



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 2023/04

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【2023·04】

2023年4月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面相继发布相关政策，为城市更新土地整备提供政策引导。特别是深圳市规划和自然资源局于本月陆续发布了包括深圳市“10+1”区国土空间分区规划（2021-2035年）草案，折射了新发展格局下深圳土地空间规划工作理念的转变。

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土地整备市场发展，紧跟深圳市城市更新土地整备政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理2023年4月国家级、广东省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33则）

国家级政策3则，广东省级政策5则，深圳市级政策11则，深圳区级政策14则。

2、重点政策解读（共4篇）

《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》

《深圳市2023年度建设用地供应计划》

“10+1”区国土空间分区规划（2021-2035年）草案

《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共7则）

不动产统一登记制度全面建立

自然资源部：严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”

中国恒大境外债务重组最新进展：不同组别债权人已加入重组支持协议

恒大大鹏白石岗片区项目实施主体资格被撤销

龙岗区龙城街道特发龙飞工业园“工业上楼”项目进行计划（草案）公示、规划（草案）公示

罗湖区海关草埔生活区片区棚户区改造项目签约正式启动

[红树湾地区]法定图则 DY04 单元、DY08 单元规划调整公示，深圳湾超级总部基地迎来第一块居住用地

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 | 2023.04.04 | 《自然资源部 2022 年贯彻落实<法治政府建设实施纲要（2021-2025 年）>情况》 | / | 自然资源部 |
| 2 | 2023.04.23 | 《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》 | 自然资办发（2023）15 号 | 自然资源部 |
| 3 | 2023.04.25 | 《住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于做好传统村落集中连片保护利用示范工作的通知》 | / | 住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅 |
| 广东省级 | | | | |
| 4 | 2023.04.23 | 《广东省“节地提质”攻坚行动方案（2023—2025 年）》 | 粤办函（2023）57 号 | 广东省人民政府办公厅 |
| 5 | 2023.04.04 | 《关于印发加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量 | / | 广东省自然资源厅 |

| | | | | |
|-------------|------------|---|----------------|-------------|
| | | 发展工程”若干政策措施的通知（征求意见稿）》 | | |
| 6 | 2023.04.07 | 《广东省自然资源厅关于非农业建设项目占用城乡建设用地增减挂钩项目拆旧区有关问题的通知》 | / | 广东省自然资源厅 |
| 7 | 2023.04.10 | 《旧城区海绵城市改造技术规程》 | 粤建公告〔2023〕11号 | 广东省住房和城乡建设厅 |
| 8 | 2023.04.28 | 《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村振兴的通知》 | 粤自然资规字〔2023〕2号 | 广东省自然资源厅 |
| 深圳市级 | | | | |
| 9 | 2023.04.26 | 《关于严格耕地用途管制 加强耕地保护利用若干措施的通知》 | 深府函〔2023〕74号 | 深圳市人民政府办公厅 |
| 10 | 2023.04.28 | 《关于延长完善国有土地供应管理若干意见有效期的通知》 | 深府规〔2023〕3号 | 深圳市人民政府办公厅 |
| 11 | 2023.04.29 | 《关于延长总部项目遴选及用地供应管理办法有效期的通知》 | 深府规〔2023〕4号 | 深圳市人民政府办公厅 |
| 12 | 2023.04.06 | 《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》 | / | 深圳市规划和自然资源局 |
| 13 | 2023.04.10 | 《深圳经济特区社会投资项目核准和备案管理条例（征求意见稿）》 | / | 深圳市发展和改革委员会 |
| 14 | 2023.04.10 | 《深圳前海深港现代服务业合作区土地租赁管 | / | 深圳市前海管理局 |

| | | | | |
|------------|------------|--|--------------|------------------|
| | | 理办法（征求意见稿）》 | | |
| 15 | 2023.04.14 | 《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订 | / | 深圳市规划和自然资源局 |
| 16 | 2023.04.14 | 《深圳市城中村保障性住房规模化品质化改造技术指引》（征求意见稿） | / | 深圳市住房和城乡建设局 |
| 17 | 2023.04.19 | 《深圳市 2023 年度建设用地供应计划》 | / | 深圳市规划和自然资源局 |
| 18 | 2023.04.21 | 《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局总部项目和重点产业项目遴选及用地供应办法》 | 深前海规（2023）3号 | 深圳市前海管理局 |
| 19 | 2023.04.25 | 《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2021-2035年）（草案）》 | / | 市规划和自然资源局深汕管理局 |
| 罗湖区 | | | | |
| 20 | 2023.04.08 | 《深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021-2035年）》（草案） | / | 深圳市规划和自然资源局罗湖管理局 |
| 21 | 2023.04.24 | 《罗湖区既有非住房房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》 | / | 罗湖区住房和城乡建设局 |
| 福田区 | | | | |
| 22 | 2023.04.27 | 《深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）》（草案） | / | 深圳市规划和自然资源局福田管理局 |
| 南山区 | | | | |
| 23 | 2023.04.14 | 《深圳市南山区国土空间分区规划（2021—2035 | / | 深圳市规划和自然资源局南 |

| | | | | |
|------------|------------|---|---|------------------|
| | | 年)》(草案) | | 山管理局 |
| 盐田区 | | | | |
| 24 | 2023.04.14 | 《深圳市盐田区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局盐田管理局 |
| 宝安区 | | | | |
| 25 | 2023.04.27 | 《深圳市宝安区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局宝安管理局 |
| 26 | 2023.04.28 | 《宝安区创新型产业用房管理办法(2023年修订版-征求意见稿)》 | / | 深圳市宝安区工业和信息化局 |
| 龙岗区 | | | | |
| 27 | 2023.04.03 | 《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则(试行)修订(征求意见稿)》 | / | 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局 |
| 28 | 2023.04.21 | 《深圳市龙岗区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局 |
| 龙华区 | | | | |
| 29 | 2023.04.27 | 《深圳市龙华区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局龙华管理局 |
| 光明区 | | | | |
| 30 | 2023.04.23 | 《深圳市光明区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局光明管理局 |
| 坪山区 | | | | |

| | | | | |
|-------------|------------|----------------------------------|---|------------------|
| 31 | 2023.04.27 | 《深圳市坪山区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局坪山管理局 |
| 大鹏新区 | | | | |
| 32 | 2023.04.21 | 《深圳市大鹏新区国土空间分区规划(2021-2035)》(草案) | / | 深圳市规划和自然资源局大鹏管理局 |
| 33 | 2023.04.20 | 《大鹏新区历史风貌区和历史建筑保护线索(草案)》 | / | 深圳市规划和自然资源局大鹏管理局 |

二、重点政策解读

➤ 《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》

为配合推进深圳市保障性住房体系调整工作，建立与公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房相适应的配套地价标准，2023年4月6日，深圳市规划和自然资源局发布公告，公开征求《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》意见。现就征求意见稿内容解读如下：

一、本次修订主要出于以下三方面需要：

1. 深圳市已建立以标定地价为核心的市场地价体系，对各类情形的地价测算进行了统一规范，为贯彻国家“稳地价、稳房价、稳预期”的相关政策，支持经济社会高质量发展，有必要进一步修改完善《深圳市地价测算规则》。

2. 新增保障性租赁住房、共有产权住房等住房类型，对保障性住房的租金、售价水平进行了调整，需要结合新的住房保障体系对新增保障性住房类型的地价标准进行规定，做好保障性住房体系调整的配套政策支持。

3. 此前已经建立的以标定地价为核心的公开、透明的土地市场价格体系，但随着实施过程中遇到新情况和新问题，需要对原有《深圳市地价测算规则》进行修订来提升深圳市地价管理水平。

二、本次修订的主要内容有：

（一）建立新的保障性住房体系配套地价标准

此前深圳市安居型商品房、人才住房和公共租赁住房的地价标准分别为普通商品住宅用地的 30%、40%、30%，且均限定为不得转让的住宅。衔接《国务院办公厅关于加强保障性租赁住房的意见》，修订征求意见稿对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权房组成的保障性住房的地价体系进行了明确，对产业用地配建保障性租赁住房、存量用地建设保障性租赁住房相关补缴地价及地价缴纳标准都进行了明确。该变动内容也呼应了 1 月份深圳住建局、司法局公开征求意见的《保障性住房建设规划建设管理办法（征求意见稿）》。

调整后的公共租赁住房地价计收规则保持不变；保障性租赁住房区分政府组织配租和社会主体出租两种类型，根据不同的租金水平规定了不同的地价标准；共有产权房则根据住房建设主管部门的销售定价情况与原《规则》中出售型公共住房的价格水平进行了规定。具体情况见下表：

| 序号 | 建筑类型 | 适用地价类型 | 修正系数 | |
|-------|-------------------------------|--------|--------|-----|
| 1 | 厂房（含新型产业用地中的厂房）、仓库（含物流用地中的仓库） | 工业 | 1 | |
| 2 | 产业用地中的研发用房（含配套办公）、物流建筑 | 新型产业 | 1 | |
| 3 | 住宅 | 住宅 | 1 | |
| | 宿舍 | | 0.6 | |
| | 保障性住房 | | 公共租赁住房 | 0.3 |
| | 保障性租赁住房（政府组织配租） | | 0.4 | |
| | 保障性租赁住房（社会主体出租） | | 0.6 | |
| 共有产权房 | 0.3 | | | |

（二）助力实体经济发展

修订征求意见稿统一规范优质产业空间供给试点项目地价标准，规范产业发展导向修正系数适用情形。

具体情况见下表：

| 序号 | 产业项目类型 | 修正系数 |
|----|--------|------|
|----|--------|------|

| | | | |
|---|--------------|---------------------------|-----|
| 1 | 重点产业项目 | 遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的 | 0.6 |
| | | 遴选方案确定为单一意向用地单位的 | 0.7 |
| | 一般产业项目 | | 1 |
| 2 | 总部项目 | | 0.7 |
| 3 | 优质产业空间供给试点项目 | | 0.3 |
| <p>备注：</p> <p>1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目类型以深圳市工业及其他产业用地供应管理办法、深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法、深圳市优质产业空间供给试点改革方案等规定为准。总部项目地价缴纳方式参照本规则中重点产业项目执行。</p> <p>2. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目。</p> | | | |

| 序号 | 产业分类 | 修正系数 |
|--|--|------|
| 1 | 战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、优势传统产业、生产性现代服务业 | 0.5 |
| 2 | 除上述类别以外的其他产业 | 1 |
| <p>备注：</p> <p>1. 修正对象为除配套商业、宿舍型保障性租赁住房以外的建筑类型。产业分类及认定以相关部门出具的产业分类证明文件为准。</p> <p>2. 在竣工超面积测算应补缴的地价时，产业用地出让时有适用产业发展导向修正系数的，适用产业发展导向修正系数，变更前后均按照测算时点政策确定适用的建筑类型。由产业用地调整为保障性住房等其他用地的，根据 2.1 条测算变更前后地价时，按原产业用地适用情况确定变更前产业发展导向修正系数适用对象。</p> <p>3. 协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房，产业监管协议或供应合同中约定的出租对象符合本表序号 1 情形的，适用产业发展导向修正系数。</p> <p>4. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目。</p> | | |

（三）规范地价管理工作

1. 细化土地价格类型

在原工业、住宅、办公、商业的基础上进一步细化土地价格类型，2014 年《深圳市城市规划标准与准则》就已新增新型产业用地(M0)类型，新型产业用地土地利用效率和效能与普通工业地有较大的区别。现行地价测算规则中新型产业用地地价按照工业和办公地价的平均值进行测算，本次修订单独设定了新型产业用地地价，还新增酒店、公共管理与服务设施、公用设施用途的土地市场价格，对相关的修正系数作相应调整并优化相关表述。

| 序号 | 建筑类型 | 适用地价类型 | 修正系数 | |
|--------|--|-----------|-----------------|-----|
| 1 | 厂房（含新型产业用地中的厂房）、仓库（含物流用地中的仓库） | 工业 | 1 | |
| 2 | 产业用地中的研发用房（含配套办公）、物流建筑 | 新型产业 | 1 | |
| 3 | 住宅 | 住宅 | 1 | |
| | 宿舍 | | 0.6 | |
| | 保障性住房 | | 公共租赁住房 | 0.3 |
| | | | 保障性租赁住房（政府组织配租） | 0.4 |
| | | | 保障性租赁住房（社会主体出租） | 0.6 |
| 共有产权住房 | 0.3 | | | |
| 4 | 办公 | 办公 | 1 | |
| 5 | 会议中心 | | 0.5 | |
| 6 | 商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）、加油站 | 商业 | 1 | |
| 7 | 游乐设施 | | 0.4 | |
| 8 | 加气站（含加氢）、肉菜市场 | | 0.3 | |
| 9 | 旅馆业建筑 | 酒店 | 1 | |
| 10 | 文化设施、医疗卫生设施、教育设施、幼儿园（托儿所）、科研设施、体育设施 | 公共管理与服务设施 | 1 | |
| 11 | 文化遗产、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑 | | 0.3 | |
| 12 | 市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施、社会停车场（库）、邮政网点、充电站 | 公用设施 | 1 | |
| 13 | 交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）、充电站），综合管廊 | | 0.3 | |

2. 新增政府资产处置补缴地价标准。

完善出让手续补缴地价，测算规则确定通常是其中的难点之一。本次修订意见稿明确了完善手续前后对应的地价测算规则，同其他情形进行区分，规范此类项目地价管理。测算规则如下：

应补缴地价 = Σ （土地的市场价格 × 变更后对应建筑面积 × 变更后基础修正系数） - Σ （土地的市场价格 × 变更前对应建筑面积 × 变更前基础修正系数）

其中：变更后地价按照政府资产处置方案确定的产权条件计算，变更前地价按照原产权条件和已缴纳地价的比列计算。其中，属于划拨或协议免地价、招拍挂出让无偿移交政府情形的，应补缴地价按变更后地价的 10% 计收。

3. 提高土地使用年期测算精度。

明确宗地地价测算中土地使用年期的计算从地价测算时点起至土地使用期满时点为止，不足1年的按实际天数计算。

4. 统一地上、地下连通空间地价规则

2023年3月份公布的《深圳经济特区国有土地供应管理条例(征求意见稿)》再次明确地上、地表、地下空间可分层设立建设用地使用权，对连通两宗已设定产权地块且保证全天向公众开放的地上、地下空间可采用协议出让方式取得。修订征求意见稿进一步与《深圳市地下空间开发利用管理办法》(深圳市人民政府令(第337号))作政策衔接，对不同政策中地上、地下连通空间建设用地使用权的地价规则进行统一规范，明确全天候向公众开放的按照公共通道用途计收地价，不能全天候向公众开放的按照地上、地下连通空间的实际使用用途计收地价。

5. 完善留用土地利用条件变更情形的地价测算规则

具体调整见下表：

| 序号 | 用地类型 | | 适用住宅、商业、办公、酒店、公共管理与服务设施地价修正系数 | 适用新型产业地价修正系数 | 适用工业、公用设施地价修正系数 |
|---|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------|-----------------|
| 1 | 非农建设用地、征地返还用地、农村集体经济组织留用土地不得转让情形 | | 0 | | |
| 2 | 非农建设用地、征地返还用地进入市场 | 非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地 | $r \leq 3.2$ 部分 | 0.01 | |
| | | | $r > 3.2$ 部分 | 0.2 | |
| | | 在本社区或社区外经评估后安置的征地返还用地 | 等价值部分 | 0.01 | |
| | | | 超出等价值部分 | 0.2 | |
| 3 | 农村集体经济组织利益统筹土地整备项目留用土地进入市场 | | 基础建筑面积 | 0.02 | |
| | | | 共享建筑面积 | 0.2 | 0.15 |
| 4 | 土地整备利益统筹项目留用土地 | | 权益容积 | 0.02 | |
| | | | 不属政府的共享容积 | 0.2 | |
| 备注： 1. 基础建筑面积、共享建筑面积、等价值部分、超出等价值部分按土地整备有关文件执行。 | | | | | |

| 序号 | 用地类型 | 适用住宅、商业、办公、酒店、公共管理与服务设施地价修正系数 | 适用新产业地价修正系数 | 适用工业、公用设施地价修正系数 |
|----|---|-------------------------------|-------------|-----------------|
| | <p>2. r 为非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地的地上规定建筑面积（不包括产权归政府部分）+地下规定建筑面积（不包括产权归政府部分）之和与用地面积的比值。无法按照已确定的征地返还用地土地面积进行安置,通过调整容积率保障安置建筑面积不减少而导致 r 有变化的, 仍然按原定的用地面积计算 r 后进行取值分段测算。</p> <p>3. 计算中涉及不属政府的多种建筑类型的, 应将各建筑类型按照建筑面积（或容积）比例分摊到不同的计算区间进行地价计算。</p> <p>4. 按照土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）完成实施方案审批的土地整备利益统筹试点项目, 项目中留用土地执行 2013 年公告基准地价标准, 并按照土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）地价计收规则测算地价。</p> <p>5. 成片开发区（指蛇口工业区、赤湾港等已签订大协议的用地及原深圳市蛇口区管理局批出的协议出让用地）的历史用地补办用地手续、土地使用年期续期、补地价进入市场等事项, 地价按测算规则测算结果的 20%计收。</p> | | | |

6. 完善划拨方式供应土地利用条件变更情形

2001 年 8 月 6 日前, 以划拨方式供应的土地, 符合《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》（以下简称《若干意见》）中划拨情形的, 土地利用条件变更不计收地价。不符合《若干意见》中划拨情形的土地, 转为有偿使用的, 按 2.1 条计收地价。其中, 原合法取得的建筑面积部分, 竣工验收后, 在不改变用途的情况下, 经批准办理出让或续期手续的应补缴地价, 个人持有的建筑面积部分按 2.1 条测算结果的 7%计收地价; 单位持有的建筑面积部分按 2.1 条测算结果的 60%计收地价。

7. 完善容积率小于 1 情形的地价测算规则

新供应土地中, 地上规定建筑面积小于土地面积且主用途不占建筑面积的（如机场、港口码头、堆场、供燃气、游乐设施、道路用地等）, 按土地主用途部分（建筑物有对应占地面积的可扣除）和建筑物建筑类型部分分别测算地价后合计。计算公式如下:

宗地地价=主用途土地的市场价格×(土地面积-建筑物对应占地面积)×基础修正系数×项目修正系数+Σ(建筑物建筑类型土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数)。

涉及土地利用条件变更的应补缴地价,按前款测算;其中,涉及规划指标变更的应补缴地价,以实际建筑面积测算。

8. 新增不再计收地价的情形

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,经批准变更土地用途,不补缴地价款。

➤ 《深圳市 2023 年度建设用地供应计划》

为贯彻落实《深圳市国土空间保护与发展“十四五”规划》,统筹协调 2023 年度建设用地的空间布局和时序安排,2023 年 4 月 19 日,深圳市规划和自然资源局印发《深圳市 2023 年度建设用地供应计划》(以下简称《供地计划》)。

一、总体原则

结合深圳市现阶段国民经济和社会发展的实际情况,为进一步落实国土空间规划“优民生、增居住、强工业、控商办”的目标,统筹各类型用地需求,实现国土空间总量管控、存量优化与流量增效,促进低效用地再开发,推动存量用地盘活利用,《供地计划》确立了“强化规划引导”“优化用地结构”与“节约集约用地”三大基本原则。

二、计划目标

《供地计划》显示,2023 年度全市(含深汕,下同)计划供应建设用地 1200 公顷,其中新供应建设用地 945 公顷,更新整備供应建设用地 255 公顷(含旧住宅区更新改造供应居住用地 20 公顷),具体包括:

(一) 居住用地

深圳市为保障房地产市场平稳健康发展，坚持“房住不炒”定位，持续保持居住用地稳定供应，加快保障性租赁住房供应，深圳市本年度计划供应居住用地 330 公顷，占总量 27.5%。其中：

1. 商品住房用地 205 公顷，包括新供应 100 公顷，更新整備供应 105 公顷，占总量 17.1%；

2. 公共住房用地 125 公顷，包括新供应 55 公顷，更新整備供应 70 公顷，占总量 10.4%；

3. 计划供应租赁住房用地 34 公顷，占总量 2.8%。

（二）产业用地

深圳市将加大“20+8”战略性新兴产业和未来产业空间保障力度，保质保量完成“工业上楼”提供高品质低成本产业空间任务，保障重大先进制造业项目、优质产业空间项目落地。深圳市本年度计划供应产业用地 300 公顷，占总量 25%，其中新供应 240 公顷，更新整備供应 60 公顷。

（三）民生设施用地

为加快提升短板指标，以推动民生“七有”走向“七优”为目标，优先补齐民生设施短板，保障市重大战略性项目的落地建设。深圳市本年度计划供应民生设施用地 543 公顷，占总量的 45.3%，均为新供应。

（四）商服用地

深圳市优先保障知识含量高、产业关联度强、集聚带动作用的总部用地需求和高端酒店、旅游用地需求，严控商业办公用地供应。深圳市本年度计划供应商服用地 27 公顷，占总量 2.2%，其中新供应 7 公顷，更新整備供应 20 公顷，较去年有所收紧。

三、各区供地计划

《2023 年度建设用地供应计划分区结构表》显示，新供应排名前三的分别是宝安区、光明区、龙华区，在新供应中，居住用地供应最多的是坪山区 34 公顷，新供应产业用地最多的区域是龙华区 52 公顷，新供应民生设施用地最多的

是光明区 76 公顷。更新整备供应排名前三的分别是宝安区、龙岗区、龙华区，在更新整备供应地中，居住用地供应最多的是宝安区 48 公顷，产业用地供应最多的是宝安区 60 公顷，商服用地供应最多的是光明区 4 公顷。

在商品住房总供地计划 205 公顷里，各区排名依次是：坪山区 37.5 公顷、龙岗区 35 公顷、宝安区 29 公顷、光明区 24 公顷、龙华区 23.3 公顷、前海 13.5 公顷、大鹏 12.5 公顷、深汕合作区 10 公顷（深汕总居住用地供应 29 公顷）、南山 8 公顷、罗湖 6 公顷、福田 3.5 公顷、盐田 2.7 公顷（福田罗湖盐田新增商品住房用地供应均为 0）。在商品住房用地这一指标下，排除深汕合作区后，坪山、龙岗、宝安、光明、龙华这 5 个区域是商品住房供应主力。此外，福田、罗湖、盐田新供应商品住房用地都是 0 公顷。

四、拟实施供地国家和省级重点建设项目

铁路项目 6 个，分别是深圳枢纽新建西丽站及相关工程、广州至汕尾铁路、深圳至惠州城际铁路坪地至沥林北段工程、深圳市平湖南综合物流枢纽项目二期、新建深圳至江门铁路深圳段、深圳至深汕合作区铁路。

高速公路工程 4 个，分别为惠盐高速公路深圳段改扩建工程、沈阳至海口国家高速公路荷坳至深圳机场段改扩建工程、深圳外环高速公路深圳段三期、深圳外环高速公路支线（深汕第二高速公路至坪山）。

水利项目 4 个，分别为罗田水库-铁岗水库输水隧洞工程、公明水库-清林径水库联通工程、深汕合作区明溪水库工程、北坑水库及其配套输水工程。

最后，望海路快速化改造工程也在列。

五、旧住宅分区改造项目

《2023 年度拟实施供地旧住宅区更新改造项目一览表》显示实施供地旧住宅区更新改造共有 9 个地块，主要分布在罗湖区、福田区、南山区。

➤ “10+1”区国土空间分区规划（2021-2035 年）草案

在“多规合一”背景下，广东省自然资源厅、深圳市规划和自然资源局分别

于2021年2月、6月公布《广东省国土空间规划（2020-2035年）》《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案）公示读本。在此基础上，2023年4月，深圳市规划和自然资源局陆续发布了包括深汕合作区在内的“10+1”区国土空间分区规划（2021-2035年）草案，现就草案内容解读如下：

一、“多规合一”的制定背景

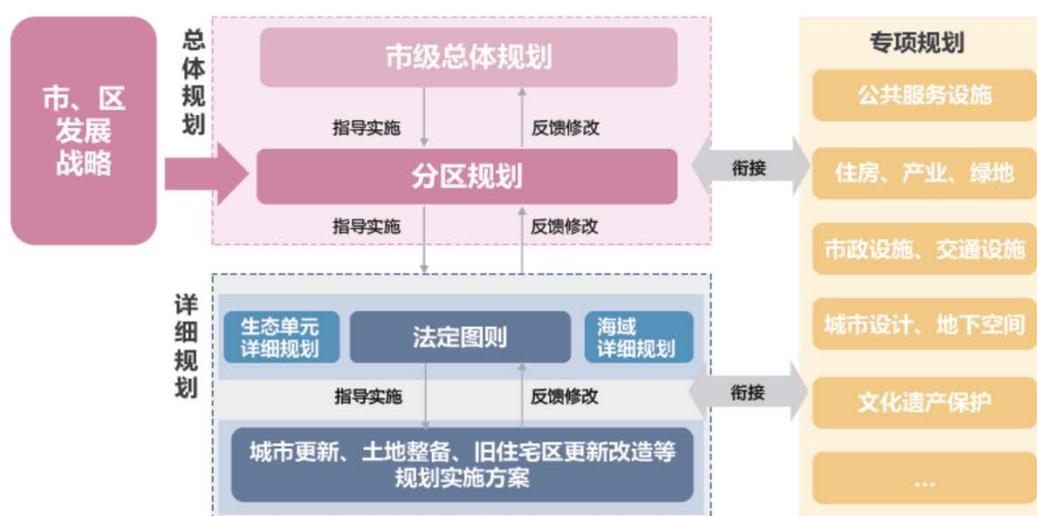
“多规合一”是指在一级政府一级事权下，强化国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、环境保护、文物保护、林地与耕地保护、综合交通、水资源、文化与生态旅游资源、社会事业规划等各类规划的衔接，确保“多规”确定的保护性空间、开发边界、城市规模等重要空间参数一致，并在统一的空间信息平台上建立控制线体系，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，以实现优化空间布局、有效配置土地资源、提高政府空间管控水平和治理能力的目标。“多规合一”前，因不同的政府部门负责对职权范围内事务进行专门化的管理，分别制定各类规划，规划类型过多、编制依据存在差异、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长、地方规划朝令夕改等问题，导致在空间利用上可能出现规划冲突、空间管理“规划打架”的现象，导致建设项目审批、落地困难。

2019年5月23日，《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（以下简称《若干意见》）印发实施，明确指出“将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现‘多规合一’”，初步明确了“五级三类”的国土空间规划基本框架，原则上界定了各级各类规划的地位和作用。2020年9月，自然资源部印发《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》，按照文件的精神推进“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系的建设以及全新的国土空间规划体系落地，以解决“多规冲突”混乱的空间规划体系。国土空间规划体系落地后，国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划相互协同，并与详细规划做好衔接。

二、国土空间分区规划分类

国土空间总体规划分为全国国土空间规划、省级国土空间规划、市县和乡镇国土空间规划。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。各地可因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。此次发布的深圳市“10+1”区国土空间分区规划（2021-2035年）草案即属于县级国土空间规划。

国土空间总体规划体系下，各区落实全市“两级三类”国土空间规划体系，形成全域覆盖、上下衔接、分层管理、分类指导的规划实施传导机制，从空间维度建立“市级总体规划—分区规划—详细规划”的三层次纵向传导体系，逐层逐级分解落实市级总体规划的目标和指标。各级规划的关系如下图所示：



[《深圳市福田区国土空间分区规划（2021-2035年）（草案）》附图]

三、“10+1”区规划草案主要内容

经梳理各区国土空间规划，各区规划结合各区的经济、政治定位、自然地理条件、区域建设发展现实情况以及未来发展战略规划的差异点进行制定，各具特色。各区国土空间规划亦在整体内容框架、制定原则等方面具有共通之处，包括致力于解决片区住房供给、产业集群发展、生态保护等问题，科学统筹片区内生产、生活、生态三大布局。

各区国土空间分区规划（2021-2035年）草案的主要内容如下：

1、明确各区 2021-2035 年的整体发展愿景、发展目标及发展战略等内容。

2、在区域发展格局方面，划定国土空间控制线规划图、国土空间开发格局规划图，确定各区生态保护红线、城镇开发边界范围。划定国土空间二级规划分区，明确各类用地规模及位置。以福田区为例，福田区国土空间二级规划分区增加了民生配套用地供给，重点平台集聚产业用地，保障居住用地规模稳定，并增加留白用地。

3、在生态保护方面，划定生态空间保护格局规划图、生态修复和整治规划图、绿地系统和开敞空间规划图、全域游憩网络规划图等，因地制宜保护生态环境。

4、在住房供应方面，各区均加大住房供给侧结构性改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保障市场商品住房、公共住房的供应，提出到 2035 年的居住用地占建设比例、新增居住建筑、新增供应住房中保障性住房的套数、常住人口人均住房面积等目标；同时提高住房建设品质，优化城中村和旧住宅区居住环境。

5、在产业空间方面，各区结合产业定位打造高质量产业空间，并推动多层次空间产城融合发展，分类落实产城融合配套要求，部分区划定产业空间布局规划图。

6、在公共服务方面，各区或划定重大教育科研设施规划图，就行政区划内的高等教育用地、高中用地、义务教育用地、幼托学位数、特殊教育学校等规模提出计划；提供更高品质的医疗、养老、文化、体育公共服务及社区生活圈；划定绿地系统和开敞空间规划图。

7、在城市品质方面，划定景观风貌引导图、游憩网络体系规划图、历史文化遗存分布图，打造、维护区域历史和地域文化遗产，塑造具有辨识度的城市意象；

8、在交通市政方面，各区划定区域交通设施规划图、道路交通规划图等，强化对外交通体系，实现湾区互联互通；完善内部交通网络，优化市政设施与廊

道布局等，构建智慧化城市，建设安全韧性城市。

9、在规划评估方面，各区提出要建立“分区规划—详细规划”规划传导体系，动态维护、修正国土空间分区规划“一张图”，建立区级国土空间开发保护监测预警机制，构建分区规划实施定期评估制度。

四、总结

各分区规划落实、细化《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案）的要求，体现了在“严守资源安全底线、优化国土空间布局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”定位下，自然资源工作推进城市高质量发展的思路，折射了新发展格局下深圳土地空间规划工作理念的转变。

➤ 《罗湖区既有非住房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》

为有效盘活商业、办公等非住房屋资源，拓宽保障性住房筹集建设渠道，积极引导和规范罗湖区既有非住房屋改建保障性租赁住房行为。2023年4月24日，深圳市罗湖区住房和建设局发布《罗湖区既有非住房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》），向社会公开征求意见。

《实施细则》围绕非居改保的改建原则，细化相关内容的总体思路，重点对非居改保的职责分工、改建要求、改建流程、项目续期和退出机制、监管责任等方面作出规定。《实施细则》共七章四十五条，分为总则、职责分工、改建要求、改建流程、项目续期和退出、监督管理及附则。主要包括：

一、明确改建原则及改建房源范围

（一）改建原则

1. 科学统筹原则。根据辖区经济发展方向，科学统筹居住需求与产业发展需求，严谨实施非住房屋改建保障性租赁住房计划，实现住房发展与区域经济发展相协调。

2. 注重效率原则。区政府及相关部门开展非住房屋改建保障性租赁住房相关工作应注重效率，精简项目审批事项和环节，创新工作推动模式，构建快速审

批流程；

3. 协同联动原则，充分发挥区各相关部门职能作用，各方协同联动开展项目认定、实施、监督管理等工作。

（二）改建房源范围

1. 可以改建为保障性租赁住房的，应属于权属无争议的既有非居住存量房屋，包括：

（1）闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；

（2）在保障产业发展需求前提下的工业用地或者物流仓储用地上厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋。

2. 不得实施改建的房源范围

（1）对居住和公共环境有严重干扰、污染或者安全隐患的工业用地和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的仓储用地上的厂房、研发用房、仓储等既有非居住房屋，不得实施改建；

（2）已被纳入城市更新单元计划、棚户区改造计划、土地整备计划和房屋征收计划的非居住房屋经调出计划后方可实施改建。

二、理顺职责分工

《实施细则》第七条明确了区保障性住房领导小组为非居住房屋改建保障性住房工作的领导机构，统筹协调非居住房屋改建保障性住房工作；审定既有非居住房屋改建保障性租赁住房项目（以下简称项目），研究解决项目重难点问题，协调解决项目认定、实施、监督管理，审定其他有关重大事项。区领导小组办公室设在区住房建设局，负责区领导小组的日常事务工作。

第八条规定区住房和建设局（以下简称区住房建设局）负责全区保障性租赁住房的政策制定、监督管理工作。区建设工程监管和住房保障中心（以下简称区建住中心）负责办理除政策制定外的项目受理、审核、监督管理、指导申请主体开展项目申请、改建等具体工作。

第九条和第十条规定了其他相关部门根据各自职责开展项目审核、监督管理等工作。

三、明确改建要求

《实施细则》第三章专章规定了非居改保项目的改建要求，包括改建项目的主体要求（第十一条）、改建项目规模要求（第十二条）、项目选址要求（第十三条）、项目配套设施要求（第十四条）等。

四、细化改建流程

为进一步发挥市场主体在非居改保活动中的积极作用，《实施细则》针对拟改建项目制定了详细的改建流程，为改建项目的申请、实施及投用、管理提供了具体的操作指引，以便于改建项目的顺利开展和实施。主要包括项目申请、项目改建方案要求、项目受理、开展项目核查、召开联合审查会议、区领导小组会议审议、区级审定结果处理、项目认定结果的处理、项目实施主体组织实施、项目竣工联合验收等环节。

五、明确项目续期和退出要求

《实施细则》第五章对改建项目续期申请和退出事项做出了相应规定，如改建项目申请续期的应当在期满前三个月内向区主管部门提出续期申请；项目注销或退出的，应当将房屋恢复原用途使用并对外公布项目退出的相关信息等内容。

六、强化监管责任

《实施细则》在第六章明确规定了改建项目投用期间的项目安全、信息安全、运营监管责任，并规定了改建项目未按规定退出所应承担的相应法律责任等，目的在于加强对改建项目事前、事中及事后全过程的监管，确保改建项目安全落地实施、运行，为辖区保障性租赁住房建设筹集增添强劲活力。

七、其他内容

《实施细则》附则部分规定了由罗湖区住房和建设局起草并承担该文件的解释工作、有效期自印发之日起三年以及对于未尽事宜，按照相关法律、法规等上位法文件规定执行等内容。

三、行业热点资讯

➤ 不动产统一登记制度全面建立

2023年4月25日，自然资源部部长王广华在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑，我国不动产统一登记制度体系基本成型。

自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪表示，下一步要持续提升不动产登记法治化、规范化水平，维护好各类产权主体的合法权益，更加有力地保护产权。加强登记信息共享、分析和应用，发挥数据效用，更加充分体现登记数据价值。

➤ 自然资源部：严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”

为有效发挥全域土地综合整治优化国土空间格局、助力乡村振兴的积极作用，同时切实防止因实施不当出现突破底线、侵害群众权益等问题，自然资源部办公厅4月25日发布《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》，明确严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线。严禁破坏生态环境砍树挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦。严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田。严守城镇开发边界，锁定城镇空间。原则上不得以土地综合整治的名义调整城镇开发边界。城镇开发边界范围内的耕地，以“开天窗”方式划为永久基本农田的，原则上应予以保留，充分发挥其生态和景观功能。

此外，在切实维护群众合法权益方面提出，试点地区要切实做好整治区域内地籍调查、不动产登记工作，确保土地权属清晰无争议。在编制相关规划和实施方案时，要充分听取和尊重当地群众意愿；有关规划、实施方案经批准要及时公布并长期公开，接受群众监督。实施整治活动时，要运用好村民议事决策机制，

坚决防范少数人说了算、多数人被代表的问题。试点地区的全域土地综合整治原则上不得开展合村并居，对承载当地传统历史文化内涵的特色村庄要坚决予以保留。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。对因环境条件差、生态脆弱、自然灾害频发等原因确需搬迁撤并村庄的，要严格落实党中央、国务院关于严格规范村庄撤并工作的有关要求。确属农民自愿对住宅拆旧建新的，腾退的宅基地指标应优先保障本村农民住宅建设。确有节余的，方可按照增减挂钩相关规定进行流转。

➤ 中国恒大境外债务重组最新进展：不同组别债权人已加入重组支持协议

4月27日，中国恒大在港交所发布公告，披露境外债务重组进展情况。根据公告，截至4月27日，持有A组债务未偿还本金额77%以上的持有人已递交加入A组重组支持协议的函件；持有C组债务未偿还本金额30%以上的债权人已递交加入C组重组支持协议的函件；持有现有景程票据未偿还本金额91%以上的持有人已递交加入景程重组支持协议的函件；以及持有现有天基债务工具未偿还本金额64%以上的债权人已递交加入天基重组支持协议的函件。

中国恒大表示，由于若干债权人需要更多时间完成加入重组支持协议的内部程序，应其要求与建议，针对A组重组支持协议、C组重组支持协议和天基重组支持协议的同意费截止时间延长至2023年5月18日下午5时。

➤ 恒大大鹏白石岗片区项目实施主体资格被撤销

4月3日，深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局发布关于撤销葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元实施主体资格的公告。

白石岗片区城市更新项目位于大鹏新区葵涌街道葵新社区金业南路。该项目此前已列入《2016年深圳市城市更新单元计划第一批计划》，项目规划已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2018年第24次会议审批通过。本更新单元用地面积78252.8 m²，拆除用地面积67989.5 m²，开发建设用地面积47942.4 m²，计容积率建筑面积234360 m²，规划容积率4.89。

2020年9月18日，深圳市华地置业有限公司[恒大地产集团（深圳）有限公司全资控股]取得《深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局关于大鹏新区葵涌办

事处葵新社区白石岗片区城市更新单元实施主体确认书》（深鹏更新〔2020〕8号）。2023年3月17日，深圳市葵涌葵新股份合作公司申请撤销深圳市华地置业有限公司葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元实施主体资格。现经深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局审议通过，同意撤销深圳市华地置业有限公司葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元实施主体资格，予以公告。

➤ 龙岗区龙城街道特发龙飞工业园“工业上楼”项目进行计划（草案）公示、规划（草案）公示

4月7日，深圳市龙岗区城市更新和土地整备局发布关于龙岗区龙城街道特发龙飞工业园“工业上楼”项目城市更新单元计划（草案）公示和规划（草案）公示。该更新单元计划（草案）和规划（草案）已经龙岗区“工业上楼”项目专班2023年第二次审批会审议通过。

特发龙飞工业区地处深圳市龙岗中心城片区，毗邻龙岗天安数码城、龙城公园和地铁16号线黄阁坑站，地理位置优越。项目占地面积4.18万m²，现状为6.3万m²的工业厂房、配套宿舍及商业等，根据深圳市工业上楼政策，将通过城市更新方式重新规划打造为总计容面积26.5万m²（其中包括：14.6万m²厂房、7.8万m²住宅、4.1万m²宿舍及其他配套），以智能终端、超高清视频显示等产业为主，新材料产业等为辅的工业上楼示范园区。

➤ 罗湖区海关草埔生活区片区棚户区改造项目签约正式启动

4月19日，罗湖区海关草埔生活区片区棚户区改造项目签约正式启动，罗湖区委副书记、区长范德繁，市人才安居有限公司董事长赵宏伟，市住房和建设局副局长周小建，罗湖区副区长霍广勇等领导见证业主代表完成签约。据悉，在正式启动签约首日项目的户数签约率和建筑面积签约率突破双95%，刷新全市棚改项目速度新标杆。

海关草埔生活区片区棚户区改造项目是深圳市最后一个棚改项目，该项目北临翠茵路，南至翠云街，西近文锦北路，东临金稻田路，面积约3.42万m²，项目范围包括海关草埔生活区、置富公寓、绿茵庭苑3个住宅小区，共802套房屋，涉及权利人711户。由于早期房屋建设销售不规范，项目涉及的房屋产权成分众

多、归属复杂、证件不全，违章建筑、一房多卖等历史遗留问题困扰居民多年，加之早期建筑标准不高、生产和生活配套供给不足，片区整体发展面临诸多阻碍。此次棚改项目有助于消除片区公共安全隐患，落实重大交通基础设施建设，配合布吉河暗渠复明改善生态环境，全面提升罗湖草埔片区的整体品质。

➤ [红树湾地区]法定图则 **DY04 单元、DY08 单元**规划调整公示，深圳湾超级总部基地迎来第一块居住用地

2023年4月26日，深圳市规划和自然资源局发布《关于[红树湾地区]法定图则 **DY04 单元、DY08 单元**规划调整的公示》，其中[红树湾地区]法定图则 **DY08 单元**主导功能由“商业服务业用地”调整为“**商业服务业用地+二类居住用地**”，新增配套设施“9班幼儿园、托育机构、社区体育活动场地、社区儿童游戏场地”。该单元北部两地块均由“商业服务业用地”调整为“二类居住用地”，新增地块编号分别为 03-14、03-15，其中 **03-14 地块用地面积 17388 m²**，**03-15 地块用地面积 17222 m²**。两个地块规划指标合并控制如下：用地性质为二类居住用地，容积率 6.0，配套设施为“9班幼儿园（占地面积 2700 m²）、托育机构（建筑面积 300 m²）、社区体育活动场地（场地面积 1670 m²）、社区健康服务中心（建筑面积 1400 m²）、文化活动室（建筑面积 1000 m²）、社区管理用房（建筑面积 250 m²）、社区老年人日间照料中心（建筑面积 1500 m²）、社区儿童游戏场地（场地面积 1200 m²）”，备注“规划”。

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