**《深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定》（征求意见稿）修订说明**

为进一步规范和完善我市拆除重建类城市更新项目土地、建筑物信息核查及历史用地处置工作，明确核查及处置的程序、职能分工和具体要求，我委启动了土地、建筑物信息核查及历史用地处置相关政策的修订工作，形成了《深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定》（征求意见稿、以下简称《规定》），现就主要情况说明如下：

一、修订的背景和必要性

2013年，根据市政府《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）和《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2012〕45号、以下简称《暂行措施》），我委制定出台了《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294号、以下简称原《暂行规定》）、《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》（深规土〔2013〕295号、以下简称原《操作规程》）。

目前，上述部分文件已超出有效期，为保证政策适用衔接，按照城市更新“强区放权”改革部署，结合各部门在实际操作过程中反馈的问题和建议，从进一步简化办理程序、提高城市更新实施效率考虑，有必要对原《暂行规定》、《操作规程》进行修订。

二、法律定位与效力层次

《规定》属于深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）制定的规范性文件，为深圳市城市更新工作实施的配套政策之一，适用于我市拆除重建类城市更新单元的土地、建筑物信息核查及历史用地处置。

三、主要修订内容

《规定》共十五条，在继承原《暂行规定》、《操作规程》内容的基础上，进一步在拆除范围内权属认定的程序简化、历史用地处置的资料要求、历史用地处置与更新单元规划审批之间的流程关系等方面进行了修改优化。

（一）关于权属认定的程序简化

城市更新项目推进过程中，往往需要依据现行政策进行土地、建筑物的确权，为加快项目实施，原《暂行规定》针对有相关政策依据的土地、建筑物的合法性认定，提出了简化程序的措施。本次《规定》修订过程中，为保证政策条款的清晰、实用、可操作性，一方面删除了不涉及程序简化、无需核发处理意见书的相应条款（包括非农建设用地或征地返还用地落实、旧屋村范围认定），可直接按现行政策办理；另一方面对于符合历史遗留违法建筑处理、房地产登记历史遗留问题相关政策及国有已出让土地上的无报建手续的建筑物，《规定》进一步做好与相关政策和程序的衔接，明确了可简化的具体手续。

（二）关于历史用地处置范围

《暂行措施》中“历史用地”是指对于经批准纳入城市更新计划的城市更新单元内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但未进行补偿，用地行为发生在2007年6月30日之前，用地手续不完善的建成区。对此，《规定》进行了细化、明确， “已签订征（转）地协议但未进行补偿”主要是指未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或建筑物未作补偿的土地，但对土地及建筑物均作过补偿的、或者已进行部分补偿的，不纳入历史用地处置范围。另外，对于征（转）地协议中明确土地或者建筑物不再补偿的情形，《规定》明确此类情形不属于“土地或者建筑物未作补偿”。

（三）关于历史用地处置的资料要求

按规定，进行历史用地处置的用地，其用地行为需在2007年6月30日之前，原《暂行规定》在申请历史用地处置的资料要求中包括“所在街道办事处出具的协助核查历史用地行为发生时间的意见”，即由街道办认定用地行为发生时间。政策实施过程中，部分街道办认为该工作不属于街道办的职责范围，且街道办技术资料相对薄弱，认定过程存在困难，建议取消该资料要求。本次《规定》修订时，考虑到该资料涉及的是对用地行为发生时间的认定，区更新部门在审查过程中一般可以根据地形图、影像图等技术资料作出认定，从简化程序、材料要求，进一步提高实施效率考虑，《规定》取消了该资料要求。

（四）关于历史用地处置与更新单元规划的流程关系

对历史用地处置与更新单元规划审批的流程关系，原《暂行规定》规定了历史用地处置申请在申报城市更新单元规划之前或者申报的同时进行，然后结合历史用地处置情况进行城市更新单元规划审查，在城市更新单元规划批准后5个工作日内向继受单位核发历史用地处置意见。本次修订中，为简化历史用地处置与更新单元规划间的流程关系，《规定》对相关条款进行了修改，历史用地处置审批流程不再与更新单元规划审批流程交互，历史用地处置申请受理后，经审查符合条件的在20个工作日内核发历史用地处置意见，更新单元规划审查时结合历史用地处置情况进行审查。

（五）关于更新单元规划已批准项目的历史用地处置

2015年3月17日，原《暂行规定》发布时存在部分更新单元规划已批准但需要进行历史用地处置的项目，《暂行规定》对这类项目的历史用地处置进行了明确。本次《规定》修订在继承相应条款的基础上，进一步要求此类项目申请历史用地处置需在项目办理开发建设用地审批前。为保证因落实历史用地处置意见而进行城市更新单元规划修改的可操作性，《规定》也明确：因落实处置意见书的土地处置方案，须增加已批更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照有关规定申请修改更新单元规划，减少开发建设用地面积，规划建筑面积不变。

（六）关于相关工作主体的调整

根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第288号）对城市更新工作职权调整的相关规定，将权属认定、土地建筑物信息核查、历史用地处置等工作的工作主体调整为区城市更新职能部门。

（七）关于政策有效期

政策有效期5年，原《暂行规定》、《操作规程》同时废止。

市规划国土委

2018年4月18日