龙岗区城市更新单元计划申报管理规定

第一章 总则

第一条 为保障城市更新工作顺利推进,规范开展城市更新单元计划申报工作,根据《深圳市城市更新办法》(市府令第290号,以下简称《办法》)、《深圳市城市更新办法实施细则》(深府〔2012〕1号,以下简称《实施细则》)、《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引(试行)》(以下简称《申报指引》)、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(市府办〔2016〕38号)、《深圳市龙岗区城市更新实施办法》(深龙府规〔2017〕2号)等相关文件,制定本规定。

第二条 本规定适用于龙岗区城市更新单元计划申报。

第三条 城市更新单元计划申报应注重公众参与,充分收集更新意愿以及公众对于更新单元计划范围、周边公共设施需求及现状保留区域综合整治等方案的意见。

第二章 城市更新单元计划申报

第四条 城市更新单元计划申报应符合相关规定。更新单元计划申报符合以下条件之一的,予以优先推进:

(一)有助于落实东进战略打造东部中心的城市更新项目:

1.列入《深圳市实施东进战略行动方案(2016-2020)》、

《龙岗区落实东进战略打造深圳东部中心行动方案（2016-2020）》的项目。

2.位于近期发展规划划定的重点区域，如坂雪岗科技城、大运新城、深圳国际低碳城、平湖金融与现代服务业基地、宝龙科技城、阿波罗未来产业城等重点区域的项目。

（二）有助于促进产业转型升级、推动产城融合、落实总部+制造基地的更新项目：

1.更新方向为 M0 的产业升级项目应引进符合我区发展导向产业或列入年度市、区两级重大项目计划内的重大产业项目。

2.更新方向为工业用地（M1）的产业升级项目或综合整治类工业区升级改造项目。

3.符合《深圳市龙岗区经济与科技发展转型资金支持招商引资工作实施细则》重点引进产业项目标准的产业升级项目。

4.市属、区属国有企业控股的城市更新项目。

（三）有助于完善片区公共配套及市政交通基础设施的城市更新项目：

1.落实如学校、医院、轨道交通、次干道以上道路、河道整治等公共服务设施和基础设施，且土地移交率不低于 35% 的项目。

2.为落实政府近期急需建设的学校、医院、轨道交通、次干道以上道路、河道整治等公共服务设施和基础设施，在纳入更新计划前启动并在政府规定时间内完成公共利益用地

上房屋收购及搬迁补偿工作的项目。

属于申报单位自身因素未能按期提供公共利益用地的，则采取计划清理措施。

3.在按政策配建保障性住房和人才住房的基础上，增配15%且不小于3000平方米的保障性住房和人才住房的项目或满足周边公共配套承载需求的“工改保”项目。

（四）有助于提升城区品质，消除安全隐患的城市更新项目：

1.打造城市精品示范项目、引进国际一流城市设计理念、落实产业空间、城市公共空间、生活休闲空间、建筑空间、地下空间“五位一体”要求及聚集高端优质资源的项目。

2.消除危险边坡、地陷等地质灾害及经常性水浸、严重消防隐患、危房集中等安全隐患区域的项目。

第五条 拆除范围的划定应符合相关政策规定，除因技术误差或落实上层次规划公共利益用地外，应位于《龙岗区城市更新“十三五”规划》拆除重建空间范围内。

第六条 上层次规划、公共服务设施、权利人意愿等原因导致拆除范围划定与原统筹单元范围不一致的，在优先落实原统筹单元急需的公共利益用地及土地移交率不减少的前提下，由申请单位向区城市更新局申请对统筹单元范围进行调整。

申请单位向区城市更新局递交材料，区城市更新局完成初步核查后征求街道办事处意见，街道办事处负责征询涉及的社区股份公司与相关权利人意见。区城市更新局对意见进

行汇总和处理，审查通过后，对统筹单元范围调整事宜在龙岗政府在线网站进行不少于7个自然日的公示。公示无异议或异议处理完成的，在龙岗政府在线网站进行公告。

第七条 城市更新单元的更新方向应符合法定图则和其他上层次规划要求。城市更新单元计划申报更新主导方向与已批法定图则不符的，经区城市更新局审核后认为具备城市更新必要性和可行性，可依程序申请法定图则调整后再进行计划申报工作。如将法定图则的二类用地性质作为更新主导方向的，区城市更新局应先征求规划主管部门意见。涉及发展备用地的，按法定图则明确的发展方向作为更新主导方向。

第八条 城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，如原农村集体经济组织继受单位股份合作公司章程规定股东代表大会为公司最高权力机构的，意愿征集可按以下方式分别处理：

（一）用地属原农村集体经济组织继受单位成立的社区股份合作公司，且公司具有独立法人资格的，由其召开股东代表大会表决，同时提供股东签名的意愿情况。

（二）用地属社区居民小组成立的股份合作公司，且公司具有独立法人资格的，由其召开股东代表大会表决，同时提供股东签名的意愿情况，再经社区股份合作公司书面同意。

（三）用地属不具有独立法人资格的社区股份合作公司分公司，应先召集股民集体表决形成决议，并提供股东签名的意愿情况，再由社区股份合作公司召开股东代表大会表决。

第九条 申报单位应符合相关规定要求，其中 70 个历史遗留项目及纳入 2010 年结转和实施计划的更新单元已按相关规定确认申报主体或实施主体的，由确认的主体开展相关工作；未明确申报主体的，可由辖区街道办事处作为申报主体，或由区城市更新局按相关政策要求对申报主体进行确认并予以公告，再由认定的申报主体开展后续工作。

旧住宅区及零散旧住宅区可由辖区街道办事处作为申报主体开展城市更新前期工作。

第十条 申报材料应提供以下材料：

- （一）城市更新单元资金监管协议
- （二）建筑物测绘报告
- （三）社会稳定风险评估报告

第十一条 区城市更新局在收到更新单元计划申请之日起 3 个工作日内对申报材料进行核查。申报材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，区城市更新局按照相关规定进行核查，并开展现场踏勘、组织更新意愿公示与征求相关职能部门意见等工作。

第十二条 区城市更新局对城市更新单元更新意愿在项目现场、辖区街道办事处及相关社区办公场所、平面媒体（深圳侨报或深圳特区报或深圳商报）、龙岗政府在线网站进行不少于 7 个自然日的公示，公示费用由申报单位承担。

第十三条 相关单位在收到区城市更新局征求意见函之日起 5 个工作日内，依职能向区城市更新局提出书面反馈意见。

第十四条 区城市更新局在更新意愿公示期满后，结合各职能部门和更新意愿公示反馈意见，对需要修改和完善的内容答复申报单位，区城市更新局在申报单位修改完善后 5 个工作日内完成审查，审查通过的，按程序上报区城市更新领导小组审批。

第十五条 区城市更新领导小组审批通过后，由区城市更新局对更新计划草案在项目现场、平面媒体（深圳特区报或深圳商报）和龙岗政府在线网站进行不少于 10 个自然日的公示，公示费用由申报单位承担。

第十六条 计划草案公示期满后，区城市更新局对公示意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的，反馈给申报单位处理完善。

公示无异议或异议处理完成的，区城市更新局负责在项目现场、平面媒体（深圳特区报或深圳商报）及龙岗政府在线网站对更新计划进行公告，函复申报单位，并报深圳市规划和国土资源委员会备案，同时抄送龙岗规划国土管理局。

公示期间公示意见对更新单元计划有重大调整的，需报区城市更新领导小组进行公示意见处理。

第十七条 申报主体在更新单元计划批准后，应对更新单元范围及周边的原有建筑形态及人文风貌等现状情况通过视频和照片的方式进行系统地全方位记录。对更新单元范围内的历史文化建筑应按相关管理部门的要求做好专题记录。

第十八条 鼓励城市更新项目公司将法人机构设立或迁入龙岗区，意向开发单位在城市更新单元资金监管协议中承

诺自城市更新单元计划批准公告之日起6个月内，将项目公司法人机构设立或迁入龙岗区。

第十九条 城市更新单元已列入计划但长期无进展的项目须进行清理，对于具有以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

（一）自城市更新计划公告之日起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）自城市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）自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的。

经区城市更新领导小组审批通过的，由主管部门在龙岗政府在线网站对更新计划清理情况进行公告，并报深圳市规划和国土资源委员会备案，同时抄送龙岗规划国土管理局。

第三章 附则

第二十条 本规定由深圳市龙岗区城市更新局负责解释。

第二十一条 本规定自公布之日起正式实施，有效期3年。