

【城市更新资讯周报】

(第四十期 2019/7/3)

目 录

行业动态.....	2
城市更新单元计划.....	2
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	2
2、本期深圳市城市更新单元计划调出表.....	2
城市更新单元规划.....	3
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	3
土地整备利益统筹项目.....	3
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	3
政策速递.....	4
1、市规划和自然资源局关于规范土地整备利益统筹项目补偿安置有关事项的通知.....	4
2、2019 深标局部修订科研用地增设-条文.....	6
3、龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法.....	7
4、《深圳市盐田区棚户区改造实施细则》流程图解.....	8
5、2019 年 6 月 26 日召开的市政府常务会议审议并原则通过了《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》.....	9
采购与招商.....	10
1、深圳市龙华区牛湖城市更新片区空间规划研究（重新招标）公告.....	10
拆赔信息.....	12
1、深圳市福田区人民政府关于《深圳市福田区华富村东、西区房屋征收项目征收补偿方案（征求意见稿）》征求公众意见及修改情况的通告.....	12
城市更新开发商匹配度研究.....	14
1、城市更新中开发商匹配度研究之保利篇.....	14

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	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	改造方向	发布日期
1	2019年龙岗区城市更新单元计划第六批计划	骏泰工业园	深圳一中海房地产开发有限公司	21881	居住、新型产业用地	2019年6月19日
2	2019年深圳市光明区城市更新单元计划第二批计划(草案)	将石片区城市更新单元	深圳中金创智投资管理有限公司	111620	居住、商业	2019年6月20日
3	园山街道保安社区大福新村片区等城市更新单元计划(草案)	保安社区大福新村	深圳市横岗保安股份合作公司	49745	居住	2019年6月28日
4		龙德健康产业园二期(综合整治类)	时间乐物业管理(深圳)有限公司	5002	新型产业用地	
5		康冠工业区(综合整治类)	深圳市康冠技术有限公司	61637	新型产业用地	

2、本期深圳市城市更新单元计划调出表

序号	批次	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	备注	发布日期
1	光明区新湖街道光侨食品厂综合整治类城市更新单元计划	光侨食品厂综合整治类城市更新单元	深圳光侨食品有限公司	36153	拟调出综合整治类城市更新单元计划	2019年6月28日

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	罗湖区	南湖街道江西经贸小区城市更新单元规划	2019年6月13日
2	龙岗区	平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元规划（草案）	2019年6月29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	大鹏新区	深圳市大鹏新区西涌片区土地整备项目实施方案	2019年6月25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](tel:4000-663-998) 获取。

1、市规划和自然资源局关于规范土地整备利益统筹项目补偿安置有关事项的通知

深圳市规划和自然资源局文件

深规划资源〔2019〕255号

市规划和自然资源局关于规范土地整备利益统筹项目补偿安置有关事项的通知

各区政府（新区管委会）、各相关职能部门：

为规范土地整备利益统筹项目（以下简称“利益统筹项目”）补偿安置工作，解决补偿安置房转移登记问题，保障被搬迁人利益，根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》的有关规定，现就利益统筹项目补偿安置有关事项通知如下：

一、利益统筹项目的搬迁人为原农村集体经济组织继受单位，或原农村集体经济组织继受单位及按照相关规定确定的开发主体。搬迁人负责与相关权益人签订补偿安置协议。补偿安置协议中应对补偿方式、补偿金额、安置房房号、面积等内容进行约

定。

二、补偿安置协议相应内容应由搬迁人组织公示。公示无异议后，搬迁人应将补偿安置协议报送辖区土地整备机构备案。

三、完成补偿安置协议备案后，由辖区土地整备机构组织搬迁人签订项目实施监管协议。项目实施监管协议应包括补偿安置责任主体、项目资金监管要求等内容。

四、补偿安置房屋规模等相关内容应纳入土地使用权出让合同。各区房地产管理部门在办理利益统筹项目商品房预售时，需根据土地使用权出让合同和辖区土地整备机构书面意见办理预售审批。补偿安置协议确定的安置房，不得纳入商品房预售方案。

五、不动产权登记部门根据经备案的补偿安置协议办理安置房转移登记。

特此通知。



抄送:各管理局。

深圳市规划和自然资源局秘书处

2019年6月3日印发



《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（科研用地）对照表——条文

《深标》（2013年）		2019年局部修订																													
第2章 用地分类与使用（条文）		第2章 用地分类与使用（条文）																													
<p>2.1 城市用地分类</p> <p>2.1.3 城市用地分类采用大类和中类两个层次分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地以及其它用地9大类、31中类。</p>		<p>2.1 城市用地分类</p> <p>2.1.3 城市用地分类采用大类和中类两个层次分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、绿地与广场用地以及其它用地9大类、<u>32中类</u>。</p>																													
<p>表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>类别代码</th> <th>类别名称</th> <th>范围</th> <th>建造用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大类 中类</td> <td>GIC</td> <td>行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>GIC1</td> <td>行政管理用地</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		类别代码	类别名称	范围	建造用途	大类 中类	GIC	行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地			GIC1	行政管理用地		<p>表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>类别代码</th> <th>类别名称</th> <th>范围</th> <th>建造用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大类 中类</td> <td>GIC</td> <td>科研、行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>GIC0</td> <td>科研用地</td> <td>为独立设置的非常利性科研机构投入使用于开展基础科学研究用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td>GIC1</td> <td>行政管理用地</td> <td>主导用途：科研设施 其它用途：宿舍、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施</td> </tr> </tbody> </table>		类别代码	类别名称	范围	建造用途	大类 中类	GIC	科研、行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地			GIC0	科研用地	为独立设置的非常利性科研机构投入使用于开展基础科学研究用地		GIC1	行政管理用地	主导用途：科研设施 其它用途：宿舍、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施
类别代码	类别名称	范围	建造用途																												
大类 中类	GIC	行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地																													
	GIC1	行政管理用地																													
类别代码	类别名称	范围	建造用途																												
大类 中类	GIC	科研、行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地																													
	GIC0	科研用地	为独立设置的非常利性科研机构投入使用于开展基础科学研究用地																												
	GIC1	行政管理用地	主导用途：科研设施 其它用途：宿舍、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施																												
<p>2.2 土地混合使用</p> <p>2.2.2.2 为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：</p> <p>1) 一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，……</p> <p>2) 城市中心和副中心区域内商业用地，……</p> <p>3) 普通工业用地和新型产业用地，……</p> <p>4) 仓储用地，……</p>		<p>2.2 土地混合使用</p> <p>2.2.2.2 为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、<u>科研用地</u>、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：</p> <p>1) 一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，……</p> <p>2) 城市中心和副中心区域内商业用地，……</p> <p>3) <u>科研用地</u>，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的85%。</p> <p>4) 普通工业用地和新型产业用地，……</p> <p>5) 仓储用地，……</p>																													
<p>表 2.2.2.3 建筑与设施用途分类指引</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>类别名称</th> <th>范围</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住宅</td> <td>……</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>厂房</td> <td>……</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>研发用房</td> <td>……</td> </tr> </tbody> </table>		序号	类别名称	范围	1	住宅	……	10	厂房	……	11	研发用房	……	<p>表 2.2.2.3 建筑与设施用途分类指引</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>类别名称</th> <th>范围</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住宅</td> <td>……</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>科研设施</td> <td>非营利性的科研机构和用于开展基础研究和应用基础研究使用的<u>（构）建物</u></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>厂房</td> <td>……</td> </tr> </tbody> </table>		序号	类别名称	范围	1	住宅	……	10	科研设施	非营利性的科研机构和用于开展基础研究和应用基础研究使用的 <u>（构）建物</u>	11	厂房	……				
序号	类别名称	范围																													
1	住宅	……																													
10	厂房	……																													
11	研发用房	……																													
序号	类别名称	范围																													
1	住宅	……																													
10	科研设施	非营利性的科研机构和用于开展基础研究和应用基础研究使用的 <u>（构）建物</u>																													
11	厂房	……																													
(注：内容依序号顺延)		(注：内容依序号顺延)																													

2、2019 深标局部修订科研用地增设一条文

3、龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法

(1) 主要内容

《实施办法》分为六章共四十一条，第一章为总则，共五条，明确制定依据、适用范围及有关定义；第二章为组织机构和职责，共五条，明确成立区土地整备工作领导小组及其办公室，强化工作的领导。明确相关部门和单位的职责。建立测绘监理、评估督导复核工作机制，保证测绘、评估工作质量，提高工作效率；第三章为工作程序，共二十条，围绕区总体把控、部门政策把关、专业机构技术支撑、街道办具体实施这一主线设定土地整备和房屋补偿工作的各个环节，明确相应环节的工作要求和时间；第四章为资金管理，共七条，对奖励费用、工作经费、不可预见费、测绘、评估、复核机构费用等作出规定；第五章为责任追究，共两条，明确相关部门和单位以及专业机构的法律责任；第六章为附则，共两条。

(2) 适用范围

《实施办法》第二条明确本《实施办法》适用于龙华区实施的土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿工作。

《实施办法》第五条明确龙华区土地整备和房屋补偿工作按照“先协商，后征收”的原则执行。项目启动后，区土地整备部门委托项目所在街道办事处与被补偿人进行协商，对于多次协商无法达成一致补偿意见的，依据 292 号令等相关规定启动房屋征收程序。

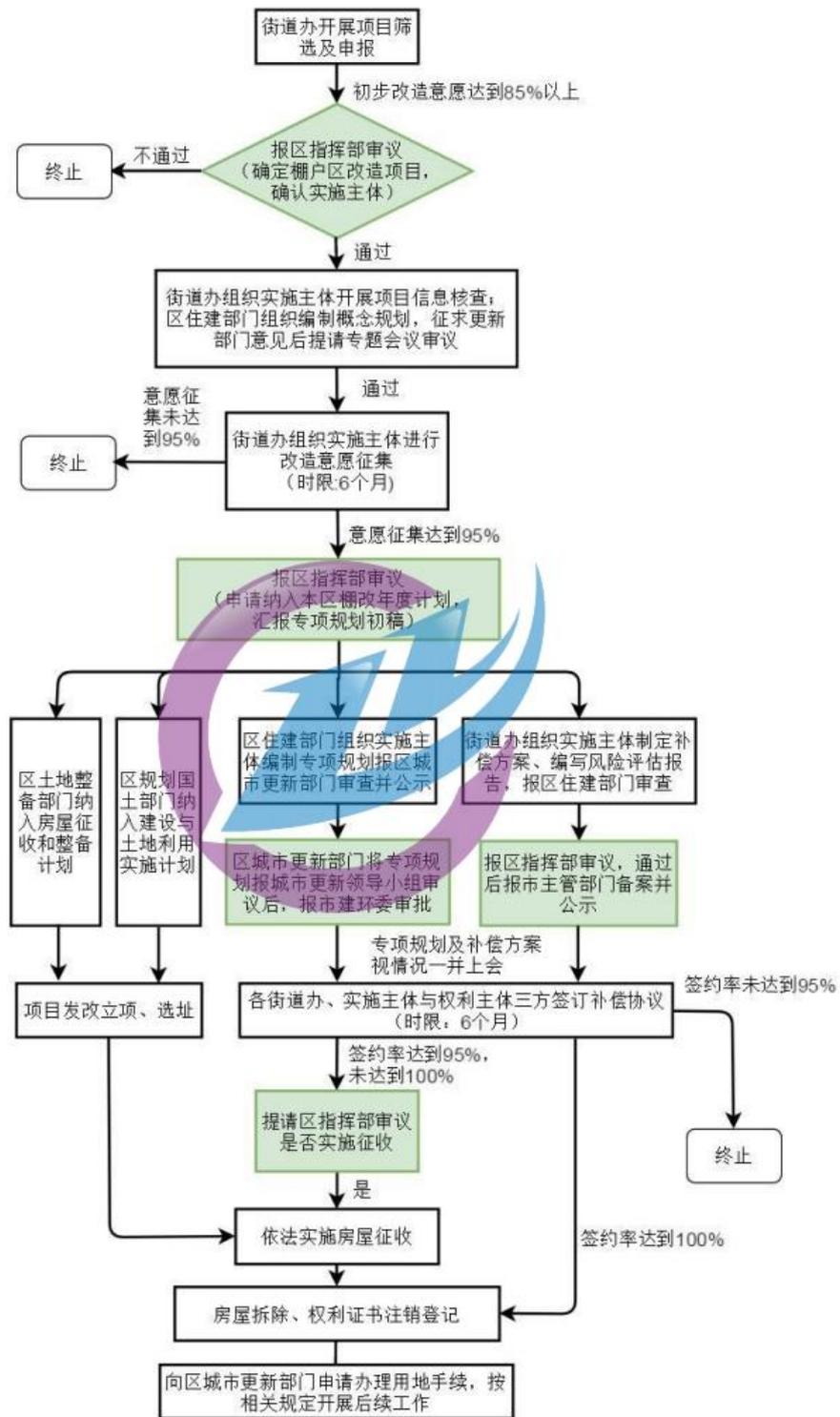
(3) 具体审批程序

①土地整备实施方案由领导小组审批；

②土地整备留用土地不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的，规划研究由领导小组审议通过后按程序报市法定图则委员会审批。占用国有储备土地且总面积超过 3000 平方米的，规划研究由领导小组审议通过后按程序报市规划和自然资源部门；

③土地整备留用土地不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的，由区规划和自然资源部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报区政府审批；占用国有储备土地且总面积超过 3000 平方米的，由区规划和自然资源部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报市规划和自然资源部门。

4、《深圳市盐田区棚户区改造实施细则》流程图解



5、2019年6月26日召开的市政府常务会议审议并原则通过了《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》

一、定义与目标

“已批未建土地”，是指已签订土地使用权出让合同满2年仍未开发建设的土地。根据初步梳理，截止2017年底，深圳此类“已批未建土地”共有564宗，总用地面积11.94平方公里。

深圳将在2019-2020年开展已批未建土地处置专项行动，用两年时间高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题。

二、处置原则

全面清理，限期处置。以盘活存量用地、拓展发展空间、提升城市质量根本目标，系统清理已批未建土地，在行动期限内高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题。

依法依规，实事求是。已批未建土地处置应以法律法规为准绳，严格遵守国家、省、市相关规定。在充分收集历史资料和证据素材，认真听取各方意见和合理诉求的基础上，实事求是精准判断问题类型和原因，按照“一地一策”的原则，依法依规妥善处置历史遗留问题。

创新思路，综合施策。综合运用城市更新、土地整备、违建查处等解决空间瓶颈问题的“组合拳”，引导协助企业尽快开发建设；无政策路径的，形成处置方案上报，如有必要可出台相应处置政策。

三、处置路径

因企业自身原因闲置满1年，或曾因企业自身原因经过闲置土地处置再次构成闲置的，依法无偿收回；除以上情形，土地使用权人有开发意愿的可签订补充协议并在此后1年内开发建设，且仅限办理1次，仍不能按期开发建设依法收回土地使用权。主动提出退还土地使用权的，原则上退还剩余年期地价。

因国家政策变化无法继续开发建设的低密度住宅用地，依法收回土地使用权，原则上按市场评估地价给予补偿，确需土地置换的，报市政府审议。因投资计划调整无法开发建设的政府用地，依法无偿收回，确有用地需求另行安排。楼堂馆所用地依法无偿收回。

因片区产业规划定位调整等原因无法开发建设的用地，由区产业部门对拟建设产业项目进行评估，属于深圳限制发展类或禁止发展类产业项目，依法收回土地使用权，原则上按市场评估地价给予补偿；属于深圳鼓励发展类的产业项目，可签订相关协议并在此后1年内动工开发建设，仅限办理1次，仍不能按期开发建设依法收回土地使用权。

1、深圳市龙华区牛湖城市更新片区空间规划研究（重新招标）公告

一、项目编号：LHQCG2019019319

二、项目名称：深圳市龙华区牛湖城市更新片区空间规划研究（重新招标）

三、投标人资格要求：

序号	内容
1	在中国境内注册的独立法人或非法人组织（独立法人提供营业执照扫描件/非法人组织则提供相应证照扫描件）
2	投标人须按截图要求提供通过“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）信用信息查询记录网络截图（详见招标文件相应章节）
3	投标人必须按照招标文件所提供的《政府采购投标及履约承诺函》进行承诺（详见招标文件相应章节）
4	本项目不接受进口产品投标，不接受联合体投标
5	投标人须具有城乡（市）规划甲级资质（提供资质证明文件）

凡已注册的深圳市网上政府采购供应商，按照授予的操作权限，可于 2019 年 06 月 25 日 17:00 至 2019 年 07 月 08 日 14:30 时期间登录深圳市龙华区公共资源交易中心网站（<http://lhxq.szzfcg.cn>）下载本项目的招标文件。

所有投标文件应于 2019 年 07 月 08 日 14:30 时之前上传到深圳市龙华区公共资源交易中心网站。

定于 2019 年 07 月 08 日 14:30 时，在深圳市龙华区公共资源交易中心公开开标。

四、联系方式

招标组织机构

单位名称：深圳市龙华区公共资源交易中心

详细地址：深圳市龙华区国鸿大厦 7 栋 A 座 11 楼

项目经办人：付工

联系电话：23338583

采购单位

单位名称：深圳市龙华区城市更新和土地整备局

详细地址：深圳市龙华区梅龙大道 98 号清湖行政服务中心国鸿大厦 3 栋

项目联系人：舒工

联系方式：18729188959

1、深圳市福田区人民政府关于《深圳市福田区华富村东、西区房屋征收项目征收补偿方案（征求意见稿）》征求公众意见及修改情况的通告

2019年1月23日发布的补偿标准如下：

序号	类别	补偿标准
1	房屋产权置换	按被征收房屋的建筑面积 1：1.18 予以产权调换
2	货币补偿	被征收房屋的补偿价格由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定
3	过渡费	参照同类房屋市场租金按期支付临时安置费
4	搬迁费	住宅、办公类：40 元/平方米
5		商业类：60 元/平方米
6	奖励	在本方案确定的签约期限内被征收人与房屋征收部门签订征收补偿协议并按约定腾空、移交房屋及交付产权注销相关资料的，房屋征收部门按每套 5 万元给予被征收人奖励
7		被征收人未在本方案确定的签约期限内与房屋征收部门签订征收补偿协议，或者未按约定腾空、交付房屋及交付产权注销相关资料的，不予奖励
8	装修费用补偿	800 元/平方米

2019年6月25日《补偿方案》的修改情况及相关说明

结合房屋征收有关法规、征求意见情况及项目实际情况，采纳了部分反馈意见，《补偿方案》的修改情况及相关说明如下：

（一）关于住宅类房屋的产权调换比例。将原有“按被征收房屋的建筑面积 1：1.18 予以产权调换”修改为“按被征收房屋房地产权证书记载的建筑面积 1：1.18 予以产权调换，或被征收房屋房地产权证书记载的套内建筑面积 1：1 予以产权调换”。

（二）关于单车棚、架空层补偿。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十四条第二款规定，对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为

违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。本次房屋征收对认定为合法建筑的将依法给予补偿。

（三）关于过渡期临时安置费。过渡期临时安置费维持原标准不变。依据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府第 292 号令）附件第三部分的相关规定，实行产权调换的住宅房屋，被征收人自行安排住处临时过渡的，征收人应当参照同类房屋市场租金按月支付临时安置费。原《补偿方案》的临时安置费补偿标准符合上述规定。

（四）关于选房。本次房屋征收提供与按补偿方案换算后应补偿给被征收人的产权调换房屋套型面积相近的安置房给被征收人。

（五）将装修补偿由原标准 800 元/平方米调整为 1000 元/平方米。

1、城市更新中开发商匹配度研究之保利篇

保利地产成立于1992年，是以中国人民解放军三总部为背景成立的三家集团之一，具有深厚的政府背景，因此在获取土地和资金方面有着明显的优势，使其融资、融地在货币紧缩的环境下得心应手。保利地产位列2019年度中国房地产开发企业百强第四名，亦为福布斯世界500强第245位，2006年7月在上海证券交易所上市（股票代码：600048，简称保利地产）。为拓展多元产业发展，保利地产于2018年正式改名为保利发展。

保利采用的是标准化高周转模式。

保利住宅产品分类品牌和项目品牌两大类，涵盖了花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系、罗兰香谷系、海上五月花系多元化优质住宅物业的先进创新格局，产品定位以中高端为主。保利商业产品则以保利MALL、保利广场、时光里打造大型商业购物中心，以若比邻作为社区消费服务领域的主力输出，打造出自己特色标准化的商业品牌。

保利物业成立于1996年，为2019中国物业服务百强企业第4名，配有特色住宅项目服务品牌“亲情和院”，被评为2018中国特色物业服务领先企业。

保利发展近年来也从专注于住宅、商业地产等物业开发、运营，逐步转型为住宅兼顾度假型项目的建设和运营，以“山、海、湖、汤、文、乐”六主题完善度假体系，发展进行了“旅游+产城融合”的新实践。

2018年度，保利营收1945.55亿，净利润率13.44%，融资余额2636.57亿，平均融资成本5.03%，资产负债率77.97%。

保利是有名的大央企，优势在于经常能拿到核心区域的项目，产品定位以中高端为主，品质上有一定的优势。

2010年4月，龙岗区城改办与保利集团雅豪园投资有限公司签定龙城爱联岗贝村旧改项目改造主体确认及监管协议，这是按照新城市更新政策执行以来龙岗区首次确认实施主体的项目，亦是保利打响深圳城市更新的第一枪；同年7月，该项目土地成功出让，成为了深圳首次通过协议出让完成第一个城市更新项目，现该楼盘名称为保利上城，已于2011年11月入市。。

保利地产和深圳本土中型开发商勤诚达地产成立了保诚地产、保达地产等多个平台公司去获取城市更新项目，勤诚达占 49%股份，保利占 51%股份。双方同股同投，除了龙岗五联项目外，也获取了多个其余城市更新项目。