深圳市光明区城市更新实施办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为进一步规范光明区城市更新活动，根据《深圳经济特区城市更新条例》（下称《条例》）、《深圳市城市更新办法》（下称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（下称《实施细则》）等有关规定，结合光明区实际，制定本实施办法。

**第二条** 光明区拆除重建类及综合整治类城市更新活动适用本实施办法。

光明区城市更新应当遵循政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、市场运作、公众参与原则，应当因地制宜、科学决策，强化空间规划、片区统筹，着力提升城市基础设施，完善公共服务配套，有机延续历史传承，保护历史文化、古树名木，防止大拆大建，实施绿色化改造，促进城市高质量可持续发展。

**第三条** 光明区人民政府（下称“区政府”）成立光明区城市更新工作领导小组（下称“区领导小组”），负责领导全区城市更新工作，对全区城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

区领导小组组长由区长担任，副组长由分管发展改革、财政、产业、住房建设、城市更新工作的区领导担任，成员单位为区发展和改革局、区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、区司法局、区财政局、区住房和建设局、区水务局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区应急管理局、区国资局（区集体资产管理局）、区城市管理和综合执法局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、市规划和自然资源局光明管理局、市生态环境局光明管理局、市交通运输局光明管理局、各街道办事处等相关单位主要负责人。区领导小组副组长及成员单位可结合城市更新工作实际需要进行调整。

区领导小组下设办公室，设在区城市更新和土地整备局，负责统筹协调全区城市更新工作。办公室主任由分管城市更新工作的区领导兼任，副主任由区城市更新和土地整备局主要负责人担任，成员由区领导小组成员单位分管负责人组成。

**第四条** 区领导小组主要职责：

（一）负责审批全区城市更新发展战略、中长期规划、片区统筹规划等；

（二）负责审批城市更新单元计划的制定、调整与调出；

（三）负责审批符合法定图则强制性内容的城市更新单元规划的制定；审议对法定图则强制性内容进行调整或者相关地块未制定法定图则的城市更新单元规划制定和修改，并负责向市人民政府或市人民政府授权的机构报批；

（四）负责审批城市更新项目开发建设用地；

（五）负责审批城市更新项目公共用地提前移交及地上建筑物提前拆除事项；

（六）负责审批区领导小组办公室报请的其他事项。

**第五条** 区领导小组办公室主要职责：

（一）负责审议全区城市更新发展战略、中长期规划、片区统筹规划等；

（二）负责审议城市更新单元计划的制定、调整与调出；审批城市更新单元计划有效期延期；

（三）负责审议城市更新单元规划制定和已批城市更新单元规划强制性内容的修改；审批已批城市更新单元规划非强制性内容的修改；

（四）负责审议城市更新项目开发建设用地；

（五）负责审议城市更新项目公共用地提前移交及地上建筑物提前拆除事项；

（六）负责研究决策城市更新项目中涉及复杂疑难问题的处置方案；

（七）负责审批、印发全区城市更新操作规程、工作指引、工作方案等内部文件；

（八）负责审议需报区领导小组会议审批的其他事项。

**第六条** 区城市更新和土地整备局是区城市更新工作的主管部门，负责组织实施和统筹管理全区城市更新工作，主要职责为：

（一）负责城市更新单元计划的审查、报批；

（二）负责城市更新单元规划制定和修改的审查、报批；

（三）负责城市更新单元土地信息核查、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和项目实施监管；

（五）负责城市更新项目公共用地移交入库、开发建设用地及农用地转用实施方案报批、建设用地方案图和建设用地规划许可证核发、地价核算、国有建设用地使用权出让合同签订及合同落实情况监管；

（六）负责城市更新项目建设工程规划许可证核发、建设工程规划验收；

（七）负责组织街道办事处开展项目农村城市化历史遗留违法建筑（下称“历史违建”）物业权利人核实工作；

（八）负责统筹组织街道办事处开展城市更新项目行政调解、房屋征收；

（九）负责依法开展城市更新有关行政执法工作；

（十）负责组织城市更新范围内历史风貌区保护规划编制工作，并落实历史风貌区、历史建筑及保护线索保护与活化利用的相关要求。

（十一）依职责办理其他城市更新活动相关事项。

**第七条** 区城市更新工作决策原则上采取会议审议方式，会议包括区城市更新和土地整备局部门会议、区领导小组办公室会议、区领导小组会议，分别由区城市更新和土地整备局主要负责人、区领导小组办公室主任、区领导小组组长主持召开，相关成员参加会议，如有必要可通知法律顾问和技术专家参加。

对需以区领导小组办公室名义发布的内部制度等政策文件或其他确有必要的情形，可以采取文件签批方式进行，签批级别与所涉事项对应会议审议级别一致。

**第八条** 区领导小组成员单位依职责开展城市更新相关核查、审批和监管等工作，承办区领导小组及区领导小组办公室交办的工作。区其他职能部门依法在职能范围内参与城市更新工作，提出相关意见。

**第九条** 城市更新项目由物业权利人、具有房地产开发资质的企业（以下简称：市场主体）或者市、区政府组织实施。符合《条例》规定的，也可以合作实施。

第二章 拆除重建类城市更新

第一节 城市更新单元计划审批

**第十条** 符合《条例》及《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等城市更新规定的申报主体按照要求，备齐相关申报材料，向区城市更新和土地整备局申报城市更新单元计划。

涉及外部移交用地的，外部移交用地参照城市更新单元计划申报有关规定一并提供相关资料，并附外部移交用地的计入方案及城市更新项目规划可行性研究方案。

**第十一条** 旧住宅区城市更新单元计划由辖区街道办事处负责申报。与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，由辖区街道办事处与拆除范围内其他各类旧区部分委托的单一市场主体作为该城市更新单元的联合申报主体。

市场主体不得擅自在旧住宅区开展现状调研、意愿征集等城市更新单元计划申报前期工作，辖区街道办事处一经发现相关行为，应及时制止，并告知区城市更新和土地整备局，由区城市更新和土地整备局依法查处。

重点城市更新单元计划由区城市更新和土地整备局负责申报。

**第十二条** 申报城市更新单元计划前，申报主体应当组织开展现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、可行性分析等工作，并核查城市更新单元范围内文物、历史风貌区、历史建筑及保护线索、古树名木、政策性住房等情况，按规定形成申报材料。

**第十三条** 区城市更新和土地整备局自收到申报材料之日起3个工作日内进行初审，申报材料不符合要求的，函复申报主体并说明理由；符合要求的，予以受理，并征求区领导小组相关成员单位意见。相关成员单位应自收到相关材料之日起5个工作日内反馈书面意见。

区城市更新和土地整备局结合各单位意见，对申报项目的更新规模、范围、建筑物建成年限、更新意愿、更新方向、合法用地比例等内容进行审查。

审查更新意愿阶段，区城市更新和土地整备局应当组织区规划土地监察局、辖区街道办事处和原农村集体经济组织继受单位对用地属城中村、旧屋村，或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围外形成的建成区域的历史违建物业权利人进行核实。

**第十四条** 区城市更新和土地整备局应在受理城市更新单元计划申报后按规定结合相关成员单位意见完成审查，审查通过的，报区领导小组办公室会议审议。审议通过的，自通过之日起5个工作日内，按批次形成城市更新单元计划草案进行公示，公示时间不少于10个工作日；公示结束后报区领导小组会议审批，审批通过的，自审批通过之日起5个工作日内进行公告，并在公告之日起5个工作日内报市规划和自然资源局备案。经市规划和自然资源局予以备案后，区城市更新和土地整备局通知申报主体开展后续工作；不予备案的，不得开展后续工作。

城市更新单元计划经批准公告后，禁止在城市更新单元范围内擅自加建、改建、扩建，禁止改变房屋和土地用途。违反规定的，由区、街道规划土地监察部门负责依法处理。

**第十五条** 城市更新单元计划有效期延期事项由区领导小组办公室会议审批。由区城市更新和土地整备局审查通过后，公示10个工作日，公示结束后报区领导小组办公室会议审批，审批通过之日起5个工作日内进行公告，并在公告之日起5个工作日内报市规划和自然资源局备案。

其他城市更新单元计划调整及调出事项，由区领导小组审批。相关申报及申报材料格式等应按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等有关规定执行。

**第十六条** 城市更新单元计划的相关公示、公告应在项目现场、区城市更新和土地整备局办公场所、深圳特区报或深圳商报、区政府网站进行。经审查、审议、审批未通过的，区城市更新和土地整备局应函复申报主体并说明理由。

区城市更新和土地整备局审查城市更新单元计划时应当统筹考虑片区规划情况，梳理片区内存量城市更新项目、土地整备项目和土地整备利益统筹项目，严格控制大规模拆除、增建、搬迁。

第二节 土地信息核查及历史用地处置

**第十七条** 城市更新单元计划批准后，城市更新单元规划申报前，计划申报主体按照《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》有关规定，向区城市更新和土地整备局申请土地信息核查。

区城市更新和土地整备局在受理核查申请后，征求市规划和自然资源局光明管理局、辖区街道办事处等相关单位意见，对申请范围内土地权属、用地面积等内容进行核查，并按规定向申报主体函复核查结果。

**第十八条** 土地信息核查完成后，对符合历史用地处置条件的用地，原农村集体经济组织继受单位可在城市更新单元规划申报前或申报时按照《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》等有关规定，向区城市更新和土地整备局申请历史用地处置。经审查符合条件的，区城市更新和土地整备局应按规定向原农村集体经济组织继受单位核发历史用地处置意见书。

**第十九条** 城市更新单元涉及旧屋村范围认定、外部移交用地的，按照《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》等有关规定执行。

第三节 城市更新单元规划审批

**第二十条** 对已列入城市更新单元计划并完成土地信息核查的城市更新单元，计划申报主体按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》等有关规定编制城市更新单元规划并向区城市更新和土地整备局申报规划审批。

涉及拆除范围外已批未建设用地（下称“被腾挪用地”）通过腾挪方式纳入城市更新单元开发建设用地范围的，计划申报主体应与被腾挪用地土地使用权人共同拟定腾挪方案，与城市更新单元规划一并报审。

**第二十一条** 区城市更新和土地整备局应在收到城市更新单元规划申报材料之日起5个工作日内对申报材料进行初审，申报材料不符合要求的，函复申报主体并说明理由，符合要求的，应予受理，并征求区领导小组相关成员单位的意见。相关成员单位应自收到相关材料之日起5个工作日内反馈书面意见。

**第二十二条** 区城市更新和土地整备局应在受理规划申报后按规定结合相关成员单位意见完成审查，审查通过的，报区领导小组办公室会议审议。审议通过的，属于《条例》规定由区政府负责审批的，应将城市更新单元规划草案在项目现场、区城市更新和土地整备局办公场所和区政府网站进行不少于30日的公示，公示的时间和地点在深圳特区报或深圳商报上公布。公示无异议或异议处理完毕后，由区城市更新和土地整备局将规划草案与公示异议处理意见一并报区领导小组会议审批。

属于《条例》规定由市人民政府或市人民政府授权的机构负责审批的，应报区领导小组会议审议通过后再按前款方式进行公示，公示无异议或异议处理完毕后，由区政府将规划草案与公示异议处理意见一并报请市人民政府或市人民政府授权的机构审批。

**第二十三条** 城市更新单元规划经审批通过后，由区城市更新和土地整备局提请区政府核发批准文件，并在区政府网站上进行公告。区城市更新和土地整备局根据区政府批准文件函复申报主体规划审批情况，并将审批结果抄送市规划和自然资源局。

**第二十四条** 已批城市更新单元规划涉及非强制性内容修改事项由区领导小组办公室会议审批。由区城市更新和土地整备局在受理申报材料后按规定完成审查，审查通过后公示7日，公示结束后报区领导小组办公室会议审批，审批通过后函复申报主体，并于5个工作日内在区政府网站进行公告。已批城市更新单元规划涉及强制性内容修改的，按照本实施办法第二十二条第二款规定的审批程序进行报批。

**第二十五条** 城市更新单元规划经审查、审议、审批未通过的，区城市更新和土地整备局应函复申报主体并说明理由。城市更新单元规划制定及修改的申报要求、材料格式、审批规则等要求按照《条例》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》等有关规定执行。

经市政府批准纳入“工业上楼”类城市更新项目按照《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》执行。

第四节 实施主体确认

**第二十六条** 城市更新单元规划经批准后，项目拆除范围内物业权利人可以通过签订搬迁补偿协议、房地产作价入股或者房地产收购等方式将房地产相关权益转移到同一主体，形成单一权利主体后，向区城市更新和土地整备局申请实施主体确认。

市场主体应当与经核实的物业权利人签订搬迁补偿协议，搬迁补偿协议原则上应采用深圳市城市更新和土地整备局印制的示范文本。除历史违建以外其他未办理权属登记的物业权利人核实工作，由街道办事处组织土地使用权人或实际控制人参照历史违建物业权利人核实有关工作流程与历史违建物业权利人核实工作同时进行。

属于城中村拆除重建类城市更新项目的，除按照前款规定形成单一权利主体外，原农村集体经济组织继受单位可以与公开选择的单一市场主体合作实施城市更新，也可以自行实施。涉及需履行集体资产交易程序的城市更新项目，应按《光明区社区集体经济资金资产资源交易管理办法》有关规定完成集体资产交易程序后，方可申请实施主体确认。

**第二十七条** 市场主体在签订搬迁补偿协议前，应将项目范围内的土地资料、政策性住房及其权利人信息报市住房保障署核查是否需补缴差价款。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被搬迁住房产权限制条件相同的住房。

**第二十八条** 市场主体与物业权利人签订的搬迁补偿协议应当具备协议生效时间、生效条件、搬迁补偿标准和方式、协议有效期、权利义务、预告登记约定、不得加改扩建、违约责任等内容。搬迁补偿协议签订后，市场主体可以按照约定向市不动产登记中心光明登记所申请办理被搬迁房屋的相关预告登记。预告登记有效期内，未经预告登记权利人一致同意，不动产登记机构不受理被搬迁房屋的不动产转移、抵押或者变更等登记业务。

**第二十九条** 已签订搬迁补偿协议的专有部分建筑面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之九十五时，市场主体与未签约物业权利人协商不成的，可以向辖区街道办事处申请行政调解；辖区街道办事处也可以召集有关当事人进行行政调解。

**第三十条** 旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经行政调解未能达成一致的，由辖区街道办事处向区城市更新和土地整备局申请对未签约部分房屋依法实施征收。区城市更新和土地整备局审查确认符合规定征收条件的，由辖区街道办事处作为房屋征收实施单位，依照《条例》《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》以及市政府相关征收政策的规定对未签约部分房屋实施征收。征收取得的物业权利，由区住房和建设局按照有关规定与市场主体协商签订搬迁补偿协议。

城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之九十五的，可以参照前款规定对未签约住宅类房屋依法实施征收。

**第三十一条** 申请主体申请实施主体资格确认的，应按《实施细则》等有关规定向区城市更新和土地整备局提交申请材料。

涉及外部移交用地的城市更新项目，应提交外部移交用地与项目范围内所有权利主体形成单一主体的相关材料。

涉及将拆除范围外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城市更新项目，应提交申请主体与被腾挪用地土地使用权人签订的土地腾挪协议书。

**第三十二条** 区城市更新和土地整备局应在收到申请材料之日起3个工作日内对申请材料进行审核，申请材料不符合要求的，函复申请主体并说明理由；申请材料符合要求的，应予以受理并委托法律服务机构进行法律审查。

**第三十三条** 区城市更新和土地整备局应在受理申请材料后结合法律审查意见按规定完成审查，经审查不符合实施主体确认条件的，函复申请主体并说明理由；符合实施主体确认条件的，应将项目范围内土地、建筑物权属情况及单一主体形成情况，在项目现场、深圳特区报或深圳商报、区城市更新和土地整备局办公场所及区政府网站进行不少于7日的公示；公示无异议或异议处理完毕后，区城市更新和土地整备局应核发实施主体确认文件，并与实施主体签订项目实施监管协议。

**第三十四条** 区城市更新和土地整备局应将实施主体确认文件同步抄送市市场监督管理局光明监管局；将搬迁补偿协议备案信息推送区住房和建设局、市不动产登记中心光明登记所。市不动产登记中心光明登记所暂停办理涉及城市更新项目拆除范围内物业的受理、审批、登记等事项。

**第三十五条** 经区城市更新和土地整备局备案的搬迁补偿协议约定为产权置换的，产权置换房屋按约定登记至被搬迁人名下的，依法免征契税。

**第三十六条** 政策性住房的产权置换房屋经选定面积和位置后，应先到市住房保障署办理政策性住房搬迁补偿备案手续，再到不动产登记部门办理产权登记。

第五节 项目监管

**第三十七条** 区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、区住房和建设局、区工业和信息化局等行政主管部门应组织开展项目联合监管工作，加强项目实施的监管，重点落实《条例》规定的相关事项。

区城市更新和土地整备局应当制定项目监管实施办法，根据监管实施办法以及签订的项目实施监管协议，履行监管责任；同时应加强国有建设用地使用权出让后的监管，重点对实施主体是否按国有建设用地使用权出让合同约定的开发期限进行建设等情况进行监督检查。

**第三十八条** 区住房和建设局应履行相应拆除工程安全监管职责，督促实施主体应严格按照房屋建筑拆除相关规定落实拆除工程安全生产主体责任。

项目开发建设过程中，区住房和建设局应监督实施主体严格遵守国家、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，确保工程质量和施工安全。涉及房屋预售的，区住房和建设局应加强对预售资金的监管，确保项目建设资金充足，保障项目能按期竣工。

**第三十九条** 区规划土地监察局应加强对已移交入库公共用地的监管，组织街道办事处对实施主体在项目开发建设过程中存在的规划违法行为和土地违法行为进行查处。

**第四十条** 区工业和信息化局应当与涉及产业项目的城市更新项目实施主体签订产业发展监管协议，明确监管要求，并将产业发展监管协议作为土地使用权出让合同附件。

**第四十一条** 区城市更新和土地整备局实施城市更新项目监管的方式为资金监管，应纳入实施监管的内容包括：

1. 应由实施主体负责建成并无偿移交的公共配套设施，按照建筑面积每平方米人民币3500元建设成本核算监管资金。
2. 搬迁补偿协议约定用于产权置换的物业、保障性住房，按照建筑面积每平方米人民币5000元建设成本核算监管资金，除已履行集体资产处置手续产生的产权置换物业外，被搬迁人可与实施主体约定不纳入资金监管。
3. 根据搬迁补偿协议约定实施主体尚未向被搬迁人支付的货币补偿款，但被搬迁人与实施主体约定不纳入资金监管的除外。

（四）项目实施监管办法规定的或其他有必要纳入资金监管的。

区城市更新和土地整备局可依据建设成本实际情况调整资金监管标准并发布实施。

资金监管方式包括现金监管、银行履约保函监管以及现金保函结合监管等三种方式。银行履约保函应当为商业银行深圳分行开具的以区城市更新和土地整备局为受益人，以实施主体为被保证人的不可撤销、见索即付的履约保函。

项目实施监管协议签订后，区城市更新和土地整备局应当依职能对项目实施常态化监管，重点监管项目建设进展、搬迁补偿安置情况等。

**第四十二条** 城市更新单元规划确定的城市基础设施和公共服务设施等政府投资项目，各设施行业主管部门负责及时向区发展和改革局申报立项，优先安排建设，与城市更新项目同步实施，优先完成竣工和移交。

支持实施主体无偿捐建。实施主体可结合设施建设实际情况向各设施行业主管部门或建设单位提出申请，由主管部门或建设单位自行或委托实施主体向市规划和自然资源局光明管理局申请办理用地规划许可，实施主体按照社会投资建设项目的相关规定报建和建设后，移交各设施行业主管部门接收和管理。

**第四十三条** 实施主体已经区城市更新和土地整备局确认的项目，应当由该实施主体办理相关规划、用地、建设等手续并实施项目开发建设，在项目工程竣工验收之前不得转让。

实施主体股权发生变更的，市市场监督管理局光明监管局应当及时将变更情况向区城市更新和土地整备局、国家税务总局深圳市光明区税务局通报，国家税务总局深圳市光明区税务局应当督促相关纳税人依法纳税。

项目开发建设过程中国有建设用地使用权发生变更登记的，市不动产登记中心光明登记所应当及时将变更情况向区城市更新和土地整备局通报。

**第四十四条** 因城市更新项目引发的信访和维稳事件，按照“属地负责”和“谁主管谁负责”原则，由辖区街道办事处会同相关行政主管部门及时处置。

第六节 用地规划许可及土地使用权出让

**第四十五条** 实施主体应当在签订项目实施监管协议，落实拆除范围内涉及的历史风貌区、历史建筑及保护线索、文物、古树名木的保护、修缮、活化利用相关要求，且向区住房和建设局申请办理建筑物拆除备案手续后，方可按规定拆除项目拆除范围内的建筑物。

**第四十六条** 因提前向政府无偿移交公共用地，需在实施主体确认前提前拆除地上建筑物的，由区城市更新和土地整备局告知街道办事处或城市更新单元计划申报主体提前拆除范围，并就提前拆除范围开展物业权利人核实工作。

未列入城市更新单元计划的项目，由街道办事处负责核查、固化提前拆除范围内的建筑物测绘查丈和价值评估数据，并取得物业权利人同意拆除的意见；已列入城市更新单元计划的项目，由申报主体负责核查、固化提前拆除范围内的建筑物测绘查丈和价值评估数据，并取得物业权利人同意拆除的意见后，报辖区街道办事处审核。申报主体或街道办事处应将审核通过后的相关材料提交区城市更新和土地整备局审查。

区城市更新和土地整备局应对收到的材料进行审查，并函请相关职能部门对提前拆除范围内历史风貌区、历史建筑及保护线索、文物、古树名木等情况进行审查；审查通过后，报区领导小组办公室会议审议和区领导小组会议审批；审批通过后，由申报主体办理拆除备案手续，予以提前拆除。

**第四十七条** 实施主体在完成建筑物拆除后，应当先将未转成市场商品房的政策性住房及其权利人信息等报送市住房保障署办理政策性住房搬迁信息备案手续，再向区城市更新和土地整备局申请对建筑物拆除情况进行确认。取得建筑物拆除确认文件后，由物业权利人或者其委托的实施主体依法办理不动产权属注销登记手续。

**第四十八条** 实施主体完成城市更新项目拆除范围内建筑物拆除后，申请开发建设用地审批前，按相关规定应对建设用地开展土壤污染状况调查的，应先完成调查。按照土壤污染防治规定满足使用要求并且未列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的，实施主体应按照规划要求无偿移交公共用地。

**第四十九条** 实施主体无偿移交公共用地后，按《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》有关规定，向区城市更新和土地整备局申请开发建设用地审批。区城市更新和土地整备局受理后应按规定完成审查，审查通过后，报区领导小组办公室会议审议和区领导小组会议审批。审批未通过的，依法作出不予行政许可决定，审批通过的，依法作出准予行政许可决定，并向实施主体核发建设用地方案图。

区城市更新和土地整备局经审查项目涉及占用农用地、未利用地的，应先行拟订农转用实施方案报市规划自然资源管理局审查，由市规划自然资源管理局报市政府审批。涉及腾挪用地的，应将土地腾挪情况与开发建设用地审批一并报区政府审批。

**第五十条** 实施主体取得建设用地方案图后，向区城市更新和土地整备局申请核发建设用地规划许可证。区城市更新和土地整备局应自受理之日起10个工作日完成审查；审查未通过的，依法作出不予行政许可决定；审查通过的，依法作出准予行政许可决定，向实施主体核发建设用地规划许可证。

**第五十一条** 实施主体取得建设用地规划许可证后，向区城市更新和土地整备局申请签订国有建设用地使用权出让合同。

国有建设用地使用权出让合同签订前，应完成以下事项：

（一）涉及创新型产业用房、产业项目、公共住房的，实施主体应与区科技创新局、区工业和信息化局、区住房和建设局签订相关监管协议；

（二）涉及未完善征转手续用地，原农村集体经济组织继受单位已自行厘清经济关系，并与区城市更新和土地整备局签订完善征转地手续的协议；

（三）涉及占用耕地的，实施主体已办理耕地占用税完税手续；

（四）实施主体已缴纳相应地价款；

（五）非农建设用地指标已完成核销；

（六）其他相关事项。

**第五十二条** 城市更新单元规划确定的属于开发建设用地范围外的公共架空连廊和公共通道，按所需地上、地下空间实行分层出让，由辖区街道办事处负责，自行或委托实施主体向区城市更新和土地整备局申报用地审批。完成建设用地审批后，由实施主体负责按社会投资项目程序报建和建设。

公共架空连廊和公共通道建成后，由实施主体无偿移交辖区街道办事处接收和管理。实施主体在此类项目销售时，应对项目内公共架空连廊和公共通道建设情况作出购房提示；销售后申报用地审批的，应提交社会风险评估报告。

第七节 建设工程规划许可

**第五十三条** 实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设工程规划许可的，应按照《深圳市社会投资建设项目审批事项目录》有关规定提交申请材料。

**第五十四条** 区城市更新和土地整备局应在受理申请之日起8个工作日内完成审查，不符合相关规定的，依法作出不予行政许可决定，符合相关规定的，向实施主体作出准予行政许可决定，并核发建设工程规划许可证。

**第五十五条** 实施主体在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办理建设工程施工许可。

第八节 规划验收与配套设施移交

**第五十六条** 实施主体完成工程建设后向区城市更新和土地整备局申请建设工程规划验收的，应按照《深圳市社会投资建设项目审批事项目录》有关规定提交申请材料，区城市更新和土地整备局应当及时开展验收工作；在符合规划条件的情况下，各行政主管部门应当及时接收、使用交付物业；涉及创新型产业用房、公共住房、公共配套设施的应提交相关各行政主管部门意见或移交协议书。

**第五十七条** 区城市更新和土地整备局应自受理之日起10个工作日内组织验收，验收合格的，核发建设工程规划验收合格证。

**第五十八条** 规划验收应当与建设工程竣工验收、水务验收、消防验收等联合进行。

**第五十九条** 房地产申请销售前，由实施主体负责建设的独立占地的公共配套设施需完成主体工程封顶，非独立占地的公共配套设施应与主体工程保持同一施工进度。

实施主体向区住房和建设局申请房地产销售时，应当提交产权置换方式补偿的搬迁补偿协议，并明确用于产权置换房屋的数量、面积和位置，区住房和建设局应予以预先保留，不予销售。项目配建的创新型产业用房、公共住房、公共配套设施等，不得销售或者用作抵押。

区住房和建设局应当在销售审批前就项目实施监管协议的履行情况征求区城市更新和土地整备局的意见。

第三章 综合整治类城市更新

**第六十条** 综合整治类城市更新是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，采取修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者改变功能等一种或者多种措施，对建成区进行重新完善的活动。主要包括下列内容：

（一）修缮建筑物外观；

（二）加建电梯、连廊、楼梯和遮蔽通道等辅助性设施；

（三）完善道路交通、给排水、供电、燃气、消防、安防、垃圾分类、通信等公共服务设施；

（四）增设或改造养老、文化、教育、卫生、托育、体育、快递、停车场、充电设施、社会治安等各类社区服务设施；

（五）保护、活化利用不可移动文物或者历史风貌区、历史建筑；

（六）改变建筑物功能；

（七）其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。

**第六十一条** 实施综合整治类城市更新不得影响原有建筑物主体结构安全和消防安全，原则上不得改变土地规划用途。

**第六十二条** 综合整治类城市更新项目涉及加建、改建、扩建、局部拆建等活动的，应当按照《条例》第八条规定的程序实施，具体环节参照拆除重建类城市更新相关规定执行。

第一节 旧工业区综合整治

**第六十三条** 为消除安全隐患、完善现状功能、不增加经营性面积、可增加面积不超过现状建筑面积15%的增加辅助性公用设施类综合提升项目或环境综合提升类项目无需列入综合整治类城市更新单元计划。

**第六十四条** 通过加建、扩建、局部拆除重建、功能改变的方式增加生产经营性建筑面积的旧工业区综合整治类城市更新项目，应当符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》相关规定，按照拆除重建类城市更新项目的程序实施。

**第六十五条** 区工业和信息化局负责统筹管理旧工业区综合整治项目，相关审批流程、操作指引、技术规范等规定以市、区政府印发的文件为准。

第二节 城中村综合治理

**第六十六条** 涉及城中村综合治理的综合整治类城市更新工作以政府为主导，主要采用局部拆除重建、加建或扩建城市基础设施和公共服务设施等方式开展品质提升工作，主要内容包括城中村综合整治和城中村规模化租赁改造。

**第六十七条** 区住房和建设局统筹实施城中村综合整治工作，城中村综合整治和城中村规模化租赁改造相关审批流程、操作指引、技术规范等规定以市、区政府印发的文件为准。

第三节 老旧小区改造

**第六十八条** 针对2000年底前建成，使用功能不完善、配套设施不健全、群众改造意愿迫切的城镇老旧小区，在依法依规且保持小区用地现状建设格局基本不变的前提下，以局部拆建、加建、改建、翻建等“微改造”和“混合改造”模式进行改造。

**第六十九条** 由区住房和建设局统筹负责实施老旧小区改造项目，按照老旧小区现状及居民意愿，按照《深圳市人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》对老旧小区改造内容进行分类后，按实施流程推进改造工作。

**第七十条** 老旧小区改造的相关审批流程、操作指引、技术规范等规定以市、区政府印发的文件为准。

第四章 法律责任

**第七十一条** 申报主体及实施主体应对其提交材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

**第七十二条** 政府部门及工作人员应当加强廉政风险防控措施，坚守廉洁底线，提升服务意识，做到客观、公正、及时、准确履职办事。对于不履行职责或者不正确履行职责的直接负责主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七十三条** 对于市场主体与未经核实的物业权利人签订搬迁补偿协议的违法行为，以及市场主体擅自在旧住宅区开展现状调研、意愿征集等城市更新单元计划申报前期工作的违法行为，由区城市更新和土地整备局按照《中华人民共和国行政处罚法》《条例》等有关规定依法查处。

**第七十四条** 实施主体在实施城市更新项目的过程中存在违法拆除行为的，由区住房和建设局依法认定和处理。存在其他违反法律法规规定的，由相关部门依法查处。

第五章 附则

**第七十五条** 城市更新应当加强对文物、历史风貌区和历史建筑的保护与活化利用，严格落实市、区相关工作要求。

**第七十六条** 鼓励实施主体承担城市更新单元中文物、历史风貌区、历史建筑的保护、修缮和活化利用责任。

实施主体在城市更新中承担上述责任的，区城市更新和土地整备局可以按规定给予容积率转移或者奖励。市规划和自然资源局光明管理局、区文化广电旅游体育局等相关职能部门应当指导实施主体开展保护、修缮和活化利用等工作，区城市更新和土地整备局负责监督实施主体落实已批城市更新单元规划的实施责任。

**第七十七条** 本实施办法未涉及的其他城市更新事项，按照《条例》《办法》《实施细则》等有关规定执行；涉及光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新按照《光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新规定》等有关规定执行。本实施办法施行后，市、区对城市更新事项有新规定的，按照新规定执行。

**第七十八条** 本实施办法所称的“不少于”，均包括本数；未表述为“工作日”的“日”，均为“自然日”。

**第七十九条** 本实施办法由光明区城市更新和土地整备局负责解释。

**第八十条** 本实施办法自20XX年X月X日起施行，有效期为5年。