

# 深圳市大鹏新区城市更新实施办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总 则

第一条 为加快建设高质量发展的社会主义现代化典范城区，实现大鹏新区高标准规划、高质量发展，深入贯彻落实城市更新“强区放权”的改革要求，进一步规范城市更新行为，明确部门职责，优化城市更新流程、优化服务，保障新区城市更新工作稳妥有序推进，根据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）、《深圳市城市更新办法》（以下简称《更新办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）、《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令 288 号，以下简称《决定》）及《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的实施意见》（深府办〔2016〕32 号，以下简称《实施意见》）等城市更新相关规定，制定本实施办法。

第二条 本实施办法适用于大鹏新区范围内的一般拆除重建类城市更新活动。

第三条 深圳市大鹏新区管理委员会（以下简称新区管委会）成立大鹏新区城市更新工作领导小组（以下简称新区领导小组），负责统筹推进新区城市更新工作，审议城市更新单元计划、城市更新单元

规划等事项，对城市更新的重大事项进行决策。新区领导小组办公室设在大鹏新区城市更新和土地整备部门。新区领导小组由新区党工委和新区管委会主要领导任组长，新区管委会分管城市更新工作的领导任副组长，成员单位包括：新区发展改革、财政、教育、产业、民政、法制、住房建设、水务、文体、卫生、城市管理、消防、交通运输、生态环境、应急管理、组织人事、综合办、规划土地监察、规划和自然资源、城市更新和土地整备职能部门及办事处。

第四条 大鹏新区城市更新和土地整备部门是大鹏新区城市更新工作的主管部门（以下简称主管部门），负责行使《更新条例》、《决定》以及《实施意见》等规定的职责，组织、协调新区城市更新工作，具体包括：

（一）贯彻落实国家、省、市、新区关于城市更新工作的方针政策和决策部署；

（二）负责组织实施新区城市更新工作，包括拟订并组织实施城市更新有关政策，城市更新单元计划、城市更新单元规划的审查和报批，城市更新项目用地审查、报批、批后监管，城市更新项目实施主体资格的审查和确认等相关工作，以及根据有关规定，受规划和自然资源部门委托，负责核发城市更新项目建设用地规划许可证、签订城市更新项目国有土地使用权出让合同、核发城市更新项目建设工程规划许可证等事项。

第五条 新区各办事处积极发挥在新区城市更新具体工作中的

主导作用，协调辖区范围内的城市更新工作，具体包括：

- （一）对城市更新的必要性、合理性提出意见和建议；
- （二）协助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；
- （三）负责旧住宅区的城市更新申报工作；
- （四）对辖区国有、集体资产参与城市更新决策程序进行指导和监督，履行相应的审查备案监督职责；
- （五）对申报更新单元的集体资产处置情况等进行审核并提出意见；
- （六）协助调查城市更新项目涉及的土地征（转）补偿手续不完善等土地历史遗留问题；
- （七）对拆除范围内城中村、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上未办理房地产登记的建筑物权属核查情况进行公示、处理公示意见并出具认定意见；
- （八）对城市更新项目单一主体形成情况进行审核并出具意见；
- （九）根据新区规定对辖区范围内城市更新项目的疑难复杂问题进行研究，并依规定程序处理；
- （十）协助开展城市更新项目社会稳定风险评估工作；
- （十一）协调处理有关城市更新工作的投诉及信访维稳工作，维护辖区城市更新工作的正常秩序；
- （十二）负责辖区范围内无法协商签约的业主与市场主体之间的调解工作；

(十三) 对辖区范围内有实施房屋征收必要性和紧迫性, 并且符合《更新条例》规定启动房屋征收程序条件的房屋, 申请启动房屋征收程序并根据主管部门的委托具体负责实施房屋征收工作;

(十四) 其他应由办事处履行的城市更新职责。

第六条 新区领导小组其他成员单位负责对城市更新工作提出意见和建议, 并根据本实施办法履行城市更新相关管理职责, 承办新区领导小组交办的其他工作。新区领导小组其他成员单位职责包括但不限于以下内容:

(一) 新区发展和财政部门负责: 城市更新项目社会投资备案; 对新区行政事业性国有资产、新区属国有企业资产、集体资产参与城市更新进行指导和监督管理; 依据《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》出具节能审查意见。

(二) 新区教育和卫健部门负责对城市更新片区是否需要设立中小学校、幼儿园、托育机构、医院、社康服务中心等公共配套设施及设立规模和标准等提出意见建议, 并对相关城市更新项目方案予以审核。

(三) 新区工信和科创部门负责: 审查申报更新单元产业规划(不含文体旅产业及其相关产业), 明确产业类型、产业方向; 对政府产业发展预留用房(不含文体旅产业及其相关产业)的类型、面积、空间位置等予以审核, 监督相关用房的使用, 并履行相关产业监管职责等。

(四) 新区民政部门负责结合全区社会福利设施现状提出包括设

施类型、建设规模、实施时序等内容的建设需求。

（五）新区法制部门负责：城市更新重大行政决策、规范性文件的合法性审查；对城市更新工作中出现的重大疑难复杂法律问题的论证工作予以协助；督促、指导协调相关单位处理新区城市更新涉及的信访维稳事件。

（六）新区应急管理部门负责按法律法规相关规定对城市更新项目拆除范围内及其周边涉及现状或规划的危化品仓储区、输油管道、核电站，是否满足相关安全规范要求提出审查意见。

（七）新区住房城乡建设部门负责：城市更新项目中涉及建设等环节的审批、备案等相关工作；对公共住房的类型、空间位置等予以审核，并进行产权接收和移交使用；负责组织对产权归属于新区管委会的社区配套和公共服务用房的设计方案征求使用单位意见，组织开展产权归属于新区管委会的社区配套和公共服务用房的产权接收和移交使用；核查城市更新项目周边高压燃气管道情况，对城市更新项目拆除建设是否满足燃气管道安全保护相关要求提出意见。

（八）新区水务部门负责城市更新项目中涉及水务用地、水务设施及水务管理范围等建设方案的审批和备案工作。

（九）新区文化广电旅游体育部门负责：统筹考虑城市更新单元周边文体设施情况，提出文体设施配建需求，并就涉及的不可移动文物等提出意见和建议；审查申报更新单元产业规划（文体旅产业及其相关产业），明确产业类型、产业方向；对政府产业发展预留用房（文体旅产业及其相关产业）的类型、面积、空间位置等予以审核，并监

督相关用房的使用。

（十）新区城市管理部门负责：对城市更新单元范围内落实城市绿化建设相关要求、设计方案提出意见和建议；审批涉及占用城市绿地和砍伐、迁移城市树木的申请。

（十一）新区建筑工务部门负责：城市更新项目中政府实施项目的建设管理工作；城市更新项目中由政府实施建设的代建项目的管理、监督等相关工作。

（十二）新区规土监察部门负责：提供城市更新单元范围内涉及建筑物的“两规”处理记录、“三规”普查登记记录，协助办事处对更新单元拆除范围内城中村、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上未办理房地产登记的建筑物进行权属核查并提供核查意见；对更新单元范围内的违法用地和违法建设行为进行认定和处理；负责城市更新项目规划验收后的巡查和管理工工作。

（十三）新区规划和自然资源部门负责：统筹做好新区城市更新项目计划更新方向、单元规划主导功能与法定图则等上层规划的衔接；协助、配合主管部门开展更新领域涉及的土地信息核查、城市设计等有关工作，给予业务指导，配合主管部门处理城市更新项目历史遗留问题；做好城市更新项目涉及的非农建设用地指标核销和农转用指标台账管理等工作；协助核查更新单元范围内涉及的林地、非农建设用地划定、重大地质灾害隐患点、压覆重要矿床等情况；核查城市更新项目周边市政燃气管道情况。

（十四）新区交通运输部门负责：对城市更新项目《交通影响评价专题研究》提出审查意见，核查城市更新单元交通规划、交通设施配建等情况；协调对接市级交通部门开展相关工作。

（十五）新区生态环境部门负责：城市更新项目中涉及环保等环节的审批、备案等相关工作；核查城市更新项目中是否涉及水源保护区；对城市更新项目是否需要开展土壤环境调查出具书面审核意见，对需要开展土壤环境调查、风险评估或管控、治理修复等相关工作的项目进行指导，并协调对接市生态环境部门开展相关工作。

（十六）新区消防部门负责：对消防相关事项提出意见；协调对接市级消防部门开设绿色通道，加快审批进度。

（十七）新区管委会其他职能部门，以及燃气、地铁、供电、邮电、水务等领域相关企业依法在各自职能、业务范围内为城市更新活动提供服务并实施管理。

第七条 新区管委会及相关职能部门应创新城市更新工作机制，通过一站式服务、关联业务同时申报、并联审批、压缩办文时限、建立三级联动工作机制、建立城市更新工作考核机制、容错纠错机制、搬迁补偿争议调解机制、建立谈判促进平台等方式，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。

涉及市级职能部门审批的城市更新单元审批事项，新区相关职能部门应在法律法规规定范围内提请市级职能部门开辟绿色通道，加快审批进度。

第八条 城市更新项目在实施过程中应当按照节约集约用地、

绿色节能、低碳环保的原则，在满足使用功能的前提下，鼓励优先使用再生建材，鼓励增加公共绿地及开放空间。严格落实装配式建筑、绿色建筑、海绵城市建设、无障碍城市建设等相关政策要求。

第九条 严格落实历史风貌区和历史建筑保护相关管理规定。鼓励城市更新项目实施主体（以下简称实施主体）参与历史建筑和历史风貌区的保护、修缮、整治和活化利用工作。

第十条 坚持政府统筹、规划引领原则，落实生态文明建设要求，主管部门编制新区城市更新五年规划，明确规划期内新区城市更新的目标和方向，明确各类型城市更新范围，指导新区城市更新工作，结合新区实际，打造生态优美、环境宜人的世界级滨海城市。

第十一条 坚持刚性管控、弹性优化原则。新区城市更新工作应严格落实市层面的控制性内容、技术规范等管控要求，确保法定图则主导功能不变、公共配套设施类别及用地面积不减少，优先落实重大公共配套设施，同时以实施为导向，对用地布局、建筑功能配比、公共配套设施位置及规模、路网等内容进一步优化，同步对城市设计等内容进行深化。

第十二条 城市更新项目需要进行社会稳定风险评估工作的，主管部门按照《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》（深维稳办通〔2013〕8号）等相关要求，组织开展评估工作。

第十三条 城市更新项目申报主体（以下简称申报主体）及实施主体对其向主管部门提交的全部材料的真实性、合法性、完整性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

## 第二章 更新单元计划审批

第十四条 申报主体在申报更新单元计划前，应当组织开展更新改造现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、可行性分析等工作。符合《更新条例》、《办法》及《实施细则》等城市更新规定的申报主体，可以向主管部门申请更新单元计划。

对于旧住宅区城市更新单元，由辖区办事处作为更新单元计划的申报主体，混合部分旧住宅区的更新单元，由非旧住宅区部分申报单位与辖区办事处联合作为更新单元计划的申报主体。

第十五条 申报主体申请更新单元计划审批的，应当按照深圳市及新区相关规定的要求提交材料。涉及产业升级的项目，应当同时提交产业发展专题研究报告。

第十六条 主管部门应当自受理更新单元计划申报之日起5个工作日内完成申报材料的初审工作。

申报材料初审不符合相关要求的，主管部门书面答复申报主体并说明理由；初审符合相关要求的，主管部门根据实际情况征求市、新区相关部门意见，原则上征求意见不超过5个部门，各部门应当在5个工作日内向主管部门书面反馈意见，逾期视为无意见。

在征求职能部门意见的同时，主管部门应当在项目现场、办事处、主管部门办公场所、新区管委会网站及深圳特区报或者深圳商报，对更新意愿达成情况进行不少于7个自然日的公示。公示材料应当包括城市更新单元公示的情况说明、更新意愿汇总表、更新意愿公示图。公示费用由申报主体承担。属于《更新条例》第二十五条第一款第三

项规定情形的，主管部门应当指导辖区办事处对未办理产权登记的建筑物权利人进行核实，由辖区办事处按新区相关规定具体实施权属核查工作，并将核查结果报送给主管部门，主管部门再对更新意愿达成情况进行公示。

公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的，主管部门函复申报主体并说明理由。

第十七条 公示无异议或异议不成立的，主管部门审查通过后形成更新单元计划草案，在项目现场、办事处、主管部门办公场所、新区管委会网站及深圳特区报或深圳商报进行公示，公示时间不少于10个工作日。公示费用由申报主体承担。

公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理，并将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报新区领导小组审批。

第十八条 新区领导小组审批通过的，主管部门应当在5个工作日内将更新单元计划在项目现场、新区管委会网站及深圳特区报或深圳商报进行公告，并报市城市更新部门备案，备案通过后函告申报主体。

第十九条 更新单元计划经批准后，由新区管委会发布公告，禁止在城市更新单元范围内擅自加建、改建、扩建，禁止改变房屋和土地用途。违反规定的，由新区规划土地监察部门依照《深圳经济特区规划土地监察条例》等法规规定处理。

第二十条 主管部门可按照《更新条例》、深圳市及新区相关政策规定，对更新单元计划进行清理。

### **第三章 土地信息核查**

第二十一条 申报主体应当在更新单元规划申报前向主管部门申请对更新单元拆除范围及外部移交用地范围内的土地信息进行核查。

第二十二条 主管部门应当根据相关部门意见、档案、地籍信息系统等记载的基础资料，自受理申请之日起 10 个工作日内完成更新单元拆除范围及外部移交用地范围内的用地面积、征（转）地协议签订情况、土地利用现状、土地权属情况、土地整备情况等土地信息核查，形成核查意见并将核查结果函复申报主体。

更新单元涉及旧屋村范围认定、历史用地处置、用地清退等情况的，依照相关规定执行。

### **第四章 更新单元规划审批**

第二十三条 更新单元经审批列入计划并完成土地信息核查后，申报主体应当委托具备乙级及以上规划设计资质的规划编制单位，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

更新单元内涉及文物的，申报主体应当邀请具备文物保护工程勘察设计丙级及以上资质的单位参与规划编制。日照分析应当委托具备乙级及以上建筑设计资质的设计单位进行编制。

第二十四条 对于被列入 2010 年 4 月 19 日市规划和国土委员会公告的《各年度转入 2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划项目一览表》的项目，公告时没有明确申报主体的，由辖区办事处组织编制更新单元规划。

第二十五条 主管部门应当自受理城市更新单元规划申报之日起5个工作日内完成初审工作。申报材料初审不符合相关要求的，主管部门书面答复申报主体并说明理由；初审符合相关要求的，主管部门根据实际情况征求市、区相关部门意见，原则上征求意见不超过5个部门，各部门应当在5个工作日内向主管部门反馈书面意见，逾期视为无意见。经审查，如涉及更新单元规划草案的重大修改或涉及信访维稳问题需要进行处理的，主管部门可函复申报主体修改规划草案或按照相关规定进行社会稳定风险评估工作。

更新单元规划草案符合法定图则强制性内容的，主管部门审查通过后，应当将规划草案在项目现场、主管部门办公场所、新区管委会网站及深圳特区报或深圳商报上进行不少于30个自然日的公示。公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理，并将规划草案和公示意见处理情况一并报新区领导小组审批。审批通过后，主管部门应在5个工作日内向申报主体核发规划批准文件，并在新区管委会网站对规划内容进行公告，同时抄送市规划和自然资源部门。

更新单元规划草案对法定图则强制性内容进行调整或者相关地块未制定法定图则的，主管部门审查通过后报新区领导小组审议。审议通过后，主管部门应当将规划草案在项目现场、主管部门办公场所、新区管委会网站及深圳特区报或深圳商报上进行不少于30个自然日的公示。如公示结束后，更新单元规划草案强制性内容有重大改变或有必要再次报新区领导小组审议的情形，主管部门应将修改后的规划

草案与公示异议处理意见报新区领导小组审议并再次公示。公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理并报新区领导小组审议通过后，按规定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，主管部门应在5个工作日内向申报主体核发规划批准文件，并在新区管委会网站对规划内容进行公告，同时抄送市规划和自然资源部门。

第二十六条 更新单元规划制定调整已批计划内容的，先按有关规定申请调整计划后再申报规划，但具备规定情形的，可由主管部门按照计划管理有关规定组织完成更新意愿工作后，与更新单元规划同步公示、同步申报审批。

## **第五章 实施主体资格确认**

第二十七条 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，形成单一主体或者合作实施主体的，可申请实施主体资格确认。申请实施主体资格确认的，应当按照深圳市及新区相关规定提交材料。

拆除范围内存在城中村、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，辖区办事处就上述区域范围上未办理房地产登记的建筑物权属核查单一主体形成情况出具意见。

第二十八条 主管部门应当自受理实施主体资格确认申请之日起5个工作日内，完成实施主体资格确认申请材料的初审工作。

第二十九条 经核查申请人不符合实施主体确认条件的，主管部门应当书面答复申请人并说明理由；符合实施主体确认条件的，主管部门应当在项目现场、新区管委会网站及深圳特区报或深圳商报，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个自然日的公示，公示费用由申请人承担。

公示结束后，主管部门对公示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，主管部门应当书面答复申请人并说明理由。公示无异议或异议不成立的，主管部门与实施主体签订项目实施监管协议，并核发实施主体确认文件。

第三十条 属于旧住宅区城市更新项目的，在城市更新单元规划批准后，由辖区办事处制定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，采用公开、公平、公正的方式选定市场主体，由选定的市场主体与全体物业权利人签订搬迁补偿协议，并将搬迁补偿协议按程序报主管部门备案。

第三十一条 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确如下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应当履行的无偿移交公共用地、城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房等义务，以及相应接收部门。

（二）实施主体按照搬迁补偿协议应当履行的义务。

（三）城市更新项目实施进度安排及完成时限。

（四）主管部门采取的设立资金监管账户或者其他监管措施。实施主体原则上应提供银行保函作为专项监管保证资金，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，保证改造范围内城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房等如期建设及其他搬迁补偿义务依约履行。监管资金金额为城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房、回迁房屋等的建设成本及未支付的货币补偿金之和，创新型产业用房、公共住房、回迁房屋等的建设成本具体金额以评估报告为准。

（五）违约责任。

（六）双方约定的其他事项。涉及产业项目的，实施主体还应当与新区工信和科创部门、新区文化广电旅游体育部门签订产业发展监管协议，明确监管要求，并将产业发展监管协议作为土地使用权出让合同附件。

主管部门在项目办理用地手续、预售许可、工程规划验收等环节，应当采取资金监管或其他监管措施，对项目内城市基础设施、公共配套设施及回迁房屋等内容实施监管。

主管部门与实施主体签订项目实施监管协议后，将实施主体确认文件抄送新区住房建设、应急管理、辖区办事处、规划和自然资源、市场监管、生态环境、税务等部门，并将搬迁补偿协议备案信息推送给新区住房建设部门和不动产登记机构，暂停办理涉及城市更新项目拆除范围内物业的审批、登记等事项。

第三十二条 除提前向政府无偿移交公共用地，且经新区管委会

同意拆除该土地上建筑物的情形外，实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后，方可进行城市更新单元拆除范围内建筑物拆除，拆除前应当向新区住房建设部门申请房屋拆除工程备案。新区住房建设部门及辖区办事处等相关部门对房屋拆除工程进行监管。未经拆除备案，擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由新区住房建设部门依法处理。

拆除完毕后，实施主体向主管部门申请建筑物拆除确认，并向不动产登记主管部门申请办理房地产证注销。

第三十三条 旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数量占比均不低于百分之九十五或者城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数量占比不低于百分之九十五的，经新区管委会组织相关单位进行调解未能达成一致的，由辖区办事处向主管部门申请对未签约住宅类房屋依法实施征收。主管部门报请城市更新领导小组审议通过后，由主管部门作为房屋征收部门，辖区办事处作为实施单位依法对未签约住宅类房屋实施征收。

在龙岗区人民政府依法作出征收决定前，尚未签订搬迁补偿协议的物业权利人与市场主体协商签订搬迁补偿协议的，市场主体应当在签订搬迁补偿协议后三个工作日内告知辖区办事处，由辖区办事处逐级报请龙岗区人民政府终止征收程序。

龙岗区人民政府征收取得建筑物权利后，由相关部门按照有关规定与市场主体协商签订搬迁补偿协议。

## 第六章 建设用地审批

第三十四条 城市更新项目拆除范围内建筑物拆除和不动产权属证书注销工作完成后，实施主体应当按照《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》（深规划资源〔2019〕2号）相关要求提交材料，申请用地审批。

主管部门应当自受理申请之日起20个工作日内完成审查。审查符合相关要求的，报新区管委会常务会议审批。审批通过后，新区管委会核发建设用地批复，主管部门核发建设用地方案图及《建设用地规划许可证》，将审批结果抄送市规划和自然资源部门。审批不同意的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

第三十五条 申请用地审批前，须开展但尚未开展土壤环境风险防控的，实施主体应当根据《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》等环境保护相关政策规定，开展更新单元土壤环境调查评估。

第三十六条 城市更新单元规划确定无偿移交政府的用地，实施主体应当在申请签订土地使用权出让合同前，按规划要求向政府无偿移交入库。

第三十七条 城市更新项目地价计收相关工作按照《深圳市地价测算规则》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等政策规定执行。

主管部门完成地价测算并出具地价缴款通知单，实施主体按照缴

款通知单要求缴纳相应款项后，主管部门与实施主体签订土地使用权出让合同。

主管部门应当自受理土地使用权出让合同签订申请之日起5个工作日内，与实施主体签订土地使用权出让合同。

第三十八条 土地使用权出让合同应当包含深圳市及新区关于城市更新土地使用权出让合同规定的相关内容。涉及产业发展的项目，应当符合产业规划相关要求，并列明产业发展方向和定位。

## **第七章 建设工程规划许可与施工许可**

第三十九条 实施主体签订土地使用权出让合同后，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、申请附表；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）《建设用地规划许可证》；
- （四）《土地使用权出让合同书》及补充协议；
- （五）建设工程方案设计核查意见；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；
- （六）生态环境、人防、文物保护、水务、交通等相关主管部门的审查意见；
- （七）政府投资项目需提供发展和改革部门出具的节能审查意见及概算批复；
- （八）经批准的建筑物名称；

（九）《建设用地规划许可证》中备注的属文物保护单位、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审查意见；

（十）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；

（十一）建筑总平面图、包含海绵城市、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；

（十二）《建设用地规划许可证》备注需开展资质灾害治理的项目，提交设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸；

（十三）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他材料。主管部门应当自受理申请之日起8个工作日内完成审查。符合条件的，主管部门核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

第四十条 实施主体申请建设工程施工许可的，应按新区住房城乡建设部门的有关规定申请办理。

第四十一条 城市更新项目具备开工条件的，实施主体应当严格按照《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，如有违法行为，由新区规土监察、新区住房城乡建设相关部门依法查处。

第四十二条 实施主体向主管部门申请建设工程施工图修改备

案的，符合条件的，主管部门应当自受理申请之日起 10 个工作日内准予许可并核发《施工图修改备案证明书》；不符合条件的，主管部门作出不予许可的决定并说明理由。

同一建设项目（分期建设的以每一个分期建设项目为单位）在规划验收前申报施工图修改备案的，原则上不得超过两次。

## **第八章 建设工程规划验收**

第四十三条 实施主体向主管部门申请建设工程规划验收的，主管部门应当自受理申请之日起 10 个工作日内完成验收。验收合格的，主管部门核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，主管部门书面答复实施主体并说明理由。主管部门核发《建设工程规划验收合格证》后，将验收结果告知新区规土监察、辖区办事处，后续由新区规土监察部门及辖区办事处进行监管。

## **第九章 项目监管**

第四十四条 项目申请房地产预售时，新区住房建设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主管部门的意见，主管部门于 3 个工作日内回复新区住房建设部门。

搬迁补偿安置方案确定的用于补偿安置的房屋、城市更新项目配建的公共住房、创新型产业用房等不得纳入预售方案和申请预售。

第四十五条 更新项目涉及产业用房建设的，由新区工信和科创部门、新区文化广电旅游体育部门根据本部门职权职责对相应的产

业规划落地进行引导、协调与监督，保证产业导向等相关要求落实到位。

更新项目涉及公共住房、创新型产业用房、公共配套设施等物业建设的，由新区住房建设部门、新区工信和科创部门、新区政府物业管理部门等相关部门对相关物业的配建、移交进行监管。

## **第十章 法律责任**

第四十六条 相关部门及其工作人员在城市更新工作中不履行职责或者不正确履行职责的，由上级主管部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 市场主体在城市更新活动中违反《更新条例》相关规定，由主管部门依据《更新条例》规定予以行政处罚。第四十八

条 有关单位和个人在城市更新活动中存在其他违法行为的，由相关部门依法依规予以处理，并依法追究法律责任。

## **第十一章 附则**

第四十九条 本实施办法下列用语的含义：

（一）市场主体：指具有实施城市更新项目意向并拟向主管部门申请确认为实施主体的企业。

（二）物业权利人：指对城市更新项目拆除范围内的土地、建筑物享有权利的民事主体。

第五十条 本实施办法由大鹏新区城市更新和土地整备部门负

责解释。

第五十一条 本实施办法未规定的其他城市更新事项,按照《更新条例》《更新办法》《实施细则》等有关规定办理。旧工业区拆除重建类城市更新有特殊规定的,从其规定。重点城市更新活动或综合整治类城市更新活动在不与《更新条例》、《更新办法》等上位法冲突的情况下,可参照本办法执行。

第五十二条 本实施办法施行前,更新单元计划已经审批通过的,则按照本实施办法施行前相关规定执行,但本实施办法施行前无相关规定,本实施办法有规定并且有利于行政相对人的,则参照本实施办法规定执行。

本实施办法施行后,深圳经济特区条例、市政府规章、市政府规范性文件或市政府部门规范性文件有新规定的,则按照新规定执行。

第五十三条 本实施办法自 年 月 日起施行,有效期五年。原《深圳市大鹏新区城市更新实施办法(试行)》(深鹏管规〔2017〕7号)于2020年7月24日到期失效。