

深圳市福田区住房和建设局关于开展福田区梅林街道  
东林工业区城市更新单元计划清理的公示意见的反馈情况表

| 序号 | 反馈渠道         | 反馈意见                                                                                                                    | 采纳情况 | 理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 公司<br>【来源现场】 | <p>1. 政策依据缺失，审批主体不明，计划清理程序缺乏合规性，且存在选择执法的嫌疑。</p> <p>2. 沟通协作缺失，经济关系不清，漠视市场主体知情及参与权。</p> <p>3. 正视存在问题，明确权责关系，尽快明确补偿方式。</p> | 解释说明 | <p>一、关于政策依据缺失，审批主体不明，计划清理程序缺乏合规性，且存在选择执法的嫌疑</p> <p>（一）根据《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）规定“自城市更新单元规划批准之日起2年内，项目首期未确认实施主体的，各区政府可按程序调出计划”，该城市更新单元规划批准已近5年尚未确认实施主体，开展计划清理符合相关法律法规；清理程序已征求市级相关部门意见，均无反对意见，清理程序合法合规；</p> <p>（二）该更新单元范围内已有建筑面积占比51.2%的2户业主明确不参与更新，该更新单元已不具备继续推进的客观条件；申报主体单方面停止支付过渡安置费，项目被拆建筑物权利人已书面来函我局并提起诉讼要求补发临时过渡安置费并启动恢复重建。因城市更新与恢复重建无法同时存在，该更新单元计划清理具有现实紧迫性及必要性，不涉及选择性执法。</p> <p>二、关于沟通协作缺失，经济关系不清，漠视市场主体知情及参与权</p> <p>（一）已发函征求所有物业权利人更新意愿，其中2户业主明确不参与更新；</p> <p>（二）已多次通过座谈、函告等方式告知该城市更新单元已符合计划清理的法定情形，拟按程序开展计划清理工作，并通过座谈方式告知该更新单元范围内2户业主不参与更新；</p> <p>（三）已通过在福田区政府在线网站、深圳商报、项目现场向公众展示该更新单元拟开展计划清理，已充分保障公众的知情权和参与权，不存在漠视情况。</p> <p>三、关于理清经济关系，明确补偿方案</p> <p>（一）已多次通过座谈、函告等方式提醒补发拖欠的过渡安置费；</p> <p>（二）项目规划批复后，区政府相关部门持续搭建协商平台，促进你司与未签约权利人协商解决分歧，但拆迁谈判工作无实质进展；</p> <p>（三）已多次与你司商谈补偿方案，并同步请你司提供相关佐证材料，明确权责关系。</p> |
| 2  | 个人<br>【来源邮箱】 | <p>反对东林工业区城市更新单元计划清理。请政府有力度地查此项目不能推进的主要障碍，不能推进的主要原因是否有个别业主拒绝配合项目的推进。请政府大力支持更新工作，并希望更新项目早日建设完成，以保障权利人的权益。</p>            | 解释说明 | <p>（一）该城市更新单元计划申报符合《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》中“建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行城市更新”的意愿要求，政府依申请于2020年纳入城市更新单元计划。该城市更新单元规划获批至今已近5年，但签约率极低。截至2023年被拆建筑物权利人书面提出恢复重建之时，申报主体仅在政府协助下完成了2户签约，其余7户权利人均未签约，其中建筑面积占比51.2%的2户业主已明确不参与更新。该更新单元已不具备继续推进的客观条件。</p> <p>（二）城市更新为市场行为，物业权利人有权选择物业是否参与更新，也有权利拒绝参与更新。依据依法行政的原则，政府在城市更新项目推进过程中，不具有强制权利人参与更新、签订相关搬迁补偿协议的法律依据和职权。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |