**《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（征求意见稿）起草说明**

为进一步规范和完善我市拆除重建类城市更新单元规划审批工作,提高行政效率，我局起草了规范性文件《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（征求意见稿）。根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》和《广东省人民政府办公厅关于进一步加强行政机关规范性文件监督管理工作的意见》（粤府办〔2014〕32号）有关要求，就文件制定事宜做说明如下：

**一、起草背景和必要性**

2009年，《深圳市城市更新办法》正式发布，确立深圳城市更新实行更新单元规划和年度计划管理制度，并明确了拆除重建类城市更新活动必须以纳入城市更新年度计划、制定城市更新单元规划为前提条件。2012年《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》），2016年第三版《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号，以下简称《暂行措施》）相继出台，对《更新办法》施行后工作实践中出现的新情况、新问题进行了补充和规定。

为明确城市更新单元规划的审批职能分工，规范审批流程，提高行政效率，2013年我委出台了《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土[2013]786号，以下简称《审批操作规则》），有效规范了我市城市更新单元规划审批工作。

2016年10月15日，《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第288号,以下简称《决定》）颁布，城市更新全面强区放权，这给全市城市更新管理工作带来新的机遇和挑战。为做好改革后省、市、区之间的工作衔接，保证现行城市更新政策之间的充分衔接，促进全市城市更新有效率、有质量地推进，有必要对《审批操作规则》进行修订。

按照相关工作部署，我局启动了《审批操作规则》的修编工作，在《审批操作规则》的基础上进行调整、修订与优化，形成了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（征求意见稿，以下简称《审批规定》），作为各区城市更新机构审批城市更新单元规划工作的依据。

**二、制定依据及制定的合法性**

**（一）制定依据**

1.《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）

2.《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）

3.《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第288号）

4.《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实<深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定>的实施意见》（深府办〔2016〕32号，以下简称《实施意见》）

5.《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办〔2016〕38号）

6.《市规划国土委关于印发<关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）>的通知》（深规土规〔2017〕3号）

7、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（[深规土[2018]708](http://zwpt.szpl.gov/suplis/newzfw/niGaoAction.do?method=viewCdx&NEW_DOC_FLAG=1&BD_NO=00-2018-25727)）

8、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（深规划资源规 [ 2019 ] 1 号）

**（二）制定的合法性**

1.职权调整

《决定》明确：原由市规划和国土资源委员会（以下简称市规划国土委）及其派出机构行使的城市更新项目的行政审批、行政确认、行政服务、行政处罚、行政检查等职权，除地名许可、测绘查丈、房地产预售、房地产权登记、档案管理等事项外，调整至各区政府（含新区管理机构，下同）行使。《实施意见》明确：职权调整后，市规划国土委作为市城市更新主管部门，负责拟订城市更新政策，组织编制城市更新专项规划和相关技术规则、标准，制定管理规范。以上规定与《实施细则》及《审批操作规则》明确的更新单元规划办理职权有了较大调整。故在《审批规定》中对市规划国土委、各区政府、各区城市更新机构的职权做了明确规定。

2.程序调整

《实施意见》对《实施细则》中的城市更新单元规划的办理程序也有了较大调整，明确城市更新单元规划由原来的市规划国土委审查、报规划国土委或建筑与环境艺术委员会审批，调整为区城市更新机构审查，报各区政府或建筑与环境艺术委员会审批。故在《审批规定》中对城市更新单元规划的申报、审查程序作出明确规定。

3.内容调整

随着我市城市更新工作的推进，原《审批操作规则》中的部分内容已不再适应新的城市更新形势；同时《暂行措施》、《编制技术规定》、《容积率审查规定》等政策文件结合新的城市更新形势，推出了多项促进城市更新实施工作的措施。

综上，为了进一步规范城市更新单元规划管理工作，我局依据相关规章、政策，对原《审批操作规则》进行修订后，形成了本《审批规定》。

**三、起草过程**

我局于2018年启动《审批操作规则》的修编工作，并于于2019年2月形成《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批操作规则》（征求意见稿），征求委员会各处室、各管理局以及各区城市更新局意见，共收集了92条意见，我局根据意见收集情况，对征求意见稿进行了修订，修订完成后，形成《审批规定》及《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批操作规则》，其中，《审批规定》为规范性文件，《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批操作规则》为内部操作规程。

**四、主要创新点**

一是在大量城市更新实践工作的基础上，进一步系统、全面地提出更新单元规划审批的操作规程。二是对更新单元规划管理过程中出现的更新单元规划制定、修改和调整三种情形均作出相应规定，实现更新单元规划管理三种情形的全覆盖。三是强调城市更新政策的公共利益属性，对申报城市更新单元规划涉及公共利益的部分提出明确规定。

**五、主要内容**

《审批规定》共二十六条，主要内容如下：

**（一）第一章 总则**

该部分内容主要提出了起草《审批规定》的依据、适用范围，并明确了市规划国土部门、各区政府、各区城市更新机构的职责分工。

**（二）第二章 更新单元规划制定**

该部分为《申报规定》的核心内容，主要提出了更新单元规划制定的申报主体、申报材料、审批主体、审批流程及更新单元规划制定的要求，并对城市更新单元规划涉及公共利益的部分提出明确规定。主要体现在以下几方面：

1、完善了更新单元规划的制定要求。更新单元规划的制定应符合城市更新计划、国土空间规划的要求；衔接落实法定图则和各项专项规划要求；符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》以及国家、省、市相关技术规范要求；对于规划统筹提出了新的要求，并规定外部移交公共设施用地不参与用地腾挪。

2、对于移交用地的功能与面积进行规定，在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下，拆除范围内移交用地面积大于拆除用地面积的50%时，可适当酌减。

3、对更新单元规划制定的审批流程进行梳理，更新单元规划制定的审批流程如下：

窗口收文—区城市更新机构审查—公示—报审批机关审批—公告—归档。

根据城市更新单元规划制定内容，应报不同的审批机关审批：城市更新单元规划制定符合已批准法定图则强制性内容的，由区政府负责审批。除上述规定之外的其他更新单元规划制定，由区政府负责审查并报请建环委审批。

**（三）第三章 更新单元规划修改**

该章节分为三部分，一是对原则上不修改更新单元规划，的情形作了规定；二是提出了更新单元规划修改的审查要求；三是对更新单元规划修改的申报和审批流程作了详细规定。

**（四）第四章 更新单元规划调整**

该章节首先规定了不予申报更新单元规划调整的三种情形：一是城市更新单元规划经批准未满两年的；二是城市更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地；三是对于存在未批先建违法行为的城市更新项目，应对违法行为进行处理，按照规划确认程序完善相关手续，不再对城市更新单元规划进行调整。其次提出了更新单元规划调整的审查要求。

**（五）第五章 其他**

该章节明确了规划成果的归档要求，并明确该《审批规定》的有效期限。