

深圳市罗湖区人民政府关于印发深圳市 罗湖区棚户区改造实施办法 (试行)的通知

(2018年11月7日)

罗府规〔2018〕4号

《深圳市罗湖区棚户区改造实施办法(试行)》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市罗湖区棚户区改造实施办法(试行)

第一章 总则

第一条 为加快推进罗湖区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(粤府〔2014〕2号)、《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(市政府令第292号)、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》(深府规〔2018〕8号)等文件规定，结合辖区实际，制定本办法。

第二条 罗湖区行政区域内按照棚户区改造政策实施的拆

旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动，适用本办法。

本办法主要适用于现状为国有居住用地及商住混合用地、规划功能以住宅为主导的旧住宅区。因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，参照本办法实施。

第三条 罗湖区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）以人为本，公益为先

进一步完善城市功能，改善人居环境。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举。

（二）政府主导，人才住房专营机构实施为主

政府主导筛选项目，确认项目实施主体，开展规划、用地及建设审批等工作。

项目实施主体以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。项目实施主体负责征集意愿、编制规划、协商补偿、签订协议、拆除房屋、勘察设计、施工建设、工程管理、安置分房，以及项目监管协议约定的其他相关工作。

（三）规划先行，统筹推进

政府依据城市总体规划、土地利用总体规划等相关规划，制定全区棚户区改造近期规划及年度实施计划。合理筛选项目，安排项目实施次序，统筹实施，稳步推进。

（四）规范补偿，方式多元

全区棚户区改造采取货币补偿、产权调换以及两者结合等多元化补偿方式，由权利主体自愿选择。

全区棚户区改造执行统一的棚户区改造项目搬迁安置补偿指导标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深圳市人民政府令 292 号）的规定确定；产权调换标准为套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2；奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

第二章 职责分工

第四条 罗湖区棚户区改造工作领导小组（以下简称区领导小组），主要职责如下：

- （一）审议区棚户区改造规范性文件；
- （二）审议区棚户区改造近期规划；
- （三）审议纳入区棚户区改造年度实施计划项目；
- （四）审议棚户区改造项目实施方案；
- （五）审议棚户区改造项目社会稳定风险评估报告；
- （六）审议棚户区改造项目专项规划；
- （七）对项目搬迁安置补偿方案进行备案；
- （八）协调市相关职能部门协助配合；
- （九）研究解决棚户区改造项目重大问题或疑难事项。

区领导小组下设办公室（以下简称区棚户区改造办公室），设在区住房建设局，负责区领导小组日常事务。

第五条 区棚户区改造办公室主要职责如下：

- （一）统筹协调全区棚户区改造工作；
- （二）起草区棚户区改造规范性文件；
- （三）牵头编制区棚户区改造年度实施计划；
- （四）受理、审查街道办事处棚户区改造项目申报及纳入棚户区改造年度实施计划的申请；
- （五）编制棚户区改造项目实施方案；
- （六）将棚户区改造项目年度实施计划、项目搬迁安置补偿方案和社会稳定风险评估报告，报市住房建设主管部门（下称市主管部门）备案。

第六条 区住房建设局是区棚户区改造主管部门，主要职责如下：

- （一）核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性房屋信息；
- （二）核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；
- （三）对棚户区改造项目拆除工程进行备案，监督施工过程，对拆除情况进行确认；
- （四）办理建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，接收、分配配建的人才住房和保障性住房等职能范围内事项。

第七条 区城市更新局主要职责如下：

(一)牵头编制区棚户区改造近期规划，提请区领导小组审议；

(二)受理棚户区改造项目土地与建筑物信息核查申请；

(三)开展棚户区改造项目专项规划审查和报批；

(四)受理棚户区改造项目建设用地申请，核发建设用地批准文件和建设用地规划许可证、签订土地出让合同、核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收等工作。

第八条 市规划国土委罗湖管理局主要职责如下：

(一)协助开展棚户区改造项目土地与建筑物信息核查；

(二)将棚户区改造项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；

(三)受理建筑物命名申请。

第九条 区规划土地监察局(区土地整备中心)主要职责如下：

(一)结合行政征收工作，组织开展棚户区改造项目公共利益性质论证；

(二)申请将棚户区改造项目纳入房屋征收年度计划；

(三)对违法建筑依法依规开展查处工作；

(四)对需要启动行政征收的棚户区改造项目，依程序报请区政府实施行政征收；

(五)对启动行政处罚的棚户区改造项目违法建筑，依程序实施行政处罚。

第十条 区发展改革局主要职责如下：

- (一) 依申请开展棚户区改造项目核准、备案；
- (二) 制定区棚户区改造前期服务（意愿征集、编制搬迁安置补偿方案、民事协商补偿等）政府指导价。

第十一条 区财政局负责做好棚户区改造经费保障工作。

第十二条 街道办事处主要职责如下：

- (一) 宣传、贯彻棚户区改造政策；
- (二) 调查辖区旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；
- (三) 委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估；
- (四) 申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划；
- (五) 发布棚户区改造意愿征集公告，协助开展意愿征集；
- (六) 协助开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；
- (七) 开展签约完成情况核实工作；
- (八) 负责棚户区改造项目信访维稳工作。

街道办事处根据工作需要，按照政府采购相关规定，可引入市场主体协助开展上述相关工作。

第十三条 项目实施主体主要职责如下：

- (一) 组织开展项目概念规划、专项规划编制工作；
- (二) 组织开展土地与建筑物信息、住房产权核查工作；
- (三) 编制棚户区改造项目搬迁安置补偿标准、项目搬迁安

置补偿方案；

- (四) 组织专业机构开展项目社会稳定风险评估；
- (五) 组织开展意愿征集工作；
- (六) 根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；
- (七) 开展协商补偿工作，签订搬迁安置补偿协议；
- (八) 按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款；
- (九) 组织开展房屋拆除、产权注销工作；
- (十) 办理规划、用地、建设等相关手续；
- (十一) 组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作；
- (十二) 组织开展安置分房工作，移交项目配建的公共配套用房（设施）、人才住房或保障性住房；
- (十三) 完成项目监管协议约定的其他相关事项。

第十四条 区政府其他相关部门，依据职能分工，履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

第三章 项目申报与审查

第十五条 街道办事处开展摸底调查，掌握辖区旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账。

街道办事处在综合情况调查的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展棚户区改造项目界定后，向区棚户区改造办公室进行项目申报。棚户区改造实行项目申报常态化。

第十六条 街道办事处委托具有相应资质的机构，对旧住宅

区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估。具有下列文件之一的，均可作为棚户区改造项目界定依据：

- (一)具有相关资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；
- (二)房屋安全鉴定相关专业机构出具的危房鉴定报告；
- (三)具有相关资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；
- (四)具有相关资质的规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

第十七条 街道办事处申报棚户区改造的旧住宅区，应同时符合下列条件：

- (一)用地面积不少于 10000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 10000 平方米的，应与其他旧住宅区联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹回迁安置或货币补偿，回迁安置方案以政府批准的项目专项规划为准；
- (二)房屋使用年限在 20 年以上；
- (三)存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告。

第十八条 符合以下情形之一的旧住宅区，不受第十七条规定条件的限制。

- (一)由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设

的需要；

（二）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（三）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；

（四）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第十九条 街道办事处申报棚户区改造项目，应提交下列资料：

（一）棚户区改造项目申报表；

（二）项目综合情况调查报告；

（三）项目地质灾害危险性评估报告、项目危房鉴定报告、项目消防安全评估报告、项目基础设施和公共服务设施建设评估报告中的至少一项。

第二十条 区棚户区改造办公室应自收到申请之日起 10 个工作日内，完成申请材料审查。存在资料不全、内容不明等情形的，应一次性明确需补充提交的资料。街道办事处应在 10 个工作日内提交需补充的材料。

申报资料经审查符合要求的，区棚户区改造办公室依据区棚户区改造近期规划，根据本办法第十七条规定的申报条件，填写棚户区改造项目审查表。区棚户区改造办公室将项目申报资料和棚户区改造项目审查表报区棚户区改造工作会议审议，审议通过后，将棚户区改造项目审查表书面反馈街道办事处。

第四章 确认项目实施主体

第二十一条 经区棚户区改造工作会议审议通过的项目，区棚户区改造办公室根据项目实际情况，编制项目实施方案，明确项目实施主体选择方式。

区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。通过招标等方式确认项目实施主体的，应明确具体选择方案。

第二十二条 区棚户区改造办公室将项目实施方案报区领导小组审议，审议通过后，区住房建设局按照项目实施方案规定，确认项目实施主体。

确认区人才住房专营机构作为项目实施主体的，区住房建设局依据项目实施方案向区人才住房专营机构核发项目实施主体确认文件；通过招标等方式确认项目实施主体的，区住房建设局按照项目实施方案规定方式，选择项目实施主体，核发项目实施主体确认文件。

第五章 项目前期工作与意愿征集

第二十三条 项目实施主体在取得项目实施主体确认文件后 5 个工作日内，启动项目概念规划编制工作。项目概念规划内容主要包括规划依据与原则、现状概况和分析、城市基础设施和公共服务设施研究、规划方案（用地布局、总平面示意图、效果图）等。

第二十四条 项目实施主体向市不动产登记中心罗湖盐田

登记所、区城市更新局、区住房建设局，申请土地、建筑物和住 房产权信息核查。申请时，应提交下列资料：

- (一) 土地、建筑物、住 房产权信息核查申请函；
- (二) 需要核查的房屋列表清单；
- (三) 项目实施主体确认文件；
- (四) 相关部门或单位要求的其他资料。

第二十五条 市不动产登记中心罗湖盐田登记所、区城市更 新局、区住房建设局，自受理申请之日起 30 日内完成核查，并 书面反馈项目实施主体。

- (一)市不动产登记中心罗湖盐田登记所负责核查项目范围 内取得不动产权证书的房屋信息；
- (二)区城市更新局负责核查项目土地与建筑物信息，市规 划国土委罗湖管理局协助；
- (三)区住房建设局负责核查项目范围内涉及的安居型商品 房、保障性住房等政策性房屋信息。

项目实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和住 房产权信息核查报告。对于项目涉及的不完全产权房屋，或房 屋所有人不明确的，由项目实施主体组织开展房屋信息调查，并 将调查结果在项目现场及罗湖区政府门户网站进行公示，公示期 不少于 7 日。

第二十六条 项目实施主体应在完成项目土地、建筑物和住 房产权信息核查后，依据全区统一的棚户区改造项目搬迁安置补

偿指导标准，编制项目搬迁安置补偿标准。

第二十七条 项目实施主体委托专业机构，同步开展项目社会稳定风险评估，做出风险等级评价，并提出相关建议，编写社会稳定风险评估报告。

第二十八条 项目实施主体将项目前期工作成果提交区棚户区改造办公室。区棚户区改造办公室报区领导小组审议，由项目实施主体负责汇报。项目前期成果包括：

- (一) 项目概念规划；
- (二) 项目土地、建筑物和住产权信息核查报告；
- (三) 项目搬迁安置补偿标准；
- (四) 项目社会稳定风险评估报告。

项目社会稳定风险评估报告经区领导小组审议通过后，区棚户区改造办公室提请区政府常务会审定，并报区委维稳办备案。

第二十九条 项目前期工作成果经区领导小组审议通过后，街道办事处组织项目实施主体在改造项目范围内发布意愿征集公告，同时公布项目概念规划、项目搬迁安置补偿标准、项目实施主体确认文件等材料。改造意愿征集期限原则上为 120 日，最长不得超过 180 日。

意愿征集期限届满，项目实施主体编制项目意愿征集情况报告，并在项目现场及罗湖区电子政务网将意愿征集情况进行公示，公示期不少于 7 日。经占建筑物总面积 95% 以上且占总数量 95% 以上的权利主体同意后，项目继续实施；否则项目终止，但区领

导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第六章 项目计划与规划

第三十条 对于继续实施的项目，街道办事处向区棚户区改造办公室书面申请将项目纳入棚户区改造年度实施计划。申请时应提交下列资料：

- (一) 纳入棚户区改造年度实施计划申请书；
- (二) 项目意愿征集情况报告及相关证明材料。

区棚户区改造办公室将申请材料报区领导小组审议。审议通过后，纳入区棚户区改造年度实施计划，项目正式启动。

第三十一条 街道办事处会同项目实施主体在项目纳入区棚户区改造年度实施计划后，向市规划国土委罗湖管理局申请纳入年度城市建设与土地利用实施计划，向区规划土地监察局（区土地整备中心）申请开展项目公共利益性质论证，并申请纳入下一年度房屋征收计划。

第三十二条 项目实施主体根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，报区城市更新局初审。

第三十三条 区城市更新局自收到申请之日起 5 个工作日内完成初审，初审不合格的，书面函复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新局应在 3 个工作日内将项目专项规划转以下单位征求意见：

(一) 区发改局负责对项目范围内近 5 年综合整治实施情况做出说明;

(二) 区物业办负责对配套和公共服务用房及政府产业发展预留用房的规划方案、物业类型、面积、空间位置、产权归属等内容提出意见;

(三) 区住房建设局负责对保障性住房与人才住房配建要求、绿色建筑、建筑废弃物综合利用、装配式建筑等内容提出意见;

(四) 市交委罗湖交通运输局负责对交通规划及交通影响等内容提出意见;

(五) 街道办事处对项目专项规划是否符合辖区实际需求提出意见;

(六) 区城市更新局根据实际情况征求其他职能部门的意见。各单位应自收到征求意见函之日起 5 个工作日内向区城市更新局提出书面反馈意见。区城市更新局出具修改意见并函复项目实施主体。

第三十四条 项目实施主体将修改后的项目专项规划报区城市更新局审查，区城市更新局审查通过后报区领导小组审议。审议通过后，由区城市更新局在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 日的公示。

第三十五条 公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见修改完善后报区城市更新局审查。审查通过后，区城市更新局将公示期间收集的意见及其处理情况连同专项规划报区领导

小组审议，审议通过后，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称市建环委）审批，同时依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第七章 补偿签约

第三十六条 项目实施主体依据项目信息核查结果和项目搬迁安置补偿标准，编制项目搬迁安置补偿方案和项目搬迁安置补偿协议格式文本。项目实施主体将项目搬迁安置补偿方案和项目搬迁补偿协议格式文本报区领导小组备案。

区领导小组同意备案后，由区棚户区改造办公室将项目纳入年度实施计划情况、项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告，报市主管部门备案，具体按照市主管部门规定办理。

第三十七条 项目专项规划审批通过且项目取得市主管部门准予备案的意见后，项目实施主体启动项目补偿签约工作，在项目范围内公布下列内容：

- (一) 棚户区改造项目签约启动通告；
- (二) 项目搬迁安置补偿方案；
- (三) 项目专项规划；
- (四) 项目协商补偿签约期限（起止日期）。补偿签约期限原则上为 120 日，最长不得超过 180 日；
- (五) 项目搬迁安置补偿协议格式文本；
- (六) 权利主体救济方式。

第三十八条 在项目协商补偿签约期限内，项目实施主体会

同街道办事处，根据项目搬迁安置补偿方案，组织开展补偿签约工作，与权利主体签订附条件生效的三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确搬迁安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁奖励等事宜。权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。

第三十九条 协商补偿期限届满，项目实施主体编制项目签约情况报告，报送区棚户区改造办公室，并在项目现场及罗湖区电子政务网将签约情况进行公示，公示期不少于 7 日。经占建筑物总面积 95%以上且占总数量 95%以上的权利主体签约后，项目继续实施；否则项目终止，调出年度实施计划，且 5 年内不再启动该项目棚户区改造工作，但区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第四十条 对于继续实施的项目，区住房建设局与项目实施主体签订项目监管协议，明确以下内容：

（一）项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施用地等义务，以及回购方式及标准；

（二）项目实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务；

（三）项目实施进度安排及完成时限；

（四）土地使用权出让事宜；

（五）双方约定的其他事项。

第四十一条 对于签约期满未签订搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如涉及违法行为的，依法启动行政处罚程序。

第四十二条 收楼工作开展之前，街道办事处开展签约完成情况的核实工作，并出具相关证明材料。

项目实施主体组织开展收楼、物理封门、支付补偿费用等相关工作，权利主体办理搬迁房屋水电注销、腾空交房等事项，提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体继受的声明书。

第四十三条 全部补偿协议签订完成后，项目实施主体应当向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织具有相应资质的拆除施工单位完成建筑物拆除。区住房建设局应对拆除过程进行监督。

第四十四条 建筑物完成拆除后，项目实施主体应向市不动产登记中心罗湖盐田登记所申请办理与搬迁安置补偿协议相对应的产权证书注销登记，提交下列资料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明及委托书；
- (三) 项目实施主体确认文件；
- (四) 不动产权证书；
- (五) 与申请注销不动产权证书相对应的搬迁安置补偿协议；
- (六) 注销不动产权证书的委托书；

(七)区建设工程监督管理中心出具的建筑物已经拆除的确认文件;

(八)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十五条 按照棚户区改造项目专项规划，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第八章 建设实施

第四十六条 建筑物拆除和不动产权证注销后，项目实施主体向区城市更新局申请办理建设用地审批手续，应提交下列资料：

- (一) 区发展改革局出具的项目核准、备案文件；
- (二) 项目环境影响评价报告及环保部门审查意见；
- (三) 项目实施主体确认文件；
- (四) 项目监管协议。

第四十七条 区城市更新局应自收到申请之日起 5 个工作日内完成对申请材料的审查。存在申请资料不全等情形的，区城市更新局应当做出书面答复并说明理由。资料齐全且符合要求的，报区领导小组审议，审议通过后，区城市更新局依照《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》)向项目实施主体核发《建设用地方案图》和《建设用地规划许可证》。

第四十八条 项目实施主体按规定完成储备用地入库手续后，区城市更新局在 5 个工作日内依照《决定》与其签订土地使

用权出让合同。地价计收标准按照《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》规定执行。

土地使用权出让合同应明确以下内容：

- (一) 出让地块的开发建设及管理要求；
- (二) 保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；
- (三) 按照项目搬迁安置补偿方案和项目监管协议的要求，用于搬迁安置补偿的房产不得申请预售；
- (四) 项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

第四十九条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程方案设计核查意见的，应提交以下申请材料：

- (一) 申请表；
- (二) 身份证明；
- (三) 市建环委关于项目专项规划的批复文件；
- (四) 项目监管协议；
- (五) 建设用地方案图或土地使用权出让合同；
- (六) 《建设用地规划许可证》或主管部门出具的有关规划设计要点的文件；
- (七) 建程工程方案设计文本，应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及绿色建筑设计专篇等；
- (八) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合

同；

(九)招投标项目应提供方案设计招标中标通知书及专家评审意见；

(十)属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；

(十一)建设项目涉及需移交物业的，应提交接收单位的书面意见；

(十二)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。经审查不符合条件的，区城市更新局应函复项目实施主体进行修改。经审查符合条件或修改后符合条件的，城市更新局应在15个工作日内核发《建设工程方案设计核查意见书》。

第五十条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

- (一)申请表；
- (二)身份证明；
- (三)市建环委关于项目专项规划的批复文件；
- (四)项目监管协议；
- (五)《建设用地规划许可证》及土地使用权出让合同；
- (六)环保水务、人防、文物保护等主管部门的审核意见；
- (七)《建设工程方案设计核查意见书》；属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见；

(八)具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格书及绿色建筑审查意见,应包含海绵城市技术措施专项审查结论以及建筑节能和绿色建筑设计专篇;

(九)总平面图、建筑专业施工图设计等文件;

(十)深圳市地籍测绘大队出具的房屋建筑施工图面积测算报告;

(十一)《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的,应提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸;

(十二)建设项目位于轨道交通安全保护区范围内,应提供轨道运营单位书面意见;

(十三)设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同;

(十四)建设项目涉及社区配套和公共服务用房的,应提交区物业办的书面意见;

(十五)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区城市更新局自收到申请之日起10个工作日内,依照《决定》做出是否予以许可的决定。符合条件的,向项目实施主体核发《建设工程规划许可证》;不符合条件的,做出不予许可的决定,并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十一条 项目实施主体向区住房建设局申请建设工程施工许可的,应提交以下申请材料:

(一)建设工程施工许可申请表;

- (二) 办理施工许可手续承诺书;
- (三) 身份证明;
- (四) 土地使用权出让合同或其他房地产权属证明文件;
- (五) 规划许可证明文件:
 - 1. 《建设工程规划许可证》;
 - 2. 尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书;
 - 3. 尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》。
- (六) 施工合同及工程监理合同;
- (七) 施工企业安全生产许可证、建造师(安全员)安全生产考核合格证;
- (八) 施工图审查合格文件;
- (九) 项目计划立项批文或财政部门关于建设资金安排的批文;
- (十) 消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或者《建设工程消防监督管理方式告知单》;
- (十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房建设局自收到申请之日起3个工作日内，依照相关规定做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十二条 项目实施主体向区城市更新局申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

- (一) 建设工程规划验收申请表；
- (二) 身份证明；
- (三) 经核准的施工图纸及核准文件；
- (四) 建设工程竣工测绘报告；
- (五) 需要移交配套公共设施的，还需提交移交协议书；
- (六) 涉及公共艺术作品建设的，实施主体申请建设工程规划验收的，应提供公共艺术作品原设计人对公共艺术作品是否符合设计意图的审查意见；
- (七) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区城市更新局应自收到申请之日起 7 个工作日内完成验收。验收合格的，依照《决定》核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十三条 项目实施主体向区住房建设局申请竣工验收备案的，应提交以下材料：

- (一) 房屋建筑工程
 - 1. 深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表；
 - 2. 身份证明；
 - 3. 房屋建筑工程竣工验收报告；
 - 4. 燃气工程竣工验收报告；

5. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件；
6. 消防部门出具的消防验收合格文件；
7. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；
8. 住建部门出具的民用建筑节能验收合格文件；
9. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

（二）市政公用工程。

1. 深圳市市政公用工程竣工验收备案表；
2. 身份证明；
3. 市政公用工程竣工验收报告；
4. 燃气工程竣工验收报告；
5. 规划验收合格文件；
6. 环保验收合格文件，申请备案的工程不包含环保内容的，申报单位须在备案表中注明；
7. 消防部门出具的消防验收合格文件，申请备案的工程不包含消防验收的，申请单位须在备案表中注明；
8. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件，申请备案的工程不涉及电梯的，申请单位须在备案表中注明；
9. 施工单位、建设单位共同签署的工程质量保修书；
10. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；
11. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房建设局自收到申请之日起 7 个工作日内进行审核。符合条件的，依照《决定》予以备案；不符合条件的，不予备案。

第五十四条 项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织安置分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

第九章 附则

第五十五条 本办法由区棚户区改造办公室负责解释。

第五十六条 本办法自发布之日起 10 日之后施行，有效期三年。

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

(2018年11月12日)

罗府规〔2018〕5号

现将《深圳市罗湖区城市更新实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

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以及城市更新单元规划调整；

（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，成员单位包括区法制部门、区发改局、区城市更新局、区财政局、区经济促进局、区教育局、区科技创新局、区民政局、区卫生计生局、区住房建设局、区环保水务局、区城管局、区规划土地监察局、区物业办、区建筑工务局、区投资推广局、区前期办、区文化体育局、各街道办事处、市规划国土委罗湖管理局、市交委罗湖交通运输局、深圳消防支队罗湖大队、市市场和质量监管委罗湖局。

第四条 区领导小组办公室设在区城市更新局。

区城市更新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) 区法制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) 区发改局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；负责牵头会同区经济促进局、区科技创新局、区投资推广局编制全区产业发展规划，牵头建设和维护城市更新产业空间库及产业空间供需平台；负责及时发布项目信息；负责汇总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；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牵头落实相关建设事宜；负责办理政府投资的城市更新项目立项及社会投资项目备案；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) 区财政局负责对区政府国有资产、集体资产参与城市更新提出意见；负责按我区集体资产管理政策，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政府

国有资产处置。

(四) 区经济促进局、区科技创新局、区投资推广局参与全区产业发展规划编制工作,负责依职能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,负责拟订产业监管方案、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,配合区物业办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;负责配合区发改局建设和维护城市更新产业空间库及产业空间供需平台,及时录入项目信息;收集区内重点企业的产业用房需求,按照区发改局要求定期上报产业发展需求清单。

(五) 区教育局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数设计划;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。

(六) 区民政局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。

(七) 区卫生计生局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。

(八) 区住房建设局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、装配式建筑等事宜提出明确要求；负责在规划、设计方案阶段对城市更新项目中配建的人才住房、保障性住房的建设标准、设计方案提出意见，包括配建类型、比例、规模、布局、户型、面积、装修等，签订人才住房和保障性住房监管协议，对人才住房和保障性住房进行接收、回购和后续管理，并将接收情况报区物业办纳入区政府物业台账；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进行安全管理；负责对城市更新项目中未经备案拆除房屋的行为依法处理；负责协调开展超限高层建筑抗震设防审批；履行《决定》明确的其他职能。

(九) 区环保水务局负责对城市更新单元涉及的环境保护、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环境保护、水务事项的审批及监管；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。

(十) 区城管局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；依职能负责组织开展综合整治类城市更新工作；负责就城市更新单元范围内落实城市照明专项规划相关要求、设计方案提出意见，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。

(十一) 区规划土地监察局负责更新单元范围内历史遗留违

法建筑的处理；负责开展城市更新项目日常巡查，负责将发现的未经备案拆除房屋的行为通报区住房建设局；负责对违法建设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。

(十二)区物业办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。

(十三)区文化体育局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。

(十四)区前期办负责配合城市更新项目涉及的由区政府投

资建设并已完成立项的市政基础、公共配套设施项目（信息化工程和医疗设备购置除外）的前期工作。

（十五）区建筑工务局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，反馈更新意愿公示情况；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；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财政局（集资办）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；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）市规划国土委罗湖管理局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；负责主管部门明确支持改造方向拟纳入城市更新计划项目涉及的法定图则调整事项报审工作；依职能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)市交委罗湖交通运输局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)深圳消防支队罗湖大队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。

(二十)市市场和质量监管委罗湖局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。

第五条 区领导小组成员单位可依职能通过采用预选供应商以及其他规定方式，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的总体要求，结合区五年经济社会发展规划，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、产业及住房保障等牵头部门应会同相关部门，研究、编制各自领域的发展规划。发展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、产业及住房保障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 区发改局牵头建立区城市更新产业空间库及产业空间供需平台，通过供需平台收集、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、区信访局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、区信访局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，审批后及时报区维稳部门备案。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 申报主体应提交下列材料向主管部门申请城市更新单元计划审查：

(一)《办法》、《实施细则》及市规划国土委的相关文件规定提交的材料；

(二)涉及区政府的国有资产参与城市更新的，应提交相关国有资产主管部门出具的同意参与城市更新的意见；涉及集体资产参与城市更新的，应提交经辖区街道办事处审核备案并报区集体资产主管部门备案的同意参与城市更新的证明材料；

(三)涉及产业的项目，应提交经产业部门审查的产业发展方案；

(四)区环保部门出具的是否需要开展土壤环境风险防控的书面意见；对需要开展土壤环境风险防控的，应提交经区环保部门备案的调查评估报告、风险管控方案、治理修复方案。

(五)属于旧住宅区或混杂零散旧住宅区的，应提交经备案的社会稳定风险评估报告；

(六)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第十六条 申报主体应提交下列材料向主管部门申请城市更新单元规划审查：

(一)深圳市城市更新单元规划申报表；

(二)身份证明材料；

(三)土地建筑物信息核查申请材料或核查结果；

(四)由甲级规划设计资质单位编制的城市更新单元规划成果，规划成果应包含海绵城市、绿色建筑等专题研究内容；城市更新单元规划方案涉及将位于单元范围以外的市政、交通、公共配套设施升级改造或新建的，还应在相关专题研究中增加可行性研究内容；

(五)更新单元三维效果图及其电子数据（MAX格式及JPG格式各一套）；

(六)涉及产业的项目，应提交附产业主管部门审查意见的产业专项规划等材料；

(七)未在申请城市更新单元计划时提交本实施办法第十五条第(四)项规定材料的，应补充提交该项规定的材料；

(八)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第十七条 经主管部门同意，申报主体可同步申报城市更新单元计划及规划，并依照《实施细则》第四十条以及本实施办法第四章的规定向主管部门申请土地、建筑物信息核查。

第十八条 主管部门收到城市更新单元计划、规划申请后对申报材料进行初审，初审不合格的，书面答复申报主体并说明理由。初审合格的，主管部门应将申报材料转相关职能部门征求意见。

城市更新单元计划申报的更新主导方向与已批法定图则相符的，主管部门应指导申报主体及时开展更新意愿公示工作。更新意愿应在辖区街道办事处、项目现场、罗湖区电子政务网、深圳特区报或深圳商报进行不少于7日的公示。公示内容包括：公示的时间、地点、公众反馈意见的方式、更新单元的建筑物信息图、更新意愿汇总表等更新意愿证明材料。辖区街道办事处应当在公示期间对公示情况进行拍照、存档，收集公示意见并反馈主管部门。公示期结束后，主管部门应结合相关职能部门反馈意见及更新意愿公示情况对更新单元计划申报材料进行审查并形成城市更新单元计划草案。计划草案需修改的，申报主体应及时完成修改并报主管部门审查。

城市更新单元计划申报的更新主导方向与已批法定图则不

符或者涉及发展备用地但已批法定图则未备注用地发展导向功能的，主管部门经审查认为具备城市更新必要性和可行性，且对申报更新主导方向予以支持的，由主管部门向市规划国土委罗湖管理局出具明确初审意见，并函告申报主体通知土地权利人向市规划国土委罗湖管理局申请法定图则调整。法定图则调整经审批同意后，主管部门按前款规定开展相关工作。

城市更新单元计划申报将法定图则的二类用地性质作为更新主导方向或者涉及法定图则草案、修编草案未公示、法定图则未覆盖地区的，主管部门应先征求市规划国土委罗湖管理局的意见并根据回复意见开展后续工作，涉及法定图则调整的，应按规定完善规划调整程序。

主管部门应结合相关职能部门反馈意见及土地、建筑物信息核查意见对更新单元规划申报材料进行审查，形成城市更新单元规划草案。规划草案需修改的，申报主体应及时完成修改并报主管部门审查。

第十九条 计划草案、规划草案（含产业专项规划）经区领导小组审议通过后，由主管部门在辖区街道办事处、项目现场、深圳特区报或深圳商报及罗湖区电子政务网上进行公示，其中计划草案公示不少于 10 日，规划草案（含产业专项规划）公示不少于 30 日。

主管部门在计划草案公示期满后对公示意见进行汇总和处理，不涉及计划草案调整的报区政府批准，涉及计划草案调整的

报区领导小组审议后由区政府批准。主管部门应在计划批准后 5 个工作日内将计划在项目现场、罗湖区电子政务网、深圳特区报或深圳商报进行公告，并报市规划国土委备案。

主管部门在规划草案公示期满后对公示意见进行汇总和处理，不涉及规划草案调整且符合法定图则强制性内容的报区政府批准；涉及规划草案调整但符合法定图则强制性内容的，报区领导小组审议后由区政府批准。改变已批法定图则强制性内容或城市更新单元所在地区未制定法定图则的城市更新单元规划，由主管部门在计划批准后，将规划草案、公示意见及处理建议报请区领导小组审议，审议通过后报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称“市建环委”）审批。

主管部门自更新单元规划批准后 5 个工作日内在罗湖区电子政务网上对规划（含产业专项规划）进行公告并核发城市更新单元规划批复，同时将审批结果抄送市规划国土委，由其纳入全市规划“一张图”综合管理系统。

第二十条 对于现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村，除因落实重大城市基础设施和公共服务设施的需要外，更新模式原则上以综合整治为主。确需纳入拆除重建类城市更新的，应严格按照市级关于城市更新单元规划容积率审查的相关规定以及城中村更新模式分区划定方案进行审查，并符合城市更新项目优先推进及负面监管工作机制的要求。

第二十一条 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主管部门备案；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。

第二十二条 城市更新项目容积率的确定依照市级城市更新单元规划容积率审查相关规定执行。

对于重点城市更新单元、紧邻深南大道且拆除用地面积为 8 万平方米以上的两类城市更新项目，涉及在市级城市更新容积率审查技术规则基础上增加建筑面积的，应按《深圳市规划国土委关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（深规土规〔2018〕4 号）的规定程序执行。

第二十三条 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。

第二十四条 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体育局组织专业机构对公共艺术作品设计方案进行评审，区文化体育局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管部门负责。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 主管部门和申报主体、实施主体应当严格按照已经批准的更新单元规划执行和实施，更新单元规划批复的内容原则上不得修改和调整。经区政府审议确需修改和调整的，可参照《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土〔2013〕786号，以下简称“深规土〔2013〕786号文”）及其他相关规定执行。

城市更新单元规划修改和调整的，规划草案应在辖区街道办事处、项目现场、深圳特区报或深圳商报、罗湖区电子政务网进行公示；城市更新单元规划修改的，公示时间不少于7日；城市更新单元规划调整的，公示时间不少于30日；城市更新单元规划修改和调整的其他程序，按照深规土〔2013〕786号文及城市更新单元规划的其他制定和审批程序执行。

深规土〔2013〕786号文规定由市规划国土委管理局审批的相应事项，其审批部门调整为主管部门；需报市规划国土委审议的相应事项，应报区领导小组审议通过；需报市建环委审批的，从其规定。

第四章 土地、建筑物信息核查

第二十八条 计划申报主体应在城市更新单元计划批准后，

提交下列材料向主管部门申请拆除范围内土地、建筑物信息核查、
汇总：

- (一) 土地、建筑物信息核查申请表；
- (二) 房地产权利证书，未取得房地产权利证书的，提供土地、建筑物其他权属来源证明文件、建筑物现状测绘报告；
- (三) 土地、建筑物信息一览表及相关图示；
- (四) 涉及土地征（转）的，提供相关证明材料；
- (五) 主管部门认为需要提交的其他材料。

第二十九条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，依照市规划国土主管部门制定的旧屋村及历史用地处置相关规定执行。

第三十条 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、土地权属情况及利用现状、建筑物合法建筑面积及用途、现状建筑面积等土地、建筑物信息核查，形成核查和汇总意见。

第五章 实施主体确认

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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，同时还应提交下列材料：

(一) 涉及国有企业资产参与城市更新的，应提交相关国有资产主管部门出具的已履行国有资产处置手续的证明材料；涉及股份公司集体资产参与城市更新的，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；

(二) 主管部门要求提供的其他相关资料。

第三十五条 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。

第三十六条 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

门应通知实施主体申请人按本实施办法第三十九条的规定与相关职能部门签订监管协议。

前款监管协议签订后，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和质量监管委罗湖局；实施主体股权发生变更时，市市场和质量监管委罗湖局应及时将变更情况通报主管部门。

第三十七条 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。

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局及相关职能部门；区发改局应牵头相关职能部门及时开展相关工作。

第六章 项目监管

第三十八条 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，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。

区产业主管部门可在产业监管方案中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。

产业监管方案的内容应在产业监管协议中进行约定。

第三十九条 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，区物业办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，由区住房建设局负责签订人才住房、保障性住房监管协议。

第四十条 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) 用于产业的建筑用房的产权转让、租赁的限制条件及相关违约责任；

(三) 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起不得转让的约束性条款及违约责任；

(四) 公共空间、公共艺术作品的建设、使用及管理维护要求；

(五) 项目签订了产业监管协议、创新型产业用房监管协议或人才及保障性住房配建监管协议的，项目实施监管协议应明确相关事项按产业监管协议、创新型产业用房监管协议、人才及保障性住房配建监管协议的约定执行，并将相关协议作为附件。

(六) 主管部门认为需要约定的其它内容。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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局申请办理拆除备案手续。区住房建设局按照《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。

未经区住房建设局备案擅自进行建筑物拆除的，属于违法施工行为，由区住房建设局依法处理。

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局。

第四十五条 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局指导。

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。

第四十六条 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，提交下列材料向主管部门申请办理建设用地审批：

- (一) 申请表；
- (二) 身份证明材料；
- (三) 发改部门的立项批文（政府投资项目）；
- (四) 土地权属证明文件；
- (五) 经评估后确定需进行土壤环境治理与修复的项目，应提交经区环保水务局备案的评估结论为修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的评估报告；若项目在城市更新单元计划及规划阶段未提供本实施办法第十五条第（四）项规定材料的，应同时提交该项规定的材料；
- (六) 涉及跨市政道路上下方连通的，需提交经批准的连通方案；
- (七) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

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》。

第四十七条 实施主体应提交下列材料向主管部门申请办理

《建设用地规划许可证》：

- (一) 申请表;
- (二) 身份证明材料;
- (三) 建设项目涉及文物保护、环境保护、气象、危险品、民航、交通、水务、农林、轨道、安全等事项的，提交相关主管部门的书面审查意见;
- (四) 位于地质灾害易发区内的建设项目，提交地质灾害危险性评估报告;
- (五) 规划设计方案或总平面示意图;
- (六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

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》。

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。

第四十八条 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，提交下列材料向主管部门申请签订土地使用权出让合同：

- (一) 申请表;
- (二) 身份证明材料;
- (三) 贡献用地移交确认表;

(四) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

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。

第四十九条 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：

(一) 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) 创新型产业用房监管协议的相关内容；

(五) 用于回迁安置的房产不得预售；

(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按照《办法》、《实施细则》、《暂行措施》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国土委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国土委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

第五十一条 实施主体应提交下列材料向主管部门申请建设工程方案设计核查意见：

- (一) 申请表及申请附表;
- (二) 身份证明材料;
- (三) 方案设计文本(三套)及电子数据(含三维仿真模型);
方案设计文本应包含海绵城市及绿色建筑设计专篇、经评审通过的公共艺术作品方案等;
- (四) 设计方案实行招投标的建设项目应提供方案设计招标中标通知书;
- (五) 涉及需移交物业的, 应提交接收单位对设计方案的审查意见;
- (六) 法律、法规、规章及规范性文件要求的其他材料。

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。

第五十二条 实施主体应提交下列材料向主管部门申请建设工程规划许可:

- (一) 申请表及申请附表;
- (二) 身份证明材料;
- (三) 总平面图及建筑专业施工图设计文件, 应包含海绵城市、绿色建筑、公共艺术作品等设计专篇;
- (四) 需开展地质灾害防治措施的, 应提交配套地质灾害防治工程设计图纸;
- (五) 具有施工图审查资质的单位出具的施工图设计文件的

审查合格证，其中应包含海绵城市及绿色建筑、配套地质灾害防治工程施工图设计、公共艺术作品方案等专项审查结论；

(六) 属于超限高层建筑的，需提交超限高层建筑抗震设防审批意见；

(七) 按照城市照明专项规划及区政府要求需要设置城市景观照明设施的，应当提交城市景观照明设计方案及区城管局对城市景观照明设计方案的意见；

(八) 位于国家安全区域的，需提交国家安全部门批复；位于地铁保护范围内的，需提交地铁运营单位意见；位于文物保护范围内的，需提交文物保护部门意见；涉及公共配套设施、人才和保障性住房、创新型产业用房等政策性用房建设的，需提交接收单位的书面意见；

(九) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

(十) 法律、法规、规章及规范性文件要求的其他文件。

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。

第五十三条 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审批或备案，并在开工前将环境影响报告书（表）报区环保部门批准或备案。

第五十四条 实施主体应向区住房建设局书面承诺建设资金已经落实，并提交下列材料申请建设工程施工许可：

- (一) 申请表；
- (二) 办理施工许可手续承诺书；
- (三) 身份证明材料；
- (四) 规划许可证明文件：
 1. 《建设工程规划许可证》；
 2. 尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书；
 3. 尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》；
- (五) 施工合同及工程监理合同；
- (六) 施工企业安全生产许可证、建造师（安全员）安全生产考核合格证；
- (七) 施工图审查合格文件；
- (八) 项目计划立项批文或财政部门关于政府投资类项目建设资金安排的批文；
- (九) 公安消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或者《建设工程消防监督管理方式告知单》；
- (十) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

符合条件的，区住房建设局向实施主体核发《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。

区住房建设局应在《建设工程施工许可证》核发后 30 日内对实施主体承诺的建设资金到位情况进行检查，实施主体未履行承诺的，区住房建设局应依法进行处理；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

第五十五条 实施主体应提供下列材料向主管部门申请建设工程规划验收：

- (一) 申请表；
- (二) 身份证明材料；
- (三) 经核准的施工图纸及核准文件；
- (四) 建设工程竣工测绘报告文件；
- (五) 需要移交配套公共设施或物业产权归政府的，需提交移交确认书；
- (六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

验收合格的，主管部门核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，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体育局、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。

第五十六条 实施主体应提交下列材料向区住房建设局申请竣工验收备案：

(一) 房屋建筑工程

1. 深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表；
2. 身份证明材料；
3. 房屋建筑工程（含公共艺术作品）竣工验收报告；
4. 燃气工程竣工验收报告；
5. 规划验收合格文件；
6. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件；
7. 公安消防部门出具的消防验收合格文件；
8. 防雷装置验收意见书；
9. 住建部门出具的民用建筑节能验收合格文件；
10. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

(二) 市政公用工程

1. 深圳市市政公用工程竣工验收备案表；
2. 身份证明材料；
3. 市政公用工程竣工验收报告；
4. 燃气工程竣工验收报告；
5. 规划验收合格文件；
6. 公安消防部门出具的消防验收合格文件，申请备案的工程不包含消防验收的，申请单位须在备案表中注明；

7. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件，申请备案的工程不涉及电梯的，申请单位须在备案表中注明；
8. 防雷装置验收意见书；
9. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

符合条件的，区住房建设局予以备案；不符合条件的，不予备案。

第十章 项目清理

第五十七条 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，未完成土地及建筑物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。

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。

第五十八条 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。

第五十九条 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，并报市规划国土委备案。

调出城市更新单元计划的项目，自调出计划之日起1年内不得申报计划。

第六十条 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。

第六十一条 本实施办法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

第六十二条 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。

第六十三条 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。

第六十四条 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。

第六十五条 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。

第六十六条 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。

第六十七条 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。

第六十八条 本实施办法自 2018 年 12 月 14 日起施行，有效期三年。《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》（罗府规〔2017〕2 号）同时废止。