

# 深圳市南山区人民政府公报

深圳市南山区人民政府办公室编 第 1 期 2020 年 3 月 25 日

## 目 录

1. 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》的通知（深南府办规〔2020〕1 号）……………（2）
2. 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《深圳市南山区民营企业融资担保基金实施细则（试行）》的通知（深南府办规〔2020〕2 号）……………（12）

# 深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区“工改工”拆除重建类城市更新 工作指引（试行）》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区“工改工”拆除重建类城市更新工作指引（试行）》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2020 年 2 月 2 日

## 南山区“工改工”拆除重建类城市更新 工作指引（试行）

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范南山区“工改工”拆除重建类城市更新相关工作，加强南山区“工改工”拆除重建类城市更新项目的产业监管，依据《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)、《深圳市工业区块线管理办法》(深府规〔2018〕14 号)、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》(深规划资源规〔2019〕5 号)、《深圳市南山区城市更新暂行办法》(深南更新整备〔2019〕77 号)等相关规定,结合南山区实际,制定本指引。

**第二条** 本指引适用于现状用途为工业用地(M),更新方向为普通工业用地(M1)、新型产业用地(M0)的工业区拆除重建类城市更新(以下简称“工改工”城市更新)。

**第三条** 南山区工业区块线内工业用地的面积不得低于辖区区块线总用地面积的 60%。单个区块线内的工业用地面积,原则上不低于该区块总用地面积的 60%。区块内确需安排重要的公共服务设施、会议展示等配套设施和市政、交通基础设施等项目,应在辖区内进行占补平衡。

**第四条** 拆除范围位于深圳经济特区高新技术产业园区(以下简称高新区)或深圳国家自主创新示范区(以下简称创新示范区)的“工改工”城市更新项目,除适用本指引外,还应符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》等相关规定。

**第五条** 区城市更新和土地整备局作为城市更新主管部门,负责“工改工”城市更新单元计划、规划、实施主体确认等城市更新事项的审查、批准和项目监管工作。

区工业和信息化局、区科技创新局作为产业监管部门,负责

对“工改工”城市更新项目的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”城市更新项目的产业监管。区发展改革局、区文化广电旅游体育局、区企业服务中心等其他产业部门在各自职责范围内协助、配合、支持产业监管部门开展产业监管工作。

区住房建设局负责对“工改工”城市更新项目人才住房和保障性住房用地规划、人才住房和保障性住房建设等事项进行指导、审查、监管。

区规划土地监察局负责督促和指导街道规划土地监察队对“工改工”城市更新项目建设活动开展日常巡查，查处城市更新单元范围内规划违法行为和土地违法行为。

区其他相关职能部门在各自职责范围内协助、配合、支持“工改工”城市更新工作。

## 第二章 “工改工”城市更新单元计划申报与审查

**第六条** “工改工”城市更新应符合深圳市及南山区产业规划及产业发展方向的要求。拟申报的城市更新单元位于南山区产业转型升级重点片区或统筹规划片区范围内的，其拆除范围的划定、产业规划、产业发展方向等内容应当符合该片区统筹规划的要求。

**第七条** 申报主体在申报“工改工”城市更新单元计划时，应当按照区产业监管部门的要求编制产业发展专题研究报告，对

产业现状、转型升级方向及现有重点企业安置等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

**第八条** 产业发展专题研究报告应当报送区产业监管部门审查。

**第九条** 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告时，根据实际情况征求其他产业部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

区发展改革局就产业发展专题研究报告是否符合全区产业和城市发展导向，是否适应全区以及具体片区产城融合发展目标等宏观层面提出意见和建议。

区文化广电旅游体育局对产业发展专题研究报告是否符合全区文化旅游体育产业发展导向等提出意见和建议。

区企业服务中心对产业发展专题研究报告中涉及安置现有重点企业的事项提出意见和建议。

**第十条** 区产业监管部门审查产业发展专题研究报告完成后，如产业定位不符合要求、无产业升级必要性的，应向申报主体出具书面意见并说明理由；如确需进行升级改造，应向申报主体就产业准入类型、企业资源、企业安置责任等内容出具书面意见。

**第十一条** 申报主体将产业发展专题研究报告连同产业监管部门的书面意见一并提交区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局根据产业监管部门的意见综合判断项目拆除重建的必要性，经审批拟列入城市更新单元计划的，在计划公告中备注说明依据产业监管部门意见需履行的相关责任。

**第十二条** 有条件配建人才住房和保障性住房的城市更新单元，区城市更新和土地整备局开展城市更新单元计划审查时应征求区住房建设局意见，区住房建设局对城市更新单元范围内的人才住房和保障性住房的配建计划等内容提出意见和建议。

**第十三条** “工改工”城市更新单元计划申报符合以下条件之一的，予以优先推进：

（一）引进的产业项目符合区产业发展导向或列入年度市、区两级重大项目计划内的重大产业项目。

（二）位于高新北区、高新中区、南油片区、大学城片区等重点产业片区范围内的旧工业区项目。

（三）土地移交率大于 40% 的旧工业区项目。

（四）拟更新方向为新型产业用地（M0），计划申报主体承诺在开发建设用地内规划不少于开发建设用地面积 15% 且不超过 20% 的独立的保障性住房用地。

（五）更新方向包含普通工业用地（M1）。

（六）单一宗地，且由单一权利主体按照法定图则强制性内容自行改造。

### 第三章 “工改工”城市更新单元规划申报与审查

**第十四条** 申报主体在编制“工改工”城市更新单元规划时，应当按照区产业监管部门的要求同步编制产业规划研究报告和

招商引资方案，对产业发展可行性及目标、产业功能配置、经济贡献、招商引资实施路径等进行研究，格式和内容由区产业监管部门另行明确。

**第十五条** 申报主体向区城市更新和土地整备局申报城市更新单元规划时，还应提交产业规划研究报告和招商引资方案。区城市更新和土地整备局应当就产业规划研究报告和招商引资方案向区产业监管部门征求意见。

**第十六条** 区产业监管部门审查产业规划研究报告和招商引资方案时，根据实际情况征求其他相关产业部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

区文化广电旅游体育局对产业规划研究报告和招商引资方案是否符合全区文化旅游体育产业发展规划等提出意见和建议。

区重点片区管理中心对产业规划研究报告是否与重点片区规划衔接等问题提出意见和建议。

**第十七条** 区产业监管部门审查完毕后应当就产业规划研究报告和招商引资方案是否符合要求向区城市更新和土地整备局反馈书面意见。区城市更新和土地整备局根据产业监管部门的意见综合审查城市更新单元规划。

**第十八条** 有条件配建人才住房和保障性住房的城市更新单元，区城市更新和土地整备局开展城市更新单元规划审查时应征求区住房建设局意见，区住房建设局对城市更新单元范围内的人才住房和保障性住房的配建比例、用地移交、布局规划等内容提出意见和建议。

**第十九条** “工改工”城市更新项目实行申报主体自行招商和产业部门推荐企业相结合机制。

#### **第四章 “工改工”城市更新项目实施主体确认及用地审批**

**第二十条** 高新区的城市更新项目实施主体资格确认申请人应当符合以下条件：

（一）申请人已形成单一主体。除权利主体自改外，权利主体应通过与搬迁人签订搬迁补偿安置协议的方式将房地产的相关权益移转到同一主体后，形成单一主体。

（二）项目实施主体资格确认申请人应当符合《深圳经济特区高新技术产业园区条例》第三十六条和《深圳经济特区国家自主创新示范区条例》第六十六条的规定。

高新区外的“工改工”城市更新项目实施主体资格确认参照《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市南山区城市更新暂行办法》等相关规定执行。

**第二十一条** 在实施主体资格审查时，区城市更新和土地整备局应当就产业规划研究报告和招商引资方案的落实情况等内容征求区产业监管部门意见。

**第二十二条** 在签订土地使用权出让合同前，实施主体应当主动向区产业监管部门申请签订项目产业监管协议。

区产业监管部门应当结合产业规划研究报告和招商引资方案，就项目产业监管协议的内容和项目实施主体协商一致，格式



和内容由区产业监管部门另行明确。

区产业监管部门根据实际情况就项目产业监管协议内容等事项征求其他相关部门意见，各部门应在五个工作日内反馈意见，逾期视为无意见。

项目实施主体应当严格履行项目产业监管协议中约定的各项义务，并定期向区产业监管部门报送项目产业监管协议履行情况。

**第二十三条** 城市更新项目土地使用权出让合同中应明确实施主体要严格履行项目实施监管协议、项目产业监管协议中约定的各项义务，并将项目产业监管协议作为土地使用权出让合同的附件。

## 第五章 “工改工” 城市更新项目监管

**第二十四条** “工改工” 城市更新项目申请房地产预售时，区住房建设局除按规定征求区城市更新和土地整备局意见外，应当就项目产业监管协议的履行情况征求区产业监管部门的意见。

**第二十五条** “工改工” 城市更新项目申请规划验收时，区城市更新和土地整备局应当就项目产业监管协议履行情况征求区产业监管部门意见，以确保城市更新单元产业规划落实到位。需配建人才住房和保障性住房的项目，区城市更新和土地整备局还应就政策性住房建设监管协议书的履约情况征求区住房建设局的意见，以确保城市更新单元中配建人才住房和保障性住房落

实到位。

**第二十六条** 针对“工改工”城市更新项目实施过程中出现违规、违约行为的企业或相关更新规划设计技术服务团队，由区城市更新和土地整备局、区产业监管部门依职权对其提出整改要求，责令改正，且区城市更新和土地整备局可暂停后续相关审批手续。对拒不整改、情节严重的，一律纳入全市企业失信清单并向社会公开，失信企业三年内不得参与深圳市新开展的城市更新项目及其相关规划设计技术服务。

**第二十七条** “工改工”城市更新项目实施完成前，区工业和信息化局应当按照项目产业监管协议的约定，对项目的产业准入进行监管，保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。

高新区内的“工改工”城市更新项目建成后，区科技创新局根据产业监管协议的约定节点或根据实际需要核查项目的产业落实情况，保障产业规划确定的产业导向和经济贡献目标落实到位。

**第二十八条** “工改工”城市更新项目实施完成后，工业楼宇及配套设施的转让、受让、不动产登记等应符合深圳市及南山区的相关规定。

## 第六章 附 则

**第二十九条** 本指引由区城市更新和土地整备局负责解释。

**第三十条** 本指引未作规定的,按照《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》《深圳市南山区城市更新暂行办法》及有关规定执行。

**第三十一条** 本指引与区产业监管部门发布的“工改工”城市更新相关文件配套使用。

**第三十二条** 本指引自发布之日起十日之后施行,有效期二年。

# 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《深圳市南山区民营企业融资担保基金实施细则（试行）》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《深圳市南山区民营企业融资担保基金实施细则（试行）》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2020 年 3 月 13 日

## 深圳市南山区民营企业融资担保基金实施细则（试行）

### 第一章 总 则

**第一条** 根据《南山区关于促进民营经济高质量发展的若干措施》（深南府规〔2018〕2号）等有关文件精神，立足财政职

能助推金融机构解决民营企业融资困境，提升金融扶持实体经济效能，规范我区融资担保基金运行，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所指融资担保基金（以下简称“基金”）是根据《区政府七届第五十六次常务会议纪要》和《区委七届第七十九次常委会议纪要》，由南山区政府出资设立，其目的是利用融资担保模式缓解辖区民营中小企业融资难、融资贵问题。基金规模为人民币 5 亿元。

**第三条** 基金坚持公共定位，为民营企业主体提供增信，带动更多金融资源更好地服务民营企业，提振民营企业信心。

**第四条** 基金管理机构为深圳市汇通金控基金投资有限公司（以下简称“汇通金控”）设立的全资子公司深圳市汇通智融投资有限公司（以下简称“汇通智融”）。汇通金控作为出资人将融资担保基金以资本金形式注入汇通智融。

## 第二章 业务类型

**第五条** 本细则所称业务是指为南山区符合条件的民营企业贷款融资产生的担保业务提供风险分担。当合作担保机构发生代偿时，汇通智融按合作担保机构实际代偿金额的一定比例为合作担保机构分担风险，代偿比例最高不超过 50%。

**第六条** 企业通过业务所涉担保所得贷款融资资金应满足以下条件：

- (一) 不得用于转贷、参与民间借贷和投资资本市场;
- (二) 不得用于归还借款企业在同一机构或者同一机构关联方原有贷款。

### 第三章 业务操作流程

**第七条** 业务申请主体由南山区工业和信息化局(以下简称“区工业和信息化局”)负责推荐。

**第八条** 对于受理的业务申请,按照以下流程审批:

- (一) 区工业和信息化局、汇通智融、合作担保机构对业务申请进行初步审核;
- (二) 初步审核通过的业务申请,由合作担保机构出具担保额度方案;
- (三) 区工业和信息化局联合汇通智融确定最终业务方案,并按融资担保基金业务审批程序进行审批。

**第九条** 对于审批通过的项目,如果合作担保机构发生代偿损失时,汇通智融向合作担保机构的代偿金额按照以下方式计算:

- (一) 不在风险分担范围内的损失,不予代偿;
- (二) 在风险分担范围内的损失,代偿金额=风险分担范围内合作担保机构实际代偿金额×代偿比例,代偿比例不超过50%。

风险分担范围由经审批同意的业务方案确定。

**第十条** 债务人须向汇通智融提供反担保，反担保的方式包括但不限于第三方保证、抵押、质押等。

**第十一条** 汇通智融发生代偿后，应当积极追偿。汇通智融可进行自主追偿或者与融资担保机构协商共同追偿。追偿手段包括但不限于：1. 向反担保人追索；2. 依法起诉、仲裁等。对于暂时无法追回全部损失的项目，汇通智融应持续关注债务人和反担保人后续发展情况，一旦出现转机，要及时采取相应的追偿措施。

**第十二条** 融资担保基金业务由联合审批小组和南山区产业发展投资引导基金投资决策委员会（以下简称“区投委会”）负责审批。其中，联合审批小组由区工业和信息化局和汇通金控组成，业务所涉项目须经双方一致同意方可通过。

（一）业务方案确定的最高代偿金额在 3000 万元（含）以内的项目，由联合审批小组负责审批。

（二）业务方案确定的最高代偿金额在 3000 万元（不含）以上的项目，经联合审批小组审批通过后，报区投委会审批。

## 第四章 管理职责和分工

**第十三条** 区工业和信息化局的职责如下：

- （一）项目推荐和审核；
- （二）政策解读与宣传；
- （三）职责范围内的其它工作。

**第十四条** 汇通金控的职责如下：

- (一) 项目审核;
- (二) 政策解读与宣传;
- (三) 职责范围内的其它工作。

**第十五条** 汇通智融的职责如下:

- (一) 受理项目申请, 并进行初步审核;
- (二) 根据审批小组和区投委会意见, 与合作担保机构、借款人等相关方签订协议;
- (三) 发生风险事件时, 按约定拨付代偿资金, 并依据约定向债务人追偿;
- (四) 职责范围内的其它工作。

## 第五章 附 则

**第十六条** 本细则由区工业和信息化局和汇通金控负责解释。

**第十七条** 本细则自发布之日起实施, 试行一年。