



建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

深圳城市更新 政策月报

2022/04

Monthly Report on Shenzhen
Urban Renewal Policy

贺倩明 主 编

主编介绍



贺倩明 博士

建纬大湾区法律服务平台负责人，建纬（深圳）律师事务所主任、高级合伙人，中国政法大学经济法学博士、香港中文大学EMBA，长期专注于房地产与城市更新法律研究和法律实务，深度参与粤港澳大湾区三百多个城市更新（“三旧”改造）项目。

兼任华勤城市更新研究院院长、深圳市人大常委会立法调研基地立法专家、深圳国际仲裁院仲裁员、中国政法大学房地产法研究中心执行主任、中国人民大学律师学院客座教授、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会政策与法律专业委员会副主任委员、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新开发企业协会政策与法律专业委员会主任委员、深圳市城市更新开发企业协会城市更新行业调解中心主任、东莞市城市更新协会前期工作专业委员会主任委员、专家库专家等。

主编出版国内首本城市更新专著《城市更新改造项目与法律实务操作指引》，主编《东莞市城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书》《城市更新政策白皮书（增补版）》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察（2020）》等书籍、刊物或杂志。贺倩明律师深度参与深圳市、东莞市以及广东省城市更新（“三旧”改造）领域等相关立法活动，参与深圳市土地交易中心关于“深圳市土地二级市场交易制度优化研究”课题、联合深圳市城市更新开发企业协会开展“深圳市城市更新十周年政策评估”调研课题，负责“东莞市城市更新‘工改工’政策评估”调研课题、“东莞市城市更新前期服务商工作指引”及“拆迁补偿操作指引”调研课题，承接制定《关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见》《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则》等政策，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果。

建纬大湾区城市更新业务中心介绍

建纬城市更新业务中心由建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人贺倩明博士领衔创立,致力于为粤港澳大湾区提供存量土地开发专业法律服务。该中心发起设立城市更新非盈利性研究机构——华勤城市更新研究院,充分整合规划、财务、金融、产业等跨界专业精英资源,能够为城市更新项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新业务中心服务对象包括开发企业、金融机构、政府部门等,累计为粤港澳大湾区超过300个项目提供法律服务,包含城市更新、土地整备利益统筹、棚户区改造、行政征收等不同类型,涵盖各种类型项目的不同阶段。

建纬城市更新业务中心发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》,创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”,出版《城市更新操作指引与法律实务》专著,深入参与广东省,特别是深圳市、东莞市城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果,在业内具有广泛的影响力,是存量土地再开发法律服务领跑者。

CITY
DEVELOPMENT
LAW FIRM

深圳城市更新政策月报【2022·04】

4月，城市更新、整备统筹政策制定热潮有所放缓。国家层面，住房和城乡建设部办公厅发布《住房和城乡建设部办公厅关于进一步明确海绵城市建设工作有关要求的通知》，进一步明确海绵城市建设的相关要求；广东省层面，《广东省乡村振兴促进条例（草案修改二稿征求意见稿）》《广东省土地管理条例（草案修改二稿征求意见稿）》调整后再次公开征求意见；深圳市层面，未发布城市更新、土地整备利益统筹相关政策规定；深圳市各辖区层面，龙岗区发布《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管工作指引（试行）（征求意见稿）》细化整备统筹监管规定，光明区发布《光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新规定》，针对光明农场更新作出特别规定。

为协助城市更新市场参与者和关注者了解深圳市城市更新市场发展，紧跟深圳市城市更新政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理2022年4月深圳城市更新法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为城市更新市场的参与者和关注者提供参考。

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2022.04.18	《住房和城乡建设部办公厅关于进一步明确海绵城市建设工作有关要求的通知》	建办城〔2022〕17号	住房和城乡建设部办公厅
广东省级				
2	2022.04.22	《广东省乡村振兴促进条例（草案修改二稿征求意见稿）》	/	广东省人民代表大会常务委员会
3	2022.04.22	《广东省土地管理条例（草案修改二稿征求意见稿）》	/	广东省人民代表大会常务委员会

		稿)》		员会
深圳市级				
4	2022.04.08	《深圳市公共资源交易管理暂行办法》	深发改规〔2022〕4号	深圳市发展和改革委员会
5	2022.04.25	《深圳市国土空间规划保护与发展“十四五”规划》	深府〔2022〕24号	深圳市人民政府
6	2022.04.25	《深圳前海深港现代服务业合作区产业扶持用房管理办法（试行）》	深前海规〔2022〕3号	深圳市前海管理局
龙岗区				
7	2022.04.02	《龙岗区建筑物拆除工程管理办法（修订征求意见稿）》	/	深圳市龙岗区住房和建设局
8	2022.04.15	《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管工作指引（试行）（征求意见稿）》	/	龙岗区城市更新和土地整备局
光明区				
9	2022.04.13	《光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新规定》	深光府规〔2022〕2号	深圳市光明区人民政府
大鹏新区				
10	2022.04.01	《深圳市大鹏新区创新型产业用房管理实施细则（征求意见稿）》	/	深圳市大鹏新区科技创新和经济服务局

二、重点政策解读

➤ 《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管工作指引（试行）（征求意见稿）》

2022年4月15日，深圳市龙岗区城市更新和土地整备局就《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管工作指引（试行）（征求意见稿）》（下称《工作指引》）公开征求意见，征集时间自2022年4月15日至2022年5月14日。《工作指引》内容主要包括两方面，一方面是列举说明监管内容、监管方式及监管协议，另一方面是详细说明监管资金的计算方式、监管方式、实施方式及使用规则等内容。下文将通过表格的方式说明《工作指引》的内容。

（一）监管内容及方式

事项	具体规定
适用范围	1. 龙岗区土地利益统筹项目； 2. “先整备后统筹”项目中以利益统筹补偿方式进行补偿项目。
监管内容	1.按照搬迁补偿安置协议履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务情况； 2.回迁安置物业的建设与交付； 3.公共配套设施的建设与交付； 4.创新型产业用房、保障性住房的建设与交付； 5.项目实施进度安排； 6.项目实施监管资金及监管措施。
监管方式	1.街道办采取现场巡查或书面函询等方式进行监督检查，实时掌握项目实施动态； 2.建立健全巡查机制和工作台账； 3.发现问题的，街道办应要求搬迁人及时整改。
监管协议	1.明确补偿安置责任主体； 2.按照留用地批复应履行建设并移交的公共配套设施、创新型产业用房、保障性住房的义务； 3.按照补偿安置协议履行货币补偿、提供回迁安置物业和过渡安置等义务； 4.履行建筑废弃物减排，新建再生建材使用的义务； 5.项目实施进度安排； 6.项目实施监管资金及监管措施； 7.其他事项。

（二）资金监管

事项	具体规定
计算方式	1.回迁房建设专项监管资金按照该项目所在辖区建安成本以及所需建设房屋面积确定，计算方法为：回迁房建设专项监管资金=回迁安置房屋面积×单位面积建安成本。单位面积建安成本由街道办参照测算时最近公告的工程造价指数等造价信息确定。 2.过渡费专项监管资金按已备案搬迁补偿安置协议所有回迁户的1年约定临时安置过渡费计算确定，计算方法为：过渡费专项监管资金=已备案搬迁补偿安置协议房屋建筑面积×每月过渡费×12。
核算时间	回迁房建设专项监管资金、过渡费专项监管资金在签订实施监管协议之日起10个工作日内完成首次核算，以后每季度为一个核算周期，在核算完成后10个工作日内完成相应监管。
监管方式	下列方式的其一或组合：1.现金监管；2.无条件见索即付的银行履约保函监管；3.政府控股的金融机构保函监管。 采取保函方式的，搬迁人应提供以街道办为受益人的不可撤销、见索即付的履约保函。 采取现金监管方式的，回迁房建设专项监管资金和过渡费专项监管资金设立统一监管账户，开户行由搬迁人自行选择，原则上应是在项目所在街道设立的受理或分支机构。街道办、搬迁人和受托监管银行通过签订资金监管协议，明确各方权利义务。
免交情形	回迁安置物业的权利主体出具经公证的自愿承担风险的声明后，可与搬迁人共同向街道办申请免交该部分回迁安置物业对应的回迁房建设专项监管资金和该部分回迁安置物业对应的过渡费专项监管资金。
使用规则	在每个核算周期内，搬迁人补足当期应入账回迁房建设专项监管资金后，可使用资金专项用于支付回迁安置房建设工程款，但使用额度不得超出回迁房建设专项监管资金的入账金额。搬迁人凭施工合同、合同履行凭证（含工程形象进度）等，使用回迁房建设专项监管资金支付回迁安置房建设工程款。 在每个核算周期内，搬迁人补足当期应入账过渡费专项监管资金后，可使用资金专项用于支付回迁户的过渡费，但使用额度不得超出过渡费专项监管资金的入账金额。 专项监管资金不得挪作他用，街道办应在每个核算周期内不定期检查资金使用情况。
划拨规则	因搬迁人资金不足、拖延项目实施等原因造成回迁安置物业无法建设或交付的，街道办可使用回迁房建设专项监管资金继续完成回迁安置房建设，街道办可使用过渡费专项监管资金支付回迁户的过渡费；街道办也可使用回迁房建设专项监管资金和过渡费专项监管资金向回迁安置物业权利主体支付补偿金。

➤ 《光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新规定》

为解决光明区原光明农场国有土地历史遗留问题，规范原光明农场用地参与城市更新，深圳市光明区人民政府于 2022 年 4 月 13 日印发《光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新规定》（下称《农场更新规定》）。

（一）适用范围

《农场更新规定》在第四条特别明确，街道办事处为原光明农场未完善用地手续建成区的土地权益主体，承接该部分土地参与城市更新的权利及义务。原光明农场未完善用地手续建成区是指原光明农场范围内未签订征（收）地补偿协议、未取得合法用地手续的建成区域。

按照《农场更新规定》，《农场更新规定》主要适用于光明区原光明农场未完善用地手续建成区采用下列政策进行城市更新的项目（下称“农场更新项目”）：
1.按照《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》申请外部移交公共设施用地后参与城市更新的项目；2.按照《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》申请旧屋村范围认定后参与城市更新的项目；3.按照《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》申请历史用地处置后参与城市更新的项目。

（二）计划规划管理

1.计划申报主体。计划申报主体按照现状合法用地比例是否达到 60%进行区分。如达到 60%，则由物业权利人共同委托单一物业权利人或单一市场主体作为单一申报主体；如低于 60%，则由物业权利人共同委托辖区街道办作为单一申报主体。

2.前期服务机构。如街道办事处作为申报主体，街道办可引入前期服务机构协助开展计划、规划等前期工作。

3.规划指标。原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积=建成区适用政策后产生的权属清晰用地÷农场更新项目权属清晰用地×项目可赔售建筑面积（更新单元总容积－公共住房－创新型产业用房－无偿移交政府的拆迁安置房－公共服务设施）。

（三）搬迁补偿

1.政府物业的补偿。政府获得补偿物业的类型原则上应与搬迁拆除前一致，补偿物业的建筑面积原则上不少于搬迁拆除前，补偿物业的价值不得低于搬迁拆除政府物业的评估价值，且不得低于原光明农场未完善用地手续建成区在项目中产生规划容积的 10%。

2.特殊物业的补偿。农场更新项目中符合“整体拆迁、统建上楼”政策安置条件的物业权利人，其城市更新回迁物业（含货币补偿）按等价值原则核减安置房购买指标，剩余指标在政府拆迁安置房源中有序落实。

3.搬迁补偿指导方案与公开选择市场主体方案。《农场更新规定》第十八条特别要求，辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目应拟定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案。搬迁补偿指导方案应结合原光明农场未完善用地手续建成区搬迁补偿指导标准、政府分成物业评估结果、农场更新项目的实际情况予以拟定。公开选择市场主体方案应结合农场更新项目的用地权属、物业权属、物业类型、单元规划等实际情况予以拟定。

4.补偿方式。《农场更新规定》的补偿方式与《深圳经济特区城市更新条例》第三十四条第一款保持一致，即物业权利人可选择采用产权置换、货币补偿或两者相结合等方式予以搬迁补偿。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。

（三）选择市场主体

《农场更新规定》参照集体资产交易的程序，规定了涉及政府物业的城市更新流程如下：

流程	市场主体作为申报主体	辖区街道办作为申报主体
价值评估	农场更新项目的更新单元规划批准后，辖区街道办事处应委托评估机构对原光明农场未完善用地手续建成区土地应获得的政府分成物业规模进行评估。政府分成物业原则上为住宅，且主要作为拆迁安置用房；更新方向不含住宅的农场更新项目，按照厂房、研发用房、办公用房的次序依次优先确定政府分成物业的类型。政府分成物业不包括实施主体按照城市更新及公共住房配建等相关政策应无偿移交的城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房、拆迁安置房等。	
拟定补偿指导方案及选择方案	/	辖区街道办事处应组织拟定农场更新项目搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，并负责征求意见、公示、意见处理及公告等工作。
公开选择市场主体	/	辖区街道办事处就农场更新项目范围公开选择市场主体，综合考虑政府分成物业面积、履约保证金、开发周期和公共用地移交时限、前期费用承担、企业资质及信用等情况。
签订协议	辖区街道办事处、区住房和建设局根据评估结果与市场主体签署补偿协议。	/
土地收回	原光明农场范围内的更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区的土地由辖区街道办事处配合完善土地收回手续。	



此外，《农场更新规定》还规定，如农场更新项目涉及零散旧住宅区且按规定零散旧住宅区需公开选择市场主体，辖区街道办应组织拟定旧住宅区搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案。单一物业权利人或市场主体为农场更新项目的申报主体，辖区街道办在零散旧住宅区范围内公开选择市场主体；辖区街道办为农场更新项目的申报主体，辖区街道办在农场更新项目范围内公开选择市场主体。

（四）项目监管

1.监管协议。辖区街道办事处应对农场更新项目的前期服务机构、市场主体进行履约监管，并签订协议。

2.监管方式。前期服务机构、市场主体应缴纳履约保证金，可采取向辖区街道办事处提供由商业银行开具的以辖区街道办事处为受益人和被保证人的不可撤销、见索即付履约保函的方式。

3.政府物业实施监管。政府分成物业应纳入项目实施监管。项目实施资金监管标准按照相应政府分成物业建筑面积以每平方米 3000 元核算，由区城市更新和土地整备局予以监管。项目竣工验收后，政府分成物业移交区住房建设局统一管理、并办理不动产权登记。政府分成物业的监管解除手续与城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房的监管解除手续等一并办理。

三、行业热点资讯

➤ 中共中央政治局支持各地从当地实际出发完善房地产政策

中共中央政治局 4 月 29 日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，审议《国家“十四五”期间人才发展规划》。中共中央总书记习近平主持会议。

会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度，把握好目标导向下政策的提前量和冗余度。要全力扩大国内需求，发挥有效投资的关键作用，强化土地、用能、环评等保障，全面加强基础设施建设。要发挥消费对经济循环的牵引带动作用。要稳住市场主体，对受疫情严重冲击的行业、中小微企业和个体工商户实施一揽子纾困帮扶政策。要做好能源资源保供稳价工作，抓好春耕备耕工作。要切实保障和改善民生，稳定和扩大就业，组织好重要民生商品供应，保障城市核心功能运转，稳控安全生产形势，维护社会大局稳定。要坚持全国一盘棋，确保交通物流畅通，确保重点产业链供应链、抗疫保供企业、关键基础设施正常运转。

会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。要及时回应市场关切，稳步推进股票发行注册制改革，积极引入长期投资者，保持资本市场平稳运行。要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。

➤ **住房和城乡建设部学习（扩大）会议指出要围绕城市更新采取更大力度的政策举措**

2022 年 4 月 24 日上午，住房和城乡建设部党组召开理论学习中心组学习（扩大）会议。会议指出，要重点围绕城市更新、城镇老旧小区改造、保障性住房建设、地下管网建设和改造等，研究采取更大力度的政策举措，推动释放内需潜力。

会议指出，要深刻认识当前经济形势，从政治和大局高度认真落实党中央关于经济工作的决策部署。要抓紧落实中央经济工作会议精神和《政府工作报告》部署，加快住房和城乡建设领域退税减税降费、专项债发行使用、重点项目开工建设、支持企业稳岗等有关政策的实施，帮扶市场主体渡过难关。要重点围绕城市更新、城镇老旧小区改造、保障性住房建设、地下管网建设和改造等，研究采取更大力度的政策举措，推动释放内需潜力。要有力有效应对经济运行面临的突出矛盾，确保城市基础设施等有序运行，维护产业链供应链稳定。要持续深化工程建设项目审批制度改革、建筑业“放管服”改革等，努力为市场主体提供好的营商环境。要坚持底线思维，高度重视房地产领域风险，防范化解城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。

➤ **深圳市 2022 年第二季度商品住宅和商务公寓房源信息情况公布**

2022 年 4 月 12 日，深圳市住房和建设局公布深圳市 2022 年第二季度商品住宅和商务公寓房源信息情况。截至 2022 年 4 月 12 日，我市 2022 年二季度计划入市的商品住宅及商务公寓项目 36 个，预计供应房源面积为 174.95 万平方米，19050 套，其中：住宅 145.89 万平方米，14520 套；商务公寓 29.06 万平方米，4530 套。本次公布的 36 个项目中，5 个项目位于福田区，2 个位于罗湖区，1 个位于盐田区，5 个位于南山区，6 个位于宝安区，5 个位于龙岗区，5 个位于龙华区，2 个位于坪山区，3 个位于光明区，1 个位于大鹏新区，1 个位于深汕特别合作区。

➤ **深圳 2022 年首批集中供地，8 宗宅地以 193.3 亿成交额全部成功出让**

2022 年 4 月 29 日，深圳今年首轮集中供地，8 宗宅地全部成功出让，8 宗地成交总额达到 193.3 亿。华润斩获 2 宗光明区宗地，万科+安居、深业+龙华安居、天健、坪山城投、深汕投控均竞得宗地，龙岗自持保障性租赁地由龙岗安居竞得。宗地分别位于宝安、龙华、龙岗、光明（2 块地）、坪山（2 块地）、深汕；总土地面积约 32.11 公顷，总建筑面积约 107.06 万平方米。现场吸引华润、中海、保利、招商、华发、万科、金地、越秀、卓越、深业、安居、建发、联发、天健、汉成置业、坪山城投、广业、特建发、深汕投控等近 20 家房企参与竞拍。

光明玉塘 A607-0888 宗地：华润 19.04 亿拿下，竞拍配建面积 5500 平。普通商品住房销售限价（均价）为 47150 元/平方米。坪山龙田 G12303-8078 宗地：坪山城投以 9.51 亿竞得，竞拍配建面积 7500 平。普通商品住房销售限价（均价）为 37500 元/平方米。宝安新安 A012-0112 宗地：万科+深圳安居集团以 70.51 亿拿下。普通商品住房销售限价（均价）为 87494 元/平方米。龙华民治 A818-0478 宗地：科之谷（深业）+龙华人才安居 37.8 亿+竞拍配建 12700 平，拿下该宗地。普通商品住房销售限价（均价）为 72150 元/平方米。坪山石井 G12314-8035 宗地：天珺（天健）以 25.76 亿元+竞拍配建 42360 平，拿下该地。普通商品住房销售限价（均价）为 37500 元/平方米。深汕 E2021-0001 宗地：深汕投控以 6.92 亿元+竞拍配建 35980 平拿下，普通商品住房销售限价（均价）为 11000 元/平方米。光明凤凰 A503-0095 宗地：华润以 22.27 亿元+竞拍配建面积 19050 平，拿下该地。普通商品住房销售限价（均价）为 48900 元/平方米。龙岗 G02310-0001 宗地：龙岗人才安居以 1.49 亿拿下该地。为企业自持的保障性租赁住房。

➤ **深圳 2022 年政府工作报告，供应居住用地 3.65 平方公里**

2022 年 4 月 11 日，深圳市七届人大二次会议开幕，市长覃伟中作政府工作报告。2021 年，全市地区生产总值 3.07 万亿元、增长 6.7%，两年平均增长 4.9%。在新增减税降费 734 亿元基础上，来源于深圳辖区的一般公共预算收入达 1.11

万亿元、增长 13.5%，其中：地方一般公共预算收入 4258 亿元、增长 10.4%。规模以上工业总产值连续 3 年居全国城市首位。居民人均可支配收入 7.08 万元、增长 8.2%，新增基础教育学位 13.1 万个，新增三甲医院 7 家，建设筹集公共住房 9.7 万套（间）、供应分配 4.2 万套（间），完成 64 个老旧小区改造。

2022 年经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 6%左右，地方一般公共预算收入增长 5%，规模以上工业增加值增长 5%，城镇调查失业率控制在 5.5%以内，居民消费价格涨幅控制在 3%左右，居民人均可支配收入稳步增长，完成节能减排目标任务。

2022 年要构建共建共治共享共同富裕的民生发展格局。加快推进住有宜居。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，出台发展公租房、保障性租赁住房和共有产权住房的政策措施，加强房地产市场监管，整顿规范房地产市场秩序，促进房地产业健康发展和良性循环。加大土地供应力度，供应居住用地 3.65 平方公里。完成公共住房投资 390 亿元，新开工住房面积 1500 万平方米，建设筹集公共住房 11 万套（间）、供应分配 5.5 万套（间）。完成老旧小区改造 300 个。

建纬大湾区法律服务平台
CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

➤ 福田集中推进 280 项重大项目，总投资 7500 亿元

2022 年 4 月 22 日，福田区召开“攻坚落实 担当奋进”——2022 年重大项目、重要改革、重点工作暨“一榜三令”高效执行机制集中推进大会，集中推进 280 项重大项目、10 项重要改革、42 项重点工作。

福田推出 280 个重大项目、总投资 7500 亿元，其中在建项目 160 个，包括深圳金融科技研究院等重大产业项目，河湾北区（南华村）改造、福田中学改扩建等；前期项目 80 个，包括河套深港科技创新合作区东翼-1 项目，侨城东路北延通道等重大基础设施项目，三星工业区城市更新一期 B 等；谋划项目 40 个，包括香蜜湖中区城市更新、华富街道（片区）综合整治和危旧片区改造、车公庙片区连片改造升级等百亿级重大项目等。三大类重大项目涵盖战略型产业项目、高水平民生项目、高品质基础设施项目，谋划一批、储备一批、开工一批、竣工

一批，以高质量投资引领高质量发展。

➤ 盐田 2022 年更新整備完成直接供应用地规模 7 公顷

2022 年 4 月 26 日，深圳市盐田区发展和改革局发布《盐田区 2022 年国民经济和社会发展规划》。2022 年经济社会发展主要任务包括推动国土空间提质增效。加快编制国土空间分区规划，构建适配高质量发展的国土空间格局。加速盘活规模成片土地，加快元墩头、沙井头村等项目建设，逐步实现城市空间结构优化、住宅供应增加、公共配套水平与基础支撑能力提升。2022 年，新增拆除重建类更新单元计划规模不少于 10 公顷，通过更新整備完成直接供应用地规模 7 公顷，消化处理各类违法建筑 9.8 万平方米以上，继续保持违法建筑“零增长、减存量”。



建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

成果展示

发布《城市更新操作指引与法律实务》专著

发布深圳市、东莞市首部《城市更新白皮书》

发布深圳市、广州市、东莞市首部《城市更新年度观察》

定期推送《城市更新政策观察双月刊》《大湾区城市更新政策咨询周报》



| 法律服务产品

◆ 项目前期可行性研判

◆ 项目进度、权属、规划查询

◆ 项目立项可行性分析

◆ 项目后续流程、政策梳理

◆ 交易模式风险分析与建议

◆ 项目拓展法律服务

◆ 尽职调查

◆ 交易架构搭建与论证

◆ 商务谈判法律支持

◆ 项目合作/收并购交易文本拟定

◆ 项目交割法律服务

◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

◆ 交易方案设计与论证

◆ 交易全流程文本起草

◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标
方案法律支持

◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持

◆ 竞争性谈判法律支持

◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

◆ 前期服务商资格获取

◆ 前期服务商采购/招引流程梳理

◆ 前期服务商投标/参选策略制定

◆ 前期服务商投标/参选工作法律支持

◆ 前期服务商委托协议拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商及项目实施

◆ 拆迁补偿/权益收购交易文本制定

◆ 拆迁补偿/权益收购签约工作辅导

◆ 拆迁补偿/权益收购签约律师见证

◆ 实施监管协议文本拟定、审核与备案

◆ 单一主体挂牌招商全流程行政审批法律支持

◆ 项目搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案、搬迁补偿方案拟定

◆ 搬迁补偿安置协议及配套文本拟定

◆ 《业主百问》《确权手册》《搬迁补偿工作指引》制作

◆ 权属资料审查

◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核

◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持

◆ 律师见证服务

◆ 律师驻场服务

| 法律服务产品

◆ 城市更新争议解决

◆ 协助纠纷处理谈判

◆ 拟定纠纷解决方案

◆ 诉讼仲裁代理

◆ 回迁选房与交付

◆ 选房协议/确认书等配套文本拟定

◆ 选房方案、操作指引制定

◆ 回迁选房现场支持

◆ 回迁选房律师见证

◆ 回迁物业交付风险排查

◆ 回迁物业交付现场支持

◆ 项目融资法律支持

◆ 制定项目融资方案

◆ 拟定资金端、项目端交易文本

◆ 房地产信托计划设立法律支持

◆ 城市更新基金设立法律支持

◆ 法律尽职调查

◆ 城市更新项目全过程托管

| 法律服务产品

◆ 政策、课题研究与论证

- ◆ 政府部门城市更新课题
- ◆ 企业城市更新课题
- ◆ 城市更新法规政策研究、制定与论证

◆ 城市更新专题培训

- ◆ 粤港澳大湾区城市更新政策解读
- ◆ 集体用地合作开发政策解读与实务分享
- ◆ 城市更新全流程政策解析与风险管理
- ◆ 土地整备利益统筹操作实务
- ◆ 棚户区改造政策解析与操作实务
- ◆ 城市更新确权与补偿操作实务
- ◆ 城市更新项目并购法律风险识别与防控
- ◆ 城市更新基金操作实务
- ◆ 专题培训定制



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨