

研究

视点

2019 · 4 月



市场研究中心主办

研究中心视点

深圳市龙房地土地
地房地产评估咨
询有限公司

市场研究中心
2019年4月

做一只蜗牛

这世界上的牛人，其实都是蜗牛。这不是一句讽刺之言，而是发自肺腑地认可。对于任何想要成为某个领域内的牛人的人，都没有例外。

马尔科姆·格拉德威尔说：“人们眼中的天才之所以卓越非凡，并非天资超人一等，而是付出了持续不断的努力。1万小时的锤炼是任何人从平凡变成超凡的必要条件。”1万个小时是什么样的概念呢？在不吃不喝、24小时学习的情况下，也需要416天才能达到精通的水平。这个必须经过像蜗牛一样积累漫长的时间，比尔·乔伊，Sun公司的天才创始人。就读密歇根大学安娜堡分校时，他几乎是没日没夜地编程，当他进入项目组时，早已满足了10000小时的练习时长，也早已成为了高水准的计算机工程师。

愿意做只蜗牛，普通人也一样会成牛人。

目录

政策速览

《关于深入推进城市更新工作高质量发展的若干措施》向社会公众征求收集及采纳情况说明.....	2
宝安区城市更新“1+12”政策九大亮点解析.....	11
《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规[2019]4号）.....	17

行业动态

《深圳市房屋安全管理办法》（深圳市人民政府令第319号）将于5月1日起正式实施.....	29
2019年第一季度深圳市各区城市更新计划盘点.....	31
五号线南延段直达蛇口自贸区.....	36

管理视线

任正非管理哲学之蛙鼠殒命.....	40
华为灰色理论.....	41

项目部分享

农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程.....	42
ARCGIS 制图工具与批量导图.....	45
用 PYTHON 将 ARCGIS 中地类编码转成地类名称.....	52
原农村集体经济组织合法用地相关知识.....	54
《龙岗区非农建设用地管理办法》（深龙府办规[2017]6号）解读 第五篇 非农建设用地调整置换篇.....	57
《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》政策解读.....	60

工作心得体会.....	66
深圳市各区棚改政策差异对比.....	68

《关于深入推进城市更新工作高质量发展的若干措施》

向社会公众征求收集及采纳情况说明

市规划和自然资源局发布《市规划和自然资源局关于公开征求〈关于深入推进城市更新高质量发展的若干措施（征求意见稿）〉意见的通告》，就《关于深入推进城市更新高质量发展的若干措施（征求意见稿）》公开向社会公众征求意见和建议。本次共收集到公众意见 14 条，其中采纳及部分采纳 8 条，解释 6 条，具体情况如下：

一、主要内容

《规定》共十九条，主要内容如下：

（一）关于政策适用范围

《规定》适用于开发建设用地及其农用地转用实施方案的审批工作。

（二）关于用地审批职权划分

根据 288 号令及其实施意见、298 号令，市规划国土主管部门为城市更新业务主管部门，负责开发建设用地及其农用地转用实施方案的政策拟订和业务指导工作，每半年汇总各区审批情况并报告市政府；各区政府负责开发建设用地及其农用地转用实施方案的审批工作；各区城市更新机构负责具体审查及报批工作，相关部门在职责范围内做好配合工作。

（三）关于用地审批范围

城市更新项目以城市更新单元规划划定的项目拆除范围为单位，按照城市更新单元规划确定的分期实施时序进行用地审批。《规定》区分涉及分期但不分项目实施、不涉及分期但分项目实施、分项目后又分期实施、分期后又分项目实施等四种情形，对开发建设用地审批的单位进行了明确。一个整体范围内包含多块开发建设用地的，全部开发建设用地应当同时办理用地审批手续，后续应当同时办理土地使用权出让合同签订手续。

（四）关于用地申请材料和审批条件

按照《国土资源部关于修改〈建设用地审查报批管理办法〉的决定》、《广东省国土资源厅关于贯彻落实国家改进和优化建设项目用地预审和用地审查意见的通知》、《深圳市财政委员会 深圳市规划和国土资源委员会关于进一步明

政策速览

确新增建设用地土地有偿使用费缴交流程等事项通知》、《关于同意授权深圳市人民政府行使相关土地管理权限的批复》、《深圳市城市更新办法》及其实施细则，结合地质灾害防治管理、土壤环境调查评估等相关政策的规定，《规定》明确了开发建设用地及其农转用实施方案审批的申请材料 and 审批条件。

（五）关于开发建设用地涉及已批未建设用地腾挪的情形

与《深圳市城市更新办法实施细则》和《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称《更新单元规划编制技术规定》）相衔接，《规定》从用地审批的角度出发，对该种情形在城市更新单元规划审批、项目实施主体确认、不动产权证注销、用地审批、用地出让等阶段的工作进行了规定。遵循等面积、等年期、等开发强度、等功能的原则，腾挪用地的面积、用途、容积率、出让年期和起始日期按被腾挪用地土地使用权出让合同的约定执行。

（六）关于城市更新单元范围内含架空连廊、跨街建筑物或地下空间的情形

《规定》与《更新单元规划编制技术规定》相衔接，明确了开发建设用地范围外公共架空连廊和公共通道的用地审批申请人、审批部门和审批程序。同时，《规定》明确了架空连廊、跨街建筑物或地下空间的水平投影范围、面积和竖向标高应在建设用地审批时明确。但考虑到用地审批阶段难以明确其具体空间位置，《规定》提出，在建设工程规划许可阶段，可以根据城市更新单元规划和相关标准规范对其水平投影范围、面积和竖向标高进行适当调整，并签订土地使用权出让合同补充协议，无需重新申请建设用地审批。

（七）关于分期实施的城市更新单元中存在后期项目拆除范围内合法用地指标不足的情形

城市更新单元规划以城市更新单元为单位进行规划统筹，分期实施的城市更新单元内可能存在后期项目拆除范围内合法用地指标不足的情形。对于这种情形，后期项目合法用地指标不足部分，可使用已签订土地使用权出让合同的项目合法用地指标超出已出让开发建设用地面积的部分。超出的合法用地指标存在多种用地类别时，按照地价测算次序使用。

（八）关于城市更新项目涉及非农建设用地与农村城市化历史遗留违法建筑处理用地重叠的情形

政策速览

按照尊重历史，保障原农村集体权益的原则，根据非农建设用地划定的先后，《规定》对非农建设用地上农村城市化历史遗留违法建筑处理用地处理完成前划定和处理完成后调入两种情形，分别规定了不同的处理原则。

（九）关于城市更新项目涉及非农建设用地与旧屋村用地重叠的情形

对于非农建设用地与旧屋村用地重叠的，重叠部分按非农建设用地处理的，旧屋村用地不计入合法用地指标；重叠部分按旧屋村用地处理，非农建设用地可在拆除范围内另行计入合法用地指标，无需再调整非农建设用地方案。

（十）关于用地审批时限和程序

结合行政许可的有关规定，开发建设用地审批时限为 20 个工作日。审批程序如下：

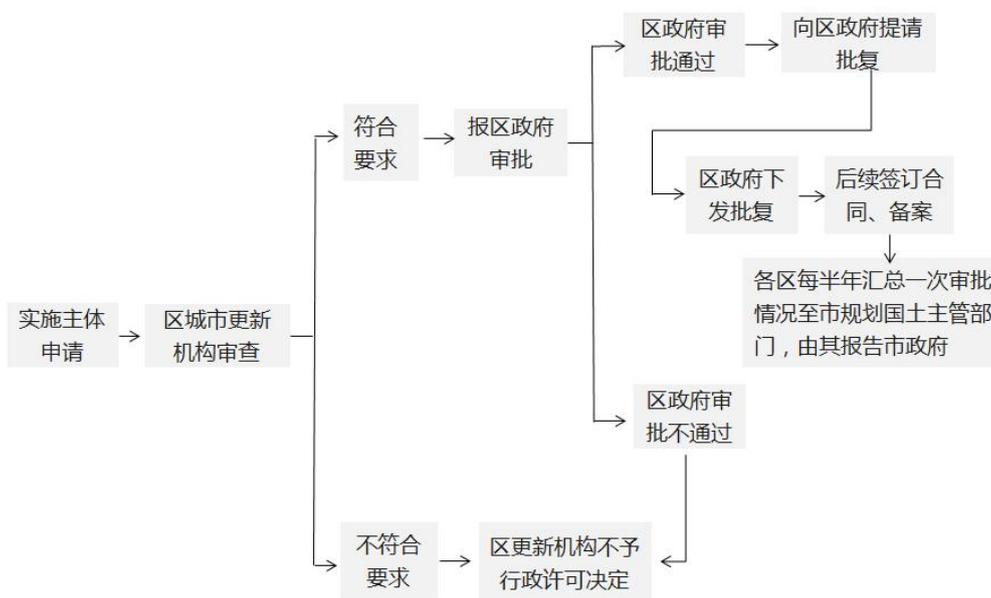


图 1 开发建设用地审批流程图

（十一）用地移交和非农建设用地指标核销

城市更新单元规划确定无偿移交政府的用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交。城市更新项目拆除范围内涉及非农建设用地的，区城市更新机构应通知市规划国土主管部门辖区派出机构在城市更新项目签订土地使用权出让合同前核销非农建设用地指标。

政策速览

(十二) 关于农用地转用实施方案审批时限和程序

项目开发建设用地如涉及占用农用地、未利用地的，其农用地转用实施方案由区城市更新机构拟订并与开发建设用地同步报区政府审批。程序如下：

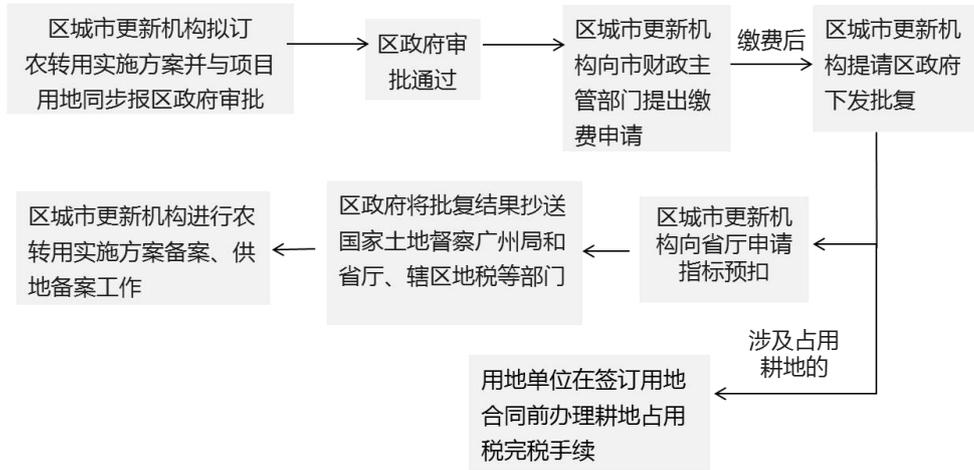


图 2 农转用实施方案审批流程图

(十三) 关于土地利用计划指标的使用

区城市更新机构编制更新项目农用地转用实施方案前应征求市规划国土主管部门辖区派出机构意见，明确新增建设用地指标的来源。市规划国土主管部门辖区派出机构根据区政府核发的批复做好辖区农转用指标使用台账管理工作，并按要求定期报市规划国土主管部门汇总。

(十四) 信息公开

区政府核发建设用地批复、农转用实施方案批复后，区城市更新机构应分别在项目现场及门户网站将用地批复、农转用实施方案批复予以公开。

(十五) 关于生效日期

《规定》自发布之日起施行。

政策速览

二、采纳及解释具体情况

第一条

“科学制定城市更新发展目标”中，建议按照“5年总量控制，年度计划实施”的原则进行市、区城市更新五年规划编制，不再采用空间控制手段限制更新项目。

意见处理与情况说明：解释，市、区城市更新“十三五”规划均按照严格的程序进行编制，并且经过了广泛的公示征求公众意见。为合理承接上层次规划要求，市、区城市更新“十三五”规划对市场申报的更新项目明确了空间分区管控要求，也进一步保障了城市更新市场行为的规范性和有序性。为提升城市更新项目的实施率，本次城市更新“十三五”规划还设定了中期调整机制，有序引导满足条件的拟更新项目能进入计划。

第二条

“加大片区统筹力度”中，建议将“不得增减法定图则规划的公共配套设施”修改为“原则上不得增减法定图则规划的公共配套设施”。

意见处理与情况说明：部分采纳，《若干措施》已按照相关意见进行完善，确保法定图则公共配套设施类别及用地面积在片区统筹中不减少。

第五条

“传承城市历史文脉”中，建议保护工作仍由政府职能部门负责；历史建筑、历史风貌区所在城市更新片区用地面积不足的，允许将历史建筑、历史风貌区所占面积计入申报面积中；对历史建筑采取分等级保护，并且积极系统的开发开放保护，充分发挥历史文化价值；纳入保护范围的非公有建筑由政府或者政府会同实施主体对权利人给予货币补偿或产权置换。

意见处理与情况说明：部分采纳，本措施已明确将加大历史文化保护作为编制的核心思想之一，且有具体条款进行规定和要求。根据加大历史文化保护的核心思想，下一步相关部门将出台具体政策进行落实和深化。

第八条

“鼓励工改工拆除重建类城市更新”中，建议增加城市更新计划阶段无需对权利人或业主委托的申请单位进行资格审查；并规定符合城市更新自改一类的项目，严禁各区政府无故要求扩大更新规模。

政策速览

意见处理与情况说明：部分采纳，关于全市更新政策的统一与规范，本措施有相应条款。针对自改的“工改工”拆除重建类更新项目，本措施结合当前更新政策提出了进一步鼓励举措和内容。

第十条

“支持产业用地提高容积率”中，建议将“可在维持原土地用途不变情况下，综合运用加建、改建、扩建等手段提高容积率”修改为“综合运用加建、改建、扩建、重建等手段提高容积率”。

意见处理与情况说明：解释，本措施关于“支持产业用地提高容积率”的条款，是从满足工业园区主体提升产能需求的角度出发，主要鼓励通过微改造等方式进行容积率提升。

第十一条

“加强工改工更新结构引导中”，建议进一步明确“工改M0”或者部分“工改M0”项目标准，包括M0产业类别、产业发展方向，M0属于类办公产品，生产制造类产业应严禁M0，金融、保险、物联网等非生产性企业等与M0功能匹配的产业类别应加大鼓励参与力度。

意见处理与情况说明：部分采纳，针对M0产业类别与产业发展方向，将在下一步工作中由其他相关职能部门予以细化或明确。

第十四条

“构建政府主导管理机制中”，建议“利用现有建筑空间将建筑首层或屋顶改造为架空停车场、架空花园、屋顶花园等”，修改为“或利用现有建筑空间将建筑整体或部分楼层改造为……”。

意见处理与情况说明：采纳，在微改造实施可行性、满足相关规范的前提下，对《若干措施》相关表述进行完善。

第十六条

“建立城市更新单元计划有效期管理机制”中，建议明确城市更新单元计划有效期为1年。

意见处理与情况说明：部分采纳，更新单元计划的有效期将在下一步政策予以明确。

第十八条

政策速览

“稳定城市更新成本”中，应当考虑私宅的非法买卖对城市更新的负面影响，限定开发主体入场前单一主体落于原农村集体经济组织继受单位，原农村集体经济组织继受单位采用入股的方式参与城市更新，共担风险、共享收益。

意见处理与情况说明：解释，对于城市更新中出现的各种违规行为，要求各区在更新实施过程中全面加大监管力度。

第十九条

“完善与统一城市更新政策和标准”中，建议各区制定的城市更新规范性文件须以市规划和自然资源局对应政策为依据

第二十条

“规范城市更新全流程管理”中，建议按照市城市更新政策要求进行办理，严禁各区城市更新部门采用“预审查”“口头告知”等审查方式。

意见处理与情况说明：部分采纳，为实现全市更新政策“一盘棋”，本措施针对统一的政策和流程规定已有相应条款。涉及各区政策和流程与全市不一致的，将在下步予以整改和完善。

第二十二条

“加强集体资产监管”中，建议加强集体资产动态管理建议合作开发主体(中标单位或其母公司)对项目实施主体(项目公司)的项目开发承担连带保证责任。

意见处理与情况说明：解释，《公司法》等相关法律法规对意见所提及的具体要求已有明确规定。对于加强集体资产监管，各区将通过监管协议等多种形式对此加大监管力度。

第二十三条

“实施企业信用清单管理”中，建议将“建立企业参与城市更新失信行为公告机制”改为“建立城市更新参与主体失信行为公告机制”，增加对村集体、原权利人的失信行为约束，同时制定合作开发主体“亏损退出”机制。

意见处理与情况说明：解释，本措施提出的开发企业信用清单管理是从行业管理部门角度提出的具体要求。针对被搬迁人和土地提供方的具体行为，应由各区政府加强监管力度。涉及集体资产管理方面，应由集体资产管理部门加强管理；涉及非集体资产的单一产权主体方面，可按照民事相关法规予以规范。另外，关于合作开发主体的具体市场经营行为，按照市场既有规范执行。

政策速览

第二十四条

“加强廉政风险防控”中，建议各区城市更新整备部门作为市规划和自然局的授权部门，专门负责城市更新项目审批，严禁各区政府增加更新委员会、规划委员会、专业委员会等审批环节，违背市委市政府“强区简政放权”初衷，各区不应过度干预企业正常城市更新项目。

意见处理与情况说明：部分采纳，本措施针对统一的审批流程规定已有相应条款。后续将积极完善城市更新政策，确保每个审批事项均“有据可依、有章可循”。

第二十五条

建议将“工改保”项目的条件由地铁站点 500 米拓宽到 1000 米，同时出台相应的技术指引，指导如何开展工改保类的城市更新工作。

意见处理与情况说明：解释，本措施主要包括规划引领、拓展城市更新内涵、城中村有机更新、产业转型升级、全市更新一盘棋等板块。关于“工改保”相关规定在《暂行措施》等相关政策已有相应安排。

用实施方案审批职权调整至各区政府（含新区管理机构，下同）行使。在强区放权新形势下，为做好改革后省、市、区之间的工作衔接，更好的指导和规范拆除重建类城市更新项目用地的审批工作，提高审批效率，结合国家、省、市关于土地管理的相关规定制订《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》（以下简称《规定》），作为各区城市更新机构审批城市更新项目用地及其农用地转用实施方案工作的依据。

宝安区城市更新“1+12”政策九大亮点解析

城市更新落实强区放权后，各区纷纷加紧制定出台城市更新实施办法。宝安区人民政府正式印发《深圳市宝安区城市更新暂行办法》（下称“《暂行办法》”）及其配套 12 个文件（深宝府[2017]18 号）（以下合称“1+12”政策”）。“1+12”政策已形成较为完善的区级城市更新政策法规体系，成为宝安依法、有序、高效推进城市更新工作的行动指南。

亮点一：建立区政府领导下城市更新协同工作机制

（一）建立“1+1+6”高规格更新工作领导体系

“1+12”政策建立了“1（城市更新工作委员会）+1（城市更新工作委员会办公室）+6（6 个专业委员会）”的高规格更新工作领导体系，加强城市更新与规划和交通市政、公共资源和民生发展、产业发展、住房保障、整治提升、廉政建设 6 个方面的协调联系。

宝安区城市更新工作委员会是宝安区城市更新工作的最高决策机构，这也是全市首个区级城市更新工作委员会。该委员会的成立，将有助于强化政府在城市更新中的服务意识，优化审批流程，提高办事效率，推行城市更新工作的规范化、标准化及信息共享。

（二）明确议事规则、确立工作指引

为进一步提升城市更新工作效率和水平，“1+12”政策文件还专门就更新工作委员会及 6 个专业委员会分别规定了议事规则，明确了委员会的主要组成人员、主要职责、会议制度、议事议程等。城市更新工作委员会原则上每周召开一次会议，委员会办公室和各专业委员会根据工作需要随时召开会议。同时，“1+12”政策文件针对搬迁补偿、棚户区改造、片区规划、综合整治、廉政风险等均制定了指引和规则，强化操作性。

（三）明确指导思想 and 更新理念

《暂行办法》旗帜鲜明地提出了几个理念：一是突出成片开发，增强城市更新的整体效应和集聚效应；二是有机更新，在可持续发展的基础上探求城市的更新发展；三是产业优先，满足产业空间需求；四是优化审批流程，提高更新速度与效率；五是强化项目监管，对项目实施全程进行监督监管。

亮点二：强化规划统筹，片区规划研究抬高更新规划门槛

政策速览

《暂行办法》专章规定了宝安区城市更新规划管理，亦专门制定了《宝安区城市更新规划编制管理规定》作为配套文件。宝安区的城市更新规划管理体系包括总体规划（战略规划研究、五年规划）、片区规划研究、城市更新单元专项规划三个层级的规划。

值得注意的是，宝安在城市更新规划管理体系中创新性地引入了片区规划研究，片区规划研究成果将作为城市更新计划及专项规划申报、受理、审查的依据。更新单元位于未开展城市更新片区规划研究区域的，更新单元计划与专项规划的申请将不被城市更新主管部门受理。对于在《暂行办法》生效前，已列入更新计划但未通过审批的，由区更新主管依据上层次规划和法定图则等对该专项规划进行受理和审查。区政府正在编制概念性规划的重点片区，待片区规划研究成果确定后，区城市更新主管部门再受理有关专项规划申报。

亮点三：空前重视城市更新公共资源配建与管理

在城市更新项目中配建保障性住房、学校、养老服务用房等公共资源是完善城市公共配套的重要举措。过去，对于城市更新公共资源的管理并未有专门的规定，而在本次“1+12政策”中，宝安区专门制定了2个规定用于规范公共资源的配建标准、规划建设和使用管理，城市更新公共资源管理得到空前重视。

（一）公配设施及配建房与城市更新项目“四同步”

《暂行办法》明确要求确保配建产业用房、人才住房和保障性住房及其他城市公共配套设施与城市更新项目同步规划、同步建设、同步验收、同步使用，实现“四同步”。《宝安区城市更新公共资源规划建设和使用管理规定》明确了公共设施的配建标准和管理规范，确保设置科学、设计规范、实用适用。

（二）优化公共资源空间配置

城市更新项目配建的公共设施原则上将集中布置，通过整合零散的空间资源，整合成综合服务用房（邻里中心），形成百搭的复合式公共空间，优化小区功能，最大限度保障公共利益实现。这让城市更新工作在服务宝安发展的同时，也能让企业、老百姓享受到城市更新带来的福利。

亮点四：保障产业发展，明确重点企业与产业空间对接平台运作机制

随着产业不断升级，空间利用多元化的需求提高，产业发展对产业用地规模、产业空间布局等提出新的挑战。“1+12”政策文件的配套文件之一《宝安区城市

政策速览

更新项目重点企业引进指引》明确了重点企业与产业空间对接平台运作机制。通过建立重点企业及项目库和区城市更新产业空间库，将更新区域与产业需求空间进行对接，推动重点企业（项目）与城市更新项目（产业空间）的有效衔接。产业类更新项目在土地合同签订和完成报建任务后，将被纳入宝安区城市更新产业空间库。专业委员会获取关于产业类城市更新项目提供的创新型产业用房、销售意向信息后，将组织需要购买的重点企业开展优先谈判工作，满足重点企业（项目）的空间需求。

同时，对于解决重点企业产业空间需求的项目，可优先列入宝安区年度城市更新计划，并给予优先扶持奖励。值得注意的是，产业类城市更新项目申报主体须与区经济促进局共同签订产业监管协议，明确监管阶段、内容、要求、措施及配建标准等内容，进一步监督产业类城市更新项目的开展。

亮点五：从“综合整治”到“整治提升”

综合整治、功能改变和拆除重建是城市更新的三大模式，近年，深圳市政府加强了对旧工业区综合整治的推进力度，允许采用局部拆建、空地扩散相融合的复合式综合整治。而本次“1+12”政策文件中，宝安区则创造性地在综合整治的基础上推出“整治提升”改造模式。根据《暂行办法》，综合整治、功能改变、旧住宅区申请拆除重建的城市更新项目，仍应按照深圳市城市更新的有关规定执行，但整治提升类项目可适用“1+12”政策文件。

宝安区“整治提升”改造模式主要分为旧工业区整治提升、文化遗产保护整治提升两类。旧工业区整治提升是指旧工业区在不改变产业功能的前提下基于消除安全隐患、完善现状功能等目的进行的综合整治。文化遗产保护整治提升是指对历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑的结构安全、使用和修缮，维护历史文化遗产的真实性和完整性，保护与其相互依存的自然和人文景观。

宝安区城市更新工作委员会下设整治提升专业委员会，且“1+12”政策文件以《宝安区整治提升工作指引》明确了旧工业区、文化遗产保护两种整治提升类型，并对操作规则进行细化。由此可见，宝安区鼓励旧工业区、文化遗产保护区原有建筑物实施整治提升，未来或将扩大整治提升的适用范围。

政策速览

亮点六：将棚户区改造与城市更新工作结合统筹安排，参照城市更新审批流程实施。

“1+12”政策文件的配套文件之一《宝安区棚户区改造工作指引》提出以“棚户区改造为切入点”，消除安全隐患、大力配建人才住房和保障房，探索宝安特色棚改项目，结合之前宝安区相关部门提出以街道为单位，每个街道申报一个棚改意向项目，可见宝安区对棚改将有积极举措，本次专门出台棚改指引也是各区首创。该指引明确将棚改与城市更新相结合，纳入城市更新工作委员会决策范畴。棚改项目将按城市更新工作程序办理审批手续，由住建部门制定计划，走城市更新规划报建审批。棚户区改造专项规划管理参照《暂行办法》关于城市更新单元专项规划管理的相关规定。

亮点七：细化搬迁补偿安置规则

“1+12”政策文件的配套文件之一《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》创新建立更新搬迁补偿安置标准指引制度，明确搬迁补偿协议需明确的事项、补偿方式等，并明确更新单元规划、专项规划审批通过后，搬迁补偿安置过程中争议的协商机制。

（一）宝安或将发布城市更新搬迁补偿安置标准指引

根据《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》第三条规定，宝安城市更新局根据工作需要可以发布宝安区城市更新搬迁补偿安置标准指引，该指引对宝安区城市更新项目的搬迁补偿将具有重大参考价值。

（二）经备案后的搬迁补偿安置协议内容不得进行修改

根据《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》要求，经备案的搬迁补偿安置协议内容不得进行修改。搬迁补偿安置协议中应约定补偿方式，补偿金额和支付期限，回迁房屋的面积、地点和价格，搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限，协议生效的时间和条件等相关事项。

（三）搭建搬迁安置过程中第三方谈判协商平台

城市更新搬迁补偿安置过程中，搬迁人与被搬迁人容易就房屋权属、搬迁补偿等产生争议。根据《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》，宝安区城市更新局将搭建三方谈判平台，并组织律师事务所、评估机构等第三方专业服务机构参与协商解决搬迁补偿过程中的争议。

政策速览

亮点八：明确项目实施监管资金的计算方式

《暂行办法》中规定实施主体在签署了监管协议后方可拆除城市更新单元内建筑物，同时，为了保障更新项目公共配套设施及搬迁补偿协议中产权置换（物业分成）未支付完的货币补偿款的履行，宝安区城市更新局、城市更新项目实施主体及其受托监管银行应共同签订项目实施监管协议。

《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》进一步明确了监管金额的组成，即：监管金额=公共配套设施、搬迁补偿协议中产权置换（物业分成）的建安成本+未支付完的货币补偿款。同时，指引进一步明确公共配套设施、产权置换（物业分成）建安成本的计算方法为：公共配套设施、产权置换（物业分成）建筑面积×单位面积建安成本（按当期发布的建设工程价格信息）。实施主体可采取保函形式履行保证责任。

亮点九：细化土地权属认定规则

“1+12”政策文件的配套文件之一《宝安区城市更新项目土地权属认定规则》从两方面对土地确权认定进行分类，使城市更新项目土地确权规则更加具实操性。

第一类为可直接确认为合法用地的类型（共8种）包括：（1）持有房地产证或土地出让合同等土地权属证明文件和规划确认文件的用地（用地范围清晰、面积准确）；（2）非农建设用地；（3）旧屋村用地；（4）“两规”处理用地；（5）持有国有土地使用证用地（用地单位和范围明确、记载用途与现状功能一致）；（6）持有集体土地使用证用地（用地单位和范围明确、记载用途与现状功能一致）；（7）持有原宝安县代为行使规划国土职能的单位签署的基建委托合同书（建房合作书）的用地（能有效确定使用范围）；（8）原县级人民政府或国土部门已核发用地批文的用地等。

第二类为经处理可认定为合法用地（共7种），具体类别和处理方式如下：

政策速览

序号	类型	处理程序
1	国有土地使用证（用地范围不明确，用地单位实际已建成并占用至今）	通过地籍调查和分宗定界等程序确定
2	集体土地使用证（用地范围不明确，用地单位实际已建成并占用至今）	通过地籍调查和分宗定界等程序确定
3	原宝安县代为行使规划国土职能的单位签署的基建委托合同书（建房合作书）（用地范围不明确，用地单位实际已建成并占用至今）	通过地籍调查和分宗定界等程序确定
4	70个历史遗留项目	按照《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干规定》（粤府〔2009〕78号）文的有关规定理顺经济关系后可视为完成确权
5	已划定拟申报城市更新单元拆除范围，经核算，合法用地在大于50%小于60%之间	按照“两规”处理规定进行简易处理
6	《房屋所有权证》	按照《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号）处理，取得土地权属证明文件和规划确认文件可认定为合法用地
7	经县级以上人民政府依法确定土地使用权的用地	即为已处理

《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》

(深府规[2019]4号)

深圳市人民政府于2019年4月10日正式印发《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(深府规[2019]4号),以下为《办法》的具体内容。

第一章 总则

第一条 为贯彻落实党的十九大精神,进一步推进土地供给侧结构性改革,加快工业及其他产业用地供应,推动产业转型升级,实现在构建推动经济高质量发展体制机制上走在全国前列,根据有关法律法规及规章,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于深圳市行政辖区内以招标、拍卖或者挂牌等方式供应工业及其他产业用地的行为。

第三条 本办法所称工业及其他产业用地,是指用于引进产业项目的普通工业用地(M1)、新型产业用地(M0)、物流用地(W0)和仓储用地(W1),以及引进社会投资、用于产业化经营项目的文体设施用地(GIC2)、医疗卫生用地(GIC4)、教育设施用地(GIC5)等。

第四条 工业及其他产业用地供应应当遵循以下原则:

- (一) 坚持市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用;
- (二) 坚持节约集约用地;
- (三) 坚持公开、公平、公正;
- (四) 坚持产业用地供应与产业导向相适应。

第五条 本办法所称产业项目分为重点产业项目和一般产业项目。

重点产业项目是指经遴选认定的符合我市产业政策、环境保护等要求,对我市经济发展具有重大带动作用的产业项目。

重点产业项目应至少符合下列条件之一:

(一) 在本行业中处于领先地位具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的;

(二) 对我市重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的;

政策速览

(三) 市政府审定的其他项目类型。

市产业主管部门应当制定各产业领域重点产业项目认定标准及面积配置标准、产业发展监管协议标准文本。

除重点产业项目之外的产业项目为一般产业项目。

第六条 工业及其他产业用地应当通过深圳市产业用地用房供需服务平台（以下简称供需平台）以招标、拍卖、挂牌等方式公开供应，其中：重点产业项目用地可以采取招标、拍卖、“带产业项目”挂牌出让（租赁）或者先租后让方式供应，鼓励重点产业项目用地联合投标或竞买；一般产业项目以招标、拍卖、挂牌方式出让。

深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中被列为限制发展类和禁止发展类的产业项目不得供地。

第七条 区人民政府（含新区管理机构，以下简称区政府）负责组织实施区级重点产业项目的遴选以及所有产业项目的用地供应、监管等工作。

市产业主管部门依职能负责本行业市级重点产业项目的遴选、公示、监管等工作。市规划和自然资源部门负责统筹全市工业及其他产业用地供应管理的政策制订、统筹指导、情况汇总、政策解释等工作，并建立评估考核机制。

第二章 重点产业项目遴选

第八条 重点产业项目由市政府或区政府组织遴选并确定遴选方案。其中，文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5）上引进的产业项目均由市政府组织遴选。

遴选方案应当包括以下内容：

(一) 项目名称及意向用地单位，意向用地单位可以独立申请，也可以联合申请；联合申请的，联合体各成员均须符合本办法第五条规定的条件，需提交由联合体各成员签署的联合意向合作协议，协议应当约定联合体各成员的产业项目全面履约承诺、除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、持有面积、类型、各成员间的权利与义务等内容；

(二) 项目必要性、可行性、建设内容和初步建设规模等论证材料；项目必要性应当就意向用地单位在我市已有用地开发、利用情况进行分析论证，跨区域引进项目的应明确再次供地的理由；建设规模应当与企业贡献相适应；

政策速览

(三) 引进社会投资医疗卫生项目的，医疗卫生部门应对片区现有公办医院床位是否满足需求进行分析论证；引进社会投资教育设施项目的，教育部门应对片区规划的公办学校学位是否满足需求进行分析论证；

(四) 产业项目类型及要求，包含产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求，以及投产时间、投资强度、产出效率、节能环保等；

(五) 用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式、期限、权利限制及竞买资格条件等；

(六) 环境保护要求；

(七) 其他相关事项。

第九条 市政府成立市重点产业项目遴选小组（以下简称市遴选小组）。市遴选小组由市长担任组长，常务副市长和分管发展改革、规划和自然资源及相关产业工作的市领导担任副组长，成员由市发展改革、规划和自然资源、生态环境、水务、司法等部门及产业项目牵头单位、产业项目用地意向区位辖区政府的主要负责人组成。市遴选小组主要承担以下职责：

(一) 审定市级重点产业项目遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件；

(二) 审议备案有异议的区级重点产业项目；

(三) 审议意向单位在本市已有产业用地，跨行政区域再次申请产业用地的区级重点产业项目；

(四) 研究应报请市遴选小组的其他事项。

市遴选小组办公室设在市发展改革部门，负责承担市遴选小组日常工作。

第十条 市级重点产业项目的遴选程序按照本办法第十二条至第十四条的规定组织实施。

区级重点产业项目的遴选由各区人民政府参照本办法组织实施。

第十一条 由区政府组织遴选的重点产业项目，区政府应当将确定的区级重点产业项目遴选方案(含竞买资格条件)及产业发展监管协议一并报市发展改革、规划和自然资源及相关产业主管部门备案。在申请备案后 10 个工作日内未收到对备案项目异议意见的，由区政府公示并组织开展用地供应工作。

对备案有异议的项目，前款各部门应于 10 个工作日内将明确的意见反馈至区政府，由区政府报市遴选小组办公室汇总后，提交市遴选小组审议。

政策速览

第十二条 项目单位按照项目所属行业类别向市产业主管部门申请启动市级重点产业项目遴选。市产业主管部门受理资料后，进行初步审查。审查未通过的，市产业主管部门应及时告知申请单位；审查通过的，启动市级重点产业项目遴选程序。

启动项目遴选程序的单位为产业项目牵头单位。

第十三条 启动市级重点产业项目遴选程序的，产业项目牵头单位会同用地意向区位辖区政府拟定遴选方案草案、产业发展监管协议草案及用地竞买资格条件草案，按职责分工征求市遴选小组成员单位意见，各成员单位应在 10 个工作日内反馈书面意见。

市规划和自然资源部门核查意向用地单位在我市已有用地情况，并就项目可供选址区域、土地供应方式及供应条件等提出意见；市生态环境、水务部门就项目对土壤及其他环境影响、排水管网配套等提出意见；市司法部门就遴选过程是否符合相关法律法规提出意见；用地意向区位辖区政府就可供选址区域配套设施建设情况及安置补偿落实情况提出意见；其他相关部门依据自身职责提出意见。

第十四条 产业项目牵头单位会同意向区位辖区政府将拟定的遴选方案及产业发展监管协议、竞买资格条件，一并报市遴选小组办公室。市遴选小组办公室统筹后报市遴选小组审定。

经审定的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件未经市遴选小组批准不得变更。

第十五条 产业项目遴选方案应当在深圳特区报及深圳政府在线网站等媒体进行公示，公示期不得少于 5 个工作日。

市级重点产业项目由市产业项目牵头单位负责组织公示，对公示期间的反馈意见进行收集处理，如有重大变更应按程序重新遴选；区级重点产业项目由区政府负责组织公示，对公示期间的反馈意见进行收集处理，如有重大变更应按程序重新组织遴选。

第十六条 遴选方案有效期 1 年，自公示结束之日起算。区政府应在有效期内完成土地供应方案审定。

第三章 用地供应

第十七条 区政府应当根据城市建设与土地利用实施计划确定拟供应的工业及其他产业用地，在供需平台公布。

拟供应的土地应当为权属清晰的国有土地，安置补偿须落实到位，并具备动工开发所需的道路、供水、供电及场地平整等基本条件。

第十八条 一般产业项目由区政府组织区产业主管部门、市规划和自然资源部门辖区派出机构（以下简称规划和自然资源派出机构），根据年度城市建设与土地利用实施计划，结合中小企业用地市场需求情况，启动项目选址，按法定图则落实用地规模和建设规模，并就项目选址征求区发展改革、生态环境、水务、司法等部门意见。

第十九条 规划和自然资源派出机构根据审定的重点产业项目遴选方案或一般产业项目选址意见征求情况，拟订国有建设用地使用权出让方案或国有建设用地使用权租赁方案（以下统称土地供应方案）。

土地供应方案应当包括以下内容：

- （一）竞买资格条件；
- （二）拟供应地块的界址、空间范围；
- （三）用地预审意见；
- （四）规划设计条件、使用期限、开竣工期限、权利限制等土地利用要求；
- （五）土地供应方式；
- （六）出让或者租赁底价、投标（竞买）保证金数额、付款方式；
- （七）中标人或者竞得人确定办法；
- （八）环境保护要求；
- （九）其他需要明确的事项。

第二十条 重点产业项目竞买资格条件由区产业主管部门按照经审定的遴选方案设置。

一般产业项目竞买资格条件由区产业主管部门设置，竞买资格条件可以包括企业注册地、产业准入行业类别（按照《国民经济行业分类与代码(GB/T4754-94)》中的“大类”设置）、从事准入行业年限、国家或者深圳市高新技术企业认证（高新项目认定）。除此之外，不得设置其他排他性条件。

政策速览

第二十一条 工业及其他产业用地实行弹性年期供应制度。

重点产业项目用地出让年限按照 30 年确定，租赁年限不少于 5 年且不超过 20 年。先租后让的，出让年限与已租赁年限之和不超过 30 年。

一般产业项目用地出让年限按照 20 年确定。

第二十二条 以出让方式供应的重点产业项目用地，独立竞得用地的，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物不得转让，初始登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。联合竞得土地的，按照国有建设用地使用权出让合同的约定，对联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等办理分证，分别限定不得转让。以租赁方式供应的重点产业项目其土地使用权及地上建筑物不得转租、抵押。

以出让方式供应的一般产业项目用地，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物限整体转让或不得转让，初始登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。联合竞得土地的，建设用地使用权及建筑物由中标或竞得联合体共同共有，初始登记后不得分证。

以上内容均应在国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地使用权租赁合同（以下统称土地供应合同）中明确。

第二十三条 工业及其他产业用地出让底价结合权利限制以评估方式确定，不得低于全国工业用地出让最低价标准。

重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照市场价格的一定比例确定。其中，遴选方案确定为单一意向用地单位的，按照市场价格的 70% 确定；遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的，按照市场价格的 60% 确定。其中，新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等战略性新兴产业、生产性现代服务业及优势传统产业项目用地出让底价同时适用产业发展导向修正系数，产业发展导向修正系数为 0.5。

一般产业项目中的新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等战略性新兴产业、生产性现代服务业及优势传统

政策速览

产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价适用产业发展导向修正系数，产业发展导向修正系数为 0.5。

重点产业项目用地的年租金底价按照该类建设用地出让 20 年期市场价格（适用本条第二款的 70%比例及产业发展导向修正系数 0.5）的 3%确定，租金按年支付。

重点产业项目地价可以不计利息分期缴交，首期缴交比例不得低于 50%，并且应当自土地供应合同生效之日起 15 个工作日内付清，余款 1 年内支付完毕。选择一次性缴交地价的重点产业项目和一般产业项目，地价应当自合同生效之日起 15 个工作日内一次性付清。

第二十四条 区政府对土地供应方案进行审定，规划和自然资源派出机构根据审定的土地供应方案，委托市土地交易机构组织交易。

产业发展监管协议应当与土地供应方案一并公告。区政府应当就竞买资格条件和产业发展监管协议有关内容接受公众咨询。

第二十五条 土地竞买资格审查应以经审定的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件为依据。

重点产业项目用地竞买申请人应当在建设用地供应公告规定的公告期内，向拟供应土地所在辖区的产业主管部门提出竞买资格条件审查申请。符合竞买资格条件的，区产业主管部门应当在 5 个工作日内出具审查文件。竞买申请人凭审查文件到市土地交易机构办理竞买手续。

一般产业项目的中标人或者竞得人在取得中标通知书或者签订成交确认书后 5 个工作日内，向供应土地所在辖区的产业主管部门提出竞买资格条件核实申请。符合竞买资格条件的，区产业主管部门应当在 5 个工作日内出具核实文件。不符合竞买资格条件但已被确定为中标人或竞得人的，按照建设用地供应公告要求取消中标或者竞得资格并予以公告，确认中标或者竞得结果无效。

联合投标或竞买的，投标人或竞买人还须提交联合投标或竞买协议书。

第二十六条 土地交易机构应当依法依规组织土地交易。

土地使用权成交后，土地交易机构应当出具中标通知书或与竞得人签订成交确认书。

政策速览

第二十七条 工业及其他产业用地成交后，中标人或者竞得人持中标通知书或者成交确认书、竞买资格条件核实文件与区政府签订产业发展监管协议，产业发展监管协议应当于成交后 10 个工作日内签订。联合竞得土地的，各中标人或者竞得人应当分别与区政府签订产业发展监管协议。

以租赁、先租后让方式供应工业及其他产业用地的，承租人应当参照前款规定与区政府签订产业发展监管协议。

产业发展监管协议应当按照本办法第三十五条、第三十六条的规定执行，并作为土地供应合同的附件。

第二十八条 中标人或者竞得人应当于土地确认成交后 15 个工作日内申请签订土地供应合同。

联合竞得土地的，土地供应合同中应明确联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等内容。

第二十九条 土地供应合同签订后，用地单位可以向发展改革、规划和自然资源、住房建设、生态环境及产业主管等相关部门分别申请办理立项、规划许可、环评及其他审批手续。

第三十条 人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原国有建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原国有建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。

第三十一条 租赁期内，承租人申请承租土地转出让，承租人应当在首次签订国有建设用地使用权租赁合同之日起 10 年内向区政府提出申请。按照本办法第三十九条规定通过履约考核的，除因公共利益需要外，承租土地转出让申请应当予以批准，以协议方式出让建设用地使用权。

承租土地转为出让的，地价按照本办法第二十三条确定，并应扣除租赁期已缴纳的租金，评估期日以区政府首次批准建设用地租赁方案的时点为准。地价应于租赁转出让的合同签订之日起 5 个工作日内一次性付清。

第三十二条 租赁期届满前 6 个月，承租人可以向区政府提出续租申请。按照本办法第三十九条规定通过履约考核的，除因公共利益需要外，土地续租申请

政策速览

应当予以批准，并重新签订国有建设用地使用权租赁合同。批准续期的，续租年限不得超过 20 年，自原租赁合同签订之日起算。续期租金以同意续签国有建设用地使用权租赁合同的时点重新评估，但其涨跌幅度不得超过首次签订国有建设用地使用权租赁合同约定的租金标准的 20%。

先租后让的重点产业项目用地，其承租人应当在首次签订国有建设用地使用权租赁合同之日起 10 年内申请转出让；如未在规定期限内申请或申请未予批准的，只能续租，租金标准按前款执行。

20 年租期到期后，承租人申请续租并经批准的，应重新签订国有建设用地使用权租赁合同。租金以届时区政府批准建设用地租赁方案的时点重新评估。

第三十三条 出让期限届满前 6 个月，建设用地使用权人可以申请续期。区政府按届时土地到期续期政策进行审批。

出让期限或租赁期限届满，用地单位未按规定申请续期或者续期申请未获批准的，建设用地无偿收回。地上建（构）筑物采取残值方式补偿，并在土地供应合同中予以约定。因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予合理补偿。逾期拒不办理土地移交手续的，由规划和自然资源监察机构依法处理。

第三十四条 区政府应当每半年将辖区工业及其他产业用地供应情况报市规划和自然资源部门，市规划和自然资源部门应当每半年将全市工业及其他产业用地供应情况报告市政府。

市规划和自然资源部门根据国家下达的年度新增建设用地计划指标和各区建设用地规模，结合各区城市建设与土地利用实施计划、土地整备计划、建设用地清退计划、闲置土地处置、供地率等执行情况，可适当调整各区工业及其他产业用地供应的规模和时序。

市规划和自然资源部门就拟供应土地是否达到供应条件，竞买资格条件设置是否符合规范等进行监督，根据有关政策规定要求启动、中止或者终止工业及其他产业用地供应工作。

第四章 产业发展监管

第三十五条 区政府作为产业发展监管的责任主体，负责与中标人或竞得人签订产业发展监管协议，并对产业发展监管协议的履约情况进行定期或不定期核查，实行“全方位、全年限”监管机制。

政策速览

第三十六条 产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任等相关条款。

市产业主管部门应当制定本产业领域的产业发展监管协议标准文本，各区政府可以结合项目实际情况在产业发展监管协议中增加相应条款，明确约定产业项目的生产技术、产品品质、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更、企业贡献及全面履约承诺等考核指标。各区政府对辖区内考核不合格的产业项目，应当追究违约责任，并按法律法规作出处罚措施。

第三十七条 产业发展监管协议中应当明确约定，建设用地使用权以及附着于该土地上的建(构)筑物及其附属设施不得以股权转让或变更的方式变相转让。

前款所称股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让。

第三十八条 以出让方式供应的产业项目用地建成后应按产业发展监管协议的约定使用，不得出租；确有出租需要的，出租比例原则上不超过建筑面积的20%，且应当在产业发展监管协议中明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

第三十九条 区政府应当根据产业发展要求和环境保护要求，分别在项目建成投产后1年内、投产后每隔5年、租赁转出让前1年内、出让(租赁)年期届满前1年等阶段对产业发展监管协议约定事项的履行情况进行核查。此外，为确保产业发展监管协议切实履行，区政府认为确有必要，可在前述规定核查时间外的年份组织核查；也可依建设用地使用权人或承租人的申请进行核查。

根据履约核查情况，对履约考核未通过的，区政府应当组织规划和自然资源、产业主管、市场监管、税务、证监、信用监管等部门依法依规进行处置，并形成履约核查处理报告，按批次报送市规划和自然资源部门汇总后报市政府。

联合竞得土地的，区政府对各建设用地使用权人或承租人分别进行考核，如履约考核未通过的，各建设用地使用权人或承租人分别承担违约责任。

第四十条 建设用地使用权人或承租人因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地供应合同并申请退还土地的，建设用地使用权人或承租人报经原批准土地供应方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地出让或者租赁价款(不计利息)，收回建设用地，地上建(构)筑物的补偿方式在土地供应合同中予以明确：

政策速览

(一) 超过土地供应合同约定的开工建设日期但未满 1 年向出让(租)人提出申请的, 将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人或承租人;

(二) 超过土地供应合同约定的开工建设日期 1 年但未满 2 年向出让(租)人提出申请的, 按照规定征收土地闲置费后, 将已缴纳合同剩余年期的土地价款或者租赁价款退还建设用地使用权人或承租人。

报经原批准土地供应方案的人民政府后未获批准的, 建设用地使用权人或承租人应继续履行土地供应方案; 拒不履行的, 建设用地和地上建(构)筑物及其附属设施按照约定无偿收回; 涉嫌闲置的, 应当依法依规依约处置。

第四十一条 在土地供应合同约定的达产之后, 建设用地使用权人或承租人因自身原因无法运营, 可以申请解除土地供应合同。规划和自然资源部门可以按照约定终止土地供应合同, 收回建设用地, 返还剩余年期土地出让价款; 对地上建(构)筑物及其附属设施由出让人按照建造成本折旧后对土地使用者进行补偿。

第四十二条 发生法律法规规定、土地供应合同和产业发展监管协议约定的须承担责任的相应情形的, 由区政府根据土地使用权人违法、违规或违约情形, 分梯度进行处置, 处罚力度应与违约情形严重程度相匹配, 直至解除土地供应合同。

各区政府应当在产业发展监管协议中明确具有可量化的处置措施。产业发展监管协议中规定需要全部或部分收回土地、建(构)筑物情形及处置措施的相关条款, 应当一并在土地供应合同中明确。

第四十三条 产业项目申报单位及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体存在严重失信行为的、出现产业发展监管协议履约考核未通过的情形的, 区政府应当将其列入失信“黑名单”, 并及时报送至市公共信用信息管理系统, 由各部门依照职责分工, 依法依规实施联合惩戒。在联合惩戒期限内, 重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对失信主体予以限制。

第五章 责任追究

第四十四条 投标或者竞买申请人采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得投标或者竞买资格的, 按照建设用地供应公告要求取消投标或者竞买资格并予以公告; 已被确定为中标人或者竞得人的, 按照建设用地供应公告要求取消中标

政策速览

或者竞得资格并予以公告，确认中标或者竞得结果无效，已缴纳的投标（竞买）保证金不予退还；已签订土地供应合同的，依法解除合同，收回建设用地，并追究违约责任。

第四十五条 中标人或者竞得人不按照规定签订成交确认书、产业发展监管协议以及土地供应合同的，按照建设用地供应公告要求取消中标或者竞得资格并予以公告，投标（竞买）保证金不予退还。

中标人或者竞得人签订土地供应合同后不能按时缴清地价款或者租金的，依法解除合同，收回建设用地，中标人或者竞得人应当按照合同约定承担违约责任。

第四十六条 在工业及其他产业用地供应过程中，有关单位或者个人违反规定，泄露底价（保留价）、投标人或者竞买人情况等应予保密内容的，应当依法承担相应的民事责任和行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十七条 政府有关部门、管理机构及其工作人员未按照规定履行职责或者有违反法律、法规、规章规定行为的，依照有关规定追究相关责任人的行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 附则

第四十八条 本办法所称供需平台，是指专门设立的全市统一、公开、常设性的市场化配置工业及其他产业用地资源以及进行全年限监管的载体。供需平台通过用地供应信息公开、需求信息收集和供需信息共享，推动用地供应与企业需求对接，优化产业用地供应管理。

企业可以常态化申报工业及其他产业用地需求。

第四十九条 前海深港现代服务业合作区内重点产业项目遴选及用地供应，由市前海管理局按照前海深港现代服务业合作区的相关规定开展工作。

第五十条 本办法自公布之日起施行，有效期5年。本办法由市规划和自然资源部门负责解释。

在本办法实施前，按照《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》（深府〔2016〕80号）和《深圳市市级重点产业项目遴选实施办法》（深府办规〔2017〕4号）的规定，已经过市、区政府遴选并公示的产业项目，继续适用深府〔2016〕80号文和深府办规〔2017〕4号文的相关规定。

政策速览

已出让的工业及其他产业用地，如在执行中发生与本办法的规定相冲突情形的，按照已签订的国有建设用地使用权出让合同、产业发展监管协议履行相关责任和义务。

行业动态

《深圳市房屋安全管理办法》（深圳市人民政府令第 319 号）

将于 5 月 1 日起正式实施

为加强深圳市既有房屋安全管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，在总结实际工作经验并借鉴国内城市成熟做法的基础上，市住房建设局牵头制定了《深圳市房屋安全管理办法》（深圳市人民政府令第 319 号）（以下简称《办法》）。今年 2 月，市政府常务会议审议通过了该《办法》，将于 5 月 1 日起正式施行。

《办法》分为总则、房屋安全管理、房屋安全鉴定、房屋安全隐患治理、建筑幕墙安全管理、法律责任和附则七个章节，共五十三条。《办法》旨在加强深圳市既有房屋主体结构的安全管理，突出了房屋安全的技术属性。明确了市、区、街道三级政府及其他相关职能部门在房屋安全管理工作中的职责分工。

《办法》明确了房屋安全责任人的三种类型，强化了房屋安全责任人的主体责任，要求责任人定期检查，及时消除安全隐患、进行房屋安全检测鉴定、对危险房屋及时治理、解危等并承担相关的费用，房屋安全责任人因履行上述责任产生相关费用的，可以按规定使用物业专项维修资金。

《办法》规定了各区政府定期组织本辖区内街道办事处委托专业机构开展房屋安全隐患排查工作。经复核存在结构安全隐患的，由街道办事处督促房屋安全责任人进行检测鉴定，治理和解危，采取安全防护措施消除安全隐患。

考虑到深圳市既有建筑广泛采用建筑幕墙作为外围护结构，因此《办法》对建筑幕墙安全管理设立专章，要求房屋安全责任人按照规定，正常使用的建筑幕墙至少每 6 个月进行一次例行安全检查，每 5 年进行定期安全检查，以及在极端恶劣天气前后和各种灾害情形下开展幕墙的专项安全检查，并详细规定了应当进行安全性鉴定的几类情形，由房屋安全责任人委托专业机构开展鉴定工作。

《办法》还建立了房屋安全鉴定机构名录管理制度，将在深圳市从事国有资金（含财政性资金）或者集体资金支付房屋安全鉴定费用以及涉及公共安全房屋安全鉴定活动的机构纳入名录管理。在我市房屋安全鉴定市场发展尚不完善的情况下，通过名录管理制度引导市场主体合理选择，确保鉴定结论的准确性和权威

行业动态

在法律责任章节中，《办法》对房屋安全责任人等其他相关市场主体的违法违规行为了设置了罚则条款。区主管部门可以依法委托街道综合行政执法单位对房屋使用过程中的违法违规行为了开展行政执法。

在国家和省尚未针对房屋安全管理进行专门立法的情况下，深圳市这一《办法》的颁布，填补了房屋安全管理的立法空白，弥补了房屋安全管理制度的不足，改善了房屋安全管理无法可依、无章可循的现状，有助于建立房屋安全常态化监管机制，提升城市管理精细化、规范化、法制化水平。

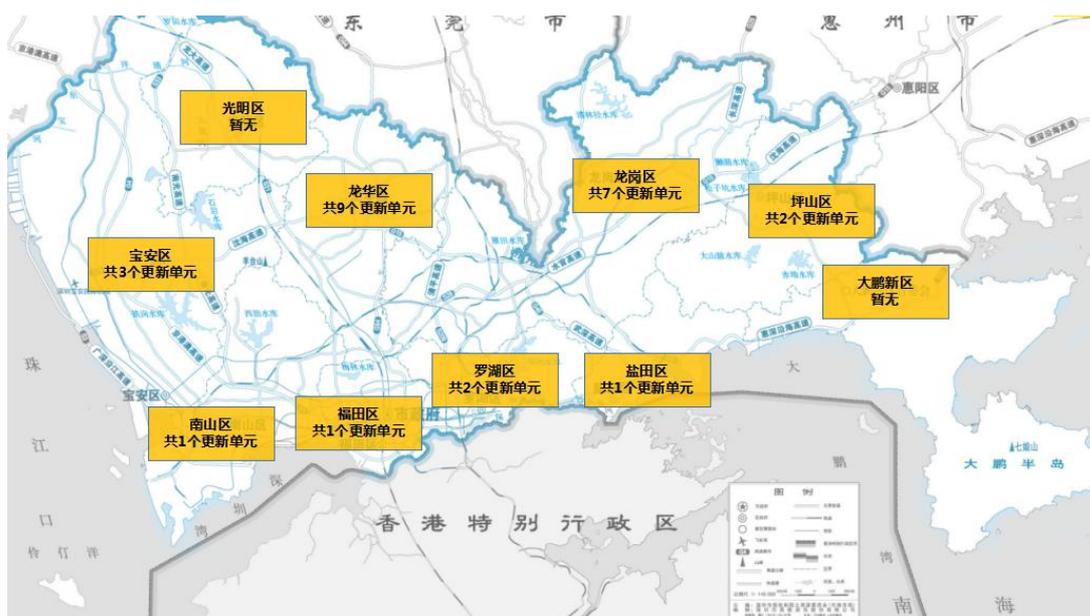
行业动态

2019年第一季度深圳市各区城市更新计划盘点

转瞬间，2019年深圳市城市更新第一季度已完结，期间各区更新改造消息不断，政策更迭评率逐日激增。

截止2019年3月31日，深圳市下辖十一个行政区（功能区）中，各区城市更新和土地整备局共发布城市更新单元公告共13个批次，合计立项更新项目26个（拆除重建类更新项目23个，综合整治类更新项目3个），总拆除重建用地面积约206.1万m²。

其中，龙华区今年拟立项更新单元中，除钟嘉工业区更新单元为“工改工”外，其余均为居住类项目；宝安区立项更新单元均位于107发展带上；福田、南山、罗湖、盐田均有1个更新项目立项。此外，光明、大鹏新区尚未有城市更新单元计划公告。



一、福田区

福田区进行了一次更新单元计划公告，仅1个项目，合计拆除用地面积1.69万m²，土地贡献率高达74%。从意愿公示到计划公告仅历时4个月。

二、梅林宾馆地块更新单元

梅林宾馆地块项目位于梅林街道，梅林路以南，兴梅二巷以东，上梅路以北、梅村路以西。拟拆除用地范围面积为16972.2 m²，拟拆除建筑面积7087.21 m²，更新方向为“纯商业”功能。该项目申报主体为深圳市财富房地产开发有限公司，查询工商信息获知，该公司为深圳市时代财富实业集团旗下全资子公司。此外，

行业动态

该项目需无偿移交不少于 10800 m²用于建设 30 班小学及规划兴梅二巷的部分用地，合计贡献面积 12629.9 m²，贡献率高达 74%。

三、罗湖区

罗湖区进行了 2 批更新单元计划公告，共 2 个项目，合计拆除用地面积 1.8 万 m²，土地贡献率 25%。

四、草蓍清水河新村更新单元

项目位于东晓街道，水贝片区与布吉交界地带，金稻田路与草蓍路交汇处，原布吉联检站东侧，距离地铁 3 号线草埔站仅 140 米脚程。拟拆除重建用地面积 14394.49 m²，更新方向为居住、商业。项目拆除重建范围内提供不少于 3635.84 m²公共利益用地（其中公共交通用地 1383.75 平方米，教育设施用地 2252.09 m²）；申报主体为深圳市草蓍清水河实业股份合作公司，暂未获悉由哪家开发商作为该项目的实施主体，笔者将持续跟进。

另外，拆除重建范围内需清退 1274.49 m²用地，主要用于落实法定图则道路、防护绿地等；并捆绑拆除责任范围 3304.07 m²。

五、南山区

南山区进行了 1 批更新单元公告，共 1 个项目，拆除用地面积 6.5 万 m²，土地贡献率 19.9%

六、西丽同富裕工业城城市更新单元

同富裕工业城项目位于桃源街道，丽水路与留仙大道交汇处，拟拆除重建用地面积 65165 m²，拟更新方向为新型产业等功能，拟拆除重建用地范围内应落实不少于 13000 m²（不含清退用地）用地用于建设城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目。

项目申报主体为深圳市西丽投资发展有限公司，该公司由 4 家村集体股份公司合资成立。

七、宝安区

宝安区进行了 2 批更新单元公告，共 3 个项目，均地处 107 “黄金走廊”沿线，拆除用地面积 53.4 万 m²，土地贡献率。

行业动态

八、107 发展带潭头片区（一）城市更新单元

潭头片区（一）城市更新单元位于松岗街道，京港澳高速与广深公路交汇处，拟拆除重建用地面积 344117.9 m²，更新方向为居住+M1+M0 功能，其中 M0 用地面积不超过最终批准的工业开发建设面积的 20%。拆除重建范围内需落实不少于 71076.6 m²的公共利益用地（含防护绿带、城市道路、公共绿地、教育设施用地、文体设施用地等）；另外，项目范围内需落实一处五星级酒店，贡献率达 20%。

该项目申报主体为深圳市潭头股份合作公司，该项目由华润集团负责开发建设。据了解，华润拟对潭头片区进行规划统筹，用地面积高达 435 万 m²，拆除用地面积约 198.37 万 m²，规划总建面约 740 万 m²，以打造华润未来产业园为目标，定位为“深圳西北中心，湾区全域智城”。此次拟立项的更新项目或为华润潭头片区统筹规划的首期项目。



九、龙华区

龙华区进行了 2 批更新单元草案公示，共 9 个项目，主要以城中村改造为主，拆除用地面积 65.8 万 m²。

十、老墟片区城市更新单元

老墟片区更新项目位于观澜街道，观澜大道北侧，众安路东南侧，临近观澜古寺。拟拆除重建用地面积 135688 m²，更新方向为商住用地。根据规划，拟将其打造成为拥有历史传统文化特色综合服务片区，打造商贸典范生活区，传承观

行业动态

澜人文气息，从而提升观澜区域商贸氛围。项目申报主体为深圳市观澜佳兆业置业发展有限公司，该公司为佳兆业集团的全资项目公司。

项目拆除重建用地范围内应落实不少于 10800 m²的公共管理与服务设施用地、不少于 19300 m²的公共绿地，用于落实规划安清路、悦兴路等；更新单元涉及城市总体规划强制性内容的，须按城市总体规划强制性内容有关要求执行，贡献率达 22%。

十一、龙岗区

龙岗区进行了 3 批更新单元公告，共 7 个项目，其中 2 个为综合整治类项目。合计拆除用地面积 49.9 万 m²。

十二、白坭坑荔枝园片区更新项目

白坭坑荔枝园片区项目位于平湖街道，机荷高速公路以南，环白东路与河川路交汇处。拟拆除用地面积 16.7 万 m²，更新方向为纯居住用地。项目现状建筑以工业厂房为主，有部分私宅建筑。另外，拆除重建范围内应落实不少 85499.31 m²的公共利益用地，包含一所 45 班九年一贯制学校，贡献率高达 50%。

事实上，白坭坑片区因其偏离发展主轴，现有建成区建设密度大但开发强度低，建构物以 3-4 层为主，少量 5 层以上。建设风貌上，总体属于中低水平。厂房物业中除部分股份公司持有出租外，大量以“土地长租、厂房自建”的形式存在，可通过回购的方式收回。在新形势下，沉没的土地资源恰恰转化为“后发优势”，具有进行较高水平改造利用的潜力。

通过城市更新，利用现有土地的再开发，实现可持续发展，建立城市居住区、小学，改造片区公共服务设施、文体设施，为海吉星物流园提供足量的居住配套。

该项目申报主体为深圳市梓盛发实业集团有限公司，集团成立于 1999 年，业务涉及房地产开发经营、金融投资、举办实业、国内外商贸旅游、文化产品产业拓展、物业经营管理、物流配送等领域，是一家多元化发展的综合性大型民营企业集团。曾先后开发过梓盛发创意新城、莲塘桐景花园、深圳文化创意园、布吉百分百创意广场等项目。

十三、坪山区

坪山区进行了 2 批更新单元公告，共 2 个项目，其中 1 个为综合整治类项目，拆除用地面积 2.6 万 m²。

行业动态

十四、坪山城投广场

城投广场更新项目位于坪山中心区，坪山大道与坪慧路交汇处东南角，毗邻正奇未来科创城。拟拆除用地面积 26782.5 m²，更新方向为商业功能。另外，拆除重建用地范围内需落实不少于 1669.39 m²的城市基础设施、公共服务设施用地。值得注意的是，该项目由于上层次规划公共配套设施有限，因此拟于规划期以净地方式贡献土地。

该项目申报主体为深圳市坪山区城投广场房地产有限公司，查询公司信息获知，该公司股权结构为区属国企“坪山城投”占股 60%，六和实业集团占股 40%。

十五、盐田区

盐田区进行了 1 批更新单元公告，共 1 个项目，拆除用地面积 18.9 万 m²。

十六、小梅沙片区城市更新单元

小梅沙片区更新项目位于梅沙街道，齐头山以东，盐坝高速公路以南，背仔角以西，小梅沙湾海域以北所围合的区域。首期更新范围用地面积 22 万 m²，拟拆除重建用地面积 189679.2 m²，更新方向为商业、居住、游乐设施等功能。申报主体为深圳市特发集团有限公司，由集团旗下特发小梅沙投资发展有限公司主导开发。

拆除重建用地范围内应落实不少于 30770 m²的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地，贡献率为 16.67%。另外，项目实施主体须落实更新单元拆除范围外占地 1389 m² 占用周边权属用地上的建筑物拆除义务。

由于小梅沙片区用地整体更新涉及的拆迁规模较大，部分建筑还存在历史遗留问题，基于资金投入周期、项目运营条件等因素考虑，计划分期进行小梅沙整体更新改造项目，此次公告的或为首期项目。

行业动态

五号线南延段直达蛇口自贸区

据深圳地铁集团最新消息，3月30日，深圳地铁5号线南延线工程，已实现全线“电通”。与此同时，南延段首列车也从株洲出发，历经1000公里奔波，于4月1日顺利抵达深圳。

深圳地铁5号线南延段工程是深圳地铁三期工程二阶段的重要项目，也是前海片区内穿行的首条地铁线路。该线从已投入运营的地铁5号线终点站前海湾站向南延伸，至2号线赤湾站为止，共7站6区间，站点分别为：桂湾、前湾、前湾公园、妈湾、铁路公园、荔湾、赤湾，线路全长约7.65公里。目前，5号线南延段7座车站已全部封顶，盾构区间全部贯通。



行业动态

一、深圳地铁 5 号线南延段站点介绍

(一) **赤湾站**：赤湾站位于现状为南山开发集团仓储用地内，目前均为空地，规划周边为商业用地，本站与 2 号线赤湾站平行布置，为地下二层岛式车站。

(二) **荔湾站**：荔湾站位于港前路与前海路交接处地下，沿港前路布置，为地下二层岛式车站。

(三) **铁路公园站**：铁路公园站位于前海片区规划怡海大道和规划四号路交汇处，沿前海片区规划四号路南北向布置，为地下二层岛式车站。

(四) **妈湾站**：妈湾站位于妈湾片区梦海大道与规划四号路交汇处，沿前海片区规划四号路南北向布置，为地下二层岛式车站。

(五) **前湾公园站**：前湾公园站位于前湾片区开发单元十，周边未来规划为高技术服务合作区及文化中心，沿规划听海大道东西向布置，为地下二层岛式车站。

(六) **前湾站**：前湾站位于前湾片区开发单元九，周边定义为前海的高端产业聚集区，目前均为空地，沿听海大道东西向布置。本站与 9 号线二期航海路站 T 型换乘布置，为地下三层岛式车站。

(七) **桂湾站**：桂湾站位于桂湾片区开发单元二，周边定义为前海的金融产业核心区，目前均为空地，沿听海大道东西向布置，为地下二层岛式车站。

二、全线“电通”

3 月 30 日，深圳地铁 5 号线南延线(赤湾站-桂湾站)成功送电，实现全线“电通”。“电通”是该线继“洞通”“轨通”里程碑工期目标后的又一重大突破，将为全线接触网热滑、系统联调和列车上线动车调试提供必备的电力保障。5 号线南延段设有一座 110 千伏主变电所，相当于为地铁提供动力的“心脏”。输电线路需经过已开通的 2 号线隧道，因不能影响既有线路的运行，这对施工提出极高的要求，3 月 30 日，随着顺利“电通”，后海变电所这颗地铁“心脏”已经开始具备 5 号线南延段输送血液的能力，将为隧道照明、通风信号、通讯、车站、设备房等地铁各个系统完成送电任务。

三、迎来“首列车”

行业动态

4月1日，5号线南延段首列车也从株洲运抵深圳，正式落轨深云车辆段入驻“新家”，开始调试验收工作。这也意味着，5号线南延段将全面进入车辆调试、系统联调阶段，为今年开通试运营进行最后冲刺。



据了解，5号线南延段采用国内主流A型车，每列编组6个车厢，每节车厢长约22米~24米、宽3.1米、高3.8米。据悉，列车设计时速80公里，最大载客量2502人。首列车到达深云车辆段后，将进行组装、调试，与各种设备进行磨合。按照计划，5号线南延段其余地铁车辆将以每月2列车的速度分批运抵车辆段进行调试，为试运营做准备。深圳地铁5号线南延段计划于今年9月30日开通试运营，开通后的5号线，将和地铁2号线、9号线西延段换乘，并无缝接驳深惠城际铁路。

前海蛇口自贸区的规划已经施行快四年了，但片区内的轨道交通一直比较滞后。5号线南延段的开通，将弥补前海蛇口部分片区的交通空白，成为深圳市内连接城市北半环主要居住就业区与前海片区的城市干线。这无疑是给深圳近年经济发展带来新增长点的前海合作区给予极大的交通支持，也方便了市民们的日常出行和游玩。

任正非管理哲学之蛙鼠殒命



一只老鼠在河边玩耍时，遇见一只英俊的青蛙，青蛙口若悬河地向老鼠介绍游泳的快乐，漂流的趣味，沼泽地里发生的奇闻逸事，老鼠则向青蛙讲述岸边的风景和田间

丰富的物产，它们深深被对方吸引住了。开始的时候，老鼠带着青蛙在地面上旅行，它们一块儿十分开心，但到了池塘边上，老鼠犯愁了，它不会游泳，这时青蛙善解人意地说：不要害怕，我会帮助你的。它让老鼠将爪子搭在自己的后脚上，然后用芦苇紧紧地绑在了一起，就这样，它们高兴地开始了水上旅游。

这个时候，一只老鹰看见它们，它俯冲下来抓老鼠，青蛙赶紧往水里潜，但因为老鼠抱住了他的后腿，青蛙的速度大打折扣，最后，老鹰抓住了奄奄一息的老鼠，又因为芦苇将它们紧紧地捆在一起，所以青蛙也成了老鹰的战利品。

陆地上的老鼠和池塘里的青蛙都有足够的力量从老鹰的攻击下逃生，但是青蛙和老鹰结合之后在水中的生活，恰恰限制了它们的生存优势。

当下世界上企业收购与兼并浪潮掀起，任正非希望通过这则寓言，告诫公司管理层，在企业并购潮掀起的时候，要保持头脑清醒，特别是当华为与美国、德国西门子、德国英飞凌，甚至加拿大北电等联姻时，要注意保持发挥双方各自的优势，一定要警惕合作是否会使双方在特定时刻丧失各自的优势，不要让《蛙鼠殒命》的悲剧故事在经营领域里一次次地重演。

华为灰色理论

灰色，是纯白、纯黑以及两者中的一系列从黑到白的过渡色。自然界中的大部分物体的平均灰度为18%。灰度一词，在华为语境中有着重要的地位，是任正非在许多重要讲话中使用的词汇。



任正非在2008年市场部年中大会上的讲话中指出，“开放、妥协、灰度是华为文化的精髓，也是一个领导者的风范。”唯物辩证法告诉我们，矛盾的观点，对立统一的观点，是认识事物最根本的观点。矛盾极其复杂多样，其运动形态决不仅仅是斗争一种形态，矛盾的同一性或统一性是更为普遍的形态。

所以，我们不能形而上学地认为世间的事物是有你没我、你死我活、非白即黑，更普遍的形态是你中有我、我中有你，你活我也活，黑中见白、白中有黑；在一定条件下黑白可能互相转化，黑可能变白，白亦可变黑。所以，在认识事物中，那种极端的观点，绝对化的观点，一成不变的观点都是不正确的。任正非是深谙唯物辩证法的高手，他借用“灰度”一词教育干部和员工不要走极端，成为华为管理哲学中的精华之一。

华为始终用“灰度”的思想指导员工的各项实践。比如，公司设计自身所有制的实践，正确处理本土化和国际化的实践，如何正确对待客户、竞争对手、供应商的实践，内部管理上正确处理质量与成本、拿合同与保进度的实践，处理守成与创新的实践，处理员工身份的实践，处理人事制度变革的实践，等等，都坚持了“灰度”的思想，实践证明，“灰度”思想是指导华为公司实践取得成功的重要“法宝”。

项目部分享

农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程

(项目一部 叶裕娟)

上一期文章我已经介绍了地块预审的全部流程的操作，这一期文章我将会介绍如何进行项目组卷及功能区常用功能的介绍。

一. 项目组卷

项目审核完成后，当前案卷会进入项目组卷环节，登陆项目组卷岗位用户，工作中心的“待组卷”列表(图 1.1)。



图 1.1

从待组卷列表，勾选项目进行组卷，此处支持单个或多个项目的组卷，多个项目组卷时，必须满足“项目类型、耕地年度、权属年度、地类年度、审批级别、项目年度”等信息完全一致，否则无法组卷。此处以待组卷列表的一个项目为例进行组卷说明，勾选该条记录，点击“批次合并/组卷”按钮，则跳转至案卷详情页面。跳转至案卷详情页面，如(图 1.2)，在该环节中，主要进行表单的填写，附件材料的上传。



二. 页面相关功能介绍

项目部分享

接下来，对页面的相关功能进行介绍，页面左侧为菜单面板区，此面板区展示菜单与右上方的环节状态相对应，即不同环节展示不同的菜单和表单；功能区的三个按钮“打印、关注案卷、双屏显示”为公共功能，除图形页面外，均存在如上3个按钮，此处对3个按钮进行说明。

(一) 打印按钮：点击“打印”按钮（图 1.3），会新弹出一个页签，在页签右侧是可从系统打印出的呈报材料（图 1.4），一书三方案或一书四方案，此处会和对应项目的业务类型相对应，即当前项目为城市分批次或实施方案，点击“打印”按钮则显示一书三方案打印材料，若为单独选址项目，则为一书四方案打印材料。



图 1.3

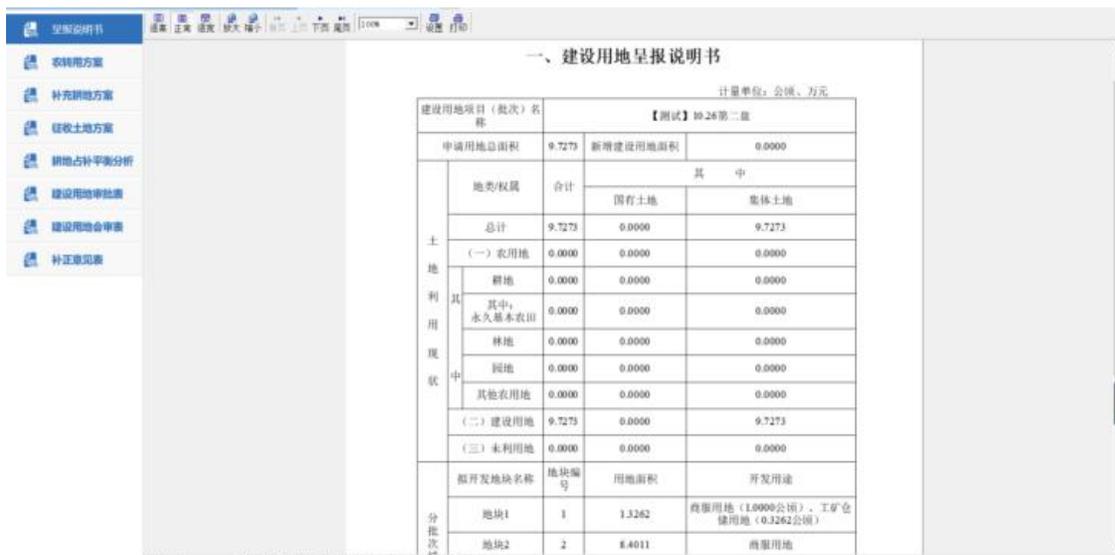


图 1.4

(二) 【保存】按钮，对页面上的表单内容进行操作后，可点击该按钮，可对

项目部分享

编辑内容进行保存；

（三）【提交】按钮，指将当前环节提交至下一环节；

（四）【撤销组卷】，若当前案卷组卷有误，可点击该按钮撤销已产生的组卷项目，撤销后，该案卷消失，页面自动关闭，同时该案卷信息会从“待办件”中消失，而重新回到“待组卷”列表，办结件列表也会有一条完结记录。

以上内容就是项目组卷的步骤，以及常用功能的介绍。下一期内容，我将会介绍如何填写基本表单里的信息。

项目部分享

ArcGis 制图工具与批量导图

(项目二部 鄞巧梅)

前言

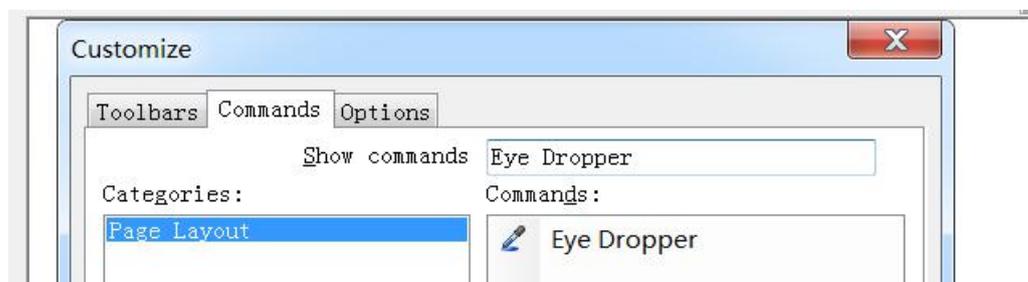
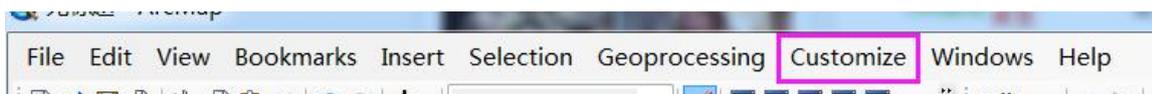
ArcGis 是我们日常工作中的主要应用软件，本次主要给大家介绍一下 ArcGis 在制图中比较实用的两个小技巧。

一、Eye Dropper 的使用

看别人做的图配色很漂亮，自己配色需要好久。可以使用 Eye Dropper，类似 Photoshop 中的取色工具，直接使用他们的配色方案就好了。

(一) 调出 Eye Dropper (中文版：取色器)

添加取色器到工具条。在菜单栏【Customize】—【Customize mode】—【Commands】—【Eye Dropper】，拖拽到工具条上。



项目部分享



图 1-1 调出工具

(二) 加载图片

先加载参考图片到 ArcMap 中，注意 Stretch Type 选“None”，不勾选 Apply GammaStretch，以保证图片颜色不发生变化。

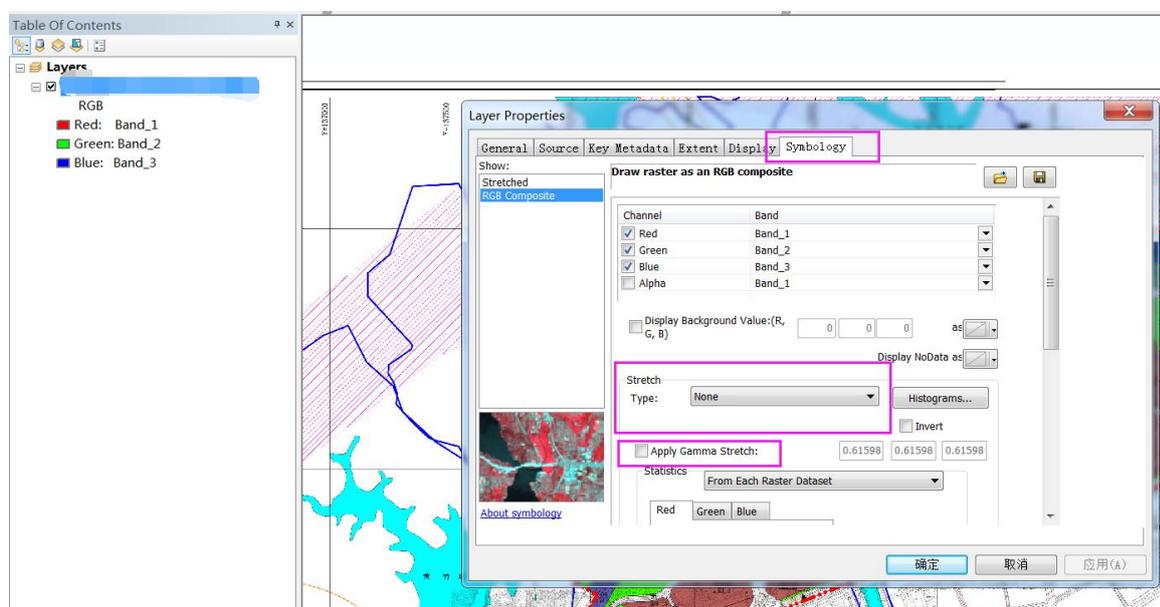


图 1-2 图片加载

(三) 拾取色彩

点击工具，拾取地块颜色，重新命名。

项目部分享

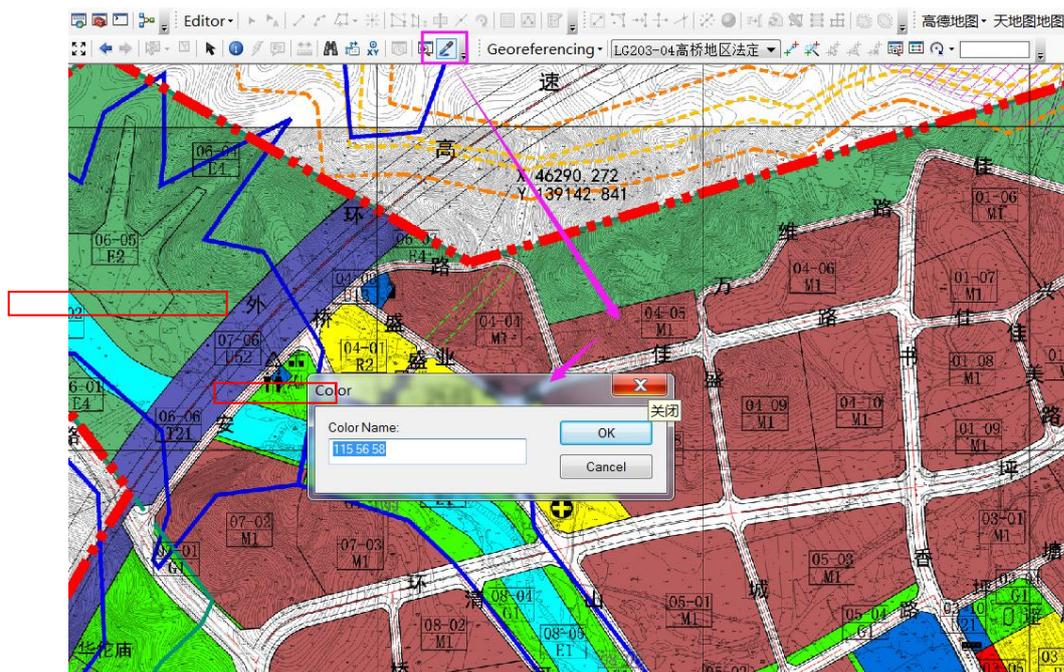
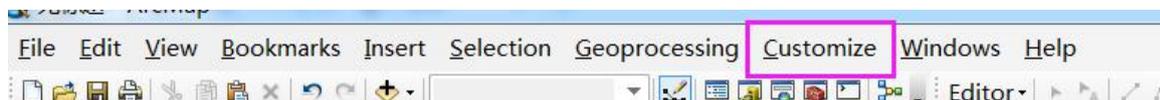


图 1-3 拾取色彩

(四) 使用色彩

拾取的色彩，保存在样式文件 (*.style) 中，可以直接应用。在菜单栏【Customize】—【Style manager】—【Colors】。



项目部分享

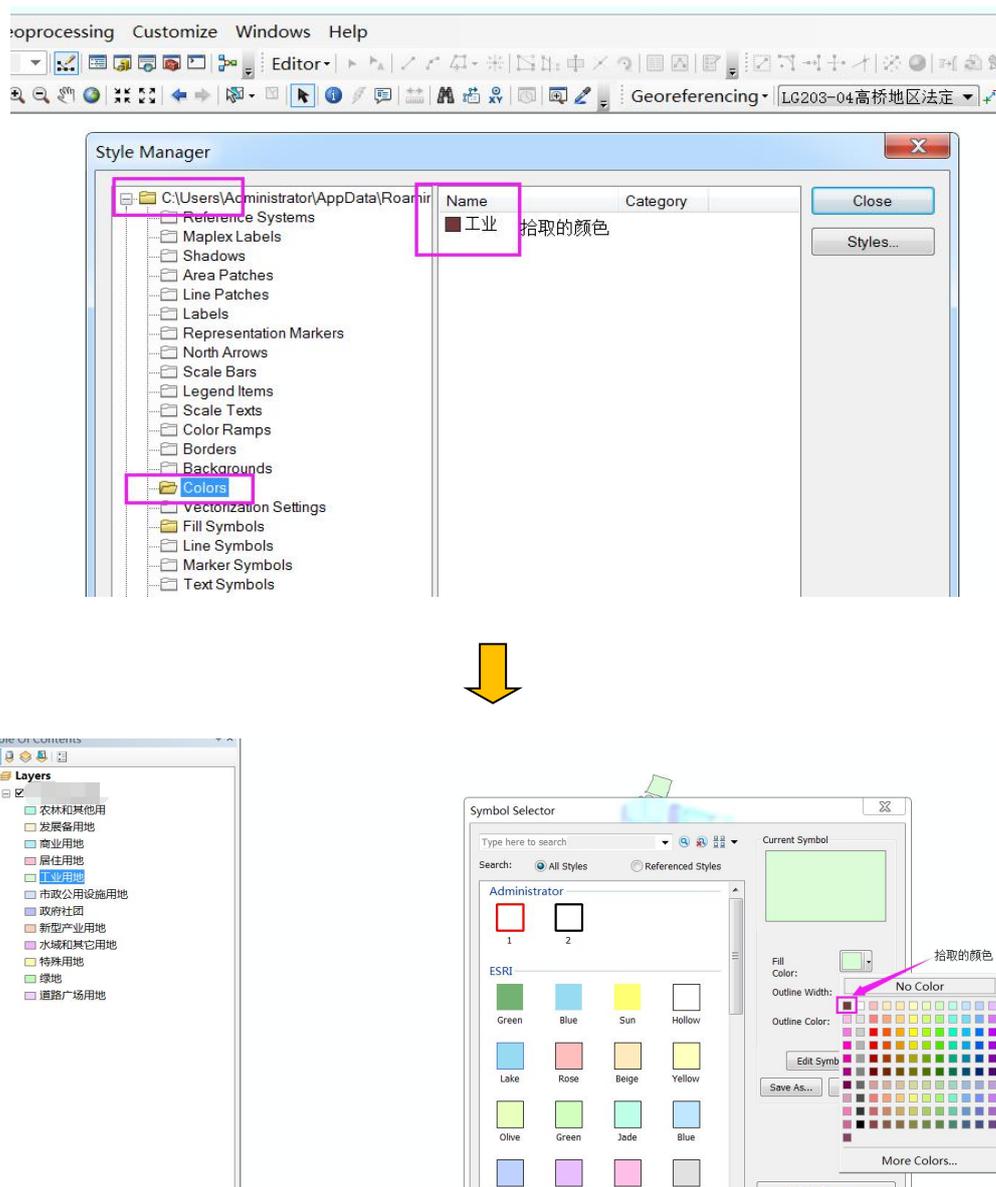


图 1-4 使用色彩

(五) 删除色彩

删除拾取的色彩，在菜单栏【Customize】—【Style manager】—【Colors】，选中色块右键删除。

项目部分享

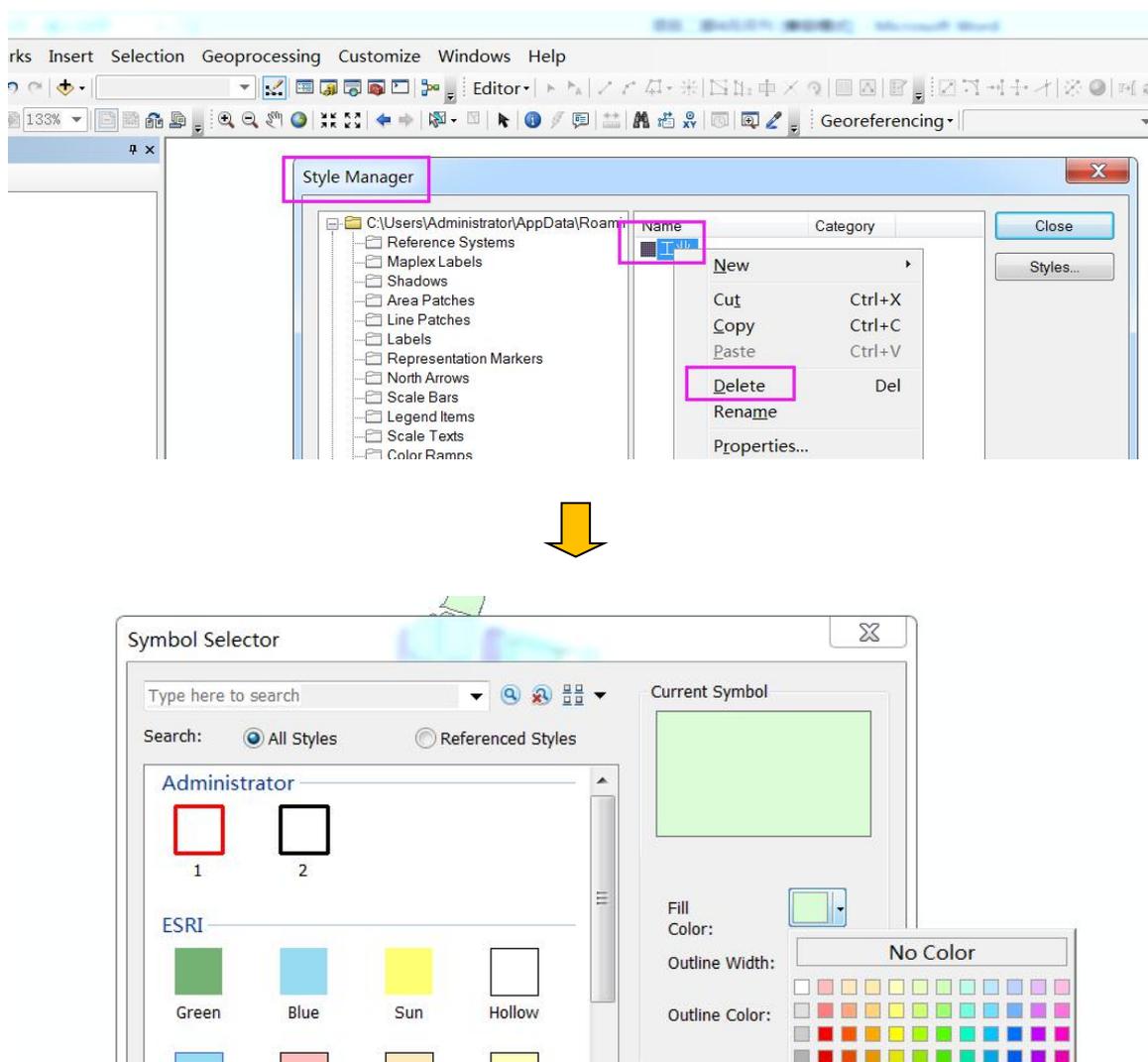


图 1-5 拾取的色彩被删除

二、批量导图

MXD 文件较多时分别打开导图很不方便，而且 ArcGIS 出图效率很低。Python 脚本可以批量导出 mxd，读取一个文件夹下所有的 mxd 文件，然后直接导出图片(JPEG)。

(一) 语句

```
# -*- coding: cp936 -*-  
import arcpy, os, time
```

#mxd 存放的文件夹

```
path = r'D:\\B'
```

项目部分享

#输出图片的分辨率

```
res = 300
```

```
print '程序开始:' + str(time.ctime())
```

#图片存储在 mxd 文件夹

```
for afile in os.listdir(path):
```

```
if afile[-3:].lower() == 'mxd':
```

```
    mxd = arcpy.mapping.MapDocument(os.path.join(path, afile))
```

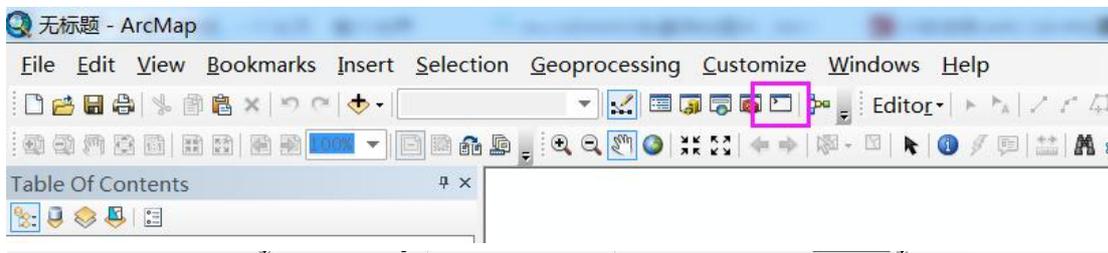
```
    arcpy.mapping.ExportToJPEG(mxd, os.path.join(path, afile[:-3] +  
'JPEG'), resolution = res)
```

```
del mxd
```

```
print '程序结束:' + str(time.ctime())
```

(二) 使用语句

复制粘贴命令，回车，窗口提示“程序开始”，即开始导图，导图结束则窗口提示“程序结束”。



```
Python
#mxd存放的文件夹
path = r'D:\\B'

#输出图片的分辨率
res = 300
print '程序开始:' + str(time.ctime())

#图片存储在mxd文件夹

for afile in os.listdir(path):
    if afile[-3:].lower() == 'mxd':
        mxd = arcpy.mapping.MapDocument(os.path.join
(path, afile))
        arcpy.mapping.ExportToJPEG(mxd, os.path.join
(path, afile[:-3] + 'JPEG'), resolution = res)
    del mxd
print '程序结束:' + str(time.ctime())
```

项目部分享

注意事项:

- 1、存储 mxd 的路径不能有中文，命令中的路径为 “//”
- 2、导出的图片存储在 mxd 文件夹中。
- 3、若图件导出为格式设定为 PDF 时，导出的部分图件会存在乱码。

项目部分享

用 Python 将 ArcGIS 中地类编码转成地类名称

(项目三部 王栋)

在进行三调工作中，我们在处理内业时会发现，我们的图斑属性数据大多采用地类编码，但实际上，我们并不能记住每个地类编码对应的地类名称是什么？所以，我们可以先将地类编码转换成地类名称，方便后续的数据处理工作。那么，我们该如何操作呢？

首先，我们先准备好这里需要准备一份地类编码与地类名称对应表，如图：

编码	名称
1100	有林地
1110	乔木林地
1111	乔木林地
1112	乔木林地
1130	竹林地
1200	疏林地
1300	灌木林地
1310	国家特别规定灌木林地
1320	其它灌木林地
1400	未成林地
1410	未成林造林地
1420	未成林封育地
1500	苗圃地
1600	无立木林地
1610	采伐迹地
1620	火烧迹地
1630	其它无立木林地
1700	宜林地
1710	宜林荒山荒地
1720	宜林沙荒地
1730	其它宜林地
1800	辅助生产林地
2100	耕地
2200	牧草地
2300	水域
2400	未利用地
2500	建设用地

图 1 编码名称对应表

然后，我们在 ArcGIS 中新建一个字段，然后选择字段计算器。选择 python 代码，输入代码，调用函数。即可成功将属性中的地类编码转换成对应的地类名称。

计算代码：

```
# -*- coding: utf-8 -*-  
def getdl(j):  
    import xlrd  
    workbook = xlrd.open_workbook(r'C:\Users\Desktop\1.xlsx')
```


项目部分享

原农村集体经济组织合法用地相关知识

（项目五部 陈佩）

一、什么是原农村集体经济组织合法用地？

在城市化过程中，原农村集体在城市化转地等一系列土地改革中对城市发展作出了较大贡献，在现有法律框架下，由市、区政府划给原农村集体用以保障其经济发展、劳动、就业的用地。

二、原农村集体经济组织合法用地有哪几种？

主要有非农建设用地、扶贫奔康用地、经处理的历史遗留违法用地、未建房户统建用地、土地整备利益统筹项目留用土地、征地返还用地等。

三、几类用地概念及开发利用方式

（一） 非农建设用地

指为满足原农村集体组织继受单位生产和生活需要，保障其经济可持续发展，由规划国土部门根据相关规定，依法批准其使用并计入指标（根据当时人口数、户数计算得出）的建设用地。

开发利用方式：

1. 符合规划的前提下，可以进行开发建设
2. 可以入市交易（转让、自主开发、合作开发、作价入股等方式）；
3. 可以作为合法用地指标调入城市更新项目或土地整备利益统筹项目。
4. 根据 1+6 政策进行农地入市。

（二） 扶贫奔康用地

2000 年-2009 年期间，原龙岗实施“扶贫奔康”工程，由区、街道、社区、居民小组按比例出资，发展生产性项目，通过提高社区集体经济，让贫困居民有一个稳定的收入来源，最终实现脱贫奔康目标而划定的用地。

开发利用方式：

符合规划的前提下，可以进行开发建设

（三） 经处理的历史遗留违法用地

2001 年，为保障城市规划的实施，根据相关历史遗留违法用处置政策对符合条件的违法私房和生产经营性用房土地及建筑进行确认产权、补办手续接受处理后纳入合法用地。

项目部分享

开发利用方式：

位于项目范围内经处理的历史遗留违法用地可以作为合法用地指标参与城市更新或土地整备利益统筹项目。

（四）未建房户统建用地

2005 年城市化转地过程中，为解决原村民住房问题，对各社区 10 户及以上“未建房户”按照一定的指标划定了一批统建用地。

开发利用方式：

未建房户统建用地只能作为自用，不能进入市场交易。

（五）土地整备利益统筹项目留用土地

依据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》相关规定，在土地整备利益统筹项目中根据一定条件核准用地面积后给原农村集体经济组织继受单位使用的留用土地。

开发利用方式：

1. 继受单位自用
2. 继受单位可以通过合作开发或作价入股等方式引入留用土地的开发主体共同开发建设。
3. 留用土地指标可与其他利益统筹项目统筹处理。
4. 留用土地指标中的利益共享用地和合法用地也可与城市更新项目统筹处理。

（六）征地返还用地

历史上因城市建设或农业发展等需要，政府在征用部分社区土地时，返还一定土地给社区生产、生活。但 2002 年以后，根据深圳市政府颁布的《深圳市征用土地实施办法》有关规定，我市已取消征用土地返还用地的方式，采取货币补偿的方式。

可开发利用方式：

1. 符合规划的前提下，可以进行开发建设
2. 可以入市交易（转让、自主开发、合作开发、作价入股等方式）；
3. 可以作为合法用地指标调入城市更新项目或土地整备利益统筹项目。
4. 根据 1+6 政策进行农地入市。

项目部分享

四、几类开发利用方式利益分配对比

开发利用方式	可获得的利益	相关政策	适用类型
现有保留	建成区，利用现有物业分成	/	非农建设用地、征地返还用地、经处理的历史遗留违法用地、扶贫奔康用地、留用土地
自主开发	开发后地块物业收益	深坪委办〔2015〕6号、深府〔2011〕198号	非农建设用地、征地返还用地、扶贫奔康用地、留用土地
转让	转让收益	深府〔2011〕198号、深府办	非农建设用地、征地返还用地
合作开发	与开发单位自行协商利益分配方式 (1)工业类用地，缴纳10%公告基准地价。 (2)居住类和商业、办公类用地，建筑容积率3.2以下部分，缴纳10%公告基准地价；建筑容积率3.2-4.5的，缴纳30%公告基准地价；超过4.5的，缴纳100%公告基准地价。	深府〔2011〕198号	非农建设用地、征地返还用地
作价入股	与开发单位自行协商利益分配方式	深府〔2011〕198号	非农建设用地、征地返还用地
城市更新	与开发单位自行协商利益分配方式	深坪委办〔2015〕6号、 (深府办〔2016〕38号)	非农建设用地、征地返还用地、经处理的历史遗留违法用地、留用土地
“1+6”农地入市	(1) 50%土地收益 (2) 30%地价收益+20%物业	深府办〔2013〕1号	非农建设用地、征地返还用地
利益统筹土地整备	(1) 地上建构建筑物的重置价 (2) 未完善征转补偿手续土地的补偿金 (3) 青苗和附着物补偿 (4) 一定比例的留用土地	深规土规〔2018〕6号	非农建设用地、征地返还用地、经处理的历史遗留违法用地、未建房户统建用地、扶贫奔康用地、留用土地。

项目部分享

《龙岗区非农建设用地管理办法》（深龙府办规[2017]6号）

解读-第五篇 非农建设用地调整置换篇

（轨道交通部 邓静）

（一）问：哪些类型的非农建设用地不符合调整置换要求？

答：非农建设用地划定后办理了产权登记或经社区股份公司开发建设签订了土地使用权合同的，该部分非农建设用地不符合调整置换要求，不可调整。

（二）问：哪些类型的非农建设用地可以申请调整置换？

答：可调整置换的非农建设用地包括3大类：

（1）可异地调整置换或调入城市更新、利益统筹的：①批复用途与生效法定图则规划用途不相符的；②面积小于3000平方米的非农建设用地；③位于基本生态控制线内。

（2）可按规定将指标调入利益统筹或城市更新的：已建成的公共设施类非农建设用地；

（3）可调整至符合我区优先推进条件的城市更新项目：用地面积大于3000平方米（含3000平方米）且批复用途与生效法定图则规划用途相符的。其中更新项目主导方向为居住、商业等用途的更新项目需同时满足土地移交率不低于40%。

（三）问：批复为工商用途的非农建设用地如何确定其是否符合法定图则？

答：批复为工商用地的非农建设用地，但现行规划为工业用途或商业用途的均视为与规划相符。

（四）问：非农建设用地调整是否有相关优惠政策？

答：已建成的公共设施类非农建设用地完成以下流程：（1）原农村集体经济组织完善征（转）地补偿手续；（2）同时将地上建筑物、构筑物按规定向区政府有关部门办理移交手续。

按上述规定处理后，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标在土地整备利益统筹试点项目或城市更新项目内安排，同时政府对地上建、构筑物相应部分给予重置价补偿。

（五）问：土地调整置换后，原用地如何处置？

项目部分享

答：原用地属于空地的，按标准完善转地手续，将土地纳入国有储备，政府按调整时货币补偿标准进行转地补偿。

原用地属于建成区的，建筑物可以保留使用，但是不得加盖、扩建、改建。同时规划为公共管理与服务设施用地、交通设施用地或公共设施用地的，若自行拆除后完善转地手续并将土地纳入国有储备的，政府对地上建筑物规定了市场价补偿和重置价补偿，这两种补偿方式影响的是调入城市更新的指标不同，如果选择按市场价补偿，那么只能按非农建设用地调整部分的面积大小进行调整，如果选择按重置价进行补偿，那么可以按非农建设用地调整部分面积的 1.5 倍进行调整。

（六）问：原用地规划为公共管理与服务设施用地、交通设施用地或公共设施用地且保留使用原建筑物的如何处理？

答：在规划实施的时候按有关政策进行补偿，按原调整部分的面积大小核定调入面积。

知识盘点：

第十条【调整规定】

非农建设用地可按以下规定进行调整：

（一）批复用途与生效法定图则规划用途不相符，或面积小于 3000 平方米的非农建设用地，可申请进行调整。非农工商用地规划为工业用途或商业用途的均视为与规划相符。

（二）用地面积大于 3000 平方米（含 3000 平方米）且批复用途与生效法定图则规划用途相符的非农建设用地，可调整至符合我区优先推进条件的城市更新项目中。其中更新主导方向为居住、商业等用途的更新项目需满足土地移交率不低于 40% 的要求。

（三）已建成的公共设施类非农建设用地，原农村集体经济组织完善征（转）地补偿手续，并将地上建筑物、构筑物按规定向区政府有关部门办理移交的，该部分非农建设用地指标可按工商用地指标在土地整备利益统筹试点项目或城市更新项目内安排，政府对地上建、构筑物相应部分按照重置价给予补偿。原农村集体经济组织创办的村办小学土地房产遗留问题，按市政府有关政策处理。

第十一条【调整前用地处置】

项目部分享

非农建设用地指标调整后，原用地按以下规定处置：

（一）调整前用地属于空地的，按照调整用地时货币补偿标准完善转地手续，需将土地纳入国有储备。

（二）调整前用地属建成区的，建筑物可保留使用，不得加建、扩建、改建；如规划为公共管理与服务设施用地、交通设施用地或公共设施用地的，在调入土地整备利益统筹试点项目或城市更新项目等建成区时，原农村集体经济组织可选择以下方式之一进行处理：1. 将地上建筑物自行拆除后完善转地手续并纳入国有储备，选择对地上建筑物进行市场价补偿的，按原规模核定调入面积；选择对地上建筑物进行重置价补偿的，按原规模的 1.5 倍核定调入面积。2. 保留使用原建筑物的，在规划实施时按有关政策进行补偿，按原规模核定调入面积。

（三）本办法实施前因非农建设用地调整而要求对建成区进行转地或拆除但尚未完成的，按照本条规定执行。

第十二条【不可调整情形】

原农村居民住宅用地指标（含统建楼用地）不得调入城市更新项目。非农建设用地划定后办理了产权登记或经社区股份公司开发建设签订了土地使用权出让合同的，该部分非农建设用地不可调整。

项目部分享

《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》

政策解读

（总研部 钟晨）

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（以下简称《意见》），明确了统筹推进自然资源资产产权制度改革的时间表与路线图。

自然资源资产产权制度是加强生态保护、促进生态文明建设的重要基础性制度。接下来将基于出台背景，改革的基本思路，目标和原则以及改革的任务清单对此文件进行解读。



一. 重大意义：为生态文明建设夯实重要基础性制度

“自然资源资产产权制度是加强生态保护、促进生态文明建设的重要基础性制度，对完善社会主义市场经济体制、维护社会公平正义、建设美丽中国具有重要意义。出台《意见》是中央明确的一项重要改革任务。习近平总书记指出，要加快健全自然资源资产产权制度，统筹推进自然资源资产确权登记、自然生态空间用途管制改革。李克强总理强调，要开展健全国家自然资源资产管理体制试点，为生态文明建设提供有力制度保障。”

出台《意见》是解决自然资源资产管理突出问题的现实需要。伴随我国经济社会发展，我国自然资源资产产权制度逐步建立，在促进自然资源节约集约利用和有效保护方面发挥了积极作用。尤其是党的十八大以来，按照中央部署，自然资源资产产权制度改革提速推进。在推进自然资源统一确权登记、完善自然资源资产有偿使用、健全自然资源生态空间用途管制和国土空间规划、加强自然资源保护修复与

项目部分享

节约集约利用等方面进行了积极探索，同时农村集体产权、林权等一批产权制度改革加快推进，形成了一系列制度方案、标准规范和试点经验。

但客观看，这些改革探索统筹协调还不够，系统性、整体性和协调性还不够，还存在与经济社会发展和生态文明建设不相适应、不协调的一些突出问题。突出问题主要表现在资源资产底数不清、交叉严重，所有者不到位、权益不落实，权利体系不完善、权责不明晰，保护不严格、监管力度不够、产权纠纷多发等。

这些问题严重制约了自然资源资产的合理开发、高效利用、严格保护和系统修复。出台《意见》就是为了增强自然资源资产产权制度相关改革的系统性、整体性和协调性，做好自然资源资产产权制度改革的顶层设计，既集成衔接已有的各项产权相关改革内容，又查漏补缺并力求创新，解决上述突出问题，使产权制度在生态文明建设中发挥更加重要的作用。

二. 基本思路：加快构建中国特色自然资源资产产权制度体系

《意见》明确，到2020年，基本建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度。自然资源资产产权制度改革的基本思路，是以完善自然资源资产产权体系为重点，以落实产权主体为关键，以调查监测和确权登记为基础，着力促进自然资源集约开发利用和生态保护修复，加强监督管理，注重改革创新，加快构建系统完备、科学规范、运行高效的中国特色自然资源资产产权制度体系。

这一基本思路，突出和强化了产权的两大关键要素——权利体系和主体，突出和强化了产权的重要基础性工作——调查监测和确权登记，突出将产权制度贯穿自然资源源头保护、过程节约和末端修复的全过程。”

三. 改革需要坚持的基本原则

（一）坚持保护优先、集约利用。这是坚持节约资源和保护环境的基本国策，贯彻节约优先、保护优先、自然恢复为主方针的需要，目的是发挥自然资源资产产权制度在促进经济、社会、生态效益最大化中的作用。

（二）坚持市场配置、政府监管。这是充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用的需要。通过市场与政府作用的有机结合，努力提升自然资源要素市场化配置水平，同时加强政府监管，促进自然资源权利人合理利用资源履行相关义务。

项目部分享

（三）是坚持物权法定、平等保护。这是全面落实依法治国基本方略，体现物权平等保护的要求。通过完善自然资源资产产权法律体系，平等保护各类自然资源资产产权主体的合法权益，以更好发挥产权制度在生态文明建设中的激励约束作用。

（四）是坚持依法改革、试点先行。这是基于改革涉及资源门类多、环节多、部门多、内容广、综合性、复杂性强的考量，也是坚持重大改革于法有据、坚持顶层设计与基层探索相结合的要求。既发挥改革顶层设计的指导作用，又鼓励支持地方因地制宜、大胆探索，为制度创新提供鲜活经验，实现二者有机结合、良性互动。

四. 主要任务：夯实九大任务确保改革落地见效

（一）健全自然资源资产产权体系。这是改革的重点。针对自然资源资产权利交叉重叠、缺位遗漏及权能不完善等问题，《意见》提出推动自然资源资产所有权与使用权分离，加快构建分类科学的自然资源资产产权体系，处理好自然资源资产所有权与使用权的关系，创新自然资源资产全民所有权和集体所有权的实现形式。

（二）明确自然资源资产产权主体。这是改革的关键。《意见》提出研究建立国务院自然资源主管部门行使全民所有自然资源资产所有权的资源清单和管理体制。探索建立委托省级和市（地）级政府代理行使自然资源资产所有权的资源清单和监督管理制度。完善全民所有自然资源资产收益管理制度，合理调整中央和地方收益分配比例和支出结构。推进农村集体所有的自然资源资产所有权确权，依法落实农村集体经济组织特别法人地位，明确农村集体所有自然资源资产由农村集体经济组织代表集体行使所有权，增强对农村集体所有自然资源资产的管理和经营能力，农村集体经济组织成员对自然资源资产享有合法权益。

（三）开展自然资源统一调查监测评价。这是改革的重要基础性工作。长期以来，由于自然资源分部门管理、对各类自然资源的定义、分类、调查评价标准、周期不同等原因，导致部分自然资源底数不清，甚至交叉统计。针对上述问题，《意见》提出“三个统一”，即统一自然资源分类标准、统一自然资源调查监测评价制度、统一组织实施全国自然资源调查。

（四）加快自然资源统一确权登记。这也是改革的重要基础性工作。针对标准规范不统一、资源家底不清，资源主体不到位，边界模糊，权属不清的问题，《意见》提出要总结自然资源统一确权登记试点经验、完善确权登记办法和规则，重点推进国家公园等各类自然保护地、重点国有林区、湿地、大江大河重要生态空间确

项目部分享

权登记工作，将全民所有自然资源资产所有权代表行使主体登记为国务院自然资源主管部门，逐步实现自然资源确权登记全覆盖，清晰界定全部国土空间各类自然资源资产的产权主体，划清各类自然资源资产所有权、使用权的边界，建立健全登记信息管理基础平台，提升公共服务能力和水平。

（五）强化自然资源整体保护。这是改革的重要目标。针对过去分部门管理导致的规划不协调、规划管控作用弱、生态修复与保护分散、生态保护补偿机制不健全等问题，《意见》提出要编制实施国土空间规划，划定并严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线，建立健全国土空间用途管制制度、管理规范和技术标准，对国土空间实施统一管控，强化山水林田湖草整体保护。加强陆海统筹，以海岸线为基础，统筹编制海岸带开发保护规划，强化用途管制，除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批。对生态功能重要的公益性自然资源资产，加快构建以国家公园为主体的自然保护地体系。

（六）促进自然资源资产集约开发利用。这也是改革的重要目标。针对自然资源资产价格形成机制不健全、市场配置资源的决定性作用难以充分发挥、部分自然资源资产有偿使用制度不健全、自然资源资产市场流转不顺畅等问题，《意见》提出既要通过完善价格形成机制扩大竞争性出让，发挥市场配置资源的决定性作用，又要通过总量和强度控制，更好发挥政府管控作用。

（七）推动自然生态空间系统修复和合理补偿。这同样是改革的重要目标。针对生态修复规划缺失，修复的系统性与综合性不足以及生态环境损害赔偿制度不完善等问题，《意见》提出编制实施国土空间生态修复规划，建立健全山水林田湖草系统修复和综合治理机制。坚持谁破坏、谁补偿原则，建立健全依法建设占用各类自然生态空间和压覆矿产的占用补偿制度，严格占用条件，提高补偿标准。

（八）健全自然资源资产监管体系。这是改革的重要实现途径。针对自然资源资产产权监管制度不完善、自然资源资产管理考核评价体系缺失、社会监督作用不足等问题，《意见》提出要发挥人大、行政、司法、审计和社会监督作用，创新管理方式方法，形成监管合力。加强自然资源督察机构对国有自然资源资产的监督，国务院自然资源主管部门按照要求定期向国务院报告国有自然资源资产报告。各级政府按要求向本级人大常委会报告国有自然资源资产情况，接受权力机关监督。

项目部分享

（九）完善自然资源资产产权法律体系。这是改革的重要保障。针对当前自然资源资产法律体系不完善，产权纠纷解决机制协调不够，难以满足经济社会发展、生态文明建设与依法治国的需要等问题，《意见》提出全面清理涉及自然资源资产产权制度的法律法规，对不利于生态文明建设和自然资源资产产权保护的规定提出具体废止、修改意见，根据自然资源资产产权制度改革进程，推进各门类自然资源资产法律法规的“立改废释”。建立健全协商、调解、仲裁、行政裁决、行政复议和诉讼等有机衔接、相互协调、多元化的自然资源资产产权纠纷解决机制。全面落实公益诉讼和生态环境损害赔偿诉讼等法律制度，构建自然资源资产产权民事、行政、刑事案件协同审判机制。

工作心得体会

总研部 胡宇鑫

转眼间来到公司已经一个半月了，在这一个半月的工作时间里，我面临过许多工作上的难题，也有许多领悟和感慨。不管怎么样，我相信付出必定会有收获，困难总会被克服，每个人都要在不断克服困难、不断面临难题中成长，并要全面的总结过去的成功与失败，用预见性的眼光去看未来。

这里我根据自己的感悟和思考总结以下几点：

1. 好的沟通是工作顺利进行的前提。

逐渐的深入到工作中之后，我对沟通的重要性深有体会。沟通的作用不仅体现在工作中，更体现在生活的方方面面。在工作中我们要端正沟通的态度，以如何提高工作效能为出发点，加强交流，求同存异，确保工作成效。有效沟通光有心态和关心还是不够的，还要求主动即主动支持与主动反馈。正确的沟通心态，积极主动的沟通方式，有助于减少彼此之间的误会，促进工作开展。

2. 勤于思考是工作效率提升的关键。

可能很多人的工作效率都是一点一点随着时间的推进而慢慢提升的，无论提升的快还是慢，都是一个由量变引发质变的过程。孔子曰：“学而不思则罔，思而不学则殆。”，学习注重思考，工作也是一种学习。我发觉一味的埋头工作，虽然时间上的大量付出导致自己认为自己的一天过得十分充实，但是殊不知，那样只会把自己变得机械化。也许有那么些时候，忙着忙着的你就会在脑中产生些不同的想法，每当被工作掩埋时这些想法就如同黑暗中的灯火指引前路。无论是生活还是工作，往往越是令人崩溃的时候越是需要思考。

3. 合理分配时间是工作顺利按时完成的保障。

一直以来，我对时间最大的感触就是，它还有好多，我有足够的时间应付这件事或者那件事。然而，虽然每天有 24 个小时，时间却不可被量化、不可积累、不可控制，我们能控制的唯有自己，跟着时间的步伐，一步一步的走。曾经学习论语：“逝者如斯夫，不舍昼夜。”好学生的标准就是背熟课文，知道这句话是讲珍惜时间的，然而，现今我从中感悟到了更多不曾体会到的东西。明白时间的性质，才能去更好地珍惜时间，只有做到自我管理与控制，才能更好地掌控时间。

4. 用学习的心态去面对困难是个人成长的催化剂。

项目部分享

“书山有路勤为径，学海无涯苦作舟。”学习生涯其实远不止十年二十年而已，我很庆幸自己能够在三十岁之前深刻意识到这个问题，前路挫折不能逃避也不能敷衍了事，因为挫折这个东西的出现并不是单一的，它也是正态分布在人生的各个阶段的，不死不休。我们没有摆正“祸不单行”的心态，就总会被它撞个措手不及，毕竟人生不如意之事十之八九，就不要把挫折当做不如意了，困难这件事，说白了就是战胜了它就会变得越战越勇，被它战胜了就会怯懦不前。其实，人生中的每个困难都是在教你如何面对下一个困难啊。

项目部分享

深圳市各区棚改政策差异对比

(总研部 冯璐璐)

棚户区改造(以下简称棚改)是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。我国的棚改主要有四类:国有工矿棚户区改造、国有林区棚户区改造、国有垦区危房改造和城市棚户区改造。

2004年,辽宁率先启动棚改,推行政府主导,市场运作的改造模式。此后,全国部分地区将棚改列入民生工程;自2008年起,国务院将各类棚改纳入城镇保障性安居工程,全国范围的棚改正式启动。

2016年3月,深圳市罗湖区住房和建设局通过招标确定深圳市天健(集团)股份有限公司作为深圳市罗湖“二线插花地”棚改项目管理服务商,标志著深圳市拉开了棚改序幕。

2016年6月,《深圳市政府购买棚户区改造服务管理办法》和《深圳市棚户区改造项目界定标准》公布,标志着深圳棚改进入规范化轨道。

2018年5月,《实施意见》正式发布实施,标志着深圳棚改进入大力推进阶段,深圳市各区都在依据《实施意见》抓紧制定自己的棚改实施细则。截至目前,已有宝安、龙岗、罗湖、福田、南山五个区先后出台了棚改实施细则,以下从适用范围、意愿征集、拆迁补偿三方面对深圳市及各区的棚改政策作比较。

一、适用范围

符合各区《实施意见》规定条件的老旧住宅区,均可纳入棚户区改造范围。

在用地面积的规定上,龙岗、罗湖两区与其他区对比存在不同的规定,龙岗区属于关外大区,罗湖区属于老城区,两区的老旧住宅区集聚特征明显、用地面积低于1万平方米的小区数量较少的特点,为统筹规划老旧住宅区改造,在制定老旧住宅区改造申报条件上,占地面积小于1万平方米的老旧住宅区,可以纳入棚户区改造适用范围,但应与同一街道内的其他旧住宅区联合申报。

项目部分享

区域	深圳市		罗湖	宝安	福田	南山	龙岗
适用范围	使用年限	房屋使用年限 20 年以上； 不足 20 年，鉴定危房等级为 D 级，经区政府批准的旧住宅区。	20 年以上	符合《市实施意见》规定的老旧住宅区、城中村及旧屋村	房屋使用年限 20 年以上； 不足 20 年，鉴定危房等级为 D 级，经区政府批准的旧住宅区。	房屋使用年限 20 年以上； 不足 20 年，鉴定危房等级为 D 级，经区政府批准的旧住宅区。	房屋使用年限 20 年以上； 不足 20 年，鉴定危房等级为 D 级，经区政府批准的旧住宅区。
		满足下列条件之一的老旧住宅： 1、存在住房质量、消防等安全隐患； 2、使用功能不齐全； 3、配套设施不完善。	存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告		满足下列条件之一的老旧住宅： 1、存在住房质量、消防等安全隐患； 2、使用功能不齐全； 3、配套设施不完善	满足下列条件之一的老旧住宅： 1、存在住房质量、消防等安全隐患； 2、使用功能不齐全； 3、配套设施不完善	/
		探索具备改造条件的城中村、旧屋村有序纳入棚改适用范围	现状为国有居住用地及商住混合用地、规划功能以住宅为主导的旧住宅区。 因规划统筹需要，具备改造条件的城中村，旧屋村，确需通过棚改实施拆旧建新的。		/	/	/
	用地面积	无	不少于 10000 m ² ； 少于 1 万 m ² ，与同街道内其他旧住宅区联合申报，且全体被搬迁人同意在项目范围内统筹回迁安置或货币补偿		无	无	少于 10000 m ² 的老旧住宅区，不具备纳入城市更新项目条件，可以纳入棚改政策适用范围

项目部分享

二、意愿征集

宝安要求初步意愿征集比例不低于 85%，正式征集比例达到“双 95%”（权利主体的人数和建筑面积）；罗湖的申报门槛为“双 95%”；福田与南山区均为“双 95%”，龙岗的意见稿中要求初步意愿征集比例不低于 95%，正式征集比例达到“双 98%”。

区域	深圳市	罗湖	宝安	福田	南山	龙岗
棚改启动方式	街道办申请	街道办申请	街道办或业主申请启动；业主申请启动棚户区改造的，由业委会按照《实施细则》规定完成准备工作后报街道办事处，由街道办事处依程序向区主管部门申请开展前期工作。	街道办申请	街道办申请	街道办或业主申请；业主申请启动棚户区改的，由业委会按照《实施细则》规定的条件向街道办申请开展前期工作；没有成立业委会的，由社区工作站申请。
意愿征集	100%	“双 95%” (权利人数和建筑面积)	初步意愿征集比例不低于 85%； 正式征集比例达到“双 95%”	“双 95%” (权利人数和建筑面积)	“双 95%” (权利人数和建筑面积)	初步意愿征集比例不低于 95%； 正式征集比例达到“双 98%” (权利人数和建筑面积)
意愿征集期限	/	原则上为 120 天，最长不超过 180 天	180 天（6 个月）	原则上为 90 天，最长不超过 180 天	原则上为 90 天，最长不超过 180 天	180 天（6 个月）

项目部分享

三、拆迁补偿

根据各区《实施意见》，五区补偿签约期限均不得超过 180 天（6 个月）。

区域	深圳市	罗湖	宝安	福田	南山	龙岗
补偿签约期限	/	原则上为 120 日，最长不超过 180 日	180 天（6 个月）	原则上为 120 日，最长不超过 180 日	原则上为 120 日，最长不超过 180 日	原则上为 120 日，最长不得超过 180 日
补偿方式	采取货币补偿，产权调换或两者结合补偿方式，由被搬迁权利人自愿选择					
货币补偿	按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》（292 号文）规定确定					
产权调换	按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例					
奖励方式	实行产权调换，可奖励被搬迁安置人每套住房增购不超过 10 m ² 的建筑面积，增购价格按照同地快安居型商品房价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产市场价格。					