

# 深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定

**第一条** 为进一步规范拆除重建类城市更新项目用地审批工作，提高审批效率，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《建设用地审查报批管理办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》、《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》、《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于拆除重建类城市更新单元规划确定由项目实施主体进行开发建设的用地和地下空间（以下简称“开发建设用地”）、及其农用地转用实施方案的审批工作。

**第三条** 市规划国土主管部门为城市更新业务主管部门，负责开发建设用地及其农用地转用实施方案的政策拟订和业务指导工作，每半年汇总各区审批情况并报告市政府。

各区政府（含新区管理机构，下同）负责开发建设用地及其农用地转用实施方案的审批工作。

各区城市更新机构负责具体审查及报批工作，相关部门在职责范围内做好配合工作。

**第四条** 城市更新项目以城市更新单元规划划定的项目拆除范围为单位，按照城市更新单元规划确定的分期实施时序进行用地审批：

（一）涉及分期但不分项目实施的，以各分期分别作为一个整体进行用地审批；

（二）不涉及分期但分项目实施的，以各分项目分别作为一个整体进行用地审批；

（三）分项目后又分期实施的，以分项目内的各分期分别作为一个整体进行用地审批；

（四）分期后又分项目实施的，以分期内的各分项目分别作为一个整体进行用地审批。

一个整体范围内的全部开发建设用地应当同时办理用地审批手续，后续应当同时办理土地使用权出让合同签订手续。

**第五条** 城市更新项目拆除范围内建筑物拆除和不动产权属证书注销工作完成后，实施主体应当持以下材料，向区城市更新机构申请开发建设用地审批：

- (一) 城市更新项目建设用地申请表；
- (二) 发改部门备案文件；
- (三) 城市更新单元规划批准文件；
- (四) 城市更新项目实施主体确认文件；
- (五) 项目拆除范围内相关土地权属证明材料；
- (六) 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，或项目已按《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》规定的完成有关工作的证明材料。
- (七) 申请用地如位于地质灾害易发区，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的，需提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见；
- (八) 其他政策要求的相关材料。

#### **第六条** 开发建设用地应同时符合以下审批条件：

- (一) 应符合已批城市更新单元规划和城市总体规划、土地利用总体规划，以及基本生态控制线、水源保护区、橙线、蓝线、紫线、黄线、轨道保护区、高压走廊等相关约束要求，不得占用高标准农田、永久基本农田；
- (二) 用地总面积不得大于项目拆除范围内手续完善的各类用地（以下简称“合法用地指标”）及可以一并出让给实施主体的零星用地的总面积；
- (三) 如涉及未完善征转手续用地的，应在签订土地使用权出让合同前完善相关手续；
- (四) 如涉及占用农用地、未利用地的，应按规定办理农用地转用手续。如未办理的，应在用地审批时一并办理，并在签订土地使用权出让合同前取得农用地转用实施方案批复；
- (五) 如涉及占用林地的，应按程序办理使用林地手续，并取得林业主管部门意见；
- (六) 如涉及压覆重要矿产资源的，应取得省级国土资源行政主管部门出具的压覆重要矿产资源储量登记书；
- (七) 如位于地质灾害易发区，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的，应进行地质灾害危险性评估并取得专家评审意见；
- (八) 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；
- (九) 应落实城市更新单元计划、规划及项目实施监管协议中相关要求；
- (十) 应符合国家法律、法规和有关政策的其他要求。

**第七条** 根据城市更新单元规划，将拆除范围外的已批未建设用地（以下简称“被腾挪用地”）通过腾挪方式纳入城市更新单元开发建设用地范围的，按照以下程序办理相关手续：

（一）计划申报主体应与被腾挪用地土地使用权人共同拟定腾挪方案，与城市更新单元规划一并报审。

（二）项目实施主体申请人应与被腾挪用地土地使用权人签订土地腾挪协议书。区城市更新机构在确认项目实施主体时，应根据城市更新单元规划有关要求对土地腾挪协议书进行审查，不符合要求的，不得核发实施主体确认文件。被腾挪用地如涉及闲置的，在项目实施主体确认前应依法处置完毕并可由土地使用权人开发建设。

区城市更新机构与项目实施主体签订的项目实施监管协议应明确对被腾挪用地的监管内容。

土地腾挪协议书应明确由项目实施主体负责理清已批未建设用地范围内的经济关系，并按照城市更新单元规划明确约定被腾挪用地和项目拆除范围内用于腾挪的土地（以下简称“腾挪用地”）的坐标、面积、用途、容积率、出让年期等内容。其中，腾挪用地的面积、用途、容积率、出让年期和起始日期按被腾挪用地土地使用权出让合同的约定执行。

（三）项目实施主体确认后，被腾挪用地的土地使用权人或经其授权委托的项目实施主体应向不动产登记中心申请注销被腾挪用地的不动产权属证书。

（四）区城市更新机构在审查项目开发建设用地申请时，应同时审查项目涉及的土地腾挪情况，一并报区政府审批。

（五）区城市更新机构在开发建设用地签订土地出让合同前应与被腾挪用地土地使用权人、项目实施主体签订土地使用权出让合同补充协议，明确腾挪用地的界址范围、坐标和相关权利义务。其中，腾挪用地的面积、用途、容积率、出让年期和起始日期按被腾挪用地土地使用权出让合同的约定执行。

**第八条** 城市更新单元规划确定的架空连廊、跨街建筑物或地下空间，建设用地审批时应明确其水平投影范围、面积和竖向标高。

属于开发建设用地范围外的公共架空连廊和公共通道的，其用地申请由区相关部门或其委托实施主体报区城市更新机构审查后，参照本规定第十二条的规定办理后续手续。

开发建设用地范围内如涉及公共架空连廊的，应在土地使用权出让合同中明确约定，公共架空连廊建成后产权无偿移交政府，24 小时无条件对公众开放。

架空连廊、跨街建筑物或地下空间等涉及与相邻地块互联互通的，应在各相邻地块的土地使用权出让合同或者补充协议中约定互联互通的义务。

在建设工程规划许可阶段，可以根据城市更新单元规划和相关标准规范对其水平投影范围、面积和竖向标高进行适当调整，并签订土地使用权出让合同补充协议，无需重新申请建设用地审批。

**第九条** 分期实施的城市更新项目，各期拆除范围内的合法用地指标应在当期使用。如后期拆除范围内合法用地指标不足的，对于不足部分，可使用已签订土地使用权出让合同的项目合法用地指标超出已出让开发建设用地面积的部分。超出的合法用地指标存在多种用地类别时，按照地价测算次序使用。

**第十条** 城市更新项目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：

（一）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，重叠部分按非农建设用地处理，农村城市化历史遗留违法建筑处理用地不计入合法用地指标。

（二）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，重叠部分按非农建设用地处理的，农村城市化历史遗留违法建筑处理用地不计入合法用地指标；重叠部分按农村城市化历史遗留违法建筑处理用地处理的，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。

**第十一条** 非农建设用地与旧屋村用地重叠的，重叠部分按非农建设用地处理的，旧屋村用地不计入合法用地指标；重叠部分按旧屋村用地处理的，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。

**第十二条** 区城市更新机构应在受理申请之日起 20 个工作日内对开发建设用地申请进行审查。经审查符合相关规定的，报区政府审批，区政府审批通过后核发建设用地批复。经审查不符合相关规定或区政府审批不通过的，由区城市更新机构作出不予行政许可决定。

区政府核发批复后，区城市更新机构按程序办理涉及的农转用实施方案备案、土地使用权出让合同签订等后续手续，并及时录入土地市场动态监测监管系统。

**第十三条** 城市更新单元规划确定无偿移交政府的用地应在城市更新项目签订土地使用权出让合同前移交入库。

城市更新项目拆除范围内涉及非农建设用地的，区城市更新机构应通知规划国土主管部门辖区派出机构在城市更新项目签订土地使用权出让合同前核销非农建设用地指标。

**第十四条** 项目如涉及占用农用地、未利用地的，应办理农转用手续，其农转用实施方案由区城市更新机构拟订并与项目开发建设用地同步报区政府审批。仅涉及地下空间，地面仍保留为非建设用地的，不需要办理农用地转用实施方案审批。

架空连廊、跨街建筑物按照其水平投影面积进行农用地转用实施方案审批。

**第十五条** 农用地转用实施方案应同时符合以下审批条件：

- （一）符合土地利用总体规划；
- （二）占用土地利用总体规划确定的限制建设区和禁止建设区的建设项目须提供有审批权的人民政府或相关部门审批同意的批复。
- （三）未占用高标准农田和永久基本农田；
- （四）占用耕地的，须按相关规定办理占用耕地手续。
- （五）土地权属、位置、范围、地类、面积准确、清晰；
- （六）涉及违法用地的，须提供违法用地行为已经查处完毕的证明材料。

**第十六条** 农用地转用实施方案经区政府审批通过后 5 个工作日内，区城市更新机构应向市财政主管部门申请缴纳新增建设用地土地有偿使用费，并于取得市财政主管部门出具的缴费凭证后的 10 个工作日内提请区政府核发农用地转用实施方案批复。批复结果应抄送国家土地督察广州局、省自然资源厅和辖区税务部门。

涉及占用耕地的，实施主体应办理耕地占用税完税手续，在签订土地使用权出让合同前提供完税凭证。

农用地转用实施方案备案、供地情况备案等工作由区城市更新机构负责。

**第十七条** 区城市更新机构编制更新项目农用地转用实施方案前应征求市规划国土主管部门辖区派出机构意见，明确新增建设用地指标的来源。市规划国土主管部门辖区派出机构根据区政府核发的批复做好辖区农转用指标使用台账管理工作，并按要求定期报市规划国土主管部门汇总。

**第十八条** 区政府核发建设用地批复、农转用实施方案批复后，区城市更新机构应分别在项目现场及门户网站将用地批复、农转用实施方案批复予以公开。

**第十九条** 本规定自发布之日起施行。

附件 1:

城市更新项目建设用地申请表

申请主体	(1) 申请单位			
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
	通讯地址		联系电话	
	(2) 申请单位			
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
	通讯地址		联系电话	
更新单元基本信息	更新单元名称	_____更新单元		
	所在区位	_____街道		
	更新计划批次		更新单元规划批复文号	
	更新单元用地面积	_____ m <sup>2</sup>	拆除范围用地面积	_____ m <sup>2</sup>
	单元规划开发建设用地面积	_____ m <sup>2</sup>	单元规划批准建筑面积	_____ m <sup>2</sup>
用地申请	申请建设用地所在分期/分项目			
	申请建设用地面积	_____ m <sup>2</sup>	土地用途	
	申请用地建筑面积	_____ m <sup>2</sup>	移交用地面积	_____ m <sup>2</sup>
	城市更新单元实施方案已备案	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	实施主体已确认	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	建筑物已拆除	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	产权已注销	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	项目实施监管协议已签订	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
<p><b>申请人承诺:</b>            本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实有效的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担。            申报单位(人): (签章) _____ 法定代表人: _____            _____ 申报时间: _____</p>				
<p><b>填表说明:</b>            表格内涉及选择项的, 须在符合项的“□”上划“√”。</p>				

附件 2:

**\*\*区（新区）城市更新局关于提请审议\*\*项目等\*项  
城市更新项目用地的请示**

**\*\*区政府/新区管委会:**

依据土地管理法律法规、《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》、《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》，我局\*\*年\*\*会已审议通过\*\*项目等\*项城市更新项目，现按程序报区政府/新区管委会审批。

**一、更新项目用地情况**

本次拟提请审议的拆除重建类城市更新项目用地\*项（含\*项单独出让的地下空间），涉及拆除用地面积约\*公顷，批准开发建设用地面积约\*公顷，批准建筑面积约\*万平方米。

\*项更新项目批准的开发建设用地中，居住用地\*项，约\*公顷；产业用地\*项，约\*公顷；商业服务业用地\*项，约\*公顷；其他用地\*项，约\*公顷。

（其他需说明的情况）

**二、报审意见**

本批次城市更新项目用地权属清晰，符合城市更新土地出让政策的规定，已经我局\*\*会审议通过，拟同意其用地申请，报区政府审批。

专此请示。

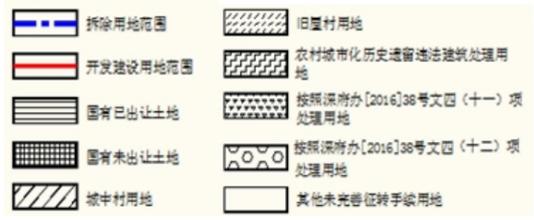
附件:城市更新项目用地审批表

**\*\*区（新区）城市更新局**

**\*\*年\*\*月\*\***

附件 3:

城市更新项目用地审批表

序号	一、基本情况		二、审查情况		四、报审意见
	6. 规划指标 (以单元规划批准数据为准)		审查事项 (满足下列条件的打“√”)	项目具体情况	
	1. 项目名称:		1. 已纳入计划	(明确计划批次。)	
	2. 项目位置:		2. 单元规划已批准	(明确规划批准时间、批准部门及规划批复文号。)	
	3. 项目实施主体:		3. 实施方案已备案	(明确实施方案是否已备案。)	
	4. 用地面积: (本次报审拆除用地面积、开发建设用地面积和移交政府用地面积)		4. 实施主体已确认	(明确实施主体确认时间、文号。)	
	5. 是否为工改工项目:		5. 监管协议已签订	(明确监管协议签订时间、文号。)	
	6. 规划指标 (以单元规划批准数据为准)		6. 建筑物已全部拆除	(明确建筑物实际拆除情况。)	
	单元拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> ):	单元开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> ):	7. 房地产权属证书已完成注销	(明确房地产权属证书注销情况。)	
	本次报审计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> ):	不计容经营性建筑面积 (m <sup>2</sup> ): (明确功能)	8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款	(明确符合出让政策的用地面积与拟出让开发建设用地面积及两者之间关系。)	
	计容积率建筑面积包括 (分功能填写):		9. 涉及土地征转用手续已完善	(明确项目涉及土地是否已完善征转用手续。)	
			10. 符合土地利用总体规划	(明确是否符合土地利用总体规划。)	
			11. 未占用基本生态控制线内用地	(明确是否涉及占用基本生态控制线内用地。)	
	7. 拆除范围内土地权属信息		12. 占用农用地或未利用地	(明确是否涉及占用农用地或未利用地, 占用的明确是否已办理相关手续。)	
			13. 未压覆重要矿产资源	(明确是否压覆重要矿产资源, 压覆的需提供省级国土资源行政主管部门出具的压覆重要矿产资源储量登记有关材料。)	
			14. 地质灾害易发区核查	(如位于地质灾害易发区, 或者在地质灾害(隐患)威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的, 需提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见。)	
			三、补充情况		
	拆除范围内土地权属分类		用地面积 (m <sup>2</sup> )		
	国有已出让用地				
	国有未出让用地		(如无零星用地出让, 数据后备注(腾挪))		
	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				
	按照深府办[2016]38号文四(十一)项处理用地				
	按照深府办[2016]38号文四(十二)项处理用地				
			五、审定意见		

其他未完善征转手续用地			
合计	(合计数应为项目拆除范围用地面积)		
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	(为手续完善用地及可一并出让的零星用地之和)		

附件 4:

**\*\*区（新区）城市更新局关于提请批复\*\*项目等\*项  
城市更新项目用地的请示**

**\*\*区政府（新区管委会）：**

《\*\*区（新区）城市更新局关于提请审议\*\*项目等\*项城市更新项目用地的请示》（文号）已于\*\*年\*\*月\*\*日经区政府（新区管委会）\*\*会议审议，会议原则同意\*\*项目等\*项城市更新项目用地。我局已按照会议精神对项目用地材料进行了整理（详见附件），现提请批复。  
专此请示。

- 附件:1. 深圳市\*\*区政府（新区管委会）关于\*\*项目等\*项城市更新项目用地的批复（代拟稿）  
2. 城市更新项目用地审批表

**\*\*区（新区）城市更新局**

**\*\*年\*\*月 \*\*日**

附件 5:

深圳市\*\*区政府（新区管委会）关于\*\*项目等\*项城市  
更新项目用地的批复（代拟稿）

\*\*区（新区）城市更新局：

《\*\*区（新区）城市更新局关于提请\*\*区政府（新区管委会）  
批复\*\*项目等\*项城市更新项目用地的请示》（文号）收悉。现批复  
如下：

同意\*\*项目等\*项城市更新项目用地。请你单位会同有关部门根  
据本批复办理相关用地手续。

附件：城市更新项目用地审批表

\*\*区政府（新区管委会）

\*\*年\*\*月\*\*日

## 附件 6:

### 关于\*\*区\*年\*半城市更新项目用地审批情况的报告

市规划和自然资源局:

根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第 288 号）和《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（深圳市人民政府令第 298 号）相关规定，由各区人民政府（含新区管理机构）负责城市更新项目用地及其农用地转用实施方案审批，市规划和自然资源局每半年将各区审批情况汇总后报告市政府。现将我区（新区）\*年\*半年城市更新项目用地及其农用地转用实施方案审批情况报告如下：

#### 一、用地审批情况

我区\*年\*半年审批通过拆除重建类城市更新项目用地\*项（含\*项单独出让的地下空间），涉及拆除用地面积约\*公顷，批准开发建设用地面积约\*公顷，批准建筑面积约\*万平方米。

\*项更新项目批准的开发建设用地中，居住用地约\*公顷，产业用地约\*公顷，商业服务业用地约\*公顷，其他用地约\*公顷。

\*项更新项目批准的建筑面积中，住宅约\*万平方米（含保障性住房约\*万平方米），产业用房及配套约\*万平方米（含创新型产业用房约\*万平方米），商业、酒店及办公约\*万平方米，商务公寓约\*万平方米，其他约\*万平方米。

\*项更新项目提供中小学校用地\*处，幼儿园\*处，社区健康服务中心\*处，养老设施\*处，公交首末站\*处及其他配套设施一批。

## 二、农转用实施方案审批情况

我区\*年\*半年审批通过更新项目用地农转用实施方案\*项，转用面积\*公顷。

专此报告。

附件： 相关批复文件

\*\*区（新区）城市更新局

\*\*年\*\*月 \*\*日