



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

2023/01

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【2023·1】

2023 年 1 月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面相继发布相关政策或征求意见稿，为城市更新提供政策引导。其中，最为热门的是深圳市住房和建设局与深圳市司法局联合发布的保障房系列政策，即《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》，该政策进一步贯彻落实党中央、国务院关于加强建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，对深圳市住房保障体系进行重要改革。

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 2023 年 1 月国家级、广东省级及深圳市区两级的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 1 则，广东省级政策 4 则，深圳市级政策 6 则，深圳区级政策 4 则。

2、重点政策解读（共 2 篇）

《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》
深圳市“1+3”保障性住房建设管理系列政策[《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》
《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》]

3、行业热点资讯（共 10 则）

统计局：2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元

央行、银保监会：推动房地产业向新发展模式平稳过渡

住建部：大力支持刚性和改善性住房需求

广东省：广东召开高质量发展大会 头部企业深入参与房地产业智能化、品质化转型

深圳市：举行“工业上楼”厂房空间项目招商大会

深圳住建局：推广二手房“带押过户”模式的工作方案

深圳市：深圳一季度启动新开工项目 266 个，总投资约 3295.3 亿元

福田区：两棚改项目房屋征收获进展

罗湖区：罗湖首推“过境土地”，规划深港共建共管产业园

光明区：全力攻坚“5+8”连片产业空间项目

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	2023.01.20	《做好国土空间总体规划环境影响评价工作》	环办环评函〔2023〕34 号	生态环境部、自然资源部
广东省级				
2	2023.01.06	《广东省人民政府关于印发广东省土地要素市场化配置改革行动方案的通知》	粤府函〔2022〕301 号	广东省人民政府
3	2023.01.11	《关于建立实施广东省海岸建筑退缩线制度的通知（试行）（征求意见稿）》	/	广东省自然资源厅
4	2023.01.18	《关于印发广东省“十四五”文物保护和科技创新实施方案的通知》	粤办函〔2022〕343 号	广东省政府办公厅
5	2023.01.20	《广东省住房和城乡建设厅关于调整超限高层建筑	/	广东省住房和城乡建设厅

		工程抗震设防审批有关事项的通知》		
深圳市级				
6	2023.01.09	《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》	深府办〔2022〕17号	深圳市人民政府办公厅
7	2023.01.06	《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局土地租赁管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
8	2023.01.17	《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和城乡建设局、深圳市司法局
9	2023.01.17	《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和城乡建设局、深圳市司法局
10	2023.01.17	《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和城乡建设局、深圳市司法局
11	2023.01.17	《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和城乡建设局、深圳市司法局
宝安区				
12	2023.01.18	《深圳市宝安区工业区块线管理办法（2022年修订版-征求意见稿）》	/	深圳市宝安区工业和信息化局
龙华区				
13	2023.01.17	《龙华区工业及其他产业用地项目遴选办法》	/	深圳市龙华区人民政府

光明区				
14	2023.01.26	《深圳市光明区海绵城市建设管理办法》	深光府规〔2023〕2号	深圳市光明区人民政府
15	2023.01.17	《光明区国土空间利用和近期建设行动“十四五”规划(2020-2025)(草案)》	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局

二、重点政策解读

➤ 《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》

为进一步完善深圳市城镇老旧小区改造工作机制，做好改造工作，贯彻《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）等文件精神，深圳市人民政府办公厅于2023年1月9日发布《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（下称《实施意见》）。

《实施意见》对深圳市城镇老旧小区改造工作提出总体要求，明确指导思想、基本原则、工作目标，并囊括明确改造范围和内容、健全组织实施机制、构建资金共担机制、落实配套支持政策、强化组织保障五大方面的内容。就《实施意见》全文主要内容解读如下：

一、总体要求

《实施意见》在统领全文的“总体要求”中明确指出深圳市城镇老旧小区改造的工作目标，即2022年基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制，建立完善类、提升类改造长效机制；到“十四五”期末，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区基础类改造，选择具备条件的小区、社区、片区开展完善类、提升类改造，加快推动实现“住有宜居”为工作目标。

为达成工作目标，城镇老旧小区改造应遵循工作基本原则。《实施意见》遵

循深圳市城市更新中多次强调的“保护优先，历史传承”原则，并在后文呼应并具体落实了“政府统筹，多方参与；区域统筹，有机更新；试点先行，压茬推进；党建引领，建管并重”的原则。

二、改造范围及内容

（一）改造范围

《实施意见》划定了深圳市“十四五”期间，城镇老旧小区改造的工作范围，其主要包括：**2000 年底前建成，使用功能不完善、配套设施不健全、群众改造意愿迫切的城镇老旧小区（含独栋住宅楼）。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区，按照属地原则纳入改造范围。**同时，各区可结合实际情况将 **2005 年底前建成的城镇老旧小区纳入改造范围。**已纳入拆除重建类城市更新项目拆除范围的、已纳入土地整备实施项目的不得纳入城镇老旧小区改造范围。

（二）改造内容

《深圳经济特区城市更新条例》区分“拆除重建类”与“综合整治类”两种城市更新模式，综合整治类城市更新是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者改变功能等一种或者多种措施，对建成区进行重新完善的活动。《实施意见》明确指出**城镇老旧小区改造属于综合整治类城市更新范畴，应采取在依法依规且保持小区用地现状建设格局基本不变的前提下，以局部拆建、加建、改建、翻建等“微改造”和“混合改造”模式进行改造的模式。**具体改造内容可分为三类：

1.基础类，指为满足居民安全需要和基本生活需求的改造，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。该类改造要发挥财政资金的主导作用，做到**应改尽改**，并在改造提升时应充分满足绿色、节能、低碳等理念。

2.完善类，指为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造，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、探索实施城市第六立面提升、建筑屋面平改坡等。该类改造要在尊重居民意愿的前提下，

做到**宜改即改**。

3.提升类，指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的改造，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、社区专项服务设施等。该类改造要按照政府引导、市场化运作的模式，做到**能改则改**。

三、改造资金来源

关于城镇老旧小区改造资金负担问题，《实施意见》从政府、社会、居民三个层面作出协调。

政府方面，《实施意见》明确政府出资方式包括**财政支出参与改造、奖励补贴支持、上级资金补助**三种类型。财政支出参与改造主要针对基础类改造，完善类、提升类改造则应充分发挥政府资金的引导作用，有效吸引社会资本参与，落实居民合理出资。对国有产权小区进行改造的，鼓励原产权单位和管理单位共同出资或管理单位单独出资参与改造。

社会方面，《实施意见》充分利用深圳市城市更新中市场资本活跃的优势，鼓励各街道办事处通过投资、设计、建设、运营、管理等要素组合运作，引入市场化管理平台加快推进，实现改造项目建管一体化。鼓励各区统筹城中村综合整治、拆除重建类城市更新和城镇老旧小区改造同步实施，实现联动区域平衡共享。

居民方面，《实施意见》鼓励引导居民合理出资出力参与公共区域的改造修缮；鼓励居民出资提升专有部位，并结合居民意愿允许社会资本介入参与。

四、改造配套政策

为有效落实深圳城镇老旧小区改造工作，实现工作目标，《实施意见》同时要求健全配套实施政策，包括规划、土地、改造标准、税费、资金五个方面，推进解决阻滞更新改造的难题。

在健全完善规划政策上，《实施意见》一方面鼓励片区联动综合改造，要求综合考量片区、社区、小区基础配套情况，推进距离近、但分属不同管理主体的城镇老旧小区进行联动改造，强化片区内零星闲散土地资源和地下空间、小区架空层等现有空间资源的利用；在符合区域发展导向的前提下，允许对用地、建筑容量及建筑高度进行适度调整，在日照、间距、退让等技术规范及控制指标上适

度放宽。另一方面,《实施意见》同时要求统筹利用存量资源,探索在小区、社区、片区内征收拆除部分建筑或设施,利用新增用地空间,直接增设公共服务设施。对部分低利用率的既有公共服务设施和危险房屋,可以拆除重建。

健全完善土地政策主要分为两方面,一是挖掘土地资源潜力,鼓励出台支持片区统筹改造或跨片区组合改造、低效用地再开发项目统筹谋划、城镇老旧小区内空间和周边零星碎片化土地资源等相应的土地出让政策。二是新增设施权属分配,鼓励利用存量房屋或通过拆除违建、私房置换、加建装配式临时建筑等方式增建急需的公共服务设施。

《实施意见》还提到要探索创新金融政策,从金融方面提出积极政策意见推动城镇老旧小区改造,包括鼓励改造获取多元融资支持,支持运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资,商业银行提供信贷支持和融资支持。同时探索政府指导试点建立专项基金,将维修资金的收益、部分改造后的增量收益、片区城市服务收入、改造后受益主体(居民)出资及资本市场资金等纳入,可由出资主体或具备能力的企业进行管理,长期存续,推动城镇老旧小区改造工作。

五、改造流程

为实现加快推进城镇老旧小区改造工作,《实施意见》明确提出要健全城镇老旧小区改造的组织实施机制、加强组织保障,相关条文覆盖城镇老旧小区更新项目从规划编制到项目验收,再到小区后续管理养护的全流程,具体包括:

1.实行初步方案公示。各街道办事处应委托设计咨询单位结合专项工程实施需求、居民改造需求和小区长效管理需求,对纳入计划的项目编制初步改造方案,并由所在街道在项目范围内对初步改造方案组织广泛公示。鼓励各区邀请顾问单位进社区参与改造和方案评审,从设计源头提升项目品质。

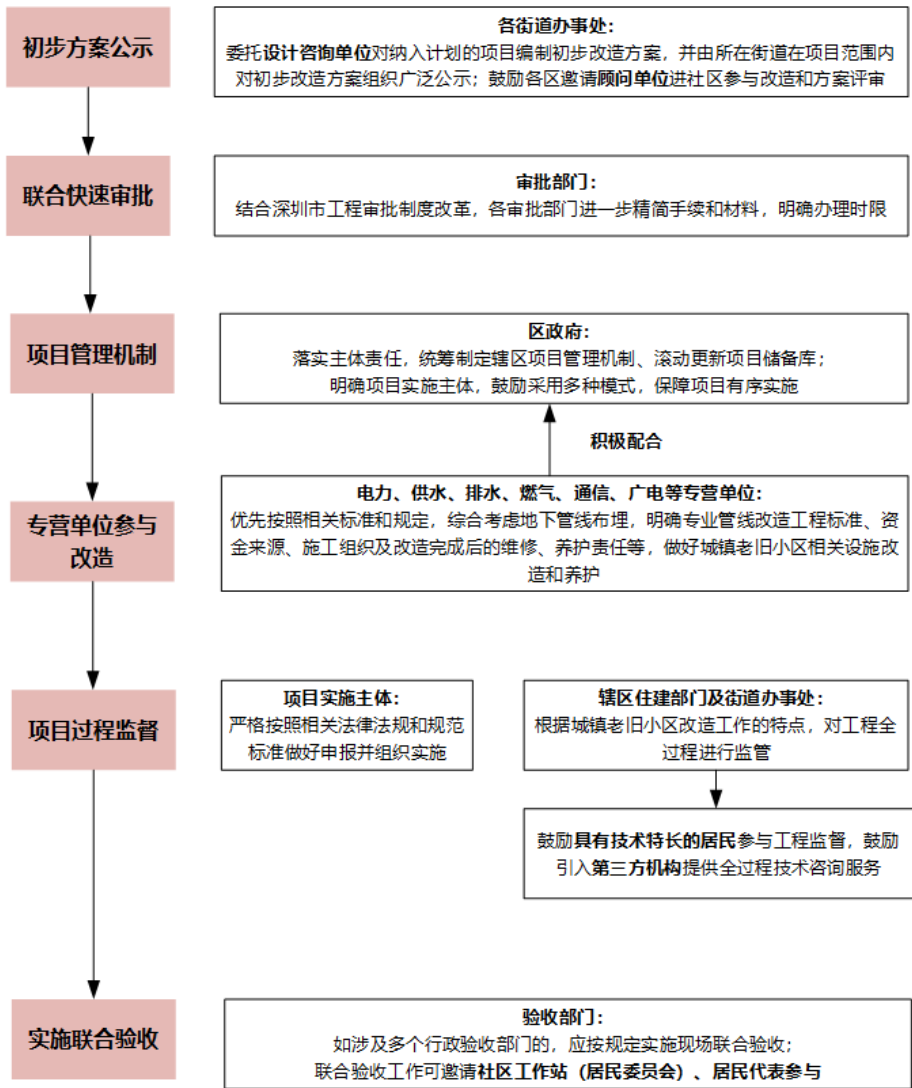
2.开展联合快速审批。结合深圳市工程审批制度改革,建立城镇老旧小区改造方案联合审查和快速审批机制。

3.健全项目管理机制。各区落实主体责任,明确项目实施主体,鼓励采用 EPC(工程总承包)、企业代建、BOT(建设—经营—转让)、辖区政府相关部门作为项目业主等多种模式,保障项目有序实施。

4.专营单位参与改造。电力、供水、排水、燃气、通信、广电等专营单位，积极支持和配合，优先按照相关标准和规定，做好城镇老旧小区相关设施改造和养护。加强涉企收费检查，禁止收取不合理费用。

5.强化项目过程监督。项目实施主体严格按照相关法律法规和规范标准做好申报并组织实施；辖区住建部门及街道办事处对工程全过程进行监管鼓励具有技术特长的居民参与工程监督；鼓励引入第三方机构提供全过程技术咨询服务。

6.实施推进联合验收。城镇老旧小区改造项目如涉及多个行政验收部门，应按规定实施现场联合验收，联合验收工作可邀请社区工作站（居民委员会）、居民代表参与。



➤ 深圳市“1+3”保障性住房建设管理系列政策

坚持“房住不炒”的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，采取有效措施完善住房制度，尤其是实现二十大报告中提到的“住有所居”已成为各级人民政府施政重点之一。

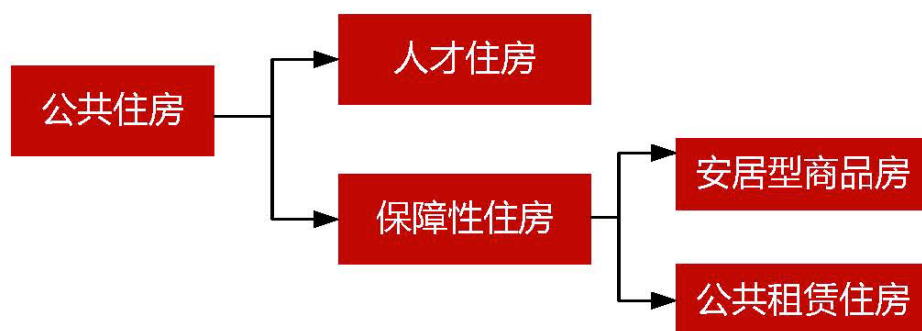
2022年1月7日，深圳市住房和建设局与深圳市发展和改革委员会联合印发《深圳市住房发展“十四五”规划》，提到“十四五”规划期内，居住用地供应不少于15平方公里，规划期内规划建设筹集住房89万套（间），其中建设筹集公共住房54万套（间），包括公共租赁住房6万套（间）、保障性租赁住房40万套（间）、共有产权住房8万套。上述规划指标都为“约束性”指标，足以见得住房为民生之要、安居为发展之本，深圳将加快构建以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。

2023年1月17日，为推进以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系的建设，深圳市发布《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》四项政策（以下分别简称《住房规划管理办法》《公共租赁住房管理办法》《保障性租赁住房管理办法》《共有产权住房管理办法》，统称为“1+3保障房政策”）公开征求意见。笔者结合“1+3保障房政策”，梳理深圳保障性住房政策体系三大变化如下：

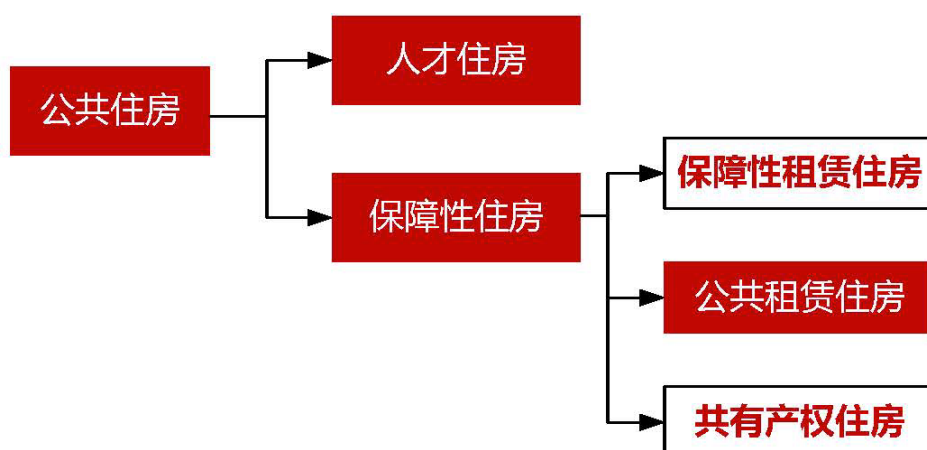
一、变化一：革新保障性住房类型，引入共有产权住房

（一）保障性住房类型情况一览

综合《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》（深建规〔2017〕7号）及《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号）的规定，深圳市原有的公共住房体系如下图：



2022年7月19日，深圳市住房和建设局发布通知确认《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》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。《共有产权住房管理办法》第五十五条明确规定不再安排建设安居型商品房。《住房规划管理办法》第三条规定，保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三类。综合前述规定，深圳住房保障体系仍然划分为人才住房和保障性住房两大类，保障性住房又由原有的“安居型商品房、公共租赁住房”两类转为“公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房”三类。



根据“1+3保障房政策”，未来三类保障性住房的具体情况如下表所示。

类型	公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房
定义	政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社	政府给予政策支持，发挥市场作用，坚持小户型、低租金，面向符合条件的新市民、青年人、各类人	政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等，

		会提供基本公共服务的 一线职工出租的住房	才租赁的住房	面向符合条件的居民供 应，实行政府与购房人按 份共有产权的住房
保障对象		(1) 符合条件的住房困 难户籍居民 (2) 为社会提供基本公 共服务的一线职工	符合条件的新市民、青年 人、各类人才	符合条件的深圳市户籍常 住居民
租售类型		只租不售	只租不售	只售不租
主导主体		政府	政府或者 社会主体	政府
设计要求		六十平方以下	七十平方米以下的套(间) 数量占比原则上不低于 80%	以九十平方米以下为主
价格		(1) 同期同地段同品质 市场参考租金的百分之 三十左右 (2) 低保家庭、低保边 缘家庭配租的，按照同 期同地段同品质市场参 考租金的百分之三左右	(1) 政府组织：租金按照 同期同地段同品质市场参 考租金的百分之六十左右 (2) 社会主体：租金价格 不高于同期同地段同品质 市场参考租金的百分之九 十	按照土地出让时市场参考 价格的百分之五十左右确 定
用地 供应 方式	划拨 方式	产权归政府的用地		/
	协议 出让/ 协议 完善 手续	(1) 符合条件的未完善 征(转)地补偿手续空地 (2) 历史遗留未完善出 让手续用地建设	/	(1) 符合条件的未完善征 (转)地补偿手续空地 (2) 历史遗留未完善出 让手续用地建设
		/	(1) 市政府确定由住房专营机构建设的用地 (2) 企业、社会组织、机关事业单位等利用自有用地	
监管方式		事前监测评估： 市主管部门应当建立监测评估机制，并根据评估结果提出供地和住房建设类型调整建议 事后监管核查： (1) 签署监管协议书：作为土地使用权出让合同或者补充协议的附件，包括建设标准、租金或者售价、收购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期、监管要求等；(2) 保障性住房项目竣工验收前，主管部门根据监管协议书对项目进行符合性核查		

(二) 共有产权住房与安居型商品房的区别

共有产权住房的推出，系此次“1+3 保障房政策”中保障性住房类型变化的重点之一，笔者梳理共有产权住房与安居型商品房的区别如下：

	安居型商品房	共有产权住房
主要依据	《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》(深圳市人民政府令 228)	《深圳市共有产权住房管理办法(征求意见稿)》

	号)	
施行时间	2011 年 6 月 1 日	未施行
售价	(1) 招拍挂方式, 定地价、竞房价, 最高销售价格为房价竞价结果 (2) 发改部门、住建部门、规土部门按不超过其市场评估价 70% 的标准拟定最高销售价格, 经市政府批准执行	土地出让时市场参考价格的 50% 左右
产权份额	申请人取得政策性住房(绿皮)房地产证, 产权份额 100%。 签订买卖合同 10 年后, 安居型商品房产权所有人可以根据有关政策规定, 申请取得完全产权。	购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比列确定, 原则上不低于 50%; 其余部分为政府产权份额。
产权转让	禁止转让	封闭流转: 自签订买卖合同之日起未满五年的, 不得转让所持产权份额; 自签订买卖合同之日起满五年的, 可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。 封闭流转价格: 由买卖双方协商确定, 通过市场参考价格规范转让行为。
政府回购	购房人在取得安居型商品房完全产权前, 有下列情形之一的, 应当向市住房保障部门申请政府收购该安居型商品房: (1) 需要转让所购安居型商品房的; (2) 因银行实现抵押权而处置安居型商品房的; (3) 因人民法院强制执行等原因需处置安居型商品房的; (4) 户籍迁出本市的; (5) 市政府规定的其他情形。	购房人自签订买卖合同之日起未满五年, 有下列情形之一的, 应当自该情形发生之日起三十日以内向代持机构申请收购: (1) 因购买、接受赠与、婚姻状况变化等原因在本市另行拥有自有住房的; (2) 购房人户籍均迁出本市的; (3) 共有产权住房买卖合同约定的其他情形。
	收购价格: (1) 自安居型商品房购房协议签订之日起至申请收购之日不超过 10 年(含 10 年) 的, 收购价格为原合同购房价 (2) 超过 10 年的, 收购价格的计算公式为: 收购价格=原购房价*[1-1.4%*(购房协议签订之日起至申请收购之日的年限-10 年)]	收购价格: (1) 未满五年的: 收购价格按照购买价格确定; (2) 已满五年的: 收购价格=购买价格×(1+中国人民银行三年期定期存款基准利率)

二、变化二：明确更新项目保障性住房配建类型，确定旧工业区保障性住房建设空间

《住房规划管理办法》结合了深圳市规划和自然资源局于 2022 年 9 月 30 日

发布的《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》（以下简称《更新保障性住房配建规定》），加大了保障性住房配建及建设力度，在规划层面推进保障性住房建设。

（一）明确更新项目配建保障性住房的类型

1. 城市更新项目更新方向为居住的，应当按照相关政策配建公共租赁住房；
2. 城市更新项目更新方向以居住为主的，除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可规划为居住用地，并按照相关政策配建公共租赁住房；
3. 城市更新项目更新方向为商业的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建共有产权住房。

（二）明确旧工业区建设保障性住房的范围

按照《更新保障性住房配建规定》，在公共配套条件支撑的情况下，规划为工业的旧工业区必须同时符合三项条件，才可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设保障性住房。条件包括：1. 位于规划保留的成片产业园区范围外。2. 位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内。3. 位于原特区内的，用地面积不小于 3000 平方米；位于原特区外的，用地面积不小于 10000 平方米。

《住房规划管理办法》系根据《工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14号）第十七条的规定，明确旧工业区建设保障性住房的两种情况：1. 工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房；2. 工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点五百米范围内的旧工业区，可以通过城市更新建设保障性住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的百分之十。

三、变化三：丰富用地供应方式，细化操作规则

《住房规划管理办法》第九条规定，在编制年度建设用地供应计划时，“居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的百分之三十，提高居住用地中保障性租赁住房用地供应比例，租赁住房用地计划单列且原则上占居住用地供应总量比例不少于百分之十，优先安排、应保尽保。”可以看出，未来深圳将会加大

居住用地尤其是租赁住房的用地供应量。

具体而言，相较于 2020 年 5 月 7 日深圳市规划和自然资源局印发的《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（下称《暂行规定》），《住房规划管理办法》明确用地供应方式，确定保障性住房用地通过下列方式供应：1. 划拨；2. 协议出让；3. 协议完善用地手续；4. 租赁等方式。此外，《住房规划管理办法》在《暂行规定》十一种供应渠道的基础上整合创新为十种供应渠道，且进一步细化原有保障性住房供应途径的操作规则，降低用地门槛，简化用地审批流程。供应渠道的具体变化如下表：

序号	用地供应渠道	《暂行规定》	《住房规划管理办法》
1	新供应建设用地建设	新供应建设用地可用于建设市场商品住房和公共住房。用于建设公共住房的，以建设出租的公共住房为主。 市场商品住房用地可配建一定比例出租的公共住房，配建类型及比例在出让方案中明确。	新供应建设用地用于建设保障性住房的，以建设公共租赁住房 and 保障性租赁住房为主。 新供应市场商品住房用地应当配建一定比例的保障性住房。
2	城市更新建设和配建	城市更新、棚户区改造与土地整备项目建设或配建公共住房的，住房类型按相关规定确定。	（1）城市更新项目更新方向为居住的，应当按照相关政策配建公共租赁住房； （2）城市更新项目更新方向以居住为主的，除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可规划为居住用地，并按照相关政策配建公共租赁住房；（3）城市更新项目更新方向为商业的，可以按照规定将更新方向调整为居住，并按照相关政策建设或者配建共有产权住房。
3	机关企事业单位、社会组织等自有用地建设	机关、事业单位空闲的存量用地，在综合平衡业务用地需求等因素前提下可收回后纳入土地储备，符合规划的按规定重新供应，可用于建设出租的公共住房。	机关事业单位自有用地在符合规划、权属不变、满足安全要求并综合平衡中远期业务用地需求等因素的前提下，经市政府同意，可用于建设政府组织配租的保障性租赁住房。
		企业空闲的划拨用地，符合规划的可用于建设出租的公共住房，也可收回并纳入土地储备后按规定重新供应。	企业、社会组织等自有用地在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下，可用于建设社会主体出租的保障性租赁住房和共有产权住房。

		/	机关企事业单位、社会组织等利用符合条件的存量自有用地建设保障性租赁住房的，可以变更土地用途，不补缴土地价款。在不变更土地用途的前提下，学校、医院可以配建政府组织配租的宿舍型保障性租赁住房。
4	产业园区配套用地建设	/	产业园区配套宿舍原则上用作 社会主体出租 的保障性租赁住房。在确保安全的前提下，产业园区可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由百分之七提高到 百分之十五 ，建筑面积占比上限相应提高到 百分之三十 ，提高部分主要用于建设社会主体出租的宿舍型保障性租赁住房， 严禁建设成套商品住宅 ，并在监管协议书中予以明确。
5	原农村集体用地建设	/	原农村集体经济组织继受单位的非农建设用地、土地整备利益统筹留用地、征地返还用地等，可以提高居住用地容积率，增加的部分用于建设保障性租赁住房或者共有产权住房。 非居住用途的，在符合规划前提下，可变更用途后用于建设保障性租赁住房或者共有产权住房。
6	未完善征（转）地补偿手续用地建设	未完善征（转）地补偿手续空地，在符合规划前提下，经市政府批准，可协议出让给原农村集体经济组织继受单位， 用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主 。原农村集体经济组织继受单位应在用地出让前自行理清相关经济利益关系，完善征（转）地补偿协议，政府不再另行补偿。	符合条件的未完善征（转）地补偿手续的空地，在符合规划的前提下，经市政府批准，可以协议出让给原农村集体经济组织继受单位，用于建设保障性住房。
7	历史遗留未完善出让手续用地建设	历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或区政府确认的继受单位，用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主； 剩余部分土地全部无偿纳入土地储备。	历史遗留未完善出让手续用地，在符合规划、自行理清相关经济利益关系的前提下，符合规划的部分可协议出让给原用地申请单位或者区政府确认的继受单位，用于建设保障性住房。
8	已出让未建设用地	已出让未建用地不属闲置土地或虽属闲置土地但已依法处置完毕的，在符合规划前提下，无偿移交规划	/

		确定的公共利益用地后，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。	
9	单一权利人已建合法用地	土地使用权人单一且已建的现状居住用地、商业用地、工业用地和仓储物流用地等合法用地（不含招拍挂出让用地），在符合规划前提下，无偿移交规划确定的公共利益用地后，可拆除全部现有建（构）筑物，住宅建筑面积部分用于建设公共住房，类型以出售的公共住房为主。其中，居住用地原出让合同约定或不动产登记证书登记为普通商品住宅的建筑面积部分，可用于建设市场商品住房。	/
10	公用设施、交通设施和轨道交通用地建设	基础设施配套建设： 新供应及已供应的交通场站、变电站及消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需求、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可配建出租的公共住房。 轨道交通用地综合开发： 轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可分层设立建设用地使用权，用于住房建设。土地供应方式按我市相关规定执行。	新供应及已供应的交通场站、变电站和消防站等公用设施和交通设施用地，在符合规划、满足中远期业务发展需要、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，可以配建政府组织配租的保障性租赁住房。配建的保障性租赁住房面积超过公用设施和交通设施面积的，土地用途仍按公共基础设施或者市政交通设施的主导功能确定。 轨道交通用地（含车辆段、停车场、轨道交通站点等）在符合规划且保证安全的前提下，可以分层设立建设用地使用权，用于住房建设，其中保障性住房的套数占住房总套数的比例不低于百分之六十且以政府组织配租的保障性租赁住房为主。
11	具有居住功能的存量房屋筹集	/	住宅、公寓、宿舍以及经规模化租赁改造的历史遗留违法建筑等具有居住功能的存量房屋，符合条件的可以筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房。 具有居住功能的存量房屋筹集作为保障性租赁住房或者公共租赁住房的，应当无权属争议且经过辖区街道办事处的房屋结构、消防、地质灾害安全隐患排查。 市城市更新部门负责制定城中村综合整治规划并公布城中村综合整治分区的空间位置信息。鼓励市场主体在城中村综合

			整治分区范围内通过规模化租赁改造筹集社会主体出租的保障性租赁住房。
12	非居住存量房屋改建	/	闲置和低效利用的商业办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育用房等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以改建为社会主体出租的保障性租赁住房。 用作保障性租赁住房期间，不变更土地用途，不补缴土地价款。 改建条件、要求、程序等具体规则由市主管部门另行制定。

结合上述变化，深圳作为人口流入集中、房价上涨较快的典型城市之一，不可避免地需要面对住房供需矛盾突出、住房结构失衡等问题，笔者认为，新公布的“1+3 保障房系列政策”也向社会释放了信号。

第一，市场化支持政策力度加大，鼓励社会主体参与发挥保障房建设并发挥作用，尤其是保障性租赁住房项目，鼓励社会主体积极参与的同时，也明文规定了保障性租赁住房项目的退出情形。结合近日来政府颁布的有关支持房地产发展关于融资贷款、债券发行等支持手段，增强了社会主体信心。

第二，坚持职住平衡原则，如不局限于土地用途提高产业园区用地行政居住区域比例，学校、医院等可以配建保障性租赁住房，鼓励在交通便利地方建设保障性住房，增加了土地供应方式，实现良性循环。

第三，将绿色建筑理念纳入保障房建设项目，推动保障房体系可持续发展。《住房规划管理办法》明确规定了保障房绿色建造，推行新型组织管理模式，致力于打造“绿色、健康、智能”的住宅，实现保障房体系可持续发展。

三、行业热点资讯

➤ 统计局：2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元

根据统计局发布数据，2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。

2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。

2022 年，房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。

2022 年末，商品房待售面积 56366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

➤ 央行、银保监会：推动房地产业向新发展模式平稳过渡

1 月 10 日，人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，研究部署落实金融支持稳增长有关工作。

会议明确，要全面贯彻落实中央经济工作会议精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

会议强调，要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，积极提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益。要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，用好民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”)，保持房企信贷、债券等融资渠道稳定，满足行业合理融资需求。要因城施策实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持，做好新市民、青年人等住房金融服务，推动加快建立“租购并举”住房制度。

➤ 住建部：大力支持刚性和改善性住房需求

1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好

十二个方面工作。就此，会议要求，大力支持刚性和改善性住房需求，推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险；以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套(间)。会议指出，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增强政策的精准性协调性，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，提升市场信心，努力保持供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，同经济社会发展相协调、同住宅产业发展相协调，严控投机炒房。

➤ **广东省：广东召开高质量发展大会 头部企业深入参与房地产业智能化、品质化转型**

1 月 28 日，广东省委、省政府在广州召开全省高质量发展大会，对全年重点工作作出动员部署。其中，“推动房地产业平稳健康发展”会议就推动落实国家要求“房住不炒”、号召租购并举等政策进行了深度宣讲，并就城市更新、未来社区、空间智能化发展等主题展开探讨，由华为、碧桂园、万科、保利发展、华润置地等在内的多家房地产及科技企业代表参与发言，共商地产业与建筑业智慧化高质量发展大计。

➤ **深圳市：举行“工业上楼”厂房空间项目招商大会**

1 月 10 日，深圳举行“20+8”产业 2000 万平方米“工业上楼”厂房空间项目招商大会。目前，各区正加大土地整备力度，市领导密集调研督导，确保所有项目今年 6 月份全部开工建设，以此加快“工业上楼”项目建设步伐，吸引好的工业项目落地。目前，全市共有 72 个“工业上楼”项目，用地面积 854.8 万平方米，厂房面积 2306.5 万平方米。会上，项目单位与需求企业代表签订了租赁意向协议书。各区纷纷表示，将以深圳速度、深圳质量、深圳标准，打造一批高品质、低成本、定制化的厂房空间；同时紧扣“20+8”战略，按照产业门类进行规划建设和招商引资，科学设计层高、荷载、消防设施等，形成产业链、创新链、价值链，打造先进制造业产业集群。相关金融机构承诺，将加大对“20+8”产业发展和“工业上楼”的资金支持力度，推动产业链和资金链深度融合。

➤ **深圳住建局：推广二手房“带押过户”模式的工作方案**

1月5日，深圳市住房和建设局、深圳市地方金融监督管理局、中国人民银行深圳市中心支行等6部门发布《2023年1月5日深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》。

二手房“带押过户”模式指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。在二手房“带押过户”过程中，通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。

➤ **深圳市：深圳一季度启动新开工项目 266 个，总投资约 3295.3 亿元**

1月29日，深圳市2023年第一季度启动的新开工项目共266个，总投资约3295.3亿元，2023年度计划投资约535.6亿元。

按资金来源划分：政府投资项目145个，总投资约704.2亿元，年度计划投资约131.1亿元，占全部项目年度计划投资的24.5%；社会投资项目121个，总投资约2591.1亿元，年度计划投资约404.5亿元，占全部项目年度计划投资的75.5%。

按项目区域划分：

辖 区	项目个数		总投资（亿元）		年度计划投资（亿元）	
	个数	占比	金额	占比	金额	占比
全 市	266	100.0%	3295.3	100.0%	535.6	100.0%
宝安区	32	12.0%	847.6	25.7%	113.9	21.3%
龙岗区	46	17.3%	611.7	18.6%	81.0	15.1%
龙华区	32	12.0%	535.8	16.3%	76.6	14.3%
南山区	29	10.9%	326.1	9.9%	63.3	11.8%
光明区	18	6.8%	234.4	7.1%	43.4	8.1%
福田区	34	12.8%	237.0	7.2%	37.1	6.9%
坪山区	20	7.5%	100.7	3.1%	34.2	6.4%
深汕特别合作区	13	4.9%	77.0	2.3%	27.1	5.1%
前海合作区	8	3.0%	92.8	2.8%	24.3	4.5%
大鹏新区	10	3.8%	64.1	2.0%	12.4	2.3%
盐田区	11	4.1%	67.4	2.1%	11.6	2.2%
罗湖区	13	4.9%	100.7	3.1%	10.8	2.0%

➤ 福田区：两棚改项目房屋征收获进展

1月28日，深圳市福田区城市更新和土地整备局发布深圳市福田区华富北片区棚改项目房屋征收提示，项目实施主体为深圳人才安居集团旗下福田人才安居公司。

1月29日，深圳市福田区人民政府发布5份《深圳市福田区人民政府房屋征收决定书》，决定对《福田区南园街道南华村棚户区改造项目专项规划》确定的拆除范围内的房屋实施征收（国有土地使用权同时收回）征收补偿协议签约期：自决定书公告之日起20个工作日。

➤ 罗湖区：罗湖首推“过境土地”，规划深港共建共管产业园

1月3日，首届“双向开放、深度交融”——2022年深港现代商贸业升级发展交流会在罗湖举办。会上，罗湖重磅发布深港现代商贸业升级发展区规划，亮

出一块“宝地”和两个“百万空间”。

一块“宝地”即罗湖区本次首推的“过境土地”，紧挨着罗湖口岸的 B1 地块，用地面积 9.6 万 m²，未来预计可以释放超 30 万 m² 产业空间。将探索“境内关外、视同境外”的特殊监管政策，实行与香港趋同的税收政策，规划深港共建共管产业园，打造国内国际双循环的链接地。

第一个百万空间是升级发展区存量优质产业楼宇空间。本次罗湖重点推出兆鑫汇金广场、深房广场、深圳国际贸易中心、深城投中心、深圳华润大厦等楼宇，共计 110 万 m²。

第二个百万空间是升级发展区未来三年将投入市场的高质量产业空间。罗湖将推出大中华环球金融中心、城建云启大厦、深润大厦、友谊城、食品大厦等全新优质楼宇，共计 130 万 m²。

➤ 光明区：全力攻坚“5+8”连片产业空间项目

1 月 19 日，光明区城市更新和土地整备局发布《光明区抢抓先进制造园区机遇全力攻坚“5+8”连片产业空间项目》一文，文章指出：2022 年，光明区立足构建“科学城+连片产业空间”高质量发展格局，提出“土地等项目、空间等产业”发展战略，大力推进“5+8”第一梯队公建项目，以节点化方式高效攻坚项目，创新探索了“政府主导+国企参与”的存量土地二次开发新方式；以清单化方式落实工作部署，建立 1 个负责解决疑难个案的报审专班机制，在多个重点攻坚项目成立专项功能组，在全市率先实行“1+5+6”全区一体化攻坚模式。2022 年，光明区取得了释放连片产业用地 113.4 公顷的成绩。

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