

深圳市大鹏新区综合办公室

深鹏办规〔2022〕8号

深圳市大鹏新区综合办公室关于印发 大鹏新区城市更新实施办法的通知

各办事处，新区直属各单位，驻新区各单位：

《深圳市大鹏新区城市更新实施办法》已经新区管委会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市大鹏新区综合办公室
2022年3月1日



深圳市大鹏新区城市更新实施办法

第一章 总则

第一条 为了推动粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区”高质量建设，规范新区城市更新活动，明确部门职责，优化城市更新流程、优化服务，根据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）等城市更新相关规定，结合新区实际，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城市更新活动。

第三条 新区成立大鹏新区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称新区领导小组）。新区领导小组下设城市更新和土地整备工作专责小组（以下简称新区专责小组），组长由分管城市更新和土地整备工作的新区领导担任。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（以下简称主管部门）。

第四条 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、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。

新区管委会常务会负责审议建设用地批准、重要规章制度等事项，新区领导小组负责审议城市更新计划、规划等事项，新区

专责小组负责研究、审议新区城市更新个案问题等事项，具体职责安排按新区有关规定执行。

主管部门负责新区城市更新组织实施和统筹管理工作，其他职能部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作，辖区办事处应当配合做好城市更新相关工作。涉及市级职能部门的城市更新单元审批事项，新区对应的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。

第二章 更新单元计划审批

第五条 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、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作。

符合《更新条例》、深圳市及新区相关政策规定的申报主体，可以向主管部门申报更新单元计划。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。

第六条 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及相应的产业主管部门出具的产业升级项目意见。

第七条 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、新区政府在线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、更新意愿公示图等。属于《更新条例》第二十五条第一款第三项规定情形的，辖区办事处按照新区相关规定具体实施物业权利人核实工作，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。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内未办理不动产权登记的物业权利人核实工作由主管部门另行规定。

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。

第八条 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、新区政府在线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。

第九条 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、辖区办事处、主管部门办公场所、新区政府在线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。

第十条 更新单元计划经批准后，由新区管委会在项目现场、新区政府在线网站及深圳特区报或深圳商报发布公告，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，依照《深圳经济特区规划土地监察条例》等法规规定处理。

第十一条 申报主体应当在更新单元计划公告后、规划申报前向主管部门申请对土地信息进行核查。主管部门应当自受理申请之日起 20 个工作日内完成对更新单元拆除范围内、外部移交用地范围内及拆除范围外更新范围内其余部分用地的土地信息核查工作，形成核查意见并将核查结果函复申报主体。

第十二条 更新单元涉及旧屋村范围认定、历史用地处置等情况的，依照相关规定执行。

第三章 更新单元规划审批

第十三条 更新单元经审批列入计划并完成土地信息核查

后，申报主体应当按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土〔2018〕708号）的规定委托具备相应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。涉及文物、日照分析的，应按照上述规定委托具备相应资质的单位参与规划编制。

第十四条 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。

第十五条 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、新区政府在线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，并在新区政府在线网站对规划内容进行公告，同时抄送市城市更新部门。

第十六条 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、新区政府在线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，如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按照首次公示的途径及时间再次进行公示。

公示结束后，主管部门对公示意见进行汇总和处理并报新区领导小组审议通过后，按规定报深圳市人民政府授权的机构批准。

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，并在新区政府在线网站对规划内容进行公告，同时抄送市城市更新部门。

第四章 实施主体资格确认及项目监管

第十七条 城市更新单元规划经批准后，辖区办事处应按照已批准的城市更新单元规划，组织编制城市更新单元实施方案，并监督实施方案落实。

辖区办事处应在实施主体资格确认前审查完毕编制的城市更新单元实施方案并及时报送主管部门备案，备案后定期报送实施方案的落实情况。

第十八条 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。

第十九条 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，形成单一主体或者形成合作实施主体的，形成后的单一主体或者合作实施主体应当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。

第二十条 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。

第二十一条 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、新区政府在线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，主管部门与作为项目实施监管执行单位的辖区办事处、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。

第二十二条 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、回迁房屋等的建设成本及实施主体未支付的货币补偿金之和，建设成本具体金额以评估报告为准。

第二十三条 更新项目涉及产业升级的，由新区产业主管部门与实施主体签订产业监管协议，并将监管协议于用地审批前抄送主管部门。

第二十四条 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用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，方可按规定进行城市更新单元拆除范围内建筑物拆除。实施主体依法履行安全管理相关责任，在拆除施工十五日前，应按深圳市及新区关于建筑物拆除相关规定办理备案手续。主管部门应督促实施主体办理建筑物拆除备案手续。

拆除完毕后，实施主体向主管部门申请建筑物拆除确认，物业权利人或其委托的实施主体依法向不动产登记主管部门申请办理注销登记手续。

第二十五条 项目申请房地产预售时，新区住房建设部门

应当就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5个工作日内回复新区住房建设部门。

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

第五章 建设用地审批

第二十六条 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相关规定向主管部门提交材料，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，报新区管委会审批。审批通过后，核发建设用地批复、建设用地方案图，并将审批结果在项目现场、新区政府在线网站及深圳特区报或深圳商报上公告；经审查不符合相关规定或新区管委会审批不通过的，主管部门作出不予许可决定并说明理由。

第二十七条 申请用地审批前，按照《更新条例》等相关规定，原农村集体经济组织继受单位须与政府相关主管部门完善未完善土地征转用补偿手续，实施主体须按规定完成土壤污染防治、公共用地无偿移交入库等工作。

第二十八条 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，主管部门依

法与实施主体签订国有建设用地使用权出让合同。

第六章 开发建设审批

第二十九条 实施主体签订国有建设用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，应按相关规定提交申请材料。

主管部门应当自受理申请之日起 20 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。

第三十条 实施主体申请建设工程施工许可的，应按新区住房建设部门的有关规定申请办理。

第三十一条 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 20 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。

第三十二条 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 20 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。

第七章 责任追究

第三十三条 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，由相关主管部门依法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。

第三十四条 有关单位和个人在城市更新活动中存在其他违法违纪行为的，由相关部门依法依规予以处理，并依法追究法律责任。

第八章 附则

第三十五条 本实施办法自 2022 年 3 月 20 日起施行，有效期三年。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。

公开方式：主动公开

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科

2022 年 3 月 1 日印发
