**深圳市福田区城市更新局**

**关于进一步推动福田区城市更新工作的若干意见**

为深入贯彻落实城市更新“强区放权”改革要求，确保城市更新工作有序推进，进一步推动福田区内城市更新项目进展，努力消除更新单元计划范围内可能存在的安全隐患，依照《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）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）等相关政策规定，结合我区实际，现提出如下意见：

一、**加强城市更新单元计划的管理**

1. 【未列入计划的旧住宅区改造】旧住宅区改造坚持政府主导、稳定推进的原则，亟需改善居住条件的成片旧住宅区，符合棚户区改造政策的，应优先按照棚户区政策实施改造，由辖区街道办开展意愿征集等前期工作。不允许市场主体擅自进驻旧住宅区（包括与旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等混杂的零散旧住宅区，下同）开展意愿征集、补偿签约等活动。对于未列入城市更新单元计划的旧住宅区，街道办收到关于市场主体违规进驻的相关投诉后应及时开展核查，向违规进驻的市场主体开具书面通知，要求其限期撤离旧住宅区，不得继续开展意愿征集、补偿签约等活动。同时，区城市更新主管部门可将违规行为记入城市更新企业信用档案，情节严重的，3年内不得在福田区参与城市更新活动。
2. 【已列入计划的旧住宅区改造】对于已列入城市更新单元计划的旧住宅区，自本意见施行之日起3个月内，申报主体向区城市更新主管部门报送搬迁补偿谈判工作方案，明确搬迁补偿谈判工作进度，区城市更新主管部门进行重点核查，确实长期未有任何进展的，可按程序调出计划。调出计划后，旧住宅区如需改造的，优先按照棚户区政策实施改造。
3. 【更新意愿征集】本意见施行后，城市更新单元计划申报主体在进行意愿征集时，应当在更新意愿证明文件中明确搬迁人、房屋搬迁补偿方式、补偿标准。
4. 【更新计划清理】加强项目管理，定期开展更新计划清理。城市更新项目存在《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办（2016）38号）第二十八条规定的三种情形或单一权利主体项目自城市更新单元规划批准或调整之日起12个月内未办理用地出让手续的，区城市更新主管部门可按程序调出计划。

同时，本意见施行前已列入更新单元计划的城市更新项目存在以下情形的，由区城市更新主管部门进行重点核查，确实无法推进的，可按程序调出计划：

1、城市更新单元计划公告之日起12个月内，未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批的，自本意见施行之日起3个月内仍未完成土地及建筑物信息核查和城市更新单元规划报批；

2、对于城市更新单元规划批准或调整之日起24个月内，项目首期未确认实施主体的，自本意见施行之日起6个月内仍未完成首期实施主体确认；

3、对于项目首期实施主体确认之日起12个月内，未办理用地出让手续的，自本意见施行之日起6个月内仍未完成用地出让手续办理；

对于具有上述情形的项目，区城市更新主管部门可以提前3个月在项目范围内公告项目进展情况及拟处理措施，包括在区城市更新主管部门办公场所、项目所在街道办、项目现场、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳福田政府在线网站对计划调出进行公告并报市规划国土委备案。更新单元被调出更新计划的，已取得的相关批复文件即时失效。被调出更新计划的更新单元，自调出计划之日起3年内不得申报更新单元计划。

1. 【规劝退出】鼓励和支持有实力、有信誉、有品牌、有资质、有经验的开发企业参与城市更新工作。城市更新单元列入计划后，如意向实施主体财务状况恶化或不具备项目开发实力导致城市更新项目长期未能推进的，区城市更新主管部门可以视情况规劝意向实施主体退出项目。

**二、进一步规范和促进城市更新搬迁补偿行为**

1. 【谈判促进平台】辖区街道办及有关部门应当组织社区、搬迁人和权利主体共同搭建搬迁补偿谈判促进平台。对于城市更新单元规划已批准的项目，经申报主体或权利主体申请，根据争议或谈判事项的具体情况，街道办可以设置一定期限的磋商期、提供必要的场地和协助，由各方当事人自行磋商。当事人就争议或谈判事项达成一致意向后，在街道办的主持下制作并签订《搬迁补偿安置协议》。
2. 【第三方的引入】鼓励搬迁人与权利主体引入仲裁机构、调解机构、行业专家等第三方参与搬迁谈判，妥善协调、处理谈判争议或纠纷事项，提升搬迁谈判效率。
3. 【规范搬迁补偿市场秩序】搬迁人和权利主体应当遵循公平合理、价格公允、依法合规的原则共同协商搬迁补偿方案，营造良好、规范的搬迁补偿市场秩序。对于搬迁补偿标准明显偏离市场价值等扰乱搬迁补偿市场秩序的行为，区城市更新主管部门与辖区街道办可以主动介入并及时制止。

**三、加强城市更新单元范围内物业管理**

1. 【联合检查】城市更新单元计划公告后，针对更新单元范围内物业可能存在的安全隐患，区城市更新主管部门、街道办、消防、安监、城管、质监、环保、住建等部门可以建立联动机制，对城市更新单元范围内物业加强综合管理，必要时可成立联合检查组进行实地检查。
2. 【安全隐患排查】城市更新单元计划公告后，更新单元范围内权利主体应当开展房屋安全隐患自查工作，对于存在重大消防、安全、治安隐患的房屋，应当及时完成整改后报区消防主管部门、辖区街道办、区安监主管部门备案。已签订房屋搬迁补偿安置协议的，相关安全隐患排查及整改工作由权利主体和申报主体共同负责，相关安全责任由权利主体和申报主体共同承担。

鼓励权利主体与申报主体签订搬迁补偿安置协议，并委托申报主体开展安全

隐患检查、整改工作。已签订房屋搬迁补偿安置协议且交房的，由申报主体开展安全隐患排查及整改工作，并对安全问题负责。未及时整改或整改后不符合安全要求的，由有关部门依法查处，街道办协助有关部门开展清理、整治工作。对于存在隐患但拒不整改或整改后不符合安全要求，且不签订搬迁补偿安置协议的权利主体，由有关部门联合街道办依法加大查处力度，造成安全事故的，依法追究法律责任。

1. 【消防监督检查】全面排查城市更新单元范围内的消防安全隐患，政府对已列入计划的更新单元范围内物业加强消防监督检查，排查消防安全隐患，依法对消防违法行为进行查处。
2. 【安全生产管理】加强安全生产防控工作，政府对已列入计划的更新单元范围内的生产经营单位遵守安全生产法律、法规、规章的情况加强检查，依法对安全生产违法行为进行查处。
3. 【出租屋安全管理】加强城市更新单元范围内的出租屋安全管理，政府将对已列入计划的更新单元范围内出租屋加强管理，业主改变房屋结构和使用性质进行出租等行为必须严格履行报批手续。出租屋存在重大消防、安全、治安隐患的，有关部门依法查处，有人员居住其中的，由街道办依法清理。权利主体完成房屋整改并报街道办与房屋租赁管理部门备案后，方可继续出租房屋。
4. 【企业登记管理】城市更新单元列入计划后，政府不再办理更新单元内的企业设立登记，并可结合项目实施情况，督促企业在一定期限内办理注销或者地址变更。
5. 【违法建筑查处】城市更新单元列入计划后，禁止在城市更新单元范围内非法加建、改建或扩建建筑物。违反规定的，政府将依法进行查处、清理、拆除。

**四、建立城市更新诚信管理体系**

1. 【城市更新参与主体诚信档案】建立健全各市场主体参与计划申报、规划编制、房屋搬迁补偿安置、房屋拆除、建设管理、公益事业等行为的信用记录，结合司法机关行贿犯罪档案，建立城市更新参与主体诚信档案，相关部门在城市更新业务办理、项目实施监管等业务中应当将城市更新诚信信息作为重要考量因素。同时，诚信档案将报市规划国土委备案，并通报其他各区城市更新主管部门参考。
2. 【法律责任】有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、土地及建筑物核查、城市更新计划申报、城市更新规划编制与审批、实施主体确认申请等城市更新活动中，如有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、炒卖项目、行贿等行为的，相关部门将及时查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**五、其他**

1. 【实施主体注册地】本意见施行之日起，申请确认城市更新项目实施主体资格申请人的公司注册地应当位于深圳市福田区范围内。
2. 【施行时间】本意见自发布之日起施行，试行时间三年。