附件1

龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级实施细则（修订版）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范龙岗区旧工业区改造升级工作，加快推动旧工业区通过增加辅助性设施类综合整治改造升级（以下简称综合整治），根据《深圳市城市更新办法》（市府令第290号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（市府办〔2016〕38号）、《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）等规定，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于龙岗区辖区范围内旧工业区综合整治，主要为消除安全隐患、完善产业及配套功能、改善空间环境品质等，不增加经营性面积。

第二章 综合整治内容

第三条 本实施细则所称旧工业区综合整治主要包括以下内容：

（一）在不改变建筑主体结构和使用功能的前提下，可增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、警务（门卫）室、配电房、垃圾转运站（房）、微型消防站等辅助性公用设施。

（二）加固厂房、宿舍、办公楼、饭堂等现状建筑物结构，整治提升上述建筑物的室内空间布局、楼地面、天面、墙面、天花板及外立面等。在满足《深圳市建筑设计规则》等规范要求的前提下，为有效利用现有产业空间，促进产业升级，可通过对现有旧工业建筑内部空间重新梳理、优化分割，合理布局生产、研发、配套用房（包括食堂、医疗室、党群活动中心、文化活动室、阅览室及小型配套商业等配套服务设施）。经整治提升后的生产用房建筑面积原则上不少于原建筑面积的80%或原生产用房建筑面积保持不变。对确因引进重大产业需求或建设总部项目的，可适当提高研发、配套设施比例。

（三）更新改造工业区给排水系统、高低压配电系统、照明系统、通风空调系统、防排烟系统、消防系统、网络电话系统、综合安防系统、楼宇控制系统、能耗监测系统、门禁系统、停车场出入口管理系统等。

（四）整治提升工业区内部道路、停车、装卸货平台、围墙、出入口、绿化、遮雨棚、运动休闲设施及其他宣传服务设施等。

第四条 对于增加辅助生产的设备用房应充分说明使用功能，屋顶不得增加雨棚及设备用房（电梯机房除外）。

第三章 项目审批

第五条 旧工业区综合整治改造升级应满足下列条件之一：

（一）工业区须以制造业为主，建成时间原则上不低于5年，建成时间以规划验收或竣工验收时间确定；未办理验收的，可通过卫星影像图等方式判定建成时间。

（二）确因企业技术改造、扩大产能等发展需要，须进行综合整治的，由各产业主管部门出具产业发展导向符合性及综合整治必要性的审查意见报区工业和信息化局，由区工业和信息化局审核后报区城市更新领导小组研究认定。

第六条 权利主体应具备改造意愿，可由权利主体申报或委托单一市场主体申报，且项目申报主体在龙岗区实际从事经营活动。申报主体申请综合整治项目时，应提交以下材料（纸质及电子版各一份，如提交复印件需验原件）：

（一）旧工业区增加辅助性设施类综合整治申报表。

（二）旧工业区增加辅助性设施类综合整治项目申报书。主要内容包含：项目概况（含建筑现状、权属情况、产业发展情况、现有企业情况、项目近3年产值税收情况等）、项目申报原因及产业研究等。

（三）具有相应资质的设计单位编制规划建筑设计方案，包括现状情况、改造方案说明、总平面图、各层平面图、剖面图、立面图、效果图、消防设计图等。

（四）项目申报主体不违法加建、抢建的承诺书。

（五）权力主体承诺在今后列入整备或更新计划时对本次加建设施不予以补偿的承诺书。

（六）项目房屋安全检测鉴定报告。

（七）项目地块现状详细信息一览表、建筑物现状功能一览表。

（八）项目整治范围图、建筑物信息图、现状权属图。

（九）项目物业权属资料、更新意愿证明材料，测绘报告（权属清晰能体现总建筑面积的不需提供）。

（十）项目申报主体身份证明材料（如申报主体营业执照副本复印件、法定代表人及项目经办人身份证复印件、法定代表人证明书、授权委托书、申报主体上年度财务审计报告复印件等）。

第七条 项目审批流程如下：

（一）申报主体向辖区街道办相关部门提交初审材料，辖区街道收到申请材料5个工作日内进行形式审查；申请材料不齐全或不符合要求的，应当一次性书面告知申报主体补正及需要补充的资料清单，申报主体逾期不补正或不补充的，不予受理。

（二）初审符合条件的，各辖区街道办将申报材料及初审意见报区工业和信息化局复核，复核通过的由区工业和信息化局在5个工作日内征求相关单位意见；相关单位在收到征求意见函之日起5个工作日内提出书面反馈意见，书面意见应结合各自职责明确是否同意项目开展。区工业和信息化局收齐各单位明确同意意见后，按程序报区分管领导、区城市更新领导小组会议审议。

（三）区城市更新领导小组会议审议通过后，由区工业和信息化局对规划建筑设计方案进行公示，公示期不少于10个自然日。公示内容应包括但不限于辅助性公用设施位置和建筑面积、总平面图、效果图等。公示地点包括但不限于项目现场、平面媒体（《深圳特区报》或《深圳商报》）和龙岗政府在线网站等，公示费用由申报主体承担。

（四）公示期满后，区工业和信息化局对公示意见进行汇总

和处理。公示有异议且异议成立的，由区工业和信息化局依程序进行调查处理，经调查不符合综合整治条件的，不予批准项目开展并及时将结果反馈给申报主体。公示期间公示意见对项目计划有重大调整的，需报区城市更新领导小组进行公示意见处理。

（五）公示无异议或异议不成立的，区工业和信息化局出具审核意见（附综合整治方案），并抄送区发展和改革局、市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局、区住房和建设局、区规划土地监察局、区应急管理局、区城市管理和综合执法局、市交通运输局龙岗管理局、辖区街道办等相关部门。

第四章 项目实施

第八条 已批准开展综合整治的项目，申报主体需委托具有相应资质的设计单位严格按照已审核通过的规划建筑设计方案编制施工图，施工图经第三方审图机构审查合格后，对需申报消防手续的项目报区住建局进行消防审查。

第九条 申报主体向区发展和改革局申请社会投资项目备案或核准。

第十条 申报主体根据《龙岗区小散工程和零星作业安全生产纳管实施细则》的规定在属地街道办事处进行备案。辖区街道办相关部门按照规定组织开展安全生产条件核查。申报主体应根据经审核通过的建筑设计文件组织工程的实施。

第十一条 辖区街道办会同区住房和建设局、区应急管理局、区规划土地监察局等部门依据各自职能对项目进行监管。工程建设违反审批意见、规划建筑设计方案、建筑施工图的，由相关单位依法查处。

第十二条 项目综合整治完成后，申报主体根据规划建筑设计方案、施工图、竣工图等材料自行组织设计单位、监理单位、施工单位等相关责任主体进行竣工验收，并出具竣工验收表（参考附件1-1），必要时辖区街道办应进行监督和指导。

竣工验收合格后，申报主体向区住房和建设局申请消防单项验收。同时应委托第三方测绘机构进行建设工程竣工测量，并将竣工测量报告报区工业和信息化局备案，由区工业和信息化局抄送市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、辖区街道办等相关部门。

消防验收通过后，申报主体向市规划和自然资源局龙岗管理局申请现场规划核查，并由市规划和自然资源局龙岗管理局出具规划核查报告。

第十三条 经市规划和自然资源局龙岗管理局核实无异议的，申报主体将竣工图、竣工验收表、消防验收、规划核查报告等材料提交至辖区街道办申请现场核查。辖区街道办会同区工业和信息化局、区住房和建设局、区规划土地监察局、区应急管理局、区城市管理和综合执法局等相关部门结合自己职责对综合整治项目进行现场核查并出具核查意见（参考附件1-2），必要时可组织第三方专业机构共同参与。未经现场核查或核查不合格的，不得投入使用。

通过现场核查的综合整治项目，由辖区街道办将竣工图、竣工验收表、消防验收、规划核查报告、现场核查意见等抄送区工业和信息化局。

涉及特种设备的，在安装后、投入使用前，特种设备使用单位应依法办理使用登记。

第五章 职责分工

第十四条 各部门职责如下：

区工业和信息化局：负责统筹综合整治工作的开展；负责综合整治政策制定和调整；负责对街道办提交的项目初审材料进行复核；负责审查项目是否符合市、区产业发展规划；负责综合整治方案的意见征集和提请会议审议。

辖区街道办：负责对辖区内企业申请综合整治的材料进行初

审；负责项目施工安全的全面监管；负责对辖区项目范围内的违法加改扩建等行为进行查处；负责处理因项目引发的信访维稳工作；负责日常巡查监管；负责组织各单位现场核查。

区城市更新和土地整备局：负责审查用地范围是否列入城市更新单元范围。

区土地整备事务中心：负责审查用地范围是否列入土地整备、房屋征收计划范围内。

市规划和自然资源局龙岗管理局：负责对综合整治项目的规划建筑设计方案进行审查；负责项目规划核查并出具规划核查报告；负责核查土地权属、规划用途、土地利用总体规划，核查是否影响近期建设规划等情况。

区住房和建设局:负责指导街道办做好综合整治项目的安全生产管理工作；负责对实施的需要申报消防手续的项目，进行消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

市土地储备中心：负责审查用地范围是否已经纳入国有储备用地范围内。

区规划土地监察局：负责指导、督促各街道办对辖区内违法加建行为进行查处，同时对涉及改变建筑功能、增加经营性建筑面积的项目进行查处。

区应急管理局、区城市管理和综合执法局、市交通运输局龙岗管理局等部门依据各自职能对项目进行监管。

第六章 监督管理

第十五条 申报主体对申报材料的真实性负责，应承诺提交的所有材料原件、复印件及其内容是真实有效的，如有虚假而导致的法律责任由申报主体承担。建设单位应承担主体责任，承担旧工业区改造升级的施工、消防、建筑质量、生产安全等责任，依法依规开展施工工作。

旧工业区综合整治的设计、施工必须符合国家、地区工程建设技术标准。设计、审图、施工、工程监理等单位依法对建设工程的设计、施工质量负责。

第十六条 辖区街道办应按属地管辖原则，根据职责对项目进行全过程的监管；对备案外新增的违法用地和违法建设行为，应及时制止并依法查处。杜绝违法抢建、加建、改建等违法建设行为。

第十七条 按照本实施细则所开展的综合整治不改变原有规划、土地、建筑、产权的性质，整治提升行为及结果不作为土地及建筑物权属的认定依据，不影响城市规划的实施。

第十八条 区相关部门和各街道依照本实施细则开展的工作，纳入容错机制，按照《中共深圳市龙岗区委关于印发<龙岗区实施容错纠错激励干部担当作为操作办法（试行）>的通知》（深龙委字〔2018〕3号）有关规定执行。

第十九条 具有批准、审查、监督等职责的各职能部门、街道办及其工作人员，在履行职责时滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关或者监察机关依法依规给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十条 建设单位或个人在项目综合整治过程中有以下行为的，由原批准部门依法撤销批准的文件，工程建设按违法建筑进行处理，因此产生的责任与损失由建设单位或个人自行承担；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）建设单位或个人采取欺骗、贿赂等不正当手段取得综合整治项目审批意见的。

（二）未经批准擅自改变功能并进行建设的。

（三）未按审批意见及设计方案进行建设的。

（四）存在违法抢建、加建等行为的。

（五）法律、法规、规章规定的其他违法行为。

第七章 附则

第二十一条 本实施细则不溯及既往，自发布之日起施行，有效期3年。《龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级实施细则（试行）》（深龙工信规〔2020〕3号）同时废止。

第二十二条 旧工业区综合整治按照《龙岗区小散工程和零星作业安全生产纳管实施细则》的规定，纳入小散工程范畴进行安全纳管。

第二十三条 经市、区政府认定的重点项目，批复流程可参照本细则执行。

第二十四条 本实施细则由区工业和信息化局负责解释。