

# 深圳市龙岗区增加经营性设施综合整治类旧工业区升级改造操作规定（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

### 第一条【目的意义】

为加快综合整治类旧工业区升级改造工作，进一步拓展产业空间，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号，以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号，以下简称《实施细则》）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38号，以下简称《暂行措施》）、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规[2019]5号）等有关规定，制定本规定。

### 第二条【适用范围】

本规定适用于不改变工业用地性质的增加经营性设施综合整治类旧工业区升级改造项目的实施与管理。以拆除重建为主、综合整治为辅的复合式更新项目，所涉及的综合整治部分参照本规定执行。

## 第二章 更新单元计划

### **第三条【申报主体确定】**

综合整治类旧工业区升级改造更新单元计划（以下简称“更新单元计划”）的申报主体按照以下方式确定：

（一）更新单元范围内权利主体单一的，可由权利主体或委托单一主体申报。

（二）更新单元范围内存在多个权利主体的，同意申报的相关权利主体须共同委托单一主体申报。

（三）更新单元内旧工业区用地属城中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（以下简称“继受单位”）申报，或根据市、区集体资产管理相关规定公开选择市场主体进行申报。

（四）通过政府主导的方式实施的，由区政府指定部门组织申报。

经更新单元计划批准后确定的申报主体作为后续规划、用地审查的申报主体。涉及集体资产处置的，申报主体的确定从其规定。

### **第四条【申报条件】**

申请列入更新单元计划的旧工业区应符合以下条件：

（一）升级改造后的产业应符合我市、区产业发展导向。

（二）更新改造后的用地应符合法定图则等上层次规划要求。

（三）权属清晰的合法土地面积占申报范围用地面积的比例不低于 50%。

(四) 权利主体的城市更新意愿符合本规定第五条的设定要求。

(五) 单元范围内地上建筑物建成时间原则上不少于 10 年，同一宗地上建成时间未满 10 年的建筑物，因规划统筹确需纳入综合整治范围的，其占地面积之和不应超过该宗地面积的二分之一。

(六) 更新单元计划综合整治范围内原则上应包含完整产权边界和建筑物边界。

(七) 综合整治范围内存在以下情形的现状建筑物不应予以保留：

- (1) 非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；
- (2) 占用基本农田；
- (3) 占用基本生态控制线；
- (4) 占用一级水源保护区用地；
- (5) 占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；
- (6) 压占原水管渠蓝线；
- (7) 不符合橙线管理要求；
- (8) 位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内；
- (9) 消防、房屋建筑结构存在安全隐患的。

综合整治范围内占用二级水源保护区用地的现状建筑按照水源保护区的相关规定执行。

## **第五条【更新意愿】**

申报更新单元计划的，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）综合整治范围内用地为单一宗地，权利主体单一的，该主体同意进行综合整治；建筑物为多权利主体共有的，须经由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综合整治；同一宗地内建筑物由权利主体区分所有的，须经由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综合整治。

综合整治范围内包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不小于综合整治范围用地面积的 80%。

更新单元内旧工业区用地属城中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，须经继受单位股东大会按照有关规定表决同意，但继受单位公司章程规定由股东代表大会表决或对表决率有特别规定的，从其规定；或者符合本条第（一）项规定，并经继受单位同意。

如继受单位公司章程规定股东代表大会为公司最高权力机构的，意愿征集可按以下方式分别处理：

(1) 用地属原农村集体经济组织继受单位成立的社区股份合作公司，且公司具有独立法人资格的，由其召开股东代表大会表决，同时提供股东签名的意愿情况。

(2) 用地属社区居民小组成立的股份合作公司，且公司具有独立法人资格的，由其召开股东代表大会表决，同时提供股东签名的意愿情况，再经社区股份合作公司书面同意。

(3) 用地属不具有独立法人资格的社区股份合作公司分公司，应先召集股民集体表决形成决议，并提供股东签名的意愿情况，再由社区股份合作公司召开股东代表大会表决。

属继受单位所属物业的，可按《深圳经济特区股份合作公司条例》执行。

#### **第六条【待完善手续建筑物的申报要求】**

更新单元综合整治范围内拟申请保留待完善手续建筑物的，申报主体或待完善手续建筑物当事人应在单元规划申报前按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》的要求完善手续。

#### **第七条【申报材料】**

更新单元计划申报主体应提交申请书、申请表格、申报主体的身份证明材料、更新意愿证明材料、土地及建筑物权属证明材料、图纸、照片等申报材料。

申请书及表格应包含以下内容：基本情况、申报理由、产业升级改造方向、拟增加建筑面积等方面具体请求、更新意愿达成情况、现状建筑情况、申报主体形成情况说明等。

图纸应包括以下内容：综合整治范围图、现状权属图、建筑物信息图（含建筑物现状功能一览表）、改造模式分区图。

表格、图纸格式及其他相关申报材料的具体要求可参照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》。

### **第八条【计划审批】**

申报主体向区城市更新和土地整备局提交更新单元计划申报材料，区城市更新和土地整备局自收到更新单元计划申报材料之日起3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，区城市更新和土地整备局按照相关规定进行核查，并开展现场踏勘组织更新意愿公示与征求相关职能部门意见等工作。

区城市更新和土地整备局对更新意愿在项目现场、辖区街道办事处及相关社区办公场所、平面媒体（深圳侨报或深圳特区报或深圳商报）、龙岗政府在线网站进行不少于7个自然日的公示，公示费用由申报单位承担。

相关单位在收到区城市更新和土地整备局征求意见函之日起5个工作日内，依职能向区城市更新和土地整备局提出书面反馈意见

见，逾期未反馈视为无意见。其中，产业部门应对产业发展情况提出明确意见。

区城市更新和土地整备局在更新意愿公示期满后，结合各职能部门和更新意愿公示反馈意见，对需要修改和完善的内容答复申报单位，区城市更新和土地整备局在申报单位修改完善后5个工作日内完成审查。

区城市更新和土地整备局审查通过后，在5个工作日内按批次形成更新单元计划草案，计划草案须在项目现场、深圳特区报或深圳商报及区政府网站上进行公示，公示时间不得少于10个自然日。

公示结束后，由区城市更新和土地整备局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区政府审批。

区政府审批通过的，由区城市更新和土地整备局在5个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站公告更新单元计划，函复申报单位。

区城市更新和土地整备局在更新单元计划公告之日起5个工作日内持更新单元计划备案申请表、计划公告文件等材料，报市规划和自然资源部门备案。

### 第三章 土地、建筑物信息核查及历史用地处置

### **第九条【土地及建筑物核查】**

更新单元计划经批准后，申报主体应向区城市更新和土地整备局申请土地信息核查。待完善手续建筑物的测绘查丈报告须由深圳市地籍测绘大队审核或直接出具。

### **第十条【历史用地处置范围】**

经批准纳入城市更新单元计划的综合整治范围内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿，且用地行为发生在 2009 年 12 月 31 日之前，用地手续不完善的建成区，可纳入历史用地处置范围。申请历史用地处置的，原农村集体经济组织继受单位应对综合整治范围内符合条件的用地一并申请处置。

已签订征（转）地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地，不纳入历史用地处置范围。

### **第十一条【历史用地处置程序】**

继受单位在城市更新单元规划申报时或申报前可向区城市更新和土地整备局申请历史用地处置。历史用地处置申请经审查符合条件的，区城市更新和土地整备局应当在受理之日起 20 个工作日内，向继受单位核发历史用地处置意见书。同时抄送市规划和自然资源局。



## **第十二条【历史用地处置规定】**

对于纳入历史用地处置范围的用地手续不完善的建成区，可按照以下规定进行历史用地处置：

（一）继受单位自行理清处置土地范围内的经济关系。

（二）处置土地中交由继受单位进行城市更新的土地与无偿移交政府的土地比例为 8:2。

（三）历史用地处置的地价标准按《暂行措施》执行，其中基准地价的 10%为对历史用地行为的处理。

（四）继受单位与辖区街道办签订完善处置土地征（转）用手续的协议。

（五）处置后的土地可以通过协议方式出让给继受单位。

## **第四章 更新单元规划**

### **第十三条【规划编制】**

更新单元计划经批准后，申报主体应委托具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按照相关编制技术规定编制更新单元规划。

### **第十四条【规划基础建筑面积确定】**

更新单元综合整治范围内用地，在符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）及《深圳市建筑设计规则》等相关规范要求的前提下，可通过加建扩建、建筑物功能改变、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积，并应满足以下要求：

(一) 属于在原有建筑结构主体上进行加建的，加建的规模不得导致对原有结构安全和消防安全产生影响，且原有建筑应为合法建筑。

(二) 属于空地扩建的，扩建范围新批准的容积率不超过综合整治范围内现状合法容积率的两倍；

(三) 属于局部拆建的，拆除范围面积不超过综合整治范围用地面积的 15%且不大于 5000 平方米，拆除范围内新批准容积率应符合《深标》要求。

(四) 更新单元改造后主导用途建筑面积的占比应符合《深标》中单一用地性质的混合使用要求。

规划基础建筑面积是指综合整治范围内拟保留原有建筑面积与按上述规定确定的新增建筑面积之和。

规划基础容积率是指规划基础建筑面积与综合整治范围用地面积的比率。

### **第十五条【空地用地面积计算】**

综合整治范围内现状合法建筑基底总面积推算出已使用用地面积，从综合整治范围内总用地面积中核减已使用用地面积，作为空地扩建范围的用地面积。

计算公式： $S_{空} = S_{总} - S_{工}$

其中： $S_{空}$ ——空地扩建范围用地面积；

$S_{总}$ ——综合整治范围内总用地面积；

$S_{\text{工}}$ ——综合整治范围内现状合法建筑基底总面积。

### **第十六条【局部拆除用地面积计算】**

拟拆除的现状合法建筑基底面积推算出局部拆除用地面积。因公共利益项目实施需要，权利人自行拆除、理清地上建筑物、构筑物及附着物等并将公共利益用地无偿移交政府的，所涉及的用地不计入局部拆除用地面积。

### **第十七条【奖励建筑面积】**

在综合整治范围内因城市道路、公共服务设施或其他城市公共利益项目实施需要，权利人将用地无偿移交给政府，并自行拆除、理清地上建筑物、构筑物及附着物等的，在符合《深标》的前提下，按移交用地面积与规划基础容积率的乘积予以建筑面积奖励。奖励的建筑面积不超过规划基础建筑面积的 10%。

### **第十八条【规划申报】**

更新单元规划申报材料包括更新单元规划方案、土地建筑物信息核查复函及法律法规规定的其他材料。综合整治范围内涉及拟保留待完善手续建筑物的，还应提供按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》完善手续的证明文件。

### **第十九条【规划审查】**

区城市更新和土地整备局应依据城市总体规划、法定图则等上层规划对更新单元规划进行审查。

## **第二十条【规划审批】**

区城市更新和土地整备局自受理规划申报材料后5个工作日内进行审查，申报材料的内容和深度不符合相关技术要求的，函复申报主体并说明理由；申报材料符合相关要求的，征求相关单位意见。

相关单位在收到征求意见函之日起5个工作日内，依职能提出书面反馈意见，逾期未反馈视为无意见。

区城市更新和土地整备局结合相关单位意见，对需要修改和完善的内容书面答复申报主体。区城市更新和土地整备局在申报主体修改完善后5个工作日内完成审查，更新单元规划未改变已批准法定图则强制性内容的上报区城市更新领导小组审批；更新单元规划涉及未制定法定图则地区或改变已批准法定图则强制性内容的，报区城市更新领导小组审议通过后，按程序报请深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

区城市更新领导小组审议或审批通过后，区城市更新和土地整备局在项目现场、平面媒体（深圳特区报或深圳商报）和龙岗政府在线网站对规划草案进行不少于30个自然日的公示，公示费用由申报主体承担。规划草案公示期满后，区城市更新和土地整备局对公示意见进行汇总和处理。

公示期间公示意见对更新单元规划有重大调整的，需报区城市更新领导小组进行公示意见处理。

更新单元规划经批准后5个工作日内，区城市更新和土地整备局龙岗政府在线网站进行公告，函复申报主体，并将更新单元规划成果报深圳市规划和自然资源局备案，同时抄送市规划和自然资源局龙岗管理局。

## 第五章 用地管理与实施

### 第二十一条【实施监管协议】

更新单元综合整治范围内项目建设宜整体实施完成，不宜分期。更新单元规划批准后，申报主体应与各权利主体签订合作改造协议书，合作改造协议书应明确保留建筑情况、新增建筑面积和利益分配、实施进度安排等相关内容。合作改造协议书需经辖区街道办备案。

合作改造协议书经辖区街道办备案后，区城市更新和土地整备局组织签订实施阶段监管协议。实施阶段监管协议应明确申报主体、权利主体在项目实施过程中的权利和义务、合作改造协议书相关内容以及政府其他监管事项。实施监管协议相关内容应纳入土地使用权出让合同或补充协议。申报主体应与产业部门签订产业发展监管协议。

### 第二十二条【建筑物拆除及清理】

更新单元范围内未予以保留的建筑物，申报主体应在实施阶段监管协议后，土地使用权出让合同及补充协议签订前按规定自行理

清经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物，涉及已办理产权的建筑物，应注销相关产权。

### **第二十三条【合同签订及行政许可办理】**

实施阶段监管协议签订后，区城市更新和土地整备局对综合整治范围内符合条件的用地核发《建设用地规划许可证》，综合整治范围内权属清晰的用地，由权利主体向区城市更新和土地整备局申请直接签订土地使用权出让合同补充协议；涉及历史用地处置的，由继受单位向区城市更新和土地整备局申请办理用地批准后，再申请签订土地使用权出让合同。

区城市更新和土地整备局在核发《建设用地规划许可证》及签订土地使用权出让合同或补充协议时，应具体落实更新单元规划批复的相关要求。

处置后的原有建筑物与新增规划建筑物一并由权利主体向区城市更新和土地整备局申请补办或办理建设工程规划许可及规划验收，并按相关规定向区建设主管部门申请竣工验收。

### **第二十四条【使用年期】**

综合整治范围内原有权属清晰用地需签订补充协议的，用地土地使用权期限按照该宗地原用途使用期限扣除已实际使用时间的剩余期限确定。剩余期限不足30年的，最高可按30年补足，但剩余期限与该宗地已实际使用时间之和不可超过该宗地的原土地用途法定最高年限。

经历史用地处置后签订土地使用权出让合同的，处置后的土地使用权期限为 30 年。

### **第二十五条【房产登记】**

按本规定完成综合整治后，权利主体向房地产登记机构申请办理原有建筑物、新增建筑物及附着物的房地产初始登记。

涉及原有房地产使用面积或用途改变的，还应完善相应房地产登记手续。

### **第二十六条【分割转让】**

原土地使用权出让合同约定不得分割转让或未明确可以分割转让的，该宗地上的工业楼宇不得分割转让。原土地使用权出让合同约定可以分割转让的，改造后形成的工业楼宇可以按栋、层为基本单元进行分割转让。进行历史用地处置的，处置后的建筑物按规定缴纳罚款后可按程序登记在继受单位名下，处置后用地上的工业楼宇可按栋、层为基本单元进行分割转让，首次转让的，免收增值收益。

分割单元及增值收益等按现行《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》执行。

## **第六章 附则**

## **第二十七条【计划清退和计划有效期】**

对于按照本规定要求列入城市更新单元计划的项目，区城市更新和土地整备局应定期组织进行清理，对于存在以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

1.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。

2.自城市更新单元年规划批准之日起2年内，未办理用地出让手续的。

3.本规定施行后批准的更新单元计划，自公告之日起有效期两年；本规定实施前已批准的更新单元计划，自本规定发布之日起有效期两年。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划按照公告要求失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次。

更新单元计划清退后，依据本规定核发的历史用地处置意见书及批准的更新单元规划自动失效。

## **第二十八条【施行】**

本规定自发布之日起施行，有效期3年，解释权归龙岗区城市更新和土地整备局。