



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

2022/11

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【2022·11】

2022 年 11 月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面相继出台相关政策，进一步盘活更新市场，特别是罗湖区相继发布《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》《深圳市罗湖区城市更新实施办法》，将在五年内进一步促进罗湖区城市更新管理工作。

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 11 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。

---

### 目 录

#### 1、月度政策总览（共 15 则）

国家级政策 2 则，广东省级政策 3 则，深圳市级政策 3 则，深圳区级政策 7 则。

#### 2. 重点政策解读（共 6 篇）

《广东省乡村振兴用地政策指引》

《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》

《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》

《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》

《深圳市罗湖区城市更新实施办法》

《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（修订）（征求意见稿）》

#### 3、行业热点资讯（共 6 则）

市场监管总局、住建部等 18 部委：联合印发《进一步提高产品、工程和服务质量行动方案（2022—2025 年）》

央行 银保监会：出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展

---

央行：下一步将因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求

国家统计局：2022 年 1-10 月全国房地产开发投资下降 8.8%

深圳市规划和自然资源局福田管理局开展《深圳土地要素市场化配置四十年》座谈会

恒大 75.43 亿转让“深圳湾超级总部”，接盘方为国资

## 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    | 2022.11.01 | 《进一步提高产品、工程和服务质量行动方案（2022—2025 年）》               | 国市监质发〔2022〕95号 | 市场监管总局等 18 部委        |
| 2    | 2022.11.23 | 《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》 | /              | 中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会 |
| 广东省级 |            |                                                  |                |                      |
| 3    | 2022.11.07 | 《广东省乡村振兴用地政策指引》                                  | /              | 广东省自然资源厅             |
| 4    | 2022.11.18 | 《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》     | /              | 广东省自然资源厅             |
| 5    | 2022.11.18 | 《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标（征求意见稿）》                       | 粤建公告〔2022〕43号  | 广东省住房和城乡建设厅          |
| 深圳市级 |            |                                                  |                |                      |

|     |            |                                                              |              |                  |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| 6   | 2022.11.08 | 《深圳市保障性租赁住房项目认定办法（试行）（征求意见稿）》                                | /            | 深圳市住房和建设局        |
| 7   | 2022.11.09 | 关于《暂时停止适用<深圳经济特区房地产转让条例>有关规定的决定（草案）》公开征求意见的公告                | /            | 深圳市人大常委会办公厅      |
| 8   | 2022.11.10 | 《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》                                     | /            | 深圳市规划和自然资源局      |
| 罗湖区 |            |                                                              |              |                  |
| 9   | 2022.11.02 | 《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》                               | 罗府办规（2022）7号 | 深圳市罗湖区人民政府办公室    |
| 10  | 2022.11.08 | 《深圳市罗湖区城市更新实施办法》                                             | 罗府规（2022）6号  | 深圳市罗湖区人民政府       |
| 11  | 2022.11.15 | 《深圳市罗湖区支持建筑类企业高质量发展若干措施》                                     | /            | 罗湖区住房和城乡建设局      |
| 龙岗区 |            |                                                              |              |                  |
| 12  | 2022.11.18 | 龙岗区城市更新和土地整备局关于征求《龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》实施效果意见和建议的公告 | /            | 龙岗区城市更新和土地整备局    |
| 龙华区 |            |                                                              |              |                  |
| 13  | 2022.11.16 | 《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（修订）（征求意见稿）》                      | /            | 深圳市龙华区城市更新和土地整备局 |

| 光明区 |            |                             |               |             |
|-----|------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| 14  | 2022.11.04 | 《深圳市光明区房屋安全管理实施细则》          | 深光府规〔2022〕10号 | 深圳市光明区人民政府  |
| 15  | 2022.11.24 | 《光明区社区配套和公共服务用房管理办法（征求意见稿）》 | /             | 光明区住房和城乡建设局 |

## 二、重点政策解读

### ➤ 《广东省乡村振兴用地政策指引》

2022年11月3日，广东省自然资源厅印发《广东省乡村振兴用地政策指引》（粤自然资函〔2022〕1144号，下称《指引》），以推动广东省乡村振兴用地保障政策有效落地，全力保障乡村振兴用地需求，助力乡村振兴战略实施。《指引》共分为总则、规划管理、新增建设用地计划、用地审批、土地供应、设施农业用地管理、按原地类或农用地管理、确权登记、负面清单、用地监管共十章、三十五条，就点状供地、农村一二三产业融合发展用地、设施农业用地等用地方式的政策要点予以归纳说明。

#### （一）规划管理

根据《指引》第二章说明，乡村振兴用地要符合乡村振兴建设布局要求，按照县、镇级国土空间规划安排不少于10%的新增建设用地规模，镇级国土空间规划和村庄规划可预留不超过5%的建设用地机动规模，严格执行已确定的国土空间规划以及规划修改程序要求，以保障新增建设用地供应。《指引》第十条明确在涉及城乡建设用地规模边界外的特殊情形下，可以利用土地利用总体规划调整完善时预留的、跨省域调剂节余指标增加的、拆旧复垦腾退的、预下达国土空间规划的四类城乡建设用地规模进行落实的处理方式。

#### （二）新增建设用地计划

《指引》表明，新增建设用地计划指标包括省级、涉农市县各级指标，省级指标每年安排一定比例的新增建设用地计划指标，专项用于乡村重点产业和

项目，满足投资规模、投资强度要求的项目可申请预支省指标；涉农市县各级每年安排不少于 10%的用地指标，优先保障农村一二三产业融合发展、点状供地、助农服务、农民群众急需的生活基础设施和公共服务设施建设等项目。另外，利用“三旧”地块建设乡村振兴项目的，可按照政策获得用地指标奖励。

### （三）用地审批

《指引》依据用地类型、面积等标准划分各级政府的审批权限，总结了目前各级政府之间的授权审批情况，例如：省人民政府批准的市、县土地利用总体规划确定的建设用地规模范围内，涉及永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，省人民政府将该职权委托各地级以上市人民政府行使。

### （四）土地供应

《指引》第五章对于集体建设用地使用、农村一二三产业融合发展项目联动供地等内容进行了说明：国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，可以出让、出租等方式交由单位或者个人使用；确需布局在村庄建设边界外的农产品分拣、初加工等农村一二三产业融合发展项目而必须的配套设施建设，单个项目可以同时流转一定面积的农村承包土地，配套设施建设用地面积、建筑容积率需符合一定要求等等。

### （五）点状供地

《指引》对于作为新型用地方式的点状供地的含义、项目要求、用地审批、转让及分割要求、确权登记等多方面进行了明确，主要如下：

1. 含义（《指引》第二条）：点状供地指为实施乡村产业项目及其配套的**基础设施和公共服务设施建设，确需在城镇开发边界外使用零星、分散建设用**地，按照“建多少、转多少”的原则进行报批，根据规划用地性质和土地用途灵活点状供应的用地方式。

2. 项目要求（《指引》第二条）：选址位于国土空间规划（城乡规划、土地利用总体规划）确定的禁止建设区、涉及占用永久基本农田或生态保护红线的、不符合国家和省的法律法规以及相关产业政策规定的、**商品住宅和别墅类房地产开发项目均不适用点状供地**，单个点状供地项目建设用地总面积不超过

30 亩。

3. 土地供应（《指引》第二十二條）：点状供地项目以项目区为单位供地。项目区为单个地块的，按建设地块单个供地；项目区为多个地块的，应结合实际需要整体规划建设，合理确定不同地块的面积、用途，按建设地块搭配或组合为一宗地整体供应。**点状供地项目可按规定合理设定供地前置条件，带项目实施方案供应土地。**

4. 转让及分割要求（《指引》第二十四條）：**点状供地项目产权原则上应整体持有**，除法律法规、土地划拨决定书及出让合同明确规定或约定外，不得将点状供地项目区内的建设用地进行分割转让或抵押。

5. 确权登记（《指引》第三十一條）：**点状供地项目以宗地为单元确权登记发证**，可按项目实际管理的需要，将多宗地整体打包一次性申请不动产登记。土地供应时已明确限制分割转让或抵押的，应在不动产登记簿和产权证书的附记栏上对宗地的权利限制予以注记。

6. 联合竣工验收（《指引》第三十四條）：**点状供地项目应由县级以上住房城乡建设部门牵头会同同级发展改革、自然资源、农业农村、文化和旅游等有关部门，按土地划拨决定书及出让合同的规定或约定进行联合竣工验收，验收通过后按规定办理不动产登记。**

## （六）负面清单

《指引》第三十二條明确了乡村振兴用地相关禁止性要求，包括严禁占用永久基本农田，严禁违法占用耕地用于建房、建设与农业发展无关的设施等禁止性用途，严禁农用地转用报批中占多批少、应转未转，严禁以农村一二三产业融合发展为名开发商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目，严禁毁坏林木和林地、破坏水域水系等。

➤ 《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》

2022年11月18日，广东省自然资源厅发布《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知（征求意见稿）》（下称《通知》），公开征求社会意见。

2022年9月9日，深圳市文化广电旅游体育局、中共深圳市委宣传部、深圳市规划和自然资源局联合发布了《深圳特色文化街区管理办法》（下称《管理办法》），《管理办法》自2022年9月22日起实施，有效期为5年。

2018年，深圳市委市政府正式印发了《深圳市加快推进重大文体设施建设规划》中提到改造“十大特色文化街区”系打造深圳市文化地标的重要任务之一，也是代表深圳文化形象的文化名片之一。而后，在《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，打造国际一流城市文化地标，全面完成“十大特色文化街区”改造提升，开展第二批特色文化街区建设。

《管理办法》贯彻深圳市委市政府规划任务，在总结提炼第一批十大特色文化街区发展经验基础之上，制度化落实及推进深圳市文体设施建设，将特色文化街区建设的重要理念和要求转化为制度安排，为深入推进特色文化街区提升完善和活化改造提供政策依据。同时，《管理办法》的颁布及实施也是基于可执行的角度，促进实现《深圳经济特区城市更新条例》等相关规范中列明的保护历史文化，保持城市特色风貌的城市更新目标，系促进城市建设与社会、文化协调发展的重要体现之一。

《管理办法》共七章三十条，分别是做好土地出让前期工作、科学制定土地出让方案、规范土地招拍挂出让公告发布、强化土地出让合同管理、推进土地出让信息公开、加强组织保障、附则等内容。主要亮点如下：

### （一）规范土地出让

明确土地出让主体。土地出让主体是市、县人民政府，具体出让工作由市、县自然资源主管部门作为出让方组织实施。除依法取得授权或受委托外，各类开发区管理委员会及其他部门不得作为出让方与受让方订立土地出让合同。

明确土地出让方式。国有建设用地使用权采取招标拍卖挂牌出让方式的，应实行网上交易。土地出让应当按宗地确定用途，每宗地签订一份土地出让合

同。依据国土空间规划用途可以划分为不同宗地的，应当先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。

限制出让面积及开发建设期限。住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市及大城市以上 20 公顷。属混合用途用地的，其中住宅用地部分出让面积不得超过上述标准。住房建设项目应当在土地出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。其他用地可结合项目建设所需时限，参照上述期限执行。

## （二）强化出让合同管理

规范缴纳土地出让价款。《通知》第十三条规定，土地出让方和受让方原则上应在出让成交后的 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同应当明确约定土地出让价款的总额、缴付时间和缴付方式，并落实以下有关要求：约定分期缴纳的，全部土地出让价款缴纳的期限不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%，且应在土地出让合同签订后 1 个月内缴纳完毕。



## 建纬（深圳）律师事务所

严格落实开工竣工约定。《通知》第十五条规定，市、县人民政府要切实采取措施提高土地利用水平，优化营商环境，通过加强土地储备、“净地”出让、区域评估等工作措施，做到在合同约定时间内将具备开工条件的土地交付受让人，缩短受让方从拿地到开工的时间。对因受让方自身原因导致宗地无法按照合同约定的日期开竣工的，受让方应根据土地出让合同约定承担违约责任。

## （三）推进土地出让信息公开

《通知》从三方面推进土地出让信息的公开，一是加强出让成交信息公开。各地要通过中国土地市场网、省公共资源交易电子服务系统、当地政府门户网站、相关部门门户网站和当地主流媒体上公示土地出让成交情况，包括土地位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让年限、供地方式、受让人、成交价格和成交时间等信息，接受公众查询和社会监督。

二是定期更新公布基准地价。各地对不同用途、不同级别土地的基准地价要及时进行更新并在门户网站上予以公布，基准地价更新周期视市场情况而

定，但原则上不得超过 3 年。基准地价评估基准日超过 6 年未全面更新的，在日常土地估价工作中不得使用基准地价系数修正法。

三是开展预录入工作。实施土地出让合同信息预录入机制，各地要在成交后 5 个工作日内，在省土地市场动态监测与监管系统中预录入土地出让合同信息，待签署土地出让合同后，再正式确认上报信息。

### ➤ 《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》

为加快推进供给侧结构性改革，进一步盘活存量资产，提高土地利用效率，促进产业转型升级，规范非商品性质房地产转让管理，深圳市规划和自然资源局起草了《深圳市非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）》（以下简称《转让办法》），面向社会公开征求意见。现就《转让办法》的重点内容解读如下：

#### （一）明确适用范围（仅适用于部分非商品性质房地产）

##### 1. 仅适用于协议方式供应的非商品房性质或不得转让、限自用的房地产

根据《转让办法》规定，非商品性质房地产是指通过协议方式供应且土地使用权出让合同约定或不动产登记书记载的土地性质为非商品房性质或不得转让、限自用等类型的房地产。

##### 2. 不适用于招拍挂用地、城市更新开发建设用地等情形

《转让办法》同时规定，招拍挂用地，城市更新开发建设用地、非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用地、历史遗留违法建筑以及居住用途的房地产不适用该办法。

##### 3. 未建成用地不得转让

《转让办法》明确已供应但未建成的非商品性质用地的土地使用权不得转让，但法律法规或市政府批准的其他情形除外。

#### （二）对于不同用途、类型的房地产，适用不同规定

《转让办法》区分不同用途和类型的非商品性质房地产，对其进入市场进行了不同的规定，具体如下：

### **1. 商业用途/营利性公共设施用途房地产：**

对于以下非商品性质房地产，允许补缴地价后进入市场进行转让，体现市场对土地资源的优化配置：

（1）商业、办公、旅馆业建筑、商务公寓、游乐设施等房地产，其中游乐设施、旅馆业建筑、肉菜市场、会议中心等房地产限**整体转让**。

（2）**营利性**的公共管理与服务设施、交通设施、公用设施等用途的房地产，限**整体转让**。

### **2. 工业、新型产业、仓储、物流用途房地产**

对于非商品性质的厂房、研发用房、仓储（堆场）、物流建筑等房地产，需满足以下条件方可进入市场进行转让，体现对实体经济发展的优先保障：

（1）建成满 10 年；（2）按规定补缴地价；（3）限整体转让；（4）受让对象应符合深圳市工业楼宇转让和工业区块线管理的有关规定；（5）取得产业主管部门同意意见。

### **3. 非营利性公共设施用途/产权归政府的房地产**

对于**非营利性**的公共管理与服务设施、交通设施、公用设施等用途以及**产权归政府或政府部门**的非商品性质房地产原则上不得转让。因涉及国有企业之间资产调拨，政府盘活存量资产需要调拨、划转、出售，发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等特殊情形确需转让的，应按程序报相关主管部门批准后按规定办理，体现对公共利益的切实保障。

#### **（三）对于强制变更情形**

对于执行生效法律文书的情形，存在因标的房地产属于非商品性质而无法办理不动产登记的问题。《转让办法》明确由当事人持**人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或市政府批准文件**等可向不动产登记机构申请办理非商品性质房地产的首次登记或转移登记，土地利用、产权限制等条件**维持不变**。

#### （四）对于不动产登记

对于非商品性质的不动产登记，《转让办法》规定如下：

1. 土地出让合同约定为**非商品性质**或**限自用的**，不动产登记簿和不动产登记证书中统一备注产权限制条件为**不得转让**。

2. 限**整体转让**的非商品性质房地产中，申请补缴地价进入市场前已办理分证登记但未办理转移登记的，按分证登记面积及未分割登记面积限**整体转让**；已办理分证登记且已办理转移登记的，该部分可以按分证登记的基本单元进行转让。

#### （五）对于政策衔接

为保证相关政策的平稳有序衔接，《转让办法》规定如下：

1. 原土地使用权出让合同约定“非商品房（性质或用途）”的房地产，但出让时已全额缴纳了市场地价且土地使用权出让合同中无其他限制转让条款的工业用地，**不适用《转让办法》**。

2. 《转让办法》实施以前，已按有关规定办理过非商品性质房地产转商品性质手续的，同一宗地上其余房地产仍可办理转商品性质手续。

3. **划拨**性质的房地产转为有偿使用应按国家房地产管理有关规定进行管理。

4. 对于**国企改制**，**拆迁安置用房**、**只租不售的创新型产业用房**，**高新技术产业园区范围内的房地产**的转让按特别规定处理。

《转让办法》如落地实施，将进一步规范深圳市非商品性质房地产转让管理，盘活存量资产，促进存量土地资源流转再利用，对其他地区的非商品性质房地产转让管理亦有借鉴作用。

➤ 《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》

为规范罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易行为，保障集体资产保值增值，促进集体经济健康有序发展，深圳市罗湖区人民政府办公室于 2022 年 11 月 2 日发布《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》（罗府办规〔2022〕7 号，下称《实施细则》），其主要内容如下：

### （一）明确进入公共资源交易平台交易的条件

根据《实施细则》规定，集体用地可以以自主开发、合作开发、转让等方式进入市场交易，其中，集体用地以合作开发方式进入市场交易的，应当通过公共资源交易平台采用公开招标或竞争性谈判等方式进行。涉及以集体资产为主的城市更新项目，应当采用公开招标方式选择合作方。集体用地土地使用权转让应当通过公共资源交易平台以招标、拍卖、挂牌等方式进行。股份合作公司通过公共资源交易平台选择合作方应当满足以下条件之一：

1.属于非农建设用地、征地返还用地开发项目的，按照市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易有关规定，原则上已取得用地批复或签订土地使用权出让合同。

2.属于土地整备利益统筹项目的，按照市土地整备利益统筹有关规定，原则上土地整备利益统筹项目实施方案及土地整备单元规划已审批通过。

3.属于拆除重建类城市更新项目的，按照《深圳经济特区城市更新条例》有关规定，原则上已取得城市更新单元规划批准文件。

此外，未达到前述第 2 项、第 3 项交易条件但因重大民生工程、重大基础设施、重大产业等项目实施或城市规划统筹需要的，经罗湖区政府批准，股份合作公司可以通过公共资源交易平台选择合作方。

### （二）新增直接适用协议交易方式情形

根据《实施细则》规定，集体用地合作开发项目符合下列条件之一的，股份合作公司参照《实施细则》有关规定履行资产评估、民主决策等程序，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案后，可以按照有关要求签订集体用地合作协议：

1.罗湖辖区内两个以上股份合作公司之间合作开发的项目。

2.为落实区委区政府产业布局、打造产业空间，经罗湖区政府批准，股份合作公司与罗湖区属全资国企合作的项目。

3.因城市规划统筹需要，集体用地面积占拆除重建类城市更新单元拆除范围内总用地面积不超过 20%，或股份合作公司享有的集体物业建筑面积占拆除重建类城市更新单元拆除范围内总建筑面积不超过 1/4 的项目。

### （三）明确部分原有已签约项目可以不重新选择合作方

根据《实施细则》规定，集体用地合作开发项目不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障集体利益，**同时符合下列情形的，股份合作公司可以不重新选择合作方**，但应当参照《实施细则》有关规定履行资产评估、民主决策等程序，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案：

1.在《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》发布之前（2016年8月31日前），已按照股份合作公司章程履行民主决策程序并经股东（代表）大会审议通过。

2.2016年8月31日前已签订集体用地合作协议且该协议仍在有效期内。

### （四）细化集体用地项目办理流程

《实施细则》主要明确了项目评估论证、制定方案、项目公示、项目审查、民主决策、项目备案等各项流程，具体如下：

| 集体用地自主开发项目                                                                                                              | 集体用地合作开发项目                                                                                                            | 土地使用权转让项目                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>（1）项目评估论证</b><br>股份合作公司应当委托具有相应资质的评估机构对 <b>自主开发项目</b> 进行可行性研究和评估。可行性研究报告和资产评估报告经公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过后，以书面决议形式对项目进 | <b>（1）项目评估论证</b><br>股份合作公司应当委托具有相应资质的评估机构对 <b>合作开发项目</b> 进行可行性研究和评估。可行性研究报告和资产评估报告经公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过后，以书面决议形式对项 | <b>（1）项目评估论证</b><br>股份合作公司应当委托具有相应资质的评估机构对 <b>拟转让项目</b> 进行可行性研究和评估。可行性研究报告和资产评估报告经公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过后，以书面决议形式对项 |

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行立项。                                                                                                                                      | 目进行立项。                                                                                                                                            | 目进行立项。                                                                                                                                          |
| /                                                                                                                                         | <b>(2) 制定合作开发方案</b><br>股份合作公司应当根据可行性研究报告和评估报告制定合作开发方案，并报公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过。                                                                  | <b>(2) 制定交易方案</b><br>股份合作公司应当根据资产评估报告和项目实际情况制定交易方案，并报公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过。                                                                   |
| <b>(2) 项目公示</b><br>股份合作公司应当在公司经营场所公示自主开发项目的主要事项，公示期不少于 15 日。                                                                              | <b>(3) 项目公示</b><br>股份合作公司应当在公司经营场所公示可行性研究报告、资产评估报告和合作开发方案。公示期不少于 15 日。                                                                            | <b>(3) 项目公示</b><br>股份合作公司应当在公司经营场所公示资产评估报告和交易方案。公示期不少于 15 日。                                                                                    |
| <br>/                                                  | <b>(4) 项目审查</b><br>项目公示结束后，股份合作公司应当将可行性研究报告、资产评估报告、合作开发方案等材料报所在地社区党委、街道党工委研究审议。                                                                   | <b>(4) 项目审查</b><br>项目公示结束后，股份合作公司应当将资产评估报告、交易方案等材料报所在地社区党委、街道党工委研究审议。                                                                           |
| <b>(3) 民主决策</b><br>股份合作公司应当根据市、区有关文件及公司章程的有关规定，召开股东（代表）大会以特别决议形式对 <b>自主开发项目</b> 逐项审议和表决，表决时应当邀请街道监督管理机构工作人员列席会议进行现场监督，并聘请公证机构对会议表决情况进行公证。 | <b>(5) 民主决策</b><br>项目审查通过后，股份合作公司应当根据市、区有关文件及公司章程的有关规定，召开股东（代表）大会以特别决议形式对 <b>合作开发项目</b> 逐项审议和表决，表决时应当邀请街道监督管理机构工作人员列席会议进行现场监督，并聘请公证机构对会议表决情况进行公证。 | <b>(5) 民主决策</b><br>项目审查通过后，股份合作公司应当根据市、区有关文件及公司章程的有关规定，召开股东（代表）大会以特别决议形式对 <b>交易项目</b> 逐项审议和表决，表决时应当邀请街道监督管理机构工作人员列席会议进行现场监督，并聘请公证机构对会议表决情况进行公证。 |

|                                                                                                           |                                                                                                                             |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                           | <p><b>(6) 提出交易申请</b></p> <p>股东（代表）大会审议通过后，股份合作公司应当通过区股份合作公司综合监管系统提交交易申请</p>                                                 | <p><b>(6) 公开交易</b></p> <p>股东（代表）大会审议通过后，股份合作公司应当通过区股份合作公司综合监管系统提交交易申请。交易申请通过后，股份合作公司应当在公共资源交易平台进行交易。</p> |
|                                                                                                           | <p><b>(7) 公开选择合作方</b></p> <p>交易申请受理后，股份合作公司应当在公共资源交易平台、《深圳特区报》或《深圳商报》等发布合作招商公告，其中系统和网站公告时间不少于 20 日，报纸媒体连续刊登公告时间不少于 2 日。</p> |                                                                                                          |
|                                                                                                           | <p><b>(8) 交易结果公示</b></p> <p>选定合作方后，应当在公共资源交易平台、股份合作公司经营场所公示交易结果。公示期不少于 5 个工作日。</p>                                          | <p><b>(7) 交易结果公示</b></p> <p>交易结束后，应当在公共资源交易平台、股份合作公司经营场所公示交易结果。公示期不少于 5 个工作日。</p>                        |
| <p><b>(4) 项目备案</b></p> <p>股份合作公司应当在股东（代表）大会结束后 15 日内，将自主开发项目相关材料通过区股份合作公司综合监管系统，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。</p> | <p><b>(9) 项目备案</b></p> <p>股份合作公司应当在交易结束后 15 日内，将合作开发项目相关材料通过区股份合作公司综合监管系统，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。</p>                         | <p><b>(8) 项目备案</b></p> <p>股份合作公司应当在交易结束后 15 日内，将土地使用权转让项目相关材料通过区股份合作公司综合监管系统，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。</p>   |

#### ➤ 《深圳市罗湖区城市更新实施办法》

为进一步改进罗湖区城市更新管理工作，加强罗湖区与深圳市现行城市更新政策衔接，深圳市罗湖区人民政府于 2022 年 11 月 8 日发布《深圳市罗湖区

城市更新实施办法》（罗府规〔2022〕6号，下称《实施办法》），《实施办法》于2022年12月1日起施行，共计九章六十三条，有效期五年。其主要内容如下：

（一）理顺职责分工，进一步明确各职能部门的职责权限

《实施办法》规定，区委、区政府成立区城市更新工作领导小组作为决策机构，区城市更新和土地整备局是罗湖区城市更新工作的主管部门，并进一步明确了城市更新工作领导小组其他成员单位及相关职能部门的职责权限内容。强调“涉及市级职能部门审批的重大事项，区相关职能部门应及时协调市级职能部门加快审批进度”，进一步优化工作流程，提升工作效能，加快推进城市更新进程。

（二）优化城市更新单元审批流程

在流程方面，《实施办法》删除同步申报城市更新单元计划及规划的条款，按照城市更新单元审批的时序安排，重新梳理计划审批、土地信息核查、规划审批章节顺序，对关于更新单元计划、规划、实施主体确认、用地审批等环节的申报材料及审批程序等详细内容不再罗列。在“前期工作启动”方面，

《实施办法》进一步强化了对涉及城中村、旧住宅区的城市更新项目启动前期工作的审批流程要求，具体如下：

|                |                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 涉及城中村的城市更新项目   | <p>（1）在启动前期工作前，原农村集体经济组织继受单位的法律顾问和财务顾问应当审核并出具专业意见。</p> <p>（2）需由原农村集体经济组织继受单位提出申请，经社区工作站、辖区街道办事处、主管部门、区城市更新工作领导小组审核审议通过后，方可开展前期工作。</p> |
| 合作实施的城中村城市更新项目 | 由原农村集体经济组织继受单位将改造合作协议报街道办事处审查备案以及区集体资产管理部门备案；未经备案，任何市场主体不得进驻项目开展城市更新活动。                                                               |
| 旧住宅区的城市更新项目    | 需由社区工作站向辖区街道办事处提出申请，经辖区街道办事处、主管部门、区城市更新工作领导小组审核审议通过后，方可开展前期工作。                                                                        |
| 更新统筹片          | 街道办事处可以委托前期服务单位开展相关工作；需要委托前                                                                                                           |

|                         |                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| 区、重点更新单元以及涉及旧住宅区的城市更新项目 | 期服务单位的，街道办事处应制定实施方案，报区城市更新工作领导小组审议通过后，方可组织开展前期服务单位的选定工作。 |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|

此外，《实施办法》进一步明确签订产业发展监管协议、创新型产业用房监管协议和配建公共住房的监管协议的具体时间节点，具体如下：

|                   |                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 涉及产业项目            | 实施主体应当在 <b>申请国有建设用地使用权出让合同签订前</b> 与区产业部门签订产业发展监管协议，并将产业发展监管协议作为国有建设用地使用权出让合同的附件。                                                                                                                         |
| 需配建创新型产业用房的城市更新项目 |  <b>建纬（深圳）律师事务所</b><br>实施主体应当在 <b>申请签订国有建设用地使用权出让合同前</b> 与区物业管理机构、区产业部门签订创新型产业用房监管协议，并将创新型产业用房监管协议作为国有建设用地使用权出让合同的附件。 |
| 需配建公共住房的城市更新项目    | 实施主体应当在 <b>开展项目方案设计前</b> 与区住房建设部门签订配建公共住房的监管协议。                                                                                                                                                          |

### （三）落实古树名木、历史风貌区、历史建筑保护等管控要求

为深入贯彻习近平生态文明思想及省、市出台的一系列规定，《实施办法》规定“涉及历史风貌区、历史建筑以及保护线索的城市更新项目，在计划、规划、实施等阶段，应当严格落实保护、修缮、活化利用的相关要求。对于城市更新单元内保留的文物、历史风貌区和历史建筑或者经相关主管部门认定的历史风貌区和历史建筑线索等历史文脉，应当实施原址保护”，落实了保护古树名木、历史风貌区、历史建筑的要求。

### （四）强化产业统筹

《实施办法》中新增“城市更新应当坚持产业先导、产城融合、空间保障、产业成片集中设置、刚性管控的原则，加强土地利用的全过程管理”等原则性内容。同时，为积极支持产业空间拓展与产业转型升级，《实施办法》增加关于辖区内拆除范围用地面积不小于三千平方米但不足一万平方米的小地块参与城市更新的原则要求。

### （五）严格管理工业用地

为进一步加强工业用地保护，《实施办法》新增“城市更新应当加强工业用地保护，保障工业发展空间，提高工业用地利用效率，对工业用地调整为非工业用途的项目进行严格把关，确保中长期辖区工业用地总规模保持稳定”等内容。

### （六）落实历史遗留违法建筑物业权利人核实的有关要求

《实施办法》衔接《深圳经济特区城市更新条例》的有关规定，在区级层面进一步细化历史遗留违法建筑物业权利人核实工作的有关职责分工，在印发区级历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作文件的基础上，强调“历史遗留违法建筑物业权利人的核实结果仅用于城市更新项目搬迁补偿协议签订资格的确认，不作为权属确认依据”等重要内容。

#### （八）细化对违法活动的监管要求

鉴于《深圳经济特区城市更新条例》赋予区城市更新和土地整备部门、区住房建设部门针对各类违法行为的行政处罚权，结合深圳市街道综合执法改革的背景，《实施办法》明确由各街道办事处开展日常巡查工作，协助区城市更新和土地整备部门对各类违法行为开展调查等工作要求。

#### （九）调整监管保证金基数

根据市住建局于 2021 年印发的《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》，《实施办法》将监管资金基数调整为 5000 元/平方米，规定“监管保证金额按照前述设施总建筑面积乘以每平方米人民币五千元的建设成本确定”。同时，将产权归政府的创新型产业用房纳入资金监管范围。

#### （十）删减部分项目清理规则

结合罗湖区城市更新的实际情况以及市级有关规定，《实施办法》将调出更新单元计划的有关规定予以删减。此外，《实施办法》还对实施主体提供保函的形式等要求进行调整，规定了实施主体可以以现金形式或者金融机构保函形式提供监管保证。同时，按照立法技术规范的具体要求对条文表述等内容进行精简、规范和完善。

#### ➤ 《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（修订）（征求意见稿）》

2022 年 11 月 16 日，深圳市龙华区城市更新和土地整备局发布了《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法（修订）（征求意见稿）》（下称“修订稿”），是继深圳市龙华区人民政府于 2019 年 5 月 11 日颁布《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》（下称“《实施办法》”）后的首次修订。

本次修订主要目的有三：一是为了落实上层次最新政策规定，如《深圳市储备土地管理和监管工作指引（试行）》（深规划资源〔2020〕667 号）、

《市规划和自然资源局关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》（深规划资源〔2020〕2号）、《市规划和自然资源局关于在土地整备过程中落实历史文化资源和古树名木保护有关事项的通知》（深规划资源〔2022〕47号）；二是为了优化政府投资项目建设决策机制，细化政府各职能部门的分工及职责，实现政府投资建设项目提质增效；三是将既往项目成功经验固化以政策形式固化、推广，进一步提炼总结成熟工作做法和体制。

本次修订稿在《实施办法》的章节体例上无重大变化，变化主要体现在修订内容，具体如下：

第一，在工作原则方面，新增“提前介入”工作原则。修订稿第五条第（一）款新增提前介入原则，规定：“对于急需建设的区政府投资公共基础设施项目，区土地整备部门可提前介入，组织开展相关前期工作，推动公共基础设施项目加快建设。”

第二，强调土地整备、房屋补偿工作机制提质增效，并细化工作体制的组织叫，明确各职能部门的职责分工。修订稿第八条第（十一）款新增规定：“第八条领导小组成员单位应根据职责分工，充分履职，相互配合，联动协调，共同推进；对于市、区重大、重点项目，可组建实体化工作专班打破部门壁垒，整合各方力量，集中攻坚，推进土地整备、房屋补偿工作提质增效。”相较《实施办法》，修订稿新增区文体部门作为领导小组成员单位，将原由区规划土地监察部门负责的查处土地整备、房屋补偿项目范围内的违法建设和违法用地行为的工作事项调整至街道办事处，新增区生态环境部门核查土壤环境污染等初步调查工作，并且同步细化了其他政府职能部门的职责。

第三，在项目实施方面，修订稿第十条新增了历史文化资源、古树名木保护相关内容，并且修订稿第十三条明确了房屋补偿预算方案的内容，并且修订稿第十四条明确了适用简易程序的总补偿费用标准从200万元额度提高到了600万元。上述调整及变化既进一步落实了上层次新增的政策规定，具体化的政策规定更是契合了实践发展需要。

第四，在资金管理方面，进一步严格控制了房屋补偿、土地整备的资金管理制度，如修订稿第四十条新增规定“土壤污染调查、检测、治理和管线改

迁、临时用地等产生的费用,不得从土地整备、房屋补偿资金中列支。”修订稿第四十一条新增规定“区土地整备部门根据街道办事处年初资金预算、中期调整预算及市下达资金,结合项目实施情况,制定资金分配方案,街道办事处应根据资金分配方案,在5个工作日内完成智慧财政系统项目入库工作。”

### 三、行业热点资讯

#### ➤ 市场监管总局、住建部等 18 部委：联合印发《进一步提高产品、工程和服务质量行动方案（2022—2025 年）》

11 月 1 日,市场监管总局、住建部等 18 部委联合印发《进一步提高产品、工程和服务质量行动方案（2022—2025 年）》（下称《方案》），提出进一步提高产品、工程和服务质量的六大类 22 项举措。《方案》提出,要引导居民生活服务高品质发展。结合城市更新行动,推进完整社区、活力街区建设。提升物业服务质量,健全物业服务标准体系,推广电梯“全包维保”、“物联网+维保”。加强城乡社区服务体系建设,推进城市一刻钟便民生活圈建设,实施村级综合服务设施提升工程。

#### ➤ 央行 银保监会：出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展

11 月,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及开发贷、信托贷款、并购贷、保交楼、房企纾困、贷款展期、租赁融资、个人房贷和征信等方面共 16 条措施,全面落实房地产长效机制,因城施策支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资合理适度,维护住房消费者合法权益,从供需两端全面支持房地产市场平稳健康发展。

#### ➤ 央行：下一步将因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求

11 月 16 日,中国人民银行发布 2022 年第三季度中国货币政策执行报告,明确下一步将落实落细已有金融政策措施,牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房

价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，推动保交楼专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度，引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

➤ **国家统计局：2022 年 1-10 月全国房地产开发投资下降 8.8%**

2022 年 1-10 月，全国房地产开发投资 113945 亿元，同比下降 8.8%；其中，住宅投资 86520 亿元，下降 8.3%。1—10 月份，房地产开发企业房屋施工面积 888894 万平方米，同比下降 5.7%。其中，住宅施工面积 628278 万平方米，下降 5.9%。房屋新开工面积 103722 万平方米，下降 37.8%。其中，住宅新开工面积 75934 万平方米，下降 38.5%。房屋竣工面积 46565 万平方米，下降 18.7%。其中，住宅竣工面积 33771 万平方米，下降 18.5%。

➤ **深圳市规划和自然资源局福田管理局开展《深圳土地要素市场化配置四十年》座谈会**

为了贯彻落实《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》的精神，丰富工作人员对深圳土地市场化配置领域的知识。11 月 18 日，深圳市规划和自然资源局福田管理局于山水大厦 10 楼会议室开展“深圳土地要素市场化配置四十年”座谈会，从土地改革的起步入手，对历年来土地市场化配置机制的探索、深化及完善进行梳理，结合深圳当前产业用地供应政策对实践中土地供应的程序、竞买资格条件、土地供应年限、地价等进行剖析。最后立足于国家居住用地调控政策，对深圳“稳地价、稳房价、稳预期”的工作举措进行深入介绍。

➤ **恒大 75.43 亿转让“深圳湾超级总部”，接盘方为国资**

11 月 28 日，深圳公共资源交易中心公布信息显示，位于深圳湾超级总部基地的原恒大总部地块——T208-0054 宗地成功转让，由深圳市安和一号房地产开发有限公司（下称“安和一号”）以底价约 75.43 亿元竞得。

竞得人安和一号成立于 2022 年 9 月 26 日，注册资本 1000 万元，由深圳安稳一号房地产开发有限公司持股 100%。股权穿透后显示，持股方为兴业信托和

## T208-0054宗地出让结果

发布时间： 2022-11-28 阅读次数： 172

## T208-0054宗地出让结果

2022年11月26日，交易结果如下：

**宗地号：**T208-0054；

**竞得人：**深圳市安和一号房地产开发有限公司；

**起始价：**754,320.36万元；

**成交价：**754,320.36万元。

特此公示。

深圳交易集团有限公司土地矿业权业务分公司  
2022年11月26日

深圳安居建业投资有限公司等，均为国有控股性质企业。



建纬（深圳）律师事务所  
CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

## 服务优势

### 深耕地产与工程领域30年，精于专业

建纬律师事务所成立于1992年，是全国首批专注于建筑、地产领域法律服务的专业律师事务所。30年来，凭借优良的专业基因和持之以恒的努力，建纬所斩获诸多殊荣；国内获评“司法部部级文明律师事务所”、“全国优秀律师事务所”；国际上获权威法律评级机构评为“中国最佳建筑律师事务所”、“房地产、建设工程领域领先律师事务所”等。

### 强大的城市更新研发能力，精通行业政策

建纬承接了深圳、东莞、佛山等多地政府部门的大量城市更新政策立法课题研究工作，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，定期发布《城市更新政策观察》（双月刊），发表数篇专业论文，累计研发成果超过100万字，在业内具有广泛的影响力。

建纬深圳所自2013年创建了专业自媒体【地产与工程法律观察】公众号，且一直致力于分享地产、工程、金融领域最权威、最专业的法律资讯及专业文章。公众号自正式上线运营以来，各领域精选文章、实务探析、政策研究、周报等栏目吸引了大量行业人士密切关注。

### 强大的协同管理资源及跨界专业协同资源

建纬在深圳、东莞、广州均设立分所，拥有近200人的专业团队，实行完全的公司化、一体化管理，各分所间相互协同配合，资源共享，能够为大湾区全域提供属地化的便捷服务，并能随时调配、增派服务团队，以满足服务过程中的突发性需求。并作为“深圳市华勤城市更新研究院”发起机构。研究院拥有业内顶级的规划、财税、金融和产业方面的专家顾问，不仅能够为客户提供一般性的政策法律咨询，更能为城市更新中的复杂问题提供一站专业解决方案。

### 深厚的存量土地开发领域法律服务经验

建纬城市更新业务中心聚力于存量土地开发领域，业务专长涵盖城市更新、棚户区改造、征地拆迁、土地整备（利益统筹），依托建纬大湾区法律服务平台与华勤城市更新研究院优势资源，累计为粤港澳大湾区超过300个存量土地开发项目提供项目可研、投资拓展、实施全过程等专项法律服务，包括为深圳市首个棚户区改造项目---罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、宝安区首个棚户区改造项目---宝安区宝城38区新乐花园和39区海乐花园棚户区改造项目提供项目全过程法律服务，为东莞市首批城市更新“头雁计划”项目---东城街道火炼树城中村改造单元、东莞市重点推进征地拆迁项目---常平镇“香港城”征地拆迁项目提供专项顾问服务。建纬城市更新业务中心致力于为客户项目的成功推进提供有力的法律保障和专业支持，深受客户广泛赞誉。

## 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》



## 课题研究

建纬城市更新业务中心深入参与广东省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。

- ◆ 深圳市土地交易中心深圳市土地二级市场交易制度优化研究项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业用房租赁协议范本编制项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业监管协议履约核查法律服务项目
- ◆ 深圳市福田区城市更新和土地整备局福田区推进城市更新工作若干措施课题研究
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定调研项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局深圳市城市更新和土地整备制度协同研究项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《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》
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则研究制定》
- ◆ 深圳市城市更新开发企业协会深圳市城市更新十周年政策评估调研课题
- ◆ 中共东莞市委政策研究室东莞市“工改工”政策实施调研项目
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新前期服务商工作指引课题调研
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新拆迁补偿操作工作课题调研
- ◆ 万科房地产项目并购法律风险防范指引
- ◆ 万科深圳、广州、东莞搬迁补偿手册
- ◆ 万科旧村改造模式研究课题
- ◆ 中铁深圳城市更新课题研究

## | 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](http://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