



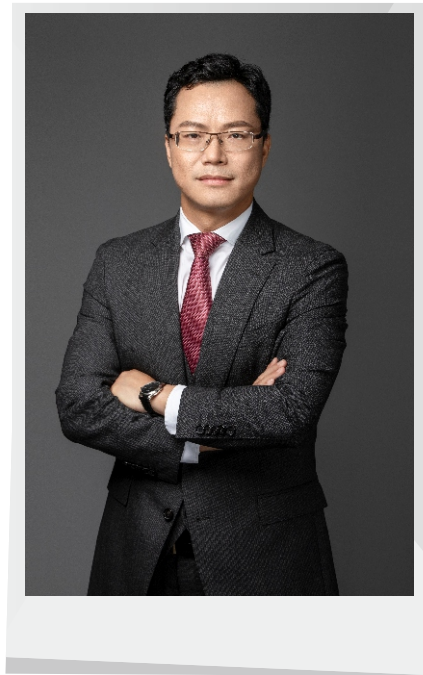
建纬大湾区法律服务平台

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 2026/01

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

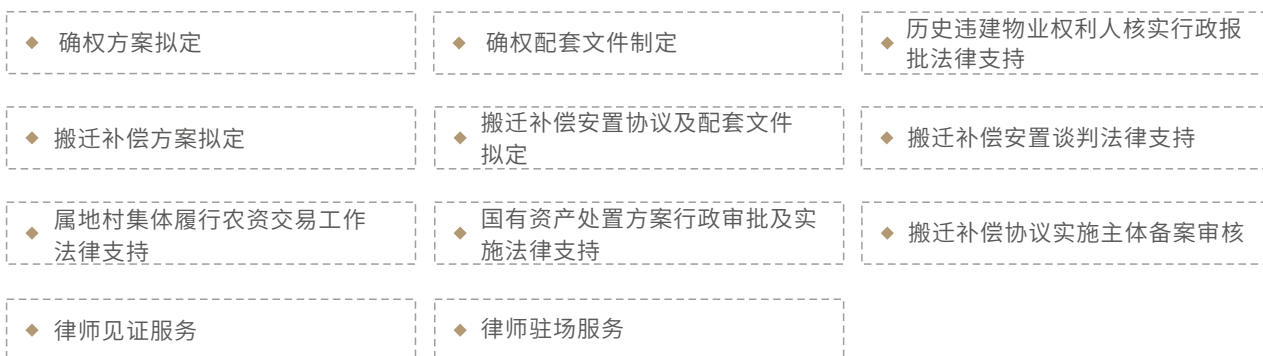
- ◆ 尽职调查
- ◆ 交易架构搭建与论证
- ◆ 商务谈判法律支持
- ◆ 项目合作/收并购交易文本拟定
- ◆ 项目交割法律服务
- ◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

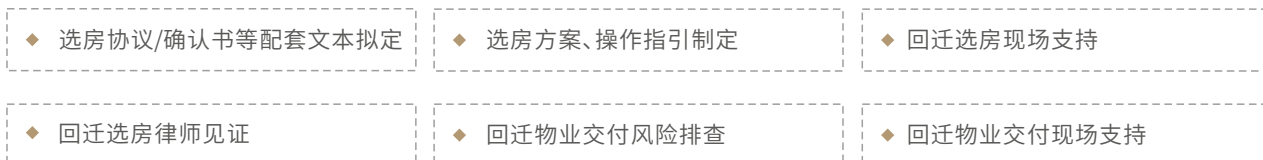
- ◆ 交易方案设计与论证
- ◆ 交易全流程文本起草
- ◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标方案法律支持
- ◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持
- ◆ 竞争性谈判法律支持
- ◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

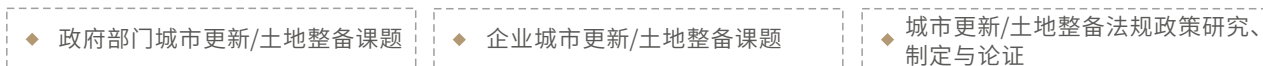
◆ 搬迁补偿安置全过程



◆ 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【2026·01】

2026年1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，自然资源部与住房和城乡建设部联合发布的《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，着力破解城市更新中的政策堵点，进一步强化规划与土地政策融合，对推动全国城市更新行动高质量发展具有重要意义。《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见》则针对农村不动产登记历史遗留问题，作出了系统性、针对性的政策安排，以妥善解决农村历史遗留问题、保障农民财产权益、推动乡村振兴。

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1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17则）

国家级政策6则，广东省级政策3则，深圳市级政策3则，深圳区级政策5则。

2、重点政策梳理及解读（共5篇）

《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》

《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见》

《深圳市配售型保障性住房管理办法》

《深圳市工业用地使用权转让办法》

《龙岗区非农建设用地管理办法》

3、行业热点资讯（共5则）

广东省扎实推进老城区和老街区专项调查取得阶段性成果

喜报！江门荣列省级历史文化名城

粤发布城市体检特色经验与成果转化案例集针对老旧小区改造等给出解决方案

UIS 实践|深圳三维地籍改革为全球城市治理提供智慧经验

龙华首个“工改保”项目启动模块吊装

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	2026.01.04	《城镇开发边界管理办法（征求意见稿）》	/	自然资源部
2	2026.01.12	《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》	财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2026 年第 3 号	财政部、税务总局、住房和城乡建设部
3	2026.01.12	《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》	财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号	财政部、税务总局
4	2026.01.17	《关于调整商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》	/	中国人民银行、国家金融监督管理总局
5	2026.01.19	《地下空间开发利用典型案例》	/	自然资源部
6	2026.01.20	《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》	自然资发〔2025〕226 号	自然资源部、住房和城乡建设部

广东省级				
7	2026.01.04	《关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见》	粤自然资规字〔2025〕5号	广东省自然资源厅、广东省农业农村厅
8	2026.01.09	《广东省推进新型城市基础设施建设打造韧性城市行动方案（2025—2027年）》	粤建科〔2025〕280号	广东省住房和城乡建设厅、广东省发展和改革委员会、广东省工业和信息化厅、广东省公安厅、广东省财政厅、广东省自然资源厅、广东省商务厅、广东省政务服务和数据管理局、国家金融监督管理总局广东监管局、广东省消防救援总队
9	2026.01.26	《关于加强县城城市设计和实施管理 推进“粤美县城”建设的指导意见》	/	广东省自然资源厅、广东省发展和改革委员会、广东省生态环境厅、广东省住房和城乡建设厅
深圳市级				
10	2026.01.05	《深圳市建筑工程施工许可证核发及变更审批指引（2.0版）》	/	深圳市住房和建设局
11	2026.01.21	《深圳市配售型保障性住房管理办法》	深府规〔2026〕1号	深圳市人民政府
12	2026.01.23	《深圳市工业用地使用权转让办法》	深规划资源规〔2026〕1号	深圳市规划和自然资源局
宝安区				
13	2026.01.19	《深圳市宝安区保障性租赁住房服务管理工作指引（征求意见稿）》	/	深圳市宝安区住房和建设局

龙华区				
14	2026.01.13	关于废止《深圳市龙华区国有农业用地管理办法》的通知	深龙华府办规〔2026〕1号	深圳市龙华区人民政府办公室
龙岗区				
15	2026.01.13	《龙岗区非农建设用地管理办法》	深龙府办规〔2026〕1号	深圳市龙岗区人民政府办公室
光明区				
16	2026.01.30	《光明区创新型产业用房管理办法（修订版）（征求意见稿）》	/	深圳市光明区科技创新局
大鹏新区				
17	2026.01.08	《深圳市大鹏新区股份合作公司资金资产资源交易管理办法（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

➤ 《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》

2026年1月20日，自然资源部召开例行新闻发布会，联合住房城乡建设部发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》（自然资发〔2025〕226号，以下简称《若干措施》），推出增强详细规划适应性、优化过渡期支持政策、推进存量土地和空间的临时利用、鼓励资源资产组合供应整体运营、创新不动产登记服务、妥善处置历史遗留问题等系列举措，着力破解城市更新中的政策堵点，进一步强化规划与土地政策融合。现就其主要内容解读如下：

为增强详细规划适应性，《若干措施》要求，依据国土空间总体规划和城市更新专项规划确定的城市更新目标和工作重点，结合“十五五”城市更新行动需求，对拟实施城市更新区域的详细规划进行评估、优化。按照法定程序和相关要求，采取技术修正、优化调整等方式优化原有详细规划，并纳入国土空间规划“一张图”（以下简称“一张图”）实施监督，制定简化详细规划修改程序。

关于优化过渡期支持政策，《若干措施》明确，利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过5年。过渡期满办理土地有偿使用手续的，在原有协议出让方式之上，可采取租赁或协议出让方式。

针对存量土地和空间的临时利用，《若干措施》要求，在维护相关方合法权益、保障安全、不影响远期规划实施前提下，制定空闲建设用地的临时利用规则，明确期限及到期恢复措施，纳入“一张图”实施监管。在与相关部门做好工作衔接的基础上，制定存量建筑物不增加容积率和高度情况下的临时利用管控规则，对用途实行正面清单管理，纳入正面清单的无需办理规划许可手续。

围绕鼓励资源资产组合供应整体运营，积极开展更新地区自然、景观和文化遗产等特色资源调查和活化利用，结合国土空间规划优化功能结构和用途管控，建立健全多门类资源资产在特定国土空间范围内组合供应、整体运营和合理分配的机制。

对于创新不动产登记服务，按照产权调整协议约定等，预编不动产单元，通过“预告登记”方式保障不动产权利在更新实施中的延续性，稳定各方预期。对老旧住房自主更新项目，采用直接按户首次登记等方式提供不动产登记服务。对

土地带建筑一并收储供应的，在确保安全底线基础上，探索简化申请材料提供登记服务。

在妥善处置历史遗留问题方面，对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据全国国土调查结果，区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，并纳入“一张图”实施监督，确保底数清晰、封闭运行，严守底线、控制风险。

➤ **《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见》**

为妥善处理农村不动产登记历史遗留问题，经省人民政府同意，广东省自然资源厅、广东省农业农村厅印发了《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见》（粤自然资规字〔2025〕5号，以下简称《若干意见》）。《若干意见》为广东省农村不动产登记历史遗留问题提供了政策依据，《若干意见》共四部分，具体包括总体要求、适用范围、处理原则及工作要求，主要内容解读如下：

一、总体要求

《若干意见》提出了处理农村不动产登记历史遗留问题要求和目标：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，以切实保障农民住宅财产权和宅基地使用权为目标，以权属无争议为前提，分类施策妥善处理农村不动产登记历史遗留问题。《若干意见》旨在落实以人民为中心的发展思想，妥善处理农村不动产登记历史遗留问题，保

障农民合法权益。

二、适用范围

《若干意见》划定了农村不动产登记历史遗留问题的申请登记范围和申请登记主体，并设置清晰的时间界点和地类认定依据：

（一）时间界点：以 2020 年 3 月 23 日作为处理农村宅基地使用权及其地上房屋所有权登记历史遗留问题的时间界点，该时间点前已竣工建成的宅基地房屋纳入处理范围；以 2022 年 8 月 1 日作为处理集体建设用地使用权及其地上建筑物（构筑物）所有权登记历史遗留问题的时间界点，该时间点前已竣工建成的集体建设用地建筑物（构筑物）纳入处理范围。

（二）地类依据：已竣工建成的房屋、建筑物（构筑物），均以第三次全国国土调查认定的现状地类为建设用地作为主要判定依据。

（三）登记范围：核心覆盖农村宅基地使用权及其地上房屋所有权、集体建设用地使用权及其地上建筑物（构筑物）所有权两大类不动产。经批准使用集体土地建成的中小学校、幼儿园、养老服务设施、宗教活动场所、医疗设施、文化设施等公共（用）设施涉及的不动产登记历史遗留问题可参照《若干意见》执行。

（四）登记主体：宅基地使用权登记主体原则上为本农村集体经济组织成员或本村村民，同时涵盖因户口迁出、扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置、继承、华侨身份等合法取得宅基地或房屋权利的特殊主体；集体建设用地使用权登记主体为经依法批准使用集体土地兴办公益事业、公共设施、兴办企业，以及经国家或省级试点改革政策批准使用集体建设用地的单位或个人。

三、处理原则

《若干意见》针对宅基地、集体建设用地的不同情形分类提出了指导原则：

（一）宅基地使用权及其地上房屋所有权处理原则

1.按照不同历史政策节点分类确定登记面积，1982年《村镇建房用地管理条例》实施前建成且未扩大建设范围的，按宅基地实际面积及实际合法建设面积登记；1982年后建成的，按国家和广东省规定的宅基地面积标准及房屋建筑面积标准登记，超出标准部分在不动产登记簿和权属证书附记栏中明确注明，不纳入合法登记面积范围。

2.参考借鉴兄弟省份关于农村宅基地确权登记三级审核确认原则，符合“一户一宅”要求的宅基地上房屋，按照组级集体经济组织（村、居民小组）、村级集体经济组织（村委会、社区）、乡镇人民政府（街道办事处）三级审核确认原则办理，尽可能化解农村宅基地历史遗留问题，为后续盘活利用农村土地资源资产奠定产权基础。

3.关于实际建房占地面积少于批准占地面积的问题，在实际中，许多村民建房因为资金不足等原因，在建房时的占地面积会少于批准的占地面积。考虑到其占地面积是经批准的，虽未建设，但其应享有使用权，明确“农村集体经济组织成员或农村村民经批准建房的，按照依法批准的占地面积办理登记，建房实际占地面积少于批准占地面积的，批准用地界线明确的，可按批准占地面积办理登记；用地界线不明确的，可按建房实际占地面积予以登记，在登记簿和权属证书附记栏中注明批准用地面积情况”。

4.严格遵循农村宅基地“一户一宅”基本制度，明确年满 18 周岁的成年子女原则上可单独视为一“户”；各地市可以结合地区宅基地审批实际，探索解决满足分户条件未分开居住、因历史原因形成的“一户多宅”的宅基地使用权和房屋所有权登记问题。

（二）集体建设用地使用权及其地上建筑物（构筑物）所有权处理原则

1.针对集体建设用地使用权的确权登记问题。《若干意见》分阶段、分情形提出了集体建设用地使用权的处理原则：1987 年 1 月 1 日前，使用集体土地兴办乡（镇）村公益事业和公共设施，经所在乡镇人民政府（街道办事处）审核后，可依法办理登记；乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，至今仍继续使用的，经所在村级集体经济组织（村委会、社区）同意，报乡镇人民政府（街道办事处）审核后，依法办理登记。1987 年 1 月 1 日后，乡（镇）村公益事业和公共设施用地、乡镇企业用地和其他经依法批准用于非住宅建设的集体土地，应当依据县级以上人民政府批准文件办理登记。对于没有权属来源材料的集体建设用地，应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在村级集体经济组织（村委会、社区）同意，并公告 30 天无异议，经乡镇人民政府（街道办事处）审核，报县级以上人民政府批准后办理登记。

2.针对集体建设用地用地上的建筑物（构筑物）没有符合规划材料的，《若干意见》明确了按照规定能够补办的，应当依法依规处理并补办规划验收合格证明文件或规划条件核实意见等手续后办理登记。对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经县级以上人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或审查意见。相关认定或审查意见可作为符合

规划的相关材料。

3.针对集体建设用地用地上的建筑物（构筑物）没有建设工程已竣工验收材料的，《若干意见》明确了三条原则：（1）能够补办竣工验收备案手续的，应当依法依规处理并补办相关手续后办理登记。（2）对于建设工程质量和消防验收合格的但未取得竣工验收备案结果的，参建单位有效验收材料、工程质量监督报告等材料可作为建设工程已竣工的材料。（3）对因各种原因确无法取得竣工验收备案结果的，建设单位或其他办理主体可委托地方住房城乡建设主管部门认可的房屋安全鉴定机构进行鉴定，出具鉴定合格意见书；并委托县级以上住房城乡建设主管部门认可的技术服务机构，按照不低于原建筑物建成时的消防安全标准对项目进行竣工验收消防查验和安全评估。以上鉴定和查验、评估合格的，鉴定合格意见书、竣工验收消防查验报告和安全评估报告可作为建设工程已竣工的材料，办理不动产登记。鉴定等结果同时报县级以上住房城乡建设主管部门备案。

四、工作要求

《若干意见》要求各地级以上市人民政府及有关职能部门要根据职责守牢政策和安全底线，严禁通过登记将违法用地或违法建设合法化，对城镇居民尤其是回乡退休干部违法购买宅基地和农房、各类社会投资主体下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆、借流转之名违法违规圈占或买卖宅基地、违法违规搞合作建房、“小产权房”、违反永久基本农田和生态保护红线管控要求建房等情形，一律不得登记。

总结

《若干意见》的出台，是广东省深化农村土地制度改革、保障农民财产权益、推进乡村振兴的重要举措，针对广东省农村不动产登记历史遗留问题的突出特点和核心矛盾，作出了系统性、针对性的政策安排，对保障群众合法财产权益有着重要意义，为显化农村土地资源资产价值、深化农村土地制度改革奠定产权基础，为实施广东省“百千万工程”、乡村振兴战略提供基本保障。

➤ 《深圳市配售型保障性住房管理办法》

2026年1月21日，深圳市人民政府印发《深圳市配售型保障性住房管理办法》（深府规〔2026〕1号，以下简称《办法》），该办法自2026年3月1日起施行，有效期五年。《办法》围绕配售型保障性住房的配售、封闭管理、监督管理等全流程作出系统规范，是深圳市完善住房保障体系、解决住房困难工薪群体住房需求的重要政策举措，《办法》共五章三十七条，主要内容如下：

一、核心术语定义

术语	核心定义
自有住房	含已取得/实际拥有的政策性住房、商品房、军产房、拆迁安置房、自建私房等所有居住用房
政策性住房	准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房、共有产权住房和配售型保障性住房等所有政策优惠住

术语	核心定义
	房
住房优惠政策	指根据住房保障的相关规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取住房租赁补贴等方面享受的相关优惠政策
购房人	签订配售型保障房买卖合同的申请人及共同申请人
原购买价格	首次买卖合同约定的购房总价款

二、明确申请核心要求

《办法》从申请主体、申请条件等方面规定了申请配售型保障性住房的要求，具体如下：

（一）申请主体要求

申请类型	申请人要求	共同申请人规定
家庭申请	无年龄限制	配偶、未满 18 周岁子女为法定共同申请人； 父母/配偶父母/年满 18 周岁子女符合条件可自愿加入（年满 18 周岁子女加入后不得另行

申请类型	申请人要求	共同申请人规定
		申请住房保障)
个人申请	年满 35 周岁单身居民	父母可作为共同申请人
禁止申请	投靠子女取得深圳户籍的居民不得作为申请人	

(二) 申请认购配售型保障性住房应具备的条件

条件类别	具体要求	特殊豁免/认定
住房	申请人及共同申请人均无深圳自有住房，申请受理前 3 年未转让/离婚分割本市自有住房	无
户籍	申请人及共同申请人均为深圳户籍	共同申请人为现役军人、港澳台居民、就读全日制学校迁出户籍的未满 18 周岁子女除外

条件类别	具体要求	特殊豁免/认定
社保	正常缴纳深圳社保(养老/医疗, 不含少儿医保); 累计缴纳 ≥ 5 年	人才引进入户者 ≥ 3 年; 本市服役或者原本市户籍的退役军人服役年限计入社保年限; 退休人员免缴社保要求
无政策房/补贴	未享深圳高层次人才购房补贴, 未在国内购政策性住房	配偶原婚姻购政策性住房但已转让/离异归对方的, 可作为共同申请人

三、确定配售全流程

《办法》确定的配售型保障性住房项目的配售程序为：发布配售通告→提交认购申请→资格审核+公示 5 个工作日→确定合格申请人→公证摇号确定选房顺序（优先待遇群体同等条件优先安排）→选房后办理认购手续→签订买卖合同→办理不动产登记（附记封闭管理、不得上市交易）。

此外，《办法》还明确了配售过程中的关键规则：实行现房配售，售价由主管部门委托专业机构测算、并经市政府批准后执行；资格申请通过后 2 年有效，失效可重新申请；存在放弃选房累计 2 次、选房后未按时签合同等情形，3 年内不得重新申请；剩余房源集中配售 2 次后可常态化配售，或转为公租房/保障性租赁住房。

四、封闭管理核心规则

《办法》确定的封闭管理**核心原则**为禁止违法转为商品房，所有流转、退出均在全市住房信息平台完成封闭流转，受让方需符合申请条件。

(一) 退出/转让情形及要求

类型	触发条件	办理要求
强制退出	1.另行购/获赠深圳自有住房； 2.户籍全部迁出深圳； 3.合同约定情形。	情形发生后 30 日内申请封闭流转，超 1 年未转让的，主管部门按规定回购
自愿转让	签订买卖合同满 3 年，无强制退出情形	可申请封闭流转，转让价格双方协商，主管部门可设参考价格上限
特殊处置	银行实现抵押权、法院强制执行	参照强制退出规定执行

(二) 回购价格计算

《办法》规定主管部门回购时的价格计算方式为：**回购价格**=原购买价格×(1-年折旧系数×建筑物已使用年限)；

年折旧系数固定 1%；

已使用年限：首次签买卖合同至回购协议日，未满 1 年不计入；二次及以上回购，按不同购房人实际持有住房的年限累计计算。

（三）抵押与继承

《办法》规定了配售型保障性住房的抵押与继承情形。**抵押：**仅允许为购买本套住房向银行设定抵押，不得作其他抵押；**继承：**继承人协商选择：①未拥有深圳政策性住房的，可登记产权份额，该住房产权性质不变；②封闭流转，继承售房款；③按规定继续占有使用。

五、违规责任及监管

《办法》规定的各类主体违规责任如下：

违规主体	常见违规情形	处罚措施
开发建设单位	无正当理由拒不配售、擅自出租/出售、其他违法情形	主管部门依法依规处理。
申请人/相关方	弄虚作假、贿赂申请；出具虚假材料、（使用）伪造/变造的公文、	1.已获房的按回购价收回+计收市场租金标准占有使用费；

违规主体	常见违规情形	处罚措施
	证件、证明文件、印章的	2.自主管部门作出处理决定之日起10年内不得再次申请。
购房人	出租、擅自转让/抵押、改变居住功能、设立居住权	1.责令限期整改； 2.拒不整改的按回购价收回+计收违规期间市场租金标准占有使用费

《办法》还规定，购房人按法律和合同行使业主权利、承担义务。所有违规受到处理的单位/个人纳入信用管理；配售管理遵循公开、公平、公正原则，接受社会监督。

六、部门职责

《办法》明确了配售型保障性住房配售和管理过程中各部门的职责：

部门	核心职责
市住房主管部门	制定政策、拟定供应计划、指导监督
市住房保障实施机构	市本级配售和管理、全市封闭流转工作

部门	核心职责
市相关部门	市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监管、机关事务管理、政务和数据、税务等部门在各自职责范围内，做好配售型保障性住房的配售和管理相关工作
区人民政府	组织实施本区工作
区住房主管部门	具体负责，可委托区住房保障实施机构处理事务性工作
区相关部门	按照职责分工做好相关工作
跨部门	公安、民政、社保、规自等部门共享户籍、社保、不动产等信息，协同配合

总结

《办法》聚焦住房困难工薪群体，设置严格的封闭流转、退出和回购机制防范保障性住房违规流转，确保资源公平高效利用。《办法》的实施，将推动深圳市保障性住房建设和管理更加规范化、制度化，为解决新市民、青年人等工薪群体住房困难提供坚实政策支持，助力实现“住有所居”的民生目标。

➤ 《深圳市工业用地使用权转让办法》

为落实《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》、《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025 年）》、《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》（国函〔2025〕86 号）、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）、《全国统一大市场建设指引（试行）》（发改体改〔2024〕1742 号）等有关政策精神及规定，深圳市规划和自然资源局于 2026 年 1 月 23 日印发了《深圳市工业用地使用权转让办法》（下称《办法》），旨在推动低效工业用地畅通流动，深化土地要素市场化配置改革，加快发展建设用地二级市场。《办法》全文共二十一条，自 2026 年 1 月 23 日施行，有效期为五年。现就其主要内容解读如下：

一、适用范围

《办法》规定，其适用于深圳市行政区域内的工业用地使用权转让行为，深汕特别合作区内的工业用地使用权转让可参照执行。上述工业用地包括普通工业用地（M1）和新型产业用地（M0），仓储用地（W1）和物流用地（W0）可参照执行。如属于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定的高新区范围内工业用地、只租不售的创新型产业用房以及国企改革、企业合并或分立涉及的工业用地使用权转让则需按照相关政策规定执行。

二、工业用地使用权转让的条件

《办法》规定，工业用地使用权转让应当符合下列条件：（一）按照国有

建设用地使用权出让合同(以下简称“出让合同”)约定已经支付全部土地价款,并取得不动产登记证书;(二)涉及违法建筑的,已按违法建筑有关规定处置完毕;(三)涉及司法查封或者有权机关以其他形式禁止转让的,已经有权机关书面同意;(四)涉及抵押的,应当及时通知抵押权人,但当事人另有约定的,从其约定;(五)不存在权属争议;(六)不涉及公共利益需要收回土地使用权;(七)未列入深圳市土地整备年度计划;(八)涉及土壤污染治理等法律、法规规定的其他条件的,应取得相关部门书面意见。同时,根据“房地一体”原则,工业用地使用权转让时,其地上建筑物、构筑物和其他附着物应一并转让。

三、可申请工业用地使用权转让的情形

《办法》规定可申请工业用地使用权转让的情形为以下两类:(一)出让合同或不动产登记证书未限制工业用地使用权转让或约定、记载限整体转让的工业用地使用权的,可按《办法》规定进行转让;(二)出让合同或不动产登记证书约定、记载的土地性质为非商品房性质、不得转让、限自用等类型的工业用地使用权,除重点产业项目用地外,可按规定补缴地价变更产权限制条件后进行整体转让;重点产业项目用地管理,则按照深圳市工业及其他产业用地供应管理办法的规定执行。

四、受让人需满足的条件

《办法》规定,工业用地使用权转让的受让人应当属于产业结构调整优化和产业发展导向鼓励类项目的企业或产业空间建设运营平台企业。具体项目用地受让人资格条件由区产业部门根据实际情况确定。出让合同和产业监管协议对产业准

入等资格条件有约定的，区产业部门可根据产业发展导向和实际情况，经原批准用地的人民政府批准后调整产业准入等资格条件。

五、土地使用权转让流程

《办法》明确了土地使用权转让的步骤及程序，具体梳理如下：

转让步骤	具体内容
(一) 提出转让申请	转让人向市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称“主管部门派出机构”）提出转让审核申请。
(二) 转让审核	主管部门派出机构对申请用地是否符合转让条件进行审核，经审核符合转让条件的，征求各相关部门意见后，属于依法或按土地使用权出让合同、监管协议等约定由政府回购的，按程序报区政府审定。其中，政府明确需要回购的，由区政府组织相关部门开展回购工作；政府明确不予回购的，由主管部门派出机构出具同意转让的意见。
(三) 转让交易及备案	取得主管部门派出机构出具同意转让的意见后，转让人通过土地二级市场平台提出转让申请，填报相关转让信息，并依法如实申报转让价格。主管部门派出机构审查通过后，属于自行协商交易的完成备案手续；属于申请公开交易的，系统直接推送至市公共资源交易机构开展交易，市公共资源交易机构在发布交易公告前需与转让人办理委托手续。参与公开交易的

	<p>竞买人应取得区产业部门出具的符合受让人资格条件批复。</p> <p>交易达成后，转让双方签订转让合同，并通过土地二级市场平台按程序完成备案。</p>
<p>(四) 签订产业发展监管协议</p>	<p>受让人凭备案后的转让合同与区产业部门签订产业发展监管协议。</p>
<p>(五) 办理转移登记或预告登记</p>	<p>工业用地使用权转让交易完成后，转让双方应凭备案后的转让合同、开发投资总额比例评估(审计)报告和产业发展监管协议等材料向不动产登记机构申请办理工业用地使用权转移登记。未完成开发投资总额 25%的工业用地，转让双方应凭转让合同和产业发展监管协议等材料向不动产登记机构申请办理预告登记；待完成开发投资总额 25%以上后，转让双方凭开发投资总额比例评估(审计)报告向不动产登记机构申请办理预告登记转本登记。</p>

总结

本次《办法》的出台，将进一步规范深圳市工业用地使用权转让，促进存量工业用地盘活利用，充分激活土地二级市场要素配置效能，对于优化营商环境，支撑产业高质量发展具有积极意义。

➤ 《龙岗区非农建设用地管理办法》

非农建设用地是深圳土地开发一类重要的土地要素；深圳市龙岗区的非农建

设用地及非农建设用地指标合作、开发始终处于较为活跃的状态。此前龙岗区于2020年出台的《龙岗区非农建设用地管理办法》（深龙府办规〔2020〕2号）（以下简称“2号文”）有效期于2026年1月14日届满。为继续规范非农建设用地管理，龙岗区依据上位法律法规，结合实际管理工作需求及存在的问题，对2号文进行修订以应对新形势下非农建设用地管理的新情况和新要求。现《龙岗区非农建设用地管理办法》（下称“《管理办法》”）已于2026年1月25日起施行，有效期5年。

《管理办法》分为总则；用地落实、调整、开发及指标核销；附则三章，全文共十三条，现就其主要内容解读如下：

一、管理对象及适用范围

《管理办法》第二条规定了管理对象及适用范围，其内容基本沿用2号文的规定，即包括按照《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府〔1993〕283号）、《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）划定的非农建设用地，及以其他形式批准给原农村集体经济组织使用，且用地批复明确将其纳入非农建设用地管理范畴的用地。另外，本次《管理办法》新增规定允许用地批复未明确将其纳入非农建设用地管理范畴的扶贫奔康用地、同富裕用地参照非农建设用地进行管理。

二、主管部门职权

本次《管理办法》专条规定相关主管部门权责范围，进一步明确了审定事项、责任分工与审批程序，具体梳理如下：

责任主体/规定程序	责任内容
区政府专题会议	审定： <ul style="list-style-type: none"> (1) 非农建设用地落实； (2) 非农建设用地调整方案（除原用地位置对范围进行微调、调入城市更新或土地整备利益统筹项目外）； (3) 非农建设用地调入股份合作公司自主开发的自拆重建产业项目； (4) 非农建设用地历史遗留问题的一揽子解决方案（含未建房户）； (5) 非农建设用地管理的其他重大事项。
区规划和自然资源部门	对非农建设用地的落实、调整、开发、指标核销等事项及台账进行日常管理。
辖区街道办事处	审查原农村集体经济组织按《管理办法》向区规划和自然资源部门申请非农建设用地落实、调整、开发等事项，出具意见。
区城市更新和土地整备部门	涉及城市更新或土地整备利益统筹项目的，审查并出具意见。

三、指标落实和用地调整基本原则

《管理办法》第五条就非农建设用地的指标落实和用地调整基本原则进行整合修订。本次修订适当放开了调整范围，允许非农建设用地的指标落实和用地调整在“本社区无法安排的，经批准可在本街道或原建制镇范围内安排”；并基于深圳市规划和自然资源行政职权调整规定，删除 2 号文原有的占用已完善征（转）地补偿手续用地“不得超过 3000 平方米”的上限规定。

四、用地调整

1. 可予以调整情形

经整合完善后，《管理办法》规定了六类非农建设用地可调整的情形，即：

（1）与现行法定规划冲突或不具备开发条件的；（2）划定后签订征（转）地补偿协议，经政府相关单位核实未给予非农建设用地货币补偿或土地安置的；（3）与已批合法用地冲突的；（4）因城市更新或土地整备利益统筹项目需要的；（5）因股份合作公司自主开发的自拆重建产业项目需要的；（6）因公共利益等其他政府原因的。

就以上可调整情形，有两点值得关注：

第一，如符合以上情形之一，但经核实已享受非农建设用地权益的，不可调整。所述“已享受非农建设用地权益”的具体情形《管理办法》未作明确规定，但结合 2 号文表述以及此前征求意见稿起草说明相关内容，包括签订了土地使用权出让合同、办理了土地或建筑物产权登记、实际已取得建设用地规划许可或建设工程规划许可、已办理规划验收等在内的情形，均属于“已享受权益”的范畴。

第二，相较于 2025 年 8 月公告的征求意见稿，《管理办法》新增了“因股

份合作公司自主开发的自拆重建产业项目需要”的非农建设用地调整情形。该调整回应了龙岗区部分股份合作公司拟通过自主开发、自主改造等方式盘活集体用地及物业，促进集体资产保值增值的现实需求。

2. 指标调入城市更新或土地整备利益统筹项目的处理

《管理办法》第六条鼓励“未落实或悬空的非农建设用地，优先在城市更新或土地整备利益统筹项目中落实”。部分非农指标调入城市更新或土地整备利益统筹项目后，指标最终落实情况受到项目进展的制约。此前，2号文规定，非农建设用地调入项目后，该项目3年内未纳入或者被清理出项目目录的，原已调入的非农建设用地指标视为未调整。这一时限导致部分非农指标无法落实，在项目为丧失推进可能性的情况下造成指标状态的真空，不利于土地建设发展。本次《管理办法》优化这一问题处理，规定：按照2号文调入城市更新或土地整备利益统筹项目已满3年，该项目仍未纳入计划或目录，但项目有实质性进展的，经区城市更新和土地整备部门确认同意，原已调入非农建设用地仍然有效。

五、开发建设

为推动非农建设用地进一步盘活利用，本次《管理办法》新增允许具备独立开发条件的未建非农建设用地申请分宗，经区政府专题会议批准后可按空地进行开发建设；同时明确需申请提高容积率的，可在非农建设用地签订土地使用权出让合同后，按相关规定办理，提高容积率增加的建筑面积按照深圳市地价测算规则有关规定计收地价。

总结

综上，本次《龙岗区非农建设用地管理办法》以龙岗区非农建设用地土地利用、开发、交易现状为基础，衔接上位规范及既有规定，精简体例，切实化解实践中的用地问题，有利于龙岗区非农建设用地土地市场管理及健康平稳运行，推动龙岗区土地经济发展。

三、行业热点资讯

➤ 广东省扎实推进老城区和老街区专项调查取得阶段性成果

2026年1月26日上午，广东省住房和城乡建设厅组织召开全省老城区和老街区专项调查工作第三次视频调度会，总结阶段性工作成效，深入剖析存在问题，部署下一阶段重点任务，厅分管负责同志出席会议并讲话；全省21个地级以上市及所辖历史文化名城主管部门相关负责人、相关技术单位人员参会。

会议通报，自专项调查工作开展以来，在省市县三级联动、各部门协同推进下，广东省老城区和老街区专项调查工作成效显著。截至目前，全省累计摸排出现场线索三千余处，总量位列全国第四，已现场调查和会商数量均居全国首位，专项调查工作从大规模调查转向信息审核上报的关键阶段。深圳、汕头、佛山、韶关、中山等市在现场调查、组织会商上表现突出；广州市黄埔区、佛山市顺德区、肇庆市高要区等区县在填报质量上树立了标杆，做到线索照片丰富、价值描述全面、会议纪要规范。

会议指出，在肯定成绩的同时，必须清醒认识到当前工作中仍存在一些亟待解决的问题和短板，地区进展不平衡现象较为突出。部分县市区工作进度滞后，跟不上全省整体节奏，数据填报的规范性和准确性有待加强；少数地区线索填报数量较少，与预期目标存在明显差距。

会议强调，针对当前工作进展和存在问题，对下一阶段工作提出四个“再”的要求。一要思想认识“再深化”，以更高站位扛牢政治责任。市级主管部门需加强工作组织、调度指导和部门联动，对线索少、进展慢、通过率低的地区提出

针对性解决方案。二要线索挖掘“再深入”，以更实举措做到应保尽保。在市级审核阶段开展彻底的“回头看”和“深挖掘”，并严把数据质量审核关，对不符合规范的数据坚决退回、限时重报。三要组织推进“再提速”，以更严管理抢抓时间窗口。要加快实地调查、会商审核与系统填报进度，按照我省工作方案节点要求，完成市级成果审核与会商确认，形成本地区专项调查报告并按要求报送。四要预保机制“再筑牢”，以更强决心守牢保护底线。各地要结合专项调查成果建立“预保护清单”，形成“调查发现——预保护——认定公布”的全周期保护管理闭环。

➤ 喜报！江门荣列省级历史文化名城

2026年1月23日，广东省人民政府正式批复，同意将江门列为省级历史文化名城。此次获批，系广东省历史文化名城三十年来首添新成员，标志着我省在省级历史文化名城认定上实现历史性突破，目前全省省级历史文化名城总数已达16座。

历史文化名城是城乡历史文化保护传承体系中极其重要的组成部分，不仅承载着民族的记忆与文明的延续，更是推动城市高质量发展的核心动力。江门成为我省近三十年来首个新增的省级历史文化名城，既是对其深厚历史底蕴与文化价值的高度认定，也是完善全省保护传承格局的重要一环。

下一步，省住房城乡建设厅将会同省文化和旅游厅指导江门市完善保护规章制度，依法做好历史文化名城保护规划的编制、报批和实施工作，进一步加强对全省16座历史文化名城保护工作的指导、监督。

➤ 粤发布城市体检特色经验与成果转化案例集，针对老旧小区改造等给出解决方案

城市体检是实施城市更新行动、推动城市高质量发展的重要抓手，作为在相关领域全国领先的地区，广东形成了一系列实践经验。日前，这些特色经验与典型案例被汇编成为《广东省城市体检工作特色经验与成果转化案例集》（下称《案例集》）公开发布。《案例集》的印发，为全省推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效等工作提供参考。

《案例集》由广东省住房和城乡建设厅、广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司共同编写，详细介绍了广东在 2019 年启动城市体检工作、2021 年实现地级及以上城市体检“全覆盖”、2024 年在全国首批开展县城体检试点工作等重要节点形成的工作模式、工作方法与典型案例。

在 10 个体检成果转化典型案例中，《案例集》对当下开展城市更新工作的共性问题进行了针对性梳理，并按照城镇老旧小区改造、城中村改造、完整社区创建、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、既有建筑改造利用、老旧街区更新改造、城市历史文化保护传承、城市功能完善等不同分类，分别归纳了具体解决方案。

比如，针对城镇老旧小区改造如何引导公众参与、建立长效机制，《案例集》遴选了珠海新城市中心广场通过“榕树下议事会”机制推进改造、茂名通过“全过程建设管理”模式推进 729 个老旧小区改造等案例；针对城中村改造，《案例集》则介绍了广州罗冲围片区创新“联审联动”机制加速项目落地的特色做法。

入选的典型案例大都完成成果转化“闭环”，产生显著社会效益。在老旧街区更新改造典型案例中，梅州嘉应古城已成为当地新的文旅目的地，在旅游旺季一度吸引该市 35% 的游客；深圳妇儿大厦项目运营首年即实现现金流回正，推动商业收益有效反哺公益，成为既有建筑改造的典型案例。

值得注意的是，《案例集》系统梳理全省城市体检工作在健全体检工作机制、优化体检评估方法、探索成果应用路径三方面工作特色经验，为建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市提供支持。省住房城乡建设厅相关负责人介绍，未来，全省将以更高标准、更严要求、更实举措，一体化推进城市体检与城市更新工作，书写现代化人民城市建设的广东新篇章。

➤ **UIS 实践 | 深圳三维地籍改革为全球城市治理提供智慧经验**

为地铁上盖、地下商场、空中连廊等复杂空间产权颁发“三维身份证”，企业或市民只需扫码，即可查看三维模型和产权信息，空间关系变得一目了然。这项在深圳市委市政府统筹指导下，由市规划和自然资源局牵头开展的三维地籍改革试点工作，是深圳城市指数（UIS）“智慧”维度中精细化管理模式的重要成

果，为全球城市治理提供了智慧发展的深圳经验。

2026年1月16日，正值深圳市首本三维不动产权证书核发一周年，市三维地籍改革试点工作专班召开会议，系统回顾改革成效并部署下一步任务。市发展改革委、市司法局、市规划和自然资源局、市住房建设局、市交通运输局、市应急管理局、市政务和数据局、市前海管理局、市海洋发展局、深圳大学专班负责领导，坪山区政府负责人参加。

空中连廊纵横交织，地铁上盖拔地而起，地下空间立体开发……地上地下空间立体复合利用成为常态，传统的二维地籍管理模式，已难以清晰界定立体空间的权利归属，成为制约城市可持续发展的现实课题，深圳亟需一场从二维平面到三维立体的产权管理变革。

面对这一挑战，深圳以改革破题，以创新开路，以系统性、前瞻性思维推动空间治理体系的全方位革新，探索超大型城市向立体空间要效益、要品质的深圳路径。

深圳将三维地籍改革作为“全市一盘棋”的系统工程推进。成立由市领导挂帅、多部门协同、顶尖专家支撑的工作专班，形成“政产学研用”一体化攻关合力。通过制定《深圳市三维地籍试点实施方案》等顶层设计，推动相关立法进程，发布《深圳市三维宗地图编制规则（试行）》等全国首创技术标准，系统构建了从制度、标准到技术的完整支撑体系，为改革奠定了坚实基础。

改革的核心在于实践与突破。深圳聚焦土地立体复合利用与自然资源登记等关键场景，实现了一系列从“0到1”的实质性跨越：

颁发全国首张三维不动产权证书：2025年1月16日，为前海消防站项目颁发全国首张真正意义上的三维不动产权证书，标志着三维产权空间从技术概念迈向具有法律效力的登记实践，实现了三维确权登记“从0到1”的重要突破。

实现全国首个三维空间“交地即交证”：2025年4月10日，福田国际红树林中心秘书处用地，通过提前介入、数据共享、流程并联，在全国首创三维空间“交地即交证”模式。这意味着企业可以更快地获取产权凭证，加快融资、开发建设步伐，真正体现了“深圳速度”和“服务温度”，成为优化营商环境的生动

实践。

首创“真三维”产权表达体系：面对空中连廊、地下商场、地铁上盖等错综复杂的立体空间，传统二维图纸难以清晰表达其权利边界。深圳制定了全国首部三维宗地图编制规则，为立体空间产权颁发了一套“立体说明书”。如今，通过“一个立体模型+一组清晰图纸”，权利范围在三维空间中得以精准界定，让曾经难以言说的空间关系变得直观可见，从源头上避免了模糊和争议。

立足新起点，深圳将持续完善三维地籍管理制度标准，深化“三维+”多场景融合应用，让科技赋能管理，让创新服务民生，为加快建设更具竞争力、更具韧性的全球标杆城市提供有力支撑，在深圳城市指数（UIS）框架下为全球超大城市现代化治理贡献更多深圳智慧。

➤ 龙华首个“工改保”项目启动模块吊装

近日，深圳市重大民生工程、龙华区首个“工改保”宿舍型保障房鑫岭楼项目，顺利启动 MIC 模块首吊作业，标志着项目建设迈入关键阶段。该项目由集体与区属国企联合打造，创新采用“工厂预制+现场吊装”的模块化建造模式，既为高端人才住宿难题破局、存量资产盘活提供了实践样本，更以科技赋能建造的创新实践，为“数字龙华、都市核心”建设注入新动能。

鑫岭楼项目坐落于龙华区大浪街道新岭路与永乐路交会处，总建筑面积约 5.92 万平方米，规划建设 3 栋高层宿舍楼及两层地下室。项目以服务电子科技大学（深圳）高等研究院人才住宿为核心，紧扣“高品质、低干扰、快建造”理念，致力于打造科研型院校配套住宿标杆工程。建成后，将为该校 3000 名硕士、博士等专业技术人才，提供具备高品质基础硬件设施的宿舍，为龙华区高水平人才集聚和电子信息产业高端化发展筑牢居住保障。

值得关注的是，项目用地为包含既有地下结构的存量建设用地，曾因历史遗留问题空置十余年。龙华投控集团主动扛起区属国企社会责任，联合区政府部门通过规划统筹、技术论证、要素保障等多维协同，依法依规完成烂尾项目处置与重启，成功重构建设条件、重塑项目价值，为区域存量资产盘活提供了可复制的标杆案例。2024 年 7 月 29 日，龙华投控集团成功发行 20 年期深圳市政府专项

债券——这是该集团首次以地方政府专项债券为区域重大项目融资，也是龙华区首单区属国企发行的政府专项债券项目，为项目稳步推进注入了稳定资金“活水”。

鑫岭楼项目自规划之初便确立“科技+民生”新发展理念，在聚焦住房保障核心功能的同时，全力以技术创新推动建造行业转型升级。项目是中国内地首个规模化应用“模块化集成卫生间”的创新实践，采用 MIC 模式（工厂预制+现场吊装），将建筑工业化、数字化、绿色化理念深度融入建设全过程，为保障性住房建设树立了新标杆。



「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