

深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝府办〔2018〕10号

深圳市宝安区人民政府办公室印发关于加快 城市更新工作若干措施的通知

各街道办事处，区各有关单位：

《关于加快城市更新工作的若干措施》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



关于加快城市更新工作的若干措施

为深入贯彻落实城市更新“强区放权”依法依规、提质提效的改革要求，进一步强化统筹，明晰标准，保障我区城市更新工作有序推进，落实我区城市更新各项工作目标，加快将宝安建成“湾区核心，智创高地，共享家园”，我区对“强区放权”以来城市更新工作出现的问题进行了梳理和研究，根据现有城市更新政策，并结合我区实际，制定以下若干措施。

一、坚持规划统筹，实现城市更新工作科学有序推进

（一）继续开展我区城市更新发展战略与策略研究编制工作。结合我市第四轮城市总体规划修编，衔接广深科技走廊、107 时尚商务带、“六镇一园”等规划，继续开展城市更新发展战略与策略研究，明确我区城市更新的总目标、总任务、方向、策略及更新范围、改造模式、改造时序、行动方案等。

（二）提高片区规划研究覆盖率。以《宝安区城市更新“十三五”规划》划定的拆除重建范围为依据，指导城市更新单元计划申报工作。加快片区规划研究，实现 35 平方公里拆除重建范围全覆盖，统筹城市更新片区公共设施、产业空间、住房保障及市政交通等空间布局，明确更新范围、改造模式和改造时序。

（三）推动片区规划研究与城市更新单元计划申报有效衔接

1. 城市更新单元计划与片区规划研究可同步申报、同步审批。

2. 以下四类城市更新项目原则上无需开展城市更新片区规划研究，但应在单元规划编制过程中适当扩大研究范围，解决功能定位、公共配套落地等问题。

(1) 亟需通过城市更新落实市区重大道路交通、河流整治等用地的公共、市政基础设施项目。

(2) 辖区内上年度年产值过五亿元的企业或年产值一亿元以上，发展潜力较大并经产业部门认可的企业，以自有物业或与其它土地权属单位合作实施城市更新，用于该企业扩大生产，增加先进制造空间的项目。

(3) 符合城市更新条件且拆除用地规模超过 5 公顷的“工改工”类城市更新项目或用地规模超过 5 公顷土地移交率超过 40% 的其他类城市更新项目。

(4) 已列入《宝安龙岗两区 2004 年 10 月 28 日以前自行开展的 70 个旧城旧村改造项目》范围，但仍未列入市城市更新单元计划项目。

二、优化城市更新单元计划和规划管理，科学规划公共配套设施

(四) 做好规划衔接。位于区政府正在编制相关规划的重点片区范围内，符合城市更新条件的拟申报计划项目，在规划研究成果编制完成前，在符合城市总体规划、法定图则等上位规划的前提下，如项目与规划研究初步成果不冲突，或有冲突但可以通过现有更新政策处理的，可予申报。

如项目与规划研究初步成果冲突且无法通过现有更新政策处理的，应做好规划衔接工作。

（五）合理规划公共配套设施

1. 各行业主管部门应当制定行业发展公配设施全区布局专项规划。并根据规划，结合项目实际，提出公配要求。

2. 公共配套设施应遵循“补齐短板、综合利用”等原则，做到“三个优先”：

（1）法定图则明确要求配置的公共配套设施优先。

（2）依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）和相关规划分析研究要求配置的公共配套设施优先。

（3）相关部门依据有关政策提出应当配置的公共配套设施优先。

3. 各类公共配套设施原则上应按《深标》规定的中高限配置。

4. 对于“工改工”类城市更新项目，原则上按照《深标》、法定图则要求，以满足自身需求为主测算配置公共配套设施。同时，根据实际需要，应加大配套文体、食堂等公共配套设施力度。

5. 公共配套设施的配置应做到科学合理，充分考虑各类设施服务半径，并优先考虑在首期布局。

三、创新更新机制，实现有机更新

（六）探索 M1+M0 混合开发模式。推行“先进制造+研发”模式，对位于工业区块线范围内的“工改工”类城市更新项目，原则上改造方向以 M1 为主，对改造后厂房建筑面积不少于改造前厂

房建筑面积，且用地规模超过 5 公顷的项目，可结合区位、交通及实际发展需要，规划配置占地不超过 20%的项目开发建设用地为 M0 功能。

根据全区产业规划布局，需要规划配置超过 20%M0 项目开发建设用地的，先由产业部门提出意见，再由城市更新部门受理其计划申报。

（七）探索“产业棚改”模式。为了拓展重点企业产业发展空间，对于符合“重点更新单元”要求的旧工业区，实施“政府主导+国企实施+物业回迁安置+重点企业落户”的重点产业更新单元开发，建成后除回迁安置外，新增的厂房通过租售的方式配置给重点企业。

（八）探索城市更新与土地整备联动模式。为推动合法用地比例不满足更新条件的旧区改造，可综合运用城市更新和土地整备等多种方式推动项目实施。

四、简化办事流程，加快项目实施

（九）优化办事环节

1. 在城市更新单元计划阶段，除涉及工业区块线的项目需征求产业发展专业委员会意见外，不再征求区更新工作委员会各专业委员会意见。

2. 在城市更新片区规划研究、单元计划、单元规划阶段，更新部门同步征求相关职能部门和辖区街道办意见，再由区城市更新工作委员会办公室审议，需要征求相关专业委员会意见的，可

由委员会办公室联合相关专业委员会召开会议进行审议，审议通过后，按程序报区城市更新工作委员会审定。

（十）简化决策程序。位于工业控制线内的“工改工”类城市更新项目，区产业发展领导小组会议和区城市更新工作委员会会议可合并召开。

五、加强产业指导和监管，推动产业落地

（十一）强化产业规划的指导作用。“工改工”类城市更新项目应编制产业规划，产业规划所确定的产业发展定位、产业发展方向等是“工改工”类城市更新项目单元规划审批的重要依据。

（十二）分步签订相关监管协议

为推动产业落地，“工改工”项目应分步签订创新型产业监管协议与产业监管协议。

配建创新型产业用房的，在土地出让前签订创新型产业用房监管协议，明确创新型产业用房的建设标准、产权归属、产业准入、租售管理、回购主体、回购价格、交付方式、交付时间及相关违约责任等内容，具体位置等在建筑方案阶段予以明确。

其它产业用房涉及预售的，产业监管协议在项目预售前签订；自用及现售的，产业监管协议在项目规划验收前签订。

产业主管部门依法设定及审查产业准入条件，涉及配套宿舍的需征求住建部门意见。

产业监管协议涉及其他产业部门的，由经促部门征求其意见后，再签订产业监管协议。

六、推动连片更新，提升城市形象

(十三) 推动重大项目实施。重点推动城市中心、次中心、组团中心等重点区域的规模较大城市更新项目的实施，实现连片更新、规模更新，打造湾区新名片。

(十四) 加强建筑设计和城市设计。强化“滨海风情”“海洋元素”“历史文脉”等核心的特色元素，加强建筑的形体、色彩、体量、高度等方面的研究，控制好天际线；注重公共开放空间的互联互通、开放共享。提升城市整体形象与环境品质，打造精品城市。

七、其他

(十五) 本措施由宝安区城市更新局负责解释。

(十六) 本规定自发布之日起施行，有效期三年。

公开方式：主动公开