

广东省住房和城乡建设厅负责同志带队赴清远和佛山市调研城镇老旧小区改造等工作

办好民生实事 提升社区品质

广东建设报讯 记者刘洁、通讯员岳建轩报道：3月1日—2日，广东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长杨清浚带队，赴清远、佛山等市开展城镇老旧小区改造、历史文化保护等工作调研。

调研组现场调研了清远市清城区后街社区凤城古巷尾、麻寺田社区名都及西门塘、松岗路105大院和佛山市张槎街道纯阳社区联动小区等老旧小区改造项目以及东华里历史文化街区保护利用项目；在两市召开工作座谈会，分别听取清远、韶关、肇庆、河源、云浮等市住房城乡建设部门以及佛山市、区住房城乡建设部门关于城镇老旧小区改造、历史文化名城、名镇、名村、街区，历史建筑保护利用等工作介绍，宣讲国家和省政策要求，研究工作中的困难和问题，对下一步工作进行部署。

调研组强调，一要认真清形势，提高政治站位。城镇老旧小区改造是重要的民生工程，要坚持以人民为中心的发展思想，充分认识城镇老旧小区改造、历史文化保护等工作的重要意义，切实改善人民群众的居住环境，保护传承优秀历史文化，留住城市文脉，让人们记住乡愁，提升人民群众的幸福感、获得感、安全感。

二要完善机制、形成合力。城镇老旧小区改造方面，要按照省的要求，尽快成立政府主要负责人牵头的市、县城镇老旧小区改造工作协调机构，建立“横向到边、纵向到底”的工作机制，进一步加强政府有关部门、街道、社区、群众、社会力量等的合作，形成工作合力。要统筹谋划，与各相关工作有机结合，善于与“创文”工作相结合，抓住契机协同推进；善于与“三旧”改造相结合，用足用好“三旧”改造政策，鼓励采取混合改造模式，连片打包、整合推进；善于与保障性住房供给相结合，利用老旧小区改造政策对国有公房进行改善提升，或者对改造过的房屋进行政府回购，多种方式解决保障性住房来源；善于与落实其他专项工作相结合，如通过实施燃气、社区服务等“十四五”专项规划，改善提升老旧小区环境。历史文化保护方面，要探索建立历史文化保护激励机制，吸引社会资本投入历史文化资源的活化利用，实现保护与活化利用双促进。

(下转 02 版)



在清远市清城区后街社区凤城古巷尾现场调研

《深圳经济特区城市更新条例》于3月1日起实施

为全国存量用地开发贡献深圳智慧

广东建设报讯 记者王亚雯报道：全国首部城市更新地方立法《深圳经济特区城市更新条例》(以下简称《条例》)于3月1日起实施。《条例》共分七章 72 条，涵盖总则、规划与计划、拆除重建类城市更新、综合整治类城市更新及保障监督等等。这既是对深圳以往城市更新经验的总结归纳，也是对城市更新实践难题的规范纾解。深圳将用好综合改革关键一招，努力走出一条符合超大型城市特点和规律的治理新路子，继续为全国存量用地开发贡献深圳智慧、深圳方案。

六大原则规范深圳城市更新行为

《条例》对城市更新政策立法原则进行了调整，确定为“政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、市场运作及公众参与”六大原则，将具体要求落实到城市更新规划与计划、拆除重建类城市更新、综合整治类城市更新、保障和监督等各个方面，旨在规范深圳城市更新行为，更加强调城市更新要着眼于加强公共基础设施建设，改善城市人居环境，优化城市总体布局，更加致力于提升城市功能品质，推进城市绿色发展，增强城市发展动能，破解城市更新深层障碍，推动城市更新高质量发展。

针对旧住宅区拆除重建的相关规定，《条例》没有改变旧住宅区改造政府主导的模式，仍由街道办进行项目申报，政府进行市场主体的选定，同时对旧住宅区通过城市更新途径改造的模式提出了更高要求，包括征集意愿比例从双 2/3 比例提

高为双 95%，且要求项目意愿公告后 1 年内需达成双 95% 的意愿征集比例，否则 3 年内都不再纳入计划等等严格要求。

在城市更新规划与计划管理层面，《条例》要求城市更新规划要在全市国土空间总体规划的指导下，从城市规划的总体目标、发展策略及分区分管控等各项要求进行规划制定，规划制定后亦可作为单元划定的依据，并明确了城市更新单元规划编制的流程与相关技术规范。

《条例》明确规定了各类项目物业权利人确认更新意愿的比例、项目立项及其年限要求。其中单一地块项目要求更新意愿同意比例达 3/4 以上，多地块项目要求每一个地块权利人或产权份额同意更新比例均达 3/4 以上，且同意更新的用地面积不低于项目总用地面积的 80%，更新项目立项意愿征集标准全面提高。

在历史违建物业权利人的核实确权层面，《条例》规定区城市更新部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段组织各方对历史违建物业权利人进行核实，只有由经核实的物业权利人才能与市场主体签订搬迁补偿协议。

创设“个别征收+行政诉讼”制度

在旧住宅区改造层面，《条例》规定市场主体需符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定。同时对项目搬迁补偿方式及补偿标准进行明确，对已登记的红本住宅采取原地产权置换的，按套内面积不少于 1:1 的比例进行补偿，但明确其它未

登记的非红本住宅不适用此标准。

在搬迁补偿协议层面，市城市更新部门将在未来制定并发布搬迁补偿协议示范文本，并推动已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案，推动搬迁补偿协议签订过程中的规范化。针对拆迁难的问题，《条例》创设“个别征收+行政诉讼”的制度，但前提是个别征收模式仅适用于三种模式——旧住宅区、城中村合法住宅及城中村住宅类历史违建，强调工改、商改项目不适用此制度。且其运行流程遵循先协商、行政调解后个别征收的严格程序，在流程行至实际征收之前，若项目权利人与市场主体达成协议，政府亦可随时终止征收程序。

《条例》明确了各项监管及规范秩序内容，具体要求各项资质核查，拆除房屋相关要求事项等，尤其重点要求企业不得擅自进驻旧住宅区开展更新前期工作，并将对违者进行法律责任处罚。综合整治类城市更新项目的实施机制和鼓励措施上，鼓励综合整治类城市更新项目引入市场主体实施，实施主体确认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。

在城市更新项目资金保障与监督等环节，《条例》通过置换物业依法免征契税、城市更新项目依法免收各项行政事业性收费等措施进行优惠。同时要求更新过程中要加强对历史文化遗产保护和合理利用，鼓励实施主体参与文物、历史风貌区、历史建筑的保护、修缮和活化利用以及古树名木的保护工作；并要求城市更新项目配建的创新型产业用房、公共住房等不得销售或者用作抵押等。