

## 拆除重建类城市更新单元人才住房和保障性住房配建比例测算表

序号	类别	基准比例	核增、核减比例计算公式	相关说明
1	项目配建基准比例	一类地区 20%； 二类地区 18%； 三类地区 15%。	—	1. 基准比例 $R_{基}$ 根据《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（深规土〔2016〕11号）确定，《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）另有规定的，从其规定，下同。 2. 项目拆除重建范围跨多个区域的，基准比例按各区域开发建设用地面积占总开发建设用地总面积比例加权平均确定。
2	核减	城中村用地 一类地区 8%； 二、三类地区 5%。	$r_{城} = R_{城} * S_{城} / S$	1. $r_{城}$ 指根据城中村用地面积确定的核减比例。 2. $R_{城}$ 指因存在城中村用地而产生的核减基数。项目拆除重建范围跨多个区域、涉不同核减基数的， $R_{城}$ 按各区域开发建设用地面积占总开发建设用地总面积比例加权平均确定。 3. $S_{城}$ 指拆除范围内城中村用地面积。 4. $S$ 指开发建设用地面积，包含按规定纳入的国有未出让零星用地面积，下同。 5. 拆除范围内城中村用地面积大于改造后开发建设用地总面积的， $r_{城} = R_{城}$ 。
	土地移交率	土地移交率超过 30%但不超过 40%，人才住房和保障性住房比例核减 2%； 土地移交率超过 40%，人才住房和保障性住房比例核减 3%。	$r_{移} = 2\% \text{ 或 } 3\%$	1. $r_{移}$ 指根据土地移交率确定的核减比例。 2. 土地移交率=（拆除范围用地面积+纳入的拆除范围外零星用地面积-开发建设用地面积）/拆除范围用地面积×100%

序号	类别	基准比例	核增、核减比例计算公式	相关说明
3	轨道站点 500 米范围内居住用地	3%	$r_{\text{轨}} = R_{\text{轨}} * S_{\text{轨}} / S_{\text{居}}$	1. $r_{\text{轨}}$ 指根据轨道站点 500 米范围内居住用地面积确定的核增比例。 2. $R_{\text{轨}}$ 指因轨道站点 500 米范围内存在居住用地而产生的核增基数。 3. $S_{\text{轨}}$ 指开发建设用地范围内轨道站点 500 米范围内居住用地面积。其中，居住用地面积指居住或其它包含居住的混合用地的面积，下同。 4. $S_{\text{居}}$ 指开发建设用地内总居住用地面积。
	拆除范围内旧工业区(仓储区)或城市基础设施及公共服务设施用地改造为住宅	15%	$r_{\text{工}} = R_{\text{工}} * (S - S_{\text{城中村、旧屋村用地}}) * \frac{S_{\text{工}}}{S_{\text{其他权属清晰的用地}}} / S$	1. $r_{\text{工}}$ 指根据旧工业区(仓储区)或城市基础设施及公共服务设施用地改造为住宅的面积确定的核增比例。 2. $R_{\text{工}}$ 指因存在旧工业区(仓储区)或城市基础设施及公共服务设施用地改造为住宅而产生的核增基数。 3. $S_{\text{城中村、旧屋村用地}}$ 指拆除范围内城中村、旧屋村用地面积。 4. $S_{\text{工}}$ 指拆除范围内国有已出让(划拨)的工业(仓储区)或城市基础设施及公共服务设施用地。 5. $S_{\text{其他权属清晰的用地}}$ 指拆除范围内除城中村、旧屋村用地外的其他权属清晰的用地(含历史用地处置后的用地)。
4	更新单元人才住房和保障性住房配建总比例(R)		$R = R_{\text{基}} - r_{\text{城}} - r_{\text{移}} + r_{\text{工}} + r_{\text{轨}}$	1. 项目改造前拆除范围内包含多种用地类别的，核增核减顺序为城中村、旧屋村、其他权属清晰用地、按规定纳入的国有未出让零星用地。当前几类用地之和大于开发建设用地面积时，后面的用地不再参与核算。 2. 拆除范围内土地权属及用地面积以《土地、建筑物信息核查意见的复函》为准。