



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 2025/11

主编介绍



贺倩明 博士

建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人,中国政法大学经济法学博士、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三百多个城市更新(“三旧”改造)项目。

兼任深圳市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、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新开发企业协会政策与法律专业委员会主任委员、深圳市城市更新开发企业协会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等。

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《东莞市城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书增补版》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察(2020)》等书籍、刊物或杂志。贺倩明律师深度参与深圳市、东莞市以及广东省城市更新(“三旧”改造)领域等相关立法活动,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开发企业协会开展深圳市城市更新十周年政策评估调研课题,负责东莞市城市更新“工改工”政策评估调研课题、东莞市城市更新前期服务商工作指引及拆迁补偿操作指引调研课题,承接《关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》《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》《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则》等政策制定课题,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,能够为城市更新项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新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。

建纬城市更新业务中心发布首部《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《城市更新操作指引与法律实务》专著,深入参与广东省,特别是深圳市、东莞市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

深圳城市更新与土地整备政策月报【2025·11】

2025年11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，广东省自然资源厅发布了《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》，旨在通过强化土地储备全流程管理，提升土地储备资产管理精细化水平，筑牢风险防控底线，推动土地资源集约高效利用，为全省高质量发展提供坚实支撑；深圳市规划和自然资源局组织修订了《深圳市工业用地使用权转让暂行办法》，形成了《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》，向社会公众征求意见。

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2025年11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9则）

国家级政策1则，广东省级政策2则，深圳市级政策2则，深圳区级政策4则。

2、重点政策梳理及解读（共4篇）

《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》

《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》

《深圳市福田区保障性租赁住房管理办法》

《光明区创新型产业用房管理办法》

3、行业热点资讯（共6则）

11月21日，全国城市更新工作推进会在安徽芜湖召开

11月14日，国家统计局发布《2025年1-10月份全国房地产市场基本情况》

中国城市规划协会牵头编制并发布《城市更新规划技术指南》

11月20日，住建部建筑节能与科技司副司长在“中国经济圆桌会”大型全媒体访谈节目中表示，要把城市更新摆在更加突出的位置

11月27日，国家发展改革委召开11月份新闻发布会

住房和城乡建设部“推进新型城市基础设施建设打造韧性城市”培训班在广州举办

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	2025.11.10	《住房和城乡建设部办公厅关于印发历史文化街区保护利用可复制经验做法清单（第二批）的通知》	建办科函〔2025〕298号	住房和城乡建设部办公厅
广东省级				
2	2025.11.06	《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》	/	广东省自然资源厅
3	2025.11.20	《广东省“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部城镇建设专班办公室关于印发〈广东省未来社区（完整社区）建设试点项目名单（2025年）〉的通知》	粤城镇建设〔2025〕17号	广东省住房和城乡建设厅
深圳市级				
4	2025.11.04	《关于发布〈深圳市城市规划标准与准则〉（修订汇总版）的公告》	/	深圳市规划和自然资源局
5	2025.11.20	《深圳市规划和自然资源局关于公开征求〈深圳市工业用	/	深圳市规划和自然资源局

		地使用权转让办法（征求意见稿）>意见的通告》		
罗湖区				
6	2025.11.28	《深圳市罗湖区人民政府关于废止<深圳市罗湖区棚户区改造实施办法>的通知》	罗府规〔2025〕4号	深圳市罗湖区人民政府
福田区				
7	2025.11.03	《深圳市福田区人民政府办公室关于印发<深圳市福田区保障性租赁住房管理办法>的通知》	福府办规〔2025〕2号	深圳市福田区人民政府办公室
光明区				
8	2025.11.05	《深圳市光明区科技创新局关于印发<光明区创新型产业用房管理办法>的通知》	深光科创规〔2025〕1号	深圳市光明区科技创新局
前海深港现代服务业合作区				
9	2025.11.18	《深圳市前海管理局关于公开征求<深圳市前海管理局保障性租赁住房管理实施细则（暂行）（征求意见稿）>意见的通告》	/	深圳市前海管理局

二、重点政策解读

➤ 《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》

为深入贯彻《中华人民共和国土地管理法》及国家四部门联合印发的《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等法律法规要求，广东省自然资源厅于2025年11月6日印发《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》（下称《通知》），旨在通过强化土地储备全流程管理，提升土地储备资产管理精细化水平，筑牢风险防控底线，推动土地资源集约高效利用，为全省高质量发展提供坚实支撑。《通知》从管理责任、规划计划管理、收储工作创新、储备土地管护和临时利用、土地储备资金管理、土地储备监测监管方面对广东省

土地储备工作管理进行规范，重点内容如下：

一、明确“监管+实施”双重责任主体

自然资源主管部门履行监管职责，实行土地储备机构名录制动态管理，制定相关管理办法，加强机构设置、业务运行、资金使用等全维度监管，定期开展考核指导；土地储备机构承担主体责任，负责起草土地储备计划及资金需求、开展储备土地入库出库、组织前期开发与日常管护和临时利用、规范使用资金、储备土地上图入库等具体工作，每年开展储备土地调研摸底，及时录入省土地储备信息化系统，实现资产统筹管理。

二、完善土地储备规划计划管理

健全计划体系：鼓励编制五年期土地储备专项规划，明确重点储备区域、规模及时序；科学编制三年滚动计划和年度储备计划，年度计划须经同级政府批准，调整需按原程序报批。强化空间规划衔接：新增储备项目原则上位于城镇开发边界内，促进建设用地集中布局；边界外项目需符合相关管理要求，符合条件的可按程序调入边界；同步衔接国土空间详细规划，合理确定用地布局，保障资产保值增值。

三、拓宽储备维度，创新收储模式

拓宽储备范围：鼓励将各类自然资源资产纳入储备，支持有条件地区受农村集体经济组织委托，开展集体经营性建设用地入市前期开发。创新收储方式：鼓励探索跨层级、跨区域联合收储，通过协议明确各方权利义务和责任；结合国土空间规划及城镇低效用地再开发、城市更新等工作，实施片区“五统一”（统一规划、收储、开发、配套、供应）模式，优化生产、生活、生态空间配置。

四、规范管护利用，释放土地价值

严格管护措施：通过自行管护、委托管护等方式，建立巡查制度，积极预防和及时制止侵害储备土地权利和破坏储备土地资产的行为。支持临时利用：经自然资源主管部门同意，土地储备机构可通过出租等方式临时用于重大项目的配套临时用房和临时配套场地、临时性公共服务和便民设施等。探索制定临时利用土

地定级标准和基准租金；收入全额缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。储备临时用地不得修建永久性建筑物，不得影响土地供应。

五、严守资金底线，防范金融风险

保障资金来源：通过计提国有土地收益基金（不低于本年度土地使用权出让总价款的1%）、发行地方政府专项债券等方式拓宽资金渠道。土地储备经按规定编制资金收支预算，该预算须经同级自然资源主管部门审核并经财政部门审定后执行。**规范资金使用：**土地储备资金专款专用，不得挪用；日常经费纳入政府预算，与储备资金分账核算，土地供应后及时结算收储成本。**强化风险防控：**严禁以储备土地违规融资、注入国有企业，不得违规提供担保；对专项债券支持项目，自然资源主管部门应组织土地储备机构做好地块筛选、项目储备和加强日常监管，确保融资收益平衡。

六、强化监测监管，提升治理效能

建立报告制度：县级以上自然资源主管部门每年总结土地储备资产管理情况，纳入政府向同级人大常委会报告的国有自然资源资产管理范围，鼓励探索编制土地储备资产负债表。**推进信息化监管：**依托省土地储备信息化系统，实现机构、计划、项目、资金、专项债券、地块矢量图等信息全链条填报，储备机构对数据真实性、合规性负责，主管部门加强审核监管，确保数据规范准确。

总结

本通知的出台，进一步完善了广东省土地储备管理制度体系，强化了政府对土地资源的统筹管控能力，也为市场配置资源预留了空间。政策的落地实施，将有助于提升土地储备资产质量，防范化解金融风险，促进土地资源集约高效利用，为全省国土空间规划实施、城镇高质量发展提供有力保障。

➤ 《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》

2022年4月，为落实《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）》《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点首批授权事项清单》的要求，深圳市出台了《深圳市工业用地使用权转让

暂行办法》（深规划资源规〔2022〕1号）（以下简称《暂行办法》），探索试行预告登记转让，规范工业用地使用权转让。现进一步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，推动低效工业用地畅通流动、土地资源高效配置、市场潜力充分释放，支撑实体经济高质量发展，深圳市根据《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）等规定，结合实际组织修订《暂行办法》，形成了《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。

《征求意见稿》延续实行《暂行办法》确定的预告登记制度、转让方式及程序、土地二级市场平台建设等内容，进一步优化完善转让情形、转让交易程序等。

《征求意见稿》全文共二十三条，现将主要修订内容解读如下：

一、适用范围及政策衔接

《征求意见稿》第二条明确了政策的适用范围为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。

另外，《征求意见稿》专门指出部分类型土地供应或地上建筑物转让按照深圳市有关规定执行。根据该规定第二条、第九条、第二十二条的规定，以下六类列举情形按照深圳市有关规定执行：

1. 已办理不动产登记的工业楼宇及其配套用房的转让，按照深圳市工业楼宇转让有关规定执行；
2. 重点产业项目用地管理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；
3. 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使用权转让，按照该条例执行；
4. 属于只租不售的创新型产业用房的工业用地使用权转让，按照深圳市创新型产业用房有关政策规定执行；
5. 国有企业改制土地资产处置、企业合并或分立涉及工业用地使用权转让的，

按照有关政策规定执行；

6. 城市更新、土地整备及工业区块线等政策涉及工业用地使用权转让，另有规定的，从其规定。

二、转让情形

就具体的转让情形，《征求意见稿》分类规定如下：

第一类为“可直接转让情形”，指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，可按《征求意见稿》规定进行转让。

第二类为“补缴地价转让情形”，指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，其余用地在取得区产业部门同意意见后，可按规定补缴地价变更产权限制条件后进行转让。

第三类为“司法处置情形”，指因人民法院、仲裁机构生效法律文书导致工业用地使用权转让以及破产管理人依法拍卖需要转让工业用地使用权的，转让后维持土地利用、产权限制等条件不变，并按规定办理不动产转移登记。

第四类“分宗转让情形”为本次《征求意见稿》的修订亮点之一。为进一步提高工业用地利用效率，解决因规划调整、企业经营困难或破产等导致无法全部开发利用的工业用地空闲问题，《征求意见稿》第十一条明确：在符合规划、消防安全、环境保护等相关要求前提下，可将空闲未建土地分宗后转让，分宗转让部分土地面积应大于 10000 平方米且具备独立成宗条件。

第五类为“预告登记转让情形”。《暂行办法》探索预告登记转让制度，现《征求意见稿》继续沿用相关规定，明确未完成开发投资总额 25%的工业用地，按照“先投入后转让”的原则，允许转让双方签订工业用地使用权转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记。后续受让人可凭不动产预告登记证明、转让人委托书及其他必要材料向主管部门申请办理建设项目相关报建手续。

三、工业用地使用权转让交易程序

《暂行办法》将交易方式分为“自行协商交易”“公开竞价交易”两类，并明确两类交易流程。本次《征求意见稿》将“公开竞价交易”表述修改为“公开交易”，并进一步明确两类交易方式的具体程序。根据《征求意见稿》相关规定，梳理自申请启动转让至申办工业用地使用权转移登记全流程程序如下图：



总结

本次《深圳市工业用地使用权转让办法（征求意见稿）》延续《暂行办法》预告登记制度等创新性尝试，立足于深圳市工业用地供应及开发利用现状，回应

企业、市场需求，针对性解决工业利用效率等问题，具有实操性，能够有效指导存量工业用地盘活利用，为深圳市产业高质量发展起到支撑与推动作用。

➤ 《深圳市福田区保障性租赁住房管理办法》

为规范和加强福田区政府组织配租的保障性租赁住房管理，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题，根据《深圳市保障性住房条例》《深圳市保障性租赁住房管理办法》等规定，结合福田区实际，福田区人民政府办公室于2025年11月6日印发了《深圳市福田区保障性租赁住房管理办法》(以下简称《办法》)。

《办法》针对保障性租赁住房的实物配租与筹集补贴两大核心环节进行了细化规定，《办法》共五章，具体包括总则、实物配租管理、筹集补贴管理、监督管理及附则，主要内容解读如下：

一、总则

(一) 配租对象

福田区政府组织配租的保障性租赁住房面向符合条件的单位或者个人配租。

(二) 保障性租赁住房来源

保障性租赁住房来源包括：(一)区政府投资建设和购买、租赁的住房；(二)城市更新、棚户区改造、产业园区或者商品住宅项目配建的保障性租赁住房；(三)区政府依法收回、征收、没收的住房；(四)新供应用地建设的保障性租赁住房；(五)居住房屋、存量住房等改造的保障性租赁住房；(六)企事业单位或者社会组织利用自有用地建设的保障性租赁住房；(七)其他途径筹集的住房。

二、实物配租管理

(一) 配租方式

保障性租赁住房采用集中批次配租和日常配租两种方式进行配租。

(二) 配租面积、租赁期限和租金标准如何确定？

保障性租赁住房以建筑面积七十平方米以下的套(间)为主，配租面积可以结合申请人家庭和项目情况等因素综合确定，在配租通告中载明。保障性租赁住

房单次租赁期限原则上不超过三年，租金标准按照有关规定执行。

（三）单位如何申请福田区政府组织配租的保障性租赁住房？执行哪些管理要求？

单位申请、承租住房的流程为：单位可以对照配租通告中明确的申请条件，登录通告中载明的网址→在线提交认租申请→区住房建设局、区行业主管部门和各街道办事处在各自职责范围内组织审核，研究确定房源配额→区行业主管部门、各街道办事处在配额范围内自行组织房源分配，并编制拟配租单位名录→区住房建设局汇总拟配租单位名录后报区政府专题会审议→审议通过，拟配租单位名录在政府网站公示→公示无异议或异议不成立的，由区住房建设局通知名录内单位签订租赁合同，并办理有关手续。

承租保障性租赁住房的单位应当将保障性租赁住房安排给本单位符合《办法》第九条规定条件的职工（即入住人）居住、使用，做好配租条件、程序以及结果等信息公示和备案；履行对入住人的管理责任，指定专人负责保障性租赁住房的申请、分配和日常管理等工作，要求不符合条件的人员退出住房。

（四）个人如何申请福田区政府组织配租的保障性租赁住房？执行哪些管理要求？

个人申请、承租住房的流程为：申请人按照区住房建设局发布的配租通告，登录通告中载明的网址→在线提交认租申请并签署诚信申报声明→区住房建设局审核并公示合格名单→通过抽签、摇号或综合排序等方式确定选房名单和选房顺序→选房→签订租赁合同。

承租保障性租赁住房的个人，承租期间如果住房、婚姻、家庭人口等情况发生变动的，或者租赁期满后不再续租的，应当按照《办法》第十九条、第二十条办理相关手续。

三、筹集补贴管理

（一）存量住房补贴（即筹集补贴）发放对象

福田区面向符合条件的人员筹集社会存量住房，经区住房建设局确认后发放

筹集补贴。

(二) 补贴期限和补贴标准如何确定？

筹集补贴协议的有效期不超过一年；补贴对象（含申请人和共同申请人）领取补贴期限累计不超过三年。筹集补贴金额计算公式为：月补贴金额=补贴面积×补贴单价，其中：（1）补贴面积：单身居民为三十五平方米，家庭为六十五平方米。（2）补贴单价：四十元/平方米/月；区住房建设局可以根据本区经济发展状况和住房保障水平，对补贴单价适时进行调整，经区政府批准后执行。领取筹集补贴期间，家庭人口数量变化且仍符合领取条件的，将按《办法》第二十五条第二款规定调整补贴金额。

(三) 个人如何申请筹集补贴？执行哪些管理要求？

个人申请、领取筹集补贴的流程为：申请人按照区住房建设局发布的筹集补贴受理通告，登录通告中载明的网址→在线提交申请→区住房建设局审核，根据实际申请人数确定该批次的补贴人员名单→公示合格名单→签订筹集补贴协议。

补贴对象正在轮候公共租赁住房的，应当在签订筹集补贴协议前主动退出公共租赁住房轮候册。领取补贴期间，如果工作单位、住房、婚姻、家庭人口等情况发生变动的，或者出现停止发放补贴情形的，申请人应当按照《办法》第二十六条规定办理信息变更手续或者退回多领取的补贴。

四、监督管理

(一) 监管职责与方式

区住房建设局负责对已配租住房的实际租住情况进行定期或不定期检查，并核查补贴对象资格；区行业主管部门、街道办事处按“谁分配、谁监管”原则进行租赁管理，协助日常监督；区保障性住房专营机构负责检查房源租住及补贴对象情况，并协助清退房源、追缴补贴等工作。

(二) 违规违约行为处理

发现违规行为（如骗租、转租、欠租、不配合检查等），责令限期整改；逾期不改或整改无效的，由产权或运营单位收回住房；对违规的补贴对象，停止发

放补贴；以不正当手段骗取补贴的，解除协议并追缴已发补贴；对存在违规违约行为的承租主体，将依法查处并不予受理其后续的住房保障申请。

五、附则

《办法》施行之日前，已经签订人才租赁住房、政府组织配租的保障性租赁住房租赁合同的承租单位在本办法施行后申请变更入住人的，按照本办法规定开展入住人资格核查等管理活动；已经签订人才租房补租、筹集社会存量住房补贴协议的补贴对象在本办法施行后申请续签的，按照原政策进行资格审核。

总结

《办法》的出台旨在加强福田区政府组织配租的保障性租赁住房管理，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题，吸引和留住优质企业和优秀人才，让新市民、青年人更好“筑巢”城市，为福田经济发展行稳致远提供有力支撑，以更奋发有为的精神状态，推进福田经济业态新升级。《办法》以“实物配租”与“货币补贴”双轨并行，共同为人才安居提供坚实支撑，进一步构建了多层次、全覆盖的住房保障体系。

➤ 《光明区创新型产业用房管理办法》

为进一步加大对创新型产业的支持力度，规范创新型产业用房管理，根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号），结合光明区实际，光明区科技创新局起草编制了《光明区创新型产业用房管理办法》（以下简称《管理办法》）。现就其主要内容解读如下：

一、目标任务

（一）强化上级政策衔接。根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》《深圳市行政事业单位国有资产处置办法》有关规定，调整筹建移交、租售管理等相关条款，进一步规范创新型产业用房管理，保障创新型产业用房有效利用。根据“构建全国统一大市场”“加强公平竞争审查刚性约束”工作要求，取消与财力贡献、税收等指标挂钩的条款表述，营造更加公平、更有活力的营商环境。

（二）加大项目招引力度。明确租金优惠标准，属于市区重点支持战略性

新兴产业集群和未来产业且拥有较强科技创新实力、先进自主技术成果的企业和科研机构，或为上述单位提供服务的企业、机构等，符合条件可申请相应的租金优惠比例。增设过渡免租期条款，首次承租创新型产业用房的单位最高可享5个月免租期，帮扶企业和机构缓解因场地迁移或装修带来的资金压力，降低入驻单位运营成本，增强经营主体活力。

（三）优化创新创业生态。支持创新型产业用房用于建设众创空间、孵化器、加速器等孵化载体，充分发挥创新型产业用房资源效益，为初创企业提供低成本、便利化的空间支持。规定房源信息、租售公告等需统一通过深圳市产业用地用房供需服务平台进行发布，充分发挥该平台高效对接供需端的作用，为企业和机构拓展产业空间提供优质服务。

（四）完善租赁管理机制。根据产权归属情况，对创新型产业用房租赁流程等方面进行了不同规定，利用国企灵活经营的优势以及在产业园区建设运营方面的专业经验，充分发挥创新型产业用房在产业引进培育方面的重要作用，不断提升国有资产运营管理效益。

二、主要内容

《管理办法》分为五个章节，共三十三条，主要内容如下：

（一）第一章总则

总则明确了《管理办法》的制定目的是加大创新型产业支持力度、规范用房管理，界定了创新型产业用房的定义及“政府主导、市区联动、企业参与”的建设管理原则；确立了以联席会议为核心的统筹管理机制，明确成员单位包括多部门及区属国企，办公室设在区科技创新局，划分了各成员单位的具体职责，同时规定了政府产权、国企产权及统租用房对应的日常运营管理机构确定规则。

（二）第二章筹建移交

本章节规范了创新型产业用房的筹建方式，涵盖政府及国企投资建设、企业拿地后移交、城市更新项目配建等多种形式，明确了必须纳入管理的用房情形及资金来源，可探索政府与社会资本合作的产业投资基金模式；要求新供应土地、

城市更新等项目筹建的用房原则上无偿移交政府，免缴地价且不计入可售面积，规定了建设监管协议签订、建设标准、交付要求，强调配建用房需与项目其他产业空间同步建设交付、共享配套，禁止物理隔离，同时明确了政府产权用房的登记主体及费用保障。

（三）第三章租售管理

本章节明确入驻单位需为市区重点支持产业相关企业、科研机构或配套服务机构等，用房可优先用于孵化载体建设，政府产权用房原则上仅出租、国企产权用房以租为主且出租比例不低于 50%。第一节租赁管理明确租金参考市相关标准优惠 30%-70%，按企业类型、产值等划分不同租金优惠比例及兑现方式，规定了国企自主招租情形、政府产权用房的过渡免租期标准、1-5 年的租赁期限及续租规则，以及扩租、换租、退租的办理要求；第二节出售管理明确出售价格不低于成本价，购买单位需签订产业发展监管协议，用房原则上自用，转让需符合条件并申请政府回购；第三节收支管理明确政府产权用房实行“收支两条线”，租金按规定上缴区财政。

（四）第四章监督检查

本章节明确禁止入驻单位存在骗租骗购、擅自转租转售、改变用房功能等违规行为，未经区政府同意不得引入第三方业务；规定由联席会议办公室组织相关单位对入驻单位的用房使用、合同履行及监管协议执行情况开展检查，开通举报渠道并公布检查结果，对违规单位可采取取消入驻资格、终止合同、追缴优惠等处置措施，失信信息将纳入深圳市公共信用信息平台。

（五）第五章附则

本章节明确了《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》实施前相关项目配建用房的政府回购价格计算标准，分情形按建安工程参考价或基准价调整核算；规定入驻单位不得重复享受光明区其他产业用房租购支持政策；《管理办法》自 2025 年 11 月 17 日起施行，有效期 3 年，若上位政策调整则从其规定。

三、行业热点资讯

➤ 11月21日，全国城市更新工作推进会在安徽芜湖召开

11月21日，住房和城乡建设部在安徽省芜湖市召开全国城市更新工作推进会，深入学习贯彻党的二十届四中全会精神和中央城市工作会议精神，研究部署高质量开展城市更新，推动建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席并讲话。安徽省委书记、省人大常委会主任梁言顺出席，省委副书记、省长王清宪致辞。

会议强调，城市更新是推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。要深入学习贯彻中央城市工作会议精神，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，深刻认识城市更新是推动城市高质量发展的必由之路，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子；深刻认识城市更新是实现人民群众对美好生活向往的内在要求，统筹实施好一系列民生工程、安全工程、发展工程，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感；深刻认识城市更新是加快城市动能转换的必然选择，推进各项重点任务加快落实，打造新产业、新业态、新场景，有力带动投资和消费市场；深刻认识城市更新是提升城市安全韧性的关键途径，系统整治消除各类安全隐患，以高水平安全保障城市高质量发展。

会议指出，要认真贯彻落实《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，因地制宜、探索创新，着力在规划、资金、运营、治理4个方面下功夫。下功夫编制好城市更新专项规划，建立城市体检与城市更新一体化推进机制，建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系，做好规划衔接；下功夫建立可持续的城市建设运营投融资体系，统筹用好各类资金，发挥政府资金撬动作用，鼓励金融机构开发金融产品，提供长周期、低利率的信贷支持；下功夫建立可持续的运营模式，统筹有效市场与有为政府，加强资源整合，通过功能转换、业态升级、品质提升等方式激活存量价值；下功夫抓好系统治理和基层治理，发挥好“一委一办一平台”作用，推动“城市管理进社区”“物业服务进家庭”，推进城市治理现代化。

会议要求，坚持人民立场，坚持想明白、干实在，坚持专业、敬业，牢固树立正确政绩观，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，确保取得实实在在的成效。

要加强组织领导。构建中央统筹、省负总责、城市抓落实的工作格局，住房城乡建设部进一步发挥牵头作用，会同相关部门形成合力；省级层面确定本地区城市更新行动的目标任务，做好上下衔接；城市层面切实履行主体责任，稳妥有序实施城市更新行动。

要坚持多元参与。发挥街道社区作用，鼓励市民积极参与。用好专业技术力量，发挥建筑师、设计师、规划师、专家、智库的作用，为城市更新提供智力支持。

要守牢安全底线。大力推进城市基础设施生命线安全工程建设。严格城乡历史文化保护，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，把有价值的古镇古村、老街区、老建筑纳入保护范围。

要强化基础保障。加快建立健全与城市高质量发展相适应的政策和制度体系，构建城市更新法规和标准体系，建立统计调查制度，强化数智赋能，提升城市更新信息化水平。

会议强调，35个中央财政支持城市要结合实际、创新突破，形成可复制、可推广的经验模式。要建立房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度。

会上，国家发展改革委、财政部、国家开发银行，安徽省住房城乡建设厅和沈阳、杭州、成都、芜湖4个城市分别介绍了下一步工作打算。与会代表还观摩了芜湖市城市更新项目。

中央财办、自然资源部、国务院国资委、金融监管总局等部门和有关中央企业、金融机构，住房城乡建设部有关单位，各省级住房城乡建设主管部门，部分城市人民政府有关负责同志参加会议。

➤ **11月14日，国家统计局发布《2025年1-10月份全国房地产市场基本情**

况》

一、房地产开发投资完成情况

1—10 月份，全国房地产开发投资 73563 亿元，同比下降 14.7%（按可比口径计算，详见附注 6）；其中，住宅投资 56595 亿元，下降 13.8%。

1—10 月份，房地产开发企业房屋施工面积 652939 万平方米，同比下降 9.4%。其中，住宅施工面积 455253 万平方米，下降 9.7%。房屋新开工面积 49061 万平方米，下降 19.8%。其中，住宅新开工面积 35952 万平方米，下降 19.3%。房屋竣工面积 34861 万平方米，下降 16.9%。其中，住宅竣工面积 24866 万平方米，下降 18.9%。

二、新建商品房销售和待售情况

1—10 月份，新建商品房销售面积 71982 万平方米，同比下降 6.8%；其中住宅销售面积下降 7.0%。新建商品房销售额 69017 亿元，下降 9.6%；其中住宅销售额下降 9.4%。

10 月末，商品房待售面积 75606 万平方米，比 9 月末减少 322 万平方米。其中，住宅待售面积减少 292 万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—10 月份，房地产开发企业到位资金 78853 亿元，同比下降 9.7%。其中，国内贷款 12160 亿元，下降 1.8%；利用外资 19 亿元，下降 37.5%；自筹资金 28419 亿元，下降 10.0%；定金及预收款 23257 亿元，下降 12.0%；个人按揭贷款 10834 亿元，下降 12.8%。

四、房地产开发景气指数

10 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.43。

➤ 中国城市规划协会牵头编制并发布《城市更新规划技术指南》

随着我国城镇化进入存量提质增效的关键阶段，城市更新成为推动城市高质量发展的重要抓手。为破解城市更新规划编制与实施中的技术难题，实现更新工

作的科学化、规范化，中国城市规划协会牵头编制并发布《城市更新规划技术指南（T/CACP0001-2025）》（以下简称《指南》）。该《指南》于2025年11月13日发布、11月20日正式实施，为设市城市的城市更新规划编制提供了系统、可操作的技术框架，地区、自治州、盟、县可参照执行，对引导城市更新从“碎片化推进”转向“系统性实施”具有重要意义。

《指南》的发布与实施，为城市更新规划编制提供了“统一标准、清晰路径、实操工具”，其实践意义主要体现在三方面：一是规范规划编制流程，通过明确三级规划的内容边界与衔接要求，避免规划“上下脱节、左右冲突”，提升城市更新规划的系统性与科学性；二是破解实践难点问题，针对产权复杂、资金短缺、风貌管控难等痛点，提出具体技术解决方案，例如通过土地整备、业态动态调整、跨区平衡等方式，为项目落地扫清障碍；三是兼顾特色与底线，既鼓励各地结合产业特色、文化资源制定差异化规划，又严格落实历史文化保护、生态安全、公共利益等底线要求，确保城市更新“有温度、有特色、可持续”。

➤ 11月20日，住建部建筑节能与科技司副司长在“中国经济圆桌会”大型全媒体访谈节目中表示，要把城市更新摆在更加突出的位置

住房和城乡建设部建筑节能与科技司副司长张雁在新华社20日推出的“中国经济圆桌会”大型全媒体访谈节目中表示，要把城市更新摆在更加突出的位置，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，为人民群众高品质生活、新业态新产业发展提供空间载体，为城市高质量发展提供有力支撑。

张雁说，住房和城乡建设部已经印发城市更新规划编制导则和手册，指导各地依据城市体检结果，科学制定城市更新专项规划，建立完善从专项规划到片区策划，再到项目实施方案的规划实施体系，形成发现问题、解决问题、评估成效、巩固提升的工作路径，确保城市更新项目落地落实落细。

目前，全国297个地级及以上城市和152个县级市已经全面开展城市体检，今年共体检了300多万栋住宅，约18万多个小区、3万多个社区、3800多个街区，形成了问题清单和整治建议清单，摸清了城市的“家底”，夯实了工作基础。

张雁说，要落实加强既有建筑改造利用，推进城镇老旧小区整治改造，开展

完整社区建设，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承历史文化等重点任务，统筹实施好一系列民生工程、安全工程、发展工程，为人民群众创造高品质的生活空间。

➤ 11月27日，国家发展改革委召开11月份新闻发布会

国家发展改革委政策研究室副主任、新闻发言人李超在国家发展改革委新闻发布会上介绍，基础设施领域不动产投资信托基金，也就是我们常说的基础设施REITs工作自2020年启动以来，国家发展改革委会同证监会，持续推动基础设施REITs市场扩围扩容。在工作开展初期，将仓储物流、收费公路、市政设施、产业园区等纳入发行范围；后续，在此基础上，又逐步增加了清洁能源、数据中心、保障性租赁住房、水利设施、文化旅游、消费基础设施等行业领域和资产类型。目前，发行范围已涵盖了12大行业的52个资产类型，其中10个行业领域的18个资产类型已经实现了首单发行上市

近期，国家发展改革委正在积极推动基础设施REITs进一步扩围至城市更新设施、酒店、体育场馆、商业办公设施等更多行业领域和资产类型。同时，我们将继续加强与证监会的协同配合，进一步优化申报推荐流程，动态完善有关项目申报要求，提高工作质效，在严防风险、严把质量的基础上，支持更多符合条件的项目发行上市，更好推动基础设施REITs支持实体经济发展。

➤ 住房城乡建设部“推进新型城市基础设施建设打造韧性城市”培训班在广州举办

11月26日至28日，由住房城乡建设部城市建设司主办、全国市长研修学院承办的“推进新型城市基础设施建设打造韧性城市”培训班在广州举办。来自全国住房城乡建设系统的95名代表共聚一堂，聆听专家授课，观摩建设现场，研讨推进措施。

辅导授课，共研“新城建”发展路径

本次培训班邀请了住房城乡建设部住房改革与发展司、部信息中心、中国城市规划设计研究院、国家信息中心及相关企业的领导和专家，分别对中央城市工

作会议精神进行解读，就协同推动城市全域数字化转型和新型城市基础设施建设、韧性城市建设总体要求与“新城建”领域重点任务、以“新城建”为引擎打造高水平的数字住建、城市更新背景下“新城建”投融资模式解析、市政基础设施数据信息动态更新机制研究等热点难点问题进行专题授课。

在经验交流环节，重庆、深圳、湖北、杭州、广州、济南等地学员代表，分享了在地下管网“一张图”建设、市级统筹推进“新城建”、数字底座与智慧停车、智慧化市政基础设施运行管理、城市信息模型（CIM）平台建设、智能建造与建筑工业化协同发展等方面的先进经验与典型案例，为各地提供借鉴。

现场观摩，解码“广州经验”的实践样本

本次培训班，精心选取了广州市城市信息模型（CIM）基础平台、广州市城市道路塌陷风险分析评估系统和第四届广东省建筑文化宣传周、广州市智能建造和好房子创新成果展等项目进行现场观摩。

在广州市城市管理运行中心指挥调度大厅，全市域 7400 多平方公里三维地形地貌和 297 万栋房屋建筑白模、7300 余个 BIM 单体、约 9 万公里脱敏管线数据构成了一张立体“城市画像”。“广州市率先在全国发布城市级 CIM 基础平台，目前通过平台赋能了住房城乡建设、规划、交通、水务等 20 多个领域业务应用，开展了多项提升城市精细化管理的应用探索。”广州市城市信息模型（CIM）基础平台相关负责同志的介绍让学员们眼前一亮。

广州市城市道路塌陷风险分析评估系统通过汇聚多源大数据打造地下空间数据底座，利用多项技术交叉支撑实现地下工程场景二三维一体化，依托构筑多模块评估模型实现道路塌陷风险综合分析。在预警地图上，不同颜色标注着风险等级。“我们建立了多模块评估模型，已形成‘系统评估→现场探测→养护处置’的闭环流程推进工程应用。”系统负责人员现场演示了从数据感知到处置建议的全流程，说明了如何根据地质要素、地下病害体、管线状况等指标进行综合分析。据悉，该系统目前已完成了 40 条城区道路、里程长度 180.1 公里的道路塌陷风险评估。

在第四届广东省建筑文化宣传周和广州市智能建造与好房子创新成果展示

活动现场，40 余件展品全方位多角度呈现了广州市在建筑领域创新实力。室外的智能建造装备展区集中展示了单机装备与集成系统，这些装备可针对性解决建筑施工中“危、繁、脏、重”等痛点问题；室内展厅则围绕“好房子”建设，依据广州“好房子”标准的 20 条要求打造全尺寸样板间，从好设计、好材料、好建造到好产品，全方位沉浸式呈现高品质居住空间的构建细节，让“好房子”可感可触。学员在体验后表示：“广州在‘新城建’工作的实践与创新为我们推动工作提供了参考借鉴。”

据悉，广东省为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》和住房城乡建设部联合 9 部委印发的《贯彻落实<中共中央办公厅、国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见>行动方案（2025—2027 年）》，正在总结梳理全省“新城建”工作领域积累的经验做法，研究制定《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）》，以更实措施、更优机制，推动全省新型城市基础设施建设提质增效，再上新台阶。

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。

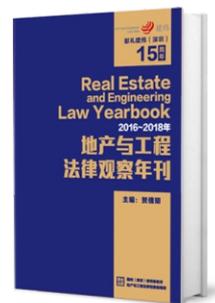
成果展示

发布《城市更新操作指引与法律实务》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《城市更新政策观察双月刊》《大湾区城市更新政策咨询周报》



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

◆ 前期服务商资格获取

◆ 前期服务商采购/招引流程梳理

◆ 前期服务商投标/参选策略制定

◆ 前期服务商投标/参选工作法律支持

◆ 前期服务商委托协议拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商及项目实施

◆ 拆迁补偿/权益收购交易文本制定

◆ 拆迁补偿/权益收购签约工作辅导

◆ 拆迁补偿/权益收购签约律师见证

◆ 实施监管协议文本拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商全流程行政审批法律支持

◆ 项目搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案、搬迁补偿方案拟定

◆ 搬迁补偿安置协议及配套文本拟定

◆ 《业主百问》《确权手册》《搬迁补偿工作指引》制作

◆ 权属资料审查

◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核

◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持

◆ 律师见证服务

◆ 律师驻场服务

| 法律服务产品

◆ 城市更新争议解决

◆ 协助纠纷处理谈判

◆ 拟定纠纷解决方案

◆ 诉讼仲裁代理

◆ 回迁选房与交付

◆ 选房协议/确认书等配套文本拟定

◆ 选房方案、操作指引制定

◆ 回迁选房现场支持

◆ 回迁选房律师见证

◆ 回迁物业交付风险排查

◆ 回迁物业交付现场支持

◆ 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

◆ 城市更新项目全过程托管

法律服务产品

◆ 政策、课题研究与论证

◆ 政府部门城市更新课题

◆ 企业城市更新课题

◆ 城市更新法规政策研究、制定与论证

◆ 城市更新专题培训

◆ 粤港澳大湾区城市更新政策解读

◆ 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析与风险管理

◆ 土地整备利益统筹操作实务

◆ 棚户区改造政策解析与操作实务

◆ 城市更新确权与补偿操作实务

◆ 城市更新项目并购法律风险识别与防控

◆ 城市更新基金操作实务

◆ 专题培训定制



「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

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

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