

深圳市盐田区人民政府文件

深盐府规〔2017〕1号

深圳市盐田区人民政府关于印发 盐田区城市更新实施办法 (试行)的通知

各街道办事处，区政府直属、驻盐各单位：

《盐田区城市更新实施办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

深圳市盐田区人民政府

2017年2月6日

盐田区城市更新实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范盐田区城市更新工作，明确部门职责权限，根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及其他城市更新相关规定，制定本实施办法。

第二条 区政府成立盐田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，对城市更新单元计划、规划、用地审批及其他重大事项进行决策。区领导小组办公室设在区城市更新局。

区领导小组由区委、区政府主要领导任组长，区政府常务副区长、分管城市更新工作的副区长任副组长，成员单位包括区委政法委、区民防办、区发改局、区经促局、区教育局、区民政局、区财政局、区住建局、区环保水务局、区卫计局、区城管局、区城市更新局、区规划土地监察局、区物管中心、区土地整备局、区法制办、各街道办、中英街管理局、盐田规划国土局、盐田公安分局（公安消防监管大队）及盐田交通运输局。

第三条 区城市更新局是盐田区城市更新的区主管部门（以下简称区主管部门），行使《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）授予和委托的职权，统筹、协调、管理全区城市更新工作。

区各相关职能部门按规定履行城市更新相应管理职责，并承

办区领导小组交办的其他工作。

各街道办、中英街管理局负责对辖区符合城市更新单元划定条件的区域进行前期摸底调查；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；负责作为涉及旧住宅区的城市更新单元计划和规划的联合申报主体；在由政府组织实施的拆除重建类城市更新单元中，作为城市更新申报主体；根据属地管理原则协调处理因城市更新而引发的信访维稳工作，积极维护城市更新工作秩序。

第四条 区主管部门可以通过招投标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。

第五条 辖区城市更新工作除满足全市城市更新总体目标与发展策略，还应符合区级规划、重点区域规划及城市建设有关要求。

第六条 申报主体及实施主体对其向区主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

第二章 更新单元计划与规划审批

第七条 申报主体在向区主管部门申报城市更新单元计划时，可同步申报城市更新单元规划，和依照本办法有关规定申请土地、建筑物信息核查。

第八条 申报主体向区主管部门申请城市更新单元计划与规划审批的，应提交以下材料：

(一) 申请书;

(二) 申报表格;

(三) 身份证明材料;

(四) 地块现状详细信息一览表、城市更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图、近期现状照片;

(五) 更新意愿证明材料及更新意愿汇总表;

(六) 土地和建筑物权属材料;

(七) 具有乙级规划设计资质以上的规划编制单位编制的城市更新规划成果;

(八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

区主管部门自收到申请之日起 4 个工作日内进行初审, 初审不合格的, 书面答复申请人并说明理由。

初审合格的, 区主管部门将申报材料转以下单位征求意见:

(一) 区委政法委会同区信访局, 协调督导相关责任主体开展社会稳定风险评估;

(二) 区民防办负责就申报的更新单元的人防建设进行研究, 对是否符合盐田区人防规划提出意见;

(三) 区发改局负责就申报的更新单元范围内过去 5 年内综合整治实施情况做出说明;

(四) 区经促局负责就申报的产业规划进行研究, 对是否符合市区产业发展方向提出意见, 以及对创新型产业用房的配建提出意见;

(五)区教育局负责对申报更新单元的教育配套设施配建提出意见;

(六)区民政局负责对申报更新单元的社区配套和公共服务用房配建等提出意见;

(七)区卫计局负责对申报更新单元的医疗卫生设施配建提出意见;

(八)区住建局负责对申报更新单元的保障性住房配建提出意见;

(九)区城管局负责对申报更新单元的环卫设施配建、绿地建设等提出意见;

(十)街道办、中英街管理局负责对申报更新单元的必要性、更新单元范围和拟拆除范围的合理性等提出意见;

(十一)盐田交通运输局负责对申报更新单元的交通配套设施及交通影响评价提出意见;

(十二)区主管部门可根据实际情况征求其他职能部门的意见。

各单位应自收到区主管部门转交的申报材料之日起 5 个工作日内向区主管部门提出书面反馈意见。

第九条 区主管部门在收到相关职能部门的反馈意见之日起 5 个工作日内对更新意愿达成情况及申报主体资格进行认定,对更新单元计划申报是否符合相关政策规定、技术要求等进行审查,出具修改意见并函复申报主体。

第十条 申报主体完成更新单元计划修改后报区主管部门审查，审查通过后，由区主管部门在部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上对计划草案进行不少于 10 日的公示。

计划草案公示结束后，无异议或异议不成立的，报区领导小组审批。审批通过的，由区主管部门在 3 个工作日内报市规划国土委备案后，在区主管部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上对计划进行公告。

第十一条 区主管部门在更新单元完成土地、建筑物信息核查后 5 个工作日内，结合相关职能部门的反馈意见对更新单元规划是否符合相关政策规定、技术要求等进行审查，出具修改意见并函复申报主体。

第十二条 申报主体完成更新单元规划修改后报区主管部门审查，区主管部门审查通过后形成规划草案，在区主管部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳盐田政府在线网上对规划草案进行不少于 30 日的公示。

区主管部门在规划草案公示期满之日起 10 个工作日内对公示意见进行汇总和处理。更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由区主管部门将规划草案、公示意见及处理建议报请区领导小组审批；更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，由区主管部门将规划草案、公示意见及处理建议报请区领导小组审

议，审议通过后由市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会召开会议进行审批。

区主管部门自更新单元规划批准之日起 5 个工作日内在深圳盐田政府在线网上对规划进行公告并函复申报主体，同时依照规定程序将更新单元规划纳入市规划国土委“一张图”综合管理系统。

第三章 土地、建筑物信息核查

第十三条 申报主体向区主管部门申请土地、建筑物信息核查的，应提供以下材料：

- （一）申请表；
- （二）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）区主管部门认为需要提交的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

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问题的，按相关规定进行处理。

第十五条 区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 10 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 实施主体确认与用地手续审批

第十六条 按照批准的城市更新单元规划,项目拆除范围内的所有权利主体将房地产的相关权益转移到同一主体后,形成的单一主体可申请实施主体资格确认。

第十七条 单一主体向区主管部门申请实施主体确认的,应提交以下材料:

(一) 申请书;

(二) 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,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。

(五) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

第十八条 区主管部门应自收到申请之日起 3 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，区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，区主管部门应当在部门公示栏、项目所在街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网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。

第十九条 区主管部门应自公示结束之日起 3 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，由区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。

第二十条 区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) 实施主体应提供监管资金并签订三方监管协议, 设立资金监管账户, 保证改造范围内市政交通基础设施、公共配套设施及回迁房屋如期建设实施。监管资金金额为公共配套设施、市政基础设施、回迁房屋等的建设成本, 具体金额以评估报告为准;

(五) 涉及产业项目的, 应明确产业规划的相关要求;

(六) 双方约定的其他事项。

第二十一条 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、属地街道办事处等部门办理备案手续。

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。拆除完毕后报区主管部门进行建筑物拆除确认, 并向市房地产登记职能部门申请办理房地产证注销。

第二十二条 实施主体取得建筑物拆除确认文件以及完成房地产证注销后, 向区主管部门申请建设用地批准, 应提交以下申请材料:

(一) 申请表;

(二) 身份证明材料;

(三) 城市更新单元规划批准文件;

(四) 实施主体确认文件;

(五) 项目实施监管协议;

(六) 土地及建筑物信息核查结果(附相关权属证明文件);

(七) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

区主管部门收到申请后，10个工作日内对申请事项进行审查，符合建设用地批准条件的，提交区领导小组会议审批，经区领导小组会议批准后由区主管部门向实施主体核发《建设用地方案图》、《建设用地规划许可证》；不符合建设用地批准条件的，书面答复申请人并说明理由。

第二十三条 实施主体在完成用地审批手续后，向区主管部门申请办理城市更新土地移交和签订土地使用权出让合同，应提交以下材料：

- (一) 申请书；
- (二) 身份证明材料；
- (三) 项目实施监管协议；
- (四) 城市更新专项规划审批文件；
- (五) 《建设用地方案图》；
- (六) 《建设用地规划许可证》；
- (七) 控制指标图；
- (八) 实施主体确认文件；
- (九) 建筑物拆除确认书；

(十) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

区主管部门收到申请后，5个工作日内对申请事项进行审核，

审核通过的，会同土地储备部门、实施主体办理移交手续，并签订土地移交协议书；土地移交后 5 个工作日内，制作宗地图并测算地价，与实施主体签订土地使用权出让合同。审核不通过的，书面答复申请人并说明理由。

第二十四条 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）更新单元规划批复及项目实施监管协议约定的其他内容。

第五章 建设工程规划与施工许可

第二十五条 城市更新项目实施主体向区主管部门申请建设工程方案设计核查的，应提交以下申请材料：

- （一）申请书；
- （二）身份证明材料；
- （三）《建设用地规划许可证》；
- （四）《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议；
- （五）方案设计文本及电子数据；
- （六）属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护等区域的项目需取得有关专业职能部门的设计方案审查意见；

(七) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同;

(八) 项目按规定应进行可行性研究的, 须提供建设项目可行性研究报告批复文件;

(九) 招投标项目应提供方案设计招标中标通知书;

(十) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料, 此前业务申报材料中已提供过的材料, 可不重复报送。

区主管部门自收到申请之日起 10 个工作日内, 对建设工程方案设计进行核查, 并出具核查意见。

第二十六条 城市更新项目实施主体向区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) 身份证明材料;

(三) 《建设用地规划许可证》;

(四) 更新单元规划批复;

(五) 项目实施监管协议;

(六) 《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议;

(七) 设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同;

(八) 项目环境影响评价报告;

(九) 发改部门立项文件;

(十) 《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意见；

（十一）排水、道路开口、水土保持、人防等相关职能部门的审查意见；

（十二）《建设用地规划许可证》中备注的属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、微波通道、气象探测等区域的项目需取得有关专业职能部门的设计方案审查意见；涉及公共配套、保障房、产业用房移交的项目，需取得相应职能部门对设计方案的审查意见；

（十三）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；

（十四）总平面图、日照分析图及建筑专业施工图，包含建筑节能和绿色建筑设计专篇的建筑专业施工图等设计文件；

（十五）地名管理部门批准的建筑物名称；

（十六）《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，应提交包括配套地质灾害治理工程设计图纸的设计文件；

（十七）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

区主管部门自收到申请之日起 15 个工作日内，做出是否予以许可的决定。符合条件的，向实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，做出不予许可的决定。

第二十七条 实施主体向区住建局申请建设工程施工许可的，应提交以下申请材料：

- (一) 申请表;
- (二) 承诺书;
- (三) 身份证明材料;
- (四)《建设用地规划许可证》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、建造师(安全员)安全生产考核合格证;

(八) 施工图审查合格文件;

(九) 项目计划立项批文或财政部门关于财政资金安排的批文;

(十) 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》;

(十一) 建设工程工伤保险参保证明;

(十二) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。

区住建局自收到申请之日起 5 个工作日内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。

第二十八条 城市更新项目涉及超限高层建筑抗震设防审批的，由区住建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，由盐田公安分局（公安消防监管大队）在收到申请之日起 10 个工作日内完成审批事项。

第六章 竣工验收

第二十九条 实施主体向区主管部门申请建设工程规划验收的，应提供以下材料：

- （一）申请表；
- （二）身份证明材料；
- （三）经核准的施工图纸及核准文件；
- （四）建设工程竣工测量和竣工查丈报告；
- （五）需要移交配套公共设施及保障性住房、产业用房的，还需提交移交协议书；
- （六）《建设用地规划许可证》；
- （七）《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议；
- （八）《建设工程规划许可证》；
- （九）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

区主管部门应自收到申请之日起 15 个工作日内完成审查。审查符合验收条件的，核发《建设工程规划验收合格证》；经审

查不符合验收条件的，应书面答复申请人并说明理由。

第三十条 实施主体向区住建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. 身份证明材料；
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. 民防部门出具的竣工验收核查备案合格文件；
10. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

（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. 身份证明材料；
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. 《建设工程规划验收合格证》；
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. 民防部门出具的竣工验收核查备案合格文件；

9. 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；

10. 施工单位、建设单位共同签署的工程质量保修书；

11. 市气象主管机构出具的防雷装置验收合格文件；

12. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料；此前业务申报材料中已提供过的材料，可不重复报送。

区住建局自收到申请之日起2个工作日内进行审核。符合条件的，予以备案；不符合条件的，不予备案。

第七章 项目监管

第三十一条 区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。

第三十二条 更新项目涉及产业发展的，由区产业部门对其产业现状、定位是否为市、区鼓励发展产业等情况进行审查，出具产业发展审查意见，引导督促其符合产业导向。

更新项目涉及保障性住房配建的，由区住建局与实施主体签订保障性住房配建协议，明确保障性住房的配建户型、位置等主要内容，并报送区主管部门备案。

更新项目涉及社区配套和公共服务用房的，由区物管中心会同区相关职能部门进行监管。

第三十三条 区主管部门应当定期对城市更新计划进行清理，对于具有以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

（一）自城市更新计划公告之日起1年内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的；

（二）自城市更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的；

（三）自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的。

更新单元计划的调出，由区主管部门提请区领导小组审议，审议通过后2个工作日内在区主管部门公示栏、属地街道办公场所、项目现场、深圳特区报或深圳商报及深圳盐田政府在线网上对计划调出进行公告并报市规划国土委备案。

第八章 附则

第三十四条 本实施办法由深圳市盐田区城市更新局负责解释。

第三十五条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》及有关规定办理。

第三十六条 本实施办法自发布之日起试行，有效期三年。

公开方式：主动公开

深圳市盐田区人民政府办公室

2017年2月6日印发
