深福建函〔2025〕322号

深圳市福田区住房和建设局对福田区

政协六届五次会议第2025278号

提案的答复

尊敬的杨丽艳委员：

深圳市福田区政协六届五次会议第2025278号《关于创新城市更新模式，推动福田区城中村改造的建议》已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、关于探索业主自筹更新改造模式及完善利益分配机制

2025年初，市住建局提出城中村自筹资金改造路径，并组织我局开展多轮次讨论及现场调研。根据市住建局初步研究自筹资金改造模式是指在城市更新的政策背景下，由村股份公司作为项目实施主体参与开发建设，股份公司与村民自筹开发资金，并根据出资额的不同，明确政府、业主、开发商等各方在改造项目中的利益分配比例，实现利益共享、风险共担。在市住建局指导下，我局组织开展沙尾村自改项目多方案比选，对村民出资模式、出资额度、补偿方式进行了多轮分析研究。目前市住建局正在深化研究相关政策。

二、关于探索金融创新，拓宽融资渠道
我局协同区金融局、沙头街道办加强与金融机构合作，积极探索新政策背景下城中村改造融资渠道。与农业发展银行深圳市分行等单位开展5次座谈，推动在城中村改造等“三大工程”建设方面加强合作，共同开展项目论证、调研等专项工作，赴国家开发银行深圳市分行调研，研究推动沙尾村项目改造方案及资金平衡方案编制工作，并设计专项贷款产品。组织农业发展银行深圳市分行制定专项贷款配套管理办法，下放审批权，为城中村改造项目提供优惠政策。推荐深圳市安居信建住房基金、中冶长城、平安不动产等3家基础设施类风投创投机构参与沙尾村项目建设。通过深国际资本(深圳)有限公司等设立REITS 基金，提供城中村改造项目长期筹资渠道。

三、关于大力发挥第三方机构作用，推进更新项目高效实施

在我区沙尾村城中村改造项目的推进中，充分发挥了第三方服务机构作用，参与前期摸底调查、意愿征集、权属信息核查、项目可行性研究及经济测算等前期工作。2025年2月，我局通过公开招标方式采购深圳市建筑设计研究总院有限公司开展沙尾村改造概念规划研究。2025年3月，沙头街道办通过公开招标方式采购天健城市发展有限公司作为沙尾村前期服务单位，负责沙尾村意愿征集及权利人核实工作。2025年4月，我局采购深圳市合一城市更新管理咨询有限公司，开展广深城中村改造对比分析研究，探索城中村改造创新路径。后续我区城中村改造项目将继续积极邀请第三方服务机构参与，推动项目改造进程。

再次感谢您对城中村改造工作的关心!

深圳市福田区住房和建设局

2025年10月16日

公开方式：主动公开