2019 年 6 月刊/总第 15 期

房地产与建设工程法律资讯

主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

目　录

【新规速递】.....- 3 -
自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知.....- 3 -
广东省人民政府办公厅关于印发《广东省建设用地审查报批办法》的通知.....- 8 -
市规划和自然资源局关于印发《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》的通知.....- 17 -
关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见.....- 30 -
【行业动态】.....- 43 -
市规划和自然资源局关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的通告.....- 43 -
7 月 1 日起，以下情形可减免不动产登记费！.....47
深圳 5 宗居住用地成功出让.....48
【本委简介】.....55

【新规速递】

自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知

发文字号：自然资办函〔2019〕922号

自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

为科学合理评估划拨国有建设用地使用权地价，部组织研究制定了《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，现印发实施。

附件：划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）

自然资源部办公厅

2019年5月31日

前言

为规范国有划拨建设用地使用权地价（以下简称“划拨地价”）评估行为，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规和土地估价国家标准、行业标准，制定本指导意见。

本指导意见由自然资源部提出并归口。

本指导意见起草单位：自然资源部自然资源开发利用司、中国土地估价师与土地登记代理人协会。

本指导意见由自然资源部负责解释。

1. 地价定义

本指导意见所述划拨国有建设用地使用权地价，是指以划拨方式取得的、无年期限制的土地使用权价格。

2. 引用的标准

下列标准所包含的条文，通过在本指导意见中引用而构成本指导意见的条文。本指导意见颁布时，所示版本均为有效。使用本指导意见的各方应使用下列各标准的最新版本。

GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》

GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》

GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》

TD/T 1052-2017《标定地价规程》

TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

3.评估方法

（1）成本逼近法

（2）市场比较法

（3）公示地价系数修正法

（4）收益还原法

（5）剩余法

划拨地价评估，应至少选用以上评估方法中的两种。

4. 评估要点

除遵循《城镇土地估价规程》一般规定外，各方法还可按以下要点评估：

4.1 成本逼近法

（1）采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

（2）合理确定土地取得费。结合估价对象所处区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应土地取得费。

估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。

估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

4.2 市场比较法

（1）运用市场比较法时，应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实际划拨供地案例，选择实例时可不

考虑供后实际用途。

（2）原则上应在同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例。同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件。原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

（3）选择比较实例时应注意因各地供地政策不同造成的价格内涵不同，应保障比较实例能够修正到估价对象同一价格内涵。

4.3 公示地价系数修正法

（1）待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价。采用已完成更新但尚未向社会公布的划拨土地使用权基准地价，需经市、县自然资源主管部门书面同意。

（2）在已公布划拨土地使用权标定地价的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。

4.4 收益还原法

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城镇土地估价规程》运用收益还原法。

4.5 剩余法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义

为剩余（增值收益扣减）法。

地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。

对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。

对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。

5.其他规定

公共管理与公共服务用地、交通运输等用地，在运用上述方法评估划拨地价时，应统筹考虑当地出让案例实际，合理确定划拨地价水平。

——摘自中华人民共和国自然资源部网站

广东省人民政府办公厅关于印发《广东省建设用地审查报批办法》的通知

粤府办〔2019〕11号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

经省人民政府同意，现将修订后的《广东省建设用地审查报批办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向省自然资源厅反映。

广东省人民政府办公厅

2019年5月4日

广东省建设用地审查报批办法

一、总则

第一条　为加强土地管理，规范建设用地审查报批行为，提高审查报批工作质量和效率，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和原国土资源部印发的《建设用地审查报批管理

办法》以及国家和省的有关规定，制订本办法。

第二条　本办法适用于广东省行政区域内建设用地（不含“三旧”改造用地）的审查报批工作。

第三条　县级以上人民政府自然资源行政主管部门负责建设用地的受理、审查、报批工作。

第四条　省管权限建设用地审批（审核）职权由省人民政府依法委托地级以上市人民政府或省自然资源厅实施的，受托机关应以省人民政府名义进行审批（审核），且不得再委托其他组织或者个人实施。本办法中涉及职权委托事项的，按省有关规定执行。

二、用地报批程序

第五条　地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门在拟订有关用地方案前，应会同有关单位及土地权属单位的代表对拟用地的面积、地类、权属以及地上附着物权属、种类、数量等进行细致调查，调查结果应与被征地农村集体经济组织、农户和地上附着物产权人共同确认，确保有关基础性数据和情况的真实、准确、可靠。

下列基础性数据和情况由地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门按下列办法核定：

（一）用地面积严格按《建设用地勘测定界规程》的技术规定划定用地范围，树立界桩后量算。

（二）地类参照《土地利用现状分类》国家标准核定，并须与最新的土地利用现状数据库地类保持一致。如拟用地的调查地类与最新土地利用现状数据库显示地类不相符，且确属年度变更调查错误变更的，市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门应按规定在下一年度变更调查中更正，再组织报批用地。

（三）土地权属以土地权属证书和有关权属的历史资料为依据核定；在土地权属数据库中显示土地权属有争议的（或对拟用地的调查中发现有争议的），应提供土地权属争议案件调解书或行政处理决定书或争议各方出具的同意征收土地书面说明。

（四）用于计算征地补偿标准的土地年产值，以同一区域同类土地镇级统计数据予以核定；如镇级无统计，则采用县级的统计数据。

地类调查结果涉及占用园地或林地的，应提交县级以上人民政府林业行政主管部门审核，经核实确属林地的，应按规定的程序和权限报省级以上人民政府林业行政主管部门审核并取得其核发的《使用林地审核同意书》。

第六条　建设用地报批分为分批次报批和单独选址报批两种方式。

在土地利用总体规划确定的城市（含建制镇）或村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而占用土地的，按分批次的方式上报。一个批次用地可以一块或多块土地同时打包上报。各地级以上市、县（市、区）人民政府应在本地区当年各项用地计划指标内严格

控制每年度用地报批批次。

交通、水利、矿山、军事设施等建设项目确需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外的土地，或同时使用土地利用总体规划确定的建设用地规模范围外和范围内土地，按单独选址方式报批。

第七条　审查报批程序：

（一）单独选址项目建设用地单位持以下材料向用地所在地的地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门提出用地申请：

1.建设用地申请表；

2.用地预审意见；

3.项目批准、核准或备案文件；

4.项目初步设计批准或者审核文件；

5.项目拟占用耕地的，应当提出补充耕地方案；

6.项目位于地质灾害易发区的，应当提供地质灾害危险性评估报告；

7.自然资源行政主管部门依法要求的其他材料。

（二）分批次报批的建设用地由地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门根据实施城市（含建制镇）或村庄、集镇规划占用土地的需要，会同有关部门在土地利用总体规划确定的城市（含建制镇）或村庄、集镇建设用地规模范围内确定用地的范围和数量后，委托具有法定资质的单位制作建设用地勘测定界报告。

（三）地级以上市、县（市、区）人民政府或其自然资源行政主管部门向征地范围内的农村集体经济组织发布拟征收土地相关信息，主要内容包括拟征地范围、地类、面积以及拟征地补偿标准、安置方式、土地用途等。

（四）地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门拟订《建设用地呈报说明书》《农用地转用方案》《补充耕地方案》《征收土地方案》《供地方案》（单独选址项目需提供《供地方案》），同时提出审查意见一并报同级人民政府审核。涉及征收土地的，地级以上市、县（市、区）自然资源行政主管部门应按规定履行征地前听证告知程序，被征地农村集体经济组织或相关土地权利人申请听证的，听证会材料应随用地申请材料一并上报。

（五）经同级人民政府审核同意的有关材料由同级自然资源行政主管部门逐级行文上报至有审批权的人民政府自然资源行政主管部门，由该自然资源行政主管部门报同级人民政府批准。需报国务院审批的，由省人民政府审核后上报。

第八条　地级以上市、县（市）自然资源行政主管部门对建设用地的审查应当实行自然资源行政主管部门内部会审制度，并可根据实际需要采用集中开会审查等方式进行。

第九条　地级以上市、县（市、区）两级人民政府应建立建设用地审批（审核）会审制度。建设用地审批（审核）会审会议由地级以上市、县（市、区）人民政府分管领导牵头，自然资源、发展改革、生态环境、住房城乡建设、人力资源社会保障、信访部门为常设

成员单位。地级以上市、县（市、区）人民政府可根据本地区实际情况增加成员单位。

各地在上报建设用地请示时，应当说明已经本级政府建设用地审批（审核）会审通过的情况。凡用地报批没有经过政府建设用地审批（审核）会审通过的，上级政府不得受理用地报批。

三、建设用地审查内容

第十条　建设用地审查，应当包括如下内容：

（一）建设用地是否符合国土空间相关规划，是否列入土地利用年度计划；是否涉及生态保护红线，是否符合生态保护红线管理的有关规定。

（二）农用地转用、补充耕地方案是否可行，征收土地和供地方案是否符合法律、法规和有关政策规定。

（三）土地界址、地类、面积是否清楚、准确；土地权属是否清楚、准确，有无争议；有关计算征地补偿的基础数据是否真实、可靠。

（四）拟报批用地是否涉及占用永久基本农田；涉及占用耕地的，是否按规定落实耕地占优补优；涉及占用水田的，是否按规定落实占水田补水田。

（五）涉及征收土地的，征地补偿标准、安置方案是否按规定履行听证告知程序；对被征地农村集体经济组织提出听证申请的，

是否按要求举行听证会，对听证会上提出的合法要求是否已予以采纳；是否按规定落实被征地农民社会保障费用。

（六）拟报批用地是否存在违法用地行为，发生的违法用地行为是否已依法处理。

（七）新增建设用地土地有偿使用费是否全额筹集到位。

（八）单独选址项目建设用地审查还应包括：是否按国家和省的规定办理了用地预审、项目审批（或核准、备案）、初步设计批复等手续；建设项目用地是否符合建设用地标准和集约用地的要求；涉及压覆重要矿产资源的，是否按规定办理压覆重要矿产资源审批和储量登记手续；位于地质灾害易发区的，是否按规定进行了地质灾害危险性评估。

（九）用地涉及的其他内容是否符合法律、法规和有关政策规定。

第十一条　建设用地审查工作实行分级负责制。地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门对用地报批材料真实性和准确性负责。地级以上市、县（市、区）人民政府应对本级自然资源行政主管部门审查意见的真实性和准确性进行审核，并提出明确意见。

省自然资源厅应适时对各地用地报批工作进行评估，建立健全有关监管制度，及时通报存在问题。

四、建设用地报批时限要求

第十二条　建设用地报批所涉及的请示文件行文，按照第七条第（五）款办理。依法由省、地级以上市、县（市）人民政府批准的建设用地所涉及的批复文件，应由省、地级以上市、县（市）人民政府负责行文。对省人民政府委托实施职权，受托机关以省人民政府名义作出的用地批复文件，按省有关规定行文。

第十三条　单独选址项目建设单位提供的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应在5个工作日内一次告知需要补正的全部内容；建设单位需要补正的材料应在10个工作日内补正。

第十四条　省、地级以上市人民政府自然资源行政主管部门收到建设用地报件后，如需补报有关用地附件或对有关问题作出补充说明，应在收件后5个工作日内向下级人民政府自然资源行政主管部门提出。下级自然资源行政主管部门需要补报的附件或补充说明的材料应在10个工作日内补报，在限期内不补报又无正当理由的，报件予以退回。

第十五条　省、地级以上市、县（市、区）人民政府自然资源行政主管部门自受理用地申请或收到用地报件之日起，于20个工作日内提出审查意见报同级人民政府。

省、地级以上市、县（市、区）人民政府在收到同级自然资源行政主管部门对建设用地的审查意见后，应在15个工作日内予以审核或审批。收到地级以上市、县（市、区）人民政府对建设用地的审核意见后，同级自然资源行政主管部门应在5个工作日内行文上报

上级人民政府自然资源行政主管部门。

未按规定缴纳新增建设用地有偿使用费的，不予批复建设用地。

第十六条　建立建设用地审批和批后实施情况备案制度。

（一）地级以上市、县（市）人民政府依法批准的建设用地，同级自然资源行政主管部门应在批准后5个工作日内报省自然资源厅备案。

（二）经批准用地的征地实施和土地供应情况，地级以上市、县（市）自然资源行政主管部门应及时在国家和省土地市场动态监测与监管系统中进行填报，并确保填报信息真实、准确。

五、附则

第十七条　本办法自2019年7月10日起实施，有效期5年。省政府办公厅《印发广东省建设用地审查报批办法的通知》（粤府办〔2005〕70号）自2019年7月10日起废止。

第十八条　经国务院或省人民政府批准开展建设用地审批制度改革的地区，建设用地审查报批工作可根据经批准的改革方案进行调整。

第十九条　本办法由省自然资源厅负责解释。

（来源：广东省政府网站）

市规划和自然资源局关于印发《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》的通知

信息来源：深圳市规划和自然资源局 发布日期：2019-06-11

各区政府（新区管委会）、各有关单位：

《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》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

市规划和自然资源局

2019 年 6 月 6 日

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

为全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，严格落实习近平总书记对广东重要讲话和对深圳重要批示指示精神，抢抓粤港澳大湾区建设重大机遇，按照“建设中国特色社会主义先行示范区”和“创建社会主义现代化强国的城市范例”的定位要求，坚持以人为本、绿色低碳发展，进一步发挥城市更新在节约集约利用土地、保障城市发展空间、完善城市公共服务等方面的重要作用，持续提升城市发展能级和品质，促进深圳高质量可持续发展，现就有序、规范、高效推进城市更新工作提出如下措施。

一、规划先行，引领城市更新高质量发展

（一）科学制定城市更新发展目标

完善城市更新目标传导机制。市规划和自然资源主管部门搭建由中长期规划及年度计划组成的城市更新目标传导机制，加强城市更新与全市相关规划、计划衔接，有层次、有步骤地落实城市发展总体目标的各项任务和要求。

科学编制全市城市更新中长期规划。市规划和自然资源主管部门在对接全市国土空间规划的基础上，编制规划期至2035年的全市城市更新规划，明确全市城市更新的总体目标、发展方向和实施策略，评估交通市政基础设施支撑能力和公共服务设施供给能力，协调城市更新与土地整备、棚户区改造等其它存量土地开发模式的关系，合理提出城市更新实施时序，为全市城市更新政策及规划制定提供前瞻性、全局性以及系统性的指引。

市规划和自然资源主管部门统筹各区（含新区，下同）城市更新工作，根据城市发展形势以及规划实施情况，及时启动全市及各区城市更新“十三五”规划修订工作，合理优化城市更新目标任务，按照“占补平衡”原则优化更新模式分区范围。市规划和自然资源主管部门适时启动全市城市更新“十四五”规划编制，提出更新目标和策略、分区管控、各类设施配建、实施时序等要求，指导各区城市更新“十四五”规划和城市更新年度计划制定。

优化城市更新年度计划管理机制。完善涵盖任务下达、过程跟踪、年终考核的年度计划管理机制，按照年度制定城市更新单元计划、规划和用地出让任务指标，合理引导城市更新单元的更新方向、规划功

能以及土地供应结构，充分发挥城市更新单元年度计划的调控作用，保障全市城市更新五年规划有序实施。

（二）加大片区统筹力度

创新“案例+政策工具箱”的工作机制。加强市区共建，鼓励各区选择拟更新改造用地相对集中的片区作为试点，统筹利用现有“政策工具箱”，充分发挥政策组合拳优势，推进片区整体开发建设，提升城市功能和品质。以试点项目为案例，重点分析所遇到的典型问题，总结提炼可推广可复制的解决方法，适时转化为行之有效的政策。

明确片区统筹研究重点。在规划统筹上，强调“刚、弹结合”。在刚性管控方面，严格落实市层面的控制性内容、技术规范等管控要求，确保法定图则主导功能不变、公共配套设施类别及用地面积不减少，落实市级交通市政等专项规划确定的重大配套设施。在弹性优化方面，各区可充分发挥主观能动性，以实施为导向，对用地布局、建筑功能配比、公共配套设施位置及规模、次干道以下路网等内容进一步优化，同步对城市设计等内容进行深化。涉及对法定图则强制性内容进行调整的，应及时提出法定图则修编或局部修编建议。在实施统筹上，统筹运用城市更新、土地整备、查违等各种实施手段，合理制定综合实施路径；在取得相关权利主体共识的基础上，制定片区利益平衡方案；合理确定实施时序，保证公共利益用地的优先落实。

市规划和自然资源主管部门加强指导各区片区统筹的研究。各区合理划定片区统筹范围，并开展研究及保障实施。

（三）提升城市设计与建筑设计水平

城市更新项目城市设计专项研究应落实并深化上层次法定规划的控制要求，落实重点地区总设计师制度，加强对城市更新项目的协调把控。位于重点地区、重要节点的城市更新项目，应根据项目特点，采取招标、竞赛等方式公开征集建筑设计优秀方案。各区政府应提前介入，提高审查层级，建立审查部门、建设单位、设计单位、社会公众等多方共同参与的沟通协调机制。

二、转变理念，深化城市更新内涵

（四）推进城市绿色发展

在城市更新过程中全面落实“绿水青山就是金山银山”的理念，将城市更新与城市“双修”相结合，促进城市生产、生活、生态空间有机融合。开展海绵城市和生态修复专项研究，实施污染工业地块风险管控和治理修复。通过城市更新推动基本生态控制线、河道蓝线和一级水源保护区内的建设用地清退。鼓励在城市更新项目中增加公共绿地、开放空间，发展装配式建筑，全面推广绿色建筑。

（五）传承城市历史文脉

分类推进历史文化遗产保护和活化。加强历史文化保护专项或专题研究，在规划指导下推进历史文化保护和活化工作。涉及文物保护单位和未定级不可移动文物的，应落实文物主管部门相关要求。涉及历史建筑和历史风貌区的，应在行业部门指导下，鼓励在保护的基础上，开展活化研究，保护传统肌理和特色风貌，提炼历史文化遗产的核心要素，并与周边城市建设相融合，实现物质文化遗产和非物质文化遗产的同步活化与传承。

健全历史文化遗产保护激励机制。鼓励实施主体参与历史建筑、历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用。对保留已纳入市政府公布的深圳市历史建筑、历史风貌区名录或市主管部门认定为有保留价值的历史建筑或历史风貌区，且由实施主体承担修缮、整治费用及相应责任的，通过容积率转移或奖励等方式予以激励。

（六）助推智慧城市建设

加强城市更新全流程智慧化管理。综合利用大数据、云计算、移动互联网技术，将智慧城市理念贯穿至城市更新规划、建设、管理、运营的全过程，加强BIM、GIS等先进技术在城市更新中的应用。完善城市更新项目跟踪监管系统，实现全市城市更新项目全流程审批跟踪，并在指标监测、成果规范等方面提高信息化、标准化、自动化程度。

以城市更新促进智慧城市建设。落实智慧城市要求，通过城市更新适度超前布局智能基础设施，运用智慧路灯、智慧井盖、智慧泊车等数字基础设施改造市容市貌，建设宽带、融合、安全、泛在的通信网络和智能多源感知体系，为深圳智慧城市管理提供智慧基础设施和智慧信息支撑。

三、多措并举，促进产业转型升级

（七）大力推进工业区连片改造试点

强化政府主导作用，推进工业区连片改造升级。在全市选择现状产业发展滞后、建筑质量较差、开发强度较低、配套设施不足、用地面积原则上不少于30公顷的工业区集中片区作为试点片区，由区政

府加强该片区的统筹研究，综合运用城市更新、土地整备等二次开发模式，高标准建设产业空间，完善基础设施、配套服务设施和公共空间，打造产业转型升级的先行示范样本。

（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。

简化流程。对于权利主体单一的拆除重建类“工改工”城市更新项目，可合并办理土地信息核查与城市更新单元规划方案审查事项。

对于单一宗地的拆除重建类“工改工”城市更新项目，且由单一权利主体按照法定图则强制性内容自行改造的，无需编制城市更新单元规划，由城市更新单元计划申报主体委托具有相应资质的机构，按照《深圳市工业区块线管理办法》、土壤环境风险防控等相关政策要求以及《深圳市城市规划标准与准则》、建筑设计等相关管理规则和规定要求，落实并细化法定图则强制性内容，编制规划设计方案及总平面示意图报区城市更新机构审查通过即可。区城市更新机构结合规划方案直接核发实施主体确认文件并同步签订监管协议，办理后续规划许可、用地出让及报建等手续。

（九）鼓励全市旧工业区综合整治

旧工业区出于消除安全隐患、完善产业及配套功能、改善空间环境品质等目的开展综合整治，可增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施，由区政府统筹，组织相关单位、企业实施。

在满足《深圳市城市规划标准与准则》、不增加建筑面积的前提下，旧工业区可合理优化现状建筑功能，通过重新划分空间适度增加满足基本需求的研发办公、配套商业功能，由区政府统筹，组织相关单位、企业实施。

鼓励各区在全市城市更新相关政策的基础上，在简化程序、优化功能、资金补贴、成本控制等方面探索合法合规、可操作性强的综合整治实施模式，调动实体企业及工业区管理主体自主参与综合整治的积极性。

（十）支持产业用地提高容积率

已签订土地使用权出让合同或已经办理不动产登记且符合相关规定的产业用地，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，具体按照产业用地节约集约利用相关规定执行。

（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。

（十二）强化产业升级城市更新项目审查与监管

强化产业升级城市更新项目全流程监管。产业升级城市更新项目应在计划申报阶段提供产业发展专题研究报告，并取得产业主管部门

意见。区城市更新机构应根据产业主管部门的意见综合判断项目拆除重建的必要性，经审批拟列入城市更新单元计划的，应在计划公告中备注说明依据产业主管部门意见需履行的相关责任，并在后续实施环节中加强监管。

产业升级城市更新项目应在土地使用权出让或竣工验收环节签订产业监管协议。各区应指定监管主体，明确产业监管责任，加强对产业监管协议执行情况的检查，加大考核评估力度。对未达到协议要求的项目，依法依规进行处置。

四、有机更新，鼓励城中村综合整治

（十三）分类推进城中村综合整治

坚持城中村有机更新，更多采用微改造方式，不急功近利，不大拆大建。按照以下不同实施方式分类推进综合整治：

1. 城中村综合治理。由市城市管理主管部门牵头，各区政府组织实施。

2. 增加辅助性公用设施或现状建筑功能改变。可增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施，或利用现状建筑改变功能完善社区管理用房、文化活动室、社区健康服务中心等社区级公共配套设施及小型商业服务设施，或在确保实施可行、符合相关规范的前提下利用现有建筑空间改造为架空停车场或架空花园、屋顶花园等公共空间。由区政府统筹，组织相关单位、企业实施。

3. 综合整治类更新。通过上述两种方式确实无法消除重大隐患或

者完善基础设施和公共设施的，可综合运用局部拆建、扩建、加建等多种方式。由政府主导组织实施或引入实施主体实施。

其中，位于基本生态控制线、蓝线、高压走廊等范围内或涉及油气管线等危险化学品场所的城中村，除市政府相关政策法规另有规定外，不得增加建筑面积或局部拆建。

（十四）构建政府主导管理机制

综合整治类更新项目由各区组织编制计划和规划，明确更新单元的目标定位，梳理城中村在消防安全、公共空间、公共配套、环境品质、交通微循环及市政配套等方面存在的问题，合理划定局部拆建范围。以推动实施、解决问题、保障合理利润为目标，在综合考虑净拆建比、经济可行性等因素下，科学制定综合整治单元规划，确定开发建设用地的容积率。

以尊重历史、公平合理为原则，制定全市统一的城中村综合整治类更新补偿安置指导标准。按照是否取得房地产权利证书或符合“一户一栋”政策，结合不同建筑功能，分类制定安置房置换标准。选择货币补偿的，原则上参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》执行。

引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务，各区可指定有关机构对城中村内产权手续不完善但经济关系已理顺的居住用房进行统租并实施综合整治类更新，并纳入政策性住房保障体系进行统筹管理。

（十五）提高多方主体参与积极性

进一步完善城中村综合整治相关政策，通过允许局部拆建、降低

合法用地比例等方式，多措并举，鼓励多方参与城中村综合整治类更新。综合整治单元规划经批准后，由区政府根据规划要求组织实施，或按规定公开选择市场主体实施。

五、持续创新，实现城市更新高质高效

（十六）建立城市更新单元计划有效期管理机制

建立“有进有出”的城市更新项目管理机制，加大计划清理力度，推动更新项目实施。科学合理设置更新单元计划的有效期，更新单元规划在计划有效期内未获批准的，由各区公告失效，3 年内不得再次申报拆除重建类更新单元计划。失效的更新单元计划涉及城中村居住用地的，优先纳入城中村综合整治分区。对于更新单元规划已批项目，各区应根据相关规定加大清理力度。

（十七）积极研究搬迁问题解决途径

加强城市更新与土地整备的政策衔接，积极研究矛盾纠纷解决途径，统筹运用城市更新、土地整备等多种手段，共同推动城市更新项目实施。各区政府应主动作为，搭建各方协商平台，积极推动搬迁人与被搬迁人开展协商谈判，合理引导搬迁预期。

（十八）稳定城市更新成本

以“稳成本”为核心，加强城市更新全过程成本管控，形成与城市发展需求相适应的“成本适中、梯次有序”的城市空间组合。各区政府应加强监管，杜绝开发企业私下倒卖城市更新项目，降低城市更新成本。

严格落实城中村综合整治分区管控要求，有序引导市场改造预

期。各区政府应规范城中村租赁市场，加强城中村综合整治项目经济效益评估与核算，确保整治后租金水平处于合理区间。

严格执行工业区块线管理规定，稳步推进旧工业区升级改造。通过拆除重建类城市更新形成的工业厂房、研发用房，其产权限定为不得转让的部分，不计收地价；修订工业楼宇管理办法，规范工业楼宇流转，确保产业空间真正服务于产业发展。各区政府应探索建立工业楼宇租赁价格调节与补贴机制，加强产业用房租赁市场管理，稳定市场租赁价格，支持实体经济发展。

六、规范管理，确保全市城市更新“一盘棋”

（十九）完善与统一城市更新政策和标准

坚持“全市一盘棋”，市规划和自然资源主管部门应进一步细化完善全市城市更新政策与标准，制定通俗易懂的城市更新单元计划、规划与用地申报和审批操作规程。

各区已出台的城市更新文件与市级城市更新政策和标准不一致的，各区应立即开展自查并进行整改。市规划和自然资源主管部门应加强对各区落实城市更新政策和标准的监督与检查，定期抽查和通报。发现问题的，应责令整改。情节严重的，及时上报市政府。

（二十）规范城市更新全流程管理

落实“深圳90”改革要求，全面提高城市更新审批效率。全市统一规定政府、业主单位、开发主体等各方主体涉及的流程和各环节时限要求，避免“相互推诿”现象。各区应结合权责清单，将城市更新各环节的受理要求、办理时限、办理结果等及时向社会公开。城市

更新单元各审批阶段涉及征求各职能部门意见的，辖区各职能部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见，相关责任由被征求意见部门承担。已完成片区统筹研究的区域，各区在开展城市更新项目审查时，应对征求各职能部门意见的环节予以简化。

（二十一）提升政府服务意识

市规划和自然资源主管部门应定期深入基层加强服务，积极听取业主单位、开发主体等多方的意见和建议，解决各区在推进城市更新工作中遇到的难点与难题。

提升各区城市更新服务意识，各区政府应提供面向企业、社区的城市更新咨询服务窗口，组建全流程跟踪城市更新项目的服务管理团队，要由“等着批”转变为“帮着报”，第一时间依法依规帮助企业解决实际问题。针对工业企业自改等政府重点鼓励项目，各区政府应提供“专员式”服务和项目报批“一站式”服务，协助企业进行升级改造。

搭建城市更新市区联席会议机制。密切市区城市更新部门联系，提高决策效率和决策科学性，原则上按月组织召开市区城市更新工作联席会议，统筹研究城市更新领域的重点难点问题。

建立交流学习机制。按照加强沟通、协调高效的原则，建立联络员制度，由各区定期派出业务骨干赴市城市更新主管部门锻炼和学习。

（二十二）加强集体资产监管

加强城中村更新的服务与监管。区集体资产管理部门应加强对辖

区内集体资产的管理与服务。对拟开展城市更新的城中村，区集体资产管理部门应会同区城市更新机构，及时掌握相关信息，主动服务，加强引导，并进一步规范集体资产管理，严禁开发企业私下进驻城中村。已按规定向集体资产管理部门完成城市更新合同备案的，应及时向社会公开相关信息。各区应加强监管，杜绝开发企业私下倒卖，降低改造成本和社会风险。

公开透明选择市场主体。涉及以集体资产为主的城市更新项目，原农村集体经济组织继受单位应在区政府监督下，以公平公正、民主透明为原则，通过公开招标方式选择市场主体。合理设定门槛要求，保障一定数量的、有实力且有开发经验的企业应标。制定科学合理的综合评分标准和筛选条件，保证优质的开发企业中标。全过程公开招标过程，杜绝少数“村官”与开发企业操纵集体决策，保证村民真实意愿得到体现。

（二十三）实施企业信用清单管理

建立企业参与城市更新守信承诺和失信行为公告机制。开发企业或相关城市更新规划设计技术服务团队在参与城市更新项目时，应出具守信承诺书，明确失信责任。在城市更新过程出现违规行为的，由主管部门按照承诺约定对其提出整改要求，对拒不整改、情节严重的，一律纳入全市企业失信清单并向社会公开，失信企业三年内不得参与我市新开展的城市更新项目及其相关规划设计技术服务。

（二十四）加强廉政风险防控

积极完善城市更新政策，建立业务指导工作机制，确保每个审批

事项均“有据可依、有章可循”。针对城市更新重要风险点，探索建立覆盖城市更新审批全环节、全流程的廉政风险防控体系，通过审批过程关联电子监察系统，实现网上审批、全程留痕、实时监督，最大程度防控风险。

(二十五)其它

本措施自印发之日起施行。

（来源：深圳政府在线网站）

关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见

发文时间：2019 年 06 月 26 日，发布机构：国务院办公厅

建立以国家公园为主体的自然保护地体系，是贯彻习近平生态文明思想的重大举措，是党的十九大提出的重大改革任务。自然保护地是生态建设的核心载体、中华民族的宝贵财富、美丽中国的重要象征，在维护国家生态安全中居于首要地位。我国经过 60 多年的努力，已建立数量众多、类型丰富、功能多样的各级各类自然保护地，在保护生物多样性、保存自然遗产、改善生态环境质量和维护国家生态安全方面发挥了重要作用，但仍然存在重叠设置、多头管理、边界不清、权责不明、保护与发展矛盾突出等问题。为加快建立以国家公

园为主体的自然保护地体系，提供高质量生态产品，推进美丽中国建设，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，贯彻落实习近平生态文明思想，认真落实党中央、国务院决策部署，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立新发展理念，以保护自然、服务人民、永续发展为目标，加强顶层设计，理顺管理体制，创新运行机制，强化监督管理，完善政策支撑，建立分类科学、布局合理、保护有力、管理有效的以国家公园为主体的自然保护地体系，确保重要自然生态系统、自然遗迹、自然景观和生物多样性得到系统性保护，提升生态产品供给能力，维护国家生态安全，为建设美丽中国、实现中华民族永续发展提供生态支撑。

（二）基本原则

——坚持严格保护，世代传承。牢固树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，把应该保护的地方都保护起来，做到应保尽保，让当代人享受到大自然的馈赠和天蓝地绿水净、鸟语花香的美好家园，给子孙后代留下宝贵自然遗产。

——坚持依法确权，分级管理。按照山水林田湖草是一个生命共同体的理念，改革以部门设置、以资源分类、以行政区划分设的

旧体制，整合优化现有各类自然保护地，构建新型分类体系，实施自然保护地统一设置，分级管理、分区管控，实现依法有效保护。

——坚持生态为民，科学利用。践行绿水青山就是金山银山理念，探索自然保护和资源利用新模式，发展以生态产业化和产业生态化为主体的生态经济体系，不断满足人民群众对优美生态环境、优良生态产品、优质生态服务的需要。

——坚持政府主导，多方参与。突出自然保护地体系建设的社会公益性，发挥政府在自然保护地规划、建设、管理、监督、保护和投入等方面的主体作用。建立健全政府、企业、社会组织和公众参与自然保护的长效机制。

——坚持中国特色，国际接轨。立足国情，继承和发扬我国自然保护的探索和创新成果。借鉴国际经验，注重与国际自然保护体系对接，积极参与全球生态治理，共谋全球生态文明建设。

（三）总体目标。建成中国特色的以国家公园为主体的自然保护地体系，推动各类自然保护地科学设置，建立自然生态系统保护的新体制新机制新模式，建设健康稳定高效的自然生态系统，为维护国家生态安全和实现经济社会可持续发展筑牢基石，为建设富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国奠定生态根基。

到 2020 年，提出国家公园及各类自然保护地总体布局和发展规划，完成国家公园体制试点，设立一批国家公园，完成自然保护地勘界立标并与生态保护红线衔接，制定自然保护地内建设项目负面清单，构建统一的自然保护地分类分级管理体制。到 2025 年，健全

国家公园体制，完成自然保护地整合归并优化，完善自然保护地体系的法律法规、管理和监督制度，提升自然生态空间承载力，初步建成以国家公园为主体的自然保护地体系。到 2035 年，显著提高自然保护地管理效能和生态产品供给能力，自然保护地规模和管理达到世界先进水平，全面建成中国特色自然保护地体系。自然保护地占陆域国土面积 18%以上。

二、构建科学合理的自然保护地体系

（四）明确自然保护地功能定位。自然保护地是由各级政府依法划定或确认，对重要的自然生态系统、自然遗迹、自然景观及其所承载的自然资源、生态功能和文化价值实施长期保护的陆域或海域。建立自然保护地目的是守护自然生态，保育自然资源，保护生物多样性与地质地貌景观多样性，维护自然生态系统健康稳定，提高生态系统服务功能；服务社会，为人民提供优质生态产品，为全社会提供科研、教育、体验、游憩等公共服务；维持人与自然和谐共生并永续发展。要将生态功能重要、生态环境敏感脆弱以及其他有必要严格保护的各类自然保护地纳入生态保护红线管控范围。

（五）科学划定自然保护地类型。按照自然生态系统原真性、整体性、系统性及其内在规律，依据管理目标与效能并借鉴国际经验，将自然保护地按生态价值和保护强度高低依次分为 3 类。

国家公园：是指以保护具有国家代表性的自然生态系统为主要目的，实现自然资源科学保护和合理利用的特定陆域或海域，是我国自然生态系统中最重要、自然景观最独特、自然遗产最精华、生物

多样性最富集的部分，保护范围大，生态过程完整，具有全球价值、国家象征，国民认同度高。

自然保护区：是指保护典型的自然生态系统、珍稀濒危野生动植物种的天然集中分布区、有特殊意义的自然遗迹的区域。具有较大面积，确保主要保护对象安全，维持和恢复珍稀濒危野生动植物种群数量及赖以生存的栖息环境。

自然公园：是指保护重要的自然生态系统、自然遗迹和自然景观，具有生态、观赏、文化和科学价值，可持续利用的区域。确保森林、海洋、湿地、水域、冰川、草原、生物等珍贵自然资源，以及所承载的景观、地质地貌和文化多样性得到有效保护。包括森林公园、地质公园、海洋公园、湿地公园等各类自然公园。

制定自然保护地分类划定标准，对现有的自然保护区、风景名胜区、地质公园、森林公园、海洋公园、湿地公园、冰川公园、草原公园、沙漠公园、草原风景区、水产种质资源保护区、野生植物原生境保护区（点）、自然保护小区、野生动物重要栖息地等各类自然保护地开展综合评价，按照保护区域的自然属性、生态价值和管理目标进行梳理调整和归类，逐步形成以国家公园为主体、自然保护区为基础、各类自然公园为补充的自然保护地分类系统。

（六）确立国家公园主体地位。做好顶层设计，科学合理确定国家公园建设数量和规模，在总结国家公园体制试点经验基础上，制定设立标准和程序，划建国家公园。确立国家公园在维护国家生态安全关键区域中的首要地位，确保国家公园在保护最珍贵、最重要生

物多样性集中分布区中的主导地位，确定国家公园保护价值和生态功能在全国自然保护地体系中的主体地位。国家公园建立后，在相同区域一律不再保留或设立其他自然保护地类型。

（七）编制自然保护地规划。落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，依据国土空间规划，编制自然保护地规划，明确自然保护地发展目标、规模和划定区域，将生态功能重要、生态系统脆弱、自然生态保护空缺的区域规划为重要的自然生态空间，纳入自然保护地体系。

（八）整合交叉重叠的自然保护地。以保持生态系统完整性为原则，遵从保护面积不减少、保护强度不降低、保护性质不改变的总体要求，整合各类自然保护地，解决自然保护地区域交叉、空间重叠的问题，将符合条件的优先整合设立国家公园，其他各类自然保护地按照同级别保护强度优先、不同级别低级别服从高级别的原则进行整合，做到一个保护地、一套机构、一块牌子。

（九）归并优化相邻自然保护地。制定自然保护地整合优化办法，明确整合归并规则，严格报批程序。对同一自然地理单元内相邻、相连的各类自然保护地，打破因行政区划、资源分类造成的条块割裂局面，按照自然生态系统完整、物种栖息地连通、保护管理统一的原则进行合并重组，合理确定归并后的自然保护地类型和功能定位，优化边界范围和功能分区，被归并的自然保护地名称和机构不再保留，解决保护管理分割、保护地破碎和孤岛化问题，实现对自然生

态系统的整体保护。在上述整合和归并中，对涉及国际履约的自然保护地，可以暂时保留履行相关国际公约时的名称。

三、建立统一规范高效的管理体制

（十）统一管理自然保护地。理顺现有各类自然保护地管理职能，提出自然保护地设立、晋（降）级、调整和退出规则，制定自然保护地政策、制度和标准规范，实行全过程统一管理。建立统一调查监测体系，建设智慧自然保护地，制定以生态资产和生态服务价值为核心的考核评估指标体系和办法。各地区各部门不得自行设立新的自然保护地类型。

（十一）分级行使自然保护地管理职责。结合自然资源资产管理体制改革，构建自然保护地分级管理体制。按照生态系统重要程度，将国家公园等自然保护地分为中央直接管理、中央地方共同管理和地方管理3类，实行分级设立、分级管理。中央直接管理和中央地方共同管理的自然保护地由国家批准设立；地方管理的自然保护地由省级政府批准设立，管理主体由省级政府确定。探索公益治理、社区治理、共同治理等保护方式。

（十二）合理调整自然保护地范围并勘界立标。制定自然保护地范围和区划调整办法，依规开展调整工作。制定自然保护地边界勘定方案、确认程序和标识系统，开展自然保护地勘界定标并建立矢量数据库，与生态保护红线衔接，在重要地段、重要部位设立界桩和标识牌。确因技术原因引起的数据、图件与现地不符等问题可以按管理程序一次性纠正。

（十三）推进自然资源资产确权登记。进一步完善自然资源统一确权登记办法，每个自然保护地作为独立的登记单元，清晰界定区域内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，明确各类自然资源资产的种类、面积和权属性质，逐步落实自然保护地内全民所有自然资源资产代行主体与权利内容，非全民所有自然资源资产实行协议管理。

（十四）实行自然保护地差别化管控。根据各类自然保护地功能定位，既严格保护又便于基层操作，合理分区，实行差别化管控。国家公园和自然保护区实行分区管控，原则上核心保护区内禁止人为活动，一般控制区内限制人为活动。自然公园原则上按一般控制区管理，限制人为活动。结合历史遗留问题处理，分类分区制定管理规范。

四、创新自然保护地建设发展机制

（十五）加强自然保护地建设。以自然恢复为主，辅以必要的人工措施，分区分类开展受损自然生态系统修复。建设生态廊道、开展重要栖息地恢复和废弃地修复。加强野外保护站点、巡护路网、监测监控、应急救灾、森林草原防火、有害生物防治和疫源疫病防控等保护管理设施建设，利用高科技手段和现代化设备促进自然保育、巡护和监测的信息化、智能化。配置管理队伍的技术装备，逐步实现规范化和标准化。

（十六）分类有序解决历史遗留问题。对自然保护地进行科学评估，将保护价值低的建制城镇、村屯或人口密集区域、社区民生设施等调整出自然保护地范围。结合精准扶贫、生态扶贫，核心保护

区内原住居民应实施有序搬迁，对暂时不能搬迁的，可以设立过渡期，允许开展必要的、基本的生产活动，但不能再扩大发展。依法清理整治探矿采矿、水电开发、工业建设等项目，通过分类处置方式有序退出；根据历史沿革与保护需要，依法依规对自然保护地内的耕地实施退田还林还草还湖还湿。

（十七）创新自然资源使用制度。按照标准科学评估自然资源资产价值和资源利用的生态风险，明确自然保护地内自然资源利用方式，规范利用行为，全面实行自然资源有偿使用制度。依法界定各类自然资源资产产权主体的权利和义务，保护原住居民权益，实现各产权主体共建保护地、共享资源收益。制定自然保护地控制区经营性项目特许经营管理办法，建立健全特许经营制度，鼓励原住居民参与特许经营活动，探索自然资源所有者参与特许经营收益分配机制。对划入各类自然保护地内的集体所有土地及其附属资源，按照依法、自愿、有偿的原则，探索通过租赁、置换、赎买、合作等方式维护产权人权益，实现多元化保护。

（十八）探索全民共享机制。在保护的前提下，在自然保护地控制区内划定适当区域开展生态教育、自然体验、生态旅游等活动，构建高品质、多样化的生态产品体系。完善公共服务设施，提升公共服务功能。扶持和规范原住居民从事环境友好型经营活动，践行公民生态环境行为规范，支持和传承传统文化及人地和谐的生态产业模式。推行参与式社区管理，按照生态保护需求设立生态管护岗位并优先安排原住居民。建立志愿者服务体系，健全自然保护地社会捐赠制

度，激励企业、社会组织和个人参与自然保护地生态保护、建设与发展。

五、加强自然保护地生态环境监督考核

实行最严格的生态环境保护制度，强化自然保护地监测、评估、考核、执法、监督等，形成一整套体系完善、监管有力的监督管理制度。

（十九）建立监测体系。建立国家公园等自然保护地生态环境监测制度，制定相关技术标准，建设各类各级自然保护地“天空地一体化”监测网络体系，充分发挥地面生态系统、环境、气象、水文水资源、水土保持、海洋等监测站点和卫星遥感的作用，开展生态环境监测。依托生态环境监管平台和大数据，运用云计算、物联网等信息化手段，加强自然保护地监测数据集成分析和综合应用，全面掌握自然保护地生态系统构成、分布与动态变化，及时评估和预警生态风险，并定期统一发布生态环境状况监测评估报告。对自然保护地内基础设施建设、矿产资源开发等人类活动实施全面监控。

（二十）加强评估考核。组织对自然保护地管理进行科学评估，及时掌握各类自然保护地管理和保护成效情况，发布评估结果。适时引入第三方评估制度。对国家公园等各类自然保护地管理进行评价考核，根据实际情况，适时将评价考核结果纳入生态文明建设目标评价考核体系，作为党政领导班子和领导干部综合评价及责任追究、离任审计的重要参考。

（二十一）严格执法监督。制定自然保护地生态环境监督办法，建立包括相关部门在内的统一执法机制，在自然保护地范围内实行生态环境保护综合执法，制定自然保护地生态环境保护综合执法指导意见。强化监督检查，定期开展“绿盾”自然保护地监督检查专项行动，及时发现涉及自然保护地的违法违规问题。对违反各类自然保护地法律法规等规定，造成自然保护地生态系统和资源环境受到损害的部门、地方、单位和有关责任人员，按照有关法律法规严肃追究责任，涉嫌犯罪的移送司法机关处理。建立督查机制，对自然保护地保护不力的责任人和责任单位进行问责，强化地方政府和管理机构的主体责任。

六、保障措施

（二十二）加强党的领导。地方各级党委和政府要增强“四个意识”，严格落实生态环境保护党政同责、一岗双责，担负起相关自然保护地建设管理的主体责任，建立统筹推进自然保护地体制改革的工作机制，将自然保护地发展和建设管理纳入地方经济社会发展规划。各相关部门要履行好自然保护职责，加强统筹协调，推动工作落实。重大问题及时报告党中央、国务院。

（二十三）完善法律法规体系。加快推进自然保护地相关法律法规和制度建设，加大法律法规立改废释工作力度。修改完善自然保护区条例，突出以国家公园保护为主要内容，推动制定出台自然保护地法，研究提出各类自然公园的相关管理规定。在自然保护地相关

法律、行政法规制定或修订前，自然保护地改革措施需要突破现行法律、行政法规规定的，要按程序报批，取得授权后施行。

（二十四）建立以财政投入为主的多元化资金保障制度。统筹包括中央基建投资在内的各级财政资金，保障国家公园等各类自然保护地保护、运行和管理。国家公园体制试点结束后，结合试点情况完善国家公园等自然保护地经费保障模式；鼓励金融和社会资本出资设立自然保护地基金，对自然保护地建设管理项目提供融资支持。健全生态保护补偿制度，将自然保护地内的林木按规定纳入公益林管理，对集体和个人所有的商品林，地方可依法自主优先赎买；按自然保护地规模和管护成效加大财政转移支付力度，加大对生态移民的补偿扶持投入。建立完善野生动物肇事损害赔偿制度和野生动物伤害保险制度。

（二十五）加强管理机构和队伍建设。自然保护地管理机构会同有关部门承担生态保护、自然资源资产管理、特许经营、社会参与和科研宣教等职责，当地政府承担自然保护地内经济发展、社会管理、公共服务、防灾减灾、市场监管等职责。按照优化协同高效的原则，制定自然保护地机构设置、职责配置、人员编制管理办法，探索自然保护地群的管理模式。适当放宽艰苦地区自然保护地专业技术职务评聘条件，建设高素质专业化队伍和科技人才团队。引进自然保护地建设和发展急需的管理和技术人才。通过互联网等现代化、高科技教学手段，积极开展岗位业务培训，实行自然保护地管理机构工作人员继续教育全覆盖。

（二十六）加强科技支撑和国际交流。设立重大科研课题，对自然保护地关键领域和技术问题进行系统研究。建立健全自然保护地科研平台和基地，促进成熟科技成果转化落地。加强自然保护地标准化技术支撑工作。自然保护地资源可持续经营管理、生态旅游、生态康养等活动可研究建立认证机制。充分借鉴国际先进技术和体制机制建设经验，积极参与全球自然生态系统保护，承担并履行好与发展中大国相适应的国际责任，为全球提供自然保护的中国方案。

（来源：中华人民共和国自然资源部网站）

【行业动态】

市规划和自然资源局关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的通告

来源：深圳市规划和自然资源局　　日期：　2019-06-21

为进一步加强深圳市基础科学研究，提升原始创新能力，深圳市规划和自然资源局按照《深圳市城市规划标准与准则》批复要求，对“用地分类与使用”章节局部条款进行了动态修订（详见附件）。现按规定对拟修订局部章节条款进行公开展示如下：

一、公示地点

1. 深圳市规划和自然资源局一楼展厅 地址：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦

2. 深圳市规划和自然资源局网站网址：http://pnr.sz.gov.cn/

二、公示时间

为期7个自然日，自2019年6月21日至2019年6月27日止。

三、意见反馈

1.公示期间对拟修订局部章节条款有任何意见或建议，请以书面形式反馈，截止日期为2019年6月27日，逾期视为无异议（如邮寄，以邮戳日期为准）。邮寄地址：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦602室。2.个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式。3.多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

4.单位反馈的，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

特此公示。

附件：《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（科研用地）对照表条文+条文说明

深圳市规划和自然资源局

2019 年 6 月 21 日

《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（科研用地）对照表——条文

《深标》（2013 年）

第 2 章　用地分类与使用（条文）

2.1　城市用地分类

2.1.3 城市用地分类采用大类和中类两个层次的分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地以及其它用地 9 大类、31 中类。

表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用

类别代码		类别名称	范围	适建用途
大类	中类			
GIC		公共管理与服务设施用地	行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地	
	GIC1	行政管理用地	……	……
	……	……	……	……

2.2　土地混合使用

2.2.2.2 为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：

1）一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，……

2）城市主中心和副中心区域内商业用地，……

3）普通工业用地和新型产业用地，……

4）仓储用地，……

表 2.2.2.3　建筑与设施用途分类指引

序号	类别名称	范围
1	住宅	……
……	……	……
10	厂房	……
11	研发用房	……
……	……	……

2019年局部修订

第 2 章　用地分类与使用（条文）

2.1　城市用地分类

2.1.3 城市用地分类采用大类和中类两个层次的分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地以及其它用地 9 大类、32 中类。

表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用

类别代码		类别名称	范围	适建用途
大类	中类			
GIC		公共管理与服务设施用地	科研、行政管理、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地	
	GIC0	科研用地	为独立设置的非营利性科研机构提供用于开展基础科学研究的用地	主导用途：科研设施 其它用途：宿舍、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施
	GIC1	行政管理用地	……	……
	……	……	……	……

2.2　土地混合使用

2.2.2.2 为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、科研用地、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：

1）一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，……

2）城市主中心和副中心区域内商业用地，……

3）科研用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的 85%。

4）普通工业用地和新型产业用地，……

5）仓储用地，……

表 2.2.2.3　建筑与设施用途分类指引

序号	类别名称	范围
1	住宅	……
……	……	……
10	科研设施	非营利性的科研机构用于开展基础研究和应用基础研究使用的建（构）筑物
11	厂房	……
……	……	……

（注：内容依序号顺延）

《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（科研用地）对照表——条文说明

《深标》（2013 年）	2019年局部修订
第 2 章　用地分类与使用（条文说明） **2.1　城市用地分类** 2.1.3……本次标准与准则修订的城市用地分类在 2004 版的基础上取消了小类，将原三个层次分类体系调整为两个层次，并对与上述原则不相适应的部分中类进行合并，形成大类和中类两个层次的分类体系，共分 9 大类、31 中类。 2）关于优化分类的说明 ……由 2004 版的 11 大类 53 中类大幅缩减为 9 大类 31 中类（各类用地优化具体详见 2.1.6）。 2.1.6 公共管理与服务设施用地（GIC） 5）关于“教育设施用地”（GIC5）的说明 “教育设施用地”主要包括国民教育系列和各类非国民教育系列的学校。本次修订将原“教育科研用地”的名称和范围进行了适当调整，考虑科研功能主要使用办公类建筑，目前绝大部分研究机构是通过自建或租赁的渠道获得办公建筑，其办公建筑用地已不再适合作为一种以公益性为特征的公共管理与服务设施用地，其用地一般归入商业用地（C1）。	**第 2 章　用地分类与使用（条文说明）** **2.1　城市用地分类** 2.1.3……本次标准与准则修订的城市用地分类在 2004 版的基础上取消了小类，将原三个层次分类体系调整为两个层次，并对与上述原则不相适应的部分中类进行合并，形成大类和中类两个层次的分类体系，共分 9 大类、32 中类。 2）关于优化分类的说明 ……由 2004 版的 11 大类 53 中类大幅缩减为 9 大类 32 中类（各类用地优化具体详见 2.1.6）。 2.1.6 公共管理与服务设施用地（GIC） 2）关于“科研用地”（GIC0）的说明 为进一步加强深圳市基础科学研究，提升源头创新能力，本次标准与准则修订增设“科研用地”（GIC0），定义为：为独立设置的非营利性科研机构提供用于开展基础科学研究的用地。为生产配套的研发、设计、检测、管理等企业办公用地，以及用于科技成果转化的用地应归入新型产业用地（M0）。以营利为主要目的设计机构用地应归入商业用地（C1）。非独立设置的、附设在高校中用于科研的重点实验室、科学装置仍为教育设施用地（GIC5）。 6）关于“教育设施用地”（GIC5）的说明 “教育设施用地”主要包括高等院校、中等专业学校、职业学校、特殊学校、中小学、九年一贯制学校及其它教育设施的用地，含公办与民办学校，含国际学校。
2.2　土地混合使用 2.2.2.2 ……《深标》重点对居住用地、商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地等四大类用地的功能比例上限进行指引。 2.2.2.3 本次建筑物与设施用途分类指引是从深圳市城市规划管理的角度出发，……，将建筑物与设施用途分成 26 类。	**2.2　土地混合使用** 2.2.2.2 ……《深标》重点对居住用地、商业服务业用地、科研用地、工业用地、物流仓储用地的功能比例上限进行指引。 3）关于科研用地（GIC0）的功能比例 为了切实保障科研用地的主导用途，一般情况下，科研用地(GIC0)主导用途建筑面积不宜低于总建筑面积的 85%，即配套设施用房的计容建筑面积不得超过项目的总计容建筑面积的 15%。 （注：内容依序号顺延） 2.2.2.3 本次建筑物与设施用途分类指引是从深圳市城市规划管理的角度出发，……，将建筑物与设施用途分成 27 类。

7月1日起，以下情形可减免不动产登记费！

自7月1日起部分类型不动产登记费将被减免

财政部 国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知

财税[2019]45号

自然资源部、国家知识产权局，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、发展改革委、物价局，新疆生产建设兵团财政局、发展改革委：

按照国务院关于降费减负的决策部署，为进一步减轻社会负担、激发市场活力，现就减免部分行政事业性收费有关政策通知如下：

一、减免不动产登记费

（一）对下列情形免征不动产登记费：

1.申请办理变更登记、更正登记的；

2.申请办理森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或林地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的；

3.申请办理耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权或国有农用地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的。

（二）对申请办理车库、车位、储藏室不动产登记，单独核发不

动产权属证书或登记证明的，不动产登记费由原非住宅类不动产登记每件550元，减按住宅类不动产登记每件80元收取。

深圳5宗居住用地成功出让

2019年6月24日，受市规划和自然资源局委托，市土地房产交易中心组织公开出让了宗地编号为A122-0360等5宗居住用地的土地使用权，土地面积共计约17公顷，分别位于宝安、龙华、光明、坪山辖区，吸引了37家企业参与竞买。

宗地代码	宗地编号	土地位置	土地用途	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	挂牌起始价（人民币、万元）	最高限制地价（人民币、万元）	竞买（投标）保证金（人民币、万元）	土地使用年期（年）
440306006001GB00146	A122-0360	宝安区西乡铁岗地区	居住用地	38880.19	121310	407400	590800	203700	70
440306406003GB00352	A817-0609	龙华区民治街道	居住用地	32666.72	148300	454100	658500	227100	70
440306206004GB00051	A510-0151	光明区观光路北侧、明政路南侧	居住用地	46019.51	184070	372900	540800	186500	70
440306206004GB00053	A510-0152	光明区光明大道东侧、华裕路北侧	居住用地	18428.72	73710	138700	201200	69400	70
440307201005GB00293	G12107-8063	坪山区老坑路与盘松路交汇处东北角	居住用地	34277.96（其中建设用地面积32459.5平方米，道路用地面积1818.46平方米）	162290	170400	247100	85200	70

1 A122-0360宗地

A122-0360宗地

竞得人：**广州越璟房地产开发有限公司**

位置：宝安区西乡铁岗地区

土地用途：居住用地

土地面积：38880.19平方米

建筑面积：121310平方米

起始价：407400万元

最高限制地价：590800万元

成交价：590800万元

本宗地配建人才住房10810平方米，经现场竞价，竞得人竞人才住房面积最高报价8800平方米，合计配建人才住房面积19610平方米。

2 A817-0609宗地

A817-0609宗地

竞得人：**深圳市龙光房地产有限公司**

位置：龙华区民治街道

土地用途：居住用地

土地面积：32666.72平方米

建筑面积：148300平方米

起始价：454100万元

最高限制地价：658500万元

成交价：658500万元

本宗地配建人才住房14100平方米，经现场竞价，竞得人竞人才住房面积最高报价22600平方米，合计配建人才住房面积36700平方米。

3 A510-0151宗地

A510-0151宗地

竞得人：**中海地产集团有限公司**

位置：光明区观光路北侧、明政路南侧

土地用途：居住用地

土地面积：46019.51平方米

建筑面积：184070平方米

起始价：372900万元

最高限制地价：540800万元

成交价：540800万元

本宗地配建人才住房25630平方米，经现场竞价，竞得人竞人才住房面积最高报价16700平方米，合计配建人才住房面积42330平方米。

4 A510-0152宗地

A510-0152宗地

竞得人：**电建地产(深圳)有限公司**

位置：光明区光明大道东侧、华裕路北侧

土地用途：居住用地

土地面积：18428.72平方米

建筑面积：73710平方米

起始价：138700万元

最高限制地价：201200万元

成交价：201200万元

本宗地配建人才住房6630平方米，经现场竞价，竞得人竞人才住房面积最高报价12400平方米，合计配建人才住房面积19030平方米。

5 G12107-8063宗地

G12107-8063宗地

竞得人：**深圳市创勇企业管理有限公司**

位置：坪山区老坑路与盘松路交汇处东北角

土地用途：居住用地

土地面积：34277.96平方米

建筑面积：162290平方米

起始价：170400万元

最高限制地价：247100万元

成交价：247100万元

本宗地配建人才住房36300平方米，经现场竞价，竞得人竞人才住房面积最高报价4600平方米，合计配建人才住房面积40900平方米。

【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 350 人的专业法律服务团队，执业律师 226 人（截止至 2019 年 6 月 3 日）；现已设立广州分所、龙岗分所、重庆分所、西安分所，正在构建覆盖北京、上海、武汉、成都、沈阳、西安等中心城市及香港、澳门、深圳前海在内的全国性卓越律师联盟。

卓建自 2007 年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012 年，卓建荣膺深圳十佳律师事务所；2015 年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016 年，卓建获评全国优秀律师事务所；同年，卓建被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所；2017 年，卓建再次被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所及最佳中国南部律师事务所。2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会主任，本委副主任马海燕律师、王志强律师及委员董云健律师为深圳律协房地产委员会委员，本委委员夏世友律师、冯诗昌律师为深圳律协建设工程委员会委员，本委委员张帅律师为广东省律协房地产与建设工程委员会委员。

广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：

主任：杨林

副主任：马海燕、王志强

委员：董云健、冯诗昌、何立新、黄绿洲、罗娟、吕红兵、夏世友、许怿滨、张春、张帅（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：董云健

秘书：徐凯