

深圳市坪山区城市更新工作委员会文件

深坪城更工委〔2018〕2号

坪山区城市更新工作委员会关于印发《坪山区城市更新项目正负面清单操作规则》（试行）的通知

各有关单位：

《坪山区城市更新项目正负面清单操作规则》（试行）经研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

特此通知。

深圳市坪山区城市更新工作委员会
(深圳市坪山区城市更新局代章)

2018年6月12日

(联系人：王科，联系电话：89314867)

坪山区城市更新项目正负面清单操作规则 (试行)

第一章 总则

第一条 目的

为提升坪山区城市更新的品质，科学、高效、客观的推进城市更新项目实施，根据《坪山区关于进一步改进和完善城市更新工作的指导意见》《坪山区城市更新项目优先推进及负面管理清单》，制定本规则。

第二条 适用范围

本规则适用于坪山区范围内所有拟开展计划申报的城市更新项目。

第三条 基本原则

城市更新项目的分类推进工作应遵循“目标导向、易于操作、公开透明”的原则。

第四条 工作思路

在城市更新项目符合市、区有关审查要求的基础上，为了科学、高效、客观的筛选符合当前区委区政府推进要求的项目，本规则建立“负面影响审查+优先推进审查”的评价机制，即城市更新局在受理城市更新项目计划申报后，先组织开展负面影响审查，项目存在负面影响情况的，暂缓推进；项目不存在负面影响情况，由城市更新局再组织开展优先推进审查。

第五条 优先推进审查评分机制

申报的城市更新项目以百分制评分，符合市、区有关审查基本要求的，可得到基础分 M （60 分），达到优先推进审查要素条件的，按照评分模型予以加分。项目评分模型如下：

$$N=M+X \quad (1)$$

$$X = \sum_{i=1}^n S_i \times w_i \quad (2)$$

$$S_i = \begin{cases} \frac{\alpha_i - \alpha_0}{\alpha - \alpha_0} \times 40, & \alpha_i \leq \alpha \\ 40 + \frac{\alpha_i - \alpha}{\alpha} \times 40 \times 1.2, & \alpha_i \geq \alpha \end{cases} \quad (3)$$

公式（1）中 N 为项目总得分， M 为项目基础得分， X 为总加分得分；

公式（2）中 S_i 为优先审查要素中第 i 个要素的得分， w_i 为该要素的权重；

公式（3）中 α_i 为优先审查要素中具体的贡献， α_0 为优先审查要素得分的基本要求， α 为优先审查要素达到 40 分时的条件要求。

第二章 操作流程

第六条 计划初审

城市更新项目计划申报主体按照要求，备齐相关申报材料，向城市更新局申报城市更新单元计划，城市更新局自受理之日起 5 个工作日内对项目申报材料进行初审，申报材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申报主体并说明理由。

第七条 负面影响审查

初审合格的，城市更新局将项目计划申报材料分送各相关部门，并开展负面影响审查工作，各相关单位在收到计划申报材料后 3 个工作日内应将评判情况书面反馈给城市更新局，并按以下情形对申报项目进行处理：

1. 片区统筹规划审查。由市规土委坪山管理局负责，位于未编制片区统筹规划区域的，暂缓推进。

2. 社会稳定情况审查。由项目辖区街道办事处负责，项目所在社区出现群体性事件并造成严重社会影响的，暂缓推进。

3. 违法违纪情况审查。一是项目所在社区股份合作公司或其子公司、分公司存在违纪违法行为被立案调查情况的，或者前期合作方或其最大股东、法定代表人存在违法违纪行为被立案调查情况的，由区纪委监委、法院和检察院等相关单位进行审核，并暂缓推进。二是违建情况审查由规划土地监察局牵头负责，项目所在社区存在违法抢建行为的，暂缓推进。

4. 项目前期审查。由项目辖区街道办事处负责，未按有关法律法规、坪山区城市更新项目计划申报前工作规程及坪山区其他有关管理规定选择前期合作方的，暂缓推进。

5. 学位审查。由教育局负责，所在学区学位紧张，不能满足自身学位需求且不能为学区提供学位正贡献的，暂缓推进。

第八条 优先推进审查

经审查，项目不存在负面影响情况的，由城市更新局牵头并开展优先推进审查工作，具体指标得分根据第五条公式（3）进行计算：

1. 重点工作影响审查

该项审查内容下的 8 个要素权重均为 0.2。在计算加分时，当其中所有单项审查要素得分均小于或等于 80 分，各个审查要素可累计加分，累计最高得分为 80 分；当其中一个或多个单项审查要素得分超过 80 分时，仅取其中一个单项得分的最高值为该项目重点工作影响审查得分。

（1）坪山大道影响审查。由发展和改革局负责，项目能为坪山大道改造提供用地即可得分，能提供 2000 平方米用地的得 40 分，具体得分根据提供的用地规模大小进行计算。

（2）坪山河影响审查。由环境保护和水务局负责，项目能为坪山河治水提质提供用地即可得分，能提供 2000 平方米用地的得 40 分，具体得分根据提供的用地规模大小进行计算。

（3）轨道交通影响审查。由轨道交通建设办负责，项目位于城市轨道近期规划建设轨道站点 500 米范围内的得 20 分；能为地铁 14、16 号线、云轨等轨道交通、城市高、快速公路和城市主干道建设提供用地即可得分，能提供 2000 平方米用地的得 40 分，具体得分根据提供的用地规模大小进行计算。

（4）站前商务区影响审查。由中心区办负责，项目位于站前商务区的得 20 分，在满足上层次规划前提下能额外提供用地即可得 20 分，能提供 2000 平方米用地的得 40 分，具体得分根据提供的用地规模大小进行计算。

（5）高新区南片区影响审查。由土地整备局负责，项目位于高新区南片区的得 20 分，在满足上层次规划前提下能额外提

供用地即可得 20 分，能提供 2000 平方米用地的得 40 分，具体得分根据提供的用地规模大小进行计算。

（6）额外提供政府统筹用房影响审查。由城市更新局负责，项目能额外提供政府统筹用房即可得分，能额外提供 2000 平方米建筑面积用房的得 40 分，具体得分根据提供的用房面积大小进行计算。

（7）城市更新项目现状建筑功能审查。由市规土委坪山管理局负责，项目现状建筑物 70% 为非厂房性质（旧村和旧商业区）即可得分，100% 为非厂房性质的得 40 分，具体得分根据现状建筑物中非厂房性质的占比进行计算。

（8）其他政府确定的重点工作项目影响审查。由发展和改革局负责，项目确定为区政府重点工作的即可得 20 分，能提供 2000 平方米用地的得 40 分，具体得分根据提供的用地规模大小进行计算。

2. 公共利益影响审查

在计算加分时，本审查内容下的 3 个要素可累计加分，具体权重如下：

（1）额外学位贡献审查。权重 0.2，由教育局负责，在满足自身学位需要且达到相对应的学校开办规模的基础上，额外提供项目自身学位需求 10% 的学位得 20 分，额外提供项目自身学位需求 20% 的学位得 40 分；具体得分根据额外提供学位进行计算。

（2）额外人才住房和保障性住房贡献审查。权重 0.1，由

住房和建设局负责，在市层面人才住房和保障性住房配建要求的基础上增配人才住房和保障性住房 5%的得 20 分，增配 8%的得 40 分，具体得分根据增配人才住房和保障性住房规模大小进行计算。

（3）土地贡献率审查。权重 0.05，由城市更新局负责，土地贡献达到 40%的即可得分；土地贡献 45%的得 40 分，具体得分根据实际贡献率进行计算。

3. 促进产业发展影响审查

在计算加分时，本审查内容下的 3 个要素可累计加分，具体权重如下：

（1）改造类型审查。权重 0.05，由城市更新局负责，属于综合整治类旧工业区升级改造的项目得 40 分。

（2）额外贡献产业空间审查。权重 0.1，由经济和科技促进局负责，改造方向以居住、商业为主，规划建设产业空间面积占总建筑面积的 5%得 20 分，规划建设产业空间面积占总建筑面积 8%的得 40 分，具体得分根据产业空间规模大小进行计算。

（3）带项目实施工改工审查。权重 0.1，由经济和科技促进局负责，经综合判断引入的产业项目对促进坪山区的产业发展有较大意义的得 20 分；引入的产业项目对促进坪山区的产业发展有重大意义的得 40 分，具体的评判标准由经济和科技促进局结合坪山区实际予以确定。

4. 其他影响审查

在计算加分时，本审查内容下的 4 个要素的权重均为 0.05，

可累计加分：

(1) 区属国有企业参与度审查。权重 0.05，由财政局负责，区属国有企业参股的即可得分，参股 30% 的得 40 分，具体得分根据实际参股进行计算。

(2) 注册地及开发企业实力审查。权重 0.05，由市市场和质量监管委坪山市场监督管理局负责，根据企业提供的资料进行判断，意向开发企业或其最大股东同时满足以下条件的得 40 分：具备房地产开发资质；注册资金不少于人民币 2 亿元，净资产规模不少于人民币 5 亿元；近三年累计已开工的房地产项目建筑面积不少于 100 万平方米，或者近三年累计已开工的房地产项目土地面积不少于 20 万平方米；在坪山区注册，且在坪山区纳税的。

(3) 消除安全隐患审查。权重 0.05，由安监局负责，申报单位应提供有评估资质单位出具的评估报告，评估报告的结论为存在一定安全隐患的得 20 分；评估报告的结论为存在重大安全隐患的得 40 分。

(4) 不可移动文物、历史建筑贡献审查。权重 0.05，由文体旅游局负责，项目范围内存在不可移动文物、历史建筑，且承诺对其进行保留、修缮、保护并活化利用的，每一处独立建筑得 10 分或每 200 m²得 10 分；在此基础上，如将不可移动文物、历史建筑计入无偿移交政府用地的，每一处独立建筑再得 10 分或每 200 m²再得 10 分；累计最高得分为 40 分。

各相关单位在收到计划申报材料后 5 个工作日内应将评判情况书面反馈给城市更新局。

城市更新局汇总各相关单位的意见，综合打分。每个季度末由城市更新局将已完成打分的项目按照分数高低排序统一报区城市更新委员会审议，经委员会审议同意推进后，由城市更新局组织开展计划审查。

第九条 项目情况变化

项目负面影响消除后或者项目出现重大加分条件，计划申报主体可再次向城市更新局申报城市更新单元计划。

第十条 计划审查要素权重调整

城市更新局在每年年初可结合当年区委区政府的重点工作，对计划审查要素的权重系数进行调整，报城市更新委员会审议后执行。

第三章 附则

第十一条 解释

本操作规则由城市更新局负责解释。

第十二条 生效日期

本操作规则自发布之日起施行。

附录：相关说明

1. 在重点工作影响审查中，将项目能提供 2000 平方米以上用地的评为 40 分，主要原因如下：考虑坪山大道需扩宽 20 米，在一类、二类城市景观区域的街块尺度为 75-200 米，若项目能提供 100 米长的用地将对坪山大道的建设有巨大的促进作用，因此设定 2000 平方米为评价标准。坪山河、轨道建设等参照坪山大道的标准予以设定。

2. 关于额外人才住房和保障性住房贡献审查中，将增配人才住房和保障性住房 8% 以上的评为 40 分，主要原因如下：原深圳市保障性住房配建规定将保障性住房配建比例设定为 5%，8%，10%。考虑到增配 5% 已满足优先推进条件得 20 分，因此设定 8% 可得 40 分。

3. “额外提供政府统筹用房”是指除人才住房和保障性住房之外的其余额外贡献用房。

4. 本规则所称“以上”“以下”包含本数，“不满”不包含本数。