**密级：**公开

建议第20220155号

**案 由**：关于合理延长规模较大城市综合体超高层住宅竣工时限的建议

**提 出 人：**许少琼,罗江萍,蔡建光,周创彬,周小荣,刘建琪,黄维芬,刘德全,王国彪,刘楚文,刘信群,闵齐双,李咏霞,杨瑞,杨乐(共15名)

**办理类型：**承办

**承办单位：**市规划和自然资源局

**内 容：**

一、背景

2018年前后，国家为加快住房供应，控制房价，防止捂盘惜售，政府出台政策要求更新项目自土地使用合同签订四年内要竣工。近几年，随着深圳城市更新和建设不断发展，在土地资源有限的城市核心区，要进一步集约节约利用土地，在保证公共配套满足的基础上，住宅建筑的高度从过去的100～120米，逐步发展到150～200米，地下室从过去负三层，发展到负4～负5层（结合地铁地下空间利用）。

政策与项目推进的矛盾：根据《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》（深规土规［2018］11号）第三条第一款：主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或出让合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或出让合同签订之日起4年内竣工。但当前形势下，核心城区的城市更新正在建设规模体量较大的城市综合体，普遍具有以下特征：①项目贡献率高，配套的公共设施齐全；②办公及住宅的建筑高度高，已出现住宅高度200米在建工程；③结合地铁枢纽和站点商业布局，地下室已达负五层（仅地下室的工期就近2年）。经调查统计，已经竣工的润府三期，总工期约为4年7个月；水贝城市更新项目三期总工期约为5年；已经开工的白石洲项目、湖贝、蔡屋围更新项目，超高层住宅预计工期均为5年左右，都是不可能按照现行政策要求的在四年内竣工。另根据《关于进一步加强建设工程混凝土质量管理的通知》（深建质安〔2021〕98号），建设单位不得随意压缩工期，严禁少于4天/层。并且基本每个城市更新项目周边都临近学校或居住小区的，需要严格按照政府相关规定时间进行施工及停工，这也将对工期造成很大影响。都必将导致已批在建的以及后续的，高度150～200米的超高层住宅不可能在四年内竣工。致使越来越多的城市更新企业在支付高昂的过渡期租金的基础上，面临不合理的巨额罚款压力，甚至导致项目烂尾企业破产。

二、建议

政府相关部门（市规资局、市住建局等）从实际出发，实事求是，针对在核心城区建设规模较大的城市综合体，建筑高度达到150～200米，地下室多于负四层的办公及住宅，按照 “具体竣工期限应按实际建筑体量，具体研究确定”，在土地使用合同阶段，合理延长城市更新建设项目中200米左右的超高层住宅的竣工时限。