

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

(2022年11月7日)

罗府规〔2022〕6号

现将《深圳市罗湖区城市更新实施办法》印发给你们，请认真组织实施。

深圳市罗湖区城市更新实施办法

第一章 总则

第一条 为了规范罗湖区城市更新活动，明确部门职责权限，依据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《条例》）、《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）和《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（以下简称《决定》）等有关规定，结合我区实际，制定本实施办法。

第二条 区委、区政府成立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，主要职责如下：

（一）负责审议区城市更新发展战略与策略、区城市更新片区统筹规划、区城市更新五年规划；

(二)负责审议城市更新单元计划、规划以及规划修改；
(三)负责城市更新项目建设用地审批；
(四)负责审定城市更新项目中复杂疑难问题的处置方案；

(五)其他需由区领导小组审定的重要事项。

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。区领导小组办公室设在区城市更新和土地整备局，负责区领导小组的日常工作，办公室主任由区城市更新和土地整备局局长兼任。

第三条 区城市更新和土地整备局是本区城市更新工作的主管部门（以下简称“主管部门”），负责统筹管理和组织实施全区城市更新工作；编制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；审查城市更新单元计划和规划；牵头组织城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实工作；签订项目实施监管协议；组织实施城市更新项目的房屋征收与补偿工作；依法对相关主体的违法活动实施行政处罚；其他相关审批、监管工作。

区领导小组其他成员单位依法履行以下职责：

(一)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，对城市更新单元是否符合经济社会发展中长期规划提出意见；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；对城市更新单元规划方案涉及的由政府投资

建设的城市基础设施和公共服务设施的建设内容、建设模式、投融资模式等实施策略提出意见和建议，并在城市更新单元规划批准后统筹投资相关事宜；组织、协调各职能部门开展诚信档案管理、失信联合惩戒等相关工作。

（二）区教育部门负责核查全区教育设施现状，评估城市更新对全区现有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；就涉及居住类的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单元范围以外需升级改造或者新建的周边教育设施的规划策略、教育设施承载力评估等提出意见和建议。

（三）区产业部门负责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；拟订产业监管方案；组织签订产业发展监管协议；在城市更新单元计划、规划方案、建设工程方案设计以及建设工程规划许可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；配合区物业管理机构签订创新型产业用房监管协议；建设和维护产业空间供需平台，及时在产业空间供需平台录入项目信息；制定创新型产业用房的配置方案，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。

（四）区民政部门负责核查全区社会福利设施现状，评

估城市更新对全区现有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；就城市更新单元提出包括设施类型、建设规模、实施时序等内容的水福利设施建设需求，就城市更新单元规划方案涉及的水福利设施承载力提出评估意见和建议。

（五）区司法行政部门负责对涉及城市更新的重大决策、规范性文件和重大事项中的法律问题审查；指导城市更新行政调解工作；对城市更新工作中的法律问题提出意见。

（六）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；城市更新单元规划范围内区级行政事业单位国有资产的处置审批；依照规定统筹保障有关资金需求。

（七）区住房建设部门负责协助对城市更新项目中的物业是否属于政策性住房进行核查和处理；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、人防工程等事宜提出明确要求；对城市更新项目中配建的公共住房的配建方法、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；签订配建公共住房的监管协议；全区公共住房和住宅的接收、登记以及后续管理工作；城市更新项目房屋拆除工程备案，并对拆除和建设工程全流程进行施工监督管理；对城市更新项目中未进行房屋拆除工程备案的擅自拆除行为依法处理；统

筹监督房屋安全管理和重点项目提前开工监管工作；协调开展超限高层建筑抗震设防审批；城市更新项目的消防设计审查和消防验收，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；承担商品房项目的预（现）售审批和批后监管工作；统筹全区房地产行业 and 市场监管、日常检查和投诉处理工作，依法查处房地产市场的违法违规行为。

（八）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需改造升级的周边水务工程设施的规划策略等内容提出意见和建议。

（九）区文化广电旅游体育部门负责核查全区文体设施现状，评估城市更新对全区现有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设施类型、建设规模、实施时序等内容的文体设施建设需求；核查城市更新单元范围内文物设施分布状况，就城市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；对公共艺术作品设计方案的文艺方针、宣传合规性提出审核意见。

（十）区卫生健康部门负责核查全区医疗卫生配套现状，评估城市更新对全区现有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；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。

（十一）区应急管理部门负责统筹指导各街道办事处、各部门、各单位应对安全生产类、自然灾害类等突发事件和综合防灾减灾救灾工作。

（十二）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；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、城中村城市更新项目合作方选定等重大事项的备案；城市更新单元规划范围内区属国有企业国有资产的处置审批。

（十三）区城市管理部门负责核查全区城市管理设施现状，评估城市更新对全区现有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单元范围以外需升级改造或者新建的周边城市管理设施的规划策略、城市管理设施承载力评估等提出意见和建议；依职能组织开展综合整治类城市更新工作；落实城市更新单元城市照明专项规划相关要求，对城市更新项目景观照明设计方案进行审查；对城市更新单元规划的绿化建设内容提出意见；对城市更新单元范围内公共空间利用、公共艺术作品建设和其他涉及城市管理的内容提出意见和建议；城市更新项目涉及的公共绿地、公园、绿道的建设、使用以及养护管理。

（十四）区规划土地监察部门负责统筹城市更新单元范围内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；协助街道办事处核查并提供城市更新项目涉及的历史遗留违法建筑的相关信息，对是否已完成历史遗留违法建筑等处理情况进行核实并提出意见；督促、指导街道办事处依职责开展规划违法、土地违法的查处工作。

（十五）街道办事处负责对申报城市更新单元的必要性、可行性以及划定城市更新单元范围、拟拆除范围的合理性进行评估；指导申报主体开展城市更新意愿征集；对历史遗留违法建筑物业权利人进行核实；组织开展以旧住宅区为主的城市更新单元、混杂零散旧住宅区的城市更新单元的旧住宅区部分以及其他由政府组织实施的城市更新单元的现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、更新意愿达成情况公示、可行性分析等工作，并作为城市更新单元计划和规划的申报主体或者联合申报主体；在主管部门的指导下开展重点城市更新单元的意愿征集工作；组织城市更新单元权利主体公示、社会稳定风险评估；制定城市更新单元实施方案以及属于旧住宅区的城市更新项目的搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案；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、城中村城市更新项目合作方选定等重大事项的审查备案，并报区集体资产管理部门备案；按照属地管理原则开展巡查监督工作，发现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、未经

备案拆除房屋等行为的，及时报送相关职能部门；对各类规划违法、土地违法行为进行查处；及时制止、清理企业违规进驻城中村开展城市更新活动；组织市场主体与未签约业主进行调解；对涉及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；协助主管部门对市场主体与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议的行为进行调查。

（十六）区物业管理机构负责核查全区社区配套和公共服务用房现状；就城市更新单元范围内涉及区政府物业的功能、面积以及使用情况提出意见；评估城市更新对全区现有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；办理租售手续，并会同相关产业部门签订创新型产业用房监管协议；除公共住房和住宅外，全区单位所有办公用房、产业用房、教育设施等物业资产的接收、登记以及后续管理工作；代表区政府与市场主体就区属物业签订相关安置协议。

（十七）区建筑工务机构依职能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。

（十八）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，并及时通报主管部门。

（十九）市规划和自然资源部门驻区单位负责核查国土空间规划相关空间管控要求；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的使用申请；依申请审查法定图则调整事宜；依职能协助开展城市更新项目涉及的土地权属以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相关工作。

（二十）市交通运输部门驻区单位负责核查全区的交通设施现状，评估城市更新对全区现有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、方案设计、实施时序和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单元范围以外需升级改造或者新建的周边交通设施的规划策略、交通设施承载力评估等提出明确意见；审批城市更新项目涉及的占用挖掘道路、开设临时路口事宜；接收并管养城市更新项目涉及的市政道路和交通设施。

（二十一）市生态环境部门驻区单位负责对城市更新项目的建设内容提出与生态环境有关的意见和建议；城市更新项目环境影响评价审批、备案以及后续监管；审查城市更新项目是否需要开展土壤污染状况调查并出具审查意见，指导相关责任主体开展土壤污染状况调查与风险评估、土壤环境治理与修复、治理修复效果评估，对土壤环境治理修复进行全过程监管。

区政府和相关职能部门应当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，区相关职能部门应当及时协调市级职能部门加快审批进度。

第四条 区领导小组成员单位可以通过引进专业机构和人员，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，依照政府采购有关规定进行。

第二章 更新统筹

第五条 在国土空间规划、城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则等规划框架下，建立以市、区城市更新五年规划为统领，以区城市更新片区统筹规划、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。

第六条 按照市城市更新五年规划、区五年经济社会发展的总体要求，编制区城市更新五年规划，明确规划期内城市更新的目标、方向和各类型城市更新范围，指导全区城市更新工作。

编制区城市更新片区统筹规划，统筹较大范围规划片区内公共设施、市政交通设施、产业和住房保障空间等内容，整合零散地块和贡献用地，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、产业和住房保障等牵头部门应当会同相关职能部门，研究、编制各自领域的发展规划。发展规划应当与区城市更新五年规划以及区城市更新片区统筹规划相衔接。

区城市更新五年规划以及区城市更新片区统筹规划应当报区领导小组审议，公共配套、市政交通、产业和住房保障等发展规划由各牵头部门报区政府审定。城市更新单元计划和规划应当与上述规划衔接。

第七条 城市更新应当顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，坚持“留改拆”并举，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

第八条 城市更新应当依照相关规定落实古树名木保护措施。涉及历史风貌区、历史建筑以及保护线索的城市更新项目，在计划、规划、实施等阶段，应当严格落实保护、修缮、活化利用的相关要求。对于城市更新单元内保留的文物、历史风貌区和历史建筑或者经相关主管部门认定的历史风貌区和历史建筑线索等历史文脉，应当实施原址保护。

第九条 城市更新应当坚持产业先导、产城融合、空间保障、产业成片集中设置、刚性管控的原则，加强土地利用的全过程管理。积极支持产业空间拓展与产业转型升级，辖区内拆除范围用地面积不足一万平方米但不小于三千平方米的地块，可以依照市级有关规定开展城市更新有关工作。

城市更新应当加强工业用地保护，保障工业发展空间，提高工业用地利用效率，对工业用地调整为非工业用途的项目进行严格把关，确保中长期辖区工业用地总规模保持稳定。

第十条 在城市更新单元计划申报前，应当由区产业部门确定城市更新项目是否涉及产业。涉及产业项目的，由区产业部门合理确定产业的范围。申报主体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。产业发展方案应当经过区产业部门审查；产业专项规划在取得区产业部门的审查意见后，作为城市更新单元规划的组成部分。

产业发展方案应当明确城市更新后的产业发展定位、发展目标、产业配置方案等内容；产业专项规划应当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。

涉及产业项目的，应当坚持以产业专项规划引导空间规划，建筑功能、空间布局和配套设施应当满足并服务于产业发展需要。

第十一条 区企业服务中心牵头建立区产业空间供需平台，通过供需平台收集、汇总企业需求，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以优先纳入城市更新单元计划。

涉及产业项目的，在产业发展监管协议签订后，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）建筑功能和面积等相关信息录入供需平台并公布，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 主管部门建立城市更新项目优先推进和负面监管工作机制。

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 城市更新工作应当严格落实社会稳定风险评估制度，加强源头防范，提前研判风险，预防、减少和消除影响社会稳定的隐患。

城市更新项目列入计划前，由街道办事处负责开展辖区城市更新项目的社会稳定风险评估工作，为城市更新项目的审批和决策提供参考。城市更新项目列入计划后，街道办事处认为需要开展社会稳定风险评估工作的，应当及时开展相关工作；区相关部门认为需要开展社会稳定风险评估工作的，可以向街道办事处提出建议，由街道办事处决定是否开展社会稳定风险评估工作。

社会稳定风险评估工作完成后，区领导小组办公室组织

相关职能部门进行集体评审。评审通过的，街道办事处应当及时将评估报告报区委政法委备案，并做好应对措施。

第三章 更新单元计划审批

第十四条 涉及城中村的城市更新项目，在启动前期工作前，原农村集体经济组织继受单位的法律顾问和财务顾问应当审核并出具专业意见，由原农村集体经济组织继受单位向项目所在地的社区工作站提出申请；社区工作站审核申请后，提请辖区街道办事处审议；辖区街道办事处征求主管部门意见并审议通过后，提请区领导小组审议；区领导小组审议通过的，方可启动原农村集体经济组织继受单位集体资产管理委员会、董事会、监事会和股东（代表）大会改造意愿表决和城市更新项目合作方选定程序、意愿征集等前期工作。

属于合作实施的城中村城市更新项目，原农村集体经济组织继受单位应当依照相关规定将改造合作协议报辖区街道办事处审查备案以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城市更新项目开展城市更新活动。违规进驻的，由辖区街道办事处依法制止、清理；存在本办法第五十九条规定情形的，可以依法禁止相关主体五年内参与城市更新活动；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十五条 涉及旧住宅区的城市更新项目，在启动前期

工作前，应当由项目所在地的社区工作站向辖区街道办事处提出申请；辖区街道办事处征求主管部门意见并审议通过后，提请区领导小组审议；区领导小组审议通过的，方可启动旧住宅区现状调研、意愿征集等前期工作。辖区街道办事处发现市场主体未经同意自行开展旧住宅区前期工作的，应当及时通知并配合主管部门依法处理。

更新统筹片区、重点城市更新单元以及涉及旧住宅区的城市更新项目，辖区街道办事处可以委托前期服务单位开展相关工作。需要委托前期服务单位的，辖区街道办事处应当制定相关实施方案，并报区领导小组审议通过后，组织开展前期服务单位的选定工作。

第十六条 对于已申报或者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。

对于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，可以作为城市更新单元规划的申报主体。

第十七条 城市更新单元计划申报主体应当依照相关规定向主管部门提交城市更新单元计划的申报材料，主管部门应当依照相关规定完成审查、公示、报批等工作。

第十八条 主管部门负责对物业权利人更新意愿进行核实。属于《条例》第二十五条第一款第三项规定情形的，主管部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段，依照相关规定

组织区规划土地监察部门、辖区街道办事处和原农村集体经济组织继受单位对历史遗留违法建筑物业权利人进行核实，由经核实的物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议。

历史遗留违法建筑物业权利人的核实结果仅用于城市更新项目搬迁补偿协议签订资格的确认，不作为权属确认依据。主管部门不得对未经核实的历史遗留违法建筑物业权利人与市场主体签订的搬迁补偿协议进行备案。

第十九条 城市更新项目实施过程中，需要变更计划申报主体的，应当依照《条例》第二十五条第一款的规定重新征集物业权利人的更新意愿，向主管部门提交已厘清经济利益关系的证明材料，将变更情况报主管部门备案，并出具书面承诺依照城市更新相关政策等要求履行义务和承担责任。

主管部门负责对物业权利人更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等进行核实。

第二十条 城市更新项目调出计划的，应当依照相关规定执行。调出城市更新单元计划的项目，已取得的行政许可和其他已批事项，审批部门依照相关规定予以撤回；项目已开工的，应当停止施工，主管部门应当函告区住房城乡建设部门和辖区街道办事处开展日常巡查工作。

第四章 土地信息核查

第二十一条 城市更新单元计划申报主体应当在城市更新单元计划批准并获得市规划和自然资源部门备案通过后，

依照相关规定向主管部门提交土地信息核查的申请材料。

主管部门应当依照相关规定组织开展城市更新单元土地信息核查等工作。

第二十二条 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《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》《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和历史用地处置但尚未取得规划批准文件，且符合旧屋村范围认定的，申报主体可以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，可以委托专业测绘机构进行地形图比对、现状测绘等相关工作。

拆除范围内土地涉及未完善土地征转用补偿手续的，在签订国有建设用地使用权出让合同前，由原农村集体经济组织继受单位自行厘清经济关系后与相关部门签订完善手续的协议，政府不再另行补偿。

第二十三条 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、权属情况等土地信息核查，形成核查和汇总意见。

第五章 更新单元规划审批

第二十四条 城市更新单元计划申报主体应当委托具有相应资质的机构编制城市更新单元规划草案，依照相关规定向主管部门提交城市更新单元规划制定的申报材料。

主管部门应当依照相关规定完成审查、公示、报批等工作。

第二十五条 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依照《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暂行措施》《关于罗湖区社区一体化党群服务中心建设意见》等相关规定，综合相关职能部门意见统筹规划。其中公共服务设施总建筑面积不小于一千五百平方米，具体位置应当结合使用需求，按照相关规划标准以及设计规范确定。

城市更新单元内非独立占地的公共配套设施原则上应当集中设置、科学选址、合理布局，确保空间实用、设施便利、功能完善，且建成后应当无偿移交政府。公共利益用地上的城市基础设施和公共服务设施应当明确建设内容、建设模式以及投融资模式。

第二十六条 城市更新项目中的公共空间，应当在城市更新单元规划批准文件中明确其类型、规模、二十四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。

主管部门应当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

育部门应当就公共艺术作品设计方案涉及的文艺方针、宣传合规性提出审核意见。属于雕塑类型的公共艺术作品，应当依照《深圳经济特区城市雕塑管理规定》等相关规定开展工作。

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者其委托的物业服务企业负责。

第二十七条 城市更新单元规划应当落实市工业区块线的管理要求，并依照《深圳市工业区块线管理办法》等相关规定在城市更新项目的规划批准文件、国有建设用地使用权出让合同、《建设工程规划许可证》中载明相关内容。

第二十八条 鼓励在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色建筑。满足国家、省、市补贴或者奖励规定的，支持实施主体依照国家、省、市的相关规定申请补贴或者奖励。

第六章 实施主体确认

第二十九条 城市更新单元规划经批准后，辖区街道办事处应当按照已批准的城市更新单元规划，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城市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、搬迁补偿指导方案、搬迁和建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。

属于旧住宅区的城市更新项目，搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案经辖区街道办事处制定并报区领导小组审议通过后，应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意；公开选择市场主体方案中明确的选定市场主体的标准应当不低于专有部分面积占比和物业权利人人数占比的三分之二。

辖区街道办事处应当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。

第三十条 除已经核实公布的历史遗留违法建筑物业权利人，实施主体申请人应当向辖区街道办事处申请对城市更新项目拆除范围内的其他权利主体在项目现场和罗湖区人民政府网站公示，公示时间不少于七日。

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

异议处理过程中，辖区街道办事处可以视情况开展社会稳定风险评估工作。异议处理完毕后，辖区街道办事处应当将公示情况和公示异议处理完毕意见抄送至主管部门。

第三十一条 申请实施主体资格确认前，实施主体申请人应当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。

第三十二条 实施主体申请人向主管部门申请实施主体资格确认，应当依照《实施细则》第四十九条规定提交材料，涉及原农村集体经济组织继受单位集体资产参与城市更新的，同时提交经辖区街道办事处审查备案并经区集体资产管理部门备案的城中村城市更新项目合作方选定等集体资产处置证明材料。

第三十三条 主管部门结合辖区街道办事处出具的公示无异议、异议不成立或者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、权属不清或者存在抵押、查封以及需要依照相关法律法规完善手续等情形导致未通过核查的，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，主管部门应当依照《实施细则》第五十条规定进行公示。

第三十四条 主管部门应当对公示意见进行处理，辖区街道办事处应当予以协助。对实施主体确认有重大异议的，主管部门应当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，主管部门应当会同相关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。

实施主体确认后，主管部门应当及时通知区发改、住房城乡建设、产业等有关部门和不动产登记机构，暂停办理涉及城

市更新项目拆除范围内物业的审批、登记等事项。实施主体确认文件应当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当及时将变更情况通报主管部门。

第三十五条 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以及城市更新单元规划将单元范围以外的市政、交通、公共配套设施纳入升级改造或者新建范围的，应当优先安排立项建设，具备实施条件或者属于城市更新单元范围内独立占地的，应当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。

主管部门应当在项目实施监管协议签订和实施主体确认后，将城市更新单元规划批准文件、项目实施监管协议以及前款规定设施的建设清单抄送区发改等相关部门，区发改部门应当会同区财政等相关部门及时开展工作。

第七章 项目监管

第三十六条 项目实施监管协议应当明确《条例》第四十条第二款和以下内容：

（一）城市更新项目自确认实施主体之日起至工程竣工验收之日止不得转让的约束性条款和违约责任；

（二）实施主体未按约定进度安排实施的违约责任；

项目实施监管协议应当结合实际情况合理约定项目回

迁安置要求等内容，确保协议具有可实施性。

第三十七条 城市更新项目存在应当由实施主体建成并无偿移交的房建类城市基础设施和公共服务设施、产权归政府的公共住房、回迁安置物业、产权归政府的创新型产业用房的，实施主体在项目实施监管协议签订时，应当以现金或者金融机构保函形式提供监管保证并签订资金监管协议。监管保证金额按照前述设施总建筑面积乘以每平方米人民币五千元的建设成本确定，回迁安置物业的建筑面积以搬迁补偿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，实施主体应当与银行和主管部门签订资金监管协议，设立资金监管账户，由三方共同监管。

以金融机构保函形式提供监管保证的，实施主体应当与主管部门签订资金监管协议，并同时向主管部门提交金融机构保函。金融机构保函应当为不可撤销、无条件的见索即付保函，同时应当明确主管部门为受益人。金融机构保函到期前六十日，实施主体必须提供后续金融机构保函；未能提供的，主管部门有权在保函期限届满前三十日内兑付金融机构保函。主管部门接收金融机构保函后应当及时向金融机构核实保函的真实性，并按照财务管理制度妥善保管。

第三十八条 城市更新项目申请免除回迁安置物业监管保证的，应当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

愿承担风险的声明和搬迁补偿协议。

第三十九条 主管部门应当按照资金监管协议对实施主体设立的资金监管账户进行监管。

以现金形式提供监管保证的，实施主体可以凭规划条件核实证明等材料向主管部门申请返还百分之六十的监管资金；可以凭项目竣工验收备案证明、区相关职能部门出具的房建类城市基础设施和公共服务设施、公共住房、创新型产业用房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五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。

以金融机构保函形式提供监管保证的，金融机构保函的担保金额可以按照前款规定，经主管部门向金融机构出具书面通知后进行递减。

实施主体违反项目实施监管协议中房建类城市基础设施和公共服务设施、产权归政府的公共住房、回迁安置物业、产权归政府的创新型产业用房约定事宜，经主管部门责令限期改正后仍未履行相关义务的，主管部门有权通知金融机构提取全部监管资金或者立即兑付金融机构保函，作为相关设施的建设资金；实际建设资金高于监管资金或者金融机构保函金额的，差额部分由实施主体承担。

第四十条 涉及产业项目的，区产业部门应当对项目产业的准入条件以及招商引资工作进行引导、协调与监督，结

合项目具体情况设定产业用房受让人、承租人资格等条件并制定产业监管措施，形成产业监管方案，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。

第四十一条 涉及产业项目的，实施主体应当在申请国有建设用地使用权出让合同签订前与区产业部门签订产业发展监管协议，并将产业发展监管协议作为国有建设用地使用权出让合同的附件。

在签订产业发展监管协议后，区产业部门应当结合招商引资等实际情况及时补充产业发展监管协议的具体内容。

第四十二条 需配建创新型产业用房的城市更新项目，实施主体应当在申请签订国有建设用地使用权出让合同前与区物业管理机构、区产业部门签订创新型产业用房监管协议，并将创新型产业用房监管协议作为国有建设用地使用权出让合同的附件。

第四十三条 需配建公共住房的城市更新项目，实施主体应当在开展项目方案设计前与区住房城乡建设部门签订配建公共住房的监管协议。

第八章 建筑物拆除、用地审批、项目建设与验收

第四十四条 属于旧住宅区（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者疏散居住人员的

房屋除外。

除提前向政府无偿移交公共用地，且经区政府同意拆除该土地上建筑物的情形外，城市更新单元拆除范围内的建筑物在主管部门与实施主体签订项目实施监管协议后，方可按规定拆除。

实施主体应当在拆除施工十五日前，依照相关规定向区住房建设部门申请办理拆除备案手续。未经备案擅自拆除建筑物的，由区住房建设部门依法进行处罚。辖区街道办事处或者相关部门发现违法拆除情况的，及时函告区住房建设部门。

第四十五条 建筑物拆除工作应当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负责监督、指导。

实施主体在区住房建设部门的监督、指导下完成建筑物拆除后，应当及时向主管部门申请就建筑物拆除情况进行确认。由物业权利人或者其委托的实施主体向不动产登记机构申请办理不动产权属注销登记。

第四十六条 城市更新单元拆除范围内的建筑物拆除和不动产权属注销登记后，实施主体应当依照相关规定向主管部门提交建设用地审批的申请材料。

主管部门应当依照相关规定开展建设用地审查和报批等工作，在建设用地批准后，向实施主体核发《建设用地方

案图》并转市规划和自然资源调查测绘中心制作宗地附图。

第四十七条 实施主体应当在完成拆除范围内需移交政府的用地的移交工作后，依照相关规定向主管部门提交办理《建设用地规划许可证》的申请材料。

主管部门应当依照相关规定开展建设用地规划许可审查和报批等工作。《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照地质灾害危险性评估结论采取相应的防治措施。

第四十八条 实施主体应当依照相关规定向主管部门提交签订国有建设用地使用权出让合同的申请材料。符合要求的，主管部门按照市规划和自然资源调查测绘中心制作的宗地附图并依照《决定》的有关规定与实施主体签订国有建设用地使用权出让合同。

第四十九条 除《实施细则》第五十五条规定的内容外，城市更新项目国有建设用地使用权出让合同应当明确以下内容：

（一）实施主体应当严格按照城市更新单元规划批准文件和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和租赁的限制条件；

(三) 城市更新单元规划批准文件明确的景观照明规划要求;

(四) 用于回迁安置的房屋不得预售;

(五) 海绵设施建设管控要求;

(六) 其他需要明确的内容。

第五十条 城市更新项目地价计收标准依照《深圳市地价测算规则》等相关规定执行。

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依照相关规定开展。

第五十一条 实施主体申请对建设工程方案设计进行核查的，应当依照相关规定向主管部门提交申请材料。

涉及产业项目的，主管部门应当对产业用房的层高、楼层荷载、单套套内面积、货梯载重等方面进行审查，确保方案设计符合产业发展监管协议以及市、区关于“工业上楼”、产业用房的建设标准等要求；涉及景观照明、公共艺术作品的，主管部门应当按照城市更新单元规划一并对景观照明、公共艺术作品设计方案进行审查。

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）。

第五十二条 实施主体应当依照相关规定向主管部门提交办理《建设工程规划许可证》的申请材料。

涉及产业项目、景观照明和公共艺术作品的，主管部门

应当依照本办法第五十一条第二款的要求一并进行审查。

符合条件的，主管部门核发《建设工程规划许可证》。

第五十三条 政府投资的城市更新项目可以在可行性研究或者初步设计阶段办理水土保持方案审批或者备案手续。社会投资的城市更新项目，实施主体应当在开工前办理建设项目水土保持方案备案手续。

第五十四条 实施主体应当依照相关规定向区住房建设部门提交办理《建筑工程施工许可证》的申请材料，区住房建设部门依照相关规定予以审批和监管，确保施工设计符合工程建设强制性标准以及市、区关于“工业上楼”等要求。

第五十五条 实施主体应当依照相关规定向主管部门提交建设工程规划条件核实的申请材料。涉及公共艺术作品的，主管部门应当会同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。实施主体申请建设工程竣工联合（现场）验收的，依照竣工联合（现场）验收的相关规定执行。

完成各分项验收后，实施主体应当依照相关规定向区住房建设部门申请竣工验收备案。

第九章 附则

第五十六条 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，相关规定要求由市规划和自然资源调查测绘中心出具或者审核的，从其规定。

第五十七条 城市更新项目申报主体或者实施主体有义务按照主管部门和区领导小组成员单位的要求，积极配合提供相关材料。

申报主体和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。

第五十八条 主管部门和区住房城乡建设部门应当依照《条例》第六十五条至第六十八条等规定依法对相关主体的违法行为进行行政处罚，并依照相关规定将处罚信息报送至公共信用机构。

辖区街道办事处按照属地管理原则对辖区城市更新项目开展监督工作，定期对各类主体遵守城市规划、土地管理有关法律、法规、规章的情况进行巡查，发现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、未经备案拆除房屋等行为的，及时报送相关职能部门；发现各类规划违法、土地违法行为的，及时依法开展处理工作。

第五十九条 辖区街道办事处和相关部门发现有关单位和个人在开展物业权利人更新意愿征集、城市更新单元计划申报、城市更新单元规划编制、签订搬迁补偿协议等城市更新工作中，有欺诈、胁迫、侵犯个人隐私、伪造或者变造文件、传播虚假信息等行为的，应当及时查处，责令改正，依法纳入诚信档案管理，并及时将有关情况报送主管部门，主管部门报区领导小组审议通过后，禁止相关主体五年内参与

城市更新活动；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十条 各职能部门及其工作人员应当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 本实施办法中除明确为工作日的，均指自然日。会议审议、公示、公告、专家咨询论证或者评审、上报市政府或者上级部门的时间不计入办理时限。

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。

第六十二条 城市更新项目是否涉及产业、涉及产业的具体监管规则以及操作指引，由区产业部门另行制定。

城市更新单元涉及对旧住宅区未签约部分房屋实施征收的，依照市级政策执行。

第六十三条 本实施办法自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。

深圳市罗湖区人民政府关于废止 《关于加强殡葬改革工作的通知》的通知

(2022年11月23日)

罗府规〔2022〕7号

为与省、市殡葬管理一系列配套管理的规范性文件相适应，结合深圳市殡葬管理工作的具体要求，经区政府八届27次常务会议同意，现决定自2022年12月8日起，废止《关于加强殡葬改革工作的通知》（罗府〔1997〕36号）。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》的通知

(2022年10月31日)

罗府办规〔2022〕7号

各街道办事处，区直各单位，市直驻罗湖各单位：

《罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

罗湖区股份合作公司集体用地土地使用权交易监督管理实施细则

第一章 总则

第一条 为规范罗湖区股份合作公司集体用地（以下简称集体用地）土地使用权交易行为，保障集体资产保值增值，促进集体经济健康有序发展，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》等法律法规和相关规定，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于罗湖区范围内的股份合作公司，具体包括：

（一）依据《深圳经济特区股份合作公司条例》设立的股份合作公司及其下属全资或控股子公司；

（二）由多个股份合作公司共同出资设立的企业，或股份合作公司与其他主体共同出资设立的控股企业。

第三条 本细则所称集体用地，是指股份合作公司及其所属的原农村集体经济组织依法享有的非农建设用地、征地返还用地、土地整备利益统筹留用土地、国有已出让（划拨）用地以及根据有关法律法规和政策规定的原农村集体经济组织或继受单位享有权益且符合交易条件的土地。

第四条 集体用地土地使用权交易应当遵循民主决策、市场运作、公开公平、依法合规的原则。

第五条 集体用地可以以自主开发、合作开发、转让等方式进入市场交易。

第六条 集体用地以合作开发方式进入市场交易的，应当通过公共资源交易平台采用公开招标或竞争性谈判等方式进行。涉及以集体资产为主的城市更新项目，应当采用公开招标方式选择合作方。

集体用地土地使用权转让应当通过公共资源交易平台以招标、拍卖、挂牌等方式进行。

第七条 符合下列条件之一的，股份合作公司方可通过公共资源交易平台选择合作方：

（一）属于非农建设用地、征地返还用地开发项目的，按照市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地

土地使用权交易有关规定，原则上已取得用地批复或签订土地使用权出让合同；

（二）属于土地整备利益统筹项目的，按照市土地整备利益统筹有关规定，原则上土地整备利益统筹项目实施方案及土地整备单元规划已审批通过；

（三）属于拆除重建类城市更新项目的，按照《深圳经济特区城市更新条例》有关规定，原则上已取得城市更新单元规划批准文件。

未达到前款第二项、第三项交易条件但因重大民生工程、重大基础设施、重大产业等项目实施或城市规划统筹需要的，经区政府批准，股份合作公司可以通过公共资源交易平台选择合作方。

第八条 因重大民生工程、重大基础设施、重大产业等项目实施需要和为落实上层次规划要求，完善城市功能结构，优先落实城市基础设施和公共服务设施，涉及以集体资产为主的拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹项目等的，经区政府批准，股份合作公司可以通过公共资源交易平台采用单一来源谈判方式选择合作方。

第九条 集体用地合作开发项目符合下列条件之一的，股份合作公司参照本细则有关规定履行资产评估、民主决策等程序，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案后，可以按照有关要求签订集体用地合作协议：

（一）罗湖辖区内两个以上股份合作公司之间合作开发的项目；

（二）为落实区委区政府产业布局、打造产业空间，经区政府批准，股份合作公司与罗湖区属全资国企合作的项目；

（三）因城市规划统筹需要，集体用地面积占拆除重建类城市更新单元拆除范围内总用地面积不超过 20%，或股份合作公司享有的集体物业建筑面积占拆除重建类城市更新单元拆除范围内总建筑面积不超过 1/4 的项目。

第十条 集体用地合作开发项目不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障集体利益，同时符合下列情形的，

可以不重新选择合作方：

（一）在《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》发布之前（2016 年 8 月 31 日前），已按照股份合作公司章程履行民主决策程序并经股东（代表）大会审议通过；

（二）2016 年 8 月 31 日前已签订集体用地合作协议且该协议仍在有效期内。

符合前款规定情形，股份合作公司不重新选择合作方的，应当参照本细则有关规定履行资产评估、民主决策等程序，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。

第十一条 股份合作公司在开展非农建设用地、征地返还用地、土地整备利益统筹项目时，可以委托第三方提供权利人意愿征集、基础数据调查、测绘、标图建库研究、计划申报、搬迁补偿方案编制、专项规划编制及申报等服务。

股份合作公司应当与提供服务的第三方签订合同，并提交股东（代表）大会表决同意。合同应当明确服务范围、费用、期限等。

第二章 集体用地自主开发项目办理程序

第十二条 集体用地自主开发项目应当遵循以下程序：

（一）项目评估论证。股份合作公司应当委托具有相应资质的评估机构对自主开发项目进行可行性研究和评估。可行性研究报告和资产评估报告经公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过后，以书面决议形式对项目进行立项。

（二）项目公示。股份合作公司应当在公司经营场所公示自主开发项目的主要事项，公示期不少于15日。公示内容包括：项目基本情况、可行性研究报告、资产评估报告、项目投资估算与资金筹措、项目预期收益等。

（三）民主决策。股份合作公司应当根据市、区有关文件及公司章程的有关规定，召开股东（代表）大会以特别决议形式对自主开发项目逐项审议和表决，表决时应当邀请街道监督管理机构工作人员列席会议进行现场监督，并聘请公证机构对会议表决情况进行公证。

（四）项目备案。股份合作公司应当在股东（代表）大会结束后15日内，将自主开发项目相关材料通过区股份合作公司综合监管系统，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。备案材料包括：

1. 项目备案申请；
2. 项目可行性研究报告、资产评估报告；
3. 项目范围内公司集体用地权属证明资料；
4. 民主决策资料，包括公司董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东（代表）大会决议等；
5. 法律顾问、财务顾问意见；
6. 公证机构出具的公证书；
7. 项目公示照片等。

第三章 集体用地合作开发项目办理程序

第十三条 集体用地合作开发项目应当遵循以下程序：

（一）项目评估论证。股份合作公司应当委托具有相应资质的评估机构对合作开发项目进行可行性和评估。可行性研究报告和资产评估报告经公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过后，以书面决议形式对项目进行立项。

（二）制定合作开发方案。股份合作公司应当根据可行性研究报告和评估报告制定合作开发方案，并报公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过。

合作开发方案内容包括：项目基本情况、土地权属状况、项目评估情况、合作方资质条件、合作方引进方式、交易方式、利益分配方式等。

（三）项目公示。股份合作公司应当在公司经营场所公示可行性研究报告、资产评估报告和合作开发方案。公示期不少于15日。

（四）项目审查。项目公示结束后，股份合作公司应当将可行性研究报告、资产评估报告、合作开发方案等材料报所在地社区党委、街道党工委研究审议。街道党工委研究审议集体用地合作开发事项的，应当按照《罗湖区城市更新管理和集体用地合作开发监管事项的通知》（罗委办函〔2022〕3号）执行。

（五）民主决策。项目审查通过后，股份合作公司应当根据市、区有关文件及公司章程的有关规定，召开股东（代表）大会以特别决议形式对合作开发项目逐项审议和表决，表决时应当邀请街道监督管理机构工作人员列席会议进行现场监督，并聘请公证机构对会议表决情况进行公证。

股东（代表）大会决议包括以下内容：

1. 是否同意资产评估报告；
2. 是否同意合作开发方案；
3. 是否同意采用公开招标或竞争性谈判方式选择合作方；
4. 是否同意项目分配方式、分成比例等。

（六）提出交易申请。股东（代表）大会审议通过后，股份合作公司应当通过区股份合作公司综合监管系统提交交易申请。

（七）公开选择合作方。交易申请受理后，股份合作公司应当在公共资源交易平台、《深圳特区报》或《深圳商报》等发布合作招商公告，其中系统和网站公告时间不少于 20 日，报纸媒体连续刊登公告时间不少于 2 日。

（八）交易结果公示。选定合作方后，应当在公共资源交易平台、股份合作公司经营场所公示交易结果。公示期不少于 5 个工作日。

（九）项目备案。股份合作公司应当在交易结束后 15 日内，将合作开发项目相关材料通过区股份合作公司综合监管系统，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。备案材料包括：

1. 项目备案申请；
2. 项目可行性研究报告、资产评估报告、合作开发方案；
3. 项目范围内公司集体用地权属证明资料；
4. 民主决策资料，包括公司董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东（代表）大会决议等；
5. 拟签署的合作合同（协议）；
6. 提交公开招标或竞争性谈判等相关证明文件（包括公告、签到表、谈判现场照片、会议记录等）；
7. 法律顾问、财务顾问意见；
8. 公证机构出具的公证书；
9. 项目公示照片；
10. 交易机构出具的交易凭证；
11. 合作方的营业执照及资质信誉等。

第四章 土地使用权转让项目办理程序

第十四条 符合交易条件的集体用地土地使用权转让项目应当遵循以下程序：

（一）项目评估论证。股份合作公司应当委托具有相应资质的评估机构对拟转让项目进行评估。资产评估报告经董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过后，以书面决议形式对项目进行立项。

（二）制定交易方案。股份合作公司应当根据资产评估报告和项目实际情况制定交易方案，并报公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议通过。交易方案内容包括：交易标的基本情况、挂牌底价（不得低于评估结果或标定地价）、意向受让方的资格条件、交易方式、价款支付方式及期限等。

（三）项目公示。股份合作公司应当在公司经营场所公示资产评估报告和交易方案。公示期不少于 15 日。

（四）项目审查。项目公示结束后，股份合作公司应当将资产评估报告、交易方案等材料报所在地社区党委、街道党工委研究审议。

（五）民主决策。项目审查通过后，股份合作公司应当根据市、区有关文件及公司章程的有关规定，召开股东（代表）大会以特别决议形式对交易项目逐项审议和表决，表决时应当邀请街道监督管理机构工作人员列席会议进行现场监督，并聘请公证机构对会议表决情况进行公证。

股东（代表）大会决议包括以下内容：

1. 是否同意资产评估报告；
2. 是否同意交易方案；
3. 是否同意土地使用权以公开交易方式进行转让等。

（六）公开交易。股东（代表）大会审议通过后，股份合作公司应当通过区股份合作公司综合监管系统提交交易申请。交易申请通过后，股份合作公司应当在公共资源交易平台进行交易。

（七）交易结果公示。交易结束后，应当在公共资源交易平台、股份合作公司经营场所公示交易结果。公示期不少于5个工作日。

（八）项目备案。股份合作公司应当在交易结束后15日内，将土地使用权转让项目相关材料通过区股份合作公司综合监管系统，报街道监督管理机构、区集体资产管理局备案。备案材料包括：

1. 项目备案申请；
2. 项目资产评估报告、交易方案；
3. 民主决策资料，包括公司董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东（代表）大会决议等；
4. 法律顾问、财务顾问意见；
5. 公证机构出具的公证书；
6. 项目公示照片等。

第五章 合同管理

第十五条 股份合作公司应当在确定集体用地开发合作方之日起 30 日内，与合作方签订合作合同。

股份合作公司集体用地合作合同的价款、质量、履行期限等主要条款应当与合作开发方案内容一致，不得擅自变更合同实质性内容的主要条款或再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第十六条 股份合作公司与合作方签订合同之日起 5 个工作日内，应当将合同副本上传区股份合作公司综合监管系统。

第六章 附则

第十七条 本细则所称“以上”“不少于”“不超过”，含本数；所称“低于”，不含本数。

第十八条 法律、法规、规章和上级行政规范性文件另有规定的，从其规定。

第十九条 本细则由罗湖区集体资产管理局负责解释。

第二十条 本细则自 2022 年 11 月 15 日起实施，有效期 5 年。

深圳市罗湖区人民政府关于印发《罗湖区建设营商环境创新试点城区支持现代产业高质量发展的意见》的通知

(2022 年 11 月 18 日)

罗府〔2022〕48号

现将《罗湖区建设营商环境创新试点城区支持现代产业高质量发展的意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

罗湖区建设营商环境创新试点城区支持现代产业高质量发展的意见

为深入贯彻党的二十大精神和习近平总书记对广东重要讲话和对深圳重要批示指示精神，落实《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》《粤港澳大湾区现代产业发展规划》《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》《深圳市建设营商环境创新试点城市实施方案》等文件要求，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持“产业引领、服务升级”，构建更具国际竞争力的现代化产业体系，奋力打造社会主义现代化可持续发展先锋城区，现提出以下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想

想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，牢牢把握以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的使命任务，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持社会主义市场经济改革方向，坚持高水平对外开放，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，更大激发市场活力和社会创造力，促进高端资源要素聚集，着力优化以战略性新兴产业为先导、先进制造业和现代服务业为主体的现代产业体系，打造全面深化改革开放新高地和高质量发展典范。

（二）发展目标。产权保护、市场准入、公平竞争、社会信用等市场经济基础制度更加完善，政府治理效能全面提升，集聚和配置国内国际各类资源要素能力明显增强，市场主体活跃度和发展质量显著提高，率先建成市场化、法治化、国际化的一流营商环境，形成一系列可复制可推广的制度创新成果。现代化产业体系基本形成，战略性新兴产业融合集群发展成效显著，新型工业化步伐显著加快，先进制造业、现代服务业的贡献大幅上升，新产业、新业态、新模式不断涌现，以一流营商环境支持现代产业高质量发展。

二、以经济运行的规则衔接和机制对接促进跨境合作平台建设

（三）以创新要素融通促进深港跨境科技创新合作。打造要素流动畅通、科技设施联通、创新链条融通、人员交流顺通的跨境合作平台，重点引进国际技术转移服务机构，构

建“技术转移转化+创业投资+专业服务”全生命周期服务体系。主动对接国际通行规则，借鉴香港科研管理制度，强化深港协同创新。

（四）以产业衔接促进深港跨境先进制造业合作。与香港共商制定相关政策规划，促进香港服务业与罗湖先进制造业融合发展，主动对接香港“再工业化”，加快形成具有全球竞争力的先进制造业产业集群。共同出台“深港合作政策包”，共同培育医疗科技、人工智能、机器人、电子信息等战略性新兴产业。

（五）以机制对接促进深港跨境金融合作。推动国家金融市场开放重大项目落地，布局金融基础设施，打造服务“一带一路”建设、支持内地与港澳融合发展的投融资平台。大力发展数字金融、消费金融、跨境金融、黄金金融等业态，开展数字人民币与移动支付创新试点，促进“深港通”“债券通”“理财通”业务落地实施。

三、以政策创新和要素集聚加快现代产业高质量发展

（六）以高端要素集聚支持软件与信息服务产业集群发展。推动人才、资本、技术、数据各类要素自主有序流动，推进云计算、大数据、人工智能、区块链等新兴技术研发和产业化。引育具有自主知识产权的重点科技企业，重点推进智慧安防、智慧医疗、智慧教育、智慧监管、智慧社区等应用发展。

（七）以一流创新生态加快生命科技与大健康产业

发展。大力吸引、集聚具有创新引领能力的高精尖缺人才和创新团队，推进融通创新、产学研协同创新。重点引进国际一流创新载体，与辖区医院合作攻关创新药、干细胞与再生医学等共性关键技术，加快成果转化与市场推广应用。大力发展精准医疗、高端康养、创新药物、高端医疗器械等大健康相关产业集群。

（八）以优化技术成果转化促进新材料产业集群发展。为科技成果交易、转移转化提供“一站式”服务，实现更多专利有效集聚和转化。重点支持新材料龙头企业发展先进金属材料、绿色建筑材料、新能源材料，打通由材料到器件的产业链，打造产学研结合的创新载体与企业聚集区。

（九）以科技发展体制机制创新促进安全节能环保产业集群发展。推行产学研用协同创新机制，建设创新平台、技术转移机构和产业联盟。聚焦安全应急智能终端、检测预警及固废危废处置设备研发与生产制造，加快建设安全节能环保产业示范园区。

（十）以构建知识产权保护生态系统促进智能终端产业集群发展。加强知识产权保护基地、交易综合服务平台和仲裁中心等平台建设，强化对智能终端企业知识产权的全链条保护。聚焦智能手机、VR/AR、智能可穿戴设备、智能家电及泛AIoT终端产品，开展新领域新业态知识产权保护试点。

（十一）以高水平的公共服务平台促进数字创意产业集群发展。建立健全企业生产经营全生命周期服务体系，充分

利用国家级动漫产业园区空间资源，打造多功能数字特效影棚等一体化服务平台。联合重点企业建设视效创意产业基地，提升数字创意产业公共资源利用效率。依托龙头文化企业、高校和文化产业园区等资源，建设一批创新与创业、孵化与投资、线上与线下结合的数字创意“双创”服务中心。

（十二）以拓展未来产业发展空间打造区块链产业集群。创新政策服务体系，促进创新链与产业链、供应链融合。加快确立区块链领域新业态知识产权保护规则。引育创新载体开展基础通用软件研究，加快区块链技术与金融业、黄金珠宝、建筑等产业融合发展，培育高频标准化交易产品和场景。

（十三）以优化产业发展生态加快打造现代时尚产业集群。支持建设黄金珠宝首饰设计研究院等研发设计、知识产权、数字化转型、品牌孵化服务平台。设立“现代时尚产业发展基金”，培育一批具有重要国际影响力的新锐自主品牌，集聚全球顶尖珠宝品牌，吸引国际优秀时尚创意人才。

四、以综合改革试点高标准推进市场准入放宽

（十四）优化先进技术应用市场准入环境。建立先进技术合作转化机制，争取设立国际先进技术应用推进中心，加速人工智能、新材料、大数据、网络安全等先进技术产业化规模化应用。联合粤港澳各类园区运营机构，加快汇聚国内外前沿技术创新成果和高端创新要素。

（十五）推动与港澳地区保险市场互联互通政策落地实

施。深化跨境保险服务创新，推动香港保险机构在罗湖设立办事处、服务中心，为购买港澳保险产品的群体提供便利化保全、理赔等服务，推动与香港建立有关资金互通、市场互联机制。在辖区医院试点港澳保险直接结算，允许报销使用境外药品。

（十六）提升贸易跨境结算便利度。支持境内银行制定供应链优质企业白名单，将更多合规管理水平高、诚信情况良好的实体经营企业纳入名单中，优化优质企业跨境人民币结算流程。支持供应链上下游优质企业开展经常项目下跨境人民币资金集中收付。

（十七）探索放宽医药和医疗器械市场准入政策落地。探索率先开展临床真实世界数据应用试点，依托辖区医院，在药品器械全生命周期临床评价中推广真实世界数据应用，重点覆盖临床急需、罕见病治疗、AI 医疗算法、干细胞治疗、精准医疗、中医药等领域。

（十八）完善珠宝玉石行业准入体系。推进珠宝玉石行业国际贸易便利化改革，建设深圳国际珠宝玉石综合贸易平台，打造国际一流的集珠宝玉石原料及成品一般贸易、拍卖、商品会展、设计研发、加工制造、检测评估、人才职业教育、信息技术服务、金融服务等于一体的具有全球影响力的珠宝玉石产业中心。

（十九）提升农产品供应链金融支持能力。依托农产品供应链核心企业，开展存货、仓单、订单质押融资等供应链

金融业务，降低下游经销商融资成本。探索以“银企信息系统直联+物联网+区块链技术”方式，打通银行、核心企业、仓储监管企业等系统间信息接口。探索运用数字人民币进行交易结算。

五、构建高效运行的市场机制汇聚高端要素资源

（二十）创新产业空间供给模式。打造更新整备融合试点区，综合运用城市更新、土地整备等多种实施手段，引导重点区域建设，保障战略性重大产业项目用地。深化产业用地“标准化”出让方式改革，增加混合产业用地供给。挖掘存量空间潜力，积极解决历史遗留项目用地问题。打造“产业空间一张图”，实现多维检索智能选址。

（二十一）优化人才要素资源集聚模式。优化人才强区政策体系，精准引进领军人才和创新团队，推动与深港澳人才联合引育、科研联合攻关。构建“业绩+能力”的人才综合评价模式，分领域、分类别、分赛道制定人才评价标准。优化人才服务流程，构建“数字化平台+线下服务专窗”的立体化人才综合服务平台。

（二十二）丰富全生态金融服务供给。鼓励企业开展双Q试点和WFOE PFM业务试点，支持企业赴境外上市、发债和引入境外风投资本。鼓励天使投资、创业投资、股权投资加大对科技型企业支持力度，加强与中国创投百强机构合作。推出一站式综合型金融服务平台，举办“融·易罗湖”融资对接会，构建小微企业“首贷户”培育长效机制。

（二十三）营造高端技术要素聚集环境。构建应用基础研究+技术攻关+成果产业化+科技金融+人才支撑创新生态链，促进国内外先进技术在罗湖转移转化。与顶尖高校合作引进基础科学研究机构，打造科创产业发展“新引擎”，支持院士工作站、博士后流动工作站建设。

（二十四）大力培育数据要素市场。推动公共数据资产化，在政务服务、公共服务、企业征信等领域开展应用试点，促进数据开放。建立深港数据可信流通的中介机制和数据经纪人体系。

六、以激发市场主体活力为核心打造市场化法治化国际化营商环境

（二十五）建设绿色低碳、人城相融宜居城区。推进智慧医疗、教育、文化交通等重点领域服务新模式快速发展。加快推进教育基础设施建设，深化办学体制和教育管理改革，促进基础教育优质均衡发展。全面提升公共卫生服务体系，将加强公共卫生能力建设与提升医疗服务水平相结合，加快优质医疗资源扩容。加快推进城际铁路、轨道交通、道路交通等基础设施建设，巩固提升湾区枢纽地位。健全能源安全保障体系，实施节能降碳行动。

（二十六）提升政务服务数字化效能。优化政务服务“一网通办”平台，建设主动、精准、智能的整体式数字政府。深化“反向办”及“免申即享”改革，推动“免证办”区街社三层级全覆盖，打造无实体卡证大厅。建立数据共享、智

慧赋能的市场主体服务平台，构建企业服务综合生态。打造民生诉求事件统一处置平台，实现“一站式”受理、分拨、处置、监督。

（二十七）构建以信用为基础的新型智慧监管与服务机制。探索建立医疗、教育、工程建设等重点行业从业人员信用档案，建立健全跨部门联合奖惩机制。支持征信、评级、担保、保理、信用管理咨询等市场化信用服务机构发展。

（二十八）高水平建设法治先行示范城区。健全政府守信践诺机制。建设高标准知识产权保护规则，建立知识产权联席会议制度，打造知识产权保护示范区。打造公共法律服务三级服务平台，创新以市场化方式提供公共法律服务新模式。完善企业合规建设，为企业提供风险预警、政策咨询、合规交流等服务。

七、保障措施

（二十九）强化组织领导。区优化营商环境改革工作领导小组全面统筹建设营商环境创新试点城区支持现代产业高质量发展工作，组建营商环境创新试点工作攻坚小组，打造由区营商办统筹、各牵头部门协同的攻坚联动机制，形成上下联动、横向协作“一盘棋”工作格局。区领导定期调度，实行台账管理、精准实施、压茬推进。

（三十）建立向上争取事权长效机制。各牵头部门研究制订向上争取工作方案，聚焦“20+8”产业集群布局、跨境合作平台建设、推进市场准入放宽等重要领域争取更多政

策、资金、项目支持。建立向上争取沟通推进机制，各牵头部门就负责领域主动抓争取，明确重点项目实施路径、需争取的政策、需协调解决的问题，密切联系、走访上级部门，推动向上争取事权项目取得实质性进展。

（三十一）扎实做好调查研究下好改革发展“先手棋”。坚持目标导向、问题导向、结果导向，部门联动实施“精准指向”调研，围绕政策创新、要素资源配置、法治环境等重点领域关键卡点，深入了解市场主体发展困境，掌握企业切实需求，找出解决问题的新视角、新思路和新对策。建立工作简报机制，着重体现项目进展、调研情况、问题举措等工作成效。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 《深圳市罗湖区支持金融业高质量发展 若干措施》的通知

(2022年11月16日)

罗府办〔2022〕8号

现将《深圳市罗湖区支持金融业高质量发展若干措施》印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区支持金融业高质量发展 若干措施

为深入贯彻习近平总书记关于推动高质量发展的重要论述精神，推动金融高质量创新发展，根据《深圳市罗湖区产业发展专项资金管理办法》（以下简称《办法》），结合我区实际，制定如下措施。

一、支持引进持牌金融机构

（一）对新设立或新迁入的持牌金融机构，按行业分类给予最高5000万元的落户奖励。

（二）对新设立、新迁入及其他经认定符合条件的金融机构，给予一定落户奖励。

二、金融机构办公空间扶持

（三）金融机构购置办公用房扶持。对符合条件的持牌金融机构，在罗湖区新购置自用办公用房，按照购房价格的一定比例给予最高 1 亿元的购房扶持，分五年支付。

（四）金融机构租赁办公用房扶持。对新设立或新迁入（经认定符合条件）的持牌金融机构，在罗湖区新租赁自用办公用房且租赁期限三年以上的，给予不超过三年的租金扶持（按年度租金的一定比例计算），并按租赁年度周期支付，累计扶持最高 3000 万元。

三、鼓励利用多层次资本市场

（五）企业上市扶持。对 2022 年 1 月 1 日起在国内证券交易所（含港澳台地区，不含内地新三板）完成上市的，给予最高 1000 万元一次性扶持。

（六）企业首贷扶持。对 2022 年 1 月 1 日起获得银行发放的首笔贷款、统计在库且属于规模以上的辖区企业，按贷款规模的一定比例给予融资企业最高 10 万元首贷补贴，补贴期限不超过 1 年。

（七）企业发债扶持。对完成债券融资且将相关款项存放辖区银行的民营企业，按照债券发行评级费、增信担保手续费、券商承销费等费用的一定比例，给予最高 100 万元的扶持。

（八）股权交易扶持。对经认定符合条件的个人或企业，按照其股权交易、资产并购资金情况给予一定扶持。

四、鼓励金融科技发展

（九）支持引进金融科技主体。

对国家金融监管部门及其直属机构发起、新设立的清算中心、数据中心、科研中心、测评中心、服务中心等重要机构，给予最高 2000 万元落户奖励。

对持牌金融机构总部发起、经市级以上金融监管部门批准新设立的金融科技专营机构或金融机构专业子公司，参照金融机构总部一级分支机构标准给予落户、办公租房扶持。

对新设立或新迁入，年营业收入连续两年 1 亿元以上，为持牌金融机构提供科技服务且占比不低于年度主营业务收入 30% 的科技企业，给予一定落户奖励。

对持牌金融机构或市级以上金融监管部门主管行业协会发起、新设立的金融科技加速器、孵化器，根据其引进企业数量、营业收入、研发投入、活动运营等情况，经认定给予实施（运营）主体最高 500 万元的奖励。

（十）鼓励数字人民币创新发展。

对持牌金融机构发起、新设立的数字人民币专营机构或独立法人，参照金融机构总部一级分支机构标准给予落户、办公租房扶持。

对持牌金融机构、市级以上业务主管部门发起、新设立的数字人民币实验室、研发中心等具有创新引领作用的基础设施项目，给予实际运营主体 100 万元落户奖励。

对经国家金融监管部门认可并服务相关运营机构提供数字人民币业务的非银行支付机构，参照其他纳入扶持对象的金融机构给予落户奖励。

区财政每年安排一定资金培育数字人民币创新发展，用于奖励对数字人民币系统改造、跨境融合、货币桥试点、智能合约应用、产品推广等具备经济效应、社会效应的产品、技术、工具、服务创新。资金使用细则另行制定。

五、鼓励黄金金融发展

（十一）支持引进黄金金融主体。

对新设立或新迁入，经国家部委、一行两会、国家级交易所、地市级以上政府批准建成的服务黄金金融创新的重大金融基础设施或要素市场建设重大创新载体，给予 200 万元运营扶持。经区政府认定的其他重大项目参照执行。

对持牌金融机构发起、新设立的贵金属专营机构或独立法人，或黄金珠宝龙头企业发起、新设立支持服务黄金珠宝产业相关民营银行、消费金融公司的重大创新载体，参照持牌金融机构标准给予落户、办公租房扶持。

对新设立或新迁入的黄金珠宝产业基金，开展创业投资、重组并购并推进重大项目落地罗湖的，经认定按实际投资额或交易额的一定比例，给予最高 500 万元奖励。该奖励与罗湖区招商引资其他引荐奖励不重复享受。

经认定的黄金珠宝平台依法依规开展黄金回购业务，对上年度回流上海黄金交易所 10 吨以上的，按同比增量给予黄金珠宝平台定额奖励（以吨为单位向下取整计算），每年最高 200 万元。

（十二）支持供应链金融服务黄金实体产业。

对黄金珠宝企业 2022 年 1 月 1 日后新签订黄金租赁合同且期限为 3 个月以上的，经银行认定，按业务实际支出增信服务费（增信担保费、贷款保证保险费）的一定比例给予黄金珠宝企业补贴，每年最高 100 万元。

对上一年度通过供应链金融产品（模式），为辖区 10 家以上规模以上黄金珠宝企业提供融资服务的辖区供应链金融平台公司，按融资规模的一定比例给予奖励，每年最高 100 万元。

六、鼓励绿色金融发展

（十三）支持引进绿色金融主体。

对持牌金融机构总部发起、经市级以上金融监管部门批准新设立的绿色金融专营机构或金融机构专业子公司，参照金融机构总部一级分支机构标准给予落户、办公租房扶持。

对新设立或新迁入，具有全国金融市场推荐、评级、咨询、交易等服务资质的绿色金融中介组织和研究咨询机构或全国金融市场主体广泛认可的其他服务机构，给予一定落户奖励。

（十四）绿色金融入库企业融资扶持。

鼓励金融机构为列入市级绿色金融公共服务平台的绿色企业（项目）提供融资服务，对辖区入库绿色企业（项目）自 2022 年 1 月 1 日起获得辖区银行新发放的绿色贷款，按贷款规模的一定比例给予融资企业最高 10 万元补贴，补贴期限不超过 1 年。

七、鼓励财富管理发展

(十五) 支持引进财富管理主体。

对持牌金融机构发起、新设立、新迁入的私人银行专营机构或资产管理公司、信托公司，为居民提供财富管理服务，参照持牌金融机构标准给予落户、办公租房扶持。

对银行、证券公司新设立或新迁入的财富管理专营事业部、证券营业部等主体，财富管理规模 50 亿元以上且较上年同比增速 10% 以上的，给予一定财富管理增长奖励。

对新设立或新迁入的证券营业部，实际经营 1 年以上且上一个完整自然年度的证券交易额全市前 100 名的，给予一定经营扶持，连续扶持三年，每年最高 200 万元。相关数据以中国证券监督管理委员会深圳监管局、深圳市证券业协会核准数据为准。

对新设立或新迁入、依法登记备案且管理规模 30 亿元以上的私募基金管理公司，给予最高 50 万元落户奖励；已获得落户奖励的，其基金管理规模每增加 10 亿元增加定额奖励（不足 10 亿的部分不予奖励），累计最高 500 万元。

对新设立或新迁入且依法登记备案的私募证券投资基金、私募股权基金，按基金组织形式及实收资本的一定比例，给予最高 100 万元落户奖励。所设基金实收资本已计入前款私募基金管理公司管理规模的，不重复奖励。

通过股权投资在新引进科技创新等符合罗湖区产业发展导向的重点企业中起到关键作用的风投创投机构或基金

管理公司，在行业主管部门备案，依据罗湖区招商引资引荐奖励，给予最高 500 万元/家的项目引进奖励，股权退出后可依据相关规定给予股权交易扶持。

对持牌金融机构发起、新设立的风投创投园区，根据其引进企业数量、营业收入、研发投入、活动运营等情况，经认定给予运营主体最高 500 万元奖励。

对提供办公用房定向吸引证券营业部入驻并提供租金优惠的重点金融楼宇运营主体，经签订产业合作协议及相关认定程序，根据其引进营业部的数量、交易额、营业收入、活动运营等情况，给予楼宇运营主体一定运营支持，每年最高 300 万元。

（十六）鼓励打造专业投顾团队。对获评上一年度新财富最佳投资顾问团队（个人）的辖区金融机构，给予其获奖团队（个人）最高 20 万元奖励。

八、鼓励深港金融合作发展

（十七）支持引进深港跨境金融主体

对持牌金融机构总部发起、经市级以上金融监管部门批准新设立的深港跨境金融专营机构或金融机构专业子公司，参照金融机构总部一级分支机构标准给予落户、办公租房扶持。

对香港持牌金融机构（经香港证券及期货事务监察委员会、香港金融管理局批设）发起、新设立的专业服务机构，依法依规提供财富管理咨询、法务、信息技术等服务，给予

一定落户奖励。

对香港持牌金融机构（经香港证券及期货事务监察委员会、香港金融管理局批设）新设立或新迁入的代表处，依法依规提供产品宣传、业务咨询、售后协调等服务，给予一定落户奖励。

对境外主体发起、经市级以上金融监管部门批准新设立或新迁入的持牌金融机构及相关主体，落户红岭新兴金融产业带或罗湖深港深度融合发展区的，经认定另行给予一定开办费或搬迁费扶持。

（十八）外商投资试点奖励

对新设立、新迁入或新获批试点资格且依法登记备案的外商投资股权投资管理企业（QFLP）、外商独资私募证券投资基金管理机构（WFOE PFM）及其设立的相关基金，自获批开展试点业务次年起的四年内，每年给予一定奖励，累计最高 100 万元；对用同一个主体开展上述试点的，扶持标准给予一定上浮，累计最高 200 万元。

九、红岭金融创新激励

（十九）红岭金融创新激励。区财政每年安排最高 800 万元作为红岭金融创新项目激励资金，用于激励金融机构创新高质量发展，给予被认定项目最高 100 万元一次性扶持。项目认定方案另行制定。

十、红岭金融贡献激励

（二十）红岭金融贡献激励。

对上年度符合条件的金融机构总部，给予最高 1000 万元红岭金融贡献激励。

对上年度符合条件的持牌金融机构，给予最高 300 万元红岭金融贡献激励。

本条款奖励金额可拨付至企业管理团队个人账户，同一年度内与管理团队相关扶持不重复享受。

（二十一）鼓励金融从业人员提升职业素养。对符合条件的持有特许金融分析师（CFA）等十类证书的金融从业人员，给予一定奖励。

十一、其他说明事项

（二十二）本措施扶持对象为在罗湖区依法正常经营，依法纳税，原则上依法纳入罗湖统计且符合以下认定标准的金融业市场主体：

金融机构总部是指经国家金融监管部门批准，具有独立法人资格的银行（含理财子公司）、信托公司、金融资产管理公司、金融租赁公司、财务公司、消费金融公司、汽车金融公司、银行业资产管理公司、银行卡清算机构、证券公司、证券业资产管理公司、基金管理公司、期货公司、保险公司、保险业资产管理公司、金融控股公司等，经核准或授权开展金融机构不良资产批量收购、处置业务的地方资产管理公司，以及其它经市政府批准参照金融总部享受有关落户奖励政策的金融机构。

金融机构一级分支机构是指经国家金融监管部门批准、

由金融机构总部设立的，隶属于银行、证券公司、保险公司等金融机构总部的深圳市级分行（分公司）。

专营机构和专业子公司是指经国家金融监管部门批准、由金融总部设立的、独立纳税纳统的银行业、证券业、保险业专营机构和专业子公司。

其他持牌金融机构及地方金融组织是指经国家金融监管部门批准设立的独立基金销售机构、基金评价机构、证券投资基金投资咨询机构；全国性保险经纪公司、保险公估公司、保险代理公司、保险销售公司；货币经纪公司、支付机构、信用评级机构、征信机构；由地方金融监督管理部门批准设立并实施监管的小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当行、交易场所、区域性股权市场；在中国证券投资基金业协会登记备案的私募证券投资基金、私募股权基金、私募基金管理公司、创业投资机构。

其他金融服务机构主要包括符合条件的金融行业协会、金融基础设施机构和符合本措施明确规定的其他相关机构或组织。

（二十三）申请本措施办公用房购置扶持的企业需与区产业主管部门签订监管协议。

（二十四）本措施与罗湖区其他同类型优惠政策不重复适用。

本措施扶持对象在辖区的控股或参股子公司，可按照股权比例汇总计算产值（营业收入），在双方协商同意其中一

方不再享受同款类型政策的前提下，该企业或子公司可视为单一主体适用本措施。

（二十五）本措施规定的“新设立”或“新迁入”，自2022年1月1日起算；规定的“以上”包含本数；规定的“以下”，不包含本数；规定的“上年度”一般指申请之日的上一个完整自然年度，也可以指申请之日前的12个自然月。企业于注册或迁入之日起3年内提出申请的，可参照适用本措施，逾期未申请的原则上不予扶持，另有规定的除外。

（二十六）本措施自印发之日起实施，由区金融服务署负责解释。

根据深圳市、罗湖区金融发展实际需要，区金融服务署牵头适时调整金融政策的支持范围、支持对象和支持标准等，经区政府批准后实施。