**关于进一步加大居住用地供应的若干措施**

**（征求意见稿）**

住房问题关系民生福祉。为贯彻党中央、国务院“房住不炒、住有宜居”的精神要求，落实市委市政府深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的决策部署，进一步深化空间供给侧结构性改革，建立住房和土地联动机制，优化调整用地结构布局，加大居住用地供给，着力解决好大城市住房突出问题，持续改善人居环境品质，加快打造民生幸福标杆城市，根据相关法律、法规及规章，结合我市实际，制定以下措施。

**一、明确居住空间保障目标。**在国土空间总体规划中合理安排生产、生活、生态空间，在保障总体用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，确保至2035年全市常住人口人均住房面积达到40平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%。

**二、优化居住用地结构布局。**通过国土空间规划传导机制将规划居住用地面积和建筑面积逐级传导至分区规划和法定图则，并优化城市更新、土地整备、旧住宅区改造等存量土地开发政策，调整用地结构，提高居住用地比例。适当提高都市核心区及各综合性服务中心地区居住用地比例。在保障产业空间量质齐升的前提下，推进二三产业用地混合利用，增加住房及公共配套设施供给，加快促进产城融合。

**三、打造宜居适度居住空间。**合理确定住宅建筑高度，控制规划建设超高层住宅建筑。居住用地原则上应为单一用地性质，确因满足商业功能回迁需求，地块内商业功能建筑面积达到《深圳市城市规划标准与准则》混合用地标准的，用地性质方可规划为居住、商业混合用地（R+C或C+R）。

**四、提高居住用地开发强度。**鼓励在已建、在建及已纳入近期建设规划的轨道站点500米范围内实施以居住为主的综合开发。位于密度二、三区的新供应商品住房和公共住房建设项目，容积率可按密度一区居住用地容积率上限执行。位于密度三区、规划尚未批准的城市更新及土地整备利益统筹项目，居住地块容积率上限可按密度一区容积率上限规定执行。

**五、统筹公共设施规划建设。**努力实现“民生七有”，统筹做好居住用地与公共设施用地的规划布局和建设时序，加强托幼等与居民日常生活密切相关的公共设施的配置，着重保障各项公共设施规划建设，确保完成十四五目标，构建优质均衡的公共服务体系。落实教育优先发展战略，严格落实学位建设联合审查制度，具有居住功能的建设项目，应书面征求辖区教育部门意见。现有（含已规划）学前教育和义务教育学位无法满足的，需在项目用地范围内自行解决；无法在项目用地范围内自行解决的，用地单位应统筹若干地块同步规划、同步实施，实现学位需求自平衡；用地单位确实无法实现学位需求自平衡的，项目所在区应明确片区学位统筹配建措施。

**六、加大新增用地保障力度。**加快建立整备先行、规划预调、供应高效、滚动推进的居住用地供给机制，保障新增居住用地供给。

创新居住用地整备模式，划定以居住为主的成片整备片区，加大土地整备实施力度，确保“十四五”期间整备居住潜力用地不少于10平方公里，2021-2023年内整备的居住潜力用地不少于7平方公里。

科学合理、分类分批将储备土地中的发展备用地、商业用地等调整为居住用地。在不影响城市韧性前提下，可对不符合城市发展需求的各类控制线进行优化，释放用地潜力增加居住用地供给。进一步优化规划调整程序，新供应商品住房涉及法定图则调整的，由市规划和自然资源局统一启动报批；公共住房涉及法定图则调整的，由市规划和自然资源局派出机构直接审批。

**七、有序扩大租赁住房用地供给。**在年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地。创新租赁住房用地供应和竞拍模式，通过单独供地或者“竞全年期自持的租赁商品住房面积”等方式增加租赁住房供给。按照《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》，以建设出售的公共住房为主的存量用地，也可用于建设全年期自持的租赁商品住房。

**八、促进留用土地开发建设。**土地整备留用地（含征地返还用地、利益统筹留用土地，下同）原则上优先安排居住用途。

已核发用地批复但尚未签订土地使用权出让合同的土地整备留用地，可申请将非居住用地调整为居住用地或提高居住用地开发强度：

（一）原批准土地用途为居住的，可申请提高开发强度，超出原批复规模的，可用于建设出售的公共住房，或用于落实未落地或已落地但无法实施的土地整备留用地。

（二）原批准土地用途为商业的，可申请将部分或全部商业建筑面积调整为居住用途，其中商品住房面积按所调整商业建筑面积的30%确定，其余住宅建筑面积作为出售的公共住房。调整后按本措施可提高居住用地开发强度的，新增的住宅建筑面积为出售的公共住房。

实施范围内房屋拆除量小于10万平方米的土地整备利益统筹项目原则上应在实施协议签订两年内办理留用地出让手续，征地返还地原则上应在留用地批复两年内办理留用地出让手续；应在实施协议内约定或在批复中明确未在上述期限内办理留用地出让手续的，地价在原有计收标准的基础上逐年递增10%。本措施实施前已签订项目实施协议或已下发征地返还地批复的，应从本措施施行之日起算两年内办理留用地出让手续。

**九、引导未批规划更新项目建设住宅。**城市更新单元规划尚未批准的项目（含尚未列入城市更新单元计划的项目，小地块城市更新项目除外），可按以下规定增加住房供应：

（一）计划公告更新方向以居住为主或本措施施行前的法定图则的主导功能为居住的（居住用地占比超过50%），除无偿移交政府的用地外，城市更新单元规划确定的开发建设用地可规划为居住用地，并按现行政策配建公共住房，无须调整更新单元计划和法定图则。

（二）计划公告更新方向以商业为主或法定图则的主导功能为商业的，可将更新方向调整为居住（公共住房为主）后，按照现行规则确定单元规划容积。其中，出售的公共住房建筑面积占规划容积（不包含公共配套设施）的比例应不低于60%，实施主体可取得的商品性质建筑面积不超过按照表1核算系数校核的面积。此类项目应先按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能；其中已列入城市更新单元计划的项目，可同步开展城市更新单元计划调整和规划审批工作。本措施施行后，法定图则用地功能由商业功能调整为居住功能的现状建成区，其更新改造按此项规定执行。

表1：商品性质建筑面积核算系数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 现状商业、居住 | 其他功能 |
| 密度一区 | 1.1 | 0.6 |
| 密度二区 | 1.2 | 0.7 |
| 密度三、四、五区 | 1.3 | 0.8 |

**十、引导已批规划更新项目建设住宅。**本措施施行前更新单元规划已经批准但尚未签订土地使用权出让合同的城市更新项目（小地块城市更新项目除外），可按以下规定增加住房供应：

（一）在保持原批准规划容积不变的前提下，可将已批商业建筑面积全部或部分调整为出售的公共住房。

（二）位于已建、在建及已纳入近期建设规划的轨道站点500米范围内的项目，可按规定修改规划（含项目原更新方向未包含居住功能的，可调整增加居住更新方向）增加住宅建筑面积，增加的住宅建筑面积全部用于建设出售的公共住房。

前款所述项目可同步开展城市更新单元计划调整和规划修改工作，申报主体（实施主体）申请修改更新单元规划前应按规定重新征集更新意愿，并完善搬迁补偿协议签订、实施主体资格确认等事项。

**十一、加快推进城中村改造。**鼓励位于《深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）》综合整治分区的城中村实施综合整治类城市更新并进行规模化租赁改造，纳入我市租赁市场进行规范管理。

加大综合整治分区之外的城中村改造力度。以现状居住用地为主的城中村改造项目申请拆除重建类城市更新单元计划的，其拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例（以下简称合法用地比例）应当不低于60%。合法用地比例不足60%但不低于30%的，拆除范围内的产业类和公共配套类历史违建可按规定申请简易处理，经简易处理的历史违建及其所在用地视为权属清晰的合法建筑及土地。除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外，城中村改造项目原则上不再无偿移交其他类型用地。

经批准列入城市更新单元计划的城中村改造项目（城中村、旧屋村合法用地占项目拆除范围用地的比例应不低于50%），在现行政策基础上可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素，按照表2校核城市更新单元规划容积，且不需另行配建公共住房。

表2：城中村（旧屋村）城市更新净拆建比校核系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 密度分区 | 净拆建比系数 |
| 密度一区 | 1.8 |
| 密度二区 | 1.9 |
| 密度三、四、五区 | 2.0 |

注：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

现状容积率超过2.5的城中村改造项目，按本规定进行净拆建比校核的，在核算拆除建筑面积时，其容积率2.5以内的现状建筑面积全部计入拆除建筑面积，容积率2.5至3.0的部分按照50%计入拆除建筑面积，容积率超出3.0的部分不计入拆除建筑面积。

**十二、加大旧住宅区拆除改造力度。**鼓励符合条件的旧住宅区成片统筹改造。坚持政府主导，市场参与的原则，完善我市旧住宅区拆除改造政策，允许在新增居住建筑面积中安排一定比例的商品住房，在政府负责完成搬迁安置谈判、规划编制等前期工作后，公开挂牌选择市场主体。

**十三、着力释放存量用房潜力。**探索企事业单位持有的自有住房（不包括政策性住房及全年期自持的租赁商品住房）建成后补缴地价转为公共住房或市场商品住房。

**十四、加强组织保障。**建立居住用地供应目标责任制，定期对各区、各部门工作完成情况进行考核，督促各区各部门切实将各项工作落实落细。市规划和自然资源部门应做好居住用地的规划统筹、用地供应等工作。市住房建设部门应统筹做好房地产市场管理、住房建设和旧住宅区改造各项工作。各区政府作为居住用地供应的责任主体，应加强工作组织协调，按照计划做好辖区居住用地整备、供应等工作。

**十五、**本措施自×年×月×日起实施，有效期五年。本措施施行前规划已经市规划部门和各区（新区）审议通过或建设用地规划许可已经市规划部门派出机构审批通过的项目不适用第三、第十一条规定。