

深圳市拆除重建类城市更新单元规划 审批规定

第一章 总则

第一条 为进一步规范拆除重建类城市更新单元规划（以下简称“更新单元规划”）审批工作，提高行政效率，依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）等规定，结合工作实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于我市更新单元规划制定和修改的审批工作。

本规定所称更新单元规划制定是指首次编制更新单元规划的情形。更新单元规划修改是指修改已批更新单元规划的情形。更新单元规划修改包括对强制性内容的修改与非强制性内容的修改。

第三条 市城市更新和土地整备局负责组织、协调、指导全市更新单元规划审批工作，拟定更新单元规划审批管理政策，组织编制相关技术规则、标准，制定管理规范。

各区人民政府（含新区管理机构，下同）负责更新单元规划制定与修改的审议报批或者审批。

各区城市更新职能部门负责更新单元规划制定与修改的审查和报批，包括规划初审、规划草案公示及意见处理、规划公告、规划成果归档等相关工作，并做好相关政策解读与宣讲、规划数据统计及信访维稳等工作。

第四条 城市更新单元规划审批坚持全市统一政策、统一标准、统一流程、统一时限的原则，各区不得随意增设或调整相关规程。

第二章 更新单元规划制定

第五条 更新单元规划制定由城市更新单元计划（以下简称“更新计划”）申报主体负责申报。

第六条 更新单元规划制定的申报材料应包含以下内容：

（一）《深圳市城市更新单元规划申报表》（详见本规定附件），需同时提供纸质和电子文件；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）更新单元规划草案，需同时提供纸质和电子文件，并加盖规划编制单位公章。规划草案各阶段文件形式需符合《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称《编制技术规定》）要求。提供的纸质图纸图幅不小于 A3，比例尺不低于 1:1000；电子文件应提供 JPG 和 DWG 两种格式文件，以及由城市更新单元规划标准化报批工具打包生成的电子成果（mdb 文件）；

(四) 土地信息核查意见的复函；

(五) 城市更新单元规划设计合同；

(六) 规划编制单位资质证明材料；

(七) 非初次申报的应提交原审查单位核发的更新单元规划审查意见；

(八) 产业升级项目位于高新区内的，应提交市高新区主管部门的产业专项规划批复或产业意见；位于其他区域的，应提交区产业主管部门出具的产业意见；

(九) 按照规定需要进行社会稳定风险评估工作的，应按照《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）及相关管理规定，提交社会稳定风险评估报告；

(十) 需要提交的其他相关材料。

前款规定的所有书面材料均应加盖申报主体公章（印章）。电子文件应以光盘形式提供。

第七条 更新单元规划制定应符合以下要求：

(一) 符合更新计划有关要求，且更新计划在有效期内；

(二) 符合国土空间规划的强制性内容，符合基本生态控制线、水源保护区、黄线、紫线、蓝线、轨道保护区、航空管制区、海岸带、高压走廊、微波通道、文物、历史建筑和历史风貌区等区域的控制要求；

(三) 衔接落实法定图则和已生效专项规划关于用地性

质、市政交通、公共配套、城市设计等方面的控制要求；

（四）符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）、《深圳市建筑设计规则》、《编制技术规定》等国家、省、市相关技术规范要求，以及符合《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》（以下简称《容积率审查规定》）等城市更新政策要求；

（五）对于邻近城市重大危险设施的城市更新单元，应当在城市更新项目审批中落实相关安全规范要求，并由区城市更新职能部门征求安全主管部门意见；

（六）需要进行历史用地处置的，应在更新单元规划申报时或申报前申请按照《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》进行处置；

（七）因规划统筹需要进行土地清退、用地腾挪、零星用地划入、外部公共设施用地移交等情形的，应划定更新单元范围，同时符合《编制技术规定》和相关规定要求。外部移交公共设施用地不参与用地腾挪。

第八条 拆除范围内实际移交用地按以下原则依次确定功能及用地面积：

（一）落实计划公告确定的公共利益用地。确需功能调整的，应结合规划主管部门意见研究确定，并同步调整更新计划；

（二）落实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；

（三）落实拆除范围内国土空间规划确定的公共利益用地；

（四）依据规划建筑增量确需增配的城市基础设施、公共服务设施及其它公共利益项目；对于自身无新增需求的更新单元，鼓励配建学校、医院、养老设施等公共利益项目；

（五）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公共利益项目；

（六）在落实上述公共利益项目用地后，如按法定图则规划为住宅、工业、商业、办公等用途的，其指标应在更新单元规划中一并明确，该部分用地的规划容积按照《深标》予以单独测算，且不计入该城市更新单元开发建设用地的转移容积及奖励容积。

依据前款（一）至（四）项规定，拆除范围内实际移交用地面积大于拆除用地面积的50%时，在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下，实际移交用地面积可适当酌减，但不得低于拆除用地面积的50%。

城市更新单元范围内的国有未出让用地均实施无偿清退，市政府另有规定的从其规定。清退的国有未出让用地原则上按照法定图则规划功能移交政府，但在拆除范围内用地（不含清退用地）已落实法定图则及相关专项规划配套责任，

并满足自身配套需求的前提下，清退的国有未出让用地可通过规划统筹，与更新项目的移交用地进行整合，进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模。城市更新单元范围内，拆除范围外的外部移交用地的面积按照计划公告确定，按照法定图则规划功能移交政府。

第九条 更新单元规划制定具备以下情形之一的，由区政府负责审批：

（一）符合已批准法定图则强制性内容的；

（二）不改变法定图则确定的用地性质和配套设施内容且公共利益用地面积不减少，单元规划容积符合法定图则规定或者仅额外增加产权移交政府或政府指定部门的公共配套设施面积，对以下情形作适当调整的：

1、因规划统筹原因优化用地布局，微调公共绿地及配套设施用地边界，调整地块容积率；

2、按照《深标》或各类经批准的专项规划要求，增加公共绿地、公共配套设施的用地面积或建筑规模；

3、道路方案主体线型、规模和功能与法定图则基本相符，仅对部分路口、横断面和交通节点进行微调或增加支路，拓宽支路红线宽度；

4、在符合《深标》要求且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、

文体活动场地、影剧院、菜市场及其他社区级公共配套设施改为附属建设；

5、因《深标》配套设施面积标准修订而减少法定图则确定的配套设施占地面积。

除前款规定之外的情形，由市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会（以下简称“建环委”）审批。市政府另有规定的从其规定。

第十条 区城市更新职能部门在受理更新单元规划制定申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审，材料形式、规划内容和深度不符合相关要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，区城市更新职能部门应在受理之日起25个工作日内按照有关规定完成审查。

区城市更新职能部门应在受理之日起5个工作日内就申报材料征求相关部门意见，征求意见部门原则上不超过5个，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。经审查，如涉及更新单元规划草案的重大修改或涉及信访维稳问题需要处理的，区城市更新职能部门可函复申报主体修改规划草案或按照相关规定进行社会稳定风险评估工作。

由区政府审批的更新单元规划制定，区城市更新职能部门审查通过后应在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示的时间和地点应在深圳特区报或深圳商报上公布。草案

公示时间不得少于 30 日，公示期间应当连续且不得中断，如因特殊情况中断的，应当重新进行公示。公示结束后，区城市更新职能部门应当对相关意见进行汇总和处理，将规划草案与公示异议处理意见一并报区政府审批。

由建环委审批的更新单元规划制定，区城市更新职能部门审查通过后报区政府审议，审议通过后按前款规定进行公示。公示结束后，由区政府对相关意见进行汇总和处理，将规划草案与公示异议处理意见一并报建环委审批。

公示结束后，如更新单元规划草案强制性内容有重大改变或有必要再次报区政府审议的情形，区城市更新职能部门应将修改后的规划草案与公示异议处理意见报区政府审议并再次公示。

第十一条 更新单元规划制定经区政府或建环委审批通过的，由区城市更新职能部门于审批通过后 5 个工作日内核发规划批准文件，并在区政府网站进行公告。

第十二条 更新单元规划制定调整已批计划内容的，应先申请调整计划后再申报规划，但具备以下情形之一的，可由区城市更新职能部门按照计划管理有关规定组织完成更新意愿征集工作后，与更新单元规划同步公示、同步申报审批：

（一）因校正技术误差（含坐标、现状地形图、放点等误差）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（扩大后拆除范围内权属清晰的用地比例须符合计划管理相关规定，如涉及 2010 年结转计划和实施计划项目，则要求扩大部分内权属清晰的用地比例须符合计划管理相关规定）

（三）因规划统筹需扩大已批计划拆除范围，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，扩大部分内权属清晰的用地比例须符合计划管理相关规定；

（四）在满足《深标》要求且计划公告的公共利益总用地面积和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、文体活动场地、影剧院、菜市场及其他社区级配套设施改为附属建设的；

（五）在计划公告的公共利益总用地面积不减少的前提下，因《深标》某类配套设施面积标准修订而减少已批法定图则确定的配套设施占地面积的。

第三章 更新单元规划非强制性内容的修改

第十三条 对已批更新单元规划进行优化但不涉及已批准更新单元规划强制性内容的，除本规定第十四条规定情形之外的，应申请城市更新单元规划非强制性内容的修改。

第十四条 具备以下情形之一的，可无需申请更新单元

规划修改，直接在用地批准或用地规划许可阶段同步研究确定：

（一）为校正技术误差（含坐标、现状地形图、放点等误差），优化开发建设用地边界和配套设施用地边界；

（二）在符合产业定位的前提下，将 2014 年 1 月 1 日《深标》发布之前已批准更新单元规划且主导建筑功能为研发用途的地块用地性质由“一类工业用地+二类商业用地”修改为“新型产业用地”的；

（三）修改建筑限高、停车位、出入口、建筑覆盖率、绿化覆盖率、退让用地红线距离等城市设计要求，但更新单元规划批复明确不得修改或位于滨海地区、重点地区且更新单元规划已明确建筑限高的除外。

属于前款第（三）项情形的，应根据有关规定公示征求意见。

第十五条 申请更新单元规划非强制性内容的修改的地块尚未确认实施主体的，由原规划申报主体申报；已确认实施主体的，由实施主体申报；已签订土地使用权出让合同的，由土地使用权人申报。

第十六条 更新单元规划非强制性内容的修改的申报材料应包含以下内容：

（一）更新单元规划修改的说明；

(二) 申报主体的身份证明材料；

(三) 更新单元规划修改草案，格式要求详见本规定第六条第(三)款；

(四) 需要提交的其他相关材料。

第十七条 更新单元规划非强制性内容的修改应符合以下要求：

(一) 优化地块划分、开发建设用地边界、配套设施用地边界、支路线位的，捆绑拆除责任与贡献公共利益用地不减少；非公共利益、非技术误差等原因造成的开发建设用地减少，相应计容建筑面积应从建筑总量中扣除；

(二) 增加配套设施用地面积和建筑规模的，应符合《深标》或各类经批准的专项规划要求；

(三) 修改单独地块建筑总量的，在地块主导用地性质及更新单元内分项建筑面积不变的前提下，调整幅度不超过该地块建筑总量的10%。已签订土地使用权出让合同的地块不得再修改地块建筑总量；

(四) 修改实施分期的，应保障各分期利益平衡方案合理可行，且优先落实各项公共利益设施及用地；

(五) 更新单元规划已分期进行实施主体确认或签订土地使用权出让合同的，实施主体或土地使用权人只能申请对

已进行实施主体确认或签订土地使用权出让合同的相应地块进行修改，且不得影响其他各期的利益。

第十八条 区城市更新职能部门在受理申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审，材料形式、规划修改内容和深度不符合相关要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，区城市更新职能部门应在受理之日起20个工作日内按照有关规定完成审查。

区城市更新职能部门审查通过后应在项目现场、机构办公场所和网站进行公示，公示的时间和地点应在深圳特区报或深圳商报上公布。草案公示时间不得少于7日，公示期间应当连续且不得中断，如因特殊情况中断的，应当重新进行公示。公示结束后，由区城市更新职能部门对相关意见进行汇总和处理后，报区政府进行审批。

更新单元规划非强制性内容的修改经审批通过后，由区城市更新职能部门核发复函，并在5个工作日内于区政府网站进行公告。

第四章 更新单元规划强制性内容的修改

第十九条 对已批更新单元规划的强制性内容进行修改的，可申请更新单元规划强制性内容的修改。具备以下情形之一的，原则上不予修改强制性内容：

- （一）更新单元规划经批准未满两年的；
- （二）更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地。

未批先建或未按图施工建设的城市更新项目符合处理条件的，经依法处理并完善相关手续后，不再进行更新单元规划强制性内容修改。

第二十条 申请更新规划强制性内容的修改的地块尚未进行实施主体确认的，由原规划申报主体申报；已进行实施主体确认的，由实施主体申报。

第二十一条 更新单元规划强制性内容的修改的申报材料应包含以下内容：

（一）更新单元规划强制性内容的修改的说明；

（二）申报主体的身份证明材料；

（三）更新单元规划修改草案，格式要求详见本规定第六条第（三）款；

（四）需要提交的其他相关材料。

第二十二条 更新单元规划强制性内容的修改应符合本规定第七条要求，应按照有关政策规定重新核定政策性用房及公共配套设施建设规模。

第二十三条 更新单元规划强制性内容的修改按照本规定第十条规定流程报建环委审批。

第二十四条 对于尚未完成移交工作的移交用地的规划功能及指标调整，按更新单元规划强制性内容的修改程序办理，由原规划申报主体或区政府指定部门提出申请，经区政府审查后报建环委审批；对于已完成移交工作的移交用地，

其规划功能及指标调整按法定图则局部调整程序由市规划和自然资源局派出机构受理和办理。

第五章 其他

第二十五条 区城市更新职能部门应按规定将相关档案（包括过程文件、成果和公示文件等）报送市规划国土房产信息中心归档。

第二十六条 各区更新职能部门应当按规定及时上传更新单元规划审批过程电子数据，并在审批完成后5个工作日内将审批结果抄送市规划和自然资源局。

第二十七条 本规定施行之日前已通过市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议的城市更新单元规划，可按照审议通过的规划草案报批。

第二十八条 本规定自2020年5月10日起施行，有效期5年，原《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土〔2013〕786号）同时废止。

深圳市拆除重建类城市更新单元规划申报表

申报主体	申报单位（人）			
	通讯地址		联系电话	
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
更新计划内容	计划批次	____年 第____批	拆除范围用地面积	_____ m ²
	须落实的公共利益项目用地面积	_____ m ²	更新方向	
规划申报基本信息	更新单元名称	_____ 区 _____ 街道 _____ 更新单元		
	更新单元用地面积	_____ m ²	拟拆除范围用地面积	_____ m ²
	开发建设用地面积	_____ m ²	拟拆除建筑面积	_____ m ²
	片区法定图则名称	_____ 片区法定图则		
	申报建筑面积	计容积率总建筑面积（含地下经营性建筑面积）：_____ m ² ，其中包括住宅_____ m ² （含保障性住房_____ m ² ），商业、办公和旅馆业建筑_____ m ² （含地下商业_____ m ² ），商务公寓 _____ m ² ，产业生产用房_____ m ² ，产业研发用房_____ m ² （含创新型产业用房_____ m ² ），产业配套用房_____ m ² ，公共配套设施_____ m ² 。 （注：上述类型及未列举的其他各功能类型建筑以《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》规定为准。）		
<p>申报人承诺： 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的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担，与审批（或核准）机关无关。</p> <p style="text-align: center;"> 申报单位（人）：（签章） 法定代表人： 申报时间： </p>				
<p>填报说明：</p> <p>1) 法定图则已覆盖区域以法定图则为依据，法定图则未覆盖区域，以分区组团规划为依据。</p> <p>2) 城市更新单元规划申报主体应与更新计划申报主体一致，且申报主体已完成更新单元范围内的土地及建筑物信息核查工作。</p> <p>3) 申报城市更新单元规划应遵守《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》的有关规定。</p> <p style="text-align: right;">共1页</p>				

《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》解读文件

一、文件出台的背景

为进一步规范我市城市更新工作管理，提高规划管理依法行政水平，促进全市城市更新工作高效高质量推进，我局结合近年各区城市更新审批工作的实际情况，对原市规划国土委出台的《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土[2013]786号，以下简称《审批操作规则》）进行了修订。经市政府同意，我局出台了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（以下简称《审批规定》），作为各区城市更新机构审批城市更新单元规划工作的依据。

二、《审批规定》的主要修订内容

（一）《审批规定》中对市城市更新和土地整备局、各区政府、各区城市更新职能部门在城市更新单元规划管理中的职权做了进一步界定。市城市更新和土地整备局负责组织、协调、指导全市更新单元规划审批工作，拟定更新单元规划审批管理政策，组织编制相关技术规则、标准，制定管理规范。各区政府（含新区管理机构，下同）负责更新单元规划制定与修改的审议、报批或者审批。各区城市更新职能部门负责更新单元规划制定与修改的审查和报批，包括规划初审、

规划草案公示及意见处理、规划公告、规划成果归档等相关工作，并做好相关政策解读与宣讲、规划数据统计及信访维稳等工作。

（二）《审批规定》对城市更新单元规划的申报、审查程序进行了规范。明确城市更新单元规划由区城市更新机构审查，报各区政府或建环委审批。同时要求城市更新单元规划审批坚持全市统一政策、统一标准、统一流程、统一时限的原则，各区不得随意增设或调整相关规程。

（三）《审批规定》依据最新的相关规章、政策进行了修订。《审批规定》结合近期出台的《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》等政策文件，对部分内容进行了修正与完善。

三、《审批规定》的主要内容解读

《审批规定》分为五章共二十八条，主要内容如下：

（一）第一章 总则

该部分内容主要提出了起草《审批规定》的依据、适用范围，并明确了市城市更新和土地整备局、各区政府、各区城市更新机构的职责分工。

（二）第二章 更新单元规划制定

该部分为《审批规定》的核心内容，主要提出了更新单元规划制定的申报主体、申报材料、审批主体、审批流程及

更新单元规划制定的要求，并对城市更新单元规划涉及公共利益的部分提出明确规定。主要体现在以下几方面：

1、进一步完善了更新单元规划的制定要求。明确更新单元规划的制定应符合城市更新计划、国土空间规划的要求；衔接落实法定图则和各项专项规划要求；符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）、《深圳市建筑设计规则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称《编制技术规定》）等国家、省、市相关技术规范要求，以及符合《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》（以下简称《容积率审查规定》）等城市更新政策要求。

2、进一步细化了移交用地的功能与面积要求。明确移交用地需依次落实计划、上层次规划规定的公共配套设施要求，同时落实因自身的建筑增量所产生的公共配套设施要求，在满足上述要求的前提下，拆除范围内实际移交用地面积大于拆除用地面积的 50%时，在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下，实际移交用地面积可适当酌减，但不得低于拆除用地面积的 50%。

3、进一步规范了更新单元规划制定的审批流程。更新单元规划制定的审批流程如下：

窗口收文—区政府审查—公示—报审批机关审批—公告—归档。

根据城市更新单元规划制定内容，应报不同的审批机关审批：城市更新单元规划制定符合已批准法定图则强制性内容的，由区政府负责审批。除上述规定之外的其他更新单元规划制定，由区政府负责审查并报请建环委审批。市政府另有规定的从其规定。

（三）第三章 更新单元规划非强制性内容的修改

该章节分为三部分，一是从简化审批流程出发，对原则上不修改更新单元规划的情形作了规定；二是完善了更新单元规划非强制性内容的修改的审查要求；三是对更新单元规划修改的申报主体、申报材料和审批流程作了详细规定，明确更新单元规划非强制性内容的修改的公示期为7天。

（四）第四章 更新单元规划强制性内容的修改

该章节首先规定了不予申报更新单元规划强制性内容的修改的三种情形：一是城市更新单元规划经批准未满两年的；二是城市更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地；三是对于存在未批先建违法行为的城市更新项目，应对违法行为进行处理，按照规划确认程序完善相关手续，不再对城市更新单元规划进行修改。其次提出了更新单元规划强制性内容的修改除应符合规划制定的审查要求外，应按照有关政策规定重新核定政策性用房及公共配套设施建设规模。最后，细化了移交用地规划功能及指标调整的程序，对于尚未完成移交工作的移交用地的规划功能及指标调整，按更新单元规

划强制性内容的修改程序办理，由原规划申报主体或区政府指定部门提出申请，经区政府审查后报建环委审批；对于已完成移交工作的移交用地，其规划功能及指标调整按法定图则局部调整程序由市规划和自然资源局派出机构受理和办理。

（五）第五章 其他

该章节明确了规划成果的归档和抄送要求，并明确该《审批规定》的施行日期和有效期限。