

征求意见反馈汇总表					
		2018年5月2日至5月15日，我局在部门网站征集公众意见，共收集到11条修改意见，其中2条部分采纳、9条不采纳并进行解释。具体意见及处理情况如下：			
序号	单位	具体意见	是否采纳	不采纳原因	现改为
40		1、 建议城市更新还是要走市场化道路，国企和民企都可以参与，棚改还是旧改由业主选择。棚改大发展，不应过分挤兑旧改空间，出于长远战略的需要，应该尽快明确全市城市更新总盘子里棚改和旧改的合理占比，从而让城市更新健康发展。 2、 不能让少数钉子户绑架大多数业主的述求和合法利益。深圳市政府依法治市，应尽快从制度设计方面予以完善，从立法层面予以彻底解决，降低签约率要求，争取早日解决历史遗留问题，也为将来更多的城市更新项目不至于陷入泥潭做出制度性的安排。100%签约率不应该是一种绝对刚性的政策，一户不签，满盘皆停，这也是对绝大多数签约业主的不公平。因此，恳请政府修订旧住宅区更新的相关政策。	解释	1、根据《关于规范城市更新实施工作若干问题的处理意见（一）》“旧住宅区改造。坚持政府主导、稳步推进的原则，对使用年限较久、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。”棚户区改造与城市更新占比问题不属本次征求意见范围内。 2、市政府已出台《深圳市人民政府关于印发加强棚户区改造工作实施意见的通知》（深府规【2018】8号），对签约期内达成补偿协议等情形，区政府可根据公共利益的需要依法实施房屋征收。 3、依据现行城市更新政策，对使用年限较久、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。现阶段，区政府已成立由区住建部门牵头的旧住宅区改造指挥部，试点推进华富村东、西区改造，待东、西区进入实质性改造阶段后，区政府将借鉴华富村东、西区改造成功模式，大力有序推进区内其他旧住宅区改造工作。 4、无论是否希望改造，业主均可向所在辖区街道办事处表达自己真实的意愿。	/
41		希望早日完成南园新村改造。	解释	1、具体城市更新/棚户区改造项目不属本次征求意见范围内。 2、依据现行城市更新政策，对使用年限较久、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。现阶段，区政府已成立由区住建部门牵头的旧住宅区改造指挥部，试点推进华富村东、西区改造，待东、西区进入实质性改造阶段后，区政府将借鉴华富村东、西区改造成功模式，大力有序推进区内其他旧住宅区改造工作。 3、无论是否希望改造，业主均可向所在辖区街道办事处表达自己真实的意愿。	/

42	公众意见	政府的棚改政策补偿偏低，主要是： 1、临时补偿费太低，棚改75-85元/平/月，希望按照市场价100元/平，这样才可以租到同地段的房子； 2、停车场不能共享，要保证原业主每户要有停车位； 3、控制新建成后小区的总户数，规模不能太大，以免造成公共资源和配套设施有冲突，请政府规划设计要合理，重点解决回迁户的合法利益。	解释	1、具体城市更新/棚户区改造项目不属本次征求意见范围内。 2、依据现行城市更新政策，对使用年限较久、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。现阶段，区政府已成立由区住建部门牵头的旧住宅区改造指挥部，试点推进华富村东、西区改造，待东、西区进入实质性改造阶段后，区政府将借鉴华富村东、西区改造成功模式，大力有序推进区内其他旧住宅区改造工作。 3、无论是否希望改造，业主均可向所在辖区街道办事处表达自己真实的意愿。	/
43		希望启动福田区景田市政大院的更新工作	解释	1、具体城市更新/棚户区改造项目不属本次征求意见范围内。 2、依据现行城市更新政策，对使用年限较久、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。现阶段，区政府已成立由区住建部门牵头的旧住宅区改造指挥部，试点推进华富村东、西区改造，待东、西区进入实质性改造阶段后，区政府将借鉴华富村东、西区改造成功模式，大力有序推进区内其他旧住宅区改造工作。 3、无论是否希望改造，业主均可向所在辖区街道办事处表达自己真实的意愿。	/

44	1、 第（一）条规定旧住宅区应优先按照棚户区政策实施改造，但在实际操作过程中，可能存在因项目区位特殊及自身历史遗留问题等原因，按照棚户区政策实施改造难以最大化发挥土地价值或平衡各方利益的平衡等情况。建议将该条款改为“旧住宅区改造坚持政府主导、稳定推进的原则，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，因现状情况特殊、按照棚户区改造政策实施改造难以实现土地价值或难以达到各方利益平衡等的旧住宅区，可优先按照城市更新政策实施改造。” 2、 第一条“……不允许市场主体擅自进驻旧住宅区（包括与旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等混杂的零散旧住宅区，下同）开展意愿征集、补偿签约等活动……”建议将该内容改为“……不允许市场主体擅自进驻旧住宅区（包括与旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等混杂的零散旧住宅区，下同）开展意愿征集、补偿签约等活动，但市场主体进驻旧住宅区开展自有物业意愿征集、补偿签约等情况除外。……” 3、 第（四）条规定，“加强项目管理，定期开展更新计划清理。城市更新项目存在《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办〔2016〕38号）第二十八条规定的三种情形或单一权利主体项目自城市更新单元规划批准或调整之日起12个月内未办理用地出让手续的，区城市更新主管部门可按程序调出计划。”建议增加对本条款的补充说明：对于分期开发建设的项目，以首期开发建设地块的推进进度作为评判标准。 4、“城市更新单元计划公告后，更新单元范围内权利主体应当开展房屋安全隐患自查工作，……已签订房屋搬迁补偿安置协议的，相关安全隐患排查及整改工作由权利主体和申报主体共同负责，……已签订房屋搬迁补偿安置协议且交房的，由申报主体开展安全隐患排查及整改工作，并对安全问题负责。”建议增加对本条的补充说明：对于已经搬空、对周边建筑或居民生活空间无安全隐患且后期会进行拆除的建筑不做整改要求。	部分 采纳	1、 部分采纳。不符合棚户区改造政策，确需通过城市更新政策实施改造的成片旧住宅区，由辖区办事处作为更新单元计划的申报主体，混合部分旧住宅区的更新单元，由非旧住宅区部分申报单位与辖区办事处联合作为更新单元计划的申报主体。 2、 不采纳。根据相关政策规定，应当由政府组织开展旧住宅区的前期工作，如市场主体在旧住宅区有自有物业的，亦应当由政府组织向该市场主体征集意愿。 3、 部分采纳。单一权利主体项目自城市更新单元规划批准或调整之日起12个月内首期未办理用地出让手续的，区城市更新主管部门可按程序调出计划。《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办〔2016〕38号）第二十八条已经对分期开发的情况做出规定，不再修改。 4、 不采纳。由于城市更新过程中，部分建筑可能存在安全隐患，对于已经搬空的建筑仍需核查其是否会对周边建筑或居民生活空间产生安全隐患，如经过核查确实不会产生安全隐患的，自然不需整改；如经过核查存在安全隐患的，应当依照相关职能部门的要求进行整改，避免在拆除前发生安全事故。	1、（二）【未列入计划的旧住宅区改造】旧住宅区改造坚持政府主导、稳定推进的原则，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，由辖区街道办开展意愿征集等前期工作。不符合棚户区改造政策，确需通过城市更新政策实施改造的成片旧住宅区，由辖区街道办作为更新单元计划的申报主体。混合零散旧住宅区的更新单元，由非旧住宅区部分申报单位与辖区街道办联合作为更新单元计划的申报主体。 市场主体违规进驻旧住宅区（包括与旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等混杂的零散旧住宅区，下同）开展意愿征集、补偿签约等活动的，区城市更新主管部门可将违规行为记入城市更新企业信用档案，情节严重的，3年内不得在福田区参与城市更新活动。 3、（五）【更新计划清理】加强项目管理，定期开展更新计划清理。城市更新项目存在《暂行措施》第二十八条规定的三种情形或单一权利主体项目自城市更新单元规划批准或调整之日起12个月内首期未办理用地出让手续的，区城市更新主管部门可根据项目实际进展情况按程序调出计划。
----	--	----------	--	--