

# 深圳市城市更新外部移交公共设施用地 实施管理规定

**第一条** 为提升城市品质，完善城市功能，加快推进城市更新工作，促进城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益用地供给，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）等相关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于通过拆除重建类城市更新项目（以下简称更新项目）的实施，实现更新项目拆除范围外公共设施用地移交的情形。

上述移交的公共设施用地统称外部移交用地。

**第三条** 外部移交用地可包含以下情形：

（一）法定图则或其他法定规划确定的文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5）、社会福利用地（GIC7）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、交通场站用地（S4）。

涉及法定规划未覆盖区域或因《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）调整导致其用地类别与现行用地类别不一致的，应先取得规划主管部门的相关意见。

（二）各区政府（含新区管委会，下同）亟需实施的道路、河道等线性工程的重要节点用地。

(三)基本生态控制线范围内(不含一级水源保护区)手续完善的各类用地。其中现状为符合基本生态控制线有关规定且与生态环境保护相适宜的重大道路交通设施、市政公用设施、旅游设施、公园、现代农业、教育科研等项目用地除外。

**第四条** 各区政府应加强统筹引导,结合辖区公共设施项目的实际需求及建设时序,科学合理划定外部移交用地范围并建立项目库,重点保障辖区亟需实施的公共设施项目。

涉及道路、河道等线性工程的重要节点用地应优先通过土地整备等方式实施。确需按照本规定实施的,各区政府应从严把关,在充分研究论证的基础上科学决策,保障线性工程的整体建设。

**第五条** 外部移交用地按以下标准划定:

(一)应与更新项目位于同一行政区(含新区)辖区范围内;  
(二)应包含完整的宗地和建筑物,以及明晰的产权边界;  
(三)满足规划确定的公共服务设施和城市基础设施建设要求;

(四)单个划定范围的用地面积原则上不小于3000平方米,但涉及以下情形的除外:

1. 现状公共服务设施和城市基础设施按照规划要求扩建的;
2. 各区政府亟需实施的道路、河道等线性工程的重要节点用地。

(五)用地范围涉及建成区和未建设用地的,应参照城市更新单元拆除范围边界划定要求分别划定;

(六) 外部移交用地涉及被占用的国有未出让用地的，应无偿清退，不适用本规定第八条及第九条。

外部移交用地不得包含土地整備年度计划范围内的用地。已列入土地整備年度计划范围内的用地需通过本规定实施的，应先行调出土地整備年度计划。

**第六条** 外部移交用地不划入更新项目的拆除范围，不计入更新项目内无偿移交给政府的用地，不核减更新项目承担的公共设施用地面积。

外部移交用地不计入辖区城市更新五年规划拆除重建类更新计划用地规模，不需位于辖区划定的拆除重建类更新空间范围。

外部移交用地涉及水源保护区的，其建设应符合国家相关规定。

**第七条** 外部移交用地在城市更新单元计划申报时应征集相关权利主体意愿，意愿应满足以下要求：

(一) 外部移交用地范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意移交；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意移交；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意移交。

范围内用地包含多个地块的，符合上述规定地块的总用地面积应当不小于移交范围用地面积的 80%。

(二) 外部移交用地范围内用地属城中村、旧屋村或原农村

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，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意移交，但章程规定由股东代表大会表决或对表决通过率有特别规定的，从其规定；涉及原农村集体经济组织继受单位所属物业的，可按《深圳经济特区股份合作公司条例》执行。

**第八条** 申报拆除重建类城市更新单元计划时，拆除范围内合法用地比例不低于 30%的，外部移交用地面积可按以下方式计入拆除范围内合法土地面积：

（一）手续完善的各类用地，其土地面积全部计入；

（二）未完善征（转）手续的用地，按其土地面积的 55%计入。

计入后的拆除范围内合法用地比例应符合城市更新单元计划申报的相关要求。

计入后的合法土地面积按等面积安排于拆除范围内未完善征（转）手续的用地上，该部分用地不再进行历史用地处置，可协议出让给更新项目实施主体开发建设。

**第九条** 外部移交用地中建成区部分可以按照下列规定计算转移容积计入更新项目，计入后的更新项目规划容积应符合《深标》及我市城市更新政策相关规定，并满足交通市政设施承载能力要求，最终以获批准的城市更新单元规划为准：

（一）外部移交用地建成区现状容积率低于以下转移系数的，按下列公式计算转移容积：

**转移容积=外部移交用地建成区用地面积\*转移系数**

其中，转移系数按下表执行：

外部移交用地 所在密度分区	密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
转移系数	2.2	1.8	1.5	1.2	0.7

涉及跨多个密度分区的，按其建成区用地占比加权平均后确定转移系数；位于基本生态控制线范围内的，按相邻片区密度分区下降一区确定（密度五区除外）。

（二）外部移交用地建成区现状容积率等于或高于本款第（一）项规定转移系数的，转移容积按其现状建筑面积的1倍取值。现状建筑面积以深圳市地籍测绘大队直接出具或者审核的测绘查丈报告为准。

外部移交用地属未建设用地的部分，不计算转移容积。

为保障全市住房供应、促进职住平衡，在符合《深标》及不改变城市更新单元主导功能的前提下，转移容积应优先安排居住功能。

**第十条** 按本规定第八条计入的手续完善的各类用地，应以外部移交用地的合法用地类别，与拆除范围内手续完善的各类用地按照城市更新地价测算规则及次序一并参与地价测算。

计入的外部移交用地中未完善征（转）手续的用地，其计入的合法土地面积参照“历史用地处置”的测算次序、地价标准和修正系数参与地价测算。

城市更新单元涉及分期实施的，外部移交用地按照前款规定

与城市更新单元规划确定的首期拆除范围一并参与地价测算。

**第十一条** 更新项目应按我市城市更新相关规定配建人才住房、安居型商品房、公共租赁住房、人才公寓及创新型产业用房等政策性用房。其中属外部移交用地计入更新项目合法土地面积的部分，不再进行人才住房、安居型商品房、公共租赁住房配建比例的核增或核减。

**第十二条** 外部移交用地涉及集体资产的，应纳入市、区公共资源交易平台统一实施和监管，具体按辖区股份公司集体资产管理的相关规定执行。

城市更新单元计划申报或调整时，外部移交用地参照拆除重建类城市更新单元计划申报有关规定一并提供相关资料，并附外部移交用地的计入方案及更新项目规划可行性研究方案。

城市更新单元计划批准时，外部移交用地的计入方案应一并公告及附图说明。更新项目按规定被调出城市更新单元计划的，相应外部移交用地的计入方案同时失效。

**第十三条** 更新项目实施主体应自行理清外部移交用地范围内的经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等（按相关规定需保留的除外），其中外部移交用地属于未完善征（转）手续的，原农村集体经济组织继受单位应与政府签订完善处置土地征（转）手续的协议，政府均不作补偿。

外部移交用地应按照规定与更新项目范围内所有权利主体形成单一主体，原则上在更新项目获得实施主体确认和签订

项目实施监管协议后方可拆除建筑物，并在首期更新项目土地使用权出让合同签订前无偿移交。

**第十四条** 本规定实施前更新单元规划已经审议并公示的更新项目不适用本规定。已列入更新单元计划的更新项目执行本规定的，更新单元计划应进行调整，可与更新单元规划同步申报。

《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》（深规土规〔2018〕2号）确定的村办学校用地，以及涉及非农建设用地公共设施用地指标的，不适用本规定。

**第十五条** 本规定自发布之日起施行，有效期5年。