

# 深圳市罗湖区城市更新实施办法

## （征求意见稿）

### 第一章 一般规定

**第一条** 为贯彻《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，以下简称《决定》），规范罗湖区城市更新行为，明确部门职责权限，根据《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》（以下简称《实施细则》）以及城市更新其他规定，制定本实施办法。

**第二条** 区政府成立罗湖区城市更新工作领导小组（以下简称区领导小组）作为决策机构，履行以下职能：

（一）负责审定全区城市更新发展战略与策略、片区统筹规划、城市更新五年规划；

（二）负责审定城市更新单元计划，审定未突破法定图则强制性内容的城市更新单元规划，审议突破法定图则强制性内容或城市更新单元所在地区未制定法定图则的城市更新单元规划；

（三）负责城市更新项目用地审批；

（四）负责审议社会稳定风险评估报告；

（五）负责审定城市更新项目中涉及复杂疑难问题处置方案及其他需要由区领导小组审定的重大事项。

**第三条** 区领导小组由区委、区政府主要领导任双组长，分

管城市更新工作的区领导任副组长，成员单位包括区法制办、区发改局、区城市更新局、区财政局、区经济促进局、区教育局、区科技创新局、区民政局、区卫生计生局、区住房建设局、区环保水务局、区城管局、区规划土地监察局、区物业办、区建筑工务局、区投资推广局、区前期办、区文化体育局、辖区街道办事处、罗湖公安分局消防监管大队、市规划国土委罗湖管理局、市交委罗湖交通运输局、市市场和质量监管委罗湖局。

**第四条** 区领导小组办公室设在罗湖区城市更新局。

区城市更新局是罗湖区城市更新工作的主管部门(以下简称主管部门)，负责组织、协调全区城市更新工作；编制全区城市更新发展战略与策略、区城市更新片区统筹规划和区城市更新五年规划；负责城市更新单元计划和单元规划的审查并行使《决定》规定的其他职能。

区领导小组成员单位及区政府其他职能部门依法履行城市更新相关管理职责，参与全区城市更新发展战略与策略、片区统筹规划、五年规划的研究以及城市更新单元计划和单元规划的审查，承办区政府或区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) 区法制办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；负责对城市更新工作提出法律意见。

(二) 区发改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；负责牵头会同区经济促进局、区科技创新局、

区投资推广局编制全区产业发展规划，牵头建设和维护城市更新产业空间库及产业空间供需平台；负责及时发布项目信息；负责汇总区内重点企业的产业用房需求，形成年度产业发展需求清单；负责从宏观层面对申报的城市更新单元计划及规划的更新目标、更新方向、更新单元范围等提出意见和建议；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。

（三）区财政局负责对区政府国有资产、集体资产参与城市更新提出意见；负责按我区集体资产管理政策，办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村更新项目合作方选定等重大事项的备案；负责完善区政府国有资产处置手续。

（四）区经济促进局、区科技创新局、区投资推广局参与全区产业发展规划编制工作，负责依职能组织审定城市更新项目产业专项规划并出具审查意见，明确产业发展方向及产业配置方案等相关内容；负责拟订产业监管方案、签订产业监管协议，对产业项目进行全生命周期监管；负责在规划、设计方案阶段对城市更新项目中配建的创新型产业用房的建设标准提出意见，包括配建类型、比例、布局、户型、面积等，签订创新型产业用房监管协议；负责制定创新型产业用房的租售方案，指导创新型产业用房的租售、运营和监管，对拟入驻企业进行评估监管，确保规划空间功能和产业规划目标的实现；负责配合区发改局建设和维护

城市更新产业空间库及产业空间供需平台，及时录入项目信息；收集区内重点企业的产业用房需求，按照区发改局要求定期上报产业发展需求清单。

（五）区教育局负责核查片区内教育配套现状情况，评估城市更新项目对片区内教育设施承载力的影响，研究和制定罗湖区教育设施建设计划；针对城市更新项目提出教育设施需求，就建设规模、时序、教育设施承载力等提出意见和建议。

（六）区民政局负责核查片区内民政公配设施现状情况，评估城市更新项目对片区内民政公配设施承载力的影响，研究和制定罗湖区民政公配设施建设计划；针对城市更新项目提出民政公配设施需求，就建设规模、时序、民政公配设施承载力等提出意见和建议。

（七）区卫生计生局负责核查片区内医疗卫生配套现状情况，评估城市更新项目对片区内医疗卫生配套设施承载力的影响，研究和制定罗湖区医疗卫生配套设施建设计划；针对城市更新项目提出医疗卫生配套设施需求，就建设规模、时序、医疗卫生配套设施承载力等提出意见和建议。

（八）区住房建设局负责研究和制定罗湖区人才住房与保障性住房建设计划；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研提意见；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意见；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、保障性住房和

人才公寓的建设标准提出意见，包括配建类型、比例、布局、户型、面积等，签订人才住房和保障性住房配建监管协议，对人才住房和保障性住房进行收购和后续管理；负责建筑物拆除方案备案、拆除及建设工程安全管理；负责对城市更新过程中未经备案拆除房屋的行为依法进行处理；负责协调市住房建设局开展超限高层建筑抗震设防审批；履行《决定》明确的其他职能

（九）区环保水务局负责对更新单元范围内涉及环境保护、海绵城市和水务管理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、水务事项的审批及监管；负责审查城市更新项目是否需要开展土壤环境风险防控并出具审查意见，对需要开展土壤环境风险防控的项目涉及的土壤环境质量详细调查与风险评估报告、风险管控方案、土壤环境治理与修复工程方案、治理与修复效果评估报告等进行备案。

（十）区城管局负责核查片区内城市管理服务设施现状情况，评估城市更新项目对片区内城市管理服务设施承载力的影响，研究和制定罗湖区城市管理服务设施建设计划；针对城市更新项目提出城市管理服务设施配套需求，就建设规模、时序等提出意见和建议；依职能负责组织开展综合整治类城市更新工作；负责审查城市景观照明设计方案并提出意见；负责对更新单元范围内公共空间利用、公共艺术作品建设及其他涉及城市管理的内容提出意见和建议；负责城市更新项目改造后形成的公共空间中的公共艺术作品的登记和挂牌监管。

（十一）区规划土地监察局负责更新单元范围内历史遗留违

法建筑的处理；负责开展城市更新项目日常巡查，负责将发现的未经备案拆除房屋的行为通报区住房建设局；并对违法建设行为以及将公共空间挪作商业或其他用途的行为处理。

（十二）区物业办负责核查片区内社区配套和公共服务用房现状情况，评估城市更新项目对片区内社区配套和公共服务用房承载力的影响，针对城市更新项目提出建设需求，就建设规模、时序、社区配套和公共服务用房承载力等提出意见和建议；负责对城市更新项目配建的社区配套和公共服务用房的类型、建设规模、布局、移交等提出意见；负责全区城市更新项目移交政府物业的接收及台账建立；依据区产业部门的意见，负责开展城市更新项目中移交政府的创新型产业用房的接收和租售工作，并根据区产业部门制定的租售方案办理租售手续。

（十三）区文化体育局负责核查片区内文体设施现状情况，评估城市更新项目对片区内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；针对城市更新项目提出文体设施配套需求，就建设规模、时序、文体设施承载力等提出意见和建议；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保护相关要求提出意见，并对文物保护方案提出意见和建议；负责对公共艺术作品设计方案的宣传合规性进行审查。

（十四）区政府投资项目前期工作办公室：负责组织开展城市更新项目中政府投资的市政基础、公共配套设施项目（信息化工程和医疗设备购置除外）施工招标前的所有前期工作，统筹协调前期工作相关事宜；负责配合建设单位做好项目资料移交、设

计变更、工程验收等相关工作。

（十五）区建筑工务局：负责城市更新项目中政府投资的市政基础、公共配套设施项目（信息化工程和医疗设备购置除外）的实施、移交和监督管理工作。

（十六）辖区街道办事处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；指导申报主体开展城市更新意愿征集，反馈更新意愿公示情况；负责组织开展旧住宅区类或混合旧住宅区类中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；作为旧住宅区类或混合旧住宅区类以及其他政府组织实施的城市更新单元计划及更新单元规划的申报主体或联合申报主体；负责开展旧住宅区的城市更新项目社会稳定风险评估工作；负责组织相关职能部门、专家对社会稳定风险评估报告进行评审；负责办理原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新、城中村更新项目合作方选定等重大事项的审查备案并将相关情况抄送区财政局（集资办）；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、违法建设行为及时上报相关职能部门；会同相关部门及时清理企业违规进驻旧住宅区从事城市更新活动的行为，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。

（十七）市规划国土委罗湖管理局负责汇总上报城市更新项目涉及的土地利用总体规划有条件建设区使用申请；负责受理城市更新项目在计划报审前，主管部门明确支持其改造方向的法定

图则调整事项并负责后续报审工作；协助城市更新项目土地权属及征地补偿情况核查；负责处理未在城市更新政策覆盖范围但与城市更新项目推进相关的规划国土管理事项；协助城市更新项目推进过程中涉及的城市更新单元与未纳入城市更新单元范围相邻用地的规划协调；协助开展职能范围内的核查等其它相关工作。

（十八）市交委罗湖交通运输局负责核查城市更新项目所在片区的交通设施现状情况，评估城市更新项目对片区内交通设施承载力的影响；针对城市更新项目提出交通设施配套需求，就建设规模、时序、交通设施承载力等提出意见和建议；负责城市更新项目涉及道路的占用、开设临时路口等事宜；负责城市更新项目涉及的市政道路及交通设施的接收及监督管理。

（十九）罗湖公安分局消防监管大队依职能负责城市更新项目的消防设计审核和消防验收，协调属市级审批权责的城市更新项目超高层建筑消防设计方案报批事宜。

（二十）市市场和质量监管委罗湖局负责核查城市更新项目实施主体的股权变更情况，对实施主体的股权变更情况及时通报主管部门。

**第五条** 区领导小组成员单位可依职能通过采用预选供应商以及其他规定方式，引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新和招商引资工作提供决策咨询、技术支持服务。

**第六条** 本办法规定的公示费用由申请人承担，公告费用由



主管部门报区财政列支。

**第七条** 区政府及相关职能部门应通过一站式服务、关联业务同时申报、并联审批等方式，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。

涉及市级职能部门审批的重大更新项目审批事项，区相关职能部门应提请市级职能部门开辟绿色通道，加快审批进度。

**第八条** 申报主体及实施主体对其向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。

## 第二章 更新统筹

**第九条** 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及计划为指导，通过城市更新单元规划落实的高品质、高效率的规划体系。

**第十条** 按照深圳市城市更新五年规划的总体要求，结合罗湖区五年经济社会发展规划，编制罗湖区城市更新五年规划，明确规划期间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。

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、产业空间及住房保障等空间布局，整合零散地块及贡献用地，实现片区整体开发、片区内各更新项目的利益平衡并形成规模化的政府储备用地。

公共配套、市政交通、产业及住房保障等工作的牵头部门应会同其他相关职能部门，研究、编制各自行业领域的发展规划，

相关发展规划应与罗湖区城市更新五年规划及片区统筹规划相衔接。

罗湖区城市更新五年规划及片区统筹规划应报区领导小组审定，公共配套、市政交通、产业及住房保障等发展规划由各牵头部门报区政府相关专题工作会议审定。城市更新单元计划及规划应与经审定后的各类型规划相衔接。

**第十一条** 涉及产业的城市更新项目须在申报城市更新单元规划时提供项目产业专项规划，项目产业专项规划在取得区产业主管部门的审查意见后，作为城市更新单元规划的组成部分。

项目产业专项规划应明确产业发展定位及发展目标、引进企业类型、财税缴纳情况、产业空间配置方案及贡献比例、招商引资方案、产业空间受让对象等相关内容。

涉及产业的城市更新项目坚持以项目产业专项规划引导空间规划，建筑功能、空间布局及设施用途应受项目产业专项规划引导并服务于项目产业专项规划。

**第十二条** 区发改局牵头建立罗湖区城市更新产业空间库及产业空间供需平台，通过供需平台收集、汇总企业的需求，形成年度产业发展需求清单并提出定制式的产业发展需求。对于符合产业部门提出的定制式产业发展需求的项目，经产业部门认定后主管部门应优先纳入城市更新单元计划。

涉及产业的城市更新项目在产业监管协议签订后，由签订协议的产业部门跟踪管理，及时将项目的建设进度、销售意向、办公、研发及面积等相关信息录入产业空间库，或督促项目实施主

体将项目前述信息及时录入产业空间库并负责核实，在供需平台中进行公布并同步组织具有购买意向的区重点企业优先开展认购工作。

产业部门应将创新型产业用房纳入产业空间库或督促项目实施主体将创新型产业用房情况录入产业空间库并负责核实，同步按前款规定进行跟踪管理。

**第十三条** 涉及产业的城市更新项目，区产业主管部门应在产业监管协议中对更新后形成的属于发展产业的办公、研发用房用途的建筑物受让人资格进行限定；更新后前述用途的建筑物需要转让的，受让人必须符合监管协议约定的产业准入条件并取得区产业主管部门同意转让的审查意见书。

本条规定的建筑物转让限制条件，应在项目实施监管协议及土地使用权出让合同中予以载明。

**第十四条** 对有助于推动落实市、区政府重点发展战略，促进产业转型升级，完善片区城市基础设施和公共服务设施以及对城区发展有其他重大意义等情形的项目，应当优先推进。

对更新方向与市、区两级规划严重不符且项目实施不利于城区发展，以及其他不能满足公共配套需求或项目实施不利于城区发展等情形的项目，不予纳入城市更新单元计划。

主管部门应建立城市更新项目优先推进及负面监管工作指引，作为城市更新单元计划、规划的审批依据。

**第十五条** 具有以下情形的城市更新项目，应当开展社会稳定风险评估：

（一）新申请纳入城市更新单元计划的拆除重建类旧住宅区及混合旧住宅区项目、城中村项目；

（二）已纳入城市更新单元计划，但在拆迁补偿、回迁安置等方面，发生信访、行政复议及行政诉讼案件，可能影响社会稳定的项目；

（三）区委政法委（维稳办）、区信访局或主管部门认为需要开展社会稳定风险评估的其他项目。

前款第（一）项由申报主体负责，应在城市更新单元计划申报前完成；第（二）、（三）项由申报主体或实施主体负责，并应在情况发生后或相关部门以书面形式告知后 20 个工作日内完成。

社会稳定风险评估应形成评估报告。评估报告必须明确风险点、风险分析、化解措施。对评估出来的不稳定隐患，评估报告中一并制定应急处置工作预案；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。评估报告要对社会稳定风险作出风险很大、有风险、风险较小或无风险的最终评价，对项目的实施作出可实施、可部分实施、暂缓实施或不实施的建议。

属于旧住宅区、城中村更新项目的，评估报告中的风险分析应当包含搬迁补偿对象的确定、租赁情况等内容。

辖区街道办事处组织相关职能部门、专家对评估报告进行评审后，上报区领导小组审议。区领导小组审议后，辖区街道办事

处将审议情况报区政府审批。审批通过的，主管部门及相关职能部门依据评估报告的结论开展后续工作，辖区街道办事处将评估报告及时报区政府维稳部门备案。

责任主体可委托第三方开展社会稳定风险评估工作。评估机构应对评估报告的真实性和合法性负责。

### 第三章 更新单元计划与规划审批

**第十六条** 申报主体在向主管部门申报城市更新单元计划时，可同步申报城市更新单元规划，并可依照本实施办法第四章的规定向主管部门申请土地、建筑物信息核查。

**第十七条** 对于已申报的或已列入城市更新单元计划的混合部分旧住宅区的城市更新项目，由原申报企业与辖区街道办事处联合作为城市更新单元计划和规划的申报主体。

**第十八条** 申报主体申请城市更新单元计划的，除了应按《办法》、《实施细则》及市规划国土委的相关文件要求提交材料外，还应提交以下材料：

（一）涉及区政府的国有资产参与城市更新的，应提交相关国有资产主管部门出具的同意参与城市更新的证明材料；涉及集体资产参与城市更新的，应提交经辖区街道办事处审核备案并报区集体资产主管部门备案的原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意参与城市更新的证明材料，但法律另有规定的，从其规定；

（二）涉及产业的项目，应提交经产业部门审查的产业发展

方案；

（三）区环保部门出具的是否需要开展土壤环境风险防控的书面意见；对需要开展土壤环境风险防控的，应提交经区环保部门备案的调查评估报告、风险管控方案、治理修复方案。

申报主体申请城市更新单元规划审批的，应提交以下材料：

（一）深圳市城市更新单元规划申报表；

（二）身份证明材料；

（三）土地建筑物信息核查材料或申请材料；

（四）具有甲级规划设计资质的规划编制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；

（五）更新单元三维效果图及其电子数据（MAX 格式及 JPG 格式各一套）；

（六）涉及产业的项目，应提交附产业主管部门审查意见的产业专项规划、招商引资方案等材料；

（七）城市更新项目公共空间的类型、规模、用途等配置方案以及公共艺术作品的类型、规模、位置等设置方案；

（八）未在申请城市更新单元计划时提交前款第（三）项规定材料的，应补充提交该项规定的材料；

（九）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

**第十九条** 主管部门收到城市更新单元计划、规划申请后对申报材料进行核对，不符合相关要求的，书面答复申报主体并说明理由。符合要求的，主管部门应将申报材料转相关职能部门征

求意见；各相关职能部门应自收到主管部门转交的申报材料之日起 10 个工作日内反馈书面意见。

除旧住宅区（含零散旧住宅区）以及其他政府组织实施的城市更新单元外，主管部门应指导申报主体及时开展更新意愿公示工作。更新意愿应在项目现场、辖区街道办事处、深圳特区报或深圳商报以及罗湖区电子政务网进行不少于 7 日的公示。公示内容包括：公示的时间、地点、公众反馈意见的方式、更新单元的建筑物信息图、更新意愿汇总表等更新意愿证明材料。辖区街道办事处应当在公示期间对现场进行拍照、存档，负责收集公示意见并反馈主管部门。

**第二十条** 主管部门应在收到相关职能部门对城市更新单元计划的反馈意见后，审查更新单元计划申报材料是否符合《实施细则》第十二条及其他相关规定。

主管部门应在收到相关职能部门对城市更新单元规划的反馈意见后，结合土地、建筑物信息核查意见，审查更新单元规划是否符合《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》（深府办〔2016〕38 号）（以下简称《暂行措施》）、《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）、市规划国土委城市更新单元规划编制技术规定、本实施办法第二十四条、第二十五条第一款以及其他相关规定。

城市更新单元计划申报更新主导方向与已批法定图则不符的，经主管部门初审后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，由主管部门向市规划国土委罗湖

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国土委罗湖管理局申请进行法定图则调整，待调整程序经审批同意后，再由主管部门进行后续审批。如将法定图则的二类用地性质作为更新主导方向的，主管部门应先行征求市规划国土委罗湖管理局的意见，市规划国土委罗湖管理局同意申报主体诉求的，主管部门再进行后续审批。

**第二十一条** 主管部门审查后，出具修改意见并函复申报主体；申报主体完成计划、规划草案修改后及时报主管部门审查。主管部门审查通过后提交区领导小组审议。

计划草案、规划草案经区领导小组审议通过后，由主管部门在项目现场、深圳特区报或深圳商报及罗湖区电子政务网上对计划草案进行不少于 10 日的公示；对规划草案（含产业专项规划）在项目现场、深圳特区报或深圳商报及罗湖区电子政务网上进行不少于 30 日的公示。

主管部门在计划草案公示期满后对公示意见进行汇总和处理，涉及计划草案调整的经区领导小组审定后报区政府批准，不涉及调整的直接报区政府批准。审批通过的，由主管部门在 5 个工作日内在项目现场、深圳特区报或深圳商报及罗湖区电子政务网上对计划进行公告，并报市规划国土委备案。

主管部门在规划草案公示期满后对公示意见进行汇总和处理。涉及规划草案调整的，需报区领导小组进行公示意见处理。更新单元规划符合法定图则强制性内容的，经区领导小组审定后报区政府批准；改变已批法定图则强制性内容或城市更新单元所



在地区未制定法定图则的城市更新单元规划，由主管部门在计划批准后，将规划草案（含产业专项规划）、公示意见及处理建议报请区领导小组审议，审议通过后报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称市建环委）批准。

主管部门自更新单元规划批准后 5 个工作日内在罗湖区电子政务网上对规划（含产业专项规划）进行公告并告知申报主体，同时将审批结果抄送市规划国土委，由市规划国土委组织纳入全市规划“一张图”综合管理系统。

**第二十二条** 对于现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村，除符合下列情形之一外，原则上以综合整治为主，不再纳入拆除重建类城市更新单元计划：

- （一）落实重大城市基础设施和市、区级公共服务设施的；
- （二）对片区的产业统筹发展具有重要意义，除回迁房以外的新增建筑面积全部用于产业发展或公共配套的。

**第二十三条** 未经辖区街道办事处报区领导小组审查批准，相关单位及个人不得自行启动城中村、旧屋村现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集等城市更新前期活动，原农村集体经济组织继受单位不得签订改造合作协议。

未经原农村集体经济组织继受单位股东大会表决通过或未经辖区街道办事处审查备案及区集体资产主管部门备案确定为合作方的，任何单位和个人不得进驻未纳入城市更新单元计划的城中村开展城市更新活动。违规进驻的由辖区街道办事处依法清理；造成严重后果的，可取消其参与罗湖区城市更新活动的资格，

并可取消项目在3年内申报城市更新单元计划的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第二十四条** 城市更新项目容积率的确定依照《深标》、《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》及《市规划国土委关于适用〈深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）〉第七条规定的通知》等相关规定执行。

为实现城市综合利益，对于市政府批准的城市更新统筹片区，在确保公共服务设施、交通市政设施承载能力并符合生态保护、特定城市设计等相关控制要求的前提下，综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素确定容积率。

**第二十五条** 城市更新单元内非独立占地的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目按照《深标》相关规定，并综合相关部门的意见予以落实。其中公共服务设施总建筑面积不小于1500平方米，具体位置应符合规划功能的实际使用要求。

**第二十六条** 城市更新项目中配建的公共空间应建设、设置与周边城市景观相协调的公共艺术作品。

本办法所称的公共艺术作品，是指设置在公共空间中面向公众的雕塑、壁画、建筑小品等造型艺术作品。

区文化体育局负责审查公共艺术作品设计方案的宣传合规性，并按照本办法第十九条第一款的规定将审查意见反馈主管部门。主管部门进行更新单元规划审查时，应委托专业机构对公共艺术作品的艺术表现形式进行审查。

城市更新项目涉及的公共空间、公共艺术作品由土地使用权

人负责建设，建成后的日常维护由土地使用权人或其委托的物业管理单位负责。区城管部门负责进行登记并挂牌明确监管单位、监管义务，确保公共空间、公共艺术作品的合理使用与有效管理。

**第二十七条** 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，满足国家、省、市补贴或奖励规定的，支持实施主体按国家、省、市等相关规定申请补贴或奖励。

**第二十八条** 主管部门和申报主体、实施主体应当严格按照已经批准的更新单元规划执行和实施，更新单元规划批复的内容原则上不得修改和调整。经区政府审议确需修改和调整的，可参照《市规划国土委关于印发〈城市更新规划审批操作规则〉的通知》（深规土〔2013〕786号）（以下简称“深规土〔2013〕786号”文）及其他相关规定执行。

城市更新单元规划修改和调整的，规划草案应在主管部门、辖区街道办事处、项目现场、深圳特区报或深圳商报、罗湖区电子政务网进行公示；城市更新单元规划修改的，公示时间为7日；城市更新单元规划调整的，公示时间为30日；城市更新单元规划修改和调整的其他程序，按照城市更新单元规划的制定和审批程序执行。

本办法施行后，深规土〔2013〕786号文规定由市规划国土委管理局审批的相应事项，其审批部门调整为主管部门；需报市规划国土委审议通过的相应事项，应报区领导小组审议通过；需报市建环委审批的，从其规定。

## 第四章 土地、建筑物信息核查

**第二十九条** 申报主体在城市更新单元计划批准后，可提供下列材料向主管部门申请拆除范围内土地、建筑物信息核查：

（一）土地、建筑物信息核查申请表。

（二）房地产权利证书，未取得房地产权利证书的，提供土地、建筑物其他权属来源证明文件及具有甲级测绘资质的测绘单位出具的建筑物现状测绘报告。

（三）土地、建筑物信息一览表及相关图示。

（四）涉及土地征（转）的，提供相关证明材料。

（五）主管部门认为需要提交的其他材料。

**第三十条** 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，依照市规划国土主管部门制定的旧屋村及历史用地处置相关规定执行。

**第三十一条** 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、建筑物合法建筑面积及用途、现状建筑面积等土地、建筑物信息核查，形成核查意见。

## 第五章 实施主体确认

**第三十二条** 实施主体申请人应向辖区街道办事处申请就建筑物的补偿对象在项目现场及罗湖区电子政务网上进行公示，公示时间为7日；公示期满后，辖区街道办事处就建筑物的补偿

对象出具意见。其中属于城中村项目的，需先由原农村集体经济组织继受单位就建筑物的补偿对象出具意见，并报属地辖区街道办事处进行公示和确认；主管部门依照原农村集体经济组织继受单位及辖区街道办事处出具的意见依法进行实施主体确认，原农村集体经济组织继受单位与第三人因更新范围内的建筑物补偿对象产生争议的，由其与相关当事人自行解决。

**第三十三条** 单一主体向主管部门申请实施主体确认，应当按《实施细则》第四十九条的规定提交材料，同时还应提交下列材料：

（一）涉及国有企业资产参与城市更新的，应提交相关国有资产主管部门出具的已履行国有资产处置手续的证明材料；涉及集体资产参与城市更新的，应提交相关事项经街道办审核备案并已报区集体资产主管部门备案的相关证明材料。

（二）主管部门要求提供的其他相关资料。

申请人提供的拆除范围内土地和建筑物测绘报告应当由具有甲级测绘资质的测绘单位出具。

**第三十四条** 主管部门应对实施主体申请材料进行核查。申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或存在抵押、查封以及需按相关法律法规完善手续的权利受限等情形的，主管部门应当作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，主管部门应按《实施细则》第五十条规定进行公示。

**第三十五条** 主管部门应对公示意见进行处理。公示意见对实施主体确认有重大异议的，主管部门应将公示意见处理情况报

区领导小组审议。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，主管部门应当通知申请人及其他相关部门自公示期满或异议处理完毕后签订相关监管协议。

涉及产业、配建创新型产业用房的城市更新项目，由区产业部门与实施主体签订产业监管协议、创新型产业用房监管协议；涉及人才及保障性住房建设的，由区住房建设局与实施主体签订人才及保障性住房配建监管协议。

产业监管协议、创新型产业用房监管协议、人才及保障性住房配建监管协议签订后，主管部门会同区物业办及其他相关职能部门与实施主体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，实施主体确认文件同步抄送市市场和质量监管委罗湖局。

**第三十六条** 城市更新项目涉及由区政府投资建设的公共基础设施及市政配套设施的，主管部门应在该项目监管协议签订后，将城市更新单元规划批复及项目实施监管协议抄送区领导小组相关成员单位。

## 第六章 项目监管

**第三十七条** 城市更新单元规划经批准后，城市更新单元规划申报主体应组织制定城市更新单元实施方案并及时报送主管部门备案。

申报主体或实施主体未按照经备案的实施方案进行项目改

造的，主管部门有权责令整改，在完成整改之前，申报主体或实施主体不得申请办理该项目相关行政许可或其他审批手续。

**第三十八条** 涉及产业的城市更新项目，区产业部门应对项目产业专项规划的落实以及招商引资工作进行引导、协调与监督，研究制定产业监管方案，确保项目产业专项规划、城市更新单元规划确定的产业导向和招商目标落实到位。

实际进驻的产业项目不符合产业专项规划要求的，区产业部门可以采取要求其承担违约责任、取消相关优惠政策、回购部分产业用房等监管措施。产业监管方案及产业监管措施应在产业监管协议中进行约定。

创新型产业用房监管协议应载明创新型产业用房的建设标准、产权归属、产业准入、租售管理等内容，明确回购主体、回购价格、交付方式、交付时间及相关违约责任等内容。创新型产业用房监管协议相关内容载入土地使用权出让合同中。

**第三十九条** 项目实施监管协议除了明确《实施细则》第五十二条规定的内容外，还应当明确以下内容：

（一）城市更新项目未按协议约定的进度和时限实施的违约责任；

（二）项目限制转让及违约责任；

（三）城市更新单元规划要求提供公共空间、建设公共艺术作品的，应明确公共空间及公共艺术作品按照区域管局的要求进行管理和使用；

(四)项目签订了产业监管协议、创新型产业用房监管协议或人才及保障性住房配建监管协议的,项目实施监管协议应明确产业监管、创新型产业用房监管、人才及保障性住房配建监管应按产业监管协议、创新型产业用房监管协议、人才及保障性住房配建监管协议的约定执行,并将相关协议作为附件。

**第四十条** 城市更新单元项目存在应由实施主体建成并无偿移交的公共设施、产权归政府的人才和保障性住房或回迁安置物业的,实施主体必须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。

拆除范围内需回迁安置的权利主体申请免除实施主体资金监管责任,且明示愿意承担因此产生的风险的,可由权利主体与实施主体共同提出申请,提交经过公证的需回迁安置权利主体出具的申请书、自愿承担风险的声明及搬迁补偿安置协议。主管部门可凭上述材料免除实施主体相应的资金监管责任。

监管资金数额按照应由实施主体建成并无偿移交的房建类公共设施、产权归政府的人才与保障性住房及人才公寓、回迁房的总建筑面积乘以每平方米人民币 3000 元建设成本确定。回迁房的建筑面积以搬迁补偿安置协议载明的回迁建筑面积为准。

**第四十一条** 主管部门应依据《资金监管协议》对实施主体设立的资金监管账户进行监管。

实施主体可凭规划验收证明等材料向主管部门申请返还 60% 的监管资金;可凭项目竣工验收备案证明、区公共设施相关主管部门出具的公共设施移交完毕的书面意见等材料申请返还剩余



的监管资金。

主管部门自收到申请之日起5个工作日内进行审查，符合监管资金返还条件的，书面通知银行返还相应的监管资金；不符合监管资金返还条件的，书面答复申请人并说明理由。

如实施主体违反项目实施监管协议关于公共设施、产权归政府的人才和保障性住房、回迁房建设事宜约定的，经主管部门责令限期改正后，实施主体仍未履行相关义务的，主管部门有权通知银行并提取全部监管资金用于建设公共设施、产权归政府的人才和保障性住房、回迁房等相关事宜。监管资金不足或造成其它损失的，实施主体应依法补足并赔偿。

**第四十二条** 城市更新项目自确认实施主体之日起至工程竣工验收之日止，不得通过任何形式转让项目。

项目实施监管协议中应载明限制项目转让的约束性条款。

## **第七章 建筑物拆除及用地审批**

**第四十三条** 城市更新项目取得实施主体确认复函以及完成实施监管协议签订的，实施主体应按照《深圳市房屋拆除工程管理办法》的规定向区住房建设局申请办理拆除备案手续。区住房建设局按照《深圳市房屋拆除工程管理办法》及其它相关规定对拆除备案材料进行审核，符合条件的予以备案，并在实施主体办理拆除工程安全监督手续后，依法对拆除过程进行安全监管。

未经区住房建设局备案擅自进行建筑物拆除的，属于违法施工行为，由区住房建设局依法予以处理。

相关部门及辖区街道办事处依职责对建筑物对房屋拆除活

动进行监督检查,发现违法拆除情况的,及时函告区住房建设局。

**第四十四条** 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、安全生产等相关政策要求。

对于占地大于 1.5 万平方米的拆除重建类城市更新项目必须实施拆建物料移动式现场处理。

建筑物拆除完毕 5 日内,实施主体向主管部门申请建筑物拆除情况确认,并按照主管部门规定的期限向市不动产登记部门申请办理房地产证注销。

**第四十五条** 地上建筑物已拆除完毕且房地产证已完成注销,实施主体向主管部门申请办理建设用地审批的,应提交下列材料:

(一) 申请表;

(二) 身份证明材料;

(三) 发改部门的立项批文(政府投资项目);

(四) 区住房建设局出具的拆除工程备案材料或违规拆除处理结果;

(五) 土地权属证明文件;

(六) 经评估后确定须进行土壤环境治理与修复的项目,应提交经区环保水务局备案的评估结论为修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的评估报告;若项目在城市更新单元计划及规划阶段未提供本办法第十八条第一款第(三)项规定材料的,应同时提交该项规定的材料;

(七) 涉及跨市政路上下方连通的,需提交经批准的连通方

案；

(八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

主管部门对实施主体的建设用地申请进行审批，向实施主体核发《建设用地方案图》并转市地籍测绘大队制作宗地附图。

**第四十六条** 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；

(二) 身份证明材料；

(三) 建设项目涉及文物保护、民航、机场、交通、水务、农林、轨道、安全等部门的，须提供相关主管部门的书面意见；

(四) 位于地质灾害易发区内的建设项目，提交地质灾害危险性评估报告；

(五) 规划设计方案或总平面示意图；

(六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

审批同意的，主管部门向实施主体核发《建设用地规划许可证》；审批不同意的，核发《不予行政许可决定书》。

**第四十七条** 在实施主体按照更新单元规划，完成独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地的移交入库手续后，提交下列材料向主管部门申请土地使用权出让合同签订：

(一) 申请表；

(二) 身份证明材料；

(三) 贡献用地移交确认表；

(四) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

经审查符合要求的,主管部门根据深圳市地籍测绘大队制作的宗地附图并依照《决定》与实施主体签订土地使用权出让合同。

**第四十八条** 土地使用权出让合同除应明确《实施细则》第五十五条规定的内容外,还应明确以下内容:

(一) 实施主体需严格按照专项规划批复及项目实施监管协议完成建设责任,落实公共配套设施、政策性住房或创新型产业用房的移交责任;

(二) 项目确认实施主体之日起至工程竣工验收前非法转让项目的违约责任;

(三) 项目实施监管协议明确的产权转让限制条件;

(四) 其他需要明确的内容。

**第四十九条** 城市更新项目地价计收标准按照《办法》、《实施细则》、《暂行措施》及其他相关规定执行。

城市更新项目涉及按照市场评估地价标准计收地价的,由主管部门直接委托市规划国土委地价评估机构按照有关规定组织开展。相关经费由主管部门依据与市规划国土委地价评估机构签订的委托合同中明确的具体金额支付。

## 第八章 建设工程规划与施工许可

**第五十条** 城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程方案设计核查意见的,应提交以下申请材料:

(一) 申请表;

(二) 身份证明材料;

(三) 主管部门出具的有关规划设计要点的文件;

(四) 建筑工程方案设计文本, 应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及绿色建筑设计专篇等;

(五) 涉及公共艺术作品建设的, 实施主体向主管部门申请建设工程方案设计核查意见时应提交公共艺术作品方案设计文本;

(六) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同;

(七) 招投标项目应提供方案设计招标中标通知书及专家评审意见;

(八) 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;

(九) 涉及需移交物业的, 应提交接收单位对设计方案的审查意见;

(十) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

经审查不符合批准条件的, 主管部门应复函实施主体进行修改。经审查符合条件或修改后符合条件的, 主管部门核发《建设工程方案设计核查意见书》。

**第五十一条** 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;

(二) 身份证明材料;

(三) 属于超限高层建筑工程的, 还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见;

(四) 具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格证及绿色建筑审查意见, 应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及建筑节能和绿色建筑设计专篇;

(五) 总平面图及建筑专业施工图设计文件;

(六) 深圳市地籍测绘大队出具的房屋建筑施工图面积测算报告;

(七) 《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的, 应提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸;

(八) 按照城市照明规划及区政府要求需要设置城市景观照明设施的, 应当提交城市景观照明设计方案及区城管局对城市景观照明设计方案的意见;

(九) 属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护等区域的项目需取得有关专业主管部门本阶段对应的审查意见;

(十) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同;

(十一) 建设项目涉及需移交物业的, 应提交接收单位的书面意见;

(十二) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

符合条件的, 主管部门向实施主体核发《建设工程规划许可

证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

主管部门应将审批通过的城市景观照明设计方案抄送区城管局。

**第五十二条** 环境影响报告书（表）应在开工前取得区环保部门批准或完成备案。

实施主体向区住房建设局申请建设工程施工许可的，应提交以下申请材料：

- （一）建设工程施工许可申请表；
- （二）办理施工许可手续承诺书；
- （三）身份证明材料；
- （四）土地使用权出让合同或其他房地产权属证明文件；
- （五）规划许可证明文件：
  1. 《建设工程规划许可证》；
  2. 尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书；
  3. 尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》；
- （六）施工合同及工程监理合同；
- （七）施工企业安全生产许可证、建造师（安全员）安全生产考核合格证；
- （八）施工图审查合格文件；
- （九）项目计划立项批文或财政部门关于建设资金安排的批

文；

(十)公安消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或者《建设工程消防监督管理方式告知单》；

(十一)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

符合条件的，区住房建设局向实施主体核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

## 第九章 项目验收

**第五十三条** 实施主体向主管部门申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

(一)建设工程规划验收申请表；

(二)身份证明材料；

(三)经核准的施工图纸及核准文件；

(四)建设工程竣工测绘报告文件；

(五)需要移交配套公共设施或产权归政府的物业的，需提交移交确认书；

(六)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

涉及到公共艺术作品建设的，实施主体申请建设工程规划验收的，可组织公共艺术作品原设计人或其所在单位对公共艺术作品成果是否按原设计方案建设出具意见。

验收合格的，主管部门核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，函复实施主体并说明理由。



**第五十四条** 实施主体向区住房建设局申请竣工验收备案的，应提交以下材料：

（一）房屋建筑工程

1. 深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表；
2. 身份证明材料；
3. 房屋建筑工程竣工验收报告；
4. 燃气工程竣工验收报告；
5. 规划验收合格文件；
6. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件；
7. 公安消防部门出具的消防验收合格文件；
8. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；
9. 住建部门出具的民用建筑节能验收合格文件；
10. 水务主管部门出具的水土保持设施验收备案文件及排水设施验收合格文件；
11. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

（二）市政公用工程

1. 深圳市市政公用工程竣工验收备案表；
2. 身份证明材料；
3. 市政公用工程竣工验收报告；
4. 燃气工程竣工验收报告；
5. 规划验收合格文件；
6. 环保验收合格文件，申请备案的工程不包含环保内容的，申报单位须在备案表中注明；

7. 公安消防部门出具的消防验收合格文件，申请备案的工程不包含消防验收的，申请单位须在备案表中注明；

8. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件，申请备案的工程不涉及电梯的，申请单位须在备案表中注明；

9. 施工单位、建设单位共同签署的工程质量保修书；

10. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；

11. 水务主管部门出具的水土保持设施验收备案文件及排水设施验收合格文件；

12. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

符合条件的，区住房建设局予以备案；不符合条件的，不予备案。

## 第十章 项目清理

**第五十五条** 已列入城市更新单元计划，符合下列情形且属非政府原因的，可按程序调出计划：

（一）自城市更新单元计划公告之日起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申报的；

（二）自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）更新前为单一权利主体的，自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的；

（四）更新前为多个权利主体的，自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续且经辖区街道办事处评估社会稳定风

险可控的。

主管部门应在更新单元计划公告、规划批复及实施主体确认结果中对前款规定内容予以备注。

项目被调出计划的，申报主体应自行理清相关的经济与法律关系。

在本办法实施前已列入城市更新单元计划的旧住宅区城市更新项目，不适用本条规定。

**第五十六条** 更新前为多个权利主体的项目，自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续且经辖区街道办事处评估调出计划可能引发重大维稳风险的，实施主体应与主管部门签订《项目实施监管补充协议》，约定在已批建筑总量不变的前提下，另行无偿贡献项目计容建筑面积的10%用作人才住房和保障性住房、创新型产业用房、创新型人才公寓等用房或其他公共配套用房；相关用房的位置原则上按与项目配置的其他同类或类似用房相邻且便于管理的原则，由主管部门具体确定；相关用房应与项目配置的其他同类或类似用房移交政府时一并移交。

自签订《项目实施监管补充协议》之日起，实施主体应当在1年内办理用地出让手续，逾期未办理的，仍需按前款规定执行。

**第五十七条** 项目调出计划的，由主管部门报区领导小组审议通过后，报区政府审批。经区政府审批通过的，主管部门应在5个工作日内对调出计划在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及罗湖区电子政务网上进行公告，并报市规划国土委备案。

被调出更新单元计划的更新单元，自调出计划之日起1年内

不得申报计划。

**第五十八条** 更新项目调出更新单元计划的，已取得的行政许可及其他已批事项，行政许可或审批部门按照相关规定予以撤销；项目已开工的，应停止施工，主管部门应函告区规划土地监察部门开展日常巡查工作。

## 第十一章 附则

**第五十九条** 各职能部门及其工作人员应严格依法履行城市更新管理的相关工作职责。对我市现行政策尚无规定或规定不明确的城市更新事宜，各职能部门及其工作人员应严格按照审批管理程序上报研究决定。

**第六十条** 有关单位和个人在城市更新项目活动中有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄露商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、炒卖项目、行贿等行为的，区政府将会同相关部门及时查处并责令改正，情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

各职能部门应将前款规定情形且情节严重的违规信息主体列入行业失信“黑名单”，报送深圳市公共信用信息管理系统并依法对失信主体实施联合惩戒。

**第六十一条** 本办法所称的日未明确为工作日的，均指自然日。

会议审议、公示、公告、专家咨询论证或评审、上报市政府或相关上级部门的时间不计入办理时限。

**第六十二条** 本办法未尽事宜，按照《办法》、《实施细则》及其它相关规定办理。

本办法依据的相关规定修改、变更或废止的，按其修改、变更或另行制订的新规执行。

**第六十三条** 本办法由主管部门负责解释。

**第六十四条** 本实施办法自发布之日起施行，有效期三年。《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》同时废止。