

关于加强已批准规划城市更新项目 容积率管理的通知

深规土〔2013〕9号

各处、各直属单位、各管理局、各事业单位（法定机构）：

为提高规划管理依法行政水平，加强已批准规划城市更新项目（指城市更新单元规划已经市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会或规划主管部门审批通过并已核发规划批复的城市更新项目）的容积率管理，根据住房和城乡建设部、监察部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》（建规〔2008〕227号）、住房和城乡建设部《关于印发建设用地容积率管理办法的通知》（建规〔2012〕22号）等有关规定，现就切实加强已批准规划城市更新项目容积率管理工作有关要求通知如下：

一、严格控制申请范围

对于已批准规划的城市更新项目，除符合下列情形之一以外，

不得申请提高容积率（含申请增加地下经营性用房面积，下同）。

（一）因城市规划修改导致更新单元开发条件变化的；

（二）因城市基础设施、公共服务设施以及其他城市公共利益项目建设需要导致更新单元开发条件发生变化的；

（三）因市政府支持产业转型升级需要或属于深圳市重点扶持项目的。

二、严格遵照审批程序

对于已批准规划的城市更新项目，如申请提高容积率的，须严格遵照以下的审批程序：即：管理局初审—委员会技术会议审议—规划公示—市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批—核发规划批复。

申请单位须提出书面申请并说明提高容积率的理由，并附上规划研究文本及相关证明材料；管理局在组织规划公示时须在项目现场、规划主管部门网站及本市主要媒体上公示相关调整内容，必要时应组织召开听证会。

三、严格落实城市更新相关政策

对于已批准规划的城市更新项目，如申请提高容积率的，须严格按照《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建比例暂行规定》等城市更新政策文件，落实土地贡献率并按相关规定配建保障性住房及创新型产业用房。

四、严格执行地价计收政策

(一) 对于已签订《土地使用权出让合同书》的城市更新项目，凡申请提高容积率的，参照市政府《关于协议出让用地调整建筑面积等地价事宜的批复》(深府函[2006]17号)计收地价，即增加的建筑面积部分缴纳市场评估地价，按规定可不缴纳地价及可享受地价优惠的除外。

(二) 对于未签订《土地使用权出让合同书》的城市更新项目

1、对于工改居或工改商项目，凡申请提高容积率的，增加的建筑面积部分(按规定可不缴纳地价及可享受地价优惠的除外)缴纳市场评估地价，允许进入市场销售。

2、对于其余城市更新项目，凡申请提高容积率的，增加的建筑面积部分(按规定可不缴纳地价及可享受地价优惠的除外)按城市更新地价政策缴纳地价后限定自用，如申请进入市场销售须缴纳市场评估地价。

特此通知。

市规划国土委

2013年1月6日