



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 2025.06

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

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。

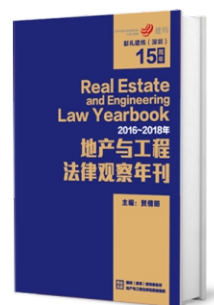
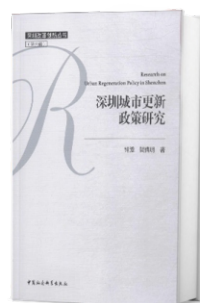
成果展示

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

深圳城市更新与土地整备政策月报【2025·06】

2025 年 6 月，国家、广东省以及深圳市、区层面发布了多项更新整备重要政策，为更新整备提供政策引导。其中，备受关注的《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》于 2025 年 6 月 24 日起施行，有效衔接了国家保障性住房体系，深圳保障房体系逐步由公租房+保租房+共有产权住房调整为公租房+保租房+配售型保障房，上述规定通过差异化调整配建比例，为存量更新项目提供了更灵活的操作空间，有助于破解部分更新项目配建压力过大的问题，推动城市更新顺利实施。

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 6 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 19 则）

国家级政策 3 则，广东省级政策 5 则，深圳市级政策 5 则，深圳区级政策 6 则。

2、重点政策梳理及解读（共 2 篇）

《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》

《深圳市龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（征求意见稿）》

3、行业热点资讯（共 5 则）

央行：持续巩固房地产市场稳定态势

国务院总理李强主持召开会议，强调先立后破、房地产止跌回稳

国开行：金融服务有力有效，助城市更新有“里”有“面”

国家发改委下达 800 亿元城市更新专项投资

20 城，拟获中央财政补助！

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	2025.06.05	住房和城乡建设部关于印发全国城镇老旧小区改造统计调查制度的通知	建城函（2025）37号	住房和城乡建设部
2	2025.06.06	住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、国务院妇女儿童工作委员会办公室关于印发城市儿童友好空间建设可复制经验清单（第二批）的通知	建办科（2025）41号	住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、国务院妇女儿童工作委员会办公室
3	2025.06.18	《划拨用地目录》（2025 年修订）	/	自然资源部
广东省级				
4	2025.06.02	广东省住房和城乡建设厅关于征求《城市信息模型平台建筑信息模型交付标准》（送审稿）意见的函	粤建科商（2025）151号	广东省住房和城乡建设厅
5	2025.06.06	广东省住房和城乡建设厅关于发布《2025 年广东省工程建设标准制订修订计划》的通知	粤建科（2025）131号	广东省住房和城乡建设厅
6	2025.06.09	广东省住房和城乡建设厅关于征求《绿色社区建设评价标准》（送审稿）意见的函	粤建科商（2025）155号	广东省住房和城乡建设厅

7	2025.06.11	广东省住房和城乡建设厅关于废止有关文件的通知[废止《广东省建设厅关于做好新修订的〈广东省物业管理条例〉贯彻实施工作的通知》（粤建房字〔2009〕16号）]	粤建房〔2025〕133号	广东省住房和城乡建设厅
8	2025.06.24	广东省人民政府办公厅关于印发广东省促进经济持续向好服务做强国内大循环工作方案的通知	粤府办〔2025〕14号	广东省人民政府办公厅
深圳市级				
9	2025.06.04	深圳市住房和建设局等部门关于《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》续期的通知	深建规〔2025〕6号	深圳市住房和建设局、中共深圳市委网络安全和信息化委员会办公室、深圳市公安局、深圳市地方金融管理局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局、深圳市社区网格管理办公室
10	2025.06.06	深圳市提振消费专项行动实施方案	/	深圳市发展和改革委员会
11	2025.06.11	深圳市交通运输局关于公开征求《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例修正案（征求意见稿）》意见的通告	/	深圳市交通运输局
12	2025.06.19	深圳市生态环境局关于公开征求《深圳市建设项目环境影响评价管理名录（2025年版）（征求意见稿）》意见的通知	/	深圳市生态环境局

13	2025.06.19	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》的通知	深建规〔2025〕11号	深圳市住房和建设局
宝安区				
14	2025.06.19	深圳市宝安区住房和建设局关于修订印发《2025年宝安区住宅装修改造物品和材料购置补贴活动实施指引》的通知	/	宝安区住房和建设局
罗湖区				
15	2025.06.16	罗湖区机关物业办关于《深圳市罗湖区政府物业资产管理办法》（征求意见稿）等“1+8”制度向社会公开征求意见的通告	/	罗湖区机关物业管理办公室
龙岗区				
16	2025.06.16	深圳市龙岗区人民政府办公室关于废止《龙岗区重点产业项目遴选实施细则》的通知	深龙府办规〔2025〕1号	龙岗区人民政府办公室
龙华区				
17	2025.06.09	深圳市龙华区工业和信息化局关于公开征求废止《龙华区国有农业用地管理办法》意见的通告	/	龙华区工业和信息化局
18	2025.06.12	深圳市龙华区财政局关于公开征求《深圳市龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（征求意见稿）》意见的公告	/	龙华区财政局
光明区				

19	2025.06.11	光明区住房和建设局关于公开征求《深圳市光明区房屋安全管理实施细则》（征求意见稿）意见的公告	/	光明区住房和建设局
----	------------	---	---	-----------

二、重点政策解读

➤ 《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》

2025年6月19日，深圳市住房和建设局印发深建规〔2025〕11号《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》（以下简称《配建规定》），2025年6月24日起施行，有效期5年。现就《配建规定》的重点内容解读如下：

一、《配建规定》适用对象及配建方式

《配建规定》适用对象为深圳市市域范围内按照《深圳经济特区城市更新条例》规定实施的拆除重建类城市更新单元。具体配建方式为：在改造后含商品住房的各类城市更新单元规划中，按住房建筑面积的一定比例配建保障性住房。

二、明确保障房移交模式：优先用地，次优住房

《配建规定》明确了两种保障性住房移交建设模式：（1）城市更新单元优先将配建的保障性住房建筑面积折算成独立成宗的保障性住房用地无偿移交政府，由政府按照有关规定组织开发建设。（2）不移交保障性住房用地的，由城市更新项目实施主体在已出让的开发建设用地实施过程中与商品住房一并建设，建设完成后无偿移交给政府或政府指定机构。

保障房用地移交需先按《配建规定》核算保障房建筑面积，再根据城市更新单元规划居住用地的平均容积率折算确定，且用地规模不小于3000 m²。若折算用地小于3000 m²，应按移交住房方式并根据《配建规定》核算保障房面积，无偿移交政府，免缴地价。

《配建规定》特别明确，城市更新单元规划中配建的保障性住房应当与其他类型用房整体规划、合理布局。配建的保障性住房无法移交用地的，与所在宗地的商品住房同步设计、同步建设、同步交付。城市更新单元建设的商品住房预售时，实施主体应当同步告知购房者项目配建的保障性住房相关信息。

三、降低保障房配建比例

依据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）第二十条规定，一、二、三类地区的保障性住房配建基准比例分别为20%、18%、15%。

《配建规定》规定，移交保障性住房用地时，在配建基准比例的基础上，城市更新单元属于城中村改造的，配建比例核减10%；城市更新单元属于旧工业区、仓储区或城市基础设施改造的，配建比例核增15%。除前述情形之外的，配建比例核减4%。

移交保障性住房时，配建比例在移交保障性住房用地的基础上核减。城市更新单元属于城中村改造的，配建比例核减3%；城市更新单元属于旧工业区、仓储区或城市基础设施改造的，配建比例核减10%。除前述情形之外的，配建比例核减5%。

地区分类	移交保障性住房用地时配建比例			移交保障性住房时配建比例		
	城中村改造	商业、旧住宅区及其他旧区改造	旧工业区、仓储区或城市基础设施改造	城中村改造	商业、旧住宅区及其他旧区改造	旧工业区、仓储区或城市基础设施改造
一类地区	10%	16%	35%	7%	11%	25%
二类地区	8%	14%	33%	5%	9%	23%
三类地区	5%	11%	30%	2%	6%	20%

四、新旧政策衔接

1、“工改保”项目

符合《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）规定，规划为工业的旧工业区，通过城市更新建设保障性住房的，实施主体可取得不超过城市更新单元总建筑面积45%的商品性质建筑面积，按照城市更新单元规划容积率折算确定用地面积，交由实施主体开发建设，其余用地无偿移交给政府；交由实施主体建设的用地部分不再配建保障性住房。

《配建规定》新规实施后，城市更新“工改保”项目实施主体移交政府保障房由住房调整为用地，一是自主开发部分无需配建保障房；二是实施主体无需承担移交用地保障房建安费用，利于降低企业整体开发成本，但需移交不小于3000m²用地。

2、已审批通过且未开工的城市更新项目：可将部分出售型保障房调整为商

品住房

《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号，以下简称《指导意见》）施行前城市更新单元规划已审批通过且未开工的城市更新单元，若城市更新单元规划中已明确配建的保障性住房为出售型保障性住房：

（1）申报主体或实施主体可将出售型保障性住房建筑面积的40%调整为商品住房，其余60%按照城市更新单元规划居住用地的平均容积率折算成用地无偿移交政府，用地面积原则上不小于3000平方米。上述调整按照城市更新单元规划非强制性内容的修改程序申请规划修改。

（2）申报主体或实施主体也可将城市更新单元配建的出售型保障性住房建筑面积的50%调整为商品住房，其余50%调整为配租型保障性住房。上述调整无需申请规划修改，直接在用地批准或用地规划许可阶段同步研究确定。配租型保障性住房建成后无偿移交政府，免缴地价。

3、已审批通过且已开工的城市更新项目：按已审批规划实施

4、未审批通过的城市更新项目：应按《配建规定》实施

5、已审批通过但尚未签订国有建设用地使用权出让合同的城市更新项目：可参照《配建规定》实施

五、小结

《配建规定》的出台，有效衔接了国家保障性住房体系，深圳保障房体系逐步由公租房+保租房+共有产权住房调整为公租房+保租房+配售型保障房。《配建规定》通过差异化调整配建比例，为存量项目提供了更灵活的操作空间，有助于破解部分项目配建压力过大的问题，推动城市更新顺利实施。且无论是用地还是住房均采用“无偿移交”方式，替代了传统政府回购模式，大幅降低了政府在保障房获取环节的财政支出，让保障房建设和供给更具可持续性。

➤ 《深圳市龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（征求意见稿）》

为了进一步规范股份合作公司集体用地土地使用权交易行为，加强廉政风险防控，切实维护股份合作公司经济利益，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》《深圳市集体企业土地资产处置操作指引（试行）》（以下简称“《操作指引》”）

等法律、行政法规，结合龙华区实际，2025年6月12日，龙华区财政局发布了《深圳市龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法(征求意见稿)》(以下简称“办法《征求意见稿》”)。办法《征求意见稿》共六章二十条：一是总则，包括目的和依据、适用范围、定义条款，基本原则、管理主体职责；二是交易方式，包括交易类型、合作开发交易方式、名词解释；三是决策及交易程序，包含内部决策、交易程序、政策衔接；四是项目管理，包括分配方式、市场主体具备条件、变更规定、引入项目服务单位；五是法律责任，包括责任追究、纠纷处置；六是附则。办法《征求意见稿》主要内容解读如下：

一、交易方式

办法《征求意见稿》明确了集体用地土地使用权交易类型，规定集体用地土地使用权可以通过转让、作价入股、合作开发等方式进入市场交易。但是，非农建设用地中的原农村居民住宅用地(含统建楼用地)和公共设施用地不得进行土地使用权交易，市政府另有规定的除外。

对于集体用地合作开发交易方式和适用情形，办法《征求意见稿》新增协商方式、协议方式两种交易方式，并明确各交易方式适用情形；另外，区扶持股份合作公司发展工作领导小组已撤销，调整单一来源谈判履行程序。

二、内部决策及交易程序

办法《征求意见稿》优化了集体用地合作开发交易程序，根据《操作指引》对交易程序、集体用地合作开发项目公示时点，以及公示时长进行调整。合作开发采用公开方式进入市场交易的，应当遵循以下交易程序：(一)申请交易；(二)发布交易公告；(三)组织开展交易；(四)确认交易结果；(五)公示交易结果；(六)签订合同；(七)项目抄送。

三、项目管理

办法《征求意见稿》强化项目管理并明确引入项目服务单位的服务标准及引入规则：调整市场主体参与拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹需要具备的条件；优化合作方或者项目公司发生股东、法人代表变更，或者减少注册资本，以及股份合作公司签订合作协议后需签订补充协议的相关流程；新增引入项目服

务单位有关规定。

四、法律责任

办法《征求意见稿》细化了集体用地土地使用权交易纠纷处置，按照《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》，根据交易不同阶段及纠纷具体事项，明晰处理部门及处理方式。股份合作公司相关人员违规的，将依规追责，涉嫌违法犯罪的移送纪检或司法机关。交易纠纷中，认为股份合作公司内部决策流程涉嫌违法违规的，由街道集体资产监管机构处理（可向区级申诉）；认为平台交易程序涉嫌违法违规的，由区交易部门处理（可向市级申诉）；合同履行争议通过法律途径解决；因其他事项发生纠纷的，向街道或区主管部门投诉举报。

五、小结

此次修订主要围绕衔接市级新规、细化操作规则和强化全流程监管展开，明确新增协商与协议两种合作开发交易方式并规定其适用场景，同时调整单一来源谈判履行程序；优化决策和交易流程，强化项目管理，明晰纠纷分级处置路径。

三、行业热点资讯

➤ 央行：持续巩固房地产市场稳定态势

6月23日，央行货币政策委员会2025年第二季度例会召开。会议指出，当前外部环境复杂严峻，世界经济增长动能减弱，贸易壁垒增多；国内经济向好，但面临需求不足、物价低位、风险隐患多等挑战。货币政策方面，要实施适度宽松政策，加强逆周期调节，发挥总量和结构双重功能，协同货币财政政策，稳定经济增长与物价。本次例会未提“择机降准降息”，改为“灵活把握政策实施的力度和节奏”，意味着近期降准降息预期减弱。同时，要加大货币政策调控强度，保持流动性充裕，引导金融机构加大信贷投放，匹配社会融资、货币供应与经济增长及价格目标。强化央行利率引导，完善利率传导机制，推动综合融资成本下降，关注债市长期收益率，防范资金空转，稳定人民币汇率。房地产领域，例会

提出推动已出台金融政策落地，加大存量商品房和土地盘活，巩固市场稳定态势，完善金融基础性制度，助力构建新模式。上半年，在政策调整下，房地产市场逐步趋稳，地方频繁出台稳市政策，国家统计局显示 5 月房地产市场总体平稳，房价同比降幅收窄，库存减少。此前国务院常务会议也要求摸底房地产已供土地和在建项目，优化政策推动市场止跌回稳。

➤ 国务院总理李强主持召开会议，强调先立后破、房地产止跌回稳

国务院总理李强 6 月 13 日主持召开国务院常务会议，部署中国（上海）自由贸易试验区试点措施复制推广工作，听取构建房地产发展新模式和推进好房子建设有关情况汇报，审议通过《关于进一步完善信用修复制度的实施方案》。会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。会议指出，要加快完善统一规范、协同共享、科学高效的信用修复机制，更好帮助失信主体重塑信用。要统一修复规则，健全资格审查、过程监督、结果认定等环节标准规范。要打破数据壁垒，尽快明确数据共享范围、方式、频率，促进相关领域社会数据互联互通。要强化部门协同，在受理办理、更新反馈、异议处理等工作中密切配合、形成合力。

➤ 国开行：金融服务有力有效助城市更新有“里”有“面”

支持城镇老旧小区“焕新”，改出居民幸福生活；服务古城保护，留住珍贵文化记忆；助力地下管网管廊建设改造，守护城市“生命线”。今年 1-5 月，国家开发银行发放城市更新领域相关贷款 5751 亿元，重点支持了城镇老旧小区整治改造，老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，城市基础设施建设改造，城市历史文化保护传承等领域。

当前，我国城市发展从大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并

重，进入了城市更新的重要时期，人民群众的需要从“有没有”转向“好不好”。近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，为打造宜居、韧性、智慧城市提供指引。城市更新项目资金需求量较大，需建立多元化、多层次资金投入机制。有关政策提出，发挥政策性金融的撬动作用，鼓励政策性银行在风险可控、财务可持续的前提下，对符合条件的城市更新项目提供支持。

国开行认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，立足职能定位，主动对接地方政府，依据城市体检结果，配合编制城市更新专项规划和年度实施计划，因地制宜探索市场化融资模式，强化城市更新资金保障，以有力有效的金融服务助力城市更新有“里”有“面”。

➤ 国家发改委下达 800 亿元城市更新专项投资

国家发展改革委下达中央预算内投资城市更新专项 800 亿元，支持各地城镇老旧小区改造、城市危旧房改造等项目建设，涉及居民户数约 550 万户、受益人数约 1700 万人，推动改善居民居住条件，不断提升人民群众获得感、幸福感、安全感。此前，围绕推进新型城镇化战略，提升城市安全韧性水平，已通过“两重”建设安排 2025 年超长期特别国债 1350 亿元，支持各地建设改造城市燃气、排水、供水、供热等地下管网约 14.8 万公里。同时推动完善投融资模式和运营维护管理机制，进一步提高城市地下管网运行效率和安全水平。今年 5 月初，中共中央办公厅国务院办公厅发布《关于持续推进城市更新行动的意见》（下称《意见》），要求到 2030 年，城市更新行动实施取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。《意见》发布后，国家发展改革委有关负责人公开表态，国家发展改革委将统筹相关渠道资金，积极支持城市更新有关项目的建设。

具体包括三方面：一是稳步有序推进城市更新重点工程实施。优先实施涉及公共安全和民生保障的城市地下管网安全提升、老旧居住区宜居的改造、城中村综合改造、市政设施安全改造等基础类的工程。二是持续加大中央投资支持力度。

今年中央预算内投资专门设立城市更新专项，支持城市更新相关公益性基础设施和公共服务设施建设。三是积极推进投融资模式创新。城市更新项目投资额较大，单靠政府的投入远远不够，必须建立多元化、多层级的资金投入机制。对投融资模式创新性强、有较好示范性的项目，中央投资也将优先予以支持。此外，在金融支持方面，金融监管总局透露，正在制定专门的城市更新项目贷款管理办法。同时，金融监管总局将指导金融机构深入理解城市更新行动的内在逻辑，准确把握新特点新要求，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，积极为城市更新行动提供丰富多样、量身定做的金融产品和金融服务，满足不同主体、不同项目、不同阶段、不同环节的金融需求。

➤ 20 城，拟获中央财政补助！

财政部近日公示 2025 年城市更新行动评审结果，北京、天津、唐山、包头、大连、哈尔滨、苏州、温州、芜湖、厦门、济南、郑州、宜昌、长沙、广州、海口、宜宾、兰州、西宁、乌鲁木齐等 20 个城市入围。今年中央财政继续支持实施城市更新行动，探索建立可持续的城市更新机制，推动补齐城市基础设施的短板弱项，加强消费型基础设施建设，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变。

中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元，直辖市每个城市补助总额不超过 12 亿元，资金根据工作推进情况分年拨付到位。

从支持方向来看，中央财政资金支持城市更新的样板项目建设和机制建设两个方向。

城市更新重点样板项目包括四类：一是城市供排水、燃气、供热等城市地下管网更新改造和经济集约型综合管廊建设；二是城市生活污水处理“厂网一体”、城市生活污水管网全覆盖样板区建设等；三是生活垃圾分类处理、建筑垃圾治理、综合杆箱、危旧桥梁、机械停车设施等市政基础设施提升改造；四是历史文化街区、老旧小区、口袋公园、绿地开放共享等既有片区更新改造，注重文化、旅游、

餐饮、休闲娱乐等一体打造，加强消费型基础设施建设。

城市更新机制建设包括三类：一是项目储备和生成机制。二是资金安排和筹措机制。三是用地保障和审批机制。中央资金可用于上述三类机制建立过程中的相关支出。



「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