



# 城市更新与征收法律资讯

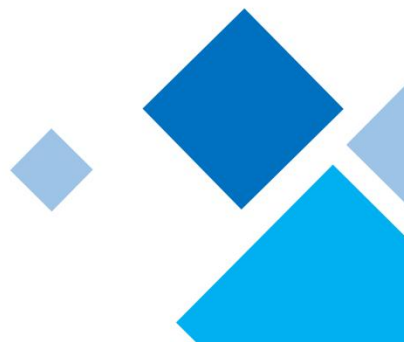
2025年9月

上海市律师协会城市更新（征收）专业委员会

主编：马永健

副主编：李维世

本期编辑：李刚



# 目录

一、新法速递 .....	3
江西省城市更新条例 .....	3
深圳市规划和自然资源局关于印发《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》的通知 .....	19
二、新闻资讯 .....	26
深入学习贯彻中央城市工作会议精神 城市更新高质量发展规划资源实施意见（2025 版）政策宣介与交流研讨会成功举办 ..	26
三、实务研究 .....	32
多人出资购买公房的征收补偿利益分配规则 .....	33

## 一、新法速递

### 江西省城市更新条例

(2025年9月24日江西省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过)

江西省第十四届人民代表大会常务委员会公告

第84号

《江西省城市更新条例》已由江西省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议于2025年9月24日通过，现予公布，自2025年11月1日起施行。

江西省人民代表大会常务委员会

2025年9月24日

#### 目 录

第一章 总 则

第二章 城市更新规划

第三章 城市更新主体

第四章 城市更新实施

第五章 城市更新保障

第六章 法律责任

第七章 附 则

## 第一章 总 则

第一条 为了规范和推进城市更新活动，优化城市空间结构，完善城市功能，赓续城市文脉，提升城市品质，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，促进经济社会高质量发展，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。


第二条 本省行政区域内开展城市更新活动，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指在设区的市、县（市、区）城镇开发边界内开展的持续改善城市空间形态、功能和品质的建设和治理活动，主要包括既有建筑改造利用，城镇老旧小区整治改造，完整社区建设和老旧街区、厂（园）区、城中村等更新改造，以及完善城市功能，建设改造城市基础设施，修复城市生态系统和保护传承城市历史文化等情形。

第三条 城市更新工作坚持以人民为中心，遵循规划引领、体检先行、民生优先，因地制宜、分步实施、集约高效，政府统筹、市场运作、多元参与的原则，建立可持续的城市更新模式。

第四条 省人民政府住房城乡建设部门统筹、协调全省城市更新工作，研究制定城市更新政策、指导规范等，指导和监督设区的市、县（市、区）做好城市体检、城市更新工作。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设部门具体负责本行政区域内的城市更新工作，组织开展城市体检，组织编制城市更新规划，推进城市更新项目。



第五条 县级以上人民政府应当加强对城市更新工作的领导，将城市更新工作纳入国民经济和社会发展规划，建立城市更新工作协调推进机制，统筹、推进本行政区域内的城市更新工作，研究审议城市更新相关重大事项，并将所需工作经费纳入本级财政预算。

乡镇人民政府、街道办事处按照职责做好城市更新相关工作。

第六条 县级以上人民政府发展改革、财政、自然资源、地方金融管理等部门和税务机关等单位，按照各自职责推进城市更新相关工作。


第七条 县级以上人民政府开展城市更新活动应当按照公开、公平、公正的要求，依法公示城市更新相关信息，完善物业权利人、利害关系人依法参与城市更新规划编制、政策制定、民主决策等方面的制度，发挥业主自治组织作用，保障社会公众在城市更新项目中的知情权、参与权、建议权和监督权。

各级人民政府应当畅通各类主体参与城市更新活动的渠道，并依法保障其合法权益。

城市更新活动相关主体按照约定合理共担改造成本，共享改造收益。

第八条 城市更新活动应当利用数字化、网络化、智能化技术，加强城市体检和城市更新信息管理，完善数据共享机制，畅通城市更新需求征集、社会公众意愿表达等渠道。

第九条 县级以上人民政府应当建立城市更新专家委员会制度，



为城市更新决策、政策制定等提供咨询意见，开展城市更新有关方案评审、论证等工作。

设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设部门根据需要，可以聘请专业技术人员担任城市更新项目规划师、建筑师或者工程师，作为独立第三方参与城市更新项目意见协商和公众意见征集、提供技术咨询和专业论证、协助监督项目实施。


## 第二章 城市更新规划

第十条 设区的市、县（市）人民政府住房城乡建设部门应当会同发展改革、自然资源等部门，根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，衔接有关专项规划，组织编制城市更新专项规划，报本级人民政府批准后实施，并报上一级人民政府住房城乡建设部门备案。

城市更新专项规划应当明确总体目标、重点区域、重点任务、片区指引、项目库等内容。

经批准的城市更新专项规划作为审批核准城市更新项目和投资概算的重要依据。

第十一条 市辖区人民政府根据城市更新专项规划，编制本行政区域的城市更新片区策划方案，报上一级人民政府批准后实施。县（市）人民政府住房城乡建设部门根据需要编制城市更新片区策划方案，经本级人民政府批准后实施。重点区域和跨区域城市更新片区策划方案，由设区的市人民政府住房城乡建设部门编制，报本级人民政府批准后



实施。

城市更新片区策划方案应当明确更新目标、功能业态、主要项目、设计引导等内容。

第十二条 设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设部门应当根据城市更新专项规划或者片区策划方案，组织编制城市更新年度计划，报本级人民政府批准后实施。

城市更新年度计划应当明确具体项目、实施主体、时序安排、保障措施等内容。

编制城市更新年度计划应当优先考虑存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展的区域。

第十三条 编制城市更新专项规划、片区策划方案前应当开展城市体检。

省人民政府住房城乡建设部门应当制定城市体检工作细则，规范城市体检工作内容、组织模式和流程。设区的市、县（市、区）人民政府住房城乡建设部门应当按照城市体检工作细则组织开展城市体检。

第十四条 城市更新专项规划、片区策划方案报送批准前，组织编制机关应当予以公告，并通过召开论证会、听证会或者公开征求意见等方式，收集有关专家、社会公众的意见；报送批准时应当附意见采纳情况及理由。

第十五条 编制城市更新专项规划、片区策划方案等城市更新活动应当运用城市设计方法,明确对房屋、小区、社区、城区、城市等的更新设计要求,规范和引导城市更新项目实施。

### 第三章 城市更新主体

第十六条 城市更新项目应当按照下列规定确定实施主体:

(一)城市历史文化保护传承、城市生态系统修复、城市基础设施改善等公益性项目以及其他政府投资的城市更新项目,由设区的市、县(市、区)人民政府按照公开、公平、公正原则依法确定。

(二)政府与社会资本合作投资的城市更新项目,共同协商确定。

(三)非政府投资的城市更新项目,涉及单一物业权利人的,由物业权利人自行确定;涉及多个物业权利人的,协商一致后共同确定;无法协商一致,涉及业主共同决定事项的,由业主依法表决确定。

(四)权属关系复杂无法确定实施主体,但涉及公共利益、公共安全等情况确需更新改造的项目,由设区的市、县(市、区)人民政府组织相关物业权利人、利害关系人协商确定;无法协商一致的,设区的市、县(市、区)人民政府可以参照重大行政决策有关规定作出更新决定,确定实施主体。

小微城市更新项目,物业权利人有更新意愿的,由物业权利人依法办理相关手续后自主实施。

第十七条 设区的市、县(市、区)人民政府依据城市更新专项规划和片区策划方案,可以将区域综合性城市更新项目或者多个城市

更新项目划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施，并确定与实施单元范围相适应的主体作为实施单元统筹主体。

城市更新实施单元统筹主体确定的具体办法由省人民政府住房城乡建设部门制定。

第十八条 县级以上人民政府应当建立健全与项目实施主体、物业权利人、利害关系人等的平等协商机制，发挥各类主体参与城市更新活动的积极性，促进城市更新成果惠及社会公众。


物业权利人参与城市更新活动，依法享有知情权、监督权、建议权、经营权和收益权；应当执行物业权利人依法作出的共同决定，配合有关部门组织开展的城市体检和意愿征集等工作，执行城市更新项目实施方案，履行房屋安全管理等义务。

#### **第四章 城市更新实施**

第十九条 城市更新项目实施主体应当根据城市更新专项规划和片区策划方案，编制项目实施方案，并报编制片区策划方案的人民政府住房城乡建设部门依照程序审查；必要时，审查部门可以会同有关部门开展联合审查。

城市更新项目实施方案编制过程中应当与相关物业权利人协商，征求利害关系人意见。

城市更新项目实施主体应当根据项目实施方案审查意见，向设区的市、县（市、区）人民政府有关部门申请办理立项、用地、规划、建设、运营等行政许可或者备案，通过协议搬迁、租赁、购买、置换



等方式，组织项目实施。

城市更新项目实施方案应当明确项目功能定位、规模体量、更新方式、更新内容、设计方案、建设计划、成本测算、资金筹措、运营模式等内容。


第二十条 县级以上人民政府有关部门应当根据城市更新实施需要，优化行政许可或者备案事项的办理程序和规则，建立容缺受理、并联办理、快速审批等工作机制。

设区的市、县（市）人民政府自然资源、住房城乡建设部门应当在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保障公共安全和公共利益的前提下，结合实际分别制定规划、建设许可的豁免清单或者告知承诺清单。

对工作体量大、项目周期长或者涉及主体多的城市更新项目，可以打包立项审批、分子项实施。

第二十一条 对城市更新项目无法达到建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照时间、绿地率、机动车停车位等现行标准和规范的，可以在保障公共安全的前提下，按照改造后不低于现状的标准进行更新。

城市更新应当确保消防安全，符合法律法规以及国家和省消防技术标准。既有建筑改造无法执行现行消防技术标准的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用消防性能化方法进行设计，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开



展特殊消防设计专家评审。鼓励运用新技术、新产品、加强性技术措施等提升消防安全条件。


第二十二条 实施城镇老旧房屋改造，应当加强老旧房屋定期体检维护、安全管理、改建扩建和拆除管理；优先消除危险和安全隐患，提升抗震、消防性能，通过修缮加固、节能与绿色化改造、适老适儿化改造等，改善建筑功能。

对老旧房屋，经相关部门批准，在符合规划、确保安全的前提下，可以进行自主更新、原拆原建。涉及不可移动文物、历史建筑等保护对象的，按照相关法律法规予以维护和使用。

第二十三条 实施城镇老旧小区改造，应当重点改造燃气、给排水、供电、通信等老化管线管道，支持有条件的楼栋加装电梯，开展节能综合改造，完善小区及周边养老托育服务、绿化、照明、停车充电、体育健身、无障碍环境等设施，健全物业管理机制，推进相邻小区及周边地区联动改造和完整社区建设，加强设施共建共享。

第二十四条 实施城镇老旧街区改造，应当根据实际需要和街区特点完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，促进商业服务业和消费层级的多样化发展，满足居民多样化需求。

第二十五条 实施城镇老旧厂（园）区改造，应当发展与片区功能定位相适应的产业业态，完善公共服务设施，补齐城市功能短板，满足产业发展需求。



实施城镇老旧厂（园）区改造，应当加强工业遗产保护和活化利用，鼓励以市场化方式推动老旧厂（园）区改造更新。


第二十六条 实施城中村改造，应当采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式，做好征求村民意见、产业搬迁、人员安置、历史文化保护等工作。

第二十七条 实施城市基础设施建设改造，应当优先推进城市基础设施生命线安全工程建设，因地制宜建设雨水、污水和垃圾处理设施以及地下管线管网，对市政管网进行数字化、智能化和绿色化改造升级，完善城市物流配送体系和城市道路网络，加强应急指挥、处置和救援体系建设，提高城市防洪、防涝、防疫、防灾等能力，推进韧性城市建设。

设区的市、县（市、区）人民政府应当建立城市基础设施改造协调联动机制，统筹推进城市交通和燃气、给排水、供电、通信等地下管网管廊的规划、建设和管理。

第二十八条 实施城市功能完善，应当优化城市空间结构和功能布局，健全城市、街区、社区公共服务体系，改造城市公共建筑、公共服务设施、绿地广场等，提高公共服务优质均衡水平；完善群众健身设施和活动场地，创新拓展新型公共文化空间，推进适老适儿化改造，加快公共场所无障碍环境建设改造。

第二十九条 实施城市生态系统修复，应当统筹绿色空间、滨水空间、小微空间、慢行系统和边角地、插花地、夹心地等，保护和修



复绿地、水域、湿地等公共生态空间；加强城市水、大气、土壤、固体废弃物、噪声、光等污染防治，推进绿色低碳城市建设。

第三十条 实施城市历史文化保护传承，应当完善城市风貌管理制度，保护城市独特的历史文脉、人文地理、自然景观，传承利用历史文化遗产，采用微改造等方式，增加历史文化名城、名镇、名村（传统村落）、街区和历史地段的公共开放空间，补足配套基础设施和公共服务设施短板。

活化利用历史建筑、工业遗产，在保持原有传统格局、外观风貌、典型构件的基础上，应当区分不同情况，依法通过加建、改建和添加设施等方式适应现代生产生活需要。


## 第五章 城市更新保障

第三十一条 县级以上人民政府发展改革部门应当依法将符合条件的城市更新项目纳入本级重点建设项目库和国债、政府专项债券支持范围。

第三十二条 县级以上人民政府财政部门和税务机关应当依法保障城市更新项目税费优惠政策的落实。

第三十三条 县级以上人民政府自然资源部门应当将城市更新专项规划纳入国土空间规划，围绕城市更新片区策划方案，确定规划用地范围、空间布局和管控要求，服务和保障城市更新实施。

第三十四条 城市更新项目可以依法采取出让、租赁、先租后让等有偿使用方式或者划拨方式配置国有建设用地。



鼓励创新土地供应政策，推动市场主体参与城市更新活动。

第三十五条 城市更新项目配置国有建设用地涉及缴纳或者补缴土地价款的，应当考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，综合确定土地价款。采取租赁、先租后让方式，土地租金按年支付的，租金应当按照市场租金水平定期评估后调整，评估调整时间间隔不得超过五年。

第三十六条 支持城市更新项目土地混合利用和地上、地下空间复合利用，鼓励采取分层开发的方式，利用地上、地下空间补充建设城市市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施和便民商业设施等，提升城市功能与品质。


支持城镇老旧小区、城中村改造，在不影响消防安全前提下，将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能复合设置，建设宜居宜业生活社区。

支持城镇老旧街区和厂（园）区改造中配置一定比例的其他关联产业和功能配套设施，促进产业转型升级和产业型社区建设。

第三十七条 在符合规划、确保安全，保障公共利益和维护合法权益的前提下，鼓励既有土地混合开发利用和存量建筑功能转换。

省人民政府自然资源部门应当会同住房城乡建设部门制定既有土地混合开发利用和存量建筑功能转换的指导意见，报省人民政府同意后实施。

第三十八条 实施城市更新过程中，对于保障居民基本生活需求、



补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施等项目,可以在符合国家和省有关规定的前提下,优化核定其容积率。


第三十九条 城市更新项目应当权属合法、界址清晰、面积准确,实施更新后依法办理不动产登记。兼容多种功能的土地和建筑物,对于可以分割的按照不同宗地范围、不同建筑区域或者楼层办理分割审批手续,分区分层设权后,办理不动产登记;立体开发的土地,可以按照地表、地上、地下分层或者按照建筑功能分区办理分割审批、分别设权后,办理不动产登记。

第四十条 城市更新范围内已取得土地和规划审批手续的建筑物,可以纳入项目实施方案并依法办理相关手续。对无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑物,县(市、区)人民政府应当组织有关部门进行调查、认定。对违反法律法规规定的,应当按照有关规定处理;对不违反法律法规规定的,经公示后可以纳入项目实施方案一并办理相关手续。

第四十一条 县级以上人民政府应当统筹利用城市更新相关财政资金,建立健全城市更新多元投资融资机制,创新市场化投资融资模式,防范新增政府隐性债务,完善居民出资分担机制,拓宽城市更新资金渠道。

按照国家规定探索利用住房公积金、建筑物及其附属设施的维修资金和政府投资基金等支持城市更新项目。

第四十二条 鼓励金融机构开展适应城市更新的金融产品和服务



创新。鼓励开发性、政策性金融机构、信托保险机构加大对城市更新项目支持力度，并在贷款期限、利率等方面给予支持。

第四十三条 鼓励房地产、建筑施工、勘察设计、物业服务等企业和 other 社会资本通过资产入股、作价出资等方式参与城市更新项目。鼓励符合条件的企业发行企业债券筹集更新改造资金。鼓励物业权利人自筹资金用于更新改造。

第四十四条 县级以上人民政府应当对城市更新规划编制、项目实施、运营管理、要素保障等情况进行监督评估。

县级以上人民政府住房城乡建设部门应当根据城市更新项目实施方案和相关许可及备案手续，会同行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督指导。

县级以上人民政府财政、审计等部门应当按照各自职责对城市更新中的国有资金使用情况进行监督指导。

任何单位和个人有权向县级以上人民政府及其有关部门投诉、举报违反城市更新相关规定的行为。县级以上人民政府及其有关部门应当按照规定及时处理。

## **第六章 法律责任**

第四十五条 违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有处罚规定的，适用其规定。

第四十六条 有关部门及其工作人员违反本条例规定，在城市更新活动中不履行职责或者不正确履行职责的，由其上级机关或者监察

机关依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

第四十七条 本条例下列用语的含义：

（一）城市体检，是指对城市人居环境质量现状、相关城市工作实施成效进行系统分析、监测，查找影响群众生产生活的突出问题和影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板的活动。


（二）物业权利人，是指包括不动产所有权人、合法建造或者依法取得不动产但尚未办理不动产登记的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位等。

（三）城市更新片区策划方案，是指以城市体检为基础，落实城市更新专项规划和相关政策要求，应用城市设计手段，综合考虑未来发展定位、存量资源统筹、公共要素配置、空间布局完善等因素，确定更新总量控制、规划调整建议和原则、更新项目划定等相关内容的综合性方案。

（四）城市更新项目实施主体，是指实施城市更新项目投资、建设和运营等活动的主体。

（五）小微城市更新项目，是指宗地面积小、建设体量小、建筑功能单一、工程设计简单的临时建筑建设、外立面改造维护、室内装修等更新改造项目。

（六）微改造，是指在维持建设现状基本不变的前提下，通过局



部拆建、保留修缮、完善基础设施以及建筑物功能置换等方式，进行城市功能修补、环境品质提升、历史文化遗产保护活化利用等活动。

第四十八条 本条例自 2025 年 11 月 1 日起施行。

# 深圳市规划和自然资源局关于印发《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》的通知

深规划资源规〔2025〕5号

各区人民政府，市政府各有关单位：

《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局反映。

深圳市规划和自然资源局


2025年9月18日

## 关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）

为深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，贯彻落实中央城市工作会议精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，进一步规范城市更新规划土地管理工作，解决城市更新“超高、超容、商办超配”问题，高质量开展城市更新，加快构建房地产发展新模式，推动城市内涵式发展，按照市场化、法治化原则，结合我市实际，制定本措施。

### 一、强化国土空间规划刚性管控

（一）加快构建“多规合一、多层细化、多域示范”的规划体系。严格落实国土空间总体规划管控要求，以“优民生、增居住、强工业、



控商办”为原则，严格管控全市城市更新项目商业性办公建筑增量，有序调节商业性办公空间供给节奏，持续优化城市功能布局。

（二）实施商业性办公分区管控。结合国土空间总体规划、分区规划、相关专项规划、重点区域规划及总部经济集聚区布局等，在全市划定商业性办公战略预留区、适度配置区、严格控制区三类区域，对城市更新项目实施分区管控（详见附件）。市规划和自然资源主管部门可以根据城市发展需要适时对三类区域进行调整。

战略预留区内城市更新项目涉及商业性办公的，宜予以预留。适度配置区内城市更新项目涉及商业性办公的，可结合产业发展需求和市场供需关系进行适度配置。严格控制区内城市更新项目宜控制新增商业性办公空间。

（三）除回迁安置需要外，城市更新单元规划原则上不得在已批法定图则基础上新增居住、商业混合用地（C+R或R+C）。

## 二、完善城市更新规划技术规则

（四）优化城市更新容积测算规则。已纳入城市更新单元计划但未受理城市更新单元规划审查的项目，按照《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，以下简称《容积率审查规定》）和《关于规范城市更新实施工作的若干意见》（深建规〔2025〕4号）执行，涉及以下内容的，按照本措施测算规划容积：

1. 基础容积按照《深圳市城市规划标准与准则》（简称《深标》，下同）密度分区确定的基准容积率取值，地块规模修正系数、周边道路修正系数按照表 1 确定。周边道路修正系数和地铁站点修正系数同时存在时，商业服务业用地仅取其中最大值修正。

表 1：城市更新单元规划基础容积修正系数表

项目		系数
地块规模修正系数		0
周边道路修正系数	一边临路	0
	两边及以上临路	0.3

2. 转移容积不再执行《容积率审查规定》第五条（一）中第 1 至 3 项情形可再增加 30%计入转移容积的规定。

3. 城市更新单元规划应按照法定图则及《深标》等要求落实附建式公共设施、交通设施及市政设施，其建筑面积计入奖励容积。不再执行《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）第五（十七）第一款的规定。

4. 符合《容积率审查规定》第六条（二）情形的，奖励容积按照其建筑面积的 1 倍计入。

（五）合理确定城市更新项目土地移交率。在符合城市更新政策的前提下，合理配置城市更新项目的公共利益用地和公共配套设施。已纳入城市更新单元计划但未受理城市更新单元规划审查的项目土地移交率原则上不超过 35%。因落实学校、医院、养老设施等公共利益项目用地，土地移交率确需超过 35%的，需开展专项论证。

(六) 加强商业类建筑高度管控。严格落实《深圳山海城市特色风貌规划设计导则》等城市设计要求，未完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，商业类建筑高度原则上不得超过 250 米。

### 三、引导城市更新单元计划更新方向优化

(七) 城市更新单元计划更新方向应严格落实国土空间规划管控要求。符合以下情形且未完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，可对更新方向进行优化，并按照本款编制城市更新单元规划。

1. 更新方向含有新型产业的城市更新项目，鼓励计划申报主体按照普通工业用地功能编制城市更新单元规划。

2. 位于战略预留区外、更新方向含有商业的城市更新项目，计划申报主体可申请将商业功能调整为居住等功能。现状为旧商业区的商改商项目除外。

按照本款实施的，城市更新单元规划经批准后视为已完成法定图则相应内容的修改或者编制，城市更新单元计划根据经批准的城市更新单元规划予以修正。

### 四、加强城市更新单元规划管理

(八) 已完成城市更新单元规划审批但尚未签订土地使用权出让合同的城市更新项目，原则上应按照经批准的城市更新单元规划加快实施。符合以下情形的，可对城市更新单元规划进行优化，无需调整城市更新单元计划：

1. 城市更新单元规划含商业的，在保持规划批准非商业类建筑面积不变的前提下，可申请减少规划商业类建筑面积，不涉及地块功

能改变的，可无需申请规划修改，直接在用地批准或用地规划许可阶段同步研究确定；涉及地块功能改变但不涉及单元主导功能改变的，可按照城市更新单元规划非强制性内容修改程序实施。

2. 城市更新单元规划含新型产业的，鼓励将新型产业用地调整为普通工业用地，按照本措施核算规划容积。城市更新单元规划按照非强制性内容修改程序实施。

3. 在符合《深标》及相关规范、满足公共服务设施要求、不增加经营性建筑面积的前提下，城市更新单元规划含商业用地且位于战略预留区外的，可将全部或部分商业用地调整为配租型保障性住房用地。现状为旧商业区的商改商项目除外。

城市更新单元规划含新型产业用地且位于已建、在建或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内，可将全部或部分新型产业用地调整为配租型保障性住房用地。其中工业区块线内的，按照工业区块线管理办法执行。

配租型保障性住房用地规划容积率不超过所处密度分区居住容积率上限。城市更新单元规划按照强制性内容修改程序实施。

（九）已完成城市更新单元规划审批但尚未签订土地使用权出让合同的城市更新项目，在区政府组织厘清城市更新单元涉及的经济关系及法律关系并清退实施方后，由市规划和自然资源主管部门派出机构根据需要组织编制规划。区政府依据经批准的规划引入新实施方实施，或转为政府主导实施。

## 五、推进城市更新项目用地“收储供”

(十) 对于已签订土地使用权出让合同但尚未开工建设、原实施主体无力实施的城市更新项目用地，可由区政府组织厘清城市更新单元涉及的经济关系及法律关系后，由相关部门按照职能分工进行土地收购并纳入土地储备。市规划和自然资源主管部门按照相关规定进行土地供应。

## 六、鼓励存量商办用房用途临时转换

(十一) 对于存量商办用房，在不改变土地使用权出让合同、不变更土地使用权人、满足建筑安全要求及相关规范的前提下，商业、办公、旅馆等用途可相互临时转换，鼓励商业、办公用途临时转换为教育、医疗、养老、文体、展览等公共服务设施（含社区嵌入式服务设施）、市政和交通设施、配租型保障性住房等用途。


## 七、其他

(十二) 城市更新项目中已拆除房屋转由政府实施安置的，鼓励各区政府采用多元化方式进行安置。

(十三) 已批准纳入城市更新单元计划后土地使用权期限届满、可按我市城市更新政策继续推进的城市更新项目，在签订土地使用权出让合同时，实施主体应补交土地使用权期限届满后至签订土地使用权出让合同时超期期间的地价。

(十四) 本措施实施之前出台的城市更新规划土地管理政策与本措施不一致的，以本措施规定为准。

(十五) 本措施自印发之日起实施，有效期3年。《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（深规土规〔2018〕4号）同



时废止。已按照《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》  
（深规土规〔2018〕4号）完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，可按经批准的城市更新单元规划实施。

附件：深圳市城市更新项目商业性办公空间布局引导图

## 二、新闻资讯


### 深入学习贯彻中央城市工作会议精神 城市更新高质量发展 规划资源实施意见（2025版）政策宣介与交流研讨会成功举 办

2025年09月16日 来源：上海城市更新开拓者联盟

2023年，结合上海市委主题教育大调研课题成果转化，市规划资源局发布了《关于加快转变发展方式 集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（试行）》和《关于建立“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》，探索建立上海可持续城市更新模式。

在全市深入学习贯彻中央城市工作会议精神，全面落实党中央国务院关于推动城市高质量发展和持续推进城市更新行动要求之际，市规划资源局结合实践，对以上两个文件完成迭代升级，并向社会公开发布。

2025年9月12日下午，市规划资源局、市规划协会、市规划学会指导，上海城市更新开拓者联盟主办的“城市更新高质量发展规划资源实施意见（2025版）政策宣介与交流研讨会”在上海设计中心南馆木棉厅成功召开。活动以“高水平更新单元规划 高质量城市更新行动”为主题，市规划资源局副局长徐明前、市规划协会会长张帆



出席活动并致辞，上海城市更新开拓者联盟理事长冯经明作总结发言。市更新办、市区两级规划资源管理部门、市城市更新专家委员会专家及更新主体、“三师”团队、更新联盟成员代表等 190 余人参加活动。

市规划资源局更新处负责同志解读两个政策文件要点并发布《城市更新高质量发展规划资源实施意见(问答手册 1.0 版)》，同济大学、徐汇区规划资源局和清华大学建筑设计研究院上海分院分别介绍了黄浦外滩更新单元规划最新成果、徐汇更新单元规划实施成效以及杨浦复兴单元“三师”联创工作经验。活动还举办了以城市更新主体为主的圆桌沙龙。本次活动现场反响热烈，通过面对面交流，促进社会各界更好知晓政策、理解政策、用好政策，形成更大合力推进城市更新行动。

市规划资源局副局长徐明前在致辞中指出：在全市学习贯彻中央城市工作会议精神、全面落实党中央国务院关于推动城市高质量发展要求之际，召开本次活动十分及时。党中央、国务院高度重视城市更新工作，今年先后出台《关于推动城市高质量发展的意见》《关于持续推进城市更新行动的意见》，为新时代城市更新工作指明了方向，明确了任务。市规划资源局推动《关于加快转变发展方式 集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（2025 版）》和《关于深化“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（2025 版）》文件迭代，是落实党中央国务院要求、立足上海城市更新实践的具体响应。更新单元规划是城市更新的“任务书”，“三师联

创”也取得了阶段性成效，活动以“高水平更新单元规划 高质量城市更新行动”为主题，具有很强的现实意义。首次发布的《问答手册》是推动政策文件易懂好懂，更好服务和推动城市更新行动的创新做法。期待通过持续的政策解读、成效分享、经验交流，让社会各界更深入地了解上海城市更新的政策导向和实践路径，更广泛地凝聚起推动城市高质量发展的强大合力。

中国城市规划协会副会长、市城市规划协会会长张帆在致辞中表示：上海已全面进入存量更新阶段，新版政策进一步系统整合规划、土地等制度创新，深化“三师”联创机制，为项目提供了全周期、可操作指南。他呼吁政企学研加强携手，把政策红利转化为落地实效，充分发挥更新联盟、规划行业协会等组织的平台作用，持续搭建交流、调研、培训平台，共推上海城市更新再上新台阶。

### 政策解读与问答手册发布

## 《以城市更新单元规划为抓手，充分发挥“三师”联创作用，推进城市更新高质量开展》

骆惊

市规划资源局更新处处长

全面贯彻党中央国务院最新要求，落实市委市政府工作部署，紧密结合实践经验，充分衔接关联政策和技术规范，形成政策文件迭代更新。坚持总规统领，衔接“专项规划-片区策划-项目实施方案”实施体系建立“城市近期实施规划-城市更新单元规划-城市更新项目实

施方案”更新规划体系。建立贯通上海城市更新规划全流程的“三师”联创工作模式并健全组织保障。在简化审批流程、强化规范标准适配性等方面提出新的做法。

本着政策文件更好用、易操作的原则，会上发布了《推进城市更新高质量发展规划资源实施意见〈问答手册（1.0版）〉》，从使用者的角度，以50组通俗易懂的问答方式，集中回应平时工作中受关注度高的重点内容，将来还将根据实践情况，持续更迭。

## 规划交流

### 《技术赋能高质量城市更新-外滩更新单元规划》

#### 周俭


全国工程勘察设计大师、中国城市规划协会副会长、同济大学教授

外滩城市更新单元规划是上海最早开展“三师”联创实践的标志性单元，目前01、02单元已经进入实施阶段，03、04单元形成了稳定联创成果。在城市综合统筹平台和统筹主体的推动下，组建高水平的“三师”团队，突出规划统领，加强资源统筹；突出集成联动，强化设计赋能；突出刚弹结合，保障有序实施等模式，助力外滩打造“上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区”。

### 《以制度创新驱动城市焕新——徐汇更新单元的探索与实践》

#### 赵伟

徐汇区建设和管理委员会副主任(原徐汇区规划和自然资源局副局长)



按照城市更新规划工作部署，徐汇区正在重点推动5个城市更新单元的规划和实施。两个政策文件的迭代发布，为深入推动更新工作和项目实施提供了指引和依据。更新单元为项目实施提供了整体规划框架、资源整合平台、政策试点载体，它不止于空间管理范畴的概念，而是以“制度框架+技术引擎”双轮驱动的更新模式变革，为复杂的城市更新项目实施落地提供了根本性的机制保障，是推动高质量城市更新的重要制度创新。

### 《复兴更新单元“三师”联创探索实践》


沈璐

清华大学建筑设计研究院上海分院副院长

复兴单元城市更新因具有集聚性、非线性、多样性等复杂适应系统的典型特点，因而必要且充分需要“三师联创”创造新的空间秩序和新的思维方式。复兴单元的更新工作经历了三个过程：一是联创思考期，团队平行推进，取得最大的创意和可能性，带有很大的实验性质；二是集中推进期，聚焦目标、聚焦问题，从“三师”到“多师”以城市设计“一张蓝图”为平台，不断打磨方案，为法定规划夯实基础；三是实施建设期，责任规划师是一项长期的工作，不仅伴随规划设计的全过程，更重要的是陪伴地区可持续发展。

### 圆桌沙龙

圆桌沙龙环节邀请了政府部门和更新主体代表进行交流，嘉宾包括黄浦区规划资源局研究发展科科长王蕾、上海城市更新建设发展有




限公司副总经理杨珂拉、上海仪电华鑫置业集团副总经理、华鑫物业党委书记兼总经理贾丛、瑞安管理（上海）有限公司规划发展部副总经理苏杰、上海百联资产控股有限公司创意设计总监李佳和上海临港集团规划设计部总监周凌。沙龙由市规划院城市更新和公共空间促进中心副主任、联盟副秘书长周文娜主持。

嘉宾们表示，“三师”联创破解了传统更新项目主体分散、专业割裂的难题，能够帮助统筹主体提升更新项目的推进效率。运用“三师”联创和单元规划机制，可以充分发挥资源统筹、规划引领的作用，也让投资需求和评估提前纳入综合考量，极大地加强了更新规划的实施性。应对当前发展趋势，城市更新工作应对长周期、重运营和社区融入等方面加强研究，持续健全城市更新全生命周期模式。

### 活动总结

联盟理事长冯经明充分肯定了本次活动取得的成效。他强调，党中央国务院已经明确要求2035年基本建成现代化人民城市。两个文件的更迭升级十分必要也十分及时，《问答手册》形式新颖方式创新，将助力上海可持续城市更新模式的探索与实践，有利于推动高质量的更新实践，有助于创新高水平的更新模式，有益于打造高品质的更新项目。将从更新模式、更新实践、更新成效等多方面助推上海城市更新高质量开展。冯理事长呼吁全体联盟成员单位，携手把握机遇，用扎实的作为，为上海开展高质量城市更新工作添砖加瓦。

会议由联盟秘书长赵宝静主持。下一步，联盟将会同各方，携手



并进,共同推动政策落地见效,助力上海城市更新事业的高质量发展。

### 三、实务研究

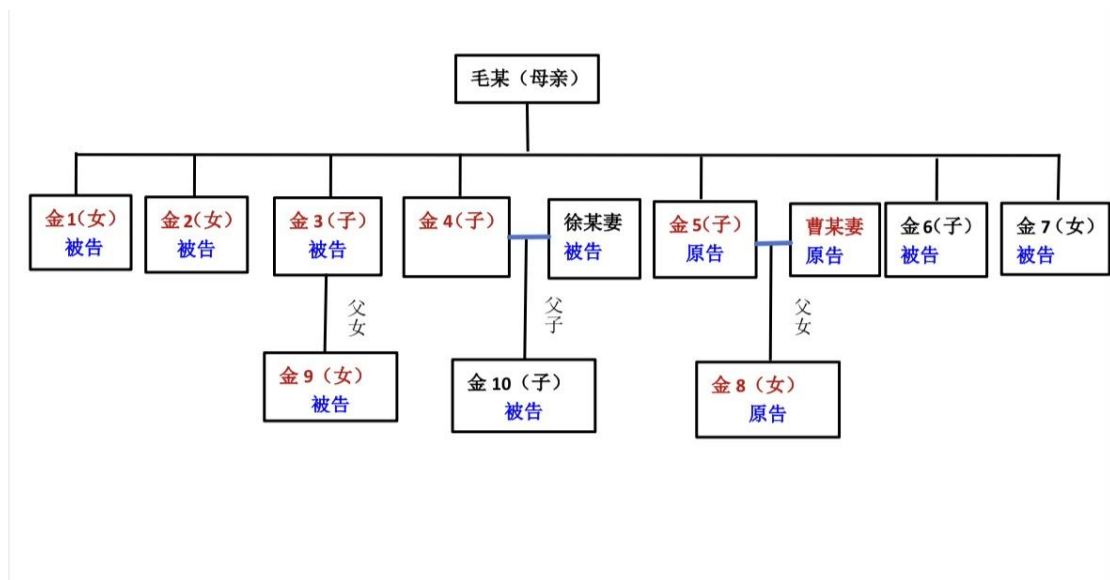
## 多人出资购买公房的征收补偿利益分配规则

上海律协城市更新（征收）专业委员会委员

上海市联合律师事务所

林琴律师

### 人物关系



### 案情简介

被征收房屋坐落于上海市虹口区，系公房，原承租人为毛某，后于2013年8月12日申请变更为金1。2021年6月，系争房屋所在地区被纳入征收范围。2021年9月，金1与征收人上海市虹口区住房保障和房屋管理局、征收实施单位上海市虹口第一房屋征收服务事务有限公司签订《征收协议》载明，系争房屋认定建筑面积31.11 m<sup>2</sup>，无未认定建筑面积。征收补偿款合计4,413,431元。金1领取了补偿

款 1,584,43 元、奖励费 829,000 元，两项合计 2,413,431 元，余款 200 万元根据当事人申请暂缓发放。

金 1（女）、金 2（女）、金 3（子）、金 4（子）、金 5（子）、金 6（子）、金 7（女）系毛某的子女。曹某系金 5 的妻子，金 8 系金 5 的女儿。金 9 系金 3 的女儿。徐某系金 4 的妻子，金 10 系金 4 的儿子。毛某于 2018 年 8 月报死亡。金 4 在本案诉讼过程中，于 2023 年 1 月报死亡。一审原告系金 5、曹某、金 8，一审被告系金 3、金 9、徐某、金 10、金 6、金 7，笔者团队代理被告金 2、金 1。

征收时，在册户籍 8 人，分别为金 5、曹某、金 8、金 1、金 2、金 3、金 4、金 9。毛某、金 1、金 2、金 9 均于 2001 年 2 月自杨浦区房屋迁入。金 5 于 2011 年 4 月在本址同号分户，曹某于 2011 年 2 月自安徽省某市迁入，金 8 于 2006 年 11 月自安徽省某县迁入。金 4 于 2003 年 3 月自静安区房屋迁入。金 3 因下乡上山早年户籍自杨浦区房屋迁出，于 2013 年 4 月 3 日自浙江省某市迁入本址。

一审审理中，金 5 方陈述称，金 5 方居住于系争房屋，2014 年后因为家庭矛盾住至对门，后于 2016 年搬至某五村房屋。金 2 陈述称，系争房屋由毛某、金 1 居住。金 3、金 9、金 6 陈述称，系争房屋先由毛某、金 1、金 9 居住，金 3 自 2004 年回沪后居住在系争房屋，金 9 在 2006 年结婚后搬离系争房屋，征收时系争房屋由金 1、金 3 居住，金 5 方居住在某五村房屋，金 8 出生后居住在某路 3 楼。为证明己方主张，金 5 方申请邻居郑某作为证人出庭作证。

证人郑 1 作如下陈述：“郑 1 自小居住在某路某弄房屋内，该房屋系郑 1 父亲买下来，底楼分给了郑某的二姐郑 2，后来郑 2 卖给了毛某，金额大概 8 万元左右，用的是杨浦区房屋动迁款买下来的，之后一个阿婆和一个未结婚的姑娘住进来了。后来金 5 和曹某住进来，小孩也生在系争房屋。后来毛某的一个儿子从无锡回来也住进来了，毛某、儿子住在下面，金 5、曹某住在阁楼，具体住了多久不清楚，后来金 5、曹某在系争房屋对面三楼租房屋住。”

金 5 于 1997 年 3 月增配某五村房屋，后将使用权登记在金 5 名下；金 4 享受过某路房屋福利分房；金 7 自述享受过福利分房和动迁利益。2000 年 9 月，上海地铁建设有限公司作为甲方，毛某、金 6 作为乙方，双方签订了《上海市房屋拆迁货币化安置协议》，主要内容为，拆迁房屋坐落杨浦区某路某弄某号，安置乙方人数为 8 人，即毛某、金 2、金 1、金 9（独）、金 6、卞某、劳某（独）、张某（独）；乙方货币化安置款额为 302,400 元，货币化安置款按乙方家庭应安置成员等额分配，签约后于 2000 年 9 月 26 日由甲方为乙方办理“个人住房特种存单”。

一审审理中，金 5 方陈述称，系争房屋的出资来源于杨浦区房屋的动迁款，金 5 是杨浦区房屋的原始受配人，因此杨浦区房屋的动迁利益有金 5 的份额；后金 5 方又表示，系争房屋是毛某个人出资购买。金 3 表示，系争房屋是毛某出资购买。金 9 对房屋来源不清楚。金 1、金 2、金 6、金 7 均表示，系争房屋系金 1、金 2、毛某用杨浦区房屋

动迁款出资购买而来，杨浦区房屋的被安置对象为八人，一共 30 余万元，每人 2.8 万元，各自都有一张支票。金 1、金 2、毛某购买了系争房屋，总房价款 8.1 万元左右。


### 争议焦点

1. 系争房屋征收补偿利益是否可以按照普通公有住房的原则处理？
2. 如果按照从市场购买的使用权房屋征收利益分割原则处理，系争房屋征收补偿款中是否含有毛某的遗产份额？
3. 系争房屋征收补偿款具体应如何分配？

### 各方观点

原告金 5、曹某、金 8 认为：征收利益应由金 5、曹某、金 8、金 1 和金 3 均分，其他在册人员享受过动迁或者福利分房，不符合同住人条件。三原告之间不要求分割。

被告金 1、金 2 认为：系争房屋是由毛某、金 1、金 2 各出资三分之一购买的，系争房屋征收利益应归金 1、金 2 共同所有。第一，系争房屋虽是公房，但并非单位分配所得，是金 1、金 2、毛某出资购买所得，出资款是杨浦区某弄某号的动迁款。户籍在册人员三原告、金 4、金 3、金 9 户籍只是挂靠，没有出资，与房屋来源无关。徐某、金 10、金 6、金 7 的户籍也不在系争房屋内。第二，原承租人是毛某，



2013年8月承租人变更为金1。在变更过程中，金1也承诺金2对系争房屋有居住使用权。第三，金5于2002年4月购买了某五村公房的产权，享受过福利分房，婚姻关系存续期间购买产权，曹某也享受过福利分房。曹某、金8实际在控江路房屋居住。金4于1987年3月增配某路5号房屋，享受过福利分房，也没有实际居住。金3和金9对房屋没有出资没有贡献，金2也不认可其居住的情况。

被告金3认为：系争房屋是毛某自己出资。三原告享受过福利分房，未连续居住一年，不属于同住人。金2无权取得征收利益。案涉征收利益应由金3与金1两人均分，金3作为回沪知青，没有住处也没有享受福利分房，应当分得征收利益。

被告金6认为：系争房屋是金2、金1、毛某用杨浦区房屋的动迁款购买的。当时动迁是2.8万元/人，金1和毛某加在一起5.6万元不够，所以金2也一起出资购买了系争房屋，总房价款大概8.2万元，装修款也是金2出资。系争房屋一直由毛某和金1、金3居住，毛某去世后至征收时由金1、金3居住。征收利益应由出资人获得。

被告金7认为：同意被告金6的意见，部分征收款已由金4代金1领取，金2虽然出资但因房屋面积过小无法居住。

被告金9表示：三原告从未在系争房屋内居住。金2也未居住过。金3回沪后居住在系争房屋直至征收。金9在系争房屋内居住直至结婚。对房屋来源不清楚。金9本人不参与分配。

被告徐某、金10表示：没有意见，依法认定。

## 法院观点

一审法院认为：在本案中，除已过世的金 4，毛某的其他子女即金 1、金 2、金 3、金 5、金 6、金 7 对于系争房屋通过购买所得并无异议，各方的争议在于出资款的来源。三原告、金 3 主张全款均系毛某出资，金 1、金 2、金 6、金 7 均表示系由毛某、金 1、金 2 三人以杨浦区房屋的拆迁款出资。

首先，系争房屋的住房调配单显示，户主为毛某，家庭成员为金 1、金 2，共三人，公房租赁凭证中也附注毛某、金 1、金 2 三人户口迁入。若系争房屋是用毛某个人出资购买，则毛某无需将金 1、金 2 的户籍一同迁至系争房屋。

其次，系争房屋总价款大约 8 万余元，三原告、金 3 虽主张全款均系毛某出资，但仅凭毛某个人所获的杨浦区房屋拆迁款不足以负担，三原告、金 3 也并未提供证据证明毛某有其他相应数额的存款、自有资金等。

再次，根据证人郑 1 证实系争房屋最早系由毛某、金 1 居住，以及结合系争房屋购买时间临近杨浦区房屋拆迁时间等情节，购买系争房屋的款项来源于毛某、金 1、金 2 三人的杨浦区房屋拆迁款具有更高盖然性和合理性。

根据相关政策规定，从市场上购买的使用权房屋，虽然性质仍然属于公有住房，但其并非体现为国家给予的住房福利，而是当事人支

付对价所获得的房屋使用价值。因此，此类房屋的征收补偿利益原则上由出资人所有。现鉴于毛某在征收前已去世，故系争房屋的征收补偿利益应归金1、金2二人共有。金1长期居住在系争房屋内至征收时，故搬迁、安置部分奖励补贴应归其所有。

综合考量系争房屋的来源、各方对房屋的贡献、各方居住状况、人员结构的因素等，酌情确定金1分得征收补偿款2,423,431元，金2分得征收补偿款199万元。关于金3，其虽居住在系争房屋，但非系争房屋的出资人，其所涉安置事宜不属于本案处理范围，可另作主张或协商处理。

金3、金5方不服一审判决，提起上诉。

二审法院认为：关于争议焦点一，本案中，除已过世的金4，毛某的其他子女即金5、金1、金2、金3、金6、金7对于系争房屋通过购买所得并无异议。从市场上购买的使用权房，虽然性质仍然属于公有住房，但其并非体现为国家给予的住房福利，而是当事人支付对价所获得的房屋使用价值，此类房屋的征收补偿利益原则上由出资人所有。因此，金3认为系争房屋征收补偿利益应按照普通公有住房的原则处理，缺乏事实和法律依据。一审法院认为金3虽居住在系争房屋，但非系争房屋的出资人，其所涉安置事宜不属于本案处理范围，可另作主张或协商处理，并无不当。

关于争议焦点二，首先，关于系争房屋出资款的来源，一审法院结合住房调配单的记载、系争房屋总价款以及杨浦区房屋毛某所得折


迁款、证人证言、系争房屋购买时间临近杨浦区房屋拆迁时间等因素，认定购买系争房屋的款项来源于毛某、金1、金2三人的杨浦区房屋拆迁款具有更高盖然性和合理性，并无不当。金5方、金3虽主张全款均系毛某出资，但仅凭毛某个人所获的杨浦区房屋拆迁款不足以负担，金5方、金3也并未提供证据证明毛某有其他相应数额的存款、自有资金等。其次，系争房屋出资人之一毛某在征收前已去世，故系争房屋的征收补偿利益应归金1、金2二人共有。因此，金5方、金3关于系争房屋征收补偿款中含有毛某遗产份额的意见，缺少法律依据。

关于争议焦点三，一审法院综合考量系争房屋的来源、各方对房屋的贡献、各方居住状况、人员结构的因素等，酌情确定金1分得征收补偿款2,423,431元，金2分得征收补偿款199万元，并无不当。金3认为一审法院的审理与判决结果超出金5方的一审诉讼请求，对此，本院认为，本案系各方当事人对系争房屋征收补偿款的分配产生争议而引发的共有纠纷，一审法院审理与判决结果并未超出本案处理范围，故金3的该项意见无法律依据，不予采纳。

判决驳回上诉，维持原判。

### 律师评析


通常而言，公房是指由国家或单位分配、租赁给职工居住的福利性住房。根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十



四条规定：“征收住房的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人；公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。”因此，在一般公房征收中，公房征收补偿利益由承租人与共同居住人共同享有。当然，共同居住人还需满足以下条件：征收时户籍在册、实际居住一年以上（特殊情况除外）且本市他处无房。

但本案所涉公房系通过市场支付对价购买取得，虽仍属公有住房性质，其来源并非国家福利分配，而是基于市场交易行为。因此，其在征收补偿利益分配上应与一般公房区别对待。根据2004年《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》第十二条，通过市场买卖取得的使用权公有住房被拆迁后，所获得的货币补偿款一般应归出资人所有。本案中，系争房屋系由毛某、金1、金2共同出资购买，因此征收补偿利益原则上应归属该三名出资人。

本案的特殊性在于，出资人之一毛某在征收决定作出前已去世。关于此类情形，目前司法实践一般认为：若有多位出资人，其中一位或部分出资人在征收决定发布之前去世，则其相关利益归其他出资人所有；若所有出资人在征收决定发布之前都去世，则该公房的征收利益则按照一般公房征收利益分配原则处理；若出资人在征收决定发布之后去世，则其应得的征收利益属于出资人的遗产，依法由其继承人继承。本案中，毛某在征收前去世，故其原应有的份额应归属于其余



出资人金 1 与金 2。若毛某在征收后去世，则其份额应作为遗产处理。

综上，特殊公房与一般公房在征收补偿利益分配上存在明显区别，核心在于出资事实的认定。因此，在处理此类纠纷时，出资凭证成为确权的关键证据。笔者建议，当事人在购买此类房屋时应注意保存付款记录、买卖合同、调配单等书面文件，并在涉及户籍迁移和实际居住等情况时注意证据链的完整性。如存在多人共同出资的情形，建议通过书面协议明确各自出资比例或权利份额，以避免日后发生争议。

**【免责声明】**文中所述内容仅为作者个人观点，不代表本网、律师协会以及任何官方或组织的立场，本网对文中陈述、观点不作价值判断，不对所包含内容的准确性、完整性或可靠性提供任何明示或暗示的保证。本文观点仅供读者参考，不作为诉讼证据或依据，不构成法律建议或承诺。