



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 2023/11

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【2023·12】

2023 年 12 月，国家、广东省、深圳市及深圳各区层面相继发布相关政策，为更新整备提供政策引导。其中 2023 年 12 月 5 日自然资源部发布的《关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》，以及 2023 年 12 月 11 日深圳市规划和自然资源局发布的《关于印发〈深圳市建设用地开工竣工管理办法〉的通知》值得重点关注。

为协助更新整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市城市更新与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 12 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 19 则）

国家级政策 3 则，广东省级政策 3 则，深圳市级政策 4 则，深圳区级政策 9 则。

2、重点政策解读（共 2 篇）

《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》

《深圳市规划和自然资源局关于印发〈深圳市建设用地开工竣工管理办法〉的通知》

3、行业热点资讯（共 7 则）

国家统计局：2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%

住建部：全面开展城市体检工作

央行：因城施策精准实施好差别化住房信贷政策

广东省印发“民生十大工程”五年行动计划，2023—2027 年新增筹建保障性安居工程住房 77 万套（间、户）

《深圳都市圈发展规划》正式印发实施，东莞、惠州全域和深汕特别合作区被纳入

深圳市发布《深圳市降低制造业企业成本若干措施》，多维度全方位降低制造业企业成本

深圳市首批配售型保障性住房建设集中开工，共有 13 个配售型保障性住房项目

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. 12. 05	自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知	自然资规〔2023〕7号	自然资源部
2	2023. 12. 06	自然资源部办公厅关于部署开展国土空间规划实施监测网络建设试点的通知	自然资办函〔2023〕2432号	自然资源部办公厅
3	2023. 12. 06	住房和城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见	建科〔2023〕75号	住房和城乡建设部
广东省级				
4	2023. 12. 07	广东省人民政府办公厅印发关于金融支持“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展实施方案的通知	粤办函〔2023〕316号	广东省人民政府办公厅
5	2023. 12. 11	广东省人民政府办公厅关于印发《广东省“民生	粤府办〔2023〕20	广东省人民政府办公厅

		十大工程”五年行动计划 (2023—2027 年)》的通知	号	
6	2023. 12. 20	广东省人民政府关于印发《深圳都市圈发展规划》等的通知	粤府〔2023〕 92 号	广东省人民政府
深圳市级				
7	2023. 12. 04	深圳市人民政府办公厅 关于印发深圳市降低制造业企业成本若干措施的通知	深府办规 (2023) 5 号	深圳市人民政府办公厅
8	2023. 12. 08	深圳市发展和改革委员会、深圳市工业和信息化局、深圳市科技创新委员会、深圳市商务局、深圳市地方金融监管局、深圳市人力资源和社会保障局、深圳市规划和自然资源局、深圳市财政局、深圳市教育局关于印发《深圳市推动总部经济高质量发展的实施意见》的通知	深发改规 (2023) 12 号	深圳市发展和改革委员会、深圳市工业和信息化局、深圳市科技创新委员会、深圳市商务局、深圳市地方金融监管局、深圳市人力资源和社会保障局、深圳市规划和自然资源局、深圳市财政局、深圳市教育局
9	2023. 12. 08	深圳市总部经济集聚区 布局规划	/	深圳市发展和改革委员会
10	2023. 12. 11	深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市建设	深规划资源规 (2023) 11	深圳市规划和自然资源局

		用地开工竣工管理办法》 的通知	号	
盐田区				
11	2023. 12. 20	深圳市盐田区人民政府 办公室关于印发盐田区 已出让土地临时建筑审 批管理办法的通知	深盐府办规 (2023) 2 号	深圳市盐田区 人民政府办公 室
12	2023. 12. 29	盐田区工业和信息化局 关于公开征求《盐田区创 新型产业用房管理实施 细则（修订，征求意见 稿）》意见的公告	/	深圳市盐田区 工业和信息化 局
宝安区				
13	2023. 12. 22	深圳市宝安区土地规划 监察局关于印发《宝安区 临时用地执法收回工作 指引》的通知	深宝土规监 (2023) 92 号	深圳市宝安区 土地规划监察 局
14	2023. 12. 22	深圳市宝安区土地规划 监察局关于印发《关于规 划土地监察执法解除限 制房地产权利流程的意 见》的通知	/	深圳市宝安区 土地规划监察 局
15	2023. 12. 22	深圳市宝安区土地规划 监察局关于印发《关于对 阻碍规划土地监察执法 现场检查勘验类执法活 动的处理意见》的通知	/	深圳市宝安区 土地规划监察 局
16	2023. 12. 25	深圳市宝安区人民政府 办公室关于印发深圳市	深宝规 (2023) 10	深圳市宝安区 人民政府办公

		宝安区旧工业区整治提升实施办法的通知	号	室
福田区				
17	2023. 12. 19	福田区人民政府办公室关于印发《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法》的通知	福府办规〔2023〕12号	深圳市福田区人民政府办公室
龙岗区				
18	2023. 12. 26	深圳市龙岗区工业和信息化局关于印发《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级实施细则（修订版）》的通知	/	深圳市龙岗区工业和信息化局
大鹏新区				
19	2023. 12. 20	深圳市大鹏新区综合办公室关于印发《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法》的通知	深鹏办规〔2023〕1号	深圳市大鹏新区综合办公室

二、重点政策解读

➤ 自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知

《土地管理法》第四十五条规定了为公共利益需要，成片开发建设需要土地的，可依法征收农民集体所有土地的情形。基于上位法授权，经广泛调研后，自然资源部于2020年11月5日公布《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称“试行标准”），对土地征收成片开发相关工作从定义、原则、流程、限制等方面作出规定。试行标准有效期三年，现已届满。为适应新形势下对土地征收成片开发的需求，现自然资源部公布《土地征收成片开发标准》（以下简称《标准》）接

替试行标准，与上位法衔接，细化土地征收成片开发工作，加强对地方操作的指引。《标准》于 2023 年 11 月 5 日起施行，全文共八条，现就其主要内容解读如下：

（一）土地征收成片开发项目范围

《标准》第一条对成片开发定义作出规定，即成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。该条款对成片开发的区域和开发建设活动的组织实施主体作出规定，对比原试行标准，《标准》中成片开发项目所在土地范围有所扩张。

原试行标准规定成片开发在“国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区”内，其中“集中建设区”的概念，参照自然资源部 2020 年发布的《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》相关规定，其属于城镇建设用地的下位概念，与“城镇弹性发展区”“特别用途区”共同构成城镇开发边界内的建设用地全貌。现《标准》直接采用“城镇建设用地范围”的表述，从法律体系来看，该成片开发范围的限定与 2019 年修正的《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项一致，与上位法保持统一性；从实际效果来看，成片开发项目所处范围不再受到集中建设区的限制，可以在城镇建设用地范围内展开，实现范围扩张。同时需要注意的是，就城镇建设用地的规划确定，《标准》延续试行标准的规定，采用“国土空间规划确定”的方式，而未援引《土地管理法》第四十五条所述“土地利用总体规划确定”，体现其对多规合一改革方向的适应。

（二）土地征收成片开发申请

《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项概括规定，成片开发建设由省级以上人民政府批准、县级以上地方人民政府组织实施，具体实施和审批流程并未明确。基于此，《标准》第三条至第五条对土地征收成片开发方案、征求意见和决策程序作出细化规定，具体流程梳理如下：

1. 开发方案编制

拟申请土地征收成片开发，应先由县级以上地方人民政府依据当地国民经济

和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展规划。就开发方案的内容，其应当包括：（1）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；（2）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；（3）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；（4）依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例；（5）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估五大类内容。其中，《标准》规定基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例由省级人民政府根据各地情况差异确定，但一般不低于40%。即在满足公益性用地比例基础上，不禁止商业性等非公益性建设用地开发，体现《标准》对于公共利益维护与开发经济利益需求的平衡。就开发方案编制方法而言，县级以上地方人民政府应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

2. 开发方案意见征求

《标准》第二条确立了土地征收成片开发以人民为中心，注重维护农民合法权益的工作原则，因此，在土地征收成片开发申请流程中，应对农民的知情权、表决权予以充分保护。《标准》明确，土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。未经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，不得申请土地征收成片开发。

3. 开发方案报批

《标准》规定，编制完成的开发方案应当报省级人民政府批准。就审批要求，《标准》明确，省级人民政府应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会，对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

但就论证的具体流程，《标准》并未再行细化，省级人民政府组织论证程序、专家委员会人员构成、论证表决程序和参照标准等暂时依赖于各地方自主确定。以上海市为例，其发布《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》中

补充规定由市规划和自然资源局负责制定土地征收成片开发方案编制技术规范，指导各区土地征收成片开发方案的编制、论证和审批等工作，并利用信息系统进行监管。在此情况下，各地方可能因地制宜采用区别化的论证程序或论证标准，但相关工作均应受到国家自然资源督察机构、自然资源部、省级人民政府的监督。

（三）土地征收成片开发实施

本次《标准》第六条为新增条款，规范土地征收成片开发的具体实施。《标准》首先提出实施工作的原则性规定，即土地征收成片开发方案经批准后，应当严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施。同时，《标准》补充了特殊情况下开发方案调整的情形，相关要点梳理如下：

1. 调整前提：客观因素导致开发方案无法实施

《标准》规定，因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可按规定调整土地征收成片开发方案。

2. 调整内容及相应流程

根据调整内容的区别，调整开发方案的流程做二分处理：（1）成片开发方案调整涉及地块变化的，调整方案应报省级人民政府批准；（2）调整仅涉及实施进度安排的，调整方案应报省级自然资源主管部门备案。

3. 调整限制

为保障公共利益不因方案调整受损，调整后公益性用地比例仍应当符合规定要求，且已实施征收的地块不得调出。

（四）土地征收成片开发区域限制

《标准》第七条规定了四种省级人民政府不得批准土地征收成片开发方案的情形，包括：（1）涉及占用永久基本农田的；（2）市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；（3）各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；（4）已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

该等不得批准征地成片开发的情形主要基于三则考量。一为保障粮食生产安全，严格保护耕地，故禁止占用永久基本农田进行开发。二为避免不必要征地成

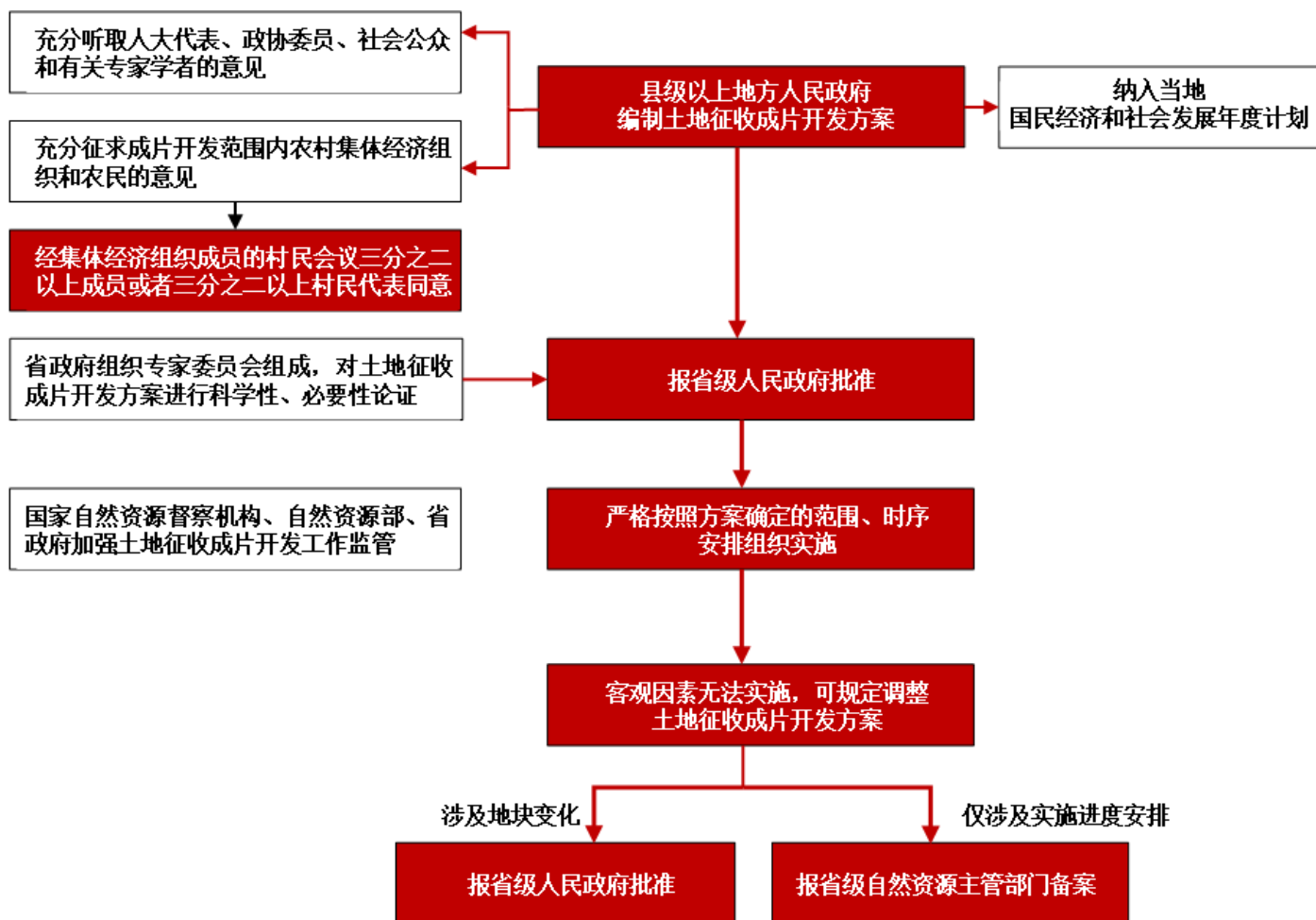
片开发，土地征收对农民集体土地所有权、使用权具有一定负影响，在市县区域内存量土地数量充足的情况下，应倾向于维持现状，保护农民土地利益。三为避免效益低下的征地成片开发，在现有土地利用效率低或已批准开发推进不利的情况下，优先改善土地利用更具合理性。

总结

综上，本次《标准》在总体框架上延续试行标准确定的方案编制、征求意见、论证审批流程，以县级以上人民政府作为组织实施主体，省级人民政府及国家层面自然资源督察机构、自然资源部监管的土地征收成片开发全流程，强调对农民权益、耕地资源的保护。同时，在满足基础设施、公共服务设施及其他公益性用地比例的前提下，《标准》允许非公益性用地开发，在地方政府通过成片开发构建产业集群过程中，更便于吸引社会资本加入，兼顾土地经济效益的实现。

在我国新型城镇化继续推进与存量更新全面铺开的时期，地产与建设工程相关企业可关注土地征收成片开发取得建设用地的模式，作为市场主体加入开发，以完成公益性用地建设为前提获得商业开发机会。但同时需要充分注意，就《标准》所设置的申请及审批流程规定，成片开发类项目用地取得难度增加，用地审批时限较长，且开发项目推进将受到严格监管，相关市场主体应合理评估，将加入时点、长周期内开发、运营成本支出等因素纳入考量范围。

附图：土地征收成片开发基本流程



➤ 深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的通知

2023年12月8日，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》（以下简称《管理办法》），对建设用地开工、竣工管理做出明确规定。本次《管理办法》的出台，延续了2018年10月《深圳市建设用地开工竣工管理办法》（深规土规〔2018〕11号，以下简称《原管理办法》）的大部分规定，并在此基础上对《原管理办法》实施过程中遇到的新情况、新问题增设了新的条文和进一步解释说明，对于提高土地开发利用效率，规范国有建设用地供后监管具有重大意义。

（一）明确开竣工定义

1. 开工：为衔接《闲置土地处置办法》，《管理办法》对建设项目采取相同的开工认定标准，明确开工是指土地使用权人依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。同时考虑线性工程、水务工程、环保工程、应急工程、保障性安居工程及其他特殊工程建设要求，规定如相关法律、法规或政策文件对开工另有规定的，从其规定。

2. 竣工：为衔接《深圳市建设工程竣工联合验收管理办法》相关规定，《管理办法》将竣工定义修改为是指土地使用权人依法取得整宗地的规划条件核实或竣工验收备案相关文件。

（二）完善开竣工期限

《管理办法》第四条根据项目用地性质、建筑高度和建筑规模的不同，对建设用地的开工、竣工期限做出了明确规定，具体如下：

1. 主体功能为**住房类**建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 1 年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 4 年内竣工。

2. 主体功能为**非住房类**建设项目，综合建筑高度、建筑面积，开工期限为 1-2.5 年、竣工期限为 3-6 年不等。其中建设项目地下室 ≥ 3 层的，其开工日期可再延长 6 个月，竣工期限相应顺延。对于竣工前后申请提高容积率的情形，分别明确建设项目重新核算开工、竣工期限规则。

3. **线性工程**（道路、综合管廊等）用地应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 1 年内开工建设，3 年内竣工；相关行业主管部门对建设项目的开工、竣工期限有明确规定的，从其规定。

4. 对于存在**建设条件特别复杂、特殊工艺或建设要求**等情形的**非住房类**建设项目开工、竣工期限，土地使用权人提交专业资质机构出具的关于项目建设周期的报告或行业主管部门认定文件，经土地使用权供应方核实后，可对用地的开工、竣工期限再另行规定、约定。

（三）明确违约金计收情形

1. 在保持违约金计收标准不变的情况下，将违约金计收规则调整为**按月计收**，即违约金由“每延长 3 个月，按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的 1.5%计收”调整为“每延长 1 个月，按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的 0.5%计收”。

2. 属于**政府行为导致延长开工、竣工期限**的，不计收违约金。《管理办法》第六条规定了政府、政府有关部门行为导致不能按时开工、竣工（非土地使用权人自身原因）的六项具体情形以及因疫情、自然灾害等不可抗力导致无法开工、竣工的，不计收违约金。

（四）规范竣工违约处置流程

政府有关部门在受理土地使用权人申请办理整宗地建设工程规划条件核实手续或分期开发建设的最后一期规划条件核实手续时，应核查申请用地是否在划拨决定书或供应合同规定、约定的竣工期限内竣工。按照便民高效原则，明确存在逾期竣工情形的，应先办理规划条件核实再完善竣工超期用地手续。

（五）新旧政策衔接

1. 根据《管理办法》第十四条规定，《原管理办法》施行前（即 2018 年 10 月 17 日前）已签订供应合同但还未竣工的建设项目，因无法按时竣工申请竣工延期或实际竣工逾期的，违约责任按供应合同约定执行。

2. 供应合同未约定或约定不明的，按照《管理办法》执行。

3. 实际逾期竣工满 2 年（含 2 年）的，土地使用权供应方可以按供应合同约定，无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物；也可以根据实际情况，按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的 20%计收违约金。

三、行业热点资讯

➤ **国家统计局：2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%**

国家统计局于 2024 年 1 月 17 日发布 2023 年全国房地产市场基本情况：

2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72433 万平方米，增长 17.2%。

2023 年，商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。商品房待售面积 67295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。

2023 年，房地产开发企业到位资金 127459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21489 亿元，下降 9.1%。

2023 年 12 月份，房地产开发景气指数为 93.36。

➤ 住建部：全面开展城市体检工作

2023 年 12 月 6 日，住建设部印发《关于全面开展城市体检工作的指导意见》，在全国地级及以上城市全面部署开展城市体检工作。指导意见要求，各地把城市体检作为统筹城市规划、建设、管理工作的重要抓手，坚持问题导向，从住房到小区（社区）、街区、城区（城市），找出群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题；坚持目标导向，查找影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项；强化成果应用，把城市体检发现的问题作为城市更新的重点，建立健全“发现问题—解决问题—巩固提升”的工作机制。

➤ 央行：因城施策精准实施好差别化住房信贷政策

2023 年 12 月 15 日，中国人民银行党委召开扩大会议，传达学习中央经济工作会议精神，研究部署贯彻落实工作。会议强调，持续做好支持民营经济发展壮大金融服务。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善

性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。加大对保障性住房建设等“三大工程”的支持力度，推动房地产业转型和高质量发展。按照中央部署，指导金融机构按照依法合规、平等协商的原则，稳妥化解融资平台存量债务风险，严格控制新增债务，健全债务风险防范长效机制。配合地方政府和有关部门稳妥做好重点区域和重点机构风险防范化解工作。完善金融风险防范、预警和处置机制，强化存款保险职能，提升金融风险早期纠正工作的标准化和权威性。推动金融稳定立法，加快金融稳定保障基金建设，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

➤ **广东省印发“民生十大工程”五年行动计划，2023—2027 年新增筹建保障性安居工程住房 77 万套（间、户）**

2023 年 12 月 11 日，广东省人民政府办公厅印发《广东省“民生十大工程”五年行动计划（2023—2027 年）》，明确广东将实施就业、教育、医疗、住房、养老、育儿、交通、食品安全、消费者权益保护、平安等“民生十大工程”，着力解决好人民群众最关心最直接最现实的利益问题，在推动高质量发展中创造高品质生活。住有所居、老有所养、幼有所育是老百姓最关心的民生。行动计划明确，2023—2027 年新增累计筹集建设保障性安居工程住房 77 万套（间、户），其中：保障性租赁住房 60 万套（间）、公租房 5 万套，实施发放租赁补贴 12 万户。广东还将积极稳妥推进城镇老旧小区改造，2023—2025 年，新开工改造超过 4000 个小区；扎实推动农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动，推进绿色农房建设，探索装配式、光伏一体化等新型农房建造方式。

➤ **《深圳都市圈发展规划》正式印发实施，东莞、惠州全域和深汕特别合作区被纳入**

2023 年 12 月 20 日，广东省人民政府印发广州、深圳、珠江口西岸、汕潮揭、湛茂五大都市圈发展规划。其中，《深圳都市圈发展规划》（以下简称《规划》）中介绍，深圳都市圈位于粤港澳大湾区东部，由深圳、东莞、惠州全域和深汕特别合作区组成，土地面积约 16273 平方公里，经济发展动力强、创新活跃度高、城镇化高度密集，具备建设现代化都市圈的良好基础。《规划》明确发展目标，到 2030 年，深圳都市圈综合经济实力跃上新的大台阶，优势互补的区域发展格

局基本形成，一体化合作机制基本建立，国际化水平显著提升，初步建成具有较高国际知名度的国际化大都市圈。

➤ **深圳市发布《深圳市降低制造业企业成本若干措施》，多维度全方位降低制造业企业成本**

2023 年 12 月 6 日，《深圳市降低制造业企业成本的若干措施》（以下简称《若干措施》）正式发布。《若干措施》围绕用房、用地、用工、融资、用能、仓储物流、企业服务等多个领域，提出六方面 20 条举措，多维度全方位降低制造业企业成本，并将于 2024 年 1 月 1 日起实施。此次《若干措施》围绕加快工业上楼、保障性住房、持续推进园区转供电改造等重点领域，推出一批长效机制建设举措，着力破解制约制造业企业降本的深层次障碍。

➤ **深圳市首批配售型保障性住房建设集中开工，共有 13 个配售型保障性住房项目**

2023 年 12 月 28 日，深圳市首批配售型保障性住房建设集中开工。本次集中开工共有 13 个配售型保障性住房项目，其中福田区 2 个项目、南山区 2 个项目、宝安区 2 个项目、龙岗区 2 个项目、龙华区 2 个项目、坪山区 2 个项目、光明区 1 个项目，总用地面积 17.7 万平方米，配售型保障性住房建设面积 75.7 万平方米，总投资约 125 亿元，房源合计 1 万余套，项目周边交通、教育、商业等配套较为完善。“十四五”以来，深圳已建设筹集了各类保障性住房约 49 万套（间），其中，2023 年建设筹集了 18.9 万套（间）。

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。

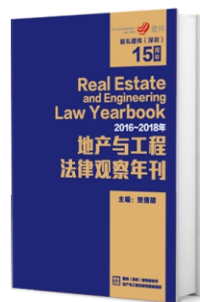
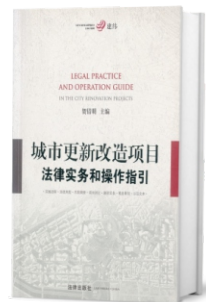
成果展示

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