

深圳市坪山区人民政府文件

深坪府规〔2018〕8号

坪山区人民政府关于印发《深圳市坪山区城市更新实施办法》的通知

各有关单位：

《深圳市坪山区城市更新实施办法》经区政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

特此通知。



(联系人：熊彩蕾，联系电话：28318926、13590397186)

深圳市坪山区城市更新实施办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》[深圳市人民政府令(第288号),以下简称《决定》]及《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的实施意见》(深府办〔2016〕32号,以下简称《实施意见》),规范坪山区城市更新行为,明确部门职责权限及审批流程,根据《深圳市城市更新办法》[深圳市人民政府令(第290号),以下简称《办法》]、《深圳市人民政府关于印发深圳市城市更新办法实施细则的通知》(深府〔2012〕第1号,以下简称《实施细则》)、《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》(深府办〔2016〕38号)、《坪山区人民政府关于印发〈坪山区关于进一步改进和完善城市更新工作的指导意见〉的通知》(深坪府〔2017〕38号)以及城市更新相关规定,制定本实施办法。

第二条 本实施办法适用于坪山区范围内的城市更新活动。

第三条 坪山区城市更新应当遵循规划引领、政府统筹、民生优先、产业为本、鼓励精品的原则。

第四条 建立坪山区城市更新工作委员会(以下简称“委员会”)“1+1+6+1”组织体系,即委员会+委员会办公室+6个专业

委员会+廉政监督组。

委员会是区城市更新工作的领导决策机构，由区委、区政府主要领导任双主任。委员会办公室设在城市更新局；6个专业委员会分别是规划统筹专业委员会、党建教育文体专业委员会、市政交通环保专业委员会、产业发展专业委员会、住房保障专业委员会和医疗卫生专业委员会；廉政监督组设在区纪委监委。

第五条 城市更新局可通过采用预选供应商以及其他规定方式，引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新提供决策咨询、技术支持服务。

第二章 职责规定

第六条 委员会的主要职责：

1. 负责审定全区城市更新总体发展战略与策略、城市更新五年规划、片区统筹规划；确定城市更新方向、目标、任务和实施步骤；研究城市更新的方针政策和审定规范性文件。
2. 负责审定城市更新单元计划；审议或审定城市更新单元规划；审批城市更新项目用地、农用地转用实施方案。
3. 需要由区城市更新委员会审议的其他事项。

第七条 委员会各专业委员会的主要职责：

1. 规划统筹专业委员会主要职责：具体组织城市更新相关规划和利益统筹的研究和制定；对城市更新涉及规划落实提出意

见；研究和统筹城市更新、土地整备的联动；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

2. 党建教育文体专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的党建用房、教育、文体设施有关规划、配建标准和需求方案；统筹涉及城市更新的文物保护、公共艺术规划与建造相关工作；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

3. 市政交通环保专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的市政、交通、环境保护、水务设施有关规划、配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

4. 产业发展专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的产业发展有关配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

5. 住房保障专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的人才住房和保障性住房有关规划、配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

6. 医疗卫生专业委员会主要职责：统筹研究或制定涉及城市更新的医疗卫生设施有关规划、配建标准和需求方案；其他需要本专业委员会统筹协调的重大事项。

第八条 廉政监督组主要职责：负责对城市更新工作全流程监督。

第九条 城市更新局是坪山区城市更新工作的主管部门，负责行使《决定》以及《实施意见》规定的职责，组织、协调全区

城市更新工作，具体包括：

1. 负责组织编制全区城市更新发展战略与策略、五年规划、城市更新片区统筹规划研究等。
2. 负责城市更新单元计划的审查工作；负责城市更新单元规划的审查、报批工作；负责城市更新项目的土地和建筑物信息核查、权属认定及城市更新项目的历史用地处置工作；负责城市更新项目实施主体确认；负责建设用地规划许可证核发、国有土地使用权出让合同签订、督促非经营性用地移交入库；负责城市更新项目建设工程规划许可证核发，建设工程规划验收，以及其他相关的规划管理工作。
3. 统筹政府主导城市更新项目的实施。
4. 负责城市更新工作的指导、协调、宣传服务工作，协调监督城市更新项目的实施。
5. 负责委员会和规划统筹专业委员会办公室日常工作。
6. 负责与城市更新项目管理实施相关的其他未列举事项。

第十条 区政府其他职能部门、各街道办事处，市驻区有关部门依职责对城市更新工作提出意见和建议，并根据本实施办法履行城市更新相关管理职责，承办委员会交办的其他工作。

1. 市规划国土委坪山管理局：依据单位职责对城市更新工作涉及规划落实、土地管理等方面提出意见；负责核查城市更新单元范围内地质灾害等情况，协助开展土地和建筑物信息核查、权属认定等工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

2. 文体旅游局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内文物保护、文化体育配套设施建设情况，负责对涉及文化产业、旅游业发展的城市更新项目提出核查意见；统筹协调涉及城市更新的公共艺术规划与建造相关工作，统筹协调涉及城市更新的文物保护、文化体育设施接收和后续管理等相关工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

3. 发展和改革局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责统筹产业规划的编制和研究；负责城市更新相关投资项目的立项等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

4. 经济和科技促进局：依据单位职责负责对涉及产业发展的城市更新项目提出产业核查意见；负责城市更新项目中产权属政府的产业用房的接收和后续管理，负责对城市更新项目中产业用房是否按规划用途运营进行监管等；负责产业发展专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

5. 教育局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内教育配套情况；负责城市更新项目中产权属政府的教育配套设施的接收和后续管理等；负责党建教育文体专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

6. 财政局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责城市更新项目中涉及集体资产处置与合作的管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

7. 环境保护和水务局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责城市更新项目中涉及环境保护和水务审批、备案等相关工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

8. 住房和建设局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；参与需移交政府的配套公共设施规划布局和建筑设计审核和接收等工作，并将其移交相关使用单位；参与人才住房和保障性住房的房源规划布局、配建面积标准和建筑设计等审核，以及竣工验收、接收等工作；按照《深圳市房屋拆除工程管理办法》对城市更新项目拆除工程备案及对已备案的拆除工程进行管理；负责住房保障专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

9. 卫生和计划生育局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内医疗卫生配套设施建设情况；负责对城市更新项目中的医疗卫生设施接收和后续管理等；负责医疗卫生专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

10. 规划土地监察局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责对城市更新项目范围内违法用地和违法建筑进行认定和处理，负责非经营性用地的移交入库等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

11. 土地整备局：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；负责核查城市更新单元与土地整备计划重叠情况等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

12. 政府投资项目前期工作管理办公室：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见和建议；协调城市更新项目与周边政府投资工程计划等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

13. 中心区开发建设办公室：依据单位职责对城市更新工作提出意见和建议；统筹、协调、落实市、区两级指挥部有关工作部署；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

14. 交通轨道建设办公室：依据单位职责负责核查城市更新单元周边交通轨道规划落实情况；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

15. 街道办事处：依据单位职责负责对城市更新工作提出意见；负责城市更新项目计划立项前廉政监督及业务指导；负责对城市更新项目实施进度进行跟踪，对搬迁补偿工作进行指导；负责政府主导的旧住宅区类城市更新项目的改造意愿征集工作；负责城市更新项目涉及集体资产处置的管理；负责拆除范围内未办理权属登记的土地及建筑物的权属核查；负责拆除范围内未办理权属登记的土地的征转工作；负责及时处理因城市更新而引发的信访维稳事件，积极维护城市更新工作秩序等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

16. 坪山交通运输局：依据单位职责负责核查城市更新单元交通规划落实、交通设施配建等情况；统筹协调城市更新项目中公交首末站等交通设施的接收和后续管理等；负责市政交通环保专业委员会办公室日常工作；依职责办理涉及城市更新的其他未

列举事项。

17. 区委组织部：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内党建用房配建情况；负责城市更新项目中党建用房接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

18. 民政局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内民政配套设施情况；负责对城市更新项目中民政配套设施接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

19. 城市管理局：依据单位职责负责核查城市更新单元范围内环卫设施情况；负责对城市更新项目中环卫设施接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

20. 科技创新服务署：依据单位职责对城市更新工作提出意见和建议；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

21. 坪山公安分局公安消防监督管理大队：负责城市更新项目的方案设计消防审查、消防验收。依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

22. 市公安消防支队坪山大队：负责核查城市更新单元范围内消防设施情况。负责城市更新项目涉及的消防站的接收和后续管理等；依职责办理涉及城市更新的其他未列举事项。

23. 其他职能部门：依职责为城市更新活动提供意见、服务并实施管理。

第三章 规划管理

第十一条 城市更新局和市规划国土委坪山管理局应当在上层次法定规划及《坪山区城市更新五年规划》等的基础上，编制片区统筹规划。经委员会审定的片区统筹规划指导城市更新单元计划管理和规划审批工作。

第十二条 区相关职能部门应当根据交通市政、公共配套设施、产业用房、人才住房和保障性住房等需求，编制相关专业发展规划。城市更新片区统筹规划、城市更新单元规划应当与各专业发展规划相衔接。

第十三条 在符合《深圳市城市规划标准与准则》和《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》的前提下，相关基础设施和公共服务设施配套标准、人才住房和保障性住房、产业用房的配建标准应当符合坪山区的实际要求。

第四章 城市更新单元计划审批

第十四条 符合《办法》及《实施细则》等城市更新规定的计划申报主体，可以向城市更新局申请城市更新单元计划。

属于旧住宅区的城市更新单元，由辖区街道办事处作为城市更新单元计划的申报主体；混合部分旧住宅区的城市更新单元，由非旧住宅区部分申报主体与辖区街道办事处作为城市更新单元计划的共同申报主体。

第十五条 申报主体应当按照市、区要求做好计划申报前的

有关工作后再申请城市更新单元计划，若城市更新单元计划申报更新主导方向与已批法定图则不符的，应按相关规定完成图则调整后再申报城市更新单元计划，并提交以下材料：

- (一) 深圳市城市更新单元计划申请书；
- (二) 深圳市城市更新单元计划申报表、地块现状详细信息一览表；
- (三) 申请人身份证明材料；
- (四) 城市更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图；
- (五) 更新意愿汇总表及更新意愿证明材料；
- (六) 土地和建筑物相关权属材料；
- (七) 具有相应测绘资质的测绘单位出具的地块及周边现状测绘报告；
- (八) 现状包括工业用地的项目，应当提交区级环境保护部门备案的土壤环境质量调查评估报告。涉及土壤环境质量不达标的项目，还应当提交经区级环境保护部门备案的土壤环境修复方案；
- (九) 涉及产业发展的项目，应当提交产业主管部门意见；
- (十) 法律、法规及规范性文件规定的其他材料。

第十六条 城市更新局自收到申请之日起5个工作日内对申报材料进行核对。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；符合要求的，城市更新局应当进行现场踏勘。

第十七条 现场踏勘后，城市更新局应当在 2 个工作日内将申报材料转委员会成员征求意见，各成员应当在 10 个工作日内向城市更新局回复书面意见。

承担各专业委员会办公室职责的委员会成员可根据实际情况组织专业委员会研究后，以专业委员会的名义书面回复。

在征求委员会成员意见的同时，城市更新局应当组织申报单位开展更新意愿公示工作。更新意愿应当在项目现场、相关社区及辖区街道办事处公示区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站进行不少于 7 日的公示。公示内容包括：公示的时间、地点以及公众提出意见的方式、城市更新单元的建筑物信息图、更新意愿汇总表以及股东大会（股东代表大会）决议等，公示费用由申报单位承担。

第十八条 城市更新局在收到相关职能部门的回复意见后，按照规定对城市更新单元计划进行审查，不符合相关规定的或者公示期内提出异议且异议成立的，应当在 5 个工作日内书面答复申报主体并说明理由；符合相关规定且公示期内无异议或者异议不成立的，应当在 5 个工作日内报委员会审议。

第十九条 委员会审议未通过的，城市更新局书面答复申报主体并说明理由。委员会审议通过的，由城市更新局在 5 个工作日内组织开展计划草案公示工作。公示地点应当包括：项目现场、相关社区及辖区街道办事处公示区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站，公示时间不少于 10 日，公示费用由申报主体承

担。

第二十条 公示期满后，城市更新局在 5 个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的，由城市更新局告知申报主体处理完善。

公示无异议或异议处理完善的，城市更新局在 5 个工作日内在坪山区政府网站进行计划公告，并报深圳市规划和国土资源委员会备案。

第二十一条 计划公告后，涉及城市更新单元使用和调入非农建设用地指标的，城市更新局应当将拟使用和调入的非农建设用地指标函告市规划国土委坪山管理局。

第五章 土地、建筑信息核查

第二十二条 城市更新单元涉及非农建设用地调整、旧屋村范围认定、历史用地处置等情况的，依照相关规定执行。

第二十三条 计划申报主体在申报城市更新单元规划前，应当向城市更新局申请土地、建筑物信息核查，并提交以下材料：

- (一) 土地、建筑物信息核查申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 房地产权利证书或者土地、建筑物其他权属来源证明文件及具有相应测绘资质测绘单位出具的建筑物现状测绘查丈报告；

(四) 土地、建筑物信息一览表及相关图示;

(五) 涉及土地征(转)的相关证明材料;

(六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第二十四条 城市更新局应当会同市规划国土委坪山管理局、规划土地监察局及市不动产登记中心坪山登记所等根据档案、地籍、产权管理系统等记载的基础资料，结合申报主体提交的申请材料在受理申请之日起10个工作日内完成审查，并函复申报主体。

第六章 城市更新单元规划审批

第二十五条 申报主体申请城市更新单元规划审批的，应当提交以下材料：

(一) 深圳市城市更新单元规划申报表;

(二) 申请人身份证明材料;

(三) 土地建筑物信息核查复函，城市更新单元涉及旧屋村、历史用地处置、非农建设用地调整的，提交旧屋村认定复函、历史用地处置方案、非农建设用地调整初步意见；

(四) 具有乙级及以上规划设计资质规划编制单位编制的城市更新单元规划成果；

(五) 涉及文物保护的城市更新单元，应当提交文物保护部门关于文物保护的意见；

(六)涉及产业发展的城市更新单元，应当提交产业主管部门意见；

(七)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第二十六条 城市更新局自收到申请之日起5个工作日内对申报材料进行核对，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。

第二十七条 初审合格的，城市更新局在2个工作日内将申报材料转委员会成员单位征求意见，各成员单位应当在10个工作日内向城市更新局回复书面意见。

承担各专业委员会办公室职责的委员会成员单位可根据实际情况组织专业委员会研究后，以专业委员会的名义书面回复。

第二十八条 城市更新局在收到各单位回复意见后10个工作日内，按照规定对城市更新单元规划进行审查。审查不符合要求的，书面答复申报主体并说明理由；符合要求的，应当在5个工作日内将规划草案提交委员会审议。

第二十九条 委员会审议未通过的，城市更新局书面答复申报主体并说明理由；委员会审议通过的，由城市更新局在项目现场、相关社区及辖区街道办事处公示区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站对规划草案进行不少于30日的公示，公示费用由申报主体承担。

第三十条 公示期满后，城市更新局应当在5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。

城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由城市更新局将规划草案、公示意见及处理建议报请委员会审批。

城市更新单元规划对已批准法定图则强制性内容做出调整的，由城市更新局将规划草案、公示意见及处理建议报请委员会审议，审议通过后以区政府名义提请市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

第三十一条 城市更新局应当自城市更新单元规划批准之日起5个工作日内将相关规划在坪山区政府网站进行公告并书面告知申报主体，同时将城市更新单元规划成果抄送深圳市规划和国土资源委员会，并依照规定程序将城市更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统；涉及产业升级的项目，应当抄送经济和科技促进局。

第七章 实施主体确认与建设用地审批

第三十二条 城市更新单元规划经批准后，城市更新局应当组织申报单位编制城市更新单元实施方案，并监督实施方案的落实。

第三十三条 拆除范围内存在未办理权属登记的土地及建筑物的，申请人应当先向辖区街道办事处就未办理权属登记的土地及建筑物申请土地、建筑物权属核查，由街道办事处就土地、建筑物权属核查及单一主体形成情况出具意见。

第三十四条 城市更新单元规划已经批准且项目拆除范围内的所有权利主体将房地产的相关权益转移到同一主体后，单一主体向城市更新局申请实施主体资格确认的，应当提交下列材料：

(一) 申请书；

(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具有相应资质的测绘单位出具的土地和建筑物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件；

(四) 申请人形成或者作为单一主体的证明材料；

(五) 城市更新单元规划批准文件；

(六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

第三十五条 城市更新局应当在收到申请后 5 个工作日内完成对相关申请材料的核查。

申请人的申请存在材料不全、未形成单一主体、权属不清晰或权利受限制等不符合实施主体确认条件的，城市更新局应当书面答复并说明理由；申请人符合实施主体确认条件的，城市更新局应当在项目现场、相关社区及辖区街道办公区、深圳特区报或深圳商报、坪山区政府网站上，就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行不少于 7 日的公示，公示费用由申请人承担。

第三十六条 城市更新局应当在公示结束之日起 3 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，城市更新局应当书面答复申请人并说明理由。

公示期内未收到异议或者有关异议经核实不成立的，或者异议人撤销异议的，城市更新局应当自公示期满或异议处理完毕后5个工作日内与申请人签订项目实施监管协议，向申请人核发实施主体确认文件，并抄送市规划和国土资源委员会、市市场和质量监督委坪山局、住房和建设局、环境保护和水务局、规划土地监察局、项目辖区街道办事处等部门。

第三十七条 城市更新局与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容：

(一) 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；应履行建设并移交公共服务设施的义务；应履行配建人才住房和保障性住房、创新型产业用房等义务；

(二) 实施主体应当完成搬迁及建筑物拆除，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；

(三) 城市更新项目实施进度安排及完成时限；

(四) 资金监管要求；

(五) 双方约定的其他事项。

第三十八条 城市更新项目应当在完成实施主体确认并签订实施监管协议后方可实施建筑物拆除。住房和建设局对房屋拆除工程施工、建筑废弃物处置监督管理活动进行指导。实施主体对

城市更新单元拆除范围内的建筑物拆除前，应当制定拆除工作方案并报住房和建设局备案。

建筑物拆除工作应当符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设、安全生产等相关政策要求。拆除方案应包含建筑废弃物减排及处置内容。拆除完毕后，项目实施主体报城市更新局进行建筑物拆除确认，并向房地产登记主管部门申请办理房地产证注销。

为落实公共基础设施项目建设，需要提前使用已列入计划的更新单元范围内贡献用地的，经委员会同意后，可提前开展建筑拆除工作。

第三十九条 地上建筑物已拆除确认完毕且房地产证完成注销后，实施主体可向城市更新局申请建设用地审批，并应当提交下列材料：

- (一) 申请表；
- (二) 土地权属证明文件；
- (三) 城市更新单元规划批准文件；
- (四) 实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- (五) 城市更新单元实施方案；
- (六) 申请人身份证明材料；
- (七) 计划审查阶段涉及土壤环境质量不达标的项目，应当提交经区级环境保护部门备案的治理修复后的土壤环境质量调查评估报告及专家评审会议记录；

(八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局在 10 个工作日内完成审查后报规划统筹专业委员会和委员会审议。符合条件的，向实施主体核发《建设用地方案图》，审批结果抄送深圳市规划和国土资源委员会；不符合条件的，函复申请人并说明理由。

第四十条 实施主体向城市更新局申请办理《建设用地规划许可证》的，应当提交以下材料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 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；
- (四) 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，实施主体还应当提交地质灾害危险性评估报告；
- (五) 用地方案图；
- (六) 城市更新单元规划批准文件；
- (七) 实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- (八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自收到申请之日起 10 个工作日内完成审查。符合条件的，向实施主体核发《建设用地规划许可证》，审批结果抄送深圳市规划和国土资源委员会；不符合条件的，做出不予许

可的决定，并书面告知理由。

第四十一条 实施主体向城市更新局申请签订土地使用权出让合同的，应当提交以下材料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 土地权属证明文件；
- (四) 征、收、转地补偿协议；
- (五) 建设用地方案图、建设用地规划许可证；
- (六) 贡献用地移交确认表；
- (七) 规划批复及实施主体确认文件、项目实施监管协议；
- (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，提供相关批准文件或评估报告；
- (九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

涉及配建人才住房和保障性住房、创新型产业用房的项目，实施主体在申请签订土地使用权出让合同前应当完成人才住房和保障性住房监管协议、创新型产业用房监管协议的签订。

城市更新局在受理申请材料之日起 15 个工作日内完成地价测算，出具地价缴款通知单，制作宗地附图。实施主体按照规定交缴相应款项后，城市更新局在 5 个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

第四十二条 土地使用权出让合同应当明确以下内容：

- (一) 出让地块的开发建设及管理要求;
- (二) 人才住房和保障性住房、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;
- (三) 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;
- (四) 涉及产业项目的, 应当符合产业规划要求, 并明确产业发展方向和定位;
- (五) 城市更新单元规划批复及项目实施监管协议约定的其他内容。

第八章 建设工程规划许可与施工许可

第四十三条 实施主体向城市更新局申请建设工程方案设计核查的, 应当提交以下申请材料:

- (一) 申请表;
- (二) 申请人身份证明材料;
- (三) 《建设用地规划许可证》;
- (四) 《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议;
- (五) 方案设计文本及电子数据;
- (六) 属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护等区域的项目应当取得相关主管部门的设计方案审查意见;

(七) 建设项目涉及配建人才住房和保障性住房、公共配套设施的，应当提交住房和建设局的书面意见；

(八) 建设项目涉及配建创新型产业用房的，应当提交经济和科技促进局的书面意见；

(九) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

(十) 招投标项目应当提供方案设计招标中标通知书；

(十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自受理申请之日起 15 个工作日内，对建设工程方案设计进行核查，并出具核查意见。

第四十四条 实施主体向城市更新局申请建设工程规划许可的，应当提交以下申请材料：

(一) 申请表；

(二) 申请人身份证明材料；

(三)《建设用地规划许可证》、城市更新单元规划批复、实施监管协议；

(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；属于超限高层建筑工程的，还应当提交超限高层建筑抗震设防审批意见；

(六)环保、水务、人防等相关部门的审查意见；

(七)深圳市建筑物命名批复书；

(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；

(九) 建筑总平面图，包含海绵城市、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，应当提供核增建筑专篇；

(十) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

(十一)《建设用地规划许可证》中备注的属文物保护、口岸、国家安全控制等区域的项目应当取得相关主管部门的设计方案审查意见；《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，还应当提交配套地质灾害治理工程设计图纸；

(十二) 建设项目位于坪山中心区范围内的，应当提交中心区开发建设办公室的书面意见；

(十三) 建设项目位于轨道交通安全保护区范围内，应当提交轨道运营单位的书面意见；

(十四) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自受理之日起 15 个工作日内进行审查，符合条件的，向实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并书面告知理由。

第四十五条 实施主体申请建设工程施工许可的，应当按住房和建设局的有关规定申请办理。

第九章 规划验收与竣工验收备案

第四十六条 实施主体向城市更新局申请建设工程规划验收的，应当提供以下材料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三)《建设用地规划许可证》、实施监管协议；
- (四)《土地使用权出让合同书》及补充协议；
- (五)《建设工程规划许可证》；
- (六)经城市更新局核准的施工图纸及核准文件；
- (七)深圳市地籍测绘部门出具的建设工程竣工测量和竣工测绘报告、竣工测量和竣工测绘图纸及电子文件；
- (八)建设项目涉及配建人才住房和保障性住房的，应当提交住房和建设局的书面意见；
- (九)建设项目涉及配建创新型产业用房的，应当提交经济和科技促进局的书面意见；
- (十)涉及代建公共基础设施、公共服务设施的，应当提交相关设施主管部门的书面意见；
- (十一)涉及配套地质灾害治理工程的，应当提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；
- (十二)按照相关约定需要移交配套公共设施的，应当提交移交协议书；
- (十三)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

城市更新局自受理之日起15个工作日内完成验收。符合条件的，向实施主体核发《建设工程规划验收合格证》；不符合条件的，做出不予许可的决定，并书面告知理由。

第四十七条 实施主体申请竣工验收备案的，应当按住房和建设局的有关规定申请办理。

第十章 项目监管

第四十八条 城市更新项目应当纳入实施资金监管的内容包括：

- (一) 应当由实施主体建成并无偿移交的公共配套设施；
- (二) 城市更新项目范围内用于回迁安置的物业，但实施主体与被搬迁人约定不纳入资金监管的除外；
- (三) 根据项目搬迁补偿协议实施主体尚未向被搬迁人支付的货币补偿款，但实施主体与被搬迁人约定不纳入资金监管的除外。

回迁安置物业和公共配套设施的监管资金数额按照前款第一、二项的物业的建筑面积之和再乘以每平方米的建筑安装成本确定。每平方米建筑安装成本数额按照测算时深圳市建设工程造价网最新公告的工程造价指数乘以基准价格确定。

实施资金监管可采用现金监管、银行履约保函监管或者现金与银行履约保函相结合的方式。采用银行履约保函监管方式的，

实施主体应当提供由商业银行深圳分行开具的以城市更新局为受益人、不可撤销、见索即付的履约保函。

实施主体可根据回迁安置物业和公共配套设施的完成情况，依据实施监管协议向城市更新局申请减少监管资金的数额。

第四十九条 规划国土部门在批准更新项目房地产预（销）售前，应当征求城市更新局的意见。涉及配建人才住房和保障性住房和创新型产业用房的项目，还应当征求住房和建设局、经济和科技促进局的意见。相关部门在收到规划国土部门征求意见函之日起5个工作日内，根据项目实施情况出具相关意见。

回迁安置的房屋、配建的人才住房和保障性住房、创新型产业用房不得用于预（销）售。

第五十条 城市更新项目内幼儿园、社区健康服务中心、社区居委会、社区服务站、党建用房、社区警务室、居住小区级文化室、邮政所、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所、环卫工人作息站等按社区人口需求规划设置的公共配套设施，应当与项目主体工程同步建设、竣工，建成后无偿移交政府。

住房和建设局对配建的公共配套设施进行监管、验收、接收与移交。

第五十一条 住房和建设局应当对配建的人才住房和保障性住房进行监管、验收与接收。

第五十二条 涉及产业发展的城市更新单元，由经济和科技促进局对其产业规划实施以及招商引资工作进行引导、协调与监

督，保证城市更新单元规划确定的产业导向和招商目标落实到位。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，由经济和科技促进局督促其改正。

经济和科技促进局应当对配建的创新型产业用房进行监管、验收与接收。

第五十三条 城市更新局定期开展城市更新计划清理工作，因申报主体或实施主体原因，具有以下情形之一的项目，城市更新局可会同辖区街道办事处等部门，报请委员会调出更新计划：

(一) 自城市更新计划公告之日起1年内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的；

(二) 自城市更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的；

(三) 自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的。

经委员会审议通过的，城市更新局5个工作日内在坪山区政府网站对更新计划清理情况进行公告，并报深圳市规划和国土资源委员会备案。

第五十四条 城市更新局依据实施监管协议对城市更新项目实施主体进行监管。因城市更新项目引发的信访和维稳事件，按照“属地管理的原则”由辖区街道办事处会同相关主管部门及时处置。

第十一章 附则

第五十五条 申报主体及实施主体对其向主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的法律责任。

第五十六条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》《实施细则》及有关规定执行。

第五十七条 城市更新相关职能部门应当按照规定时限完成审核事项。依据本办法需会议审议、公示和专家评审、论证的，排会、公示、公示意见处理、专家评审、论证时间不计入办文时限；需上报市政府或上级城市更新主管部门的，上报审批时间不计入办文时限。

第五十八条 申报主体及实施主体申请办理相关业务时，若在同一部门已提交过一次材料，且材料无更新，在办理后续相关业务时无需重复提交。

第五十九条 本实施办法由城市更新局负责解释。

第六十条 本实施办法自 2018 年 7 月 20 日施行，有效期 3 年。

附录一：方案

中办发〔2017〕32号《中共中央办公厅关于加强和改进中央和国家机关党的建设的意见》第十五项规定：“健全激励机制，激发基层党组织和广大党员的积极性、主动性、创造性。对勇于担当、善于作为的基层党组织和党员，要旗帜鲜明地给予表扬和奖励。”根据《中共深圳市委组织部关于印发〈深圳市基层党建工作激励机制实施办法（试行）〉的通知》（深组通〔2017〕12号）精神，结合坪山区基层党建工作实际，制定本办法。

第一章 总 则

第一条 为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，落实全面从严治党要求，激励全区基层党组织和广大党员担当作为，充分调动基层党组织和党员的积极性、主动性和创造性，根据《中共深圳市委组织部关于印发〈深圳市基层党建工作激励机制实施办法（试行）〉的通知》（深组通〔2017〕12号）精神，结合坪山区基层党建工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称基层党建工作激励机制，是指通过表彰先进、奖励先进，激励全区基层党组织和广大党员担当作为、干事创业、争先创优的工作制度。

第三条 坪山区基层党建工作激励机制坚持“公开透明、公平公正、择优奖励、精神物质相结合”的原则。

第四条 坪山区基层党建工作激励机制由区委组织部负责具体实施。

第五条 坪山区基层党建工作激励机制分为综合类、专项类、个人类三类。

第六条 基层党建工作激励机制每年评选一次，每次奖励名额不超过100个。

第七条 基层党建工作激励机制评选对象为坪山区各基层党组织和党员。

第八条 基层党建工作激励机制评选标准：

（一）综合类：在贯彻落实党的路线方针政策、执行上级党组织决定、完成急难险重任务、推进中心工作、服务群众等方面表现突出，成效显著，事迹感人，具有广泛影响力和示范带动作用的基层党组织。

（二）专项类：在贯彻落实党的路线方针政策、执行上级党组织决定、完成急难险重任务、推进中心工作、服务群众等方面表现突出，成效显著，事迹感人，具有广泛影响力和示范带动作用的基层党组织；在落实“不忘初心、牢记使命”主题教育、疫情防控、脱贫攻坚、乡村振兴、扫黑除恶专项斗争、污染防治攻坚战等工作中表现突出，成效显著，事迹感人，具有广泛影响力和示范带动作用的基层党组织。

（三）个人类：在贯彻落实党的路线方针政策、执行上级党组织决定、完成急难险重任务、推进中心工作、服务群众等方面表现突出，成效显著，事迹感人，具有广泛影响力和示范带动作用的党员。