

# 坪地街道城市更新项目评级及城中村综合整治分区调整操作细则

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为科学、高效、有序推动坪地街道拆除重建类城市更新工作，优化城中村综合整治区分区划分，落实重大公共设施，加快重点片区开发建设，结合坪地街道实际情况，制定本操作细则。

**第二条** 根据《深圳市龙岗区城市更新实施办法》（深龙府〔2017〕2号）、《龙岗区城市更新企业信用不良记录“黑名单”信息管理办法》（深龙城更〔2018〕128号）、《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办〔2018〕1号）和《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》等相关规定，对坪地街道范围内的拆除重建类城市更新项目（以下简称：更新项目）进行评级管理时，适用本操作细则。

**第三条** 本操作细则所称城市更新项目评级管理是指政府相关单位主导，项目所在股份公司或更新项目意向合作单位参与，对更新项目在城市更新活动中依法办事、实施推进等情况进行信息采集、评分评级、信息披露和实际应用。

**第四条** 坪地街道城市更新、土地整备利益统筹及集体用地开发与交易监管工作领导小组（以下简称：城市更新领

导小组)负责审定更新项目评级及综合整治区调整“名单”。

坪地街道城市更新中心(以下简称:更新中心)负责组织更新项目评级信息采集、初步评级、异议处理、信息报送及城中村综合整治分区调整等工作。

街道集体资产管理办(以下简称:集资办)负责提供项目评级信息采集、初步评级、异议处理、相关评级信息,提出更新项目评级的意见建议。

**第五条** 经城市更新领导小组审查后同意申报城市更新计划或已列入城市更新计划的更新项目和街道辖区范围内的土地整备利益统筹项目均不纳入本评级范围。

城市更新项目转土地整备利益统筹项目需经城市更新领导小组审查同意。

## **第二章 评级信息的采集**

**第六条** 街道每年9月开展更新项目评级工作。更新中心应会同集资办确定本年度更新项目评级名单。更新中心与集资办应结合行业管理、行政执法以及项目反映的情况,填写《坪地街道城市更新项目评级评分表》(见附件2),更新中心负责汇总评分意见,得出初步评分结果。

**第七条** 涉及更新项目现状合法用地比例、更新意愿征集、范围线划定等事项,由更新中心进行评分。

**第八条** 涉及更新项目的集体用地备案(意向合作书签订)及保证金交纳等事项,由集资办进行评分。

**第九条** 社区股份公司和更新项目意向合作单位均可

向更新中心或集资办反映更新项目评级相关信息。

**第十条** 涉及更新项目单位收到评级通知之日起3个月内提供项目该年度的评级审查材料（见附件1）。

**第十一条** 在一个评分周期内（1年），符合评级的更新项目，更新中心和集资办应填写《坪地街道城市更新项目评级评分表》，按本操作细则开展评级管理事项，各对应类别基准分数之和即为更新项目得分。

### 第三章 更新项目评级

**第十二条** 评级评分采取100分制。更新项目得分达到80分（含）以上的，给予A评级；达到60分（含）不足80分的，给予B评级；得分不足60分的，给予C评级。

**第十三条** 评为A评级的为可实施性较高的更新项目；评为B评级的为具有一定可实施性的更新项目；评为C评级的为可实施性较低的更新项目。

**第十四条** 评级实行一事否决制，更新项目在参与拆除重建类城市更新项目中有下列行为之一，经更新中心或集资办查证属实的，报街道城市更新领导小组确认后，应当评定为C评级，项目范围同步纳入城中村综合整治区调整“名单”：

- （一）更新项目现状合法用地比例低于30%的；
- （二）更新意愿征集按权利人数量和建筑物面积数量低于50%的；
- （三）未在规定时间内提供审查材料的；
- （四）无正当理由未按协议支付保证金的；

（五）在城市更新审批过程中提供虚假资料或故意隐瞒有关事实情况，情节严重的；

（六）更新项目意向合作单位法定代表人、控股公司股东在从事城市更新项目活动中违反法律法规被追究刑事责任的；

（七）故意激化矛盾或煽动相关人员上访或不按街道及更新中心要求落实工作措施，引发 30 人以上的集体上访或其他重大信访维稳事件，造成恶劣影响或重大损失的；

（八）更新项目通过不正当手段影响公平竞争以及组织、协助私分社区集体所有的各类资金、资产等行为经区、街道相关职能部门查证属实的；

（九）存在其他严重违反城市更新相关法律、法规、规章或政策规定的情形。

**第十五条** 更新项目意向合作单位参与坪地街道辖区公共设施征拆，并如期完成拆除任务，可申请加 20 分。参与政府扶贫、政府发起的慈善捐款 30 万以上，或参与政府发起老屋村统租支付租金 30 万以上，可申请加 5 分。加分仅可在该年度使用。

#### **第四章 评级等级异议、复核及审定**

**第十六条** 城市更新中心应将评级初步评分、评级结果书面函告更新项目所在的社区股份公司。

社区股份公司在收到告知函之日起 10 个工作日内没有提出异议的，视为无异议，直接将评级评分、评级结果报城

市更新领导小组审定。

**第十七条** 社区股份公司如对更新项目评级评分、评级结果有异议，可在收到告知函之日起 10 个工作日内提交异议申请书和相关证据材料。

城市更新中心在收到异议申请书之日起 5 个工作日内进行核查，异议成立的，应予以更正，并同时告知社区股份公司；异议不成立的，应书面答复社区股份公司。

**第十八条** 社区股份公司对异议处理结果不服的，可在收到异议处理结果之日起 10 个工作日内书面申请复核一次，经复核认为更新项目异议成立的，根据复核情况相应修改评分、评级，报街道城市更新领导小组审定。

## 第五章 评级信息的披露与应用

**第十九条** 街道城市更新领导小组审定更新项目评分、评级之日起 10 个工作日内，将审定结果书面函告社区股份公司。

**第二十条** 对 A 级项目及符合区职能部门城市更新单元计划申报相关政策优先推进策略项目实行重点跟踪制度，由更新中心采取重点跟进措施，加大相关工作支持力度，协助更新项目加快推进列入更新计划。

**第二十一条** 对 C 级的更新项目列入城中村综合整治分区调整范围，并根据《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》相关规定进行调整。

## 第六章 附则

**第二十二条** 本办法由城市更新领导小组负责解释。本操作细则自公布之日起正式实施，有效期为 1 年。

附件 1:

### 项目评级审查材料清单

- 1、项目范围图；
- 2、项目权属图；
- 3、项目房屋信息图；
- 4、项目意愿征集汇总表；
- 5、项目股东大会及“三会”；
- 6、项目意向合作书；
- 7、其他需要提供的材料。

附件 2:

## 坪地街道城市更新项目评级评分表

项目名称: \_\_\_\_\_更新单元

评价类别: 城市更新项目相关情况

评分单位: 城市更新中心和集体资产办

序号	存在一事否决制规定的情形	是	否
1	更新项目现状合法用地比例低于 30%		
2	更新意愿征集按权利人数量和建筑物面积数量均低于 50%		
3	未在规定时间内提供审查材料		
4	无正当理由未支付保证金		
5	在城市更新审批过程中提供虚假资料或故意隐瞒有关事实情况, 情节严重		
6	更新项目或其法定代表人、股东在从事城市更新活动中违反法律法规被追究刑事责任		
7	故意激化矛盾或煽动相关人员上访或不按街道要求采取有效措施, 引发 30 人以上的集体上访或其他重大信访维稳事件, 造成恶劣影响或重大损失		
8	更新项目存在通过不正当手段影响公平竞争以及组织、协助私分社区集体所有的各类资金、资产等行为经区相关职能部门查证属实		
9	存在其他严重违反城市更新相关法律、法规、规章、或政策规定的情形		
无一事否决制情形的, 填写下表			

序号	信息类别	基准分	评分标准	得分	数据采集单位	备注
1	五类合法用地情况	30	单元合法用地满足 60%得 30 分，满足 50%但未达 60%得 20 分，未满足 50%不得分。		城市更新中心	
2	更新意愿签订情况	30	完成了两个三分之二更新意愿签订得 30 分，完成了一个三分之二更新意愿签订得 20 分，否则不得分。			
3	更新单元范围线划定情况	15	已划定更新单元范围线得 15 分，未划定或范围线划定已过期不得分。			
4	集体用地备案（意向合作协议签订）情况	15	已完成集体用地开发意向合作协议签订及备案得 15 分，走完部分程序的酌情得分。		集资办	
5	保证金缴纳情况	10	完成集体用地意向合作协议签订后，按协议要求及时到位保证资金，每逾期 1 个月到位或缴纳额度不足扣 5 分，扣完为止。			
得分汇总		100	——		——	
加分事项		20	更新项目参与公共设施征拆，并限时完成拆除任务。		城市更新中心	
		5	参与政府扶贫、政府发起的慈善捐款 30 万以上，或参与政府发起老屋统租支付租金 30 万以上。			