

第四节 南山区

深圳市南山区城市更新实施办法（试行）

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》），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》）以及城市更新其他规定，制定本实施办法。

第二条 区政府成立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局（区土地整备局）。

区领导小组成员由区委、区政府主要领导、分管领导、区城市更新局（区土地整备局）、法制办、发展改革局、经济促进局、科技创新局、住房建设局、环保水务局、城管局、工务局、教育局、规划土地监察局、物业办、集体办、市规划国土委南山管理局、市交通运输委南山交通运输局及街道办事处等单位的主要负责人组成。

第三条 区城市更新局（区土地整备局）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】》规定的职权，具体负责组织、协调全区城市更新工作。

区政府其他职能部门根据本实施办法规定履行城市更新管理职责。

街道办事处依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责及时处理有关城市更新工作的投诉和信访维稳工作，积极维护城市更新工作秩序；负责对符合政策规定的旧住宅区类城市更新项目组织开展现状调研、意愿征集、可行性分析等前期工作。负责历史用地、清退用地、城中村用地等地上未进行产权登记的建筑物的权属核实工作。

第四条 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、一站式服务、并联申报、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 区政府可以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。技术咨询服务机构库和专家库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。

第六条 城市更新单元内非独立占地的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目按照法定图则、相关专项规划、《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）和《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》）相关规定执行。其中公共服务设施总建筑面积不小于1500平方米，具体位置应符合规划功能的实际使用要求。

第二章 更新单元计划与规划审批

第七条 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；申报主体非政府部门的，证明材料需经公证或律师见证；未办理房地产权登记的，更新意愿需经公示；（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）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第八条 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，初审不合格的，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；涉及产业发展的项目，区产业主管部门应在 5 个工作日内反馈书面意见。

第九条 主管部门应在收到申报材料之日起 5 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。

第十条 经审查符合要求的，主管部门报区领导小组审议。

第十一条 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。

主管部门应自计划草案公示结束起 5 个工作日内对相关意见进行汇总和处理，公示有异议且成立的，告知申报主体并说明理由，由申报主体处理完善。

第十二条 计划草案公示无异议或不成立的，由主管部门报区政府审批后在项目现场、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，并报市规划国土委备案。

第十三条 申报主体同时申请更新单元计划、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、更新单元规划申报材料。

第十四条 申报主体申请调整已批更新单元计划的，须按有关程序办理；如符合《城市更新单元规划审批操作规则》中所列情形，可在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

第十五条 申报主体在申请城市更新单元计划与规划审批时，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）土地、建筑物信息核查申请表。

（二）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。

（三）土地、建筑物信息一览表及相关图示。

（四）涉及土地征（转）的，提供相关证明材料。

（五）主管部门认为需要提交的其他材料。

第十六条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，依照《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294 号）及《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程(试行)》（深规土〔2013〕295 号）的规定执行。

第十七条 主管部门应当根据档案、地籍产权管理系统等记载的基础资料，结合申报主体提交的申请材料在受理申请之日起 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 更新单元规划审批

第十八条 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，编制更新单元规划并报主管部门审查。

第十九条 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）涉及产业发展的项目，应提交产业主管部门意见；

（八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第二十条 主管部门在受理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，规划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。

第二十一条 主管部门在收到相关部门的反馈意见后，在 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。主管部门在 5 个工作日内完成规划草案修改审查，审查通过后提交区领导小组审议。

第二十二条 更新单元规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规划进行不少于 30 个自然日的公示。

第二十三条 主管部门应自规划草案公示结束起 5 个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示有异议且成立的，告知申报主体并说明理由，由申报主体处理完善。

公示无异议或不成立，且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；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。

第二十四条 完成城市更新单元规划公告的，依照规定程序将更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统。

第二十五条 申报主体申请调整、修改已批更新单元规划的，须按有关程序办理。

第五章 实施主体确认

第二十六条 申请人申请实施主体资格确认前应提交以下资料进行备案：

（一）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、权属证明文件。

（二）申请人形成或者作为单一主体的证明材料，包括：

1. 申请人收购权利主体房地产的证明材料及付款凭证。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

（三）主管部门认为需要提交的其他材料。

第二十七条 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）项目实施主体资格确认的申请书。
- （二）申请人身份证明材料。
- （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抵押、查封情况的核查文件。

（四）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第二十八条 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。

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 日的公示，公示费用由申请人承担。

第二十九条 主管部门应自公示结束之日起 5 个工作日内完成公示意见的处理。有关异议经核实成立或者暂时无法确定的，应当书面答复申请人并说明理由。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，报请区领导小组审议。经领导小组审批后，主管部门应当自公示期满或异议处理完毕之日起 5 个工作日内，向申请人核发实施主体确认文件，并会同区物业办与实施主体签订项目实施监管协议。涉及产业项目的，由主管部门会同区物业办、经济促进局共同与实施主体签订项目实施监管协议。

第三十条 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。

第六章 用地手续审批

第三十一条 区住建局负责监管城市更新单元拆除范围内建筑物拆除工作。实施主体对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除前，应当制定拆除工作方案并向区住建局及属地街道办报备。未经报备，擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由上述部门依法处理。

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。实施主体在拆除前编制建筑废弃物减排及处理方案并按主管部门要求进行备案，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。拆除完毕后实施主体向主管部门进行建筑物拆除确认，并向市房地产登记主管部门申请办理房地产证注销。

第三十二条 实施主体完成房地产证注销后，向主管部门申请建设用地审批应提交下列材料：

- （一）申请表；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）土地权属证明文件；
- （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）已备案的更新单元实施方案；
- （七）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后，报请区领导小组审议。经区领导小组审批后，主管部门向实施主体核发《建设用地方案图》，审批结果抄送市规划国土委；不符合条件的函复申请人并说明理由。

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）深圳市建设用地规划许可申请表；
- （二）实施主体身份证明材料；
- （三）发改委立项批文；
- （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》，审批结果抄送市规划国土委。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土地使用权出让合同签订，应提交以下资料：

- （一）申请书及申请表；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）土地权属证明文件；
- （四）征、收、转地补偿协议；
- （五）建设用地方案图、建设用地规划许可证、宗地图；
- （六）贡献用地移交确认表；
- （七）规划批复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、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，提供相关批准文件；
- （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）保障性住房、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）更新单元规划批复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。

第三十九条 土地使用权出让合同应当明确以下内容：

- （一）出让给实施主体的开发建设用地的建设及管理要求。
- （二）保障性住房、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，应符合产业规划和招商引资方案要求，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相关内容。第四十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

第四十一条 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。
- （二）申请人身份证明材料。
- （三）《建设用地规划许可证》、专项规划批复、改造监管协议、《土地使用权出让合同书》及补充协议。
- （四）建筑总平面图、包含建筑节能和绿色建筑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。
- （五）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审查意见。
- （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；涉及公共配套移交的项目，需取得移交单位对设计方案的意见。
- （八）设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同。

(九)《深圳市建设工程方案设计核查意见书》；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专家会意见；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。

(十)建筑物标准地名批复。

(十一)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十二条 主管部门自收到申请之日起 20 个工作日内，依照《【决定】》进行审查，经审查后报请领导小组审批。经领导审批后，做出是否予以许可的决定。符合条件的，并向实施主体核发《建设工程规划许可证》；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。

第四十三条 实施主体向区住房和建设局申请建设工程施工许可的，应提交以下申请材料：

(一)建设工程施工许可申请表。

(二)办理施工许可手续承诺书。

(三)身份证明。

(四)土地使用权出让合同或其他房地产权属证明文件。

(五)规划许可证明文件：

1.《建设工程规划许可证》；

2.尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书；

3.尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》。

(六)施工合同及工程监理合同。

(七)施工企业安全生产许可证、项目经理（安全员）安全生产考核合格证、建造师（安全员）安全生产考核合格证。

(八)建设工程工伤保险参保证明

(九)施工图审查合格文件。

(十)项目计划立项批文或财政部门关于建设资金安排的批文。

(十一)公安消防机构出具的《建设工程消防设计审核意见书》或者《建设工程消防监督管理方式告知单》。

(十二)法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十四条 区住房和建设局自收到申请之日起 10 个工作日内依照《【决定】》做出是否予以许可的决定。符合条件的，向实施主体核发《建设工程施工许可证》；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。

第四十五条 城市更新项目涉及超限高层建筑抗震设防审批的，由区住房和建设局在收到申请之日起 10 个工作日内完成审批事项。

涉及消防审批的，由南山消防监督管理大队协调市公安局消防监督管理局在收到申请之日起 10 个工作日内完成审批事项。

第四十六条 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。

第四十七条 实施主体具备开工条件，应严格按照《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等要求进行开发建设，主管部门定期跟踪并将情况函告区规划土地监察局，区规划土地监察局依法巡查，如有违法行为按相关规定依法查处。

第八章 竣工验收

第四十八条 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)建设工程规划验收申请表。

(二)申请人身份证明材料。

(三)《建设用地规划许可证》、改造监管协议、《土地使用权出让合同书》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。

(七) 需要移交配套公共设施的, 还需提交移交协议书。

(八) 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, 依照《【决定】》核发《建设工程规划验收合格证》; 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》。

第四十九条 实施主体向区住房和建设局申请竣工验收备案的, 应提交以下材料:

(一) 房屋建筑工程

1. 深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表。
2. 身份证明。
3. 房屋建筑工程竣工验收报告。
4. 燃气工程竣工验收报告。
5. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件。
6. 公安消防部门出具的消防验收合格文件。
7. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件。
8. 住建部门出具的民用建筑节能验收合格文件。
9. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

(二) 市政公用工程。

1. 深圳市市政公用工程竣工验收备案表。
2. 身份证明。
3. 市政公用工程竣工验收报告。
4. 燃气工程竣工验收报告。
5. 规划验收合格文件。
6. 环保验收合格文件, 申请备案的工程不包含环保内容的, 申报单位须在备案表中注明。

7. 公安消防部门出具的消防验收合格文件, 申请备案的工程不包含消防验收的, 申请单位须在备案表中注明。

8. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件, 申请备案的工程不涉及电梯的, 申请单位须在备案表中注明。

9. 施工单位、建设单位共同签署的工程质量保修书。

10. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件。

11. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住房和建设局自收到申请之日起 2 个工作日内进行审核。符合条件的, 依照《【决定】》予以备案; 不符合条件的, 不予备案。

第九章 项目监管

第五十条 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。

第五十一条 城市更新单元项目存在回迁安置的, 实施主体应按照《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。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; 经主管部门同意, 实施主体可提供银行保函方式进行资金监管。

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服务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。

第五十二条 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服务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、区产业主管部门出具的产业项目进驻认定意见、临时安置费付清证明等材料申请核减监管资金金额。

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。

第五十三条 更新项目涉及产业空间的，由区产业部门对其产业规划落地以及招商引资工作进行引导、协调与监督，保证城市更新单元规划确定的产业导向和招商目标落实到位。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，由区科技创新局和经济促进局督促其改正。

更新项目涉及社区配套和公共服务用房的，由区物业办会同相关部门对创新型产业用房、社区配套等公共服务管理用房的配建、移交进行监管。

第五十四条 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，由主管部门通知区住房和城乡建设局依法处理，并视情况停办或通知相关部门停办其城市更新相关手续。

第五十五条 实施主体在实施城市更新的过程中存在违法建设行为的，由区规划土地监察机构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。

第十章 附则

第五十六条 本实施办法由主管部门负责解释。

第五十七条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》及有关规定办理。

第五十八条 本实施办法自发布之日起施行。