



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 2026.02

主编介绍



贺倩明 博士

上海市建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人,中国政法大学经济学博士、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数百个城市更新(“三旧”改造)项目。贺倩明律师在争议解决领域具备丰富的经验,作为主要出庭律师承办超过数百宗房地产、建设工程、城市更新、公司等领域诉讼、仲裁案件,参与多起疑难复杂的案件。

兼任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与前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新协会政策与法律专业委员会主任委员与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、广州仲裁委员会仲裁员等。

贺倩明律师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《城市更新政策白皮书》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察》等刊物。深度参与城市更新领域立法活动,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协会开展深圳市城市更新十周年政策评估调研课题等,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

建纬城市更新与土地整备业务中心由建纬(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,能够为城市更新或土地整备利益统筹项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新与土地整备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,如项目全过程,投融资、项目合作收购、纾困项目盘活、债务重组等,尤其擅长为陷入停滞或危机的存量开发项目提供“法律+”一体化解决方案,助力项目重启。

建纬城市更新与土地整备业务中心发布首部《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《城市更新改造项目法律实务和操作指引》专著,深入参与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

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《城市更新改造项目法律实务和操作指引》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《深圳城市更新政策月报》《大湾区城市更新政策周报》



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

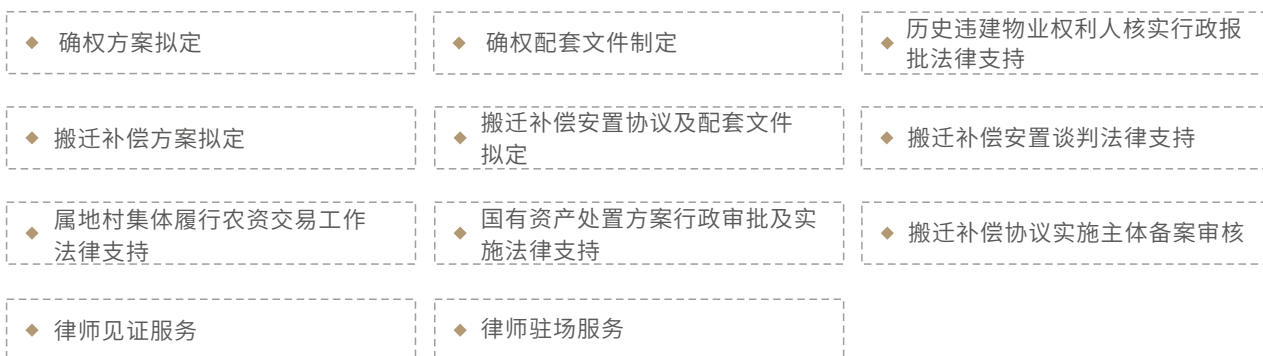
- ◆ 尽职调查
- ◆ 交易架构搭建与论证
- ◆ 商务谈判法律支持
- ◆ 项目合作/收并购交易文本拟定
- ◆ 项目交割法律服务
- ◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

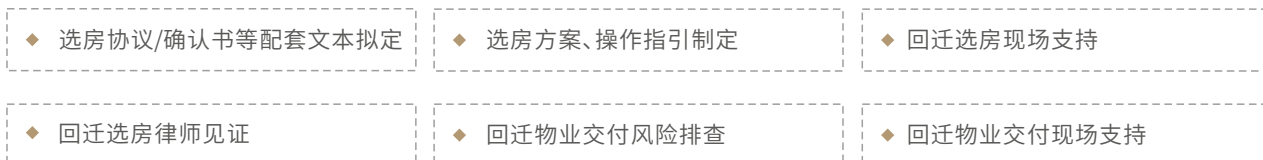
- ◆ 交易方案设计与论证
- ◆ 交易全流程文本起草
- ◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标方案法律支持
- ◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持
- ◆ 竞争性谈判法律支持
- ◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

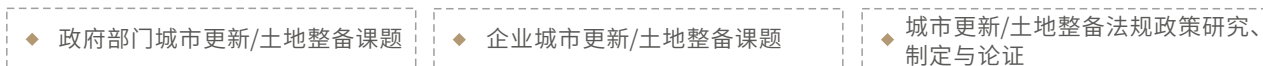
◆ 搬迁补偿安置全过程



◆ 回迁选房与交付



◆ 政策、课题研究与论证



法律服务产品

◆ 存量土地开发专题培训

- | | | |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| ◆ 粤港澳大湾区存量土地开发政策解读 | ◆ 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读与风险管理 |
| ◆ 土地整备利益统筹操作实务 | ◆ 棚户区改造政策解读与操作实务 | ◆ 城市更新/土地整备确权与补偿操作实务 |
| ◆ 投资拓展研判与合规管理 | ◆ 更新整备项目融资路径解析 | ◆ 专题培训定制 |

◆ 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 | ◆ 项目投后监管 |

◆ 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 |
| ◆ 合作开发纠纷争议解决 | ◆ 搬迁补偿纠纷争议解决 | ◆ 行政纠纷争议解决 |
| ◆ 村企合作开发纠纷争议解决 | ◆ 建设工程纠纷争议解决 | ◆ 融资借贷纠纷争议解决 |

法律服务产品

◆ 城市更新纾困法律服务

◆ 项目债务梳理与尽职调查	◆ 纾困盘活路径搭建与论证	◆ 项目行政审批法律支持
◆ 债务重组方案搭建与论证	◆ 引入资方/合作方方案搭建与论证	◆ 停工项目复工复产法律支持
◆ 股权/资产处置司法拍卖法律支持	◆ 搬迁补偿协议换签法律支持	◆ 更换项目主体风险论证与法律支持
◆ 商务谈判法律支持	◆ 交易文本与配套文件拟定	◆ 投后项目/资金监管法律服务

◆ 企业债务重组与清算法律服务

◆ 庭外重组法律服务	◆ 破产预重整服务	◆ 债权申报与异议处理
◆ 破产企业与资产尽职调查	◆ 企业破产风险分析与应对方案论证	◆ 代为申请企业破产清算/破产重整
◆ 协助制定破产重整/和解方案	◆ 破产重整/和解谈判	◆ 起草、审阅破产重整相关协议
◆ 破产债权追索法律服务		

深圳城市更新与土地整备政策月报【2026·02】

2026年2月，国家、广东省及深圳市、区层面发布了多项更新整备重要政策，为更新整备提供政策引导。其中，自然资源部制定印发《城镇开发边界管理办法（试行）》，深入落实国土空间规划体系改革要求，规范城镇开发边界划定、实施、调整与监督全流程管理，遏制城镇无序扩张、推动城镇集约高效与高质量发展。深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局重磅发布《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，旨在进一步规范城市更新项目管理工作，稳妥推进城市更新项目实施，促进城市更新困境项目纾困盘活。

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2026年2月国家级、广东省级以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13则）

国家级政策2则，广东省级政策1则，深圳市级政策4则，深圳区级政策6则。

2、重点政策梳理及解读（共5篇）

《城镇开发边界管理办法（试行）》

《深圳经济特区规划土地监察条例修正草案（征求意见稿）》

《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》

《关于〈深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）〉续期的通知》

《深圳市龙华区股份合作公司土地资产处置管理办法》

3、行业热点资讯（共6则）

国开行 2025 年向城市更新领域发放贷款 7863 亿元

住建部与共青团中央召开座谈会 共商青年安居与“好房子”建设

中央农办：严禁农村集体经营性建设用地入市用于建设商品住房

自然资源部：五方面抓好企业购置不动产转移登记“一件事”

中共中央政治局召开会议 讨论“十五五”规划纲要草案和政府工作报告

国家统计局：2025 年房地产开发投资 82788 亿元，比上年下降 17.2%

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	2026. 02. 05	《住宅老旧电梯更新可复制政策机制清单》	建办城函 (2026) 21 号	住房和城乡建设部 办公厅、市场监 管总局办公厅
2	2026. 02. 11	《城镇开发边界管理办法 (试行)》	自然资规 (2026) 1 号	自然资源部
广东省级				
3	2026. 02. 06	《广东省城乡历史文化保 护传承体系规划(2025- 2035 年)》	粤建节 (2026) 22 号	广东省住房和城 乡建设厅、广东 省文化和旅游厅
深圳市级				
4	2026. 02. 04	《深圳市规划和自然资源 行政处罚裁量基准适用规 则》(征求意见稿)、 《深圳市规划和自然资源 行政处罚裁量基准表(规	/	深圳市规划和自 然资源局

		划类、土地类、地名类)》(征求意见稿)		
5	2026. 02. 05	《深圳市国有企业(集体企业)公共资源交易评标评审专家管理实施办法》	深国资规(2026)1号	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
6	2026. 02. 13	《深圳经济特区规划土地监察条例修正草案(征求意见稿)》	/	深圳市司法局
7	2026. 02. 27	《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》	深建规(2026)3号	深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局
福田区				
8	2026. 02. 11	《关于废止〈深圳市福田区鼓励支持股份合作公司持续发展专项资金实施细则〉的通知》	/	深圳市福田区财政局
宝安区				
9	2026. 02. 09	《深圳市宝安区旧工业区增加辅助性设施类综合整治实施细则(征求意见稿)》	/	深圳市宝安区城市更新和土地整备局
龙岗区				
10	2026. 02. 02	《关于〈深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法(试行)〉续期的通知》	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
龙华区				
11	2026. 02. 12	《深圳市龙华区创新型产业用房管理办法(修订版)》	深龙华府办规(2026)2号	深圳市龙华区人民政府办公室

12	2026. 02. 26	《深圳市龙华区股份合作公司土地资产处置管理办法》	/	深圳市龙华区财政局
大鹏新区				
13	2026. 02. 06	《深圳市大鹏新区政府投资项目管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市大鹏新区发展和财政局

二、重点政策解读

➤ 《城镇开发边界管理办法（试行）》

为深入落实国土空间规划体系改革要求，规范城镇开发边界划定、实施、调整与监督全流程管理，遏制城镇无序扩张、推动城镇集约高效与高质量发展，自然资源部制定印发《城镇开发边界管理办法（试行）》（以下简称《办法》），构建全域覆盖、刚弹结合、闭环管控的城镇开发边界管理制度体系。现就《办法》核心内容解读如下：

一、制定依据与适用范围

《办法》依据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等中央文件与法律法规制定，适用于城镇开发边界的划定、实施、调整和监督全流程。

《办法》所称城镇开发边界，是指在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，以城镇功能为主的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。

二、管理职责与划定规则

（一）分级管理职责

国务院自然资源主管部门负责制定全国统一政策与技术标准；地方各级自然资源主管部门承担本行政区域内城镇开发边界具体管理工作，形成部—省—市—县四级联动管理机制。

（二）划定层级要求

以县级国土空间总体规划为核心统筹划定；不编制县级总规的市辖区，在市级国土空间总体规划中划定，实现应划尽划、逐级细化。

（三）划定底线与形态要求

1. 刚性避让：必须避让连片优质耕地、自然生态空间、地质灾害极高/高风险区、蓄滞洪区、大遗址保护区、重要矿产资源富集区等不适宜建设区域。

2. 形态管控：依托河流、山川、铁路、高速公路等自然地理与地物边界划定，形态尽可能完整，便于识别、便于管理。

3. 规模约束：以规划基期年现状城镇建设用地为基数设置扩展倍数，框定城镇开发边界内的增量用地规模，作为约束性指标；超大特大城市、人均建设用地超标的城市从严管控增量用地规模。

三、核心管控要求

（一）边界内集约优化

推动城镇建设用地向边界内集中布局，促进城镇集约集聚建设。细化规划分区、用地布局、开发强度等要求，优化生产、生活、生态空间，加强历史文化保护，促进土地混合利用和用途合理转换。边界内纳入历史文化保护线范围的国家考古遗址公园不计入扩展倍数核算。

（二）边界外严格管控

禁止规划新增城镇集中建设用地（含开发区、非农产业园区内城镇建设用地）。除国有农（林、牧）场、重点项目拆迁安置居住区等特殊情形外，原则上不新增城镇居住用地，仅允许规划有特定选址要求的独立城镇建设用地，省级自然资源主管部门可制定名录清单，纳入“一张图”实施用途管制，相关增量规模计入扩展倍数统筹核算。

（三）特殊用地处置规则

1. 城镇开发边界外“三区三线”划定成果启用前已依法批准的现状城镇建设用地、自然资源部监管系统备案的已批准未建设土地，可纳入城镇开发边界或按独立城镇建设用地管理，不计入扩展倍数。

2. 边界内符合规划的成片开发征收土地的，不再单独编制土地征收成片开发方案，合并办理农用地转用与土地征收申请，由县级以上政府说明公共利益属性

后报有权地方人民政府审批。

四、边界优化、修正与增补

（一）局部优化（7类情形）

严守底线、不突破约束性指标、不影响空间结构前提下，因国家/省重大战略、行政区划调整、防灾减灾、全域土地综合整治、已合法确权用地纳入、三线统筹优化、功能布局优化等情形可局部优化。优化原则不产生新天窗与破碎图斑，已建成/已批用地原则上不得调出。视情形由省级自然资源主管部门或省级政府批准，国务院审批国土空间总体规划城市的市级局部优化方案需报自然资源部备案。

（二）技术修正

因勘界、比例尺、权属衔接等技术原因调整，由规划编制机关同步开展、定期汇交更新，无需单独报批，技术修正标准由省级自然资源主管部门制定。

（三）边界增补（4类情形）

符合围填海重大项目落地、国家级能源化工基地项目、灾害避险/生态退出节余指标折算、国家政策支持等情形，可增补边界，封闭运行、不计入扩展倍数。增补方案逐级审查后报省级自然资源主管部门批准。

五、规模统筹与机动预留

省级自然资源主管部门依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，统筹调控市县新增城镇建设用地规模时序，合理安排投放节奏。

省级、市级自然资源主管部门应加强城镇开发边界内的增量用地规模区域统筹，统筹区域内扩展倍数平衡，优化空间资源配置。

省、市、县可预留增量用地机动规模，用于保障重大战略与项目，落图落位需报省级自然资源主管部门批准。

六、监管与实施保障

根据《办法》城镇开发边界发生变化的，边界数据动态汇交至全国自然资源与国土空间规划“一张图”，实现全流程数字化监管。国务院自然资源主管部门开展监测评估，国家自然资源督察机构将边界管控落实情况纳入督察重点。

➤ 《深圳经济特区规划土地监察条例修正草案（征求意见稿）》

土地是深圳市重要的经济要素，规划土地管理是城市治理的核心环节。《深圳经济特区规划土地监察条例》（下称“原条例”）于 2019 年修订，

2019 年至 2020 年，国家、广东省先后出台深化乡镇街道体制改革、完善基层治理体系的文件，致使原条例在执法主体方面的规定与上位规范产生错位，经深圳市人民代表大会常务委员会决定，原条例暂时停止适用，暂停期限至 2026 年 8 月 31 日。为确保暂停适用期限届满后，街道体制改革依法稳妥推进，相关部门依法行政，有必要对原条例进行修改。

2026 年 2 月 13 日，深圳市司法局发布《深圳经济特区规划土地监察条例修正草案（征求意见稿）》（下称《征求意见稿》）公开征求意见，全文共六十六条，现就其主要修正内容解读如下：

一、规划土地监察三级工作机制

“规划土地监察”是指规划土地监察机构对公民、法人和其他组织遵守、执行国土空间规划和土地管理法律、法规、规章的情况进行监督检查，并依法对违反国土空间规划法律、法规、规章的行为和违反土地管理法律、法规、规章的行为进行查处的行政执法活动。《征求意见稿》第四条明确深圳市规划土地监察实行“市、区、街道三级管理”，三层级规划土地监察机构分别为市规划和自然资源部门、区城管和综合执法部门及街道办事处，各自职权如下：

规划土地监察机构及配合部门	主要职权
市规划和自然资源部门	统筹协调、指导和监督全市规划土地监察工作，具体包括： (1) 制定规划土地监察政策并组织实施和监督执行； (2) 接受规划违法行为和土地违法行为的投诉、举报； (3) 组织查处跨区的或者市人民政府以及上级主管部门指定的规划违法行为和土地违法行为重大案件； (4) 组织区、街道规划土地监察机构开展跨区和重大执法行动； (5) 监督、指导和检查各区、街道办事处的规划土地监察工作； (6) 建立规划土地监察统一信息平台，为全市规划土地监察提供科技手段，实现全市规划土地监察信息共享； (7) 市人民政府确定的其他规划土地监察职责。
区城管和综合执法	开展辖区内的规划土地监察工作，可以依法委托符合条件的事业组

<p style="text-align: center;">部门</p>	<p>织实施行政处罚，具体包括：</p> <p>(1) 接受辖区内规划违法行为和土地违法行为的投诉、举报；</p> <p>(2) 查处辖区内规划违法行为和土地违法行为案件；</p> <p>(3) 协调和执行辖区内违法用地清理和违法建筑物、构筑物、设施的强制拆除工作；</p> <p>(4) 督促辖区内街道规划土地监察机构开展日常巡查等工作，指挥、调度辖区内街道规划土地监察机构开展综合执法、交叉检查；</p> <p>(5) 承办市规划土地监察机构、区人民政府交办的其他规划土地监察事项。</p>
<p style="text-align: center;">街道办事处</p>	<p>开展本街道的规划土地监察工作，具体包括：</p> <p>(一) 接受辖区内规划违法行为和土地违法行为的投诉、举报；</p> <p>(二) 对公民、法人和其他组织遵守有关国土空间规划、土地管理法律、法规、规章的情况进行日常巡查；</p> <p>(三) 制止辖区内规划违法行为和土地违法行为并报告区规划土地监察机构；</p> <p>(四) 依照国家和省有关规定承接并行使规划土地相关行政执法权，以街道办事处的名义查处辖区内规划违法行为和土地违法行为案件；</p> <p>(五) 承办市、区规划土地监察机构交办的其他规划土地监察事项。</p>
<p style="text-align: center;">住房建设、交通运输、水务、市场监管、城管和综合执法等有关部门</p>	<p>在各自职责范围内协助开展规划土地监察工作，配合规划土地监察机构调查取证、实施行政强制措施、执行行政处罚决定。</p>
<p style="text-align: center;">公安机关</p>	<p>应当指定专门机构，协助和配合规划土地监察机构开展规划土地监察工作，对阻碍规划土地监察机构依法执行职务的行为应当及时制止，并依法处理。</p>

二、规划土地监察程序优化

1. 违法查处管辖规定

本次《征求意见稿》删除了原条例中关于市、区规划土地监察机构的管辖权限以及管辖权争议处理规则的规定，明确：规划违法行为和土地违法行为的查处实行属地管辖；规划土地监察机构之间对案件管辖发生争议的，应当协商解决，协商不成的，由共同的上一级人民政府指定管辖。

2. 办案回避规定

《中华人民共和国行政处罚法》第四十三条针对执法人员的回避制度作了明确规定，即当事人提出回避申请的，行政机关应当依法审查，由行政机关负责人

决定。因此，本次《征求意见稿》第二十一条修改原条例回避有关规定，明确：监察人员是案件的当事人、当事人的近亲属或者与案件有利害关系的，在案件办理过程中应当回避……当事人申请监察人员回避的，决定机关应当在五个工作日内作出是否回避的决定；当事人对决定不服的，可以在三个工作日内向决定机关申请复核一次，决定机关应当在五个工作日内作出复核决定。

3. 案件办理系统管理调整

《征求意见稿》第十八条规定，规划土地监察机构对规划违法行为和土地违法行为投诉、举报的办理，应当通过全市统一的规划土地监察平台进行，并按照政府信息公开的有关规定予以公开。对比原条例，删除了“案件的办理”应当通过全市统一的规划土地监察平台进行的规定。

目前，深圳已全面启用市行政执法信息系统和行政执法综合管理监督系统（下称“双系统”），要求应用“双系统”开展执法办案。因此，《征求意见稿》在与全市行政执法办法系统管理要求匹配的同时，继续发挥规划土地数字监察平台在办理投诉、举报及信息交换等方面的作用，保留了投诉、举报的办理应当通过规划土地监察平台进行的规定。

总结

本次《征求意见稿》并未大幅变更原条例的行文结构，原条例所构建的规划土地监察调查与处理→强制措施与执行→执法监督框架继续沿用，在此之上贯彻关于构建简约高效基层管理体制的部署要求，充分衔接上位规定，保证了规划土地监察机制的可行与规范化。

《征求意见稿》及其后续正式修正条例的出台，将进一步强化深圳市规划土地监察执法力度，规范执法行为，有效遏制违法建设、违法用地等行为，为深圳高质量发展提供坚实的空间保障，助力建设宜居宜业、规范有序的现代化城市。

➤ 《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》

为进一步规范城市更新项目管理工作，稳妥推进城市更新项目实施，促进城

市更新困境项目纾困盘活，结合深圳市实际，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局重磅发布了《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》（深建规〔2026〕3号，以下简称《通知》），自2026年3月16日起实施，有效期5年。

作为继2025年《关于规范城市更新实施工作的若干意见》（深建规〔2025〕4号）、《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》（深规划资源规〔2025〕5号，以下简称《若干措施（试行）》）后的又一重要政策文件，《通知》聚焦城市更新项目中的土地移交、保障性住房配建、“清调供”项目规划调整、统筹各方主体推动项目实施等几大方面，推出针对性优化措施，旨在进一步衔接落实《住宅项目规范》，平衡各方利益，激活市场主体活力，加快存量项目盘活。《通知》共五条，主要内容解读如下：

一、合理核定土地移交率

《通知》针对“未完成城市更新单元规划审批”或“适用《若干措施（试行）》第（九）项，运用‘清调供’手段盘活并重新编制规划”的两类城市更新项目，明确在更新单元规划阶段可调整城市更新单元计划和法定图则关于土地移交的要求，合理核定土地移交率。

调整土地移交率需要满足的前提条件包括：1. 符合《住宅项目规范》相关要求；2. 满足交通、教育等配套设施服务能力；3. 实际土地移交用地面积应不小于基准土地移交用地面积。同时，《通知》明确，调整土地移交率不再履行计划调整程序，简化了相关审批流程。

据悉，目前深圳市未完成城市更新单元规划审批的更新项目达500个以上。以往更新项目的土地移交率较高，已不符合当前房地产市场下行、止跌回稳的市场形势。本次《通知》针对性提出未完成城市更新单元规划审批的更新项目可以有条件地调整土地移交率，正是对当前房地产市场新形势的回应。同时，这一调整也让土地移交率的核定更贴合不同项目的开发实际，尤其是为“清调供”纾困项目定制了更灵活的指标核定方式，在保障公共利益的前提下最大程度提升项目经济可行性，助力这类困境项目顺利完成规划重构、实现盘活重启。

二、优化保障性住房配建要求

《通知》对保障性住房配建要求进行了分类优化，一是已完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，保障性住房配建要求按已批规划及原规定执行；二是**未完成规划审批的城市更新项目应符合《住宅项目规范》相关要求，原则上可不配建保障性住房**。市相关主管部门、各区政府应通过新增建设、存量房屋盘活、多元收购等各种渠道统筹落实保障性住房建设筹集要求；三是“工改保”项目继续按原有规定执行。

以上条款的重点在于，**对于规划未批的项目（包括未完成规划审批以及运用“清调供”手段盘活并重新编制规划的项目），《通知》取消了配建保障性住房的要求**，这一调整减轻了开发主体配建保障性住房的义务，将直接增加项目的可售价值并提升项目的经济可行性，从而有助于提升项目的盈利能力，破解存量项目停滞困境，激活市场投资动力并增强开发主体的信心。

三、允许“清调供”项目局部调整规划

《通知》明确，运用“清调供”手段盘活的城市更新项目有两种规划编制方式：一是重新编制规划，土地移交率及保障性住房配建要求可按《通知》执行，并应符合《住宅项目规范》相关要求。二是**允许局部调整已批更新单元规划**，具体要求包括：1. 局部调整部分按照《通知》执行，并应符合《住宅项目规范》相关要求；2. 局部调整后土地移交率按城市更新单元整体核算；3. 未调整部分按已批更新单元规划执行。

《通知》为“清调供”盘活项目提供了规划调整的多样路径，不同项目可以结合自身情况选择整体重新编制规划，全面优化规划指标；或选择局部调整规划，保留原有规划指标中经济价值较大的部分（例如住宅指标），同时存在将原有商业办公指标调整为住宅指标的空间。纾困项目通过选择符合实际需求的规划调整路径，以提升经济可行性。

《通知》从规划编制调整这一关键环节为存量困境项目提供灵活路径，有助于为项目快速重启扫清障碍，有效加速“清调供”模式的落地见效，推动更多陷入停滞的城市更新项目重新进入开发建设轨道，加速存量困境项目的重启进程。

四、统筹各方力量共同推动项目实施

城市更新困境项目能否实现纾困盘活，有赖于政府、市场主体、债权人、物业权利人、金融机构等各方的利益平衡及协同努力。对此，《通知》要求各区人民政府积极搭建平台，引导市场主体、债权人降低投资预期，物业权利人合理调整预期，例如参照深圳市土地整备、房屋征收补偿标准合理协商确定搬迁补偿标准。同时，《通知》鼓励金融机构通过提供信贷服务、并购贷款等途径，减缓市场主体资金压力；支持金融资产管理公司通过资产重组、破产重整等方式盘活项目。

针对城市更新项目推进涉及的多方主体，《通知》强调统筹各方力量，核心是“引导预期、强化支持、形成合力”，衔接了此前融资支持政策，形成金融纾困合力，并明确政府在协调各方、统筹资源中的主导作用，为项目推进提供组织保障，破解“多方博弈、推进缓慢”的难题。

总结

《通知》的出台，一方面针对未完成规划审批以及运用“清调供”手段盘活并重新编制规划的城市更新项目，按照“法治化、市场化”原则，优化相关城市更新政策以落实《住宅项目规范》要求，助力于提高项目经济可行性，保障各方利益。另一方面强化政府主动作为，统筹各方力量，合理引导各方降低预期，破解难点堵点，积极稳妥推进深圳城市更新项目加快实施，纾困盘活存量项目，持续拉动房地产市场有效投资。

随着《通知》的落地实施，深圳城市更新项目的市场主体活力将持续激发，存量困境项目的盘活效率将显著提升。这一系列政策调整，有望推动深圳城市更新从“规模扩张”向“质量效益”转型，为超大城市存量空间提质、房地产市场平稳健康发展提供更坚实的支撑。

➤ **深圳市龙岗区城市更新和土地整备局关于《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）》续期的通知**

2026年2月，深圳市龙岗区城市更新和土地整备局发布通知，将《深圳市

龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）》（下称《办法》）有效期延续至 2029 年 2 月 17 日，实体内容保持不变。该《办法》自 2023 年实施以来，成为龙岗区规范土地整备利益统筹项目监管、保障各方权益、推动项目有序落地的重要制度，本次续期进一步稳定了政策预期，为辖区土地整备工作持续开展提供了明确监管遵循。《办法》共 21 条，主要内容如下：

一、适用范围

《办法》适用于深圳市龙岗区行政范围内的土地整备利益统筹项目，以及“先整备后统筹”项目中以利益统筹补偿方式进行补偿的项目，明确了监管工作的覆盖边界，将龙岗区主流土地整备模式纳入统一监管体系，避免监管盲区。

二、监管主体与职责划分

《办法》构建了区局统筹、街道主责、搬迁人履约的三级监管责任体系，明确各方核心职责，实现监管权责清晰、分工明确：

区城市更新和土地整备局：作为统筹管理部门，负责起草监管办法、制定实施监管协议示范文本，明确监管资金测算、账户管理等规则，在搬迁补偿协议备案后组织签订项目实施监管协议，统筹全区项目监管工作。

辖区街道办事处：作为具体监管单位，是利益统筹项目监管的核心执行主体，参与实施监管协议签订，与搬迁人签订资金监管协议，通过现场巡查、书面函询等方式开展日常监管，建立巡查机制和工作台账，发现问题要求搬迁人及时整改，同时按要求报送监管资金使用情况。

搬迁人：是项目补偿安置责任主体，包括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双方、或不动产权益人、或市场主体单方。搬迁人需与区局、街道办签订实施监管协议，与街道办签订资金监管协议，履行货币补偿、回迁房建设交付等义务，按规定缴纳监管资金或提供合规保函，不得违规操作项目资金。

三、核心监管内容与要求

《办法》明确了利益统筹项目全流程监管的七大内容，涵盖土地移交、补偿

安置、项目建设、进度管理、资金监管等关键环节，实现项目实施全维度管控：

政府移交土地的履约情况，确保项目按要求完成土地移交，保障城市公共用地需求；

搬迁补偿协议履行情况，包括货币补偿、回迁房提供、过渡安置等，保障被搬迁人合法权益；

回迁房建设与交付全流程，确保回迁房按规划和时间要求建设、移交；

留用土地范围内公共服务、交通、市政设施的建设与交付，落实城市规划配套要求；

人才住房、保障性租赁住房、创新型产业用房等政策性物业的建设与交付，助力辖区民生保障和产业发展；

项目实施进度安排，确保项目按既定计划推进，避免拖延；

项目资金监管及其他监管要求，筑牢资金安全防线，防范资金挪用、流失等问题。

四、项目实施监管协议的内容

《办法》明确项目实施监管协议的主要内容包括：（一）明确补偿安置责任主体；（二）向政府移交土地等的义务；（三）按照搬迁补偿协议履行货币补偿、提供回迁房和过渡安置等义务；依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求应履行建设并移交的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施等的义务；（五）按照留用土地批复应履行建设并移交的人才住房、公共租赁住房、土地整备安置用房、保障性租赁住房、共有产权住房或创新型产业用房等的义务；（六）实施进度安排；（七）土地整备资金拨付安排；（八）项目资金监管及其他监管要求；（九）违约责任；（十）清退机制；（十一）其他事项。

五、核心监管机制：资金监管

《办法》针对回迁房建设和过渡费设立专项监管资金，构建动态核算、专款专用、兜底保障的闭环管理体系。一是**明确测算标准**，回迁房建设监管资金按“面

积×单位建安成本”计算，过渡费监管资金按1年临时安置补助费核算，首次核算在实施监管协议签订之日起10个工作日内完成，后续按季度动态核算；二是**资金监管方式灵活**，可选择现金、银行履约保函、政府控股金融机构保函单一或组合方式，保函需为不可撤销、见索即付类型；三是**专户专款专用**，两类资金设立统一监管账户，开户行原则上为项目所在街道相关银行，资金仅可分别用于回迁房工程款和过渡费支付，使用需提供凭证且额度不超入账金额，街道办不定期检查；四是**特殊情形处理**，权利人出具风险自担声明可申请免交对应监管资金，若搬迁人违约导致回迁房无法建设交付，街道办可直接使用监管资金兜底建设、支付费用或补偿金。此外，回迁房交付并完成验收备案，或项目清退且纠纷厘清后，方可解除资金监管。

六、全流程配套监管与违约处置

《办法》通过多项配套措施强化项目监管：明确实施监管协议核心内容，固化各方权利义务；已拆除房屋由街道办出具证明办理产权注销，回迁房和政策性移交物业按规定办理不动产登记；商品房销售审批需参考区局意见，经搬迁补偿协议确定的安置房、土地使用权出让合同及其补充协议确定的移交政府的物业不得纳入销售范围；街道办每季度向区局报送资金监管情况，实现动态掌控。同时明确违约处置机制，搬迁人违规的，区局和街道办有权停止办理相关手续；对未按要求移交土地且经催告仍不履行的项目，可报请区政府决策后予以清退。

结语

《办法》遵循上位法优先原则，若市级新政策与本办法不一致，按市级规定执行。本次续期且保持实体内容不变，避免了政策到期导致的监管真空，为辖区已立项项目顺利推进提供了稳定的政策环境，同时为后续新项目落地明确了监管标准，有利于龙岗区土地整备利益统筹工作的常态化、规范化开展，持续助力城市高质量发展。

➤ 《深圳市龙华区股份合作公司土地资产处置管理办法》

为了规范股份合作公司土地资产处置行为,切实维护股份合作公司经济利益,依据《深圳经济特区股份合作公司条例》《深圳市集体企业土地资产处置操作指引(试行)》等有关规定,结合龙华区实际,龙华区财政局于2026年2月26日印发了《深圳市龙华区股份合作公司土地资产处置管理办法》(以下简称《管理办法》)。《管理办法》为龙华区股份合作公司土地资产处置提供了统一、规范的操作准则和监管依据。《管理办法》共六章二十一条,具体包括总则、交易方式、内部决策及交易程序、项目管理、法律责任、附则,主要内容解读如下:

一、总则

总则明确了《管理办法》的立法依据、适用范围、核心原则和管理主体。《管理办法》适用于龙华区股份合作公司的建设用地以转让、作价入股、合作开发等方式进入市场交易的土地资产处置活动;确立了民主决策、市场运作、公开公平、依法合规的核心原则。

因机构改革的原因,原由龙华区国有资产监督管理局(集体资产管理局)负责的管理职责由深圳市龙华区财政局(区国资局、区集体资产管理局)承接,同时,区扶持股份合作公司发展工作领导小组也已撤销。现由区集体资产监督管理部门负责制定和完善股份合作公司土地资产处置有关制度和措施并组织实施、监督和检查,指导街道集体资产监督管理机构开展股份合作公司土地资产处置监督管理工作。街道集体资产监督管理机构具体负责监督和指导辖区股份合作公司土地资产处置行为,并对有关交易事项进行备案。

二、交易方式

(一) 调整交易类型

建设用地可以通过转让、作价入股、合作开发等方式进入市场交易。但是,非农建设用地中的原农村居民住宅用地(含统建楼用地)和公共设施用地不得进行土地使用权交易,市政府另有规定的除外。以转让方式交易的,应按照国家土地交易市场及原农村集体经济组织非农建设用地等相关规定进行;以作价入股方式交易的,应按有关法律、法规、规章和政策进行;以合作开发方式交易的,原则上应通过深圳市公共资源交易平台采用公开招标、竞争性谈判、单一来源谈判等

方式进行，符合条件的也可采用协议（协商）交易。

（二）新增交易方式，调整单一来源谈判履行程序

一是补充完善合作开发项目交易方式，按上级文件要求，在《管理办法》第七条（第一款）第三、四项新增协商、协议两种交易方式，将合作开发项目交易方式从原有三种扩充为公开招标、竞争性谈判、单一来源谈判、协商、协议五种，并明确各交易方式的适用情形。二是调整单一来源谈判履行程序，因区扶持股份合作公司发展工作领导小组已撤销，在《管理办法》第七条（第一款）第二项对该交易方式的履行程序作出相应适配调整。

（三）明确交易方式发生转换的处理方式

针对城市更新、土地整备利益统筹等开发方式发生转换的实操场景，《管理办法》第八条新增专门条款明确处理规则：建设用地合作开发项目中原选定的市场主体，若此前已由平台确认，经股份合作公司履行有关内部决策程序同意后，其开发主体资格可继续有效。

三、内部决策及交易程序

（一）合作开发内部决策程序

股份合作公司建设用地以合作开发方式进入市场交易，应遵循评估论证、项目公示、研究审议、民主决策、项目备案的内部决策程序。公司需委托第三方进行可行性和资产评估，据此编制包含基本情况、资格条件、收益分配等内容的交易方案。方案经“三会”审议通过后，应在经营场所公示不少于 15 日，公示可与研究审议同步进行。交易方案需报社区党委审议，情况复杂的应提交街道党工委审议。公示结束且经审议通过后，公司需召开股东大会或股东代表大会进行民主决策，表决通过率需符合相关规定，过程可公证并由街道监督。决策结束后，公司应及时报街道备案，街道在 15 个工作日内完成备案。

（二）项目面积调整的授权规定

因城市规划统筹、技术误差等导致项目面积调整的，可在交易方案中约定，授权“三会”在后续阶段确认调整。面积调整部分的利益分成，可参照既定的可

行性分析结论、项目评估结果和分配方式约定。

（三）平台交易的具体程序

交易方案备案后，采用协议（协商）方式的，可按要求签订合作协议。通过平台交易的，应遵循以下步骤：股份合作公司向平台提交申请及材料；按照备案方案编制并发布不少于 15 个工作日的交易公告；交易工作小组通过平台组织开展交易；公司按方案书面确认市场主体后，平台和公司公示成交结果不少于 5 个工作日；公司在确认市场主体起 30 日内签订经内部法律审核的合同；合同签订后 5 个工作日内报街道并上传监管系统，30 个工作日内抄送区相关主管部门。

（四）历史项目的过渡安排

对于 2016 年 8 月 29 日平台正式上线前，交易程序已由股东大会或股东代表大会表决通过的，原则上承认其有效，可按原有程序执行。对于 2016 年 8 月 29 日（含）至本办法实施之日前，平台交易方式已由股东大会或股东代表大会表决通过的，原则上承认其有效，可按原约定方式进行交易。

四、项目管理

（一）调整市场主体准入条件与优化变更流程

《管理办法》针对性调整了市场主体参与拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹项目所需具备的条件，严把市场主体准入关，保障合作开发项目的实施质量与推进效率。

《管理办法》优化了合作方或者项目公司发生控股股东、法定代表人变更，或者减少注册资本，以及股份合作公司签订合作协议后需签订补充协议的相关流程，保障项目合作的稳定性与流程的合规性。

（二）明确引入项目服务单位的规则及纠纷处置流程

《管理办法》新增相关规定，对项目服务单位的引入事宜作出明确规范，为股份合作公司引入专业服务单位、保障项目顺利推进提供制度依据。

《管理办法》进一步明晰土地资产处置的纠纷处置流程，明确纠纷处理的责

任主体与操作方式。按照《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见(试行)》要求,结合土地资产交易的不同阶段,针对纠纷具体事项分类施策,明确对应的纠纷处理部门及具体处理方式。

五、法律责任

《管理办法》明确了股份合作公司、相关责任主体及监管部门工作人员在土地资产处置过程中违规行为的法律责任。第十八条规定了对股份合作公司违规人员的处理及案件移送机制。第十九条明确了土地资产处置纠纷的处理途径:内部决策问题由街道及区集体资产监管部门处理;平台交易问题由市、区相关交易部门处理;合同争议通过法律途径解决;其他纠纷可向街道或区主管部门投诉举报。

总结

《管理办法》旨在进一步规范股份合作公司土地资产处置行为,充分衔接市有关集体企业要素交易制度,通过制度优化提升处置效率、加强全过程监管,从而有效保障集体资产安全,对促进龙华区股份合作公司健康可持续发展、助力龙华区集体经济高质量发展具有重要作用。

三、行业热点资讯

➤ 国开行 2025 年向城市更新领域发放贷款 7863 亿元

2025 年,国开行向城市更新领域发放贷款 7863 亿元,重点支持了城镇老旧小区整治改造,老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造,城市基础设施建设改造,城市生态系统修复,城市历史文化保护传承等领域,服务城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升。

据介绍,国开行设立城市更新专项贷款,建立健全与城市高质量发展相适应的配套信贷政策和制度体系,因地制宜推动城市更新业务特色分行建设,加大对城市更新示范城市、经济大省等支持力度。同时,坚持系统观念,尊重城市发展

规律，全面落实“无体检、不更新”等要求，找准群众急难愁盼问题及影响城市发展的短板弱项，精准投放金融资源，助推地方重大项目建设。

为推动建立可持续的城市建设运营投融资体系，国开行积极探索市场化融资模式，着力破解城市更新领域项目资金平衡难题。在景德镇、黄冈等地，国开行推广采用综合开发模式支持片区更新改造，以生态环境导向的开发（EOD）模式支持城市生态保护修复；在北京等地，研究支持老旧住房“自主更新、原拆原建”模式落地。

国开行住宅与城市建设业务部总经理胡广华表示，下一步，将加大项目开发储备力度，充分发挥政策性金融机构作用，以优质金融服务助力高质量推进城市更新，为改善民生、扩大内需作出积极贡献。

➤ 住建部与共青团中央召开座谈会 共商青年安居与“好房子”建设

2月3日，住房和城乡建设部、共青团中央在北京首钢国际会展中心“好房子”科技展厅召开座谈会，深入贯彻落实习近平总书记关于青年工作的重要思想和关于城市工作的重要论述，就青年安居与“好房子”建设工作开展研讨交流，向青年代表问需问计，促进青年安居、服务青年发展。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹，共青团中央书记处第一书记阿东出席并讲话。共青团中央书记处书记王艺主持会议，住房和城乡建设部总经济师曹金彪参加会议。

与会同志参观了“好房子”科技展，观看全国“好房子”设计大赛获奖作品。高校应届毕业生、快递员、社区工作者等青年代表围绕青年安居话题分享交流，有关从事住房工作的青年代表围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维等介绍情况。

倪虹表示，青年有希望，城市就有希望；青年有未来，城市才有未来。住房和城乡建设部将继续关心青年、爱护青年，想青年人之所想、急青年人之所急，多方面促进青年安居，切实解决他们的后顾之忧。要保障青年人基本住房需求，以“一张床、一间房、一套房”等方式，让青年人进得来、留得下、住得安、能成业。一方面抓配租，大力发展保障性租赁住房、公租房，既可以实物保障，也可以货币补贴；既通过政府建设筹集，也鼓励有条件的企业和园区建宿舍。另一方

面抓配售，对于有一定经济承受能力的青年人，以需定建、以需定购，发展配售型保障性住房，同时，适应多孩家庭需要，支持地方结合实际适度增加保障性住房面积。要提升住房品质，从好标准、好设计、好材料、好建造、好运维 5 方面，全链条推进安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，满足青年人多样化改善性需求。要打造高品质生活和创业空间，补齐“一老一小”公共服务设施短板，推动公园绿地开放共享，建设形式多样的体育健身、文化娱乐等设施，更新改造老旧街区和老旧厂区，打造一批活力街区，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，让亿万青年人放开手脚为幸福生活努力奋斗。

阿东表示，青年安居，既是家事也是国事。要以协同实施中长期青年发展规划为牵引，积极适应和满足青年对“住有宜居”“住有优居”“住有乐居”“住有美居”的新期待。要围绕“进得来”，推动“青年驿站”提质升级，帮助青年走好融入城市、走向社会的“第一步”；围绕“留得下”，助力完善青年安居支持体系；围绕“住得安”，推动建设适合青年的“好房子”，让青年住得安心、安适、安乐；围绕“能成业”，完善普惠托育、课外照管等服务，更好赋能青年“安居+乐业”。要深化青年发展型城市建设，推动城市与青年双向奔赴，引领激励青年为城市高质量发展挺膺担当，在新旧动能转换、人居品质提升、绿色转型推进、安全基础巩固、文化魅力彰显、治理水平提高等方面发挥生力军、突击队作用；推动城市为青年高质量发展助力赋能，聚焦安居保障、教育供给、身心健康、婚生育养等方面诉求，更好解决青年急难愁盼。

会上，住房城乡建设部标准定额司、团中央维护青少年权益部有关负责同志介绍工作情况，有关全国人大代表、政协委员和专家学者参加活动并围绕青年安居建言献策。

➤ 中央农办：严禁农村集体经营性建设用地入市用于建设商品住房

2月4日，国新办就就锚定农业农村现代化、扎实推进乡村全面振兴有关情况举行新闻发布会。

中央财办副主任、中央农办副主任祝卫东在会上表示，要盘活用好农村闲置资源资产，因地制宜发展壮大新型农村集体经济，用好农村集体产权制度改革成

果，加快构建产权明晰、分配合理的运行机制，增加农民的集体资产收益。

依法盘活用好闲置土地和房屋，有序推进农村集体经营性建设用地入市，赋予农民更加充分的财产权益，创造条件多渠道增加农民财产性收入。同时，要守好这方面的底线和红线，严禁农村集体经营性建设用地入市用于建设商品住房，严查严防违法违规购买农房宅基地，加强农房租赁规范管理。

➤ 自然资源部：五方面抓好企业购置不动产转移登记“一件事”

自然资源部近日召开的不动产登记“高效办成一件事”动员部署会议明确，力争 2026 年底前，全国所有市县涉企登记缴税业务“一窗办理、集成服务”，地级以上城市贷款审批、抵押登记和转移登记一站式办理，线上线下服务水平显著提升。会议表示，要坚持问题导向和目标导向，着力做好相关工作，并从五方面抓好企业购置不动产转移登记“一件事”：

一是，进一步减环节、减材料、减时间、减成本。加快综合窗口向“集成窗口”升级，企业在同一窗口即可完成登记申请、税费缴纳、证书领取等全部事项。合并登记、抵押、缴税的共性材料，推行多表合一、一套材料。提高登记核税联办效率，有条件的地区要力争实现企业完税后 1 个工作日完成不动产登记。全面落实不动产登记费减免政策，小微企业、个体工商户免收登记费。

二是，强化部门联动。会同税务部门，优化涉税事项办理流程，推广地方登记核税创新做法，提高登记税务联办效率。会同金融监管部门，向更多银行网点延伸登记服务，实现抵押登记、转移登记等关联业务就近一站式办理。充分发挥不动产单元代码贯穿不动产全生命周期的优势，一码关联自然资源管理各环节及税务、金融、司法等部门业务，支撑全链条业务协同和信息共享，促进实现登记申请材料直接调取免提交。

三是，深化数治转型。积极探索 AI、大数据等新技术应用，为企业提供智能导办、表格预填等服务。充分依托各级政府一体化政务服务平台，按照“属地优先、省级推动、国家支持”原则，深化企业营业执照、个人身份信息等登记所需信息共享，力争做到嵌入式实时调用，有力支撑材料免提交和提高办证效率。

同时，大力推广电子合同、电子证照、电子发票、电子签章应用，积极协调

打通涉企业业务网办路径，实现登记、核税缴税、抵押全流程线上办理，并推动“全程网办”从“能办”向“好办”“易办”加快升级。

四是，创新存量时代登记政策。将“带押过户”服务从个人拓展到企业，从住宅拓展到工商业等各类不动产，积极推动跨金融机构“带押过户”，有效降低企业过桥资金负担。全面推行预告登记，将预告登记结果作为银行审批、发放贷款依据，维护交易和金融安全。鼓励各地探索开展量化登记，方便不动产分割之后转让和抵押融资。对于项目投资额未达到 25% 的，可先进行预告登记，促进存量土地盘活。推进土地交易登记一体化，实现企业土地“成交即交证”。

五是，加强登记规范化建设。全面公示“一件事”申请材料、办理流程、承诺时限等，提高信息透明度。鼓励推动涉企登记业务“同市同标”“同省同标”，实现同一事项同标准办理。严格依法规范登记，规范受理、审核、登簿、发证等各环节业务，强化登记业务监测监管。

➤ 中共中央政治局召开会议 讨论“十五五”规划纲要草案和政府工作报告

中共中央政治局 2 月 27 日召开会议，讨论国务院拟提请第十四届全国人民代表大会第四次会议审查的中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要草案稿和审议的《政府工作报告》稿。中共中央总书记习近平主持会议。

会议指出，“十四五”时期我国发展历程极不寻常、极不平凡。面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，以习近平同志为核心的党中央团结带领全党全国各族人民迎难而上、砥砺前行，经受住世纪疫情严重冲击，有效应对一系列重大风险挑战，推动党和国家事业取得新的重大成就。经过 5 年持续奋斗，“十四五”规划主要目标任务胜利完成，我国经济实力、科技实力、综合国力跃上新台阶，中国式现代化迈出新的坚实步伐，第二个百年奋斗目标新征程实现良好开局。

会议认为，“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期。在党中央领导下科学编制实施“十五五”规划纲要，努力巩固拓展优势、破除瓶颈制约、补强短板弱项，对于推动我国经济社会高质量发展，为基

本实现社会主义现代化奠定更加坚实的基础，具有重大意义。

会议强调，推动“十五五”时期经济社会发展，必须全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实四中全会部署，围绕全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，统筹国内国际两个大局，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，坚持以经济建设为中心，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以全面从严治党为根本保障，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，推动人的全面发展、全体人民共同富裕迈出坚实步伐，确保基本实现社会主义现代化取得决定性进展。

会议要求，在“十五五”规划纲要草案提交十四届全国人大四次会议审查和全国政协十四届四次会议讨论过程中，要发扬民主、集思广益，广泛凝聚共识。

会议指出，做好今年政府工作，要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实党的二十届四中全会和中央经济工作会议部署，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内国际两个大局，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，增强政策前瞻性针对性协同性，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设，持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，实现“十五五”良好开局。

会议强调，要继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，强化改革举措与宏观政策协同。要着力建设强大国内市场，加紧培育壮大新动能，加快高水平科技自立自强。持续深化重点领域改革，进一步扩大高水平对外开放，扎实推进乡村全面振兴，推动新型城镇化和区域协调发展。更大力度保障和改善民生，加快推动全面绿色转型，加强重点领域风险防范化解和安全能力建设。要加

强政府自身建设，牢固树立和践行正确政绩观。

➤ **国家统计局：2025 年房地产开发投资 82788 亿元，比上年下降 17.2%**

2 月 28 日，国家统计局官网发布 2025 年国民经济和社会发展统计公报显示，2025 年全年房地产开发投资 82788 亿元，比上年下降 17.2%。其中住宅投资 63514 亿元，下降 16.3%；办公楼投资 3203 亿元，下降 22.8%；商业营业用房投资 5947 亿元，下降 14.0%。全年新建商品房销售面积 88101 万平方米。二手房交易网签面积 73685 万平方米。年末新建商品房待售面积 76632 万平方米，其中商品住宅待售面积 40236 万平方米。

此外，全年全国配售型保障性住房、保障性租赁住房 and 公租房等开工建设和筹集 121 万套（间）；城市危旧房改造开工 17 万套；新开工改造城镇老旧小区 2.7 万个，惠及居民 499 万户；农村低收入群体等重点对象农村危房改造和农房抗震改造开工 21.9 万户。



「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

广州市海珠区振兴大街18号广州之窗总部大厦26层

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