

【城市更新资讯周报】

(第五十期 2020/01/19)

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
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、广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知	4
2、深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）意见的通告	5
3、国家税务总局广东省税务局广东省财政厅广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》的通知	6
4、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（试行）	7



行业动态

行业动态

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 年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划	福海街道鼎丰科技园城市更新单元	深圳辉创实业有限公司	17746	普通工业	2019 年 12 月 25 日
2		燕罗街道 107 发展带金环宇铜业工业区城市更新单元	深圳市金环宇铜业有限公司	11616	普通工业	
3		石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元	深圳市石龙仔股份合作公司	74110	普通工业	
4		松岗街道雅仕工业区城市更新单元	深圳市华泽置业有限公司	48116	居住、商业	
5		松岗街道百宝工业区城市更新单元	深圳市汇威房地产开发有限公司	25893	居住、商业	
6		松岗街道 107 发展带山美后塘工业区城市更新单元	深圳市东建投资有限公司	22268	商业	
7	2019 年深圳市南山区城市更新单元计划第三批计划	招商街道兴华工业大厦七八栋城市更新单元	蛇口兴华实业股份有限公司	23432	新型产业	2019 年 12 月 26 日
8		桃源街道高发科技园旧厂房区城市更新单元	深圳市高发投资控股有限公司	45440	新型产业	
9		招商街道南玻工业大厦城市更新单元	深圳南显科技有限公司	7172	新型产业	
10		南山街道绿云厂房城市更新单元	深圳广投投资开发有限公司	18131	新型产业、商业	
11	2019 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第七批计划（草案）	东门街道物资大厦城市更新单元	东门街道办、深圳市物资集团有限公司	15346	商业、居住	2019 年 12 月 27 日
12	2019 年深圳市南山区城市更新单元计划第四批计划	西丽街道环旭电子园城市更新单元	环胜电子（深圳）有限公司	30182	新型产业	2019 年 12 月 31 日
13		西丽街道赛霸科技城市更新单元	赛霸电子（深圳）有限公司	14634	新型产业	
14	2019 年深圳市罗湖区城市更新单元计划第四批计划	清水河街道清水河生命健康创新基地城市更新单元	深圳深业物流集团股份有限公司	42339	新型产业	2020 年 01 月 06 日
15	福田区梅林街道东林工业区城市更新单元计划（草案）	梅林街道东林工业区城市更新单元	中交城市更新（深圳）有限公司	16558.8	新型产业、教育设施	2020 年 01 月 07 日
16	2020 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第一批计划	东湖街道布心花园一、二、四区城市更新单元	东湖街道办事处	168392	居住、商业	2020 年 01 月 10 日
17		莲塘街道鹏莲花园城市更新单元	莲塘街道办事处	26353	居住、商业	

18	盐田区沙头角街道田心工业区片区重点城市更新单元计划	沙头角街道田心工业区片区	深圳市盐田区城市更新和土地整备局	155653.0	商业、居住	2020 年 01 月 17 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	龙岗区	布吉街道木棉湾入口片区城市更新单元规划修改	2019 年 12 月 24 日
2	罗湖区	莲塘街道港莲路工业区和冠深地块城市更新单元统筹规划（草案）	2019 年 12 月 26 日
3	坪山区	石井街道望牛岗片区城市更新单元规划（草案）	2019 年 12 月 27 日
4	福田区	华富街道三星工业区城市更新单元规划	2019 年 12 月 30 日
5	龙华区	大浪街道赤岭头二片区城市更新单元规划	2020 年 01 月 03 日
6	龙华区	大浪街道上下横朗城市更新单元规划	2020 年 01 月 03 日
7	南山区	南山街道荔林公园北地块城市更新单元规划	2020 年 01 月 08 日
8	南山区	招商街道原联合饼干厂城市更新单元规划（草案）	2020 年 01 月 08 日
9	南山区	南山街道怡丰科技园城市更新单元规划	2020 年 01 月 09 日
10	坪山区	马峦街道均田片区城市更新单元规划(修改)草案	2020 年 01 月 10 日
11	坪山区	坪山街道坪山围城市更新单元规划	2020 年 01 月 15 日
12	盐田区	海山街道叶屋村城市更新单元规划	2020 年 01 月 15 日
13	罗湖区	清水河街道金湖文化中心城市更新单元规划(草案)	2020 年 01 月 19 日
14	罗湖区	东晓街道布心工业区城市更新单元 03 子单元规划(草案)	2020 年 01 月 19 日
15	罗湖区	东晓街道布心工业区城市更新单元 01 子单元南区规划(草案)	2020 年 01 月 19 日
16	罗湖区	翠竹街道特发保税黄金珠宝产业中心城市更新单元规划(草案)	2020 年 01 月 19 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	宝安区	于官田社区土地整备利益统筹项目规划（草案）	2019 年 12 月 30 日
2	宝安区	和平社区土地整备利益统筹规划	2019 年 12 月 30 日
3	宝安区	沙井街道壆岗地块土地整备利益统筹项目土地整备规划	2019 年 12 月 30 日
4	光明区	玉律社区土地整备利益统筹项目规划（草案）	2020 年 01 月 07 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。

政策速递

1、广东省自然资源厅关于印发广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案的通知

主要内容：

一、文件制定背景

为贯彻落实 2019 年中央一号文件和《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等文件精神，加快落实省委、省政府《关于对标三年取得重大进展硬任务扎实推动乡村振兴的实施方案》关于全面加强宅基地管理的任务要求，力争 2020 年底前基本完成“房地一体”的农村宅基地、集体建设用地确权登记发证任务，有效保障农民合法财产权益，结合我省实际，广东省自然资源厅牵头起草了《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》（以下简称《方案》），已经省人民政府同意并于 2019 年 12 月 26 日正式印发施行。

二、目标任务

《方案》明确全省 2020 年底前基本完成对符合登记发证条件的农村宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书。同时，为避免重复发证，历史上已分别颁发合法宅基地、集体建设用地使用权证书和房屋所有权证书或者已按“房地一体”原则登记颁发不动产权证书的，即历史上已合法确权登记的宅基地及其地上房屋和集体建设用地及其地上建筑物、构筑物，无需换发新证。

三、登记范围和申请登记主体

本次确权登记范围是集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久性存续的、结构完整的农村主要房屋，不包括临时性建筑物和构筑物。同时，根据宅基地使用权和集体建设用地使用权两种不同登记类型明确了申请登记主体的主要内容。

2、深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）意见的通告

主要内容：

一、改建原则

“商改租”要全面落实党中央、国务院的决策部署，坚持政府引导、市场主导，充分发挥市场的积极性，按照土地用途、土地使用年限和建筑体量不改变，严格约束产权的原则进行改建；改建过程中，应执行绿色建筑相关标准和规范，使用绿色建材、运用绿色技术实施改建，并对改建后的租赁住房实行绿色建筑评价，促进建筑领域节能减排和绿色创新发展。

二、改建条件

为规范既有商业办公用房的改建活动，《通知》对可实施“商改租”的既有商业办公用房进行了限定。具体而言，该类用房需同时满足以下条件才能进行改建：1. 已办理不动产首次登记且不动产权证载用途为办公、商业。2. 不存在查封登记等限制转移登记的情形；如果存在抵押登记等他项权益的，必须同时取得所有他项权益人同意。3. 以宗地或栋为单位；不能以宗地或栋为单位的，改建的部分应当是相对独立的空间且改建后的租赁住房原则上不少于 50 套（间）。

三、改建要求

（1）结构安全。改建项目实施前，实施主体应委托具有检测资质的第三方专业鉴定机构对房屋进行结构安全性检测鉴定，必须确保房屋结构安全牢固。

（2）消防安全。《通知》要求，改建项目应以不低于公寓建筑设计规范和消防技术标准进行设计和施工，并按照公寓使用功能办理消防审批手续。

（3）环保卫生。改建后的租赁住房首次出租的，须经专业检测符合室内空气质量标准后，方可对外出租。

（4）物业规范。为保障物业管理区域内的物业办公用房和设备用房等管理条件，要求改建后的物业管理区域应当具备物业管理条件，符合我市物业管理规定。

（5）用途限制。为鼓励将符合条件的既有商业办公用房改建为租赁住房，《通知》对“商改租”项目规定了可申请中央奖补资金、实行民用水电费价格等鼓励政策。因此，《通知》要求改建后只能用作租赁住房，且改建项目自联合会审通过之日起 5 年内不能改变租赁住房用途。

（6）绿色改建。为落实节能环保、绿色发展的要求，改建项目应按照国家和本市绿色建筑的相关技术标准和技术规范进行改建，改建后至少达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求。

（7）技术标准。商业办公用房改建租赁住房虽是租赁住房筹集的一种新模式，但并未超出现行规划、设计、建设标准和规范的范畴，具体的设计、建设和管理要求以及最小租住面积应符合国家、行业和本市现行相关标准和规范。

四、实施程序

①实施主体、②项目申请、③项目审核、④实施和验收。

五、保障措施

为保障“商改租”工作的顺利实施，《通知》对审核管理、项目激励、实施监管等方面提出了具体的措施。

3、国家税务总局广东省税务局广东省财政厅广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）》的通知

主要内容：

一、改造模式与税收政策适用精准融合

自然资源部门梳理、提炼省内常见的“三旧”改造模式。划分为两大类：第一大类政府主导模式分为收储、统租、综合整治、合作改造四种；第二大类市场方主导模式分为农村集体自行改造、村企合作、企业自改、企业收购改造、单一主体归宗改造五种。其中对于情况复杂的村企合作模式，进一步细化成五种子模式。

在此基础上，2019年版税收指引基于每种模式的典型案例，梳理改造过程中涉及的增值税、土地增值税、契税、房产税、城镇土地使用税、企业所得税、个人所得税等主要税种，涉及各类税收法律法规文件约40份。同时结合具体的“三旧”改造模式，从税收政策具体条款、适用条件和办理资料等方面对税务处理口径进行明确，实现“三旧”改造模式与税收政策的精准对接。

二、明晰“三旧”改造税费事项

《税收指引（2019年版）》还对近两年来改造主体反映较为迫切的疑难问题处理事项进行了具体明确，包括：

1. 明确“限地价、竞配建”的处理，将该模式的配建房移交区分为直接移交、无偿移交、政府回购等三种方式，明确相应税务处理口径；

2. 按照《指导意见》的要求，确认单一主体归宗改造模式属于政府收回再出让的一种形式，明确免征增值税、土地增值税办理条件。

3. 明确开发企业承担的复建地块的土地征用及拆迁补偿费等实际发生并取得合法有效凭证的成本，予以在土地增值税税前扣除。

4. 明确村企改造模式及税收政策适用。

5. 明确改造前期费用的土地增值税处理。

三、用足政策切实降低改造负担

2019 年版税收指引全部以“模式+描述+案例+税务处理意见”的体例进行编写，架构规范统一、排列清晰，政策依据细化至具体条款，通俗易懂，便于对照查询。

《税收指引（2019 年版）》坚持三个有利于原则，即：对“三旧”改造遇到的新问题，敢于担当作为，只要有利于企业发展壮大、有利于我省经济社会发展、有利于促进社会公平，按照立法精神，给予最大限度的支持。

在《税收指引（2019 年版）》执行过程中，三个部门将坚持从有利于推进“三旧”改造的角度考虑问题、解读政策、落实优惠，切实降低改造成本。以单一主体归宗改造为例，界定为政府收回再出让的一种形式后，将有效降低相关改造主体负担。同时，税务部门组织骨干力量主动介入“三旧”改造重点项目、辅导改造主体用足用好税收政策的做法也将为落实好《税收指引（2019 年版）》提供支撑。

4、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（试行）

主要内容：

一、总则

为规范旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动，根据《深圳市城市更新办法》等其他相关规定，制定本实施细则。

二、适用范围

《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1 号）发布施行前已列入城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类 城市更新项目，可继续由城市更新单元内项目拆除范围内的多个 权利主体将房地产相关权益移转到同一主体后形成单一主体，由 该单一主体经申请确认成为项目实施主体后实施。

三、工作流程

项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开 选择方案经表决通过后，辖区街道办事处应当根据市场主体公开 选择方案公开选择市场主体。主管部门、业主委员会、社区工作站、社区居委会在各自职权范围内予以协助配合。

四、选择方式

采取业主表决推选方式选择市场主体的，应当履行以下程序：①发布邀请公告、②参选主体报名、③参选资格审查、④参选主体公告、⑤业主表决推选、⑥中选主体公示、⑦选定主体公告。

采取公开招标方式选择市场主体的，应当履行以下程序：①编制招标文件、②组成评标委员会、③发布招标公告、④开标与评标、⑤中标候选人公示、⑥组织开展定标、⑦中标结果公示、⑧发布中标公告。

采取竞争性谈判方式选择市场主体的，应当履行以下程序：①编制谈判文件、②组成谈判小组、③发布谈判公告、④参选资格审查、⑤组织进行谈判、⑥参选人评定、⑦谈判结果公示、⑧选定主体公告。

五、监督管理

旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动终止或已选定的市场主体被取消资格的，可以依照本实施细则再次开展公开选择市场主体的活动。

六、附则

本实施细则由深圳市龙岗区城市更新主管部门负责解释，自 2020 年 1 月 10 日起施行，有效期三年。