**《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》**

**起草说明**

为进一步规范和完善我市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置工作，明确核查及处置的程序、职能分工和具体要求，我委开展了土地信息核查及历史用地处置政策的制订工作，起草了《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》（以下简称《规定》），现说明如下：

一、起草的背景和必要性

按照我市城市更新实施程序，拆除重建类城市更新单元列入更新单元计划后需进行土地信息核查工作，部分更新单元还涉及核发权属认定的处理意见书及历史用地处置，作为该更新单元后续规划审批、完善土地征（转）手续、地价测算的基础。目前，土地信息核查、历史用地处置的相关政策文件已到期，根据国家、省关于“三旧”改造的最新政策和我市城市更新“强区放权”改革部署，结合实际工作，有必要制订城市更新土地信息核查及历史用地处置规定，并进一步落实国家、省的最新政策，优化办理程序、简化办理内容、明晰办理规则，以规范城市更新审批程序、推动城市更新实施。为此，我委起草了《规定》，充分征求了各区、各部门及社会公众意见，经市政府同意后予以印发，于12月1日起实施。

《规定》实施后，原《深圳市城市更新历史用地处置暂行规定》（深规土〔2013〕294号）、《深圳市城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置操作规程（试行）》（深规土〔2013〕295号）同时失效。

二、法律定位与效力层次

《规定》属于深圳市规划和国土资源委员会制订的规范性文件，为深圳市城市更新工作实施的配套政策之一，适用于我市拆除重建类城市更新单元的土地信息核查及历史用地处置工作。

三、主要内容

《规定》共十五条，在继承原有政策主要条款的同时，进一步从落实最新政策、简化审批内容和材料要求、优化工作程序和手续等方面进行了修改完善。

**（一）关于权属认定的手续简化**

城市更新推进过程中，拆除范围内手续不完善的土地、建筑物需依据现行政策进行权属认定。结合城市更新单元的实施特点，为提升城市更新实施效率，《规定》明确了权属认定中可简化手续的具体情形和可简化的具体手续。对符合深府〔2010〕66号文件规定的处理对象或者国有已出让用地上无合法手续的建筑物，在权属认定中无需办理规划确认、土地权属证明、房屋安全鉴定、消防验收或备案、房地产权属登记等手续，由区城市更新职能部门核发权属认定的处理意见书。《规定》还对权属认定过程中涉及的罚款、地价、契税缴交要求进行了明确。

**（二）关于土地信息核查**

考虑现状建筑面积主要依据申报主体提交的现状测绘报告确定，根据各区反馈意见，为保证政策条文与实际工作的一致，《规定》规定了城市更新单元土地信息核查的申请、审查及核查内容要求，取消了信息核查中的建筑物核查内容，相应删除了申请材料、核查复函中与建筑物相关的内容。

**（三）关于历史用地处置范围**

在历史用地处置的范围界定上，《规定》对《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》的规定进行了细化，明确城市更新单元拆除范围内未签订征（转）地协议或已签订征（转）地协议但土地或者建筑物未作补偿，用地手续不完善的建成区，可纳入历史用地处置范围。此外，《规定》还明确了征（转）地协议中约定土地或者建筑物不再补偿的，不属于“未作补偿”情形。

在历史用地处置的用地行为发生时间上，根据《关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）将用地行为发生时间要求调整为2009年12月31日前。

**（四）关于历史用地处置的材料要求**

按《规定》，申请历史用地处置的用地需满足用地行为发生在2009年12月31日前的要求。原有政策在历史用地处置申请材料中要求提供“所在街道办事处出具的协助核查历史用地行为发生时间的意见”，即由街道办认定用地行为发生时间。经综合各部门反馈意见，《规定》取消了该材料要求，由区更新部门在审查过程中根据地形图、影像图等技术资料进行认定。

**（五）关于历史用地处置与更新单元规划的流程关系**

为简化历史用地处置与更新单元规划间的流程，《规定》对原有政策条文进行了修改，避免历史用地处置审批流程与更新单元规划审批流程交互，规定了历史用地处置在申请受理后的20个工作日内核发历史用地处置意见，更新单元规划审查时结合历史用地处置情况进行审查。

**（六）关于更新单元规划已批准项目的历史用地处置**

对于原政策发布前（2015年3月17日前）部分已批准更新单元规划但尚未进行历史用地处置的城市更新单元，《规定》进一步规定了此类项目申请历史用地处置需在实施主体办理开发建设用地审批前。为保证因落实历史用地处置意见而进行城市更新单元规划修改的可操作性，《规定》也明确：如因落实处置意见书的土地处置方案，需增加已批城市更新单元规划确定的无偿移交政府用地面积的，应按照有关规定申请修改城市更新单元规划，减少开发建设用地面积，开发建设用地的规划容积不变。

**（七）关于相关工作主体的调整**

根据《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第288号）对城市更新工作职权调整的相关规定，将核发处理意见书、土地信息核查、历史用地处置等工作的工作主体调整为区城市更新职能部门。

市规划国土委

2018年11月26日