

深圳市城市更新项目保障性住房配建规定

第一条 为落实我市保障性安居工程建设要求，多渠道增加保障性住房供应，有效促进产城融合，根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《中共深圳市委深圳市人民政府关于实施人才安居工程的决定》、《深圳市保障性住房条例》、《深圳市城市更新办法》及其实施细则等有关规定，制定本规定。

第二条 本规定适用于拆除重建类城市更新项目中保障性住房的配建。

具体配建方式包括在改造方向为居住用地的项目中按建筑面积的一定比例进行配建，以及在改造方向为新型产业用地的项目中安排部分保障性住房用地进行建设等。

第三条 城市更新项目配建保障性住房的配建类型、配建比例、建设规模、公共服务设施在城市更新单元规划中予以明确。其中，配建类型在规划审查过程中由市规划国土部门商市住房建设部门确定。

第四条 改造方向为居住用地的项目的配建比例是指配建保障性住房的建筑面积占该项目规划批准住宅建筑面积的比例。配建比例在基准比例的基础上，按照本规定第五条的规定进行核增、核减。

其基准比例按照以下标准确定：

(一) 一类地区的基准比例为 12%。

(二) 二类地区的基准比例为 10%。

(三) 三类地区的基准比例为 8%。

前款规定的一、二、三类地区的空间范围图详见本规定附图。

第五条 项目位于城市轨道交通近期建设规划的地铁线路站点 500 米范围内的，配建比例核增 3%。

项目属于工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，配建比例核增 8%。

项目拆除重建范围中包含城中村用地的，配建比例可以进行相应核减。核减数值为核减基数与城中村用地面积占项目改造后开发建设用地总面积的比例的乘积。其中，一类地区核减基数为 8%，二类和三类地区核减基数为 5%。前述城中村用地是指符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十六条第一款规定的用地。

城市更新项目土地移交率超过 30%但不超过 40%的，保障性住房配建比例核减 2%；土地移交率超过 40%的，保障性住房配建比例核减 3%。

第六条 项目拆除重建范围跨多个区域涉及不同配建比例的，根据所在区域的配建要求分别进行核算，加权平均后确定配建比例。

经核算后，项目配建的保障性住房建筑面积超过 30000 平方米的，宜在单元范围内安排一定的集中用地进行建设。

项目需配建的保障性住房建筑面积不足 3000 平方米的，为便于规划设计和管理工作，可用作搬迁安置用房，优先用于土地整备、政府组织的城市更新项目的搬迁安置等。

第七条 改造方向为新型产业用地的项目，在综合考虑其产业发展需要、职住平衡需求、项目区位条件、公共设施及交通市政承载能力的情况下，结合更新单元规划地块划分，可在开发建设用地内，规划不少于开发建设用地面积 15%且不超过 20%的独立的保障性住房用地。保障性住房的建设类型由市规划国土部门商市住房建设部门确定。

配建类型为公共租赁住房等产权归政府所有的保障性住房的，相应的用地计入城市更新用地移交率。

第八条 城市更新项目配建的保障性住房应集中布局。项目分期建设的，保障性住房原则上应安排在首期。

城市更新单元中规划的公共服务设施应充分满足保障性住房的需求。市、区政府相关部门应当按照城市更新单元规划确定的实施时序，优先安排相关公共服务设施的建设，加快实施。

第九条 城市更新项目配建的保障性住房原则上由项目实施主体在项目实施过程中一并建设，但独立占地的保障性住房也可划定宗地由政府相关部门组织建设。

第十条 城市更新项目配建的公共租赁住房及搬迁安置用房，免缴地价，建成后由政府回购，产权归政府所有。回购价格及程序等按照我市有关政策执行。

改造方向为居住用地的项目配建的安居型商品房，按该项目安居型商品房以外住宅部分应缴地价标准的 50%计收地价，但最高不超过其按公告基准地价标准应计收的地价。改造方向为新型产业用地的城市更新项目建设的安居型商品房，按住宅类公告基准地价标准的 50%计收地价。

第十一条 需配建保障性住房的城市更新项目应由项目实施主体按照要求与市、区住房城乡建设主管部门签订保障性住房建设监管协议书，载明保障性住房配建类型、比例、规模及布局；保障性住房的建设标准（含户型、面积、装修等）、交付时间以及相关违约责任等内容；涉及回购的，还应载明回购主体、回购价格的测算规则等。项目取得工程规划许可后，实施主体可向回购主体申请核定回购价格。

第十二条 建立保障性住房配建空间范围图动态修订机制。市规划国土部门可根据城市发展的需要及住房保障发展的需要，对本规定附图进行修订，报市政府备案并公布后施行。

第十三条 本规定自发布之日起施行，有效期五年。城市更新单元规划在此之前已经市规划国土部门审议通过的，其配建比例参照原有规定办理。