



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 与土地整备月报

贺倩明 主编 2023/07

## 主编介绍



### 贺倩明 博士

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。

兼任深圳市华勤城市更新研究院院长、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、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《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》等政策制定课题,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



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 与土地整备月报

贺倩明 主编 2024/11

# 深圳城市更新与土地整备政策月报【2024·11】

2024年11月，国家、省、市层面发布了多项更新整备政策，为更新整备提供政策引导。国家层面，《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》针对收回收购闲置土地缺乏资金的问题，鼓励各地利用专项债券资金收回收购闲置土地，盘活存量闲置土地。广东省层面，《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》旨在更好地推动广东省土地资源的合理配置与高效利用，维护土地市场秩序。深圳市层面，鉴于城市更新工作机构改革和职能调整的背景，深圳市拟废止《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》。

为协助城市更新土地整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市更新整备政策及市场动态，建纬(深圳)律师事务所搜集整理2024年11月国家、广东省及深圳市区两级的城市更新、土地整备法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为更新整备市场的参与者和关注者提供参考。

## 目录

### 1、月度政策总览（共16则）

国家级政策3则，广东省级政策2则，深圳市级政策5则，深圳区级政策6则。

### 2、重点政策解读（共3篇）

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》

《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》

《关于废止<深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定>的决定  
(征求意见稿)》

### 3、行业热点资讯（共6则）

住房和城乡建设部、财政部联合印发通知，部署各地进一步做好城中村改造工作

住房和城乡建设部披露10月份商品房成交同比、环比实现“双增长”

工、农、中、建、交、邮储等多家银行将从11月1日起，陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制

广东：要力促房地产投资止跌回稳

深圳：“住房公积金+房屋交易”融合发展

深圳启动七个保障性租赁住房项目的配租工作

#### 一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
<b>国家级</b>				
1	2024.11.07	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》	自然资发〔2024〕242号	自然资源部
2	2024.11.13	《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》	财政部、税务总局、住房和城乡建设部公告2024年第16号	财政部、税务总局、住房和城乡建设部
3	2024.11.13	《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》	国家税务总局公告2024年第10号	国家税务总局

广东省级				
4	2024.11.01	《广东省建设用地拆旧复垦管理办法》（征求意见稿）	/	广东省自然资源厅
5	2024.11.07	《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》	/	广东省自然资源厅
深圳市级				
6	2024.11.06	《深圳市国有建设用地使用权出让网上交易工作规则（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
7	2024.11.11	《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知（征求意见稿）》	/	深圳市住房公积金管理中心
8	2024.11.11	《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定（征求意见稿）》	/	深圳市住房公积金管理中心
9	2024.11.19	《关于取消普通住房标准有关事项的通知》	深建字〔2024〕328号	深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局
10	2024.11.25	《关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局
宝安区				
11	2024.11.04	《宝安区创新型产业用房管理办法（修订版）》（征求意见稿）	/	深圳市宝安区公共物业管理局
南山区				
12	2024.11.06	《南山区政府物业管理办法》	深南府规〔2024〕5号	深圳市南山区人民政府

坪山区				
13	2024.11.07	《坪山区商业办公用房及工业园区去化支持奖励方案（征求意见稿）》	/	深圳市坪山区住房和建设局
罗湖区				
14	2024.11.21	关于公开征求废止《深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市罗湖区城市更新实施办法的通知》意见的公告	/	深圳市罗湖区住房和建设局
龙华区				
15	2024.11.05	《龙华区工业及其他产业用地项目遴选办法（修订稿）》	/	深圳市龙华区工业和信息化局
16	2024.11.12	关于公开征求废止《深圳市龙华区城市更新实施办法》意见的通告	/	深圳市龙华区城市更新和土地整备局

## 二、重点政策解读

### ➤ 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》

2024年9月26日，中共中央政治局会议提出，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。要回应群众关切，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。2024年10月12日，财政部在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上提出“允许专项债券用于土地储备，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地”。为贯彻落实党中央、国务院决策部署。2024年11月7日，自然资源部印发《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（以下简称《通知》），为各地启动开展回收收购存量闲置土地提供政策指导和工作依据。

针对回收收购闲置土地缺乏资金的问题，《通知》鼓励各地利用专项债券资金回收收购闲置土地，盘活存量闲置土地，能够起到三方面作用：一是减少市场

存量房地产用地规模，更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调解的功能，稳定市场预期。二是增加资金流动性，有利于房企集中资金用于保交房。三是收储后形成“净地”“优地”，既有利于补齐公共服务设施短板，改善环境，满足居住需要，也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。

**针对如何实施收回收购闲置土地问题**，《通知》以目标和问题为导向，充分结合各地工作实际，明确了收回收购闲置土地的关键环节和操作要求：一是强调工作目的和作用。要求各地自然资源部门提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动政策尽快落地见效。二是规定了主体。《通知》明确由纳入名录管理的土地储备机构具体实施收地工作。同时强调了信息系统和储备地块标识码等要求。各地土地储备机构要积极发挥职能作用，充分利用专项债券资金，主动作为，规范收地。三是指明了范围。《通知》强调应优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地，同时还规定了可纳入收回收购范围的其他类型。四是梳理了项目。《通知》明确了摸清底数的方法，要求综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定意向地块和时序安排，强调了及时动态更新处置存量闲置土地清单等要求。五是明确了价格标准和程序。《通知》提出，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收地块开展价格评估。在对比评估价格和土地成本，形成基础价格的条件下，通过综合考虑、集体决策确定收地价格，同时还明确了报政府批准确认等要求。《通知》明确了原则性的价格标准和程序，各地应在此框架之下进一步细化评估和决策细则，确保收地价格公允合理，程序规范透明。

**针对收回收购土地后的再供应问题**，《通知》严控收回土地再供应，发挥土地储备调节作用。对于已收回收购的闲置土地，要根据市场情况严格控制再供应的规模，要形成政府手中掌握的土地资产“蓄水池”，有效发挥调控作用，保障市场平稳健康发展。

此外，《通知》还强调了多部门协同配合，严守红线底线。要求各级自然资源主管部门在地方政府处置闲置存量土地协调推进机制的统一领导下，加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。同时要依法依

规推进工作，防范廉政风险和道德风险。

## ➤ 《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》

土地作为影响社会经济发展、社会资源利用的关键要素，保障其自主且有序流动，对于提升要素配置的效率，推动新质生产力发展具有重要作用。

此前，《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号，下称“2号文”）出台，已对广东省用地进行规范管理，现广东省自然资源厅落实党中央、国务院有关精神，针对现存涉土地问题和整改要求，在2号文基础上起草了《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》（下称《通知》），旨在解决现实问题，更好地推动广东省土地资源的合理配置与高效利用，维护土地市场秩序。《通知》自2024年12月施行，有效期五年；全文主要分为七个部分，共二十四条，涵盖土地出让前期及出让各环节规制内容，现就其主要内容解读如下：

### 一、强调“净地”出让等出让地块总体要求

经审计等渠道发现，广东省目前存在已出让土地不符合土地利用总体规划、未办理农用地转用或土地征收手续、未出具规划设计条件、不符合“净地”出让等用地问题。为此，《通知》提出拟出让国有建设用地应取得合法用地手续，符合国土空间规划并在出让前依据详细规划出具规划条件，完成集体土地所有权注销或变更登记，符合“净地”出让要求等出让地块总体要求。《通知》特别对“净地”出让进行规范定义，其指拟出让国有建设用地权利清晰，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备动工开发所必需的通水通电通路、无影响动工开发的管线等基本条件；“空地”不是“净地”出让的必然要求。

### 二、要求科学制定土地出让方案

《通知》在2号文的基础上，从出让价格确定、竞买保证金标准、土地出让主体及方式四个方面进一步规范了土地出让方案相关内容。

就出让地块价格确定，《通知》明确需经公开委托评估机构评估；统筹考虑产业、土地供应、市场运行等因素集体决策等程序确认土地出让底价，土地出让成交价格不能低于底价。

就竞买保证金标准，《通知》延续 2 号文规定，以在国家明确的竞买保证金“不得低于出让最低价 20%”为下限，并根据广东省近年来涉土领域的违法违纪案件剖析和有关部门提出研究竞买保证金上限的要求，将上限设定为最低价的 50%；另明确竞买保证金应缴交至指定账户，不得以项目投资额等形式代替。

就土地出让主体，根据《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（2020 年修正）中关于土地使用权出让合同有权订立主体的相关规定，《通知》明确土地出让由市、县人民政府负责，具体出让工作由市、县自然资源主管部门组织实施；各类开发区管委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，法律、法规另有规定的除外。

就土地出让方式，《通知》强调以“宗地”为单位的出让管理，明确要求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，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让；对不同用途但高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应或分割宗地后不利于节约集约用地的综合用途建设项目用地，市、县自然资源主管部门可以确定主用途并按照一宗土地整体出让，综合各种用途地价后确定出让底价；不得将两宗及以上住宅项目用地“捆绑”出让。

### 三、明确国有建设用地使用条件变更程序

此前，2 号文规定，对于已划拨或出让土地改变土地用途为经营性用地的（按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），由市、县人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应，并根据相关地价评估规程对原受让方给予相应补偿。该规定在执行层面引发两个问题，一为经营性用途之间的变更（如工业用地变更为商品住宅用地）是否需由政府收回；二为原出让合同已约定允许以协议出让方式改变国有建设用地使用条件的，按原合同条款执行还是按上述规定执行。

为解决上述实操问题，并继续规范国有建设用地使用条件变更过程中廉政风

险控制，《通知》根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》《广东省自然资源厅关于严格执行土地利用相关政策规定的通知》（粤自然资利用发〔2018〕9号）等上位规范及既有规范，遵循国家和省从严管理养老用地的要求，明确非经营性用地改变为经营性用地、其他经营性用地改变为商服或商品住房用地的，也应由政府收回土地使用权后重新依法供应；2018年8月31日（含）以前已供应土地办理改变土地用途业务时，原土地出让合同或划拨决定书已依法依规明确改变土地用途办理方式的，按相应条款执行。

另外，就前述用地条件变更规定，还需明确以下三个事项：一是该规定只针对供地手续及后续有关程序的办理事宜，至于土地用途、容积率等能否变更，需按照规划有关规定办理；二是“其他经营性用地改变为商服或商品住房用地的”由政府依法收回土地使用权后重新依法供应的情况，不包括商服用地和商品住房用地之间相互转换；三是“原土地出让合同或划拨决定书已依法依规明确改变土地用途办理方式”指签署出让合同或核发划拨决定书时，其中对于改变用地性质办理方式的约定要符合当时的法律法规政策的规定，依法依规作出的约定应遵照执行，违反规定的约定不应执行。

#### **四、建立产业用地部门联动监管机制**

2024年9月，广东省政府出台了《关于加快培育发展未来产业的行动方案》，要求优化广东未来产业空间布局，全面培育发展未来产业，以建设未来产业先导区为牵引，加速技术创新和产业培育，形成“两核双廊多极点”发展空间布局。

《通知》充分响应前述产业发展要求，促进产业用地供后有效利用，提出建立产业用地部门联动监管机制。《通知》在建立健全土地出让集体决策机制的基础上，对于享受优惠政策市场主体的认定及备案、监管协议签订、土地使用权处置审批及实施等内容予以规定，并划分各程序的主管机关的职责，明确“谁提出，谁监管”的监管原则。

#### **总结**

综上，本次《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》以广东省土地供应现状为基础，衔接上位规范及既有规定，进一步完善土地出让相关流程及监管工作规范，有利于土地市场健康平稳运行，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。

➤ 《关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定（征求意见稿）》

2016年10月，为推进城市更新领域强区放权，深圳市政府出台《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第288号，以下简称“288号令”），决定在全市施行城市更新工作改革，将一批原属于深圳市规划和国土资源委员会、深圳市住房建设局的城市更新审批职权调整至各区政府（含新区管理机构，下同）行使。

2024年3月，深圳市开展了城市更新工作机构改革和职能调整工作。2024年7月25日，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局发布《关于城市更新工作调整相关事项的公告》，对深圳市城市更新相关职权进行调整。本轮机构改革后，288号令中涉及深圳市规划和自然资源局职能调整的内容已不符合当前工作实际。基于此，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房建设局拟提请深圳市政府对288号令予以废止。

具体而言，经过深圳市城市更新工作机构改革和职能调整工作后，288号令相关条款涉及的内容调整情况如下：

一、第一条为由原深圳市规划和国土资源委员会调整至各区政府行使的事项。目前规划和用地等39项职能已调整回深圳市规划和自然资源局，城市更新计划审查和实施主体确认2项职能由各区城市更新部门继续行使。

二、第二条为由深圳市住房建设局调整至各区建设主管部门行使的事项。288号令中“城市更新项目的建设工程许可及竣工验收备案、建筑节能（绿色建筑）施工图抽查及专项验收、质量安全监督”等事项，已根据《深圳市人民政府关于公布2017年深圳市强区放权改革下放事权清单的通知》（深府规〔2017〕4号），下放至各区建设主管部门行使；288号令中“超限高层建筑抗震设防审批”事项，

已由广东省住房和城乡建设厅收回。

三、第三条要求城市更新单元计划由各区政府审批，报原深圳市规划和国土资源委员会备案。根据《深圳经济特区城市更新条例》，目前城市更新单元计划由各区政府审批，报深圳市城市更新部门备案。

四、第四条规定 288 号令施行时间以及《深圳市人民政府关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的决定》（深圳市人民政府令第 279 号）废止，不涉及实质性内容。

鉴于 288 号令中涉及深圳市住房建设局相关条款已有相关政策衔接，涉及深圳市规划和自然资源局相关条款已进行调整，为保障城市更新工作机构改革和职能调整后依法行政，288 号令应按照相关程序予以废止。

### 三、行业热点资讯

#### ➤ 住房和城乡建设部、财政部联合印发通知，部署各地进一步做好城中村改造工作

住房和城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。10 月 17 日，住房和城乡建设部部长倪虹在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，提出了“四个取消、四个降低、两个增加”的政策“组合拳”，其中一个“增加”就是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。本次通知印发后，这项增量政策将加速落地。一是扩大城中村改造政策支持范围。城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到了近 300 个地级及以上城市。二是推进城中村改造货币化安置。通过货币化安置等方式实施城中村改造，能够更好地满足群众自主选择房型、区位等需求，缩短群众在外过渡时间，让群众尽早住上新房；对城市来讲，可以消除安全隐患，改善居住环境，完善城市功能；同时，在当前房地产市场供求关系发生重大变化的情况下，也有利于消化存量商品房，可谓一举多得。三是将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进。

## ➤ 住房和城乡建设部披露 10 月份商品房成交同比、环比实现“双增长”

2024 年 11 月 01 日，住建部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示：

一、商品房销售面积同比连续下降出现了拐点。10 月份全国新建商品房网签成交量同比增长 0.9%，比 9 月份同比扩大 12.5 个百分点，自去年 6 月份连续 15 个月下降后首次实现增长；全国二手房网签成交量同比增长 8.9%，连续 7 个月同比增长；新建商品房和二手房成交总量同比增长 3.9%，自今年 2 月份连续 8 个月下降后首次实现增长。

二、商品房销售面积环比“银十”超“金九”。10 月份全国新建商品房网签成交量环比增长 6.7%；二手房网签成交量环比增长 4.5%；新建商品房和二手房成交总量环比增长 5.8%。房地产市场历来有“金九银十”的说法，从环比数据能看出市场变化。今年“银十”超过“金九”十分罕见，是 2007 年起首次“银十”超过“金九”。

三、成交量增长从一线城市向更多城市扩大。从区域数据能看到变化的范围。分城市看，很多城市商品房网签成交量出现不同程度的增长。一线城市增长更为明显，新建商品房网签成交量同比增长 14.1%，二手房网签成交量同比增长 47.3%。广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过 30%，北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过 50%。分地区看，11 个省份新建商品房网签成交量同比增长，较上月增加 6 个。其中，湖南、天津、广东、江西、江苏同比增幅超过 10%；20 个省份二手房网签成交量同比增长，较上月增加 2 个，其中，北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增长超过 10%。

## ➤ 工、农、中、建、交、邮储等多家银行将从 11 月 1 日起，陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制

中国人民银行一个月前发布的完善商业性个人住房贷款利率定价机制要求，即将正式落地。

六大银行的公告明确取消了房贷利率重定价周期最短为一年的限制。贷款人

可以随时向银行提出将重定价周期调整为三个月或六个月，当然还可以保持为一年。需要注意的是，在整个还款周期里，房贷利率重定价周期只能调整一次。

据了解，除了六大商业银行之外，其它商业银行近期也将陆续发布公告，明确新的个人房贷利率定价机制。

商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制以后，人民银行将不再统一调整存量房贷利率。

根据中国银行公告，对于以浮动利率，也就是贷款市场报价利率（LPR）加减点报价的存量个人房贷，当它的利率加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值 30 个基点时，借款人可以向银行申请调整房贷利率 LPR 加点值，调整后的加点为全国新发放个人房贷利率平均加点值加 30 个基点。

全国新发放个人房贷利率平均加点值为人民银行最新发布的全国新发放个人房贷加权平均利率减去对应季度五年期以上 LPR 均值。如果所在地区有个人房贷利率政策下限，则最终加点值不能低于所在城市房贷利率加点政策下限。

#### ➤ 广东：要力促房地产投资止跌回稳

11 月 20 日，广东省政府召开全省经济工作调度会议，深入学习贯彻中央政治局会议的重要讲话精神，认真落实省委财经委会议暨全省三季度经济形势分析会部署要求，按照省委“1310”具体部署，深入分析当前经济运行情况，重点研究进一步扩大有效投资等工作，奋力打好四季度攻坚战。

会议强调，要力促房地产投资止跌回稳，统筹用好房地产存量、增量政策，强化房地产融资协调机制作用，加快城中村改造，做好保交房工作，推动房地产市场持续回暖。

要进一步激发民间投资活力，坚决落实“两个毫不动摇”，深化投融资体制改革，加大民间投资优质项目和创新场景推介，增强民间资本投资意愿。

要充分发挥省并联审批工作专班作用，针对用地用林用海等问题加大统筹协调力度，全流程提速、全要素支撑重大项目加快建设。

要巩固消费回暖势头，加力推进消费品以旧换新，抢抓年底消费旺季，创新办好各类促消费活动，推动汽车、家电等消费回升向好，促进数字消费、体验消费、文旅消费等扩容提质。

### ➤ 深圳：“住房公积金+房屋交易”融合发展

为更好助力缴存人安居，近年来，深圳市住房公积金管理中心（以下简称“深圳中心”）将住房公积金资金管理、信息化建设和风险管理等经验和资源优势，深度应用于房屋交易管理，打通“住房公积金+房屋交易”全链条服务，积极构建购房“一件事一次办”模式，创新实现“双业务”融合发展。

深圳中心持续促进政务服务“一件事”深化发展，联合相关部门搭建房屋交易、缴纳税费和不动产登记业务“一网通办”平台。在建成“一网通办”平台的基础上，深圳中心充分发挥在住房公积金领域积累的信息化建设经验和优势，加快住房公积金业务系统与房屋交易业务系统的互联互通，推出“住房公积金提取+房屋交易”联办，市民通过“一网通办”平台办理房屋交易业务时，可同步申请办理住房公积金购房提取业务。借助区块链、大数据等技术，深圳中心重塑住房公积金贷款审批模式。利用“一网通办”平台，探索实现了住房公积金贷款“不见面”审批服务模式，极大简化了申请所需的文件和资料，精简率达90%以上，并且有效压缩了业务办理的时间，时限缩短95%以上。为更好满足市民刚性和改善性住房需求，进一步提升房屋交易便利化服务水平，深圳中心今年推出了二手房跨行“带押过户”资金免费托管服务。通过履行房屋交易全流程服务职能，打通各签约银行之间带押转移壁垒，实现商品房买卖双方在非同一银行办理贷款的情况下，即可完成房产过户。

聚焦百姓安居，深圳中心将继续探索“住房公积金+房屋交易”双业务融合创新模式，围绕服务和保障缴存职工权益，不断在惠民生、优服务上展现新作为，让政务服务既有速度更有温度。

### ➤ 深圳启动七个保障性租赁住房项目的配租工作

11月20日，深圳市住房保障署启动七个保障性租赁住房项目的配租工作。

本批次住房按照《深圳市保障性租赁住房管理办法》面向符合条件的市民配租，租金按照市场参考租金的 60% 确定，最低为 13.8 元/月·平方米，最高 24 元/月·平方米。7 个项目分别为安联尚璟府、电建洺悦鹏著花园、龙光玖瑞府、安居凤桐苑、玖誉雅筑、燕澜和鸣花园六个小区，以及国际生物谷坝光核心启动区人才公寓项目等 7 个项目。此次是深圳首次由政府组织面向个人配租保障性租赁住房。

## 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。

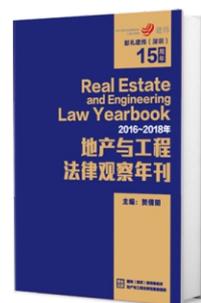
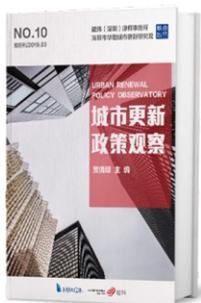
## 成果展示

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