**深圳市人民政府关于深入推进城市更新工作的意见（政策已失效）**

各区人民政府，市政府直属各单位：

为全面贯彻科学发展观，落实《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）及市第五次党代会精神，按照“四个先行先试”的要求，高效、科学、规范推进我市城市更新工作，结合我市实际，提出以下意见。

**一、充分认识城市更新对全市发展的战略性意义**

（一）城市更新事关城市长远和经济社会发展全局。

深圳经济特区建立30年来，已发展成为一座现代化城市，成为高度城市化地区。在新的历史起点上，必须坚持创新发展、转型发展、低碳发展、和谐发展。城市更新是突破土地空间资源瓶颈，转变经济发展方式的重要抓手；是完善城市功能，提高城市规划建设管理水平的重要途径；是优化公共服务，促进社会和谐，加快建设现代化国际化先进城市的关键举措。

（二）深入推进城市更新工作刻不容缓。

市委市政府高度重视城市更新工作。近年来，我市相关工作进展顺利，已初步形成城市更新项目“规划一批、开工一批、完成一批、准备一批”的局面。但是，要清醒地看到，城市更新工作仍然存在体制机制不完善、政策法规不配套、历史遗留问题多、项目拆迁难度大等一系列困难。与加快转变经济发展方式的要求相比，与省委省政府的工作目标相比，与全市迫切的更新需求相比，还有较大差距。深入推进城市更新工作任重道远、时不我待。

（三）城市更新工作需要全市上下协同推进。

作为一项综合性、全局性、战略性的工作，城市更新涉及面广、链条长。各区、各部门、各单位要高度重视、统一思想，切实增强责任感和紧迫感，把城市更新工作当成当前和今后一项突出的重要工作来抓，加强组织协调、创新体制机制、狠抓工作落实，形成全市上下全面推进城市更新工作的合力。

**二、科学确定城市更新工作的目标与要求**

（四）总体要求。

以科学发展观为指导，认真实施《深圳市城市更新办法》（市政府令第211号），坚持综合整治、功能改变和拆除重建三种更新模式并举，体现包容性增长的要求。大力推进城中村和旧工业区（含旧仓储区，下同）改造、积极推进旧商业区改造、稳步推进旧住宅区改造，优化产业布局，完善城市功能，保障民生福利，提升环境品质，为打造现代化国际化先进城市提供有力支撑。

（五）工作目标。

——到2015年，全市完成城市更新用地规模约35平方公里，其中，“综合整治”和“功能改变”规模约23平方公里，以城中村和旧工业区为主的“拆除重建”规模约12平方公里。

——到2015年，完成城市更新固定资产投资约1800亿元（含综合整治、功能改变、拆除重建等各类城市更新），城市基础设施配套更为完善，特区一体化水平显著提升。

——到2015年，基本完成福田、罗湖、盐田、南山的城中村改造或转型整治，基本完成宝安、龙岗、光明、坪山的主要地区城中村整治；稳步推进旧住宅区环境提升；完成3—5个重点产业片区、2—3条人文特色街区改造。

**三、积极推进城市更新项目规范有序实施**

（六）抓好重点地区城市更新项目的实施。

认真贯彻实施《深圳市城市更新专项规划（2010—2015）》，着力推进福田环CBD地区、罗湖笋岗—清水河地区、南山大沙河地区、盐田港后方陆域地区、宝安松岗地区、龙岗深惠路沿线地区、华为科技城等重点区域的城市更新。

（七）加快土地历史遗留问题的处理。

尽快出台《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑处理决定》实施办法，制定分类依据、适用政策及处理程序，针对城市更新特点，简化认定程序，推进妥善处理农村城市化历史遗留违法建筑问题。

（八）探索创新拆迁补偿机制。

针对我市城市更新以市场化运作为主的特点，按照保障城市公共利益和保护大多数人利益的原则，探索通过民主决策、业主自治、司法途径等方式，建立有效的城市更新拆迁机制。

（九）完善城市更新单元制度。

科学划定城市更新单元，将城市更新单元规划作为管理拆除重建类城市更新活动的基本平台和调节城市更新利益平衡的重要抓手。科学制定城市更新计划，实现计划的常态申报、即时调整和定期清理。

（十）提高审批效率。

全面梳理城市更新审批事项，规范审批程序，简化审批流程，明确办文时限，缩短行政链条，为城市更新项目提供高效的审批及服务。

（十一）完善城市更新政策法规。

认真参与国家及广东省关于更新改造的政策储备工作，抓紧出台《深圳市城市更新办法》实施细则及相关配套文件。适时提请市人大启动城市更新法规的立法工作，提高城市更新政策的法律效力。

**四、着力强化城市更新对转变发展方式的促进作用**

（十二）落实城市公共设施用地。

在每个城市更新单元中，确保大于3000平方米且不小于拆迁范围用地15%的面积，用于建设道路、学校、医院、公交场站、公共绿地等城市公共设施。相关设施的立项优先安排，并与城市更新项目同步建设。

（十三）实行差异化的产业用地政策。鼓励旧工业区升级改造，促进产业转型升级。完善工业区升级改造项目地价计收标准，研发用地地价按照工业和办公地价标准的平均值测算，现代物流用地地价按照工业和商业地价标准的平均值测算。

（十四）落实创新型产业用房。根据《关于加快建设国家创新型城市的若干意见》（深发〔2008〕8号），制定产业类城市更新项目配建创新型产业用房的相关政策。通过出售或出租方式，为创新型产业提供空间保障。

（十五）配建保障性住房。出台城市更新项目保障性住房配建比例有关规定，根据项目区域、改造类型及用地性质等因素，在建成后包含住宅的城市更新项目中配建一定比例的保障性住房，拓宽保障性住房供给渠道，满足中低收入人群及人才群体的居住需求。

（十六）推进低碳更新和绿色更新。

在城市更新项目中，鼓励合理的土地混合使用和地下空间开发利用。提高城市设计和建筑设计水平，加强建筑外观设计审查，确保城市更新项目建成后与城市景观和谐统一。保护城市肌理和特色风貌，规划立体绿化和社区绿道。注重建筑的节能设计及节能材料应用，突出节能环保。

（十七）切实保障公共安全。

确保实施完成的拆除重建类城市更新项目消除片区安全隐患。对位于危险边坡地、规划滞洪区等严重自然灾害隐患区域内的建筑，在具备更新条件时结合城市更新进行清退。抓好城市更新区域内的公共安全工程和防治设施建设，保障市民生产生活安全。

**五、建立健全高效推进城市更新的工作机制**

（十八）加强城市更新工作的领导。

完善市查违和城市更新工作领导小组的成员组成，建立领导小组例会制度，及时对全市城市更新重大事项进行决策。进一步明确城市更新工作的职责分工，切实加强和规范相关工作体制，提高工作效率。

（十九）加大资金保障力度。

合理界定城市更新中的各级事权、财权，充分发挥市、区两级政府投资对于城市更新的杠杆作用。积极推进金融产品和服务模式创新，通过贷款贴息、提供担保等方式激发市场主体参与城市更新的积极性。

（二十）建立健全信息公开制度。

坚持城市更新单元规划公示制度，保障权利主体的知情权与参与权。搭建城市更新公共服务平台，加强政府服务，促进产业与空间对接，实现信息公开和共享。加强舆论引导，营造社会各界共同推动城市更新的良好社会氛围。

（二十一）完善绩效考核和监督检查制度。

构建城市更新的目标责任考核机制和指标体系，将城市更新工作推进情况纳入各相关单位绩效考核，确保各项工作落到实处、取得实效。加强廉政建设与作风建设，针对城市更新工作的重点环节和关键领域，加大监督检查力度，实现廉洁更新。

深圳市人民政府

二○一○年十二月十八日