



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 2023/02

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，承制制定《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【2023·02】

2023年2月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面相继发布相关政策，为城市更新提供政策引导。其中，最为热门的是深圳市人民政府发布的《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》，该政策对“工业上楼”项目的工作目标、工作原则、组织架构、适用范围、任务分工、审批工作机制及具体流程、实施期限等内容进行规定，推动深圳市工业产业空间升级改革。

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2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8则）

国家级政策1则，广东省级政策1则，深圳市级政策4则，深圳区级政策2则。

2、重点政策解读（共2篇）

《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》

《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）》

3、行业热点资讯（共9则）

央行、银保监会：十七条举措支持住房租赁市场发展

住建部：努力让人民群众住上更好的房子

广东省：全域土地综合整治推进富县强镇兴村

深圳市：二手房“带押过户”实质进展 已有公证处和银行签署战略合作协议

深圳市：深圳2023年第一批次拟出让居住用地发布

深交所：鼓励房企用好融资并购工具 支持房企拓宽债券募集资金用途

龙岗区：召开大面积产业空间整备片区和平方公里级重点更新单元工作推进会

光明区：深圳首宗民企历史违建“红本”成功确权

坪山区：项目规划调整人才保障房改为商品房

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. 02. 24	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》	/	中国人民银行、中国银保监会
广东省级				
2	2023. 02. 24	《广东省自然资源厅关于印发广东省重大建设项目节地案例库的通知》	/	广东省自然资源厅
深圳市级				
3	2023. 02. 07	《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》	深府函（2023）20 号	深圳市人民政府
4	2023. 02. 20	《深圳市可持续发展规划（2017—2030 年）（2022 年修订）》	深府（2023）5 号	深圳市人民政府
5	2023. 02. 20	《深圳市国家可持续发展议程创新示范区建设方案（2022—2025 年）》	深府（2023）5 号	深圳市人民政府
6	2023. 02. 28	《深圳市城中村保障房规模化品质化改造提升指引》	/	深圳市住房和建设局
龙岗区				

7	2023. 02. 07	《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）》	深龙更新整备规〔2023〕1号	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
大鹏新区				
8	2023. 02. 07	《深圳市大鹏新区国土空间保护与发展“十四五”规划》	/	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“工业上楼”项目审批实施方案》

为深入贯彻中央、省、市相关指示精神及决策，全面落实深圳市“20+8”战略性新兴产业集群和未来产业、高水平规划建设20个先进制造业园区、大力实施“工业上楼”行动计划的工作部署，进一步促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，加快“工业上楼”项目审批工作，根据《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》《深圳市20个先进制造业园区空间布局规划》等文件，深圳市于2023年2月7日出台了《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》（以下简称《实施方案》）。现就《实施方案》的亮点内容解读如下：

一、扩容工业产业空间

《实施办法》确立了连续5年每年提供不少于2000万平方米“高品质、低成本、定制化”厂房空间的工作目标，即深圳市将在2023至2027年5年间规划至少1亿平方米“工业上楼”空间。据了解，目前深圳存量工业厂房空间约2亿平方米，相当于未来5-10年间，深圳将至少新增建成50%的工业产业空间。

二、加大政策支持力度

《实施办法》明确，对于“工业上楼”项目可按照“一园一策”“一项目一方案”的工作原则，用足用好规划、土地、更新、整备、财税、金融等政策手段，强化政策支撑。针对不同类型的“工业上楼”项目，允许对现有政策作出突破，

具体表现为：

1. 城市更新类项目

(1) 允许对城市更新单元计划在合法用地比例、更新方向、建筑物年限、土地移交率、上层次规划、相关规划控制区域占用及调整等方面与现行政策不一致的情况予以说明，涉及占用工业区块线、城中村综合整治分区、工业区保留提升区的，经市政府审批同意，可不进行占补平衡调整。

(2) 项目规划居住容积占规划计容总建筑面积的比例 $\leq 30\%$ ，因特殊原因项目无法规划居住建筑的，经市政府审批同意，该部分项目规划居住容积可以腾挪至同一实施主体名下其他项目。

2. 提容或新供应用地类项目

(1) 对于提容项目（已出让用地增加建筑面积），按照《实施办法》规定层报各级工作专班审批后，允许突破《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》中关于新增厂房建筑面积出租比例、贡献基准建筑面积核算规定。

(2) 项目涉及占用工业区块线、城中村综合整治分区、工业区保留提升区的，经市政府审批同意，可不进行占补平衡调整。

(3) 同一宗地允许按照不同用途约定具体年限。

3. 土地整备类项目

(1) “工业上楼”目录中的土地整备项目视同纳入全市土地整备年度计划，采用土地整备利益统筹方式实施的，视同纳入土地整备年度计划利益统筹项目目录。

(2) 项目涉及占用工业区块线、城中村综合整治分区、工业区保留提升区的，经市政府审批同意，可不进行占补平衡调整。

三、降低工业生产成本

《实施办法》要求，对于“工业上楼”项目应遵循“保本微利”的原则，项

目内部收益率原则上 $\leq 4.5\%$ ，且实施主体自持厂房建成后平均租赁价格 ≤ 35 元/平方米·月，租赁价格年涨幅 $\leq 5\%$ 。同时规定，项目应结合园区生产、生活实际需求落实配建 $\geq 5\%$ 规划厂房容积的宿舍型保障性租赁住房，定向面向园区企业员工出租。前述规定将切实降低工业企业的生产经营成本，为工业企业提供公共配套保障，有利于吸引优质企业、孵化中小企业，体现“工业上楼”项目的公益及保障属性。

四、平衡成本与收益，实现资源有效利用

在实操过程中，对于规划总量庞大的“工业上楼”项目，无法全部通过政府平台或国有企业实施完成，如何保障民营企业在项目实施过程中获得合理收益，提升民营企业参与项目的积极性，特别是对于回迁比例较高、拆迁补偿成本较高的城市更新类项目而言，如何在“保本微利”的原则上确保开发建设不亏本，在未来可能需予以重点关注。建议项目实施主体特别是民营企业，可充分利用“一园一策”机会，准确合理向政府寻求政策支持，有的放矢提出切实可行的政策支持需求，才能实现经济效益平衡。

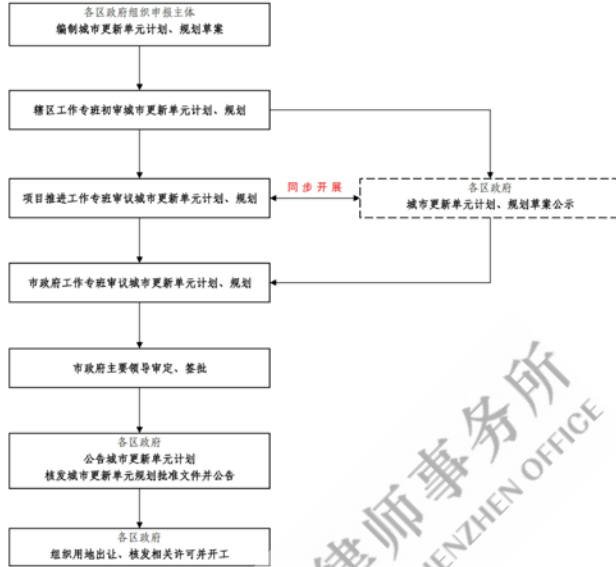
此外，在未来实操过程中，也应注重市场供需关系的平衡，避免大量新建工业厂房空置，充分发挥“工业上楼”政策优势，真正实现土地资源的有效利用。

附：“工业上楼”项目审批流程图

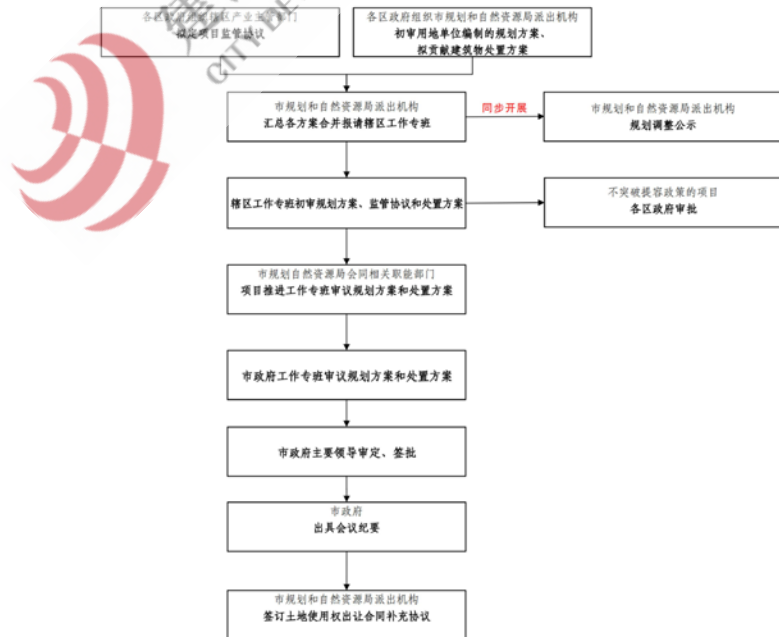


“工业上楼”项目审批流程图

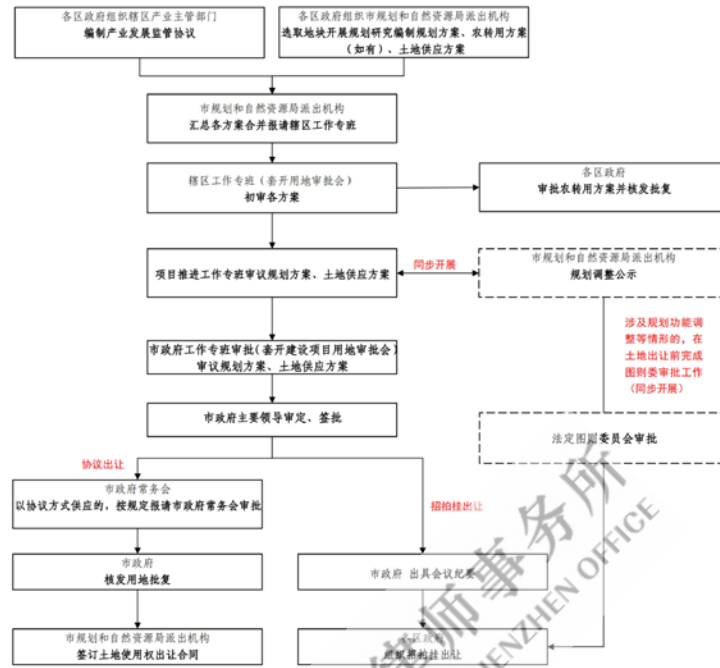
一、城市更新类“工业上楼”项目审批流程示意图



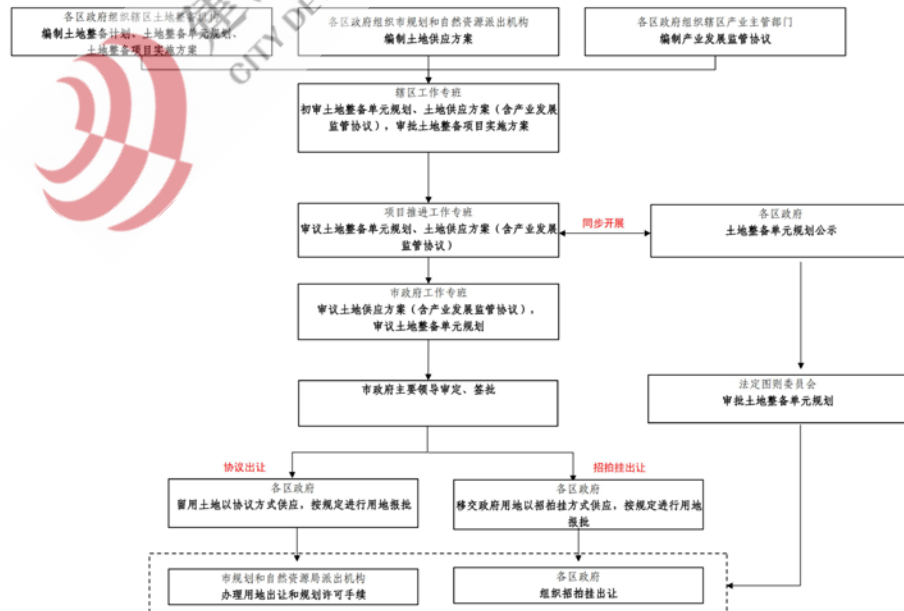
二、提容类“工业上楼”项目审批流程示意图



三、新供应用地类“工业上楼”项目审批流程示意图



四、土地整备类“工业上楼”项目审批流程示意图



➤ 《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）》

2018年8月13日，市规划国土委印发《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号），确立土地整备工作中利益统筹模式。2022年3月29日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市土地整备利益统筹办法（征求意见稿）》，打开深圳市盘活存量土地新局面。仅2022年，土地整备利益统筹项目新增31个，整备实施规模达1835.2公顷，与城市更新相比，新增项目数量及规模远超城市更新，其中规模是城市更新的7.4倍，土地整备弯道超车城市更新已成事实。

2023年2月7日，深圳市龙岗区城市更新和土地整备局发布了《深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目实施监管办法（试行）》（下称“《监管办法》”），《监管办法》是在深圳市及各个区层面，首次针对土地整备利益统筹项目专门推出实施监管办法，颁布实施目的在于项目正确实施，保护相关主体的合法权益，同时也是为深圳市土地整备利益统筹项目发展蓄力。

《监管办法》共21条，自2023年2月18日起施行，有效期3年，主要亮点如下：

亮点一：明确各方主体职责

区土地整备事务中心负责起草实施监管办法、制定实施监管协议，明确监管资金测算、账户管理、监管资金注入、使用等规则，负责与搬迁人签订项目实施监管协议。辖区街道办参与项目实施监管协议的签订，对监管资金进行监管。搬迁人负责签订项目实施监管协议，履行补偿安置责任主体义务。

亮点二：细化项目监管内容

一方面，明确搬迁人义务与责任。根据《监管办法》第四条规定：“在搬迁人实施利益统筹项目过程中，政府部门对搬迁人履行以下义务和责任进行监管：

（一）向政府移交土地等履行义务情况；（二）按照搬迁补偿协议履行货币补偿、提供回迁房和过渡安置等义务情况；（三）回迁房的建设与交付；（四）留用土地中依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求落实的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施等的建设与交付；（五）人才住房、公共租赁住房、

土地整备安置用房、保障性租赁住房、共有产权住房或创新型产业用房等的建设与交付；（六）实施进度安排；（七）项目资金监管及其他监管要求。”

另一方面是细项上实施监管协议内容。根据《监管办法》第六条规定：“项目实施监管协议内容包括：（一）明确补偿安置责任主体；（二）向政府移交土地等的义务；（三）按照搬迁补偿协议履行货币补偿、提供回迁房和过渡安置等义务；（四）依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求应履行建设并移交的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施等的义务；（五）按照留用土地批复应履行建设并移交的人才住房、公共租赁住房、土地整备安置用房、保障性租赁住房、共有产权住房或创新型产业用房等的义务；（六）实施进度安排；（七）土地整备资金拨付安排；（八）项目资金监管及其他监管要求；（九）违约责任；（十）清退机制；（十一）其他事项。”

亮点三：构建“前、中、后”监管模式

第一，根据《监管办法》规定，在正式签订实施监管协议前，要完成监管资金测算、账户管理、资金核算、确定签署协议版本等工作。以资金测算为例，《监管办法》参照城市更新等做法进行资金监管，回迁房建设监管资金按照该项目所在辖区建安成本以及所需建设房屋面积确定。但同时《监管办法》对监管资金的具体方式上做了灵活处理，主要是为了减轻搬迁人负担，优化营商环境，增进市场活力。如《监管办法》规定资金监管可灵活采取现金、无条件见索即付的银行履约保函监管、政府控股的金融机构保函监管等单一或组合的方式进行。另外，在回迁安置物业权利人出具自愿承担风险的声明后，可与搬迁人共同向街道办申请免交该部分回迁安置物业对应的回迁房建设监管资金和该部分回迁安置物业对应的过渡费监管资金。

第二，履行实施监管协议过程中，其一是**随时监督**，根据《监管办法》第五条规定，街道办作为监管单位，可以全过程对项目推进情况采取现场巡查或者书面函询的方式提出问题，要求搬迁人及时整改；其二是**定期汇报**，根据《监管办法》第十一条、第十四条规定资金监管有明确的监管核算周期，街道办在每季度首月末向区土地整备事务中心报送监管资金核算、使用情况；其三是**依法开展**，各主体依法开展利益统筹项目监管工作，否则有关部门有权停止办理项目相关手

续。

第三，明确了解除监管账户的时间节点，明确项目清退条件、不动产销售审批条件。其一是明确资金监管协议和解除监管账户的时间节点，根据《监管办法》规定，解除监管的时间节点是在搬迁人取得区住房和建设部门核发的建设工程竣工验收备案回执，并向相关回迁安置物业权利人交付回迁房后。即使项目被清退的，也应当是在搬迁人与相关回迁安置物业权利人解决完毕纠纷并厘清经济关系后。其二是明确了退出条件，根据《监管办法》第十八条规定，对未按项目实施方案、实施协议书、实施监管协议向政府移交土地，经催告后仍未能按项目实施方案、实施协议书、实施监管协议履行的，可报请区政府决策后予以清退。其三是明确了利益统筹项目中所建商品房的销售要求，根据《监管办法》第十七条规定，在不动产销售审批时，需根据土地使用权出让合同及其补充协议、区土地整备事务中心的书面意见办理销售审批。

三、行业热点资讯

➤ 央行、银保监会：十七条举措支持住房租赁市场发展

2月24日，中国人民银行、中国银保监会联合发布关于《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（以下简称“意见”）公开征求意见的通知。《意见》共有17条，围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。主要包括以下内容：

一、加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，期限一般为3年，最长不超过5年。鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过30年。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款，期限最长不超过20年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款，期限最长不超过5年。

二、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，拓宽住房租赁企业债券融资渠道，创新住房租赁担保债券（Cover Bond），稳步发展房地产投资信托基金（REITs），引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

三、加强和完善住房租赁金融管理。严格住房租赁金融业务边界，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资。加强信贷资金管理，规范直接融资产品创新，建立住房租赁金融监测评估体系，防范住房租赁金融风险。

➤ 住建部：努力让人民群众住上更好的房子

习近平总书记强调，人民群众对实现住有所居充满期待，我们必须下更大决心、花更大气力解决好住房发展中存在的各种问题。中央经济工作会议提出：“支持刚性和改善性住房需求”“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。

做好今年房地产工作，可以从供给端、需求端等方面更多发力，进一步改善行业资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。

优供给。要扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，推进房地产市场供给侧结构性改革，优化供给主体、供给产品、供给规模、供给节奏，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。

稳需求。在“房住不炒”前提下，优化部分城市限制性政策，合理释放住房消费潜力；支持个人住房贷款合理需求，加大住房公积金支持力度，完善以小换大、以旧换新税收支持政策；结合落实生育政策、人才政策等，解决好青年人等住房问题；鼓励加大保障性租赁住房供给，发展长租房市场。

防风险。要“抓两头、带中间”，以“慢撒气”的方式，防范化解风险。“一头”抓出险房企，一方面帮助企业自救，另一方面依法依规处置，该破产的破产，该追责的追责，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。切实维护购房人合法权益，做好保交楼工作。“一头”抓优质房企，一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。

➤ 广东省：全域土地综合整治推进富县强镇兴村

2月20日，据广东省全域土地综合整治政策技术宣传培训会消息，据初步统计，我省42个全域土地综合整治试点计划投资1095亿元，拟实施农用地整理15万亩，建设用地整理9万亩，生态保护修复143万亩，其他乡村振兴和文化保护等项目2万亩。

省自然资源厅有关负责人介绍，该厅将全面深入实施土地整治，根治耕地碎片化、空间无序化、产业低端化、生态功能退化的“四化”问题，更好统筹县的优势、镇的特点、村的资源，一体推进富县强镇兴村。接下来自然资源部门将加强与财政部门沟通，加大财政资金支持，有效统筹现有财政专项资金，提高资金利用水平，激活社会资本投资动力，鼓励试点地区有序通过政府专项债权、政策性银行贷款落实资金支持。

➤ **深圳市：二手房“带押过户”实质进展 已有公证处和银行签署战略合作协议**

2月7日，宝安公证处和中国光大银行股份有限公司深圳分行举行二手房交易“公证提存+带押过户”业务战略合作框架协议的签署仪式，这意味着深圳推广二手房“带押过户”迈入实质进展，宝安公证处和光大银行将以此战略合作框架协议的签署为契机，逐步推广二手房“带押过户”模式。

➤ **深圳市：深圳2023年第一批次拟出让居住用地发布**

2月23日，深圳市规划和自然资源局发布关于2023年第一批次拟出让居住用地项目清单的公告，全市范围共计5宗二类居住用地拟挂牌出让，合计用地面积10.58公顷，总建筑面积47.48万平方米。

据悉，为进一步优化营商环境，促进房地产市场平稳健康发展，保障居住用地有序供应，深圳2023年度将结合年度供地计划，分批次公布拟出让居住用地项目清单。本批次清单内地块，将于2月23日至5月23日期间发布出让公告，具体内容以正式公告为准。

序号	区位	宗地号	用地位置	土地用途	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	出让方式	联系人
1	宝安	A301-0602	宝安区沙井街道， 沙井南环路与展城 路交汇处西南侧	二类居住 用地	2.52	4.44	11.19	挂牌出让	陈女士 28336372
2	光明	A650-0385	光明区新湖街道， 光辉大道与华裕路 交汇处东南侧	二类居住 用地	1.22	4.5	5.50	挂牌出让	熊女士 21389079
3	光明	A629-1340	光明区马田街道， 福兴路与松白路交 汇处东南侧	二类居住 用地	2.20	5.0	11.01	挂牌出让	
4	龙岗	G01117-0080	龙岗区龙岗街道， 清悦路和协力路交 汇处西南侧	二类居住 用地	1.04	4.7	4.89	挂牌出让	张先生 28297991
5	坪山	G11330-8045	坪山区碧岭街道， 湖清路与新龙路交 汇处东北侧	二类居住 用地+道 路用地	3.60	4.75	14.89	挂牌出让	杨先生 28298160
合计					10.58	-	47.48	-	

➤ 深交所：鼓励房企用好融资并购工具 支持房企拓宽债券募集资金用途

2月27日，深交所组织召开房地产行业市场主体座谈会，深入调研了解房地产支持政策的落地成效和房企生产经营、资本运作情况及面临的挑战，听取相关房企及中介机构对进一步做好政策落实等意见建议。

深交所表示，股权融资方面，2022年11月股权融资5项措施发布以来，深市共计9家上市房企和4家涉房上市公司披露再融资预案及并购重组方案，拟合计募集资金434.40亿元。债券融资方面，2022年以来，深市累计支持房企发行公司债券773.30亿元，发行资产支持证券982.86亿元，保障房企增量融资与接续融资需求，有序拓宽优质房企募集资金用途；落地房企“央地合作”增信新模式，累计达成相关信用保护合约或凭证8笔，名义本金合计12.40亿元，撬动房企融资30余亿元。基础设施REITs方面，发布保障性租赁住房REITs指引，落地市场首单相关产品，积极服务构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度。风险化解方面，多措并举支持优质房企纾困出险房企，大力推动债务风险化解处置，2022年以来多家房企通过债券展期、回售撤销、回售转售等市场化方式缓解债务压力。

与会房企及中介机构负责人表示，房地产相关支持政策陆续落地，对行业健康发展起到了积极促进作用，切实增强了市场信心。参会企业中万科、中交地产拟通过再融资分别募集资金 150 亿元、35 亿元，进一步调整资产负债结构；碧桂园受益于首批“央地合作模式”增信试点项目支持，成功簿记发行 2022 年第二期公司债券，进一步拓宽融资渠道；招商蛇口产业园 REITs 成功上市，有效盘活存量资产。从市场表现来看，自“第一支箭”落地以来，申万房地产指数成分股中超六成公司上涨，两成房地产成分股近三个月股价上涨幅度超 10%。从业绩表现来看，深市上市房企中近七成公司披露 2022 年业绩预告，15 家公司预计盈利，4 家公司预计实现盈利增长，最高预增超 500%，1 家公司完成转型，预计扭亏为盈，9 家公司预计亏损收窄，同比增加 7 家，反映出房地产相关政策实施初显成效。

深交所相关负责人表示，推动房地产市场平稳健康发展是一项系统工程。深交所将和地方政府、行业主管部门、国资监管部门、市场主体、中介机构等市场各方一道，密切关注房地产业发展动态，切实发挥好市场组织和平台枢纽作用，干实事，谋实招，求实效，鼓励房企用好融资并购工具，支持房企拓宽债券募集资金用途，以及发行以资产信用为支持的 CMBS、不动产持有型 ABS、绿色债券等固收产品，助力房地产市场平稳健康发展，更好服务稳定宏观经济大盘。

➤ 龙岗区：召开大面积产业空间整备片区和平方公里级重点更新单元工作推进会

2 月 4 日下午，龙岗区召开大面积产业空间整备片区和平方公里级重点更新单元工作推进会暨大面积产业空间土地整备攻坚行动总指挥部 2023 年第 1 次会议，加快推进全区大面积产业空间土地整备工作，为产业高质量发展提供空间保障。

会议指出，龙岗区将坚持“产业立区、制造业当家”的发展战略，进一步纵深推进 18 个大面积产业空间土地整备，聚焦嶂背、坪地北等 12 个重点利益统筹项目，精准发力、全力攻坚，力争全年形成超 3 平方公里连片产业空间。同时，全力推进龙园、南约、布吉新城等 5 个平方公里级重点更新单元。

➤ 光明区：深圳首宗民企历史违建“红本”成功确权

2月20日，深圳市、光明区两级规划土地监察部门顺利完成喜德盛工业园区项目历史违建工作并核发深圳首宗历史遗留产业处理证明书，企业完成商品性质产业类历史违建处理在深圳市尚属首次。

深圳市喜德盛自行车股份有限公司是一家扎根光明区28年的优秀本土企业，曾仅因工业园没有合法产权而阻碍了发展，在市、区领导多次调研指导下，通过历史违建处理，喜德盛工业园区5.01万m²、总计13栋生产经营性历史违建取得了商品性质房地产“红本”，破解了企业经营厂房及配套设施没有合法产权的历史遗留难题，企业发展进入快车道。

➤ 坪山区：项目规划调整 人才保障房改为商品房

2月23日，坪山区城市更新和土地整备局发布《坪山区坪山街道正奇工业区城市更新单元规划修改（草案）》。根据修改后的草案，因项目由深圳独立坐标系转换为2000国家大地坐标系后，更新单元用地面积由48781.7平方米调整为48781.5平方米，拆除范围用地面积由45468.3平方米调整为45468.1平方米，开发建设用地面积由22873.8平方米调整为22873.7平方米。同时，原规划已批的8550平方米的人才住房和保障性住房调整为商品性住房。



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