**密级：**公开

建议第20220466号

**案 由**：关于以福田区为例开展危旧住宅区大片区统筹试点的建议

**提 出 人：**唐芳,张丽杰,江汉,陈洁(福田),李天昊,张华国,刘凌,钟观宜,黄宝明,陈雄英,孙晓光,朱焕启,左丁,何锐军,林正茂,王老豹,张珂,林南阳(共18名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),福田区人民政府,市规划和自然资源局

**内 容：**

一、案由

改革开放以来，深圳以敢为天下先的先锋精神，攻坚克难、砥砺前行，由一个边陲小镇发展成为国际化大都市，用“深圳速度”创造了世界城市发展史上的奇迹。当前，在抢抓“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范的重大历史机遇下，深圳全力实现建成现代化国际化创新型城市需要更多发展空间。深圳市总用地面积约1997.5平方公里，其中，建成区面积约928平方公里，可建设用地指标捉襟见肘。城市更新和土地整备作为盘活存量土地的两驾马车，为深圳发展的重要空间支撑。近期，国家、省市的一系列政策调整，对我市拓展优质发展空间带来了新的挑战：

（一）国家政策环境日趋严格，传统城市更新模式难以为继。去年，针对有些地方出现的过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，国家部委陆续印发了一系列关于城乡建设管理的政策文件，对在城乡建设中防止大拆大建、加强历史文化保护传承、加强超高层建筑规划建设管理等提出相关工作要求。传统城市更新模式不符合落实国家最新政策要求，目前我市未明确落实国家防止大拆大建要求的具体工作指引。

（二）我市旧住宅区改造路径存在不确定性。为改善民生、筹集人才住房和保障性住房等公共利益需要，市委市政府审时度势，于2018年出台了《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》，为我市棚改工作提供了有力的政策保障，促进了我市棚户区改造快速推进。《深圳经济特区城市更新条例》提出政府组织实施的旧住宅区城市更新模式，并明确签约达到双95%后，可启动房屋征收的重大突破，拓宽了我市老旧住宅区改造路径，但目前具体办法也尚未出台。今后一段时期内，我市旧住宅区改造存在不确定性。

（三）福田区亟需通过危旧住宅区改造释放发展空间，群众改造意愿强烈。福田区建设“三大新引擎”需要优质空间载体，但作为高密度建成区，福田区新增土地资源极为匮乏，拓展发展空间已成为“等不起、慢不得”的重点工作。福田区现状居住用地约14.9平方公里（占福田区总用地面积的18.9%），现状居住类建筑总建筑面积约5847.6万平方米（占福田区现状总建筑面积的58.5%），旧住宅区空间资源呈现为“数量多、规模大、位置优”特征，且旧住宅区业主对于旧住宅区综合整治积极性不高、配合度低，期望通过拆除重建，旧房换新房、小房换大房。

二、工作建议

（一）国家提出“防止大拆大建”政策要求，但并非一刀切全国统一实施，特别是对于深圳来讲，土地资源极为稀缺，盘活存量土地空间仍是我市未来释放发展空间的重点工作，建议市住房和建设主管部门牵头研究，结合我市实际情况和未来发展需要，因地制宜出台落实国家防止大拆大建政策要求的具体工作指引，以指导我市存量土地资源高质量发展。

（二）《深圳特区城市更新条例》2021年3月起实施，《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》尚未废止，为推动我市旧住宅区改造科学有序开展提供政策工具包，建议市住房和建设主管部门牵头研究做好旧住宅区改造路径政策衔接工作，修订或废止我市棚户区改造政策，并协调市规划和自然资源主管部门，研究出台基于《深圳经济特区城市更新条例》下的旧住宅区改造具体办法。

（三）近期，国家发展改革委和商务部联合印发《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》，提出“率先建立城市体检评估制度，查找城市建设和发展中的短板和不足，明确城市更新重点，编制城市更新规划，建立项目库，稳妥有序实施城市更新行动。”建议按照“拆留改”模式，在福田区重点发展片区开展危旧住宅区改造大片区统筹试点，为金融、科创、时尚三大产业发展提供空间保障。