**深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则**

**（征求意见稿）起草说明**

科学合理确定棚改功能和容积率测算，指导规划审查，规范棚改工作，我局组织起草了《深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则（征求意见稿）》（以下简称《核算规则》），现将起草情况说明如下：

**一、起草背景和必要性**

党的十九大报告中指出：提高保障和改善民生水平，让改革发展成果更多更公平惠及人民。习近平总书记指示应加强社会保障体系，加快多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。为了遵循党中央的重要指示，同时更加高效地推进棚改工作，国家住建部多次强调，未来在加大推进棚改配套基础设施建设力度的同时，依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。

我市在充分落实中央重要精神导向的基础上结合深圳特点，对棚改政策进行再地化创新性应用。陆续出台了《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）、《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》等政策文件和技术规定，就政策适用范围、搬迁安置补偿和奖励标准、实施主体选择、工作流程等核心问题作出了规定，但对项目开发建设可行性影响最大的开发强度（容积率指标）的确定，尚未出台相关政策和技术指引，导致项目实际操作存在科学性、公平性不足的问题，需要细化补充。强区放权以来，各区对出台相关文件解决棚改项目容积率核算问题，科学有序推进棚改项目实施的需求日益增加。

同时深圳市两个“居住”问题较为突出，一方面老旧住宅区无法继续满足城市规划建设需要和居民的生活需要，亟需改造和完善居住功能，另一方面人才住房和保障性住房建设筹集困难，尤其目前原关内中心区人才轮候库缺口较大。并且棚户区改造涉及拆迁安置需要投入较大规模资金，改造成本高，部分项目人才住房和保障性住房得房率低。棚户区改造是我市改善旧住宅区居住环境、解决人才住房和保障性住房的重要渠道，因此急需完善棚改的相关政策和技术指引，以形成指引棚改强力推进的系统政策储备。其中，容积率测算规则是不可缺少的一环。

《深圳市棚户区改造专项规划容积率核算规则（征求意见稿）》（以下简称《核算规则》）的制定能够通过科学合理地确定容积率核算规则合理提高人才住房和保障性住房的配建规模、推进片区公共设施完善以及规范商业配套建设比例；成为有关政府部门指导规划审查，规范棚改工作的重要技术规则。

**二、起草原则**

**（一）合法合规，坚持国家棚改政策导向**

李克强总理在国务院常务会议上曾强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。” 住房城乡建设部等六部委办公厅联合下发的《关于申报2019年棚户区改造计划任务的通知》指出“严禁将房地产开发、城市基础设施建设等项目打包纳入棚改”。《核算规则》以改善旧住宅区居住环境，增加人才住房和保障性住房配建规模为目标，全面落实国家推进棚户区改造的基本导向。

**（二）科学合理，衔接我市相关规范要求**

《核算规则》以《深标》为基础，衔接其密度分区与容积率基本框架，结合棚改项目的特点，对容积率核算方法进行细化。按照《深标》关于密度分区的相关规定，明确了棚改项目规划容积的上限要求。

**（三）量质并举，完成保障房建设任务**

规则制定根据宝地宝用、保量保质推进棚改项目，助力全市人才住房和保障性住房建设任务完成的原则，在参考《关于进一步加强城市更新实施工作的暂行措施》、《关于完善人才住房制度的若干措施》等有关人才住房和保障性住房配建规定的基础上，确定了棚改项目人才住房和保障性住房配建规模的下限比例，并通过容积奖励等规则鼓励适当地提高人才住房和保障性住房配建规模。

**三、主要内容**

**（一）关于《核算规则》的适用范围**

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。

**（二）关于棚改项目内人才住房和保障性住房建设基准比例**

为了保障棚改项目人才住房和保障性住房建设任务的落实，《核算规则》明确了棚改项目人才住房和保障性住房建设建筑面积占住宅建筑面积比例的下限要求，即棚户区改造项目内人才住房和保障性住房建设基准比例（以下简称“基准比例”）。基准比例的设置按照“现状容积率低多配、现状容积率高少配”的原则进行制定。旧住宅区现状容积率小于1.5的，基准比例为50%；旧住宅区现状容积率大于等于1.5且小于2的，基准比例为40%；旧住宅区现状容积率大于2的，基准比例为30%。

由于专项规划阶段无法确定回迁物业（含回迁住宅、回迁商业等）的准确规模，专规阶段核算容积率按满足棚改政策下的最大回迁量进行计算。

**（三）关于棚改项目容积率的核算方法**

**1. 明确棚改项目规划容积的组成结构**

棚改项目的容积组成结构衔接了《深标》的地块容积计构成要素，规定：**棚改项目规划容积≤基础容积+转移容积+奖励容积。**《核算规则》在结合目前上位政策的棚改导向以及我市棚改项目工作的实际情况的基础上，另行制定了各部分组成的相关规定。

2. **关于基础容积的核算**

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。为了更加明确棚户区改造功能为居住的工作导向，《核算规则》同时规定了需要纳入棚改项目并且符合纳入要求的与拟改造旧住宅区相邻的零散非住宅类宗地，**按照居住用地计算基础容积率**。

**2．关于转移容积的核算**

《核算规则》在《深标》关于转移容积内容的基础上，为了更加简明棚改项目转移容积的核算及确保体现居住导向，明确了棚改项目的转移容积应当为**项目内独立占地**的公服设施、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而转移的容积部分，并且规定所有的转移容积全部作为住宅建筑面积。

**3.关于奖励容积的核算**

奖励容积的制定一方面是为了保障棚改项目完成《核算规则》所规定的人才房和保障性住房的基准建设比例要求，同时鼓励各区在满足市政设施承载力、交通设施等特定要求的前提下，适当增加人才住房和保障房建筑面积；另一方面是为了保障棚改项目公共配套设施的落实以及基本的配套商业需求，以保证项目宜居性和片区活力。

奖励容积包括五个部分内容：为完成项目人才房和保障性住房基准建设比例要求需进行增配的建筑面积、在完成基准比例要求的前提下增加的人才住房和保障性住房、回迁商业及配套商业建筑面积、按法定规划及《深标》等要求落实的附建式公服设施等建筑面积以及符合其他规定的奖励建筑面积。其中回迁商业及配套商业奖励容积部分，《核算规则》根据项目地块不同的交通区位条件对配套商业建筑面积的上限规模以及商业建筑面积总和进行了明确。

另由于城市轨道交通建设规划的地铁线路站点设计的时序差异，其中现状站点及相关部门已明确出入口的站点按站点出入口500米范围进行核算，其他出入口未明确的站点则以规划站台几何中心作为计算圆心。

**（四）关于棚改项目容积率的确定及特殊说明**

根据《深标》中关于政策性住房用地在特定情况下可适当提高地块容积率的规则，同时避免棚改项目由于过度提高人才住房和保障性住房建设规模而导致过高的开发强度，《核算规则》明确了**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。**

规划容积需按法定程序批准确定，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。

四、政策亮点

本次《核算规则》制定亮点主要包括几方面：

**（一）全面落实以居住功能为改造方向的棚改导向，明确了棚改项目开发建设用地的单一用地性质的居住用地属性**。《核算规则》关于棚改项目开发建设用地（以下简称 “开发建设用地”）的规定遵循《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》中关于棚改项目用地范围的相关规定，进一步明确了开发建设用地为项目中规划用于建设回迁住房、人才住房和保障性住房等用途的单一用地性质的居住用地。

**（二）既反映棚户区改造的工作导向和实际需求，又遵循《深标》等政策的相关规定。**本规则参考既有政策对人才住房和保障性住房配建的有关规则，结合棚改项目对实际人才房和保障性住房需求，在理论模型测算和实例验证的基础上规定了棚改项目人才房和保障性住房的基准配建比例，以保障棚改项目得房率底线的要求。棚改项目的规划容积组成结构衔接了《深标》地块规划容积测算的组成要素，同时另行制定了各组成要素的测算规则。

**（三）强化规划引导，控制棚改项目规划容积率上限。**为了更好落实《深标》对全市开发强度的统筹管控，避免棚改项目过度追求人才住房和保障性住房配建规模而产生其他方面不良影响，《核算规则》明确规定了棚改项目规划容积上限要求。