

《深圳市南山区城市更新实施办法》（征求意见稿）

征求公众意见及其处理情况表

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
【目的和宗旨】	1.	多建一些免费的篮球场	解释。	市、区级公共设施设置标准及布局将根据《深圳市城市规划标准与准则》规定，并结合设施需求、参照相关标准进行规划和设计。
	2.	为保障被搬迁人的权益，第六十七条监管资金的构成中“两年期的过渡安置费用”建议调整为“按	部分采纳	感谢您的意见，《深圳市南山区城市更新实

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>协议或住建局约定建设周期内期间的过渡安置费用”。另参考宝安区《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》的第六条“监管金额为公共配套设施、搬迁补偿协议中产权置换（物业分成）的建安成本及未支付完的货币补偿款，公共配套设施、产权置换（物业分成）建安成本=公共配套设施、产权置换（物业分成）建筑面积×单位面积建安成本（按当期发布的建设工程价格信息）。</p>		<p>施办法》（以下简称《实施办法》）考虑增加回迁房建设资金，经论证后落实到《实施办法》中，以保障回迁人的权益。</p>
	3.	马家龙工业村要拆了	解释。	和征求意见稿内容无关。
	4.	感谢政府出台《南山区城市更新实施办法》。	解释	1、根据《深圳经济特

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>本人结合正在经历的旧改情况，提出以下建议：一、（“本办法”第九条)关于历史遗留违法建筑物业权利人的核实应明确：1、 物业权利人的概念是什么?2、历史遗留违法建筑物业权利人核实的依据有哪些?有了明确的概念和客观的依据，才能更好地避免某些不法分子为谋私利，胡乱确权。。3、权利人核实结果的公示格式应规范比如：每栋的楼层、房号与权利人应一一对应，这样才能避免争议。街道办的工作人员，怎么说都是高中以上学历的吧？对“整体”与“个体”的概念区别，应该都很清楚。此处不再赘述。二、关于“备案拆楼”本实施办法第四</p>		<p>区城市更新条例》第三十条规定：“区城市更新部门负责对物业权利人更新意愿进行核实。属于本条例第二十五条第一款第三项规定情形的，区城市更新部门应当在物业权利人更新意愿核实阶段组织区规划土地监察机构、辖区街道办事处</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>十七条提到“……备案手续完成后，实施主体方可对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除。”现实中却是：开发商尚未取得实施主体的资格，就已经开拆，更别提备案了！群众投诉众多，亦无得到妥善的解决。在此，提出以下建议：1、应提供举报电话，相关部门接诉后应第一时间赶赴现场阻止违法强拆行为，并对相关单位作出处罚。（违法如果不用代价，势必更加猖獗！）2、已备案的，应将备案信息打印出来，张贴在拆除施工现场。同时，应提供可查看备案信息的官网平台，以便接受群众的监督。本实施办法第七十一条也有提到对实施主体或</p>		<p>和原农村集体经济组织继受单位对历史违建物业权利人进行核实，由经核实的物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议”《实施办法》的规定系进一步落实《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。</p> <p>2、关于建筑物备案拆</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>申报主体擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的处理方法（很好，必须点赞）。但现实却是：接到群众投诉后，相关部门回复：“系房屋原业主自行委托施工单位对自有已签约清租收楼的房屋进行拆除，……已要求股份公司及现场施工单位施工前需有完善的相关施工手续”——请问，真的是原业主的行为吗？相关部门对此类事件的处理仅仅用“口头上的要求”就可以了吗？道学曰：“……纵有良法美意，非其人而行之，反成弊政……人、法皆善，治道成矣。”没有合格的执行人，再好的法都是摆设。再次感谢政府各级领导为建设美好南山作出的</p>		<p>除问题，我市《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市房屋拆除工程管理办法》《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》等相关法律法规对建筑物拆除有明确规定。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		努力和付出!		
	5.	<p>对《深圳市南山区城市更新实施办法》中定义“历史违建”提出的异议意见:1.“国有土地使用权”是国家完全征收、征转深圳市特区内所有宅基地,经营用地,集体经营用地等集体和个人土地使用权后,原村民和集体组织通过国家征收集体和个人使用土地后征转等价补偿获得“国有建设土地使用权”。旧改范围内中国公民房屋属于个人财产“房随地走,地随房走”是合情、合理、合法取得,不存在“违建”的说法!</p> <p>1. 旧改范围内中国公民楼房、房屋财产所有权</p>	解释	<p>在实施城市更新的过程中,根据市规自局发布的《关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》等相关规定,针对该类建筑物结合法律法规规定进行认定和处理。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>和用益物权是公民等价公平、公正、合情、合理、合规、合法获得。业主个人私人财产受国家法律保护不得侵犯。</p>		
	6.	<p>一、2024年1月4日，深圳市政府部门发布了《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（征求意见稿）》，强调了“政府主导”的新模式。为什么在本实施办法里没有体现这种新模式的精神呢？</p> <p>在房地产市场下行、企业资金压力增加等背景下，部分城中村改造项目难以推进实施，直接影响改造</p>	解释	<p>1、《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第二二八号）第三条规定：“城市更新应当遵循政府统筹、规划引领、</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>项目的实施效果。“政府主导”新模式势在必行，望各级领导能践行新模式的精神，并且在实施办法里得以体现出来。</p> <p>二、关于监管资金</p> <p>“本实施办法”第六十七条“监管资金由以下三部分构成：</p> <p>（一）两年期的过渡安置费用。</p> <p>（二）城市基础设施与公共配套设施建设资金”</p> <p>此处提两方面的意见：1、这段表述不够清晰。建议改为“监管资金由以下二项三部分构成”，这样会清晰些。2、（一）项改为四年期的过渡安置费</p>		<p>公益优先、节约集约、市场运作、公众参与的原则”。本实施办法依据《深圳经济特区城市更新条例》结合南山区实际制定，应遵循政府统筹的原则。同时，目前存量项目较多，需相关的政策进行处理。如后续市级或以上层面宏观政策发生变化，届</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>用。理由：据《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的规定：住宅类在供地合同签订之日起4年内竣工。据此，“四年期的过渡安置费用”是最基本的保障了。更何况在现实中，旧改项目在实施主体确认之前、在供地合同签订前，大多数被拆迁人早就与市场主体（开发商）签约，所以，风险的控制仅靠这些监管资金还是远远不够的。</p> <p>三、关于备案拆楼</p> <p>本实施办法第四十七条、第七十一条已有相关的一些表述，但光有政策喊喊口号是不行的，得有切实可行的执行方案严格落实才管用。</p>		<p>时以相关衔接政策为准。</p> <p>2、关于监管资金，考虑增加回迁房建设资金，经论证后落实到《实施办法》中，保障回迁人的权益。除实施办法规定监管资金以外，主管部门还会通过监督实施进度、设立违约责任等多种方式监</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>比如：提供举报电话、张贴备案信息、提供可查询备案信息的官网、全民监督等等，同时，接诉即处理，及时制止违法强拆行为。</p> <p>本实施办法仅提到了申报主体、实施主体擅自拆楼的情形，但现实中情形往往更复杂，所以应补充：严禁任何人（包括房屋原业主、社会人士、申报主体、实施主体等等）无备案拆楼；同一栋楼，只要还有一户未签约的，任何人都不能拆同栋已签约房屋的门窗。</p> <p>四、关于历史遗留违法建筑物业权利人的核实（“本办法”第九条）应明确：</p>		<p>管项目，以保障项目顺利实施。</p> <p>3、关于备案拆除问题，我市《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市房屋拆除工程管理办法》《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》等相关法律法规对建筑物拆除有明确规定。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>历史遗留违法建筑物业权利人是如何定义的？或者说物业权利人的概念是什么？历史遗留违法建筑物业权利人核实的依据有哪些？</p> <p>另外，权利人核实结果的公示格式不能太笼统。比如：一栋楼非独户的，应区分楼层、房号来公示，以避免争议。再者，公示的结果是计算权利人人数的依据，若一栋楼不分楼层房号，怎能准确计算出权利人人数呢？总而言之，希望各级领导多下基层巡查调研，避免闭门造车。制定更加完善的政策条例，创造一个法制、美好、和谐的大南山。感谢！</p>		<p>4、关于历史违建物业权利人问题：历史遗留违法建筑的物业权利人是按照规定进行核实后，可以与市场主体签署《拆迁安置补偿协议》的权利主体。</p> <p>5、权利人核实结果的公示会根据《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》以及南山区权利人核实相关规程，结合核实情况进行区分及公示，以保障公示结果清晰。
	7.	西丽龙珠大道龙珠二路龙都花园，先后经过7号地铁施工、两侧龙辉花园、龙联小区旧改项目，目前还有一条城际快速路在建，小区楼体、门窗损坏严重，4栋1楼镂空裂缝每年都加大，还有阳台楼道	解释	和本次征求意见稿内容无关。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>瓷砖掉落的现象，机构鉴定为D级危房，住的人心惶惶。业主无比希望尽快对龙都花园进行城市更新，感谢</p>		
	8.	<p>对《深圳市南山区城市更新实施办法——原文第十四条、第二十一条》提出意见如下：</p> <p>“国有土地使用权”是国家完全征收、征转深圳市特区内所有宅基地，经营用地，集体经营用地等集体和个人土地使用权后，原村民和集体组织通过国家征收集体和个人使用土地后征转等价补偿获得“国有建设土地使用权”。旧改范围内中国公民房</p>	解释	<p>在实施城市更新的过程中，根据市规自局发布的《关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》的规定，针对该类建筑物结</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>屋属于个人财产“房随地走，地随房走”是合情、合理、合法取得，不存在“违建”的说法！</p> <p>法律依据：1992年之前原宅基地补偿延续为国有建设土地使用权，法律依据：1992年特区内土地完全征收为国有土地所有权，2005年国土部回复“仅此一例”确认完全征收为国有土地。从此法理上“宅基地变身为国有建设用地，原村民变身为城市居民，补偿获得、拥有自建楼房所占土地的国有土地使用权”。</p> <p>《民法典》规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与时，该建筑物、构筑物及</p>		<p>合法律法规规定进行认定和处理。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。</p> <p>根据《城市房地产管理法》和《不动产登记操作规范》，房地产转让时，房屋的所有权和其占有范围内的土地使用权可以同时转让。</p> <p>旧改范围内中国公民楼房、房屋财产所有权和用益物权是公民等价公平、公正、合情、合理、合规、合法获得。业主个人私人财产受国家法律保护不得侵犯。</p> <p>1992年特区内土地完全征收为国有土地，原村民丧失村民身份，宅基地，经营用土地和集体土地使</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>用权后补偿合法所得“国有建设土地使用权”。</p> <p>政府完全、完整征转村民集体土地，并没有安排原村民工作和生活、生存需求，所给货币补偿不足以支持原村民正常生存需求。原村民以转让经营土地使用权的方式转让土地完全权益所有权，原村民出让经营土地使用权是维持最底层生命生活基本要求，手续的完善属于政府主动责任行为。</p> <p>铺面、自建房业主在原居民补偿获得的国有土地使用权的土地上合作建设商业铺面，合同约定永久取得铺面、自建房财产完全、完整的“法律权益土地使用权”和“用益物权”是合规、合法的私人财</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>产!</p> <p>铺面、自建房财产所有权和用益物权法律要件“瑕疵”“缺失”责任主体是政府。</p> <p>铺面、自建房商业建筑建成于2005年以前，原村民变身为城市居民后为生存需要“合作转让经营部分土地使用权”是公平、公正、合情、合理、合规、合法的必然存在。相关法律要件手续，政府各部门必须主动要去完善的自身法律责任，“瑕疵”“缺失”责任主体是政府。</p> <p>国有土地上土地使用权是政府征收补偿获得的，相关法律手续的完善是政府行政管理的缺失责任，是</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>政府相关机构部门必须自己主动去完善的法律要件。</p> <p>永久占有铺面、自建房房屋的“财产所有权和用益物权”房屋实际完全完整占有拥有所有权已经超过30年。宅基地，自留地，村民个体经营土地，集体经营土地等变身国有建设用地。原居民和户籍居民通过国有土地征转补偿合法取得国有土地使用权，占有房屋“财产所有权”和“用益物权”是公平、公正、合情、合理、合规、合法事实存在的。法律要件“瑕疵”“缺失”责任主体是政府，法理时效合法性属于政府各部门监管责任缺失，需要政府各</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		部门机构主动积极自己去完善的自身责任!		
	9.	<p>对《深圳市南山区城市更新实施办法---原文第十四条、第二十一条》提出意见如下：</p> <p>“国有土地使用权”是国家完全征收、征转深圳市特区内所有宅基地，经营用地，集体经营用地等集体和个人土地使用权后，原村民和集体组织通过国家征收集体和个人使用土地后征转等价补偿获得“国有建设土地使用权”。旧改范围内中国公民房屋属于个人财产“房随地走，地随房走”是合情、合理、合法取得，不存在“违建”的说法!</p>	解释	<p>在实施城市更新的过程中，根据市规自局发布的《关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》的规定，针对该类建筑物结合法律法规规定进行认定和处理。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>法律依据：1992 年之前原宅基地补偿延续为国有建设土地使用权，法律依据：1992 年特区内土地完全征收为国有土地所有权，2005 年国土部回复“仅此一例”确认完全征收为国有土地。从此法理上“宅基地变身为国有建设用地，原村民变身为城市居民，补偿获得、拥有自建楼房所占土地的国有土地使用权”。</p> <p>《民法典》规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与时，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>根据《城市房地产管理法》和《不动产登记操作规范》，房地产转让时，房屋的所有权和其占有范围内的土地使用权可以同时转让。</p> <p>旧改范围内中国公民楼房、房屋财产所有权和用益物权是公民等价公平、公正、合情、合理、合规、合法获得。业主个人私人财产受国家法律保护不得侵犯。</p> <p>1992年特区内土地完全征收为国有土地，原村民灭失村民身份，宅基地，经营用土地和集体土地使用权后补偿合法所得“国有建设土地使用权”。</p> <p>政府完全、完整征转村民集体土地，并没有安排原</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>村民工作和生活、生存需求，所给货币补偿不足以支持原村民正常生存需求。原村民以转让经营土地使用权的方式转让土地完全权益所有权，原村民出让经营土地使用权是维持最底层生命生活基本要求，手续的完善属于政府主动责任行为。</p> <p>铺面、自建房业主在原居民补偿获得的国有土地使用权的土地上合作建设商业铺面，合同约定永久取得铺面、自建房财产完全、完整的“法律权益土地使用权”和“用益物权”是合规、合法的私人财产！</p> <p>铺面、自建房财产所有权和用益物权法律要件“瑕</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>疵” “缺失” 责任主体是政府。</p> <p>铺面、自建房商业建筑建成于 2005 年以前，原村民变身为城市居民后为生存需要“合作转让经营部分土地使用权”是公平、公正、合情、合理、合规、合法的必然存在。相关法律要件手续，政府各部门必须主动要去完善的自身法律责任，“瑕疵” “缺失” 责任主体是政府。</p> <p>国有土地上土地使用权是政府征收补偿获得的，相关法律手续的完善是政府行政管理的缺失责任，是政府相关机构部门必须自己主动去完善的法律要件。</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>永久占有铺面、自建房房屋的“财产所有权和用益物权”房屋实际完全完整占有拥有所有权已经超过30年。宅基地，自留地，村民个体经营土地，集体经营土地等变身国有建设用地。原居民和户籍居民通过国有土地征转补偿合法取得国有土地使用权，占有房屋“财产所有权”和“用益物权”是公平、公正、合情、合理、合规、合法事实存在的。法律要件“瑕疵”“缺失”责任主体是政府，法理时效合法性属于政府各部门监管责任缺失，需要政府各部门机构主动积极自己去完善的自身责任！</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
	10.	<p>龙都花园座落在南山区龙珠二路1号，建成已有二十多年，由于建造时把关不严，使用了大量海沙，建房使用钢筋生锈；加上近年来建设地铁7号线，及龙联、龙辉棚户区改造，基建施工振动，已有多栋楼房地基开裂，屋内房顶水泥成块掉落，严重影响业主生命财产安全。</p> <p>本来2020年经第三方检测定位危房，南山区政府在征求全体业主同意的情况下启动了龙都花园棚改。不知道什么原因，进行到招标阶段便没有了进展？</p> <p>龙都花园因年代久远，没有电梯，没有停车场，</p>	解释	和本次征求意见稿内容无关。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>严重影响业主生活质量。汽车停放在小区道路上，不仅影响业主安全，也占用消防通道，使全体业主始终处于危险之中。</p> <p>龙辉花园、龙联花园棚改后，龙珠大道两侧只有龙都花园一个老破小小区，影响城市环境。</p> <p>综上所述，故本业主请求南山区政府本着对业主生命财产安全负责任的态度，推动龙都花园拆除重建，纳入城市更新项目，改善居民居住条件和生存条件和生存环境。</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
	11.	<p>您好！我是南山沙河街道荔园新村业主，我们小区棚改程序已经走了两轮，因政策衔接问题而耽搁了，希望区域更能够重视我们小区的特殊情况，在新政出台的时候酌情考虑。谢谢您！辛苦了！</p>	解释	和本次征求意见稿内容无关。
	12.	<p>支持《深圳市南山区城市更新实施办法》，促进城市更新规范和高效工作，加快南山城市更新，更好实现南山高质量发展。</p> <p>鄙人是桃源街道龙都花园业主，在此向领导反映民生诉求，尽快对龙都花园进行城市更新，支持南山高质量建设。具体情况请看附件，谢谢！</p>	解释	和本次征求意见稿内容无关，对于符合城市更新条件的项目，可由相关主体依法申报并依法实施。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>龙都花园楼龄超过 20 年，建筑破败不堪；小区道路拥堵，车多和各种设施陈旧，消防安全隐患严重；卫生条件堪忧；全体业主盼望对龙都花园进行城市更新，建设美好家园！</p>		
	13.	<p>请问关于一甲、常兴新村旧改项目的进展目前是怎么样的？该项目自 2017 年意愿征集到现在已经 7 年，临近的街区均有新建的楼盘，唯独该项目迟迟未有进展，市民们都希望了解到目前的进展，期待</p>	解释	<p>一甲村与常兴新村片区城市更新计划已批，目前正在按照我市重点更新单元相关政策</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		回复!		要求积极推进。
	14.	小小的建议：1、公交车停靠站点可考虑停靠位置在主车道靠里面位置宽一些，便于乘客上车，站点避免栽种低矮树木，特别容易招虫且占用乘客选个区域。2、如再建人行天桥，尽量考察好，真正起到安全实用。例：西丽沙河西路茶光（东西、南北及转弯方向路口）每天出行拥挤且存在安全隐患，当时茶光石鼓天桥建在此处，应该会有所缓解。3、绿植可考虑选择落叶少，美观，少虫，不影响市容，还能减少环卫工人工作量的花木。谢谢!	解释	和本次征求意见稿内容无关，感谢您提出的关于设计的建议，会结合具体项目综合设计相关规定，联合相关部门进行优化考虑。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
	15.	<p>保障被搬迁人的权益，第六十七条监管资金的构成中“两年期的过渡安置费用”建议调整为“按协议或住建局约定建设周期内期间的过渡安置费用”。</p> <p>或参考宝安区《宝安区城市更新搬迁补偿安置工作指引》的第六条“监管金额为公共配套设施、搬迁补偿协议中产权置换（物业分成）的建安成本及未支付完的货币补偿款，公共配套设施、产权置换（物业分成）建安成本=公共配套设施、产权置换（物业分成）建筑面积×单位面积建安成本（按当期发布的建设工程价格信息）。”瑞在大经济环境不理想都希望通过房地产开发这支柱带动经济，但前晚题</p>	部分采纳	<p>关于监管资金，考虑增加回迁房建设资金，经论证后落实到《实施办法》中，保障回迁人的权益。除实施办法规定处理监管资金以外，主管部门还会通过监督实施进度、设立违约责任等多种方式监管，以保障项目顺利实施。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>是在有资金保障，谁也不希望出现恒大大新北这些烂尾项目为政府添乱，令居民安心，建议南山区能参照深圳别的行政区对城市更新项目的资金监管的做法将项目除公共配套外的其他居民的应该回回迁物业的建安费用也要纳入监管资金里，同时过渡安置费二年的资金监管建议按建设开发期限 5-6 年计算</p>		
	16.	<p>南油生活 B 区危楼：拆除重建呼声内容： 问题描述： 楼龄：38 年，墙体剥落，钢筋腐朽成渣，楼体倾斜，凉台塌陷，严重安全隐患，被测为 D 级危楼。</p>	解释	和本次征求意见稿内容无关，对于符合城市更新条件的项目，可由相关主体依法申报并

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>设施缺失：缺燃气管道、消防设施、停车位。</p> <p>屋顶漏雨，板式结构，小区内垃圾场存在安全隐患。</p> <p>业主行动：</p> <p>两轮签名，95%以上棚改意向。</p> <p>请求政府部门关注，拆除重建。</p> <p>呼吁行动：邀请领导到现场了解情况，争取拆除重建。</p> <p>结尾： 诚请城市更新局关注南油生活 B 区业主的诉求，拆除重建，还业主一个安全的家园</p>		依法实施。
	17.	<p>征求意见稿第七条：城市更新单元计划制定：</p> <p>建议增加详细的计划要求，例如按按照楼龄，结合</p>	解释	关于计划申报已有《深圳市拆除重建类城市

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		海沙，危房等状况，要求街道办统一进行数据填写与申报评分，统一按数据排分，按计划推进整体改造计划。		更新单元计划管理规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》等规定详细规范计划申报要求，《实施办法》第七条是规定城市更新项目整体的程序并不涉及具体各阶段的要求，关于计划审批主要由《实施办法》第二章规

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				定。
	18.	征求意见稿第三条（二十一）赋予街道办繁重的工作量。建议指导街道办设前期服务商协助工作。意见稿说要以街道办事处作为申报主体，在实际实施的过程中，如果有街道办事处以各种原因不作为、阻拦怎么办？建议开辟业主直达渠道，听取业主意见，若有超过一定数量业主（比如 50%）要求旧房拆除重建，能否请有关上级部门派驻街道办直接督促检查更好	解释	街道办主要负责旧住宅为主的城市更新单元的计划申报，公众如果认为街道办事处存在行政不作为的情况，可以依法向政府主管部门反馈情况。
	19.	南油 B 区时间太久，居住条件太差，无法跟上我们新时代，它地段好，居住条件差，申请旧改，	解释	和本次征求意见稿内容无关。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>请领导们审批。</p> <p>以下是申请理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.没有燃气管道（部分楼栋）； 2.没有消防设施； 3.没有停车位； 4.顶楼漏雨； 5.板式结构； 6.海砂； 7.墙体严重剥落； 8.已被鉴定危楼D级； 		<p>对于符合城市更新条件的项日，可由相关主体依法申报并依法实施。。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>9.为什么我们棚改意向已经够 95%没有下文了?</p> <p>10.邀请领导来现场看看这稀巴烂的危房</p>		
	20.	<p>征求意见稿第七条：城市更新单元计划制定： 建议增加详细的制定计划的条件要求。比如区管辖范围内的老旧小区，30年40年房龄的老破小海砂楼、危房，应全部予以登记，建立数据库。并要求街道办按房龄老化、环境、配套设施等方面进行打分。前排优先进行现状调研、意愿征集、社会稳定风险评估、可行性分析、规划编制等工作，并予以优先申报审核。</p>	解释	<p>关于计划申报已有《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》等规定详细规范计划申报要求，《实施办法》第七</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				<p>条是规定城市更新项目整体的程序并不涉及具体各阶段的要求，关于计划审批主要由《实施办法》第二章规定。</p>
	21.	<p>征求意见稿第三条（二十一）街道办是做最基层基础工作，工作量的范围广。工作效率直接影响后续工作的进行，建议引进专业机构或服务商进行协助工作。</p>	解释	<p>《实施办法》第五条已有规定，主管部门以及区领导小组成员其他单位可以依法引进专业机构及人员提供技</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				术支持等服务。
	22.	为规范和有序推动南山区城市更新。把南山区众多老破房子改造成好房子，推动城市高质量发展。建议对申报主体单位的管理、监督、考核有具体的方法和举措。	解释	《实施办法》已详细规定城市更新活动中的各职能部门分工、城市更新实施程序、监管措施、法律责任等，通过规范性文件的规定，可以进一步推动城市的高质量发展。
	23.	建议实施办法加强基础工作的可行性和可操作性。为达到目的有标准、有要求、有方法、有细则。	采纳	我们在修订过程中会重点考虑具体标准、方

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				法等。
	24.	<p>.领导们好！我是南油 B 区 38 栋业主余先生。今特向主管部门领导反映我们作为南油老业主对棚改的迫切愿望，希望得到领导们的关注和支持！南油生活日区是建于上世纪 80 年代的海砂房，已有 40 年的楼龄。由于建筑质量差，又年久失修，管理不到位，造成了如今破败不堪的状况。多年前就出现了大量楼栋屋顶漏水、楼板水泥钢筋严重腐蚀，削弱了楼的结构承载力。遇到台风更是可怕，到处渗水，感到房屋摇摇欲坠随时会塌掉。在 2019 年 39 号楼就被鉴定为为 D 级危楼，建议增加对 30 年以上的老</p>	解释	<p>和本次征求意见稿内容无关。</p> <p>对于符合城市更新条件的项目，可由相关主体依法申报并依法实施。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>楼房进行优先拆除重建的条款。尤其是南油 B 区是老破旧脏乱差的代表。业主强烈要求尽快列入拆除重建项目</p>		
	25.	<p>我是南山区南油 B 区的业主，居住在这里，我亲身体会了住在老旧小区里的人们生活的不宜。南油小区是 80 年代建的海沙房，现在已经 39 年房龄了，所有的基础设施都老旧了，房屋都出现了严重的漏水、开裂、掉顶的问题，抽样鉴定已达到危房标准：一楼住宅普遍自行违法改成商铺，房屋的使用性质违法改变，却没有部门来管，致使餐饮业在这里大量聚集，煤气罐存在严重的爆炸、火灾风险：南油 B</p>	解释	<p>和本次征求意见稿内容无关。</p> <p>对于符合城市更新条件的项目，可由相关主体依法申报并依法实施。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>区还存在严重的道路狭窄、没有停车位、下水管堵塞等诸多问题。</p> <p>南油 B 区是深圳最早的住宅区了，马上就 40 年了，现在房子到处钢筋裸露，外墙开裂，甚至有的楼梯都是空的，真的担心一个小的振动就会有房子塌掉。</p> <p>我们都盼望政府能把南油小区拆除重建，改善居住环境，恳请领导们将南油 B 区纳入拆除重建重点，不胜感激！</p> <p>南油生活 B 区是建于上世纪 80 年代的海砂房，已有 40 年的楼龄。由于建筑质量差，又年久失修，管理不到位，造成了如今破败不堪的状况。多年前就出</p>		

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>现了大量楼栋屋顶漏水、楼板水泥钢筋严重腐蚀，削弱了楼的结构承载力。遇到台风更是可怕，到处渗水，感到房屋摇摇欲坠随时会塌掉。在 2019 年 39 号楼就被鉴定为为 D 级危楼建议增加对 30 年以上的老楼房进行优先拆除重建的条款。尤其是南油 B 区是老破旧脏乱差的代表。业主强烈要求尽快列入拆除重建项目。</p>		
	26.	<p>南油生活 B 区是建于上世纪 80 年代的海砂房，已有 40 年的楼龄。由于建筑质量差。又年久失修，管理不到位，造成了如今破败不堪的状况。多年前</p>	解释	<p>和本次征求意见稿内容无关。 对于符合城市更新条</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>就出现了大量楼栋屋顶漏水、楼板水泥钢筋严重腐蚀，削弱了楼的结构承载力。遇到台风更是可怕，到处渗水，感到房屋摇摇欲坠随时会塌掉。在 2019 年 39 号楼就被鉴定为为 D_{us} 级危楼建议增加对 30 年以上的老楼房进行优先拆除重建的条款。尤其是南油 B 区是老破旧脏乱差的代表。业主强烈要求尽快列入拆除重建项目。</p>		<p>件的项目，可由相关主体依法申报并依法实施。</p>
	27.	<p>感谢政府推行以民为本的理念，南山区存在众多破旧小区，建议政府出台详细的标准来锁定拆除重建范围。</p>	解释	<p>和本次征求意见稿内容无关。 对于符合城市更新条</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>1.首先根据房屋楼龄排序，这是硬性标准</p> <p>2.其次根据小区配套设施，房屋结构等实际情况进行下一步筛选</p> <p>3.最后，初步筛选结束之后，请政府牵头征集意愿。粤海街道办要求业主自行征集意愿，这个违背常理，业主也做不到</p> <p>南山区南油生活B区海沙房，楼龄近40年，整体结构不稳定，经常有阳台掉落，天花板掉落情况发生，楼道等公共设施陈旧腐朽，居民冒着生命危险在此居住，物业更是形同虚设，民众苦不堪言，恳求政府优先考虑拆除重建南油B区，让老百姓安居乐业</p>		<p>件的项目，可由相关主体依法申报并依法实施。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
第十五条	28.	“南山人民网站”是否有误，详细网站地址为？	采纳	感谢您的意见，我们修订为南山区人民政府网站。
第十七条	29.	是否是报市住建部门备案？	解释	根据机构改革，由深圳市城市更新局承担各区城市更新单元计划备案工作。
第十九条	30.	1、建议“重新征集物业权利人的更新意愿”，改为“应当依照《条例》第二十五条的规定继续征集物业权利人的更新意愿”。 2、“向主管部门提交已厘清经济利益关系的证明材	解释	《深圳经济特区城市更新条例》第三十三条规定：“城市更新项目实施过程中，需要变更

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		料”改为“向主管部门提交已厘清与原计划申报主体经济利益关系的证明材料”。		计划申报主体的，应当按照本条例第二十五条第一款的规定，重新征集物业权利人更新意愿，并在厘清经济利益关系后将变更情况报区城市更新部门备案。区城市更新部门负责对物业权利人更新意愿达成情况和变更后市场主体的资质要

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				求等进行核实。”《实施办法》第十九条依据前述《深圳经济特区城市更新条例》第三十三条规定制定。
第三十八条	31.	1、“实施方案报送主管部门备案”的目的是确保搬迁补偿标准后续按照备案标准进行签订吗？如果是，更新项目中存在的“家庭内部析产”导致的个别补偿标准调整就存在社会维稳风险，该条款使得一栋房屋不同权利人的内部分配不一致的无法操作，同时后续给自身审批带来了信访风险；也使企	解释	1、《实施办法》第三十八条核心内容在于对市场主体根据已经批准的更新单元规划编制实施方案的要求进行规定，备案的目的

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		<p>业在后续应对钉子户的谈判中失去操作空间；</p> <p>2、搬迁补偿安置方案编制、公示及公告等事项，未在更新办法、更新条例中规定，建议由市场主体自行决定。深圳历史上存在很多历时较长的项目，其中众多项目会存在变更开发企业的情况，原有企业有众多不合理条款，这时候如果公示的拆赔标准较原有标准低，则给项目换签带来较大难度，但如果公示标准向原有标准看齐或者提高，又给现在接手的开发企业带来较大的经济压力，在现在房地产下行的时间不具备可取性；如果公示标准较原有企业标准低，带来大范围的公示投诉，那这个补偿标准</p>		<p>在于后续根据实施方案对更新项目进行具体监管，以保障更新项目的高质量实施。</p> <p>2、《深圳经济特区城市更新条例》第二十九条规定，拆除重建类城市更新项目的市场主体与物业权利人应当遵循平等、公平的原则签订搬迁补偿协议。</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		是不是没办法备案？如果能够备案，是不是给政府自身带来了信访压力？		《实施办法》规定拆迁补偿安置方案的备案，系由主管部门根据上述条例的规定审查标准的合法性，为后续《拆迁补偿协议》的备案审查提供依据。
第三十九条	32.	建议可由市场主体依据市场主体内部管理要求、项目及市场情况参照研究市规划和自然资源部门发布的搬迁补偿协议示范文本制定搬迁补偿协议文本	解释	《深圳经济特区城市更新条例》第二十九条拆除重建类城市更新项目的市场主体与物

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				业权利人应当遵循平等、公平的原则签订搬迁补偿协议。市城市更新部门应当制定并发布搬迁补偿协议示范文本，包括协议生效时间、生效条件、搬迁补偿标准和方式、协议有效期、权利义务、预告登记约定、不得加改扩建、违约责任等内容。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				<p>市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。</p> <p>区城市更新部门应当将备案信息推送区住房建设部门和不动产登记机构。被搬迁住房属政策性住房的，区住房建设部门应当报市住房建设部门审核。</p> <p>在《深圳经济特区城市</p>

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
				更新条例》规定的基础上，《实施办法》第三十九条规定市场主体应原则上使用示范文本，以便于备案及审查。
第六十七条	33.	条款仅规定两个资金组成部分，考虑后续项目施工后有相应的建设监管资金，建议取消“公共配套设施建设资金”可与后续的建设监管资金进行合并，同时考虑过渡期安置费用，建议考虑一年期进行监管（实时监控，如半年内涉及过渡期费用没有发放，	解释	《实施办法》综合考虑监管目的设置监管资金以及其他具体的监管措施，以充分保障回迁及公共利益的实现。

相关内容	序号	意见及建议	采纳情况	备注
		则再行要求企业补缴），可以降低企业前期的资金压力。		
第七十一条	34.	建议条款增加“符合《深圳市危房拆除重建规划管理规定》的危旧房屋建筑物及其附属设施拆除和因城市建设或经济发展需要实施的拆除工程不适用本办法。”	解释	《深圳市危房拆除重建规划管理规定》的规定已明确危房拆除重建适用该办法，《实施办法》用于规定南山区城市更新活动，《实施办法》中无需再重复规定。