

深圳市盐田区人民政府文件

深盐府规〔2019〕10号

深圳市盐田区人民政府关于印发盐田区 城市更新实施办法（修订）的通知

各街道办事处，区政府直属、驻盐各单位：

现将《盐田区城市更新实施办法（修订）》印发给你们，请遵照执行。

深圳市盐田区人民政府

2019年11月15日

盐田区城市更新实施办法（修订）

第一章 总则

第一条 为规范盐田区城市更新工作，明确部门职责权限，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号，以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号，以下简称《实施细则》）以及其他城市更新相关规定，制定本实施办法。

第二条 区政府成立盐田区城市更新工作领导小组（以下简称区城市更新工作领导小组），负责统筹推进全区城市更新工作，对城市更新单元计划、规划、用地审批及其他重大事项研究提出决策建议，交由相关部门依法依规办理。需按照《深圳市盐田区人民政府工作规则》与《盐田区人民政府常务会议工作规则》提请区政府全体会议或者区政府常务会议审定的事项，应提请区政府全体会议或者区政府常务会议审定。

区城市更新工作领导小组办公室设在区城市更新和土地整备局，负责协调督促有关部门按照职责分工完成有关工作。

区城市更新工作领导小组由区主要领导任组长，区政府常务副区长、分管城市更新工作的副区长任副组长，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、区国资局、区城管和综合执法局、区城市更新和土地整备局、区规土监察局、区前期办、区物管中心、各街道办、中英街管理局、市规划和自然资源局盐田管理局、市交通运输局盐田管理局、市生态环境局盐田管理局。

第三条 区城市更新和土地整备局是盐田区城市更新的区主管部门（以下简称区主管部门），根据《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）的精神，统筹、协调、管理全区城市更新工作。

区各相关职能部门按规定履行城市更新相应管理职责，并承办区城市更新工作领导小组交办的其他工作。各单位职责包括但不限于以下内容：

（一）区发展改革局负责协调城市更新发展规划与经济社会发展中长期规划的衔接；依职能对申报的城市更新单元更新目标、更新方向、更新范围等提出意见和建议；负责对城市更新单元计划、规划方案涉及的由政府投资建设的城市基础设施和公共服务设施的规划实施策略提出意见和建议；负责办理政府投资的城市更新项目立项及社会投资项目的备案；负责组织、协调各职能部门将失信“黑名单”报送深圳市公共信用信息管理系统的相关工作；协助对产业升级更新项目开展节能审查及对项目产出效率等统计数据进行检查。

（二）区教育局负责核查全区教育设施现状情况，评估城市更新对全区现状教育设施承载力的影响，研究和制定全区教育设施建设计划；负责就城市更新单元提出包括办学规模、建设规模、

实施时序等内容的教育设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的单元范围以外的周边教育设施需升级改造或新建的规划策略、教育设施承载力评估等提出意见和建议。

（三）区科技创新局负责协助做好产业升级更新项目产业监管协议及创新型产业用房监管协议中涉及的产业定位、产出效率、产业准入等事项内容的确定及后期监管相关工作；协助审查产业升级类城市更新项目产业发展专题研究报告、产业专项规划并出具审查意见。

（四）区工业和信息化局作为产业升级更新项目产业监管牵头部门，负责牵头其他产业主管部门组织审查此类城市更新项目产业发展专题研究报告、产业专项规划并出具审查意见；负责在产业升级更新项目中对创新型产业用房的配建提出意见；负责统筹开展产业升级更新项目产业监管协议及创新型产业用房监管协议文本格式的拟定、协议签订，并牵头其他相关成员单位对协议履行情况进行核查及考核，加强产业升级更新项目产业监管。

（五）区民政局负责核查全区社会福利设施现状情况，评估城市更新对全区现状社会福利设施承载力的影响，研究和制定全区社会福利设施建设计划；负责就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的水福利设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的水福利设施承载力提出评估意见和建议。

（六）区司法局负责对涉及城市更新工作的行政规范性文件进行合法性审核，对涉及城市更新工作的重大决策和重大事项进

行合法性审查。

(七)区住房建设局负责对以旧住宅区为主的拆除重建项目是否适用棚户区改造政策提出明确意见;负责对城市更新项目的绿色建筑、建筑废弃物综合利用、装配式建筑等事宜提出明确要求;负责在规划、设计方案阶段对城市更新项目中配建的人才住房、保障性住房的建设标准、设计方案提出意见,确定住房类型、户型面积、建设标准、坐落布局、后续分配要求等,签订人才住房和保障性住房监管协议,对人才住房和保障性住房进行回购和后续管理;负责城市更新项目建筑物拆除方案备案,并对拆除及建设工程进行安全管理;负责对城市更新项目中未经备案拆除房屋的行为依法处理;负责就申报的更新单元的人防建设进展研究,对是否符合盐田区人防规划提出意见;负责协调做好城市更新项目建筑物拆除前物业管理工作。

(八)区水务局负责对涉及河道、水库及防洪设施等水利工程管理范围的城市更新单元相关规划及建设内容提出意见和建议;对城市更新单元涉及的海绵城市、供水、排水、排洪等水务设施建设和管理提出意见和建议;对城市更新单元规划方案涉及的周边水务工程设施需改造升级的规划策略等内容提出意见和建议;依据市区事权划分规定,负责权责范围内的城市更新项目中涉及水务事项的审批及监管。

(九)区文化广电旅游体育局负责核查全区文体设施现状情况,评估城市更新对全区现状文体设施承载力的影响,研究和制定全区文体设施建设计划;就城市更新单元提出包括建设需求、

建设规模、实施时序等内容的文体设施建设需求。负责核查更新单元范围内文物设施分布状况，就更新项目是否涉及文物、历史风貌的保护相关要求提出意见，并对文物、历史风貌保护方案提出意见和建议。

（十）区卫生健康局负责城市更新项目的公众健康影响因素审查工作；负责核查全区医疗卫生配套现状情况，评估城市更新对全区现状医疗卫生配套设施承载力的影响，研究和制定全区医疗卫生配套设施建设计划；负责就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的医疗设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的医疗设施承载力提出评估意见和建议。

（十一）区国资局负责按区国有企业资产、股份公司集体资产管理有关规定，做好城市更新单元规划范围内区属国有企业资产、股份公司集体资产参与城市更新的监管工作。

（十二）区城管和综合执法局负责核查职能范围内的城市管理设施现状情况，评估城市更新对职能范围内的现状城市管理设施承载力的影响，研究和制定职能范围内的城市管理设施建设工作计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的城市管理设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的单元范围以外的周边环卫基础设施、市政绿化等职能范围内的城市管理设施需升级改造或新建的规划策略、城市管理设施承载力评估等提出意见和建议。

（十三）区规土监察局负责按照有关规定依职责对更新单元范围内历史遗留违法建筑进行信息核查和统计上报等处理工作；

负责依法对违法建设行为进行处理。

(十四)区建筑工务署负责城市更新项目中政府投资建设的市政基础、公共配套设施项目的实施、移交和监督管理工作。

(十五)区前期办负责配合做好城市更新项目涉及的由政府投资建设的市政基础、公共配套设施项目的前期工作。

(十六)区物管中心负责全区城市更新项目中移交区政府物业的接收及台账建立，负责按行政事业单位资产管理有关规定，做好城市更新单元规划范围内区属行政事业单位资产参与城市更新的监管工作。

(十七)各街道办事处、中英街管理局负责对申报更新单元的必要性，更新单元范围、拟拆除范围的合理性研提意见；负责组织开展以旧住宅区为主的城市更新单元、混杂零散旧住宅区城市更新单元的旧住宅区部分以及其他政府组织实施的城市更新单元的现状调研、意愿征集、可行性分析等工作；作为以旧住宅区为主或混杂零散旧住宅区以及其他政府组织实施的城市更新单元计划及规划的申报主体或联合申报主体；负责组织已发生信访、行政复议、行政诉讼案件或政府相关部门认为有必要开展社会稳定风险评估的城市更新项目开展社会稳定风险评估工作；负责组织制定城市更新单元实施方案；按照属地管理原则开展安全生产巡查监督工作，发现违法拆除、违法建设行为及时报送相关职能部门；及时制止、清理企业违规进驻旧住宅区、城中村从事城市更新活动；对有关城市更新工作的信访、投诉进行调查和处理，维护辖区城市更新工作的正常秩序。

(十八) 市规划和自然资源局盐田管理局负责区主管部门明确支持改造方向拟纳入城市更新计划项目涉及的法定图则调整事项报审工作;协助开展城市更新项目涉及的土地权属及征地补偿情况核查、与周边片区的规划衔接、历史遗留问题处理等相关工作。

(十九) 市交通运输局盐田管理局负责核查全区的交通设施现状情况,评估城市更新对全区现状交通设施承载力的影响;研究和制订全区交通设施建设计划;就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序及移交等内容的交通设施建设需求,就单元规划范围外的交通设施规划策略、承载力评估等提出意见和建议,就产权移交政府的交通基础设施(含市政道路、行人立体过街设施等)的方案设计、初步设计出具专业审查意见;负责城市更新项目涉及的占用挖掘道路、开设临时路口审批和交通设施接收管养事宜;负责协调对接市级交通部门开展相关工作。

(二十) 市生态环境局盐田管理局负责对城市更新单元涉及的环境保护等内容提出意见和建议;负责城市更新项目中涉及环境保护的审批及监管;负责审查城市更新项目是否纳入疑似污染地块名单并出具审查意见,对纳入名单的项目涉及的土壤环境质量初步调查报告进行备案。

第四条 区城市更新工作领导小组成员单位可依职能通过规定方式,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。

因开展城市更新工作需要购买专业服务的,按照工程招投标

或政府采购等相关规定开展工作。

各街道办事处、中英街管理局因开展城市更新工作需申请相关经费的，可按照城市更新专项资金相关管理规定上报区主管部门统筹安排。

第五条 辖区城市更新工作除满足全市城市更新总体目标与发展策略，还应符合区级规划、重点区域规划、城市建设、公众健康的有关要求，同时应确保教育、市政、医疗卫生、文化体育等公共配套优先规划落实。

盐田河临港产业带范围内项目需按照盐田河临港产业带总设计师制有关规定做好意见征求工作。

第六条 鼓励在城市更新项目中发展节能、节地、节水、节材、立体绿化、屋顶花园等绿色节能型建筑，在环保的基础上满足公众健康需要。凡符合国家、省、市补贴规定的，支持实施主体按国家、省、市等相关规定申请补贴。

第七条 产业升级更新项目需在申报城市更新单元计划、规划阶段分别提供项目产业发展专题研究报告、产业专项规划，产业专项规划在取得区工业和信息化局的审查意见后，作为城市更新单元规划的组成部分。

产业发展专题研究报告应明确更新后的产业发展定位、发展目标、产业配置方案及招商引资方案等内容；产业专项规划应进一步明确所引进产业类型或具体产业项目、预计产值和地方财力、产业空间配置方案等相关内容。

建立更新项目启动与重大产业项目对接机制，同时应坚持以

项目产业专项规划引导空间规划，建筑功能、空间布局及配套设施应满足并服务于项目产业发展需要。

第八条 区主管部门应建立城市更新项目优先推进及负面监管工作机制。

落实市区重点发展战略、促进产业转型升级、完善片区城市基础设施和公共配套设施等对城区发展具有重大意义的项目，应当优先推进。

更新方向与市区两级规划严重不符、产业发展潜力低下、不能满足公共配套需求等对城区发展不利的项目，不予纳入城市更新单元计划。

第九条 具有以下情形的城市更新项目，应当依据市城市更新项目社会稳定风险评估相关规定开展社会稳定风险评估工作，为城市更新项目的审批及决策提供参考：

（一）旧住宅区、混杂零散旧住宅区拟申请纳入城市更新单元计划的；

（二）已发生信访、行政复议或行政诉讼案件的；

（三）区信访局、辖区街道办事处、中英街管理局或相关部门认为需要开展社会稳定风险评估的。

社会稳定风险评估应形成包含风险点、风险分析、风险等级、项目实施建议、应急处置工作预案等内容的评估报告。其中风险点应包含拟拆除范围内全部建筑物搬迁补偿对象、现状建筑物用途、数量及建筑面积等调查内容；风险等级分为风险很大、有风险、风险较小或无风险；项目实施建议分为可实施、可部分实施、

暂缓实施或不实施；应急处置工作预案应明确对应的化解措施、申报主体或实施主体的责任义务以及各相关职能部门的工作职责。

属于本条第一款第一项情形的，由申报主体组织开展；属于第一款第二、三项情形的，由辖区街道办事处、中英街管理局组织申报主体或实施主体开展。申报主体或实施主体应委托专业机构开展社会稳定风险评估工作，受委托机构对评估报告的真实性、合法性负责。

发生本条第一款第二项情形的，相关职能部门应及时告知辖区街道办事处、中英街管理局；发生第一款第三项情形的，区信访局或相关部门应将相关意见告知辖区街道办事处、中英街管理局。区信访局或相关部门可根据实际情况，建议区主管部门及相关职能部门暂停办理该项目审批手续。

辖区街道办事处、中英街管理局组织相关职能部门、专业机构或专业人员对评估报告开展评审工作，并依据评审意见修改完善后将评估报告上报区政府审批，审批后及时报相关部门备案。区主管部门及相关职能部门依据审批意见开展后续工作。

第二章 更新统筹

第十条 在城市总体规划、法定图则等法定规划框架下，建立以市、区城市更新五年规划为统领，以片区统筹规划、各相关领域发展规划为指导，通过城市更新单元规划落实的高品质、高效率规划体系。

第十一条 按照市城市更新五年规划的总体要求，结合区五年经济社会发展规划，编制区城市更新五年规划，明确规划期内城市更新的目标和方向，各类型城市更新范围，指导全区城市更新工作。

区主管部门应定期开展片区城市更新统筹，编制片区统筹规划，统筹较大范围规划片区内公共设施、市政交通设施、产业及住房保障空间等内容，整合零散地块及贡献用地，平衡各城市更新项目利益，实现片区整体开发并形成规模化的政府储备用地。

城市更新单元计划及规划应与经审定的区城市更新五年规划及片区统筹规划衔接。

公共配套、市政交通、产业及住房保障等牵头部门应会同相关职能部门，研究、编制各自领域的发展规划。发展规划应与区城市更新五年规划及片区统筹规划相衔接。

第三章 更新单元计划与规划审查

第十二条 纳入2010年结转和实施计划的更新单元未明确申报主体的，可由辖区街道办事处、中英街管理局作为申报主体，或由区主管部门按相关政策要求对申报主体进行确认并予以公告，再由认定的申报主体开展后续工作。

第十三条 申报主体应提交下列材料向区主管部门申请城市更新单元计划审查：

（一）《办法》《实施细则》和市规划和自然资源局的相关文件规定提交的材料；

(二) 涉及产业升级的项目，应提交经产业部门审查的产业专题研究报告；

(三) 市生态环境局盐田管理局出具的是否纳入疑似污染地块名单的书面意见；对纳入名单的，应提交项目已按《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》规定完成有关工作并判定为非污染地块的相关文件；

(四) 属于旧住宅区或混杂零散旧住宅区的，应提交经备案的社会稳定风险评估报告。

第十四条 区主管部门在收到更新单元计划申请之日起3个工作日内对申报材料进行核查。申报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，区主管部门按照相关规定进行核查，并开展现场踏勘、规划核查与征求相关单位意见等工作。

第十五条 区主管部门在收到相关职能部门的反馈意见之日起3个工作日内对更新意愿达成情况及申报主体资格进行认定，对更新单元计划申报是否符合相关政策规定、技术要求等进行审查，出具修改意见并函复申报主体。

符合相关要求的，区主管部门应将申报材料转相关职能部门征求意见。城市更新单元计划申报的更新主导方向与已批法定图则不符或者涉及发展备用地但已批法定图则未备注用地发展导向功能的，区主管部门经审查认为具备城市更新必要性和可行性，且对申报更新主导方向予以支持的，由区主管部门向市规划和自然资源局盐田管理局出具明确初审意见，并函告申报主体通知土

地权利人向市规划和自然资源局盐田管理局申请法定图则调整。法定图则调整经审批同意后，区主管部门按前款规定开展相关工作。城市更新单元计划申报将法定图则的二类用地性质作为更新主导方向或者涉及法定图则草案、修编草案未公示、法定图则未覆盖地区的，区主管部门应先征求市规划和自然资源局盐田管理局的意见并根据回复意见开展后续工作，涉及法定图则调整的，应按规定完善规划调整程序。

第十六条 申报主体完成更新单元计划修改后报区主管部门审查，审查通过后，由区主管部门在部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上对计划草案进行不少于10日的公示，公示费用由申报主体承担。

计划草案公示结束后，无异议或异议不成立的，报区城市更新工作领导小组会议审议，审议通过后报区政府审批。审批通过的，由区主管部门5个工作日内在区主管部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上对计划进行公告。计划公告之日起5个工作日内报市规划和自然资源局备案。

第十七条 申报主体应提交下列材料向区主管部门申请城市更新单元规划审查：

- （一）深圳市城市更新单元规划申报表；
- （二）身份信息文件；
- （三）土地建筑物信息核查申请材料或核查结果，权利主体

单一的产业升级更新项目可不提供；

（四）由乙级规划设计资质单位编制的城市更新单元规划成果，规划成果应包含海绵城市、绿色建筑等专题研究内容；城市更新单元规划方案涉及将位于单元范围以外的市政、交通、公共配套设施升级改造或新建的，还应在相关专题研究中增加可行性研究内容；

（五）涉及产业升级的项目，应提交附产业主管部门审查意见的产业专项规划等材料；

（六）未在申请城市更新单元计划时提交本实施办法第十三条第四项规定材料的，应补充提交该项规定的材料。

第十八条 区主管部门在受理城市更新单元规划申请材料之日起4个工作日内进行核查，内容和深度不符合相关编制技术要求的，书面答复申报主体并说明理由；符合要求的，区主管部门按照相关要求进行审核，并转相关单位征求意见。

第十九条 相关单位在收到区主管部门征求意见函之日起5个工作日内，依职能向区主管部门提出书面反馈意见。

第二十条 区主管部门结合相关单位意见，对需要修改和完善的内容书面答复申报主体。区主管部门在申报主体修改完善后5个工作日内完成审查，更新单元规划未改变已批准法定图则强制性内容的上报区城市更新工作领导小组审议；更新单元规划涉及未制定法定图则地区或改变已批准法定图则强制性内容的，报区城市更新工作领导小组审议通过后，按程序报请深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

第二十一条 区城市更新工作领导小组审议通过后，区主管部门在区主管部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上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。规划草案公示期满后，区主管部门对公示意见进行汇总和处理；

公示期间公示意见有提出对更新单元规划经济技术指标有重大调整的，需报区政府进行公示意见处理。

第二十二条 城市更新单元规划审批完成后5个工作日内，将审批结果抄送市规划和自然资源局，由市规划和自然资源局组织纳入全市规划“一张图”综合管理系统。

第四章 土地信息核查

第二十三条 城市更新单元计划批准后，申报主体应当在城市更新单元规划申报前向区主管部门申请对拆除范围内的土地信息进行核查，并提交下列材料：

- （一）申请表；
- （二）身份信息文件；
- （三）土地权属相关文件或处理意见书；
- （四）土地信息一览表及相关图示；
- （五）土地征（转）情况相关文件等；
- （六）此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

对于权利主体单一的拆除重建类产业升级更新项目，可合并办理土地信息核查与城市更新单元规划方案审查事项。

第二十四条 区主管部门应当根据档案、地籍产权管理系统等记载的基础资料，结合申报主体提交的申请材料在受理申请之日起10个工作日内完成城市更新单元拆除范围内土地面积、征（转）地协议签订及补偿情况、土地权属情况及利用现状等土地信息核查，并形成核查意见。

第二十五条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地问题的，按相关规定进行处理。

第五章 实施主体确认与用地手续审批

第二十六条 城市更新单元规划经批准后，辖区街道办事处、中英街管理局应按照已批准的城市更新单元规划，组织制定城市更新单元实施方案，并监督实施方案落实。

城市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、搬迁补偿安置指导方案、搬迁及建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。

辖区街道办事处、中英街管理局应在实施主体资格确认前将城市更新单元实施方案及时报送区主管部门备案，并定期报送实施方案的落实情况。

第二十七条 按照批准的城市更新单元规划，项目拆除范围内的所有权利主体将不动产的相关权益转移到同一主体后，形成的单一主体可申请实施主体资格确认。

第二十八条 实施主体申请人向区主管部门申请实施主体资格确认，应提交以下材料：

(一) 申请书;

(二) 身份信息材料;

(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、权属文件及抵押、查封情况的核查文件;

(四) 申请人形成或者作为单一主体的相关文件, 包括:

1. 申请人收购权利主体房地产的相关文件及付款凭证;

2. 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;

3. 权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的相关文件;

4. 申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的相关相关文件;

5. 以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

(五) 此前业务申报材料中已提供过的材料, 可不重复报送。

第二十九条 区主管部门应自收到申请之日起3个工作日内完成对申请材料的审查。

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情形的, 区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, 区主管部门应当在部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网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日的公示, 公示费用由申报主体承担。

第三十条 区主管部门应自公示结束之日起3个工作日内完成公示意见的处理。有关异议经核实成立或者暂时无法确定的，应当书面答复申请人并说明理由。公示期内未收到意见或者有关异议经核实不成立的，应当在5个工作日内与申请人签订项目实施监管协议，并向申请人核发实施主体确认文件。

第三十一条 区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履行的移交城市基础设施和公共服务设施用地等义务；

（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安排及完成时限；

（四）实施主体应当提供现金或银行保函作为专项监管资金并签订监管协议，保证改造范围内市政交通设施、公共配套设施及回迁房屋如期建设实施。监管金额按前述设施总建筑面积乘以每平方米人民币3000元的建设成本核算，区主管部门可依据我市建筑市场的实际变化情况修订建设成本并发布实施。以银行保函形式提供监管保证的，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，同时应明确区主管部门为受益人；

（五）实施主体应当按要求实施绿色建筑和装配式建筑。

第三十二条 实施主体对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除前，应当制定拆除工作方案，并向区住房建设局办理备案手续，同时将备案结果函告属地街道办、中英街管理局。为落实

公共基础设施项目建设，需要提前使用已列入计划的更新单元范围内用地的，经区相关会议审定同意后，由区主管公共基础设施项目建设部门委托申报单位进行拆除，申报单位向区住房建设局办理备案手续，并将备案结果函告属地街道办、中英街管理局后，可提前开展建筑物拆除工作。

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。建设单位必须组织专家对拆除专项施工方案和安全技术措施进行论证，经论证确认的拆除专项施工方案须在申请拆除备案时提交区住房建设局。拆除完毕后报区主管部门进行建筑物拆除确认，并向市不动产登记中心申请办理房产证注销。

第三十三条 城市更新单元规划确定由区政府投资建设的城市基础设施和公共服务设施，应优先安排建设立项，其中具备实施条件的或属于城市更新单元范围内独立占地的，宜与城市更新项目同步实施。

区主管部门应在项目实施监管协议签订及实施主体确认后，将城市更新单元规划批复、项目实施监管协议及前款规定设施的建设清单抄送区发展改革局及相关职能部门；区发展改革局应牵头相关职能部门及时开展相关工作。

第三十四条 城市更新项目拆除范围内建筑物完成拆除和不动产权属证书注销工作后，实施主体应当持以下材料，向区主管部门申请开发建设用地审批：

- （一）申请表；
- （二）身份信息材料；

(三) 区发展改革局备案文件;

(四) 城市更新单元规划批准文件;

(五) 城市更新项目实施主体确认文件;

(六) 项目拆除范围内相关土地权属相关文件;

(七) 市生态环境局盐田管理局出具的项目用地不纳入疑似污染地块名单的书面文件, 或项目已按《深圳市建设用地上壤环境调查评估工作指引(试行)》规定完成有关工作并判定为非污染地块且风险等级为无风险的相关文件;

(八) 申请用地如位于地质灾害易发区, 或者在地质灾害、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, 需提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见;

(九) 配建了创新型产业用房的项目需提供创新型产业用房监管协议;

(十) 涉及产业升级的项目需提供产业监管协议;

(十一) 配建了保障性住房的项目需提供保障性住房建设监管协议;

(十二) 此前业务申报材料中已提供过的材料, 可不重复报送。

城市更新单元涉及将拆除范围外的已批未建设用地通过腾挪方式纳入城市更新单元开发建设用地范围的, 按相关规定办理, 一并报区政府审批。

属于开发建设用地范围外的公共架空连廊和公共通道的, 参照本条规定办理后续手续。

区主管部门应在受理申请之日起10个工作日内对开发建设用地申请进行审查。经审查符合相关规定的，报区城市更新工作领导小组会议审议，审议通过后报区政府审批。审批通过的，由区主管部门向实施主体核发《建设用地方案图》《建设用地规划许可证》。经审查不符合相关规定或区政府审批不通过的，由区主管部门作出不予行政许可决定。

第三十五条 实施主体在完成用地审批手续后，向区主管部门申请办理城市更新土地移交和签订土地使用权出让合同，应提交以下材料：

- （一）申请书；
- （二）身份信息材料；
- （三）项目实施监管协议；
- （四）城市更新专项规划审批文件；
- （五）《建设用地方案图》；
- （六）《建设用地规划许可证》；
- （七）控制指标图；
- （八）实施主体确认文件；
- （九）建筑物拆除确认书；
- （十）耕地占用税完税证明；
- （十一）配建了创新型产业用房的项目需提供创新型产业用房监管协议；
- （十二）配建了保障性住房的项目需提供保障性住房建设监管协议；

(十三) 此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

区主管部门收到申请后，5个工作日内对申请事项进行审核，审核通过的，会同土地储备部门、实施主体办理移交手续，并签订土地移交协议书；土地移交后5个工作日内，制作宗地图并测算地价，与实施主体签订土地使用权出让合同。审核不通过的，书面答复申请人并说明理由。

第三十六条 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，用于补偿安置的房产不得申请预售；

(四) 出让地块上的建筑物实施绿色建筑和装配式建筑的有关要求；

(五) 更新单元规划批复及项目实施监管协议约定的其他内容。

第六章 项目监管

第三十七条 项目申请房地产预售时，区住房建设局应当就项目搬迁安置房和项目实施监管协议的履行情况征求区主管部门的意见。搬迁补偿安置方案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。

第三十八条 更新项目涉及产业升级的，由区工业和信息化

局与实施主体签订产业监管协议,对其产业现状、定位是否为市、区鼓励发展产业等情况进行审查,出具产业发展审查意见,引导督促其符合产业导向,并将监管协议于用地审批前送区主管部门备案。

更新项目涉及保障性住房配建的,由区住房建设局与实施主体签订保障性住房配建协议,明确保障性住房的配建户型、位置等主要内容,并将监管协议于签订土地使用权出让合同前送区主管部门备案。

更新项目涉及社区配套和公共服务用房的,由区物管中心会同区相关职能部门进行监管。

第七章 建设工程规划与施工许可

第三十九条 城市更新项目实施主体向区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) 申请表及申请附表;
- (二) 身份信息材料;
- (三) 符合《建设工程规划许可(房建类)报建文件编制技术规定》的设计文件及电子数据;
- (四) 位于国家安全区域的,需提交国家安全部门批复;位于地铁保护范围内的,需提交地铁运营单位意见;位于文物保护范围内的,需提交文物部门审批;涉及公共配套设施及保障性住房、人才公寓和创新型产业用房等政策性用房需按约定移交的,需提交接收业主单位意见;

(五)项目涉及油气、危险品的,应提供应急管理部的审查意见;

(六)既有建筑申请改建、扩建的,还需提交专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意的文件;

(七)申请补办建设工程规划许可证的,还应提供规划确认文件、质检消防安全部门意见以及规划监察部门处理的意见;

(八)《建设用地规划许可证》;

(九)《深圳市土地使用权出让合同》或其他土地权属相关文件。

区主管部门自收到申请之日起10个工作日内,作出是否予以许可的决定。符合条件的,向实施主体核发《建设工程规划许可证》;不符合条件的,做出不予许可的决定。

第四十条 实施主体应按程序向区住房建设局申请办理施工许可,区住房建设局自收到申请之日起3个工作日内作出是否予以许可的决定。符合条件的,向实施主体核发《建筑工程施工许可证》,不符合条件的,作出不予许可的决定。

第四十一条 涉及消防审批的,在区住房建设局受理范围的,由区住房建设局在收到申请之日起10个工作日内完成审批事项;区住房建设局受理范围外的由区住房建设局协调市住房建设局审批。

第八章 项目验收

第四十二条 实施主体向区主管部门申请建设工程规划验收的，应提供以下材料：

- （一）申请表；
- （二）身份信息材料；
- （三）设计文件；
- （四）建设工程竣工测量和竣工查丈报告；
- （五）城市更新项目实施监管协议；

（六）按照约定需要移交保障性住房、创新型产业用房等政策性住房和配套公共设施的，还需提交移交协议书。

区主管部门应自收到申请之日起10个工作日内完成审查。审查符合验收条件的，核发《建设工程规划验收合格证》；经审查不符合验收条件的，应书面答复申请人并说明理由。

第四十三条 实施主体应按程序向区住房建设局申请竣工验收备案，区住房建设局自收到申请之日起2个工作日内进行审核。符合条件的予以备案；不符合条件的，不予备案。

第九章 项目清理

第四十四条 区主管部门应当定期对城市更新计划进行清理，对于具有以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

- （一）自城市更新计划公告之日起1年内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的；
- （二）自城市更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的；

(三) 自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的。

更新单元计划的调出，由区主管部门提请区政府审议，审议通过后2个工作日内在区主管部门公示栏、属地街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上对计划调出进行公告并报市规划和自然资源局备案。

城市更新项目被调出计划的，申报主体或实施主体应自行理清相关的经济与法律关系。

第十章 附则

第四十五条 申报主体及实施主体对其向区主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

第四十六条 相关单位和个人违反城市更新政策及本实施办法相关规定或具有不履行承诺等不良行为的，相关职能部门应及时查处并责令改正；情节严重的，报区政府取消其参与城市更新活动的资格；各职能部门可将违规主体列入行业失信“黑名单”实施联合惩戒；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第四十七条 本实施办法由盐田区政府授权盐田区城市更新和土地整备局负责解释。

第四十八条 本实施办法自2019年11月25日起施行，有效期3年。

公开方式：主动公开

深圳市盐田区人民政府办公室

2019年11月15日印发
