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\10

建纬大湾区法律服务平台 出品

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【2023·10】

2023 年 10 月，国家、广东省及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿。特别是深圳各区层面，《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》《深圳市光明区城市更新实施办法（征求意见稿）》以及《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法（征求意见稿）》的发布，为各区破解城市更新搬迁难题、细化城市更新工作流程、规范集体资产交易行为提供政策指引，有利于推动各区后续城市更新项目的顺利进行。

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 2023 年 10 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 17 则）

国家级政策 3 则，广东省级政策 3 则，深圳区级政策 13 则。

2、重点政策解读（共 3 篇）

《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》

《深圳市光明区城市更新实施办法（征求意见稿）》

《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共 7 则）

三部门发布公告：保障性住房实施税费减免政策

住建部：超大特大城市城中村改造分三类实施，已入库 162 个项目

自然资源部：推动城镇开发边界管理走向规范化

国家统计局：1—9 月份全国房地产开发投资 87269 亿元 同比下降 9.1%

中央金融工作会议新信号：确保房地产行业风险不再扩大

由广东省政府批准的市级国土空间总体规划全部获批

建信住房申报发行 REITs 获国家发改委受理

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	2023.10.07	《城市标准化行动方案》	/	国家标准化管理委员会、工业和信息化部 、民政部、生态环境部、住房城乡建设部、应急管理部
2	2023.10.09	《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》	自然资发〔2023〕193 号	自然资源部
3	2023.10.11	《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》	自然资发〔2023〕195 号	自然资源部
广东省级				
4	2023.10.16	《广东省推动专精特新企业高质量发展的指导意见》	粤办函〔2023〕278 号	广东省人民政府办公厅
5	2023.10.27	广东省住房和城乡建设厅广东省发展和改革委员会转发《住房城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅关于扎实推进城市燃气管道等老化更新改造工作的通知》	粤建城函〔2023〕801 号	广东省住房和城乡建设厅 、广东省发展和改革委员会
6	2023.10.30	《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城镇老旧	粤建标〔2023〕	广东省住房和城

		小区改造项目估算指标〉的通知》	166 号	乡建设厅
南山区				
7	2023.10.23	《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》	/	南山区城市更新和土地整备局
光明区				
8	2023.10.09	《光明区闲置土地处置若干规定（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局
9	2023.10.13	《光明区开发建设生态环境保护体系规划（征求意见稿）》	/	深圳市生态环境局光明管理局
10	2023.10.19	《深圳市光明区企业国有资产监督管理办法》及其五个配套文件（修订稿）	/	光明区国有资产监督管理局
11	2023.10.26	《深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则（征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局
12	2023.10.26	《深圳市光明区国有建设用地招拍挂供应实施办法（第二次征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局
13	2023.10.26	《深圳市光明区城市更新实施办法（征求意见稿）》	/	光明区城市更新和土地整备局
14	2023.10.27	《深圳市光明区建设项目用地审批实施办法（第二次征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局光明管理局
龙华区				
15	2023.10.09	《龙华区九龙山数字城区域空间生态环境管理清单》	深龙华府办〔2023〕	深圳市龙华区人民政府办公室

			11 号	
16	2023.10.19	《深圳市龙华区重大项目管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市龙华区发展和改革局
17	2023.10.30	《深圳市龙华区国有已出让土地临时建筑管理办法》	深龙华府办规〔2023〕8号	深圳市龙华区人民政府办公室
龙岗区				
18	2023.10.13	《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市龙岗区国有资产监督管理局
19	2023.10.19	《龙岗区鼓励社会资金投资城市更新项目内及周边公共设施管理规定》（重新发布）	深龙府办规〔2023〕2号	深圳市龙岗区人民政府办公室

二、重点政策解读

- **《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》、**

为维护和增进社会公共利益，破解城市更新搬迁补偿难题，并进一步规范南山区城市更新项目未签约部分房屋的征收工作，保障被征收房屋权利人的合法权益，深圳市南山区城市更新和土地整备局根据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）等有关规定，于 2023 年 10 月 23 日发布《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》），并向社会公开征求意见。

本次《实施细则》以 2021 年 7 月 30 日深圳市规划和自然资源局发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》为指导，结合南山区城市更新项目推进现状以及工作实际而制定，使得南山区未签约房屋征收及补偿工

作在操作层面更加“落地、可行”。《实施细则》共五章、三十五条，现就其主要内容解读如下：

一、明确征收范围与条件

《实施细则》明确适用于南山区行政区域范围内的城市更新项目按照《更新条例》之规定对未签约部分房屋实施征收的活动。即，项目签约比例需要满足《更新条例》规定的“已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五”，且“经区人民政府调解未能达成一致”。同时，实施细则也适用于给予被征收房屋物业权利人补偿的活动。

二、建立项目双向沟通机制

《实施细则》首次明确了项目基本情况双向沟通机制，即在旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之八十五或者城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之八十五的情况下，市场主体应当及时向区房屋征收部门及辖区街道办汇报项目进展情况（具体汇报内容包括**项目搬迁补偿协议签约进展、未签约房屋范围及未签约房屋的基本情况、未签约房屋权利人的基本信息、前期谈判协商工作情况以及其他与城市更新项目有关的内容**），上述部门应及时追踪项目进展。

此项规定，有助于相关部门在签约率达到法定要求前，及时掌握城市更新项目签约情况，并就项目签约情况和存在的问题进行双向沟通。这意味着市场主体与相关部门需要及时对接沟通，以便相关部门提前了解项目进展情况，对项目存在的问题进行预判与研讨，并为后续启动征收程序做好预案，以实现房屋征收程序的顺畅衔接。

三、关于行政调解

《更新条例》规定以项目签约率达到“单95%”作为区人民政府启动行政调解的前提条件。为明确城市更新项目中行政调解工作的程序，《实施细则》明确了行政调解工作的具体条件及相应处理机关，即在符合“依申请”或“依职权”启动行政调解情形下，由**区政府指定行政调解机关**开展调解工作。此外，《更新

条例》规定**一方当事人拒不接收调解告知书、接到调解告知书后明确拒绝调解、经调解无法达成一致、明确表示终止调解、无正当理由拒绝参与调解活动、以其他方式表明不愿意继续调解或者出现其他导致调解活动难以进行**的情形，调解机关可以终止行政调解并制作调解终止通知书，作为房屋征收启动前的衔接程序。

四、规定征收程序启动及听证机制

（一）征收程序的启动

为确保征收程序公正、审慎进行，《实施细则》对城市更新项目启动房屋征收实行“先审查，后决定”机制，第七条规定区房屋征收部门对辖区街道办提交的行政调解报告及相关调解材料进行审查后认为确有必要对未签约部分房屋实施征收的，应当提请区政府决定。区政府决定启动房屋征收程序的，区房屋征收部门以及辖区街道办根据区政府的决定落实各自职责，开展相应的房屋征收与补偿工作。

（二）征收补偿方案的拟定及审议

根据《实施细则》第十一条规定，房屋征收补偿方案的拟定应当在房屋征收范围确定后的 30 日内完成，此举有利于加速征收进程，提高征收工作效率。为向被征收房屋物业权利人提供更为明确的信息，辖区街道办应当在房屋征收范围确定后的 7 日内，结合被征收房屋的基本情况编制房屋征收补偿方案初稿，报区房屋征收部门审核，并按照区房屋征收部门的修改意见进行论证、完善，区房屋征收部门审核通过后，书面征求区财政局、区发展改革局等相关部门意见，区房屋收到各部门书面意见后，将完善后的房屋征收补偿方案报区政府审议。此项规定确保了征收补偿方案的全面性和合理性。

（三）征收补偿方案的听证

为保障被征收房屋物业权利人的合法权益，《实施细则》第十一条至第十六条对房屋征收补偿过程中有关补偿方案拟定、补偿方案内容、补偿方案征求意见及公告、征收补偿方案听证、社会稳定风险评估以及征收补偿资金的落实和使用监管进行了详细规定。其中，对于征收补偿方案听证程序，《实施细则》明确“房屋征收范围内 1/2 以上的未签约部分房屋物业权利人对征收补偿方案有异议的，

提出听证要求的，区房屋征收部门应当组织被征收房屋物业权利人以及公众代表，按照深圳市行政听证有关规定组织召开听证会，并根据听证会情况修改方案”，以确保被征收房屋物业权利人的意见得以充分表达和考虑。

五、设定征收决定的预告程序

为督促市场主体及被征收房屋物业权利人尽快签订搬迁补偿协议，同时避免信息交流不充分，导致出现市场主体及被征收房屋物业权利人签订的搬迁补偿协议与区政府做出的房屋征收决定相冲突的情况，《实施细则》第十八条规定“区政府决定实施房屋征收的，应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站发布房屋征收决定预告，预告期为 15 个工作日”。预告期内市场主体与被征收房屋物业权利人签订搬迁补偿协议的，应当在房屋征收决定生效前告知区房屋征收部门或辖区街道办，并由区房屋征收部门报请区政府终止该房屋征收程序。

在房屋征收决定预告期满后，区政府应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站公告房屋征收决定，公告期为 3 个工作日，房屋征收决定自公告之日起生效。被征收房屋物业权利人对征收决定不服的，可以在征收决定公告之日起六十日内依法申请行政复议，也可以在六个月内依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

六、其他情形处理

（一）被征收房屋物业权利人不履行房屋征收补偿协议的处理

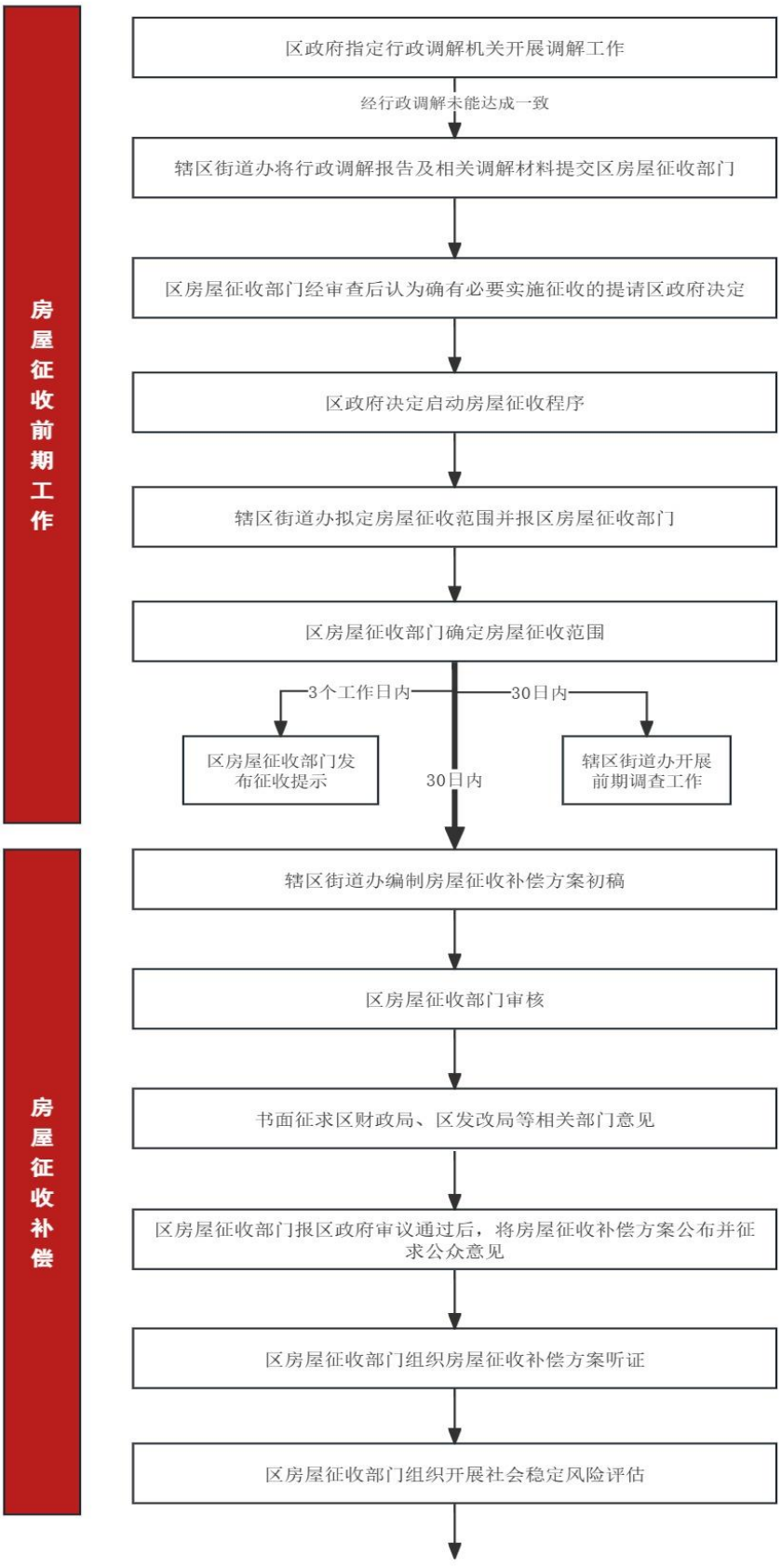
根据《中华人民共和国行政强制法》《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》（法释〔2019〕17 号），《实施细则》第二十六条、第三十一条规定被征收房屋物业权利人签订房屋征收补偿协议后，不按照房屋征收补偿协议约定履行义务，经催告后仍不履行的，辖区街道办可以作出要求其履行协议的书面决定；被征收房屋物业权利人在上述书面决定送达后六十日内未依法申请行政复议，或者在六个月内未依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼，且仍不履行的，辖区街道办可以依法向人民法院申请强制执行，或者由区房屋征收部门会同辖区街道办就有关事项依法进行证据保全后，区政府在法定期限届满之日起 3 个月内依法申请人民法院强制执行。

（二）被征收房屋查封、抵押的处理

根据以往经验，被征收房屋可能存在抵押、查封等权利限制，在此情况下，《实施细则》第二十七条规定被征收房屋查封、抵押的具体处理方式：（1）被征收房屋设有抵押权的，被征收房屋物业权利人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。（2）被征收房屋物业权利人与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务无法达成书面协议，辖区街道办对被征收房屋物业权利人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收房屋物业权利人和抵押权人；对被征收房屋物业权利人实行房屋产权调换，应当通知抵押权人，抵押权人可以变更抵押物。产权调换房屋为现房的，符合条件的可以申请重新办理抵押权登记；产权调换房屋为期房的，符合条件的可以在申请办理不动产转移预告登记后办理抵押权预告登记。（3）辖区街道办根据生效的房屋征收决定通知不动产登记机构，不动产登记机构应当按照相关规定办理抵押权注销登记。（4）征收被查封的不动产的，辖区街道办应当将征收事项通知查封机关，由查封机关依法解除查封。

本次《实施细则》的发布，不仅为南山区城市更新项目启动未签约部分房屋的征收工作提供了明确的政策指引，也为被征收房屋的业主提供了有力的保障。征收补偿方案的透明度和公平性有望提升，同时也确保了被征收房屋的权利人能够在合法程序下获得公平、正义的待遇。南山区的这一举措，彰显了政府坚持平衡公共利益与个人利益的决心，推动城市更新项目顺利进行。

附图：征收流程图


房屋征收前期工作
区政府指定行政调解机关开展调解工作
经行政调解未能达成一致
辖区街道办将行政调解报告及相关调解材料提交区房屋征收部门
区房屋征收部门经审查后认为确有必要实施征收的提请区政府决定
区政府决定启动房屋征收程序
辖区街道办拟定房屋征收范围并报区房屋征收部门
区房屋征收部门确定房屋征收范围
3个工作日内
30日内
30日内
区房屋征收部门发布征收提示
辖区街道办开展前期调查工作
房屋征收补偿
辖区街道办编制房屋征收补偿方案初稿
区房屋征收部门审核
书面征求区财政局、区发改局等相关部门意见
区房屋征收部门报区政府审议通过后，将房屋征收补偿方案公布并征求公众意见
区房屋征收部门组织房屋征收补偿方案听证
区房屋征收部门组织开展社会稳定风险评估

- **《深圳市光明区城市更新实施办法（征求意见稿）》**

为规范光明区城市更新工作，明确部门职责，根据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《条例》）、《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》以及其他城市更新相关规定，结合光明区实际，光明区城市更新和土地整备局起草了《深圳市光明区城市更新实施办法（征求意见稿）》（以下简称《实施办法》）并于 2023 年 10 月 26 日向社会公开征求意见。《实施办法》在

2018 年 11 月 16 日深圳市光明区政府发布的《深圳市光明区城市更新实施办法》（深光府规〔2018〕1 号，以下简称“2018 年 1 号文”）框架下，结合《条例》内容，对于上位法规定不一致的内容进行了相应修改，厘清了城市更新工作过程中各部门的职权范围，明确了《条例》实施后相关规定及政策适用衔接等问题。《实施办法》共五章八十条，现就《实施办法》解读如下：

一、起草背景及必要性

（一）修改与上位法不一致的内容

2018 年 1 号文出台后，陆续有相关上位规定开始施行， 形成一套较为完善的城市更新政策体系。2021 年 3 月 1 日，《条例》的生效实施提高了城市更新领域的立法层次，完善了城市更新政策体系，破解了城市更新的深层障碍，明确了应当把握的原则性、方向性的问题，进一步推动了城市更新高质量发展。因此，有必要在《条例》生效后，针对 2018 年 1 号文与上位法规定不一致的内容进行修改，并结合新增规定，做出相应的调整。

（二）2018 年 1 号文有效期已届满，原条款内容已无法满足实际需要

2018 年 1 号文于 2018 年 11 月 26 日正式施行，有效期为三年，目前光明区人民政府网站显示 2018 年 1 号文已于 2022 年 6 月 2 日失效。为规范光明区城市更新工作，明确部门职责，有必要对其进行修订。考虑到 2018 年 1 号文已施行数年，随着城市更新工作进入精耕细作阶段，新的问题与困难也不断凸显，期间城市更新各环节的操作细则陆续出台，各部门机构职能亦发生较大变化，城市更新工作仍存在许多问题迫切需要予以规范，2018 年 1 号文原条款内容已无法满足当前城市更新发展的需要。

（三）光明区各部门机构设置和职能配置优化调整的需要

2019 年光明区机构改革后，各部门机构设置已发生变化，《实施办法》中的各部门职责规定与工作实际出现偏差，亟须重新厘清和明确参与城市更新工作各阶段各流程的职能部门。

二、主要修订内容

（一）明确部门职能

《实施办法》根据上位政策规定和工作实际，进一步完善光明区城市更新工

作领导小组（下称“区领导小组”）、光明区城市更新工作领导小组办公室、光明区城市更新和土地整备局的主要职责，对光明区城市更新工作领导小组的成员单位和光明区城市更新工作领导小组办公室成员进行优化。其中：

1.区领导小组负责领导全区城市更新工作，对全区城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

2.区领导小组下设办公室，设在区城市更新和土地整备局，负责统筹协调全区城市更新工作。

3.区城市更新和土地整备局是区城市更新工作的主管部门，负责组织实施和统筹管理全区城市更新工作

4. 区领导小组成员单位依职责开展城市更新相关核查、审批和监管等工作，承办区领导小组及区领导小组办公室交办的工作。区其他职能部门依法在职能范围内参与城市更新工作，提出相关意见。

（二）明确实施城市更新项目的主体资格及方式

结合《条例》的规定，《实施办法》第九条规定城市更新项目由物业权利人、具有房地产开发资质的企业（以下简称：市场主体）或者市、区政府组织实施。符合《条例》规定的，也可以合作实施。

（三）明确拆除重建类城市更新实施细则

1.城市更新单元计划审批。《实施办法》明确计划申报主体在申请城市更新单元计划前应当开展的具体工作内容、明确城市更新单元内物业权利人更新意愿、合法用地比例、建筑物建成年限等应当上位法规、政策要求、流程及程序，按照上位法的规定并结合光明区实际进行修改、明确对于涉及城市更新单元计划有效期延期事项的程序内容。

2.土地信息核查及历史用地处置。按照现行的城市更新流程，新增加土地信息核查及历史用地处置的相关内容，对土地信息核查、历史用地处置及旧屋村范围认定、外部移交用地分别做出指引性规定。

3.城市更新单元规划审批。《实施办法》增加了城市更新单元规划审批过程中关于腾挪用地的相关内容、按照上位法的规定并结合光明区实际修改了更新单元规划审查的流程及程序，并将“工业上楼”类城市更新项目指引向《深圳市“工

业上楼”项目审批实施方案》。

4.实施主体确认。明确在申请实施主体资格确认前，市场主体应当完成除历史违建以外其他未办理权属登记的物业权利人核实工作；明确规定搬迁补偿协议模板原则上应采用深圳市城市更新和土地整备局印发的示范为本；明确城市更新项目启动行政调解及行政征收的条件以及具体的责任单位等事宜，破解城市更新“搬迁难”问题。

5.项目监管。《实施办法》结合《条例》有关规定及工作实际，明确由多部门建立联合监管机制，重点强调光明区城市更新和土地整备局的常态化监管内容以及光明区住房和建设局对预售资金的监管要求。同时加强对市场主体股权转让、土地使用权抵押的监管，保障项目规范有序实施，维护被搬迁人合法权益。

此外，《实施办法》对用地规划许可及土地使用权出让、建设工程规划许可以及规划验收与配套设施移交等需满足条件，包括开展拆除工作前需落实历史建筑、古树名木保护，土地移交入库涉及特定种类的用地开展土壤污染状况调查。

（四）明确综合整治类城市更新具体内容

1.定义。《实施办法》第六十条将综合整治类城市更新定义为：“在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者改变功能等一种或者多种措施，对建成区进行重新完善的活动。” 综合整治类城市更新的具体实施程序参照拆除重建类城市更新执行。

2.旧工业区综合整治。按照上位政策规定，明确不增加经营性面积、可增加面积不超过现状建筑面积 15%的增加辅助性公用设施类综合提升项目或环境综合提升类项目无需列入综合整治类城市更新单元计划。

3.城中村综合治理。《实施办法》明确由区住房和建设局负责统筹城中村综合整治工作。涉及城中村综合治理的综合整治类城市更新工作以政府为主导，主要采用局部拆除重建、加建或扩建城市基础设施和公共服务设施等方式开展品质提升工作，主要内容包括城中村综合整治和城中村规模化租赁改造。

4.老旧小区改造。为落实上位政策关于“有机更新、微改造”的文件精神，《实施办法》明确符合相关条件的城镇老旧小区，应当在依法依规且保持小区用地现状建设格局基本不变的前提下，以局部拆建、加建、改建、翻建等“微改造”和“混合改造”模式进行改造。

本次《实施办法》的出台，将原 2018 年 1 号文共计 57 条修改增加至目前的 80 条，为光明区接下来的城市更新工作提供了具有可操作性的法律依据。《实施办法》中有关部门职责以及城市更新实施细则的规定更加契合当前城市发展目标和理念，对于解决光明区城市更新实践中遇到的问题必将大有裨益。

➢ 龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法（征求意见稿）

龙岗区国有资产监督管理局（以下简称“龙岗区国资局”）于 2020 年 12 月 28 日发布、并于 2021 年 1 月 15 日起实施的《龙岗区集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2020〕3 号，以下简称“原《管理办法》”）将于 2024 年 1 月 14 日到期，为进一步规范龙岗区股份合作公司集体产权交易行为，维护集体经济利益，促进集体经济持续健康发展，龙岗区国资局对原《管理办法》进行修订并形成《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法（征求意见稿）》（以下简称“征求意见稿”）。现就征求意见稿主要修订内容解读如下：

一、增加“运营权招商”章节

征求意见稿第五条将“运营权招商”纳入股份合作公司集体产权交易行为的范围，在第四章“集体产权交易的规范和程序”中针对“运营权招商”规定相应的交易程序，推动集体经济转型发展，由单一的租赁型向投资、服务、管理型实体经济转变，在集体资产的权属不发生改变的情况下，由股份合作公司与运营商共担风险、共享收益，鼓励股份合作公司自主运营，多元化发展。

二、增加“交易方式、评审方法、定标方式”章节

征求意见稿新增第三章“交易方式、评审方法、定标方式”，统一表述并规范交易方式的名称，在交易方式上进一步简化竞投人不符合规定数量的处理方式，加快推进集体用地合作开发进度。具体如下：

原《管理办法》	征求意见稿
第三十六条　合作招商公告期满后，若符合条件的竞投人不足 3 家，公告期应延长 10 日。延期公告期满后，符	第十条【交易方式】……公告期满后，竞投人不足规定数量的，经股份合作公司董事会决定，可变更交易方式（建

合条件的竞投人仍不足 3 家的，由集体企业董事会决定继续交易或者重新制定交易方案并公告征集竞投人。……	设工程项目按相关规定执行）。

三、扩大公开招租范围

股份合作公司主营业务为物业出租，主要收入来源为租金收入。征求意见稿进一步规范达到龙岗区集体产权交易目录限额标准的资产**上平台公开招租程序，主要包括编制租赁方案、民主决策、街道集体资产监管部门备案、组织交易、签订租赁合同等流程**；同步明确了未达到限额标准但租赁面积 500 平方米以上的资产**自行公开招租程序，主要包括编制租赁方案、民主决策、组织交易、结果公示、签订租赁合同、报送街道集体资产监管部门等流程**，扩大公开招租范围，加大事前事后公示力度，加强股民监督。

四、新增可直接签约、续租的范围

征求意见稿第十五条将原《管理办法》第二十五条规定的可不通过公共资源交易平台公开招租，直接签约、续约全部或部分资产的十项情形扩充至十二项，新增部分可直接签约、续租的情形。包括：用于党政机关及其派出机构、学校或医院等行政事业单位，社区党委或工作站（居委会）使用的资产，以及股份合作公司及其全资、控股、实际控制公司之间；股份合作公司与股份合作公司之间；为落实区委区政府产业布局、打造产业空间，股份合作公司与区属国有企业之间的资产租赁行为，可不通过公共资源交易平台公开招租。前述规定有利于进一步打造优质高效的营商环境，推动经济高质量发展，稳定优质企业。

五、增加合同变更、转分租路径

为打击产业用房违规转、分租行为，稳定租赁价格，优化营商环境，保障实体企业利益，征求意见稿规定租赁合同生效后原则上不允许变更。同时，考虑到实践中存在特殊情况，征求意见稿第二十三条及第二十四条新增特殊情形下合同变更及转分租的处理方式。具体如下：

合同变更	转、分租
第二十三条【合同变更】租赁合同生	第二十四条【转、分租】厂房类物业的

效后，原则上不允许变更。因特殊原因需要变更的，由股份合作公司董事会审议通过，报监事会审查，在公司公告栏、交易机构网站和龙岗区股份合作公司综合监管服务系统公示不少于 5 日。若变更内容涉及租赁面积、租赁价格、违约责任等核心条款，则还需报街道集体资产监管部门审查，审查同意后方可签订补充协议。	租赁合同应明确要求承租人不得擅自转、分租，即承租人不得将承租资产部分或全部出租给第三人。确因特殊情况需要转、分租的，承租人提出书面申请，由股份合作公司董事会审议通过，报监事会审查，在公司公告栏、交易机构网站和龙岗区股份合作公司综合监管服务系统公示不少于 5 日后，报街道集体资产监管部门备案。 转、分租合同的内容应事先征得股份合作公司的同意，转、分租期限不得超过原承租人剩余租赁期限，原承租人不得虚增租赁面积、加收水电和燃气等费用。

六、增加自行交易情形

征求意见稿针对运营权招商、股权转让、资产转让都新增自行交易的情形，具体如下：

运营权招商	第二十八条【自行交易】符合以下情形之一的，按第二十二条民主决策审议通过，经监事会审查，并报街道集体资产监管部门备案后，股份合作公司可自行组织交易。交易结果应在公司公告栏、交易机构网站和龙岗区股份合作公司综合监管服务系统公示，公示不少于 5 日。 （一）股份合作公司或者控股公司、实际控制公司自行运营的； （二）运营商连续运营已达 5 年以上，运营情况良好且不存在违法违约情形的； （三）经过两次公开挂牌交易流标且交易机构认为属正常流标的； （四）交易机构认为不宜在公共资源交易平台公开交易的； （五）经街道办审查同意的其他情形。
股权转让	第三十九条【自行交易】符合以下情形之一的，由公司董事会、集资会通过，监事会审查，股东（代表）大会按章程规定的特别决议审议通过，并报街道集体资产监管部门备案后，股份合作公司可自行组织交易。交易结果应在公司公告栏、交易机构网站和龙岗区股份合作公司综合监管服务系统公示，公示不少于 5 日。 （一）股份合作公司及其控股公司、实际控制公司之间实施内部重组涉及的股权转让；

	（二）股份合作公司持有的创投类企业股权转让； （三）已取回全部返还物业的合作开发项目公司股权转让； （四）经过两次公开挂牌交易流标且交易机构认为属正常流标的； （五）交易机构认为不宜在公共资源交易平台公开交易的。
资产转让	第四十三条【自行交易】符合以下情形之一的，由公司董事会、集资会通过，监事会审查，股东（代表）大会按章程规定的特别决议审议通过，并报街道集体资产监管部门备案后，股份合作公司可自行组织交易。交易结果应在公司公告栏、交易机构网站和龙岗区股份合作公司综合监管服务系统公示，公示期不少于 5 日。 （一）股份合作公司及其控股公司、实际控制公司之间的资产转让； （二）经过两次公开挂牌交易流标且交易机构认为属正常流标的； （三）交易机构认为不宜在公共资源交易平台公开交易的。

七、完善货物和服务采购民主决策

为节省股份合作公司经营成本，提高工作效率，征求意见稿修改了需经过民主决策程序的货物和服务采购的金额限制。具体如下：

原《管理办法》	征求意见稿
第八十七条第一款　集体企业大宗商品和服务采购由董事会组织编制采购方案，并经股东代表大会审议通过后组织实施。	第四十六条第二款【上平台采购程序】达到龙岗区集体产权交易目录限额标准的货物和服务采购项目，股份合作公司应遵循下列步骤程序： （二）民主决策。项目采购金额超过上一年度财务报表中主营业务收入总额的 10%或 200 万以上的，应由股东（代表）大会审议通过。

八、增加中（终）止相关条款

征求意见稿新增“第五章 中（终）止和回避”章节，就“中（终）止相关条款”进行了更为细致的规定，具体如下：

原《管理办法》	征求意见稿

第一百零九条　本办法中规定的各种交易项目如因特殊原因需要中（终）止的，由产权交易机构提出书面申请，区集体资产管理部门审核批准。实施中止公告的交易项目需待区集体资产管理部门出具书面文件同意后方可恢复交易。	第五十七条【中（终）止申请】有下列情形之一的，股份合作公司可提出中（终）止交易活动的申请： （一）交易活动可能存在违法违规行为的； （二）因出现不可抗力情形，导致交易活动暂时无法实现的； （三）质疑或投诉事项可能会影响交易结果的； （四）无法预见在短期能处理完毕或调查核实属于须终止交易的； （五）交易活动继续进行将给国家、社会、股份合作公司利益造成重大损害或者导致交易无效的； （六）交易过程中，涉嫌损害集体资产合法权益的； （七）法律、法规规定的其他情形。 第五十八条【中（终）止程序】如因特殊原因需要中（终）止的，股份合作公司向街道集体资产监管部门提出书面申请，街道集体资产监管部门同意后，交易机构发布中（终）止公告。实施中止公告的交易项目需待街道集体资产监管部门出具书面文件同意后方可恢复交易。 第五十九条【中止期限】交易公告的中止期限由股份合作公司根据实际情况确定，原则上不超过 30 日，若需延长中止期限的，由股份合作公司向街道集体资产监管部门提出书面申请，中止总期限原则上不超过 3 个月。若恢复交易，应在交易机构网站和龙岗区股份合作公司综合监管服务系统重新发布交易公告。

九、简化减少行政审查、备案流程

根据中央、省、市深化“放管服”改革的政策文件精神，征求意见稿简化减

少行政审查、备案流程，增加股份合作公司自主经营权，针对可直接签约的租赁项目，将报街道集体资产监管部门备案简化为报送街道集体资产监管部门。征求意见稿在七十一条中进一步明确了审查、备案、报送的定义，明确备案仅对资料是否齐全和是否具备规定要素进行把关，即为程序性备案，具体如下：

审查	按本办法规定的工作流程，审查、核实股份合作公司提交的相关资料是否齐全、程序是否合规、内容是否合理。审查材料仅作为集体资产日常监管依法履职的参考材料，审查意见不作为判定事项是否盈利、是否存在经营风险等的依据，各公司自行对决策事项、材料内容负责。街道集体资产监管部门审查的，应在 5 个工作日内出具审查意见；街道办审查的，应在 10 个工作日内出具审查意见。
备案	按本办法规定的工作流程，对股份合作公司提交的相关资料是否齐全和是否具备规定要素进行把关，街道集体资产监管部门应在 5 个工作日内对收取的资料出具备案意见。备案材料仅作为集体资产日常监管依法履职的参考材料，备案意见不作为判定材料内容等是否合法合规的依据，各公司自行对决策事项、材料内容负责。
报送	股份合作公司按本办法规定完成全部工作流程后，应在 5 个工作日内将相关资料报送集体资产监管部门存档。

十、扩大文件执行范围

征求意见稿第七十四条规定：“股份合作公司全资、控股、实际控制的公司参照本办法执行。”将股份合作公司全资、控股、实际控制的公司也纳入管理范围。

三、行业热点资讯

- **三部门发布公告：保障性住房实施税费减免政策**

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部近日发布公告，为推进保障性住房建设，从今年 10 月 1 日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税；对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。公告明确，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。

对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。对个人购买保障性住房减按 1%的税率征收契税。

此外，保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。享受税费优惠政策的保障性住房项目，按照城市人民政府认定的范围确定。

- **住建部：超大特大城市城中村改造分三类实施，已入库 162 个项目**

10 月 12 日，住房和城乡建设部消息显示，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施。一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟须实施改造。今年 7 月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并召开电视电话会议进行部署。各地正按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作，住房城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来，已入库城中村改造项目 162 个。

- **自然资源部：推动城镇开发边界管理走向规范化**

10 月 24 日，自然资源部召开媒体座谈会，部国土空间规划局相关负责人在会上解读了近日印发的《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（以下简称《通知》）出台背景、基本原则和具体要求等相关内容。

《通知》要求坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，推动城镇开发边界划定成果精准落地有序实施，统筹做好规划城镇建设用地安排，严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。据了解，城镇开发边界划定坚持统筹发展和安全，尊重自然地理格局，统筹农业、生态、城镇空间布局；坚持守住底线，通过反向约束与正向约束相结合，指导城镇开发边界避让资源环境底线、灾害风险、历史文化保护等限制性因素，设置扩展倍数严控新增建设用地，推动城镇紧凑发展和节约集约用地；坚持区域统筹，在优先划好划足耕地和永久基本农田保护红线、应划尽划生态保护红线的前提下，各省份按不超过 2020 年现状城镇建设用

地总规模的 1.3 倍控制城镇开发边界范围，给予各省份统筹指导市县划定城镇开发边界的自主权。

《通知》的出台有利于更好落实国家战略和重大项目落地实施，有利于更好实施《纲要》和各级国土空间规划，为优化国土空间格局、提升城镇品质、促进城镇高质量发展提供坚实的规划支撑。

- **国家统计局：1—9 月份全国房地产开发投资 87269 亿元 同比下降 9.1%**

据国家统计局网站消息，国家统计局发布 2023 年 1—9 月份全国房地产市场基本情况：

1—9 月份，全国房地产开发投资 87269 亿元，同比下降 9.1%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 66279 亿元，下降 8.4%。房地产开发企业房屋施工面积 815688 万平方米，同比下降 7.1%。其中，住宅施工面积 574250 万平方米，下降 7.4%。房屋新开工面积 72123 万平方米，下降 23.4%。其中，住宅新开工面积 52512 万平方米，下降 23.9%。房屋竣工面积 48705 万平方米，增长 19.8%。其中，住宅竣工面积 35319 万平方米，增长 20.1%。

商品房销售面积 84806 万平方米，同比下降 7.5%，其中住宅销售面积下降 6.3%。商品房销售额 89070 亿元，下降 4.6%，其中住宅销售额下降 3.2%。9 月末，商品房待售面积 64537 万平方米，同比增长 18.3%。其中，住宅待售面积增长 19.7%。

房地产开发企业到位资金 98067 亿元，同比下降 13.5%。其中，国内贷款 12100 亿元，下降 11.1%；利用外资 36 亿元，下降 40.0%；自筹资金 31252 亿元，下降 21.8%；定金及预收款 33631 亿元，下降 9.6%；个人按揭贷款 17028 亿元，下降 6.9%。

9 月份，房地产开发景气指数为 93.44。

- **中央金融工作会议新信号：确保房地产行业风险不再扩大**

10 月 30 日至 31 日，中央金融工作会议在北京举行。这是继今年 3 月份，组建中央金融委员会，不再保留国务院金融稳定发展委员会后，中央金融工作会

议首次进入公众视野。

会议指出，金融领域各种矛盾和问题相互交织、相互影响，有的还很突出，经济金融风险隐患仍然较多，金融服务实体经济的质效不高，金融乱象和腐败问题屡禁不止，金融监管和治理能力薄弱。金融系统要切实提高政治站位，下决心从根本上解决这些问题。值得注意的是，此次会议罕见地对房地产工作作出部署。会议提出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

此次金融工作会议对于房地产的表态，体现出防风险、满足老百姓住房需求与支持房地产新模式转型的统一。

- **由广东省政府批准的市级国土空间总体规划全部获批**

日前，广东省人民政府正式批复珠海、汕头等 11 市的市级国土空间总体规划。至此，广东省 17 个需省政府批准的市级总规已全部获批。此外，广东省需报国务院审批的广州、深圳、佛山、东莞等 4 市总规成果也已全部呈报国务院。总体来看，广东省规划报批工作进展位于全国前列，在构建支撑高质量发展的国土空间规划体系上进入了崭新阶段。

市级总规在综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素基础上，科学布局生产、生活、生态空间，为经济社会发展各类开发建设提供空间保障，是细化落实省级规划成果的重要层级，是深入践行“多规合一”改革的重要体现，是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设的关键举措。各地在市级总规中全面深入学习贯彻党的二十大精神和习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，深入贯彻省委“1310”具体部署，紧紧围绕服务保障粤港澳大湾区建设、坚持制造业当家、“百县千镇万村高质量发展工程”、绿美广东生态建设、海洋强省建设等重点工作，全力构建支撑高质量发展的国土空间保护开发格局，将成为今后一段时间各地空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图及各类开发保护建设活动的基本依据。

根据批复的规划成果，各地要立足国家战略、区域功能定位和本地实际，以落实国家区域协调发展战略为引领，在严守国土空间安全底线、优化国土空间开发保护格局、推进土地高质量开发利用、营造美好人居环境品质、强化城市运行支撑保障、支撑县镇村高质量发展、统筹自然资源保护利用等方面持续发力，坚持一张蓝图干到底，不断完善规划实施评估和监督机制，助力重大战略和重大任务落地实施。

- **建信住房申报发行 REITs 获国家发改委受理**

10 月 13 日，建设银行发布公告称，该行附属公司建信住房服务有限责任公司作为原始权益人，以建信住房持有的保障性租赁住房项目申报发行基础设施公募 REITs。近日，国家发改委已正式受理该项目申报。

根据公告，建信住房作为原始权益人，以其在北京、上海、苏州持有运营的三个保租房项目申报发行基础设施公募 REITs。三个保租房项目来源于建信住房、建信住房租赁基金以市场化方式盘活的存量资产。建信住房、建信住房租赁基金收购非居住存量房屋改造为保租房，通过专业化运营实现提质增效。建设银行表示，此次公募 REITs 发行是银行实施住房租赁战略系列举措中的重要一环，有助于打造具有本行特色的住房租赁资产管理平台，实现金融资源与社会资本的良性循环，进一步完善集股权投资、信贷支持、租赁运营、REITs 发行为一体的全方位住房金融服务体系，持续巩固银行住房金融领域的特色和优势，提升经营效益、品牌价值和社会影响力。

同时，建设银行指出，该项目构成香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）证券上市规则《第 15 项应用指引》（以下简称“PN15”）下的分拆，建行已就建议分拆向香港联交所呈交 PN15 申请，目前香港联交所已就本次申请予以核准。

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