一图读懂《关于规范城市更新实施工作的若干意见》

3月25日，深圳市住房和建设局印发了《关于规范城市更新实施工作的若干意见》（以下简称《若干意见》），自4月9日开始施行，现就《若干意见》解读如下：

一、出台《若干意见》的目的是什么？

《若干意见》针对我市存量城市更新项目面临的共性问题，在我市现行城市更新法规、规章和政策文件框架下，从计划统筹、规划优化、用地管理、税收优惠、融资支持、提高效率、促进实施等方面对现有政策进行细化和完善，加快推进项目实施。

二、《若干意见》的适用对象是什么？

《若干意见》适用于按照《深圳市经济特区城市更新条例》实施的拆除重建类城市更新项目。

三、计划管理方面有哪些具体的措施？

一是从源头进行供需节奏把控，审慎审批新增城市更新单元计划。

二是统一实行城市更新单元计划有效期管理。

三是明确城中村改造项目的新旧政策衔接。

四、在规划管理方面有哪些具体的支持措施？

在严格落实国土空间规划、分区规划的指标传导和空间管控要求，落实《深圳市城市规划标准与准则》的前提下，可正向优化城市更新单元规划：

一是可以减少规划商业类建筑面积，促进商业、办公房地产市场健康发展。

二是对于具备实施条件、未批规划的城中村改造项目，允许结合现状建设情况合理确定规划容积。

三是合理配置城市更新项目的公共利益用地和公共配套设施。

五、在税收优惠方面有哪些具体的支持措施？

一是符合条件的城市更新项目可依法申请享受税收优惠减免。

二是明确通过引入第三方承接的项目的税收优惠政策，调动承接主体积极性。

六、在融资方面有哪些具体的支持措施？

一是探索“开发企业+融资平台（投资方）+银行+施工企业”多方监管方式，避免资金重复监管。

二是支持金融机构对条件成熟项目提供信贷服务，鼓励已对项目融资贷款的金融机构参与项目处置，支持金融机构提供针对第三方承接项目的配套金融服务。

七、在促进项目实施方面有哪些具体举措？

一是项目申报主体可以申请重新划定或者优化城市更新单元拆除范围。

二是可由政府依法组织对更新单元拆除范围内公共利益用地进行房屋征收。

三是借鉴兄弟城市经验，探索建立房票制度，推动多元化安置补偿。