**密级：**公开

建议第20220845号

**案 由**：关于加大力度保障城市更新项目建设的建议

**提 出 人：**何延文(共1名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),市住房和建设局,市中级人民法院,市人民检察院,市公安局

**内 容：**

一、案由

深圳的土地一直以来都处于供给紧张的状态，深圳全市陆地面积仅1997平方公里，其中还包含禁止开发建设的生态线内土地面积974平方公里。城市要发展，地却没有了，怎么办？城市更新已经成为未来深圳的主要供地模式。截至2020年12月31日，深圳市已通过城市更新专规批复项目542个，计容建筑面积累计15,672万平米。可以看出，对于深圳市而言，城市更新是改善深圳居民人居环境、全面提升深圳市土地价值、推动深圳市向前发展的必经之路。

在2020年，由于受到疫情影响和市场政策调整，房地产企业也进入了一个相对低迷阶段。个别房地产企业由于自身经营不善、金融杠杆过高、盲目多元化扩张等因素导致风险暴露，暴雷事件屡见不鲜。据不完全统计，仅2021年下半年，约有53家房地产企业暴雷，存在开发商挪用资金、楼盘烂尾、开发商“跑路”等风险。

与一般的城市建设不同，城市更新项目，特别是城中村改造，利益主体多、利益关系复杂、投入资金大、投资周期长，与此同时，一旦出现涉及房产企业的资金问题，大部分集体经济和原住村民将出现房财两空的情况；更严重的问题是，旧改停滞，城市界面影响非常重大，城市更新的目的没能实现。如果再有一些更新利益主体购买房企的金融服务，更是加剧了社会不稳定因素的产生。

2022年市政府工作报告指出，按照市场化、法制化原则，稳妥处置房地产企业债务风险。

二、建议

面对房地产企业频频暴雷的环境，为保障城市更新项目的顺利开展和广大被拆迁人的合法利益，防范由此引发的社会不稳定因素，在此建议：

一是由政府相关部门牵头，制定城市更新项目资金专项监督，实现专款专用目的。房地产已经进入强监管时代，从拿地到开卖，都有着很严格的资格审查和监管体系，但是在执行阶段，对企业资金运营情况缺乏实在的监管。去年1月，广州市住房和城乡建设局发布了《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》，文件清晰提及了监管情景，如“因人力、物力、资金不到位等合作企业原因，项目拆迁或者施工滞后约定工期2个月以上，区政府或其指定的部门对合作企业限期整改，在规定时间内仍不整改或整改未达要求的”。

二是检察院、公安部门及时介入，对于其中涉及城市更新项目的案件，职务侵占、挪用资金等违法犯罪行为，予以更高的政治敏感性，及时向有关更新利益主体通报；法院要对出现逾期支付等情况的城市更新项目案件，及时了解城市更新实施主体资金情况，对存在资金紧张的企业，在保证企业基本运营的前提下灵活实施财产保全，确保城市更新对象的合法权益，确保深圳市城市更新健康有序推进。如果出现大规模的群体性问题，政府工作部门和司法部门需第一时间介入，依法处置、化解矛盾，最大程度上保障更新利益主体利益，以确保深圳市城市更新健康有序推进。