

深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划

（2019-2025）

深圳市规划和自然资源局

二〇一九年

深圳市规划和自然资源局文件

深规划资源〔2019〕104号

市规划和自然资源局关于印发《深圳市城中村 (旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》 的通知

各区政府(新区管委会)、市直各单位:

《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》
已经市政府同意,现予印发,请认真贯彻执行。

特此通知。

市规划和自然资源局

2019年3月22日

深圳市自然资源局文件

深规资字〔2019〕104号

《深圳市自然资源局关于龙岗区自然资源局 (2019-2022) 国土空间总体规划(国土) 的通知

各区自然资源局(含龙岗区自然资源局)：龙岗区自然资源局《龙岗区自然资源局(2019-2022)国土空间总体规划(国土)》(深规资字〔2019〕104号)已经市政府同意，现予以印发，请遵照执行。



深圳市规划和自然资源局秘书处

2019年3月26日印发



目录

第一章 总则	1
第一条 背景	1
第二条 编制依据	1
第三条 规划范围	2
第四条 规划期限	2
第五条 规划定位	2
第六条 规划目标	3
第二章 综合整治分区划定	4
第七条 分区划定目的	4
第八条 分区划定对象及其规模	4
第九条 分区划定原则	4
第十条 各区分区规模分配	5
第十一条 分区划定程序	5
第三章 分区管理及调整	7
第十二条 综合整治分区管理要求	7
第十三条 弹性管理机制	7
第十四条 占补平衡方案要求	8
第十五条 占补平衡制定程序	9
第十六条 规划中期评估与修订	9
第四章 实施保障机制	10
第十七条 健全城中村更新管理机制	10
第十八条 优化城中村综合整治实施	10
第十九条 强化城中村租赁市场管理	11
第二十条 完善城中村政策保障体系	12
第五章 配套政策建议	13
第二十一条 构建政府主导管理机制	13
第二十二条 鼓励多方参与综合整治	13
第二十三条 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讲话和对深圳重要批示指示精神，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，充分考虑城市发展弹性，在规划期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、法规和上层次规划的要求，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、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；
- 5、《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）；

- 6、《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第 290 号）；
- 7、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕第 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继受单位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继受单位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，但登记在原农村集体经济组织继受单位名下的用地除外。

本规划范围为深圳市城中村现状居住用地。

第四条 规划期限

本规划期限为 2019-2025 年。

第五条 规划定位

本规划是落实市委市政府保留城中村战略部署的专项规划，是指导各区（含新区，下同）开展更新单元计划制定、土地整备计划制定、棚户区改造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

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神和习近平总书记视察广东重要讲话精神，紧抓粤港澳大湾区建设历史机遇，在市委市政府的领导下，从城市发展战略高度出发，以加快建设国家经济特区、粤港澳深度合作示范区、国际科技产业创新中心为目标，以推动城市高质量发展和提升城市竞争力为核心，坚持以人为本，不急功近利，不大拆大建，注重人居环境改造和历史文脉传承，高度重视城中村保留，合理有序、分期分类开展全市城中村各项工作。

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，合理确定城中村居住用地保留的规模，划定综合整治分区，给予社会明确预期。

有序引导各区在综合整治分区内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”）。通过微改造的绣花功夫，增加城中村内必要的公共空间与配套设施，提升空间品质，改善人居环境，加强住房保障。

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用地规模约 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、橙线等城市

控制性区域范围内的城中村用地，市、区城市更新“十三五”规划明确的不宜拆除重建城中村用地，不符合拆除重建标图建库政策的城中村用地，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

规划期内全市划定的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	181
盐田区	12
宝安区	1610
龙岗区	1487
龙华区	859
坪山区	409
光明区	416
大鹏新区	266
总计	5502

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。市规划和自然资源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

综合整治分区空间范围执行刚性管控要求，除法定规划确定的城市基础设施、公共服务设施或其他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，综合整治分区范围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。

所有未纳入拆除重建类城市更新计划和已纳入计划但不能在 2020 年前正式实施的城中村，应按照《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市“城中村”综合治理行动计划（2018—2020 年）的通知》（深府办函〔2017〕266 号，以下简称《综合治理行动计划》）的要求，纳入城中村综合治理三年行动实施范围。

第十三条 弹性管理机制

综合整治分区空间范围实施弹性管理机制，因土地整备项目、棚户区改造项目、落实重大基础设施和重大产业项目确需纳入拆除重建类城市更新单元计划的项目以及近期具备高度可实施性的拟拆除重建类城市更新项目的实施需要，

各区可按年度对综合整治分区空间范围进行调整，年度调整的总规模不得大于辖区综合整治分区范围用地面积的 10%，规划期内累积调整的总规模不得大于辖区综合整治分区范围用地面积的 30%。因落实市级重大项目确需突破前述 30% 要求的，应报市政府批准。

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，由各区政府按年度制定总量占补平衡方案，保障各区的综合整治分区总规模不减少。鼓励各区通过计划清理等方式增加综合整治分区空间范围。

土地整備项目和棚户区改造项目，可先行开展具体工作，在年度综合整治分区范围调整方案中予以占补平衡。城市更新项目需在完成占补平衡后，方可纳入拆除重建类城市更新单元计划。

第十四条 占补平衡方案要求

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）调出地块应为土地整備项目、棚户区改造项目或由各区从严把关、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项目涉及的城中村居住用地。

（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。

第十五条 占补平衡制定程序

各区政府按以下程序制定综合整治分区范围占补平衡方案：

（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；土地整备项目由区土地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）区相关职能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各区网站上进行公告，抄送市规划和自然资源部门汇总并报市政府备案，纳入规划“一张图”系统进行动态维护。

第十六条 规划中期评估与修订

因城市发展需要，可在规划中期对规划实施情况进行评估，并视情况启动规划修订工作。

第四章 实施保障机制

第十七条 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用地开发管理机制。以综合整治分区为抓手，通过协调多种存量用地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。

第十八条 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《综合治理行动计划》及其实施方案对全市城中村开展综合治理工作。二是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，区政府应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，强化城中村现有建筑、新建建筑与周边景观环境、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，出台资金扶持政策，对综合整治分区内由政府主导实施的综合整治类更新工作予以资金支持。扶持资金应做到计划管理，专款专用，切实实现资金保障目标。

第十九条 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，符合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纳入政策性住房保障体系，进行统筹管理。

第二十条 完善城中村政策保障体系

由市规划和自然资源部门牵头，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。

由市住建部门牵头，修订完善深圳市房地产市场监管办法，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。

由市住建部门牵头，制定通过规模化租赁将部分城中村综合整治房源纳入政策性住房保障体系的指导意见。

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。各区政府在组织实施过程中，将城中村综合整治类更新和城中村综合治理进行有效衔接。

第五章 配套政策建议

第二十一条 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，按照“一村一规划”的原则，组织编制更新单元规划，科学制定更新单元实施方案，消除城中村消防隐患，打通交通微循环，完善公共配套设施，增加公共开放空间，提升环境品质。

第二十二条 鼓励多方参与综合整治

综合考虑城中村现状建设情况及经济利益因素，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、建立政府专项扶持资金等方式，要求各区政府联合原农村集体经济组织继受单位或鼓励有社会责任感、有实力的大型企业，不以追求利润为目的，积极参与城中村综合整治，以及参与综合整治后物业的统一经营管理，确保城中村的可持续发展。

第二十三条 明确综合整治相关标准

结合城中村的现状空间特色及建设标准，细化通过城中村综合整治类更新实施的分项目标和指标，明确综合整治类更新需要消除的安全隐患以及落实的配套设施类型。

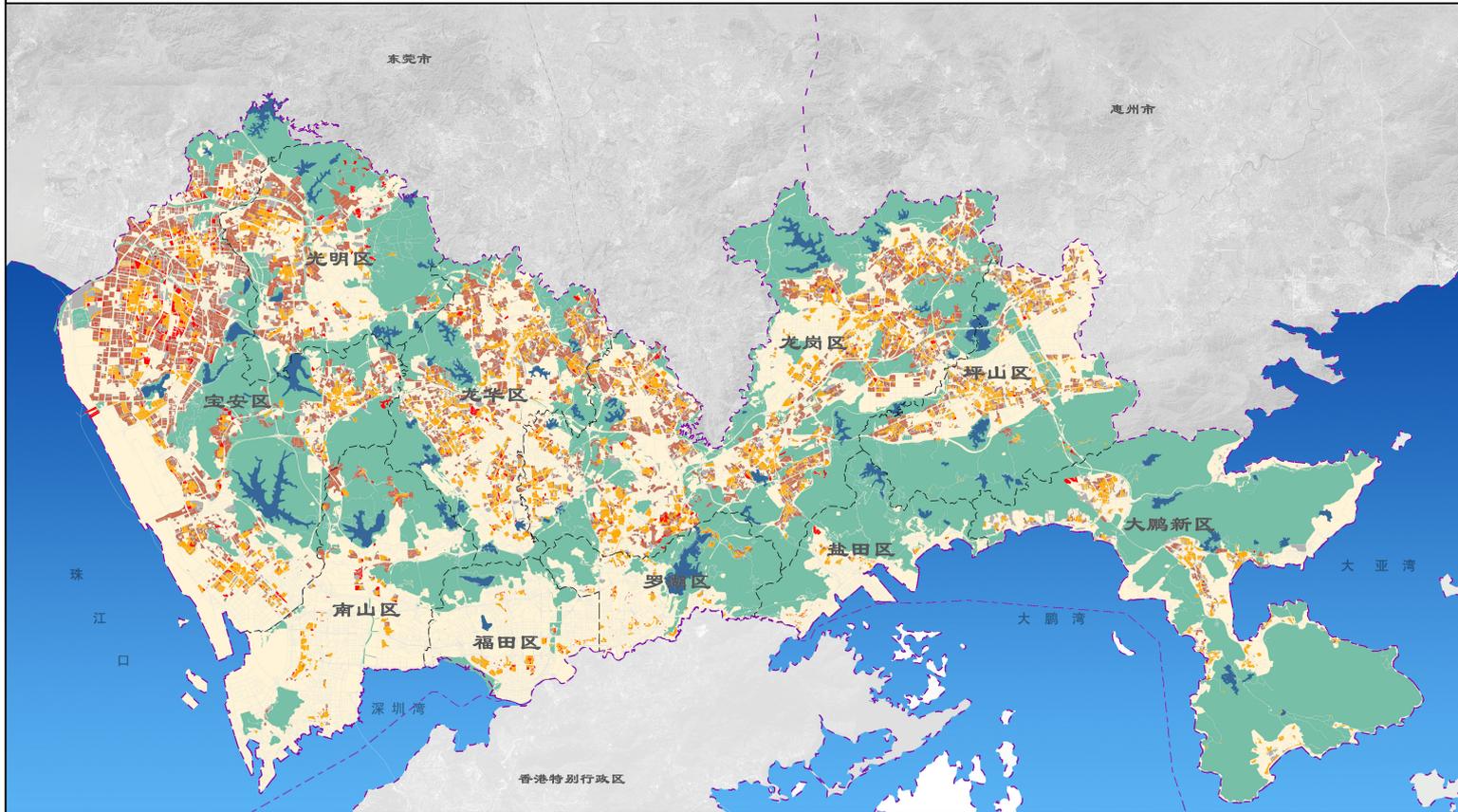
附图

1、城中村空间分布现状图

2、城中村综合整治分区范围图

深圳市城中村（旧村）综合整治总体规划（2019-2025）

城中村空间分布现状图

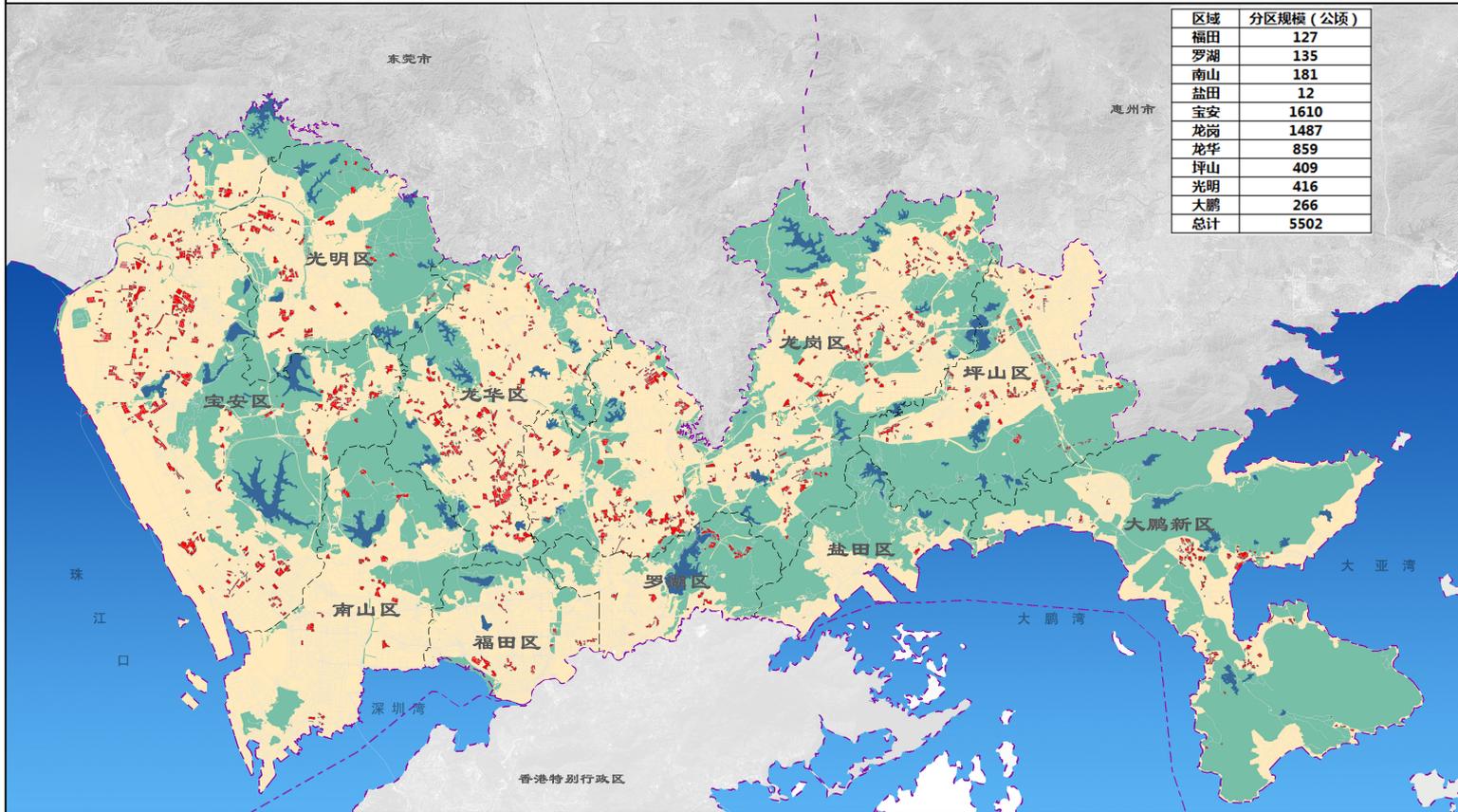


图例

- 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）综合整治总体规划（2019-2025）

城中村综合整治分区范围图



图例

 综合整治分区