

深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2024/03

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【2024·3】

2024年3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，特别是深圳市光明区、南山区分别发布《深圳市光明区城市更新实施办法》《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》，将《深圳经济特区城市更新条例》等相关新政策和规定融入到本区城市更新实施办法之中，以适应城市更新政策新要求。

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22则）

国家级政策5则，广东省级政策3则，深圳市级政策5则，深圳区级政策9则。

2、重点政策解读（共2篇）

《深圳市光明区城市更新实施办法》

《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共7则）

国务院常务会议：进一步优化房地产政策，改革商品房相关基础性制度

发改委：鼓励金融机构依法合规支持国家级新区保障性住房等“三大工程”重大项目建设

住建部：加快推动保障性住房项目开工建设

最高法：明确商品房已售难交付纠纷债权受偿顺序，优先保护购房者权益

国家统计局：1-3月全国房地产开发投资22082亿元，同比下降9.5%

多地披露城中村专项借款进度，授信金额超万亿
 沪深两地出现解绑“90/70政策”趋势，利于优化市场供应体系

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	2024.03.10	国务院关于修改和废止部分行政法规的决定	中华人民共和国国务院令第七十七号	国务院
2	2024.03.14	《关于组织申报 2024 年传统村落集中连片保护利用示范的通知》	财办建〔2024〕15号	财政部办公厅 住房和城乡建设部办公厅
3	2024.03.19	《自然资源行政复议行政应诉规定（征求意见稿）》	/	自然资源部
4	2024.03.22	《关于新形势下进一步加强城市建设档案管理工作的通知》	建办规〔2024〕1号	住房和城乡建设部
5	2024.03.27	《关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》	建城规〔2024〕2号	住房和城乡建设部
广东省级				
6	2024.03.18	《广东省国有建设用地	广东省人民政	广东省人民政

		使用权交易市场管理规定》	府令第 304 号	府
7	2024.03.21	《广东省历史文化名城申报管理办法（征求意见稿）》	/	广东省住房和城乡建设厅
8	2024.03.25	《关于进一步加强低效用地再开发提升资源要素保障能力的通知（公开征求意见稿）》	/	广东省自然资源厅
深圳市级				
9	2024.03.13	《关于进一步规范城市更新单元计划备案材料的通知》	深建函（2024）5 号	深圳市住房和建设局
10	2024.03.13	《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法（征求意见稿）》	/	深圳市住房和建设局
11	2024.03.14	《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展的实施方案》	/	深圳市工业和信息化局
12	2024.03.18	《关于延长〈深圳市人民代表大会常务委员会关于暂时停止适用〈深圳经济特区城市管理综合执法条例〉《深圳经济特区规划土地监察条例》有关规定的决定〉期限的决定（征求意见稿）》	/	深圳市司法局

13	2024.03.29	《工业上楼建筑设计通则》	深建标 (2024) 11 号	深圳市住房和 建设局
罗湖区				
14	2024.03.14	《罗湖区股份合作公司 资产租赁管理实施细则 (征求意见稿)》	/	深圳市罗湖区 集体资产管理 局
福田区				
15	2024.03.30	《福田区政府投资项目 后评价管理办法(2024年 修订版征求意见稿)》	/	深圳市福田区 发展和改革局
南山区				
16	2024.03.15	《深圳市南山区城市更 新实施办法(征求意见 稿)》	/	深圳市南山区 城市更新和土 地整备局
17	2024.03.23	《深圳市南山区行政调 解规定(征求意见稿)》	/	深圳市南山区 司法局
龙岗区				
18	2024.03.15	《龙岗区股份合作公司 集体产权交易监督管理 办法》	深龙府办规 (2024) 1号	深圳市龙岗区 人民政府办公 室
19	2024.03.29	《关于公开征求<深圳市 龙岗区行政调解实施办 法(试行)>续期意见的 公告》	/	深圳市龙岗区 司法局
龙华区				
20	2024.03.05	《深圳市龙华区人民调 解工作经费管理实施细 则(征求意见稿)》	/	深圳市龙华区 司法局

21	2024.03.07	《龙华区公配物业规划建设和使用管理实施细则（征求意见稿）》	/	深圳市龙华区 财政局
光明区				
22	2024.03.19	《深圳市光明区城市更新实施办法》	深光府规 (2024) 5 号	深圳市光明区 人民政府

二、重点政策解读

➤ 《深圳市光明区城市更新实施办法》

2018年11月，原《深圳市光明区城市更新实施办法》（深光府规〔2018〕1号，下称“原《实施办法》”）印发。原《实施办法》有效期3年，2021年11月已过有效期。2018年之后，深圳市先后出台了《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》等多项政策文件，新增了城市更新项目行政调解、行政征收、计划有效期管理等相关规定，原《实施办法》政策依据发生较大变化。因此，鉴于原《实施办法》已过有效期，且上位政策依据以及机构职能发生较大变化，深圳市光明区人民政府结合本区实际情况，制定并颁布了《深圳市光明区城市更新实施办法》（下称“新《实施办法》”或《实施办法》），明确光明区城市更新项目的实施流程、部门分工等内容。新《实施办法》的重点内容如下：

（一）强化城市更新全链条监管

《实施办法》强化了城市更新全周期监管工作机制，建立了由城市更新主管部门（下称“主管部门”）与集体资产监管、市场监管、金融监管、税务等多部门联动的工作机制，确保城市更新项目顺利实施。

（二）建立信息通报机制

《实施办法》强调了城市更新项目实施主体确认后、竣工验收前不得转让项目，并与市市场监督管理局光明监管局、市不动产登记中心光明登记所建立信息通报机制，主管部门在实施主体确认后，及时将相关信息抄送市市场监督管理局光明

监管局、市不动产登记中心光明登记所，后期实施主体办理商事变更或建设用地使用权发生变更登记时，相关部门及时将信息通报主管部门。

（三）明确行政调解和房屋征收实施部门

参考深圳市其他行政区的实际操作案例，《实施办法》明确光明区人民政府可指定辖区街道办事处召集有关当事人进行行政调解；辖区街道办事处作为房屋征收实施单位，承接《深圳经济特区城市更新条例》实施后城市更新项目实施过程中涉及的行政调解、房屋征收工作。

（四）加强物业权利人核实监管

《实施办法》明确市场主体应当与经过核实后的物业权利人签订搬迁补偿协议，城市更新项目范围内的物业权利人核实工作，由街道办事处组织土地使用权人或实际控制人在城市更新单元计划阶段开展，进一步防止城市更新项目范围内指标房倒卖情形。

（五）规范提前贡献及无偿捐建流程

实施主体确认前需提前拆除地上建筑物的，由主管部门告知辖区街道办事处及计划申报主体提前拆除范围，由申报主体固化相关材料，取得物业权利人同意拆除的意见后，报辖区街道办事处审核。审核后报主管部门进行审查，审查通过后，报光明区城市更新工作领导小组办公室会议审议和光明区城市更新工作领导小组会议审批。

《实施办法》支持实施主体无偿捐建城市基础设施和公共服务设施，实施主体可结合设施建设实际情况向行业主管部门申请签订无偿捐建协议。对于无法确定行业主管部门或行业主管部门无法签订捐建协议的设施，由光明区建筑工务署负责，依实施主体申请签订捐建协议。行业主管部门、光明区建筑工务署应加强对捐建设施的设计、建设等监管，行业主管部门可委托光明区建筑工务署协助开展相关工作。

（六）明确公共连廊和公共通道审批程序

《实施办法》明确城市更新单元规划确定的属于开发建设用地范围外的公共

架空连廊和公共通道，由辖区街道办事处负责，自行或委托实施主体向主管部门申报用地审批。完成建设用地审批后，由实施主体负责按社会投资项目程序报建和建设。

公共架空连廊和公共通道建成后，由实施主体无偿移交辖区街道办事处接收和管理。实施主体在此类项目销售时，应对项目内公共架空连廊和公共通道建设情况作出购房提示；销售后申报用地审批的，应提交社会风险评估报告。

➤ 《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》

2019年9月，《深圳市南山区城市更新暂行办法》（下称《暂行办法》）出台。2022年9月，《暂行办法》到期失效。为进一步完善本区城市更新规范化管理，提升城市更新管理工作质量和水平，在《暂行办法》基础上，深圳市南山区城市更新和土地整备局起草了《深圳市南山区城市更新实施办法（征求意见稿）》（下称《实施办法》），向社会各界征求意见。

《实施办法》衔接了《深圳经济特区城市更新条例》等2019年9月后出台的城市更新相关政策新规定，同时结合南山区城市更新工作实践中遇到的问题，在上级政策框架下，提出解决思路，以适应城市更新工作新要求，新环境。同时，根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》“提高产业空间质量”的要求，为持续优化、推动城市更新与产业升级协同发展，《实施办法》深化了《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》（下称《工改工指引》）关于产业监管的相关内容，衔接产业促进与发展的相关政策规定。

相较原《暂行办法》，本次《实施办法》主要修订内容如下：

（一）新增原《工改工指引》的部分条款

本次《实施办法》制定，将原《工改工指引》部分条款融入到《实施办法》中，为南山区的城市更新产业监管提供政策指导。

（二）新增城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域内的历史遗留违法建筑物业权利人核实流程

为落实《深圳经济特区城市更新条例》《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》《深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局关于加强住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》等规定，规范南山区拆除重建类城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作，本次实施办法新增城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域内的历史遗留违法建筑物业权利人核实流程，为相关工作开展提供规范性文件依据。

（三）新增国有已出让土地上未办理不动产登记住宅建筑物物业权利人核实工作流程

在南山区开展城市更新工作中，关于因历史原因出现的国有已出让土地上未办理不动产登记住宅建筑物物业权利人核实，没有现行实操政策，影响住宅类城市更新工作的推进。本次《实施办法》中，参照城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域内的历史遗留违法建筑物业权利人核实流程，增加国有已出让土地上未办理不动产登记住宅建筑类物业权利人核实工作流程，为相关工作的开展提供政策依据。

（四）新增物业权利人人数统计规则条款

为明确物业权利人及其统计规则，便于开展更新意愿核实、行政调解和行政征收工作，根据《中华人民共和国民法典》《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020年修正）》《深圳经济特区物业管理条例》《深圳经济特区城市更新条例》等有关规定，新增物业权利人人数统计规则条款于《实施办法》中。

（五）新增监管资金核减条款

本次《实施办法》对部分市场主体监管资金核减的诉求，制定了相关条款，为监管资金核减提供政策依据。

（六）增加回迁确认条款

新增回迁确认条款，便于实践中办理回迁确认工作。

三、行业热点资讯

➤ 国务院常务会议：进一步优化房地产政策，改革商品房相关基础性制度

3月22日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，听取关于优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报。

会议要求，要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，通过市场满足多层次多样化住房需求，同时建立租购并举的住房制度；同时改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

➤ 发改委：鼓励金融机构依法合规支持国家级新区保障性住房等“三大工程”重大项目建设

3月15日，国家发改委发布促进国家级新区高质量建设行动计划。该计划明确，国家级新区（以下简称“新区”）是承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能平台，目前全国有包括上海浦东、广州南沙、湖南湘江等在内的共19个新区。

在支持新区深化重点领域改革方面，计划提出要提高新区土地利用效率。指导新区制定实施土地利用效能提升专项方案，探索低效建设用地减量化政策，提高工业用地“标准地”供应比例，支持有条件新区按照功能用途互利的原则实施混合产业用地供给，探索不同产业用地类型合理转换。支持省级单列新区新增建设用地规模和年度计划指标。除党中央、国务院另有规定外，新区国土空间总体规划和跨地市新区的详细规划由所在省（市）组织编制。

计划提出加大资金支持保障力度，鼓励金融机构依法合规支持新区保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”重大项目建设。在严格防范地方政府债务风险的前提下，允许地方安排地方政府专项债券支持符合条件的基础设施项目建设。

此外，计划提出深入推进提升城市功能品质的改革创新措施。上海浦东新区全面实施精品城区、优化升级打造现代城镇等专项行动计划，围绕人民城市建设积累一批新的经验做法。四川天府新区探索建立公园城市规划导则、指标评价、价值转化等体系，深入推进公园城市国家标准化综合试点。陕西西咸新区加快实施“西安—咸阳一体化”产业协作、互联互通重大项目建设，探索创新协同、产业协作、公共服务一体化等实现路径。

➤ **住建部：加快推动保障性住房项目开工建设**

3月1日，住建部召开全国保障性住房建设工作现场会。会议指出，加快推进保障性住房建设是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势推出的有力举措。加大保障性住房建设和供给，有利于加快构建房地产发展新模式，完善“保障+市场”的住房供应体系，满足工薪收入群体刚性住房需求。

会议强调，目前国家层面保障性住房的政策体系已经齐备，关键是抓好落实。要抓项目建设，强力推进保障性住房项目开工，按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”，同时要加强工程质量安全监管，守住安全底线。要抓政策出台，尽快出台规划建设保障性住房的实施办法和相关配套政策。要加快谋划第二批及后续项目，第二批项目要按规定抓紧上报，并做好后续项目谋划和储备，加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。要编制好住房发展规划，将保障性住房作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。要讲好房地产转型新故事，及时总结可复制可推广经验做法，加大舆论宣传，实现样板引路、示范先行。

➤ **最高法：明确商品房已售难交付纠纷债权受偿顺序，优先保护购房者权益**

3月8日，最高人民法院院长张军在十四届全国人大二次会议上作工作报告。报告指出，最高法出台司法解释，明确商品房已售难交付纠纷债权受偿顺序，优先保障购房群众权益。这是为了更好地保护购房者的权益，避免因房屋交付问题引发的纠纷。最高法发出1号司法建议，推动健全合同网签备案与预告登记衔接机制、加强商品房预售资金监管、强化预售信息查询和购房风险提示，以促进做实保交楼、防纠纷。这一系列的措施，旨在规范房地产市场，保护消费者权益，

维护市场秩序。

➤ **国家统计局：1-3月全国房地产开发投资 22082 亿元 同比下降 9.5%**

国家统计局于 4 月 16 日发布 2024 年 1-3 月份全国房地产市场基本情况：1-3 月份，全国房地产开发投资 22082 亿元，同比下降 9.5%；其中，住宅投资 16585 亿元，下降 10.5%。

房地产开发企业房屋施工面积 678501 万平方米，同比下降 11.1%。其中，住宅施工面积 474580 万平方米，下降 11.7%。房屋新开工面积 17283 万平方米，下降 27.8%。其中，住宅新开工面积 12534 万平方米，下降 28.7%。房屋竣工面积 15259 万平方米，下降 20.7%。其中，住宅竣工面积 11148 万平方米，下降 21.9%。

新建商品房销售面积 22668 万平方米，同比下降 19.4%，其中住宅销售面积下降 23.4%。新建商品房销售额 21355 亿元，下降 27.6%，其中住宅销售额下降 30.7%。3 月末，商品房待售面积 74833 万平方米，同比增长 15.6%。其中，住宅待售面积增长 23.9%。

房地产开发企业到位资金 25689 亿元，同比下降 26.0%。其中，国内贷款 4554 亿元，下降 9.1%；利用外资 7 亿元，下降 11.9%；自筹资金 8681 亿元，下降 14.6%；定金及预收款 7435 亿元，下降 37.5%；个人按揭贷款 3643 亿元，下降 41.0%。

3 月份，房地产开发景气指数为 92.07。

➤ **多地披露城中村专项借款进度，授信金额超万亿**

自住建部、财政部、人民银行、金融监管总局联合印发了《关于通过专项借款支持城中村改造工作方案的通知》，设立城中村改造专项借款工作方案以来，今年国内多个城市陆续宣布城中村改造专项借款落地，尤其是纳入城中村改造的 35 个超大特大城市，几乎都有相关款项落地。国家开发银行近日宣布，截至 3 月 7 日，国开行已发放城中村改造专项借款 614 亿元，涉及北京、上海、广州、武汉等 33 个城市的 271 个项目，惠及城中村居民约 36 万户。

在首批专项借款落地的城市中，授信金额规模超 1000 亿元有 2 个城市，分

别为广州（授信额度 1426 亿元）和成都（授信额度 1200 亿元），另外济南（授信额度 940 亿元）也近 1000 亿元。目前放款金额规模居前的城市是武汉和济南，分别发放 135.6 亿元和 73.7 亿元。

➤ **沪深两地出现解绑“90/70 政策”趋势，利于优化市场供应体系**

3 月 15 日，上海 2024 年第一批次第一轮住宅用地出让落下帷幕。此次土地出让中，多层、小高层、高层的中小套型住宅建筑面积上限调高、中小套型占比调低。这一细节显示出上海市对于“新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上”政策的解绑趋势。

3 月 11 日，深圳市规划和自然资源局出台文件，停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》，该通知中明确：深圳市将按照国家政策控制住宅户型结构比例，即单套住房建筑面积 90 平方米以内的住房面积所占比重，必须达到住宅面积的 70% 以上，并按照全市总量平衡的原则落实。如停止执行落实，则意味着“90/70”政策退出深圳房地产市场，这一趋势可能带来优化市场供应体系的积极影响，实现“保障+市场”的供应体系，刚需转向二手房和配售型保障性住房，新房市场则主要面向改善型需求。

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