**深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则**

**（征求意见稿）**

第一条 为指导棚户区改造专项规划审查工作，规范棚户区改造项目规划容积率的核算方法，依据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）和《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）及相关法律法规，制定本规则。

第二条 本规则适用于深圳市行政区域内棚户区改造项目专项规划容积率的核算。

第三条 棚户区改造项目内人才住房建设基准比例（以下简称“基准比例”）是指人才住房建筑面积占住宅建筑面积比例的底线要求，按下表确定基准比例：

棚改项目人才住房建设基准比例表

|  |  |
| --- | --- |
| **旧居住区现状容积率** | **基准比例** |
| FAR现状＜1.5 | 50% |
| 1.5≤FAR现状＜2.0 | 40% |
| 2.0≤FAR现状 | 30% |

第四条棚户区改造项目规划容积（以下简称“规划容积”）是指棚户区改造项目内开发建设用地各地块规定建筑面积之和，包括地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。其中，地下规定建筑面积是指除地下车库、设备用房、民防设施、公共通道之外的地下建筑面积。

规划容积由基础容积、转移容积、奖励容积三部分组成。规划容积按下式计算：

FA≤FA基础+FA转移+FA奖励

棚户区改造项目内开发建设用地（以下简称“开发建设用地”）是指项目中规划用于建设回迁住房、人才住房等用途的单一用地性质的居住用地。

棚户区改造专项规划容积率是指规划容积与开发建设用地面积的比率。

棚户区改造项目基础容积率是指基础容积与开发建设用地面积的比率。

第五条 基础容积是指开发建设用地各地块基础容积之和。

地块基础容积按照《深标》密度分区与容积率的有关规定进行测算。

与拟改造旧住宅区相邻的零散非住宅类宗地纳入棚户区改造项目范围的，按照居住用地计算基础容积率。纳入的零散非住宅类宗地总面积不超过棚户区改造项目拆除范围用地面积的10%，且单个地块面积应小于3000平方米。

第六条 转移容积是指因棚户区改造项目内独立占地的公共服务设施、市政交通设施、历史文化保护、绿地公共空间系统等公共利益制约而转移的容积部分。以上述用地的用地面积与棚户区改造项目基础容积率的乘积作为转移容积。

第七条奖励容积是指为了鼓励合理提高人才住房建设面积，保障公共设施、回迁商业、配套商业等需求的落实进行奖励的容积。

奖励容积包含以下五部分内容：

（一）当基础容积和转移容积中人才住房建设比例未达到项目对应的基准比例要求时，应增加人才住房建筑面积，增加的建筑面积计入奖励容积。

（二）在达到基准比例要求的基础上，各区可结合项目条件，基于自身人才住房建设任务，可适当增加人才住房建筑面积。增加部分的人才住房建筑面积计入奖励容积，奖励为可售的人才住房。

（三）按法定规划及《深标》等要求落实的附建式配套设施建筑面积（包括公共服务设施、交通设施及市政设施等），计入奖励容积。

（四）除回迁商业外，棚户区改造项目可结合实际需求建设配套商业。其中项目位于城市轨道交通建设规划的地铁线路站点出入口500米范围内的，配套商业建筑面积不超过基础容积的30%；位于上述地区之外的，配套商业建筑面积不超过基础容积的15%。回迁商业和配套商业建筑面积计入奖励容积，且作为商业用途部分的总建筑面积应当符合《深标》中关于单一用地性质的混合使用的相关规定。

（五）市人民政府规定的其他奖励情形。

上述奖励容积之和应不超出基础容积的30%，其中本条第二款第（一）项所核算的奖励容积部分可不受本款限制。

第八条 除附建式公共设施建筑面积外，开发建设用地的规划容积率应符合密度分区居住用地容积率上限要求。

第九条棚户区改造项目的容积率核算除满足本规则要求外，还应满足公共服务设施、交通设施、市政设施承载能力及特色风貌区、生态敏感、核电防护、地质安全、机场限高等特定要求；无法满足的，应适当降低。

规划容积在核算及技术论证的基础上拟定，并按法定程序批准确定。

第十条 市人民政府另有规定规划容积可适当提高的其他情形，应按照相关规定程序批准确定。

第十一条 本规则发布之日前已通过市住房建设主管部门或区人民政府（新区管委会）审批通过的棚户区改造项目可按照原方案实施。

第十二条 本规则自XX年XX日XX日起生效，有效期三年。