

深圳取消“70/90政策”

专家：未来刚需主要由二手房和配售型保障性住房解决，新房将更倾向解决改善型住房需求

文 羊城晚报记者 宋玉群
图 羊城晚报记者 王磊

近日，网传一份深圳市规划和自然资源局关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》的文件。26日，深圳市规划和自然资源局向记者证实该文件属实。

公开资料显示，《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》深规土[2010]688号文规定，项目套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%。该政策在业内被称为“70/90政策”。

专家解读认为，新形势下，深圳执行“70/90政策”的必要性下降，废止执行有助于提升房屋品质，可使单位用地的房源价值变得更大，有利于提振房企拿地积极性。



原深圳市规划和国土资源委员会制定，于2010年10月正式生效。该文件规定：“项目套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%”。该政策因两个关键数据，在业内被俗称为“70/90政策”。执行至今十多年，该政策被认为对商品房供应结构进行了规范，满足刚需人群需求。

值得一提的是，国内多地相继取消执行“70/90政策”。今年上海首批首轮出让土地的公开信息中，多层、小高层、高层的中小套住宅建设面积上限调整

为100、110、120平方米，中小套型占比则从50%到70%各有不同。如今，深圳在取消“70/90政策”上也已作出尝试，2023年深湾超总住宅地块，以及同年出让的龙华观澜街道A925-1146宗地等，在户型面积上并未作出限制。

解读：新房市场主要面向改善型需求

李宇嘉认为，按照“保障+市场”的供给新体系，未来刚需家庭购房主要通过配售型保障性住房解决，商品住房倾向于解决改善型住房需求。因此，商品房市场继续执行“70/90政策”的必要性下降了。同时，目前新建商品房市场有支付能力的需求，主要是改善型需求。此外，刚需很大一部分通过二手住房市场解决。“70/90政策”执行多年，在存量房市场规模足够大的情况下，有充足的中小户型房源

可供选择，而且这些房源多数在中心区，有学位和交通优势，总价可控，单价较低。新增住宅供地继续执行“70/90政策”，无法匹配高地价下新房市场的需求。

李宇嘉分析，“70/90政策”对市场的影响是肯定的，一是供给适应需求，减少低效新房房源供应，加快房源去化，使得单位用地上房源价值更大，提振开发商拿地的积极性；二是提升房屋的品质，使得部分地块可以打造针对高收入人群的高品质住宅；三是真正实现“保障+市场”的供应体系，刚需转向二手房和配售型保障性住房，新房市场主要面向改善型需求。

现状：多地相继取消“70/90政策”

网传文件为一份深圳市规划和自然资源局关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》的通知。内文显示，经2024年第2次局长办公会议、2024年第4次局党组会议审议通过，并报请市司法局审查，《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》（深规土[2010]688号）已废止。

资料显示，《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》深规土[2010]688号文由

“罗湖发布”教育专场举行

打造中国式教育现代化的罗湖样本

羊城晚报记者 李艺戈报道：3月26日，深圳“罗湖发布”举行“塑造新质教育生态 打造中国式教育现代化的罗湖样本”教育专场。

近年来，罗湖区教育局全面布局实施罗湖教育高质量发展“14104”总体目标，其中，“1”是指一个目标：以推进罗湖教育高质量发展为主线，系统性重构罗湖区域教育生态，探索建设中国式教育现代化的罗湖样本。“4”是指加快四个重点领域的突破：横向均衡，纵向贯通，内向智能，外向融合。“10”是指十条具体实施举措，包括小初高贯通培养、集团化办学等。“4”是指实现孩子、家长、教师、党委政府“四个满意”。

其中，在实现横向均衡方面，罗湖区以教育集团化改革为抓手，推进罗湖教育横向优质均衡发展，着力满足人民群众上好学的新期待。“十四五”以来，罗湖区区政府坚持优先投入和发展教育事业，累计完成23所学校、幼儿园建设，新增学位20151个，获评深圳教育最受欢迎教育实事年度奖；全区省级优质教育集团已达8家，占比20%，位居全市前列；2023年全区师生斩获市级以上奖项982个。政府教育履职评价连续六年获评优秀。人民群众的需求已从“有学上”转到“上好

学”的新阶段。

此外，在实现纵向贯通方面，罗湖区将坚持区域教育一盘棋，打破学段壁垒，建立联系贯通的培养方式，做好学科贯通，学科学团队贯通和学生培养贯通三个联动，以构建幼、小、初、高贯通培养体系为引领，着力打造人才培养新体系；在重点改革领域方面，罗湖区将充分利用数字技术推动新变革，形成具有罗湖特色的数字教育模式。在深港教育融合发展方面，罗湖充分发挥毗邻香港的区位优势，建设深港教育融合发展先行区，探索开辟港澳台联考或DSE（香港中学文凭考试）升学通道，开展深港两地联合培养，教研交流活动；完成10个学校的学位建设项目，预计新增学位4000个以上；制定《罗湖区教育数字化转型三年行动方案》，进行深度的联动和合作。

现在的罗湖教育是要面向未来的教育作出系统的改革，围绕这个目标，我们实际上要对现在的教育生态进行一个系统的改革和突破，横向实现均衡，纵向实现贯通发展，内向实现数字转型，外向引进社会力量来办学，实现社会融合。”罗湖区委教育工委副书记、区教育局党组书记书记、局长高延勇表示。



打印遗嘱如何立才有效？

羊城晚报记者 李艺戈，通讯员王佳淑、廖灵觉报道：打印遗嘱，是指先用电脑将遗嘱内容书写完整，然后用打印机将其打印出来的遗嘱。有效的打印遗嘱应具备哪些形式要件？日前，龙华区人民法院审理一起遗嘱继承纠纷，对被继承人生前所立的打印遗嘱的真实性予以认可，保障了继承人的合法权益。

据悉，2018年3月，周某的父亲周老在某律师事务所执业律师王某以及案外人刘某、肖某的见证下，立下遗嘱。遗

嘱一式四份，其中两份分别交由某股份合作公司和律师王某保存。被继承人周老、见证人刘某、肖某在遗嘱落款处签字捺印。

2022年2月，周老去世。周某要求某股份合作公司将股权变更至其名下时，该公司要求周老的其他子女签署遗产分割协议，方可办理。但周老的其他子女拒不配合，并以遗嘱落款中“立遗赠人”“见证人”处均未书写年、月、日为由质疑遗嘱的真实性。为维护自身合法权益，周

龙华法院解析打印遗嘱必备形式要件

捺印，符合法律规定的形式要件。因此，法院依法认定案涉遗嘱有效。

龙华法院法官表示，针对打印遗嘱的文本相较于笔墨书写的字迹更容易伪造或替换，为保证打印遗嘱的内容体现遗嘱人的真实意愿，打印遗嘱应具备以下形式要件：打印遗嘱应当有两个人以上见证人在场见证，遗嘱人和见证人应当在遗嘱每一签名页，注明年、月、日。该遗嘱仅一页，遗嘱的正文与落款均在同一页，因此遗嘱正文载明遗嘱时间，落款“立遗赠人”“见证人”处均未书写年、月、日，为由质疑遗嘱的真实性。为维护自身合法权益，周

都签名；注明年、月、日。

根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民法典>时间效力的若干规定》第十五条的规定，民法典施行前，遗嘱人以打印方式立的遗嘱，当事人对该遗嘱效力发生争议的，适用民法典第一千一百三十六条的规定。本案中，案涉遗嘱仅一页，在打印的遗嘱正文中已注明立遗嘱时间，且在有订立遗嘱时的视频予以佐证的情况下，立遗嘱人及各见证人未手写年、月、日，并不影响遗嘱的效力。

深企“光伏建筑一体化”亮相国际清洁能源博览会

羊城晚报讯 记者王俊报道：3月26日，以“清洁能源助力构建新型电力系统”为主题的2024中国国际清洁能源博览会在中国国际展览中心（朝阳馆）举行。展品覆盖清洁能源发电、储电、输电、配电、变电、用电等全新的新型电力系统生态链，在深企中建二局安装公司、深圳铂禹建设发展有限公司作为中建集团“光储直柔”产业联盟成员参展。

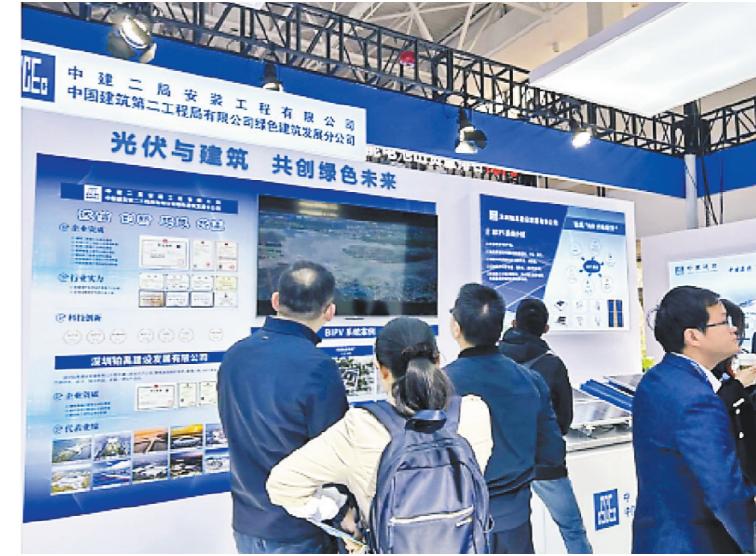
“没想到现在的光伏建筑一体化技术这么先进，真令人大开眼界。”有参观者说。许多参观者在中建二局安装公司、深圳铂禹建设发展有限公司光伏展台前驻足围观，连续焊接不锈钢屋面体系、镀铝锌钢板屋面系统样板等新能源“高科技”让人眼花缭乱。

据了解，光伏建筑一体化就是将太阳能光伏发电方阵安装在建筑的围护结构外表面来提供电力，既具有发电功能，又具有建筑构件和建筑材料的功能，还可以

提升建筑物的美感，具有广阔的应用前景。光伏建筑一体化系统本身还具备抗强风能力，可抵御12级台风，防水性能也很优秀，其表面设置了自清洁系统，保证了组件的发电效率。

在展览中，中建二局安装公司、深圳铂禹建设发展有限公司展示了自主研发的镀铝锌钢板屋面系统，及详细的组件结构和工作原理。该项技术省去了传统做法中的转换龙骨，降低了工程造价，目前已在工业厂房、产业园、停车场等众多项目中得到应用。

据悉，中国国际清洁能源博览会始于2009年，是我国率先专注于清洁能源装备产业链的多类别专业博览会，目前已发展成为政府部门了解清洁能源行业发展趋势、国内外清洁能源产业链与合作、电力央企创新能源设备选型和集中采购、社会大众了解清洁能源发展现状和未来风向的首选平台。



展会现场 受访者供图

街道速递

香蜜湖街道

竹园社区“邻里讲师团”获评福田区十佳服务项目

羊城晚报讯 记者郑明达、通讯员戴永报道：记者26日从福田区香蜜湖街道获悉，近日，香蜜湖街道竹园社区“邻里讲师团”荣获2023年福田区十佳服务项目荣誉称号。

香蜜湖街道竹园社区贯彻落实党群服务中心“党建+服务、公益+运营”运营理念，通过孵化打造一支由社区骨干、草根领袖、街坊能人组成的“邻里讲师团”，带动居民培育发展社区公益文化服务队伍，培育众多公益文化服务课程，大大激活社区居民参与党群文化服务建设活力，打破党群服务、文化活动类型单一、受众面窄、同质化现象严重、居民参与积极性不高的固有印象。目前该项目已成功孵化讲师36人，招收学员2000余人，实现党群文化服务与居民团队共建共治共享的良好局面。

据了解，香蜜湖街道竹园社区发动社会各行业专业从业人员开设兴趣班，通过讲师团成员在辖区各兴趣爱好团体“自带流量”特质，吸引街坊邻居加入各类兴趣爱好团体，缩短各支文化队伍培育周期。同时，在乐理、摄影、表达能力等多方面开设“选修课”。

香蜜湖街道竹园社区还为讲师团开设兴趣班，通过讲师团成员在辖区各兴趣爱好团体“自带流量”特质，吸引街坊邻居加入各类兴趣爱好团体，缩短各支文化队伍培育周期。同时，在乐理、摄影、表达能力等多方面开设“选修课”。

香蜜湖街道竹园社区还为讲师团开设兴趣班，通过讲师团成员在辖区各兴趣爱好团体“自带流量”特质，吸引街坊邻居加入各类兴趣爱好团体，缩短各支文化队伍培育周期。同时，在乐理