**《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》起草说明**

为进一步规范我区“工改工”拆除重建类城市更新（以下简称“工改工”）工作流程，我局按照《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）、《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》等城市更新相关法规、政策，结合《深圳市南山区城市更新暂行办法》（送审稿），研究起草了《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》（以下简称《工作指引》）。现就主要事宜说明如下：

1. **起草背景**
2. 政策背景

作为全国知名的经济大区、科技强区、创新高地，南山区先后出台《南山区城市更新“十三五”规划（2016-2020）》、《南山区鼓励总部企业发展实施办法（试行）》（深南府办规〔2018〕6 号）等政策文件，有序引导“工改工”城市更新，加速新型产业布局，加大科技创新空间供给。

2018年12月底，《深圳市加快推进国际科技产业创新中心建设的工业区转型升级工作方案》对外发布，突出产业监管在工业区转型升级中的重要作用。2019年6月，深圳市规划和自然资源局出台《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》，再次重申要加强产业升级更新项目引导和监管。

1. 现状背景

据初步统计，自2013年新型产业用地（M0）概念提出以来，我区已批准立项“工改工”城市更新项目近40个，释放出大量产业空间，但只有侨城北恒通城市更新单元含部分普通工业用地（M1），其余全部改造为新型产业用地（M0）。部分项目实施主体在逐利驱动下将产业用房改造为“类商业写字楼”用于租售，违背产业用房原则。同时，由于“工改工”城市更新项目建设与产业监管不同步，部分项目建成后招商引资无法落实，前期预计产业不能入驻，投资强度、年产出比、财政贡献度、社会效益等一系列产业指标容易落空。

1. **工作目标**

在上述背景下，我局启动编制《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》工作，以有机融合产业监管措施与城市更新审批程序，进一步规范“工改工”城市更新的工作流程，保障产业规划在城市更新项目中的落地实施，有效推动产业转型升级。

1. **基本原则**

**强化产业引导。**突出区产业监管部门对“工改工”项目产业定位、产业专项规划、招商引资的前期指导和审核，引导市场主体按照深圳市、南山区产业规划及产业发展方向的要求规范有序开展“工改工”城市更新。

**注重全流程监管。**明确产业监管部门及其他产业部门在城市更新工作流程中各重要节点的审核内容和审核工作机制，逐步分解产业监管任务，实现规范有序更新。

1. **起草过程**

2018年9月11日，我局起草形成《工作指引》第一次征求意见稿，向区科技创新局、区工业和信息化局征求意见。

2018年9月底，我局聘请上海市建纬（深圳）律师事务所作为专业机构协助开展编制工作。根据第一次征求意见情况，我局拟定《工作指引》第二次征求意见稿，向区城市更新工作领导小组成员单位征求意见。

2019年1月15日至1月23日，我局采取现场走访、座谈交流等方式，充分调研各区“工改工”拆除重建项目规模、审批流程、产业监管措施等，对各区已出台或正在草拟的旧工业区升级改造相关政策进行探讨。调研后，我局综合调研情况，对《工作指引》进行修改和完善。

2019年3月1日,我局组织区工业和信息化局、区科技创新局等7家相关产业部门就《工作指引》制定召开研讨会。根据研讨会意见，我局拟定《工作指引》第三次征求意见稿，再次向区城市更新工作领导小组成员单位征求意见。

2019年4月23日，我局组织召开专家评审会，邀请市城市更新和土地整备局、区司法局、广东星辰律师事务所等多家单位的专业人士参加会议，对《工作指引》进行专题审议研究。会后，根据专家咨询论证意见，我局对《工作指引》进行了深化和调整。

2019年5月16日，我局组织区工业和信息化局、区科技创新局、区住房和建设局3家单位就《工作指引》中的部分关键内容召开研讨会。会后，根据会议研讨意见，我局进一步修改完善。

2019年6月13日，我局再次组织召开专家评审会，邀请中国（深圳）综合开发研究院、深圳市规划国土委发展研究中心、广东星辰律师事务所等多家单位的专业人士参加会议，对《工作指引》进行专题审议研究。会后，根据专家咨询论证意见，我局对《工作指引》进行了完善，现形成《工作指引》（征求意见稿）。

1. **重点内容说明**

《工作指引》共分六章三十条，除第一章总则和第六章附则外，第二章到第五章主要规定了“工改工”项目在各个实施阶段融合了产业监管措施的审批流程，突出了产业引导和产业监管。

1. **明确产业部门职责及统筹协调工作机制**

明确区工业和信息化局、区科技创新局作为产业监管部门，负责对“工改工”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”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为产业部门，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。

建立统筹协调工作机制，产业审查工作由产业监管部门统筹，产业监管部门在城市更新单元计划申报阶段审查产业发展专题研究报告时，可征求其他产业部门意见；产业监管部门在城市更新单元规划申报阶段审查产业规划研究报告和招商引资方案时，可征求其他产业部门意见。

1. **建立产业审核先行机制**

加强区产业监管部门在源头引导与准入环节的统筹调控，科学引导各类产业行业布局与发展。在城市更新单元计划申报阶段，申报主体应当编制产业发展专题研究报告报送区产业监管部门审查，产业监管部门先对产业定位是否符合要求、是否具备产业升级必要性等进行审查并出具书面意见，作为城市更新单元计划审批的依据。

1. **建立优先推进机制**

结合南山区产业布局规划，适度保留普通工业用地（M1）的产业发展需求，参照深圳市政策的相关鼓励措施，《工作指引》从重大产业项目、位于重点产业片区、土地移交率大于40%、交通沿线且配建保障房的“工改M0”项目、更新方向包含普通工业用地（M1）、单一主体按照规划自改等方面设置六项优先推进条件，鼓励和引导符合条件的城市更新项目申报实施。

1. **建立全流程监管机制**

结合城市更新项目的实施流程，《工作指引》在各节点引入产业监管措施，建立了“工改工”项目的全流程监管机制。

除“工改工”项目单元计划申报阶段及规划申报阶段的产业审查机制外，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；签订土地使用权出让合同环节，实施主体应当与区产业监管部门签订项目产业监管协议；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；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；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；“工改工”拆除重建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。