**深圳市光明新区城市更新实施办法（试行）**

**第一章 总则**

**第一条** 【依据】为贯彻落实《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令 第288号，以下简称《决定》）以及《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》），规范光明新区城市更新行为，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﹞第1号）（以下简称《实施细则》）以及城市更新相关规定，制定本实施办法。

**第二条** 【适用范围】本办法适用于光明新区区域范围内城市更新活动。

**第三条** 【工作机制】新区管委会成立光明新区城市更新工作领导小组（以下简称区领导小组），区领导小组是区城市更新的决策机构。

区领导小组组长为新区管委会主任，副组长为分管城市更新、产业、查违的管委会副主任，成员为发展和财政局、经济服务局、卫生计生局、文体教育局、住房和建设局、环保和水务局、城市管理局、新区土地整备局、规划土地监察局、光明公安消防监管大队、市规划国土委光明管理局、市交通运输委光明交通运输局、各办事处等单位主要负责人。

区领导小组下设办公室，办公室设在新区城市更新局，办公室主任由新区分管城市更新管委会副主任兼任，成员由领导小组成员单位分管负责人组成。

光明新区城市更新局是光明新区城市更新工作的主管部门（以下简称区更新主管部门）。

**第四条【**工作机制**】**城市更新事务决策采取会议决策及文件签批两种方式。

区领导小组及办公室决策事项采取会议决策方式，区城市更新局决策事项采取会议决策和文件签批相结合的方式。

**第五条**【工作机制】城市更新会议类别分为区城市更新局业务会议、区城市更新领导小组办公室会议以及区城市更新领导小组会议三种。

（一）区城市更新局业务会：由区城市更新局局长主持召开，区城市更新局班子成员参加，视议题情况邀请相关职能部门、法律顾问单位和技术专家参加。

（二）区城市更新领导小组办公室会：由办公室主任主持召开，视议题情况通知相关成员、法律顾问和技术专家参加。

（三）区城市更新领导小组会：由领导小组组长主持召开，视议题情况通知相关成员、法律顾问和技术专家参加。

**第六条**【工作流程】根据城市更新工作实际情况，城市更新事项议定流程分为两种方式：

1. 区城市更新局审定事项流程：

申报单位提交资料报区城市更新局审查，区城市更新局受理后进行初审，初审通过，将初审意见报区城市更新领导业务会审定（或局领导签批），将审定结果函复申报单位办结。

（二）区城市更新领导小组审定事项流程：

申报单位提交资料报区城市更新局审查，区城市更新局受理后进行初审，初审通过，将初审意见报区城市更新领导业务会审查，审查通过后，将审查意见报区城市更新领导小组办公室会议审议，审议通过后，报区城市更新领导小组审定，将审定结果函复申报单位办结。

**第七条** 【工作要求】强化政府城市更新服务意识，优化审批流程，提质提效推进新区城市更新工作。强化城市更新监管体系，建立事前事中事后全过程监管制度，切实履行廉政建设防控职责，有效监督行政行为。

**第八条** 【工作要求】区更新主管部门应充分借助外脑，设立光明新区城市更新技术专家委员会和专家库。通过采购服务，引进专业机构、高校研究机构和专业人员，为新区城市更新提供决策咨询和技术服务，提高新区城市更新科学决策水平。

**第九条** 【工作要求】申报主体及实施主体对其向区更新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 职责规定**

**第十条** 【区领导小组的主要职责】

（一）负责审定全区城市更新发展战略与策略、五年规划、片区统筹规划。

（二）负责审定城市更新单元计划。

（三）负责审定城市更新单元规划制定和调整。

（四）负责城市更新项目建设用地及农用地转用实施方案审批。

（五）负责审定旧工业区增设辅助性公用设施综合整治方案。

（六）负责审定城市更新项目中涉及复杂疑难问题处置方案。

（七）党工委、管委会交办的其他事项。

**第十一条** 【区领导小组办公室的主要职责】

负责对需提请区领导小组审定和决策事宜进行业务审查和统筹协调。

**第十二条** 【区城市更新局的主要职责】负责行使《决定》以及《实施意见》规定的职责，组织、协调全区城市更新工作，具体包括：

　　（一）负责城市更新单元计划审查、报批。

　　（二）负责城市更新单元规划制定和调整的审查、报批，城市更新单元规划修改的审批。

　　（三）负责城市更新项目的土地和建筑物信息核查及权属认定（含城市更新项目的历史用地处置及旧屋村认定）。

　　（四）负责城市更新项目实施主体确认。

　　（五）负责城市更新项目用地报批，建设用地规划许可证核发，城市更新项目地价核算，国有土地使用权出让合同签订，合同落实情况监管，移交政府用地的入库。

　　（六）负责城市更新项目建设工程规划许可证核发，建设工程设计方案核查意见书核发，建设工程规划验收，以及其他相关的规划管理工作。

（七）依职责负责与城市更新管理相关的其他未列举事项。

**第十三条** 【区领导小组成员单位的主要职责】区领导小组成员单位依职责对城市更新工作提出意见和建议，并根据本实施办法履行城市更新相关管理职责，承办区领导小组及办公室交办的其他工作。主要职责包括但不限于以下内容：

（一）区发展和财政局负责对申报更新单元集体资产、国有资产参与城市更新、创新型产业用房等方面提出意见。

（二）区经济服务局负责对涉及产业发展的更新单元出具产业审查意见，包括审查更新单元产业计划、产业专项规划及招商引资方案等，并履行相关产业监管职责。

（三）区文体教育局就教育、体育、文化（历史文物、历史风貌保护区）等方面提出意见。

（四）区卫生计生局就医疗、卫生设施等方面提出意见。

（五）区住房和建设局负责对更新单元配建人才住房、保障性住房、人才公寓以及其他纳入住房保障统计的用房提出意见；负责依法履行相关审批及监管职责。

（六）区环境保护和水务局负责对更新单元范围内涉及环境保护和水务管理等内容提出意见，负责依法履行环境保护、水务的审批及监管职责。

（七）区城市管理局核查申报更新单元范围内近5年城中村综合整治实施情况并提出意见；就公园、公共绿地、垃圾转运站城管设施配置等方面提出意见。

（八）区规划土地监察局（区查违办）负责组织开展更新单元范围内历史违建分类核查、确认及简易处理；负责对城市更新实施过程中存在违法建设行为进行依法认定和处理。

（九）区土地整备局就项目拆除范围是否与新区整备范围相冲突方面提出意见。

（十）市规划国土委光明管理局负责对更新单元涉及规划、用地等方面提出意见，负责核查申报更新单元非农建设用地、征地返还用地使用情况并对涉及的非农建设用地、征地返还用地调整事宜提出意见，负责核查申报更新单元地质灾害、闲置用地等情况并提出意见，协助土地和建筑物信息核查及权属认定（含房地产历史遗留问题处理），协助核查矿产压覆情况及其他城市更新相关事项。

（十一）市公安局光明分局消防监督管理大队就消防设施、消防设计等方面提出意见。

（十二）市交通运输委光明交通运输局负责核查更新单元交通规划情况并提出意见，负责依法履行交通审批及监管职责。

（十三）各办事处负责对申报更新单元的集体资产处置情况等提出意见；负责历史违建核查及初审工作及历史遗留违法私房及生产经营性违法建筑的具体实施工作；负责对社区股份合作公司集体资产参与城市更新决策程序进行指导和监督，履行相应的审查备案监管职责；负责对拆除范围内未完善手续的土地及建筑物进行权属核查并出具意见；负责旧住宅类城市更新项目的现状调研、城市更新单元拟定、改造意愿征集、可行性分析等工作，并作为该类项目的申报主体；负责及时处理因城市更新而引发的信访维稳事件，积极维护城市更新工作秩序；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关事项。

（十四）区纪检监察局、区法制办、市不动产登记中心、市土地储备中心等其他职能部门依法在各自职能范围内为城市更新活动提供服务并实施管理。

**第三章 许可服务**

**第一节 城市更新单元计划审批**

**第十四条** 符合《办法》及《实施细则》等城市更新规定的申报主体按照要求，备齐相关申请材料，向区城市更新局申报城市更新单元计划。

对于旧住宅区更新单元，由辖区办事处作为更新单元计划的申报主体，混合部分旧住宅区的更新单元，由非旧住宅区部分申报单位与辖区办事处联合作为更新单元计划的申报主体。

**第十五条** 区城市更新局自受理之日起5个工作日内对申报材料进行核对，申报材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申报主体并说明理由。

初审合格的，区城市更新局根据实际情况，将申报材料转区领导小组成员单位征求意见。各单位应自收到区城市更新局转交的申报材料之日起5个工作日内向区城市更新局提出书面反馈意见。同时，区城市更新局就申报项目的改造规模、范围、建筑年限、改造意愿、改造方向、土地权属等内容进行深度审查。

**第十六条** 区城市更新局收到其他职能主管部门的反馈意见后，在10个工作日内提出处理及报会意见报区城市更新局业务会审查，审查通过的，报区城市更新领导小组办公室会审议，审查未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

**第十七条** 区城市更新局就区领导小组办公室审议通过的项目按规定组织公示；审议未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

**第十八条** 区城市更新局在城市更新单元计划草案公示期满后对公示意见进行汇总处理，并报区城市更新领导小组会审定，审定通过的，予以公告，审定未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

**第二节 城市更新单元规划审批**

**第十九条** 更新单元经审批列入计划后，申报主体应委托具有甲级规划设计资质的规划编制单位，编制更新单元规划，并向区城市更新局申请规划审批。

申请更新单元规划审批的项目，须先完成更新单元土地与建筑物信息核查，涉及产业类项目，产业规划须经新区产业主管部门审批通过。

**第二十条** 区城市更新局自受理之日起5个工作日内对申报材料进行初审，申报材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申报主体并说明理由。

初审合格的，区城市更新局根据实际情况，将申报材料转区领导小组成员单位征求意见。各单位应自收到区城市更新局转交的申报材料之日起5个工作日内向区更新局提出书面反馈意见。同时，区城市更新局就申报项目的规划草案进行深度审查。

**第二十一条** 区城市更新局收到其他职能主管部门的反馈意见后，在10个工作日内提出处理及报会意见报区城市更新局业务会审查。

属于城市更新单元规划制定与调整的，审查通过后，报区城市更新领导小组办公室会审议，审查未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

属于更新单元规划修改的，审查通过后，按规定进行公示，公示无异议或异议不成立的，区城市更新局核发批复文件。

**第二十二条** 区城市更新局就区领导小组办公室审议通过的规划草案按规定组织公示；审议未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

**第二十三条** 区城市更新局在城市更新单元规划草案公示期满后对公示意见进行汇总处理，并报区城市更新领导小组会审定，审定未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的，审定通过后，区城市更新局核发批复文件。城市更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，审定通过后，应当按程序提请深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会批准，批准通过后，区城市更新局核发批复文件。

**第二十四条** 城市更新单元规划经批准后，区城市更新局应当于5个工作日内在本部门网站上就规划内容予以公告。

**第三节 实施主体确认**

**第二十五条** 城市更新项目专项规划审批已通过且项目拆除范围内的所有权利主体形成单一主体后，可申请实施主体资格确认。

**第二十六条** 区城市更新局应自收到单一主体申请人申请之日起5个工作日内对申请材料内容完整性进行初审。初审通过的，委托法律服务机构进行法律审查，同时开展深度审查。

**第二十七条** 区城市更新局应自收到法律审查意见之日起5个工作日内形成审查及报会意见，提请区城市更新局业务会审查。审查通过的，按规定程序进行公示，审查未通过的，书面答复申报主体并说明理由。

**第二十八条** 公示期满无异议或者异议不成立的，通知申请人签订项目实施监管协议，项目实施监管协议签订后5个工作日内，区城市更新局核发实施主体确认书。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。

**第四节用地审批**

**第二十九条** 实施主体完成更新单元拆除用地范围内现状建（构）筑物房地产权属证书注销、建筑物拆除等工作后，向区城市更新局提出用地申请，区城市更新局自受理之日起20个工作日内完成审查。审查符合条件的，由区城市更新局业务会审查后提出用地报批意见，经城市更新领导小组办公室会审议通过后，报区城市更新领导小组会批准。不符合条件的，应当书面答复申请人并说明理由。

用地申请经区城市更新领导小组会批准的，由区城市更新局向实施主体核发《建设用地方案图》。

**第三十条** 实施主体在取得《建设用地方案图》后，可向区城市更新局申请《建设用地规划许可证》。区城市更新局自受理之日起20个工作日内完成审查。审查不符合条件的，应当书面答复申请人并说明理由。审查符合条件的，区城市更新局向实施主体核发《建设用地规划许可证》。

**第三十一条** 实施主体在取得《建设用地规划许可证》后，可向区城市更新局申请办理土地出让手续。区城市更新局自受理之日起15个工作日内进行地价测算。实施主体按规定缴交地价且将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办理入库移交手续，同时签订补偿协议后，区城市更新局在5个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

**第三十二条** 涉及产业项目、人才住房和保障性住房、公共配套和公共服务用房，以及创新型产业用房的，实施主体应当在申请办理土地出让手续前，与区经济服务局、区住房和建设局、区发展和财政局等签订项目实施监管协议。

**第五节 建设工程规划与施工许可**

**第三十三条** 实施主体向区城市更新局申请方案设计核查，区城市更新局自受理之日起20个工作日内进行核查，并出具方案设计核查意见书。

**第三十四条** 实施主体向区城市更新局申请建设工程规划许可，区城市更新主管部门自收到申请之日起20个工作日内做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，并告知不予许可的理由。

城市更新改造项目需要桩基础提前开工的，实施主体可向区城市更新局申请桩基础提前开工手续，并向区住房和建设局申请提前施工许可。区城市更新局自受理申请之日起20个工作日内进行审查，符合相应规定情形的，核发建设工程桩基础提前开工证明书。

**第三十五条** 实施主体取得《建设工程规划许可证》后按规定向区住房和建设局申请建设工程施工许可。

**第三十六条** 实施主体在城市更新项目建设开工前应当向区城市更新局申请建设工程开工验线，区城市更新局自受理之日起7个工作日内组织进行现场勘验，符合规定情形的，在《建设工程规划许可证》或《桩基础提前开工证明书》上加盖验线合格专用章。

**第六节 规划验收与竣工验收**

**第三十七条** 实施主体在完成建设工程竣工验收、公共配套设施移交后，向区城市更新局申请建设工程规划验收。区城市更新局应自收到申请之日起20个工作日内组织相关部门完成验收，验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》。

**第四章 项目监管**

**第三十八条** 区城市更新局应加强项目实施的监管，按照已签订的项目实施监管协议，重点落实城市基础设施和公共服务设施的用地移交、搬迀补偿安置的实施、项目的实施进度等监管内容。

**第三十九条** 国有土地管理部门应加强已移交入库的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监管。

**第四十条** 区城市更新局实施城市更新项目监管的手段为资金监管，应纳入实施资金监管的内容包括：

（一）应由实施主体建成并无偿移交的公共设施。

（二）城市更新项目范围内用于回迁安置的物业，实施主体与被搬迁人约定不纳入资金监管的除外。

（三）根据项目搬迁补偿协议实施主体尚未向被搬迁人支付的货币补偿款，实施主体与被搬迁人约定不纳入资金监管的除外。

回迁安置物业及应由实施主体建成并无偿移交的公共设施的监管资金，按照相应建筑面积乘以每平方米人民币3000元建设成本核算，区城市更新局可依据实际情况修订建设成本标准并发布实施。

在实施监管协议书签订后，实施主体应协调银行金融机构开具以区城市更新局为受益人，以实施主体为被保证人的不可撤销、见索即付的履约保函，落实资金监管。实施主体也可与银行及主管部门设立资金监管账户，由三方共同对监管账户进行监管。

**第四十一条** 区城市更新局应加强土地出让后的监管，重点对合同主体是否按合同约定的开发期限、规划条件、公配用房移交等履行情况进行监督检查。

**第四十二条** 在项目申请房地产地产预售时，市规划国土委光明管理局应当就项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的履行情况征求区城市更新局的意见。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。

**第四十三条** 区住房和建设局、产业、公共物业等主管部门按照职责分工和已签订监管协议的内容和要求，落实监管责任，完善监管措施，确保城市更新项目顺利推进。

**第四十四条** 实施主体实施城市更新过程中，应严格遵守国家、省、市和区建设领域方面的法律法规、规章和规范性文件规定，确保施工安全和质量安全，相关职能部门发现违法违规行为时应及时予以查处。

**第四十五条** 实施主体在签订项目实施监管协议后方可拆除城市更新单元内建筑物，应严格按照房屋建筑拆除相关规定，按照“谁属地谁负责”和“谁主管谁负责”原则，由辖区办事处和相关职能部门履行相应安全监管职责。

**第四十六条** 实施主体在实施城市更新项目建设过程中存在违法用地和违法建筑行为的，由区规划土地监察局和辖区办事处依法查处。

**第四十七条** 因城市更新项目引发的信访和维稳事件，按照“谁属地谁负责”和“谁主管谁负责”原则由辖区办事处会同区城市更新局以及相关主管部门及时处置。

**第四十八条** 市、区相关部门对城市更新单元规划确定的独立占地的基础设施和公共服务设施的建设立项应予以优先安排，与城市更新项目同步实施。相关部门也可以委托城市更新项目实施主体代为建设，或城市更新项目实施主体申请无偿捐建，在建设完成后按有关规定予以回购或移交相关主管部门。

**第四十九条** 涉及产业发展的更新单元，由区相关产业部门对其产业规划落地以及招商引资工作进行引导、协调与监督，保证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规划要求的，由区相关产业部门督促其改正。

**第五章 附则**

**第五十条** 本实施办法由区城市更新局负责解释。

**第五十一条** 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》及有关规定执行。

**第五十二条** 本实施办法自发布之日起施行，有效期为3年。