**密级：**公开

建议第20220529号

**案 由**：关于支持平方公里级重点利益统筹项目和重点更新单元开发建设的建议

**提 出 人：**高峻,张春杰,丘伟兰(共3名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),龙岗区人民政府

**内 容：**

一、案由：

龙岗区中国工业百强区，是粤港澳大湾区的重要支撑、深莞惠“3＋2”经济圈的重要枢纽，承担着提升东部发展能级，打造产城融合的东部中心、全球电子信息产业高地的重要使命。城市更新和土地整备是为产业高质量发展提供高品质低成本空间保障的重要抓手。

平方公里级重点利益统筹项目和重点更新单元项目基本情况。为强化规划统筹，推动更新整备项目从单元式、零散式向大片区统筹转变，实现片区整体利益平衡、优化产业布局、重大公共配套设施落地等整体效能提升，龙岗区率先向社会推出5个平方公里级重点更新单元和5个重点利益统筹项目。10个重点项目研究范围共计46.5平方公里，拟实施范围共计18.3平方公里。5个重点利益统筹项目可收储用地920公顷，其中连片产业用地287公顷，共落实公共利益用地约633公顷（其中交通设施用地185公顷）;5个重点更新单元可落实公共利益用地约290公顷，（其中22所学校用地约47公顷，道路用地79.4公顷），可提供公共住房约80.5万平方米，全生命周期产生固投约3869亿。

二、有关建议：

关于龙岗区平方公里级重点项目涉及的城中村综合整治分区占补问题。目前，我区推出的平方公里级重点利益统筹和城市更新项目普遍涉及城中村综合整治分区，按照现有政策，二次开发项目中如涉及到城中村综合整治分区均要进行占补平衡。其中平方公里级及重点产业片区利益统筹项目需占补35.5公顷，平方公里级重点更新单元需占补104.2公顷，而全区可用于占补平衡的城中村居住用地寥寥无几（约69.5公顷），仅仅依靠区内平衡难以解决该问题。平方公里级项目的推进，直接影响供地、固投、轨道道路征拆及维稳工作。为加快项目实施，尽快释放产业空间，从而保障京东方、华为等一批重大项目的落地，特提出工作建议如下：

1.恳请市政府对于我区平方公里级项目涉及的城中村综合整治区同意免于占补。考虑到我区划定的重点更新单元及重点利益统筹项目均由政府主导，通过项目实施，可完成市政府下达的较大面积产业空间、“双百”等土地整备任务，实现政府收储大规模产业用地等公共利益目标，因此，恳请市政府同意对此类项目涉及的城中村综合整治区同意免于占补。

恳请市政府对于我区平方公里级项目涉及的城中村综合整治区同意“带房入库”。对于部分项目中涉及到的建筑形态较好以及有保存价值的城中村综合整治区，由开发主体理清经济关系，并完善用地手续后，将用地及建筑物移交政府。移交部分可计算转移容积，保障经济可行性。在符合消防和质检的前提下，恳请市政府允许此类项目范围内涉及的城中村综合整治区不拆除现状建筑物直接移交政府收储，并由区政府指定部门或主体进行统一改造及运营管理，一方面可减轻城中村综合整治区占补压力，另一方面也可实现城中村的活化利用和统租统管。

3.建议以下几类用地可调入综合整治分区，增加城中村底图外可用占补平衡指标。1）已批更新单元计划范围内规划为综合整治区、历史风貌区等近期不实施拆除重建的现状城中村用地且不位于我区分区划定对象用地；2）现状为城中村用地未涉及已列计划更新单元和已立项利益统筹项目且不位于我区分区划定对象用地；3）现状为统建楼、商业、办公楼、城中村公共活动空间、工业配套宿舍等且不位于我区分区划定对象用地。