

# 深圳市福田区城市更新和土地整备局

福更新整备函〔2021〕21号

## 关于市政协七届一次会议第20210071号提案的答复

市规划和自然资源局：

市政协七届一次会议期间，文维委员提出《关于完善城市更新政策，大力推行“土地整备+旧改”的成片城市更新模式的提案》（市政协提案第20210071号）收悉。经认真研究，我局提出如下会办意见：

我局高度认同委员关于提高城市更新工作审批效率、优先保障公共设施用地供应等建议。

### 一、关于更新单元计划、成片改造范围划定以及专规编制

根据《深圳经济特区城市更新条例》，城市更新遵循政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、市场运作、公众参与的原则。市城市更新部门组织编制全市城市更新专项规划，确定规划期内城市更新的总体目标和发展策略，明确分区管控、城市基础设施和公共服务设施建设、实施时序等任务和要求。我区将在划定城市更新单元时，充分考虑原有城市基础设施和公共服务设施情况等因素，确保城市基础设施和公共服务设施相对完整，并且相对成片连片。

例如，被列为全市第一批连片改造升级试点项目的车公庙片区连片改造升级试点项目，采用“统筹规划、分步实施”的方式，政府整体统筹规划，利于统筹产业空间及配套设施，将充分运用“案例+政策工具箱”的工作机制，加强城市更新、土地整备、产业用地提容等政策联动融合，试点项目封闭运行、纳入容错机制。针对连片改造升级试点，由政府确定连片改造范围，明确产业定位及规划条件；对拟采用拆除重建方式进行改造的单元，在计划申报及专项规划阶段，由政府相关部门作为主体统一申报。

## **二、关于土地整备利益统筹以及政府主导土地整备工作**

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》第二条，土地整备利益统筹以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象，利益统筹项目以街道为界限（大鹏新区以新区为界限），项目范围内至少有一块3000平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地。

不同于原特区外，福田区由原市国土部门已实施多次部分集体用地征地及最后的统征，征收地手续完善，不符合开展土地整备利益统筹的前提条件。

关于委员提出的“由政府主导更新单元土地整备工作”，经了解，目前市政府正研究开展土地整备工作试点，包括探索对于国有已出让用地及三方征地等安排一定规模留用土地、对于旧厂房用地参考同地段商业办公市场地价的一定比例实施补偿、设置提前搬迁和提前腾空等资金奖励、允许留用土地和储备土地按照价值相当的原则进行空间位置互换等多种措施，推进各区项目实

施。

### 三、关于土地整备资金使用

土地整备资金实行专户存储及管理，土地整备补偿应依法依规依程序开展，土地整备补偿标准需按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》、《深圳市土地征用与收回条例》等相关政策执行。

### 四、关于市政及公共设施用地建设

根据国有土地出让相关政策规定，土地整备后收回的市政及公共设施用地，由区土地整备中心移交市土地储备中心，教育等相关职能部门向市规划和自然资源局福田管理局申请用地手续，福田管理局根据规定划拨出让土地使用权，用于建设学校等公共设施，后续由建工署等相关部门开展报建工作，加快公共设施落地。因此，委员的提议与当前做法一致。

此函。

深圳市福田区城市更新和土地整备局

2021年4月13日