

龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目内 及周边公共设施管理规定

第一章 总则

第一条 为加快龙岗区城市更新项目内及周边公共设施建设步伐，完善城市功能，改善人居环境，拓宽融资渠道，引导社会资金投入龙岗区城市更新项目内及周边公共设施项目，根据《深圳市人民政府关于进一步鼓励和引导社会投资的若干意见》（深府〔2010〕81号）等有关规定，结合近年的工作实践，制定本规定。

第二条 对于应由本级财政资金建设的城市更新项目内及周边市政道路、学校、医院、文体、公园、养老院和公共交通（含二层连廊、风雨连廊等附属设施）等独立占地的市政公用设施和公共服务设施项目，以及河道整治及相关水利设施建设工程项目（以下统称为“公共设施”），区政府鼓励和引导社会资金投入建设，由区政府按规定程序确定项目投资人，投资人自行筹措项目建设资金，组织工程建设工作，项目竣工验收后移交给业主单位。政府按协议约定给予投资人适当的补贴。

投资人扣除政府补贴额后的投资可按照相关规定列入该城市更新项目的开发成本。

第三条 公共设施的产权属政府所有，由区政府指定设施使

用单位行使建设期间的业主单位权利，履行业主单位义务。项目建设期间，业主单位为以下区各职能部门或辖区街道办事处（以下简称街道办）：学校业主单位为区教育部门，医院为区卫生健康部门，养老院按照管理权限为区民政部门或街道办，公园按照管理权限为区城管部门或街道办，文体设施按照管理权限为区文体部门或街道办，河道整治及相关水利设施建设工程按照管理权限为区水务部门或街道办，除另有规定外，市政道路、公交首末站及其它设施的业主单位为街道办，由街道办统一管理并在建成后向相关管理职能部门移交。

公共设施项目建成后，需办理产权登记的，按龙岗区政府物业管理相关规定办理。

第四条 区城市更新部门是全区城市更新项目内及周边公共设施建设工作的综合协调部门，主要协助业主单位确定公共设施建设项目投资人，配合业主单位协调推动投资人开展公共设施建设。

业主单位负责与投资人签订各阶段监管协议，发放建设单位确认书，向投资人提出项目设计和使用要求，并对提交的设计方案和标准提出意见，参与项目建设相关的重大决策，负责项目建设的监督管理，协助投资人办理相关行政许可或审批手续，代表政府接收和管理建成后的公共设施，协助投资人申请政府补贴资金等相关工作。

公共设施项目所在辖区街道办负责协助投资人解决在项目建设过程的相关问题，依法开展项目用地的土地整备和房屋征收

等相关工作。

交通运输部门负责代表政府接收和管理建成后的公交首末站、市政道路、桥梁和交通安全设施等工作。

发改、财政、审计、规划和自然资源、生态环境、水务、交通运输、住房建设、城市管理等部门根据龙岗区政府投资项目相关建设管理规定，并联审批，加快办理相关行政许可和审批手续，依法开展相关监督工作。

投资人与业主单位在项目建设过程中存在意见分歧的，可由区城市更新部门先行协调，再报区领导主持召开的城市更新工作会议（以下简称“区城市更新工作会议”）审议。

第五条 公共设施项目建设资金全部由投资人投入，投资人应与业主单位共同设立项目建设资金监管专户，确保建设资金专款专用，项目建设资金须全部经专户支出。

投资人须将公共设施项目所涉及合同，于签订后 10 个工作日内报业主单位及资金专户监管银行备案。

第二章 项目决策

第六条 根据上层次法定规划，有意向的城市更新项目投资投资人可向项目辖区街道办提出投资建设城市更新项目内及周边公共设施项目的申请。

申请材料应包括城市更新项目的基本情况，与之配套的周边公共设施项目建设的必要性、建设规模、主要建设内容、建设计

划、投资匡算、用地的获取、房屋征收方案、建设资金筹措方案以及需解决的其它问题等内容。

街道办应对申报公共设施项目的实施可行性、存在问题及对存在多个意向投资人的选择建议等提出初步意见并报区城市更新部门。

第七条 区城市更新部门应与投资人就项目建设规模和标准、总投资匡算、用地的获取、资金筹措方案、前期和施工阶段完成时限及其它有关责任等达成初步意见。

第八条 区城市更新部门统一向发改、规划和自然资源、交通运输、业主单位及其他相关部门征求意见，经综合协调后提出意见，报区城市更新工作会议审定。区城市更新工作会议审定后，由区发改局按程序办理立项审批。

第三章 项目前期工作监管

第九条 根据区城市更新工作会议的决定，业主单位与投资人签订前期工作监管协议。业主单位、投资人及银行签订建设资金监管专户监管协议，对公共设施项目建设资金进行监管。

前期工作监管协议主要内容应包括项目的基本概况、建设规模、匡算总投资、建设内容和标准、完成前期工作的时限、资金监管方式、项目建设管理小组构成、产权性质、项目移交、政府补贴的方式、违约处理方式以及相关法律责任等。

建设资金监管专户监管协议主要内容应包括建设资金监管

专户设立、管理、支付程序、监管专户期限、各方的权利义务以及相关法律责任等。

公共设施项目用地尚未完成收（转）地或房屋征收的，区房屋征收部门可按有关规定提请区政府做出房屋征收决定，辖区街道办作为征收实施单位依法开展项目土地整备和房屋征收工作。

第十条 投资人应组建项目建设管理小组，管理小组成员的构成由投资人与业主单位在前期工作监管协议中作出约定；投资人也可委托具有相应资质的机构作为项目管理单位，共同承担相应的法律责任。

投资人完成以上工作后，业主单位根据区城市更新工作会议的决定，向投资人出具《公共设施项目建设单位确认书》。投资人据此作为建设单位按规定开展项目的建设，并承担相应的法律责任。

第十一条 根据上层次法定规划，业主单位、投资人按照龙岗区政府投资项目管理规定和审批等相关规定，申请城市更新项目内及周边公共设施的前期立项并开展相关前期工作，报发改、规划和自然资源、生态环境、水务、交通运输、住房建设、城市管理等相关管理部门申请办理相关行政许可或审批手续。

第十二条 投资人编制的项目设计方案，应经业主单位审查确认，并报规划和自然资源部门、交通运输部门等相关管理部门审批通过后，方可开展初步设计和项目概算编制工作。

第十三条 投资人应根据批准的设计方案组织开展项目初步设计和项目概算编制工作。初步设计和项目概算文件应由具有

相应资质的单位编制，经项目业主单位同意后，报区发改部门审批。

区发改部门按程序组织项目概算评审，批复项目投资概算。经区发改部门正式批复的项目总概算金额，即为项目计划总投资，作为政府补贴资金额度计算的依据。

概算批复文件应同时抄送区财政、区更新部门及业主单位。

第四章 项目建设期间监管

第十四条 公共设施项目概算批复后，业主单位应与投资人签订建设工作监管协议。

建设工作监管协议主要内容应包括项目的基本概况、建设规模、项目总投资、应完成的设计内容和标准、工期和计划进度安排、资金专户监管、质量验收标准、安全文明施工要求、劳动保障、资金筹措、产权性质、项目移交、项目决算投资额认定方式、政府补贴额度、违约处理方式以及相关法律责任等。

项目决算投资额认定方式应按照竣工决算报告审核管理、龙岗区政府投资项目管理等相关规定进行约定。

第十五条 投资人应按批准的初步设计、概算批复和监管协议的有关规定开展施工图设计工作，施工图设计标准不应低于批准的初步设计标准。设计文件经征求业主单位意见后，报规划和自然资源等相关部门批准，批准后设计文件应报业主单位。

第十六条 投资人应依法按有关规定开展项目的招标投标

和设备采购工作，不得恶意压低工程或设备合同造价，按规定与施工单位和其他参建单位签订相关协议，依法依规组织项目建设，保证建设资金到位，确保安全文明施工和劳动保障，施工质量标准达到有关要求。

项目工程实行无现场签证管理，因特殊原因确需变更设计，导致项目建设规模、建设标准及建设内容发生变化的，应在征得业主单位同意后，按照龙岗区政府投资项目管理相关规定办理手续。

因不可抗力、设计变更等原因，导致项目预算超出总概算的，应根据区政府投资项目管理的相关规定办理概算调整手续，报区政府审批。按相关规定办理概算调整手续并经区政府同意的，增加投资部分由区政府按本规定第二十一条的比例承担；未按相关规定办理概算调整手续的，增加投资部分由投资人按照建设工作监管协议约定承担。

第十七条 投资人应按有关规定择优选取有资质的工程监理单位开展监理工作。

监理单位受投资人委托，应遵照职业操守，严格执行工程建设规范的相关管理规定。监理月报应同时抄送投资人和业主单位。

第十八条 业主单位应严格履行建设项目业主单位职责，加强对施工现场的监督检查，如发现建设标准和工程质量不符合设计及规范要求的，应责令投资人进行整改。

第十九条 工程完工后，投资人应会同业主单位和有关单位

按相关规定组织项目工程竣工验收，做好与业主单位的移交工作。需办理产权登记的，投资人应配合相关部门办理登记手续。

第五章 补贴资金核拨

第二十条 政府给予投资人的补贴资金实行部门年度财政预算管理，纳入区政府年度投资项目计划安排，财政部门根据纳入年度部门财政预算情况拨付补贴资金。补贴资金计划根据公共设施项目建设的进度需求，由业主单位向区发改部门申请纳入下年度政府投资项目计划，同时向区财政部门申请纳入下年度部门财政预算。

第二十一条 政府给予投资人的补贴额度原则上不超过区发改部门批复的公共设施项目总概算的 40%，特殊情况由区政府另行研究决定。补贴资金按照项目实施进度下达投资计划和拨付资金：

（一）对于总概算投资不超过 3000 万元的项目，在项目竣工移交后，投资人可向业主单位申请补贴资金。业主单位核实后，向区发改部门申请下达总概算补贴额度 70%的投资计划，由区财政部门下达资金指标给业主单位，业主单位再拨付到投资人的监管专户。余额根据项目建设的实际情况，按照第二十二条规定审定项目投资额后核拨。

（二）对于总概算投资超过 3000 万元的项目，原则上可按每 3000 万元投资进度申请核拨 1 次相应的补贴资金，当核拨到

总概算补贴额度的 70%时停止。余额根据项目建设的实际情况，按照第二十二条规定审定项目投资额后核拨。

第二十二条 投资人应按规定编制项目竣工图和竣工结算，报业主单位核对现场确认，由业主单位按照建设阶段监管协议约定的项目决算投资额认定方式，申请审核项目建筑安装工程费用。

经审定的建筑安装工程费与区发改部门批复的项目总概算中建筑安装工程费金额比值大于或等于 100%的，除区政府另有扩大建设规模或提高建设标准决定外，按不超过项目总概算的 40%核拨补贴资金；比值小于 100%的，按比值核减相应比例的补贴资金。

第二十三条 业主单位按总概算批复中的建设单位管理费提取 40%作为项目建设管理经费。具体支出用途应符合财政部有关规定。

业主单位在总概算批复后向区发改部门申请项目建设管理经费的投资计划，投资计划下达后，区财政部门予以拨付。

第六章 责任追究

第二十四条 投资人违反前期工作监管协议，项目前期资金不到位，造成无法按监管协议期限完成项目用地房屋征收和项目报建等前期工作的，业主单位可根据前期工作监管协议的约定取消投资人资格，终止前期工作监管协议，相关法律责任和所发生

的相关费用按前期工作监管协议的约定处理,并通知相关职能部门、行业协会,依法依规记入相关企业信用档案。

第二十五条 投资人违反建设工作监管协议,建设资金不到位,管理混乱,未按规定办理相关报建手续擅自开工,或造成严重质量安全事故和社会不稳定事件,或经整改后仍不能达到有关要求,或无法按协议期限完成项目建设的,业主单位可根据建设工作监管协议的约定,取消投资人资格,终止建设工作监管协议,并通知相关职能部门、行业协会,依法依规记入相关企业信用档案。建设工作监管协议中止后,由业主单位会同区城市更新部门另行研究项目后续处理方案,报区政府审议。

政府按照审定的完成投资额给予 20% 的补贴,补贴须优先用于投资人遣散参建单位和社会维稳的开支。投资人所完成的投资额,由业主单位委托有资质的单位,根据实际完成工程量编制工程现状图和结算书后,根据区政府投资项目管理相关规定,审定项目投资额。

第二十六条 业主单位发现勘察、设计、监理、施工和相关参建单位工作不力,勘察设计质量达不到有关要求,或虚报项目概算,或造成严重质量安全事故,可根据监管协议的约定,责令投资人与相应的参建单位终止相关协议,另行选取有相应资质的参建单位继续开展相关工作,相关法律责任和所发生的费用按监管协议的约定处理。业主单位按照建设管理有关规定对参建单位进行履约评价,并通知区建设部门。

第二十七条 对违反本规定的行为,任何组织和个人均有权

向有关部门举报。监察机关应当加强对有关部门及其工作人员的监督。

第七章 附则

第二十八条 投资人因自身客观原因，无法继续按约定建设公共设施项目的，按照申请建设公共设施项目的程序，取消公共设施项目建设。

第二十九条 本规定生效前已按照《关于印发龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目周边公共设施暂行规定的通知》（深龙府办〔2012〕32号）规定签订了公共设施项目建设阶段监管协议的，各相关单位仍按照原规定程序和职责分工推进项目实施。

第三十条 本规定由区城市更新部门负责解释。

第三十一条 本规定自2023年10月26日起施行，有效期5年。