

龙岗区产业升级类城市更新管理规定

第一章 总则

第一条 为规范龙岗区产业升级类城市更新工作，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》）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38 号，以下简称《暂行措施》）、《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见（“1+6”文件）》、《深圳市龙岗区城市更新实施办法》（深龙府规〔2017〕2 号）、《龙岗区产业发展空间管理办法》等有关规定，制定本管理规定。

第二条 本规定适用于拆除重建及增加生产经营性建筑面积综合整治产业升级类城市更新。

第二章 更新计划

第三条 产业升级类城市更新计划申报应符合《实施细则》等相关规定。除按照《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《计划申报指引》）规定提交更新计划申报材料外，综合整治类城市更新申报计划还需提交建筑物现状功能一览表及拟改造模式的分区图。

第四条 产业升级类城市更新计划申报范围应符合《计划申报指引》等相关规定。拆除重建产业升级类城市更新除因

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；综合整治产业升级类城市更新不受拆除重建和保留区空间范围的限制。

第五条 拆除重建产业升级类城市更新的建筑物建成时间原则上应不少于 15 年。因规划统筹和公共利益需要，旧工业区中部分建成时间不满 15 年的建筑物，符合以下条件之一的，可纳入城市更新单元拆除范围进行统筹改造：

（一）建成时间不满 15 年的建筑物占地面积之和原则上不得大于 6000 平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一。宗地内全部建筑物建成时间不满 15 年的，其占地面积为该宗地面积；宗地内部分建筑物建成时间不满 15 年的，按其建筑面积占宗地内总建筑面积的比例折算其占地面积。

（二）城市更新单元公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的 40%，或者该城市更新单元涉及法定规划要求落实不小于 6500 平方米独立占地的公共服务设施及落实政府急需建设的轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等基础设施。

综合整治产业升级类城市更新地上建筑物建成时间不少于 10 年。同一宗地上建成时间不满 10 年的建筑物，因规划统筹确需纳入综合整治范围的，其占地面积之和不超过该宗地面积的二分之一。

第六条 申报拆除重建产业升级类的城市更新单元，拆除

范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例应当不低于 60%。

申报综合整治产业升级类的城市更新单元，拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例不低于 50%。

第三章 更新规划

第七条 综合整治产业升级类城市更新单元在符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）的前提下，通过加建扩建、功能改变、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积：

（一）属于在原有建筑结构主体上进行加建的，加建的规模不得导致对原有结构安全和消防安全产生影响；

（二）属于空地扩建的，扩建范围内新批准的容积率不超过综合整治范围内现状合法容积率的两倍；

（三）属于局部拆建的，拆除范围面积不超过综合整治用地面积的 15%且不大于 5000 平方米，拆除范围内新批准容积率按《深标》执行。

第八条 拆除重建类城市更新项目升级改造为新型产业用地功能的，按照《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》配建创新型产业用房。

第九条 拆除重建产业升级类城市更新单元配建的社区级非独立占地公共设施应满足法定图则、相关专项规划和《深标》要求，并在此基础上增配 50%且不小于 1000 平方

米的社区级公共配套用房，增配的配套用房优先用于配建不少于 650 平方米的党群服务中心。

第十条 拆除重建产业升级类城市更新项目按《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》(以下简称《历史用地处置暂行规定》)应在申报城市更新单元规划之前或者申报的同时，由原农村集体经济组织继受单位向城市更新主管部门申请进行历史用地处置。但在《历史用地处置暂行规定》实施前城市更新单元规划已批准的，继受单位可以在项目实施主体提出建设用地申请前向城市更新主管部门单独申请。政府将处置土地的 80% 交由继受单位进行城市更新，其余 20% 纳入政府土地储备。

综合整治产业升级类城市更新单元规划批准后，符合处置条件的历史用地按照《暂行措施》第十一条的规定进行用地处置。

第四章 产业规划与招商运营

第十一条 坚持产业优先原则，按照全区产业规划，提升项目产业定位，加强项目产业把关，使项目实现产业全过程引领。对于位于重点区域的产业升级类城市更新项目除要符合全区产业规划外，还要符合重点区域的产业规划。

拆除重建产业升级类城市更新项目，申报主体应委托具有相应资质的机构编制城市更新单元产业规划研究报告，报产业主管部门审查。

综合整治产业升级类城市更新项目，申报主体应编制综

合整治产业规划方案报产业主管部门审查。综合整治方案主要包括现状情况、产业研究、规划方案、改造方案、产业定位、产业功能布局等内容；属对外招商的项目，还应包括项目招商运营方案。

产业主管部门根据片区产业发展定位、产业用房需求等情况核查项目产业发展规划，核定项目的产业定位、产业功能布局、招商运营、重点企业引进等内容。

第十二条 引导产业升级类城市更新项目引进符合《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》的重点产业项目，主要包括世界 500 强、中国 500 强、大型企业（含大型国有企业、大型跨国公司、大型民营企业）、上市公司、行业龙头企业等重点产业项目。申报主体应做好与重点企业协调沟通，并协助区产业部门做好重点企业信息采集、更新、对接洽谈等工作，确保企业的引进。

第十三条 产业升级类城市更新项目实施主体应当在申请办理土地出让手续前，与产业主管部门签订产业监管协议。

第十四条 项目开发运营主体应成立或委托专业的招商运营团队，提前介入、提前招商，与意向企业签订前期框架协议等；区产业部门负责招商运营的指导工作。

第十五条 产业部门对项目产业规划落地工作进行引导、协调与监督，确保产业规划确定的产业导向及目标落实。区产业主管部门负责组织、协调和监管创新型产业用房的回购、接受和使用，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。对于不符合产业要求的，责

令整改。

第十六条 拆除重建类城市更新项目升级改造为新型产业用地功能的，按照《龙岗区落实〈深圳创新型产业用房管理规定〉实施细则》进行管理。

第五章 政策扶持

第十七条 产业升级类城市更新应符合深圳市工业区块线及上层次规划要求。符合以下条件之一的，予以优先推进：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）市属、区属国有企业控股的城市更新项目。

第十八条 产业升级类的城市更新权利主体单一的，可同步申请城市更新单元规划等工作。

第十九条 拆除重建类的新型产业用地位于城市轨道交通近期建设规划的地铁线路站点 500 米范围内或属市重大产业项目时，地块容积率按 6.0 取值。位于深圳市城市总体规划确定的城市副中心及组团中心时，地块容积率按 5.0 取值。新型产业用地位于二级水源保护区范围内时，应符合水源保

护的要求，地块容积率取值经专题研究确定。

第二十条 对能引进上市公司或总部企业且承诺企业注册地在龙岗区的产业升级类城市更新项目，按照相关政策规定给予优先扶持奖励。

第二十一条 国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共服务设施用地升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业限定自用的，按公告基准地价标准的10%计收地价。

第六章 附则

第二十二条 本管理规定由城市更新主管部门和产业主管部门负责解释。

第二十三条 本管理规定未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》及有关规定执行。

第二十四条 本管理规定自发布之日起施行，有效期3年。