**深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定**

**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拆除重建类城市更新单元规划容积率的审查。

**第三条**城市更新单元规划容积（以下简称“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，包括地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。其中，地下规定建筑面积是指除地下车库、设备用房、民防设施、公共通道之外的地下建筑面积。

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。

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。

城市更新单元基础容积率是指基础容积与开发建设用地面积的比率。

**第四条** 基础容积是指开发建设用地各地块基础容积之和。

地块基础容积按照《深标》关于密度分区与容积率的有关规定进行测算。其中，涉及以下情形的，应按以下规定测算：

（一）地块规划为单一用地性质的，按主导用途进行测算，其兼容功能不纳入测算;

（二）居住、商业功能的混合用地，地块基础容积测算中居住功能占地块基础容积的比例取值如下：居住功能为第一主导功能的按60%取值；居住功能为第二主导功能的按40%取值。测算后，地块最终建筑功能实际比例可依据《深标》关于土地混合使用的有关规定具体确定。

**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。

符合以下情形的，可计入转移容积：

（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（含无偿移交的历史建筑及历史风貌区用地面积、不含清退用地面积）超出基准土地移交用地面积的，超出的用地面积与城市更新单元基础容积率的乘积作为转移容积。

其中，移交用地具有以下情形之一的，再增加该类型移交用地面积与城市更新单元基础容积率乘积的30%计入转移容积：

1、在符合国家、广东省及深圳市相关设计标准规范的前提下，在法定规划的基础上额外落实或扩大片区所需的小学、初中或九年一贯制学校用地的，移交用地面积按照额外落实的或扩大的用地面积确定。如法定规划仅规定学校班数而未明确用地面积的，则学校用地面积基数按《深标》规定的中间值核算;

2、落实高中、综合医院用地的，移交用地面积按照高中、综合医院用地面积确定;

3、在法定规划基础上额外落实占地面积不小于3000平方米的文化设施用地的，移交用地面积按照文化设施用地面积确定;

4、保留已纳入市政府公布的深圳市历史风貌区、历史建筑名录或市主管部门认定为有保留价值的历史风貌区或历史建筑，且实施主体承担修缮、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的。规划申报主体应当根据经批准的更新单元规划历史文化保护与利用专项研究要求制订历史风貌区或历史建筑修缮及整治实施方案报辖区政府（含新区管委会）审定，并由辖区政府（含新区管委会）指定具体部门接收完成修缮整治后的相关产权 。

（二）根据《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》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** 奖励容积是指为保障公共利益目的的实现，依据本规定给予奖励的容积。

符合以下情形的，可计入奖励容积：

（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》等规定配建的安居型商品房、公共租赁住房、人才住房及创新型产业用房等政策性用房，除明确规定计入基础容积的，其余建筑面积计入奖励容积。

在上述规定外增配的安居型商品房、公共租赁住房、人才住房及创新型产业用房等政策性用房，其建筑面积不作为奖励容积。

（二）开发建设用地中，按法定规划及《深标》、《暂行措施》等要求落实的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施，其建筑面积计入奖励容积。其中，社区健康服务中心和社区老年人日间照料中心，按其建筑面积的2倍计入奖励容积；垃圾转运站（含再生资源回收站、环卫工人作息房、公共厕所）和变电站，按其建筑面积的3倍计入奖励容积。

（三）城市更新单元内为连通城市公交场站、轨道站点或重要的城市公共空间，经核准设置24小时无条件对所有市民开放的地面通道、地下通道、架空连廊，并由实施主体承担建设责任及费用的，按其对应的投影面积计入奖励容积。

（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第二款第一项要求移交用地的，按保留建筑的建筑面积的1.5倍及保留构筑物的投影面积的1.5倍计入奖励容积。规划申报主体应同时制订历史建筑修缮及整治实施方案报辖区政府（含新区管委会）审定，并由实施主体承担保留建、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。

上述奖励容积之和不应超出基础容积的30%。因配建安居型商品房、公共租赁住房、人才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** 在符合《深标》有关规定，且不改变城市更新单元主导功能及规划地块混合用地性质的前提下，转移容积、奖励容积可在更新单元开发建设用地内统筹安排。为保障全市住房供应、促进职住平衡，城市更新单元计划方向含居住的，可优先安排居住功能。

单一用地性质的居住用地，除无偿移交政府的公共配套设施建筑面积之外，其规划容积应符合《深标》规定的居住容积率上限。

含居住功能的混合用地，其规划住宅建筑面积应符合《深标》规定的居住容积率上限。

**第八条** 现状容积率超过2.5的城中村、旧屋村，原则上不进行拆除重建类城市更新。

对于2016年12月28日之前已经市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议通过更新计划（含调整计划）的城中村、旧屋村项目，在同时满足以下条件的情况下，其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，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，现状建筑面积以深圳市地籍测绘大队直接出具或审核的测绘查丈报告为准；

（二）城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例不低于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按照城市更新政策配建的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。

**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。

**第十条** 按照上述规定核算后的规划容积还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服务设施、交通设施、市政设施承载能力及特色风貌区、生态敏感、核电防护、地质安全、机场限高等特定要求，无法满足的，应适当降低。

规划容积在核算及技术论证的基础上拟定，并按法定程序批准确定。

**第十一条** 规划容积按照所在片区已批法定图则确定的开发建设量申报的，可直接依据法定图则确定。

**第十二条** 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。

**第十三条** 对于已通过市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）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）城市更新单元规划获批准两年以内的城市更新项目原则上不予以调整已批规划容积；已签订土地使用权出让合同的城市更新项目，不再按照城市更新相关规则调整已批规划容积。

（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服务设施（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，且除上述设施建筑面积外，不增加其他经营性建筑面积的；

2、因城市公共利益所需参照最新配建标准增配安居型商品房、公共租赁住房、人才住房、创新型产业用房等城市公共利益项目且不增加其他经营性建筑面积的；

3、因产业转型升级需要，市政府明确同意项目提高容积率的；

4、因法定图则片区功能等发生重大变化导致更新单元开发条件变化的。

上述情形1、2直接在原规划容积基础上增配，不再按照上述条文规定重新核算项目规划容积；

上述情形3、4可按照本规定重新确定项目规划容积，且须严格按照现行规定核定土地贡献率、政策性用房配建比例及配套设施建设责任；

上述情形4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** 本规定发布之日前已通过市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议但未公示的城市更新单元规划，可结合项目可实施性，按照本规定重新确定规划容积。

**第十五条** 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。