**《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》政策解读**

一、《通知》出台的背景

新冠肺炎疫情发生以来，我市城市更新等工作受到了较大影响，部分企业和相关行业协会先后向主管部门反映疫情防控期间面临的困难。为切实缓解企业面临的经营困难，市住房建设局、市规划和自然资源局坚持以问题为导向，对各方面收集的意见和建议进行了认真梳理和研究，根据《深圳市人大常委会关于依法全力做好当前新型冠状病毒肺炎疫情防控工作 切实保障人民群众生命健康安全的决定》等规定，在《通知》中对各方面反映相对集中事项予以了明确。

二、关于延长更新单元计划有效期是出于什么考虑

2019年3月，《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号，以下简称《计划管理规定》）正式发布实施，明确对在《计划管理规定》印发实施后新纳入城市更新单元计划的项目，实施有效期管理制度，并在计划公告时对有效期进行公布。考虑到疫情发生以来，一方面企业复工复产受到较大影响，难以及时按要求在规定期限内开展如规划编制等工作；另一方面，市、区有关部门为了打好疫情防控阻击战，充分保障企业和相关工作人员安全，一定程度上降低了有关集中会审（会议）的频次。因此，《通知》明确城市更新单元计划已按照《计划管理规定》公告有效期且更新单元规划尚未批准的，其有效期延长三个月，并要求各区政府在规定时限内主动对符合条件的项目补充公告有效期。同时，结合当前我市复工复产形势，为加快项目实施推进，明确市场预期，《通知》也明确施行后新批准的城市更新单元计划，其有效期按《计划管理规定》执行。

三、关于延长城市更新项目原有地价测算规定适用期限是如何规定

1.2019年10月，经市政府同意，我市发布了《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号，以下简称《规则》），明确《规则》发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自规则发布之日起6个月内向市规划和自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按《规则》执行（即2019年10月17日-2020年4月16日期间按原有规定执行，2020年4月17日起按《规则》执行）。

2.疫情发生以来，企业反映由于相关工作无法按照原定计划推进实施，比如城市更新项目涉及的拆迁补偿、建筑物拆除、用地移交等工作，均不同程度受到了影响，导致部分项目因不具备地价测算条件，而无法在《规则》规定的6个月过渡期限内按原地价标准测算，进而导致该部分项目地价成本加大，项目和行业风险也随之增加。考虑到当前发生的疫情属于不可抗力，基于公平及有利于相对人的原则，企业诉求存在一定的合理性。根据国家、省、市关于积极应对疫情影响、扶持企业共度难关、保障经济稳定增长的工作要求，为支持城市更新开发企业积极应对疫情带来的生产经营困难，促进房地产行业平稳健康发展，《通知》参照深圳“惠企16条”在延期缴纳税款、免征房地产税和城镇土地使用税等方面规定的期限要求，明确企业在2020年07月16日前（即将《规则》发布前原有规定延长3个月）向自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），其地价计收标准及方式可由企业选择按照《规则》发布前的原有规定执行或按《规则》执行，但选定后不得变更。此外，为利于全市地价的统筹管理，落实标定地价改革要求，《通知》明确自2020年7月17日起申请城市更新地价测算的，其地价计收标准及方式按《规则》执行。

四、对于如何缓解企业资金压力，《通知》有什么具体措施

按照《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号，以下简称《实施细则》）有关规定，为充分保障被搬迁人的合法权益，落实城市更新单元规划要求的相应公共利益用地移交和公共用房配建等责任，各区应当与实施主体签订项目实施监管协议，并采取设立资金监管账户或者其他监管措施等方式予以监管。考虑到疫情对企业的影响，《通知》提出本地疫情防控期间，各区可结合项目实际情况，要求实施主体申请人以金融机构保函的方式代替现金形式的保证金（监管资金），进一步缓解企业资金压力。对于《通知》施行前已签订城市更新项目实施监管协议的项目，各区也可结合项目实际情况，更改项目监管方式。

五、《通知》在加快商品房供应方面有什么具体措施

受肺炎疫情影响，我市房地产项目工地停工，工期延误严重影响项目施工进度，在建项目不能按时入市，一方面企业销售进度延后，面临资金和经营压力；另一方面我市房地产市场也出现供应紧张等问题，不利于满足居民合理住房需求和维护房地产市场稳定。

我市房地产市场较为成熟，市场化程度较高，各项监管制度较为完善。申请商品房预售的，必须符合土地出让合同和规划许可条件等要求，并保证项目工程质量。加快形成商品房有效供应，有利于避免因疫情导致供应大幅减少进而引起市场波动，有利于维护我市房地产市场稳定。

六、疫情防控期间土地出让价款是否可以延期

新冠肺炎疫情发生以来，企业的复工复产受到影响，部分企业出现资金紧张的问题，并提出了延期或分期缴交土地价款的诉求。在疫情防控期间，上海、浙江、杭州、西安、苏州等部分省、市出台的相关扶持政策中，对延期或分期缴纳土地地价等内容进行了规定。考虑到全国人大常委会法工委也明确“因疫情防控不能履行合同属不可抗力”，为全力支持和精准服务企业，切实解决企业面临的实际困难，尽量降低疫情对企业的影响，针对企业提出的因疫情防控影响要求延期缴交土地价款的诉求，在综合考虑我市土地出让收入等因素前提下，提出允许延期缴款的意见。

七、《通知》在提速提效等方面作了什么规定

为加大对企业复工复产的支持力度，切实提高审批效率，《通知》要求市、区相关部门应按照提速提效要求，强化主体责任，全力支持城市更新开发企业等复工复产。各区要坚持全市更新工作一盘棋，禁止一区一策，不得在全市政策规定外增设审查（审批）环节、设置前置条件，严格落实统一平台受理办理、规定时限完成审查（审批）的要求，大力推行线上审批，采取集中会审并联审批等方式，进一步提高审批效率，做好服务企业工作。同时，《通知》还明确各区要进一步简化意见征集流程，征求意见的辖区职能部门数量原则上不超过5个，并严格落实5个工作日内反馈意见的要求。对于法定图则生效两年内的片区或已完成片区统筹研究的区域，原则上不再征求辖区各职能部门意见。