



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 2024/04

## 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

# 深圳城市更新与土地整备政策月报【2024·4】

2024年4月，国家、深圳市及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿，特别是《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》以及配套发布的《深圳市集体企业货物服务采购操作指引（试行）》《深圳市集体企业财产租赁操作指引（试行）》《深圳市集体企业产权交易操作指引（试行）》《深圳市集体企业建设工程交易操作指引（试行）》《深圳市集体企业土地资产处置操作指引（试行）》五个操作指引（以下合称“**深圳市‘1+5’集体资产交易新政**”），从货物和服务采购、集体财产租赁、集体产权交易、建设工程采购、土地资产处置等核心要素交易层面规范股份合作公司治理体系及其监管机制，保证要素交易活动公开公平公正，促进集体经济健康有序高质量发展。

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4月国家级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 21 则）

国家级政策 2 则，深圳市级政策 9 则，深圳区级政策 10 则。

### 2、重点政策解读（共 2 篇）

深圳市“1+5”集体资产交易新政

《深圳市临时用地管理办法》

### 3、行业热点资讯（共 7 则）

中共中央政治局会议：持续防范化解重点领域风险，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益

自然资源部：库存压力大、去化周期超长的城市要暂停新增商品住宅用地出让

广东省召开全省城市房地产融资协调机制视频调度会 推进协调机制持续落地  
见效

广东省自然资源厅、省农业农村厅联合召开涉宅基地农转用审批工作推进会

广东省召开部分地区“房地一体”农村宅基地确权登记工作推进会

广东省住房和城乡建设厅召开全省建筑和市政基础设施设备更新工作推进会  
商品房以旧换新有了“解约保护期”

## 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	2024.04.16	《关于农村集体产权制度改革土地增值税政策的公告》	财政部 税务总局公告 2024 年第 3 号	财政部 税务总局
2	2024.04.29	《自然资源部办公厅关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》	自然资办函 (2024) 918 号	自然资源部办公厅
深圳市级				
3	2024.04.01	《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》	深集资规 (2024) 1 号	深圳市集体资产管理办公室
4	2024.04.01	《深圳市集体企业货物服务采购操作指引（试行）》	深集资规 (2024) 2 号	深圳市集体资产管理办公室
5	2024.04.01	《深圳市集体企业财产租赁操作指引（试行）》	深集资规 (2024) 3 号	深圳市集体资产管理办公室
6	2024.04.01	《深圳市集体企业产权	深集资规	深圳市集体资

		交易操作指引（试行）》	〔2024〕4号	产管理办公室
7	2024.04.01	《深圳市集体企业建设工程交易操作指引（试行）》	深集资规〔2024〕5号	深圳市集体资产管理办公室
8	2024.04.02	《深圳市临时用地管理办法》	深规划资源规〔2024〕1号	深圳市规划和自然资源局
9	2024.04.15	《深圳市集体企业土地资产处置操作指引（试行）》	深集资规〔2024〕6号	深圳市集体资产管理办公室
10	2024.04.28	《〈深圳市海绵城市建设管理规定〉罚款处罚实施标准（征求意见稿）》	/	深圳市水务局
11	2024.04.29	《深圳市工程建设项目“多测合一”管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
<b>龙岗区</b>				
12	2024.04.03	《龙岗区人民政府行政复议和行政应诉工作规则》	深龙府规〔2024〕1号	深圳市龙岗区人民政府
13	2024.04.07	《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法（修订）》	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
14	2024.04.09	《深圳市龙岗区国资局关于印发〈2024年龙岗区集体产权交易目录〉的通知》	深龙国资〔2024〕21号	深圳市龙岗区国资局
15	2024.04.24	《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新	/	深圳市龙岗区城市更新和土

		项目公开选择市场主体 实施细则(征求意见稿)》		地整备局
<b>龙华区</b>				
16	2024.04.02	《深圳市龙华区人民调解 工作经费管理实施细则》	深龙华司规 (2024) 1号	深圳市龙华区 司法局 深圳市 龙华区财政局
17	2024.04.09	《龙华区政府物业产权 管理实施细则(征求意见 稿)》	/	深圳市龙华区 财政局
<b>宝安区</b>				
18	2024.04.08	《宝安区政府投资项目 管理办法(征求意见稿)》	/	深圳市宝安区 发展和改革局
<b>坪山区</b>				
19	2024.04.29	《坪山区产业用房调剂 管理办法(征求意见稿)》	/	坪山区投资推 广服务署
20	2024.04.29	《坪山区政府投资项目 建设工程总承包管理办 法(试行)(征求意见稿)》	/	深圳市坪山区 住房和建设局
<b>前海深港现代服务业合作区</b>				
21	2024.04.03	《深圳前海深港现代服 务业合作区创新型产业 用房管理办法(修订征求 意见稿)》	/	深圳市前海管 理局

## 二、重点政策解读

### ➤ 深圳市“1+5”集体资产交易新政

深圳市集体经济体量庞大，是城市经济的重要组成部分。近年来，深圳市集体经济市场化程度不断提高，寻求多元化发展开拓增长点，股份合作公司在其中

担当主力军作用，对促进深圳城市一体化建设和经济社会发展作出重要贡献。为规范企业治理体系及其监管机制，深圳市集体资产监管部门、区层面相继出台了相应规章制度，但尚未就适用范围、执行标准、操作程序等方面在市级层面建立统一的规范体系。

为落实《深圳经济特区股份合作公司条例》(以下简称《**股份合作公司条例**》)的监管要求，系统规范全市集体企业要素交易活动，助力集体资产的保值增值、集体经济改革发展，深圳市集体资产管理办公室印发了《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见(试行)》(以下简称《**指导意见**》)，对深圳市集体企业的核心要素交易统筹规制，并配套出台《深圳市集体企业货物服务采购操作指引(试行)》(以下简称《**货物服务采购指引**》)、《深圳市集体企业财产租赁操作指引(试行)》(以下简称《**财产租赁指引**》)、《深圳市集体企业产权交易操作指引(试行)》(以下简称《**产权交易指引**》)、《深圳市集体企业建设工程交易操作指引(试行)》(以下简称《**建设工程交易指引**》)、《深圳市集体企业土地资产处置操作指引(试行)》(以下简称《**土地资产处置指引**》)五个要素交易操作指引，就五项具体企业交易要素交易进行细化规定(以下合称“**‘1+5’新政**”)。

前述政策中，除《土地资产处置指引》于2024年4月15日起施行外，其余五项政策均于2024年4月1日起施行。现就“1+5”新政主要内容解读如下：

## 一、《指导意见》主要内容解读

《指导意见》全文共6章，囊括适用范围；监管主体及职责；要素交易相关原则、程序、及争议处理等内容。

### (一) 适用范围

#### 1、直接适用范围

根据《股份合作公司条例》第三条的规定，股份合作公司是依照该条例设立，注册资本由社区集体所有财产折成等额股份并可以募集部分股份构成，股东以其享有的股份为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司债务承担责任的企业法人。“1+5”新政适用于依据《股份合作公司条例》第三条规定设立的股份合作公司及其所属全资企业、绝对控股企业，以及2家以上股份合作公司共同出资

设立的全资企业、绝对控股企业。

## 2、参照适用范围

根据《指导意见》附则的规定，以下三类情况亦可参照适用“1+5”新政：

第一，城镇集体所有制企业、供销社和深汕特别合作区的城镇集体所有制企业、农村集体经济组织及其继受单位的要素交易活动；

第二，集体企业在深圳市行政区域外的要素交易活动；但当地另有规定的，从其规定。

第三，按照《深圳经济特区股份合作公司条例》第九十八条规定，以社区集体所有财产折成股份成立的有限责任公司或者股份有限公司等形式的社区集体公司的要素交易活动。

### （二）监管主体及其职责

《指导意见》以《股份公司条例》第五条的监管要求为基础，设置市-区-街道三层级的监管体系。

具体而言，**市人民政府集体资产监管部门**负责制度建设相关内容，包括组织制定和完善深圳市集体企业要素交易规则、制度、流程等并组织实施、监督、检查；编制本市集体企业要素交易目录等。**区人民政府集体资产监管部门**负责制度落实，并衔接市与街道层面工作，包括统筹协调本区集体企业要素交易并统计分析上报、指导辖区街道集体资产监督管理机构开展要素交易监督管理工作等。**街道集体资产监督管理机构**主要负责执行落实集体企业要素交易制度，指导、监督所监管股份合作公司的要素交易活动；并对纳入目录管理的要素交易事项进行备案等。

### （三）要素交易

#### 1、交易范围

《指导意见》明确，要素交易范围包括以下五类：（1）大宗财产租赁；（2）建设用地开发（含城市更新、土地整备利益统筹等项目）、转让；（3）企业股权转让、企业增资扩股、大额资产转让；（4）大宗货物、服务采购；（5）大宗

建设工程施工及相关联的货物、服务采购。同时，市集体企业要素交易实行目录管理，纳入《指导意见》配套《深圳市集体企业要素交易目录》的交易事项应当通过公共资源交易平台进行交易。

## 2、交易方式及程序

根据《指导意见》的规定，集体企业通过公共资源交易平台进行要素交易的主要方式包括：（1）公开招标；（2）竞价；（3）竞争性谈判；（4）单一来源谈判；（5）法律、法规、规章规定的其他交易方式。相关交易方式的具体程序梳理如下：

### （1）公开招标

采用公开招标方式进行集体企业要素交易应遵循“编制招标文件→组建评审组→评标、定标”的基本流程（具体如下图所示）。需要特别注意的是，《指导意见》明确，在确定中标人环节，如采用企业自定或竞价定标方法，涉及土地资源处置、股权转让、增资扩股和其他大额资产转让的，应当邀请街道监管机构的代表列席。

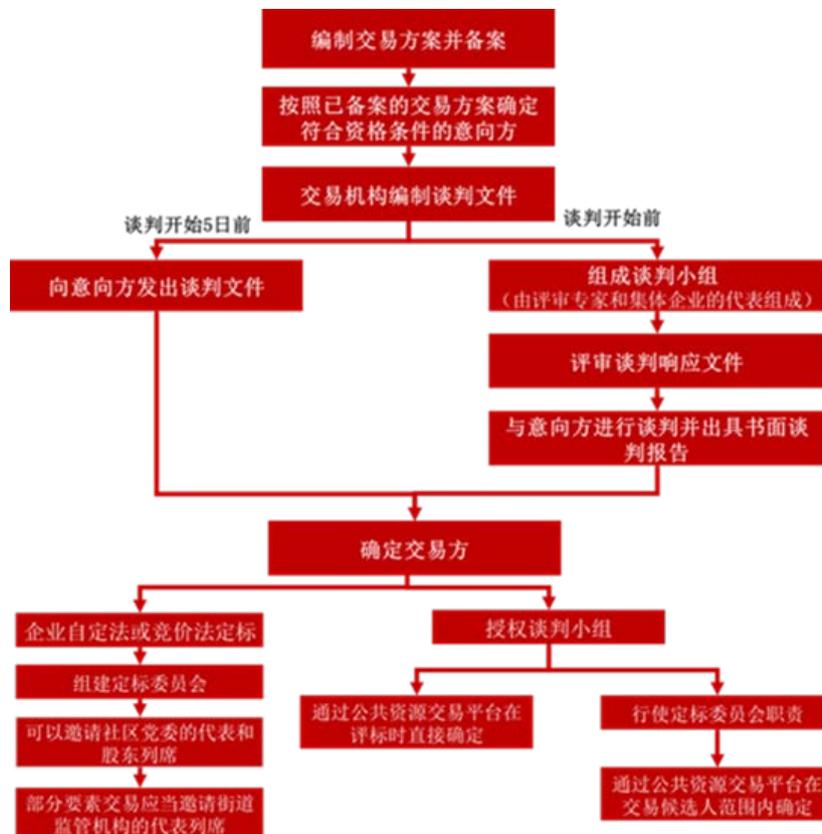


### （2）竞价

根据《指导意见》，采用竞价方式进行集体企业要素交易按照“制定竞价文件→竞价开始 3 日前发布文件并明确竞价规则→按照竞价规则在有效报价意向方中确定成交人”的基本流程进行。

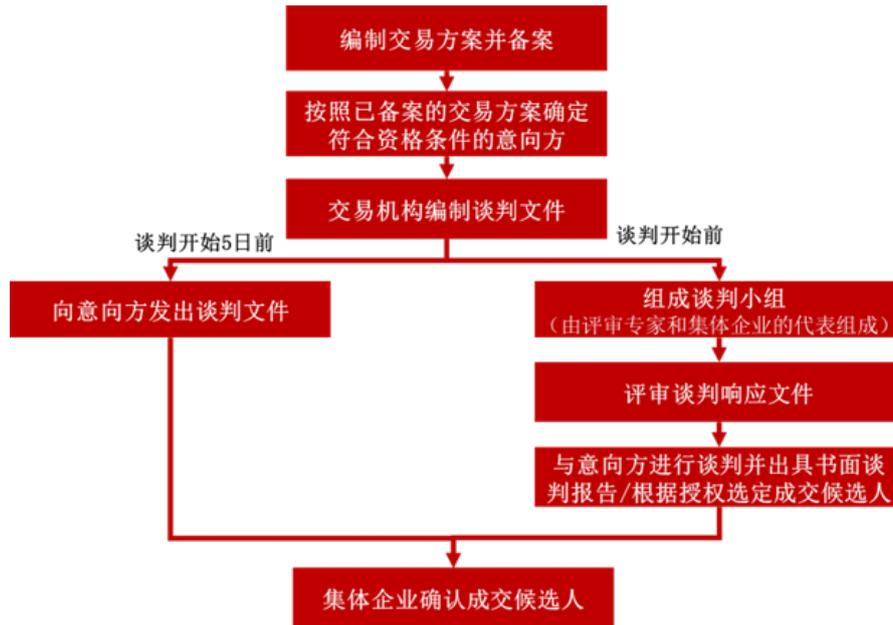
### (3) 竞争性谈判

采用竞争性谈判方式进行集体企业要素交易应遵循“确定意向方并发送谈判文件→组建谈判小组进行谈判→评标、定标”的基本流程（具体如下图所示）。与公开招投方式一致，如采用企业自定或竞价定标法确定中标人，涉及土地资源处置、股权转让、增资扩股和其他大额资产转让的，应当邀请街道监管机构的代表列席。



### (4) 单一来源谈判

相较竞争性谈判流程，单一来源谈判流程主要省略了确定多个意向方后的交易方确定流程，可以授权谈判小组选定成交候选人，并由企业确认（具体如下图所示）。



如集体企业通过前述合法交易方式确定中标（交易）人，企业应当在 30 日内与中标（交易）人签订书面合同，所签订的合同应事先经企业内部法律审核通过。

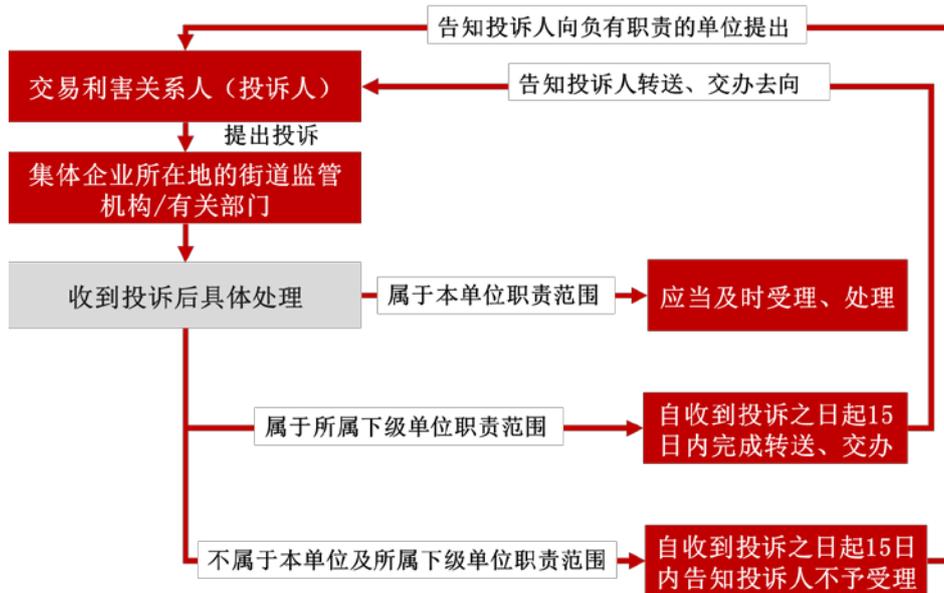
如集体企业未征集到投标人（意向方），或者与投标人（意向方）未成交的，应当重新通过公共资源交易平台进行交易。

### 3、争议处理

根据《指导意见》的规定，集体企业要素交易争议处理主要依据争议主体及争议事项的不同，分为三类途径：

第一，交易双方因签订、履行合同发生争议，可以通过司法途径解决；

第二，交易利害关系人认为集体企业在要素交易过程中涉嫌违反法律、法规、规章和相关规定导致自身合法权益受到损害且确有事实证据，可以向集体企业所在地的街道监管机构或者有关主管部门投诉（具体流程如下图所示）；



第三，交易各方或者其他利害关系人认为公共资源交易平台及其工作人员在要素交易过程中涉嫌违法违规的，可以按照有关规定，向有关主管部门投诉或者举报。

## 二、《指导意见》配套指引主要内容解读

《指导意见》为深圳市集体企业要素交易奠定交易原则、基本流程及规制要求，其配套指引根据纳入目录管理的具体要素类型，进一步细化各要素交易流程，并明确特定要素交易的监管要求。本文就各指引确立的交易框架及特别要求梳理如下。

### （一）《货物服务采购指引》

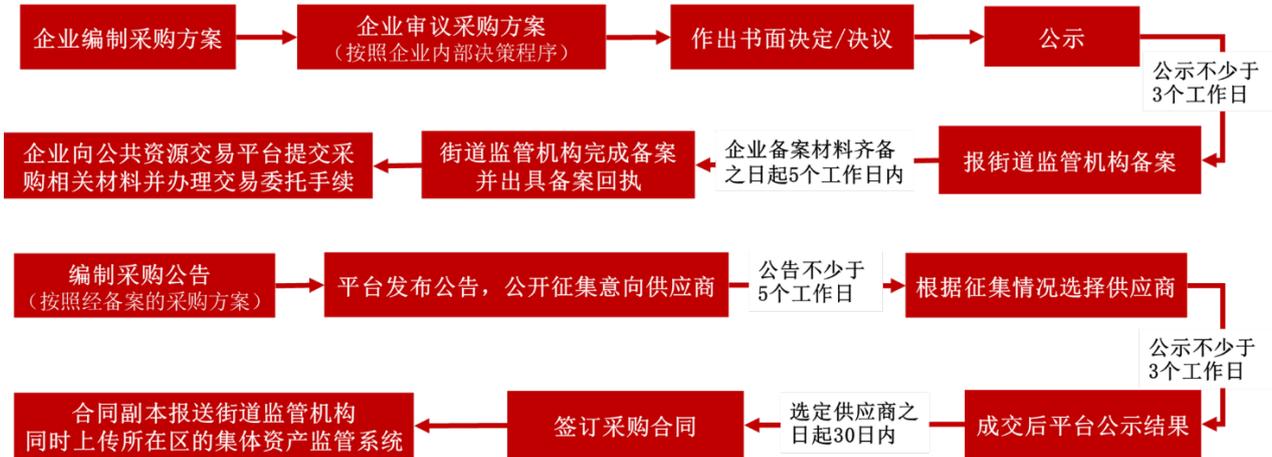
#### 1、适用范围

深圳市集体企业通过公共资源交易平台进行货物、服务采购活动适用《货物服务采购指引》。其中，货物是指各种类别和形态的物品，主要包括原材料、设备、产品和车辆等实物；服务是指除建设工程服务以外的信息系统开发维护，金融、保险、会计、审计、法律，评估鉴定、可行性研究、项目咨询、管理咨询，以及物业管理、动产和不动产维修与维护等服务。

#### 2、公共资源交易平台进行货物、服务交易流程

首先，在上述由《货物服务采购指引》规制的全类型货物、服务采购活动中，并非均需通过公共资源交易平台进行。该指引明确，存在（1）货物、服务单项

采购预算金额 100 万元以上；或者（2）同一类别货物、服务年度预算累计采购合同金额达 100 万元以上的情形时，应当通过公共资源交易平台进行。具体流程如下图所示。



就供应商选定的具体方法，《货物服务采购指引》明确：

第一，对单一来源谈判方式作出一定限制。除具备“特殊性、专门性、复杂性”特征，且只能向唯一供应商采购（如包括经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目，或者经保密机关认定的涉密项目等）；满足指引规定向原供应商处添购；或者区政府及其授权部门同意的其他情形外，不得直接采用单一来源谈判方式采购。如果经公共资源交易平台公开征集后只产生 1 个符合条件的意向供应商的，可以采用单一来源谈判方式确定供应商。

第二，经公共资源交易平台公开征集后产生 2 个符合条件的意向供应商的，可以采用竞价或者竞争性谈判方式；不足 2 个的，可以重新采购，也可以采用单一来源谈判方式确定供应商。

第三，产生 3 个以上符合条件的意向供应商的，可以采用公开招标、竞价或者竞争性谈判方式；不足 3 个的，可以重新采购，也可以按照前述第一、第二款的情形采用竞价、竞争性谈判或者单一来源谈判方式选定。

## （二）《财产租赁指引》

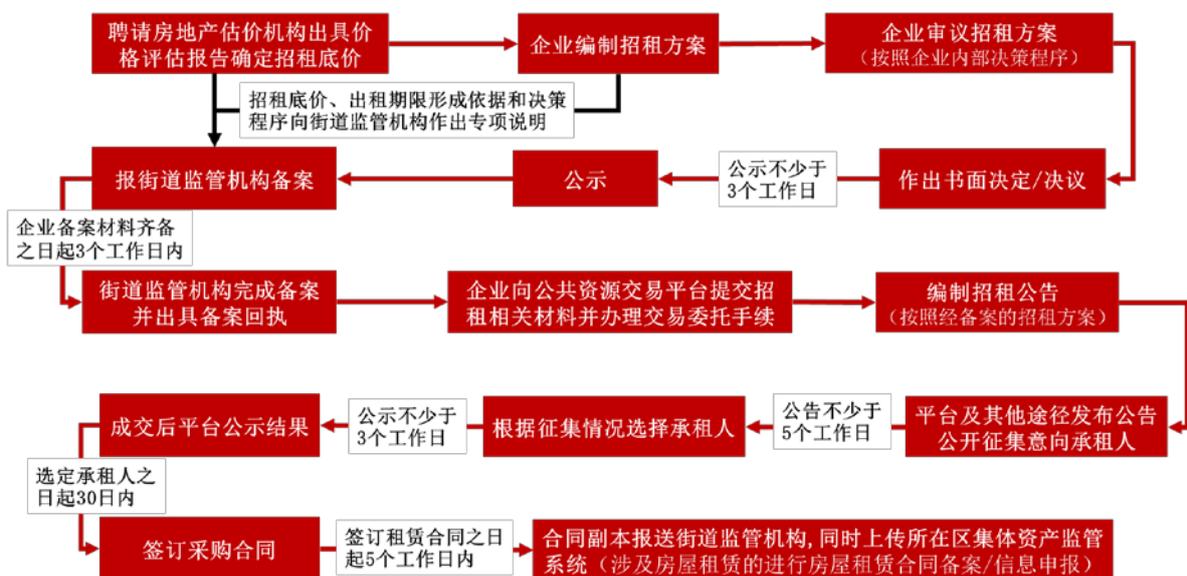
### 1、适用范围

深圳市集体企业通过公共资源交易平台进行财产租赁活动适用《财产租赁指引》。其中，财产是指集体企业所有、占有、管理或者实际控制的房屋（包括厂房及配套宿舍、办公楼宇、酒店、公寓、住宅、商铺等）、停车场、构筑物、设施设备、广告位以及可以通过租赁获得收益的其他财产；财产租赁，是指集体企业将财产的部分或者全部交付给法人、自然人或者非法人组织使用、收益，承租人支付租金的行为。

## 2、公共资源交易平台进行财产租赁流程

《财产租赁指引》分类明确了需要经公共资源交易平台进行出租的企业财产范围。《财产租赁指引》第六条列明了部分公益、公用事业用途或区政府及其授权部门同意情形下，可以不通过公共资源平台，直接采用协议方式进行。除此之外，企业财产对外招租满足：（1）商业金融信息类、住宅类用途的财产，单宗或者一次性招租面积在 3000 平方米以上；（2）工业交通仓储类、其他类用途的财产，单宗或者一次性招租面积在 5000 平方米以上；（三）单宗或者一次性招租的财产，月租金底价拟在 50 万元以上三类情形，原则上应当通过公共资源交易平台公开招租。该等必须通过公共资源交易平台公开招租的具体财产范围由区主管部门按照确有必要、严格限定的原则拟定，报区政府批准，同时报市主管部门备案。

通过公共资源交易平台出租财产具体流程如下图所示。



就承租人选定的具体方法，《财产租赁指引》明确：

第一，如前文所述，满足指引第六条规定的公益、公用等情形之一，可以直接采用协议方式确定承租人。

第二，针对特定租赁主体，可采用单一来源谈判方式。《财产租赁指引》第十六条规定，用于重大创新项目企业及战略性新兴产业项目企业、国家规定的规模以上工业、建筑业等企业租用；或者位于已取得规划批准的城市更新拆除单元范围内、已取得实施方案及土地整备单元规划批准土地整备利益统筹项目内，由项目合作方或实施主体租用等情形；或者存在区政府及其授权部门同意的其他情形，可以通过公共资源交易平台直接采用单一来源谈判方式进行。除此之外，如果经公共资源交易平台公开征集后只产生 1 个符合条件的意向承租人的，可以采用单一来源谈判方式确定供应商。

第三，经公共资源交易平台公开征集后产生 2 个符合条件的意向承租人的，可以采用竞价或者竞争性谈判方式；不足 2 个的，可以重新招租，也可以采用单一来源谈判方式确定。

第四，产生 3 个以上符合条件的意向承租人的，可以采用公开招标、竞价或者竞争性谈判方式；不足 3 个的，可以重新招租，也可以按照前述第一、第二款的情形采用竞价、竞争性谈判或者单一来源谈判方式选定。

另外，集体企业在招租公告期届满未征集到意向承租人的，可以申请延长公告期限或者变更招租条件，重新通过公共资源交易平台公开招租。重新招租仍未征集到意向承租人，企业可以通过公共资源交易平台再次重新招租，也可以自行组织招租。但如自行组织招租对前二次招租设定的条件有调整的，应当向街道监管机构作出书面说明。

### **3、集体企业财产租赁特别规定**

#### **(1) 租期限制**

《财产租赁指引》明确，集体企业出租财产期限一般不超过 10 年，属于指引第六条、第十六条规定可直接通过协议或单一来源谈判方式确定承租人情形的，出租期限可以在 10 年以上，但不得超过 20 年。就租期的确定，集体企业应当在

招租方案中向街道监管机构进行专项说明。

## （2）转租、分租、续租相关规定

就财产转租、分租，应当按照有关法律法规和政策规定执行。因出租作为保障性住房、拟建产业园区（创新中心）、科技企业孵化器等情况的，集体企业可以同意承租人将租赁财产转租、分租并在招租方案中明确，但租赁合同必须明确承租人不得实施虚增面积、违法加收水电和燃气费等行为。

就财产续租，承租人连续租赁超过 5 年且承租期间不存在任何违约情形的，或者承租期间不存在任何违约情形且符合指引第六条、第十六条规定情形的，集体企业可以与承租人协商续租，并向街道监管机构备案后签订租赁合同。

集体企业与承租人签订续租合同，不得超出原租赁合同约定的出租面积；不得约定免租期，且续租期限不得超过原出租期限；续租价格仍应当通过具备资质的房地产估价机构出具价格评估报告确定。

就房屋财产租赁期满后重新通过公共资源交易平台或者自行组织房屋出租活动，原房屋承租人依法享有以同等条件优先承租的权利。

## （三）《产权交易指引》

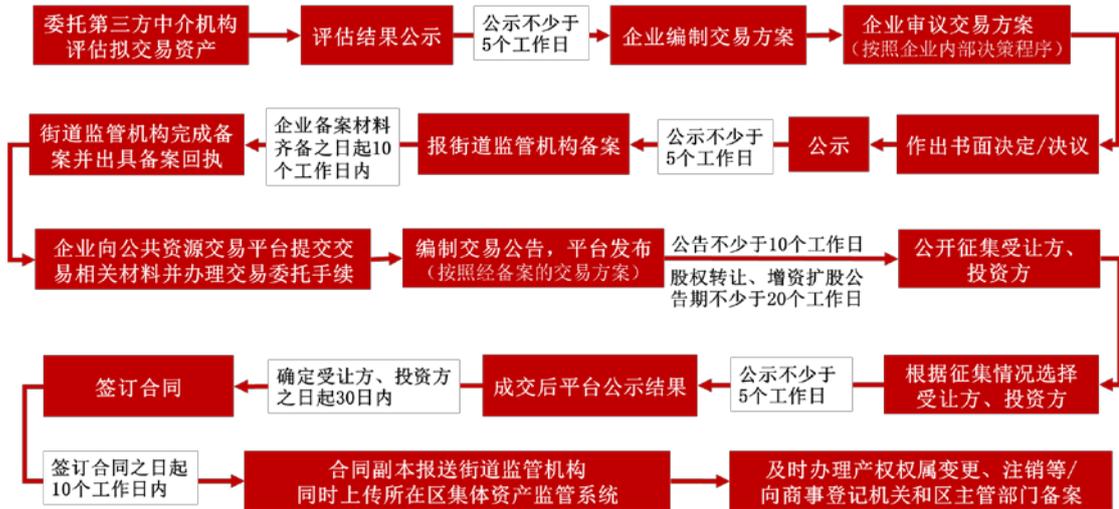
### 1、适用范围

深圳市集体企业通过公共资源交易平台进行产权交易活动适用《产权交易指引》。其中，集体企业产权是指集体企业依法持有的企业股权和资产，资产包含依法认定为集体企业所有的财产、知识产权、债权、合同权益和其他无形资产。产权交易是指因集体企业资产转让，以及所持企业的股权转让、增资扩股引起产权权属变动的活动。

《产权交易指引》明确，以下类型产权交易不适用该指引：（1）在股份合作公司章程规定的范围内股东依法继承或转让股权、增资扩股；（2）《股份合作公司条例》第三十条规定的集体股比例调整；（3）集体企业与其全资子公司之间的产权划转；（4）集体企业作为房地产开发企业首次销售自主开发或者合作开发的市场商品房。

## 2、公共资源交易平台进行产权交易流程

《产权交易指引》明确，集体企业存在股权转让、增资扩股或者评估值在 100 万元以上的资产转让的情形，应当通过公共资源交易平台进行。具体流程如下图所示。



就产权受让方、投资方确定的具体方法，《产权交易指引》根据资产转让、股权转让、增资扩股三类交易类型分别予以明确：

第一，转让资产或股权不得直接采用单一来源谈判方式确定受让方。如经公共资源交易平台公开征集后仅征集到 1 家符合条件的意向受让方，则可以适用单一来源谈判，或者企业可重新征集意向受让方。

第二，如征集到 2 家以上符合条件的意向受让方，转让资产交易类型可以选用拍卖、竞价方式；转让股权交易类型可以选用拍卖、竞价、竞争性谈判方式。

第三，集体企业增资扩股，可以采用公开招标、竞价、竞争性谈判和单一来源谈判方式选择投资方。

### （四）《建设工程交易指引》

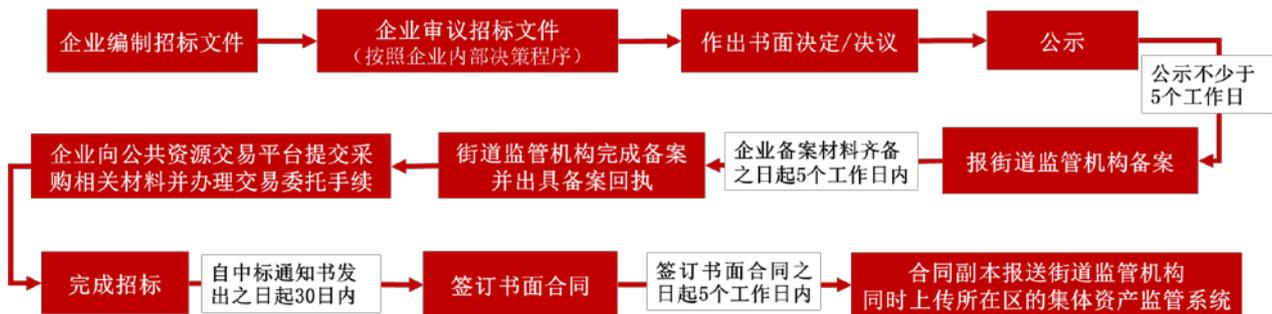
#### 1、适用范围

深圳市集体企业通过公共资源交易平台以集体资金投资的建设工程交易活动适用《建设工程交易指引》。建设工程主要包括：（1）新建、改建、扩建的

各类工程；（2）构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等；（3）为完成工程所需的勘察、设计、施工图审查、监理、咨询项目管理、项目代建等与工程建设有关的服务。

## 2、公共资源交易平台进行建设工程交易流程

《建设工程交易指引》明确，相关建设工程交易达到必须招标的限额标准，应当首先按照国家、省、市有关建设工程招投标的规定，通过公共资源交易平台进行招标；未达到限额标准的，集体企业可以按照所在区的有关规定组织交易。通过公共资源交易平台进行建设工程交易流程具体流程如下图所示。

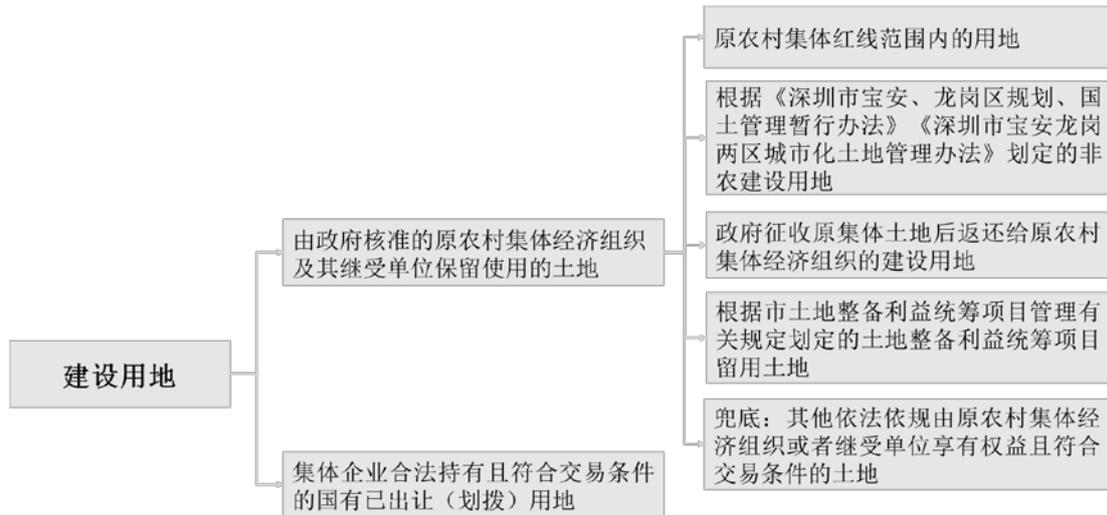


## （五）《土地资产处置指引》

### 1、适用范围

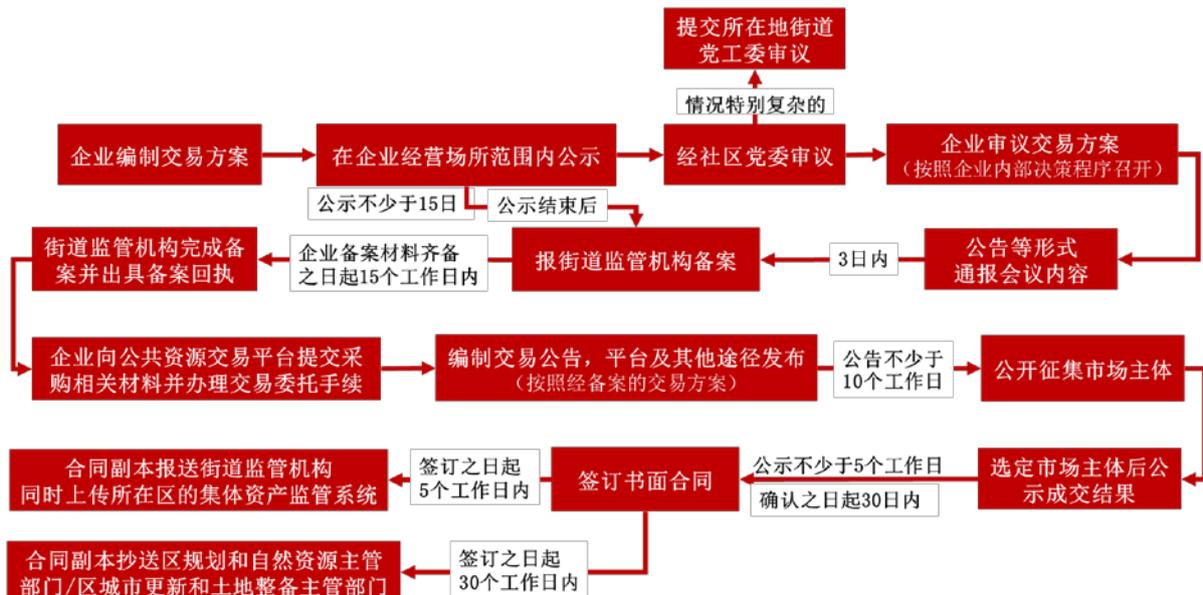
深圳市集体企业通过公共资源交易平台进行土地资产处置活动，包括：集体企业的建设用地合作开发（含城市更新、土地整备利益统筹等项目）、转让活动，适用《土地资产处置指引》，属于集体企业享有合法权益的林地和山岭、荒地、滩涂等其他自然资源交易参照适用。

其中，指引所提及建设用地指由政府核准的原农村集体经济组织及其继受单位保留使用的土地、集体企业合法持有且符合交易条件的国有已出让（划拨）用地两类（具体用地来源如下图所示）。但是，除市政府另有规定的除外非农建设用地中的原农村居民住宅用地（含统建楼用地）和公共设施用地不得进行土地使用权交易。



## 2、公共资源交易平台进行建设用地交易流程

《土地资产处置指引》明确，建设用地可通过转让、作价入股、合作开发等方式进入市场交易。就该三类交易方式，本次指引**强调集体企业在开展建设用地开发、城市更新、土地整备利益统筹等项目时，可以引入其他市场主体或者有关单位提供服务**，并详细规定了合作开发方式的相关交易流程，本文厘清相关交易流程，并进一步就合作开发集体建设用地过程中强调的环节进行梳理解读。



### (1) 法律法规衔接

《土地资产处置指引》明确，不同建设用地类型以合作开发方式进行市场交

易，集体企业通过公共资源交易平台选定市场主体所依据的上位法规范不同。属于非农建设用地、征地返还用地开发的，按照深圳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管理有关规定执行；属于土地整备利益统筹项目留用地合作开发的，按照深圳市土地整备利益统筹项目管理有关规定执行；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》执行。

另外，《土地资产处置指引》提及，原农村集体经济组织及其继受单位通过调整将非农建设用地指标、征地返还用地指标、土地整备留用地指标纳入城市更新、土地整备利益统筹项目的，应当经市或者区政府或者其授权部门批准且符合有关法律、法规、规章的规定。

## （2）交易方式及表决要求

第一，原则上，集体企业选定其他市场主体合作开发建设用地的，应当采用公开招标或者竞争性谈判的方式进行；涉及以集体资产为主的城市更新项目，原农村集体经济组织及其继受单位应当通过公开招标方式选择市场主体。其中，就非农建设用地和征地返还用地的开发，《土地资产处置指引》明确，原农村集体经济组织及其继受单位选择采用公开招标方式选定市场主体，应当召开股东大会并获全体股东人数及其所持表决权数三分之二以上表决同意；如采用竞争性谈判等协商方式，则需要召开股东大会且获全体股东人数及其所持表决权数五分之四以上表决同意。但指引允许章程规定由股东代表大会表决或者另行规定表决通过率。

第二，特殊情况下允许采用单一来源谈判方式。《土地资产处置指引》第十七条规定，因重大民生工程、重大基础设施、重大产业等项目实施需要和为落实上层次规划要求，涉及以集体资产为主的拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹等项目的，经区政府或其授权部门批准，可采用单一来源谈判方式选定市场主体。但该单一来源谈判仍应通过公共资源交易平台进行。

第三，特殊情况下允许采用协议方式或集体企业作为被搬迁人协商搬迁补偿。《土地资产处置指引》第十八条规定，因城市规划统筹需要，确需将少量集体企业的建设用地和物业纳入拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹等项目的，经区政府或其授权部门批准，集体企业可以采用协议方式选择市场主体，或者作为

被搬迁人与实施主体协商搬迁补偿。

《土地资产处置指引》第十九条规定，拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹等项目中，集体企业的建设用地面积占拆除范围内用地面积超过 20%的，或者集体企业的物业建筑面积占拆除范围内总建筑面积超过 1/4 的，原则上应当公开选择市场主体；但如同时满足指引第十七条规定的特殊情况，经区政府或其授权部门批准，集体企业可以通过协商方式选择市场主体，或者作为被搬迁人与实施主体协商搬迁补偿。

## 总结

综上，深圳市“1+5”集体资产交易新政以集体经济的基本制度为基础，衔接《深圳经济特区股份合作公司条例》等上位规范的相关规定，并结合深圳市集体资产交易的实践情况，全面整合集体资产要素交易的相关内容，从市级层面发布可供参考的操作指引，从理论层面构建起更为完善的集体经济规范体系。

从实践层面来看，一方面，“1+5”新政从政府规制视角，明确了市-区-街道各级监管主体介入节点与监管职责，便于主管部门履职以保障集体资产交易市场的合规与有序；另一方面，《指导意见》奠定普适性集体资产要素交易流程框架后，其五则配套指引针对重要资产类型分别细化、延伸相关操作流程，将有效规范集体企业管理运营及资产交易，增进集体企业市场竞争能力，有利于集体资产保值增值及深圳市集体经济健康稳定发展。

### ➤ 《深圳市临时用地管理办法》

2019 年以来，国家、广东省相继修订、出台《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《广东省土地管理条例》等法律法规，自然资源部先后印发《关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2 号，以下简称《通知》）《关于加强临时用地监管有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕1280 号）等系列政策，对临时用地的审批和管理提出新的要求。为进一步规范和严格深圳市临时用地管理、切实加强耕地保护、促进节约集约用地、推动城市高质量发展，深圳市规划和自然资源局于 2024 年 4 月 2 日发布《深圳市临时用地管理办法》（深规

划资源规〔2024〕1号，以下简称《**管理办法**》），对2019年7月深圳市出台的《深圳市临时用地管理办法》（深规划资源规〔2019〕6号，以下简称《**管理办法（2019年）**》）做出全面修订，本次修订主要内容如下：

## 一、修订背景

1. 落实国家政策规定，严格规范临时用地管理。《管理办法（2019年）》在深圳市“强区放权”的背景下，能够进一步厘清和完善临时用地申请、审批、使用、监管、收回等环节的全链条管理，但是其在适用范围、审批权限、使用年期等方面与国家现有规定存在不一致的情况。因此结合国家、广东省相关规定，本次《管理办法》在《管理办法（2019年）》的基础上进行了全面修订，落实国家、广东省相关政策，确保有效衔接。

2. 强化土地要素保障，切实服务项目建设。为切实做好建设项目用地用海保障，推进有效投资重要项目尽快形成实物工作量，自然资源部印发了《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号），其中，在优化建设项目用地审查报批要求方面，提出进一步优化临时用地政策，明确直接服务于铁路、公路、水利工程施工的制梁场、拌合站，需临时使用土地的，可以占用耕地，不得占用永久基本农田。《管理办法》作为规范临时用地管理的一项重要政策，在提高土地资源利用效率、提升用地审批质量和效率、加强临时用地监管等方面进一步深化创新，以强化土地要素保障，提升服务效能，加快推动项目建设。

## 二、概念界定

《管理办法》第二条将“临时用地”定义为：“**因建设项目施工、地质勘查等临时使用，不修建永久性建（构）筑物，使用后可恢复的土地**”。而《办法（2019年）》第三条对于“临时用地”的定义为：“因工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务设施等需要，按临时用地合同约定使用的国有土地。”本次修订在概念界定上存在两处主要变化，一是不再强调“急需公共服务设施等需要”，二是临时用地范围不再局限于国有土地，这两处变动更加符合临时用地的“临时性”及“可恢复性”，更加突出节约集约高效用地的基本原则。

### 三、使用范围及申请主体

《管理办法》落实上位法及自然资源部《通知》关于临时用地使用范围要求，将临时用地使用范围调整为建设项目施工类、地质勘查类、考古文物保护类，以及国家、广东省自然资源主管部门规定的其他临时用地。具体使用范围及申请主体包括：

（一）建设项目施工过程中建设的直接服务于施工人员的临时办公和生活用房。原则上由建设单位申请，施工单位不得作为临时用地申请主体。其中，产权归政府的建设项目，可以由建设单位申请。

（二）矿产资源勘查、工程地质勘查、水文地质勘查期间临时生活用房、临时工棚、勘查作业及其辅助工程、施工便道、运输便道等使用的土地。地质勘查需要使用临时用地的，由地质勘查批准文件、勘查许可证确定的主体单位申请。

（三）考古和文物保护工地建设的临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施临时使用的土地。考古和文物保护工地建设需要使用临时用地的，由项目批准文件确定的主体单位申请。

（四）国家、广东省自然资源主管部门规定的其他需要临时使用的土地。

### 四、用地规模、使用期限及土地补偿费

#### （一）用地规模

按照《管理办法》第六条规定，建设项目施工需要使用临时用地的，鼓励在主体项目用地范围内解决用地需求。确需在主体项目用地范围外解决的，应当符合土地节约集约利用原则，由派出机构结合实际情况按照以下规定确定临时用地规模：

1. 建设项目批准土地面积在 5 万平方米及以下的，其临时用地规模不超过 3000 平方米；土地面积超过 5 万平方米的，其临时用地规模不超过 5000 平方米。建设项目施工过程中因施工便道、运输便道等辅助工程需要使用临时用地的，根据临时用地单位提供的相关必要性说明材料，可以适当增加临时用地规模。

2. 交通、能源、水利等基础设施建设项目，以及地质勘查、考古和文物保护

工地建设等需要使用临时用地的，根据临时用地单位提供的必要性说明及地质条件等材料，确定临时用地规模。

## （二）使用期限

《管理办法》第九条规定，临时土地使用期限一般不超过两年。建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地，使用期限不超过四年。法律、行政法规另有规定的除外。临时土地使用期限，自核发临时用地批准文件之日起算。

## （三）土地补偿费

临时使用土地补偿费（以下简称土地补偿费）按照深圳市地价测算有关规定计收。产权归政府的建设项目施工需要使用临时用地的，不计收土地补偿费。临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，土地补偿费按深圳市地价测算有关规定的标准 50%计收。

# 五、申请条件及审批主体

## （一）申请条件

《管理办法》第九条明确临时用地原则上不得占用的情形，落实最严格的耕地保护制度，细化临时用地占用耕地、生态保护红线、基本生态控制线、林地、农用地等的相关要求。临时用地单位应当按规定编制土地复垦方案报告表或者土地恢复方案。对于涉及地质灾害危险化学品等场所的，还需要开展相关安全评价或危险性评估等工作。

## （二）审批主体

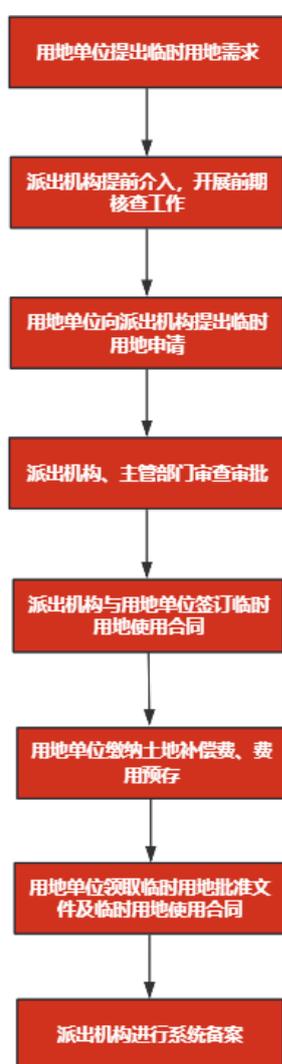
市规划和自然资源主管部门（以下简称“主管部门”）负责临时用地业务指导、政策制定、信息系统建设和监督检查等工作；负责涉及占用耕地、永久基本农田或者在生态保护红线内选址的临时用地审查审批工作。

市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称“派出机构”）负责除涉及占用耕地、永久基本农田或者在生态保护红线内选址以外的临时用地审查审批工作；负责开展辖区内临时用地的批后监管等工作。

辖区规划土地监察部门、街道办事处负责临时用地违法行为查处等工作。辖区生态环境、城管和综合执法、交通运输、水务、市场监管、应急管理、规划土地监察、住房建设、消防救援等部门及辖区街道办事处依职责出具临时用地审查意见，协同做好临时用地的监督、管理等工作。

## 六、审批程序

为提高临时用地审批效率，《管理办法》优化了临时用地的审批程序，具体审批流程如下：



## 七、用地收回及监督管理

### (一) 用地收回类型

《管理办法》延续了《管理办法（2019年）》中提前收回、主动收回和到期收回三大收回类型，并细化了不同收回类型涉及的土地补偿费退还、土地复垦（恢复）等要求。

1. 提前收回。一是明确提前收回情形，具体包括未按合同约定使用的、近期建设用地供应需要的、抢险救灾及疫情防控需要的或法律法规规定的其他情形。二是明确不同情形土地补偿费退还、土地复垦（恢复）等要求。其中，临时用地单位因未按临时用地使用合同约定使用需提前收回的，不予退回剩余土地补偿费，用地单位须按规定完成建（构）筑物拆除、土地复垦（恢复）、交回土地等工作；因近期建设用地供应或抢险救灾及疫情防控需要提前收回的，准予退回剩余土地补偿费，用地单位须按规定完成建（构）筑物拆除、交回土地等工作，如涉及占用农用地或未利用地且已预存土地复垦费用的，临时用地单位可支取土地复垦费用。

2. 主动收回。临时用地单位可迟于使用期限届满前三个月主动退出用地，该类收回可退还剩余土地补偿费，但须完成建（构）筑物拆除、土地复垦（恢复）、交回土地等工作。

3. 到期收回。临时用地单位应按合同约定在到期前完成建（构）筑物拆除、土地恢复和交回土地等工作。涉及土地复垦的，土地复垦义务人应自临时用地期满之日起一年内按土地复垦方案报告表完成复垦工作，并向派出机构提出复垦验收申请。

《管理办法》严格落实国家规定，明确临时用地不予延期。但是，考虑到部分超高层建设项目建设周期存在超过两年或交通、水利项目建设周期超过四年的情况，创新了继用临时建筑的相关规定，具体内容包括：一是明确适用类型，现状地类全部为建设用地的临时用地可以继用原有临时建筑；二是规范相关要求，须提供临时建筑房屋结构安全、消防安全评估报告及取得住房建设、消防救援等部门意见，并明确属于人员密集场所的应当按规定办理消防相关手续；三是明确办理程序，派出机构按现状办理入库手续或交回原土地管理单位，后续使用的临时用地单位按本办法申请临时用地。

## （二）监管措施

为加强临时用地监督管理，根据自然资源部《通知》要求，《管理办法》严格落实上级部门的临时用地信息系统备案要求，并明确建立深圳市临时用地审批监管信息系统，强化信息化建设，依托信息平台，全面构建多级联动的监管机制，实时掌握全市临时用地审批、使用、复垦和收回情况。具体监管措施包括：

1. 强化派出机构的日常监管工作，明确建立日常巡查监管机制，对存在违法违规使用的临时用地，移交辖区街道办事处或规划土地监察部门依法处置；

2. 推动各职能部门的联合监管，派出机构定期向各职能部门抄送临时用地、临时建筑审批情况，各职能部门依职责进行监管；

3. 发挥市规划和自然资源主管部门监督检查作用，明确主管部门不定期检查临时用地上图入库信息，对管理情况进行抽查和通报。

### 三、行业热点资讯

➤ **中共中央政治局会议：持续防范化解重点领域风险，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益**

中共中央政治局 4 月 30 日召开会议，强调要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。要深入实施地方政府债务风险化解方案，确保债务高风险省份和市县既真正压降债务、又能稳定发展。要持续推动中小金融机构改革化险，多措并举促进资本市场健康发展。

➤ **自然资源部：库存压力大、去化周期超长的城市要暂停新增商品住宅用地出让**

4 月 29 日，自然资源部办公厅发布《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》。要求严格落实“以需定供”，统筹安排全年的住宅用地供应，特别对于库存压力大、去化周期超长的城市，要暂停新增商品住宅用地出让。对于超

期未动工两年以上的闲置住宅用地，该收回的要依法收回。同时要求各地控制新增商品住宅用地供应，根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过 36 个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至 36 个月以下；商品住宅去化周期在 18 个月（不含）-36 个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

### ➤ 广东省召开全省城市房地产融资协调机制视频调度会 推进协调机制持续落地见效

4 月 12 日下午，广东省住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局广东监管局、深圳监管局联合召开全省城市房地产融资协调机制工作调度视频会议，深入贯彻党中央、国务院有关决策部署，落实住房城乡建设部和金融监管总局有关工作要求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，精准支持房地产项目建设交付。广东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长刘玮主持会议并作工作部署，国家金融监督管理总局广东监管局党委委员、副局长范乐宇和深圳监管局党委委员、副局长陈飞鸿出席会议并讲话，深圳、佛山两市住房城乡建设部门负责人作了代表发言。

会议通报了全省城市房地产融资协调机制工作进展情况。截至 3 月底，全省提出的白名单项目中，有 177 个项目获得银行授信 524 亿元，83 个项目已获得贷款发放 119 亿元，民营房企和混合所有制房企项目分别占授信额度和已获得融资的 86.5%和 86.9%。

会议指出，建立城市房地产融资协调机制是贯彻落实一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求的重要举措，是破解当前房地产融资困境的有力抓手，是构建房地产发展新模式的重大创新。各地要进一步提高政治站位，深化对项目白名单工作的认识。会议强调，房企项目要应进尽进，协调机制要应推尽推，金融机构对进入白名单的项目要应贷尽贷，尽快贷。各地要做好白名单项目后续推送工作，成熟一批，推送一批。协调机制组成单位要采取集中办公的形式，做好

项目推送和贷款审批工作。城市房地产融资协调机制要协调推动解决商业银行反馈的项目问题，帮助项目达到银行放贷条件。金融机构要把握好重要时间节点，推动第二批白名单项目贷款尽快落地发放。要督促已获得新增融资项目，加快开工复工，尽快形成实物工作量。要确保贷款资金专户管理、封闭运行，全部用于项目开发建设，严防出现违规挪用。

### ➤ 广东省自然资源厅、省农业农村厅联合召开涉宅基地农转用审批工作推进会

4月15日下午，省自然资源厅、省农业农村厅联合召开涉宅基地农转用审批工作推进会，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照农村乱占耕地建房专项整治试点工作方案要求，进一步推动珠海市斗门区、佛山市南海区等6个试点地区农村乱占耕地建房住宅类房屋专项整治试点工作，加快推进涉宅基地农转用审批。会议指出，各试点地区要坚决落实工作职责，采取有效措施切实加快工作进度。在4月底前，要按照“整治一批、补办一批、批准一批、销号一批”的原则，对具备一定基础和条件的问题图斑，在办理农转用审批手续上取得突破进展，实现本地区整治进度不低于全国试点地区平均进度；在8月底前，确保按国家要求全面完成住宅类房屋专项整治试点任务。

### ➤ 广东省召开部分地区“房地一体”农村宅基地确权登记工作推进会

4月7日，为贯彻落实国家和省的有关任务要求，进一步加快推进“房地一体”农村宅基地确权登记工作，广东省召开部分地区“房地一体”农村宅基地确权登记工作推进会，会议强调，“房地一体”宅基地确权登记发证工作，是一项事关广大人民群众切身利益的工作。各地要进一步提高政治站位，切实增强责任感和使命感；要明确工作任务，正确认识当前存在的问题；要压实属地责任，全力完成登记发证任务

会议要求，各地要切实提高思想认识，要充分认识到这项工作不只是一项业务工作，更是一项政治任务，较真起来很有可能被认定违反政治纪律。各地要进一步压实属地工作责任，规范开展“房地一体”宅基地日常登记发证工作，加大力度化解宅基地登记历史遗留问题，加快完成符合条件的宅基地登记发证任务，斗门区、南海区、南雄市、龙门县、陆河县、德庆县等6个宅改试点地区要在今

年4月底前全部完成“房地一体”宅基地登记发证任务，其他地区要在今年年底前实现“房地一体”宅基地登记发证率达95%以上。今后，省厅将进一步加强指导监督，各地未完成工作任务，很有可能会被追究有关责任。

### ➤ 广东省住房和城乡建设厅召开全省建筑和市政基础设施设备更新工作推进会

4月18日上午，省住房城乡建设厅召开全省建筑和市政基础设施设备更新工作推进会，深入学习贯彻党中央、国务院决策部署，省委、省政府工作安排，以及《广东省推进建筑和市政基础设施设备更新工作方案》工作要求，部署下一步推进落实工作。

会议指出，实施大规模设备更新和消费品以旧换新是党中央、国务院着眼高质量发展大局作出的重大决策部署，是加快构建新发展格局、推动高质量发展的重要举措，是培育新质生产力的重大机遇，对提升人民群众生活质量水平、促进我国经济社会发展有重大意义。建筑和市政基础设施设备更新是此次大规模设备更新和消费品以旧换新的重要领域之一，行业领域投资潜力大、带动能力强，是扩内需、惠民生、保安全的重要着力点。各地有关部门要准确领会党中央、国务院战略意图，深刻认识到大规模设备更新和消费品以旧换新及建筑和市政基础设施设备更新的重大、长远意义，不折不扣落实党中央、国务院工作部署及省委、省政府工作安排，把推进市政基础设施设备更新摆在重要位置抓实抓好。

### ➤ 商品房以旧换新有了“解约保护期”

日前，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会联合发起商品住房“换馨家”活动，该活动旨在通过联动模式，提升住房交易便利度，更好满足居民刚需和改善型住房需求，减轻居民购房负担。本次“换馨家”活动鼓励房地产开发企业和中介机构积极参与，与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署协议。房地产开发企业对换房人意向购买的新房设定一定期限的“解约保护期”，以确保换房人的权益。中介机构则将优先推动换房人旧房交易，缩短交易周期，提高交易效率。在协议约定的期限内，如果旧房成功售出，开发企业和换房人将按约定继续完成新房交易手续。若旧房未能在约定期限内售出，开发企业和换房人则按约定解除协议并无条件退款，换房人无需承担任何违约责任。

这一举措，为换房人提供了更多的选择和保障，有效降低换房风险，增强了市场信心

此外，活动还倡导房地产开发企业和中介机构为换房人购买新房提供购房价款、佣金等专属优惠方案。对换房成功的居民，中介机构还将在新房交付前提供租房佣金优惠等服务，这些优惠方案不仅有助于降低换房人的购房成本，更能提升购房体验，让换房人享受到更为贴心、专业的服务。“换馨家”活动的开启，不仅为深圳市民提供了更加便捷、安全的换房渠道，也能为房地产开发企业和中介机构提供新的发展机遇，为我市商品住房市场交易注入新的活力。

## 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。



## 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