**深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报规定（征求意见稿）**

深圳市城市规划和国土资源委员会

**第一章 总则**

**第一条** 为进一步规范我市拆除重建类城市更新单元计划（以下简称更新单元计划）申报工作，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）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）精神，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《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）、《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）等有关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于全市更新单元计划的制定、调整和调出。

**第三条** 实施以拆除重建为主的城市更新，应当以城市更新单元为基本单位，通过制定更新单元计划，划定拆除范围，明确申报主体、更新意愿、更新方向以及公共利益项目用地等内容。

**第二章 申报情形**

**第四条** 特定城市建成区具有以下情形之一，且通过综合整治、功能改变方式难以有效改善或消除的，可申请通过拆除重建方式实施城市更新：

（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平方米的教育设施、医疗卫生、文体设施、供应设施、交通设施、社会福利设施、消防设施、公园绿地等城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地。

（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。

2. 相关机构根据《危险房屋鉴定标准》鉴定为危房[[1]](#endnote-1)，且集中成片，或者建筑质量有其他严重安全隐患。

3. 消防通道、消防登高面等不满足相关规定，存在严重消防隐患。

4. 相关机构鉴定存在经常性水浸等其他重大安全隐患。

（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不符，影响城市规划实施。

2. 属于我市禁止类和淘汰类产业，能耗、水耗、污染物排放严重超出国家、省和市相关规定，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。

3. 其他严重影响城市近期建设规划实施的情形。

**第五条** 在满足本规定第四条的基础上，规划为工业的旧工业区同时满足以下情形的，可申请通过城市更新建设人才住房和保障性住房：

（一）位于规划保留的成片产业园区范围外。

（二）位于已建、在建或国家发改委已批复立项的地铁站点500米范围内。

第六条 对使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等亟需改善居住条件的成片旧住宅区，适用棚户区改造政策的，按照棚户区改造相关规定实施改造。

**第三章 拆除范围**

**第七条** 申请拆除重建的特定城市建成区，应当在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，充分考虑和尊重所在区域自然、社会、经济关系的延续性，按照相关规划与技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，划定相对成片的区域作为拆除范围。

**第八条** 拆除范围的划定应当符合全市城市更新五年专项规划及各区城市更新五年专项规划的相关空间管控要求：

（一）拆除范围应符合以下规定：

1. 拆除范围原则上应位于各区城市更新五年专项规划确定的拆除重建类空间范围内。

2. 各区城市更新五年专项规划未获批准的，拆除范围应位于全市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区内。

3. 重点更新单元的拆除范围应当位于全市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区内。

（二）因技术原因导致拆除范围超出上述区域的，超出用地面积不得大于拆除范围的10%。

（三）清退用地或上层次规划确定的公共利益项目用地，不受本条第（一）、（二）项规定限制。

**第九条 拆除范围的用地面积应满足以下要求：**

（一）拆除范围用地面积应当大于10000平方米。

（二）福田区、罗湖区、南山区、盐田区的原农村集体经济组织地域范围应当对整村用地进行研究，分别明确是否进行更新以及更新方式，以整村统筹的方式划定拆除范围，鼓励其他各区参照执行。

（三）重点更新单元位于福田区、罗湖区、南山区、盐田区的，拆除范围用地面积原则上不小于15万平方米；位于其他区的，拆除范围用地面积原则上不小于30万平方米。具体拆除范围用地面积以市政府审批为准。

**第十条 拆除范围内合法用地[[2]](#endnote-2)比例应符合以下要求：**

（一）合法用地比例应当不低于60%。合法用地比例不足60%但不低于50%的，拆除范围内的历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑物及土地。

（二）位于探索实施土地开发创新模式的坪山中心区范围的，其合法用地比例应当不低于50%。

（三）重点更新单元的合法用地比例应当不低于30%。

（四）适用于城市更新清退用地处置规定政策的清退用地，不参与合法用地比例的计算。

**第十一条** 拆除范围内原则上应包含完整的规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地：

（一）位于法定图则已划定单元的片区，原则上应依据法定图则确定的单元范围划定拆除范围；申报拆除范围与法定图则划定单元范围不一致的，位于划定单元范围内的部分，其土地移交率原则上不低于法定图则单元中公共利益用地所占单元范围用地的比例，且应优先落实法定图则单元内独立占地的重大公共利益项目。法定图则单元中公共利益用地所占单元范围用地的比例超过50%的，在城市基础设施和公共服务设施满足《深圳市城市规划标注与准则》要求且不影响使用功能的前提下，在更新单元规划阶段综合研究后按程序确定。

（二）拆除范围内可供无偿移交给政府，用于建设城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目等的独立用地应当大于3000平方米且不小于拆除范围用地面积的15%。城市规划或者其他相关规定有更高要求的，从其规定。

**第十二条** 拆除范围内建筑物应在2009年12月31日前建成。满足以下条件的分别按照下列要求执行：

（一）旧工业区、旧商业区建筑物建成时间未达到15年,以及旧住宅区未达到20年的，原则上不划入拆除范围。

因规划统筹和公共利益需要，旧工业区、旧商业区中部分建成时间未满15年的建筑物，符合以下条件之一的，可纳入拆除范围进行统筹改造：

1. 拆除范围内建成时间未满15年的建筑物占地面积之和原则上不得大于6000平方米，且不超过拆除范围用地面积的三分之一。宗地内全部建筑物建成时间未满15年的，其占地面积为该宗地面积；宗地内部分建筑物建成时间未满15年的，按其建筑面积占宗地内建筑面积的比例折算其占地面积。

2. 拆除范围内法定规划确定的公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的40%，或者该城市更新单元涉及法定规划要求落实不小于6500平方米独立占地的公共服务设施及落实政府急需建设的轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等基础设施。

（二） 2007年6月30日前建成的旧工业区，在符合我市产业发展导向，因企业技术改造、扩大产能等发展需要且通过综合整治、局部拆建等方式无法满足产业空间需求的前提下，可申请拆除重建，更新方向应为普通工业（M1）。

（三）国有已出让用地在2007年6月30日之前已建设，但建设面积不足合同或有关批准文件确定的建筑面积，不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成，因规划实施等原因，整宗地可划入拆除范围，适用城市更新政策。

（四）对于单一宗地的“工改工”项目，部分建筑物未满15年但满足旧工业区综合整治类更新年限要求，且该部分建筑物建筑面积不超过宗地总建筑面积三分之一的，可申请以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新。

第十三条 拆除范围边界划定按照下述要求依次划定：

（一）拆除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。

（二）拆除范围边界涉及建筑物的，原则上应包含完整的建筑物。

（三）拆除范围边界涉及道路的，按照以下标准划定：

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，现状道路用地不划入拆除范围。

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，规划道路用地不划入拆除范围。

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，拆除范围应包含相对应的规划支路用地。

拆除范围边界涉及轨道交通线路、给排水管网、通信线路、电力管线等其他线性工程控制用地的，参照上述要求确定边界。

（四）拆除范围边界涉及山体、河流等自然地理实体的，原则上以自然地理实体边界为界。

（五）规划为工业的旧工业区申请通过城市更新建设人才住房和保障性住房的，拆除范围应位于地铁站点500米范围内。拆除范围边界涉及合法用地，且超过50%的用地位于地铁站点500米范围内的，该合法用地可全部适用有关政策；拆除范围边界涉及其他用地，因规划统筹或技术误差等原因导致拆除范围位于地铁站点500米范围外的，超出的用地面积不得大于拆除范围的10%。

**第十四条** 拆除范围的划定还应满足以下要求:

（一）现状为公共管理和服务设施用地（GIC）、交通设施用地(S)、公共设施用地(U)的，原则上不单独划定拆除范围。

（二）市年度土地整备计划和棚户区改造计划确定的区域，不划入拆除范围。

（三）被非法占用的已完成征转及补偿手续的国有未出让用地和基本农田保护区范围内用地不划入拆除范围。通过城市更新实现用地清退的除外。

（四）拆除范围不得违反基本生态控制线、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）、蓝线（城市河流水系和水源工程保护与控制区）等城市控制性区域管制要求。

（五）未建设用地[[3]](#endnote-3)、独立的广场用地和停车场用地原则上不划入拆除范围；工业园区内为生产、生活服务的停车场、回车场、道路以及绿地，符合省“三旧”改造地块数据库入库标准的，可与工业园区一并划入拆除范围。

（六）土地使用权期限届满的用地，不划入拆除范围。

（七）拆除范围周边涉及同类型建筑物的，宜统筹划入拆除范围。

（八）与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村[[4]](#endnote-4)等）混杂的零散旧住宅区，因规划统筹确需纳入拆除范围的，零散旧住宅区总用地面积占拆除范围用地面积的比例原则上不超过二分之一。

**第四章 申报主体、更新意愿与方向**

**第十五条** 申报主体按照以下方式形成：

（一）拆除范围内权利主体[[5]](#endnote-5)单一的，可由权利主体申报或委托单一主体申报。

（二）拆除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）属城中村、旧屋村或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进行申报，或由其委托单一主体申报。

（四）通过政府主导的方式实施城市更新的，由市、区政府相关部门申报。其中，重点更新单元计划由辖区城市更新机构申报。

（五）旧住宅区由辖区街道办事处申报。与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，由辖区街道办事处作为申报主体；拆除范围内其余部分由其他主体进行申报的，其与辖区街道办事处一起作为该单元的联合申报主体。

**第十六条** 更新意愿应符合以下条件：

（一）拆除范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意进行城市更新；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，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城市更新。

拆除范围内用地包含多个地块[[6]](#endnote-6)的，符合上述规定地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的80％。

（二）拆除范围内用地属城中村、旧屋村或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，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新；或者符合本条第一项的规定，并经原农村集体经济组织继受单位同意。

属原农村集体经济组织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。

（三）属于与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，同意进行城市更新的权利主体应达到100%。

**第十七条** 更新方向和开发强度应符合以下要求：

1. 申报的更新方向应符合法定图则或其他上层次规划要求。

2. 申报开发强度应合理可行，具备可实施性。

**第五章 申报途径与材料**

**第十八条** 已按《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》及本规定等相关规定划定拆除范围，征集更新意愿，明确申报主体、更新方向以及公共利益项目用地的，可进行计划申报。

**第十九条** 申报主体将申报材料报送区城市更新机构。其中，重点更新单元计划经区政府审查同意后，由区城市更新机构作为申报主体报送市规划国土部门统筹。城市更新相关政策要求网上申报的，按照相关规定执行。

**第二十条** 申报材料应包含以下内容：

（一）申请书

申报更新单元计划须提供申请书，应包含以下内容：

1. 基本情况，包括拆除范围、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. 拆除范围划定合理性说明；

3. 申报理由；

4. 更新方向、开发强度等方面的具体请求；

5. 意愿达成、申报主体形成情况说明；

6. 承诺按照城市规划及城市更新相关政策的要求应履行的义务和承担的责任；

7. 拆除范围内现状整体情况照片（3-5张）。

（二）申报表格

申报表包括《深圳市更新单元计划申报表》、《地块现状详细信息一览表》，详见本规定附件1、附件2。

（三） 申报主体的身份证明材料

1. 属自然人的，提供身份证复印件（核原件）。

2. 属法人的，提供社会信用代码证（或组织机构代码证）复印件、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（负责人）身份证明。

3. 属非法人组织的，提供政府批准成立的批文材料或其他能够证明其有效成立的法律文书复印件（与原件核对相符）及法定代表人（负责人）身份证明。

4. 法人、非法人组织授权他人代理的，提供授权委托书及委托代理人个人身份证明。

5. 自然人授权他人代理的，应提供经公证的授权委托书及委托代理人个人身份证明。

6. 境外自然人、法人或非法人组织提交的身份证明须经公证部门公证、认证。香港和澳门的公证材料须由司法部委托的律师出具。

（四）图纸

1. 拆除范围图

“拆除范围图”须包含申报拆除范围及其坐标、地块边界及编号、周边道路（现状与规划）及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

申报拆除范围涉及清退用地的，应确定拟清退用地范围及其坐标。

申报拆除范围涉及部分工业用地通过城市更新建设人才住房和保障性住房的，应确定其范围及坐标。

2. 现状权属图

“现状权属图”须包含申报拆除范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质[[7]](#endnote-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，以地块为单位列明各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状土地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量等详细信息。

3. 建筑物信息图

“建筑物信息图”须包括拆除范围内所有建筑物平面位置、编号、层数、建筑结构、建成时间等信息，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。

“建筑物信息图”应另附“建筑物信息一览表”（详见附件4），以栋为单位对建筑物列明建筑编号、总建筑面积、建筑物建成时间、权利人数量等详细信息。

4. 图纸规范格式应参照本规定附件6《图纸规范格式要求》与附件7《图纸范例》要求。

（五）更新意愿证明材料

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。

1. 拆除范围内权利主体单一且自行申报的无需提供意愿证明材料；属于委托申报的，须提供《深圳市更新单元计划申报委托书》（详见附件3）。

拆除范围内建筑物为多个权利主体共有或区分所有的，须提供《深圳市更新单元计划申报委托书》和《更新意愿汇总表》（详见附件5）。

2. 属城中村、旧屋村或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：

（1）如通过股东大会表决同意的，应提供经公证的股东大会会议纪要或决议、参会人员签名等相关证明材料；

（2）如按《深圳经济特区股份合作公司条例》征集意愿的，应按其规定提供相应证明材料。

（3）如通过其他途径征集更新意愿的，应提供《深圳市更新单元计划申报委托书》、《更新意愿汇总表》以及原农村集体经济组织继受单位同意的证明文件。

（六）权属证明材料

申报主体须提供拆除范围内土地及建筑物的相关权属证明材料。

（七）照片

申报主体须提供拆除范围内每一栋建筑物单体近期照片（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. 拆除范围内涉及危房的，须提供具有相应资质并经建设主管部门认定的鉴定机构出具的鉴定报告，鉴定报告应当明确危房的成因，并提出处理建议。

2. 属旧工业区升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的，应当提供产业主管部门意见。

3. 涉及旧住宅区更新的，须按《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》（深维稳办通〔2013〕8号）要求提供社会稳定风险评估报告。

4. 拆除范围内现状工业用地属于需开展土壤环境风险防控的[[8]](#endnote-8)，须提供经区级环保部门备案的土壤环境质量详细调查和风险评估报告，并根据调查评估报告要求提供风险管控方案或治理修复方案。

5. 拆除范围超过30万平方米的，须提供水务主管部门关于周边排水管网的系统性、承载力情况以及改造可行性等内容的意见。

6. 重点城市更新单元申报材料还应提交区政府批准文件和相关说明文件。说明文件应包括基本情况、审查情况、存在问题及处理建议等。

7．以整村统筹方式进行申报的，须提供整村统筹报告。

8. 申报主体认为需要提供的其它材料。

**第二十一条** 申报材料应符合以下要求：

（一）所有申报的书面材料均应加盖申报单位（人）公章（印章）；证明材料较多且汇集成册的，须加盖骑缝章。具体要求如下：

1. 《城市更新单元计划申请书》、《城市更新单元计划申报表》、《地块现状详细信息一览表》、《建筑物信息一览表》、《更新意愿汇总表》，需同时提供纸质和电子文件，电子文件应为DOC格式文件；

2. 《拆除范围图》、《现状权属图》、《建筑物信息图》：需同时提供纸质和电子文件。提供的纸质图纸图幅不小于A3，比例尺不低于1:1000；电子文件应为JPG及DWG两种格式文件，并使用深圳标准坐标系；

3. 建筑物照片：仅需提供JPG格式的电子文件。

（二）电子文件应以光盘形式提供。

**第六章 计划调整**

**第二十二条** 因公共利益、规划统筹、项目实施等原因，可申请计划调整。计划调整内容包含拆除范围调整、更新方向调整，承担的公共利益调整，但不得对申报主体进行调整。

计划调整应保障拆除范围内公共配套的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。

**第二十三条** 除以下情形外，计划内容发生变化的，应申请计划调整：

（一）因更新计划制定过程中的技术误差（含坐标误差、现状地形图误差、放点误差、权属误差等）导致已批计划拆除范围变化的。

（二）因城市基础设施、公共服务设施以及其他公共利益项目建设需要导致已批计划拆除范围扩大的。

（三）因规划统筹需扩大已批计划拆除范围，若扩大的拆除范围部分内包含开发建设用地的，扩大部分面积原则上不得超出原已批计划拆除范围面积的10%，且不超过3000平方米，扩大部分内权属清晰的用地比例须符合更新计划申报相关规定。

（四）在满足《深标》要求且不减少有效使用面积的前提下，将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场及其他社区级配套设施改为附属建设的。

（五）因《深标》修订了配套设施面积标准而减少已批图则确定的配套设施占地面积的。

**第二十四条** 计划调整应满足以下要求：

（一）拆除范围调整

拆除范围的调整包含拆除范围增加、拆除范围减少两种情形。属于拆除范围调整的，调整部分的权利主体同意调整的意愿应符合本规定第十六条的规定，同时应满足以下要求：

1. 属于拆除范围增加的，增加部分或增加后的合法用地比例、建筑物建成时间、城市更新五年专项规划的空间管控要求等应符合本规定相应规定。

2. 属于拆除范围减少的，减少后的拆除范围面积、合法用地比例应符合本规定相应规定。2010年结转计划和实施计划的合法用地比例不低于计划批准时拆除范围的合法用地比例。

（二）更新方向调整

符合本规定第五条第（一）项规定的，可申请调整更新方向，建设人才住房和保障性住房。因法定图则或其他上层次城市规划调整导致已批计划更新主导方向或公共利益变化的，可申请调整更新方向。

**第二十五条** 计划调整由申报主体提出，按照更新单元计划制定程序进行申报。其中，因法定图则或其他上层次城市规划调整导致已批计划更新主导方向或公共利益变化的，更新单元计划调整可与更新单元规划同步申报。

对于已纳入2010年结转和实施计划的项目，已按规定确认申报主体的，由其进行计划调整申报；未明确申报主体的，由各区城市更新机构按照我市城市更新政策要求对申报主体进行认定并予以公告，再由认定的申报主体进行计划调整申报。

**第二十六条** 计划调整的申报材料应符合以下要求：

（一）申报材料应包含以下内容：

1. 计划调整申请书，应详细说明计划调整的内容和理由。

2. 申报表格。

3. 申报主体的身份证明材料。

4. 图纸。涉及拆除范围调整的，应增加拆除范围调整图，具体样式参考附件7图纸范例。

5. 更新意愿证明材料。属增补拆除范围的，应提供增补部分的城市更新意愿达成情况证明文件。属减少拆除范围的，应提供被调出权利主体的意愿证明文件。

6. 权属证明材料。

7. 照片。涉及拆除范围调整的，应提供调整部分的现场照片。

8. 申报主体认为需提供的计划调整可行性研究报告等其他材料。

（二）申报材料格式按照本规定第二十一条执行。

**第七章 计划调出**

**第二十七条** 更新单元计划的调出包含申报主体申请的调出及城市更新主管部门按规定开展的更新单元计划调出。本章仅适用于申报主体申请更新单元计划调出的情形，其意愿要求参照本规定第十六条要求执行。

**第二十八条** 计划调出需由计划申报主体提出申请，按照更新单元计划制定程序进行申报。

**第二十九条** 计划调出的申报材料应符合以下要求：

（一）申报材料应包含以下内容：

1. 计划调出申请书，申请书应详细说明计划调出的理由。

2. 意愿证明材料。

3. 图纸。

4. 申报主体认为需提供的其他材料。

（二）申报材料格式按照本规定第二十一条执行。

**第八章 其他事项**

**第三十条** 纳入计划的城市更新单元，仅获准开展历史用地处置、土地和建筑物信息核查及编制城市更新单元规划。更新单元计划的申报单位仅为申报主体，实施主体须依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定予以确定。

**第三十一条** 本规定施行后批准的更新单元计划（不含重点更新单元），自公告之日起有效期两年。有效期内城市更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划自动失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次。

**第三十二条** 城市更新单元的拆除范围及规划建设要求以获批准的城市更新单元规划为准。

**第三十三条** 纳入计划的城市更新单元，经发现不符合城市更新相关政策的，取消其计划资格，并公告调出计划。

**第三十四条** 本规定自公布之日起实施，《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》（深规土告[2010]16号）不再执行。本规定可在市规划国土主管部门网站上（http://www.szpl.gov.cn）下载。

1. 本规定所称“危房”是指根据建设部《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），鉴定等级D级的房屋。 [↑](#endnote-ref-1)
2. 本规定所称“合法用地”包括国有已出让（划拨）用地、原农村集体已划定红线范围的用地、非农建设用地（征地返还用地）、旧屋村用地、已按历史遗留用地有关政策处理的用地、其他已获得用地权属证明文件的用地等。 [↑](#endnote-ref-2)
3. 本规定所称“未建设用地”指地块上没有永久性建筑的地块。 [↑](#endnote-ref-3)
4. 本规定所称“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、征地返还用地和原农村用地红线用地的地域范围内的建成区域；“旧屋村”是指符合《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》（深规土规〔2018〕1号）的旧屋村。 [↑](#endnote-ref-4)
5. 本规定所称“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。 [↑](#endnote-ref-5)
6. 本规定所称“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城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域，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。 [↑](#endnote-ref-6)
7. 本规定所称“权属性质”包括：国有已出让（划拨）用地、国有未出让用地、原农村集体已划定红线范围的用地、非农建设用地（征地返还用地）、非农建设用地范围外形成的建成区域、旧屋村用地、已按历史遗留用地有关政策处理的用地、其他已获得用地权属证明文件的用地等。 [↑](#endnote-ref-7)
8. 依据《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》，现状为或曾作为电镀、线路板、铅酸蓄电池、制革、印染、化工、医药、危险化学品储运等行业工业用地及污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、危险废物及污泥处理处置设施等市政设施用地，或涉及已列入我市污染地块名录内地块的，须开展土壤环境风险防控。 [↑](#endnote-ref-8)