**《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》**

　第一章 总 则

　　第一条 为进一步规范南山区“工改工”拆除重建类城市更新相关工作，加强南山区“工改工”拆除重建类城市更新项目的产业监管，依据《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）、《深圳市工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14号）、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）、《深圳市南山区城市更新暂行办法》（深南更新整备〔2019〕77号）等相关规定，结合南山区实际，制定本指引。

　　第二条 本指引适用于现状用途为工业用地（M），更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）的工业区拆除重建类城市更新（以下简称“工改工”城市更新）。

　　第三条 南山区工业区块线内工业用地的面积不得低于辖区区块线总用地面积的60%。单个区块线内的工业用地面积，原则上不低于该区块总用地面积的60%。区块内确需安排重要的公共服务设施、会议展示等配套设施和市政、交通基础设施等项目，应在辖区内进行占补平衡。

　　第四条 拆除范围位于深圳经济特区高新技术产业园区（以下简称高新区）或深圳国家自主创新示范区（以下简称创新示范区）的“工改工”城市更新项目，除适用本指引外，还应符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》等相关规定。

　　第五条 区城市更新和土地整备局作为城市更新主管部门，负责“工改工”城市更新单元计划、规划、实施主体确认等城市更新事项的审查、批准和项目监管工作。

区工业和信息化局、区科技创新局作为产业监管部门，负责对“工改工”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。区发展改革局、区文化广电旅游体育局、区企业服务中心等其他产业部门在各自职责范围内协助、配合、支持产业监管部门开展产业监管工作。

　　区住房建设局负责对“工改工”城市更新项目人才住房和保障性住房用地规划、人才住房和保障性住房建设等事项进行指导、审查、监管。

　　区规划土地监察局负责督促和指导街道规划土地监察队对“工改工”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。

　　区其他相关职能部门在各自职责范围内协助、配合、支持“工改工”城市更新工作。

　　第二章 “工改工”城市更新单元计划申报与审查

　　第六条 “工改工”城市更新应符合深圳市及南山区产业规划及产业发展方向的要求。拟申报的城市更新单元位于南山区产业转型升级重点片区或统筹规划片区范围内的，其拆除范围的划定、产业规划、产业发展方向等内容应当符合该片区统筹规划的要求。

　　第七条 申报主体在申报“工改工”城市更新单元计划时，应当按照区产业监管部门的要求编制产业发展专题研究报告，对产业现状、转型升级方向及现有重点企业安置等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

　　第八条 产业发展专题研究报告应当报送区产业监管部门审查。

　　第九条 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告时，根

　　据实际情况征求其他产业部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

　　区发展改革局就产业发展专题研究报告是否符合全区产业和城市发展导向，是否适应全区以及具体片区产城融合发展目标等宏观层面提出意见和建议。

　　区文化广电旅游体育局对产业发展专题研究报告是否符合全区文化旅游体育产业发展导向等提出意见和建议。

　　区企业服务中心对产业发展专题研究报告中涉及安置现有重点企业的事项提出意见和建议。

　　第十条 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告完成后，如产业定位不符合要求、无产业升级必要性的，应向申报主体出具书面意见并说明理由；如确需进行升级改造，应向申报主体就产业准入类型、企业资源、企业安置责任等内容出具书面意见。

　　第十一条 申报主体将产业发展专题研究报告连同产业监管部门的书面意见一并提交区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局根据产业监管部门的意见综合判断项目拆除重建的必要性，经审批拟列入城市更新单元计划的，在计划公告中备注说明依据产业监管部门意见需履行的相关责任。

　　第十二条 有条件配建人才住房和保障性住房的城市更新单元，区城市更新和土地整备局开展城市更新单元计划审查时应征求区住房建设局意见，区住房建设局对城市更新单元范围内的人才住房和保障性住房的配建计划等内容提出意见和建议。

　　第十三条 “工改工”城市更新单元计划申报符合以下条件之一的，予以优先推进：

　　（一）引进的产业项目符合区产业发展导向或列入年度市、区两级重大项目计划内的重大产业项目。

　　（二）位于高新北区、高新中区、南油片区、大学城片区等重点产业片区范围内的旧工业区项目。

　　（三）土地移交率大于40％的旧工业区项目。

　　（四）拟更新方向为新型产业用地（M0），计划申报主体承诺在开发建设用地内规划不少于开发建设用地面积15％且不超过20 ％的独立的保障性住房用地。

　　（五）更新方向包含普通工业用地（M1）。

　　（六）单一宗地，且由单一权利主体按照法定图则强制性内容自行改造。

　　第三章 “工改工”城市更新单元规划申报与审查

　　第十四条 申报主体在编制“工改工”城市更新单元规划时，应当按照区产业监管部门的要求同步编制产业规划研究报告和招商引资方案，对产业发展可行性及目标、产业功能配置、经济贡献、招商引资实施路径等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

　　第十五条 申报主体向区城市更新和土地整备局申报城市更新单元规划时，还应提交产业规划研究报告和招商引资方案。区城市更新和土地整备局应当就产业规划研究报告和招商引资方案向区产业监管部门征求意见。

　　第十六条 区产业监管部门审查产业规划研究报告和招商引资方案时，根据实际情况征求其他相关产业部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

　　区文化广电旅游体育局对产业规划研究报告和招商引资方案是否符合全区文化旅游体育产业发展规划等提出意见和建议。

　　区重点片区管理中心对产业规划研究报告是否与重点片区规划衔接等问题提出意见和建议。

　　第十七条 区产业监管部门审查完毕后应当就产业规划研究报告和招商引资方案是否符合要求向区城市更新和土地整备局反馈书面意见。区城市更新和土地整备局根据产业监管部门的意见综合审查城市更新单元规划。

　　第十八条 有条件配建人才住房和保障性住房的城市更新单元，区城市更新和土地整备局开展城市更新单元规划审查时应征求区住房建设局意见，区住房建设局对城市更新单元范围内的人才住房和保障性住房的配建比例、用地移交、布局规划等内容提出意见和建议。

　　第十九条 “工改工”城市更新项目实行申报主体自行招商和产业部门推荐企业相结合机制。

　　第四章 “工改工”城市更新项目实施主体确认及用地审批

　　第二十条 高新区的城市更新项目实施主体资格确认申请人应当符合以下条件：

　　（一）申请人已形成单一主体。除权利主体自改外，权利主体应通过与搬迁人签订搬迁补偿安置协议的方式将房地产的相关权益移转到同一主体后，形成单一主体。