市规划和自然资源局关于《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》向社会征求意见收集及采纳情况的结果反馈

2022年9月30日至11月10日，我局就《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》向社会公开征集意见，共收到公众意见41条，意见处理情况公示如下，感谢市民对我局工作的关注与支持。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 意见/建议 | 单位/个人 | 意见反馈 |
| 1 | 《标点符号用法》（GB/T15834-2011），标有书名号的并列成分之间通常不用顿号。通告正文中宜修改调整。谢谢！ | 胡\*琛 | 采纳。感谢指正，将进一步规范化使用标点符号。 |
| 2 | 地块合并计算容积率，且保障性住房部分建筑面积不参与容积率计算。此外建议统筹考虑学校等教育资源配套上给予倾斜，通过提供更多优质学位，鼓励开发商建设更多保障性住房。 | Ze\*\*\* zhang | 解释。为避免因地块开发容积过高造成人居环境品质下降和安全风险增加，保障性住房建筑面积需参与容积率计算；保障性住房教育资源根据规划居住人口规模配置，与商品房配套要求保持一致。 |
| 3 | 市规划局你好，留意到近期发布的保障房配建新规通告，提出两点建议，如有不妥之处请包涵指正：1 我市住房包括保障房供不应求矛盾尖锐，新规导向上是否体现了“加快”城市更新的内容？目前我市城市更新太慢，很多旧住宅小区想旧改动辄等待几年、十几年，既不利于配建保障房，也不利于原业主早日“住有宜居”。往大了说，没房子，不利于年轻人成家立业；没房子，大家干脆不结婚不生孩子，也不会买或者换冰箱洗衣机。攒钱交房租，进一步拉大跟房东的贫富差距，不利于早日实现共同富裕。希望新规体现和促进我市旧住宅早日旧改，让城市早日旧貌换新颜。2 同上，为促进旧住宅早日旧改，建议出台相应政策，比如允许业主自费改造。因为相比于动辄多出几百万换新房而言，让业主每户集资几十万，凑几个亿，请开发商进行旧房拆迁改造（政府监督），可能是更实惠可行的方式。以上，仅供参考，谢谢。 | Sol\*\*\*en@163.com | 解释。本规定不涉及旧住宅区拆除重建相关规定，旧住宅区拆除重建类城市更新另有相关政策规定。 |
| 4 | 首先感谢政府政策制度的行动力，作为一名普通深圳市民，现就《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（征求意见稿），希望考虑如下问题：1）数量上希望公租房和安居房加大建设力度，尤其是罗湖福田南山，罗湖至今没有罗湖区的公租房；2）地域上希望各区级公租房可以不受户籍所在区限制，依申请人自主抉择房源；3）有效人口2人的家庭，希望可以选2房公租房；4）建议人才房延长居住期限，最多6年居住，广大市民也未必可以攒够安居房或商品房的首付；5）降低安居房和可售型人才房价格，增加安居房数量；6）安居房入库希望只要主申请人是深户就好； | 全\*  | 部分采纳。罗湖福田南山主要位于本规定确定的一类地区，相比较其他区保障性住房配建力度已加大；本规定不涉及保障性住房轮候申请及定价的相关规定。 |
| 5 | 深圳市规划和自然资源局：你好！ 我阅读了贵局公布于网站上的《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》，关于“第六条 配建类型为共有产权房的，实施主体应额外无偿移交部分搬迁安置用房，搬迁安置用房建筑面积按照规划配建的共有产权房建筑面积的15%确定”，存在一些疑问： 该条款所指“无偿移交的搬迁安置房”是否属于保障性住房？是否纳入保障性住房配建比例的计算？若不属于保障性住房，则该部分“无偿移交的搬迁安置房”能否算作奖励容积？ | Ji\*\*\*wei  | 采纳。搬迁安置用房是当配建的保障性住房类型为共有产权住房时，在配建共有产权住房之外无偿移交的部分，该部分不算保障性住房，不纳入保障性住房配建比例计算，不算作奖励容积。 |
| 6 | 一、配建类型选取的原则1、政策条文：征求意见稿第六条，“配建类型为共有产权房的，实施主体应额外无偿移交部分搬迁安置用房，搬迁安置用房建筑面积按照规划配建的共有产权房建筑面积的 15%确定”。2、咨询问题：各城市更新项目对于配建类型的选择是否具有自主性，若不是，是否可公布配建类型选取的原则。 | 兜\*~~ | 采纳。配建类型为规划编制过程中由住房建设主管部门或政府指定部门确定。 |
| 7 | 二、保障房配建分类的建议：额外参考政策：《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》（深规土规〔2017〕3 号，以下简称“现行政策”）1、政策条文：征求意见稿修订说明第三条第六项，“除一类地区之外的已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点1000 米覆盖的地区和国土空间总体规划确定的都市核心区、市级功能中心、重要的科技创新空间及城市功能节点，确定为二类地区。”2、建议调整：建议参考现行政策约定“轨道站点 500 米范围内居住用地”，只考虑轨道站点覆盖的范围对保障房分类的影响，取消国土空间总体规划确定的都市核心区、市级功能中心、重要的科技创新空间及城市功能节点对保障房分类的影响，即调整为：“除一类地区之外的已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点1000 米覆盖，确定为二类地区”。 | 解释。我市国土空间总体规划确定的都市核心区、市级功能中心为未来发展重点地区和各类发展资源倾斜的地区，适宜配建保障性住房，提高配建要求有利于促进职住平衡，故本次修订将其纳入划定依据。 |
| 8 | 三、保障房核减政策的延续：1、政策条文：征求意见中，核增核减约定均已删减；2、建议调整：经初步核算，若项目未处于地铁 1 公里覆盖范围内但配建分类仍升级、非农建设用地占比较大、贡献率超 40%，配建比例提高约 4%，对项目可行性影响巨大，建议仍保留土地移交率核减系数，提高项目对加大贡献的积极性。举例说明：A 项目未分布在地铁 1 公里内，配建分类由三类地区调至二类地区，非农建设用地几乎全覆盖开发建设用地，贡献率大于 40%；1 现行政策测算：配建基准比例 15%，城中村核减 3.93%，贡献率核减 3%，最终核算保障房配建比例为 8.07%；2 征求意见稿测算：保障房配建比例为 11.49%；经核算后，A 项目保障房的配建比例增加了 3.42%，项目利润折减巨大，利润出现亏损、导致项目无法继续推动，难以实现城市更新政策多方共赢的美好愿景。 | 解释。考虑到政策修订对已有项目可能产生的影响，为做好平稳过渡，本规定已设置第十六条过渡条款，符合过渡条件的可依照原有规定或本规定执行。 |
| 9 | 一、 关于外部移交用地权属认定：额外参考政策：《关于印发深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定的通知》（2018-11-27）参考政策原文：第十一条，属外部移交用地计入更新项目合法土地面积的部分，不再进行人才住房、安居型商品房、公共租赁住房配建比例的核增或核减；咨询问题：外部移交用地计入更新项目合法土地面积的部分是否参与保障房配建比例的测算：参与测算，以外部移交用地的合法用地类别，与拆除范围内手续完善的各类用地按照保障房改造测算规则及次序一并参与测算；不参与测算，即除拆除范围内手续完善的各类用地外，不足部分按历史用地处置测算。 | 采纳。本规定将进一步完善附表注释并作好说明，明确所提合法用地所属改造类型。 |
| 10 | 深圳规自局您好：关于这个政策的权属分类，里面有一些疑问：1.所谓商业及其他分区，究竟包括什么？我的理解是，两规和历史用地处置都应该算做这个里面。但是经向区主管部门人员请教，回复称两规如果是私宅的，按照旧住宅改造计算，如果是工业的，按照旧工业改造计算。另外，历史用地处置的部分，同样如果现状是旧宅按旧住宅改造计算。如果是这样计算的话，那岂不是没有两规这种权属属什么事了？而且政策里明明写着商业及其他分类改造包括历史用地处置，为什么还要按照旧住宅和旧工业改造计算？请指正！ | 梁\*达  | 采纳。本规定将进一步完善附表注释并作好说明，明确所提合法用地所属改造类型。 |
| 11 | 3、《意见稿》第八条中关于工改保范围界定，建议将轨道站点500米范围扩大为轨道站点1000米范围。随着深圳轨道线网建设日趋密集，轨道站点辐射范围大幅提升，1000米位于步行15min生活圈，扩大范围，有助于提升轨道站点与周边地块的联通，充分推升土地价值。 同时第八条中套型建筑面积应控制在90平方米方面，建议改为建筑面积90平方米，同时建议通过建筑面积核增或者容积率奖励等政策鼓励增加小户型。纵观全球城市发展历程及城市演替模型，城市中心区主要为年轻人群为主，未来城市的家庭结构也趋于小型化，主要为一人，两人，三人的小家庭单元，空间需求较低，经济能力有限，小户型充分匹配市场需求；同时借鉴新加坡组屋主要分布在城市轨道站点附近等公共交通便捷区域，因为轨道站点附近主要为中低层工薪阶层，没有汽车，购买力较低，主要依靠公共交通出行；而购买力强，有汽车的中上阶层均居住在城市外围环境优美区域，对城市公共交通使用需求较低；综上所述，建议扩大轨道站点范围，同时鼓励建设更小户型，利于城市健康长远发展。 | 天\*\*\*鸥  | 解释。该项内容在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4 号）已有明确规定，本规定已删除该条款。 |
| 12 | 《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》第八条提出的“工改保”条件延续了《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）中对于“工改保”的条件，但是和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）中“工改保”的条件冲突，建议该条款保持政策延续性或者在修订说明中明确。 | 饶\*斌 | 解释。该项内容在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4 号）已有明确规定，本规定已删除该条款。 |
| 12 | 深圳市规划和自然资源局：最近在贵局官网看到关于《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》意见的通告，有关意见及疑问如下：1.本规定是否适用于深圳现在已列入棚改计划但未获得专项规划批复的棚改项目？2.若适用于第一条中的棚改项目，规定中的第八条，是否能作为棚改项目配建商品住宅的依据？ | 陈\*洲 | 解释。本规定仅适用于城市更新项目中保障性住房的配建及建设，棚户区改造依棚户区改造有关政策执行。 |
| 13 | 一、建议修改条文（一） 修订空间范围图原文：“一是全面衔接城镇开发边界的集中建设区、弹 性发展区，扩大空间范围图覆盖范围。本次修订后，空间范 围图一、二、三类分级地区覆盖范围共 1154 平方公里，较修订之前增加了 176 平方公里。”、“位于国土空间总体规 划确定的都市核心区、市级功能中心和重要的科技创新空间， 且同时位于已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城 际线和轨道站点 1000 米覆盖的地区，确定为一类地区。”建议调整：建议缩小坪山区、龙岗区一二类地图范围。 理由：坪山区距离都市核心区较远、区域辐射范围较小、综 合配套尚待完善、人口密度较小、且现存产业园内有相应的配套宿舍；龙岗区布吉街道现状密度较大，片区服务能级、 配套设施与都市核心区有较大差距，未来增量空间有限。上 述两个地区现阶段不建议提升其保障性住房配建类别。建议 今后建设成熟后，动态调整空间范围图时再逐步调整。（二）附表一原文：“改造类型从左至右的顺序，依次以各改造类型 用地面积与开发建设用地总面积之比作为权重，对相应的测 算比例进行加权平均” 建议调整为：“改造类型从左至右的顺序，依次以各改造类型用地面积与住宅开发建设用地面积之比作为权重，对 相应的测算比例进行加权平均。”理由：根据第五条：“在城市更新单元规划容积率测算 时，城中村（旧屋村）、商业及其他旧区改造为住宅的，规 划批准住宅建筑面积的 4%对应的保障性住房配建面积计入 基础容积；旧住宅区改造为住宅的，规划批准住宅建筑面积 的 6%对应的保障性住房配建面积计入基础容积；旧工业区、 仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，规划 批准住宅建筑面积的 7.5%对应的保障性住房配建面积计入 基础容积。”建议参照原配建规定的逻辑表述：“改造方向为居住用 地的项目的配建比例是指配建保障性住房的建筑面积占该 项目规划批准住宅建筑面积的比例”。 | 华润\*\*\*\*更规划 | 解释。坪山区、龙岗区布吉街道分别为国土空间总体规划确定的市级功能中心和都市核心区，为未来发展重点地区和各类发展资源倾斜的地区，适宜配建保障性住房，提高配建要求有利于促进职住平衡，本次修订落实国土空间总体规划意图，相应调整坪山区、龙岗布吉街道分级地区范围；本次修订配建比例加权平均计算方法延续现行规定，测算分母为项目整体开发建设用地总面积。 |
| 14 | 二、建议解释条文（一）第七条 保障性住房用地规模量计算规则原文：可在开发建设用地内，规划不少于开发建设用地 面积 15%且不超过 20%的独立的保障性住房用地。建议：建议明确独立的保障性住房用地能否参照《关于完善人才住房制度的若干措施》中第十条规定的“人才住房 建设用地应当尽量提高开发强度，在片区配套能力支撑的前 提，取容积率上限。”（二）修订说明三 原文：“我市原公共住房类型中出租的人才住房和安居型商品房、享受政府优惠政策且符合“小户型、低租金”的 市场租赁住房和符合条件的产业园区配套宿舍，依本规定通 过城市更新配建可筹集上述第一种类型。”建议 1：建议明确“符合条件”所要求的的具体条件。 建议 2：建议说明新型产业用地的配套宿舍，和文中的“符合条件的产业园区配套宿舍”的关系。（三）第十四条 明确空间范围图动态修订周期原文：“市城市更新主管部门可根据城市发展需要及住 房保障发展需要，对空间范围图进行修订，报市政府备案并 公布后施行。”建议：建议明确市城市更新主管部门空间范围图动态修 订周期是多少年。（四）附表一建议：情形三中 Si 和 S 是所有分级地区加总的改造类 型用地和开发建设用地，还是各分级地区的改造类型用地和 开发建设用地，需要加以明确。可在参数说明中，予以符号解释。 | 部分采纳。独立的保障性住房用地开发强度在规划编制过程中研究确定，类型由住房建设主管部门确定，并根据类型适用于有关规定；保障性租赁住房定义以住房建设主管部门相关政策为准；空间范围图根据空间规划和轨道交通规划变化情况适时修订，无固定修订周期；Si和S为项目整体的改造类型用地和开发建设用地总面积，将进一步完善附表参数说明。 |
| 15 | 一， 修订建议1：第四条，表1保障性住房配建比例，比原版本提高过多。配建比例过高，增加改造工程成本，不利于工程实施和保障质量。建议修改标记蓝色：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 改造类型 分级地区 | 城中村（旧屋村）改造 | 商业及其他旧区改造 | 旧住宅区改造 | 旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造 |
| 一类地区  | 13%  | 16%  | 18%  | 33%  |
| 二类地区  | 11%  | 14%  | 16%  | 31%  |
| 三类地区  | 8%  | 13%  | 14%  | 28%  |

比上个政策版本提高且能有利于保障建筑质量。  | 刘\*阳 | 解释。表1确定的配建比例中商业及其他旧区类改造与上一版规定比例基本持平；旧住宅区改造比例调升乃落实《深圳经济特区城市更新条例》明确的“旧住宅区拆除重建后优先用于公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等公共住房建设”的规定，确保扣除回迁安置用房后剩余的住宅建筑面积中保障性住房占多数。 |
| 16 | 二， 修订建议2：第八条，90平米限制。改为150平米，或改为原小区最大户型面积的回签面积。原小区内大量户型建筑面积大于90平米，旧改回签不应面积变少。新商品住宅户型应保持同一个尺度，确保小区内居住人群相近。对安全有效管理更有效。同条，45%比例适当提高到60%，增加开发公司销售面积改善现金流，减少工程烂尾风险。 | 解释。该项内容在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4 号）已有明确规定，本规定已删除第八条。 |
| 17 | 一、第四条：建议增加城市更新项目土地移交率超过40%的保障性住房配建比例可适当予以核减的表述。理由如下：一是，目前我市城市更新项目，平均土地移交率已超40%，大多数项目土地移交率在45%-50%。高土地移交率对项目经济可行性产生巨大考验，考虑政策的延续性，可结合具体更新项目土地移交率情况，配建保障房比例适当予以核减。如城市更新项目土地移交率超过40%但不超过50%的，保障性住房配建比例核减1%；土地移交率超过50%的，保障性住房配建比例核减2%；二是，目前深圳市城中村、旧屋村、旧住宅区现状容积率较低未进行改造项目已较少，剩余大多现状容积率较高，此次修订后需考虑未来剩余市场项目可行性。 | 深圳\*\*\*\*\*\*协会 | 解释。本规定配建比例已考虑上一版规定中移交率超过30%的核减比例；为简化计算方法，本次修订不再设置核增核减规则；考虑到过高土地移交率将导致居住建筑空间形态布局不佳，人居环境品质下降和安全风险增加，本规定对更高移交率的情形不再进一步核减。 |
| 18 | 二、第五条：建议结合本条规定设立一个保障性住房配建面积计算公式或进一步予以明确。理由如下：容积率测算内容未明确以一定比例保障性住房计入基础容积后的容积是否还需要继续按照相应比例配建保障房，执行过程可能会出现测算规则理解不一、执行尺度发生偏差等问题，建议设立相应的计算公式或进一步予以明确。 | 采纳。保障性住房配建比例计算公式详见本规定附表；配建比例指配建保障性住房的建筑面积占项目规划批准住宅建筑面积的比例，计入基础容积比例为配建比例确定的保障性住房容积中需计入基础容积的部分；本规定将进一步完善计算方法说明。 |
| 19 | 三、第六条：建议明确额外无偿移交搬迁安置用房不占用原规划容积，共有产权房关于人才房和安居房差异化配建搬迁安置用房比例以及城市更新项目工改保类型无需无偿移交拆迁安置用房。1、建议明确额外无偿移交搬迁安置用房不占用原规划容积。 理由如下：一是，配建公共住房需额外无偿移交搬迁安置用房，此种处置方式已从建设成本中平衡相关利益，应明确因其增加的容量不占用原规划容积，属于额外增加规划容积；二是，根据《深圳市人 民政府办公厅印发<关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施>的 通知》（深府办〔2016〕38 号）第五款（十九）相关规定，“工改保 为人才住房和保障性住房为安居型商品房的，实施主体可取得不超过 总建筑面积的 25%的商品性质建筑面积，且商品性建筑面积的住宅套型 建筑面积应控制在 90 平方米以下。”实施主体能获得的商品性质建筑面积已较低、限制较多（实际审批中不一定能批到上限），同时工改居类项目对公共配套配建要求高，市场工改保项目目前维持在基本经济可行，若在此基础上进一步减少可售建筑面积，部分项目将难以达 到经济平衡。2、建议对共有产权房的人才房和安居型商品房差异化配建搬迁安置用房比例。理由如下：人才房和安居型商品房价值不同，为减少利益不平等， 建议进一步差异化额外无偿搬迁安置用房比例。3、建议明确城市更新项目工改保类型无需无偿移交拆迁安置用房。 理由如下：城市更新工改保类型属于保障性住房建设，项目的经济测算逻辑与其他城市更新项目不同，属于微利项目，如再无偿移交拆迁安置用房，会打击市场参与工改保的积极性，与政策鼓励工改保、 加大住房供应的精神相悖。 | 解释。搬迁安置用房应计入基础容积；在确定无偿移交搬迁安置用房规模为共有产权住房建筑面积的15%时,已通过测算评估无偿移交搬迁安置用房占用基础容积对项目经济利益产生的影响；考虑到“工改保”有关内容在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4 号）已有明确规定，本规定已删除第八条；为简化计算方法，本规定不再进一步差异化配建比例。 |
| 20 | 四、第七条：建议将独立保障性住房用地计入土地贡献率，并明确此条款的具体实施细则及保障性住房的具体类型或类型确认方式。1、建议将独立保障性住房用地计入土地贡献率。 理由如下：目前，更新方向为新型产业用地的项目因租售难度极大，经济可行性较差，若保障性住房为公共租赁住房或保障性租赁住房，其产权归属为政府，实施主体无法获取相应开发收益，且规模占用原项目规划总量的前提下，将进一步压缩实施主体利润，将影响此类型项目配建保障性住房的积极性。建议将独立保障性住房用地计入土地贡献率，可调动市场积极性，助力加快完善保障性住房体系。2、建议明确此条款的具体实施细则，避免出现政策理解和执行偏差。理由如下：文中并未提及此政策具体的实施细则，深圳市其他文 件也无相关操作流程说明。在政策理解及具体执行上存在以下三个方面的疑惑：（1）项目为单一宗地，如果按《配建规定（征求意见稿）》第七条规定划定部分保障性住房用地，是否需要对土地先行采取分宗处理？（2）在更新单元专规阶段是否需要按照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》第十二条第四点规定“要向区管理局申请法定图则调整，完成法定图则调整的简易程序”还是由区更新局在专规阶段按《配建规定（征求意见稿）》第七条进行审查，不需要再向管理局申请法定图则调整，后续更新规划方案直接报图则委审批即可？（3）对于规划新增的保障性住房用地，和计划拟更新方向不一致，是否需要重新计划公示？3、建议明确保障性住房的具体类型，如原则上为共有产权住房用地或者明确保障性住房类型的确认方式。理由如下：保障性住房的类型和建设规模直接关系项目经济测算，目前该条款仅对建设规模的确定有了具体规定，但是对于保障性住房 的具体类型及确认方式并未做出说明。为了政策能够更好的具体落实， 建议进一步明确。如在本《配建规定》第七条明确将独立保障性住房用地计入土地贡献率，则该建议可忽略。 | 部分采纳。各类型保障性住房可依有关政策减免地价，并按类型依住房建设主管部门有关政策获取相应开发收益，依第七条进行的保障性住房建设无需移交土地，故该部分不计入土地贡献率；有关该条款的实施将进一步作好说明；保障性住房建设类型在规划编制阶段由住房建设主管部门确定。 |
| 21 | 五、第八条：建议明确通过“城市更新工改保”建设保障性住房 的项目，容积测算中的保障性住房是否适用《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》第六条第一款“的计算奖励容积规定； 明确说明规划保留的成片产业园区范围的具体范围或所指的管控线名 称；在“2．位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内。” 条文中增加（含城际站点）。 1、建议进一步明确通过“城市更新工改保”建设保障性住房的项目，容积测算中的保障房是否适用《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》第六条第一款的计算奖励容积规定。理由如下：避免政策叠加使用不便。 2、建议明确说明规划保留的成片产业园区范围的具体范围或所指的管控线名称。 理由如下：“1．位于规划保留的成片产业园区范围外。”表述与旧例未有明显内容变化，而近年已发布工业区块线、“双百”、“20+8” 等多个产业空间管控范围，为使政策能顺利实施，建议明确该条内容 解释，如具体范围或所指管控线的名称。3、建议“2．位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围 内。”增加（含城际站点）500 米范围内。理由如下：未来随着大湾区建设，城际的沟通交流会越来越频繁， 城际轨道交通的建设也会逐渐完善，政策应考虑增加城际轨道站点。 | 解释。该项内容在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4 号）已有明确规定，本规定已删除该条款。 |
| 22 | 六、第九条：建议“项目分期建设的，保障性住房原则上应安排在首期。”修改为“首期安排保障性住房规模不低于项目总体保障性住房的配建比例。”理由如下：涉及分期建设的，首期落实规模不低于项目总体配建比例即可，若全部安排在首期，可能导致项目无法平衡经济效益，企业资金压力很大。且部分项目规模较大，地块情况复杂，分成多期建设，保障房建设规模同步也较大，不宜一刀切式的约定全部安排首期，建议分规模分期安排。 | 解释。城市更新应优先落实公共利益，保障性住房原则上应安排在首期。 |
| 23 | 七、第十二条：建议明确共有产权住房的共有模式与后续审批原则。理由如下：一是人才房和安居型商品房价值不同，影响企业的经济平衡；二是目前深圳市未出台正式关于共有产权房的政策规定，项目落地路径不明晰，无法操作。 | 解释。共有产权住房依照《深圳市关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》与我市公共住房类型进行衔接，具体落地路径以住房建设主管部门有关政策为准。 |
| 24 | 八、第十五条、第十六条：建议协调十五条和十六条相关内容的表述。理由如下：十五条、十六条两条原意为界定市政府规章、部门规章和规范性文件的效力优先级。法律意义上市政府规章与部门规章具有同等效力，十五条单独界定城中村改造项目保障性住房配建要求从市政府规定，而未规定其它改造类型，易产生混淆。十六条部门规章法律意义上本就优先政府规范性文件。 | 采纳。本规定拟按市政府规范性文件报批，与市政府规范性文件同等效力。考虑到市政府对城中村改造可能有例外要求，故本规定拟定第十五条作好衔接，其他改造类型暂无此类问题。 |
| 25 | 九、修订说明：建议将一类地区划定原则改为“都市核心区、市 级功能中心和重要的科技创新空间，且同时位于已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点 500 米覆盖的地区。”理由如下：目前市相关政策如工改保、计算容积的地铁修正均按地铁 500 米覆盖执行，建议两者一致。 | 解释。轨道站点周边商业功能主导情况较为普遍，如仅考虑500米范围内，则可覆盖的居住用地较少，且轨道站点往往用通过接驳慢行可覆盖“最后一公里”，基于以上考虑，并延续2018年施行的《城市更新项目保障性住房配建规定》附图（修订）划定思路，最终确定以1000米覆盖范围作为一类地区划定原则。 |
| 26 | 市规划和自然资源局：先前本人忘记了《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》的征求意见时限，现提交反馈意见，盼贵局审阅和解答。1.混合分级地区的保障房配建和建设可能存在不公平不合理之处，如附件中附图1所示，正式稿中是否会调整？ | Unb\*\*\*\*able | 解释。涉及多个分级地区的项目，通过加权计算确定与项目所在区位条件相协调的配建比例，项目内居住用地应综合各项开发建设条件统筹布局。 |
| 27 | 2.不同的地籍究竟要归于哪个改造类型，仅在政策的附表1中有提及，且描述仍不够清晰。如，两规私宅用地在《深圳市地价测算规则》中视同国有已出让居住用地，那它在本政策中属于“旧住宅区改造”还是“商业及其他旧区改造”？深圳市存在较常见的一种情况，早些年外来企业主在原村集体范围投资设厂，办的土地证地籍类型可能是国有已出让工业用地，也可能是非集体两规工业用地，实际的使用功能并无差异，都是政府发的土地证。而市场上存在大量的非集体两规工业用地，它属于“商业及其他旧区改造”还是“旧工业区、仓储区……改造”呢？对于某些城市更新项目，这个问题会极大地影响到保障房配建比例。历史用地处置后的用地，是指“村集体内历史违建用地\*80%”，还是指前者计入地价测算的面积部分？希望贵局在正式稿中能给出一个类似于《深圳市地价测算规则》中附表一样的，对各种地籍归到哪种改造类型进行更加清晰的说明。地籍类型参考附件中附图2。 | 采纳。将进一步完善附表注释和说明，明确不同合法用地所属改造类型。 |
| 28 | 3.“M0建保障房”的相关条文细节很不完善，要不要、怎么调整法定图则（或更新单元规划）和工业区块线，保障房的容积怎么确定，一级工业区块线是否杜绝了建保障房的可能性，政策中并未提及，实施难度很大。现在市场上也没有这样的案例，这个建保障房的途径就没有很好地利用上。 | 采纳。有关第七条的实施将进一步作好说明。 |
| 29 | 4.“工改保”是否涉及配建搬迁安置用房？ | 解释。有关“工改保”内容在《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）已有明确规定，本规定已删除第八条。 |
| 30 | 5.按照本政策试算了多个项目，发现相比现行政策，保障房配建比例都稍降低了，是否符合政府加大保障房供应力度的目标？ | 解释。本规定整合上一版规定内容，并同步对空间范围图作出了修订，对具体项目的影响并不相同，从全市总体评估来看，本规定与上一版规定配建力度基本持平。 |
| 31 | 尊敬的各位领导，您好！ 现国家大力提倡三胎的政策，可否对已经完成三胎的家庭，在公租房和安居房等保障上，给予一些政策上的优惠或者帮助？疫情当下，生活都比较困难。特别是养育三胎的家庭，生活和教育成本都很高，租房和买房都相当困难。希望政府能够出台相关政策，支持国家三胎的同时，也帮助一下已经完成三胎的家庭。谢谢！ | 真 | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请的相关规定。 |
| 32 | 尊敬的各住建局领导： 你们好！首先很感谢深圳市政府，给我们这些低收入家庭提供保障性住房，让我们漂泊在深圳十几年的打工者，第一次有种归属感。有了一个稳定的住所，孩子才能跟我们更好的相聚，不会再做留守儿童了。 现就是本身是一儿一女，双职工家庭，所以只能让老人来帮忙带。看了现在公租房宝安区基本是小二房。孩子大了又是一男一女所以住在一个房间上下床也不太现实，再加上有老人。真的太拥挤了。这哪还敢生什么三胎。我想建议下能否大二房或是四人以上有老人居住登记信息（可限制时长）满足条件可申请三房。 谢谢！ | 凡\* | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请的相关规定。 |
| 33 | 您好！首先感谢政府给予我们有这么个机会来表达作为普通老百姓的心声！关于深圳市保障性住房，作为在深圳工作10年的工薪一族，在市委市政府“来了就是深圳人”的号召下积极落户深圳，同时参与公租房轮候、安居房轮候至今6年多，住房问题一直是我们没有真正融入深圳人的最根本的原因，没有之一。相对于内地城市以及其他沿海城市，深圳在各领域推行的是一视同仁的治理政策，不论本地人、外地人，也正是因为此，越来越多的优秀、年轻人才前仆后继的到深圳奋斗，并寄希望扎根于深圳。然而高企的房价让奋斗在深圳的年轻人遥不可及，不得不将目光转向了深圳市保障性住房，但是像我这种轮候超过6年的人胜不胜数。每每想到这，心中不由得发问，来了真的是深圳人么？在此，针对公租房、安居房轮候事宜，特提出个人几点建议，请有关部门能因地制宜出台政策，精准施策，以解决真正年轻人在深圳拼搏的后顾之忧：1、是否能结合个人社保缴纳时长，优化轮候顺序，而不是单纯的靠资料提交先后顺序。比如，同等条件下，在深社保缴纳6年的与社保缴纳3年相比，是不是应该优先一点？2、是否能考虑个人学历层次，优化轮候顺序，而不是单纯的靠资料提交先后顺序。比如，同等条件下，博士比硕士优先、硕士比本科优先，本科比大专优先……。深圳是一座重创新、有贡献就有回报的城市，在资源有限的情况下必然需要向贡献更大的群体倾斜。3、是否能考虑个人纳税额高低（是衡量给深圳的贡献度最直接的代表之一），优化轮候顺序，而不是单纯的靠资料提交先后顺序。比如，同等条件下，个人纳税越多，则排名优先。以上3点是个人拙见，请有关部门充分综合实际情况积极优化保障性住房管理。通过诸如此类措施，不断优化轮候规则，提高治理和施策水平，增强年轻人在深圳的拼搏意愿，同时也能让越来越多优秀的人才奔赴深圳落地生根，共同促进深圳的繁荣发展。谢谢！ | C. \*i  | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请的相关规定。 |
| 34 | 住建局工作人员你好，仔细阅读过《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（征求意见稿）的大纲和内容，结合目前身边实际的轮候人员情况，列举如下意见（或者建议）希望可以得到重视，如有可能，盼复！1，轮候库并非都是低收入人群，也有不少中等收入家庭，来深工作多年育有小孩，上学的便利性是刚需，而实际供应的房源普遍存在上学困难的情况，希望房源供给可以充分考虑就近入学的情况；2，以福田区为例，数年来供应房源极其少（相对于轮候库越来越大的轮候库），尤其是对于一些来深圳时间比较久的（十年以上），在福田区工作的家庭来说，希望在轮候排位上充分考虑社保缴纳年限的长短，以此为权重进行优先分配，与那些频繁进行户籍转区的轮候人员区别对待；在深圳工作多年，为深圳的政府部门的执行力点赞，深深觉得在深圳就是事在人为。希望深圳能留下更多经验丰富的中年人，希望更多的人能在深圳安居，不再是30出头却被迫回二线城市永居。谢谢！ | W\*Y | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请的相关规定。 |
| 35 | 各位领导，晚上好：我来深圳11年，目前都没有机会申请公租房，因为现在住的公司公租房，希望可以有参与个人公租房排队名单中，因为住公司安排的人才住房还是有很多限制，请适当放宽公租房申请条件，谢谢 | Uq\*\*tz | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请的相关规定。 |
| 36 | 1.请保证工程质量，不要出现墙壁裂缝等问题。要保证至少70年内的居民居住安全。当然越久越好。2.请考虑居民区附近各种噪音、汽车尾气污染等问题，请把人民的生命健康摆在第一位。3.如有新建部分，请不要设计的太密集，单间不要小于30平方，要有阳台。4.在以上的基础上，请尽快完成翻新及配租工作，有利于深圳留住人。公租房续租期可考虑延长。以上，谢谢！ | A\*e  | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请及户型设计、施工建设的相关规定。 |
| 37 | 您好！其他意见如下，希望：1、罗湖出更多一房一厅给予单身做为选择：现在追求幸福感的其中之一就是住的舒服，有家的感觉～单身公寓少一些吧，没有厨房的房子，多少让人少了幸福感，每次轮候的时候，看到对单身选择房源都不是特别友好！布龙路那边的跃芽一房一厅的只有几户，率先被抢走还是很失落～2、罗湖公租房整洁干净的问题：发现许多罗湖房子都是农民房或者厂房改造，有点失望，价格也没有很实惠，交通有些不方便的，地方寸土寸金，也不能这样吧。还是希望罗湖公租房能够有新的房源，新的楼盘放出让我们选择～3、公租房批次太少问题：罗湖公租房每次出来的批次都是上一个批次没有选择完成的，或者根本就没有单身一人选择的批次放出，放出房源太少，别的区都放出来第四批了( ˃̶̤́ ꒳ ˂̶̤̀ )。很失望～这三点我相信一定是大家罗湖轮候册里的市民最希望改进的一些意见！希望改进，加油！ | 泡\* | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请及户型设计的相关规定。 |
| 38 | 首先感谢政府政策制度和行动力，关心民生。但是也希望政府多考虑一下以下问题1.公租房加大力度投入，市级和区级共同增加数量，更多考虑公租房，现在可以看到很多的人才房。19年以前申请的人，排个5年基本都能上公租房，20年后的人，排5年后都上不了公租房，时间太长了，很多深户的人都是为了孩子读书才去排公租房的，孩子是国家的未来，也是深圳的未来，希望政府多分些公租房。2.对部分公租房存在期限合同的，后续怎么解决和给出计划方案。3.对全家不都是深户的家庭，能否有出售的安居房。4.建议增加锁定排名，因现在转区较多或者其它原因，排名总是变化大，被插队等不透明。 | 范\*玲  | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请的相关规定。 |
| 39 | 尊敬的领导：您好！我们是公租房轮候库的2人家庭，排队了5年多，排名够了，人口却没有够，导致现在还无法排上公租房。深圳的各个区，供2人家庭可选的2房1厅、1房1厅非常少，而且基本都是腾退房源。新配租房源基本上没有供2人家庭可选的2房1厅、1房1厅。有效人口为2人，实际居住的其实远远不止，单房实在是无法满足2人家庭日益增长的住房需求。希望各位领导能了解到我们这些2人家庭目前的住房困难以及深圳市目前供应的房源对应2人家庭非常少的现状，能大力配建供2人家庭可选的2房1厅、1房1厅。希望各位领导能认真考虑本市的人口结构，推出合理对应数量的房源，解决人民群众的住房困难。谢谢！ | 黎\*婵 | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请及户型设计的相关规定。 |
| 40 | 致深圳市规划和自然资源局相关领导：您们好！一、情况介绍：我是一位深圳市民，姓名：化晓亮，目前全家4口人，其中2个孩子均生活在深圳，首先感谢深圳政府给予户籍人口相关政策扶持和福利待遇。二、关于深圳市保障性安居房供应有以下建议：1、针对深圳户籍人口刚性住房需求（首套住房且全国范围内无购房、无贷款记录）鉴于目前深圳房价高等现状，能给予公积金贷款增加额度（个人90万、家庭申请120万），同时降低利率；2、坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，目前深圳安居房定价与深圳普通市民的实际收入和购物水平不符，深圳安居房的均价已大大超过全国大部份城市商品房房价，恳请安居房定价时能充分考虑户籍人口实际购买力。（比如龙华天和北苑均价RMB27250元/平，与其位置、配套设施完全不匹配，和一起推出另外5个楼盘相比，定价过高。）3、安居房目前依期房交付，且时间长达2-3年后才交房，非常不合理，建议现房出售或期房在交首付款后6个月交房，助力市民真正实现在深圳安家落户。谢谢！ | H\*A | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请及贷款、定价政策。 |
| 41 | 感谢政府终于加大安居房的配建了！安居房的目的是解决老百姓的住房问题，相信让百姓住着舒适，买房舒心，也是政府的目的。因为安居房面积小，只能是过渡房，希望政府考虑很多家庭买房是想住一辈子的，希望放开安居房的面积限制；并且和商品房一起售卖增加购房灵活性。具体如下：1、拍地时开发商先付基础地价，然后根据卖了多少安居房，找政府多退少补，这样买安居房无需排队，购房者凭无房证明按需购买安居房。2、安居房面积不能限制在90平米，随着三孩政策的实施，加上两个老人，家里七口人的情况越来越多，如果按人均20平方米，需要140米。建议按家庭需求购买安居房，各个楼盘都可以凭无房证明以安居房的价格购买房子，按安居房的性质（一半产权，十年限售），买一半产权，十年不能卖，这些限制已经足够能实现房住不炒了，无需再加上面积限制和购买限制。以上建议显得脑洞大开了，希望可以实现。感谢您的阅读！ | 马女士 | 解释。本规定不涉及保障性住房轮候申请及户型设计的相关规定。 |