#### 深圳市规划和国土资源委员关于公开征求《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定》（征求意见稿）意见的结果反馈

#### 为贯彻落实市委市政府会议精神及重点工作部署, 拓展产业发展空间，加快推进老旧工业区转型升级，促进产业高质量发展，我委起草了《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定》（征求意见稿），并就《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定》（征求意见稿）向社会公开征集意见，截止2018年6月15日，我委总收到12条相关反馈意见，采纳5条意见，后续我委将会对相关意见逐条研究，感谢市民对我委工作的关注与支持！

附件：

公开征求意见采纳情况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **意见内容** | **意见提出人** | **意见处理** | **情况说明** |
| 1 | 能否对本征求意见稿中第二十三条作出更为详细的操作指引。例如：对有合法用地手续且同意规划保留的建筑物处罚指引，让处罚流程更为畅顺。 | 深圳市西成联合开发有限公司 | 解释 | 本次征求意见稿，对于拟保留的未完善手续建筑物，已明确由区更新机构根据已批单元专项规划出具规划确认文件，由区规划土地监察机构根据规划确认文件，按现行相关法律法规进行处理。 |
| 2 | 《征求意见稿》第一章总则第二条适用范围中描述“……属于以下情形的，可按照本规定执行，或由各区政府简化程序，统筹相关单位、企业直接组织实施……”。在加速综合整治审批的同时，应该明确由各区哪个具体部门主责来组织企业进行实施。因此，建议明确“相关单位”名称，以有利于企业直接进行申报。 | 深圳市天健房地产开发实业有限公司 | 采纳 | 已修改第一章总则第二条为“……由各区政府简化程序，指定牵头部门，统筹相关单位、企业直接组织实施。” |
| 3 | 建议《征求意见稿》应明确利用工业区地下空间问题，增加地下空间开发利用的条款，明确审批单位和流程，提倡利用新技术在厂房及空地下方建造地下车库增加车位，缓解本身及周边公共停车难的问题。 | 深圳市天健房地产开发实业有限公司 | 采纳 | 已增加条款“综合整治范围内鼓励通过建设地下停车位，满足旧工业区停车需求，但不得突破《深圳市城市规划标准与准则》的规定”。 |
| 4 | 关于深圳市综合整治类旧工业区升级改造，我们在实际整治过程中碰到很大的困难，我们的一栋旧工业厂房，位于上步工业区，由于历史原因，整个工业区是一个大红线内有上百位业主；由于旧有政策上要求红线内所有业主同意，导致我这栋楼没法单独综合整治，没法解决老厂房电梯，消防楼梯等安全和使用问题；也由于这样情况，没法实施产业升级，商业运作；请规划局在政策上能够按照老旧住宅改造电梯办法，在申请旧工业区升级整治中，只要求建筑物业主同意就能实施的政策，给予我们旧厂房升级换代的政策空间，非常感谢政府给予企业的帮助和支持。 | 4151688@qq.com | 部分采纳 | 本征求意见稿对于加装电梯的建面不超过总建面15%的，根据第二条，该类情况由各区政府简化程序。具体由各区政府另行制定相关规则。 |
| 5 | 希望可以多建些幼儿园，小学等教育培训场所，并附一些停车位。其实若有足够充足的停车位，商业很容易火起来。尤其是人口密集的老工业区。 | 904911397@qq.com | 采纳 | 已增加条款“在满足《深圳市城市规划标准与准则》和主导用地功能不变的前提下，鼓励综合整治范围内配建幼儿园与社区级公共设施，建筑面积作为奖励建筑面积，建成后将产权按成本价移交给政府”。 |
| 6 | 现就《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作规定（征求意见稿）》文字方面提出一点意见：文中出现了“本规定”，同时也出现了4处“本指引”，1处“本规则”，建议明确“本指引”具体所指，“本规则'包括的具体内容。 | 伍锐1174747040@qq.com | 采纳 | 征求意见稿中的“本指引”属于笔误，已统一修改为“本规定”。 |
| 7 | 第二十七条【使用年期】中“但剩余期限与该宗地已实际使用时间之和不可超过该宗地的原土地用途法定最高年限。”此处的“剩余期限”是否指补足后的30年？ | 伍锐1174747040@qq.com | 采纳 | 此处的“剩余期限”是指按30年补足后的剩余期限，已细化相应条款表述。 |
| 8 | 建议明确2015年出台的《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作指引（试行）》如何处理。 | 伍锐1174747040@qq.com | 解释 | 2015年版的《深圳市综合整治类旧工业区升级改造操作指引》（试行）已被依规清理。 |
| 9 | 某即将申请的综合整治工业区，原法定图则的容积率为1.0，其制定时间为2004年，因条件限制，现准备申请的容积率为2.3，专规是否需要也报市建环委。感觉原法定图则过期，对于这个简单的项目，申报到建环委似乎有点程序没有简化。建议申报建环委的条件应满足两个前提：1 突破法定图则  2 专规申请的容积率大于等于2.5（因为深圳目前工业区的现状基本上大于2.5）。 | tsm1339013472@qq.com | 解释 | 根据《深圳市城市更新办法》、《关于授权市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批城市更新单元规划的通知》（深府函[2010]42号），更新单元规划突破法定图则强制性内容的需要建环委审批。 |
| 10 | 单元范围内地上建筑物建成时间原则上不少于10年,时间太短，不经济，浪费。 | 阿POP66105@qq.com | 解释 | 本征求意见稿遵循节约集约利用的原则，对于确有改善需求的旧工业区，须满足建成时间不少于10年，方可申报综合整治。 |
| 11 | 第十条【土地及建筑物核查】“待完善手续建筑物的测绘查账报告须由深圳市地籍测绘大队审核或直接出具”建议改为建筑物的测绘查账报告须由具备相应资质的测绘公司大队直接出具，这样也是按市场化管理原则，而且拆除重建类更新项目也是按照此方法提供测绘查账报告，更为合理及高效。 | Frank.Luo罗先生28902335@qq.com | 解释 | 测绘查丈报告是单元规划审批的依据之一，需由具备规定职责的部门进行审核，根据我市机构编制委员会《关于深圳市地籍测绘大队“八定”问题的批复》，市地籍测绘大队职能之一为为主管部门履行测绘地籍管理、基础测绘质量监督、测绘成果管理等提供技术支持。因此测绘查丈报告也可由具备相应资质的测绘公司直接出具，但市地籍测绘大队须对测绘成果进行审核。 |
| 12 | 第十六条【空地用地面积计算】“综合整治范围内现状建筑基底总面积除以按《深标》建筑覆盖率50%推算出已使用用地面积，从综合整治范围内总用地面积中核减已使用用地面积，作为空地扩建范围的用地面积”建议改为按照综合整治范围内总用地面积核减现状建筑基底总面积，作为空地扩建范围的用地面积。若按照征求意见稿中测算规则执行，对于一些建筑覆盖率本已很高，但现状合法容积率并不高的工业区难以实现产业空间的拓展，而现有企业对工业区升级改造的目的主要是拓展高质量产业发展空间，满足产业转型升级的需求。政策制定初衷与企业诉求难以达成一致。从促进产业转型升级，拓展产业发展空间的目的出发，条文规定应符合企业诉求，适当放宽规定条款，有效调动市场积极性参与旧工业区综合整治，才能实现政策制定的初衷。 | Frank.Luo罗先生28902335@qq.com | 解释 | 综合整治的实施仍需符合规划建设的相关标准与规范，保证改造后空间品质的提升，因此，空地用地面积应是在保证现状建设符合《深圳市城市规划标准与准则》建筑覆盖率相关标准的前提下进行计算，征求意见稿中对所有现状建筑物均采取了《深圳市城市规划标准与准则》规定的最大建筑覆盖率，是满足规划建设标准与规范的前提下计算的最大空地用地面积。 |

　深圳市规划和国土资源委员会

2018年6月28日