罗府规〔2020〕x号

深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市

罗湖区城市更新实施办法的通知

各街道办事处、区政府直属各单位：

现将《深圳市罗湖区城市更新实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区人民政府

2020年x月x日

深圳市罗湖区城市更新实施办法

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活动，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）负责审议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）负责审议城市更新单元计划、城市更新单元规划、需报区领导小组的城市更新单元规划修改；

（三）负责城市更新项目建设用地审批；

（四）负责社会稳定风险评估报告审批；

（五）负责审定城市更新项目中涉及复杂疑难问题的处置方案及其他需由区领导小组审定的重要事项。

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。

第四条 区领导小组办公室设在区城市更新和土地整备局。

区城市更新和土地整备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）区司法行政部门负责对涉及城市更新工作的重大决策、规范性文件和重大事项涉及的法律问题进行法律审查；负责对城市更新工作提出法律意见。

（二）区发改部门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；负责协调全区产业部门，对全区产业发展规划提出综合平衡建议，统筹落实全区产业发展战略和产业规划；依职能对申报的城市更新单元更新目标、更新方向、更新范围等提出意见和建议；负责对城市更新单元计划、规划方案涉及的由区政府投资建设的城市基础设施和公共服务设施的规划实施策略提出意见和建议，并在城市更新单元规划批复后统筹相关建设事宜；负责办理政府投资的城市更新项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计及概算审批以及社会投资的城市更新项目的备案或核准等相关事宜；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）区财政部门负责对区级行政事业单位国有资产参与城市更新提出意见；负责城市更新单元规划范围内区级行政事业单位国有资产处置。

（四）区国有资产监督管理部门（区集体资产管理部门）负责对区属国有企业国有资产、集体资产参与城市更新提出意见；负责按集体资产管理政策，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；负责城市更新单元规划范围内区属国有企业国有资产处置。

（五）区产业部门依职能开展全区产业发展规划编制工作，组织审查城市更新项目产业发展方案、产业专项规划并出具审查意见；负责起草并签订产业监管协议，对产业项目进行全生命周期监管；在城市更新单元计划、规划方案以及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，配合区物业部门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；负责梳理政府物业、社会物业及城市更新新增的产业空间，建设和维护产业空间地图；收集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，负责及时发布项目信息。

（六）区教育部门负责核查全区教育设施现状情况，评估城市更新对全区现状教育设施承载力的影响，研究和制定全区教育设施建设计划；负责就城市更新单元提出包括办学规模、建设规模、实施时序等内容的教育设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的单元范围以外的周边教育设施需升级改造或新建的规划策略、教育设施承载力评估等提出意见和建议。

（七）区民政部门负责核查全区社会福利设施现状情况，评估城市更新对全区现状社会福利设施承载力的影响，研究和制定全区社会福利设施建设计划；负责就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的社会福利设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的社会福利设施承载力提出评估意见和建议。

（八）区卫生健康部门负责核查全区医疗卫生配套现状情况，评估城市更新对全区现状医疗卫生配套设施承载力的影响，研究和制定全区医疗卫生配套设施建设计划；负责就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的医疗设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的医疗设施承载力提出评估意见和建议。

（九）区住房建设部门负责研究和制定全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明确意见；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、管廊等事宜提出明确要求；负责对城市更新项目中配建的人才住房和保障性住房的配建方法、建设标准、设计方案等提出意见，包括配建类型、比例、规模、布局、户型、面积、装修标准等；负责签订人才住房和保障性住房监管协议；负责人才住房和保障性住房进行接收、回购、后续管理及纳入区政府物业台帐工作；负责城市更新项目建筑物拆除方案备案，并对拆除及建设工程全流程进行施工监督管理；负责对城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案行为的依法处理；负责协调开展超限高层建筑抗震设防审批；负责城市更新项目的消防设计审核和消防验收，协调城市更新项目属市级审批权限的超高层建筑消防设计方案报批事宜；履行《决定》明确的其他职能。

（十）区水务部门负责对城市更新单元涉及的海绵城市、水务管理和城市更新单元规划方案涉及的周边水务工程设施需改造升级的规划策略等内容提出意见和建议；负责城市更新项目中涉及水务事项的审批及监管；

（十一）区城市管理部门负责核查职能范围内的城市管理设施现状情况，评估城市更新对全区现状城市管理设施承载力的影响，研究和制定全区城市管理设施建设工作计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的城市管理设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的单元范围以外的周边城市管理设施需升级改造或新建的规划策略、城市管理设施承载力评估等提出意见和建议；依职能负责统筹综合整治类城市更新工作；负责落实城市更新单元城市照明专项规划相关要求，对更新项目景观照明设计方案进行审查；负责对城市更新单元规划的绿化建设提出意见；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；负责对城市更新项目改造后形成的公共空间及公共艺术作品登记挂牌；对公共艺术作品的更换、公共空间及公共艺术作品挪作他用的行为进行监管。

（十二）区规划土地监察部门负责统筹更新单元范围内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；负责组织开展城市更新项目日常巡查，依法对未经批准违法建设、违法拆除行为以及将公共空间挪作其他用途等规划违法行为进行处理。

（十三）区物业部门负责核查全区社区配套和公共服务用房现状情况；就更新单元范围内涉及区政府物业的功能、面积及使用情况提出意见；评估城市更新对全区现状社区配套和公共服务用房承载力的影响，就城市更新单元提出包括建设需求、建设规模、实施时序、移交等内容的社区配套和公共服务用房建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的社区配套和公共服务用房承载力提出评估意见和建议。会同相关产业部门签订创新型产业用房监管协议；负责全区城市更新项目中移交区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区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。负责统筹协调市级行政事业单位国有资产参与城市更新相关处置事宜。

（十四）区文化广电旅游体育部门负责核查全区文体设施现状情况，评估城市更新对全区现状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；就城市更新单元提出包括建设需求、建设规模、实施时序等内容的文体设施建设需求。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文艺方针、宣传合规性进行审查。

（十五）区建筑工务部门负责城市更新项目中政府投资建设的市政基础、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；负责组织开展以旧住宅区为主的城市更新单元、混杂零散旧住宅区城市更新单元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；在区城市更新和土地整备局指导下开展重点城市更新单元的意愿征集工作；作为以旧住宅区为主或混杂零散旧住宅区以及其他政府组织实施的城市更新单元计划及规划的申报主体或联合申报主体；负责组织城市更新单元权利主体公示工作、社会稳定风险评估工作及城市更新单元实施方案制定工作；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报区国有资产监督管理部门（集体资产管理部门）备案；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、违法建设行为及时报送相关职能部门并依法开展处理工作；及时制止、清理企业违规进驻旧住宅区、城中村从事城市更新活动；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）市规划和自然资源部门驻区单位负责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；负责对主管部门已出具明确初审意见,且更新单元计划主导方向与法定图则不符的城市更新计划项目涉及的法定图则调整事项；负责占补平衡方案的汇总和审核；协助开展城市更新项目涉及的土地权属及征地补偿情况核查、与周边片区的规划衔接、历史遗留问题处理等规划国土管理相关工作。

（十八）市交通运输部门驻区单位负责核查全区的交通设施现状情况，评估城市更新对全区现状交通设施承载力的影响；研究和制订全区交通设施建设计划；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序及移交等内容的交通设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的单元范围以外的周边交通设施需升级改造或新建的规划策略、交通设施承载力评估等提出意见和建议；负责城市更新项目涉及的占用挖掘道路、开设临时路口审批事宜；负责城市更新项目涉及的市政道路及交通设施的接收管养。

（十九）深圳消防支队驻区单位负责城市更新项目的消防安全检查事宜。

（二十）市市场监管部门驻区单位负责核查城市更新项目实施主体的股权变更情况，对实施主体股权变更的及时通报主管部门。

（二十一）市生态环境部门驻区单位对城市更新单元项目的建设内容提出与生态环境有关的意见或建议；负责城市更新单元项目环境影响评价审批及后续监管；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。

其他单位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。

第五条 区领导小组成员单位可通过引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

因开展城市更新工作需要购买专业服务的，按照政府采购有关规定开展采购工作；所采购的专业服务在规划土地管理政策法规、专业技术性、完成时限等方面有高标准要求或具有不可预见性的，可依程序向区财政局申请采取竞争性谈判、单一来源等非公开招标方式采购。

第六条 区政府及相关职能部门应通过关联业务同时申报、并联审批等一站式服务方式，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。

涉及由市级职能部门审批的重大事项，区相关职能部门应及时协调市级职能部门加快审批进度。

第七条 严格落实社会稳定风险评估制度，加强源头防范，对城市更新项目推进中可能出现的风险提前进行研判，从源头上预防、减少和消除影响社会稳定的隐患。

第二章 更新统筹

第八条 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为指导，通过城市更新单元规划落实的高品质、高效率规划体系。

第九条 按照市城市更新五年规划、区五年经济社会发展规划的总体要求，编制区城市更新五年规划，明确规划期内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、产业及住房保障空间等内容，整合零散地块及贡献用地，平衡各城市更新项目利益，实现片区整体开发并形成规模化的政府储备用地。

公共配套、市政交通、产业、住房保障及海绵城市等牵头部门应会同相关职能部门，研究、编制各自领域的发展规划或专项规划。相关规划应与区城市更新五年规划及片区统筹规划相衔接。

区城市更新五年规划及片区统筹规划应报区领导小组审议，公共配套、市政交通、产业、住房保障及海绵城市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的上述规划衔接。

第十条 涉及产业的城市更新项目需在申报城市更新单元计划、规划阶段分别提供项目产业发展方案、产业专项规划，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。

产业发展方案应明确更新后的产业发展定位、发展目标、产业配置方案等内容；产业专项规划应进一步明确引进产业类型、预计财税缴纳情况、产业空间配置方案、招商引资方案等相关内容。

涉及产业的城市更新项目应坚持以项目产业专项规划引导空间规划，建筑功能、空间布局及配套设施应满足并服务于项目产业发展需要。

第十一条 区产业部门会同区物业部门梳理城市更新产业空间，建立产业空间地图，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，经产业部门认定后可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，及时组织开展将项目的建设进度、销售意向、产业空间（含创新型产业用房）建筑功能及面积等相关信息录入产业空间库的工作，在供需平台中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、租赁工作。

第十二条 主管部门应建立城市更新项目优先推进及负面监管工作机制。

落实市区重点发展战略、促进产业转型升级、完善片区城市基础设施和公共配套设施等对城区发展具有重大意义的项目，应当优先推进。

更新方向与市区两级规划严重不符、产业发展潜力低下、不能满足公共配套需求等对城区发展不利的项目，不予纳入城市更新单元计划。

第十三条 具有以下情形的城市更新项目，应当依据市城市更新项目社会稳定风险评估相关规定开展社会稳定风险评估工作，为城市更新项目的审批及决策提供参考：

（一）旧住宅区、混杂零散旧住宅区拟申请纳入城市更新单元计划的；

（二）已发生信访、行政复议及行政诉讼案件的；

（三）区维稳部门、区信访部门或辖区街道办事处认为需要开展社会稳定风险评估的。

社会稳定风险评估应形成包含风险点、风险分析、风险等级、项目实施建议、应急处置工作预案等内容的评估报告。其中风险点应包含拟拆除范围内全部建筑物搬迁补偿对象、现状建筑物用途、数量及建筑面积等调查内容；风险等级分为风险很大、有风险、风险较小或无风险；项目实施建议分为可实施、可部分实施、暂缓实施或不实施；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。

属于本条第一款第（一）项情形的，由申报主体开展；属于第一款第（二）、（三）项情形的，由辖区街道办事处组织申报主体或实施主体开展。申报主体或实施主体应委托专业机构开展社会稳定风险评估工作，受委托机构对评估报告的真实性、合法性负责。

发生本条第一款第（二）项情形的，相关职能部门应及时告知辖区街道办事处;发生第一款第（三）项情形的，区维稳部门、区信访部门应将相关意见告知辖区街道办事处。区维稳部门可根据实际情况，要求主管部门及相关职能部门暂停办理该项目审批手续。

辖区街道办事处组织相关职能部门、专业机构或专业人员对评估报告开展评审工作，并依据评审意见修改完善后将评估报告上报区领导小组审批。主管部门及相关职能部门依据审批意见开展后续工作。

第三章 更新单元计划与规划审批

第十四条 对于已申报或已列入城市更新单元计划的混杂零散旧住宅区城市更新项目，由原申报主体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。

对原旧工业区升级改造试点项目结转为城市更新单元计划的项目，相关市场主体按要求完成意愿征集后，可作为城市更新单元规划的申报主体。

第十五条 城市更新单元计划申报主体应按照《办法》《实施细则》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》《深圳市拆除重建类城市更新计划审批操作规则》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交城市更新单元计划申报材料。

区政府、主管部门应根据前款相关文件规定组织开展城市更新单元计划制定的审批、审查及备案等工作。

第十六条 城市更新单元计划申报主体应按照《办法》《实施细则》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编织技术规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交城市更新单元规划申报和修改材料。

区政府、主管部门应根据前款相关文件规定组织开展城市更新单元规划制定和修改的审批、审查及报批等工作。

第十七条 原农村集体经济组织继受单位申请城中村、旧屋村、原农村集体经济组织继受单位及个人在城中村、旧屋村以外的建成区域参与城市更新的，应提交含拟拆除范围内全部建筑物搬迁补偿对象、现状建筑物用途、数量及建筑面积等普查数据材料，经辖区街道办事处报区领导小组审议同意后方可启动现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、选择改造合作方等活动。普查数据材料可作为辖区街道办事处组织社会稳定风险评估等相关工作的基础材料。

属于合作实施的城中村改造项目，原农村集体经济组织继受单位应将改造合作协议报辖区街道办事处审查备案及区集体资产管理部门备案；未经备案，任何市场主体不得进驻城中村改造项目区域开展城市更新活动。

未经同意自行开展城中村前期更新活动的，该项目在3年内不得申报城市更新单元计划；违规进驻的由辖区街道办事处依法清理，造成严重后果的，可依法取消市场主体参与罗湖区城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十八条 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公共利益项目按照《深圳市城市规划标准与准则》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》相关规定，并综合相关部门意见予以落实。其中公共服务设施总建筑面积不小于1500平方米，具体位置应结合使用需求，依据相关规划标准及设计规范确定。

城市更新单元内非独立占地的公共配套应无偿移交政府。

第十九条 城市更新项目中的公共空间，应在城市更新单元规划批复中明确其类型、规模、24小时对公众开放以及需设置与周边城市景观相协调的公共艺术作品等规划管理要求。

本实施办法所称的公共艺术作品，是指设置在公共空间中的雕塑、壁画、室外装置艺术等城市景观设施。

主管部门应会同区文化广电旅游体育部门组织专业机构对公共艺术作品设计方案进行评审，区文化广电旅游体育部门应就公共艺术作品设计方案涉及的文艺方针及宣传合规性出具审查意见。属于雕塑类型的公共艺术作品，还应结合《深圳经济特区城市雕塑管理规定》开展相关工作。

城市更新项目涉及的公共空间、公共艺术作品由实施主体负责建设，建成后的日常管理维护由土地使用权人或其委托的物业管理单位负责，登记挂牌及对使用情况的监管由区城市管理部门负责。

第二十条 城市更新单元规划应落实深圳市城市照明专项规划要求，并按照《深圳市城市照明管理办法》在城市更新项目的规划批复、土地使用权出让合同、建设工程规划许可证中载明相关内容。

第二十一条 鼓励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。

第四章 土地信息核查

第二十二条 城市更新单元计划申报主体应在城市更新单元计划批准后，应按照《办法》《实施细则》《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》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交申请拆除范围内土地信息核查申请材料。

主管部门应根据前款相关文件规定组织开展城市更新单元土地信息核查及历史用地处置等工作。

　　第二十三条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，依照市规划和自然资源部门制定的《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》及《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》执行；其中在《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》出台前已完成土地信息核查及历史用地处置、但未取得规划批复、符合旧屋村范围认定的，申报主体可向主管部门申请旧屋村范围认定。主管部门在开展旧屋村范围认定工作时，可通过采购服务、委托专业测绘机构做地形图比对、现状测绘等认定相关工作，有关费用由主管部门依据与委托测绘单位签订的委托合同支付。

　　第二十四条 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、土地利用现状及权属情况等土地信息核查，形成核查和汇总意见。

第五章 实施主体确认

第二十五条 城市更新单元规划经批准后，辖区街道办事处应按照已批准的城市更新单元规划，组织制定城市更新单元实施方案，并监督实施方案落实。

城市更新单元实施方案应当包括更新单元内项目基本情况、进度安排、单一主体形成指导方案、搬迁补偿安置指导方案、搬迁及建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。

辖区街道办事处应在实施主体资格确认前将城市更新单元实施方案及时报送主管部门备案，并定期报送实施方案的落实情况。

第二十六条 实施主体申请人应就城市更新单元项目拆除范围内所有的权利主体向辖区街道办事处申请在项目现场及罗湖区电子政务网上公示，公示时间不少于7日。

公示期满后无异议的，辖区街道办事处出具公示无异议意见。公示存在异议的，辖区街道办事处应进行调查核实；有关异议经核实不成立的，由辖区街道办事处出具异议不成立意见；有关异议经核实成立或者暂时无法确定的，辖区街道办事处应组织实施主体申请人开展异议处理工作，异议处理完毕的，辖区街道办事处出具异议处理完毕意见。

城中村改造项目公示有异议的，辖区街道办事处应组织原农村集体经济组织继受单位进行调查核实，有关异议经核实不成立或处理完毕的，辖区街道办事处与原农村集体经济组织继受单位应分别出具异议不成立或异议处理完毕的意见。

异议处理过程中，辖区街道办事处可视情况要求该项目开展社会稳定风险评估工作。异议处理完毕后，辖区街道办事处应将公示情况及公示异议处理完毕意见反馈至主管部门。

第二十七条 申请实施主体资格确认前，实施主体申请人应保证自身财务状况足以支撑城市更新项目按时实施。

自确认实施主体之日起至工程竣工验收之日止，城市更新项目不得转让。

第二十八条 实施主体申请人向主管部门申请实施主体资格确认，应按《实施细则》第四十九条规定提交材料，涉及股份公司集体资产参与城市更新的，同时还应提交经辖区街道办事处审查备案并经区集体资产主管部门备案的包括城中村更新项目合作方选择等集体资产处置证明材料。

第二十九条 主管部门结合辖区街道办事处、原农村集体经济组织继受单位出具的公示无异议、异议不成立或异议处理完毕的意见，对实施主体申请材料进行核查，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。

实施主体申请人的申请符合实施主体资格确认条件的，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，主管部门会同相关职能部门与实施主体申请人签订项目实施监管协议，并向实施主体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监管部门驻区单位；实施主体股权发生变更时，市市场监管部门驻区单位应及时将变更情况通报主管部门。

第三十一条 城市更新单元规划确定由区政府投资建设的城市基础设施和公共服务设施(含城市更新单元规划方案将位于单元范围以外的市政、交通、公共配套设施纳入升级改造或新建范围的)，应优先安排建设立项，其中具备实施条件的或属于城市更新单元范围内独立占地的，应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，在建设完成后按照有关规定予以回购。

主管部门应在项目实施监管协议签订及实施主体确认后，将城市更新单元规划批复、项目实施监管协议及前款规定设施的建设清单抄送区发改部门及相关职能部门；建设单位应会同区发改部门、区财政等相关职能部门及时开展相关工作。

第六章 项目监管

第三十二条 涉及产业的城市更新项目，区产业部门应对项目产业准入条件及招商引资工作进行引导、协调与监督，制定产业监管措施，保证项目产业专项规划确定的产业导向和招商目标落实到位。

区产业主管部门可形成产业监管方案对更新后形成的用于产业的建筑用房受让人、承租人资格进行限定；更新后上述建筑用房需要转让、租赁的，受让人或承租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的同意。

实际进驻的产业项目不符合产业专项规划要求的，可以采取要求实施主体承担违约责任、取消相关优惠政策、回购部分用房等监管措施。

产业监管的内容应在产业监管协议中进行约定。

第三十三条 涉及产业的城市更新项目，由区产业部门负责签订产业监管协议，涉及市、区工业区块线的城市更新项目，产业监管协议应符合《深圳市工业区块线管理办法》的规定。

需配建创新型产业用房的城市更新项目，区物业部门负责会同相关产业部门签订创新型产业用房监管协议；创新型产业用房监管协议应载明创新型产业用房设计要求、建设标准、产权归属、建设工期、具体位置（楼层）、交付方式、交付时间及相关违约责任等内容。

需配建人才及保障性住房的城市更新项目，由区住房建设部门负责签订人才住房、保障性住房监管协议。

涉及需签订产业监管协议、创新型产业用房监管协议的，监管协议的签订工作应当在申请签订土地使用权出让合同前完成。涉及人才住房及保障性住房配建监管协议的，监管协议的签订工作应当在开展项目方案设计前完成。

第三十四条 项目实施监管协议应明确《实施细则》第五十二条规定的内容及以下内容：

（一）城市更新项目建设进度要求，对未按项目实施监管协议约定的进度实施的，需支付相应的违约金；

（二）公共空间、公共艺术作品的建设、使用及管理维护要求；

（三）涉及捆绑建设公共绿地、公园、绿道的，建设方案、使用及管理维护要求；

主管部门可根据项目实施监管协议的内容，组织相关职能部门一并签订监管协议。

第三十五条 城市更新单元项目存在应由实施主体建成并无偿移交的房建类城市基础设施及公共服务设施、产权归政府的人才和保障性住房、回迁安置物业的，实施主体必须以现金或银行保函形式提供监管保证；监管保证金额按前述设施总建筑面积乘以每平方米人民币3000元的建设成本确定；回迁安置物业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。

以现金形式提供监管保证的，实施主体应与银行及主管部门签订《资金监管协议》，设立监管资金账户，由三方共同监管。

以银行保函形式提供监管保证的，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，同时应明确主管部门为受益人。银行保函到期前60日，实施主体必须提供后续银行保函，未能提供的，主管部门有权在保函期限届满前30日内向出具保函的银行提取全部保证金。

主管部门接收银行保函后应及时向银行核实保函的真实性，并按照财务管理制度妥善保管。

第三十六条 城市更新单元项目申请免除回迁安置物业监管保证的，需由全部回迁安置物业的权利主体与实施主体共同提出申请，并提交由权利主体出具的经公证的申请书、自愿承担风险的声明及搬迁补偿安置协议。

第三十七条 主管部门应依据《资金监管协议》对实施主体设立的监管资金账户进行监管。

以现金形式提供监管保证的，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，不符合的，书面答复申请人并说明理由。

以银行保函形式提供监管保证的，银行保函的担保金额可按前款规定，经主管部门向银行出具书面意见后进行递减。

如实施主体违反项目实施监管协议中房建类城市基础设施及公共服务设施、产权归政府的人才和保障性住房、回迁安置物业约定事宜，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提取全部监管资金或立即兑付银行保函，作为相关设施的建设资金；实际建设资金高于监管资金或银行保函金额的，差额部分由实施主体承担。

第七章 建筑物拆除与用地审批

第三十八条 属于由社会投资的旧住宅区（含混杂零散旧住宅区）、城中村拆除重建类城市更新项目的，市场主体在取得实施主体确认文件以及签订项目实施监管协议之前不得启动搬迁，但不能满足安全使用要求需停止使用或疏散居住人员的房屋除外。

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部门申请办理拆除备案手续。区住房建设部门按照《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，并依法对拆除过程进行安全监管。

未经区住房建设部门备案擅自进行建筑物拆除的，由区住房建设部门、区规划土地监察部门依法处理。

辖区街道办事处或相关部门发现违法拆除情况的，及时函告区住房建设部门和区规划土地监察部门。

第三十九条 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。

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，相关工作由区住房建设部门指导。

实施主体应在建筑物拆除完毕后向主管部门申请建筑物拆除情况确认，并向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记。

第四十条 实施主体完成拆除工程备案（违规拆除须经依法处理）、建筑物拆除、房地产权属证书注销登记后，应按照《办法》《实施细则》《深圳市拆除重建类城市更新单元项目用地审批规定》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交开发建设用地审批申请材料。

区政府、主管部门应根据前款相关文件规定开展开发建设用地审批、审查和报批等工作。主管部门应当在建设项目用地批准后，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；未获批准的，核发《不予行政许可决定书》。

第四十一条 实施主体应按照《办法》《实施细则》《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交办理《建设用地规划许可证》申请材料。

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》。

建设用地规划许可证中应当列明径流总量控制率等海绵城市建设管控指标。对地质灾害易发区内的城市更新项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的城市更新项目，应当在建设用地规划许可证中明确实施主体需按地质灾害危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施。

第四十二条 实施主体应在独立占地的城市基础设施、公共服务设施等公共利益用地移交入库后，应按照《办法》《实施细则》《深圳市拆除重建类城市更新单元项目用地审批规定》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交签订土地使用权出让合同申请材料。

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。

第四十三条 除《实施细则》第五十五条规定的内容外，土地使用权出让合同还应明确以下内容：

1. 实施主体应严格按照专项规划批复及项目实施监管协议完成相应的建设、移交等责任；

（二）项目实施监管协议明确的产权转让及租赁的限制条件；

（三）城市更新单元规划批复明确的景观照明规划要求；

（四）产业监管协议、创新型产业用房监管协议相关内容；

（五）用于回迁安置的房产不得预售；

（六）海绵设施建设管控要求；

（七）其他需要明确的内容。

第四十四条 城市更新项目地价计收标准按照《深圳市地价测算规则》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和自然资源部门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和自然资源部门地价评估机构签订的委托合同支付。

第八章 建设工程规划与施工许可

第四十五条 实施主体应按照《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交建设工程方案设计核查意见申请材料。

符合条件的，主管部门核发《建设工程方案设计核查意见书》（含公共艺术作品审查意见）；不符合条件的，主管部门复函实施主体告知理由。

第四十六条 实施主体应按照《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交建设工程规划许可申请材料。

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。

涉及景观照明的更新项目，主管部门在对主体工程设计方案进行审查时，依据城市更新单元规划一并对景观照明设计方案进行审查，并在建设工程规划许可证中载明相关内容。

第四十七条 政府投资城市更新项目可在可行性研究或者初步设计阶段办理水土保持方案审批（备案）手续。社会投资城市更新项目，实施主体在建设工程方案设计或初步设计完成后，即可同步申请办理建设项目水土保持方案备案，并在开工前将环境影响报告书（表）报区水务部门备案。

第四十八条 实施主体应向区住房建设部门书面承诺建设资金已经落实，实施主体应按照《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市住房建设部门的其它相关文件规定向区住房建设部门提交建设工程施工许可申请材料。

 符合条件的，区住房建设部门向实施主体核发《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。

 区住房建设部门应在《建设工程施工许可证》核发后依照有关规定对项目及实施主体承诺内容进行检查和监管，实施主体未履行承诺的，区住房建设部门应依法进行处理；相关失信行为按照本实施办法第六十四条规定列入行业失信“黑名单”。

第九章 项目验收

第四十九条 实施主体应按照《办法》《实施细则》《深圳市拆除重建类城市更新单元项目用地审批规定》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市规划和自然资源部门的其它相关文件规定向主管部门提交建设工程规划条件核实申请材料。

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

设置公共艺术作品的城市更新项目，主管部门应联合区文化广电旅游体育部门、公共艺术作品原设计主体对建成后的公共艺术作品同步专项验收。

第五十条 实施主体实施主体应按照《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》《深圳市社会投资项目建设项目审批事项目录》、市政府及市住房建设部门的其它相关文件规定向区住房建设部门提交竣工验收备案申请材料。

　　符合条件的，区住房建设部门予以备案；不符合条件的，不予备案。

第十章 计划调整、调出和清理

第五十一条 计划调整和申请调出，按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》《深圳市拆除重建类城市更新计划审批操作规则》执行。

第五十二条 主管部门定期开展更新计划清理，属非政府原因且具有下列情形之一的，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，未完成土地信息核查和城市更新单元规划报批的；

（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调出计划后社会稳定风险可控的。

城市更新项目被调出计划的，申报主体或实施主体应自行理清相关的经济与法律关系,并承担一切法律后果及相关责任。

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文件中载明本条第一、二款内容。

第五十三条 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《项目实施监管协议的补充协议》，约定在已批建筑总量不变的前提下，无偿增加贡献不低于项目计容总建筑面积2%的用房，作为人才住房和保障性住房、创新型产业用房、创新型人才公寓或其他公共配套；具体面积应保证各功能建筑单元的完整，具体位置应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确定。《项目实施监管协议的补充协议》应明确以上用房的具体面积、位置，并要求以上用房应与项目配置的其他同类或类似用房一并移交。

自签订《项目实施监管协议的补充协议》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。

第五十四条 城市更新项目调出计划的，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个工作日内将计划调出事项在辖区街道办事处、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，并报市规划和自然资源部门备案。

调出城市更新单元计划的项目,其拆除重建用地范围自失效之日起三年内原则上不得再次申报拆除重建类更新单元计划。

第五十五条 调出更新单元计划的项目，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。

第五十六条 《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》施行前已列入城市更新单元计划的旧住宅区城市更新项目，不适用本章规定。

第十一章 附则

第五十七条 城市更新项目建筑物现状测绘报告应当由甲级测绘资质的测绘单位出具，相关规定要求由深圳市地籍测绘大队出具或审核的，从其规定。

第五十八条 城市更新项目申报主体或实施主体有义务根据主管部门及区领导小组成员单位要求，积极配合提供相关材料。

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。

第五十九条 相关单位和个人违反城市更新政策及本实施办法相关规定或具有不履行承诺等不良行为的，相关职能部门应及时查处并责令改正；情节严重的，报区政府取消其参与城市更新活动的资格；各职能部门可将违规主体列入行业失信“黑名单”实施联合惩戒；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六十条 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；属于政策适用不明确事宜，严格按照审批管理程序上报研究决定。

第六十一条 本实施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 本实施办法未尽事宜，按照《办法》、《实施细则》及其他相关规定办理。

本实施办法涉及的相关规定修改、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 本实施办法自X年X月X日起施行，有效期三年。《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（罗府规〔2018〕5号）同时废止。

抄送：区纪委监委办，区委各部委办，区人大办，区政协办，罗湖法院，

 罗湖检察院，市直驻罗湖各单位。

 深圳市罗湖区人民政府办公室 2020年X月X日印发