



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 2023/08

主编介绍



贺倩明 博士

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。

兼任深圳市华勤城市更新研究院院长、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、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《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》等政策制定课题,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【2024·8】

2024年8月，国家、广东省、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，为更新整备提供政策引导。其中：国家层面，自然资源部办公厅印发了低效用地再开发试点第一批典型案例，对各地深入、持续推动城镇低效用地再开发工作提供重要借鉴。广东省层面，《关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见（公开征求意见稿）》区分不同情形，采取不同方法，对于处理农村不动产登记历史遗留问题做出妥善安排；《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见（征求意见稿）》则全面梳理、总结广东省引发“登记难”的各类历史遗留问题，并根据不动产类型细化问题分类，进一步结合实践操作流程具体化问题处置措施，为管理主体、建设主体及广大群众提供有效的处置路径指引。深圳市层面，《深圳市行政调解规定》衔接《深圳经济特区矛盾纠纷多元化解条例》，进一步构建、完善和规范深圳市行政调解制度。

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8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15则）

国家级政策2则，广东省级政策4则，深圳市级政策3则，深圳区级政策6则。

2、重点政策解读（共5篇）

《自然资源部办公厅关于印发〈低效用地再开发试点第一批典型案例〉的函》
《关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见（公开征求意见稿）》

《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见（征求意见稿）》

《深圳市行政调解规定》

《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2024 年度标定地价成果的通告》

3、行业热点资讯（共 6 则）

住建部：改革完善房地产开发、交易和使用制度，构建房地产发展新模式

国家统计局：1-7 月全国房地产开发投资 60877 亿元，同比下降 10.2%

央行：促进落实 3000 亿元保障性住房再贷款政策

央行：支持住房租赁产业可持续发展

多城市试点开展住房养老金制度

深圳拟收购商品房用作保障性住房

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	2024. 08. 20	《自然资源部办公厅关于印发〈低效用地再开发试点第一批典型案例〉的函》	自然资办函〔2024〕1693号	自然资源部办公厅
2	2024. 08. 21	《自然资源部关于保护和永续利用自然资源扎实推进美丽中国建设的实施意见》	自然资发〔2024〕150号	自然资源部
广东省级				
3	2024. 08. 06	《关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见（公开征求意见稿）》	/	广东省自然资源厅

4	2024.08.06	《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见（征求意见稿）》	/	广东省自然资源厅
5	2024.08.16	《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（征求意见稿）》	/	广东省自然资源厅
6	2024.08.23	《广东省自然资源厅 广东省财政厅关于建立健全耕地保护补偿激励机制的意见》	/	广东省自然资源厅 广东省财政厅
深圳市级				
7	2024.08.06	《深圳市商办物业使用及租赁情况统计调查2024年工作方案（征求意见稿）》	/	深圳市统计局
8	2024.08.12	《深圳市行政调解规定》	深府规（2024）7号	深圳市人民政府
9	2024.08.15	《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2024年度标定地价成果的公告》	深规划资源（2024）682号	深圳市规划和自然资源局
南山区				
10	2024.08.02	《南山区股份合作公司高质量发展专项扶持资金管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市南山区财政局（集体资产管理局）
光明区				
11	2024.08.12	《深圳市光明区旧工业区综合提升扶持操作规程（征求意见稿）》	/	深圳市光明区工业和信息化局
12	2024.08.16	《深圳市光明区政府组	/	光明区住房和

		织配租的保障性租赁住房配租管理实施细则(征求意见稿)》		建设局
13	2024. 08. 26	《光明区关于打造高品质产业空间 促进优质项目发展扶持操作规程》	深光工信(2024) 166号	深圳市光明区工业和信息化局
坪山区				
14	2024. 08. 21	《坪山区社区配套和公共服务用房建设和管理实施细则(征求意见稿)》	/	深圳市坪山区住房和建设局 深圳市坪山区住房保障中心
前海合作区				
15	2024. 08. 12	《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》	深前海规(2024) 18号	深圳市前海管理局

二、重点政策解读

➤ 《自然资源部办公厅关于印发〈低效用地再开发试点第一批典型案例〉的函》

2023年9月，自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号），部署在15个省（市）44个城市（区、县）开展新一轮低效用地再开发试点，支持试点城市重点从规划统筹、收储支撑、政策激励、基础保障4个方面探索创新政策举措，完善激励约束机制，有效盘活存量土地和低效用地。随后，有关省、市自然资源主管部门指导试点城市开展了生动的实践探索，编制了试点实施方案，开展了低效用地调查认定，组织实施了一批再开发项目，涌现出一批盘活存量土地和低效用地的鲜活案例。

2024年8月20日，自然资源部办公厅印发《低效用地再开发试点第一批典型案例》，总结提炼了存量土地和低效用地盘活典型案例共18个，这些典型案例创新了盘活低效用地的政策实施路径、有效调动了多方盘活低效用地的积极性、

促进实现了土地安全高效持续利用、城乡高质量发展多维目标，对于深入推动低效用地再开发试点工作、持续推动城镇低效用地再开发工作具有重要借鉴意义，具体案例目录如下：

序号	省（市）	项目名称	再开发类型
1	天津市	天津市河东区第一机床总厂改造项目	企业联合原产权人盘活片区低效工业用地
2	上海市	上海市闵行区梅陇众欣产业园整体转型项目	原产权人联合盘活片区低效工业用地
3		上海市浦东新区张江水泥厂改造项目	原产权人自主盘活低效工业用地
4	江苏省	无锡市华虹集成电路研发和制造基地产业园改造项目	政府收储盘活低效工业用地
5		无锡梁溪区运河汇改造项目	地上地下空间综合开发盘活低效工业用地
6		常州市维尔利环保科技集团总部中心改造项目	政府协议收回盘活低效工业用地
7		苏州市常熟市支塘镇林园路产业园改造项目	原产权人联合盘活产业园区低效工业用地
8	安徽省	温州市瓯海梧田老街改造项目	政府收储盘活历史文化街区低效用地
9		宁波市慈溪市德瑞区块改造项目	行业协会企业联合盘活低效工业用地
10		合肥市大众汽车产业园改造项目	二级市场转让盘活低效工业用地
11		芜湖市“泵站+智能停车楼”改造项目	土地混合开发利用盘活低效公用设施用地
12		马鞍山市博望区产业园“园区一单元一项目”管理模式	优化产业园区用地管理盘活低效工业用地

序号	省（市）	项目名称	再开发类型
13	福建省	泉州市晋江市集成电路（科学园）产业社区改造项目	政策工具叠加盘活片区低效工业用地
14	江西省	萍乡市安源区智能装备产业园改造项目	府院联动盘活低效工业用地
15	湖南省	湘潭市吉利商用车全新智能LCV改造项目	政府协议收回盘活低效工业用地
16	广东省	佛山市乐从镇上华智能制造产业园改造项目	企业长租自管盘活低效工业用地
17	重庆市	重庆市九龙坡区东鹏公司改造项目	盘活零星低效用地促进企业增资扩产
18	四川省	成都市金牛区国宾片区城中村改造项目	政府收储“五统一”模式盘活城中村低效用地

➤ 《关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见（公开征求意见稿）》

为加快化解广东省农村不动产登记涉及的历史遗留问题，切实保障农民群众合法权益，2024年8月6日，广东省自然资源厅发布《关于妥善处理农村不动产登记历史遗留问题的若干意见（公开征求意见稿）》（以下简称《意见》）向社会公开征求意见，在遵循“尊重历史，面对现实，统筹兼顾，房地一体，一户一宅，三级审核”原则的基础上，《意见》区分不同情形、采取不同方法，对于处理农村不动产登记历史遗留问题做出妥善安排，重点内容如下：

一、适用范围

2020年3月23日《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）实施前已竣工建成的，未办理首次登记的农村宅基地上的房屋、集体建设用地上的建筑物（构筑物），或者已办理首次登记但面积界址范围发生变化需办理变更登记农村宅基地上的房屋、

集体建设用地上的建筑物（构筑物）。

二、申请登记主体

（一）宅基地使用权及其地上房屋所有权申请登记发证主体

原则上为本农村集体经济组织成员或本村村民，可以是户主或经全体家庭成员同意的家庭成员。

但有下列情形之一且经该村集体经济组织或村委会认定的，也可按规定申请登记发证：

1.本村原村民合法取得宅基地使用权或房屋所有权，因婚姻、就业、投靠等原因将户口迁出或因“村转居”转为城镇居民的；

2.非本村村民因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地建房的；

3.已拥有一处宅基地的本农村集体经济组织成员或本村村民、非本农村集体经济组织成员或非本村村民的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，或因继承原房屋占用农村宅基地且原房屋已拆旧建新的；

4.非农业户口居民（含华侨）在1999年1月1日前合法取得宅基地建房且权属未发生变化的；

5.华侨原在农村的房屋拆除或坍塌，经县级以上人民政府批准，在原宅基地或村内其他宅基地建房的；

6.其他经批准取得宅基地建房的。

（二）集体建设用地使用权及其地上建筑物（构筑物）所有权申请登记发证的主体

1.经批准使用集体土地兴办公益事业和公共设施的；

2.经批准使用集体土地兴办各类工商企业（包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外商投资企业，股份制企业，联营企业等）的；

3.相关国家或省试点改革政策批准使用集体建设用地建设的；

4.其他经批准取得集体建设用地建设的。

三、处理原则

（一）未被列入农村乱占耕地建房住房类房屋专项整治范围，符合“一户一宅”要求的宅基地上所建房屋，经村民小组（居、村内集体经济组织）、村委会（社区、村集体经济组织）、乡（镇、街道）人民政府（办事处）三级审核确认后，按照占用的宅基地面积和房屋建筑面积是否超过当地规定标准区分不同情形办理登记；

（二）农村集体经济组织成员或农村村民经批准建房的，按照批准面积办理登记，建房实际占地面积少于批准面积的，原则上可按批准占地面积办理登记；

（三）宅基地使用权及其地上房屋所有权登记原则上应按照“一户一宅”要求确权登记到户。其中，每名年满18周岁的成年子女原则上可单独视为宅基地确权登记条件中的一“户”。满足分户条件未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过当地分户后建房用地合计面积标准的，依法按照实际使用面积办理登记。一户拥有多处宅基地，但多处宅基地合计面积没有超过当地宅基地面积标准的，可按实际面积办理登记。

（四）因继承、交换、分家析产等造成宅基地使用权与其地上房屋权利人不一致的，可由村委会（社区、村集体经济组织）出具证明或提供经村委会（社区、村集体经济组织）盖章确认的调解协商证明材料，明确房地统一登记的权利主体；

（五）农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农村集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应予以办理登记，同时不动产登记部门应根据原不动产所在地的村委会（社区、村集体经济组织）依法收回的证明文件注销其原拥有的宅基地使用权；

（六）宅基地使用权及其地上房屋所有权登记申请人是否符合登记申请主体要求和“一户一宅”、是否分户认定等内容由村民小组（居）、村委会（社区）、乡（镇、街道）人民政府（办事处）三级审核确认；

（七）集体建设用地及其地上建筑物（构筑物）按规定办理登记。

➤ 《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见（征求意见稿）》

广东省在上一周期经历了城市化高速发展，大规模、高速率的城市建设逐渐暴露出发展粗放化、监督管理不足的弊端，不动产登记管理方面存在诸多历史遗留问题亟待规范解决。为切实、加快解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题，广东省自然资源厅根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》以及《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》（自然资发〔2021〕1号）等相关法律法规文件精神，结合广东省实际，起草了《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的指导意见（征求意见稿）》（下称《征求意见稿》），旨在维护群众合法利益，有效化解社会矛盾。

《征求意见稿》全文分为总体要求、适用范围、处置措施、工作要求四个部分，针对其主要内容，解读如下：

一、总体要求

《征求意见稿》明确，将按照“尊重历史、面对现实、统筹兼顾、以民为本、完善手续”的原则开展工作；根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的要求，将建设单位责任与群众利益相分开，对量大面广、急难愁盼的问题率先处理；在坚决维护群众合法利益的同时，要依法依规查处建设单位的违法违规行为。

二、适用范围及处置措施

（一）适用范围

本次《征求意见稿》规定了“直接适用”、“参照适用”以及“不得适用”的三类情形。具体而言，《征求意见稿》适用于2015年3月1日《不动产登记暂行条例》实施前国有建设用地上已经交付的城镇住宅，未办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次或转移登记，造成当事人“办证难”，合法权益无法保障的历史遗留问题。同时，国有土地上已经出售（在用）的中小学校、养老服务设施、宗教活动场所以及机关事业单位办公用房等四类不动产，国有建设用地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照执行。

另外，《征求意见稿》强调不得将“小产权房”和存在乱占耕地、违反生态管控要求等问题的项目纳入化解范围，严禁将按正常报建手续办理的项目通过历史遗留问题进行处理。

（二）处置措施

针对实践中不动产登记疑难情形，本次《征求意见稿》全面梳理了八大类导致“登记难”的原因，分别为：（一）用地手续不完善、（二）规划核实不完善影响登记、（三）开发建设单位申请主体不清或缺失、（四）竣工验收手续不完善、（五）欠缴土地出让价款和相关税费、（六）原分散登记的房屋、土地信息不一致、（七）跨宗地建设、（八）其他问题（土地使用权涉抵押、查封），并逐一细化各类型问题的具体处置主体、主管部门、处置方法等内容，提出具体处置措施。就前述内容，本文梳理如下表所示：

主要类型	具体情形	处置措施	其他要求或说明
（一） 用地手续 不完善的	政府主导的国有土地上安置房、棚改房、经济适用房、公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房等项目	建设单位或其他办理主体提出申请，可按照相关规定补办划拨或协议出让手续。	补办用地手续需要补缴土地价款的，估价日期按照《协议出让国有土地使用权规定》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等文件规定确定，由建设单位或其他办理主体按规定缴纳。
	国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房	由建设单位或其他办理主体凭项目立项依据或其他证明材料提出申请，可按划拨方式补办用地手续。	
	其他建设	一般原则	可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按项目建设时的政策规定补办用地手续。
	项目	2001年10月22日国家《划拨用地目录》发布实施后建造完成	符合《划拨用地目录》规定的，可按照划拨方式补办用地手续。

主要类型	具体情形		处置措施	其他要求或说明
		国家《划拨用地目录》发布实施前建造完成	可按照项目建设时的政策规定补办用地手续。	
	已经办理了房屋所有权登记，因各种原因导致用地手续无法办理		房屋所占用的宗地经公告权属界线清晰无争议，报经地方人民政府同意，可以直接按现状补办划拨或者协议出让手续。	
(二) 规划核实不完善影响登记的	因历史原因未办理规划核实手续或手续不完备	按照规定能够补办规划验收等手续	应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记。	
		确因建成时间较早等原因不具备补办条件	在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或规划核实意见。	相关核实手续或认定、核实意见可以作为申请不动产登记时确定建设工程符合规划的材料。
	建设项目部分符合规划		自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。	相关核实意见可以作为申请不动产登记时确定建设工程符合规划的材料。
	在原用途为教育、医疗卫生、办公、工业等划拨土地上已建安置房、棚改房、保障性住房等项目，已取得建设工程规划许可但未按规定及时办理改变土地用途手续		在符合国土空间规划的前提下，处置方案报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门可在补办用地手续后进行实地规划核实，将住房按现状出具规划核实意见。	相关核实意见可以作为申请不动产登记时确定建设工程符合规划的材料。
	未按照建	不符合规划的部分	采取改正措施消除影响，限期改正。	不动产登记时能区分超占超建位

主要类型	具体情形		处置措施	其他要求或说明
	建设工程规划许可建设	无法采取改正措施消除影响	限期拆除。	置的，应当在宗地图和房屋楼层平面图中标明位置和面积；未能区分所占超建位置的，应当注明面积。
		确实无法拆除	由自然资源主管部门对所占超建部分形成认定意见，由负责规划执法的部门对所占超建部分处置后，自然资源主管部门对符合规划部分出具规划核实意见。	
(三) 开发建设单位申请主体不清或缺失的	开发单位或有关单位灭失的	有承继单位或上级主管部门	由承继单位或上级主管部门作为申请主体办理。	
		没有承继单位或上级主管部门	可由不动产所在地市、县（市、区）人民政府指定的机构、组织代为申请办理。因开发单位或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。	已办理首次登记的，开发单位或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。
	国有土地上已建成入住、申请材料齐全、权属清晰无争议的商品房、单位自建成套住房、保障性住房、拆迁安置房等开发建设项目，原开发单位未灭失或被吊销营业执照但不配合办理首次登记		开发单位的行业主管部门应当督促其积极履行义务。经督促仍不配合的，由地方人民政府另行确定申请主体。	

主要类型	具体情形	处置措施	其他要求或说明	
(四) 竣工验收手续不完善的	建筑工程项目能够补办竣工验收备案手续	由建设单位或其他办理主体应当按规定补办。	对因各种原因确实无法取得竣工验收备案结果的，按各地建筑工程“竣工测验合一”改革工作的要求，由涉及专项验收的规划、消防、人防等相关单位对项目出具的联合审查备案意见，可作为房屋已竣工的材料，办理不动产登记。	
	无法补办工程竣工验收	建设单位或其他办理主体可委托地方住房城乡建设主管部门认可的房屋安全鉴定机构进行鉴定，出具的鉴定合格意见书，作为房屋已竣工的材料，办理不动产登记。	鉴定结果同时报当地住房城乡建设主管部门备案。	
	未取得消防验收备案手续	一般原则	由建设单位或其他办理主体补办手续；补办消防验收备案手续时由自然资源部门按现状出具认定或规划核实意见文件作为消防报建需要提交的建设工程规划许可文件。	
		确实无法补办消防验收备案手续	由建设单位或其他办理主体委托地方住房城乡建设主管部门认可的技术服务机构，按照不低于原建筑物建成时的消防安全标准对项目进行竣工验收消防查验和安全评估。查验和评估合格的，竣工验收消防查验报告和安全评估报告可作为不动产登记资料。	

主要类型	具体情形		处置措施	其他要求或说明
	未取得人防工程验收手续	一般原则	由建设单位或其他办理主体按照建设时点,组织人防工程验收检查,符合标准的出具书面意见,不符合标准的整改后出具书面意见。	
		防空地下室无法整改合格或未按规定要求建设,且因条件限制无法补建	建设单位或其他办理主体按照应建防空地下室的建筑面积和规定的易地建设收费标准缴纳易地建设费,并由人民防空主管部门按有关规定处罚。	国家对防空地下室易地建设费减免有规定的,从其规定。
(五) 欠缴土地出让价款和相关税费的	房屋已销售且已入住的住宅项目,开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款	将经济适用住房等政策性住房按商品房对外销售但未补缴土地出让价款 开发单位欠缴税费	自然资源主管部门将处置方案报经地方人民政府同意后,按照“证缴分离”的原则,在税务部门或相关执收部门追缴土地出让价款和相关税费的同时,可办理不动产登记手续。	
	房屋尚未入住的住宅项目,开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费			
	划拨土地上自建房擅自对外出售,未补缴土地出让价款			
		应当依法缴纳所欠土地出让价款和相关税费后,可办理不动产登记。		
(六) 原分散登记的房屋、土地信息不一	办理不动产统一登记时,原房屋、土地坐落信息不一致		以地名管理部门出具的文件证明为依据。分散登记时,已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产,继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记,未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。	后续可采取措施经依法批准后统一房屋、土地的用途。

主要类型	具体情形	处置措施	其他要求或说明
致的	因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致	经查阅登记簿,询问房屋、土地相关权利主体,房屋权属关系变动清晰且无争议的,可以按照不动产登记的规定程序,由房屋所有权人(若房屋所有权人已故的,由其合法继承人代为申请)出具书面具结书并单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记,不动产登记机构在登记簿中对相关情况予以记载。原土地使用权证书无法收回的,由不动产登记机构公告作废依职权按程序办理注销登记。	涉及划拨用地转为出让土地用地的,当事人应先按当地规定,补缴土地出让金并完善相关税费后,再申请办理不动产登记手续。
	土地使用权多次转移、已登记的房屋所有权未同步转移	可参照前款规定(即房屋所有权多次转移情形)办理。	
(七) 跨宗地建设的	同一开发主体因依法分期或分宗取得土地使用权,跨宗地建设需要合并宗地	由开发主体提出合并宗地申请,报地方自然资源主管部门进行审核,需合并的宗地权利类型、权利性质、用途及土地使用期限一致的,可出具同意合并宗地意见,作为不动产登记资料;涉及土地使用期限不一致的,经协商一致,可按土地使用权终止时间在前的使用期限确定,也可完善用地手续至土地使用期限一致,依法调整土地出让金。	有需要时可签订土地出让补充协议或土地出让合同变更协议。 多宗地的权利类型、权利性质、用途等不一致的,未经批准不得办理宗地合并手续。
	多主体联建、产权清晰的城镇住宅(含划拨土地)	经开发单位共同申请并提出分割、分摊方案,报地方自然资源、住房城乡建设等主管部门对规划、用地、消防、安全等情况进行联合审核,审核通过意见作为不动产登记资料,分割不动产应满足国家关于不动产单元设定的要求。	

主要类型	具体情形	处置措施	其他要求或说明
(八) 其他问题	不动产统一登记实施前，购房人已办理房屋所有权登记，但土地使用权仍登记为开发单位并处于抵押、查封状态	各级政府应积极协调开发单位、金融机构和法院，通过还款、协商、追缴、置换以及向查封法院提出异议申请等方式处理债务纠纷问题，推进抵押和查封问题的化解。	经开发单位与抵押权人、查封单位协商一致，抵押权人、查封单位出具书面同意意见的，不动产登记机构可办理登记，并在不动产登记簿和不动产权属证书上注明相关状况。
	土地使用权在抵押、查封前已办理购房合同备案或预告登记，购房人申请办理不动产登记		

三、管理主体工作要求

《征求意见稿》强调要“严格落实属地管理的主体责任”，要求各级政府、各有关职能部门积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，并对于各主体工作步骤及具体职责任务予以明确。

具体而言，由各级政府、各有关职能部门组织开展本地不动产登记历史遗留问题排查摸底工作，重点对信访、群众投诉、媒体曝光等方式反映的不动产“登记难”问题进行梳理汇总，建立“登记难”清单台账，明确责任主体、措施和时限。后续根据部门职能，自然资源部门负责解决土地、规划等历史遗留问题，依法办理不动产登记。住房城乡建设部门负责办理消防验收备案、竣工验收备案等工作；税务部门负责落实好国家有关税收优惠政策，按规定减免相关项目涉及的税费，办理征免税手续，对纳入“登记难”清单台账并按照“证缴分离”原则办理不动产登记的项目，依法依规向欠税单位追缴欠缴税款。

《征求意见稿》另特别明确，不能因为开发单位和项目债务等问题影响购房人办证。

总结

本次《征求意见稿》全面性地梳理总结广东省引发“登记难”的各类历史遗留问题，并根据不动产类型细化问题分类，进一步结合实践操作流程具体化问题

处置措施，体现广东省加快解决不动产登记若干历史遗留问题的决心，为管理主体、建设主体及广大群众提供了有效的处置路径指引，能够有效化解社会矛盾，维护群众合法权益。同时，《征求意见稿》的出台顺应我国房地产市场新周期精细化发展的趋势，有利于规范城市建设行为，提高城市治理水平。

➤ 《深圳市行政调解规定》

2022年5月1日开始实施《深圳经济特区矛盾纠纷多元化解条例》（下称《多元化解条例》）专门规定：“司法行政部门应当会同有关部门推动人民调解、劳动争议调解、商事调解、行政调解全面充分协调发展，形式优势互补、有机衔接、协调联动的调解工作格局”。近年来，深圳市陆续成立了市、区、街道三级政府部门的行政调解组织，探索开展行政调解工作，发挥行政调解“分流阀”、为民解忧、定分止争的作用。目前，国内多个地方对开展行政调解进行探索，深圳市盐田、宝安、龙岗、龙华等区也制定了有关行政调解的规范性文件。但深圳市行政调解工作在市级层面缺少制度引领和保障，在行政调解的范围、主体、程序、文书等方面也亟待规范。《多元化解条例》的实施，明确了包括行政调解在内的各类调解制度框架，为发挥行政机关在多元矛盾纠纷化解中的作用，推动行政调解制度落到实处，需要对行政调解制度进行规范化构建。

基于上述背景，深圳市人民政府结合本市实际，制定了《深圳市行政调解规定》（下称《规定》）。《规定》共六章四十六条，包括总则、行政调解的范围与管辖、行政调解程序、行政调解协议、监督管理以及附则。现就其主要内容解读如下：

（一）目标任务

一是不断提升行政调解的规范化专业化水平，推动各职能部门落实主体责任，加强调解队伍建设，坚持按法定程序履职、按法定环节调解，更好促进政府依法行政。

二是加强调解协同联动，健全行政调解与人民调解、司法调解、商事调解的联动机制，做好行政调解与行政复议、诉讼、仲裁等的有序衔接，强化重大行政

争议风险的识别、报送、分流、协同化解和维稳处置。

三是加强法治宣传,推动在全社会形成办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的良好氛围,从源头上预防和减少矛盾纠纷发生。

(二) 明确行政调解范围

《规定》明确纳入行政调解的有两类纠纷:

一是公民、法人或者其他组织之间发生的与行政机关履行行政管理职能有关的**民事纠纷**;

二是行政机关与公民、法人或者其他组织之间因行政赔偿、行政补偿和行政机关行使法定的自由裁量权而产生的行政争议以及其他依法可以调解的**行政争议**。

(三) 构建市、区两级工作机制

《规定》明确“各级政府负总责、司法行政部门牵头、各职能部门为主体的行政调解工作机制”,规定了“市、区人民政府相关部门应当成立行政调解委员会,建立调解员名册,制定行政调解事项目录”。

(四) 明确行政调解的公益属性和平等自愿原则

《规定》规定了“行政调解不得收取任何费用或者以任何名义收取报酬,所需工作经费列入部门年度预算,由本级财政予以保障”。各方当事人同意调解的,方可进入行政调解程序。任何一方当事人不同意调解的,不适用行政调解。

(五) 明确行政调解的程序规则

《规定》建立了从行政调解申请到完成调解、执行调解协议的一整套具体程序。同时,《规定》规定了行政调解实行属地管理,由所在地行政机关对与其职能相关的矛盾纠纷依法进行调解,将矛盾纠纷尽量化解在基层。

行政调解的具体流程如下表所示:

1	当事人提出申请	<p>(1) 当事人应当通过书面方式提出行政调解申请。当事人书面申请行政调解确有困难的，行政机关可根据当事人的基本情况与申请调解的请求、事实和理由协助提出书面申请，并由当事人签字或者盖章确认。</p> <p>(2) 行政调解申请材料不齐全或者表述不清楚的，行政机关可以当场或者自收到申请之日起五个工作日内书面告知申请人补正，行政调解申请人应当在收到补正材料告知之日起五个工作日内提交相关材料，无正当理由逾期不补正的，视为申请人放弃行政调解申请，补正期限不计入调解期限。</p>
2	当事人委托代理人	<p>(1) 当事人、第三人可以委托一至两名代理人参加行政调解。当事人、第三人委托代理人的，应当向行政机关提交授权委托书。授权委托书应当载明委托事项、权限和期限，代理人的委托权限为授权委托书已列明的全部事项。当事人不能参加调解的，应当明确至少一名代理人的委托权限包括承认、放弃、变更调解请求以及签订调解协议。</p> <p>(2) 同一案件的一方当事人超过五人的，应当推选一至五名代表参加行政调解，被推选的代表应当取得其他当事人的明确授权。</p>
3	行政机关决定是否受理	<p>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，并书面通知申请人；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。决定不予受理的，行政机关应当书面告知申请人，并说明理由。</p>
4	被申请人陈述意见、理由并提交证据	<p>行政机关应当在决定受理之日起五个工作日内将行政调解申请书等文书送达给被申请人，并可以要求其在十五日内就申请人提出的调解事项陈述意见并说明理由，提交相应证据。</p>
5	行政机关组织调解	<p>(1) 行政调解开始前，调解员应当核对当事人身份，宣布行政调解纪律，告知当事人调解的程序和期限以及当事人的权利和义务。</p> <p>(2) 行政机关调解纠纷，应当听取当事人的陈述、申辩，组织当事人举证、质证，向当事人释明有关法律、法规、规章和政策，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。经当事人同意，行政调解可以通过线上线下方式进行，并对调解过程予以记录。对重大复杂的民事纠纷，经当事人同意，行政机关可以采取现场调查、召开协调会等方式进行调解，并同步录音录像。</p> <p>(3) 行政机关可以依申请在其职权范围内进行调查取证、核实证据，有关单位和个人应当予以配合。</p>

		<p>行政调解需要进行检测、检验、检疫、技术鉴定、伤残评定的，当事人可以协商一致自行或者委托行政机关送专门机构进行，费用由当事人协商承担。</p>
6	中止调解	<p>有下列情形之一的，行政调解可以中止：</p> <p>（1）当事人一方因正当理由或者对方当事人认可的理由暂时不能参加调解或者中途要求暂停调解的；</p> <p>（2）发生不可抗力情况和意外事件的；</p> <p>（3）需要中止调解的其他情形。</p> <p>行政机关中止时间不计入调解期限。中止、恢复行政调解的，应当告知有关当事人。</p> <p>（1）行政机关应当自受理之日起三十日内调解终结。</p> <p>（2）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，延长期限最多不超过三十日。</p> <p>（3）检测、检验、检疫、技术鉴定、伤残评定所需的时间不计入调解期限。</p>
7	调解期限	<p>有下列情形之一的，行政调解应当终止：</p> <p>（1）当事人撤回调解申请或者明确表示无法达成调解协议的；</p> <p>（2）当事人隐瞒重要事实、提供虚假情况或者故意拖延时间的；</p> <p>（3）当事人可能存在恶意串通，损害社会公共利益或者第三人合法权益的；</p> <p>（4）当事人对委托检测、检验、检疫、技术鉴定、伤残评定的技术机构或者费用承担无法协商一致的；</p>
8	终止调解	<p>（5）调解期间发现不属于行政调解受理范围的；</p> <p>（6）调解期间当事人提出行政复议申请或者提起诉讼的；</p> <p>（7）调解期间当事人无正当理由缺席调解的；</p> <p>（8）作为当事人的自然人死亡或者法人、非法人组织终止，且无权利义务继受人或者权利义务继受人放弃行政调解的；</p> <p>（9）调解期限届满未达成调解协议的；</p> <p>（10）其他导致调解活动难以进行的情形或者法律、法规、规章规定终止调解的。</p> <p>终止行政调解的，行政机关应当书面通知当事人并说明理由。</p>

9	达成行政调解协议	<p>(1) 调解员在查明事实、分清责任的基础上, 提出调解建议供当事人协商。当事人也可以在平等协商、互谅互让的前提下自行达成调解协议。</p> <p>(2) 行政调解达成调解协议的, 行政机关应当根据争议性质制作行政调解民事纠纷或者行政争议调解协议。当事人就部分争议事项达成调解协议的, 行政机关可以就该部分先行确认并制作调解协议书。调解协议书应当在当事人、调解员签字或者盖章后生效。调解协议书应当加盖行政调解委员会的印章, 由当事人各执一份, 行政调解委员会留存一份。</p> <p>(3) 适用当场调解、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, 调解员应当记录协议内容。</p>
10	特殊情形 (行政机关主动调解)	<p>行政机关对于涉及人数较多、影响较大、可能影响社会稳定的矛盾纠纷, 应当依职权主动调解。</p>

(六) 规范行政调解协议执行效力

《规定》明确了行政调解机制与行政复议、诉讼等其他救济制度的联动, 同时规定行政调解协议的履行与司法确认、公证赋予强制执行力等强制执行制度的衔接, 保障调解协议的执行力。

(七) 城市更新项目中行政调解实施情况与问题

2021年3月1日施行的《深圳经济特区城市更新条例》(下称《更新条例》)将行政调解规定为城市更新项目申请启动行政征收程序的前提, 经过行政调解未能达成一致, 才能对未签约部分房屋实施征收。《更新条例》实施后, 深圳范围内已有多个城市更新项目启动行政调解程序, 以破解城市更新项目搬迁僵局。例如, 盐田区海涛花园城市更新项目历经行政调解、行政征收程序, 现已进行实施主体确认公示; 南山区南苑新村城市更新项目、罗湖区蔡屋围城市更新统筹片区蔡屋围(城中村)项目的部分子项目片区已经过行政调解, 进入行政征收程序; 龙岗区深坑片区城市更新项目、福田区华强南西片区城市更新项目、宝安区东塘旧村片区城市更新项目已进入行政调解程序等。《规定》施行后, 预计会有更多

城市更新项目适用《更新条例》及《规定》规定，启动行政调解程序。

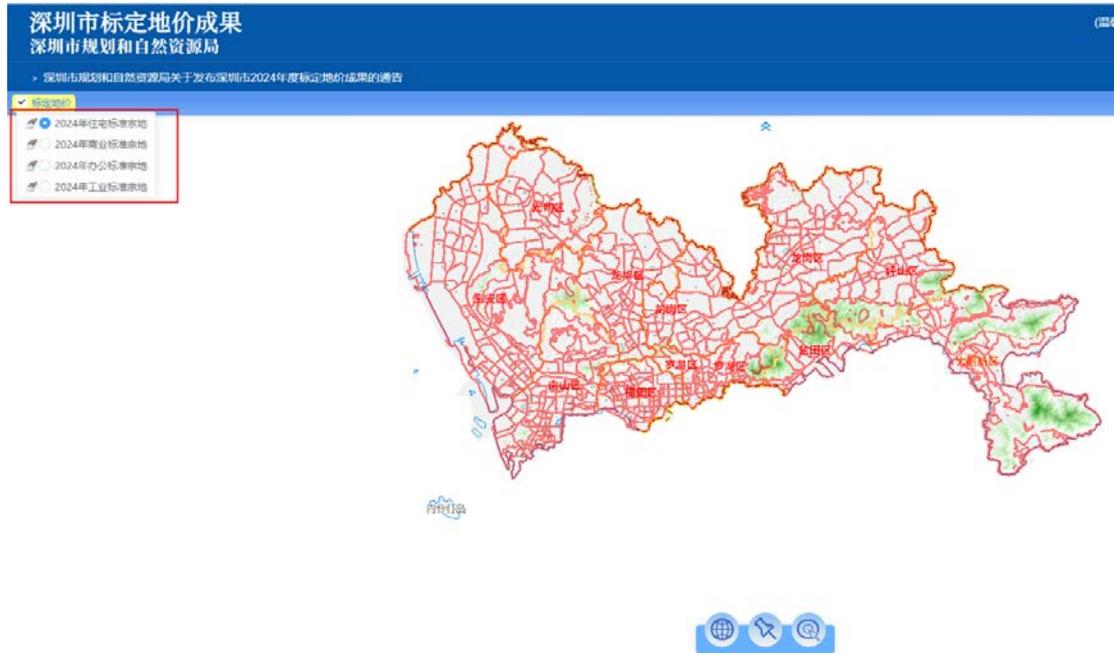
但从《更新条例》及《规定》相关内容来看，城市更新项目行政调解制度在执行上可能存在一定问题：

第一，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。《规定》明确，一方当事人不同意调解的不适用行政调解。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，更无法完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，在判定城市更新项目是否符合行政调解条件时，可能需要结合《更新条例》与《规定》相关内容综合考量。

第二，“经区人民政府调解未能达成一致”的定义与外延并不明确。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《更新条例》及《规定》并未明确规定经调解未能达成一致的情形具体包含哪些。《规定》第三十一条第一款规定了十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，第九项“调解期限届满未达成调解协议的”显然属于“经区人民政府调解未能达成一致”的一种情形；但第六项“调解期间当事人提出行政复议申请或者提起诉讼的”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。

➤ 《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2024 年度标定地价成果的通告》

2024年8月15日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2024年度标定地价成果的通告》（深规划资源〔2024〕682号，下称《通告》），明确以分区分用途图表形式通告更新后的《深圳市2024年度标定地价成果》（成果查询入口：http://pnr.sz.gov.cn/ywzy/qt/co1_code/）。



根据《通告》说明：

一、本次标定地价是以**标准宗地**为单位，以**2024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。

二、本次标定地价适用范围为深圳市行政辖区。

三、具体地价测算按照《深圳市地价测算规则》执行。

四、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。

五、《通告》的标定地价可在深圳市规划和自然资源局网站（<http://pnr.sz.gov.cn>）查询。

六、《通告》的标定地价自**2024年8月15日起生效**，2023年6月1日起

生效的《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2023 年度标定地价成果的公告》（深规划资源〔2023〕333 号）停止执行。

七、本通告由深圳市规划和自然资源局负责解释。

三、行业热点资讯

➤ **住建部：改革完善房地产开发、交易和使用制度，构建房地产发展新模式**

8 月 23 日上午，国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，住房和城乡建设部部长倪虹等出席介绍情况。倪虹介绍，在制度上，将改革完善房地产开发、交易和使用制度，为房地产转型发展夯实制度基础。

第一，构建房地产发展新模式。概括为四个方面：一是在理念上，深刻领会“房住不炒”定位，建设适应人民群众新期待的好房子。二是在体系上，以政府为主满足刚性住房需求，以市场为主满足多样化改善性住房需求。三是在制度上，改革完善房地产开发、交易和使用制度，为房地产转型发展夯实制度基础。四是在要素配置上，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。

第二，建立城市规划建设治理新机制，扎实推进城市更新行动。坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”，适应城市发展进入城市更新阶段的新要求，进一步深化城市规划建设治理改革，建立可持续的城市更新模式和政策法规，坚持“先体检、后更新”，体检发现的问题就是更新要解决的重点，打造宜居、韧性、智慧城市，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

第三，推进建筑业转型升级。坚持标准引领、科技赋能，以改革完善建设工程招投标、工程监理、工程造价、竣工验收等一揽子基础性制度为重点，着力打造现代化建筑产业体系，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境，促进建筑业高质量发展，努力为全社会提供高品质建筑产品。

➤ **国家统计局：1-7 月全国房地产开发投资 60877 亿元，同比下降 10.2%**

国家统计局于 8 月 15 日发布 2024 年 1-7 月份全国房地产市场基本情况：

1—7 月份，全国房地产开发投资 60877 亿元，同比下降 10.2%；其中，住宅投资 46230 亿元，下降 10.6%。

1—7 月份，房地产开发企业房屋施工面积 703286 万平方米，同比下降 12.1%。其中，住宅施工面积 491532 万平方米，下降 12.7%。房屋新开工面积 43733 万平方米，下降 23.2%。其中，住宅新开工面积 31684 万平方米，下降 23.7%。房屋竣工面积 30017 万平方米，下降 21.8%。其中，住宅竣工面积 21867 万平方米，下降 21.8%。

1—7 月份，新建商品房销售面积 54149 万平方米，同比下降 18.6%，其中住宅销售面积下降 21.1%。新建商品房销售额 53330 亿元，下降 24.3%，其中住宅销售额下降 25.9%。7 月末，商品房待售面积 73926 万平方米，同比增长 14.5%。其中，住宅待售面积增长 22.5%。

1—7 月份，房地产开发企业到位资金 61901 亿元，同比下降 21.3%。其中，国内贷款 9216 亿元，下降 6.3%；利用外资 17 亿元，下降 45.0%；自筹资金 22057 亿元，下降 8.7%；定金及预收款 18693 亿元，下降 31.7%；个人按揭贷款 8748 亿元，下降 37.3%。

7 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.22。

➤ 央行：促进落实 3000 亿元保障性住房再贷款政策

8 月 1 日，中国人民银行召开 2024 年下半年工作会议。会议要求，中国人民银行系统要继续实施好稳健的货币政策；加大金融对实体经济的支持力度，把着力点更多转向惠民生、促消费；防范化解房地产金融风险，落实好 3000 亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。推动建立权责对等、激励相容的风险处置机制，积极稳妥推动存量风险处置。

今年 6 月中国人民银行首次宣布设立 3000 亿元保障性住房再贷款，旨在盘活存量房产。众多城市积极响应，纷纷出台政策措施，并加速推进现有房源的收购工作，以进一步拓宽住房保障渠道。本次，央行再次重申落实 3000 亿元保障房再贷款政策的重要性，强调要以此为契机，加速构建租售并举的多元化住房保障体系，从而有效缓解社会普遍关注的住房供需矛盾，减轻住房压力。

➤ 央行：支持住房租赁产业可持续发展

8月9日，中国人民银行发布2024年第二季度中国货币政策执行报告，提出支持住房租赁产业可持续发展，强调“租金是影响住房价值的核心变量”。报告表示，近年来房价预期发生重大变化，市场利率水平和贴现利率也趋于下行，房租折现对房产价值的影响愈发受到关注。“租售比”即房租与售价之间的比值，是衡量住房价值的简化指标，近年来总体回升。但该指标是静态的，假定了未来租金不变。实际上，对于长期持有的住房资产，租金的增长率也很重要，会增厚租赁住房的收益回报。

报告认为，当前中国住房租赁产业仍处于起步阶段，房地产市场也处在调整的特殊时期，需要发挥金融和其它政策合力，通过盘活存量去库存培育住房租赁产业。下阶段，要继续发挥好支持政策对住房租赁产业的推动作用，完善住房租赁金融支持体系，同时，充分调动市场化机构的积极性，通过更多社会资金的投入，建立可持续发展的商业模式，支持存量商品房去库存，助力推动房地产行业转型发展。

➤ 多城市试点开展住房养老金制度

住房和城乡建设部副部长董建国在“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上表示，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制。目前，上海等22个城市目前正在开展试点。

2022年5月，住房和城乡建设部部署开展全国自建房安全专项整治，强调要研究建立房屋“养老金”制度，更好解决既有房屋维修资金来源问题。后国务院办公厅印发《关于全国自建房安全专项整治工作方案的通知》，要求完善房屋质量安全强制性标准，研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。今年3月9日，住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上提到，构建房地产发展新模式，在机制上要完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，其中，在使用方面要加快建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等专项制度。

房屋养老金制度的核心在于为房屋体检、维修、保险提供资金保障。通过设

立专门的账户，将公共维修基金、土地出让金、财政奖补等多种资金来源纳入其中，形成多元化的资金筹集机制。根据住房和城乡建设部相关司局负责人回应，房屋养老金的资金来源由个人账户和公共账户两部分组成。其中，个人账户是业主交存的住宅专项维修资金，交存按现行规定执行。公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则，由政府负责建立。

➤ 深圳拟收购商品房用作保障性住房

8月7日，深圳市安居集团有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》。为积极构建“保障+市场”住房供应体系，遵循“市场化、法治化”和双方自愿原则，该集团所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作，现向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目。此举标志着深圳收购商品房用作保障性住房工作开始启动。

目前，广东省佛山、惠州、江门等地也公布了征集商品房用作保障性住房的细则；商丘、德州、桂林、柳州、南宁、泸州、新乡、威海、潍坊、衡水等城市也陆续出台“收储”实施细则，普遍要求收购的房源单套建筑面积不超过120平方米；优先选择整栋或整单元未售、能实现封闭管理的楼栋项目。国资收购商品房用作保障性住房的举措不仅有助于保障性住房的筹集和缩短建设时间，还能有效消化市场库存，促进房地产市场的平稳健康发展。

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。

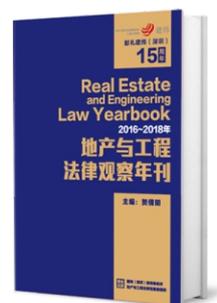
成果展示

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