**第二篇 城市更新操作流程**

**一、更新单元计划**

**深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）**

**一、城市更新单元拟订的基本条件**

申请以拆除重建方式实施城市更新的特定城市建成区须具有以下情形之一，且通过综合整治、功能改变方式难以有效改善或消除的。

（一）城市基础设施、公共服务设施亟需完善

城市基础设施、公共服务设施严重不足，按规划需要落实独立占地且用地面积大于3000平方米的医疗、教育、市政道路、供电设施、公共开放空间等城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目的成片城市建成区。

（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患

1．环境污染严重，通风采光严重不足，不适宜生产、生活的成片城市建成区。

2．经相关部门鉴定，建筑质量（主要指根据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-99），鉴定危房等级为D级）、消防安全（主要指消防通道、消防登高面等不满足相关规定）、经常性水浸等隐患严重的成片城市建成区。

（三）现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施

1．所在片区规划功能定位发生重大调整，现有土地用途、土地利用效率与规划功能不符，影响城市规划实施的成片城市建成区。

2．属于我市禁止类和淘汰类产业，能耗、水耗严重超出国家、省和市相关规定的，或土地利用效益低下，影响城市规划实施并且可进行产业升级的成片旧工业区。

3．其他严重影响城市近期建设规划实施的成片城市建成区。

**二、城市更新单元的拟订标准**

（一）城市更新单元应以相对成片的区域，在保证城市基础设施、公共服务设施相对完整的前提下，按照有关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素拟订。城市更新单元应符合全市城市更新专项规划要求。

（二）城市更新单元内拟拆除重建范围（以下简称“拆迁范围”）的用地面积应大于城市更新单元总用地面积的70%。拆迁范围原则上不得包括未建设用地，并应参照下述要求拟订拆迁范围边界。

1．拆迁范围边界涉及道路的：

（1）规划道路与现状道路一致的，原则上以现状道路边界为界，现状道路用地不纳入拆迁范围。

（2）规划道路与现状道路不一致且规划道路为未建成区的，原则上以规划道路边界为界，规划道路用地不纳入拆迁范围。

（3）规划道路与现状道路不一致且规划道路现状为建成区的，原则上以规划道路中心线为界；规划道路为支路的，拆迁范围应包含相对应的规划支路用地。

拆迁范围边界涉及其他线性工程控制用地的，参照上述要求确定边界。

2．拆迁范围边界涉及山体、河流等自然地理实体的，原则上以自然地理实体边界为界。

3．已建设完成的用地，拆迁范围原则上应包含完整的产权边界，产权边界范围内涉及建筑物保留的区域除外。

（三）城市更新单元范围内应包含完整的规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目用地。

　（四）城市更新单元的拟订应充分考虑和尊重所在区域社会、经济、文化关系的延续性要求。

（五）福田、罗湖、南山、盐田区的原农村集体经济组织原则上应以整村范围拟订城市更新单元，鼓励我市其它各行政区的原农村集体经济组织以整村范围拟订城市更新单元。按整村范围拟订城市更新单元的拆迁范围用地面积可小于城市更新单元总用地面积的70%。

（六）已纳入我市城中村综合整治（二类）计划且实施整治完毕未满5年的城中村区域原则上不得单独拟订为城市更新单元。

（七）零散用地①、政府社团用地、特殊用地原则上不得单独拟订为城市更新单元。

（八）旧居住区建筑物建成时间未达到20年的，原则上不得拟订为城市更新单元。

（九）政府土地整备区范围内原则上不得拟订城市更新单元。

（十）确需纳入城市更新单元的边角地、夹心地、插花地②等未出让的国有用地总面积不得超过项目建设用地面积的10%，位于特区内的不得超过3000平方米。

**三、城市更新单元规划制定计划的申报**

（一）申报情形

法定图则已划定城市更新单元且迫切需要拆除重建的特定城市建成区，可申报城市更新单元规划制定计划，并在统筹时优先考虑。

尚未划定城市更新单元但迫切需要拆除重建的特定城市建成区，可按照本指引要求拟订城市更新单元，申报城市更新单元规划制定计划。

（二）申报要求

1．已按本指引要求拟订城市更新单元。

2．申报城市更新单元的用地功能应符合法定图则和其他上层次规划要求。

3．申报城市更新单元的开发强度应合理可行。

4．申报的城市更新单元应保障规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施或其它城市公共利益项目可按规划实施；同时确保用于城市基础设施、公共服务设施或其它城市公共利益项目建设的用地应大于3000平方米且不小于拆迁范围用地面积的15%。城市规划或其他相关规定中确定的城市基础设施、公共服务设施或其他公共利益项目建设配比要求高于以上标准的，以城市规划或相关规定中确定指标为准。

5．城市更新单元范围内，涉及支路以上等级城市道路拆迁建设的，申报主体应提供区政府（管委会）关于规划道路拆迁实施的相关意见，保证相对应的道路建设与更新项目同步实施。

6．除政府收回、收购情形以外的旧居住区申请纳入城市更新单元规划制定计划的，应提出符合市场水平的拆迁补偿初步方案，并提供经济可行性研究等相关材料。

7．申报的城市更新单元应符合基本生态控制线、一级水源保护区、橙线（重大危险设施管理控制区）、黄线（城市基础设施管理控制区）、紫线（历史文化遗产保护区）等城市控制性区域管制要求。

8．已完成征、转及补偿手续的国有用地被非法占用的、基本农田保护范围内的用地，原则上不得纳入城市更新单元进行申报，通过更新实现用地清退的除外。

9．申报城市更新单元范围内的权利主体③应具备更新意愿，并满足以下要求：

（1）申报城市更新单元用地为单一宗地的，须占建筑物总面积2/3以上且占总数量2/3以上的权利主体同意申请拆除重建后，方可申报。

（2）申报城市更新单元用地为城中村、老屋村④、原农村集体经济组织和原村民在依法划定的非农建设用地范围外形成的建成区域⑤，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会或股东代表大会表决同意申请拆除重建后，方可申报；或经占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的权利主体同意申请拆除重建，并经原农村集体经济组织继受单位同意后，方可申报。

（3）申报拆迁范围内涉及多个地块⑥的，同意申请拆除重建地块的面积占到拆迁范围用地面积4/5后，方可申报。

（三）申报主体

1．申报城市更新单元内权利主体单一的，可由权利主体申报或委托单一主体代为申报。

2．申报城市更新单元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代为申报。

3．市政府各相关主管部门、区政府（管委会）认为确需实施拆除重建，且通过政府主导的方式实施城市更新的，可由市政府相关主管部门、区政府（管委会）进行申报。

4．属城中村、老屋村、原农村集体经济组织和原村民在依法划定非农建设用地范围外形成的建成区域的，由所在原农村集体经济组织的继受单位进行申报，或由相关权利主体委托单一主体代为申报。

（四）申报途径

申报主体可向拟申报更新单元所在地的市规划和国土资源委员会各管理局或区政府（管委会）城市更新部门提交申报材料，各管理局对辖区申报材料进行审查并征询区政府（管委会）意见后，上报市规划和国土资源委员会。

市规划和国土资源委员会将对申报纳入计划的城市更新单元相关内容进行审议。审议通过的城市更新单元规划制定计划按程序公示，报市政府审批。

**四、申报材料**

（一）申请书

所有申报均须提供城市更新单元规划制定计划申请书，申请书内容应包含以下内容：

1．申报城市更新单元的基本情况，包括现状建设情况、社会经济发展情况、用地及建筑物产权情况等。

2．申报城市更新单元规划制定计划的理由与原因。

3．申报城市更新单元的再开发用地功能、开发强度、产业发展方向等方面的具体请求。

4．承诺按照城市规划及我市城市更新相关政策的要求履行相应的义务和责任。

5．城市更新单元现状整体情况照片（3-5张）。

（二）申报表格

申报表包括《深圳市城市更新单元规划制定计划申报表》和《地块现状详细信息一览表》，表格规范格式详见本指引附件1和附件2。

（三）申报主体的身份证明材料

1．属个人的，提供身份证（复印件）；

2．属企业的，提供工商营业执照复印件（加盖工商部门复印专用章）及法定代表人或负责人身份证明；

3．事业单位或其他社团组织提供政府批准成立的批文复印件（核原件）或核准登记证明、法定代表人或单位负责人证明；

4．国家机关的，提供法定代表人或单位负责人证明；

5．单位授权他人代理的，提供授权委托书及委托代理人个人身份证明；

6．个人授权他人代理的，一般应提供公证的授权委托书及委托代理人个人身份证明。属旧居住区业主授权他人代理的，应参照本指引要求，提供规范格式的《深圳市城市更新单元（旧居住区）计划申报委托书》和委托代理人个人身份证明；

7．境外企业、组织及个人提交的身份证明按规定需经过见证或认证，香港和澳门的须经司法部授权的律师见证。

（四）图纸

1．更新单元范围图

 “更新单元范围图”须包含申报城市更新单元范围及其坐标、拆迁范围及其坐标、地块边界及编号、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

2．现状权属图

“现状权属图”须包含申报城市更新单元范围、拆迁范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质⑦、权属单位、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

“现状权属图”应附表，以地块为单元申报各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状用地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量、总建筑面积、建筑物竣工时间、同意申请更新权利人数量占比及占有建筑物占比等详细信息。

3．建筑物信息图

“建筑物信息图”须包括更新单元范围内所有建筑物平面位置、编号、楼层、建筑结构、已使用年限等信息，并简要说明建筑物质量情况。如有危房的，须进行标注和说明。

4．图纸规范格式应参照本指引附件5《图纸规范格式要求》与附件6《图纸范例》要求。图纸图幅不小于A3，比例尺不低于1:1000，提供的CAD格式文件须使用深圳标准坐标系。

（五）更新意愿证明材料

1．申报主体应根据情况提供证明更新意愿达成的相关证明材料。

2．属旧居住区业主委托申报的，须提供《深圳市城市更新单元（旧居住区）计划申报委托书》，规范格式详见本指引附件3要求。

3．属城中村的，须提供股东大会会议纪要或股东代表大会会议纪要、参会人员签名等相关证明材料。

4．旧居住区、旧城等业权分散或地块较多的城市更新单元，须提供《更新意愿统计表》（规范格式参见本指引附件4），对更新意愿比例达成情况进行详细统计。

（六）权属材料

申报更新单元范围内土地及建筑的相关权属证明材料。

（七）照片

申报主体须提供更新单元范围内每一建筑单体的近期实物照片（电子文件）。照片上应附拍摄日期，照片电子文件名称须与“建筑物信息图”上的建筑物编号完全对应。

（八）其他材料

1．除收回、收购情形以外的旧居住区申请拆除重建的，应提供经济可行性研究等相关材料。

2．更新单元范围内涉及危房的，须提供相关质检部门认定书。

3．申报主体认为需要提供的其它材料。

（九）材料格式要求

所有申报的书面材料均应加盖申报单位（人）公章（印章）；权属证明材料较多的，加盖骑缝章。提交的电子文件应以光盘形式提供，具体要求如下：

1．《城市更新单元规划制定计划申请书》、《城市更新单元规划制定计划申报表》和《地块现状详细信息一览表》：提供WORD格式文件；

2．《现状权属图》和《建筑物信息图》：提供JPG及CAD两种格式文件；

3．《更新意愿统计表》：提供WORD或EXCEL格式文件；

4．建筑物照片：提供JPG格式文件。

**五、其他事项**

（一）纳入计划内的城市更新单元，仅获准编制城市更新单元规划。更新单元规划审核通过，符合相关要求并纳入深圳市城市更新年度实施计划后，方可实施。

（二）城市更新单元规划制定计划将按照年度进行调校。纳入计划的更新单元，自公告之日起一年内未能按规定要求完成城市更新单元规划编制的，将予以清理。

（三）城市更新单元规划应符合城市规划要求，并按照相关规定配建保障性住房及城市基础设施和公共服务设施。

（四）纳入计划的“申报单位”仅为城市更新单元规划制定计划的申报主体。城市更新单元改造主体须依据《深圳市城市更新办法》经相关程序予以确定。

（五）城市更新单元的范围及用地规模，以获批准的城市更新单元规划为准。

（六）纳入计划内的城市更新单元，经发现不符合城市更新相关政策的，将取消其计划资格。

（七）本指引可在市规划和国土资源委员会网站上（http://www.szpl.gov.cn）下载。

（八）本指引自公布之日起实施。

①本指引所称“零散用地”指根据《深圳市城市规划标准与准则》用地面积小于1万平方米的用地。

②本指引所称“边角地、夹心地、插花地”是指：

“边角地”：难以单独出具规划要点、被改造范围地块与建设规划边沿或者线性工程控制用地范围边沿分隔（割）、面积小于3000平方米的地块。

“夹心地”：难以单独出具规划要点、被改造范围地块包围或者夹杂于其中、面积小于3000平方米的地块。

“插花地”：难以单独出具规划要点、与改造范围地块形成交互契入状态的面积小于3000平方米的地块。

③本指引所称“权利主体”包括土地使用权人与地上建筑物、构筑物或者附着物所有权人。

④本指引所称“城中村”指我市城市化过程中依照有关规定由原农村集体经济组织的村民及继受单位保留使用的非农建设用地的地域范围内的建成区域；“老屋村”是指符合《深圳市人民政府关于推进宝安龙岗两区城中村（旧村）改造工作的若干意见》（深府2007[257]号文）的老屋村。

⑤原农村集体经济组织和原村民在依法划定的非农建设用地范围外形成的建成区域，应按照相关规定优先落实非农建设用地指标或划定老屋村范围，属其他情形的，须按照有关规定接受处理。

⑥权属清晰的用地，应以独立的产权边界作为一个地块。原农村集体经济组织和原村民在依法划定的非农建设用地范围外形成的建成区域，一般作为一个地块；确需分割的，可由申报主体结合实际情况进行地块划分。

⑦本指引所称“权属性质”指：国有已出让用地、国有未出让用地、非农建设用地（征地返还用地、工商发展用地）、非农建设用地范围外形成的建成区域、老屋村、已按历史遗留用地和建筑有关政策处理的用地。