



1, 现状

当前，深圳共有各类住房 1129 万套，居住建筑面积共 6.21 亿平方米。其中，

商品住房约	189 万套、占比 17%;
公共住房约	55 万套、占比 5%;
私人自建房约	577 万套、占比 51%;
宿舍约	192 万套、占比 17%;
其他住房（含单位自建房、村集体统建楼、军产房等）约	116 万套、占比 10%。

2, 设想

每户 3 人，可以住 3000 万人。深圳常住人口 1700 万，商品房大概能容纳 600 万人，当然价格会非常高。如果把 1129 万都放到市场，那房价是否可能降下来。

3, 城市规划的可能性（附图）

农村或郊区集体用地的房子，容积率低，拆除重建，原来土地上新建建筑的面积可能是旧建筑的 7 倍，有投机空间。

城中村房子，容积率约为 3.6，和同地段高层商品房相等，每 100 平房子对应的土地也相等，没有投机空间。

所以，较高容积率的城中村房子进入市场，在规划上有可行性。城中村产权的矛盾主要是历史问题，需要缴费办手续。未来的城市发展过程中，遇到的问题，几乎和商品房相等。

出售后的城中村房屋，可按照“建筑面积 / 层数”来表示对应的净土地。这个值较小，也没有投机空间。

4, 房屋性质变更的费用和法律 之后详述

5, 调研

调研对象：务工人员，原房东。

采访内容，比如：

务工人员，有的想赚钱后回老家买房，有的想在深买房。

房东，有的想把房子按套卖给务工人员，有的想整栋卖给政府，有的不卖继续出租。

大家对觉得房价多少合适。

大家觉得买城中村可行吗。等等。

调研分工：

汇总研究（规划，人口等专家）。

分区协调人（规划背景）。

普通人对规划相关知识可能不了解，负责讲解。

社区采访人（喜欢聊天，对房价问题感兴趣）

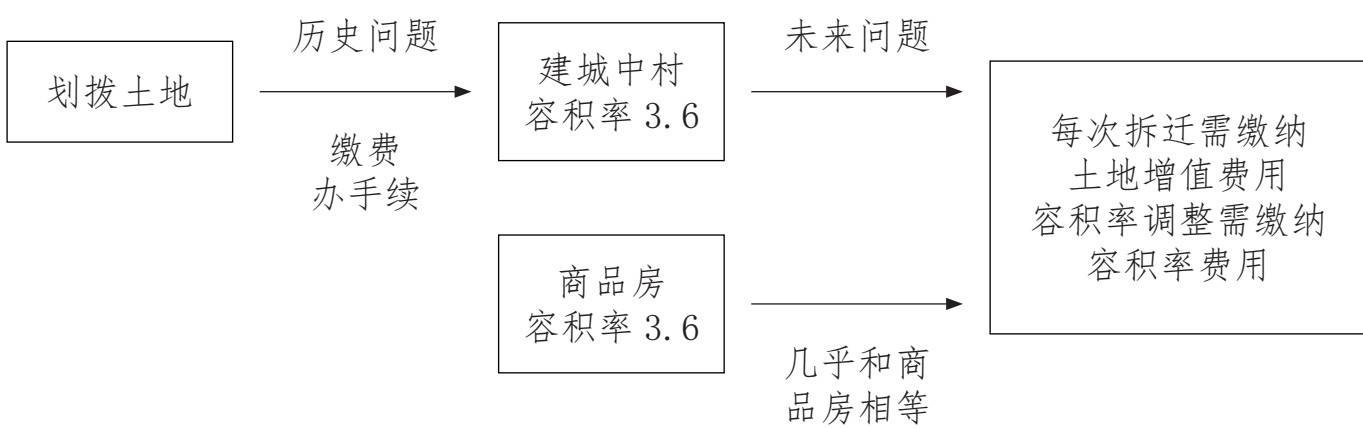
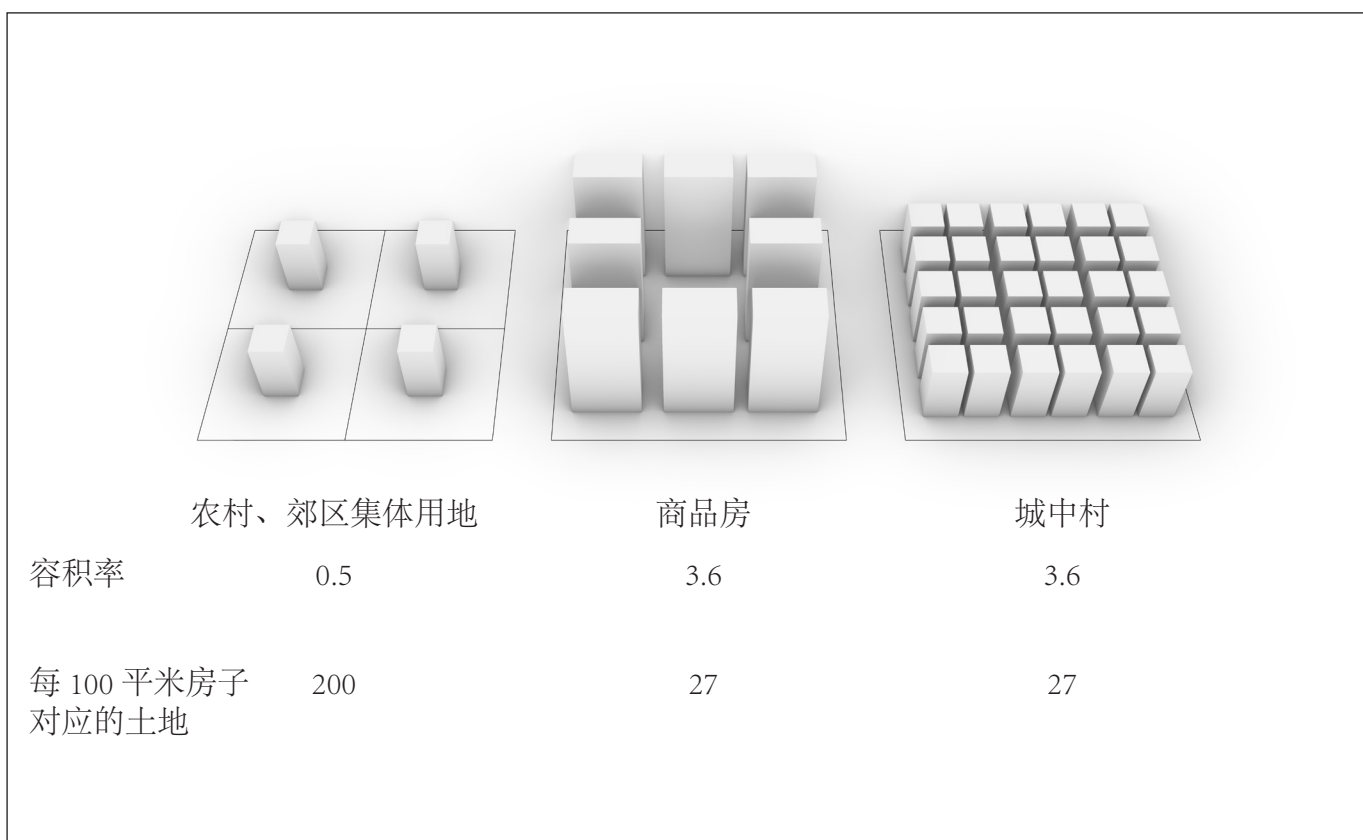
网络采访朋友，实地到方圆 3km 城中村和居民聊天采访。

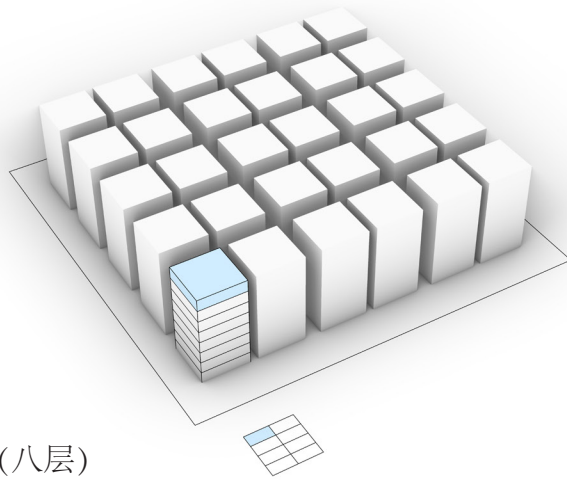
汇总研究

分区协调人，规划背景

社区联络人，采访 3km 范围人们的想法

被采访者





每 100 平米房子 12.5 (八层)
对应的净土地 16.7 (六层)

每 100 平米房子 27
对应的土地