**深圳市福田区城市更新局关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见**

　　为深入贯彻落实城市更新“强区放权”改革要求，确保城市更新工作有序推进，进一步推动福田区内城市更新项目进展，努力消除更新单元计划范围内可能存在的安全隐患，依照《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）、《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》）等相关政策规定，结合我区实际，现提出如下意见：

**一、加强城市更新单元计划的管理**

　　（一）【优先推进】坚持统筹管理、有序开发，城市更新单元计划符合以下条件之一的，在更新单元计划申报、规划审批及项目实施中予以优先推进：

　　1、为落实政府近期急需建设的学校、医院、轨道交通、次干道以上道路、河道整治等公共服务设施和基础设施，在纳入更新计划前启动并完成公共利益用地上房屋收购及搬迁补偿工作的项目；

　　2、落实医疗、教育、养老、交通等重大公共设施建设且土地移交率在35%以上，在纳入更新计划前启动并承诺在政府规定时间内完成公共利益用地上房屋收购及搬迁补偿工作的项目；

　　3、有助于消除危险边坡、地陷等地质灾害及经常性水浸、严重消防隐患、危房集中等安全隐患区域的项目；

　　4、有助推进福田区重点产业片区转型升级，落实“深港科技创新合作区”建设的产业类项目；

　　5、除相关法律、法规及政策另有规定外，在纳入更新计划前启动并完成项目拆除范围内建筑面积占总建筑面积2/3以上且权利主体数量占总数量2/3以上的房屋收购及搬迁补偿工作的非单一权利主体项目或完成全部房屋收购及搬迁补偿工作的单一权利主体项目，但旧住宅区改造项目除外。

　　（二）【未列入计划的旧住宅区改造】旧住宅区改造坚持政府主导、稳定推进的原则，亟需改善居住条件的成片旧住宅区，符合棚户区改造政策的，应优先按照棚户区政策实施改造，由辖区街道办开展意愿征集等前期工作。不符合棚户区改造政策，确需通过城市更新政策实施改造的成片旧住宅区，由辖区街道办作为更新单元计划的申报主体。混合零散旧住宅区的更新单元，由非旧住宅区部分申报单位与辖区街道办联合作为更新单元计划的申报主体。

　　市场主体违规进驻旧住宅区（包括与旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等混杂的零散旧住宅区，下同）开展意愿征集、补偿签约等活动的，区城市更新主管部门可将违规行为记入城市更新企业信用档案，情节严重的，3年内不得在福田区参与城市更新活动。

　　（三）【已列入计划的旧住宅区改造】对于已列入城市更新单元计划的旧住宅区，自本意见施行之日起3个月内，申报主体向区城市更新主管部门报送搬迁补偿谈判工作方案，明确搬迁补偿谈判工作进度，区城市更新主管部门进行重点核查，确实长期未有任何进展的，可按程序调出计划。更新单元被调出计划后，已取得的相关批复文件即时失效，自调出计划之日起3年内不得再申报更新单元计划。旧住宅区如需改造的，优先按照棚户区政策实施改造。

　　（四）【更新意愿征集】本意见施行后，城市更新单元计划申报主体在进行意愿征集时，建议并鼓励在更新意愿证明文件中明确搬迁人、房屋搬迁补偿方式、补偿标准。在更新意愿证明文件中明确前述事项的更新单元，区城市更新主管部门在更新单元计划申报审批时可以加强指导，加快审批。

　　（五）【更新计划清理】加强项目管理，定期开展更新计划清理。城市更新项目存在《暂行措施》第二十八条规定的三种情形或单一权利主体项目自城市更新单元规划批准或调整之日起12个月内首期未办理用地出让手续的，区城市更新主管部门可根据项目实际进展情况按程序调出计划。

　　同时，本意见施行前已列入更新单元计划的城市更新项目存在以下情形的，由区城市更新主管部门进行重点核查，确实无法推进的，可按程序调出计划：

　　1、对于城市更新单元计划公告之日起12个月内，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，自本意见施行之日起3个月内仍未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批；

　　2、对于城市更新单元规划批准或调整之日起24个月内，项目首期未确认实施主体的，自本意见施行之日起6个月内仍未完成首期实施主体确认；

　　3、对于项目首期实施主体确认之日起12个月内，未办理用地出让手续的，自本意见施行之日起6个月内仍未完成用地出让手续办理；

　　在上述情形规定的期限届满前，区城市更新主管部门可以提前3个月公告项目进展情况及拟处理措施；确实出现上述情形的，区城市更新主管部门提请区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组）审议调出更新单元计划，区领导小组审议通过的，区城市更新主管部门在区城市更新主管部门办公场所、项目所在辖区街道办、项目现场、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳福田政府在线网站对计划调出进行公告并报市规划国土委备案。更新单元被调出更新计划的，已取得的相关批复文件即时失效。被调出更新计划的更新单元，自调出计划之日起3年内不得申报更新单元计划。

　　（六）【规劝退出】鼓励和支持有实力、有信誉、有品牌、有资质、有经验的开发企业参与城市更新工作。城市更新单元列入计划后，如意向实施主体财务状况恶化或不具备项目开发实力导致城市更新项目长期未能推进的，区城市更新主管部门可以视情况规劝意向实施主体退出项目。

**二、进一步规范和促进城市更新搬迁补偿行为**

　　（七）【谈判促进平台】辖区街道办及有关部门应当组织社区、搬迁人和权利主体共同搭建搬迁补偿谈判促进平台。对于城市更新单元规划已批准的项目，经申报主体或权利主体申请，根据争议或谈判事项的具体情况，辖区街道办可以搭建协商平台，居中调解，促进争议双方尽力达成一致意见。当事人就争议或谈判事项达成一致意见后，在辖区街道办的主持下制作并签订《搬迁补偿安置协议》。

　　（八）【第三方的引入】鼓励搬迁人和权利主体引入仲裁机构、调解机构、行业专家等独立第三方参与搬迁谈判，妥善协调、处理谈判争议或纠纷事项，提升搬迁谈判效率。

　　（九）【规范搬迁补偿市场秩序】搬迁人和权利主体应当遵循公平合理、价格公允、依法合规的原则共同协商搬迁补偿方案，营造良好、规范的搬迁补偿市场秩序。对于搬迁补偿标准明显偏离市场价值等扰乱搬迁补偿市场秩序的行为，区城市更新主管部门与辖区街道办可以主动介入并及时制止。

**三、加强城市更新单元范围内物业管理**

　　（十）【联合检查】城市更新单元计划公告后，该更新单元范围列为重点监管区域，重点加强对区域内物业可能存在的安全隐患管理。区城市更新主管部门、辖区街道办、消防、安监、城管、质监、环保、住建等部门可以建立联动机制，对重点监管区域内物业加强综合管理，必要时可成立联合检查组进行实地定期检查。

　　（十一）【安全隐患排查】城市更新单元计划公告后，重点监管区域内权利主体应当开展房屋安全隐患自查工作，对于存在重大消防、安全、治安隐患的房屋，应当及时完成整改后报区消防主管部门、辖区街道办、区安监主管部门备案。已签订房屋搬迁补偿安置协议的，相关安全隐患排查及整改工作由权利主体和搬迁人共同负责，相关安全责任由权利主体和搬迁人共同承担。

　　鼓励权利主体签订搬迁补偿安置协议，并委托申报主体开展安全隐患检查、整改工作。已签订房屋搬迁补偿安置协议且交房的，由搬迁人开展安全隐患排查及整改工作，并对安全问题负责。未及时整改或整改后不符合安全要求的，由有关部门依法查处，辖区街道办协助有关部门开展清理、整治工作。对于不签订搬迁补偿安置协议的权利主体，存在安全隐患但拒不整改或整改后不符合安全要求的，由有关部门联合辖区街道办依法加大查处力度，造成安全事故的，依法追究法律责任。

　　（十二）【消防监督检查】全面排查重点监管区域内的消防安全隐患，政府对重点监管区域内物业加强消防监督检查，排查消防安全隐患，依法对消防违法行为进行查处。已签订房屋搬迁补偿安置协议的，相关消防安全责任由权利主体和搬迁人共同承担；已签订房屋搬迁补偿安置协议且交房的，相关消防安全责任由搬迁人承担。

　　（十三）【安全生产管理】加强安全生产防控工作，政府对重点监管区域内的生产经营单位遵守安全生产法律、法规、规章的情况加强检查，依法对安全生产违法行为进行查处。

　　（十四）【出租屋安全管理】加强重点监管区域内的出租屋安全管理，政府将对重点监管区域内出租屋加强管理，严格控制业主改变建筑物结构和使用性质等行为，对于改变建筑物结构及使用性质的，必须严格履行报批手续。出租屋存在重大消防、安全、治安隐患的，有关部门依法查处，有人员居住其中的，由辖区街道办依法清理。权利主体完成房屋整改并报辖区街道办与房屋租赁管理部门备案后，方可继续出租房屋。

　　（十五）【企业登记管理】城市更新单元计划公告后，由区城市更新主管部门向市场监督管理部门及辖区街道办通报城市更新单元范围，辖区街道办网格信息管理中心向市场监督管理部门提供重点监管区域内的具体房屋编码，市场监督管理部门不再办理该区域内的企业设立登记或企业营业执照续期，并可结合项目实施情况，督促企业在一定期限内办理注销或者地址变更，已批准的城市更新单元规划确定的非拆除重建区域除外。

　　严禁企业使用或租用违法建筑房屋从事生产经营。市场监督管理部门发现企业使用或租用违法建筑从事经营活动的，依法进行查处。

　　严禁企业使用或租用危险房屋从事生产经营。危险房屋在治理、解危前，市场监督管理部门不得办理或延续企业营业执照。如房屋安全责任人未及时采取措施治理、解危且企业拒不办理注销或地址变更的，市场监督管理部门依法进行查处。

　　（十六）【违法建筑查处】城市更新单元计划公告后，禁止在重点监管区域内非法加建、改建或扩建建筑物。违反规定的，政府将依法进行查处、清理、拆除。

**四、建立城市更新诚信管理体系**

　　（十七）【城市更新企业信用档案】建立健全各市场主体参与计划申报、规划编制、房屋搬迁补偿安置、房屋拆除、建设管理、公益事业等行为的信用记录，结合司法机关行贿犯罪档案，建立城市更新企业信用档案，相关部门在城市更新业务办理、项目实施监管等业务中应当将城市更新诚信信息作为重要考量因素。同时，信用档案将报市规划国土委备案，并通报其他各区城市更新主管部门参考。

　　（十八）【法律责任】有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、土地及建筑物核查、城市更新计划申报、城市更新规划编制与审批、实施主体确认申请等城市更新活动中，如有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、炒卖项目、行贿等行为的，相关部门将及时查处；情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**五、其他**

　　（十九）【施行时间】本意见自2018年7月10日起施行，试行时间三年。

　　（二十）【文件解释】本意见由福田区城市更新主管部门负责解释。