附件1

**深圳市城市更新项目保障性住房配建规定**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为落实我市安居工程建设要求，多渠道增加保障性住房供应，有效促进产城融合，根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》、《深圳市人民政府关于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意见》、《深圳经济特区城市更新条例》等有关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于城市更新项目中保障性住房的配建及建设。本规定所称的保障性住房，是指公租房、保障性租赁住房和共有产权房。本规定所称保障性住房的配建是指在规划功能含住宅的各类城市更新项目中按建筑面积的一定比例进行配建。本规定所称保障性住房的建设是指通过城市更新安排保障性住房用地进行建设。

**第三条** 城市更新项目保障性住房的类型、配建比例、规模在城市更新单元规划中予以明确。其中保障性住房的类型在城市更新单元规划审查过程中由区城市更新主管部门商区住房建设主管部门确定。

**第四条** 城市更新项目保障性住房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，配建比例按照项目改造类型结合保障性住房配建空间范围图明确的分级地区确定，具体比例如下表（表1）:

表1 城市更新项目保障性住房配建比例表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 改造类型  分级地区 | 城中村（旧屋村）改造 | 商业及其他旧区改造 | 旧住宅区改造 | 旧工业区、仓储区或  城市基础设施及公共服务设施改造 |
| 一类地区 | 13% | 18% | 24% | 33% |
| 二类地区 | 11% | 16% | 22% | 31% |
| 三类地区 | 8% | 13% | 20% | 28% |

项目拆除重建范围涉及多个改造类型或多个分级地区的，配建比例根据附表1明确的方法加权平均确定。

**第五条** 在城市更新单元规划容积率测算时，城中村（旧屋村）、商业及其他旧区改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积的4%对应的保障性住房配建面积计入基础容积；旧住宅区改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积的6%对应的保障性住房配建面积计入基础容积；旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积的7.5%对应的保障性住房配建面积计入基础容积。涉及多个改造类型的，计入基础容积的比例根据附表1中情形一明确的方法加权平均确定。

**第六条** 配建类型为共有产权房的，实施主体应额外无偿移交部分搬迁安置用房，搬迁安置用房建筑面积按照规划配建的共有产权房建筑面积的15%确定。

**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，结合城市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。具体建设规模由区城市更新主管部门商区住房建设主管部门另行确定。

**第八条** 在公共配套条件支撑的情况下，规划为工业的旧工业区同时符合以下条件的，可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设保障性住房，促进产城融合与职住平衡。

1．位于规划保留的成片产业园区范围外。

2．位于已建成或近期规划建设的轨道站点500米范围内。

3．位于原特区内的，用地面积不小于3000平方米；位于原特区外的，用地面积不小于10000平方米。

保障性住房为公租房或保障性租赁住房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积45%的商品性质建筑面积；保障性住房为共有产权房的，实施主体可取得不超过项目总建筑面积25%的商品性质建筑面积。实施主体取得的商品性质建筑面积中住宅的套型建筑面积应控制在90平方米以下。

**第九条** 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。

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，配建类型原则上应为共有产权房，且无需依照第六条规定移交搬迁安置用房。

**第十条** 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。

**第十一条** 配建及建设的保障性住房原则上由城市更新项目实施主体在实施过程中一并建设。

**第十二条** 配建及建设的公租房、保障性租赁住房及搬迁安置用房，免缴地价，建成后移交政府。其中，公租房和保障性租赁住房由政府回购后移交，回购价格及程序等按照我市有关政策执行。移交后，由区住房建设主管部门负责公租房和保障性租赁住房配租，由区土地整备主管部门负责搬迁安置用房分配。

配建及建设的共有产权房，地价依据我市地价测算有关政策计收，管理按照市住房建设主管部门有关要求执行。

**第十三条** 配建及建设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区住房建设主管部门签订保障性住房建设监管协议书，载明保障性住房类型、配建比例、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。

**第十四条** 建立保障性住房配建空间范围图动态修订机制。市城市更新主管部门可根据城市发展需要及住房保障发展需要，对空间范围图进行修订，报市政府备案并公布后施行。

**第十五条** 市政府对城中村改造项目保障性住房配建要求另有规定的，从其规定。

**第十六条** 本规定自发布之日起施行，有效期五年，本规定的解释权归市城市更新主管部门所有。本规定施行前市政府规范性文件有关内容与本规定不一致的，以本规定为准。

本规定施行前列入城市更新单元计划的项目，在本规定施行之日起三年内城市更新单元规划经区政府或图则委审批通过的，可依照原有规定执行。

本规定施行前列入城市更新单元计划但在本规定施行之日起三年内城市更新单元规划未经区政府或图则委审批通过的，以及本规定施行后列入城市更新单元计划的项目，依照本规定执行。

**附表1：加权平均计算方法一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **情形** | **计算方法说明** | **计算公式** | **参数说明** |
| 情形一：  涉及多个改造类型时 | 按表1中改造类型从左至右的顺序，依次以各改造类型用地面积与开发建设用地总面积之比作为权重，对相应的测算比例进行加权平均；当前几类用地之和大于开发建设用地面积时，超出的用地不再参与加权计算。 |  | n：涉及的改造类型数，下同；  ri：第i个改造类型的测算比例；  Si：第i个改造类型用地面积，下同；  S：开发建设用地总面积，包含按规定纳入的国有未出让零星用地面积，下同；  R混型：混合多个类型改造的比例。 |
| 情形二：  涉及多个分级地区时 | 以各分级地区内的开发建设用地面积占开发建设用地总面积之比作为权重，对相应的测算比例进行加权平均。 |  | m：涉及的分级地区数，下同；  rj：第j个分级地区的测算比例；  Sj：第j个分级地区内的开发建设用地面积，下同；  R跨区：跨多个分级地区改造的比例。 |
| 情形三：  涉及多个改造类型与多个分级地区时 | 先按表1中改造类型从左至右的顺序，依次以各改造类型用地面积与开发建设用地总面积之比作为权重，进行改造类型加权平均，计算出各分级地区的混合类型测算比例；再以各分级地区内的开发建设用地面积占开发建设用地总面积之比作为权重，对各分级地区的混合类型测算比例进行加权平均。 |  | rij：第i个改造类型在第j个分级地区的测算比例；  Rj:第j个分级地区的混合类型测算比例。  R混跨：混合多个类型同时跨多个分级地区改造的比例。 |
| 注：城中村（旧屋村）改造是指城中村用地、旧屋村用地的改造；旧住宅区改造是指国有已批住宅用地的改造；旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造是指国有已批工业用地、仓储用地、物流用地和城市基础设施及公共服务设施用地的改造；商业及其他旧区改造是指前述类型用地以外的其他权属清晰的用地（含历史用地处置后的用地）的改造。 | | | |

