



不动产征收 法律资讯

2024.1

- 住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知
- 关于印发《上海市集中出租房屋安全管理规定》的通知
- 重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步调整优化房地产政策措施的通知
- 广州市人民政府办公厅关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知
- 湖南省自然资源厅关于印发《湖南省土地征收程序规定》的通知
- 以城市总规为统领全力推动城市更新 全市城市更新推进大会举行
- 加强政企合作，高质量推进城市更新！
- 激发新活力、展现新气象！普陀区城市更新推进大会举行
- 小议集体土地征收补偿法定程序及现实情况

上海市律师协会不动产征收（动迁）专业委员会

目录

- 一、新法速递..... 1
 - 住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知 1
 - 关于印发《上海市集中出租房屋安全管理规定》的通知 29
 - 重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步调整优化房地产政策措施的通知 35
 - 广州市人民政府办公厅关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知..... 38
 - 湖南省自然资源厅关于印发《湖南省土地征收程序规定》的通知 40
- 二、新闻速递..... 47
 - 以城市总规为统领全力推动城市更新 全市城市更新推进大会举行 47
 - 加强政企合作，高质量推进城市更新 51
 - 激发新活力、展现新气象！普陀区城市更新推进大会举行..... 53
- 三、征收实务..... 55
 - 小议集体土地征收补偿法定程序及现实情况..... 55

一、新法速递

住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新典型案例（第一批）的通知

建办科函〔2024〕31 号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，各地积极探索、分类推进实施城市更新行动，积累了一批好经验好做法好案例。为发挥典型案例示范作用，现将 28 个城市更新典型案例印发给你们，请认真学习借鉴，因地制宜探索完善城市更新项目组织机制、实施模式、支持政策、技术方法等，及时总结经验做法、推荐典型案例报送我部。

住房和城乡建设部办公厅

2024 年 1 月 24 日

附件：

- 1.城市更新典型案例名单（第一批）
- 2.城市更新典型案例经验做法（第一批）

附件 1

城市更新典型案例名单（第一批）

一、既有建筑更新改造案例

- 1.北京市中国建筑科学研究院建筑光伏零碳改造项目
- 2.海南省琼海市博鳌零碳示范区项目

二、城镇老旧小区改造案例

- 3.重庆市红育坡片区老旧小区改造项目
- 4.北京市昌盛园社区老旧小区改造项目
- 5.辽宁省沈阳市牡丹社区改造项目

三、完整社区建设案例

- 6.浙江省杭州市滨江区缤纷完整社区更新项目
- 7.重庆市九龙坡区民主村完整社区建设项目
- 8.上海市临汾路 380 弄社区更新项目

四、活力街区打造案例

- 9.北京市首钢老工业区（北区）更新项目
- 10.广东省深圳市元芬新村城中村有机更新项目
- 11.重庆市戴家巷老街区更新改造项目

五、城市功能完善案例

- 12.江西省南昌市雷公坳文化体育产业园项目
- 13.陕西省西安市建国门老菜场市井文化创意街区项目
- 14.上海市杨浦滨江公共空间无障碍环境建设项目

六、城市基础设施更新改造案例

- 15.广东省广州市城市信息模型（CIM）基础平台建设项目
- 16.上海市网格化管理信息系统“一网统管”建设项目
- 17.安徽省合肥市基础设施生命线安全工程建设项目
- 18.福建省福州市城区水系科学调度系统建设项目
- 19.上海市静安区固体废弃物流转中心更新项目

七、城市生态修复案例

- 20.安徽省合肥市园博园项目
- 21.陕西省延安市宝塔山景区保护提升项目
- 22.广东省深圳市茅洲河治理项目
- 23.江西省九江市长江国家文化公园更新项目

八、城市历史文化保护传承案例

- 24.福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目
- 25.江苏省苏州市平江路历史文化街区保护更新项目
- 26.江西省景德镇市陶阳里历史城区保护更新项目
- 27.北京市模式口历史文化街区保护更新项目
- 28.江苏省南京市老城南小西湖片区保护更新项目

附件 2

城市更新典型案例经验做法（第一批）

一、既有建筑更新改造案例

案例 1：北京市中国建筑科学研究院建筑光伏零碳改造项目

项目位于北京市朝阳区，原为中国建筑科学研究院空气调节研究所办公楼，建于 20 世纪 70 年代，总建筑面积 3000 平方米。2021 年，通过利用光伏主导的低碳技术对该建筑实施全面改造，实现零碳运行目标。

1.对建筑单体实施一体化改造。改造中充分保留原有建筑的外观风貌，针对建筑热工薄弱环节，实施全楼门窗幕墙改造，整体更换一级能效采暖、空调设备系统，降低建筑自身能耗，改造后实测全年碳排放量为 189 吨，较改造前减少 15%左右。

2.探索光伏主导的低碳技术。采用屋顶附加式、一体化水平铺设等方式，安装发电特性好、透光度高的碲化镉薄膜光伏幕墙，实测建筑光伏系统全年碳减排量 192 吨。

3.基本实现能源全年自平衡。采用自发自用、余电上网模式，光伏发电与建筑用电基本同频、同步，光伏消纳比例高，多余发电供给园区，实测每年可节约电费 22 万元，投资回收期 6.5 年，经济收益良好。

案例 2：海南省琼海市博鳌零碳示范区项目

项目位于琼海市博鳌镇东屿岛，占地面积约 1.78 平方公里，总建

筑面积约 16.6 万平方米。2022 年 1 月，住房城乡建设部与海南省决定利用三年时间共同创建示范区，打造向世界展示中国绿色低碳发展理念、技术和实践的窗口。通过对区域存量建筑实施节能降耗和减碳降碳改造，从推进资源循环利用、高品质供水、智慧化运营、打造新型电力系统等维度实现区域零碳运行目标。

1.实施智能化零碳改造。通过智能化零碳管理平台，实现对建筑用电、市政用电、碳汇系统、电力系统、物资循环系统等零碳城区建设要素的监测与调控，提高系统运行效率。

2.集成运用先进技术。运用碳排放清单分析、单位投资的减碳效益分析、技术的气候适应性分析等多种评估手段，集成应用人工智能能源管理系统、全钒液流储能系统、虚拟电站等先进技术和产品。

3.探索市场参与机制。打通零碳示范区建设的技术环节和运营环节，通过公开招选方式积极引入社会资本，社会投资占比达 76%，探索出市场投资与经营回报相联动的实施模式。

二、城镇老旧小区改造案例

案例 3：重庆市红育坡片区老旧小区改造项目

项目位于九龙坡区渝州路街道，涉改项目房屋年龄大多在 30 年以上，普遍存在年久失修、基础设施不完善、公共服务缺失等问题。2020 年启动改造，涉及 88 栋楼、3476 户居民，总建筑面积 12.6 万平方米，投资 9800 万元，2022 年 7 月完工。改造后的红育坡片区面貌焕然一新，居住环境大幅提升。

1.吸引社会资本参与。由国有企业和社会资本共同成立项目公司，项目公司出资 2000 万元，争取银行贷款 7400 万元、区级财政资金 400 万元，通过挖掘片区、社区、小区的闲置资源、资产再利用，以及停车、农贸、商超、广告、保洁等资源“造血点”，实现可持续运营、盈利还款。

2.多方共商共建。按照“党建引领、基层推动、民主协商、专业把关”的思路，形成“居民提议—大家商议—社区复议—专业审议—最后决议”的五议工作机制，由居民、相关部门、街道社区、项目公司等共同确定老旧小区改造的建设、管理、运营方案。

3.建立长效管理机制。引入专业物业服务公司，负责整个片区小区内及周边公共区域的物业管理。构建街道党工委、社区党委、网格党支部、党小组分级领导的小区自治领导小组，统筹组织、引导发动片区内各个小区的自治工作。组建文明劝导、垃圾分类、矛盾协调、安全巡查四支志愿者队伍，会同物业公司共建共治共管。

案例 4：北京市昌盛园社区老旧小区改造项目

项目位于昌平区城南街道，社区楼宇建成于 20 世纪 90 年代，占地面积约 26 公顷，常住居民 2341 户，有住宅楼 40 栋，涉及 21 个楼院，由于单独楼院管理成本高，导致管理失序、私搭乱建普遍、设施欠账多等问题。2020 年 7 月启动更新改造，将原来分散的 21 个小区合并为 1 个小区，整体改善区域环境，实现组织力量、空间功能、服务管理等多重提升。

1.营造社区共治氛围。充分发挥“社区党委—网格党支部—院落党小组—楼栋党员”骨干组织体系作用，用好“三会一书”（开好党员大会、居民代表会、居民协商议事会和发放一封信）问需于民、问计于民。特别是针对改造前期部分居民反对拆除违建和围墙的问题，街道工作人员与居民登上北京电视台《向前一步》栏目，讲清“法理情”，赢得居民理解支持。

2.坚持先拆违建后提升。采取地毯式摸排、走亲式入户、车轮式谈判等工作方式推进拆违工作，仅用 62 天，500 余处私搭乱建、1000 延米内部分隔围墙全部“零补偿”拆除，为社区改造清除障碍、打牢底盘。

3.整合引入物业管理。动员 21 家楼院产权单位移交土地管理权，组织业主表决将 21 个独立楼院合并为一个物业管理区域，公开招标引入物业服务企业统一管理。

案例 5：辽宁省沈阳市牡丹社区改造项目

项目位于沈阳市皇姑区三台子街道，占地面积约 2.9 公顷，包括 2 个小区的 60 栋住宅楼，覆盖 3094 户、10187 人。牡丹社区于 80 年代建成使用，由于养老、托育等服务设施缺乏，基础设施老旧，市政管网年久失修，公共空间不足，居民改造意愿强烈。2019 年启动更新改造，通过补齐设施和服务短板，将老旧小区改造与完整社区建设充分融合，切实提升居民获得感、幸福感、安全感。

1.开展社区体检。由社区“人民设计师”与社区网格员组成“社

区体检小组”，承担日常社区体检工作。查找出五大类社区短板问题，以此科学精准制定建设工作方案。

2.居民广泛参与。先后召开议事会 15 次，完成调查问卷 2800 多份，根据居民意愿量身定制“需求清单”。组建居民义务监督小组，随时监督工程进度和质量。项目执行过程中接受居民监督。

3.提供养老服务。牡丹社区 60 周岁以上老年人占比达 40%，通过改造配置养老食堂、老年活动室、助浴室、日间照料室、多功能大厅等设施，以政府购买服务方式引进专业机构，为居民提供助餐、助浴、助洁、医疗等 12 项服务，满足老年人群多样化需求。

三、完整社区建设案例

案例 6：浙江省杭州市滨江区缤纷完整社区更新项目

项目位于杭州市滨江区西兴街道，辖区面积 46 公顷，涉及 3 个建制社区、5 个小区，住宅 5487 套，居民 20824 人，是滨江区最早的一批拆迁安置小区。2021 年初，全面启动完整社区建设，打破原建制社区边界，将 3 个社区按照统一规划、施工、运营的建设标准，整合服务资源，通过一体化运营模式实现可持续运营。

1.凝聚基层治理合力。成立缤纷社区联合党委，联合周边单位组建综合执法队伍和运营维护队伍，将原有 5 个小区内的物业公司及小区外的养护单位进行整合，采用统一招标方式，确定由一家企业统一提供服务。

2.统筹规划建设。将 3 个社区原有小散空间集中统筹，整合配套

服务空间 1.17 万平方米，打造以“邻聚里”为核心的缤纷会客厅、缤纷食堂等 9 大服务设施，形成高度集成的“5 分钟、15 分钟生活服务圈”，提升公共服务设施利用率。同时，按照小区提升改造“综合改一次”目标，完成了小区内污水零直排、二次供水改造等项目，安装电动汽车充电桩 2241 个，加装电梯 165 套。

3.存量资源变废为宝。充分挖掘利用居民身边的小空间，将各小区闲置、脏乱差、消防安全隐患积聚的 59 个一楼楼廊空间，通过居民“自治+众筹”等方式，改建成邻里聚会、亲子阅读的温馨空间，将楼廊变废为宝。

4.提升社区治理效能。打造高效服务的“一滨办”窗口，统筹服务辖区居民办理事项，提供全天候一站式社区服务。开发“缤纷一起乐”小程序，组织缤纷活动 600 余场，累计 13000 余人次参与。

案例 7：重庆市九龙坡区民主村完整社区建设项目

项目位于九龙坡区谢家湾街道，介于杨家坪步行街和万象城两商圈之间，面积 0.24 万平方公里，共 3962 户、8744 人，60 岁以上居民占比达 30%。现存 9 栋为 20 世纪 50 年代苏式红砖房，其余大多数楼房建于 90 年代。2022 年启动完整社区试点建设以来，将环境提升和设施补充相结合，打造社区院坝活动空间，构建便民“十分钟生活圈”。

1.党建引领基层自治。以红色管家党群服务中心为核心，形成以街道党工委、社区党委、网格党支部、党员楼栋长、党员中心户为框架的党建网格化组织体系，打破行政社区管理界限，打通服务群众的

“最后一米”。

2.体检先行群众参与。从房子、小区、社区三个层面构建体检指标体系查找社区问题，实施居民提议、群众商议、社区复议、专业审议、最终决议的“五议工作法”，共组织专项活动 30 余场，采纳居民意见 400 余条，群众满意度达 96.8%。

3.内外兼修提升面貌。结合老旧小区品质提升工程，围绕完善生活功能、产业功能、生态功能，更新设计楼栋室内公共区域、临街商铺店招、街区照明灯饰等城市生活配套设施，社区整体环境得到大幅度提升。

4.数字赋能智慧管理。打造集云上共治、云上服务、云上监督等功能于一体的“云上民主村”社区数字化平台，涵盖提建议、物业服务、教育就业、健康生活等 30 余项线上功能，以及实时监测、预警提醒、决策分析等智能功能，助力社区服务更规范、管理更智慧。

案例 8：上海市临汾路 380 弄社区更新项目

项目位于静安区临汾路街道，下辖 4 个自然小区，总建筑面积 0.19 平方公里，共有 47 个楼组、1864 户，常住人口 4771 人。2022 年以来，社区以推动“全龄家园”“美丽家园”“数字家园”“自治家园”四个家园建设为抓手，将服务和资源延伸到居民“家门口”，推动从“单一”社区向“完整”社区转变。

1.存量资源整合利用。通过拆除围墙将 2 个小区联动改造，实现公共服务设施和公共空间共享。同时，深入挖掘整合利用小区内各类

共有资源和闲置房屋，因地制宜增设各类公共服务设施。如，将废弃幼儿园改建成综合为老服务中心，将原交警中队办公室改建为为民服务中心，将原废弃垃圾房改建为临汾环保空间等。

2.数字赋能社区治理。依托“民情日志”居民数据信息库，分析社区人员分布、年龄情况等信息，构建社区需求预测模型，针对性调整社区服务计划。拓展数字监控，通过感知设备对乱停车、居民用火用电、独居老人照护等 23 类应用场景实时动态监控。

3.完善适应全年龄的社区服务设施。建成集食堂、快件寄递、理发洗衣等功能为一体的社区综合服务中心，每百户拥有综合服务面积超过 30 平方米，每年供餐达 18 万人次。在一老一小方面，以“为老服务中心”为支点，设置 37 张养老床位，开放 2000 平方米的养老服务区域。开设社区“宝宝屋”，为社区婴幼儿提供活动场地。

四、活力街区打造案例

案例 9：北京市首钢老工业区（北区）更新项目

项目位于长安街西延线北侧，紧临永定河，背靠石景山，规划范围 291 公顷，2010 年首钢主厂区全面停产。2015 年底北京冬奥组委落户首钢，首钢北区开始全面更新转型发展，坚持“能保则保、能用则用”，加强工业遗存保留修缮，跳出房地产开发的老路子，打造首都城市复兴新地标。

1.注重重大活动带动。紧抓冬奥契机，积极推动“体育+”产业及相关配套服务业发展，通过国际重大赛事和“首店”“首发”“首秀”

活动的举办,全面提升老工业区转型城市综合服务商所必须具备的接待、组织、运营等综合服务能力。

2.注重以“保”定“建”。坚持“能保则保、能用则用”,分层分级保护利用工业遗存,引入企业承诺制,创新工业建构筑物改造审批模式。

3.创新政策实施路径。优化片区规划指标统筹实施方式,编制首钢北区综合实施方案,探索规划指标片区整体统筹、地块弹性控制工作路径。探索灵活供地方式,制定实施首钢老工业区改造调整和建设发展意见,按照新规划用途和产业类别可采取协议出让、划拨等多种供地方式。

案例 10: 广东省深圳市元芬新村城中村有机更新项目

项目位于深圳市龙华区大浪街道,占地约 10 万平方米。改造前楼体破腐陈旧、基础设施落后,环境脏乱,水电缺口较大,无消防安防等安保系统,缺少便利性生活服务。2018 年,通过市场化趸租改造和一体化整村更新,完成改造 100 余栋公寓,累计服务青年住户逾万人。

1.引入社会资本开展长期趸租。在政府主导综合整治工程基础上,由民营企业与元芬社区股份公司开展战略合作,通过对元芬新村整村统租改造的方式,积极参与整体规划,投入资金进行楼栋安全改造、整村风貌提升、公共广场等便民设施改造,并持续提供专业物业管理与运营服务。

2.确保青年人宜居可支付。考虑到租户 80%以上是 90 后,且其中 40%的青年人首次租房,按照青年人使用率,对原有户型配置予以优化改造,利用闲置空地增设篮球场、自习室、健身房、分享吧等共享空间,打造“10 分钟学习圈、健身圈”。在合理降低单套(间)面积的同时,确保租金不上涨、服务品质不下降。

3.广泛争取各方支持。与国家开发银行签署《战略合作框架协议》,截至 2023 年 10 月底,累计完成 12.5 亿的流贷和 15.39 亿的项目贷融资评选工作。与燃气公司合作开展城中村光伏发电试点,探索解决城中村水电气暖难题。联合深圳市住房公积金中心开展“公积金直付房租”等创新试点业务,缓解市民租金压力。

案例 11: 重庆市戴家巷老街区更新改造项目

项目位于嘉陵江岸悬崖之上,占地面积约 45 亩,现存建筑建于 20 世纪 70—90 年代,街巷狭窄,房屋老旧破损,安全隐患突出。2018 年统一规划、分步推进崖壁步道、老旧社区、商业空间更新,导入优质业态运营,带动居民自发改造房屋。2021 年建成后成为打卡新地标,重新激发区域活力。

1.充分保留既有建筑。在完整保留街区风貌前提下,对存量建筑结构加固、增设电梯、景观装饰等方式微改造,完善配套设施,拓宽阶梯巷道,引入新业态新功能,街区保留建筑面积 6.24 万平方米,拆除建筑仅占 5.6%,容积率由 2.94 降为 2.82,空间环境品质全面提升。

2.实施主体统筹运营。政府出资新建崖壁步道,改造公共环境,

区属国企出资征收改造部分房屋，引入文创酒店、餐饮、零售等业态自持运营，打造沉浸式体验商业名片。国企牵头与商家联合组建“商家联盟”，统筹负责整个街区商业业态运营、环境秩序管理、设施设备维护等工作，实现街区年产值超亿元。

3.带动居民自发改造。随着街区环境品质、物业价值和商业活力提升，带动街区居民自发开展底商及二层以上房屋改造，积极推进加装电梯、房屋装修，改造后引入各具特色的小店，临街底商租金提高8—10倍，居民收入大幅增加。

五、城市功能完善案例

案例 12：江西省南昌市雷公坳文化体育产业园项目

项目原为江西昌九至昌樟高速公路服务区，1996 年投入使用，占地约 207 亩，建筑面积 5.8 万平方米，2007 年所在高速段被调整为城市快速路，服务区功能丧失，原设施和用地闲置。2019 年通过分期分区集中连片改造利用，2021 年 10 月全面投入运营，成为全国高速公路服务区旧址成功转型的范例。

1.在保护中实现盘活利用。在产权关系不变、用地性质不变、建筑结构不变的基础上，省属国有平台公司成功引入上海某集团，总投资约 3 亿元，对原服务区统一规划、连片改造，实现了闲置土地盘活利用、历史建筑焕发活力、环境品质有效提升。

2.以产业转型带动有机更新。在项目谋划实施中，坚持文化为体育赋能，优化产业功能布局，从传统的高速公路服务区，改造升级为

文化体育服务综合体。2022 年园区营业收入近 10 亿元，年接待近 100 万人次，年税收 5 千万元，带动就业近 2 千人，目前该地块及房屋估值近 15 亿元。

案例 13：陕西省西安市建国门老菜场市井文化创意街区项目

项目位于明城墙内的东南城脚，占地约 9.75 亩，分布着许多肌理清晰、尺度较小的街巷，以及大量老小区、老厂房等建筑。2019 年，以政府支持、企业参与的方式，坚持“保留原居民原有生活状态”和“保持菜市场的市井风貌”原则，改造沿街商业用房，丰富业态。2021 年 5 月正式运营，成为文商旅融合发展的全新载体。

1.实施微更新、轻改造。最大限度保留街区肌理、建筑本体结构，如保留老旧厂房原有斜面建筑格局、楼梯间、墙面、闲置配电室、房屋橡木结构等，依托菜市场自身的日常生活气息，打造集文化、旅游、创意多元业态为一体的城市复兴样板街区。

2.统一规划设计。对项目及周边进行统一规划设计，融入时尚元素，改造建筑立面，修缮环境设施，让街区建筑焕然一新，营造特色场所空间。

3.实施主体自主运营。由社会资本投入 3000 万元升级改造并运营，根据周边居民、城市青年和外来游客的需求，积极引进特色餐饮、创意办公、文创零售等多元业态，打造兼具市井生活、时尚与艺术气息的西安文化新地标。

案例 14：上海市杨浦滨江公共空间无障碍环境建设项目

项目位于杨浦滨江公共空间，全长 15.5 公里，为让残疾人、老年人更为方便走进滨江，区政府提出创建“杨浦滨江空间无障碍创新示范区”。2023 年底完成 6.7 公里示范段和贯通段建设，实现滨江沿岸设施、信息、服务无障碍。

1.科学有序组织实施。组建杨浦滨江空间无障碍建设工作小组，由区委副书记任组长，组织各方力量，编制完成《杨浦滨江公共空间无障碍环境建设导则》，包括无障碍环境设计要求、智慧服务指引、场景引导、实施机制等内容，全面科学指导项目分阶段有序实施。

2.注重专业化精细化设计。将“拥有良好的滨江视野”作为目标，对扶手、台阶、公共厕所、城市道路入口等 20 多个节点设施进行无障碍提升改造，升级完善通行设施、服务设施、导识设施 3 大系统，让群众更便捷地到达亲水平台。

3.科技赋能游览体验。开发智能语音导览、户外服务系统、无障碍数字地图、多功能扶手等产品，打造基于 AR 技术的数字孪生可视化平台。在滨江公共空间部署自动感应导览机，提高特殊人群的游览体验。部署户外求助设备，为特殊人群提供紧急救援服务。

六、城市基础设施更新改造案例

案例 15：广东省广州市城市信息模型（CIM）基础平台建设项目

项目于 2021 年正式发布，累计投入约 1.2 亿元，以制定 CIM 标准体系、构建超大城市数字底板、开发 CIM 基础平台、开展“CIM+”应用为主线，搭建全市城市建设一张三维底图，并开展“CIM+工改”、

“CIM+智慧工地”等多项应用探索，城市智慧化管理和精细化治理水平大幅提升。

1.搭建高效的 CIM 基础平台。研发高效 CIM 数据引擎、CIM 轻量化渲染等技术，搭建了涵盖 BIM 轻量化功能、CIM 数据引擎、数据管理子系统、运维管理子系统等智能化 CIM 基础平台，实现城市尺度、街区尺度和建筑构件尺度多源异构数据的实时融合表达。

2.汇聚多源数据。构建了全市域 7400 多平方公里三维地形地貌和城市建筑白模，重点区域 1300 平方公里三维现状模型和 1900 余个 BIM 单体，汇聚地下管线、房屋建筑等数据，形成包含 26 个部门的信息共享目录，推动时空基础数据、资源调查数据、规划管控数据、工程建设项目数据、公共专题数据、物联网感知数据等数据资源共建共享。

3.打造“CIM+”产业体系。开展城市更新应用、智慧琶洲“规设建管运”全生命周期综合应用示范，培育基于 CIM 的核心产业、关联产业和应用产业三大类产业链。以广州设计之都二期和黄埔区新一代信息技术创新园为领建园区，拓展 4 个关联园区，打造广州市“新城建”产业与应用示范基地“2+4”产业版图。

案例 16：上海市网格化管理信息系统“一网统管”建设项目

项目源于上海市网格化管理信息系统，2005 年 4 月，上海市开始探索城市网格化管理路径，经过多年的不断建设完善，上海市城市网格化管理从一种创新的工作模式发展成用于支撑城市管理的基础性

平台之一，形成集管理体制、管理标准、管理平台于一体的城市综合管理监督指挥体系。

1.建立三级指挥平台。依托城市治理“一网统管”理念，开发“横向到边、纵向到底”的系统功能，在市级平台夯实技术规范、监督考核和协调指挥，区级平台统筹资源和区域协同，街镇平台强调快速发现和高效处置。

2.科技赋能城市治理。围绕城市治理“一张网”的总要求，建成城市信息模型（CIM）平台，实现 2.3 万余套传感设备和近 25 万路视频的实时接入和智能分析，融合 12345 热线数据，建立实时动态感知、任务智能生成、指令扁平派发、事件高效处置的管理闭环。

3.建立考核评估机制。市城运中心联合市住房城乡建设管委考核区城运中心，区委组织部门按照任务清单考核区级业务主管部门，区纪委监委对部门及街镇落实不到位等问题开展监督考评。目前已实现对全市 16 个区、224 个街镇级城运中心所管辖的 2409 个责任网格、1560 万个城市部件、87 类城市管理事件和近 7000 名网格员的科学考核。

案例 17：安徽省合肥市基础设施生命线安全工程建设项目

项目于 2016 年启动，按照“点、线、面”相结合的原则，分三期建设，从人口、管线密集区扩展到全域，构建起合肥市涵盖燃气、桥梁、供水等 8 大领域的城市生命线工程安全运行监测系统，总投资约 16 亿元。项目投入使用以来，城市安全运行风险排查效率提升 70%、

事故发生率下降 60%。

1.建设安全运行系统。研发“前端感知、风险定位、预警联动”等关键技术，建设城市安全风险综合监测预警平台，开展全域示范应用，先后布设 8.5 万套各类传感设备，覆盖 137 座桥梁、7316 公里管线，形成城市安全风险等级图。

2.建立风险处置机制。成立城市生命线工程安全运行监测中心，印发安全风险监测预警响应工作规程，形成值班值守、风险报送、分析研判、技术支持、辅助决策等“全链条”预警处置机制，保证风险监测预警时效性和处置规范性。

3.打造百亿级产业集群。构建以城市生命线产业发展集团为龙头引领、清华大学合肥公共安全研究院为技术支撑、众多产业链企业协作共进的生态圈。目前已集聚重点企业 300 余家，相关产业规模超 500 亿。

案例 18：福建省福州市城区水系科学调度系统建设项目

项目于 2017 年启动建设，采用 5G、大数据等信息技术，汇聚气象、水务、交通、住建、水利、公安等多部门基础数据，建设城区水系科学调度系统。项目建成后，城市排水防涝效率提高 50%，内河调蓄效益提升 80%，形成治水管水的长效管理机制。

1.建立联排联调指挥体系。水系科学调度系统整合建设、水利、城管等多部门管水权限，组合完善防洪、排涝、调水、污水治理等功能，实现联排联调中心一家统管，确保调度指令可直达，处置过程可

追溯，防汛责任可考核的管控效率。

2.构建监测、分析、调度三个体系。在主城区 3126 个点位布设监测感知和自动化控制等单元，构建形成了“眼、脑、手”三个体系，即监测体系打造“眼”，用于发现问题；模型运算打造“脑”，用于分析问题；自控系统打造“手”，用于解决问题。

3.注重平急两用。在汛时，水系科学调度系统是联排联调应急指挥的“最强大脑”，助力防台防涝；在非汛时，水系科学调度系统则化身生态水系的管理工具，群闸联动，精准开展生态补水。

案例 19：上海市静安区固体废弃物流转中心更新项目

项目改造前内部设备陈旧，废气废水排放不达标问题突出，于 2020 年启动改造，经过对内部空间优化布局、完善功能、科技赋能，实现从原单一的生产作业场所转变为集作业、参观、科普、会务于一体的综合性场所。

1.建立协调机制。区公安、城管、属地街道等充分研判项目实施过程中不可控因素，以属地街道为主体，做好周边居民的协调配合工作。

2.充分尊重民意。在实施过程中考虑居民原有生活习惯，只改内部空间不改外部环境，施工期间二层街心花园保持对外开放，避免因整体改造导致居民焦点过度集中，影响项目正常实施，改造期间未发生 12345 市民投诉或信访事件。

3.提升转运能力。项目规划设计时重点考虑在原有空间内做功能

的调整分割，新增的会议室、除臭设备、污水处理设备场地等均在原场内空间腾挪。改造完成后，容积率未增加，但生活垃圾转运能力提升 25%，日转运量从 400 吨提高至 500 吨以上。

七、城市生态修复案例

案例 20：安徽省合肥市园博园项目

项目位于合肥市原骆岗机场跑道以东，总面积 323 公顷，原为骆岗机场旧址，于 2022 年 8 月启动，完整保留了 3 公里长的机场跑道，通过景观地形重塑、海绵城市建设、既有建筑更新等方式，将原有的航站楼改造为城市建设馆，打造绿色共享的城市公园。

1. 重塑园区生态功能。开展区域生态资源评估和场地评估，识别重要生态功能。通过地形塑造、植物风貌打造、土壤改良等方式重塑场地自然风貌，保留乔木近万株，让硬化面积达 31% 的旧机场转化为蓝绿空间占比超 75% 的城市生态功能区。

2. 打造海绵城市公园。采用透水铺装、植草沟、溢流雨水管网等手段，打造近 30 万平方米下沉式绿地，疏浚建设水系和湿地超 1000 亩，运用雨水回收、海绵设施净化、水生动植物净化吸收、补水置换净化等技术，实现区域内水系统自平衡、自循环、自净化。

3. 最大程度保留保护既有建筑。采取“以留为主，改、拆、移为辅”的手法更新建筑，坚持用地边界不变、街巷布局及尺度肌理不变、院落组合格局及特点不变，将骆岗机场 16 万平方米的老建筑群改造为“食住行游购娱”一体的园博小镇。

4.“规划、业态、运营”一体推进。坚持“业态先行、运营前置”，引入运动、文创、体验、游购、科普、康养等各类绿色休闲产业，同步推进项目建设，实现“开园即开业”。

案例 21：陕西省延安市宝塔山景区保护提升项目

项目位于延安市城区中心，受“三山两河”特殊地形限制，长期以来群众在山体靠山切坡自建大量窑洞，布局散乱、人景争地问题突出，山体生态破坏严重，影响革命圣地形象。2017 年，延安市坚持保护文物、改善民生的总体思路，启动宝塔山景区保护提升工程，加大山体修复力度，人居环境得到全面改善。

1.强化地质灾害治理。针对滑塌的边坡、山体栈道、两侧岩石和窑洞滑塌等安全隐患进行加固处理，实施排洪及水土保持工程。在此基础上系统性生态修复，重建山体生态，恢复景区环境原貌，提升景区环境品质 and 安全性。

2.完善服务功能。优化空间格局，植入旅游服务咨询、博物展览、咖啡厅、书吧、休息等功能，采用地景化的建筑处理，屋顶空间与景观环境融为一体，营造具有纪念性、瞻仰性和朝圣特征的空间格局。

3.实现山水融合。保留并修复部分山体窑洞，通过梳理宝塔山、南川河、城市的关系，将建筑融入山水之间，建筑风格延续地域文化特色,实现新旧建筑交融共生。

案例 22：广东省深圳市茅洲河治理项目

项目位于深圳市西北部，受快速城市化、人口过度集中、环境基

基础设施薄弱等因素影响，茅洲河流域内 55 条干支流水质曾全部为劣 V 类，严重影响城市形象和周边居民生活。2016 年以来，深圳市通过科学、精准、依法治污，实现了黑臭水道向秀水美景的转变。

1.创新流域治理体制机制。成立流域管理中心，统筹调度流域水治理工作，破解流域内不同管理单位之间职责不清、调度不畅、多头管理等问题。采用 EPC 总承包模式，以流域为单元将治水项目整体打包，形成“大兵团作战、全流域治理”新模式，推动治水项目质量和效率提升。

2.实现污水处理回用良性循环。坚持全市域雨污分流的技术路线，推动治水从末端截流向源头治理转变，流域内新增污水处理能力 81 万吨、总污水处理规模达到 120 万吨/日，出水水质均达到准Ⅳ类以上。建成全流域补水网络，对 39 条支流每天生态补水 96 万吨，提升水环境容量，完成小区、城中村正本清源改造 2578 个，基本实现“污水全收集、收集全处理、处理全达标”。

3.实行“厂—网—河”一体化管理。以流域为单元，以水质目标为导向，推行全市域排水管理进小区，提升水务设施运行效率和服务质量。构建以社区河长为支点，融合社会综治网和排水管养网的网格化管理模式，多方联动、条块结合、齐抓共管。

案例 23：江西省九江市长江国家文化公园更新项目

项目位于浔阳区琵琶亭沿滨江路至经开区新开河口岸线，总长约 11.2 公里。在城市体检中，针对市民“临江不见江”问题，通过统一

规划、整合资源、构建完整防洪体系等措施，提升沿江生态品质，成为九江文化旅游的新地标。

1.防洪安全底线与水环境品质提升相结合。严格按照防洪标准加固整治长江岸坡，背水面 20 米范围内不新建永久性大中型构筑物，使长江干堤和已建护岸工程构成完整的防洪工程体系。坚持绿色生态理念，推进沿江生态廊道和海绵城市建设。

2.整体改造与微空间改造相结合。通过滨江绿道整体贯通及路侧绿化提升、琵琶亭景区绿化景观提升，以及锁江楼、浔阳楼、莲花广场等改造，打开沿江视野，形成江城联动格局。

3.历史文化遗产与现代潮流文化相结合。对沿江景点文化资源深入挖掘，实现文化与旅游、生态与旅游等业态有机融合，让文化遗产与城市更新形成良性互动。

4.项目建设与运营前置相结合。运营方提前参与前期改造方案设计，项目改造完成后，形成文化旅游、特色餐饮、休闲购物、水上观光等多业态综合体。开园半年来，策划举办各类主题活动 30 余场次，累计接待游客 140 万余人次，同比增长 200%。

八、城市历史文化保护传承案例

案例 24：福建省福州市三坊七巷历史文化街区保护更新项目

项目位于福州市古城核心区，规划总面积 39.81 公顷，迄今仍较完整保留着鱼骨状街巷格局。2006 年以来，街区修复坚持“镶牙式、渐进式、微循环、小规模、不间断”的原则，通过政府主导、专家领

街、国企示范、公众参与，最大限度保护历史遗存、传承城市文脉、探索历史文化街区及周边区域整体复兴的实施途径。

1.建立保护修缮制度。以保护规划为引领，制定历史文化街区保护管理、古建筑搬迁修复以及资金使用等办法，完成消防专项规划，强化街区有机更新的资金支持、产业引导、安全韧性等政策研究。

2.做到修旧如旧。为保护街区整体风貌的原真性，组织专业设计团队和具有文物保护资质的施工队伍，共同进行修缮。目前，累计修复 26 处文物保护单位、100 余处未定级文物点、历史建筑及传统风貌建筑，完工总面积约 26 万平方米。

3.促进文旅融合。以“文化+文创”为主导，加强业态准入管控与传统业态扶持，吸引脱胎漆器、中华老字号等 54 家企业入驻，文化文创类占比超 60%，连续 8 年接待游客量突破千万人次。

案例 25：江苏省苏州市平江路历史文化街区保护更新项目

项目位于苏州古城东北隅，面积约为 116 公顷，街区改造前存在传统民居老化破损、基础设施薄弱、空间风貌品质参差等问题。近年来，苏州市深挖历史街区和历史建筑文脉内涵，高质量、精细化推进平江历史文化街区保护更新工程，取得较好效果。

1.保留部分原居民。针对古建老宅产权分散复杂的情况，积极组织房屋原居民开展协商协调，通过建筑共生、居民共生、文化共生，留住老宅格局机理，留住原居民、老街坊，延续老城的生活方式、社区网络和历史文脉。

2.吸引社会资本参与。采用“政府支持引导—国企提供存量资产—民企投资运营”的方式，共同推动片区更新。如东升里 13 号为国有资产，由民企租赁后设计、投资建设并负责商业运营，并享受运营的全部收益。

3.带动古建老宅活化利用。苏州市住房城乡建设部门将全国重点文物保护单位“卫道观前潘宅”整体改造为苏州城建博物馆，面向公众开放。区属国企先后修缮顾家花园 13 号、悬桥巷 47 号等古建老宅，修缮后重点面向上市公司等各类高端市场主体进行推介，以姑苏千年文脉赋能当代企业发展，打造姑苏“城市会客厅”。

案例 26：江西省景德镇市陶阳里历史城区保护更新项目

项目位于景德镇传统老城片区，规划用地面积 334.74 亩，总建筑面积约 20 万平方米。近年来，景德镇通过对御窑厂遗址和周边 108 条老里弄、明清窑作群以及近现代陶瓷工业遗产的更新改造，由老城区改造向文化创意产业、旅游服务业转型，使陶阳里历史文化街区既有“书卷气”，更有“烟火气”。

1.注重保护传承。以景德镇“申遗”为龙头，以御窑厂为核心，以“三陶一区”为重点，对老街区、老厂区、老里弄和老窑址等实施立体控制和保护，通过文化赋能，修缮形成瓷文化研学体验基地，传统制瓷研学修学及展示中心，重新激活街区内的瓷文化，再现景德镇 1000 年陶瓷文化遗迹、600 年御窑文化遗址和 100 年陶瓷工业遗存。

2.注重有机更新。坚持以“留”为主的小微更新，通过 80%以上

的留、改及小部分的拆违、新建，最大化保护不同时代的遗存。严格按照配角原则、织补性原则，尊重周边街区风貌环境与老地形，填补停车功能不足等短板。

3.创新消防验收机制。通过综合消防验收，创新技术标准、实行特例特审、建立智慧消防系统和群防群治机制，妥善处理好修缮保护与消防验收的关系。制定《景德镇市历史城区修缮保护及老厂区老厂房更新改造工程项目消防管理暂行规定》，为该项目提供政策支持。

案例 27：北京市模式口历史文化街区保护更新项目

项目位于石景山区中部，占地 34.46 公顷，区域内有国家级文保单位 2 处、市级文保单位 2 处、区级文保单位 17 处、有价值院落 37 处。2020 年以来，借鉴共生院模式，以点带面打造 1000 平方米的“京西百变院子”成为模式口市民会客厅，街区风貌得到显著提升。

1.开展趸租腾退整合房屋资源。采用“趸租+腾退”相结合的拼盘模式，趸租沿街房屋 118 户 99 间，总建筑面积 8200 平方米，为全面完成主街、主巷房屋外立面的修缮改造提升打下基础。

2.注重传统社区环境综合整治。街区成立环境综合整治专项行动指挥部，金顶街街道牵头主导，充分发挥“街道吹哨，部门报到”机制，成立“模式口老街坊议事厅”，志愿者积极建言献策、参与共治、化解矛盾，推进环境整治工作。

3.实施精准招商提升业态品质。传统院落经调整升级后引入多元业态，规模化精品文化院落带动区域商业活力，临街小型店铺丰富街

区烟火气。院落设计与甄选商户工作无缝对接，根据商户需求进行建筑及景观设计，主体结构完工后，商户立即开展内装工作，缩短建设工期，同时保证建筑使用合理性。

案例 28：江苏省南京市老城南小西湖片区保护更新项目

项目地处老城南，占地面积 4.69 公顷，是南京市 28 处历史风貌区之一，留存历史街巷 7 条、历史建筑 7 处、传统院落 30 余处。2019 年，项目建设正式启动，片区以“留住记忆、改善民生、增强活力、延续风貌”为目标，推动多元产权主体参与的“小尺度、渐进式”社区院落微更新。

1.探索“微管廊”更新模式。率先敷设安全系数高、维护成本低的地下微型综合管廊，将市政管线有序下地，实现雨污分流，消除积淹水问题，提升消防安全，完善城市功能，提高片区居民的生活质量。

2.利用南京市新城反哺老城资金政策。南京市将新城建设和老城更新进行资金统筹平衡，每年南部新城开发收益反哺秦淮区 20 亿元用于小西湖等一批居住类、历史文化保护类城市更新项目。

3.完善共商共建共享机制。根据风貌区空间格局及产权关系，以院落和单栋建筑为单位，采用小尺度、渐进式和“一房一策”等方式微改造，在保留原有居住功能及院落形态的前提下，居民自主选择空间功能，全过程参与公共空间设计并合作建设，共商共建共享城市更新。

关于印发《上海市集中出租房屋安全管理规定》的通知

沪公行规〔2024〕1 号

各公安分局、市公安局各部门、各公安处（局），各区建设行政管理部门、市住房和城乡建设管理委员会有关业务处，各区房屋管理部门、市房屋管理局有关业务处，各消防救援支队、市消防救援总队有关业务处：

现将《上海市集中出租房屋安全管理规定》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。本规定自 2024 年 2 月 10 日起施行，有效期至 2029 年 2 月 9 日。

上海市公安局 上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市房屋管理局 上海市消防救援总队

上海市集中出租房屋安全管理规定

第一条（目的和依据）

为规范本市集中出租房屋居住安全管理，保障住房租赁当事人合法权益，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》《上海市住房租赁条例》《上海市实有人口服务和管理若干规定》和其他有关法律、法规、规章，结合本市实际，制定本规定。

第二条（适用范围）

本规定所称的集中出租房屋，是指企业或个人（以下统称“经营主体”）在城市住宅物业范围外的同一建筑物内，出租房间供他

人居住，房间达到 10 间以上或者房屋居住人数达到 15 人以上的规模化租赁房屋。

第三条（部门职责）

公安部门负责集中出租房屋的人口、治安管理，按照法定职责开展消防监督执法。

房屋管理部门负责集中出租房屋住房租赁行业的管理。

消防救援部门负责集中出租房屋的消防安全管理。

住房城乡建设部门负责指导、督促燃气经营企业依据法规、标准规范要求开展出租房屋用户燃气设施的入户安全检查，如实向租房所在的街道办事处、镇（乡）政府报告燃气安全隐患和违法违规行为；负责指导街道办事处、镇（乡）政府做好燃气使用安全宣传。

第四条（经营主体登记和备案）

住房租赁企业从事集中出租房屋经营的，应当依法办理市场主体登记，经营范围应当注明“住房租赁”，并应当自领取营业执照之日起三十日内，向区房屋管理部门备案。

第五条（安全管理义务）

集中出租房屋经营主体应履行安全管理主体责任，负有以下安全管理义务：

（一） 建立安全管理制度，与承租人签订安全管理协议，明确各自安全管理职责；

（二） 明确安全管理人员，负责治安、消防隐患巡查排查，以及信息登记报送等职责；

（三）发现集中出租房屋存在安全隐患的，及时消除或者通知承租人消除；

（四）加强安全宣传教育，书面告知承租人消防设施、器材操作使用方法等消防安全常识和用火、用电、用气、电动自行车停放充电等消防安全注意事项；

（五）制定安全事故处置应急预案，定期组织承租人开展消防安全培训及灭火和应急疏散演练；

（六）建立信息登记簿或者登记系统，并将相关登记信息报送公安部门；

（七）落实消防、人口、治安等其他安全管理要求。

第六条（消防安全管理要求）

集中出租房屋应当符合以下消防安全管理要求：

（一）居住区域与建筑其他部分采用防火分隔；

（二）建筑公共部位不得采用易燃可燃材料装修；

（三）客厅、厨房间和每个居室设置独立式火灾探测报警器（已安装火灾自动报警系统的除外）；

（四）在公共区域配备逃生防毒面具、灭火器、手电筒，明显位置张贴安全疏散示意图，疏散通道设置应急照明设施；

（五）配备必要的电动自行车集中充电设施或场所，与其他功能区域进行防火分隔，安装充电完成自动断电的插座、装置，设置必要的消防设施、器材；

（六）电气线路的规格满足用电设备负荷要求，电线、电缆穿金属管、封闭式金属线槽或者绝缘阻燃 PVC 电工套管保护；对产生高

温、高热的电器设备，使用期间落实专人看管，使用后及时切断电源；

（七） 门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物；

（八） 法律、法规、规章和消防技术规范标准等规定的其他要求。

第七条（人口管理要求）

集中出租房屋经营主体应当建立房屋承租人及共同居住人员信息登记纸质簿册、电子文档或者管理系统，安排专人及时登记、变更、注销承租人和共同居住人员的身份信息和居住信息，并报送公安部门。

第八条（治安设施配备要求）

集中出租房屋应当符合以下治安设施配备要求：

（一） 出租房间应为独立封闭空间，并配有门锁装置；

（二） 在主要出入口、安全出口、疏散通道等区域安装监控设备，并实现实时视频录像，支持视频移动侦测功能，图像回放效果清晰、稳定，可以实现远程监视、放像、备份；

（三） 法律、法规、规章等规定的其他要求。

集中出租房屋经营主体可以依法建立智能安全管理系统，运用科技信息化手段，提升服务管理效能。

第九条（治安管理要求）

集中出租房屋经营主体应当履行以下治安管理义务：

（一） 查验承租人及共同居住人员身份证明材料，不得将房屋出租给无身份证件人员；

(二) 定期检查出租房屋，及时发现和排除治安隐患，制止承租人和共同居住人员妨害治安管理的行为；

(三) 发现承租人及共同居住人员有违法犯罪嫌疑的，应当及时报告公安机关；

(四) 法律、法规、规章等规定的其他义务。

第十条（禁止行为）

集中出租房屋内严禁实施以下行为：

(一) 存放、储存易燃、易爆、有毒、有害的危险物质、物品；

(二) 违反噪声污染防治相关规定，进行娱乐活动或饲养宠物干扰他人正常生活；

(三) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口；

(四) 违规使用瓶装液化石油气；

(五) 违反用电安全要求私拉乱接电线、超负荷用电；

(六) 违规停放电动自行车或为电动自行车充电；

(七) 法律、法规、规章等规定的其他危害安全的行为。

第十一条（信息安全）

有关单位和个人对在集中出租房屋安全管理工作中知悉的企业和个人信息，不得泄露或者违规查询、使用、处理。

第十二条（指引条款）

违反本规定的行为，法律、行政法规已有处罚规定的，从其规定；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十三条（违反人口、治安管理要求的责任）

违反本规定第五条、第七条、第八条、第九条，未落实人口、治安管理要求的，依据《上海市住房租赁条例》第六十二条，由公安部门责令限期改正，可以处一万元以上三万元以下罚款；被处罚后 6 个月内再次违反的，应当从重处罚。

造成以下严重后果的，处三万元以上十万元以下罚款：

（一） 未及时登记共同居住人信息，且未登记人员实施故意杀人、故意伤害致人重伤或者死亡、强奸、抢劫、贩卖毒品、放火、爆炸、投放危险物质等犯罪行为的；

（二） 未履行本规定相关安全管理责任，致使承租人、共同居住人受到人身、财产重大损失的；

（三） 法律、法规、规章等规定的其他严重后果的情形。

第十四条（其他责任）

违反本规定第四条，未按要求备案的，依据《上海市住房租赁条例》第五十五条予以处罚。

违反本规定第五条、第六条，未落实消防安全管理要求的，由消防救援机构按照相关法律、法规、规章予以处罚。

第十五条（施行日期）

本规定自 2024 年 2 月 10 日起施行。

重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于 进一步调整优化房地产政策措施的通知

渝房市办〔2024〕1 号

各区县（自治县）人民政府，市级有关部门，有关单位：

为认真贯彻落实中央金融工作会议、中央经济工作会议精神以及市委六届四次全会、市委经济工作会议精神，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好支持居民刚性和改善性住房需求，满足房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现将有关事项通知如下。

一、实施购房补贴。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，凡在重庆市中心城区新购商品房（含车库）或存量住房（均以网签备案时间为准）并完成契税缴纳的，由中心城区各区政府（管委会）给予购房补贴（具体补贴标准和方式已发布）。

二、支持买新卖旧改善购房。开展“换新购”服务，组织房地产企业提供商品住房“放心买”、中介机构提供二手住房“优先卖”交易服务，支持“以小换大”“以旧换新”。大力推行二手房“带押交易过户”，促进一二手房联动交易良性循环。

2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税按国家相关规定予以退税优惠。

三、优化多子女家庭住房套数认定标准。对符合国家生育政策的多子女家庭（二孩及以上）在重庆市中心城区新购的第二套住房享受首套房商业贷款政策。

四、进一步加大住房公积金支持力度。持续扩大住房公积金制度受益群体，支持更多灵活就业人员使用住房公积金购房。进一步放宽租房提取条件，支持在重庆市中心城区无房的缴存人家庭提取住房公积金直接支付房屋租金。

五、促进非住宅销售利用。支持商业商务用房市场良性循环。优化商办用地供应时序和布局，降低商业商务用房比例。暂停市、区（县）国有企事业单位新建办公用房，鼓励通过租购闲置商业商务用房作为办公、公共服务及产业使用。

六、进一步加大金融支持力度。引导、推动金融机构落实国家政策，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。主动对接、服务“白名单”房地产企业，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定；支持银行机构提供中长期贷款，支持在银行间市场注册发行债务融资工具，合理满足“白名单”房地产企业融资需求。

七、支持提升商品住宅品质。进一步优化高品质住宅的绿色建筑、施工工艺等指标。支持房地产企业适应市场需求，按程序修改项目未开发部分的规划指标或设计方案，提高项目品质和建筑风貌。鼓励建设立体绿化住宅和前后通透的高品质板式住宅等改善性、生态型住宅产品。

八、优化地块容积率计算标准。开发建设单位无偿提供的社区综合服务中心、社区组织工作用房和居民公益性服务设施以及社区养老、医疗、文化等社区配套公共服务设施，不计入地块容积率计算。

同时，认真落实市政府令第 367 号要求，执行好重庆市个人住房房产税计税依据、税率和免税面积调整后的政策，深化个人住房房产税试点改革。

重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

重庆市住房和城乡建设委员会（代章）

2024 年 1 月 23 日

广州市人民政府办公厅关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知

穗府办函〔2024〕6 号

各区人民政府，市政府各部门，各直属机构：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，更好满足房地产市场供求关系发生重大变化新形势下的居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经广州市人民政府同意，现进一步优化调整我市房地产政策措施。

一、继续加大住房保障力度

进一步完善公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房供应结构和政策体系，加大供应力度，不断满足各类保障人群住房需求。2024 年计划筹建配售型保障性住房 1 万套、保障性租赁住房 10 万套，发放住房租赁补贴 1.8 万户。

二、精准支持房地产项目合理融资需求

按照《住房和城乡建设部 金融监管总局关于建立城市房地产融资协调机制的通知》（建房〔2024〕2 号）要求，建立我市房地产融资协调机制，搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

三、优化调整限购政策

（一）在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围。

（二）在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。

（三）对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。

（四）商服类物业不再限定转让对象。

四、加强房地产市场监管

强化部门联动，健全联合执法和惩戒机制，加强房地产市场监测，加大力度整治房地产开发建设、房屋交易、住房租赁市场秩序，严厉查处违法违规行为，保障购房人合法权益。

本通知自 2024 年 1 月 27 日起正式实施，原有政策与本通知不一致的，按本通知执行。

广州市人民政府办公厅

2024 年 1 月 25 日

湖南省自然资源厅关于印发《湖南省土地征收程序规定》 的通知

湘自资规〔2023〕6 号

各市州、县市区人民政府：

《湖南省土地征收程序规定》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

湖南省自然资源厅

2023 年 11 月 16 日

湖南省土地征收程序规定

为加强土地征收管理，规范土地征收行为，切实维护被征地农村集体经济组织和被征地农民的合法权益，保障经济社会发展合理用地需求，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》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规，结合我省实际，制定本规定。

一、土地征收需符合公共利益。为了公共利益的需要，设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府认为确需征收农民集体所有的土地的，应符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，可结合用地项目立项文件，以及相关用地分类标准、划拨用地目录等进行分析，必要时，可组织有关部门、相关领域专家进行论证。实施成片开发建设需要征地的，应当在发布征收土地预公告前按照国务院自然资源主管部门规定的标准编制土地征收成片开发方案，并报省人民政府批准。

二、发布征收土地预公告。征收土地预公告应当包括征收范围（另

附范围图并张贴)、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预告由设区的市(自治州)、县(市、区)人民政府在拟征收土地所在的乡镇(街道)政务公开栏和村(社区)务公开栏以及村民小组显著位置公开。预告时间不少于十个工作日,并采取摄影、摄像、公证等方式证明公告内容、时间、地点、期限符合法定要求。自征收土地预告发布之日起,任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建;违反规定抢栽抢建的,对抢栽抢建部分不予补偿。

三、开展土地现状调查。设区的市(自治州)、县(市、区)人民政府应当综合考虑最新年度国土变更调查、不动产登记成果和土地实际利用现状等因素,组织开展拟征收土地的现状调查工作。土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积,以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。拟征收土地现状调查结果由被征收土地所有权人(农村集体经济组织、村民小组)盖章确认及三名以上被征地农民签字见证,并附签字农民身份证复印件和联系电话;拟征收土地上农村住宅、青苗和其他地上附着物调查结果由附着物所有权人、使用权人签字确认。不同意签字或者因客观原因无法签字的,可以对调查结果予以公证或者采取摄影、摄像等方式固定相关证据。拟征收土地现状调查结果公示应当不少于五个工作日,并采取摄影、摄像、公证等方式证明公开内容、时间、地点、期限符合法定要求。

四、开展社会稳定风险评估。设区的市(自治州)、县(市、区)人民政府应当开展拟申请征收土地社会稳定风险评估。评估报告应当载明拟征收土地概况、用途、所在村组和其他利害关系人等各方面意

见及采纳情况、评估程序，社会稳定风险因素调查识别、分析研判情况、风险等级评定依据及结论、风险防范应对措施和应急处置预案等内容。经评估，属低风险的可以申请征收，属中风险的暂缓申请征收，属高风险的不得申请征收。

五、拟订征地补偿安置方案。设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源社会保障、民政等有关部门拟订征地补偿安置方案。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

六、发布征地补偿安置公告。征地补偿安置方案拟订后，设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当在拟征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏和村（社区）务公开栏以及村民小组显著位置予以公告。公告时间不少于三十日，并采取摄影、摄像、公证等方式证明公告内容、时间、地点、期限符合法定要求。

征地补偿安置公告应包括以下内容：

- （一）征地补偿安置方案；
- （二）告知听证权利、申请听证期限及方式；
- （三）办理补偿登记方式和期限以及逾期不办理补偿登记的后果；
- （四）异议反馈渠道；
- （五）法律法规规定的其他事项。

七、听取意见和组织听证。在征地的补偿安置方案公告期内，被征地农村集体经济组织及其成员或者其他与土地征收有利害关系的

组织或者个人对征地补偿安置方案有意见、建议的，可以通过征地补偿安置公告明确的异议反馈渠道提出。

有下列情形之一的，设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当在公告期满后十五日内组织听证：

（一）二分之一以上被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的；

（二）被征地农村集体经济组织或者被征地农村集体经济组织成员或者利害关系人申请听证且符合听证相关规定的。

设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应按照《自然资源听证规定》（自然资源部令第 6 号）要求组织听证，同一征地补偿安置方案，不同听证申请可合并组织听证。

设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府根据法律、法规规定和征求意见、听证会等情况，认为征地补偿安置方案确需修改的，应当组织修改，并将修改后的征地补偿安置方案按原公告的范围及方式重新公布，公布时间不少于五个工作日，并采取摄影、摄像、公证等方式证明公告内容、时间、地点、期限符合法定要求。

在公告期内未收到听证申请或者不符合听证条件的，设区的市（自治州）、县（市）人民政府在申请征收土地时应当出具情况说明。

八、办理补偿登记。拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征地补偿安置公告规定的期限内，持相关不动产权属证明材料，到公告指定的单位、地点办理补偿登记。未在规定期限内登记的，以公示的土地现状调查结果作为征地补偿安置依据。

九、签订征地补偿安置协议。征地补偿安置方案确定以后，设区

的市（自治州）、县（市、区）人民政府确定的土地征收实施机构应当与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。征地补偿安置协议应当依法约定征地补偿费用的支付期限、方式，交付土地的期限、条件等。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当在申请征收土地时如实说明。对个别没有签订协议的，可在申报土地征收后继续推进协议签订工作。

十、落实有关费用。设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等，并保证足额到位，专款专用。有关费用未足额到位的，不得批准征收土地。设区的市（自治州）、县（市）人民政府在土地征收申请文件中需对费用落实及预存情况进行说明，并附具预存凭证。

十一、申请征地报批。征收土地前期工作完成后，设区的市（自治州）、县（市）人民政府方可提出征收土地申请，依照《中华人民共和国土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。征收土地申请应当自征收土地预公告发布之日起一年内提出，一年内未提出的，应重新启动征收土地前期工作。

十二、发布征收土地公告。设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当自收到征地批准文件之日起十五个工作日内，在拟征收土地所在的乡镇（街道）政务公开栏和村（社区）务公开栏以及村民小组显著位置发布征收土地公告、勘测定界图以及征地批准文件，时间不少于十个工作日，并采取摄影、摄像、公证等方式证明张贴内容、

时间、地点、期限符合法定要求。公告应当载明批准征地机关、批准文号、征收土地的批准用途、权属、范围、面积以及征地补偿标准、征收时间以及不服征地批准文件可依法申请的法律救济途径及期限。

十三、支付征地补偿安置费用。设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府应当自发布征收土地公告后三个月内，对已经签订征地补偿安置协议的，将征地补偿费用足额支付到位；对未签订征地补偿安置协议的，应当作出征地补偿安置决定并依法送达后，将所涉及的征地补偿费用存入指定银行账户。

十四、交付土地。设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府足额支付征地补偿安置费用后，被征收土地所有权人、使用权人应当按征地补偿安置协议的约定或征地补偿安置决定的规定交付土地。

对签署安置协议又不按协议约定交出土地、腾地的，由征地实施机构书面催告当事人履行义务，催告履行期限届满仍不腾退土地的，由设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府作出责令限期交出土地、腾地决定，责令限期交出土地、腾地决定应告知权利救济渠道，在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，也不交出土地、腾地的，由作出有关决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

对收到征地补偿安置决定后未按照规定交出土地、腾地的，由设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府作出责令限期交出土地、腾地决定，责令限期交出土地、腾地决定应告知权利救济途径，在法定期限内不申请行政复议又不提起行政诉讼，也不交出土地、腾地的，由作出有关决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

十五、办理不动产注销或变更登记。因征收导致全部或部分集体

土地所有权、使用权消灭的，由市、县自然资源主管部门依据土地征收批准文件等，报请同级人民政府出具嘱托文件后，不动产登记机构依法办理注销或变更登记。农业农村、林业等部门同时做好承包经营权合同的变更等工作。各部门应及时共享相关信息。

十六、附则。设区的市（自治州）、县（市、区）人民政府要充分利用数字化手段，不断提升土地征收工作的规范化水平和透明度，并按照全省统一部署，及时将征地信息在线备案。涉及土地征收的政府信息应在征收土地的市（自治州）、县（市、区）人民政府及其自然资源主管部门门户网站主动公开。

非农业建设经依法批准使用国有农场、林场、牧场、渔场土地，可以参照本规定执行。

本规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。法律、法规、规章和上级规范性文件另有规定的，从其规定。

二、新闻速递

以城市总规为统领全力推动城市更新 全市城市更新推进大会举行

2024-01-03 来源：解放日报

记者 张骏

昨天是 2024 年第一个工作日，上午八点半，上海市举行全市城市更新推进大会，以城市更新为牵引、为突破，激发新活力、展现新气象，加快推动全年各项任务落地落实。市委书记陈吉宁出席会议并指出，实施城市更新行动，是贯彻党的二十大精神、加快转变超大城市发展方式的重要举措。要深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述和考察上海重要讲话精神，坚持以城市总规为统领，加强更新任务、更新模式、更新资源、更新政策、更新力量的统筹，全力推动城市更新工作取得新的更大进展，奋力谱写人民城市建设新篇章。

市委副书记、市长龚正主持会议。中央第五巡回指导组组长李锦斌、副组长任正晓，市领导朱芝松、李政、宗明、陈宇剑、黄震出席。副市长张小宏就我市城市更新推进工作作了具体部署。

陈吉宁指出，习近平总书记就城市工作作出一系列重要论述，为做好新时代城市工作提供了根本遵循。要深入学习领会，充分认识推进城市更新的重要性和紧迫性，结合上海实际抓好贯彻落实。加快推进城市更新，是城市建设进入新阶段的必然选择，是践行人民城市理念的内在要求，是提升城市核心功能的重要支撑，是推动经济持续回升向好的重要抓手。完善发展布局，必须向存量要功能、向集约要空

间、向更新要效益，促进要素资源优化配置，提升空间承载力，提高内涵式发展水平。建设人民城市，必须把让人民宜居安居放在首位，聚焦“两旧一村”改造，啃下硬骨头、打好攻坚战，在城市更新中打造与社会主义现代化城市相适应的群众生活居住空间。城市更新一头连着民生，一头连着发展。要把牢城市发展机遇、优化城市空间结构、强化产业空间保障、加快新旧动能转换，推动功能要素与空间布局相适应，更好发挥提信心、扩需求、稳增长作用，为高质量发展提供有力支撑。

陈吉宁指出，城市总规明确了城市的定位、功能和布局，是城市发展大格局、大思路的集中体现。要把城市更新放在实现城市总规的大目标下思考，围绕“五个中心”核心功能，加强统筹规划、补齐短板弱项，促进空间布局优化，改善职住平衡，提升城市品质。要算好总量账、结构账，依据规划严格控制建设体量和节奏；深化产城融合，降低通勤成本，提高宜居宜业程度。要把城市更新与完善公共服务结合起来，与“15 分钟社区生活圈”建设结合起来，补齐社区嵌入式服务设施，更好改善人居环境。要放眼长三角一体化发展和上海大都市圈建设，抓好与周边环沪地区的联动发展，更好形成一体化的通勤圈、梯次配套的产业圈和便利共享的生活圈。

陈吉宁指出，要着眼推进中央部署的保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，加强更新任务统筹，在制定更新计划时同步考虑“三大工程”建设需要，在实施更新时同步落实“三大工程”建设相关要求。要着眼成本管控，加强更新模式统筹，坚持因情施策，找到群众接受意愿、市场参与动力、财

政承受程度的平衡点，优化开发时序，做到精准施策，统筹考虑当前和长远、项目和周边。要着眼全市一盘棋，加强更新资源统筹，加快建立中心城区与“五个新城”对接机制，强化中心城区的服务辐射、溢出带动作用，在大居建设管理、公共服务配套、创新成果转移转化等方面建立双赢机制，实现功能互补、产业延伸和服务配套。更好发挥国企作用，在服务城市更新中实现企业自身转型。要着眼突破瓶颈难题，加强更新政策统筹，抓好《关于深化实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见》实施，强化政策的针对性和可操作性，加快形成务实管用的操作经验，推动政策体系不断完善。要着眼系统治理，加强更新力量统筹，形成政府引导、市场运作、公众参与的城市更新格局，发挥好城市更新专家委员会作用，合力打造彰显城市特色、体现国际水准、经得起历史检验的更新项目。

陈吉宁强调，城市更新是事关全局和长远的大事，是事关群众切身利益的好事，必须加强党的领导，抓好组织实施，确保取得实效。要强化统筹协调，各部门要立足自身职能，跨前一步、主动协同，各区、管委会和街镇要承担好城市更新属地责任。要强化法治保障，以法规规章等形式固化城市更新经验，使城市更新有法可依、有章可循，引导干部认识和用好城市更新规律，提高运用法治思维和法治方式推进城市更新的能力。要强化示范带动，营造全社会支持和参与城市更新的良好氛围。

龚正就贯彻落实本次会议精神指出，要按照市委部署，坚持规划引领、分类施策，抓紧制定城市更新行动计划，明确更新目标、更新项目、实施方式、实施时序，尽快推出一批显示度高、示范性强的更

新案例，加快推进“两旧一村”改造，大力推进“工业上楼”打造“智造空间”。坚持问题导向，破解瓶颈难点，切实把政策红利转化为更新实效。要压实各区、各部门责任，鼓励各类经营主体积极参与，引导公众和社会力量共同参与，践行全过程人民民主，努力走出一条可持续发展的更新之路。

大会在各区设分会场。市住房城乡建设管理委、徐汇区、静安区天目西路街道、上海地产集团作交流发言。

加强政企合作，高质量推进城市更新！

2024-01-17 来源：青浦区人民政府

为高质量推进城市更新工作，广泛动员社会和市场资源力量，全面提速“两旧一村”改造，1月16日上午，区委书记徐建专题研究“两旧一村”改造工作，并与中国能源建设集团总经济师、市场开发事业部总经理周小能一行举行座谈，就加强政企合作推动城市更新工作进行交流。副区长李峰参加。

徐建对周小能一行的到来表示欢迎。他表示，加快推进城市更新，是城市建设进入新阶段的必然选择，是践行人民城市理念的内在要求，是提升城市核心功能的重要支撑，是推动经济持续回升向好的重要抓手。当前青浦深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神以及对城市工作作出一系列重要论述，把让人民宜居安居放在首位，聚焦“两旧一村”改造，啃下硬骨头、打好攻坚战，在城市更新中打造与社会主义现代化城市相适应的群众生活居住空间，为高质量发展提供有力支撑。欢迎中国能源建设集团发挥能源和基础设施领域业务覆盖广、产业链完整、综合服务能力强等优势，合力打造彰显城市特色、体现国际水准、经得起历史检验的更新项目。青浦区将全力服务好企业发展，为企业营造良好的营商环境，努力实现合作共赢。

周小能感谢青浦长期以来给予中国能源建设集团的支持帮助，介绍了集团业务开展情况和未来发展战略。他表示，青浦区重大战略叠加，区位优势明显，发展势头强劲，为企业的发展提供了良好环境。集团将深入贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神，按照青浦有需求、能建有优势、双方有共识、合作有共赢的原则，围绕绿色能源、

城市更新等方面积极整合资源，加强统筹谋划，以新基建、新模式、新场景、新动能更好推动一批示范项目落地青浦，机制化、表单化、项目化推进各领域务实合作走深走实，为青浦现代化枢纽门户建设贡献更大力量。

城市更新“一头连着民生，一头连着发展”，青浦区聚焦“两旧一村”改造，在全市率先出台《青浦区“两旧一村”城市更新改造资金额度管理办法（试行）》，统筹“两旧一村”改造资金，实现区域平衡。第一轮 5 个改造项目成效初显，徐泾镇蟠龙项目商业“蟠龙天地”于 2023 年上半年开业，成为全市著名的商旅文化新地标。基本完成徐泾老集镇“城中村”项目部分地块规划调整工作，完成重固“城中村”项目范围调整。第二轮第一批 3 个“城中村”改造项目加速推进，其中华新凤溪项目动迁签约率已超 95%，金泽西岑项目动迁签约率已达 99%。第二轮第二批拟申报项目稳步推进，已推进徐泾镇 2 个新“城中村”项目认定工作，顺利推进其余项目的规划调整及招商工作。

激发新活力、展现新气象！普陀区城市更新推进大会举行

2024-01-09 来源：普陀区人民政府

1 月 8 日，普陀区举行全区城市更新推进大会。普陀区委书记姜冬冬出席会议并指出，要深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述和考察上海重要讲话精神，贯彻落实全市城市更新推进大会精神，凝心聚力谋发展，只争朝夕抓落实，高质量完成好城市更新各项任务，奋力谱写人民城市建设的普陀新篇章。普陀区委副书记、区长肖文高主持会议。副区长魏子新就全区城市更新推进工作作了具体部署。

姜冬冬指出，要提高思想认识，深刻把握做好城市更新工作的重要意义。要坚持把人民宜居安居放在首位，更加注重向存量要功能、向集约要空间、向更新要效益，把城市更新作为践行人民城市理念的具体实践、作为提高城区品质和经济密度的重要抓手，以更强烈的责任感使命感紧迫感，推动各项任务落地落实。

姜冬冬指出，城市更新既是民生工程，也是发展工程和治理工程。要坚持规划引领，坚持存量增量并重，精心论证、科学安排事关城区发展的重点更新项目，把市属工程和区属工程统筹好，把功能项目和民心工程落实好。要强化党建引领，充分听取群众意见，有序组织各方参与，把党的政治优势、组织优势、密切联系群众优势转化为城市更新的工作优势。要加强工作统筹和流程衔接，强化事前、事中、事后全过程监管，运用法治思维和法治方式推进城市更新。

姜冬冬强调，要加强组织领导，压实工作责任，在政策、资金、队伍等方面强化组织保障，形成推进城市更新的工作合力。各级领导

干部要提高能力本领,自觉加强城市规划、建设、管理等知识的学习,更好地把握城市更新的规律和方法,加快探索具有普陀特色的城市更新之路。

会上,普陀区建管委、区规划资源局、区房管局、长征镇作交流发言。

三、征收实务

小议集体土地征收补偿法定程序及现实情况

李登川律师

上海市律师协会不动产征收（动迁）专业委员会委员

集体土地征收补偿虽不像国有土地上房屋的征收补偿一样，有国务院制定的专门、详细而具体的行政法规，但在《土地管理法》及《土地管理法实施条例》的部分章节中还是规定了集体土地征收的一些法定程序，各地政府也基本针对集体土地征收补偿出台了专门的地方性行政法规。而从笔者这些年办理的集体土地征收项目或个案来看，集体土地征收补偿虽然有法定程序，但现实的情况是很多地方政府并没有按照法定程序办事，尤其在政府正式发布征收土地公告之前的法定程序上，比如征收土地预公告、土地现状调查和社会稳定风险评估、拟定并发布征地补偿安置方案、签订征地补偿安置协议等程序，问题不少。

法定程序一：征收土地预公告

不同于国有土地上房屋征收直接作出房屋征收决定，集体土地征收需要进行征收土地预公告。预公告由县级以上地方人民政府发布，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建。

现实情况：部分地方在征收土地预公告尚未发布时，只是有点征收的风声，便开始禁止抢栽抢建，甚至有的地方提前好几年便开

始禁止抢栽抢建。一旦有村民尝试栽建，相关部门的人员便不惜代价进行阻挠，强行拆除栽建的现象屡见不鲜。

法定程序二：土地现状调查和社会稳定风险评估

征收土地预公告发布后，要同步开展土地现状调查和社会稳定风险评估。土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况；社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加。

现实情况：部分地方土地现实调查较为粗糙，并没有根本每户的不同情况进行调查，尤其在宅基地及地上建筑确权方面，没有考虑到一些因历史遗留问题所导致的权利未登记的情况。另外，社会稳定风险评估缺少村民的参与，也没有给村民便捷表达意见的渠道。

法定程序三：拟定并发布征地补偿安置方案

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

征地补偿安置方案在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，公告时间不少于三十日。多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织听证。

需要重点指出的是征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准至少每三年调整或者重新公布一次。

现实情况：有些地方即便多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议，但因为缺乏明确、方便而有效的异议反馈渠道，最终都没有形成多数异议，触发听证程序。另有些地方，涉及农用地的土地补偿费、安置补助费标准甚至超过三年没有进行调整或重新公布。

法定程序四：签订征地补偿安置协议及征地补偿安置决定

县级以上地方人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，县级以上地方人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

县级以上地方人民政府发布征收土地公告后，对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

虽然《土地管理法》及《土地管理法实施条例》没有像《国有土地上房屋征收与补偿条例》对签约率做硬性规定，但多数有关集体土地的地方性法规都有对签约率进行要求，比如浙江就有土地使用权人 90%签约率的要求。

现实情况：征地补偿安置协议的签订不公开、不透明，很多地方在签约时只告诉一个补偿数字，然后让村民签字，直到征收补偿结束才把协议给到村民，甚至有些地方最终也没有把征地补偿安置协议给到村民。另外，有些地方甚至存在动用各方力量、采取不合法手段来迫使村民签订征地补偿安置协议。

律师观点：

除以上程序经常出现不合规的情况外，在办理补偿登记、落实有关费用、交付土地等程序也会出现一些瑕疵甚至不合法的现象。在笔者看来，集体土地征收补偿程序的不合法对政府的征收有很多不利之处：首先，程序不合法影响地方政府的公信力；其次，程序不合法导致地方政府在征地补偿安置决定的行政诉讼中存在较大的败诉风险；第三，因程序不合法而带来的信访压力；最后，程序不合法并不一定会有较高的签约率。

笔者建议，地方政府严格遵守集体土地征收补偿的法定程序，公开、公平的阳光征收才是最佳也是最得人心的征收方式。