**深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定**

**（征求意见稿）**

1. **总则**

# 第一条【目的意义】

为加快综合整治类旧工业区升级改造工作，结合广东省人民政府《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）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府[2016]96号），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》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号，以下简称《实施细则》）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38号，以下简称《暂行措施》）等有关规定，制定本规定。

# 第二条【适用范围】

本规定适用于不改变工业用地性质的综合整治类旧工业区升级改造项目的实施与管理。以拆除重建为主、综合整治为辅的复合式更新项目，所涉及的综合整治部分参照本规定执行。

属于以下情形的，可按本规定执行，或由各区政府简化程序，统筹相关单位、企业直接组织实施：

1、仅增加不超过现状建筑面积15%辅助类公用设施；

2、在保证主导用地功能不变的前提下，利用现状建筑改变功能为小型配套商业服务设施，且改建面积不超过2000平方米。

1. **更新单元计划**

# 第三条【申报主体确定】

综合整治类旧工业区升级改造更新单元计划（以下简称“更新单元计划”）的申报主体按照以下方式确定：

（一）更新单元范围内权利主体单一的，可由权利主体或委托单一主体申报。其中更新单元内旧工业区用地属城中村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，可由所在原农村集体经济组织继受单位（以下简称“继受单位”）申报。

（二）更新单元范围内存在多个权利主体的，同意申报的相关权利主体须共同委托单一主体申报。

（三）通过政府主导的方式实施的，由区政府指定部门组织申报。

经更新单元计划批准后确定的申报主体作为后续规划、用地审查的申报主体。

# 第四条【申报条件】

申请列入更新单元计划的旧工业区应符合以下条件：

（一）升级改造后的产业应符合我市产业发展导向。

（二）更新改造后的用地应符合法定图则等上层次规划要求。

（三）权属清晰的合法土地面积占申报范围用地面积的比例不低于50%。

（四）权利主体的城市更新意愿符合第五条的设定要求。

（五）单元范围内地上建筑物建成时间原则上不少于10年，同一宗地上建成时间未满10年的建筑物，因规划统筹确需纳入综合整治范围的，按其建筑面积占比折算的占地面积或建筑基底占地面积不应超过该宗地面积的二分之一。

（六）更新单元计划综合整治范围内原则上应包含完整产权边界。

# 第五条【更新意愿】

申报更新单元计划的，更新单元内权利主体的城市更新意愿应当符合下列条件：

（一）综合整治范围内用地为单一宗地，权利主体单一的，该主体同意进行综合整治；建筑物为多权利主体共有的，须经由占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行综合整治；同一宗地内建筑物由权利主体区分所有的，须经由专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行综合整治。

综合整治范围内包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不小于综合整治范围用地面积的80%。

（二）更新单元内旧工业区用地属城中村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，须经继受单位股东大会按照有关规定表决同意；或者符合本条第（一）项规定，并经继受单位同意。

属继受单位所属物业的，可按《深圳经济特区股份合作公司条例》执行。

# 第六条【待完善手续建筑物的申报要求】

更新单元综合整治范围内拟申请保留待完善手续建筑物的，申报主体或待完善手续建筑物当事人应委托市建设主管部门认定的房屋安全鉴定机构对房屋建筑进行结构可靠性检测鉴定，并委托有法定资质的工程设计、施工单位或者消防技术服务机构制定消防设计文件。

# 第七条【申报材料】

更新单元计划申报主体应提交申请书、申请表格、申报主体的身份证明材料、更新意愿证明材料、土地及建筑物权属证明材料、图纸、照片等申报材料。

申请书及表格应包含以下内容：基本情况、申报理由、产业升级改造方向、拟增加建筑面积等方面具体请求、更新意愿达成情况、现状建筑情况、申报主体形成情况说明等。

图纸应包括以下内容：综合整治范围图、现状权属图、建筑物信息图（含建筑物现状功能一览表）、拟改造模式的分区图。

表格、图纸格式及其他相关申报材料的具体要求由各区城市更新机构参照《拆除重建类城市更新单元规划制定计划申报指引》自行制定。

# 第八条【计划审批】

申报主体向区城市更新机构提交更新单元计划申报材料，区城市更新机构自收到更新单元计划申报材料之日起5个工作日内对申报材料进行核对，申报材料的内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，向区相关职能部门征求意见，其中，产业部门应对改造后的产业类型提出明确意见。

区城市更新机构自收到更新单元计划申报材料之日起20个工作日内完成审查。审查通过的，形成更新单元计划草案，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站上进行10日的公示，汇总、处理公示意见后提交区政府（含新区管理机构，下同）审批。审批通过后由区城市更新机构于5个工作日内在区政府网站上公告，公告内容应包括项目名称、综合整治范围用地面积及相应图纸、申报主体。

各区城市更新机构应在城市更新单元计划公告之日起5个工作日内将更新单元计划报市规划国土部门备案。备案材料包括城市更新单元计划备案申请表、城市更新单元计划公告文件、审批的相关会议纪要等内容。

# 第九条【质检、消防备案】

更新单元计划批准后，申报主体依法办理拟保留待完善手续建筑物的房屋建筑安全鉴定备案、消防设计审核或备案。区建设主管部门对结论为“房屋结构满足可靠性要求”的检测鉴定报告出具备案证明文件。区消防主管部门根据消防设计文件出具消防设计审核意见书或备案证明文件。

1. **土地、建筑物信息核查及历史用地处置**

# 第十条【土地及建筑物核查】

更新单元计划经批准后，申报主体应向区城市更新机构申请土地和建筑物信息核查。待完善手续建筑物的测绘查丈报告须由深圳市地籍测绘大队审核或直接出具。

# 第十一条【历史用地处置范围】

经批准纳入城市更新单元计划的综合整治范围内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿，且用地行为发生在2009年12月31日之前，用地手续不完善的建成区，可纳入历史用地处置范围。

已签订征（转）地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地，不纳入历史用地处置范围。

# 第十二条【历史用地处置程序】

涉及历史用地处置的，原农村集体经济组织继受单位应在更新单元规划申报前向区城市更新机构提出处置申请。区城市更新机构对继受单位提交的历史用地处置申请材料进行审查，符合条件的，应当形成处置方案，作为城市更新单元规划审查的申报材料。

区城市更新机构在更新单元规划批准后，自受理之日起20个工作日内，向继受单位核发正式的历史用地处置意见，同时抄送市规划国土委。

# 第十三条【历史用地处置规定】

对于纳入历史用地处置范围的用地手续不完善的建成区，可按照以下规定进行历史用地处置：

（一）继受单位自行理清处置土地范围内的经济关系。

（二）处置土地全部交由继受单位进行城市更新。

（三）历史用地处置的地价标准按《暂行措施》执行，（其中基准地价的10%为对历史用地行为的处理）。

（四）继受单位与区城市更新机构签订完善处置土地征（转）用手续的协议，政府不再另行支付补偿费用。

（五）处置后的土地可以通过协议方式出让给继受单位。

1. **更新单元规划**

# 第十四条【规划编制】

更新单元计划经批准后，申报主体应委托具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按照相关编制技术规定编制更新单元规划。

# 第十五条【规划基础建筑面积确定】

更新单元综合整治范围内用地，在符合《深标》的前提下，可通过加建扩建、建筑物功能改变、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积，并应满足以下要求：

（一）属于在原有建筑结构主体上进行加建的，加建的规模不得导致对原有结构安全和消防安全产生影响；

（二）属于空地扩建的，扩建范围新批准的容积率不超过综合整治范围内现状合法容积率的两倍；

（三）属于局部拆建的，拆除范围面积不超过综合整治范围用地面积的15%且不大于5000平方米，拆除范围内新批准容积率应符合《深标》要求。

（四）更新单元改造后主导用途建筑面积的占比应符合《深标》中单一用地性质的混合使用要求。

规划基础建筑面积是指综合整治范围内拟保留原有建筑面积与按上述规定确定的新增建筑面积之和。

规划基础容积率是指规划基础建筑面积与综合整治范围用地面积的比率。

# 第十六条【空地用地面积计算】

综合整治范围内现状建筑基底总面积除以按《深标》建筑覆盖率指标推算出已使用用地面积，从综合整治范围内总用地面积中核减已使用用地面积，作为空地扩建范围的用地面积。

计算公式：S空=S总- S工/50%

其中：S空——空地扩建范围用地面积；

 S总——综合整治范围内总用地面积；

 S工——综合整治范围内现状建筑基底总面积；

 50%——取自《深标》“其他类”建筑覆盖率上限值。

推算出的已使用用地面积超过综合整治范围内总用地面积的，视为无空地可进行扩建。

临时建筑不纳入已使用用地面积的计算。

# 第十七条【奖励建筑面积】

在综合整治范围内因城市道路、公共服务设施或其他城市公共利益项目实施需要，权利人将用地无偿移交给政府，并自行拆除、理清地上建筑物、构筑物及附着物等的，在符合《深标》的前提下，按移交用地面积与规划基础容积率的乘积予以建筑面积奖励。奖励的建筑面积不超过规划基础建筑面积的10%。

# 第十八条【规划申报】

更新单元规划申报材料包括更新单元规划方案、土地建筑物信息核查复函及法律法规规定的其他材料。综合整治范围内涉及拟保留待完善手续建筑物的，还应提供房屋建筑结构可靠性检测鉴定备案证明文件、消防设计审核意见书或备案证明文件。

# 第十九条【规划审查】

区城市更新机构应依据城市总体规划、法定图则等上层次规划对更新单元规划进行审查。

综合整治范围内存在以下情形的现状建筑物不应予以保留：

1. 非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；
2. 占用基本农田；
3. 占用一级水源保护区用地；
4. 占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；
5. 压占原水管渠蓝线；
6. 不符合橙线管理要求；
7. 位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内；
8. 消防、房屋建筑结构存在安全隐患的。

# 第二十条【规划审批】

区城市更新机构自受理规划申报材料后5个工作日内进行审查，申报材料的内容和深度不符合相关技术要求的，函复申报主体并说明理由；申报材料符合相关要求的，征求相关部门意见。

区城市更新机构自收到规划申报材料之日起20个工作日内完成审查。审查通过的，形成规划草案，在项目现场、深圳特区报或深圳商报及区政府网站上进行30日的公示，汇总公示意见并提出处理建议。更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由区政府批准。更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，由区政府将规划草案、公示意见及处理建议报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称“建环委”）审批。更新单元规划经批准后，区城市更新机构应当于5个工作日内，在区政府网站上公告，并将相关内容抄送市规划国土委，同时函复申报主体。

1. **待完善手续建筑物处置**

# 第二十一条【已有行政处罚意见的处置要求】

综合整治范围内涉及待完善手续建筑的，在更新单元计划批准后，区城市更新机构应征求区规划土地监察机构意见，对纳入城市更新计划之前已出具行政处罚意见的，原则上应遵照处置，对未出具行政处罚意见的，可按本指引关于待完善手续建筑物的相关规定执行。

# 第二十二条【规划确认】

更新单元规划经批准后，综合整治范围内符合拟保留条件的待完善手续建筑物，由申报主体提出申请，区城市更新机构根据已批更新单元规划在20个工作日内出具规划确认文件，明确规划确认予以保留的建筑物的位置、建筑面积、建筑物功能等有关内容。

# 第二十三条【待完善手续建筑物处置】

区规划土地监察机构根据规划确认文件，对综合整治范围内的待完善手续建筑物进行处理。其中属于1999年3月5日以前建设的符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》且已申报的及2009年6月2日以前建设的符合《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的处理决定》规定的农村城市化历史遗留违法建筑，可结合历史用地处置结果，参照历史遗留违法建筑罚款标准进行处置；其他建筑物根据现行相关法律法规的规定，依法进行行政处罚。

申报主体应在签订土地使用权出让合同或补充协议前缴清罚款和完成地价补缴手续。

# 第二十四条【建筑物拆除及清理】

更新单元范围内待完善手续建筑物未予以保留的，申报主体应在签订土地使用权出让合同或补充协议前，按规定自行理清经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物。

1. **用地管理与实施**

# 第二十五条【实施监管协议】

更新单元综合整治范围内项目建设应整体实施完成，不应分期。区城市更新机构应与申报主体、权利主体签订项目实施监管协议。实施监管协议应明确申报主体、权利主体在项目实施过程中的权利和义务、新增建筑面积与利益分配方案、实施进度安排等相关内容。实施监管协议相关内容应纳入土地使用权出让合同或补充协议。

# 第二十六条【合同签订及行政许可办理】

区城市更新机构对综合整治范围内符合条件的用地核发《建设用地规划许可证》后，综合整治范围内权属清晰的用地，由权利主体向区城市更新机构申请直接签订土地使用权出让合同补充协议；涉及历史用地处置的，由继受单位向区城市更新机构申请签订土地使用权出让合同。

区城市更新机构在核发《建设用地规划许可证》及签订土地使用权出让合同或补充协议时，应具体落实更新单元规划批复的相关要求。

处置后的原有建筑物与新增规划建筑物一并由权利主体向区城市更新机构申请补办或办理建设工程规划许可及规划验收，并按相关规定向区建设主管部门申请竣工验收。

# 第二十七条【使用年期】

综合整治范围内原有权属清晰用地需签订补充协议的，用地土地使用权期限按照该宗地原用途使用期限扣除已实际使用时间的剩余期限确定。剩余期限不足30年的，最高可按30年补足，但剩余期限与该宗地已实际使用时间之和不可超过该宗地的原土地用途法定最高年限。

经历史用地处置后签订土地使用权出让合同的，处置后的土地使用权期限为30年。

# 第二十八条【房产登记】

按本规定完成综合整治后，权利主体向房地产登记机构申请办理原有建筑物、新增建筑物及附着物的房地产初始登记。

涉及原有房地产使用面积或用途改变的，还应完善相应房地产登记手续。

# 第二十九条【分割转让】

原土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的，该宗地上的工业楼宇不得分割转让。原土地使用权出让合同约定可以分割转让的，改造后形成的工业楼宇可以按栋、层为基本单元进行分割转让。进行历史用地处置的，处置后的建筑物按规定缴纳罚款后可按程序登记在继受单位名下，处置后用地上的工业楼宇可按栋、层为基本单元进行分割转让，首次转让的，免收增值收益。

1. **附则**

# 第三十条【计划清退】

对于按照本指引要求列入城市更新单元计划的项目，各区城市更新机构应定期组织进行清理，对于存在以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

1.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。

2.自城市更新单元年规划批准之日起2年内，未办理用地出让手续的。

更新单元计划清退后，依据本指引核发的历史用地处置意见书及批准的更新单元规划自动失效。

# 第三十一条【已列入计划项目】

对于本规定颁布前已列入城市更新单元计划的项目，包含根据深规土会议纪要[2014]66号确定的首批综合整治类旧工业区升级改造计划的试点项目，更新单元规划已通过主管部门审议并公示的，由区更新局按照已批单元规划进行后续审批。

首批试点项目中确需对现有宗地进行分宗的，可按相关规定办理土地分宗手续。

# 第三十二条【再次更新要求】

更新单元按照本规则完成竣工验收满10年后，方可再次申请纳入拆除重建类城市更新单元计划。

# 第三十三条【施行】

本指引自发布之日起施行，有效期5年，解释权归市城市更新局。