

《市规划国土委关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（征求意见稿）

起草说明

根据市政府关于进一步规范我市城市更新工作管理的要求，为深入推进强区放权改革，提高规划管理依法行政水平，强化城市更新单元规划审批管理，严格城市更新单元规划容积率管控，我委起草了《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（征求意见稿，以下简称《通知》）。

一、起草背景及过程

自 2016 年《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令 第 288 号）及其实施意见颁布以来，我市施行城市更新工作改革已近两年。近期，按照市政府要求，我委对强区放权后城市更新单元规划审批情况进行了梳理。总体来看，各区已基本顺利承接相关业务，但也发现，各区在规划审查过程中存在部分与全市层面政策与标准不尽相符的情况。为强化全市层面的统筹协调，确保全市城市更新政策和标准的统一，根据市领导指示精神，针对上述情况，我委在充分调研的基础上，最终形成本《通知》（征求意见稿）。

二、《通知》主要内容说明

我市城市更新工作一直坚持规划先行、政策先行，目前

各审批环节均有相对完善的政策法规。为切实维护规划的刚性，确保一张蓝图干到底，在保障全市城市更新工作一盘棋的同时兼顾各区的发展需求，提出如下要求：

（一）各区（含新区）在城市更新单元规划审批时应严格执行全市统一的政策、标准及规则。

（二）在满足公共服务设施、交通设施和市政设施等各项设施服务能力、符合法定图则规划的用地主导功能和《深圳市城市规划与准则》等相关标准规范的前提下，对于重点城市更新单元以及紧邻深南大道且拆除用地面积为 8 万平方米以上的这两类城市更新项目，如需在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上增加建筑面积的，应按特定程序和要求进行审批。

1. 两类城市更新项目选择依据

（1）重点城市更新单元

重点城市更新单元由 2016 年出台的《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》提出，不同于一般城市更新项目，重点城市更新单元是由政府主导，以完善城市功能结构，优先落实城市公共配套设施和基础设施为主要目的，着重成片连片开发。因此，重点城市更新单元可作为特殊情形予以考虑。

（2）紧邻深南大道且拆除用地面积为 8 万平方米以上的城市更新项目

按我市相关规定，深南大道沿线等城市重要区位须加强城市设计研究，进行方案设计招标。鉴于深南大道是重要的景观大道，代表城市形象，沿线建筑应彰显深圳“设计之都”的特色。因此，相对一般更新项目，紧临深南大道的城市更新项目对城市景观影响力更大，可予以特别考虑。此外，8万平方米是目前我市城市更新项目平均用地面积，考虑到项目带动作用须具备一定规模，因此，用地面积按8万平方米确定。

2. 审批程序

上述两类城市更新项目应按特定程序审批，即由区政府（新区管委会）组织编制城市更新单元规划，并经充分论证、审查同意后，按程序公示并报建环委审议，最后报市政府审批。

3. 配套地价标准

对于在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上额外增加的建筑面积部分，按评估地价标准计收地价。