

深圳市光明区人民政府文件

深光府规〔2021〕1号

深圳市光明区人民政府关于印发《光明区旧工业区综合提升实施暂行办法》的通知

各有关单位：

现将《光明区旧工业区综合提升实施暂行办法》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向相应的职能部门反映。

深圳市光明区人民政府

2021年1月5日

光明区旧工业区综合提升实施暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范光明区旧工业区改造提升工作，加快推动旧工业区综合提升，根据《深圳市城市更新办法》（市府令第290号）、《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）等文件精神，结合光明区实际，特制定本办法。

第二条 本办法按照“政府引导、企业主导、市场运作、有序推进”的原则，推动光明区旧工业区开展综合提升，完善园区配套设施，促进旧工业区产业转型升级。

第三条 本办法所称旧工业区综合提升指旧工业区为消除安全隐患、完善现状功能而进行综合整治，不增加经营性面积，包括增加辅助性公用设施类和环境综合提升类（外立面改造）两种项目：

（一）增加辅助性公用设施类综合提升项目。旧工业区出于消除安全隐患、完善现状功能等目的，可增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、平台、楼梯、交通辅助坡道、立体停车库、配电房、垃圾转运站（房）、泵房、消防设施、污水废气处理系统、公厕等辅助性公用设施，并同步开展环境综合提升。

(二) 环境综合提升类项目。旧工业区建筑外立面及内部残缺损坏部分进行修补、防护加固，对工业区环境进行整治，提升工业区内内部道路、停车、装卸货平台、围墙、出入口、绿化、遮雨棚、运动休闲设施及其他宣传服务设施，消除安全、消防等隐患，达到使用安全性和舒适性要求。

第四条 申报旧工业区综合提升应符合以下条件：

(一) 申报单位应为业主或经业主授权的园区改造实际投资方。存在多个业主的，需取得所有业主的授权。

(二) 旧工业区综合提升原则上不改变现有工业用途，经整治提升后的生产用房建筑面积原则上不得减少。

(三) 园区应遵循我区产业发展规划，按照市、区产业发展计划，重点引进相关产业的优质企业和龙头项目企业。

(四) 园区用地范围未占用近五年市政道路等公共服务和城市基础设施用地，未纳入城市更新和土地整备五年专项规划及年度实施计划范围，未占用基本农田，未列入林地范围。

(五) 优先支持改造运营主体为制造业企业且自用比例超过 60%的工业园区。

第二章 职责分工

第五条 成立光明区旧工业区综合提升工作领导小组（以下简称“旧工业区提升领导小组”），统筹推进旧工业区综合提升工作，协调解决旧工业区综合提升的重大问题。组长由分管区

城市更新和土地整备局、区工业和信息化局的区政府领导担任，成员为区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局、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、区住房城乡建设局、区应急管理局、区国资局、区城管和综合执法局、区规划土地监察局等部门分管负责人，以及各街道分管负责人。旧工业区提升领导小组下设办公室，办公室设在区工业和信息化局，办公室主任由区工业和信息化局主要负责人担任。

第六条 旧工业区提升领导小组各成员单位分工如下：

（一）区工业和信息化局统筹旧工业区综合提升工作的开展，组织开展项目申报相关工作，并对园区综合提升必要性提出意见。协助园区开展招商引资，推动园区产业转型升级。指导园区改造运营主体申报适用的政策资金。

（二）各街道配合区工业和信息化局开展旧工业区综合提升项目计划申报相关工作，督促指导改造运营主体组织项目实施和验收，牵头负责项目日常监管工作。

（三）区城市更新和土地整备局负责审查增加辅助性公用设施类综合提升项目建筑设计文件材料。核查用地范围是否已列入城市更新单元计划范围；是否列入土地整备、房屋征收计划范围。

（四）区住房城乡建设局负责指导园区委托专业机构对建筑物结构安全进行检测鉴定。对符合办理条件的项目，负责办理《建筑工程施工许可证》。依职责进行项目建筑施工图备案，并对办

理施工许可的项目进行监管。对需申报消防手续的项目，负责消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

（五）市规划和自然资源局光明管理局负责核查土地权属、法定图则规划用途、土地利用总体规划，核查旧工业区用地范围是否占用市政道路等公共服务和城市基础设施用地、是否列入林地范围、是否占用基本农田、是否影响近期建设规划等情况。

（六）区国资局负责出具由区属国企所有或运营的园区权属证明文件。

（七）市生态环境局光明管理局、区应急管理局、区城管和综合执法局、区规划土地监察局等部门依据各自职能对项目进行监管。

第三章 项目申报与核准

第七条 园区改造运营主体申请旧工业区综合提升项目时，应提交如下材料（纸质及电子版各一份）：

（一）旧工业区综合提升项目申报表及申请书。主要包含：项目概况（建筑现状、权属情况、产业发展情况、未来园区产业发展规划、现有企业情况、近2年产值税收等）、项目申报原因、改造意向及改造内容等。

（二）园区改造运营主体身份证明材料，主要包含：营业执照副本复印件、法定代表人及项目经办人身份证复印件、法

定代表人证明书、法人授权委托书等。申报项目可由权利主体申报或委托单一市场主体代为申报。存在多个权利主体的，权利主体共同委托其中一个权利主体或委托单一市场主体代为申报。

（三）专业机构出具的测绘报告。

（四）专业机构出具的房屋安全检测鉴定报告。

（五）工业区权属证明。有合法权属的项目改造运营主体需提供权属证明。无法提供权属证明材料的项目改造运营主体需提供社区股份合作公司和街道意见（如涉及区属国企所有或运营的园区，项目改造运营主体需提供区国资局意见）。租赁厂房的改造运营主体需提供产权人的综合提升项目委托书、产权证明、租赁合同、街道或区国资局意见。

（六）相应资质设计单位出具建筑设计方案，包括现状图、改造方案图、总平面图、各层平面图、剖面图、立面图、效果图等。

（七）园区改造运营主体出具不违法加建、抢建，以及规模以上企业、国家高新技术企业等优质企业不流失，并承担建筑安全主体责任的承诺书。

第八条 旧工业区综合提升项目由区工业和信息化局受理。区工业和信息化局自收到申报材料之日起5个工作日内进行初审，申报材料不齐全或不符合要求的，由区工业和信息化局告知改造运营主体补齐补正相关材料。申请材料符合要求的，在2

个工作日内征求旧工业区提升领导小组成员单位意见。各成员单位自收到征求意见函之日起5个工作日内出具书面意见，书面意见应结合各自职责明确是否同意项目开展。

第九条 区工业和信息化局收齐各相关单位意见后，以旧工业区综合提升工作领导小组办公室（以下简称“领导小组办公室”）名义按程序提请相关会议审议有关项目。其中，增加辅助性公用设施类综合提升项目由领导小组办公室按程序提请旧工业区提升领导小组会议审议。环境综合提升类综合提升项目由领导小组办公室组织召开会议审议。旧工业区综合提升项目审议通过后，由领导小组办公室函复项目改造运营主体，并将有关意见抄送区土地监察等部门及各街道。

第四章 项目实施

第十条 综合提升园区应遵守以下规定：

（一）园区改造运营主体在园区综合提升过程中不得出现违法抢建、加建、扩建等行为。

（二）原则上不得将厂房、研发用房改为酒店、公寓等功能。

（三）除出于消除结构安全隐患对结构进行加固外，严禁改变建筑主体结构。

（四）园区改造运营主体须监督入驻企业守法经营，入驻企业不得违反国家、省、市法律法规要求。

（五）现状园区存在规模以上企业、国家高新技术企业等优质企业的，应采用分期改造、就近安置等方式于区内妥善安置企业，确保优质企业不外流、注册地不外迁。

（六）园区改造运营主体应配合市生态环境局光明管理局、区应急管理局等部门清理“散乱污危”企业，并加强园区安全隐患排查，督促园区内企业做好安全生产工作、落实企业安全生产主体责任。

第十一条 改造运营主体在取得项目函复意见后，向区发展改革局申请社会投资项目备案或核准。

第十二条 在取得同意开展旧工业区综合提升的函复意见后，在项目实施前，改造运营主体须委托具有相应资质的第三方机构出具施工图等项目施工文件，在深圳市建设工程勘察设计管理系统完成图纸备案，并将建筑施工图报街道备案。

其中，增设辅助性公用设施类综合提升项目，改造运营主体须提供《深圳市建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《消防设计审核意见》《施工合同》及《监理合同》等资料，向区住房建设局申请办理《建筑工程施工许可证》，并将上述资料报区规划土地监察局备案。对不符合《建筑工程施工许可证》办理条件的，改造运营主体在开展项目申报前，须委托有资质的第三方检测机构开展房屋结构安全检测鉴定并出具相关鉴定报告，如发现结构隐患则须制定相应加固方案，并对原有建筑完成加固后再开展加、扩建工程。园区所有改造工程（加、扩

建工程及加固工程)完成后,改造运营主体须委托有资质的第三方检测机构开展第二次房屋结构安全检测鉴定并出具鉴定报告,上述鉴定报告须报区规划土地监察局及各街道备查。

改造运营主体须严格按照经备案的建筑施工图组织项目改造工程,并在实施过程中确保建筑结构安全。

第十三条 各街道会同区住房城乡建设局、区应急管理局、市生态环境局光明管理局、区城管和综合执法局、区规划土地监察局等部门依据各自职能对项目进行监管。工程建设违反申报阶段审批意见、设计方案、建筑施工图的,由各街道报区职能部门后,各职能部门依法查处。

第十四条 项目改造完成后,改造运营主体应向区住房城乡建设局申请竣工消防验收备案,并自行组织检测单位、设计单位、监理单位、施工单位等相关责任主体进行竣工验收。辖区街道应进行监督和指导。

涉及特种设备的,在安装后投入使用前特种设备使用单位应依法办理使用登记。

各属地街道和行业部门根据《光明区党政部门安全管理工作职责规定》(深光委字〔2020〕6号)有关规定,按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求,做好旧工业区综合提升改造过程中的安全监管。

第五章 扶持政策

第十五条 对开展旧工业区综合提升的园区运营主体，在园区竣工验收后 1 年以内引进规上工业企业、国高企业的，按照新引进企业落地后首个完整年度地方财力贡献 50%，不超过园区改造费用给予资金补贴。

第十六条 旧工业区综合提升项目政策资金纳入光明区经济发展专项政策资金年度预算，按照《光明区经济发展专项资金管理办法》进行管理。

第十七条 政策补贴资金申请由园区运营主体将申报材料报各街道审核，各街道经现场核查新引进企业情况、园区改造费用等，出具资助资金申请审核初步意见，并报领导小组办公室复核后，按照经发资金核准类项目程序审定，单笔资助金额 100 万元（含）以下的，由区工业和信息化局办公会议审定，报联席会议办公室备案；单笔资助金额 100 万元以上的，经区工业和信息化局办公会议审议通过后，报联席会议审定并制发会议纪要。

第十八条 改造费用补贴资金申报材料包括：

（一）申请书。

（二）改造运营主体营业执照复印件（三证合一新版营业执照，未换领新版营业执照的，提交旧版营业执照、组织机构代码证、税务登记证）。

（三）法人授权委托书、法定代表人身份证复印件和项目经办人身份证复印件（加盖改造运营主体公章，法定代表人身

份证无须验原件)。

(四) 企业信用信息资料(在深圳信用网打印完整版信用报告)。

(五) 项目设计和施工的合同、发票及相关支付凭证。

(六) 工程变更单、隐蔽工程施工记录表,送审造价汇总表、招标控制价审定书,含工程结算计算式的工程结算书。

(七) 开工报告、竣工验收报告。

(八) 工程现场签证单、设计变更单,经审批的施工组织设计材料、施工现场照片。

(九) 施工、竣工图纸。

(十) 新引进规上工业企业、国高企业的租赁合同、纳税证明等。

(十一) 区旧工业区综合提升项目相关承诺书。

第六章 监督管理

第十九条 改造运营主体对申报材料的真实性负责,应承诺提交的所有材料原件或复印件及其内容是真实有效的,如因虚假而引致的法律责任由申请人承担。建设单位应承担主体责任,负责承担工业区综合提升的施工、消防、建筑质量、生产等安全责任,依法依规开展申报和施工工作。委托具有相应资质的单位开展综合提升实施的质量和安全监督管理。按产业发展要求,引进优质企业和龙头项目企业。设计、审图、施工、工程

监理等单位依法对建设工程的设计、施工质量负责，旧工业区完善现状建筑内部功能及加建辅助性公用设施的设计、施工必须符合国家工程建设技术标准。

第二十条 项目建设过程中，各街道应按属地管辖原则，根据职责对项目进行全过程监管。对备案外新增的违法用地和违法建设行为，各街道应及时制止并报区规划土地监察局依法查处，坚决遏止违法抢建、加建、改建等违法建设行为。

第二十一条 各街道须对旧工业区综合提升项目产业发展情况做好日常跟踪，对擅自将厂房、研发用房改为公寓、酒店等功能的，在发现并核实后5个工作日内将有关情况报区工业和信息化局、区住房建设局、区规划土地监察局，各部门根据各自职责依法处理，并追回相关政策补贴资金。

第二十二条 各单位及其工作人员对项目建设监管不力，造成项目存在审批外的抢建、加建等违法行为的，由其所在单位或者上级机关或者监察机关依法依规给予行政处分。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章 附 则

第二十三条 本办法自2021年1月15日起施行，有效期3年。《光明新区旧工业区综合提升试点工作方案》（深光旧办〔2017〕1号）《光明新区关于支持旧工业区综合提升试点的若干措施》（深光旧办〔2017〕2号）同时废止。

第二十四条 区相关部门和各街道按照本办法开展的工作，纳入容错机制。各单位应落实职责，勇于担当，提高效率，齐心协力做好旧工业区综合提升工作。

第二十五条 小散工程和零星作业项目按照《光明区小散工程和零星作业安全生产纳管实施细则》（深光住建字〔2018〕286号）执行。

第二十六条 经区政府认定的重点项目，批复流程可参照本办法执行。

第二十七条 本办法由区工业和信息化局负责解释。

公开属性：主动公开

深圳市光明区人民政府办公室

2021年1月5日印发
