

# 一批城市更新单元计划失效 深圳存量土地开发再求解

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“坪山万象城没了？”

近段时间，深圳市坪山区城市更新和土地整备局发布的一则公告引起热议，其间夹杂着上述疑问。公告显示，《2020年深圳市坪山区城市更新单元计划第四

批计划》已失效，该项计划仅包含坪山区坪山街道中心公园东片区（一期）城市更新单元（以下简称“中心公园东片区一期”），申报主体为华润置地（1109.HK）全资子公司华润（深圳）有限公司，根据备注，原更新单元计划有效期自2020年11月3日起至2024年5月

2日止。公开信息显示，中心公园东片区一期拟更新方向包括商业。“在中心公园东片区完成整体城市设计和规划实施方案研究，加快推进华润万象城高端商业项目建设，打造坪山大道中段核心商圈。”是深圳市坪山区城市更新和土地整

局2023年的主要任务之一。近日，深圳市坪山区城市更新和土地整备局工作人员对《中国经营报》记者表示，中心公园东片区一期计划失效属正常程序，届时将不再纳入城市更新计划，另外，中心公园东片区一期与正在推进的坪山万象城市更新单元为两

个不同的项目。华润置地城市更新事业部相关负责人也对记者表示，中心公园东片区一期计划失效并非人为或主观因素所致，公司将在其他片区推进有关项目，相关信息以政府公告为准。事实上，自深圳2019年开始对城市更新单元计划实施有效期

管理以来，多个拆除重建类项目在近年面临失效。据合一城市更新集团统计，目前计划已失效项目大部分为工改商、工改工类，且多数位于非核心区域。截至2024年6月18日，公告失效的深圳市拆除重建类城市更新项目计划近20个。

## 重新申请需三年后

根据《管理规定》，调出更新单元计划未满足三年的用地不可纳入拆除范围。

近日，记者走访中心公园东片区一期原计划拟拆除范围看到，项目位于坪山中心地铁站及坪山广场地铁站之间，地处坪山大道中段，其间伫立多个工业厂房，个别建筑外部墙面泛黄脱落，看似闲置。

6月5日，深圳市坪山区城市更新和土地整备局发布中心公园东片区一期失效的公告，并附上原计划拟拆除范围示意图。2020年11月3日，中心公园东片区一期被列入《2020年深圳市坪山区城市更新单元计划第四批计划》，并作为该计划的唯一项目，获得坪山区政府批准。

根据公告，中心公园东片区一期位于坪山区坪山街道，西临坪山大道，东临启达路，南临坪慧路，北临启金一路。2021年12月，该更新单元规划（草案）进行公示，项目用地面积89472.2平方米，拆除范围用地面积75083.2平方米，开发建设用地面积41220.6平方米，规划容积约27.84万平方米，其中商业、办公及旅馆业建筑27万平方米（含商业文化设施1.35万平方米）。

作为《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（以下简称

“管理规定”）正式实施（自2019年3月15日起）后的新增项目，中心公园东片区一期原计划有效期只有两年（自2020年11月3日至2022年11月2日止）。根据《管理规定》，考虑到一些项目的复杂性，允许延期一次，期限一年。到期后的项目按照公告要求自动失效。

实际上，中心公园东片区一期计划有过两次延期。因受疫情影响，该项目在2022年6月申请计划延期6个月（至2023年5月2日止），2023年4月再次申请在原有有效期基础上延期一年，直至今年5月2日到期。

合一城市更新集团执行总经理王思瑶对记者表示，项目计划失效，最直接的后果就是被调出城市更新计划，而根据《管理规定》，调出更新单元计划未满足三年的用地不可纳入拆除范围。也就是说，若要重新申报列入城市更新计划，需等三年过后。“这类项目若要重新走城市更新路径，需再等三年。其次，可研究其他存量改造路径，如土地整备利益统筹、产业提容、非居改保等。再

者，可选择恢复原状继续经营，待市场回暖后，再作进一步打算。”



坪山大道中段其间伫立多个工业厂房，未有拆除施工迹象。

本报资料室/图

## 有效率、有质量推进城市更新

作为较早地在存量用地规划建设方面进行全面、深入探索的首批城市，深圳有许多创新做法。

城市更新向来绝非易事。深圳市城市更新和土地整备局

曾在《管理规定》解读文件中指出，经过统计，有部分已纳入城市更新单元计划的项目，长期没有实施进展。提出城市更新单元计划实施有效期管理制度，主要目的是为了给社会明确预期，促进更新单元计划优质、高效推进。

事实上，城市更新项目推进前期已汇集大量人力物力财力，一旦项目失效调出计划便三年内不得再申报，这将波及多方主体的利益。

“整体而言，城市更新单元计划有效期是推进深圳全市存量土地合理开发的必要管控机制。但基于目前市场环境，政府可出台配套细则，给予更多弹性空间，为开发商继续推进项目实施减负。”王思瑶表示。

值得注意的是，作为较早地在存量用地规划建设方面进行全面、深入探索的首批城市，深圳有许多创新做法。2009年，深圳出台《深圳市城市更新办法》，率先提出“城市更新”概念，开始系统谋划全面推进城

市更新。2020年，深圳率先颁布《深圳经济特区城市更新条例》，为规划的有效实施提供制度保障。《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》提出“严控增量、优化存量、激活流量，实现国土空间提质增效”的国土空间集约发展目标，在总体规划编制中开展了城市更新专题研究。

《2024年深圳城市更新和土地整备白皮书》显示，截至2023年12月31日，深圳市拆除重建类城市更新实施主体公示项目共计522个，拆除规模合计3386.9公顷，可开发建设用地面积合计2225.7公顷。其中，2023年新增项目47个，拆除规模达到362.7公顷，可开发建设用地面积185.2公顷。目前，深圳主要实施改造的类型为工改项目，其数量及面积占比均超过60%。

从数量上看，截至2023年年末，深圳市拆除重建类城市更新项目计划实施率为50.7%，规划实施率为67.2%，均较2022年有所上升。

# 房子也能免费试住 联投置业探索“先住后买”新模式

本报记者 张家振 武汉报道

“试吃、试穿、试住、试听、试驾……这一次，房子也能免费试住。”日前，湖北知名国企联投置业推出的“先住后买”购房新模式受到业内关注。

根据政策，业主选定指定房源并支付两成首付（含装修款），签订完草签手续及试住协议，在房屋交付后开始试住，试住周期为一年。试住后满意，业主按照试住协议购买，如果试住期间不满意，扣除相应试住费用（按照市场同类产品租金标准收取）后可以退订。

《中国经营报》记者从联投置业相关负责人处了解到，“先住后买”政策首发项目包括位于武汉市光谷片区的联投悦西湖、联投花山河和洪山区黄家湖片区的联投濮园。不过，该负责人告诉记者：“由于政策推出的时间比较短，目前还没有签约成功的案例。”

据了解，在全国推进房地产市场去库存背景下，联投置业母公司湖北联投集团管理层在各类会议和调研中多次提出要“千方百计去库存”。6月13日，联投置业党委委员、执行总经理石伟在6月份经营调度会暨大项目制实施启动会上也表示：“今年形势严峻，营销管理中心需制定和落实有效的营销策略，加强销售回款，力保完成年度签约回款指标。”

## 试住房源需精装交付

“东西不满意可以退换，房子居然也能退，买了还能保价？”日前，联投置业通过官微对外发布《“试”不宜迟！联投置业“先住后买”试点项目首发亮相》消息，引起在武汉新城片区工作的年轻人关注。首批试点项目联投悦西湖、联投花山河便位于该片区。

记者在采访中了解到，早在今年5月11日，在湖北省第二届住房博览会暨武汉第42届房交会期间，联投置业就推出了包括“先住后买 安心首置”在内的多重购房政策：“最低两成首付，即可拎包试住一年；试住到期不满意，无理由退房。”

这也意味着，联投置业“先住后买”政策已推出一个多月时间。

不过，武汉市民黄灿（化名）在详细了解“先住后买”政策细节后，最终还是持观望态度，主要原因在于尽管试住一年可无忧退房，但试住房源需精装交付，如果试住一年不满意选择退房，需按周边房租均价的八成补交试住费用。

“主要是和毛坯房源相比，除

## “千方百计去库存”

官网资料显示，联投置业是湖北省国资委控股企业湖北联投集团城市更新板块核心子公司，主要负责城市更新、地产开发、全龄康养、商业运营等业务，综合实力位列“中国房地产百强企业”第36名、武汉市本土房企第一方阵。

对于推出“先住后买”政策的初衷，联投置业方面在对外宣传中既展现出作为地方国企为青年群体置业减负的责任，也表露出对房源品质的自信。

联投置业方面表示，为更大程度缓解和降低客户的购房压力和焦虑，联投置业再一次敢为行业先，惠民首发“先住后买”政策，以经得起市场检验的产品，直面市场挑剔的需求，让“房子好不好，住后说了算”变成行业标准和标杆。

了需额外承担精装修费用外，交付周期也会晚一年左右。在现在的房地产形势下，选择购买精装交付房源可能并不划算。”黄灿告诉记者。

记者从联投悦西湖和联投花山河项目营销中心了解到，“先住后买”推出以来，虽然有市民咨询了解政策详情，但一些具体细节还在完善中，目前均没有签约成功案例。

根据联投置业方面提供的信息，联投置业以四大权益为青年群体置业“兜底”，助力无忧置业。具体包括无忧试住一年、全年保价、质量保障和无理由退房。其中，针对“先住后买”指定房源，购房者仅需支付两成首付（含装修款），并签订完草签手续及试住协议即视为协议生效。房屋交付后即可试住，试住周期为一年，试住期间除物业费外不收取任何费用。

在无理由退房方面，在房屋建设期和试住期内，如不满意在扣除相应试住费用后，可无理由办

理退房。

记者从联投花山河营销中心了解到，该项目是光谷首个超百万平方米TOD大城，紧邻地铁19号线花山河站，房源面积为99—130平方米。“目前项目1号楼、5号楼和8号楼在售，均价1.4万元/平方米左右。”该项目置业顾问告诉记者，“公司推出的‘先住后买’政策相当于给购房者一个后悔的权利，多了一份无忧退房的保障。”

上述置业顾问介绍，选择“先住后买”政策指定房源的购房者需承担1500元/平方米的精装修费用，装修款和首付款最低均为20%，等房源完成精装修即可拎包入住，如果一个月内不满意选择退房，公司会在一个月之内退款到账，房价下跌等风险由公司承担。

不过，精装修房源的交付周期会比毛坯房源晚一年左右。在售毛坯房会在2025年年底交付，“先住后买”政策指定房源则需等到2026年年底。

联投悦西湖一位汪姓置业顾问也给出了类似说法。据介绍，该



为探索房地产销售新模式，联投置业推出了“先住后买”政策。图为联投置业武汉房交会展位。

本报资料室/图

项目专门拿出5号楼指定房源试点贯彻“先住后买”政策，主要户型为100平方米和119平方米房源，毛坯房价格约为1.3万元/平方米，精装修价格为2000元/平方米，即购房者草签购房协议最低按1.5万元（含装修款）/平方米的总价支付两成首付，试住满意后再重新签订正

式购房合同。

对于试住一年不满意退房的处理方式，联投花山河和联投悦西湖置业顾问均表示，根据试住协议，试住费用会按周边可参考租房价格的八折收取，如装修无明显损坏，试住业主无须负担装修折旧之类的费用。

房等方式推动“以旧换新”，以客户需求为核心持续迭代改善置换模式。

在房地产市场下行的大背景下，联投置业部分项目也面临着一定的去化压力。据了解，联投置业作为湖北省级城市更新平台，承担了武汉市及周边多个城市的产业园和新城一二级开发任务。这也导致部分项目位于武汉市郊区和周边城市，例如位于鄂州市的梧桐湖新区。在武汉市中心城区，联投置业仅开发了位于武昌区的联投中心和青山区的联投燕语光年两个项目。

积极探索营销新模式，大力促进库存去化也成为联投置业的主要任务之一。今年5月底，联投集团党委委员、副总经理邹朝富在赴

联投置业调研生产经营工作时要求：“要继续锚定年度任务，千方百计去库存，加强优质项目储备，全力拼搏、不讲价钱、不讲条件，全力以赴达成年度目标。”

此外，6月12日，联投置业召开“破局求生 向新而变”2024年年中冲刺大会，营销负责人与各项目签订了业绩军令状，全体营销人员合唱“逆战”，点燃年中冲刺的战火。

石伟在会上指出，要坚定信心、要持续创新、要坚定目标、要明确责任。“在库存去化、重难点项目销售方面延续上半年的钉子精神，攻坚克难。”

“五一”前，联投集团党委书记、董事长刘俊刚在赴联投中心、长电大厦等项目开展调研座

谈时表示，要立足市场强营销，时刻关注政策环境和市场变化，整合市场资源、创新营销方式，加快促进销售去化、资金回笼，持续巩固市场竞争优势，推动经营业绩稳步提升。

此外，在联投置业5月份经营调度会上，石伟也强调，今年形势依旧十分严峻，各单位要坚定信心，迎难而上。营销方面，要深入研究市场，积极探索营销敏感点；各单位要战略先行，及时调整开发思路、开发节奏及产品类型，“咬紧牙关，坚定向前，脚踏实地做好生产经营工作”。

不过，对于在创新营销方式、加快去库存回笼资金等方面的措施和具体计划等问题，联投置业方面未给出更多回复。