**深圳市城市更新单元规划容积率审查规定**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为规范城市更新单元规划容积率管理，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》（以下简称《暂行措施》）及《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）等，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于深圳市行政区域内城市更新单元规划容积率审查。

**第三条** 城市更新单元规划容积率是指城市更新单元规划容积与城市更新单元内开发建设用地面积的比率。城市更新单元规划容积是指城市更新单元内开发建设用地各地块规定建筑面积之和，包含地上规定建筑面积与地下规定建筑面积, 其中地下规定建筑面积指除地下车库、设备用房、民防设施、公共交通等之外的地下面积。

规划容积由基础容积、转移容积、奖励容积三部分组成。

城市更新单元内开发建设用地（以下简称“开发建设用地”）是指出让给项目实施主体进行开发建设的用地。

**第四条** 基础容积是指开发建设用地各地块用地面积与对应的地块基础容积率的乘积之和。基础容积率是基础容积与开发建设用地面积的比率。地块基础容积率按《深标》“第4章 密度分区与容积率”进行测算。其中，混合使用的地块基础容积率测算中各类功能建筑面积占总建筑面积的比例按以下条款进行取值，项目实际规划中地块各类建筑功能比例依据《深标》2.2条土地混合使用规定具体确定。

（一）规划含居住功能的混合用地，居住功能为主导功能时, 居住建筑面积占比按69%取值；居住功能为非主导功能时，居住建筑面积占比按49%取值。

（二）规划含商业服务业功能的混合用地，商业服务业功能为主导功能时，商业服务业建筑面积占比按51%取值；商业服务业功能为非主导功能时，商业服务业建筑面积占比按31%取值。

（三）规划为单一用地性质的，主导功能建筑面积占比按100%取值。

**第五条** 转移容积是指城市更新单元内按本规定可转移至开发建设用地范围内的容积。对于符合以下情形的，给予城市更新单元转移容积：

（一）城市更新单元拆除用地范围内经核算的实际土地移交用地面积超出基准土地移交用地面积的，超出的用地面积与基础容积率的乘积作为转移容积。

其中涉及以下类型的移交用地，按该类型移交用地面积与基础容积率乘积的0.3倍再予增加转移容积：

1、落实片区所需初中用地的（九年一贯制学校按其用地面积2/3作为初中用地面积进行计算）。

2、落实高中、综合医院用地的。

3、在法定规划基础上额外落实占地面积不小于5000平方米的文化设施用地的。

4、无居住功能的单元中，在符合国家及我市相关设计标准及规范的前提下，在法定规划基础上额外落实片区所需小学用地的。

5、保留已纳入市政府公布的《深圳市历史建筑名录》或市主管部门认定有保留价值的历史建筑或历史风貌区的。历史建筑或历史风貌区修缮及整治实施方案应与城市更新单元规划同步报辖区政府（含新区管委会），实施主体承担修缮、整治费用及责任，并将土地及地上建、构筑物产权无偿移交政府， 由辖区政府（含新区管委会）指定具体部门接收 。

（二）根据《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》可转移至城市更新单元开发建设用地范围内的建筑面积作为城市更新单元拆除用地范围外的转移容积进行核算。

**第六条** 奖励容积是指因公共利益需要，对符合以下情形的，依据本规定给予的建筑面积奖励：

（一） 开发建设用地中，依据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》和《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》等规定配建的人才住房、保障性住房、人才公寓及创新型产业用房等政策性用房，除明确规定计入基础建筑面积的，其余建筑面积作为奖励容积。

在上述基础上增配的人才住房、保障性住房、人才公寓及创新型产业用房等政策性用房，其建筑面积不予作为奖励容积。

（二）开发建设用地中，按已生效规划及《深标》、《暂行措施》等要求落实的附建式公共设施、交通设施及市政设施，其建筑面积作为奖励容积。其中，设施为社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心的，按其建筑面积的2倍作为奖励容积；设施为垃圾转运站（含再生资源回收站、环卫工人作息房、公共厕所）、变电站的，按其建筑面积的3倍作为奖励容积。

（三）依据已批法定规划城市设计要求，城市更新单元内，为连通城市公交场站、轨道站点或重要公共空间，经核准设置24小时无条件对公众开放的地面通道、地下通道、空中连廊，并由实施主体承担建设责任及费用的，按其对应投影面积的1倍作为奖励容积。

（四）城市更新单元拆除用地范围内，保留已纳入市政府公布的《深圳市历史建筑名录》或市主管部门认定有保留价值的历史建筑但不按照第五条（一）要求移交用地的，按保留建筑的建筑面积及保留构筑物的投影面积之和1.5倍面积作为奖励容积。历史建筑修缮及整治实施方案应与城市更新单元规划同步报辖区政府（含新区管委会），实施主体应承担保留建、构筑物的活化和综合整治责任及费用。

（五）市政府规定的其他奖励情形。

（六）上述奖励容积之和不应超出基础容积的30%。因配建人才住房、保障性住房所核算的奖励容积超出基础容积20%的部分可不受本款限制。

**第七条** 为保障全市住房供应、实现职住平衡，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、奖励容积须优先安排居住功能。

**第八条** 2015年8月27日之前已批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。在同时满足以下条件的情况下，可按照表1的净拆建比参考值对规划容积进行校核。

（一）拆除范围内现状容积率不低于2.5，现状建筑面积以经市规划国土委地籍测绘大队确认的测量结果为准；

（二）城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例原则上不低于70%。

表1净拆建比校核取值参考表

|  |  |
| --- | --- |
| 拆除范围用地面积（公顷） | 净拆建比参考上限值 |
| 用地面积≤10 | 1.9 |
| 10＜用地面积≤20 | 2.0 |
| 20＜用地面积≤30 | 2.1 |
| 30＜用地面积≤40 | 2.2 |
| 用地面积＞40 | 2.3 |

备注：净拆建比是指项目规划容积扣减政策性用房及公共配套设施、市政配套设施等建构筑物面积之后与拆除范围内现状建筑面积的比值。

对于现状容积率超过2.5的城中村、旧屋村，除因落实重大城市基础设施和公共服务设施的需要外，应审慎纳入拆除重建类城市更新。

**第九条** 除机场、码头、港口、核电站等特殊管理地区外，因城市规划调整而出现的密度分区未覆盖地区，用地位于一般地区的原则上应按照相邻片区同等密度分区确定；用地紧邻基本生态控制线等生态敏感地区，原则上应比相邻片区密度分区下降一区确定。密度分区内涉及特色风貌、生态敏感、核电防护、地质安全等因素的特定地块，应适当降低开发强度，通过开展专题研究地块容积及容积率，按程序批准确定。

**第十条** 规划容积的审查应按城市更新单元规划编制技术规定要求开展论证。规划容积应满足公共设施、交通设施、市政设施承载能力并符合机场净空、生态保护、特定城市设计等相关控制要求。

**第十一条** 在综合第三、四、五、六、七、八、九条规划容积核算和第十条规划技术论证的基础上，拟定规划容积并按法定程序批准确定。

**第十二条** 城市更新单元规划容积按照所在片区已批法定图则确定的建筑面积申报的，可直接依据法定图则确定。

**第十三条** 对于通过主管部门审议并公示的城市更新单元规划，应严格控制规划容积的调整。

（一） 城市更新单元规划批准两年以内或已签订土地使用权出让合同的城市更新项目，原则上不予以调整已批规划容积。

（二）在上述（一）款情况外，符合《深标》及相关规范的前提下，属下列情形之一的，方可申请调整规划容积。

1、 因城市发展所需增配公共设施（含非营利性的民办学校）、交通设施、市政设施导致更新单元开发条件发生变化，且不增加经营性建筑面积的；

2、因依据现行规定增配人才住房、保障性住房、人才公寓、创新型产业用房等城市公共利益项目且不增加项目经营性建筑面积的；

3、因产业转型升级需要，市政府明确支持项目提高容积率的；

4、因法定图则发生片区功能等重大变化导致更新单元开发条件变化的。

上述1情形外，其它申请调整规划容积须严格按照现行规定，重新核定土地贡献率、政策性用房比例及配套设施建设责任，按照城市更新单元规划调整审批程序，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

上述4情形涉及增加经营性建筑面积的规划容积调整，相应增加的建筑面积地价按评估地价标准计收。

**第十四条** 市政府另有规定规划容积可适当提高的其他情形，应按照相关规定程序批准确定。

**第十五条** 本指引适用于以下四种情形的城市更新单元规划容积审查：

未通过主管部门审议的；

通过主管部门审议但未公示的；

通过主管部门审议并公示后申请规划容积调整的；

城市更新单元规划批准后申请规划容积调整的。

**第十六条** 本规定自公布施行之日起，原《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》、《市规划国土委关于适用<深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）>第七条规定的通知》、《市规划国土委关于加强已批准规划城市更新项目容积率管理的通知》同时废止。本指引解释权归深圳市城市更新局。