分公司）股东代表同意，在确保权利人合法权益条件下，由街道办协助，社区股份合作公司按集体资产管理相关规定引入第三方开发单位，继续推进该项目；</p> <p>“先整備后统筹”所关联的未立项的利益统筹项目在立项后因故中止的参照上述处理方式；</p>	<p>第十三条【项目终止保障】</p> <p>（一）“先整備后统筹”所在的已立项的利益统筹项目因故中止，经社区股份合作公司（含分公司）股东代表同意，在确保权利人合法权益和符合集体资产管理程序的前提下，街道办协助社区股份合作公司（含公司）按集体资产管理相关规定引入第三方开发单位，继续推进项目。</p> <p>（二）“先整備后统筹”所在的利益统筹项目三年内无实质性推进、符合区国资局清退机制和区土地整備事务中心有关项目清退条件的，可由社</p>

<p>“先整備后统筹”所关联的利益统筹项目完全终止，则由区土地整備事务中心按“先整備后统筹”项目当年的评估时点和《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）的补偿标准委托街道办完成政府已收储入库土地红线范围内的征收补偿安置工作；区土地整備事务中心、市规划和自然资源局龙岗管理局组织相关单位依据新签订土地整備补偿协议的实际情况重新核减社区股份合作公司的留用地指标和利益统筹整備资金。</p>	<p>区股份合作公司（含公司）向街道办提出申请启动保障方案，由区土地整備事务中心将该项目纳入整備计划并委托街道办开展政府已收储入库土地红线范围的征收补偿安置工作；区土地整備事务中心、市规划和自然资源局龙岗管理局组织相关单位依据政府已收储土地面积核减留用地指标和整備资金。</p>
<p>为保障权利人的基本权益，同时避免开发主体单位因资金等原因导致项目暴雷，也无继受单位接手，造成项目无法推进，无法支付过渡费等而引发一系列的信访维稳问题。新增加设置“三年项目无实质性进展”的可以启动房屋征收保障方案的前置条件，明确了由社区股份合作公司（含分公司）向街道办提出启动保障方案的申请。同时对启动保障方案的前置条件“三年无实质性进展”几种情形作了详细说明。</p> <p>“三年无实质性进展”是指：1.受利益统筹等政策条件限制导致项目经济可行性较差而无法推进项目的；2.无开发主体或开发主体存在资金问题不能支付过渡费用等情况且无别的开发主体接盘而导致无法推进项目的；3.利益统筹补偿手段无法解决因“先整備后统筹”红线范围内补偿而引发信访维稳问题的等。</p>	

除上述主要条文修订外，本次还修改了部分职责分工内容。因机构改革，部分部门机构职能发生变化，与利益统筹密切相关的职能部门（区土地整備事务中心、街道办、社区股份合作公司（含分公司）、市规划和自然资源局龙岗管理局、区发改局、区财政局、区规划土地监察局、深圳市土地储备中心龙岗分中心、区国资局）的职责在本次规则中进一步予以明确，强化部门责任，形成合力，加快项目推进。

同时，本次规则修订将流程进行简化，目的是将“先整備后统筹”启动申请和范围确定权利下放至街道办，压实大面积产业空间土地整備现场指挥部的统筹协调作用，具体工作流程如下：



三、修订的意义

一、实现快速供地，保障重点项目落地，特别是落实 20+8 产业用地，为深圳高质量发展提供保障。

二、将留用地纳入“先整備后统筹”范围内，可优先开展规划研究、规划报批、土地出让等工作，缩短留用地的开发时间，降低项目的过渡安置成本，提高社区股份合作公司与开发商对项目推进的积极性，增加项目成功实施的信心。

三、引导社区股份合作公司在利益统筹项目补偿标准指引下制定拆赔补偿方案，在确保政府社区股份合作公司（含分公司）和开发主体、小业主的利益大蛋糕的前提条件下，有效推进利益统筹项目，实现利益同享；同时也减少实施过程中社区股份合作公司（含分公司）和开发主体与政府在核算大蛋糕中讨价还价的事情发生，进而影响项目的推进。

四、将现开展的 18 大面积产业空间土地整备申请启动“先整备后统筹”的决策权下放到大面积产业空间土地整备攻坚行动现场指挥部决策，夯实街道办的责任，发挥街道办推进项目的主观能动性。

五、增加了启动保障方案的设置条件，明确了三年无实质性进展的情形，明确符合前置条件的项目由社区股份合作公司（含分公司）向街道办申请提出启动保障方案，最大限度保障了被拆迁各权利方的利益，也可有效解决因项目终止造成被拆迁户的权益得不到保障而引发信访维稳问题。

➤ 《龙华区“工业上楼”项目企业入驻管理实施细则（试行）（征求意见稿）》

2023 年 8 月 22 日，深圳市龙华区工业和信息化局就《深圳市龙华区工业上楼项目企业入驻管理实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）向社会公开征求意见。《实施细则》是龙华区为贯彻深圳市政府关于推进“工业上楼”试点项目建设的战略部署、促进高端制造业与工业上楼项目的有效对接、拓展优质经济产业空间供给、支持实体经济高质量发展、高标准打造深圳都市核心区而制定的政策文件，为打造先进制造主力承担区提供了有力的政策支持和保障。

一、编制背景及依据

（一）编制背景

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话、重要指示精神和关于制造业高质量发展的重要论述，全面落实广东省关于促进工业经济平稳增长相关决策，深圳市委市政府做出关于做大做强“20+8”战略性新兴产业集群和未来产业，高水平规划建设 20 个先进制造业园区，大力实施“工业上楼”行动计划的工作部署，进一步促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，并坚持“工业立市、制造强市”战略方针，遵循“三生融合”、“三创结合”、“三个平衡”的现代产业园区要求，将连续 5 年每年提供不少于 2000 万平方米高品质、低成本、定制化产业空间的工作目标，为全市制造业发展提供坚实支撑。

龙华区积极贯彻落实市委市政府“盘活空间、提质增效、集约发展”的工作部署，坚持制造业立区之本，推动 12+4 产业集群和三大先进制造业园区发展，实现高端制造业企业需求与工业上楼项目供给精准匹配，龙华区拟按照“低成本开发+高质量建设+准成本提供”的优质产业空间供给模式，将龙华区工业上楼试点项目面向符合条件的企业进行分割销售或租赁，实现优质产业空间供给与优质企业需求的精准匹配。

（二）编制依据

为贯彻落实深圳市委市政府“稳投资、保增长”的工作部署，为企业提供稳定健康的经营发展空间，深圳市龙华区工业和信息化局根据《深圳市人民政府关于印发深圳市“工业上楼”项目审批实施方案的通知》（深府函〔2023〕20号）《深圳市人民政府关于印发深圳市优质产业空间供给试点改革方案的通知》（深府函〔2021〕43号）《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》（深府〔2022〕1号）《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》等文件精神及工作实际，形成《实施细则》。

二、主要内容

《实施细则》主要分为运营管理及产业监管、工业上楼项目租售要求、入驻条件与标准、入驻审批流程、退出机制五大板块，共 28 条具体内容。主要应用于以下三个方面：一是审定申报企业拟分配方案；二是协调、解决工业上楼项目运营管理以及企业入驻涉及的产业监管等重大问题；三是议定其他应当报工作小组审定的事项。重点内容包括：

（一）运营管理及产业监管

1.产业牵头单位负责具体工业上楼项目的企业准入、签订产业监管协议及后续产业监管等工作。平台企业须与相应项目产业牵头单位签订项目产业监管协议，入驻企业须与产业牵头单位签订企业入驻产业监管协议，必要时须与产业牵头单位、平台企业共同签订三方产业发展监管协议。

2.平台企业负责评估确定项目产业用房、宿舍市场租金价格；负责日常运营管理，开展产业服务及园区运营相关工作,打造数字化、智能化、绿色化的产业空

间；可在园区设计中突出产业服务属性,根据园区产业定位及产业特点配建相应的公共技术服务平台、检验检测认证中心、废弃物处理系统等。

（二）工业上楼项目租售要求

工业上楼项目租售比例、租售价格等按照深圳市有关工业上楼规定执行。工业上楼项目宿舍应优先满足入驻企业需求,剩余宿舍可向龙华区内其他企业提供,宿舍转让的,按照《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》(深府办规〔2020〕2号)等政策规定执行。除法律法规规定或产业监管协议约定外,工业上楼项目可分割销售的,自购房企业完成不动产登记之日起未满5年的产业空间,原则上不允许转让。自完成不动产登记之日起,5年累计达到《产业发展监管协议书》中约定的收入法增加值规模、税收规模、产值能耗等相关要求的购房企业,可申请将其名下的产业用房及配套宿舍进行转让,次受让人应符合《深圳市人民政府关于印发深圳市优质产业空间供给试点改革方案的通知》(深府函〔2021〕43号)相关要求。工业上楼项目租赁的,入驻企业租用10000平方米及以下的免租期为二个月,租用10000平方米以上的免租期为三个月。租期内(含免租期)物业管理费、水电费、停车费等由入驻企业自行承担。

（三）入驻条件与标准

入驻对象应符合20+8产业集群或《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》鼓励类产业,且统计关系、税务关系、实际经营地应在龙华区。入驻对象的统计关系、税务关系、实际经营地在提交入驻申请时未在龙华区的,应在申请时提交迁入承诺书并租赁合同签订之日起3个月内迁入龙华区。申请工业上楼项目企业分为按照工业上楼规定要求出售和出租两类,对应不同的入驻条件和空间分配标准。区投资推广和企业服务中心梳理汇总意向申请龙华区工业上楼项目空间的区内外企业,形成企业遴选库并按照第五条产业分工原则转产业牵头单位受理,入驻企业均从遴选库中选择。入驻条件具体如下:

出售类	1. 重点企业	(1) 上年度产值(或营收)10 亿元以上的企业或上年度纳税 5000 万元以上的企业。 (2) 上市企业(在境内及境外主要交易所挂牌上市企业)。
-----	---------	--

		<p>(3) 专精特新“小巨人”企业（以国家工信部认定名单为准）。</p> <p>(4) 制造业单项冠军示范企业（以市级以上行政部门认定名单为准）。</p> <p>(5) 制造业单项冠军产品企业（以市级以上行政部门认定名单为准）。</p> <p>(6) 独角兽企业（以胡润全球独角兽近两年榜单为准）。</p>
	2. 成长型企业	<p>(1) 市级以上专精特新企业（以市级以上行政部门认定名单为准）。</p> <p>(2) 近三年平均产值(或营收)1 亿元或平均增加值 0.25 亿元以上，且三年平均纳税超过 1000 万元、三年产值增长年均超过 20%的企业。</p> <p>(3) 拟上市企业（纳入龙华区上市储备库或培育库企业）。</p>
	3. 优质企业	<p>经区政府审定，对龙华区重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位企业、重点招商引资企业等重点企业。</p>
出租类		<p>申请出租类工业上楼项目企业，应符合下列条件之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 规模以上工业企业。 2. 国家高新技术企业。 3. 经区产业招商部门认定的重点企业、重点招商引资企业。

（四）入驻审批流程

1.公告受理阶段。区投资推广和企业服务中心会同项目产业牵头单位于官方平台公布项目租赁通告，并由区投资推广和企业服务中心按照第五条产业分工原则转产业牵头单位受理。

2.审查审批阶段。产业牵头单位自收到区投资推广和企业服务中心转来正式书面申请资料后 15 个工作日内完成合规性审查、起草拟分配方案、征求各相关单位意见、单位内部审核等审查工作，并将完成审查工作的拟分配方案按照相关要求进行审核。

3.公示入驻阶段。产业牵头单位将审定后的分配方案向社会公示，公示期不少于 5 个工作日，产业牵头单位与入驻企业签订产业监管协议。入驻企业凭租售

合同正式入驻。

（五）退出机制

1.出售类产业用房及配套用房的退出，参照《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》（深府函〔2021〕43号）执行。

2.租赁类入驻企业每年应在规定的时间内向产业牵头单位提交产业监管协议所要求的产值规模（营业收入）、税收等指标的相关证明材料，如存在违约情况，则不再享受租金优惠，根据实际分为合同期满不再续约和租赁合同自动终止两种退出情况，对应不同的退出相关手续办理方式。

三、行业热点资讯

➤ 广东省住建厅：鼓励盘活改造闲置房产，多渠道筹建保障性住房

8月3日，广东省住房和城乡建设厅组织召开全省住房保障工作视频会议，通报全省住房保障工作推进情况，邀请部分城市和企业介绍发展保障性住房的做法和经验，并对下半年全省住房保障工作作进一步部署。

会议指出，党中央、国务院高度重视住房保障工作，多次召开会议研究部署推进保障性住房建设。国务院也明确要求将城中村改造与保障性住房建设相结合，鼓励将城中村房屋整体长期租赁并改造提升用作保障性租赁住房。在当前经济形势下，发展保障性住房不仅是民生福祉问题，更事关经济发展大局。

会议强调，各地市要深入学习贯彻落实习近平总书记重要讲话、重要指示精神和中共中央政治局会议精神，持续推进住房保障扩面提质，加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

会议要求各地市进一步提高政治站位，切实履行主体责任，推动全省住房保障高质量发展：一要全力推进“十四五”规划落地实施，保质保量完成既定任务；二要着力扩大保障性租赁住房供给，充分利用城中村资源，探索发展保障性租赁住房的新路径；三要大力完成逾期棚户区改造项目整改，解决棚户区改造居民回迁难题；四要深入开展督查和审计指出问题整改工作，建立健全长效工作机制；

五要着力推动信息化平台建设，加快住房保障数字化发展。

➤ **央行：稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地**

8月4日，中国人民银行货币政策司司长邹澜在新闻发布会上表示，下一阶段，人民银行将认真落实中央政治局会议部署，发挥好货币政策总量和结构双重功能，继续实施好存续的工具，对结构性矛盾仍然突出领域，延续实施期限，多措并举巩固政策成效，必要时还可再创设新的工具，持续支持普惠金融、绿色低碳等重点领域和薄弱环节。同时多举措支持科技创新，按照国务院常务会议要求，落实好支持科技型企业融资行动方案。继续支持房地产市场平稳运行。延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末，同时稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地。

➤ **国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》**

8月8日，国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》（下称《深圳园区发展规划》），提出要以高质量、高标准、高水平推进河套深港科技创新合作区深圳园区建设，积极主动与香港园区协同发展、优势互补，把河套合作区打造成粤港澳大湾区国际科技创新中心重要极点 and 高质量发展的重要引擎。河套深港科技创新合作区是国家以科技创新为主题的世界级平台，亦是深港科技创新开放合作先导区、国际先进科技创新规则试验区，以及粤港澳大湾区中试转化集聚区。香港特区政府十分感谢中央及深圳市人民政府对合作区发展的大力支持。创新科技及工业局将从打造世界级的产学研平台、汇聚世界创科资源等四个方面努力建设好河套合作区。

《深圳园区发展规划》提出共30项措施，涵盖深圳园区的发展定位、目标、总体布局、基础设施布局，以及如何协同香港推进国际科技创新等范畴，旨在推动粤港澳大湾区创科高质量发展，亦将合作区打造为世界级创新平台，成为带动周边城市创科发展的引擎。

➤ **《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期**

8月11日，深圳市规划和自然资源局关于发布《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期的通知，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（深

圳市人民政府令第 305 号)第三十三条、《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)的规定,结合工作实际,经市政府同意,决定对《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期 3 年,有效期延续至 2026 年 8 月 9 日,本次政策续期不涉及政策文本内容的修改。

➤ 住房和城乡建设部等三部门印发《实施手册》 推进城市儿童友好空间建设

8 月 16 日,住房和城乡建设部办公厅会同国家发展改革委办公厅、国务院妇女儿童工作委员会印发《〈城市儿童友好空间建设导则(试行)〉实施手册》(以下简称《实施手册》),推进城市儿童友好空间建设,要求结合城市更新行动,重点完善儿童公共服务设施、活动场地、慢行系统和学径网络等,构建儿童友好街区空间。

《实施手册》共分为 6 章,主要内容包括总则、建设要点、适儿化改造指引、校外活动场所和游憩设施建设指引、典型案例和附录,提出要从儿童视角出发,推进“1 米高度”的儿童视角设计,按龄、按需推进儿童友好空间建设,让广大儿童公平享有便捷、舒适、包容的设施、空间和服务;在各类建设中使用绿色、安全、环保的材料,保障各类儿童游憩设施建设和运行安全,有效降低儿童密集场所事故灾害风险,增强儿童防灾减灾意识与能力。《实施手册》要求,结合城市更新行动,构建城市/区(县)、街区(街镇)、社区不同层级儿童友好空间体系。

➤ 深圳市规划和自然资源局: 强化资源要素保障赋能高质量发展

8 月 16 日,深圳市规划和自然资源局为落实好《深圳市优化市场化营商环境工作方案(2023—2025 年)》《深圳市优化法治化营商环境工作方案(2023—2025 年)》《深圳市优化国际化营商环境工作方案(2023—2025 年)》三个方案,提出将不断强化资源要素保障服务水平,深化行政审批制度改革,打造科学高效、规范透明、协同共治的治理新格局,为深圳经济社会高质量发展蓄势赋能。主要围绕以下几个方面:

1. 加大“工业上楼”支撑力度。市规划和自然资源局将进一步整合相关职能

部门和各区力量，细化职责分工，优化审批流程，加快推进项目审批，充分调动国有企业、民营企业等各方面的积极性，发挥建设、运营、管理优势，主动推进项目实施，为全市制造业发展提供坚实国土空间支撑。

2. 保障优质项目用地需求。目前，市规划和自然资源局正在修订《深圳市临时用地管理办法》，明确临时用地使用范围仅可用于建设项目施工、地质勘查以及符合法律法规规定的其他情形，进一步规范临时用地管理。同时，考虑到城市急需的公共服务设施仍存在短期使用土地的客观需求，明确短期租赁用地审批有关工作，支持符合条件的用地可按“办理短期租赁用地手续”路径供应土地，保障急需公共服务设施空间需求。

围绕闲置土地处置，新规定将按照“以用为先方式灵活，简化程序提高效率”原则，探索综合运用合理约束开发时限、鼓励合作开发、建立收回机制多种方式，加快处置批而未供和闲置土地。

围绕推进 20 大先进制造业园区土地整备，正在编制和报批《深圳市 20 大先进制造业园区土地整备实施专项规划（2023-2030）》。按照规划引领、产业主导、集中成片、实施性高的原则，划定 80 个产业整备片区，为土地整备年度计划实施、产业整备任务安排、打造连片产业空间等提供支撑。

围绕工业及其他产业用地供应管理，将进一步建立健全用地规划、项目招商、遴选、土地供应、产业发展监管等产业用地全周期协同监管服务机制，启动《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》修订工作，助力全市产业发展提质增效。

3. 高水平打造“山海连城·绿美深圳”。今年，市规划和自然资源局聚焦重点任务，深入实施“山海连城·绿美深圳”生态建设六大行动，落实好森林质量精准提升行动、“国际红树林中心”建设行动、公园城市建设提升行动、蓝绿交织的全域绿道网建设行动、古树名木保护提升行动、全民爱绿植绿护绿行动。其中，以森林质量精准提升行动为核心。市规划和自然资源局将高标准落实好“国际红树林中心”筹建工作，加快推进红树林湿地博物馆项目。

➤ **深圳计划年底前供应保障房 6.5 万套 已完成 3.4 万套**

8 月 16 日，深圳市住房和建设局消息，截至目前，深圳今年已供应分配保

障性住房 3.4 万套（间），年底前计划完成全年供应分配 6.5 万套（间）的任务目标。

深圳于近期对住房发展“十四五”规划作出调整，将原来规划的建设和筹集保障性住房 54 万套（间）的目标，调整为不少于 74 万套（间），大幅增加的 20 万套（间），均为保障性租赁住房。截至目前，深圳市已供应分配保障性住房 3.4 万套（间），面向 891 户低保、低保边缘家庭发放城镇住房保障家庭租赁补贴，完成率分别为 52.3%和 158.8%，达到计划目标进度，年底前将完成全年任务目标。2023 年，深圳力争开工企事业单位自有用地保障性租赁住房项目不少于 20 个，将来可提供住房 3 万套（间）。

➤ 央行等三部门召开重磅会议：调整优化房地产信贷政策

8 月 20 日，央行官网发布消息称，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会于 8 月 18 日联合召开电视会议，学习贯彻中央决策部署，研究落实金融支持实体经济发展和防范化解金融风险有关工作。其中提到，调整优化房地产信贷政策，继续推动实体经济融资成本稳中有降，规范贷款利率定价秩序，统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系。

会议回顾了金融部门支持实体经济发展的相关数据，称今年 1—7 月，新增人民币贷款 16.1 万亿元，同比多增 1.67 万亿元，广义货币供应量（M2）、社会融资规模、人民币贷款余额保持较快增长。并表示社会融资成本继续下降，今年 1—7 月企业贷款利率为 3.94%，同比下降 0.35 个百分点。

会议指出，金融部门应当继续落实好稳健货币政策精准有力的要求，用好政策空间、找准发力方向，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解。

同时，会议强调，主要金融机构要主动担当作为，加大贷款投放力度，国有大行要继续发挥支柱作用。积极推动城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设。调整优化房地产信贷政策。要继续推动实体经济融资成本稳中有降，规范贷款利率定价秩序，统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系。

会议还要求，金融部门统筹协调金融支持地方债务风险化解工作，丰富防范

化解债务风险的工具和手段，强化风险监测、评估和防控机制，推动重点地区风险处置，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

➤ **多部门推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施**

8月25日，据新华社消息，住建部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。

通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。此项政策将使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，有助于降低居民购房成本，更好满足刚性和改善性住房需求。

同日，财政部、税务总局、住建部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》。自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

➤ **中国证监会统筹一二级市场平衡 优化IPO、再融资监管安排**

8月27日中国证监会发布消息称，证监会充分考虑当前市场形势，完善一二级市场逆周期调节机制，围绕合理把握IPO、再融资节奏作出安排。

一是根据近期市场情况，阶段性收紧IPO节奏，促进投融资两端的动态平衡。二是对于金融行业上市公司或者其他行业大市值上市公司的大额再融资，实施预沟通机制，关注融资必要性和发行时机。三是突出扶优限劣，对于存在破发、破净、经营业绩持续亏损、财务性投资比例偏高等情形的上市公司再融资，适当限制其融资间隔、融资规模。四是引导上市公司合理确定再融资规模，严格执行融资间隔期要求。审核中将对前次募集资金是否基本使用完毕，前次募集资金项目是否达到预期效益等予以重点关注。五是严格要求上市公司募集资金应当投向主营业务，严限多元化投资。六是房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限

制。

➤ 全国国土空间规划工作会议召开

8月29日全国国土空间规划工作会议在福州召开。会议全面总结过去五年国土空间规划工作，巩固和深化“多规合一”改革成果，系统谋划今后一个时期国土空间规划工作，有力支撑构建新发展格局和促进高质量发展。

会议认为，经过五年时间的不懈努力，实现了国土空间规划系统性、整体性重构，总体形成了全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，“多规合一”改革取得开创性、决定性成就，国土空间规划事业取得历史性成就。完成国土空间规划体系的顶层设计，确立了国土空间规划在国家空间治理体系中的基础性地位。

会议指出，党中央、国务院印发我国首部“多规合一”的国家级国土空间规划，形成国土空间可持续发展的“中国方案”。五级联动完成“三区三线”划定，为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化构建起不可逾越的红线。“五级三类”国土空间规划基本形成，构建了法定化的国土空间开发保护蓝图。建立上下贯通的全国国土空间规划“一张图”，国土空间数字化治理实现质的飞跃。国土空间法律和制度体系建设加快推进，国土空间规划技术标准体系框架确立，国土空间规划和自然资源管理政策有机衔接，空间发展和治理能力整体提升。规划学科和队伍建设持续加强，行业管理逐步理顺，实现了大融合大发展。

根据会议要求，今后一个时期要紧紧围绕国家发展大局，重点从五方面系统谋划国土空间规划工作：一是落实国家重大战略，健全主体功能区制度，提升对区域重大战略的支撑和保障能力，系统谋划城乡空间布局优化调整的制度设计，引导国土空间布局更加有序；二是进一步完善国土空间规划编制审批体系，完善总体规划的管理规则，创新详细规划管理方式，加强村庄规划编制管理，健全专项规划目录清单管理制度和审核衔接机制，推动国土空间开发保护“一张蓝图”落地见效；三是全面加强国土空间规划实施监督，加快健全国土空间规划法律法规，切实履行规划实施管理职责，完善规划实施的政策手段，加强规划实施的督察执法，确保规划执行更加有力；四是加快推进国土空间治理数字化转型，建设全国国土空间规划实施监测网络，加强规划实施评估，促进空间治理更加有效；

五是深化国土空间规划理论和技术创新，强化基础理论和重大科技攻关，强化规划科技创新人才和行政管理人才培养，推动从业队伍更加融合。

➤ **中国人民银行、国家金融监督管理总局降低存量首套住房贷款利率**

2023年8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知：1. 明确存量首套住房商业性个人住房贷款是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款，或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款；2. 自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理；3. 自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平，变更后的贷款合同利率水平应符合前述第2条的规定；4. 金融机构应严格落实相关监管要求，对借款人申请经营性贷款和个人消费贷款等贷款的用途进行穿透式、实质性审核，并明确提示风险。对存在协助借款人利用经营性贷款和个人消费贷款等违规置换存量商业性个人住房贷款行为的中介机构一律不得进行合作，并严肃处理存在上述行为的内部人员。

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

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