**罗湖区城市更新重点项目认定办法（试行）**

第一条 为实现城市综合利益，积极提升产业空间，规范城市更新重点项目的认定工作，科学合理确定城市更新重点项目相关技术指标，根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引》、《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》等规定，结合我区实际，制定本办法。

　　第二条 依据本办法认定的城市更新重点项目，适用《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》第六条第二款的规定确定相关技术指标。

　　第三条 城市更新重点项目，必须是改造后为工业和商业服务业功能，对罗湖区经济和社会发展具有重大意义的城市更新产业项目。

　　符合前款规定，并满足下列条件之一的，可申请认定为城市更新重点项目：

　　（一）协议引进符合《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》（深府〔2012〕104号）标准的总部企业。

　　（二）项目更新单元内拆除范围用地面积在1万平方米（含本数）以下，且协议引进单个企业年纳税额3000万元以上；拆除范围用地面积在1万平方米以上，3万平方米（含本数）以下，且协议引进单个企业年纳税额5000万元以上；拆除范围用地面积在3万平方米以上，且协议引进单个企业年纳税额1亿元以上。

　　（三）项目开发主体或合作开发主体注册地在罗湖区，且项目建成后打造为总部企业的，参照本款第（二）项执行。

　　（四）项目用地紧邻深南路罗湖段、泥岗-布心路、红岭路。

　　（五）项目除按照规划中要求建设的公共项目外，又额外提供3千平方米以上独立占地，用于建设教育、文化、科研、医疗、体育等功能的公共项目并将产权无偿移交区政府；提供占基础建筑面积7.5%以上的用房用做公共项目并将产权无偿移交区政府。

　　以上协议引进的企业，属于区外迁入的，其年纳税额可参照其上一年度在原所在地相关数据执行；协议引进的企业须承诺5年内企业注册地不迁出罗湖区。协议引进企业的年纳税额、企业存续期等内容，应在城市更新项目实施监管协议中予以明确。

　　第四条 依照本办法第三条第二款第（一）、（二）、（三）项规定申请认定城市更新重点项目，由项目申报主体在申报城市更新计划和专项规划时，同时向罗湖区投资推广局提出申请，申请资料依照罗湖区投资推广局制定的《重点项目审查申报指引》确定。

　　依照本办法第三条第（四）、（五）项规定申请认定城市更新重点项目，由申报主体在申报城市更新计划和专项规划时同时向罗湖区城市更新局提出申请。

　　第五条 罗湖区投资推广局、罗湖区城市更新局依照本办法第四条规定职责受理的认定重点项目申请，应当会同相关部门对申请材料提出初审意见，报请罗湖区城市更新工作领导小组审核并将认定结果在网上公布。

　　第六条 重点项目可获得适当的奖励建筑面积。重点项目容积率的审查除参照《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》等相关规定外，还应考虑经济与产业发展、城市设计、项目可实施性等因素，并按《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》等要求开展相关规划专项或专题论证后综合确定。

　　重点项目的规划总建筑面积除应满足市政交通设施承载能力外，还应符合机场净空、生态保护、特定城市设计等相关控制要求。

　　因认定重点项目取得的奖励建筑面积仅限于产业空间，并不得超出项目基础建筑面积的15%，相应建筑面积的功能等信息应在项目专项规划批复中予以明确。因认定重点项目取得的奖励建筑面积应当自持，并整体确权，办理一个产权证书。

　　第七条 区政府相关部门通过项目监管协议等方式，对城市更新重点项目实施动态监管，监管协议应当明确以下内容：

　　（一）重点项目规划配套及产业要求。

　　（二）本办法第三条第（一）、（二）、（三）、（五）项及第六条相关内容。

　　（三）项目专项规划获批准后，发现申报主体提交虚假申报资料获得认定，或者不符合本办法第三条规定的，取消其重点项目认定结果，并在后续审批中核减因认定重点项目取得的奖励容积率；如项目已进入实施阶段后发现上述情况，则该项目因适用本办法获得的奖励建筑面积，由区政府按建安成本价回购。

　　（四）违反监管协议相关内容应承担的违约责任。

　　第八条 相关市场主体有严重违反本办法规定的情形的，五年内不得参与罗湖区城市更新项目申报和开发。

　　第九条 本办法由罗湖区城市更新局负责解释，各部门应根据职能制定相应的工作指引。

　　第十条 本办法自发布之日起施行，至2017年8月31日罗湖区城市更新工作改革试点期届满废止。本办法发布之日前，城市更新项目专项规划已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会会议审查的，不适用本办法。