附件

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）

1. 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（简称“综合整治”），根据《深圳市城市更新办法》（市政府令第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，不增加经营性建筑面积。

1. 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、雨棚（不含屋顶）、卸货平台、楼梯、门卫室、配电房、泵房、垃圾房、防污染设施房、公厕等辅助性公用设施。

（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%或保持原生产用房建筑面积不变。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、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。

（五）综合整治项目应美观大方，建（构）筑物外立面应采用安全、环保、坚实耐用、富有质感的外装饰材料和防脱落技术措施及施工工艺，建筑风格与周边建筑环境相协调，符合片区城市风貌的控制要求。

第四条 旧工业区综合整治不得在屋顶增加除电梯机房以外的设备用房及雨棚等。

1. 项目审批

第五条 旧工业区综合整治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。物流、仓储为主的园区可参照本实施细则执行。

（二）为支持企业高质量发展，确因企业技术改造、扩大产能、引进重大产业项目等情形，需进行综合整治的，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政府会议研究认定。

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的规划建筑设计方案，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、分析图等。

（四）项目申报主体不违法加建、抢建的承诺书。

（五）权利主体承诺在今后列入土地整备或城市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提交申报材料，辖区街道办收到申报材料5个工作日内进行形式审查；申报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）申报符合条件的，各辖区街道办将申报材料及申报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个工作日内应结合各自职责提出书面反馈意见。区工业和信息化局汇总各职能部门意见并提出处理建议，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、区住房建设局、区规划土地监察局、区应急管理局、区城管和综合执法局、辖区街道办等相关单位。

1. 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房建设局进行消防审查，并报区工业和信息化局备案。

第九条 申报主体向区发展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有关规定在属地街道办进行备案。辖区街道办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实施。

第十一条 辖区街道办会同区住房建设局、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，必要时辖区街道办应进行监督和指导。

竣工验收合格后，申报主体向区住房建设局申请消防单项验收。同时应委托第三方测绘机构根据区工业和信息化局备案图纸开展建设工程竣工测绘，竣工测绘成果经测绘审核机构审核后，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、辖区街道办等相关单位。

第十三条 申报主体将竣工图、竣工验收表、消防验收等材料提交至区工业和信息化局申请现场核查。区工业和信息化局会同市规划和自然资源局龙岗管理局、区住房建设局、区规划土地监察局、区应急管理局、区城管和综合执法局、辖区街道办等相关单位结合各自职责对综合整治项目进行现场核查并出具核查意见，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。

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。

1. 职责分工

第十四条 区工业和信息化局：负责统筹综合整治工作；负责综合整治政策的制定和调整；负责对街道办提交的项目申报材料进行复核；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审议；负责组织各相关单位对已竣工项目现场核查并出具核查意见。

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。

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核，并参与现场核查；负责对项目范围内相关规划、土地权属、影响近期建设规划等情况进行核查。

区住房建设局: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。

区城市更新和土地整备局（含区土地整备事务中心）：负责审查用地范围是否列入城市更新单元、土地整备、房屋征收计划范围。

市土地储备中心：负责审查用地范围是否纳入国有储备用地范围。

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改扩建行为进行查处，同时对涉及改变建筑功能、增加经营性建筑面积等行为进行查处。

区城管和综合执法局：负责建立建（构）筑外立面材质负面清单，并对建（构）筑物外立面外观、材质等提出修改意见后报“美丽龙岗 精彩蝶变”行动领导小组办公室审核。

区应急管理局等部门依据各自职能对项目进行监管。

1. 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，如有提供虚假材料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，根据职责加强对项目事中事后的全过程监管；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办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、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。

1. 附则

第二十一条 自本实施细则施行之日起，取得批准开展综合整治的审核意见后一年内未开工或两年内未完成竣工现场核查的，原批准文件自行失效。

确因客观原因未能在规定时间内完成竣工现场核查的，申报主体须书面向区工业和信息化局提出延期申请，经区工业和信息化局同意后可延期一年。

因批准文件失效导致的一切法律后果及相关责任由原申报主体自行承担。

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有关规定，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，批复流程可参照本实施细则执行。

第二十四条 本实施细则由区工业和信息化局负责解释。

第二十五条 本实施细则自2024年1月5日起施行，有效期3年。