深规划资源函〔2021〕1959号

市规划和自然资源局关于市政协七届一次会议第20210023号提案答复意见的函

黄伟文先生等委员:

您提出的《关于市规划和自然资源局关于市政协七届一次会议第20210023号提案答复意见的函的提案》收悉。非常感谢您对我市土地出让工作的关注。经认真研究，现结合我局职能就您的建议事项回复如下：

一、关于土地出让机制导向问题

我市土地出让工作经过20余年的探索发展，出让方式丰富多样。土地出让综合考虑了规划用途特点及片区发展定位，有效落实了海绵城市、绿色建筑、装配式建筑、土壤污染防治、噪声污染防治、公共开放空间、产业项目精准供应、公共住房建设筹集等多方面的综合管理目标，而并非以“价高者得”作为唯一的价值评判标准。

以我市产业用地供应工作为例。为推进土地供给侧结构性改革和产业转型升级，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号），我市经遴选的重点产业项目可以通过招拍挂方式实现产业用地的精准供应，出让底价根据不同情形可以按市场价格的60%或70%确定；重点产业项目和一般产业项目为新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等战略性新兴产业、生产性现代服务业及优势传统产业项目等我市鼓励发展产业导向的，出让底价可以按市场价格的50%确定。

以我市居住用地供应工作为例。近年来我市公开出让的居住用地多采用“双限双竞”（限地价、限商品住房销售价格，竞地价、竞公共住房面积）的方式出让，这一竞价方式优化了传统的以地价竞争为导向的土地招拍挂出让模式，政府通过让渡地价收入来引导和支持公共住房建设事业，对进一步优化住房结构、构建房地产调控长效机制具有积极意义。同时，根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）对不同建筑类型适用地价标准及修正系数进行了明确规定，其中，住宅建筑用于建设人才住房的，地价标准按普通商品住宅的40%确定；住宅建筑用于建设公共租赁住房、安居型商品房的，地价标准按普通商品住宅的30%确定。上述规定通过大幅度的地价优惠体现了我市支持鼓励公共住房建设供给的政策导向，并非以高地价收入为唯一的管理价值导向。

二、关于空间品质竞争机制问题

突出土地出让机制的“空间品质”导向、以竞争设计品质作为出让土地的评价标准，该建议具有一定合理性、前瞻性、创新性，对推动“双区”建设、提升城市建筑品质和促进我市高质量发展有积极作用。实际上，我市有选择性地在后海、深超总等重点区域土地出让时落实了城市设计管控要求，在出让用地中进一步提高城市设计的标准和品质有一定的工作实践。

在土地招拍挂出让的机制中增加规划设计方案的权重比例，一定程度上有利于提升规划设计品质，保障公共利益，加快项目后期推进速度。但我们也注意到，该做法将延长土地出让周期，影响其他综合公共管理目标的实施效率。我局将进一步研究其他城市的典型案例与先进经验，在今后土地出让工作中探索在重点片区选取部分示范工程项目进一步开展试点，通过竞争规划设计方案优化土地出让机制，同时兼顾深化“放管服”改革要求，着力培育和激发市场主体活力。

最后，感谢您对我市土地出让工作的关心、理解和支持。

市规划和自然资源局

2021年7月26日

（联系人：蔡伟龙，联系电话：83949370）

|  |
| --- |
|  |
| ~ggimg2021072816010500 |