

# 深圳市宝安区城市更新暂行办法

## 第一章 总则

**第一条 【依据】**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》（市府令第288号），规范宝安区城市更新行为，根据《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的实施意见》（深府办〔2016〕32号）、《深圳市城市更新办法》（深政令第290号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）以及其他法律法规相关规定，制定本暂行办法。

**第二条 【适用范围】**本办法适用于宝安区行政区域范围内（不含光明新区）的城市更新活动。

**第三条 【总体思路和目标、价值导向】**为贯彻创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，落实市委市政府建设现代化国际化创新型城市战略目标和强区放权改革重要举措，全面建设具有全球影响力的现代化国际化滨海宝安、产业名城、活力之区，按照规划领控、产业优先、完善配套的总体思路，实现城市有机更新。

**第四条 【政府主导的工作路径】**宝安区城市更新工作应强化政府主导、市场化运作，突出成片开发、重要产业集聚，形成规模效应、品质效应，合理确定开发时序，实现可

持续发展。

**第五条 【“1+1+5”的工作机制】**宝安区城市更新工作委员会是宝安区城市更新工作的最高决策机构，城市更新工作委员会与其下设的委员会办公室、规划（交通市政）专业委员会、公共资源和民生发展专业委员会、产业发展专业委员会、住房保障专业委员会、廉洁建设专业委员会，构建成全区城市更新工作“1+1+5”领导组织体系。

**第六条 【创新服务】**强化政府在城市更新中的服务意识，优化审批流程，提高办事效率；推行城市更新工作的规范化、标准化及信息共享；完善城市功能，提升民生服务水平。

**第七条 【强化监管】**建立城市更新监管体系，强化项目监管。建立事前事中事后全过程的监管制度；确保配建产业用房、保障性住房及其他城市公共配套设施与城市更新项目同步规划、同步建设、同步验收和同步使用；切实履行廉政建设防控职责，有效监督行政行为。

## 第二章 职责规定

**第八条 【委员会职责】**区城市更新工作委员会的主要职责是：

1、负责审定全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划（计划）、年度实施计划，负责确定城市更新方向、目标、任务和实施步骤。

2、负责审定城市更新片区规划研究成果。

3、负责审定城市更新单元计划。

4、负责审定未突破法定图则强制性内容的城市更新单元专项规划；负责审议突破法定图则强制性内容的城市更新单元专项规划。

5、负责城市更新项目用地审批。

6、负责审定城市更新项目中涉及复杂疑难问题处置方案。

7、其他需要由区城市更新工作委员会审定的重大事项。

**第九条 【专业委员会职责】**区城市更新工作委员会各专业委员会的主要职责

1、规划（交通市政）专业委员会主要职责：

（1）具体组织全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划（计划）、年度实施计划的研究和制订；具体组织全区城市更新片区规划研究。

（2）负责对城市更新单元专项规划提出初审意见。

（3）负责统筹涉及城市更新的交通、市政配套设施有关规划、行业标准、建设标准和需求方案。

（4）参与城市更新单元专项规划审查，组织开展交通影响评价，就更新项目中涉及的交通、市政设施开展研究，就更新单元的交通、市政设施布局提出具体意见。

（5）负责城市更新项目的交通、市政配套实施跟进、协调服务和监督管理，协调推进城市更新贡献用地上的交通、市政设施的同步规划建设和使用。

(6) 其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

## 2、公共资源和民生发展专业委员会主要职责：

(1) 参与全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划（计划）、年度实施计划的研究和制订；参与全区城市更新片区规划研究。

(2) 负责统筹涉及城市更新的公共配套设施的规划、行业标准、建设标准和需求方案。

(3) 参与城市更新单元专项规划审查，就更新项目中涉及的公共配套设施开展研究，就更新单元的公共配套设施布局提出具体意见。

(4) 负责城市更新项目的公共配套用房实施跟进和协调服务，协调推进城市更新贡献用地上的公共配套设施的同步规划建设和使用；参与城市更新项目公共配套用房的规划验收；负责组织、协调和监督公共配套用房的回购、接收和分配监管。

(5) 其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

## 3、产业发展专业委员会主要职责：

(1) 参与全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划（计划）、年度实施计划的研究和制订；负责统筹产业发展的规划和需求方案；负责制订城市更新项目的配套产业用房建设标准，以及旧工业区改造涉及的工业企业搬迁、生产安置、回迁等政策和标准。

(2) 参与全区城市更新片区规划研究；组织审定产业类城市更新项目产业发展规划，明确产业配置方案、产业发

展方向。

(3) 参与城市更新单元专项规划审查，就更新项目中涉及的产业配置开展研究，就更新单元的产业用房布局提出具体意见。

(4) 负责城市更新项目的配套产业用房实施跟进和协调服务；参与城市更新项目的规划验收；负责组织、协调和监督配套产业用房的回购、接收和使用；负责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。

(5) 组织搭建项目管理平台，及时发布项目信息，鼓励区内大型企业、龙头企业参与项目更新改造；组织和统筹相关单位搭建产业用房的租售管理平台，加强对租售进行指引和监管。

(6) 其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

#### 4、住房保障专业委员会主要职责：

(1) 参与全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划（计划）、年度实施计划的研究和制订；参与全区城市更新片区规划研究。

(2) 负责统筹涉及城市更新的保障性住房有关规划、行业标准、建设标准和需求方案。

(3) 参与城市更新单元专项规划审查，就具体更新项目中涉及的保障性住房开展研究，就更新单元的保障性住房布局提出具体意见。

(4) 负责城市更新项目的保障性住房实施跟进和协调服务，协调推进城市更新贡献用地上的保障性住房的同步规

划建设和使用，以及符合条件的旧工业区改造为保障性住房项目的建设使用；参与城市更新项目的规划验收；负责组织、协调和监督保障性住房的回购、接收和分配监管。

(5) 其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

5、廉洁建设专业委员会主要职责：

(1) 负责制定城市更新廉政风险防控制度。

(2) 负责对城市更新业务办理全流程、全过程进行监督检查。

(3) 其他需要本专业委员会监督管理的事项。

**第十条 【区城市更新局职责】**区城市更新局是宝安区城市更新工作的主管部门，具体负责组织、协调、实施全区城市更新工作。

1、负责组织编制全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划（计划）、年度实施计划和年度资金计划；组织编制城市更新片区规划研究；负责城市更新单元计划、专项规划的审查工作。

2、负责城市更新项目用地权属核查、旧屋村认定、土地建筑物权属认定及历史用地处置工作；负责审查城市更新项目搬迁补偿与安置协议，审查实施方案，确认城市更新项目实施主体。

3、负责受理城市更新项目建设用地申请，出具城市更新项目建设用地初审意见，核发建设用地批准文件和建设用地规划许可证。

4、负责城市更新项目地价测算，负责国有土地使用权

出让合同签订，负责合同落实和合同管理。

5、负责城市更新项目建设工程规划许可管理，核发项目建设工程规划许可证；负责城市更新项目的开口许可；负责组织城市更新项目规划验收。

6、负责编制政府主导的城市更新项目的融资、预算、搬迁补偿安置等工作方案并组织实施。

7、负责城市更新工作的指导、协调、宣传服务工作，协调监督城市更新项目的实施。

8、负责对政府投资的城市更新项目、重点片区、重点项目进行指导、督促、协调和推进。

9、配合城市更新项目房地产预售审核工作。

10、负责组织开展旧工业区综合整治工作；负责办理功能改变类城市更新业务。

11、负责区城市更新工作委员会办公室日常工作。

12、依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

**第十一条 【其他部门和街道办事处职责】**区政府其他职能部门、各街道办事处，市驻区有关部门根据有关法律法规和本暂行办法规定履行城市更新管理职责，承办区城市更新工作委员会和各专业委员会交办的其他工作。

1、区发展和改革局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责协调宏观经济社会发展规划与城市更新战略规划的衔接；负责协调办理城市更新政府投资项目的立项；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

2、市规划国土委宝安管理局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查，负责协助涉及土地利用规划、法定图则调整的相关工作；协助土地权属核查，负责出具城市更新项目范围房地产登记历史遗留问题的相关意见；协助核查城市更新项目是否位于地质灾害易发区隐患点，依职责做好地质灾害危险性评估工作；负责城市更新项目的地名许可、房地产预售许可，负责城市更新项目的地价评估、测绘查丈、房地产权登记、信息系统数据共享等协调工作；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

3、区公共物业管理局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责对需移交政府的公共配套物业设施的建筑设计方案提出审核意见，并参与竣工验收，负责物业接收、产权登记、管理和运营；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

4、区经济促进局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责统筹产业规划的编制与研究，并协调与城市更新片区规划的衔接；参与涉及产业类城市更新项目规划的审议，拟定城市更新项目产业用房的设计、建设标准指引，负责对城市更新项目中的产业用房跟踪运营监管，加强对城市更新项目产业用地的后续监管；组织开展旧工业区环境提升类综合整治工作；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。



5、区住房和城乡建设局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责建设工程施工许可及竣工验收备案、建筑节能（绿色建筑）施工图抽查及专项验收、超高层建筑抗震设防审批、质量安全监督；负责对城市更新项目中配建的保障性住房设计方案及建设标准提出意见，并进行接收；参与城市更新项目涉及保障性住房的规划验收；负责对建筑物的拆除进行安全管理，对拆除方案进行备案；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

6、区监察局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；对城市更新工作进行全流程、全过程的廉政监督检查；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

7、区土地规划监察局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责出具涉及城市更新项目范围历史遗留违法建筑确权相关意见；负责对更新单元范围内违法用地和违法建筑进行认定和处理；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

8、区土地整备中心参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查，协调衔接土地整备计划与城市更新计划；负责完善城市更新项目的征转地关系，并负责贡献用地入库及后续管理；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

9、区科技创新局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责统筹产业规划的编制与研究，并协调与城市更新片区规划的衔接；参与涉及产业类城市更新项目规划的审议，拟定城市更新项目产业用房的设计、建设标准指引，负责对城市更新项目中的产业用房跟踪运营监管，加强对城市更新项目产业用地的后续监管；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

10、区环境保护和水务局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责城市更新项目中涉及环境保护和水务等环节进行审批、备案等相关工作；负责规划环节环境影响评价提出意见；水土保持方案；负责对建筑物的拆除方案环境影响评价进行备案；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

11、宝安交通运输局参与城市更新战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查，负责协调交通规划与城市更新片区规划的衔接；负责城市更新项目的交通影响评价；负责城市更新项目道路的挖掘、占用、开口许可；拟定城市更新项目交通配套设施的设计、建设标准指引；负责城市更新项目涉及的交通设施的规划、建设、验收、管理和运行；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

12、宝安消防监督大队参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责城市更新建设项目的方案设计消防审查、消防验收；协助城市更新项目高

层建筑消防设计方案报批；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

13、区卫生和计划生育局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责对规划阶段医疗卫生设施提出意见；负责拟定城市更新项目医疗卫生设施的设计、建设标准指引；负责对城市更新项目中的医疗卫生设施跟踪运营监管；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

14、区教育局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责对规划阶段配套教育设施提出意见；负责拟定城市更新项目教育配套设施的设计、建设标准指引；负责对城市更新项目中的教育配套设施跟踪运营监管；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

15、区法制办参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责对城市更新工作提出法律意见，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；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

16、区集体资产管理办负责管理城市更新项目中社区股份合作公司的资产处置与合作事宜；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

17、区民政局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责对规划阶段民政公配设施提出意见；负责拟定城市更新项目民政公配设施的设计、

建设标准指引；负责对城市更新项目中的民政公配设施跟踪运营监管；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

18、区文体旅游局参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；负责对规划阶段配套文体设施提出意见；负责拟定城市更新项目文体配套设施的设计、建设标准指引；负责对城市更新项目中的文体设施跟踪运营监管；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

19、区城市管理局负责对城市更新项目范围内违反城市管理法律法规行为的查处，对涉及城市管理的公共配套设施提出意见；负责贡献用地涉及城市管理设施同步实施；组织开展城中村（旧村）综合整治工作；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

20、区应急办（人防办）负责人防报建审批；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

21、区建筑工务局根据区政府工作要求，负责城市更新项目中独立占地的教育、卫生等公共设施的建设；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

22、区投资推广署参与战略规划、片区规划研究，参与城市更新单元计划和专项规划审查；参与涉及产业类城市更新项目规划的审议，参与拟定城市更新项目产业用房的设计、建设标准指引，参与对城市更新项目中的产业用房跟踪运营监管；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

23、区供电局负责对规划阶段配套供电设施提出意见；负责拟定城市更新项目供电设施的设计、建设标准指引；负

责对城市更新项目中的供电设施跟踪监管；负责城市更新项目涉及的供电设施的移交、管理和运行；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

24、街道办事处参与全区城市更新发展战略与策略、总体规划、五年规划计划、年度实施计划的研究和制定；参与涉及本街道范围的城市更新片区规划研究、城市更新单元计划和专项规划审查；负责对城市更新项目实施进度进行跟踪，对搬迁补偿工作进行指导；负责对辖区内城市更新项目建筑物的拆除安全监管；负责政府主导的旧住宅区类城市更新项目的改造意愿征集、搬迁补偿与安置协议谈判工作；依职责对城市更新项目涉及股份合作公司的非农用地的使用、集体资产处置提出初审意见；对辖区城市更新项目范围内的新增违法用地和违法建筑进行查处；负责及时处理因城市更新而引发的信访维稳事件，积极维护城市更新工作秩序；依职责办理其他涉及城市更新活动的相关工作。

25、其他职能部门依法在各自职能范围内为城市更新活动提供服务并实施管理。

### 第三章 规划管理

**第十二条 【更新工作依据】**宝安区城市更新以战略规划研究、片区规划研究、城市更新单元专项规划对城市更新工作进行规划管理，并作为各项城市更新工作的基本依据。

**第十三条 【战略规划研究】**根据上层次规划和全区总体发展战略，开展宝安区城市更新战略规划研究，确定更新方向、目标、任务，针对城市更新供给侧存在的短板，提出对策，更加突出产业空间供给，完善公共配套设施，统筹协调城市更新发展的时序步骤。战略规划研究结果报城市更新工作委员会审定。

**第十四条 【片区规划研究】**区城市更新主管部门会同规划国土部门参照控制性详细规划深入开展城市更新片区规划研究，统筹城市更新片区公共设施、产业空间、住房保障及市政交通等空间布局，明确改造范围、改造模式和改造时序。片区规划研究成果经区城市更新工作委员会审定后，作为城市更新计划及城市更新单元专项规划申报、受理、审查的依据。

未开展城市更新片区规划研究的，城市更新主管部门不得受理城市更新单元计划及城市更新单元专项规划的申请。

区规划国土部门开展的相关片区规划研究成果，经区城市更新工作委员会审定的，可作为城市更新计划及城市更新单元专项规划申报、受理、审查的依据。

**第十五条 【城市更新单元专项规划】**城市更新项目的申报主体单位应当依照城市更新片区规划研究成果，按照《深圳市城市更新单元规划技术编制规定》要求，开展城市更新单元专项规划编制工作。

产业类城市更新项目需同步编制产业专项规划，报区产业主管部门审定。

城市更新单元专项规划经城市更新主管部门会同相关部门审查后，报区城市更新工作委员会审定。

**第十六条 【专委审查】**区城市更新主管部门在审查战略规划研究、片区规划研究、城市更新单元专项规划的过程中，应当征求各专业委员会和各街道办事处意见，各专业委员会根据规划情况统筹各相关部门意见，并提出建议，由规划专业委员会汇总综合各专业委员会和街道办事处的意见和建议，报区城市更新工作委员会审定。

## 第四章 许可服务

### 第一节 城市更新单元计划规划管理

**第十七条 【受理】**项目申报主体按照要求，备齐相关申报材料，向城市更新主管部门同步申报城市更新单元计划和城市更新单元专项规划。

**第十八条 【申报资料审查】**区城市更新主管部门自受理之日起 20 个工作日内对申报项目的改造规模、范围、建筑年限、改造意愿、改造方向、土地权属、专项规划等申报材料进行审查。区城市更新主管部门将审查情况报区规划（交通市政）专业委员会研究后提出初审意见，计划规划内容和深度不符合要求的，书面答复申请人并说明理由。

经计划规划初审，满足更新基本条件，如涉及旧屋村认定、历史用地处置等权属确认程序的，区城市更新主管部门

应及时复函申请主体及时启动相关程序，并在处置完成后，再向区城市更新主管部门重新申报计划和专项规划。

初审符合要求的，规划专业委员会征求各专业委员会意见，各专业委员会应在 10 个工作日内向区城市更新主管部门反馈书面意见。

**第十九条 【计划规划审批】**规划专业委员会收到其他专业委员会的反馈意见后，在 10 个工作日内提交处理意见报区城市更新工作委员会办公室审核，审核结果报区城市更新工作委员会审议。审议通过的由区城市更新主管部门按规定公示；未通过审议的，函复申报主体并说明理由。

区城市更新主管部门在城市更新单元计划、城市更新单元专项规划草案公示期满后对公示意见进行汇总处理，并报区城市更新工作委员会审议。无异议或异议不成立的，予以公告。经审议通过的城市更新单元计划，报深圳市规划和国土资源委员会备案；经审议通过的城市更新单元专项规划，涉及突破法定图则强制性内容的，按程序报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会批准。

## 第二节 实施主体确认

**第二十条 【申请资格】**城市更新项目拆除范围内的所有权利主体形成单一主体后，可申请实施主体资格确认。

**第二十一条 【审查】**区城市更新主管部门应自收到单一主体申请人申请之日起 10 个工作日内对申请材料的真实性、合法性进行审查。



申请人的申请符合实施主体确认条件的，区城市更新主管部门按规定公示；不符合实施主体确认条件的，区城市更新主管部门书面答复。

**第二十二条 【核发确认书】**公示期满无异议或者异议不成立的，区城市更新主管部门通知申请人签订项目实施监管协议，项目实施监管协议签订后5个工作日内，区城市更新主管部门核发实施主体确认书，实施主体确认书有效期一年。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。

### 第三节 用地审批

**第二十三条 【核发建设用地许可】**实施主体完成更新改造范围内现状建（构）筑物房地产证注销、建筑物拆除等工作后，向区城市更新主管部门提出用地申请，区城市更新主管部门自受理之日起20个工作日内进行审查。审查符合条件的，由区城市更新主管部门提出用地报批意见，报区城市更新工作委员会审定。不符合条件的，应当书面答复申请人并说明理由。

用地申请经区城市更新工作委员会批准的，由区城市更新主管部门函告申请人。申请人可凭用地批准文件同步申请《建设用地方案图》、《建设用地规划许可证》，区城市更新主管部门应自受理之日起10个工作日内，核发《建设用地方案图》、《建设用地规划许可证》。

涉及市政公共设施项目独立占地的，由区土地整备中心与实施主体理顺补偿关系（含土地征转关系），签订补偿协

议。收地手续完成后，由相关专业委员会组织责任部门开展独立占地的公共设施及市政项目的立项等后续建设工作。

**第二十四条 【签订土地合同】**实施主体在取得《建设用地规划许可证》并签订补偿协议后，可向区城市更新主管部门申请办理土地出让手续。区城市更新主管部门自受理之日起 15 个工作日内进行地价测算。实施主体按规定缴交地价后，区城市更新主管部门在 5 个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

涉及产业项目、保障性住房以及公共配套和公共服务用房的，实施主体应当在申请办理土地出让手续前，与区经济促进局、住房和城乡建设局、公共物业管理局签订项目实施监管协议。

**第二十五条 【合同内容】**土地使用权出让合同应当明确以下内容：

- 1、出让地块的开发建设及管理要求。
- 2、明确产权属于政府的保障性住房、产业用房、城市基础设施和公共服务设施的配建要求。
- 3、落实项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求。
- 4、落实相关监管协议的主要内容。
- 5、城市更新单元专项规划及项目实施监管协议的相关内容。
- 6、其他需要明确的相关内容。

**第二十六条 【地价标准】**城市更新项目地价标准按照市相关规定执行。

#### **第四节 建设工程规划与施工许可**

**第二十七条 【方案设计核查】**实施主体向区城市更新主管部门申请方案设计核查，区城市更新主管部门受理之日起 20 个工作日内进行核查，并出具方案设计核查意见书。

**第二十八条 【建设工程许可】**实施主体向区城市更新主管部门申请建设工程规划许可，区城市更新主管部门自收到申请之日起 15 个工作日内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。

城市更新改造项目需要桩基础提前开工的，实施主体可向区城市更新主管部门申请桩基础提前开工手续，并向区住房和城乡建设部门申请提前施工许可。区城市更新主管部门自受理申请之日起 10 个工作日内进行审查，符合相应规定情形的，核发建设工程桩基础提前开工证明书。

**第二十九条 【施工许可】**实施主体取得《建设工程规划许可证》后按规定向区住房和城乡建设局申请建设工程施工许可。

**第三十条 【开工验线】**实施主体在城市更新项目建设开工前应当向区城市更新主管部门申请建设工程开工验线，区城市更新主管部门自受理之日起 10 个工作日内组织进行现场勘验，符合规定情形的，在《建设工程规划许可证》或《桩基础提前开工证明书》上加盖验线合格专用章。

## 第五节 规划验收

**第三十一条 【规划验收】**实施主体在完成建设工程竣工验收、公共配套设施移交后，向区城市更新主管部门申请建设工程规划验收。区城市更新主管部门应自收到申请之日起 15 个工作日内组织相关部门完成验收，验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》。

规划验收通过后，由相关专业委员会组织和督促责任单位及时启用接收的设施。

## 第五章 项目监管

**第三十二条 【项目实施监管】**区城市更新主管部门应加强对项目实施的监管，按照已签订的项目实施监管协议，重点落实城市基础设施和公共服务设施的用地移交、搬迁补偿安置的实施、项目的实施进度等监管内容。

**第三十三条 【土地出让合同监管】**区城市更新主管部门应加强土地出让后的监管，重点对合同主体是否按合同约定的开发期限、规划条件、公配用房移交等履行情况进行监督检查。

**第三十四条 【预售监管】**区城市更新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，并明确用于回迁安置的房屋不得纳入预售方案申请预售。

**第三十五条 【部门监管】**区住房保障、产业、公共物

业等主管部门按照职责分工和已签订监管协议的内容和要求，落实监管责任，完善监管措施，确保城市更新项目顺利推进。

**第三十六条 【施工和质量安全监管】**实施主体实施城市更新过程中，应严格遵守国家、省、市和区建设领域方面的法律法规、规章和规范性文件规定，确保施工安全和质量安全。区相关职能部门发现违法违规行为时应及时予以查处，并可通知区城市更新主管部门或区其他职能部门停办城市更新相关手续。

**第三十七条 【拆除工作安全监管】**实施主体或者申报主体应严格按照房屋建筑拆除相关规定，拆除城市更新单元内建筑物。按照“谁属地谁负责”和“谁主管谁负责”原则，由辖区街道办事处和相关职能部门履行相应安全监管职责。

**第三十八条 【违法用地和违法建筑监管】**实施主体在实施城市更新项目建设过程中存在违法用地和违法建筑行为的，由区规划土地监察机构依法查处并可通知区城市更新主管部门或区其他职能部门停办其城市更新项目相关手续。

**第三十九条 【信访和维稳处理】**因城市更新项目引发的信访和维稳事件，按照“谁属地谁负责”和“谁主管谁负责”原则由辖区街道办事处会同区相关主管部门及时处置。

**第四十条 【廉政承诺】**区监察局要加强城市更新工作廉政方面监管，制定廉政方面监管制度。申请人办理城市更新业务时，需同区城市更新局签署城市更新业务办理廉政承诺书。

## 第六章 附则

**第四十一条 【未规定事项处理】**城市更新中综合整治、功能改变、旧住宅区申请拆除重建及其他本办法未规定的事项，按照《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》及有关规定办理。

**第四十二条 【危旧房改造】**区住建部门根据《深圳市城市更新“十三五”规划》要求，负责旧危房、海砂房、二线插花地等存在重大安全隐患地区的拆除重建工作。

**第四十三条 【政府主导】**涉及重点片区和城市基础设施、公共服务设施、住房保障等重大项目，可由政府选择项目的意向改造单位。

**第四十四条 【已列入计划项目、重点片区的申报】**本办法生效前，已列入市城市更新单元改造计划，但改造单元专项规划尚未通过审批的，区城市更新主管部门依据上层次规划和法定图则等对该专项规划进行受理和审查。区政府正在编制概念性规划的重点片区，待片区规划研究成果确定后，区城市更新主管部门再受理有关项目单元专项规划申报。

**第四十五条 【解释权】**本办法由区城市更新局负责解释。

**第四十六条 【有效期】**本办法自发布之日起施行。有效期叁年。

