V&T LAW FIRM
万商天勤律师事务所

香港首批学生宿舍用地竞投前瞻

地契条件 · 合规义务 · 投资人安排

《香港学生公寓投资与运营合规指南（深度版）》系列研究之一

适用读者：拟参与竞投的发展商、投资者及资管机构

梁华律师团队

2026 年 10 月

本报告仅供一般信息参考，不构成法律、税务或投资意见

目录

摘要 3
第一章 事件背景与政策脉络 4
第二章 三幅用地的基本情况 5
第三章 拟议地契条件的法律解读 5
3.1 用途限定：持有人最核心的持续义务 6
3.2 转让限制：对退出与融资安排的影响 6
3.3 建筑规约期：时限、延期与违约后果 6
3.4 招标程序与印花税 6
第四章 卖地项目与城中学舍计划资格准则的关系 7
4.1 两种可能的安排 7
4.2 已知的持续合规义务（以准则口径列示） 7
4.3 违反后果的连锁影响 7
第五章 建造与营运阶段的合规事项 7
5.1 牌照判断：旅馆业条例与床位寓所条例的适用 8
5.2 建筑与消防审批 8
5.3 租务安排 8
5.4 未成年学生与教育红线 8
第六章 投资人的交易安排 8
第七章 商务与财务分析 9
第八章 主要风险与结论 10
附录 A：关键时间线 10
附录 B：C 类待核清单（发布前必须逐项落实） 11
附录 C：官方来源清单（T1级） 13
团队简介 13

摘要

香港政府首次通过公开市场卖地推出学生宿舍用地。发展局于 2026 年1 月 20 日邀请市场就三幅商业用地（启德、沙田小沥源、东涌东）提交意向书，3 月20 日截止，共收到 22 份意向书；2026 年 9 月 16 日《施政报告》明确发展局将在本财政年度内推售首幅学生宿舍用地，招标预计最迟于2027 年 3 月底前推出（财政年度截止日推定，待官方确认）。发展局新闻公报, 2026-01-20, 发展局《施政报告》措施页, 2026-08, 每经, 2026-09-16

从法律角度看，有三项安排值得在出价之前弄清楚：拟议地契对用途、转让、建设时限的三重限定，构成中标人持有期内的核心义务；项目与"城中学舍计划"资格准则的关系，决定持续合规义务的范围；投标与持有阶段的交易安排（联合体、持股、融资）须在地契限制的框架内搭建。商务上，地价因用途受限而折价，但折价能否覆盖用途限定带来的长期代价，取决于营运能力与资金期限是否匹配。有专家测算买地建宿舍的回本期长达约 16 年，传统"建成散售"的开发逻辑在此不适用。星岛头条, 2026-03-25

三幅用地一览（估值为测量师市场估计，非政府定价）：

	启德 3B 区 4 号地	沙田小沥源地	东涌东（第 129 区部分）
地盘面积	约 0.74 公顷（约 7.97 万呎）	约 0.11 公顷（约 1.18 万呎）	约 0.25 公顷（约 2.96 万呎）
最高楼面	约 43,000 ㎡（约 46.3 万呎）	约 10,000 ㎡（约 10.8 万呎）	约 23,000 ㎡（约 24.8 万呎）
地积比 / 高度限制	5.8 / 主水平基准上 80 米	9.5 / 主水平基准上 120 米	9 / 主水平基准上 160 米
区位	启德体育园旁，毗邻新急症医院，近启德站/九龙湾站	近港铁第一城站/石门站，邻近中大、恒生大学	毗邻 2029 年通车的东涌东站
市场估值	23.1 亿–27.8 亿港元（每呎楼面 5,000–6,000 元）	4.3 亿–5.4 亿港元（每呎 4,000–5,000 元）	4.8 亿–7.3 亿港元（每呎 2,000–3,000 元）
估值来源	星岛头条, 2026-03-22	同上	同上

第一章 事件背景与政策脉络

城中学舍计划（2025 年 7 月起）。发展局与教育局于 2025 年 7 月21 日推出"城中学舍计划"，放宽发展管制措施，鼓励市场改装现有商厦（包括酒店）作学生宿舍。根据发展局《施政报告》措施页披露的最新数据，计划至今共接获 44 宗申请，其中 41 宗已获批资格、预计提供约 10,800 个宿位，其余 3 宗仍在处理；已有 4 个项目落成并于 2026/27 学年投入营运，提供约 700 个宿位，项目集中分布于油尖旺、中西区、观塘、湾仔、深水埗等邻近大专院校的市区核心地带。发展局《施政报告》措施页, 2026-08

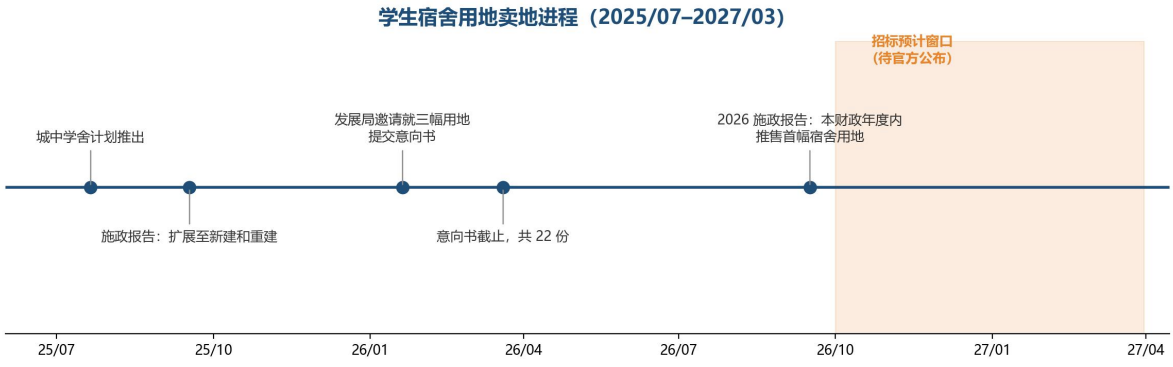
扩展至新建（2025 年 9 月）。2025 年《施政报告》将计划扩展至涵盖新建和重建的学生宿舍，并预告可通过卖地推出合适用地。

意向书阶段（2026 年 1 月 20 日至 3 月 20 日）。发展局就三幅已平整的商业用地邀请市场提交意向书，除表达竞投兴趣外，亦就拟议的转让限制和建筑规约期征求市场意见。截止日共收到 22 份意向书，主要来自地产发展商和学生宿舍营运商；恒生大学副校长公开表态，称选址合适、有兴趣夥拍发展商投地。星岛头条, 2026-03-22, 文汇报,2026-01-21

预算案与卖地表（2026 年 2 月）。2026-27 年度财政预算案演辞第 217 段写明，发展局正邀请市场就三幅用地提交意向书，"视乎市场反应推售相关土地"。同期公布的 2026-27 年度卖地表没有一般商业用地，三幅宿舍用地以脚注形式列明，同样以"视乎收集到的市场意向"为推售条件。预算案演辞, 2026-02-25, 2026-27 年度卖地表

施政报告的表述（2026 年 9 月 16 日）。《行政长官 2026 年施政报告》明确"发展局亦会在本财政年度内推售首幅学生宿舍用地，由市场竞投兴建新宿舍"。首幅推售 1 幅抑或多幅连推，官方表述留有弹性。每经, 2026-09-16

综上，政府的节奏是先以城中学舍计划验证改装市场的需求，再为新建供应定价。首幅用地的成交呎价、买家结构及最终卖地条件，都将成为后续同类交易的参照依据——其中卖地条件的文本，是投资人最需要盯紧的文件。



资料来源：发展局、政府新闻公报、2026-27 年度卖地表

学生宿舍用地卖地进程（2025/07–2027/03）

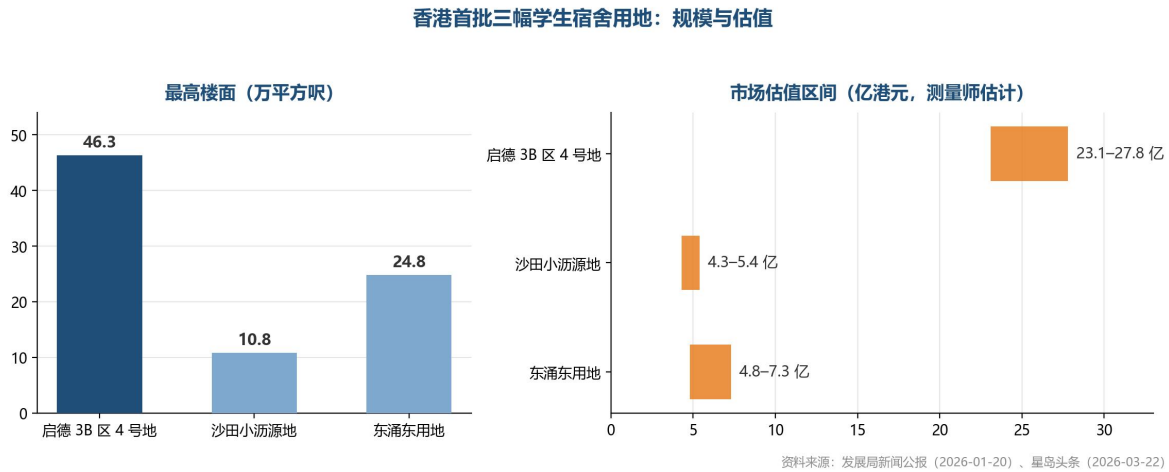
第二章 三幅用地的基本情况

三幅用地均为熟地（已平整、具备基本基建），在分区计划大纲图上划为"商业"用途，按城中学舍计划发展学生宿舍无须另行提交规划申请；政府为投标人节省的主要是规划审批的时间与不确定性。发展局新闻公报, 2026-01-20

启德 3B 区 4 号地：规模最大，最高楼面约 46.3 万呎，约占三幅合计楼面的 57%；毗邻启德体育园及 2026 年启用的新急症医院，有启德站、九龙湾站覆盖；市场估值 23.1 亿至 27.8 亿港元，每呎楼面 5,000 至 6,000 元。市场对该幅地评价分歧：谨慎的观点指出机会成本问题——同样一幅地若作私人住宅或甲级商厦发展，价值可能高于学生宿舍回报，只有对该地块没有其他更高用途预期的买家才会全力竞投。星岛头条, 2026-03-22, 星岛头条, 2026-03-25

沙田小沥源地：规模最小（约 10.8 万呎楼面），邻近香港中文大学、恒生大学，步行圈内有第一城站、石门站；市场估值 4.3 亿至 5.4 亿港元，是三幅地中总投资额最低的一幅。市场分析普遍认为其条件较优，理由在于邻近院校带来的需求确定性较高；恒生大学已公开表达投地兴趣。文汇报, 2026-01-21

东涌东用地：规模居中（约 24.8 万呎楼面），毗邻 2029 年才通车的港铁东涌东站，现阶段周边配套尚在发展中；市场估值 4.8 亿至7.3 亿港元，每呎楼面 2,000 至 3,000 元，为三幅地中最低。发展局的思路是以较低的当前地价换取未来的轨道配套；市场的普遍判断是短期吸引力最弱，但低价也留出了较大的回旋余地。on.cc, 2026-03-22



香港首批三幅学生宿舍用地：规模与估值

第三章 拟议地契条件的法律解读

发展局于 2026 年 1 月公布的三项拟议条件——只可作学生宿舍用途、不得卖散、建筑规约期 48 个月——是目前唯一可见的交易文本，虽然最终以卖地文件为准，但方向已明确。发展局新闻公报, 2026-01-20

3.1 用途限定：持有人最核心的持续义务

按香港土地契约制度，地契中的用途限定（user restriction） 属对政府的契约义务。违反的后果按香港土地契约惯例可包括地政总署的行政执行（要求纠正、征收罚款或收取豁免费用）乃至按地契条款收回土地（re-entry）；具体救济与宽限机制以卖地文件条款为准，这是本次卖地文件中必须逐项核对的条款（见附录 B）。发展局立法会答复 DEVB(PL)142

这一限定决定了持有期内的全部商业安排都必须在"学生宿舍"用途的边界内设计：招租对象、租期结构、配套服务（详见第五章）都不能触碰用途边界。若学生宿舍市场不及预期，该物业不能像商厦那样改作写字楼或酒店，没有改途退出的选项——这正是卖地新建与收购现成商厦改装（姊妹篇所称模式
A）的主要区别：改装物业保留着改回商业用途的可能性，新建项目在地契层面即被锁定。

3.2 转让限制：对退出与融资安排的影响

地契拟加入转让限制：如需转让，只可以整个发展转让。其法律含义需要分两层看。

其一，资产层面的退出被限定为整幢转让，潜在接盘方的范围明显小于可散售物业，退出估值长期取决于整幢现金流；其二，股权层面的转手是否同样受限，取决于卖地文件对"转让"的定义——香港卖地文件通常规管物业业权转让，但若条款将受控公司的股权变动纳入"转让"，持有架构的灵活性将大受限制。这一点必须在卖地文件公布后第一时间核对（见附录
B），并直接影响第六章讨论的交易安排。

融资层面，地契限制同样会反映在银行端：用途受限物业的估值与按揭成数通常低于一般商业物业，投标人宜在中标前与贷款方确认按受限用途物业的融资条件，避免中标后出现融资缺口。

3.3 建筑规约期：时限、延期与违约后果

建筑规约期暂建议为 48 个月，即中标人须于48
个月内完成发展。需要注意与城中学舍计划新建时限的区分：54
个月是计划资格准则中"新建宿舍项目须于54
个月内完成"的要求（教育局可按实际情况考虑延长期限），48 个月是卖地地契的建筑规约期。两者来源不同，不可混用；卖地文件须明确规约期的延期机制、逾期罚则及对未完成发展的处理（没收订金、罚款乃至收回），这些直接影响投标决策。

3.4 招标程序与印花税

发展局在立法会答复中披露，初步安排是透过简易价格投标方式公开招标，即价高者得，不设"双信封制"一类的非价格评审；发展局局长亦表明，地政总署将以"学生宿舍用途"而非住宅用途作为订定参考价的基础。发展局立法会答复 DEVB(PL)142, RTHK, 2026-01-21

程序上，投标、中标、地价缴付、签立批地文件与注册均属标准化的公开招标流程；税负方面,中标地价按非住宅物业从价印花税（第 3 标准，2026 年 2 月26 日起适用，最低 100
港元、最高 4.25%）缴纳，姊妹篇第三章已有完整税率表，此处不再复述。对联合体投标，中标后由谁名义持有批地、各成员如何共有权益，须在投标前的联合体协议中预先约定（见第六章）。

第四章 卖地项目与城中学舍计划资格准则的关系

这是本次卖地在法律上最需要澄清的问题：**通过卖地取得的项目，还要不要遵守"城中学舍计划"的资格准则？**

4.1 两种可能的安排

按现有公开信息，可预期有两种做法：其一，卖地项目因地契已载明宿舍用途，不再走城中学舍计划申请程序，相关合规义务全部由地契承载；其二，卖地项目仍须遵守计划资格准则（只租予合资格院校全日制学生、非学生比例不超过 10% 等），地契与准则并行。两种安排下中标人的义务范围差别很大——若为准则并行，年度核证报告（每年 10 月 31 日前提交）、租客记录保存至租约终止后至少7年等义务均须纳入预算；若为地契单轨，则以卖地文件为准。官方尚未明示，列入附录 B 待核清单首项。

4.2 已知的持续合规义务（以准则口径列示）

按城中学舍计划资格准则（姊妹篇第四章），学生宿舍的持续合规义务包括：租户限于修读经本地评审副学位及学位课程的指定院校全日制学生；非学生比例不超过 10%；房间不得个别出售；新建项目54 个月内完成；年度核证报告于每年 10 月 31 日前提交，覆盖上年 9 月1 日（或开始营运日）至当年 8 月31 日；租客记录（入住/退房日期、学生资格证明等）保存至租约终止后至少7年。发展局新闻公报, 2026-01-20, [姊妹篇深度版第四章]

4.3 违反后果的连锁影响

无论最终采用哪种安排，投标人应当预计到违反准则或地契用途限定的连锁后果：资格或地契利益一旦受损，物业的合法营运状态和银行融资安排都会受到影响，进而传导至现金流与资产价值。投标测算中应为此预留合规预算与违约应急条款，而不应把持续合规当作运营期开始后才处理的事项。

第五章 建造与营运阶段的合规事项

卖地新建的项目在牌照、建筑、租务上适用与改装项目不同的规则组合。 以下分事项说明，细节以姊妹篇为准。

5.1 牌照判断：旅馆业条例与床位寓所条例的适用

按姊妹篇第五章的判断规则：单次租期连续 28 天以下的出租经营触发《旅馆业条例》（第349章）牌照义务；单一居住单位 12 个或以上出租床位触发《床位寓所条例》（第447章）牌照义务。整幢新建学生宿舍按学年出租（租期通常超过 28 天）且不超出床位密度限制的，原则上不触发上述两条例；但项目设计中若包含短租单元、访客床位或超出床位密度的户型，仍可能落入牌照范围。牌照判断应在设计阶段完成，而不是竣工后补救——这是新建项目相对改装项目的一个优势：可以在图则阶段把合规要求设计进去。

5.2 建筑与消防审批

三幅地已属商业用途、无须规划申请，但建筑工程仍须按《建筑物条例》（第 123章）报批建筑图则，并符合《消防条例》及相关规例。城中学舍计划下改装项目适用的 PNAP APP-173 技术宽免是否延伸适用于卖地新建项目，有待向屋宇署确认（见附录 B）——若不适用的，按一般商业楼宇标准审批，设计弹性反而更大。

5.3 租务安排

学生租约须打厘印（租约印花税按租期0.25% 至1%， 姊妹篇第三章已核税率表）；整幢新建宿舍非分间楼宇，一般不适用《业主与租客（综合）条例》第 IVA 部的劏房租管，但若项目包含小面积独立户型，仍应逐项评估是否落入"分间单位"定义。与院校签订批量租赁协议（master lease）的，应明确入住率承诺、租金调整机制与提前解约安排——这是投标测算中入住率假设的合同基础，也是法律风险集中所在。

5.4 未成年学生与教育红线

2026 年《施政报告》另有一项容易被忽视的安排：教育局将协助香港直资学校议会制订《学生住宿设施营运实务守则》，就住宿设施、卫生、安全、舍监安排等订立标准，供有意为**非本地（特别是未成年）学生**提供住宿的营办商遵从。星岛头条, 2026-09-16
该守则一旦落地，将成为宿舍运营资质的实质门槛，并与姊妹篇已提示的《教育条例》（第279 章）红线（提供补习辅导服务，同一时间 8 人或每日20 人以上须注册为学校）共同构成学生住宿的专项监管框架。守则的强制力与适用范围待文本公布后核实（见附录 B）。

第六章 投资人的交易安排

地契限制与资格准则决定了交易安排的边界，投标前宜完成以下工作：

联合体协议。22 份意向书主要来自发展商与营运商，预计实际投标将以联合体为主。联合体协议须预先约定：中标后的持有主体（建议以单一项目公司持有批地，隔离成员其他资产）；各成员的出资、工程与运营分工；退出时的优先购买权与作价机制；以及在地契转让限制下，成员权益变动如何安排才不触碰"转让"定义（与 3.2 的核对联动）。

持股架构。单层香港项目公司即可满足隔离与转让需要；多层离岸架构在现有反避税与实益拥有人登记（《打击洗钱条例》第 615 章下的重要控制人登记册）环境下增量有限，层级并非越

多越好，宜按业务实际需要分档设计。

内地资金路径。内地资本直接投标的现实约束在资金出境（ODI 或 37 号文登记的可行性与办理时限）与 48 个月建设期对跨境资金安排的更高要求；在路径解决之前，收购已投入运营的改装项目是更现实的入口。资金路径的论证宜尽早启动，并与投标时间表倒排衔接。

印花税与交割。中标地价按第 3 标准税率表缴付从价印花税；批地文件签立与注册按地政总署招标程序办理，联合体成员应预先约定由谁出面投标、中标后如何注入项目公司。

第七章 商务与财务分析

在法律框架既定之后，商务与财务分析回答 "值不值得投"的问题。

地价水平及其参照。三幅地的估值均为测量师市场估计：启德每呎楼面 5,000 至 6,000 元、小沥源 4,000 至 5,000 元、东涌东 2,000 至 3,000 元。作为对照，2026 年9 月推出的何文田佛光街住宅用地，市场估值约每呎楼面 11,500 元；下限方面，东涌扩展区第 106B 区住宅用地于 2025 年初以每呎楼面约1,501 元批出。宿舍用地的折让幅度在五成以上，与官方"用途受限反映在标价上"的定价口径相互印证。星岛头条, 2026-03-22, 香港商报, 2026-09-02, 经济通, 2026-04-17

回本测算的理解。有专家测算买地建宿舍的回本期长约 16 年，恐难撬动传统发展商；团结香港基金方面建议借鉴外国成熟经验，由基金与专业营运商合作，推动机构化的私人营运模式。星岛头条, 2026-03-25这个测算需要放在结构里理解：学生宿舍的净租金回报率约 4.5% 至 5%（莱坊口径，见姊妹篇），回报率本身不低；问题在于"不可散售+ 用途限定"排除了通过资产重估或分拆退出放大回报的路径，收益只能依靠十余年的租金逐步回收。这与内地投资人熟悉的高杠杆、散售回款模式方向相反，是参与竞投前必须接受的前提。该测算的具体假设（租金、入住率、资金成本）目前仅见媒体转述，原始报告口径有待核实（见附录 B）。

与收购改装路径的比较。姊妹篇深度版已梳理：2025 年8 月以来整幢酒店及住宅改建学生公寓的大宗成交共 27 宗，相关物业成交额从 2024 年的22.7 亿港元升至 2025 年的 60.5 亿港元（第一太平戴维斯口径），2026 年首季达 33.5 亿港元。改装路径的约束在于标的供给：整幢可改物业存量有限，符合整幢改装条件、产权干净的标的日渐稀缺。卖地新建提供的则是全新、无历史负债、参数可定制的供给，尽调风险与改造不确定性均低于收购旧楼；代价是从拿地到产生现金流约 48 个月，而改装项目的完成时限是 18 个月。两条路径的资金期限与风险结构完全不同，不宜直接比较表面回报率。

测算框架。正式测算按收入端（宿位数 × 月租 × 入住率）、成本端（地价+ 建筑成本 + 48个月资金成本 + 持续合规成本）、退出端（整幢现金流资本化）展开；租金参数需以测量行报告或实际成交个案核实后填入。

投标人组合。在简易价格投标规则下，预计实际投标以四类组合为主：发展商 + 院校（恒生大学已有表态）、基金 + 专业营运商、发展商独立投标后整幢售予机构、以及待资

金路径解决后的内地资本。组建联合体的意义不在评审加分，而在于提高出价测算中入住率假设的可靠性：出价能力实质上取决于对现金流确定性的把握。星岛头条, 2026-03-22

第八章 主要风险与结论

法律风险（按处理的优先序）：

1. **衔接模式不明**：地契与资格准则的关系未官宣，义务范围存在两种情形，投标测算应按较重口径预留合规成本。
2. **地契违约后果**：用途限定与规约期的罚则、救济与收回条款以卖地文件为准，文本公布前无法最终评估；这是全部法律风险中唯一不可通过交易安排转移的部分。
3. **转让限制的范围**：股权层面的变动是否受"转让"定义覆盖，直接决定退出与融资安排，须逐字核对卖地文件。
4. **守则落地**：《学生住宿设施营运实务守则》可能为运营设定新增门槛，面向未成年学生的项目受影响最大。

商务与财务风险：需求不及预期（用途限定使项目无法转向其他业态）；48 个月建设期内只有投入、没有租金收入；卖地条件严于预期；整幢退出渠道有限、缺乏可比案例；官方"视乎市场反应"推售带来的时间表不确定性。

结论：这次卖地的法律实质，是以地契条款把学生宿舍的公益属性（整幢持有、定向租予学生)转化为持有人的契约义务，再以用途折价换取市场参与。对投标人而言，顺序应当是：先核卖地文件（第三章、第四章的问题都在文本里），再定交易安排（第六章），最后才是出价测算（第七章）。首幅地的成交呎价会被市场广泛引用，但对实务更有价值的是卖地文件本身——后续同类用地的出让条件，大概率以首幅地的文本为底稿。

附录 A：关键时间线

日期	事件	来源
2025/7/21	城中学舍计划推出	姊妹篇深度版
2025/9/17	2025 施政报告：计划扩展至新建和重建	姊妹篇深度版
2026/1/20	发展局邀请就三幅用地提交意向书	发展局新闻公报
2026/2/25–27	2026-27 预算案及卖地表：宿舍用地视乎意向推售	预算案演辞
2026/3/20	意向书截止，共 22 份	星岛头条

日期	事件	来源
2026/9/16	2026 施政报告：本财政年度内推售首幅宿舍用地；《学生住宿设施营运实务守则》提上日程	每经, 星岛头条
2026/10–2027/3	招标预计时间	由"本财政年度内"推定，待官方公布

附录 B：C 类待核清单（发布前必须逐项落实）

1. **卖地文件全文**（地政总署公布后第一时间核）：地契与城中学舍计划资格准则的关系；建筑规约期的延期机制、逾期罚则与未完成发展的处理（罚款、没收、收回条款）；转让限制的确切措辞（尤其是否涵盖持有公司股权变动）；用途违例的执行与救济程序；对营运方资质有无额外要求；地价缴付节奏。
2. **违约后果表述**：第三章关于违反地契后果（行政执行、收回土地）的表述系按香港土地契约一般惯例，须以卖地文件具体条款校准。
3. PNAPAPP-173
   对新建项目的适用口径：向屋宇署确认，若不适用则按一般商业楼宇标准报批。
4. **"回本 16 年"测算口径**：原始报告的假设条件（租金、入住率、资金成本），目前仅见媒体转述，须取得原报告或注明"据媒体报道"。
5. **《学生住宿设施营运实务守则》**：文本公布后的强制力、适用范围与合规过渡期。
6. **22 份意向书的构成细节**：除发展商与营运商外是否有院校、基金直接提交；官方未分幅披露各幅地收到的意向书数量。
7. **估值区间**：三幅地估值均为测量师市场估计，非政府定价；引用时须保留"市场估计"限定。
8. **学生宿位市场月租水平**：测算框架中的租金参数，需以测量行报告或实际成交个案核实后填入。
9. **招标时间表的表述**：正文"最迟 2027 年3
   月底"系由"本财政年度内推售"结合财政年度截止日推定，官方公布具体日期后须更新。

附录 C：官方来源清单（T1 级）

- 发展局新闻公报（2026-01-20）：info.gov.hk/gia/general/202601/20/P2026012000381.htm
- 发展局立法会答复 DEVB(PL)142（简易价格投标、用途与定价关系）：devb.gov.hk/filemanager/tc/content_2516/devb-pl-c.pdf
- 2026-27 预算案演辞第 215–217 段：budget.gov.hk/2026/sim/budget37.html

- 2026-27 年度卖地表（脚注第 3 条）：gia.info.gov.hk/general/202602/27/P2026022700843_534240_1_1772201240309.pdf
- 发展局《施政报告》中的措施（计划进展：44 宗申请、41 宗获批、约10,800 宿位、4 个项目落成）：devb.gov.hk/tc/about_us/policy/2026-policy-address/2026-policy-address-initiatives/index.html
- 姊妹篇深度版第四、五章（资格准则、牌照判断规则）

团队简介

梁华律师团队在服务过程中以其专业扎实的法律基础、丰富的实务经验和勤奋细致的工作态度获得客户的一致好评。

在涉外法律服务领域，梁华律师具备丰富的跨境业务经验，曾主导或参与多起涉及香港、东南亚及中东地区的复杂项目，涵盖跨境投资并购、国际仲裁裁决的承认与执行、境外资产调查及法律意见出具等。通过统筹协调境外合作律所，充分发挥内地与境外律师团队的协同优势，梁华律师能够精准把握不同法域的法律衔接要点，为客户提供高效、专业的全方位涉外法律服务。

在不动产租赁领域，梁华律师团队拥有扎实的业绩积淀：曾为盐田港集团大铲湾蓝色未来科技园、美百年承租越秀金融大厦及保利克洛维长租公寓、美百年整体租赁中洲控股中心B座等产业园与长租公寓项目，提供物业租赁、附条件转租及租赁风险条款设计等法律服务；在资产证券化方向，为海通-深圳科技园物业资产支持证券（深圳市属国企首单CMBS）、易方达资产-万科万村住房一号、华夏资本-金地火花长租公寓等资产支持专项计划设立提供法律服务；

在争议解决方向，代理自如、龙湖冠寓、美百年、深业鹏基等公司处理过租赁合同、居间合同及建设工程合同纠纷，积累了丰富的住房租赁业态诉讼与仲裁经验。

万商天勤（深圳）律师事务所系深圳市房屋租赁行业协会副会长单位，梁华律师凭借在住房租赁法律服务领域的突出表现，荣获该协会2024年度租赁行业新锐奖。

合伙人简介



梁华

合伙人

合伙人梁华律师现同时担任深圳国际仲裁院仲裁员、珠海国际仲裁院仲裁员、杭州仲裁委员会仲裁员、第十二届广东省律师协会强制执行法律专业委员会委员、深圳市律师协会第十一届理事、深圳市律师协会会员违规行为惩戒工作委员会主任、万商天勤银行与金融专委会主任、万商天勤深圳强制执行中心主任，并曾任深圳市律师协会第七届、第八届房地产与建筑工程专业委员会副主任、深圳市房地产业协会法律委员会委员。在深圳国际仲裁院新一届换届选举中，梁华律师还入选了《中国（深圳）证券期货仲裁中心证券期货民事赔偿纠纷案件仲裁员推荐名册》、华南（香港）国际仲裁院仲裁员名册。