

深圳市南山区城市更新暂行办法

（第三次征求意见稿）

第一章 一般规定

第一条 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》（市府令第288号，以下简称《决定》）及《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的实施意见》（以下简称《实施意见》），规范南山区城市更新行为，明确部门职责权限，根据《深圳市城市更新办法》（以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（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》（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。

第二条 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，对用地审批等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局。

区领导小组由中共深圳市南山区委员会、区人民政府主要领导任双组长，区人民政府常务副区长和分管城市更新工作的区领导任副组长，小组成员包括区人民政府法制办公室、区发展和改革局、区经济促进局、区教育局、区科技创新局、区民政局、区财政局、区文化体育局、区住房和城乡建设局、区卫生和计划生育局、区环境保护和水务局、区城市管理（行政执法）局、区规划土地监察局、区物业管理办公室、区城市更新局（区土地整备局）、区重点片区规划建设管理协调办公室、深圳市规划和国土资源委员会南山管理局、深圳市交通运输委员会南山交通运输局、区建筑工务局、区文化产业发展办公室、区金融发展服务办公室、区集体资产管理办公室及各街道办事处等有关单位。

第三条 区城市更新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各自职能以及本暂行办法规定履行城市更新管理相关职责，承办区领导小组交办的其他工作，并根据主管部门请求，在本单位职责范围内对城市更新工作提出法律意见和建议。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。

（一）区人民政府法制办公室负责对涉及城市更新工作的重大决策、规范性文件 and 重大事项进行法律审查。

（二）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；负责拟定区城市更新相关的产业指导政策，就城市更新单元规划涉及的产业规划要求提出意见；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。

（三）区经济促进局负责城市更新单元（除高新区、留仙洞片区外）的产业现状和产业定位的核查和认定，会同相关部门对后续产业准入进行监管。

（四）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；根据区物业管理办公室的授权用途运营使用教育配套设施。

（五）区科技创新局负责高新区、留仙洞片区范围内的城市更新单元的产业现状和产业定位的核查和认定，会同相关部门对后续产业准入进行监管。

（六）区民政局负责对规划阶段民政公配设施提出意见；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；根据区物业管理办公室的授权用途运营使用民政公配设施。

（七）区财政局负责协同区税务部门管理城市更新项目涉及的各项税收。

（八）区文化体育局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；根据区物业管理办公室的授权用途运营使用文体设施。

（九）区住房和城乡建设局负责监督、管理城市更新项目涉及的危房鉴定活动；负责城市更新项目实施主体制定的建筑物拆除方案的备案工作，并负责城市更新

项目实施过程中的施工安全监管；负责建筑废弃物减排与利用；负责与涉及配建人才住房和保障性住房等政策性住房的城市更新项目实施主体签订人才住房和保障性住房等政策性住房建设监管协议并进行跟踪监管；负责对城市更新项目中配建的人才住房和保障性住房等政策性住房的设计方案及建设标准等提出意见，并负责接收；负责建设工程施工许可审批、竣工验收备案审核工作；参与城市更新项目涉及人才住房和保障性住房等政策性住房的规划验收；行使《决定》、《实施意见》及本暂行办法规定的相关职权。

（十）区卫生和计划生育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；根据区物业管理办公室的授权用途运营使用医疗卫生设施。

（十一）区环境保护和水务局负责其职权范围内的城市更新项目中涉及环境保护和水务等环节的审批、备案等相关工作；负责对城市更新规划环节环境保护和水务设施的设计、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；负责对建筑物的拆除、建设的施工噪声污染、废水排放以及危险废弃物等进行监管。

（十二）区城市管理（行政执法）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；负责监督、指导、管理贡献用地建设单位就城市管理设施等实施同步建设。

（十三）区规划土地监察局负责按照《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等农村城市化历史遗留问题处理的相关规定履行职责；负责对城市更新单元范围内其他土地违法行为和规划违法行为进行认定；督促街道规划土地监察队对城市更新项目建设活动进行巡查，检查、指导和监督街道规划土地监察队对土地违法行为和规划违法行为的处理。

（十四）区土地整备局参与编制辖区土地整备年度计划的编制与研究，并协调与城市更新片区规划的衔接；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。

（十五）区物业管理办公室负责牵头并联合相关的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；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。

（十六） 区重点片区规划建设管理协调办公室协助区经济促进局对南山区重点产业发展规划的编制与研究，并参与协调与城市更新片区规划的衔接。

（十七） 深圳市规划和国土资源委员会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。

（十八） 深圳市交通运输委员会南山交通运输局负责对城市更新单元规划的交通影响评价进行审查；负责城市更新项目道路的占用挖掘、路口开设许可；对城市更新项目交通配套设施的设计、建设标准等提出意见；负责城市更新项目涉及的交通设施的规划、建设、验收、管理和运行。

（十九） 区建筑工务局负责对城市更新项目中由区人民政府实施建设的项目进行项目申请立项和办理完用地手续后的建设管理工作；负责对城市更新项目中由区人民政府实施建设的代建项目的委托管理、监督等相关工作；负责城市更新项目中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或代建单位的委托管理、监督等相关工作。

（二十） 区文化产业发展办公室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。

（二十一） 区金融发展服务办公室负责协调城市更新单元规划与南山区金融业发展规划的衔接。

（二十二） 区集体资产管理办公室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。

(二十三) 各街道办事处负责其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；在由区人民政府主导的更新项目中，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；会同区集体资产管理办公室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；协助区住房和城乡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。

第四条 区人民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，明确操作依据，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、环水、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。

第五条 区人民政府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。

第二章更新单元计划审批

第六条 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) 地块现状信息一览表、更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图；
- (六) 土地及建筑物权属材料；
- (七) 近期现状照片；
- (八) 涉及产业发展的项目，应提交产业专项规划；
- (九) 其他相关文件资料。

前款第（四）项规定材料中：

（一）申报主体非政府部门的，证明材料需经公证或律师见证，如按相关规定无法办理公证或律师见证的，更新意愿需在辖区街道办事处的监督下完成公示；

（二）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。

第七条 主管部门在收到申请之日起5个工作日内对材料进行初审，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，由申报主体完善材料后另行申报。

初审合格的，主管部门根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在3个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。

第八条 初审合格的，主管部门应在收到申报材料之日起20个工作日内，完

成更新单元计划审查，并将审查意见告知申报主体。经审查认为更新单元计划须修改完善的，由申报主体修改完善后再报主管部门审查。主管部门在收到修改完善的更新单元计划之日起5个工作日内完成审查。经审查符合要求的，报区领导小组审议。

第九条 更新单元计划经区领导小组审议通过的，由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、主管部门网站、深圳特区报或深圳商报对计划草案进行不少于10个自然日的公示。

第十条 主管部门应当在计划草案公示结束后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，告知申报主体并说明理由，由申报主体处理完善。

计划草案公示无异议或异议不成立的，由主管部门报区人民政府审批通过后在项目现场、主管部门网站、深圳特区报或深圳商报进行公告，同时函告申报主体，并报深圳市规划和国土资源委员会备案。

第十一条 申报主体同时申请更新单元计划、城市更新单元规划审批的，须一并提供更新单元计划、土地及建筑物信息核查、城市更新单元规划申报材料。

第十二条 申报主体申请调整已批更新单元计划的，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、建筑物信息核查

第十三条 申报主体在申请城市更新单元计划审批时，应提供下列材料以便主管部门进行土地、建筑物信息核查：

（一）申请表格；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）房地产权利证书，未取得房地产权利证书的，提供土地、建筑物其他权属来源证明文件及建筑物现状测绘报告；

- (四) 土地、建筑物信息一览表及相关图示;
- (五) 涉及土地征(转)的,提供相关证明材料;
- (六) 主管部门认为需要提交的其他材料。

前款第(三)项规定中的“房地产权利证书”包括:

(一) 不动产权证书或经深圳市不动产登记中心登记颁发的其他房地产权利证书;

- (二) 国有土地使用证;
- (三) 集体土地使用证;
- (四) 房屋所有权证。

“其他权属来源证明文件”包括:

(一) 土地使用权出让合同、竣工项目处理决定书、土地权属证明文件和规划确认文件;

- (二) 国土管理部门关于已划定非农建设用地、征地返还用地的批复文件;
- (三) 国土管理部门关于旧屋村范围认定的函件;

(四) 按照历史遗留违法建筑处理(含简易处理)取得的违法建筑处理决定书、规划确认文件或土地权属证明文件;

- (五) 关于土地、建筑物权属来源的其他证明文件。

第十四条 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。

第十五条 主管部门应当根据申报主体提交的申请材料,结合档案管理系统、深圳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城市更新单元拆除范围内土地及建筑物权属情况的核查意见,在受理申请之日起20个工作日内完成城市更新单元拆除范围内土地面积、征(转)地协议签订及补偿情况、土地权属情况及利用现状、建筑物合法建筑面积及用途、现状建筑面积等土地、建筑物信息核查,并形成核查意见。

第四章 城市更新单元规划审批

第十六条 城市更新项目容积率的确定依照《深圳市城市规划标准与准则》和《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》规定执行。

在满足公共服务设施、交通设施和市政设施等各项设施服务能力并符合生态保护、特定城市设计等相关控制要求的前提下，基于城市公共利益、南山区重点产业发展需要，经专题研究并经区领导小组审议通过后，特定区域可在《深圳市城市规划标准与准则》和《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》基础上适当提高容积率。

第十七条 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及建筑物信息核查结果，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

第十八条 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）更新单元计划批复文件；
- （五）土地和建筑物核查结果；
- （六）具有甲级规划设计资质的规划编制单位编制的城市更新规划成果；
- （七）其他相关文件资料。

第十九条 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。

第二十条 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则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。主管部门完成规划草案修改审查。经审查通过的，提交区领导小组审议。

第二十一条 城市更新单元规划草案经区领导小组审议通过的，由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、主管部门网站、深圳特区报或深圳商报对规划草案进行不少于 30 个自然日的公示。

第二十二条 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，告知申报主体并说明理由，由申报主体处理完善。

规划草案公示无异议或异议不成立，且城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由主管部门在部门网站对规划内容进行公告，同时函告申报主体；城市更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后由主管部门在部门网站对规划内容进行公告，同时函告申报主体。

第二十三条 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。

第二十四条 申报主体申请调整、修改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

第二十五条 申请人应在城市更新单元内项目拆除范围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和项目实施方案报主管部门备案。

第二十六条 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。

第二十七条 主管部门应自收到申请之日起 10 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站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不少于 7 个自然日的公示，公示费用由申请人承担。

第二十八条 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，应当书面答复申请人并说明理由。

公示无异议或异议不成立的，报请区领导小组审批。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，应当同时抄送深圳市规划和国土资源委员会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。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发展改革部门申报社会投资项目的核准或备案。

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，实施主体按照有关规定与区住房和建设局签订政策性住房建设监管协议；涉及配建创新型产业用房的，实施主体按照有关规定与区物业管理办公室签订创新型产业用房监管协议。

第二十九条 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移交城市基础设施和公共服务设施用地等义务；

（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安排及完成时限；

（四）设立资金监管账户或者其他监管措施；

（五）涉及产业项目的，应符合产业规划和招商引资方案要求；

（六）双方约定的其他事项。

第三十条 实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后，按照有关规定开展城市更新单元拆除范围内建筑物的拆除工作。

实施主体拆除建筑物前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及辖区街道办事处报备。

实施主体在完成建筑物拆除后向主管部门申请就建筑物拆除情况进行确认，并向深圳市不动产登记中心申请办理房地产权利证书的注销登记。

第六章 用地审批

第三十一条 实施主体完成建筑物拆除和房地产权利证书注销后，向主管部门申请建设用地审批应提交下列材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）土地及建筑物信息核查意见书；

（四）土地权属证明文件；

- (五) 城市更新单元规划批准文件；
- (六) 实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- (七) 已备案的更新单元实施方案；
- (八) 建筑物拆除确认文件、产权证注销证明文件；
- (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 20 个工作日内完成审批。不符合条件的，书面答复申请人并说明理由；符合条件的，报请区领导小组审议。经区领导小组审议通过，由区人民政府下发批复后，主管部门向实施主体核发《建设用地方案图》，审议结果抄送深圳市规划和国土资源委员会。

第三十二条 申请审批的建设用地涉及农用地及未利用地的，须按相关规定完成转用手续。

第三十三条 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。

第三十四条 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) 市发展和改革委员会立项批文；
- (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环保部门的审查意见；
- (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，实施主体还

应提交地质灾害危险性评估报告；

(十一) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门自收到申请之日起 20 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》，审批结果抄送深圳市规划和国土资源委员会。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。

第三十五条 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) 建设用地方案图、建设用地规划许可证、宗地图；

(五) 贡献用地移交确认表；

(六) 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；

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

(八) 申请人的银行资信证明文件；

(九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第三十六条 主管部门应在 15 个工作日内完成地价测算，出具地价缴款通知单。实施主体按规定缴纳相应地价款项后，主管部门在 5 个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

第三十七条 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) 人才住房和保障性住房等政策性住房、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

置的房产不得申请预售；

(四) 涉及产业项目的，应符合产业规划方案要求，并列明产业发展方向和定位；

(五) 城市更新单元规划明确及项目实施监管协议约定的其他内容。

第三十八条 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

第三十九条 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、项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议；

(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，提供政策性住房建设监管协议；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；

(五) 建筑总平面图、包含建筑节能、绿色建筑设计和海绵城市设计专篇的建筑专业施工图设计文件；如涉及核增建筑，应提供核增建筑专篇；

(六) 具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格书及绿色建筑、海绵城市设计文件的审查意见；

(七) 《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；

(八) 《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；

(九) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

(十) 《深圳市建设工程方案设计核查意见书》；属于大中型市政交通基础设施建设项目有进行初步设计核查的，还需提交初步设计核查意见，属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见；

(十一) 环保、人防、水土保持、排水等相关主管部门的审查意见；

(十二) 建筑物标准地名批复；

(十三) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十条 主管部门应自收到申请之日起 20 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》，并抄送深圳市规划和国土资源委员会；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及救济途径。

第四十一条 为保障城市更新项目中人才住房和保障性住房等政策性住房、创新型产业用房的建设，主管部门应核查并落实人才住房和保障性住房等政策性住房建设监管协议书、创新型产业用房建设监管协议中有关配建类型、比例、规模布局及建设标准（含户型、面积）等建设要求。

第四十二条 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。

第四十三条 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 规划和竣工验收

第四十四条 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》、项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议、《建设工程规划许可证》；

(四) 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，需提交区物业管理办公室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、区物业管理办公室出具意见；

(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。

主管部门应自收到申请之日起 20 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》，并抄送深圳市规划和国土资源委员会；未经验收和验收不合格的，不予核发《建设工程规划验收合格证》。

第四十五条 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

第四十六条 主管部门应将项目搬迁补偿安置方案及项目实施监管协议的履行情况报房地产预售审批部门，并明确用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案申请预售。

第四十七条 城市更新单元项目存在回迁安置的，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。

监管资金数额按照拆除范围内的现状建筑物总建筑面积两年期的过渡安置

费用及城市基础设施与公共配套设施建设资金的总和确定。

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。现状建筑物总建筑面积以搬迁补偿安置协议载明的拆迁建筑面积为准。

第四十八条 主管部门应依据《资金监管协议》对实施主体设立的资金监管账户进行监管。

实施主体可凭申请书、城市基础设施与公共配套设施移交及接收证明等材料向主管部门申请返还该部分的监管资金；实施主体可凭竣工验收备案证明、回迁入伙证明、临时安置费付清证明等材料申请核减监管资金金额或解除资金监管措施。

主管部门收到申请后进行审查，符合监管资金返还条件的，通知银行返还相应的监管资金；不符合监管资金返还条件的，书面答复申请人并说明理由。

第四十九条 更新项目涉及产业空间的，由区产业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，按照区产业部门与实施主体签署的产业项目监管协议的约定进行处理，区产业部门可另行制定相关办法予以明确具体内容。

更新项目涉及创新型产业用房、公共配套设施的，由区物业管理办公室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。

第五十条 实施主体在与主管部门签订项目实施监管协议后方可对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除。区住房和城乡建设局负责对已经签订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。

第五十一条 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人民政府其他职能部门停办其城市更新相关手续。

第五十二条 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职能范围涉及事件问题的区相关主管部门及时处置。

第十章 附则

第五十三条 本暂行办法由主管部门负责解释。

第五十四条 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。

第五十五条 主管部门应严格落实中央“八项规定”和《廉政准则》，廉洁自律，公平、公正、公开、优质、高效地推进城市更新工作。

区监察局对城市更新工作进行监督，依法依规对城市更新工作中廉政违纪行为进行调查处理。

第五十六条 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的，审议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。

第五十七条 本暂行办法自发布之日起施行，有效期【3】年。