深福建函〔2025〕321号

深圳市福田区住房和建设局对福田区

政协六届五次会议第2025273号

提案的答复

尊敬的温焕儿委员：

深圳市福田区政协六届五次会议第2025273号《关于加快推进福田城中村旧改拆迁工作的相关建议》已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、关于多元主体合作

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》提出“建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式”，鼓励多元主体参与城市更新，支持社会资本通过多种方式盘活资源。

深圳市深入贯彻中央精神，印发《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》，进一步细化了多元合作路径，允许区政府通过公开择优方式选择合作单位参与前期服务、搬迁补偿等工作，支持原农村集体经济组织继受单位（股份公司）发挥在地优势，参与意愿征集、规划协调等前期服务。下一步，我

们将积极引导股份公司依托土地权属、村民关系等独特优势深度参与改造，探索资源入股等方式与专业主体合作开发，推动资源优化整合与集体资产增值。

二、关于灵活住房安置

2020年7月，我市印发《市规划和自然资源局市住房和建设局关于停止商务公寓审批的通知》，明确全市范围内停止新商务公寓项目审批及用地出让方案审批。当前，城中村改造项目规划中配置商务公寓暂无政策依据。

根据《深圳市土地房屋补偿指引》，城中村“一户一栋”建筑面积超过480平方米部分建筑、多栋部分每栋建筑面积超过150平方米部分建筑等类型仅能以货币补偿形式进行补偿，将带来较大资金压力及财务成本。

考虑到将货币补偿部分等价值置换成商务公寓，可有效降低项目改造成本，提高项目经济可行性，我局已以沙尾村城中村改造项目为试点，积极探索在城中村改造中“增加公寓物业类型，将货币补偿部分置换商务公寓”等改造策略，并于2025年2月通过问卷调查方式调研村民对于商务公寓作为补偿物业的接受度。

我局已多次向市住建局、规自局汇报沙尾村改造方案，市局反馈政府主导的城中村改造需依据《深圳市土地房屋补偿指引》制定补偿方案，且目前政策不支持商务公寓审批。后续我局将结合政策导向进一步研究。

三、关于合理认定村民户数及完善港澳台同胞与华侨权益保障

依据《深圳市土地房屋补偿指引》，原村民“一户一栋”由各区结合《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》（以下简称《暂行办法》）(深府(2006)105号)及辖区实际情况细化认定规则。《暂行办法》明确“原村民是指公安机关登记在册（特区内截止1993年1月1日、特区外截止2003年10月29日）并参加本村劳动分红的农村集体经济组织成员；按照每户原村民划定原农村宅基地或者非农建设用地标准的一户，是指原村民的户籍单位。原村民中年满30周岁未婚的（特区内截止1993年1月1日、特区外截止2004年3月31日）可认定为一户”。

我局已以沙尾村城中村改造项目为试点，组织专业团队开展了城中村改造中原村民认定的细则研究，并依据《广东省华侨权益保护条例》，充分考虑港澳台同胞与华侨权益，在《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》基础上研究扩大“原村民一户”的范围。后续我局将结合项目实际推进情况深化相关研究工作。

再次感谢您对城中村改造工作的关心!

深圳市福田区住房和建设局

2025年10月16日

公开方式：主动公开