

# 【城市更新资讯周报】

(第三十七期 2019/5/13)

## 目 录

活动集锦.....	2
<b>活动预告</b> .....	2
1、城市更新项目研判、估值、解困、盘活——业内首次公开课+专家一对一坐堂会诊.....	2
行业动态.....	4
<b>城市更新单元计划</b> .....	4
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	4
<b>城市更新单元规划</b> .....	5
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	5
<b>土地整备利益统筹项目</b> .....	5
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	5
政策速递.....	6
1、深圳市光明区工业区块线管理实施细则.....	6
2、关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见.....	7
3、关于推进建设用地审批和城乡规划许可“多审合一”改革的通知（征求意见稿）.....	8
4、深圳市人民政府关于印发深圳国家高新区扩区方案的通知.....	9
5、深圳市地价测算规则（第二次征求意见稿）.....	10
采购与招商.....	11
1、深圳市坪山区城投广场项目城市更新单元规划公告.....	11
拆赔信息.....	12
1、沙河五村城市更新单元搬迁补偿项目及标准.....	12



## 活动预告

### 1、城市更新项目研判、估值、解困、盘活——业内首次公开课+专家一对一坐堂会诊

#### 简介：

深圳城市更新进入深水区。深圳近 800 余个项目已被立项，上千个项目也正在立项的路上。较低的实施率，长期推不动，可能被清退的风险，城市更新项目并购及交易进入高发期。但前期操盘者看到的是项目利润，后期进入者看到的是项目风险，使许多城市更新项目处于有价无市状态。

市场上要出手的项目大部分有瑕疵，可能是合法有比例不够；可能是项目中某个关键业主搞不定；可能是村委中两派意见不统一；可能是规划政策变化；可能是原操盘者内部发生内讧；可能是前期操盘者要价太高，后期进入者根本算不过来账；甚至可能就是骗子项目.....。

因此，要转让的城市更新项目，要先体检，然后开药方，使接盘方看到盘活的可能性，项目才可能按一定交易价值被成交。来吧，城市更新网首次在业内推出公开课+专家一对一坐堂会诊，让您掌握先盘活、后成交的秘籍，并由多位行业资深专家为您的项目开出盘活药方，让您或您钟情的项目顺利成交！

#### 课程大纲：

- 一、上午 9:00-12:00：城市更新项目研判与交易估值（主讲：别老师）
- 二、下午 13:30-17:00：问题项目解困盘活策略与实务指引（主讲：容老师）
- 三、晚上 19:00-21:30 依项目报名先后次序对项目进行一对一专家坐堂会诊（只有报名交费并提交了项目信息的学员才能参加，参加晚上项目会诊的专家：宋老师、容老师、别老师、胡老师）

#### 培训相关信息：

主办单位：城市更新推动中心

协办单位：城市更新网 城市更新汇

承办单位：深圳市城市更新房地产咨询服务有限公司

## **时间安排及地点：**

2019年5月25日（周六）上午9:00—下午5:00

08:30-09:00 公开课签到

09:00-17:00 公开课培训

17:30-18:30 晚宴（限报名了项目会诊的学员参加）

19:00-21:30 项目会诊（限报名了项目会诊的学员参加）

培训地点：中国 深圳（报名后培训前一周告知具体地点）

## **费用及优惠：**

公开课费用：3680元/人（含讲师费、场地费、讲义费、当天午餐费）

项目会诊费用：7980元/项目（项目会诊活动，每项目限2人参加，含晚餐费、项目信息核查费、专家会诊费）

公开课和项目会诊活动可单独报名，也可同时报名。同时报名者，可在后面优惠基础上，额外享受9折优惠。

公开课优惠方式：5人及5人以上集体报名9折，10人及10人以上集体报名8折优惠。5月20日之前报名交费者，另外再享受9折优惠。

## **报名方式：**

电话：4000-663-998

许小姐 13543281600（微信同号）

周小姐 18948325010（微信同号）

邮件报名：2376228241@qq.com

QQ 报名：2376228241

## 城市更新单元计划

## 1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表

序号	批次	单元名称	拟拆除重建用地面积(平方米)	申报主体	改造方向	发布日期
1	2019年深圳市盐田区城市更新单元计划第一批计划	小梅沙片区城市更新单元计划	189679	深圳市特发集团有限公司	商业、居住、游乐设施	2019年4月19日
2	园山街道保安社区坳一片区等城市更新单元计划(草案)	保安社区坳一片区	96656	深圳市横岗保安股份合作公司	居住、新型产业	2019年4月19日
3		坪西社区料龙新村片区	115730	深圳市盖亚豪方投资有限公司	居住、商业	
4		中浩工业城C厂区	17815	深圳市拓锋实业有限公司	新型产业	
5	龙岗街道五联社区上艺厂片区等城市更新单元计划(草案)	五联社区上艺厂片区	45586	深圳市五联股份合作公司	居住、商业	2019年4月26日
6		鹏利泰工业区	16641	深圳市恒鹏置业发展有限公司	新型产业	
7		DY01片区城市更新单元	198078	深圳市横岗投资股份有限公司	居住、商业	
8		白坭坑塘边路工业区	47790	深圳市白坭坑股份合作公司	普通工业、新型产业	
9		森城工业区城市更新单元	36448	深圳市森城科技开发有限公司	普通工业、新型产业	
10		禾花社区恒顺工业区(综合整治类)	8008	威鹰工程贸易公司	普通工业	
11	2019年深圳市坪山区城市更新单元计划第二批计划	村田科技项目城市更新单元(综合整治类)	52250	深圳村田科技有限公司	普通工业	2019年4月28日
12	2019年深圳市宝安区城市更新单元第三批计划(草案)	宝安区沙井街道长兴科技工业园城市更新单元	113865	深圳市锦华实业集团有限公司	普通工业	2019年4月29日
13		宝安区航城街道全一地块城市更新单元	71663	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	普通工业	
14		宝安区新安街道裕丰村城市更新单元	30087	深圳市嘉霖新安房地产有限公司	居住、商业	
15		宝安区新安街道裕和村城市更新单元	33134	深圳市华丰世纪房地产开发有限公司	居住、商业	
16		宝安区新安街道107发展带翻身片区(三)城市更新单元	25049	深圳市鸿广源投资有限公司	居住、商业	

## 城市更新单元规划

### 1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表

序号	行政区	单元名称	发布日期
1	宝安区	西乡街道龙珠花园棚户区改造项目概念规划	2019年4月18日
2	南山区	沙河街道晶发新能源地块城市更新单元规划	2019年4月25日
3	龙岗区	龙城街道回龙埔社区长江电缆厂城市更新单元规划(草案)	2019年4月26日
4	龙岗区	平湖街道新南小学片区城市更新单元规划(草案)	2019年4月26日
5	龙华区	大浪街道下岭排村福记食品厂城市更新单元规划(草案)	2019年4月28日
6	龙华区	龙华街道征尚机械工业区城市更新单元规划(草案)	2019年4月28日
7	罗湖区	翠竹街道水贝村城市更新单元规划修改(草案)	2019年5月5日
8	罗湖区	罗湖“二线插花地”棚户区改造专项规划(二次修改)	2019年5月6日

## 土地整备利益统筹项目

### 1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表

序号	行政区	项目名称	发布日期
1	光明区	玉律社区土地整备利益统筹项目实施方案	2019年4月25日
2	光明区	甲子塘社区土地整备利益统筹项目实施方案	2019年4月30日

- 需要以上城市更新单元计划、规划及土地整备利益统筹项目相关公示及附件(图)可联系城市更新网官方电话 4000-663-998 获取。

## 1、深圳市光明区工业区块线管理实施细则

### 主要内容：

#### 第一章 总则

明确了区工业区块线管理中一级线和二级线的定义及本细则适用范围；明确了本细则适用于区块线的调整、日常维护、综合绩效评估等产业全过程监管工作。

#### 第二章 区块线的调整

结合光明实际情况制定了区块线调整程序，包括调整方案拟定、征求意见、审核、区政府常务会审定、公示、报市政府批准等流程。

#### 第三章 区块线范围内的开发建设

鼓励区块线内旧工业区改造，对规划功能为工业用途的“工改工”项目，其改造方向原则上应按法定图则规划的功能确定。即，法定图则规划为M0的，可以“工改M0”或“工改M0+M1”，法定图则规划为M1的，不得“工改M0”；鼓励增加楼层承重及配套物流设施。

#### 第四章 区块线范围内的项目监管

区工业和信息化部门与招拍挂出让用地竞得企业、城市更新项目实施主体签订产业发展监管协议，对区块线内引进产业项目的产业准入、综合绩效评估、租赁转让、股权变更、产业退出等产业全过程进行监管；对招拍挂出让产业用地上的投资强度、产出效率等各类经济指标进行约束；并在产业发展监管协议中约定相关违约责任。区工业和信息化部门加强对一级线内工业用地的转让和地上工业楼宇分割转让的审核。区规划和自然资源以及城市更新部门应对厂房层高、楼面荷载、货梯、厂区内的物流组织等严格管控，确保产业空间回归实体经济制造业本质。区规划和自然资源部门及城市更新部门应按照各自职责，加强批后监管。区规划土地监察部门加强对土地工业用途和开发利用的监管。

## 2、关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见

一、基本思路：是以完善自然资源资产产权体系为重点，以落实产权主体为关键，以调查监测和确权登记为基础，着力促进自然资源集约开发利用和生态保护修复，加强监督管理，注重改革创新，加快构建系统完备、科学规范、运行高效的中国特色自然资源资产产权制度体系。

二、基本原则：

- 1、坚持保护优先、集约利用；
- 2、坚持市场配置、政府监管；
- 3、坚持物权法定、平等保护；
- 4、坚持依法改革、试点先行。

三、目标：到2020年，基本建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度。

四、主要任务：

- 1、健全自然资源资产产权体系。这是改革的重点；
- 2、明确自然资源资产产权主体；
- 3、开展自然资源统一调查监测评价；
- 4、加快自然资源统一确权登记；
- 5、强化自然资源整体保护；
- 6、促进自然资源资产集约开发利用；
- 7、推动自然生态空间系统修复和合理补偿；
- 8、健全自然资源资产监管体系；
- 9、完善自然资源资产产权法律体系。

### 3、关于推进建设用地审批和城乡规划许可“多审合一”改革的通知（征求意见稿）

主要内容：

（一）**改革要求**。提出要按照“一类事项一个部门统筹、一个阶段同类事项整合”的原则开展建设用地审批和城乡规划许可。

（二）**“多审合一”改革的主要内容**。包括整合建设项目用地预审和规划选址，统筹建设用地供应管理和建设用地规划许可，优化建设工程规划许可，加强乡村建设规划许可，推进多验合一、多测合一。

（三）**工作要求**。主要是简化报件材料要求、加快信息化建设实现信息共享等。

#### 4、深圳市人民政府关于印发深圳国家高新区扩区方案的通知

深圳高新区新扩园区一览表：

### 深圳高新区新扩园区一览表

序号	区（新区）	园区及片区	规划用地面积情况（平方公里）			规划主导产业
			总规划用地面积	深圳自创区范围内面积	工业用地面积	
1	南山区	<b>南山园区</b> <b>1.留仙洞片区</b> （东至石鼓路，南至茶光路，西至创科路、打石一路、南坪快速，北至留仙大道，面积1.8平方公里） <b>2.大学城片区</b> （东至南方科技大学，南至学苑大道、留仙大道，西至平山一路，丽山路、西丽湖路、北至动物园、丽水路、学苑大道、深圳大学西丽校区、南方科技大学，面积4.48平方公里） <b>3.石壁龙片区</b> （东至沙河西路，南至白芒收费站，西至二级水源保护区，北至南山区边界线，面积2.24平方公里）	8.52	6.28	1.68	新一代信息技术、人工智能、互联网、生命健康
2	坪山区	<b>坪山园区</b> （东、北至深惠边界，南至田头山，西至高压走廊及出口加工区）	51.6	27.77	10.8	生物医药、新能源汽车、第三代半导体
序号	区（新区）	园区及片区	规划用地面积情况（平方公里）			规划主导产业
			总规划用地面积	深圳自创区范围内面积	工业用地面积	
3	龙岗区	<b>龙岗园区</b> <b>1.坂雪岗科学城片区</b> （由梅观高速、机荷高速、清平高速和南坪快速路围合成的区域，面积28.51平方公里） <b>2.宝龙科技城片区</b> （东至东部过境通道、西至深惠高速公路、南至翠宝路、北至丹荷路，18.03平方公里）	46.54	29.20	15.37	移动通信、集成电路、医疗器械
4	宝安区	<b>宝安园区</b> <b>1.尖岗山-石岩南片区</b> （北至洲石公路，东至羊台山，南至铁岗水库，西至松白路；北至上川路，东至留仙三路，南至留仙一路，西至新安三路，面积8.31平方公里） <b>2.西乡铁仔山片区</b> （位于西乡街道中部，东至铁岗水库，南至西乡大道、西至宝安大道、北至航城大道，面积12.98平方公里） <b>3.新桥东片区</b> （北至庄村路，东至规划甘露路，西至广深高速，南至凤凰水厂，2.23平方公里）	23.52	16.87	8.16	互联网、航空航天、智能装备
序号	区（新区）	园区及片区	规划用地面积情况（平方公里）			规划主导产业
			总规划用地面积	深圳自创区范围内面积	工业用地面积	
5	龙华区	<b>龙华园区</b> <b>1.九龙山智能科技城-福民创新园片区</b> （由环观南路、观澜大道、观光路和九龙山合围而成，面积13.55平方公里） <b>2.观澜高新园片区</b> （由梅观高速、机荷高速、环观南路、坂澜大道围合，面积4.23平方公里）	17.78	13.24	3.64	人工智能、移动智能终端、生物医药
总计			147.96	93.36	39.65	—

## 5、深圳市地价测算规则（第二次征求意见稿）

### 主要内容：

#### （一）统一地价应用价格体系

建立以土地的市场价格为基准的评估地价应用体系，改变了原来已基准地价和评估地价并存的“双轨制”。我市供应建设用地使用权价格、租金及临时土地使用费的确定均以土地的市场价格为基础进行测算。

#### （二）明确土地的市场价格定义及内涵

市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素，区分住宅、商业、办公、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。

#### （三）简化并统一地价测算公式

#### （四）总结归纳特殊情形地价计算问题

- 1、总结土地利用条件变更不再计收地价的情形。
- 2、完善除住宅用地外地上容积率小于 1.0 情形的地价测算规则。
- 3、对《关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定》实施前的行政划拨土地转为有偿使用和续期、非商品房性质住宅用地进入市场等涉及补交地价的标准和规则进行了规定。
4. 对《关于协议出让用地调整建筑面积等地价事宜的批复》前有关房地产登记历史遗留问题涉及的地价规则和标准进行了规定。

#### （五）整合完善修正系数，体现政策导向

#### （六）政策衔接

本规则注意从实际业务需求出发，对未明确事项进行了明确；注重与相关政策对接，并对规则适用期进行了规定。

## 1、深圳市坪山区城投广场项目城市更新单元规划公告

## 招标概况

项目名称:	城投广场城市更新项目	项目编号:	44038220180078
工程类型:	咨询服务	招标方式:	公开招标
资格审查方式:	资格后审	是否预选招标:	否
公告性质:	<b>正常公告</b>		
公告发布开始时间:	2019年04月28日14:00时	公告发布截止时间:	2019年05月18日18:00时
公告质疑截止时间:	2019年05月08日17:00时	公告答疑截止时间:	2019年05月11日17:00时
招标文件/资格预审文件获取方式:	网上获取		

## 招标人及招标代理

建设单位:	深圳市坪山区城投广场房地产有限公司	经办人:	肖工
办公电话:	0755-84539183		
招标代理机构:	友和保险经纪有限公司	经办人:	王工

办公电话: 0755-83881626

## 标段信息 1

标段编号:	44038220180078001001
标段名称:	深圳市坪山区城投广场项目城市更新单元规划
<b>递交投标文件截止时间:</b>	<b>2019-05-18 18:00</b>
招标部分估价:	320 万元

是否接受联合体投标:	否		
评标方法:	定性评审法	定标方法:	直接票决
本次招标内容:	<p>城投广场项目城市更新单元规划编制及审批相关工作。根据招标人对该地块的开发诉求,服务于政府对该项目的正式审查与批复,直至城市更新单元规划获得政府相关部门最终正式批复。城市更新单元规划的编制内容、深度等具体要求详见《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》。</p>		
投标人应具备资质条件:	具备城乡规划编制乙级或以上资质		
项目负责人资格:	具备高级工程师职称(城市规划或城乡规划高级工程师) 或为注册城乡规划师		



## 1、沙河五村城市更新单元搬迁补偿项目及标准

# 搬迁补偿项目及标准

序号	补偿项目	补偿/奖励标准			
		拆赔比 (建筑面积)	补偿类型		
1	被搬迁房屋	物业补偿	首层面积60%	1:1 集中商业 1:1 办公楼 1:1.2 商务公寓	
			首层面积40%及二层以上(含二楼阳台及漂出实体的投影[一楼滴水檐]、半阳台)	1:1.03 住宅及公寓 (现状每栋480平米内选住宅, 其余公寓)	
			老祖屋(建成30年以上单层砖瓦房)	1:3.5 住宅或公寓	
			外来人员建房或购买房屋 (不区分首层及二层)	1:1 住宅及公寓 (现状每栋480平米内选住宅, 其余公寓)	
			各村集体物业	1:1补偿办公楼 如果选择住宅或商务公寓, 则和业主私宅补偿标准一致	
			各村部分业主集资物业	参照私人物业拆赔方案	
			货币补偿	28000元/平方米	
2	按期签约奖励	每栋固定停车位使用权一个(仅限本地原村民)	8万元/栋		
3	过渡期租金	永久性建筑首层每月100元/m <sup>2</sup> , 二层及以上60元/m <sup>2</sup> (每年递增3%)			
4	搬迁费用	1万元/栋(包含搬家、电视、电话、网络取消迁移等费用)			
5	回迁房装修补偿	回迁自住区以毛坯交房, 按2000元/m <sup>2</sup> 补偿装修费			
		回迁出租区以精装修交房, 按1500元/m <sup>2</sup> 标准装修			
6	额外补偿	回迁房屋装修期3个月补偿, 标准同过渡期租金标准 (仅限本地原村民)			
7	附属物 构筑物 附着物	砖墙铁皮房	3000元/m <sup>2</sup>		
		简易铁皮房	240元/m <sup>2</sup>		
		铁皮棚	120元/m <sup>2</sup>		
		屋顶混凝土滴水(按其在一楼的投影面积补偿)	3000元/m <sup>2</sup>		
		层高不足2.2米的永久性建筑	3000元/m <sup>2</sup>		
		屋顶女儿墙(砖砌体)	180元/m <sup>2</sup>		
		室外台阶(砖砌体或水泥板)两级台阶以上的	360元/m <sup>2</sup>		
		室外铁梯(按每层投影面积补偿)	1200元/m <sup>2</sup>		
		玻璃纤维(塑料)棚、房	600元/m <sup>2</sup>		
		花坛(砖砌体、抹灰)	480元/m <sup>2</sup>		
		屋顶混凝土水箱	容量≥2m <sup>3</sup>	3600元/个	
			容量<2m <sup>3</sup>	1200元/个	
		阁楼	240元/m <sup>2</sup>		
		果树	荔枝、龙眼	树冠直径2米以内	1800元/棵
				树冠直径2-2.5米	3600元/棵
				树冠直径2.5米以上	5760元/棵
		其他果树	树冠直径2米以内	240元/棵	
树冠直径2-2.5米	360元/棵				
树冠直径2.5米以上	480元/棵				
水井	普通水井	360元/口			
	村集体古井	80000元/口			
围墙	180元/m <sup>2</sup>				
围墙内水泥地面	96元/m <sup>2</sup>				

\*本地原村民包含港澳籍原沙河五村村民