

深圳市龙岗区城市更新和土地整备局文件

深龙更新整备〔2020〕35号

龙岗区城市更新和土地整备局关于印发《关于规范龙岗区城市更新单元调入公共设施用地工作的通知》的通知

各相关单位：

《关于规范龙岗区城市更新单元调入公共设施用地工作的通知》已经区城市更新领导小组会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市龙岗区城市更新和土地整备局

2020年4月30日

(电子)



关于规范龙岗区城市更新单元调入 公共设施用地工作的通知

各相关单位：

为加快落实土地整备计划明确近期急需实施建设的重要公共设施用地，规范将土地整备项目征拆范围调入城市更新单元拆除范围的工作机制，依据《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号，以下简称《管理规定》）等相关规定，结合我区实际，现将有关事项通知如下：

一、适用条件

（一）调入的公共设施用地须同时满足以下条件：

1、涉及区级以上考核或督办任务，且属于市年度土地整备计划任务中的项目，或者属于符合我区预征拆要求的项目（市、区政府相关文件、会议纪要明确提前开展土地整备的应急项目或公共设施项目）；

2、区土地整备主管部门、辖区街道办等相关单位判定通过城市更新模式可以加快落实的；

3、应符合《管理规定》第三章关于城市更新单元拆除范围边界划定要求。

对于已开展征收工作的土地整备项目，原则上不可调入城市更新单元拆除范围。对于轨道、道路、河道等线性工程用地，原

则上应紧邻捆绑的城市更新单元。

（二）捆绑的城市更新单元须同时满足以下条件：

1、符合深圳市城市总体规划、土地利用总体规划以及法定图则等上层次规划要求。

2、为已通过我局范围划定审查的意向城市更新单元，或为已列计划、未批规划的城市更新单元。

3、未列入计划的城市更新单元拆除范围内权属清晰的合法用地面积占拆除范围用地面积的比例原则上应不低于 60%。具有以下情形的，相关面积指标可视作合法用地参与比例的计算：

（1）旧屋村用地已通过区城市更新主管部门初步认定；

（2）申请简易处理的历史违建已通过辖区街道办初步审查同意；

（3）非农建设用地指标调整方案已通过社区股份公司股东大会同意。

4、已列入计划的城市更新单元拆除范围因调入公共设施用地而增加的，增加部分或增加后的合法用地比例应符合《管理规定》第三章的相关要求。

5、应征得城市更新单元申报主体和公共设施建设单位同意进行公共设施用地捆绑联动。

6、捆绑的城市更新单元应与公共设施用地位于同一街道办辖区范围内；如街道办辖区范围内有多个符合条件的更新单元，应优先捆绑项目拆建比较高的更新单元。

二、工作流程

辖区街道办应当要以“征拆效率高、政府利益不受损、烂尾风险小”为主要原则，制定相应的“更新+整備”联动工作方案，经区城市更新领导小组同意，按程序将该公共设施用地调出土地整備项目征拆范围后，方可调入城市更新单元的拆除范围，并按规定实施拆除及移交用地。具体步骤如下：

（一）制定“更新+整備”联动工作方案。由辖区街道办负责制定联动工作方案，应包含以下内容：

1、基本情况。包括拟捆绑城市更新单元与拟联动调入公共设施用地的拆除范围、涉及土地整備计划情况与供地时限要求、现状建设情况、用地及建筑物产权情况等。

2、可行性和必要性说明。包括将公共设施用地调出土地整備计划、调入城市更新单元的可行性和必要性说明（含社会风险评估），以及该公共设施用地范围内相关权利人是否同意调入城市更新单元拆除范围的初步意愿情况。

3、落实方案。相应的建筑物拆除工作时间节点部署、信访维稳应急预案，未按时限完成拆除的处置方式以及项目“烂尾”兜底措施。

4、城市更新单元申报主体和公共设施建设单位同意进行公共设施用地捆绑联动的证明材料。

（二）前期审查。辖区街道办先将联动方案提交至区土地整備事务中心进行可行性与必要性审查；经区土地整備事务中心审

查同意的，辖区街道办再将联动方案提交我局进行可行性与必要性审查。

（三）方案审议。经区城市更新及土地整备主管部门审查并提出意见后，由辖区街道办将联动方案上报区城市更新领导小组会议研究，审议联动方案的可行性和必要性。

（四）实施联动。联动方案经区城市更新领导小组会审议通过后，各责任单位按要求依次开展工作，具体为：

1、区土地整备事务中心负责按程序将相关公共设施用地调出土地整备项目征拆范围或土地整备计划。

2、我局负责按程序将相关公共设施用地调入城市更新单元拆除范围，做好拆除前的用地权属核查及证据固定工作。

3、辖区街道办负责组织做好原农村集体经济组织继受单位、城市更新单元申报主体与相关权利人等签订多方协议的工作；负责组织做好建筑物及附属物确权、相关权利人搬迁补偿安置和疑难个案处理的工作；负责组织做好建筑物拆除备案和证据保全的工作；负责牵头有关部门做好技术指导、安全防范和日常巡查等安全监督管理的工作，有序开展公共设施用地的清场和移交。

4、区住房和建设局配合辖区街道办，负责同步按程序将相关公共设施用地的建筑进行拆除备案并核发准予备案通知书。

三、工作要求

（一）加强研判，切实提高征拆效率。辖区街道办应加强“更新+整备”联动的可行性和必要性研判，并按照征拆任务时间节

点倒排工期。如未能按照既定节点完成拆除工作的，辖区街道办应按照相关规定，将该公共设施用地重新调入土地整备项目征拆范围并实施征拆。

（二）主动应对，及时处理各类问题。辖区街道办应详细梳理建筑物拆除过程中可能出现的问题，提前制定好应急预案，并牵头处理各类疑难个案。对于意向更新企业按照时间节点高效推进拆除工作的，我局将城市更新单元列入年度重点项目予以加快推进；对于意向更新企业推进拆除工作不力的，将按照《深圳市龙岗区关于对列入龙岗区城市更新企业信用记录“黑名单”的企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》的有关要求进行处置。

（三）规范流程，减少项目实施风险。辖区街道办应严格按照相关政策有序开展联动工作，选择可行性较高的城市更新单元进行捆绑，并切实做好房屋拆除的备案和证据保全工作，保障政府和权利人利益不受损，防范项目实施风险。对于联动方案未通过区城市更新领导小组审议，就已提前实施拆除的用地，不予调入城市更新单元拆除范围。

四、其他事项

本通知发布之日起，《关于规范龙岗区城市更新单元捆绑公共利益用地工作的通知》（深龙城更〔2018〕23号）失效。

深圳市龙岗区城市更新和土地整备局

2020 年 4 月 30 日印发
