

深府办〔2016〕38号

## 深圳市人民政府办公厅印发关于加强 和改进城市更新实施工作 暂行措施的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》已经市政府同意，现予印发，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请迳向市规划国土委反映。

市政府办公厅

2016年12月29日

# 关于加强和改进城市更新实施工作的 暂行措施

为深入贯彻落实党的十八大、十八届三中、四中、五中、六中全会及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，按照“四个全面”战略布局和“五大发展理念”要求，深入推进供给侧结构性改革，完善城市功能，提升城市发展质量，落实“十三五”期间城市更新各项工作目标，推动我市经济社会实现有质量的稳定增长和可持续的全面发展，加快建成现代化国际化创新型城市，结合《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）（以下简称《办法》）和《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）（以下简称《实施细则》）有关规定，制定以下暂行措施。

## 一、坚持规划引领，实现城市更新科学有序发展

（一）科学编制全市更新“十三五”规划。市规划国土部门组织编制《深圳市城市更新“十三五”规划》（以下简称《城市更新“十三五”规划》），经市政府批准后作为全市城市更新工作的纲领性文件。《城市更新“十三五”规划》重点研究“十三五”期间全市城市更新总体目标与发展策略，划定城市更新的标图建库范围和不同更新模式的分区指引，确定全市及各区拆除重建类城市更新计划规模、供应用地规模及综合整治类城市更新计划规

模，明确配建保障性住房、创新型产业用房及各类配套设施的任务等。

（二）分区落实市更新“十三五”规划。各区政府（含新区管理机构，下同）根据《城市更新“十三五”规划》及相关标准规范、技术指引编制本辖区的城市更新五年规划，由市规划国土部门统筹报市政府审批。各区（含新区，下同）城市更新五年规划以《城市更新“十三五”规划》划定的更新模式分区范围为指引，确定实施拆除重建与综合整治的空间范围，落实各类城市更新的计划用地规模和供应用地规模，分解各项配建和建设任务，保障全市城市更新规划目标的实现。

各区城市更新五年规划批准后，辖区内申报拆除重建类更新计划的项目原则上应位于其确定的拆除重建空间范围内；各区城市更新五年规划批准前，申报拆除重建类更新计划的项目应当位于《城市更新“十三五”规划》划定的优先拆除重建区内。城市更新项目的更新方向应符合法定图则和其他上层次规划要求。

（三）推进“城市修补、生态修复”。在城市更新中落实海绵城市建设要求，有序实施城市修补和生态修复，引导城市有机更新。市规划国土部门负责开展全市城市修补、生态修复的基础评估，制定工作目标与行动计划，明确城市修补、生态修复的重点地区和重点要素，出台相关政策与技术标准。

注重在城市更新中保留历史记忆、文化脉络和地域风貌，弘扬传统优秀建筑文化。历史建筑、历史风貌区、特色风貌区原则

上不进行拆除重建城市更新，鼓励结合城市更新项目对上述片区实施活化、保育。

## 二、优化计划管理，拓展城市更新范围

(四)合理设定合法用地比例。申报拆除重建类城市更新计划的城市更新单元，拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例(以下简称合法用地比例)应当不低于60%。合法用地比例不足60%但不低于50%的，拆除范围内的历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑物及土地。

位于探索实施土地开发创新模式的坪山中心区范围的，其拆除范围内合法用地比例应当不低于50%。

(五)优化建筑物建成年限规定。旧住宅区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于20年；旧工业区、旧商业区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于15年。

符合我市产业发展导向，因企业技术改造、扩大产能等发展需要且通过综合整治、局部拆建等方式无法满足产业空间需求，在2007年6月30日前建成的旧工业区，经区政府组织研究论证，可申请拆除重建，更新改造方向应为普通工业用地(M1)。

因规划统筹和公共利益需要，旧工业区、旧商业区中部分建成时间未满15年的建筑物，符合以下条件之一的，可纳入城市更新单元拆除范围进行统筹改造：

1. 建成时间未满 15 年的建筑物占地面积之和原则上不得大于 6000 平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一。宗地内全部建筑物建成时间未满 15 年的，其占地面积为该宗地面积；宗地内部分建筑物建成时间未满 15 年的，按其建筑面积占宗地内总建筑面积的比例折算其占地面积。

2. 城市更新单元公共利益用地面积原则上不小于拆除范围用地面积的 40%，或者该城市更新单元涉及法定规划要求落实不小于 6500 平方米独立占地的公共服务设施及落实政府急需建设的轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等基础设施。

（六）稳步推进旧住宅区更新。对使用年限较长、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等亟需改善居住条件的成片旧住宅区，符合棚户区改造政策的，按照棚户区改造相关规定实施改造。成片旧住宅区确需通过城市更新实施拆除重建的，应当由区政府组织开展现状调研、城市更新单元拟订、意愿征集、可行性分析、更新计划申报、市场主体公开选择等工作。

与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的零散旧住宅区，因规划统筹需要确有必要纳入拆除范围的，需同时具备以下条件：

1. 零散旧住宅区总用地面积占拆除范围用地面积的比例原则上不超过二分之一。

2. 零散旧住宅区部分由区政府组织开展前期工作，由区域

市更新职能部门申报，权利主体的城市更新意愿应当达到 100%。拆除范围内其余部分由其他主体进行申报的，其与区城市更新职能部门一起作为该单元的联合申报主体。

3. 零散旧住宅区部分和其余部分的城市更新意愿进行分别计算，并均应符合城市更新政策相关要求。

零散旧住宅区所在地块的总面积不超过 6000 平方米且占拆除范围用地面积的比例不超过三分之一的，可不适用《实施细则》第四十六条关于公开选择市场主体的相关规定。

零散旧住宅区的住宅类合法房屋产权置换原则上按照套内面积 1:1 进行，其他类型合法房屋产权置换协商确定。

（七）放宽部分建成的已出让用地更新条件。国有已出让用地在 2007 年 6 月 30 日之前已建设，但建设面积不足合同或有关批准文件确定的建筑面积，不涉及闲置土地或闲置土地处置已完成，因规划实施等原因需划入城市更新单元的，整宗地可纳入城市更新单元拆除范围，适用城市更新政策。

（八）有序开展小地块更新。需要进行城市更新的区域，应当优先划定相对成片、拆除范围用地面积大于 10000 平方米的城市更新单元。对位于原特区已生效法定图则范围内、拆除范围用地面积不足 10000 平方米但不小于 3000 平方米且具有以下情形之一的区域，方可申请划定小地块城市更新单元：

1. 旧工业区升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的。

2. 旧工业区、旧商业区升级改造为商业服务业功能的。

3. 为完善法定图则确定的独立占地且总面积不小于 3000 平方米的城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目，确需划定城市更新单元的。

小地块城市更新单元拆除范围内的用地应为完整宗地，土地及建筑物应当具有合法手续，权利主体的城市更新意愿应当达到 100%。在计划申报阶段，申报主体除提供计划申报指引规定的申报材料外，还应提交符合城市更新单元规划编制技术要求的城市更新单元规划方案；属旧工业区升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的，应提供产业主管部门意见。区城市更新职能部门结合周边地块的改造情况、改造条件和必要性，就申报区域进行城市更新的必要性及更新单元范围的合理性出具意见。

小地块城市更新单元内可供无偿移交给政府的独立用地应当不小于拆除范围用地面积的 30%。移交的土地除用于落实规划确定的城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等以外，其余部分可协议出让给项目实施主体按照规划进行建设。

### **三、创新实施机制，试点重点更新单元开发**

（九）探索政府主导的重点更新单元开发。为落实上层次规划要求，完善城市功能结构，优先落实城市基础设施和公共服务设施，试点探索政府主导的重点更新单元开发，加快城市各级中心和重点区域发展，推动特区一体化。“十三五”期间，全市试点开展 10 个左右重点更新单元实施。区政府根据辖区发展需要、

城市更新政策要求及相关权利主体意愿，初步划定重点更新单元范围，由市规划国土部门统筹上报市政府批准后，列入城市更新单元计划。重点更新单元应符合以下条件：

1. 位于《城市更新“十三五”规划》划定的优先拆除重建区内。

2. 属于福田、罗湖、盐田、南山等区的，拆除范围用地面积原则上不小于 15 万平方米；属于宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏等区的，拆除范围用地面积原则上不小于 30 万平方米。

3. 拆除范围内合法用地比例应当不低于 30%。

重点更新单元范围内用地视其合法用地比例按照本暂行措施第（十一）条规定分档处置。

（十）明确重点更新单元实施机制。区政府组织编制重点更新单元规划，报市政府批准。重点更新单元原则上应当整体实施；确需分期实施的，独立占地的城市基础设施和公共服务设施、政策性用房以及用于安置回迁业主的物业应在首期落实。重点更新单元规划经批准后，由区政府组织以公开方式选择一家市场主体实施。区政府应当每年向市政府报告实施进展情况。

#### **四、完善用地政策，促进城市更新项目实施**

（十一）完善历史用地处置政策。对于经批准纳入城市更新计划的城市更新区域内未签订征（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，用地行为发生在 2007 年 6

月 30 日之前，用地手续不完善的建成区，可按照以下规定进行历史用地处置：

1. 原农村集体经济组织继受单位（以下简称继受单位）自行理清处置土地范围内的经济关系。进行拆除重建的，应当自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等。

2. 继受单位应当与政府签订完善处置土地征（转）用手续的协议，政府不再另行支付补偿费用。

3. 对于拆除重建类项目，政府将处置土地的一定比例交由继受单位进行城市更新，其余部分纳入政府土地储备，具体比例见表 1。在交由继受单位进行城市更新的土地中，应当按照《办法》和《实施细则》要求将不少于 15% 的土地无偿移交给政府纳入土地储备。前述储备土地优先用于建设城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等。

**表 1 拆除重建类城市更新项目历史用地处置比例表**

拆除重建类城市更新项目		处置土地中 交由继受单 位进行城市 更新的比例	处置土地中 纳入政府土 地储备的比 例
一般更新单元		80%	20%
重点更新单元	合法用地比例 $\geq 60\%$	80%	20%
	$60\% >$ 合法用地比例 $\geq 50\%$	75%	25%
	$50\% >$ 合法用地比例 $\geq 40\%$	65%	35%
	合法用地比例 $< 40\%$	55%	45%

4. 对于拆除重建类项目，处置后的土地可以通过协议方式出让给项目实施主体进行开发建设，其分摊的建筑面积按照改造

后的功能和土地使用权使用期限以公告基准地价标准的 110%计收地价（其中的 10%为对历史用地行为的处理）。

对于旧工业区综合整治类增加生产经营性建筑面积的项目，处置后的土地可以通过协议方式出让给继受单位，使用年期为 30 年；新建建筑面积部分按照本暂行措施规定缴纳地价后可按程序登记在继受单位名下。

（十二）扩大旧屋村政策适用范围。福田、罗湖、盐田、南山等区在 1992 年 6 月 18 日市政府《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前已经形成的原农村旧（祖）屋的集中分布区域，适用城市更新旧屋村有关政策。

（十三）继续推进 70 个旧城旧村改造项目。对市政府《关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等 70 个旧城旧村改造项目的处理意见》（深府〔2006〕258 号）确定的 70 个旧城旧村改造项目，根据城市更新单元规划确定的开发建设用地，按照《实施细则》第六十二条缴交地价后可以通过协议方式出让给经确认的项目实施主体。

（十四）规范城市更新土地出让年限。按照城市更新单元规划，项目改造后的一个宗地内包含居住及其他土地用途的，居住部分土地使用权使用年限不超过 70 年。

拆除重建类的城市更新项目改造为工业用途的，其土地使用权使用期限不超过 50 年；拆除重建类的城市更新项目原则上不得改造为仓储物流用途，若确因我市产业发展需要，改造为现代

物流用途的，其土地使用权使用期限按不超过 30 年确定。

（十五）简化城市更新地价体系。整合地价标准类别，简化城市更新项目地价测算规则，建立以公告基准地价标准为基础的地价测算体系（各用地类别或改造类型的修正系数详见附件 1）。在保持城市更新地价水平相对稳定的前提下，城市更新地价测算逐步纳入全市统一的地价测算体系。城市更新项目地价可不计息分期缴交，首次缴交比例不得低于 30%，余款 1 年内交清。

（十六）明确公告基准地价标准适用条件。2013 年 1 月 8 日之前核发更新单元规划批复的城市更新项目，当期的地价测算涉及基准地价且符合以下条件的，按照更新单元规划批复核发之日的公告基准地价标准执行：

1. 项目整体或分期开发的首期在城市更新单元规划批复核发之日起 2 年内办理用地出让手续的；

2. 项目分期开发的二期在城市更新单元规划批复核发之日起 3 年内办理用地出让手续的；

3. 项目分期开发的三期及后续各期在城市更新单元规划批复核发之日起 4 年内办理用地出让手续的。

2013 年 1 月 8 日之前核发更新单元规划批复的城市更新项目不符合上述条件的，或 2013 年 1 月 8 日及之后核发更新单元规划批复的，项目地价测算执行 2013 年公告基准地价标准。

## **五、加大配套力度，提升公共设施服务水平**

（十七）提高公共配套设施配建标准。拆除重建类城市更新

项目配建的社区级非独立占地公共设施应满足法定图则、相关专项规划和《深圳市城市规划标准与准则》(以下简称《深标》)要求,涉及的公共设施规模不小于附件 2 确定的规模;并在此基础上增配 50%且不小于 1000 平方米的社区级公共配套用房,具体功能在建设用地规划许可前明确。

充分利用城市更新单元的统筹作用,提升公共配套设施建设规模。在拆除范围内用地已落实法定图则及相关专项规划配套责任,并满足自身配套需求的前提下,拆除范围外的国有未出让用地可纳入更新单元规划研究范围,通过规划统筹,与更新项目的移交用地、清退形成的用地进行整合,进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模。

(十八)加强公共配套设施建设管理。城市更新项目应当按标准配置各类公共配套设施,大力推进无障碍设施建设,完善城市公共服务。各区政府应当建立机制、明确程序,及时接收城市更新项目配建的各类公共配套设施(详见附件 3)。同时加强对各类公共配套设施、公共空间及公共通道的有效利用和监督管理,保证公共空间的公共性、可达性与便利性。城市更新单元规划确定的公共车行通道建成后产权移交政府。

各区政府应当加紧开展本辖区公共设施及市政交通设施承载能力的规划评估,加大公共配套与市政设施建设力度,保障城市更新项目与周边配套设施的同步实施及正常运行。各区政府可结合本辖区实际出台相关政策,引导社会资金积极参与上述设施

的建设。

(十九)加大人才住房和保障性住房供应力度。在公共配套条件支撑的情况下，规划为工业的旧工业区同时符合以下条件的，可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设人才住房和保障性住房，促进产城融合与职住平衡。

1. 位于规划保留的成片产业园区范围外。

2. 位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内。

3. 位于原特区内的，用地面积不小于 3000 平方米；位于原特区外的，用地面积不小于 10000 平方米。

人才住房和保障性住房为公共租赁住房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积 45%的商品性质建筑面积；人才住房和保障性住房为安居型商品房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积 25%的商品性质建筑面积。实施主体取得的商品性质建筑面积中住宅的套型建筑面积应控制在 90 平方米以下。

(二十)提高人才住房、保障性住房配建比例。拆除重建类城市更新项目改造后包含住宅的，一、二、三类地区的人才住房、保障性住房配建基准比例分别由 12%、10%、8%提高至 20%、18%、15%，具体比例根据《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（以下简称《配建规定》）进行核增、核减后确定，其中属于工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的核增比例由 8%提高至 15%。上述人才住房、保障性住房配建比例提

高部分的 50%对应的建筑面积在城市更新单元规划容积率测算时计入基础建筑面积。具体如下：

**表 2 人才住房、保障性住房配建基准比例表**

类型	一类地区	二类地区	三类地区
城中村及其他旧区改造为住宅	20%	18%	15%
旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅	35%	33%	30%

（二十一）创新人才公寓配建制度。拆除重建类城市更新项目改造后包含商务公寓，位于《配建规定》确定的一、二、三类地区的，建成后分别将 20%、18%、15%的商务公寓移交政府，作为人才公寓。上述配建的商务公寓建筑面积的 50%在城市更新单元规划容积率测算时计入基础建筑面积。

移交政府的商务公寓免缴地价，建成后由政府按照公共租赁住房的回购方式回购，产权归政府所有，纳入全市住房保障体系由住房建设主管部门进行管理。

## 六、提倡有机更新，鼓励旧工业区转型升级

（二十二）推进旧工业区复合式更新。对于单一宗地的“工改工”项目，部分建筑物未满 15 年但满足旧工业区综合整治类更新年限要求，且该部分建筑物集中成片，所在区域具备独立使用、独立成宗的条件，建筑面积不超过宗地总建筑面积三分之一的，可开展以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新。

以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新，其拆除范围用

地面积应当大于 10000 平方米，按照拆除重建类城市更新单元计划的要求进行申报，并在更新单元计划公示中一并公示初步划定的拆除重建和综合整治用地范围。更新单元计划批准后，计划申报主体同步编制拆除重建与综合整治的更新单元规划一并报审。更新单元规划批准后，办理拆除重建与综合整治范围的土地分宗手续，按照有关规定予以实施。

（二十三）鼓励旧工业区综合整治。鼓励旧工业区开展以综合整治为主，融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式的城市更新。

旧工业区出于消除安全隐患、完善现状功能等目的进行综合整治的，可增加面积不超过现状建筑面积 15% 的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施，不需列入综合整治类城市更新单元计划，由主管部门直接组织实施。

对于符合我市产业发展导向和法定图则用地功能，地上建筑物建成时间不少于 10 年，权利主体的城市更新意愿符合《实施细则》第三十七条设定标准且权属清晰的合法土地面积占申报范围用地面积的比例不低于 50% 的旧工业区，可申请列入综合整治类城市更新单元计划，在符合《深标》的前提下，通过加建扩建、功能改变、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积。属于在原有建筑结构主体上进行加建的，加建的规模不得导致对原有结构安全和消防安全产生影响；属于空地扩建的，扩建范围内新批准的容积率不超过综合整治范围内现状合法容积率的两倍；属于局部

拆建的，拆除范围面积不超过综合整治用地面积的 15%且不大于 5000 平方米，拆除范围内新批准容积率按《深标》执行。

同一宗地上建成时间未满 10 年的建筑物，因规划统筹确需纳入综合整治范围的，其占地面积之和不超过该宗地面积的二分之一。

**（二十四）明确旧工业区综合整治用地政策。**旧工业区综合整治项目根据已批准的更新单元规划按规定办理规划、用地手续。其用地土地使用权使用期限按照该宗地原用途使用期限扣除已实际使用时间的剩余期限确定。剩余期限不足 30 年的，最高可按 30 年补足，但剩余期限与该宗地已实际使用时间之和不可超过该宗地的原土地用途法定最高期限。

改造后新建的建筑面积均限定自用，属于工业楼宇的可按照《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》及其实施细则进行转让，其中，按照本暂行措施第（十一）条进行用地处置的，其原有工业楼宇首次转让免收增值收益。

## **七、加强服务监管，保障更新项目有序实施**

**（二十五）规范实施主体资格。**对本暂行措施施行后纳入我市城市更新单元计划的城市更新项目，涉及房地产开发经营的，在申请实施主体确认时，申请人应当具备房地产开发资质并提交相关证明材料，属于原权利主体自行改造的项目除外。

**（二十六）建立信息通报制度。**区城市更新职能部门在核发实施主体确认文件时，应当同时抄送市场监督管理部门。如实施

主体股权后续发生变更，市场监督管理部门应当及时将变更情况向税务部门通报，由税务部门督促相关企业依法纳税。

（二十七）强化建筑物拆除监管。城市更新项目在实施主体与区城市更新职能部门签订项目实施监管协议后方可进行建筑物拆除。区政府应当组织相关部门对具体拆除工作做好施工安全等监督管理。

（二十八）定期开展更新计划清理。各区政府应当定期对城市更新计划进行清理，对于具有以下情形之一的项目，可按程序调出计划：

1. 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。
2. 自城市更新单元规划批准之日起 2 年内，项目首期未确认实施主体的。
3. 自实施主体确认之日起 1 年内，未办理用地出让手续的。

（二十九）明确职责，优化城市更新审批程序。市规划国土部门作为市城市更新主管部门，负责组织、协调、指导全市城市更新工作；区政府作为统筹推进本辖区城市更新工作的责任主体，负责本辖区城市更新的具体管理工作。相关部门应当进一步精简城市更新审批环节，提高审批效率。市规划国土部门会同各区政府，建立涵盖城市更新全流程的网上申报及管理系统，所有审查事项均纳入网上办事大厅进行监管，严格按照统一标准和时限进行办理，杜绝在法定程序之外增设审查事项。

单个城市更新单元涉及多个主体的，各主体应当协商一致，共同编制规划草案报批并形成相应可操作的利益分配方案。难以达成一致的，区政府应当搭建平台，加强协调，指导完成上述工作。

（三十）实施城市更新绩效考核。城市更新项目的实施纳入市政府绩效考核。对于城市更新单元规划已获批准的项目，区政府应抓紧组织制定实施方案，加强搬迁等工作的组织协调，明确项目实施进度，推动项目按时开工；应定期向市查违和城市更新工作领导小组办公室报送项目推进情况。市规划国土部门应当加强对城市更新项目实施的考核，定期向市查违和城市更新工作领导小组报告项目实施情况。

（三十一）其他。本暂行措施自 2017 年 1 月 1 日起施行，原深圳市人民政府办公厅《印发关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施的通知》（深府办〔2014〕8 号）同时废止。本暂行措施施行前市政府规范性文件有关内容与本暂行措施不一致的，以本暂行措施的规定为准。

本暂行措施施行前城市更新单元规划已通过主管部门审议的项目不适用第（十七）、（二十）、（二十一）条规定。

附件：1. 各用地类别及或改造类型适用地价标准及修正系数

汇总表

2. 社区级公共配套设施汇总表

### 3. 无偿移交的公共配套设施汇总表

## 附件 1

各用地类别及或改造类型适用地价标准及修正系数汇总表

更新类别	序号	用地类别或改造类型	适用地价标准	地上部分修正系数	地下商业修正系数	备注	
拆重建类	1	城中村用地	公告基准地价	容积率 5 及以下部分: 0 容积率 5 以上部分: 1	1	适用于按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
				容积率 2.5 及以下部分: 0 容积率 2.5 至 4.5 部分: 0.2 容积率 4.5 以上部分: 1		适用于未按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
	2	旧屋村用地		容积率 2 及以下部分: 0 容积率 2 以上部分: 1		适用于按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
				容积率 1.5 及以下部分: 0 容积率 1.5 以上部分: 1		适用于未按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元	
	3	未办理转地补偿的零星国有未出让用地		1			
		按历史遗留违法建筑处理相关规定进行处理给原农村集体经济组织或其继受单位且权属未转移的用地					
		国有已批住宅、办公、商业等用地改造为经营性用途的					
		国有已批城市基础设施及公共服务设施用地改造为经营性城市基础设施及公共服务设施的					限定整体转让
		政府社团用地					产权置换给政府的物业, 其性质确定为非商品性质
		深府〔2006〕258 号文件确定的 70 个旧城旧村改造项目除城中村用地、旧屋村用地外的其余用地					

更新类别	序号	用地类别或改造类型		适用 地价 标准	地上部分修正系数	地下 商业 修正 系数	备注
	4	历史用地处置			1.1 (其中 0.1 为对历史用地行为的处理)	1	
	5	国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共服务设施用地升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的			自用: 0.1 整体转让: 0.7 分割转让: 工业厂房、新型产业用房: 1(工业与办公基准地价的平均值); 配套设施: 5		
	6	国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共服务设施用地升级改造为经营性用途	住宅、办公、商务公寓功能部分		4	5	按照本暂行措施配建保障性住房或人才公寓的城市更新单元, 其住宅、商务公寓功能部分(不含保障性住房及人才公寓)按相应修正系数的 80%测算
酒店功能部分				3			
商业功能部分							
已办理转地补偿的零星国有未出让用地			5				
		小地块城市更新项目应移交未移交用地					

更新类别	序号	用地类别或改造类型	适用 地价 标准	地上部分修正系数	地下 商业 修正 系数	备注
功能改变类		原有建筑面积部分		1		按照改变后功能和土地使用权剩余年限以公告基准地价标准计算应缴纳的地价，扣减原土地用途及剩余期限以公告基准地价标准计算的地价
		增加建筑面积中工业楼宇及其配套设施部分		自用：0.1 整体转让：0.7 分割转让：工业厂房、新型产业用房：1(工业与办公基准地价的平均值)；配套设施：5		按照改变后功能和土地使用权剩余年限计算
		增加建筑面积中非工业楼宇及其配套设施部分		5		
旧工业区综合整治类		历史用地处置（地上原有建筑面积部分）		自用：0.2 整体转让：0.8 分割转让：工业厂房、新型产业用房：1.1(工业与办公基准地价的平均值)；配套设施：1.1 （其中 0.1 为对历史用地行为的处理）		
		新建建筑面积部分		自用：0.1 整体转让：0.7 分割转让：工业厂房、新型产业用房：1(工业与办公基准地价的平均值)；配套设施：5		属于城市基础设施、公共服务设施及电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的，免收地价

## 附件 2

社区级公共配套设施汇总表

序号	项目名称	规模（平方米）		地价标准	移交方式	接收部门
		建筑面积	用地面积			
1	社区警务室	≥ 50	-	免地价	无偿移交	区政府
2	社区管理用房	≥ 300	-	免地价	无偿移交	区政府
3	社区服务中心	≥ 400	-	免地价	无偿移交	区政府
4	文化活动室	1000-2000	-	免地价	无偿移交	区政府
5	社区健康服务中心	≥ 1000	-	免地价	无偿移交	区政府
6	社区老年人日间照料中心	≥ 750	-	免地价	无偿移交	区政府

## 附件 3

无偿移交的公共配套设施汇总表

序号	项目名称	规模（平方米）		地价标准	移交方式	接收部门
		建筑面积	用地面积			
1	社区警务室	≥ 50	-	免地价	无偿移交	区政府
2	社区管理用房	≥ 300	-	免地价	无偿移交	区政府
3	社区服务中心	≥ 400	-	免地价	无偿移交	区政府
4	文化活动中心	8000-10000	-	免地价	无偿移交	区政府
5	文化活动室	1000-2000	-	免地价	无偿移交	区政府
6	幼儿园	1600-5800	1800-6500	免地价	无偿移交	区政府
7	社区健康服务中心	≥ 1000	-	免地价	无偿移交	区政府
8	社区老年人日间照料中心	≥ 750	-	免地价	无偿移交	区政府
9	小型垃圾转运站	150-480	500-800	免地价	无偿移交	区政府
10	再生资源回收站	60-100	-	免地价	无偿移交	区政府
11	公共厕所	60-120	90-170	免地价	无偿移交	区政府
12	环卫工人作息房	7-20	20-30	免地价	无偿移交	区政府
13	公交场站	-	-	免地价	无偿移交	市交通运输委或区政府
14	公共自行车通道	-	-	免地价	无偿移交	区政府

公开方式：主动公开

---

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委办公厅，市中级人民法院，市检察院。

---

深圳市人民政府办公厅

—20167年12月304日印

发