

# 深圳城市更新 政策月报 2022/10

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【2022·10】

2022年10月，国家、广东省相关政策较少，但不乏重磅政策，例如备受关注的《〈不动产登记法〉（征求意见稿）》。深圳市各区政策发布较为频繁，龙华、宝安、光明、南山等区均有政策发布。

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10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7则）

国家级政策2则,广东省级政策1则,深圳区级政策4则。



建纬（深圳）律师事务所

### 2.重点政策解读（共2篇） / DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

《〈不动产登记法〉（征求意见稿）》

《〈宝安区城镇老旧小区综合改造工作实施方案〉（征求意见稿）》

### 3、行业热点资讯（共8则）

国务院办公厅：支持刚性和改善性住房需求

深圳市规划和自然资源局：发布深圳市存量住宅用地信息

深圳市人民政府办公厅：发布《深圳市加快推进现代建筑业高质量发展的若干措施》

深圳市住房和建设局：发布《深圳市2022年度房屋租赁参考价格》

龙岗区：2023年重大项目申报计划发布

龙岗区：《2022年深圳市龙岗区城市更新单元第四批计划》公告

坪山区：《2022年深圳市坪山区城市更新单元第三批计划》公告

宝安区：《2022年深圳市宝安区城市更新单元第三批计划》公告

## 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	2022.10.18	《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》	自然资发 (2022) 186 号	自然资源部
2	2022.10.30	《不动产登记法》（征求意见稿）	/	自然资源部
<b>广东省</b>				
3	2022.10.28	《关于实施点状供地助力乡村振兴的通知（修改稿）》（征求意见稿）	/	广东省自然资源厅
<b>龙华区</b>				
4	2022.10.15	《龙华区创新型产业用房管理办法》（征求意见稿）	/	深圳市龙华区发展和改革局
<b>宝安区</b>				
5	2022.10.15	《宝安区城镇老旧小区综合改造工作实施方案》（征求意见稿）	/	深圳市宝安区住房和建设局
<b>光明区</b>				
6	2022.10.14	《光明区创新型产业用房管理办法（修订稿）》（征求意见稿）	/	深圳市光明区科技创新局
<b>南山区</b>				
7	2022.10.18	《深圳市南山区老旧电梯更新改造工作管理办	/	深圳市市场监督管理局南山

		法》（征求意见稿）		监管局
--	--	-----------	--	-----

## 二、重点政策解读

### ➤ 《不动产登记法》（征求意见稿）

2022年10月30日，自然资源部发布了《关于〈不动产登记法〉（征求意见稿）公开征求意见的公告》，公布《不动产登记法》（征求意见稿）及其说明，征求社会各界意见。

目前已经构建的以《民法典》为统领、以《不动产登记暂行条例》为核心、以《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》及各个省市颁布的不动产登记条例组成的不动产登记制度体系，《不动产登记法》（征求意见稿）的出台打破了原制度体系，主要变化及影响体现在以下两点：一是相较于之前的层级较低的行政法规、规章，《不动产登记法》（征求意见稿）的出台将不动产统一登记工作提高到了法律位阶的效力层次，更有利于产权的保护；二是相较于之前分散式立法，《不动产登记法》的出台更有利于推进不动产登记信息集成、流程集成或人员集成，优化登记服务，更符合政府机关“放管服”的改革要求。

《不动产登记法》（征求意见稿）总共九章一百二十六条，主要包括总则、登记机构和人员、登记簿和权属证书、登记程序、权利登记、其他登记、信息安全与利用、法律责任、附则九个章节。现就其亮点内容简要概况如下：

#### 亮点一：强化了不动产登记簿推定效力和公信力

根据《民法典》第二百零八条、第二百零九条的规定，除法律另有规定外，不动产登记以登记生效为原则，以登记对抗为例外。《不动产登记法》（征求意见稿）第三章专章说明了“登记簿和权属证书”，相比于《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》等分散于各个法律条文中所规定的不动产登记簿相关内容，本次征求意见稿首次解释并明确了登记簿是不动产权利归属和内容的根据，强化了不动产登记簿推定效力和公信力。并且，根据《不动产登记法》（征求意见稿）第十九条规定，当事人可以通过诉讼、仲裁的方式来进行不动产的确权，申请更正不动产登记簿的登记情况。

#### 亮点二：丰富了不动产登记的权利类型，并对不同权利类型详细规定了相关材料

《不动产登记法》（征求意见稿）第六条详细列举了十三种依法登记的不动产权利，一方面，权利类型种类增加；相较于《不动产登记条例》第五条列明的“集体土地所有权”、“房屋等建筑物、构筑物所有权”、“森林、林木所有权”、“耕地、林地、草地等土地

承包经营权”等详细列举的九项权利以外，新增了“国家自然资源所有权”、“居住权”、“海域使用权”、“探矿权和采矿权”、“取水权”五项权利；另一方面，明确经营性权利也需要进行登记，如“森林、林木的使用权”、“土地经营权”也属于不动产权利，应依法进行登记。

除根据《民法典》等新法出台及时代发展调整不动产权利类型外，《不动产登记法》（征求意见稿）专节阐明不同类型的不动产权利需要的共性材料及个性材料。如《不动产登记法》（征求意见稿）第五十一条阐明了总登记情况，第五章第二节、第三节、第四节分别阐明了土地承包经营权和土地经营权登记、建设用地使用权及房屋所有权登记、宅基地使用权及房屋所有权登记情况。

### **亮点三：登记信息实时共享，信用记录及时更新**

不动产登记是产权确认的重要环节，长久以来不动产登记环节信息不互通、更新滞后给人民法院执法工作、数据统计工作等带来诸多不便。在《不动产登记法》（征求意见稿）公告前，在2019年党的十九届四中全会明确要求，要推进自然资源统一确权登记法治化，推进不动产统一登记制度的落地实施。

《不动产登记法》（征求意见稿）第十条明确建立不动产登记信息管理基础平台，并确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享，这意味着全国范围内的不动产登记信息将实现实时共享，将大大提高登记效率，节约时间及人员成本。另外，《不动产登记法》（征求意见稿）第十一条明确不动产登记机构建立不动产登记信用体系，在公告征求意见稿前，上海市、江苏省南京市、四川省泸州市等城市也陆续与当地法院推出了关于不动产登记失信行为信用管理办法，并开展了联合惩戒等行为。这一举措，将加大信息流通情况，有效规范了不动产登记方面的失信行为，有利于弘扬社会主义核心价值观，健全社会信用体系。

### **亮点四：建立登记信息安全管理制，登记信息安全保障增强**

不动产登记信息作为公民重要的个人信息，做好保密工作是贯彻总体国家安全观的体现之一。《不动产登记法》（征求意见稿）第七章专章对登记信息的安全与利用进行规定，明确在做好不动产登记信息共享和资料查询的同时，注重数据安全和个人信息保护。不动产登记机构要遵守国家网络安全有关法律法规的规定，建立健全全流程不动产登记数据安全管理制度，采取相应的技术措施和其他必要措施，保障登记信息安全；共享不动产登记信息的有关单位，应当依照有关法律、行政法规规定的权限、范围、程序进行，严禁整库拷贝；对不动产权利人、利害关系人、一般民事主体等查询不动产登记信息的条件和具体内容进行了明确规定。

除从制度要求上明确保密义务以外，也提高了对从事不动产登记工作人员的素质要求。《不动产登记法》（征求意见稿）第十六条要求实行不动产登记代理职业资格制度，并在第十五条明确不动产登记审核、登簿等专门性工作由不动产登记官负责。

### ➤ 《宝安区城镇老旧小区综合改造工作实施方案》（征求意见稿）

为优化城市人居环境、提高人民群众居住品质，推进老旧小区改造，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）、《深圳市人民政府关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等文件，深圳市宝安区住房和建设局起草了《〈宝安区城镇老旧小区综合改造工作实施方案〉（征求意见稿）》（以下简称《实施方案》），面向社会公开征求意见。现就《实施方案》的重点内容解读如下：

#### 一、对于改造对象有年限要求，且不属于拆除重建类城市更新项目、土地整备项目

##### 1.2000年底前建成的小区

根据《实施方案》规定，2000年底前建成，使用功能不完善、配套设施不健全、群众进行综合改造意愿迫切的城镇老旧小区（含单栋住宅楼）为城镇老旧小区改造对象。

##### 2.2005年以前建成的小区

《实施方案》同时规定，结合财政实际情况及小区改造需求可以适当将2005年以前建成的小区纳入改造范围。

#### 3.与拆除重建类城市更新项目、土地整备项目的关系

根据《实施方案》规定，城镇老旧小区改造属于综合整治类城市更新范畴，与拆除重建类城市更新项目、土地整备项目之间为并列关系，已纳入拆除重建类城市更新项目拆除范围的、纳入土地整备实施项目的不得纳入老旧小区改造范围。

#### 二、改造内容分三类，适用不同工作模式

《实施方案》将老旧小区改造内容分为以下三类，适用不同的工作模式。

**1.基础类：**为满足居民安全需要和基本生活需求，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。**基础类要发挥财政资金的主导作用，做到应改尽改。**

**2.完善类：**为满足居民生活便利需要和改善型生活需求，主要是环境及配套设施改造

建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯、探索实施建筑屋面平改坡等。**完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改。**

**3.提升类：**为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。**提升类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。**

### 三、明确四种实施路径，鼓励市场主体参与及“三旧”联动改造

《实施方案》明确了老旧小区改造的四种实施路径，具体如下。

**1.企业投资改造运营：**鼓励引入市场主体，通过投资、设计、建设、运营、管理等要素组合运作，对改造后的项目授权市场主体在一定年限内经营。

**2.“拆、改、建”混合改造：**（1）探索在小区、社区、片区内征收拆除部分建筑或设施，利用拆除后的新增空间，直接增设公共服务设施。（2）对小区或片区内存在的“危房”类住宅建筑，可按照《深圳市危房重建规划管理规定》（深规划资源规〔2021〕4号）的相关规定，拆除后重建，由实施主体和业主合理分担建设改造成本，符合财政补贴政策的给予财政支持，鼓励原产权单位对房改房给予资金支持。（3）在居民同意开发运营机制、土地使用权属、利益分配方案的前提下，允许将拆除重建后的建筑增量用于经营。（4）可利用小区或片区内零星闲散土地资源和地下空间，配建公共配套和相关基础设施。

**3.统筹“三旧”联动改造：**鼓励采用项目组合实施、联动改造、异地平衡的方式，统筹城中村综合整治、拆除重建类城市更新和老旧小区改造同步实施，统一引入社会资本作为实施主体。有关主管部门要主动作为，适当优化审批机制，支持“三旧”改造项目与老旧小区改造组合实施。

**4.政府主导投资建设：**对于不具备混合改造实施条件，也无法引入社会资本建设运营的小区，由辖区街道办事处按照“保基本”的原则申请政府投资立项实施基础类改造项目。

### 四、多种资金筹措途径，保障改造资金支持

与多种改造实施路径相匹配，《实施方案》提出了**政府出资（政府投资及财政补贴）、专营单位出资（水、电、气、通信等专营领域）、市场主体改造经营投资、居民出资（合力募资、使用住房公积金、使用住房维修资金等）**等多种资金筹措途径，以保障老旧小区改造的资金支持。

《实施方案》如落地实施，将解决宝安区老旧小区改造工作中的难点问题，推动改善

民生、优化城市人居环境、提高居民居住品质，对其他区的老旧小区改造亦有借鉴作用。

### 三、行业热点资讯

#### ➤ 国务院办公厅：支持刚性和改善性住房需求

10月15日，国务院办公厅发布《第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案》。其中提出，要给予地方更多自主权，因城施策运用好政策工具箱中的40多项工具，灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。

方案提出，由国家发展改革委牵头、住房和城乡建设部与自然资源部等国务院相关部门及各地区按职责分工负责“加快推进纳入国家‘十四五’规划以及省级规划的重点项目，运用‘放管服’改革的办法，打通堵点卡点，继续采取集中办公、并联办理等方式，提高审批效率，强化要素保障，推动项目尽快落地。同时，进一步压实地方政府和相关业主单位的责任，加强监督”。在具体举措中，住房和城乡建设部与自然资源部、生态环境部等国务院相关部门及各地区按职责分工负责“落实好重要项目用地、规划、环评、施工许可、水土保持等方面审批改革举措，对正在办理手续的项目用海用岛审批实行即接即办，优化水利工程项目招标投标程序，推动项目及时开工，尽快形成实物工作量”。

方案同时提出，给予地方更多自主权，因城施策运用好政策工具箱中的40多项工具，灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。有关部门和各地区要认真做好保交楼、防烂尾、稳预期相关工作，用好保交楼专项借款，压实项目实施主体责任，防范发生风险，保持房地产市场平稳健康发展。

（原文链接：[http://www.gov.cn/zhengce/content/2022-10/26/content\\_5721739.htm](http://www.gov.cn/zhengce/content/2022-10/26/content_5721739.htm)）

#### ➤ 深圳市规划和自然资源局：发布深圳市存量住宅用地信息

10月10日，深圳市规划和自然资源局发布关于深圳市存量住宅用地信息（截至2022年9月30日）。信息显示，深圳市存量住宅用地项目总数612个，存量用地总面积1159.98公顷，其中未动工土地面积334.11公顷，已动工土地面积825.87公顷，其中未销售土地面积329.51公顷。

其中，福田区存量住宅用地项目共有32个、罗湖区28个、南山区54个、盐田区29个、宝安区89个、龙岗区127个、龙华区87个、坪山区51个、光明区89个、大鹏新区26个。

（原文链接：[http://pnr.sz.gov.cn/xxgk/gggs/content/post\\_10161982.html](http://pnr.sz.gov.cn/xxgk/gggs/content/post_10161982.html)）

➤ **深圳市人民政府办公厅：发布《深圳市加快推进现代建筑业高质量发展的若干措施》**

10月24日，深圳市人民政府办公厅印发《深圳市加快推进现代建筑业高质量发展的若干措施》，就加快构建现代建筑产业体系、科技创新驱动高质量发展、打造“深圳建造”品牌、完善工程质量安全体系、增强建筑业企业竞争力、持续优化建筑业营商环境、加快粤港澳大湾区建筑业系统发展七方面提出二十项举措。

其中，在打造“深圳建造”品牌的举措中提出全面发展绿色低碳建筑，开展绿色建筑创建行动，以老旧小区改造为抓手，打造一批绿色低碳、开放共享、生态宜居的社区样板房和集中展示地。

（原文链接：[http://www.sz.gov.cn/zfgb/2022/gb1260/content/post\\_10191427.html](http://www.sz.gov.cn/zfgb/2022/gb1260/content/post_10191427.html)）

➤ **深圳市住房和建设局：发布《深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格》**

10月28日，为促进深圳房屋租赁市场平稳健康发展，提高租赁市场价格透明度，深圳市房地产和城市建设发展研究中心发布了《深圳市 2022 年度房屋租赁参考价格》。该参考价格覆盖全市范围内（不含深汕合作区）3786 个商品住房楼盘、215 个商务公寓楼盘以及 318 个统建楼楼盘。未纳入本次租赁参考价格覆盖范围的小区租金可参照同地段同类型同品质楼盘的租赁参考价格确定。具体价格可通过租赁参考价格查询平台（<https://zjj.sz.gov.cn/fwzljgcx/vue/main?page=1>）进行查询。

（原文链接：[http://zjj.sz.gov.cn/gkmlpt/content/10/10199/mpost\\_10199753.html#2037](http://zjj.sz.gov.cn/gkmlpt/content/10/10199/mpost_10199753.html#2037)）

➤ **龙岗区：2023 年重大项目申报计划发布**

10月14日，龙岗区发展和改革局发布关于申报龙岗区 2023 年重大项目计划的通知。申报项目按重大建设项目、重大前期项目两类进行申报。

**重大建设项目**，包括重大续建项目和重大新建项目。目前已经开工建设的项目，可申报 2023 年重大续建项目；项目用地已落实（取得《建设用地规划许可证》）且 2023 年具备开工条件的，可申报 2023 年重大新建项目。**重大前期项目**，得政府投资项目赋码、社会投资项目核准或备案批复（城市更新项目还须列入深圳市城市更新单元计划并已完成实施主体确认），正在开展前期各项筹备、2023 年内不具备开工条件的项目，可申报 2023 年重大前期项目。



## 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