

# 【城市更新资讯周报】

(第四十三期 2019/9/3)

## 目 录

行业动态.....	2
城市更新单元计划.....	2
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	2
2、本期深圳市城市更新单元计划调出汇总表.....	3
城市更新单元规划.....	3
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	3
土地整备利益统筹项目.....	3
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	3
规划大纲.....	4
1、本期深圳市更新单元范围划定规划研究汇总表.....	4
政策速递.....	5
1、市规划和自然资源局关于印发《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》的通知.....	5
2、深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）.7	
3、光明区政策性产业用房管理暂行办法（征求意见稿）.....	8
4、市规划和自然资源局关于公开征求《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿）意见的通告.....	9
5、广东省自然资源厅关于印发《广东省产业用地 政策实施工作指引（2019年版）》的通知.....	10
6、福田区人民政府办公室关于印发《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》的通知.....	11
7、中华人民共和国土地管理法（修正）.....	12
采购与招商.....	14
1、深圳市南山区南水工业村城市更新单元之回迁安置项目收益权延期公告.....	14
城市更新开发商匹配度研究.....	16
1、城市更新中开发商匹配度研究之卓越篇.....	16

## 城市更新单元计划

## 1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表

序号	批次	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积 (平方米)	改造方向	发布日期
1	2019年龙岗区城市更新单元计划第四批计划(补充)	DY01片区城市更新单元	深圳市横岗投资股份有限公司	198078	居住、商业	2019年8月7日
2	园山街道金昇厂城市更新单元计划(草案)	金昇厂	金昇新产业发展有限公司	19946	居住、商业	2019年8月9日
3	2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第七批计划(草案)	建泰城市更新单元	深圳市耀业园置业有限公司	78127	普通工业	2019年8月9日
4	2019年深圳市宝安区城市更新单元第五批计划	雪花啤酒片区城市更新单元	雪花啤酒(深圳)有限公司	190718	普通工业、新型产业、商业	2019年8月12日
5		72区甲岸工业园城市更新单元	深圳市新安甲岸股份合作公司	25296	普通工业、新型产业	
6		弘明辉纸品厂城市更新单元	深圳弘明辉纸品有限公司	17080	新型产业	
7		亚洲创建工业园城市更新单元	亚洲创建(深圳)木业有限公司	36301	普通工业、新型产业	
8		方大邦深产业园城市更新单元	深圳市君合置业有限公司	20715	普通工业	
9		西井工业区城市更新单元	深圳市西锦投资有限公司	22037	商业	
10	2019年深圳市光明区城市更新单元计划第二批计划	将石片区城市更新单元	深圳中金创智投资管理有限公司	111620	居住、商业	2019年8月12日
11	龙华区观澜街道大布巷片区城市更新单元计划	大布巷片区城市更新单元	深圳金广房地产有限公司	218699	居住、商业	2019年8月12日
12	福田区福保街道福田保税区综合服务中心城市更新单元计划(草案)	福田区福保街道福田保税区综合服务中心城市更新单元	深圳市保税区生活服务有限公司	11473	商业	2019年8月16日
13	龙岗街道新生社区仙人岭片区等城市更新单元计划(草案)	新生社区仙人岭片区	深圳市新生股份合作公司	254136	居住、商业	2019年8月22日
14		盛平南片区	深圳市龙俊宇投资发展有限公司	340085	居住、商业	2019年8月22日
15	横岗街道横岗社区上围片区城市更新单元计划(草案)	横岗社区上围片区	深圳市龙岗区横岗股份合作公司	119629	居住、商业	2019年8月26日
16	2019年深圳市宝安区城市更新单元第五批计划(草案)的公	宝安区燕罗街道下山门村城市更新单元	深圳市松联华泽置业有限公司	89034	居住、商业	2019年8月26日

示						
17	2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第二批计划(草案)	莲塘街道冠深地块城市更新单元	深圳市兆丰源房地产开发有限公司	17636.2	居住、商业	2019年8月30日
18	2019年龙岗区城市更新单元计划第八批计划	康冠工业区(综合整治类)	深圳市康冠科技股份有限公司	61637	新型产业、普通工业	2019年8月30日
19		保安社区大福新村	深圳市横岗保安股份合作公司	49745	居住	
20		保安社区坳二片区	深圳市横岗保安股份合作公司	54005	居住	
21		金昇厂	金昇新产业发展有限公司	19946	居住、商业	

## 2、本期深圳市城市更新单元计划调出汇总表

序号	批次	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积(平方米)	发布日期
1	光明区新湖街道光侨食品厂综合整治类城市更新单元计划	新湖街道光侨食品厂综合整治类城市更新单元	深圳光侨食品有限公司	36153	2019年8月22日

## 城市更新单元规划

### 1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表

序号	行政区	单元名称	发布日期
1	福田区	梅林街道华强激光工厂城市更新单元规划修改(草案)	2019年8月8日
2	罗湖区	莲塘街道景福花园片区棚户区改造	2019年8月12日
3	龙华区	大浪街道上下横朗城市更新单元规划(草案)	2019年8月13日
4	龙岗区	坂田街道坂雪岗科技城11城市更新单元规划(草案)	2019年8月15日
5	龙岗区	龙城街道黄阁坑工业区南、北片区城市更新单元规划统筹研究(草案)	2019年8月15日
6	龙岗区	龙岗街道南联简一、简二、黄龙坡片区城市更新单元规划修改(草案)	2019年8月19日
7	龙华区	大浪街道英泰工业中心城市更新单元规划	2019年8月20日
8	龙华区	观澜街道凌屋工业区城市更新单元规划	2019年8月21日
9	福田区	梅林街道华强激光工厂城市更新单元规划(修改)	2019年8月22日
10	龙华区	民治街道宝山工业区城市更新单元规划修改	2019年8月23日
11	宝安区	沙井街道瑞远工业区城市更新单元规划(草案)	2019年8月29日
12	宝安区	沙井街道壘岗岗厦片区城市更新单元规划(草案)	2019年8月29日
13	龙岗区	吉华街道吉华工业区城市更新单元规划(草案)	2019年8月29日
14	坪山区	碧岭街道汤坑片区城市更新单元规划(修改)	2019年8月29日
15	龙岗区	龙岗、龙城街道龙腾工业区(二期)城市更新单元规划(草案)	2019年8月30日
16	南山区	招商街道蛇口工业区沿山路片区城市更新单元规划》	2019年8月30日

## 土地整备利益统筹项目

### 1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表

序号	行政区	项目名称	发布日期
----	-----	------	------

1	龙华	地铁四号线北延车辆段（观澜高尔夫收地）地块项目土地整备实施方案	2019.8.16
2	龙华	福城狮径宏远土地整备利益统筹项目实施方案（货币补偿方案）	2019.8.14

## 规划大纲

### 1、本期深圳市更新单元范围划定规划研究汇总表

序号	行政区	项目名称	发布日期
1	龙岗	关于《龙岗区横岗和园山街道更新单元范围划定规划研究》的公示	2019.8.15
2	龙岗	关于《龙岗区南湾街道更新单元范围划定规划研究》的公示	2019.8.15

需要以上城市更新单元计划、规划及土地整备利益统筹项目相关公示及附件（图）可联系城市更新网官方电话 4000-663-998 获取。

## 1、市规划和自然资源局关于印发《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》的通知

主要内容：

（一）本次《方案》中的已批未建土地是指：已签订土地使用权出让合同满2年仍未开发建设的土地。根据市规划和自然资源局的调查显示，截至2017年底，我市已签订土地使用权出让合同满2年仍未开发建设的土地共564宗，总用地面积为11.94平方公里。已批未建土地在空间上主要分布在原特区外，土地用途以工业、仓储为主，宗地面积以1万平方米以上为主，部分用地未建时间超过10年，由于涉及土地、规划、产业等政策变化或调整，以及部分用地涉及不同程度的权属或经济纠纷，历史情况纷繁复杂。《方案》要求按照“全面清理、限期处置，依法依规、实事求是，创新思路、综合施策”的工作原则，确保2020年11月30日前完成全市已批未建土地处置工作。《方案》强调要加强土地批后监管，在积极稳妥推进已批未建土地处置工作的同时，严防新增已批未建土地，建立已批未建土地动态管理长效机制。

（二）按照《方案》部署，此次行动成立深圳市已批未建土地处置专项行动领导小组，由各相关部门和各区政府的主要负责同志组成，负责统筹和协调专项行动。各区政府（新区管委会）是已批未建土地处置专项行动的责任主体和实施主体，负责辖区内已批未建土地清理建库、分析研判、处置方案拟定、落实处置等工作。相关市直部门对各区政府（新区管委会）在专项行动中遇到的困难和障碍，在制定政策、规范程序、统一标准等方面提供全方位支撑。值得一提的是，本次行动提出要运用“案例+政策+工具箱”的工作新方法，形成已批未建土地处置的最大合力。鼓励各区充分发挥基层首创精神，积极探索破解难题的新方法、新路径，坚持原则性和灵活性相结合的工作理念，对于部分历史成因复杂的已批未建用地，因地制宜，综合运用城市更新、土地整备、违建查处等“组合拳”，创新工作思路，提出切实可行的处置措施。

（三）《方案》要求，已批未建土地的处置应严格遵守国家、省、市的相关规定，实事求是精确判断问题类型和原因，按照“一地一策”的原则，制定处置方案。同时，《方案》提出区分企业自身原因、政府政策调整、规划调整、非净地出让以及外部因素等具体原因，

区分政府部门用地和企业用地两类用地主体，结合不同土地使用用途，对不同情形的历史遗留已批未建土地进行系统处置。处置方案包括依法收回土地使用权、限期1年内开发建设、按照评估地价给予补偿、用地置换、按我市人才和保障性住房相关政策开发建设、限期6个月理顺经济利益关系开发建设等多种处置方式。

（四）为保证此次行动取得实效，在对工作难点重点充分研判的基础上，《方案》将行动分为行动部署、组织实施、组织验收三大阶段并明确了验收要求，计划在2020年12月31日前完成全市已批未建土地处置、验收和审查工作。《方案》要求各区政府（新区管委会）要建立起“一把手负责制”，一把手要切实负总责、亲自推进度、亲自定方案、亲自抓落实。各成员单位要密切配合、形成合力，确保组织有力、协调顺畅、联动高效，保障各项工作高质量推进。各区政府（新区管委会）每月要向领导小组办公室上报工作进展、取得成效、存在问题等事项，并加强督察考核，领导小组办公室定期对各区政府工作完成情况进行考核，通报考核结果，将考核结果同时纳入“加快国土空间提质增效、实现高质量可持续发展”十大专项行动考核。

## 2、深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）

整体框架及主要内容：

### （一）整体框架

实施细则共五十七条。包括六个部分内容：第一章总则是文件制定的目的与依据、处理原则、适用范围；第二章组织架构强调全区历史违建处理工作“1+1+3”领导组织体系及具体实施机构；第三章安全纳管包括涉及安全纳管的主要目的及具体工作程序；第四章办理流程包括申请、街道办初审、综合审查、处理确认的具体程序；第五章为未申报历史违建补申报的具体程序；第六章附则包括“两规”违建、复工建筑等其它可参照细则进行处理的情形及细则施行时间。

### （二）适用范围

本细则适用于2009年6月2日前所建产业类和公配类历史违建的处理。

产业类历史违建，包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

公配类历史违建，是指实际用于非商业性文教体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

### （三）机构职责

全区历史违建处理工作形成“1+1+3”领导组织体系：区领导小组是宝安区处理工作的最高决策机构，采用联席会议形式进行议事和决策；区查违办负责领导小组日常事务性工作；领导小组下设规划国土审查组、质量检测鉴定备案组、消防审验备案组三个功能服务组，按各自职责承担具体的技术审查工作。

街道领导小组统筹开展辖区范围内历史违建处理工作；街道处理办负责开展街道领导小组日常事务性工作，推进辖区范围内历史违建处理的具体工作。

### （四）工作流程

处理工作主体流程为：申报受理→组织测量、权属核查→分宗定界→规划土地审查→公示→街道初审→区查违办组织征求意见→区查违办审批→行政处罚、消减存量。

### 3、光明区政策性产业用房管理暂行办法（征求意见稿）

（一）适用范围：适用于本区政策性产业用房的项目筹集建设、准入与配置、入驻管理、社会载体认定与支持、调剂退出等。

#### （二）准入与配置基本条件

申请入驻政策性产业用房的企业（机构），须注册地、税务登记地、统计地均在光明区或承诺入驻后 3 个月内迁入光明区，达到能耗、环境保护、安全生产等要求，近两年内无重大违法违规事项，且应当符合下列条件之一：

- 1、制造业企业：属于新一代信息技术、生物与生命健康、新能源、新材料、智能制造、军民融合、传统优势产业以及光明区产业发展规划中重点支持的其他产业之一，且上年度主营业务收入总额不低于 2000 万元、增长率不低于 25%的国家高新技术企业。同等规模条件下，已上市、盈利能力强或成长性好的企业优先予以配置。
- 2、服务业企业：属于金融业、现代物流业、软件和信息技术服务业、文化创意、科学研究和技术服务业、商贸流通业、商务会展业、休闲旅游业以及光明区发展规划中重点支持的其他服务业之一，且上年度主营业务收入不低于 500 万元。同等规模条件下，已上市、盈利能力强或成长性好的企业优先予以配置。
- 3、平台机构：属于创新平台、制造业公共技术服务平台、科技服务机构等之一。按照国家级、省级、市级、区级先后顺序予以配置。
- 4、社会组织：属于行业协会、商会、联合会以及产业联盟等之一。社会影响力大、覆盖面广、具有资质或区里倡导成立的优先予以配置。
- 5、经领导小组批准同意的其他企业（机构）。

#### 4、市规划和自然资源局关于公开征求《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿）意见的通告

##### （一）修订《条例》的背景：

- 一是，与国家上位法相衔接的需要。
- 二是，理顺强区放权后体制机制改革的需要。
- 三是，加强土地二次开发利用制度衔接的需要。

##### （二）修改的主要问题说明：

1. 继续沿用经济特区立法，鉴于《条例》结合我市实际情况在收回土地使用权的主体、收回土地使用权情形及安置补偿标准等方面对上位法进行了变通，《条例》修订后继续保留特区法规的立法形式。

2. 进一步理清收回土地使用权与房屋征收的关系，收回土地使用权与房屋征收是并行的两套制度，在国家上位法层面均有依据。

3. 进一步明确收回土地使用权的适用范围，我市于1994年停止实施土地使用权划拨。《条例》于1999年颁布实施，对于收回土地的范围界定以出让土地为主，未包括划拨用地。2004年《土地管理法》修订、2007年《物权法》颁布实施，在国家立法层面明确了划拨用地的取得方式。

4. 适应强区放权的改革需要，进一步理顺收回土地使用权体制机制，一是，明确市规划和自然资源部门的职责。二是，明确了区政府的职责。三是，明确了区更新整备部门的职责。

5. 完善收回土地使用权的作价补偿标准。一是，被收回土地为空地的，货币补偿金额按照收回土地使用权时剩余年期部分土地的评估价格计算；减免地价的，减免部分应当在补偿金额中先行扣除。二是，被收回土地上存在建筑物、构筑物及其他附着物，产权为商品性质的，补偿金额不低于收回土地使用权时类似房地产的市场价格；产权为非商品性质的，补偿金额参照房屋征收相关补偿标准计算。三是，被收回土地上的建筑物、构筑物及其他附着物尚未完成开发的，土地按照收回土地使用权时剩余年期部分土地的评估价格计算；地上的建筑物及其他附着物按照重置价补偿。

## 5、广东省自然资源厅关于印发《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知

### （一）广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）

1. **产业用地审批：**产业用地供应涉及农用地转用和土地征收的，应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续。具体报批方式分为：

（一）分批次方式：项目用地位于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建设用地规模范围内，按分批次的方式报批。一个批次用地可以一块或多块土地同时打包上报。

（二）单独选址方式：项目用地位于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外，或同时使用土地总体规划确定的建设用地规模外和范围内土地，按单独选址方式报批。

2. 依据《广东省重大产业项目计划指标奖励办法》（粤国土资规划发〔2018〕71号）的规定，省每年安排一定数量的新增建设用地计划指标，用于对列入上一年度省重点建设项目的战略性新兴产业和先进制造业等重大产业项目所在县（市、区）奖励。

3. 市、县自然资源主管部门在签订国有建设用地使用权出让合同时，合同中的宗地用途按国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）规定的土地二级类填写，规划条件与《土地利用现状分类》无直接对应类型的，应研究确定对应的土地二级类的类型，必要时可征求产业、投资部门意见。鼓励地方自然资源主管部门研究制定城乡规划用地分类与土地利用现状分类对照表，经批准后统一执行。

4. 依据《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》（国土资发〔2008〕16号）的规定，市、县自然资源主管部门在受理划拨用地申请、发放划拨用地决定书后要及时向社会公示建设项目划拨用地相关信息。

5. 产业主管部门能够就上述事项提供文件依据的，市、县自然资源主管部门应依据文件、按相关产业用地政策执行。产业主管部门不能就上述事项提供相应文件的，市、县自然资源主管部门可在与产业主管部门商议达成共识的基础上，共同提出对项目用地适用政策的建议，报请有批准权的人民政府批准后实施。

## 6、福田区人民政府办公室关于印发《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》的通知

主要内容：

第一部分是总则。明确《管理规定》的制定背景、适用范围，以及相关部门的工作职责。

第二部分是项目报审与监管。一是明确鼓励申报情形及项目准入要求，包括旧工业区城市更新项目申报主体应做好土壤环境调查评估相关工作；二是区发展改革局统筹协调并指定负责出具产业导入意见、开展资源对接、起草并签订产业监管协议等具体工作的主办部门，产业导入意见将作为区城市更新和土地整备局开展计划规划审查的依据之一；三是产业导入意见经区领导小组审议通过后即开展产业监管协议拟定工作，在实施主体确认之日起一个月内签订产业监管协议，同时，因经济社会发展需求变化等客观原因，允许产业监管内容适当调整；四是建立产业监管协议定期考评机制，对具体违约事项依法依规进行处置。

第三部分是附则。明确《管理规定》适用情形、《管理规定》发布时间及有效期等内容。

## 7、中华人民共和国土地管理法（修正）

修正亮点：

第一，在征地方面改革了征地程序，要求政府在征地之前开展土地状况调查、信息公示，还要与被征地农民协商，必要时组织召开听证会，跟农民签订协议后才能提出办理征地申请，办理征地的审批手续，所以这极大保护了农民利益。在征地补偿方面，我们改变了以前以土地年产值为标准进行补偿，现在我们实行按照区片综合地价进行补偿，因为区片综合地价除了考虑土地产值，还要考虑区位、当地经济社会发展状况等因素综合制定地价。

第二，在集体经营性建设用地方面，这次是一个创新，改变了过去农村的土地必须征为国有才能进入市场的问题，能够为农民直接增加财产性的收入。同时在集体建设用地入市的时候，法律要求必须由村民代表大会，或者村民会议三分之二以上的成员同意才能入市。

第三，在宅基地管理方面，我们知道我国对宅基地实行一户一宅的基本管理制度，在有些人多地少的地方，可能有些地方的宅基地用地比较紧张，这次法律规定，针对这种情况，地方政府要想办法采取别的方式保障实现农村居民居住的权利。另外，这次改革还下放了宅基地的审批权，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利。

## 8、关于印发《深圳市宝安区工业上楼工作指引（试行）》的通知

1. 【适用范围】本工作指引适用于宝安区建筑高度超过 24 米且不超过 100 米的厂房(以下简称“高层厂房”)的产业引导、建筑设计、消防、环保、水电供应等审批及监管事项。

2. 【产业引导】鼓励符合国家现行产业政策和行业准入条件、符合宝安区产业导向、适宜在高层厂房中生产的产业进驻,其产业类型应符合以下条件:

(一)《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016 年本)》中“鼓励发展类”鼓励先进进驻,包括但不限于:新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、新材料、海洋经济等战略性新兴产业,和我区优势传统制造业以及我区产业链关键、核心、缺失环节的产业等的小规模中试及生产制造环节。

(二)《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016 年本)》中“允许发展类”产业类型,且在提供适合进驻高层厂房的专业评估报告后允许进驻。

## 1、深圳市南山区南水工业村城市更新单元之回迁安置项目收益权延期公告

深圳市南山区南水工业村城市更新单元之回迁安置项目收益权转让的相关信息，于2019年8月02日至2019年8月29日在我所公开挂牌，挂牌期满后未征集到意向受让方，现根据转让方要求，不变更挂牌条件，延长信息公告期限至2019年9月5日。

特此公告。

### 原公告：

转让标的基本情况

标的资产名称：深圳市南山区南水工业村城市更新单元之回迁安置项目收益权

标的主体资产简介：深圳市南山区南水工业村城市更新单元之回迁安置项目（以下简称“深圳项目”）指中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”）持有原位于深圳市蛇口工业区仙景山庄、宗地号为K407-0005的国有土地使用权及《房屋所有权证》编号为深房地字第4000405106号房屋，因前述土地房产纳入深圳市城市更新单元规划已经被拆迁和重建，深圳市富诺房地产开发有限公司承诺（以下简称“开发商”）将在原址补偿8807.51平方米的新建产权房屋及新建产权房屋所在地下室位置的2265.79平方米面积的车位使用权，目前中国民生银行股份有限公司已与深圳市富诺房地产开发有限公司签署补充协议约定：

（1）民生银行回迁安置房屋位置、户型、面积及房屋楼层等以已批复《预售测绘报告》为准，具体为2号楼A单元2-8层（01-04户型）、16-21层（01-03户型）、31-36层（01-03户型）共计8805.45平方米。民生银行实际回迁面积少于原协议约定面积2.06平方米，差额部分面积按原协议第3.2.3条的约定执行。（民生银行实际回迁面积与原协议补偿面积差额以国土局实测为准）。

（2）民生银行在本项目原有地下室面积为2265.79平方米，回迁车位按35m<sup>2</sup>/个计算，可分配不少于65个；回迁车位按照回迁建筑面积与总规划建筑面积占比乘以本项目规划总车位计算，可分配不少于75个。取上述两者较大值，民生银行可分得车位为75个。分配车位位置为回迁物业所在的楼栋的地下室，所在楼栋的地下室分配车位面积（车位）不足情况下，另行分配较近的车位

（3）深圳市富诺房地产开发有限公司承诺将乙方回迁安置房屋的初始登记办理直接登记为

乙方，即“中国民生银行股份有限公司”；且每套回迁房屋的登记价为本项目2号楼住宅部分政府销售备案均价。民生银行无需承担办理房地产证的一切税费（除增购部分面积产生的契税外），包括后续可能出现的补缴及滞纳金。如届时有相关法律法规、政策发生变化的，以当时有效的法律法规及政策的规定执行。

项目目前正处于开发商有序开发建设过程中，截至6月底，项目工地已施工至15-20层。

收益权具体说明：项目收益权指转让方合法享有的，通过出租、销售或以其他方式持有、使用和处分标的资产所产生的获得收益的权利。

其收益内容包括但不限于：

- 1、项目在任何情形下向任何第三方转让所产生的转让收入及权益；
- 2、项目在任何情形下向任何第三方出租所产生的租赁收入及权益；
- 3、根据法律、行政法规、章程的规定、司法机关的裁决、政府机关的规定及合法有效的法律文书约定，针对项目而获得任何赔偿或补偿的收入及权益；
- 4、因项目所产生的任何其他收入及权益。

#### 联系方式

业务咨询电话：0755-26577972 刘先生 0755-86671132 郑先生

业务投诉电话：0755-83690834

传 真：0755-26577562

联系地址：深圳市南山区沙河西路1809号深圳湾科技生态园一区2栋A座11层

网 址：[www.sotcbb.com](http://www.sotcbb.com)；微信公众号 sotcbb。

## 1、城市更新中开发商匹配度研究之卓越篇

卓越集团成立于1996年，是一家业务涉及房地产开发、商业经营、酒店管理、城市更新、物业管理、不动产担保等诸多领域发展的综合性企业，位列2019年度中国房地产开发企业百强第五十三名。

卓越以商办类地产开发闻名。

卓越的三大住宅产品系列：卓越蔚蓝人居系列、卓越城市上居系列、卓越城区别墅系列。目标客户群：适宜中高端客户人群。产品定位于打造经济，时尚、充满时代感的活力社区和具有复古街道功能的新型住区。卓越商务系列产品线有：卓越时代系列、卓越世纪系列、卓越都市综合体系列，产品定位于CBD城市商务地标。

卓越物业位列2019年中国物业服务百强企业名单的第十六名。具备国家一级物业管理资质，国际领先的品牌物业运营商。

由于卓越集团还未上市，年度报告也未公示，所以无法准确知道卓越的经营数据。

卓越不但见证了深圳CBD从罗湖到福田的迁移，也是至今唯一布局深圳福田中心区，后海中心区，前海中心区，宝安中心区的开发商，成为这四大中心区中最大的商务地产开发商，实至名归的“深圳CBD写字楼专家”。

2006年开始，卓越集团同皇岗股份公司合作打造大型综合体城市更新项目卓越世纪中心，2009年卓越与金地，大百汇联合开发的深圳中心·天元，该项目用全球智慧演绎了这个深圳最具代表性的城中村改造项目，并成为深圳新的城市名片。2012年，卓越收购上梅林城市更新项目，打造了深圳卓越城项目。

2013年卓越集团组建了全国首个城市更新集团公司，致力于在全国范围内开展城市更新项目。2014年3月卓越悄然签约横岗同兴五金厂项目，并迅速拆迁动工。2014年卓越城市更新集团公司与沙井辛养股份公司签订协议，顺利拿下辛养工业区的城市更新项目。该项目是卓越集团在宝安区的标杆性项目之一。2016年2月6日，保利地产将喀斯特中环星苑置业有限公司的73.71%股份转售卓越地产后，项目中环阳光星苑正式更名为卓越星源。2013年9月，卓越集团和大鹏新区葵涌高源社区签订谭屋围旧改协议，并于2016年3月获批为深圳市年度重大项目。

截止 2019 年 6 月，卓越集团业务范围发展至全国 32 个城市，在住宅开发领域，已建或开发住宅项目 130 余个。卓越地产的土地储备超过 5000 万平方米，其中近 70%位于粤港澳大湾区，在深圳累计已建和开发写字楼超过 40 座。截止 2019 年 8 月，卓越城市更新集团累计已签约项目 50 余个，通过政府计划立项审批项目 20 余个，已完成拆迁并开工建设项目达 13 个。

经过 20 多年的发展，卓越集团从深圳起家，不断通过合作，收购，拍卖方式获取项目。特别是在城市更新集团诞生后，在城市更新方面的拓展更为频繁。20 多年的沉淀，卓越已成为全国知名的房地产开发商，尤其在商办地产领域始终属于全国第一纵队。