**南山区“工改工”拆除重建类城市更新**

**工作指引（试行）**

1. **总 则**
2. 为进一步规范南山区“工改工”拆除重建类城市更新相关工作，加强南山区“工改工”拆除重建类城市更新项目的产业监管，依据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《深圳市工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14号）、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）、《深圳市南山区城市更新暂行办法》（文号：）以及有关规定，结合南山区实际，制定本指引。
3. 本指引适用于现状用途为工业用地（M），更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）的工业区拆除重建类城市更新（以下简称“工改工”城市更新）。
4. 拆除范围位于深圳经济特区高新技术产业园区（以下简称高新区）或深圳国家自主创新示范区（以下简称创新示范区）的“工改工”城市更新项目，除适用本指引外，还应符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》、《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》等相关规定。
5. 区城市更新和土地整备局作为城市更新主管部门，负责“工改工”城市更新单元计划、规划、实施主体确认等城市更新事项的审查、批准和项目监管工作。

区工业和信息化局、区科技创新局作为产业监管部门，负责对“工改工”城市更新项目的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”城市更新项目的产业监管。区发展和改革局、区企业发展服务中心、区文化广电旅游体育局等其他产业部门在各自职责范围内协助、配合、支持产业监管部门开展产业监管工作。

区住房建设局负责对“工改工”城市更新项目人才住房和保障性住房用地规划、人才住房和保障性住房建设等事项进行指导、审查、监管。

区其他相关职能部门在各自职责范围内协助、配合、支持“工改工”城市更新工作。

1. **“工改工”城市更新单元计划申报与审查**
2. “工改工”城市更新应符合深圳市、南山区产业规划及产业发展方向的要求。拟申报的城市更新单元位于南山区产业转型升级重点片区或统筹规划片区范围内的，其拆除范围的划定、产业规划、产业发展方向等内容应当符合该片区统筹规划的要求。
3. 申报主体在申报“工改工”城市更新单元计划时，应当按照区产业监管部门的要求编制产业发展专题研究报告，对产业现状、转型升级方向及现有重点企业安置等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。
4. 产业发展专题研究报告应当报送区产业监管部门审查。
5. 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告时，根据实际情况征求其他产业部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

区发展改革局对产业发展专题研究报告是否符合全区产业和城市发展导向，是否适应全区以及具体片区产城融合发展目标等宏观层面提出意见和建议。

区文化广电旅游体育局对产业发展专题研究报告是否符合全区文化旅游体育产业发展导向等提出意见和建议。

区企业发展服务中心对产业发展专题研究报告中涉及安置现有重点企业的事项提出意见和建议。

1. 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告完成后，如产业定位不符合要求、无产业升级必要性的，应向申报主体出具书面意见并说明理由；如确需进行升级改造，应向申报主体就产业准入类型、企业资源、企业安置责任等内容出具书面意见。
2. 申报主体将产业发展专题研究报告连同产业监管部门的书面意见一并提交区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局根据产业监管部门的意见综合判断项目拆除重建的必要性，经审批拟列入城市更新单元计划的，在计划公告中备注说明依据产业监管部门意见需履行的相关责任。
3. 有条件配建人才住房和保障性住房的城市更新单元，区城市更新和土地整备局开展城市更新单元计划审查时应征求区住房建设局意见，区住房建设局对城市更新单元范围内的人才住房和保障性住房的配建计划等内容提出意见和建议。
4. “工改工”城市更新单元计划申报符合以下条件之一的，予以优先推进：
5. 引进的产业项目符合区产业发展导向或列入年度市、区两级重大项目计划内的重大产业项目。
6. 位于高新北区、高新中区、南油片区、大学城片区等重点产业片区范围内的旧工业区。
7. 土地移交率大于40%的旧工业区项目。
8. 位于深南大道沿线、大沙河创新走廊沿线、12、13号线轨道站点周边区域，拟更新方向为新型产业用地（M0），计划申报主体承诺在开发建设用地内规划不少于开发建设用地面积15%且不超过20%的独立的保障性住房用地。
9. 更新方向包含普通工业用地（M1）。
10. 单一宗地，且由单一权利主体按照法定图则强制性内容自行改造。
11. **“工改工”城市更新单元规划申报与审查**
12. 申报主体在编制“工改工”城市更新单元规划时，应当按照区产业监管部门的要求同步编制产业规划研究报告和招商引资方案，对产业发展可行性及目标、产业功能配置、经济贡献、招商引资实施路径等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。
13. 申报主体向区城市更新和土地整备局申报城市更新单元规划时，还应提交产业规划研究报告和招商引资方案。区城市更新和土地整备局应当就产业规划研究报告和招商引资方案向区产业监管部门征求意见。
14. 区产业监管部门审查产业规划研究报告和招商引资方案时，根据实际情况征求其他相关产业部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

区文化广电旅游体育局对产业规划研究报告和招商引资方案是否符合全区文化旅游体育产业发展规划等提出意见和建议。

区重点片区规划建设管理中心对产业规划研究报告和招商引资方案是否符合南山区重点片区产业发展规划、是否与重点片区规划衔接等问题提出意见和建议。

1. 区产业监管部门审查完毕后应当就产业规划研究报告和招商引资方案是否符合要求向区城市更新和土地整备局反馈书面意见。区城市更新和土地整备局根据产业监管部门的意见综合审查城市更新单元规划。
2. 有条件配建人才住房和保障性住房的城市更新单元，区城市更新和土地整备局开展城市更新单元规划审查时应征求区住房建设局意见，区住房建设局对城市更新单元范围内的人才住房和保障性住房的配建比例、用地移交、布局规划等内容提出意见和建议。
3. “工改工”城市更新项目实行申报主体自行招商和产业部门推荐企业相结合机制。
4. **“工改工”城市更新项目实施主体确认及用地审批**
5. 高新区的城市更新项目实施主体资格确认申请人应当符合以下条件：

（一）申请人已形成单一主体。除权利主体自改外，权利主体应通过与搬迁人签订搬迁补偿安置协议的方式将房地产的相关权益移转到同一主体后，形成单一主体。

（二）项目实施主体资格确认申请人应当符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》第三十六条和《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》第六十六条的规定。

1. 在实施主体资格审查时，区城市更新和土地整备局应当就产业规划研究报告和招商引资方案的落实情况等内容征求区产业监管部门意见。
2. 在签订土地使用权出让合同前，实施主体应当主动向区产业监管部门申请签订项目产业监管协议。

区产业监管部门应当结合产业规划研究报告和招商引资方案，就项目产业监管协议的内容和项目实施主体协商一致，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

区产业监管部门根据实际情况就项目产业监管协议内容等事项征求其他相关部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

项目实施主体应当严格履行项目产业监管协议中约定的各项义务，并定期向区产业监管部门报送项目产业监管协议履行情况。

1. 城市更新项目土地使用权出让合同中应明确实施主体要严格履行项目实施监管协议、项目产业监管协议中约定的各项义务，并将项目产业监管协议作为土地使用权出让合同的附件。
2. **“工改工”城市更新项目监管**
3. “工改工”城市更新项目申请房地产预售时，区住房建设局除按规定征求区城市更新和土地整备局意见外，应当就项目产业监管协议的履行情况征求区产业监管部门的意见。
4. “工改工”城市更新项目申请规划验收时，区城市更新和土地整备局应当就项目产业监管协议履行情况征求区产业监管部门意见，以确保城市更新单元产业规划落实到位。需配建人才住房和保障性住房的项目，区城市更新和土地整备局还应就政策性住房建设监管协议书的履约情况征求区住房建设局的意见，以确保城市更新单元中配建人才住房和保障性住房落实到位。
5. 针对“工改工”城市更新项目实施过程中出现违规、违约行为的企业或相关更新规划设计技术服务团队，由区城市更新和土地整备局、区产业监管部门依职权对其提出整改要求，责令改正，且区城市更新和土地整备局可暂停后续相关审批手续。对拒不整改、情节严重的，一律纳入全市企业失信清单并向社会公开，失信企业三年内不得参与深圳市新开展的城市更新项目及其相关规划设计技术服务。
6. “工改工”城市更新项目实施完成前，区产业监管部门应当按照项目产业监管协议的约定，对项目的产业准入进行监管，保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。
7. “工改工”城市更新项目实施完成后，工业楼宇及配套设施的转让、受让、不动产登记等应符合深圳市及南山区的相关规定。
8. **附 则**
9. 本指引由南山区城市更新和土地整备局负责解释。
10. 本指引未作规定的，按照《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》、《深圳市南山区城市更新暂行办法》及有关规定执行。
11. 本指引与区产业监管部门发布的“工改工”城市更新相关文件配套使用。
12. 本指引自发布之日起十日之后施行，有效期二年。