

深圳市人民政府文件

深府〔2012〕1号

关于印发深圳市城市更新办法 实施细则的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市城市更新办法实施细则》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。



二〇一二年一月二十一日

深圳市城市更新办法实施细则

第一章 总则

第一条 为实施《深圳市城市更新办法》(以下简称《办法》),规范本市城市更新活动,建立规范、有序的城市更新长效机制,制定本细则。

第二条 市查违和城市更新工作领导小组(以下简称市领导小组)负责领导全市城市更新工作,对全市城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

市规划国土部门是全市城市更新工作的主管部门(以下简称主管部门),负责具体组织、协调、监督全市城市更新工作。

主管部门的派出机构依据《办法》及本细则规定在辖区范围内履行城市更新管理相关职责。

第三条 市政府相关职能部门、区政府(含新区管委会,下同)及其相关职能部门,应当根据《办法》及本细则规定履行城市更新管理相关职责。

第四条 主管部门、市政府相关职能部门、区政府应当积极开展城市更新政策的宣传,加强引导。

街道办事处、社区工作站、居委会等基层组织应当积极维护城市更新活动的正常秩序。

第五条 城市更新项目免收各种行政事业性收费。

第六条 鼓励金融机构创新金融产品、改善金融服务，通过构建融资平台、提供贷款、建立担保机制等方式对城市更新项目予以支持。

第七条 城市更新项目在实施过程中应当按照集约用地、绿色节能、低碳环保的原则，推广使用经国家、省、市相关部门认定的新技术、新工艺、新材料和新设备，在满足使用功能的前提下，优先使用建筑废弃物绿色再生产品。

鼓励城市更新项目按照绿色建筑的标准进行规划、建设和运营管理。

第八条 主管部门和区政府应当建立城市更新工作投诉处理制度，对受理的投诉及时进行调查和处理。

第九条 市、区规划土地监察工作机构应当加大工作力度，严厉查处城市更新单元范围内新出现的违法建设行为。农村城市化历史遗留违法建筑处理部门应当加快开展城市更新单元范围内历史遗留违法建筑的处理工作。

第二章 城市更新规划与计划

第十条 主管部门依据全市城市总体规划和土地利用总体规划，定期组织编制全市城市更新专项规划，指导全市范围内的城市更新单元划定、城市更新计划制定和城市更新单元规划编

制。

第十一条 实施以拆除重建为主的城市更新，应当以城市更新单元为基本单位，以城市更新单元规划为依据，确定规划要求，协调各方利益，落实更新目标与责任。

第十二条 城市更新单元的划定应当符合全市城市更新专项规划，充分考虑和尊重所在区域社会、经济、文化关系的延续性，并符合以下条件：

（一）城市更新单元内拆除范围的用地面积应当大于 10000 平方米。

（二）城市更新单元不得违反基本生态控制线、一级水源保护区、重大危险设施管理控制区（橙线）、城市基础设施管理控制区（黄线）、历史文化遗产保护区（紫线）等城市控制性区域管制要求。

（三）城市更新单元内可供无偿移交给政府，用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地应当大于 3000 平方米且不小于拆除范围用地面积的 15%。城市规划或者其他相关规定有更高要求的，从其规定。

不具备前款规定的条件，但基于鼓励产业转型升级、完善独立占地且总面积不小于 3000 平方米的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目等原因确需划定城市更新单元的，应当就单元范围、拆除范围、配建要求等内容进行专项研究，在计划审批过程中予以专项说明。

第十三条 划定城市更新单元时涉及下列用地的，依照以下规定分别处理：

（一）政府社团用地、特殊用地，不单独划定为城市更新单元。

（二）全市土地整备规划和年度整备计划确定的政府土地整备区范围内不划定城市更新单元。

（三）除通过城市更新实现用地清退外，被非法占用的已完成征转及补偿手续的国有未出让用地和基本农田保护区用地不划入城市更新单元。

（四）福田区、罗湖区、盐田区、南山区的原农村集体经济组织地域范围应当整村划定城市更新单元，鼓励其他各区参照执行。按照整村范围划定城市更新单元的，不受本细则第十二条第一款第（一）项限制。

（五）未建设用地不划入城市更新单元，但符合本细则第十四条规定的除外。

第十四条 未建设用地因规划统筹确需划入城市更新单元，属于国有未出让的边角地、夹心地、插花地的，总面积不超过项目拆除范围用地面积的 10%且不超过 3000 平方米的部分，可以作为零星用地一并出让给项目实施主体；超出部分应当结合城市更新单元规划的编制进行用地腾挪或者置换，在城市更新单元规划中对其规划条件进行统筹研究。

未建设用地因规划统筹确需划入城市更新单元，属于已批未

建用地的，在征得土地使用权人同意后，可以结合城市更新单元规划的编制进行用地腾挪或者置换。

第十五条 城市更新单元规划的编制应当符合以下原则：

（一）优先保障城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

（二）充分尊重相关权利人的合法权益，有效实现公众、权利人、参与城市更新的其他主体等各方利益的平衡。

（三）研究已批法定图则规定的各类用地性质和开发总量，深化、落实法定图则规定的各类城市基础设施和公共服务设施用地规划指标和空间布局。

（四）鼓励增加公共用地，提高绿地率和绿化覆盖率，降低建筑密度，节约集约利用土地。

（五）推进文化遗产融入城市发展，保护城市肌理和特色风貌，改善生态环境和人文环境，鼓励节能减排，促进低碳绿色更新。

城市更新单元规划的编制技术规范由主管部门另行制定并组织实施。

第十六条 城市更新单元规划的制定实行计划管理。城市更新单元规划制定计划（以下简称更新单元计划）实行常态申报机制。

单独实施的综合整治项目，按照本细则第三章规定纳入综合整治类项目计划进行管理；按照已批准城市更新单元规划，纳入

拆除重建类项目一并实施综合整治的区域，不单独进行计划申报，由拆除重建类项目的实施主体一并实施。

第三章 综合整治类城市更新

第十七条 综合整治类城市更新由市、区政府统筹推进。

市城管部门组织、协调、指导和督促全市综合整治类城市更新工作。

发展改革、财政、规划国土、人居环境、住房建设、水务、消防等部门，按照各自职责分工承担综合整治类城市更新具体管理工作。

各区政府及其相应的职能部门负责组织实施本辖区内的综合整治类项目。

第十八条 区政府应当按年度制订本区综合整治类项目和资金安排计划草案，由市城管部门统筹平衡并按程序报批后组织实施。

已批城市更新单元规划确定的单独实施的综合整治类项目应当优先纳入计划。

综合整治类项目涉及的改善城市基础设施、公共服务设施和市容环境的工程，根据政府投资项目管理规定申报立项，该部分费用按照市、区政府投资事权划分有关规定承担。

第十九条 在综合整治类项目纳入计划并经批准立项后，区

政府应当组织实施单位依照项目审批文件及相关技术规范，开展综合整治规划、初步设计和项目总概算的编制等前期工作，形成实施方案。

区政府在组织编制实施方案过程中，应当征求市规划国土、产业、人居环境、住房建设、水务、城管、消防等部门的意见。

涉及市、区政府财政投资的，市、区发展改革部门根据需要安排前期工作的必要经费。

第二十条 市规划国土部门对综合整治规划进行审批，并将审批结果抄送市城管部门。

综合整治类项目一般不增加建筑面积。确需加建城市基础设施和公共服务设施的，相应的建筑面积部分免收地价。

第二十一条 依照有关法律、法规等规定须办理有关建设、环保、水务、消防等许可的，实施单位应当依法申请并取得许可方可实施综合整治。

第二十二条 综合整治类项目的计划制定、立项管理、方案审批、资金安排等具体规定，由市城管部门会同市发展改革、财政、规划国土、住房建设等部门另行制定。

第四章 功能改变类城市更新

第二十三条 按照法定图则、城市更新单元规划等已生效规划，土地用途已发生变化或者在满足土地功能混合使用相关要求

的前提下，现有建筑物的使用功能需进行调整的，权利主体可以向主管部门申请实施功能改变类城市更新。

具有以下情形之一的，不得实施功能改变类城市更新：

（一）申请将配套服务设施改变功能，改变后无法满足相关配套要求的。

（二）申请将文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物等改变功能，改变后不符合保护要求的。

（三）申请将危险房屋或者城市更新单元规划确定的拆除重建区域内的建筑物改变功能的。

（四）建筑物改变使用功能后，不符合建筑结构安全、城市景观设计，或者公共安全、消防、环境、卫生、物业管理等相关技术要求的。

（五）申请建筑物部分改变使用功能，但改变的部分不能满足独立使用要求或者造成建筑物剩余部分使用不便的。

（六）建筑物由业主区分所有，未经本栋建筑物内其他业主及同一宗地内其他主张与改变功能有利害关系的业主同意的。

（七）未经评估和无害化治理的污染场地申请改变功能进行二次开发的。

（八）其他法律、法规、规章以及市政府规定不得改变建筑物使用功能的情形。

第二十四条 申请人申请实施功能改变类城市更新，应当提

交申请书、申请人身份证明、房地产权属证书等材料。

建筑物由业主区分所有的，申请人应当提供本栋建筑物内其他业主及同一宗地内其他能够证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响的业主同意申请的证明文件。

第二十五条 主管部门受理申请后，根据申请改变使用功能的建筑物所在区域的相关规划及其他申请材料进行审查。不符合功能改变条件的，应当书面答复申请人并说明理由；符合功能改变条件的，应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及本部门网站上就相关事宜进行不少于7日的公示，公示费用由申请人承担。

第二十六条 公示结束后，主管部门应当对相关意见进行汇总和处理。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；公示期内未收到意见或者有关异议经核实不成立的，应当向申请人核发规划许可文件，并通过与申请人补签土地使用权出让合同或者签订土地使用权出让合同补充协议（或者增补协议）的方式完善用地手续。

第二十七条 申请人办理完成相关规划和用地手续后，可以实施功能改变类城市更新，实施费用全部由申请人自行承担。

项目实施涉及规划国土、环保、建设、城管、消防等其他行政审批事项的，由申请人按照有关规定办理。

第二十八条 项目实施完成后，相关权利主体应当及时向房地产登记部门申请办理房地产变更登记。

第二十九条 功能改变类项目一般不增加建筑面积，因完善自身建筑使用功能确需加建附属设施的，应当按照相关规定取得规划许可文件并按照《办法》第二十七条规定补缴地价。

加建城市基础设施和公共服务设施的，相应的建筑面积部分免收地价。

第五章 拆除重建类城市更新

第一节 一般规定

第三十条 特定城市建成区具有《办法》第二条第二款规定情形之一，且通过综合整治、功能改变等方式难以有效改善或者消除的，可以通过拆除重建方式实施城市更新。

第三十一条 《办法》第二条第二款第（一）项规定的“城市的基础设施、公共服务设施亟需完善”，是指城市基础设施、公共服务设施严重不足，按照规划需要落实独立占地且用地面积大于 3000 平方米的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

《办法》第二条第二款第（二）项规定的“环境恶劣或者存在重大安全隐患”，主要包括下列情形：

（一）环境污染严重，通风采光严重不足，不适宜生产、生活。

（二）相关机构根据《危险房屋鉴定标准》鉴定为危房集中，

或者建筑质量有其他严重安全隐患。

(三)消防通道、消防登高面等不满足相关规定,存在严重消防隐患。

(四)经相关机构鉴定存在经常性水浸等其他重大安全隐患。

《办法》第二条第二款第(三)项规定的“现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求,影响城市规划实施”,主要包括下列情形:

(一)所在片区规划功能定位发生重大调整,现有土地用途、土地利用效率与规划功能不符,影响城市规划实施。

(二)属于本市禁止类和淘汰类产业,能耗、水耗、污染物排放严重超出国家、省、市相关标准的,或者土地利用效益低下,影响城市规划实施并且可以进行产业升级。

(三)其他严重影响城市近期建设规划实施的情形。

第三十二条 单栋或者零散建筑经鉴定为危房,但无法按照相关要求划入城市更新单元的,不纳入拆除重建类城市更新。

第三十三条 拆除重建类城市更新项目的实施方式主要包括:

(一)权利主体自行实施。包括项目拆除重建区域内的单一权利主体自行实施,或者多个权利主体将房地产权益转移到其中一个权利主体后由其实施。

(二)市场主体单独实施。项目拆除重建区域内的权利主体

将房地产权益转移到非原权利主体的单一市场主体后由其实施。

(三)合作实施。城中村改造项目中，原农村集体经济组织继受单位可以与单一市场主体通过签订改造合作协议合作实施。

(四)政府组织实施。政府通过公开方式确定项目实施主体，或者由政府城市更新实施机构直接实施。涉及房屋征收与补偿的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行。

第二节 申报与审批

第三十四条 拟以拆除重建方式实施城市更新的，由符合规定的申报主体申报更新单元计划。

主管部门负责拟订更新单元计划申报指引，报市政府批准后实施。申报指引应当包括申报情形、城市更新单元拟订要求、城市更新意愿要求、计划申报主体要求、申报途径、相关证明材料等事项。

第三十五条 更新单元计划的申报主体按照以下方式确定：

(一)权利主体自行申报。其中城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，可由所在原农村集体经济组织继受单位申报。

(二)权利主体委托单一市场主体申报。

(三)市、区政府相关部门申报。

以旧住宅区为主的城市更新单元，应当由区政府组织开展现

状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作，由区城市更新职能部门申报。

计划申报主体负责申报更新单元计划、委托编制城市更新单元规划等工作。

第三十六条 申报更新单元计划应当同时满足以下条件：

（一）计划申报主体符合本细则第三十五条要求。

（二）城市更新单元内的权利主体具备城市更新意愿且符合本细则第三十七条要求。

（三）法定图则已划定城市更新单元；或者未划入城市更新单元的特定城市建成区具有本细则第三十一条规定的情形，确需进行拆除重建类城市更新，已自行拟订城市更新单元。

（四）申报的用地功能、开发强度等城市更新诉求基本符合城市更新专项规划、法定图则等规划。

申报途径、申报材料等还应当符合更新单元计划申报指引的具体要求。

第三十七条 申报更新单元计划的，城市更新单元内权利主体的城市更新意愿应当符合下列条件：

（一）城市更新单元拆除范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意进行城市更新；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同

意进行城市更新。

拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的 80%。

（二）城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新；或者符合本条第（一）项规定，并经原农村集体经济组织继受单位同意。

第三十八条 市、区政府相关部门作为申报主体的，直接将申报材料报送主管部门审查。

其他申报主体向区城市更新职能部门提交申报材料，区城市更新职能部门在收到申报材料之日起 5 个工作日内对申报材料进行核对，申报材料的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，在收到申报材料之日起 20 个工作日内，按照本细则和更新单元计划申报指引的相关要求，对更新意愿达成情况及计划申报主体资格进行认定，对更新单元内的现状建设情况进行核查，对申报进行城市更新的必要性及更新单元范围的合理性等因素进行综合判断。

区城市更新职能部门在进行更新意愿达成情况认定时，主管部门应当协助提供相关土地、建筑物权属资料。申报材料不符合相关要求的，区城市更新职能部门应当书面答复申请人并说明理由；符合相关要求的，报送主管部门审查。

第三十九条 主管部门对收到的申报材料进行审查，按批次统筹形成更新单元计划草案，会同区政府在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及本部门网站上进行不少于 10 日的公示后，报市政府审批。审批通过的，由主管部门会同区政府在 5 个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及本部门网站上对计划进行公告。

第四十条 更新单元计划经市政府批准后，在城市更新单元规划编制之前，计划申报主体应当向主管部门申请对城市更新单元范围内的土地及建筑物信息进行核查、汇总。

主管部门根据计划申报主体提供的土地使用权出让合同、用地批复、房地产证、旧屋村范围图、建设工程规划许可证、测绘报告、身份证明等材料，对城市更新单元范围内土地的性质、权属、功能、面积等进行核查，在 20 个工作日内将核查结果函复计划申报主体；并对地上建筑物的性质、面积等信息进行核查和汇总。

城市更新单元内土地和建筑物需完善手续的，应当尽快按照相关程序加以完善。

第四十一条 计划申报主体应当委托具有相应资质的机构，结合主管部门的土地核查结果，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划的报批应当在更新单元计划公告之日起一年内完成。逾期未完成的，主管部门

可以按有关程序进行更新单元计划清理，将该城市更新单元调出计划。

第四十二条 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核对，申报材料的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，向区城市更新职能部门征求意见。城市更新项目涉及产业发展的，还应当征求市产业部门的意见。

区城市更新职能部门对城市更新单元的规划目标及方向、配建责任、实施分期安排等进行核查，市产业部门对城市更新单元的产业现状、产业定位是否为市政府鼓励发展产业等情况进行核查和认定，在 10 个工作日内将书面意见反馈至主管部门。

第四十三条 主管部门根据已生效的法定图则等规划对申报材料进行审查，在收到相关部门意见后 10 个工作日内形成规划草案，会同区城市更新职能部门在城市更新单元现场和本部门网站上进行不少于 30 日的公示，公示费用由申请人承担。

公示结束后，主管部门在 10 个工作日内对相关意见进行汇总和处理，并对城市更新单元规划草案进行审议。审议通过的，函复申请人。城市更新单元规划涉及未制定法定图则地区或者改变法定图则强制性内容的，还应当按程序报市政府或者其授权的机构批准。

第四十四条 城市更新单元规划经批准后，主管部门应当在 5 个工作日内，在本部门网站上就规划内容进行公告，并将相关

内容函告区城市更新职能部门。

城市更新单元规划的批准视为已完成法定图则相应内容的编制和修改。经批准的城市更新单元规划是相关行政许可的依据。

第三节 实施主体

第四十五条 城市更新单元规划经批准后，区政府应当依据近期建设和土地利用规划年度实施计划确定的本辖区城市更新年度土地供应规模，按照已批准的城市更新单元规划，组织制定更新单元的实施方案，并组织、协调实施方案的落实。

更新单元实施方案应当包括更新单元内项目基本情况、进度安排、单一主体形成指导方案、搬迁补偿安置指导方案、搬迁及建筑物拆除进度安排、监管措施等相关内容。

区政府应当将其制定的更新单元实施方案及时报送主管部门备案，并定期报送实施方案的落实情况。

第四十六条 城市更新单元内项目拆除范围存在多个权利主体的，所有权利主体通过以下方式将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成单一主体：

- （一）权利主体以房地产作价入股成立或者加入公司。
- （二）权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议。
- （三）权利主体的房地产被收购方收购。

属于合作实施的城中村改造项目的，单一市场主体还应当与

原农村集体经济组织继受单位签订改造合作协议。

属于以旧住宅区改造为主的改造项目的，区政府应当在城市更新单元规划经批准后，组织制定搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案，经占建筑物总面积 90%以上且占总数量 90%以上的业主同意后，公开选择市场主体。市场主体与所有业主签订搬迁补偿安置协议后，形成单一主体。

第四十七条 多个权利主体通过签订搬迁补偿安置协议方式形成实施主体的，权利主体和搬迁人应当在区政府组织制定的更新单元实施方案的指导下，遵循平等、公平的原则，在搬迁补偿安置协议中约定补偿方式，补偿金额和支付期限，回迁房屋的面积、地点和登记价格，搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限，协议生效的时间和条件等相关事项。

搬迁补偿安置协议还应当对房地产权属证书注销后附着于原房地产的义务和责任的承担作出约定。没有约定的，相关义务和责任由搬迁人承担。

第四十八条 搬迁补偿安置协议的签订可以由公证机构进行公证。搬迁人应当及时将已签订的搬迁补偿安置协议报区城市更新职能部门备案。

因履行搬迁补偿安置协议发生纠纷的，应当按照协议约定的争端解决途径，申请仲裁或者向人民法院起诉。

第四十九条 城市更新单元内项目拆除范围的单一主体，应当向区城市更新职能部门申请实施主体资格确认，并提供以下材

料:

(一) 项目实施主体资格确认申请书。

(二) 申请人身份证明文件。

(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的测绘报告、权属证明及抵押、查封情况核查文件。

(四) 申请人形成或者作为单一主体的相关证明材料。

(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。

第五十条 区城市更新职能部门应当在收到申请后 10 个工作日内完成对相关申请材料的核查。

经核查申请人不符合实施主体确认条件的,区城市更新职能部门应当书面答复并说明理由;经核查申请人符合实施主体确认条件的,区城市更新职能部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府或者本部门网站,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。

第五十一条 区城市更新职能部门应当在公示结束后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；公示期内未收到意见或者有关异议经核实不成立的，应当在5个工作日内与申请人签订项目实施监管协议，并向申请人核发实施主体确认文件。

实施主体确认文件应当抄送主管部门及相关单位。

第五十二条 区城市更新职能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）区城市更新职能部门采取的设立资金监管账户或者其他监管措施。

（五）双方约定的其他事项。

第五十三条 权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议时，应当在协议中约定相应房地产权益由搬迁人承受，并在办理房地产权属证书注销之前向搬迁人提交被搬迁房屋的房地产权属证书及注销房地产权属证书委托书；没有房地产权属证书的，应当

提交相应的产权证明文件及房地产权益由搬迁人承受的声明书。

搬迁人被确认为项目实施主体并在区政府的组织和监督下完成建筑物拆除后，应当及时向区城市更新职能部门申请就建筑物拆除情况进行确认，并向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记。申请房地产权属证书注销时应提供以下材料：

（一）申请表。

（二）申请人身份证明及委托书。

（三）房地产权属证书。

（四）城市更新单元规划成果。

（五）项目实施主体确认文件。

（六）与申请注销房地产权属证书相对应的搬迁补偿安置协议。

（七）区城市更新职能部门出具的建筑物已经拆除的确认文件。

（八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

本细则施行前权利主体签订搬迁补偿安置协议时未向搬迁人提交房地产权属证书及委托书等相关材料的，其房地产权属证书的注销按照房地产登记部门的原有规定办理。

第五十四条 建筑物拆除和房地产证注销工作完成后，实施主体应当持实施主体确认文件、项目实施监管协议、相关土地权属证明文件等材料，就城市更新单元规划确定由实施主体进行开发建设的用地及地下空间，向主管部门申请建设用地审批。

主管部门应当在批准项目建设用地后与实施主体签订土地使用权出让合同，并核发建设用地规划许可证。项目涉及农用地转用的，应当办理转用报批手续。

出让给项目实施主体进行开发的用地，总面积不得大于项目拆除范围内手续完善的各类用地及可以一并出让给实施主体的零星用地的总面积。

第五十五条 城市更新项目土地使用权出让合同应当明确以下内容：

（一）按照城市更新单元规划，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地的移交入库要求。

（二）出让给实施主体的开发建设用地的建设、管理要求。

（三）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。

（四）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。

（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。

第四节 地价计收

第五十六条 以下用地适用《办法》第三十六条规定的地价计收标准：

（一）福田区、罗湖区、盐田区、南山区原农村集体已划定

红线范围内的用地。

(二) 宝安区、龙岗区、光明新区、坪山新区、龙华新区、大鹏新区根据市政府 1993 年发布的《深圳市宝安、龙岗两区规划、国土管理暂行办法》、2004 年发布的《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》划定给原农村集体的非农建设用地。

(三) 1993 年以后，以土地主管部门核发的用地批复或者土地使用权出让合同形式批准给原农村集体经济组织或者其继受单位的征地返还用地。

已批准合作建房并签订土地使用权出让合同、已办理产权转移或者享受过城中村地价政策的用地不再适用《办法》第三十六条规定的地价计收标准。

符合本条第一款规定的用地中的工业区部分，按照《办法》第三十六条规定计收地价。

第五十七条 拆除重建类工业区升级改造项目升级改造为物流或者研发用途的，按照《办法》第三十八条第一款、第三款规定计收地价。其中，物流用地的公告基准地价按照工业和商业公告基准地价的平均值测算，研发用地的公告基准地价按照工业和办公公告基准地价的平均值测算。

拆除重建类工业区升级改造项目经市产业部门认定为市政府鼓励发展产业的，按照《办法》第三十八条第一款、第三款规定测算地价，并以鼓励发展产业地价修正系数予以修正。

第五十八条 项目包含按照本细则第十四条规定出让给项

目实施主体的边角地、夹心地、插花地等零星国有未出让用地，或者改造后划分为多个地块且地上建筑物包含多种用途的，在进行地价测算时，应以改造后各种用途建筑物的总建筑面积和出让给项目实施主体的开发建设用地总面积分别计算各种用途建筑物的平均容积率。

第五十九条 项目包含按照本细则第十四条规定出让给项目实施主体的边角地、夹心地、插花地等零星国有未出让用地的，改造后零星用地面积根据平均容积率分摊的建筑面积，按照以下标准进行地价测算：

（一）零星用地已进行转地补偿的，按照市场评估地价标准测算。

（二）零星用地未进行转地补偿的，按照公告基准地价测算。

第六十条 项目改造前拆除范围内包含城中村、旧屋村、其他用地等多种类别用地的，按照以下标准和次序进行地价测算：

（一）出让给实施主体的开发建设用地面积不大于原有城中村用地面积的，改造后的建筑面积按照《办法》第三十六条规定进行地价测算。

（二）开发建设用地面积超出原有城中村用地面积的部分，不大于原有旧屋村用地面积的，该部分用地面积根据平均容积率分摊的建筑面积按照《办法》第三十七条规定进行地价测算。

（三）开发建设用地面积超出原有城中村和旧屋村用地总面积的，超出部分用地面积根据平均容积率分摊的建筑面积按照

《办法》第三十八条、第三十九条规定进行地价测算。其中，可进行地价扣减的原有合法建筑面积，为拆除范围内除去原有城中村、旧屋村的其他用地上的合法建筑面积。实施主体应当配合提供相关建筑物权属资料，以进行地价扣减。

第六十一条 按照《办法》及本细则第四章规定完成功能改变的建筑物实施拆除重建的，按照《办法》第三十八条、第三十九条规定进行地价测算时，自改变功能补签土地使用权出让合同或者补充协议、增补协议起未超过 10 年的，按照未改变功能前的土地用途计算地价；超出 10 年的，按照改变功能后的土地用途计算地价。

第六十二条 市政府 2006 年发布的《关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等 70 个旧城旧村改造项目的处理意见》确定的 70 个项目，改造后原有城中村用地面积根据平均容积率分摊的建筑面积，按照《办法》第三十六条规定进行地价测算；原有旧屋村用地面积根据平均容积率分摊的建筑面积，按照《办法》第三十七条规定进行地价测算；其余用地根据平均容积率分摊的建筑面积，按照改造后的功能和土地使用期限，以公告基准地价标准进行地价测算。

市政府对上述地价标准的适用时限另有规定的，从其规定。

第六十三条 出让给项目实施主体的用地包含多个地块的，以项目为单位测算并计收地价总额，并按照改造后地上建筑物功能和面积，按比例进行地价分摊，作为确定单个地块土地使用权

出让合同地价金额的依据。

第六十四条 项目地下空间的开发、利用和管理应当遵循保护资源、城市基础设施和公共服务设施优先的原则，在符合全市地下空间开发利用专项规划及相关规划的基础上，在城市更新单元规划中予以统筹规划。

项目拆除范围内规划开发的地下空间，未被规划用于城市基础设施和公共服务设施的，其地下空间土地使用权可结合该项目土地使用权一并出让给项目实施主体，地价按照地上建筑物地价测算规则进行测算，并以地下空间地价修正系数予以修正，纳入项目整体地价计收。

第五节 项目监管

第六十五条 在项目申请房地产预售时，主管部门应当就项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的履行情况征求区城市更新职能部门的意见。搬迁补偿安置方案确定的用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案和申请预售。

在项目申请规划验收时，主管部门应当就城市更新单元规划确定的拆除、搬迁等捆绑责任的履行情况征求区城市更新职能部门的意见，以确保城市更新单元规划落实到位。

第六十六条 市、区政府相关部门对城市更新单元规划确定的独立占地的城市基础设施和公共服务设施的建设立项应当予以优先安排，与城市更新项目同步实施。相关部门也可以委托城

市更新项目实施主体代为建设，在建设完成后按照有关规定予以回购。

第六十七条 搬迁补偿安置方案确定用于回迁的房产，应当按照经区城市更新职能部门备案的搬迁补偿安置协议，以被搬迁人为权利人办理分户登记。登记价格以搬迁补偿安置协议约定的价格为准，未约定的由协议双方协商并进行补充约定。

按照土地使用权出让合同及监管协议相关内容，由项目实施主体建设并无偿移交给政府的相关配套设施，应当以政府相关管理部门为权利人办理登记。

第六十八条 拆除重建类城市更新项目实施完成后，市产业部门应当会同相关部门对项目的产业准入进行监管，保证城市更新单元规划确定的产业导向落实到位。

对于按照《办法》第三十八条第一款、第三款规定的标准缴纳地价的项目，实施完成后实际进驻的产业经市产业部门认定不属于市政府鼓励发展产业的，由市产业部门责令改正。

第六十九条 实施主体已经区城市更新职能部门确认的项目，应当由该实施主体办理相关规划、用地、建设等手续并实施项目开发建设，在项目工程竣工验收之前不得转让。

第六节 政府组织实施

第七十条 市、区政府可以通过房屋征收、土地和房地产收购等方式对城市更新单元内的用地进行整合，采用招标、拍卖、

挂牌等公开方式出让土地使用权或者成立、授权相关城市更新实施机构具体实施拆除重建类城市更新项目。

第七十一条 根据城市发展需要和全市城市更新专项规划等规划的要求，为实施城市规划，由政府组织对具有危房集中、基础设施落后等情形的区域进行城市更新，需要调整使用土地的，政府相关部门应当按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行房屋征收。

拆除重建类城市更新项目在城市更新单元规划批准两年后，仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认项目实施主体，经综合判断确有实施的必要性和紧迫性，且符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定的，可以优先纳入征收范围。

第七十二条 政府根据城市更新项目的实施需要，可以按照以下方式进行土地和房地产收购：

（一）政府相关部门或者其成立、授权的机构与权利主体签订搬迁补偿安置协议，按照一定的标准对权利主体进行补偿。

（二）政府相关部门或者其成立、授权的机构按照《办法》第三十一条规定，确定补偿方案，通过招标方式引入市场主体，由市场主体承担与权利主体签订搬迁补偿安置协议等具体工作，搬迁补偿费用和市场主体的合理利润从土地公开出让收入中支付。

（三）政府相关部门或者其成立、授权的机构按照《办法》第三十一条规定，与权利主体签订搬迁补偿安置协议，约定补偿

底价及土地出让收入的分成方案，最终的补偿金额为补偿底价和土地出让收入分成的总额。

具体的补偿形式包括货币补偿、回迁物业补偿及两者相结合的方式等。

第七十三条 市场主体通过房地产作价入股、签订搬迁补偿安置协议、房地产收购等方式，已取得项目拆除范围内建筑面积占总建筑面积 90%以上且权利主体数量占总数量 90%以上的房地产权益时，可以申请由政府组织实施该项目。

政府对项目实施的紧迫性和可行性、市场主体提供的收购补偿方案的真实性和合理性、剩余房地产权益取得的可实施性等因素进行统筹考虑和综合判断，决定是否组织实施。

第六章 附则

第七十四条 本细则所规定的公示，以现场展示或者网站公示形式进行的，若有公示时间要求，应当在规定时间内在现场或者网站进行持续公示；以深圳特区报或者深圳商报刊载形式进行的，若有公示时间要求，应至少刊载一次并明确在规定时间内可进行意见反馈。

本细则所规定的公告，以网站公告形式进行的，应当持续公告；以现场展示形式进行的，若有公告时间要求，应当在规定时间内持续公告；以深圳特区报或者深圳商报刊载形式进行的，应

当至少刊载一次。

本细则所规定的公示、公告时间，均以自然日计算。

第七十五条 在城市更新单元纳入更新单元计划后，其区域内的土地、建筑物权利人不得再出具设立企业的经营性场地使用证明，市场监督管理部门不再办理该区域内的企业设立登记。区域内的相关企业应当结合项目实施，在一定期限内办理注销或者地址变更。已批准的城市更新单元规划确定的非拆除重建区域除外。

第七十六条 有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、土地及建筑物核查、城市更新计划申报、城市更新规划编制与审批、实施主体确认申请等城市更新活动中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、炒卖项目、行贿等行为的，区政府应当会同相关部门及时查处，并责令改正；情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七十七条 本细则自发布之日起施行。

主题词： 城乡建设 城市更新△ 管理 通知

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，
市纪委办公厅，市中级人民法院，市检察院。

深圳市人民政府办公厅

2012年1月21日印发

(印 100 份)