

光明新区城市更新工作指引

深圳市光明新区城市更新局

二〇一七年三月

目 录

第一章 总 则	1
第二章 新区城市更新审批流程	10
第三章 城市更新计划审批	19
第四章 城市更新规划审批	25
第一节 土地、建筑物权属认定	25
第二节 土地、建筑物信息核查	30
第三节 历史用地处置	34
第四节 城市更新单元规划审批	39
第五章 实施主体确认	43
第六章 用地审批	47
第一节 房地产证注销	47
第二节 贡献用地入库	54
第三节 核发《建设用地方案图》	56
第四节 核发《建设用地规划许可证》	60
第五节 签订土地使用权出让合同	64
第七章 工程规划许可	68
第一节 建设工程方案设计招投标文件备案	69
第二节 建设工程方案设计核查	74
第三节 桩基础提前开工	79
第四节 核发《建设工程规划许可证》	87

第八章 开工准备	94
第一节 建设工程施工许可	94
第二节 建设工程开工验线	99
第九章 房地产预售许可	102
第十章 验收	107
第一节 竣工验收测绘	107
第二节 建设工程规划验收	112
第三节 竣工验收备案	117
第十一章 相关部门审批事项	123
第一节 新区住建局超限高层建筑抗震设防审批	123
第二节 新区住建局民用建筑工程建筑节能专项验收	128
第三节 新区产业监管部门城市更新重点项目认定	133
第四节 新区发展和财政局社会投资项目核准、备案	136
第五节 新区环保水务局建设项目环境影响审批	144
第六节 新区环保水务局建设工程水土保持方案审批	152
第七节 新区环保水务局超时施工噪声排放许可审批	155
第八节 新区环保水务局用水审批	159
第九节 新区环保水务局排水设计审批	163
第十节 新区环保水务局河道范围内工程建设方案审批	170
第十一节 新区环保水务局施工排水审批	175
第十二节 新区环保水务局排水设施验收	181
第十三节 新区环保水务局建设项目环境保护设施验收和投入使用	185
第十四节 光明交通运输局对建设项目的交通影响评价审查	194

第十五节 光明交通运输局新建、改建、扩建路口或者拆除分隔带审批.....	196
第十六节 光明消防监管大队建设工程消防设计审核.....	204
第十七节 光明消防监管大队建设工程竣工消防验收.....	214
第十八节 新区城管局占用城市绿地、砍伐（迁移）城市树木审批.....	224

第一章 总 则

一、制定目的

为规范城市更新管理行为，明晰职责权限，细化操作标准，保护城市更新主体合法权益，根据《深圳市城市更新办法》（简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（简称《实施细则》）、《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，简称《决定》）以及城市更新其他规定，制定本指引。

二、事项办理总体要求

（一）城市更新主管部门和相关职能部门应严格贯彻落实《办法》、《实施细则》、《决定》以及城市更新其他规定，依法确定城市更新事项办理所需材料的种类和范围，并将所需要材料目录在主管部门和相关职能部门办公场所和门户网站公布。主管部门和相关职能部门不得随意扩大城市更新事项办理所需材料的种类和范围，法律、法规以及上述规定没有规定的材料，不得作为城市更新事项办理所需材料。

（二）城市更新主体办理城市更新事项应依照规定提交相应的申请材料，依照规定需要提交原件的应当依法提交原件，城市更新主管部门和相关职能部门可以依据实时互通共享取得的信息，对申请材料进行核对。能够通过部门间实时共享取得相关材料原件的，不得要求申请人重复提交。

（三）城市更新主管部门和相关职能部门应严格按照法律、法规以及上述规定的要求，规范城市更新事项申请、受理、审查、批准、公告等环节，严禁随意拆分事项办理流程和管理职责，确保城市更新事项办理流程 and 城市更新管理职责的完整性。

没有法律、法规以及上述规定依据而设置的前置条件，主管部门和相关职能部门不得将其纳入城市更新事项办理的业务流程。

三、申请（报）材料要求

申请材料应当齐全，符合要求，申请人应当对申请材料的真实性负责，并做出书面承诺。申请材料要求主要包括以下几项：

（一）申请材料格式要求

1、申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提交该材料的出具机构或职权继受机构确认与原件一致的复印件。管理部门留存复印件的，应经管理部门工作人员比对后，由管理部门工作人员签字并加盖原件相符章。

2、申请材料形式应当为纸质介质，申请书纸张和尺寸宜符合下列规定：

（1）采用韧性大、耐久性强、可长期保存的纸质介质；

（2）幅面尺寸为国际标准 297mm × 210mm（A4 纸）。

3、填写申请材料应使用黑色钢笔或签字笔，不得使用圆珠笔、铅笔。因申请人填写错误确需涂改的，需由申请人在涂改处签字（或盖章）确认。

4、申请人材料所使用文字应符合下列规定：

（1）申请材料应使用汉字文本；

（2）外文文本的申请材料应当翻译成汉字译本，当事人应签字确认，并对汉字译本的真实性负责。

5、申请材料中的申请人（代理人）姓名或名称应符合下列规定：

（1）申请人（代理人）应使用身份证明材料上的汉字姓名或名称；

(2) 当使用汉字译名时，应在申请材料中附记其身份证明记载的姓名或名称。

6、申请材料中涉及数量、日期、编号的，宜使用阿拉伯数字。涉及数量有计量单位的，应当填写与计量单位口径一致的数值。

7、当申请材料超过一页时，应按 1、2、3……顺序排序，并宜在每页标注页码。

8、申请材料传递过程中，可将其合于左上角封牢。补充申请材料应按同种方式另行排序封卷，不得拆开此前已封卷的资料直接添加。

(二) 事项办理申请书

城市更新主体申请办理城市更新事项，应当如实、准确填写主管部门和相关职能部门制定的规定格式的申请书。申请人为自然人的，申请人应当在申请书上签字；申请人为法人或其他组织的，申请人应当在申请书上盖章。自然人委托他人申请的，代理人应在申请书上签字；法人或其他组织委托他人申请的，代理人应在申请书上签字，并加盖法人或其他组织的公章。

两个以上城市更新主体联合申请的，所有的申请人均应当在申请书中予以注明并明确其合作模式。

申请办理城市更新事项的，申请人或者其代理人应当向主管部门和相关职能部门提供有效的联系方式。申请人或者其代理人的联系方式发生变动的，应当书面告知主管部门和相关职能部门。

(三) 身份证明材料

城市更新主体申请办理城市更新事项，提交下列相应的身份证明材料：

1、境内自然人：提交居民身份证或军官证、士官证；身份证遗失的，应提交临时身份证。未成年人可以提交居民身份证或户口簿；

2、香港、澳门特别行政区自然人：提交香港、澳门特别行政区居民身份证、护照，或者来往内地通行证；

3、台湾地区自然人：提交台湾居民来往大陆通行证；

4、华侨：提交中华人民共和国护照和国外长期居留身份证件；

5、外籍自然人：中国政府主管机关签发的居留证件，或者其所在国护照；

6、境内法人或其他组织：营业执照，或者组织机构代码证，或者其他身份登记证明；

7、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明；

8、境外法人或其他组织：提交其在境内设立分支机构或代表机构的批准文件和注册证明。

已经办理过相关城市更新事项的城市更新单元，因城市更新主体的名称、身份证明类型或者身份证明号码等内容发生变更的，申请人申请办理后续城市更新事项时，应当提供能够证实其身份变更的材料。

（四）法律文书

城市更新主体申请办理城市更新事项时提交的人民法院裁判文书、仲裁委员会裁决书应当为已生效的法律文书。提交一审人民法院裁判文书的，应当同时提交人民法院出具的裁判文书已经生效的证明文件等相关材料，即时生效的裁定书、经双方当事人签字的调

解书除外。

香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区形成的涉及城市更新单元范围内不动产的司法文书，应经该不动产所在地中级人民法院裁定予以承认或执行。香港特别行政区形成的具有债权款项支付的民商事案件除外。

外国司法文书应经该不动产所在地中级人民法院按国际司法协助的方式裁定予以承认或执行。

需要协助执行的生效法律文书应当由该法律文书作出机关的工作人员送达，送达时应当提供工作证件和执行公务的证明文件。人民法院直接送达法律文书有困难的，可以委托其他法院代为送达。

香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的公证文书以及我国外交关系的国家出具的公证文书按照司法部等国家有关规定进行认证与转递。

四、程序通则

城市更新事项办理主要包括申请、受理、审查、决定等程序，主管部门和相关职能部门作出决定后应依照规定向申请主体核发规定格式的法律文书，并根据规定要求履行必要的公示、公告程序。

新区城市更新最高决策机构是新区城市更新领导小组（以下简称领导小组），需要领导小组决定的具体事项为城市更新计划、规划审批、实施主体确认、项目用地批准，上述事项的审查机构为领导小组办公室。

（一）申请

申请是指城市更新主体根据不同的城市更新事项，向主管部门和相关职能部门提交申请材料办理城市更新事项的行为。

申请城市更新事项，申请人本人或者其代理人应当到主管部门和相关职能部门办公场所提交申请材料并接受主管部门和相关职能部门工作人员的询问。

申请人委托代理人申请的，代理人应当向主管部门和相关职能部门提交申请人身份证明、授权委托书及代理人的身份证明。授权委托书中应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

（二）受理

受理是指主管部门和相关职能部门依照规定查验申请主体、申请材料，决定是否予以受理的工作过程。主要包括以下两项工作内容。

1、查验申请材料

（1）查验事项是否属于职权范围

主管部门应查验申请事项是否属于本部门职权管辖范围；申请事项是否属于《办法》、《实施细则》以及其他城市更新规定的事项。

（2）查验申请主体及其身份证明

查验申请主体是否城市更新单元相关主体，申请人与其提交的身份证明指向的主体是否一致，自然人身份证明是否真实，护照、港澳通行证、台湾居民往来大陆通行证等其他身份证明类型是否符合要求；法人或其他组织申请材料的名称、印章是否与身份证明材料上的名称、印章一致；授权委托书手续是否齐备。

（3）查验申请材料形式

主管部门和相关职能部门应当查验当事人提交的申请材料是否齐全，相互之间是否一致；不齐全或不一致的，应当要求申请人进一步提交材料；查验申请人的其他申请材料规格是否符合规定要求；有关

材料是否由有权部门出具，是否在规定的有效期限内，签字和盖章是否符合规定。

（4）申请材料确认

申请人应当采取下列方式对城市更新事项办理申请书及有关申请材料进行确认：

1）自然人签名或摁留指纹。无民事行为能力人或者限制民事行为能力人由监护人签名或摁留指纹；没有听写能力的，摁留指纹确认。

2）法人或者其他组织加盖法人或者其他组织的印章。

2、受理结果

（1）经查验，符合下列条件的，窗口收文人员应当予以受理：

1）申请事项属于本部门职权范围；

2）申请材料齐全且形式符合规定要求；

3）申请人与依法应当提交的申请材料记载的主体一致；

4）符合《办法》、《实施细则》以及其他城市更新规定的其他条件。

（2）受理凭证

主管部门和相关职能部门予以受理的，窗口工作人员应当即时制作受理凭证，并交予申请人作为领取相关事项办理批文的凭据。受理凭证上记载的日期为登记申请受理日。

不符合受理条件的，主管部门和相关职能部门窗口工作人员应当当场或在接收材料之日起 5 个工作日内向申请人出具不予受理告知书。告知书一式二份，一份交申请人，一份由主管部门和相关职能部门留存。

（3）材料补正

申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，主管部门和相关职能部门窗口工作人员应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容。告知书一式二份，经申请人签字确认后一份交当事人，一份由主管部门和相关职能部门留存。

（三）审查

1、审查内容

审查是指城市更新业务承办机构对城市更新主体提交的申请资料依据该项业务办理条件进行全面审核、审议并出具审查意见的活动。根据不同的业务类型，具有不同的审查内容，其核心审查内容是申请主体提交的申请是否符合该项城市更新事项办理条件，主管部门或相关职能部门能否予以批准。

2、协同审查

基于城市更新办理事项的不同要求以及各部门职责分工，一些城市更新业务需要主办部门征求相关职能部门（即协办部门）的审查意见，作为其进行审查的基础材料。协办部门应根据主办部门的要求在规定时间内反馈协办意见。

3、审查结果

主办部门在对申请主体的申请予以全面审查基础上，认为申请符合该事项办理条件应予以审批的，应作出相应决定或依照规定程序呈报决定机构作出最终决定。认为申请不符合办理条件的，主办部门直接或依照规定呈报决定机构审议后，书面告知申请主体理由。

（四）决定

城市更新办理事项一般由主办部门作出最终决定并向城市更新主

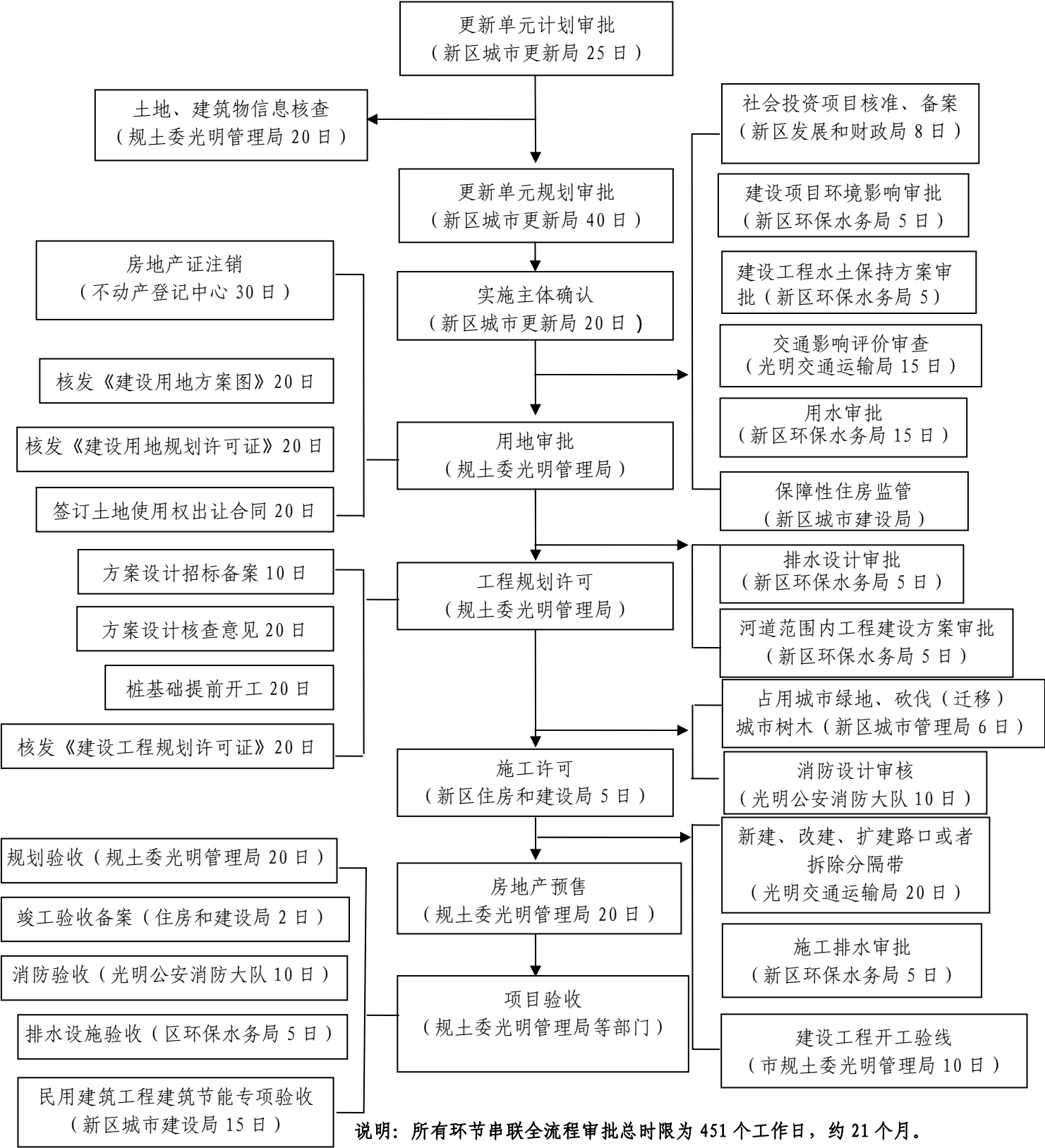
体核发审批文件。根据城市更新管理职权分工，审查机关与决定机构不一致的，主办部门应将最终审查意见呈报决定机构作出最终决定并依照规定向城市更新主体核发审批文件。

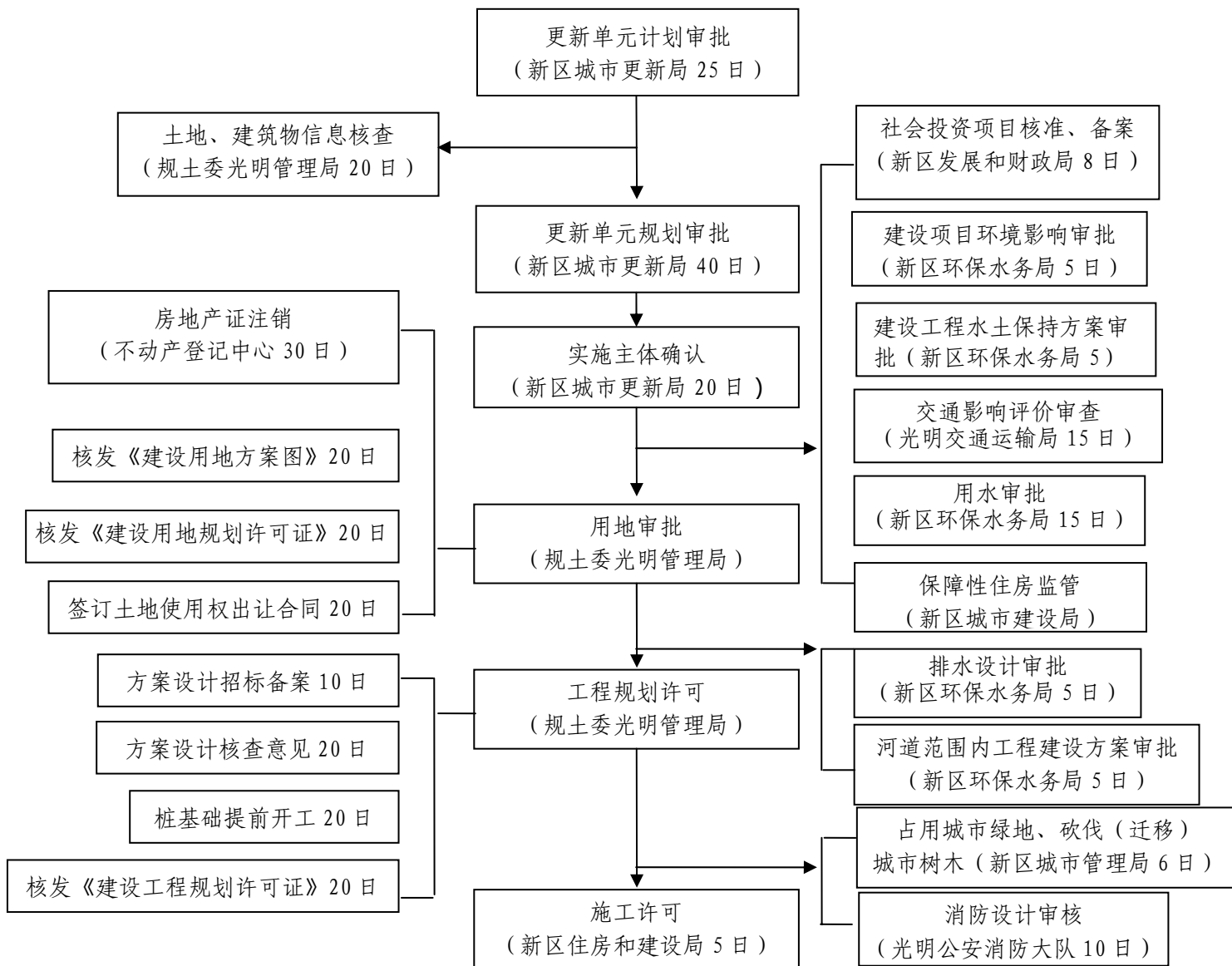
（五）公示、公告

依照城市更新相关规定，对于在决定作出之前或之后需要履行公示或公告程序的城市更新事项，主办部门需依照相关规定在规定的媒体和展示地点进行公示或公告。

第二章 新区城市更新审批流程

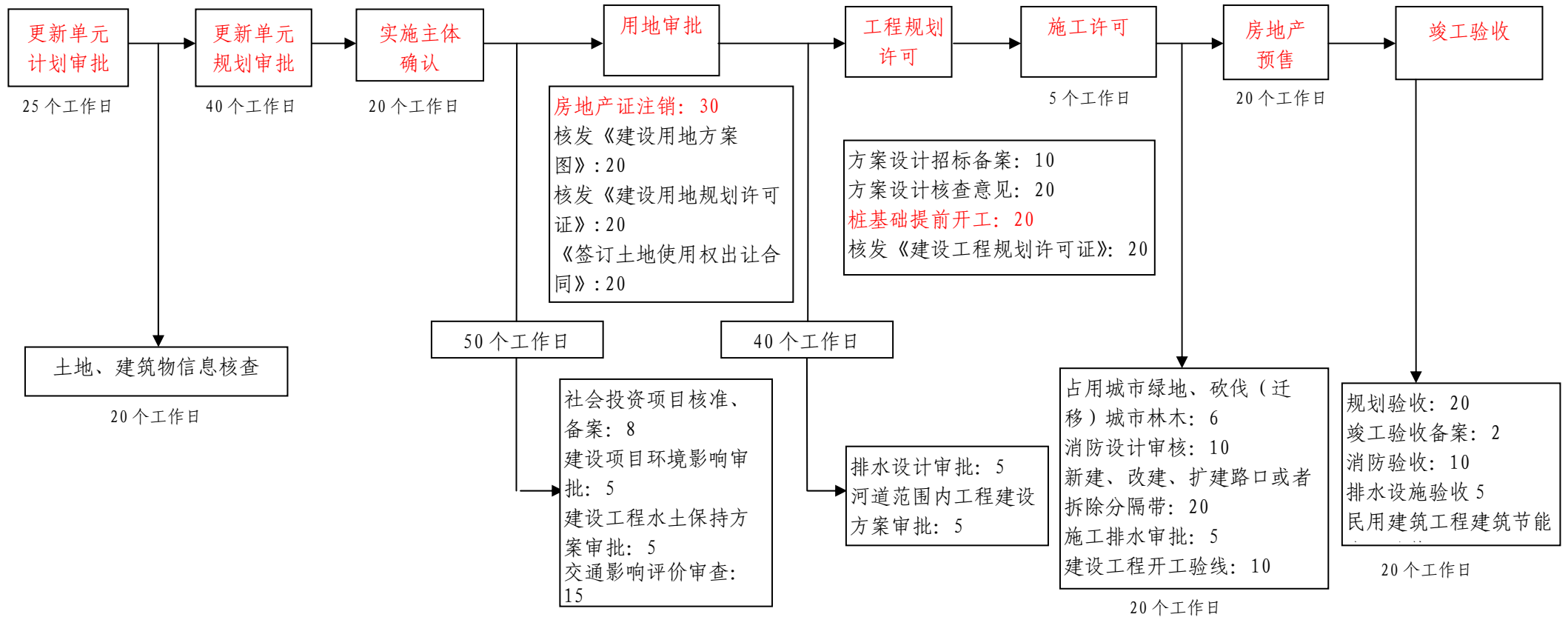
一、光明新区城市更新业务办理流程图





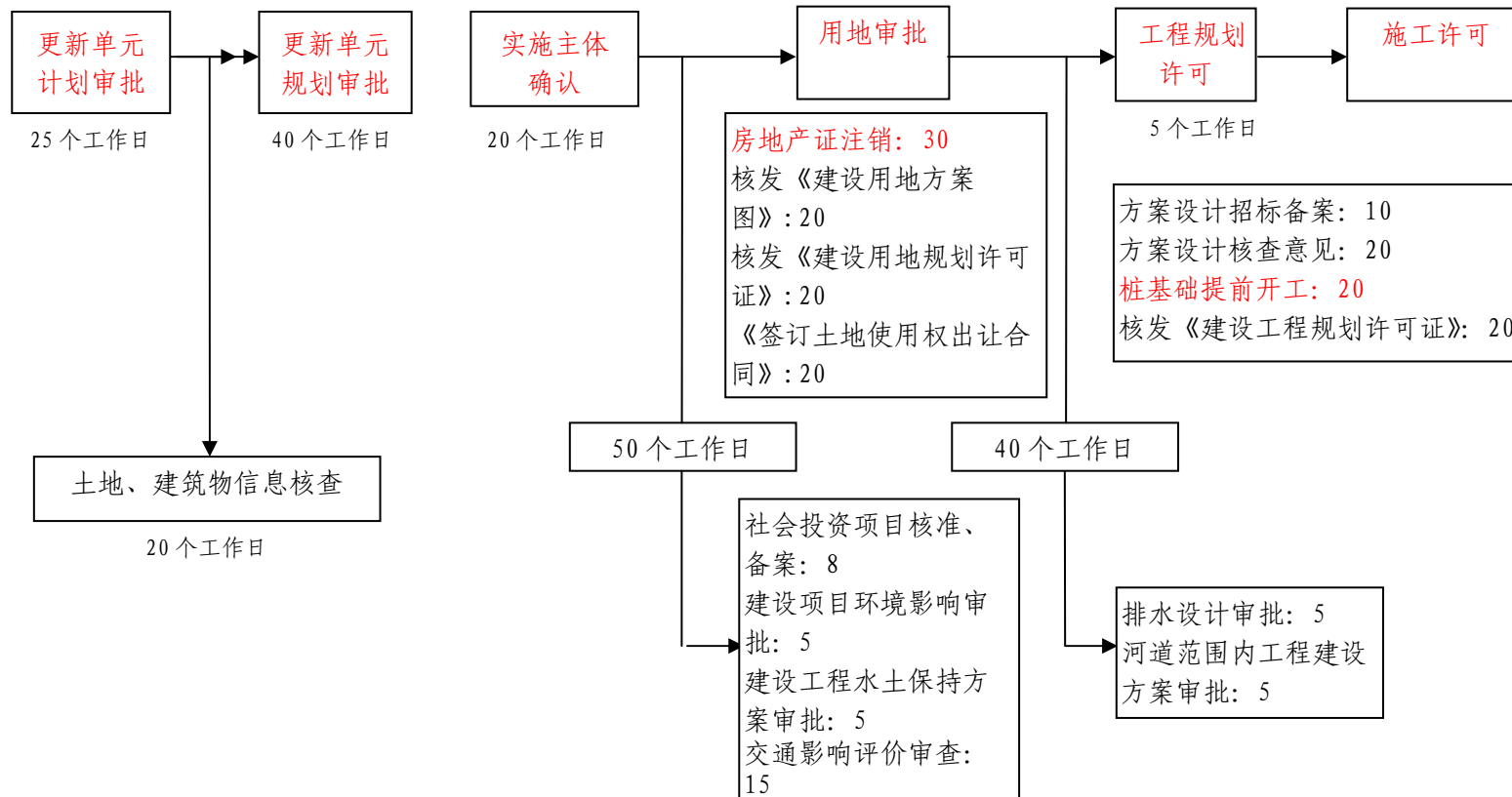
说明：从计划审批到施工许可串联审批总时限为 344 个工作日，约 16 个月。

光明新区城市更新业务办理全流程图（并联）



说明： 将条件允许的环节进行并联后，审批总时限为 260 个工作日，约 12 个月。

光明新区城市更新业务办理全流程图（并联）



说明：从计划审批到施工许可并联审批总时限为 200 个工作日，约 9 个月。

二、流程图相关说明

（一）本流程图时限均指工作日。经统计，所有环节串联全流程审批总时限为 451 个工作日（约 21 个月），从计划审批到施工许可审批时限为 344 个工作日（约 16 个月）。将条件允许的环节进行并联（主要是将表格右侧部分事项、用地审批、工程规划许可以及竣工验收的各部门审批事项并联审批），则全流程审批时限为 260 个工作日（约 12 个月），从计划审批到施工许可的审批时限为 200 个工作日（约 9 个月）。

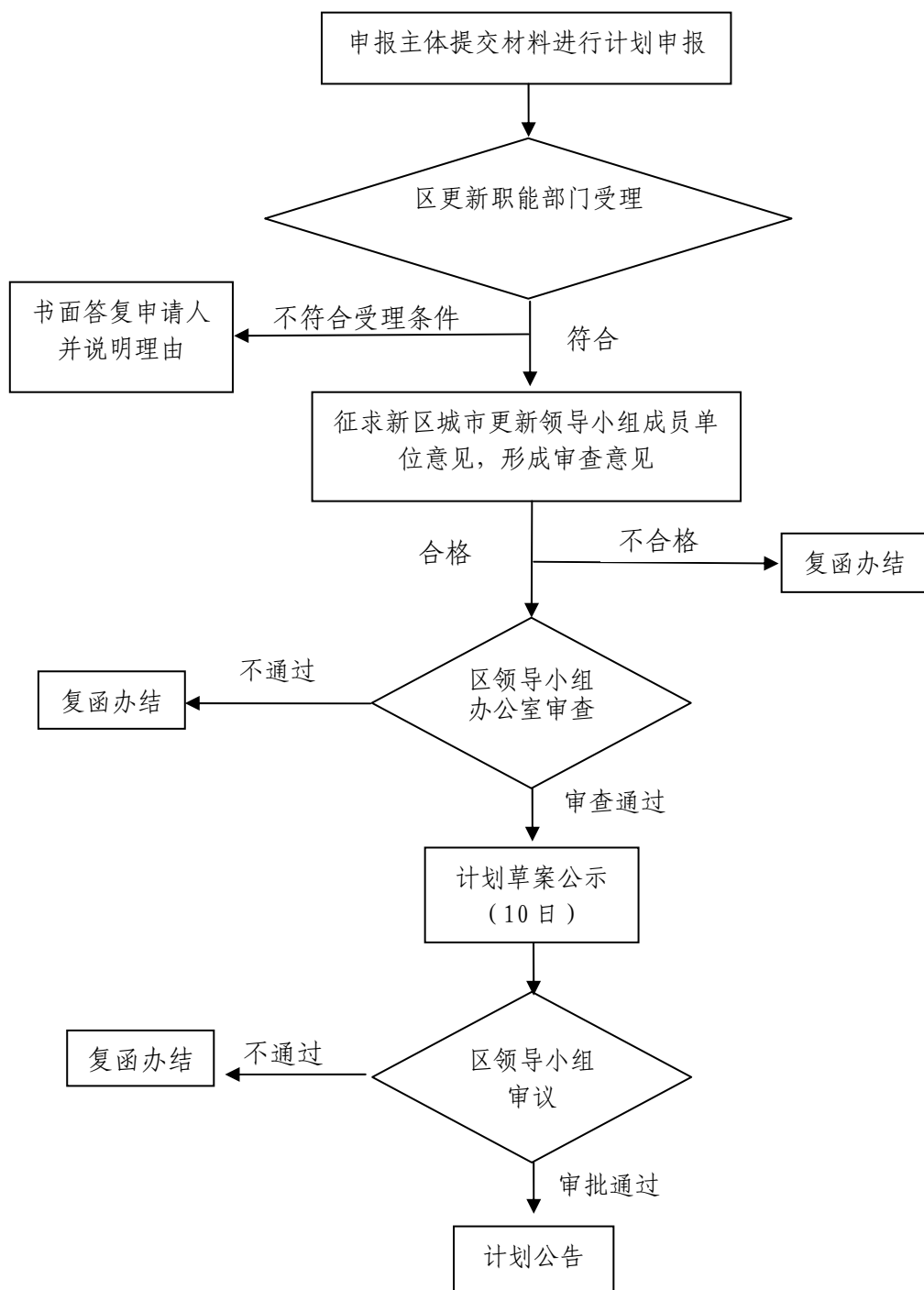
（二）本流程图办理事项不包括须提请领导机构审议、专家论证评审、公告公示的时间。

（三）本流程不包括服务类的办理事项：旧屋村认定、建筑物命名、征地补偿协议签订、项目贡献用地入库、重大产业类项目的认定。

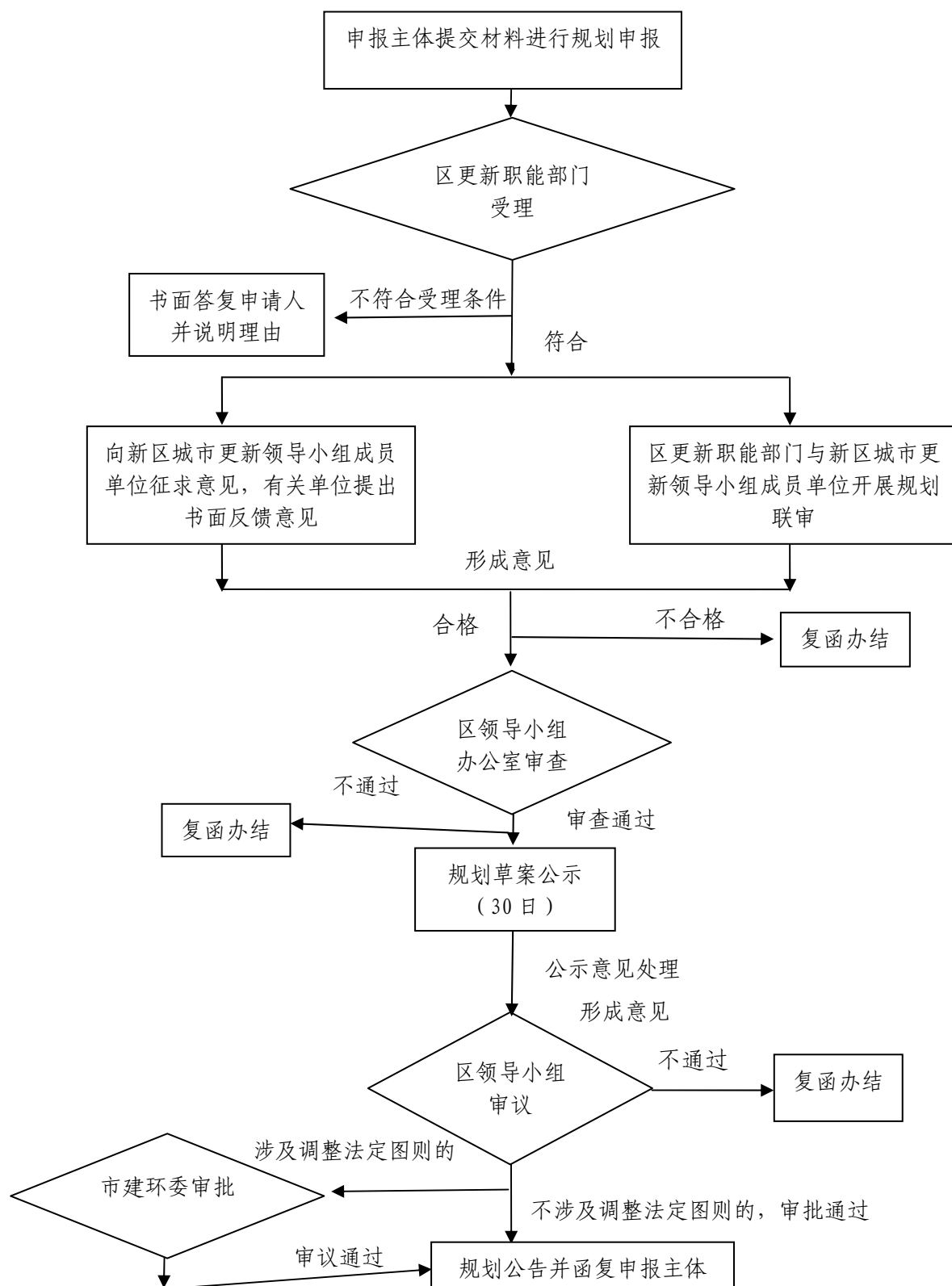
（四）本流程图中有关市规土委光明管理局的相关事项（除房地产预售外）为职权下放过渡期间的规定，待新区城市更新机构完善后逐步移交新区城市更新局承接。

三、新区城市更新领导小组审议事项流程图

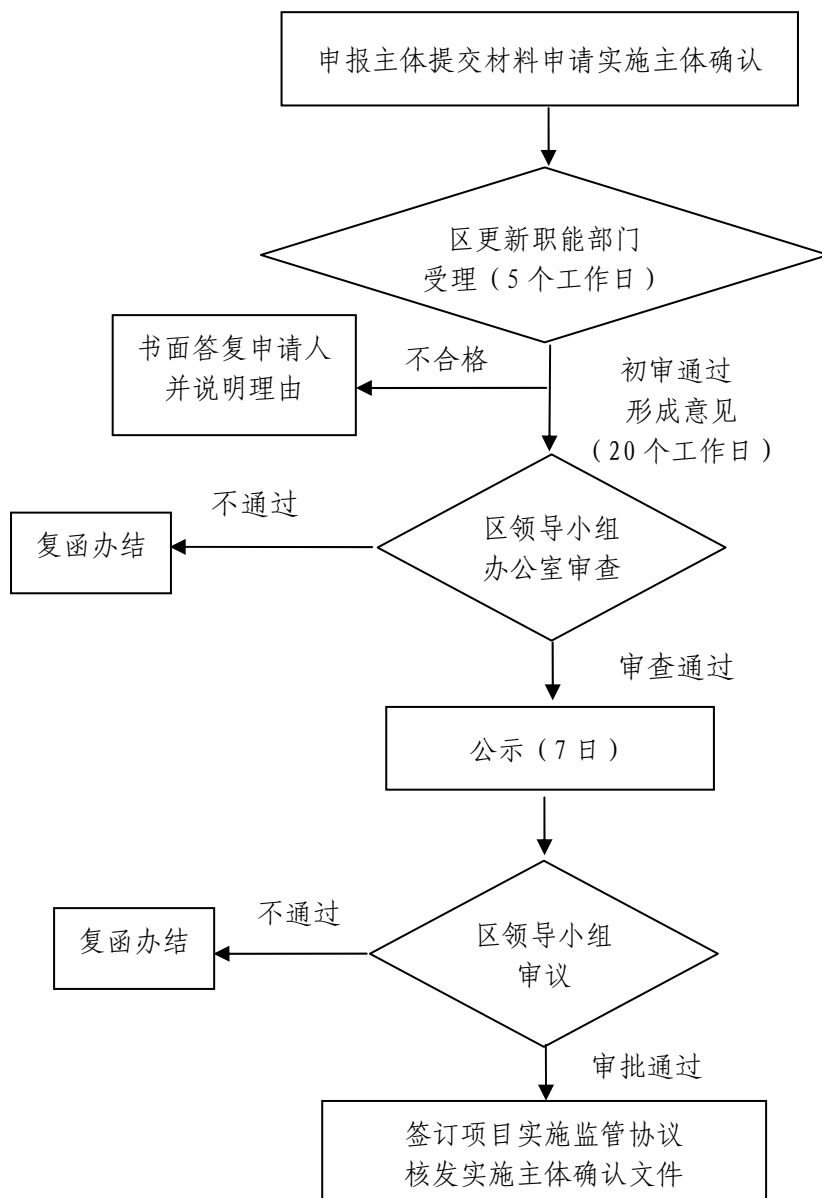
(一) 更新单元计划审批



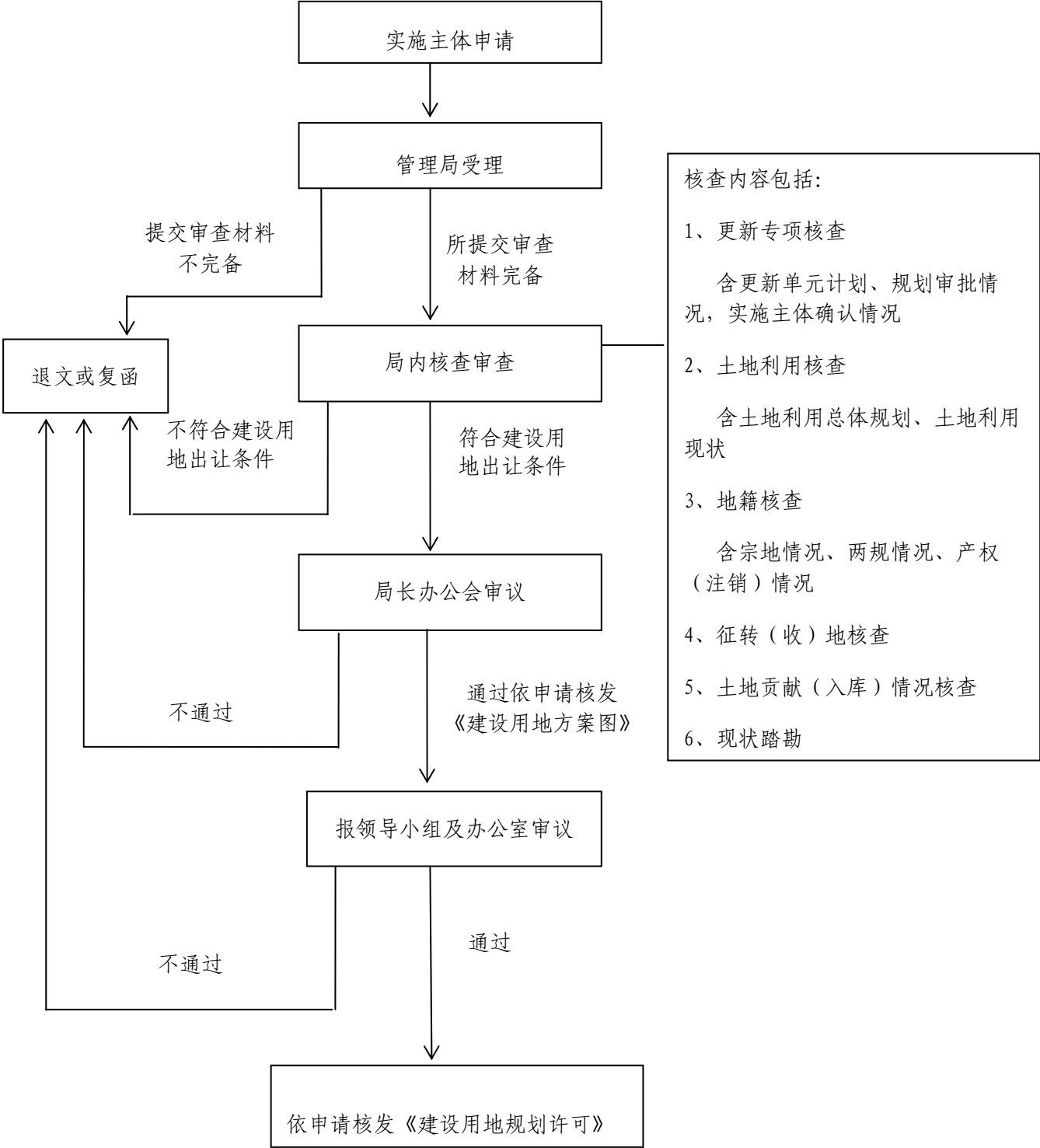
(二) 更新单元规划审批



(三) 实施主体确认



(四) 用地审批



第三章 城市更新计划审批

一、申请主体

城市更新单元申报主体

二、办理条件

（一）计划申报主体符合以下要求：

1、申报城市更新单元内权利主体单一的，可由权利主体申报或委托单一主体代为申报。

2、申报城市更新单元内存在多个权利主体的，同意申报的相关权利主体须共同委托单一主体代为申报。

3、市政府各相关主管部门、区政府（管委会）认为确需实施拆除重建，且通过政府主导的方式实施城市更新的，可由市政府相关主管部门、区政府（管委会）以及区政府授权的部门进行申报。

4、属城中村、老屋村、原农村集体经济组织和原村民在依法划定非农建设用地范围外形成的建设区域的，由所在原农村集体经济组织的继受单位进行申报，或由相关权利主体委托单一主体代为申报。

（二）城市更新单元内的权利主体具有城市更新意愿且符合以下要求：

1、城市更新单元拆除范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意进行城市更新；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二的权利主体且占总人数三分之二的权利主体同意进行城市更新。拆除

范围内包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的 80 %。

2、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、旧屋村以外形成的建成区域的，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决权同意进行城市更新；或者经占建筑物总面积 2 / 3 以上且占总人数 2 / 3 以上的权利主体同意申请拆除重建，并经原农村集体经济组织继受单位同意。

（三）法定图则已划定城市更新单元；或者未划入城市更新单元的特定城市建成区具有以下情形，确需进行拆除重建类城市更新，已自行拟订城市更新单元：

1、城市基础设施、公共服设施亟待完善；

2、环境恶劣或者存在重大安全隐患；

3、现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会发展要求。

（四）申报的用地功能、开发强度等城市更新诉求符合城市更新专项规划、法定图则等规划要求。

（五）符合《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引》（试行）的具体要求。

三、申请材料

（一）深圳市城市更新单元计划申报表；

（二）申请人身份证明；

（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) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市光明新区城市更新局

五、办理时限

25 个工作日（不含专家论证、评审、新区领导小组及办公室会议审议、公示公告等时间）。

六、办理结果

经审核，符合条件的予以计划公告；不符合条件的，复函办结。

七、办理依据

(一) 《深圳市城市更新办法》；

(二) 《深圳市城市更新办法实施细则》；

(三) 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》；

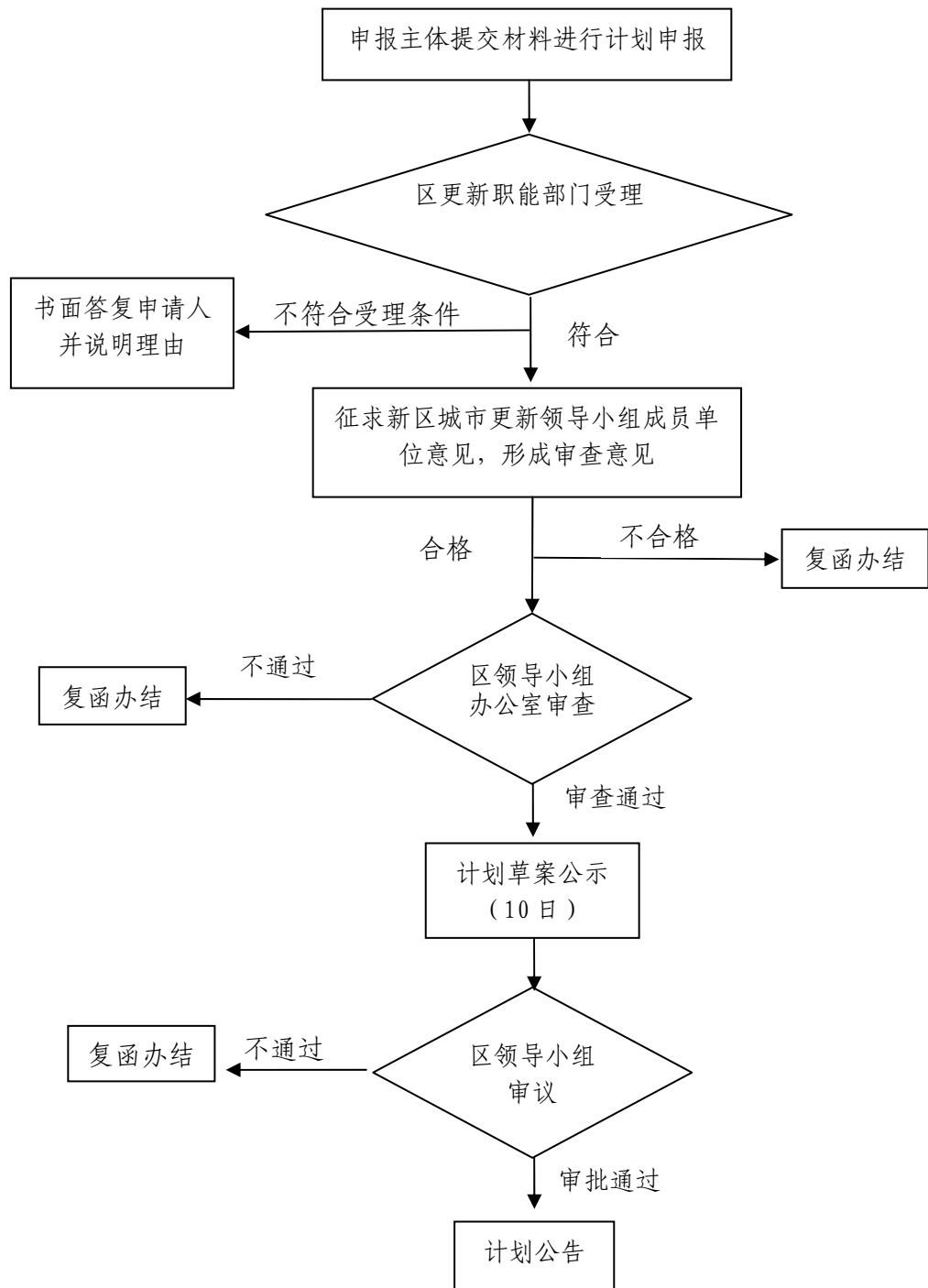
(四) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38 号）。

八、申请表格

深圳市城市更新单元规划制定计划申报表							
申报主体	申报单位（人）						
	法定代表人			身份证号			
	委托代理人			身份证号			
	通讯地址			联系电话			
基本信息	更新单元名称			项目类型			
	所在区位		区		街道		
	所属区城市更新职能部门			拆迁范围用地面积	m²		
	拟拆迁建筑建筑面积		m²	权利人数量			
申报情形	法定图则已划定城市更新单元：所属			法定图则		更新单位	
	法定图则未划定城市更新单元：根据			规划用地功能			
申报理由	城市基础设施、公共服务设施亟需完善						
	1.	规划独立占地的城市基础设施：			用地面积	m²；	
	2.	规划独立占地的公共服务设施：			用地面积	m²；	
	3.	其它规划已确定的城市公共利益项目：			用地面积	m²；	
	环境恶劣或者存在重大安全隐患						
	1.	环境恶劣				（陈述理由）	
	2.	存在建筑质量隐患				（陈述理由）	
	3.	存在消防安全隐患				（陈述理由）	
	4.	存在经常性水浸等隐患				（陈述理由）	
	现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施						
	1.	现有土地用途、土地利用效率与规划功能明显不符，影响城市规划实施：				（陈述理由）	
	2.	影响城市规划实施并且可进行产业升级的旧工业区：				（陈述理由）	
	3.	其他严重影响城市近期建设规划实施的情形				（陈述理由）	
	更新单元现状	社会发展		总人口：		人（含暂住人口）	
		产业发展	产业/产品类型：		（现状用地功能为工业的填写）		
			是否属于我市禁止类或淘汰类产业				
租金水平：			（元/平方米·月）				
厂房、店铺空置率：			%（包含商业、工业用地的填写）				

	建设情况	现状用地功能:																																			
		建筑物现状使用功能																																			
			D级危房:	建筑面积 (m²)		占地面积 (m²)																															
			文物保护单位			占地面积 (m²)																															
更新请求	更新目标	用地功能:																																			
		产业发展方向:		(更新为工业用地的填写)																																	
	拟建建筑面积	拟建总建筑面积 ²		m²	具体包括:																																
		工业		m²	办公		m²																														
		商业		m²	住宅		m²																														
		其他				m²																															
		其他				m²																															
	开发强度	申请容积率		(=拟建总建筑面积/项目建设用地面积 ³)																																	
	更新方式																																				
更新意愿	更新单元范围内		权利人同意申报更新, 占权利人总数量的				%																														
	同意申报权利人占有的建筑物面积为			m²	占总建筑面积的		%																														
				块	占总用地面积的百分比		%																														
							会议表决同意申报																														
申报人承诺: 1. 承诺可提供用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积为 m² <table border="1" style="width:100%"> <tr> <td>占拆除范围用地面积的</td> <td></td> <td colspan="4">%。其中, 根据城市规划要求须落实的:</td> </tr> <tr> <td>独立占地的基础设施</td> <td></td> <td>项</td> <td>用地</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>独立占地的公共服务设施</td> <td></td> <td>项</td> <td>用地</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>独立占地的政府公益性项目</td> <td></td> <td>项</td> <td>用地</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>以上总占地面积为</td> <td></td> <td>m²</td> <td>占拆除范围用地面积的</td> <td></td> <td>%</td> </tr> </table> 2. 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担, 与审批(或核准)机关无关。 申报单位(人): (盖章) (签章) 法定代表人: 申报时间:								占拆除范围用地面积的		%。其中, 根据城市规划要求须落实的:				独立占地的基础设施		项	用地		m²	独立占地的公共服务设施		项	用地		m²	独立占地的政府公益性项目		项	用地		m²	以上总占地面积为		m²	占拆除范围用地面积的		%
占拆除范围用地面积的		%。其中, 根据城市规划要求须落实的:																																			
独立占地的基础设施		项	用地		m²																																
独立占地的公共服务设施		项	用地		m²																																
独立占地的政府公益性项目		项	用地		m²																																
以上总占地面积为		m²	占拆除范围用地面积的		%																																
填表说明: 白色区域为可填部分: 表格内涉及下拉选择项的, 符合项需选择“√”。 1) 法定图则已覆盖区域以法定图则为依据, 法定图则未覆盖区域, 以分区组团规划为依据。 2) 拟建总建筑面积不包含城市基础设施、公共服务设施的建筑面积; 其中, 拟建设居住建筑中包含政府保障性住房的, 拟建居住建筑面积为包含政府保障性住房后的建筑面积。 3) 项目建设用地面积是指扣除城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目用地后, 实际将用于商业房地产建设开发的用地面积。																																					

九、审批流程



第四章 城市更新规划审批

第一节 土地、建筑物权属认定

一、申请主体

城市更新单元拟拆除重建范围内土地、建筑物相关主体

二、办理条件

在城市更新单元计划批准后提出申请。根据不同情形，须具备以下条件：

（一）属于历史遗留违法建筑情形的，应符合《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》等深圳市历史遗留违法建筑处理有关规定，已经取得区历史遗留违法建筑处理部门出具相关意见。

（二）属于房地产登记历史遗留问题的，已经依照规定取得规划确认文件、土地权属证明，依法应予行政处罚的有关主管部门已经予以行政处罚。

（三）属于国有已出让用地未办理相应规划手续的，已经办理规划确认手续。

（四）属于法律、法规、规章规定的其他情形的，已经符合有关规定。

三、申请材料

（一）土地、建筑物权属认定申请书；

（二）申请人身份证明；

(三) 依据不同情形提供的相应文件:

1、属于符合历史遗留违法建筑处理有关规定情形的,应提交市规划国土主管部门核发的《农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》;

2、属于符合《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》(深府〔2010〕66号)处理情形的,应提交市规划国土主管部门核发的处理意见书;

3、属于国有已出让土地上建筑物已经办理规划验收手续情形的,应提交规划验收证明文件;

4、属于国有已出让土地上建筑物未取得建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可证的规定进行建设、未办理规划验收手续,且根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市规划条例》等有关规定,属于不影响城市规划或者影响城市规划但尚可采取改正措施,应提交按照相关规定取得的规划确认文件。

(四) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

光明新区规划土地监察大队。

五、办理时限

自受理申请之日起 20 个工作日。

六、办理结果

经审查,符合相应规定情形的,主管部门向申请主体核发处理意见书(《关于××城市更新单元拟拆除重建范围内土地、建筑物处理意见书》)。经审查,不符合相应规定情形的,不予核发处理意见书并书面告知理由。

拟拆除重建范围内取得处理意见书的土地、建筑物，视为权属清晰的土地、合法建筑物，涉及缴纳的地价和罚款可在取得相关认定文件之后，但必须在城市更新项目实施主体与主管部门签订土地使用权出让合同之前缴清；但城市更新单元无法实施拆除重建、被调出城市更新单元计划的，相关土地、建筑物应当按照现行规定处理。

七、办理依据

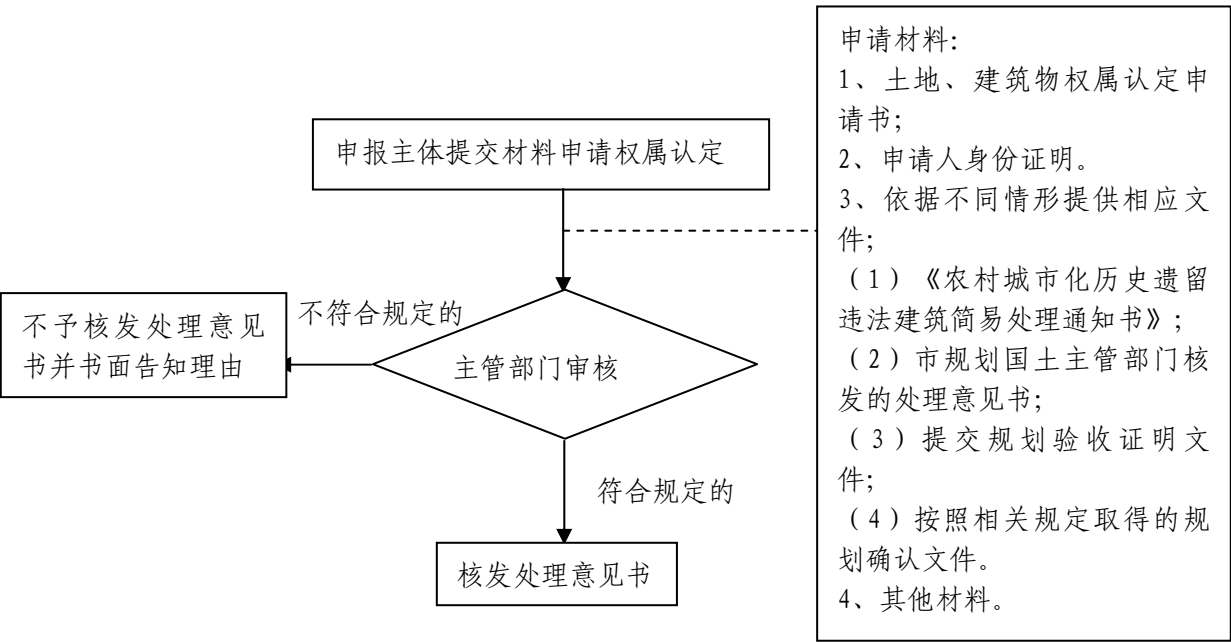
- （一）《深圳市城市更新办法》；
- （二）《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》；
- （三）《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》。

八、申请表格

土地、建筑物权属认定申请书

申请人 信息	申请单位（人）				
	法定代表人		身份证号		
	委托代理人		身份证号		
	通讯地址		联系电话		
更新 单元 信息	更新单元名称		_____区_____街道_____更新单元		
	计划批次				
	更新单元用地面积		-----平方米		
	拟拆除重建用地面积		-----平方米		
土地、 建筑物 权属基 本信息	☐	属于符合历史遗留违法建筑处理有关规定情形的	已取得《农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》		□是 □否
			用地面积	-----平方米	
			建筑面积	-----平方米	
	☐	属于符合《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号）处理情形的	已取得规划确认文件		□是 □否
			已取得土地权属证明文件		□是 □否
			用地面积	-----平方米	
	☐	属于国有已出让土地上建筑物已经办理规划验收手续情形的	已取得规划验收证明文件		□是 □否
			用地面积	-----平方米	
			建筑面积	-----平方米	
	☐	属于国有已出让土地上建筑物未取得建设工程规划许可证、未按照建设工程规划许可证的规定进行建设、未办理规划验收手续，且根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市规划条例》等有关规定，属于不影响城市规划或者影响城市规划但尚可采取改正措施情形的	已取得规划确认文件		□是 □否
			用地面积	-----平方米	
			建筑面积	-----平方米	
申请人承诺： 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件内容真实、核对无误。如因虚假而引致的法律责任，一概由申请人承担，与审批（或核准）机关无关。 申请单位（人）：（签章） 法定代表人： 申报时间：					
填表说明： 表格内涉及选择项的，须在符合项的“□”上划“√”					

九、办理流程图



第二节 土地、建筑物信息核查

一、申请主体

城市更新单元申报主体

二、办理条件

在城市更新单元计划批准后提出申请。

三、申请材料

（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。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自受理申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

主管部门应在受理之日起 20 个工作日内完成土地及建筑物信息核查、汇总，并形成《土地信息一览表》、《建筑物信息一览表》、《土地征转补偿信息图》、《土地权属图》、《建筑物信息图》等成果与核查意见一并回复申请单位。

核查意见内容应当包括城市更新单元拆除范围内的土地面积、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。相关核查意见作为城市更新单元规划审批、历史用地处置和项目地价测算的基础。核查意见格式所列所有空格均为必填项，未能全部填写的，视为核查结果不明确。

七、申请表格

土地、建筑物信息核查申请表

申请人 基本信息	申请单位（人）			
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
	通讯地址		联系电话	
更新 单元 信息	更新单元名称		_____（计划公示名称）	
	所在区位		区	_____街道片区
	计划批次			
	更新单元用地面积		-----平方米	
	拟拆除重建用地面积		-----平方米	
申请土 地、建 筑物核 查材料	申请材料性质		申请材料名称	
	申请人身份证明	☐ 申请人身份证明		共 份，共 页
		☐ 委托人身份证明		共 份，共 页
	土地及建筑物权属证明材料	☐ 国有已出让（划拨）用地土地及建筑物权属证明材料（包括房地产权登记证明、土地划拨决定书、土地使用权出让合同等）		共 份，共 页
		☐ 城中村用地证明（包括非农建设用地批复或落实并核销非农建设用地指标证明、征地返还用地批复、原农村用地红线图等证明材料）		共 份，共 页
		☐ 旧屋村范围图		共 份，共 页
		☐ 历史遗留违法建筑处理意见书		共 份，共 页
		☐ 房地产登记遗留建筑处理意见书		共 份，共 页
		☐ 国有已出让（划拨）土地上建筑物处理意见书		
		☐ 其他-----		共 份，共 页
		建筑物测绘报告		共 份，共 页
	土地、建筑物情况一览表及图示	☐ 土地信息一览表		共 份，共 页
		☐ 建筑物信息一览表		共 份，共 页
		☐ 土地权属图		共 份，共 页
		☐ 建筑物信息图		共 份，共 页
其他相关材料	☐ 土地征（转）情况证明材料		共 份，共 页	
	☐ 其他-----			

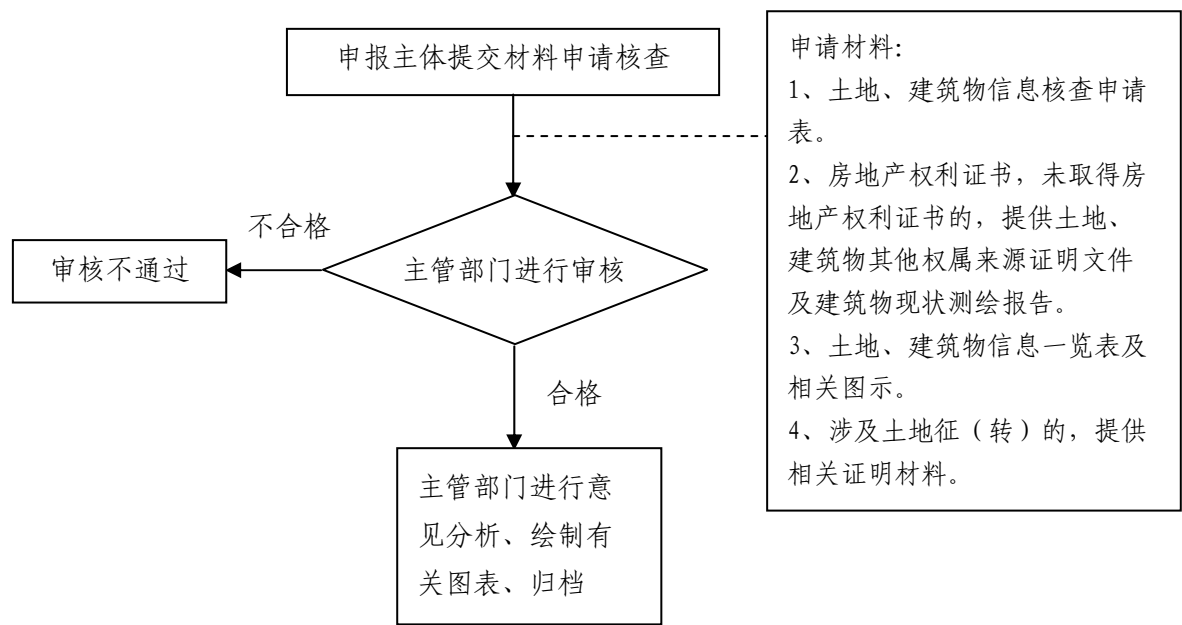
申请人承诺：

本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件内容真实、核对无误。如因虚假而引致的法律责任，一概由申请人承担，与审批（或核准）机关无关。

申请单位（人）：_____（签章）法定代表人：_____

申报时间：_____

九、办理流程图



备注：为加快推进城市更实施，该事项可在计划公示后依申请提前开展。

第三节 历史用地处置

一、申请主体

城市更新单元范围内原农村集体经济组织继受单位

二、办理条件

（一）已经批准纳入城市更新单元计划；

（二）已经完成城市更新单元土地及建筑物信息核查；

（三）在拟实施拆除重建范围内未签订征（转）协议或者已签订征（转）协议但土地或者建筑物未作补偿，用地行为发生在 2007 年 6 月 30 日之前的，用地手续不完善的建成区；

（四）历史用地处置申请已经原农村集体经济组织继受单位股东代表大会审议且获得 2 / 3 以上（含 2 / 3）表决同意；继受单位章程对表决通过率有更高要求的，股东代表大会会议表决通过率已经符合章程规定标准。

三、申请材料

（一）历史用地处置申请表及承诺书；

（二）申请人身份证明；

（三）继受单位股东代表大会决议；

（四）所在办事处出具的协助核查历史用地行为发生时间的意见；

（五）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自受理之日起至城市更新单元规划批准后 5 个工作日内

六、办理结果

历史用地处置申请符合规定条件的，主管部门应当在城市更新单元规划批准后 5 个工作日内，向继受单位核发《关于××城市更新单元拟实施拆除重建历史用地的处置意见书》

七、申请表格

历史用地处置申请表及承诺书

申请人 基本信息	申请（原农村经济组织继受单位）			
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
	通讯地址		联系电话	
更新单元 信息	更新单元名称	（计划公示名称）		
	所在区位	区	街道	更新单元
	计划批次			
	更新单元用地面积	-----平方米		
	拟拆除重建用地面积	-----平方米		
未完善征 （转）手续 用地信息	地块号			
	用地行为发生在 2007 年 6 月 30 之前的建成区用地面积	-----平方米		
	用地行为发生在 2007 年 6 月 30 之后的建成区用地面积	-----平方米		
	零星空地用地面积	-----平方米		
	总用地面积	-----平方米		
申请历史用 地处置材料	申请材料性质	申请材料名称		申请材料份数页数
	申请人身份证明	☐ 申请人身份证明		共 份，共 页
		☐ 委托人身份证明		共 份，共 页
	土地及建筑物信息核查意见的函复			共 份，共 页
	继受单位股东代表大会决议			共 份，共 页
	所在街道办书面意见			共 份，共 页
	其他相关材料			共 份，共 页

申请人承诺：

为加快推进_____城市更新单元内拟实施拆除重建范围内历史用地处置工作，经_____原农村经济组织继受单位股东代表大会表决同意，就历史用地处置作出如下承诺：

（1）若历史用地处置申请获得批准，本单位承诺在项目实施主体与市规划国土主管部门签订土地使用权出让合同前，依法自行理清处置土地范围内的经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物，并与政府签订完善处置土地的征（转）地手续的协议；本单位承诺不再向政府主张因处置用地征（转）而产生的一切补偿费用。

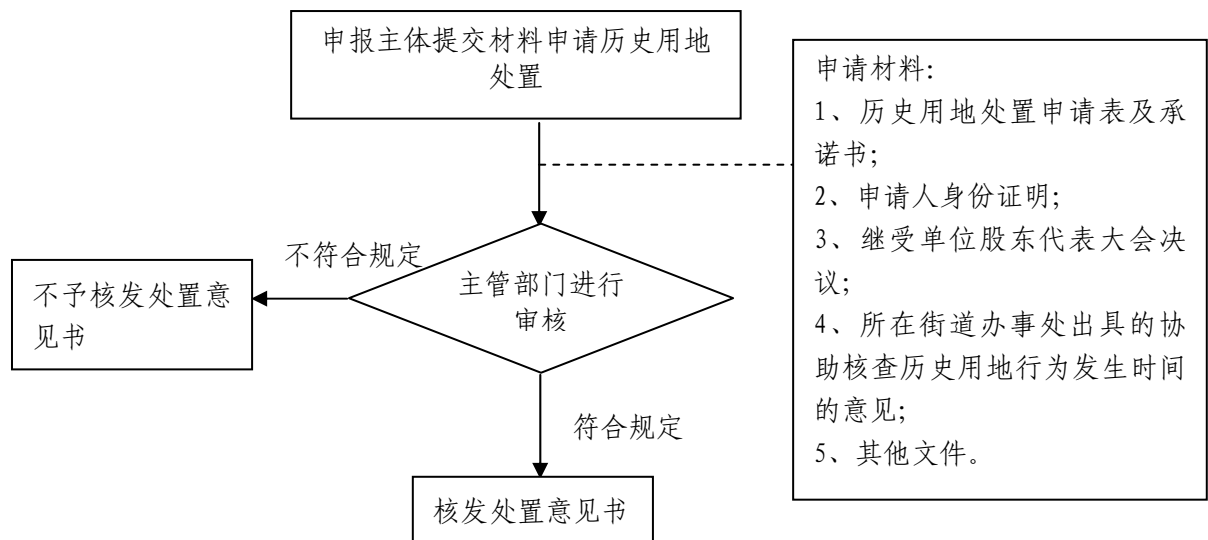
（2）若历史用地处置申请获得批准，本单位承诺在项目实施主体与市规划国土主管部门签订土地使用权出让合同前，向政府无偿移交经批准处置的 20%历史用地，并遵守《深圳市城市更新办法》和《深圳市城市更新办法实施细则》有关无偿移交不少于拆除范围用地面积 15%的土地给政府的规定。

以上为进行_____城市更新单元历史用地处置作出的承诺，绝不违背。倘若历史用地未完成处置，该承诺同时失效。

申请人法定代表人签名：_____单位（加盖公章）

时间： 年 月 日 年 月 日

九、办理流程图



第四节 城市更新单元规划审批

一、申请主体

城市更新单元申报主体

二、办理条件

- (一) 城市更新单元计划已公告；
- (二) 取得土地、建筑物信息核查复函；
- (三) 城市更新单元规划成果符合《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》。

三、申请材料

- (一) 深圳市城市更新单元规划申报表；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 具有乙级以上规划设计资质的规划编制单位编制的城市更新规划成果；
- (四) 涉及产业项目的，应提交产业专项规划与招商引资方案；
- (五) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市光明新区城市更新局

五、办理时限

40 个工作日（不含专家论证、评审、新区领导小组及办公室会议审议、公示公告等时间）。

六、办理结果

经审核，符合条件的予以规划公告；不符合条件的，复函办结。

七、办理依据

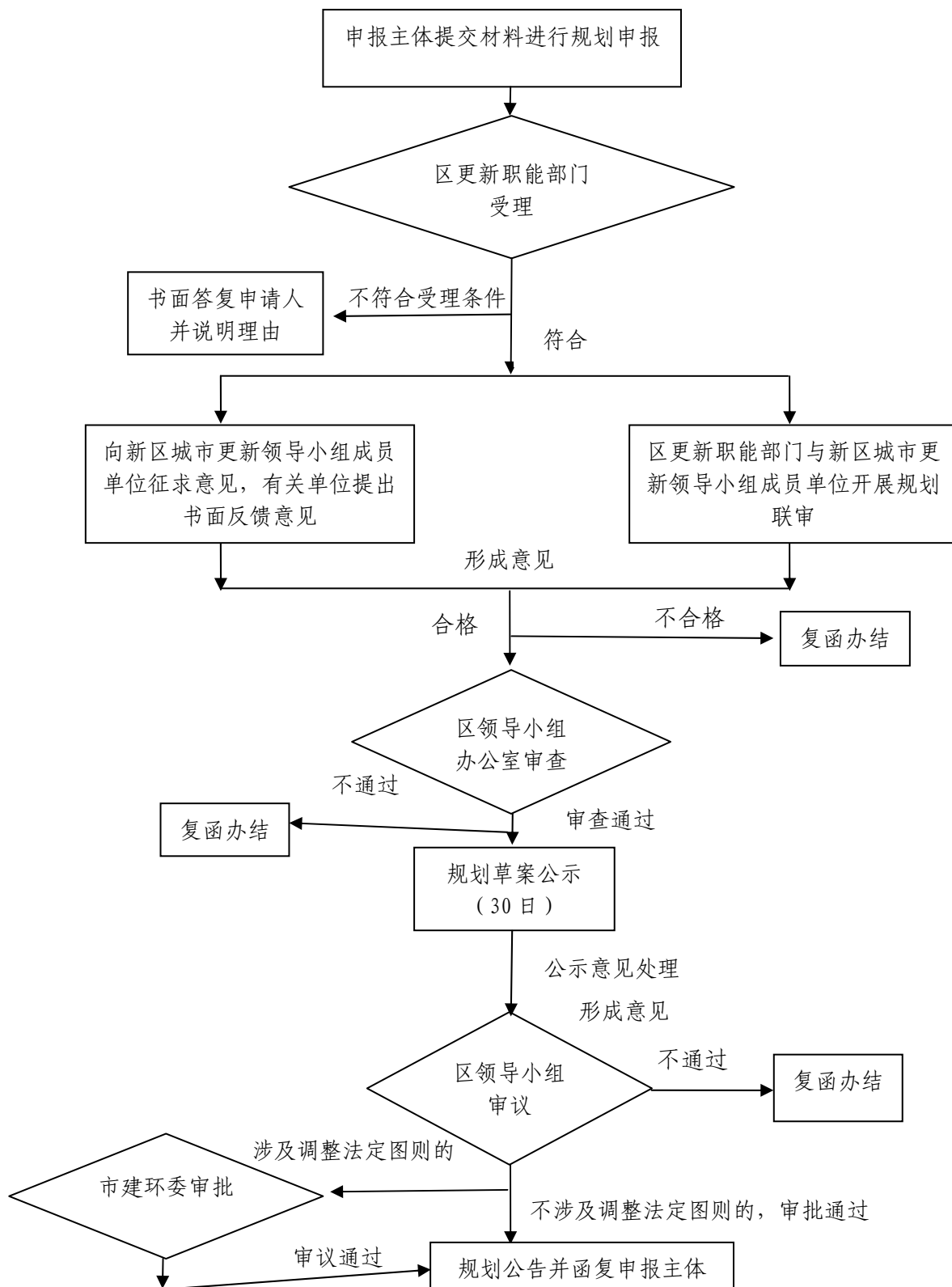
- （一）《深圳市城市更新办法》；
- （二）《深圳市城市更新办法实施细则》；
- （三）《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》；
- （四）《城市更新单元规划审批操作规则》。

八、申请表格

深圳市城市更新单元规划申报表

申报主体	申报单位（人）			
	通讯地址		联系电话	
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
更新计划内容	计划批次	____年 第____批	拆除范围用地面积	_____ m²
	须落实的公共利益项目用地面积	_____ m²	更新方向	
规划申报基本信息	更新单元名称	____区____街道____更新单元		
	更新单元用地面积	_____ m²	拟拆除范围用地面积	_____ m²
	开发建设用地面积	_____ m²	拟拆除建筑面积	_____ m²
	片区法定图则名称	____片区法定图则		
	申报建筑面积	计容积率总建筑面积：_____ m²，其中包括住宅_____ m²（含保障性住房_____ m²），商业_____ m²，办公_____ m²，酒店_____ m²，商务公寓_____ m²，产业生产用房_____ m²，产业研发用房_____ m²（含创新型产业用房_____ m²），产业配套用房_____ m²，公共配套设施_____ m²。另外，在地下开发_____ m²商业用房。 （注：上述类型及未列举的其他各功能类型建筑以《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》规定为准。）		
申报人承诺： 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担，与审批（或核准）机关无关。 申报单位（人）：（签章） 法定代表人： 申报时间：				
填报说明： 1）法定图则已覆盖区域以法定图则为依据，法定图则未覆盖区域，以分区组团规划为依据。 2）城市更新单元规划申报主体应与更新计划申报主体一致，且申报主体已完成更新单元范围内的土地及建筑物信息核查工作。 3）申报城市更新单元规划应遵守《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》的有关规定。				

九、审批流程



第五章 实施主体确认

实施主体确认与监管协议签订

一、申请主体

城市更新单位内项目拆除范围的单一主体

二、办理条件

更新单元拟拆除范围内权利主体为单一主体或者按照规定已经形成单一主体。

三、申请材料

（一）申请书（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料；

（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（原件 1 份）、权属证明（复印件 1 份，验原件）及抵押、查封情况的核查文件（原件 1 份）；

（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（原件 1 份）及付款凭证（复印件 1 份，验原件）；

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（原件 1 份）、付款凭证（复印件 1 份，验原件）、异地安置情况和回迁安置表（原件 1 份）；

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（原件 1 份）；

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（原件 1 份）；

5、以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议（原件1份）；

（五）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市光明新区城市更新局

五、办理时限

20 个工作日（不含法律审查、新区领导小组及办公室会议审议、公示等时间）。

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

1、申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或者权利限制等情形的，区城市更新局应当作出书面答复并说明理由。

2、申请人的申请符合实施主体确认条件的，区城市更新局应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及光明新区政府在线就申请人提供的土地、建筑物权属情况以及单一主体的形成情况进行不少于 7 日的公示。区城市更新局应自公示结束之日起 5 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。

（二）符合要求的结果

1、申请人的申请符合实施主体确认条件的，区城市更新局应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及光明新区政府在线上就申请人提供的土地、建筑物权属情况以及单一主体的形成情况进行不少于 7 日的公示。公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，区城市更新局应当自公示期满或者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。

2、区城市更新局与实施主体签订项目实施监管协议。项目实施监管协议应当明确以下内容：

（1）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；

（2）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；

（3）更新单元内项目实施进度安排及完成时限；

（4）设立资金监管账户或者其他监管措施；

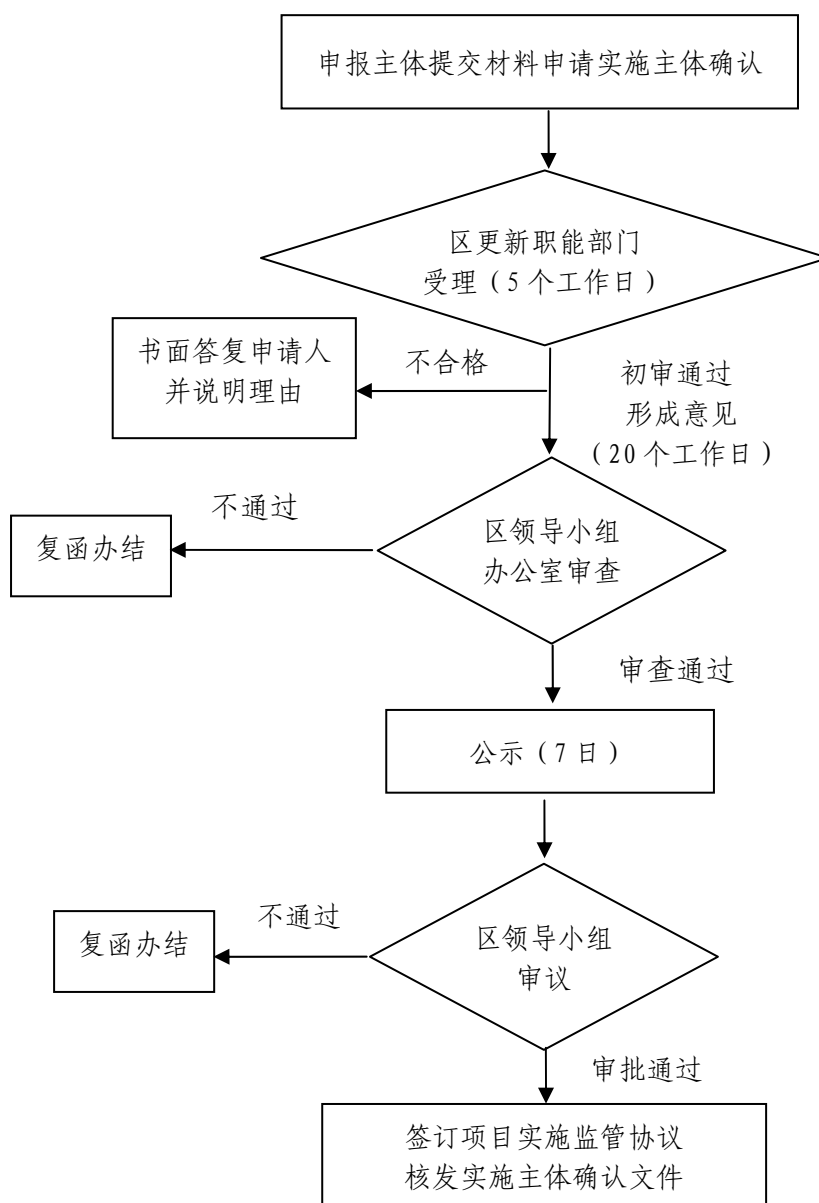
（5）涉及产业项目的，应符合产业规划和招商引资方案要求；

（6）双方约定的其他事项。

七、办理依据

《深圳市城市更新办法实施细则》

八、办理流程图



第六章 用地审批

第一节 房地产证注销

一、申请主体

房地产权利人或其授权的申请人

二、办理条件

- （一）城市更新项目已列入全市城市更新单元规划制定计划；
- （二）城市更新单元规划已经审批通过并取得规划批复；
- （三）对于非由权利人实施的项目，项目实施主体已与权利人签订搬（拆）迁补偿安置协议；
- （四）项目实施主体已经区城市更新局确认并核发实施主体确认文件。

三、申请材料

- （一）申请主体应向登记中心提交以下申请材料：
 - 1、《深圳市房地产变更登记及其他登记申请表》（房地产权利人签字或盖章）；
 - 2、申请人身份证明（核原件收复印件，权利人无法亲自到场的，应提交经公证的授权委托书）；
 - 3、房地产证或其他权利证书（原件）；
 - 4、含项目拆除范围图的城市更新单元规划批复文件（核原件收复印件）；
 - 5、项目实施主体确认文件（核原件收复印件）；
 - 6、与申请注销房地产证的房地产对应的搬（拆）迁补偿安置协议（核原件收复印件）；

7、法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

（二）特殊情形下的房地产证注销

1、项目实施主体与权利人签订搬（拆）迁补偿安置协议且房屋已实际拆除完毕，但确实无法联系权利人亲自到场或进行授权委托，不能提供上述第 1、2 项申请材料的，在符合下列条件时，可由项目实施主体申请办理房地产证注销：

（1）区城市更新局对项目拆除范围房屋拆除情况进行确认，并出确认函；

（2）项目实施主体对无法联系权利人的情况进行书面说明。

登记中心在办理房地产证注销之前应在《深圳特区报》或《深圳商报》和房屋现场进行公告，公告期为十个自然日。公告期间无异议或异议不成立的，可办理注销。

2、由于遗失房地产证、房屋所有权证书等权利证书，不能提供上述第 3 项申请材料的，在符合下列条件时，可办理房地产证注销：

（1）区城市更新局对房屋拆除情况进行确认，并出具确认函；

（2）经登记中心核查，搬（拆）迁补偿安置协议载明的房产证号、房屋位置、房屋权利人等房屋自然状况、权利状况与房地产登记簿所记载的内容一致。

登记中心在办理房地产证注销之前应在《深圳特区报》或《深圳商报》和房屋现场进行公告，公告期为十个自然日。公告期间无异议或异议不成立的，可办理注销。

3、在已经确认实施主体并签订监管协议的拆除重建类城市更新项目范围内，当前的房地产登记权利人为企业，且该企业已经注销，不能提供上述第 1、2 项申请材料的，在符合下列条件时，可由该不

动产（包括土地和房产）搬（拆）迁补偿安置协议签订各方办理房地产证注销：

（1）房地产登记的建筑物及地上构筑（附着）物已实际拆除完毕；

（2）区城市更新局对项目拆除范围内房屋拆除情况进行确认，并出具确认函；

（3）交回原房地产证。

登记中心在办理房地产证注销之前应在《深圳特区报》或《深圳商报》和房屋现场进行公告，公告期为十个自然日。公告期间无异议或异议不成立的，可办理注销。

四、主管部门

深圳市不动产登记中心

五、办理时限

自受理之日起 30 个工作日内（不含公告期）

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

申请人的申请存在申请资料不全等情形的，不动产登记中心予以退文，并书面说明理由。

（二）符合要求的结果

申请人的申请符合房地产证注销条件的，不动产登记中心应当将申请注销的房地产权属证书予以注销，并将房地产权属证书注销事项记载于不动产登记簿，并应当注明“该用地及房产所在区域拟进行拆除重建类城市更新，按规定注销原房地产证”。

七、办理依据

- （一）《深圳市城市更新办法实施细则》；
- （二）《拆除重建类城市更新项目房地产证注销操作规则（试行）》（深规土规〔2016〕3号）。

八、申请表格

深圳市房地产变更及其它登记申请表

申请人		身份证号		份 额	
地 址		电 话		邮 编	
法定代表人		身份证号			
代理人		身份证号		电 话	
申请人		身份证号		份 额	
地 址 法定代表人		电 话		邮 编	
法定代表人		身份证号			
代理人		身份证号		电 话	
申请人		身份证号		份 额	
地 址		电 话		邮 编	
法定代表人		身份证号			
代理人		身份证号		电 话	
房地产坐落	区 路				
房地产名称				宗地号	
房地产证号					
变更项目	请选择 ☐ 1、房地产使用用途改变； ☐ 2、权利人姓名或名称改变； ☐ 3、房地产坐落名称或房地产名称改变； ☐ 4、建筑物、附着物倒塌、拆除； ☐ 5、其他。				
其他项目	请选择 ☐ 1、房地产权利证书灭失，申请补发； ☐ 2、房地产权利证书破损，申请换领； ☐ 3、其他。				
备 注					
申请人承诺： 本表填报内容及提交材料是真实的。因提供虚假资料及信息而引起的法律责任，均由申请人承担。需邮寄送达的，按本表填写的通讯地址邮寄送达。					
申请人（签章）： 法定代表人（签章）： 代理人（签章）： 年 月 日					

(背面)

房地产变更及其他登记询问申请人记录

(根据需要填写)

1、本人(单位)_____ (是/否) 所申请登记之房地产所有权(土地使用权)人。

2、申请事项_____ (是/否) 本人(单位) 真实意思表示。

3、

申请人承诺：本人(单位)就登记机构上列询问所填写的内容是真实的。因提供虚假信息而引起的法律责任，均由本人(单位)承担。

申请人(签章)：

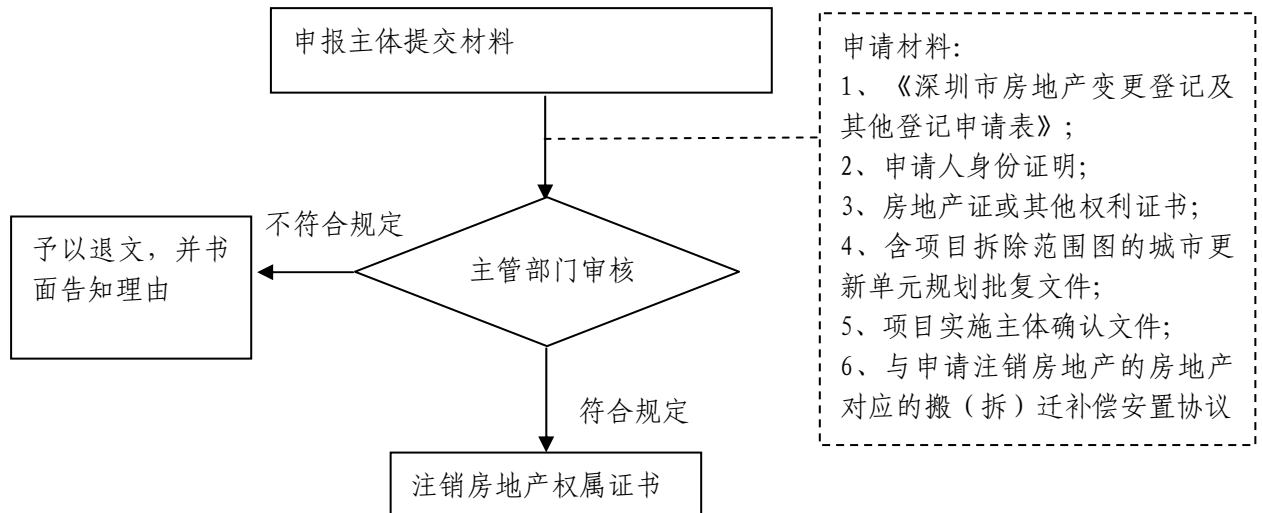
询问人：

代理人(签章)：

年 月 日

年 月 日

九、办理流程图



第二节 贡献用地入库

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

取得实施主体确认文件之后土地使用权出让合同签订之前。

三、办理流程

（一）出具《贡献用地移交的函》

市规划国土委光明管理局根据项目实施主体的申请，向深圳市土地储备中心出具《贡献用地移交的函》，并附上《贡献用地移交范围图》、项目城市更新单元规划的通知及其他相关文件。

（二）现场确认

深圳市土地整备中心在收到前款规定文件后，会同市规划国土委光明管理局、光明新区城市更新局进行现场确认。

（三）签办入库手续

现场确认无误的，深圳市土地储备中心、市规土委光明管理局、光明新区城市更新局与项目实施主体在《贡献用地移交确认表》签字确认后办理入库手续。

四、主管部门

深圳市土地储备中心、深圳市规土委光明管理局

五、办理时限

无

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

贡献用地不符合要求的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

（二）符合要求的结果

申请人的申请符合要求的，主管部门应当办理入库手续。

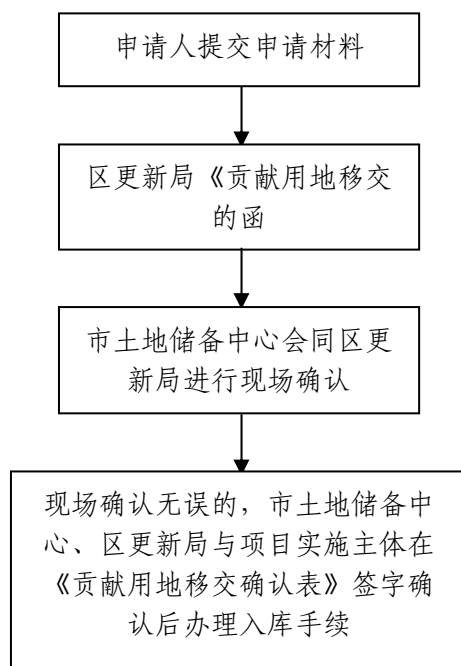
七、办理依据

《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》

八、申请表格

无

九、办理流程图



第三节 核发《建设用地方案图》

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

- （一）城市更新单元计划和规划已批准；
- （二）已取得实施主体确认文件并已签订项目实施监管协议；
- （三）更新单元实施方案已备案；
- （四）拆除用地范围的建筑物已拆除、房地产权属证书已注销。

三、申请材料

- （一）申请表（原件 1 份）；
- （二）土地权属证明文件（包括房地产证、土地使用权出让合同、历史遗留违法建筑用地认定文件、非农建设用地批复、征地返还原地批复、旧屋村认定文件、规划国土部门按照《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》核发的处理意见书及历史用地处置意见书等）（复印件 1 份，验原件）；
- （三）城市更新单元规划批准文件（复印件 1 份，验原件）；
- （四）城市更新项目实施主体确认文件及项目实施监管协议（复印件 1 份，验原件）；
- （五）已备案的更新单元实施方案（复印件 1 份，验原件）；
- （六）申请人身份证明材料；
- （七）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

经审查，不符合相应规定情形的，不予核发《建设用地方案图》，并书面告知理由。

（二）符合要求的结果

经审查，符合相应规定情形的，深圳市规划国土委光明管理局向申请主体核发《建设用地方案图》。

七、办理依据

（一）《深圳市建设用地审批工作规则》第五条

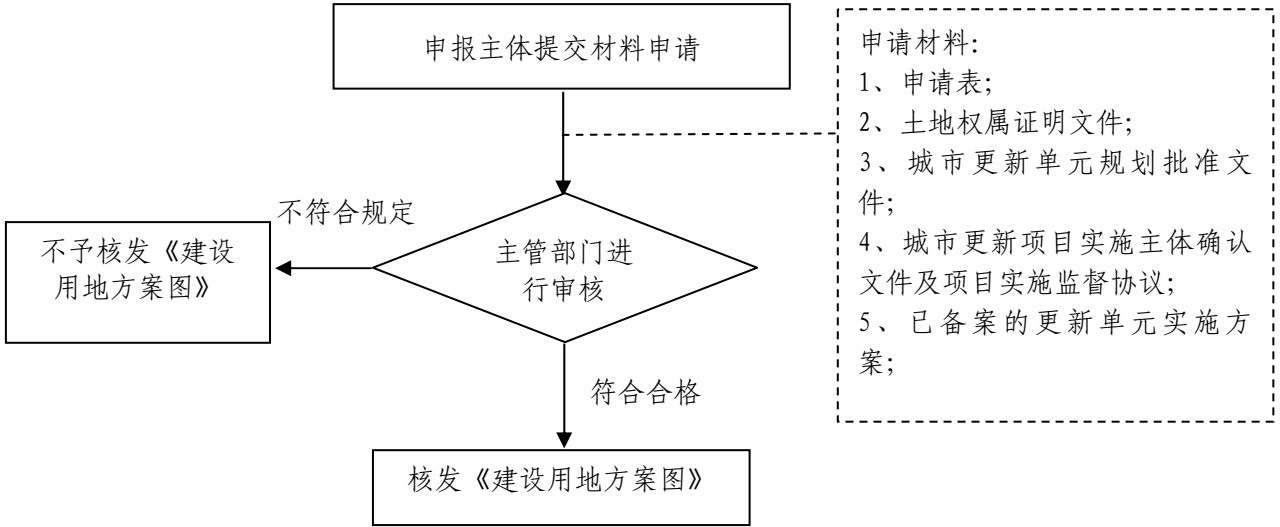
（二）《深圳经济特区土地使用权出让条例》第四十条

八、申请表格

深圳市建设用地（建设用地方案图）审批申请表

申 请 单 位（人）名称			法人代表		身份证号	
委托代理人			联系电话			身份证号
通讯地址						邮政编码
项目名称						
项目地点						
《建设项目选址意见书》编号					《建设项目选址意见书》申请文号	
申请类别		（打“√”选择） ☐ 新建 ☐ 变更 ☐ 补办 ☐ 延期 ☐ 旧城改造 ☐ 旧村改造				
计划立项		计划立项（前期）批文编号 计划立项（固定资产投资）批文编号		立项规模		
申请规模		用地面积：_____ M ² ；建设规模：_____ M ²				
申请用途		（打“√”选择） 一、非经营性项目 ☐ 机关事业单位办公用地 ☐ 微利商品房用地 ☐ 仓储用地 ☐ 市政公用设施用地 ☐ 对外交通用地 ☐ 道路广场用地 ☐ 公园绿地 ☐ 口岸用地 ☐ 宗教用地 ☐ 福利用地 ☐ 工业用地（ ☐ 高科技项目工业用地 ☐ 非高科技项目工业用地） ☐ 文教卫体用地（ ☐ 文化 ☐ 教育 ☐ 科研 ☐ 卫生 ☐ 体育） ☐ 特殊用地（ ☐ 军事 ☐ 保安 ☐ 水域 ☐ 农业种养用地） 二、经营性项目 ☐ 办公用地 ☐ 住宅用地 ☐ 商业用地				
申请人需要补充说明的事项： 						
申请人承诺： 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如有任何虚假，审批（或核准）机关可终止受理；如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担，与审批（核准）机关无关。 若有书面材料需通知申请人，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 申请单位（人）：（签章） 法人代表： 年 月 日						

九、办理流程图



第四节 核发《建设用地规划许可证》

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

已取得《建设用地方案图》，建设用地报审已经新区城市更新领导小组审议通过。

三、申请材料

（一）深圳市建设用地规划许可申请表一新建（建筑类）（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料；

（三）发改部门的立项批文（复印件 1 份，验原件）；

（四）环境影响评价报告及环保部门的审查意见（复印件 1 份，验原件）；

（五）建设项目涉及文物保护、民航、机场、林业等部门的，须提供相关主管部门的书面意见（复印件 1 份，验原件）；

（六）地质灾害易发区内的建设工程项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，建设单位须开展地质灾害危险性评估，建设单位还应提交地质灾害危险性评估报告（原件 1 份）；

（七）规划设计方案及总平面图（原件各 2 份）；

（八）用地方案图（复印件 1 份，验原件）；

（九）城市更新单元规划批准文件（复印件 1 份，验原件）；

（十）城市更新项目实施主体确认文件及项目实施监管协议（复

印件 1 份，验原件）。

备注：第（三）、（四）项材料在办理建设工程规划许可手续之前提交即可。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

1、申请存在申请人身份不符、申请资料不全、权属不清等情形的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

2、申请人的申请不符合建设用地规划许可实体条件的，作出《不予行政许可决定书》，并说明不予许可的理由。

（二）符合要求的结果

申请人的申请符合建设用地规划许可条件的，向实施主体核发《建设用地规划许可证》。

七、办理依据

（一）《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条

（二）《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条

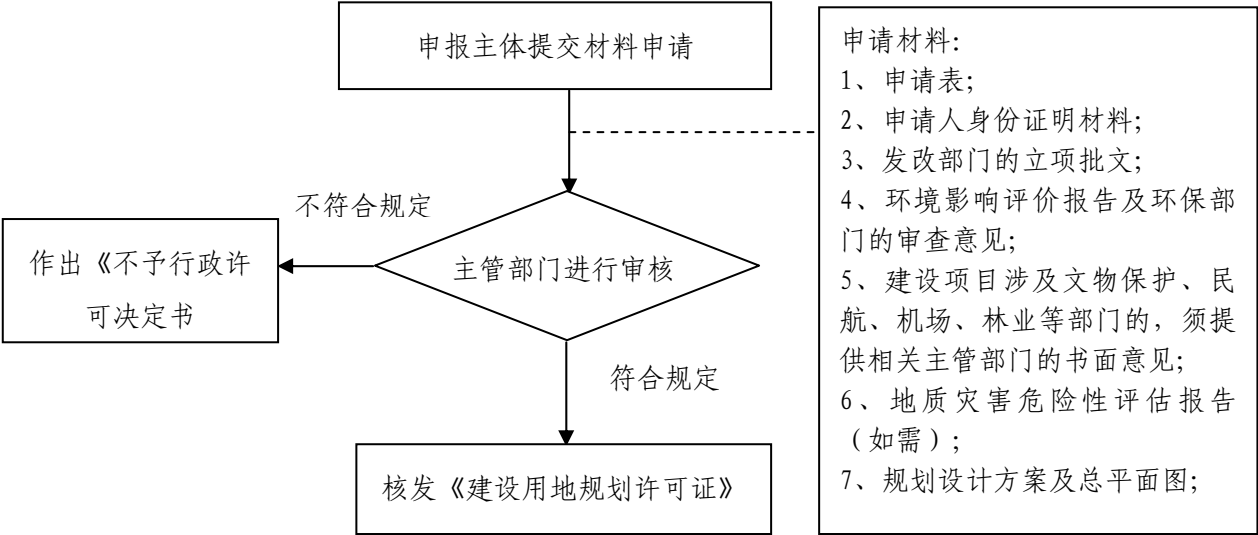
（三）《深圳市城市规划条例》第四十三条

八、申请表格

深圳市建设用地规划许可—新建（建筑类）申请表

申 请 单 位（人）				法定代表人	身份证号
委托代理人		联系电话		身份证号	
通讯地址				邮政编码	
项目名称					
项目地点					
计划立项批文编号					
《深圳市土地使用权出让合同书》编号				宗地号	
《深圳市建设项目选址意见书》编号				《建设用地方案图》编号	
申报事项	申请核发.....（项目）《建设用地规划许可证》（建筑类）				
一、项目情况摘要：					
用地面积	建筑面积	建筑覆盖率	建筑层数或限高	停车位	
总用地面积： 其中： 建设用地： 道路用地： 绿化用地：	总建筑面积： 其中：				
二、申请单位需要补充说明的事项：					
申请人承诺： 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担，与审批（或核准）机关无关。 若有书面材料需通知申请人，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 申请单位（人）（签章）： 法定代表人： 年 月 日					

九、办理流程图



第五节 签订土地使用权出让合同

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

城市更新项目建设用地经新区城市更新领导小组审批通过并实施主体取得建设用地规划许可证、矿产压覆证明、提交深圳市地籍测绘部门制作的宗地图并完成储备用地入库手续。

三、申请材料

（一）申请书（需要明确建筑物是否自用、地价是否分期缴纳等情况，原件 1 份）；

（二）土地权属证明文件（包括房地产证、土地使用权出让合同、历史遗留违法建筑用地认定文件、非农建设用地批复、征地返还原地批复、旧屋村认定文件、规划国土部门按照《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》核发的处理意见书及历史用地处置意见书等）（复印件 1 份，验原件）；

（三）征、收、转地补偿协议（复印件 1 份，验原件）；

（四）城市更新单元规划批准文件（复印件 1 份，验原件）；

（五）城市更新项目实施主体确认文件、项目实施监管协议及经备案的实施方案（复印件 1 份，验原件）；

（六）项目建设用地方案图（复印件 1 份，验原件）；

（七）建设用地规划许可证（复印件 1 份，验原件）；

（八）按规定应当取得城管、环保、水务、农业渔业等相关部门批准文件，或者应当进行地质灾害危险性评估的，提供相关批准文件（复印件 1 份，验原件）；

(九) 申请人身份证明材料;

(十) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

备注: 立项、环评批复文件可在办理建设工程规划许可手续之前提交即可。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

(一) 不符合要求的结果

经审查, 不符合相应规定情形的, 不予签订土地使用权出让合同, 并书面告知理由。

(二) 符合要求的结果

经审查, 符合相应规定情形的, 主管部门与申请主体签订土地使用权出让合同。

《土地使用权出让合同》应明确以下内容:

- 1、出让地块的开发建设及管理要求;
- 2、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;
- 3、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;
- 4、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;
- 5、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。

七、办理依据

《深圳经济特区土地使用权出让条例》第四十条

八、申请表格

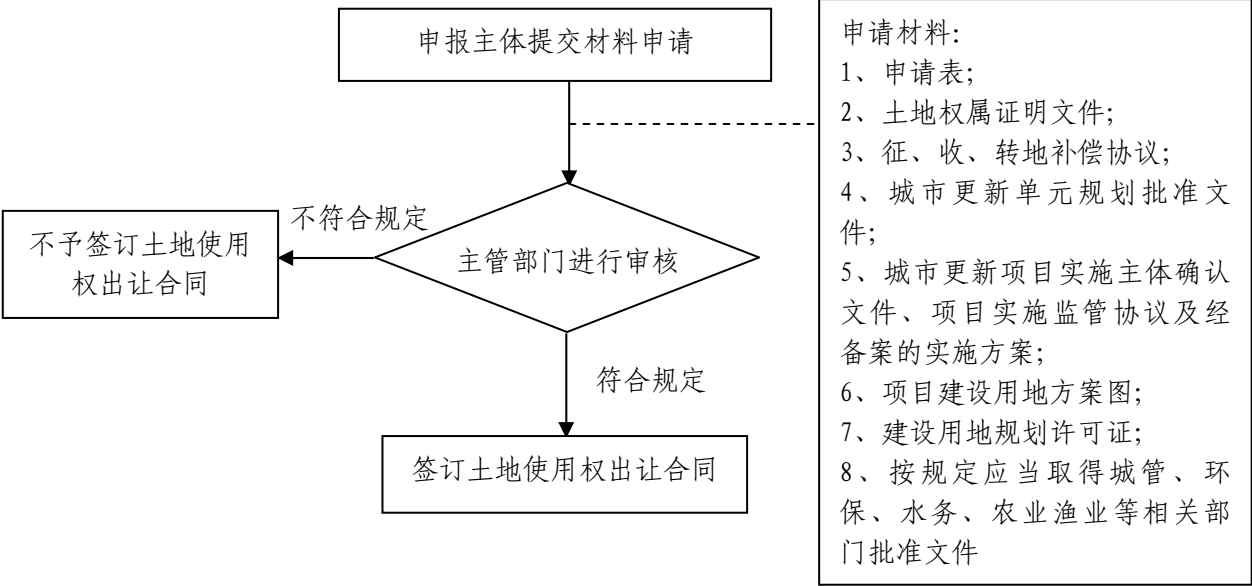
签订土地使用权出让合同申请表

申请单位（章）：

申请事项			
申请单位		土地用途	
用地位置		用地面积 (平方米)	
营业执照（或法人代码证书）号		法定代表人	
委托代理人		联系人及电话	
提交材料目录：（请在提交材料前划✓）			
	申请公文（原件），阐明用地原因、用地规模和区位、土地用途及建设规模等		
	身份证明材料（营业执照复印件 1 份，验原件，单位法定代表人证明书及授权委托书原件各 1 份，法定代表人及受托人身份证明复印件各 1 份，验原件；其中，港、澳、台地区及境外的单位，其身份证明须提交按规定进行公证、认证或见证的文件原件 1 份）		
	银行资信证明（原件，政府投资项目无需提供）		
	发改部门有效的立项（审批/核准/备案）批文（复印件，核原件）		
	发改部门有效的可行性研究报告批文（复印件，核原件）		
	环保部门有效的环保批复文件（复印件，核原件）		
	重大项目、固本强基项目及扶贫奔康工程提交相关证明文件（复印件，核原件）		
	支付地价款或资金能力证明文件（复印件，核原件）		
	《建设用地规划许可证》（需正反双面复印，有效期为 90 天）（复印件，核原件）		
	建设项目选址和用地预审意见（复印件，核原件）		
	属保障性住房用地的，应提供市主管部门的批文（复印件，核原件）		
	属城市更新项目的，应提供实施主体确认文件、项目实施监管协议、相关土地使用权证明文件等材料（复印件，核原件）		
	属招拍挂出让用地的，应提供已签署的成交确认书及地价款缴交凭据		
	其他，请列明：		

以上由申请表用地单位填写，并保证所填内容真实、有效。

九、办理流程图



第七章 工程规划许可

第一节 建设工程方案设计招投标文件备案

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

- （一）取得专项规划批复文件；
- （二）已编制完成项目招标文件；
- （三）投标单位数量、招投标程序满足《中华人民共和国招标投标法》及其他相关规定要求；
- （四）投标单位的资质与项目的规模、性质相符；
- （五）工程内容、成果满足《建设用地规划许可证》、城市设计及建筑方案评标要求。

三、申请材料

- （一）申请表（原件 1 份）；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）《建设用地规划许可证》或规划部门出具的相关规划设计要点（复印件 1 份，验原件）；
- （四）项目招标文件（原件 1 份）；
- （五）属于邀请招标的项目，须提供被邀投标单位的资质证明、工商营业执照复印件及主创建筑师简历（须加盖单位公章）；
- （六）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自受理之日起 10 个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

经审查，不符合相应规定情形的，不予同意招投标文件备案，并书面告知理由。

（二）符合要求的结果

经审查，符合相应规定情形的，同意招投标文件备案。

七、办理依据

（一）《中华人民共和国招标投标法》；

（二）《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令第 613 号）；

（三）《建筑工程方案设计招标投标管理办法》（建市[2008]63 号）；

（四）《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家计委令第 3 号）。

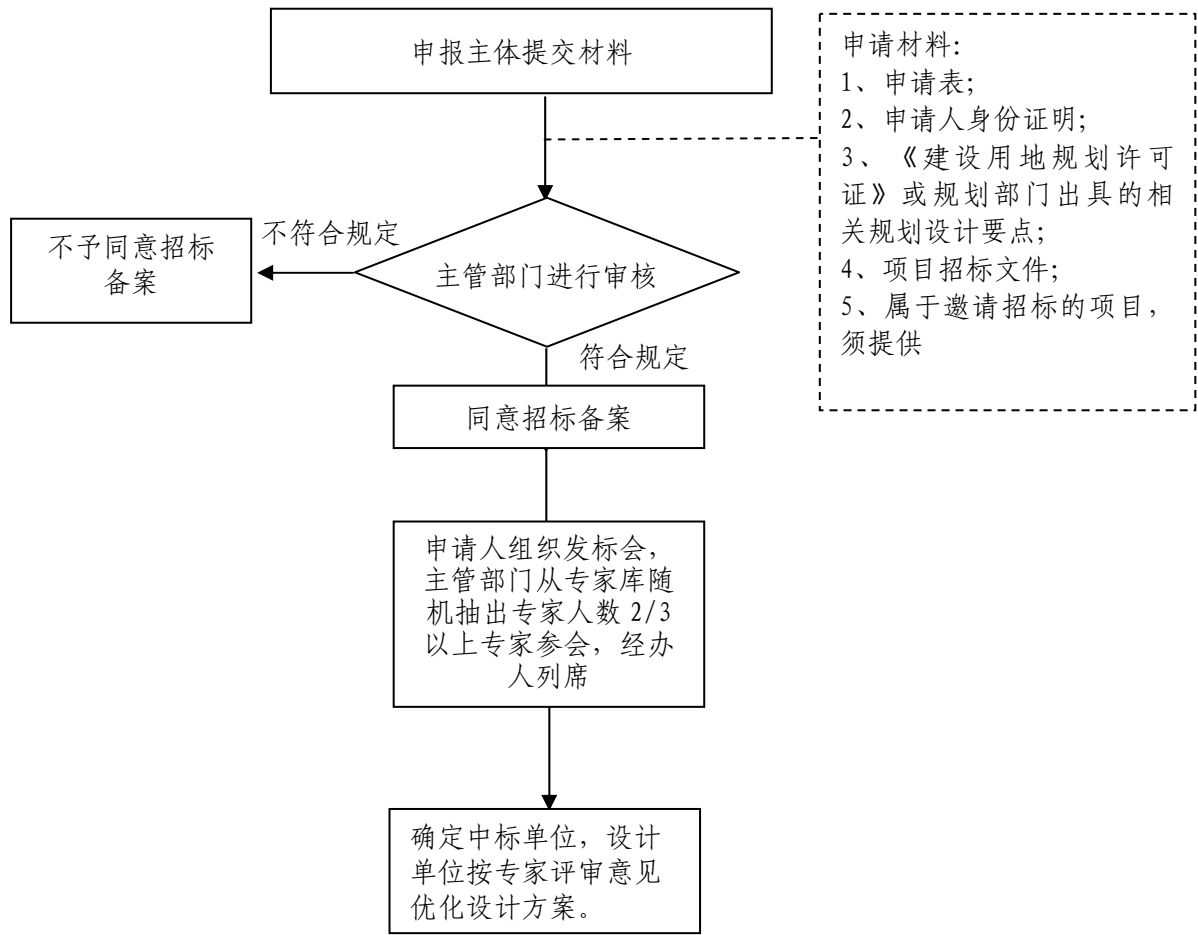
八、申请表格

深圳市建设工程方案设计招标备案申请表

招 标 单 位 (人)				法定代表人	身份证号
委托代理人		联系电话		身份证号	
通讯地址				邮政编码	
招标项目名称				项目地点	
投标单位	邀请单位: 1. 2. 3. 4. (招标单位欢迎其他设计单位参加投标, 其设计成果在评标时同等对待。准备参加投标的设计单位于发标会之日起 7 日内书面通知招标单位。但如未中标, 招标单位不支付补偿费。)				
发标	发标时间			发标地点	
现场踏勘	踏勘时间			联系人	
收标	收标时间			送交地点	
	联系人			联系电话	
	传真			Ema i l	
评标	结果通知时间				
费用支付	招标单位于____年____月____日前支付给未中标单位____元人民币, 作为未中标补偿费。对于未被邀请, 或虽被邀请但其方案设计深度未达到规定要求的设计单位, 招标单位不支付补偿费。				
	若中标单位具备承接该项目工程设计的条件, 招标单位于 ____年 ____月 ____日前与中标单位签订设计合同。设计取费标准按国家和深圳市有关规定执行, 不低于____。				
	若中标单位不承接下阶段设计, 方案设计费原则上按该工程设计标准取费的 30%支付, 即____万元人民币。中标方案通过主管部门审查后, 招标单位于 7 日内支付。				
工程内容及使用要求					
计划规模及投资控制					

成果要求	投标方案设计文件除按国家及深圳市对方案设计报审图纸的有关规定执行外，还做如下要求： （一）真实反应周边建筑和城市环境的总平面图、城市设计分析图以及彩色透视图或鸟瞰图； （二）建筑工作模型（应表明与周围建筑的关系、比例）。 （三）介绍方案构思的多媒体演示，长度时间不多于_____分钟； （四）设计图纸及说明统一装订成 A3 文本，一式_____份、电子文件一份； （五）展示用的主要设计图纸统一采用_____号图； （六）图纸、电脑演示及模型均不得标注与投标单位有关联的符号； （七）市各中心区、重要干道及节点项目，经市规划局按相关规定或事前特别提示，应按有关要求除提供本项说明（一）-（六）的文件之外，还应提交 3Dmax 三维电子模型、材质贴图及主要透视效果渲染图文件各两份。 （八）
其他要求	（一）不符合本招标书要求的投标资料作废处理； （二）不符合规划设计要点的按废标处理； （三）投标资料不退回投标单位，其知识产权的权属由招标单位和投标单位商定。
招标单位需要补充说明的情况:_____	
申请人承诺: 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担，与审批（或核准）机关无关。 若有书面材料需通知申请人，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 申请单位（人）（签章）： 法定代表人： 年 月 日	
主管部门意见:_____ 经审查，同意按本表内容进行招标。 （盖章） 年 月 日	

九、办理流程图



第二节 建设工程方案设计核查

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

（一）取得《深圳市建设用地规划许可证》，并满足该许可证规定的建设用地项目规划设计要求；

（二）已签订《深圳市土地使用权出让合同书》或已取得用地方案图；

（三）属于文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见。

三、申请材料

（一）申请表（原件1份）；

（二）申请人身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、专项规划批复、改造监管协议（复印件1份）；

（四）《土地使用权出让合同书》及补充协议或建设用地方案图（复印件，验原件）；

（五）包含建筑节能和绿色建筑设计专篇的设计方案和有关图纸一式两套（原件）及电子数据（1份）（包括建设场地环境方案设计图）；

（六）按照相关约定需要移交配套公共设施的，需提交区物业办或移交单位部门意见（复印件1份，验原件）；

（七）需进行建筑工程方案招投标的项目应提供中标通知书及专

家评审意见（复印件 1 份，验原件）；

（八）设计单位工程设计资质证书、资格证明文件、工程设计合同书（复印件各 1 份，验原件）；

（九）如涉及申请核增建筑，应提供核增建筑专篇；

（十）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

经审查，不符合相应规定情形的，复函来文单位按相关要求进行方案设计修改。

（二）符合要求的结果

经审查，符合相应规定情形的，出具方案设计核查意见书。

七、办理依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》；（二）《深圳市城市规划条例》；（三）《工程建设标准强制性条文》；（四）《深圳市城市规划标准与准则》；（五）相关法定图则、城市设计、详细蓝图及专项规划等；（六）《深圳市建筑设计规则》。

八、申请表格

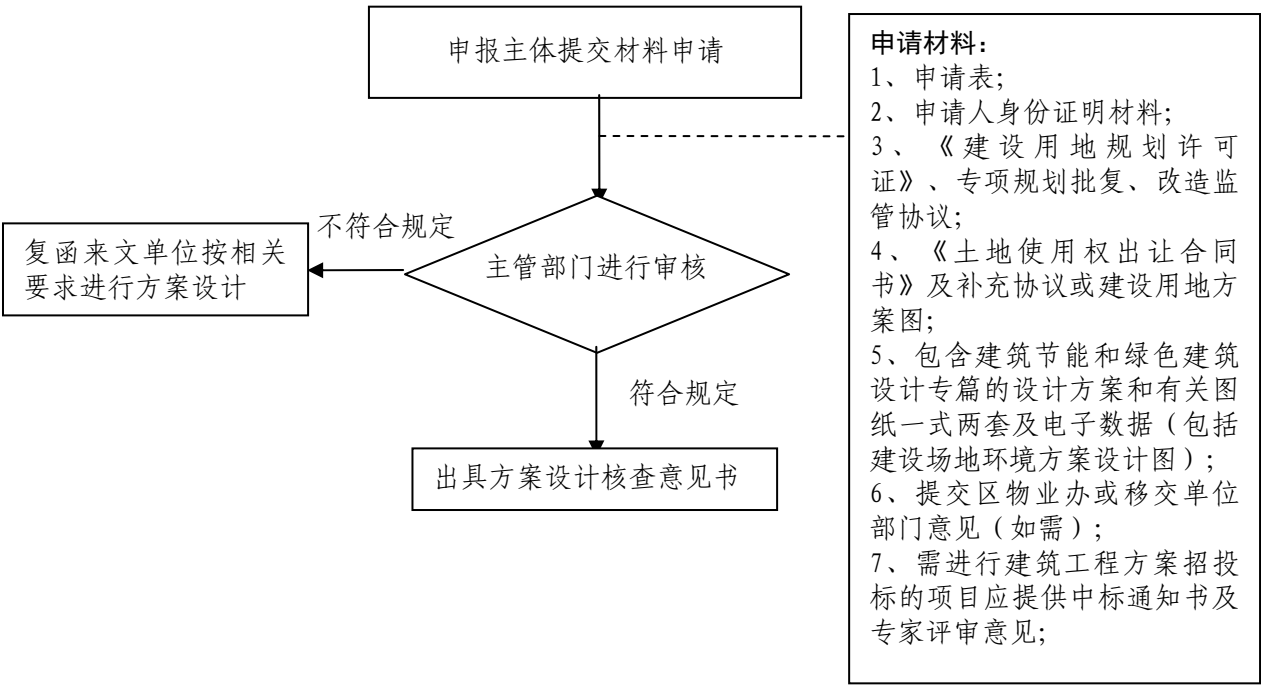
深圳市规划和国土资源委员会行政审批事项业务申请表

（含规划国土其它业务）

申 请 单 位										
委托代理人		联系电话		身份证号						
通讯地址					邮政编码					
项目名称					项目编号					
项目地点					用地性质					
政府投资项目 编号					重大项目编号					
项目性质	☐ 省市级或以上政府投资项目 ☐ 市级政府投资项目 ☐ 区级政府投资项目 ☐ 重大项目 ☐ 其他建设项目									
申报事项	☐ 修编 ☐ 新发 ☐ 变更 ☐ 补办 ☐ 延期 ☐ 改建 ☐ 扩建 ☐ 注销									
申报性质	☐ 建筑类 ☐ 市政类									
申请事项	☐ 建设项目规划选址及用地预审； ☐ 地质灾害危险性评估报告备案； ☐ 建设项目用地预审转报； ☐ 土地复垦方案审批； ☐ 建设用地规划许可 ☐ 建设用地批准（含临时用地批准） ☐ 建设工程方案设计招标文件备案 ☐ 建设工程初步设计核查（市政类） ☐ 建设工程方案设计核查				☐ 建设工程规划许可 ☐ 施工图核准（含修改） ☐ 市政管线接口（建设工程开设路口）审批 （ ☐ 管线 ☐ 路口） ☐ 地名命名核准（ ☐ 命名 ☐ 更名） ☐ 建设工程开工验线 ☐ 建设工程竣工验收测绘 ☐ 建设工程规划验收 ☐ 超限高层建筑抗震设防审批					
项目基本情况	计划立项批文编号				《项目建议书批复文件》编号					
	《建设项目选址意见书》 编号				《建设用地方案图》编号					
	《建设用地规划许可证》 编号				《土地使用权出让合同书》编号					
	《建设工程规划许可证》 编号				扩初或方案设计审查意见书编号					
	宗地号				房地产证编号					
	环保部门批复意见书				消防部门批复意见书					
	设计单位名称				注册建筑师及注册号					
	施工图审查合格证书编号				注册结构师及注册号					
批准指标	用地面积 (M ²)		总建筑面积 (M ²)		计入容 率面积 (M ²)		容积率			

7、若有疑问，请向规划国土委行政服务窗口咨询。

九、办理流程图



第三节 桩基础提前开工

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

（一）已取得《建设用地规划许可证》；

（二）已签订《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议或已获得建设用地批准文件；

（三）通过建设工程方案设计核查；

（四）属于超限高层建筑工程的，还应当通过超限高层建筑抗震设防专项审批；

（五）已完成桩基础部分施工图设计，且取得施工图审查机构出具的施工图审查合格书；

（六）已取得环保、人防、水土保持、排水等相关主管部门的审查意见；

（七）已取得建筑物命名批复；

（八）设计文件符合《建设用地规划许可证》和土地使用权出让合同及补充协议规定。

三、申请材料

（一）申请表，申请附表（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》（复印件 1 份）；

（四）《土地使用权出让合同书》及补充协议；

（五）《建设工程方案设计核查意见书》（复印件 1 份，验原

件)；属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见（复印件1份，验原件）；

（六）环保、人防、文物保护、水务土保持、交委轨道等相关主管部门的审查意见（复印件1份，验原件）；

（七）具有施工图审查资质的单位对桩基础施工图设计文件的审查合格书（原件1份）；

（八）建筑总平面图和桩基础施工图设计文件2套（原件）及电子数据1份；

（九）建筑物命名批复书；

（十）涉及公共配套设施的，需提交接收业主单位意见；

（十一）《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的项目，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。

（九）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起20个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

经审查，不符合相应规定情形的，核发不予行政许可决定书。

（二）符合要求的结果

经审查，符合相应规定情形的，核发建设工程桩基础报建证明书。

七、办理依据

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （二）《深圳市城市规划条例》；
- （三）《工程建设标准强制性条文》；
- （四）《深圳市城市规划标准与准则》；
- （五）《深圳市建筑设计规则》；
- （六）《深圳市建设项目涉及国家安全事项管理暂行规定》（深圳市人民政府令第 209 号）；
- （七）相关法定图则、城市设计、详细蓝图及专项规划等。

八、申请表格

深圳市规划和国土资源委员会行政审批事项业务申请表

(含规划国土其它业务)

申 请 单 位										
委托代理人		联系电话		身份证号						
通讯地址					邮政编码					
项目名称					项目编号					
项目地点					用地性质					
政府投资项目 编号					重大项目编号					
项目性质	☐ 省市级或以上政府投资项目 ☐ 市级政府投资项目 ☐ 区级政府投资项目 ☐ 重大项目 ☐ 其他建设项目									
申报事项	☐ 修编 ☐ 新发 ☐ 变更 ☐ 补办 ☐ 延期 ☐ 改建 ☐ 扩建 ☐ 注销									
申报性质	☐ 建筑类 ☐ 市政类									
申请事项	☐ 建设项目规划选址及用地预审; ☐ 地质灾害危险性评估报告备案; ☐ 建设项目用地预审转报; ☐ 土地复垦方案审批; ☐ 建设用地规划许可 ☐ 建设用地批准(含临时用地批准) ☐ 建设工程方案设计招标文件备案 ☐ 建设工程初步设计核查(市政类) ☐ 建设工程方案设计核查					☐ 建设工程规划许可 ☐ 施工图核准(含修改) ☐ 市政管线接口(建设工程开设路口)审批 (☐ 管线 ☐ 路口) ☐ 地名命名核准(☐ 命名 ☐ 更名) ☐ 建设工程开工验线 ☐ 建设工程竣工验收测绘 ☐ 建设工程规划验收 ☐ 超限高层建筑抗震设防审批				
项目基本情况	计划立项批文编号				《项目建议书批复文件》编号					
	《建设项目选址意见书》 编号				《建设用地方案图》编号					
	《建设用地规划许可证》 编号				《土地使用权出让合同书》编号					
	《建设工程规划许可证》 编号				扩初或方案设计审查意见书编号					
	宗地号				房地产证编号					
	环保部门批复意见书				消防部门批复意见书					
	设计单位名称				注册建筑师及注册号					
	施工图审查合格证书编号				注册结构师及注册号					
批准指标	用地面积 (M ²)		总建筑面积 (M ²)		计入容积 率面积 (M ²)		容积率			
	覆盖率		建筑功能及分项 面积 (M ²)		层数或 限高		停车位			
本次申报指标	用地性质		用地面积 (M ²)	总用地面积:		总建筑面积				

建筑工程（设计方案、工程规划许可、施工图修改备案）申请附表

申请单位		项目名称			
历 次 报 建 概 况					
已 报 建 期 数	已 报 建 建 筑 功 能			已报建规定建筑面积合计 (M ²)	
本 次 报 建 内 容					
子项名称	建筑性质	栋数	层数/高度	结构类型	超限高层建筑 (是/否)
建设用地面积 (M ²)		建筑容积率		停车位	地上_____地下_____
绿化用地面积 (M ²)		建筑覆盖率		道路用地面积 (M ²)	
建筑面积分项指标	规定建筑面积	核增建筑面积	奖励建筑面积	备 注	
建筑功能					
建筑面积 (M ²)					
总建筑面积 (M ²)	计容积率 建筑面积及分配 (M ²)	其 中	1.	5.	
			2.	6.	
			3.	7.	
			4.	8.	
	不计容积率 建筑面积及分配 (M ²)	其 中	1.	5.	
			2.	6.	
			3.	7.	
			4.	8.	
申请人承诺: 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任, 概由申请人承担, 与审批 (或核准) 机关无关。 若有书面材料需通知申请人, 可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 申请单位 (人) (签章): 法定代表人: 陈某 年 月 日					

声明:

所报核准的方案设计符合国家、省、市有关技术规范要求, 达到设计深度, 图纸上和本表中建筑技术经济指标严格按照《房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG/T22-2006)、《深圳市建筑设计技术经济指标计算规定》及相应补充规定计算。我们保证图纸和以上指标真实、准确, 若有错误, 我们承担相应的法律责任。

用地单位: (盖章)

设计单位: (盖章)

审图单位: (盖章)

日期: _____

日期: _____

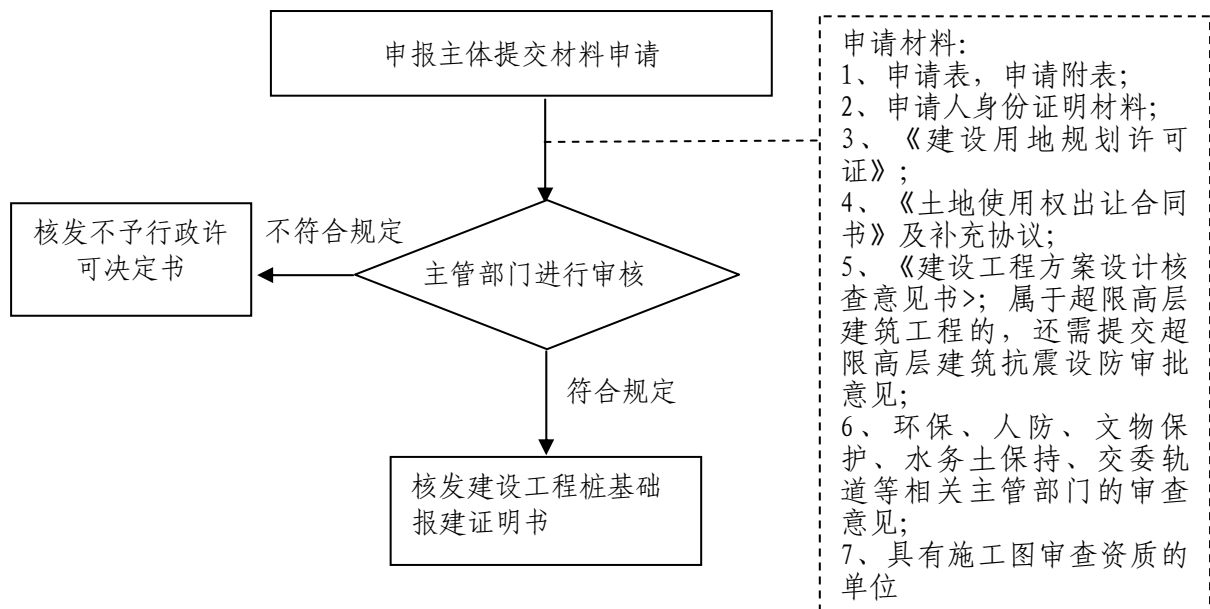
日期: _____

日期: _____

日期: _____

日期: _____

九、办理流程图



第四节 核发《建设工程规划许可证》

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

（一）已经取得《建设用地规划许可证》（非独立占地的管线工程除外）；

（二）已经与主管部门签订《土地使用权出让合同》及补充协议或建设用地批复文件（非独立占地的管、线类工程除外）；

（三）设计单位资质或资格符合有关行业管理规定；

（四）已完成施工图设计，且施工图设计通过施工图审查机构审查；

（五）已取得环保、人防、水土保持、排水、道路开口、地名等相关主管部门的审查意见；

（六）设计文件符合《建设用地规划许可证》和土地使用权出让合同及补充协议或建设用地批复文件，符合国家、省、市有关技术标准和规范；

（七）按照《深圳市建设项目涉及国家安全事项管理暂行规定》，属出入境口岸等重要设施或位于安全控制区内的建设项目，应取得深圳市国家安全机关关于建设项目涉及国家安全事项许可文件；

（八）属于文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；

（九）《建设用地规划许可证》备注需进行地质灾害治理的项目，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；

（十）建设项目位于轨道交通安全保护区范围内，应当取得轨道运营单位书面意见。

三、申请材料

（一）申请表、申请附表（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、专项规划批复、改造监管协议（复印件 1 份，验原件）；

（四）《土地使用权出让合同书》及补充协议；

（五）《建设工程方案设计核查意见书》（复印件 1 份，验原件）；属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见（复印件 1 份，验原件）；

（六）环保、人防、文物保护、水务、轨道等相关主管部门的审查意见（复印件 1 份，验原件）；

（七）《建设用地规划许可证》中备注的属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护、微波通道、气象探测等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见（复印件 1 份，验原件）；涉及公共配套移交的项目，需取得新区住建部门对设计方案的审查意见。

（八）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（原件 1 份）；

（九）总平面图、包含建筑节能和绿色建筑设计专篇的建筑专业施工图设计文件，如涉及核增建筑，应提供核增建筑专篇。（原件 2 份）及电子数据（原件 1 份）；

（十）建筑物命名批复书（复印件 1 份，验原件）；

（十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的结果

1、申请存在申请人身份不符、申请资料不全、权属不清等情形的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

2、申请人的申请不符合建设工程规划许可实体条件的，作出《不予行政许可决定书》，并说明不予许可的理由。

（二）符合要求的结果

申请人的申请符合建设工程规划许可条件的，向实施主体核发《建设工程规划许可证》、《准予行政许可决定书》。

七、办理依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》；（二）《深圳市城市规划条例》；（三）《工程建设标准强制性条文》；（四）《深圳市城市规划标准与准则》；（五）《深圳市建筑设计规则》；（六）《深圳市建设项目涉及国家安全事项管理暂行规定》（深圳市人民政府令第 209 号）；（七）相关法定图则、城市设计、详细蓝图及专项规划等；（八）相关设计标准和技术规范，已核查通过的方案设计；（九）《深圳市房地产转让管理条例》。

八、申请表格

深圳市规划和国土资源委员会行政审批事项业务申请表

（含规划国土其它业务）

申 请 单 位										
委托代理人		联系电话		身份证号						
通讯地址					邮政编码					
项目名称					项目编号					
项目地点					用地性质					
政府投资项目 编号					重大项目编号					
项目性质	☐ 省、市、级以上政府投资项目 ☐ 市政府投资项目 ☐ 区政府投资项目 ☐ 重大项目 ☐ 其他建设项目									
申报事项	☐ 修编 ☐ 新发 ☐ 变更 ☐ 补办 ☐ 延期 ☐ 改建 ☐ 扩建 ☐ 注销									
申报性质	☐ 建筑类 ☐ 市政类									
申请事项	☐ 建设项目规划选址及用地预审； ☐ 地质灾害危险性评估报告备案； ☐ 建设项目用地预审转报； ☐ 土地复垦方案审批； ☐ 建设用地规划许可 ☐ 建设用地批准（含临时用地批准） ☐ 建设工程方案设计招标文件备案 ☐ 建设工程初步设计核查（市政类） ☐ 建设工程方案设计核查					☐ 建设工程规划许可 ☐ 施工图核准（含修改） ☐ 市政管线接口（建设工程开设路口）审批 （ ☐ 管线 ☐ 路口） ☐ 地名命名核准（ ☐ 命名 ☐ 更名） ☐ 建设工程开工验线 ☐ 建设工程竣工验收测绘 ☐ 建设工程规划验收 ☐ 超限高层建筑抗震设防审批				
项目基本情况	计划立项批文编号				《项目建议书批复文件》编号					
	《建设项目选址意见书》编号				《建设用地方案图》编号					
	《建设用地规划许可证》编号				《土地使用权出让合同书》编号					
	《建设工程规划许可证》编号				扩初或方案设计审查意见书编号					
	宗地号				房地产证编号					
	环保部门批复意见书				消防部门批复意见书					
	设计单位名称				注册建筑师及注册号					
	施工图审查合格证书编号				注册结构师及注册号					
批准指标	用地面积 (M ²)		总建筑面积 (M ²)		计入容积率面积 (M ²)		容积率			
	覆盖率		建筑功能及分项面积 (M ²)		层数或限高		停车位			
本次申报指标	用地性质		用地面积 (M ²)	总用地面积:		总建筑面积				

建筑工程（设计方案、工程规划许可、施工图修改备案）申请附表

申请单位		项目名称			
历 次 报 建 概 况					
已 报 建 期 数	已 报 建 建 筑 功 能			已报建规定建筑面积合计 (M ²)	
本 次 报 建 内 容					
子项名称	建筑性质	栋数	层数/高度	结构类型	超限高层建筑 (是/否)
建设用地面积 (M ²)		建筑容积率		停车位	地上_____地下_____
绿化用地面积 (M ²)		建筑覆盖率		道路用地面积 (M ²)	
建筑面积分项指标	规定建筑面积	核增建筑面积	奖励建筑面积	备 注	
建筑功能					
建筑面积 (M ²)					
总 建 筑 面 积 (M ²)	计容积率 建筑面积及分配 (M ²)	其 中	1.	5.	
			2.	6.	
			3.	7.	
			4.	8.	
	不计容积率 建筑面积及分配 (M ²)	其 中	1.	5.	
			2.	6.	
			3.	7.	
			4.	8.	
申请人承诺: 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任, 概由申请人承担, 与审批 (或核准) 机关无关。 若有书面材料需通知申请人, 可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 申请单位 (人) (签章): 法定代表人: 陈某 年 月 日					

声明:

所报核准的方案设计符合国家、省、市有关技术规范要求, 达到设计深度, 图纸上和本表中建筑技术经济指标严格按照《房屋建筑面积测绘技术规范》(SZJG/T22-2006)、《深圳市建筑设计技术经济指标计算规定》及相应补充规定计算。我们保证图纸和以上指标真实、准确, 若有错误, 我们承担相应的法律责任。

用地单位: (盖章)

设计单位: (盖章)

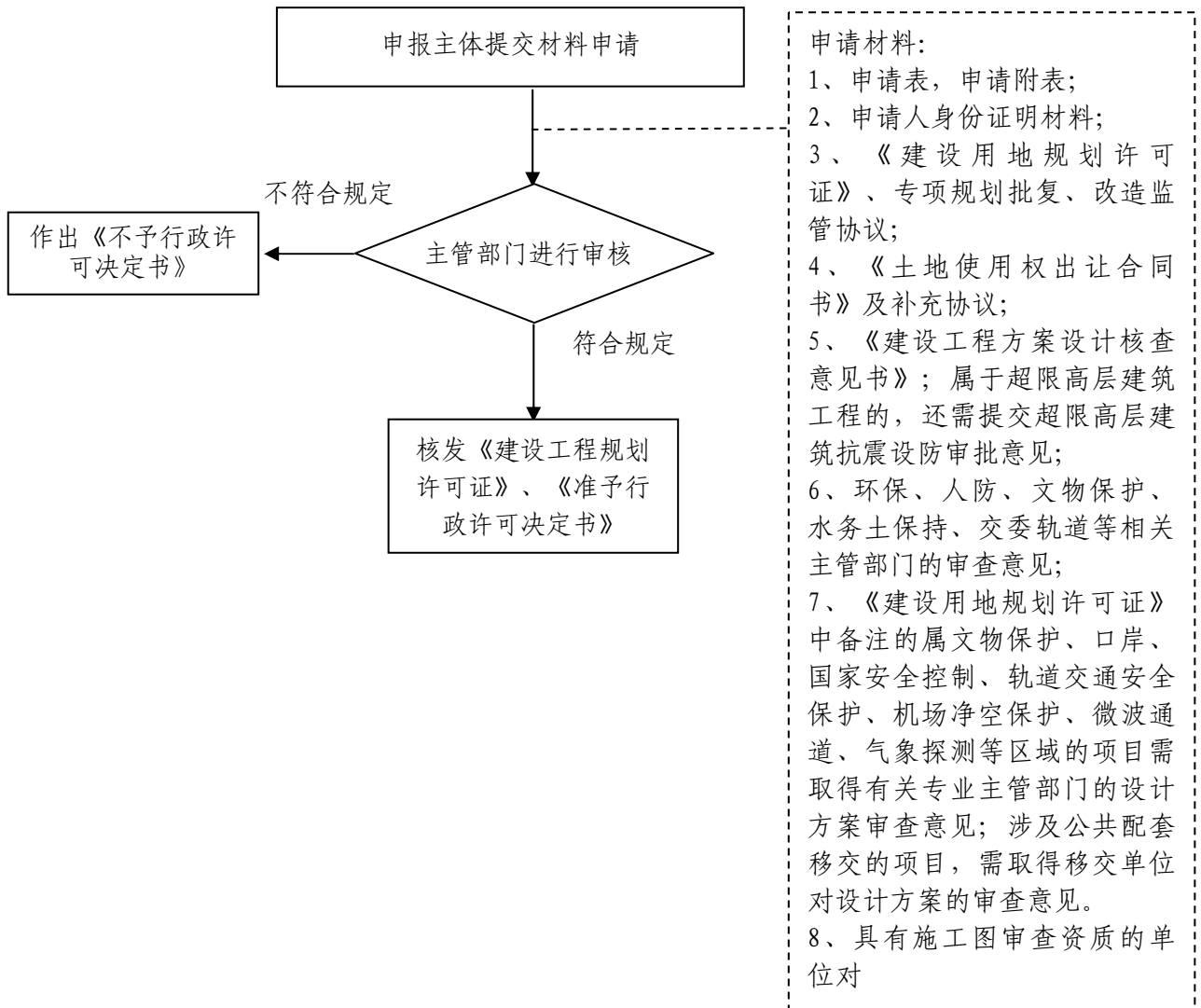
审图单位: (盖章)

日期: _____

日期: _____

日期: _____ 0

九、办理流程图



第八章 开工准备

第一节 建设工程施工许可

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国建筑法》第七条
- (二) 《深圳市建设工程质量管理条例》第十九条

二、办理条件

- (一) 已经办理该建筑工程用地批准手续;
- (二) 在城市规划区的建筑工程, 已经取得建设工程规划许可证;
- (三) 施工场地已经基本具备施工条件, 需要拆迁的, 其拆迁进度符合施工要求;
- (四) 已经确定施工企业, 按照规定应该招标的工程没有招标, 应该公开招标的工程没有公开招标, 或者肢解发包工程, 以及将工程发包给不具备相应资质条件的, 所确定的施工企业无效;
- (五) 有满足施工需要的施工图纸及技术材料, 施工图设计文件已依法进行了审查;
- (六) 有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施, 专业性较强的工程项目编制的专项质量、安全施工组织设计;
- (七) 依法应该委托监理的工程已委托监理;
- (八) 建设资金已经落实。

三、办理程序

（一）申请

1、申请人

由城市更新项目实施主体向区住房和建设局申请

2、申请材料

（1）《深圳市建设工程施工许可（提前开工核准）申请表》（原件）；

（2）经办人身份证明材料（原件、复印件）；

（3）项目第一次报建的，提交计划立项批文或财政部门关于建设资金安排的批文（复印件）；

（4）用地批准（产权）文件（复印件）；

（5）工程规划许可证明文件（复印件）；

（6）承诺书 1、承诺书 2（原件）；

（7）施工合同及监理合同（原件）；

（8）属于承诺书 1 中按照工程造价确定直接发包的项目，需提交工程预算书、监理酬金审核文件或审计专业局出具的预算审计报告；

（9）施工企业资质证书及安全生产许可证、项目经理（安全员）安全生产考核合格证（复印件）；

（10）建设工程工伤保险参保证明（复印件）；

（11）公安消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或《建设工程消防监督管理方式告知单》（复印件）；

（12）监理企业资质证书及总监执业证书（复印件）。

注：复印件需加盖公章。

（二）受理

经审查，申请主体和申请材料符合规定要求且材料齐全的，予以受理，向申请主体送达受理凭证；申请主体和申请材料不符合规定要求的，不予受理，书面告知其不予受理的理由。

（三）审查

1、审查内容

（1）申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定；

（2）申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致；

（3）各申请材料是否符合规定标准、要求；

（4）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、审查结果

（1）不符合条件的结果

1）申请存在申请人身份不符、申请资料不全、权属不清等情形的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

2）申请人的申请不符合建设工程施工许可实体条件的，作出不予许可决定，并说明不予许可的理由。

（2）符合条件的结果

申请人的申请符合建设工程施工许可条件的，向实施主体核发《建设工程施工许可证》。

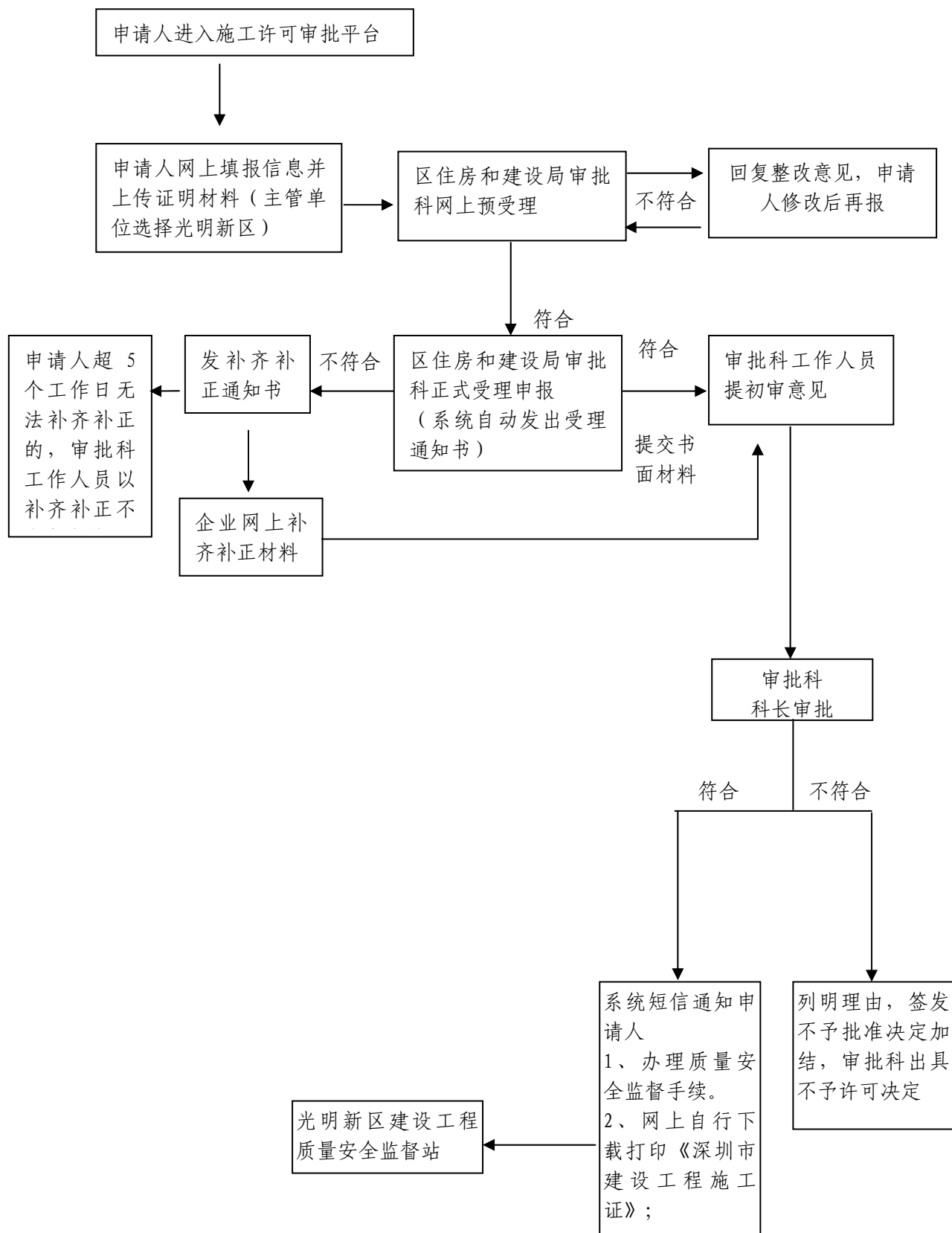
（四）审查时限

自收到申请之日起 5 个工作日

（五）表格（或文书格式）

深圳市建设工程施工许可（提前开工核准）申请表（房屋建筑及配套专业工程）

项目名称		工程名称	
项目是否第一次申办施工许可证		☐ 是 ☐ 否	
申请单位（应包含所有建设单位）		法定代表人	身份证号码
建设单位项目负责人		联系电话及移动电话	
申请经办人	姓 名	联系电话	传 真
		移动电话	
建设单位 质量主任	姓名	建设单位 安全主任	姓名
	移动电话		移动电话
施工单位 质量主任	姓名	施工单位 安全主任	姓名
	移动电话		移动电话
施工单位		联系人	移动电话
建造师		执业注册号	移动电话
监理单位		联系人	移动电话
项目总监		执业注册号	移动电话
勘察单位		联系人	移动电话
设计单位		联系人	移动电话
工程地址	宗地号：		用地红线面积 平方米
工程所在区域	☐ 龙岗区 ☐ 大工业区 ☐ 盐田区 ☐ 罗湖区 ☐ 福田区 ☐ 保税区 ☐ 南山区 ☐ 宝安区 ☐ 光明新区		
资金来源	政府 %；国有 %；集体 %；私营 %；外资 %；其他 %		
项目 总建筑面积	（计容积率和不计容积率建筑面积总和）：_____m ² ； （其中：超高层：_____m ² ；高层：_____m ² ；多层：_____m ² ）		
建筑层数	超高层：___层/___栋，___层/___栋，___层/___栋，___层/___栋； 高层：___层/___栋，___层/___栋，___层/___栋，___层/___栋； 多层：___层/___栋，___层/___栋，___层/___栋，___层/___栋； （注：多层建筑为九层及以下的建筑；高层建筑为十层及以上且高度不超过 100 米的建筑；超高层建筑为高度超过 100 米的建筑。）		
建筑高度	最高高度___米/___栋；		
结构类型	基础		上部
基坑参数	基坑开挖深度	米	基坑开挖面积 平方米
本次发包工程级别	☐ 一级 ☐ 二级 ☐ 三级		
本次施工 建筑面积	_____m ²	合同造价	万元
合同开工日期		合同竣工日期	
房屋建筑是否为商品房	☐ 是 ☐ 否		
本次施工 住宅总面积	_____m ²	套型建筑面积超过 90 m ² 的合计	m ²
		套型建筑面积不足 90 m ² 的合计	m ²
申请事项： ☐ 1. 施工许可； ☐ 2. 提前开工核准；			



第二节 建设工程开工验线

一、申请主体

项目实施主体

二、办理条件

（一）取得《建设工程规划许可证》或建设工程桩基提前开工文件；

（二）已办理开工手续；

（三）已现场放线；

（四）已取得《建设工程开工验线测量报告》。

三、申请材料

（一）申请表（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料；

（三）建设工程开工验线测量报告（原件 1 份）；

（四）《建设工程规划许可证》或《建设工程桩基提前开工证明书》及相关附图（原件 1 份）；

（五）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规土委光明管理局

五、办理时限

自申请之日起 10 个工作日

六、办理结果

（一）不符合要求的

经审查，不符合相应规定情形的，不予加盖验线合格专用章。

（二）符合要求的

经审查，符合相应规定情形的，在《建设工程规划许可证》或《建设工程桩基提前开工证明书》上加盖验线合格专用章。

七、办理依据

（一）《深圳市城市规划条例》

（二）《中华人民共和国城乡规划法》

第九章 房地产预售许可

一、申请主体

城市更新项目实施主体

二、办理条件

- (一) 已付清地价款，并取得房地产权利证书；
- (二) 取得《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，施工图已经规划主管部门备案合格；
- (三) 开发企业已取得房地产开发资质等级证书；
- (四) 除付清地价款外，投入开发建设的资金已达工程预算投资总额的 25%，并经注册会计师验资；七层以下（含本数）的商品房项目已封顶；七层以上的商品房项目已完成地面以上三分之二层数；
- (五) 确定施工进度和竣工交付日期；
- (六) 预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权利且未被司法机关或者行政机关查封、扣押；
- (七) 项目资本金账户余额不低于项目资本金 10%；
- (八) 已完成拟预售房屋的预售测绘；
- (九) 已按规定明确物业服务用房房号、面积；
- (十) 已确定商品房预售资金监管措施；
- (十一) 已经取得区城市更新主管部门的实施监管协议履行情况确认函。

三、申请材料

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；

- （三）开发企业资质等级证书；
- （四）土地使用权《房地产证》、《土地使用权出让合同书》、《补充协议》及付清地价款证明；
- （五）《建设工程规划许可证》；
- （六）《建设工程施工许可证》；
- （七）已向主管部门备案的施工图纸及备案证明文件；
- （八）会计师事务所出具的已投入开发建设资金的验资报告；
- （九）施工进度和竣工交付日期说明及建设工程监理单位出具的工程形象进度报告；
- （十）商品房预售方案（预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、预售面积及分户汇总表、交付使用后的物业管理等）；
- （十一）预售查丈报告及商品房的总平面、立面、剖面图及分层平面图；
- （十二）按规定需建设公共配套设施的，需提交公共配套设施移交意向书，同时应确定按规定要求需明确的物业管理用房具体房号、面积；
- （十三）预售款监管协议；
- （十四）商业银行出具的项目资本金账户余额不低于本项目资本金 10%的存储证明；
- （十五）《城市更新项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议履行情况的意见》；
- （十六）建筑物命名批复书、分户汇总表。

四、主管部门

深圳市规划和国土资源委员会光明管理局

五、办理时限

自受理申请之日起 20 个工作日。

六、办理结果

经审查，符合许可条件的，核发《房地产预售许可证》，准予房地产预售；经审查不符合许可条件的，作出不予行政许可决定。

七、办理依据

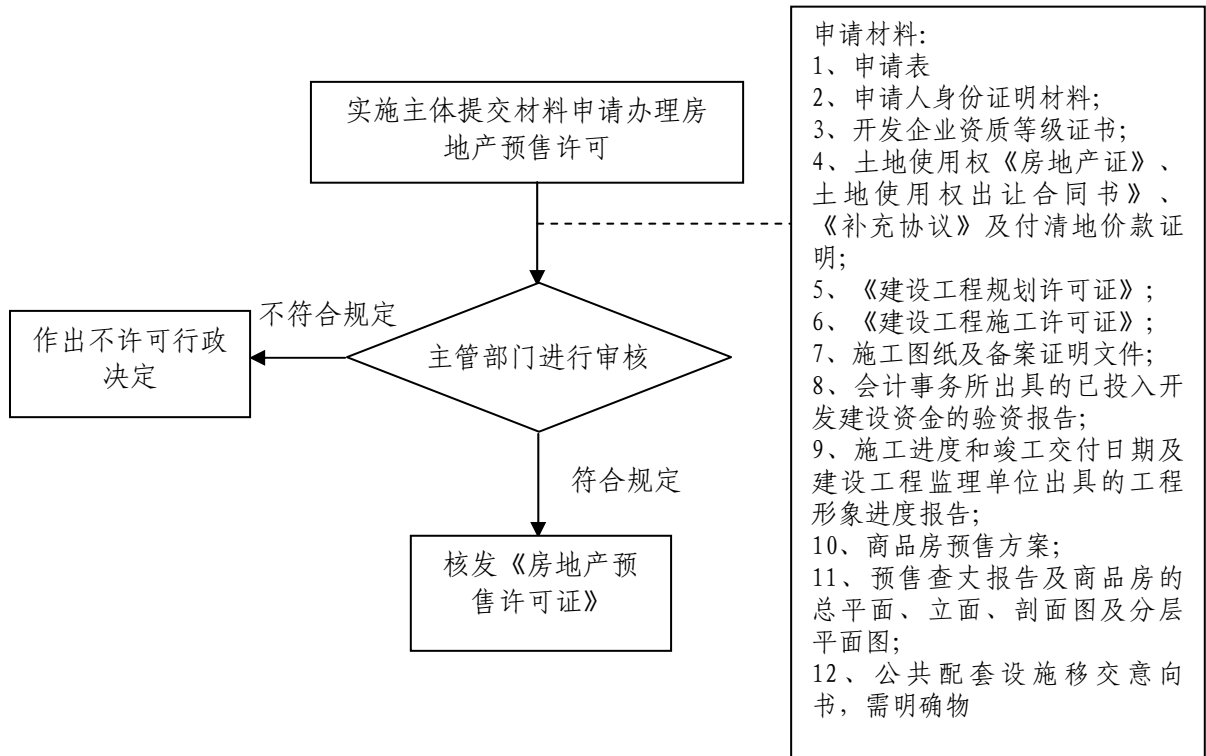
- （一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （二）《城市房地产开发经营管理条例》；
- （三）《城市商品房预售管理办法》；
- （四）《广东省商品房预售管理条例》；
- （五）《深圳经济特区房地产转让条例》；
- （六）《深圳经济特区物业管理条例》；
- （七）《深圳市房地产市场监管办法》；
- （八）《深圳市安居商品房建设和管理暂行办法》；
- （九）《深圳市城市更新办法》及其实施细则；
- （十）《光明新区社区配套和公共服务用房管理办法》（深光建字〔2015〕168 号）
- （十一）其他相关法律、法规、规章及规范性文件。

八、申请表格

房地产预售申请表

申请单位名称	法定代表人	身份证号码	地址	
开发企业资质证书				
商品房项目名称				
项目地点				
宗地号		房地产证号	深房地字第_____号	
地名批复名称		地名批复号		
工程规划许可证号		工程施工许可证号		
预售查丈建筑面积	平方米	预售查丈楼栋数	栋	
栋数 层数		楼栋号		
工程监理机构		金融机构		
本 次 申 请 预 售 数 据				
☐ 住宅类	住宅面积	平方米	住宅套数	套
☐ 商业类	商业用途面积	平方米	商业用途套数	套
☐ 办公类	办公面积	平方米	办公套数	套
☐ 其他类	其他面积	平方米	其他套数	套
总数	申请预售总建筑面积	平方米	申请预售总套数	套
其他需要说明的问题和事项： 				
申请人承诺： 本表填报的内容及提交的有关附件的原件或复印件真实有效。 本宗土地及申请预售的房屋均无抵押、查封及其他权利限制。				
委托代理人		身份证号		委托起止时间
联系电话			通讯地址	

九、办理流程图



第十章 验收

第一节 竣工验收测绘

一、申请主体

城市更新项目实施主体

二、办理条件

- (一) 已取得《深圳市国有土地使用权出让合同书》；
- (二) 已经取得《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市建设工程规划许可证》；
- (三) 城市更新项目建设工程已竣工。

三、申请材料

- (一) 深圳市地籍测绘大队服务事项业务申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 做过预售测绘的，提供经规划部门核准并加盖“深圳市地籍测绘大队”图纸采用章（预售）的建筑施工图；未做过预售测绘的，提供经规划部门核准且盖有规划部门“查档专用章”或“与存档图纸一致专用章”的建筑施工图；
- (四) 《深圳市国有土地使用权出让合同书》；
- (五) 《深圳市建设用地规划许可证》；
- (六) 《深圳市建设工程规划许可证》；
- (七) 《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》；
- (八) 建筑施工图的电子数据。

四、主管部门

深圳市规划和国土资源委员会（深圳市地籍测绘大队）

五、办理时限

自受理申请之日起 30 个工作日。

六、办理结果

经测绘，出具《深圳市建设工程竣工测量报告》、《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》。

七、办理依据

- （一）《深圳市城市规划条例》第六十一条；
- （二）《深圳经济特区房地产登记条例》第三十条；
- （三）《城市测量规范》（CJJ 8-99）；
- （四）《房产测绘规范》（GB/T 17996. 1-2000）；
- （五）《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG/T22-2006）。

八、申请表格

深圳市地籍测绘大队服务事项业务申请表

申请单位					
联 系 人		联系电话		身份证号码	
项目名称					
项目地点					
项目性质	☐ 省市级或以上政府投资项目 ☐ 市、区级政府投资项目 ☐ 重大项目 ☐ 其他建设项目				
政府投资项目编号				重大项目编号	
服务事项	☐ 房屋建筑面积预售测绘 ☐ 建设工程竣工验收测绘 ☐ 房屋建筑面积现状测绘 ☐ 房屋建筑面积分割测绘 ☐ 建设工程开工验线测绘 ☐ 市政工程竣工验收测绘 ☐ 制作土地证书宗地附图 ☐ 制作产权证书宗地附图				
申请情况	☐ 初次申请 ☐ 再次申请				
项目基本情况	宗地号: _____ 建筑总面积 (道路/管线长度): _____ 建筑性质: ☐ 住宅 ☐ 商业 ☐ 综合楼 ☐ 其它 _____ 市政工程性质: ☐ 道路 ☐ 管线 ☐ 其它 _____				
申请服务事项的用途及其它补充说明:					
申请人承诺: 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任, 概由申请人承担, 与出具测绘报告单位无关。 申请单位 (人) (签章): 张三 × × × × 年 × × 月 × × 日					

申请材料	
房屋建筑面积 预售测绘	1、身份证明材料 2、加盖规土委“查档专用章”、“与存档图纸一致专用章”且盖章为红色原章的建筑施工图 3、《深圳市国有土地使用权出让合同书》（复印件）4、《深圳市建设用地规划许可证》（复印件）5、《深圳市建设工程规划许可证》（复印件）6、建筑施工图的电子数据光盘
建设工程竣工 验收测绘	1、身份证明材料 2、加盖规划部门“查档专用章”、“与存档图纸一致专用章”且盖章为红色原章的建筑施工图 3、《深圳市国有土地使用权出让合同书》（复印件）4、《深圳市建设用地规划许可证》（复印件）5、《深圳市建设工程规划许可证》（复印件）6、建筑施工图的电子数据光盘 7《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》（原件）8、项目现场照片
房屋建筑面积 现状测绘	1、身份证明材料 2、经规划部门核准的建筑图或竣工图 3、《深圳市国有土地使用权出让合同书》（复印件）4、《深圳市建设用地规划许可证》（复印件）5、《深圳市建设工程规划许可证》（复印件）6、对已有产权证、申请现状测绘或申请测绘产权证面积范围，必须具备明确产权界限，提供产权部门确定或由相关权利人共同确定的产权界限。（提供相关产权原件）7、产权部门电脑查询单
房屋建筑面积 分割测绘	1、身份证明材料 2、《深圳市房地产产权证书》（已办产权的提供，复印件）3、产权权利人分割协议（复印件）4、经规划部门批准的具有明确产权分割界限的建筑施工图（原件）5、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（原件，仅限于进行过测量的申请人提交）6、对于已有产权证（已分户，且已分户登记产权证），申请分割测绘必须由相关权利人共同申请，同时提供相关权利人共同确定的产权界限 7 产权部门电脑查询单
制作土地证书 宗地附图	1、身份证明材料 2、《深圳市国有土地使用权出让合同书》（复印件）
制作产权证书 宗地附图	1、身份证明材料 2、《深圳市国有土地使用权出让合同书》（复印件）3、深圳市建设工程规划验收合格证（复印件）4、《深圳市建设工程竣工测量报告》（复印件）5、《土地证》（复印件）
建设工程开工 验线测绘	1、身份证明材料 2、《深圳市建设用地规划许可证》（正、副本）和经规划部门批准的总平面图（原件及复印件各 1 份）或《桩基础报建证明书》和桩基图（原件及复印件各 1 份）3、《深圳市建设用地规划许可证》（复印件）4、总平面图或桩基图的电子数据 5、宗地图（复印件）
市政工程竣工 验收测绘	1、身份证明材料 2、市政工程《建设用地规划许可证》（复印件）3、市政工程《建设工程规划许可证》（复印件）及市政工程报建审批意见书 4、加盖规划部门“查档专用章”、“与存档图纸一致专用章”且盖章为红色原章的市政工程建筑施工图（原件 1 份，包括变更材料）

备注：1、身份证明材料指工商营业执照复印件（事业单位机构代码证）、法定代表人证明、法定代表人身份证复印件、授权委托书、委托代理人身份证复印件。

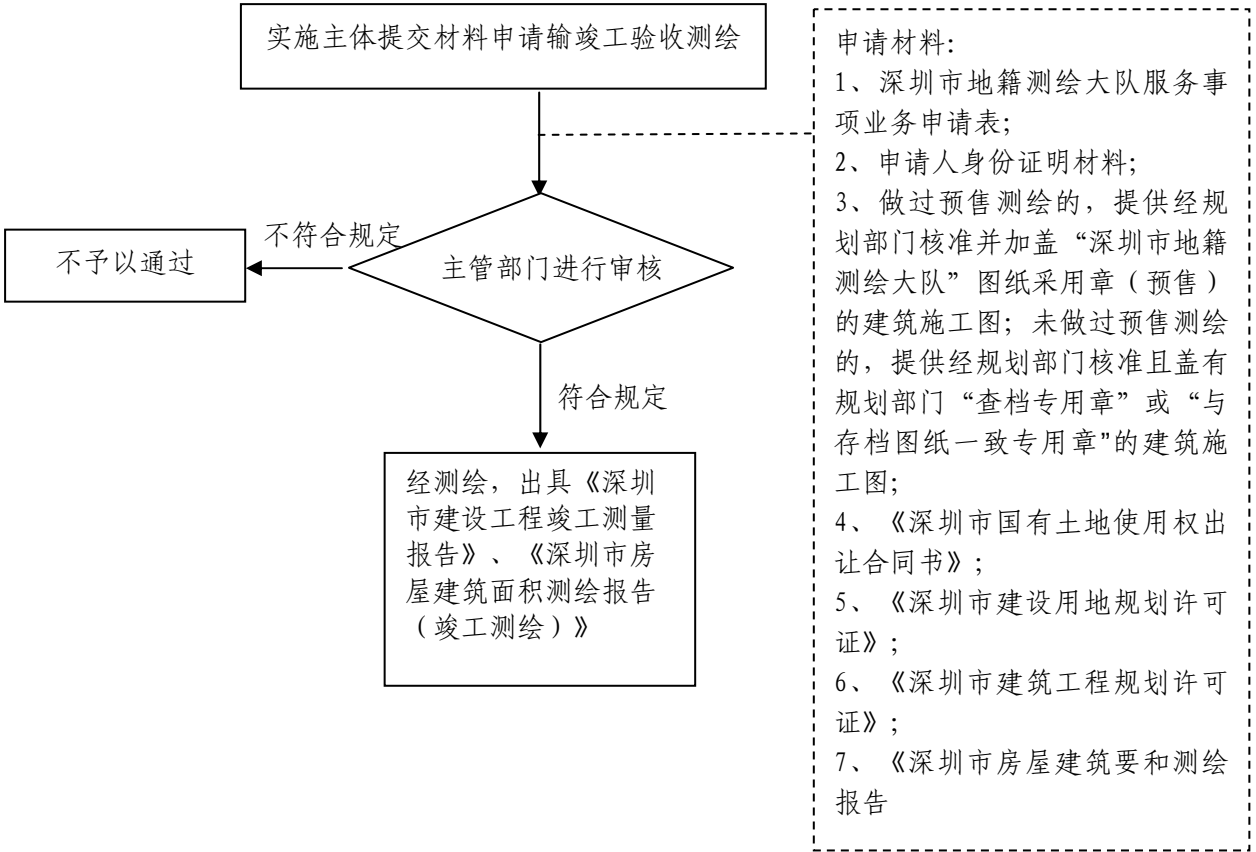
2、受理窗口地址

大队：深圳市福田区新闻路 69 号山海大厦一楼 电话：83139052
 宝安中队：深圳市宝安区 30 区前进一路 293 号 电话：27820077
 龙岗中队：深圳市龙岗区中心城建设大厦一楼 电话：28918500
 坪山中队：深圳市坪山新区金牛西路 12 号一楼 电话：28297927
 光明工作站：深圳市光明新区观光路 3009 号 电话：21388120

3、政风行风投诉电话：83139309

技术咨询电话：83139048

九、办理流程图



第二节 建设工程规划验收

一、申请主体

城市更新项目实施主体

二、办理条件

（一）符合《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》及其附图规定的各项要求；

（二）通过建设工程竣工测量和竣工查文；

（三）用地范围内的临时设施已拆除；

（四）规定移交给政府的公共配套设施，应与新区城建部门签订移交协议书。

三、申请材料

（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）建设用地规划许可证；

（七）《土地使用权出让合同》及补充协议；

（八）建设工程规划许可证；

（九）有配套地质灾害治理工程的，应提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；

（十）城市更新主管部门就监管协议等相关内容出具的意见；

（十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

四、主管部门

深圳市规划国土委光明管理局

五、办理时限

自收到申请之日起 20 个工作日

六、办理结果

申请人的申请符合建设工程规划验收条件的，向实施主体核发《建设工程规划验收合格证》；

申请人的申请不符合建设工程规划验收实体条件的，作出不予许可决定，并说明不予许可的理由。

七、办理依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）《深圳市城市规划条例》；

（三）《关于加强规划验收过程中建筑面积管理的通知》（深规〔2004〕66号）；

（四）《关于建设工程规划验收有关事项的通知》（深规〔2005〕110号）；

（五）《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）。

八、申请表格

深圳市建设工程规划验收申请表

申 请 单 (人)																																			
法定代表人																																			
身份证号																																			
委托代理人		联系电话		身份证号																															
通讯地址				邮政编码																															
项目名称		计划立项 批文编号		立项规模																															
项目地点		土地合同 (用地批 复) 编号		设计单位及 勘察设证 书编号																															
《建设用地规划许可证》编号			《建设工程规划许可证》编号																																
一、项目性质与申请事项 (打“√”选择) 1、项目性质 ☐ 新建工程 ☐ 扩建、改建工程 2、申请事项 ☐ 建筑工程规划验收 ☐ 市政工程规划验收 ☐ 小区规划验收																																			
二、项目情况摘要 1、建筑工程 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>子项名称</th> <th>建筑物功能</th> <th>栋数</th> <th>层数</th> <th>建筑面积 (平方米)</th> <th>结构类型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						子项名称	建筑物功能	栋数	层数	建筑面积 (平方米)	结构类型																								
子项名称	建筑物功能	栋数	层数	建筑面积 (平方米)	结构类型																														
2、市政工程 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>项目名称</th> <th>工程规模</th> <th>起点坐标</th> <th>终点坐标</th> <th>工程概算</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>						项目名称	工程规模	起点坐标	终点坐标	工程概算																									
项目名称	工程规模	起点坐标	终点坐标	工程概算																															
三、申请人需要补充说明的事项:																																			
申请人承诺: 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任, 概由申请人承担, 与审批 (或核准) 机关无关。 若有书面材料需通知申请人, 可按本表填写的通讯地址邮寄送达。 申请单位 (人) (签章): 法定代表人: 年 月 日																																			

建设工程规划验收业务申请材料指引

行政许可申请材料:

1、申请书(表)(原件1份);

2、申请人身份证明材料:

(1)个人的,身份证(复印件1份,核原件);

(2)企业的,提供工商营业执照(复印件)及法定代表人或负责人证明(原件)各1份;

(3)事业单位或其他社团组织,提供政府批准成立的批准文件(复印件,核原件)或核准登记证明(原件)、法定代表人或单位负责人证明(原件)各1份;

(4)国家机关的,提供法定代表人或单位负责人证明(原件)1份;

(5)单位或个人授权他人代理的,提供授权委托书原件及委托代理人个人身份证(复印件,核原件)各1份;

(6)境外企业、组织及个人提交的身份证明按规定需经过见证或认证(原件1份),香港和澳门的需经司法部授权的律师见证(原件1份);

3、《深圳市建设用地规划许可证》(复印件1份,核原件);

4、《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议(复印件1份,核原件);

5、《深圳市建设工程规划许可证》(复印件1份,核原件)及经核准的全套图纸(包括总平面图、施工图)(原件1份);

6、建设工程竣工测量报告(原件)和建筑面积测绘报告(复印件)各1份;

填写说明:

1. 用黑色墨水笔填写,字迹应工整清晰,方便阅读;

2. 请人的名称请按工商营业执照或其它批准文件上登记的全称填写;

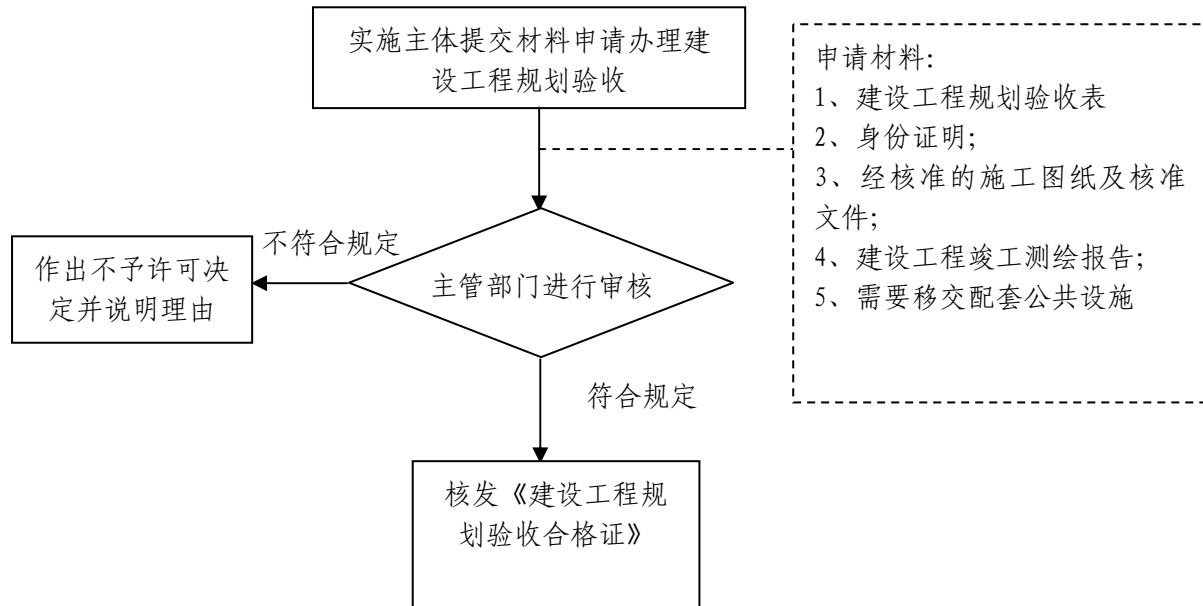
3. 关的联系电话和通讯地址务请真实准确,以免无法及时联系,造成不必要的延误;

4. 认真选择和填写申请表的有关事项,以便规划部门及时、准确地进行审理;

5. 表所列材料未注明复印件的,申请时提供原件;注明复印件的,申请时提供原件备核;

6. 有疑问,请向规划局行政服务窗口咨询。

九、办理流程图



第三节 竣工验收备案

一、申请主体

城市更新项目实施主体

二、办理条件

（一）房屋建筑工程：

- 1、建设单位已按规定组织竣工验收并验收合格（含配套的燃气工程）；
- 2、工程已按规定通过消防专项验收或备案；
- 3、工程包含电梯的，已按规定通过电梯专项验收；
- 4、已按规定通过建筑节能专项验收；
- 5、工程已按规定通过防雷装置专项验收。

（二）市政公用工程：

- 1、建设单位已按规定组织竣工验收并验收合格（含配套的燃气工程）；
- 2、工程已按规定通过规划专项验收；
- 3、工程涉及消防专项验收或备案的，已按规定通过消防专项验收或备案；
- 4、污水处理、垃圾处理、排水等可能对环境产生重大影响的工程，已按规定通过环保专项验收；
- 5、工程已通过建筑节能专项验收；
- 6、工程包含电梯的，已通过电梯专项验收；
- 7、工程包含防雷装置的，已按规定通过防雷装置专项验收。

三、申请材料

（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。

四、主管部门

光明新区住房和建设局

五、办理时限

自受理申请之日起 2 个工作日

六、办理结果

申请人的申请符合建设工程竣工验收备案条件的，予以备案，在《深圳市房屋建筑工程验收备案表》上签署竣工验收备案意见并加盖竣工验收备案专用章；申请人的申请不符合建设工程竣工验收备案实体条件的，不予备案，并说明不予备案的理由。

七、办理依据

（一）《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》；

（二）《深圳市建设工程质量管理条例》第五十九条。

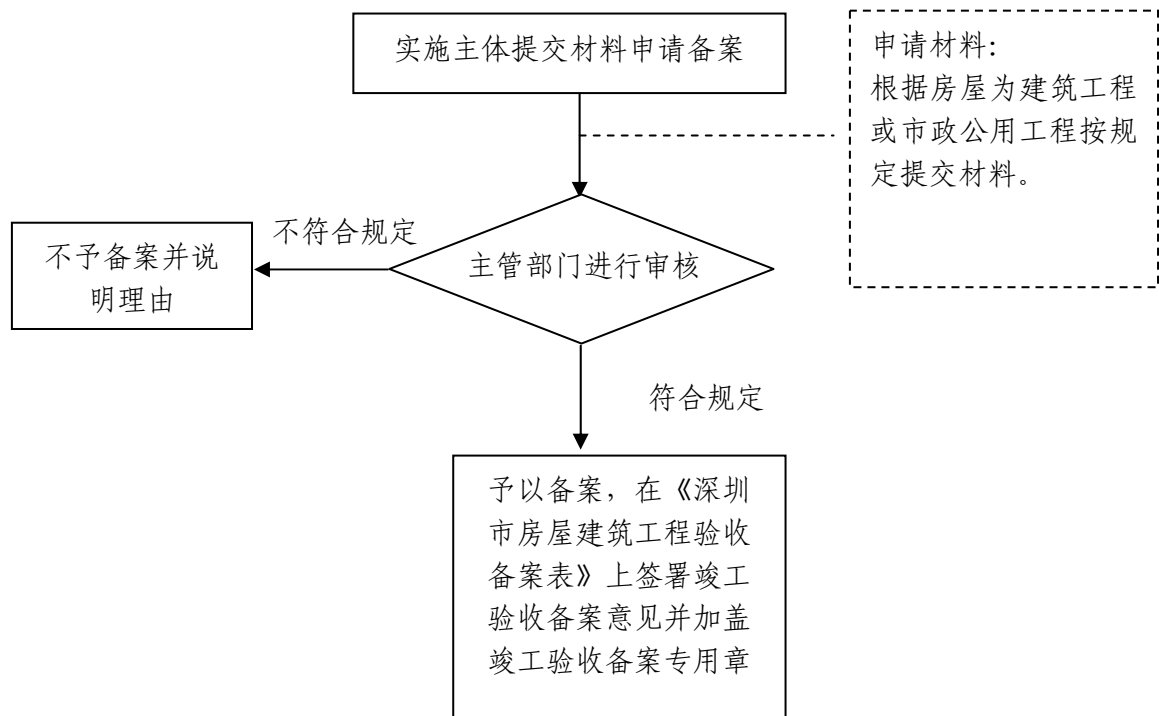
八、申请表格

深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表

项目名称			申请备案 工程名称	
申请备案 工程内容	施工许 可证号	允许施工范围		施工单位
勘察单位				
设计单位				
监理单位				
申请单位经办人姓 名、电话				
通讯地址及邮编				
申 请 单 位 提 交 的 备 案 资 料				
名 称		编 号		日 期
竣工验收报告 /核验证书				
燃气工程竣工验收报 告或验收证书				
消防验收文件或消防 备案文件				
电梯验收文件				
建筑节能验收文件				
雷电防护装置验收意 见文件				
办理人身份证明				

申请单位 承诺	本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如有任何虚假，受理机关可终止审理；如因虚假材料引致法律责任，概由申请单位承担，与受理机关无关。申请单位严格遵守国家、省、市有关建设法规的规定，如存在违法违规行为，将自愿接受有关行政处罚。 本次竣工验收备案的项目，共有扶梯 台、厢式客梯 台，均已通过检验，详见电梯验收文件。 若有书面材料需通知申请单位，可按本表填写的通讯地址邮寄送达。		
申请单位 (应包括所有建设单位)		法定代表人 (签章)	
		法定代表人 (签章)	
		法定代表人 (签章)	
		法定代表人 (签章)	
		法定代表人 (签章)	
以下由备案机关填写			
备案工程名称		质量监督 机构名称	
备案情况			
申请单位签收栏	姓名: 日期: 联系电话:		

九、办理流程图



第十一章 相关部门审批事项

第一节 新区住建局超限高层建筑抗震设防审批

一、办理依据

- (一) 《超限高层建筑工程抗震设防管理规定》第五、六条；
- (二) 建设部《关于印发〈超限高层建筑工程抗震设防专项审查技术要点〉的通知》；
- (三) 《广东省超限高层建筑工程抗震设防专项审查实施细则》。

二、办理条件

- (一) 超出国家现行规范、规程所规定的适用高度和适用结构类型的高层建筑工程，形态特别不规则的高层建筑工程，以及有关规范、规程规定应进行抗震专项审查的高层建筑工程；
- (二) 符合《广东省超限高层建筑工程抗震设防专项审查实施细则》粤建市函〔2011〕580号以及建设部《超限高层建筑工程抗震设防专项审查技术要点》（建质〔2010〕109号）要求。

三、办理程序

(一) 申请

1、申请主体

区住房建设局协助城市更新项目实施主体向深圳市住房和建设局申请

2、申请材料

- (1) 《超限高层建筑工程初步设计抗震设防专项审查申报表》；

(2) 申请人身份证明材料;

(3) 高层建筑工程超限设计的可行性报告或说明(纸质版一式六份,电子版1份);

(4) 建设项目的岩土工程勘察报告(含场地地震安全性评价报告)(纸质版一式六份,电子版1份);

(5) 结构初步设计计算书(主要结果)(纸质版一式六份,电子版1份);

(6) 达到初步设计深度的图纸(建筑和结构部分)和设计说明(纸质版一式六份,电子版1份);

(7) 当参考使用国外有关抗震设计标准、工程和震害资料及计算机程序,应提供相应的说明(纸质版一式六份,电子版1份)。

(二) 受理

1、书面审核

(1) 申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定;

(2) 申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致;

(3) 申请人提交的材料是否齐全,是否符合规定的材料类型;

(4) 主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

(三) 审查

1、审查内容

(1) 申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定;

(2) 申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致;

(3) 各申请材料是否符合规定标准、要求;

(4) 是否通过超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会的审查;

(5) 主管机关认为应当审核的其他事项。

2、审查结果

(1) 否定结果

1) 申请存在申请人身份不符、申请资料不全、权属不清等情形的, 主管部门应当作出书面答复并说明理由。

2) 申请人的申请未通过超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会审查的, 住房城乡建设部门及其他相关部门不得对超限高层建筑工程的施工图设计文件进行审查。

(2) 肯定结果

申请人的申请通过超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会审查的, 作出许可决定。

(四) 审查时限

自受理申请之日起 15 个工作日

(五) 表格 (或文书格式)

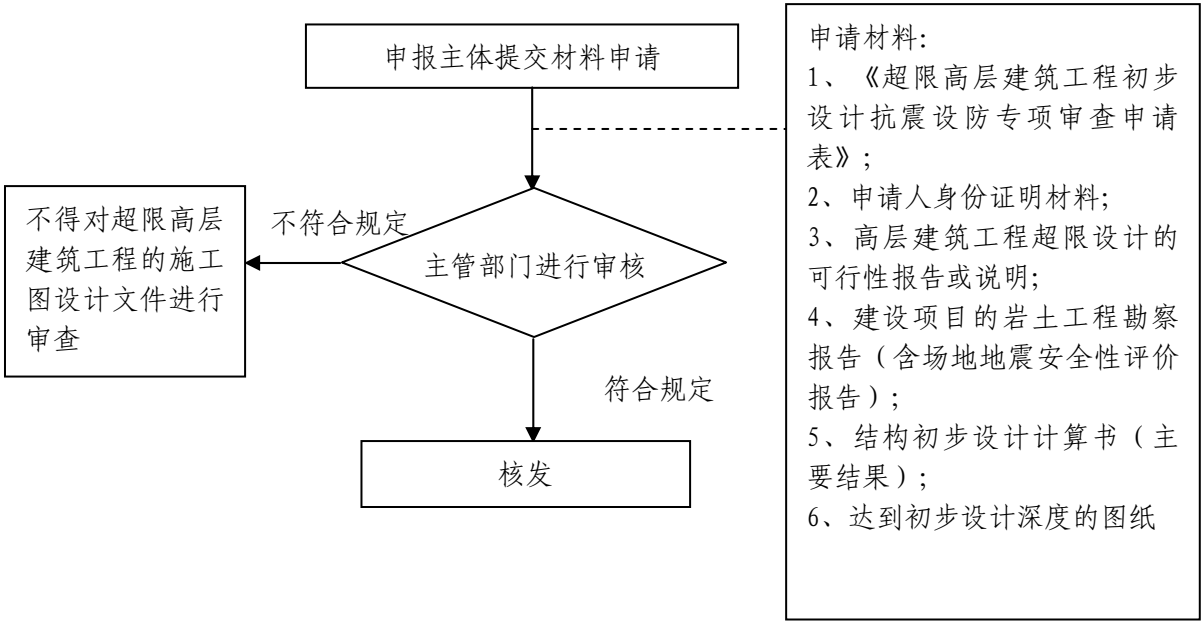
超限高层建筑工程初步设计抗震设防审查申报表

编号:

申报时间:

工程名称		申报人 联系方式	
建设单位		建筑面积	地上 万 m ² 地下 万 m ²
设计单位		设防烈度	度 (g), 设计 组
勘察单位		设防类别	类
建设地点		建筑高度和 层数	主楼 m (n=) 出屋面 地下 m (n=) 相连裙房 m
场地类别 液化判别	类, 波速 覆盖层 液化等级 液化处理	平面尺寸 和规则性	长宽比
基础 持力层	类型 埋深 桩长 (或底板厚度) 名称 承载力	竖向 规则性	高宽比
结构类型		抗震等级	框架: 墙、筒: 框支层 加强层 错层
计算软件		材料强度 (范围)	梁 C55、C30 柱: C60-C55 墙 C60-C30 楼板 C30、C40
计算参数	周期折减 楼面刚度 (刚□弹□分段 □) 地震方向 (单□双□斜□竖□)	梁截面	下部 剪压比 标准层
地上总重 剪力系数 (%)	G _E = 平均重力 X= Y=	柱截面	下部 轴压比 中部 轴压比 顶部 轴压比
自振周期 (s)	X: Y: T:	墙厚	下部 轴压比 中部 轴压比 顶部 轴压比
最大层间 位移角	X= (n=) 对应扭转比 Y= (n=) 对应扭转比	钢 梁 柱 支撑	截面形式 长细比
扭转位移比 (偏心 5%)	X= (n=) 对应位移角 Y= (n=) 对应位移角	短柱 穿层柱	位置范围 剪压比 位置范围 穿层数
时 程 分 析	波形 峰值	1 2 3	转换层 转换梁截面 刚度比 X: Y:
	剪力 比较	X= (底部), X = (顶部) Y= (底部), Y = (顶部)	错层 满布 局部 (位置范围) 错层高度 平层间距
	位移 比较	X= (n=) Y= (n=)	连体 数量 支座高度 含连廊 竖向地震系数 跨度
弹塑性位 移角	X= (n=) Y= (n=)	加强层 刚度比	数量 位置 形式 (梁□桁架□) X Y
框架承担 的比例	倾覆力矩 X= Y= 总剪力 X= Y=	多塔 上下偏心	数量 形式 (等高□对称□大小不等 □) X Y
大型屋盖	结构形式 尺寸 支座高度 竖向振动周期 竖向地震系数	支座连接方式 最大位移 构件应力比范围	
超限设计 简要说明	(性能设计目标简述; 超限工程设计的主要加强措施, 有待解决的问题等等) 采用 D 级性能目标, 加强薄弱部位楼板的板厚及配筋, 加强侧面梁高改善扭转等。		

(六) 流程图



第二节 新区住建局民用建筑工程建筑节能专项验收

一、办理依据

- (一) 《民用建筑节能条例》第十七条
- (二) 《深圳经济特区建筑节能条例》第二十三条
- (三) 《深圳市绿色建筑促进办法》第十六条

二、办理条件

- (一) 建设工程完成工程设计和施工合同约定的各项内容并自验合格；
- (二) 符合国家、省、市有关建筑节能的法律法规、技术标准和技术规范。

三、办理程序

(一) 申请

1、申请人

城市更新项目实施主体

2、申请材料

(1) 建设单位出具的《深圳市民用建筑节能专项验收申请表》、《深圳市公共建筑节能技术指标表》、《深圳市居住建筑节能技术指标表》；房屋买卖合同、住宅质量保证书和住宅使用说明书（自用工程项目可不提供）；

(2) 施工单位出具的建筑、暖通、电气、给排水专业工程竣工图（含电子文件）和建筑节能工程施工组织设计文件；

(3) 施工单位和监理单位出具的建筑节能工程施工质量验收表(包括分部工程、分项工程、检验批工程、材料设备构件进场检验、隐蔽工程);

(4) 设计单位出具的建筑节能工程质量检查报告;经审查合格的建筑节能设计计算书和计算模型(含电子文件)、建筑节能设计审查备案登记表、报审表和审查意见书;

(5) 监理单位出具的建筑节能工程质量评估报告;

(6) 节能产品供货合同或发票、由生产厂家出具的产品出厂合格证明(可提供复印件);

(7) 由第三方检测机构出具的建筑节能工程进场材料和设备复验报告(可提供复印件):(7.1-7.12 见另外表格);

(8) 建筑能效测评标识申报书及建筑能效测评机构出具的能效理论测评报告。(以下 5 类项目需提交:新建和改建扩建的国家机关办公建筑、单体建筑面积在 20000m² 以上的大型公共建筑、实施节能综合改造并申请财政支持的国家机关办公建筑和大型公共建筑、申请国家级或省级节能示范工程的建筑、申请绿色建筑评价标识的建筑)。

(二) 受理

1、书面审核

(1) 申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定;

(2) 申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致;

(3) 申请人提交的材料是否齐全,是否符合规定的材料类型;

(4) 主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

（三）审查

1、审查内容

（1）申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定；

（2）申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致；

（3）各申请材料是否符合规定标准、要求；

（4）建筑是否符合绿色建筑强制性标准；

（5）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、审查结果

（1）否定结果

1）申请存在申请人身份不符、申请资料不全、权属不清等情形的，主管部门应当作出书面答复并说明理由；

2）申请人的申请不符合实体条件的，不予出具《深圳市民用建筑节能专项验收意见书》，不予竣工验收备案。

（2）肯定结果

申请人的申请符合规定标准的，向申请人出具《深圳市民用建筑节能专项验收意见书》。

（四）审查时限

自受理申请之日起 15 个工作日

（五）表格（或文书格式）

深圳市民用建筑节能专项验收申请表

年 月 日

项目名称				项目性质	新建 ☐ 改扩建 ☐	
建设单位						
通讯地址				邮 编		
负 责 人		电 话		手 机		
联 系 人		电 话		手 机		
设计单位				施工图审查单位		
施工单位				监理单位		
项目地址				办理施工许可时间		
建筑类型 I	居住建筑 ☐ 公共建筑 ☐	结构体系				
		设计/竣工建筑面积 (m ²)		/		
		建筑层数 (地上/地下)		/		
建筑类型 II	居住建筑 ☐ 公共建筑 ☐	结构体系				
		设计/竣工建筑面积 (m ²)		/		
		建筑层数 (地上/地下)		/		
围护结构节能措施	外墙			分户墙		
	屋面			外门窗		
	天窗			底层架空楼板		
设备系统节能措施	制冷空调系统			分户用冷计量装置		
	照明系统			其它节能设备系统		
可再生能源利用措施	太阳能热水系统					
	空调废热回收装置					

本工程项目已完成工程设计和施工合同约定的各项内容,符合有关法规和建筑节能强制性条文的规定(有关技术指标详见《深圳市居住建筑节能技术指标表》附表1或附表2、《深圳市公共建筑节能技术指标表》附表3或附表4),现申请建筑节能专项验收。

申请人(盖章):

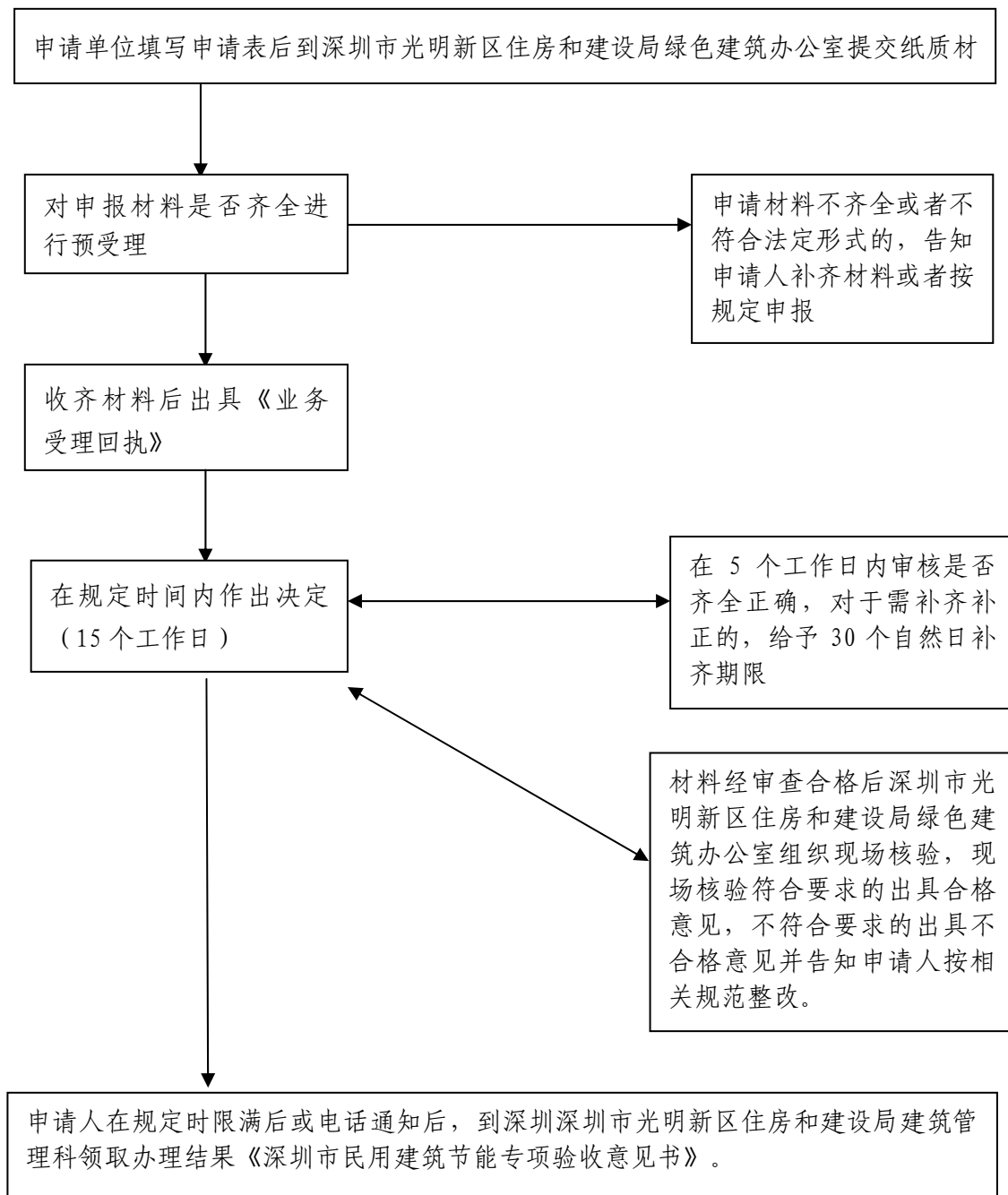
法定代表人(签字):

二 年 月 日

申请人承诺:

本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如有任何虚假,受理机关可终止审理;如因虚假材料引致法律责任,概由申请人承担,与受理机关无关。
若有书面材料需通知申请人,可按本表填写的通讯地址邮寄送达。

（六）流程图



第三节 新区产业监管部门城市更新重点项目认定

一、办理条件

（一）改造后为工业和商业服务业功能，对光明新区经济和社会
发展具有重大意义的城市更新产业项目。

（二）满足下列条件之一：

（1）协议引进符合《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》（深
府〔2012〕104号）标准的总部企业。

（2）项目更新单元内拆除范围用地面积在 1 万平方米（含本
数）以下，且协议引进单个企业年纳税额 3000 万元以上；拆除范围
用地面积在 1 万平方米以上，3 万平方米（含本数）以下，且协议引
进单个企业年纳税额 5000 万元以上；拆除范围用地面积在 3 万平方
米以上，且协议引进单个企业年纳税额 1 亿元以上。

（3）项目开发主体或合作开发主体注册地在光明新区，且项目
建成后打造为总部企业的，参照本款第（二）项执行。

（4）项目除按照规划中要求建设的公共项目外，又额外提供 3
千平方米以上独立占地，用于建设教育、文化、科研、医疗、体育等
功能的公共项目并将产权无偿移交区政府；提供占基础建筑面积
7.5%以上的用房用做公共项目并将产权无偿移交区政府。

以上协议引进的企业，属于区外迁入的，其年纳税额可参照其上
一年度在原所在地相关数据执行；协议引进的企业须承诺 5 年内企业
注册地不迁出光明新区。

二、办理程序

（一）申请人

城市更新项目申报主体

（二）申请时间

城市更新单元计划批准后，城市更新单元专项规划申报前。

（三）申报材料（协议引进企业类）

1、申请阶段一—总部企业

- （1）总部企业认定相关文件；
- （2）《产业专项规划和招商引资方案》；
- （3）申请企业营业执照、税务登记证及相应的行业资质证明；
- （4）协议引进企业营业执照、税务登记证及相应的行业资质证明；
- （5）与项目相关的重要合同/意向书等文件；
- （6）申请企业和协议引进企业管理层内部决策性文件；
- （7）申请企业承诺函。

2、申请阶段一—其他企业

- （1）申请企业基本信息表；
- （2）申请企业营业执照、税务登记证及相应的行业资质证明；
- （3）《产业专项规划和招商引资方案》；
- （4）协议引进企业信息表；
- （5）协议引进企业营业执照、税务登记证及相应的行业资质证明；
- （6）协议引进企业未来五年的财务预测报告；
- （7）协议引进企业近三年的审计报告；
- （8）协议引进企业近三年的纳税证明；

- (9) 协议引进企业近三年的税务鉴证报告;
- (10) 协议引进企业银行资信证明;
- (11) 与项目相关的重要合同/意向书等文件;
- (12) 申请企业和协议引进企业管理层内部决策性文件;
- (13) 申请企业承诺函。

3、后续动态监管阶段

- (1) 《产业规划实施及招商引资进度报告》;
- (2) 协议引进企业注册变更至城市更新重点项目所在地的营业执照、税务登记证;
- (3) 协议引进企业自注册至光明新区城市更新重点项目所在地之日起 12 个月/3 年/5 年的纳税证明;
- (4) 协议引进企业项目进度报告。

(四) 审查内容

主要对项目是否符合重点项目的申请条件进行审查

(五) 审查结果

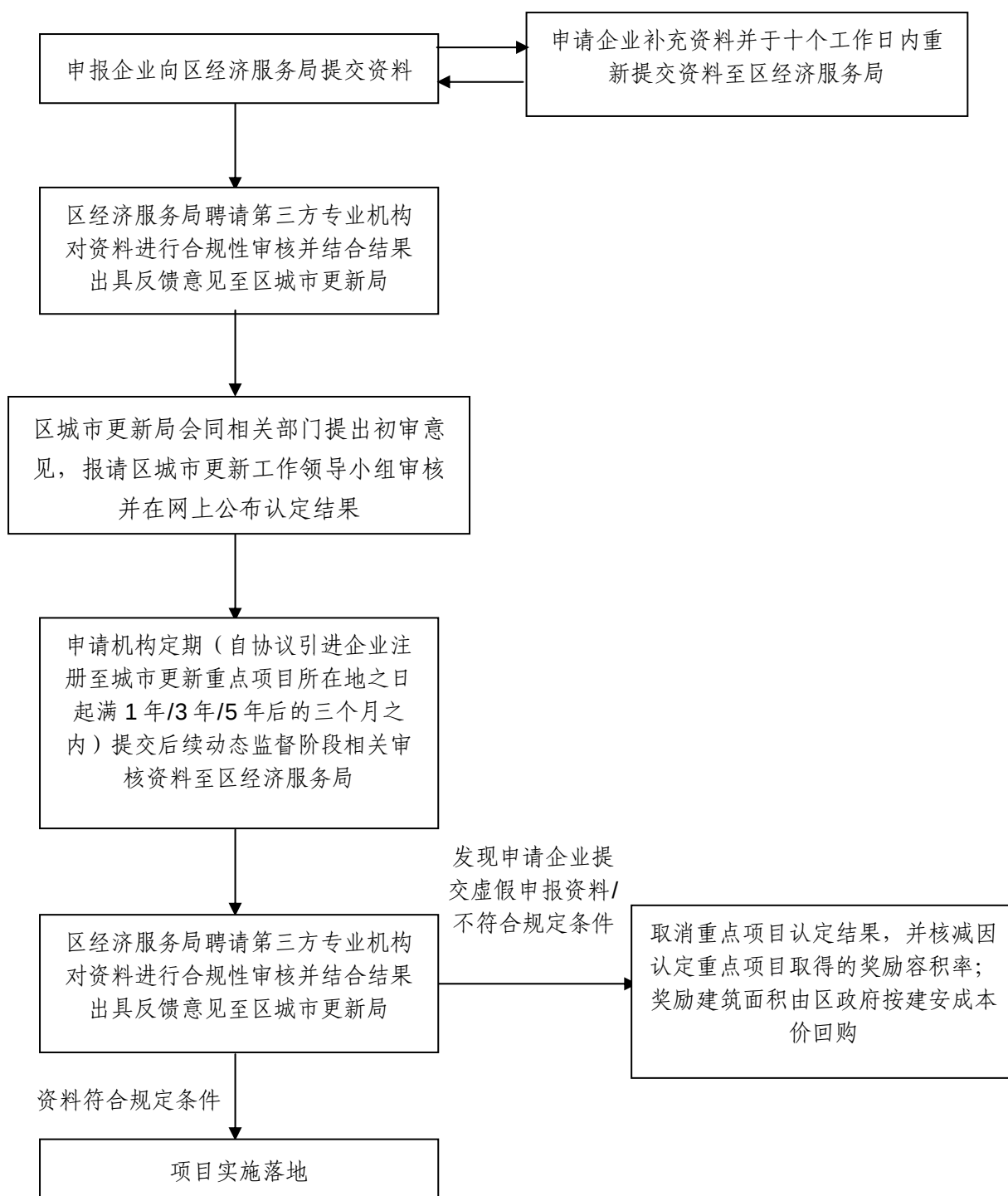
1、否定结果

发现申请企业提交虚假申报资料/不符合规定条件的, 取消重点项目认定结果, 并核减因认定重点项目取得的奖励容积率; 奖励建筑面积由政府按建安成本价回购。

2、肯定结果

申请企业提交资料符合规定条件的, 项目实施落地。

（六）流程图（协议引进企业类）



第四节 新区发展和财政局社会投资项目核准、备案

一、办理依据

（一）《深圳市社会投资项目核准办法》

（二）《深圳市社会投资项目备案办法》

二、办理条件

国内企业和在深圳注册登记的外商投资企业、事业单位、社会团体、民间组织等（以下统称项目单位）主要利用非政府性资金在本市范围内进行建设的固定资产投资项项目，须依照以下规定进行核准、备案：

（一）《深圳市社会投资项目准入指引目录（2014 年本）》（以下简称《目录》）中明确需核准的以下项目，依照规定实行核准管理：

- 1、需报国家、省核准的项目；
- 2、国家发展改革委、商务部公布的《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》中列入深圳市核准目录的限制类项目；
- 3、占用深圳市基本生态控制线内土地的项目；
- 4、国家、省和市另有规定的项目。

（二）在深圳市范围内的社会投资项目除以下投资项目外，依照规定实行备案管理：

1、《深圳市社会投资项目准入指引目录（2014 年本）》中明确需报国家、省核准或备案的项目；

2、国家发展改革委、商务部公布的《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》中限制类、禁止类项目；

3、国家发展改革委公布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》中限制类、淘汰类项目；

4、占用深圳市基本生态控制线内土地的项目；

5、国家、省、市另有规定的项目。

三、办理程序

（一）申请人

主要利用非政府性资金在本市范围内进行建设的城市更新项目实施主体，申请项目核准、备案的，应通过“深圳市社会投资项目核准备案管理信息系统”向区发展和财政局申请。

（二）申请材料

1、社会投资项目核准须提交的申请材料：

（1）项目申请报告（须加盖工程咨询单位公章、项目申报单位公章）；

（2）城市更新项目实施主体确认函；

（3）节能评估报告书、节能评估报告表或节能登记表。

2、社会投资项目备案须提交的申请材料：

（1）城市更新项目实施主体确认函。

（三）受理

项目核准、备案实行标准化、信息化管理。项目单位通过互联网登录“深圳市社会投资项目核准备案管理信息系统”（以下简称“核准备案系统”）申请核准、备案，填写《深圳市社会投资项目核准申报表》、《深圳市社会投资项目备案申报表》，并同步上传申请资料。

（四）审查

1、项目核准审查

核准机关在核准项目时，应当从以下方面进行审核：

（1）符合核准管理范围；

（2）符合发展规划、产业政策和行业准入标准；

（3）符合国家发展改革委公布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》和国家发展改革委、商务部公布的《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》以及《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2013 年本）》的规定；

（4）符合能源节约等要求；

（5）符合国家、省和市有关法律法规。

核准机关在核准项目时，认为有必要，可在 3 个工作日内委托有资质的咨询机构进行评估，评估时间不得超过 10 个工作日。

接受委托的咨询机构应在核准机关规定的时间内提出评估报告，并对评估结论承担责任。咨询机构在进行评估时，可要求项目单位就有关问题进行说明。

核准机关在进行核准审查时，如涉及其他行业主管部门的职能，应征求相关部门的意见。相关部门应在收到核准机关的征求意见函后 5 个工作日内，向核准机关书面反馈审核意见；逾期未反馈审核意见的，视为同意。

2、项目备案审查

备案机关对申请备案的项目是否符合国家、省、市的有关法律法规、发展规划、产业政策以及是否属于备案范围进行复核。

3、项目核准结果

对符合核准要求的项目，核准机关应在 8 个工作日内出具《深圳

市社会投资项目核准证》；对不符合核准要求的项目，核准机关应在 8 个工作日内将不予核准的理由书面告知项目单位；报国家、省核准的项目，市核准机关应在 8 个工作日内提出初审意见。8 个工作日内不能做出决定的，经核准机关负责人批准，可以延长 5 个工作日，并应将延长期限的理由告知项目单位。

核准机关委托评估、征求行业主管部门意见的时间不计算在前款规定的时限内。

核准机关在出具《深圳市社会投资项目核准证》时，应同步上传到“核准备案系统”。项目单位可通过“核准备案系统”下载《深圳市社会投资项目核准证》，或凭有效证件到核准机关所在地行政服务机构领取。

4、项目备案结果

对符合备案要求的项目，备案机关应在 5 个工作日内出具《深圳市社会投资项目备案证》，并同步上传到“核准备案系统”。项目单位可通过“核准备案系统”下载《深圳市社会投资项目备案证》，或凭有效证件到备案机关所在地行政服务机构领取；对不符合备案要求的项目，备案机关应在 5 个工作日内将不予备案的理由告知项目单位。报国家、省备案的项目，备案机关应在 5 个工作日内提出初审意见。

（五）审查时限

项目核准为自受理之日起 8 个工作日（不含委托评估、征求其他部门意见时间）；项目备案为自受理之日起 5 个工作日。

（六）表格（或文书格式）

深圳市社会投资项目核准申报表

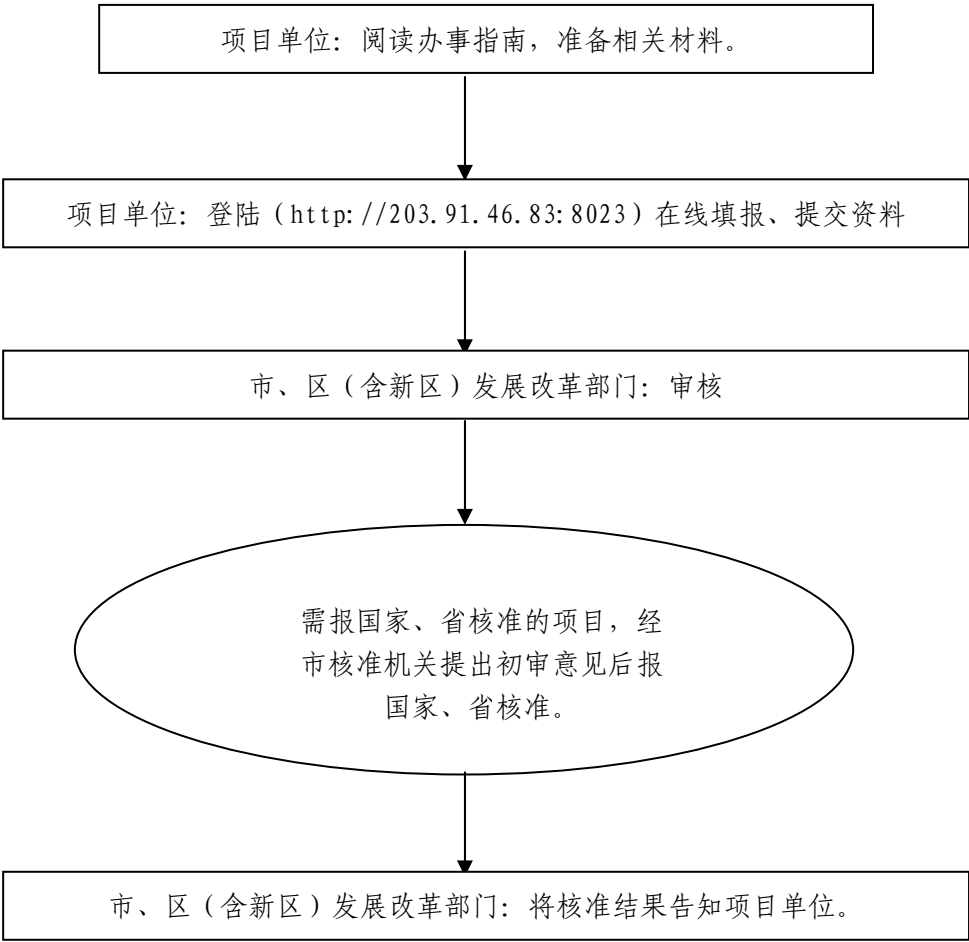
一、申请人基本情况							
项目单位名称				组织机构代码			
项目单位营业执照注册号				项目单位地址			
经济类型		1. 国内企业 2. 外商投资企业 3. 事业单位 4. 社会团体 5. 民间组织 6. 其他					
项目单位法人代表身份证件类型		☐ 身份证 ☐ 护照		身份证件号码			
二、项目基本情况							
项目名称				建设地点		市 县（区） 街道（乡镇）/ 园区（村）	
归口行业				建设性质		1. 新建 2. 扩建 3. 改建 4. 其他	
核准类别		☐ 需报国家核准的项目 ☐ 需报广东省核准的项目 ☐ 深圳市核准的项目					
适用产业目录条款		☐ 《产业结构调整指导目录》 类第 类第 条第 项					
		☐ 《外商投资产业指导目录》 类第 类第 条第 项					
		☐ 《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》 类第 类第 条第 项					
竞争性配置资源项目		☐ 交通项目 ☐ 能源项目 ☐ 城建项目 ☐ 社会事业项目 ☐ 其他					
主要建设内容		包括总建筑面积、产品名称、设计生产能力、主要设备选型、技术标准、制造工艺等。					
项目总投资		总投资 万元		资金来源构成		其中：自有资金 万元	
		其中：项目资本金 万元				银行贷款 万元	
		设备及技术投资 万元				利用外资 万元	
		进口设备用汇 万元				其他资金 万元	
项目建设起止时间		（ 年 月）至（ 年 月）					
基本导向指标		增加值能耗（项目年能耗总值/项目增加值） （单位：吨标准煤/万元）			增加值水耗（项目年用水额/项目增加值） （单位：立方米/万元）		
		劳动生产率（项目增加值/项目从业人员年平均人数） （单位：万元/人）			用地产出（项目增加值/项目建设用地面积） （单位：万元/公顷）		
		项目投资强度（项目固定资产投资额/项目建设用地面积） （单位：万元/公顷）					
节能评估审查意见		批准文号		主要内容			
国家法律法规规定的其他材料							
三、联系人信息							
姓名		身份证件号码		电话		手机	
联系地址				邮箱		传真号码	
本单位及法人代表承诺上述申报信息真实有效。							

深圳市社会投资项目备案申报

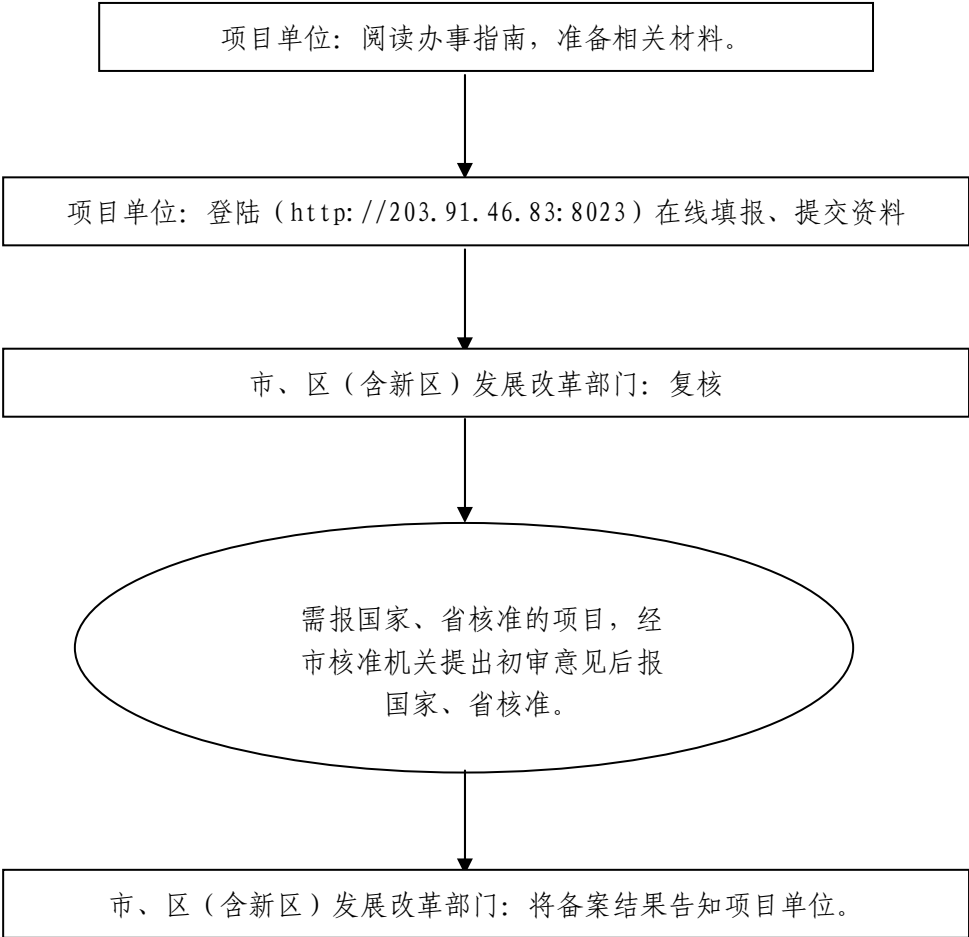
一、申请人基本情况			
项目单位名称		组织机构代码	
项目单位营业执照注册号		项目单位地址	
经济类型	1. 国内企业 2. 外商投资企业 3. 事业单位 4. 社会团体 5. 民间组织		
项目单位法人代表身份证件类型	☐ 身份证 ☐ 护照	身份证件号码	
二、项目基本情况			
项目名称		建设地点	市 县（区） 街道（乡镇）/ 园区（村）
归口行业		建设性质	1. 新建 2. 扩建 3. 改建 4. 其他
适用产业目录条款	☐ 《产业结构调整指导目录》 类第 类第 条第 项		
	☐ 《外商投资产业指导目录》 类第 类第 条第 项		
	☐ 《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》 类第 类第 条第 项		
竞争性配置资源项目	☐ 交通项目 ☐ 能源项目 ☐ 城建项目 ☐ 社会事业项目 ☐ 其他		
主要建设内容	包括总建筑面积、产品名称、设计生产能力、主要设备选型、技术标准、制造工艺等。		
项目总投资	总投资 万元	资金来源构成	其中：自有资金 万元
	其中：项目资本金 万元		银行贷款 万元
	设备及技术投资 万元		利用外资 万元
	进口设备用汇 万元		其他资金 万元
项目建设起止时间	（ 年 月）至（ 年 月）		
基本导向指标	增加值能耗（项目年能耗总值/项目增加值） （单位：吨标准煤/万元）	增加值水耗（项目年用水额/项目增加值） （单位：立方米/万元）	
	劳动生产率（项目增加值/项目从业人员年平均人数） （单位：万元/人）	用地产出（项目增加值/项目建设用地面积） （单位：万元/公顷）	
	项目投资强度（项目固定资产投资额/项目建设用地面积） （单位：万元/公顷）		
其它材料			
三、联系人信息			
姓名	身份证件号码	电话	手机
传真	联系地址	邮箱	
本单位及法人代表承诺上述申报信息真实有效。			

(七) 流程图

社会投资项目核准流程



社会投资项目备案流程



第五节 新区环保水务局建设项目环境影响审批

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国环境保护法》第十三条
- (二) 《中华人民共和国环境影响评价法》第二十二条
- (三) 《建设项目环境保护管理条例》第九条
- (四) 《广东省建设项目环境保护管理条例》第二条
- (五) 《深圳经济特区建设项目环境保护条例》第五条

二、办理条件

建设单位应当在建设项目可行性研究阶段报批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表；铁路、交通等建设项目，经有审批权的环境保护行政主管部门同意，可以在初步设计完成前报批环境影响报告书或者环境影响报告表。

按照国家有关规定，不需要进行可行性研究的建设项目，建设单位应当在建设项目开工前报批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表；其中，需要办理营业执照的，建设单位应当在办理营业执照前报批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表。

三、办理程序

(一) 申请人

项目实施主体

(二) 申报材料

- 1、《深圳市建设项目环境影响审批申请表》；
- 2、工商营业执照或医疗机构执业许可证或组织机构代码证等法

定身份证明，更名项目须提交企业名称变更通知书；

3、有效的场地使用证明（房产证、土地所有权证、经区房屋租赁办登记或备案的租赁合同等）；

4、法人委托书原件，经办人身份证复印件；

5、委托有资质单位编制的环境影响评价文件及环评信息公开凭证、脱密说明，报告书项目还需提交技术审查意见；

6、需落实环保“三同时”的新建项目须提交污染治理设计方案，如珠宝、汽修、餐饮项目须提交废气治理设计方案，医疗项目、工业废水排放项目须提交废水治理设计方案等；

7、土地开发类项目须提交选址意见书或规划许可证复印件，发改部门的核准备案文件复印件，验原件；

8、环评分析有医疗废物、危险废物产生的项目，须提交医疗废物、危险废物收运协议；

9、更名、延期、改扩建项目需提交书面申请报告（加盖原单位公章）、近半年内监测报告、危险废物收运单据，以及原环境影响审查批复。

（三）审查内容

1、是否符合国家环保法律法规规定，优先采用清洁生产工艺，配套设置防治污染设施；

2、建设项目的选址、布局是否符合城市环境保护规划的要求，同时考虑拟建地区整体环境质量的保护和改善；

3、建设项目是否符合产业政策；

4、环境影响评价是否表明建设项目符合环保要求；

5、是否符合污染物总量控制要求，超过污染物总量控制指标、

生态破坏严重或者尚未完成生态恢复任务的区域，环境保护部门应当暂停审批该区域内增加污染物排放总量或者对生态环境有较大影响的建设项目环境影响评价文件。

（四）审查结果

准予许可的，颁发备案回执或批复文件；不予许可的，说明理由并告知申请人救济方式和渠道。

（五）办理时限

- 1、III 类项目（登记表）：受理申请之日当天办结。
- 2、II 类项目（报告表）：环境影响报告表报送后 15 个工作日内正式批复。
- 3、I 类项目（报告书）：环境影响报告书及附件报送后 25 个工作日内正式批复。

（六）表格（格式文书）

以下内容由企业填写（必填）

编号		收文日期	
第 号		年 月 日	
项目分类情况			
登记表	报告表	报告书	

流域代码		行业代码		经济类型					
所 在 行 政 区									
罗 湖	福 田	南 山	宝 安	龙 岗	盐 田	龙 华	光 明	大 鹏	坪 山

深圳市建设项目环境影响审批

申 请 表

(土地开发类)

建设项目名称： _____

建 设 单 位： _____ (公章)

深圳市人居环境委员会

一、用地项目概要

- 1.1、用地项目名称
- 1.2、申请用地单位
- 1.3、用地地址
- 1.4、项目总投资（人民币）_____万元；
- 1.5、用地单位法人代表_____ 联系电话：_____
- 联系地址：_____
- 1.6、联系人姓名：_____
- 深圳市联系电话：_____
- 联系地址：_____

附：项目法人代表身份证
影印件

请在框内涂胶水张贴水份
证影证件

二、土地用途

- 2.1、用地性质：_____
- _____
- 2.2、建设项目内容：_____
- _____
- _____
- 2.3、建设规模：_____
- 2.4、其它情况（水 电 气用量及运输量）：_____
- _____
- 2.5、拟开工日期_____计划建设工期 _____个月。

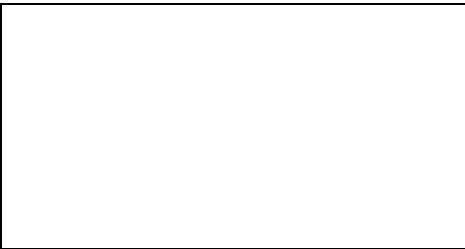
三、用地地址周围主要山河、街道、单位、建筑分布状况示意图和用地坐标。

界址点坐标：

X 坐标	Y 坐标

示意图：

↑
N（北）



四、施工期和运营期的主要环境问题和拟采取的环保措施

五、其它说明（填写企业须特别说明事项）

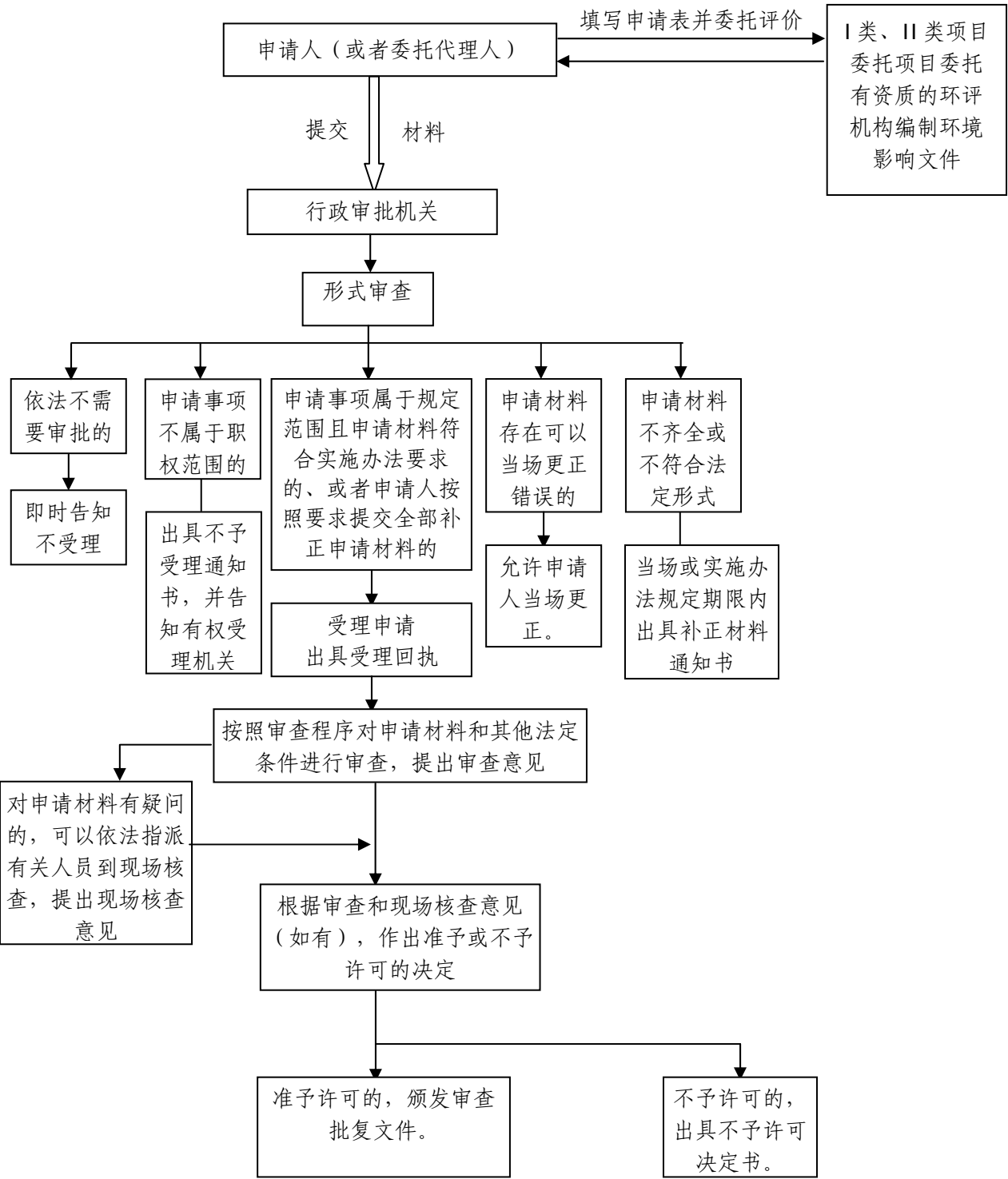
声明：

本人郑重声明：本表所填报资料完全属实，如存在瞒报、假报等情况及由此导致的一切后果由本人承担全部责任。

项目法人代表（亲笔）
（注：委托签名须附委托书）
年 月 日

(七) 流程图

建设项目环境影响审批流程图



第六节 新区环保水务局建设工程水土保持方案审批

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国水土保持法》第二十六条
- (二) 《中华人民共和国水土保持法实施条例》第十四条
- (三) 《广东省实施<中华人民共和国水土保持法>办法》第四
- 条
- (四) 《深圳经济特区水土保持条例》第十二条

二、办理条件

开办经济（技术）开发区或旅游开发区，修建铁路、公路、港口码头、电力工程、水工程、市政工程及其他基础设施，开采石（矿）等土木工程可能造成水土流失的，开发建设单位办理报建手续，须持有经市、区水务主管部门批准的水土保持方案。

三、办理程序

(一) 申请人

项目实施主体

(二) 申报材料

- 1、《深圳市开发建设项目水土保持方案设计报告书（表）申报表》；
- 2、水土保持方案报告书（表），合技术审查意见、弃土受纳协议、规划国土部门出具的选址意见书或土地出让文件或其他审批文件；
- 3、申请人（或单位）身份证明材料，经办人身份证及联系电话。

(三) 审查内容

1、水土保持方案报告书（表）是否符合《开发建设项目水土保持方案技术规范》的要求；

2、水土保持方案报告书（表）是否通过专家审查。

（四）审查结果

准予许可的，颁发批复文件；不予许可的，说明理由并告知申请人救济方式和渠道。

（五）办理时限

受理申请之日起 5 个工作日内

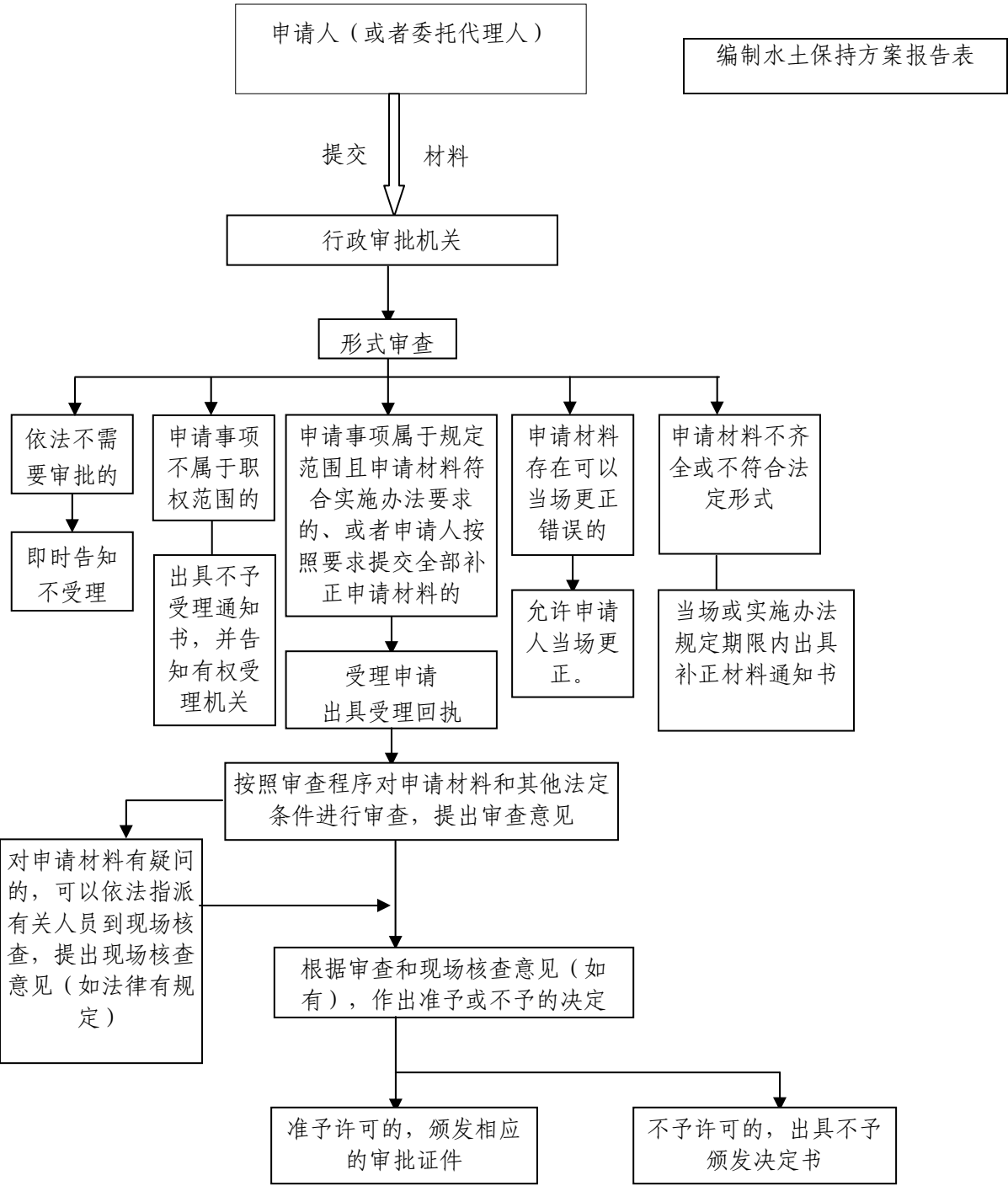
（六）表格（格式文书）

深圳市开发建设项目水土保持方案
设计报告书申请表

申报日期	年 月 日		
申报方案单位 (盖章)			
联系人		联系电话	
项目名称			
方案名称			
编制方案单位 (盖章)			
联系人		联系电话	

（七）表格（格式文书）

开发建设项目水土保持方案许可流程图



第七节 新区环保水务局超时施工噪声排放许可审批

一、办理依据

（一）《中华人民共和国环境噪声污染防治法》第三十条

（二）《广东省实施（中华人民共和国环境噪声污染防治法）办法》第二十条

（三）《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》第二十九条

二、办理条件

在城市建成区内、在中午或者夜间进行产生环境噪声的建筑施工作业，具有下列情形之一的，施工单位应当在施工作业前 5 个工作日向工程所在地环保部门提出申请：

（一）国家、省、市重大项目因特殊需要必须连续作业的；

（二）按正常作业时间开始施工但因生产工艺要求必须连续作业的。

三、办理程序

（一）申请人

施工单位

（二）申报材料

1、建筑施工合同复印件；

2、施工现场环境噪声防治方案（建设单位、施工单位共同盖章，编制环评报告书的项目还需环境监理单位盖章）；

3、建设主管部门出具的该项施工内容（属于因生产工艺要求必须连续作业）的施工意见书；

4、项目立项部门出具的重大项目证明复印件；

5、特殊需要的证明材料（市级政府职能部门联席会议纪要或市、区建筑工务部门证明）。

备注：

1、国家、省、市重大项目因特殊需要必须连续作业的须提交1、2、4、5项材料。

2、按正常作业时间开始施工但因生产工艺要求必须连续作业的须提交1、2、3项材料。

（三）审查内容

1、是否属于国家、省、市重大项目因特殊需要必须连续作业的情形；

2、是否属于按正常作业时间开始施工但因生产工艺要求必须连续作业的情形。

（四）审查结果

准予许可的，颁发备案回执或批复文件；不予许可的，说明理由并告知申请人救济方式和渠道。

（五）办理时限

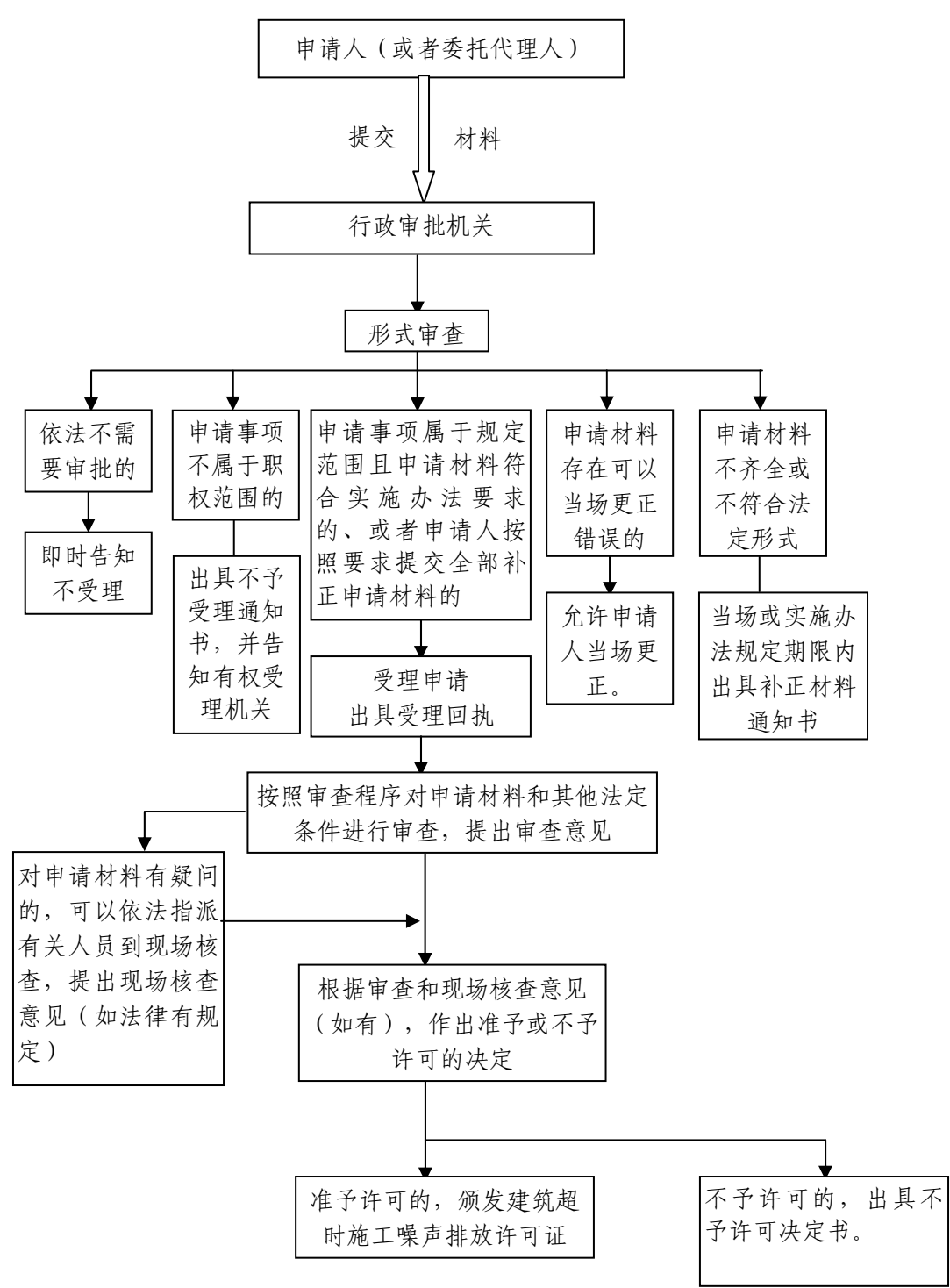
受理申请之日起2个工作日内

（六）表格（格式文书）

无

（七）流程图

超时施工噪声许可流程图



第八节 新区环保水务局用水审批

一、办理依据

- (一) 《深圳市节约用水条例》第十三条、第十四条
- (二) 《深圳市建设项目用水节水管理办法》第十一条

二、办理条件

新建、改建、扩建建设项目应当在可行性研究报告文件中包含用水节水评估报告内容，制定节约用水措施方案；依法不进行可行性研究的建设项目，应当在工程方案设计文件中包含用水节水评估报告内容。

三、办理程序

(一) 申请人

项目实施主体

(二) 申报材料

- 1、申请人身份证明，提交复印件 1 份，验原件；
- 2、建设项目用水节水评估报告申请表原件 1 份；
- 3、建设项目的批准文件原件 1 份；
- 4、建设项目用水节水评估报告及专业咨询机构的评审意见原件 1 份。

(三) 审查内容

- 1、建设项目用水是否符合相应的产业政策和有关标准、规定和技术规范；
- 2、是否有合理的用水水源，用水规模是否符合规划要求；
- 3、用水节水工艺是否合理，工程设施及技术措施方案是否符合

有关规范、规定的要求；

4、用水节水指标是否达到有关节水型城市、企业（单位）等相关规定的要求。

（四）审查结果

符合条件的，作出通过审核的意见；不符合条件的，作出不予通过审核的意见并告知申请人救济方式和渠道。

（五）办理时限

受理申请之日起 15 日内

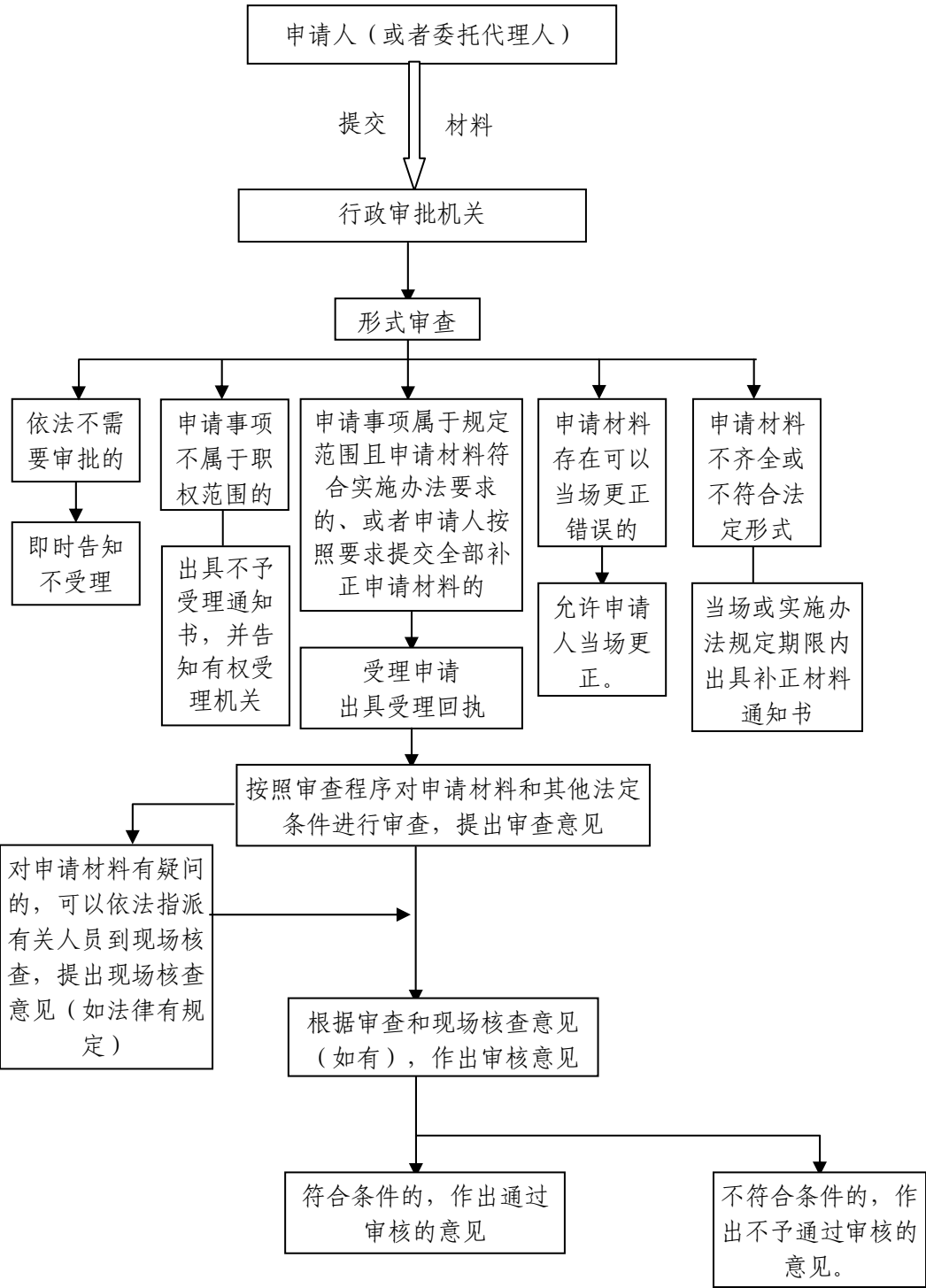
（六）表格（格式文书）

建设项目用水节水评估报告审查申请表

建设项目名称					
建设单位名称 (盖章)					
通讯地址		邮政编码			
用水地址		邮政编码			
供水企业名称					
单位用户用水计划编号					
联系人1		联系电话		手机	
联系人2		联系电话		手机	
年设计用水量(m³)		用水性质		传真	
提交材料目录	1、建设项目用水节水评估报告申请表； 2、建设项目的批准文件； 3、建设项目用水节水评估报告及专业咨询机构的评审合格意见； 4、法人、申请人身份证复印件及法人证明、法人授权委托书。				
以下为节水管理机构审核办理栏					
办理意见：			初审意见：		
承办人： 年 月 日			初审人： 年 月 日		
审核意见：			审批意见：		
审核人： 年 月 日			审批人： 年 月 日		

（七）流程图

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）流程图



第九节 新区环保水务局排水设计审批

一、办理依据

《深圳市排水条例》第十一条

二、办理条件

建设项目需要申领建设工程规划许可证的，规划部门核发建设工程规划许可证时，对涉及排水设施的项目应当事先征求主管部门的意见。建设项目不需要申领建设工程规划许可证的，涉及排水设施改造或者扩建的，建设单位应当将施工方案报主管部门审核同意后方可施工。

三、办理程序

（一）申请人

项目实施主体

（二）申报材料

1、排水设计审批：

（1）排水行政许可业务申请表；

（2）建设项目排水工程设计文件（含设计说明、平面图、系统图、大样图等），须经技术审查单位审核；

（3）排水计算书，须经技术审查单位审核；

（4）建设项目周边现状市政排水设施勘察技术报告和图纸（含高峰期污水量），须经技术审查单位审核；

（5）建设单位的营业执照或者组织机构代码证；

（6）业务办理人员的身份证复印件及联系电话；

（7）建设用地规划许可证。

2、拆迁或移动排水设施审批:

(1) 排水行政许可业务申请表;

(2) 拆迁或移动市政排水设施的工程设计文件(指具体拆迁或移动市政排水设施的工程),须经技术审查单位审核;

(3) 涉及拆迁或移动市政排水设施的建设工程设计文件(指与拆迁或移动市政排水设施有关的其他建设工程),须经技术审查单位审核;

(4) 建设单位承担重建、改建被拆迁或移动市政排水设施费用的承诺书;

(5) 建设单位的营业执照或者组织机构代码证;

(6) 业务办理人员的身份证复印件及联系电话。

(三) 审查内容

1、排水设计审批:

(1) 是否符合城市排水规划或水污染治理规划;

(2) 排水体制是否符合雨、污水分流规定;

(3) 市政污水设施是否按照集中处理原则建设;

(4) 是否符合《室外排水设计规范》(GB50014)、《建筑给水排水设计规范》(GB50015)等技术标准、规范、规定的要求;

(5) 周边市政排水设施是否具备雨、污水分流接驳条件。

2、拆迁或移动排水设施审批:

(1) 是否是因工程建设需要拆迁、移动市政排水设施;

(2) 重建或改建的市政排水设施是否符合城市排水规划或水污染治理规划;

(3) 是否符合《室外排水设计规范》(GB50014);

（4）建设单位是否承诺承担重建、改建被拆迁或移动市政排水设施的费用。

（四）审查结果

准予许可的，颁发有关证件；不予许可的，说明理由并告知申请人救济方式和渠道。

（五）办理时限

受理申请之日起 5 个工作日内

（六）表格（格式文书）

城市排水许可申请表

申请单位（个人）：_____

联系人员：_____

联系电话：_____

申请日期：_____

中华人民共和国住房和城乡建设部监制

填表说明

一、请用黑色墨水笔填写，字迹应工整清晰，方便阅读。

二、名称请按工商营业执照或其它批准文件上登记的全称填写。

三、预处理设施应填写排水预处理构筑物（如化粪池、隔油池或其他预处理设施）的型号及数量。

四、有关的联系电话和地址务请真实准确，以免无法及时联系，造成不必要的延误。

五、第一、二、三项由申请单位（个人）填写，第四项由行政许可决定机关填写。

六、第二项中接入点坐标仅限施工临时排水用户填写。

一、排水户基本情况

排水户全称						
详细地址						
法定代表人	姓名		身份证号码		电话	
委托代理人	姓名		身份证号码		电话	

二、排水设施基本情况

排水总量（立方米/日）				排水口数量（个）		
生活污水						
生产废水						
排水口位置	接入路段	接入管径		市政排水管径	接入点坐标	
污水	1					
	2					
	3					
雨水	1					
	2					
	3					
红线内雨水、污水管道	☐ 分流 ☐ 合流		市政雨水、污水管道		☐ 分流 ☐ 合流	
雨水排放流域			接入污水系统			
预处理设施及数量						
绘制排水管网平面示意图：（应标出管径、标高、与城市排水设施接口位置、排水流向等）						

三、申请人的补充说明和承诺

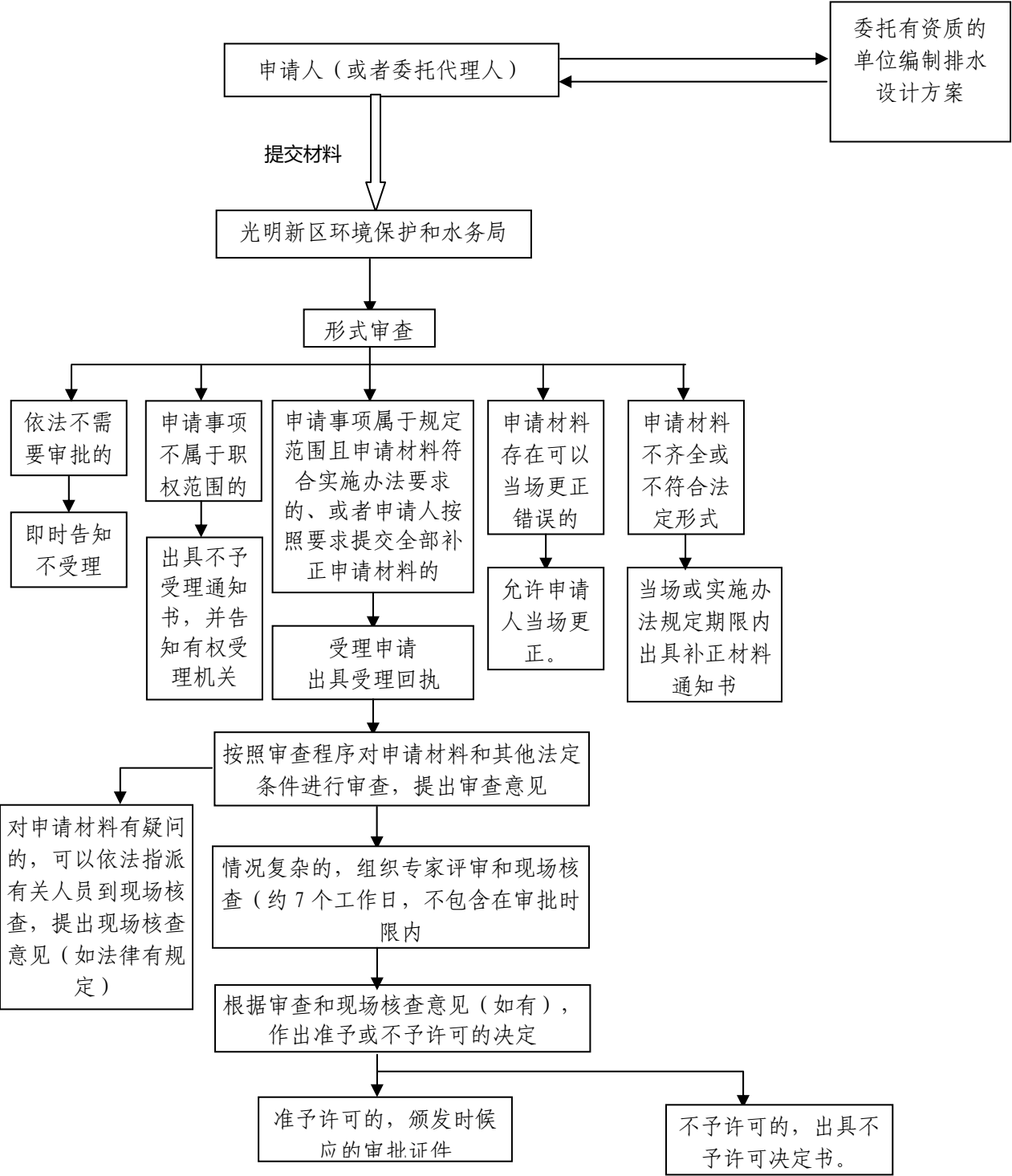
申请人需要补充说明的事项：						
申请人承诺： 本表填报的内容及提交的所有材料内容真实。如因虚假而引致的法律责任，概由申请单位（个人）承担，与行政许可决定机关无关。 申请单位（个人）（签章） 年 月 日						
委托代理人	姓名		身份证号码		电话	

四、审批情况

审查意见： 年 月 日
批准意见： 年 月 日
备案：

(七) 流程图

建设项目排水审批流程图



第十节 新区环保水务局河道范围内工程建设方案审批

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国水法》第三十八条
- (二) 《深圳市建设项目用水节水管理办法》第二十五条
- (三) 《深圳经济特区河道管理条例》第二十四条
- (四) 《水库大坝安全管理条例》第十六条
- (五) 《广东省水利工程管理条例》第二十一条

二、办理条件

在河道管理范围内建设桥梁、码头和其他拦河、跨河、临河建筑物、构筑物，铺设跨河管道、电缆，应当符合国家规定的防洪标准和其他有关的技术要求，工程建设方案应当依照防洪法的有关规定报经有关水行政主管部门审查同意。

在水利工程管理范围和保护范围内新建、扩建和改建的各类建设项目，其可行性研究报告在按照国家和省规定的基本建设程序报请批准前，其中的工程建设方案应当经水行政主管部门审查同意。

三、办理程序

(一) 申请人

项目实施主体

(二) 申报材料

- 1、申请报告、设计文件及相应图册；
- 2、《河道管理范围内建设项目专题报告》及编制单位的资质证明；
- 3、拟建建设项目所在河道或水利工程的日常管理单位的意见；

4、申请人（或单位）的身份证明。

水务主管部门认为项目对防洪、排涝或水环境的建设与管理将产生较大影响的，需另行提交以下材料：

1、项目主管单位意见；

2、工程咨询机构评估意见或专家评审意见；

3、根据《防洪评价》或工程咨询机构评估意见或专家评审意见，对涉河建设项目进行的补充完善设计。

（三）审查内容

1、是否符合河道防洪标准、岸线规划和航道要求，保证行洪通畅；

2、是否不影响堤防安全、河势稳定，不降低行洪标准，不造成水质污染，不影响利害关系人的合法权益或者与被影响的利害关系人已经达成有效协议，不影响防汛道路的畅通和堤防检查、巡查的正常进行；

3、与河道整治规划是否相协调；

4、是否符合跨、穿、沿河构筑物有关技术规定，达到防洪、通航标准以及防洪抢险、工程安全、水土保持、水环境保护和其他技术要求；

5、是否由具有相应资质设计咨询机构编制的《河道管理范围内建设项目专题报告》（简称《防洪评价》），《防洪评价》的结论是否可行；

6、建设项目涉及的河道工程是否属光明新区环境保护和水务局审批权限范围内。

（四）审查结果

准予许可的，颁发备案回执或批复文件；不予许可的，说明理由并告知申请人救济方式和渠道。

（五）办理时限

受理申请之日起 5 个工作日内

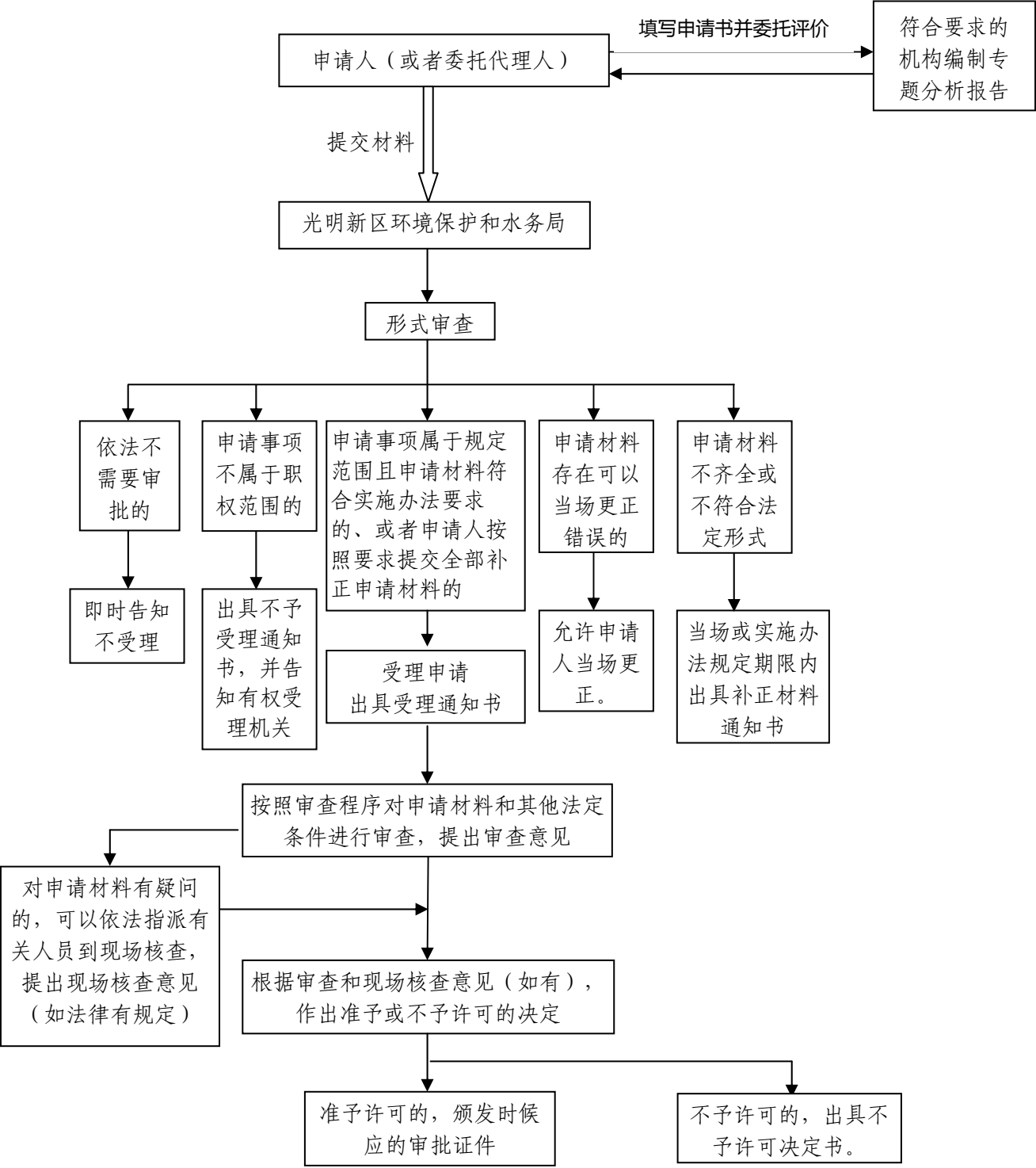
（六）表格（格式文书）

申请报告（暂无统一格式）

（七）流程图

河道范围内工程建设方案审批（含水利工程管理、

保护范围内工程建设方案审批）流程图



第十一节 新区环保水务局施工排水审批

一、办理依据

《深圳市排水条例》第三十一条

二、办理条件

工业企业排水单位、污水处理厂以及将污水直接排入自然水体的排水单位和个人，应当依法向环境保护部门申请排污许可证。工业企业以外的其他生产、经营性质的排水单位和个人，直接或者间接向市政排水设施排放污水的，应当向主管部门申请排水许可证。

三、办理程序

（一）申请人

城市更新及其配套设施建设项目施工排水单位和个人

（二）申报材料

- 1、《城市排水许可申请表》；
- 2、施工工地临时排水工程设计图纸（含总平面图、大样图等，加盖设计院出图章）；
- 3、具有国家水质检测资质的水质监测单位出具的雨、污水水质分析报告和水质检测制度资料；
- 4、施工合同中有关施工工期内容（加盖公章）；
- 5、建设项目排水方案审批行政许可决定书；
- 6、业务办理人员的身份证及联系电话。

（三）审查内容

- 1、排水口的设置是否符合城市排水规划或水污染治理规划；
- 2、排水体制是否符合雨、污水分流规定；

3、是否按规定建设相应的排水处理设施；

4、向城市污水管网及其附属设施排放的污水是否符合《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343）；向城市雨水管网及其附属设施排放的雨水是否符合《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918）一级 A 标准；

5、排放污水可能对排水设施正常运行造成危害的排水单位和个人，是否具备相应的水量、水质检测能力并建立相关的检测制度。

（四）审查结果

准予许可的，颁发相应的审批证件；不予许可的，出具不予颁发决定书。

（五）办理时限

受理申请之日起 5 个工作日内

（六）表格（格式文书）

城市排水许可申请表

申请单位（个人）：_____

联系人员：_____

联系电话：_____

申请日期：_____

中华人民共和国住房和城乡建设部监制

填表说明

一、请用黑色墨水笔填写，字迹应工整清晰，方便阅读。

二、名称请按工商营业执照或其它批准文件上登记的全称填写。

三、预处理设施应填写排水预处理构筑物（如化粪池、隔油池或其他预处理设施）的型号及数量。

四、有关的联系电话和地址务请真实准确，以免无法及时联系，造成不必要的延误。

五、第一、二、三项由申请单位（个人）填写，第四项由行政许可决定机关填写。

六、第二项中接入点坐标仅限施工临时排水用户填写。

一、排水户基本情况

排水户全称						
详细地址						
法定代表人	姓名		身份证号码		电话	
委托代理人	姓名		身份证号码		电话	

二、排水设施基本情况

排水总量（立方米/日）			排水口数量（个）			
生活污水						
生产废水						
排水口位置	接入路段	接入管径		市政排水管径	接入点坐标	
污水	1					
	2					
	3					
雨水	1					
	2					
	3					
红线内雨水、污水管道	☐ 分流 ☐ 合流		市政雨水、污水管道		☐ 分流 ☐ 合流	
雨水排放流域			接入污水系统			
预处理设施及数量						
绘制排水管网平面示意图：（应标出管径、标高、与城市排水设施接口位置、排水流向等）						

三、申请人的补充说明和承诺

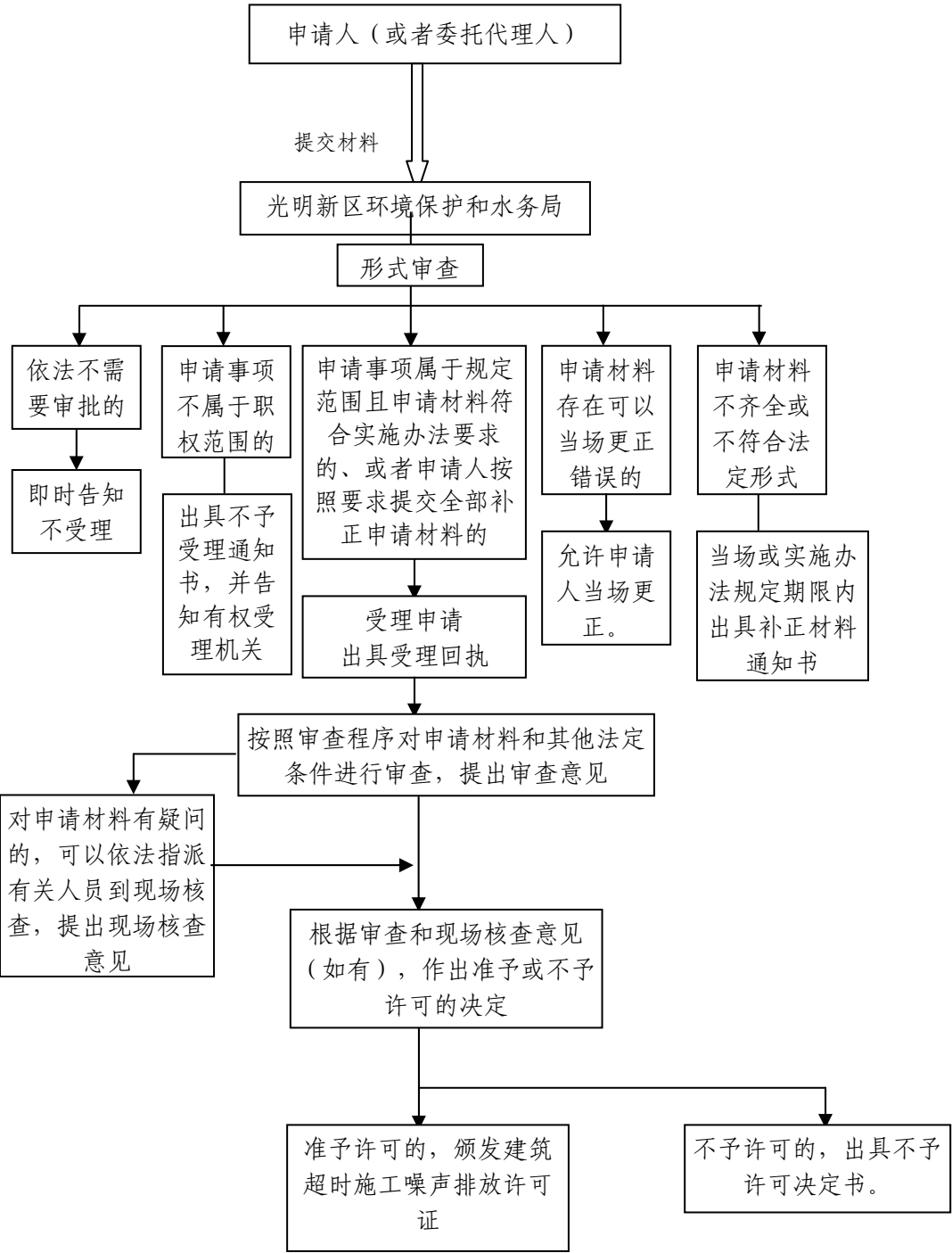
申请人需要补充说明的事项:						
申请人承诺： 本表填报的内容及提交的所有材料内容真实。如因虚假而引致的法律责任，概由申请单位（个人）承担，与行政许可决定机关无关。 申请单位（个人）（签章） 年 月 日						
委托代理人	姓名		身份证号码		电话	

四、审批情况

审查意见:
年 月 日
批准意见:
年 月 日
备案:

(七) 流程图

城市排水许可审批流程图



第十二节 新区环保水务局排水设施验收

一、办理依据

《深圳市排水条例》第十二条

二、办理条件

涉及排水设施的建设项目竣工后，建设单位应当申请主管部门进行排水设施竣工验收，并在竣工验收后六个月内将排水设施建设档案报送主管部门。

三、办理程序

（一）申请人

项目实施主体

（二）申报材料

1、建筑工程：

- （1）排水行政许可业务申请表（建筑工程）；
- （2）建筑工程排水竣工文件，须经技术审查单位审核；
- （3）施工临时城市排水许可证；
- （4）建设项目排水审批行政许可决定书复印件；
- （5）建设单位的营业执照或者组织机构代码证；
- （6）业务办理人员的身份证复印件及联系电话。

2、市政工程：

（1）水务主管部门验收

- 1）排水行政许可业务申请表（市政工程）；
- 2）市政工程排水竣工文件，须经技术审查单位审核；
- 3）排水管渠电视、声纳检测评估技术报告和资料，须经技术审

查单位审核；

- 4) 施工临时城市排水许可证；
- 5) 建设项目排水审批行政许可决定书复印件；
- 6) 建设单位的营业执照或者组织机构代码证；
- 7) 业务办理人员的身份证复印件及联系电话。

(2) 排水运营单位移交

- 1) 市政工程排水竣工图纸；
- 2) 市政排水设施移交接管明细表；
- 3) 市政工程排水设施验收合格证。

(3) 水务行政主管单位移交

- 1) 市政排水设施移交接管明细表；
- 2) 市政排水设施移交质量银行保函；
- 3) 市政工程排水设施验收合格证。

(三) 审查内容

- 1、是否符合城市排水规划或水污染治理规划；
- 2、是否符合防洪排涝规定；
- 3、排水体制是否符合雨、污水分流规定；
- 4、市政污水设施是否按照集中处理原则建设；
- 5、是否符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242）、《给排水管道工程施工及验收规范》（GB50268）、《城市污水处理厂工程质量验收规范》（GB50334）等技术标准、规范、规定的要求；
- 6、排水设施是否完好、畅通；
- 7、是否已取得建设项目排水设计审批准予许可批复；

8、是否已取得城市排水许可证且在有效期内。

（四）审查结果

准予许可的，颁发相应的审批证件；不予许可的，出具不予颁发决定书。

（五）办理时限

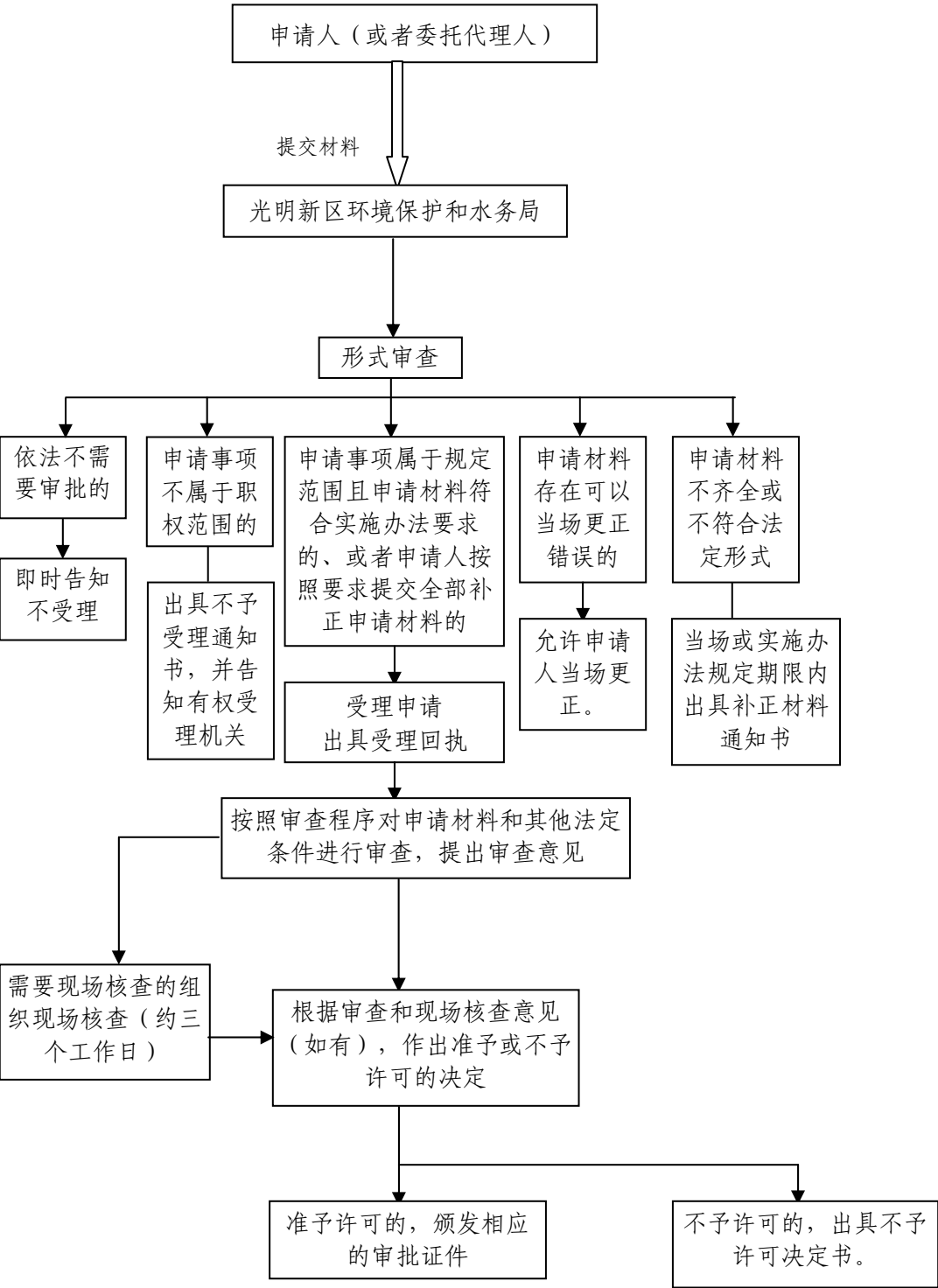
受理申请之日起 5 个工作日内

（六）表格（格式文书）

《排水行政许可业务申请表（建筑工程）》、《排水行政许可业务申请表（市政工程）》

（七）流程图

排水设施验收流程图



第十三节 新区环保水务局建设项目环境保护设施验收和投入使用

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国环境保护法》第二十六条
- (二) 《广东省建设项目环境保护管理条例》第二十二条
- (三) 《深圳经济特区建设项目环境保护条例》第二十五条

二、办理条件

建设项目竣工后，建设单位应当依法向环境保护部门申请环境保护设施竣工验收。

三、办理程序

(一) 申请人

项目实施主体

(二) 申报材料

1、生态类

- (1) 《深圳市建设工程竣工环境保护验收申请表》；
- (2) 建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，建设工程总平面设计图，有餐饮功能的还要提供规划部门批准的施工图；
- (3) 建设工程环境影响审查批复、建设工程防治污染设施设计方案及工程合同复印件，原已编制环境影响报告书（表）的，应提交环境影响报告书（表）复印件；
- (4) 备用发电机、冷却塔等产生噪声、废气的监测报告；
- (5) 排水设施验收合格证复印件；
- (6) 环境保护验收生态调查报告书（表）；

(7) 编制环境影响报告书或环评批复中要求须开展施工期环境监理的建设项目，须提交建设项目施工期环境监理报告。

2、污染类

(1) 《深圳市建设项目竣工环境保护验收申请表》；

(2) 建设项目环境影响审查批复复印件；

(3) 污染防治设施设计方案及工程合同复印件，施工单位相关资质证书复印件；

(4) 环境保护验收监测报告书（表），污染因子监测报告原件；

(5) 建设项目环评批复要求对施工期环境保护措施落实情况进行工程环境监理的，应提交监理报告。

(三) 审查内容

1、建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施与环评及其批复相比是否未发生重大变动，且项目开工建设时间距离环评批复时间未超过五年；

2、污染类建设项目是否运行工况稳定、生产负荷达到 75%以上、验收监测结果的达标率达到 80%以上；

3、建设前期环境保护审查、审批手续完备，技术资料与环境保护档案资料齐全；

4、环境保护设施及其他措施等是否已按批准的环境影响报告书（表）和设计文件的要求建成或者落实，环境保护设施经负荷试车检测是否合格，其防治污染能力是否适应主体工程的需要；

5、是否具备环境保护设施正常运转的条件，包括：经培训合格的操作人员、健全的岗位操作规程及相应的规章制度，原料、动力供应落实，符合交付使用的其他要求；

6、各项生态保护措施按环境影响报告书（表）规定的要求是否落实，建设项目建设过程中受到破坏并可恢复的环境是否已按规定采取了恢复措施；

7、环境影响报告书提出需对环境保护敏感点进行环境影响验证，对施工期环境保护措施落实情况进行工程环境监理的，是否已按规定要求完成。

（四）审查结果

准予许可的，颁发环境保护验收决定书；不予许可的，出具不予颁发环境保护验收决定书。

（五）办理时限

受理申请之日起 8 个工作日内

（六）表格（格式文书）

环保局编号：		
第		号
年	月	日

深圳市建设项目竣工环境保护验收
申请表

（建设工程类）

项目名称：_____

建设地址：_____

建设单位：_____（盖章）

深圳市环境保护局制

填表须知

1、本表原件一份，须用不褪色墨水笔填写，不得复印，涂改无效。

2、本表未尽事宜，可附文说明。

3、所需材料清单：

（1）建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，复印件各 1 份；

（2）建设工程总平面设计图，复印件 1 份；

（3）排水管理部门出具的排水许可证，复印件 1 份；

（4）建设工程环境影响审查批复，建设工程防治污染设施设计方案及工程合同〔原项目已经编制环境影响报告书表（书）的，提交复印件一份〕，复印件各 1 份；

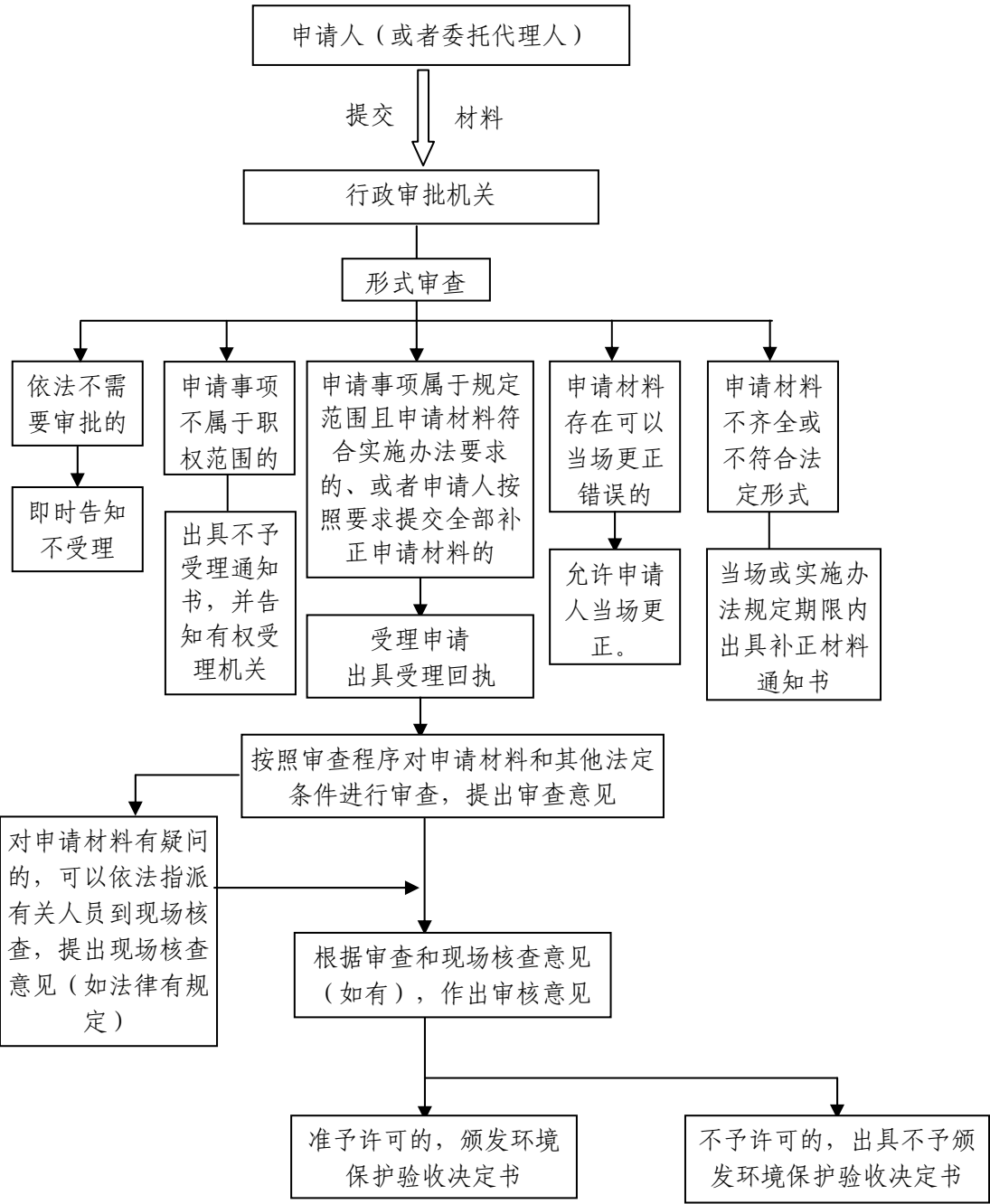
（5）环保监测部门出具的备用发电机、冷却塔等产生的噪声、废气及生活污水处理设施排放污水的监测报告，原件 1 份。（没有以上设施的不需要提交）。

建筑工程名称					
建设单位					
施工单位					
建设地点					
地理坐标					
建筑工程性质			环保审批编号		
项目法人		联系人		电话 (传呼、手机)	
总占地面积 (平方米)			总建筑面积 (平方米)		
建设工程开工日期			建设工程竣工日期		
建设工程总投资 (万元)			环保总投资 (万元)		
建设工程的主要环境问题及所采取的相应环保措施: 1、 备用发电机(废气、噪声等): 2、 冷却塔及其他产生环境影响的设备(噪声、废气等): 3、 生活污水处理及排放去向等情况: 4、 拟设置餐饮服务场所的建筑有关情况: (1) 餐饮服务场所所处位置(几栋、几层): (2) 建筑中是否设置了餐饮服务专用排烟管道(排烟竖井): 是☐ 否☐ 是否在楼顶高空排放: 是☐ 否☐ (3) 建筑中是否与居住层设置了隔层: 是☐ 否☐ (4) 是否设置了隔油池: 是☐ 否☐ 注: 以上内容必填, 设置了餐饮服务功能的须提供餐饮服务场所及隔层的平面图、隔油池及专用通道烟管道(排烟竖井)等图纸。					

5、水土保持、绿化、生态及植被恢复等情况：
6、其他：
建设单位对建设工程验收意见：
负责人（签名）： 年 月 日（单位盖章）
建设单位参加验收人员（签名）：
环保部门参加验收人员（签名）：
备注：

(七) 流程图

环境保护设施验收和投入生产使用流程图



第十四节 光明交通运输局对建设项目的交通影响评价 审查

一、办理依据

（一）《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第三条

（二）《深圳经济特区道路交通安全管理条例》第十条、第十一条

二、办理条件

达到交通影响评价启动阈值的建设项目

三、办理程序

（一）申请

项目实施主体应向光明交通运输局提交以下申请资料：

- 1、交通影响评价审查的申请（应写明建设用地规划许可证号码）原件 1 份；
- 2、申请人情况及证明材料（复印件 1 份，验原件）；
- 3、交通影响评价报告（原件 5 份，电子文档 1 份）；
- 4、设计方案或详细蓝图（原件 1 份）。

（二）受理

1、书面审核

（1）申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定；

（2）申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致；

（3）申请人提交的材料是否齐全，是否符合规定的材料类型；

（4）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

（三）审查

1、审查内容

- （1）是否符合办理条件；
- （2）各申请材料以及申请事项是否符合规定条件、标准、要求；
- （3）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、审查结果

符合相关条件的，出具同意的复函；不符合相关条件的，出具不同意的复函并告知申请人救济方式和渠道。

（四）办理时限

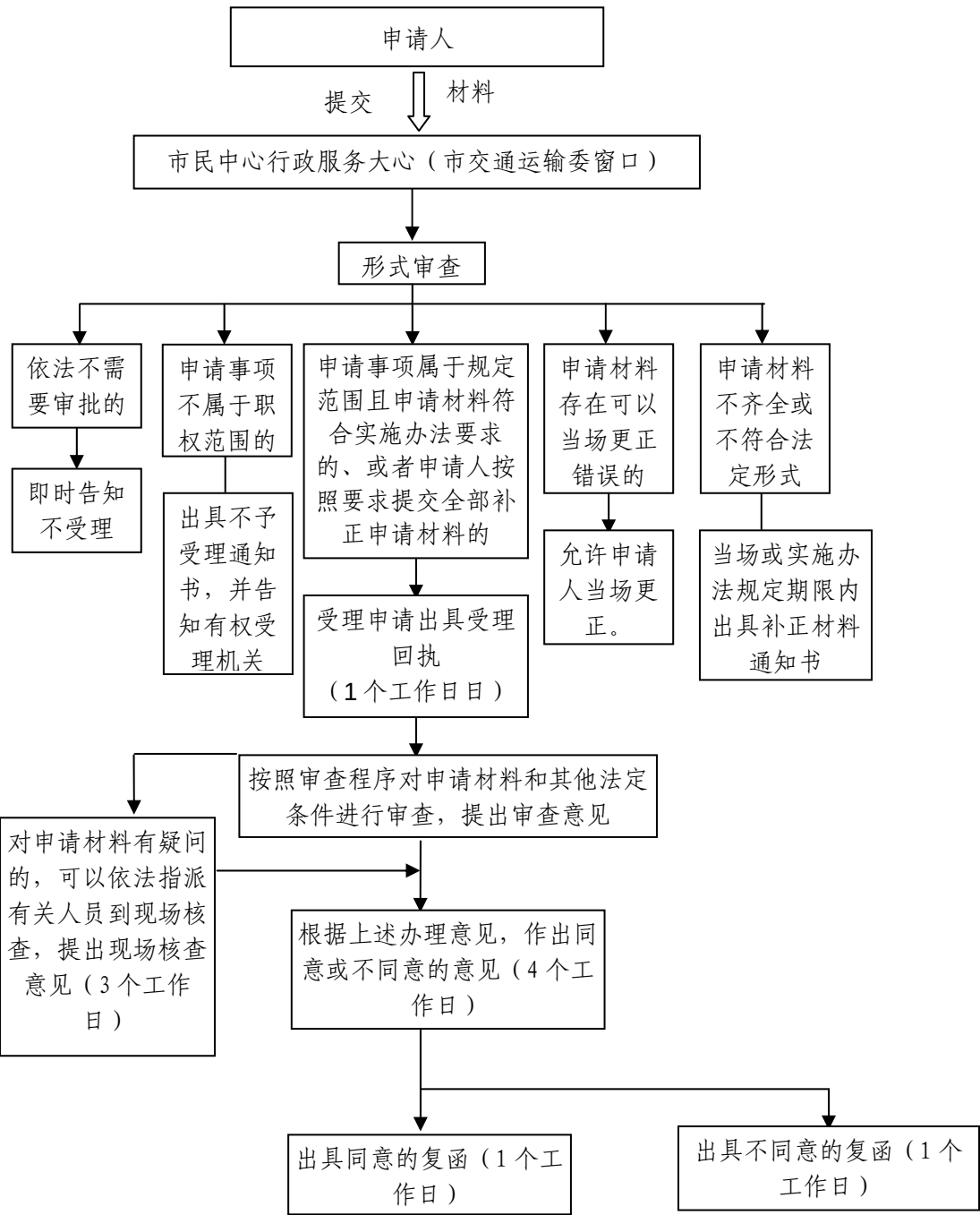
自受理申请之日起 15 个工作日内，但审查工作在 15 个工作日内不能办结的，经负责人批准，可以延长 10 个工作日。其中，专家评审环节的时限为 3 个工作日，应自受理之日起 15 个工作日完成，专家评审环节的办理时限不计入服务时限。

（五）表格（格式文书）

无

（六）流程图（暂定）

对建设项目的交通影响评价进行审查外部流程图



第十五节 光明交通运输局新建、改建、扩建路口或者拆除分隔带审批

一、办理依据

- （一）《中华人民共和国公路法》第二十一条
- （二）《中华人民共和国道路交通安全法》第三十二条
- （三）《路政管理规定》第九条、第十四条、第十五条
- （四）《公路安全保护条例》第二十七条、第二十八条
- （五）《城市道路管理条例》第二十七条、第三十条、第三十一条、第三十三条
- （六）《广东省公路条例》第二十一条
- （七）《深圳经济特区道路交通安全管理条例》第二十六条
- （八）《深圳市城市道路管理办法》第二十二条、第二十三条、第三十条

二、办理条件

（一）因建设项目施工、出入、消防应急等情况确需在道路、道路用地范围内新建、改建、扩建路口或拆除分隔带的，应持有关主管部门核发的批准文件和有关设计文件。

（二）新建、改建、扩建大型建设项目，可能对周边道路交通环境产生影响达到相关技术标准、规范、指引规定阈值的，应进行交通影响评价，未达到规定阈值的，应进行交通组织设计。

（三）路口设置或者拆除分隔带后不会形成交通拥堵和造成安全隐患。

（四）工程设计和施工单位必须具备相应的资质等级。

（五）城市重大基础设施建设项目（如修建铁路、机场、电站、通信设施、水利工程等）临时路口使用期限不得超过其工程工期；其他临时路口使用期限根据具体情形确定，但一次申请最长不得超过 1 年。确需延长期限的，应在有效期届满 30 日前提出申请。

（六）有符合相关标准、规范、指南要求的交通疏解方案，能保证机动车和行人安全通行。

（七）设计、施工方案除了应当符合相关的公路或城市道路工程技术标准、规范、指引的要求外，还应当符合以下要求：

1、当与地块相邻的道路为两条或两条以上时，应向最低一级的道路上开口；

2、快速路主路不应设置建筑出入口，主干路、国道、省道两侧不宜设置建筑出入口；

3、机动车出入口应远离主干道、次干道、国道、省道交叉口，与交叉路口的距离自道路红线交叉点量起不应小于 70 米；与地铁出入口、公共交通站台边缘的距离不应小于 15 米；与人行横道线、人行过街天桥、人行地道（包弓引道、引桥）、桥梁或隧道等引道口最边缘线的距离应大于 5 米；

4、出入口应当符合行车视距的要求；

5、出入口范围内应按法定标准设置道路交通标志和标线；

6、在国道、省道上增设的平面交叉道口与公路搭接的路段，应当铺设不少于 50 米的次高级以上路面；

7、应做好与现有道路条件的衔接，并与周边环境相协调。

（八）不得与在建、拟建或规划的交通工程或现状已设置、已铺设的管线等其他设施相冲突。

（九）申请人与道路主管部门签订保护协议，挖掘道路应依法缴纳城市道路挖掘修复费或者损坏公路路产赔偿费。经批准挖掘新建、扩建、改建后交付使用未满 5 年或者大修竣工后未满 3 年的道路的，应按照规定缴纳 1—5 倍挖掘修复费。

（十）在轨道交通、燃气、电力、电信等设施控制保护范围内从事敷设管线、挖掘、打桩、顶进、钻探及其他大面积增加或减少载荷影响设施安全的活动，应制定保护方案，并采取相应的安全保护措施，并保护挖掘道路范围内的地下管线。

三、办理程序

（一）申请

1、申请人

须开设路口的城市更新项目实施主体应向光明交通运输局申请。

2、申请材料

（1）《深圳市开设路口许可申请表》（原件 3 份，附电子扫描文件）；

（2）申请人身份证明材料；

（3）建设项目的《深圳市土地使用权出让合同书》（复印件 2 份，验原件，附电子扫描文件）；

（4）建设项目《深圳市建设用地规划许可证》和《深圳市建设工程规划许可证》（复印件 2 份，附电子扫描文件）；

（5）建设项目设计文件和图纸（原件 2 套，文件图纸须由建设项目设计单位盖章确认，附电子文件）；

（6）路口设计单位出具的路口设计文件和图纸（原件 2 套，文件图纸须由路口设计单位盖章确认，附电子文件）；

（7）路口设计和施工单位资质证书（复印件 2 份，加盖单位公章，附电子扫描文件）；

（8）交通疏解方案（原件 2 份，加盖交通疏解方案编制单位公章确认，附电子文件）；

（9）需要进行交通影响评价的，应提交交通影响评价报告审查结果，其他情况应提交建设项目交通组织设计文件审查结果（原件 2 份，加盖编制单位公章确认，附电子文件）；

（10）开设路口施工范围内地下市政管线资料（包括地下市政管线布置图，复印件 2 份，附电子文件）；

（11）涉及在轨道交通、燃气、电力、电信等设施控制保护范围内从事敷设管线、挖掘、打桩、顶进、钻探及其他大面积增加或减少载荷影响设施安全活动的，提供保护方案（原件 2 份，附电子文件）。

（二）受理

1、书面审核

（1）申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定；

（2）申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致；

（3）申请人提交的材料是否齐全，是否符合规定的材料类型；

（4）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

（三）现场勘察

办理机关依照规定程序派员进行现场勘察，根据现场条件勘察是否符合规定标准和设计要求，并制作现场勘察笔录。

（四）征求交通管理部门意见

办理机关在审批前应将相关申请材料转送辖区交通警察管理部门征求其意见。交通警察管理部门应在收到申请之日起 15 个工作日内向办理机关反馈书面意见。

（五）审查

1、审查内容

- （1）是否符合办理条件；
- （2）各申请材料以及申请事项是否符合规定条件、标准、要求；
- （3）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、审查结果

（1）否定结果

1）申请存在申请人身份不符、申请资料不全、权属不清等情形的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

2）申请人的申请不符合建设工程开设路口实体条件的，不予许可，并说明不予许可的理由。

（2）肯定结果

申请人的申请符合建设工程开设路口条件的，予以许可，向申请人出具书面批复文件并核发《深圳市开设路口许可证》。

（六）审查时限

自受理之日起 20 个工作日（不含现场勘察和征求交警意见所需时限）。其中，现场勘察环节需 3 个工作日，应自受理之日起 10 个工作日内完成；征求交警意见环节需要 15 个工作日，应自受理之日起 30 日内完成。

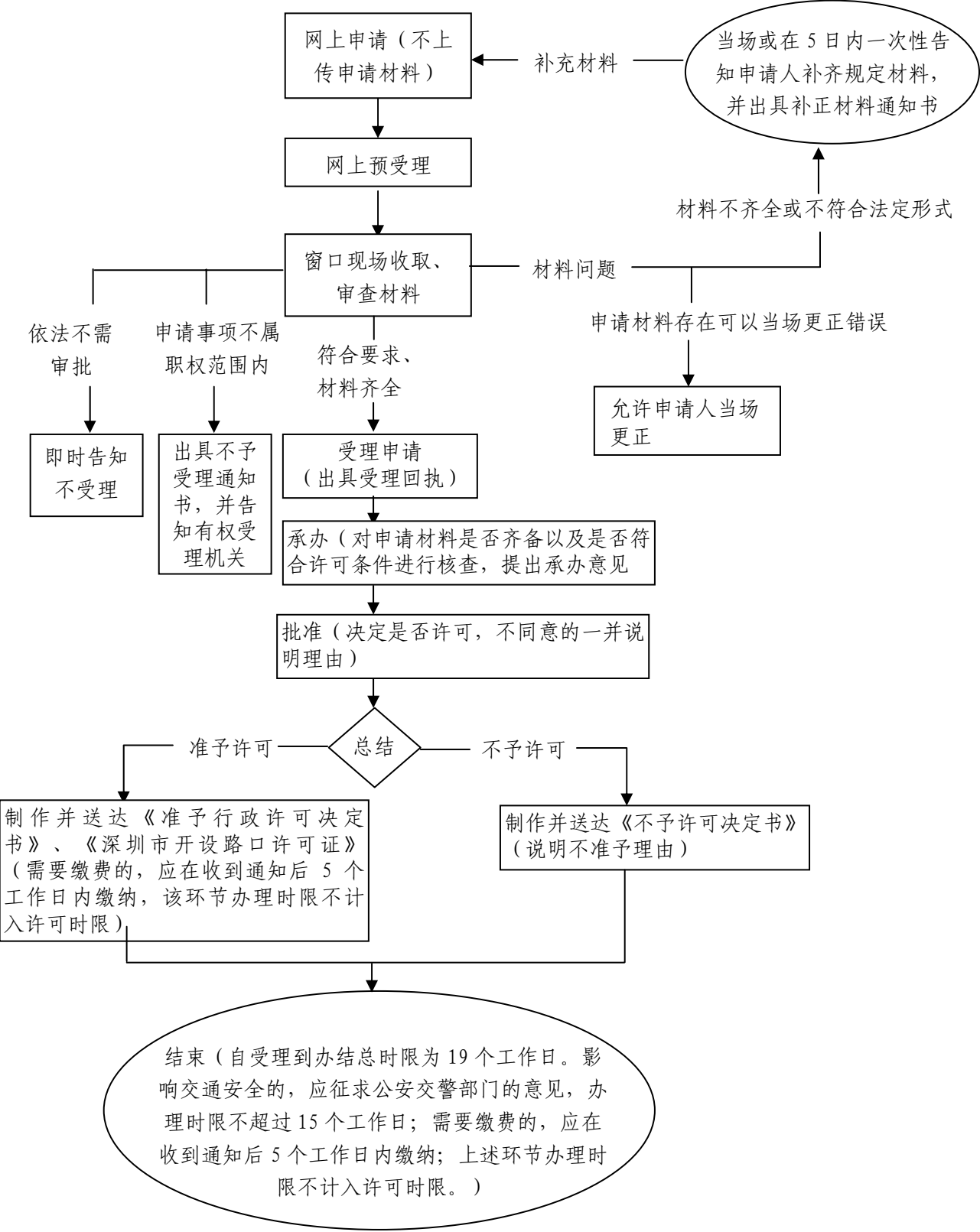
（七）表格（或文书格式）

深圳市开设路口许可申请表

申请人基本情况	申 请 人						法定代表人					
	证件名称				证件号码							
	地 址						邮政编码					
	联系方式		固定电话			手机			电子邮箱			
	代 理 人				身份			身份证号码				
	联系方式		固定电话			手机			电子邮箱			
施工单基本情况	单位名称											
	单位地址						邮政编码					
	法定代表人				固定电话				手机			
	施工负责人				固定电话				手机			
申 请 内 容	项目名称						路口数量					
	路 口 一	所在道路名称			所在道路等级			路口宽度		m		
		路口类型	☐ 临时 ☐ 长期		路口性质	☐ 机动车出入 ☐ 行人出入 ☐ 消防应急						
		申请期限	年（从 年 月 日起至 年 月 日止）									
		中心线与路缘石线交点坐标	X- Y-		与最近交叉口的间距	m		路口转弯半径	m			
	路 口 二	所在道路名称			所在道路等级			路口宽度		m		
		路口类型	☐ 临时 ☐ 长期		路口性质	☐ 机动车出入 ☐ 行人出入 ☐ 消防应急						
		申请期限	年（从 年 月 日起至 年 月 日止）									
		中心线与路缘石线交点坐标	X- Y-		与最近交叉口的间距	m		路口转弯半径	m			
	申请占用（挖掘）面积	沥青路面	长 m		宽 m		面积 m ²					
		水泥路面	长 m		宽 m		面积 m ²					
		人行道	长 m		宽 m		面积 m ²					

		绿化空地	长	m	宽	m	面积	m ²
开设理由说明								
申请开设位置平面简图								
申请材料清单								
申请日期					申请人签名或盖章			

新建、改建、扩建路口或者拆除分隔带（含省行政审批事项通用目录中的“在公路增设或改造平面交叉路口审批”事项）
外部流程图



第十六节 光明消防监管大队建设工程消防设计审核

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国消防法》第十四条;
- (二) 《建设工程消防监督管理规定》第十三条至第二十三条;
- (三) 《深圳经济特区消防条例》第九条、第二十二條;
- (四) 《广东省实施<中华人民共和国消防法>办法》第十三条、第二十二條。

二、办理条件

(一) 人员密集场所:

- 1、建筑总面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅;
- 2、建筑总面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅;
- 3、建筑总面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场;
- 4、建筑总面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂;
- 5、建筑总面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍;
- 6、建筑总面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 OK 厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能

的餐馆、茶馆、咖啡厅。

(二) 特殊建设工程:

- 1、设有以上所列的人员密集场所的建设工程;
- 2、国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼;
- 3、本条第一项、第二项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑;地下单体建筑和建筑高度超过五十米的居住建筑;
- 4、国家标准规定的一类高层住宅建筑;
- 5、城市轨道交通、隧道工程,大型发电、变配电工程;
- 6、生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头,易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站。

三、办理程序

(一) 申请

1、申请人

设有以上规定人员密集场所或属于特殊建设工程的城市更新项目实施主体须向光明消防监管大队提出申请,光明消防监管大队协调市公安局作出决定。

2、申请材料

(1) 《建设工程消防设计审核申报表》;

(2) 建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件、法定代表人证明书、法人授权委托书证明书、法定代表人身份证复印件、被委托人身份证复印件;

(3) 设计单位资质证明文件;

(4) 消防设计文件;

(5) 依法需要办理建设工程规划许可的,应当提供建设工程规划许可证明文件;依法需要城乡规划主管部门批准的临时性建筑,属于人员密集场所的,应当提供城乡规划主管部门批准的证明文件;

(6) 法律、行政法规规定的其他材料。

(二) 受理

1、书面审核

(1) 申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定;

(2) 申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致;

(3) 申请人提交的材料是否齐全,是否符合规定的材料类型;

(4) 主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

(三) 现场勘察和专家评审

对于受理的申请事项,办理机关应进行现场勘察并视情况决定是否进行专家评审。

(四) 综合评定

承办人员根据申请材料、现场勘验以及专家评审情况提出综合评定意见。

(五) 技术复核

办理机关对承办人员提出的综合评定意见进行技术复核。

(六) 作出决定

报经主管领导审批,出具《建设工程消防设计审核意见书》,明

确建设工程消防设计合格或不合格的确定依据。

（七）审查时限

一般工程自受理之日起 1 6 个工作日内出具意见，省、市重点项目及纳入市政府投资项目并联审批工程自受理之日起 1 0 个工作日内出具意见。

（八）表格（或文书格式）

建设工程消防设计审核
申报表

工程名称：_____

建设单位：_____（印章）

填表日期：_____

中华人民共和国公安部制

说 明

1. 此表由建设单位填写并加盖印章，没有单位印章的，应由其负责人签名。填表前请仔细阅读《中华人民共和国消防法》和《建设工程消防监督管理规定》，确知享有的权利和应尽的义务。

2. 建设单位应如实填写各项内容，对提交材料的真实性、完整性负责，不得虚构、伪造或编造事实，否则将承担相应的法律后果。

3. 填写应使用钢笔和能够长期保持字迹的墨水或打印，字迹清楚，文面整洁，不得涂改。

4. 表格设定的栏目，应逐项填写；不需填写的，应划去。建设单位的法定代表人或主要负责人、联系人姓名和联系电话必须填写。未确定施工单位、监理单位的，不填写相应栏目。

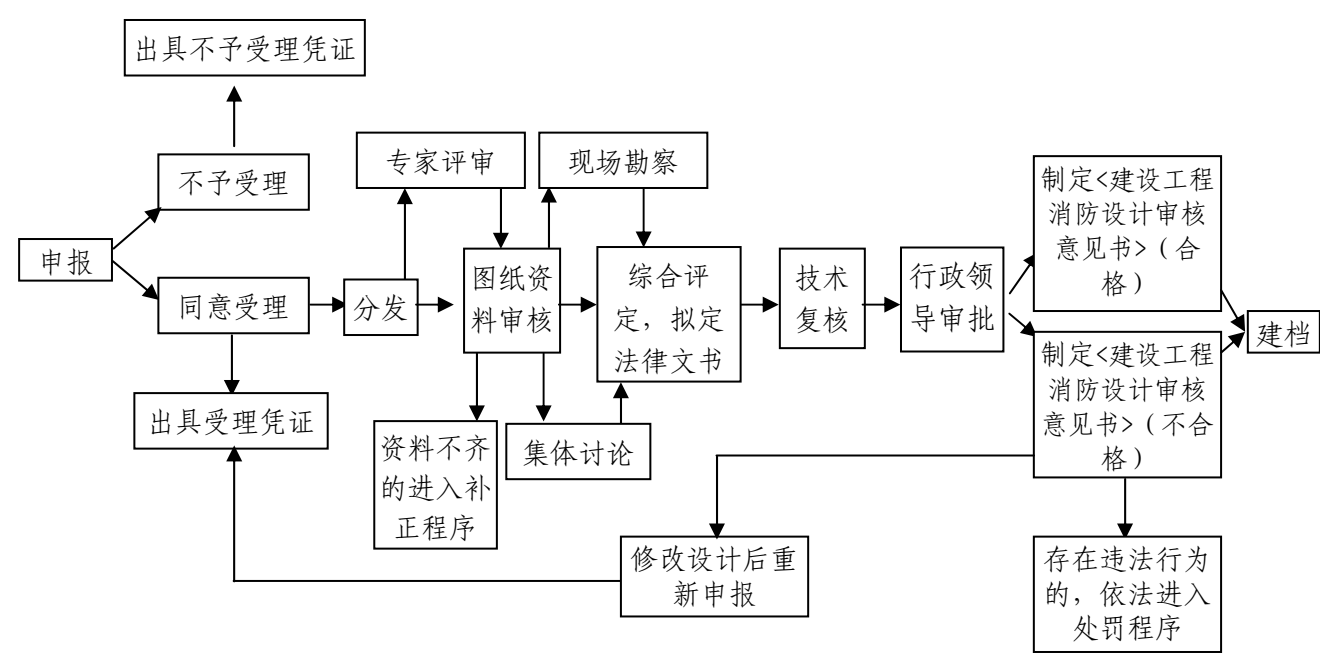
5. 表格中的“口”，表示可供选择，在选中内容前的“口”内画“√”。

6. 提交的材料请使用国际标准 A4 型纸打印、复印或按照 A4 型纸的规格装订，其中“证明文件”均为复印件，经申请人签名确认并注明日期，并由公安机关消防机构受理人员现场核对复印件与原件是否一致。

建设单位			法定代表人/ 主要负责人		联系电话	
工程名称			联系人		联系电话	
工程地址			计划开工 日期		计划竣工 日期	
类 别		☐ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建（ ☐ 装修 ☐ 建筑保温 ☐ 改变用途）				
单位类别		单位名称	资质等级	法定代表人/ 主要负责人	联系人	联系电话
设计单位						
施工单位						
监理单位						
使用性质	大型的人员密集场所	1. 建筑总面积大于 500m ² 的 ☐ 歌舞厅 ☐ 录像厅 ☐ 放映厅 ☐ 卡拉 O K 厅 ☐ 夜总会 ☐ 游艺厅 ☐ 桑拿浴室 ☐ 网吧 ☐ 酒吧 ☐ 具有娱乐功能的餐馆 ☐ 具有娱乐功能的茶馆 ☐ 具有娱乐功能的咖啡厅 2. 建筑总面积大于 1000m ² 的 ☐ 托儿所的儿童用房 ☐ 幼儿园的儿童用房 ☐ 儿童游乐厅 ☐ 其他室内儿童活动场所 ☐ 养老院 ☐ 福利院 ☐ 医院的病房楼 ☐ 疗养院的病房楼 ☐ 中小学校的教学楼 ☐ 中小学校的图书馆 ☐ 中小学校的食堂 ☐ 学校的集体宿舍 ☐ 劳动密集型企业的员工集体宿舍 3. 建筑总面积大于 2500m ² 的 ☐ 影剧院 ☐ 公共图书馆的阅览室 ☐ 营业性室内健身场馆 ☐ 营业性室内休闲场馆 ☐ 医院的门诊楼 ☐ 大学的教学楼 ☐ 大学的图书馆 ☐ 大学的食堂 ☐ 劳动密集型企业的生产加工车间 ☐ 寺庙 ☐ 教堂 4. 建筑总面积大于 10000m ² 的 ☐ 宾馆 ☐ 饭店 ☐ 商场 ☐ 市场 5. 建筑总面积大于 15000m ² 的 ☐ 民用机场航站楼 ☐ 客运车站候车室 ☐ 客运码头候船厅 6. 建筑总面积大于 20000m ² 的 ☐ 体育场馆 ☐ 会堂 ☐ 公共展览馆的展示厅 ☐ 博物馆的展示厅				
	其他特殊工程	1. ☐ 设有上栏所列大型的人员密集场所的建设工程 2. ☐ 国家机关办公楼 ☐ 电力调度楼 ☐ 电信楼 ☐ 邮政楼 ☐ 防灾指挥调度楼 ☐ 广播电视楼 ☐ 档案楼 3. 除本栏第1项、第2项以外的 ☐ 单体建筑面积大于40000m ² 的公共建筑 ☐ 建筑高度超过50m的公共建筑 4. ☐ 国家标准规定的一类高层住宅建筑 5. ☐ 城市轨道交通工程 ☐ 城市隧道工程 ☐ 大型发电工程 ☐ 大型变配电工程 6. 生产、储存易燃易爆危险物品的 ☐ 工厂 ☐ 仓库 装卸易燃易爆危险物品的 ☐ 专用车站 ☐ 专用码头 易燃易爆气体的 ☐ 充装站 ☐ 供应站 ☐ 调压站 易燃易爆液体的 ☐ 充装站 ☐ 供应站 ☐ 调压站				

(九) 流程图

建设工程消防设计审核流程图



第十七节 光明消防监管大队建设工程竣工消防验收

一、办理依据

- (一) 《中华人民共和国消防法》第十四条
- (二) 《建设工程消防监督管理规定》第十三条至第二十三条
- (三) 《深圳经济特区消防条例》第九条、第二十二條
- (四) 《广东省实施<中华人民共和国消防法>办法》第十三条、

第二十二條

二、办理条件

(一) 人员密集场所:

- 1、建筑总面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；
- 2、建筑总面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；
- 3、建筑总面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；
- 4、建筑总面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；
- 5、建筑总面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；
- 6、建筑总面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 OK 厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能

的餐馆、茶馆、咖啡厅。

(二) 特殊建设工程:

- 1、设有以上所列的人员密集场所的建设工程;
- 2、国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼;
- 3、本条第一项、第二项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑;地下单体建筑和建筑高度超过五十米的居住建筑;
- 4、国家标准规定的一类高层住宅建筑;
- 5、城市轨道交通、隧道工程,大型发电、变配电工程;
- 6、生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头,易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站。

三、办理程序

(一) 申请

1、申请人

设有以上规定人员密集场所或属于特殊建设工程的城市更新项目实施主体须向光明消防监管大队提出申请,光明消防监管大队协调市公安局作出决定。

2、申请材料

A. 申报消防验收应当提供材料(复印件均应加盖单位公章):

(1) 《建设工程消防验收申报表》

(2) 《工程竣工验收报告》(建设、设计、施工、工程监理竣工验收人员共同签署的竣工验收原始文件)

(3) 工程竣工图纸

(4) 消防产品相关资料:

- a、《建设工程消防施工单位资质信息表》;
- b、《深圳市建设工程消防产品选用登记表》;
- c、消防施工单位合法身份证明和资质等级证明文件;
- d、产品供货证明;
- e、消防产品质量合格证明文件。

(5) 具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料、装修材料符合国家标准或者行业标准的证明文件、出厂合格证;

(6) 消防设施检测合格证明文件;

(7) 施工、工程监理、检测单位的工商营业执照等合法身份证明和资质等级证明文件;

(8) 建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件、法定代表人证明书、法人授权委托书、法定代表人身份证复印件、被委托人身份证复印件;

(9) 《建设工程消防设计审核意见书》, 扩建、改建(含室内外装修、建筑保温、用途变更)建设工程还需提供主体《建设工程消防验收意见书》;

(10) 法律、行政法规规定的其他材料。

B. 申报消防复验收应当提供材料(复印件均应加盖单位公章):

(1) 《建设工程复验申报表》;

(2) 工程竣工验收报告(建设、设计、施工、工程监理竣工验收人员共同签署的竣工验收原始文件);

(3) 建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件、法定代表

人证明书、法人授权委托书、法定代表人身份证复印件、被委托人身份证复印件；

（4）原《建设工程消防验收意见书》复印件盖章；

（5）整改报告；

（6）法律、行政法规规定的其他材料。

（二）受理

1、书面审核

（1）申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定；

（2）申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致；

（3）申请人提交的材料是否齐全，是否符合规定的材料类型；

（4）主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

（三）现场检查测试

对于相关消防设施、设备，办理机关应对照消防设计图纸进行现场检查测试。

（四）综合评定

承办人员根据申请材料、现场检查测试情况提出综合评定意见。

（五）技术复核

办理机关对承办人员提出的综合评定意见进行技术复核。

（六）作出决定

报经主管领导审批，出具《建设工程竣工消防验收意见书》，明确建设工程竣工消防验收合格或不合格的确定结论。

（七）审查时限

一般工程自受理之日起 16 个工作日内出具意见，省、市重点项目及纳入市政府投资项目并联审批工程自受理之日起 10 个工作日内出具意见。

（八）表格（或文书格式）

建设工程消防验收申报表

工程名称: _____

建设单位: _____ (印章)

填表日期: _____

中华人民共和国公安部制

说 明

1. 此表由建设单位填写并加盖印章，没有单位印章的，应由其负责人签名。填表前请仔细阅读《中华人民共和国消防法》和《建设工程消防监督管理规定》，确知享有的权利和应尽的义务。

2. 建设单位应如实填写各项内容，对提交材料的真实性、完整性负责，不得虚构、伪造或编造事实，否则将承担相应的法律后果。

3. 填写应使用钢笔和能够长期保持字迹的墨水或打印，字迹清楚，文面整洁，不得涂改。

4. 表格设定的栏目，应逐项填写；不需填写的，应划去。建设单位的法定代表人或主要负责人、联系人姓名和联系电话必须填写。

5. 表格中的“□”，表示可供选择，在选中内容前的“□”内画“√”。

6. 提交的材料请使用国际标准 A4 型纸打印、复印或按照 A4 型纸的规格装订，其中“证明文件”、“合格证”均为复印件，经申请人签名确认并注明日期，并由公安机关消防机构受理人员现场核对复印件与原件是否一致。

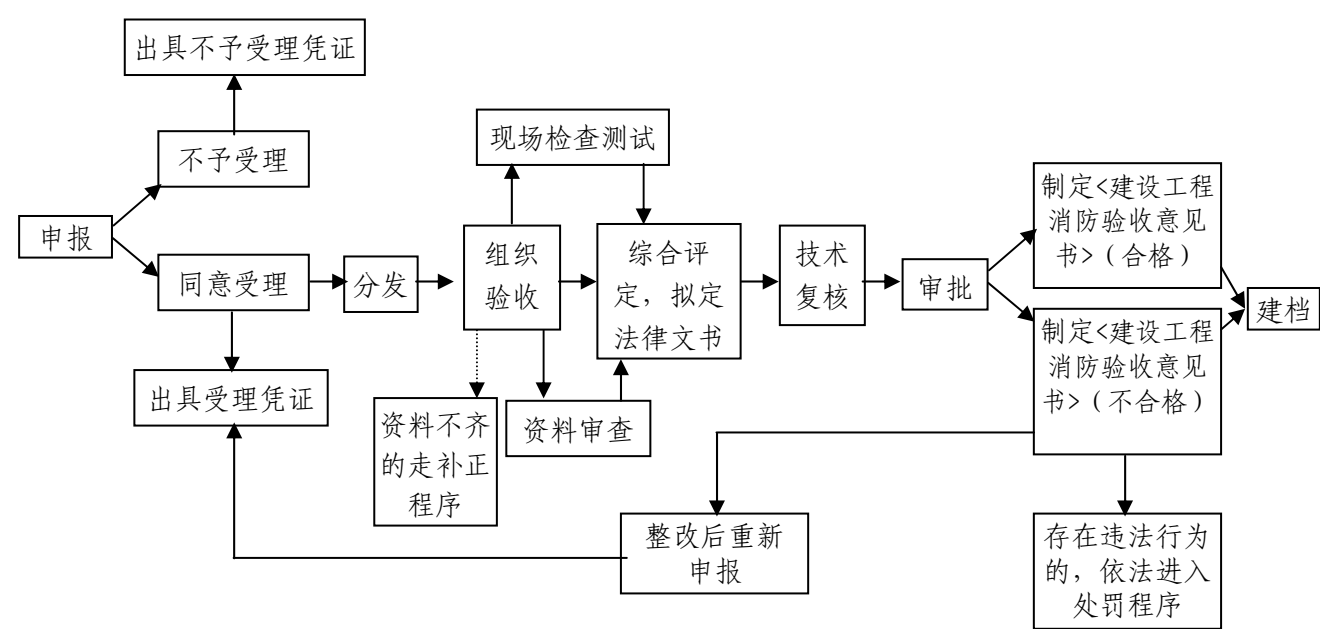
7. 申报建设工程局部验收的，应在“其他需要说明的情况”中说明有关情况。

建设单位					法定代表人/主要负责人		联系电话		
工程名称					联系人		联系电话		
工程地址						使用性质			
类 别	☐ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建（ ☐ 装修 ☐ 建筑保温 ☐ 改变用途）								
《建设工程消防设计审核意见书》文号						审核日期			
单位类别	单位名称				资质等级	法定代表人/主要负责人	联系人	联系电话	
设计单位									
施工单位									
监理单位									
单体建筑名称		结构类型	耐火等级	层 数		建筑高度（m）	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	
				地上	地下			地上	地下
储 罐	设置位置						总容量（m³）		
	设置型式	浮顶罐（ ☐ 外 ☐ 内） ☐ 固定顶罐 ☐ 卧式罐 球形罐（ ☐ 液体 ☐ 气体） 可燃气体储罐（ ☐ 干式 ☐ 湿式） ☐ 其他							
	储存形式	☐ 地上 ☐ 半地下 ☐ 地下			储存物质名称				
堆 场	储 量				储存物质名称				
☐ 建筑保温		材料类别	☐ A ☐ B ₁ ☐ B ₂			保温层数			
		使用性质				原有用途			
☐ 装修工程		装修部位	☐ 顶棚 ☐ 墙面 ☐ 地面 ☐ 隔断 ☐ 固定家具 ☐ 装饰织物 ☐ 其他						
		装修面积（m²）					装修层数		

	使用性质		原有用途	
竣 工 验 收 情 况				
验收内容		验收情况		
☐ 建筑类别				
☐ 总平面布局				
☐ 平面布置				
☐ 消防水源				
☐ 消防电源				
☐ 装修防火				
☐ 建筑保温				
☐ 防火分区				
☐ 室外消火栓系统				
☐ 火灾自动报警系统				
设计单位确认：		施工单位确认：		
(设计单位印章) 年 月 日		(施工单位印章) 年 月 日		
监理单位确认：		建设单位确认：		
(监理单位印章) 年 月 日		(建设单位印章) 年 月 日		
同时提交的材料： ☐ 1. 工程竣工验收报告； ☐ 2. 有关消防设施的工程竣工图纸，数量：_____份（大写）； ☐ 3. 消防产品质量合格证明文件； ☐ 4. 具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料（含建筑保温材料）、装修材料符合国家标准或者行业标准的证明文件、出厂合格证，数量：_____份（大写）； ☐ 5. 消防设施检测合格证明文件； ☐ 6. 施工、工程监理、检测单位的合法身份证明和资质等级证明文件； ☐ 7. 建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件； ☐ 8. 法律、行政法规规定的其他材料：				
其他需要说明的情况：				

(九) 流程图

建设工程竣工消防验收流程图



第十八节 新区城管局占用城市绿地、砍伐（迁移）城市树木审批

一、办理依据

- （一）《城市绿化条例》第二十条、第二十一条
- （二）《广东省城市绿化条例》第二十五条、第二十七条
- （三）《深圳经济特区城市绿化管理办法》第三十八条、第四十条

二、办理条件

- （一）须有相关主管部门批准的下列情形之一：
 - 1、经规划国土部门批准扩宽道路、兴建桥梁、铺设地下管线的；
 - 2、经规划国土部门、交通管理部门批准开设临时或永久性路口的；
 - 3、经发改部门立项、规划国土部门批准的其它建设项目；
 - 4、经绿化行政主管部门批准的绿化改造项目；
 - 5、经规划国土部门同意其它特殊需要的。

（二）占用城市绿地的，应承诺在期限内恢复绿地或者向城市绿化行政主管部门缴纳同样面积同样质量绿地补偿费；砍伐或者迁移城市树木，应当给树木权属单位或者个人补偿。

三、办理程序

（一）申请

1、申请人

城市更新项目实施主体

2、申请材料

(1) 《深圳市占用城市绿地、砍伐（迁移）城市树木行政许可申请表》（原件 2 份）；

(2) 申请报告（原件 1 份，加盖申请单位公章）；

(3) 申请人身份证明资料（复印件各 1 份，验原件）：

a. 法人或其他经济组织提交营业执照或成立批文、组织机构代码证、法人身份证、授权委托书；

b. 个人提交身份证。

(4) 项目的合法批文（复印件 2 份，验原件）：

a. 新建项目类需提供经规划国土部门批准的红线图、建设用地规划许可等该项目用地的合法批文以及市发改及建设行政主管部门有关项目建设的合法批文；

b. 开设人行、车行路口类需提供规划国土部门、交通管理部门的批文；

c. 绿地改造类需提供绿化行政主管部门批准的绿化改造项目的批复（无须提供市绿化行政主管部门批复的原件及复印件材料）。

(5) 位置示意图和现场照片或施工图（原件 2 份，示意图能进行现场范围准确定位，同一行政许可由多地段组成的须分别具体标明地点、面积、范围等）；

(6) 在期限内恢复绿化或者支付补偿费的书面承诺（原件 1 份，加盖申请单位公章）；

(7) 住宅区或单位附属绿地中的树木迁移或砍伐，应提供业主委员会、业主委员会授权的物业管理机构或树木所有权人的书面意见（原件 1 份，签名或加盖公章）；

(8) 改变用地红线(性质)的须提供市地籍测绘大队出具的地籍测绘技术报告(复印件2份,验原件)。

(二) 受理

1、书面审核

(1) 申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定;

(2) 申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致;

(3) 申请人提交的材料是否齐全,是否符合规定的材料类型;

(4) 主管机关认为应当审核的其他事项。

2、受理结果

按照第一章有关受理结果的规定办理。

(三) 现场勘察

区城管局景观园林科牵头核验申报资料,现场勘查核实,确认位置范围、需占绿地面积及需迁移的植物种类和数量清单表,提出审核意见。

(四) 审查

1、审查内容

(1) 申请人的身份证明及其他申请材料是否符合第一章的有关规定;

(2) 申请人与其提交的身份证明所证明的对象是否一致;

(3) 各申请材料是否符合规定标准、要求;

(4) 主管机关认为应当审核的其他事项。

2、审查结果

(1) 否定结果

1) 申请存在申请人身份不符、申请资料不全等情形的，主管部门应当作出书面答复并说明理由。

2) 申请人的申请不符合审批事项实体条件的，作出不予许可决定，并说明不予许可的理由。

(2) 肯定结果

办理机关根据申请材料和审核意见进行审定。

对于准予行政许可的，区城管局根据深价〔2001〕70 号文结合实际迁移苗木量或和占用绿地面积，编制绿化补偿费计价表，开具绿化补偿费缴款通知书，申请单位到指定银行缴款并开具票据。申请单位凭收文回执和缴费凭证到区城管局市政园林科领取《行政许可决定书》。

(五) 审查时限

自受理申请之日起 6 个工作日内（不含上报市政府和现场核查的时间，现场核查不超过 10 个工作日）

(六) 表格（或文书格式）

深圳市光明新区占用城市绿地、砍伐（迁移）城市树木申请表

办文编号：

申请单位 (加盖公章)		联系人	
申请标题	占 用 城 市 绿 地砍伐（迁移）城市树木	联系电话	
占用期限		申请数量	
申请地点			
申请理由			
行业管理部门意见			
景观园林科意见			
城管局领导 审 批			
申请人承诺：本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件全部真实，如有任何虚假，审批机关可终止审理；如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担。 申请人（负责人）签名：单位名称（盖章） 年 月 日			
说明	审批及收费依据： 1、《广东省城市绿化条例》第 25、27 条； 2、《城市绿化条例》第 20、21 条； 3、绿化补偿（赔偿费）粤价[2000]89 号；临时占用绿地费粤价函[2000]89 号、深价[2001]70 号。		

（七）流程图

占用城市绿地、砍伐（迁移）城市树木行政许可

（区属城市绿地）流程

