**深圳市规划和国土资源委员关于公开征求《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》（修订征求意见稿）意见的结果反馈**

2017年7月12日至7月27日，我委就《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》（修订征求意见稿）向社会公开征集意见，共收到公众意见4条，意见采纳情况如下，感谢市民对我委工作的关注与支持。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **条款** | **单位/个人** | **意见或建议** | **意见反馈** |
| **第三条** | **深圳市建富承翰房地产开发有限公司** | 《认定办法》中第三条第二款建议改为“《规定》或《通知》实施前已经建设的旧（祖）屋，实施后进行重建、加建、改建、扩建后不涉及扩大建筑用地范围，实施后进行重建、加建、改建、扩建，其总建筑面积不超过480平方米的”。甚至将不涉及扩大用地范围改为主体建筑（指二层以上部分建筑）不超过原建筑外廓线（或滴水线范围）。理由：1.《认定办法》第二条定义了旧屋村，其内容为《规定》或《通知》实施前正在建设或已经形成、且现状仍为原农村旧（祖）屋的集中分布区域。因此对于《规定》或《通知》实施前已经建成的旧屋，不能对其局部细小改建、加建就否定其为旧屋，这有违旧屋村定义的实质。2.《起草说明》文中三（二）中（2）明确“对旧屋村范围的认定以保留旧（祖）屋原貌、现状仍为原农村旧（祖）屋为基本原则”。对于少量重建及加改扩建，尚未严重偏离旧屋村原貌的情形予以纳入旧屋村范围，这基本原则十分人性化，既保障原村民权益，又尊重历史，合情合理。3.《认定办法》中第三条第二款规定了旧屋村认定条件为不涉及扩大建筑基底范围与总建筑面积不超过480平方米，这是不合理的。事实上建筑基底范围与旧屋村认定又有多大关系呢？而关系密切的应该是旧屋的建筑用地。按照推测，制订者本意为了控制旧屋的变化设定建筑用地与建筑总量二个条件。因此《起草说明》中建议改为“对发生少量重建及加改扩建、但不涉及扩大建筑用地范围、尚未严重偏离旧屋村原貌的情形予以纳入旧屋村范围”。旧屋的建筑用地界线按《认定办法》第五条确定。4.旧屋村历经20多年，居民视其房屋及周围陕小土地为其私有空间，主要为原房屋前至道路边一米多空间，以及房屋两侧大小巷，大巷通车，小巷一般只有2米宽，常被居民封闭，建有围墙，有些为了其生活方便，进行加盖，形成形形色色各类临时性简易建筑，附照片。这些临时性的简易建筑没有突破其实际使用的建筑用地，且平常大都为一层，违规性质轻微，且情有可愿，但扩大了原建筑基底，因而不被认为旧屋，实有违旧屋村的定义。5.由于旧屋的建筑用地难以确定，而在二规处理时以房屋外廓线（或滴水线）为其建筑用地范围；况建筑又分为主体建筑与附属建筑，若将上述形形色色各类一层临时性简易建筑归纳为附属建筑，其他二层以上为主体建筑，则建议将不涉及扩大建筑用地范围改为主体建筑不突破原建筑外廓线（或滴水线）。6.《认定办法》中旧屋村认定以建筑基底范围有无变化来确定，操作上也难以界定。现旧屋村认定依据为早期的地形图，而该地形图又不能表达建筑基底情况。7.公平性原则。若建筑物面积都少于480平方米二栋，一栋加建顶部成永久建筑，另一栋在其外墙与用地围墙之间搭建很小简易工棚，作为贮藏室。前者加建严重《认定办法》可认为旧屋，而后者性质轻微但扩大建筑基底范围，则不被认为旧屋，公平吗？合理吗？ | 解释。建筑用地范围难以确定，不具备明确的依据。经咨询测绘部门与查违部门，在房屋测绘与“三规”中均明确采用“建筑基底面积”的标准。具体情形由各区在认定过程中结合现状情况予以认定。 |
| **第四条** | **深圳市蛇口湾厦实业股份有限公司** | 根据第四条第二项“《规定》或《通知》实施前已经建设的旧（祖）屋，实施后进行重建、加建、改建、扩建，导致扩大建筑基底范围或建筑面积超过480平方米的，以及《规定》或《通知》实施后空地上新建设的私房”，具有以上情形的土地、建（构）筑物、配套设施不得纳入旧屋村范围。我司认为上述关于建筑物的条款，在对原农村土地认定的实际操作中可能存在问题。例如，湾厦村位于南山区蛇口街道，该村为1993年前已形成的自然村落，占地面积约15公顷。原村民虽因改善居住条件，对部分旧屋村进行了重建、加建、改建、扩建，但原农村土地的性质并没有发生变化，且建筑物基底面积基本不变。根据《认定办法（修订稿）》第四条第二项，湾厦村可认定的旧屋村范围面积极少，无法保障原农村土地权益。故我司认为《认定办法（修订稿）》中关于对建筑面积不超过480平方米的约定存在不妥之处。我司建议只对旧屋村用地进行认定，建筑物以市场行为或土地整备的方式进行补偿，以保证原村民的居住权益。 | 解释。旧（祖）屋为我市城市化土地历史遗留问题。依据《深圳市宝安、龙岗两区城市化土地管理办法》，原农村居住用地建筑面积不超过480平方米。为保证全市域层面公平公正，经过多次讨论、多方论证，限定旧祖屋“实施后进行重建、加建、改建、扩建的，总建筑面积不超过480平方米”的，可纳入旧屋村范围。 |
| **第四条** | **深圳市南头城实业股份有限公司** | 结合我司正在申报同乐村城市更新项目（已完成全体股东大会及街道办的备案工作）存在的实际情况，谈一些想法和建议：认定办法第四条的第一、第二种情形，本着尊重历史，公平施策，实事求是的原则，上述两种情形应纳入旧屋村范围。理由如下：  一、村集体的厂房及其他生产经营性用房均位于旧屋村集中分布区域的核心位置。无法完成与村旧（祖）屋剥离，且土地利用规划已确定为住宅用地，不能单独划定工业升级改造单元。本着整村统筹，不留死角划定城市更新单元的原则也应纳入旧（祖）屋村认定范围。  二、自1992年特区内开始实施农村城市化以来，村集体及农民已无地可种，全市大部分的村集体及村民都是靠逐渐通过重建、加建、改建、扩建房屋和厂房收取租金生活。随着城市化快速发展，普遍存在“扩大旧（祖）屋建筑基底范围和重建、加建、改建、扩建后总建筑面积超过480平方米”的问题，而这些扩大旧（祖）屋建筑基底范围和扩建后总建筑面积超过480平方米的用地始终没有超出原农村旧（祖）屋的集中分布区域。如果这条认定办法不能放宽，全市大部分城中村更新项目还是没有办法完成旧屋村范围认定。本着加快推进城市更新工作的原则，我司认为应重点考虑旧屋村是否超出《规定》或《通知》实施前已经形成的原农村旧（祖）屋集中分布的用地区域，而不是单一的建筑基底范围和建筑量，建筑量应该是在后续的城市更新专项规划中综合拆建比再予以考虑。  三、依据政策上述两种用地原本是可以划定村集体红线用地的。由于部分经营部家底薄，实在没有余钱完成划定村集体红线的测绘工作，所以导致目前村集体红线不完整的尴尬局面，且这种用地范围的建筑物大部分都已申报了两规处理手续。因此，纳入旧（祖）屋村认定范围有利于加快推进旧城旧村改造工作。  四、上述两种用地上的建筑物均已超过30年，存在严重的安全及消防隐患。村集体及村民都有着强烈的改造意愿，纳入旧屋村认定范围，符合市政府关于扩大旧屋村政策适用范围，且不损害国家利益，否则会形成新的城中村问题。 | 解释。关于第四条第一款，《认定办法》对旧屋村范围认定、保障原农村权益，是遵循对“旧（祖）屋”权益予以保障的基本原则或思路，旧屋村的概念及其范围的划定均以旧（祖）屋集中居住区域为核心，旧（祖）屋及为生活服务的公共服务设施应纳入旧屋村范围，而厂房及其他生产经营性用房则与此基本原则不符，将其划入旧屋村范围缺乏依据。  关于第四条第二款，见上一条反馈。 |
| **第六条** | **个人** | 建议取消街道办对旧屋村范围图的审查意见一项目，因为关于旧屋村认定的资料街道办没有，93年地形图，房产证信息等主要审查资料都在上级部门，街道办无没能力进行审查，只是增加了企业的办理流程。建议调整为街街道配合区更新局对旧屋村进行现场核查。 | 解释。街道办是基层最重要的社会组织，全面、深入了解与掌握基层各方面情况，为确保旧屋村认定工作严谨全面、公平公正、避免错漏，妥善起见，旧屋村范围报审图需经过街道办审查。 |