**深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条** 【目的和依据】

为规范拆除重建类城市更新单元计划的审批工作，提高行政效率，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《深圳市人民政府关于施行城市更新改革的决定》（深圳市人民政府令第288号）、《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）、《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实<深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定>的实施意见》（深府办[2016]32号）、《关于加强和改善城市更新工作的暂行措施》（深府办[2016]38号，以下简称《暂行措施》）、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划制定计划申报规定》（以下简称《申报规定》）以及有关政策文件，制定本规则。

**第二条** 【适用范围】

本规则适用于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”）制定、调整和调出的审查及审批工作。

**第三条** 【职责分工】

市规划和国土部门作为市城市更新主管部门，负责组织、协调、指导全市更新单元计划的有关工作，负责拟订更新单元计划的政策、组织编制更新单元计划的相关技术规则和标准，负责更新单元计划备案，负责重点更新单元计划统筹报批，组织城市更新单元的标图建库等工作。

各区政府（含新区管理机构，下同）及其更新机构负责更新单元计划的审查、审批工作，负责组织开展重点更新单元计划的申报工作。

**第二章 更新单元计划审查**

**第四条**【申报材料】

对申报材料的形式、内容和深度进行审查，确认其符合《申报规定》第二十条的要求。

**第五条**【单元名称】

对更新单元名称进行审查，确认其符合以下要求：

（一）参照现状地名或现状道路名称命名；

（二）格式为《xx区（新区）xx街道（办事处）xx城市更新单元》,且与已批更新单元计划的名称不重复。

**第六条**【拆除范围用地面积】

对申报拆除范围用地面积进行审查，确认符合《申报规定》第九条的要求。

申报拆除范围涉及福田区、罗湖区、南山区和盐田区的原农村集体经济组织地域范围的，应对原农村集体经济组织提交的整村统筹报告进行审查，核实原农村集体经济组织已对其范围内的用地进行全面梳理和安排。

**第七条**【拆除重建的必要性】

通过现场踏勘、规划核查及征求相关部门意见，按下列原则判断申报单位提出的申报情形是否符合《申报规定》第四、第五和第六条的规定，对申报拆除重建的必要性进行审查：

（一）属于城市基础设施、公共服务设施亟需完善的情形，上层次法定规划应要求申报拆除范围落实独立占地且大于3000平方米的城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目（以下简称“公共利益项目”）；

（二）属于存在环境恶劣或者重大安全隐患的情形，应通过现场踏勘和相关机构鉴定进行判断；

（三）属于影响城市规划实施的情形，应为片区规划定位发生重大调整且已开展法定规划修编工作、现有土地使用功能或开发强度与上层次法定规划不符，或者产业部门认定片区土地利用效益低下且应通过拆除重建进行产业升级。

**第八条**【申报主体与更新意愿】

根据申报情况，核查提交的更新意愿证明材料和申报主体身份证明材料，对更新意愿达成情况和申报主体资格进行审查，符合《申报规定》第十五条和第十六条要求的，予以认定。

对于申报拆除范围内的更新意愿，各区城市更新机构可通过公示的方式进行核实。

**第九条**【城市更新五年专项规划】

审查确认申报拆除范围是否位于各区城市更新五年专项规划的拆除重建空间范围内，且符合《申报规定》第八条的要求。其中，各区城市更新五年专项规划未经市政府批准的，应审查确认申报拆除范围是否位于全市更新五年专项规划的优先拆除重建区，并符合《申报规定》第八条的要求。

**第十条**【合法用地比例】

结合提交的权属证明材料，通过地籍信息、产权和档案查询，按照《申报规定》中的权属性质分类，核查并确定各类权属性质的用地范围和面积，涉及以下情形按以下规定处理：

（一）涉及调入非农建设用地或征地返还用地的，应由区相关主管部门明确其符合非农建设用地或征地返还用地的调入政策及可调入的面积。

（二）涉及旧屋村用地的，按照区城市更新机构在更新单元计划申报前出具的初步核查意见确定其用地面积。

（三）涉及已批非农建设用地与已按历史遗留用地有关政策处理的用地及旧屋村用地重叠的，按以下原则处理：

1.非农建设用地与已按历史遗留用地有关政策处理的用地重叠的，如非农建设用地在已按历史遗留用地有关政策处理的用地处理完成之前已经划定的，重叠部分视为非农建设用地，已按历史遗留用地有关政策处理的用地不能重复计入合法用地指标；如非农建设用地在已按历史遗留用地有关政策处理的用地处理完成之后划定的，重叠部分可按已按历史遗留用地有关政策处理的用地计入合法用地指标，重叠部分的非农建设用地指标可在申报拆除范围内另行计算（无需再做非农建设用地方案调整）。

2.非农建设用地与旧屋村用地重叠的，重叠部分可按旧屋村用地计入合法用地指标，重叠部分的非农建设用地指标可在申报拆除范围内另行计算（无需再做非农建设用地方案调整）。

按照前款完成土地权属核查后，确定合法用地（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）的总用地面积，确定清退用地（已完成征转及补偿手续的国有未出让用地）的总用地面积，将合法用地面积除以拆除范围（不含清退用地）用地面积，计算得到合法用地比例，确认其符合《申报规定》第十条的要求。

**第十一条**【标图建库时间】

核查历史影像资料，确定申报拆除范围的历史建设情况。2009年12月31日前已建设使用，经第二次全国土地调查（以下简称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地的，可纳入拆除范围。“二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用，提供相关证明材料的，也可纳入拆除范围。

不符合前款规定的用地，因规划统筹等原因确需划入拆除范围的，由实施主体承担拆除和清退责任，但不适用省、市城市更新优惠政策。

**第十二条**【建筑物建成时间】

核查土地利用变更调查数据和建筑物普查信息，结合申报资料和权属情况，确定申报拆除范围内建成区的类型（旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等）。其中，已取得规划确认、规划验收或者房地产权利证书等认定文件的，以认定文件作为判断依据；无认定文件的，通过现场踏勘以及土地利用变更调查数据和建筑物普查信息进行综合判断。

核查申报资料、权属情况和历史地形影像资料，确定建筑物的建成时间。其中，已办理房地产权登记的，原则上以房地产权证书载明的竣工时间计算建筑物的建成时间；未办理房地产权登记的、房地产权证书未载明竣工时间的、对房地产权证书载明的竣工时间有异议的，可按照规划验收或者历史地形图资料等其他佐证资料确定建筑物的建成时间。

在符合本规则第十一条的前提下，建筑物的建成时间还应符合以下要求：

（一）旧工业区（工改M1除外）、旧商业区和旧住宅区的建成时间符合《申报规定》第十二条第（一）项的要求。

（二）2007年6月30日前建成但建成时间未满15年的旧工业区申请更新为普通工业（M1）的，应由区政府组织论证，明确其符合产业发展导向，存在因企业技术改造、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情况。

（三）建设面积不足合同或者有关批准文件确定的建筑面积的国有已出让用地申请整宗地划入拆除范围的，在核实该宗地内有取得规划确认、规划验收或者房地产权利证书等认定文件的建筑物，建筑物建成时间满足《申报规定》第十二条第（一）项或第（三）项的要求，且不涉及闲置或者闲置土地已完成的前提下，还应开展以下工作，审查整宗地纳入拆除范围的必要性：

1.征求土地整备部门意见，判断是否有必要通过土地整备的方式予以收回；

2.核查法定图则或上层次法定规划，核实是否存在规划实施的原因需要进行拆除重建。

**第十三条**【更新方向】

按照下列规定，确定更新单元计划的规划依据：

（一）法定图则已批地区（含法定图则已签发和法定图则经法定图则委员会审批通过待签发的地区），已批法定图则作为规划依据。

（二）法定图则正在编制或者已批法定图则正在开展修编，成果尚未经法定图则委员会审批的，经市规划国土部门审查同意并公示的法定图则草案或者法定图则修编草案作为规划依据。

（三）法定图则草案未公示或者法定图则未覆盖地区，市政府批准的分区规划作为规划依据。

对相应的规划依据进行核查，确定申报拆除范围用地的规划功能，并按下列要求进行更新方向审查：

（一）规划依据为已批法定图则或已公示的法定图则（草案）的：

1.申报更新主导方向与法定图则（或草案）相符的，对申报拆除范围内法定图则（或草案）确定的除公共利益项目用地之外的各类用地功能按用地面积大小依次排序，确定更新方向。其中，申报拆除范围位于法定图则（或草案）已划定单元的片区，按照该单元主导功能确定更新方向；法定图则（或草案）已确定规划建筑总量和分项建筑总量的，按各分项建筑面积大小依次排序，确定更新方向。

2.申报更新单元主导方向与法定图则（或草案）图表的一类用地性质不符的，对其二类用地性质和法定图则（或草案）文本做进一步核查：

（1）申报更新单元主导方向与法定图则（或草案）的二类用地性质相符的，区城市更新机构审查后认为合理且对更新方向予以支持的，在征得市规划国土委辖区管理局同意意见后，可作为更新方向。

（2）法定图则（或草案）图表要求现状保留，但法定图则（或草案）文本允许将来进行改造且明确了改造后的用地功能的，可作为更新方向。

（3）涉及发展备用地的，法定图则对发展备用地备注了用地发展导向功能的，可作为更新方向；法定图则未备注用地发展导向功能的，按照申报更新单元主导方向与法定图则不符的程序确定更新方向。

3. 申报更新单元主导方向与法定图则不符的，区城市更新机构审核认为具备更新必要性和可行性，且对申报更新主导方向予以支持的，由其向市规划国土辖区管理局出具初审意见，并通知土地权利人向市规划国土辖区管理局申请进行法定图则调整。待法定图则调整经审批同意后，区城市更新机构再进行后续审查工作。区城市更新机构审核后对该更新方向不予以支持的，不纳入更新单元计划。

4. 申报更新单元主导方向与已公示的法定图则（草案）不符的，不纳入更新单元计划。

（二）规划依据为分区规划的，申报更新主导方向与分区规划相符的，区城市更新机构审查后认为合理且对更新方向予以支持的，在征得市规划国土委辖区管理局的同意意见后，可作为更新方向；申报更新单元主导方向与分区规划不符的，不纳入城市更新单元计划。

（三）按照本款第（一）、（二）项确定的更新方向为现代物流用途的，还应就申报更新项目是否符合我市产业发展需要征求物流主管部门意见。

（四）规划为工业的旧工业区通过城市更新建设人才住房和保障性住房的，区城市更新机构审核认为具备更新必要性和可行性，且对该更新单元计划予以支持的，向市规划国土辖区管理局出具初审意见，并通知土地权利人向市规划国土辖区管理局申请进行法定图则调整。待市规划国土委辖区管理局按照保障房简易程序完成法定图则调整后，区城市更新机构再进行后续审查工作。

（五）申报拆除范围位于工业区块线范围内的，应同时符合工业区块线的管理规定。

**第十四条**【信访维稳审查】

申报更新项目需要进行社会稳定风险评估工作的，按照《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）开展审查工作。

**第十五条**【现状建设情况】

根据申报材料、权属核查情况、土地利用变更调查数据、建筑物普查数据和地形影像资料，对下列内容进行审查：

（一）以完整权属范围为单位，没有永久性建筑的地块、独立的广场用地和停车场用地的地块不纳入拆除范围。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。

（二）现状的公共管理和服务设施用地、交通设施用地和供应设施用地原则上不纳入拆除范围。如确因规划统筹等原因需纳入拆除范围，原则上不得减少其用地规模。

（三）楼堂馆所或市区财政全额投资的公益性、非营利性用地，原则上不纳入拆除范围。如确因规划统筹等原因需纳入拆除范围，应征得权利主体及主管部门的同意意见，其处置还应符合国家、省、市的有关规定。

（四）涉及现状为或者曾作为电镀、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，或者涉及已列入我市污染地块名录内地块，需要开展土壤环境风险防控的项目，区城市更新机构应征求区级环保部门意见，核实调查评估报告已进行备案。如调查评估报告明确须进行土壤治理与修复的，还应在计划公告时明确“实施主体应当完成治理修复方案确定的治理修复工作，并委托第三方机构对治理修复效果进行评估，评估结论认为修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的，方可进入用地审批程序”。

**第十六条**【规划情况】

核查申报拆除范围内的城市总体规划、土地利用总体规划、基本生态控制线、一级水源保护线、橙线、黄线、紫线、蓝线、历史风貌区、特色风貌区、文物、历史建筑、市政交通专项规划的具体情况，并按下列要求进行审查：

（一）紫线用地不纳入拆除范围。成片的历史风貌区和特色风貌区，原则上不纳入拆除范围，但可纳入更新单元范围统筹研究。零散的文物和历史建筑因统筹保护的需要纳入拆除范围的，应在计划公告时应明确“落实\*\*文物（历史建筑）的保护要求”。

（二）城市总体规划的强制性内容，土地利用总体规划的禁止建设区、限制建设区、中心城区的有条件建设区，基本生态控制线、一级水源保护线、橙线、黄线和蓝线等除紫线以外的城市控制性区域范围的用地，涉及完整权属范围的，原则上应纳入拆除范围。

（三）更新单元规划应按照相关规定全面落实城市总体规划的强制性内容，土地利用总体规划的管制要求，基本生态控制线、一级水源保护线、橙线、黄线、紫线、蓝线等城市控制性区域要求，以及历史风貌区、特色风貌区、文物和历史建筑的保护要求。

**第十七条**【拆除范围合理性】

结合权属情况、现状建设情况、土地整备计划和棚户区改造计划核查情况，对申报拆除范围的合理性进行审查：

（一）拆除范围的边界依次按照《申报规定》第十三条确定的先后次序进行划定。

（二）申报时土地使用期届满或宗地内部分建筑物的土地使用期届满的土地、棚户区改造计划和市年度土地整备计划范围内的土地，不纳入拆除范围。

（三）拆除范围原则上应包含完整的规划的公共利益项目用地。规划的公共利益项目用地因各种原因未纳入拆除范围的，在具备经济可行性的前提下，应优先在申报拆除范围内予以落实。

（四）拆除范围周边涉及同类型建筑物的，结合周边地块的权属和意愿等情况，综合判断周边地块一并纳入拆除范围的必要性和可行性。

（五）审查确认拆除范围满足《申报规定》的其他要求。

按照前款确定的拆除范围，较申报拆除范围发生变化的，还应按照本规则对新的拆除范围进行审查。

**第十八条**【公共利益项目】

根据规划和土地权属核查情况，对申报更新项目周边现状及规划的公共利益项目进行研究，并按以下原则依次确定申报更新项目的城市公共项目：

（一）优先落实拆除范围内上层次法定规划确定的公共利益项目。位于法定图则已划定单元的片区，且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项目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，其土地移交率可在更新单元规划阶段综合研究后按程序确定。

（二）对城市更新建筑增量进行预估，研究确定需增配的公共利益项目。

（三）在具备经济可行性的前提下，可视情况安排拆除范围周边已规划但难以实施的公共利益项目。

（四）申报主体按照其他政策规定，承诺在申报更新项目中一并实施的公共利益项目

（五）申报更新项目无新增公共利益项目需求的，可提供独立占地并移交政府的人才住房和保障性住房用地或产业用地。

按照前款确定的公共利益项目，属于独立占地的、片区需优先落实、重点落实及较法定规划增配的，应在更新单元计划公告中予以明确；属于规划道路、轨道交通线路和给排水管网等线性工程、非独立占地的及规模较小的，可不在更新单元计划公告中明确，在更新单元规划阶段统筹落实。

**第十九条**【可实施性审查】

对于上层次法定规划要求的移交用地面积较大、存在建筑限高和景观视线通廊等强制性城市设计要求的城市更新项目，应预估城市开发强度和规划方案，综合研判其可实施性，审慎纳入更新单元计划。

拆除范围及其周边涉及现状或规划的危化品仓储区、油气长输管道和核电站的，区城市更新机构应征求运营单位、行业主管部门或安全监督管理部门意见。经评估城市更新后无法满足相关安全规范要求的，不得纳入更新单元计划。

对于现状容积率超过2.5的城中村、旧屋村，除因落实市近期建设与土地利用规划、市重大项目或土地利用年度计划确定的重大城市基础设施和公共服务设施的需要外，应审慎纳入更新单元计划。

**第三章 审批程序**

**第二十条** 【窗口收文】

更新单元计划的制定、调整及申报主体主动申请调出更新单元计划的，由区城市更新机构在行政服务窗口统一受理，按业务监察文类型收文，纳入市规划国土委电子政务平台办理。更新单元计划的办理期限为20个工作日（不含公示及公告时间）。

**第二十一条**【审查及公示】

区城市更新机构在收到材料后5个工作日内对申报材料、单元名称和拆除范围用地面积进行审查，不符合要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，区城市更新机构在收到材料之日起20个工作日内，按照本规则完成审查工作。

更新单元计划经审查后符合要求的，提请相关会议审议。审议通过后，在5个工作日内按批次统筹形成更新单元计划草案，在项目现场、深圳特区报或深圳商报及区政府网站上进行公示，公示时间不得少于10个自然日。

**第二十二条**【公示意见处理】

公示结束后，由区城市更新机构对相关意见进行汇总和处理。公示期内未收到意见的，报区政府审批；有公示意见的，区城市更新机构应对公示意见进行汇总和处理，并将更新单元计划（草案）和公示意见处理情况一并报区政府审批。

**第二十三条**【计划公告】

区政府审批通过的，由区城市更新机构在5个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站对更新单元计划进行公告，并按规定将相关档案报送市规划国土房产信息中心归档。

**第二十四条**【计划备案】

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。备案材料包括书面材料和电子材料，具体如下：

（一）城市更新单元计划备案申请表；

（二）城市更新单元计划公告文件；

（三）审批的相关会议纪要（原件或者复印件）；

（四）计划公告的拆除范围（CAD格式）等内容；

市规划国土部门在收到备案材料后10个工作日内，对以下事项进行核对：

（一）更新单元计划公告内容的规范化；

（二）拆除范围用地面积；

（三）城市总体规划、土地利用总体规划、全市或各区城市更新五年规划；

（四）更新主导方向；

（五）无偿移交给政府的用地。

经核对更新单元计划不符合相关要求的，不予备案，由市规划国土部门书面函告区城市更新机构。不予备案的城市更新单元计划，不得开展标图建库、土地及建筑物信息核查、历史用地处置、更新单元规划报批等后续工作。备案通过的，由市规划国土部门在其部门官方网站予以公布，由区城市更新机构通知申报主体按程序开展后续工作。

**第二十五条**【标图建库】

市规划国土部门按照规定组织开展全市更新单元的标图建库工作。完成标图建库后，城市更新单元计划方可适用省、市城市更新优惠政策。

**第二十六条**【重点更新单元】

各区政府及其城市更新机构负责组织开展重点更新单元的前期工作，对拆除用地范围内的规划情况、土地和建筑物权属情况以及现状建设情况进行核查，对申报重点城市更新单元的必要性及拆除用地范围的合理性等因素进行综合判断，对更新意愿达成情况进行认定，提出重点更新单元的公共利益项目的安排，由各区城市更新机构作为申报主体，将重点更新单元计划报市规划国土部门初审和统筹。

市规划国土部门初审后符合规定的，形成更新单元计划草案，会同区政府在项目现场、深圳特区报或者深圳商报、区政府及市规划国土部门官方网站上进行不少于10日的公示。公示无异议或公示意见经处理后符合相关规定的，报市政府审批。审批通过的，由市规划国土部门会同区政府在5个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报、区政府及市规划国土部门官方网站对计划进行公告，并按程序开展标图建库工作。

**第四章 计划调整和调出**

**第二十七条**【计划调整】

更新单元计划调整的理由应合理可行，且属于规划统筹、公共利益、项目实施等原因，具备调整的必要性。计划调整应保障拆除范围的公共利益项目的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。

在符合前款要求的前提下，由区城市更新机构按照下列要求，依次开展更新单元计划调整的审查工作：

（一）对更新单元名称和申报主体进行审查，确认申报更新单元名称与公告名称一致，且由计划申报主体进行申报。属于70个历史遗留项目、深圳市城市更新改造项目2010年度实施计划及各年度转入2010年深圳市城市更新单元规划制定计划等原先由各区城市更新机构申报的更新项目，已按规定确认申报主体或实施主体的，由确认的主体进行申报；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申报。

（二）对申报材料的形式、内容和深度进行审查，确认符合《申报规定》第二十六条的要求。

（三）对申请调整的事项进行审查，确认调整事项不属于《申报规定》第二十三条确定的情形。

（四）属于拆除范围调整的，按照本规则的规定对调整部分或调整后的拆除范围用地面积、更新意愿、城市更新五年专项规划、合法用地比例和建筑物建成时间进行审查，确认符合《申报规定》第二十四条第一项的要求。

（五）已纳入更新单元计划、规划尚未批准的更新项目，规划为工业的旧工业区，可按照本规则的规定申请调整法定图则用地功能，通过城市更新建设人才住房和保障性住房。其中，申请将拆除范围内部分用地用于建设人才住房和保障性住房的，在申请城市更新单元计划调整时应当划定调整用地的范围。

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，可按本规则调整更新单元计划，对更新方向进行调整。

**第二十八条**【计划主动调出】

属于申报主体申请调出城市更新单元计划的，应由计划申报主体进行申报。属于70个历史遗留项目、深圳市城市更新改造项目2010年度实施计划及各年度转入2010年深圳市城市更新单元规划制定计划等原先由各区城市更新机构申报的更新项目，已按规定确认申报主体或实施主体的，由确认的主体进行申报；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申报。

经审查申请调出的更新意愿符合《申报规定》第二十八条要求的，按程序调出更新单元计划。

**第二十九条**【计划清理】

各区政府按照更新政策对更新单元计划进行清理的，由各区城市更新机构调查核实符合清理条件的更新单元计划，制定城市更新单元计划清理方案报区政府审批。区政府审批通过后，由区城市更新机构在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站对更新单元计划清理进行公告，并按程序报市规划国土部门备案。

**第三十条**【计划延期】

更新单元计划自动失效的，区城市更新机构应在失效之日起5个工作日内在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站对更新单元计划清理进行公告，并按程序报市规划国土部门备案。

更新单元计划需要延期的，由申报主体在更新单元计划有效期内提出延期申请。区政府在更新单元计划有效期内同意延期的，由区城市更新机构在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站进行公告，并按程序报市规划国土部门备案。

**第五章 其他**

**第三十一条** 【年度考核】

市规划国土部门应按照市政府的绩效考核要求，对各区城市更新五年专项规划中确定的年度更新单元计划规模完成情况进行考核。各区政府及其城市更新机构应当提高办事效率及服务质量，确保完成各区城市更新五年专项规划中确定的年度更新单元计划规模。

**第三十二条** 【有效期】

本规定自2018年\*月\*日起施行，有效期5年，解释权归市规划国土委。

附件：1.更新单元计划审查表

2.更新单元计划公告参考文本及要求

3. 城市更新单元计划备案申请表

附件1：城市更新单元计划审查表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市更新单元计划审查表 | | | | |
| 项目名称 |  | | | |
| 项目位置 |  | | | |
| 申报主体 |  | | | |
| 拆除用地面积 |  | 平方米 | 申报更新方向 |  |
| 承诺土地移交率 |  | % | 独立占地设施 |  |

| 审查要点 | 选择类型 | 审查内容 | | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 形式审查 | 必选 | □收文类型属于“业务监察文” | |  |
| 必选 | □申报材料齐全：申请书、申报表、申报主体身份证明材料、申报图纸、更新意愿证明材料、权属材料、照片、其他材料 | |  |
| 选填 | □涉及社会稳定风险的，提供社会稳定风险评估报告 | |  |
| 选填 | □涉及需要开展土壤环境风险防控的项目，提供土壤环境详细调查报告 | |  |
| 选填 | □涉及拆除范围大于30公顷的，提供水务主管部门管周边排水管网系统性、承载力和改造可行性等内容的意见 | |  |
| 必选 | □更新单元名称符合要求 | |  |
| 拆除范围面积 | 必选 | □申报的拆除范围不小于10000平方米 | |  |
| 选填 | □涉及福田区、罗湖区、南山区或盐田区的城中村区域的，按整村统筹申报，核实已对其范围内的用地进行全面梳理和安排 | |  |
| 拆除重建的必要性 | 可多选 | □属于城市基础设施、公共服务设施亟需完善的情形，上层次法定规划应要求申报拆除范围落实独立占地且大于3000平方米的城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目 | |  |
| □属于经鉴定为危房且集中成片，或存在其他严重安全隐患的，鉴定报告已有明确的结论和处理意见，住建部门根据鉴定报告出具明确意见 | |  |
| □属于环境污染严重、通风采光严重不足，不适宜生活生活、存在严重消防隐患的或经常性水浸的，相关主管部门出具明确意见 | |  |
| □属于影响城市规划实施的，现有土地使用功能或开发强度与上层次法定规划不符 | |  |
| □属于影响城市近期建设规划实施的，近期建设规划的项目已列入实施计划 | |  |
| □属于我市禁止类和淘汰类产业的，能耗、水耗污染物排放严重超出相关规定，或土地利用效率低下，影响规划实施且可产业升级 | |  |
| 更新意愿 | 多选一 | □单地块： | □权利主体单一的，权利主体同意进行城市更新 |  |
| □多个权利主体共有的，占份额2/3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，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进行城市更新 |  |
| □多地块：同意申请拆除重建地块的面积占到拆除范围用地面积大于80% | |  |
| □涉及城中村的，符合各区集体资产管理规定 | □经原农村集体经济组织继受单位股东大会表决同意进行更新 |  |
| □占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的权利主体及原农村集体经济组织继受单位同意进行更新 |  |
| □符合《深圳经济特区股份合作公司条例》的规定 |  |
| □属于零散旧住宅区的，100%的权利主体同意进行城市更新 | |  |
| 申报主体 | 多选一 | □权利主体单一的，权利主体自行申报或者委托单一主体申报 | |  |
| □存在多个权利主体的，权利主体共同委托单一主体申报 | |  |
| □属城中村区域的，由所在原农村集体经济组织继受单位或者委托单一主体申报 | |  |
| □涉及零散旧住宅区的，由辖区街道办事处作为申报主体，或除零散旧住宅区以外部分的申报主体与辖区街道办事处作为联合申报主体 | |  |
| □属于政府主导的，由市、区相关部门作为申报主体 | |  |
| 城市更新五年规划 | 多选一 | □区城市更新五年规划已批的，位于区城市更新五年规划确定的拆除重建空间范围 | |  |
| □区城市更新五年规划未批的，位于市城市更新五年规划确定的优先拆除重建区 | |  |
| 选填 | □申报拆除范围超出市区城市更新五年规划的 | □属于技术原因的，超出比例不大于拆除范围的10% |  |
| □属于清退用地或落实上层次规划确定的公共利益的。 |  |
| 合法用地比例 | 多选一 | □合法用地比例不低于60%；申报拆除范围内合法用地比例不低于50%且不足60%的，历史违建已完成简易处理 | |  |
| □位于坪山中心区范围的，合法用地比例不低于50% | |  |
| 选填 | □申报的拆除范围涉及清退用地的，确定清退用地的范围和面积。 | |  |
| 选填 | □需调入非农建设用地或征地返还用地的，管理局已出具意见 | |  |
| 选填 | □涉及旧屋村的，各区已有初步核查意见。 | |  |
| 历史建设情况 | 多选一 | □2009年12月31日前已建设使用，经 “二调”和最新的土地利用现状图认定为建设用地。 | |  |
| □“二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用，提供相关证明材料。 | |  |
| 建筑物建成时间 | 多选一 | □旧工业区、旧商业区的建成时间不少于15年。 | |  |
| □旧工业区、旧商业区部分建筑物建成时间不满15年（全选） | □年限不足的建筑物占地之和不大于6000平方米且不超过拆除范围的1/3 |  |
| □上层次法定规划的公共利益用地不小于40% |  |
| □涉及法定规划的不小于6500平方米的公共服务设施或者政府急需落实的轨道、次干道以上道路、河道整治等基础设施 |  |
| □旧住宅区建成时间不少于20年 | |  |
| □2007年6月30日前建成但建成时间未满15年的旧工业区申请更新方向为普通工业（M1）的，产业部门已出具意见，明确其因企业技术改造、扩大产能等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 | |  |
| 必选 | □建成时间证明材料为房地产或者历史地形影像图等其他佐证材料 | |  |
| 选填 | □建设面积不足合同或者有关批准文件确定的建筑面积的国有已出让用地申请整宗地划入拆除范围 | □申报宗地不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成 |  |
| □根据上层次法定规划，确认存在规划实施进行拆除重建的原因 |  |
| □申报宗地内已建成的建筑物的建成年限符合政策要求，且已取得规划确认、规划验收或者房地产权利证书等认定文件 |  |
| 更新方向 | 多选一 | □以已批法定图则或已公示的法定图则（草案）作为规划依据 | □申报更新主导方向与法定图则（或草案）相符 |  |
| □申报更新主导方向与规划二类用地性质相符的，且已征得市规划国土委辖区管理局同意意见 |  |
| □法定图则（或草案）图表要求现状保留，申报更新主导方向与法定图则（或草案）文本允许将来进行改造且明确了改造后的用地功能相符 |  |
| □涉及发展备用地的，申报更新主导方向与法定图则对发展备用地备注的用地发展导向功能相符 |  |
| □以分区规划作为规划依据 | □申报更新主导方向与分区规划相符，且已征得市规划国土委辖区管理局同意意见 |  |
| □工改保项目、申报主导方向不符合法定图则（或草案）、或者发展备用地未明确未来发展导向的，已完成法定图则调整程序 | |  |
| 选填 | □更新方向为现代物流用途的，物流主管部门意见已明确属于因我市产业发展需要申报更新单元计划 | |  |
| 选填 | □拆除范围位于工业区块线范围内的，符合工业区块线的管理规定。 | |  |
| 现状建筑情况 | 必选 | □以完整权属范围为单位，地块上没有永久性建筑的地块、独立的广场用地和停车场用地的地块不纳入拆除范围。 | |  |
| 必选 | □不涉及现状的公共管理和服务设施用地、交通设施用地和供应设施用地；确因规划统筹的原因需纳入拆除范围，原则上不得减少其规模 | |  |
| 必选 | □不涉及楼堂馆所或市区财政全额投资的公益性、非营利性用地；确因规划统筹的原因需纳入拆除范围，已征得权利人及主管部门的同意意见，其处置还符合国家、省、市的有关规定 | |  |
| 必选 | □不需要开展土壤环境风险防控的项目；或需要开展土壤环境风险防控的项目的，核实调查评估报告已进行备案，如调查评估报告明确须进行土壤治理与修复的，在计划公告时进行说明。 | |  |
| 相关规划情况 | 必选 | □落实城市总体规划的强制性内容，土地利用总体规划的管制要求 | |  |
| 必选 | □不涉及水源保护区、橙线、黄线、蓝线、基本生态线、军事用地等特殊区域；或涉及的，不违反城市控制区管制要求 | |  |
| 必选 | □不涉及紫线、成片的历史风貌区或特色风貌区 | |  |
| 必选 | □不涉及零散的文物或历史建筑；或涉及的，应在计划公告时应明确“落实\*\*文物（历史建筑）的保护要求” | |  |
| 必选 | □除通过城市更新实现用地清退外，不涉及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 | |  |
| 必选 | □符合机杨限高、滨海景观要求、地质灾害防治等其他要求 | |  |
| 拆除范围边界 | 必选 | □拆除范围包含完整的产权边界 | |  |
| 必选 | □拆除范围包含完整的建筑物边界 | |  |
| 必选 | □统筹考虑拆除范围边界，涉及道路及山体、河流等自然地理实体的，拆除范围划定合理 | |  |
| 选填 | □拆除范围边界涉及道路及轨道交通线路、给排水管网、通信线路电力管线等其他线性工程，符合划定标准 | |  |
| 必选 | □不涉及土地使用权期限届满的土地或宗地内部分建筑物的土地使用期届满的土地、市年度土地整备计划和棚户区改造计划确定的土地 | |  |
| 必选 | □拆除范围原则上包含完整的规划的城市公共项目用地。规划的城市公共项目用地因各种原因未纳入拆除范围的，在具备经济可行性的前提下，应优先在申报拆除范围内落实。 | |  |
| 选填 | □拆除范围周边不涉及同类型建筑物；如涉及的，已结合周边地块的权属和意愿等情况，综合判断周边地块一并纳入拆除范围的必要性和可行性 | |  |
| 公共利益项目 | 必选 | □无偿移交的独立用地应大于3000平米且不小于拆除范围用地面积的15% | |  |
| 必选 | □已按图则、深标等要求，落实独立占地配套设施 | |  |
| 选填 | □位于法定图则已划定单元的片区，申报拆除范围与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项目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，其土地移交率可在更新单元规划阶段综合研究后按程序确定。 | |  |
| 重点更新单元 | 必选 | □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少于30万平方米。具体拆除范围用地面积以市政府批准为准。 | |  |
| 必选 | □为落实上层次规划要求，完善城市功能结构，优先落实城市基础设施和公共服务设施 | |  |
| 必选 | □合法用地比例不低于30% | |  |
| 可实施性 | 选填 | □上层次规划要求的移交用地面积较大、存在建筑限高和景观视线通廊等强制性城市设计要求的城市更新单元，已预估城市开发强度和规划方案，确定项目具备可实施性 | |  |
| 选填 | □申报拆除范围及其周边涉及现状或规划的危化品仓储区、油气长输管道和核电站的，申报主体已开展安全评估，并征求行业主管部门或安全监督管理部门同意意见 | |  |
| 选填 | □现状容积率超过2.5的，是因落实重大基础设施和公共服务设施的需要划定拆除范围 | |  |
| 计划范围调整 | 必选 | □计划调整的理由应合理可行，且属于公共利益、规划统筹、项目实施等原因，具备调整的必要性。 | |  |
| 必选 | □调整后能保障拆除范围的公共利益项目的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性 | |  |
| 必选 | □申报更新单元名称与公告名称一致 | |  |
| 必选 | □由计划申报主体进行申报；原更新单元计划未明确申报主体的，已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 | |  |
| 必选 | □不属于可以通过更新单元规划直接调整的情形 | |  |
| 选填 | □属于范围调整的，拆除范围用地面积、更新意愿、合法用地比例和建筑物建成时间符合相关要求 | |  |
| 选填 | □更新方向调整的，属于“工改工”项目调整为“工改保”项目的，或者是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。 | |  |
|  | 选填 | □调整公共利益的，属于因法定图则或其他上层次城市规划调整导致已批计划公共利益发生变化的。 | |  |
| 主动申请计划调出 | 必选 | □由计划申报主体进行申报；原更新单元计划未明确申报主体的，已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 | |  |
| 必选 | □申请调出的更新意愿符合《申报规定》第二十八条要求 | |  |

附件2：更新单元计划公告参考文本及要求

《20xx年深圳市XX区（新区）城市更新单元计划第XX批计划》①

一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 辖区 | 街道 | 单元名称 | 申报主体 | 拆除范围用地面积（平方米）② | 备注③ |
| 1 | XX区（新区） | XX街道（办事处） | XXXX城市更新单元 | XXXXXXXX | 10000 | 拟更新方向为居住等功能；  拆除重建用地范围内应落实不小于36班的九年一贯制学校一所、落实用地面积不小于3617平方米的消防站用地一处及落实用地面积不小于3504平方米的绿地。 |
| 特别提示④：  1.本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。  2.本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。  3. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层次规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。 | | | | | | |



**⑤**

年份按照计划公告时间确定，计划批次按照各区当年已公告计划批次累计（计划批次每年年初重新起算）。

拆除范围用地面积以平方米为单位，保留到个位数。

备注栏第一点为更新方向，使用《深圳市城市规划标准与准则》的城市用地分类，明确到中类；第二点为拆除范围内应落实的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目用地；第三点，对更新计划的其他要求，如文物保护，土壤环境风险防控等。

特别提示栏不应增加其他内容。

图纸格式规范要求。

| 序号 | 表达内容 | 图层设置要求 | | | | 绘制要求 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 图层名称 | 颜色 | 线型 | 线宽 |
| 1 | 图框 | 图框 | 7 | Continuous | 0.0015\*图纸比例 | 长566mm，高519mm |
| 2 | 图名 | 图框 | 7 |  |  | 黑体，字高0.009\*图纸比例 |
| 3 | 拆除范围用地面积 | 图框 | 7 |  |  | 黑体，字高0.009\*图纸比例 |
| 4 | 拟拆除范围 | 拟拆除范围 | 200 | Center | 0.002\*图纸比例 | 闭合多段线 |
| 5 | 规划道路边界 | 道路 | 7 | Continuous | 0.002\*图纸比例 | 标注道路名称；  标注字体为黑体，高度0.008\*图纸比例 |
| 6 | 现状道路、地理实体边界 | 地形 | 8 | Continuous | 0 | 最新地形图 |

附件3：城市更新单元计划备案申请表

项目名称： 区 街道 城市更新单元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 自查内容 | 自查情况 | |
| 1 | 备案材料齐全 | 是□ | 否□ |
| 2 | 单元名称符合要求 | 是□ | 否□ |
| 3 | 拆除范围用地面积符合要求 | 是□ | 否□ |
| 4 | 具备拆除重建的必要性 | 是□ | 否□ |
| 5 | 申报主体与更新意愿符合要求 | 是□ | 否□ |
| 6 | 符合城市更新五年规划 | 是□ | 否□ |
| 7 | 合法用地比例符合要求 | 是□ | 否□ |
| 8 | 符合标图建库时间要求 | 是□ | 否□ |
| 9 | 建筑物建成时间符合要求 | 是□ | 否□ |
| 10 | 更新主导方向符合上层次规划 | 是□ | 否□ |
| 12 | 不违反城总规、土总规等相关规划要求 | 是□ | 否□ |
| 13 | 拆除范围具备合理性 | 是□ | 否□ |
| 14 | 公告的公共利益项目符合要求 | 是□ | 否□ |
| 15 | 更新项目具备可实施性 | 是□ | 否□ |

申请备案单位： 区城市更新局（盖章）

申请日期： 年 月 日