附件：

公开征求意见采纳情况表

| **序号** | **意见内容** | **意见提出人** | **意见处理** | **情况说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 关于明确城市更新项目转移和奖励建筑面积分配规则的请示强区放权后,城市更新项目的容积率核算严格按照《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引(试行)》(以下简称“《指引》”)来确定。项目规划的建筑面积由基础建筑面积、转移建筑面积和奖励建筑面积三部分构成。《指引》中仅规定了转移建筑面积的计算方法,对于城市更新项目中涉及多个不同用地性质的开发建设用地情况,未明确转移和奖励建筑面积在各开发建设用地之间的分配规则。恳请贵局根据实际情况出台关于城市更新项目中转移和奖励建筑面积的分配规则。以保障项目实施主体的根本利益,从而提高项目实施主体承担公共利益的积极性,以提高审批效率。 | 深圳市城市更新开发企业协会 | 采纳 | 已将第七条相关表述优化调整为：为保障全市住房供应、促进职住平衡，城市更新单元规划含规划居住功能的，在符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》），且不改变城市更新单元主导功能及规划地块混合用地性质的前提下，转移容积、奖励容积在更新单元开发建设用地内统筹安排，并应优先安排居住功能。 |
| 2 | 将远期实施地铁线路站点纳入容积率修正范围的建议《深圳市城市规划标准与准则》局部修订(第4章密度分区与容积率)修订说明提出:“车站远期实施的地铁线路站点原则上不考虑修正,已建、在建及经国家发改委批复的轨道线路站点可纳入修正。”目前,深圳市轨道交通快速发展,为地铁站点为核心的TOD开发模式,对促进土地集约及复合利用、创造疏密有致的城市空间、带动周边地区发展等方面发挥着重要作用。且城市更新项目实施时序较长,部分项目的开发建设甚至远滞后于周边规划地铁线路的批复及实施,为充分发挥轨道交通对城市的积极作用,促进轨道交通建设与城市更新形成合力,建议将远期实施的地铁线路站点纳入修正范围。 | 恒大地产集团 | 解释 | 本《规定》与《深标》衔接，关于地块基础容积率轨道修正系数及适用情形由《深标》局部修订具体明确。 |
| 3 | 更新政策容积率限制与外部移交用地转移容积计入项目容积率的冲突问题及建议《审查规定》第五条第(二)款提出:“根据《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》可转移至城市更新单元开发建设用地范围内的建筑面积作为城市更新单元拆除用地范围外的转移容积进行核算。《深圳市城市规划标准与准则》局部修订(第4章密度分区与容积率)条文草案,以及各区相关区域规划、上位规划导引等规划文件对更新项目开发强度有上限及其他限制要求,外部转移用地容积叠加后,项目开发强度将有可能突破这些限制要求。为促进城市基础设施、公共服务设施的建设,企业愿积极响应政策,主动承担相关责任,同时,需保障企业的合理利益,实现利益平衡,建议更新项目计入外部移交用地转移容积后,以实际测算容积率为准,避免容积率上限及其他限制条件对项目实施造成影响。 | 解释 | 《深标》的容积率上限是考虑日照、通风、采光条件、公共服务设施及交通市政设施承载能力等因素综合确定的，在保障宜居宜业的城市整体环境等方面发挥重要作用，因此在具体规划编制、城市建设等方面不宜突破。 |
| 4 | 将开发建设用地中提供架空层或建筑室内空间并经核准作为公共空间的纳入建筑面积奖励范围的建议深圳市土地资源缺乏与公共空间需求增大的矛盾日益凸显,为促进城市公共空间的多渠道供给,提高开发企业提供公共空间的积极性,同时加强城市更新项目空间上的开放和融合。建议将开发建设用地中提供架空层或建筑室内空间并经核准作为公共空间的纳入建筑面积奖励范围。 | 解释 | 我委鼓励开发项目提供多种类型的公共空间，按照《深圳市建筑设计规则》，架空层等公共空间已作为核增建筑面积，为规范管理，进一步加强规划对建筑空间公共使用属性的引导，本《规定》不再另行作为奖励容积。 |
| 5 | 将历史风貌区纳入奖励容积范畴的建议建议将第六条第(四)款改为:“城市更新单元范围内,保留已纳入市政府公布的《深圳市历史建筑名录》或主管部门认定有保留价值的历史建筑或历史风貌区但不按照第五条(一)要求移交用地的,按保留建筑的建筑面积及保留构筑物的投影面积之和1.5倍面积作为奖励容积。历史建筑或历史风貌区修缮及整治实施方案应与城市更解决基建、构筑物的活化和综合整治责任及费用。” | 解释 | 本《规定》明确，对于移交产权的历史风貌区，增加相应转移容积。 |
| 6 | 扩大《审查规定》第八条适用范围的建议《审查规定》第八条提出对于2015年8月27日之前已批准列更新计划的城中村、|旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素,在同时满足现状容积率不低于2.5和合法用地比例不低于70%的情况下,可按净拆建比进行规划容积校核。但目前有些于2015年8月27日之后纳入更新计划的项目,现状容积率超2.5,如按政策测算经济很难平衡,项目无法顺利推进,但该片区更新意愿强烈,且亟需通过城市更新来补充和完善片区公共设施。因此建议去掉2015年8月27日之前纳入更新计划的时间限制。 | 部分采纳 | 考虑文件政策的衔接性及结合公众和各区政府反馈的实际情况，本《规定》将对具体时间节点予以进一步研究。 |
| 7 | 建议增加对70个历史遗留项目容积率测算方法《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》中提到要继续推进70个旧城旧城改造项目,然而对于70个历史遗留项目如何来界定其合法用地比例,否需要做历史用地处置无明文规定,合法用地比例接影响到项目规划容积的测算,导致一些历史遗留项目无法顺利推进。 | 解释 | 关于70个历史遗留项目的规划容积测算与一般城市更新单元项目一致，执行统一规则。除权属清晰外其余用地的处理方式依据暂行措施及历史用地处置相关规定确定。 |
| 8 | 建议优化对临路的界定《深圳市城市规划标准与准则条文说明》4.2.8条对周边道路解释为:“周边城市道路指地块直接相邻的、车行道在2条以上的支路、次干路和主干路。地块可容纳的开发强度与交通条件非常密切,毗邻道路愈多,交通条件越优越,可支撑更高的容积率开发。对于临快速路辅道的地块,如具备开车行出入口的条件,也应纳入修正范畴。 | 解释 | 本《规定》与《深标》衔接，关于地块基础容积率道路修正系数及适用情形由《深标》局部修订具体明确。 |
| 9 | 关于布吉金稻田片区更新单元三期增加民办学校适用《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定(征求意见稿)》的报告我公同请求在《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定》第十三条增加:因城市发展需要增配非营利性民办学校公共设施时，产权归建设单位，地价按产业地价缴纳，50%学位为公办学位统筹。 | 深圳市世纪百合房地产开发有限公司 | 解释 | 增加非营利性的民办学校此类公共服务设施的，相关产权及地价计收按照我市相关规定或市政府明确要求执行。 |
| 10 | 关于混合用地各类建筑功能比例修改建议我们建议取消混合用地基础容积率测算中各类建筑功能比例取值规定，而建议按市场供给需求规律对基础容积中各类建筑占比进行取值，鼓励居住建筑功能优先按高限取值；  | 中信置业深圳公司 | 部分采纳 | 1.本《规定》第四条（二）固定各功能用地性质的测算系数，目的为加强规划引导，增加居住供应。2.将结合项目实际情况对相关测算系数进一步研究。3. 本《规定》第四条（二）是对混合用地容积测算方法进行明确，其中所采用系数为测算参数，而非实际混合功能建筑面积比例，其比例仍应按《深标》相关规定确定。 |
| 11 | 同时为了保障全市住宅供应，建议在商业中增加“商务公寓”的比例，通过从商业指标中增加类住宅建筑的途径实现职住平衡，建议商务公寓鼓励按50%比例取值，不仅增加人才公寓，同时又规避了城市更新单元主导功能的调整。 | 解释 | 关于商业中的商务公寓比例，《深标》中有明确规定，应按照《深标》执行。 |
| 12 | 关于奖励容积部分规划的修改建议我们建议保障房、人才公寓的奖励不划入项目奖励容积之和，除此之外其他奖励容积之和调整为不应超出基础容积率的15~20%。 | 解释 | 本《规定》鼓励配建政策性住房，按第六条第（六）款规定：配建人才住房、保障性住房、人才公寓所核算的奖励容积超出基础容积20%的部分可不受30%的上限限制。但是，在配建政策性住房的同时，还应避免居住用地开发强度过高，保障城市宜居环境水平，满足基础设施、公共设施承载力的要求。 |
| 13 | 《征求意见稿》第八条规定:2015年8月27日之前已批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。在同时满足以下条件的情况下，可按照表1的净拆建比参考值对规划容积进行校核。（一）拆除范围内现状容积率不低于2.5，现状建筑面积以经市规划国土委地籍测绘大队确认的测量结果为准；（二）城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例原则上不低于70%。我们村的草莆城中村项目现状容积率超过2.5,按照容积率测算规则测算的容积率是肯定实施不下去。本着实事求是的原则,只能按照拆建比的规定进行测算。但我们村的项目合法权属用地比例约占64%(还不全是城中村、旧物村用地),建议将第二个条件“城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例原则上不低于70%”修改为“合法用地占拆除范围用地的比例原则上不低于60%”或修改为“在贡献率超过30%的前提下,合法用地占拆除范围用地的比例原则上不低于60%”或修改为“城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例原则上不低于60%”。 | 深圳市草莆新屋吓实业股份合作公司 | 解释 | 一般城市更新项目可根据本《规定》测算规则满足经济可行性，拆建比仅限于特定情形。2016年12月28日市规划国土委颁布“关于适用《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》第七条规定的通知”在充分研究论证的基础上结合实际项目的住房回迁、项目可实施性等多方面因素细化了适用范围及相关标准，本《规定》仍沿用城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例不低于70%的适用条件。 |
| 14 | 按照《审查规定》第十三条，我司项目属于不可调整规划容积的情形，但在原关内地区，诸如此类超高土地贡献率以及贡献片区急缺的独立占地设施的项目并不多见。因此，为了综合平衡各方利益，弥补片区设施缺口，加快推进项目实施，我司对《审查规定》提出如下建议：对于超高土地贡献率以及贡献片区急缺的独立占地设施的并且未取得规划最终批复的项目，综合考虑项目公共利益、可实施性，给予相应的规划容积调整条件。 | 深圳市美泰投资有限公司 | 解释 | 规划容积调整应符合第十三条、十四条规定情形。 |
| 15 | 我司认为按2015年8月27日作为划断时间点极其不合理，理由如下：鉴于此，我司建议贵委在充分考虑城市更新合作对象选定周期长、影响面广的前提下，适当放宽对政策节点划断的限制，为广大的股份合作公司的发展留下一片空间，为广大村民及后代留下一条生路。 | 深圳市罗芳实业股份有限公司 | 采纳 | 考虑文件政策的衔接性及结合公众和各区政府反馈的实际情况，本《规定》将对具体时间节点予以进一步研究。 |
| 16 | 我司及村民代表强烈建议将《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定（征求意见稿）》（以下简称《审查规定》）的第八条款：“2015年8月27日之前已批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。… …可按照净拆建比参考值对规划容积进行校核。” 调整为：“2016年12月28日之前已召开并通过城市更新工作领导小组会议批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。… …可按照净拆建比参考值对规划容积进行校核”。 | 深圳市布心实业股份有限公司 | 部分采纳 | 考虑文件政策的衔接性及结合公众和各区政府反馈的实际情况，本《规定》将对具体时间节点予以进一步研究。 |
| 17 | 建议将《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定（征求意见稿）》（以下简称《审查规定》）的第八条：“2015年8月27日之前已批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。… …可按照净拆建比参考值对规划容积进行校核。” 调整为：“2016年12月29日（含当天）已召开并通过城市更新工作领导小组会议批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。… …可按照净拆建比参考值对规划容积进行校核”。 | 深圳市上下屋股份合作公司、深圳市石岩田心股份合作公司 | 部分采纳 | 考虑文件政策的衔接性及结合公众和各区政府反馈的实际情况，本《规定》将对具体时间节点予以进一步研究。 |
| 18 | 关于《审查规定》第六条第（三）条款提出：“依据已批法定规划城市设计要求，… …经核准设置24小时无条件对公众开放的地面通道、地下通道、空中连廊，… …按其对应投影面积的1倍作为奖励容积。”此条款界定的“已批法定规划”主要包括城市总体规划、分区规划与法定图则，各类规划对城市设计的编制深度各有差异，其中与城市更新项目关系最直接的当属法定图则。作为早期已实现市域范围全覆盖的法定图则，部分地区的法图修编远远滞后于城市发展的变化，尤其近几年伴随交通规划的与时俱进与轨道建设的如火如荼，相对静态的法定图则与持续动态发展的轨道交通规划脱节甚远。同时，冗繁的法定图则修编程序固化了其无法及时顺应变化的停滞性，必然导致法定图则中的城市设计内容对城市更新专项规划的有效指导少之又少。故建议调整第六条第（三）条款为：“依据更新专项规划要求的城市设计，经核准设置24小时无条件对公众开放的地面通道、地下通道和空中连廊，按其对应投影面积的1倍作为奖励容积”； | 深圳市京基房地产股份有限公司 | 部分采纳 | 已将本《规定》第六条（三）表述调整为：城市更新单元内，为连通城市公交场站、轨道站点或重要的城市公共空间，经核准设置24小时无条件对公众开放的地面通道、地下通道、架空连廊，并由实施主体承担建设责任及费用的，按其对应投影面积的1倍作为奖励容积。 |
| 19 | 关于《审查规定》第五条第（一）条款提出：“涉及以下类型的移交用地，按该类型移交用地面积与基础容积率乘积的0.3倍再予增加转移容积：… …九年一贯制学校按其用地面积2/3作为初中用地面积进行计算。”在与各区教育部门的工作接触中，各区教育局会根据实际学位情况对小学、初中的学位进行调剂。简而言之，更新规划审批只要核定符合国家及我市相关设计标准及规范的教育设施物理空间，具体校舍的使用方式可由教育局根据学位布局要求进行动态调配。故《审查规定》第五条第一款“九年一贯制学校按其用地面积2/3作为初中用地面积进行计算”的转移容积方式存在“过度安排”的导向。建议对此条文调整为：“在符合国家及我市相关设计标准及规范的前提下，初中和九年一贯制学校的移交用地，均按照该类型移交用地面积与基础容积率乘积的0.3倍再予增加转移容积”； | 采纳 | 已将本《规定》第五条（一）第1点相关表述优化调整为：在符合国家、广东省及深圳市相关设计标准及规范的前提下，在法定规划的基础上额外落实或扩大片区所需的小学、初中及九年一贯制学校用地的（按扩大用地面积进行计算）。 |
| 20 | 关于《审查规定》第六条第（四）条款提出：“城市更新拆除用地范围内，保留已纳入市政府公布的《深圳市历史建筑名录》或市主管部门认定有保留价值的历史建筑… …,按保留建筑的建筑面积及保留构筑物的投影面积之和1.5倍面积作为奖励容积。”除了拆除范围内的历史建筑，应对古树等具有历史文化价值的景观事物进行保留，并给予一定的奖励，建议对以上条文补充调整为：“按保留建筑的建筑面积及保留构筑物的投影面积之和1.5倍面积，以及保留古树的树冠投影面积作为奖励容积”； | 解释 | 根据《深圳经济特区绿化条例》，对古树名木已有明确保护要求及监管措施，应按相关法律法规要求落实其相关保护责任。 |
| 21 | 建议对《审查规定》的第八条调整为：“2016年12月28日之前已召开并通过城市更新工作领导小组会议（以会议时间为准）批准列入更新计划的城中村、旧屋村规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素。… …可按照净拆建比参考值对规划容积进行校核”。此外，市规土委于2018年5月21日发布了《关于开展城中村更新模式分区划定工作的通知》，提出了全市范围内城中村分区划定规模的要求。此通知从政策层面实际上已对全市的城中村拆除重建项目进行了有效的总量控制，以及对后续各区城中村的计划立项实施了精确调控与管理，足以确保城中村更新的总量控制和空间分布要求。 | 部分采纳 | 考虑文件政策的衔接性及结合公众和各区政府反馈的实际情况，本《规定》将对具体时间节点予以进一步研究。 |
| 22 | 审查规定中第五条对于基准土地移交率的释义由“拆除范围用地面积大于10000平方米的城市更新单元，按照15%或3000平方米与拆除用地面积的比率的高值取值;拆除范围用地面积小于10000平方米的城市更新单元按照30%取值;”经研究，我司现提出如下建议及意见: 建议一：调整为“拆除范围用地面积大于10000平方米的城市更新单元，按照15%取值且移交用地不小于3000平方米；拆除范围用地面积小于10000平方米的城市更新单元按照30%取值；”调整前，拆除范围用地面积在10000平方米与20000平方米的城市更新单元，移交用地超过3000平方米才可计转移容积；调整后，移交用地超过拆除范围15%的部分可计转移容积。建议二：拆除用地规模大于10000平方米且小于20000平方米的城市更新单元，可供无偿移交给政府的独立用地应当不小于3000平方米，超出拆除范围15%的用地面积与基础容积率的乘积作为转移容积；移交的未计转移容积的用地除用于落实规划确定的城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目等以外，可协议出让给项目实施主体按照规划进行建设。该出让用地的建筑面积可按5倍基准地价计收。 | 深圳市物资集团有限公司 | 解释 | 基准土地移交面积根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》确定，应按全市统一政策执行。 |
| 23 | 不宜取消架空连廊奖励容积架空连廊不仅能够连接各地块,实现通行方便,而且能够因地制宜的利用自然通风、减低热岛效应、体现特定的艺术风情,鼓励在开发建设用地中提供架空层也可以弥补个别项目无法提供独立占地绿地或广场的问题,为市民提供充足的、多样化的公共空间。因此,我司认为不宜取消架空连廊奖励容积。 | 深圳宝信地产有限公司 | 解释 | 我委鼓励开发项目提供多种类型的公共空间，为进一步规范管理，加强规划引导，本《规定》对架空连廊奖励情形进行了进一步细化。 |
| 24 | 建议设定混合用地各类功能建筑面积占总建筑面积的比例区间(即设定上、下限)进行基础容积率测算,并明确配套面积的分摊原则《审查规定》第四条;“混合使用的地块基础容积率测算中各类功能建筑面积占总建筑面积的比例按居住主导69%、非主导49%;商业主导51%、非主导31%进行取值”,该规定为具体固定数据,实际操作中难以根据项目具体状况进行合适的调整,建议设定混合用地各类功能建筑面积占总建筑面积的比侧区间(即设定上、下限)进行基础容积率测算。同时,该规定中,居住和商业的比例相加已达100%,未考虑其他功能建筑面积的比例,建议将其他配套建筑面积单列,或明确配套面积的分摊原则。 | 部分采纳 | 1. 本《规定》第四条（二）固定各功能用地性质的测算系数，目的为加强规划引导，增加居住供应。2.将结合项目实际情况对相关测算系数进一步研究。3. 本《规定》第四条（二）是对混合用地容积测算方法进行明确，其中所采用系数为测算参数，而非实际混合功能建筑面积比例，其比例仍应按《深标》相关规定确定。 |
| 25 | 建议对因规划统筹需要必须纳入拆除重建范圈的零散旧住宅区地块规划容积按照净拆建比进行校核为了推动城中村、旧村城市更新,《审查规定》第八条规定“符合条件的项目可按照净拆建比参考值校核规划容积。”该条规定综合考虑了深圳城中村、旧村现状,以及部分待拆容积率较高项目的难点, 但却忽略了因规划统筹需要必须纳入拆除重建范围的零散旧住宅区的问题。部分项目急需通过拆除重建改善环境、优化布局、提升土地节约集约利用,而政府部门因规划统筹需要,要求将周边零散旧住宅小区一并纳入拆除重建范围,但周边零散旧住宅小区土地性质复杂权利人分散且现状容积率已远超2.5,导致项目难度激增。为了综合平衡各方利益,促进城市发展,提升民生幸福水平,我建议《审查规定》增加如下规定:对于含有因规划统筹需要必须纳入拆除重建范围的零散旧住宅区项目容积率的审查,可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素,对旧住宅区地块规划容积按照净拆建比参考值进行适当校核。 | 解释 | 2016年12月28日市规划国土委颁布“关于适用《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》第七条规定的通知”在充分研究论证的基础上结合实际项目的规划审批情况细化了适用范围及相关标准，本《规定》仍沿用原现状城中村、旧屋村容积率不低于2.5的适用条件。依据《暂行措施》，鼓励老旧住宅区通过棚改进行改造。对于划入城市更新单元拆除重建范围内的零散旧住宅区用地，为规范管理，按更新单元规划容积率统一测算规则执行。 |
| 26 | 建议扩大原特区内密度一区范围《深标修订》将部分原属于密度一区的地块调整到了密度二区而该类地块多数处于城市主、副发展中心,交通地理位置优越,具有极大的发展前景,但现状建筑物老旧、公共配套不足,已严重限制片区的快速发展,亟需通过拆除重建完成突破。《深标修订》调低密度所属区位后,直接导致旧改难度加大、影响旧改推进,不利于缓解片区供给压力,因此,建议扩大原特区内密度一区范围。 | 解释 | 该意见由《深标》中关于密度分区与容积率章节修订明确。 |
| 27 | 关于“第四条(一)规划含居住功能的混合用地,居住功能为主导功能时,居住建筑面积占比按69%取值;居住功能为非主导功能时,居住建筑面积占比按49%取值。以及第四条(二)”的建议：本条规定中的69%、49%等比例过于刚性,建议继续使用现行《深标》关于混合用地的要求,以市场需求及项目可行性等因素合理确定百分比。 | 匿名公众意见 | 部分采纳 | 1. 本《规定》第四条（二）固定各功能用地性质的测算系数，目的为加强规划引导，增加居住供应。2.将结合项目实际情况对相关测算系数进一步研究。3. 本《规定》第四条（二）是对混合用地容积测算方法进行明确，其中所采用系数为测算参数，而非实际混合功能建筑面积比例，其比例仍应按《深标》相关规定确定。 |
| 28 | 本规定在第七条中又提到:转移容积、奖励容积须优先安排居住功能,那么基础容积加上转移容积、奖励容积以及需按照相关规定配建保障性住房等后,居住建筑的比例可能会超过70%,该居住用地是否还能视为混合用地?望细化。 | 采纳 | 已对本《规定》第七条进行细化，明确应在确保地块混合用地性质不变的情况下分配转移及奖励容积。 |
| 29 | 关于“第五条(一)第5点、第六条(四)提出:市政府公布的《深圳市历史建筑名录》或主管部门认定有保留价值的历史建筑”的建议:本条中“该主管部门”指向不明,建议明确具体的主管部门。 | 采纳 | 已将第六条第（四）款相关表述调整为：市政府公布的《深圳市历史建筑名录》或市主管部门认定有保留价值的历史建筑…… |
| 30 | 关于“第六条(二)开发建设用地中,按已生效规划及《深标》等要求落实的附建式公共设施、交通设施及市政设施,其建筑面积作为奖励容积”的建议:建议保留原《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引(试行)》中:“如属在已生效规划基础上新增的公交首末站,按其建筑面积再奖励1倍的建筑面积”的规定。 | 解释 | 公交首末站及综合车站的配置应依据《深圳市大型公交场站配建指引》，并结合更新项目自身规划开发建设规模核定，属强制性配建责任。且根据实际配建情况看，规划公交首末站、综合车站普遍落实情况较好，原来较为紧缺的情况已得到适度缓解，为加强规划对合理配建紧缺设施的引导，本《规定》对奖励容积的情形进行进一步的优化调整。 |
| 31 | 关于“第七条为保障全市住房供应、实现职住平衡,在符合《深标》及不改变城市更新单元主导功能的前提下,转移容积、奖励容积须优先安排居住功能”的建议:本条是否可以理解为:在不改变城市更新单元主导功能的前提下,转移容积、奖励容积可以全部安排为居住功能?此外,目前城市更新项目土地移交率普遍偏高,当优先安排居住功能后,如果容积率超过居住功能《深标》上限,建议超过居住《深标》上限的建筑量安排为商业等其他功能或转移到其他功能地块,而不是直接作废。本规定并未具体明确,望能做出相关细化。 | 采纳 | 已将第七条相关表述优化调整为：为保障全市住房供应、促进职住平衡，城市更新单元规划含规划居住功能的，在符合《深标》，且不改变城市更新单元主导功能及规划地块混合用地性质的前提下，转移容积、奖励容积在更新单元开发建设用地内统筹安排，并应优先安排居住功能。 |
| 32 | 第四条（三）中，规划为单一用地性质的，主导功能建筑面积占比按100%取值（不计算兼容）。请问像纯居住类建筑不需要一点配套商业吗？似乎有些不合理。 | "DSZDB10.林亨琪"<linhq05@vanke.com> | 解释 | 地块规划为单一用地性质的，其兼容功能不纳入测算。在实际开发中，纯居住类用地可根据适建用途比例要求配建不超过30%的商业。 |
| 33 | 第五条中第4点，其中提及 “无居住功能的单元”，请问能否明确定义居住功能？住宅、宿舍、公寓都是吗，是否还有其他的建筑类型？ | 解释 | 为避免歧义，本《规定》第五条（一）已优化调整相关表述。 |
| 34 | “第八条（一）拆除范围内现状容积率不低于 2.5，现状建筑面积以经市规划国土委地籍测绘大队确认的测量结果为准；”应改为“拆除范围内现状容积率不高于 2.5” | Thinkideal <2947137008@qq.com> | 解释 | 一般城市更新项目可根据本《规定》测算规则满足经济可行性，拆建比仅限于特定情形。考虑测算规则出台前已纳入计划的现状高容积率更新项目，为保障该类项目的可实施性，允许参考拆建比校核规划容积率。 |
| 35 | 容积率审查与补缴地价相似，都涉及到测算，为了便于企业与政府的沟通与对接，希望能够在制定政策的同时给出测算案例； | "长江长" <407806722@qq.com> | 解释 | 本《规定》已对基础容积、转移容积、奖励容积等的计算方法有明确说明。将在后续的政策宣讲及解读中结合项目实际案例举例说明。 |
| 36 | 假如一个城市更新单元包含居住、商业、办公和产业用地，那么奖励的建筑面积应该如何分配？居住、商业、办公和产业各应分配多少？ | 采纳 | 转移容积、奖励容积可在更新单元开发建设用地内统筹安排，城市更新单元规划含规划居住功能的应优先安排居住功能。超过《深标》居住上限的建筑量可结合项目具体情况转移到其他功能。 |
| 37 | 关于《规定》第五条提到的给予城市更新单元转移容积情形。目前各城中村水务设施落后、亟须完善，河道整治拆迁难是阻碍落实各项水务设施的主要问题，政府也鼓励城市更新项目与河道整治等市政项目进行捆绑，由城市更新开发企业承担河道整治拆迁任务。为此，为提高河道整治工程的拆迁积极性，对城市更新单元落实片区河道等水务设施用地的，也可以按移交用地面积与基础容积率乘积的0.3倍再予增加转移容积。 | "小蜜蜂" <303474431@qq.com> | 解释 | 本《规定》第五条第（二）款已明确应满足《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》的相关规定。 |
| 38 | 各区的实际情况各不相同，全市统一，是否会有损于区发展的灵活性和合理性？ | 23676241@qq.com | 解释 | 按市政府要求，并经市政府同意，我委已印发《市规划国土委关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》，明确城市更新单元规划容积率管理应执行统一的操作规则。 |
| 39 | 关于混合用地主导功能的比例问题，是否限制太严，是否过高？各区发展定位不同，一个区里每个区域的发展及定位也不同，需充分考虑现有的各区及区域的市场发展及现状。 | 部分采纳 | 1. 本《规定》第四条（二）固定各功能用地性质的测算系数，目的为加强规划引导，增加居住供应。2. 按市政府要求，涉及城市更新单元规划的基本标准及规范应全市统一。 |
| 40 | 第四条，“其中，混合使用的地块基础容积率测算中各类功能建筑面积占总建筑面积的比例按以下条款进行取值”，修改为“其中，混合使用的地块基础容积率测算中各类功能建筑面积占总建筑面积的比例原则上按以下条款进行取值”，减小条文的刚性。理由举例说明：起草说明中表格，含商业功能的混合用地有一处表达为“非商业（…+C）”。如果存在R+C+GIC（例如R2+C1+GIC2），此时C不是主要功能，应为次要功能，但不是表中的表达形式，如何适用？（1）R:C:GIC=69%:31%:0% （如GIC不占用容积，如停车场。）（2）R:C:GIC=69%:(31%\*51%):(31%\*49%) （如GIC占用容积，如文化设施。此时已与原条文冲突） | "伍锐" <1174747040@qq.com> | 部分采纳 | 《深标》中公共服务设施地块容积率未作规定，附建式公共设施不参与基础容积测算。将结合项目实际情况对相关测算系数进一步研究。 |
| 41 | 建议删除第四条第三款，该条内容多余，且与条文中“混合使用……按以下条款进行取值”不对应。 | 部分采纳 | 根据《深标》2.2条，土地混合使用分为单一用地性质的混合使用和混合用地的混合使用。本《规定》（征求意见稿）中第四条（三）针对的是单一用地性质的混合使用情况。另，已进一步将第四条相关表述优化调整。 |
| 42 | 建议删除第八条第二种情形中的“原则上”，因属于第八条前文中需满足的条件之一，不存在“原则”一说，加入“原则上”后或会导致“比例”不具体。 | 采纳 | 已将第八条第（二）款相关表述调整为：城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例不低于70%。 |
| 43 | 城市更新和土地整备本质上都是对土地的二次开发（唯一不同是土地整备可以针对空地），达到政府社会共赢的两种不同手段，但是目的一致。我们发现最近土地整备局也在征求《深圳市土地利益统筹项目管理办法》，办法也提到关于土地利益平衡的算法，此次征求意见关于转移容积率的算法与土地整备局的征求意见关于规划指标控制算法存在很大的冲突，两者十分不不平衡不一致，感觉好像是往城市更新方向倾斜不小，好像是两个不同市作出的政策一样。这将导致同时适合城市更新和土地整备的项目向有利于企业方向倾斜。贵委城市更新部门和土地整备均属规划国土委下属机构，城市更新和土地整备本质相同，甚至可以相互融合，只是方法和手段的问题，建议市更新部门领导与市土地整备领导两者充分沟通，通盘统一考虑，避免政策冲突，头重脚轻。 | "卢" <yawei2001@126.com> | 采纳 | 在政策制定过程中已与土地整备政策充分衔接。 |
| 44 | 为了推动城中村、旧村拆除重建类城市更新的实施，《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定》（征求意见稿）第八条规定“符合条件的项目可按照净拆建比参考值校核规划容积。”该条规定综合考虑了深圳城中村、旧村现状，以及部分待拆容积率较高项目的难点，但却忽略了因规划统筹需要必须纳入拆除重建范围的零散旧住宅区的问题。部分项目符合划定城市更新单元的条件，而政府部门因规划统筹需要，要求将周边零散旧住宅小区一并纳入拆除重建范围，开发商因周边零散旧住宅小区土地性质复杂、权利人分散且现状容积率已远超2.5、项目难度过大等原因而积极性不佳。为了促进发展，推动需要改造又不符合单独改造条件的零散旧住宅小区项目的实施，提升脏、乱、差零散旧住宅小区居民幸福水平，建议《审查规定》增加如下规定：对于含有因规划统筹需要必须纳入拆除重建范围的零散旧住宅区项目容积率的审查，可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素，对旧住宅区地块规划容积按照净拆建比参考值进行适当校核。 | "宋姝琳" <2535687113@qq.com> | 解释 | 2016年12月28日市规划国土委颁布“关于适用《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》第七条规定的通知”在充分研究论证的基础上结合实际项目的规划审批情况细化了适用范围及相关标准，本《规定》仍沿用原现状城中村、旧屋村容积率不低于2.5的适用条件。依据《暂行措施》，鼓励老旧住宅区通过棚改进行改造。对于划入城市更新单元拆除重建范围内的零散旧住宅区用地，为规范管理，按更新单元规划容积率测算统一标准执行。 |