**关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定**

**【目的依据】**

为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大会议精神，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，加快推进城市更新工作，完善城市功能，提升城市质量，依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划制定计划申报技术规定》（以下简称《申报技术规定》）等有关政策，制定本规定。

**【适用情形】**

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利益用地移交的情形。

**【外部移交用地条件】**

移交的公共利益用地（以下简称外部移交用地）应符合以下条件：

（一）法定图则等上层次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）等用地；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。

（二）范围原则上应包含完整的公共利益用地，以及完整的产权边界和建筑物，用地面积原则上不小于3000平方米。用地范围涉及建成区和未建设用地的，应分别予以划定，具体可参照《申报技术规定》的拆除范围边界划定原则。

（三）与更新项目用地位于同一行政区（新区）辖区范围内。

（四）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％。

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。

（五）不得包含土地整备年度计划范围内的用地。

**【外部移交用地计入标准】**

更新项目合法用地比例不低于30%的，可按以下方式将外部移交用地面积计入更新项目权属清晰的合法土地面积，计入后的合法用地比例不得低于60%：

（一）手续完善的各类用地，其全部用地面积可计入更新项目权属清晰的合法土地面积；

（二）未完善征（转）地手续的用地，其55%的用地面积可计入更新项目权属清晰的合法土地面积。

计入的合法土地面积等面积安排于更新项目未完善征（转）地手续的用地上，该部分用地不再进行历史用地处置。

**【外部移交用地转移容积】**

（一）外部移交用地属建成区的，可计算转移容积计入更新项目，具体按以下公式进行：

外部移交用地转移容积=外部移交用地面积\*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 |

备注：按上述方式计入更新项目的具体转移容积应符合《深圳市城市更新单元规划容积率审查指引》相关规定，更新项目规划容积应满足交通市政设施承载能力要求，并以获批准的城市更新单元规划为准。

（二）外部移交用地属未建设用地的，不计算转移容积。

**【地价测算】**

外部移交用地按第四条规定计入更新项目的合法土地面积，与更新项目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，其中属于未完善征（转）地手续的用地计入的部分，按照“历史用地处置”的地价标准和修正系数测算。

**【政策性住房配建】**

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、保障性住房配建比例的核增或核减。

**【程序与材料】**

各区政府应加强规划统筹和引导，有序推进辖区公共利益用地供给。城市更新单元计划申报时，外部移交用地参照《申报技术规定》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。

**【移交责任与时序】**

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），政府均不作补偿。其中外部移交用地属于未完善征（转）手续的用地，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）用手续的协议。

外部移交用地应按照更新单元规划和监管协议的要求，在更新项目首期用地审批前无偿完成移交手续，并不计入更新项目内无偿移交政府的用地，不核减更新项目按法定图则等上层次规划确定的公共利益项目用地面积。

**【其他】**

本规定出台前已列入城市更新单元计划的更新项目不适用本规定。

《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号文）确定的96所村办小学用地，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。

**【有效期】**

本规定自发布之日起施行，解释权归深圳市规划和国土资源委员会，有效期5年。