**《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》征求意见及采纳情况汇总表（社会公众意见）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **关键字** | **对应条文** | **反馈意见及建议** | **采纳情况** | **说明** |
| 1 | 供应数量及结构要求 | 第五条 | 建筑设计已取消施工图审查，而且公共住房面积普遍比经营性住宅要小，套数4:6结构是否不好把控，相对于套数，用地面积和建筑面积是否更好把控。**（深圳市卓越城市更新集团有限公司）** | 采纳 | 4:6的套数结构要求是《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号》）提出的宏观战略目标，在具体实施中，将考虑通过用地面积、建筑面积来控制住房结构。 |
| 2 | 新供应建设用地 | 第七条 | 第六、第七条两条意见，存在前后不一致的情况。新供应建设用地属于市场主体主导的，其公共住房类型应以何种类型为主，存在歧义。**（深圳市卓越城市更新集团有限公司）** | 解释 | 新供应建设用地主要是政府储备用地，属政府主导。 |
| 3 | 未完善征（转）地补偿手续空地 | 第八条 | 未完善征转用地，历史用地权利人为股份公司或原用地单位，其建设的公共住房是否纳入全市公共住房统一分配管理，如是，那会打击其积极性，如否，其享受了地价优惠，却难以避免其变相为本单位人员分房，起不到公共住房的应有作用；  **（深圳市卓越城市更新集团有限公司）** | 解释 | （1）未完善征(转)地补偿手续用地建设的公共住房须纳入全市公共住房体系统一管理。  （2）政策制定过程中已充分考虑主体积极性、公平性等问题，并就经济效益问题进行了测算。 |
| 4 | 基础设施综合开发 | 第十三条 | 针对第十三条基础设施综合开发建设，变电站、调压站、加油站都属于公用设施，这类用地对安全防护距离又有严格的要求，即使能够满足承载能力，如何能够保证安全，这个保证安全的范畴是否意味着更加严格的审批程序，是否有详细说明？以及考虑人的心理感受，是否愿意居住在这类用地周边？那这条渠道是否可行？**（市民245558046@qq.com）** | 解释 | 基础设施综合开发的前提是必须要满足安全和周边的交通、配套承载力，有关安全和承载力的论证将在规划研究、建筑设计等环节严格审查。 |
| 5 | 计划纳入及住房类型确定 | 第十六条 | 根据本规定建设公共住房需对规划进行调整的，在同意纳入安居工程年度实施计划前，市住建部门应批次征求主管部门意见。经研究具备规划调整可行性的，市住建部门纳入安居工程实施计划。  意见：建议明确文中“主管部门”为“市规划主管部门”。**（深圳市卓越城市更新集团有限公司）** | 解释 | 已在职责分工中明确主管部门。 |
| 6 | 规划审批 | 第十七条 | 规划调整审批须在市政府批准供应方案或处置方案后才能完成审批，是否审批时序较长同时与用地审批存在矛盾，建议进一步梳理有关审批时序，切实提高审批效率。另请明确“供应方案或处置方案”的申报主体和审批程序。**（深圳市卓越城市更新集团有限公司）** | 解释 | 为确保规划修改后用于建设公共住房，明确规划调整方案在建设公共住房的用地方案通过后完成审批。 |
| 7 | 有效期 | 第二十五条 | 针对暂行规定第二十五条：施行日期：有效期三年，我认为不妥，因深圳住房制度改革规划到2035年供应170万套，土地供应只是这三年的，过了这三年的土地怎么规划？ **（市民zhanhua\_xu@126.com）** | 解释 | 政策出台后，我局将对政策实施效果进行跟踪评估，在政策有效期届满前，将根据评估的结果及时启动政策修订工作。 |
| 8 | 增加市场商品住房用地供应渠道 | 无 | 本次“暂行规定”主要拓展了占比60%的公共住房用地的供应渠道，而占比40%的市场商品住房用地的供应渠道除新供应建设用地外未有拓展其他供应渠道。为较好地落实2035年前建设170万套的任务，同时提高市场主体积极性，建议考虑增加一些市场商品住房用地的供应渠道，如未完善征（转）地补偿手续空地、历史遗留未完善出让手续用地、已出让未建用地、已建的合法用地等。**（深圳市卓越城市更新集团有限公司）** | 解释 | 当前，我市普通商品住房用地的供应主要通过城市更新等渠道供应。经测算，城市更新、土地整备等渠道的土地供应计划基本能满足市场商品住房用地供应任务；如今后供应不足，会适时调整供应计划和供应政策，增加市场商品住房用地供应。 |
| 9 | 工业用地改建住房 | 无 | 政府可以通过批准建更多的安居住房来缓解住房紧张问题，现在国有储备土地已经很紧张了，这是事实，但是可以更改房屋用途，把工业用地拿一部分出来改建住房用地，让市场来调节房价，让更多人能买得起房。(**市民周子越**) | 采纳 | 政策中已明确允许符合条件的工业用地改建公共住房，并相应的审批程序、地价政策等方面予以支持。 |
| 10 | 土地规划 | 无 | 土地规划：土地供应毫无疑问是前提，是首要的，充分的供应量是基本的保障。但是，以往市/区建设的一些安居房地处偏僻，交通不便，配套欠缺，市民多有微词，大家难以接受，反应不好。很多有住房需求/轮候的市民都无奈，有些只能放弃。由此还造成了一些空置，这是一种资源的浪费。**(市民David Q.)** | 采纳 | 已在第六条明确住房建设类型确定的基本原则，要求充分考虑交通、配套设施等因素。 |
| 11 | 工业区块线 | 无 | 该暂行规定请处在工业区块线的已批未建用地或已建成的用地，企业单位主动申请安居房用地规划，政府支持将该地调出工业区块线。  建议将在地铁站1000米或需要建设配套住宅的工业区块线内用地企业，划入政府支持纳入供地规划范围，否则该暂行规定将限制大部分企业用地的参入。  建议市政府对此暂行规定对区块线内用地及所有企业单位支持征地的地块按40%的商品住宅、60%的安居房用地规划，这样作用会好转些。  **（市民13528824773@126.com）** | 解释 | 产业是城市发展的基石，工业区块线内工业用地是我市产业长远发展的重要保障。因此，暂行规定明确工业区块线内的，从其规定。 |
| 12 | 其他 | 无 | 公司2015年12月份纳入深圳市城市更新单元计划第五批计划，单元名称：三金科技园。 目前尚未通过工改工专项规划审批。  我们地块位于龙岗区平湖街道办，用地面积44003m²，建议领导允许我们通过专项规划研究，在保持项目范围内工业用地一定比例增量的情况下，剩余土地用于建设公共住房，按政府相关政策执行。 这样可以改善我们的工业用地，为产业升级创造条件；也为政府公共住房的建设增加供应。**（深圳市联创三旺电器有限公司的股东李晓川）** | 解释 | 已纳入城市更新单元计划的按城市更新相关政策执行。 |