

深圳市城中村(旧村)总体规划(2018-2025)

(征求意见稿)

深圳市规划和国土资源委员会

二〇一八年

目录

第一章 总则	3
第一条 背景	3
第二条 编制依据	3
第三条 规划范围	4
第四条 规划期限	4
第五条 规划定位	4
第六条 规划目标	4
第二章 综合整治分区划定	6
第七条 分区划定目的	6
第八条 分区划定对象及其规模	6
第九条 分区划定原则	6
第十条 各区分区规模分配	7
第十一条 分区划定程序	7
第三章 分区管理及调整	8
第十二条 综合整治分区管理要求	8
第十三条 分区范围调整	8
第十四条 占补平衡方案	9
第四章 实施保障机制	10
第十五条 健全城中村更新管理机制	10
第十六条 优化城中村综合整治实施	10
第十七条 强化城中村租赁市场管理	11

第十八条 完善城中村政策保障体系	12
第五章 配套政策建议	13
第十九条 构建政府主导管理机制	13
第二十条 鼓励多方参与综合整治	13
第二十一条 明确综合整治相关标准	13
附图	14

第一章 总则

第一条 背景

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对广东重要指示批示精神，在市委市政府的领导下，从城市发展战略高度出发，以加快建设社会主义现代化先行区为目标，以提高城市发展质量和提升城市竞争力为核心，保留城市发展弹性，在特定时间内保留一定比例的城中村，合理有序开展深圳市城中村更新工作，逐步消除安全隐患、维护城市肌理、传承历史文脉、保障低成本空间、完善配套设施、提升环境品质，实现城中村可持续的全面发展，依据相关法律、法规和上层规划的要求，编制本规划。

第二条 编制依据

- 1、《深圳市城市总体规划（2010-2020）》；
- 2、《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 3、《深圳市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》；
- 4、《关于深入推进“三旧”改造工作实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3号）；
- 5、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；

- 6、《深圳市城市更新办法》（深府令第 211 号）；
- 7、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1 号）；
- 8、其他相关规划及标准。

第三条 规划范围

本规划研究范围为深圳市城中村用地，主要为原农村集体经济组织和原村民实际占有使用的土地，包括已划定城中村红线范围内用地、非农建设用地、征地返还用地、旧屋村用地以及原农村集体经济组织和原村民在上述用地范围外形成的区域，不包括国有已出让用地，但包括登记在原农村集体经济组织的继受单位名下的用地。

规划范围为深圳市城中村居住用地。

第四条 规划期限

本规划期限为 2018-2025 年。

第五条 规划定位

本规划是落实市委市政府保留城中村的战略安排的专项规划，是指导各区（含新区，下同）开展更新单元计划制定及城中村有机更新工作的重要依据。

第六条 规划目标

全面推进城中村有机更新，逐步消除城中村安全隐患、

改善居住环境和配套服务、优化城市空间布局与结构、提升治理保障体系，促进城中村全面转型发展，努力将城中村建设成安全、有序、和谐的特色城市空间。

第二章 综合整治分区划定

第七条 分区划定目的

通过全面摸查全市城中村用地边界、用地规模、建设情况和改造实施情况等具体信息，合理确定保留的城中村规模和空间分布，给予市场明确预期；有序引导各区开展以综合整治为主，融合辅助性设施加建、功能改变、局部拆建等方式的城中村更新（以下简称“城中村综合整治类更新”）。

第八条 分区划定对象及其规模

综合整治分区划定的对象是全市城中村居住用地，扣除已批更新单元计划范围内用地、土地整备计划范围内用地、棚户区改造计划范围内用地、建设用地清退计划范围内用地以及违法建筑空间管控专项行动范围内用地。

综合整治分区划定的对象总规模约 99 平方公里。

第九条 分区划定原则

综合整治分区应当相对成片，按照相关规划与技术规范，综合考虑道路河流等自然要素及产权边界等因素予以划定。综合整治分区内单个地块面积原则上不小于 3000 平方米。

位于基本生态控制线、紫线、历史风貌区等城市控制性区域范围内的城中村用地，各区城市更新“十三五”规划明确的不宜拆除重建城中村用地，不符合拆除重建政策的城中村用地，以及现状建筑质量较好、现状开发强度较高的城中

村用地，原则上应当划入综合整治分区。

第十条 各区分区规模分配

规划期内综合整治分区用地规模为 55 平方公里，占比 56%。其中福田区、罗湖区和南山区综合整治分区划定比例不低于 75%，其余各区不低于 54%，具体规模见下表。

表：各区城中村居住用地综合整治分区划定规模

各区名称	分区划定规模（公顷）
福田区	127
罗湖区	135
南山区	182
盐田区	12
宝安区	1612
龙岗区	1487
龙华区	860
坪山区	409
光明区	418
大鹏新区	268
总计	5510

第十一条 分区划定程序

各区按照综合整治分区规模和原则，拟定辖区的综合整治分区划定方案。市规划国土部门统筹汇总形成全市的综合整治分区划定方案，公开征询意见后报市政府批准。

城中村综合整治分区应建立地理信息数据库并纳入规划“一张图”系统进行管理。

第三章 分区管理及调整

第十二条 综合整治分区管理要求

除法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或城市公共利益项目的用地、清退用地及法律法规要求予以拆除的用地外，综合整治分区内的用地不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。

鼓励综合整治分区内的用地开展城中村综合整治类更新。规范引导各区在综合整治分区内有序推进城中村住房规模化统租改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。

第十三条 分区范围调整

因城市发展需要，各区可在规划中期对综合整治分区空间范围进行调整。

综合整治分区空间范围调整应遵循“总量指标不减少，功能布局更合理”的原则，在做好总量占补平衡，保障各区的综合整治分区总规模不减少的前提下，由各区政府按以下程序开展：

（一）区相关职能部门负责制定占补平衡方案。其中，城市更新项目由区城市更新部门负责拟定综合整治分区占补平衡方案；土地整备项目由区整备部门负责拟定综合整治分区占补平衡方案；棚户区改造项目由区住建部门负责拟定综合整治分区占补平衡方案。

（二）各主办部门将拟定的占补平衡方案在项目现场、深圳特区报或深圳商报及部门网站上进行不少于 10 日的公示后报区政府审批。

（三）各区审批通过后在项目现场、深圳特区报或深圳商报及部门网站上进行公告，并抄送市规划国土部门，纳入规划“一张图”系统进行动态维护。

第十四条 占补平衡方案

占补平衡方案应包括项目背景、必要性及可行性分析，调入及调出地块的具体情况（包括用地规模、空间范围、现状建设情况和规划情况等）。其中，调入调出地块应满足以下条件：

（一）调出地块应为由各区从严把关、充分研究论证、科学决策后认为急需开展拆除重建类城市更新、土地整备和棚户区改造的城中村居住用地。

（二）调入地块应为位于划定对象内但未纳入综合整治分区范围且单个地块大于 3000 平方米的城中村居住用地。被调出城市更新单元计划、土地整备计划和棚户区改造计划的城中村居住用地优先作为调入地块。

第四章 实施保障机制

第十五条 健全城中村更新管理机制

强化城中村更新统筹。以有机更新为理念，以综合整治分区为抓手，统筹安排城中村拆除重建和综合整治，科学、规范、有序地指导全市城中村更新工作的开展。积极推进城中村综合整治类更新，重点关注城中村安全隐患消除、居住环境和配套服务改善以及历史文化特色保留。

统筹多种存量开发实施手段。梳理城市更新、土地整备、棚户区改造之间的衔接关系，建立协调互促的城中村存量开发管理机制。以综合整治分区为抓手，通过协调多种存量开发手段的实施时序，控制城中村改造节奏，促进城中村可持续发展。

第十六条 优化城中村综合整治实施

强化政府主导和统筹作用。一是由市城管部门牵头，按照《深圳市“城中村”综合治理 2018-2020 年行动计划》及其实施方案对全市城中村居住用地开展综合治理工作。二是并积极鼓励各区在综合整治分区内开展城中村综合整治类更新工作，涉及城中村综合治理的，区政府加大统筹力度有效衔接城中村综合整治类更新。

完善市场主体参与机制。鼓励市场主体参与城中村综合整治类更新，由政府制定相关规则规范市场行为，实施过程

中加强政府监督和规划统筹。

强化城中村综合整治质量把关。加强城中村城市设计和建筑风貌控制，强化城中村既有建筑、新建建筑以及周边景观环境、风貌、尺度、文化之间的协调。完善公共空间组织，注重开敞空间的互联互通、开放共享。

加强经费支持。按照公平、公开、公正、效益的原则，由各级政府负责牵头制定相关规定，出台扶持资金，对综合整治分区内由政府主导实施的综合整治类等更新工作进行资金支持。做到扶持资金实现计划管理，专款专用，切实实现资金保障目标。

第十七条 强化城中村租赁市场管理

加强城中村租赁市场监管。政府相关部门应加强城中村租赁管理，要求企业控制改造成本，并参照租赁指导价格合理定价。改造后出租的，应优先满足原租户的租赁需求，有效保障城中村低成本居住空间的供应。加强市场秩序整治，严厉打击城中村租赁市场违法违规行为，将违法违规信息纳入信用信息共享平台。

引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务。政府相关部门应明确城中村规模化改造的要求和流程，通过计划引导、规划统筹、价格指导等手段，引导各区在综合整治分区内有序推进城中村规模化租赁改造，满足条件的可纳入政策性住房保障体系。经政府统租后实施综合整治类更新的城中村居

住用房全部纳入政策性住房保障体系，进行统筹管理。

第十八条 完善城中村政策保障体系

由市规划国土部门牵头，加快城中村综合整治类更新政策制定工作，具体详见第五章配套政策建议。

由市住建主管部门牵头，加快制定城中村居住用房统租政策，修订完善深圳市出租房管理若干规定，允许政府对城中村综合整治分区内产权手续不完善、但经济关系已理顺的城中村居住用房进行统租并实施综合整治类更新，以及纳入政策性住房保障体系进行统筹管理。

由市城管部门牵头，进一步完善全市城中村综合治理工作配套政策，并与各区政府组织实施的城中村综合整治类更新进行有效衔接。

第五章 配套政策建议

第十九条 构建政府主导管理机制

各区政府根据辖区城市更新五年规划和本规划的要求，制定城中村综合整治类更新单元年度计划，并根据年度计划一村一规划组织编制更新单元规划导则，指导更新单元规划具体方案编制，保障城中村综合整治的有序推进和整体目标的实现。

第二十条 鼓励多方参与综合整治

为提高市场主体参与的积极性，综合考虑项目现状建设情况及经济利益平衡，通过允许局部拆建、降低更新单元计划合法用地比例的准入门槛、减轻项目政策性住房配建责任、简化局部拆建区域规划容积的测算规则等方式，多措并举，积极鼓励多方主体参与城中村综合整治。继受单位按照集体用地交易监管规则和程序，及股份公司章程和政府监管要求，依法通过三资交易平台或公共资源交易平台公开引入项目实施主体。

第二十一条 明确综合整治相关标准

结合相关标准和城中村的空間特色，细化城中村综合整治类更新消除安全隐患、完善配套设施的目标指标，明确落实上层次规划和相关规划的设施类型。

参考农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定、棚户区

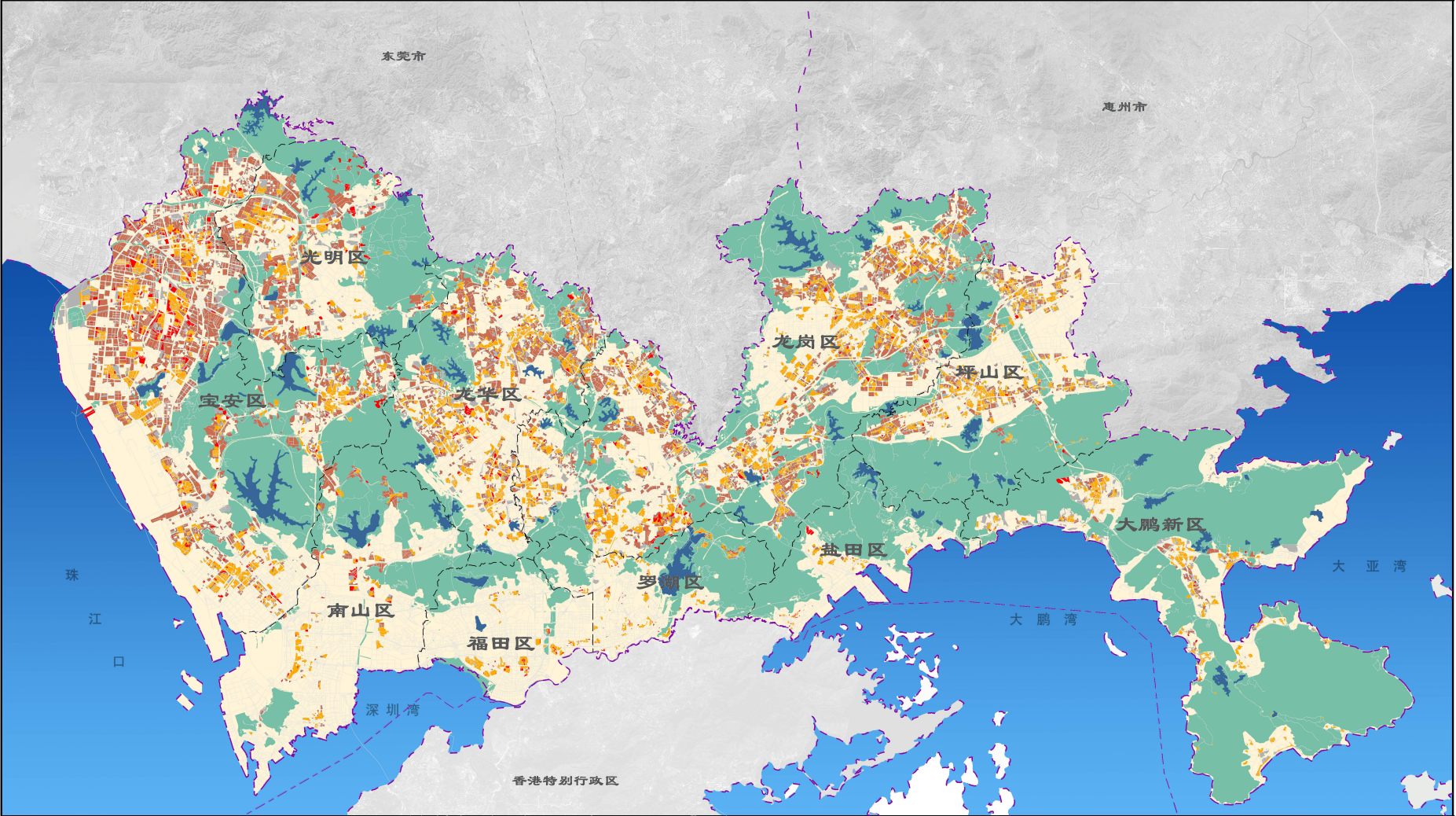
改造政策、“二线插花地”棚户区改造搬迁补偿安置标准，从简化搬迁补偿安置标准分类、平衡更新单元内权利主体的利益分配的角度，按照建筑的合法性区分，区别化制定城中村内的建筑搬迁补偿安置指导标准。

附图

- 1、城中村空间分布现状图
- 2、城中村综合整治分区范围

深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）

城中村空间分布现状图

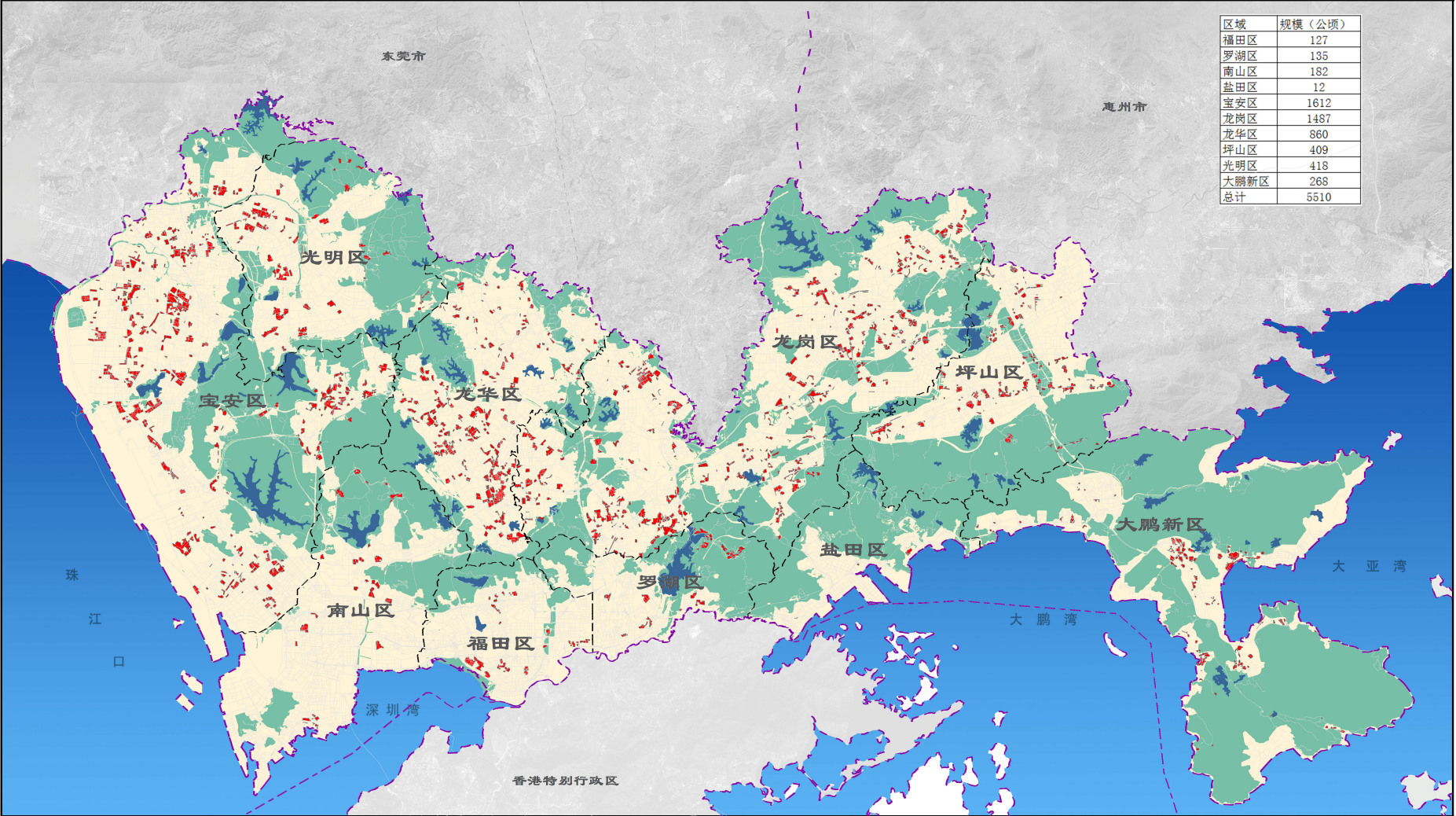


图例

城中村居住用地 村属工业区 其它村属建成区 村属空地

深圳市城中村（旧村）总体规划（2018-2025）

城中村综合整治分区范围图



图例

综合整治分区