



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 2025.02



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 2023/07

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【2025·02】

2月，深圳市人民政府印发《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》，整体谋划深圳面向2035年中长期发展的空间战略蓝图。本次《规划》是深圳经济特区建立以来的第四版法定总体规划，也是首部覆盖深圳全域全要素“多规合一”的总体规划，具有开创性意义，是深圳解决土地资源紧张、发展空间不足、公共资源分配不均等掣肘问题的破局之选，承载着构建面向未来的国土空间开发保护新格局的重任。

此外，广东省高级人民法院、广东省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局印发的《关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的实施办法》，从闲置土地司法查封和处置工作依法高效开展层面促进土地资源高质量集约利用；广东省委办公厅、广东省政府办公厅印发的《关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》，从八大方面提出具体要求，推进全域土地综合整治；《坪山区产业用地供应管理办法》则进一步完善用地供应流程，保障精准用地供应。

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2025年2月国家级、广东省级以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2则，深圳区级政策7则。

2、重点政策解读（共4篇）

《关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的实施办法》

《关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》

《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》

《坪山区产业用地供应管理办法》

3、行业热点资讯（共8则）

央行最新数据显示 2025 年房地产止跌回稳

推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会在青岛召开

多地优化房地产政策，明确保障楼市企稳回升

广东 21 地市 2024 年经济“成绩单”出炉，多地经济总量迈上新台阶

广东省住房和城乡建设厅：凝心聚力开新局 狠抓落实保收官——“2025 年广东省城镇老旧小区改造动员部署和现场观摩活动”在中山举办

广东加速存量土地收储

深圳市委常委会召开扩大会议：干字当头，真抓实干，埋头苦干，全力推动深圳的高质量发展在 2025 年再创佳绩

坪山谷仓吓项目成为全市 68 个典型项目中首批成功盘活处置的项目之一，经验值得全市复制推广

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	2025.02.14	《关于加强生态环境领域科技创新、推动美丽中国建设的实施意见》	环科财〔2025〕12号	生态环境部、国家发展改革委、教育部等16部门
2	2025.02.23	《关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》	/	中共中央、国务院
广东省级				

3	2025.02.06	《广东省建设现代化产业体系 2025 年行动计划》	/	中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅
4	2025.02.18	《关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》	/	中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅
5	2025.02.24	《关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的实施办法》	粤高法发〔2025〕1号	广东省高级人民法院、广东省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局
6	2025.02.27	《广东省海岸带及海洋空间规划（2021—2035 年）》	/	广东省自然资源厅
深圳市级				
7	2025.02.17	《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》	深府〔2025〕10号	深圳市人民政府
8	2025.02.18	《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法》（试行）	深规划资源规〔2025〕1号	深圳市规划和自然资源局
坪山区				
9	2025.02.06	《坪山区产业用地供应管理办法》	/	坪山区人民政府
罗湖区				
10	2025.02.08	《深圳市罗湖区发展和改革局关于公开征求废止〈罗湖区创新型产业用房管理办法〉意见的公告》	/	罗湖区发展和改革局
光明区				
11	2025.02.11	《光明区政府组织配租的保障性租赁住房配租管理实施细则》	深光府规〔2025〕3号	光明区人民政府
龙华区				

12	2025.02.14	《龙华区历史风貌区保护专项规划（草案）》	/	深圳市规划和自然资源局龙华管理局
13	2025.02.17	《深圳市龙华区全域土地综合整治实施方案》	/	深圳市规划和自然资源局龙华管理局
14	2025.02.25	《深圳市龙华区人民政府关于废止〈深圳市龙华区城市更新实施办法〉的通知》	深龙华府规〔2025〕1号	龙华区城市更新和土地整备局
15	2025.02.27	《深圳市龙华区人民政府关于废止〈龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法〉的通知》	深龙华府规〔2025〕2号	龙华区城市更新和土地整备局

二、重点政策解读

➤ 《关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的实施办法》

2024年2月，最高人民法院、自然资源部就加强闲置土地司法查封和处置工作衔接及执行联动工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国民事诉讼法》及有关司法解释，结合工作实际印发《最高人民法院 自然资源部关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的意见》（法〔2024〕33号）。2025年2月，为认真落实法〔2024〕33号文件，依法保障当事人合法权益，推进闲置土地司法查封和处置工作依法高效开展，促进土地资源高质量集约利用，广东省高级人民法院、广东省自然资源厅、国家税务总局广东省税务局印发《关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的实施办法》（以下简称《办法》），对本省相关工作进行规范。《办法》重点内容如下：

一、强调三部门的联动协作

《办法》强调，人民法院、自然资源主管部门、税务部门要充分认识本工作的重要意义，加强沟通协调，建立健全闲置土地司法查封和处置的协调联动机制，切实推进闲置土地司法查封和处置与促进土地资源节约集约利用相结合，形成合力促进工作落实。总体上，人民法院加强闲置土地司法查封和处置的释法说明，

自然资源主管部门、税务部门及时准确向人民法院提供土地闲置情况、费款缴纳等信息和材料，共同从源头上防止闲置土地司法查封和处置引发纠纷。

二、明确三部门的工作内容与衔接流程

《办法》规定，人民法院、自然资源主管部门、税务部门在闲置土地司法查封和处置工作的具体工作内容包括闲置风险提示、闲置情况反馈、闲置认定通知、动工开发沟通、费款情况调查、分歧逐级协调、依法便利诉讼七个方面。此外《办法》还对三部门在上述工作中的衔接流程进行了明确。以动工开发沟通为例，《办法》规定司法查封期间，闲置土地使用权人申请动工开发的，人民法院应当征询自然资源主管部门的意见。人民法院允许闲置土地使用权人动工开发的，应当自决定之日起 10 个工作日内告知当地自然资源主管部门。

三、健全三部门工作联动机制

《办法》提出，通过建立联席会议制度、完善信息共享机制、加强信息技术支持健全人民法院、自然资源部门、税务部门在闲置土地司法查封和处置工作中的联动机制。具体而言，省法院、省自然资源厅、省税务局建立工作联络制度，每年召开工作联席会议就有关工作展开沟通交流，需要时可邀请其他职能部门参会；各级人民法院、自然资源主管部门、税务部门加强闲置土地司法查封和处置工作的信息共享，构建信息互通、资源共享、协作高效的长效工作机制；省法院、省自然资源厅共同推动闲置土地司法查封和处置衔接纳入最高人民法院与自然资源部“总对总”不动产网络查封登记系统，建立健全闲置土地司法查封和处置网络协助通道，便利开展查询和信息反馈工作。

四、强化有关工作落实

《办法》要求，人民法院、自然资源主管部门、税务部门在闲置土地司法查封和处置工作中应主动协调报告、压实工作责任、强化业务提升，以有效落实工作。具体而言，三部门发现重要情况与主要困难应及时报告，争取统筹支持；要将加强闲置土地司法查封和处置工作衔接列入重要工作，专人专责，确保工作有序开展；要加大业务培训和指导监督力度，推进各自部门相关人员强化协调衔接、依法处理的意识，熟悉闲置土地司法查封和处置的工作要求，不断提升工作成效。

➤ 《关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》

2025年2月，广东省委办公厅、广东省政府办公厅印发《关于深入推进全域土地综合整治助力“百县千镇万村高质量发展工程”的意见》（下称《意见》）。

《意见》从总体要求、推进国土空间规划优化实施、推进农用地整治、推进村庄用地整治、推进产业用地增效、推进国土空间生态修复、推进体制机制集成创新、保障措施等八大方面提出具体要求，主要内容如下。

一、总体要求

《意见》提出到2027年，力争单位地区生产总值建设用地使用面积与2020年相比下降15%，形成长效稳定的全域土地综合整治实施模式，空间支撑和要素保障能力明显增强。

到2035年，县城城镇化率大幅度提升，田水路林村全要素、全周期、全链条整治取得显著成效，实现生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，城乡区域发展更加平衡更加协调。

二、推进国土空间规划优化实施

健全县镇村规划体系方面。《意见》要求推动县级国土空间规划精准落地实施，运用好“三区三线”划定成果，统筹县城、乡镇、村庄规划建设，打造一批现代化县城示范样板。同时要求在省市县三级国土空间规划的基础上，加快编制实施镇级国土空间规划，分类有序按需编制村庄规划。

优化国土空间格局方面。《意见》提出在城镇开发边界规模和扩展倍数不扩大的前提下，可结合国土空间规划对土地开发利用方式进行局部微调、统筹优化，确保符合规划刚性要求的前提下，适应土地开发的实际需求。

健全项目化管理机制方面。《意见》要求对全域土地综合整治实行项目化管理，建立落图斑、带位置的全域土地综合整治项目库。

三、推进农用地整治

实施耕地集中连片整治方面。《意见》提出农用地整治项目优先在耕地集中整治区实施，建成一批“百亩方、千亩方、万亩方”集中连片耕地。探索推进“林耕置换”、“多田套合”综合整治。同时要求调整规模原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的5%，以严守耕地红线。

加强高标准农田建设方面。《意见》明确要逐步把永久基本农田全部建成高标准农田，加强建后管护和保护利用。

促进耕地长期稳定高效利用方面。《意见》提出要分类推进撂荒耕地复耕复种，稳妥推进土地经营权流转，统筹建设一批规模化经营的农业产业园、田园综合体。

四、推进村庄用地整治

推进村庄用地优化布局方面。《意见》提出要充分尊重农民意愿，依法稳慎推进人口流失严重、空心化程度较深的村庄集聚，对于群众确有需求的，可引导其将分散居住、基础设施保障不足或低洼易涝、有地质灾害避险需要的零星房屋搬迁到村庄聚集区，并做好社会稳定风险评估和风险监测防控。同时强调严禁违背群众意愿大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

加强农村宅基地和农房建设管理方面。《意见》要求严格落实“一户一宅”等宅基地管理规定，同时应依法保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，鼓励进城落户村民依法自愿有偿退出闲置宅基地。

保障乡村振兴用地方面。《意见》提出选取一批条件成熟的地区开展整县推进农文旅融合发展试点。在符合国土空间规划的前提下，鼓励合理发展农家乐、乡村酒店、森林人家、乡村旅游、农产品初加工、电子商务等农村产业。

五、推进产业用地增效

大力推进低效工矿用地整治集聚方面。《意见》提出要大力推进低效工业用地升级改造，引导工业项目向工业用地控制线内集聚。支持有条件的地区推进废弃矿山综合利用，发展旅游、体育、康养等生态产业。

统筹推进城镇低效用地整治方面。《意见》提出加快批而未供、供而未用、

用而未尽土地处置利用，优化实施“三旧”改造，分类推进城中村、城镇老旧小区等更新改造，充分运用自然资源资产组合供应、土地置换、完善历史用地手续等政策，大力推进城镇低效用地集中连片整治。

六、推进国土空间生态修复

绿化美化城乡生态空间方面。《意见》要求深入推进绿美广东生态建设“六大行动”，全域推进绿化美化提质增效。

加强重要生态空间综合治理方面。《意见》提出重点推进蓝色海岸带和重点流域生态保护和修复、国家级和省级“山水工程”实施、红树林营造修复、历史遗留矿山生态修复、地质灾害隐患风险综合治理，构建从山顶到海洋的保护治理大格局。

七、推进体制机制集成创新

《意见》提出完善整治形成的节余指标省域内调剂和挂钩机制、加大财税支持力度、合理拓宽项目融资渠道、完善社会资本参与模式以及完善激励机制等五方面要求。

《意见》明确将全域土地综合整治成效纳入“百千万工程”考核内容。对工作开展较好的整治地区给予差别化资金奖励及新增建设用地计划指标奖励。在耕地集中整治区实施的综合整治项目，形成的新增耕地经验收后，省级按照 5：1 的比例奖励有关县（市、区）新增建设用地计划指标。

八、保障措施

《意见》强调将全域土地综合整治纳入各级党委和政府重要议事日程，建立目标责任制，主要负责同志亲自抓。省“百千万工程”指挥部成立全域土地综合整治工作专班，加大规划用地、乡镇建设、农村管理、产业招商、财政奖补、金融服务等方面政策支持力度。珠三角和粤东粤西粤北各市依托对口帮扶协作关系，合作开展全域土地综合整治。建立信息化监管系统，对全域土地综合整治项目实施全程动态监管。广泛宣传推广推进全域土地综合整治的好经验、好做法、好成效，打造一批典型项目和精品工程。同时要切实维护群众合法权益，坚决防止为整治而整治。要营造全社会协同推进全域土地综合整治的良好氛围。

➤ 《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》

2月17日，深圳市人民政府正式印发《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》（下称《规划》），整体谋划深圳面向2035年中长期发展的空间战略蓝图。本次《规划》是深圳经济特区建立以来的第四版法定总体规划，也是首部覆盖深圳全域全要素“多规合一”的总体规划，具有开创性意义。

本次《规划》之前，深圳已历经三版城市规划，分别适应深圳在不同时期的高质量发展需求：

1986年，《深圳经济特区总体规划（1986—2000）》首先将深圳按照特大城市的规模进行规划，确立了富有弹性的带状组团空间结构，奠定了深圳经济特区空间发展的基本骨架，适应了城市起步期的发展需求。

1996年，《深圳市城市总体规划（1996—2010）》将规划区范围扩大到全市，确立形成了以特区为中心，以西、中、东三条放射发展轴为基本骨架、梯度推进的组团结构，适应了高速增长阶段城市空间拓展的需求。

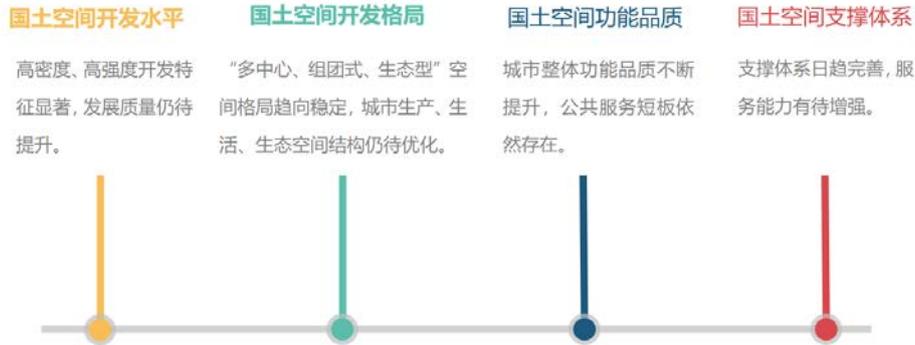
2010年，《深圳市城市总体规划（2010—2020年）》在城市面临“四个难以为继”的严峻背景下，提出“严控增量、优化存量”的非扩张型规划模式，在全国率先划定基本生态控制线，确立面向区域开放发展的“三轴两带多中心”组团空间结构，推动了城市转型与质量提升。

本次《规划》，是在粤港澳大湾区建设与中国特色社会主义先行示范区建设的时代浪潮下，深圳解决土地资源紧张、发展空间不足、公共资源分配不均等掣肘问题的破局之选，承载着构建面向未来的国土空间开发保护新格局的重任。其主要内容如下：

一、现状基础与风险挑战

根据《规划》，截至2020年末，深圳市建设用地1027.25平方千米，国土开发强度约50%，建筑面积11.48亿平方米，常住人口1757万人，常住人口城镇化率约100%，实际服务管理人口2100万人左右。基于此现状，《规划》精准

描述深圳在国土空间开发水平、国土空间开发格局、国土空间功能品质以及国土空间支撑体系四个方面存在风险与挑战。



根据 2025 年 3 月 7 日深圳市统计局发布的《深圳统计年鉴 2024》，2023 年末，深圳年末常住人口为 1779.01 万人，其中，常住户籍人口为 606.14 万人。此外，深圳各区年末常住人口从高到低分别为：宝安区 456.54 万人；龙岗区 409.81 万人；龙华区 251.84 万人；南山区 181.86 万人；福田区 152.10 万人；光明区 115.90 万人；罗湖区 103.46 万人；坪山区 61.61 万人；盐田区 21.24 万人，大鹏新区 16.72 万人；深汕特别合作区 7.93 万人。其中，人口密度较高的包括福田、龙华、罗湖、宝安四区。

此外，深圳因其独特地理位置，面临海平面上升、极端气象灾害等风险，同时，高强度开发下，深圳存在城市事故灾难风险、城市生命线系统风险，且受世界大变局、科技革命、人口与建筑老化等影响面临城市可持续发展挑战。

面对资源环境紧约束的现实状况，综合考虑城市宜居水平等因素，《规划》提出深圳要**优化城市人口结构和布局**：

一方面，《规划》明确“2035 年全市常住人口规模严格控制在 1900 万人以内，实际服务管理人口控制在 2300 万人左右，常住人口城镇化率 100%，户籍人口占常住人口比例达到 50%以上。”

按此要求，深圳 2023 年至 2035 年期间，存在大约 120 万的人口增长空间。但 2023 年末深圳常住户籍人口仅为 606.14 万人，距离 2035 年深圳常住户籍人口目标（约 950 万人），还存在 300 多万的常住户籍人口缺口。这也意味着，未来深圳可能通过完善户籍政策、优化公共服务、加强创业扶持、增加岗位数量、

促进产业升级等系列措施吸引外来人口落户深圳，或者吸引非常住户籍人员返深定居，以此提升、稳定常住户籍人口比例。

另一方面，《规划》提出要“引导人口合理布局。合理优化福田、罗湖、宝安、龙华四区常住人口规模和布局，通过产业结构升级、城市功能优化以及轨道交通、公共服务等项目实施，引导人口向坪山、光明等区有序转移，促进职住平衡”。

二、城市定位与目标愿景

	《深圳市城市总体规划（1996—2010年）》	《深圳市城市总体规划（2010—2020年）》	本次《规划》
城市定位	我国的经济特区、华南地区重要的经济中心	我国的经济特区，全国性经济中心城市和国际化城市	经济特区，国家创新型城市，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市 是全国性经济中心，全国先进制造业基地、对外开放门户，国际科技创新中心重要承载地
目标愿景	把深圳建设成为经济繁荣、社会文明、布局合理、设施完善、环境优美的现代城市	把深圳建设成为经济繁荣、社会和谐、生态良好、特色鲜明的现代化城市	建设好中国特色社会主义先行示范区，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例

深圳的城市定位和目标愿景在历版总体规划中不断提升，本次《规划》对深圳的城市定位与核心功能的再次升级，彰显了深圳从区域到全国到国际，从经济的单向输出到经济、科技、科技等多功能载体的质变过程。



本次《规划》对深圳未来数十年的发展提出了更高的目标和美好的愿景，并

通过“三步走”，逐步深化深圳到 2025 年、2035 年、2050 年三个阶段的发展目标，最终实现“建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例，打造高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋，成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市”的远景目标。



三、城市空间格局优化与创新

《规划》提出，深入实施“东进、西协、南联、北拓、中优”区域协调发展战略，持续优化“多中心、组团式、生态型”的城市空间结构，以辐射带动区域协同发展作为战略导向，以重大交通基础设施网络为支撑，构建均衡发展、特色鲜明的“**一核多心网络化**”城市空间格局（详见下述“城市空间结构规划图”）。

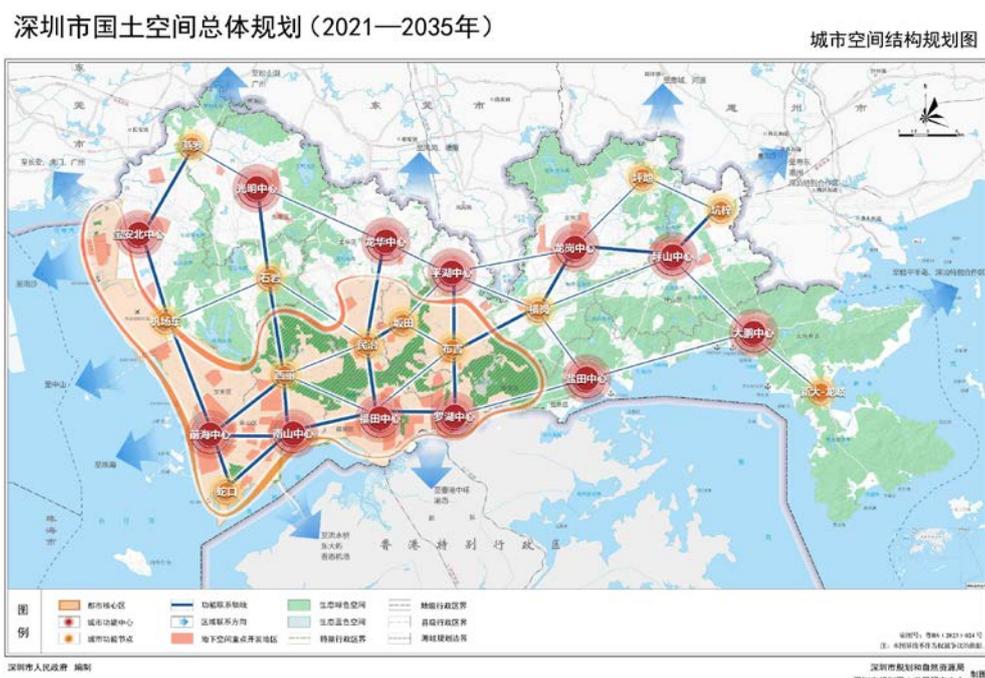
其中：

“**一核**”是指都市核心区，为粤港澳大湾区核心引擎和深圳都市圈主中心的高端综合服务功能提供空间支撑。《规划》**拓展都市核心区空间范围**，以福田-罗湖中心、南山-前海中心为基础，将宝安区的新安、西乡街道，龙华区的民治、龙华街道，龙岗区的坂田、布吉、吉华、南湾街道，以及前海深港现代服务业合作区的相关区域等纳入都市核心区范围，面积约 574 平方千米，共同发挥具有强大区域辐射带动力的粤港澳大湾区核心引擎功能，**同时全面提升扩容区域的发展质量和功能。**

“**多心**”是指承担差异化服务职能的城市功能中心以及承担全市特定战略性

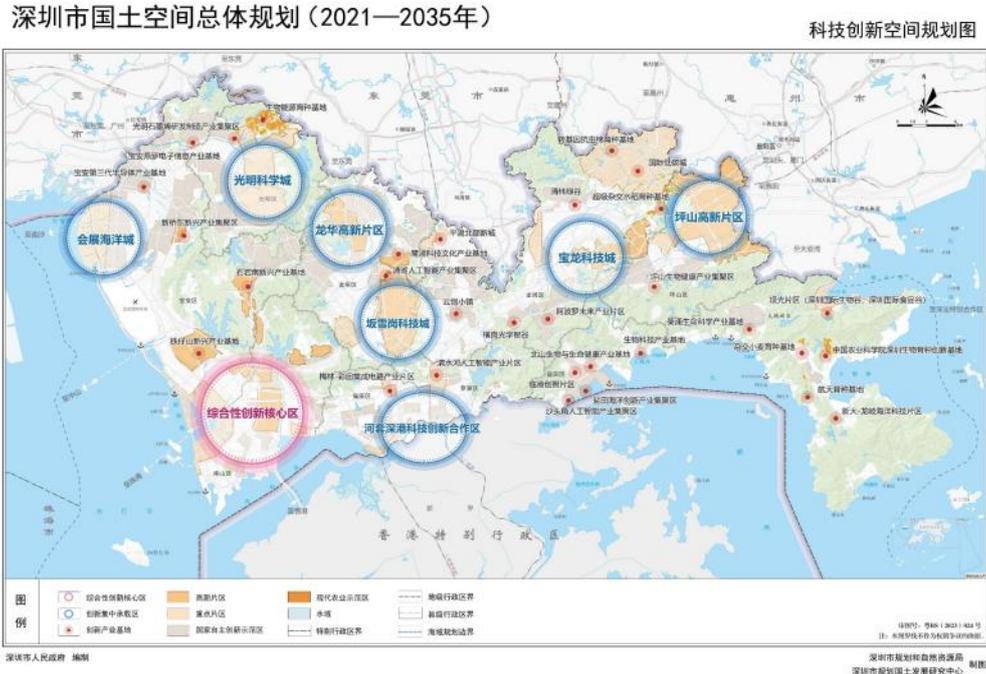
职能的城市功能节点。《规划》打造多个城市功能中心，持续强化都市核心区内福田、罗湖、南山、前海4个城市功能中心的综合性服务职能，全面提升服务能级与辐射强度。在都市核心区以外，集中力量打造盐田、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏、宝安北、平湖8个城市功能中心，大力提升面向东部传统优势腹地、北部相邻城市及珠江西岸潜力地区的服务能级和辐射带动力，形成市域范围内布局相对均衡、功能差异化、分工协作的多中心空间格局。

“网络化”是指促进全市各功能中心和功能节点之间各类资源要素高效便捷流动的空间联系网络。《规划》培育多个城市功能节点，给全市子片区划定发展重点，要求依托重大基础设施项目和重点科技创新平台，打造西丽、蛇口、民治、坂田、布吉、机场东、燕罗、石岩、横岗、坪地、坑梓、新大一龙岐12个具有区域辐射带动功能的城市功能节点，承担所在片区的商业、文化、教育、医疗等公共服务功能，辐射带动周边地区的产业转型升级。



此外，《规划》坚持创新驱动发展战略，依托深圳市高新技术产业园区、深圳国家自主创新示范区及市级新兴产业片区，优化形成定位清晰、链条完整、资源集聚的“1+7+N”全域创新空间格局（详见下述“科技创新空间规划图”）。其中：“1”是指综合性创新核心区，“7”是指7个创新集中承载区，“N”是

指多个创新产业基地。引导创新空间协同发展，为创新创业创意之都、国际科技创新中心和综合性国家科学中心主阵地提供空间保障。



四、土地利用与城市更新

目前，深圳城市更新项目的实施率仍较低，在当前复杂多变的市场环境下，未来一段时间内，深圳城市更新将以控制新增项目数量、全力盘活存量项目作为主要发展方向。

值得一提的是，本次《规划》第十章专章阐述土地节约集约利用内容，紧密结合当前深圳存量旧改市场领域出现的新特征，进一步扩大更新范畴，旨在充分激活存量土地活力。在具体策略上，《规划》从低效用地再开发、整体连片再开发、城市功能完善、盘活批而未供土地和闲置土地，以及综合治理历史遗留用地等多个层面提出全新的思路与观点。这些创新性举措，或能为未来存量旧改项目的破局指明新方向，助力深圳在城市更新的道路上持续突破，向着建设更加高质量、可持续发展的超大城市、现代化城市迈进，有效应对土地资源瓶颈，推动城市发展行稳致远。具体包括：

1、**统筹低效用地再开发。**遵循“政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、公众参与”的原则，以城中村、旧工业区、旧城区为重点，整体规划、分步

实施各类低效用地再开发。鼓励引导有机更新，统筹推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整备利益统筹，积极稳步推进城中村改造，加强多种空间再开发模式的有机衔接与综合运用，明确低效用地再开发的重点区域，促进城市空间结构优化、产业转型发展和空间品质提升，增加住房供应，提升公共设施与基础设施支撑能力。

2. 推动整体连片再开发。推动 16 个低效用地再开发潜力地区成片连片高质量开发，促进存量盘活和有机更新。其中：

(1) 综合型重点片区 8 个，包括香蜜湖片区、会展海洋城片区、前海城市新中心片区、观澜一平湖片区、国际低碳城片区、罗湖口岸一金三角片区、盐田河沿线片区及葵涌片区，应集聚高端服务功能，优化人居环境品质，增加公共服务设施，促进城市中心地区发展；

(2) 科技型重点片区 8 个，包括光明科学城片区、西丽湖国际科教城片区、河套深港科技创新合作区片区、新桥片区、宝龙科技城片区、横岗一阿波罗片区、笋岗一清水河片区及坪山高新片区，应加强政府统筹力度，高标准规划建设各类配套设施，合理布局多元产业空间，促进产城融合、产学研一体化发展。

3. 促进城市功能完善。增加民生服务设施供给，增加全市居住空间，按比例配建保障性住房。同时引导产业转型升级，同时增强基础设施支撑能力。

4. 积极盘活批而未供土地和闲置土地。全面梳理批而未供土地和闲置土地，加快推进批而未供土地分类处置，完善闲置土地使用权收回机制。支持企业利用闲置产业用地，提升产业用地效率。按照国土空间规划确定的用途，鼓励依法依规盘活闲置土地用于建设保障性住房。加强建设用地批后监管，避免新增批而未供土地和闲置土地。

5. 综合治理历史遗留用地。综合运用多种政策手段，积极稳妥处理未完善征（转）地手续土地和历史遗留建筑产权问题。加快产业类与公共配套类历史遗留建筑的确权处置，促进历史遗留产业用地和历史遗留公共服务用地的高效使用和规范管理。

➤ 《坪山区产业用地供应管理办法》

2018年起，坪山区相继出台了《坪山区产业项目用地审核操作规程》（深坪经促〔2018〕251号，下称“《操作规程》”）、《坪山区重点产业项目遴选管理办法》（深坪府规〔2020〕6号，下称“《遴选办法》”），分别就坪山区重点产业项目遴选及一般产业项目用地出让予以规制。现《遴选办法》已于2024年3月到期，为进一步推动土地供给侧结构性改革，保障产业用地供应，坪山区人民政府整合《操作规程》及《遴选办法》的相关内容，制定形成《坪山区产业用地供应管理办法》（下称《管理办法》），自2025年2月20日起施行，有效期5年。

《管理办法》全文共五个章节、二十二条，围绕坪山区重点产业项目遴选、一般产业项目用地供应以及产业监管三大方面展开，现就《管理办法》主要内容解读如下：

一、规制对象及供地方法

就规制对象，《管理办法》第二条明确规定，本办法所指“产业用地”包含用于引进产业项目的普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（W1）。

就产业项目用地供应方法，《管理办法》第四、第五条规定，针对“经遴选认定对坪山区经济和社会发展具有重大带动作用的”重点产业项目，其用地可以采取招标、拍卖、“带项目”挂牌出让（租赁）或者先租后让方式供应；其余一般产业项目用地以招标、拍卖、挂牌方式供应。

二、重点产业项目遴选流程

根据《管理办法》的相关规定，坪山区重点产业项目遴选及其相应供地流程梳理如下图所示。

重点产业项目遴选流程		主要负责单位及具体事项
项目洽谈和考察	↓	遴选小组办公室对接洽谈，受理申报、实地考察并形成项目考察报告。
专家评审	↓	遴选小组办公室组织专家评审。
项目预选址	↓	市规划和自然资源局坪山管理局（下称“坪山管理局”）对项目用地选址提出意见；并对拟供应地块进行用地核查并出具预选址方案
初步确定规划要点	↓	遴选小组办公室会同产业主管部门、坪山管理局初步确定规划建设指标。
征求相关单位意见	↓	遴选小组办公室起草遴选方案和产业发展监管协议，并征求相关单位意见。
提请审议	↓	遴选小组办公室提请重点产业项目遴选小组会议审定遴选方案和产业发展监管协议。
项目备案	↓	审定的遴选方案（含竞买资格条件）及产业发展监管协议报市发展改革、规划和自然资源局及相关产业主管部门备案。
遴选方案公示	↓	遴选小组办公室组织媒体公示（公示期不少于5个工作日）。
公示期间意见处理	↓	遴选小组办公室收集处理意见；对遴选方案有异议的，遴选小组办公室组织研提意见，提交遴选小组审定。
启动用地供应	竞买资格条件审查	遴选方案有效期1年。 公示无异议的项目，重点产业项目用地竞买申请人应在深圳市土地使用权出让公告规定的期限内，向区投资推广服务署提出竞买资格条件审查申请；符合条件的，竞买申请人凭审查文件到市土地交易机构办理竞买手续。
	签订产业发展监管协议	用地单位竞得土地后，在深圳市土地使用权出让公告规定的期限内区投资推广服务署签订产业发展监管协议，

图1 重点产业项目遴选及供地流程图

其中，如拟供应地块涉及未完善征转地手续地块，相关的土地整备、土地清

理、征转及房屋征收、补偿等工作由城市更新和土地整备局牵头组织实施。如重点产业项目以先租后让、联合竞买方式供应土地的，参照本办法执行。

三、一般产业项目遴选流程

根据《管理办法》的相关规定，坪山区一般产业项目供地流程及相应产业监管梳理如下图所示。



图2 一般产业项目供地及监管流程图

四、产业监管

除本文前述提及竞买资格条件审查及核实（分别适用于重点产业项目及一般产业项目）、产业发展监管协议签订等监管程序外，《管理办法》第十七条还要

求，土地使用期间，区投资推广服务署会同相关部门自行或委托专业机构对产业发展监管协议约定事项（包括产业准入条件、投资强度、产出效率、节能环保、退出机制等）的履行情况进行核查，对于履约考核未通过的，将根据土地使用权人违法、违规或违约情形分梯度进行处置，直至解除土地供应合同。

总结

综上，本次《管理办法》承接、合并原《操作规程》及《遴选办法》，更新和调整已经失效的表述，与上位规范有效衔接，并结合坪山区产业用地供应实践情况精简用地项目审批程序，进一步完善用地流程。《管理办法》的发布实施有利于实现坪山区更精准、更高效的用地供应，为产业项目以高效的审批、完善的配套、优质的服务落地提供政策支持。

三、行业热点资讯

➤ 央行最新数据显示 2025 年房地产止跌回稳

2025 年 2 月 13 日，央行发布 2024 年第四季度中国货币政策执行报告。报告表示，下一阶段，加大消费品以旧换新支持力度，做好重点消费领域金融服务，持续激发消费活力。着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。

2024 年四季度末，人民币房地产开发贷款余额 13.56 万亿元，同比增长 3.2%，增速（注 4）比上年末高 1.7 个百分点，全年增加 4125 亿元。个人住房贷款余额 37.68 万亿元，同比下降 1.3%，增速比上年末高 0.3 个百分点。2024 年四季度末，人民币房地产贷款余额 52.8 万亿元，同比下降 0.2%，增速比上年末高 0.8 个百分点。

在财政政策方面，实施更加积极的财政政策，在 2025 年新增发行专项债额度内，地方可根据需要统筹安排用于土地储备和收购存量商品房，并在收购主体、收购价格和住房用途方面给予城市政府更大自主权。在货币政策方面，实施适度宽松的货币政策，适时降准降息，有望进一步降低居民购房负担和房地产企业融

资成本。在土地政策方面，合理控制新增商品住宅用地供应，对于去化周期过长的城市，暂停供应商品住宅用地；对于去化周期较长的城市，实行“盘活多少、供应多少”。相信在政策叠加和协同作用下，房地产市场供求关系有望加快实现新的平衡，有利于加快止跌回稳向好发展。

➤ 推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会在青岛召开

2025年2月18日，住房和城乡建设部在山东省青岛市召开推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会。

会议指出，要加快推进轮候库建设，加大配售型保障性住房建设和供给，充分发挥配售型保障性住房建设对惠民生、促转型、稳经济的重要作用。会议要求，各地要积极担当作为，把轮候库建设工作抓实抓好，切实推动配售型保障性住房建设落地见效。

抓政策机制出台。要出台配售型保障性住房管理办法，制定在本市县统一适用的配售条件和标准，明确保障对象、准入条件、轮候排序、退出机制等管理流程和政策指引，建立常态化申请受理机制和部门联合审核机制。抓规划计划编制。要根据本地区配售型保障性住房轮候需求，研究制定配售型保障性住房建设筹集行动方案，将轮候需求纳入年度建设筹集计划。抓政策宣传。要通过多种渠道，做好配售型保障性住房申请条件、渠道、流程等相关政策信息公开，加大政策宣传力度。抓信息系统使用。要与住房和城乡建设部信息中心做好对接，结合实际配置和完善好轮候库信息系统，确保轮候库建设工作顺利推进。充分利用保障性住房管理信息平台，填报项目开工、建设、收购、配售和轮候等情况，确保数据真实准确、更新及时。

32个省（区、市）住房和城乡建设部门分管负责同志，青岛、沈阳、大连、哈尔滨等9个城市住房和城乡建设部门的主要负责同志参加会议介绍经验做法。住房和城乡建设部信息中心介绍了全国配售型保障性住房轮候库信息系统建设情况。

➤ 多地优化房地产政策，明确保障楼市企稳回升

2025年以来，多地发布房地产优化政策，并明确将多措并举推动房地产市场“止跌回稳”。据上海易居房地产研究院统计，截至2025年1月底，全国31

个省份召开地方两会并发布了政府工作报告，其中，广东、浙江、福建等十多个省份明确提出推动房地产市场止跌回稳的目标。

多地将推动房地产市场“回稳向好”写入 2025 年政府工作报告，并明确具体举措，但具体表述有所不同。其中，2025 年广东省政府工作报告明确，持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策优化房地产政策，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作，健全租购并举的住房制度，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，推动构建房地产发展新模式。大力实施城市更新，新开工改造一批老旧小区。发展绿色建筑，推广智能建造、模块化建筑、装配式建筑等，引导企业提高住房建设标准、优化物业服务，建设更多好房子、好小区、好社区、好城区。

➤ 广东 21 地市 2024 年经济“成绩单”出炉，多地经济总量迈上新台阶

2 月 8 日，广东 21 个地市 2024 年经济数据全部出炉。2024 年有 10 个地市经济增速超过全省平均水平，工业的平稳增长成为托举地市经济的关键因素，多地进出口数据也较为亮眼，共同为地市经济增长提供支撑。

从经济增速来看，深圳、东莞、惠州 3 市领跑，其中深圳以 5.8% 的增速居全省首位，这主要得益于该市在工业和外贸等领域的强劲表现，其中规上工业增加值增长 9.7%，进出口增长 16.4%。深圳周边城市东莞、惠州 GDP 增速也超全省平均水平，规上工业、进出口总额等数据表现同样亮眼。广州、佛山经济运行也进一步企稳。

➤ 广东省住房和城乡建设厅：凝心聚力开新局 狠抓落实保收官——“2025 年广东省城镇老旧小区改造动员部署和现场观摩活动”在中山举办

2 月 14 日，省住房城乡建设厅在中山市举办“2025 年广东省城镇老旧小区改造动员部署和现场观摩活动”，深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，认真落实省委“1310”具体部署，交流经验做法，动员部署“十四五”规划顺利收官。省住房城乡建设厅党组成员、副厅长杨清淦作动员部署，中山市人民政府副市长陈晖东参加活动并致辞。

中山市已累计改造老旧小区 266 个，惠及居民 6 万户，显著增强了群众的获

得感、幸福感、安全感。广州积极探索居民通过“直接出资+让渡小区公共收益+提取公积金”等方式出资参与改造的方法路径。年初，全省首例业主“自主更新、自筹资金、原拆原建”危旧房改造项目——花都区集群街2号交房交证。

会议强调，2025年是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”规划开好局打下基础的关键之年，各地要凝心聚力、狠抓落实，打好城镇老旧小区改造“十四五”规划收官之战。一是聚焦完成改造任务打“歼灭战”。未完成“十四五”规划任务的地区要积极争取资源，尽快启动该项工作，确保完成应改尽改任务目标。各地围绕6月底前全部开工的目标要求，倒排工期，挂图作战，加强统筹协调，形成工作合力，压实属地责任。二是聚焦积极筹措资金打“持久战”。积极申报中央预算内投资和地方政府专项债券资金，加强与政策性银行沟通，积极动员企业、社会力量和居民出资参与改造，加快构建居民出一点、政府补一点、社会筹一点多渠道筹资模式。三是聚焦项目统筹推进打“整体战”。统筹推进既有建筑改造利用、城镇老旧小区改造、城中村改造等重点任务，结合未来社区建设、既有住宅加装电梯等工作补齐公共服务短板，加强无障碍环境建设和适老化改造。四是聚焦改造模式创新打“攻坚战”。积极开展自主更新试点建设，盘活公房、闲置用地、停车场等资源，推广成片连片改造，采用EPCO、FEPCO等模式，增强小区自我造血能力，不断探索新路径、新模式。

据悉，各地深化改革，砥砺前行，保质保量完成了各项工作任务。全省累计已开工9861个小区，惠及居民207万户，已整体上提前完成了“十四五”规划改造任务。2025年，全省计划开工改造1289个小区，将惠及居民20万户。

➤ 广东加速存量土地收储

广东省于2月28日中午举行了首批土储专项债的发行招标工作，最终确定“25广东债09”和“25广东债10”这两只专项债券的发行利率为1.77%。在招标工作结束后不久，Wind系统显示上述数据。这两只债券是国内首笔用于收购闲置土地的土储专项债，规模合计307亿元。此前2月24日，广东省财政厅发布通知，宣布对这两只债券进行竞争性招标，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。广东省政府债券承销团成员有资格参与此次投标。

使用专项债收购存量闲置土地，广东走在了全国前列。2月24日，广东省

财政厅披露了关于 2025 年广东省政府专项债券（八期~九期）发行有关事宜的通知，透露这两期债券的计划发行总额为 307.19 亿元，发行期限为 7 年。据了解，这两期债券的募投项目达到了 86 个，分布在广州、珠海等 19 个城市，项目内容主要为收回存量闲置国有建设用地，项目收入主要来自土地出让收入。其中，发行金额最高的是广州市，约 60.46 亿元，占总发行金额的 19.7%，发行项目数量最多的为肇庆市，拟发行项目批次 15 个。

债券发行资料显示，2025 年广东省政府专项债券(八期)计划发行总额 114.04 亿元，品种为记账式固定利率附息债，为新增债券。债券发行期限为 7 年，附设第 5 个计息年度末发行人赎回选择权，债券利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券本金到期后一次性偿还。债券募投项目合计 17 个，项目总投资合计 209.44 亿元，募投项目包括广东广播电视台东圃地段（存量收储）、惠州市本级回购惠城区金山新城湖山片区 JSH-B04-19 地块等。募集资金拟用于土地储备、回收闲置存量土地项目，募投项目偿债资金来源于土地出让收益。2025 年广东省政府专项债券（九期）计划发行总额约 193.15 亿元，募集资金拟用于珠海市、汕头市、佛山市、韶关市、河源市、梅州市、汕尾市、中山市、江门市、阳江市、湛江市、茂名市、肇庆市、清远市、潮州市、揭阳市和云浮市的土地储备、回收闲置存量土地项目。债券募投项目合计 69 个，项目总投资合计 263.81 亿元。从发行金额来看，广州以约 60.46 亿元排在首位，珠海、惠州的发行金额分别为 57.52 亿元、53.58 亿元，位列第二、第三。排在末尾的是汕头和中山，发行金额均只有 0.75 亿元。项目数量上，有 3 个城市超过 10 个，包括肇庆、惠州和汕尾。根据中指研究院监测，广东省多地公示第一批拟使用专项债收购存量闲置土地的时间集中在 2 月 7 日至 2 月 12 日，从公示时间至本次债券披露时间仅半个月左右，表明广东省落实相关政策明显加速。截至 2 月 22 日，广东各城市公布的 2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券收回收购存量闲置土地的项目用地超 220 宗，拟收储价格合计超 430 亿元，本次广东省发行债券融资 307.19 亿元，占比约 71%。

➤ **深圳市委常委会召开扩大会议：干字当头，真抓实干，埋头苦干，全力推动深圳的高质量发展在 2025 年再创佳绩**

2月6日，市委常委会召开扩大会议，市委书记孟凡利主持会议并讲话，市委副书记、市长覃伟中提出工作要求，市人大常委会党组书记、主任戴运龙，市政协党组书记、主席林洁出席会议。

投资要切实实现较好的增长，按照工作进度快于时间进度的要求，推动产业投资继续保持快速增长、基础设施投资优化结构加快进度提高速度、房地产投资尽快恢复增长，加大民间投资支持力度，推进重大项目建设提速提质提效。外贸要有效应对冲击稳住位次稳住份额稳住规模，深入研究新形势下外贸增长的新思路新打法，加快完善企业海外服务体系建设，在巩固传统贸易基础上加快培育外贸新动能，持续推动内外贸一体化发展。坚持“心诚+行程”面向全球大力招商引资，更加重视吸引和利用外资，争取更多企业和项目落地。要拓宽视野、提升境界，依靠改革、开放、创新持续澎湃高质量发展动能，以走在前列、勇当尖兵的姿态建设最好的营商环境和创新创业生态。进一步全面深化改革，以深圳综合改革试点为牵引推动各项改革举措加快落地见效，持续深化营商环境改革，不断提升政务服务和法治保障水平，加强重点产业链条建设，着眼要素配套和保障努力营造应有尽有、高效便捷，单方面突出、综合优势更强的产业生态，为各类企业创新发展提供更好条件，为各类人才干事创业提供更多机会。

2024年年末，深圳楼市呈现出明显的翘尾行情。新房均价从11月的4.9万元/平方米回升至12月的5.09万元/平方米。与此同时，深圳二手房市场交易活跃，成交均价重回“6字头”，市场信心得到有力修复。2024年二手房全年网签量达5.44万套，同比增长66%，成交量创近4年新高，重回市场主导地位。2025年，深圳楼市又迎来“开门红”，1月份深圳房地产市场成交数据“亮眼”。2025年1月份全市新建商品住宅、二手住宅成交近万套，同比增长六成，市场再现“日光”盘，首宗居住用地成交溢价率超七成。这一变化始于“929新政”后，特别是自10月起，一二手住宅累计网签量突破1万套水平线，被媒体称为实现“深V反弹”。

➤ 坪山谷仓吓项目成为全市68个典型项目中首批成功盘活处置的项目之一，经验值得全市复制推广

伴随着坪山区谷仓吓城市更新项目首笔纾困资金拨付到位，2024年12月25

日开始清偿拖欠的过渡期安置费，已清偿约 4600 万元过渡期安置费。至此，坪山区马峦街道谷仓吓城市更新项目（以下简称“谷仓吓项目”）成功完成盘活处置，正式摁下“重启键”。谷仓吓成为全市首批处置 68 个典型项目中首批成功盘活处置的项目之一，在首次市城中村改造指挥部会议做典型案例经验分享，盘活过程中的典型做法也被吸收进市级层面政策，在全市复制推广。

（1）得益于政策创新，为盘活项目创建便利条件。区城市更新和土地整备局积极创新政策，通过引导社区股份合作公司购买开发企业商办物业回笼资金、搭建多方沟通的协商平台高效联动、鼓励已对项目融资贷款的金融机构参与项目处置等方式，在盘活路径、成本降低、涉法涉税、工商登记、国资管理等方面探索出了一系列切实可行的解决方案，为项目盘活创造有利条件

（2）得益于资源整合，充分发挥各方优势撬动项目实施。创新引入“兴业银行+深圳资产”双金融机构融资模式，在发挥兴业银行充足资金优势的同时，引入深圳资产解决企业在过渡费等方面的融资难题实现“1+1>2”的叠加效果，成功引入了 8.9 亿元的资金支持。此外，在解决各方对原开发主体信心不足的问题时，推动成立盘活架构有限合伙公司（SPV），有效隔离开发主体债务风险。并通过城区重点片区规划宣传、积极搭建平台盘活物业等多种方式为第三方出资提供了信心保障

（3）得益于高效协同，合力解决项目难点痛点堵点。整个盘活过程中，区委、区政府高度重视，组建风险处置专班高效协同，区城市更新和土地整备局牵头协调，推动纾困方和政府相关部门精准对接，协调解决纾困落地存在的痛点难点堵点。盘活工作历时两年多时间里，工作专班始终严守初心，发现一个问题立即解决一个问题，一路遇水搭桥、逢山开路，先后与深圳资产管理有限公司、兴业银行等机构进行了 200 余次深入细致的沟通与交流，最终于 2024 年 12 月 24 日首笔纾困资金注资到位，次次日开始清偿拖欠的过渡期安置费，项目一期顺利复工，项目二期也将于 2025 年 6 月开工。

谷仓吓城市更新项目盘活成功案例犹如一次困境中的艰难“重生”，将原本停滞的项目成功盘活，为其他陷入困境的城市更新项目提供了宝贵的经验借鉴。

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。

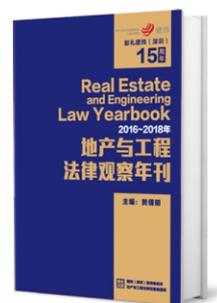
成果展示

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

广州市海珠区振兴大街18号广州之窗总部大厦26层

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