《关于进一步加大住房用地供应的若干措施》（征求意见稿）向社会征求意见收集及处理情况表

| **条文** | **序号** | **意见及建议** | **反馈单位或个人** | **采纳情况** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| （一） 明确居住空间规划目标 | 1 | “确保至2035年全市常住人口人均居住面积达到40平方米以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的30%”。建议该要求在后续推动、实施和审批过程中，需结合全市各区不同情况进行差异化处理，对于开发建设较早且现状居住建筑面积占比高、市政及交通承载力不足的中心城区，应同步考虑其经济可持续发展因素，尽量减少居住增量，以保障职住平衡。因此，建议先行摸清各区职住底数，实行“一区一策”，从而提出科学合理的指标要求。 | JYW：2\*\*\*\*\*\*5@qq.com | 采纳 | 本条款确定了全市的规划目标和工作任务，各区的指标和任务将在编制分区规划和年度计划时结合各区实际合理确定。 |
| （二）优化居住用地结构布局 | 2 | “…适当提高都市核心区及各综合性服务中心地区居住用地比例…”建议增加轨道500米范围内的情形，修改为“…适当提高都市核心区、各综合性服务中心地区及近期建设规划的轨道站点500米范围内地区的居住用地比例…”。 | 深圳金光华实业集团有限公司 | 采纳 | 本措施第四条已有相关表述。 |
| 3 | 建议明确二三产业用地混合利用的具体方式。 | 华润（深圳）有限公司 | 解释 | 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》，要求深圳“在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地”，我局正在研究混合利用方式，推动该综合授权改革事项落地见效。 |
| 4 | 增加居住用地供应时需考虑重点片区等规划（如坂雪岗、前海、香蜜湖等片区），并应加强规划统筹和图则衔接，保证配套要求。 | 深圳市城市规划学会、JYW：2\*\*\*\*\*\*5@qq.com、胡\*荣：136\*\*\*\*8658、徐\*政：136\*\*\*\*2686 | 采纳 | 本措施确定了加大居住用地供应的原则和方向，并为居住用地提高开发强度和规划调整提供了利益平衡机制和政策依据。但是政策依据不能代替具体和专业的规划研究分析。具体项目的实施，将结合公共设施承载力等影响条件综合研究论证，确保符合相关规范和标准准则的要求，并按程序审批。 |
| （三）打造宜居适度居住空间 | 5 | 希望结合项目区位等具体情况，适当放宽居住、商业混合用地的范围，包括：因土地移交率过高导致转移建筑面积和奖励建筑面积无法落实的项目，已建、在建及已纳入近期建设规划的轨道站点500米范围内的项目，城市更新单元计划已立项但规划尚未批准的项目，城中村改造项目，部分核心片区项目等。建议明确法定图则或计划阶段已明确了“R+C”方向的城市更新项目如何执行。提出希望各区适当控制土地移交率，避免出现居住、商业混合用地。 | 深圳金光华实业集团有限公司、宝安区城市更新和土地整备局、深圳市联投置地有限公司、联投地产有限公司、深圳市联投投资有限公司、深圳市南头城实业股份有限公司、深圳市臣田股份合作公司、深圳市城市规划学会、深圳市众程投资发展有限公司、南山区城市更新和土地整备局、佳兆业城市更新研究院、深圳市城市更新开发企业协会、杨先生：133\*\*\*\*2637 | 部分采纳 | 为提升居住品质，避免进一步增加商业办公空置率，针对适当放宽居住、商业混合用地范围的建议，已对条款进行优化，各类项目可按照优化后的条文执行。本措施施行后，各类项目（法定图则已规划为混合用地、计划已批且更新方向包含居住和商业的项目）均应按现行政策及本条款执行。 |
| 6 | 建议明确回迁商业建筑的确定方式，并考虑物流仓储等非商业功能回迁需求。 | 深业泰富物流集团、宝安区城市更新和土地整备局 | 解释 | 回迁需求由各区结合项目情况判断，并在更新单元规划成果中予以明确。 |
| 7 | 建议居住用地上原则上不再混合办公功能，允许除办公外的商服功能存在。 | mimo\*威：b\*\*\*v@foxmail.com | 解释 | 根据《深圳市城市规划标准与准则》，单一性质的居住用地允许建设不超过总建筑面积30%的商业、可附设的交通设施、市政设施和其他配套服务设施，能够满足社区商业需求。 |
| 8 | 建议删除或修改“控制规划建设超高层住宅建筑”的表述，如修改为“建议根据项目实际需求通过规划研究确定高度”，“综合考虑容量管控及建筑规模约束、城市设计需求、项目经济可行性等多种因素，合理确定住宅建筑高度”，“控制规划建设150米以上的超高层住宅，提升土地节约集约利用水平”，“合理确定住宅建筑高度，控制规划建设 150 米以上超高层住宅”，“适当放宽至 250 米”。咨询本条款与本措施第四条是否冲突，以及建议进一步明确超高层建筑的审批尺度及原则。 | 星河控股集团、宝安区城市更新和土地整备局、深圳卓越城市更新集团有限公司、深圳市众程投资发展有限公司、深圳市新湾投资有限公司、佳兆业城市更新研究院、深圳市城市更新开发企业协会、mimo\*威：b\*\*\*v@foxmail.com | 解释 | 为保证居住品质和城市风貌，按照国家、省、市控制超高层建筑的工作精神，有必要控制规划建设超高层住宅。后续我局将在工作中进一步明确住宅高度的控制原则和规划要求。 |
| （四）提高居住用地开发强度 | 9 | 建议对相关表述顺序进行调整或修改，如规划尚未批准的、已批准尚未签订土地使用权出让合同的、已经取得用地规划许可证及签订土地出让合同的城市更新项目及土地整备利益统筹项目，容积率可按密度一区居住用地容积率上限执行；土地整备利益统筹项目居住地块的基准容积率可按密度一区的基准容积率规定执行等。建议增加“居住地块容积率不到密度一区容积率上限的，居住地块容积率可按密度一区容积率上限执行，超出部分的居住量可用于建设出售的公共住房或商品住宅”的表述。 | 深圳市众程投资发展有限公司、深圳市信义控股集团有限公司、深圳市盛荔汇城建咨询公司、深圳市联投置地有限公司、联投地产有限公司、深圳市联投投资有限公司、华润（深圳）有限公司 | 部分采纳 | 城市更新和土地整备利益统筹项目需要按照现行的容积率测算规则进行测算。对于已批规划但尚未签订合同的项目提高开发强度建设住宅的建议，可根据本措施第八、第十条开展相关工作。已签订土地出让合同的项目，原则上应按合同约定开展建设工作，不属于本措施的适用范围。 |
| 10 | 建议将轨道站点500米范围放宽至1000米。 | 徐\*政：136\*\*\*\*2686 | 解释 | 轨道站点周边范围按《深圳市城市规划标准与准则》有关规定执行。 |
| （五）统筹公共设施规划建设 | 11 | 建议在调整用地功能时考虑市政、交通等配套的承载力，保证项目合理性和可行性。 | 深圳市城市规划学会、深圳市粤核实业有限公司 | 采纳 | 本措施确定了加大居住用地供应的原则和方向，并为居住用地提高开发强度和规划调整提供了利益平衡机制和政策依据。但是政策依据不能代替具体和专业的规划研究分析。具体项目的实施，将结合公共设施承载力等影响条件综合研究论证，确保符合相关规范和标准准则的要求，并按程序审批。 |
| 12 | 建议民办学校纳入学位统计，明确项目用地范围的概念。建议在用地面积不变且满足日照等建筑设计规范的前提下，通过增加班数的方式来增加学位。建议商业调为公共住房的项目不另外增加学位。 | 宝安区城市更新和土地整备局、深圳市新湾投资有限公司、华润（深圳）有限公司、mimo\*威：b\*\*\*v@foxmail.com | 解释 | 按照规定，具有居住功能的建设项目，均需按照学位联合审查制度开展相关工作。具体项目的学位测算和审查由教育部门根据项目的具体情况和相关规定予以确定。 |
| （六）加大新增用地保障力度 | 13 | 建议明确以居住为主的成片整备片区的划定依据、对象、目标任务分解情况，并明确公共住房用地比例不低于60%。 | 宝安区城市更新和土地整备局、佳兆业城市更新研究院、深圳市人才安居集团有限公司、佳兆业城市更新研究院 | 采纳 | 划定依据和对象已有相关规定，目标任务已在《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》中进行了分解。 |
| 14 | 建议取消二级工业区块线，允许工业区块线外的工业、仓储、物流等用地调居住。并建议对部分工业用地（成片居住及商业片区中夹杂的工业用地、紧邻学校的工业用地、紧邻城市公园绿地的工业用地）调整为居住用地。 | 龙华区福城街道章阁社区工作站、深圳市城市规划学会、深圳市粤核实业有限公司 | 部分采纳 | 涉及工业区块线的，按《深圳市工业区块线管理办法》执行。 |
| （七）有序扩大租赁住房用地供给 | 15 | 调整为“按照《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》，以建设出售的公共住房为主的存量用地，也可全部或部分用于建设全年期自持的租赁商品住房。” | 深圳市众程投资发展有限公司 | 部分采纳 | 已修改表述，明确“也可全部用于建设全年期自持的租赁商品住房”。 |
| （八）促进留用土地开发建设 | 16 | 咨询或建议将非农建设用地、置换用地纳入政策适用范围，以及住房出售利益归属。 | 深圳市盐田股份合作公司、深圳市葵涌葵新股份合作公司、深圳市葵涌三溪股份合作公司、宝安区城市更新和土地整备局、39\*\*\*\*277：39\*\*\*\*7@qq.com、wangjx：w\*\*\*\*x@nuiuni.com、\*超：135\*\*\*\*3905 | 解释 | 非农建设用地与土地整备留用土地核算规则存在差异，不宜将非农建设用地纳入到土地整备留用地内。置换用地可按照《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》（深规划资源规〔2020〕3号），建设出售的公共住房。本条款的公共住房出售利益归属留用土地权益人。 |
| 17 | 建议明确留用地提高开发强度与现行留用地相关政策间的衔接关系，并允许已签订土地合同且符合条件的项目提高开发强度。 | 宝安区城市更新和土地整备局、肖\*晨：x\*\*\*\*c@szcjjt.com | 解释 | 本条款优化了现行政策，更易操作实施。已签订土地出让合同的项目，原则上应按合同约定开展建设工作，不属于本措施的适用范围。 |
| 18 | 建议考虑回迁及经济可行性，提高商品住房的比例，并咨询商业用地调整为居住用地后可否按第（一）款增加开发强度。  | 深圳市联投置地有限公司、联投地产有限公司、深圳市联投投资有限公司、深圳市城市规划学会、佳兆业城市更新研究院 | 解释 | 经测算，本条款的比例基本可以满足回迁需求，也具备经济可行性。商业用地调整为居住用地后也可按本条第（一）款的规定提高开发强度。 |
| 19 | 建议将土地整备留用地的土地供应方案审批下放至区级政府，并优化土地整备的流程，如尽快引入留用土地的开发主体。 | 宝安区城市更新和土地整备局、深圳市盛荔汇城建咨询公司、深圳市城市规划学会、梁小姐：t\*\*\*\*8@163.com | 解释 | 用地审批按照《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》（深圳市人民政府令第327号）的规定执行。引入开发主体涉及集体资产处置问题，可由区政府优化相关程序。 |
| 20 | 建议将 “实施协议签订两年内办理留用地出让手续”，修改为“留用土地批复两年内办理留用地出让手续”；建议针对未在规定期限办理出让手续的留用地，地价逐年递增10%的情形，增加因规划调整、政策、事实、技术等不可控因素导致的情况除外的豁免条款。 | 宝安区城市更新和土地整备局、华润（深圳）有限公司 | 采纳 | 已修改相关条款，明确土地整备留用地批复两年内需办理留用地出让手续。涉及规划调整的，适当放宽了时间要求，要求从本措施实施之日起算三年内完成规划调整和出让手续。 |
| 21 | 建议对部分历史遗留项目，提供解决路径，如原光明农场出让、街道招商引资且已签有投资项目合同的用地，及光明集团按现状管理和使用的用地 | 深圳市光明集团有限公司、光明区光明街道城市建设办土整组 | 解释 | 对于原光明农场未完善用地手续建成区的处置，市政府已有明确意见。具体个案的问题，下一步结合各区的意见研究解决方案。 |
| 22 | 建议对于涉及新增可售公共住房的项目，项目所在区可结合自身公共设施建设需求，将其中部分可售公共住房自行调整为土地整备安置房，用于学校、医院、地铁、道路等重大公共设施的整备安置。 | JYW：2\*\*\*\*\*\*5@qq.com | 采纳 | 具体措施可参照《关于进一步明确土地整备安置房项目立项及土地供应等事项的通知》（深规划资源[2019]736号）执行。 |
| （九）引导未批规划更新项目建设住宅 | 23 | 建议将小地块城市更新项目纳入本次政策范围内。 | 深圳市越海全球物流有限公司、深圳市大沙河建设投资有限公司 | 解释 | 小地块项目难以满足学位等设施的配套要求，且该类项目主要为落实产业和总部基地建设，不宜调为居住功能。 |
| 24 | 建议删除“含尚未列入城市更新单元计划的项目”，建议明确居住用地占比超过50%的核算标准（如R3是否纳入统计、是否以开发建设用地进行统计等）。 | 华润（深圳）有限公司、深圳市联投置地有限公司、联投地产有限公司、深圳市联投投资有限公司、深圳市城市更新开发企业协会、南山区城市更新和土地整备局、佳兆业城市更新研究院 | 采纳 | 将在起草说明和政策解读文件中明确具体的核算标准。 |
| 25 | 建议明确“计划公告更新方向以商业为主”的判定标准，并建议将计划公告更新方向含商业功能的项目、旧工业区、宿舍等纳入本条款的适用范围。咨询将商业用地调整为居住后的容积率测算规则。建议商业调整为居住类型的公共住房占比进行下调，或者减去回迁量后再行计算公共住房比例。建议提高或删除商品性质建筑面积核算系数，并明确系数的使用方法以及现状功能的判定标准。 | 宝安区城市更新和土地整备局、南山区城市更新和土地整备局、深圳市运发房地产开发有限公司、深圳市芬德实业有限公司、深圳市佳裕房地产有限公司、深圳市福城投资（集团）有限公司、星河控股集团、深圳市城市规划学会、深业泰富物流集团、深圳市众程投资发展有限公司、佳兆业城市更新研究院、深圳市信义控股集团有限公司、深圳市银江置地开发有限公司、深圳市联投置地有限公司、联投地产有限公司、深圳市联投投资有限公司、深圳金光华实业集团有限公司、徐\*政：136\*\*\*\*2686、mimo\*威：b\*\*\*v@foxmail.com、陈\*壕：150\*\*\*\*0456、俞\*伟：h\*\*\*\*first-prio.com、\*昆：189\*\*\*\*6934、张先生：199\*\*\*\*5768 | 部分采纳 | 将在起草说明中对更新方向的判定标准、容积率测算原则、核算系数的使用等予以说明。对于公共住房比例，为体现以公共住房为主的原则，不宜降低公共住房占比。 |
| （十）引导已批规划更新项目建设住宅 | 26 | 建议将小地块城市更新项目纳入本次政策范围内。 | 深圳市大沙河建设投资有限公司 | 解释 | 小地块项目难以满足学位等设施的配套要求，且该类项目主要为落实产业和总部基地建设，不宜调为居住功能。 |
| 27 | 建议进一步简化工作流程，如取消计划调整、取消重新征集意愿、按非强制性内容修改更新单元规划等。 | 深圳市芬德实业有限公司、深圳市银江置地开发有限公司、深圳卓越城市更新集团有限公司、深圳市众程投资发展有限公司、佳兆业城市更新研究院、华润（深圳）有限公司、星河控股集团、宝安区城市更新和土地整备局、深圳市新恒投资发展有限公司、深圳市城市更新开发企业协会、aaronlha：a\*\*\*\*a@sina.cn、陈\*壕：150\*\*\*\*0456 | 部分采纳 | 按照《深圳经济特区城市更新条例》，涉及规划强制性内容调整的，需完善计划和规划调整程序。同时，为进一步简化流程，本条款对意愿征集等事项的表述已进行优化完善。 |
| 28 | 对测算规则提出建议，如需考虑回迁需求配建部分商品住宅、居住容积率不受上限限制、明确新增住宅的配套测算规则等，并咨询新增公服配套设施是否包含在原规划容积内。 | 宝安区城市更新和土地整备局、华润（深圳）有限公司、深圳市利联龙城房地产开发有限公司龙城街道星龙园城市更新项目（陂头背及建新村旧改）、深圳市东方置地集团有限公司、深圳市富通房地产集团有限公司、深圳市爱联股份合作公司陂头背分公司、深圳市爱联股份合作公司建新分公司 | 解释 | 回迁需求应根据规划情况由实施主体与原权利人协商解决。涉及居住功能的地块，其居住容积率仍应符合居住容积率上限的规定。同时，应按现行规则校核学位等公共设施。 |
| 29 | 咨询本条两款是否同时适用，分期分项目的城市更新单元可否按分期或分项目分别适用本条款。 | 深圳市城市规划学会、南山区城市更新和土地整备局、宝安区城市更新和土地整备局 | 答复 | 两款可同时适用，也可分期分项目分别适用。 |
| 30 | 建议将轨道站点500米范围放宽至1000米。 | 深圳市信义控股集团有限公司、深圳卓越城市更新集团有限公司、陈\*壕：150\*\*\*\*0456 | 解释 | 轨道站点周边范围按《深圳市城市规划标准与准则》有关规定执行。 |
| 31 | 建议将已签订土地使用权出让合同的项目也纳入本条款适用范围 | 深圳市利联龙城房地产开发有限公司龙城街道星龙园城市更新项目（陂头背及建新村旧改）、深业泰富物流集团 | 解释 | 此条仅适用于规划已批但未签合同的项目。已签订土地出让合同的项目，原则上应按合同约定开展建设工作，不属于本措施的适用范围。 |
| 32 | 咨询部分项目（如宝安26区二期、爱联陂头背、建新村城中村（旧村）改造项目）能否适用本条款。 | 深圳市爱联股份合作公司陂头背分公司、深圳市爱联股份合作公司建新分公司、张\*英：5\*\*\*\*2@qq.com | 答复 | 个案项目是否适用本条款，应结合项目具体情况进行研判。 |
| （十一）加快推进城中村改造 | 33 | 建议在该条款“…城中村改造项目原则上不再无偿移交其他类型用地”后面增加：“若以综合整治分区之外城中村为主的改造项目，涉及部分综合整治区，且该部分综合整治区图则规划为公共利益用地需通过改造项目统一实施的，无需进行占补平衡”。 | 深圳金光华实业集团有限公司 | 解释 | 该条目的是加大综合整治区外的城中村改造力度，并不涉及城中村综合整治分区的调整事宜。 |
| 34 | 建议适当下调合法用地比例门槛，下调适用拆建比校核的城中村项目中的城中村、旧屋村合法用地占比，并明确适用时间。建议适当上调净拆建比系数。 | 深圳市众程投资发展有限公司、深圳卓越城市更新集团有限公司、华润（深圳）有限公司、深圳市中浩丰投资发展有限公司、深圳市国鑫宝实业有限公司、mimo\*威：b\*\*\*v@foxmail.com | 解释 | 设定一定比例的合法用地门槛是与其它城市更新项目相衔接的需要。城中村项目按规定纳入更新单元计划且满足城中村、旧屋村合法用地占项目拆除范围用地的比例应不低于50%的，即可按拆建比校核，对更新单元计划批准时间并无要求。本条款的拆建比已充分考虑房地产市场的实际情况并衔接现行政策，经过多次论证，暂不做修改。 |
| 35 | 认为“不需另行配建公共住房”的表述存在歧义，建议修改。 | 深圳市国鑫宝实业有限公司、宝安区城市更新和土地整备局 | 采纳 | 已修改为“无需配建公共住房”。 |
| 36 | 密度四区、五区按照表2净拆建比2.0核算后，可能会超出密度四区（4.0）、五区（2.5）上限，建议涉及该条款的密度四区参照密度三区居住容积率上限执行。 | 佳兆业城市更新研究院 | 解释 | 密度四区、五区的项目，仍按《深圳市城市规划标准和准则》中密度分区相关规定执行。 |
| （十二）加大旧住宅区改造力度 | 37 | 认为旧住宅区拆除改造、棚户区改造、旧住宅区城市更新的概念过于宽泛，可能与《城市更新条例》的有关规定不符，为避免误读，建议在条款中对上述类型予以区分，并明确部分历史项目的处置原则。 | 深圳金光华实业集团有限公司、深圳卓越城市更新集团有限公司、深圳闽商城市更新集团有限公司 | 采纳 | 已结合《经济特区城市更新条例》的规定，对条款进行了适当调整，同时将在起草说明和政策解读文件中明确本条款适用情形。对于旧住宅区经批准纳入拆除重建类城市更新单元计划的，仍可按城市更新有关政策执行。 |
| 38 | 建议将“公开挂牌选择市场主体”修改为“政府可确认人才住房专营机构作为实施主体，也可通过招标等方式确认实施主体”。 | 深圳市人才安居集团有限公司 | 解释 | 涉及经营性建筑，按规定需通过招拍挂方式公开选择市场主体。 |
| 39 | 建议明确商品住房的配建比例及开发商可否参与前期工作。 | 佳兆业城市更新研究院、深圳市城市更新开发企业协会 | 解释 | 商品房配建比例需结合具体项目情况确定，前期工作由各区开展。各区可在不违反上位法规定情况下，调动相关力量推动前期工作。 |
| （十三）着力释放存量用房潜力 | 40 | 建议将个人自有住房、微利房等政策性住房纳入探索范围。 | 6\*\*\*\*3@qq.com、4\*\*\*\*1@qq.com | 解释 | 本条款主要针对已有合法产权的自有住房，不包括小产权房、历史违建私宅等无合法产权的住房。政策性住房需按住房主管部门的房改措施开展相关工作，也不属于本条款的适用范围。 |
| 41 | 建议历史自有住房补缴地价的，给予契税优惠；转为商品房后销售的，确定适当的核定征收率，核定征收土地增值税。 | 深圳市运发房地产开发有限公司 | 解释 | 税率等需根据相关法律法规确定。 |
| （十四）加强组织保障 | 42 | 建议进一步明确 “…市住房建设部门应统筹做好房地产市场管理、住房建设和旧住宅区改造各项工作（适用于城市更新政策的旧住宅区改造项目由市城市更新主管部门统筹做好相关工作）…”。 | 深圳金光华实业集团有限公司 | 解释 | 按我市有关工作部署，旧住宅区改造由市住房建设部门统筹推进。涉及具体业务的，由各部门依职能办理。 |
| 43 | 建议增加“以供应公共住房为主的项目可以依据《深圳经济特区城市更新条例》房屋征收相关规定，综合运用调解、征收等方式，按照计划做好辖区居住用地保障、供应等工作”。 | 俞\*伟：h\*\*\*\*u@first-prio.com | 解释 | 《深圳经济特区城市更新条例》已有明确规定。 |
| （十五） | 44 | 建议放宽本措施适用节点，如所有项目全部适用、应以市建筑与环境艺术委员会审批作为节点等，并增加“此前发布的有关规定，与本措施不一致的，以本措施的规定为准”的表述。 | 深圳市利联龙城房地产开发有限公司龙城街道星龙园城市更新项目（陂头背及建新村旧改）、深圳市城市更新开发企业协会 | 部分采纳 | 已对相关条文予以优化。 |
| 其它意见 | 45 | 建议释放工业区块线内的用地，加大居住用地供应力度。 | 华南国际工业原料城（深圳）有限公司、深圳市众程投资发展有限公司、梁小姐：t\*\*\*\*8@163.com、孙\*瑜 | 解释 | 涉及工业区块线的，按《深圳市工业区块线管理办法》执行。 |
| 46 | 建议各种已建成的商业办公等非居住功能的房屋改为租赁住房，或把已建商业用地调整为居住、商业混合用地。 | 肖\*明：r\*\*\*\*o@skywooo.com，150\*\*\*\*9771、李\*敏LiLy：4\*\*\*\*5@qq.com | 解释 | 对于已建成使用的商业办公等非住宅类建筑，深圳市住房建设局正在研究出台既有商业和办公用房改建为租赁住房的相关政策、标准。 |
| 47 | 建议明确出售的公共住房为可售人才房，并明确公共住房的回购和接收单位。 | 华润（深圳）有限公司、深圳市人才安居集团有限公司 | 解释 | 公共住房的类型及回购和接收工作由住房和建设部门确定。 |
| 48 | 建议将已签订土地使用权出让合同的商业项目也纳入适用范围。 | pd：4\*\*\*\*9@qq.com、孙\*瑜 | 解释 | 已签订土地出让合同的项目，原则上应按合同约定开展建设工作，不属于本措施的适用范围。 |
| 49 | 咨询商铺等类型的商业建筑通过旧改置换为住宅的操作方式。 | \*昆：189\*\*\*\*6934 | 答复 | 对于旧商业区的改造，我市现行政策已有规定；其涉及的搬迁补偿，由双方协商确定；涉及购房资格的，按我市房地产调控等相关规定执行。 |
| 50 | 建议取消90平米或以下的套数占70%的限制。 | 胡\*荣：136\*\*\*\*8658 | 解释 | 属于国家房地产调控政策，与本措施无关。 |
| 51 | 咨询部分个案的适用情况，如华南城、高发科技园等。 | 华南国际工业原料城（深圳）有限公司、4\*\*\*\*7@qq.com | 解释 | 个案项目是否适用本措施，应结合项目具体情况进行研判。 |
| 52 | 已建公寓改住宅，公寓申请学位的、产业研发用房改居住的意见，涉及龙华佳兆业观禧花园、唐商大厦、芷屿澜湾、深城投·中心公馆等楼盘，建议主要有：相关部门将观禧花园4栋商业用地按居住用地占比调整为居住用地、“正在规划的项目或者正在立项的项目，建议相关部门在批复规划文件时进行严格审核和监管，控制商业用地比例”、“在符合相关规定的前提下，准许个人申请商业改住宅”、“在符合相关规定下，对已建成闲置的和囤积的商业项目进行商业改住宅”等。 | 创\*\*爸：2\*\*\*\*9@qq.com、Daisysun：2\*\*\*\*6@qq.com、幻月蝶：6\*\*\*\*5@qq.com等，共153位 | 解释 | 已签订土地出让合同的项目，原则上应按合同约定开展建设工作，不属于本措施的适用范围。 |