



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

2022/07

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【2022·07】

下半年伊始，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《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》的发布，将在五年规划期内对深圳市范围内城市更新和土地整备市场项目的孵化和推进起到强有力的保障作用，亦是深圳市更新整备项目需参照的重磅核心政策。

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 7 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。



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

目 录

1、月度政策总览（共 15 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 5 则。

2. 重点政策解读（共 4 篇）

《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》

《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》

《龙华区非经营性国有储备土地管理办法》

《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共 7 则）

国发办发文进一步盘活存量资产，扩大有效投资

国家发展改革委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》

广东拟加快建立工业用地“标准地”制度，促进土地节约集约利用

《深圳经济特区城市更新条例》实施后首个房屋征收案例正式落地

深圳市政府常务会议：扎实做好“三区三线”划定工作

深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法续期

首单保障性租赁住房 REITs 项目已获通过

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	2022.07.01	《国家发展改革委办公厅关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》	发改办投资（2022）561号	国家发展改革委办公厅
2	2022.07.1	《国家发展改革委关于	发改规划	国家发展和改

	2	印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知》	(2022) 960号	革委员会
3	2022.07.15	《自然资源部办公厅关于征求〈国土空间规划城市时空大数据应用基本规定（征求意见稿）〉意见的函》	自然资办函(2022) 1431号	自然资源部办公厅
广东省级				
4	2022.07.08	《广东省住房和城乡建设厅关于开展房地产开发企业资质换证和重新核定工作的通知》	粤建许函(2022) 549号	广东省住房和城乡建设厅
5	2022.07.12	《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）（征求意见稿）》	/	广东省工业和信息化厅
建纬（深圳）律师事务所 CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE				
6	2022.07.01	《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
7	2022.07.06	《深圳市住房公积金贷款管理规定（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
8	2022.07.13	《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》	/	深圳市司法局
9	2022.07.20	《深圳市住房和建设局关于发布〈深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法〉续期的通知》	/	深圳市住房和建设局
10	2022.07.29	《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市发展和

		划》		改革委员会
罗湖区				
11	2022.07.15	《罗湖区住房和建设局关于公开征集<深圳市罗湖区城市更新项目人才住房和保障性住房管理办法（试行）>实施意见的公告》	/	深圳市罗湖区住房和建设局
宝安区				
12	2022.07.08	《宝安区临时用地执法收回工作指引（试行）（征求意见稿）》	/	深圳市宝安区土地规划监察局
龙岗区				
13	2022.07.19	《关于龙岗区城市更新单元计划有效期的补充公告》	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
龙华区				
14	2022.07.27	《龙华区非经营性国有储备土地管理办法》	深龙华府办（2022）6号	深圳市龙华区人民政府办公室
大鹏新区				
15	2022.07.19	《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市大鹏新区规划土地监察局

二、重点政策解读

➤ 《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》

为了贯彻落实《中华人民共和国民法典》（下称《民法典》）、《不动产

登记暂行条例》等规定，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护权利人的合法权益，深圳市规划和自然资源局启动了《深圳经济特区不动产登记条例》的起草工作。经广泛调研、征求意见后，形成《深圳经济特区不动产登记条例（送审稿）》并报深圳市司法局审查。深圳市司法局经与深圳市规划和自然资源局座谈沟通后，修改为《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》（下称《登记条例》）。《登记条例》共计 7 章、121 条，其融合了原《深圳经济特区房地产登记条例》的部分特色制度，删繁就简，具体内容如下：

（一）统一不动产登记依据及不动产登记机构

1. 统一登记依据

《登记条例》将海域使用权、无居民海岛使用权及森林、林木所有权一并纳入登记权利种类，将各类不动产登记纳入统一规范，以统一不动产登记依据。

2. 统一登记机构

2015 年实施的《不动产登记暂行条例》明确了国家实行不动产统一登记制度，并规定“县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。”为此，《登记条例》明确规定深圳市不动产登记中心为深圳市的不动产登记机构，负责不动产的统一登记。

（二）完善继承、遗嘱、遗赠不动产登记

根据《民法典》规定，继承、遗嘱、遗赠不动产需要登记机构审查很多事项。在继承中，需要对继承人的资格、遗产情况、放弃继承权是否自愿、放弃继承权声明书的真实性、被继承权人生前是否有债权债务以及继承人对此的意见、继承人有无依法丧失继承权的事项进行审查；在遗嘱继承中，要对被继承人的真实意思、遗嘱的范围、遗嘱的效力、遗嘱被继承人是否丧失继承权等事项进行审查；在遗赠中，要对遗赠扶养协议的效力、涉及财产是否属于遗赠扶养协议范围、法定继承人是否缺乏劳动能力又无生活来源、遗赠扶养协议扶养

人是否履行了扶养义务等事项进行审查。此类法律关系在社会生活中非常复杂，需要谨慎处理。因此，《登记条例》着力细化继承、遗嘱、遗赠相关不动产登记规定：

1. 将法定继承与遗嘱继承分开规定，明确两类继承转移登记的申请材料

在法定继承转移登记中，需要全部法定继承人关于不动产分配的协议等材料，遗嘱、受遗赠转移登记中，需要当事人关于遗嘱、遗赠抚养协议真实性的承诺。同时明确此类转移登记，当事人也可以提交经公证或者其他法律文书。

2. 增加了公告程序

《登记条例》明确不动产登记机构可以将当事人死亡证明材料、遗嘱或全部法定继承人关于不动产分配的协议等材料进行公告，公告时间不少于三个月。

3. 引入第三方审查机构

《登记条例》明确申请人在办理继承权转移登记时，可以委托公证机构或者具有遗嘱管理人资质的律师为登记所涉及的法律事实进行调查或者核实。公证机构或者律师事务所出具的公证文书或法律意见书可以作为登记审查依据。同时，《登记条例》引入《民法典》遗嘱管理人制度，合理分摊审查责任，引导当事人通过聘请遗嘱管理人或者开展被继承不动产的转移登记相关公证，平稳实现继承权。申请人委托公证机构或者具有遗嘱管理人资质的律师为登记所涉及的法律事实进行调查或者核实为可选事项，并不是必选事项，不强制性增加申请人负担。

4. 探索建立告知承诺制

《登记条例》规定，在继承、受遗赠转移登记中，申请人确实难以获取死亡证明、亲属关系证明等材料，可以由申请人书面承诺代替，以减轻当事人的负担。具体告知承诺制的办法由主管部门另行制定。由于告知承诺制在办理时，部分申请材料通过承诺制获得，法律关系还处于一种不稳定的状态中，因此，《登记条例》规定，通过告知承诺制办理转移登记的不动产，按照承诺在转移登记办理后一年内不得再办理转移登记。避免当事人通过欺骗等手段，通

过告知承诺获得房产后转让房产，而当存在善意第三人时无法被追回。

（三）详细规定居住权登记

《民法典》第三百六十八条规定：“居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。”但是《民法典》对于居住权如何登记未予以细化。《登记条例》明确了居住权登记申请材料及办理流程。针对实操中争议较大的已设立抵押权房屋能否设立居住权、一个房屋能否设立多个居住权、居住权能否转移、居住权何时失效等问题给予了明确的规范，有效指导我市居住权登记实践。此外，由于居住权是针对一个不动产单元，因此，规定一个不动产登记单元仅能设立一个居住权，但居住权人可以有多人。

（四）创新预告登记规定

1. 取消“楼花”抵押，将预售商品房抵押权预告登记与预售商品房备案衔接

《登记条例》取消了“楼花”抵押，按照国家体例为预售商品房办理抵押权预告登记。为了与预售商品房备案相衔接，《登记条例》规定“商品房预售人应当自预售商品房买卖合同备案后申请办理预购商品房的预告登记”。从而逐步将预售商品房备案与预售商品房抵押权预告登记相互衔接。

2. 衔接更新条例，细化搬迁补偿协议预告登记制度

《深圳经济特区城市更新条例》于2021年3月颁布实施，其第三十一条规定了搬迁补偿协议可以设立预告登记，预告登记有效期内，未经预告登记权利人一致同意，不动产登记机构不受理被搬迁房屋的不动产转移、抵押或者变更等登记业务。以预告登记方式限制了已经签订搬迁补偿协议城市更新项目的转移、抵押或者变更，从而避免一房二卖。《登记条例》将搬迁补偿协议进行预告登记的程序进一步细化，并将搬迁补偿协议办理预告登记的项目类型扩大至土地整备、旧住宅区改造等项目。

（五）强化信息化便民服务

《登记条例》结合国家行政审批事项改革、优化营商环境等要求，对不动产登记流程进一步优化、简化，多让信息跑路，便民利民。一是**简化申请材料**，删除申请材料兜底条款，规定当事人申请抵押权登记无需提交主债权合同，规定登记机构可以实时互通取得材料不得要求当事人提供。二是**要求登记机构进一步加强信息共享**，不断延申登记信息平台，尽快实现抵押权、查封网上办理。三是**规定了当事人单方申请、委托申请、代位申请的具体适用类型并及时公布**，方便群众申请登记时查阅。四是**细化不动产登记信息查询**，《登记条例》规范了不动产登记资料查询与利用，规定登记簿信息公开、夫妻查房、利害关系人查房的条件与要求，严格限制“以人查房”。五是**进一步压缩登记办理时限**，优化营商环境。。

➤ 《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》

7月29日，深圳市规划和自然资源局官网正式公示了《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》（下称“十四五规划”）。《十四五规划》以《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》等相关法律法规和上层次规划的要求为制定依据，以推动城市高质量发展和提升土地节约集约利用水平为核心，以持续强化政府统筹力度、全面盘活城市低效用地为方向，规划范围包括深圳市全市域（不含深汕合作区），具体包括总则、规划目标、规划策略、公共服务和基础设施规划指引、规划结构与分区指引、实施保障机制六大章节。现就其重点内容解读如下：

（一）设立“双目标”机制

规划目标	“十四五规划”内容	解读
总体目标	积极鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，统筹推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整备利益统筹，加速盘活规模成片土地， 打造“两个百平方公里”的高品质产业空间 ，逐步实现城市空间结构优化、住宅供应增加、公共服务水平与基础支撑能力提升，为加快建成现代化国际化创新型城市提供有力支	“十四五规划”提出的总体目标与深圳市城市更新和土地整备局于2020年6月5日发布的《关于打造高品质产业

	撑。	发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》提出的“打造‘两个百平方公里级’高品质产业空间的总体目标”相关联，涵盖城市更新、土地整备利益统筹、产业、公共与基础设施等多方面，有利于促进实体经济的高质量发展，为深圳市产业发展保驾护航。
分项目标	1. 规划期内坚持“留改拆”并举，以保留提升为主，除违法建筑、经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑以及满足存量低效用地盘活评价标准的用地外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。除增建必要的公共服务设施和盘活存量低效用地外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新片区内拆建比不应大于2。	“十四五规划”融合了近期国家及广东省内防止大拆大建新政的内容和精神。
	2. 规划期内，全市城市更新和土地整备实施规模分为三类，用地合计不少于95平方公里，具体如下： <pre> graph LR A[城市更新和土地整备实施规模] --> B[直接供应用地 10平方公里] A --> C[空间储备用地 40平方公里] A --> D[综合整治用地 ≥45平方公里] B --- B_desc[指通过拆除重建类城市更新签订合同出让的开发建设用地（不含移交入库用地），以及通过土地整备签订合同出让的土地（含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地等）] C --- C_desc[指通过城市更新移交入库的用地，以及通过土地整备移交政府管理的用地（不含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地等）] </pre>	实施规模分为三类，合计不少于95平方公里。

各区用地供应和综合整治任务分配方案如下：

分区	直接供应用地规模 (公顷)	空间储备用地规模 (公顷)	综合整治用地规模 (平方公里)
福田	40	50	1.6
罗湖	45	20	1.5
南山	60	200	2.7
盐田	25	20	0.3
宝安	235	1000	12.0
龙岗	195	1000	11.3
龙华	140	430	6.5
坪山	120	500	3.6
光明	105	530	4.2
大鹏	35	250	1.3
总计	1000	4000	45.0

3. “十四五规划”分别从基础设施建设、住宅供应、工业区和产业空间以及固定资产投资总额等方面提出了相应的任务目标，具体如下：



（1）本次规划的固定资产投资总额是“十三五”规划提出的城市更新固定资产目标的近三倍，规模更大。

（2）商品房、公共住房和配套宿舍面积设置下限目的是为了稳定供给，加大住房保障力度。商品房面积是公共住房和配套宿舍面积的四倍多，可见政府目前加大住房保障力度主要途径仍是通过提供商品房实现，其中有 20% 住房保障是通过规划筹集公共住房和配套宿舍面积提供。

4. 有效发挥城市更新单元计划的管控作用，合理控制新增更新单元计划规模，“十四五规划”期间，全市新增更新单元计划规模上限为 28 平方公里，各区更新单元计划规模分配方案如下：

“十四五规划”计划规模相较“十三五规划”中期调整总规模不变，其中福

分区	新增更新单元计划规模（公顷）	田、罗湖、南山、盐田、龙岗计划规模较“十三五规划”规模均有所减少，其他各区规模均相应增加。
福田	80	
罗湖	100	
南山	120	
盐田	50	
宝安	750	
龙岗	700	
龙华	300	
坪山	300	
光明	270	
大鹏	130	
总计	2800	

（二）保留提升 100 平方公里工业区，连片改造 45 平方公里工业区，提高产业空间质量

“十四五规划”提出，规划期内保留提升 100 平方公里工业区，连片改造 45 平方公里工业区。其中，全市通过政府主导完成约 20 平方公里成规模产业空间土地整备，通过政府统筹、政企合作有序推进 25 平方公里高品质产业空间连片改造。工业区保留提升区分配方案（详见下述左图）和产业空间整备区以及连片升级改造区分配方案（详见下述右图）分别如下：

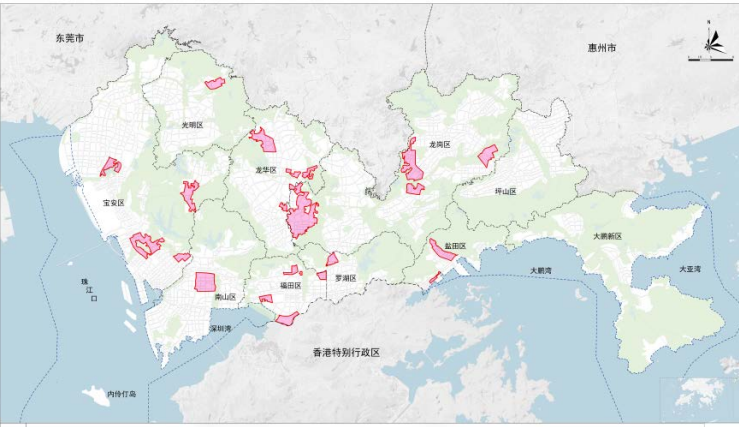
分区	保留提升区用地规模（平方公里）	分区	产业空间整备区用地规模（平方公里）	连片升级改造区用地规模（平方公里）
福田	0.7	福田	0	0.3
罗湖	0.3	罗湖	0.1	0.3
南山	6.0	南山	0.1	0.5
盐田	0.2	盐田	0	0.3
宝安	28.0	宝安	7.0	7.9
龙岗	25.0	龙岗	7.0	7.9
龙华	15.5	龙华	1.5	2.5
坪山	10.0	坪山	2.0	0.6
光明	12.0	光明	2.0	4.4
大鹏	2.3	大鹏	0.3	0.3
总计	100.0	总计	20	25.0

（三）严格控制新型产业用地规模增长，对“工改 M0”设定空间引导和指标管理双要求

管控类型	“十四五规划”内容	解读
空间引导	规划期内市场自主申报以 M0 为主导功能的拆除重建类更新单元计划需满足以下条件之一： （1）拆除范围内用地法定图则规划主导功能为新型产业用地（M0）； （2）拆除范围内用地位于本规划确定的“工改 M0”引导区范围内（具体如下）；	划定“工改 M0”引导区，加强空间引导。其中，除坪山区和大鹏新区没有划定引导区外，其他各区均有划

深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划

“工改M0”规划引导区范围图



图例

“工改M0”规划引导区

4

(3) 拆除范围内用地位于全市已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内。

(其中部分位于轨道站点 500 米范围的，按照符合条件用地占拆除范围用地的比重确定 M0 用地规模。规划期内通过上述第三种情形新增批准的“工改 M0”计划规模原则上不超过各区“十四五”期间 M0 总指标的 30%。)

指标管理

分区	“工改 M0”类更新单元计划用地指标上限（公顷）
福田	25
罗湖	12
南山	78
盐田	27.5
宝安	80
龙岗	65
龙华	40
坪山	5
光明	27.5
大鹏	10
总计	370

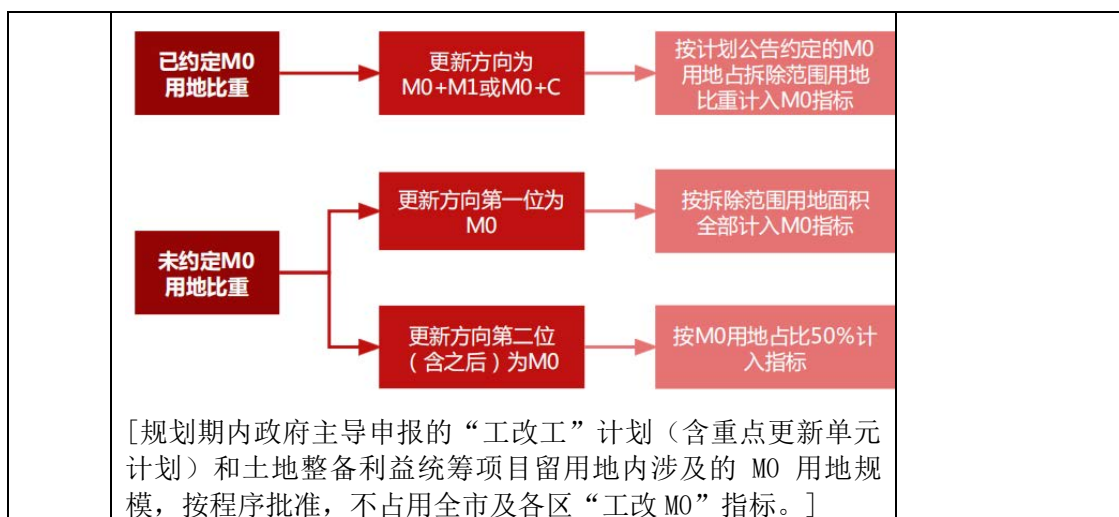
1. 指标总量管控：

全市“工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地规模按照不超过 400 公顷进行调控，其中 370 公顷分配至各区，具体分配方案如下：

规划期内各区确需突破辖区“工改 M0”指标上限的，由市更新整备主管部门结合各区需求进行统筹后上报市政府审批，统筹规模不超过 30 公顷。

2. “工改 M0”用地指标计算规则：

整体采取总量管控及动态弹性调整相结合的机制，其中，总量管控规模为 400 公顷，预留动态弹性调整规模为 30 公顷。分配至各区的规模合计 370 公顷，其中，排名前三的分别为宝安区、南山区和龙岗区。



（四）实施六大策略优化城市空间布局

“十四五规划”通过六大策略优化城市空间布局，都强调对都市核心区和城市功能中心、重点发展区域及重点空间节点的更新整备力度，推动重大项目的实施，并加大政府统筹主导力度，重点推动若干个重点更新单元的实施。



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



（五）通过城市更新和土地整备合理引导建筑增量分配，不断优化城市建设用地结构

分区指引	“十四五规划”内容	解读
1. 城市更	“十四五规划”提出，规划期内通过城市更新和	“十四五规划”首次将研

新和土地整备结构指引	土地整备规划引导建设用地和建筑规模结构不断优化，重点保障公共服务与基础配套用地面积，大力提高居住与产业建筑面积，严格控制新增商业（含研发和办公）建筑面积。具体结构如下：  - 居住用地和建筑面积 ≥50% - 商业（含研发和办公）建筑面积比例 ≤20% - 产业建筑面积比例 ≥30%	发用房归口于新增商业，并且加以严控。
2. 城市更新空间范围划定与管理	（1）限制拆除重建区和允许拆除重建区的划定 1）城市更新限制拆除重建区包括： ①位于城中村综合整治分区和工业区保留提升区范围的； ②位于成片旧住宅区范围的； ③有严格建设行为控制、需政府采取手段对拆除重建类更新进行管控的，或位于基本生态控制线、橙线、紫线、文物保护范围、历史建筑和历史风貌区等范围内的。 位于城市更新限制拆除重建区的用地，原则上不得纳入全市允许拆除重建区及各区拆除重建类空间范围，重点更新单元除外。 2）城市更新允许拆除重建区是规划拆除范围的引导区，范围内不得进行大规模拆除重建，允许拆除重建区的划定对象为更新潜力规模较大、集中成片的区域，以区块形式划入，单个区块或与周边已批更新单元计划无缝衔接后连片的用地面积原则上不低于 15 公顷，同时还应满足以下条件之一： ①位于全市国土空间规划明确的市级中心区、更新整备重点地区，以及市层面确定的重点发展片区； ②经公共设施供给能力评估为中小学等公共配套设施严重不足且基本满足计划申报条件的地区； ③区更新职能部门拟作为重点更新单元推进的潜力地区。允许拆除重建区范围用地面积约 103 平方公里，	划定约 103 平方公里的允许拆除重建区，占各区总规模（109.9 平方公里）的 93.7%，并划定限制拆除重建区，位于其中的原则不得纳入市、区拆除重建区内，但重点更新单元除外。

具体见下图：



（2）限制拆除重建区和允许拆除重建区的管理要求

分区传导和管控方面，具体包括以下内容：

①提高分区传导比例，各区五年规划拆除重建类空间范围位于全市允许拆除重建区内的比例原则上不低于70%。考虑到罗湖区城市更新潜力对象的现实情况，70%比例在罗湖区可视情况适当降低。

②确定管控分区划定规模，各区五年规划拆除重建类空间范围总规模原则上不超过 109.9 平方公里，且与各区直接供应用地规模指标相关联，区级城市更新空间范围规模具体分配如下：

分区	区级拆除重建类空间范围规模（公顷）	市层面预留的拆除重建类空间范围弹性指标规模（公顷）
福田	420	280
罗湖	472.5	
南山	630	
盐田	260	
宝安	2470	
龙岗	2450	
龙华	1470	
坪山	1260	
光明	1100	
大鹏	455	
合计	10987.5	

③适当增加分区管控弹性，预留全市新增计划规模10%的拆除重建类空间范围划定弹性指标，在规划期内由市更新整备主管部门统筹，各区视情况提出指标落地申请，获得审查通过后相关指标对应的用地视为自动纳入区级拆除重建类空间范围。该部分预留的10%弹性指标可适用于规划期内完成城中村综合整治分区占补平衡后进行计划申报的项目。

	规划期内申报的重点更新单元原则上应当位于市级允许拆除重建区；如位于市级允许拆除重建区之外的，应报市更新整备主管部门审查后报市政府审批，获得批准后增补纳入允许拆除重建区范围，通过此类方式增补的重点更新单元规模原则上不超过 5 平方公里。各区将符合棚户区改造政策的旧住宅区纳入各区五年规划拆除重建类空间范围的，应先征求市棚改主管部门意见。																												
3. 土地整备空间范围划定与管理	(1) 产业空间整备区 包括： ①《市规划和自然资源局关于加快推进全市较大面积产业空间土地整备工作的通知》划定的 33 片 1 平方公里以上较大面积产业土地整 30 备空间； ②按照《实施方案》划定的工业区土地整备区。 (2) 综合功能整备区 规划期内，全市共划定综合功能整备区 25 片，涉及需要土地整备的用地规模为 20.3 平方公里。综合功能整备区的相关管理要求和具体政策由市政府及相关部门另行制定。综合功能整备区实施规模分配如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分 区</th><th>片区数</th><th>待整备规模（平方公里）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>南山</td><td>4</td><td>3.2</td></tr> <tr> <td>宝安</td><td>5</td><td>2.9</td></tr> <tr> <td>龙岗</td><td>4</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>龙华</td><td>4</td><td>1.2</td></tr> <tr> <td>坪山</td><td>2</td><td>1.6</td></tr> <tr> <td>光明</td><td>3</td><td>4.7</td></tr> <tr> <td>大鹏</td><td>3</td><td>0.7</td></tr> <tr> <td>总计</td><td>25</td><td>20.3</td></tr> </tbody> </table>	分 区	片区数	待整备规模（平方公里）	南山	4	3.2	宝安	5	2.9	龙岗	4	6.0	龙华	4	1.2	坪山	2	1.6	光明	3	4.7	大鹏	3	0.7	总计	25	20.3	划 定 “33+25” 的土地整备空间范围。
分 区	片区数	待整备规模（平方公里）																											
南山	4	3.2																											
宝安	5	2.9																											
龙岗	4	6.0																											
龙华	4	1.2																											
坪山	2	1.6																											
光明	3	4.7																											
大鹏	3	0.7																											
总计	25	20.3																											
4. 更新整备融合试点区空间范围划定	(1) 借助综合授权试点改革契机，促进城市更新和土地整备两种实施模式融合，开展更新整备融合试点区范围划定。 (2) “十四五”期间，积极鼓励各区划定若干个更新整备融合试点区，作为更新整备融合创新政策封闭运行的试点范围。 (3) 划入更新整备融合试点区范围的，其按照城市更新方式实施的部分将视为符合城市更新五年规划相关空间管控要求。 更新整备融合试点区实施可参照重点更新单元模式，试点区计划和规划由各区（含新区，下同）政府负责拟定，经市更新整备主管部门审查后，由各区报市政府批准。规划经批准后，由区政府组织以公开方式确	“十四五”规划首次提出更新整备融合试点，且鼓励各区划定若干个试点范围，未来将进行封闭试点运行，其模式可参照重更新单元模式，即计划和规划由区政府负责拟定，规划批准后，由区																											

	定实施方式和实施主体。试点区范围内积极鼓励融合运用城市更新、土地整备等多种实施手段，实现片区整体发展的总体目标。	政府组织以公开方式确定实施方式和实施主体。
--	--	-----------------------

➤ 《龙华区非经营性国有储备土地管理办法》

2022 年 7 月 20 日，深圳市龙华区人民政府办公室发布关于印发《龙华区非经营性国有储备土地管理办法》（深龙华府办〔2022〕6 号，下称《管理办法》）的通知，《管理办法》自 2022 年 7 月 20 日起施行，有效期为五年。

为规范龙华区非经营性国有储备土地管理，明确各方职责，《管理办法》依据《深圳市土地储备管理办法》（深圳市人民政府令第 153 号）及《深圳市土地储备管理办法实施细则》（深国房〔2006〕775 号）、《深圳市人民政府关于印发全面深化规划国土体制机制改革方案的通知》（深府函〔2016〕259 号）、《深圳市储备土地管理与监管工作指引》（深规划资源〔2020〕667 号）、《深圳市人民政府关于街道综合行政执法的公告》（深府函〔2021〕213 号）等相关政策文件要求，结合近年工作实践需要，在《龙华区非经营性储备土地管理暂行规定》（深龙华府规〔2019〕1 号，下称《暂行规定》）的基础上进行了修订。

在体例及内容上，《管理办法》共分为总则、土地清理及验收入库、土地接收及移交管理、土地监管、土地出库、附则六章、二十三条，就龙华区范围内非经营性国有储备土地的入库、日常管理、出库等相关管理活动进行了规定。主要内容如下：

（一）适用范围

《管理办法》所称非经营性国有储备土地包括位于龙华区的国有未出让用地中，规划为农地、林地、水库、公园等且未划定管理线的储备土地以及已明确由区负责建设的文教体卫、市政道路等城市基础设施和公共服务设施的储备土地。

（二）主管部门

《管理办法》明确区城市更新和土地整备部门为统筹监管部门，负责接收土地储备机构移交的土地，并向各负责部门移交或委托管理相应的土地。市规划和自然资源管理部门派出机构、临时用地审批部门、市土地储备机构负责组织开展现状验收、权属验收、办理入、出库手续等具体工作。街道办事处负责接受有关部门委托进行日常管理，并开展土地相关执法工作。

（三）土地清理及验收入库

1. 入库前置条件：入库申请部门完成土地权属清理、土地现状清理

土地权属清理要求包括：签订补偿协议并补偿完毕，土地及房屋产权已注销等等。土地现状清理要求包括：土地及地上建（构）筑物、附着物、附属设施等均已按照要求清理完毕，无经济利益纠纷；在验收地块边界测绘放点并设置界桩，必要时进行围挡等等；需予以现状验收的，应根据《管理办法》规定进行办理。

2. 验收入库流程

入库申请部门负责及时向市土地储备机构提出验收入库申请。市规划和自然资源管理部门派出机构负责开展土地权属验收工作，市土地储备机构负责开展土地现状验收工作，验收通过的非经营性储备土地，由市土地储备机构统一办理入库手续。

（四）土地接收及移交管理

1. 土地接收：市土地储备机构组织签订地块移交确认书，将土地移交区城市更新和土地整备部门进行接收、监管，并由区城市更新和土地整备部门进行台账管理。

2. 日常管理

为解决龙华区文教体卫、市政道路等基础设施、公共管理和公共服务设施缺口较大，政府投资项目工期紧、急需办理临时用地等实际困难，对符合《管理办法》第十二条规定情形、需使用非经营性储备土地的，相关部门申请并经区政府同意后，区城市更新和土地整备部门移交给相关职能部门进行日常管

理。

除符合前述情形以外的其他土地，则由区城市更新和土地整备部门书面通知移交辖区街道办事处负责管理。

（五）土地出库

对于符合出库条件的储备土地，应按照《管理办法》第十九条规定的出库情形，遵循“一地一通知，一地一抄送”的原则，办理出库手续。

➤ 《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》

2022年3月1日，深圳市规划和自然资源局印发了《关于我市临时用地审批职权调整有关事项的通知》（深规划资源〔2022〕105号），将临时用地审批和未出让国有土地上临时建设工程规划许可（建筑类）等6个事项收归市规划和自然资源局及其派出机构实施。结合《市规划和自然资源局关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》（深规划资源〔2019〕213号）的有关要求以及大鹏新区已出让国有土地上临时建筑审批工作实际，深圳市大鹏新区规划土地监察局起草了《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》（下称《办法》），面向社会公开征求意见。现就《办法》的主要内容解读如下：

（一）优化部门职责分工

序号	部门	职责
1.	大鹏新区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（下称“新区查违领导小组”）	负责新区建筑面积为 <u>200 平方米及以上</u> 的已出让国有土地上临时建筑的审议，统筹、协调已出让国有土地上临时建筑管理中涉及的重大疑难问题。
2.	大鹏新区规划土地监察部门 	负责已出让国有土地上临时建筑申请的审查、审批及监督管理等具体工作，主要承担以下职责： （1）负责依法制定和修改新区已出让国有土地上临时建筑 审批管理的相关政策； （2）受理已出让国有土地上临时建筑的申请并进行审核； （3）组织、协调相关单位对已出让国有土地上临时建筑申请进行核查； （4）负责审批建筑面积为 <u>200 平方米以下</u> 的已出让国有土地上临时建筑； （5）负责将符合条件的建筑面积为 <u>200 平方米及以上</u> 的已出让国有土地上临时建筑申请提请新区查违领导小组审议； （6）组织、协调新区相关职能部门和办事处规划土地监察机构对已出让国有土地上临时建筑涉及的违法建设行为依法进行查处； （7）法律、法规、规章规定的其他职责。
3.	大鹏新区规划和自然资源部门	（1）核查已出让国有土地的权属情况、地质灾害易发区、地质灾害隐患点情况等信息； （2）法律、法规、规章规定的其他职责。
4.	办事处	（1）协调、督促办事处规划土地监察机构对已出让国有土地上临时建筑进行后续监管并建立监管台账，对不按批准建设、使用和到期不自行拆除等违法行为依法查处； （2）负责配合开展已出让国有土地上临时建筑的审查、监 督、管理，并出具相关审查意见等工作；

		(3) 法律、法规、规章规定的其他职责。
5.	大鹏新区住房和城乡建设部门、水务部门、城市管理和综合执法部门、城市更新和土地整备部门、生态环境部门、交通运输部门、市场监管部门、司法行政部门、消防救援部门以及供水、供电、供气等相关部门	依各自职责，配合开展已出让国有土地上临时建筑的审查、审批、监督、管理，负责出具相关审查意见等工作。

(二) 明确临时建筑申请类型、申请主体及申请材料

1. 可申请在已出让国有土地上搭建临时建筑的，包括以下类型：

(1) 急需的公共服务配套设施；

(2) 为建设工程施工服务的临时施工用房；

(3) 因地质勘查确须临时建设的建（构）筑物或设施；

(4) 在已出让工业、仓储用地上因生产急需搭建的临时建筑；

(5) 在已出让国有土地上单独建设的为商品房展销服务的样板房、售楼处等；

(6) 法律、法规允许建设的其他情形。

2. 申请主体：该已出让国有土地的使用权人。

3. 申请应当提交下列材料：

(1) 临时建设工程规划许可申请表（说明申请理由、建筑面积、使用期限等）；

(2) 申请主体身份证明材料；

(3) 土地权属证明（含宗地图或红线图）；

(4) 符合《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》深度要求的设计文件；

(5) 法律法规规定的其他相关文件。

（三）细化审批流程

《办法》规定的临时建筑一般申请流程如下：

序号	审批部门	审批流程
1.	大鹏新区规划土地监察部门	(1) 初审； (2) 初审通过后将有关申请材料分别送各相关部门。
2.	各相关部门	依各自职责进行审查，于 5 个工作日内 提出明确书面审查意见并反馈大鹏新区规划土地监察部门。
3.	大鹏新区规划土地监察部门	(1) 结合申请材料组织现场勘查； (2) 根据各部门审查意见及已出让国有土地上临时建筑规范标准、内容提出审核意见； (3) 对符合规定的已出让国有土地上临时建筑项目申请，发放 <u>临时建设工程规划许可证</u> ，同时在 <u>广东省行政执法信息公示平台</u> 以及 <u>大鹏新区政府在线信用信息双公示平台</u> 进行公示； (4) 对不符合规定的申请，在法定期限内答复申请主体。

对于不同类型的临时建筑申请流程，《办法》另作出特殊规定，具体如下：

序号	临时建筑类型	特殊规定
1.	住宅区内建设公共配套类临时建筑	应当在住宅区显著位置公示临时建筑总平面图、文字说明及投诉受理方式等信息，公示时间不得少于 <u>7日</u> 。
2.	在已出让工业、仓储用地上因生产急需搭建的临时建筑	需提供区产业部门或相关主管部门的书面认定文件。
3.	用于工商业经营的临时建筑	应进行规划验收，验收合格的，发给临时建筑规划验收合格证。

（四）强化临时建筑的监督管理

1. 《办法》要求大鹏新区住建部门、消防救援部门应负责已出让国有土地上临时建筑质量安全和消防监管。

2. 《办法》要求大鹏新区规划土地监察部门应当指导办事处规划土地监察机构建立批后监管台账，由各办事处规划土地监察机构对已批的已出让国有土地上临时建筑进行批后监管。

3. 《办法》明确申请单位承担临时建筑工程的质量、消防和安全主体责任，对需环评、水保等手续的，申请单位应当在使用临时建筑之前办理环评、水保等审批或备案手续，并接受相关主管部门的监督。

4. 《办法》明确已出让国有土地上临时建筑不得办理房地产权登记，不得出租、买卖、抵押、交换、赠与、转租或转让第三方，不得违法改变使用性质。对国有已出让土地上临时建筑审批不构成对已出让土地的开发使用，土地使用权人应当遵守已出让土地的相关法律法规。

整体而言，对于大鹏新区已出让国有土地上临时建筑的管理，《办法》明

确了各部门职责分工，完善了临时建筑申请、审批和监管等方面的具体要求，为临时建筑监督管理提供了制度保障。

三、行业热点资讯

➤ 国办发发文进一步盘活存量资产，扩大有效投资

7月1日，国家发展改革委办公厅发布《国家发展改革委办公厅关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》，提出灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产，对具备相关条件的**基础设施存量项目，可采取基础设施领域不动产投资信托基金（下称“基础设施 REITs”）**、政府和社会资本合作（PPP）等方式盘活。对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等，充分挖掘资产潜在价值，提高回报水平。对具备盘活存量和改扩建有机结合条件的项目，鼓励推广污水处理厂下沉、地铁上盖物业、交通枢纽地上地下空间综合开发等模式，拓宽收入来源，提高资产综合利用价值。**对城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等项目，可通过精准定位、提升品质、完善用途等丰富资产功能，吸引社会资本参与。**此外，可通过产权规范交易、并购重组、不良资产收购处置、混合所有制改革、市场化债转股等方式盘活存量资产，加强存量资产优化整合。（官网链接：https://www.ndrc.gov.cn/fggz/gdzctz/tzfg/202208/t20220812_1332889.html?code=&state=123）

➤ 国家发展改革委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》

7月12日，国家发展和改革委员会印发《“十四五”新型城镇化实施方案》，提出有序推进城市更新改造，重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。（官网链接：https://www.ndrc.gov.cn/xxgk/zcfb/tz/202207/t20220712_1330363.html）

➤ 广东拟加快建立工业用地“标准地”制度，促进土地节约集约利用

7月12日，广东省工业和信息化厅发布《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）（征求意见稿）》，提出加快建立工业用地“标准地”制度，促进土地节约集约利用，优化营商环境，推动省内经济高质量发展。广东省内经依法批准设立各类省级以上开发区（产业园区，含省级以上经济技术开发区、省级以上高新技术产业开发区、省产业园等），到2022年应有30%以上的新供国有工业用地实行“标准地”供应，到2025年新供国有工业用地要全面实行“标准地”供应。（官网链接：http://gdii.gd.gov.cn/zwgk/tzgg1011/content/post_3971998.html）

➤ 《深圳经济特区城市更新条例》实施后首个房屋征收案例正式落地

7月5日，深圳市罗湖区人民政府分别公示罗府函〔2022〕88号《深圳市罗湖区人民政府房屋征收决定书》、罗府函〔2022〕89号《深圳市罗湖区人民政府房屋征收决定书》，依法征收罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区蔡屋围（城中村）项目一期子项目B范围内的蔡屋围新八坊4号房屋、新十坊9号房屋（国有土地使用权同时收回），标志着《深圳经济特区城市更新条例》实施后首个城市更新行政征收案例正式落地。（官网链接：http://www.szlh.gov.cn/xxgk/zwxx/tzgg/content/post_9931763.html；http://www.szlh.gov.cn/xxgk/zwxx/tzgg/content/post_9931765.html）

➤ 深圳市政府常务会议：扎实做好“三区三线”划定工作

7月15日，市长覃伟中主持召开市政府常务会议，深入学习贯彻习近平总书记关于自然资源管理的重要论述，传达省自然资源厅《自然资源管理工作中若干底线要求》，听取“三区三线”划定有关工作汇报，研究部署下一步工作。

会议强调，要深入学习贯彻习近平总书记关于自然资源管理的重要论述，认真落实国家、省决策部署，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，严守自然资源管理工作底线，统筹生产、生活、生态三大布局，将“三区三线”作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，扎扎实实做好“三区三线”划定工作，优化全市国土空间开发保护格局，强化国土空间规划和用途刚性管控，不断提升生态环境治理能力和治理水平，加快形成

节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式。

会议要求，要严守耕地保护红线，严格落实耕地保有量和永久基本农田保护目标任务，完善耕地保护动态监测监管机制，稳妥有序做好耕地恢复工作，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”。要严守生态保护红线，牢固树立绿水青山就是金山银山理念，打造“一脊一带二十廊”城市生态脉络，全面推进森林城市、公园城市建设。要严守城镇开发边界，合理制定实施建设用地计划，高标准推进 20 大先进制造业园区规划建设，向城市更新要空间、要增量、要品质，提高节约集约用地水平，推动城市发展向内涵提升式转变，努力以科学的国土空间布局支撑全市高质量发展。（官网链接：http://www.sz.gov.cn/cn/xxgk/zfxxgj/zwdt/content/post_9958224.html）

➤ 深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法续期

7 月 20 日，深圳市住房和建设局发布《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》续期的通知。《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》于 2022 年 8 月 17 日有效期满后继续实施，实体内容不变，续期 1 年，有效期至 2023 年 8 月 17 日。（官网链接：http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/zfbz/zcfg2017/content/post_9969109.html）

➤ 首单保障性租赁住房 REITs 项目已获通过

7 月 12 日，深交所网站披露，市场上首单保障性租赁住房 REITs 项目——红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金项目已获通过。此次深圳市人才安居集团报送的保障性租赁住房 REITs 项目选取了四个位于深圳核心区域或核心地段的项目，项目涉及保障性租赁住房 1830 套、13.47 万平方米，已经取得保障性租赁住房认定书，资产评估值约为 11.58 亿元，项目的主要出租对象是新市民、青年人。

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

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