

深圳市福田区人民政府文件

福府规〔2016〕1号

福田区人民政府关于印发《深圳市福田区城市更新实施办法（试行）》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位：

《深圳市福田区城市更新实施办法（试行）》已经区政府七届3次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

福田区人民政府

2016年12月8日

深圳市福田区城市更新实施办法（试行）

第一章 一般规定

第一条 为贯彻《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市府令第288号，以下简称《决定》）及《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的实施意见》（以下简称《实施意见》），规范福田区城市更新行为，明确部门职责权限，根据《深圳市城市更新办法》（以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）以及城市更新其他规定，制定本实施办法。

本实施办法适用于拆除重建类城市更新和综合整治类旧工业区升级改造。

第二条 区政府成立区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组），负责领导全区城市更新工作，对城市更新的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在福田区城市更新局。

区领导小组由区委、区政府主要领导任双组长，区政府常务副区长以及分管经济、产业、城市更新工作区领导任副组长，成员单位包括区法制办、区发展和改革局、区经济促进局、区教育局、区科技创新局、区民政局、区住房和城乡建设局、区卫生和计划生育局、区环境保护和水务局、区城市管理局、区城市综合管理行政执法局、福田公安分局消防监管大队、区物业管理中心、区

建筑工务局、区城市更新局、区文化产业发展办公室、区投资推广署、街道办事处、市交委福田交通运输局、市规划国土委福田管理局。

第三条 区城市更新局是福田区城市更新工作的主管部门（以下简称主管部门），行使《决定》、《实施意见》规定的职权，负责统筹组织、协调全区城市更新工作。

区监察局依法依规对城市更新过程中失职渎职的有关单位和工作人员开展调查处理。

区领导小组成员单位根据本实施办法规定履行城市更新相关职责，并承办区领导小组交办的其他工作。其他职能部门依法在各自职能范围内为城市更新活动提供服务并实施管理。

（一）区法制办负责对城市更新工作提出法律意见。

（二）区发展和改革局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议。

（三）区经济促进局（以下简称“区经促局”）依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并负责牵头组织区科技创新局、区投资推广署等产业相关单位对涉及产业发展的城市更新项目进行研究并出具产业规划意见。

（四）区教育局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并根据区物业管理中心的授权用途使用公共配套设施。

（五）区科技创新局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并协助区经促局对涉及产业发展的城市更新项目进

行研究并出具产业规划意见。

（六）区民政局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并根据区物业管理中心的授权用途使用公共配套设施。

（七）区住房和城乡建设局（以下简称“区住建局”）依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，行使《决定》、《实施意见》规定的相关职权。

（八）区卫生和计划生育局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并根据区物业管理中心的授权用途使用公共配套设施。

（九）区环境保护和水务局（以下简称“区环水局”）依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责城市更新项目中涉及环境保护和水务等环节进行审批、备案等相关工作。

（十）区城市管理局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；并根据区物业管理中心的授权用途使用公共配套设施。

（十一）区城市综合管理行政执法局（以下简称区综合执法局）依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，负责对更新单元范围内违法用地和违法建筑进行认定和处理。

（十二）福田公安分局消防监管大队依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责协调对接市级部门加快审批进程。

（十三）区物业管理中心依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责对社区配套物业及政府产业发展预留用房的物业类型、面积大小、空间位置等予以审核，并进行产权接收。

（十四）区建筑工务局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责对城市更新项目中由区政府实施建设的项目进行项目立项和办理完用地手续后的建设管理工作；负责对城市更新项目中由区政府实施建设的代建项目的管理、监督等相关工作。

（十五）区文化产业发展办公室依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并协助区经促局对涉及产业发展的城市更新项目进行研究并出具产业规划意见。

（十六）区投资推广署依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议，并协助区经促局对涉及产业发展的城市更新项目进行研究并出具产业规划意见。

（十七）街道办事处依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；协调处理有关城市更新工作的投诉及信访维稳工作；协助对符合政策规定的旧住宅区类城市更新项目组织开展现状调研、意愿征集、可行性分析等前期工作。

（十八）市交委福田交通运输局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责协调对接市级部门开展相关工作。

（十九）市规划国土委福田管理局依据单位职权负责对城市更新工作提出意见和建议；负责协助配合主管部门开展有关工作，给予业务指导。

第四条 区政府及相关职能部门应创新城市更新工作机制，优化工作流程，提升工作效能，加速推动城市更新进程。

城市更新项目涉及市发展改革、经贸信息、人居环境、交通

运输、公安（交管、消防）、水务、城管等相关部门的事项，由区相关职能部门提请市级职能部门开辟绿色通道，加快审批进度。

第五条 区政府可以通过采用预选供应商的方式，引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

第六条 辖区城市更新项目依据《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》规定外，结合市政府确定的重点片区和城市更新统筹片区，综合考虑福田区城市发展、公共配套设施完善、产业升级等因素确定容积率。

第七条 区城市更新工作按照《中华人民共和国保密法》及其实施细则、《深圳市政府信息公开保密审查办法》等保密规定进行信息、档案管理，主管部门定期将审批结果抄送市规划国土委，将相关档案报送市规划国土房产信息中心归档。

第八条 申报主体及实施主体对其向主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的相关法律责任。

第二章 更新单元计划与规划审批

第九条 申报主体应同时向主管部门申报城市更新单元计划及城市更新单元规划，并提供相关资料供主管部门进行土地、建筑物信息核查。

第十条 申报主体申请城市更新单元计划与规划审批的，应提交以下材料：

- （一）申请书；
- （二）申报主体的身份证明材料；
- （三）申报表格；
- （四）地块现状详细信息一览表、城市更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图；
- （五）经公证或律师见证的更新意愿证明材料；
- （六）土地和建筑物权属材料；
- （七）具有乙级以上规划设计资质的规划编制单位编制的城市更新规划成果；
- （八）涉及产业发展的项目，应提交产业专项规划方案和产业主管部门意见；
- （九）近期现状照片；
- （十）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第十一条 申报主体向主管部门提供下列材料开展土地、建筑物信息核查：

- （一）土地、建筑物信息核查申请表；
- （二）申报主体身份证明材料；
- （三）房地产权利证书；未取得房地产权利证书的，提供土地、建筑物其他权属来源证明文件及建筑物现状测绘报告；
- （四）土地、建筑物信息一览表及相关图纸；

(五) 涉及土地征(转)的, 提供相关证明材料;

(六) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第十二条 主管部门自受理之日起5个工作日内对申报材料进行初审, 内容和深度不符合相关技术要求的, 书面答复申请人并说明理由, 由申报主体完善材料后另行申报。

初审符合要求的, 主管部门根据实际情况征求区相关部门意见, 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及建议。

第十三条 主管部门在开展各部门意见征集和土地、建筑物信息核查的同时, 对更新意愿达成情况进行不少于7个自然日的公示, 公示费用由申报主体承担。公示材料应包括但不限于城市更新单元更新意愿公告、更新意愿汇总表、城市更新单元范围图。

公示地点和方式包括但不限于项目现场、项目所在街道办、主管部门办公场所、主管部门网站、深圳特区报或深圳商报。

主管部门应自公示结束之日起3个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的, 函复申报主体并说明理由; 公示无异议或异议不成立的, 继续开展下阶段审查工作。

第十四条 主管部门应根据档案、地籍产权管理系统等记载的基础资料, 结合申报主体提交的材料自受理申请之日起10个工作日内完成城市更新单元拆除范围内土地面积、征(转)地协议签订及补偿情况、土地权属情况及利用现状、土地整备情况、建筑物合法建筑面积及用途、现状建筑面积等土地、建筑物信息核

查，并形成核查意见。

城市更新单元涉及旧屋村范围认定、历史用地处置、用地清退等情况的，依照相关规定执行。

第十五条 主管部门在收到相关部门反馈意见、完成更新意愿达成情况公示及土地、建筑物核查等工作之日起5个工作日内完成城市更新单元计划和规划审查，并将审查意见告知申报主体。城市更新单元计划和规划需要修改完善的，申报主体修改完善后再报主管部门审查。

第十六条 主管部门收到经修改完善的城市更新单元计划和规划5个工作日内完成审查，报区领导小组审议。

第十七条 城市更新单元计划和规划经区领导小组审议通过的，主管部门在项目现场、项目所在街道办、主管部门办公场所、主管部门网站、深圳特区报或深圳商报对计划草案进行不少于10个自然日的公示，在项目现场、项目所在街道办、主管部门办公场所、主管部门网站对规划草案进行不少于30个自然日的公示。

第十八条 主管部门应自城市更新单元计划草案和规划草案公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示有异议且异议成立的，告知申报主体处理完善。

第十九条 城市更新单元计划草案公示无异议或异议不成立的，由主管部门在部门网站对计划进行公告，同时函告申报主体，并抄送市规划国土委备案。

城市更新单元规划草案公示无异议或异议不成立，更新单元

规划符合法定图则强制性内容的，待城市更新单元计划公告后，由主管部门在部门网站对规划内容进行公告，同时函告申报主体，并抄送市规划国土委备案；更新单元规划对法定图则强制性内容作出调整的，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后由主管部门在部门网站对规划内容进行公告，同时函告申报主体，并抄送市规划国土委备案。完成城市更新单元规划公告的，依照规定程序将更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统。

第三章 实施主体确认与用地手续审批

第二十条 城市更新单元规划经批准后，主管部门应组织制定更新单元实施方案，并组织、协调实施方案的落实。实施方案应报送市规划国土委备案。

第二十一条 按照批准的城市更新单元规划，项目拆除范围内的所有权利主体将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成的单一主体可申请实施主体资格确认。

第二十二条 单一主体向主管部门申请实施主体资格确认的，应提交下列材料：

- （一）申请书；
- （二）身份证明材料；
- （三）城市更新单元规划确定的项目拆除范围内土地和建筑

物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件;

(四) 申请人形成或者作为单一主体的证明材料;

(五) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第二十三条 主管部门应自收到申请之日起5个工作日内完成对申请材料的审查。

存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等情形的,主管部门应当做出书面答复并说明理由;符合实施主体确认条件的,主管部门应当在项目现场、项目所在街道办、主管部门办公场所、主管部门网站、深圳特区报或深圳商报,就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体形成情况进行不少于7个自然日的公示,公示费用由申请人承担。

第二十四条 主管部门应自公示结束之日起3个工作日内对相关意见进行汇总和处理。

公示有异议且异议成立,或者异议暂时无法确定的,应函复申请人并说明理由。

公示无异议或者异议不成立的,主管部门应自公示期满或异议处理完毕之日起5个工作日内审核确认实施主体资格,在明确监管协议全部条款后,向申请人核发实施主体确认文件并抄送市规划国土委及市场监督管理部门、区住建局、区安监局、区环水局、项目属地街道办等部门。

实施主体资格确认后,主管部门与实施主体签订项目实施监管协议。

第二十五条 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应履行的移交城市基础设施和公共服务设施用地等义务。

（二）实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁补偿安置方案履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务。

（三）更新单元内项目实施进度安排及完成时限。

（四）主管部门以资金监管、出具项目搬迁补偿安置方案和实施监管协议的履行情况意见、项目审批等方式在项目用地手续办理、工程建设、预售、规划验收等环节，对项目内市政交通基础设施、公共配套设施及回迁房屋等实施监管。

（五）实施主体应提供专项监管保证资金的银行保函，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，保证改造范围内市政交通基础设施、公共配套设施及回迁房屋如期建设实施。监管资金金额为公共配套设施、市政基础设施、回迁房屋等的建设成本，具体金额以评估报告为准。

（六）涉及产业项目的，应符合产业规划方案要求。

（七）双方约定的其他事项。

第二十六条 区住建局负责监管城市更新单元拆除范围内建筑物拆除工作。实施主体对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除前，应当制定拆除工作方案并向区住建局及属地街道办报备。未经报备，擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由上述部门

依法处理。

建筑物拆除工作应符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设等相关政策要求；实施主体在拆除前编制建筑废弃物减排及处理方案并按主管部门要求进行备案，引入建筑废弃物综合利用企业在项目现场实施建筑废弃物综合利用。拆除完毕后实施主体向主管部门申请建筑物拆除确认，并向市房地产登记主管部门申请办理房地产证注销。

第二十七条 实施主体完成房地产证注销后，向主管部门申请建设用地审批应提交下列材料：

- （一）申请表；
- （二）土地权属证明文件；
- （三）城市更新单元规划批准文件；
- （四）实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- （五）更新单元实施方案；
- （六）申请人身份证明材料；
- （七）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在20个工作日内完成审查后报区领导小组审批。符合条件的向实施主体核发《建设用地方案图》，审批结果抄送市规划国土委；不符合条件的函复申请人并说明理由。

第二十八条 实施主体应自取得《建设用地方案图》5个工作日内申请办理贡献用地移交手续。

第二十九条 实施主体向主管部门申请办理《建设用地规划

许可证》，应提交以下材料：

- （一）深圳市建设用地规划许可申请表；
- （二）实施主体身份证明材料；
- （三）发改部门的立项批文；
- （四）环境影响评价报告及环保部门的审查意见；
- （五）建设项目涉及文物保护、民航、机场、林业等部门的，须提供相关主管部门的书面意见；
- （六）地质灾害易发区内的建设工程项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，实施主体还应提交地质灾害危险性评估报告；
- （七）规划设计方案及总平面图；
- （八）用地方案图；
- （九）城市更新单元规划批准文件；
- （十）实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- （十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门自收到申请之日起20个工作日内完成审批。审批同意的，向实施主体核发《建设用地规划许可证》，审批结果抄送市规划国土委。审批不同意的，核发《不予行政许可决定书》，并告知不予许可的主要理由和依据。

第三十条 实施主体取得《建设用地规划许可证》后，向主管部门申请地价测算及土地使用权出让合同签订，应提交以下资料：

- （一）申请书及申请表；

- (二) 申请人身份证明材料;
- (三) 土地权属证明文件;
- (四) 征、收、转地补偿协议;
- (五) 建设用地方案图、建设用地 规划许可证;
- (六) 贡献用地移交确认表;
- (七) 规划批复及实施主体确认文件、项目实施监管协议及经备案的实施方案;
- (八) 按规定应当取得城管、环保、水务、农业渔业等相关部门批准文件, 或者应当进行地质灾害危险性评估的, 提供相关批准文件;
- (九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第三十一条 主管部门应在15个工作日内完成地价测算, 出具地价缴款通知单。实施主体按规定缴纳相应款项后, 主管部门在5个工作日内与其签订土地使用权出让合同。

第三十二条 土地使用权出让合同应当明确以下内容:

- (一) 出让地块的开发建设及管理要求;
- (二) 保障性住房、创新型产业用房、城市基础设施和公共服务设施等的配建要求;
- (三) 按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求, 用于补偿安置的房产不得申请预售;
- (四) 涉及产业项目的, 应符合产业规划方案要求, 并列明产业发展方向和定位;

(五)更新单元规划批复及项目实施监管协议约定的其他内容。

第三十三条 城市更新项目地价征收标准按照《办法》、《实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》及其他相关规定执行。

第四章 建设工程规划与施工许可

第三十四条 城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

- (一) 申请表、申请附表；
- (二) 申请人身份证明材料；
- (三) 《建设用地规划许可证》、专项规划批复、改造监管协议；
- (四) 《土地使用权出让合同书》及补充协议；
- (五) 建设工程方案设计核查意见；属于超限高层建筑工程的，还需提交超限高层建筑抗震设防审批意见；
- (六) 环保、人防、文物保护、水务、轨道等相关主管部门的审查意见；
- (七) 政府投资项目需提供发改部门的概算批复；
- (八) 经批准的建筑物名称；
- (九) 测绘部门对施工图设计文件出具的测绘报告；
- (十) 《建设用地规划许可证》中备注属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护、微波通道、气

象探测等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；涉及公共配套移交的项目，需取得移交单位对设计方案的审查意见。

（十一）具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格书；

（十二）建筑总平面图、包含建筑节能和绿色建筑设计专篇的建筑专业施工图设计文件；如涉及核增建筑，应提供核增建筑专篇；

（十三）设计单位工程设计资质证书、资格证明文件及设计合同；

（十四）《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的项目，提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸；

（十五）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门自收到申请之日起15个工作日内完成审批。审批同意的，向实施主体核发《建设工程规划许可证》，审批结果抄送市规划国土委。审批不同意的，核发《不予行政许可决定书》，并告知不予许可的主要理由和依据。

第三十五条 实施主体向区住建局申请建设工程施工许可的，应提交以下申请材料：

（一）建设工程施工许可申请表；

（二）办理施工许可手续承诺书；

（三）身份证明材料；

(四) 土地使用权出让合同或其他房地产权属证明文件;

(五) 规划许可证明文件:

1. 《建设工程规划许可证》;

2. 尚未取得《建设工程规划许可证》的桩基础工程可提供建设工程桩基础报建证明书;

3. 尚未取得《建设工程规划许可证》的土石方、基坑支护、边坡支护工程应取得《建设用地规划许可证》;

(六) 施工合同及工程监理合同;

(七) 施工企业安全生产许可证、建造师(安全员)安全生产考核合格证;

(八) 施工图审查合格文件;

(九) 项目计划立项批文或财政部门关于建设资金安排的批文;

(十) 消防监管部门出具的《建设工程消防设计审核意见书》(合格);属于消防设计备案范畴的项目,取得《建设工程消防设计备案受理凭证》(“未抽中”或“抽中合格”);不属于消防行政许可范畴的项目,可由消防监管部门提供说明;

(十一) 参保登记证明、工程造价和监理酬金审核文件;

(十二) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第三十六条 区住建局自收到申请之日起5个工作日内完成审批。审批同意的,向实施主体核发《建设工程施工许可证》。审批不同意的,核发《不予行政许可决定书》,并告知不予许可的主

要理由和依据。

第三十七条 城市更新项目涉及超限高层建筑抗震设防审批的，由区住建局在收到申请之日起10个工作日内完成审批事项。

涉及消防审批的，属于区公安分局消防监管大队受理范围内的，在业务受理后10个工作日内完成审批事项；属于市公安局消防监管局受理范围的项目，由区公安分局消防监管大队负责协调加速完成审批事项。为了确保工程项目能够快速完成审批，避免设计、施工反复修改影响审批进度，建设单位应聘请有资质的消防设计、施工单位对工程进行设计施工，在设计阶段聘请第三方审图机构进行图纸审核并出具证明文件，在施工阶段聘请施工监理单位对施工进行监理。对因降低设计、施工标准造成审批事项不合格，影响更新项目进度的，视情形依据《中华人民共和国消防法》等法律法规追究设计、施工、监理单位责任，并将追究情况抄送建筑行业主管部门。

第三十八条 为贯彻执行节约能源和保护环境的国家技术经济政策，推行可持续发展，主管部门应积极引导和鼓励实施主体在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色节能型建筑。

第三十九条 实施主体具备开工条件，应严格按照《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等要求进行开发建设，主管部门定期跟踪并将情况函告区综合执法局，区综合执法局依法巡查，如有违法行为按相关规定依法查处。

第五章 规划和竣工验收

第四十条 实施主体向主管部门申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

- （一）建设工程规划验收申请表；
- （二）身份证明材料；
- （三）《建设用地规划许可证》、改造监管协议；
- （四）《土地使用权出让合同书》及补充协议；
- （五）《建设工程规划许可证》；
- （六）经主管部门核准的施工图纸及核准文件；
- （七）建设工程竣工测量和竣工测绘报告、竣工测量和竣工测绘图纸及电子文件；
- （八）涉及配套地质灾害治理工程的，应提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；
- （九）按照相关约定需要移交配套公共设施的，需提交移交协议书；
- （十）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件；

主管部门应自收到申请之日起15个工作日内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》；未经验收和验收不合格的，不予核发《建设工程规划验收合格证》。

主管部门核发《建设工程规划验收合格证》之日起3个工作日内，将验收结果告知区环水局、区综合执法局、属地街道办，后

续由上述部门依据单位职能跟进监管。

第四十一条 实施主体向区住建局申请竣工验收备案的，应提交以下材料：

（一）房屋建筑工程

1. 深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表；
 2. 身份证明材料；
 3. 房屋建筑工程竣工验收报告；
 4. 燃气工程竣工验收报告；
 5. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件；
 6. 消防监管部门出具的《建设工程消防验收意见书》（合格）；
- 属于消防验收备案范畴的项目，取得《建设工程消防验收备案受理凭证》（“未抽中”或“抽中合格”）；
7. 市气象主管部门出具的防雷装置验收合格文件；
 8. 住建部门出具的民用建筑节能验收合格文件；
 9. 规划验收合格文件和环保验收合格文件；
 10. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

（二）市政公用工程

1. 深圳市市政公用工程竣工验收备案表；
2. 身份证明材料；
3. 市政公用工程竣工验收报告；
4. 燃气工程竣工验收报告；
5. 规划验收合格文件；

6. 环保验收合格文件，申请备案的工程不包含环保内容的，申报单位须在备案表中注明；

7. 消防监管部门出具的消防验收合格文件，申请备案的工程不包含消防验收的，申请单位须在备案表中注明；

8. 市特种设备安全检验研究院出具的电梯验收合格文件，申请备案的工程不涉及电梯的，申请单位须在备案表中注明；

9. 施工单位、建设单位共同签署的工程质量保修书；

10. 市气象主管部门出具的防雷装置验收合格文件；

11. 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

区住建局自收到申请之日起2个工作日内进行审核。符合条件的予以备案；不符合条件的不予备案。

第六章 项目监管

第四十二条 主管部门应将项目搬迁补偿安置方案及项目实施监管协议的履行情况报房地产预售审批部门，并明确用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案申请预售。

第四十三条 更新项目涉及产业空间的，由区产业部门对其产业规划落地进行引导、协调与监督，保证城市更新单元规划确定的产业导向落实到位。

更新项目涉及社区配套和公共服务用房的，由区物业管理中心会同相关部门对创新型产业用房、社区配套等公共服务管理用

房的配建、移交进行监管。

第四十四条 实施主体在实施城市更新的过程中存在违建行为的，由区综合执法局依法查处并通知区政府相关职能部门，相关职能部门可视情况依法依规进行处理。

第四十五条 主管部门应当定期对城市更新计划进行清理，对于具有以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

（一）自城市更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的。

（二）自实施主体确认之日起1年内，未办理用地出让手续的。

第七章 附 则

第四十六条 本实施办法由主管部门负责解释。

第四十七条 本实施办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》及有关规定办理。

第四十八条 城市更新相关职能部门应按照规定时限完成审核事项。需公示和专家评审、论证的，公示、公示意见处理、专家评审、论证时间不计入办文时限；需上报市政府或上级主管部门的，上报审批时间不计入办文时限。

第四十九条 本实施办法自发布之日起施行，试行时间三年。本实施办法发布之日起，《深圳市福田区拆除重建类城市更新单元实施办法》（福府〔2012〕7号）、《福田区综合整治类旧工业区升

级改造工作指引（试行）》同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、检察院，各群团组织，驻区有关单位。

福田区人民政府办公室

2016年12月9日印发
