

深圳市福田区人民政府办公室文件

福府办规〔2019〕3号

福田区人民政府办公室关于印发《深圳市 福田区旧工业区拆除重建类城市 更新实施管理规定》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位，市驻区各单位：

《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》已经区政府七届五十一次常务会议审议通过，现予印发，请结合实际认真贯彻落实。

福田区人民政府办公室

2019年8月20日

办公室

深圳市福田区旧工业区拆除重建类 城市更新实施管理规定

第一章 总 则

第一条 为了有序引导旧工业区向创新驱动、功能完善、空间优质、成本适中、集约高效的高质量产业空间转型，防止工业用地房地产化、避免产业空心化，支持实体经济高质量发展，同时做好土壤环境风险防控工作，依据《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市工业区块线管理办法》《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》《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》等相关法规及政策文件要求，结合当前我区旧工业区改造工作实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于更新方向为普通工业用地（M1）或新型产业用地（M0）的旧工业区拆除重建类城市更新。

第三条 旧工业区拆除重建类城市更新项目应当开展产业导入工作。产业导入是指在城市更新过程中确定产业发展方向、明确产业定位、导入产业资源并且持续开展产业监管的过程。

第四条 旧工业区拆除重建类城市更新项目审查相关工作的决策机构为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)。

区城市更新和土地整备局负责统筹协调组织、协调旧工业区拆除重建类城市更新工作，并受理、流转产业发展专题研究报告（以下简称产业报告）相关资料。

第五条 区发展改革局负责牵头开展产业导入工作，统筹协调产业部门提出意见、拟定产业监管协议等相关工作，具体如下：

- （一）牵头研究明确城市更新项目产业发展方向；
- （二）结合城市更新项目实际情况，指定负责出具产业意见、开展资源对接、起草并且签订产业监管协议等具体工作的产业主办部门（以下简称产业主办部门）；

（三）汇总产业导入以及产业监管协议相关意见，报区领导小组审定。

第六条 区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局、区金融局、区投资推广署、区企服中心等产业部门依据职能开展工作，被指定为产业主办部门的，负责以下具体工作：

- （一）出具产业导入意见并且书面告知区城市更新和土地整备局，作为开展城市更新单元计划规划审查的依据之一；
- （二）统筹对接产业资源；
- （三）起草并且与城市更新项目实施主体（以下简称实施主体）签订产业监管协议。

第七条 生态环境部门依据本规定及部门职能对旧工业区拆除重建类城市更新工作提出意见和建议。

第二章 项目报审与监管

第八条 鼓励符合以下条件之一的城市更新项目申报，以利于引导产业片区统筹更新、落实公共利益、推进重点片区产业升级：

（一）有利于落实我区重点片区城市更新统筹规划的项目；

（二）有利于落实政府近期急需建设的教育、医疗、养老、轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等大型公共服务设施和基础设施的项目；

（三）符合深港科技创新合作区相关规划及管理规定、落实合作区建设的产业类项目。

第九条 城市更新项目申报主体（以下简称申报主体）应当依据《深圳市建设用土壤调查评估工作指引（试行）》等相关法规及政策规定，开展土壤环境调查评估相关工作。市、区生态环境部门关于土壤环境调查评估相关工作的审核意见，作为区城市更新和土地整备局开展计划规划审查的依据之一。

对经市、区生态环境部门认定确需开展土壤环境治理修复的城市更新项目，区城市更新和土地整备局应当在更新单元计划公告中明确“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，评估结论认为治理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”。已列入城市更新单元计划、拟申报城市更新单元规划

的项目，前述要求应当在规划批准文件中明确。

第十条 城市更新项目产业发展方向应当符合《深圳市工业区块线管理办法》《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035年）》等产业布局要求，产业准入应当符合我区产业集聚发展相关规定。

第十一条 申报主体应当在更新单元计划申报阶段，按照《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》要求，向区城市更新和土地整备局提交产业报告。区城市更新和土地整备局将产业报告转区发展改革局，同时提供申报主体名称及联系方式、项目占地面积、现状建筑面积等基本情况。

第十二条 产业主办部门由区发展改革局指定，负责核实相关数据、判断产业升级的必要性，并在更新改造方向（M1或M0）、生产企业过渡期安置、产业公共平台或设施建设等方面提出产业导入意见，报区发展改革局提请区领导小组审议。产业导入意见经审议通过的，产业主办部门应当将其书面告知区城市更新和土地整备局，作为区城市更新和土地整备局开展城市更新单元计划规划审查的依据之一。经审批拟列入城市更新单元计划的项目，区城市更新和土地整备局应当在计划公告中备注说明依据产业主管部门意见申报主体需履行的相关责任。

未列入城市更新单元计划的项目，产业导入意见可以与城市更新单元计划同步报区领导小组审议。已列入城市更新单元计划、未批准更新单元规划的项目，产业导入意见可以与城市更新单元

规划同步报区领导小组审议。区发展改革局、产业主办部门、区城市更新和土地整备局应当协同推进各项审批工作，提高审批效率。

第十三条 产业导入意见经区领导小组审议通过后，产业主办部门牵头指导申报主体，对接符合产业发展方向的科研机构、创新平台等产业资源。

同时，产业主办部门依据我区产业发展需求以及工业楼宇转让等相关政策规定，指导申报主体开展产业监管协议拟定工作。产业监管协议应当明确产业用地的行业准入、投资投产、产值税收、股权变更、经营管理、租赁转让、节能环保、产业退出等各环节的监管内容以及监管责任。产业主办部门将产业监管协议报区发展改革局提请区领导小组审议，审议通过的，由产业主办部门与项目实施主体签订该协议。

若因经济社会发展需求变化等客观原因，确需调整产业监管内容的，产业主办部门应当与实施主体协商一致，报区发展改革局提请区领导小组批准后，可以对产业监管内容进行适当调整。

第十四条 区城市更新和土地整备局核发实施主体确认文件时，应当同时抄送产业主办部门。产业主办部门应当在实施主体确认之日起一个月内，与实施主体签订产业监管协议。实施主体向区城市更新和土地整备局申请签订土地使用权出让合同时，需提交与产业主办部门签订的产业监管协议，作为土地使用权出让合同的附件。

第十五条 产业主管部门牵头对产业监管协议具体内容落实情况定期进行考核评估。对于未达到协议要求的项目，由相关职能部门依法依规对具体违约事项进行处理。

第三章 附 则

第十六条 本规定实施前，已列入城市更新单元计划、未批准更新单元规划的项目，申报主体应当按照本规定取得产业导入意见，作为区城市更新和土地整备局开展规划审查的补充材料。区城市更新和土地整备局应当在规划公告中备注说明依据产业主管部门意见需履行的相关责任。

本规定实施前更新单元规划已经区城市更新和土地整备工作领导小组审议并且公示的城市更新项目不适用本规定。

第十七条 本规定由区城市更新和土地整备局负责解释。本规定未明确的其他城市更新事项，按照《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引》（试行）、《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》等相关法规及政策文件要求办理。《深圳市工业区块线管理办法》等相关法规及政策文件对旧工业区拆除重建类城市更新另有规定的，从其规定。

第十八条 本规定自2019年9月1日起施行，有效期五年。

公开方式：主动公开

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、检察院，各群团组织，驻区有关单位。

福田区人民政府办公室

2019年8月21日印发
