

# 目 录

## 案例库

<b>第一章 原权利人违约</b> .....	003
案例 1: B 公司与 Y 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 .....	003
案例 2: W 公司与 H 公司合作开发房地产合同纠纷案 .....	009
案例 3: J 公司与 K 公司合同纠纷案.....	016
案例 4: M 公司与某村股份公司、居民小组合同纠纷案 .....	021
案例 5: A 公司与黄某、赵某确认合同无效纠纷案 .....	024
<b>第二章 资源方违约</b> .....	028
案例 6: X 公司与 S 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 .....	028
案例 7: Y 公司与 J 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案.....	032
案例 8: F 公司与 Y 某、S 某股权转让合同纠纷案.....	034
<b>第三章 相邻权纠纷</b> .....	042
案例 9: D 公司与 L 业委会相邻权纠纷案 .....	042
<b>第四章 政策变化导致合同履行变化或解除</b> .....	045
案例 10: V 公司 N 城市更新项目单元专项规划公示案（非诉项目） .....	045
案例 11: Z 公司城市更新项目并购争议案（非诉项目） .....	049
<b>第五章 立项条件不足引起的纠纷</b> .....	052
案例 12: B 公司与 H 公司合同纠纷案 .....	052

案例 13: 林某与陈某、吴某不当得利纠纷案 .....	054
<b>第六章 合同效力纠纷</b> .....	<b>061</b>
案例 14: A 村委会与 B 公司股权及土地使用权转让纠纷案 .....	061
案例 15: 魏某、曾某确认合同无效纠纷案 .....	066
案例 16: 张某、李某与王某房屋买卖合同纠纷案 .....	069
案例 17: 殷某与 N 公司合同纠纷案 .....	073
案例 18: 张某与 S 公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 .....	076
案例 19: 邓某甲与 R 公司、邓某乙确认合同无效纠纷案 .....	078
<b>第七章 并购纠纷</b> .....	<b>081</b>
案例 20: C 公司与 Z 公司股权转让合同纠纷案 .....	081
<b>第八章 清租纠纷</b> .....	<b>088</b>
案例 21: A 公司、B 公司与 C 公司房屋租赁合同纠纷 .....	088
案例 22: 黄某与王某、某中医诊所房屋租赁合同纠纷案 .....	094
案例 23: 吴某与殷某房屋租赁合同纠纷案 .....	096
<b>第九章 确权纠纷</b> .....	<b>102</b>
案例 24: 梁某与卢某赠与合同纠纷案 .....	102
案例 25: 邱某与陈一、陈二继承纠纷案 .....	103
案例 26: 陈某诉阳某转让合同纠纷案 .....	105
案例 27: 李某与 D 公司房屋买卖合同纠纷案 .....	107
案例 28: 詹某、张某房屋所有权确认纠纷案 .....	110
案例 29: S 公司与 G 委员会土地收回行政纠纷案 .....	113
案例 30: T 公司与 A 局排除妨害纠纷案 .....	118
案例 31: Q 公司土地权属争议案 (非诉项目) .....	123
案例 32: 罗某与 Z 公司、X 公司、P 公司财产损害赔偿纠纷案 .....	127
案例 33: 何 C 与何 D 房屋所有权确认纠纷案 .....	132
案例 34: 郑某与 R 公司、钟某侵权责任纠纷案 .....	135
案例 35: 刘某与赵某房屋所有权纠纷案 .....	138
案例 36: 王某、吉某与马某、杨某共有物分割纠纷案 .....	141

<b>第十章 搬迁纠纷</b> .....	146
案例 37: 石某与阮某房屋买卖合同纠纷案 .....	146
案例 38: M 公司与 Y 某房屋拆迁安置补偿合同纠纷案.....	150
案例 39: 某公司与邓某房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 .....	153
案例 40: T 公司与 R 公司物业服务合同纠纷案 .....	155
案例 41: 张某与 HF 公司占有物返还纠纷案 .....	157
案例 42: J 公司与 A 公司八村分公司、第三人 A 公司的合同纠纷案 .....	162
案例 43: B 公司与王某房屋拆迁安置补偿合同纠纷案 .....	166
<b>第十一章 其他民事纠纷</b> .....	173
案例 44: L 公司与郑某名誉权纠纷案 .....	173
案例 45: 林某与 BLQ 公司、钟某合资合作开发房地产合同纠纷案 .....	175
<b>第十二章 行政纠纷</b> .....	179
案例 46: A 公司与 B 局政府信息公开纠纷案 .....	179
案例 47: S 公司与 S 局行政纠纷案 .....	185
案例 48: X 公司与 SZ 局行政纠纷案 .....	189
案例 49: 谢某与 S 登记中心、Z 公司行政诉讼纠纷案 .....	191
案例 50: Z 股份合作公司与深圳市规划和国土资源委员会、S 公司行政诉讼纠纷案 .....	195
案例 51: C 业委会与深圳市不动产登记中心、B 公司行政诉讼纠纷案 .....	198
案例 52: M 公司与 SL 局、S 局土地权履行数确认纠纷案 .....	201
<b>第十三章 刑事纠纷</b> .....	207
案例 53: 朱某故意毁坏财物案 .....	207
案例 54: K 公司、邹某、秦某涉嫌非法占用农地罪 .....	210
案例 55: 姜某非国家工作人员受贿案 .....	213
案例 56: 张某受贿案 .....	216
<b>第十四章 整片区统筹纠纷</b> .....	221
案例 57: 坪山某片区统筹项目案例 .....	221

## 风险库

<b>第一章 项目前期阶段</b> .....	226
风险 1: 协议风险——未签署合作协议 .....	226
风险 2: 协议风险——合作协议实质条款设计欠完备 .....	226
风险 3: 协议风险——合作协议权利、义务、责任条款设计欠完备 .....	227
风险 4: 协议风险——合作协议因未履行集体资产交易流程及审批程序而无效 .....	228
风险 5: 协议风险——合作协议因损害公共利益而无效或履行不能 .....	229
风险 6: 协议风险——合作协议的法律定性风险 .....	229
风险 7: 合作风险——合作方违约 .....	230
风险 8: 合作风险——合作方与第三方之间存在土地权属争议 .....	231
风险 9: 合作风险——合作方与第三方之间存在房屋权属争议 .....	232
风险 10: 合作风险——合作协议到期续约风险 .....	232
风险 11: 合作风险——居间方合作风险 .....	233
风险 12: 投资决策风险——投资决策失误 .....	234
风险 13: 投资决策风险——投资时机贻误 .....	235
风险 14: 投资决策风险——并购税务风险 .....	235
风险 15: 投资决策风险——整村统筹项目投资决策风险 .....	236
风险 16: 联动开发风险——广州开发商介入风险 .....	237
风险 17: 联动开发风险——前期服务方合作风险 .....	238
风险 18: 联动开发风险——项目外拆迁费用问题 .....	238
<b>第二章 申报更新单元计划阶段</b> .....	240
风险 19: 政策风险——项目不符合深圳城市更新总体规划计划 .....	240
风险 20: 合作风险——非农指标落地服务方违约 .....	240
风险 21: 意愿征集风险——意愿征集程序瑕疵 .....	241
风险 22: 意愿征集风险——权利人或第三人提供虚假信息的风 险 .....	242
风险 23: 意愿征集风险——权利人的继承人签署意愿征集文件 .....	243
风险 24: 意愿征集风险——广州开发商介入意愿征集的风 险 .....	243
<b>第三章 土地核查阶段</b> .....	245
风险 25: 核查错误或核查不清风险——土地存在权属争 议 .....	245

风险 26: 核查错误或核查不清风险——权属证明缺失 .....	245
风险 27: 核查错误或核查不清风险——存在未履行征转手续的土地 .....	246
风险 28: 核查错误或核查不清风险——实际用地面积与约定不一致 .....	247
风险 29: 特殊用地处置风险——涉嫌非法占用农地 .....	247
风险 30: 特殊用地处置风险——项目范围内存在特殊区域或产业 .....	249
<b>第四章 专项规划审批阶段</b> .....	<b>250</b>
风险 31: 规划无法通过——专项规划草案因竞争对手投诉不能顺利公示 .....	250
风险 32: 规划无法通过——专项规划因历史风貌区保留问题审批受阻 .....	250
<b>第五章 实施主体确认阶段</b> .....	<b>252</b>
风险 33: 拆迁安置补偿协议纠纷——拆迁安置补偿协议无效 .....	252
风险 34: 拆迁安置补偿协议纠纷——补偿标准不一、个性化补偿 .....	252
风险 35: 拆迁安置补偿协议纠纷——政府个性化补偿标准 .....	253
风险 36: 拆迁安置补偿协议纠纷——被搬迁人不履行交房义务 .....	254
风险 37: 拆迁安置补偿协议纠纷——被搬迁人与第三方签约 .....	255
风险 38: 拆迁安置补偿协议纠纷——被搬迁人转卖房屋 .....	256
风险 39: 拆迁安置补偿协议纠纷——开发商迟延履行 .....	257
风险 40: 拆迁安置补偿协议纠纷——挂牌确认前签署拆迁安置补偿协议 .....	258
风险 41: 搬迁风险——违法拆迁 .....	258
风险 42: 搬迁风险——被搬迁人与物业公司产生纠纷 .....	259
风险 43: 搬迁风险——委托第三方搬迁谈判 .....	260
风险 44: 搬迁风险——集体用地上有证空地拆除 .....	260
风险 45: 搬迁风险——集体用地上无证空地拆除 .....	261
风险 46: 房屋权属纠纷风险——“红本房”未作初始登记 .....	261
风险 47: 房屋权属纠纷风险——“红本房”借名买房 .....	262
风险 48: 房屋权属纠纷风险——“红本房”权利人失联 .....	263
风险 49: 房屋权属纠纷风险——签约后权利人死亡 .....	264
风险 50: 房屋权属纠纷风险——签约前权利人死亡 .....	266
风险 51: 房屋权属纠纷风险——权利人离婚导致房屋权属纠纷 .....	267
风险 52: 房屋权属纠纷风险——拟拆除房屋上存在抵押贷款 .....	269
风险 53: 房屋权属纠纷风险——企业股东主张共有物分割 .....	270

风险 54: 房屋权属纠纷风险——权利人企业改制 .....	271
风险 55: 房屋权属纠纷风险——权利人破产重整 .....	272
风险 56: 房屋权属纠纷风险——物业管理用房权属纠纷 .....	273
风险 57: 房屋权属纠纷风险——“红本房”转让 .....	273
风险 58: 房屋权属纠纷风险——“农民房交易”风险 .....	274
风险 59: 房屋权属纠纷风险——无证房屋交易 .....	275
风险 60: 房屋权属纠纷风险——福利房权属纠纷 .....	275
风险 61: 房屋权属纠纷风险——集体土地上借名购房/建房 .....	276
风险 62: 房屋权属纠纷风险——集体土地上合作建房权属纠纷 .....	276
风险 63: 房屋权属纠纷风险——集体土地使用权被收回 .....	278
风险 64: 房屋权属纠纷风险——“绿本房”加建 .....	279
风险 65: 房屋权属纠纷风险——未经处理和认定的历史遗留违法私房发生 权属争议 .....	279
风险 66: 房屋权属纠纷风险——划拨用地的土地使用权期限届满 .....	280
风险 67: 房屋权属纠纷风险——无证房产权属纠纷 .....	281
风险 68: 房屋权属纠纷风险——祖屋权属纠纷 .....	281
风险 69: 房屋权属纠纷风险——房屋权属纠纷导致的行政诉讼 .....	282
风险 70: 房屋权属纠纷风险——土地与房屋权属不一致 .....	282
风险 71: 清租风险——合作方因无法清租违约 .....	283
风险 72: 清租风险——被搬迁人因无法清租逾期交房 .....	284
风险 73: 清租风险——被搬迁人因承租人转租逾期交房 .....	286
风险 74: 清租风险——因承租人未经同意转租需向权利人支付违约金 .....	287
风险 75: 签约障碍——权利人在境外 .....	287
风险 76: 签约障碍——权利人正在服刑期间 .....	288
风险 77: 签约障碍——权利人瘫痪 .....	289
<b>第六章 回迁房交付阶段</b> .....	<b>290</b>
风险 78: 回迁房纠纷——被搬迁人转卖房屋 .....	290
风险 79: 回迁房纠纷——开发商委贷后被搬迁人转卖房屋 .....	290
风险 80: 回迁房纠纷——实际交付的回迁房与搬迁安置补偿协议约定不符 .....	291
<b>第七章 项目全流程</b> .....	<b>293</b>
风险 81: 合作风险——合作方违约 .....	293

风险 82: 合作风险——合作方与第三方签署拆迁安置补偿协议 .....	293
风险 83: 其他风险——开发商的维稳问题 .....	294
风险 84: 其他风险——特殊项目类型中的政府资产处置 .....	295
风险 85: 政策风险——政策变化导致项目投资目的无法实现 .....	296
风险 86: 刑事风险——涉嫌行贿 .....	298

## 流程图

<b>第一章 深圳市宝安区城市更新项目操作流程</b> .....	<b>304</b>
流程 1: 宝安区城中村拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	304
流程 2: 宝安区工改工拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	306
流程 3: 宝安区旧住宅拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	308
流程 4: 宝安区集体资产交易操作流程 .....	309
<b>第二章 深圳市龙岗区城市更新项目操作流程</b> .....	<b>312</b>
流程 5: 龙岗区城中村拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	312
流程 6: 龙岗区旧住宅拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	313
流程 7: 龙岗区旧工业区拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	315
流程 8: 龙岗区集体资产交易操作流程 .....	317
<b>第三章 深圳市龙华区城市更新项目操作流程</b> .....	<b>320</b>
流程 9: 龙华区城中村拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	320
流程 10: 龙华区旧工业区拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	321
流程 11: 龙华区旧住宅拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	323
流程 12: 龙华区集体用地交易操作流程 .....	325
<b>第四章 深圳市罗湖区城市更新项目操作流程</b> .....	<b>328</b>
流程 13: 罗湖区城中村拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	328
流程 14: 罗湖区旧工业区拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	330
流程 15: 罗湖区旧住宅拆除重建类城市更新项目操作流程 .....	332
流程 16: 罗湖区集体资产交易操作流程 .....	334

**第五章 深圳市棚户区改造及土地整备利益统筹项目操作流程**图…………… 336

流程 17: 深圳市棚户区改造项目操作流程 图…………… 336

流程 18: 深圳市土地整备利益统筹项目操作流程 图…………… 338

**第六章 广州市白云区城市更新项目操作流程**图…………… 340

流程 19: 白云区旧村庄全面改造项目操作流程 图…………… 340

流程 20: 白云区旧村庄微改造更新项目操作流程 图…………… 342

流程 21: 白云区旧厂房自行改造更新项目操作流程 图…………… 344

流程 22: 白云区旧厂房政府收储更新项目操作流程 图…………… 346

流程 23: 白云区旧厂房政府收储与自行改造相结合更新项目操作流程 图…………… 347

流程 24: 白云区旧城镇全面改造项目操作流程 图…………… 349

流程 25: 白云区旧城镇微改造项目操作流程 图…………… 351

流程 26: 白云区村级工业园区拆除重建项目操作流程 图…………… 354

**第七章**…………… 355

流程 27: 黄埔区旧村庄全面改造更新项目操作流程 图…………… 355

流程 28: 黄埔区旧村庄微改造更新项目操作流程 图…………… 358

流程 29: 黄埔区旧村改造类项目公开引入合作企业流程图…………… 360

流程 30: 黄埔区旧厂房自行改造更新项目操作流程 图…………… 362

流程 31: 黄埔区旧厂房政府收储更新项目操作流程 图…………… 364

流程 32: 黄埔区旧厂房政府收储与自行改造相结合更新项目操作流程 图…………… 366

流程 33: 黄埔区旧城镇全面改造项目操作流程 图…………… 368

流程 34: 黄埔区旧城镇微改造项目报批流程图…………… 370

流程 35: 黄埔区村级工业园区拆除重建项目操作流程 图…………… 372

**第八章 东莞市城市更新项目操作流程**图…………… 374

流程 36: 东莞市城市更新项目单一主体挂牌招商模式操作流程 图…………… 374

## 政策库

**第一章 深圳市六区集体资产上平台交易政策解读**…………… 379

解读 1: 适用范围 .....	380
解读 2: 交易方式 .....	381
解读 3: 交易平台 .....	384
解读 4: 进入时点 .....	385
解读 5: 合作方资质 .....	385
解读 6: 决策机制 .....	386
解读 7: 程序问题 .....	387
解读 8: 交易流程图及资料索引表 .....	388
<b>第二章 《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共 配套类违法建筑的处理办法》解读</b> .....	<b>399</b>
解读 9: 历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理流程图 .....	399
解读 10: 深圳市各区实施细则制定情况 .....	403
<b>第三章 深圳市重点更新单元实施路径</b> .....	<b>404</b>
解读 11: 重点更新单元政策概要 .....	406
解读 12: 重点更新单元拆除范围 .....	407
解读 13: 重点更新单元流程解读 .....	408
解读 14: 2019 年重点城市更新单元计划 .....	410
解读 15: 项目风险 .....	411
<b>第四章 深圳市飞地政策解读</b> .....	<b>412</b>
解读 16: 飞地政策的流程 .....	412
解读 17: 飞地政策的背景 .....	412
解读 18: 飞地政策的主要内容 .....	413
解读 19: 飞地政策的案例 .....	414
<b>第五章 深圳市土地整备利益统筹政策解读</b> .....	<b>416</b>
解读 20: 土地整备的背景及目的 .....	416
解读 21: 土地整备的政策发展 .....	417
解读 22: 土地整备利益统筹的政策内容 .....	417
解读 23: 土地整备利益统筹项目的管理 .....	420

解读 24: 土地整备利益统筹项目与城市更新的联动 .....	421
解读 25: 参与土地整备利益统筹项目的风险 .....	421
解读 26: 深圳市 2019 年土地整备项目情况 .....	422
<b>第六章 《广州市深入推进城市更新工作实施细则》解读</b> .....	423
解读 27: 广州旧城镇生地熟挂流程解读 .....	423
解读 28: 广州市旧城镇生地熟挂交易模型 .....	425
<b>第七章 《东莞市“三旧”改造标图建库申报和审查指引》</b>	
<b>《东莞市新型产业用地（M0）产业用房二次转让实施细则（试行）》</b>	
<b>《东莞市更新单元容积率计算指引》解读</b> .....	426
解读 29: 申报生态修复类标图建库的流程和需要提供的材料具体有哪些？ 涉及由哪个部门出具相关材料？ .....	426
解读 30: 目前东莞市城市更新政策中是如何定义“三地”和超标“三地” 在项目报批中的运用？是否有相关的操作规范指引？ .....	428
解读 31: 根据《东莞市新型产业用地（M0）产业用房二次转让实施细则 （试行）》规定，回迁部分是否占可售部分的比例？ .....	429
解读 32: 《东莞市更新单元容积率计算指引》第 4 条第 5 款特别政策修正系数 中规定“其他特别政策系数由自然资源局另行制定”如何理解？ .....	429
解读 33: 关于《东莞市更新单元容积率计算指引》的若干问题 .....	429
<b>第八章 《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》解读</b> .....	431
解读 34: 片区统筹分期挂牌确定改造主体具体如何操作？时限有何要求？ .....	431
解读 35: 有关地价款的计算 .....	431
解读 36: 政府收益占政府（集体）收益不低于 40% 的要求是否不适用旧村改造 项目？旧村改造项目政府收益占比有无最低比例要求？ .....	433
解读 37: 不动产权益清单如何最终确权？最终确权的标准和界线是什么？ 最终确权后如权属争议或权属变更申请，是否受理？ .....	433
解读 38: 结合项目实际情况，项目需要在确定收购主体前即进行收购协议 签订，现需咨询法律部该如何拟定相关条款规避相关法律风险？ .....	434
解读 39: 若收购主体未能限时收购完成土地房屋权益，前期已签约业主的履约 时间如何确定？收购合约拟定需要注意什么事项？ .....	434

- 解读 40: 前期服务需委托第三方实施的, 如何招投标?  
前期服务费如何认定? ..... 434
- 解读 41: 对政府收益占政府集体综合收益的比例不得低于 40% 的规定是只适用于  
纯工改商、住项目吗? 村改、工改混合项目是否需要分开核算? ..... 435
- 解读 42: 若项目范围内存在部分地块保留集体用地属性, 该块保留集体属性用地  
纳入项目统一规划, 建成物业还迁给村集体, 此地块走单一主体挂牌招  
商具体如何实施? 地价如何计算补交? ..... 435
- 解读 43: 拆迁补偿评估成本里回迁物业建安成本是否可以摊入项目配套  
设施成本? ..... 436

## 第九章 《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引(试行)》

- 解读 ..... 437
- 解读 44: 纳入“三地”和超标“三地”区的新增用地和空地必须符合“三地”  
(含超标“三地”)标准, 分析各地块面积以及占拆除重建区面积比  
例及能否单独出具规划设计条件? ..... 437
- 解读 45: 按控规用途规划为道路或公共设施的新增用地和空地可纳入其余用地区,  
规划为其他用途的新增用地和空地原则上是否不纳入单元范围? ..... 438
- 解读 46: 实际已建但不符合标图建库要求且需拆除使用的土地, 优先考虑纳入“三  
地”和超标“三地”区。确需纳入其余用地区的, 是否要求将土地无偿移  
交政府或交由集体自行使用, 且不能核算各类比例、指标? ..... 438
- 解读 47: 商住类更新单元商业建筑面积占比不少于 10%, 单地块的商住比有无  
具体要求? ..... 438
- 解读 48: 以旧村改造为主的更新单元, 旧村用地面积占比不少于 80%, 这个是  
否定单元属于旧村改造项目的唯一标准? ..... 439
- 解读 49: 在申报片区统筹规划及单元划定时, 在片区内存在土规不符的情况下, 上  
位规划要求的公共配套设施能否留一部分在土规不符区域(作为后续开发  
单元)实施? 申报片区统筹规划及单元划定申报审批通过后, 能否再进行  
调整? 道路统筹是否允许将一个单元分成不连接的两部分? ..... 439

## 附 录

- 附录: 法律、法规及其他规范性文件政策索引 ..... 440

第一部分	深圳城市更新及与相关项目的政策 .....	440
第二部分	广州城市更新政策体系 .....	462
第三部分	东莞“三旧”改造政策体系 .....	468
后 记	.....	473