

深圳市罗湖区人民政府文件

罗府〔2015〕30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（试行）的通知

各街道办事处、区政府直属各单位：

《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，由区住房和城乡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	

抄送：区委常委，区人大副主任，区政府副区长，区委各部委办，区人大办，区政协办，区纪委办，罗湖法院，罗湖检察院，市直驻罗湖各单位。
