

深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则

第一章 总则

第一条 为规范拆除重建类城市更新单元计划的审批工作，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，制定本操作规则。

第二条 本操作规则适用于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”）制定、调整和调出的审查及审批工作。

第二章 更新单元计划审查

第三条 对申报材料的形式、内容和深度进行审查，确认其符合《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（以下简称《管理规定》）第二十四条和第二十五条的要求。

第四条 对更新单元名称进行审查，确认其与已批更新单元计划名称不重复，且符合《管理规定》第二十四条的要求。

第五条 对申报拆除范围用地面积进行审查，确认符合《管理规定》第十一条的要求。

申报拆除范围涉及福田区、罗湖区、南山区和盐田区的原农村集体经济组织地域范围的，应对原农村集体经济组织提交的整村报告进行审查，核实原农村集体经济组织已对整村用地进行全面梳理和安排。

第六条 通过现场踏勘、规划核查及征求相关部门意见，按下列原则判断申报单位提出的申报情形是否符合《管理规定》第二章的规定，对申报拆除重建的必要性进行审查：

（一）属于城市基础设施、公共服务设施亟需完善的情形，核查确认法定图则或其他法定规划要求落实独立占地且大于 3000 平方米的城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目；

（二）属于存在环境恶劣或者重大安全隐患的情形，应通过现场踏勘和相关机构的鉴定意见进行判断；

（三）属于影响城市规划实施的情形，应为片区规划定位发生重大调整且已开展法定图则或其他法定规划修编工作、现有土地使用功能或开发强度与法定图则或其他法定规划不符，或者产业部门认定片区土地利用效益低下且应通过拆除重建进行产业升级。

第七条 根据申报情况，核查提交的更新意愿证明材料和申报主体身份证明材料，对更新意愿达成情况和申报主体资格进行审查，符合《管理规定》第十九条和第二十条要求的，予以认定。

通过公示的方式核实更新意愿的，各区城市更新机构应在项目现场、报纸及部门网站进行公示。

第八条 审查确认申报拆除范围是否位于各区城市更新五年专项规划的拆除重建类空间范围内。各区城市更新五年专项规划未经市政府批准的，应审查确认申报拆除范围是否位于全市更新五年专项规划的优先拆除重建区。

拆除范围超出上述区域的，审查确认超出部分符合《管理规定》第十条的要求。

第九条 结合提交的权属证明材料，通过地籍信息、产权和档案查询，按照《管理规定》中的权属性质分类，核查并确定各类权属性质的用地范围和面积，涉及以下情形按以下规定处理：

（一）涉及调入非农建设用地或征地返还用地的，应由区相关主管部门明确其符合非农建设用地或征地返还用地的调入政策及可调入的面积。

（二）涉及旧屋村用地的，按照区城市更新机构在更新单元计划申报前出具的初步核查意见确定其用地面积。

（三）涉及已批非农建设用地与农村城市化历史遗留违法建筑处理用地及旧屋村用地重叠的，按《管理规定》第十二条确定的原则进行处理。

按照前款完成土地权属核查后，确定合法用地（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）的总用地面积，确定清退用地（已完成征转及补偿手续的国有未出让用地）的总用地面积，将合法用地面积除以拆除范围（不含清退用地）用地面积，计算得到合法用地比例，确认其符合《管理规定》第十二条的要求。

第十条 核查历史影像资料，确定申报拆除范围的历史建设情况。2009年12月31日前已建设使用，经第二次全国土地调查（以下简称“二调”）和最新的土地利用现状图认定为建设用地，上盖物占地比例符合标图建库要求的，可纳入拆除范围。“二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用，提供相关证明材料的，也可纳入拆除范围。

建设时间不符合前款规定的用地，因规划统筹等原因确需划入拆除范围的，由实施主体承担拆除和清退责任，但不适用省、市城市更新政策。

第十一条 核查土地利用变更调查数据和建筑物普查信息，结合申报资料和权属核查情况，确定申报拆除范围内建成区的类型（旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等）。其中，已取得规划确认、规划验收或者房地产权证书等认定文件的，以认定文件作为判断依据；无认定文件的，通过现场踏勘以及土地利用变更调查数据和建筑物普查信息进行综合判断。

核查申报资料、权属核查情况和历史地形影像资料，确定建筑物的建成时间。其中，已办理房地产权登记的，原则上以房地产权证书载明的竣工时间计算建筑物的建成时间；未办理房地产权登记的、房地产权证书未载明竣工时间的、对房地产权证书载明的竣工时间有异议的，可按照规划验收或者历史地形影像资料等其他佐证资料确定建筑物的建成时间。

在符合本操作规则第十条的前提下，建筑物的建成时间还应符合以下要求：

（一）旧工业区（工改 M1 除外）、旧商业区和旧住宅区的建成时间符合《管理规定》第十四条的要求。物流仓储用地的建成时间参照旧工业区执行。

（二）2009 年 12 月 31 日前建成但建成时间未满 15 年的旧工业区申请更新为普通工业（M1）的，应由区政府组织论证，明确其符合产业发展导向，存在因企业技术改造、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情况。

（三）建设面积不足合同或者有关批准文件确定的建筑面积的国有已出让用地申请整宗地划入拆除范围的，在核实该宗地内已有取得规划确认、规划验收或者房地产权证书等认定文件的建筑物，建筑物建成时间满足《管理规定》第十四条的要求，且不涉及闲置或者闲置土地处置已完成的前提下，还应开展以下工作，审查整宗地纳入拆除范围的必要性：

1. 征求土地整备部门意见，判断是否有必要通过土地整备的方式予以收回；
2. 核查法定图则或其他法定规划，核实是否存在规划实施的原因需要进行拆除重建。

第十二条 按照下列规定，确定更新单元计划的规划依据：

（一）法定图则已批地区（含法定图则已签发和法定图则经法定图则委员会审批通过待签发的地区），已批法定图则作为规划依据。

（二）法定图则正在编制或者已批法定图则正在开展修编，成果尚未经法定图则委员会审批的，经市规划和自然资源部门审查同意并公示的法定图则草案或者法定图则修编草案作为规划依据。

（三）法定图则草案未公示或者法定图则未覆盖地区，市政府批准的分区规划作为规划依据。

对相应的规划依据进行核查，确定申报拆除范围用地的规划功能，并按下列要求进行更新方向审查：

（一）规划依据为已批法定图则或已公示的法定图则（草案）的：

1. 申报更新主导方向与法定图则（或草案）相符的，对申报拆除范围内法定图则（或草案）确定的除城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目之外的各类用地功能按用地面积大小依次排序，确定更新方向。其中，申报拆除范围位于法定图则（或草案）已划定单元的片区，按照该单元主导功能确定更新方向；法定图则（或草案）已确定规划建筑总量和分项建筑总量的，按各分项建筑面积大小依次排序，确定更新方向。

2. 申报更新单元主导方向与法定图则（或草案）图表的一类用地性质不符的，对其二类用地性质或法定图则（或草案）文本做进一步核查：

（1）申报更新单元主导方向与法定图则（或草案）的二类用地性质相符的，区城市更新机构审查后认为合理且对更新方向予以支持的，在征得市规划和自然资源部门辖区管理局同意意见后，可作为更新方向。

（2）法定图则（或草案）图表要求现状保留，但法定图则（或草案）文本允许将来进行更新改造且明确了更新改造后的用地功能的，可作为更新方向。

（3）涉及发展备用地的，法定图则对发展备用地备注了用地发展导向功能的，可作为更新方向；法定图则未备注用地发展导向功能的，按照申报更新单元主导方向与法定图则不符的程序确定更新方向。

3. 申报更新单元主导方向与法定图则不符的，区城市更新机构审核认为具备更新必要性和可行性，且对申报更新主导方向予以支持的，由其向市规划和自然资源部门辖区管理局出具初审意见，并通知土地权利人向市规划和自然资源部门辖区管理局申请进行法定图则调整。待法定图则调整经审批同意后，区城市更新机构再进行后续审查工作。区城市更新机构审核后对该更新方向不予支持，不纳入更新单元计划。

4. 申报更新单元主导方向与已公示的法定图则（草案）不符的，不纳入更新单元计划。

（二）规划依据为分区规划的，申报更新主导方向与分区规划相符的，区城市更新机构审查后认为合理且对更新方向予以支持的，在征得市规划和自然资源部门辖区管理局的同意意见后，可作为更新方向；申报更新单元主导方向与分区规划不符的，不纳入更新单元计划。

（三）按照本款第（一）、（二）项确定的更新方向为现代物流用途的，还应就申报更新项目是否符合我市产业发展需要征求物流主管部门意见。

（四）规划为工业的旧工业区更新主导方向为人才住房、安居型商品房或公共租赁住房用地，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，区城市更新机构审核认为具备更新必要性和可行性，且对该更新单元计划予以支持的，在征得产业部门和住建部门同意意见后，向市规划和自然资源部门辖区管理局出具初审意见，并通知土地权利人向市规划和自然资源部门辖区管理局申请进行法定图则调整。待市规划和自然资源部门辖区管理局按照保障房简易程序完成法定图则调整后，区城市更新机构再进行后续审查工作。

（五）申报拆除范围位于工业区块线范围内的，应同时符合《深圳市人民政府关于印发工业区块线管理办法的通知》（深府规〔2018〕14号）的管理规定。

第十三条 申报更新项目需要进行社会稳定风险评估工作的，按照《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）开展审查工作。

第十四条 根据申报材料、权属核查情况、土地利用变更调查数据、建筑物普查数据和地形影像资料，对下列内容进行审查：

（一）以完整的宗地及明晰的产权边界为单位，没有永久性建筑的地块、独立的广场用地和停车场用地的地块不纳入拆除范围。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。

（二）拆除范围涉及现状的公共管理和服务设施用地、交通设施用地和供应设施用地，楼堂馆所或市区财政全额投资的公益性、非营利性用地，应审查核实存在规划统筹等原因。

（三）土地开发利用以来曾经作为或现状为电镀、线路板、铅酸蓄电池、制革、印染、化工、医药、危险化学品储运等行业企业用地及污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、危险废物及污泥处理处置等市政基础设施用地，辖区生态环境保护部门应出具项目用地不属于疑似污染地块的书面文件，或按照《深

圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》的通知（深人环〔2018〕610号）的规定完成有关工作。

如经市生态环境部门认定属于污染地块需开展土壤环境详细调查和风险评估的，应按《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》的规定完成有关工作。如调查评估报告明确须进行土壤治理与修复的，还应在计划公告时明确“实施主体应当完成治理修复方案确定的治理修复工作，并委托第三方机构对治理修复效果进行评估，评估结论认为修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的，方可进入用地审批程序”。

第十五条 核查申报拆除范围内的城市总体规划、土地利用总体规划、基本生态控制线、一级水源保护线、橙线、黄线、紫线、蓝线、历史风貌区、特色风貌区、文物、历史建筑、市政交通专项规划的具体情况，并按下列要求进行审查：

（一）紫线用地不纳入拆除范围。历史风貌区、特色风貌区、零散的文物和历史建筑，因统筹保护的需要纳入拆除范围的，应在计划公告时明确其范围并要求“按规定落实**的保护要求”。

（二）城市总体规划的强制性内容，土地利用总体规划的禁止建设区、限制建设区、中心城区的有条件建设区、基本生态控制线、一级水源保护线、橙线、黄线和蓝线等除紫线以外的城市控制性区域范围的用地，涉及完整的宗地及明晰的产权边界的，原则上应纳入拆除范围。

（三）更新单元规划应按照相关规定全面落实城市总体规划的强制性内容，土地利用总体规划的管制要求，基本生态控制线、一级水源保护线、橙线、黄线、紫线、蓝线等城市控制性区域要求，以及历史风貌区、特色风貌区、文物和历史建筑的保护要求。

第十六条 结合权属情况、现状建设情况、土地整备计划和棚户区改造计划核查情况，对申报拆除范围的合理性进行审查：

（一）拆除范围的边界依次按照《管理规定》第十五条确定的先后次序进行划定。

（二）更新单元计划申报时土地使用期届满或宗地部分建筑物的土地使用期届满的土地不纳入拆除范围。棚户区改造计划和土地整备年度计划范围内的土地，应先行调出棚户区改造计划和市年度土地整备计划，方可纳入拆除范围。

（三）拆除范围原则上应包含完整的规划的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目用地。规划的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目用地因各种原因未纳入拆除范围的，在具备经济可行性的前提下，应优先在申报拆除范围内予以落实，满足规划确定的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目的建设要求。

（四）拆除范围周边涉及功能、形态、权属性质相同的建筑物的，应结合周边地块的权属和意愿等情况，综合判断周边地块一并纳入拆除范围的必要性和可行性。

（五）审查确认拆除范围满足《管理规定》的其他要求。

按照前款确定的拆除范围，较申报拆除范围发生变化的，还应按照本操作规则对新的拆除范围进行审查。

第十七条 根据规划和土地权属核查情况，对申报更新项目周边现状及规划的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目进行研究，并按以下原则依次确定申报更新项目的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目：

（一）优先落实拆除范围内法定图则或其他法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。拆除范围涉及法定图则已划定单元的片区，应按照《管理规定》第十三条的要求进行确定。

（二）对城市更新建筑增量进行预估，研究确定需增配的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

（三）在具备经济可行性的前提下，可视情况安排拆除范围周边已规划但难以实施的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

（四）申报主体按照其他政策规定，承诺在申报更新项目中一并实施的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

（五）申报更新项目确无新增城市基础设施、公共服务设施需求的，可提供独立占地并移交政府的人才住房、安居型商品房或公共租赁住房用地或产业用地。

前款第（一）项和第（二）项确定的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，更新项目应予落实。前款第（三）项、第（四）项和第

(五)项确定的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，各区应充分研究论证后合理确定，但不得作为更新单元计划审查的必要条件。

属于独立占地的、片区需优先落实的、重点落实及较法定图则或其他法定规划增配的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，应在更新单元计划公告中予以明确；属于规划道路、轨道交通线路和给排水管网等线性工程、非独立占地的及规模较小的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，可不在更新单元计划公告中明确，在更新单元规划中统筹落实。

第十八条 对于法定图则或其他法定规划要求的移交用地面积较大、存在建筑限高和景观视线通廊等强制性城市设计要求的城市更新项目，应预估城市更新单元开发强度和规划方案，综合研判其可实施性，审慎纳入更新单元计划。

拆除范围及其周边涉及现状或规划的危化品仓储区、油气长输管道和核电站的，区城市更新机构应征求运营单位、行业主管部门或安全监督管理部门意见。经评估城市更新后无法满足相关安全规范要求的，不得纳入更新单元计划。

现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村，应按照《管理规定》第十七条的规定开展审查工作。

第三章 审批程序

第十九条 区城市更新机构受理申报材料后，应按业务监察文类型收文，纳入市规划和自然资源部门电子政务平台办理。

申报材料齐全、格式符合要求的，区城市更新机构应当予以受理，不得通过“预办理”等方式拒绝受理。

第二十条 区城市更新机构收到材料后，应在《管理规定》第二十六条规定的时间内按照本操作规则完成审查工作。

需征求相关部门意见的，应在规定时间内完成，不得以研究论证等理由延长办理时间。

第二十一条 经审查不符合要求的，书面答复申请人并说明理由。经审查符合要求的，提请区政府或其指定机构审议，在办文系统中申请特别程序进行挂起。各区应严格按照《管理规定》第二十六条至第二十九条的程序开展审批工作，不得增设环节。

第二十二條 區城市更新機構應將辦文過程中的部門審查意見（含區相關職能部門意見）、審議意見和區政府審批意見錄入辦文系統。

收文辦理的事項，區城市更新機構應在辦文結束後，按規定將相關檔案報送市規劃和自然資源部門房產信息中心歸檔。

第二十三條 區城市更新機構應在城市更新單元計劃公告之日起 5 個工作日內將更新單元計劃報市規劃和自然資源部門備案。備案材料包括書面材料和電子材料，具體如下：

- （一）城市更新單元計劃備案申請表；
- （二）城市更新單元計劃公告文件；
- （三）審批的相關會議紀要（原件或者復印件）；
- （四）計劃公告的拆除範圍（CAD 格式）等內容；

市規劃和自然資源部門在收到備案材料後，按照《申報規定》第三十條的規定進行核對。

經核對不符合有關規定的，不予備案，由市規劃和自然資源部門書面函告區城市更新機構。不予備案的，不得開展標圖建庫、土地及建築物信息核査、歷史用地處置、更新單元規劃報批等後續工作。符合有關規定的，予以備案，由市規劃和自然資源部門在其門戶網站予以公布，由區城市更新機構通知申報主體按程序開展後續工作。

第二十四條 市規劃和自然資源部門按照規定組織開展全市更新單元計劃的標圖建庫工作。完成標圖建庫後，更新單元計劃方可適用省、市城市更新政策。

第二十五條 各區政府及其城市更新機構負責組織開展重點更新單元的前期工作，對拆除用地範圍內的規劃情況、土地和建築物權屬情況以及現狀建設情況進行核査，對申報重點更新單元的必要性及拆除用地範圍的合理性等因素進行綜合判斷，對更新意願達成情況進行認定，提出重點更新單元的公共利益項目安排，由各區城市更新機構作為申報主體，將重點更新單元計劃報市規劃和自然資源部門初審和統籌。

市規劃和自然資源部門初審後符合規定的，形成更新單元計劃草案，會同區政府在項目現場、深圳特區報或者深圳商報、區政府及市規劃和自然資源部門門戶網站上進行不少於 10 個自然日的公示。公示無異議或公示意見經處理後符合相關規定的，報市政府審批。審批通過的，由市規劃和自然資源部門會同區政府在 5 個工作日內，在項目現場、深圳特區報或者深圳商報、區政府及市規劃和自然資源部門門戶網站對計劃進行公告，並按程序開展標圖建庫工作。

第四章 计划调整和调出

第二十六条 更新单元计划调整的理由应合理可行，且属于公共利益、规划统筹、项目实施等原因，具备调整的必要性。计划调整应保障拆除范围的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。

在符合前款要求的前提下，区城市更新机构按照下列要求，依次开展更新单元计划调整的审查工作：

（一）对更新单元名称和申报主体进行审查，确认申报更新单元名称与公告名称一致，且由计划申报主体进行申报。

（二）对申报材料的形式、内容和深度进行审查，确认符合《管理规定》第三十七条的要求。

（三）对申请调整的事项进行审查，确认调整事项不属于《管理规定》第三十四条确定的情形。

（四）属于拆除范围调整的，按照本操作规则的要求对调整部分或调整后的拆除范围用地面积、更新意愿、城市更新五年专项规划、合法用地比例和建筑物建成时间等进行审查，确认符合《管理规定》第三十五条的要求。

（五）属于更新主导方向或者公告公共利益调整的，审查确认符合《管理规定》第三十五条的要求。其中，已纳入更新单元计划、规划尚未批准的更新项目，规划为工业的旧工业区，可按照本操作规则申请调整法定图则用地功能，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。其中，申请将拆除范围内部分用地用于建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房的，在申请更新单元计划调整时应当划定调整用地的范围。

经审查，调整事项符合要求的，按更新单元计划制定的程序进行审批。

第二十七条 申报主体申请调出更新单元计划的，由计划申报主体进行申报。

经审查，申报材料及应用调出意愿符合《管理规定》第三十八条要求的，按更新单元计划制定的程序进行审批。

第二十八条 更新单元计划公告失效的，区城市更新机构应在失效之日起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对失效的更新单元计划进行公告，并按程序报市规划和自然资源部门备案。

更新单元计划需要延期的，由申报主体在更新单元计划有效期内提出延期申请。区政府在更新单元计划有效期内同意延期的，由区城市更新机构在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及区政府网站进行公告，并按程序报市规划和自然资源部门备案。

第五章 附则

第二十九条 本操作规则自 2019 年 3 月 15 日起施行。

附件 1：城市更新单元计划审查表

城市更新单元计划审查表				
名称				
位置				
申报主体				
拆除范围 用地面积		平方米	申报更新方向	
承诺土地 移交率		%	独立占地设施	

审查要点	选择 类型	审查内容	备注
形式审查	必选	<input type="checkbox"/> 收文类型属于“业务监察文”	
	必选	<input type="checkbox"/> 申报材料齐全：申请书、申报表、申报主体身份证明材料、申报图纸、更新意愿证明材料、权属材料、照片、其他材料	
	选填	<input type="checkbox"/> 涉及社会稳定风险的，提供社会稳定风险评估报告	
	选填	<input type="checkbox"/> 涉及需要开展土壤环境风险防控的项目，提供土壤环境调查评估报告	
	选填	<input type="checkbox"/> 拆除范围大于 30 公顷的，提供水务主管部门关于周边排水管网系统性、承载力和改造可行性等内容的意见。	
	必选	<input type="checkbox"/> 更新单元名称符合要求	
拆除范围 面积	必选	<input type="checkbox"/> 申报的拆除范围不小于 10000 平方米	
	选填	<input type="checkbox"/> 涉及福田区、罗湖区、南山区或盐田区的城中村区域的，按整村申报，核实已对其范围内的用地进行全面梳理和安排	
拆除重建 的必要性	可多 选	<input type="checkbox"/> 属于城市基础设施、公共服务设施亟需完善的情形，法定图则或其他法定规划应要求申报拆除范围落实独立占地且大于 3000 平方米的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目	
		<input type="checkbox"/> 属于经鉴定为危房且集中成片，或存在其他严重安全隐患的，鉴定报告已有明确的结论和处理意见。	
		<input type="checkbox"/> 属于环境污染严重、通风采光严重不足，不适宜生活、存在严重消防隐患的或经常性水浸的，相关主管部门出具明确意见	
		<input type="checkbox"/> 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功能不符，影响城市规划实施	

审查要点	选择类型	审查内容		备注	
		<input type="checkbox"/> 属于我市禁止类和淘汰类产业的，能耗、水耗污染物排放严重超出相关规定，或土地利用效率低下，影响规划实施且可产业升级			
更新意愿	可多选	<input type="checkbox"/> 单地块：	<input type="checkbox"/> 权利主体单一的，权利主体同意进行城市更新		
			<input type="checkbox"/> 多个权利主体共有的，占份额 2/3 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		
			<input type="checkbox"/> 建筑物区分所有的，占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上的权利主体同意进行城市更新		
		<input type="checkbox"/> 多地块：更新意愿符合规定的地块的总用地面积占到拆除范围用地面积不小于 80%			
		<input type="checkbox"/> 涉及城中村，符合各区集体资产管理规定	<input type="checkbox"/> 经原农村集体经济组织继受单位股东大会表决同意进行更新		
			<input type="checkbox"/> 占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上的权利主体及原农村集体经济组织继受单位同意进行更新		
			<input type="checkbox"/> 符合《深圳经济特区股份合作公司条例》的规定		
<input type="checkbox"/> 属于零散旧住宅区的，100%的权利主体同意进行城市更新					
申报主体	可多选	<input type="checkbox"/> 权利主体单一的，权利主体自行申报或者委托单一主体申报			
		<input type="checkbox"/> 存在多个权利主体的，权利主体共同委托单一主体申报			
		<input type="checkbox"/> 属城中村区域的，由所在原农村集体经济组织继受单位或者委托单一主体申报			
		<input type="checkbox"/> 涉及零散旧住宅区的，由辖区街道办事处作为申报主体，或除零散旧住宅区以外部分的申报主体与辖区街道办事处作为联合申报主体			
		<input type="checkbox"/> 属于政府主导的，由市、区相关部门作为申报主体			
城市更新五年规划	多选一	<input type="checkbox"/> 区城市更新五年专项规划已批的，位于区城市更新五年专项规划确定的拆除重建空间范围			
		<input type="checkbox"/> 区城市更新五年专项规划未批的，位于市城市更新五年专项规划确定的优先拆除重建区			
	选填	<input type="checkbox"/> 申报拆除范围超出市区城市更新五年专项规划的	<input type="checkbox"/> 属于技术原因的，超出比例不大于拆除范围的 10% <input type="checkbox"/> 属于清退用地或落实上层次规划确定的公共利益的		
合法用地比例	多选一	<input type="checkbox"/> 合法用地比例不低于 60%；申报拆除范围内合法用地比例不低于 50%且不足 60%的，历史违建已完成简易处理			
		<input type="checkbox"/> 位于坪山中心区范围的，合法用地比例不低于 50%			

审查要点	选择类型	审查内容		备注
	选填	<input type="checkbox"/> 申报的拆除范围涉及清退用地的，确定清退用地的范围和面积		
	选填	<input type="checkbox"/> 需调入非农建设用地或征地返还用地的，相关主管部门已出具意见		
	选填	<input type="checkbox"/> 涉及旧屋村的，已有初步核查意见。		
标图建库时间	多选一	<input type="checkbox"/> 2009年12月31日前已建设使用，经“二调”和最新的土地利用现状图认定为建设用地。		
		<input type="checkbox"/> “二调”认定为非建设用地，但实地在2009年12月31日前已经建设使用，提供相关证明材料。		
建筑物建成时间	可多选	<input type="checkbox"/> 旧工业区、旧商业区的建成时间不少于15年。		
		<input type="checkbox"/> 旧工业区、旧商业区部分建筑物建成时间不满15年	<input type="checkbox"/> 年限不足的建筑物占地之和不大于6000平方米且不超过拆除范围的1/3	
			<input type="checkbox"/> 拆除范围内法定图则或其他法定规划确定的公共利益用地面积不小于40%且不小于6500平方米。	
		<input type="checkbox"/> 旧住宅区建成时间不少于20年		
		<input type="checkbox"/> 旧仓储区建成时间参照工业用地相关规定。		
		<input type="checkbox"/> 2009年12月31日前建成但建成时间不满15年的旧工业区申请更新方向为普通工业（M1）的，区政府已组织论证，明确其因企业技术改造、扩大产能等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		
	必选	<input type="checkbox"/> 建成时间证明材料为房地产或者历史地形影像图等其他佐证材料		
选填	<input type="checkbox"/> 建设面积不足合同或者有关批准文件确定的建筑面积的国有已出让用地申请整宗地划入拆除范围	<input type="checkbox"/> 申报宗地不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成		
		<input type="checkbox"/> 根据法定图则或其他法定规划，确认存在规划实施进行拆除重建的原因		
		<input type="checkbox"/> 申报宗地内已建成的建筑物的建成年限符合政策要求，且已取得规划确认、规划验收或者房地产权证书等认定文件		
更新方向	多选一	<input type="checkbox"/> 规划依据为已批法定图则或已公示的法定图	<input type="checkbox"/> 申报更新主导方向与法定图则（或草案）相符	
			<input type="checkbox"/> 申报更新主导方向与规划二类用地性质相符的，且已征得市规划和自然资源部门辖区管理局同意意见	

审查要点	选择类型	审查内容	备注
		则（草案） <input type="checkbox"/> 法定图则（或草案）图表要求现状保留，申报更新主导方向与法定图则（或草案）文本允许将来进行改造且明确了改造后的用地功能相符	
		<input type="checkbox"/> 涉及发展备用地的，申报更新主导方向与法定图则对发展备用地备注的用地发展导向功能相符	
		<input type="checkbox"/> 规划依据为分区规划 <input type="checkbox"/> 申报更新主导方向与分区规划相符，且已征得市规划和自然资源部门辖区管理局同意意见	
		<input type="checkbox"/> 工改保项目、申报主导方向不符合法定图则（或草案）、或者发展备用地未明确未来发展导向的，已完成法定图则调整程序	
	选填	<input type="checkbox"/> 更新方向为现代物流用途的，物流主管部门意见已明确属于因我市产业发展需要的	
	选填	<input type="checkbox"/> 拆除范围位于工业区块线范围内的，符合工业区块线的管理规定。	
现状建筑情况	必选	<input type="checkbox"/> 以完整的宗地及明晰的产权边界为单位，地块上没有永久性建筑的地块、独立的广场用地和停车场用地的地块不纳入拆除范围。	
	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及现状的公共管理和服务设施用地、交通设施用地和供应设施用地；确因规划统筹的原因需纳入拆除范围，原则上不得减少其用地规模	
	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及楼堂馆所或市区财政全额投资的公益性、非营利性用地；确因规划统筹的原因需纳入拆除范围，已征得权利人及主管部门的同意意见，其处置还符合国家、省、市的有关规定	
	必选	<input type="checkbox"/> 不需要开展土壤环境风险防控的项目；或需要开展土壤环境风险防控的项目的，按《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》的规定完成有关工作。如调查评估报告明确须进行土壤治理与修复的，在计划公告时进行说明。	
相关规划情况	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及城市总体规划的强制性内容、土地利用总体规划的管制要求；或涉及，但可在规划阶段落实	
	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及水源保护区、橙线、黄线、蓝线、基本生态线、军事用地等特殊区域；或涉及的，但可在规划阶段落实	
	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及紫线	
	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及历史风貌区、特色风貌区、零散的文物或历史建筑；或涉及的，在计划公告时应明确“按规定落实**的保护要求”	
	必选	<input type="checkbox"/> 除通过城市更新实现用地清退外，不涉及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	

审查要点	选择类型	审查内容	备注
拆除范围边界	必选	<input type="checkbox"/> 拆除范围包含完整的宗地及明晰的产权边界	
	必选	<input type="checkbox"/> 拆除范围包含完整的建筑物边界	
	必选	<input type="checkbox"/> 统筹考虑拆除范围边界，涉及道路及山体、河流等自然地理实体的，拆除范围划定合理	
	选填	<input type="checkbox"/> 拆除范围边界涉及道路及轨道交通线路、给排水管网、通信线路电力管线等其他线性工程，符合划定标准	
	必选	<input type="checkbox"/> 申报时土地使用权期限未届满。	
	必选	<input type="checkbox"/> 不涉及市年度土地整备计划和棚户区改造计划确定的用地	
	必选	<input type="checkbox"/> 拆除范围原则上包含完整的规划的城市公共项目用地。规划的城市公共项目用地因各种原因未纳入拆除范围的，在具备经济可行性的前提下，可优先在申报拆除范围内落实	
	必选	<input type="checkbox"/> 拆除范围周边不涉及功能、形态、权属性质相同的建筑；如涉及的，已结合周边地块的权属和意愿等情况，综合判断周边地块一并纳入拆除范围的必要性和可行性	
公共利益项目	必选	<input type="checkbox"/> 无偿移交的独立用地应大于 3000 平米且不小于拆除范围用地面积的 15%	
	必选	<input type="checkbox"/> 落实拆除范围内法定图则或其他法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。	
	选填	<input type="checkbox"/> 位于图则划定单元的片区，拆除范围与图则单元范围不一致的，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，在满足《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确定。	
	必选	<input type="checkbox"/> 对城市更新建筑增量进行预估，研究确定需增配的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目	
	选填	<input type="checkbox"/> 在具备经济可行性的前提下，可视情况安排拆除范围周边已规划但难以实施的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。	
	选填	<input type="checkbox"/> 申报主体按照其他政策规定，承诺在申报更新项目中一并实施的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。	
	选填	<input type="checkbox"/> 申报更新项目确无新增城市基础设施、公共服务设施需求的，可提供独立占地并移交政府的人才住房和保障性住房用地或产业用地。	
重点更新单元	必选	<input type="checkbox"/> 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少于 30 万平方米。	

审查要点	选择类型	审查内容	备注
	必选	<input type="checkbox"/> 为落实上层次规划要求，完善城市功能结构，优先落实城市基础设施和公共服务设施	
	必选	<input type="checkbox"/> 位于市城市更新五年专项规划的优先拆除区	
	必选	<input type="checkbox"/> 合法用地比例不低于 30%	
可实施性	选填	<input type="checkbox"/> 上层次规划要求的移交用地面积较大、存在建筑限高和景观视线通廊等强制性城市设计要求的城市更新单元，已预估城市开发强度和规划方案，确定项目具备可实施性	
	选填	<input type="checkbox"/> 申报拆除范围及其周边涉及现状或规划的危化品仓储区、油气长输管道和核电站的，申报主体已开展安全评估，并征求运营单位、行业主管部门或安全监督管理部门意见	
	选填	<input type="checkbox"/> 现状容积率超过 2.5 的，因落实重大城市基础设施和公共服务设施的需要等原因的，区政府应充分研究其可实施性，并报市政府审批。市政府同意的，由区政府按程序列入计划。	
计划范围调整	必选	<input type="checkbox"/> 计划调整的理由应合理可行，且属于公共利益、规划统筹、项目实施等原因，具备调整的必要性。	
	必选	<input type="checkbox"/> 调整后能保障拆除范围的公共利益项目的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性	
	必选	<input type="checkbox"/> 申报更新单元名称与公告名称一致	
	必选	<input type="checkbox"/> 由计划申报主体进行申报	
	必选	<input type="checkbox"/> 不属于可以通过更新单元规划直接调整的情形	
	选填	<input type="checkbox"/> 属于范围增加的，增加部分的意愿符合规定，且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符合规定。	
	选填	<input type="checkbox"/> 属于范围减少的，减少部分的意愿符合规定，减少后的拆除范围面积、合法用地比例应符合规定。2010 年结转和实施计划项目，减少后的合法比例不低于计划批准时的比例。	
	选填	<input type="checkbox"/> 更新方向调整的，属于“工改工”项目调整为“工改保”项目的，或者是因法定图则或其他上层次城市规划调整导致已批计划更新主导方向。	
	选填	<input type="checkbox"/> 调整公共利益的，属于因法定图则或其他法定规划调整导致已批计划公共利益发生变化的。	
主动申请计划调出	必选	<input type="checkbox"/> 由计划申报主体进行申报	
	必选	<input type="checkbox"/> 申请调出的更新意愿符合要求	

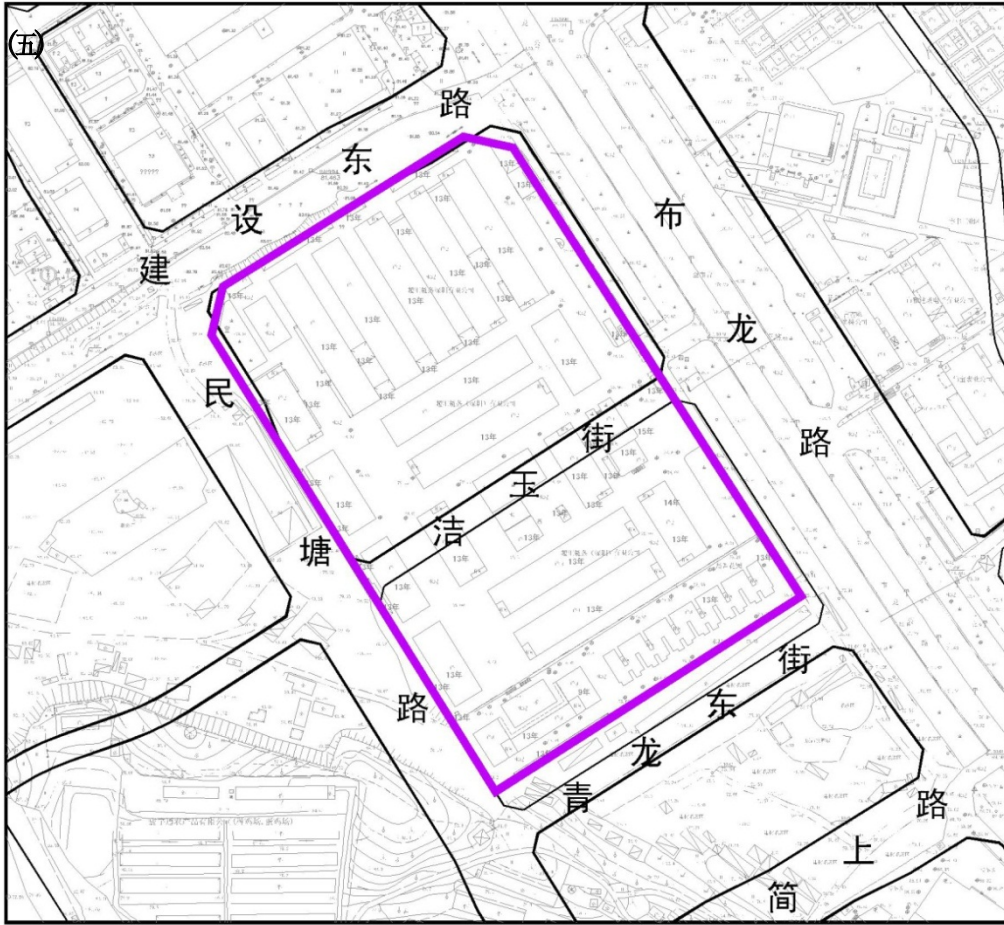
附件 2：更新单元计划公告参考文本及要求

《20xx 年深圳市 XX 区（新区）城市更新单元计划第 XX 批计划》^①

一览表

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拆除范围用地面积（平方米） ^②	备注 ^③
1	XX 区（新区）	XX 街道（办事处）	XXXX 城市更新单元	XXXXXXXXX	10000	① 拟更新方向为居住等功能； ② 拆除重建用地范围内应落实不小于 36 班的九年一贯制学校一所、落实用地面积不小于 3617 平方米的消防站用地一处及落实用地面积不小于 3504 平方米的绿地。 ③ 更新单元计划有效期 2 年，自 20**年**月**日起至 20**年**月**日止。
特别提示^④： <ol style="list-style-type: none"> 1. 本表所列的城市更新单元须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。 2. 本表所列“申报主体”仅为城市更新单元计划的申报主体，项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生。 3. 在本表所列的计划有效期内，更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，更新单元计划失效。 4. 本表所列城市更新单元的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定，除满足本表所列要求外，还应满足法定图则等上层规划关于交通、市政、公共配套设施的建设要求和城市更新政策中公共利益项目等用地的移交要求。 						

XX区（新区）XX街道（办事处）XXXXXX城市更新单元拟拆除范围示意图



拟拆除范围用地面积：10000m²

- (一) 年份按照计划公告时间确定，计划批次按照各区当年已公告计划批次累计（计划批次每年年初重新起算）。
- (二) 拆除范围用地面积以平方米为单位，保留到个位数。
- (三) 备注栏第一点为更新方向，使用《深圳市城市规划标准与准则》的城市用地分类，明确到中类；第二点为拆除范围内应落实的城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目用地；第三点，更新单元计划的有效期。第四点对更新计划的其他要求，如城总规、文物保护、土壤环境风险防控等。公告内容不涉及更新单元

范围。

(四) 特别提示栏不应增加其他内容。

(五) 图纸格式规范要求。

序号	表达内容	图层设置要求				绘制要求
		图层名称	颜色	线型	线宽	
1	图框	图框	7	Continuous	0.0015*图纸比例	长 566mm, 高 519mm
2	图名	图框	7			黑体, 字高 0.009*图纸比例
3	拆除范围 用地面积	图框	7			黑体, 字高 0.009*图纸比例
4	拟拆除范围	拟拆除范围	200	Center	0.002*图纸比例	闭合多段线
5	规划道路 边界	道路	7	Continuous	0.002*图纸比例	标注道路名称; 标注字体为黑体, 高度 0.008*图纸比例
6	现状道路、 地理实体 边界	地形	8	Continuous	0	最新地形图

附件 3：城市更新单元计划备案申请表

单元名称：____区（新区）____街道（办事处）_____城市更新单元

序号	自查内容	自查情况	
		是□	否□
1	备案材料齐全	是□	否□
2	公告内容规范	是□	否□
3	单元名称符合要求	是□	否□
4	拆除范围用地面积符合要求	是□	否□
5	具备拆除重建的必要性	是□	否□
6	申报主体与更新意愿符合要求	是□	否□
7	符合城市更新五年专项规划	是□	否□
8	合法用地比例符合要求	是□	否□
9	符合标图建库时间要求	是□	否□
10	建筑物建成时间符合要求	是□	否□
12	更新主导方向符合法定图则或其他法定规划	是□	否□
13	可落实城总规、土总规等相关规划要求	是□	否□
14	拆除范围具备合理性	是□	否□
15	公告的公共利益项目符合要求	是□	否□
16	更新项目具备可实施性	是□	否□

申请备案单位：_____局（盖章）

申请日期：____年____月____日