附件2：

《关于〈深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定〉第八条补充规定的通知》起草说明

为进一步完善我市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查工作,推动历史遗留城中村、旧屋村城市更新项目的实施，我局起草了规范性文件《关于〈深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定〉第八条补充规定的通知》（征求意见稿）（以下简称《通知》）。根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》和《广东省人民政府办公厅关于进一步加强行政机关规范性文件监督管理工作的意见》（粤府办〔2014〕32号）有关要求，就文件制定事宜做说明如下：

**一、起草背景**

《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（深规划资源规〔2019〕1号，以下简称《审查规定》）自2019年2月1日施行以来，对规范我市城市更新单元规划容积审查发挥了积极作用。其中，为保持政策的延续性，解决历史项目问题，《审查规定》第八条规定，对于2016年12月28日之前经市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议通过更新计划（含调整计划），且现状容积率不低于2.5的城中村、旧屋村城市更新项目，可适用净拆建比参考值对规划容积进行校核。该规定实施以来，已解决了大部分已立项的历史遗留城中村、旧屋村项目难以实施的问题。但也有部分区反映存在部分项目按照《审查规定》确定的容积率经济可行性差，项目难以推动。

为进一步加快推动历史遗留城中村、旧屋村项目的实施，按照市政府关于全市重大项目复工开工相关工作部署，我局起草了本《通知》，结合实际情况对现行政策做了进一步补充完善，为各区政府（新区管委会）实事求是解决历史问题提供政策路径。

**二、主要内容**

（一）对于满足《审查规定》第八条其他规定条件，2016年12月28日之前已经市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议通过更新计划（含调整计划），城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例不低于70%，但现状容积率不足2.5的城中村、旧屋村项目，经区政府（新区管委会）研究认定按照《审查规定》测算的规划容积难以实现项目经济利益平衡，但确有继续改造必要，且经区政府（新区管委会）组织论证片区公共服务设施、交通设施、市政设施承载力满足要求的，区政府（新区管委会）在审查更新单元规划时可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素，参照《审查规定》第八条规定的净拆建比参考值对其规划容积进行校核。

（二）城市更新项目规划容积的确定应保证居住生活环境宜居适度，按照生态文明建设要求，打造宜居社区。

（三）本补充规定发布之日前已通过市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议并公示的城市更新单元规划（含已获批准的城市更新单元规划），不适用本补充规定。

特此说明。