**深圳市拆除重建类城市更新项目**

**清退用地处置规定**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为了进一步规范我市拆除重建类城市更新单元（以下简称“城市更新单元”）拆除范围内清退用地处置工作，推进城市规划实施，根据广东省“三旧”改造和我市城市更新有关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定所称清退用地，是指已完成征转及补偿手续，因规划实施等原因，经批准纳入城市更新单元计划，由城市更新项目实施主体负责清退的国有未出让用地。

本规定所称更新用地，是指城市更新单元拆除范围内除清退用地以外的其他用地。

清退用地经处置后纳入政府储备的经营性用地不小于3000平方米的，可适用本规定。

清退用地上建筑物、构筑物及附着物被依法没收的，不得适用本规定。

**第三条** 清退用地范围内的经济关系由实施主体自行理清，地上建筑物、构筑物及附着物由其自行拆除、清理，所有清退用地应当无偿移交给政府。

**第四条** 城市更新单元拆除范围内用于建设城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目等的独立用地（以下简称公共利益用地）由更新用地和清退用地共同承担。

**第五条** 在城市更新单元拆除范围内公共利益用地面积不减少的前提下，更新用地承担的公共利益用地面积可按照其占拆除范围用地面积的比例进行核算，并予以适当核减。具体如下：

 清退用地面积

1. 核减量=—————————\*拆除范围内的公共利益用地面积

 拆除范围用地面积

（二）核减量不得超过清退用地面积的30%。

（三）更新用地涉及历史用地处置的，按照《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》中附表1相关规定应当纳入政府土地储备的处置用地不参与核减。

**第六条**出让给实施主体进行开发建设的用地面积不得大于更新用地范围内手续完善的各类用地及可以一并出让给实施主体的零星用地的总面积。开发建设用地转移容积按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（以下简称《容积率审查规定》）第五条规定计算。即：

（一）转移容积=（更新用地实际土地移交面积-更新用地基准土地移交面积）\* 城市更新单元基础容积率。

（二）当更新用地实际土地移交面积大于更新用地基准土地移交面积时，转移容积=0。

（三）当城市更新单元具有《容积率审查规定》第五条第（一）点第二款和第（二）点所述情形时，可按照《容积率审查规定》另行增加相应转移容积。

**第七条** 清退用地的转移建筑面积，可转移至出让给实施主体进行开发建设的用地，具体如下：

转移建筑面积=（核减量-清退用地面积\*15%）\*城市更新单元基础容积率。

**第八条**根据规划统筹需要，清退用地可在城市更新单元范围内腾挪或置换。

**第九条** 清退用地范围内超出其承担公共利益用地面积的部分应规划为经营性用地，具体功能依据法定图则等上层次规划研究确定。

**第十条** 分期实施的城市更新项目，应当优先落实经处置后无偿移交政府的清退用地。

**第十一条** 本规定自发布之日起施行。原《深圳市城市更新清退用地处置规定》（深规土〔2015〕671号）同时废止。