**深圳经济特区城市更新条例**

（2020年12月30日深圳市第六届人民代表大会常务委员会　　第四十六次会议通过）

目 录

第一章 总则

第二章 城市更新规划与计划

第三章 拆除重建类城市更新

第四章 综合整治类城市更新

第五章 保障和监督

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范城市更新活动，完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区实际，制定本条例。

第二条 深圳经济特区城市更新活动适用本条例。

本条例所称城市更新，是指对城市建成区内具有下列情形之一的区域，根据本条例规定进行拆除重建或者综合整治的活动：

（一）城市基础设施和公共服务设施急需完善；

（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发展要求，影响城市规划实施；

（四）经市人民政府批准进行城市更新的其他情形。

 根据市住房发展规划，旧住宅区拆除重建后优先用于公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等公共住房建设，由市、区人民政府按照有关规定组织实施。具体办法由市人民政府另行制定。

第三条 城市更新应当遵循政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、市场运作、公众参与的原则。

第四条 城市更新应当增进社会公共利益，实现下列目标：

（一）加强公共设施建设，提升城市功能品质；

（二）拓展市民活动空间，改善城市人居环境；

（三）推进环保节能改造，实现城市绿色发展；

（四）注重历史文化保护，保持城市特色风貌；

（五）优化城市总体布局，增强城市发展动能。

第五条 市人民政府负责统筹全市城市更新工作，研究决定城市更新工作涉及的重大事项。

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，组织编制全市城市更新专项规划、年度计划，制定相关规范和标准。

市人民政府相关部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

第六条 各区人民政府（含新区管委会，下同）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组织实施和统筹管理工作，区人民政府相关部门在各自职责范围内负责城市更新相关工作。

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，维护城市更新活动正常秩序。

第七条 城市更新项目由物业权利人、具有房地产开发资质的企业（以下简称市场主体）或者市、区人民政府组织实施。符合规定的，也可以合作实施。

第八条 城市更新一般按照下列程序进行，本条例另有规定的除外：

（一）城市更新单元计划制定；

（二）城市更新单元规划编制；

（三）城市更新实施主体确认；

（四）原有建筑物拆除和不动产权属注销登记；

（五）国有建设用地使用权出让；

（六）开发建设；

（七）回迁安置。

市人民政府因优化营商环境以及行政审批制度改革的需要，可以按规定优化相关工作程序。

第九条 市城市更新部门应当建立统一的城市更新信息系统，将全市城市更新项目范围内的土地、建筑物、历史文化遗存现状、相关行政许可等信息纳入城市更新信息系统，实施全流程覆盖、全方位监管，并依法公开政府信息。

第十条 城市更新应当与土地整备、公共住房建设、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，促进存量低效用地再开发。

第十一条 城市更新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、文化协调发展。

城市更新单元内的文物保护工作，应当严格执行文物保护相关法律、法规规定。

第十二条 市城市更新部门、各区人民政府应当建立健全城市更新公众参与机制，畅通利益相关人及公众的意见表达渠道，保障其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对搬迁补偿方案等事项的知情权、参与权和监督权。

第二章 城市更新规划与计划

第十三条 市城市更新部门应当按照全市国土空间总体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和发展策略，明确分区管控、城市基础设施和公共服务设施建设、实施时序等任务和要求。

城市更新专项规划经市人民政府批准后实施，作为城市更新单元划定、城市更新单元计划制定和城市更新单元规划编制的重要依据。

第十四条 城市更新单元是城市更新实施的基本单位。一个城市更新单元可以包括一个或者多个城市更新项目。城市更新单元的划定应当执行有关技术规范，综合考虑原有城市基础设施和公共服务设施情况、自然环境以及产权边界等因素，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。

第十五条 城市更新单元实行计划管理。

城市更新单元计划依照城市更新专项规划和法定图则等法定规划制定，包括更新范围、申报主体、物业权利人更新意愿、更新方向和公共用地等内容。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，不符合有效期管理规定的，由城市更新部门确认并公告后失效。

第十六条 综合整治类城市更新项目有下列情形之一的，可以不申报城市更新单元计划：

（一）仅增加不超过现状建筑面积百分之十五的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施；

（二）仅对建筑物外立面进行改造。

第十七条 城市更新单元计划申报主体按照下列规定确定：

（一）城市更新单元涉及单一物业权利人的，由物业权利人或者其委托的单一市场主体申报；

（二）城市更新单元涉及多个物业权利人的，由其共同委托的单一物业权利人或者单一市场主体申报；

（三）城市更新单元用地属于城中村、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，由其所在原农村集体经济组织继受单位或者其委托的单一市场主体申报；

（四）城市更新单元由市、区人民政府组织实施的，由市、区人民政府相关部门申报；

（五）旧住宅区更新单元计划由辖区街道办事处负责申报。

根据前款规定确定的申报主体在申报城市更新单元计划之前，应当组织开展更新改造现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析等工作。

第十八条 申报城市更新单元计划时，城市更新单元内物业权利人更新意愿、合法用地比例、建筑物建成年限等应当符合规定要求。

物业权利人更新意愿、建筑物建成年限按照本条例规定执行，合法用地比例由市人民政府另行规定。

第十九条 区城市更新部门负责对城市更新单元计划草案进行审查。经审查通过的，由区城市更新部门按规定向社会公示后报区人民政府审批，公示时间不得少于十个工作日。

城市更新单元计划经区人民政府批准后，由区城市更新部门将该单元计划向社会公告，并报市城市更新部门备案。

第二十条 城市更新单元规划是城市更新项目实施的规划依据，应当根据城市更新单元计划、有关技术规范并结合法定图则等各项控制要求进行编制，并明确下列事项：

（一）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、利益平衡方案等；

（二）学校、医院、养老院、公安派出所、消防站、文化活动中心、综合体育中心、公交首末站、变电站等公共服务设施建设要求；

（三）创新型产业用房、公共住房等配建要求；

（四）无偿移交政府的公共用地范围、面积；

（五）其他事项。

市、区城市更新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，确保社会公共利益的实现。

第二十一条 城市更新单元规划草案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。经审查通过的，区城市更新部门应当将城市更新单元规划草案向社会公示，公示时间不得少于三十日。

城市更新单元规划草案符合法定图则强制性内容的，由区人民政府批准；城市更新单元规划草案对法定图则强制性内容进行调整或者相关地块未制定法定图则的，由区人民政府报市人民政府或者市人民政府授权的机构批准。

城市更新单元规划经批准后视为已完成法定图则相应内容的修改或者编制。

第二十二条 除因公共住房、城市基础设施和公共服务设施建设外，城市更新单元规划自批准之日起两年内不得对其强制性内容进行修改。

对城市更新单元规划进行修改，修改事项属于非强制性内容的，由区人民政府批准；属于强制性内容的，由市人民政府或者其授权的机构批准。

城市更新单元规划的强制性内容包括单元主导功能、开发强度、公共配套设施等，具体按照相关技术规范执行。

第二十三条 区人民政府可以根据需要确定重点城市更新单元，实施差别化城市更新策略。重点城市更新单元的计划和规划经市城市更新部门审查后，由区人民政府提请市人民政府批准。

第三章 拆除重建类城市更新

第二十四条 拆除重建类城市更新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。

 第二十五条 申报拆除重建类城市更新单元计划时，拆除范围内物业权利人更新意愿应当符合下列要求：

（一）用地为单一地块的，应当经全体共同共有人或者产权份额四分之三以上的按份共有人同意，建筑物区分所有权的，应当经专有部分面积占比四分之三以上的物业权利人且占总人数四分之三以上的物业权利人同意，其中旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意；

 （二）用地包含两个或者两个以上地块的，每一地块物业权利人更新意愿应当符合前项规定，且物业权利人同意更新的面积不少于总用地面积的百分之八十；

（三）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，或者符合前两项规定，经原农村集体经济组织继受单位同意。

申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单元计划，自发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到前款物业权利人更新意愿要求的，三年内不得纳入城市更新单元计划。

第二十六条 申请将旧住宅区纳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二十年以上，且满足下列条件之一：

（一）需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施的；

（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的；

（三）使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的。

第二十七条 申请将旧工业区、旧商业区纳入拆除重建类城市更新单元计划的，建筑物建成年限不得少于十五年；建成年限未满十五年，但是因规划统筹或者社会公共利益需要的，可以按照本条例规定纳入拆除重建类城市更新单元计划。

第二十八条 拆除重建类城市更新单元规划经批准后，物业权利人可以通过签订搬迁补偿协议、房地产作价入股或者房地产收购等方式将房地产相关权益转移到同一主体，形成单一权利主体。

属于城中村拆除重建类城市更新项目的，除按照前款规定形成单一权利主体外，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。

第二十九条 拆除重建类城市更新项目的市场主体与物业权利人应当遵循平等、公平的原则签订搬迁补偿协议。

市城市更新部门应当制定并发布搬迁补偿协议示范文本，包括协议生效时间、生效条件、搬迁补偿标准和方式、协议有效期、权利义务、预告登记约定、不得加改扩建、违约责任等内容。

市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。区城市更新部门应当将备案信息推送区住房建设部门和不动产登记机构。被搬迁住房属政策性住房的，区住房建设部门应当报市住房建设部门审核。

第三十条区城市更新部门负责对物业权利人更新意愿进行核实。属于本条例第二十五条第一款第三项规定情形的，区城市更新部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段组织区规划土地监察机构、辖区街道办事处和原农村集体经济组织继受单位对历史违建物业权利人进行核实，由经核实的物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议。

第三十一条 搬迁补偿协议签订后，市场主体可以按照约定向不动产登记机构申请办理被搬迁房屋的相关预告登记。

预告登记的期限由双方当事人约定。约定登记有效期间，双方当事人可申请注销预告登记。期限届满或者城市更新项目调出城市更新单元计划的，预告登记失效。预告登记有效期内，未经预告登记权利人一致同意，不动产登记机构不受理被搬迁房屋的不动产转移、抵押或者变更等登记业务。

第三十二条 属于旧住宅区城市更新项目的，区人民政府应当在城市更新单元规划批准后，组织制定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，采用公开、公平、公正的方式选定市场主体，由选定的市场主体与全体物业权利人签订搬迁补偿协议。

被选定的市场主体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誉。

第三十三条 城市更新项目实施过程中，需要变更计划申报主体的，应当按照本条例第二十五条第一款的规定，重新征集物业权利人更新意愿，并在厘清经济利益关系后将变更情况报区城市更新部门备案。区城市更新部门负责对物业权利人更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要求等进行核实。

第三十四条 城市更新搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。

已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，按照套内面积不少于一比一的比例进行补偿；产权置换的实际面积不得少于约定面积，因误差导致超出面积在百分之三以内的，物业权利人可以不再支付超出面积部分的房价。安置补偿费最迟应当在物业权利人搬离之日起按约定给付。

前款规定以外的其他合法建筑和历史违建的搬迁补偿标准，由市场主体与物业权利人参照本市房屋征收相关规定协商确定。

第三十五条 已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之九十五时，市场主体与未签约业主经充分协商仍协商不成的，可以向项目所在地的区人民政府申请调解，区人民政府也可以召集有关当事人进行调解。

第三十六条 旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收。

城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之九十五的，可以参照前款规定由区人民政府对未签约住宅类房屋依法实施征收。

第三十七条 依照本条例规定对未签约房屋实施征收的，可以不纳入全市年度房屋征收计划，由区人民政府参照国家和本市国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，依法分别作出征收决定。

被征收人对征收决定或补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行征收决定确定的义务的，区人民政府应当自期限届满之日起三个月内向人民法院申请强制执行。

第三十八条 在区人民政府依法作出征收决定前，尚未签订搬迁补偿协议的物业权利人与市场主体协商签订搬迁补偿协议的，市场主体应当在签订搬迁补偿协议后三个工作日内告知区人民政府。区人民政府对该房屋的征收程序终止。

第三十九条 区人民政府征收取得的物业权利，由相关部门按照有关规定与市场主体协商签订搬迁补偿协议。

第四十条 城市更新项目拆除范围内形成单一权利主体或者合作实施主体的，应当向区城市更新部门申请确认实施主体。

区城市更新部门应当与实施主体签订项目实施监管协议，按照有关规定明确下列事项：

（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公共用地、城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房等义务，以及相应接收部门；

（二）实施主体按照搬迁补偿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）双方需要约定的其他事项。

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。

第四十一条 确认实施主体后，区城市更新部门应当及时通过城市更新信息系统通知各有关部门和不动产登记机构，暂停办理涉及城市更新项目拆除范围内物业的审批、登记等事项。

第四十二条 无偿移交给政府的公共用地中，用于建设与城市更新项目配套的城市基础设施和公共服务设施的，应当优先安排，与城市更新项目同步实施。相关部门也可以委托实施主体代为建设。

第四十三条 除提前向政府无偿移交公共用地，且经区人民政府同意拆除该用地上建筑物的情形外，城市更新单元拆除范围内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十五日前，向区住房建设部门办理备案手续。

建筑物拆除后，由物业权利人或者其委托的实施主体依法办理不动产权属注销登记手续。

第四十四条 不动产权属注销登记完成后，实施主体应当先按照规划要求向政府无偿移交公共用地，再申请以协议方式取得更新单元规划确定的开发建设用地使用权，并签订国有建设用地使用权出让合同。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。

国有建设用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土地征转用补偿手续的，在签订国有建设用地使用权出让合同前，由原农村集体经济组织继受单位自行厘清经济关系后与相关部门签订完善手续的协议，政府不再另行补偿。

第四十五条 被搬迁人选择产权置换的，置换物业按照经区城市更新部门备案的搬迁补偿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

第四十六条 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，采取修缮、加建、改建、扩建、局部拆建或者改变功能等一种或者多种措施，对建成区进行重新完善的活动。

第四十七条 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、安防、垃圾分类、通信等公共服务设施；

（四）增设或改造养老、文化、教育、卫生、托育、体育、快递、停车场、充电设施、社会治安等各类社区服务设施；

（五）保护、活化利用不可移动文物或者历史风貌区、历史建筑；

（六）改变建筑物功能；

（七）其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。

第四十八条 实施综合整治类城市更新不得影响原有建筑物主体结构安全和消防安全，原则上不得改变土地规划用途。涉及加建、改建、扩建、局部拆建的，所在区域应当未被列入土地整备计划、拆除重建类城市更新单元计划。

第四十九条 综合整治类城市更新项目涉及加建、改建、扩建、局部拆建等活动的，应当按照本条例第八条规定的程序实施。相关计划规划制定、实施主体确认、原有建筑物拆除和不动产权属注销登记、国有建设用地使用权出让等环节参照拆除重建类城市更新相关规定执行。

第五十条 旧住宅区和旧商业区因配套设施不完善或者建筑和设施建设标准较低的，可以采取整饰建筑外观、加建电梯、设置连廊、增设停车位等措施实施综合整治类城市更新。

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。

第五十一条 鼓励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类城市更新。

旧工业区开展综合整治类城市更新的，应当符合本市产业发展导向，并按要求向政府无偿移交一定比例的用地、用房。

旧工业区综合整治类城市更新拟由物业权利人以外的市场主体实施的，市场主体被确认为实施主体后，可以申请对原土地使用权合同进行变更或者签订补充协议。旧工业区经综合整治类城市更新后新引进的企业其产业类型等应当符合相关产业政策要求。

第五十二条 因消除安全隐患、完善产业及配套功能、改善空间环境品质等目的对旧工业区开展综合整治类城市更新，增加面积不超过现状建筑面积百分之十五的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性设施的，可以适当简化相关程序。

第五十三条 市城市更新部门负责组织划定城中村综合整治分区范围。划入综合整治分区范围的城中村，不得开展以拆除重建为主的城市更新活动。

城中村内的现状居住片区和商业区，可以由区人民政府组织开展综合整治类城市更新活动。

第五章 保障和监督

第五十四条 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。

第五十五条 城市更新项目依法免收各项行政事业性收费。

第五十六条 鼓励实施主体参与文物、历史风貌区、历史建筑的保护、修缮和活化利用以及古树名木的保护工作。

对于城市更新单元内保留的文物、历史风貌区和历史建筑或者主管部门认定的历史风貌区和历史建筑线索等历史文脉，应当实施原址保护。

第五十七条 实施主体在城市更新中承担文物、历史风貌区、历史建筑保护、修缮和活化利用，或者按规划配建城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房以及增加城市公共空间等情形的，可以按规定给予容积率转移或者奖励。

第五十八条 经批准纳入城市更新单元计划的城市更新项目，更新单元内存在用地手续不完善的建成区的，应当按照尊重历史、公平合理、利益共享的原则和有关规定进行处置后完善用地手续。

第五十九条 城市更新后用地功能规划变更为居住用地、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公共用地和申请办理国有建设用地使用权出让手续。

第六十条 城市更新单元计划经批准后，由区人民政府发布公告，禁止在城市更新单元范围内擅自加建、改建、扩建，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》等法规规定处理。

第六十一条 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于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补偿协议将用于产权置换的房屋预先保留，不予销售。

第六十二条 城市更新项目配建的创新型产业用房、公共住房等，实施主体不得销售或者用作抵押。

实施主体未按照要求完成创新型产业用房、公共住房等配建的，不予通过规划核实。

第六十三条 市、区城市更新部门应当加强对城市更新项目的实施监督。在项目申请房地产销售、规划核实时，应当核实项目搬迁补偿方案和项目实施监管协议的执行情况。

第六章 法律责任

第六十四条 相关部门及其工作人员在城市更新工作中不履行职责或者不正确履行职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条 违反本条例第三十条规定，市场主体与未经核查确认的物业权利人签订搬迁补偿协议的，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，处五十万元以上一百万元以下罚款。

第六十六条 未经本条例第十七条第一款规定确定为城市更新单元计划申报主体，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，由区城市更新部门责令限期改正；逾期不改正的，处一百万元以上五百万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十七条 违反本条例第四十三条第一款规定，拆除建筑物之前未进行备案的，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二千元罚款，未按要求备案造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十八条 违反本条例第六十一条、第六十二条规定销售、抵押置换房屋或者配建用房的，由市、区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百分之三十以上百分之五十以下的罚款。

第六十九条 有关单位和个人在开展物业权利人更新意愿征集、城市更新单元计划申报、城市更新单元规划编制、签订搬迁补偿协议等城市更新工作中，有欺诈、胁迫、侵犯个人隐私、伪造或者变造文件、传播虚假信息等行为的，五年内禁止参与城市更新活动，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十条 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）历史风貌区，是指传统建筑风貌格局基本完整，历史街巷和历史环境要素真实，体现了传统文化思想、民系特色、地域特征或者时代风格，并且未公布为历史文化街区的地区；

（三）历史建筑，是指反映深圳城市建设历史和文化传统或者在深圳经济特区改革开放史上具有重要意义，具有时代特征和地域特色，并且未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。

第七十一条 本条例有关旧住宅区未签约部分房屋实施征收的具体办法，由市人民政府另行制定。

本条例实施之前，城市更新单元计划已经批准的旧住宅区和城中村拆除重建类城市更新项目，签订搬迁补偿协议比例符合第三十六条规定要求的，可以适用本条例有关征收的规定。

第七十二条 本条例自2021年3月1日起施行。