附件2

《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）》编制说明

为加快推动龙岗区旧工业区增加辅助性设施类综合整治改造升级，完善园区配套，提升园区环境，合理利用产业空间，促进产业高质量发展，结合我区产业发展实际，对《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）（以下简称《实施细则》）开展修订工作。

一、原《实施细则》修订的必要性

2020年5月19日印发了《实施细则》，在实施细则的指导下，实施了一批旧工业区的改造升级，取得了初步成效：消除安全隐患，完善园区的配套功能，产业空间品质得到一定程度的提升，产业环境进一步优化，营造了一批高品质产业园区，推动我区经济有质量的稳定增长。根据审批工作和旧工业区综合整治实施过程中遇到的一些问题，在充分研究的基础上，建议对《实施细则》进行修订。主要原因有以下几点：一是旧工业区的园区性质及建成时间的认定较为模糊；二是区城市更新领导小组2023年第4次会议纪要要求项目需委托具有相应资质设计单位编制建筑设计文件，并报市规划和自然资源局龙岗管理局审核，待按要求优化完善后提请区城市更新领导小组会议审议；三是为了发挥街道办属地管理职能，加强城市精细化管理，且街道需对项目进行全过程监管，街道应作为旧工业区综合整治的初审单位；四是综合整治项目实施缺少《深圳市建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等文件，无法进一步向区住建局申请办理施工许可证；五是旧工业区综合整治审批、实施、使用中各相关部门监督管理的职责不明确；六是部分条款存在重复糅杂的内容表述；七是原《实施细则》实施数年，政策已经到期。

二、修订的原则

（一）衔接现有政策、制度、法律、规范体系。

（二）面向实施，增强旧工业区综合整治的可操作性。

（三）规范项目管理，做好安全生产，加强监督管理。

三、主要修订的内容

本次修订对《实施细则》原框架进行了适当调整并对条文的内容进行精简。修订后的《实施细则》分7章24条，包括总则、综合整治内容、项目审批、项目实施、职责分工、监督管理、附则。修订主要内容如下：

1. 第一章 “总则”

**1、修改政策依据及综合整治的目的。**根据《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）文件，明确综合整治的目的是消除安全隐患、完善产业及配套功能、改善空间环境品质等。

1. 第二章 “综合整治内容”

**1、不再区分原《实施细则》中增加辅助性公用设施和穿衣戴帽类（外立面改造）两种类型。**将原条文第三条、第四条删减优化修订为第三条。主要原因是考虑到近年来穿衣戴帽（外立面改造）工程量相对较大，且对城市风貌具有一定的影响，对此类项目应当提请区分管领导、区城市更新领导小组会议审议。

**2、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）。**通过对近年来建成的项目进行走访调研，发现屋顶增加的设备用房在后期使用过程中，通过改建被用作接待、办公、食堂等空间，不符合消防设计规范；同时部分申报项目大规模增加屋顶雨棚，存在较大的改造风险及面对恶劣天气情况下的安全问题，故新增第四条。

1. 第三章 “项目审批”

**1、明确旧工业区的定义。**旧工业区是以制造业为主，并参考其他区经验，设定了工业区建成时间原则上不低于5年。对于确因产业实际发展需要，须进行综合整治改造升级的，由产业主管部门出具审核意见并报区城市更新领导小组认定。综上所述新增第五条，避免工业园区建成即改造的情况。

**2、强化安全生产，增加申报材料。**根据区城市更新领导小组2023年第4次会议纪要的要求，将原条文中第二条申报主体部分和原条文第九条合并为第六条，要求综合整治的设计单位应具有相应的设计资质。优化申报材料，申报阶段需提交建筑设计方案，利于相关部门审核和决策。

**3、优化申报审核流程及要求。**街道应发挥属地职能，且有对项目进行全过程监管责任，应当作为旧工业区综合整治的初审单位，对申报材料进行形式审查。另外，对于各部门提出的书面反馈意见，应结合各自职责明确是否同意项目开展，对于有意见的设计方案应修改完善后出具书面同意意见。由于申报阶段已出具建筑设计方案，对原细则中规划公示和建筑设计公示合并为一次公示。将市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市管理和综合执法局、市交通运输局龙岗管理局纳入区工信局审核意见的抄送单位是考虑到市规资局龙岗管理局是本次建筑方案的审核单位，区城管局对建筑立面、外观标识等及市交通局龙岗管理局对有道路开口等有监察的职责。由此以上几种情形将原条文优化合并为第七条，简化申报流程，加强部门监管。

（四）第四章 “项目实施”

**1、批准开展的综合整治项目应委托具有资质的单位编制施工图并经第三方机构审图审查。**修订条文第八条是根据前述申报阶段已提供了建筑设计方案，故对原条文中建筑设计文件进行删减，保留建筑施工图，并强调申报主体需委托具有相应资质的设计单位编制建筑施工图，并经第三方审图机构审查，强化安全生产。其次，考虑到区住建局对消防设计具有审查职责，故要求对需申报消防手续的项目报区住建局进行消防审查。辖区街道办作为安全和查违监管部门，必要时可结合施工方案对综合整治进行监管，有必要将施工图报辖区街道办备案。

**2、备案和安全监管。**根据《龙岗区小散工程和零星作业安全生产纳管实施细则》的规定纳入小散工程，在属地街道办事处进行备案，并按照小散工程由辖区街道办负责安全监管。

**3、建设应严格按照审批、审查方案进行。**综合整治工程建设应按照审核的文件进行项目实施，不得违反审批意见、规划建筑设计方案、建筑施工图等。

**4、补充第三方测绘机构进行竣工测绘**。旧工业区综合整治增加的面积指标是综合整治的重要内容，条文第十二条增加第三方测绘机构对完成的项目进行竣工测量，对各部门核查具有指导意义。

**5、完善市规资局龙岗管理局的竣工规划核查。**市规划和自然资源局龙岗管理局主要负责建筑设计方案的审查，参考规划验收，为保证项目审批和竣工的一致性，综合整治项目由市规划和自然资源局龙岗管理局进行规划核查并出具核查报告。

**6、优化现场核查的条件及统筹单位。**参照其他房屋建设工程的经验，增加现场核查的前置条件，即市规资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、核查报告等材料提交至辖区街道办申请现场核查。辖区街道作为综合整治项目安全监管和查违的主要部门，参照其他区及小散工程的经验，条文第十三条将各部门现场核查的牵头部门修改为辖区街道办。根据各部门职责要求，增减现场核查部门：增加市规划和自然资源局龙岗管理局、区城市管理和综合执法局，由于区城市更新和土地整备局不再对建筑设计方案进行核查，删除区城市更新和土地整备局现场核查的职责。

（五）第五章“职责分工”

**1、加强并明确各部门职责。**在条文第十四条中明确了区工业和信息化局、辖区街道办、区城市更新和土地整备局、区土地整备事务中心、市规划和自然资源局龙岗管理局、区住房和建设局、市土地储备中心、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的职责。区工业和信息化局以行政许可为主，优化区工信局的职责：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。街道办作为初审单位、安全监管和查违的主要部门，优化辖区街道办以下职责：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。删减区城市更新和土地整备局对建筑设计方案的审核。增加市规划和自然资源局龙岗管理局对综合整治项目的建筑设计方案审查以及竣工规划核查。删减区住房和建设局办理建筑工程施工许可证以及对项目进行监管的职责，依据小散工程的相关要求，增加区住建局对项目安全进行监督指导的责任。增加区规划土地监察局的职责：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。

（六）第六章 “监督管理”

**1、强调建设单位、设计、审图、施工、工程监理等单位的职责。**增加第十五条，申报主体依法应对申报材料的真实性负责，建设单位作为工程质量的第一责任人，应对工程质量承担全面责任。设计、审图、施工、工程监理等单位依法对承担的建设工程部分负责。

**2、强调各辖区街道办的监督管理职责。**增加第十六条，辖区街道办对项目进行全过程监管；对违法建设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。

（七）第七章 “附则”

1、第二十一条明确《实施细则》（修订版）自发布之日起施行，有效期3年，原《实施细则》同时废止。

**2、旧工业区综合整治纳入小散工程范畴进行安全纳管。**前述已经明确由于旧工业区综合整治无法办理《建筑工程施工许可证》，依据《龙岗区小散工程和零星作业安全生产纳管实施细则》第三条的规定，将限额以上无法办理施工许可的综合整治纳入小散工程进行安全纳管，新增第二十二条，旧工业区综合整治纳入小散工程范畴进行安全纳管。