一图读懂《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》

一、出台《配建规定》的必要性是什么？

根据国家关于规划建设保障性住房的相关要求，我市已批更新单元规划配建的用于销售的人才住房、共有产权住房等政策性住房需进行相应衔接调整。

二、出台《配建规定》的目的是什么？

《配建规定》是落实我市保障性住房建设要求，多渠道增加保障性住房供应的重要举措，是规范拆除重建类城市更新单元规划配建保障性住房的重要依据。有利于推动一批存量城市更新单元加快实施，促进城市更新渠道配建保障性住房的建设和供应。

三、本次《配建规定》主要内容有哪些？

一是落实国家对于保障性住房的要求，优先移交保障性住房用地。

二是合理控制城市更新单元公共利益负担，在《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》明确的基准配建比例基础上，适度降低保障性住房配建比例。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地区分类** | **移交保障性住房用地时配建比例** | | | **移交保障性住房时配建比例** | | |
| 城中村改造 | 商业、旧住宅区及其他旧区改造 | 旧工业区、仓储区或城市基础设施改造 | 城中村改造 | 商业、旧住宅区及其他旧区改造 | 旧工业区、仓储区或城市基础设施改造 |
| 一类地区 | 10% | 16% | 35% | 7% | 11% | 25% |
| 二类地区 | 8% | 14% | 33% | 5% | 9% | 23% |
| 三类地区 | 5% | 11% | 30% | 2% | 6% | 20% |

三是简化配建比例计算规则，按照本规定的配建比例一览表和一、二、三类地区空间范围图确定配建比例。

四是优化保障性住房建设空间引导。落实国土空间总体规划要求，对空间范围图进行了修订。

五是优化“工改保”项目的配建规则。实施主体可取得不超过城市更新单元总建筑面积45%的商品性质建筑面积，按照城市更新单元规划容积率折算确定用地面积，交由实施主体开发建设，其余用地无偿移交给政府。

六是明确已批规划的出售型保障性住房的转换规则。申报主体或实施主体可将出售型保障性住房建筑面积的40%调整为商品住房，其余60%按照城市更新单元规划居住用地的平均容积率折算成用地无偿移交政府。申报主体或实施主体也可将城市更新单元配建的出售型保障性住房建筑面积的50%调整为商品住房，其余50%调整为配租型保障性住房。

四、《配建规定》适用对象是什么？

《配建规定》施行之日起，规划未审批通过的，城市更新单元保障性住房配建应按照本规定实施。规划已审批通过但尚未签订国有建设用地使用权出让合同的，城市更新单元保障性住房配建可参照本规定实施。