

深圳市南山区城市更新实施办法 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为了规范南山区城市更新活动,明确部门职责权限,依据《深圳经济特区城市更新条例》(以下简称《条例》)《深圳市城市更新办法》(以下简称《办法》)《深圳市城市更新办法实施细则》和《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等有关规定,结合我区实际,制定本实施办法。

本实施办法适用于南山区行政区域范围内的拆除重建类城市更新,综合整治类城市更新参照适用。

第二条 南山区城市更新工作领导小组(以下简称区领导小组)负责领导全区城市更新工作,对城市更新工作的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在南山区城市更新和土地整备局。

区领导小组由中共深圳市南山区委员会、区政府主要领导任双组长,区政府常务副区长和分管城市更新工作、分管区工业和信息化局的区领导任副组长,小组成员单位包括区发展改革局、区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、区民政局、区司法局、区财政局、区住房建设局、区水务局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区国有资产监督管理局、区城市管理和综合执法局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、区建

筑工务署、区企业发展服务中心、市规划和自然资源局南山管理局、市交通运输局南山管理局、市生态环境局南山管理局、深圳市南山供电局及各街道办事处等有关单位。

区领导小组作为决策机构，主要职责如下：

（一）负责审议区城市更新发展战略与策略、区城市更新五年规划；

（二）负责审议城市更新单元计划、规划；

（三）负责审议城市更新项目建设用地审批；

（四）负责审议城市更新项目实施主体的确认；

（五）负责审定城市更新项目中复杂疑难问题的处置方案；

（六）经区城市更新主管部门研判，认为需报请区领导小组审议的重要事项；

（七）规范性文件或政府文件要求需由区领导小组审议的事项。

第三条 区城市更新和土地整备局是南山区城市更新的主管部门(以下简称主管部门)，负责统筹管理和组织实施、协调全区城市更新工作；负责编制区城市更新五年规划；负责辖区城市更新单元计划、规划审查工作；牵头组织城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作；负责城市更新项目实施主体确认；签订项目实施监管协议；统筹实施城市更新项目未签约房屋征收与补偿工作；其他与城市更新项目有关的审批、监管等工作。

区领导小组成员其他单位根据本实施办法履行城市更新管理相关职责，并根据主管部门请求，对城市更新工作提出意见和

建议。其他职能部门依法在各自职能范围内协助、配合、支持城市更新工作。

（一）区发展改革局负责协调宏观经济社会发展规划与城市更新战略规划的衔接；负责协调办理政府投资的城市更新项目的立项；负责办理社会投资的城市更新项目的核准或备案；结合全区轨道交通网络规划、轨道线路和站点规划等对城市更新项目专项规划提出意见；就产业发展专题研究报告是否符合全区产业和城市发展方向，是否适应全区以及具体片区产城融合发展目标等宏观层面提出意见；对《区域能源综合利用专篇研究》是否符合要求提出意见；负责就安全评价报告是否符合油气长输管道保护要求提出意见。

（二）区教育局负责统筹全区教育资源布局，指导教育配套设施的规划建设；对城市更新项目教育配套设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用教育配套设施。

（三）区科技创新局为深圳经济特区高新技术产业园区（以下简称高新区）产业监管部门，负责对高新区范围内的城市更新项目的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”城市更新项目的产业监管。

（四）区工业和信息化局为高新区外产业监管部门，负责对城市更新项目(除高新区外)的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”类城市更新项目的产业监管。

(五) 区民政局负责对民政公配设施的规划建设提出意见；对城市更新项目民政公配设施的设计、建设标准等提出意见。

(六) 区司法局负责对涉及城市更新工作的重大决策、规范性文件 and 重大事项进行法律审查。

(七) 区财政局负责依照相关规定统筹保障城市更新有关资金需求。

(八) 区住房建设局负责城市更新项目实施主体的建筑物拆除方案备案；对已确认实施主体的城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理；负责城市更新项目实施过程中的施工安全监管；负责对配建保障性住房的城市更新单元范围内的保障性住房的配建计划、保障性住房的配建比例、用地移交、布局规划等内容提出意见和建议；负责与配建保障性住房的城市更新项目的实施主体签订保障性住房监管协议书；负责对城市更新项目中配建的保障性住房设计方案及建设标准等提出意见,并负责接收；负责城市更新项目建设工程施工许可审批、竣工验收备案审核；参与城市更新项目配建的保障性住房的规划验收；负责城市更新项目房地产市场监管工作。

(九) 区水务局负责城市更新项目中涉及水务环节的审批、备案等相关工作；负责对城市更新规划环节水务设施的设计、建设等提出建议；负责对城市更新规划环节水土保持方案提出意见；对《水资源论证报告》是否符合要求提出意见；负责对城市更新规划环节年径流总量控制率提出要求。

(十) 区文化广电旅游体育局负责协调城市更新单元规划与南山区文化产业发展规划的衔接；负责对城市更新项目文体配套

设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用文体公配设施；负责接收城市更新项目配建的社区儿童游戏活动场地；负责协助核查城市更新项目是否涉及文物情况；对产业发展专题研究报告是否符合全区文化旅游体育产业发展导向等提出意见和建议；对产业规划研究报告和招商引资方案是否符合全区文化旅游体育产业发展规划等提出意见和建议。

（十一）区卫生健康局负责对城市更新项目医疗卫生、托育设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作，根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用医疗卫生设施。

（十二）区国有资产监督管理局负责对区属国有企业国有资产、集体资产参与城市更新提出意见；负责指导股份合作公司开展城市更新工作；负责对城中村拆除重建类城市更新项目实施主体申请提出明确意见；办理股份合作公司城市更新项目重大事项备案工作；指导街道办开展城市更新项目涉及的集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作；对城市更新项目涉及的集体资产评估、产权转让和产权交易等工作进行指导监督；负责对城市更新项目涉及的集体资产通过“南山区集体经济阳光服务 365 平台”交易进行指导、协调和监管；城市更新单元规划范围内区属国有企业国有资产的处置审批。牵头并联合相关对口行业管理使用单位对社区级公共配套设施及政策性产业用房的物业类型、面积大小、空间位置等进行设计方案审核及签订移交意向协议书

及正式的移交协议书；与涉及配建创新型产业用房的城市更新项目实施主体签订创新型产业用房接收（移交）监管协议；对城市更新项目建成的创新型产业用房、社区级公共配套设施等进行接收,并负责调配给对口行业主管部门或街道管理使用。

（十三）区城市管理和综合执法局负责指导和监督街道执法队对城市更新项目范围内违反城市管理法律法规的行为的查处；负责对垃圾转运站、公共厕所等市政设施的规划建设提出意见；对城市更新项目垃圾转运站、公共厕所等市政设施的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作,根据区国有资产监督管理局的调配,及时接收、管理、使用垃圾转运站、公共厕所等市政设施。负责指导贡献用地建设单位同步建设城市管理设施；负责城市更新单元开发建设用地外公共架空连廊和公共通道用地申请及产权承接。

（十四）区规划土地监察局负责统筹开展辖区内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；协助开展历史违建物业权利人核实工作,核查城中村拆除重建类更新项目涉及的历史违建在深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查系统中的建筑物信息及登记人信息,并核实处理情况；负责督促和指导街道规划土地监察机构对城市更新项目建设活动开展日常巡查,查处城市更新单元范围内规划违法行为和土地违法行为；会同辖区街道办事处对未确认实施主体的城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理。

（十五）区建筑工务署负责城市更新单元中由区政府投资的市政道路、天桥以及独立占地的教育、卫生、文化体育等公共配

套设施的建设工作；负责对城市更新项目中由区政府实施建设的市政道路、天桥、教育、卫生、文体等代建项目的委托管理和监督等工作。

（十六）区企业发展服务中心负责配合区有关部门开展城市更新项目的产业专项规划引导工作；对产业发展专题研究报告中涉及安置现有重点企业的事项提出意见和建议，负责对创新型产业用房的规划建设提出意见；对城市更新项目配建的创新型产业用房的设计、建设标准等提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作。

（十七）市规划和自然资源局南山管理局负责协助涉及国土空间分区规划、法定图则、相关专项规划及研究成果、基本生态控制线、工业区块线等的核查和调整的相关工作；协助核查城市更新项目是否位于地质灾害易发区及矿产资源压覆情况；负责协助核查城市更新项目是否涉及占用农用地、林地、未利用地以及历史风貌区、历史建筑及保护线索、古树名木情况；对《树木调查报告》和《历史文化资源调查报告》提出意见；负责协助配合主管部门开展有关工作,给予业务指导。

（十八）市交通运输局南山管理局负责城市更新项目占用、挖掘道路审批；对城市更新项目交通配套设施的方案设计、初步设计、建设标准等提出意见；负责接收管理道路等交通配套设施。

（十九）市生态环境局南山管理局负责城市更新项目的环境行政许可工作；对于需开展土壤污染状况调查的地块，依法要求城市更新项目实施主体落实完成；负责对建筑物拆除及建设中的施工噪声进行监管。

(二十) 区供电局负责在城市更新计划立项和规划审批阶段对电力需求预测提出意见。

(二十一) 各街道办事处负责对辖区内申报城市更新单元的必要性、可行性、城市更新单元范围和拆除重建范围划定的合理性、土地权属等提出意见；会同区规划土地监察局对未确认实施主体的城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理；负责协调原农村集体经济组织继受单位、物业权利人开展历史违建物业权利人核实工作，公示历史违建物业权利人核实结果并处理公示异议，将历史违建物业权利人核实结果书面函告主管部门；负责国有已出让土地上未进行产权登记的住宅类建筑物业权利人核实；负责核实城市更新项目的更新意愿达成情况，并对更新意愿公示进行监督；对以旧住宅区为主的城市更新单元、混杂零散旧住宅区的城市更新单元的旧住宅区部分以及其他由区政府主导的更新项目，负责组织开展现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、社会稳定风险评估、可行性分析、规划编制等工作，并负责更新项目计划和规划的申报；负责对所在辖区城市更新项目实施主体的申请提出明确意见；会同区国有资产监督管理局开展集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作，并依职责对城市更新项目涉及股份合作公司的非农建设用地、征地返还用地等集体用地的使用、集体资产处置提出初步意见；结合辖区实际情况，对申报主体编制城市更新单元专项规划提出意见；组织实施不需列入城市更新单元计划的综合整治项目；负责辖区城市更新项目日常巡查，对涉嫌违法违规的行为依法予以处置；协助区住房建设局对城市更新项目实施过程中施工安全的监

管工作；会同主管单位协调处理城市更新项目涉及的各方主体的利益关系以及搬迁补偿安置矛盾纠纷等，对有关城市更新工作的信访、投诉进行调查、处理，维护城市更新工作正常秩序；负责历史用地、清退用地、城中村用地等用地上未进行产权登记的建筑物的权属核实工作；负责对城市更新项目社区管理用房、社区警务室、便民服务站等管理服务设施的规划、设计、建设标准提出意见；配合区国有资产监督管理局开展意向移交、正式移交物业工作；根据区国有资产监督管理局的调配，及时接收、管理、使用社区管理用房、社区警务室、便民服务站等管理服务设施；行使本实施办法规定的相关职权。

（二十二）其他属于区领导小组成员职责范围内，需配合、支持城市更新主管部门进行城市更新的工作。

第四条 区政府及相关职能部门应完善、创新城市更新工作机制，通过强化管理职能、并联审批等方式，提高工作效能，提升城市更新质量及城市规划品质。

涉及发改、生态环境、水务、产业、交通、城管、公安(交管、消防)等相关部门的职权事项，相关部门应按照提高工作效率的原则，开通绿色通道，优化审批流程。

第五条 主管部门以及区领导小组成员其他单位可以引进专业机构和人员为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

第六条 城市更新应当依照相关规定落实古树名木保护措施。涉及历史风貌区、历史建筑以及保护线索的城市更新项目，在计划、规划、实施等阶段，应当严格落实保护、修缮、活化利用的相关要求。对于城市更新单元内保留的文物、历史风貌区和

历史建筑或者经相关主管部门认定的历史风貌区和历史建筑线索等历史文脉，应当实施原址保护。

第七条 城市更新一般按照下列程序进行，《条例》另有规定的除外：

- （一）城市更新单元计划制定；
- （二）城市更新单元规划编制；
- （三）城市更新实施主体确认；
- （四）原有建筑物拆除和不动产权属注销登记；
- （五）国有建设用地使用权出让；
- （六）开发建设；
- （七）回迁安置。

第二章 城市更新单元计划审批

第八条 计划申报主体在申报城市更新单元计划之前，应当组织开展更新改造现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作。

第九条 属于《条例》第二十五条第一款第三项规定情形的，主管部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段，依照如下流程组织区规划土地监察部门、辖区街道办事处和原农村集体经济组织继受单位对历史遗留违法建筑物业权利人进行核实：

原农村集体经济组织继受单位在街道办事处的组织下对城市更新项目涉及的全部历史遗留违法建筑物业权利人收集权利

证明资料并核实真实性,进行初步核查并将核查结果提交辖区街道办事处进一步核实;

街道办事处应当在收到原农村集体经济组织继受单位报送的材料之日起15个工作日内对材料进行初审。材料不齐全或者材料不符合要求的,街道办事处应当一次性告知原农村集体经济组织继受单位补正材料;材料齐全并符合要求的,街道办事处应当在5个工作日内去函至区规划土地监察局征求意见。区规划土地监察局应当在10个工作日内对城市更新项目涉及的历史遗留违法建筑处理的情况出具书面意见;

街道办事处应当在收到区规划土地监察局出具的书面意见之日起10个工作日内完成历史违建物业权利人的核查工作,并在城市更新项目现场、原农村集体经济组织继受单位、街道办事处、南山区人民政府网站及深圳经济特区报或深圳商报公示,公示期不少于15个自然日;辖区街道办事处应自公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示异议成立或暂时无法确定的,函复申报主体并说明理由;公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的,继续开展下阶段审查工作。

街道办事处确认公示结果后,应当将城市更新项目历史违建物业权利人核实情况汇总结果报主管部门备案。主管部门备案后在城市更新项目现场、原农村集体经济组织继受单位、街道办事处、南山区人民政府网站及深圳经济特区报或深圳商报进行公告。

未经核实的历史遗留违法建筑物业权利人与市场主体签订的搬迁补偿协议不予备案。

第十条 国有已出让土地上的住宅类建筑未办理不动产登记的，由街道办事处负责物业权利人核实工作，街道办事处在形成初步核实结果后，在城市更新项目现场、街道办事处、南山区人民政府网站及深圳经济特区报或深圳商报公示，公示期不少于15个自然日。街道办事处应自公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由；公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，继续开展下阶段审查工作。街道办事处确认公示结果后，将城市更新项目物业权利人核实情况汇总结果报主管部门备案。

第十一条 本办法第九条、第十条所形成的物业权利人核实结果仅用于更新意愿的核实及城市更新项目搬迁补偿协议签订资格的确认，不作为权属确认依据。

第十二条 申报主体在申请城市更新单元计划审批时，应提交以下材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申报表格；
- (三) 申报主体的身份证明材料；
- (四) 更新意愿证明材料；
- (五) 拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图(另附“建筑物信息一览表”)；
- (六) 权属证明材料；
- (七) 近期现状照片；
- (八) 涉及产业发展的项目,应提交产业监管部门对产业发展专题研究报告的书面意见；

(九) 其他相关文件资料。

第十三条 城市更新物业权利人人数按照建筑物专有部分的数量计算，原则上一个建筑物专有部分按一个物业权利人计算。属下列情况的，按以下规则计算：

(一) 建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一单位或者个人拥有两个以上(含本数)建筑物专有部分的，按一个物业权利人计算；

(二) 一个建筑物专有部分有多个共有人的，所有共有人计算为一个物业权利人；

(三) 不同建筑物专有部分的物业权利人，共有人完全一致的，按一个物业权利人计算；共有人不完全一致的，按不同物业权利人计算。

经统计的物业权利人人数可作为更新意愿核实、行政调解和行政征收工作启动等事项的计算依据。

第十四条 主管部门应在受理城市更新单元计划申报之日起20个工作日内按规定进行审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。经审查不符合要求的,主管部门书面答复申报主体并说明理由。

第十五条 主管部门审查通过后,在5个工作日内按批次形成更新单元计划草案,在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山人民网站对计划草案进行不少于10个工作日的公示,公示费用由申报主体承担。

第十六条 主管部门应当在更新单元计划草案公示结束后对公示意见进行汇总并提出处理建议,异议成立或暂时无法确定的,函复申报主体并说明理由。

计划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的,主管部门将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报区领导小组审议。

第十七条 区领导小组审议通过的,由主管部门在5个工作日内,在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山区人民政府网站公告更新单元计划,并在公告之日起5个工作日内报市规划和自然资源部门备案。

市规划和自然资源部门予以备案的,由主管部门通知申报主体按程序开展后续工作。

第十八条 申报主体申请调整已批城市更新单元计划的,须按有关规定程序办理;如符合《深圳市城市更新单元规划审批操作规则》中所列情形,可在城市更新单元规划审批阶段一并办理。

第十九条 城市更新项目实施过程中,需要变更计划申报主体的,应当依照《条例》第二十五条的规定重新征集物业权利人的更新意愿,向主管部门提交已厘清经济利益关系的证明材料,将变更情况报主管部门备案,并出具书面承诺依照城市更新相关政策等要求履行义务和承担责任。

主管部门负责对物业权利人更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等进行核实。

第二十条 更新单元计划公告失效的,主管部门在失效之日起5个工作日内在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山人

民政府网站对失效的更新单元计划进行公告并在公告后5个工作日内报市规划和自然资源部门备案。公示费用由申报主体承担。

更新单元计划需要延期的，由申报主体在更新单元计划有效期内提出延期申请，主管部门审查通过后报区领导小组审议，区领导小组审议通过的，由主管部门5个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山人民政府网站进行公告，并在公告后5个工作日内报市规划和自然资源部门备案，公示费用由申报主体承担。

第二十一条 “工改工”城市更新应符合深圳市及南山区产业规划及产业发展方向的要求，鼓励制造业企业利用自有物业开展更新改造。

申报主体在申报“工改工”城市更新单元计划时，应当按照区产业监管部门的要求编制产业发展专题研究报告，对产业现状、转型升级方向、招商引资企业、项目经济贡献能力及现有重点企业安置等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

第二十二条 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告完成后，如产业定位不符合要求、无产业升级必要性的，应向申报主体出具书面意见并说明理由；如确需进行升级改造，应向申报主体就产业准入类型、企业资源、企业安置责任等内容出具书面意见。

第二十三条 申报主体将产业发展专题研究报告连同产业监管部门的书面意见一并提交主管部门。主管部门根据产业监管

部门的意见综合判断项目拆除重建的必要性,经审批拟列入城市更新单元计划的,在计划公告中备注说明依据产业监管部门意见需履行的相关责任。

第三章 土地信息核查

第二十四条 申报主体应当在城市更新单元计划批准并获得市规划和自然资源部门备案后、城市更新单元规划申报前,提供下列材料申请主管部门进行土地信息核查:

- (一)土地信息核查申请书;
- (二)土地信息核查申请表;
- (三)申报主体的身份证明材料;
- (四)土地权属证明材料或处理意见书;
- (五)土地信息一览表及相关图示;
- (六)土地征(转)情况证明材料等其他必要材料。

因城市更新单元规划统筹、技术误差或者计入外部移交用地等原因,申请核查范围可与城市更新拆除范围不一致。

第二十五条 主管部门应当根据地籍信息系统、档案管理系统、市不动产登记中心产权登记系统等记载的基础资料以及辖区街道办事处对土地权属情况的核查意见,结合申报主体提交的申请材料,在受理申请之日起 20 个工作日内完成土地权属、用地面积、征(转)地协议签订及补偿情况等土地信息核查,并将核查结果

函复申报主体。申请核查范围与城市更新单元拆除范围不一致的,区分拆除范围内、外分别进行核查数据汇总。

核查结果作为该城市更新单元实施过程中规划审批、完善土地征(转)手续、历史用地处置和项目地价测算的基础,不作为土地性质、权属、面积等的证明材料。

第二十六条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的,由主管部门依照相关规定执行。

第四章 城市更新单元规划审批

第二十七条 城市更新项目的容积率应依照深圳市的相关政策确定。

第二十八条 申报主体应委托具有相应资质的规划编制单位,结合主管部门的土地信息核查结果,编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

第二十九条 申报主体在申请城市更新单元规划审批时,应提交以下材料:

- (一) 申请书;
- (二) 申报表格;
- (三) 申报主体的身份证明材料;
- (四) 城市更新单元计划批复文件;
- (五) 土地信息核查结果;
- (六) 城市更新规划草案;

(七) 涉及产业发展的项目,应提交区产业主管部门产业专项规划批复或产业意见;

(八) 按照规定需要进行社会稳定风险评估工作的,应按照《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》(深维稳办通〔2013〕8号)及相关管理规定,提交社会稳定风险评估报告;

(九) 其他相关文件资料。

第三十条 主管部门在受理城市更新单元规划申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审,材料内容和深度不符合相关技术要求的,书面答复申请人并说明理由;符合要求的,主管部门根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。特别重大的产业发展项目,产业监管部门在10个工作日内将书面意见反馈至主管部门。经审查,如涉及更新单元规划草案的重大修改或涉及信访维稳问题需要处理的,主管部门可函复申报主体修改规划草案或按照相关规定进行社会稳定风险评估工作。

第三十一条 主管部门在收到相关部门的反馈意见后5个工作日内,根据城市总体规划、已生效的法定图则等规划完成城市更新单元规划审查,并出具修改意见函复申报主体。申报主体完成规划草案修改后报主管部门审查。经审查通过的,报区领导小组审批。

第三十二条 城市更新单元规划草案经区领导小组审批通过的,由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或

深圳商报及南山人民政府网站对规划草案进行不少于 30 个自然日的公示,公示费用由申报主体承担。

第三十三条 主管部门应当在规划草案公示结束后 10 个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的,函复申报主体并说明理由。如更新单元规划草案强制性内容有重大改变或有必要再次报区更新领导小组审议的,主管部门应将修改后的规划草案与公示异议处理意见报区更新领导小组审议并再次公示。

规划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善,且城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的,由主管部门函告申报主体并在南山人民政府网站上对规划内容进行公告,并抄送市规划和自然资源部门;城市更新单元规划涉及未制定法定图则地区或者改变法定图则强制性内容的,公示后报市城市规划委员会法定图则委员会审批,审批通过后主管部门应在 5 个工作日内在南山区人民政府网站对规划内容进行公告并函告申报主体,并抄送市规划和自然资源部门。

第三十四条 完成城市更新单元规划公告的,依照规定程序将城市更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统。

第三十五条 申报主体申请修改、调整已批城市更新单元规划的,须按有关规定程序办理。除因保障性住房、城市基础设施和公共服务设施建设外,城市更新单元规划自批准之日起两年内不得对其强制性内容进行修改。

第三十六条 属“工改工”城市更新项目的,申报主体在编制“工改工”城市更新单元规划时,应当按照区产业监管部门的

要求同步编制产业规划研究报告和招商引资方案,对产业发展可行性及目标、产业功能配置、经济贡献、招商引资实施路径等进行研究,格式和内容由区产业监管部门另行明确。

区产业监管部门审查产业规划研究报告和招商引资方案时,根据实际情况征求区发展和改革局、区文化广电旅游体育局、区企服中心等其他相关部门意见,审查完毕后应当就产业规划研究报告和招商引资方案是否符合要求反馈书面意见。主管部门根据产业监管部门的意见综合审查城市更新单元规划。

第三十七条 “工改工”城市更新项目实行申报主体自行招商和产业部门推荐企业相结合机制。

第五章 实施主体确认

第三十八条 城市更新单元规划经批准后,市场主体在主管部门的指导下,按照已批准的城市更新单元规划,制定更新单元的实施方案。更新单元实施方案应当包括更新单元内项目基本情况、进度安排、单一主体形成指导方案、搬迁补偿安置方式、搬迁及建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。市场主体应当将其制定的更新单元实施方案及时报送主管部门备案。

被搬迁物业权利人数超过三个的,市场主体在制定更新单元的实施方案过程中,应同步根据更新单元实施方案另行完成项目拆除范围内搬迁补偿安置方案的编制,并报主管部门备案。搬迁补偿安置方案的编制过程应体现市场主体、权利人等公平、平等、共同参与的原则,保护城市更新参与各方的合法利益,实现多方共

赢。分期实施的,应按照分期规划做好房屋搬迁补偿的工作安排;可以整体编制一个房屋搬迁补偿安置方案,也可以分期编制搬迁补偿安置方案。搬迁补偿安置方案的内容包括城市更新项目基本情况、搬迁补偿安置标准、回迁安置房屋建设和交付、工作安排的保障措施等内容。市场主体应在搬迁补偿安置方案草案制定后,在项目现场公示至少 10 个自然日,如有公众意见的,在报主管部门备案时,将公示过程中的公众意见及处理情况表一并提交主管部门。搬迁补偿安置方案在取得主管部门备案后,市场主体应将搬迁补偿安置方案在项目现场予以公告。

属于旧住宅区城市更新项目的,项目实施方案和搬迁补偿安置方案的制定按旧住宅区改造相关政策执行。

第三十九条 市场主体原则上应使用市规划和自然资源部门发布的搬迁补偿协议示范文本与物业权利人进行签约。市场主体应在城市更新单元项目拆除范围内形成单一主体后且申请实施主体资格确认前,将搬迁补偿协议报主管部门备案。主管部门也可根据需要在单一主体形成前开展搬迁补偿协议备案审查工作。

第四十条 单一主体向主管部门申请实施主体资格确认的,应提交下列材料:

- (一) 申请书;
- (二) 申请人的身份证明材料;
- (三) 城市更新单元规划确定的项目拆除范围内土地和建筑物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件;
- (四) 申请人形成或者作为单一主体的证明材料;

(五) 其他相关文件资料。

前款第(四)项规定材料包括:

(一) 申请人收购权利主体房地产的证明材料及付款凭证;

(二) 申请人制定的搬迁补偿安置方案及与权利主体签订的搬迁补偿安置协议、付款凭证、异地安置情况和回迁安置表;

(三) 权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的证明文件;

(四) 申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的相关证明文件;

(五) 以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

第四十一条 主管部门应在收到申请之日起 10 个工作日内完成对申请材料的审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见,各部门应在 5 个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。“工改工”城市更新项目在实施主体资格审查时,主管部门应当就规上工业企业安置情况、产业规划研究报告和招商引资方案的落实情况等内容征求区产业监管部门意见。

申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等不符合实施主体确认条件的,主管部门应当做出书面答复并说明理由;申请人的申请符合实施主体确认条件的,主管部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山区人民政府网站上就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行不少于 7 个自然日的公示,公示费用由申请人承担。

第四十二条 主管部门应当在公示结束后 5 个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的,函复申请人并说明理由。

公示无异议或异议不成立的,报区领导小组审批。区领导小组审批通过后 5 个工作日内,主管部门向申请人核发实施主体确认文件,并与实施主体签订项目实施监管协议。

主管部门向申请人核发实施主体确认文件时,应当同时抄送市规划和自然资源部门及市场监督管理部门、区住房建设局、区发展和改革委员会、辖区街道办事处等部门和不动产登记机构,暂停办理涉及城市更新项目拆除范围内物业的审批、登记等事项。

第四十三条 社会投资城市更新项目实施主体在获得实施主体确认文件后向区发展和改革局申报社会投资项目的核准或备案。

第四十四条 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容:

(一) 实施主体按照城市更新单元规划要求应当履行的无偿移交公共用地、城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、保障性住房等义务,以及相应接收部门;

(二) 实施主体应当完成搬迁,并按照搬迁补偿安置方案履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务;

(三) 更新单元内项目实施进度及完成时限;

(四) 设立资金监管账户或者其他监管措施;

(五) 违约责任;

(六) 涉及产业发展项目的,应符合产业规划研究报告和招商引资方案要求;

(七) 双方约定的其他事项。

第四十五条 更新项目涉及产业发展的,实施主体应当在签订土地使用权出让合同前与区产业监管部门签订项目产业监管协议,明确监管要求并将产业发展协议作为土地使用权出让合同附件;涉及配建保障性住房的,应在签订土地使用权出让合同前与区住房建设局签订保障性住房监管协议书;涉及配建创新型产业用房的,应在签订土地使用权出让合同前与区国有资产监督管理局签订创新型产业用房接收(移交)监管协议书。

第四十六条 项目实施主体应当严格履行项目产业监管协议中约定的各项义务,并定期向区产业监管部门报送项目产业监管协议履行情况。

第四十七条 除提前向政府无偿移交公共用地,且经区领导小组同意拆除该用地上建筑物的情形外,城市更新单元拆除范围内的建筑物在主管部门与实施主体签订项目实施监管协议后,方可按规定拆除。

实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后,应当制定拆除工作方案、建筑废弃物减排及处理方案,并向区住房建设局申请备案。备案手续完成后,实施主体方可对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除。

实施主体在完成建筑物拆除后向主管部门申请建筑物拆除情况确认,并向不动产登记机构申请办理不动产权属注销登记。

第六章 用地审批

第四十八条 实施主体完成建筑物拆除和不动产权属注销登记后,应提交下列材料向主管部门申请建设用地审批:

- (一) 城市更新项目建设用地申请书;
- (二) 城市更新项目建设用地申请表;
- (三) 申请人的身份证明材料;
- (四) 项目拆除范围内土地权属证明材料;
- (五) 城市更新单元规划批准文件;
- (六) 实施主体确认文件及项目实施监管协议;

(七) 市生态环境局南山管理局出具的项目用地无需开展土壤污染状况调查的书面文件,或项目已按相关规定完成有关工作的证明材料;

(八) 申请用地如位于地质灾害易发区,或者在地质灾害(隐患)威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的,需提交地质灾害危险性评估报告及专家评审意见;

(九) 已备案的更新单元实施方案;

(十) 建筑物拆除确认文件、不动产权属注销登记证明文件;

(十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在受理申请之日起 10 个工作日内完成审查。经审查符合条件的,报区领导小组审议。经区领导小组审议通过后,由区政府核发建设用地批复,主管部门应分别在项目现场及南山人民政府网站公开用地批复,并向实施主体核发《建设用地方案图》,审议结果报市规划和自然资源部门。经主管部门审查不符

合条件或区领导小组审议不通过的,由主管部门作出不予行政许可决定。

第四十九条 申请审批的建设用地范围内涉及农用地及未利用地的,须按相关规定完成农用地转建设用地手续。

第五十条 实施主体应自取得《建设用地方案图》后5个工作日内申请办理贡献用地移交手续。

第五十一条 实施主体向主管部门申请办理《建设用地规划许可证》,应提交以下材料:

- (一) 申请表格;
- (二) 申请人的身份证明材料;
- (三) 发改部门立项批文;
- (四) 规划设计方案及总平面示意图;
- (五) 用地方案图;
- (六) 城市更新单元规划批准文件;
- (七) 实施主体确认文件及项目实施监管协议;
- (八) 项目用地若涉及国家安全、水务、机场、危险品、燃气、油气管线等事项的,按规定须取得主管部门或运营单位审查意见的,提供主管部门或运营单位审查意见;
- (九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门在收到申请之日起10个工作日内完成审批。审批同意的,向实施主体核发《建设用地规划许可证》,审批结果抄送市规划和自然资源部门。审批不同意的,核发《不予行政许可决定书》,并告知不予许可的主要理由和依据。

第五十二条 实施主体取得《建设用地规划许可证》后,向主管部门申请地价测算及签订土地使用权出让合同,应提交以下资料:

- (一) 申请书;
- (二) 申请表格;
- (三) 申请人的身份证明材料;
- (四) 土地权属证明材料;
- (五) 建设用地方案图、建设用地规划许可证;
- (六) 贡献用地移交确认表;
- (七) 城市更新单元规划批准文件及实施主体确认文件、项目实施监管协议及经备案的实施方案;
- (八) 按规定应当取得城管、发改、环保、水务、农业渔业等相关部门的批准文件,或者应当进行地质灾害危险性评估的,提供相关评估报告;
- (九) 申请人的银行资信证明文件;
- (十) 涉及配建保障性住房的,应提交保障性住房监管协议书;涉及配建创新型产业用房的,应提交创新型产业用房接收(移交)监管协议书;涉及产业发展的,应提交项目产业监管协议;
- (十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第五十三条 主管部门应在收到申请之日起5个工作日内与实施主体签订土地使用权出让合同。

第五十四条 土地使用权出让合同应当明确以下内容:

- (一) 出让地块的开发建设及管理要求;

(二) 保障性住房、创新型产业用房、城市基础设施和公共服务设施等的配建要求；

(三) 按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求，用于补偿安置的房屋不得申请预售；

(四) 涉及产业发展的，出让地块的开发建设、销售、管理等还应符合项目产业监管协议要求，并且将项目产业监管协议作为土地使用权出让合同的附件；

(五) 城市更新单元规划明确的及项目实施监管协议、保障性住房监管协议书、创新型产业用房接收（移交）监管协议书、项目产业监管协议约定的其他内容。

第五十五条 城市更新项目地价计收标准依照《深圳市地价测算规则》等相关规定执行。

第五十六条 城市更新项目开发建设用地审批前，根据相关文件应开展土壤污染状况调查的，实施主体应填写《建设用地使用现状及历史信息表》，向主管部门申请出具《建设用地基础信息表》，并自行将上述表格报送至市生态环境局南山管理局，为准确判断是否需要开展土壤污染状况调查，实施主体可提供土壤检测报告等佐证材料。市生态环境局南山管理局判断是否需要开展土壤污染状况调查，如依据以上信息无法支撑判断地块是否需要开展土壤污染状况调查的，则按照保守原则将地块列为疑似污染地块。经判断不需要开展土壤污染状况调查的，市生态环境局南山管理局应将确认结果书面告知实施主体，并抄送主管部门；经判断需要开展土壤污染状况调查的，市生态环境局南山管理局应书面通知实施主体开展土壤污染状况初步调查。如土壤污染状

况调查报告评审表明污染物含量超标的,实施主体应按有关法律
规定开展土壤污染状况详细调查和风险评估等后续工作。

如土壤污染状况详细调查和风险评估报告明确须进行风险
管控或治理修复的,实施主体应当完成治理修复方案确定的治理
修复工作,并委托第三方机构对风险管控或修复效果进行评估。

第七章 建设工程规划与施工许可

第五十七条 城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工
程规划许可的,应提交以下申请材料:

(一) 申请表格;

(二) 申请人的身份证明材料;

(三) 《建设用地规划许可证》、城市更新单元规划批准文
件、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合
同及补充协议(或增补协议);

(四) 建筑报建技术文件,要求详见《深圳市建设工程规划
许可(房建类)报建文件编制技术规定》;

(五) 《建设用地规划许可证》中备注属文物保护、口岸、
国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护、微波通道、
气象探测等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审
查意见;涉及公共配套设施移交的项目,需取得接收单位对设计方
案的审查意见;

(六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第五十八条 主管部门应在收到申请之日起 10 个工作日内完成审查,符合条件的,核发《建设工程规划许可证》; 不符合条件的,做出不予许可的决定,并告知不予许可的理由。

第五十九条 为保障城市更新项目中保障性住房、创新型产业用房的建设,接收部门应核查并落实保障性住房监管协议书、创新型产业用房接收(移交)监管协议书中有关配建类型、比例、规模布局及建设标准(含户型、面积)等建设要求。若发现实施主体不履行相关监管协议书约定义务的情况且拒不整改的,区住房城乡建设局与区国有资产监督管理局应及时向主管部门反映情况。

第六十条 实施主体按规定向区住房城乡建设局申请建设工程施工许可。

第六十一条 为贯彻执行节约能源和保护环境的国家技术经济政策,推行可持续发展,主管部门应积极引导和鼓励实施主体在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色节能型建筑。

第八章 建设工程规划与竣工验收

第六十二条 实施主体向主管部门申请建设工程竣工联合(现场)验收,其中涉及到规划条件核实的,应提供下列材料:

- (一) 申请表格;
- (二) 申请人的身份证明材料;
- (三) 《建设用地规划许可证》、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议(或增补协议)、《建设工程规划许可证》;

(四) 涉及局部修改的,提供修改部分经核准的施工图纸及核准文件;

(五) 建设工程竣工测量和竣工测绘报告、竣工测量和竣工测绘图纸;

(六) 涉及配建保障性住房的,需提交区住房建设局出具的保障性住房移交意向协议书(或移交框架协议书);涉及配建创新型产业用房的,需提交区国有资产监督管理局出具的创新型产业用房移交意向协议书(或移交框架协议书)。不能提供的,由区住房建设局、区国有资产监督管理局出具意见;

(七) 需要移交公共配套设施的,还需提交移交意向协议书;

(八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在收到申请之日起 10 个工作日内完成验收。验收合格的,核发《建设工程规划验收合格证》;不符合条件的,做出不予规划验收的决定,并告知不予规划验收的理由。

“工改工”城市更新项目中产业监管协议在竣工和规划验收阶段规定了经济贡献指标和招商引资任务的,实施主体申请规划与竣工验收时,主管部门应当就项目产业监管协议履行情况征求区产业监管部门意见,以确保城市更新单元产业规划落实到位。

第九章 回迁安置

第六十三条 实施主体满足以下条件的，可向主管部门申请项目回迁房屋确认：

（一）回迁房屋已选房确认且竣工验收；

（二）《项目实施监管协议》和《土地使用权出让合同》约定的由项目实施主体建设并无偿移交给政府的相关公共配套设施已完成移交；

（三）《项目实施监管协议》约定的回迁确认前需完成的责任和义务已履行完毕。

第六十四条 实施主体申请回迁房屋确认的，应向主管部门提交如下申请材料：

（一）申请书；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）满足第六十三条所规定条件的书面证明文件，包括但不限于竣工验收证明、回迁房屋信息表、公共配套设施移交协议书等文件。

第六十五条 主管部门在收到申请之日起 20 个工作日内完成审查，申请人的申请符合回迁确认规定条件的，主管部门向实施主体发出《回迁确认复函》。不符合规定条件的，主管部门应将不予确认的结果书面复函给申请人，并告知其理由。

第十章 项目监管

第六十六条 在项目申请房地产预售时，区住房建设局按规定就项目搬迁补偿安置方案、项目实施监管协议的履行情况征求

主管部门的意见,并应当就项目产业监管协议的履行情况征求区产业监管部门的意见。搬迁补偿安置方案或搬迁补偿安置协议确定的用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案和申请预售。

第六十七条 实施主体应按照项目实施监管协议要求提供银行或国资控股的金融机构保函方式进行资金监管,或者与银行及主管部门签订《资金监管协议》,设立资金监管账户,由三方共同对监管账户进行监管。监管资金由以下三部分构成:

(一) 两年期的过渡安置费用;

(二) 城市基础设施与公共配套设施建设资金;

本条第(一)项过渡安置费用以搬迁补偿安置协议载明的标准为准,有多个标准的,按照最高标准计算,本条第(二)项建设资金的计算,按照相应建筑面积乘以每平方米人民币3500元建设成本核算,主管部门可依据实际情况修订建设成本标准并发布实施。

第六十八条 主管部门依据项目实施监管协议对实施主体的项目实施情况进行监管。

实施主体完成城市基础设施与公共配套设施移交、履行完毕搬迁补偿安置义务,可向主管部门申请核减监管资金金额。实施主体履行完毕项目实施监管协议约定的全部责任义务,实施主体可向主管部门申请解除资金监管。

以保函方式进行资金监管的,在主管部门解除资金监管前,实施主体应当确保监管资金的连续性和充足性。如解除资金监管前原保函到期的,实施主体应当在保函到期前的15个工作日内向主管部门提供足额的后续保函。

第六十九条 城市更新项目实施主体暂未满足解除资金监管条件，但满足以下所有条件的，可向主管部门提交书面证明材料申请核减保函金额：

（一）项目监管资金不低于 2000 万元（含本数）；

（二）回迁房屋已全部完成回迁确认。

城市基础设施与公共配套设施如已完成移交但未完成全部不动产权登记的，此部分监管资金可核减 85%，已全部办理不动产权登记的，此部分监管资金可足额核减。剩余部分监管资金核减视回迁房屋产权登记的面积按以下方式予以核定：

（一）回迁房屋已完成总回迁面积产权登记低于 80%的，剩余部分监管资金不予核减；

（二）回迁房屋已完成总回迁面积 80%-90%的产权登记，可申请解除剩余部分监管资金的 50%；

（三）回迁房屋已完成总回迁面积 90%及以上的产权登记，可申请解除剩余部分监管资金的 75%。

更新项目分期实施的，实施主体可在完成当期项目上述所有事项后，向主管部门申请核减。在资金监管措施解除前，核减次数原则不超过 1 次，实施主体应当在原履约保函到期前提前至少 3 个月提交申请。

实施主体申请监管资金核减应当向主管部门提交书面证明材料申请：

（一）申请书；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）相关责任和义务已经履行完毕的证明材料，包括但不

限于回迁房屋已完成产权登记手续的证明材料、城市基础设施与公共配套设施移交协议等。

主管部门经审查后，符合核减条件的，应向实施主体出具同意监管资金核减的复函。实施主体在取得监管资金核减复函后，应当在原履约保函到期前7个工作日，按核减后的监管资金金额向主管部门提交新的履约保函。如逾期未提交的，主管部门可按原监管资金金额兑付原保函后以现金方式进行监管，实施主体按照主管部门要求提供新的保函后，主管部门将兑付资金返还实施主体。

第七十条 更新项目涉及产业发展的，由区产业监管部门指导其开展招商引资和落实产业规划。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，按照区产业监管部门与实施主体签署的项目产业监管协议的约定进行处理，区产业监管部门可另行制定相关办法予以明确具体内容。

更新项目涉及保障性住房的，由区住房建设局会同相关部门对保障性住房的配建、移交进行监管；更新项目涉及创新型产业用房、公共配套设施的，由区国有资产监督管理局会同相关部门对创新型产业用房、公共配套设施的配建、移交进行监管。

第七十一条 区住房建设局负责对已办理拆除备案手续的城市更新单元内建筑物的拆除工作进行安全监督。

实施主体或申报主体擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，已确认实施主体或提前向政府移交公共用地且经区人民政府同意拆除该用地上建筑物的，由区住房建设局联合辖区街道办依法处理，未确认实施主体或提前向政府移交公共用地但未经区人

民政府审批的，由区规划土地监察局会同辖区街道办依法处理。主管部门可视情况停办或通知相关部门停办其城市更新相关手续。

建筑物拆除工作应符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设等相关政策要求。引入建筑废弃物综合利用企业在项目现场实施建筑废弃物综合利用。

第七十二条 实施主体在实施城市更新的过程中存在违法建设行为的,由街道办事处依法查处并可通知主管部门或区政府其他职能部门停办其城市更新相关手续。

第七十三条 “工改工”城市更新项目实施完成前,区工业和信息化局应当按照项目产业监管协议的约定,对项目的产业准入进行监管,保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。

高新区内的“工改工”城市更新项目建成后,区科技创新局根据产业监管协议的约定节点或根据实际需要核查项目的产业落实情况,保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。

第七十四条 因城市更新项目引发的信访维稳问题,由辖区街道办事处会同区相关职能部门及时处置。

第十一章 附则

第七十五条 本实施办法所称“工改工”城市更新是指现状用途为工业用地（M），更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）的工业区拆除重建类城市更新。

第七十六条 属于重点城市更新单元的，可以根据需要实施差别化城市更新策略。

第七十七条 属于旧住宅区城市更新项目的，应符合旧住宅区改造相关规定要求。

第七十八条 本实施办法由主管部门负责解释。

第七十九条 本实施办法未规定的其他城市更新事项,按照《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》及有关规定办理。

第八十条 本实施办法自XXXX年X月X日起施行,有效期五年。