

# 深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2023/03

## 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【2023·03】

2023年3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2023年3月21日面向社会公开征求意见的《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》，是加快推进深圳市不动产登记历史遗留问题处理，进一步优化不动产登记历史遗留问题处理程序，细化配套政策、破解深圳市不动产登记历史遗留难题的有力举措。

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3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30则）

国家级政策8则，广东省级政策5则，深圳市级政策12则，深圳区级政策5则。

### 2、重点政策解读（共3篇）

《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》

《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》

《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》

### 3、行业热点资讯（共8则）

国务院：2023年政府工作报告将实施城市更新、促进房地产业平稳发展、加强住房保障体系建设等列为工作重点

住建部：创新完善城市设计管理制度，推进实施城市更新行动

住建部：提出落实实施城市更新行动的一些工作重点

自然资源部：坚守耕地红线，促进绿色发展

盐田区：首个“工业上楼”项目完成选址

龙岗区：全力推进 18 个大面积产业空间土地整备

龙华区：深圳市第一批“工业上楼”试点项目在宝华和平工业园举行开工仪式

工行深圳分行：举办金融支持民营房地产企业健康发展恳谈会

## 一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
<b>国家级</b>				
1	2023.03.01	《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》	发改投资 （2023）236 号	国家发展改革委
2	2023.03.08	自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于印发《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）的通知	自然资办发 （2023）9 号	自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅
3	2023.03.09	《关于组织申报 2023 年传统村落集中连片保护利用示范的通知》	财办建 （2023）8 号	财政部办公厅 住房城乡建设部办公厅
4	2023.03.23	《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》	自然资发 （2023）43 号	自然资源部

5	2023.03.24	《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》	/	中国证监会
6	2023.03.28	《住房和城乡建设部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》	建村 (2023) 18 号	住房和城乡建设部等15部门
7	2023.03.28	《自然资源部办公厅 国家林业和草原局办公室 国家能源局综合司关于支持光伏发电产业发展规范用地管理有关工作的通知》	自然资办发 (2023) 12 号	自然资源部办公厅 国家林业和草原局办公室 国家能源局综合司
8	2023.03.30	《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》	自然资发 (2023) 29 号	自然资源部 中国银行保险监督管理委员会
<b>广东省级</b>				
9	2023.03.01	《广东省城市绿化条例》 (修订征求意见稿)	/	广东省住房和城乡建设厅
10	2023.03.02	《广东省人民政府关于印发广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》	粤府(2023) 23号	广东省人民政府
11	2023.03.02	《广东省人民政府办公厅关于印发2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案的通知》	粤办函 (2023) 35 号	广东省人民政府办公厅

12	2023.03.17	《广东省进一步加大力度支持民间投资发展的实施方案》	粤府办 (2023) 5 号	广东省人民政府 办公厅
13	2023.03.22	《广东省自然资源厅关于推进城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》	粤自然资函 (2023) 207 号	广东省自然资 源厅
<b>深圳市级</b>				
14	2023.03.02	《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
15	2023.03.03	深圳市规划和自然资源局关于《深圳市城市规划标准与准则》局部条款修订公开展示的通告	/	深圳市规划和 自然资源局
16	2023.03.09	《保障性住房装饰装修标准（征求意见稿）》	/	深圳市住房和 建设局
17	2023.03.13	《深圳高新区政府投融资园区产业用房租金补贴办法（征求意见稿）》	/	深圳市科技创 新委员会
18	2023.03.17	《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》	/	深圳市规划和 自然资源局
19	2023.03.21	《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》	/	深圳市规划和 自然资源局
20	2023.03.22	《深圳市自然保护地整合优化方案》	/	深圳市规划和 自然资源局
21	2023.03.22	《深圳市住房公积金贷	深公积金规	深圳市住房公

		款管理规定》	(2023) 2 号	积金管理委员会
22	2023.03.24	《深圳市住房公积金管理委员会关于进一步明确我市住房公积金提取业务有关事项的通知》	深公积金规(2023) 1 号	深圳市住房公积金管理委员会
23	2023.03.27	《深圳市物业服务招标投标指导规则(征求意见稿)》	/	深圳市住房和建设局
24	2023.03.29	《关于发行基础设施领域不动产投资信托基金(保障性租赁住房类)有关事项办理指引》	/	深圳市住房和建设局
25	2023.03.29	《深圳市自然资源行政处罚自由裁量权实施标准(2023 年版修订)(征求意见稿)》	/	深圳市规划和自然资源局
<b>福田区</b>				
26	2023.03.10	《福田区政府投资项目代建管理办法》	/	福田区人民政府办公室
<b>南山区</b>				
27	2023.03.06	《南山区老旧电梯更新改造工作管理办法》	深南府办规(2023) 3 号	深圳市南山区人民政府办公室
<b>宝安区</b>				
28	2023.03.02	《宝安区规划土地监察行政处罚案件办理流程及管理规定》	深宝土规监(2023) 11 号	深圳市宝安区土地规划监察局
29	2023.03.30	《宝安区海绵城市建设	/	深圳市宝安区

		项目管控流程(2023年修订版)(公开征求意见稿)》		水务局
<b>龙岗区</b>				
30	2023.03.03	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局关于公开征求《龙岗区鼓励社会资本投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》续期意见的通知	/	深圳市龙岗区城市更新和土地整备局

## 二、重点政策解读

### ➤ 《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》

3月30日，自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合印发《自然资源部、中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》(以下简称《通知》)，主要明确“带押过户”的内涵和推广“带押过户”的决心。在总结现有模式并对机构协同、做好制度落地服务提出指引后，再度强调主管部门和管理机构的指导监管职责，引导鼓励群众选择“带押过户”的同时，做好风险防控，深化不动产登记和金融便民利企合作。

#### 一、何为“带押过户”？

“带押过户”的法律基础是《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)第四百零六条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定”的规定。推行“带押过户”前，已设定抵押权的不动产交易需要卖方提前还清贷款、注销抵押登记后才能变更登记，导致卖方存在较大的提前还款资金压力。因此，本次《通知》进一步将《民法典》的规定与现有制度有效结合，实现不动产登记和抵押贷款的进行衔接。

由于不动产的交易需要不动产登记部门、银行等金融机构、买卖双方等多方配合，此前在金融机构严格的风控措施下，不动产“带押过户”往往以约定的方式受到限制，正因如此，《通知》提出“带押过户”主要适用于“在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期”的情形。针对此前试点中出现的“不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记”的情况，则尊重当事人的意思自治，要求协商一致。

## 二、“带押过户”实施范围

“带押过户”的推行要循序渐进。两部门明确，各地要在已有工作的基础上，深入探索，以点带面，以“三个拓展”全面推进“带押过户”：在地域上，省会城市和计划单列市率先实现，再逐步向其他市县拓展；在机构上，同一银行业金融机构率先实现，再逐步向跨银行业金融机构拓展；在不动产类型上，住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展，即从大城市到中小城市，从单一银行到跨银行，从住宅领域到工商领域，最终实现常态化。

## 三、“带押过户”的模式

“带押过户”可降低不动产交易成本，减轻筹集“过桥资金”的压力以及“过桥资金”带来的利息和担保费等，利于卖方尽快回笼资金从而提高交易效率，促进市场活力。《通知》中总结了三种“带押过户”模式供各地推广该制度参考：

模式一：新旧抵押权组合模式。通过借新贷、还旧贷无缝衔接，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记。

即买方申请贷款，卖方申请提前还款，由银行统一审批通过从而做到无缝衔接，越过买卖双方筹措“过桥资金”的过程。

模式二：新旧抵押权分段模式。通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记等，卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。

即买方在银行借新贷，同时在银行的监管下偿还卖方此前购买不动产时产生的旧贷款，结清后将剩余款项转给卖方。

模式三：抵押权变更模式。通过抵押权变更实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。

即通过先提存资金，在办理抵押权变更后，依据买卖双方的在先约定，向贷款机构交付贷款本息，清分余款。

深圳市主要采取“模式二”推行“带押过户”制度。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》印发，深圳市推行“顺位抵押”（转移登记+抵押权变更登记+抵押权设立登记合并办理，按顺位设立新的抵押权）和二手房转移及抵押“双预告登记”，买卖双方可选择适用二手房“带押过户”模式，交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。

#### 四、“带押过户”机构协同

“带押过户”模式简化了结清、解押、过户流程，使用买方借款资金偿还卖方贷款，有效节约卖方提前还款所需资金成本，但在这一模式下，交易更加依赖银行类金融机构。在机构协同上，《通知》要求各级不动产登记机构、银行保险监督管理机构及银行业金融机构要加强业务系统建设，推进登记金融系统融合，优化工作流程，实时共享信息，努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，同时梳理各环节风险点，制定应急预案，切实防范风险，从而真正实现便民利企。

在不动产登记这一端，主要体现在实现多种登记业务合并办理，便于办事人一并申请、一并办理，全面应用电子不动产登记证明，支持网上办理“带押过户”，推动智能化辅助审核，提高审核效率。

在银行业金融机构一端，《通知》强调要减轻买卖双方的负担，尊重买卖双方的选择，采取相应的资金流转模式，鼓励通过银行账户等方式直接结算，引入预告登记等制度的，要根据实时推送的预告登记等结果信息及时审批、发放贷款，确保资金按时到账。

## ➤ 《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》

为贯彻落实党的二十大精神和《民法典》《土地管理法》《土地管理法实施条例》等相关法律法规规定，深入推进实施深圳综合授权改革试点，进一步规范国有土地供应行为，加强土地开发利用管理，合理、高效利用土地资源，保护权利人合法权益，深圳市规划和自然资源局启动了《深圳经济特区土地使用权出让条例》（以下简称《出让条例》）的修订工作，结合深圳市实际起草了《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》（以下简称《供应管理条例》），征求社会各界意见。

《供应管理条例》共计六章八十八条，从总则、国有土地供应、国有土地利用和管理、监督管理、法律责任、附则等方面进行了系统全面规定，主要内容如下：

### 一、健全国有土地供应体系

**1. 丰富土地供应方式。**《出让条例》仅对国有土地使用权出让相关事项进行了规范，为更好地服务社会经济发展、做好用地保障，《供应管理条例》结合国家国有土地供应相关规定和深圳市改革创新实践，将划拨、出让、作价出资（入股）、租赁等供应方式统一纳入进行规范。同时，对临时使用、委托管理、储备土地短期利用等方式也进行了原则性规定。

**2. 优化土地供应规则。**按照扩大有偿使用、深化土地要素市场化配置的原则，对国有土地供应的各种方式进行了规范。一是缩小划拨范围，明确产权归政府的公益性、非营利性用地可以以划拨方式供应。二是严格限定协议出让范围，明确产权归社会投资主体的非营利性的公共设施用地、特许经营的公用设施用地、原农村集体经济组织留用土地等用地可以通过协议出让方式供应。三是规范作价出资（入股），对作价出资（入股）的范围、对象、程序等进行了规定，明确公益性、非营利性的民生类项目用地可以通过作价出资（入股）方式供应。四是完善国有土地租赁规则，区分短期租赁和长期租赁，明确短期租赁方式适用于短期使用的急需公共服务设施用地，长期租赁方式主要用于保障不同产业、不同发展阶段的企业用地需求，降低产业用地初始取得成本。

## 二、完善土地利用管理规则

**1. 规范国有土地利用管理。**在《土地管理法》等法律、法规关于国有土地供应后的使用、用途变更等规定基础上，结合深圳实践探索，《供应管理条例》进一步完善了开工竣工管理、土地用途变更、规划条件变更、产权限制条件变更等方面的规定，并明确了土地置换、用地范围调整、分宗合宗的基本规则。

**2. 细化国有土地续期规则。**在国家关于建设用地使用权续期规定基础上，《供应管理条例》进一步完善国有土地使用权续期规则，对续期时点、续期条件、续期年限、续期程序等进行了进一步细化；同时，针对多权利主体宗地续期申请及审批、因不可抗力等原因无法按期申请续期的救济机制等进行了规定。

**3. 完善国有土地收回和处分规则。**一是对公共利益提前收回、划拨用地收回、土地到期收回、解除合同收回等不同情形的收回条件及土地、建（构）筑物的补偿标准等事项进行了规定。二是明确了划拨、出让、作价出资（入股）等不同方式供应的国有土地使用权的转让、抵押规则。

## 三、优化土地营商环境

**1. 优化用地审批程序。**探索建立用地用林用海联合审批机制，建立以标定地价为核心的土地市场价格体系，建立重点发展片区区域评估制度，提高土地供应审批效率，提升政府服务效能。

**2. 降低企业用地成本。**一是明确市政府规定的重点产业项目、总部项目等类型的用地可以分期缴纳地价，不计利息。二是健全产业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让供应体系，降低用地成本，促进产业经济平稳增长。

**3. 服务实体经济发展。**为支持产业发展，明确重点产业项目用地可以采取“带项目”挂牌方式供应，只租不售的创新型产业用房可以采取协议出让方式供应土地，引导企业通过提高容积率等方式拓展产业空间，满足发展需求。

## 四、促进土地节约集约利用

**1. 鼓励综合开发和混合利用。**一是支持土地立体开发，明确地上、地表、地下空间可分层设立建设用地使用权，并对综合开发用地的土地使用权年期、供

应方式及报批程序进行了规定。二是完善建设用地混合利用年期规则，对混合利用不同情形的年期进行了明确。

**2. 鼓励零散用地统筹使用。**明确对面积不超过三千平方米且不能单独开发的边角地、夹心地、插花地，可以以划拨或协议方式供应给相邻地块的土地使用权人统筹利用。

**3. 鼓励储备土地合理利用。**明确在不影响国土空间规划及建设用地使用权供应的前提下，土地储备机构可以委托区政府或相关职能部门进行短期合理利用国有储备土地，用于公园绿地、公共运动场地、社会车辆停放等用途。

## 五、强化土地批后监督管理

**1. 强化监督管理。**一是要求建立、完善监督检查、履约监管、行业监管和信用监管机制。二是针对产业项目、公共住房项目等，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，明确了各相关部门的监管责任及权利义务。

**2. 明确法律责任。**一是统一规范未按期缴纳有偿使用价款、超期开工竣工、拒不交还土地，以及违法取得土地等违法违规行为的处罚标准。二是明确各级政府及自然资源等相关部门工作人员在土地供应和管理工作中的法律责任，督促依法行政。

本次《供应管理条例》对于《出让条例》的修订，有以下**重点内容**值得关注：

### 一、丰富土地供应类型

《出让条例》仅规定了国有土地使用权出让的相关事项。本次对于《出让条例》的修订，《供应管理条例》将划拨、出让、作价出资（入股）、租赁以及临时使用、委托管理、储备土地短期利用等土地供应方式统一进行了规范，丰富了土地供应类型。

### 二、允许分期缴纳地价

《供应管理条例》第十九条规定，国有土地有偿使用价款原则上应当一次性缴清，但市政府另有规定的（注：重点产业项目、总部项目等类型的用地）可分期缴纳，不计利息。采用分期缴纳的，首期缴纳比例不得低于土地有偿使用价款

的百分之五十，剩余价款应当自签订国有土地供应合同之日起一年内缴清。允许土地使用价款分期缴纳且不计利息，将进一步降低企业用地成本，更好地服务实体经济发展。

### **三、鼓励土地立体、综合开发及利用**

《供应管理条例》第二十一条规定，地上、地表、地下空间可分层设立建设用地使用权。第二十九条第三款规定，建设用地混合利用包含两种以上土地用途的，按照主导用途确定土地出让年期，均不占主导用途的，土地出让年期为五十年；包含居住用途的，居住及相应配套部分的土地出让年期为七十年，对混合利用不同情形的年期进行了明确。《供应管理条例》的上述规定，体现了鼓励土地立体、综合开发及利用的导向，有利于促进土地节约集约利用。

### **四、允许变更土地用途、开发强度及用地范围**

《供应管理条例》第五十四条规定，因公共住房、城市基础设施和公共服务设施建设等需要，在符合规划前提下，土地使用权人可申请变更土地用途，由主管部门或派出机构报有批准权的人民政府批准。第五十五条规定，在符合规划前提下，土地使用权人可申请变更国有土地供应合同或国有土地使用权划拨决定书规定的建筑面积，其中，商品住宅、商业、办公等经营性用地除下列情形外，原则上不得变更：（一）建设城市基础设施和公共服务设施需要；（二）建设公共住房需要；（三）国家、省、市规定的其他情形。第五十六条规定，国有土地供应后，因公共利益或规划实施需要进行土地置换或用地调整的，应按等价值原则确定土地置换或用地调整方案，报有批准权的人民政府审批。《供应管理条例》的上述规定，允许变更土地用途、开发强度及用地范围，有利于因地制宜、节约高效地利用土地资源，也有助于陷入困境的地产项目盘活纾困。

### **五、明确国有土地续期规定**

《供应管理条例》第六十条规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。第六十一条规定，非住宅建设用地使用权出让合同约定或不不动产权利证书登记的使用期限届满，土地使用权人需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年内申请续期。第六十

六条第一款规定，非住宅建设用地使用权期限届满，权利人因不可抗力、司法查封、权属争议等原因未在规定时限内申请续期的，可在影响续期的事由消除后六个月内申请续期。对于社会公众及企业高度关注的国有土地续期问题，《供应管理条例》的上述规定对于住宅及非住宅建设用地的续期均予以明确规定，且提供了非住宅建设用地使用权人未及时申请续期的权利救济途径。

## ➤ 《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》

深圳市规划和自然资源局于 2023 年 3 月 21 日就《深圳市不动产登记历史遗留问题处理规定（征求意见稿）》（以下简称《**处理规定**》）公开征求意见，《处理规定》系在《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66 号，以下简称“**66 号文**”）的基础上修订而成，是加快推进深圳市不动产登记历史遗留问题处理，进一步优化不动产登记历史遗留问题处理程序，细化配套政策、破解深圳市不动产登记历史遗留难题的有力举措。

### 一、何为“不动产登记历史遗留问题”？

“历史遗留问题”并非法律术语，是产生于特定历史变迁的背景下，受当时制度影响，其合法性在现行法律制度、政策框架下存在争议，需要通过特殊政策解决的社会问题。根据不动产的不同属性，在不动产统一登记制度实施前，因历史政策、权利人未及时办理、缺少相关批准文件等原因未能完成不动产首次登记或无法办理不动产转移登记的，可以归结为不动产登记历史遗留问题。

在深圳市经济特区成立的四十几年时间里，在改革开放的历史进程中，由于体制改革、政策变化等错综复杂的原因，当时无法处理的不动产问题就成为不动产登记历史遗留问题。具体而言，包括：商品房占地部分超出用地红线；集体土地上开发的商品房、公有住房（如福利房、集资房、经济适用房等）存在土地登记和房屋登记权属不同等情形；已办理土地证未办理房产证的房屋存在无法补办房产证的情况等。

### 二、《处理规定》的主要变化

2010 年发布的 66 号文是在 2004 年深圳市政府发布的《深圳市处理房地产

登记历史遗留问题若干规定》（深府〔2004〕193号，以下简称“193号文”）基础上进行扩展和补充，在《处理规定》发布之前，193号文与66号文构成深圳市处理不动产登记历史遗留问题的核心政策文件。较之193号文与66号文，《处理规定》主要在调整适用范围、优化办理程序、细化审查标准等方面有所变化，具体如下：

**（一）调整历史遗留问题处理范围，将非营利性的公共管理与服务设施、公共设施等不动产纳入处理范围**

193号文、66号文	《处理规定》
<p><b>193号文中规定的7类房地产登记历史遗留问题：</b></p> <p>（1）《深圳经济特区房地产登记条例》（即1993年7月1日前）实施前建成或竣工房地产，申请人申请房地产权初始登记时，不能提供土地使用权属证明、建筑许可证、施工许可证、建筑物竣工验收证或者经市政府指定的机构审定的竣工结算书的。具体包括：</p> <p>①1982年7月前建成或竣工、用地单位至今占有使用房地产，但土地权属证明材料不全或没有土地权属证明的；</p> <p>②特区内在1982年8月至1988年1月3日《深圳经济特区土地管理条例》实施前，宝安区、龙岗区在1993年7月14日《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前建成或竣工的房地产，用地单位有报建资料但无土地权属证明的；</p> <p>③特区内在《深圳经济特区房地产登记条例》实施前建成或竣工的房地产，宝安、龙岗两区在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前建成或竣工的房地产，用地单位有土地权属证明但无报建资料或报建资料不齐的。</p> <p>（2）已核发房屋所有权证的房地产，经登记部门核实其房屋所有权和土地使用权权属相符的；</p> <p>（3）未经初始登记已核发房地产代用证的房地产，经登记部门核实，权属清楚的；</p> <p>（4）《深圳市土地交易市场管理规定》实施前（即</p>	<p>（1）在1982年7月1日《深圳市城市建设管理暂行办法》实施前建成或竣工且用地单位至今仍占有使用的不动产。</p> <p>（2）原特区在<b>1993年7月1日《深圳经济特区房地产登记条例》实施之前</b>，原宝安、龙岗两区在1993年7月14日《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前建成或竣工，有土地权属证明或者报建相关材料的不动产。</p> <p><b>《处理规定》第（2）项将193号文第（1）项规定的原特区内不动产建成或竣工时间从“1982年8月至1988年1月3日”调整为“1993年7月1日《深圳经济特区房地产登记条例》实施前”，从时间上扩展了《处理规定》的适用范围。</b></p> <p>（3）在2021年1月4日《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》发布之前，已经批准预售且已实际销售，未完善相关手续的不动产。</p> <p><b>《处理规定》第（3）项将66号文新增第（1）项已批准预售或已实际销售但未完善相关手续的不动产从“193号文实施前（即2004年11月12日前）”调整为“2021年1月4日前”，亦从时间上扩展了《处理规定》的适用范围。</b></p> <p>（4）已批准房改或者出售，但未完善</p>

<p>2001年3月6日前)在合法建设用地上进行合作建房或转让房地产的;</p> <p>(5) 购房者因房地产开发企业被吊销或注销营业执照无法登记但具备其他法定条件的;</p> <p>(6) 已批准预售并竣工验收的房地产, 房地产开发企业与买受人已签订房地产买卖合同, 因房地产开发企业欠缴地价但具备其他法定条件而不能办理初始登记的;</p> <p>(7) 经市房改主管部门批复办理了房改手续但未办理房地产登记的安居房。</p> <p><b>66号文在193号文基础上, 新增3类房地产登记历史遗留问题:</b></p> <p>(1) <b>193号文实施前(即2004年11月12日前)</b>, 已批准预售且已实际销售, 未经批准改变用途、加建、超建的房地产;</p> <p>(2) 依当时房改政策批准房改或市、区住房主管部门出售, 未完善相关手续的政策性住房;</p> <p>(3) 已取得房屋所有权证或房地产代用证, 但未完善用地或建设手续的房地产。</p>	<p>相关手续的公共住房及相关配套商业设施。</p> <p><b>《处理规定》第(4)项将66号文中新增第(2)项已批准房改或出售, 未完善相关手续的不动产, 从“政策性住房”调整为“公共住房及相关配套商业设施”, 扩大了可适用《处理规定》的房屋性质范围。</b></p> <p>(5) 已取得房屋所有权证或者房地产代用证, 但未完善相关手续的不动产。</p> <p>(6) 市、区人民政府(含新区管理机构, 下同)或者部门持有的不动产, 或者经市、区人民政府同意纳入处理范围的不动产。</p> <p><b>《处理规定》新增兜底性条款, 此外还规定: “现状属科研设施、文化设施、文化遗产、体育设施、医疗卫生设施、教育设施、社会福利设施、市政设施、交通设施、殡葬设施等公共管理与服务设施、公用设施且经行业主管部门和民政部门认定为非营利性的不动产, 适用本规定。”</b></p>
---	---

## (二) 完善历史遗留问题处理程序, 细化处理规则

66号文规定的不动产历史遗留问题处理程序主要包括补办规划确认文件、补办房屋质量检测鉴定文件、补办消防安全证明文件、补办土地权属证明文件、缴纳税费和物业专项维修资金、房地产登记。

《处理规定》对历史遗留问题处理程序进行相应调整和细化, 在第七条规定可以并行办理规划、用地、房屋质量检测鉴定、消防安全等手续, 在第三章新增不动产测绘内容, 完善办理规划、用地、房屋质量检测鉴定、消防安全等手续, 并对缴纳税款及相关费用作出规定。《处理规定》还进一步明确规划确认审查标准, 对于“占用永久基本农田、占用生态保护红线、一级水源保护区用地、已批准的自然保护地”等情形的, 不予规划确认。此外, 《处理规定》还细化了土地和房屋用途的认定, 衔接《深圳市地价测算规则》关于地价方面的规定以及完善房屋质量检测鉴定手续的办理时限等。

### **（三）明确统筹部门及职责分工，加强监督管理，保障历史遗留问题有序推进**

《处理规定》第四条、第五条与第六条进一步明确区人民政府作为不动产登记历史遗留问题处理的统筹部门，建立工作交办机制，充分发挥区政府的统筹协调能力，增强推进力度。同时，明确规划和自然资源主管部门、住房和城乡建设部门、规划土地监察部门、税务部门等具体职责，强化部门协作，优化办事流程，整合办事环节，精简办事材料，充分利用信息技术，实现信息互联互通，推动历史遗留问题高效处理。

《处理规定》第四章规定了相关职能部门和各区人民政府要依法加强对开发建设单位和个人违法违规行为的处理。对于历史遗留问题处理过程中发现开发建设单位或者个人存在违法违规行为的，依法予以严肃查处并列入征信体系，引起严重社会后果的，限制相关当事人享受房地产开发优惠政策。同时，对于有关职能部门和各区人民政府不履行或者不正确履行职责，影响了不动产登记历史遗留问题处理工作，损害行政相对人合法权益的，由监察机关依法追究有关单位及工作人员的责任。

## **三、《处理办法》的亮点规定**

### **（一）推行并行处理程序**

为避免在历史遗留问题处理过程中各环节互为前提，此次《处理规定》第七条明确规定当事人可以并行办理规划、用地、房屋质量检测鉴定、消防安全等手续。旨在提高行政效率，便利当事人办理各项手续。

### **（二）确立罚办分离原则**

《处理规定》第八条规定“如申请人或者其他有关当事人的行为违反有关规定须予以行政处罚的，应当依法予以行政处罚。行政处罚决定的作出与执行，不影响主管部门派出机构完善相关手续，不影响不动产登记机构办理不动产登记。”行政处罚与办理行政手续相分离这一原则的确立有利于防止政府各部门之间相互推诿，是落实主管部门责任的有力举措。

### **（三）完善申请主体**

为落实当事人主体责任,《处理规定》第九条确定以当事人依法申请为原则,但对因特殊情形导致当事人缺位时申请主体作出补充完善,避免历史遗留不动产问题因申请主体缺位导致无法推动解决。此外,设置政府兜底条款,对于“市、区人民政府认为情况特别复杂、社会关注度高的重大历史遗留问题,可以指定相关职能部门或者街道办事处代为申请”。

#### **(四) 增加不动产测绘内容**

在处理历史遗留问题过程中,存在因测绘标准调整、测绘材料缺失等问题,引发矛盾争议。为了妥善解决此类问题,《处理规定》增加不动产测绘章节,对不动产测绘问题专门作出要求和规定,明确测绘标准等。

#### **(五) 增加送达规则、统一公告程序**

参照《中华人民共和国民事诉讼法》关于文书送达的规定,《处理规定》第四十二条对文书送达程序作出要求。第四十一条对公告期限、公告地点也进行了规范。

### **四、《处理办法》的衔接问题**

#### **(一) 与城市更新的衔接**

《处理规定》第四十三条规定,符合《处理规定》处理范围的不动产位于已批准的拆除重建类城市更新单元计划拆除范围的,可根据《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》(深规土规〔2018〕15号)规定,由区城市更新职能部门核发权属认定的处理意见书,无需办理规划确认、土地权属来源证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、不动产登记等手续。

#### **(二) 与其他历史遗留问题的衔接**

《处理规定》第四十四条规定,属《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》、《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》处理范围的不动产,不适用本规定。

### （三）与 193 号文、66 号文的衔接

《处理规定》第四十五条规定，《处理规定》实施后，193 号文与 66 号文同时废止。

## 三、行业热点资讯

### ➤ 国务院：2023 年政府工作报告将实施城市更新、促进房地产业平稳发展、加强住房保障体系建设等列为工作重点

3 月 5 日，国务院总理李克强在 2023 年政府工作报告中指出，五年来，政府深入贯彻以习近平同志为核心的党中央决策部署，“持续推进以人为核心的新型城镇化。我国仍处于城镇化进程中，每年有上千万农村人口转移到城镇。完善城市特别是县城功能，增强综合承载能力。分类放宽或取消城镇落户限制，十年 1.4 亿农村人口在城镇落户。有序发展城市群和都市圈，促进大中小城市协调发展。推动成渝地区双城经济圈建设。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。**加强城市基础设施建设，轨道交通运营里程从 4500 多公里增加到近 1 万公里，排水管道从 63 万公里增加到 89 万公里。改造城镇老旧小区 16.7 万个，惠及 2900 多万家庭。”

报告同时指出，今年是政府换届之年，前面报告的经济社会发展多领域、各方面工作，今后还需不懈努力，并简述了几项工作重点，其中特别提及：

（一）着力扩大国内需求。把恢复和扩大消费摆在优先位置。多渠道增加城乡居民收入。稳定汽车等大宗消费，推动餐饮、文化、旅游、体育等生活服务消费恢复。政府投资和政策激励要有效带动全社会投资，今年拟安排地方政府专项债券 3.8 万亿元，加快实施“十四五”重大工程，**实施城市更新行动**，促进区域优势互补、各展其长，继续加大对受疫情冲击较严重地区经济社会发展的支持力度，鼓励和吸引更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设，激发民间投资活力。

（五）有效防范化解重大经济金融风险。深化金融体制改革，完善金融监管，

压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。**有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。**防范化解地方政府债务风险，优化债务期限结构，降低利息负担，遏制增量、化解存量。

（八）保障基本民生和发展社会事业。加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造。

➤ **住建部：创新完善城市设计管理制度，推进实施城市更新行动**

近日，中国城市规划学会城市设计学术委员会在浙江衢州召开年会，住房和城乡建设部党组成员、副部长秦海翔视频致辞。

致辞中指出，城市设计对深入推进以人为核心的新型城镇化、提升建筑文化特色、塑造城市风貌、增强公共空间活力、提高城市规划建设水平发挥了重要作用。党的二十大明确提出“提高城市规划、建设、治理水平，实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市”。要深入贯彻落实党的二十大决策部署，把城市设计作为推进城市更新、提升城市规划建设治理水平的重要抓手，与时俱进，创新完善城市设计管理制度，赋予新使命新任务，以高水平的城市设计推动宜居、韧性、智慧城市建设。

秦海翔强调要做好城市设计工作：理念上，要适应城市更新的新形势新要求，加强理论研究和实践创新，建立新时代城市设计的理论体系、方法体系和制度体系，做好城镇开发边界内的规划设计工作，要坚定文化自信，更加注重历史文化保护传承，塑造城市特色风貌；内容上，要紧扣人民群众对美好生活的新需要新期待，在解决好人民群众急难愁盼问题上下功夫，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，明确从房子到小区、到社区、到城区、再到整个城市不同尺度的设计要求，提高城市的宜居性。

➤ **住建部：提出落实实施城市更新行动的一些工作重点**

3月7日，倪虹部长就住房和城乡建设部如何抓好城市更新重要任务的问题提出了一些主要观点。指出城市更新是城镇化发展的必然过程，高质量发展是我们建设现代化国家的首要任务。城市更新就是推动城市高质量发展的重要手段，

城市更新的目的就是要推动城市高质量发展。城市更新的重点也就是体检找出来的问题。要坚持人民城市人民建、人民城市为人民，一年接着一年干，一件事接着一件事地做下去。重点要做以下四个方面的工作：

第一，持续推进老旧小区改造，建设完整社区。老旧小区改造抓什么？概括为“3个革命”，第一个是“楼道革命”，消除安全隐患，有条件加装电梯；第二个是“环境革命”，完善配套设施，加装充电桩等和适老化的改造；第三个是“管理革命”，党建引领、物业服务。

第二，推进城市生命线安全工程建设。一个城市在遭遇极端天气、自然灾害的时候，这个城市的保供、保畅、保安全的能力，就是这个城市韧性的体现。

第三，要做好城市历史街区、历史建筑的保护与传承。一个城市的历史街区和历史建筑是祖先给我们留下的宝贵遗产，也是一个城市的文脉和市民想留住的乡愁。不能因为城市更新，搞大拆大建。历史街区、历史建筑既要保护好，还要活化利用好，让历史文化和现代生活融为一体、相得益彰。

第四，要推进城市数字化基础设施建设。城市更新不仅要改造老的、旧的，补短板，还要有创新思维，用科技赋能城市更新。特别是现在我们要抢抓机遇，把5G、物联网等现代信息技术想办法进家庭、进楼宇、进社区，我们共同建设数字家庭、智慧城市，让我们的城市更聪明，让科技更多地造福人民群众的高品质生活。

#### ➤ 自然资源部：坚守耕地红线，促进绿色发展

3月13日，自然资源部部长王广华在十四届全国人大一次会议第三场“部长通道”上回应热点话题时表示，我国将坚守耕地红线，确保矿产资源安全，促进绿色发展。

王广华指出，坚守18.65亿亩耕地和15.46亿亩永久基本农田保护目标任务，要保持到2035年不变。同时要优化布局，通过奖惩措施，促使南方部分省份有序恢复一部分流失优质耕地，遏制“北粮南运”加剧势头；严控增量，落“进出平衡”；盘活存量，“增存挂实耕地“占补平衡”钩”，用存量换增量、用“地下”换“地上”、用资金技术换空间；压实责任，党政同责，终身追责，对违法

占地零容忍。

### ➤ 盐田区：首个“工业上楼”项目完成选址

从深圳市盐田区了解到，该区首个优质产业空间供给试点项目选址盐田港后方陆域，位于盐田-大鹏东部滨海先进制造业园区之盐田临港产业带园区启动区，总用地面积约 4.1 万m<sup>2</sup>，计容总建筑面积约 24.7 万m<sup>2</sup>，其中包括约 18.4 万m<sup>2</sup>高标准厂房、3.8 万m<sup>2</sup>研发用房和 2 万m<sup>2</sup>配套宿舍。

据盐田区相关负责人介绍，作为盐田区首个“工业上楼”试点项目，该项目拟按照生产、生活、生态“三生”融合的理念，打造集生产、研发、商业、住宿、公共服务及公用工程配套等功能于一体的现代化专业化产业园区。

该项目将采用“低成本开发+高质量建设+准成本提供”模式，建设一批符合市场需求的优质产业空间，面向符合条件的优质企业以“总成本+微利”的价格分割销售（销售价格约为同片区同类型物业的 30%-50%），直接、快速、高效、精准解决优质企业的产业空间需求。

### ➤ 龙岗区：全力推进 18 个大面积产业空间土地整备

3月27日上午，龙岗区召开大面积产业空间土地整备攻坚行动总指挥部2023年第2次会议，听取总指挥部第1次会议以来各现场指挥部的项目进展情况，进一步明确目标、压实责任，全力以赴、不折不扣推进大面积产业空间土地整备攻坚，为龙岗高质量发展提供坚实空间保障。

会上，区大面积产业空间土地整备攻坚行动总指挥部办公室汇报了全区大面积产业空间土地整备攻坚行动工作开展总体情况、《龙岗区高效推进大面积产业空间土地整备工作方案》有关情况，各现场指挥部补充汇报了工作开展情况。

据了解，自2月4日总指挥部第1次会议以来，总指挥部各工作组和各现场指挥部坚决贯彻落实区委区政府工作部署，精心组织、攻坚克难，为打造集中连片高品质产业空间、保障重大产业项目落地，全力攻坚 18 个片区大面积产业空间土地整备。截至目前，11 个现场指挥部已高效运转，各现场指挥部会同总指挥部办公室对 18 个重点利益统筹项目涉及的工作事项进行了细化分解，部分项目已完成立项审批、启动“先整备后统筹和项目招商等工作，各个攻坚行动正有序

推进，第一季度已完成产业空间用地整备 32 公顷。且近期龙岗区将印发《龙岗区高效推进大面积产业空间土地整备工作方案》，进一步完善全区土地整备工作机制，优化工作流程，高效推进大面积产业空间土地整备重点利益统筹项目。

### ➤ 龙华区：深圳市第一批“工业上楼”试点项目在宝华和平工业园举行开工仪式

3 月 29 日，深圳市第一批“工业上楼”试点项目宝华和平工业园开工仪式举行，标志着项目建设正式开工动土，进入大干快上、奋进赶超的新阶段。据介绍，作为产业服务商，龙华投控集团始终认真贯彻落实区委区政府多层次产业空间拓展有关部署，高标准、高效率推进“工业上楼”项目建设有关工作。宝华和平工业园作为深圳市第一批“工业上楼”试点项目开工，是龙华投控集团以实际行动贯彻落实区委区政府“工业上楼”有关决策部署的生动体现。

龙华和平工业园城市更新单元位于宝华和平工业园“工业上楼”试点项目范围内，3 月 27 日，深圳市龙华区城市更新和土地整备局同时发布和平工业园城市更新单元计划(草案)公示和规划(草案)公示，项目拆除范围用地面积 18258.9 m<sup>2</sup>，其中开发建设用地面积 10325.1 m<sup>2</sup>规划容积 67113 m<sup>2</sup>，规划容积率 6.5。

据悉，宝华和平工业园项目建成达产后，有望实现年综合纳税额三千万元，新增就业岗位也有望过万，产业要素加快聚集、产业人才快速汇聚、产业结构持续优化的局势将持续走高，将为龙华区产业转型升级和经济社会发展带来强大推动力。

### ➤ 工行深圳分行：举办金融支持民营房地产企业健康发展恳谈会

3 月 16 日，工商银行深圳市分行成功举办金融支持民营房地产企业健康发展恳谈会，现场与卓越集团、星河集团、京基集团、海岸集团、宏发集团、满京华集团等六家深圳本地民营房地产企业代表签署银企全面战略合作协议。

会上工行深圳市分行发布了民营房地产企业金融支持方案。方案涵盖战略合作、机制保障、加大投放、降本让利、创新优化、全量融资、租售并重、资产盘活、支持并购九项措施，全产品全周期满足房地产企业在开发建设、销售回款、物业经营等场景上的综合金融服务需求。自“金融 16 条”发布以来，工行深圳

市分行认真落实党中央“支持刚性和改善性住房需求”的要求，进一步加大对房地产领域的金融支持力度，在资金供给上突出“增”，在融资成本上突出“降”，在服务模式上突出“新”，在帮扶政策上突出“实”。

工行深圳市分行相关负责人表示，未来该行将进一步发挥好资金、产品、服务、渠道等优势，以金融活水激发企业活力，在为房地产企业纾困解难、解决好群众住房问题、增进民生福祉、提高人民生活品质等方面进一步发挥好国有大行带头和支柱作用，助力房地产业向着“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的新发展模式平稳过渡。

## 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](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