

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管理办法》 的通知

各有关单位：

现将《光明区旧工业区综合提升实施管理办法》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

2024年5月3日

光明区旧工业区综合提升实施管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范光明区旧工业区综合提升改造工作,根据《深圳经济特区城市更新条例》(深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第二二八号)、《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)、《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)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”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是指旧工业区为消除安全隐患、完善现状功能而进行的综合整治(不增加经营性面积)。旧工业区综合提升分为增加辅助性公用设施和环境综合提升两种类别:

(一)增加辅助性公用设施类项目。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、污染防治设施、公厕等辅助性公用设施。可同步开展环境综合提升。

(二)环境综合提升类项目。旧工业区对建筑外立面及内部

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。

第二章 管理机构与职责分工

第五条 设立光明区旧工业区综合提升工作领导小组（以下简称领导小组），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重大问题。组长由分管区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局的区政府领导担任，成员单位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。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 领导小组各成员单位依职责负责如下工作：

(一)区工业和信息化局负责统筹推动旧工业区综合提升改造，负责增加辅助性公用设施类项目受理工作，并对园区开展综合提升改造的必要性提出意见。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)各街道负责统筹开展环境综合提升类项目受理、审核、备案等工作，负责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、是否影响近期建设计划等情况。

(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、法人授权委托证明书等。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（环境综合提升类项目或权属清晰且能提供房产证等园区总建筑面积证明文件的项目可免

于提供)。

(四)专业机构出具的房屋安全检测鉴定报告,如有内部加装电梯需求的园区,需提供可行性报告(未涉及园区建筑物改造提升的可免于提供)。

(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 增加辅助性公用设施类项目由区工业和信息化局受理,环境综合提升类项目由各属地街道受理,受理单位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,应一次性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个工作日内征求领导小组各成员单位意见。

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 旧工业区综合提升项目按以下程序进行审议备案：

(一)增加辅助性公用设施类项目由区工业和信息化局以旧工业区综合提升领导小组办公室名义按程序提请旧工业区综合提升领导小组会议审议。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，并同步抄送领导小组各成员单位。

(二)环境综合提升类项目由各属地街道召开街道办公会议审议通过后函复项目改造运营主体，并报旧工业区综合提升领导小组办公室备案，并同步抄送领导小组各成员单位。

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和省、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，确保优质企业不外流、注册地不外迁。

(六) 工业园区经营管理单位应当建立园区环境保护责任制度，履行环境保护管理职责。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整治“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，增加辅助性公用设施类项目，改造运营主体须提供领导小组办公室复函、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施工手续，并将上述资料报区规划土地监察局备案。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《光明区党政部门及市驻区有关单位安全生产工作职责》（深光编〔2023〕1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改造运营主体，

在园区竣工验收后按照实际改造费用的 50%、不超过新引进规上企业总产值的 1%，一次性给予园区改造运营主体最高 3000 万元奖励。

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，项目补助资金每年实施预算总额控制，并按照《光明区经济发展专项资金管理办法》进行管理。政策补助按照经发资金核准类项目程序审定。

第六章 监督管理

第十七条 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。改造运营主体需按产业发展要求，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。

第十八条 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，区规划土地监察局指导各街道及时制止并依法查处，坚决遏制违法抢建、加建、改建等违法建设行为。

第十九条 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领导小组办公室，追回相关政策补贴资金，并由相关职能部门根据职责依法处理。

第二十条 各单位在旧工业区综合提升改造项目实施过程中存在违法违纪行为的，由相关职能部门依法依规追究法律责任。

第七章 附 则

第二十一条 本办法自 2024 年 5 月 20 日施行，有效期 5 年。《光明区旧工业区综合提升实施暂行办法》（深光府规〔2021〕1 号）同步废止。对于已按照《光明区旧工业区综合提升实施暂行办法》（深光府规〔2021〕1 号）申报实施的项目，可按照新引进规上首个年度产值的 1%，不超过实际改造费用给予奖励。

第二十二条 同一园区改造运营主体多次开展综合提升改造或申报综合提升改造包括增加辅助性公用设施和环境综合提升两种类别的，可享受的补助资金奖励均累计不得超过 3000 万元。

第二十三条 改造运营主体申报的综合提升项目包括增加辅助性公用设施和开展环境综合提升两种类别的，由区工业和信息化局统一受理。

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 经区政府认定的重点项目，批复流程可参照本办法执行。

第二十六条 本办法由区工业和信息化局负责解释。