|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 10 | 、提案第 | | 20230329 | 号 |
| 标 题： | | 关于创新存量空间治理模式、增加城中村公共模块的提案 | | |
| 提 出 人： | | 练聪 | | |
| 办理类型： | | 主办会办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | | 市国有资产监督管理委员会,市住房和建设局 | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 一、提案背景  　　新冠疫情以来，我市“城中村”由于建筑、人口密集，成为集中疫情多发片区，凸显出“城中村”因人口密度高、公共空间少在卫生防疫方面存在的隐患。据有关资料，深圳目前有居住类“城中村”120平方公里左右，居住着约1000万人，平均人口密度达8.3万人/平方公里，是全市建成区平均人口密度1.8万人/平方公里的4.6倍[按照第七次人口普查深圳常住人口1756万人，深圳现状建设用地974平方公里测算。]。另一方面，为保障多样化、多层次居住空间，我市2019年划定55平方公里“城中村”作为综合整治区，拟保留作为中低收入阶层的居住空间，按照前述8.3万人/平方公里平均人口密度测算，55平方公里综合整治区居住人口为457万。由此，未来一段时间内，我市仍保有“城中村”55-120平方公里、保有“城中村”居住人口457-1000万，“城中村”的社会治理、空间治理将是一项长期、持续的任务。  　　二、存在的困难  　　由于拆除重建、功能置换及综合整治等三种模式往往相对独立、封闭运作，实际操作中，“城中村”要么采用拆除重建模式“全部拆”，要么采用功能置换或综合整治模式“全不拆”，由此，我市保有的55-120平方公里“城中村”，即使建筑、人口已十分密集，也很难局部拆除，实现物业“减量”、减少人口密度、新增公共空间。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、试点“拆除重建+综合整治”混合更新模式，增加“城中村”公共模块功能   补充说明：以行政辖区或街道为空间单位，试点拆除重建类城市更新项目与同一空间单元内拟保留“城中村”的综合整治项目捆绑，推动“拆除重建+综合整治”的混合更新模式。混合更新中拆除重建类片区与综合整治类片区由同一主体同步申报计划、同步编制专项规划并同步实施更新。 混合更新项目编制专项规划时，除明确拆除重建片区新的规划指标及方案外，同步提出综合整治片区内局部地块拆除作为公共模块的具体方案，拆除地块的相关权益可转移至拆除重建片区内实现。   建议二、引导地面开敞与地下利用综合开发模式，提高公共模块复合利用水平   补充说明：公共模块地面设计，可考虑设置广场、绿化、小品、建设器材等设施，作为社区居民日常活动的开敞空间，不再建设永久性建筑。 公共模块地下的利用，可与周边道路的地下空间统一设计、综合开发，通过精心设计、合理组织，配置机械式立体停车库、地下商业、小型市政设施等社区紧缺的配套设施，提高公共模块的综合利用、复合利用水平，打造活动多样的社区公共中心。   建议三、促进公共模块与周边街巷全面融合对接，拔高“城中村”整体空间品质   补充说明：专项规划编制时，同步开展片区城市设计专题，提出对公共模块邻近界面的风貌品质控制要求，塑造尺度亲切宜人的街巷风貌。并就公共模块周边建筑底层提出功能指引，引导周边建筑底层通过功能置换，配置社康、托幼、社区养老等社区所需的配套设施建议，打造配套齐全社区邻里中心。 此外，专题还宜提出周边街巷的综合整治指引，完善绿化、地面铺装，建设联系各公共模块及主要公交站点、舒适安全的慢行网络，以点带面，整体点亮“城中村”，扭转城中村“平民窟”、“封控区”的印象，打造配套完善、安全舒适的中低收入阶层居住环境。   建议四、实践政府、国企或市场主导等路径租售并举，优化我市公共住房供给结构   补充说明：实践多种实施路径，政府、国企主导“拆除重建+综合整治”的混合更新项目时，拆除重建片区可作为政府人才房，增加公共模块后的综合整治片区，则可由政府整租后引进城市化商业运营机构，将“城中村”整租后作为规模化的政府廉租房。 如由市场主导“拆除重建+综合整治”的混合更新项目，则拆除重建片区可作为市场商品房并配置一定比例的保障房，增加公共模块后的综合整治片区，则可继续通过市场配置作为高品质租赁房。 | | | | |