

目录

一、概述	1
(一) 工改定义	1
(二) 工改的形式	1
(三) 工改工的原则	2
二、2011年至2021年8月已公告的工改城市更新项目统计	3
(一) 2011-2021年8月工改类城市更新项目统计	3
(二) 工改项目分区统计	17
(三) 工改项目趋势分析	18
三、深圳工改政策	18
(一) 工改工政策	18
(二) 工改保政策	33
(三) 部分行政区政策	41
四、工改工项目SW分析	44
(一) S分析(优势分析)	44
(二) W分析(劣势分析)	45
五、结论	45

深圳城市更新工改情况简述

在经历了 40 年的城市化和工业化的迅猛发展之后，深圳面临着严重的土地资源缺乏、产业转型升级等问题。除了公开市场招拍挂以外，“工改”类城市更新项目为市场供应了大量的工业用地，主要包括普通工业用地和新型产业用地两类。对房地产开发商而言，城市更新工改类项目是其进入房地产市场的最有效途径。与招拍挂方式获取土地的方式相比，“工改”类城市更新项目相对灵活、成本低，再加上需求旺盛和政策的支持，“工改”类城市更新项目成为开发商扎根深圳的“兵家必争之地”。

《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》作为加快推进深圳城市更新工作的重要政策，使深圳的城市更新工作全面提速提效，“工改”类城市更新由此迎来最为黄金的发展时期。包括万科、恒大、佳兆业、中粮等在内的一大批知名房企，都在借助“工改”类城市更新，积极布局深圳，一时间房企进军“工改”市场喧嚣尘上。

由于深圳的发展很大程度上依赖于工业发展，为规范全市工业区块线管理，保障工业发展空间，提高工业用地节约集约利用水平，促进工业转型升级，在政策上也是咬死每年新增整备用地中用于工业用地的比例不低于 30%，使得工改商住比例一直趋低，近年更是停止了工改商住的审批，工改工项目占据了此类改造市场的大头。

一、概述

（一）工改定义

“工改”类城市更新是指将现有土地性质为普通工业用地（M1）改变为新型产业用地（M0）、办公、住宅、商业等，主要将旧工业区升级改造为新型产业园及其他物业类型，主要类型有工改工、工改商住、工改保等，产品形式多元化，主要包括工业厂房、新型产业用房、配套商业、配套公寓、办公、普通商品住宅、保障房等多种物业形态。

（二）工改的形式

城市更新是指由符合《深圳市城市更新办法》规定的主体对特定城市建成区(包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等)内具有以下情形之一的区域,根据城市规划和本办法规定程序进行综合整治、功能改变或者拆除重建的活动。

1、综合整治类城市更新

主要包括改善消防设施、改善基础设施和公共服务设施、改善沿街立面、环境整治和既有建筑节能改造等内容,但不改变建筑主体结构和使用功能。

综合整治类更新项目一般不加建附属设施,因消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施需要加建附属设施的,应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范的要求。

2、功能改变类城市更新

项目改变部分或者全部建筑物使用功能,但不改变土地使用权的权利主体和使用期限,保留建筑物的原主体结构。

功能改变类更新项目可以根据消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施的需要加建附属设施,并应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范的要求。

功能改变类更新项目应当符合产业布局规划,优先满足增加公共空间和产业转型升级的需要。

功能改变后的土地使用权使用期限按照原用途的使用期限扣除已实际使用时间的剩余期限确定。原土地使用期限不足原土地用途法定最高期限的,可以在申请人补缴地价后按照规定予以补足。

3、拆除重建类城市更新

拆除重建类更新项目应当严格按照城市更新单元规划、城市更新年度计划的规定实施。

拆除重建类更新项目可能改变土地性质。拆除重建类更新项目可能改变权利人。

工改类城市更新项目可以涉及以上全部三种类型,目前主要为拆除重建类城市更新项目。

(三) 工改工的原则

对于旧工业区更新，《深圳市城市更新“十三五”规划》建议以产业升级为目标，综合整治为主、拆除重建为辅，统筹运用拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式，具体表现为：

- 1、位于城市主中心区、副中心区和组团中心区与轨道站点 500 米范围内的旧工业区，以拆除重建为主，兼顾综合整治和功能改变。
- 2、位于市高新区或工业区块控制线内优势区位(轨道站点 500 米范围内)的旧工业区，可适当开展拆除重建。
- 3、位于工业区块控制线内一般区位(轨道站点 500 米范围以外)，鼓励复合式更新。
- 4、其它区位的旧工业区，在规划指引下尊重市场意愿开展更新，发展居住、商业以及科教培训、保税服务、旅游、物流会展、文化创意等特色产业，促进城市功能多元发展。

二、2011 年至 2021 年 8 月已公告的工改城市更新项目统计

(一) 2011-2021 年 8 月工改类城市更新项目统计

根据规土委公布的数据统计，截至 2021 年 8 月，全市城市更新已列入计划项目达 664 项，规划批准拆除用地面积 47.61 平方公里；累计已完成供应用地面积约 11.91 平方公里。其中工改工城市更新项目 225 个，规划批准拆除用地面积 13.93 平方公里。

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
福田区	车公庙泰然工业区第一更新单元	深圳泰然(集团)股份有限公司	44,361.00	工业、商业、办公、酒店	2011
罗湖区	东晓草埔金稻田路鸿基讯达工业区更新单元	深圳市鸿基(集团)股份有限公司	12,756.00	居住	2011
宝安区	西乡流塘工业区地块更新单元	深圳市流塘股份合作公司	54,731.00	居住、办公、商业	2011
宝安区	石岩官田月明街工业区更新单元	深圳市官田股份合作公司	82,924.00	居住、工业、商业	2011
宝安区	石岩塘头第二工业区更新单元	深圳市塘头股份合作公司	25,794.00	商业、居住	2011
宝安区	福永同和工业区更新单元	深圳市同和工贸有限公司	22,587.00	居住	2011

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
宝安区	新安安华工业区更新单元	深圳市毅腾投资有限公司	12,211.00	商业、居住	2011
龙岗区	坪地长美岭工业区更新单元	深圳市茂骏投资有限公司	140,267.00	商业、居住	2011
龙岗区	布吉大众山工业区更新单元	深圳市广胜达建筑工程有限公司	16,638.00	商业、居住	2011
龙岗区	龙岗街道南联第二工业区更新单元	深圳市南联股份合作公司	60,828.00	商业、居住	2011
罗湖区	罗湖区莲塘第七工业区更新单元	深圳市国威房地产开发有限公司	27,767.00	工业、居住	2011
南山区	南山区南山工业村更新单元	深圳市厚华投资有限公司	42,286.00	工业	2011
宝安区	宝安区龙华街道卢山工业区更新单元	卢山塑胶(深圳)有限公司	14,788.00	商业、办公	2011
宝安区	宝安区民治街道上塘工业区更新单元	深圳市龙华上塘股份合作公司	74,800.00	商业、居住	2011
龙岗区	龙岗区龙城街道盛平第二工业区更新单元	深圳市盛平股份合作公司	100,243.00	商业、居住	2011
龙岗区	龙岗区龙城、龙岗街道龙腾工业区(一期)城市更新单元	中信华南(集团)深圳有限公司	691,055.00	商业、居住、办公	2011
宝安区	宝安区民治街道威华工业区更新单元	深圳市宝安威华实业有限公司	26,342.00	商业、居住	2011
宝安区	宝安区西乡街道河西工业区更新单元	深圳市河西股份合作公司	69,590.00	商业、办公	2011
宝安区	宝安区西乡街道鹤州工业区更新单元	深圳市鹤州股份合作公司	43,242.00	居住、办公	2011
宝安区	宝安区沙井街道金达工业区更新单元	金达塑胶五金制品(深圳)有限公司	69,477.00	商业、居住	2011
宝安区	宝安区大浪街道安宏基工业区更新单元	深圳市安宏基实业有限公司	32,192.00	商业、居住	2011
龙岗区	龙岗区龙城街道鸿基工业区更新单元	深圳市鸿基(集团)股份有限公司	11,386.00	商业、居住、办公	2011
福田区	特皓工业区城市更新单元	深圳市天居基业投资有限公司	11,905.00	商业、居住	2011
宝安区	民治第三工业区城市更新单元	深圳市民治股份合作公司	52,979.00	商业、居住、办公	2011
龙岗区	荣兴工业园城市更新单元	深圳市荣兴(集团)股份有限公司	22,760.00	商业、居住	2011

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙岗区	龙腾工业区（二期）城市更新单元	中信华南（集团）深圳有限公司	393,144.00	居住、工业、商业、办公	2011
光明区	帝闻工业区城市更新单元	帝闻电子（深圳）有限公司	39,080.00	商业、居住	2011
龙岗区	宝吉工业区（华为片区GX03更新单元西片）	宝吉工艺品（深圳）有限公司	335,901.00	商业、居住	2011
福田区	天健工业园片区更新单元	深圳市天健房地产开发实业有限公司	63,200.00	居住	2012
宝安区	芙蓉工业区更新单元	深圳市沙井蚝四股份合作公司	41,562.00	商业	2012
宝安区	22区中粮工业园更新单元	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	40,597.00	商业、居住	2012
宝安区	奔迅汽车玻璃工业园更新单元	深圳市奔迅汽车玻璃有限公司	59,015.00	工业	2012
龙华区	城投龙华工业园更新单元	深圳市城市建设投资发展有限公司	20,530.00	居住	2012
宝安区	河东第一工业区更新单元	深圳市河东股份合作公司	39,818.00	商业、居住	2012
龙华区	油松工业区更新单元	深圳市龙华油松股份合作公司	80,795.00	商业、居住	2012
龙华区	简上工业区更新单元	深圳市中益名浩房地产开发有限公司	18,496.00	商业	2012
福田区	车公庙工业区 B107-0009 地块更新单元	深圳市大汉王置业有限公司	17,793.00	研发	2012
宝安区	塘尾第一工业区更新单元	深圳华强弘嘉投资有限公司	173,337.00	商业、居住、办公	2012
大鹏新区	大鹏第二工业区 A 区更新单元	深圳市兄弟高登房地产开发有限公司	65,478.00	居住	2012
大鹏新区	大鹏第二工业区 B 区更新单元	深圳市龙岗佳兆业房地产开发有限公司	139,672.00	工业	2012
南山区	工业八路南源工业区城市更新单元	南源实业股份有限公司	26,499.00	商业、居住	2012
宝安区	固戍仁生利工业区更新单元	深圳市福城投资（集团）有限公司	63,856.00	工业研发	2012
宝安区	东方四队旧工业区更新单元	深圳市联城投资控股有限公司	39,404.00	商业、居住	2012
宝安区	辛养工业区更新单元	深圳市沙井辛养股份合作公司	59,380.00	居住	2012

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
宝安区	安华工业区东区更新单元	深圳市新柯成实业有限公司	24,923.00	居住	2012
龙华区	上油松老工业区更新单元	龙华上油松股份合作公司	28,442.00	商业、居住	2012
龙华区	建滔工业园更新单元	建滔积层板(深圳)有限公司	117,826.00	工业研发	2012
龙华区	白石龙工业区更新单元	深圳市民治白石龙股份合作公司	22,264.00	商业、居住	2012
南山区	科技工业园28栋城市更新单元	深圳市普联技术有限公司	5,108.00	研发	2013
龙岗区	康利工业园城市更新单元	深圳康利石材有限公司	49,616.00	研发	2013
龙岗区	回龙埔新工业区城市更新单元	深圳市恒明置业发展有限公司	196,369.00	工业	2013
大鹏新区	南澳第一工业区城市更新单元	深圳市嘉达投资发展有限公司	134,755.00	商业、居住	2013
大鹏新区	西涌工业厂房城市更新单元	深圳市南澳西涌股份合作公司	18,416.00	商业	2013
宝安区	金百利工业园城市更新单元	深圳市宝运达物流有限公司	18,532.00	新型产业	2013
宝安区	田心工业区城市更新单元	深圳市石岩田心股份合作公司	26,442.00	商业	2013
福田区	市建工业地块城市更新单元	深圳市建筑工程股份有限公司	10,050.00	新型产业	2014
南山区	美景工业苑城市更新单元	深圳市绿景房地产开发有限公司	13,865.00	新型产业	2014
南山区	南水工业村城市更新单元(范围调整)	深圳市蛇口南水实业股份有限公司	46,550.00	居住、办公	2014
宝安区	百灵达工业区城市更新单元	永光实业(深圳)有限公司	46,866.00	居住	2014
龙华区	水斗新围山嘴头工业区城市更新单元	深圳市龙华水斗新围股份合作公司	13,595.00	居住	2014
罗湖区	鹏基工业区城市更新单元	深业鹏基(集团)有限公司	77,524.00	工业	2014
宝安区	塘东工业区更新单元	深圳市塘东股份合作公司	17,600.00	工业	2014
龙岗区	派成工业园城市更新单元	深圳派成铝业科技有限公司	30,575.00	工业	2014

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙岗区	黄阁坑工业区南片城市更新单元	深圳市黄阁坑股份合作公司	143,317.00	工业	2014
龙华区	德爱工业区城市更新单元	德爱电子(深圳)有限公司	91,092.00	工业	2014
龙岗区	大贸工业区城市更新单元	深圳市大贸股份有限公司	18,358.00	商业、居住	2014
龙岗区	华为电气加工厂城市更新单元	深圳市华为技术有限公司	113,430.00	新型产业	2014
南山区	能源工业小区城市更新单元	深圳能源集团股份有限公司	16,630.00	居住	2014
盐田区	金斗岭工业区城市更新单元	深圳市鹏广达新城市投资发展有限公司	30,910.00	商业、居住	2014
宝安区	凸版印刷工业区城市更新单元	深圳市宏正达房地产开发有限公司	38,711.00	商业、居住	2014
宝安区	上星工业区城市更新单元	深圳市沙井上星股份合作公司	166,119.00	商业、居住	2014
宝安区	方大工业园城市更新单元	深圳市共乐经济发展有限公司	26,997.00	新型产业	2014
宝安区	奋成工业区城市更新单元	奋成玩具服装(深圳)有限公司	21,234.00	新型产业	2014
龙岗区	爱联新屯工业区城市更新单元	深圳市裕盛和投资开发有限公司	34,778.00	商业	2014
龙华区	第八工业区宝龙地块城市更新单元	深圳市宝盛房地产开发有限公司	42,075.00	居住	2014
福田区	长城开发彩田工业园	深圳长城开发科技股份有限公司	57,979.00	新型产业	2015
宝安区	中粮69区工业园城市更新单元	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	28,358.00	新型产业	2015
宝安区	菱塘工业区城市更新单元	深圳市福航投资发展有限公司	102,740.00	新型产业	2015
龙岗区	上李朗工业区城市更新单元	深圳市龙岗区对外经济发展有限公司	58,418.00	新型产业	2015
龙华区	龙胜建设路工业区更新单元	深圳市大浪龙胜股份合作公司	42,569.00	商业、居住	2015
龙华区	豪杰工业园城市更新单元	深圳市中房豪杰房地产开发有限公司	23,314.00	新型产业	2015
福田区	华强激光工厂城市更新单元	深圳华强广场控股有限公司	31,755.00	新型产业	2015

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
南山区	蛇口工业区沿山路片区城市更新单元	招商局蛇口工业区有限公司	18,191.00	新型产业	2015
宝安区	凤凰第三工业区城市更新单元	深圳市凤凰股份合作公司	93,371.00	商业	2015
宝安区	上山门工业区城市更新单元	深圳市深联股份合作公司	22,791.00	居住	2015
宝安区	岗润工业区城市更新单元	深圳市岗润实业发展有限公司	11,923.00	新型产业	2015
宝安区	罗田工业区城市更新单元	深圳市和谷投资有限公司	28,063.00	新型产业	2015
宝安区	和一第三工业区城市更新单元	深圳市沙井和一股份合作公司	68,816.00	商业、居住	2015
宝安区	辛养工业区城市更新单元(范围调整)	深圳市沙井辛养股份合作公司	54,718.00	居住	2015
龙华区	宝山工业区城市更新单元	深圳市佰亨置业有限公司	83,781.00	居住	2015
宝安区	庄边工业区城市更新单元	深圳市庄边股份合作公司	42,676.00	商业	2015
宝安区	衙边工业区更新单元	深圳市沙井衙边股份合作公司	52,925.00	新型产业	2015
龙岗区	山厦工业区城市更新单元	深圳市山厦股份合作公司	390,600.00	工业、新型产业	2015
坪山区	汤坑第一工业区城市更新单元	深圳市坪山汤坑股份合作公司	84,738.00	居住	2015
宝安区	艾美特工业区城市更新单元(范围调整)	艾美特电器(深圳)有限公司	34,749.00	新型产业	2015
宝安区	华石工业区城市更新单元(范围调整)	深圳明金海集团有限公司	100,256.00	新型产业	2015
福田区	金地工业区城市更新单元	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	118,972.00	商业、居住	2015
宝安区	凤凰社区第一工业区更新单元	深圳市凤凰股份合作公司	32,070.00	新型产业	2015
龙华区	钟氏电子工业区城市更新单元	钟氏电子(深圳)有限公司	10,028.00	居住	2015
龙华区	英泰工业中心城市更新单元	英泰隆工业发展(深圳)有限公司	146,952.00	工业、新型产业、居住、商业	2015
龙华区	民治第三工业区更新单元(范围调整)	深圳市民治股份合作公司	52,979.00	商业	2015

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
福田区	金龙工业大楼片区城市更新单元	深圳恒裕联翔投资发展有限公司	8,489.00	新型产业	2016
福田区	越华工业区城市更新单元	深圳市花样祥投资发展有限公司	12,472.00	新型产业	2016
南山区	马家龙工业区协诚地块城市更新单元	深圳市中禾润投资有限公司	15,951.00	新型产业	2016
盐田区	马留畚工业区城市更新单元	深圳市美泰投资有限公司	14,725.00	新型产业	2016
宝安区	罗田第一工业区城市更新单元	深圳市罗田尖沙咀房地产开发有限公司	97,990.00	新型产业	2016
龙岗区	天鹅工业区城市更新单元	深圳市特发天鹅实业有限公司	77,443.00	商业、居住	2016
龙华区	鸿发工业区城市更新单元	深圳市鸿万邦实业有限公司	13,956.00	新型产业	2016
龙华区	中航幕墙工业园城市更新单元	深圳市中航城投资有限公司	17,299.00	新型产业	2016
罗湖区	罗湖区南湖街道联城工业厂房城市更新单元	深圳市大爱城房地产有限公司	5,236.70	商业	2016
宝安区	益成工业园城市更新单元	深圳市铁岗股份合作公司	67,445.00	新型产业	2016
宝安区	溪头第一、二工业区城市更新单元	深圳市嘉信松山置业有限公司	155,860.00	新型产业、商业、居住	2016
光明区	大捷达工业区城市更新单元	大捷达实业(深圳)有限公司	40,516.00	新型产业	2016
龙华区	信利康豪佳工业园城市更新单元	豪佳电子(深圳)有限公司	22,254.00	新型产业	2016
龙华区	田背工业区城市更新单元	深圳市合正房地产集团有限公司	124,282.00	新型产业、居住	2016
罗湖区	罗湖区唐莲街道粤港工业地块城市更新单元	深圳市粤港汽车运输有限公司	11,025.20	新型产业	2016
宝安区	黄埔金鱼场工业区城市更新单元	深圳市盛中置业有限公司	64,218.00	商业	2016
龙华区	岳盟工业区城市更新单元	深圳市国顺泰投资管理有限公司	64,974.00	居住	2016
龙华区	立上工业区城市更新单元	深圳市铭兴实业集团有限公司	87,329.00	新型产业、商业、居住	2016
宝安区	明辉工业园城市更新单元	明辉光源科技(深圳)有限公司	20,255.00	新型产业	2016

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
宝安区	南边头工业区城市更新单元	深圳市东方南边头股份合作公司	27,991.00	商业	2016
宝安区	瑞远工业区城市更新单元	深圳市瑞远运动器材有限公司	12,405.00	居住	2016
宝安区	万丰南山工业区及万丈埔工业区(一区)片区更新单元	深圳市海岸新城投资有限公司	250,358.00	新型产业、居住	2016
宝安区	衡芳第一工业区城市更新单元	深圳市衡芳股份合作公司	35,154.00	商业	2016
宝安区	盐田旧工业园城市更新单元	深圳市盐田股份合作公司	17,830.00	新型产业	2016
龙华区	河南村工业区城市更新单元	深圳市松元厦河南股份合作公司	30,983.00	新型产业	2016
大鹏新区	鹏城第二工业区城市更新单元	深圳市合正房地产集团有限公司	43,790.00	新型产业	2016
宝安区	共和第三工业片区城市更新单元	深圳市沙井共和股份合作公司	62,867.00	普通工业、新型产业	2016
坪山区	正奇工业区城市更新单元	深圳市康芙汀堡房地产开发有限公司	45,468.00	居住	2016
龙华区	钰尚机械工业区城市更新单元	深圳市真正投资有限公司	13,155.00	新型产业	2016
龙华区	伟特工业区城市更新单元	深圳市鸿龙泰投资有限公司	19,983.00	商业	2016
罗湖区	工纺大厦城市更新单元	深圳市东关盛泰投资有限公司	7,234.80	商业	2016
宝安区	大洋工业统筹片区启动区城市更新单元	深圳市宝安福安实业有限公司	166,439.40	普通工业	2017
宝安区	康大工业基地城市更新单元	康大电业(深圳)有限公司	68,148.50	新型产业	2017
龙岗区	嘉长源高科技工业园城市更新单元	深圳市嘉长源集团有限公司	29,673.60	商业	2017
南山区	海湾路8号价值工厂城市更新单元	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	121,118.00	新型产业	2017
龙华区	庆盛工业区城市更新单元	深圳庆盛服饰皮具有限公司	15,093.70	新型产业	2017
龙华区	龙胜工业区城市更新单元	深圳市大浪龙胜股份合作公司	37,635.96	居住、商业	2017
盐田区	东和工人宿舍城市更新单元	深圳市百汇善嘉实业有限公司	15,181.10	居住	2017

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙华区	水斗新围山嘴头工业区(第二期)城市更新单元	深圳市龙华水斗新围股份合作公司	32,213.00	居住	2017
盐田区	马留畚工业区城市更新单元(范围调整)	深圳市美泰投资有限公司	23,513.60	新型产业	2017
光明区	伶伦提可乐旧工业区城市更新单元	伶伦提可乐箱包实业(深圳)有限公司	37,266.00	居住	2017
南山区	红花岭工业南区城市更新单元	深圳市众冠股份有限公司	179,355.91	新型产业	2017
南山区	蛇口工业区沿山路二期城市更新单元	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	17,021.00	新型产业	2017
龙华区	横岭工业区城市更新单元	深圳市恒特投资有限公司	27,643.00	商业	2017
龙岗区	立信工业区城市更新单元	深圳市中意恒尚房地产开发有限公司	119,537.00	新型产业、商业	2017
南山区	兴华工业大厦七、八栋城市更新单元	蛇口兴华实业股份有限公司	23,432.00	新型产业	2017
龙华区	福民工业区城市更新单元	深圳市海雅(集团)有限公司	46,985.00	工业	2017
宝安区	宝安区西乡街道冠德工业区城市更新单元	深圳市金环宇信息科技有限公司	15,380.76	普通工业	2018
宝安区	宝安区福永街道第三工业区城市更新单元	深圳市福永经济发展有限公司	74,233.92	新型产业	2018
宝安区	宝安区沙井街道一万安工业区、西部工业区城市更新单元	华晟地产开发(深圳)有限公司	194,012.99	普通工业、新型产业	2018
宝安区	宝安区燕罗街道正台阳涂料工业区城市更新单元	深圳市金环宇新材料有限公司	10,430.47	普通工业	2018
光明区	玉律第一工业区城市更新单元	深圳市玉普霖房地产开发有限公司	32,665.00	居住、商业	2018
光明区	长兴科技工业园城市更新单元	深圳市长圳长兴实业有限公司	57,631.00	普通工业	2018
龙岗区	上李朗方鑫路工业区城市更新单元	深圳市龙成房地产开发有限公司	58,370.00	新型产业	2018
龙岗区	荷坳社区金源工业区城市更新单元	深圳市横岗投资股份有限公司	76,942.70	新型产业、普通工业	2018
南山区	南油第三工业区城市更新单元	深圳市信泽宝置业有限公司	10,545.00	新型产业	2018
南山区	中兴工业城城市更新单元	深圳市恒荣置业有限公司	42,842.00	新型产业、商业	2018

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
坪山区	沙壘同富裕工业区第一小区城市更新单元	深圳市坪山沙壘股份合作公司	54,291.60	新型产业	2018
龙华区	彬峰桂工业园城市更新单元	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	72,884.00	居住、商业	2018
龙华区	凌屋工业区城市更新单元	深圳市君创业股份合作公司	26,671.00	居住、商业	2018
光明区	上村宝滨工业园城市更新单元	深圳市盛德源实业有限公司	12,996.80	三类居住用地	2018
龙岗区	布吉一村工业区城市更新单元	深圳市百合控股集团有限公司	94,523.70	商业、居住	2018
宝安区	宝安区福永街道第二工业区城市更新单元	深圳市福永经济发展有限公司	47,912.59	商业	2018
宝安区	宝安区107发展带西乡街道西成工业区城市更新单元	深圳市西成联合开发有限公司	68,037.40	普通工业、新型产业	2018
宝安区	宝安区107发展带西乡街道固戍塘中工业区城市更新单元	深圳市恒裕源投资发展有限公司	35,091.23	普通工业、新型产业	2018
宝安区	宝安区107发展带西乡街道朱坳工业区城市更新单元	深圳市固东房地产开发有限公司	43,302.20	普通工业、新型产业	2018
龙华区	沙吓工业区城市更新单元	深圳市民治沙吓股份合作公司	19,616.00	商业	2018
宝安区	宝安区107发展带西乡街道固戍塘中工业区城市更新单元	深圳市恒裕源投资发展有限公司	35,091.23	普通工业、新型产业	2018
宝安区	宝安区107发展带西乡街道朱坳工业区城市更新单元	深圳市固东房地产开发有限公司	43,302.20	普通工业、新型产业	2018
龙岗区	吉华工业区城市更新单元	深圳市城建科技园发展有限公司	36,258.40	新型产业、普通工业	2018
龙华区	海神工业园一期城市更新单元	深圳富昇置业有限公司	41,623.00	普通工业	2018
龙华区	清湖硅谷动力工业园城市更新单元	绿家控股有限公司	107,803.00	普通工业、新型产业	2018
宝安区	宝安区107发展带西乡街道西成工业区城市更新单元	深圳市西成联合开发有限公司	68,037.40	普通工业、新型产业	2018
龙岗区	园山街道安良八村工业区城市更新单元	深圳市双顺成实业有限公司	76,425.30	普通工业、新型产业	2018
南山区	海王工业城城市更新单元	深圳湾科技发展有限公司	30,247.00	新型产业	2018
龙华区	元芬村工业厂房城市更新单元	中植置业(深圳)有限公司	40,407.00	普通工业、新型产业	2018

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
宝安区	宝安区石岩街道中航三鑫玻璃加工厂城市更新单元	深圳市启迪三鑫科技园发展有限公司	32,376.22	新型产业、普通工业	2018
龙岗区	凤凰工业园城市更新单元	深圳大承房地产有限公司	138,643.00	居住、商业	2018
龙岗区	同乐社区坑尾回龙埔工业区城市更新单元	深圳市同乐股份合作公司	31,709.00	新型产业、普通工业	2018
宝安区	宝安区石岩街道怡和工业区城市更新单元	怡和纸业(深圳)有限公司	30,997.17	普通工业	2018
宝安区	宝安区石岩街道泉宝工业区城市更新单元	深圳市宝安区投资管理集团有限公司	59,841.31	新型产业	2018
宝安区	宝安区石岩街道长城路西侧工业片区城市更新单元	深圳市保利正阳投资有限公司	78,757.45	普通工业、商业、新型产业	2018
宝安区	宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元	深圳市兆新能源股份有限公司	34,693.90	新型产业	2018
南山区	西丽同富裕工业城城市更新单元	深圳市西丽投资发展有限公司	65,165.00	新型产业	2019
光明区	合水口第四第五工业区片区城市更新单元	深圳市天荣盛房地产开发有限公司	193,573.00	居住、商业	2019
光明区	塘家第一工业区城市更新单元	深圳市京联房地产开发有限公司	91,063.00	新型产业、普通工业	2019
福田区	福田区华富街道三星工业区城市更新单元	深圳三星视界有限公司	129,996.00	新型产业	2019
龙岗区	大芬工业区南片区	深圳市大芬股份合作公司、布吉街道办	100,284.00	商业、居住	2019
坪山区	竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元	深圳市竹坑房地产开发有限公司	111,782.00	普通工业、居住	2019
宝安区	宝安区沙井街道长兴科技工业园城市更新单元	深圳市锦华实业集团有限公司	113,865.00	普通工业	2019
南山区	兴华工业大厦七八栋城市更新单元	蛇口兴华实业股份有限公司	23,432.00	新型产业	2019
南山区	南玻工业大厦城市更新单元	深圳南显科技有限公司	7,172.00	新型产业	2019
光明区	楼村第二工业区城市更新单元	深圳市卓易达投资发展有限公司	274,532.00	普通工业、居住、商业	2019
龙岗区	鹏利泰工业区	深圳市恒鹏置业发展有限公司	16,641.00	新型产业	2019
龙岗区	白坭坑塘边路工业区	深圳市白坭坑股份合作公司	47,790.00	普通工业、新型产业	2019

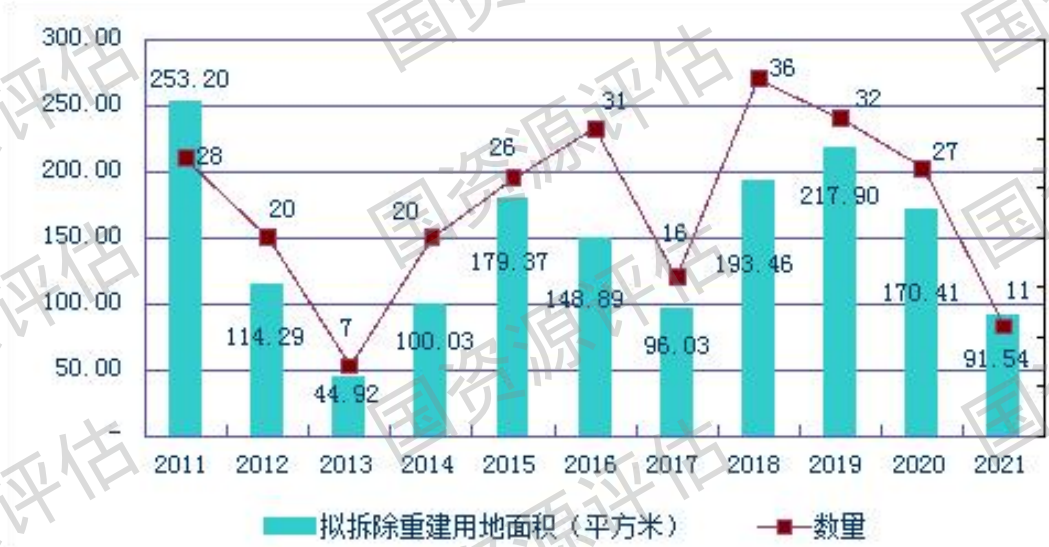
行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙岗区	森城工业区城市更新单元	深圳市森城科技开发有限公司	36,448.00	普通工业、新型产业	2019
龙华区	丹坑工业区城市更新单元	深圳市澜鑫置业有限公司	127,309.00	居住、商业	2019
坪山区	主力工业区城市更新单元	主力实业(深圳)有限公司	173,761.00	普通工业、居住	2019
宝安区	72区甲岸工业园城市更新单元	深圳市新安甲岸股份合作公司	25,296.00	普通工业、新型产业	2019
宝安区	亚洲创建工业园城市更新单元	亚洲创建(深圳)木业有限公司	36,301.00	普通工业、新型产业	2019
宝安区	西井工业区城市更新单元	深圳市西锦投资有限公司	22,037.00	商业	2019
龙华区	人才街区(竹园工业区)城市更新单元	深圳市观澜经济发展有限公司	28,653.00	新型产业	2019
龙华区	蔡发工业区城市更新单元	深圳市德润兴投资发展有限公司	28,585.00	普通工业	2019
龙华区	新桥塘工业区城市更新单元	深圳云创房地产开发有限公司	16,431.00	普通工业	2019
龙华区	稳健工业园城市更新单元	深圳市河广源房地产开发有限公司	29,064.00	居住、商业	2019
龙岗区	骏泰工业园	深圳一中海房地产开发有限公司	21,881.00	居住、新型产业	2019
坪山区	三洋湖工业区城市更新单元	深圳市坪山江岭香江股份合作公司	91,498.00	居住、商业	2019
宝安区	107发展带黄埔路工业区城市更新单元	深圳市翠华投资有限公司	81,810.00	普通工业	2019
龙岗区	中浩工业城C厂区	深圳市拓锋实业有限公司	17,815.00	新型产业	2019
宝安区	宝安区燕罗街道107发展带龙得利工业园城市更新单元	深圳市创源产业投资有限公司	20,759.00	商业	2019
宝安区	宝安区燕罗街道107发展带金环宇铜业工业区城市更新单元	深圳市金环宇铜业有限公司	11,616.00	普通工业	2019
宝安区	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元	深圳市华泽置业有限公司	48,116.00	居住、商业	2019
宝安区	宝安区松岗街道百宝工业区城市更新单元	深圳市汇威房地产开发有限公司	25,893.00	居住、商业	2019
宝安区	宝安区松岗街道107发展带山美后塘工业区城市更新单元	深圳市东建投资有限公司	22,268.00	商业	2019

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙岗区	188工业区	深圳市首席置业投资发展有限公司	138,159.00	居住、商业	2019
龙岗区	马蹄山竹山工业园	深圳市马蹄山股份合作公司	18,169.00	商业	2020
福田区	福田区梅林街道东林工业区城市更新单元	中交城市更新(深圳)有限公司	16,559.00	新型产业、教育设施	2020
龙华区	康旭工业区城市更新单元	深圳市康旭美地实业有限公司	29,429.00	普通工业	2020
龙华区	杰美康工业区城市更新单元	杰美康电子(深圳)有限公司	33,959.00	普通工业	2020
龙华区	科伟达工业园城市更新单元	深圳市科伟达超声波设备有限公司	14,334.00	普通工业	2020
大鹏新区	美的工业片区城市更新单元	深圳市麟恒投资发展有限公司	25,412.00	居住	2020
宝安区	后亭第二工业区西片区城市更新单元	深圳市沙井后亭股份合作公司	253,969.00	普通工业、居住	2020
宝安区	松博宇工业区城市更新单元	深圳市花伴宇房地产开发有限公司	21,455.00	普通工业	2020
龙华区	钟嘉工业区城市更新单元	深圳市福安美地实业有限公司	32,768.00	普通工业	2020
光明区	赤花岭旧工业区城市更新单元	深圳市绿鸿房地产开发有限公司	25535	商业	2020
宝安区	107发展带乐群第一工业区城市更新单元	深圳市骏富房地产开发有限公司	53744	普通工业、新型产业	2020
宝安区	东宝工业区城市更新单元	深圳市沙井沙四股份合作公司	90091	普通工业、新型产业	2020
宝安区	罗田第二工业区(北片区)城市更新单元	深圳市嘉霖瑞房地产有限公司	74769	居住	2020
宝安区	23区艾可工业园城市更新单元	深圳市艾可实业发展有限公司	15786	普通工业	2020
光明区	楼村第一工业区城市更新单元	深圳市卓越公明城市更新有限公司	501021	居住、商业	2020
南山区	西丽同富裕工业城城市更新单元(更新方向调整)	深圳市西丽投资发展有限公司	65165	居住、商业	2020
龙华区	广西工业区城市更新单元	深圳桂发工业开发有限公司	37037	普通工业、居住、商业、	2020
光明区	马山头第三工业区及市场片区城市更新单元	深圳市马田马山头股份合作公司	72588	普通工业、居住	2020

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙岗区	满日鑫工业园	深圳市珠光御景房地产有限公司	22527	居住、商业	2020
宝安区	洲明科技工业园城市更新单元	宏升富电子(深圳)有限公司	13344	新型产业	2020
南山区	蛇口工业区沿山路二期城市更新单元(范围调整)	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	31518	新型产业	2020
南山区	兴华工业大厦五栋城市更新单元	深圳市飞高至卓实业有限公司	13983	新型产业	2020
龙华区	赤花岭旧工业区城市更新单元	深圳市绿鸿房地产开发有限公司	25535	商业	2020
坪山区	三洋湖工业区城市更新单元	深圳市坪山江岭香江股份合作公司	91498	居住、商业	2020
龙华区	吉坑工业区城市更新单元	深圳市道澄投资有限公司	11485	普通工业	2020
宝安区	大田洋工业区东方三队、四队片区城市更新单元	联投地产有限公司	54345	普通工业、商业	2020
宝安区	沙民马安山工业区城市更新单元	澳达实业发展(深圳)有限公司	58101	普通工业、居住、新型产业	2020
南山区	西丽北路新围工业区城市更新单元	深圳市丽新实业股份有限公司	30482	居住、商业	2021
龙华区	吉坑工业区城市更新单元	深圳市道澄投资有限公司	11485	普通工业	2021
宝安区	松岗第二工业区城市更新单元	深圳市松岗镇第二工业村投资有限公司	61386	居住、商业	2021
龙岗区	旭日工业区城市更新单元	深圳蔡氏科技发展有限公司	201635	普通工业、居住	2021
宝安区	107发展带康达尔工业园城市更新单元	深圳市宝安区新桥街道办事处、深圳市京基智农时代股份有限公司	243257	居住、商业	2021
龙岗区	六约社区康贤路工业区	深圳市六约股份合作公司	27157	居住	2021
宝安区	朗下第一工业区片区城市更新单元	深圳市朗下股份合作公司	51774	居住、商业	2021
坪山区	梓兴工业区城市更新单元	深圳市梓兴实业股份有限公司	87413	普通工业、居住、新型产业	2021
光明区	马山头第三工业区及市场片区城市更新单元	深圳市马田马山头股份合作公司	72588	普通工业、居住	2021
宝安区	福围第二工业区城市更新单元	深圳市鸿围投资有限公司	63361	居住、商业	2021

行政区	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (M ²)	规划用途	公告年份
龙岗区	力嘉工业区城市更新单元	深圳市佳润房地产有限公司	64888	普通工业	2021

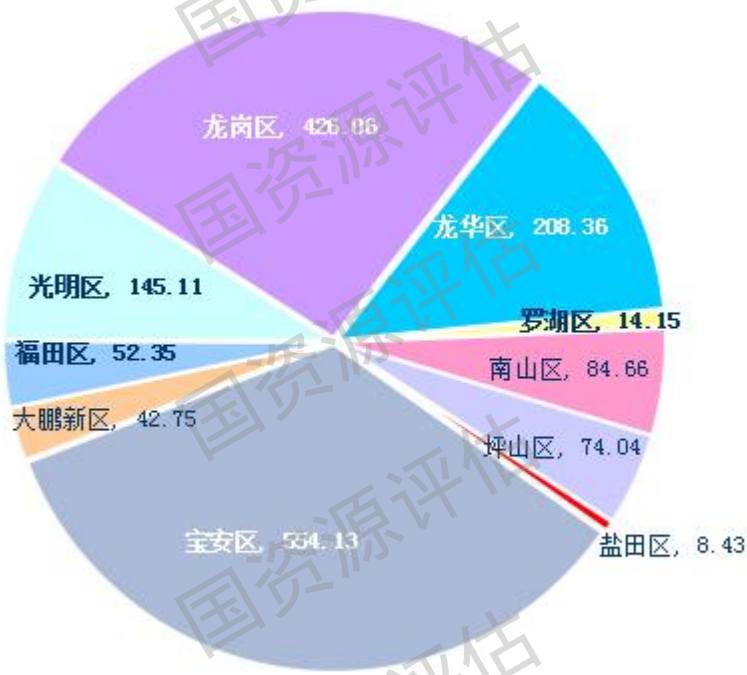
从下图数据看，政府批准的工改工城市更新项目的数量及面积自 2013 年以来持续走高，城市更新作为存量土地开发的重要方式之一，对城市发展建设的作用越来越重要，亦越来越受到政府的重视。



2011-2021年8月工改类城市更新项目统计

(二) 工改项目分区统计

2011年至2021年8月深圳市政府已列入城市更新计划的225个工改工项目共涉及10个行政区。其中宝安区拟拆除重建用地面积476.14万平方米，84个项目，龙华区拟拆除重建用地面积199.81万平方米，44个项目，南山区拟拆除重建用地面积70.54万平方米，18个项目，罗湖区拟拆除重建用地面积14.15万平方米，6个项目，福田区拟拆除重建用地面积52.35万平方米，12个项目，龙岗区拟拆除重建用地面积394.44万平方米，36个项目，盐田区拟拆除重建用地面积8.43万平方米，4个项目，光明新区拟拆除重建用地面积77.93万平方米，9个项目，坪山区拟拆除重建用地面积56.15万平方米，6个项目，大鹏新区拟拆除重建用地面积42.75万平方米，6个项目。详见下图。



2011-2021年8月工改类城市更新项目分区统计
(单位: 拟拆除重建用地面积(平方米))

(三) 工改项目趋势分析

从统计表中可以看出早期城市更新工改项目以工改商住为主要改造方向, 2015年至2017年工改的主要改造方向为工改产业研发, 而2018年后的工改主要改造方向为工改工。

三、深圳工改政策

(一) 工改工政策

1、《关于进一步加强土地管理推进节约集约用地的意见》(深府〔2006〕106号)

(九) 运用经济手段促进节约集约用地。改变以地价减免政策鼓励产业发展的思路, 取消除《关于印发〈深圳市城中村(旧村)改造暂行规定〉的通知》(深府〔2004〕177号)相关规定以外的各类地价优惠政策, 建立通过税收优惠、财政补贴和专项基金扶持等政策支持产业发展的机制, 避免低地价导致土地的粗放利用。通过地价手段鼓励新建工业用地高强度开发利用和旧工业用地追加投资、转型改造、提高容积率, 鼓励使用存量土地, 促进节约集约用地。

(十一) 积极推进旧改工作。大力推进城中村(旧村)的全面改造和综合整治工作。加快出台旧城改造政策, 努力实现城市建设用地以增量开发为主, 向以存量整理利用为主

的方式转变。加快旧工业区改造，对产业园区进行空间整合，提升土地使用价值，促进产业集聚，充分发挥园区在产业集聚和集约用地上的优势。

(十四) 积极推进土地收购工作。充分发挥土地收购在盘活存量土地、确保规划和计划落实等方面的重要作用。土地主管部门应在全市有计划地开展旧工业区、旧城区土地以及其他低效和闲置土地的收购工作，增强政府对土地市场的宏观调控能力。工业用地、仓储物流用地等非经营性用地因规划调整为商业、住宅、办公、酒店等经营性用途的，原则上由政府采取收回、收购或置换土地使用权的方式纳入土地储备。

2、《深圳市人民政府关于工业区升级改造的若干意见》（深府〔2007〕75号）

(一) 在符合城市规划和环境保护规划的前提下，市政府鼓励对具有下列情形之一的工业区实施升级改造：

1. 不符合工业布局规划和现代工业发展要求的工业区；
2. 不符合安全生产和环保要求的工业区；
3. 建筑容积率偏低、土地利用率的工业区；
4. 内部规划不合理、基础设施不完善、建筑质量差的工业区。

(二) 工业区升级改造分为综合整治和重建两种改造方式。其中，综合整治是指基本不涉及房屋拆建的工业区环境美化和功能完善项目；重建是指局部或整拆除工业区内原有建筑并重新建设的项目。

(五) 与促进土地节约集约利用，提高工业用地产出效益相结合，鼓励适度提高工业用地建筑容积率。

(六) 与整治工业违法用地和违法建筑相结合。含有违法用地、违法建筑的工业区，在实施改造的同时，要按照有关法规、政策规定处理遗留问题。

3、《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令 211 号）

第二条 本办法适用于本市行政区域范围内的城市更新活动。

本办法所称城市更新，是指由符合本办法规定的主体对特定城市建成区（包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等）内具有以下情形之一的区域，根据城市规划和本办法规定程序进行综合整治、功能改变或者拆除重建的活动：

- (一) 城市的基础设施、公共服务设施亟需完善；
- (二) 环境恶劣或者存在重大安全隐患；
- (三) 现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施；
- (四) 依法或者经市政府批准应当进行城市更新的其他情形。

第三十五条 权利人拆除重建类更新项目的实施主体在取得城市更新项目规划许可文件后，应当与市规划国土主管部门签订土地使用权出让合同补充协议或者补签土地使用权出让合同，土地使用权期限重新计算，并按照本办法规定补缴地价。

4、《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》（深规土[2016]2号）

第三条 创新型产业用房的配建比例为 12%，配建比例是指项目改造后提供的创新型产业用房的建筑面积占项目研发用房总建筑面积的比例。本条第二款和市政府另有规定的除外。

城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围内的，根据高新区行政管理机构确定的开发模式，其配建创新型产业用房的比例按照以下标准确定：权利主体为高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例为 10%；权利主体为非高新技术企业，其与高新技术企业合作开发的产业升级改造项目，配建比例为 12%；权利主体为非高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例为 25%。

第五条 城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后由政府回购的，产权归政府所有，免缴地价。回购方式、价格、使用和租售按照《深圳市创新型产业用房管理办法》的规定执行。

建成后政府不回购的，产权归项目实施主体所有，需按照《深圳市创新型产业用房管理办法》规定的对象、价格和方式进行使用和租售。地价按《深圳市城市更新办法实施细则》第五十七条研发用地的基准地价标准的 50% 计收。

5、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）

（四）合理设定合法用地比例。申报拆除重建类城市更新计划的城市更新单元，拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例（以下简称合法用地比例）应当不低于 60%。合法用地比例不足 60% 但不低于 50% 的，拆除范围内的历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑物及土地。

位于探索实施土地开发创新模式的坪山中心区范围的，其拆除范围内合法用地比例应当不低于 50%。

（五）优化建筑物建成年限规定。旧住宅区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于 20 年；旧工业区、旧商业区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于 15 年。

符合我市产业发展导向，因企业技术改造、扩大产能等发展需要且通过综合整治、局部拆建等方式无法满足产业空间需求，在 2007 年 6 月 30 日前建成的旧工业区，经区政府组织研究论证，可申请拆除重建，更新改造方向应为普通工业用地（M1）。

因规划统筹和公共利益需要，旧工业区、旧商业区中部分建成时间不满 15 年的建筑物，符合以下条件之一的，可纳入城市更新单元拆除范围进行统筹改造：

1. 建成时间不满 15 年的建筑物占地面积之和原则上不得大于 6000 平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一。宗地内全部建筑物建成时间不满 15 年的，其占地面积为该宗地面积；宗地内部分建筑物建成时间不满 15 年的，按其建筑面积占宗地内总建筑面积的比例折算其占地面积。

2. 城市更新单元公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的 40%，或者该城市更新单元涉及法定规划要求落实不小于 6500 平方米独立占地的公共服务设施及落实政府急需建设的轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等基础设施。

(十四) 规范城市更新土地出让年限。按照城市更新单元规划，项目改造后的一个宗地内包含居住及其他土地用途的，居住部分土地使用权使用年限不超过 70 年。

拆除重建类的城市更新项目改造为工业用途的，其土地使用权使用期限不超过 50 年；拆除重建类的城市更新项目原则上不得改造为仓储物流用途，若确因我市产业发展需要，改造为现代物流用途的，其土地使用权使用期限按不超过 30 年确定。

(十九) 加大人才住房和保障性住房供应力度。在公共配套条件支撑的情况下，规划为工业的旧工业区同时符合以下条件的，可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设人才住房和保障性住房，促进产城融合与职住平衡。

1. 位于规划保留的成片产业园区范围内。
2. 位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内。
3. 位于原特区内的，用地面积不小于 3000 平方米；位于原特区外的，用地面积不小于 10000 平方米。

人才住房和保障性住房为公共租赁住房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积 45% 的商品性质建筑面积；人才住房和保障性住房为安居型商品房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积 25% 的商品性质建筑面积。实施主体取得的商品性质建筑面积中住宅的套型建筑面积应控制在 90 平方米以下。

(二十) 提高人才住房、保障性住房配建比例。拆除重建类城市更新项目改造后包含住宅的，一、二、三类地区的人才住房、保障性住房配建基准比例分别由 12%、10%、8% 提高至 20%、18%、15%，具体比例根据《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（以下简称《配建规定》）进行核增、核减后确定，其中属于工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的核增比例由 8% 提高至 15%。上述人才住房、保障性住房配建比例提高部分的 50% 对应的建筑面积在城市更新单元规划容积率测算时计入基础建筑面积。

具体如下：

表 2 人才住房、保障性住房配建基准比例表

类型	一类地区	二类地区	三类地区
城中村及其他旧区改造为住宅	20%	18%	15%
旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅	35%	33%	30%

（二十一）创新人才公寓配建制度。拆除重建类城市更新项目改造后包含商务公寓，位于《配建规定》确定的一、二、三类地区的，建成后分别将 20%、18%、15% 的商务公寓移交政府，作为人才公寓。上述配建的商务公寓建筑面积的 50% 在城市更新单元规划容积率测算时计入基础建筑面积。

移交政府的商务公寓免缴地价，建成后由政府按照公共租赁住房的回购方式回购，产权归政府所有，纳入全市住房保障体系由住房建设主管部门进行管理。

六、提倡有机更新，鼓励旧工业区转型升级

（二十二）推进旧工业区复合式更新。对于单一宗地的“工改工”项目，部分建筑物未满 15 年但满足旧工业区综合整治类更新年限要求，且该部分建筑物集中成片，所在区域具备独立使用、独立成宗的条件，建筑面积不超过宗地总建筑面积三分之一的，可开展以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新。

以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新，其拆除范围用地面积应当大于 10000 平方米，按照拆除重建类城市更新单元计划的要求进行申报，并在更新单元计划公示中一并公示初步划定的拆除重建和综合整治用地范围。更新单元计划批准后，计划申报主体同步编制拆除重建与综合整治的更新单元规划一并报审。更新单元规划批准后，办理拆除重建与综合整治范围的土地分宗手续，按照有关规定予以实施。

（二十三）鼓励旧工业区综合整治。鼓励旧工业区开展以综合整治为主，融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式的城市更新。

旧工业区出于消除安全隐患、完善现状功能等目的进行综合整治的，可增加面积不超过现状建筑面积 15% 的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施，不需列入综合整治类城市更新单元计划，由主管部门直接组织实施。

对于符合我市产业发展导向和法定图则用地功能，地上建筑物建成时间不少于 10 年，权利主体的城市更新意愿符合《实施细则》第三十七条设定标准且权属清晰的合法土地面积占申报范围用地面积的比例不低于 50% 的旧工业区，可申请列入综合整治类城市更新单元计划，在符合《深标》的前提下，通过加建扩建、功能改变、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积。属于在原有建筑结构主体上进行加建的，加建的规模不得导致对原有结构安全和消防安全产生影响；属于空地扩建的，扩建范围内新批准的容积率不超过综合整治范围内现状合法容积率的两倍；属于局部拆建的，拆除范围面积不超过综合整治用地面积的 15% 且不大于 5000 平方米，拆除范围内新批准容积率按《深标》执行。

同一宗地上建成时间未满 10 年的建筑物，因规划统筹确需纳入综合整治范围的，其占地面积之和不超过该宗地面积的二分之一。

(二十四) 明确旧工业区综合整治用地政策。旧工业区综合整治项目根据已批准的更新单元规划按规定办理规划、用地手续。其用地土地使用权使用期限按照该宗地原用途使用期限扣除已实际使用时间的剩余期限确定。剩余期限不足 30 年的，最高可按 30 年补足，但剩余期限与该宗地已实际使用时间之和不可超过该宗地的原土地用途法定最高期限。

改造后新建的建筑面积均限定自用，属于工业楼宇的可按照《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》及其实施细则进行转让，其中，按照本暂行措施第（十一）条进行用地处置的，其原有工业楼宇首次转让免收增值收益。

6、《深圳市工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14 号）

第八条 各区区块线内的工业用地的面积不得低于辖区区块线总用地面积的 60%。单个区块线内的工业用地面积，原则上不低于该区块总用地面积的 60%。

第九条 全市区块线总规模原则上不少于 270 平方公里。区块线具体范围以市政府批准并公布的区块线为准。

第十条 各区区块线规模分为基本规模和划定规模。基本规模是根据全市区块线总规模要求，分解到各区必须完成的指标；划定规模是各区结合辖区产业发展情况，拟定的辖区区块线具体指标，划定规模原则上应不低于基本规模。各区区块线规模以市政府批准并公布的区块线为准。

第十七条 区块线一级线内规划工业用地应予以严格保护，原则上不得建设商品住宅和大型商业服务业设施，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地等公共利益需要，原则上不得调整为其他非工业用途。

在公共配套条件支撑的情况下，位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内的工业用地，可建设人才住房和保障性住房，但用地面积原则上不超过该区块总面积的 10%。在区块线内安排上述用地功能，需同时满足相关环境保护要求，并按程序调整城市规划。

区块线内已规划为其他用途（包括居住、商业、道路、配套设施等）的用地，可按照已批准的城市规划予以实施。本办法施行前已列入城市更新计划的项目，可按照批准的更新方向予以实施。

第十八条 区块线二级线内的现状工业用地在本办法有效期内应予以保留，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地等公共利益需要，以及为促进产城融合确需安排的会议展示、商业零售、餐饮酒店等配套设施外，原则上不得作为其他非工业用途。

二级线内现状工业用地如需开展以工业为主导功能的城市更新或土地整备，应按程序调整城市规划，并纳入一级线进行管理。线内现状工业用地如确需开展以居住、商业为主导功

能的城市更新或土地整备，需按局部调整程序调出区块线，并按照批准的城市规划予以实施。

二级线内现状为其他用途的用地（包括居住、商业等），可按照批准的城市规划予以实施。本办法施行前已列入城市更新计划的项目，可按照批准的更新方向予以实施。

第十九条 在区块线的日常管理中，各区块内的工业用地面积原则上不得低于该区块总用地面积的60%。区块内如确需安排重要的公共服务设施、会议展示等配套设施和市政、交通基础设施等项目，应以行政区（或功能区）为单位进行平衡，保证辖区区块线内工业用地的面积不得低于辖区区块线总用地面积的60%。

对区块线内普通工业用地调整为新型产业用地进行严格管理。因产业发展需要，经征求产业主管部门意见后区块线内普通工业用地可按程序调整为新型产业用地。南山区区块线内新型产业用地面积原则上不超过辖区区块线中工业用地总面积的80%。宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区和光明区区块线内新型产业用地面积原则上不超过辖区区块线中工业用地总面积的20%。其他各区新型产业用地比例暂不做要求。

市规划国土部门应对区块线内工业用地的用途调整建立台账，及时更新，作为规划调整或审批的参考依据。

第二十条 宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区和光明区在组织实施辖区区块线内工业用地出让时，普通工业用地供应面积原则上不得低于当年度工业用地供应总面积的60%。

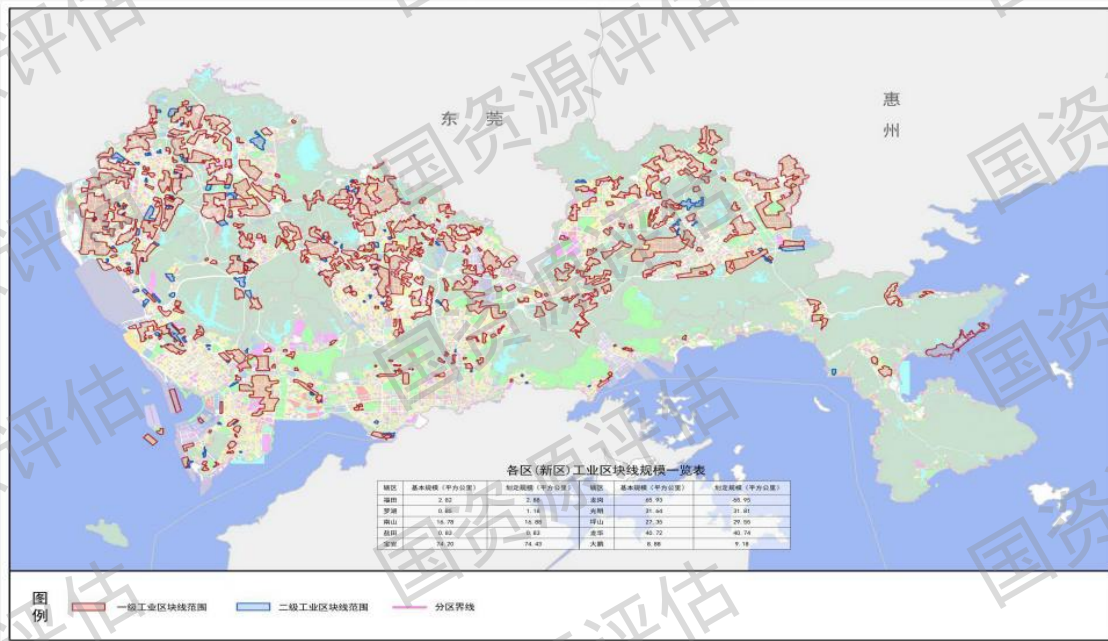
第二十一条 在符合《深圳市城市规划标准与准则》和《深圳市建筑设计规则》相关要求，满足消防、建筑结构安全的前提下，支持和鼓励智能装备、机器人、集成电路、新能源、新材料、医疗器械等先进制造业向高层工业楼宇发展。

已供应的普通工业用地，经批准增加建筑面积的，对不超过基准容积率且由企业自用的厂房，不计收地价；超过基准容积率的部分，按规定计收地价。属于城市更新项目的，按照城市更新规定计收地价。

第二十三条 一级线内工业用地的转让或地上工业楼宇分割转让，受让方应当是从事制造业的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务业企业，并有3年以上合法纳税记录（或投资方有合法纳税记录），由各区指定部门或机构对受让方条件进行审核并出具意见。

第二十四条 加强土地整备拓展工业用地来源，每年新增整备用地中用于工业用地的比例不低于30%，并纳入一级线进行管理。各区新整备出1平方公里以上较大面积工业地块的，在保持区块线总规模不减少的情况下，可以置换出已纳入一级线管理的零星工业地块。

深圳市工业区块线范围图



7、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（深规划资源规〔2019〕1号）

第六条奖励容积是指为保障公共利益目的的实现，依据本规定给予奖励的容积。符合以下情形的，可计入奖励容积：

（一）开发建设用地中，依据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》和《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》等规定配建的安居型商品房、公共租赁住房、人才住房及创新型产业用房等政策性用房，除明确规定计入基础容积的，其余建筑面积计入奖励容积。

在上述规定外增配的安居型商品房、公共租赁住房、人才住房及创新型产业用房等政策性用房，其建筑面积不作为奖励容积。

8、《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号）

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。

9、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）

(八) 有序推进“工改工”拆除重建类城市更新放宽年限。更新改造方向为普通工业用地(M1)的拆除重建类城市更新项目的建筑物建成年限放宽至2009年12月31日前。

(十一) 加强“工改工”更新结构引导

落实工业区块线管理要求,严控更新改造方向为新型产业用地(M0)的城市更新项目,通过城市更新五年规划编制,进一步加强对各区更新改造方向为新型产业用地(M0)和普通工业用地(M1)类更新用地结构比例和规模指标的引导。强化总量管控,各区应积极搭建改造方向为新型产业用地(M0)的城市更新项目台账管理机制。

10、《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》(深府办〔2019〕9号)

1.2 规则适用范围 本规则适用于我市行政区域范围内,供应建设用地使用权价格、租金及临时用地使用费(以下简称地价)的确定。以划拨方式供应的土地,不计收地价。以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的土地,应根据土地的市场价格及本规则计收地价,其中产权归政府的建筑面积部分不计收地价。

1.3 土地的市场价格定义 我市土地的市场价格由自然资源主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素,区分住宅、商业、办公、工业等用途,按照《城镇土地估价规程》,采用标定地价系数修正法和剩余法(整体估价)进行评估。其中,标定地价系数修正法和剩余法(整体估价)的权重分别取70%和30%。

1.6 修正系数 地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括:建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数。基础修正系数取值按照本规则附表1至附表7执行。

项目修正系数包括:棚户区改造、原农村集体经济组织留用土地项目(包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地,以下简称留用土地)、拆除重建类城市更新项目修正系数。项目修正系数取值按照本规则附表8至附表10执行。

修正系数具体使用方式见各附表,系数间为连乘关系,不涉及或不符合上述修正项的,修正系数为1。

2.6 产业用地提高容积增加建筑面积情形

产业用地经批准提高容积增加的建筑面积不得转让。发展的产业符合我市产业发展导向的,适用产业发展导向修正系数。应补缴的地价按以下规则计收:

普通工业用地(M1)和新型产业用地(M0)上建设的工业厂房及相应辅助设施(如物业用房、配电用房),不计收地价;建设的配套商业按2.1条测算结果计收;除配套商业外的其他配套建筑面积部分按2.1条测算结果的50%计收。

仓储用地（W1）和物流用地（W0）上建设的配套商业按 2.1 条测算结果计收；除配套商业外的其他建筑面积部分按 2.1 条测算结果的 50% 计收。

11、《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》（深府办〔2020〕2 号）

第九条工业楼宇的受让人须是经依法注册登记的企业。其中，一级工业区块线内工业楼宇的受让人还应符合本市工业区块线管理规定的有关要求。

区政府（含新区管委会）产业部门（以下简称区产业部门）可结合辖区产业发展实际情况制定工业楼宇具体的准入条件或者准入产业目录，并在市产业用房供需服务平台向社会公布。

第十条工业配套宿舍的受让人应是经依法注册登记且在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇不动产权证书的企业。其中，持有厂房的，其建筑面积不得低于 1000 平方米；持有研发用房的，其建筑面积不得低于 300 平方米。符合上述条件的受让人购买工业配套宿舍后，其持有工业配套宿舍的建筑面积不得超过该企业在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇建筑面积的 30%。

12、《关于明确地价测算有关事项的通知》（深规划资源〔2020〕167 号）

二、关于产业用地地价的测算

（一）产业用地测算地价时，产业用地配套的办公、宿舍等建筑面积按照对应的建筑类型测算地价，配套的办公、宿舍等建筑面积经基础修正后的楼面单价不得低于产业用地主体建筑物类型基础修正后的楼面单价。

（二）产业用地测算地价时，产业用地配套的办公、宿舍等建筑面积不适用容积率修正。

（三）产业用地出让时测算的地价有适用产业发展导向修正系数的，在竣工超面积测算应补缴的地价时，适用产业发展导向修正系数。

13、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（深规划资源规〔2020〕2 号）

第五条更新单元规划制定由城市更新单元计划（以下简称“更新计划”）申报主体负责申报。

第六条更新单元规划制定的申报材料应包含以下内容：

（一）《深圳市城市更新单元规划申报表》（详见本规定附件），需同时提供纸质和电子文件；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）更新单元规划草案，需同时提供纸质和电子文件，并加盖规划编制单位公章。规划草案各阶段文件形式需符合《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《编制技术规定》）要求。提供的纸质图纸图幅不小于 A3，比例尺不低于 1:1000；电子

文件应提供 JPG 和 DWG 两种格式文件，以及由城市更新单元规划标准化报批工具打包生成的电子成果（mdb 文件）；

（四）土地信息核查意见的复函；

（五）城市更新单元规划设计合同；

（六）规划编制单位资质证明材料；

（七）非初次申报的应提交原审查单位核发的更新单元规划审查意见；

（八）产业升级项目位于高新区内的，应提交市高新区主管部门的产业专项规划批复或产业意见；位于其他区域的，应提交区产业主管部门出具的产业意见；

（九）按照规定需要进行社会稳定风险评估工作的，应按照《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》（深维稳办通〔2013〕8号）及相关管理规定，提交社会稳定风险评估报告；

（十）需要提交的其他相关材料。前款规定的所有书面材料均应加盖申报主体公章（印章）。电子文件应以光盘形式提供。

第二十一条更新单元规划强制性内容的修改的申报材料应包含以下内容：

（一）更新单元规划强制性内容的修改的说明；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）更新单元规划修改草案，格式要求详见本规定第六条第（三）款；

（四）需要提交的其他相关材料。

14、《深圳经济特区城市更新条例》（2020年12月30日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过（第二八八号））

第二十七条申请将旧工业区、旧商业区纳入拆除重建类城市更新单元计划的，建筑物建成年限不得少于十五年；建成年限未满足十五年，但是因规划统筹或者社会公共利益需要的，可以按照本条例规定纳入拆除重建类城市更新单元计划。

第五十一条鼓励旧工业区开展融合加建、改建、扩建、局部拆建等方式的综合整治类城市更新。

旧工业区开展综合整治类城市更新的，应当符合本市产业发展导向，并按要求向政府无偿移交一定比例的用地、用房。

旧工业区综合整治类城市更新拟由物业权利人以外的市场主体实施的，市场主体被确认为实施主体后，可以申请对原土地使用权合同进行变更或者签订补充协议。旧工业区经综合整治类城市更新后新引进的企业其产业类型等应当符合相关产业政策要求。

第六十二条城市更新项目配建的创新型产业用房、公共住房等，实施主体不得销售或者用作抵押。

实施主体未按照要求完成创新型产业用房、公共住房等配建的，不予通过规划核实。

15、《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）

第七条新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房，原则上应无偿移交给政府，并在土地出让合同中明确无偿移交条款，具体工作由管理主体开展。

第八条在城市更新或产业用地提高容积率中配建的创新型产业用房配建比例，依据深圳市城市更新、产业用地容积率调整及土地出让的有关规定执行；其他土地规划调整项目中配建的创新型产业用房配建比例，依据有关规定执行。

各类项目配建的创新型产业用房，应与所在项目的其他产业空间整体规划、同步建设、同步交付，共同使用公共配套设施，享受同等服务。开发建设单位不得在配建的创新型产业用房与其他产业空间之间设置围墙等物理隔离设施，也不得有其他类似的隔离性措施等。对于在创新型产业用房和其他产业空间之间设置围墙或类似隔离措施，造成公共配套不能共同使用，经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

第九条创新型产业用房管理主体应按规定办理不动产登记及会计账务处理，产权登记所需税费由市、区财政依管理主体申请在年度单位预算中支出。

第十条无偿移交给政府的创新型产业用房面积免缴地价，不计入项目可售面积，不占用项目可分割转让比例。

16、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）

第九条拆除范围应符合城市总体规划、土地利用总体规划等总体规划的相关管控要求。

第十条拆除范围的划定应当符合全市城市更新五年专项规划及各区城市更新五年专项规划的相关空间管控要求：

（一）拆除范围原则上应位于各区城市更新五年专项规划确定的拆除重建类空间范围内。各区城市更新五年专项规划未获批准的，拆除范围应位于全市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区内。

（二）重点更新单元的拆除范围应当位于全市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区内。

因技术原因导致拆除范围超出上述区域的，超出用地面积不得大于拆除范围的10%。

清退用地、法定图则或其他法定规划确定的公共利益项目用地，不受前款规定限制。

第十一条拆除范围的用地面积应满足以下要求：

（一）拆除范围用地面积应当大于10000平方米。

（二）福田区、罗湖区、南山区、盐田区的原农村集体经济组织地域范围应当对整村用地进行研究，分别明确是否进行更新以及更新方式，以整村方式划定拆除范围，鼓励其他各区参照执行。

（三）重点更新单元位于福田区、罗湖区、南山区、盐田区的，拆除范围用地面积原则

上不小于 15 万平方米；位于其他区的，拆除范围用地面积原则上不小于 30 万平方米。具体拆除范围用地面积以市政府审批为准。

第十二条拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例（以下简称合法用地比例）应符合以下要求：坪山中心区范围内的更新单元，其合法用地比例应当不低于 50%；重点更新单元的合法用地比例应当不低于 30%；其他更新单元的合法用地比例应当不低于 60%。

坪山中心区范围内其合法用地比例达到 50%、重点更新单元的合法用地比例达到 30%、其他更新单元拆除范围合法用地比例达到 50%的，拆除范围内的历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑物及土地。

第十四条拆除范围内建筑物应在 2009 年 12 月 31 日前建成。其中旧住宅区未达到 20 年的，原则上不划入拆除范围。旧工业区、旧商业区建筑物建成时间未达到 15 年的，原则上不划入拆除范围，因规划统筹和公共利益需要，符合以下条件之一的，可纳入拆除范围进行统筹改造：

（一）拆除范围内建成时间未满 15 年的建筑物占地面积之和原则上不得大于 6000 平方米，且不超过拆除范围用地面积的三分之一。宗地内全部建筑物建成时间未满 15 年的，其占地面积为该宗地面积；宗地内部分建筑物建成时间未满 15 年的，按其建筑面积占宗地内建筑面积的比例折算其占地面积。

（二）拆除范围内法定规划确定的公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的 40%且不小于 6500 平方米。2009 年 12 月 31 日前建成的旧工业区，在符合我市产业发展导向，因企业技术改造、扩大产能等发展需要且通过综合整治、局部拆建等方式无法满足产业空间需求的前提下，可申请拆除重建，更新方向应为普通工业（M1）。

国有已出让用地在 2007 年 6 月 30 日之前已建设，但建设面积不足合同或有关批准文件确定的建筑面积，不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成，因规划实施等原因，整宗地可划入拆除范围，适用城市更新政策。

对于单一宗地的“工改工”项目，部分建筑物未满 15 年但满足旧工业区综合整治类更新年限要求，且该部分建筑物建筑面积不超过宗地总建筑面积三分之一的，可申请以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新。

第十五条拆除范围边界划定按照下述要求依次划定：

（四）工业区块线内规划为工业的旧工业区申请通过城市更新建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房的，拆除范围应位于地铁站点 500 米范围内。拆除范围边界涉及合法用地，且超过 50%的用地位于地铁站点 500 米范围内的，该合法用地可全部适用有关政策；拆除范围边界涉及其他用地，因规划统筹或技术误差等原因导致拆除范围位于地铁站点 500 米范围外的，超出的用地面积不得大于拆除范围的 10%。

第十七条拆除范围涉及以下用地的，按照相应规定执行：

(五) 工业园区内为生产、生活服务的停车场、回车场、道路以及绿地等用地，符合省“三旧”改造地块数据库入库标准的，可与工业园区一并划入拆除范围。

第十八条拆除范围的划定还应满足以下要求：

(一) 拆除范围涉及基本生态控制线、水源保护区、橙线（重大危险设施管理控制区）、黄线（城市基础设施管理控制区）、紫线（历史文化遗产保护区）、蓝线（城市河流水系和水源工程保护与控制区）等城市控制性区域的，应符合相关管控要求。

(二) 与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，因规划统筹确需纳入拆除范围的，零散旧住宅区总用地面积占拆除范围用地面积的比例原则上不超过50%。

(三) 拆除范围内现状工业用地如涉及疑似污染地块的，应按照《深圳市建设用土地土壤环境调查评估工作指引（试）》的规定开展土壤环境初步调查、土壤环境详细调查和风险评估等工作。

第十九条申报主体按照以下方式形成：

(一) 拆除范围内权利主体单一的，可由权利主体申报或委托单一主体申报。

(二) 拆除范围内存在多个权利主体的，同意申报的相关权利主体须共同委托单一主体申报。

(三) 属城中村、旧屋村或原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，可由所在原农村集体经济组织继受单位进行申报，或由其委托单一主体申报。

(四) 通过政府主导的方式实施城市更新的，由市、区政府相关部门申报。其中，重点更新单元计划由辖区城市更新机构申报。

(五) 旧住宅区由辖区街道办事处申报。与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，由辖区街道办事处作为申报主体；拆除范围内其余部分由其他主体进行申报的，其与辖区街道办事处一起作为该单位的联合申报主体。

第二十条更新意愿应符合以下条件：

(一) 拆除范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意进行城市更新；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行城市更新。

拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的80%。

(二) 拆除范围内用地属城中村、旧屋村或原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新；或者符合本条第（一）项规定，并经原农村集体经济组织继受单位同意。

属原农村集体经济组织继受单位所属物业的，可按《深圳经济特区股份合作公司条例》执行。

(三) 属于与其他各类旧区(旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等)混杂的零散旧住宅区，同意进行城市更新的权利主体应达到100%。

第二十三条申报主体将申报材料报送区城市更新机构。其中，重点更新单元计划经区政府审查同意后，由区城市更新机构作为申报主体报送市规划和自然资源部门统筹。

城市更新相关政策要求网上申报的，按照相关规定执行。

第二十四条申报材料应包含以下内容：

(一) 申请书

申报更新单元计划须提供申请书，应包含以下内容：

1. 更新单元名称应参照现状地名或现状道路名称确定，应体现出名称的唯一性，格式为《xx区(新区)xx街道(办事处)xx城市更新单元》。

2. 基本情况，包括拆除范围、现状建设情况、社会经济发展情况、用地及建筑物产权情况等。

3. 拆除范围划定合理性说明。

4. 申报理由。

5. 更新方向、开发强度等方面的具体请求。

6. 意愿达成、申报主体形成情况说明。

7. 承诺按照城市规划及城市更新相关政策的要求应履行的义务和承担的责任。

8. 拆除范围内现状整体情况照片(3-5张)。

(二) 申报表格

申报表包括《深圳市更新单元计划申报表》、《地块现状详细信息一览表》，详见本规定附件1、附件2。

(三) 申报主体的身份证明材料

1. 属自然人的，提供身份证复印件(核原件)。

2. 属法人的，提供社会信用代码证(或组织机构代码证)复印件、工商营业执照复印件(加盖工商部门复印专用章)及法定代表人(负责人)身份证明。

3. 属非法人组织的，提供政府批准成立的批文材料或其他能够证明其有效成立的法律文书复印件(核原件)及法定代表人(负责人)身份证明。

4. 法人、非法人组织授权他人代理的，提供授权委托书及委托代理人个人身份证明。

5. 自然人授权他人代理的，应提供经公证的授权委托书及委托代理人个人身份证明。

6. 境外自然人、法人或非法人组织提交的身份证明须经公证部门公证、认证。香港和澳门的公证材料须由司法部委托的律师出具。

(四) 图纸

1. 拆除范围图

“拆除范围图”须包含申报拆除范围及其坐标、地块边界及编号、周边道路（现状与规划）及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

申报拆除范围涉及清退用地的，应确定拟清退用地范围及其坐标。

申报拆除范围涉及部分工业用地通过城市更新建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房的，应确定其范围及坐标。

2. 现状权属图

“现状权属图”须包含申报拆除范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质、权属单位、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

“现状权属图”应附表，以地块为单位列明各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状土地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量等详细信息。

3. 建筑物信息图

“建筑物信息图”须包括拆除范围内所有建筑物平面位置、编号、层数、建筑结构、建成时间等信息，并简要说明建筑物质量情况。如有危房的，须进行标注和说明。

“建筑物信息图”应另附“建筑物信息一览表”（详见附件3），以栋为单位对建筑物列明建筑编号、总建筑面积、建筑物建成时间、权利人数量等详细信息。

4. 图纸规范格式应参照本规定附件6《图纸规范格式要求》与附件7《图纸范例》的要求确定。

（五）更新意愿证明材料

申报主体应根据情况提供更新意愿达成的相关证明材料。

1. 拆除范围内权利主体单一且自行申报的无需提供意愿证明材料；属于委托申报的，须提供《深圳市城市更新单元计划申报委托书》（详见附件4）。

拆除范围内建筑物为多个权利主体共有或区分所有的，须提供《深圳市城市更新单元计划申报委托书》和《更新意愿汇总表》（详见附件5）。

（六）权属证明材料

申报主体须提供拆除范围内土地及建筑物的相关权属证明材料。

（七）照片

申报主体须提供拆除范围内每一栋建筑物单体近期照片（电子文件）。照片电子文件名须与“建筑物信息图”上的建筑物编号完全对应，照片上应附拍摄日期。

（二）工改保政策

1、《关于进一步促进我市住房保障工作的若干意见》（深府〔2007〕262号）

四、加强保障性住房建设工作

(十三) 保障性住房的建设资金筹措。我市保障性住房建设资金来源包括：

1. 市、区财政部门拨付用于保障性住房建设的专项资金；
2. 全市年度土地出让净收益的一定比例；
3. 住房公积金增值收益中扣除计提住房公积金贷款风险准备金、管理费用等费用后的余额；
4. 租售保障性住房及其配套设施回收的资金；
5. 财政借款；
6. 社会捐赠用于保障性住房建设的资金；
7. 通过投融资方式改革纳入保障性住房建设的社会资金；
8. 经市政府批准可纳入保障性住房建设资金使用范围的其他资金。

在保障性住房建设过程中，各区、市政府、市属各有关部门应确保上述资金的及时拨付与到位。

(十四) 多渠道增加保障性住房供应规模，扩大保障性住房来源。不断加大各类保障性住房的建设力度，促进保障性住房来源的多元化。主要包括：

1. 政府直接投资组织建设；
2. 鼓励企业投资建设保障性住房（含房地产开发企业建设经济适用住房及采取建设、运营、转移方式参与建设公共租赁住房）；
3. 在部分出让的商品住宅用地上按一定比例配套建设保障性住房；
4. 在旧城旧区旧村改造中按一定比例配套建设保障性住房；
5. 利用符合规划调整原则的待建土地建设保障性住房；
6. 各类产业园区建设中相关企业集中配套建设公寓、宿舍；
7. 政府依法没收的可以用于居住的住房；
8. 政府向社会统一购租的住房。

通过上述方式，多渠道增加保障性住房供应规模。

2、《深圳市保障性住房条例》（深圳市第五届人民代表大会常务委员会公告第三十八号）

第十一条 住房保障资金来源包括：

- (一) 市、区政府财政预算安排的资金；
- (二) 土地出让净收益中按照每年不低于百分之十的比例安排的资金；
- (三) 政府出售或者出租保障性住房及其配套设施所得的收益；
- (四) 社会捐赠的资金；
- (五) 依法从市住房公积金及其他途径筹集的资金。

住房保障资金统一纳入财政专户管理，专项用于保障性住房的开发建设、筹集、管理以

及发放货币补贴等。

第十二条保障性住房来源包括：

- (一) 政府投资建设的住房；
- (二) 政府购买、租赁的住房；
- (三) 政府依法收回、征收、没收的住房；
- (四) 企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；
- (五) 搭配建设的住房；
- (六) 社会捐赠的住房；
- (七) 其他途径筹集的住房。

3、《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13号）

二、加大人才住房建设和供应力度

(十) 加大人才住房及其用地供应。市、区政府应当做好人才住房的中长期发展规划，保障人才住房的有效供应。“十三五”期间，我市新筹集建设人才住房和保障性住房40万套，其中人才住房不少于30万套。人才住房用地执行保障性住房建设用地政策。市规划国土部门在编制近期建设规划及年度实施计划时，应当优先落实相应的建设用地指标并确保优先落地。每年新增供应的居住用地中，人才住房和保障性住房用地面积应当不少于总用地面积的60%。探索利用征地返还地、非农建设用地合作建设人才住房。人才住房建设用地应当尽量提高开发强度，在片区配套能力支撑的前提下，取容积率上限。各区政府应当制定人才住房用地专项整备计划，加大土地整备力度，确保人才住房用地提前1年以上入库储备。

(十一) 利用公共设施上盖及周边用地配建人才住房。地铁车辆段、停车场、站点上盖适量增配人才住房。地铁站点500米范围内新出让的招拍挂居住用地，建设人才住房比例应不少于总建筑面积的60%；地铁沿线住宅用地应当优先用于建设人才住房。独立占地、具备条件的公交场站、停车场、变电站以及消防站等市政公用设施上盖，应当配建人才住房。在规划建设教育、医疗等大型公共设施时，可配建一定比例的人才公寓或宿舍。

(十二) 利用房地产开发项目配建人才住房。除利用公共设施上盖及周边用地配建人才住房外，招拍挂出让的其他商品住宅项目用地应配建不少于总建筑面积10%的人才住房，在此基础上，探索竞地价与竞人才住房配建量相结合的招拍挂方式，进一步提高人才住房配建比例。已批未建工业用地调整功能改为居住用地的，可由企业按规定开发保障性住房，或按政策收回部分土地优先建设人才住房。

(十三) 利用城市更新和棚户区改造项目配建人才住房。进一步提高城市更新项目配建人才住房和保障性住房的比例，其中城中村改造项目、改造后包含商务公寓的城市更新项目，基准配建比例不低于15%；旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，基准配建比例不低于30%。鼓励将位于成片产业园区范围之外的上层次规划为工业用地、满

足一定区位条件及用地规模的旧工业区，在公共配套条件支撑的情况下，调整用地规划功能建设人才住房和保障性住房，其建筑面积比例不少于65%，具体配建规则由市规划国土部门另行制定。“十三五”期间，通过城市更新配建提供不少于13万套的人才住房和保障性住房。有条件的棚户区改造项目，除满足拆迁安置需要外，其余住房均配建为人才住房。

(十四) 利用产业园区适量配套建设人才住房。“十三五”期间，新建或扩建的各类产业园区，应当就地配建或就近集中建设不少于总建筑面积25%的人才公寓或宿舍。“十三五”期间，利用产业园区配套建设人才公寓或宿舍总建筑面积不少于160万平方米。

(十五) 鼓励利用自有存量用地建设人才住房。鼓励有条件的企事业单位、原农村集体经济组织继受单位利用自有用地、历史遗留问题用地等存量土地集中建设人才住房，允许其在户型面积、租售价格等方面具有一定的自主权，并在土地收益等方面给予相应政策优惠。

(十六) 充分挖掘存量住房资源。“十三五”期间，市、区政府可在确保安全的前提下，通过没收、租赁、征收历史遗留建筑等方式筹集不少于8万套人才住房。清理整合机关事业单位自有住房，纳入全市人才住房基础信息管理平台，实行规范管理。对租赁社会存量住房并按人才住房租金标准出租给人才使用的，财政可给予配租单位一定的租金差额补贴。

支持原农村集体经济组织继受单位依法将已建成、审批手续不完备的住房改造为租赁型人才住房，鼓励企业将自有商业、办公用房、宿舍等改造为租赁型人才住房，所在区政府给予适当的改造和运营资金补贴。

(十七) 培育人才住房租赁市场。鼓励成立人才住房租赁经营机构，通过租赁或购买市场房源，向人才出租。探索支持人才住房租赁经营的融资渠道。鼓励房地产企业以持有的住房与政府、企事业单位等签订人才住房租赁协议，或与人才住房租赁经营机构合作，建立开发与租赁一体化的运作模式。

(十八) 鼓励社会力量共同参与人才住房建设运营。鼓励房地产开发企业等市场主体参与人才住房建设和运营。探索政府与原农村集体经济组织继受单位或其他用地单位合作开发、共享收益的人才住房建设运营模式。探索采用政府与企业、政府与人才、单位与人才等多种共有产权模式解决人才住房困难。

(十九) 优化人才住房布局推进职住平衡。服务并对接自贸区战略、粤港澳大湾区战略、东进战略，将人才住房项目的空间布局与城市总体规划特别是产业发展规划、轨道交通规划相衔接，加快推进原特区内产业和人口向原特区外转移，积极推进产城融合、职住平衡。

(二十) 完善人才住房建设项目公共配套。人才住房项目应尽可能安排在轨道交通周边区域，更好满足人才出行需求。新建人才住房项目所在区政府应当负责协调同步配建教育、医疗、道路、公交场站等公共设施。对市人才住房主管部门确定的大型人才住房项目，在可行性研究时应当征求所在区政府的意见，在竣工验收时由所在区政府组织相关部门和建设单位对项目配套设施建设情况进行检查，配套设施完善方可交付使用。

4、《关于促进安居型商品房用地供应暂行规定》（深圳市规划和国土资源

委员会 2015 年 5 月 6 日)

第三条本规定实施前企业通过协议方式取得且尚未开发建设的工业用地、原自用住宅用地，在符合城市规划的前提下，可以申请建设安居型商品房。建设单位应向市住房保障部门提出申请，经市住房保障部门征得市规划国土主管部门同意后，由市住房保障部门决定是否纳入本市保障性住房计划。

此类用地不符合城市规划的，建设单位应先向市规划国土主管部门提交规划调整方案，经市规划国土主管部门研究认为具备可行性的，再向市住房保障部门提出申请，市住房保障部门决定纳入本市保障性住房计划的，市规划国土主管部门按法定程序进行规划调整。

第七条改造为住宅的拆除重建类城市更新项目应按住宅建筑面积配建一定比例的安居型商品房或公共租赁住房，具体比例参照《深圳市城市更新项目保障性住房配建比例暂行规定》。

改造为工业的拆除重建类城市更新项目，在综合考虑产业升级要求、区位条件、基础设施及公共服务设施承载能力的前提下，可通过城市更新单元规划安排一定比例的独立用地，用于保障性住房建设，其中安居型商品房用地的比例不超过 30%，具体比例根据批准的更新单元规划确定。

5、《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规[2020]3 号）

第十条已出让未建用地不属闲置土地或虽属闲置土地但已依法处置完毕的，在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。

已通过市政府审批但未签订出让合同补充协议的“工改保”项目，需调整建设住房类型的，可经市住房建设部门同意后按本规定执行。

第十一条土地使用权人单一且已建的现状居住用地、商业用地、工业用地和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定或不动产登记证书登记为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。

拆除的建（构）筑物建成时间原则上应大于 10 年。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定，未办理验收的可由主管部门通过卫星影像图等综合判定建成时间。

已纳入土地整备年度计划、拆除重建类城市更新单元计划的用地，及宗地所在片区需统筹城市更新、土地整备等方式落实大型公共设施的，不适用本规定。

6、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（深规土〔2016〕11号）

第四条改造方向为居住用地的项目的配建比例是指配建保障性住房的建筑面积占该项目规划批准住宅建筑面积的比例。配建比例在基准比例的基础上，按照本规定第五条的规定进行核增、核减。其基准比例按照以下标准确定：

（一）一类地区的基准比例为12%。

（二）二类地区的基准比例为10%。

（三）三类地区的基准比例为8%。

前款规定的一、二、三类地区的空间范围图详见本规定附图。

第五条项目位于城市轨道交通近期建设规划的地铁线路站点500米范围内的，配建比例核增3%。项目属于工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，配建比例核增8%。

项目拆除重建范围中包含城中村用地的，配建比例可以进行相应核减。核减数值为核减基数与城中村用地面积占项目改造后开发建设用地总面积的比例的乘积。其中，一类地区核减基数为8%，二类和三类地区核减基数为5%。前述城中村用地是指符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十六条第一款规定的用地。

城市更新项目土地移交率超过30%但不超过40%的，保障性住房配建比例核减2%；土地移交率超过40%的，保障性住房配建比例核减3%。

第六条项目拆除重建范围跨多个区域涉及不同配建比例的，根据所在区域的配建要求分别进行核算，加权平均后确定配建比例。经核算后，项目配建的保障性住房建筑面积超过30000平方米的，宜在单元范围内安排一定的集中用地进行建设。

项目需配建的保障性住房建筑面积不足3000平方米的，为便于规划设计和管理工作，可用作搬迁安置用房，优先用于土地整备、政府组织的城市更新项目的搬迁安置等。

第七条改造方向为新型产业用地的项目，在综合考虑其产业发展需要、职住平衡需求、项目区位条件、公共设施及交通市政承载能力的情况下，结合更新单元规划地块划分，可在开发建设用地内，规划不少于开发建设用地面积15%且不超过20%的独立的保障性住房用地。保障性住房的建设类型由市规划国土部门商市住房建设部门确定。

配建类型为公共租赁住房等产权归政府所有的保障性住房的，相应的用地计入城市更新用地移交率。

第八条城市更新项目配建的保障性住房应集中布局。项目分期建设的，保障性住房原则上应安排在首期

第十条城市更新项目配建的公共租赁住房及搬迁安置用房，免缴地价，建成后由政府回购，产权归政府所有。回购价格及程序等按照我市有关政策执行。

改造方向为居住用地的项目配建的安居型商品房，按该项目安居型商品房以外住宅部分应缴地价标准的50%计收地价，但最高不超过其按公告基准地价标准应计收的地价。改造方

向为新型产业用地的城市更新项目建设的安居型商品房，按住宅类公告基准地价标准的 50% 计收地价。

7、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（征求意见稿）

第十二条工业、物流仓储、商业服务业等已批未建的经营性用地在符合城市规划的前提下，可以建设安居型商品房。

工业区块线一级线内规划工业用地应当予以严格保护。在公共配套条件支撑的前提下，位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口 500 米范围内的已批未建工业用地，可以建设安居型商品房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的 10%。

第十三条工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口 500 米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设安居型商品房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的 10%。

工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设安居型商品房。

第十四条在符合城市规划的前提下，国有企业可以利用符合条件的自有存量用地与人才住房专营机构合作建设安居型商品房。

第十九条安居型商品房的的地价收取按照深圳市地价测算规则执行。

第二十条建设安居型商品房的，土地使用权出让合同或者补充合同应当包括安居型商品房的规划设计条件、租售比例、产权归属、违约责任，以及公共服务配套设施的产权和使用管理等内容。

第二十八条安居型商品房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的 50% 左右。市主管部门负责委托专业机构定期评估市场商品住房租金、售价。

市发展改革部门会同市主管部门，根据本市居民经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对安居型商品房的租售价格进行适时调整，报市人民政府批准后公布执行。

市发展改革部门会同市主管部门拟定全市安居型商品房年度租金定价方案，报市人民政府批准后公布执行。市主管部门负责按照租金定价方案开展年度具体安居型商品房项目的租金定价工作。

市发展改革部门会同市主管部门拟定安居型商品房项目的基准销售价格，报市人民政府批准后公布执行。建设单位根据基准销售价格，结合楼层、朝向等因素拟定单套安居型商品房售价，报市发展改革部门、市主管部门备案后实施。

8、《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》（征求意见稿）

第十二条工业、物流仓储、商业服务业等已批未建的经营性用地在符合城市规划的前提下，可以建设公共租赁住房。

工业区块线一级线内规划工业用地应当予以严格保护。在公共配套条件支撑的前提下，位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口 500 米范围内的已批未建工业用地，可以建设公共租赁住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的 10%。

第十三条工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口 500 米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设公共租赁住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的 10%。

工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设公共租赁住房。

9、《深圳市人才住房建设和管理办法》（征求意见稿）

第十五条工业、物流仓储、商业服务业等已批未建的经营性用地在符合城市规划的前提下，可以建设人才住房。

工业区块线一级线内规划工业用地应当予以严格保护。在公共配套条件支撑的前提下，位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口 500 米范围内的已批未建工业用地，可以建设人才住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的 10%。

第十六条工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口 500 米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设人才住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的 10%。

工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设人才住房。

第十九条新建的各类产业园区，应当配建或者就近集中建设出租的人才住房，纳入全市人才住房体系统一管理，并由规划和自然资源部门在土地使用权出让合同中予以明确。各产业园区建设主体应当定期向区主管部门报送配建人才住房的建设和分配使用相关信息。

第二十四条人才住房的地价收取按照深圳市地价测算规则执行。

第二十五条建设人才住房的，土地使用权出让合同或者补充合同应当包括人才住房的规划设计条件、租售比例、产权归属、违约责任，以及公共服务配套设施的产权和使用管理等内容。

10、《深圳市安居型商品房定价实施细则》（深建规〔2017〕13号）

第三条安居型商品房（毛坯）最高销售价格是在评估确定的毛坯房最高基准销售价格基础上，考虑楼层、朝向等因素调整得出的最高价格；超过其市场评估价 70% 的，以市场评估价的 70% 为最高销售价格。

第四条安居型商品房（毛坯）的最高销售价格和最高基准销售价格应在土地使用权出让合同或补充协议中约定，程序如下：

（一）规划国土部门提出该项目住宅的市场评估地价、基准地价以及市场评估地价评估

时点；

(二) 市住房保障部门委托评估机构对安居型商品房(毛坯)最高销售价格和最高基准销售价格测算评估,并根据评估机构出具的正式报告向市发改部门提出定价建议;

(三) 市住房保障部门会同市发改部门提出定价方案报市政府审定。

第五条招拍挂出让用地建设的安居型商品房项目,以市规划国土部门征求市住房保障部门关于该地块出让意见的日期为安居型商品房(毛坯)最高基准销售价格、最高销售价格的评估时点。

其他途径建设和筹集的安居型商品房项目,安居型商品房(毛坯)最高基准销售价格、最高销售价格的评估时点应当与地价评估时点保持一致。

第六条安居型商品房(毛坯)最高基准销售价格以其市场评估价乘以本细则附表所列的价格系数计算。

市场评估价是指假设该项目作为普通商品住房项目时,按照估价技术规范评估所得出的市场价格。

第八条单套住房具体销售价格由建设单位在安居型商品房(毛坯)最高基准销售价格、最高销售价格和户内装饰装修价格基础上,考虑楼层、朝向等因素拟定,报市发展改革部门、住房保障部门备案。

第九条安居型商品房(毛坯)最高基准销售价格测算应当遵守下列步骤:

(一) 计算安居型商品房地价与市场地价的地价比。地价比为住宅市场评估地价和基准地价的均值与住宅市场评估地价之比。

(二) 确定安居型商品房项目(毛坯)的市场评估价;

(三) 根据地价比、市场评估价查询安居型商品房价格系数表得出价格系数;

(四) 以市场评估价乘以价格系数计算得出安居型商品房(毛坯)最高基准销售价格。

(三) 部分行政区政策

1、《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引(试行)》(深南府办规〔2020〕1号)

第二条本指引适用于现状用途为工业用地(M),更新方向为普通工业用地(M1)、新型产业用地(M0)的工业区拆除重建类城市更新(以下简称“工改工”城市更新)。

第三条南山区工业区块线内工业用地的面积不得低于辖区区块线总用地面积的60%。单个区块线内的工业用地面积,原则上不低于该区块总用地面积的60%。区块内确需安排重要的公共服务设施、会议展示等配套设施和市政、交通基础设施等项目,应在辖区内进行占补平衡。

第四条拆除范围位于深圳经济特区高新技术产业园区(以下简称高新区)或深圳国家自主创新示范区(以下简称创新示范区)的“工改工”城市更新项目,除适用本指引外,还应

符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》等相关规定。

第十三条“工改工”城市更新单元计划申报符合以下条件之一的，予以优先推进：

(一) 引进的产业项目符合区产业发展导向或列入年度市、区两级重大项目计划内的重大产业项目。

(二) 位于高新北区、高新中区、南油片区、大学城片区等重点产业片区范围内的旧工业区项目。

(三) 土地移交率大于40%的旧工业区项目。

(四) 拟更新方向为新型产业用地(M0)，计划申报主体承诺在开发建设用地内规划不少于开发建设用地面积15%且不超过20%的独立的保障性住房用地。

(五) 更新方向包含普通工业用地(M1)。

(六) 单一宗地，且由单一权利主体按照法定图则强制性内容自行改造。

第四章“工改工”城市更新项目实施主体确认及用地审批

第二十条高新区的城市更新项目实施主体资格确认申请人应当符合以下条件：

(一) 申请人已形成单一主体。除权利主体自改外，权利主体应通过与搬迁人签订搬迁补偿安置协议的方式将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成单一主体。

(二) 项目实施主体资格确认申请人应当符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》第三十六条和《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》第六十六条的规定。

高新区外的“工改工”城市更新项目实施主体资格确认参照《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市南山区城市更新暂行办法》等相关规定执行。

第二十一条在实施主体资格审查时，区城市更新和土地整备局应当就产业规划研究报告和招商引资方案的落实情况等内容征求区产业监管部门意见。

第二十二条在签订土地使用权出让合同前，实施主体应当主动向区产业监管部门申请签订项目产业监管协议。

2、《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》（2019年8月20日）

第二条本规定适用于更新方向为普通工业用地(M1)或新型产业用地(M0)的旧工业区拆除重建类城市更新。

第八条鼓励符合以下条件之一的城市更新项目申报，以利于引导产业片区统筹更新、落实公共利益、推进重点片区产业升级：

(一) 有利于落实我区重点片区城市更新统筹规划的项目；

(二) 有利于落实政府近期急需建设的教育、医疗、养老、轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等大型公共服务设施和基础设施的项目；

(三) 符合深港科技创新合作区相关规划及管理规定、落实合作区建设的产业类项目。

第十条城市更新项目产业发展方向应当符合《深圳市工业区块线管理办法》《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035年）》等产业布局要求，产业准入应当符合我区产业集聚发展相关规定。

第十一条申报主体应当在更新单元计划申报阶段，按照《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》要求，向区城市更新和土地整备局提交产业报告。区城市更新和土地整备局将产业报告转区发展改革局，同时提供申报主体名称及联系方式、项目占地面积、现状建筑面积等基本情况。

3、《关于进一步促进我市住房保障工作的若干意见》（深府〔2007〕262号）

一、“工改保”前置条件

土地使用权人单一的空地或已建的现状为工业厂房、仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，符合条件的工业用地可用于建设公共住房。

四、审批程序

(一) 涉及规划调整类：满足建设条件的用地权利人向市住建局申请建设公共住房，由市住建局就规划调整可行性征求市规划和自然资源局意见。市规划和自然资源局委托市规划和自然资源局龙岗管理局征求区住房建设局、区教育局、区工业和信息化局等相关部门意见后，经市规划和自然资源局龙岗管理局初审研究具备规划调整可行性的“工改保”项目，报区住房保障工作领导小组审查同意后，由市规划和自然资源局龙岗管理局报市规划和自然资源局复函市住建局，待市住建局纳入安居工程实施计划后，用地权利人向市规划和自然资源局龙岗管理局申请法定图则调整并提交具有相应资质的设计机构编制的规划调整方案及其他所需的材料，经市规划和自然资源局龙岗管理局审查和公示后，在市政府批准土地供应方案或处置方案后完成规划调整审批。

其中，属于土地使用权人单一已建的现状居住、商业、工业和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂用地），在签订出让合同或出让合同补充协议签订时，权利人持规划许可文件到区住房建设部门办理建（构）筑物拆除备案手续，并向不动产登记部门申请办理产权注销手续。属于拆除重建类城市更新“工改保”项目，在市住建局纳入安居工程实施计划后，由用地权利人向区城市更新和土地整备局申请纳入城市更新计划，并按城市更新规定启动有关程序。

不涉及规划调整类：按照《深圳市人民政府办公厅关于印发规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法的通知》不对已生效法定图则土地用途及容积率调整的，满足建设条件的用地权利人向市住建局申请建设公共住房，由市住建局就建设公共住房征求市规划和自然资源局意见。市规划和自然资源局委托市规划和自然资源局龙岗管理局征求区住房

和建设局、区教育局、区工业和信息化局等相关部门意见后，经市规划和自然资源局龙岗管理局研究是否具备建设公共住房的可行性，并上报区住房保障工作领导小组审查同意后，由市规划和自然资源局龙岗管理局报市规划和自然资源局复函市住建局，待市住建局纳入安居工程实施计划后。市规划和自然资源局龙岗管理局拟定土地供应方案或处置方案。

五、龙岗辖区实施的“工改保”项目需满足的条件

(一) 规划类条件

1. 土地使用权人单一且已建的现状居住、商业、工业和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂用地），需拆除的全部现有建（构）筑物建成时间原则上应大于10年。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定，未办理验收的可由主管部门通过卫星影像图等综合判断建成时间；

2. 土地使用权人通过协议方式取得且尚未开发建设的工业用地、物流仓储用地、原自用住宅用地，不属于闲置土地，或者虽属闲置土地但已根据闲置土地处置相关政策处置完毕，并可继续开发建设的土地；

3. 项目调整需符合城市发展定位以及橙线、蓝线、黄线、紫线、高压走廊、微波走廊、轨道控制线、国家安全区、地质灾害、压覆矿产、林地、“双一百”产业空间等相关规划控制线管控要求；

4. 申请用地面积不得少于3000平方米；

5. 规划的工业用地不在工业区块线内。

四、工改工项目 SW 分析

由于深圳目前土地供应紧张及开发商受利益驱动，列入城市更新项目的工业项目开发完成后也大部分都做办公用途。本次对比政府公开出让商办用地及新型产业研发用地进行 SW 分析。

(一) S 分析（优势分析）

1、地价优势

根据《深圳市地价测算规则》（深府办〔2019〕9号）规定，工业厂房可分割转让项目按工业基准地价的0.75倍，产业研发用房可分割转让按工业基准地价50%的5倍及办公基准地价的50%之和的0.15倍补缴地价，补缴地价一般在1000-2000元/平方米计容建筑面积左右，而政府公开出让的新型产业研发用房的的地价一般在3500元/平方米计容建筑面积以上，商办用地的出让地价则更高。工改工项目的配套物业按基准地价的5倍补缴地价，一般也低于政府的出让地价。因此，

在扣除对原业主的补偿后一般工改工项目与政府公开出让土地的地价差都在 2000 元/平方米计容建筑面积以上，存在一定的套利空间。

2、土地剩余使用年限较长

政府公开出让的新型产业研发用房的土地使用年限一般为 30 年，商办用地一般为 40 年。工改工城市更新项目补缴全部地价后的土地使用年限一般为 50 年，要高于政府公开出让用地的使用年限。

(二) W 分析（劣势分析）

1、项目周期长

工改工项目一般要经历找项目、项目评估、城市更新意向摸底、确权、立项、申报主体确认、谈判、实施主体确认、规划报批、补缴地价，办理四证、开发建设等一系列工作。在这一系列环节中存在着众多的不确定性因素，导致项目的开发周期变得不可控。首先是确权，除了部分产权清晰有红本证的工业区外，还有部分村集体用地上的工业区，并没有在政府部门确权，成为历史遗留问题，导致立项遥不可及。其次，虽然工业物业的业主远比商业小区要少得多，但完全单一业主的工业区还是比较少见。业主越多则诉求越多，且随着工改工项目日渐走近大家的视野，其可观的收益也日益浮出水面，原业主也希望能从城市更新中分得更多的利益，使谈判周期被无限拉大，导致城市更新成本增加，且可能由于部分原业主诉求过高而整个项目不可行。

2、产业运营能力要求较高

工改工物业不像一般的商业项目能快速回笼资金，产业园区从建设到运营需要较长时间，同时，也考验开发单位的招商和运营管理能力。综合看，工改工市场风险也是很大的，目前，有部分产业园区的配套空置率很高，产业的集群效应出不来。

五、结论

工改工背后蕴含了城市用地日渐匮乏和产业升级背景下房企转型的逻辑。工改工用地属性决定了开发商传统的“高流量、快周转”的商业/住宅开发模式将发生转变，新的工改工，必须寄希望于新的商业模式，实现产业升级的大目标，这

才是工改工的价值所在。

工改工项目的用地属性决定了开发商必需做出战略调整以适应新的市场形势。工改工首先要求开发商具备产业规划的能力，理解片区产业方向，同时项目建成后还要能够吸引产业进入，具备一定招商能力。产业地产核心是产业，而非地产。

工改工项目需进行差异化运作。产业园区的运营需要大开发商去做，他们拥有众多资源，能够去整合上下游的企业。中小企业可以做差异化竞争，做一些小而精的项目。未来房地产市场可能会更加精耕细作，小开发商想要脱颖而出关键是要有精耕细作的意识。

工改工项目必需找到有效的商业模式。未来的盈利模式可能主要通过三个路径来实现，最基础的仍然是租金收益和其他一些基础性服务收益。其次，为企业提供创意设计解决方案，再通过平台分发给社区成员，获得合作收益是第二个收益路径。而投资收益则是更为长远的收益。虽然前期仍是依靠租金收入，但未来为园区企业提供服务赚取的收入占总收入的比重会越来越大。而通过对整个园区的长期高效运营提升物业价值进而获取投资收益成为终极目标。

要用风险投资思维做产业地产才是工改工。深圳工改工的本质是做优质地产，工改工发展产业地产必须具备租售并举、综合地价低、运营能力及产业资源整合能力强，愿意通过培育企业成长收获高额回报。工改工加速了传统开发商的转型，增加持有物业的比重，由快周转企业转变为持有经营型企业。万科提出的从原来简单的销售，转变为大量的运营资产、持有资产，进而转型为城市配套服务商，成为房企转型的新模式。

城市更新的工改项目开发完成后大部分都做办公用途出售、使用，近几年深圳市写字楼市场供应量迅速加大，又由于新冠疫情影响，办公房地产市场整体空置率上升压力较大，同时项目去化周期加长，目前市场租金和售价整体呈现出下滑的态势。但由于中国疫情控制较好，深圳经济整体情况尚好，深圳写字楼市场需求仍较为旺盛，市场消化能力较强，虽然但在大量的新增供应下，空置率上升趋势明显，未来买方议价空间将加大。