附件1

**深圳经济特区城市更新条例**

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【立法目的】为了促进土地节约集约利用，完善城市功能，提升城市品质，激发城市活力，改善人居环境，规范城市更新活动，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条【适用范围】本条例适用于特区内的城市更新活动。

本条例所称城市更新，是指对城市建成区内具有以下情形之一的区域，根据城市规划和本条例规定的程序进行综合整治或者拆除重建的活动：

（一）城市基础设施、公共服务设施亟需完善；

（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患；

（三）现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合经济社会文化发展要求，影响城市规划实施；

（四）经市政府批准应当进行城市更新的其他情形。

第三条【基本原则】城市更新应当遵循政府引导、市场运作、规划统筹、节约集约、利益共享、公众参与的原则。

第四条【工作要求】城市更新活动应当增进社会公共利益，符合下列要求：

（一）完善公共服务配套设施，提升城市机能；

（二）坚持绿色节能改造，推进可持续发展；

（三）加强城市基础设施建设，改善人居环境；

（四）加强历史风貌保护，保持城市特色风貌；

（五）增强城市发展新动能，优化城市发展空间和战略布局。

第五条【市级职责】深圳市人民政府（以下简称市政府）负责领导全市城市更新工作，对城市更新工作涉及的重大事项进行决策。

市城市更新部门是城市更新工作的主管部门，负责组织、协调、指导、监督全市城市更新工作，拟订城市更新政策，组织编制市级城市更新专项规划、年度计划，制定相关技术规范、管理规范和标准。

市各相关管理部门在法定职责范围内履行城市更新管理职责。

第六条【区级职责】区人民政府（含新区管委会，下同，以下简称区政府）负责统筹推进本辖区城市更新工作。

区城市更新部门负责本辖区城市更新的组织实施和统筹管理工作，区政府相关管理部门在法定职责范围内履行城市更新管理职责。

街道办事处应当配合区城市更新部门做好城市更新相关工作，维护城市更新活动的正常秩序。

第七条【实施方式和基本程序】城市更新可以由物业权利人自行实施，或者委托具有房地产咨询服务、开发资质的企业（以下统称市场主体）实施，也可以由政府主导并委托市场主体实施。符合规定的，也可以合作实施。

城市更新的实施应当依次履行城市更新单元计划审批、城市更新单元规划审批、实施主体确认、土地出让等程序，本条例以及市政府另有规定的除外。

第八条【信息系统】市城市更新部门负责建立全市统一的城市更新信息系统，将各区城市更新项目范围内的土地、建筑物、历史文化遗存等现状信息纳入城市更新信息系统，对全市城市更新项目实施全流程覆盖、全方位监管、全过程信息公开。

第九条【协调处理】城市更新应当与土地整备、农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称历史违建）处理等工作有机衔接，相互协调，共同促进存量低效用地再开发。

第十条【历史文化保护】城市更新实施时应当加强对历史风貌区和历史建筑的保护与活化利用，继承和弘扬优秀历史文化遗产，促进城市建设与社会文化的协调发展。涉及文物保护管理的，依照文物保护法律、法规执行。

第十一条【公众参与】市城市更新部门、区政府应当建立健全城市更新公众参与机制，充分征求利益相关人和社会公众意见，保障公众在城市更新政策制定、计划规划编制、实施主体确认等环节以及搬迁补偿安置方案等内容的知情权、参与权和监督权。

第二章 城市更新规划与计划

第十二条【更新专项规划】市城市更新部门应当会同市住房建设部门按照全市国土空间规划，组织编制全市城市更新专项规划，确定规划期内城市更新的总体目标、发展方向和城市更新策略，明确分区管控、城市基础设施、公共保障住房建设等公共服务设施建设、实施时序等任务和要求。

城市更新专项规划报市政府批准后实施，作为城市更新单元划定、城市更新单元计划制定和规划编制的重要依据。

第十三条【城市更新单元】城市更新单元是城市更新实施的基本单位。城市更新单元的划定应当执行有关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，保证城市基础设施和公共服务设施相对完整，并且相对成片连片。

一个城市更新单元可以包括一个或者多个城市更新项目。

第十四条【更新单元计划】城市更新单元实行计划管理。仅增加不超过现状建筑面积一定比例的辅助性公用设施或者仅对建筑外立面改造的综合整治类城市更新项目，以及按照市政府相关规定对合法产业用地容积率调整的，可以不申报城市更新单元计划。

城市更新单元计划结合城市更新专项规划和法定图则等法定规划制定，是编制城市更新单元规划的依据，包含更新范围、申报主体、更新意愿、更新方向和公共利益等内容。其中，更新方向应当按照法定图则等法定规划的用地主导功能确定。

城市更新单元计划实行有效期管理。经批准的更新单元计划（不含重点更新单元计划），自公告之日起有效期两年。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划按照公告要求失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次。

第十五条【计划申报主体】城市更新单元计划申报主体按照以下方式确定：

（一）单一物业权利人的，物业权利人可以自行申报，或者委托单一市场主体申报。

（二）多个物业权利人的，可以委托其中一个物业权利人或者非物业权利人的单一市场主体申报。

（三）城市更新单元内用地属于城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围外形成的建成区域的，由所在原农村集体经济组织继受单位申报，或者由其委托的单一市场主体申报。

（四）通过政府主导方式实施城市更新的，由市、区政府相关部门申报。其中，重点城市更新单元计划由区城市更新部门申报。

（五）旧住宅区由辖区街道办事处负责申报。街道办事处应当组织开展现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作。

第十六条【计划申报要求】城市更新单元计划实行动态申报。申报城市更新单元计划时，城市更新单元范围内的物业权利人城市更新意愿、合法用地比例、建筑物建成年限等应当满足规定要求，其中，城市更新意愿应当符合以下规定：

（一）城市更新单元内用地为单一地块的，全体共同共有人或者占产权份额2/3以上的按份共有人同意进行城市更新；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积2/3以上的物业权利人且占总人数2/3以上的物业权利人同意进行城市更新，其中，旧住宅区所在地块，应当经专有部分占建筑物总面积95%以上且占总人数95%以上的业主同意进行城市更新，自发布征集意愿公告之日起12个月内未达到城市更新意愿要求的，3年内禁止纳入城市更新单元计划。

拆除范围内用地包含两个或者两个以上地块的，符合前述规定的地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的80%。

（二）城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，应当经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新，相关法规另有规定的，从其规定。

（三）城市更新单元内用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，符合本款第一项规定，并经原农村集体经济组织继受单位同意。

区城市更新部门负责对城市更新意愿达成情况进行认定，属于本条第一款第二项、第三项规定情形的，区城市更新部门应当在城市更新意愿认定阶段组织区规划土地监察部门和辖区街道办事处等单位对历史违建的物业权利人进行核查，经核查确认的物业权利人方能与市场主体签订搬迁安置协议。

第十七条【计划审批】区城市更新部门负责对城市更新单元计划进行审查，审查时应当综合考虑功能布局、年度规模、产业结构等因素。审查通过的，应当按规定进行公示并报区政府审批。城市更新单元计划经区政府审批通过后，应当向社会公告。市政府对城市更新单元计划审批另有规定的，从其规定。

第十八条【更新单元规划】城市更新单元规划是城市更新项目实施的直接规划依据。

城市更新单元规划应当根据有关技术规范并结合法定图则等各项控制要求进行编制，应当对城市更新单元的目标定位、更新模式、土地利用、开发建设指标、道路交通、市政工程、城市设计、利益平衡等方面作出具体规定，明确公共配套设施、创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等配建要求以及无偿移交政府的用地范围、面积。

市、区城市更新主管部门应当加强对城市更新单元规划编制的指导监督，加强规划刚性管控，确保城市公共利益的实现。

第十九条【规划批准程序】城市更新单元规划由城市更新单元计划申报主体委托具有相应资质的机构编制，报区城市更新部门审查，经审查通过后形成城市更新单元规划草案，城市更新单元规划草案报送审批前，区城市更新部门应当组织公示，公示时间不得少于30日。

城市更新单元规划草案符合法定图则强制性内容的，由区政府批准；未制定法定图则或者涉及对法定图则强制性内容进行调整的，由区政府报市政府或者其授权机构批准。

城市更新单元规划获批准后视为已完成法定图则相应内容的编制或者修改。

第二十条【规划修改程序】已批准的城市更新单元规划，自批准之日起两年内不允许对其强制性内容进行修改；自批准之日起两年后对城市更新单元规划强制性内容进行修改的，由市政府或者其授权机构批准。

对城市更新单元规划的非强制性内容进行修改的，由区政府批准。

城市更新单元规划的强制性和非强制性内容由市城市更新部门另行规定。

第二十一条【重点更新单元计划和规划审批】区政府可以根据发展需要划定重点城市更新单元，实施差别化的城市更新策略。重点城市更新单元计划和规划经市城市更新部门审查后，由市政府批准。

第三章 拆除重建类城市更新

第二十二条【拆除重建定义】拆除重建是指通过综合整治方式难以改善或者消除本条例第二条第二款规定的情形，需要拆除全部或者大部分原有建筑物，并按照规划进行重新建设的活动。

第二十三条【公共保障住房更新单元项目】城市更新专项规划中的公共保障住房更新单元项目由政府主导实施。其他更新单元项目中配套建设的公共保障住房按照相关规定执行。

第二十四条【协议文本及产权冻结】拆除重建类城市更新项目中，市场主体与物业权利人通过签订搬迁安置协议方式形成实施主体的，双方应当遵循平等、公平的原则签订搬迁安置协议。

市城市更新部门应当制定并发布搬迁安置协议示范文本，规范协议生效时间、生效条件、协议有效期、权利义务转让、产权冻结期限、禁止加改扩建、违约责任等内容。

市场主体应当将已签订的搬迁安置协议报区城市更新部门备案，区城市更新部门负责将备案信息推送区住房建设部门。

搬迁安置协议签订后，市场主体可以按约定向不动产登记机构申请预告登记，预告登记的时限由双方自行约定，但城市更新项目调出城市更新单元计划的，预告登记自动失效。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，不动产登记机构不予受理不动产转移、抵押或者变更登记等业务。

第二十五条【搬迁补偿标准】城市更新搬迁安置补偿采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。

历史违建，以及旧工业区、旧商业办公区合法建筑的搬迁安置补偿标准按照我市房屋征收相关规定确定。

其他情形建筑的搬迁安置补偿，由市场主体与物业权利人自行协商确定。

不属于《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》和《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》处理范围的违法建筑，原则上不予补偿。

第二十六条【旧住宅区搬迁补偿标准】旧住宅区的合法建筑采用原地产权置换的，按照套内面积不少于1:1的比例进行补偿，产权置换面积因误差导致不足的，由市场主体按照该项目商品房备案销售价赔偿；超出面积误差在3%以内的，物业权利人可以不再支付超面积部分的房价；采用异地产权置换的，安置房面积按照与原地产权置换等价值原则进行折算；采用货币补偿的，货币补偿标准按照我市房屋征收相关规定确定。安置补偿费应当在物业权利人搬离后及时支付。

公共保障住房更新单元的合法建筑采用原地产权置换的，按照套内面积1:1或者建筑面积1:1.2的比例进行补偿。

第二十七条【旧住宅更新单元要求】旧住宅区拟申请列入拆除重建类城市更新单元计划的，建筑物建成年限应当在20年以上，且满足下列条件之一：

（一）需落实规划的重大城市基础设施、公共服务设施；

（二）年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决；

（三）使用功能不齐全，配套设施不完善，经评估后亟需拆除重建的。

对于建成年限不足20年的合法旧住宅区，经鉴定危房等级为D级的，按照本条例规定的程序经区政府批准后可以纳入拆除重建类城市更新单元计划。

第二十八条【旧住宅区咨询委员会】区政府负责设立城市更新咨询委员会（以下简称咨询委员会），作为合法旧住宅区拆除重建必要性的咨询机构。咨询委员会由1名主任委员和18名委员组成，主任委员由各区政府分管城市更新的区领导担任，委员包括公务委员和专家委员，其中，公务委员在市城市更新部门和区政府相关主管部门中产生，不超过8名。

市城市更新部门负责组建旧住宅区城市更新咨询专家库，专家库由土地、规划、建筑、交通、市政、设计、地理、环保、估价、测量、经济、法律等领域的专家组成。专家委员应当从专家库中随机抽取。  
 区城市更新部门应当在受理街道办事处的计划申报后、作出审查结论前，组织召开城市更新咨询委员会会议。会议由主任委员负责召集，与会人数不少于15名时，会议方为有效。咨询委员会会议形成的咨询意见，应当获得参加会议人数4/5以上多数通过。咨询意见认为旧住宅区项目具有拆除重建必要的，区城市更新部门方可将城市更新单元计划报请区政府审批，区政府参考咨询意见作出审批决定。

第二十九条【旧住宅区市场主体选定】对于合法旧住宅区城市更新项目，区政府应当在城市更新单元规划批准后，组织制定搬迁安置指导方案和市场主体公开选择方案，经专有部分占建筑物总面积95%以上的物业权利人同意后，公开选择市场主体，由选定的市场主体与所有物业权利人签订搬迁安置协议。选定的市场主体应当应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定，与城市更新规模、项目定位相适应，并具有良好的社会信用。可以采用业主票决等公开、公平、公正的方式确定市场主体。

第三十条【市场主体变更监管】更新项目实施过程中，市场主体拟发生改变的，应当按照本条例第十六条第一款的规定，重新征集物业权利人的更新意愿，并在理清经济利益关系后将变更情况报区更新主管部门备案。区更新主管部门负责对更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等内容进行核实。

第三十一条【搬迁难诉前救济途径】对于合法旧住宅区城市更新项目，自市场主体选定之日起12个月内签订搬迁安置协议的专有部分占建筑物总面积未达95%时，该项目调出城市更新单元计划；12个月内已签订搬迁安置协议的合法产权比例不低于95%时，市场主体按照本条例第二十六条规定的搬迁补偿标准与未签约业主进行充分协商，协商不成的，可以向项目所在地的区政府申请行政调解，区政府也可以主动调解。

第三十二条【个别征收模式】当已签订搬迁安置协议的合法产权比例不低于95%且符合房屋征收相关规定的，市、区政府可以依法对未签约部分房屋实施个别征收。对征收决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼。

政府实施个别征收的，按照套内面积1:1置换或者进行货币补偿确定征收标准。政府实施个别征收取得的物业权利，在不低于原有搬迁补偿标准的基础上，由政府相关部门与市场主体重新协商签订补偿方案。

第三十三条【旧工业区、旧商业办公区和城中村的解决机制】合法旧工业区、旧商业办公区申请纳入拆除重建类城市更新单元计划的，建筑物建成年限原则上不得少于15年。建筑物建成年限达到15年并且符合本条例第二十七条第二款规定的条件，或者建成年限虽未满15年，但经鉴定危房等级为D级，经区政府批准纳入拆除重建类城市更新单元计划的，可以参照本条例第三十一条、第三十二条的规定执行。

城中村拆除重建类城市更新项目中已处理确认的历史违建，经协商、行政调解后仍无法达成搬迁安置协议的，可以参照本条例第三十二条的规定执行。

第三十四条【实施主体确认】拆除重建类城市更新单元规划经批准后，所有物业权利人通过签订搬迁安置协议、房地产作价入股、房地产收购等方式将房地产的相关权益转移到同一主体后，形成单一主体。

属于城中村拆除重建类更新项目的，除按照本条第一款形成单一主体的方式外，原农村集体经济组织继受单位可以与公开选择的单一市场主体合作实施城市更新，也可以自行实施。

城市更新项目拆除范围内单一主体或者合作实施的双方主体，应当向区城市更新部门申请实施主体资格确认。

第三十五条【项目监管协议】区城市更新部门应当与实施主体签订项目实施监管协议，明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应当履行的无偿移交用地和配建公共设施、创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等义务，以及前述公共配建设施的相应接收部门；

（二）实施主体按照搬迁安置协议应当履行的义务；

（三）城市更新项目实施进度安排及完成时限；

（四）设立资金监管账户或者其他监管措施；

（五）违约责任；

（六）双方约定的其他事项。

涉及产业项目的，实施主体还应当与区产业主管部门签订产业发展监管协议，明确监管要求，并将产业发展监管协议作为土地使用权出让合同附件。

第三十六条【建筑物拆除、产权注销】除基于公共利益需提前向政府无偿移交用地且经区政府同意拆除该用地上的建筑物的情形外，城市更新单元拆除范围内的建筑物应当在区城市更新部门与实施主体签订项目实施监管协议后，方可按规定拆除。实施主体应当在拆除施工15日前，向区住房建设部门办理备案手续。

建筑物拆除后，物业权利人或者其委托的实施主体应当依法办理原物业权利人建设用地使用权及房屋所有权注销登记手续。

第三十七条【土地出让】建设用地使用权及房屋所有权注销登记完成后，实施主体应当先按照规划要求向政府无偿移交用地，再申请以协议方式取得土地使用权并签订土地使用权出让合同，项目拆除范围内的原土地使用权自动终止，出让后的土地使用权期限重新起算。

土地使用权出让合同应当明确城市更新单元规划和项目实施监管协议的相关内容。

拆除范围内土地涉及未完善征转地补偿手续用地的，由原农村集体经济组织继受单位自行理清经济关系后与政府签订土地征转用手续的协议，政府不再另行补偿。

第三十八条【产权登记】原物业权利人选择产权置换的，置换物业可以按照经区城市更新部门备案的搬迁安置协议约定，登记至被搬迁人名下，依法免征契税。

第四章 综合整治类城市更新

第三十九条【综合整治定义】综合整治类城市更新是指在维持现状建设格局基本不变的前提下，对城市建成区实施修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者功能改变中的一种或者多种措施的活动。

第四十条【整治内容】综合整治类城市更新主要包括下列内容：

（一）修缮建筑物外观；

（二）加建电梯、连廊、楼梯和遮蔽通道等辅助性设施；

（三）完善道路交通、给排水、供电、燃气、消防、绿化、垃圾清运、通信等公共服务设施；

（四）保护、活化利用不可移动文物或者历史建筑、历史风貌区；

（五）改变建筑物功能；

（六）其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。

第四十一条【综合整治要求】实施综合整治类城市更新不得影响原有建筑物主体结构和消防安全，不得改变土地规划用途，涉及加建、改建、扩建、局部拆建的，所在区域须未列入土地整备计划、拆除重建类城市更新单元计划，建筑物建成年限、拆除的用地面积和建筑面积比例须符合市政府相关要求。

第四十二条【参照执行】综合整治项目涉及加建、改建、扩建、局部拆建等活动的，应当按照本条例第六条第二款规定的流程实施，实施主体确认、建筑物拆除和产权注销、项目监管、土地出让等环节参照拆除重建相关规定执行。

第四十三条【简易程序】旧工业区出于消除安全隐患、完善产业及配套功能、改善空间环境品质等目的开展综合整治，增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施，可以简化相应程序。具体程序由市政府另行制定。

第四十四条【城中村综合整治】市城市更新部门负责组织划定城中村综合整治分区范围。位于综合整治分区范围的城中村，原则上不允许开展以拆除重建为主的城市更新活动。

位于城中村的现状居住片区和商业办公区，可由区政府组织开展完善建筑功能、增加辅助性公用设施等活动，确需局部拆建的，由区政府按照本条例第六条第二款规定的流程组织实施。取得合法产权的旧工业区可以按照本条例第四十六条的规定进行加建、改建、扩建或者局部拆建。

第四十五条【旧住宅区和旧商业办公区综合整治】对配套设施不完善或者部分结构相对较好但建筑和环境设施标准较低的合法旧住宅区和旧商业办公区，可以结合街区特点开展综合整治，采取整饰建筑外观、加建电梯、设置连廊、增设停车位等措施，消除安全隐患，改善环境品质。

实施前款所列综合整治措施的，可以按规定启用物业专项维修资金。

第四十六条【旧工业区综合整治】鼓励合法旧工业区开展融合加建、改建、扩建、局部拆建等方式的综合整治。合法旧工业区开展综合整治的，应当符合我市产业发展导向，并按要求向政府无偿移交一定比例的用地、用房。

合法旧工业区综合整治引入物业权利人之外的市场主体实施的，市场主体被确认为实施主体后，区城市更新部门可与实施主体签订协议对原土地使用权内容进行补充约定；实施主体资格条件、新增面积的产业类型等应当符合相关产业政策。

第五章 保障和监督

第四十七条【资金保障】市、区城市更新部门应当将城市更新工作经费纳入部门预算管理，市、区财政部门按照规定统筹保障有关资金需求。

第四十八条【收费减免】城市更新项目依法免收各项行政事业性收费。

第四十九条【历史文脉保护激励机制】鼓励城市更新实施主体参与历史建筑、历史风貌区的保护、修缮和活化利用。对于城市更新范围内保留的列入市政府公布的历史建筑、历史风貌区名录或者属于主管部门认定为有保留价值的历史建筑、历史风貌区，由实施主体承担修缮整治和后续维护责任的，可以通过容积率转移或者奖励等方式予以激励。

第五十条【完善用地手续】对于经批准纳入城市更新单元计划的城市更新项目，城市更新区域内用地手续不完善的建成区，应当遵循尊重历史、公平合理、利益共享的原则，按照市政府有关规定进行处置后完善用地手续。

第五十一条【土壤环境质量状况调查】城市更新后用地功能规划为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查，调查后按照土壤污染防治规定满足使用要求并且未列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的，方可向政府无偿移交土地和申请办理用地审批手续。

第五十二条【禁止加改扩建】城市更新单元计划经批准后，由区政府发布公告，禁止在城市更新单元范围内擅自加建、改建、扩建、装修房屋，禁止改变房屋和土地用途。违反规定的，依照《深圳经济特区规划土地监察条例》等规定处理。

第五十三条【置换房屋保留】城市更新项目以产权置换方式进行补偿的，实施主体在办理房地产销售时，应当向区住房建设部门告知用以产权置换房屋的数量、面积和位置。区住房建设部门根据实施主体的报告以及经备案的搬迁安置协议将用以产权置换的房屋预先保留，不予批准销售。

第五十四条【禁止配建用房擅自销售、抵押】城市更新项目配建的创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等，实施主体不得擅自销售或者抵押。

实施主体未按照要求完成创新型产业用房、公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等配建的，不予规划验收。

第五十五条【项目实施监督】市、区主管部门应加强对城市更新项目的实施监督。在项目申请房地产预售、规划验收时，主管部门应当对项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的履行情况予以监督。

第六章 法律责任

第五十六条【行政责任】行政机关及其工作人员在城市更新单元计划、土地信息核查、规划编制与审批以及城市更新项目指导、监督、管理等工作中存在违法违纪行为的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十七条【城中村更新罚则】市场主体违反本条例第十六条第二款规定，与未经核查确认的物业权利人签订搬迁安置协议的，由区城市更新部门给予警告，并责令限期改正;逾期不改正的，处50万元以上100万元以下罚款。

第五十八条【旧住宅区更新罚则】其他单位和个人违反本条例第十五条第五项规定，擅自在旧住宅区开展现状调研、意愿征集等城市更新单元计划申报前期工作的，区城市更新部门应当责令限期改正；逾期不改正的，处200万元以上300万元以下罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十九条【违法拆除罚则】拆除建筑物之前未按照要求进行备案的，由区住房建设部门责令限期改正，并按拆除部分建筑面积每平方米处以2000元罚款，未按要求备案造成损失的，依法承担赔偿责任；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级；造成重大安全事故，构成犯罪的，对直接责任人员，依法追究刑事责任。

第六十条【违法销售、抵押罚则】违反本条例第五十三条、第五十四条规定销售、抵押置换房屋或者配建用房的，由住房建设部门责令停止违法行为，没收部分或者全部保证金，没收违法所得，可以并处已销售商品房价款30%以上50%以下的罚款。

第六十一条【市场主体责任】有关单位和个人在开展城市更新意愿征集、城市更新单元计划申报、城市更新单元规划编制、签订搬迁安置协议等城市更新工作中，有欺诈、胁迫、侵害个人隐私、伪造或者变造文件、传播虚假信息等行为的，禁止五年内参与城市更新活动，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附则

第六十二条【指引条款】城市更新涉及国家安全事项管理的，从其规定。

第六十三条【名词解释】本条例中下列用语的含义：

（一）城市建成区包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村和旧屋村等类型；

（二）合法是指已取得不动产权利证书或者其他合法来源证明；

（三）历史建筑是指建成年限三十年以上，反映深圳城市建设历史和文化传统，具有时代特征和地域特色，或者建成年限不足三十年，但在深圳经济特区改革开放史上具有重要意义，且未经公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物；

（四）历史风貌区是指传统建筑风貌格局基本完整，具备历史街巷和历史环境要素真实性，与重要历史名人和重大历史事件密切相关，体现了传统文化思想、民系特色、地域特征或者时代风格并且未经公布为历史文化街区的地区。

第六十四条【参照执行】本条例实施之前，城市更新单元计划已经批准的旧住宅区城市更新项目，签订搬迁安置协议的专有部分占建筑物总面积比例不低于95%的，可以参照本条例第三十二条规定执行。

第六十五条【施行日期】 本条例自 年 月 日起施行。