附件2

**福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元旧住宅公开选择市场主体方案**

福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元（以下简称“本更新单元”）属于混杂零散旧住宅区的城市更新。根据《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市福田区城市更新实施办法》等有关规定，需由辖区政府组织制定城市更新项目公开选择市场主体方案。为维护本更新单元全体业主的合法权益，保障更新单元内因修建轨道、贡献医疗用地而提前拆除房屋的权利人利益，根据深圳市城市更新相关政策，结合本更新单元的搬迁补偿指导方案及实际情况，特制订本方案。

一、适用范围

本方案仅适用于福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元旧住宅，拆除范围详见本方案附件《福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元拆除范围图》。

二、更新单元规划

2022年，深圳市城市规划委员会法定图则委员会2022年第49次会议审批通过《福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元规划》，于2022年11月核发规划批复。根据规划批复，本更新单元计容积率建筑面积94800平方米，其中住宅20070平方米（含公共住房4220平方米），商业、办公及旅馆业建筑72180平方米（含商业文化设施3610平方米、综合市场7796平方米)，公共配套设施用房2550平方米。

三、工作原则

本更新单元旧住宅在公开选择市场主体的过程中，应当坚持以下原则：

（一）政府统筹

本更新单元旧住宅的公开选择市场主体工作由深圳市福田区福田街道办事处（以下简称“福田街道办”）组织实施，深圳市福田区城市更新和土地整备局（以下简称“区更新局”）会同福田街道办做好各相关工作。

（二）业主参与

本更新单元旧住宅物业权利人积极参与和配合公开选择市场主体方案的意见征求及实施等相关工作，有权根据自己的意愿对本方案推选。

（三）公开公平公正

本更新单元旧住宅的公开选择市场主体工作坚持公开、公平、公正原则，相关职能部门应秉持公正、公平立场，规范操作，并将应公开事项向业主和社会公开。被选定的市场主体应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定，与本更新单元规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。

四、市场主体公开选择流程

（一）业主推选

福田街道办负责组织本更新单元旧住宅物业权利人推选产生本更新单元的市场主体。

物业权利人人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；同一物业权利人拥有两个以上专有部分或一个专有部分由两个以上物业权利人拥有的，均按照一人计算。

获得专有部分面积占比三分之二以上且占总人数三分之二以上推选的，即中选为本更新单元市场主体。

（二）市场主体公告

福田街道办在本更新单元现场以及福田街道办的政府网站对市场主体的选定结果进行公告。

五、监督管理

（一）转让限制

经公开选定的市场主体及其控股股东应当承诺在本更新单元竣工验收之前，不得通过转让市场主体的股权（合伙份额）或其他方式变相转让本更新单元。

（二）市场主体资格取消

经公开选定的市场主体具有以下情形之一的，福田街道办可以取消其作为本更新单元的市场主体资格：

1、在选定过程中存在欺骗、贿赂、提供虚假材料、恶意隐瞒重要事实、恶意串通等情形且查证属实的；

2、在开展搬迁补偿协议签订等城市更新工作中存在欺诈、胁迫、侵犯个人隐私等行为的；

3、出现重大财务、法律风险，导致无法继续开展本更新单元后续签约以及开发建设工作的；

4.市场主体或其控股股东违背承诺转让市场主体股权（合伙份额）或通过其他方式变相转让项目的；

5.根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第（二十八）条规定，项目调出计划的。

六、其他事项

深圳市福田区城市更新和土地整备局会同深圳市福田区福田街道负责本方案的解释。本方案中未尽事宜，按照深圳市城市更新相关法律政策执行。本方案经福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元旧住宅范围内专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后实施。

附件：《福田区福田街道福田市场大厦片区城市更新单元规划拆除范围图》