**深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作指引（试行）**
　　**第一章 总则**
　**第一条** 为加快综合整治类旧工业区升级改造工作，依据《深圳市城市更新办法》（以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（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〔2014〕8号，以下简称《暂行措施》）等有关规定，制定本指引。
**第二条** 本指引适用于《暂行措施》第（十六）条涉及的综合整治类旧工业区升级改造项目城市更新计划、城市更新单元规划（以下简称“更新计划”、“更新单元规划”）制定、实施监管以及用地管理。
　　《暂行措施》第（十五）条涉及的综合整治类旧工业区升级改造项目不适用本指引。

**第二章 更新计划**

**第三条** 更新计划的申报主体参照《实施细则》第三十五条的规定确定。
**第四条** 除按照《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引》第四条的规定提交更新计划申报材料外，申报更新计划还需提交建筑物现状功能一览表及拟改造模式的分区图。
　　更新计划申报范围应包含完整宗地。
**第五条** 申报主体向区城市更新职能部门提交更新计划申报材料，区城市更新职能部门自收到更新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，向管理局及区相关部门征求意见。
　　区城市更新职能部门自收到更新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市规划国土委审批。审批通过后由区城市更新职能部门于5个工作日内在区政府网站上公告。
　**第六条** 更新计划经批准后，申报主体按照《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》（深规土〔2013〕295号）向管理局申请核 查、汇总更新单元范围内的土地、建筑物信息。未批先建的建筑物须由深圳市地籍测绘大队出具测绘查丈报告。涉及用地处置的，按照《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294号）办理。

**第三章 更新单元规划**

**第七条** 更新计划经批准后，计划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编制更新单元规划。
**第八条** 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。更新单元内涉及拟保留未批先建建筑物的，还应提供由具有相应资质机构出具的建筑质量合格证明文件，涉及在原有建筑结构主体上进行加建的，应提供建筑质量安全评估报告。
**第九条** 管理局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，征求区城市更新职能部门意见。
　　管理局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市规划国土委网站上进行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，由管理局批准。更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，由管理局将规划草案、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，管理局应当于5个工作日内，在市规划国土委网站上公告，并将相关内容函告区城市更新职能部门，同时函复申报主体。
　**第十条** 更新单元规划经批准后，符合处置条件的历史用地按照《暂行措施》第（三）条的规定进行用地处置。具体处置程序参照《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》及其操作规程执行。
　**第十一条** 更新单元规划批准后，改造范围内未批先建的建筑物中已取得消防、质检意见的，由管理局根据已批更新单元规划出具规划确认文件。上述未批先建建筑物应在签订土地使用权出让合同或补充协议前按规定完成违法行为的处罚、补缴地价手续。

**第四章 实施监管**

**第十二条** 更新单元范围内应按以下方式之一确定实施主体：
　　（一）更新单元范围内仅有单一权利主体的，该权利主体即为实施主体。
　　（二）更新单元范围内有多个权利主体的，所有权利主体通过委托方式确认一个单一权利主体作为实施主体。
　　（三）更新单元范围内的所有权利主体通过委托方式确认一个单一市场主体作为实施主体。
　　区城市更新职能部门应参照《实施细则》有关规定，对实施主体进行认定，并与实施主体签订项目实施监管协议。
　**第十三条** 实施监管协议应明确实施主体、各权利主体在项目实施过程中的权利和义务、新建建筑面积的分配、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。

**第五章 用地审批**

第十四条 更新单元范围内土地权属清晰，不涉及历史用地处置或不涉及单一市场主体作为实施主体的，由实施主体向管理局申请直接签订土地使用权出让合同补充协议或补签土地使用权出让合同。
 涉及历史用地的部分，应由原农村集体经济组织继受单位（以下简称“继受单位”）向管理局申请历史用地处置，管理局审查后按用地审批有关规定报市规划国土委审批。审批通过后，由继受单位向管理局申请签订土地使用权出让合同。
　　涉及单一市场主体作为实施主体的，由实施主体向管理局申请用地审批，管理局审查后按用地审批有关规定报市规划国土委审批。审批通过后，由实施主体向管理局申请签订土地使用权出让合同补充协议或补签土地使用权出让合同。

**第六章 附则**

第十五条 更新单元规划经批准后，管理局在核发《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。
　　第十六条 列入首批旧工业区升级改造类计划项目试点（深规土会议纪要〔2014〕66号）的，由管理局审批更新单元规划，审批完成后将规划成果向建环委备案。
　　第十七条 本指引自发布之日起施行，本规则的解释权归市城市更新局。

深圳市规划和国土资源委员会