**深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）**

　 **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》、《深圳市城市更新单元规划编制技术规定（试行）》（以下简称《编制技术规定》）及《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）等，制定本指引。

**第二条** 本指引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内开发建设用地的计容积率建筑面积（以下简称“规划建筑面积”）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。规划建筑面积由基础建筑面积、转移建筑面积和奖励建筑面积构成。

　**第四条** 基础建筑面积是指开发建设用地各地块用地面积与对应的地块容积率的乘积之和。基础容积率是基础建筑面积与开发建设用地的比率。其中，地块容积率按《深标》4.2条计算、取值，地块容积率涉及的居住、商业服务业用地的密度分区基准容积率及工业、物流仓储用地符合以下情形的，按本条规定取值：

　　（一） 商业服务业用地位于原特区内或深圳市城市总体规划确定的城市主、副中心且位于《深标》密度三、四、五区时，按密度二区基准容积率取值；位于上述地区之外且位于《深标》密度四、五区时，按密度三区基准容积率取值。

　　居住用地位于《深标》密度四、五区时，按密度三区基准容积率取值。

　　（二） 新型产业用地位于城市轨道交通近期建设规划的地铁线路站点500米范围内或属市重大产业项目时，地块容积率按6.0取值；位于原特区内或深圳市城市总体规划确定的城市主、副中心及组团中心时，地块容积率按5.0取值；位于上述地区之外时，地块容积率按4.0取值。

　　普通工业用地和现代物流用地地块容积率按4.0取值。

　　市政府另有规定的按其规定执行。

　　（三） 上述第（一）、（二）款各类用地位于大鹏新区（不含葵涌中心区）或二级水源保护区范围内时，应符合生态保护或水源保护等要求。其中，第（一）款各类用地基准容积率按《深标》密度分区基准容积率取值；第（二）款各类用地地块容积率取值经专题研究确定。

　　**第五条** 转移建筑面积是指城市更新项目实际土地移交率超出基准土地移交率核算出的用地面积与基础容积率的乘积。

　　实际土地移交率超出30%的产业升级类城市更新项目，方可按本条前款规定核算转移建筑面积。

　**第六条** 奖励建筑面积是指因公共利益需要，对符合以下情形的，依据城市更新有关规定及《深标》等给予的建筑面积奖励：

　　（一） 开发建设用地中，依据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要求，按建筑面积比例配建的保障性住房、创新型产业用房，其建筑面积作为奖励建筑面积。

　　（二） 开发建设用地中，按已生效规划及《深标》等要求落实的附建式公共服务配套设施及市政配套设施，其建筑面积作为奖励建筑面积。

　　上述市政配套设施中的公交综合车站或公交首末站、垃圾转运站（含公共厕所）、变电站，如属在已生效规划基础上新增的，再奖励1倍建筑面积。

　　（三） 开发建设用地中，提供建筑架空层或建筑室内空间并经核准作为公共空间的，设在建筑首层时按其对应建筑面积奖励2倍建筑面积；设在非建筑首层时按其对应建筑面积奖励1倍建筑面积。

　　（四） 城市更新单元内地块与周边其他地块之间或城市更新单元内各地块之间，经核准设置架空连廊并由实施主体承担建设责任及费用的，按其对应投影面积奖励1倍建筑面积。

　　（五） 城市更新单元拆除用地范围内，因保留符合《深标》10.2.4.7条要求且无偿移交政府的历史建筑，按保留建筑的建筑面积及保留构筑物的投影面积之和奖励1.5倍建筑面积；有其他重大保护价值的，可适当增加奖励。同时，实施主体应承担上述保留建、构筑物的活化和综合整治责任及费用。

　　（六） 市政府规定的其他奖励情形。

　　（七） 上述奖励建筑面积之和不超出基础建筑面积的30%。

　　**第七条** 规划建筑面积的审查应按《编制技术规定》要求开展相关规划专项或专题论证。规划建筑面积应满足交通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；规划居住建筑面积、商务公寓建筑面积还应满足所在片区教育、医疗、文化、体育等公共服务设施的承载能力。

　　已批准列入更新计划的城中村、旧屋村、旧住宅区规划建筑面积的审查应综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。

　**第八条** 在综合第三、四、五、六条规划建筑面积核算和第七条规划技术论证的基础上，拟定规划建筑面积并按法定程序批准确定。

　**第九条** 本指引施行前已通过市规划国土主管部门审议的城市更新单元规划，不适用本指引。

　**第十条** 本指引自公布之日施行，解释权归深圳市城市更新局。