

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 深圳市罗湖区政府投资项目验收 管理暂行办法的通知

(2015年6月15日)

罗府办〔2015〕15号

《深圳市罗湖区政府投资项目验收管理暂行办法》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市罗湖区政府投资项目 验收管理暂行办法

第一条 为加强区政府投资项目验收管理，明确验收责任，规范验收行为，促进建设项目及时投入运营并发挥投资效益，根据《深圳经济特区政府投资项目管理条例》、《深圳市政府投资项目验收管理暂行办法》等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称罗湖区政府投资项目，是指部分或全额利用本级财政预算安排用于基本建设的资金进行的固定资产投资项，主要包括市政工程、房建工程、信息化工程、物业购置、设备购置、二次装修工程等项目。

第三条 本办法所称项目验收，是指对政府投资项目可行性研究报告、初步设计以及概算执行情况，工程验收执行和整改情况，工程结算、竣工决算情况以及项目试运营情况等方面进行的

全面检查验收。

本办法所称工程验收，包括政府投资项目竣工验收以及消防、环保、特种设备等有关工程专项验收。

第四条 区发展改革部门是区政府投资项目验收的统筹协调部门，负责区政府投资项目年度验收计划的编制和组织实施工作。

各行业主管部门负责在各自职责范围内依法督促建设单位组织区政府投资项目开展工程验收工作，并按照年度项目验收计划安排配合区发展改革部门开展项目验收。

第五条 按照国家、省、市有关规定，政府投资项目具备工程验收条件的，区住房城乡建设、科技创新、环保水务等行业主管部门应当及时组织工程验收，或督促建设单位做好工程验收和备案工作。

第六条 项目验收的主要依据：

- （一）经批准的项目可行性研究报告、概算及概算调整文件；
- （二）经批准的项目初步设计、施工图设计及变更设计文件；
- （三）质量监督机构出具的工程质量监督报告；
- （四）工程结算、竣工决算审计文件；
- （五）其他行政主管部门的有关批复文件；
- （六）有关工程技术标准、验收规范等。

第七条 建设单位应当在区审计部门出具政府投资项目竣工决算报告审计意见后 30 个工作日内，向区发展改革部门申请项目验收。有特殊情况的，经区发展改革部门批准，可以适当延期。

项目验收前，建设单位应当按照国家、省、市有关规定，完

成工程验收以及规划、档案等其他专项验收工作。经商有关部门同意，专项验收可与项目验收一并进行。

第八条 项目验收需提交的材料：

（一）项目验收申请报告，主要内容包括已批复的建设内容和建设标准实施情况、投资计划执行情况、项目组织实施和建设管理情况等；

（二）工程验收情况报告（包括对各参建单位的评价情况）；

（三）行业主管部门有关验收情况报告或备案回执；

（四）环保、消防、规划、安全、卫生、水土保持、节排水、节能（民用建筑）等专项验收情况报告及城建档案管理部门出具的档案移交凭据；

（五）区审计部门出具的工程结算、竣工决算审计报告；

（六）设计单位和施工单位按国家、省、市有关规定编制的工程竣工图及编制说明；

（七）试运营或投入使用情况报告；

（八）相关法律法规规定的其他文件。

上述申报材料建设单位可以电子文档或扫描件的形式提交，并对材料的真实性和完整性负责。

第九条 区发展改革部门在收到申请材料之日起 45 个工作日内完成项目验收工作。

概算总投资在 1 亿元以上（含 1 亿元）的项目，应成立项目验收委员会开展项目验收工作。项目验收委员会一般由区发展改革、环保水务、消防、档案及其他有关部门组成。建设、设计、

施工、监理、勘察以及接管等单位参加项目验收工作。

概算总投资在 1 亿元以下（不含 1 亿元）的项目，由项目验收组开展项目验收工作或委托相应的区行业主管部门、各街道办事处组织项目验收。受委托单位应在接受委托之日起 30 个工作日内完成项目验收工作，并将验收结果报区发展改革部门备案。

第十条 项目验收的主要内容：

（一）对照批复文件检查项目的建设内容、建设标准实施情况以及投资计划执行情况；

（二）检查工程验收执行和整改情况，包括工程质量、环保、消防、安全、卫生、规划、档案等专项验收的执行和整改情况；

（三）评价项目投资控制情况和项目达到预期建设目标情况；

（四）总结项目建设经验，对遗留问题提出处理建议。

第十一条 区发展改革部门可以根据项目验收工作需要，聘请有关专业技术人员参加验收工作，或委托具备相应资质的专业机构对项目验收涉及的专门性问题提供咨询服务。

第十二条 项目完成可行性研究报告、初步设计及概算批复的各项建设内容，按国家、省、市有关规定完成工程验收及各项专项验收工作，工程结算、竣工决算手续完备，试运营情况良好的，由区发展改革部门出具项目通过验收的批复文件，作为建设单位完成项目建设任务的依据；委托区行业主管部门或各街道办事处组织项目验收的，由受委托单位出具项目通过验收的批复文件，并报区发展改革部门备案。

第十三条 项目未通过验收的，区发展改革部门应及时将验

收中发现的问题和未通过验收的理由书面通知建设单位。建设单位应按照通知要求及时进行整改，整改全部完成后方可重新申请项目验收。

第十四条 区政府投资项目验收所需经费由区财政予以保障，主管部门组织项目验收所需经费列入部门预算。

第十五条 建立区政府投资项目竣工验收稽察工作制度，定期对政府投资项目竣工验收工作情况和竣工验收整改情况开展稽察，加快推进项目验收工作。

第十六条 建设单位有下列情形之一的，由区发展改革部门报请区政府通报批评并责令限期整改；情节严重的，依法追究建设单位负责人和直接责任人的行政责任；违反建设管理法律法规的，依法移送有关行政主管部门处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）未按规定完成规划、环保、消防、安全、卫生、档案、水土保持、节排水、节能等专项验收工作的；

（二）未经工程验收及备案或工程验收不合格即交付使用或投入试运营的；

（三）对项目建设中存在的问题，不按要求进行整改或整改后仍不符合要求的；

（四）未经批准擅自变更项目建设内容、建设规模、建设标准或改变资金用途的；

（五）在项目验收过程中弄虚作假的。

第十七条 区发展改革部门、受委托单位及其工作人员，在

政府投资项目验收过程中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究其行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十八条 区政府对政府投资项目验收工作有专门规定的从其规定。

第十九条 本办法实施前已完成工程竣工验收的项目，应按照国家、省、市有关法律法规要求在规定期限内完成财务决算、产权登记和资产移交等手续；尚未开展工程竣工验收的项目，按照本办法规定执行。

第二十条 利用区政府统筹融资资金进行建设的项目验收参照本办法执行。

第二十一条 本办法由深圳市罗湖区发展和改革局负责解释。

第二十二条 本办法自印发之日起施行。

深圳市罗湖区人民政府关于进一步规范 非行政许可审批事项的通知

(2015年7月17日)

罗府〔2015〕15号

根据国务院和广东省行政审批制度改革相关文件精神，按深圳市编办《关于清理我市各区非行政许可审批事项的函》（深编办函〔2015〕113号）的要求，在2013年《罗湖区行政审批项目改革目录》和《罗湖区行政审批效能改革目录》基础上，现通过取消、改变管理方式等途径，对我区的非行政许可审批事项作进一步规范，请遵照执行。

罗湖区非行政许可审批事项改革目录

序号	事项名称	实施机关	改革意见
1	房屋租赁合同登记(备案)	区房屋租赁管理局	取消,待设立该事项的《深圳市经济特区房屋租赁条例》失效之日起实施。
2	校外午托服务机构申办	区教育局	取消,待设立该事项的《深圳市校外午托机构管理办法》做出修改,出台新规定后取消。
3	设立博物馆审批	区文化体育局	移交,省文物局2015年5月20日下发《广东省文物局转发国家文物局关于贯彻执行<博物馆条例>的实施意见的通知》,此项事项收归省文物局管理。
4	用水审批(含建设项目用水节水评估报告、单位用户用水计划审批)	区环保水务局	调整为行政许可,待设立该事项的《深圳市节约用水条例》、《深圳市计划用水办法》、《深圳市建设项目用水节水管理办法》等法规规章做出修改,出台新规定后将此事项调整为行政许可。
5	人才引进审批	区人力资源局	调整为行政管理事项。
6	申请购买经济适用住房审批	区住房建设局	调整为行政管理事项。
7	临时建筑审批		调整为行政管理事项。
8	瓶装燃气服务点备案审核		调整为行政管理事项。
9	宗教团体负责人审批	区民族宗教事务局	调整为行政管理事项。
10	《宗教活动场所登记证》核发		调整为行政管理事项。
11	设立宗教活动场所审核		调整为行政管理事项。
12	宗教活动场所改建或新建建筑物审核	区民族宗教事务局	调整为行政管理事项。
13	区政府投资项目审批	区发改局	调整为行政管理事项。
14	非营利性民办社会福利机构以及地级以上市、县级政府部门主办的社会福利机构的服务价格的制定与调整(依法实行政府指导价部分)		
15	非营利性民办社会福利机构以及地级以上市、县级政府部门主办的社会福利机构的服务价格的制定与调整(依法实行政府定价部分)		
16	县级人民政府及其有关主管部门审批、核准、备案的在建建设项目的安全设施设计审查与竣工验收审批	区安全生产监督管理局	调整为行政管理事项。
17	收养登记(含解除收养关系登记)	区民政局	调整为行政管理事项。
18	法律援助案件的审批	区司法局	调整为行政服务事项。
19	员工申请欠薪垫付行政审批	区人力资源局	调整为行政服务事项。
20	廉租住房申请	区住房建设局	调整为行政服务事项。

序号	事项名称	实施机关	改革意见
21	低保边缘人员核准（含并入的“特困户医疗核报”和“养育扶助金核准”）	区民政局	调整为行政服务事项。
22	最低生活保障核准（含并入的“特困户医疗核报”和“养育扶助金核准”）		
23	社会救助核准（含并入的“学费资助核准”、“疾病医疗救助核准”和“临时生活困难救助核准”）	区民政局	调整为行政服务事项。
24	拆除重建类城市更新单元计划申报初审	区重建局	调整为行政服务事项。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 深圳市罗湖区政府采购评标定标 分离管理暂行办法的通知

(2015年8月18日)

罗府办〔2015〕17号

《深圳市罗湖区政府采购评标定标分离管理暂行办法》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市罗湖区政府采购评标定标 分离管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了提升政府采购的质量和满意度，促进评标和定标的规范化，进一步明确各方的职责和义务，保护当事人的合法权益，提高政府采购的效率，根据《深圳经济特区政府采购条例》、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》及《深圳市政府采购评标定标分离管理暂行办法》（深财规〔2014〕4号）精神，结合我区实际情况，制定本办法。

第二条 评标定标分离（以下简称评定分离）是指在政府集中采购程序中，以公开招标方式采购的，评审委员会（采购单位不派人参与评标）负责对投标文件进行评审、推荐候选中标供应商，并出具书面评审报告。采购单位根据评审委

员会出具的评审报告和推荐的候选中标供应商，确定中标供应商。

第三条 采购单位的政府采购活动实行行政首长或者法定代表人负责制，采购单位的行政首长或法定代表人是本单位政府采购的第一责任人，采购单位的采购责任机构负责人和采购经办人是本单位政府采购的直接责任人。

采购单位的采购责任机构负责人和采购经办人应当根据行政首长的决策开展采购活动。

第四条 采购单位应当建立完善的定标机制和内部制度，强化责任意识，不得明示或者暗示定标委员会成员指定中标供应商。

第二章 评定分离的适用范围

第五条 评定分离适用于纳入罗湖区政府集中采购范围且采取公开招标采购方式的政府采购项目（小额建设工程项目除外）。

采购单位可根据采购项目实际情况，合理选择采用评定分离方式。国产医疗设备（器械）、软件开发、非工程类专业咨询（含规划设计、课题研究）项目，必须采取评定分离方式。

预选采购暂不纳入评定分离管理。

第六条 除本办法第五条规定的必须采取评定分离的项目外，采购单位可根据项目的具体情况，自行选择委托评

标委员会直接定标或采用评定分离方式进行定标。委托评标委员会直接定标的，按原有规定执行；采用评定分离方式的，采购单位依据本办法确定评定分离的评审方法和定标方法。

第七条 我区行政、事业单位和团体组织的采购项目既使用财政性资金又使用非财政性资金，且财政性资金与非财政性资金无法分割采购的，适用本办法。

第三章 评定分离的评标方法及定标方法

第八条 采用评定分离的政府采购项目，评标方法包括综合评分法、定性评审法、最低价法或者法律、法规及规章规定的其他评审方法；定标方法包括自定法、抽签法、竞价法或者法律、法规及规章规定的其他定标方法。

第九条 综合评分法，是指在最大限度满足招标文件实质性要求的前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审，评审总得分排名前列的投标供应商作为推荐的候选中标供应商。

候选中标供应商数量按以下规则确定：当有效投标供应商家数等于 3 家时，取前 2 名；当有效投标供应商家数为 4 家（含）以上、12 家（不含）以下时，取前 3 名；当有效投标供应商数为 12 家（含）以上时，取前 30%，按四舍五入取整。

第十条 定性评审法，是指按照招标文件规定的各项因素进行技术商务性评审，对各投标文件是否满足招标文件实

质性要求提出评审意见，并形成评审报告。

评审报告的内容主要包括：对各投标文件是否合格提出意见，指出各投标文件中的优点和存在的缺陷，签订合同前应注意和澄清的事项等。

所有递交的投标文件未被判定为废标或者无效标的投标供应商，均推荐为候选中标供应商。

第十一条 最低价法，是指在完全满足招标文件的实质性要求的情况下，按照报价由低到高的顺序，依据招标文件中规定的数量或者比例推荐候选中标供应商。

候选中标供应商数量按以下规则确定：当有效投标供应商家数等于 3 家时，取前 2 名；当有效投标供应商家数为 4 家（含）以上、12 家（不含）以下时，取前 3 名；当有效投标供应商家数为 12 家（含）以上时，取前 30%，按四舍五入取整。

第十二条 自定法，是指采购单位组织定标委员会，由定标委员会在候选中标供应商中确定中标供应商。

自定法可采用直线票决法、集体议事法、累积投票法三种方式之一进行定标。

（一）直线票决法。按照规定的方式投票决定（票决计票规则和具体操作程序见附件）。定标委员会成员所有投票及意见均采取实名制且应当进行书面记录。

为提高直线票决法定标效率，区政府采购中心可向提出申请采购单位提供专门场地和软件系统，协助采购单位进

行直线票决定标。

（二）集体议事法。定标委员会通过召开会议，集体商议决策确定中标供应商，由定标委员会主任最终确定。所有参加会议的定标委员会成员的意见，应当全部书面记录，并由定标委员会成员签字确认。

（三）累积投票法。定标委员会每个成员都持有等同于推荐候选中标供应商数量 100 倍的分值，定标委员会成员既可用所有的分值集中投给某一个推荐候选中标供应商，也可将分值分散投给全部或者部分推荐候选中标供应商，最终得分最高的供应商为中标供应商。

第十三条 抽签法，是指候选中标供应商产生后，由采购单位代表在区政府采购中心按照随机抽签的方式在候选中标供应商中确定中标供应商。

抽签法适用于市场化程度较高、供应商竞争较为充分的采购项目，对于投标供应商综合实力参差不齐的采购项目不适用抽签法。

第十四条 竞价法，是指候选中标供应商产生后，由采购单位委托区政府采购中心组织候选中标供应商进行二次竞价，最终报价最低的为中标供应商。

第四章 评定分离方式的选择

第十五条 采取评定分离方式的项目，采购单位应当在采购需求中明确拟设定的评审方法、评审因素、评审标准和

定标方法等内容。

采用定性评审法的政府采购项目，定标不得采用自定法。

第十六条 区政府采购中心应当根据采购需求和采购项目的特点编制招标文件。采购项目的评审方法、评审委员会推荐的候选中标供应商数量或者比例、定标方法、定标规则、定标流程应当在招标文件中予以明确。

第十七条 招标文件一旦确定且发布公告后，采购单位不得再变更招标文件确定的评审方法及定标方法。如因特殊情况需要变更，须经区财政部门批准。

第十八条 投标供应商对招标文件的评审方法及定标方法提请澄清的，由采购单位负责答疑。答疑事项改变已公告的评审方法和定标方法的，区政府采购中心需将修改事项在投标截止前 3 日告知所有投标供应商。

第五章 评审主体及程序

第十九条 采用评定分离的政府采购项目，评审委员会应当按照综合评分法、定性评审法或最低价法对投标文件进行评审。

第二十条 评审委员会由评审专家组成，人数为 5 人或以上的单数，评审专家由区政府采购中心按程序从市财政部门的专家库系统中随机抽取。

采购单位可以应评审委员会的要求派代表进场介绍项目情况或者解答评审委员会的询问，但不得在现场停留和参

加评审，且不能发表干预专家评审的不当言论。

第二十一条 评审专家在评审过程中，判定投标供应商的投标文件为废标、投标无效的，评审专家应当详细说明原因，列举出投标文件存在的问题并署名。

第二十二条 定标方法采用自定法的项目，评审报告应当增加对候选中标供应商的评价内容及投标文件的主要内容。

第二十三条 采用自定法和竞价法定标的项目，评审委员会评审结束后，区政府采购中心应当在区政府采购网站将评审结果公示不少于3日，公示无异议或异议无效的，进入定标阶段。

采用抽签法定标的项目，应当在评审结束后直接进行抽签定标，评审结果与抽签定标结果一并公示。

第二十四条 对评审结果公示有异议的，按照《深圳经济特区政府采购条例》、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》、《深圳市罗湖区政府采购管理办法》及5个配套文件等有关法律法规规定执行。

第六章 定标主体及程序

第二十五条 采用评定分离的政府采购项目，采购单位应当根据项目类别、评标方法采用适当的定标方法确定中标供应商。无论采购单位自行定标或委托其他人员参与定标，采购单位均应对整个定标过程负责。

第二十六条 定标方法采用抽签法的政府采购项目，待评审结束后，采购单位授权代表应当场从候选中标供应商中随机抽取确定中标供应商。项目评审委员会成员、区政府采购中心 2 名工作人员进行现场监督。

第二十七条 定标方法采用竞价法的政府采购项目，评审结果公示无异议或异议无效的，采购单位应在公示结束后 3 个工作日内，委托区政府采购中心按照招标文件规定的程序组织候选中标供应商进行二次竞价，最终报价最低的为中标供应商。

投标供应商二次竞价的价格不能高于首轮投标报价。

投标供应商竞价报价低于预算价格的 50% 的，投标供应商须提供书面说明。

第二十八条 定标方法采用自定法的政府采购项目，评审结果公示无异议或异议无效的，区政府采购中心应当在 1 个工作日内将评审报告送交采购单位。采购单位应当自收到评审报告之日起 3 个工作日内组成定标委员会，召开定标会并确定中标供应商。定标会结束后 1 个工作日内将定标报告上传政府采购系统。采购单位无正当理由逾期不确定的，区政府采购中心应当报区财政部门处理。处理期间不计入采购期间。

第二十九条 定标方法采用自定法的，采购单位应组建定标委员会。定标委员会按如下要求组建：

（一）定标委员会成员应当由采购单位的行政首长、其

他班子成员、中层管理人员、采购项目管理人员或者具有与采购项目对应的专业领域中级以上职称人员组成。

既使用财政性资金又使用非财政性资金的采购项目，且财政性资金与非财政性资金无法分割采购的，出资方代表可按出资比例参与定标。

（二）采购金额在 100 万元（不含）以下的采购项目，定标委员会应当由 3 人或以上单数组成。采购金额在 100 万元（含）以上、500 万元（不含）以下的采购项目，定标委员会应当由 5 人或以上单数组成。采购金额在 500 万元（含）以上的采购项目，定标委员会应当由 7 人或以上单数组成。

（三）采购单位可组织本单位人员、出资方代表参与定标，也可向区财政部门提出申请，委托区政府采购中心在市财委评标专家库中随机抽取人员参与组成定标委员会，抽取专家人数应不超过定标委员会成员半数。

定标委员会成员应当在定标当日由采购单位从 2 倍以上符合条件的本单位备选人员、出资方代表、市财委评标专家库名单中随机抽取确定。如采购单位行政首长或行政首长委托人参与定标，无需随机抽取即可成为定标委员会成员。

（四）定标委员会组成后，采购单位应当指派本单位人员为定标委员会主任，主持定标会议并按照招标文件规定的定标方式组织定标。

（五）定标委员会成员应按照相关规定执行回避制度。项目评标专家不能参与同一项目定标。

第三十条 定标委员会成员应履行下列职责：

（一）遵守定标工作纪律，提供独立、客观、公正的定标意见；

（二）按照招标文件规定的定标方法进行定标，对定标意见承担个人责任；

（三）按照招标文件规定的定标方法确定中标供应商；

（四）参与定标报告的起草；

（五）配合做好与定标相关的质疑答复等工作；

（六）发现违规行为的，及时进行报告；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

第三十一条 定标方法采用自定法的，采购单位应同时由本单位纪检监察牵头组建 2 人或 2 人以上的监督小组，对定标全过程进行监督。

采购金额在 200 万元（含）以上的采购项目，采购单位应在定标 2 日前向区财政部门发出书面邀请，邀请区财政部门派人 对定标过程进行现场监督。区财政部门接到邀请后，应当派人进行现场监督。

采购单位应对定标过程进行全程书面记录。200 万元（含）以上的项目必须在书面记录的同时进行录音录像，书面记录及录音录像资料由采购单位留存备查。

第三十二条 采用自法定标的采购单位应当在定标会结束的 1 个工作日内，将定标报告送交区政府采购中心。定标报告应当包括定标委员会候选人员名单、正式成员名单、

定标委员会的产生过程、定标程序及定标结果等内容。

第三十三条 区政府采购中心应在收到采购单位定标报告后 1 个工作日内，将定标结果对外进行不少于 3 日的公示，公示无异议或异议无效的，发放中标通知书。

第三十四条 对定标结果公示有异议的，按照《深圳经济特区政府采购条例》、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》、《深圳市罗湖区政府采购管理办法》及 5 个配套文件等有关法律法规规定执行。

第七章 监督管理

第三十五条 采用评定分离的政府采购项目的质疑由区政府采购中心统一受理。

原则上由被质疑人书面答复质疑供应商。质疑涉及投标供应商资格条件设置、招标文件、评审方法、评分细则、合同条款、定标活动等内容的，或者涉及投标文件中有弄虚作假等违法违规行为的，由采购单位在法定时限内书面答复质疑人，并将答复同时抄送区政府采购中心。

质疑涉及招标程序及评审程序的，由区政府采购中心在法定时限内书面答复质疑人。

第三十六条 区财政部门应对区政府采购中心、采购单位、评审专家、供应商在评定分离过程中的行为加强监督。采购单位在定标过程中有违规行为的，根据相关规定进行处理；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

第三十七条 对情况复杂、涉及面广的重大质疑投诉项目，或者质疑投诉事项已超出采购单位、区政府采购中心及区财政部门职能范围的，由区财政部门启动政府采购联席会议机制，会同相关部门进行联合调查，共同研究做出处理决定。

第三十八条 质疑投诉涉及政府采购参加方在政府采购活动中不廉洁行为的，按照有关规定移送纪检监察机关或者相关部门予以处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附 则

第三十九条 本办法由罗湖区政府授权罗湖区财政局负责解释。

第四十条 本办法自发布之日起执行，有效期与《深圳市政府采购评标定标分离管理暂行办法》保持一致。

附件：直线票决法方式和计票规则

直线票决法方式和计票规则

一、直线票决法包括以下方式：

（一）一次票决：由定标委员会以一次票决的方式确定中标供应商。具体程序为：定标委员会每一个成员都对所有进入定标程序的候选中标供应商按顺序进行排名投票，并以这些排名为基础，在一对一比较中取胜次数最多的候选中标供应商确定为中标供应商。

（二）逐轮票决：由定标委员会以逐轮票决的方式确定中标供应商。具体程序为：定标委员会每一个成员都对所有进入定标程序的候选中标供应商进行投票排名，并以这些排名为基础，在一对一比较中取胜次数最多的2名或2名以上的候选中标供应商确定为进入下一轮表决的投票，并在下一轮表决中重复采用上述排名表决方式确定中标供应商。

（三）先票决后抽签：由定标委员会以票决方式选取2名或者2名以上的候选中标供应商，再通过随机抽签方式确定1名中标供应商。具体程序为：定标委员会每一个成员都对所有进入定标程序的候选中标供应商进行投票排名，并以这些排名为基础，在一对一比较中取胜次数最多的候选中标供应商中选取2名或2名以上的候选中标供应商，再通过随机抽签方式确定中标供应商。

（四）先票决后竞价：由定标委员会以票决方式选取2名或者2名以上的候选中标供应商，再通过竞价方式确定1

名中标供应商。具体程序为：定标委员会每一个成员都对所有进入定标程序的候选中标供应商进行投票排名，并以这些排名为基础，在一对一比较中取胜次数最多的候选中标供应商中选取 2 名或 2 名以上的候选中标供应商，再通过二次竞价的方式确定中标供应商。

在上述表决过程中，当出现平局时，由定标委员会成员在出现平局的候选中标供应商中再次进行排名投票表决；如再次出现平局，则以随机抽签方式确定中标供应商。

二、直线票决法的计票规则

（一）投票规则：每一张选票，都是所有进入定标程序的投标人的一个排列，该排列明确了先后顺序，即第一名、第二名，……，排列最后的为最后一名。

（二）计算规则：比较每个进入定标程序的投标人在一对一比较中的取胜次数，取胜次数最多的投标人胜出。

（三）投标人一对一比较的计算规则：假设两个投标人是 A 和 B，那么把所有的选票分为两类：第一类是把 A 排在 B 前面的，第二类是把 B 排在 A 前面的。如果第一类的选票的数量多，那么为 A 胜、B 负，记 A 取胜一次；如果第二类的选票的数量多，那么为 A 负、B 胜，记 B 取胜一次。

（四）案例：假设有 5 名进入定标程序的投标人，分别为 A、B、C、D、E，定标委员会有 9 名成员，分别对 5 名投标人进行排序，排序如下：

1. A、B、C、D、E

2. B、C、A、E、D
3. A、C、E、D、B
4. D、B、E、A、C
5. C、B、D、A、E
6. A、C、E、B、D
7. A、B、C、D、E
8. B、D、A、E、C
9. C、B、A、E、D

(1) 取 A、B 进行对决：在 9 个排列中，A 排在 B 之前的有 4 次，B 排在 A 之前的有 5 次，故记 B 取胜一次；

(2) 取 A、C 进行对决：在 9 个排列中，A 排在 C 之前的有 6 次，C 排在 A 之前的有 3 次，故记 A 取胜一次；

(3) 取 A、D 进行对决：在 9 个排列中，A 排在 D 之前的有 6 次，D 排在 A 之前的有 3 次，故记 A 取胜一次；

(4) 取 A、E 进行对决：在 9 个排列中，A 排在 E 之前的有 8 次，E 排在 A 之前的有 1 次，故记 A 取胜一次；

(5) 取 B、C 进行对决：在 9 个排列中，B 排在 C 之前的有 5 次，C 排在 B 之前的有 4 次，故记 B 取胜一次；

(6) 取 B、D 进行对决：在 9 个排列中，B 排在 D 之前的有 7 次，D 排在 B 之前的有 2 次，故记 B 取胜一次；

(7) 取 B、E 进行对决：在 9 个排列中，B 排在 E 之前的有 7 次，E 排在 B 之前的有 2 次，故记 B 取胜一次；

(8) 取 C、D 进行对决：在 9 个排列中，C 排在 D 之前

的有 7 次，D 排在 C 之前的有 2 次，故记 C 取胜一次；

(9) 取 C、E 进行对决：在 9 个排列中，C 排在 E 之前的有 7 次，E 排在 C 之前的有 2 次，故记 C 取胜一次；

(10) 取 D、E 进行对决：在 9 个排列中，D 排在 E 之前的有 5 次，E 排在 D 之前的有 4 次，故记 D 取胜一次；

综上计算可得：B 取胜 4 次、A 取胜 3 次、C 取胜 2 次、D 取胜 1 次、E 取胜 0 次。故胜出者为 B。

深圳市罗湖区人民政府 深圳市规划和国土资源委员会关于调整罗湖区城市更新项目业务受理的通告

(2015年9月17日)

罗府〔2015〕29号

根据《深圳市人民政府关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的决定》(以下简称《决定》)、《深圳市人民政府办公厅转发〈罗湖区人民政府贯彻《深圳市人民政府关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的决定》的实施意见〉的通知》精神,现将罗湖区城市更新项目业务受理调整事宜通告如下:

一、在罗湖区开展城市更新工作改革试点期间,罗湖区行政辖区范围内的城市更新项目业务受理,请申请人径向罗湖区政府窗口(地址:深圳市罗湖区文锦中路1008号一楼罗湖区行政服务大厅区城市更新局窗口,咨询电话:0755-25666717)申请办理。具体事项包括:

(一)审查城市更新单元计划;

(二)审查城市更新单元规划并按规定报市城市规划委员会审批;

(三)城市更新项目的土地和建筑物信息核查及权属认定(含城市更新项目的历史用地处置);

(四)城市更新项目用地报批,核发建设用地规划许可

证，核算城市更新项目地价、签订国有土地使用权出让合同，并对合同落实情况验收和监督管理；城市更新项目无偿移交政府用地的入库工作；

（五）核发城市更新项目的建设工程规划许可证，办理建设工程规划验收等；

（六）涉及城市更新项目的行政确认、行政处罚等相关事项；

（七）与城市更新项目相关的其他未列举事项。

二、在《决定》公布前，城市更新单元专项规划已经市规划国土委审查通过的，由市规划国土委在三个月内完成向市城市规划委员会报批工作；该《决定》公布之日起三个月内，已向市规划国土委申请用地审批的项目，仍由市规划国土委完成土地使用权出让合同签订工作。

三、罗湖区城市更新项目业务受理调整自本通告发布之日起施行。

特此通告。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 深圳市罗湖区扶持股份合作公司 专项资金管理办法的通知

(2015年10月8日)

罗府办〔2015〕18号

《深圳市罗湖区扶持股份合作公司专项资金管理办法》已经区政府同意，现予以印发，请认真组织实施。实施过程中的具体问题，请径向区财政局反映。

深圳市罗湖区扶持股份合作公司 专项资金管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强我区扶持股份合作公司专项资金管理，提高资金的使用效率，加快推动股份合作公司健康稳定发展，根据《中华人民共和国预算法》、《深圳市罗湖区财政专项资金管理办法》等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称扶持股份合作公司专项资金（以下简称“专项资金”）列入区财政年度预算安排，按照《深圳市罗湖区财政专项资金管理办法》相关规定使用。

第三条 专项资金的使用管理坚持公平、公开、公正、注重实效的原则，采取自愿申请、综合评审和政府决策的程序，提高资金使用效益。

第二章 扶持对象及方式

第四条 本办法适用范围为罗湖区行政区域内由社区集体经济组织改组设立的股份合作公司（以下简称“股份公司”）。

第五条 专项资金主要用于扶持激励股份公司开展以下活动：

- （一）加快推进城中村和旧工业区的城市更新；
- （二）对尚不具备改造条件的旧工业区、旧商业街实施产业升级计划；
- （三）以土地、物业和资金入股投资或以自身物业引进高新技术产业、战略性新兴产业；
- （四）完善内部管理，引进人才，加强自身建设；
- （五）加强村内管理，提升社区治理服务水平。

第六条 申请专项资金的股份公司必须同时具备以下条件：

- （一）从上一年度至本年度申请之日，公司未发生群体性事件、越级上访事件、造成恶劣影响的社会治安事件、重大安全生产责任事故，且公司主要管理人员未发生重大违法

违纪或正被纪检、司法机关立案侦查事件；

（二）公司管理规范、制度健全，并严格按照有关法律法规规章、政府规范性文件、公司章程进行经营管理，自觉接受政府部门监管；

（三）不存在法律法规规章或《罗湖区财政专项资金管理办法》等区规范性文件规定的不予资助补贴情形。

第七条 专项资金的扶持方式包括专项扶持、配套资金支持、综合考核激励和区委区政府批准的其它支出。

第三章 扶持内容

第八条 股份公司通过自改、参股或合作等方式开展的城市更新项目，具体包括股份公司工业厂房、商业楼宇、旧屋村等拆后重建项目，按以下标准进行专项扶持：

（一）项目成功纳入深圳市城市更新单元计划的，一次性给予 50 万元的工作经费扶持激励专项资金；

（二）项目完成施工图设计及工程预算，并取得项目施工许可证的，一次性给予股份公司承担公共配套设施造价（需经相关部门评审确认）的 30%且不超过 300 万元的公共配套设施建设扶持激励专项资金；

（三）通过城市更新积累区产业部门鼓励的产业研发、商业等物业资产的，物业每增加一万平方米给予 100 万元扶持激励专项资金，最高不超过 500 万元。该专项资金由股份

公司带项目申请，落实到符合经费使用政策的具体项目上，区政府根据财力安排资金。

目前未完工及在本办法有效期内成功纳入城市更新单元计划的城市更新项目均适用本条款。

第九条 股份公司以自身为主体进行贷款的自主开发建设征地返还用地、集体留用土地的，按以下标准进行专项扶持：

给予股份公司项目贷款贴息上限 50% 的补贴，最多可连续三年，一年最高不超过 200 万元，单项总额最高不超过 500 万元。

第十条 股份公司以土地、物业、资金等形式，参股政府引导的产业园区、公益性基础设施、社区服务项目（含公路、学校、养老中心、图书馆、活动中心等）的，一次性给予股份公司参股投资额的 5% 且不超过 200 万元的扶持激励专项资金。

第十一条 股份公司以土地、物业、资金等形式直接参股或者通过自有物业引进高新技术产业、金融业、黄金珠宝产业、文化创意产业、现代服务业、总部企业、上市企业、拟上市企业、大型连锁企业、四星级以上酒店的，参照“罗湖区产业转型升级专项资金管理 1+11 文件”的扶持条件和标准，按企业当年对区财力贡献的 50% 一次性给予扶持激励专项资金，最高不超过 200 万元。

第十二条 股份公司对旧厂房、旧公寓和旧商业楼宇等

物业进行升级改造，改变面貌效果显著的，按股份公司项目投资额审计结果给予 40%的配套资金支持激励，单项总额不超过 300 万元。

第十三条 股份公司自行建设村内文化体育设施、治安、交通、消防、环卫等公共配套设施、社区公共停车场（服务社区居民、按规定标准收费）及对社区环境进行综合整治的，改变面貌效果显著的，按项目投资额审计结果的 40%给予不超过 300 万元的配套资金支持激励。

第十四条 区财政局（集资办）每年根据区委区政府的重点工作部署，围绕股份公司转型发展、规范管理、完成政府布置工作等各项工作任务情况，制定年度综合考核标准，并组织实施综合考核，按综合考核得分高低情况对经营业绩和社会管理等各方面表现突出的股份公司按以下标准进行激励：

（一）前 1 至 5 名，每家股份公司补助 30 万元；

（二）前 6 至 10 名，每家股份公司补助 20 万元。

具体考核办法另行制定。

第十五条 股份公司新聘用研究生以上学历、硕士学位及中级以上职称专业人才的，每人每年给予 2 万元人才补贴，补贴时间不超过三年。

第十六条 股份公司按规定自身需进行的换届离任审计、资产评估等费用，按实际发生额的 40%给予补助，最高不超过 20 万元。

区委区政府要求股份公司进行的财务年度审计、清产核资、专项审计以及区委区政府开展专家咨询、业务培训等产生的业务费用，在专项资金中安排。

第十七条 区委区政府决定的对股份公司进行扶持或补助的其他项目资金，或在以上条款中未能述及的扶持内容，可按“一事一议”原则报区集体资产管理领导小组审批同意后实施。

第四章 申请与核定

第十八条 股份公司依照本办法申请专项资金，应填写《罗湖区扶持股份合作公司发展专项资金申请表》，并向所在街道有关部门提交申请表及有关证明资料。

第十九条 街道集体资产管理部门负责受理股份公司申请，对公司所提交申请材料的真实性、合法性、完整性进行核查；符合申报条件的，予以受理，并报街道办提出意见后提交区财政部门；不符合申报条件的，通知申请人补正后重新提出申请或直接告知不予受理的决定。

第二十条 区财政局（集资办）对经街道办提交的股份公司申请材料进行复核，定期组织人员对公司申请事项进行核查或评审（可视情况聘请中介机构协助），并逐一提出核查或评审意见。

第二十一条 区财政局（集资办）根据核查或评审结果，

在编制下一年度财政预算前，提出下一年度专项资金扶持项目及资金安排计划，报区集体资产领导小组审批。

第二十二条 资金安排方案及拟补贴项目经区集体资产管理领导小组审批同意后，区财政局（集资办）将拟补贴项目（包括股份公司名单、补贴事项、补贴金额等有关情况）通过罗湖区电子政务网向社会公示，接受社会监督。公示期为5个工作日。

第二十三条 专项资金的审批管理按《深圳市罗湖区财政专项资金管理办法》和《深圳市罗湖区行政事业单位临时用款管理办法》规定的程序办理。

第二十四条 股份公司的单项申请同时适用于区其他扶持资金管理办法时，只可选择其中一项执行，不得重复申报。

第五章 监督与检查

第二十五条 股份公司在确保所提交申请材料真实可靠的基础上，应制定相关管理制度，规范资金使用程序，确保资金专款专用（除另有明确规定外，各类补贴限于该类补贴事项开支范围使用），并通过公开栏等形式向股东公开专项资金的使用情况；在专项资金划拨当年底，公司需将资金使用情况书面报街道集体资产管理部门备案，并积极配合政府有关部门的监督检查工作，按要求提供相关的文件、资料

和必要的工作条件。

第二十六条 区监察、审计、财政部门负责对专项资金管理活动进行监督检查。区监察部门应受理相关投诉，对违反有关法律、法规、规章的股份公司进行查处；区审计部门应加强对专项资金使用情况的审计监督；区财政部门应会同有关部门对专项资金及其扶持项目情况进行绩效监督。

第二十七条 专项资金必须严格按照规定使用，严禁下列行为：

- （一）擅自改变专项资金使用范围；
- （二）截留、挪用、侵占专项资金；
- （三）利用虚假材料骗取专项资金；
- （四）违反有关法律、法规、规章及本办法规定的其他行为。

对违反上述规定的股份公司，区财政部门查实后责令其改正，并根据情况采取通报批评、停止拨款、终止项目、三年内不受理专项资金申请等惩戒措施；情节严重的，由区监察、审计、财政部门按照《财政违法行为处罚处分条例》等有关规定进行处理；构成犯罪的，依法移交司法机关处理。

第六章 附则

第二十八条 本办法有关词语概念解释：

- （一）本办法所称“区财力贡献”指企业所缴纳的各类

税收中区财政按现行体制分享的金额的总和。

(二) 本办法所称高新技术产业、战略性新兴产业(生物、互联网、新能源、新材料、新一代信息技术、文化创意)、金融业、黄金珠宝产业、文化创意产业、现代服务业、总部企业、上市企业、拟上市企业、大型连锁企业等由相关部门根据法律法规规章或规范性文件予以认定。

第二十九条 本办法由罗湖区财政局(集资办)负责解释。

第三十条 本办法自印发之日起执行,有效期为五年。原《深圳市罗湖区扶持股份合作公司专项资金管理办法》(罗府办〔2015〕2号印发)同时废止。

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（试行）的通知

（2015年10月10日）

罗府〔2015〕30号

《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）

第一章 一般规定

第一条 为贯彻《深圳市人民政府关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的决定》（市府令第279号，以下简称《决定》），规范罗湖区城市更新行为，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），负责领导全区城市更新工作，对城市更新工作的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在罗湖区城市更新局。

区领导小组成员由区委、区政府主要领导、分管领导、

区城市更新局、发改局、经济促进局、环保水务局、住房建设局、东部交通局、城管局、规划土地监察局、投资推广局、法制办、物业办及街道办事处等单位的主要负责人组成。

第三条 区城市更新局是罗湖区城市更新的主管部门（以下简称主管部门），行使《决定》规定的职权，具体负责组织、协调全区城市更新工作。

区政府其他职能部门根据本实施办法规定履行城市更新管理职责。

街道办事处对有关城市更新工作的投诉应及时进行调查和处理，积极维护城市更新工作秩序。

第四条 区政府及相关职能部门应创新城市更新工作机制，通过一站式服务、关联业务同时申报、并联审批、压缩办文时限等方式，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。

涉及市级职能部门审批的重大更新项目审批事项，区相关职能部门应提请市级职能部门开辟绿色通道，加快审批进度。

第五条 区政府可以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，为区城市更新和招商引资工作提供决策咨询、技术支持服务。

第六条 城市更新项目容积率的确定依照《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）和《深圳市城市更

新单元规划容积率审查技术指引（试行）》规定执行。

为实现城市综合利益，对于市政府批准的城市更新统筹片区和区政府确定的重点项目，在确保公共服务设施、交通市政设施承载能力并符合生态保护、特定城市设计等相关控制要求的前提下，综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素确定容积率。

已经市规划国土部门审查通过的城市发展单元规划大纲涉及的城市更新项目，按大纲确定的建设总量综合平衡和控制。

第七条 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城市公共利益项目按照《深标》相关规定执行。其中公共服务设施总建筑面积不小于 1500 平方米，具体位置应符合规划功能的实际使用要求。

第八条 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。

第二章 更新单元计划与规划审批

第九条 申报主体在向主管部门申报城市更新单元计划时，可同步申报城市更新单元规划，并依照本实施办法第三章的规定向主管部门申请土地、建筑物信息核查。

第十条 对于已申报的或已列入城市更新单元计划的混

合部分旧住宅区的城市更新项目，由原申报企业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。

第十一条 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。

第十二条 申报主体申请城市更新单元计划与规划审批的，应提交以下材料：

（一）深圳市城市更新单元计划与规划申报表。

（二）身份证明。

（三）地块现状详细信息一览表。

（四）更新意愿汇总表。

（五）更新单元范围图。

（六）现状权属图。

（七）建筑物信息图。

（八）具有甲级规划设计资质的规划编制单位编制的城市更新规划成果。

（九）涉及产业项目的，应提交产业专项规划和招商引资方案。

（十）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第十三条 主管部门自收到申请之日起5个工作日内进行初审，初审不合格的，书面答复申请人并说明理由。

初审合格的，主管部门应在3个工作日内将申报材料转以下单位征求意见：

（一）区发改局负责就申报的更新单元范围内近5年综合整治实施情况做出说明。

（二）区经济促进局、区投资推广局负责就申报的产业专项规划及招商引资方案共同研究，提出意见。

（三）区物业办负责对申报的更新单元社区配套和公共服务用房及政府产业发展预留用房在规划方案、物业类型、面积、空间位置、产权归属等方面提出意见。

（四）街道办事处负责对申报更新单元的必要性、更新单元范围和拟拆除范围的合理性等提出意见。

（五）主管部门根据实际情况征求其他职能部门的意见。

各单位应自收到主管部门转交的申报材料之日起5个工作日内向主管部门提出书面反馈意见。

第十四条 主管部门在收到相关职能部门的反馈意见并完成土地、建筑物信息核查之日起5个工作日内对下列事项的审查：

（一）计划申报材料是否符合《实施细则》第十二条的规定。

（二）更新单元规划是否符合《办法》、《实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2014〕8号）、《深标》、《深圳市城市更新单元规划编制技术规定（试行）》（深规土〔2011〕828号）、本实施办法第六条、第七条以及其他相关规定。

（三）主管部门认为需要审查的其他事项。

第十五条 主管部门审查后，出具修改意见并函复申报主体。申报主体完成计划与规划草案修改后报主管部门审查。审查通过之日起5个工作日内提交区领导小组审议。

区领导小组审议通过之日起5个工作日内，由主管部门在项目现场、深圳特区报或深圳商报及罗湖区电子政务网上对计划草案进行不少于10日的公示；对规划草案在项目现场、罗湖区电子政务网上进行不少于30日的公示。

计划草案公示结束后报市政府审批。审批通过的，由主管部门在5个工作日内对计划进行公告。

主管部门在规划草案公示期满之日起10个工作日内对公示意见进行汇总并提出处理建议。更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由主管部门在计划批准后报请区领导小组批准。

更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，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之日起5个工作日内在罗湖区电子政务网上对规划进行公告并函复申报主体，同时依照规定程序将更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统。

第三章 土地、建筑物信息核查

第十六条 申报主体在申请城市更新单元计划与规划审批时，应提供下列材料以便主管部门进行土地、建筑物信息核查：

（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及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。

第十七条 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《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294号）及《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》（深规土〔2013〕295号）的规定执行。

第十八条 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在受理申请之日起10个工作日内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，并形成核查意见。

第四章 实施主体确认与用地手续审批

第十九条 本实施办法实施前已列入城市更新单元计划的混合部分旧住宅区的城市更新单元，按照批准的城市更新单元规划，项目拆除范围内的所有权利主体将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成的单一主体可申请实施主体资格确认。

第二十条 单一主体向主管部门申请实施主体资格确认及用地手续审批的，应提交下列材料：

（一）申请书。

（二）身份证明。

（三）城市更新单元规划确定的项目拆除范围内土地和建筑物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件。

（四）申请人形成或者作为单一主体的证明材料，包括：

1. 申请人收购权利主体房地产的证明材料及付款凭证。

2. 申请人制定的搬迁补偿安置方案及与权利主体签订的搬迁补偿安置协议、付款凭证、异地安置情况和回迁安置表。

3. 权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的证明文件。

4. 申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的相关证明文件。

5. 以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

（五）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第二十一条 主管部门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。

申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等情形的，主管部门应当做出书面答复并说明理由；申请人的申请符合实施主体确认条件的，主管部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及罗湖区电子政务网上就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行不少于7日的公示，公示费用由申请人承担。

第二十二条 主管部门应自公示结束之日起3个工作日内完成公示意见的处理。有关异议经核实成立或者暂时无法确定的，应当书面答复申请人并说明理由。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，主管部门应当自公示期满或异议处理完毕之日起5个工作日内，向申请人核发实施主体确认文件，并会同区物业办与实施主体签订项目实施监管协议。涉及产业项目的，由主管部门会同区物业办、投资推广局共同与实施主体签订项目实施监管协议。

第二十三条 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应履行的移交城市基础设施和公共服务设施用地等义务。

（二）实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁补偿安置方案履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务。

(三) 更新单元内项目实施进度安排及完成时限。

(四) 设立资金监管账户或者其他监管措施。

(五) 涉及产业项目的，应符合产业规划和招商引资方案要求。

(六) 双方约定的其他事项。

第二十四条 按照城市更新单元规划，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，应依照有关规定办理入库移交手续。

第二十五条 主管部门确认建筑物拆除以及房地产证注销后，应依照《决定》向实施主体核发《建设用地方案图》、《建设用地规划许可证》。

实施主体提交深圳市地籍测绘部门制作的宗地图并按规定完成储备用地入库手续后，主管部门依照《决定》与其签订土地使用权出让合同。

第二十六条 土地使用权出让合同应当明确以下内容：

(一) 出让地块的开发建设及管理要求。

(二) 保障性住房、创新型产业用房、城市基础设施和公共服务设施等的配建要求。

(三) 按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求，用于补偿安置的房产不得申请预售。

(四) 涉及产业项目的，应符合产业规划和招商引资方案要求，并列明产业发展方向和定位。

(五) 城市更新单元规划明确及项目实施监管协议约定

的其他相关内容。

第二十七条 城市更新项目地价征收标准按照《办法》、《实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》及其他相关规定执行。

第五章 建设工程规划与施工许可

第二十八条 城市更新项目实施主体向主管部门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）环保水务、人防等主管部门的审核意见。

（四）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。

（五）总平面图、建筑物效果图、日照分析图、停车位规划图及建筑专业施工图等文件。

（六）《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。

（七）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。

（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) 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) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第二十九条 主管部门自收到申请之日起 15 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。

第三十条 实施主体向区住房和城乡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) 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》。

(十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第三十一条 区住房和城乡建设局自收到申请之日起5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。

第三十二条 城市更新项目涉及超限高层建筑抗震设防审批的，由区住房和城乡建设局协调市住房和城乡建设局在收到申请之日起10个工作日内完成审批事项。

涉及消防审批的，由罗湖消防监督管理大队协调市公安局消防监督管理局在收到申请之日起10个工作日内完成审批事项。

第三十三条 鼓励实施主体对城市更新项目进行屋顶绿化。

第六章 竣工验收

第三十四条 实施主体向主管部门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) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应自收到申请之日起 15 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》; 未经验收和验收不合格的, 不予核发《建设工程规划验收合格证》。

第三十五条 实施主体向区住房和城乡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. 公安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. 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。
 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。
- 区住房和城乡建设局自收到申请之日起2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。

第七章 项目监管

第三十六条 主管部门应将项目搬迁补偿安置方案及项

目实施监管协议的履行情况报房地产预售审批部门，并明确用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案申请预售。

第三十七条 城市更新单元项目存在回迁安置的，实施主体必须与银行及主管部门签订《资金监管协议》，设立资金监管账户，由三方共同对监管账户进行监管。

监管资金数额按照拆除范围内的现状建筑物总建筑面积减去实施主体自有房产建筑面积再乘以 2000 元人民币每平方米的标准确定。已完成建筑物信息核查的，以建筑物信息核查的建筑面积为准；未完成建筑物信息核查的，以搬迁补偿安置协议载明的拆迁建筑面积为准。

第三十八条 主管部门应依据《资金监管协议》对实施主体设立的资金监管账户进行监管。

实施主体可凭建筑物主体验收证明等材料向主管部门申请返还 60% 的监管资金；实施主体可凭竣工验收备案证明、回迁入伙证明、区产业主管部门出具的产业项目进驻认定意见、临时安置费付清证明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，通知银行返还相应的监管资金；不符合监管资金返还条件的，书面答复申请人并说明理由。

第三十九条 更新项目涉及产业空间的，由区产业部门对其产业规划落地以及招商引资工作进行引导、协调与监督，保证城市更新单元规划确定的产业导向和招商目标落实到位。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，由区投资

推广局督促其改正。

更新项目涉及社区配套和公共服务用房的，由区物业办会同相关部门对创新型产业用房、社区配套等公共服务管理用房的配建、移交进行监管。

第四十条 实施主体或申报主体擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由主管部门通知区规划土地监察机构依法处理，并视情况停办或通知相关部门停办其城市更新相关手续。

第四十一条 实施主体在实施城市更新的过程中存在违建行为的，由区住房和建设局依法查处并可通知主管部门或区政府其他职能部门停办其城市更新相关手续。

第八章 附则

第四十二条 本实施办法由主管部门负责解释。

第四十三条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》及有关规定办理。

第四十四条 城市更新相关职能部门应按照《罗湖区相关职能部门城市更新事项办理时限一览表》（见附件）规定时限完成审核事项。

第四十五条 本实施办法自发布之日起施行，《深圳市罗湖区拆除重建类城市更新实施办法（试行）》同时废止。

附件：罗湖区相关职能部门城市更新事项办理时限一览表

附件

罗湖区相关职能部门城市更新事项 办理时限一览表

办理部门	办理事项	办理时限 (工作日)	备注
区住房建设局	建设工程施工许可	5	涉及市住房建设局审批的由区住房建设局负责协调
	竣工验收备案	2	
区经济促进局 区投资推广局	出具产业专项规划和招商引资意见	5	
区发改局	城市更新单元综合整治情况说明	5	
	社会投资项目核准	5	网上申报
	社会投资项目备案	3	网上申报
区物业办	出具社区配套、公共服务用房、产业发展预留用房在规划方案、产权归属等方面意见	5	
区环保水务局	建设项目环境影响审批报告表	2	
	建设项目环境影响审批报告书	5	
	水土保持方案	5	涉及市水务局审批的由区环保水务局负责协调
市交委东部交通局 罗湖交警大队	建设工程开设路口	20	
罗湖消防监管大队	建设工程消防设计审核	10	涉及市消防监督管理局审批的由罗湖消防监督管理大队负责协调
	建设工程消防验收	10	
区城管局	占用城市绿地、砍伐或迁移城市树木	2	
各街道办	出具更新单元必要性以及更新范围合理性意见	5	