附件2：

**坪山区关于进一步改进和完善城市更新**

**工作的指导意见**

（第四次征求意见稿）

为使我区城市更新工作能更好地服务“东部中心”和“三城一区三带”的建设，**以有利于强化政府主导、优化工作机制，有利于加强规划引领，统筹利益平衡，有利于提高公共利益、增加公共供给，有利于促进产业升级、拓展产业空间为总的指导思想，**以《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》和《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》等为依据，结合我区实际，制定本指导意见。

 一、坚持规划引领，全面要求城市更新必须围绕“东部中心”建设

1. 建立健全城市更新规划体系

建立健全以《坪山区城市更新“十三五”专项规划》为统领、以片区统筹规划和重点区域规划研究为依据、以各相关领域专项规划为指导、以城市更新单元规划为抓手的高品质、高效率的规划体系。

按照《深圳市城市更新“十三五”规划》的总体要求，科学编制《坪山区城市更新“十三五”专项规划》，明确“十三五”期间城市更新的目标和方向，提出更新规模和空间布局，指导全区城市更新工作。

探索通过片区统筹规划，统筹开发模式、平衡各方利益、优化资源配置，保障公共利益最大化，实现片区整体开发。重点开展坪山大道沿线、坪山河沿线、地铁14号及16号线站点周边等区域，以及高新区南片区等产业发展重点区域的相关规划研究，明确重点区域开发建设的高标准要求。

强化公共设施、产业等领域专项规划对城市更新工作的指引，为城市更新落实公共利益及产业空间提供规划依据。

1. 强化规划对城市更新项目的实施指引

通过科学制定各层级规划，强化规划的可操作性，重点保障公共利益落实，实现用地功能、开发强度、公共配套设施、重要节点城市设计等规划要点的刚性约束，明确项目责任和义务、开发建设时序等。

 二、坚持民生保障，刚性约束城市更新必须提升公共配套设施配建水平

1. 落实城市更新配建公共设施的“坪山标准”

依据“东部中心”定位，教育、文体、卫生、交通、城管等相关部门制定城市基础设施和公共服务设施的“坪山标准”，城市更新严格执行“坪山标准”。

1. 完善城市更新项目周边公共设施

城市更新项目在满足自身公共设施需求的基础上，必须承担填补周边公共设施缺口的相应责任，促进我区公共设施配建水平提升。

1. 提高城市更新土地贡献率

鼓励城市更新项目在满足市、区相关政策要求的基础上进一步提高土地贡献率，落实政府急需建设的公共服务设施、轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等基础设施用地。

1. 加大保障性住房、人才住房、政府拆迁安置房、历史遗留问题安置用房配建力度

鼓励城市更新项目增配保障性住房、人才住房、政府拆迁安置房、历史遗留问题安置用房等，政府按成本价予以回购。

1. 优先建设公共设施

城市更新项目必须优先办理公共设施用地入库手续，确保公共设施与项目首期同步规划、同步建设、同步验收、同步使用。

1. 完善城市基本安全保障

对存在危险边坡、地陷、内涝、危旧房屋等重大安全隐患的地区，优先推进城市更新改造工作，落实安全生产要求，营造宜居宜业的城市环境。

 三、坚持产业为本，突出强调城市更新必须拓展产业发展空间

1. 引导城市更新项目增加产业空间

改造方向为住宅或商业的城市更新项目，原则上以拆除的产业用房建筑面积为基数按一定比例还建产业用房。引导城市更新项目增配产业用房或贡献产业用地，为坪山产业发展提供空间保障。

1. 大力推进旧工业区改造项目

大力推进拆除重建类、综合整治类旧工业区改造项目，鼓励有实力的企业带产业项目实施旧工业区改造，其产业项目必须符合区产业发展导向。通过城市更新引导高端创新型产业集聚发展，逐步形成创新、优质、高效的产业集群。

1. 积极促进职住平衡

鼓励改造方向以居住、商业为主的城市更新项目搭载产业空间。

 四、坚持精品工程，强力引导城市更新必须实现“深圳质量”

1. 实施绿色更新

践行“城市修补、生态修复”理念，在城市更新中实施海绵城市、绿色建筑、绿色出行、街区开放、垃圾减量、固体废弃物分类处理、再生资源回收利用等举措，倡导高品质城市更新。

1. 注重人文更新

充分注重对历史脉络、人文资源、文物遗迹等的保护和利用，鼓励通过城市更新对历史文物进行活化保育。通过物质环境更新，引导原村民工作模式、生活习惯、思想观念等方面的转变。

1. 实现城市整体建筑风格的和谐

重视城市整体风貌的营造，注重对传统建筑风格的解读，营造和谐共生的城市整体风貌。

1. 对标国际先进城市

依托“粤港澳大湾区”的总体战略部署，对标国际先进城市建设标准，积极落实“质量提升突破年”的相关要求，以优质高效的“坪山质量”为“深圳质量”代言。

 五、坚持政府作为，系统管控城市更新必须建立创新有序的发展模式

1. 积极探索政府主导推进城市更新

重点开发区域、公共设施供需矛盾突出的区域、城市基础设施落后的区域、实施难度较大的区域，积极探索政府主导、区属国企参与的城市更新实施模式。

1. 创新复合式土地二次开发模式

整合资源，创新城市更新与土地整备、棚户改造等相结合的复合式土地二次开发模式。

1. 实施阳光更新、廉洁更新

建立健全城市更新各项工作制度，严格落实公示、公告要求，公开全部工作流程、权责清单，实施事前事中事后全流程廉政监督。

1. 强化基层组织属地责任

街道、社区和股份合作公司必须重视城市更新项目全过程的维稳工作，对辖区范围内的违法、违纪行为要进行有效管控，避免出现群体性事件，保证城市更新工作和谐健康地开展。

1. 督促企业依法依规开展城市更新工作

开发企业在城市更新项目开展过程中，必须严格遵守相关法律法规，落实诚信原则，充分承担企业的社会责任，接受政府和社会的共同监督。

本指导意见自发布之日起施行，有效期三年。本指导意见施行前我区相关规定和做法与本指导意见不一致的，以本指导意见为准。