



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 2026.07

主编介绍



贺倩明 博士

上海市建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人,中国政法大学经济学博士、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数百个城市更新(“三旧”改造)项目。贺倩明律师在争议解决领域具备丰富的经验,作为主要出庭律师承办超过数百宗房地产、建设工程、城市更新、公司等领域诉讼、仲裁案件,参与多起疑难复杂的案件。

兼任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与前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新协会政策与法律专业委员会主任委员与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、广州仲裁委员会仲裁员等。

贺倩明律师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《城市更新政策白皮书》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察》等刊物。深度参与城市更新领域立法活动,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协会开展深圳市城市更新十周年政策评估调研课题等,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

建纬城市更新与土地整备业务中心由建纬(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,能够为城市更新或土地整备利益统筹项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新与土地整备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,如项目全过程,投融资、项目合作收购、纾困项目盘活、债务重组等,尤其擅长为陷入停滞或危机的存量开发项目提供“法律+”一体化解决方案,助力项目重启。

建纬城市更新与土地整备业务中心发布首部《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《城市更新改造项目法律实务和操作指引》专著,深入参与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【2026·07】

2026 年 7 月，国家及深圳市、区层面发布了多项更新整备重要政策（含征求意见稿），为更新整备提供政策引导。其中，深圳市规划和自然资源局对 2019 年实施的《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9 号）开展系统性修订，形成《深圳市地价管理办法（修订征求意见稿）》，面向社会公众征求意见；深圳市规划和自然资源局龙华管理局起草《龙华区非农建设用地管理办法》（征求意见稿），面向社会公众征求意见；宝安区公共物业管理局印发了《深圳市宝安区公共物业管理局政府物业资产城市更新产权置换实施细则》，为政府物业参与城市更新项目产权置换事宜提供具体指引。

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 2026 年 7 月国家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 9 则）

国家级政策 1 则，深圳市级政策 4 则，深圳区级政策 4 则。

2、重点政策梳理及解读（共 3 篇）

《深圳市地价管理办法（修订征求意见稿）》

《龙华区非农建设用地管理办法》（修订征求意见稿）

《深圳市宝安区公共物业管理局政府物业资产城市更新产权置换实施细则》

3、行业热点资讯（共 6 则）

住建部：将城市更新置于更突出位置 稳步推进城中村和危旧房改造

国家统计局公布 2026 年 1-7 月份全国房地产市场基本情况

深圳“清调供”盘活停滞旧改模式进入实务落地阶段

广州召开城市工作会议 上半年城市更新固投同比增长 33%

深圳螺岭片区全国试点城中村改造项目正式启动签约

广东省印发人工智能住建专项方案，以数字化赋能城市更新与人居建设

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	2026.07.31	《住房和城乡建设部办公厅 最高人民法院办公厅关于深 化住房城乡建设领域民事纠 纷“总对总”在线诉调对接机 制的通知》	建办法 (2026) 29 号	住房城乡建设 部办公厅、最 高人民法院办 公厅
深圳市级				
2	2026.07.10	《深圳市政策性产业用房管 理办法（征求意见稿）》	/	深圳市发展和 改革委员会
3	2026.07.10	《关于〈深圳市工业及其他 产业用地供应管理办法〉重	/	深圳市发展和 改革委员会

		点产业项目认定标准有关事项的通知（征求意见稿）》		
4	2026.07.15	《深圳市地价管理办法（修订征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
5	2026.07.29	《深圳市配售型保障性住房认购协议书示范文本（征求意见稿）》《深圳市配售型保障性住房买卖合同（现售）示范文本（征求意见稿）》	/	深圳市住房和城乡建设局
龙华区				
6	2026.07.30	《龙华区非农建设用地管理办法》（修订征求意见稿）	/	深圳市规划和自然资源局龙华管理局
光明区				
7	2026.07.02	《光明区创新型产业用房管理办法（修订版）》	/	深圳市光明区科技创新局
宝安区				
8	2026.07.24	《深圳市宝安区公共物业管理局政府物业资产城市更新产权置换实施细则》	宝公物〔2026〕71号	深圳市宝安区公共物业管理局
盐田区				

9	2026.07.27	《盐田区已出让土地临时建筑审批管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市盐田区 城管和综合执法局
---	------------	-----------------------------	---	--------------------

二、重点政策解读

➤ 《深圳市地价管理办法（修订征求意见稿）》

为落实国家要素市场化配置改革要求，适配深圳存量开发为主的城市发展阶段，深圳市规划和自然资源局对 2019 年实施的《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9 号）开展系统性修订，形成《深圳市地价管理办法（修订征求意见稿）》（下称《管理办法》），将原有“规则”升级为“管理办法”。《管理办法》于 2026 年 7 月 15 日发布征求意见，全文五章三十二条，配套八个测算附表，对地价测算、补缴、特殊情形处置全链条制度体系进行规范，本文就主要内容修订如下：

一、产业地价政策迭代，降低实体经济用地成本

原规则依靠“产业发展导向修正系数”实现产业扶持，本次修订取消原产业发展导向修正系数，新增产业发展类工业、产业发展类新型产业地价标准，按对应用途市场地价 50% 执行，限定适用于战略性新兴产业、优势传统产业、生产性现代服务业，明确该优惠不适用于城市更新、留用土地项目，划清政策适用边界，避免优惠滥用。

在年期修正上，厂房、仓库 30 年以内弹性年期，由原复杂折现公式改为直线法计算年期修正，直接降低短年期产业用地拿地成本。针对产业用地提容，简化地价计收逻辑，明确新增厂房、仓库不计收地价，商业全额计收，其余新增建筑按 50% 计收，进一步支持产业空间提质扩容，助力新质生产力项目落地。

二、优化营商环境，完善地价缴交与分摊机制

一是租赁用地年期修正优化，租赁年期直接采用直线折算，简化租赁用地租

金测算逻辑，降低产业租赁拿地的制度成本。二是扩大地价分期缴交适用范围，经政府批准项目均可分期缴交；重点产业、城市更新、总部、通用产业用房项目分期不计利息，其余项目计收利息，平衡财政资金管理与市场主体现金流压力。三是招拍挂溢价成交地价，允许土地使用权人自主确定溢价部分在不同建筑面积之间的分摊方式，提升市场灵活性。同时调整竣工超面积补缴地价、商业楼层、产权条件修正系数，适配实操中各类复杂场景。

三、聚焦盘活存量，完善民生与历史遗留处置规则

针对存量盘活痛点，本次新增多项制度供给。第一，增设政府资产处置补缴地价规则，明确转让方按测算结果 7%补缴地价，打通行政事业单位闲置资产盘活的地价堵点；行政机关事业单位内部调拨划转不补缴地价。第二，统一地上、地下公共连通通道规则，全天候向公众开放的公共连通通道不计收地价，鼓励城市立体公共空间建设。第三，细化划拨转出让差异化补缴标准，区分产权归属自然人、非自然人设置不同补缴比例。第四，完善既有非居住建筑功能转换地价规则，设置 5 年免补缴过渡期，过渡期满延长期限采用直线法年期修正，支持旧厂房、旧楼宇功能转型。

针对深圳大量历史遗留用地，专门设置章节：对原宝安县未缴市政配套金用地、成片开发区历史用地、农村城市化历史遗留违法建筑、不动产登记历史遗留问题等分别明确地价计收口径，其中原村民安置房转商品性质最低按照地价 1% 补缴，为大量历史遗留不动产完善手续提供清晰政策依据。

四、细化留用土地、城市更新地价规则，稳定市场预期

衔接深府函〔2016〕306 号、深府规〔2025〕8 号，完善非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地的安置房地价、等价值置换超出部分补缴规则。在城市更新板块，删除原“超容”地价条款；明确小地块更新、未完成征转地补偿零星国有未出让用地的修正因子；新增城市更新分期开发指标腾挪规则；细化配建保障性住房的地价优惠系数适用，解决过去更新项目指标跨期调剂、保障房配建地价适用模糊的实操难题。

五、健全标定地价动态管理，增设个案评估机制

现行规则标定地价以年度更新为主，本次改革提升灵活性，允许主管部门结合市场行情增加标定地价更新频次。同时建立特殊情形个案评估制度，针对高尔夫球场、平急两用建筑、市场重大波动等特殊场景，由非营利评估机构开展个案评估，经集体决策纳入供地方案，增强政策弹性。

总结

《管理办法》设置新旧划断规则：办法实施前已经向主管部门提交申请、符合地价测算条件的，继续沿用原《深圳市地价测算规则》及附表；新受理项目执行新办法，保障存量项目政策预期稳定。

从实务角度看，本次修订一方面持续给实体经济减负，产业短年期供地、提容扩容成本下降；另一方面对历史遗留、城市更新、留用土地形成更完备的制度工具箱，有利于存量资产盘活。同时政策明确产业地价优惠排除城市更新项目，城市更新、村集体留用土地不得套用产业发展类 50% 地价优惠，对城市更新项目成本测算、村集体合作开发项目地价评估具有直接约束作用。

➤ 《龙华区非农建设用地管理办法（修订征求意见稿）》

《龙华区非农建设用地管理办法》（深龙华府办规〔2020〕15 号，以下简称“**原办法**”）已于 2025 年 9 月 25 日有效期届满。原龙华区先后于 2013 年、2016 年出台非农建设用地后续管理暂行办法，2020 年修订实施《龙华区非农建设用地管理办法》，形成了覆盖指标落实、调整置换、开发利用、参与城市更新和土地整备利益统筹的全流程管理体系。

近年来，全市土地管理制度改革持续深化，城市更新职能划转、土地整备利益统筹项目立项标准收紧、集体资产管理职责调整等政策与工作要求发生显著变化，原办法部分条款已不适应当前管理实际与市场发展形势。同时，原办法有效期届满，龙华区非农建设用地管理工作面临政策依据缺失、审批办理无规可依、存量指标盘活受阻等现实问题，亟需通过制度修订完善予以破解。依此背景，深圳市规划和自然资源局龙华管理局起草《龙华区非农建设用地管理办法》（征求意见稿）（以下简称“**新办法**”），公开征求社会公众意见。新办法共五章、二十六条，现解读如下：

一、修订思路

本次修订坚持以下四项原则：**一是坚持规范管理，提升治理效能。**在延续原办法成熟框架基础上，进一步明晰部门权责分工、细化实操管理规则、优化事项办理流程。**二是坚持保障原集体合法权益，促进集约节约用地。**充分尊重非农建设用地划定历史沿革，严格遵循按规划实施与等价置换基本原则，健全完善用地调整、指标处置、开发利用等核心条款。**三是坚持项目导向，服务发展大局。**紧密衔接深圳市城市更新、土地整备利益统筹最新政策导向，优化非农建设用地指标调入、调出、退出及核销机制。**四是坚持依法合规，强化政策协同。**严格遵循上位法及相关政策规定，做好与职能划转、集体资产处置、规划国土管理等最新要求的无缝衔接。

二、重点内容解读

（一）审批程序优化：取消集体资产管理部门常规复审环节

原区建设用地审批领导小组已撤销，重大事项审批主体调整为区政府。新办法明确区政府负责审定非农建设用地管理重大事项；市规划和自然资源局龙华管理局为日常管理主体；原农村集体经济组织继受单位为申报主体。按照《深圳市龙华区股份合作公司土地资产处置管理办法》（深龙华财规〔2026〕1号）最新集体资产处置管理规定，取消了区集体资产管理部门常规复审环节，由街道办事处出具审查意见，进一步压缩办理时限、提升审批效率。在深龙华财规〔2026〕1号实施之前，非农建设用地事项仅取得街道办审查意见、尚未取得区财政局（区国资局）复审意见的，由街道按集体资产管理规定重新出具审查意见；该文件实施前已经完成区财政局复审备案的事项，继续由区财政局按集体资产管理规定复审，确保政策衔接平稳有序。

（二）开发建设及用地调整：新增建筑规模整合开发

新办法延续已划定非农建设用地可按规划实施原地开发建设等核心规定。在此基础上作出以下完善：**一是新增建筑规模整合开发。**允许将零散分布、不具备独立开发条件的未建非农建设用地建筑规模，整合至其他适宜地块集中开发，整合后核销原指标、作废原用地方案图及批复文件，提升土地集约利用水平。**二是**

明确容积率调整规则。已签订土地使用权出让合同的非农建设用地申请提高容积率按市政府相关规定办理，未签订土地使用权出让合同的不得申请提高规划容积率。**三是完善调整前用地处置。**将调整前地块处置规则从仅适用于规划冲突调整扩展覆盖至所有调整情形。

（三）原地调整及异地调整：延续分类处理与等价置换原则

新办法充分尊重非农建设用地划定历史，严格遵循按规划实施和等价置换原则。

原地调整方面，规划功能为工业、物流、仓储等产业用途的，与规划冲突的按原用地规模原地等面积调整；规划功能为居住、商业、办公的，冲突面积未超过 15%的原地优化调整，超出 15%部分原地确无法优化的，对应指标计入台账，仅可用于城市更新、土地整备利益统筹。调整扣减的用地面积不再补回，集体经济组织需要出具书面承诺不再主张土地、货币补偿。

异地调整方面，实行优先在原行政村辖区范围内调整，经同意可在本街道未完善征（转）地补偿手续用地内安排，延续“已建调已建、未建调已建、未建调未建”原则。调整置换至工业、物流、仓储等产业用途的按等面积确定用地规模；调整置换至居住、商业或办公的按 65%折算确定用地规模。折算减少部分不再补回，原农村集体经济组织继受单位需要书面承诺不再就此部分申请货币或土地补偿。

（四）调入城市更新项目：取消合法用地比例限制

为适配当前城市更新政策与市场形势，本次修订作出针对性优化：**一是取消合法用地比例限制。**删除原办法“调入非农建设用地及合法用地面积之和不得超过拆除范围 65%”的规定，适配当前政策形势及市场环境变化。**二是明确面积核定规则。**原则上按原用地规模等面积调入；调整前地块为未建用地（含建成区自行拆除为空地）调入城市更新项目，可按原批准用地规模 1.5 倍核定调入面积。**三是规范指标调入变更程序。**已核发调入核查意见后，新增调入指标可再次办理核查手续，减少调入指标无需重新办理核查手续。**四是保留调入区域范围。**继续执行在原龙华街道（现大浪、龙华、民治）、原观澜街道（现福城、观澜、观湖）

范围内调整。**五是完善退出指标处置。**删除项目被清理后指标仅限用于城市更新或土地整备的刚性条款，新增专门条款明确灵活处置路径。

（五）调入土地整备利益统筹项目：优化流程与退出机制

新办法保留“土地信息核准后办理核查意见、实施方案批复后办理正式调入”流程，明确在本街道辖区范围内调整，按原用地规模等面积核定调入面积。同时作出优化：**一是规范指标调入变更程序**，已核发调入核查意见后，新增调入指标可再次办理核查手续；**二是删除项目被清理后指标仅限用于城市更新项目或土地整备利益统筹项目的规定**，统一按照新增退出条款处置。

（六）退出指标处置：拓宽盘活渠道

新增条款明确，因城市更新项目被清理出单元计划或土地整备利益统筹项目被移出年度项目目录的，已调入非农建设用地指标应优先返还调整前用地。调整前用地已完善征（转）手续或已开发建设、无法落实指标返还的，由原农村集体经济组织继受单位按异地调整规则在本社区未完善征（转）手续用地上重新选址落地。本社区范围内无法重新选址落地的，相应指标可计入台账管理。

（七）未建房户用地处理

根据深府〔2011〕198号文规定，未建房户统建用地属于原农村居民住宅用地，不得进行土地使用权交易。原办法“未建房户用地可调入城市更新”的条款与上位法冲突，本次予以删除。保留的实施路径为：**经90%以上（含90%）受益人签字同意**，可采取单社区或多社区统建方式开发，办理规划、用地手续。

（八）台账管理及指标核销

结合城市更新职能调整，明确市规划和自然资源局龙华管理局负责非农建设用地台账管理、指标核销、收回用地方案图及批复；各街道办事处负责指导股份合作公司建立台账、备案及查询。细化了非农建设用地因开发利用、城市更新及土地整备利益统筹项目、历史遗留违法建筑处理等原因核销指标的相关规定。

三、其他

新办法明确，新办法实施之前非农建设用地相关办理事项已经区政府审定通

过的，按照已批准的方案执行；未经区政府审定通过的，按照新办法执行。

总结

《龙华区非农建设用地管理办法》（修订征求意见稿）是在系统评估原办法实施成效、全面梳理当前管理堵点难点的基础上形成的制度升级方案。本次修订立足龙华区非农建设用地管理实际，围绕审批提速、指标盘活、路径拓宽、权责明晰四大目标，着力破解政策衔接不畅、存量指标沉淀、开发路径受限等现实问题，力求在严守规划刚性约束、维护原农村集体经济组织继受单位合法权益之间实现平衡。。

➤ 《深圳市宝安区公共物业管理局政府物业资产城市更新产权置换实施细则》

为规范因城市更新涉及宝安区政府物业资产的产权置换，维护公共利益和国有资产权益，根据国家、省、市相关法律法规及《深圳市宝安区政府物业资产管理办法》（深宝规〔2025〕10号），宝安区公共物业管理局于2026年7月31日印发了《深圳市宝安区公共物业管理局政府物业资产城市更新产权置换实施细则》（以下简称《实施细则》）。《实施细则》共包含二十条，主要内容解读如下：

一、适用范围及各单位职责

（一）适用范围

《实施细则》适用于经市、区政府批准列入城市更新单元范围需拆除重建的政府物业资产。

（二）各单位职责

1. 区公共物业管理局：负责统筹协调政府物业资产的城市更新搬迁补偿工作，参与政府物业更新意向反馈、对政府物业资产城市更新搬迁补偿方案和政府物业资产处置报批事项出具意见。

2. 政府物业权利单位：负责政府物业更新意向反馈、开展搬迁补偿方案谈判、与城市更新项目实施主体协商签订搬迁补偿协议、办理资产的处置报批和收入上缴、确认回迁物业等工作；建立产权置换补偿房屋台账，待房屋建成交付使用后，

及时办理入账登记。

3. 区财政局：负责按规定权限审核或审批政府物业资产处置事项，对政府物业资产城市更新搬迁补偿方案出具意见。

4. 政府物业使用管理单位：负责对政府物业更新意向出具意见、参与搬迁补偿谈判、对政府物业资产城市更新搬迁补偿方案出具意见。

二、搬迁补偿原则与补偿标准

（一）总体补偿原则

对被搬迁房屋原则上选择在城市更新地段内进行产权置换回迁安置，补偿方式采用产权置换为主、货币补偿为辅。

（二）已办理不动产登记/产权证书物业

有不动产登记或产权证书的物业产权置换，原规划功能与拟置换物业的规划功能一致的，原则上按照套内面积不低于 1:1 的比例进行补偿；有特殊情况的，按更优方案合理选择。原规划功能与拟置换物业的规划功能不一致的，置换面积比例不得低于评估机构编制的搬迁补偿方案咨询报告（或补偿方案可行性分析）的建议。

（三）无不动产登记/产权证书物业

无不动产登记或产权证书的物业产权置换，置换面积比例不得低于评估机构编制的搬迁补偿方案咨询报告（或补偿方案可行性分析）的建议。

（四）货币补偿要求

被搬迁房屋涉及货币补偿的，货币补偿部分的政府物业须进行资产评估。房屋的货币补偿金额不得低于市场评估价，对房屋以外的构筑物、其他附着物等货币补偿金额不得低于重置成本评估价。

（五）征收及政府主导更新项目

城市更新项目由政府实施房屋征收的，按房屋征收补偿方案执行。由政府主导的城市更新项目，按政府公布的安置补偿方案执行。

三、工作程序

政府物业资产城市更新搬迁补偿工作程序，按照意愿征集、谈判准备、补偿谈判、方案审批、资产处置、协议签订和选房回迁七个步骤依次办理。

1. 意愿征集阶段：城市更新单元计划意愿征集阶段，物业权利单位会同区公共物业管理局、使用管理单位研究确定参与改造方式，经区公共物业管理局审核同意后，由物业权利单位向城市更新单元计划申报主体出具意愿书。

2. 谈判准备阶段：城市更新单元规划经批准后，项目实施单位应当向物业权利单位提出搬迁补偿意向方案，并提交搬迁补偿方案、项目专项规划批复、测绘报告、城市更新范围内 50%及以上业主人数的签约补偿情况、项目实施单位身份证明等材料。物业权利单位牵头开展房屋测绘、资产评估、搬迁补偿方案咨询、组建谈判小组等工作。搬迁补偿意向方案参照《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议（示范文本）》拟定，涵盖物业基础信息、补偿标准、过渡期安置、物业移交注销、回迁交付、履约保障等内容。

3. 补偿谈判阶段：搬迁补偿谈判工作小组与项目实施单位开展谈判工作，参与谈判的全体人员共同签署形成《搬迁补偿谈判工作备忘录》，作为搬迁补偿方案报批的材料。

4. 方案内部征求意见：物业权利单位和项目实施单位草拟政府物业资产城市更新搬迁补偿协议，进行合法性审查，经单位主管部门集体决策后，分别征求区财政局、区公共物业管理局、使用管理单位的意见。

5. 资产处置审批：搬迁补偿协议内容确定后，由物业权利单位或资产使用管理单位申报资产处置业务（处置前应完善资产入账手续），按规定权限报区财政局或区政府审批。城市更新发生房屋拆除的资产处置方式，应根据具体赔偿方式确定。若为货币补偿的，资产处置方式应选择有偿转让；若为现房赔偿的，应选择置换；若为期房赔偿的，应选择报废。

6. 协议签订及备案：经批准处置后，物业权利单位方可与项目实施单位签订搬迁补偿协议，并将签订的搬迁补偿协议报区公共物业管理局备案。城市更新项目实施单位发生变更，搬迁补偿方案无变更的，由物业权利单位与新的项目实施

单位重新签订搬迁补偿协议；搬迁补偿方案须变更的，新的搬迁补偿协议应重新征求各部门意见。房屋补偿方式发生变化的，应重新进行资产处置审批后签订协议。

7. 选房回迁及资产入账：回迁物业建成后，物业权利单位应当在项目实施主体送达的选房通知书的规定期限内完成选房工作，并签订回迁确认书。回迁确认书应当明确回迁物业选定情况、面积差异及处理方式、搬迁补偿协议履约情况、交付时间和办法、共用设施与附属配套项目、保修期限和范围、办证义务和时限要求等内容。待回迁物业交付使用后，物业权利单位应及时办理登记入账，并报区公共物业管理局备案后办理资产移交手续。

总结

《实施细则》结合机构改革及现行国有资产管理制度的要求，核心围绕宝安区城市更新拆除重建类政府物业资产产权置换工作，优化调整搬迁补偿审批流程，明确区公共物业管理局、物业权利单位、区财政局、物业使用管理单位职责分工，细化不同场景的补偿标准，同时将原有工作流程完善为七大实施步骤，进一步厘清权责边界、统一补偿规范、细化实操流程，全面规范宝安区政府物业资产城市更新产权置换及搬迁补偿全流程工作，有效提升国有资产管理规范化、制度化水平，为各党政机关事业单位及城市更新项目实施主体开展相关工作提供清晰、合规的政策指引。

三、行业热点资讯

➤ 住建部：将城市更新置于更突出位置 稳步推进城中村和危旧房改造

7月17日，住房和城乡建设部召开专题工作会议，提出要把城市更新摆在更加突出位置，统筹推进民生工程、安全工程、发展工程建设环球网。会议明确要加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村改造、城镇危旧房改造，推进完整社区建设，落实城市基础设施生命线安全工程，推进老旧管线智慧化改造；延续城市历史文脉，兼顾“好房子”建设与城市风貌管控，引导各地因地制宜落实《城市更新“十五五”规划》各项任务，推动城市更新项目有序落地实施。

➤ 国家统计局公布 2026 年 1-7 月份年全国房地产市场基本情况

国家统计局于 2026 年 8 月 17 日发布 2026 年 1-7 月份全国房地产市场基本情况。2026 年 1-7 月份，全国房地产开发投资 43009 亿元，同比下降 19.2%；其中，住宅投资 33172 亿元，下降 19.1%。

1-7 月份，房地产开发企业房屋施工面积 557572 万平方米，同比下降 12.7%。其中，住宅施工面积 387051 万平方米，下降 13.0%。房屋新开工面积 26700 万平方米，下降 24.0%。其中，住宅新开工面积 19490 万平方米，下降 24.6%。房屋竣工面积 19195 万平方米，下降 23.2%。其中，住宅竣工面积 13443 万平方米，下降 25.5%。

1-7 月份，新建商品房销售面积 45021 万平方米，同比下降 11.8%；其中住宅销售面积下降 12.7%。新建商品房销售额 42718 亿元，下降 13.1%；其中住宅销售额下降 13.2%。7 月末，商品房待售面积 75911 万平方米，同比下降 0.8%。其中，待售 3 年以下面积 55559 万平方米，下降 3.6%。

1-7 月份，房地产开发企业到位资金 45748 亿元，同比下降 20.3%。其中，国内贷款 6300 亿元，下降 32.1%；自筹资金 16544 亿元，下降 18.5%；定金及预收款 14376 亿元，下降 14.4%；个人按揭贷款 6040 亿元，下降 23.5%。

➤ 深圳“清调供”盘活停滞旧改模式进入实务落地阶段

7 月，深圳市场初步反馈“清调供”（清退、调整、供应）制度实践成效，南山区大新村四港片区作为全市首例“清调供”处置项目，完成原实施主体清退、规划优化调整，将部分商业用地调整为居住用地，引入新开发主体接盘推进项目。该机制针对资金链断裂、陷入停滞的城市更新项目，政府介入厘清债权债务、清退原主体，优化规划条件后重新公开供地，新主体不承接原项目历史遗留债务，有效破解大量旧改项目经济可行性不足难题，市场预判深圳一批长期停滞城市更新项目有望迎来重启窗口。

➤ 广州召开城市工作会议上半年城市更新固投同比增长 33%

7 月 27 日，广州市召开城市工作会议，回顾一年来的发展成效，研究部署

“十五五”时期高质量推动城市发展、建设现代化人民城市。会议提出，广州要主动适应“两个转向”重要变化，遵循“五个转变、五个更加注重”重要原则，对过去一年来城市建设工作进行总结，重点关注“十五五”开局年的各项业务进展情况。

在房地产发展方面，2026年上半年，广州市一手商品房网签面积507.86万平方米，同比增长10%。截至6月末，全市一手住宅去化周期15.3个月，环比缩短0.3个月，持续处于合理区间，去库存成效持续显现。国家统计局发布的70个大中城市商品住宅销售价格指数显示，广州市一、二手住宅价格连续4个月环比上涨。

在城市更新领域，广州大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效。城市更新固定资产投资逐年递增，今年上半年完成1209亿元，同比增长33%。广州今年率先在全国落地城市更新“补改投”政策，创新财政高效投入新模式，鼓励城市更新项目自我“造血”。通过推行房票安置，广州稳步推进城中村和危旧房改造。“依法征收、净地出让”新模式城中村改造项目提速实施，2026年上半年，全市新开工安置房3.6万套，累计开工12.9万套。

今年7月，广州市住房和城乡建设局发布《广州市既有房屋安全保险试点工作方案（2026—2028年）》，构建覆盖房屋全生命周期的保险产品体系，新建住宅推行工程质量潜在缺陷保险，在建工程强制实施安责险，既有房屋推广“保险+服务”模式，保费合计超33亿元。

➤ 深圳螺岭片区全国试点城中村改造项目正式启动签约

7月4日，罗湖区螺岭片区改造项目举行签约启动仪式，该项目为全国首批政府主导类城中村改造试点项目，采用“政府主导+国企实施、净地出让+市场参与”创新模式深圳新闻网。片区超七成房屋房龄超过40年，半数楼栋鉴定为C级及以上危旧住房，消防、内涝隐患突出。项目主动调减规划建设规模，从47万平方米压缩至37万平方米，坚持民生优先，跳出传统开发商主导旧改博弈困局，为超大城市高密度老城区城中村改造提供可复制样本，签约首日即完成近半数户

数签约，项目进入实质性实施阶段。

➤ **广东省印发人工智能住建专项方案，以数字化赋能城市更新与人居建设**

7月6日，广东省住房和城乡建设厅正式印发《广东省“人工智能+城市治理”应用推进方案（2026-2028年）》《广东省“人工智能+人居生活”应用推进方案（2026-2028年）》两份文件。方案围绕城市更新、住房管理、市政生命线安全监测、完整社区建设设置27项重点任务，要求2026年底前实现全省21地市燃气、排水等城市生命线数据接入省级平台，以数字化手段服务城中村改造、老旧小区整治、存量住房品质提升，为全省城市更新全流程数字化管理提供制度指引。

下一步，省住房城乡建设厅将以两份专项方案为行动纲领，逐项细化任务台账、压实各地实施责任，持续推动人工智能技术与住房城乡建设深度融合，以数智变革驱动城市治理提质、人居生活升级，为全省城乡高质量发展注入强劲数字动能。

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《城市更新改造项目法律实务和操作指引》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《深圳城市更新政策月报》《大湾区城市更新政策周报》



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

◆ 搬迁补偿安置全过程

◆ 确权方案拟定	◆ 确权配套文件制定	◆ 历史违建物业权利人核实行政报批法律支持
◆ 搬迁补偿方案拟定	◆ 搬迁补偿安置协议及配套文件拟定	◆ 搬迁补偿安置谈判法律支持
◆ 属地村集体履行农资交易工作法律支持	◆ 国有资产处置方案行政审批及实施法律支持	◆ 搬迁补偿协议实施主体备案审核
◆ 律师见证服务	◆ 律师驻场服务	

◆ 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

◆ 政策、课题研究与论证

◆ 政府部门城市更新/土地整备课题	◆ 企业城市更新/土地整备课题	◆ 城市更新/土地整备法规政策研究、制定与论证
-------------------	-----------------	-------------------------

| 法律服务产品

◆ 存量土地开发专题培训

◆ 粤港澳大湾区存量土地开发政策解读	◆ 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读与风险管理
◆ 土地整备利益统筹操作实务	◆ 棚户区改造政策解读与操作实务	◆ 城市更新/土地整备确权与补偿操作实务
◆ 投资拓展研判与合规管理	◆ 更新整备项目融资路径解析	◆ 专题培训定制

◆ 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	◆ 项目投后监管

◆ 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
◆ 合作开发纠纷争议解决	◆ 搬迁补偿纠纷争议解决	◆ 行政纠纷争议解决
◆ 村企合作开发纠纷争议解决	◆ 建设工程纠纷争议解决	◆ 融资借贷纠纷争议解决

| 法律服务产品

◆ 城市更新纾困法律服务

◆ 项目债务梳理与尽职调查	◆ 纾困盘活路径搭建与论证	◆ 项目行政审批法律支持
◆ 债务重组方案搭建与论证	◆ 引入资方/合作方方案搭建与论证	◆ 停工项目复工复产法律支持
◆ 股权/资产处置司法拍卖法律支持	◆ 搬迁补偿协议换签法律支持	◆ 更换项目主体风险论证与法律支持
◆ 商务谈判法律支持	◆ 交易文本与配套文件拟定	◆ 投后项目/资金监管法律服务

◆ 企业债务重组与清算法律服务

◆ 庭外重组法律服务	◆ 破产预重整服务	◆ 债权申报与异议处理
◆ 破产企业与资产尽职调查	◆ 企业破产风险分析与应对方案论证	◆ 代为申请企业破产清算/破产重整
◆ 协助制定破产重整/和解方案	◆ 破产重整/和解谈判	◆ 起草、审阅破产重整相关协议
◆ 破产债权追索法律服务		



「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