



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 2024/02

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

7. 完善征收补偿的办法

《通知》提出要完善低效用地再开发中土地征收的具体办法，依据国土空间规划合理确定土地征收成片开发中公益性用地比例等具体要求，明确集体土地上房屋征收补偿标准和程序、依法申请强制执行情形等规定。对于上述内容而言，根据用地的规划用途确定其中公益性用地比例，则基于公共利益的属性，为土地征收提供法理依据。集体土地上房屋的征收和补偿标准以及强制执行的政策，后续将会更加地完善，通过行政强制力量依法保障土地收储。

8. 增加保障性住房的供应

《通知》要求要优化保障性住房用地规划选址，增加保障性住房用地供应，探索城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房，探索利用集体建设用地建设保障性租赁住房。加强保障性住房供应的相关内容，在此前国务院的《指导意见》中已经提到，《通知》再一次进行了强调。低效用地特别是城中村在城市中承担了给流动人口提供租赁性保障房的重要功能，城中村事实上成为保障房体系中的有机组成部分。因此，在低效用地再开发特别是城中村改造过程中，需要按一定比例建设保障房作为补偿，避免因低效用地再开发导致低成本的租赁住房供给减少、增加流动人口的居住成本，以实现低效用地再开发特别是城中村改造的初衷。

六、低效用地再开发的其他政策激励

除了上述八大核心要点，《通知》还就收益分享、存量资源转换利用等方面提出了具有创新性的政策探索方向，为低效用地再开发提供政策利好。

1. 完善收益分享机制

《通知》对于实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心地、插花地等零星低效用地，允许集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间，按照“面积相近或价值相当、双方自愿、凭证置换”原则，经批准后进行置换并依法办理登记。《通知》同时提出要完善原土地权利人货币化补偿标准，拓展实物补偿的途径，以完善土地增值收益分享机制。

2. 健全存量资源转换利用机制

针对现有存量建筑，《通知》提出探索对存量建筑实施用途转换的方法，制定转换规则、完善办理程序。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，以 5 年为限享受过渡期支持政策。

七、深圳市的低效用地再开发政策

1.政策理念转变

2024 年 2 月 19 日，深圳市规划和自然资源局印发《深圳市低效用地再开发试点工作实施方案》（深规划资源〔2024〕175 号，下称《实施方案》），旨在深入贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，全面落实国务院关于规划建设保障性住房、在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的部署要求和《通知》的相关内容，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城市高质量发展。

作为低效用地再开发的试点城市之一，深圳市的《实施方案》贯彻落实了《通知》提出的低效用地再开发的总体要求，并提出了深圳市低效用地再开发试点要实现五个方面的理念转变：要从提供土地向提供空间载体转变、要从单一土地要素向综合自然资源转变、要从单宗土地向区片综合利用转变、要从单一政策工具向综合政策运用转变、要从单一部门向多部门协同转变。

2.政策核心要点

针对《通知》项下的八大核心要点，《实施方案》结合深圳市实际予以落实细化，具体如下：

（1）低效用地开发政策的适用范围

根据《通知》内容，低效用地开发以**城中村**和**低效工业用地改造**为重点。《实施方案》进一步明确了经深圳第三次全国土地调查及最新年度国土变更调查已确定为建设用地中的**布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量建设用地**，包括国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地，不符合全市产业发展导向、安全生产和环保要求的用地，“退二进三”产业用地，规划确定改造的旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村、旧屋村等，使用低效的各类公共设施用地，以及位于核心区的非核心功能用地（《实施方案》提到对位于城市核心区的电厂、水

厂、油库、屠宰场、长途汽车站、轨道场站、中等职业院校等非核心功能设施进行搬迁或节约集约利用）均属于低效用地范围，可适用《实施方案》予以改造。

（2）强调节约用地

①《实施方案》明确应当编制低效用地再开发的年度计划，落实了《通知》的相关要求。今后深圳市每年都将编制低效用地再开发的年度计划，明确当年度低效用地再开发试点项目范围、试点项目清单、年度任务规模等内容，由各区人民政府及前海管理局组织实施。

②《实施方案》提出加强土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨单元统筹等政策创新，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。针对深圳土地资源紧张的现状，今后土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励及跨单元统筹的相关创新政策将会陆续出台，形成土地混合开发的“深圳模式”。

③《实施方案》提出要提高存量用地的比重和新上工业项目的容积率，推广应用节地技术和节地的模式，同时要明显降低单位 GDP 建设用地的使用面积，以此作为低效用地再开发的工作目标之一。

④《实施方案》鼓励轨道交通、公共管理和服务设施、市政公用设施等地上地下空间综合开发节地模式，提出需要整体规划建设的，实行一次性组合供应，分用途、分层设立国有建设用地使用权。

（3）鼓励原土地使用权人改造开发

《实施方案》落实了《通知》提出的除了“法律规定不可以改变土地用途，或者改变土地用途应当由政府收回”之外的用地，原土地使用权人可以申请改变土地的用途，通过签订变更协议的方式，直接对原土地进行再利用。

（4）鼓励集中连片改造开发

《实施方案》落实了《通知》提出的鼓励集中连片改造开发，在**权属清晰无争议、过程公开透明、充分竞争参与、产业导向优先**的前提下，探索不同用途的土地混合供应，也探索“工改工”与“工改商”“工改商住”联动改造的条件和程序，特别提到了要**支持盘活利用存量工业用地**，意味着今后“工改”项目的用

地功能可能是多种用途混合的功能。

（5）坚持“净地”供应

《实施方案》落实了《通知》关于坚持“净地”供应的相关要求，强调在完成搬迁补偿和“净地”入库后，建立竞争性准入机制，探索依法实施综合评价出让或带设计方案出让土地，由土地受让方实施开发建设。上述内容将改变深圳市以往城市更新模式下土地一二级开发联动的模式，实现一二级开发分离，一级开发阶段的搬迁补偿及土地入库由政府主导完成，二级开发阶段则由开发商通过受让“净地”开发建设，同时符合政府对该地块的相关规划设计及建设要求。

（6）拓展收储资金的渠道

《通知》强调要统筹保障专款的资金用于土地收储，《实施方案》对此提出了统筹保障土地储备、基础设施开发建设等资金投入，做好资金平衡，合理安排开发时序，以及完善国有土地收益基金制度，明确国有土地收益基金计提比例，专项用于土地整备工作。

（7）统一搬迁补偿标准和强制征收政策

在深圳市以往的城市更新、土地整备利益统筹等旧改模式下，未形成统一的搬迁补偿标准，项目搬迁人的成本预算及被搬迁人的预期利益均存在较大的不确定性，一定程度上造成“签约难”、“搬迁难”等困境。《实施方案》对此提出了针对低效用地以及建筑物产权情况，分土地用途、建筑功能、建成时间等，分类制定全市统一的搬迁补偿标准，并明确强制征收相关内容，包括明确公共利益范畴，细化低效地上房屋征收类别，以及向人民法院申请强制执行的情形等。未来统一搬迁补偿标准和强制征收政策将逐步落地，有望成为解决“签约难”、“搬迁难”难题的突破口。

（8）增加保障性住房的供应

加强保障性住房的建设及供应是从中央到地方一直强调的重要惠民举措，《实施方案》落实了《指导意见》及《通知》的相关要求，提出有条件的城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房，探索将城中村改造与保障性住房建设相结合。未来保障性住房的建设及供应将会是低

城中村改造等低效用地再开发项目应关注的重点。

3.其他政策创新

除了上述核心要点之外，《实施方案》还结合深圳市实际，就存量资源转化利用、历史遗留违法建筑处理等提出了一些政策创新，具体如下。

（1）健全存量资源转换利用机制

《实施方案》鼓励利用存量房产等空间资源发展“20+8”战略性新兴产业集群和未来产业，鼓励利用存量房产等空间资源筹集改建保障性住房，允许以5年为限享受不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。

（2）妥善处理历史遗留违法建筑问题

深圳市历史遗留违法建筑体量大、经济关系错综复杂，事实上也为全市供应了大量低成本住宅、商业、办公及工业用房，客观上对改革开放四十余年来深圳的经济腾飞起到一定的积极作用。针对深圳历史遗留违法建筑的现状，《实施方案》提出要按照尊重历史、实事求是、区别情况、宽严相济的原则，**分类分步推进农村城市化历史遗留违法建筑处理，对权属清晰、符合规划条件、满足安全要求的历史违建逐步完善手续，盘活一批存量土地。**

八、总结

从长远趋势来看，低效用地的再开发特别是城中村改造，将会是未来一段时间城市土地利用的工作重点。目前只是部分超大特大城市或代表城市进行试点，随着今后各试点城市工作的展开，各地的创新举措可能逐步在全国进行推广适用，进而形成常态机制及法规政策，最终构建具有中国特色的低效用地再开发利用的法规政策体系，以及符合中国国情的城市土地利用模式。

➤ 《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平文化思想，落实中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》和“十四五”规划《纲要》有关部署。2024年2月20日，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅印发《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（以下简称《指南》），为各地开展历史文化名城和街区等保护提升工作、进一步提升项目谋划、建设、实施和管理水平提供参考。其主要内容如下：

一、适用范围

《指南》适用于国家发展改革委等7部门印发的《文化保护传承利用工程实施方案》中的历史文化名城和街区等保护提升项目，涉及保护修缮、风貌修复、人居环境改善、配套基础设施完善、公共文化设施建设、消防与防灾减灾设施提升、智慧化管理等。

二、项目建设总体要求

《指南》从文化保护、遵守法律、尊重科学三方面对于项目建设提出了要求，既强调历史文化名城和街区的保护与提升要符合国家关于历史文化保护传承工作要求、符合有关法律法规和专项保护规划，同时又提出科学编制项目建设方案和规划设计。

在符合国家关于历史文化保护传承工作要求方面，《指南》充分落实了《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》精神，提出项目建设的“六不”，即不大拆、不大建、不大规模搬迁、不随意拆建、不破坏传统格局和肌理、不破坏地形地貌。在应保尽保的基础上推进以用促保。

在符合有关法律法规和专项保护规划方面，《指南》强调，项目建设应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》等有关法律法规规定，符合项目所在地的历史文化名城和街区的保护规划。其中，属于政府投资的项目，应符合《政府投资条例》等法规要求和相关投向要求。涉及文物保护修缮和利用的，应严格按照文物保护法规定执行。

在科学编制项目建设方案和规划设计方面，《指南》要求多专业、高水平团

队参与。《指南》在总体要求中提出“项目建设方案和保护规划的编制单位应具备城乡规划甲级资质”，“在项目建设方案的基础上，编制建筑设计、景观环境设计和市政工程设计等”。这对技术团队的组建提出了更高要求，要以多专业、高水平、综合性团队为班底，科学编制项目建设方案和规划设计。

三、主要建设内容

《指南》全文都将传承保护与发展作为整体，将保护的理念与要求融入历史文化名城和街区内的各项建设活动中，提出建设内容原则上应包括以下六类或其中几类：

1. 建筑保护修缮和活化利用；
2. 历史风貌保护修复与提升；
3. 周边环境配套改善；
4. 必要基础设施与防灾设施提升；
5. 公共文化设施建设提升；
6. 必要动态监测与智慧化管理。

在上述六大建筑保护修缮和活化利用工作的重要内容之下，《指南》对建设内容作出了更细致的说明，详细阐述了环境景观、水系环境、街巷空间、市政管廊、公服配套完善等具体内容。在《指南》指导下，各地应针将历史文化保护和提升作为系统性、整体性工作，除了历史建筑、重要节点的保护提升，还需系统考虑景观、市政、公服、交通等多方面，统筹好街区内外、建筑内外、地上地下的整体格局、整体关系。统筹使用中央和地方资金，完善相关配套政策，形成适应历史文化街区实施特征的标准规范体系，有序推动项目实施工作。

四、项目组织与实施管理的要点

有效监管是历史文化名城和街区等保护提升项目建设落地落细落实的基石。《指南》特别重视项目的监督管理，要求项目所在地历史文化名城和街区的保护管理主管部门科学谋划部署，做好组织协调、规范建设程序，确保工程质量、加强监督管理，发挥综合效益。项目建设单位要落实日常巡查保护管理制度，将项

目实施情况纳入历史文化街区和历史建筑档案，加强对项目建设全过程的监督管理，避免破坏历史文化遗产的行为发生。

➤ 《龙华区股份合作公司重大事项决策管理办法》

《龙华新区股份合作公司重大事项决策管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）自 2013 年发布，已沿用十年之久。在此过程中，股份集体经济不断发展，在 2019 年《深圳经济特区股份合作公司条例》（以下简称《条例》）修订后，《暂行办法》与上位法衔接不畅的问题及时效性局限逐渐凸显。基于此，深圳市龙华区人民政府办公室于 2024 年 2 月 1 日公布《龙华区股份合作公司重大事项决策管理办法》（以下简称《管理办法》），接替《暂行办法》对行政区划内股份合作公司重大事项经营决策进行规制，引导社区集体经济健康发展。《管理办法》自 2024 年 2 月 1 日起施行，全文共六章四十一条，现就其主要内容解读如下：

一、适用范围

在适用范围上，《管理办法》第二条参照《条例》的表述，将适用范围由原《暂行办法》规定的“新区范围内原农村集体经济组织改制设立的股份合作公司及其他原农村集体经济组织”调整为“龙华区范围内由社区集体经济组织改组的股份合作公司”，与上位法保持体系一致性。其中，社区集体经济组织指以行政村或者村民小组（自然村）为基础组成的合作经济组织。

二、监管主体及其职责

开篇总则章节中，除规定股份合作公司重大事项决策原则、基本制度设置外，《管理办法》对原《暂行办法》笼统规定的监管主体进行调整细化。《管理办法》在总则章中明确了重大事项决策监管部门及职责分工。根据《管理办法》第五条的规定，龙华区国有资产监督管理局（以下简称“区国资局”）与各街道办事处是股份合作公司重大事项决策的两大监管部门，二者具体职责分工不同。具体而言，区国资局负责办法及政策规范制定、解释和修改，并指导街道办事处开展股份合作公司重大事项决策相关工作，根据相关规定履行监管职责；街道办事处负责监督与指导辖区股份合作公司依照管理办法及政策规范落实重大事项决策要

求，并负责相关的备案工作。

三、重大事项范围

原《暂行办法》列举了包含兜底条款在内的八项重大事项内容。结合《条例》将“审议批准公司的盈余分配或者亏损弥补方案”“审议集体股股利分配方案”归为普通决议事项的修订及实践情况，《管理办法》缩减、整合后将重大事项确定为六项，包括：（一）集体用地土地开发（含指标）事项；（二）工程建设项目招标投标及大宗土地物业租赁项目；（三）融资及对外担保事项；（四）大额资金支出、设立子公司或分公司、重大投资项目、重大资产处置、货币性资产核销、重大合同签订、股份购买等重大管理事项；（五）经营管理班子薪酬方案；（六）市、区有关文件规定的其他重大决策事项。

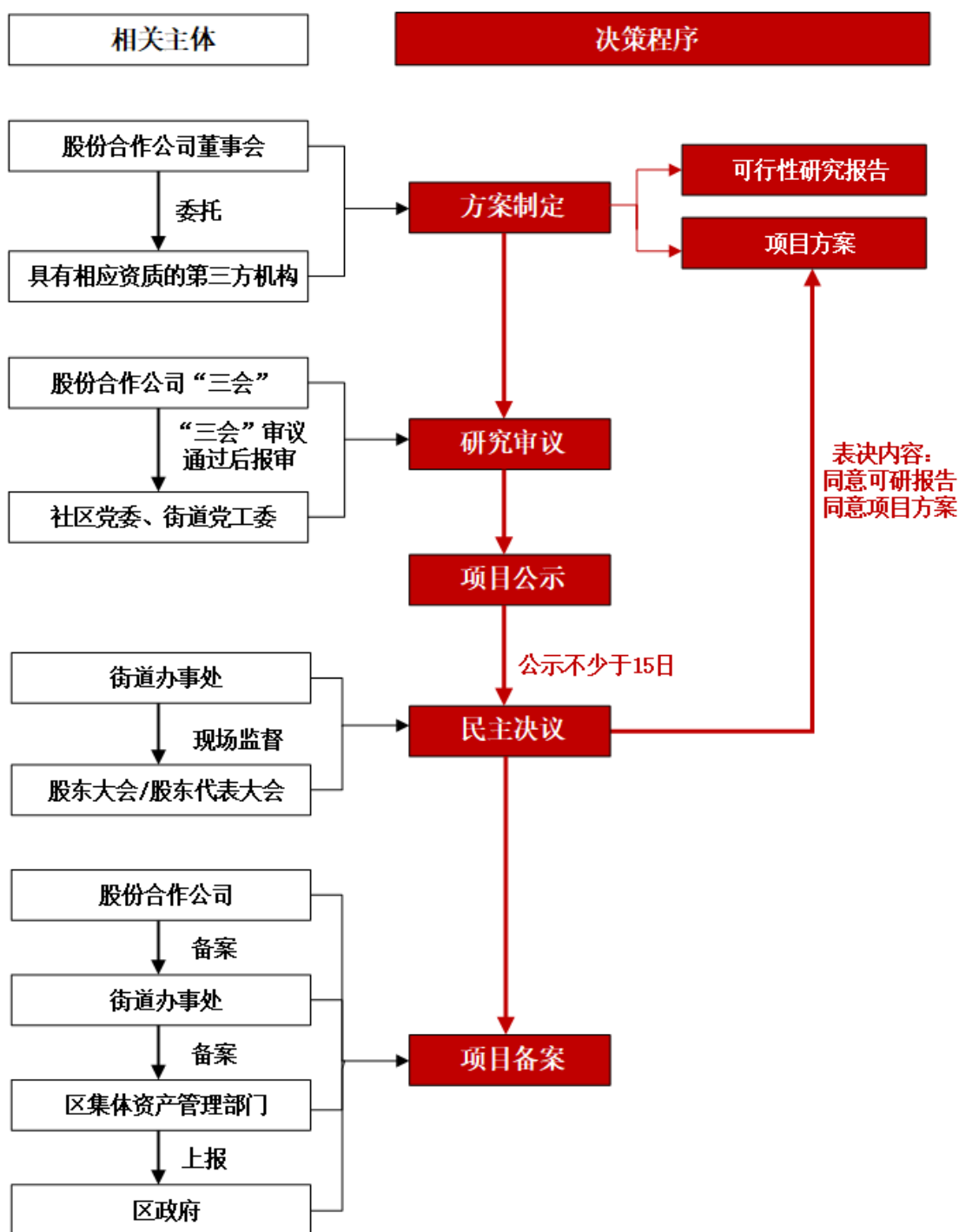
四、重大事项决策程序

针对前述重大事项，《管理办法》第三章逐项就其决策程序进行规定。总体来看，该办法在原《暂行办法》的基础上，进一步厘清了各类重大事项方案制定-审议-公示-表决-备案的决策程序框架，并根据《民法典》《条例》等上位法进行优化，增强流程合理性及其与上位法衔接的顺畅程度，也利于激发集体资产活力。本文对其中重点修改部分梳理如下：

1. 集体用地土地自主开发

如图一所示，《管理办法》第八条详细规定了集体用地土地自主开发集体资产处置程序，并为其他类型重大事项决策流程提供范本。

对比《暂行办法》，方案制定环节，鉴于集体用地自主开发不涉及交易，《管理办法》优化原《暂行办法》规定的资产评估内容，不再将土地评估和房地产价值评估纳入前期研究范围；审议环节，该办法按照《条例》的规定，新增社区党委审议环节，将原“相关资料报办事处集体资产管理部门审查”流程修改为“报社区党委、街道党工委审议”，积极发挥基层组织的监督管理作用；表决环节，该办法确定采用股东（代表）大会合作股股东人数和持股数双表决的方式，与《条例》保持一致；项目备案环节，该办法删除原抄报区扶持股份合作公司发展工作领导小组的程序，规定由街道办事处、区国资局双备案并报区政府。



图一 集体用地土地自主开发决策程序

2. 工程建设项目招标投标及大宗土地物业租赁项目

《管理办法》聚焦于股份合作公司重大事项决策的规制，当中涉及各类型经

济行为。为避免重复规定或冲突，该办法将《暂行办法》涉及的集体用地土地使用权交易、工程建设项目招标投标、大宗土地物业租赁项目等决策程序剥离出来，明确其定义、有关标准及决策程序参照相关规定执行。

同时，大宗土地物业租赁定义根据 2023 年 6 月 25 日印发的《龙华区股份合作公司物业租赁管理办法》更新为“指出租面积 3000 平方米以上，或月租金 15 万元以上，或租赁期限超过 10 年的土地、物业等资产资源使用权出租或发包的项目”。

3. 融资及对外担保事项

就融资事项，《管理办法》延续原《暂行办法》确定的需按程序表决、备案的情形，具体审议及备案流程如前所述，增加社区党委审议流程，并向街道办事处备案。

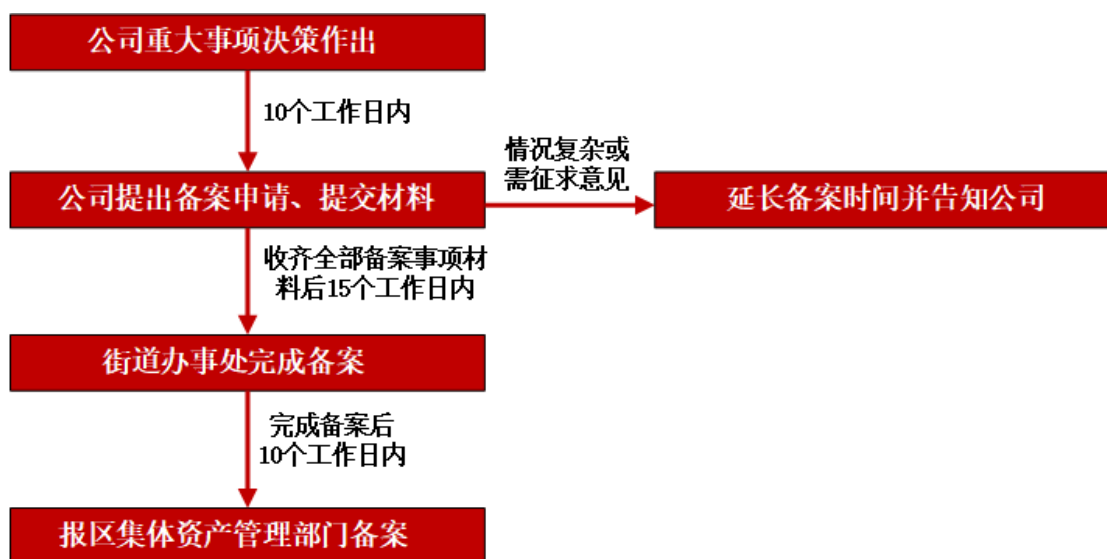
就对外担保事项，《民法典》第二百四十一条、第二百六十三条规定之下，城镇集体对其所有的不动产和动产具有处分权利，可设立担保物权。基于此，《管理办法》不再沿用《暂行办法》中“可以为本办事处范围内其他股份合作公司或办事处直属企业提供担保外，一般不得对外担保”的概括性限制禁止规定，仅对股份合作公司对外担保总额不得超过最近一个会计年度会计报表净资产的 50% 作出限制。

五、重大事项决策备案

在第三章重大事项决策程序的基础上，《管理办法》第四章专章规定备案相关要求。

1. 备案程序和时限

如图二所示，《管理办法》规范了备案程序，并将备案时限由原“5 个工作日内提出备案申请”延长至 10 个工作日，便于股份公司材料准备及提交。



图二 重大决策备案流程

2. 备案提交材料清单

如下表所示，就各项需备案重大决策内容，《管理办法》明确列举了所需材料，梳理如下：

备案事项	前期材料	公示材料	审议材料	决议材料	其他材料
集体用地 土地自主 开发	可行性研究报告； 项目方案	公示照片	“三会”决议、 社区党委、街道党 工委审议意见	股东大会/股东 代表大会决议	建设用地材料； 法律意见书； 其他相关材料
融资项目	融资计划书； 可行性研究报告		“三会”决议 社区党委审议意见	股东大会/股东 代表大会决议	法律意见书； 其他相关材料
对外担保	股份合作公司及被 担保人最近一个会 计年度会计报表； 对外担保项目有关 方案； 风险评估报告及反 担保措施	/	“三会”决议 社区党委、街道党 工委审议意见	股东大会/股东 代表大会决议	法律意见书； 其他相关材料

大额资金支出	申请报告	/	“三会”决议 街道办事处大额资金申请批复	股东大会/股东代表大会决议	其他相关材料
设立子公司或分公司	/	/	“三会”决议	股东大会/股东代表大会决议	设立子公司的，提供子公司公司章程； 其他相关材料
重大投资项目	项目可行性研究报告； 资产评估报告； 投资项目方案	公示照片	“三会”决议 社区党委审议意见	股东大会/股东代表大会决议	法律意见书； 其他相关材料
重大资产处置	处置方案； 资产评估报告/可行性研究报告	公示照片	“三会”决议 社区党委审议意见	股东大会/股东代表大会决议	其他相关材料
货币性资产损失核销	货币性资产损失核销申请文件； 债务人无法偿还债务的有关证明文件	/	“三会”决议	股东大会/股东代表大会决议	其他相关材料
重大合同备案	/	公示照片	“三会”决议 社区党委审议意见	股东大会/股东代表大会决议	法律意见书； 其他相关材料
经营管理班子薪酬方案	经营管理班子薪酬方案	/	“三会”决议	股东大会/股东代表大会决议	其他相关材料
股份购买	董事会决议（包括会议记录公示材料）； 股权证复印件； 相关证明材料	/	/	/	其他相关材料

表一 重大决策备案材料清单

六、责任追究与纠纷解决

就股份合作公司发生违反规定的经济行为，本次《管理办法》的责任追究章节删除了针对公司及相关责任人员的惩罚性条款。按照区纪委监委的建议，《管理办法》直接规定，股份合作公司相关人员违反本办法规定的，根据违规情况由相关部门进行处理；涉嫌违纪或违法犯罪的，按有关规定移送纪检监察机关或有关机关处理。

就集体重大事项决策过程中交易纠纷处置，《管理办法》明确纠纷解决遵循属地管理原则，由股份合作公司所在的辖区街道办事处调解，或遵循法律途径解决。

总结

综上，本次《管理办法》以集体经济的基本制度为基础，参照《深圳经济特区股份合作公司条例》并结合实践中需要重点监管的决策事项，对原《暂行办法》与上位法不一致或已不符合集体经济发展现状的内容进行全面优化。

从监管主体的视角，其针对股份合作公司重大事项决策的监管职责分工更为清晰，类型化监管对象更明确；从股份合作公司的视角，相关流程、所需材料等细化透明，时限合理，更有利于公司治理、对外交易及资产盘活。《管理办法》的制定施行，将有效加强龙华区股份合作公司的资金资产资源的管理，规范股份合作公司的经营管理行为和运营机制，促进集体经济依法有序健康稳定发展。

三、行业热点资讯

➤ 住建设部要求：做好住房发展规划和年度计划编制工作

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进房地产市场平稳健康发展，住房城乡建设部近日发布通知，要求做好编制住房发展规划和年度计划、建立“人、房、地、钱”要素联动机制等有关事项。

住房城乡建设部强调，住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”

要素联动机制的重要抓手。要充分认识做好住房发展规划和年度计划的编制实施工作的重要性，科学编制规划，认真组织实施，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

➤ 推动融资协调机制快稳落地促进房地产市场健康发展

2月20日下午，住房和城乡建设部召开视频调度会议，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。会议通报，截至2月20日，29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。

相关专家表示，春节上班伊始，住房和城乡建设部立即召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，体现了国家部委对建立城市房地产融资协调机制的高度重视，同时会议更加明确了相关要求，将进一步提高各地对此项工作的认识。城市房地产融资协调机制的加快落地，势必为房地产项目开发建设提供精准融资支持，有效推动政银企联动，对促进房地产市场平稳健康发展发挥重要作用。

➤ 国家统计局发布《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》

2024年2月29日，国家统计局发布《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，其中全年房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%。其中住宅投资83820亿元，下降9.3%；办公楼投资4531亿元，下降9.4%；商业营业用房投资8055亿元，下降16.9%。全年新建商品房销售面积[44]111735万平方米。二手房交易网签面积70882万平方米。年末新建商品房待售面积67295万平方米，其中商品住宅待售面积33119万平方米。

全年全国各类棚户区改造开工159万套，基本建成193万套；保障性租赁住房开工建设和筹集213万套（间）。新开工改造城镇老旧小区5.37万个，涉及居民897万户。

➤ 四部门印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通

知》

近日，自然资源部会同国务院国有资产监督管理委员会、国家税务总局、国家金融监督管理总局，印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（以下简称《通知》），推出 8 条不动产登记便利化改革举措，促进营商环境优化，支撑经济高质量发展。具体 8 个方面如下：

一是全面推进“全程网办”；二是创新项目建设全生命周期登记服务；三是提高涉企登记服务水平；四是强化登记和税务、金融高效协同；五是拓展预告登记覆盖面；六是优化继承登记办理流程；七是健全化解历史遗留问题长效机制；八是深化队伍作风常态化建设。

➤ **广东省住房城乡建设厅召开视频调度会议 推动城市房地产融资协调机制落地见效**

2 月 22 日下午，省住房城乡建设厅召开广东省城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，深入贯彻落实中央经济工作会议精神，传达学习贯彻住房城乡建设部有关工作要求，通报近期工作进展情况，部署下一阶段工作。

会议指出，自 1 月份住房城乡建设部、金融监管总局部署建立城市房地产融资协调机制以来，截至 2 月 21 日，已有 12 个项目获得新增融资贷款 12.3 亿元。从获得融资的情况来看，12.3 亿元中有 12.1 亿元由民营房企或混合所有制房企获得，占融资总额的 98%。会议强调，各地要深刻认识建立城市房地产融资协调机制的重要意义，准确把握房地产融资协调机制的实质，担当作为，把握关键，精准发力。在开展工作时，要形成融资落实反馈和使用管理两个闭环，加强部门合作，形成工作合力，强化监测协调，建立周调度、月通报制度，及时解决工作中遇到的问题，全力推动城市房地产融资协调机制落地见效。

➤ **深圳市住房和建设局召开 2024 年全市住房和城乡建设工作会议**

2024 年 2 月 5 日，全市住房和城乡建设工作会议召开。会议全面总结 2023 年工作，系统部署 2024 年重点任务。会议指出，按照党中央决策部署和省、市工作要求，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，全力推动保障房规划建设、城中村改造等“三大工程”，推动“百千万工程”走深走实，全力做好稳支柱、防风

险、惠民生各项工作，努力为经济运行整体好转作贡献、为人民群众生活品质提高办实事，住房城乡建设事业发展取得新成效、新进展。

会议强调，2024年是新中国成立75周年，是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，也是系统性推进“三大工程”的开局之年，要重点抓好十项工作：一是聚焦旗帜鲜明讲政治，把党的建设贯穿住建工作各方面全过程；二是聚焦加快解决新市民、青年人住房困难问题，加大保障性住房建设筹集力度；三是聚焦“稳预期、防风险”，促进房地产市场平稳健康发展；四是聚焦“百千万工程”，推进城乡建设协调发展；五是聚焦城中村改造，积极稳妥推进城市更新。六是聚焦知识与资金“双密集”转型升级，全力促进建筑业、工程设计服务业高质量发展；七是聚焦品质提升，扎实推进城市建设高质量发展；八是聚焦基础支撑，提升行业治理能力和治理水平；九是聚焦盯组织盯系统，全力维护住建领域安全稳定；十是聚焦队伍建设，全力打造忠诚干净担当的住建铁军。

➤ 东莞市2024年重大项目计划清单出炉

近日，东莞市公布《2024年重大项目计划》，初步安排市重大建设项目780个，总投资7943亿元，年度计划投资1126亿元；安排市重大预备项目126个，估算总投资1219亿元。聚焦“投资年”行动，一批规模大、结构优、活力足的项目将进一步夯实先进制造业优势、提升城市品质内涵、发展民生社会事业。

780个重大建设项目中，按基础设施、产业工程、民生保障、城市更新项目分类来看，产业工程565个，占总数72.4%；基础设施工程128个，占总数16.4%；民生工程84个，占总数10.8%。

在民生保障方面，大湾区大学（滨海湾校区）一期计划新开工、松山湖台湾园北部学校将投产……今年，民生保障工程年度计划投资96亿元，医疗卫生、文化旅游体育、居民保障等社会事业载体建设齐发力，将进一步补齐城市公共服务领域短板。在城市更新方面，虎门高铁站TOD核心区综合开发项目等续建项目将加快提升城市面貌、功能、品质，助推打造宜居韧性智慧城市。

深圳城市更新与土地整备政策月报【2024·02】

2024 年 2 月，国家及深圳各区层面发布了多项更新整备政策及征求意见稿。深圳市层面发布《深圳市低效用地再开发试点工作实施方案》，落实国家《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城市高质量发展。

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 2 月国家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 16 则）

国家级政策 2 则，深圳市级政策 8 则，深圳区级政策 6 则。

2、重点政策解读（共 3 篇）

低效用地再开发试点政策

《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》

《龙华区股份合作公司重大事项决策管理办法》

3、行业热点资讯（共 7 则）

住建部要求：做好住房发展规划和年度计划编制工作

推动融资协调机制快稳落地促进房地产市场健康发展

国家统计局发布《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》

四部门印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》

广东省住房城乡建设厅召开视频调度会议 推动城市房地产融资协调机制落地见效

深圳市住房和建设局召开 2024 年全市住房和城乡建设工作会议
东莞市 2024 年重大项目计划清单出炉

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	2024.02.20	《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》	建办科（2024）11号	住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅
2	2024.02.04	关于印发《房屋建筑 and 市政基础设施项目工程建设全过程咨询服务合同（示范文本）》的通知	建办市（2024）8号	住房和城乡建设部办公厅 市场监管总局办公厅
深圳市级				
3	2024.02.05	《深圳市自然资源统一确权登记实施办法》	深规划资源（2024）175号	深圳市规划和自然资源局
4	2024.02.07	《深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知》	/	深圳市住房和建设局
5	2024.02.08	《深圳市规划和自然资源局关于公开征求政府规范性文件修改意见的通告》	/	深圳市规划和自然资源局
6	2024.02.09	《深圳市人民政府关于延长工业及其他产业用	深府规（2024）1号	深圳市人民政府

		地供应管理办法有效期的通知》		
7	2024.02.19	《深圳市低效用地再开发试点工作实施方案》	深规划资源〔2024〕175号	深圳市规划和自然资源局
8	2024.02.22	《深圳市经营性停车场设施管理办法》	深交规〔2024〕2号	深圳市交通运输局
9	2024.02.28	《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
10	2024.02.29	《关于公寓类居住房屋用作社会主体出租的保障性租赁住房的通知（征求意见稿）》	/	深圳市住房和城乡建设局
福田区				
11	2024.02.29	《深圳市福田区关于大力支持融资租赁行业高质量发展的若干措施（征求意见稿）》	/	福田区金融工作局
南山区				
12	2024.02.29	《深圳市南山区人民政府关于废止<深圳市南山区行政复议案件办理工作规则>的通知》	深南府规〔2024〕1号	深圳市南山区人民政府
宝安区				
13	2024.02.01	《关于规范工业区二次开发稳住工业基本盘若干措施的通知》	深宝府办〔2024〕1号	深圳市宝安区人民政府办公室

龙华区				
14	2024.02.01	《龙华区股份合作公司重大事项决策管理办法》	深龙华府办〔2024〕2号	深圳市龙华区人民政府办公室
15	2024.02.02	《深圳市龙华区原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作管理办法（征求意见稿）》	/	深圳市龙华区住房和建设局
16	2024.02.27	《深圳市龙华区重大项目管理办法》	深龙华府办规〔2024〕2号	深圳市龙华区人民政府办公室

二、重点政策解读

➤ 低效用地再开发试点政策

一、政策背景

党的二十大报告提出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务；推动经济社会发展绿色化、低碳化是实现高质量发展的关键环节；要实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用。2023 年 4 月，中央政治局会议作出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署。2023 年 7 月，国务院常务会议审议通过《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》（下称《指导意见》），要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持“问题导向”、“目标导向”、“先谋后动”、“市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用”及“城市人民政府负主体责任”五大基本原则，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。针对超大特大城市城中村改造工作，《指导意见》具体提出明确城中村改造范围、编制城中村改造规划计划、依法实施征收、多渠道筹措改造资金、将城中村改造与保障性住房建设相结合等重点任务，并提出加大对城中村改造的政策支持。根据住房

和城乡建设部公布的《2021 年城市建设统计年鉴》，截至 2021 年末，全国共有超大城市 8 个，分别为上海、北京、**深圳**、重庆、广州、成都、天津、武汉；全国特大城市 11 个，分别为杭州、**东莞**、西安、郑州、南京、济南、合肥、沈阳、青岛、长沙、哈尔滨。其中位于珠三角城市群的超大特大城市有**广州、深圳、东莞** 3 个。《指导意见》的出台，表明党中央、国务院高度关注新时期的城中村改造工作，从国家层面对超大特大城市的城中村改造工作进行决策部署，以城中村改造为代表的低效用地再开发对节约集约用地、加强城市公共服务设施建设、改善城市面貌、提升居民居住质量、增加保障性住房建设等方面具有重大意义。

二、低效用地再开发政策的出台

2023 年 9 月 5 日，自然资源部发布《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号，下称《通知》），在北京市等 43 个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制。《通知》旨在贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在**超大特大城市积极稳步推进城中村改造**的有关要求，盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展。

据自然资源部自然资源开发利用司主要负责人介绍，长期以来，在一些城镇和乡村地区，包括城中村和老旧厂区，普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题。有的城中村人居环境差，基础设施和公共服务设施不足，有的产业用地容积率较低，投入和产出水平不高。在人口净流入、新增空间有限、产业发展用地矛盾突出的城市，开展低效用地再开发试点，有利于补齐基础设施和公共服务设施短板，改善城乡人居环境，有利于增加建设用地有效供给，保障产业项目落地和转型升级。

三、低效用地再开发的总体要求

《通知》要求坚持耕地保护制度、节约集约用地制度及生态环境保护制度，严格落实国土空间规划管控要求，严守耕地不减少、建设用地总量不突破、生态保护红线保持稳定的底线，坚持市场在资源配置中的决定性作用且更好发挥政府作用，把盘活的城乡空间资源更多地用于民生所需和实体经济发展，并强调项目全过程公开透明管理及完善收益分享机制，改造的重点为**城中村和低效工业用地**

改造。

《通知》要求试点城市要**增加建设用地有效供给**，大幅提高利用存量用地的**比重和新上工业项目的容积率**，推广应用**节地技术和节地模式**，明显降低单位**GDP 建设用地使用面积**，并建立可复制推广的低效用地再开发政策体系和制度机制。

四、低效用地再开发的试点期限及范围

按照《通知》内容，低效用地再开发试点期限原则上为 4 年。《通知》后附的低效用地再开发试点城市名单显示，**珠三角城市群中的广州市、深圳市、佛山市、东莞市、中山市、珠海市、江门市、肇庆市、惠州市**均属于本次试点范围。对于未纳入《通知》试点范围的超大特大城市、以及具备条件的城区常住人口 300 万以上的大城市，实施**城中村改造项目**可参照《通知》明确的试点政策执行。

五、低效用地再开发政策的八大核心要点

1. 低效用地再开发的重点区域

《通知》在低效用地再开发的“总体要求”中提出，要以**城中村和低效工业用地改造**为重点。城中村及旧工业区的改造，主要推动城乡发展用地从依赖增量到挖掘存量的转变，标志着整个供地的来源**从增量转向存量**。

2. 强调节约用地

《通知》关于节约用地的一些具体举措，主要体现在如下几个方面。

（1）《通知》要求试点城市应当编制低效用地再开发的年度计划，即试点城市未来每年都需要编制低效用地再开发的年度计划，并按照计划开展低效用地再开发工作。

（2）《通知》提出探索土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨空间单元统筹等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。这意味着土地的混合开发、空间的复合利用和容积率的奖励，以及跨空间单元统筹的相关政策，在未来会逐步地落地，今后的很多用地将会是混合开发的模式。

（3）《通知》提出要大幅度提高存量用地的比重和新上工业项目的容积率，

推广应用节地技术和节地的模式，同时要明显降低单位 GDP 建设用地的使用面积，以此作为低效用地再开发的工作目标之一。

(4)《通知》鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间的综合开发节地模式，提出需要对地上地下空间进行统一的规划和建设。

3. 鼓励原土地使用权人改造开发

《通知》明确除了“法律规定不可以改变土地用途，或者改变土地用途应当由政府收回”之外的用地，原土地使用权人可以申请改变土地的用途，通过签订变更协议的方式，直接对原土地进行再利用，原土地不需要重新进行“招拍挂”出让。

4. 鼓励集中连片改造开发

《通知》鼓励集中连片改造开发，提出在**权属清晰无争议、过程公开透明、充分竞争参与、产业导向优先**的前提下，探索不同用途的土地混合供应，也探索“工改工”与“工改商”“工改商住”联动改造的条件和程序，即今后的用地功能可能不再是单一的功能，而是多种用途混合的功能。

5. 坚持“净地”供应

《通知》提出要按照公开择优的原则，建立竞争性的准入机制，探索依法实施综合评价出让或者带设计方案出让的制度。在地价方面，《通知》提出以市场评估价为基础按程序确定地价款，综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本，有条件地允许低效工业用地再开发不再增缴土地价款，即未来地价的确定会更加地灵活。上述举措将使未来较多产业用地能够获得比较灵活的“净地”政策的支持。

6. 拓展收储资金的渠道

对于低效用地再开发而言，收储资金的保障是非常重要的一方面。《通知》强调要统筹保障土地收储、基础设施开发建设等资金投入，做好资金平衡，要完善国有土地收益基金制度，明确国有土地收益基金计提比例，专项用于土地储备工作，即未来将保障专款的资金用于土地收储。

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。

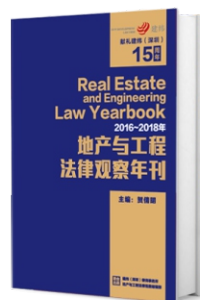
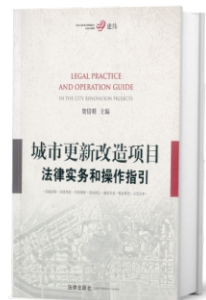
成果展示

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