

深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝府办〔2019〕9号

深圳市宝安区人民政府办公室印发关于进一步规范和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：

《关于进一步规范和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。



关于进一步规范和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、提质增效的改革要求，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《粤港澳大湾区发展规划纲要》和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，实现城市更新高质量快速有序推进

（一）加快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时尚商务带等规划，加快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，并与宝安分区规划的编制做好对接。

按照集中连片的原则，重点推进“一走廊”（广深科技创新走廊：107国道和广深高速沿线）、“十区域”（10个街道的重点发展区域）城市更新。

（二）强化片区规划研究统筹作用

1. 以城市更新“十三五”等五年规划为指导，发挥片区规划

研究统筹作用，鼓励集中连片更新改造，统筹片区功能布局、交通组织、城市设计、独立占地公共设施等，初步提出更新范围、改造模式和改造时序建议。

2. 片区规划研究以法定图则为基础，除公共配套设施外，原则上不改变法定图则强制性内容；确需改变的，片区规划研究经批准后，可向市规划和自然资源主管部门提出法定图则修编建议。

3. 城市更新片区规划研究指导城市更新单元计划、规划，不作为单元计划、规划申报的条件；在单元计划审查时，要统筹考虑城市更新范围的合理性、改造的必要性和可行性，特别是加强“改居”类项目片区公共服务设施和城市基础设施承载力的分析，必要时开展专题研究。

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

（三）做好规划衔接

城市更新单元计划、规划应以城市总体规划、法定图则等上层次规划为依据，并严格落实法定图则要求。

（四）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共配套设施全区布局专项规划，并根据规划，提出公共配套设施要求；应充分发挥城市更新专项规划统筹作用，结合城市更新项目经济可行性和承载力等具体情况，科学配置公共配套设施。

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“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、适用，充分考虑各类设施服务半径，并优先考虑在首期和首层布局；为增强街区活力，应合理确定首层公共配套设施的比例。公共配套设施安排在二层及以上的，需在首层设有出入口并便利通达。

6. 集约利用空间资源，对社区文化活动中心（党群活动中心）、社区健康服务中心（社区老年人日间照料中心）等功能相近的公共资源可从规划、建筑设计上组合设置，鼓励建设“邻里中心”，提升设施使用效率。

(五) 加大城市更新外部移交公共设施用地供给

加强统筹引导，结合公共设施项目的实际需求和城市更新项目的推进，科学合理划定外部移交用地范围并建立项目库，加快城市基础设施、公共服务设施等建设。

（六）加快推动连片旧屋村改造

加快旧屋村范围认定，提高合法用地比例，强力推动连片旧屋村改造，完善公共配套设施，提升人居环境。

三、拓展优化产业空间，助力制造业高质量发展

（七）继续探索 M1+M0 混合开发模式

1. 推行“先进制造+研发”模式，对位于工业区块线范围内的“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。

2. 对位于都市核心区（新安街道、西乡街道）重要区域、城市中心、组团中心，以及位于已建或已批规划建设轨道站点 500 米范围内的“改工”类城市更新项目，根据产业发展需要，可规划配置开发建设用地 20% 以上的 M0。

3. 鼓励先进制造业企业以自有物业或与国企、社区股份合作公司等物业主体联合申报“改工”类项目用于扩大再生产。对在宝安区注册的近三年平均纳税额 2000 万元及以上的制造业企业申报的“改工”类城市更新项目，在符合城市更新政策及满足功能合理布局的前提下，可规划配置占地不超过 20% 的项目开发建设用地为 M0 功能。

4. 符合《宝安区重点产业项目遴选及用地保障实施细则》相关条件的重点产业项目参与城市更新的，可通过产业部门的产业

遴选明确产业研发用房的需求，在城市更新单元规划中予以落实。

根据《深圳市工业区块线管理办法》及我区产业规划布局，除上述规定外，单元计划申报配置超过 20%M0 开发建设用地的“改工”类项目，需提交产业部门意见。

（八）鼓励贡献移交产业用地

符合城市更新条件的“改工”类城市更新项目，公共配套设施在满足法定图则等上层次规划以及《深标》等要求的情况下，鼓励贡献移交用地用作产业用地，支持重大产业项目落地。

（九）强力推进连片旧工业区改造升级

严格落实《深圳市工业区块线管理办法》，强化政府规划主导，推动“十大产业统筹片区”等连片旧工业区通过综合整治、拆除重建、利益统筹等方式连片改造，有效盘活释放大规模、高品质的产业空间，鼓励探索“工业上楼”，节约集约高效利用土地空间，保障实体经济持续稳定发展。

四、优化办事环节和流程，加强项目监管

（十）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，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。

3. 在城市更新项目建设用地土地出让前，应当完成城市更新单元范围内的公共利益用地移交。由区城市更新部门组织，与公共利益用地后续使用单位、辖区街道办和实施主体进行现场验收、移交，签订移交确认书；并抄送区土地储备部门、区土地规划监察部门。

（十一）明确办理时限

各职能部门应主动适应“深圳 90”改革要求，提高服务意识，鼓励提前指导，制定标准，优化监管，全面提高城市更新效率。城市更新单元各审批阶段需征求各职能部门意见的，各职能部门应在 5 个工作日内反馈意见，逾期视为无意见；同时，各部门的复函要说明意见的来由和依据，否则反馈意见不予采纳。涉及签订相关监管协议的主管部门应当在 10 个工作日内与实施主体签订监管协议。

（十二）简化决策程序

1. 对位于工业控制线内的“改工”类城市更新项目计划，涉及到普通工业用地（M1）调整为新型产业用地（M0），区产业发展工作领导小组会议和区城市更新工作委员会会议可合并召开。

2. 项目建设用地审批经区城市更新工作委员会会议通过后，为提高工作效率，在会议纪要报签的同时，区政府办公室可同步办理核发建设用地批复手续，区城市更新主管部门可同步核发建设

用地方案图和建设用地规划许可证。

（十三）加强项目监管

1. 已备案的搬迁补偿安置协议、签订的实施监管协议原则上不得进行变更，对不违反法律、法规、政策相关规定且有合理变更理由的；经城市更新主管部门批准后可变更。如变更内容涉及集体资产、国有资产处置的，申请变更时需提供主管部门出具的意见。

2. 在城市更新项目申请房地产预售时，预售主管部门应当就项目的搬迁补偿安置方案和实施监管协议的履行情况发函征求区城市更新主管部门意见。

3. 为保障规上、国高等优质企业正常的生产经营活动，支持实体经济发展，涉及规上、国高等优质企业的工业园区开展城市更新的，应加强改造必要性的研究；在城市更新单元计划申报时应提交规上、国高企业意见和辖区街道办批准及区产业部门备案的企业安置方案，确保优质企业不流失。

4. 涉及集体资产的城市更新项目，需要进行集体资产平台交易的，由原农村集体经济组织继受单位向区城市更新主管部门提出报备申请，区城市更新主管部门从更新单元计划申报管理要求、上层次法定规划、现状开发强度等方面初步确认其更新可行性后，方可引入申报主体及通过集体资产平台进行交易。

5. 涉及区国有资产的城市更新项目，在进行国有资产处置时，应按国有资产有关规定进行处置。国有资产应依程序进行处

置，既要支持城市更新，也要实现国有资产的保值升值。

五、提升城市设计与建筑设计水平，打造精品城市

（十四）加强城市设计和建筑设计

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。

1. 建立“更新部门审查+专家会评审+更新委员会决策”三层把关机制，打造建筑精品。整体建筑设计方案原则上应召开专家咨询会进行评审，位于重点地区、重要节点或规模较大的城市更新项目整体建筑设计方案应报请区城市更新工作委员会决策。

2. 位于重点地区、重要节点的城市更新项目，应采用设计招标、设计竞赛、委托行业顶尖专家等三种形式开展建筑方案设计优选。鼓励其他更新项目采用设计优选制度选择设计方案。

3. 助力城市绿色发展，着力在“增绿”和“护蓝”上下功夫，推广绿色建筑，落实海绵城市建设。

（十五）传承城市历史文脉

注重历史文脉传承，通过城市更新，加强对历史建筑、不可移动文物和历史风貌区的保护、活化和传承。探索建立历史文化遗产保护激励机制，将历史建筑、不可移动文物和历史风貌区纳入城市更新整治活化范围，通过容积率转移或奖励等方式，鼓励实施主体自行理清经济关系，按照批准的整治提升方案对历史建

筑、历史风貌区进行修缮、整治和活化提升后，无偿移交政府。

六、规范市场行为，维护市场秩序

（十六）加强城中村更新分区管控

除法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目的用地、清退用地及法律法规要求予以拆除的用地外，禁止在《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》划定的综合整治分区范围内的城中村大拆大建。

（十七）规范城市更新意愿征集

未经批准，任何企业和个人不得在以下区域开展拆除重建类城市更新意愿征集工作：

1. 旧住宅区；
2. 划入《深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）》综合整治分区范围内的城中村；
3. 未划入城市更新五年规划拆除重建范围内的区域；
4. 意向改造方向与法定图则等法定规划确定的主要功能不一致的。

因经济社会发展确需改造的，经辖区街道办和区城市更新主管部门同意后，方可进行意愿征集。

（十八）实施企业黑名单管理

在城市更新过程出现违规行为的开发企业，经主管部门通知整改但拒不执行的，纳入区城市更新开发企业“黑名单”，三年内不得参与我区新开展的城市更新项目。

（十九）维护市场秩序

对补偿诉求过高，明显超出市场合理范围的情形，为维护市场秩序和公共利益，推进片区发展，可结合城市更新项目具体情况，通过调整更新单元计划、规划范围或土地整备等方式进行处理，加快项目推进。

七、其他

（二十）稳步推进旧住宅区改造

旧住宅区应坚持政府主导、稳步推进的原则，对符合棚户区改造政策的，应按照棚户区改造相关规定实施改造。

（二十一）强化部门联动

城市更新涉及的各职能部门应通力协作，强化部门联动。辖区街道办应充分发挥属地优势，结合相关规划，指导协助推进城市更新项目实施，并加强全方位监管。

（二十二）本措施由宝安区城市更新主管部门负责解释。

（二十三）本规定自发布之日起施行，有效期三年。以往措施规定与本措施规定不一致的，以本措施为准。

公开方式：主动公开

深圳市宝安区人民政府办公室

2019年3月22日印发
