

广东省律师协会 律师办理城市更新项目法律服务业务 操作建议流程

（本操作建议流程是本会房地产与建筑工程法律专业委员会
会业务研究资料，供行业学习交流使用）

目 录

总 则

第一节 制定目的

第二节 概念界定

第一章 前期准备

第二章 前期调查

第一节 一般规定

第二节 调查工作程序

第三节 调查的内容和基本要求

第三章 编制项目实施方案

第四章 补偿安置

第五章 复建房建设

第六章 竣工交付与回迁

第七章 附则

总 则

第一节 制定目的

第 1 条 为提高我省律师承办城市更新法律业务的服务水平，指导、帮助我省律师办理城市更新法律业务，依据相关法律、法规、司法解释、规章、政府规范性文件、地方性法规，结合我省城市更新的实际情况，制定本操作建议流程。本操作建议流程供律师在办理城市更新法律业务中参考和借鉴，并不是律师执业或办理城市更新业务的强制性规范。

第二节 概念界定

第 2 条 相关概念界定如下：

2.1 本操作建议流程所称城市更新，是指由政府部门、土地权属人或者其他符合规定的主体，按照“三旧”改造政策、棚户区改造政策、危破旧房改造政策等，在城市更新规划范围内，对低效存量建设用地进行盘活利用以及对危破旧房进行整治、改善、重建、活化、提升的活动。

2.2 房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

2.3 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

2.4 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在

土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

2.5 违法建（构）筑物，是指违反法律、行政法规、行政规章、地方性法规和政府规范性文件等规定而建造的建筑物和构筑物。

2.6 村民委员会，是村集体经济组织成员自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，实行民主选举、民主决策、民主管理、民主监督。村民委员会办理本村的公共事务和公益事业，调解民间纠纷，协助维护社会治安，向人民政府反映村民的意见、要求和提出建议。村民委员会向村民会议、村民代表会议负责并报告工作。

2.7 村集体经济组织

传统意义上的村集体经济组织是指在行政村范围内，以集体所有制为主要特征的一种组织形式，即由集体经济组织成员自愿联合，将其各自所有的生产资料投入集体所有，由集体组织农业生产经营，集体经济组织成员进行集体劳动，各尽所能、按劳分配的农村经济组织。新型村集体经济组织，是指以集体经济组织成员为服务对象，以规模经济为特征，满足成员共同经济需求的合作经济组织。

2.8 集体经济组织成员

集体经济组织成员，是指在该集体经济组织开展生产，或生活在该组织、与该集体经济组织发生权利、义务的人。目前，集

体经济组织对于集体经济组织成员的界定没有统一的标准，通常有股东说、户籍说等。

2.9 由“村改居”而设立的居民委员会，是指政府根据《中华人民共和国居民委员会组织法》等法律法规及相关政策的规定，把村民委员会改变设立的居民委员会。本操作建议流程所涉的居民委员会，是特指“村改居”这类的居民委员会，是居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织。

2.10 复建房

复建房，是指在城市更新项目中依法改建、重建、新建的房屋。

2.11 安置房

安置房，指根据城市更新项目的补偿安置方案，给予补偿安置对象的房屋。

第3条 律师可以办理城市更新中的下列法律事务：

3.1 律师为政府相关部门在城市更新项目中提供法律服务的范围，包括但不限于立项、规划、招商引资、规范性文件审查、改造资金监管、行政许可、违法建（构）筑物查处、文物保护、土地出让、城市更新项目实施等。

3.2 律师为参与城市更新项目的投资商、开发商或合作企业提供法律服务的范围，包括但不限于项目尽职调查、开发模式选择、协助项目融资、项目税务咨询及规划、协助办理行政审批、补偿安置方案的拟订及修改，及其相关文件的起草与谈判（包括

城中村村民及企业原地回迁安置、整体性搬迁、异地安置、货币补偿的方案拟订及文件的起草与谈判)、违法建(构)筑物的处理、小产权房的处理、承租户安置、改造范围内资产收购、土地使用权取得、项目规划及建设、回迁房的交付及分配、项目市政配套设施建设及移交、地方行政事业性收费减免事宜等。

3.3 律师为村集体经济组织在城市更新改造项目提供法律服务的范围,包括但不限于项目立项及申报、开发模式选择、设立项目公司、城市更新改造合作方的尽职调查、协助召开股东大会及理事会、项目改造意愿调查、项目融资、项目税务咨询及规划、项目补偿安置方案的拟订及其相关文件的起草与谈判、协助参与项目的规划及建设、回迁房的验收及分配、集体企业清产核资和公司治理结构完善等。

3.4 律师为城市更新改造范围内的物权主体,即动产和不动产的所有权人、用益物权人、担保物权人等提供法律服务的范围,包括但不限于参与城市更新项目改造方案的听证、参与补偿安置谈判、代为提起行政复议和行政诉讼、民事诉讼、回迁房及安置房的验收及交付等方面。

3.5 律师为城市更新改造项目的会计师、评估师、规划设计人员等中介服务人员及所在中介服务机构提供法律服务的范围,包括解答法律咨询、提出法律意见、开展尽职调查、合法合规性审查等。

第4条 城市更新遵循“政府主导、市场运作,统筹规划、

节约集约，利益共享、公平公开”的原则，律师办理城市更新法律业务也需遵循这些原则。

第5条 律师办理城市更新法律业务应以事实为依据，以法律为准绳，诚实守信、勤勉尽责，尽职尽责地维护委托人的合法权益，努力为委托人提供优质高效的法律服务。

第6条 律师办理城市更新法律业务的基本要求

6.1 律师办理城市更新法律业务，应在核实委托人的主体资格并充分了解受托事项的具体情况后，与委托人制作谈话笔录，分析利弊，告知法律风险。

6.2 律师须与委托人签订委托协议，在取得委托人的合法授权后，在受托权限内依法履行职责，不得损害委托人的合法权益。

6.3 律师办理城市更新法律业务，应具备扎实的法律专业知识、研究掌握本领域内的政策规定，依法为当事人提供法律服务。

6.4 律师办理城市更新法律业务，应把有利于社会稳定作为自己的社会责任，把维护委托人的合法权益、促进矛盾化解、构建和谐社会作为办理城市更新法律业务的工作要求。

6.5 律师在办理城市更新法律业务中应保守所知悉的国家秘密、委托人的商业秘密和个人隐私。

第7条 城市更新具有很强的地域性，地方性法规、规章、行政规范性文件起主导作用，各地的差异较大。城市更新法律事务中常常出现法律缺失、不尽完善的情形，律师可以根据现行法

律法规、司法解释、行政规章、行政规范性文件，结合法学理论、村章程等进行法律理解和适用。

第一章 前期准备

第8条 前期准备阶段以法律法规及政策研究、实地考察、项目论证、确定目标为主要工作。

第9条 律师和律师事务所承办城市更新项目法律服务，需要依法接受委托，签订委托合同，明确法律服务内容及双方权利义务，遵守法律法规以及律师职业道德和执业纪律，维护当事人的合法权益。

第10条 律师承办城市更新项目法律服务，需要做好法律法规及政策研究工作。要特别注意，城市更新项目所在地的地方性法规与行政规范性文件，是承办城市更新项目法律依据的重要组成部分。

10.1 基础类法律、法规：

10.1.1 《民法总则》及其司法解释，主要应熟练掌握的内容包括：民事行为能力、宣告失踪和宣告死亡程序、民事法律行为、委托代理行为、婚姻关系、继承关系等。

10.1.2 《合同法》及其司法解释，主要应熟练掌握的内容包括：合同的订立、合同的效力、合同的履行、合同的终止、违约责任、买卖合同、租赁合同、建设工程合同等。

10.1.3《物权法》及其司法解释，主要应熟练掌握的内容包括：所有权性质的认定、建筑物区分所有权、不动产所有权认定、不动产权利的注销方式、共有关系、土地承包经营权、建设用地使用权取得方式、宅基地认定、担保物权、用益物权等。

10.1.4《婚姻法》及其司法解释，主要应熟练掌握的内容包括：结婚的法律效力、夫妻共有财产认定和分割等。

10.1.5《继承法》及其司法解释，主要应熟练掌握的内容包括：法定继承、遗嘱继承和遗赠、继承权丧失、遗产认定及分割等。

10.1.6《行政许可法》，主要应熟练掌握的内容包括：行政许可的设定、行政许可的申请、听证、变更与延续等。

10.1.7《村民委员会组织法》，主要应熟练掌握的内容包括：村民的认定、村民委员会的性质、村民委员会决定事项和程序、村民委员会财产的认定等。

10.1.8《城市居民委员会组织法》，主要应熟练掌握的内容包括：居民委员会的性质、居民委员会成员、集体事项决定程序、集体财产的认定等。

10.1.9《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》，主要应熟练掌握的内容包括：不动产登记的范围、类型、程序及法律责任等。

10.2 土地类法律、法规：

10.2.1《土地管理法》及《土地管理法实施条例》，主要应熟练掌握的内容包括：土地所有权性质、国有土地所有权和集体土地所有权划分、土地使用权取得方式、土地利用总体规划、建设用地取得方式及土地征收征用补偿标准等。

10.2.2《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，主要应熟练掌握的内容包括：土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止、划拨土地使用权等。

10.2.3《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，主要应熟练掌握的内容包括：经营性用地必须招标、拍卖、挂牌的方式出让，招标、拍卖、挂牌的程序等。

10.3 规划类法律、法规：

10.3.1《城乡规划法》，主要应熟练掌握的内容包括：城乡规划体系、城乡规划的修改、建设用地规划许可证的申请与审批、建设工程规划许可证的申请与审批、建设工程竣工规划验收、违法建筑的处罚等。

10.3.2《土地利用总体规划编制审查办法》，主要应熟练掌握的内容包括：土地利用总体规划的编制、内容、审查和批准等。

10.4 建设类法律、法规：

10.4.1《建筑法》，主要应熟练掌握的内容包括：建设工程施工许可、建设工程发包与承包、建设工程质量管理等。

10.4.2《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》《最高人民法院关于审理建设工程施工合

同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》，主要应熟练掌握的内容包括：建设工程施工合同的效力、建设工程发包与承包的权利义务关系。

10.5 房产类法律、法规：

10.5.1《城市房地产管理法》，主要应熟练掌握的内容包括：房地产开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记管理等。

10.5.2《房屋登记办法》，主要应熟练掌握的内容包括：国有土地范围内房屋登记制度和集体土地范围内房屋登记制度，如办理程序、申请材料、房产证注销等。

10.5.3《国有土地上房屋征收与补偿条例》，主要应熟练掌握的内容包括：国有土地上房屋征收范围、征收补偿决定程序、征收补偿方案制订程序、被征收房屋价值评估、先补偿后搬迁的原则、禁止以暴力等非法方式迫使被征收人搬迁、禁止建设单位参与搬迁活动的原则、司法强制执行程序等。

10.6 其他法律、法规：

10.6.1《招标投标法》，主要应熟练掌握的内容包括：必须招标的项目、招标文件的要求、招标的程序、中标无效的情形及法律后果等。

10.6.2《文物保护法》，主要应熟练掌握的内容包括：受国家保护的文物种类、建设工程过程中文物的保护等。

10.6.3《环境保护法》，主要应熟练掌握的内容包括：环境保护规划的内容包括生态保护和污染防治的目标、任务、保障措施等，并与主体功能区规划、土地利用总体规划和城乡规划等相衔接。

第 11 条 依据城市更新项目所在地的地方法规与行政规范性文件，律师可以分析城市更新项目按照“三旧”改造政策、棚户区改造政策、危破旧房改造政策等的可行性和优劣势，可以掌握不同政策下的改造目标、改造模式及改造流程，可以为政府部门、土地权属人或者其他符合城市更新规定的主体的决策提供法律依据，维护其合法权益。

第 12 条 为了更好地掌握城市更新项目的实际情况，为确定改造目标、制定前期调查方案提供法律意见，律师需做好实地考察工作。

实地考察工作，包括通过向政府部门查询、与委托人沟通、现场察看、问询交流等方式，对于城市更新项目范围内的土地、房屋、人口、规划、文化遗存、村规民约、改造意愿、公共服务设施等现状情况进行充分的了解，并做好相关的工作记录。

第 13 条 律师可以参与对改造主体是否符合城市更新项目要求的论证工作。

城市更新可以由市政府工作部门或区政府及其部门作为改造主体，也可以由单个土地权属人作为改造主体，或多个土地权属人联合作为改造主体。

第 14 条 律师可以参与对改造模式进行的论证工作。

城市更新可以综合运用政府征收、与权属人协商收购、权属人自行改造等多种改造模式。

危险房屋的治理，按照房屋安全管理相关规定办理。

第 15 条 律师可以参与对项目土地是否列入城市更新范围进行的论证工作。下列土地申请纳入省“三旧”改造地块数据库后，可列入城市更新范围：

- （一）城市市区“退二进三”产业用地；
- （二）城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；
- （三）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的原厂房用地；
- （四）不符合安全生产和环境要求的厂房用地；
- （五）在城市建设用地规模范围内，布局散乱、条件落后，规划确定改造的旧村庄和列入“万村土地整治”示范工程的村庄；
- （六）由政府依法组织实施的对棚户区 and 危破旧房等地段进行旧城区更新改造的区域。

第 16 条 城市更新方式主要包括全面改造和微改造等方式。

全面改造是指以拆除重建为主的更新方式，主要适用于城市重点功能区以及对完善城市功能、提升产业结构、改善城市面貌有较大影响的城市更新项目。属历史文化名村、名城范围的，不适用全面改造。

微改造是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，通过建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法实施的更新方式，主要适用于建成区中对城市整体格局影响不大，但现状用地功能与周边发展存在矛盾、用地效率低、人居环境差的地块。

在城市更新中，对历史文化街区及各类历史文化遗产类建筑建议根据相关法律法规的规定及规划要求进行保护，鼓励合理的功能置换、提升利用与更新活化。

第17条 城市更新改造主体研究、确定改造模式、改造步骤、改造目标、改造流程等，律师可以为其提供法律帮助。

第18条 根据不同的改造模式，城市更新改造主体制定城市更新项目的前期调查方案，律师可以为其提供法律帮助。

第二章 前期调查

第一节 一般规定

第19条 城市更新项目前期调查的目的是通过律师核查和分析项目改造主体、改造内容、改造模式及其他相关情况是否符合法律法规及相关政府规章、政策的规定和要求，从而论证项目可行性及避免潜在的法律风险，维护城市更新项目中各方的合法权益，以保证项目顺利进行。

第20条 律师进行城市更新项目前期调查工作时，需具有尽职尽责的态度，全面细致地完成调查工作，且需在调查过程中注

意保密。

第 21 条 律师进行城市更新项目前期调查工作时，需做好工作记录，留存调查依据。

第二节 调查工作程序

第 22 条 城市更新项目前期调查需结合项目内容（“三旧”改造、棚户区改造、危破旧房改造）制定调查方案，调查方案可以包括以下内容：

22.1 调查目的

22.2 调查对象

22.3 调查内容

22.4 调查方式

22.5 调查材料来源

22.6 相关法律、法规、规章及项目所在地政府的规范性文件

22.7 预计时间与工作安排

22.8 调查人员及分工

第 23 条 调查人员根据调查方案和实际情况采用不同的调查方式进行调查、收集材料。

本操作建议流程指的调查人员是指委托代理合同约定的、提供服务的律师、实习人员和其他辅助人员，但实习人员和其他辅助人员必须在法律法规、行业管理规范允许范围内协助指导律师完成有关工作。

调查人员需及时对调查所获得的材料进行整理和分析,梳理发现的问题。

调查人员对于调查发现的问题进行充分的分析与讨论,制订简单的补充调查方案,并及时开展补充调查。

第 24 条 调查人员需对调查获得的材料进行必要的整理,整理方式包括但不限于:制作清单表格、制作图表、对单个法律问题进行研究分析等。

整理材料所制的文件作为撰写报告的素材,同时作为工作底稿用于存档。

第 25 条 调查人员需根据要求撰写调查报告,在报告中如实披露调查结果。

调查报告需层次分明,行文简洁,突出重点。调查报告的基本结构是列举调查材料确定相关事实,结合相关法律、法规、规章、政策进行分析与论证,针对项目说明其中可能存在的法律风险以及对项目的影响,并提出相应的解决方案或建议。

第三节 调查的内容和基本要求

第 26 条 城市更新项目前期调查的内容主要包括:

26.1 城市更新项目及改造主体资质调查;

26.2 城市更新项目的土地情况调查;

26.3 城市更新项目中被改造区域内的房屋情况调查;

26.4 城市更新项目中与补偿安置有关的事项调查;

26.5 其他与城市更新项目有关的调查。

第 27 条 城市更新改造可分为政府主导、集体经济组织主导、个体申报、合作改造等多种更新改造模式，因此城市更新项目的前期调查需要核查项目改造主体是否符合改造模式及法律、当地政策。

第 28 条 对于非个体申报或与个体合作的更新改造项目，需调查该项目是否进行改造意愿的有效征集且达到有效比例，即业主、村民、村改居后的居民或世居祖屋权属人等对该更新改造项目的同意比例是否符合相关法律、法规、规章、政策的规定。

第 29 条 城市更新改造通过市场运作的，前期调查可以核查项目融资合作方的主体资格、开发建设资质、资金实力、开发经验、资信状况、重大合同、税务、业务状况、诉讼仲裁和行政处罚情况等。

第 30 条 对城市更新项目土地相关情况的调查内容，包括但不限于：

30.1 调查核实项目范围内土地基本情况。若项目范围内土地为国有用地，则应调查、核实《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《国有土地使用权出让合同》等文件，并将其分类为国有出让土地使用权、国有划拨土地使用权、国有土地租赁或者临时用地等类别，并重点核实是否存在抵押、使用权年限是否到期等事宜；若项目范围内土地为集体用地，则应向村集体经济组织或其后设立单位、政府相关部门等了解、调查、核实集体

用地的权属基本情况，并需调查明确该集体土地的用途及分类，是否属于宅基地、非农建设用地、农用地、统征返还用地、未利用地等。

30.2 调查核实项目范围内土地是否存在历史遗留问题。由于地域发展的不均衡性和历史性，在城市更新项目范围内可能会存在各种历史遗留问题。调查应重点了解、核实项目所涉土地在农村城市化和城市升级改造过程中是否存在历史遗留问题，即更新范围所涉土地与国家相关政府部门、其他集体经济组织或其后设立组织、其他村民或法人组织之间是否存在土地性质及土地权属争议或未解决事项等。

30.3 调查核实项目范围内土地是否已存在合作事宜。可以向村集体、项目范围内所涉土地的使用权人、被改造房屋所有权或使用权人了解、核实是否与其他个人、公司进行任何城市更新项目的合作或签署类似法律文件。

第 31 条 对城市更新项目中被改造房屋及其物权人的调查内容，包括但不限于：

31.1 全面调查、核实城市更新项目范围被改造房屋情况，包括永久性建筑物、临时性建筑物及其附着物情况（包括房屋权属情况、房屋权属来源、房屋性质、房屋结构与层数、房屋用途及使用状况、房屋位置、房屋面积、违法、违章建筑的处理情况等），并拟定详细清单。

31.2 核实非住宅房屋情况并拟定清单。

31.3 了解并查证被改造房屋的装修状况，必要时进行状况记录。

31.4 向相关政府部门了解、核实项目范围内涉及违法、违章建筑的认定和处理情况并拟定相关清单。

31.5 核实项目范围内小产权房情况并拟定清单。

31.6 核实项目范围内合作建房情况并拟定清单。

31.7 核实项目范围内被改造房屋的出租情况并拟定清单，并以复印、影印、摄像等方式收集项目范围内的被改造房屋租赁合同及其相关文件。

31.8 核实项目范围内华侨房屋情况并拟定清单。

31.9 核实项目范围内在建工程情况并拟定清单。

31.10 核实项目范围内擅自改变法定用途的房屋情况并拟定清单。

31.11 核实项目范围内公益事业用房情况并拟定清单。

31.12 核实项目范围内军事设施、教堂、宗祠、寺庙、文物古迹情况并拟定清单。

31.13 核实户口所属项目范围内的生活特殊困难人员清单。

31.14 核实项目范围内被改造房屋已设定抵押或存在被司法机构查封、冻结状况，并拟定相关清单。

31.15 核实项目范围内所有权或使用权有争议的被改造房屋情况并拟定清单。

第 32 条 对城市更新项目中与补偿安置有关的事项调查内

容，包括但不限于：

32.1 调查城市更新项目中涉及的补偿安置标准及其依据。

32.2 调查城市更新项目中各类型权利人的补偿意愿及诉求。

32.3 调查城市更新项目中各类型权利人补偿方式、补偿安置标准、履行方式、安置地点意愿等。

第 33 条 律师事务所在出具正式的调查报告后，需对相关的调查材料、工作底稿、工作记录、往来函件等进行妥善保管。书面材料应整理后交由律师事务所档案室存档以备后续查阅。

第 34 条 根据前期调查报告的分析，律师可以协助城市更新项目改造主体或合作企业编制城市更新项目实施方案和计划，以向相关管理部门申报呈批。

第三章 编制项目实施方案

第 35 条 律师可以协助委托人参与城市更新项目实施方案的相关编制工作。

第 36 条 律师参与城市更新项目实施方案编制工作的一般性程序：

36.1 收集整理相关的法律、法规；

36.2 审阅委托人提供的相关资料文件，根据进度需要要求委托人补充提供有关文件资料；

36.3 与委托人深入沟通了解项目情况；

36.4 起草审核修改城市更新项目实施方案；

36.5 向委托人提交项目实施方案讨论稿并向其解释重要条款。

第 37 条 律师参与城市更新项目实施方案编制审核工作，应做好的前期准备工作，包括但不限于：

37.1 项目实施方案中各项非商业条款的法律依据；

37.2 项目实施方案容易产生争议的事项及其可能援引的法律依据；

37.3 项目所在地区更新方案编制的内容要求及程序性要求。

第 38 条 律师应重点关注项目实施方案中以下内容事项：

38.1 项目实施方案涉及相关主体信息；

38.2 项目前期调查情况；

38.3 项目土地、房屋及其他构建筑物的产权情况；

38.4 项目实施的相关可行性分析报告；

38.5 项目补偿安置方案的合法性、完整性、可行性；

38.6 项目改造模式的合法性、可行性；

38.7 项目实施方案的时间计划、资金安排等事项的合法性；

38.8 项目在实施过程中突发事件的应急处理预案；

38.9 项目实施方案所依据的法律、法规、规范和主要政策文件等；

38.10 其他与方案编制相关的事项。

第 39 条 律师参与城市更新项目实施方案编制应重点关注的程序性事项：

39.1 律师应告知委托人项目实施方案应按法律法规、项目所在地的政策规范要求进行公示、征求意见和组织专家论证，确保项目实施方案编制的程序合法；

39.2 律师参与项目实施方案的相关听证、专家论证等会议，可以就相关涉及法律的事项发表律师意见；

39.3 律师应特别注意委托人项目实施方案的递交、审批、批后调整等相关时限要求。

第 40 条 律师参与城市更新项目实施方案编制的有关提示义务：

40.1 律师应提示委托人，须按照所在地城市更新确定的范围、方式、要求实施相关方案编制，不得擅自扩大或者缩小，需按规定办理规划、土地等相关批准手续。

40.2 律师应提示委托人应在相应期限内完成项目实施方案的编制递交和调整修改等工作。

40.3 律师应提示委托人项目编制方案要符合党的方针政策和国家法律规定及本地的实际情况。

第 41 条 律师参与项目实施方案编制应注意的其他事项：

41.1 律师不仅要注意项目实施方案内容的合法性，而且要注意可履行性、可操作性。内容用语准确，无歧义，条款环环相扣，无脱节无遗漏；

41.2 律师提出建议而委托人不予接受时，应作好记录备查。

第四章 补偿安置

第 42 条 概念界定

42.1 本操作建议流程所称补偿安置协议，是指改造主体与被改造主体依照法律法规、有关行政规范性文件，就房屋拆除、补偿安置的有关问题所达成的协议。

42.2 本操作建议流程所称产权调换，是指改造主体用自己建造或其他具有产权的房屋与被改造主体进行调换房屋产权的行为。

42.3 本操作建议流程所称货币补偿，是指在城市更新补偿安置中，经改造主体与被改造主体协商，被改造主体放弃房屋产权，改造主体对被改造主体进行货币的补偿。

第 43 条 补偿安置的方式

补偿安置的方式有产权调换、货币补偿或产权调换和货币补偿相结合的方式，不同的更新改造项目会设置不同的补偿安置方式。

第 44 条 在城市更新中采取房屋征收的问题

44.1 在城市更新中采取房屋征收的，需符合我国房屋征收的法律、行政法规及规章、地方性法规等规定。

44.2 在房屋征收时，如果被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府需提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

当地政府征收农村集体土地的，可因地制宜采取货币补偿与实物补偿相结合的方式安置失地集体经济组织成员，充分保障集体经济组织成员利益。

44.3 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门需向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门需向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第 45 条 产权调换

45.1 被改造主体选择产权调换方式补偿的，一般按照一定比例以被改造房屋的面积调换，被改造房屋与拟调换的房屋存在建筑面积差异的，改造主体需与被改造主体计算、结清被改造房屋与拟调换房屋之间的差价。

45.2 产权调换需明确相应的调换房屋类型、建筑面积和相应位置。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府需提供改建地段或者就近地段的房屋。

棚户区改造安置住房实行原地和异地建设相结合，优先考虑就近安置；异地安置的，要充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，合理规划选址，尽可能安排在交通便利、配套设施齐全地段。

第 46 条 补偿安置协议主要包括以下内容：

46.1 订立协议的主体；

46.2 被改造房屋的位置、性质、建筑面积；

46.3 补偿安置方式、补偿金额和支付期限；

46.4 用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房；

46.5 停产停业损失；

46.6 搬迁期限；

46.7 过渡方式和过渡期限；

46.8 违约责任；

46.9 争议的处理；

46.10 需要约定的其他事项。

第 47 条 确定被改造房屋权属的原则

47.1 可以通过房地产权证、不动产权证、村镇建房许可证、宅基地证等权利凭证确定。

47.2 可以通过集体经济组织或政府职能部门出具的相关证明予以确定。

47.3 如无法通过以上第 1、2 项对被改造房屋权属进行确定，则可以采取诉讼方式确定。

第 48 条 确定被改造房屋面积的原则

被改造房屋建筑面积，一般以房地产权证等权利凭证记载的建筑面积为准，实际面积与产权证不一致的，除违法、违章建筑外，以实际为准；无房地产权证的，以相关批准文件记载的建筑面积为准，实际建筑面积小于相关批准文件记载的建筑面积的，

以实际建筑面积为准；既没有房地产权证、又没有相关批准文件记载建筑面积的，改造主体与被改造主体可以委托有资质的房地产测绘机构实地丈量作为被改造房屋的面积，但如果当地地方性法规或规范性文件另有规定的除外。

第五章 复建房建设

第 49 条 城市更新的复建房建设，适用《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规及城市更新的相关政策。

第 50 条 城市更新的复建房建设中，应注意按照法律法规的规定对建筑工程施工许可证内容审查。

第 51 条 城市更新的复建房建设中，应注意按照法律法规的规定对承包人从业资质与资格审查。

第 52 条 城市更新的复建房建设中，应注意按照法律法规的规定对分包工程的承包人从业资质与资格审查。

第 53 条 建设工程施工合同的签订

律师应提示委托人需采用书面形式签订建设工程承发包合同；对于实行招标发包的建设工程，其承发包合同的主要条款内容需与招标文件、投标书和中标通知书的主要内容相一致，承发包双方签订了建设工程合同后，不应该再签订与合同实质性内容相违背的补充协议。

第 54 条 如果出现施工承发包合同解除的情形，在解除合同

后应依法对工程款进行结算。

第 55 条 在当事人主张解除合同时，律师应告知委托人注意下列事项：

55.1 行使解除权应书面通知对方；

55.2 未在法定或约定的期限内行使解除权的，该权利消灭；

55.3 没有法定或约定解除权行使期限的，经对方催告在合理期限内不行使的，该权利消灭；

55.4 合同解除后，不影响合同中结算和清算条款的效力；

55.5 律师应提示委托人在合同解除后还必须履行通知、协助、移交、保密等后契约义务；

55.6 其他应提示的事项。

第 56 条 律师在审查复建房施工承发包合同时，应就合同的效力及相应的法律后果进行审查，并向委托人作出提示。

第 57 条 城市更新的复建房建设中涉及建设工程施工承发包的其他内容的，可以依据建设工程施工承发包的有关法律法规、司法解释办理。

第六章 竣工交付与回迁

第 58 条 隐蔽工程验收

律师可提示建设单位（被改造主体）依约对隐蔽工程进行验收，以及不及时对隐蔽工程进行验收的法律后果。

第 59 条 工程竣工验收

工程竣工后，建设单位（被改造主体）应组织竣工验收。律师应提示建设单位收到建设工程竣工报告后，需组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。建设工程经验收合格的，方可交付使用。如建设单位在未经验收或验收未通过之前使用，律师必须以书面方式提醒建设单位因此会造成的法律后果，并应提示建设单位，可采取签订部分验收协议或项目验收协议的对策，以规避擅自使用的法律后果。

第 60 条 未经验收擅自使用的后果

律师可合理提示建设单位（被改造主体），在工程未经验收合格擅自使用的，不得就使用部分的工程质量不符合约定和由此造成的人员、财产损失要求承包人赔偿。但在合理使用寿命内，承包人仍必须确保地基基础工程和主体结构质量，并承担民事责任。

第 61 条 竣工验收备案

律师可合理提示建设单位（被改造主体），进行竣工验收备案是法律规定的必要程序。

第 62 条 经竣工验收合格的房屋，方可交付使用。

第 63 条 律师可以协助委托人查验改造主体或合作房地产开发企业交付房屋时是否取得下列证明文件：

- 63.1 规划验收批准文件；
- 63.2 建筑工程竣工验收备案证明文件；
- 63.3 房屋面积实测技术报告书；

63.4 房屋为住宅的，还应查验《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

63.5 法律法规规定或合同约定的其他文件。

第 64 条 实地查验复建房

实地查验复建房是城市更新房屋交付过程中一个重要环节，律师可以协助委托人对复建房依法依规进行查验。

第 65 条 回迁

竣工交付后，改造主体按照补偿安置协议组织被改造主体回迁。

第七章 附则

本操作建议流程是根据 2019 年 1 月 31 日以前实施的法律、行政法规、司法解释、规章、地方性法规及相关政府规范性文件的规定，结合司法判例和当前我省律师办理城市更新业务的实务操作制定，如果国家的法律、行政法规、司法解释、规章、地方性法规及相关政府规范性文件发生变化，应以新的法律、法规及规范性文件为依据及时进行调整。

本操作建议流程由广东省律师协会房地产与建筑工程法律专业委员会负责起草。执笔人：黄山、刘晓军。