

深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2019〕106号

深圳市福田区住房和建设局关于深圳市福田区 第七届人民代表大会第四次会议代表建议 第20190138号答复的函

尊敬的林斌代表：

《关于加强城市更新改造项目中存在的普遍性问题注意的建议》收悉，我局班子高度重视，立即会同相关单位开展调研论证工作。现答复如下：

根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）、《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）以及《关于规范城市更新实施工作若干问题的处理意见（一）》相关规定，旧住宅区改造坚持政府主导、稳步推进的原则，对使用年限较长、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等亟需改善居住条件的成片旧住宅区，符合棚户区改造政策的，应优先按照棚户区政策实施改造。

一、关于政策宣传及公开工作流程相关建议

针对代表提出的项目规划未能充分听取业主意见以及未能对业主及时宣讲规划的性质、面积、户型等问题，我局在项目

初期便会通过政策宣讲会、方案讨论会、意见交流会、业主说明会、业主代表座谈会等各类会议以及通过项目微信公众号、商报等渠道对外公开项目规划、补偿标准等相关情况以及征求各方意见。下一步我局将充分吸纳代表建议，将在项目前期针对业主、社区工作人员及义工进行有组织、有计划、有针对性的培训，做好政策的宣讲，做好答疑工作，并给予反馈期限与渠道。

二、关于设计可替代性措施，避免业主对工期无限期拖延或者签约主体违约的担忧的建议

对于项目实施单位对工期无限期拖延的相关问题，我局与项目代建单位在前期已签署履约保函，如若工期拖延将有一系列措施，确保项目完成得到保障。

关于签约主体违约的问题，根据我区棚户区改造项目工作实施方案，各项目在前期便已成立律师服务组，由我区司法局相关负责同志以及实施主体聘请的律师事务所对项目内部以及业主违约等问题以法律的层面提出建议以及解决方案，合法合理的避免签约主体违约的问题。

三、关于在政府主导的项目中及时对征收启动及程序进行提示的建议

为避免后期有业主签约后反悔以及个别业主以为坚持不签约不谈判不搬迁就能获得更高补偿，我区棚改项目初期便已开展项目征收工作，通过上门宣讲、微信公众号等多渠道多途径对征收的启动、流程和结果进行提示，并汇编经典案例向业主发放，形成威慑力，促进其主动商谈，及时签约。

四、关于注重及时固化诉求的建议

在我区棚户区改造项目过程，我们对于一些摇摆不定、有其他诉求等情况的业主综合整理成诉求一览表，针对每一户形成一个方案解决。下一步我局将积极采纳代表建议，针对业主的诉求进行积极引导，并结合宣讲情况及时通过书面形式剔除不合理的诉求，将相应合理诉求积极固化，明确业主目标，为棚户区改造实施主体作出决策提供参考。该固化的诉求也可作为日后谈判及决策依据，同时限制业主再次提出不合理诉求的可能，达成一定的心理制约。

五、关于加强对改造区域严格化进出登记管理的建议

在项目改造前期，我局就已督促改造项目实施单位对于进出登记进行严格管理，并设置人脸识别系统等智慧管理方法，使项目实施主体及时了解项目区域内人员情况，同时对未签约业主员形成心理压力，且有效避免相应人员间的恶意串联，避免对改造工作造成影响。

针对代表提出的建议，我局将进一步完善我区棚户区改造项目工作流程。感谢您对我区旧住宅区改造工作的关心与支持！
专此答复。

福田区住房和建设局

2019年6月9日