深圳市南山区城市更新暂行办法

**第一章 一般规定**

1. 为贯彻《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）（以下简称《决定》）及《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）（以下简称《实施意见》），规范南山区城市更新工作，完善城市更新工作机制，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）（以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）（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〔2016〕38号）（以下简称《暂行措施》）、以及城市更新其他规定，制定本暂行办法。

本暂行办法适用于南山区行政区域范围内的拆除重建类城市更新，综合整治类城市更新参照适用。

1. 南山区城市更新工作领导小组（以下简称区领导小组）负责领导全区城市更新工作，对城市更新工作的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在南山区城市更新和土地整备局。

区领导小组由中共深圳市南山区委员会、区政府主要领导任双组长，区政府常务副区长和分管城市更新工作的区领导任副组长，小组成员包括区发展和改革局、区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、区民政局、区司法局、区财政局、区住房和建设局、区水务局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区国有资产监督管理局、区城市管理和综合执法局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、区政府公共物业管理中心、区建筑工务署、区企业发展服务中心、区重点片区规划建设管理中心、市规划和自然资源局南山管理局、市交通运输局南山管理局、市生态环境局南山管理局及各街道办事处等有关单位。

1. 区城市更新和土地整备局是南山区城市更新的主管部门（以下简称主管部门），行使《决定》、《实施意见》规定的职权，组织、协调全区城市更新工作。

区领导小组成员单位根据本暂行办法履行城市更新管理相关职责，并根据主管部门请求，对城市更新工作提出意见和建议。其他职能部门依法在各自职能范围内协助、配合、支持城市更新工作。

1. 区发展和改革局负责协调宏观经济社会发展规划与城市更新战略规划的衔接；负责协调办理政府投资的城市更新项目的立项；负责办理社会投资的城市更新项目的核准或备案；结合全区轨道交通网络规划、轨道线路和站点规划等对城市更新项目专项规划提出意见。
2. 区教育局负责统筹全区教育资源布局，指导教育配套设施的规划建设；对城市更新项目教育配套设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途运营使用教育配套设施。
3. 区科技创新局负责对高新区范围内的城市更新项目的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”城市更新项目的产业监管。
4. 区工业和信息化局负责对城市更新项目（除高新区外）的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责相关“工改工”城市更新项目的产业监管。
5. 区民政局负责对民政公配设施的规划建设提出意见；对城市更新项目民政公配设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途运营使用民政公配设施。
6. 区司法局负责对涉及城市更新工作的重大决策、规范性文件和重大事项进行法律审查。
7. 区财政局负责协同区税务局管理城市更新项目涉及的各项税收。
8. 区住房和建设局负责城市更新项目实施主体制定的建筑物拆除方案备案；负责城市更新项目实施过程中的施工安全监管；负责与配建人才住房和保障性住房等政策性住房（以下简称“政策性住房”）城市更新项目的实施主体签订政策性住房监管协议书；负责对城市更新项目中配建的政策性住房设计方案及建设标准等提出意见，并负责接收；负责城市更新项目建设工程施工许可审批、竣工验收备案审核；参与城市更新项目配建的政策性住房的规划验收；负责城市更新项目房地产市场监管工作。
9. 区水务局负责城市更新项目中涉及水务环节的审批、备案等相关工作；负责对城市更新规划环节水务设施的设计、建设等提出建议；负责对城市更新规划环节水土保持方案提出意见。
10. 区文化广电旅游体育局负责协调城市更新单元规划与南山区文化产业发展规划的衔接；负责对城市更新项目文体配套设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途运营使用文体设施。
11. 区卫生健康局负责对城市更新项目医疗卫生设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途运营使用医疗卫生设施。
12. 区国有资产监督管理局负责指导股份合作公司开展城市更新工作；负责对股份合作公司自行申请成为城市更新项目实施主体提出明确意见；办理股份合作公司城市更新项目重大事项备案工作；会同街道办开展城市更新项目涉及的集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作；对城市更新项目涉及的集体资产评估、产权转让和产权交易等工作进行指导监督；负责对城市更新项目涉及的集体资产通过“南山区集体经济阳光服务365平台”交易进行指导、协调和监管。
13. 区城市管理和综合执法局负责检查、指导和监督街道执法队对城市更新项目范围内违反城市管理法律法规的行为的查处；负责指导贡献用地建设单位同步建设城市管理设施。
14. 区城市更新和土地整备局组织、协调全区城市更新工作；负责协调城市更新片区规划与辖区土地整备年度计划的衔接，负责完善城市更新项目的征转地关系，负责贡献用地入库及后续管理。
15. 区规划土地监察局负责统筹开展辖区内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；负责督促和指导街道规划土地监察队对城市更新项目建设活动开展日常巡查，查处城市更新单元范围内规划违法行为和土地违法行为。
16. 区政府公共物业管理中心负责牵头并联合相关使用单位对社区级公共配套设施及政策性产业用房的物业类型、面积大小、空间位置等进行设计方案审核及签订移交意向协议书及正式的移交协议书；与涉及配建创新型产业用房的城市更新项目实施主体签订创新型产业用房监管协议书并进行跟踪监管；参与创新型产业用房、社区配套物业等的规划验收；对城市更新项目建成的创新型产业用房、社区级公共配套设施等进行接收，并授权有关单位使用。
17. 区建筑工务署负责城市更新单元中区政府投资建设项目的申请立项和建设管理；负责对城市更新项目中由区政府实施建设的代建项目的委托管理、监督等工作；负责城市更新项目中由区政府投资的市政道路以及独立占地的教育、卫生、文化体育等公共配套设施的建设工作。
18. 区企业发展服务中心负责配合区有关部门开展城市更新项目的产业专项规划引导工作。
19. 区重点片区规划建设管理中心参与南山区重点片区产业发展规划研究，并协调与城市更新片区规划的衔接。
20. 市规划和自然资源局南山管理局负责协助涉及土地利用总体规划、城市总体规划、片区法定图则、相关专项规划及研究成果、基本生态控制线等的核查和调整的相关工作；协助核查城市更新项目是否位于地质灾害易发区及矿产资源压覆情况；负责协助配合主管部门开展有关工作，给予业务指导。
21. 市交通运输局南山管理局负责城市更新项目占用、挖掘道路审批；对城市更新项目交通配套设施的方案设计、初步设计、建设标准等提出意见。
22. 市生态环境局南山管理局依法承担城市更新项目的环境行政许可工作；负责对有污染风险的、以及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的城市更新项目，依法要求土地使用权人进行土壤污染状况调查；负责对建筑物拆除及建设中的施工噪声进行监管。
23. 各街道办事处负责辖区内申报城市更新单元的必要性、城市更新单元范围和拆除重建范围划定的合理性、土地权属等提出意见；负责核实城市更新项目的更新意愿达成情况，并对更新意愿公示进行监督；对由区政府主导的更新项目，负责组织开展现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、可行性分析、规划编制等工作，并负责更新项目的申报；负责对股份合作公司自行申请成为城市更新项目实施主体提出明确意见；会同区国有资产监督管理局开展集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作，并依职责对城市更新项目涉及股份合作公司的非农建设用地、征地返还用地等集体用地的使用、集体资产处置提出初步意见；结合辖区实际情况，对申报主体编制城市更新单元专项规划提出意见；组织实施不需列入城市更新单元计划的综合整治项目；负责辖区城市更新项目日常巡查，对涉嫌违法违规的行为依法予以处置；协助区住房和建设局对城市更新项目实施过程中施工安全的监管工作；会同主管单位协调处理城市更新项目涉及的各方主体的利益关系以及搬迁补偿安置矛盾纠纷等，对有关城市更新工作的信访、投诉进行调查、处理，维护城市更新工作正常秩序；负责历史用地、清退用地、城中村用地等用地上未进行产权登记的建筑物的权属核实工作；行使本暂行办法规定的相关职权。
24. 区政府及相关职能部门应完善、创新城市更新工作机制，通过强化管理职能、并联审批等方式，提高工作效能，提升城市更新质量及城市规划品质。

涉及发改、生态环境、水务、产业、交通、城管、公安（交管、消防）等相关部门的职权事项，相关部门应按照提高工作效率的原则，开通绿色通道，优化审批流程。

1. 主管部门可以通过采用预选供应商以及其他规定方式，引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

**第二章 城市更新单元计划审批**

1. 申报主体在申请城市更新单元计划审批时，应提交以下材料：

（一）申请书；

（二）申报表格；

（三）申报主体的身份证明材料；

（四）更新意愿证明材料；

（五）拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图（另附“建筑物信息一览表”）；

（六）权属证明材料；

（七）近期现状照片；

（八）涉及产业发展的项目，应提交产业监管部门对产业发展专题研究报告的书面意见；

（九）其他相关文件资料。

上述第（四）项材料中，建筑物未办理不动产登记的，更新意愿需在辖区街道办事处的监督下完成公示，公示期为7个自然日，公示地点包括辖区街道办事处、项目现场、深圳特区报或深圳商报，公示费用由申报主体承担。辖区街道办事处应自公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由；公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，继续开展下阶段审查工作。

1. 申报主体应根据环境保护相关法律法规和《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》（以下简称“工作指引”）开展城市更新单元土壤环境调查评估，填写《建设用地使用现状及历史信息表》，向主管部门申请出具《建设用地基础信息表》，并自行将《建设用地使用现状及历史信息表》和《建设用地基础信息表》报送至市生态环境局南山管理局。

经判断不需要开展土壤调查的，市生态环境局南山管理局应将确认结果书面告知申报主体，并抄送主管部门；经判断需要开展土壤调查的，市生态环境局南山管理局应书面通知申报主体开展土地环境调查评估。如土壤污染状况调查报告评审表明污染物含量超标的，申报主体应按有关法律规定开展风险评估等后续工作。

如调查评估报告明确须进行土壤治理与修复的，主管部门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”。

1. 主管部门应在受理城市更新单元计划申报之日起10个工作日内按规定进行审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。经审查不符合要求的，主管部门书面答复申报主体并说明理由。
2. 主管部门审查通过后，在5个工作日内按批次形成更新单元计划草案，在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站对计划草案进行不少于10个自然日的公示，公示费用由申报主体承担。
3. 主管部门应当在更新单元计划草案公示结束后对公示意见进行汇总并提出处理建议，异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由。

计划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，主管部门将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报区领导小组审议。

1. 区领导小组审议通过的，由主管部门在5个工作日内，在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站公告更新单元计划，并在公告之日起5个工作日内报市规划国土主管部门备案。

市规划国土主管部门予以备案的，由主管部门通知申报主体按程序开展后续工作。

1. 申报主体申请调整已批城市更新单元计划的，须按有关规定程序办理；如符合《深圳市城市更新单元规划审批操作规则》中所列情形，可在城市更新单元规划审批阶段一并审批。

**第三章  土地信息核查**

1. 在城市更新单元计划批准后，申报主体应提供下列材料申请主管部门进行土地信息核查：

（一）土地信息核查申请表；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）土地权属证明材料或处理意见书；

（四）土地信息一览表及相关图示；

（五）土地征（转）情况证明材料等其他必要材料。

1. 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，由主管部门依照相关规定执行。
2. 主管部门应当根据地籍信息系统、档案管理系统、市不动产登记中心产权登记系统等记载的基础资料以及辖区街道办事处对土地权属情况的核查意见，结合申报主体提交的申请材料，在受理申请之日起10个工作日内完成土地权属、用地面积、征（转）地协议签订及补偿情况等土地信息核查，并将核查结果函复申报主体。申请核查范围与城市更新单元拆除范围不一致的，区分拆除范围内、外分别进行核查数据汇总。

**第四章 城市更新单元规划审批**

1. 城市更新项目的容积率应依照深圳市的相关政策确定。
2. 申报主体应委托具有甲级规划设计资质的规划编制单位，结合主管部门的土地信息核查结果，编制城市更新单元

规划并报主管部门审查。

1. 申报主体在申请城市更新单元规划审批时，应提交以下材料：

（一）申请书；

（二）申报表格；

（三）申报主体的身份证明材料；

（四）城市更新单元计划批复文件；

（五）土地信息核查结果；

（六）城市更新规划成果；

（七）涉及产业发展的项目，应提交产业规划研究报告和招商引资方案；

（八）其他相关文件资料。

1. 主管部门在受理城市更新单元规划申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审，材料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，主管部门根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。特别重大的产业发展项目，产业监管部门在10个工作日内将书面意见反馈至主管部门。
2. 主管部门在收到相关部门的反馈意见后5个工作日内，根据城市总体规划、已生效的法定图则等规划完成城市更新单元规划审查，并出具修改意见函复申报主体。申报主体完成规划草案修改后报主管部门审查。经审查通过的，报区领导小组审批。
3. 城市更新单元规划草案经区领导小组审批通过的，由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站对规划草案进行不少于30个自然日的公示，公示费用由申报主体承担。
4. 主管部门应当在规划草案公示结束后10个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由。

规划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善，且城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由主管部门函告申报主体并在南山政府在线网上对规划内容进行公告，并抄送市规划国土主管部门；城市更新单元规划涉及未制定法定图则地区或者改变法定图则强制性内容的，公示后报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后主管部门应在5个工作日内在南山政府在线网站对规划内容进行公告并函告申报主体，并抄送市规划国土主管部门。

1. 完成城市更新单元规划公告的，依照规定程序将城市更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统。
2. 申报主体申请修改、调整已批城市更新单元规划的，须按有关规定程序办理。

**第五章 实施主体确认**

1. 申请人应在城市更新单元项目拆除范围内形成单一主体后且申请实施主体资格确认前，将搬迁补偿安置协议报主管部门备案。
2. 单一主体向主管部门申请实施主体资格确认的，应提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）城市更新单元规划确定的项目拆除范围内土地和建筑物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件；

（四）申请人形成或者作为单一主体的证明材料；

（五）其他相关文件资料。

前款第（四）项规定材料包括：

（一）申请人收购权利主体房地产的证明材料及付款凭证；

（二）申请人制定的搬迁补偿安置方案及与权利主体签订的搬迁补偿安置协议、付款凭证、异地安置情况和回迁安置表；

（三）权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的证明文件；

（四）申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的相关证明文件；

（五）以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

1. 主管部门应在收到申请之日起5个工作日内完成对申请材料的审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。

申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等情形的，主管部门应当做出书面答复并说明理由；申请人的申请符合实施主体确认条件的，主管部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山政府在线网上就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行7个自然日的公示，公示费用由申请人承担。

1. 主管部门应当在公示结束后5个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的，函复申请人并说明理由。

公示无异议或异议不成立的，报区领导小组审批。区领导小组审批通过后5个工作日内，主管部门向申请人核发实施主体确认文件，并与实施主体签订项目实施监管协议。

主管部门向申请人核发实施主体确认文件时，应当同时抄送市规划国土主管部门及市场监督管理部门、区住房和建设局、区发展和改革局、辖区街道办事处等部门。

1. 社会投资城市更新项目实施主体在获得实施主体确认文件后向区发展和改革局申报社会投资项目的核准或备案。
2. 更新项目涉及产业发展的，实施主体应当在签订土地使用权出让合同前与区产业监管部门签订项目产业监管协议；涉及配建政策性住房、产业园配套住房、移交政府作为人才公寓的商务公寓的，应在签订土地使用权出让合同前与区住房和建设局签订政策性住房监管协议书；涉及配建创新型产业用房的，应在签订土地使用权出让合同前与区政府公共物业管理中心签订创新型产业用房监管协议书。
3. 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应履行的无偿移交用地和配建城市基础设施、公共服务设施、政策性住房、创新型产业用房等义务；

（二）实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁补偿安置方案履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务；

（三）更新单元内项目实施进度及完成时限；

（四）设立资金监管账户或者其他监管措施；

（五） 涉及产业发展项目的，应符合产业规划研究报告和招商引资方案要求；

（六）双方约定的其他事项。

1. 实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后，应当制定拆除工作方案、建筑废弃物减排及处理方案，并向区住房和建设局申请备案。备案手续完成后，实施主体方可对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除。

实施主体在完成建筑物拆除后向主管部门申请建筑物拆除情况确认，并向市不动产登记部门申请办理房地产权利证书的注销登记。

**第六章 用地审批**

1. 实施主体完成建筑物拆除和房地产权利证书注销后，应提交下列材料向主管部门申请建设用地审批：

（一）城市更新项目建设用地申请表；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）项目拆除范围内土地权属证明材料；

（四）城市更新单元规划批准文件；

（五）实施主体确认文件及项目实施监管协议；

（六）市生态环境局南山管理局出具的项目用地不需开展土壤环境调查的书面文件，或项目已按《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》规定完成有关工作的证明材料。

（七）申请用地如位于地质灾害易发区，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的，需提交地质灾害危险性评估报告及专家评审意见；

（八）已备案的更新单元实施方案；

（九）建筑物拆除确认文件、产权证注销证明文件；

（十）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在受理申请之日起10个工作日内完成审查。经审查符合条件的，报区领导小组审议。经区领导小组审议通过后，由区政府核发建设用地批复，主管部门应分别在项目现场及南山政府在线网站公开用地批复，并向实施主体核发《建设用地方案图》，审议结果报市规划国土主管部门。经主管部门审查不符合条件或区领导小组审议不通过的，由主管部门作出不予行政许可决定。

1. 申请审批的建设用地范围内涉及农用地及未利用地的，须按相关规定完成农用地转建设用地手续。
2. 实施主体应自取得《建设用地方案图》后5个工作日内申请办理贡献用地移交手续。
3. 实施主体向主管部门申请办理《建设用地规划许可证》，应提交以下材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）发改部门立项批文；

（四）规划设计方案及总平面图；

（五）用地方案图；

（六）城市更新单元规划批准文件；

（七）实施主体确认文件及项目实施监管协议；

（八）环境影响评价报告及生态环境部门的审查意见；

（九）建设项目涉及文物保护、民航、机场、林业等部门的，须提供相关主管部门的书面意见；

（十）地质灾害易发区内的建设工程项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，需提交地质灾害危险性评估报告及专家评审意见；

（十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门在收到申请之日起10个工作日内完成审批。审批同意的，向实施主体核发《建设用地规划许可证》，审批结果抄送市规划国土主管部门。审批不同意的，核发《不予行政许可决定书》，并告知不予许可的主要理由和依据。

1. 实施主体取得《建设用地规划许可证》后，向主管部门申请地价测算及签订土地使用权出让合同，应提交以下资料：

（一）申请书；

（二）申请表格；

（三）申请人的身份证明材料；

（四）土地权属证明材料；

（五）建设用地方案图、建设用地规划许可证；

（六）贡献用地移交确认表；

（七） 城市更新单元规划批准文件及实施主体确认文件、项目实施监管协议及经备案的实施方案；

（八）按规定应当取得城管、发改、环保、水务、农业渔业等相关部门的批准文件，或者应当进行地质灾害危险性评估的，提供相关评估报告；

（九）申请人的银行资信证明文件；

（十）涉及配建政策性住房的，应提交政策性住房监管协议书；涉及配建创新型产业用房的，应提交创新型产业用房监管协议书；涉及产业发展的，应提交项目产业监管协议；

（十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

1. 主管部门应在收到申请之日起5个工作日内与实施主体签订土地使用权出让合同。
2. 土地使用权出让合同应当明确以下内容：

（一）出让地块的开发建设及管理要求；

（二）政策性住房、创新型产业用房、城市基础设施和公共服务设施等的配建要求；

（三）按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求，用于补偿安置的房屋不得申请预售；

（四）涉及产业发展的，出让地块的开发建设、销售、管理等应还应符合项目产业监管协议要求，并且项目产业监管协议作为土地使用权出让合同的附件；

（五）城市更新单元规划明确的及项目实施监管协议、政策性住房监管协议书、创新型产业用房监管协议书、项目产业监管协议约定的其他内容。

1. 城市更新项目地价征收标准按照《办法》、《实施细则》、《暂行措施》及其他相关规定执行。

**第七章 建设工程规划与施工许可**

1. 城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、城市更新单元规划批准文件、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议(或增补协议)；

（四）涉及配建人才住房和保障性住房、产业园配套住房、移交政府作为人才公寓的商务公寓的，提供政策性住房监管协议书；涉及配建创新型产业用房的，提供创新型产业用房监管协议书；

（五）建筑报建技术文件，要求详见《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》；

（六）《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，应提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸；

（七）《建设用地规划许可证》中备注属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护、微波通道、气象探测等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；涉及公共配套设施移交的项目，需取得接收、运营使用单位对设计方案的审查意见；

（八）建筑物标准地名批复；

（九）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

1. 主管部门应在收到申请之日起10个工作日内完成审查，符合条件的，核发《建设工程规划许可证》，并抄送市规划国土主管部门；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由。
2. 为保障城市更新项目中政策性住房、创新型产业用房的建设，主管部门应核查并落实政策性住房监管协议书、创新型产业用房监管协议书中有关配建类型、比例、规模布局及建设标准（含户型、面积）等建设要求。
3. 实施主体按规定向区住房和建设局申请建设工程施工许可。
4. 为贯彻执行节约能源和保护环境的国家技术经济政策，推行可持续发展，主管部门应积极引导和鼓励实施主体在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色节能型建筑。

**第八章 建设工程规划与竣工验收**

1. 实施主体向主管部门申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议(或增补协议)、《建设工程规划许可证》；

（四）涉及局部修改的，提供修改部分经核准的施工图纸及核准文件；

（五）建设工程竣工测量和竣工测绘报告、竣工测量和竣工测绘图纸；

（六）涉及配建人才住房和保障性住房的，需提交区住房和建设局出具的人才住房和保障性住房移交意向协议书（或移交框架协议书）；涉及配建创新型产业用房的，需提交区政府公共物业管理中心出具的创新型产业用房移交意向协议书（或移交框架协议书）。不能提供的，由区住房和建设局、区政府公共物业管理中心出具意见；

（七）涉及配套地质灾害治理工程的，应提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；

（八）需要移交公共配套设施的，还需提交移交意向协议书；

（九）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在收到申请之日起10个工作日内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》，并抄送市规划国土主管部门；不符合条件的，做出不予规划验收的决定，并告知不予规划验收的理由。

1. 实施主体按规定向区住房和建设局申请竣工验收备案。

**第九章 项目监管**

1. 在项目申请房地产预售时，区住房和建设局按规定征求主管部门的意见，并应当就项目产业监管协议的履行情况征求区产业监管部门的意见。主管部门将项目搬迁补偿安置方案、项目实施监管协议的履行情况一并反馈给区住房和建设局。 搬迁补偿安置方案或搬迁补偿安置协议确定的用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案和申请预售。
2. 实施主体应按照项目实施监管协议要求提供银行保函方式进行资金监管，或者与银行及主管部门签订《资金监管协议》，设立资金监管账户，由三方共同对监管账户进行监管。

监管资金由以下两部分构成：

（一）两年期的过渡安置费用，过渡安置费用以搬迁补偿安置协议载明的标准为准，有多个标准的，按照最高标准计算。

（二）城市基础设施与公共配套设施建设资金。

1. 主管部门依据项目实施监管协议对实施主体的项目实施情况进行监管。

实施主体完成城市基础设施与公共配套设施移交、履行完毕搬迁补偿安置义务，可向主管部门申请核减监管资金金额。实施主体履行完毕项目实施监管协议约定的全部责任义务，实施主体可向主管部门申请解除资金监管。

1. 更新项目涉及产业发展的，由区产业监管部门指导其开展招商引资和落实产业规划。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，按照区产业监管部门与实施主体签署的项目产业监管协议的约定进行处理，区产业监管部门可另行制定相关办法予以明确具体内容。

更新项目涉及配建政策性住房的，由区住房和建设局会同相关部门对政策性住房的配建、移交进行监管；更新项目涉及创新型产业用房、公共配套设施的，由区政府公共物业管理中心会同相关部门对创新型产业用房、公共配套设施的配建、移交进行监管。

1. 区住房和建设局负责对已经签订项目实施监管协议和已确认实施主体的城市更新单元的拆除工作进行安全监督。实施主体或申报主体擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由区规划土地监察局联合辖区街道办依法处理，主管部门可视情况停办或通知相关部门停办其城市更新相关手续。

建筑物拆除工作应符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设等相关政策要求。引入建筑废弃物综合利用企业在项目现场实施建筑废弃物综合利用。

1. 实施主体在实施城市更新的过程中存在违法建设行为的，由区规划土地监察局依法查处并可通知主管部门或区政府其他职能部门停办其城市更新相关手续。
2. 因城市更新项目引发的信访维稳问题，由辖区街道办事处会同区相关职能部门及时处置。

**第十章 附则**

1. 本暂行办法由主管部门负责解释。
2. 本暂行办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》、《暂行措施》及有关规定办理。“工改工”拆除重建类城市更新有特殊规定的，从其规定。
3. 主管部门应严格落实中央“八项规定”和《中国共产党廉洁自律准则》，公平、公正、公开、优质、高效地推进城市更新工作。
4. 城市更新相关职能部门应按照规定时限完成审核事项。需公示和专家评审、论证的，公示、公示意见处理、专家评审、论证时间等不计入办文时限；需报区领导小组审议或审批的，审议或审批时间不计入办文时限；需上报市政府或上级主管部门的，上报审批时间不计入办文时限。
5. 本暂行办法自发布之日起十日之后施行，有效期三年。