



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 2023/10

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【2024·10】

2024年10月，国家层面发布了多项更新整备政策，为更新整备提供政策引导。特别是住房和城乡建设部办公厅印发的《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第三批）》，汇总了全国多个省市开展城市更新工作的六项政策机制、十五项主要举措，对各地完善城市更新工作，探索、盘活城市更新项目提供重要借鉴。

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10月国家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10则）

国家级政策6则，深圳市级政策3则，深圳区级政策1则。

2、重点政策解读（共3篇）

《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》

《住房和城乡建设部办公厅关于印发实施城市更新行动可复制经验做法清单（第三批）的通知》

《龙岗区政府投资项目代建管理办法》

3、行业热点资讯（共6则）

住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开全国保交房工作推进视频会议

国家发改委：近一半增量政策已实施，还有一批政策“在路上”

国务院新闻办就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会

财政部：加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展

国家统计局：前三季度国民经济运行稳中有进 向好因素累积增多

新房认购量同比增长超 660%！深圳房地产市场购销两旺

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	2024. 10. 10	《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》	自然资函 (2024) 709 号	自然资源部
2	2024. 10. 10	《自然资源部 农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》	自然资发 (2024) 204 号	自然资源部 农业农村部
3	2024. 10. 11	《住房和城乡建设部办公厅关于印发实施城市更新行动可复制经验做法清单（第三批）的通知》	建办科函 (2024) 342 号	住房和城乡建设部办公厅
4	2024. 10. 22	《自然资源部办公厅关于进一步做好基础设施建设使用临时用地保障工作的通知》	自然资办函 (2024) 2159 号	自然资源部办公厅
5	2024. 10. 23	《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027 年）》	自然资发 (2024) 193 号	自然资源部 国家标准化管理委员会
6	2024. 10. 23	《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量	自然资发 (2024) 218 号	自然资源部

		发展的通知》		
深圳市级				
7	2024. 10. 08	《深圳市住房租赁企业信用管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
8	2024. 10. 17	《深圳市住房公积金管理委员会关于〈深圳市住房公积金管理委员会关于我市住房公积金租房提取有关事项的通知〉续期的通知》	深公积金规（2024）3号	深圳市住房和建设局
9	2024. 10. 25	《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市工业及物流仓储用地容积调整管理规定的通知》	深府办规（2024）2号	深圳市人民政府办公厅
龙岗区				
10	2024. 10. 17	《龙岗区政府投资项目代建管理办法》	深龙府规（2024）2号	深圳市龙岗区人民政府

二、重点政策解读

➤ 《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》

为加强规划许可和用地审批融合管理，自然资源部于2019年9月17日发布《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号），文件有效期为五年，于2024年9月到期。为持续推进规划用地“多审合一、多证合一”改革，自然资源部根据《自然资源规范性文件管理规定》（自然资源部令第2号）规定，对文件部分修改后重新印发《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证

合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709号，以下简称《通知》），主要内容如下：

一、修改内容

1.正文第四部分增加：“在土地供应前编制不动产单元代码，记载到市、县用途管制数据库中，实现规划、供地、登记等全流程各环节信息共享、“一码关联”和联合监管。”

2.在附件中增加“建设工程规划许可证”和“乡村建设规划许可证”证书样式。

3.删除附件中的“编号规则”。核发规划许可证书时，统一按照《国土空间用途管制数据规范》（TD/T 1084-2023）规定，使用全国国土空间用途管制监管系统统一生成的电子监管号作为证书编号。

4.文件有效期至2029年9月30日。

二、合并规划选址和用地预审

1.将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。

2.涉及新增建设用地

①用地预审权限在自然资源部的，建设单位向地方自然资源主管部门提出用地预审与选址申请，由地方自然资源主管部门受理；经省级自然资源主管部门报自然资源部通过用地预审后，地方自然资源主管部门向建设单位核发建设项目用地预审与选址意见书。

②用地预审权限在省级以下自然资源主管部门的，由省级自然资源主管部门确定建设项目用地预审与选址意见书办理的层级和权限。

3.使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审；需要办理规划选址的，由地方自然资源主管部门对规划选址情况进行审查，核发建设项目用地预审与选址意见书。

4.建设项目用地预审与选址意见书有效期为三年，自批准之日起计算。

“多审合一”指的是将原来分散在不同环节、需要多次审查的规划和用地手续进行整合，合并规划选址与用地预审，建设用地规划许可与用地批准等审批事项，使得企业在申请规划和用地时，能够在一个窗口或一个流程中完成多个审批环节，从而减少重复提交材料、缩短审批时间。

三、合并建设用地规划许可和用地批准

1.将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。

2.以划拨方式取得国有土地使用权的，建设单位向所在地的市、县自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自然资源主管部门向建设单位同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。

3.以出让方式取得国有土地使用权的，市、县自然资源主管部门依据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同。建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，市、县自然资源主管部门向建设单位核发建设用地规划许可证。

鼓励同步核发规划许可，以出让方式配置国有建设用地使用权一并核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证；以划拨方式配置国有建设用地使用权的，一并核发国有建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证与建设工程规划许可证。多方面简化规划和用地审批程序，提高行政效率和服务质量，减少行政许可环节，缩短项目落地周期。

四、推进多测整合、多验合一

1.推进“多测合并、联合测绘、成果共享”，将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，归口成果管理。

2.在建设项目竣工验收阶段，将自然资源主管部门负责的规划核实、土地核验、不动产测绘等合并为一个验收事项。

五、简化报件审批材料

1.各地要依据“多审合一、多证合一”改革要求，核发新版证书。

2.对现有建设用地审批和城乡规划许可的办事指南、申请表单和申报材料清单进行清理，进一步简化和规范申报材料。除法定的批准文件和证书以外，地方自行设立各类通知书、审查意见等一律取消。

3.加快信息化建设，可以通过政府内部信息共享获得的有关文件、证书等材料，不得要求行政相对人提交；对行政相对人前期已提供且无变化的材料，不得要求重复提交。

4.在土地供应前编制不动产单元代码，记载到市、县用途管制数据库中，实现规划、供地、登记等全流程各环节信息共享、“一码关联”和联合监管。

5.支持各地探索以互联网、手机 APP 等方式，为行政相对人提供在线办理、进度查询和文书下载打印等服务。

➤ 《住房城乡建设部办公厅关于印发实施城市更新行动可复制经验做法清单（第三批）的通知》

2024年9月30日，住房和城乡建设部办公厅印发《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第三批）》，共涉及全国范围内多个省市共六项政策机制、十五项主要举措，具体如下：

政策机制一：建立城市更新工作组织机制	
主要举措	具体经验做法
(一) 成立城市更新管理部门	<p>1. 湖北省各市（州）均成立城市更新专门管理部门，作为市政府工作部门，负责组织研究城市更新重大问题，拟定全市城市更新重大政策、统筹协调城市体检、编制城市更新专项规划和年度安排，牵头建立城市更新工作机制、配合财政部门安排使用和管理专项资金等工作。</p> <p>2. 石家庄市成立城市更新事业单位，作为市政府直属事业单位，负责拟订城市更新规划、计划和建议并组织实施，推动政府投资代建项目建设，以及承担国家政策性资金项目的审核报批等事务</p>

	性工作和城市更新项目招商引资协调、服务等工作。
(二) 加强城市更新工作考核	安徽省、江苏省加强城市更新绩效考核和资金激励，安徽省考核内容包括城市更新体制机制建立、方案制定、项目建设、经验推广等方面；两省对考核优秀的城市、成效明显的城市予以通报表扬、资金激励或资金支持倾斜。
(三) 开展省级城市更新试点工作	浙江省、山东省开展省级城市更新试点。浙江省选取 34 个市(区、县)、52 个片区、72 个项目开展试点，试点内容各有侧重，涵盖宏观城市规划管理至微观项目统筹实施等多方面；山东省选取 34 个片区开展试点，涵盖多种更新片区类型，致力于片区空间品质提升、居住条件改善、产业形态再造、项目长期运营等多元目标。
政策机制二：完善城市更新法规和标准	
主要举措	具体经验做法
(一) 出台城市更新地方性法规	台州市、郑州市、石家庄市、玉溪市出台城市更新条例，各条例因地制宜提出城市更新目标、任务，明确工作原则等，并提出土地、审批、金融等支持政策。
(二) 制定城市更新相关标准和导则	<ol style="list-style-type: none"> 1. 河北省出台《河北省城市更新工作指南（试行）》明确城市更新全过程技术要求； 2. 苏州市出台《苏州市城市微更新建设指引（试行）》积极引导城市微更新工作； 3. 南京市出台《南京市既有建筑加固改造结构设计导则（试行）》明确既有建筑加固改造工程设计和技术审查要求。
政策机制三：完善城市更新推进机制	
主要举措	具体经验做法
(一) 一体化推进城市体检与城市更新	<ol style="list-style-type: none"> 1. 天津市依据城市体检结果确定老旧房屋改造任务，在城市更新行动计划中提出老旧房屋改造工程，形成城市更新任务并分解落实到各区和各部门。 2. 宁波市结合城市体检划定城市更新先行片区，形成存量资源一张图，将城市体检中的问题清单、整治清单落实到城市更新专项规划，划定 55 个城市更新先行片区作为近期工作重点，引导分区分类进行更新改造。 3. 唐山市探索片区体检推进更新工作机制，统筹分析片区体检结果、居民诉求、存量资源、产业发展等情况，确定片区更新的目

	标和重点，编制片区更新实施方案，充分利用产业策划和城市设计手段，谋划提出城市更新项目。
(二) 建立城市更新专项规划编制和实施体系	<p>1. 郑州市、潍坊市编制城市更新规划，统筹存量资源更新改造。《郑州市城市更新专项规划（2023—2035年）》对全市存量空间进行全局性、系统性安排；《潍坊市城市更新行动规划》紧密衔接城市体检，划定63个城市更新单元，分类提出6大专项行动，形成38项重点任务和项目。</p> <p>2. 成都市编制更新单元实施规划，加强资源统筹和产业策划。《成都市城市更新建设规划》划定78个重点更新单元和119个一般更新单元，由各区县政府组织编制更新单元实施规划。</p> <p>3. 北京市出台《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》明确城市更新实施方案编制技术要求，内容包括用地规划条件、建筑设计与改造方案、土地利用方式、未登记建筑处理、项目实施安排、资金测算、运营管理等。</p>
(三) 加强城市更新项目管理	<p>1. 上海市出台《上海市城市更新项目库管理办法》建立市、区两级城市更新项目入库管理机制，进入市级项目库可享受规划、土地、融资、建管、运营等政策支持。</p> <p>2. 河南省建立省级城市更新项目管理信息系统，按照谋划一批、储备一批、实施一批的滚动机制，进行项目审查、入库、动态管理。</p>
政策机制四：优化存量资源盘活利用政策	
主要举措	具体经验做法
(一) 鼓励土地复合利用、建筑功能转换	<p>1. 北京市出台《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》明确用地功能混合要求，依据街区定位和特点划定不同主导功能分区，对不同实施程度的街区分别明确街区功能混合引导重点。</p> <p>2. 苏州市出台《苏州市关于促进存量建筑盘活利用提升资源要素利用效益的指导意见》支持存量建筑功能转换，允许临时改变建筑使用功能，建立功能转换正负面清单。</p>
(二) 优化容积率奖励、产权管理机制	<p>1. 海南省、成都市对城市更新项目实施容积率奖励，海南省明确城市更新中不计入容积率的市政基础设施、公共服务设施及用地单位提供开敞空间获取奖励面积不计入容积率的情形；成都市对城市更新项目中保留历史建筑、工业遗产、额外提供公共服务设施、增设电梯消防设施等不计入容积率。</p> <p>2. 武汉市、南京市完善城市更新产权管理政策，《武汉市关于做好城市更新中保留建筑不动产登记的若干意见（试行）》针对不</p>

	同更新方式制定相应的产权归集及不动产登记路径；《南京市住宅类危房治理项目规划审批与不动产登记管理工作意见》分类明确维修加固类、征收拆除类、翻建类住宅危房改造的规划审批和不动产登记要求。
政策机制五：构建城市更新多元投融资机制	
主要举措	具体经验做法
（一）加大地方政府资金投入	<ol style="list-style-type: none"> 1. 江苏省出台“城新贷”财政贴息政策，《江苏省“城新贷”财政贴息实施方案》提出按照政府引导、免审即享、总额控制、严控风险的原则，对城市更新重点领域和建筑市政基础设施领域设备更新中长期贷款给予总计4亿元的1个百分点省级财政贴息。 2. 重庆市发行政府专项债支持城市更新，把政府专项债作为城市更新重要资金来源之一，强化城市更新项目常态谋划和动态储备，挖掘项目长效收益，加强各类资金整合投入。
（二）组织金融机构、社会资本多渠道融资	<ol style="list-style-type: none"> 1. 河南省整合多种金融工具支持城市更新，《关于金融支持城市更新行动的意见》明确城市更新8大类金融支持领域。 2. 江西省引导开发性、政策性金融机构支持城市更新，组织各地市精准谋划一批开发性政策性金融支持项目，形成项目库，支持开发性政策性金融机构提前介入，促进多主体共同出资等方法扩充项目经营性资产和现金流，提升融资保障能力。 3. 南通市设立城市更新资金超市，由市住建、发改、财政、金融等7部门作为超市主办方，开展资金超市实体化运营，组织各类金融机构、社会组织和个人等资金供应方以及项目实施主体、专业经营单位等资金需求方入驻，涵盖财政资金、银行融资、社会资本和个人出资4类资金商品。
政策机制六：探索城市更新多方参与机制	
主要举措	具体经验做法
（一）鼓励央企、国企参与实施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 天津市建立城市更新与低效闲置国有资产盘活联动机制，由市住建委、国资委建立国资系统城市更新项目联席会议机制，谋划实施一批国有资产更新改造项目，激发国有企业沉淀资产。 2. 北京市支持中央企业开展城市更新全链条资源统筹，引导中央企业发挥集团产业链协同优势，增强在公益性、战略性更新领域的支撑保障作用。 3. 鄂尔多斯市鼓励国有企业统筹实施街区更新，以国有企业为主导，对老旧街区通过市场化运营方式实施更新。

<p>(二) 引导经营主体市场化运作</p>	<p>1. 重庆市通过专业化运营提升城市公共空间活力，经营主体对城市更新项目进行投资、建设、管理、招商、运营和维护一体化运作，政府提供相关政策支持，提升城市空间品质和消费活力。</p> <p>2. 合肥市探索国有企业一体化运营推进老旧厂区改造，鼓励国有企业以市场化方式改造老旧厂区，打通老旧厂房改造的建设审批堵点，形成功能混合、业态融合的更新路径。</p>
<p>(三) 优化公众参与路径方法</p>	<p>1. 黄石市优化城市更新议事协商机制，建立点单式改造、设计师进小区、居民监督队、产权资产先移交后改造等联动模式，创新区政府、社区、居民、参建单位四方联动以及第三方成效评估等验收程序，引导居民、党员、企业、物业代表成立民主协商组织参与更新改造。</p> <p>2. 威海市建立首席街长制陪伴式更新，实行“一街区一街长”的公益陪伴街区更新模式，实行陪伴式微更新、微改造。</p> <p>3. 扬州市创新街区原住民“收储租”更新模式，由街道将优质街区资产先行收储，鼓励居民将闲置资产返租给街道并签订房屋租赁协议，引导街道和居民签订租赁合同进行活化利用，带动居民原地居住、经营。</p>

➤ 《龙岗区政府投资项目代建管理办法》

2024年10月17日，深圳市龙岗区人民政府对原《龙岗区政府投资项目代建管理办法》（以下简称《原办法》）进行完善，重新印发《龙岗区政府投资项目代建管理办法》（深龙府规〔2024〕2号，以下简称《办法》），旨在充分衔接上位法律法规最新要求、优化代建项目决策程序、强化委托单位监管职责、明确代建单位职责定位、加强合同履行管理，推动龙岗区代建项目管理更加科学规范，提高政府投资效率，促进项目各方有效合作，做到权责清晰、专业互进、效益提高。《办法》共7章36条，自2024年11月1日起实施，有效期5年，本次《办法》相较于《原办法》，其主要完善内容如下：

一、调整适用范围

此前，龙岗区代建制管理办法适用范围包括**城市更新类政府投资项目**以及**非城市更新类政府投资项目**。实践中，城市更新类代建项目通常是由更新单元实施主体根据更新单元与公共设施项目同步建设的需求，自愿提出代建申请，经区城

市更新和土地整备局征求区相关职能部门意见同意后实施，项目建设资金主要来源于更新主体，与非城市更新类代建项目在政策目标、审批程序等多方面存在较大差异，不宜统一规范管理。

《办法》明确适用范围仅为龙岗区采用代建模式实施的非城市更新类政府投资项目，城市更新类的政府投资项目应按照龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理相关规定执行。

二、降低代建项目的投资规模要求

龙岗区《原办法》明确采用代建模式的市、区政府投资项目总投资规模原则上为1亿元及以上。结合龙岗区实践情况，本次《办法》将代建项目的一般投资规模要求降低至5000万元以上（含5000万元）。以下四类项目实施代建的：

（1）社会投资项目红线内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；（2）应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施，且社会主体愿意承担总投资额51%及以上的项目；（3）与国家铁路、城际铁路、地铁等轨道交通项目相邻，需同步建设的政府投资项目；侵入国家铁路、城际铁路、地铁等轨道交通项目安全保护区范围或临近营业线，可能对运输安全造成影响的政府投资项目；（4）其他适宜采取代建模式的项目，投资规模可低于5000万元。

三、优化代建意向提出及代建决策审批流程

结合龙岗区实践经验及政府投资项目立项分级审批程序要求，《办法》明确代建意向提出及代建决策基本审批流程如下：

1. 代建意向审定、明确委托单位：（1）5000万元以上（含5000万元）的政府投资项目，代建意向由项目单位报分管区领导同意后，按程序提请区政府常务会议审定；（2）5000万元以下的政府投资项目分情形在项目单位提出代建意向后，由分管区领导审定后实施，或由项目单位报分管发改和分管项目单位区领导共同召开联评联审会议研究审定。（3）项目实施过程中终止采用代建模式的，由委托单位报项目分管区领导研究审定后向区发展改革局报备。（4）审定代建意向时，应一并明确委托单位。

2. 代建决策及确定代建单位：（1）经审定采取代建模式的项目，由委托主体编制代建方案报项目单位分管区领导批准后执行；（2）代建方案获批后，委托单位应按照招投标及政府采购等相关规定选择代建单位。

3. 组织实施，包括但不限于：（1）代建单位按程序确定后，委托单位和代建单位应签订代建合同；（2）代建单位可根据代建合同和委托单位的授权委托书，按规定向政府部门申请办理代建项目相关的审批手续。

四、调整代建管理费取费标准

为加强与国家层级法律法规的衔接性、提高财政资金使用效率，《办法》明确龙岗区代建项目的代建管理费执行《基本建设项目建设成本管理规定》标准，即，全过程代建管理费原则上按照《基本建设项目建设成本管理规定》的限额标准计取控制。初步设计和概算批复后实施代建的项目，代建管理费按照不超过项目实行全过程代建管理费总额的 70% 执行，具体金额按照实际工作量在代建合同中予以明确。

五、增强委托单位对代建单位的监管力度

为加强委托单位在代建项目建设管理过程中的监管职责，《办法》明确代建项目的造价咨询、监理原则上应由委托单位组织招标；代建单位实施的勘察、设计、施工、设备材料采购等招采全过程纳入政府监管，依法达到必须公开招标限额且由代建单位组织实施的招标项目，代建单位的招标文件、定标工作方案等应取得委托单位的审核认可；强调委托单位可根据项目情况委托第三方专业机构对代建单位负责的项目建设管理工作进行绩效评价。

三、行业热点资讯

➤ 住房城乡建设部、金融监管总局联合召开全国保交房工作推进视频会议

2024 年 10 月 19 日，住房城乡建设部、金融监管总局联合召开全国保交房工作推进视频会议。会议强调，当前正处于打好保交房攻坚战的关键阶段，要牢牢掌握房地产工作的人民性、政治性，充分发挥协调机制的重要作用。要加大“白

名单”项目把关、推送、问题项目修复以及贷款投放力度，切实满足房地产项目合理融资需求。各级专班、金融机构要增强工作的责任感、紧迫感，进一步推动协调机制“扩围增效”，扩大“白名单”覆盖范围，确保合规房地产项目“应进尽进”。要建立完善工作机制，健全全口径监测制度，及时将获批的“白名单”项目纳入台账和系统管理。金融机构要建立完善绿色通道，及时按项目进度发放贷款，满足项目合理融资需求。“国家一省一市”三级专班要联动推进工作，努力解决在推进保交房攻坚战中出现的主要问题，扩大城市房地产融资协调成效，加快推动资不抵债项目的司法处置，锚定目标全力以赴完成年度交付任务，同时统筹抓好消化存量商品房和处置闲置存量土地等工作。

➤ 国家发改委：近一半增量政策已实施，还有一批政策“在路上”

据央视新闻消息，从国家发展改革委最新了解到，截至目前，有将近一半增量政策已出台实施，其余增量政策也将加快出台。国家发展改革委将密切跟踪形势变化，及时研究新的增量政策。一揽子增量政策涉及5个方面，它们分别是：加强宏观政策逆周期调节、进一步扩大国内需求、加大助企帮扶力度、推动房地产市场止跌回稳、努力提振资本市场。

目前，有将近一半增量政策已出台实施，具体举措包括：提前下达2025年1000亿元中央预算内投资计划；1000亿元“两重”建设项目清单、降息降准、调整住房限购政策等。

国家发展改革委表示，接下来，还将有一批增量政策继续出台实施，比如，提高学生资助补助标准并扩大政策覆盖面，提高本专科生研究生国家助学贷款额度并推动降低贷款利率，最大限度扩大专项债券投向领域等。

➤ 国务院新闻办就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会

国务院新闻办公室于2024年10月17日举行新闻发布会，会上住房城乡建设部部长倪虹指出，住房城乡建设部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门，指导各地迅速行动，抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳。“组合拳”概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。

四个取消，包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。四个降低，就是降低住房公积金贷款利率 0.25 个百分点；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到 15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。两个增加，一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。

➤ 财政部：加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展

10 月 12 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部部长蓝佛安介绍“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况。

蓝佛安介绍，围绕稳增长、扩内需、化风险，财政部将在近期陆续推出一揽子有针对性的增量政策举措。主要包括几个方面：一是加力支持地方化解政府债务风险，较大规模增加债务额度，支持地方化解隐性债务，地方可以腾出更多财力空间来促发展、保民生。二是发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本，提升这些银行抵御风险和信贷投放能力，更好地服务实体经济发展。三是叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳。四是加大对重点群体的支持保障力度，国庆节前已向困难群众发放一次性生活补助，下一步还将针对学生群体加大奖优助困力度，提升整体消费能力。

➤ 国家统计局：前三季度国民经济运行稳中有进 向好因素累积增多

10 月 18 日，国家统计局发布了前三季度国民经济运行情况。数据显示，前三季度，各地区各部门加大宏观调控力度，着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构，有效落实存量政策，加力推出增量政策，生产需求平稳增长，就业物价总体稳定，民生保障扎实有力，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进。

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）378978 亿元，同比增长 3.4%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.7%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.1%，制造业投资增长 9.2%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商

商品房销售面积 70284 万平方米，同比下降 17.1%，降幅比上半年和 1-8 月份分别收窄 1.9 和 0.9 个百分点；新建商品房销售额 68880 亿元，下降 22.7%，降幅比上半年和 1-8 月份分别收窄 2.3 和 0.9 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 2.3%，第二产业投资增长 12.3%，第三产业投资下降 0.7%。民间投资下降 0.2%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.4%。

➤ **新房认购量同比增长超 660%！深圳房地产市场购销两旺**

据深圳市住房和建设局统计，10 月 1 日-7 日，全市新建商品住宅认购销售 1841 套，合计 19.18 万平方米，认购量较去年同期增长 664.14%；二手房方面，全市头部中介机构带看量、成交量分别为 24620 人次、1314 套，日均值较 2023 年国庆假期分别增长 22%、339%。

有关专家认为，深圳楼市在国庆期间的强劲表现得益于多条重磅政策的助力。如限购政策的放宽、首付比例的降低以及增值税征免年限的缩短等政策措施有效降低了购房门槛和成本，激发了市场需求。随着政策利好的持续发酵和市场成交量的不断攀升，购房者的信心逐渐恢复，深圳楼市有望迎来新一轮的上升周期。

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。

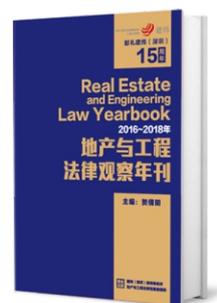
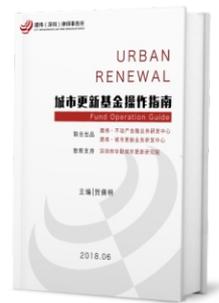
成果展示

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