



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 2023/05

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【2023·05】

2023 年 5 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，为更新整备提供政策引导。特别是《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议（示范文本）》，落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关规定，为全市城市更新项目搬迁补偿协议签订工作提供指导。

为协助更新整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市城市更新与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 5 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 10 则）

国家级政策 1 则，广东省级政策 0 则，深圳市级政策 8 则，深圳区级政策 1 则。

2、重点政策解读（共 4 篇）

《关于加强我市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》及五个配套操作指引（征求意见稿）

《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议（示范文本）》

《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定（征求意见稿）》

《深圳市行政调解规定（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共 8 则）

《深圳市住房发展 2023 年度实施计划》印发

罗湖蔡屋围项目二期子项目 D、E 启动行政征收

央行发布货币政策执行报告 为实体经济提供有力支持

国家统计局：2023 年 1—4 月份全国房地产市场基本情况

《2023 年第一季度房地产开发企业信用状况报告》发布

深圳市人民政府调整规划和自然资源行政职权

《深圳市 2023 年度标定地价成果》发布

香蜜湖度假村城市更新单元规划听证会报告发布

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	2023.5.4	自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知	自然资发[2023]69 号	自然资源部
深圳市级				
2	2023.5.8	《关于加强我市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）（征求意见稿）》及五个配套操作指引	/	深圳市国资委
3	2023.4.25	《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议（示范文本）》	/	深圳市规划和自然资源局
4	2023.5.10	《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
5	2023.5.17	《深圳市行政调解规定（征求意见稿）》	/	深圳市司法局
6	2023.5.19	《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引（试行）》	/	深圳市住房和城乡建设局
7	2023.5.30	《住宅和商务楼宇光纤到房间工程技术规程》	/	深圳市工业和信息化局
8	2023.5.25	《深圳前海深港现代服务业合作区土地储备管理办	/	深圳市前海管理局

		法（征求意见稿）》		
9	2023.5.31	《深圳市前海深港现代服务业合作区国土空间规划管理办法（征求意见稿）》	/	
大鹏新区				
10	2023.5.6	深圳市大鹏新区关于促进特色平台经济发展的若干措施	深鹏办规[2023]7号	深圳市大鹏新区综合办公室

二、重点政策解读

➤ 《关于加强我市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）（征求意见稿）》及五个配套操作指引

2023年5月8日，深圳市国资委发布《关于公开征求〈关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）〉及五个配套操作指引（征求意见稿）意见的通告》，就《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》及附件《深圳市集体企业财产租赁操作指引》《深圳市集体企业土地资产处置操作指引》《深圳市集体企业建设工程交易操作指引》《深圳市集体企业货物、服务采购操作指引》《深圳市集体企业产权交易操作指引》及《深圳市集体企业要素交易目录》公开征求意见。

一、起草背景

（一）落实市委、市政府“壮大集体经济服务城市发展”战略部署的需要

作为深圳集体经济的主力军，股份合作公司对促进深圳城市一体化建设和经济社会发展作出了重要贡献。但也存在企业治理体系不够完善、监管机制不够健全等问题。对此，市委、市政府高度重视，就深圳市集体资产监管和集体经济发展相继制定出台了系列监管立法和制度；各区自2016年起也陆续出台了相应规章制度及措施，但在适用范围、执行标准、操作程序等方面存在差异，需要在全市层面加以统筹，进一步规范全市集体企业要素交易活动，为实现集体资产科学

监管、助力集体经济改革发展提供有力的制度保障。

（二）落实深圳市公共资源交易改革工作及相关管理制度的需要

根据市公共资源交易改革相关工作安排，市国资委（市集体办）负责制定本行业领域公共资源交易的规则、制度、流程和技术标准。《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》及五个配套操作指引（征求意见稿）（以下简称《指导意见》系列文件）的制定是市国资委落实上级要求、切实履行职责的重要举措，有利于填补市级层面关于集体企业要素交易监管相关规定的空白，进一步完善全市公共资源交易管理制度体系。

（三）落实《深圳经济特区股份合作公司条例》相关规定的需要

2019年修正的《深圳经济特区股份合作公司条例》第五条规定“市人民政府股份合作公司监督管理部门履行下列职责：（四）制定和完善公司资产登记、资产交易、财务会计和证照等监督管理制度和措施”。《指导意见》系列文件对深圳市集体企业的集体资产租赁、土地资产处置、建设工程采购、货物和服务采购、产权交易等核心要素交易加以规范，有利于实现多层次、全流程、全覆盖的统一监督管理，保障集体资产的保值增值。

二、主要内容

（一）《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》

《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》）包括适用范围、要素交易（范围、方式、原则）、职责体系、交易程序、争议处理及其他事项等6部分，同时配套五个操作指引。主要包括：

1. 适用范围：《指导意见》适用于集体所有制企业、股份合作公司及所属全资企业、控股企业，以及2家以上集体企业共同出资设立的全资企业、控股企业。

2. 要素交易：集体企业要素交易事项实行目录管理，纳入目录管理的事项应当通过公共资源交易平台，通过公开招标、竞价、竞争性谈判、单一来源谈判以及法律法规规章规定的其他交易方式进行交易。

3. 交易程序：《指导意见》对公开招标、竞价、竞争性谈判、单一来源谈判

的程序、合同签订、重新交易程序等内容进行规定。

4.争议处理：《指导意见》明确了向主管部门投诉或举报、通过司法途径解决的争议处理方式。

（二）《深圳市集体企业土地资产处置操作指引》

该指引共 25 条，主要内容包括定义和范围、项目交易条件、交易方案编制、企业内部决策、交易方式、合同签订等。主要内容如下：

1.适用范围

该指引适用于通过公共资源交易平台的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）、转让的活动。

2.建设用地合作开发的交易条件

按照指引第八条，建设用地合作开发通过公共资源交易平台选定市场主体，应符合以下条件：属于非农建设用地、征地返还用地开发的，按照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的有关规定原则上已签订土地使用权出让合同的；属于土地整备利益统筹项目留用土地合作开发的，按照市土地整备利益统筹的有关规定原则上土地整备利益统筹项目实施方案及土地整备单元规划已审批通过的；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》原则上已取得城市更新单元规划批准文件。

3.合作开发交易流程

按照指引第十条至第二十二条，建设用地合作开发交易流程包括：制定交易方案、交易方案公示、社区党委审议（情况特别复杂的，应当由社区党委研究提出意见后，提交所在地的街道党工委进行审议）、集体企业内部决策并公示、报街道监管机构备案、委托公共资源交易平台、编制并发布交易公告、选定市场主体、公示成交结果、签订合同、向街道监管机构报送合同副本、上传所在区的集体资产监管系统、区主管部门抄送区规划和自然资源主管部门或区城市更新和土地整备主管部门。

4.引入前期服务商

按照指引第二十三条，集体企业可以引入其他市场主体或者有关单位提供权利人意愿征集、基础数据调查、测绘、标图建库研究、计划申报、搬迁补偿方案的编制、专项规划编制及申报等前期服务。前期服务合同须提交股东（代表）大会表决同意；项目属于城镇集体所有制企业的，合同须提交职工（代表）大会表决同意。

（三）其他指引主要内容

1. 《深圳市集体企业财产租赁操作指引》：该指引共 27 条，主要包括定义和范围、公开招租标准、招租方案内容、企业内部决策、交易方式、重新招租、转租分租续租条件、租赁合同签订等。

2. 《深圳市集体企业建设工程交易操作指引》：该指引共 10 条，主要包括定义和范围、标准及程序、企业内部决策、交易方案备案、合同签订等。

3. 《深圳市集体企业货物、服务采购操作指引》：该指引共 15 条，主要包括定义和范围、采购标准、采购方式、采购方案内容、内部决策、合同签订等。

4. 《深圳市集体企业产权交易操作指引》：该指引共 23 条，主要包括定义和范围、不得交易的情形、交易的可行性研究、交易方式、交易方案的内容、内部决策和公示、产权交易合同签订等。

➤ 《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议（示范文本）》

2023 年 5 月 19 日，深圳市规划和自然资源局官方网站发布《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市城市更新项目搬迁补偿协议〉（示范文本）的通知》。为进一步规范深圳市城市更新项目搬迁补偿协议的签订工作，更好地保护市场主体和物业权利人的合法权益，市规划和自然资源局根据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）等有关规定，研究起草了《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议（示范文本）》（以下简称《示范文本》）。

一、《示范文本》背景回顾

《更新条例》自 2021 年 3 月 1 日起正式施行，其中第二十九条、第三十一

条、第三十四条从示范文本、补偿方式、补偿标准等多个方面进行了一系列制度设计。

《更新条例》第二十九条第二款明确提出了制定、发布示范文本的要求，并就搬迁补偿协议包含的内容进行了概括性说明。《更新条例》第三十一条、第三十四条还规定了被搬迁房屋预告登记、搬迁补偿方式、政策性住房搬迁补偿的方式及限制、已登记商品性质住宅物业采用原产权置换的最低补偿标准及面积误差处置方式、安置补偿费的最迟给付时点等涉及搬迁补偿的内容。

《示范文本》的制定，一方面落实了《更新条例》上述要求及规定，有利于规范和加强对城市更新项目搬迁补偿工作的监管，提升城市更新项目管理水平；另一方面，示范文本能够为协议当事人提供具体、详细的参考，有助于指导市场主体和物业权利人合法、规范、便捷地签订搬迁补偿协议，推动城市更新项目高质量发展。

二、《示范文本》结构速览

《示范文本》分为九章、三十二条及四个附件，主要内容如下：

章节	主旨	核心内容
第一章	被搬迁物业的基本情况 及物业权利人	第 1-2 条：（1）对被搬迁物业的基本情况进行了明确约定，包括被搬迁物业的面积信息、物业类型以及权利限制状况等；（2）确认物业权利人身份。
第二章	物业搬迁补偿方式 及标准	第 3-10 条：对被搬迁物业的补偿方式及标准做了相应的约定，补偿方式主要包括产权置换、货币补偿或者两者相结合等。
第三章	预告登记	第 11-14 条：对预告登记的相关内容进行了约定，包括预告登记的对象、办理、有效期及变更和注销。
第四章	被搬迁物业的移交、 拆除与权属注销	第 15-17 条：对被搬迁物业的移交条件、拆除及权属注销进行了约定。
第五章	置换物业的开发建设	第 18-21 条：对置换物业的规划设计、位置、质量标准及建设期进行了约定。

第六章	置换物业的选择与交付	第 22-25 条：对置换物业的选择、交楼标准、交付及产权登记进行了约定。
第七章	双方的权利与义务	第 26-27 条：对甲方（市场主体）、乙方（物业权利人）的权利义务进行了约定：（1）甲方的权利义务主要包括：按时足额支付相关款项；被搬迁物业安全管理；及时查验、接收被搬迁物业；及时通知乙方查验、接收置换物业；保证交付的置换物业符合交楼标准；及时办理置换物业的产权登记等。（2）乙方的权利义务主要包括：按时足额支付相关款项；及时移交被搬迁物业；保证被搬迁物业不存在未经披露的权利负担或权利纠纷；不得加建、改建或扩建被搬迁物业、改变被搬迁物业的用途或在被搬迁物业上新设权利负担；及时办理或协助甲方办理不动产权属注销登记手续；及时查验接收置换物业等。
第八章	违约责任	第 28-29 条：对协议双方的违约责任进行了约定，违约责任条款与权利义务条款对照设置。
第九章	附则	第 30-36 条：主要约定了通知与送达、不可抗力、争议解决方式、协议生效、协议有效期等内容。

从整体结构看，《示范文本》落实并细化了《更新条例》第二十九条关于搬迁补偿协议须统一规范的具体内容，包含“协议生效时间、生效条件、搬迁补偿标准和方式、协议有效期、权利义务、预告登记约定、不得加改扩建、违约责任等内容”，结构较为清晰完整。

从实务操作而言，鉴于搬迁补偿协议内容涉及物业权利人身份信息、被搬迁物业信息、搬迁安置补偿标准、选房模式等，搬迁补偿谈判及搬迁补偿协议的签署亦涉及众多权利主体，从保护个人隐私及公司商业秘密的角度出发，可以考虑在《示范文本》中增设保密条款。

三、《示范文本》重点条款解析与建议

1.关于被搬迁物业的基本情况

《示范文本》第一条对被搬迁物业的基本情况进行了明确约定，包括被搬迁物业的面积信息、物业类型以及权利限制状况。

（1）物业类型

《示范文本》将被搬迁物业的类型划分为已登记的商品性质住宅物业、政策性住房、历史遗留违法建筑和其他等四大类。此种类型划分主要是基于《更新条例》对已登记的商品性质住宅物业、政策性住房、原农村城市化历史遗留违法建筑这三类被搬迁物业的补偿方式及标准存在特殊规定。

（2）权利限制状况

《示范文本》将被搬迁物业的权利限制状况分为了无任何权利限制、设有居住权、被查封、设有抵押权、设有租赁权和其他等六种。《中华人民共和国民法典》物权编首次引入“居住权”制度，《示范文本》吸收民法典之规定，将“设有居住权”列为被搬迁物业的权利限制情形之一。

2.关于物业权利人身份确认

为确认物业权利人身份，《示范文本》第二条及附件列举了物业权利人需提交的被搬迁物业不动产权属证书及其他能够证明被搬迁物业权利归属的证明材料、身份证明材料。其中值得注意的是，《示范文本》显示被搬迁物业为原农村城市化历史遗留违法建筑的，应当提供历史违建物业权利人的核实结果材料作为身份证明材料。

根据《更新条例》第三十条的规定，对于历史违建物业，由经核实的物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议。《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》（深规划资源〔2021〕508号）第五条规定，经核实的历史违建物业权利人原则上不得变更，但因继承、受遗赠、人民法院或者仲裁委员会生效法律文书、人民政府生效的决定以及法律法规规定的其他情形等因素导致的除外。

对于历史违建，完成物业权利人核实工作是签订搬迁补偿协议的前置程序，经核实的历史违建物业权利人方才获得搬迁补偿协议的签约资格。后续，市场主体在开展历史违建权利人核实需注意与前述搬迁补偿协议衔接工作，避免违反规定导致搬迁补偿协议不能备案。

3.关于物业搬迁补偿方式及标准

《示范文本》第二章对被搬迁物业的补偿方式及标准作了相应的约定。

（1）补偿方式

在补偿项目上，《示范文本》划分为永久性建筑物搬迁补偿、临时建筑物及构筑（附属）物补偿、搬迁补助费、装修补偿费、产权置换过渡安置。

在永久性建筑物的补偿方式上，《示范文本》第三条以《更新条例》第三十四条为依据，明确城市更新搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式。

（2）补偿标准

2021年发布的《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议示范文本（征求意见稿）》（下称《征求意见稿》）直接在第四条约定政策性住房搬迁补偿的方式及限制，约定已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，按照套内面积不少于 1:1 的比例进行补偿，置换的实际面积不得少于约定面积，因误差导致超出面积在百分之三以内的，乙方可以不再支付超出面积部分的房价。

与《征求意见稿》不同的是，《示范文本》未在条款中直接对上述内容进行约定，而是在附件一填写说明中进行明确，但正文第三十三条明确约定“协议附件与本协议具有同等法律效力”。

以上约定在实际履行过程中可能存在如下问题：第一，未登记套内建筑面积的房屋将面临操作困境。实践中往往存在部分房屋的权属证书仅记载了建筑面积而未记载套内建筑面积的情形，如仅以套内建筑面积作为产权置换的基数，可能存在无法普遍适用的困境。尤其是在合法建筑与违法建筑混为一体、无法拆分的情况下，通过测绘往往也难以明确适用产权置换的套内建筑面积，无疑增加了实际操作难度。第二，产权置换面积结差问题的处理将给市场主体造成执行困境。例如，在办理预售许可证时，对于拟回迁范围内的房屋，城市更新主管部门是否需要核查面积差异？如果出现实际面积少于搬迁补偿协议约定面积如何处理？市场主体如坚持以往的做法，经与物业权利人平等协商在搬迁补偿协议中约定面积结差规则为多退少补，城市更新主管部门是否会就包含此约定条款的搬迁补偿协议予以备案？法院对该约定的效力如何认定？

4.关于预告登记

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十五条第一款，不动产预告登记的情形包括四种：（1）商品房等不动产预售的；（2）不动产买卖、抵押的；（3）以预购商品房设定抵押权的；（4）法律、行政法规规定的其他情形。现行法律法规未明确签订搬迁补偿协议属于预告登记的规定情形，故《更新条例》作出变通立法，将搬迁补偿协议纳入预告登记的适用范围。

《示范文本》就“预告登记”专设一章，就预告登记的对象、预告登记申请、变更和注销的办理方式以及预告登记的有效期进行详细约定，落实了《更新条例》第三十一条关于“预告登记”的规定。

（1）预告登记的对象

《示范文本》第十一条约定，甲、乙双方经协商一致，同意为本协议第一条约定的被搬迁物业申请预告登记。此处应当进一步限缩预告登记的对象，预告登记制度仅适用于已办理产权登记的被搬迁物业。

（2）预告登记的申请主体

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第八十五条、第八十六条以及《不动产登记操作规范（试行）》第15.1.2条的规定，不动产预告登记应当由买卖房屋或者其他不动产物权的协议双方当事人共同申请；但是，预售人和预购人订立商品房买卖合同但预售人未按照约定与预购人申请预告登记的情况下，预购人可以单方申请预告登记。《更新条例》第三十一条规定，市场主体可以按约定向不动产登记机构申请办理被搬迁房屋的相关预告登记，但并未明确市场主体是否可以单方申请。笔者认为搬迁补偿协议的预告登记参照适用前述《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》的规定，则需要由市场主体与被搬迁权利人共同向不动产登记机构申请预告登记。

《示范文本》第十二条约定：“双方同意在签订本协议后【】个工作日内由□甲乙双方□乙方委托甲方 申请办理不动产预告登记”。该项约定实际上明确了搬迁补偿协议的预告登记应当以市场主体、物业权利人双方名义共同申请，但存在两种方式供选择：双方共同申请办理或物业权利人委托市场主体申请办理。

（3）预告登记的办理要求

由于搬迁补偿协议原不属于预告登记情形，《示范文本》也未就预告登记办理方式等进行详细约定，在实务操作中，需要协调不动产登记机构确定搬迁补偿协议进行预告登记的具体要求。

经初步了解，不动产登记中心目前可接受搬迁补偿协议的预告登记业务的办理申请，申请人需提交如下资料：（1）不动产预告登记申请表；（2）搬迁补偿协议双方当事人身份证明文件；（3）被搬迁物业的权属证明文件；（4）已签署的合法有效的搬迁补偿协议。搬迁补偿协议双方应共同申请办理预告登记，如一方无法亲自到场委托他人办理的，应提供经公证的授权委托书。也即，如物业权利人委托市场主体申请办理预告登记的，应当签署相应授权委托书并由公证处进行公证。具体有待相关部门颁布操作指南予以明确。

5.关于回迁选房

《示范文本》第二十二条约约定，“乙方应积极参与置换物业选房相关的活动，促进置换物业选房工作顺利完成。乙方应当自收到甲方的选房通知之日起【】日内完成选房工作……置换物业有关的具体信息由甲乙双方签字盖章的选房确认文件明确。”

但在城市更新项目选房阶段，市场主体通常会根据项目进展情况制定详细的选房规则及选房工作安排，明确选房的具体日期后向物业权利人发出选房通知，物业权利人按照选房通知的日期参与市场主体统一组织的选房活动。该条约定“自收到选房通知之日起某一固定期限内完成选房工作”在实际操作中可能会抑制选房工作安排的灵活性。

6.关于协议有效期

《示范文本》第三十四条约定，“本协议有效期自甲乙双方签字或盖章之日起至【】止。若根据实际情形确需延长协议有效期的，双方可另行协商”。

搬迁补偿协议的有效期限直接关系到协议双方的重大合同利益保障问题。城市更新项目周期较长，涉及的权利主体众多，回迁物业的开发建设过程可能存在不可控因素，搬迁补偿协议的履行期限难以预测，如果设置协议有效期，可能使城

市更新项目面临大量搬迁补偿协议续期的繁重工作，不利于项目推进；并且，如在项目推进过程中，搬迁补偿协议因约定的有效期届满、搬迁人与被搬迁人无法就续期达成一致而终止的，将衍生大量协议终止后的疑难问题（如：被搬迁房屋如届时已拆除，被搬迁人的权益如何保障；实施主体已将大量资金投入项目中，已投入的成本能否得到返还；搬迁补偿协议终止后项目能否继续开展建设工作，如项目因搬迁补偿协议终止而停工，施工单位等相关利益主体的合法权益又如何保障），亦可能导致城市更新项目涉及的公共利益无法如期落地，甚至可能出现影响社会稳定的不利因素。

四、《示范文本》的适用

1.关于示范文本是否强制适用

《征求意见稿》“签约须知”第2条约定：除本协议中属于《深圳经济特区城市更新条例》等法律法规强制性要求的内容外，协议双方可以对文本条款的内容进行修改和增补。《示范文本》及附件一填写说明中，删除掉前述内容，并未明确《示范文本》是否强制适用。

2.《更新条例》出台前签署的搬迁补偿协议如何备案

市场主体较为关注的问题是，在《更新条例》出台前，市场主体已与被搬迁人签署的搬迁补偿协议部分内容不符合《更新条例》强制性要求的，能否进行备案？

笔者认为，从“法不溯及既往”之原则出发，不应当以市场主体与被搬迁人在《更新条例》出台前签署的搬迁补偿协议违反《更新条例》的强制性要求而不予备案。后续应明确究竟以“签约日期”还是“备案日期”作为区分搬迁补偿协议备案适用要求的节点，否则实务中被搬迁人可能会要求按照《更新条例》规定重新签署搬迁补偿协议，再次给市场主体“拆迁难”加码，造成不必要的社会资源浪费，不利于城市更新行动实施推进。

➤ 《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定（征求意见稿）》

2016 年 8 月 31 日，原市规划和国土资源委员会印发《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》（深规土规〔2016〕2 号，下称《配建规定》），对城市更新项目配建创新型产业用房作出细化规定，该政策已于 2021 年 8 月到期。为加强城市更新持续保障创新型产业用房供应，2023 年 5 月 11 日，深圳市规划和自然资源局就《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定（征求意见稿）》（下称“征求意见稿”）公开征求社会公众意见。其主要内容如下：

（一）关于适用范围、适用对象界定

《配建规定》界定了适用范围，即重点解决城市更新项目配建创新型产业用房的比例问题，城市更新项目配建的创新型产业用房的回购、准入配置、调剂退出、管理服务和监管检查等具体管理规定由市产业主管部门另行制定。

根据征求意见稿第二条规定，征求意见稿所指的创新型产业用房是指《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（下称《管理办法》）所确定的创新型产业用房，具体包括办公用房、研发用房、工业厂房等，具体配建类型由各区人民政府（新区管委会）结合发展需求及城市更新单元规模等在城市更新单元规划阶段予以明确。征求意见稿的适用对象是规划含研发用房的城市更新项目。

（二）关于配建比例规定

1、适度降低配建比例

基于以下两方面的原因，征求意见稿将配建比例进行适当降低：

（1）创新型产业用房由政府回购转变为无偿移交的情况下，提高了实施主体的改造成本

《管理办法》将城市更新项目配建的创新型产业用房移交方式确定为无偿移交，明确提出“新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房，原则上应无偿移交给政府，并在土地出让合同中明确无偿移交条款，具体工作由管理主体开展”。在该项政策出台之前，城市更新配建的创新型产业用房建成后由政府回购的，回购价格按照《配建规定》中“根据市住房建设部门发布的建安工程造价指数核算建安工程参考价，建安工程造价指数取竣工验收前 12 个月造价指数平均值。政府回购价格按经核算的建安工程参考价的 1.1 倍执行，

并报请审计机构审计确认。”相关规定执行。

《管理办法》政策出台前后，实施主体因配建创新型产业用房所获得的利润由“0.1 倍单位面积建安工程参考价×创新型产业用房面积”减少为“-1 倍单位面积建安成本价×创新型产业用房面积”。因此，为提升实施主体的改造意愿，降低改造成本，本次政策修订将配建比例进行适当降低。

（2）“十四五”期间尚有较多存量城市更新配建创新型产业用房待供给

截至到 2023 年 4 月底，已在深圳市产业用地用房供需服务平台上登记的创新型产业用房总建筑面积 918.4 万平方米，其中通过城市更新配建创新型产业用房的总建筑面积 99.8 万平方米，占比为 10.9%。此外，在已批城市更新单元规划中，截至 2023 年 4 月底，配建创新型产业用房的总建筑面积为 210 万平方米；经过初步测算，在已批城市更新单元计划未编规划中尚有建筑面积约 100 万平方米创新型产业用房待供给。

综上，在征求意见稿中，将创新型产业用房类型为办公用房、研发用房的配建比例由 12%调整为 10%。城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围内的，在征求意见稿中也作出相应调整：权利主体为高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例由 10%调整为 8%；权利主体为非高新技术企业，其与高新技术企业合作开发的产业升级改造项目，配建比例由 12%调整为 10%；权利主体为非高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例由 25%调整为 20%。

2、关于移交厂房类型与配建比例相关联

2006 年，深圳市建设工程造价管理站印发《关于发布新版深圳市建设工程造价指数的通知》，规定自 2006 年 6 月起，以本月各类建设工程单位工程造价为基期（基期指数定为 100），按月发布新的造价指数。依据深圳市建设工程造价管理站 2021 年发布的不同类型建设项目的建安工程造价指数，计算研发用房（采用高层写字楼造价指数计算）与工业厂房建安成本造价关系。经测算，2021 年研发用房的平均建安成本造价为 4989.7 元/平方米，工业厂房的平均建安成本造价为 2334.4 元/平方米。根据多家企业调研结果，研发用房计容积率平均建安成本

造价为 5000-6000 元/平方米，工业厂房的平均建安成本造价为 3000-4000 元/平方米，研发用房计容积率平均建安成本造价比工业厂房高约 2000 元/平方米。因此，在征求意见稿中，遵循研发用房与工业厂房建安成本价值不变原则，创新型产业用房配建类型为工业厂房的城市更新项目，配建比例不低于 15%。

表 1 不同建设项目指数体系及基期工程成本情况

项目	基期指数	平均成本 (元/平方米)	样本成本区间 (元/平方米)
高层写字楼	100	2488	1990-3100
工业建筑	100	1175	940-1411

表 2 2021 年 1-12 月不同建设项目指数情况

项目	高层写字楼 建安工程造价指数	工业建筑 建安工程造价指数
2021 年 1 月	191.80	192.51
2021 年 2 月	192.44	193.02
2021 年 3 月	194.29	194.13
2021 年 4 月	199.32	197.53
2021 年 5 月	207.03	202.81
2021 年 6 月	199.12	197.87
2021 年 7 月	198.43	197.36
2021 年 8 月	200.32	198.47
2021 年 9 月	208.44	204.09
2021 年 10 月	213.83	207.83
2021 年 11 月	202.01	200.00
2021 年 12 月	199.60	198.38
2021 年平均值	200.55	198.67

(三) 关于移交方式

《管理办法》规定“新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房，原则上应无偿移交给政府，并在土地出让合同中明确无偿移交条款，具体工作由管理主体开展”。征求意见稿与其进行了对接，规定城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后无偿移交给政府，产权归政府所有，免缴地价。

➤ 《深圳市行政调解规定（征求意见稿）》

一、主要内容

为了规范行政调解活动，依法及时有效化解争议纠纷，推动《深圳经济特区矛盾纠纷多元化解条例》实施，促进争议纠纷多元化解，深入推进法治政府建设，维护社会和谐稳定，深圳市司法局结合本市实际，起草了《深圳市行政调解规定（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），向社会公众征求意见。《征求意见稿》共有六章，包括总则、行政调解的范围和管辖、行政调解程序、行政调解协议、法律责任以及附则，其主要内容如下：

1. 明确行政调解的概念原则，构建调解联动机制

《征求意见稿》在第一章即明确了行政调解是指行政机关通过说服、协调、疏导等方式促使当事人自愿达成调解协议的活动。《征求意见稿》同时提出行政调解应坚持自愿平等、程序规范、合情合理、公平公正、高效便民的原则，不收取任何费用或报酬，由政府财政予以经费保障，且建立行政调解工作联席会议制度，健全行政调解与司法调解、仲裁调解、人民调解的衔接机制。

2. 明确行政调解范围与管辖，明确调解责任分工

《征求意见稿》在第二章明确了行政调解的具体适用范围，既包含民事纠纷，又包含行政争议，同时以负面清单的形式，列举了不适用行政调解的具体事项。

此外，《征求意见稿》规定行政调解实行属地管理，与其职能相关的矛盾纠纷所在地行政机关依法调解，并参考司法诉讼的管辖权制度，确立了行政调解管辖权产生争议时的解决方式。

3. 建立调解程序，细化调解联动机制

《征求意见稿》第三章、第四章建立起从行政调解申请到行政调解完成再到调解内容实现的一整套程序，具体如下：

（1）行政调解申请

当事人可以通过书面方式或口头方式提出行政调解申请。口头提出申请的，行政机关应当记录当事人的基本情况与申请调解的请求、事实和理由。当事人可以委托一至两名代理人参加行政调解。

（2）行政调解的受理

行政机关对当事人提出的行政调解申请，应当在五个工作日内作出是否受理的决定；法律关系复杂或者涉及多个行政机关的，应当在十个工作日内作出决定。

《征求意见稿》还特别规定了行政机关在涉及人数较多、影响较大、可能影响社会稳定的争议纠纷，应当依职权主动调解。

（3）行政调解过程

行政机关调解纠纷过程中，当事人享有陈述、申辩、举证、质证的权利。行政机关在查清基本事实、分清责任的基础上，使当事人自愿达成调解协议。

行政机关可以依申请在其职权范围内或者依职权主动进行调查取证，在行政调解过程中还可以委托专门机构进行检测、检验、鉴定等。

当事人可以自行约定调解期限，没有约定的，行政机关应当自受理之日起 30 日内调解终结。调解期限届满未达成调解协议的，应当终止调解；当事人同意延长调解期限的，经当事人协商一致，可以继续调解。

（4）达成行政调解协议

行政调解达成调解协议的，原则上行政机关应制作调解协议书。对于当场调解、当事人自行和解、调解协议能够即时履行或者当事人认为无需制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，由调解员将争议事项、调解结果等调解情况记录在案，并经各方当事人、调解员签名确认。

（5）行政调解协议的执行

为维保行政调解协议的执行力，切实保障当事人的合法权益能够落到实处，《征求意见稿》规定了行政调解与司法确认、公证以及司法强制执行的制度衔接，当事人可以就调解协议向法院申请司法确认或申请公证，经司法确认或公证的调解协议具有强制执行力，可申请法院强制执行。

（6）行政复议、行政诉讼中引入行政调解

《征求意见稿》规定，对于尚未审结的行政复议或行政诉讼案件，可以引入

行政机关参与调解。此举有利于促进行政复议或行政诉讼案件当事人的和解，更好地化解行政争议双方当事人的矛盾与纠纷。

4. 明确法律责任，完善责任追究

《征求意见稿》第五章明确了与行政调解有关的法律责任，包括对于行政调解人员责任追究和当事人的法律责任追究。

二、城市更新项目中行政调解实践情况

在《征求意见稿》发布之前，《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）已将行政调解程序引入城市更新流程，作为破解城市更新项目搬迁僵局的手段，并作为城市更新中行政征收的前置程序。在实践中，深圳范围内已有数个城市更新项目启动行政调解程序，例如盐田区海涛花园城市更新项目、罗湖区蔡屋围城市更新统筹片区蔡屋围（城中村）项目、龙岗区横岗街道深坑片区城市更新项目、大鹏新区葵涌溪涌片区城市更新项目、南山区南苑新村城市更新项目等。

三、城市更新项目中行政调解的优势

尽管目前适用行政调解程序的城市更新项目较少，但不可否认行政调解对于城市更新具有重大意义及优势。城市更新搬迁补偿引入行政调解程序，有利于多方互动、化解纠纷、打破僵局，以实际成效降低城市更新推进过程中的社会资源浪费和运营成本消耗。与其他城市更新过程中可能采取的纠纷解决机制相比，行政调解具有以下优势：

1. 专业性

相比于当事人自行协商谈判，行政调解一般由具备专业知识与业务经验的调解员居中协调，帮助各方当事人减少分歧、化解矛盾。在城市更新搬迁补偿的行政调解中，可能有专家学者参与，将充分发挥行政调解的专业性优势，提高城市更新搬迁补偿的谈判效率与质量，降低城市更新过程中的时间、资金等成本消耗。

2. 高效性

行政调解期限原则上为三十日。相比于民事诉讼案件三个月或六个月的审理

期限，行政调解更为高效，能够减少当事人不必要的诉累。在城市更新搬迁补偿谈判与签约过程中，可能产生无法预知的矛盾纠纷，个别纠纷可能引发诉讼，进而影响整个项目进度。如在前述纠纷中以行政调解作为替代诉讼的纠纷解决机制，则可减少个案纠纷对项目整体进度的拖延，有助于改善部分城市更新项目迟滞多年的情形。

3. 保密性

行政调解以不公开调解为原则，经各方当事人同意的，可以公开调解。就城市更新而言，若选择行政调解介入搬迁补偿谈判，搬迁人、被搬迁人无需过多顾虑其个人信息、搬迁补偿安置条件等个人隐私、商业秘密被他人知悉。

4. 强制执行力

行政调解协议书可经法院司法确认或者公证机关依法赋予强制执行力，当事人可依法向法院申请执行，意味着行政调解协议书可取得等同于法院生效裁判文书的强制执行力，为行政调解协议的履行提供有力保障。

四、待完善之处

从《更新条例》及《征求意见稿》来看，城市更新项目中行政调解制度在执行上仍存在一些待完善之处：

1. 调解需征得当事人同意的规定可能影响行政调解的启动，甚至影响行政征收的推进。《征求意见稿》规定，无论依职权还是依申请，调解均需要征得当事人同意。该规定虽然遵循了调解自愿原则，但对于陷入搬迁补偿谈判僵局的城市更新项目而言，市场主体与物业权利人协商一致向行政机关申请调解十分困难。如将征得当事人同意作为启动行政调解的前提，《更新条例》设置的行政调解将失去制度设计之初的制度价值，无法真正解决城市更新项目搬迁僵局，更无法达成行政征收启动的前提条件。事实上，《更新条例》并未明文规定启动行政调解必须“当事人协商一致”，而是以“经充分协商仍协商不成”作为启动行政调解的条件。因此，在判定城市更新是否符合行政调解条件时，可能需要结合《更新条例》与行政调解具体办法综合考量。

2. “经区人民政府调解未能达成一致”的定义及其外延并不明确。按照《更

新条例》第三十六条第一款的规定，“经区人民政府调解未能达成一致”是启动行政征收程序的条件之一；但根据《更新条例》及《征求意见稿》，并未明确规定经调解未能达成一致的情形具体包含哪些。例如《征求意见稿》第三十条第一款规定了六种行政调解终止情形，但行政调解终止的情形并不完全等同于“经区人民政府调解未能达成一致”的情形。举例来说，第一项“当事人…明确表示无法达成调解协议的”显然属于“经区人民政府调解未能达成一致”的一种情形；但第四项“在行政调解期间当事人提出行政复议申请或者提起诉讼”是否属于“经区人民政府调解未能达成一致”便存疑，且当事人已提起行政复议或诉讼的情况下启动行政征收有待商榷。因此，“经区人民政府调解未能达成一致”并无准确的定义，还有待各区人民政府在行政调解过程中结合城市更新项目具体情况进行个例判断。

三、行业热点资讯

➤ 《深圳市住房发展 2023 年度实施计划》印发

2023 年 5 月 8 日，深圳市住房和建设局印发《深圳市住房发展 2023 年度实施计划》，明确 2023 年住房用地供应目标，本年度计划供应居深圳市住房发展 2023 年度实施计划住用地 330 公顷，其中保障性住房用地 125 公顷，商品住房用地 205 公顷；明确 2023 年住房建设筹集计划目标，2023 年全市住房计划新开工建筑面积 1300 万 m²、约 16.5 万套，其中保障性住房计划新开工建筑面积约 475 万 m²、约 7.3 万套；商品住房计划新开工建筑面积约 700 万 m²、约 7 万套；其他住房计划新开工建筑面积约 125 万 m²、约 2.2 万套。此外，2023 年计划筹集保障性住房建筑面积约 407.5 万 m²、约 11.2 万套（间），全年共建设筹集保障性住房 18.5 万套（间），建筑面积约 882.5 万 m²；明确 2023 年住房供应计划目标。2023 年计划供应分配保障性住房 8 万套（间）、建筑面积约 419.04 万 m²。2023 年计划批准预售和现售商品住房 6 万套、建筑面积约 600 万 m²。

➤ 罗湖蔡屋围项目二期子项目 D、E 启动行政征收

5 月 9 日，深圳市罗湖区城市更新和土地整备局发布关于罗湖区桂园街道蔡

屋围城市更新统筹片区蔡屋围（城中村）项目二期子项目 D（南村片区）、子项目 E（南村东片区）房屋征收提示。

因公共利益需要，拟对罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区蔡屋围（城中村）项目二期子项目 D（南村片区）、项目 E（南村东片区）范围内未签约房屋实施征收。房屋征收部门为深圳市罗湖区城市更新和土地整备局，房屋征收实施单位为深圳市罗湖区桂园街道办事处。

➤ 央行发布货币政策执行报告 为实体经济提供有力支持

5月15日，央行发布2023年第一季度中国货币政策执行报告。报告指出，一是保持货币信贷合理增长。3月17日宣布降准0.25个百分点，并运用再贷款、中期借贷便利、公开市场操作等多种方式投放流动性，保持流动性合理充裕。引导金融机构更加注重把握好节奏与力度，增强信贷总量增长的稳定性和可持续性。二是推动降低综合融资成本。持续释放贷款市场报价利率改革效能，发挥好存款利率市场化调整机制重要作用，指导利率自律机制成员根据市场利率变化合理调整存款利率，促进实际贷款利率稳中有降。继续落实首套房贷利率政策动态调整机制。三是发挥结构性政策工具作用。用好普惠小微贷款支持工具，持续加大支农支小再贷款支持力度，延续实施碳减排支持工具和支持煤炭清洁高效利用专项再贷款，继续落实好科技创新、普惠养老、设备更新改造等专项再贷款政策，创设房企纾困专项再贷款和租赁住房贷款支持计划。四是保持人民币汇率基本稳定。深化汇率市场化改革，坚持市场在人民币汇率形成中起决定性作用，注重预期引导，增强人民币汇率弹性，发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器功能。五是加强风险防范化解。坚持市场化法治化原则处置风险，加快推进金融稳定保障体系建设，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

➤ 国家统计局：2023年1—4月份全国房地产市场基本情况

2023年5月16日，国家统计局发布“2023年1—4月份全国房地产市场基本情况”，其中：

一、房地产开发投资完成情况

1—4月份，全国房地产开发投资35514亿元，同比下降6.2%；其中，住宅

投资 27072 亿元，下降 4.9%。

二、商品房销售和待售情况

1—4 月份，商品房销售面积 37636 万平方米，同比下降 0.4%，其中住宅销售面积增长 2.7%。商品房销售额 39750 亿元，增长 8.8%，其中住宅销售额增长 11.8%。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—4 月份，房地产开发企业到位资金 45155 亿元，同比下降 6.4%。其中，国内贷款 6144 亿元，下降 10.0%；利用外资 12 亿元，下降 69.6%；自筹资金 12965 亿元，下降 19.4%；定金及预收款 15925 亿元，增长 4.0%；个人按揭贷款 8222 亿元，增长 2.5%。

四、房地产开发景气指数

4 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.78。

➤ 《2023 年第一季度房地产开发企业信用状况报告》发布

2023 年 5 月 22 日，中房网讯，由中国房地产业协会信用建设办公室指导，中房网信用房地产研究团队发布了《2023 年第一季度房地产开发企业信用状况报告》。报告显示，房企信用信息状态总体平稳，第一季度全国房地产开发企业各类不良信用信息共计 39472 条，同比 2022 年一季度增加 24.86%，环比 2022 年四季度增加 12.72%。从开发企业产生的不良信用信息的类型来看，主要为欠税信息，占比约为 73.46%，其次为失信被执行人和行政处罚信息。欠税信息的大幅度上升，与相关部门的披露时间、查处及追溯力度有一定关系，而房企其余类型的不良信用信息基本稳中有降，呈现较为有序的状态。

房企境外债务违约情况持续缓解，第一季度全国共有 8 家房地产债券发行人确认境内信用债券实质违约或触发交叉条款（不包括展期情形），涉及债券 11 只，同比减少 8.33%，环比 2022 年第四季度增加 10%；违约涉及债券余额 124.65 亿元，同比增加 28.20%，环比 2022 年第四季度增加 37.24%。其中，一季度境内信用债券违约涉及债券余额最多的是恒大，其有 1 只债券违约，涉及债券余额为 40

亿元；其次是金科，共计 3 只债券违约，涉及债券余额 26.5 亿元。此外，华夏幸福基业股份有限公司、阳光城集团股份有限公司均有债券违约。境外债方面，一季度有 6 家房地产开发企业出现境外债实质性违约（不包括展期情形），涉及债券 13 只，相比 2022 年四季度的 17 家企业 25 只债券违约情况大幅减少；涉及违约金额共计约 9.26 亿美元，比 2022 年四季度的 21.69 亿美元减少了 57.31%；涉及债务余额共计 51.28 亿美元，比 2022 年四季度的 72.87 亿美元减少了约 29.62%。其中，境外债券违约涉及债券余额最大的是时代中国，其有 4 只债券违约，涉及债券余额 18.5 亿美元；其次是旭辉控股的 4 只债券违约，涉及债券余额约 17.17 亿美元。

➤ 深圳市人民政府调整规划和自然资源行政职权

5 月 29 日，深圳市人民政府发布《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》，《决定》调整农用地转用审批规定，进一步下放土地供应方案审批职权，收回临时用地审批职权，进一步理顺历史文化遗存保护管理职责和规范矿业权争议裁决行使主体。

➤ 《深圳市 2023 年度标定地价成果》发布

5 月 31 日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市 2023 年度标定地价成果》，以标准宗地为单位，以 2023 年 1 月 1 日为估价期日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途，土地使用期限按住宅 70 年、商业 40 年、办公 40 年、工业 30 年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。适用范围为深圳市行政辖区，自 2023 年 6 月 1 日起生效，具体地价测算按照《深圳市地价测算规则》执行。本次标定地价中住宅、办公用途为允许分割转让的平均楼面地价，商业用途为允许分割转让的首层的平均楼面地价，工业用途为不得转让的平均楼面地价，单位为元/平方米，以人民币计价。

➤ 香蜜湖度假村城市更新单元规划听证会报告发布

福田区香蜜湖街道香蜜湖度假村城市更新单元位于福田区香蜜湖片区中部，深南大道、香梅路、香蜜湖路、红荔西路围合区域，项目地理位置优越，于 2021 年 11 月列入《2021 年福田区城市更新单元计划第二批计划》，其更新单元规划

目前已通过福田区城市更新和土地整备领导小组会议审查并完成草案公示,后续将按照我市城市更新政策规定,通过市法定图则委审议后报市政府审批。根据《住房和城乡建设部 应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》要求,城区常住人口 300 万以上城市新建 250 米以上超高层建筑,应按照《重大行政决策程序暂行条例》(国务院令第 713 号),作为重大公共建设项目报城市党委政府审定。根据《重大行政决策程序暂行条例》《深圳市重大行政决策程序实施办法》《福田区重大行政决策程序规定》等规定,本次会议是针对香蜜湖度假村城市更新单元规划(250 米以上超高层建筑)重大行政决策事项,开展公众听证会,听取多方意见。

目前更新单元拟规划建设 4 栋超过 250 米的超高层建筑,具体为 1 栋高度不超过 500 米、2 栋高度不超过 370 米、1 栋高度不超过 300 米。综合考虑空间结构、地标昭示、交通疏解等因素,超高层建筑消防、建筑间距、建筑退线、建筑覆盖率、绿化覆盖率均满足规范要求,地块位置合理。针对规划建设 250 米以上超高层建筑,我局已组织开展环境影响评估、绿色低碳建筑研究、超高层建筑消防、人员疏散和应急处置预案评估、防灾避难场地布置专题研究、交通影响评价、鸟类影响评价等专题研究,结论均符合政策规范要求。超高层建筑在下阶段将严格遵守政策要求的审批程序,组织开展专家论证会,在设计、实施阶段进行抗震、消防等专题严格论证,并报省级住房和城乡建设主管部门审查及住房和城乡建设部备案复核。

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