

房地产专业委法律资讯

2019年3月刊 总第20期

2019/3/31

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	- 2 -
住房和城乡建设部 人力资源社会保障部联合下发《建筑工人实名制管理办法（试行）的通知》：“施工现场建筑工人从3月1日必须实名制”	- 2 -
深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》的通知	- 9 -
工程建设项目审批制度改革全面启动，消防、人防、技防并入施工图设计文件审查 ...	- 40 -
国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知	- 49 -
深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）	- 55 -
深圳市住房和建设局关于发布《深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）》的通知	- 67 -
【本委简介】	- 71 -

【新规速递】

住房和城乡建设部 人力资源社会保障部联合下发《建筑工人实名制管理办法（试行）的通知》：“施工现场建筑工人从3月1日必须实名制”

近日，住房和城乡建设部 人力资源社会保障部联合下发《建筑工人实名制管理办法（试行）的通知》，并于3月1日正式实施。

1、建立全国统一服务信息平台，项目部动态履职信息一网打进，该平台又是将是行业治理的一把利剑。

（1）建立标准：住房和城乡建设部 人力资源社会保障负责组织实施全国建筑工人管理服务信息平台的规划、建设和管理，制定全国建筑工人管理服务信息平台数据标准。

（2）各地方主管部门负责落实执行：省（自治区、直辖市）级以下住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门负责本行政区域建筑工人实名制管理工作，制定建筑工人实名制管理制度，督促建筑企业在施工现场全面落实建筑工人实名制管理工作的各项要求；负责建立完善本行政区域建筑工人实名制管理平台，确保各项数据的完整、及时、准确，实现与全国建筑工人管理服务信息平台联通、共享。

（3）企业数据及时上传：建筑企业通过信息化手段将相关数据实时、准确、完整上传至相关部门的建筑工人实名制管理平台。

建筑业现场履职信息将全网覆盖，这将是继住建部四库一平台、社保交纳信息全国联网后，又一把市场监管的利剑！

2、建设单位按照工程进度将建筑工人工资按时足额付至建筑企业在银行开设的工资专用账户。

3、全面实行建筑业农民工实名制管理制度，坚持建筑企业与农民工先签订劳动合同后进场施工。并在相关建筑工人实名制管理平台上登记，方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动。

4、进入施工现场的建设单位、承包单位、监理单位的项目管理人员及建筑工人均纳入建筑工人实名制管理范畴。

5、已录入全国建筑工人管理服务信息平台建筑工人，1年以上（含1年）无数据更新的，再次从事建筑作业时，建筑企业应对其重新进行基本安全培训，记录相关信息，否则不得进入施工现场上岗作业。

6、施工现场原则上实施封闭式管理，设立进出场门禁系统，采用人脸、指纹、虹膜等生物识别技术进行电子打卡；不具备封闭式管理条件的工程项目，应采用移动定位、电子围栏等技术实施考勤管理。

7、实施建筑工人实名制管理所需费用可列入安全文明施工费和管理费。

各省、自治区住房和城乡建设厅、人力资源社会保障厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、人力资源社会保障局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、人力资源社会保障局：

第一条 为规范建筑市场秩序，加强建筑工人管理，维护建筑工人和建筑企业合法权益，保障工程质量和安全生产，培育专业型、技能型建筑产业工人队伍，促进建筑业持续健康发展，依据建筑法、劳动合同法、《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1号）和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）等法律法规及规范性文件，制定本办法。

第二条 本办法所称建筑工人实名制是指对建筑企业所招用建筑工人的从业、培训、技能和权益保障等以真实身份信息认证方式进行综合管理的制度。

第三条 本办法适用于房屋建筑和市政基础设施工程。

第四条 住房和城乡建设部、人力资源社会保障部负责制定全国建筑工人实名制管理规定，对各地实施建筑工人实名制管理工作进行指导和监督；负责组织实施全国建筑工人管理服务信息平台的规划、建设和管理，制定全国建筑工人管理服务信息平台数据标准。

第五条 省（自治区、直辖市）及以下住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门负责本行政区域建筑工人实名制管理工作，制定建筑工人实名制管理制度，督促建筑企业在施工现场全面落实

建筑工人实名制管理工作的各项要求；负责建立完善本行政区域建筑工人实名制管理平台，确保各项数据的完整、及时、准确，实现与全国建筑工人管理服务信息平台联通、共享。

第六条 建设单位应与建筑企业约定实施建筑工人实名制管理的相关内容，督促建筑企业落实建筑工人实名制管理的各项措施，为建筑企业实行建筑工人实名制管理创造条件，按照工程进度将建筑工人工资按时足额付至建筑企业在银行开设的工资专用账户。

第七条 建筑企业应承担施工现场建筑工人实名制管理职责，制定本企业建筑工人实名制管理制度，配备专（兼）职建筑工人实名制管理人员，通过信息化手段将相关数据实时、准确、完整上传至相关部门的建筑工人实名制管理平台。

总承包企业（包括施工总承包、工程总承包以及依法与建设单位直接签订合同的专业承包企业，下同）对所承接工程项目的建筑工人实名制管理负总责，分包企业对其招用的建筑工人实名制管理负直接责任，配合总承包企业做好相关工作。

第八条 全面实行建筑业农民工实名制管理制度，坚持建筑企业与农民工先签订劳动合同后进场施工。建筑企业应与招用的建筑工人依法签订劳动合同，对其进行基本安全培训，并在相关建筑工人实名制管理平台上登记，方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动。

第九条 项目负责人、技术负责人、质量负责人、安全负责人、劳务负责人等项目管理人员应承担所承接项目的建筑工人实名制

管理相应责任。进入施工现场的建设单位、承包单位、监理单位的项目管理人员及建筑工人均纳入建筑工人实名制管理范畴。

第十条 建筑工人应配合有关部门和所在建筑企业的实名制管理工作，进场作业前须依法签订劳动合同并接受基本安全培训。

第十一条 建筑工人实名制信息由基本信息、从业信息、诚信信息等内容组成。

基本信息应包括建筑工人和项目管理人员的身份证信息、文化程度、工种（专业）、技能（职称或岗位证书）等级和基本安全培训等信息。

从业信息应包括工作岗位、劳动合同签订、考勤、工资支付和从业记录等信息。

诚信信息应包括诚信评价、举报投诉、良好及不良行为记录等信息。

第十二条 总承包企业应以真实身份信息为基础，采集进入施工现场的建筑工人和项目管理人员的基本信息，并及时核实、实时更新；真实完整记录建筑工人工作岗位、劳动合同签订情况、考勤、工资支付等从业信息，建立建筑工人实名制管理台账；按项目所在地建筑工人实名制管理要求，将采集的建筑工人信息及时上传相关部门。

已录入全国建筑工人管理服务信息平台的建筑工人，1年以上（含1年）无数据更新的，再次从事建筑作业时，建筑企业应对其

重新进行基本安全培训，记录相关信息，否则不得进入施工现场上岗作业。

第十三条 建筑企业应配备实现建筑工人实名制管理所必须的硬件设施设备，施工现场原则上实施封闭式管理，设立进出场门禁系统，采用人脸、指纹、虹膜等生物识别技术进行电子打卡；不具备封闭式管理条件的工程项目，应采用移动定位、电子围栏等技术实施考勤管理。相关电子考勤和图像、影像等电子档案保存期限不少于2年。

实施建筑工人实名制管理所需费用可列入安全文明施工费和管理费。

第十四条 建筑企业应依法按劳动合同约定，通过农民工工资专用账户按月足额将工资直接发放给建筑工人，并按规定在施工现场显著位置设置“建筑工人维权告示牌”，公开相关信息。

第十五条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门、建筑企业、系统平台开发应用等单位应制定制度，采取措施，确保建筑工人实名制管理相关数据信息安全，以及建筑工人实名制信息的真实性、完整性，不得漏报、瞒报。

第十六条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应加强与相关部门的数据共享，通过数据运用分析，利用新媒体和信息化技术渠道，建立建筑工人权益保障预警机制，切实保障建筑工人合法权益，提高服务建筑工人的能力。

第十七条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应对下级部门落实建筑工人实名制管理情况进行监督检查，对于发现的问题要责令限期整改；拒不整改或整改不到位的，要约谈相关责任人；约谈后仍拒不整改或整改不到位的，列入重点监管范围并提请有关部门进行问责。

第十八条 各级住房和城乡建设部门应按照“双随机、一公开”的要求，加强对本行政区域施工现场建筑工人实名制管理制度落实情况的日常检查，对涉及建筑工人实名制管理相关投诉举报事项进行调查处理。对涉及不依法签订劳动合同、欠薪等侵害建筑工人劳动保障权益的，由人力资源社会保障部门会同住房和城乡建设部门依法处理；对涉及其他部门职能的违法问题或案件线索，应按职责分工及时移送处理。

第十九条 各级住房和城乡建设部门可将建筑工人实名制管理列入标准化工地考核内容。建筑工人实名制信息可作为有关部门处理建筑工人劳动纠纷的依据。各有关部门应制定激励办法，对切实落实建筑工人实名制管理的建筑企业给予支持，一定时期内未发生工资拖欠的，可减免农民工工资保证金。

第二十条 各级住房和城乡建设部门对在监督检查中发现的企业及个人弄虚作假、漏报瞒报等违规行为，应予以纠正、限期整改，录入建筑工人实名制管理平台并及时上传相关部门。拒不整改或整改不到位的，可通过曝光、核查企业资质等方式进行处理，存在工

资拖欠的，可提高农民工工资保证金缴纳比例，并将相关不良行为记入企业或个人信用档案，通过全国建筑市场监管公共服务平台向社会公布。

第二十一条 严禁各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门借推行建筑工人实名制管理的名义，指定建筑企业采购相关产品；不得巧立名目乱收费，增加企业额外负担。对违规要求建筑企业强制使用某款产品或乱收费用的，要立即予以纠正；情节严重的依法提请有关部门进行问责，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应结合本地实际情况，制定本办法实施细则。

第二十三条 本办法由住房和城乡建设部、人力资源社会保障部负责解释。

第二十四条 本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行。

深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》的通知

2019 年 3 月 15 日，为进一步规范深圳市拆除重建类城市更新单元计划（以下简称更新单元计划）管理工作，深圳市规划和自然资源局正式印发《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》。

该规定发布之日起施行，《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》（深规土告〔2010〕16 号）同时废止。

《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》解读文件

（一）我市在 2010 年出台了一版《申报指引》，现在又准备出台《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》，与原《申报指引》有什么区别，能起到什么作用？

解读：2010 年，原市规划国土委出台《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》，距今已有 8 年，该《申报指引》有效规范了我市城市更新单元计划的常态申报工作。2016 年市委市政府决定实施城市更新强区放权改革，给全市城市更新管理工作带来新的机遇和挑战。为进一步增强城市更新政策的系统性，贯彻落实《更新办法实施细则》的要求，保证现行城市更新政策之间的充分衔接，进一步规范全市各区城市更新单元计划的申报工作，促进全市城市更新有效率、有质量地推进，有必要对原《申报指引》进行修订。

《管理规定》与原《申报指引》的相比主要有以下几个方面的特点：一是该《管理规定》落实新的上位政策对计划申报方面的规定，并进行细化和明确，形成简洁明了的操作手册，指导申报主体按照全市统一规则，开展更新单元计划的申报工作。二是与近年来出台的涉及城市更新工作操作层面的政策进行了充分的横向衔接。三是尊重旧版《申报指引》形成的既有操作规定的同时开展科学检讨，删除不再适用的部分条款。四是优化完善原有的篇章表达，并结合城市更新工作实践，增加了“计划调整”、“计划调出”两个

章节，并首次提出对更新单元计划实施有效期管理制度，促进更新单元计划的优质、高效推进。

（二）该《管理规定》主要包含哪些内容？

解读：该《管理规定》共分八个章节五十一条，分为五部分：

第一部分：总则，一个章节四条。

第二部分：计划制定，四个章节二十一条，具体包含申报情形、拆除范围、申报主体、更新意愿与方向、申报途径与材料等内容。

第三部分：计划审查与审批，一个章节七条。

第四部分：计划调整与调出，一个章节九条。

第五部分：附则，一个章节十条。

（三）该《管理规定》的修编，有没有提高了城市更新单元计划申报的难度及门槛。

解读：该《管理规定》中，主要是将分布比较零散的既有城市更新政策，按照一定的规则进行整合，不涉及新增要求或者程序，仅进行进一步的规范，不会提高城市更新单元计划申报的难度或者门槛。相反，该《管理规定》的出台，将会促进城市更新单元计划的申报和调整有据可依，优质、高效推进。

（四）该《管理规定》为什么提出城市更新单元计划实施有效期管理制度。

解读：经过统计，有部分已纳入城市更新单元计划的项目，长期没有实施进展。为了提高城市更新单元计划制定工作的科学性，结合省市审计部门的要求，在本次修订中提出城市更新单元计划有

效期管理制度，即自计划公告之日起，更新单元计划有效期两年，同时，考虑到一些项目的复杂性，允许延期一次，期限一年。到期后的项目按照公告要求自动失效。主要目的是为了给社会明确预期，促进更新单元计划优质、高效推进。

（五）新增项目设定了有效期，存量项目将如何管理。

解读：根据“法不溯及以往”的原则，本规定仅明确自印发之日起，新增更新单元计划项目按照本规定设定有效期。同时主管部门正在对存量项目进行梳理、研究，制定计划清理的规则以及探索存量项目实施有效期管理机制的可行性。

（六）本《管理规定》中未提及“小地块”更新事宜，规定了拆除用地面积应大于10000平方米，请问是如何考虑的。

答：为了鼓励产业发展，完善城市基础设施、公共服务设施，原特区内自2014年开始试行小地块更新政策，即用地面积在3000-10000平方米之间的地块，也可以申请开展城市更新工作。经过一段时间的实践，发现部分小地块更新项目偏离了政策制定的初衷，使城市更新出现“碎片化”的倾向。因此经市政府同意，原市规划国土委于2018年8月28日印发《关于拆除重建类城市更新单元拆除范围用地面积事宜的通知》（深规土[2018]629号），暂停受理面积小于10000平方米的地块的申请。对于拟申报拆除用地不足10000平方米的情况，建议扩大研究范围，与周边符合城市更新条件的片区共同申报城市更新单元计划，开展城市更新工作。

（七）请问关于“工改保”，本《管理规定》相比《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》有什么调整。

解读：主要是“工改保”的适用对象有所扩大。《暂行措施》规定了成片产业园区外，轨道站点 500 米范围内规划为工业工业区可以申请“工改保”；市政府于今年 8 月份印发的《深圳市工业区块线管理办法》（深府规[2018]14 号），明确工业区块线内、距离轨道站点 500 米范围内的工业用地，可申请“工改保”。《管理规定》与该办法进行衔接的同时，提出工业区块线外的工业用地，只要满足城市基础设施、公共服务设施的要求，都可以申请进行“工改保”，不再设定距离轨道站点是 500 米还是 1000 米的要求。可以预判，“工改保”政策的适用对象将有较大幅度的增加。

（八）更新单元计划的申报、审查程序是什么。

解读：更新单元计划由符合条件的申报主体向去城市更新机构申报；重点更新单元计划由区城市更新机构作为申报主体，向市规划和自然资源部门申报。审查程序如下：

一般更新单元：区城市更新机构窗口收文——区城市更新机构审查——区城市更新机构组织公示——区城市更新机构对公示意见进行处理——区政府审批——区城市更新机构公告——市规划和自然资源部门备案。

重点城市更新单元：市规划和自然资源部门窗口收文——市城市更新机构审查——市城市更新机构组织公示——市城市更新机构对公示意见进行处理——市政府审批——市城市更新机构公告。

（九）更新单元计划的调整包含哪些类型，分别有什么要求。

解读：更新单元计划调整包含拆除范围的调整（增加及减少）、更新方向的调整等。其中：

拆除范围的调整要求如下：调整部分的权利主体同意调整的意愿应符合计划制定的相关规定，其他应满足以下要求：属于拆除范围增加的，增加部分或增加后的合法用地比例、建筑物建成时间、城市更新五年专项规划的空间管控要求等应符合本规定的要求。属于拆除范围减少的，减少后的拆除范围面积、合法用地比例应符合本规定的要求；涉及2010年结转计划和实施计划的，其减少后的拆除范围合法用地比例不低于计划批准时拆除范围的合法用地比例。

更新方向的调整要求如下：符合“工改保”要求的旧工业区，可申请调整更新方向，建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房。因法定图则或其他法定规划调整导致已批计划更新主导方向或公共利益变化的，可申请更新单元计划调整，并与更新单元规划同步申报。

（十）更新单元计划的调出包含哪些类型，与更新单元计划的清理有什么区别。

解读：更新单元计划调出包含城市更新机构依据申报主体的申请，对更新单元计划作出的调出决定（依申请作为）；以及城市更新机构根据更新单元计划清理等政策及程序，对更新单元计划作出的调出决定（主动作为）。

更新单元计划的调出包含了计划清理情形，计划清理结果属于更新单元计划调出的一种形式。

市规划和自然资源局

2019年3月13日

深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定

第一章 总则

第一条 为进一步规范我市拆除重建类城市更新单元计划（以下简称更新单元计划）管理工作，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）和我市城市更新相关规定，制定本规定。

第二条 本规定适用于我市拆除重建类城市更新单元计划的制定、调整和调出。

第三条 实施以拆除重建为主的城市更新，应当以城市更新单元为基本单位，通过更新单元计划，划定拆除范围，明确申报主体、更新意愿、更新方向以及公共利益项目用地等内容。

第四条 市规划和自然资源部门作为市城市更新主管部门，负责组织、协调、指导全市更新单元计划的有关工作，拟订更新单元计划

政策、组织编制城市更新专项规划和相关技术规则、标准，制定管理规范；负责更新单元计划备案，重点更新单元计划统筹报批，组织开展城市更新单元的标图建库等工作。

各区政府（含新区管理机构，下同）负责除重点更新单元以外更新单元计划的审批工作。

各区（含新区，下同）城市更新机构负责更新单元计划的审查工作，负责组织开展重点更新单元计划的申报工作；负责城市更新单元标图建库的申报工作。

第二章 申报情形

第五条 特定城市建成区具有以下情形之一，通过综合整治、功能改变方式难以有效改善或消除的，可申请通过拆除重建方式实施城市更新：

（一）城市基础设施、公共服务设施亟需完善。

城市基础设施、公共服务设施严重不足，按规划需要落实独立占地且用地面积大于 3000 平方米的教育设施、医疗卫生、文体设施、供应设施、交通设施、社会福利设施、消防设施、公园绿地等城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地。

（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患。

1. 环境污染严重，通风采光严重不足，不适宜生产、生活。
2. 经相关机构根据《危险房屋鉴定标准》鉴定为危房，且集中成片，或者建筑质量有其他严重安全隐患。
3. 消防通道、消防登高面等不满足相关规定，存在严重消防隐患。

4. 经相关机构鉴定存在经常性水浸等其他重大安全隐患。

(三) 现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施。

1. 所在片区规划功能定位发生重大调整，现有土地用途、土地利用效率与规划不符，影响城市规划实施。

2. 属于我市禁止类和淘汰类产业，能耗、水耗、污染物排放严重超出国家、省和市相关规定，或土地利用效益低下，影响城市规划实施并且可进行产业升级。

3. 其他严重影响城市近期建设规划实施的情形。

第六条 在满足本规定第五条的基础上，在城市基础设施和公共服务设施支撑的前提下，规划为工业的旧工业区，可申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房。其中工业区块线内的，按照工业区块线管理办法执行。

第七条 对使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等亟需改善居住条件的成片旧住宅区，适用棚户区改造政策的，按照棚户区改造相关规定实施改造。因规划统筹需要，与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，可通过城市更新实施改造。

第三章 拆除范围

第八条 申请拆除重建的特定城市建成区，应当在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，充分考虑和尊重所在区域自然、

社会、经济关系的延续性，按照相关规划与技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，划定相对成片的区域作为拆除范围。

第九条 拆除范围应符合城市总体规划、土地利用总体规划等总体规划的相关管控要求。

第十条 拆除范围的划定应当符合全市城市更新五年专项规划及各区城市更新五年专项规划的相关空间管控要求：

（一）拆除范围原则上应位于各区城市更新五年专项规划确定的拆除重建类空间范围内。各区城市更新五年专项规划未获批准的，拆除范围应位于全市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区内。

（二）重点更新单元的拆除范围应当位于全市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区内。

因技术原因导致拆除范围超出上述区域的，超出用地面积不得大于拆除范围的10%。

清退用地、法定图则或其他法定规划确定的公共利益项目用地，不受前款规定限制。

第十一条 拆除范围的用地面积应满足以下要求：

（一）拆除范围用地面积应当大于10000平方米。

（二）福田区、罗湖区、南山区、盐田区的原农村集体经济组织地域范围应当对整村用地进行研究，分别明确是否进行更新以及更新方式，以整村方式划定拆除范围，鼓励其他各区参照执行。

(三) 重点更新单元位于福田区、罗湖区、南山区、盐田区的，拆除范围用地面积原则上不小于 15 万平方米；位于其他区的，拆除范围用地面积原则上不小于 30 万平方米。具体拆除范围用地面积以市政府审批为准。

第十二条 拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例（以下简称合法用地比例）应符合以下要求：坪山中心区范围内的更新单元，其合法用地比例应当不低于 50%；重点更新单元的合法用地比例应当不低于 30%；其他更新单元的合法用地比例应当不低于 60%。

坪山中心区范围内其合法用地比例达到 50%、重点更新单元的合法用地比例达到 30%、其他更新单元拆除范围合法用地比例达到 50% 的，拆除范围内的历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑物及土地。

合法用地比例的计算应符合以下要求：

(一) 适用于城市更新清退用地处置规定政策的清退用地，不参与合法用地比例的计算。

(二) 拆除范围内涉及非农建设用地与农村城市化历史遗留违法建筑处理用地重叠的，按照以下规则处理：

1. 非农建设用地在农村城市化历史遗留违法建筑处理用地处理完成前已经划定的，重叠部分仅按非农建设用地计入合法用地指标。

2. 非农建设用地在农村城市化历史遗留违法建筑处理用地处理完成后调入的，非农建设用地可在拆除范围内另行计入合法用地指标，无需再调整非农建设用地方案。

（三）非农建设用地与旧屋村用地重叠的，非农建设用地可在拆除范围内另行计入合法用地指标，无需再调整非农建设用地方案。

（四）涉及城市更新外部移交公共设施用地的，按照《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》（深府办规〔2018〕11号）进行计算。

第十三条 拆除范围内原则上应包含完整的规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地，且可供无偿移交给政府的城市公共利益项目用地应当大于 3000 平方米且不小于拆除范围用地面积的 15%。城市规划或者其他相关规定有更高要求的，从其规定。

申报拆除范围与法定图则划定单元范围一致的，原则上应落实法定图则确定的城市公共利益项目用地。

申报拆除范围与法定图则划定单元范围不一致的，位于划定单元范围内的部分，其土地移交率原则上不低于法定图则单元中公共利益用地所占单元范围用地的比例，且应优先落实法定图则单元内独立占地的重大公共利益项目。

法定图则单元中公共利益用地所占单元范围用地的比例超过 50% 的，在城市基础设施和公共服务设施满足《深圳市城市规划标准与

准则》（以下简称《深标》）要求且不影响使用功能的前提下，在更新单元规划阶段综合研究后按程序确定城市公共利益项目用地。

第十四条 拆除范围内建筑物应在 2009 年 12 月 31 日前建成。其中旧住宅区未达到 20 年的，原则上不划入拆除范围。旧工业区、旧商业区建筑物建成时间未达到 15 年的，原则上不划入拆除范围，因规划统筹和公共利益需要，符合以下条件之一的，可纳入拆除范围进行统筹改造：

（一）拆除范围内建成时间未满 15 年的建筑物占地面积之和原则上不得大于 6000 平方米，且不超过拆除范围用地面积的三分之一。宗地内全部建筑物建成时间未满 15 年的，其占地面积为该宗地面积；宗地内部分建筑物建成时间未满 15 年的，按其建筑面积占宗地内建筑面积的比例折算其占地面积。

（二）拆除范围内法定规划确定的公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的 40%且不小于 6500 平方米。

2009 年 12 月 31 日前建成的旧工业区，在符合我市产业发展导向，因企业技术改造、扩大产能等发展需要且通过综合整治、局部拆建等方式无法满足产业空间需求的前提下，可申请拆除重建，更新方向应为普通工业（M1）。

国有已出让用地在 2007 年 6 月 30 日之前已建设，但建设面积不足合同或有关批准文件确定的建筑面积，不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成，因规划实施等原因，整宗地可划入拆除范围，适用城市更新政策。

对于单一宗地的“工改工”项目，部分建筑物未满15年但满足旧工业区综合整治类更新年限要求，且该部分建筑物建筑面积不超过宗地总建筑面积三分之一的，可申请以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新。

根据《危险房屋鉴定标准》鉴定为危房的，可不受本条款限制。

第十五条 拆除范围边界划定按照下述要求依次划定：

（一）拆除范围原则上应包含完整宗地和建筑物，以及明晰的产权边界。

（二）拆除范围边界涉及道路的，按照以下标准划定：

1. 规划道路与现状道路一致的，原则上以现状道路边界为界，现状道路用地不划入拆除范围。
2. 规划道路与现状道路不一致且规划道路为未建成区的，原则上以规划道路边界为界，规划道路用地不划入拆除范围。
3. 规划道路与现状道路不一致且规划道路现状为建成区的，原则上以规划道路中心线为界；规划道路为支路的，拆除范围应包含相对应的规划支路用地。

拆除范围边界涉及轨道交通线路、给排水管网、通信线路、电力管线等其他线性工程控制用地的，参照上述要求确定边界。

（三）拆除范围边界涉及山体、河流等自然地理实体的，原则上以自然地理实体边界为界。

(四)工业区块线内规划为工业的旧工业区申请通过城市更新建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房的,拆除范围应位于地铁站点 500 米范围内。拆除范围边界涉及合法用地,且超过 50%的用地位于地铁站点 500 米范围内的,该合法用地可全部适用有关政策;拆除范围边界涉及其他用地,因规划统筹或技术误差等原因导致拆除范围位于地铁站点 500 米范围外的,超出的用地面积不得大于拆除范围的 10%。

第十六条 以下用地不划入拆除范围:

- (一) 市年度土地整备计划和棚户区改造计划确定的区域。
- (二) 未建设用地、独立的广场用地和停车场用地。
- (三) 土地使用权期限届满的用地。
- (四) 调出更新单元计划未满三年的用地。

第十七条 拆除范围涉及以下用地的,按照相应规定执行:

(一) 现状为公共管理和服务设施用地(GIC)、交通设施用地(S)、公用设施用地(U)的,原则上不划入拆除范围。如确因规划统筹等原因需纳入拆除范围,更新后不得减少其用地规模。

(二) 对于现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村,原则上不划入拆除范围。因落实市近期建设与土地利用规划、市重大项目或土地利用年度计划确定的重大城市基础设施和公共服务设施的需要等原因确需划入拆除范围的,区政府应充分研究其可实施性,并报市政府审批。市政府批准进行拆除重建类城市更新的,由区政府按程序将其列入更新单元计划。

(三) 楼堂馆所或市区财政全额投资的公益性、非营利性用地，原则上不划入拆除范围。因规划统筹等原因确需划入拆除范围的，应征得权利主体及主管部门的同意意见，其处置应符合国家、省、市的有关规定。

(四) 被非法占用的已完成征转及补偿手续的国有未出让用地和基本农田保护区范围内用地，原则上不划入拆除范围。通过城市更新实现用地清退的除外。

(五) 工业园区内为生产、生活服务的停车场、回车场、道路以及绿地等用地，符合省“三旧”改造地块数据库入库标准的，可与工业园区一并划入拆除范围。

(六) 拆除范围周边建筑物功能、形态、权属性质相同的，宜统筹划入拆除范围。

第十八条 拆除范围的划定还应满足以下要求：

(一) 拆除范围涉及基本生态控制线、水源保护区、橙线（重大危险设施管理控制区）、黄线（城市基础设施管理控制区）、紫线（历史文化遗产保护区）、蓝线（城市河流水系和水源工程保护与控制区）等城市控制性区域的，应符合相关管控要求。

(二) 与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，因规划统筹确需纳入拆除范围的，零散旧住宅区总用地面积占拆除范围用地面积的比例原则上不超过 50%。

(三)拆除范围内现状工业用地如涉及疑似污染地块的,应按照《深圳市建设用土壤环境调查评估工作指引(试行)》的规定开展土壤环境初步调查、土壤环境详细调查和风险评估等工作。

第四章 申报主体、更新意愿与方向

第十九条 申报主体按照以下方式形成:

(一)拆除范围内权利主体单一的,可由权利主体申报或委托单一主体申报。

(二)拆除范围内存在多个权利主体的,同意申报的相关权利主体须共同委托单一主体申报。

(三)属城中村、旧屋村或原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的,可由所在原农村集体经济组织继受单位进行申报,或由其委托单一主体申报。

(四)通过政府主导的方式实施城市更新的,由市、区政府相关部门申报。其中,重点更新单元计划由辖区城市更新机构申报。

(五)旧住宅区由辖区街道办事处申报。与其他各类旧区(旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等)混杂的零散旧住宅区,由辖区街道办事处作为申报主体;拆除范围内其余部分由其他主体进行申报的,其与辖区街道办事处一起作为该单元的联合申报主体。

第二十条 更新意愿应符合以下条件:

(一)拆除范围内用地为单一地块,权利主体单一的,该主体同意进行城市更新;建筑物为多个权利主体共有的,占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行城市更新;建筑物区

分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行城市更新。

拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的80%。

（二）拆除范围内用地属城中村、旧屋村或原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新；或者符合本条第（一）项规定，并经原农村集体经济组织继受单位同意。属原农村集体经济组织继受单位所属物业的，可按《深圳经济特区股份合作公司条例》执行。

（三）属于与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，同意进行城市更新的权利主体应达到100%。

第二十一条 更新方向和开发强度应符合以下要求：

（一）申报的更新方向应符合法定图则或其他法定规划要求。

（二）申报开发强度应合理可行，具备可实施性。

第五章 申报途径与材料

第二十二条 已按《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》及本规定等相关规定划定拆除范围，征集更新意愿，明确申报主体、更新方向以及公共利益项目用地的，可进行更新单元计划申报。

第二十三条 申报主体将申报材料报送区城市更新机构。其中，重点更新单元计划经区政府审查同意后，由区城市更新机构作为申报主体报送市规划和自然资源部门统筹。

城市更新相关政策要求网上申报的，按照相关规定执行。

第二十四条 申报材料应包含以下内容：

（一）申请书

申报更新单元计划须提供申请书，应包含以下内容：

1. 更新单元名称应参照现状地名或现状道路名称确定，应体现出名称的唯一性，格式为《xx区（新区）xx街道（办事处）xx城市更新单元》。
2. 基本情况，包括拆除范围、现状建设情况、社会经济发展情况、用地及建筑物产权情况等。
3. 拆除范围划定合理性说明。
4. 申报理由。
5. 更新方向、开发强度等方面的具体请求。
6. 意愿达成、申报主体形成情况说明。
7. 承诺按照城市规划及城市更新相关政策的要求应履行的义务和承担的责任。
8. 拆除范围内现状整体情况照片（3-5张）。

（二）申报表格

申报表包括《深圳市更新单元计划申报表》、《地块现状详细信息一览表》，详见本规定附件 1、附件 2。

（三）申报主体的身份证明材料

1. 属自然人的，提供身份证复印件（核原件）。
2. 属法人的，提供社会信用代码证（或组织机构代码证）复印件、工商营业执照复印件（加盖工商部门复印专用章）及法定代表人（负责人）身份证明。
3. 属非法人组织的，提供政府批准成立的批文材料或其他能够证明其有效成立的法律文书复印件（核原件）及法定代表人（负责人）身份证明。
4. 法人、非法人组织授权他人代理的，提供授权委托书及委托代理人个人身份证明。
5. 自然人授权他人代理的，应提供经公证的授权委托书及委托代理人个人身份证明。
6. 境外自然人、法人或非法人组织提交的身份证明须经公证部门公证、认证。香港和澳门的公证材料须由司法部委托的律师出具。

（四）图纸

1. 拆除范围图

“拆除范围图”须包含申报拆除范围及其坐标、地块边界及编号、周边道路（现状与规划）及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

申报拆除范围涉及清退用地的，应确定拟清退用地范围及其坐标。
申报拆除范围涉及部分工业用地通过城市更新建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房的，应确定其范围及坐标。

2. 现状权属图

“现状权属图”须包含申报拆除范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质、权属单位、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。

“现状权属图”应附表，以地块为单位列明各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状土地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量等详细信息。

3. 建筑物信息图

“建筑物信息图”须包括拆除范围内所有建筑物平面位置、编号、层数、建筑结构、建成时间等信息，并简要说明建筑物质量情况。如有危房的，须进行标注和说明。

“建筑物信息图”应另附“建筑物信息一览表”（详见附件3），以栋为单位对建筑物列明建筑编号、总建筑面积、建筑物建成时间、权利人数量等详细信息。

4. 图纸规范格式应参照本规定附件6《图纸规范格式要求》与附件7《图纸范例》的要求确定。

（五）更新意愿证明材料

申报主体应根据情况提供更新意愿达成的相关证明材料。

1. 拆除范围内权利主体单一且自行申报的无需提供意愿证明材料；属于委托申报的，须提供《深圳市城市更新单元计划申报委托书》（详见附件4）。

拆除范围内建筑物为多个权利主体共有或区分所有的，须提供《深圳市城市更新单元计划申报委托书》和《更新意愿汇总表》（详见附件5）。

2. 属城中村、旧屋村或原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的：

（1）如通过股东大会表决同意的，应提供经公证的股东大会会议纪要或决议、参会人员签名等相关证明材料。

（2）如按《深圳经济特区股份合作公司条例》征集意愿的，应按规定提供相应证明材料。

（3）如通过其他途径征集更新意愿的，应提供《深圳市城市更新单元计划申报委托书》、《更新意愿汇总表》以及原农村集体经济组织继受单位同意的证明文件。

（六）权属证明材料

申报主体须提供拆除范围内土地及建筑物的相关权属证明材料。

（七）照片

申报主体须提供拆除范围内每一栋建筑物单体近期照片（电子文件）。照片电子文件名称须与“建筑物信息图”上的建筑物编号完全对应，照片上应附拍摄日期。

（八）其他材料

1. 拆除范围内涉及危房的，须提供具有相应资质并经建设主管部门认定的鉴定机构出具的鉴定报告，鉴定报告应当明确危房的成因，并提出处理建议。
2. 涉及旧住宅区更新的，须按《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》（深维稳办通〔2013〕8号）要求提供社会稳定风险评估报告。
3. 拆除范围内现状工业用地如涉及疑似土壤环境污染的，需提供辖区生态环境保护部门出具的项目用地不属于疑似污染地块的书面文件，或提供项目已按《深圳市建设用土地土壤环境调研评估工作指引（试行）》规定的完成有关工作的证明材料。
4. 拆除范围超过30万平方米的，须提供水务主管部门关于周边排水管网的系统性、承载力情况以及改造可行性等内容的意见。
5. 重点更新单元计划申报材料还应提交区政府批准文件和相关说明文件。说明文件应包括重点更新单元计划的基本情况、审查情况、存在问题及处理建议等。
6. 以整村统筹方式进行申报的，须提供整村统筹报告。
7. 申报主体认为需要提供的其它材料。

第二十五条 申报材料应符合以下要求：

（一）所有申报材料均需提供纸质文件和电子文件（建筑物照片仅需提供电子文件）。

（二）所有申报的纸质文件均应加盖申报单位（人）公章（印章）；证明材料较多且汇集成册的，须加盖骑缝章。纸质图纸图幅不小于

A3, 比例尺不低于 1: 1000; 相关图纸的电子文件应提供 JPG 及 DWG 两种格式的文件, 并使用深圳标准坐标系。

(三) 电子文件应以光盘形式提供。

第六章 计划审查与审批

第二十六条 区城市更新机构在受理更新单元计划申报之日起 20 个工作日内按规定进行审查。经审查不符合要求的, 书面答复申请人并说明理由。

第二十七条 区城市更新机构审查通过后, 在 5 个工作日内按批次形成更新单元计划草案, 在项目现场、深圳特区报或深圳商报及区政府网站上进行公示, 公示时间不得少于 10 个自然日。

第二十八条 公示结束后, 由区城市更新机构对公示意见进行汇总和处理, 并将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报区政府审批。

第二十九条 区政府审批通过的, 由区城市更新机构在 5 个工作日内, 在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站公告更新单元计划。

第三十条 区城市更新机构应在更新单元计划公告之日起 5 个工作日内持更新单元计划备案申请表、计划公告文件等材料, 报市规划和自然资源部门备案。区城市更新机构应对计划备案相关材料的真实性及合法性负责。

市规划和自然资源部门在收到备案材料之日起 10 个工作日内，对以下事项是否符合有关规定进行核对：

- （一）更新单元计划公告内容的规范化。
- （二）拆除范围用地面积。
- （三）拆除范围关于城市总体规划、土地利用总体规划、全市或各区城市更新五年规划管控要求的落实情况。
- （四）更新主导方向。
- （五）无偿移交给政府的用地。

经核对，不符合有关规定的，不予备案，由市规划和自然资源部门书面函告区城市更新机构。不予备案的，不得开展后续工作。符合有关规定的，予以备案，由市规划和自然资源部门在其门户网站予以公布，由区城市更新机构通知申报主体按程序开展后续工作。

第三十一条 各区政府及其城市更新机构负责组织开展重点更新单元的前期工作，由各区城市更新机构作为申报主体，将重点更新单元计划报市规划和自然资源部门初审和统筹。

市规划和自然资源部门初审后符合规定的，形成更新单元计划草案，会同区政府在项目现场、深圳特区报或者深圳商报、区政府及市规划和自然资源部门门户网站上进行不少于 10 个自然日的公示。公示结束后，由市规划和自然资源部门会同各区对公示意见进行汇总和处理，并将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报市政府审批。市政府审批通过的，由市规划和自然资源部门会同区

政府在5个工作日内，在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及门户网站对更新单元计划进行公告。

第三十二条 本规定施行后批准的更新单元计划（不含重点更新单元计划），自公告之日起有效期两年。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划按照公告要求失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次。

第七章 计划调整与调出

第三十三条 因公共利益、规划统筹、项目实施等原因，可申请计划调整。

计划调整应保障拆除范围内公共配套的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。

计划调整的内容包含拆除范围、更新方向、承担的公共利益、更新单元计划有效期，但不得对申报主体进行调整。

第三十四条 公告的更新单元计划内容发生变化的，应申请计划调整。符合以下情形的，更新单元计划内容的调整可与更新单元规划同步申报、审批：

（一）因更新单元计划制定过程中的技术误差（含坐标误差、现状地形图误差、放点误差、权属误差等）导致已批计划拆除范围变化的。

(二) 因城市基础设施、公共服务设施以及其他公共利益项目建设需要导致已批计划拆除范围扩大的。扩大后拆除范围内合法用地比例须符合本规定第三章相关要求。

(三) 因规划统筹需扩大已批拆除范围，若扩大的拆除范围包含开发建设用地的，扩大部分面积原则上不得超出原已批计划拆除范围面积的 10%，且不超过 3000 平方米，扩大部分内合法用地比例须符合本规定第三章相关要求。

(四) 在满足《深标》要求且更新单元计划公告的公共利益总用地面积不减少、配套设施有效使用面积不减少的前提下，将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场及其他社区级配套设施改为附属建设的。

(五) 在更新单元计划公告的公共利益总用地面积不减少的情况下，因《深标》修订了配套设施面积标准而减少已批法定图则或其他法定规划确定的配套设施占地面积的。

第三十五条 计划调整应满足以下要求：

(一) 拆除范围调整

拆除范围的调整包含拆除范围增加、拆除范围减少两种情形。属于拆除范围调整的，调整部分的权利主体同意调整的意愿应符合本规定第四章规定，同时应满足以下要求：

1. 属于拆除范围增加的，增加部分或增加后的合法用地比例、建筑物建成时间、城市更新五年专项规划的空间管控要求等应符合本规定的要求。
2. 属于拆除范围减少的，减少后的拆除范围面积、合法用地比例应符合本规定的要求。涉及 2010 年结转计划和实施计划的，其减少后的拆除范围合法用地比例不低于计划批准时拆除范围的合法用地比例。

（二）更新方向调整

符合本规定第六条规定的，可申请调整更新方向，建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房。

第三十六条 计划调整由申报主体提出，按照更新单元计划制定程序进行申报。其中，因法定图则或其他法定规划调整导致已批计划更新主导方向或公共利益变化的，更新单元计划调整可与更新单元规划同步申报。

对于已纳入 2010 年结转和实施计划的项目，已按规定确认申报主体的，由其进行计划调整申报；未明确申报主体的，由各区城市更新机构按照我市城市更新政策要求对申报主体进行认定并予以公告，再由认定的申报主体进行计划调整申报。

第三十七条 计划调整应提交以下申报材料：

- （一）计划调整申请书，应详细说明计划调整的内容和理由。
- （二）申报表格。
- （三）申报主体的身份证明材料。

(四) 图纸。涉及拆除范围调整的,应增加拆除范围调整图,具体样式参考附件7图纸范例。

(五) 更新意愿证明材料。属增加拆除范围的,应提供增加部分的城市更新意愿达成情况证明文件。属减少拆除范围的,应提供减少部分的权利主体的意愿证明文件以及已自行理清经济关系的证明材料。

(六) 权属证明材料。

(七) 照片。涉及拆除范围调整的,应提供调整部分的现场照片。

(八) 申报主体认为需提供的计划调整可行性研究报告等其他材料。

第三十八条 计划申报主体可申请调出更新单元计划,并提交以下材料:

(一) 计划调出申请书,申请书应详细说明计划调出的理由。

(二) 意愿证明材料(同意调出更新单元计划的意愿应符合该更新单元计划制定时的更新意愿政策要求)。

(三) 已自行理清经济关系的证明材料。

(四) 拆除范围图。

(五) 申报主体认为需提供的其他材料。

第三十九条 计划调整及调出的申报及审批程序、申报材料格式等要求参照计划制定的相关规定执行。

第四十条 经批准的更新单元计划,经发现违反城市更新相关政策的,调出更新单元计划。

已批更新单元计划中纳入棚户区改造计划及土地整备计划的片区，调出更新单元计划。

第四十一条 区政府可按规定对更新单元计划进行清理，具体清理办法由市规划和自然资源部门另行拟订报市政府批准后实施。

第八章 附则

第四十二条 物流仓储用地进行城市更新的，可参照工业用地相关规定。

第四十三条 纳入计划的城市更新单元，仅获准开展历史用地处置、旧屋村认定、土地和建筑物信息核查及编制城市更新单元规划。更新单元计划的申报单位仅为申报主体，实施主体须依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定予以确定。

第四十四条 本规定所称“危房”是指根据建设部《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），鉴定等级D级的房屋。

第四十五条 本规定所称“合法用地”包括国有已出让（划拨）用地、城中村用地、旧屋村用地、农村城市化历史遗留违法建筑处理用地、其他已获得用地权属证明文件的用地等。

第四十六条 本规定所称“未建设用地”指地块上没有永久性建筑的地块。

第四十七条 本规定所称“城中村”指我市城市化过程中依照有关规定由原农村集体经济组织的村民及继受单位保留使用的非农建设用地、征地返还用地和原农村用地红线用地地域范围内的建成区域；“旧屋村”是指符合《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》（深规土规〔2018〕1号）的旧屋村。

第四十八条 本规定所称“权利主体”包括土地使用权人与地上建筑物、构筑物或者附着物所有权人。

第四十九条 本规定所称的“地块”是指有独立产权边界的用地。原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域，可作为一个地块；确需分割的，可由申报主体结合实际情况进行地块划分。

第五十条 本规定所称“权属性质”包括：国有已出让（划拨）用地、国有未出让用地、城中村用地、旧屋村用地、农村城市化历史遗留违法建筑处理用地、其他已获得用地权属证明文件的用地等。

第五十一条 本规定自

2019年3月15日起施行，《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》（深规土告〔2010〕16号）同时废止。

工程建设项目审批制度改革全面启动，消防、人防、技防并入施工图设计文件审查

继国办发〔2018〕33号文通知北京、天津等16个省市开展工程建设项目审批制度改革试点，国务院办公厅于2019年3月26日正式发布《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号），提出对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革。

国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见

国办发〔2019〕11号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

工程建设项目审批制度改革是党中央、国务院在新形势下作出的重大决策，是推进政府职能转变和深化“放管服”改革、优化营商环境的重要内容。2018年5月工程建设项目审批制度改革试点开展以来，试点地区按照国务院部署，对工程建设项目审批制度实施了全流程、全覆盖改革，基本形成统一的审批流程、统一的信息数据平台、统一的审批管理体系和统一的监管方式。经国务院同意，现就全面开展工程建设项目审批制度改革提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指

导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心，牢固树立新发展理念，以推进政府治理体系和治理能力现代化为目标，以更好更快方便企业和群众办事为导向，加大转变政府职能和简政放权力度，全面开展工程建设项目审批制度改革，统一审批流程，统一信息数据平台，统一审批管理体系，统一监管方式，实现工程建设项目审批“四统一”。

（二）改革内容。对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革。改革覆盖工程建设项目审批全过程（包括从立项到竣工验收和公共设施接入服务）；主要是房屋建筑和城市基础设施等工程，不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程；覆盖行政许可等审批事项和技术审查、中介服务、市政公用服务以及备案等其他类型事项，推动流程优化和标准化。

（三）主要目标。2019 年上半年，全国工程建设项目审批时间压缩至 120 个工作日以内，省（自治区）和地级及以上城市初步建成工程建设项目审批制度框架和信息数据平台；到 2019 年底，工程建设项目审批管理系统与相关系统平台互联互通；试点地区继续深化改革，加大改革创新力度，进一步精简审批环节和事项，减少审批阶段，压减审批时间，加强辅导服务，提高审批效能。到 2020 年底，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。

二、统一审批流程

（四）精简审批环节。精减审批事项和条件，取消不合法、不

合理、不必要的审批事项，减少保留事项的前置条件。下放审批权限，按照方便企业和群众办事的原则，对下级机关有能力承接的审批事项，下放或委托下级机关审批。合并审批事项，对由同一部门实施的管理内容相近或者属于同一办理阶段的多个审批事项，整合为一个审批事项。转变管理方式，对能够用征求相关部门意见方式替代的审批事项，调整为政府内部协作事项。调整审批时序，地震安全性评价在工程设计前完成即可，环境影响评价、节能评价等评估评价和取水许可等事项在开工前完成即可；可以将用地预审意见作为使用土地证明文件申请办理建设工程规划许可证；将供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用基础设施报装提前到开工前办理，在工程施工阶段完成相关设施建设，竣工验收后直接办理接入事宜。试点地区要进一步精简审批环节，在加快探索取消施工图审查（或缩小审查范围）、实行告知承诺制和设计人员终身负责制等方面，尽快形成可复制可推广的经验。

（五）规范审批事项。各地要按照国务院统一要求，对本地区工程建设项目审批事项进行全面清理，统一审批事项和法律依据，逐步形成全国统一的审批事项名称、申请材料和审批时限。要本着合法、精简、效能的原则，制定国家、省（自治区）和地级及以上城市工程建设项目审批事项清单，明确各项审批事项的适用范围和前置条件，并实行动态管理。下级政府制定的审批事项清单原则上要与上级政府审批事项清单一致，超出上级政府审批事项清单范围的，要报上级机关备案，并说明理由。

（六）合理划分审批阶段。将工程建设项目审批流程主要划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段。其中，立项用地规划许可阶段主要包括项目审批核准、选址意见书核发、用地预审、用地规划许可证核发等。工程建设许可阶段主要包括设计方案审查、建设工程规划许可证核发等。施工许可阶段主要包括设计审核确认、施工许可证核发等。竣工验收阶段主要包括规划、土地、消防、人防、档案等验收及竣工验收备案等。其他行政许可、强制性评估、中介服务、市政公用服务以及备案等事项纳入相关阶段办理或与相关阶段并行推进。每个审批阶段确定一家牵头部门，实行“一家牵头、并联审批、限时办结”，由牵头部门组织协调相关部门严格按照限定时间完成审批。

（七）分类制定审批流程。制定全国统一的工程建设项目审批流程图示范文本。地级及以上地方人民政府要根据示范文本，分别制定政府投资、社会投资等不同类型工程的审批流程图；同时可结合实际，根据工程建设项目类型、投资类别、规模大小等，进一步梳理合并审批流程。简化社会投资的中小型工程建设项目审批，对于带方案出让土地的项目，不再对设计方案进行审核，将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。试点地区要进一步加大改革力度，也可以在其他工程建设项目中探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。

（八）实行联合审图和联合验收。制定施工图设计文件联合审查和联合竣工验收管理办法。将消防、人防、技防等技术审查并入

施工图设计文件审查，相关部门不再进行技术审查。实行规划、土地、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。对于验收涉及的测绘工作，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。

（九）推行区域评估。在各类开发区、工业园区、新区和其他有条件的区域，推行由政府统一组织对压覆重要矿产资源、环境影响评价、节能评价、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、水资源论证等评估评价事项实行区域评估。实行区域评估的，政府相关部门应在土地出让或划拨前，告知建设单位相关建设要求。

（十）推行告知承诺制。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，实行告知承诺制。公布实行告知承诺制的工程建设项目审批事项清单及具体要求，申请人按照要求作出书面承诺的，审批部门可以根据申请人信用等情况直接作出审批决定。对已经实施区域评估范围内的工程建设项目，相应的审批事项实行告知承诺制。

三、统一信息数据平台

（十一）建立完善工程建设项目审批管理系统。地级及以上地方人民政府要按照“横向到边、纵向到底”的原则，整合建设覆盖地方各有关部门和区、县的工程建设项目审批管理系统，并与国家工程建设项目审批管理系统对接，实现审批数据实时共享。省级工

工程建设项目审批管理系统要将省级工程建设项目审批事项纳入系统管理,并与国家和本地区各城市工程建设项目审批管理系统实现审批数据实时共享。研究制定工程建设项目审批管理系统管理办法,通过工程建设项目审批管理系统加强对工程建设项目审批的指导和监督。地方工程建设项目审批管理系统要具备“多规合一”业务协同、在线并联审批、统计分析、监督管理等功能,在“一张蓝图”基础上开展审批,实现统一受理、并联审批、实时流转、跟踪督办。以应用为导向,打破“信息孤岛”,2019年底实现工程建设项目审批管理系统与全国一体化在线政务服务平台的对接,推进工程建设项目审批管理系统与投资项目在线审批监管平台等相关部门审批信息系统的互联互通。地方人民政府要在工程建设项目审批管理系统整合建设资金安排上给予保障。

四、统一审批管理体系

(十二)“一张蓝图”统筹项目实施。统筹整合各类规划,划定各类控制线,构建“多规合一”的“一张蓝图”。依托工程建设项目审批管理系统,加强“多规合一”业务协同,统筹协调各部门对工程建设项目提出建设条件以及需要开展的评估评价事项等要求,为项目建设单位落实建设条件、相关部门加强监督管理提供依据,加速项目前期策划生成,简化项目审批或核准手续。

(十三)“一个窗口”提供综合服务。县级及以上城市人民政

府要加强政务大厅建设，发挥服务企业群众、监督协调审批的作用。整合各部门和各市政公用单位分散设立的服务窗口，设立工程建设项目审批综合服务窗口。建立完善“前台受理、后台审核”机制，综合服务窗口统一收件、出件，实现“一个窗口”服务和管理。省级人民政府要统一制定本地区“一窗受理”的工作规程。鼓励为申请人提供工程建设项目审批咨询、指导、协调和代办等服务，帮助企业了解审批要求，提供相关工程建设项目的申请材料清单，提高申报通过率。

（十四）“一张表单”整合申报材料。各审批阶段均实行“一份办事指南，一张申请表单，一套申报材料，完成多项审批”的运作模式，牵头部门制定统一的办事指南和申报表格，每个审批阶段申请人只需提交一套申报材料。建立完善审批清单服务机制，主动为申请人提供项目需要审批的事项清单。不同审批阶段的审批部门应当共享申报材料，不得要求申请人重复提交。

（十五）“一套机制”规范审批运行。建立健全工程建设项目审批配套制度，明确部门职责，明晰工作规程，规范审批行为，确保审批各阶段、各环节无缝衔接。建立审批协调机制，协调解决部门意见分歧。建立跟踪督办制度，实时跟踪审批办理情况，对全过程实施督办。各级政府部门要主动加强与人大及司法机构的沟通协调配合，加快法律法规、规范性文件和标准规范的立改废释工作，修改或废止与工程建设项目审批制度改革要求不相符的相关制度，建立依法推进改革的长效机制。

五、统一监管方式

（十六）加强事中事后监管。进一步转变监管理念，完善事中事后监管体系，统一规范事中事后监管模式，建立以“双随机、一公开”监管为基本手段，以重点监管为补充，以信用监管为基础的新型监管机制，严肃查处违法违规行为。对于实行告知承诺制的审批事项，审批部门应当在规定时间内对承诺人履行承诺的情况进行检查，承诺人未履行承诺的，审批部门要依法撤销行政审批决定并追究承诺人的相应责任。

（十七）加强信用体系建设。建立工程建设项目审批信用信息平台，完善申请人信用记录，建立红黑名单制度，实行信用分级分类管理，出台工程建设项目审批守信联合激励和失信联合惩戒合作备忘录，对失信企业和从业人员进行严格监管。将企业和从业人员违法违规、不履行承诺的失信行为纳入工程建设项目审批管理系统，并与全国信用信息共享平台互联互通，加强信用信息共享，构建“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。

（十八）规范中介和市政公用服务。建立健全中介服务和市政公用服务管理制度，实行服务承诺制，明确服务标准和办事流程，规范服务收费。依托工程建设项目审批管理系统建立中介服务网上交易平台，对中介服务行为实施全过程监管。供水、供电、燃气、热力、排水、通信等市政公用服务要全部入驻政务服务大厅，实施统一规范管理，为建设单位提供“一站式”服务。

六、加强组织实施

(十九) 强化组织领导。住房城乡建设部要切实担负起工程建设项目审批制度改革工作的组织协调和督促指导责任；各部门要密切协调配合，加强工程建设项目审批制度改革、投资审批制度改革等“放管服”各项改革任务的协同联动，形成改革合力。各省级人民政府要按照本实施意见要求，全面领导本地区工程建设项目审批制度改革工作，加强统筹协调、指导和督促，为改革工作提供组织和经费保障，积极推动各项改革措施落地。各省级人民政府要在本实施意见印发后1个月内制定具体实施方案，并报住房城乡建设部备案。各地方人民政府要高度重视工程建设项目审批制度改革工作，承担改革主体责任，成立以主要负责同志为组长的领导小组，明确责任部门，制定时间表、路线图，确保按时保质完成任务。

(二十) 加强沟通反馈和培训。住房城乡建设部要建立上下联动的沟通反馈机制，及时了解地方工程建设项目审批制度改革工作情况，督促指导地方研究解决改革中遇到的问题。各地要针对重点、难点问题，采用集中培训、网络培训和专题培训等方式，加强对各级领导干部、工作人员和申请人的业务培训，对相关政策进行全面解读和辅导，提高改革能力和业务水平。

(二十一) 严格督促落实。住房城乡建设部要会同相关部门建立工程建设项目审批制度改革评估评价机制，重点评估评价各地全流程、全覆盖改革和统一审批流程、统一信息平台、统一审批

管理体系、统一监管方式等情况，并将有关情况报国务院。地方各级人民政府要加大对地方有关部门工作的督导力度，跟踪改革任务落实情况。各省级人民政府要定期向住房城乡建设部报送工作进展情况。对于工作推进不力、影响工程建设项目审批制度改革进程，特别是未按时完成阶段性工作目标的，要依法依规严肃问责。

（二十二）做好宣传引导。各地要通过多种形式及时宣传报道相关工作措施和取得的成效，加强舆论引导，增进社会公众对工程建设项目审批制度改革工作的了解和支持，及时回应群众关切，为顺利推进改革营造良好的舆论环境。

国务院办公厅

2019年3月13日

国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知

国务院办公厅关于压缩
不动产登记办理时间的通知

国办发〔2019〕8号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：
为深化“放管服”改革，深入推进审批服务便民化，不断增强企业和群众改革获得感，经国务院同意，现就压缩不动产登记办理时间有关事项通知如下：

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，认真落实党中央、国务院决策部署，以推进国家治理体系和治理能力现代化为目标，以为企业和群众“办好一件事”为标准，加强部门协作，实行信息共享集成、流程集成或人员集成，进行全流程优化，压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难问题，努力构建便捷高效、便民利民的不动产登记工作体系。

（二）工作目标。2019 年底前，流程精简优化到位，不动产登记数据和相关信息质量明显提升，地级及以上城市不动产登记需要使用有关部门信息的通过共享获取，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至 10 个、5 个工作日以内；2020 年底前，不动产登记数据完善，所有市县不动产登记需要使用有关部门信息的全部共享到位，“互联网+不动产登记”在地级及以上城市全面实施，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争

全部压缩至 5 个工作日以内。

二、主要任务

（一）推动信息共享集成。按照“放管服”改革要求，基于数据共享交换平台，建立部门间信息共享集成机制，加强部门协作和信息互联互通，提高信息质量和利用效率，推进“互联网+不动产登记”。

1. 实现信息互通共享。大力促进部门信息共享，打破“信息孤岛”，让信息多跑路、群众少跑腿，方便企业和群众办事创业。有关部门和单位应当及时提供不动产登记相关信息，与不动产登记机构加强协同联动和信息集成，2019 年底前实现互通共享。与不动产登记相关的材料或信息能够通过共享交换平台提取的，不得要求申请人重复提交，提取后不得用于不动产登记之外的其他目的。应当通过共享交换平台提取的主要信息包括：公安部门的户籍人口基本信息，市场监管部门的营业执照信息，机构编制部门的机关、群团、事业单位统一社会信用代码信息，住房城乡建设（房管）部门的竣工验收备案等信息，税务部门的税收信息，银保监部门的金融许可证信息，自然资源部门的规划、测绘、土地出让、土地审批、闲置土地等信息，法院的司法判决信息，民政部门的婚姻登记、涉及人员单位的地名地址等信息，公证机构的公证书信息，国有资产监督管理机构的土地房屋资产调拨信息，卫生健康部门的死亡医学证明、出生医学证明信息等。

2. 推进“互联网+不动产登记”。充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”。依托网上

政务服务平台，建立不动产“网上（掌上）登记中心”，推出网页版、微信版、自助终端版不动产登记网上申请平台，为群众提供多种选择，构建多层次、多维度不动产登记网上办事大厅，实现 24 小时不打烊，随时随地可申请。构建“外网申请、内网审核”模式，推行线上统一申请、联网审核、网上反馈、现场核验、一次办结，提供网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务，实现服务企业和群众零距离。

3. 夯实不动产登记信息基础。各地要加快存量数据整合与质量提升，2019 年底前实现所有市县城镇登记数据成果的完善与汇交全覆盖。积极开展地籍测绘等补充调查工作，满足优化登记流程工作需求。按照国家政务信息整合共享要求，积极推进不动产登记信息平台与政府统一的数据共享交换平台有序衔接，为及时共享相关信息提供便利。

（二）推动流程集成。全力推进不动产登记“一窗受理、并行办理”、优化流程、精简材料，重点解决办理环节多、流程不清晰、群众重复提交材料等问题。

1. 一窗受理、并行办理。实现相关职能部门业务网上整合衔接，对登记中涉及多个部门交叉办理的事项，通过信息化手段整合集成业务流程，在政务服务大厅或不动产登记大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，进行一次性录入、自动分发各相关部门，实现信息化技术支撑的“一窗受理、并

行办理”。

2. 取消不必要环节、合并相近环节。将不动产登记登簿和制证环节、缴费和领证环节合并，集成相关办理人员，提高办事效率。不动产继承登记（非公证）办理中，公示应与审核环节并行开展，缩短办理时间。推进不动产抵押登记全程电子化系统建设，将登记服务场所延伸至银行网点，申请人可以在银行现场签订抵押合同的同时提交抵押登记申请材料，通过网络传输至登记机构，无需当事人再到登记机构提交申请。有条件的地区，推进二手房转移登记与抵押登记等相关联登记事项一并申请、一并受理与审核。

3. 精简申请材料。自然资源部门自身产生的，或者能够通过部门实时信息共享获取、核验的材料，不得要求群众重复提交。出让合同、土地出让价款缴纳凭证、规划核实、竣工验收等证明材料由登记机构直接提取，不得要求申请人自行提交。推行告知承诺制，在不动产继承登记中，逐步推广申请人书面承诺方式替代难以获取的死亡证明、亲属关系证明等材料。对非因权利人原因发生的不动产坐落、地址变化，需要变更登记的，由政府相关部门通过信息共享和内部协调方式处理。

4. 优化测绘成果获取方式。办理不动产首次登记，登记机构通过信息共享，直接提取前期供地、规划和预销售等形成的测绘成果；对在登记受理环节获取的测绘成果，要同时办理信息入库。能够直接提取利用测绘成果的，不得另行要求当事人开展测绘和权籍调查。

（三）推动人员集成。不能马上实现信息共享集成和流程集成的，

可通过集中办公实现便民快捷。将涉及不动产登记中各部门交叉办理相关事项的有关人员集中办公，可以在政务服务大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，人工分发各相关部门分别办理，同一个窗口发放办理结果。

三、组织实施

（一）强化组织领导。各省（自治区、直辖市）人民政府要加强统筹协调，指导本行政区域内各市县结合实际制定具体实施方案，梳理整合不动产登记环节，精简优化流程，提高工作质量和效率。各省级自然资源部门要加强业务指导，有序推进改革工作，确保实现目标。各有关部门要全力支持、密切配合。

（二）抓好督促落实。各级自然资源部门要强化对改革情况的跟踪指导，及时总结推广典型经验做法，广泛听取企业和群众对不动产登记的意见与诉求，畅通投诉举报渠道，协调解决改革中的问题，适时进行专项检查，对改革成效显著的地方予以表扬激励，对工作推进不力、进度滞后的地方及时督促整改。

（三）做好宣传引导。要充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体，加大宣传力度，及时宣传报道相关典型做法和工作成效，促进相互学习借鉴。加强舆论引导，及时回应群众关切。

国务院办公厅

2019年2月26日

深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）

目录

第一章	总则	1
第一条	背景	1
第二条	编制依据	1
第三条	规划范围	2
第四条	规划期限	2
第五条	规划定位	2
第六条	规划目标	3
第二章	综合整治分区划定	4
第七条	分区划定目的	4
第八条	分区划定对象及其规模	4
第九条	分区划定原则	4
第十条	各区分区规模分配	5
第十一条	分区划定程序	5
第三章	分区管理及调整	7
第十二条	综合整治分区管理要求	7
第十三条	弹性管理机制	7
第十四条	占补平衡方案要求	8
第十五条	占补平衡制定程序	9
第十六条	规划中期评估与修订	9

第四章	实施保障机制	10
第十七条	健全城中村更新管理机制	10
第十八条	优化城中村综合整治实施	10
第十九条	强化城中村租赁市场管理	11
第二十条	完善城中村政策保障体系	12
第五章	配套政策建议	13
第二十一条	构建政府主导管理机制	13
第二十二条	鼓励多方参与综合整治	13
第二十三条	明确综合整治相关标准	13

第一章 总则

第一条 背景

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和对深圳重要批示指示精神，在市委市政府的领导下，从城市发展战略高度出发，以加快建设社会主义现代化先行区为目标，以提高城市发展质量和提升城市竞争力为核心，充分考虑城市发展弹性，在规划期内保留一定比例的城中村，合理有序开展深圳市城中村更新工作，逐步消除安全隐患、维护城市肌理、传承历史文脉、保障低成本空间、完善配套设施、提升环境品质，实现城中村可持续发展的全面发展。依据相关法律、法规和上层次规划的要求，编制本规划。

第二条 编制依据

- 1、《深圳市城市总体规划（2010-2020）》；
- 2、《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 3、《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 4、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；
- 5、《关于深入推进“三旧”改造工作实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3号）；
- 6、《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）；
- 7、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕第1号）；
- 8、其他相关规划及标准。

第三条 规划范围

本规划研究范围为深圳市城中村用地，主要为原农村集体经济组织继受单位和原村民实际占有使用的土地，包括已划定城中村红线范围内用地、非农建设用地、征地返还用地、旧屋村用地以及原农村集体经济组织继受单位和原村民在上述用地范围外形成的区域，不包括国有已出让用地，但登记在原农村集体经济组织继受单位名下的用地除外。

本规划范围为深圳市城中村现状居住用地。

第四条 规划期限

本规划期限为 2019-2025 年。

第五条 规划定位

本规划是落实市委市政府保留城中村战略部署的专项规划，是指导各区（含新区，下同）开展更新单元计划制定、土地整备计划制定、棚户区改造计划制定及城中村有机更新工作的重要依据。

第六条 规划目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神和习近平总书记视察广东重要讲话精神，紧抓粤港澳大湾区建设历史机遇，在市委市政府的领导下，从城市发展战略高度出发，以加快建设国家经济特区、粤港澳深度合作示范区、国际科技产业创新中心为目标，以推动城市高质量发展和提升城市竞争力为核心，坚持以人为本，不急功近利，不大拆大建，注重人居环境改造和历史文脉传承，高度重视城中村保留，合理有序、分期分类开展全市城中村各项工作。

全面推进城中村有机更新，逐步消除城中村安全隐患、改善居住环境和配套服务、优化城市空间布局与结构、提升治理保障体系，促进城中村全面转型发展，努力将城中村建设成安全、有序、和谐的特色城市空间。

第二章 综合整治分区划定

第七条 分区划定目的

通过全面摸排全市城中村用地边界、用地规模、建设情况和

改造实施情况等具体信息，合理确定城中村居住用地保留的规模，划定综合整治分区，给予社会明确预期。

有序引导各区在综合整治分区内开展以综合整治为主，融合辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式的城中村更新（以下简称“城中村综合整治类更新”）。通过微改造的绣花功夫，增加城中村内必要的公共空间与配套设施，提升空间品质，改善人居环境，加强住房保障。

第八条 分区划定对象及其规模

综合整治分区划定的对象是全市城中村居住用地，扣除已批更新单元计划范围内用地、土地整备计划范围内用地、棚户区改造计划范围内用地、建设用地清退计划范围内用地以及违法建筑空间管控专项行动范围内用地。

综合整治分区划定的对象总用地规模约 99 平方公里。

第九条 分区划定原则

综合整治分区应当相对成片，按照相关规划与技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素予以划定。综合整治分区内单个地块面积原则上不小于 3000 平方米。

位于基本生态控制线、紫线、历史风貌区、橙线等城市

控制性区域范围内的城中村用地，市、区城市更新“十三五”

规划明确的不宜拆除重建城中村用地，不符合拆除重建标图建库政策的城中村用地，以及现状建筑质量较好、现状开发强度较高的城中村用地，原则上应当划入综合整治分区。

第十条 各区分区规模分配

规划期内全市划定的综合整治分区用地规模为 55 平方公里，占比 56%。其中福田区、罗湖区和南山区综合整治分区划定比例不低于 75%，其余各区不低于 54%，具体规模见下表。

表：各区城中村居住用地综合整治分区划定规模

各区名称 分区划定规模（公顷）

福田区 127

罗湖区 135

南山区 181

盐田区 12

宝安区 1610

龙岗区 1487

龙华区 859

坪山区 409

光明区 416

大鹏新区 266

总计 5502

第十一条 分区划定程序

各区按照综合整治分区规模和原则，拟定辖区的综合整治分区划定方案。市规划和自然资源部门统筹汇总形成全市的综合整

治分区划定方案，公开征询意见后报市政府批准。

城中村综合整治分区应建立地理信息数据库并纳入规划“一张图”系统进行管理。

第三章 分区管理及调整

第十二条 综合整治分区管理要求

综合整治分区空间范围执行刚性管控要求，除法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目的用地、清退用地及法律法规要求予以拆除的用地外，综合整治分区范围内的用地不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。

鼓励综合整治分区内的用地开展城中村综合整治类更新。规范引导各区在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

所有未纳入拆除重建类城市更新计划和已纳入计划但不能在2020年前正式实施的城中村，应按照《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市“城中村”综合治理行动计划

（2018—2020年）的通知》（深府办函〔2017〕266号，以下简称《综合治理行动计划》）的要求，纳入城中村综合治理三年行动实施范围。

第十三条 弹性管理机制

综合整治分区空间范围实施弹性管理机制，因土地整备项目、

棚户区改造项目、落实重大基础设施和重大产业项目 确需纳入拆除重建类城市更新单元计划的项目以及近期具 备高度可实施性的拟拆除重建类城市更新项目的实施需要，

各区可按年度对综合整治分区空间范围进行调整，年度调整的总规模不得大于辖区综合整治分区范围用地面积的 10%，规划期内累积调整的总规模不得大于辖区综合整治分区范围用地面积的 30%。因落实市级重大项目确需突破前述 30% 要求的，应报市政府批准。

综合整治分区空间范围调整应遵循“总量指标不减少，功能布局更合理”的原则，由各区政府按年度制定总量占补平衡方案，保障各区的综合整治分区总规模不减少。鼓励各 区通过计划清理等方式增加综合整治分区空间范围。

土地整备项目和棚户区改造项目，可先行开展具体工作，在年度综合整治分区范围调整方案中予以占补平衡。城市更新项目需在完成占补平衡后，方可纳入拆除重建类城市更新单元计划。

第十四条 占补平衡方案要求

占补平衡方案应包括项目背景、必要性及可行性分析，调入及调出地块的具体情况（包括用地规模、空间范围、现状建设情况和规划情况等）。其中，调入调出地块应满足以下条件：

（一）调出地块应为土地整备项目、棚户区改造项目或由各区从严把关、充分研究论证、科学决策后认为急需开展拆除重建类城市更新项目涉及的城中村居住用地。

(二) 调入地块应为位于划定对象内但未纳入综合整治分区范围且单个地块大于 3000 平方米的城中村居住用地。

被调出城市更新单元计划、土地整备计划和棚户区改造计划的城中村居住用地优先作为调入地块。

第十五条 占补平衡制定程序

各区政府按以下程序制定综合整治分区范围占补平衡方案：

(一) 区相关职能部门负责制定占补平衡方案。其中，城市更新项目由区城市更新部门负责拟定综合整治分区占补平衡方案；土地整备项目由区土地整备部门负责拟定综合整治分区占补平衡方案；棚户区改造项目由区住建部门负责拟定综合整治分区占补平衡方案。

(二) 区相关职能部门将拟定的占补平衡方案在项目现场、深圳特区报或深圳商报及部门网站上进行不少于 10 日的公示后报区政府审批。

(三) 各区审批通过后在项目现场、深圳特区报或深圳商报及各区网站上进行公告，抄送市规划和自然资源部门汇总并报市政府备案，纳入规划“一张图”系统进行动态维护。

第十六条 规划中期评估与修订

因城市发展需要，可在规划中期对规划实施情况进行评估，并视情况启动规划修订工作。

第四章 实施保障机制

第十七条 健全城中村更新管理机制

强化城中村更新统筹。以有机更新为理念，以综合整治分区为抓手，统筹安排城中村拆除重建和综合整治，科学、规范、有序地指导全市城中村更新工作的开展。积极推进城中村综合整治类更新，重点关注城中村安全隐患消除、居住环境和配套服务改善以及历史文化特色保留。

统筹多种存量开发实施手段。梳理城市更新、土地整备、棚户区改造之间的衔接关系，建立协调互促的城中村存量用地开发管理机制。以综合整治分区为抓手，通过协调多种存量用地开发手段的实施时序，控制城中村改造节奏，促进城中村可持续发展。

第十八条 优化城中村综合整治实施

强化政府主导和统筹作用。一是由市城管部门牵头，按照《综合治理行动计划》及其实施方案对全市城中村开展综合治理工作。二是积极鼓励各区在综合整治分区内开展城中村综合整治类更新工作，涉及城中村综合治理的，区政府应加大统筹力度有效衔接城中村综合整治类更新。

完善市场主体参与机制。鼓励市场主体参与城中村综合整治类更新，由政府制定相关规则规范市场行为，实施过程中加强政府监督和规划统筹。

强化城中村综合整治质量把关。加强城中村城市设计和建筑风貌控制，强化城中村现有建筑、新建建筑与周边景观环境、风貌、尺度、文化之间的协调。完善公共空间组织，注重开敞空间的互联互通、开放共享。

加强经费支持。按照公平、公开、公正、效益的原则，由各区负责牵头制定相关规定，出台资金扶持政策，对综合整治分区内由政府主导实施的综合整治类更新工作予以资金支持。扶持资金应做到计划管理，专款专用，切实实现资金保障目标。

第十九条 强化城中村租赁市场管理

加强城中村租赁市场监管。政府相关部门应加强城中村租赁管理，要求企业控制改造成本，并参照租赁指导价格合理定价。改造后出租的，应优先满足原租户的租赁需求，有

效保障城中村低成本居住空间的供应。加强市场秩序整治，严厉打击城中村租赁市场违法违规行为，将违法违规信息纳入信用信息共享平台。

引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务。政府相关部门

应明确城中村规模化改造的要求和流程，通过计划引导、规划统筹、价格指导等手段，引导各区在综合整治分区内有序推进城中村规模化租赁改造，符合条件的可纳入政策性住房保障体系。经政府统租后实施综合整治类更新的城中村居

住用房纳入政策性住房保障体系，进行统筹管理。

第二十条 完善城中村政策保障体系

由市规划和自然资源部门牵头，加快城中村综合整治类更新政策制定工作，具体详见第五章配套政策建议。

由市住建部门牵头，修订完善深圳市房地产市场监管办法，允许政府对城中村综合整治分区内产权手续不完善、但经济关系

已理顺的城中村居住用房进行统租并实施综合整治类更新，以及纳入政策性住房保障体系进行统筹管理。

由市住建部门牵头，制定通过规模化租赁将部分城中村综合整治房源纳入政策性住房保障体系的指导意见。

由市城管部门牵头，进一步完善全市城中村综合治理工作配套政策。各区政府在组织实施过程中，将城中村综合整治类更新和城中村综合治理进行有效衔接。

第五章 配套政策建议

第二十一条 构建政府主导管理机制

各区政府根据辖区城市更新五年规划和本规划的要求，制定城中村综合整治类更新单元年度计划，按照“一村一规划”的原则，组织编制更新单元规划，科学制定更新单元实施方案，消除城中村消防隐患，打通交通微循环，完善公共配套设施，增加公共开放空间，提升环境品质。

第二十二条 鼓励多方参与综合整治

综合考虑城中村现状建设情况及经济利益因素，通过允许局部拆建、降低更新单元计划合法用地比例的准入门槛、建立政府专项扶持资金等方式，要求各区政府联合原农村集体经济组织继受单位或鼓励有社会责任感、有实力的大型企业，不以追求利润为目的，积极参与城中村综合整治，以及参与综合整治后物业的统一经营管理，确保城中村的可持续发展。

第二十三条 明确综合整治相关标准

结合城中村的现状空间特色及建设标准，细化通过城中村综合整治类更新实施的分项目标和指标，明确综合整治类更新需要消除的安全隐患以及落实的配套设施类型。

深圳市住房和建设局关于发布《深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）》的通知

深圳市棚户区改造项目专项规划审批操作规则（试行）

第一章 总则

第一条为明确我市棚户区改造项目专项规划的审批职能分工，规范审批流程，提高行政效率，依据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）、《深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定》（深圳市人民政府令 第317号）、《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定〉的实施意见》（深府办规〔2019〕1号）以及有关政策文件、技术指引，制定本操作规则。

第二条本操作规则适用于我市棚户区改造项目专项规划的制定、修改与调整等具体情形。

第三条 棚户区改造项目专项规划的制定是指首次编制棚户区改造项目专项规划。

棚户区改造项目专项规划修改是指修改已批棚户区改造项目专项规划中非强制性内容的情形。

棚户区改造项目专项规划调整是指调整已批棚户区改造项目专项规划中强制性内容的情形。

第二章 棚户区改造项目专项规划制定

第四条 区住房城乡建设主管部门组织编制棚户区改造项目专项规划时，应当面向市住房城乡建设主管部门、市规划和自然资源部门派出机构、市交通运输部门派出机构，区发展改革、教育、卫生健康、公安、民政、文体、生态环境、水务、城管、政府物业管理等有关部门，以及项目所在辖区街道办事处等有关单位征求意见。

第五条 棚户区改造项目专项规划编制工作完成后，区住房城乡建设主管部门应当向区城市更新主管部门申请审查，并提交以下材料：

- 1、项目纳入区棚户区改造年度计划的证明材料；
- 2、项目专项规划技术文件和管理文件；
- 3、项目专项规划征求意见反馈及采纳情况的相关材料；
- 4、区人民政府（含新区管理机构，下同）认为需要提交的其他材料。

第六条 区城市更新主管部门应当根据城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则、住房发展规划以及《深圳市棚户区改造项目

目专项规划编制技术规定(试行)》的要求,在审查申请受理之日起10个工作日内,对区住房城乡建设主管部门提交的申报材料进行规范性审查。

审查不合格的,予以退回并出具书面答复;审查合格的,区城市更新主管部门应当在审查完成之日起10个工作日内形成项目专项规划草案,在我市主要媒体、部门官网及项目现场公示,公示期不少于30个自然日,公示费用由区城市更新主管部门承担。

第七条 区城市更新主管部门应当在公示期届满之日起20日内,完成对公示期间所收集意见的汇总和处理,并连同项目专项规划草案一并报区人民政府审议。

第八条 棚户区改造项目专项规划经区人民政府审议通过的,区住房城乡建设主管部门应当在审议通过之日起5个工作日内,报请市规划和自然资源部门进行“一张图”协调性核查和数据规范性核查。

经核查协调一致的,区城市更新主管部门应当在核查通过之日起5个工作日内,以区人民政府的名义,按规定报请市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会(下称“市建环委”)审批。《深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审议棚户区改造项目专项规划会议规则》另行制定。

第九条 经市建环委审批通过的,由区人民政府向区城市更新主管部门核发批复通知。区城市更新主管部门应当在批复通知核发之日起的5个工作日内函复区住房城乡建设主管部门,并在部门网站对项目专项规划内容进行公告。

区住房城乡建设主管部门在取得批复后,应当将审批结果抄送市住房城乡建设主管部门,并在审批通过之日起 10 个工作日内将审批结果报送市规划和自然资源部门派出机构,按程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第三章 棚户区改造项目专项规划修改、调整

第十条 在符合《深圳市城市规划标准与准则》(以下简称《深标》)的前提下,对已批棚户区改造项目专项规划进行修改的,由区住房城乡建设主管部门向区城市更新主管部门申请审查。审查通过的,由区城市更新主管部门提请区人民政府审议。审议通过的,由区城市更新主管部门函复区住房城乡建设主管部门,并在部门网站对修改后的项目专项规划内容进行公告。

第十一条 对已批棚户区改造项目专项规划进行调整的,应当按照本操作规则第二章的有关规定报请市建环委审批。

第四章 附则

第十二条 棚户区改造项目专项规划调整后,以调整审批通过的时间作为棚户区改造项目专项规划新的批准时间。

第十三条 区城市更新主管部门应当依据已批棚户区改造项目专项规划的有关内容,核发《建设用地规划许可证》及签订《土地使用权出让合同》,并将抄送市规划和自然资源部门派出机构,相关档案每季度报送市规划国土房产信息中心归档,保证全市相关档案的统一管理。

第十四条 本操作规则自 2019 年 3 月 22 日起试行,有效期 3

年。

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，

市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东君言律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东瑞霆律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所