附件2

**《**关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知**》**起草说明

（征求意见稿）

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实习近平总书记视察广东讲话精神和党的十九大会议精神，落实国家审计署和深圳市城市更新相关政策要求，完善更新工作全流程和关键环节的监管措施，进一步推动全市城市更新工作，促进更新项目实施。在此背景下，根据《深圳市城市更新办法实施细则》、《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）（以下简称《暂行措施2016》）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（以下简称《计划管理规定》），我局起草了《关于施行拆除重建类城市更新单元计划有效期管理的通知》（以下简称《通知》）（征求意见稿），具体如下：

1. **起草背景及过程**
2. **起草背景**

《暂行措施2016》第二十八条要求各区政府应当定期对城市更新计划进行清理，对符合自城市更新计划公告之日起1年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，可按程序调出计划。经统计，截止2018年12月31日，已纳入更新单元计划的更新单元规划获市政府或其授权机构批准的通过率约为60%，有190项更新单元计划可根据政策要求调出。但在执行过程中，实施效果与政策预期存在一定差距。

自2009年以来，在省“三旧”政策指引下，我市构建起“政府引导、市场运作”的更新模式，充分发挥市场在土地资源配置方面的作用。在目前更新项目推进实施难的客观情况下，有必要进一步细化城市更新单元计划管理，促进项目实施。

1. **起草过程**

按照相关工作部署，我局自2018年4月启动政策起草工作。期间对各相关政策进行了深入研究，与各区政府（含新区管理机构，下同）及其城市更新机构进行充分沟通，对全市已纳入城市更新单元计划的更新单元开展全面梳理，经过多轮讨论和修改，最终形成本《通知》（征求意见稿）。

1. **主要内容说明**
2. **总体思路**

基于目前全市已纳入城市更新单元计划的更新单元开展情况，充分衔接《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》要求，更新单元计划最长有效期为三年。同时对以往更新单元规划审批实际所需时间周期进行统计分析，三年内获得市政府或其授权机构批准更新单元规划的占比85%。根据以上情况细化《暂行措施2016》第二十八条第一款。

1. **职责分工**

市规划和自然资源部门负责统筹、指导全市更新单元计划有效期管理工作，依法制定本规定。

各区（含新区，下同）城市更新机构具体负责组织开展更新单元计划有效期的管理工作，加强更新单元计划后续工作的推进，以及相应标图建库调整的申报工作。

1. **分类处理原则**

施行有效期管理的更新单元计划结合其计划公告时间制定相应的分类处理措施：公告时间在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（以下简称《暂行措施2012》）（深府办﹝2012﹞45号）印发日期（2012年8月17日）前的更新单元计划，给予一年的计划有效期，原则上不得延期；公告时间在《暂行措施2012》印发日期与《暂行措施2016》实施日期（2017年1月1日）之间的更新单元计划，给予一年的计划有效期，并可申请延期一年，原则上仅可延期一次；公告时间在《暂行措施2016》实施日期（2017年1月1日）之后的更新单元计划，给予两年的计划有效期，并可申请延期一年，原则上仅可延期一次；《计划管理规定》印发实施后的更新单元计划有效期按相应的要求执行。

1. **管控措施**

各区（含新区，下同）城市更新机构应对辖区更新单元计划进行全面梳理，并于通知发布之日起5个工作日内，对符合通知第一条要求的更新单元计划重新公告计划有效期。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的更新单元,其更新单元计划自动到期失效，并由各区城市更新机构向市规划和自然资源部门申请将该更新单元调出标图建库范围。

失效的更新单元计划，其拆除重建用地全部范围自失效之日起三年内原则上不得再次申报拆除重建类更新单元计划。由政府主导的重点更新单元等开发片区需统筹纳入上述用地的除外。

失效的更新单元计划中涉及的城中村居住用地，各区政府或其城市更新机构应优先纳入城中村综合整治分区。

失效的更新单元计划的一切法律后果及相关责任由原申报主体自行承担。