市规划和自然资源局关于《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》向社会征求意见收集及采纳情况的结果反馈

2023年9月21日至10月21日，我局就《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》向社会公开征集意见，共收到公众意见1263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 | 公众 | 意见反馈 |
| 1 | 南山区桃苑小区破旧不堪居民水深火热。 | 4\*\*125603 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 2 | 我是华新村的业主，华新村现状非常糟糕，房屋结构很差的，急需政府重视起来，优先安排改造。 | 心\*\*止 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 3 | 深圳作为开放试点城市，各方面都应走在全国的前头。城市更新，目前不允许业主自己组织更新，为何不能试试允许呢？建议在遵循政府主导的基础上，允许业主自己组织更新，业主自担其责。这也是业主为政府在城市更新过程中排忧解难的有效方法。 | M\*\*Jee | 解释。根据《深圳经济特区城市更新条例》，旧住宅区更新单元计划由辖区街道办事处负责申报。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。 |
| 4 | 希望政府能加快拆除重建桃苑单身宿舍，并进行每年一次的危房检测，对潜在危险予以告知业主及住户，解决小区存在的严重安全隐患问题! | 2\*\*6552 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 5 | 1、意见稿说要以街道办事处作为申报主体，在实际实施的过程中，如果有街道办事处以各种原因不作为、阻拦怎么办？建议开辟业主直达渠道，听取业主意见，若有超过一定数量业主（比如50%）要求旧房拆除重建，能否请有关上级部门派驻街道办直接督促检查更好； | [h\*\*ing\_163@163.com](mailto:huping_163@163.com" \o "mailto:huping_163@163.com) | 部分采纳。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体实施过程中操作方式由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 6 | 老旧小区（以我们华强北街道华新村为例）通常业主都年纪大了，很难有精力来关注和了解小区大事，加上街道办的阻扰，所以要达到95%才进入小区重建申请就比较困难，但是我们的房子是海沙房，已经难以安心居住，面对这样的小区请出台相应的措施应对，以便真正到达“ 为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应”的目标。 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 7 | 应该按照原套内面积至少1:1，取消后面的按建筑面积计算的标准，因为建筑面积不是普通人能够了解知道的，其中水分很大。 | 解释。考虑到部分房屋产权证明中未区分套内建筑面积与建筑面积，因此，《实施意见》保留了“旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2”相关表述。 |
| 8 | 建议1：范围划定。从实施角度出发，项目拆除重建范围由街道办提出后报区政府审批确定，以提供项目审批效率。 | 陆\* | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，充分发挥政府统筹角色，具体项目拆除重建范围由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 9 | 建议2：任务目标。考虑随着时间推移，建筑本体、功能均不能满足群众基本生活需求，建议综合评估后年度计划任务目标下达应按下限设置。 | 解释。《实施意见》已明确将合理安排年度规模和任务目标上限，项目成熟一个推进一个，实施一项做成一项。 |
| 10 | 建议3：单元规划。照居住用地容积率上限确定不科学不合理，存量用地容积率确定应综合考虑项目现状开发强度、片区资源环境承载力、周边城市风貌、原有居民回迁后生活环境品质提升等多因素，避免盲目一刀切做法。 | 部分采纳。已增加在确定规划容积时充分考虑周边基础设施承载力要求的相关表述。 |
| 11 | 建议4：补偿标准。考虑建筑设计及测量规范等历史问题，建议参考原有棚改项目，对搬迁及安置设置奖励，以加快推进项目实施。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 12 | 建议5：主体选择。原居民作为土地实际权益人，对开发主体选择的发言权应有所体现，建议招标条件中增加回迁地块开发规划方案，建筑品质，回迁时间、物业管理等等，或者居民投票确定开发主体等形式。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 13 | 建议6：政策衔接。为避免财政资金浪费，原区政府审批通过纳入老旧住宅小区拆除重建计划的项目建议直接纳入计划，下步开展补偿方案制定、搬迁意愿征集及规划等工作。 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 14 | 老旧住宅小区的拆除重建是重大民生问题，涉及大量普通民众权益，建议政策制定多从基层群众角度考虑，让利百姓，在解决基本民生的前提下再考虑保障房建设任务。 | 采纳。《实施意见》在意愿征集、实施方案制定、搬迁补偿等阶段充分考虑原物业权利人相关利益。 |
| 15 | 旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.3，每户可按该地段共有产权房价格的50%增购，建筑面积不超过10平方米。 | [z\*\*junsz@163.com](mailto:zhijunsz@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 16 | 关于《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿）中“第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。各区可据此制定相应的奖励和惩罚措施。”同时规定“第十九条【行政征收】旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收”，考虑到如果按照搬迁补偿协议完成全部签订后才进行补偿费支付的规定与未签约部分房屋实施征收行为与物业权利人则可能不存在签署搬迁补偿协议情形，同时保障已签约物业权利人权益，建议如旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五后，后续物业权利人如确定进行行政征收，则应对已签约并搬离的物业权利人从搬离并交付房屋之日起按约定给付安置补偿费，以确保物业权利人的合法利益。 | 沧\* | 部分采纳。已细化关于行政征收相关表述。 |
| 17 | 希望政府制定措施，方便市民反馈危旧房屋状况的快速通道，政府也可以主动组织上门下基层调研危旧房屋现状，以及一楼商铺侵占小区公共空间经营问题，快速认定一批危旧房屋，被市民多次诟病的问题旧住宅，扰民小区，历史遗留问题多的旧住宅，历史年限久的房屋，保证优先改造此类住宅房屋，迎难而上。历史欠账太多不能再等啦。确保政策改造前后对比，政府政绩提升。 考量按照历史年限因素，譬如40年的房屋，30年的房屋，排序顺序推动拆迁。这次政策是否可以消灭楼龄30以上的房屋。 | t\*m | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 18 | 尊敬的领导，我是华联花园业主，认真阅读了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿），感谢党和政府为民解忧，希望人大立法将双95标准降为双90，加快城市更新步伐，严惩钉子户，人民拥护你们的决策。 | 李\*康 | 解释。根据《深圳经济特区城市更新条例》第二十五条，“旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意....”，本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 19 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区意愿征集、搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案等方面的相关要求。 |
| 20 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 21 | 第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。建议将比例下调至90%，避免有少部分人结成小团伙恶意不签约，绑架多数人的利益。 | 郝\*红 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 22 | 南山粤海街道的凯丽花园请各位领导关注一下，小区在街道办牵头的棚改意见征集已过95%的签约率。几年过去了，全体业主一直在期盼着后续的棚改进展。作为凯丽花园的业主已经被海沙渗水房困扰多年，几十年的房龄，基础设施老旧失修，生活上受到了极大的影响。有几栋楼被鉴定为危楼了，盼政府部门核查并帮助解决困难。 | 吴\*周 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 23 | 深圳有关部门领导：您们好！我是深圳市宝安区新安街道“灵芝新村”的业主，我们一家于2006年在灵芝新村定居至今，这个小区优越的地理位置，便利的交通和完善的配套，给广大的居民带来了很多的便利。但是，这个1985年建成的小区，迄今已有38年之久了，当时的建筑质量很差，随着时间的流逝，几乎每一栋房屋都出现了漏水，墙砖脱落等现象，90多栋房屋都已经老旧，就像一个个老态龙钟的老人一样，生命随时都会消失。去年惠州和河源的轻微地震，对灵芝新村的业主来说，都是一次次严重的心理伤害，生怕房子塌了，汶川地震是震惊全球的，但是如果有严重的自然灾害，灵芝新村这个脆弱的身躯是无法与之抗衡的，到时会有多少人流离失所，会有多少人一夜失去所有。这个小区的脏乱差是无法用语言形容的，人们即使将中国的古汉语或者现代文学得融会贯通，也无法描绘，就只有一种感觉：逃离。但这毕竟是自己的家园啊！常言说，家是温馨的港湾，这个家已经让大家住的不安全，住得是如此的不开心，何谈幸福，好像与国家提倡的幸福感与活得感有点格格不入啊！看看到处都是纸屑和胶袋，还有怎么扫也扫不干净的落叶，再回顾破烂不堪的房屋，我们就像进入了一个贫民窟。我们伟大的社会主义国家，能允许平民窟存在么？那肯定是不行的，脱贫的攻坚战早在几年前就基本圆满结束了，但是在这个世界一流的大城市，居然还有貌似贫民窟的地方，简直不可思议。还有，人车混流给居民带来了严重的安全隐患，何况小区内还有著名的“宝民小学”，每天早晚，走路的，骑电单车的，开小车的，都一窝蜂奔走在狭窄的小区道路上，一不留神就会碰到或者撞到人，简直让人心惊肉跳，当下的人都非常金贵，生命不能承受任何伤害，因为头上飘扬的几粒尘埃，也许落到老百姓的头上就是一座大山。因为，我们灵芝新村全体业主，强烈呼吁并诚挚恳求政府相关部门来我们村调研，考察，并对灵芝新村的改造给出确实行之有效的方案，以及时间表，我们真的已经等不起了。看看宽阔漂亮的前进一路，漫步在新安公园与灵芝公园，贪婪的呼吸新鲜的空气，心情愉悦的欣赏四周的美景，晚上到新安影剧院去看一场浪漫的电影，坐12号线去蛇口码头吹吹海风，是如此的让人心旷神怡，更重要的，让人为之振奋的是宝民小学孩子们朗朗的读书声，但是，看到破败的“灵芝新村”，我们的好心情瞬间没了。路过灵芝新村周围的人们，仿佛看到的是一颗明珠，中间有了一点让人无法释怀的瑕疵。如果能将灵芝新村改造好，不但让老新安焕然一新，而且能更加凸显这个大板块的价值，这是政府领导的高瞻远瞩和执政为民的体现，更是老百姓的福气，为官一任，不就是为了造福百姓么？我们坚信在党和政府的关心，关怀和支持下，灵芝新村一定会成为宝安乃至深圳的亮丽名片！非常感谢！我们灵芝人热切期盼！ | 潘\*军 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 24 | 第十六条“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1：1.2”，应更改为“住宅的产权置换比例应按各个楼栋业主意愿选择套内建筑面积1:1或建筑面积1:1.2”。 | 老\* | 采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。 |
| 25 | 2，奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安保障房的价格计收。这个保留，不能删。改造就为了多1个房间出来 | [1\*\*7337530@qq.com](mailto:1027337530@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 26 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | [C\*\*Rresc@vip.qq.com](mailto:resc@vip.qq.com) | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区意愿征集、搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案等方面的相关要求。 |
| 27 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 28 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 曾\*\*那条鱼 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区意愿征集、搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案等方面的相关要求。 |
| 29 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 30 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | 方\*娟 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 31 | 我写信是为了就《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》表达我的坚决支持，特别是关于海湾花园小区的拆除重建工作。我深信，这一举措将对改善居民生活质量、提高城市环境品质以及确保社会安全产生积极而深远的影响。 海湾花园小区建筑年代已经相当久远，而且是预制板房，这使得小区存在着极大的安全风险。我们都知道，预制板房在建造时采用的材料和工艺相对较旧，已经无法满足现代建筑标准和安全要求，因此，拆除重建是确保居民生活安全的紧迫需要。 此外，小区的外墙脱落、钢筋外露、墙体渗水等问题也已经严重影响了居住环境。脱落的外墙可能会导致人员伤害，而外露的钢筋则可能引发建筑结构的不稳定。墙体渗水问题不仅影响了住房的舒适度，还可能导致建筑物的老化和腐蚀。这些问题的累积，不仅会降低小区的居住质量，还会影响整个城市的美观和形象。 此外，停车位的不足和停车难也是小区居民长期以来的困扰。在现代城市生活中，私家车已经成为人们日常出行的重要工具，因此停车位的问题不仅仅是小区居民的问题，也是城市交通管理的一个重要方面。拆除重建后，可以规划更多的停车位，解决停车难的问题，提高了小区的居住便利性。 最后，小区的生活环境问题也是我们急需改善的。老旧的建筑和设施已经无法满足现代居民的生活需求。在拆除重建的过程中，可以优化规划小区内的绿化、休闲设施和社区服务，提高居民的生活质量，创造一个更加宜居的居住环境。 综上所述，我强烈申请将深圳市南山区蛇口海昌街海湾花园小区纳入拆除重建的城市更新工作计划中。这不仅有助于确保居民的生命安全，还可以改善居住环境，提高城市形象，解决停车难题，促进社区发展。我衷心恳请有关部门能够尽快推动这一工作，确保拆除重建计划的顺利实施，让居民早日享受到更好的生活条件，谢谢！ | 邓\*荣 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 32 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | [8\*\*92177@qq.com](mailto:84692177@qq.com) | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区意愿征集、搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案等方面的相关要求。 |
| 33 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 34 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3，谢谢！ | 东\*\*珠 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 35 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3，谢谢！ | 蓝\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 36 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3，谢谢！ | 董\*婷 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 37 | 第六条中提出，作为投资人的角度和前期运作商的角度来阐述我的观点，由前期开发商垫资完成前期服务，我的看法是：1.作为前期服务公司，钱存入共管账户后，钱已经不是我的了，风险着实让人迈不开前进的步伐，宁愿不动不亏。二.资金都有一个资金成本的，假如我贷款做这个事情，年息4%，以后万一我的利润还没有利息高，作为投资人你会做这个事情吗!商人逐利是很正常的事情，人家算不过来账还有干的必要？！3.公开选定前期服务机构后，由街道办事处与前期服务机构签订服务合作协议，明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目过程中产生的费用由前期服务机构提前垫付，并从街道办事处、前期服务机构和审计机构三方共管的账户中列支，这种方式村里也会失去做事的动力，事情如何进行？！ | 春\*\*开 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 38 | 湖滨新村在罗湖区东湖公园旁边，在罗湖区爱国路和怡景路的交叉口处的一角，占地面积是24455平方米，建筑面积是73544平方米，竣工时间是1984年06月01日，开发商是深圳城建开发集团公司，建筑类型是塔板结合，共有17栋楼，房屋总数是468户。 湖滨新村已有近40年楼龄的老小区。 1，因较早建成，墙体使用的水泥并不是很好，现在各栋都外墙、楼道均有裂痕； 2，下大雨时多有漏水渗水现象； 3，停车位不足造成安全通道时常都是堵塞状态，如遇火警将无法营救； 4，小区早期各栋均有加建扩建等情况，存在相当安全隐患； 5，小区卫生环境差，老鼠蟑螂等蚊虫肆虐； 6；近一两年日常能听到地铁经过的声响，疑似地下土质疏松产生中空现象，如遇大雨易造成地面下陷，更甚者会造成楼宇坍塌造成群体性人员伤亡。 请予以安排相关部门前往勘测，谢谢！ | m\*\*713914878 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 39 | 第二章第六第七条的“城市体检”是否有问题？ | [f\*\*1001@163.com](mailto:fsc1001@163.com) | 解释。依据《住房和城乡建设部关于开展2022年城市体检工作的通知》，城市体检是实施城市更新行动、统筹城市规划建设管理、推动城市人居环境高质量发展的重要抓手。 |
| 40 | 第十四条【更新单元规划审批】原则上不少于50%作为保障性住房面积。与深圳市更新条例第二条根据市住房发展规划，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。相矛盾。 | 解释。项目实施需要保障经济可行性，在满足回迁需求的前提下，《实施意见》落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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相关要求。 |
| 41 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | X\*\*Mi12636406@qq.com | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 42 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 43 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | s\*\*\*j452029705@qq.com | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 44 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 45 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 王\*庆 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 46 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 47 | 第一章的第二条（适用范围）中其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于6000平方米，修改为“一个更新单元内其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于10000平方米” 1、加入“一个更新单元内”理由： 范围描述更加准确，旧区内往往包含多个宗地号，其中旧住宅区是单独宗地号，避免在项目中开天窗和边角地无法纳入更新单元内，不利于片区公共配套和道路规划。 2、其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于6000平方米中“6000”㎡改为“10000”㎡理由： 小于10000㎡的除了旧住宅区外大多数是配套居住功能的配套商务公寓和配套宿舍，基本上容积率都偏高，不具备单独改造的条件，从经济分析和规划角度均没有可行性，同时也不利于片区公共配套和道路规划,因此要求将纳入其他旧区的旧住宅区面积6000㎡提高到10000㎡一起改造。 | [商\*兵](mailto:shtat@qq.com) | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新单元应以旧住宅区为主，单个旧住宅区或其他各类旧区达到10000㎡的可以单独申请其他类型城市更新单元计划。 |
| 48 | 旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。还固守在以前的双95，那真的与目前的解限房地产相关正常相背离了，很滞后于当前的国家政策导向。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | J\*\*jobhu@139.com | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 49 | 旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 50 | 建议住宅产权置换适当考虑多胎家庭增加面积或改善户型。第一，可以响应国家鼓励生育的政策；第二，可以使多胎家庭的居民居住条件有所改善。 | 璇\* | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 51 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | [w\*\*gyanli@sonolepu.com](mailto:wangyanli@sonolepu.com) | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 52 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 53 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 付\*启 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 54 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 55 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | [4\*\*538195@qq.com](mailto:402538195@qq.com) | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 56 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 57 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》第十三、十八、十九条里面“意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上”，百分之九十五这个占比太高了，很难达到，因为几个钉子户影响整个小区更新，不利于民生福祉，建议修改为“占比三分之二”。 | 市民刘\* | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 58 | 1、关于补偿立足于“棚改”和“拆除重建城市更新”比准统一这一点上应该有所补充（比棚改标准低的）：励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照改造项目中保障房的价格计收。理由：增购10平的待遇，改造了可以多买这10平会增加很多人的积极性。如果没有，那没啥好处，很多人就没动力。 | [y\*\*\_5020@163.com](mailto:yhw_5020@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 59 | 关于弱势群体的政策照顾。旧改是为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标。解决好低保、重残及一户多残等特殊群体的的补偿问题应是上述目标题中应有之义。建议可补充：对这些特殊人群，可在第一条基础上，可另外每人可增购18平米，增购面积的价格按照改造项目中保障房的价格80%计收。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 60 | 1.鉴于旧住宅区物业绝大多数为红本物业，多存在原权利人利用物业抵押融资（经营贷等）的情况，为加快此类项目推进，建议完成全部搬迁补偿协议签订后带抵押确认实施主体； | N\*\*S1059717435@qq.com | 解释。根据《深圳经济特区房地产登记条例》等相关规定，办理房地产产权证注销时应为非抵押状态。 |
| 61 | 2.实施主体确认，完成建筑物拆除后，建议以嘱托注销（更新部门去函-登记中心公告-统一注销）的方式对全项目范围内不动产权属统一注销； | 解释。目前房地产产权证注销尚无此类操作路径。 |
| 62 | 项目范围内物业在不动产权属注销前，涉及抵押的，建议由政府牵头，指定担保机构为相关抵押物提供担保置换，由市场主体支付担保费。 | 解释。根据《深圳经济特区房地产登记条例》等相关规定，办理房地产产权证注销时应为非抵押状态。 |
| 63 | 灵芝新村小区老旧，已经竣工38年，多处房顶多有脱落水泥，小区内部的道路规划老旧，卫生管理差，物业管理不及时，海沙房存在安全隐患，时间久远。真心申请棚改或者旧改，提高小区的宜居性。 恳请相关部门尽早安排人员来小区做可行性调查。 | [1\*\*58584@qq.com](mailto:15158584@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目工作由各区政府负责开展。 |
| 64 | 第2章第十四条【更新单元规划审批】中“更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。”关于保障性住房面积请至少跟过往一致（如果能够降低一些或许对开发商更有吸引力），因为在原有基础上已经举步维艰了！当前形势之下开发商更为艰难，融资难、融资成本高是当前开发商所面临的普遍问题。我所居住的小区，近十年来，历经旧改、棚改、新城市更新，计划赶不上政府的政策变化，最为关键的核心是开发商没有合理利润并要承担高风险，没有动力，相关职能部门也无从支持，工作也无法顺利开展，以至于多次夭折。 | V\*\*ekkingzlg@vip.qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 65 | 旧小区如果居住功能和配套功能不能满足实际需求的话我认为没有必要花钱永无止境地修修补补，这只能是表面性的工作。我们小区是已经完成了棚改的摸底，同意率达到98%，希望借此新政策能够推倒重建。 这对保障性住房比例的部分，不知道会不会影响开发商的兴趣，如果开发商没有利润是否会有人愿意竞标拆除重建。望有关单位能一并考虑这个部分。 | 月亮湾花园业主 | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 66 | 深圳市2021-2022年期间，曾有一部分老旧小区棚改意愿征集达到了双95%以上（由街道办征集意愿），后来由于国家政策变化未能继续实施后续的拆迁重建流程，为维护政府的公信力和政策的延续性，建议对于这些老旧小区，自动纳入“旧住宅拆除重建项目库”，谢谢。 | 陈先生 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 67 | 政府主导，每户业主都在政府官方网站上填写反馈旧改意愿，同意/不同意的原因是什么？一则是可信度高，二则减少中间沟通不畅的可能。 | 于\* | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 68 | 避免钉子户钉住了旧改，钉住小区92%以上业主利益（我们双95，一个达到，一个就差一点点好多年）。政府人员参考帮助沟通不同意业主的原因。针对无理要求的业主，当从95%基数中剔除，如93/100。 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 69 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | 付\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 70 | 南油安全问题概况：南油B区的房子基本都建于1984年左右，海砂楼具有很多安全隐患，一些楼在多年前以鉴定为D级危房，很多墙体结构钢筋水泥都暴漏在外。一直都有业主反映自家屋顶往下掉墙体，墙体渗水，虽暂未造成人身安全问题，但如果随时间积累，安全更无法保证。希望政府不要出事后再补救，造成无法挽回的后果。 棚改签字后续：自2020年棚改签字满足要求后，一直再无动静要进行改造。这让很多业主伤透了心。许多年岁较大的业主，兴高采烈的签了字，未等到自家更新就已经与世长辞，这样大家对政府执行力问题，有所怀疑。 小区管理方面：物业混乱，小区环境脏乱差，许多外来车辆随意停放占用安全通道，一旦发生火灾等灾难，根本无法实施救援。小区有很多小作坊饭店，不知道在如此脏乱差的环境之下，外卖是否能满足大家健康需求。 南油交通问题：南油位于南山核心位置，紧邻前海后海蛇口，多条地铁线，生活便捷。但对于交通问题，只要经过登良路，华明路，南商路等，必堵车，最近还在小路上加入了公交线路，使得本来就拥挤的小路更加超负荷运载。 希望领导可以重新考虑，重启南油B区棚改计划。 | R\*\*gGaorong.gao@nxp.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 71 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 蔡\* | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 72 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 73 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | p\*\*rlzou | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 74 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 75 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 王\*杰 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 76 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 77 | 1.旧改推动的"双95%"这个搬迁签约标准过于严苛，给了很多业主模糊自以为的灰度谈判空间。建议降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 安\*熙 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 78 | 2.旧改实际推动还需要街道办政府人员来协助沟通旧改困难户，和他们公开探讨他们的条件，很多旧改不签约的条件是明显有点小九九不合理的，他们只敢在私下威胁吆喝，希望政府可以利用有公信力来一个协助多方沟通。建议政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 79 | 南山区南油生活B区是40多年的老旧小区，面积大，有餐饮，小百货等等商业，宿舍楼，公司宿舍，业主自购房，有历史遗留等产权房，环境脏乱差，蚊虫鼠蚁，楼道，楼顶泥块脱落，钢筋锈蚀断裂，厨房、卫生间，房屋漏水，渗水严重，电缆线通讯线错综凌乱，业主无法自住，将近有3分之2的房子空着，惨不忍睹，民不聊生，且不说民生幸福生活，简直是无法入住，希望各级领导真正为民办实事，来实地考察一下，19年之前粤海街道也启动了棚改征询工作，后续因疫情影响搁置至今，现期盼政府各级领导重新启动改造重建南山区南油生活B区，为粤海街道南油生活B区的业主，为粤海街道，为南山区，为深圳的城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房作重大贡献，谢谢各级领导！ | 叶\*东 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 80 | 查看了关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见后，现提出有关建议如下： 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | [w\*\*gfsh\_hit@aliyun.com](mailto:wangfsh_hit@aliyun.com) | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 81 | 我们是南山区粤海街道南油生活B区的业主，看到政府发的老旧小区危楼拆除重建的意见征询，我们欣喜若狂，终于看到了一点希望，南山区南油生活B区是40多年的老旧小区，面积大，有餐饮，小百货等等商业，宿舍楼，公司宿舍，业主自购房，有历史遗留等产权房，环境脏乱差，蚊虫鼠蚁，楼道，楼顶泥块脱落，钢筋锈蚀断裂，厨房、卫生间，房屋漏水，渗水严重，电缆线通讯线错综凌乱，业主无法自住，将近有3分之2的房子空着，惨不忍睹，民不聊生，且不说民生幸福生活，简直是无法入住，希望各级领导真正为民办实事，来实地考察一下，19年之前粤海街道也启动了棚改征询工作，后续因疫情影响搁置至今，现期盼政府各级领导重新启动改造重建南山区南油生活B区，为粤海街道南油生活B区的业主，为粤海街道，为南山区，为深圳的城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房作重大贡献，谢谢各级领导！ | 叶\*东 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 82 | 查看了关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见后，现提出有关建议如下： 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | 王\*生 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 83 | 1.降低签约门槛到90%或者以下； | 姬\*全 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 84 | 2.政府街道办积极协助推进和'旧改困难户'(多年沟通无果的各种无理理由坚决不签约的业主)沟通。 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体项目推进工作由各区政府负责。 |
| 85 | 建议住宅楼有30年且是海沙房尽快拆除； | 周\* | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 86 | 建议危房的住宅优先拆除； | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 87 | 建议有商业战略的住宅老旧破小区尽快拆除；（宝安创业路商务大道区域） | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 88 | 建议为了公共设施（公园/体育场/河道/汽车站）扩大且满30年住宅楼尽快拆除； | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 89 | 建议公园附近的住宅且满30年以上的拆除；公园附近不能有建筑物；必须隔个马路； | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 90 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | D\*\*uvkYcp286@sohu.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 91 | 建议将多层楼梯房置换比例调整为不超过建筑面积1.3。多层楼梯南北通透，房容积率低居住舒适，如果拆除重建为电梯房，势必会影响舒适性导致拆除困难，为了加快旧住宅拆除重建速度，建议将置换比例调整为不超过建筑面积1.3。希望予以采纳。 | [w\*\*302@163.com](mailto:wp0302@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 92 | 旧住宅旧改应该是市场化的行为，强行规定赔偿比例不符合市场行为！ 以前开发商旧改都是1:1.3，现在强行规定1:1.2不合理。 每个旧住宅小区的现有容积率不一样，强行硬性规定1:1.2的赔偿标准不合理。比如我们现在小区容积率是1:1.2，按规划建设容积率是6.0以上。而有的旧住宅小区现有容积率是2.5以上，而两者的赔偿标准一样，这对现小区是1.2容积率的业主完全不公平。因为两者房屋建筑面积一样的情况下，产证上的土地面积是不一样的。 政府制定标准应该考虑全面，赔付的标准可以根据现有旧住容积率情况做调整，现有容积率越低的赔付率高，现有容积率低的赔付率稍低！ | 人\*\*常 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 93 | 关于文中“更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率”怎么理解？查了下深圳住宅用地容积率上限是6.0。那么好了，比如现在老旧小区容积率是1.2，是否意味着更新改造后容积率飙升到6.0？这也太可怕了吧？ | L\*\*TO13510980966@qq.com | 部分采纳。已增加在确定规划容积时充分考虑周边基础设施承载力要求的相关表述。 |
| 94 | 我是华新村的业主，我爱人在特区成立之初就来到这片热土，是深圳建设的参与者和开荒牛，四十多年过去了，华新村成为破烂不堪的村落，业主们的无数次诉求被人遗忘，主要问题是华新村更新改造作为深圳市最早试点项目之一，福田区政府于二00八年就将华新村纳入《上步片区城市更新规划》并上报，同年十二月二十四日，市政府124次常务会议审议通过“同意将华新村改造纳入上步片区城市更新改造工作中”，但是，十五年过去了，华新村旧改不了了之，业主要求旧改的诉求无人理睬，而与华新村相邻的海关宿舍、华富村、华富北村、南华村等，这些住宅小区比华新村晚建2-7年时间，但这些小区早已拆迁重建了，而华新村确原封未动，迟迟不能旧改，其中何种原因所致？业主百思不得其解。 华新村始建于1984-85年，迄今已经38年了，该小区分东西两部份，东区21栋为原行政事业主单位的干部职工居住，西区9栋为原基本建设工程兵营职以上干部居住，该小区在始建时受当初经济因素的影响，施工时偷工减料，就地取材用黄泥土代替水泥和沙，用它砌砖与抹灰，致使房屋质量很差，38年过去了，房屋年久失修，更是破烂不堪，墙体松动，墙皮脱落，楼板裂缝，阳台断裂，供电线路老化，消防系统瘫痪，危险无处不在，特别是小区50%多的住宅都改成了房中房，这样更使危房雪上加霜，危机重重。 二0一四年华新村经中建院深圳建筑科技公司进行检测，其结果全部房屋质量评定为PSO级，100%为危房，建议“对小区房屋全部进行加固或拆除重建”。以上严重问题如不及时解决，随时都将危及居民的生命与财产安全，影响居民正常的生活与工作，因此，华新村的更新改造已迫在眉睫，刻不容返了。 习近平总书记在庆祝深圳经济特区成立四十周年大会上指出：“真抓实干，践行以人民为中心的发展思路，中国共产党的根基在人民，血脉在人民，人民时美好生活的向往就是我们的奋斗目标”。同时还指出“生活过的好不好，人民群众最有发言权，要以人民群众普遍关注，反映强烈，反复出现的问题出发，拿出更多改革创新举措，把就业、教育、医疗、社保、住房、养老、食品安全、生态环境、社会治安问题一个一个解决好，努力让人民群众的获得感更足，幸福感更可持续，安全感更有保障”。华新村的更新改造，事关华新村近4000多名居民的生命与财产安全问题，同时旧改可改变城市市容市貌，提升城市功能，完善小区配套，改善居住条件，增加居民福祉，加强与华强北商业街的区域协调，同时消除因此而产生的社会不安定因素，还可以给财政增加巨额收入，这样利国利民的事，为什么拖了十五年都难以解决与完成呢？ 华新村全体业主一致要求区委、区政府体察民情，倾听民意，了解实情，早日批准华新村进行更新改造，旧楼拆除重建。相信政付不会忍心看到我们这些数量之躯的老人弯腰驼背，拄着拐杖，坐着轮椅到政府门口去诉求。 期盼政府早日批复，给华新村居民一个安全，温馨，卫生的生活环境！ | 苦\*\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 95 | 1.旧住宅区往往在公共交通便利，商业丰富的区域中心附近，更新后土地单元密度较大，利益统筹下改造后不存在再拆再更新的可能性！ | 5\*\*495734 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 96 | 2.此次公告正式发布后有效期五年，最快2023年底正式发布。计划库成功更新的项目，动工还迁新房必然是2026年后了，即十五五计划内。底线应该满足深圳2025-2030年的目标需求与居民生活的实际需要。 | 采纳。将充分考虑旧住宅区拆除重建工作与政策有效期的衔接。 |
| 97 | 深圳近期大规模建保障性住宅的目标之一，是在“十四五”期间人均住房面积从27.8平方米提高到30平方米以上。 请记住这个底线的数值，我会告诉你按征求意见稿建出来的还迁新房，户籍家庭达不到这个“十四五落后”标准，这还是得房率变低的建筑面积。 | 解释。我市2025-2030年住房建设目标以住房发展五年规划为依据，旧住宅区拆除重建类城市更新为住房供应的其中一种途径，通过多渠道满足我市住房建设目标发展要求 |
| 98 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | S\*\*hia331517558@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 99 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，存在多数人被少数钉子户绑架问题，不合理，建议降至80%或2/3。 | 天\*蓝 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 100 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】搬迁补偿协议，是市场主体与一个一个业主单独签订的？如果是那样的，在协议中只能保证自己何时、什么条件搬离？至于与张三业主的协议中约定他人李四业主搬离，明显属于无效条款，不具有任何法律约束力。如果谈判协议时，有业主（的律师）提出质疑，该如何作答呢？如果因为这个谈不拢签不了协议，谁来承担工作失误的责任？ | s\*\*yang | 解释。将进一步研究细化相关内容。 |
| 101 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议。意向协议就是序曲，演奏完了拉倒，不是后来的什么东西的基础。这句话完全是错的。 | 解释。《实施意见》意向搬迁补偿协议书为意愿征集内容，搬迁补偿协议为市场主体与原物业权利人的协议约定。 |
| 102 | 第十九条【行政征收】未签约部分房屋的征收可以一个专有部分为单位作出征收决定。这个条款，没有任何上位法法律依据，而且与民法典所规定的物权保护背道而驰。一个房屋一个产权，各自独立，凭什么与其他人的产权捆绑在一起处理呢？显然是非法无效的做法。 | 解释。此处一个专有部分是指未签约部分房屋可一并作出征收决定，并非是将所有人的产权绑定处理。 |
| 103 | 第十九条【行政征收】具体工作依据市政府制定的办法开展。这是一个没有明确法律授权的办法，很可能被质疑是非法的。从而导致整个征收工作都被否定。由于政府失误导致更新失败，业主是有权起诉要求政府赔偿的。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 104 | 关于货币补偿的支付主体、支付时间和条件等全部遗漏了！业主同意货币补偿，于是就要在协议中写清楚如何支付、何时支付、何时搬离。本规章对此完全给遗漏了。既然规章没规定期限，就就是双方谈判的事情，谈不拢，凭什么征收人家房产呢？不能征收，也签不下来协议，算什么呢？僵局？必须注意协议的货币补偿，不是征收的货币补偿，两回事、性质完全不同。协议的货币补偿是业主自愿选择的，征收的货币补偿是被动接受，不同意也必须同意的。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）》的规定确定。但是，那个办法不完全适用于业主自愿选择货币补偿，无法从那个办法中推导出来协议支付的货币补偿金由谁负责支付、支付时间和方式。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 105 | 第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订。什么是全部签订？超过95%签订不就是全部签订吗？说清楚好不好呢？ | 采纳。已完善该部分表述。 |
| 106 | 第十六条【搬迁补偿标准】搬迁补偿标准，应该增加可以增购的面积，之前老旧小区面积不同，有一房，二房，如果想改善住房，增加面积，按目前政策很难达到要求，回迁面积也很难匹配，增购面积可以弥补相关的问题，也延续相关的棚改政策，快速推进旧改事宜。 | 曲\*宇 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 107 | 第二十一条【补偿费支付】补偿费的支付应该分批支付，比如按单元或按栋支付，这样可以提高签约效率，保障居民权益，提高居民积极性，如果统一支付，周期长，没有保障。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 108 | 原先已经二次征集意愿按棚改政策执行的小区，应该按照旧政策继续执行，否则重新来过，增加成本，也劳民伤财，有损政府公信力。 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 109 | 对于同一块宗地多期开发的老旧小区，要制定切实可行的土地分宗政策。以利于更新规划。典型案例'龙岗区雅豪祥苑已经大面积漏水不宜居住急需更新改造，但因同东方国际和东方明珠城为同一宗地，现行政策无法分宗导致不能纳入更新规划。希望制定政策时能够考虑到类似的情况，帮助群众解决住房更新需求 | 飞\*侠 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 110 | 我是西乡双龙花园-1栋新安市场的住户，2020年住进了新安市场，双龙花园建于1991年-1992年，已经有31-32年历史，房屋格局老旧，规格陈旧一无法匹配现在电子科技发展家居，我们做了很多努力，刷墙-奈何漏水、脱落、钢筋水泥生锈发黑，墙体基座裂开，一层又一层，像扯到了关键的线头；油烟排放在楼道、下水道，水房，每次下雨窗外是水帘洞（楼顶的水，因为楼顶一是一片废墟），楼内是瀑布；地板陈旧腐坏油污垃圾混合后，走过一圈鞋已黑，无法清洁，并不是我们爱干净；设施老旧，一多次发生火灾，人员掉落事件，在深圳住出了贫民窟的感觉；早在20年我们业主大力配合政府推进拆改工作，但是很遗憾当时没赶上趟，目前周围的小区，明珠花园和龙珠花园都已列入拆迁项目，明珠花园还没双龙老旧。显得双龙花园外表看的过去，单不要踏入里面，已烂。双龙花园200多户盼星星盼月亮，只是想住的安全稍微干净一点。望市政府考虑，将双龙花园早日纳入拆迁重建项目，解救双龙的业主和住户，保障我们的安全和美好生活，美化我们越来越美丽的西乡。 | u\*\*okuang@foxmail.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 111 | 关于第十四条中“旧住宅区更新单元的规划容积率，原则上按居住用地容积率上限确定”。为避免所有更新单元均按居住用地容积率上限确定容积率，在提高土地利用效率的前提下适当兼顾改造后新建住宅的居住品质，建议增加相关前提，包括：重点片区满足城市设计、限高等要求，合理控制开发强度和尺度。 | 3\*\*66288@qq.com | 部分采纳。已增加在确定规划容积时充分考虑周边基础设施承载力要求的相关表述。 |
| 112 | 二、关于第十六条搬迁补偿标准，现有老旧小区住宅套型面积中小户型占比较大，广大业主迫切希望通过改造适当增加回迁房居住面积。为鼓励产权人积极参与并支持更新改造，改善广大业主居住条件，促进旧住宅区更新单元的实施及政府保障性住房的落实，建议参照已有旧住宅区改造项目的补偿标准，在《实施意见（征求意见稿）》补偿标准的基础上，增加允许产权人增购一定数量面积的鼓励性补偿标准。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 113 | 三、关于第十七条市场主体选择公开招标规则，单纯竞保障性住房面积可能导致因过度竞争出现项目烂尾、社会风险，建议明确相关市场准入条件，除开发资质、开发规模经验外，还需包括企业净资产负债率、现金流等财务资信指标。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 114 | 建议意见稿中 第十三条的，意向搬迁补偿同意权利人比例由百分之九十五改为百分之九十，原来比例太高，不利于旧改政策的实施与推进，城市更新改造旧小区就成为纸上的政策，不利于具体实施 | w\*\*likun13480850971@163.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 115 | 第十二条「更新意愿收集」：对于旧住宅区尤其像存在安全隐患甚至威胁人身安全的海沙房，即便是在第一次意愿征集不达标的情况下，在3年期满后，应允许此类住宅区纳入更新拆除重建计划，不应剥夺它纳入更新计划，不应自动纳入到改造计划中。 | 1\*\*781290@qq.com | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑政府统筹角色，具体项目是否纳入由各区政府研究确定。 |
| 116 | 我是华强北街道红荔村业主，红荔村建成于上世纪八十年代末的福利房。当时是定位过渡性住房，所以建筑材料要求不严格，并且使用海沙：导致入住以后各种质量问题的暴露；楼顶漏水、墙壁裂缝、渗水、楼板掉落、楼体下陷、倾斜等安全隐患。真的是楼顶天天掉渣，经常砸到人啊，太危险了！2000年左右同时期建设的幼儿园经鉴定为危房，为了老师和小朋友们的生命安全已拆除。作为红荔村的配套设施，二十多年来不重建？是不是政府部门有整体规划还是把这个重要的民生问题给忘了？红荔村的现状不是花重金修缮能解决问题的。已经比幼儿园多支撑了几十年，非得出人命才来拆除重建吗？这不是负责任的态度更不是党领导下的政府作风。 我的诉求：拆除重建，恢复幼儿园配套。 | 8\*\*076942@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入及方案等由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 117 | 从贵局于9月21日发布的征求意见稿的第十六条政策中，我们发现没有将“《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》的优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按同地块安居型的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。”的内容写入征求意见稿。而之前的棚改等方案是包含这一部分内容的，请贵局考虑到市民改善住房的实际需求，将该内容添加到现行的“意见稿”中 | 4\*\*403695@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 118 | 有旧改需求的小区和合作意愿的地产商应该都不少，但是缺乏沟通了解洽谈的渠道，建议政府可以搭建一个网络平台，双方进行对接洽谈。 | 春\*\*雨露 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新具体实施过程中操作方式由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 119 | “美景花园”位于深圳市光明区光明街道，该花园是1995年9月份落成入住，其中有几栋房屋当时建成验收是不合格的，并判定为危房，如今该房屋十分破旧，且墙体多处裂缝。据了解，现在政府有“旧改政策”征求意见。本人为“美景花园”其中业主，同意并申请旧改，望政府领导批准为盼！ | 东\*\*令杰 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 120 | 滢水山庄二区自1998年开盘至今已25年了，房屋老旧，楼道墙壁又脏又黑，已超15年没有粉刷。很多楼栋顶楼渗水，楼道天花混凝土大片掉落钢筋外露。8栋中间还有条大裂缝，下雨天雨水灌入楼体，致墙体发霉渗水。多位业主家里天花渗水发霉墙灰掉落，存在一定安全隐患。没有电梯，老人小孩上楼很不方便，停车位不足引发的矛盾日益突出。高层水压低无法洗澡、蚊子、老鼠多的问题一直无法得到有效解决。问题太多，严重影响居住体验，已经到了不得不改的时候了。绝大多数业主旧改意愿强烈，请求政府帮忙实现，谢谢！2019年业主自发组织过旧改民意调研，同意约98%。 | 郭\*勇 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 121 | 第十六条【搬迁补偿标准】建议补充：结合项目实际情况，允许物业权利人增购一定面积，具体情况与实施主体在制定补偿协议时协商，增补上限不超过15平方米，增购价格不低于市场评估价5折。 | x\*\*haoyier@sina.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 122 | 第十四条【更新单元规划审批】建议：”更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率“，修改为更新单元规划原则上按照居住用地基准容积率确定规划容积率，规划容积率不超过居住用地容积率上限。 | 解释。已增加在确定规划容积时充分考虑周边基础设施承载力要求的相关表述。 |
| 123 | 建议：”原则上不少于50%作为保障性住房面积“，修改为”原则上不大于30%作为保障性住房面积“。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 124 | 希望福田区巴登村赶紧旧改，因为很多房子都已经超过20年以上的楼龄，很多设施都旧了又漏水，巷子又小，特别遇到中间的房子着火消防车进不去，救火时间长了变慢了。楼与楼贴的太近了。希望政府部门促进京基地产加快速度旧改巴登村。 | k\*\*iman0417 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目工作由各区政府统筹开展。 |
| 125 | 容积率原则按照最高容积率来实施，对于中心区寸土寸金的地方完全可以，但是在东，西，北部等偏远地方按照这么高的容积率来建会不会出现拆掉了农民房，住进了筒子楼，而且也不利于东、西部偏远地带欠规划地区的成片改造，社会主义先行示范区最重要的一个目标就是要实现全城的均衡发展，现在东部与都市核心区的差距越来越大，最关键就是缺少规划和政策支持，因地制宜很重要，千万不能一刀切！ | L\*\*YONGrkjhly@163.com | 部分采纳。已增加在确定规划容积时充分考虑周边基础设施承载力要求的相关表述。 |
| 126 | 2.政策制定希望政府部门有前瞻性，不能以为过去20-30年有非常高的人口增长，未来的人口增长率也会这么高，实际现在深圳的人口流入已经大幅减缓，在偏远地带建设如此高容积率的住房可能会导致滞销或者过剩，现在在东部坪山，龙岗已经大量楼盘滞销，包括商品房和保障房都卖不动！ | 解释。感谢您对城市发展的关注，我局将在今后工作中进一步研究。 |
| 127 | 3.赞成50%的保障房比例，希望深圳能率先捋顺房地产现代化机制，做到让市场的归市场，保障的归保障，只有放开属于市场的商品房市场的行政管制，让商品房市场足够繁荣，才能让房地产资金形成良性循环，持续支撑保障房的建设！ | 采纳。感谢您对城市发展的关注，我局将积极推动该政策实施。 |
| 128 | 2023年9月21日深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》，该文件的第十六条：【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1：1或不超过建筑面积的1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。2019年5月5日深圳市南山区政府发布的深南府规（2019）2号《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》的第三条：（四）执行统一的搬迁安置补偿标准。产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2执行；奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。希望深圳市规划和自然资源局领导本着“让发展成果更多更公平惠及全体人民”的原则，予以批准以上诉求为盼！ | 何\*伟 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 129 | 我觉得钉子户太可恶，不能让它们因为一己之私就破坏了众多人对美好生活的向往，所以强烈要求将双95%改为双90%或85%，这样才能更好的反映多数人的意愿。其实60%甚至51%就己是多数人了。这样可以加快项目进度，让大家更早住进新房。 | R\*\*er910392337@qq.com | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 130 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 林\*玲 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 131 | 第十六条【搬迁补偿标准】请问贵局在要求权置换比例参照上述标准执行，有无相关上位条例、法律、法规的依据。 首先旧改协议是两个民事主体的行为，适用《民法典》，贵局采用规范性文件或条例的形式作出此项规定，严重的侵害了旧改业主的权益，有法授权，按法实施，受法约束，是履行行政行为的准则，该条的制定与现行的《立法法》相抵触。 其次该条例不利于业主旧改意愿推进，旧改前的容积率在1左右，旧改后的容积率在4.5以上，旧改业主是在牺牲居住的舒适性，而作为深圳市人民政府，在旧改中没有直接成本的付出，就得到旧改项目30%的土地，试想一下，旧改项目30%的土地，来源于哪里？开发商会带来30%的土地给深圳市人民政府吗？到最后所有的成本还不是由旧改项目的业主和新购房的业主承担。 最后，行政机关在作出行政行为时，应程序合法，此项具有约束力的要求，关系所有旧改项目业主和将要旧改的业主的权益，应履行听证程序，而不是征求意见程序。 综上，贵局的行政行为，无上位法支持，行政行为程序错误，行政行为违法，严重的侵害了旧改业主的权益 | 陈\*辉 | 解释。《实施意见》已明确在意愿征集、市场主体选择、拆迁补偿等环节征求原物业权利人意见，充分考虑原物业权利人的利益。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 132 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 余\*欢 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 133 | 建议允许一套大平方的房子可以选择置换成两套小平方的房子 比如原来的是100平方的按1:1.2算是赔付120平方的房子 业主可以选择置换成2套60平方的房子 | 风\*\*鉴 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 134 | 建议修改为：第三条【基本原则】旧住宅区拆除重建遵循政府主导、规划引领、公益优先、市场运作、公众参与的原则。理由：人民城市人民建，人民城市为人民。城市更新不能缺少公众参与。 | 深圳市城市更新\*\*\*\*服务有限公司 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 135 | 建议修改为：第六条【前期服务】前期服务机构由街道办事处依法公开选定。被选定的前期服务机构应当具有城市更新经验，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目前期服务工作规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。前期服务机构的选择方案，包括选择方式、准入条件等应在征求区城市更新部门及区住房建设部门的意见后报区政府审定。前期服务机构主要协助街道办事处做好旧住宅区拆除重建类更新意愿征集、更新单元计划和规划申报、实施方案编制等工作。公开选定前期服务机构后，由街道办事处与前期服务机构签订服务合作协议，明确在确定意向实施主体前的投入由前期服务机构垫付。在确定意向实施主体后，前期服务商开展前期服务工作的报酬由中标的开发主体支付。前期服务报酬的额度在招标选择前期服务商时，通过前期服务商招标中的竞价机制形成。如项目中止、停滞或前期服务商主动退出，前期服务商垫付的资金所形成的亏损由前期服务商自行承担。如政府或政府指定国企在前述情况下承接项目，则前期服务商投入项目的客观、有票成本可由承接方在核算后予以补偿。理由：城市更新的前期服务是一个新生事物，政府应培养独立运营、自负盈亏的专业化、精细化的新的市场主体。 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 136 | 建议修改为：第十六条【搬迁补偿标准】……已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，政府指导标准为按套内面积1:1或按建筑面积1:1.2。对于超过此标准进行的补偿，不再享受政策性搬迁补偿的税收优惠。超过部分，原业主应按市场资产交易向政府缴纳相关税费，应在搬迁补偿协议签订后，首笔货币补偿资金支付前主动向税务部门申报，货币补偿资金支付单位有义务代扣代缴。货币补偿的指导标准按《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）》的规定执行。搬迁费、临时安置费的指导标准由各区政府参照《深圳市房屋征收补偿规则》并结合同类房屋市场平均水平确定后定期发布。对于超过指导标准的部分，参照上款执行。理由：除非是征收，否则，本意见中确定的用于协议搬迁的补偿标准很难具有法理上的强制力，只能是指导标准。因此，建议明确表述为指导标准。但对于超过指导标准的补偿部分，建议采用税收手段调节搬迁补偿所带来的贫富差距。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 137 | 第十七条【开发主体选择】开发主体按照以下两种方式确定：（一）旧住宅区拆除重建类城市更新项目优先采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”等公开招标方式确定三名候选开发主体，然后经业主投票确定最终中标者。区政府采取公开招标方式确定候选开发主体的，由街道办事处根据区政府审定的项目实施方案、《深圳经济特区城市更新条例》第三十二条的规定和本实施意见的规定组织选定，可设置必要的准入条件。被选定的候选开发主体应当符合国家房地产开发资质管理的相关规定，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。（二）通过公开招标方式确定候选开发主体流标的，可以由区政府直接委托前期服务机构作为旧住宅区拆除重建类城市更新项目的开发主体，也可以由区政府直接指定区功能性国企作为该城市更新项目的开发主体。理由：前期和后期分离模式下，后期的市场主体就是开发主体，故建议直接以开发主体表述，以免歧义。另外，在选择开发主体中的竞争机制中，加入票决机制，以充分体现人民当家做主。如果出现项目流标后前期服务商也放弃承接项目后期开发的情形，建议增加政府直接指定区功能性国企承接项目的方式。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 138 | 第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费，但在搬迁补偿协议签约率达双95%后，向政府申请，并经政府同意，也可提前向已签约的物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。各区可据此制定相应的奖励和惩罚措施。理由：为增加实际项目运作的灵活性，并在能控制社会稳定风险的情况下，作出此建议。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 139 | 我住的莲花北36-610，存在以下问题：1.外墙大面积渗水，相隔10年修理了2次，管理处修理面积20多平米方；2.外墙长草达1米高，经管理处处理清除；3.餐厅、洗手间厨房交接处内墙渗水，已经管理处核实，正在寻求解解方案；4.水管生锈、墙体处的水管衔接经常处漏水，经管理处修理，认为与墙体的变形也有关系；5、墙体倾斜，导致房门开关出现不变，经管理处测试有墙体倾斜现象；6、楼房隔音差，关门或者是小跑都会有震动感，甚至小孩上下楼梯时小跑，关着门在家里都能听到嘈杂声，管理处测试，存在楼层噪音影响；7、11年前邻居正常装修，引起家中墙壁出现裂痕，大约11条，这几年又有不同的邻居装修，裂痕加重，说明墙体老化严重。8、外墙渗水，导致下雨天、台风天渗水，家中木地板腐烂、松动变形，窗台变形，水顺着窗台渗到室内。 | 祝\*图 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 140 | 龙华华富市场与华富小区混为一体、权责不明急需整治，龙华老城区承载了改革40年的艰辛，龙华地铁中心站，龙华老城区中心位置的华富市场(华富小区)的脏、破、旧、乱、臭、吵！被遗忘的角落不能长时间没有人去关注，去整治，这其中的隐患也有可能由小变大，就拿深夜扰民的菜市，人车混乱，闹声不绝，周边都是住宅居民，怎么可以通宵批发菜市？谁在管理夜市？谁在监管这个夜市？这个通宵批发菜市的选址不对！不应该在住宅小区里面通宵经营。这也是历史遗留问题，应该提早解决才对，城市发展了！老百姓追求幸福感的指数提高了，为了跟上发展、跟上宜居、跟上环境，为了不影响周边居民的正常工作、生活和休息秩序，应将其批发夜市关闭或另选它地迁走。我们不求其它，只想居住环境好点，菜市场不要深夜经营，尤其深夜市场的汽车声，叫卖声严重影响了小区住宅居民的正常休息和睡眠；也不求更高期望的旧改，只求整治这个外墙好看，内部又脏、又烂、又臭的破旧小区，居住要有好环境，这才叫有宜居感、幸福感！旧改与整治应该以破旧烂脏危为标准，应以人居环境为标准，市场外围换然一新，可市场与小区混为一休，管理权责不明，人居环境恶劣、饮用铁锈水，用电裸露线老化，小区人身安全隐患无处不见。 | 中\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 141 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 喻\*知 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 142 | 我们是南山区粤海街道南油生活B区的业主，看到政府发的老旧小区危楼拆除重建的意见征询，我们欣喜若狂，终于看到了一点希望，南山区南油生活B区是40多年的老旧小区，面积大，有餐饮，小百货等等商业，宿舍楼，公司宿舍，业主自购房，有历史遗留等产权房，环境脏乱差，蚊虫鼠蚁，楼道，楼顶泥块脱落，钢筋锈蚀断裂，厨房、卫生间，房屋漏水，渗水严重，电缆线通讯线错综凌乱，业主无法自住，将近有3分之2的房子空着，惨不忍睹，民不聊生，且不说民生幸福生活，简直是无法入住，希望各级领导真正为民办实事，来实地考察一下，19年之前粤海街道也启动了棚改征询工作，后续因疫情影响搁置至今，现期盼政府各级领导重新启动改造重建南山区南油生活B区，为粤海街道南油生活B区的业主，为粤海街道，为南山区，为深圳的城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房作重大贡献 | 叶\*东 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 143 | 第十三条【更新单元计划制定】的签约率达百分之九十五太高，不合理，建议降至80%或2/3。 | 王\*生 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 144 | “关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见”征求意见-完善明确对违规旧改的监督审查机制。希望市局可以完善明确对违规旧改行为的调查流程，同时确认监督机制和监督部门，不能只由区城市更新局独家做最终决定，需要市一级部门进行监督审查。同时需要规定区更新局必须对举报人或者投诉人的举报进行答复的义务和法定流程。避免地方部门利用法规漏洞为违法违规行为撑伞。 | 蔡\*坤 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 145 | “关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见”征求意见-条例有明显的流程风险，造成业主权利损害。 | 解释。《实施意见》已明确意愿征集、实施方案制定、拆补偿协议签订等方面需征求原物业权利人意见，已充分考虑原物业权利人的相关权利。 |
| 146 | 街道选择前期委托机构，没有规定如何公开选择该机构，如何避免利益勾结？业主可能完全没有选择权，条例需要体现业主的选择权利和政府监督的措施，避免暗箱操作。 | 采纳。前期服务机构的主要服务对象为各区政府。《实施意见》已在更新意愿征集、实施方案制定、拆迁补偿等阶段保障了业主关于市场主体的选择权利。 |
| 147 | 二是前期机构的意愿征集包含补偿标准，那该补偿标准以什么为准?是该委托机构的自有意向体现，还是真实业主意向体现？如何公开得知全体业主的真实意愿，避免暗箱操作？该委托机构完全可以造假征集，然后获得项目立项并在征集中签订所谓的“旧改投标委托书”，直接一步到位取得项目的主体资格。如果补偿标准是该委托机构的自有意向体现，那后续的投标行为是以更好的竞标标准为准，还是前期补偿标准为准？前期标准过早确认，无法给业主争取更多的利益，投标方只会按照更加低的标准竞标，损害业主权利。 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 148 | 三是建议该前期委托机构应该基于利益冲突原则，不得作为最后更新项目的市场主体。因为可能存在政府人员或部门为减少项目失败造成政府财政损失而追责，暗箱操作让前期委托机构作为市场主体。而且其他竞标公司可能担忧政府前期选择的偏向性，不参与投标，那么相当于街道选择前期委托机构就是直接选择旧改市场主体。该操作可以完全规避竞标流程和业主的意愿。同时在征集意愿过程中如果存在造假，条例也没有有效并且明确的监督和处罚条例，一旦出问题，业主所有权利完全丢失。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 149 | 四是市场主体必须由政府和银行强制提前锁定旧改资金的归集，不得挪用。深圳已经有进行旧改后但中途开发商破产导致项目烂尾的先例。而一旦发生类似事件，政府部门没有任何有效措施兜底，最后就是业主自己承担损失。再加上有可能存在暗箱操作指定前期委托机构，并最后成为旧改市场主体的风险，整个旧改的行为就可能变成对人民群众财产的直接掠夺。现有条例就是没有完善的监督机制，即使违规旧改都无须担责。希望新条例做对应的严格的监督处罚条例。避免该法规变成损害业主权利的保护伞。旧改条例的规定有很大偏向是让政府可以直接进行强制旧改，而无需业主投票选择，风险极大。有一种可能发生的情况，街道和上级部门直接指定委托机构，无需提前公示，无需业主投票选择，委托机构可以造假收集意愿，没有监督和处罚机制，最后竞标过程由于政府可能存在明显的偏向性，没有多方竞标，委托机构直接变市场主体，整个过程无需业主的同意和选择，一气呵成。也无后期的监督审查，业主权利无法保证。 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 150 | 强烈建议对太子山庄旧宅区进行拆除重建。这一举措不仅有助于改善居民的居住条件，提高城市形象，还能为南山区的整体发展作出积极贡献。具体而言，我们希望采取以下措施：资金筹备：建议政府通过财政拨款、社会筹资等多种渠道筹集资金，确保重建工作的顺利进行。人员配备：组建专业的重建团队，包括规划设计、施工管理、拆迁安置等各方面专业人员，确保重建工作的科学性和规范性。手续办理：在依法依规的前提下，简化相关手续办理流程，提高工作效率。 | 庄\*\*儿 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入及项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 151 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 孙\*珍 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 152 | 强烈建议对太子山庄旧宅区进行拆除重建。这一举措不仅有助于改善居民的居住条件，提高城市形象，还能为南山区的整体发展作出积极贡献。具体而言，我们希望采取以下措施：资金筹备：建议政府通过财政拨款、社会筹资等多种渠道筹集资金，确保重建工作的顺利进行。人员配备：组建专业的重建团队，包括规划设计、施工管理、拆迁安置等各方面专业人员，确保重建工作的科学性和规范性。手续办理：在依法依规的前提下，简化相关手续办理流程，提高工作效率。 | z\*\*jianwuwillen\_zhu@126.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入及项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 153 | 松涛花园二期，92年的房子，年久失修，前段时间下雨邻居们都在群里发布墙体渗漏的图片、视频，真是触目惊心，存在非常多的安全隐患，希望能尽快拆除重建。 | 聂\*梅 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 154 | 从原居民角度出发又担心改造后的住房宜居性有所下降，能否增加一条：原居民面积不得小于总住宅面积的50%。意见稿中并未明确容积率上限，或者能否把该请求考虑进去综合制定容积率上限。 | 周\*峰 | 部分采纳。一、根据《深圳经济特区城市更新条例》，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，由市、区人民政府按照有关规定组织实施。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。二、《实施意见》已明确原则上按照居住用地容积率上限确定。 |
| 155 | 建议可以额外增购10平方米面积 | 2\*\*1213652271213765@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 156 | 意见1：第十六条“不超过建筑面积1：1.2”不合理，建议取消。并建议补充约束新建房公摊比例。原因：第十六条住宅的产权置换比例不超过建筑面积1：1.2，该比例1：1.2基本是深圳市已有小区旧改案例的下限。第十四条“更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率”，而改造后的容积率以上限实施改造。这两条规定约束了旧住宅区业主置换比例，保护了实施主体的利益。而且在目前情况下，小区容积率越来越高，有些已经达到6.9以上，建筑面积中公摊份额大大提高，但实施意见未对公摊份额有约束。无法保障旧住宅区业主合理利益。 | 颜\*文 | 解释。一、《实施意见》已明确在意愿征集、市场主体选择、拆迁补偿等环节征求原物业权利人意见，充分考虑了原物业权利人的更新诉求和基本利益。二、《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 157 | 意见2：第十六条缺少增购面积和价格约束。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 158 | 意见3：第十七条“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”建议调整为“定居住总建筑面积，竞回迁住房面积和保障性住房面积”。原因：①从意见1和意见2，该《意见》极大忽视原旧住宅区业主合理利益。旧小区拆除重建原涉及利益方：原业主、实施主体。现在通过引入保障房，政府参与利益分配。政府本身是监管职能，现在作为利益一方加入博弈，还作为博弈规则制定者，有违公平。该十七条，保障了政府的利益，忽视原业主利益。②党二十大要求，必须坚持在发展中保障和改善民生，不断实现人民对美好生活的向往。本意见以“满足人民群众日益增长的美好生活需要，以住有宜居和加大保障性住房供应为目标，规范全市旧住宅区拆除重建类城市更新活动，努力构建民生幸福城市”为目标。具体细则，则是按照最低标准限制原业主利益，按照无上限竞争原则保障政府利益，是否有违目标？不要把实施旧改本身当做为原业主的施舍。③实施主体在定居住总面积下，竞保障房面积，这些保障房本身是依托旧改实施产生的收益。如果业主有能力自身作为实施主体，按照政府规划实施改造，可全业主分享这些收益。原业主作为贡献自己家园的一方理应分享到这些收益，而不是全部上交政府。④调整建议“定居住总建筑面积，竞回迁住房面积和保障性住房面积”将原业主加入利益分享机制。从近期正在实施的某小区旧改诉讼案例来看，一些旧改实施中原业主对于增建面积的归属权有争议，政府作为权利机构从全民利益角度是合法合规的，但与朴素的“我的土地其地上建筑理应归我”的小民思想有了冲突。如果原业主能在一定程度上分享旧改实施带来的收益，将大大提高业主的参与到旧改的积极性，加快旧改的实施周期。实现政府、原业主和实施主体三方共赢的局面。 | 部分采纳。一、《实施意见》明确在意愿征集、市场主体选择、拆迁补偿等环节征求原物业权利人意见，充分考虑原物业权利人的更新诉求和基本利益。二、《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。三、我局将进一步结合最新政策要求，研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 159 | 意见4：针对意见编制说明，为减少博弈，破解拆旧难题，全市统一制定标准。这个逻辑与当前社会现象并不一致。一刀切的政策在当前情况复杂的局面下能发挥多大作用有待思考，但深圳的发展已经等不及了。从深圳市的蓬勃发展历程来看，灵活快速相应市场需求的政策发挥了巨大作用，而不是简单粗暴的一刀切！原因：①对于你局反馈背景情况：“当前旧住宅区拆除改造分为棚户区改造和拆除重建类城市更新两种方式，其审批流程和搬迁补偿标准存在较大差异。对旧住宅区业主而言，存在着选择棚户区改造或拆除重建类城市更新的博弈心理，易造成拆除改造市场的不平衡，使得旧住宅区拆除改造工作难以持续。从统筹和规范全市旧住宅区拆除改造的角度出发，有必要从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策。”个人意见，业主集体与实施主体利益博弈，并非影响旧改拆除实施的主要因素。个别业主存在的争议是个例，其要求不是调整0.1个比例可以满足的，这些个例是影响旧住宅区拆除改造工作难以持续主要因素。你局表述偷换概念，将业主集体与个别业主画等号，将业主集体合理利益博弈与个别业主胡搅蛮缠偷换概念。进而以约束个别业主不合理述求为理由，限制约束业主集体合理利益。②一刀切，不符市场规律，是懒政行为，即使实施也难到达预定目标。个人意见，旧改博宇本身有其合理因素，这是由于小区自身禀赋差异造成的。比如：A小区福田容积率2房价10万/平，重建后容积率6；B小区龙岗容积率3房价5万/平，重建后容积率5；两个小区重建的成本和收益存在巨大差异，决定了主体对两个项目参与的积极性有很大差异。另外一方面，二手房市场也基于市场反馈，在房价上有所体现。即：A小区禀赋更好，业主持有成本更高，业主对旧改后利益期望更高。B小区禀赋略差，业主持有成本更低，业主对旧改后利益期望也低。目前深圳市小产权房旧改根据建筑具体情况制定具体政策，而非一刀切。建议根据旧住宅区拆除重建根据具体情况制定政策，有区别对待，或者接受意见3。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 160 | 意见5：旧改博弈现象是谁与谁博弈，存在的原因是什么？博弈是如何影响旧改推进的，有哪些案例？旧住宅区拆除改造工作难以持续的主要原因是什么，有哪些案例？目前深圳已完成或正在实施旧改项目的置换比例是多少，制定上限比例1:1.2的依据是？ | 解释。一、旧住宅区拆除重建城市更新活动涉及利益主体众多，各类博弈可参考我市已完成的旧住宅区改造项目过程。二、深圳已完成或正在实施旧住宅区改造项目法定公开信息已在各区开展公告，建议以各区意见为准。三、《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 161 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 裴\* | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 162 | 95%的产权所有人同意，宪法仅仅需要2/3以上的人大代表通过。3/4以上的产权人通过不行吗？你们为什么要制造这么高的通过门槛？请问深圳市哪个小区仅仅80户居民？莲花二村建筑面积3.2万平方米。莲花北村66万平方米。难道这样的小区就不需要棚改吗？制定文件要设身处地的为老百姓考虑，而不是处处给老百姓挖坑，时时刻刻为难人民。 | 刘\*春 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》中旧住宅区搬迁补偿协议签订的相关要求。 |
| 163 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 罗\* | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 164 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 朱\*刚 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 165 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 梁\*婷 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 166 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 冯\*坤 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 167 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 吴\*周 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 168 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 王\*恒 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 169 | 文件“第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。”双95%的规定非常不合理！！！广州规定是90%，上海规定85%。为什么深圳规定要达到95%？这造成一小撮人漫天要价绑架大多数一起住破旧小区。文件应该参考其他城市一样，降低比例要求至85%或90%。 | 郭\*才 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 170 | 我是南油A区22栋业主，也是南油旧改的义工负责人，我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，三十七年的南油生 活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 车小姐 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 171 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，三十七年的南油生 活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 在\*点 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 172 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，三十七年的南油生 活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过96%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 夏\*\*尘 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 173 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，三十七年的南油生 活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | a\*\*yunqianfuyong@aliyun.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 174 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，三十七年的南油生 活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 4\*\*656620@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 175 | 位于南山区的南油有着40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？ 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢！ | 郭女士 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 176 | 位于南山区的南油有着40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？ 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢！ | 顾\*祺 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 177 | 位于南山区的南油有着40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？ 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢！ | 王\*贵 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 178 | 我多层（即楼梯房）住宅的业主，我以亲身体会反馈，多层住宅和高层电梯房应该应该区分补偿比例，多层不超过1.3。原因是多层住宅容积率低，主多层住宅的舒适度比高层电梯房舒服；而且多层住宅格局好，大多是南北通透，而且利用率高，这是电梯房不能比拟的。 | g\*\*nxin.dai@bst.ai | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 179 | 本次更新意见稿请增加：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 何\*东 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 180 | 位于南山区的南油有着40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？ 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢！ | 彩\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 181 | 第十三条，需要95%面积的的权利人，与95%的总人数满意，太多太难了，未来深圳土地供应主要靠城市更新，要求这么高，难做到，只需要满足多数就可以考虑干了， | 1\*\*216791@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 182 | 第十四条，所有深圳人买商品房是不现实的，现在大部分深圳的人住在城中村，未来大部分人只能住到各种保障性住房里，希望各种保障性住房放宽要求，各种保障性住房是满足未来城中村拆了之后替换的最可能方案。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。保障房具体要求建议以市住房建设部门意见为准。 |
| 183 | 南山区南油生活区始建于1984年（房本时间），历经近40年，均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏。之前新闻多次报道，楼顶塌落砸伤业主，有关部门鉴定已成D级危房。每逢雨季，房屋漏水渗水，路面积水已经是家常便饭。周边小饭店的污水排放导致路面污水倒灌，居民长期生活在粪水漫流的环境中，行人苦不堪言，更有卫生病毒隐患危机四伏。多次修缮治标不治本，唯有大修，才能善终。各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆，各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，希冀政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交。可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但几经征询杳无音信，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!深圳作为大湾区社会主义示范区，粤海街道更是名企林立首屈一指。南油生活区作为曾经的标杆已经沦为南山之耻。优越的地理位置与破败的小区环境格格不入，为了构建社会主义和谐社会，希望早日看到面貌更新。本人亦愿为城市更新尽绵薄之力。 | D\*\*id10214887@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 184 | 南山区南油生活区始建于1984年（房本时间），历经近40年，均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏。之前新闻多次报道，楼顶塌落砸伤业主，有关部门鉴定已成D级危房。每逢雨季，房屋漏水渗水，路面积水已经是家常便饭。周边小饭店的污水排放导致路面污水倒灌，居民长期生活在粪水漫流的环境中，行人苦不堪言，更有卫生病毒隐患危机四伏。多次修缮治标不治本，唯有大修，才能善终。各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆，各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，希冀政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交。可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但几经征询杳无音信，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!深圳作为大湾区社会主义示范区，粤海街道更是名企林立首屈一指。南油生活区作为曾经的标杆已经沦为南山之耻。优越的地理位置与破败的小区环境格格不入，为了构建社会主义和谐社会，希望早日看到面貌更新。本人亦愿为城市更新尽绵薄之力。 | c\*\*mi331726488@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 185 | 我是南山区南山大道华联花园的业主，读了9月21日关于城市更新规范文件征求意见，有以下几点想法：1）90%以上业主被少数业主把持旧改拆迁的愿望。少部分人漫天要价，开发商也没有办法。2）我们小区已经等待了5年，开发商进驻也有5年，他们在小区租房子做为旧改办公室，也同样白白浪费精力和企业成本。3）广州85%，上海90%，为何深圳非要95%，多少旧小区的老人一直等到死也没等到旧楼拆迁改造，这还叫特区吗？恳请专家教授们看看上海，看看广州，向他们看齐，深圳旧小区才有新的希望。 | 庄\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 186 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢！ | 7\*\*24623@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 187 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 6\*\*818778@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 188 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | W\*\*iams.NGwu23711807@vip.qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 189 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 虹\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 190 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | 1\*\*5025298@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 191 | 第十六条【搬迁补偿标准】 旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。增购奖励标准。考虑到老旧住宅区业主改善居住条件的需要，明确各区政府可以根据项目实际情况，允许权利主体每套住房增购不超过10㎡的建筑面积作为奖励，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）》的规定确定。搬迁费、临时安置费标准由各区政府参照《深圳市房屋征收补偿规则》并结合同类房屋市场平均水平确定。 | 蒋\*富 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 192 | 南山区的三十五年南油生活区管理混乱，墙体裂缝，里面水管钢筋均已腐锈成渣，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，民众最起码的人身安全都存在隐患，每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造或旧改。本小区早已经进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，恳请政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主请求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | s\*\*10928xxsh810928xx@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 193 | 南山区的三十五年南油生活区管理混乱，墙体裂缝，里面水管钢筋均已腐锈成渣，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，民众最起码的人身安全都存在隐患，每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造或旧改。本小区早已经进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，恳请政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主请求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | 名\*\*体橱房 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 194 | 南山区的三十五年南油生活区管理混乱，墙体裂缝，里面水管钢筋均已腐锈成渣，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，民众最起码的人身安全都存在隐患，每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造或旧改。本小区早已经进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，恳请政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主请求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | 周\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 195 | 南山区的三十五年南油生活区管理混乱，墙体裂缝，里面水管钢筋均已腐锈成渣，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，民众最起码的人身安全都存在隐患，每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造或旧改。本小区早已经进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，恳请政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主请求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | q\*\*92525183080058395@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 196 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | l\*\*inglixing882225@126.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 197 | 我看到了旧改新政策的征求意见稿根据我们对自己小区的旧改情况了解，也对几个旁边的小区旧改进度也有所了解，想谈一下个人对这个征求意见稿的看法，希望领导们考虑实施的可行性。建议将第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。改为：意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之八十五以上且物业权利人占总人数百分之八十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。 | 雨\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 198 | 我看到了旧改新政策的征求意见稿根据我们对自己各小区的旧改情况了解，也对几个旁边的小区旧改进度也有所了解，想谈一下个人对这个征求意见稿的看法，希望领导们考虑实施的可行性。建议将第十三条【更新单元计划制定】 意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。改为：意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之八十五以上且物业权利人占总人数百分之八十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。事实上，据了解到的信息，广州85%，上海90%，希望深圳也能酌情降低，避免极少数人以一已之贪欲捆绑绝大多数人利益，严重阻碍深圳城市更新进展。并恳请政府街道办积极协助推进和'旧改困难户'(多年沟通无果的各种无理理由坚决不签约的业主)沟通。 | 姬\*全 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入及相关推进工作由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 199 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | [陌\*霜](mailto:陌上霜410677538@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 200 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | 5\*\*444224 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 201 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 甄\*芳 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 202 | 什么样的房子属于老旧小区? 在文件中没看到具体定义。是否应给出具体定义，以方便操作。譬如，房屋建成30年(或多少年)以上的小区，属于老旧小区，等等。 | [李先生](mailto:mark.li3@163.com) | 解释。《实施意见》第二条已明确旧住宅区相关定义。本意见所称的旧住宅区是指符合《深圳经济特区城市更新条例》第二十六条规定的住宅区。 |
| 203 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | l\*\*cqb@163.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 204 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | y\*\*196410101020@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 205 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | Mr.\*\*\*heguoqin@163.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 206 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 韦\*航 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 207 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 谢先生 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 208 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | 李\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 209 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | \*\*妹 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 210 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | s\*\*peipei@126.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 211 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 3\*\*751638@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 212 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 王\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 213 | 旧小区改造恳请按照之前规则增购10平米！ | 4\*\*512350@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 214 | 增购10平米 | 张\* | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 215 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 加\*猫 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 216 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 杨\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 217 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 9\*\*726822@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 218 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 百佳办公家具 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 219 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | m\*\*emick@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 220 | 深圳市城市更新单元应按现有道路合围形成的同一片区地块进行统一申报、统一规划设计、统一拆除重建，避免更新单元开发商对未更新的老旧小区居民和楼房带来严重安全隐患，切实保护邻里之间的《知情权》、《人身和财产保障权》、《采光权》等，避免侵权行为屡屡发生，确保社会和诣稳定。同时，新建单元楼体高度与邻近小区楼体高度以及景观相协调。 | 1\*\*4352371@qq.com | 解释。具体项目拆除范围由各区政府研究确定。 |
| 221 | 2、关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新项目管理的实施意见《佂求意见稿》第四大条第(一)条：其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）与旧住宅区混杂，因规划统筹和公共利益需要与旧住宅区一并按本实施意见进行更新改造的，其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于6000平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一，用地面积突破本款规定的另行报市政府审批。该条款中的面积6000平方米太刚性，建议调整为6000-8000平方米。 | 解释。《实施意见》已充分考虑规划统筹，具体项目拆除范围由各区政府研究确定。 |
| 222 | 以真实小区和旧改项目为例解释如下：由城蛇口饼干厂旧改项目规划草案严重不符合片区整体规划要求，一旦蛇口饼干厂先旧改，仅有6731.6平方米的半岛花园1-5栋因面积太小除去公共和消防通道等面积开发商看不上很难旧改。饼干厂旧改草案与邻近的雍景湾和半岛花园B区1—5栋楼体现状冲突导致两个小区居民集体上访两年多，且前两次草案均未通过公示。半岛花园B区1—5栋是一个相对独立的小区，宗地号K601－0009,宗地面积6731.6平方米。该小区位于后海大道与荔园路交汇处【小区东面为后海大道，西面为近海路（招商街道办旁），北面为荔园路，南面为蛇口饼干厂旧改项目，小区1栋、2栋与联合饼干厂一墙之隔相距2米左右】，该小区共有5栋七层楼，1、3、5栋为商品房共84套，与2、4栋同为饼干厂项目开发商---深圳市海湾实业股份公司，这两个单元原来都是深圳市海湾实业股份公司的地块，只是股份公司做了不同的用途，饼干厂旧改项目与半岛花园B区1—5栋被后海大道、荔园路、近海路、工业七路待四条城市干道合围成一个片区。该小区于1993年11月建成并交付业主使用至今天已满30年，砖混结构，2019年海湾实业拆迁饼干厂旧楼时半岛花园B区业主发现小区楼体有裂缝，居民室内楼板（‘海沙泥土块’）脱落，锈蚀的钢筋外露，卫生间等位置还发生钢筋断裂（详见图片）。老人担心‘海沙楼’跨塌都不愿回家，小区业主天天为‘海沙楼’居住安全担忧。同时，本小区还存在其它重大安全隐患（1、小区只有一个进出口，无第二消防逃生通道；（小区无公共活动空间，人车混道，电动车经常堵住各栋楼梯口，一旦火灾不堪设想，小区的居住环境让业主苦不堪言）。2、小区的排污管道口径小，小区榕树树根野蛮生长，树根经常把一楼业主的下水管道及厕所堵塞开挖，而且树根破坏楼房根基。2023年3月14深圳市南山区城市更新局公示同一地块的饼干厂旧改草案显示，蛇口饼干厂新建住宅楼150米（而半岛花园B区的楼高只有21米，蛇口饼干厂新建住宅楼是半岛花园B区楼体高度的7倍多）项目一旦实施，地基10多米深，加剧该小区成为‘楼歪歪’的重大安全责任事故的风险。由于小区业主从安全角度出发，多次去深圳市信访、南山区信访局、深圳市规划委员会建筑环境与艺术委员会、南山区城市更新和整备局，以及信函市长和区长等单位信访，2023年3月28日起，招商街道办组织了南山区更新局、南山区住建局和设计院等专家开了三次协调会，会后并到小区进行实地考察，小区1-5栋楼体确实存在重大安全隐患，海湾实业聘请的多位专家所做的安全方案治标不治本，小区全体业主特别是住在小区70、80岁的老业主坚决不同意2023年饼干厂旧改草案的实施，维护小区业主正当的合法权利不受侵害。鉴于饼干厂旧改与半岛花园B1-5栋属同一地块，深圳市相关部门应充分考虑老百姓的人身安全，尽量杜绝邻里产生纠纷，按照成片区开发、从根源上消除安全隐患。由于半岛花园B1-5栋业主一直担心饼干厂旧改摩天大楼对人身和楼房安全的影响，都有参与饼干厂旧改的意愿，恳请贵司领导及时组织相关部门到半岛花园B区进行调研，对该片区与饼干厂用地进行统一规划，将半岛花园B区1-5栋‘海沙楼’进行旧改,扩大建筑面积形成规模效应，让项目成为蛇口后海大道新地标，成为海湾实业一张亮丽的新名片，半岛花园B区1-5栋全体业主给予大力支持和积极配合。 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 223 | 第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 海\*吹 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 224 | 第十四条【更新单元规划审批】更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 225 | 第十五条【实施方案制定】其中搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，实施方案由前期服务机构报送各区政府审议。修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 226 | 第十六条【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”。理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2赔偿，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4补偿。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 227 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，直至完成搬迁补偿协议签订的专有部分面积占比达百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上。搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 228 | 第十九条【行政征收】旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。未签约部分房屋的征收可以一个专有部分为单位作出征收决定，具体工作依据市政府制定的办法开展。修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，具体行政征收由其他政策另行研究确定。 |
| 229 | 第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。各区可据此制定相应的奖励和惩罚措施。修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 230 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 231 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 得\*\*幸 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 232 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 巴\*\*水 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 233 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 周\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 234 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 佳 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 235 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | s\*\*ouson@163.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 236 | 你们好，如下第18，19条，95%的比列需要考虑一下产权复杂的小区哦，比如所属产权是村委的。我是深圳市宝安41区甲岸路39号华安苑小区的居民，我们华安苑小区在2018-2019年组织过棚户改造以失败告终。我们小区有一栋产权是村委的，另外几栋1-2层产权也是村委。当时就是村委占的面积大，维护他们现有的利益(门面与公寓出租)不同意棚改，就一票否决了。问题是村委的人不住小区，小区非村委的普通家庭居民100多户只能默默的接受，依旧忍受着住着环境很差，破旧不堪，线束杂乱的房子，还要冒着墙体时常脱落被砸到的风险，老年人还要忍受爬楼梯的痛苦，毫无幸福可言。深圳的先行示范，不能先行示范为了个体利益牺牲大众利益。 建议： 1.>有村委产权的小区，不按面积只按人数计算是否达标，1个村委只能按1人数计算95%的比列； 2.>村委纳入街道办管理，定性为政府性质，官让利于民，不参与95%的比列计算；如上纯属个人狭隘思想建议，但是表达了广大生活在破旧小区民众的呼声，希望政府考量制定有这种特殊产权小区的改造标准和方案，让破旧小区的居民早日住上重建后的新房子提高居民幸福指数，感谢！ | 昨\*\*辰 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 237 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 4\*\*476691@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 238 | 看了旧改新政策的征求意见稿，本人根据对自己小区及周边几个旧改小区的了解，认为征求意见稿中的双95%政策，为极少数贪得无厌的人裹挟想改变现有居住条件的绝大多数人提供了漫天要价的空间。为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标。可否参照广州80%，上海90%的签约率。建议将第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。改为：意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之八十五以上且物业权利人占总人数百分之八十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。 | 财\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 239 | 看了旧改新政策的征求意见稿，本人根据对自己小区及周边几个旧改小区的了解，认为征求意见稿中的双95%政策，为极少数贪得无厌的人裹挟想改变现有居住条件的绝大多数人提供了漫天要价的空间。给城市发展和旧改工作增加了极大的难度。为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标。可否参照广州80%，上海90%的签约率。建议将第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。改为：意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之八十五以上且物业权利人占总人数百分之八十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。 | 思\*\*语 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 240 | 1、将”意向搬迁补偿同意书签约率”由95%降低为三分之二，与加减电梯标准相同，这样才能有效推动旧改工作，并保障大多数业主利益。 | 李\*伟 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 241 | 2、允许拆迁业主以优惠价格增购适当面积。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 242 | 3、降低开发商向政府贡献保障房的比例，目前征集意见稿中50%的比例太高。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 243 | 4、编制说明中“公开选择市场主体”公开招标定标程序加入拆迁业主参与环节。拆迁业主可以以业主大会投票形式从入围竞标人中选定中标开发商。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 244 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 蔡\*虹 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 245 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 6\*\*260598@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 246 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 良\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 247 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 王\*翔、谢\*丽 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 248 | 看了旧改新政策的征求意见稿，根据对自己小区及周边几个旧改小区的了解，认为征求意见稿中的双95%政策，为极少数贪得无厌的人裹挟想改变现有居住条件的绝大多数人提供了漫天要价的空间，给城市发展和旧改工作增加了极大的难度。为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标。可否参照广州80%，上海90%的签约率。建议将第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。改为：意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之八十五以上且物业权利人占总人数百分之八十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。 | 7\*\*856679@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 249 | 看了旧改新政策的征求意见稿，根据对自己小区及周边几个旧改小区的了解，认为征求意见稿中的双95%政策，为极少数贪得无厌的人裹挟想改变现有居住条件的绝大多数人提供了漫天要价的空间，给城市发展和旧改工作增加了极大的难度。为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标。可否参照广州80%，上海90%的签约率。建议将第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。改为：意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之八十五以上且物业权利人占总人数百分之八十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。 | 透\*\*猫 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 250 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 赖\*华 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 251 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 特\*\*\*杂志社 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 252 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 2\*\*2015653@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 253 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、根据《深圳经济特区城市更新条例》，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。《实施意见》提出除确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积，落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 254 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 255 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 256 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 257 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 258 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。 |
| 259 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 260 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | b\*\*ljk@21cn.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 261 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 黄\*杭 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 262 | 关于征求意见中的“第二十三条【政策衔接】本意见未规定的事项，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。本意见实施之日前已经区政府审议通过的旧住宅区拆除重建类城市更新计划，可按照原有城市更新政策继续执行。本实施意见施行前根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》已经市住房建设部门备案的棚户区改造项目，按照该意见的规定继续执行。”，建议能否扩大范围，将前期因政策调整而暂停的棚改项目，特别是像龙华区金侨花园、华富市场等项目已经完成双九五意见征集，原因有：一是前期政府邀请第三方做了大量的工作，投入的资金也不少，可避免不必要的浪费；二是纳入棚改的项目都是破旧不堪的老房子，安全隐患特别突出，居民的更新改造意见强烈，是实实在在的民生所向；三是这些项目推动起来比其他项目要快很多，相比其他项目有较好的民意基础。望领导能够采纳此意见，感谢您！ | E\*\*yreansunrise0616@qq.com | 解释。一、《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。二、《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。三、具体项目纳入由各区结合项目实际情况确定。 |
| 263 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 张\*玲 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 264 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 余\* | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 265 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 大\*\*金 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 266 | 南山区的三十五年南油生活区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全何在？每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行棚户区改造。本小区早已经进行过旧改意愿征集业主签名已过95%并早已提交.可见全体业主对于居住环境已经到了忍无可忍的地步，但进程推进极慢，到今年令深圳人一向自豪的"深圳速度"在南油已经成为泡影!南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢 | 邓\*安 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 267 | 文件“第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿意见书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。”，双95%的规定非常不合理！！！广州规定是90%，上海规定是85%，为什么深圳规定要达到95%?这造成一小撮人满天要价绑架大多数一起住破旧小区。文件应该参考其它城市一样，降低要求至85%或90%。 | d\*\*.sun@ekt-digital.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 268 | 1、实施意见征求稿没有考虑小区广大小业主的利益。旧小区不同于城中村改造，里面房产和土地都是广大业主自己购买，不是集体用地。在满足政府合理的公共服务配套的要求下，应充分尊重和保障广大小业主的利益：比如开发商选择，不如补偿标准。这都是你情我愿的事情，为什么要做硬性规定？ | 1\*\*60091660@189.cn | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 269 | 2、旧改房屋质量跟开发商的获利是正向相关的。不少于50%保障性住房面积是在大大压缩开发商的利益，这样苛刻的要求是在倒逼开发商开发更好的产品？深圳市政府一向被公众以小政府大市场而赞誉，也促成了过去民营经济的蓬勃发展。而这次征求意见稿，比过去管的更多，要求的更多。完全没有考虑旧小区广大小住户的利益，不利于旧小区旧改工作的推动。而大家一直诟病的双95，没有一丝优化。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。二、《深圳经济特区城市更新条例》是《实施意见》的重要依据，《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》要求的各项内容。 |
| 270 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 朱\*月 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 271 | 看到贵局2023年9月21日发布的关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》意见的通告，我及我们小区的业主邻居们都异常兴奋！我们小区拆除重建又有盼头了！我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，生活在小区内的人们完全感受不到在深圳这座国际一线城市本应该有的幸福感；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区内外交通拥挤不堪，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意见征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达95%以上。如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请贵局实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽 | 谢\*凤 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 272 | 1.在《深圳市城市更新办法实施细则》中，第十二条规定第一项规定：（一）城市更新单元内拆除范围的用地面积应当大于10000平方米。建议在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中规定，含有D级危房的旧住宅，可以不需要符合条例。 | 马\*锋 | 解释。《实施意见》已明确本实施意见未规定的事项，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。 |
| 273 | 2.关于第十八条 【搬迁补偿协议签订】规定搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。建议增加旧住宅区中，危房的楼栋应该尽快搬离进行脱危房，搬离日期可以是在同一搬离日期之前。 | 解释。一、《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。二、具体项目进程由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 274 | 3.《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》应该尽快执行。 | 采纳。感谢您对城市发展的关注，我局将积极推动政策制定相关工作。 |
| 275 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 6\*\*50704@qq.com | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 276 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 277 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 278 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 279 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 2\*\*4991950@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 280 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 281 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 282 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 283 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 284 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 285 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 286 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 287 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 曾\* | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 288 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 289 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 290 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 291 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 7\*\*113658@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 292 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 293 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 294 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 295 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 296 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 297 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 298 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 299 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 3\*\*902594@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 300 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 301 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 302 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 303 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 304 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 305 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 306 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 307 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 6\*\*233531@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 308 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 309 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 310 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 311 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 312 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 313 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 314 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 315 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 6\*\*807396@qq.com | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 316 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 317 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 318 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 319 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | S\*\*nyaliahe@126.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 320 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 321 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 322 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 323 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 324 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 325 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 326 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 327 | 同意 | 葉\*文 | 采纳。感谢您对城市发展的关注，我局将积极推动该政策实施。 |
| 328 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | s\*\*upi@163.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 329 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 330 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 331 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 332 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 333 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 334 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 335 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 336 | 椰树花园申请城市更新，根据《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | l\*\*y598395037@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 337 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 水\*合 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 338 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 339 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 340 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 341 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 342 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 343 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 344 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 345 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 那\*林 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 346 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 347 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 348 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 349 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 350 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 351 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 352 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 353 | 目前有一个问题需要政府部门给下最新的政策方向--龙华区宇峰苑与金侨花园、金碧世家、锦绣花园4个住宅小区进行联合申报，目前该联合片区项目已经区指挥部会议审议通过棚改项目申报，确定了实施主体和实施范围，由于2022年因棚改政策调整，导致片区的棚改暂停，想问下目前这个片区的这4个住宅小区的棚改是否可以正常启动，麻烦给与解答下，感谢。 | 陈\* | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 354 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | m\*\*@digi-in.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 355 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 356 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 357 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 358 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 359 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 360 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 361 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 362 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | j\*\*qi317270357@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 363 | 关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善刘，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | q\*\*n\_lauleo@aliyun.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 364 | 2023年9月21日深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》，该文件的第十六条：【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1：1或不超过建筑面积的1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。2019年5月5日深圳市南山区政府发布的深南府规（2019）2号《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》的第三条：（四）执行统一的搬迁安置补偿标准。产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2执行；奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。鉴于以上原因，特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。希望深圳市规划和自然资源局领导本着“让发展成果更多更公平惠及全体人民”的原则，予以批准以上诉求为盼！附注：习近平主席2023年9月7日的文章《必须自觉拜人民为师》（总书记的人民情怀）提到：“既要听群众的顺风耳，也要听群众的逆耳言，这样才能听到实话、察到实情、收到实效。”从“人民有所呼、改革有所应”到“让发展成果更多更公平惠及全体人民”。 | 余\*专 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 365 | 1.实施意见里面提到的统一回迁标准个人认为过于笼统了，因为各小区容积率不同，0.8的和1.5的如果一刀切会导致不公平。建议搞一个计算公式，在新建住宅容积率统一的情况下把各小区容积率套入计算出应赔付的面积，低的赔多些高的赔付少些，容积率低的基本控制在1：1.3比较合理以此递减。 | 加\*\*光 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 366 | 2.关于双95%，根据之前全深圳旧改推进的教训和经验，基本就卡在这双95上面，同时也参考外地有些地区标准建议把标准降为80%，才有望尽快推进工作，不然就会成为旷日持久的拉锯，给居民及政府还有发展商造成不必要的名誉和财产损失。 | 解释。本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区意愿征集、搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案等方面的相关要求。 |
| 367 | 3.希望成熟一个地块开发一个地块，可以统一规划但初步分期开发，这样才可以通过资金的滚动减轻政府和开发商压力。 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 368 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | M\*\*Jeewu9510@petalmail.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 369 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 370 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 371 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 372 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 373 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 374 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 375 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 376 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。各种线路老化严重，消防安全隐患严重，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决。本小区早已经在2020年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 烟\*\*胧 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 377 | 第一章总则（ 建议：（1）经检索各种政府等部门颁布的各类“实施意见”，未见用“第X章”“第X条”的体例结构。（2）“第X章”“第X条”的表达形式是“条例”的格式，不适宜用于“实施意见”。 ） | 沈\*基 | 解释。《实施意见》为行政规范性文件。该事项不属于规范性文件不得设定的事项。 |
| 378 | 第一条 【制定 目的】为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标，坚定不移实施城市更新行动，规范和有序推动全市旧住宅区拆除重建类城市更新，根据《深圳经济特区城市更新条例》等其他相关规定，制定本实施意见。 建议：此材料是“实施意见”，此处用“制定”，即“制定实施意见”不是很适宜。经检索可知，各类《实施意见》，一般均不用“制定本实施意见”的表达，而是多用“提出如下（实施）意见”的表达。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 379 | 第二条【适用范围】 本实施意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。建议： “适用范围”一般不用于冠名为“实施意见”的文件，而是用于“条例”。 | 采纳。优化相关表述。 |
| 380 | 第三条【基本原则】旧住宅区拆除重建类城市更新应遵循政府主导、规划引领、公益优先、市场运作的原则。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 381 | 第四条【部门职责】市城市更新部门负责统筹旧住宅区拆除重建类城市更新工作，制定旧住宅区拆除重建类城市更新政策，对各区政府（含新区管理机构，下同）开展指导、监督、检查与考核。具体包括以下职责：（一）制定全市旧住宅区拆除重建类城市更新中长期专项规划和五年行动计划，合理安排年度计划，实施全市旧住宅区拆除重建类城市更新项目的台账管理； 建议： 此处用分号，但是第十七条下面的（一）最后用的是句号，两处标点符号的用法不一致。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 382 | 第五条【各区职责】各区政府是推进本辖区旧住宅区拆除重建类城市更新工作的主体，负责组织、协调和管理辖区内旧住宅区拆除重建类城市更新项目。区城市更新部门负责本辖区内旧住宅区拆除重建类城市更新的组织实施和统筹管理工作，包括组织对辖区旧住宅区现状进行摸底调查、制定旧住宅区信息管理台账并将相关信息报送市城市更新部门等具体工作。区住房建设部门负责本辖区内旧住宅区拆除重建类城市更新项目涉及的保障性住房管理等相关工作。区人民政府相关部门在各自职责范围内做好旧住宅区拆除重建类城市更新相关工作。街道办事处作为旧住宅区拆除重建类城市更新更新计划的申报主体、规划编制主体，依职责做好旧住宅区拆除重建类城市更新项目的相关工作。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 383 | 第六条【前期服务】前期服务机构由街道办事处依法公开选定。被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应 ，并具有良好的社会信誉。前期服务机构的选择方案，包括选择方式、准入条件等应在征求区城市更新部门及区住房建设部门的意见后报区政府审定。建议：此句的“与”之前宜有文字（如，“其资质应”），以说明是什么与城市更新项目规模、定位相适应。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 384 | 第六条【前期服务】前期服务机构在服务期间投入的实际费用，通过共管账户进行成本核算，上浮一定比例后由后期确定的市场主体予以支付，具体上浮比例由各区根据项目实际情况自行确定。受更新意愿无法达成或其他不可控力等因素导致未能完成项目约定的全部工作或出现中间停滞的情形，由各区政府对前期服务机构实际投入的实际费用进行核算和支付。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 385 | 第八条【信息调查】各区应根据城市体检结果和旧住宅区拆除重建范围，开展旧住宅区信息调查，并建立辖区旧住宅区信息管理台账。调查内容包括但不限于土地与建筑信息、住房产权、房屋质量、消防安全、使用功能、配套设施、改造意愿和经济可行性等。 | 部分采纳。各区开展旧住宅区信息调查为数据普查性质，实际工作应对辖区内所有住宅区信息进行收集，并对其中的旧住宅区进行动态更新；旧住宅区拆除重建范围未能涵盖所有住宅区，因此使用“结合”较为合适。 |
| 386 | 第九条【形成项目库】各区政府根据信息调查及可行性研究评估结论选取具备实施条件的旧住宅区，按程序上报市住房建设部门进行统筹，由市住房建设部门建立全市旧住宅区拆除重建项目库并进行台账管理。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 387 | 第十一条【计划和规划同步报批】对位于全市旧住宅区拆除重建项目库内的项目，各区政府及其城市更新部门应结合年度计划规模，筛选实施条件成熟度高以及群众需求迫切性强的旧住宅区项目，同步推动城市更新单元计划和规划的编制、审查、公示、报批、公告等工作。 | 部分采纳。已修改相关表述。 |
| 388 | 第十二条【更新意愿收集】已被列入全市旧住宅区拆除重建项目库的项目，由街道办事处委托前期服务机构开展项目范围内物业权利人的城市更新意愿征集。意愿征集内容应包括旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿标准、搬迁补偿方式、搬迁补偿费用支付时间安排及意向搬迁补偿同意书等。征集旧住宅区拆除重建类城市更新意愿的项目，自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目的申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划，该项目用地由区政府报市住房建设部门纳入老旧小区改造范围。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 389 | 第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率（或“须”）达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。区城市更新部门受理旧住宅区拆除重建类城市更新单元计划申请后，组织材料审查并进行意愿征集结果及意向搬迁补偿同意书汇总情况公示。意愿征集结果及意向搬迁补偿同意书汇总公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，区城市更新部门将符合要求的计划草案报送各区政府审议。审议通过后，由区城市更新部门组织计划草案公示。公示时间不得少于十个工作日。（“符合要求”不明确，建议要写“符合什么什么要求的”）计划草案公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，区城市更新部门将符合要求的城市更新单元计划草案报送区政府审批。城市更新单元计划经区政府批准后，由区城市更新部门进行该单元计划的公告，并于公告之日起五个工作日内报市规划和自然资源主管部门备案。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 390 | 第十四条【更新单元规划审批】由街道办事处委托前期服务机构按照全市城市更新政策相关规定编制更新单元规划。 旧住宅区拆除重建类城市更新单元原则上为单一居住功能，更新单元规划应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限规定，确定规划容积率。除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外，原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积原则上不少于50%作为保障性住房面积。 更新单元规划编制过程中，应由前期服务机构就保障性住房的类型配置取得市住房建设部门的审查同意意见。（建议改成：“除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外，原则上不再无偿移交其他类型用地。原则上确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积的百分之五十以上作为保障性住房。）由街道办事处委托前期服务机构将更新单元规划草案报区城市更新部门审查。审查通过的更新单元规划草案报区政府审议。审议通过后，由区城市更新部门进行规划草案公示。公示时间不得少于三十个自然日。公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，由各区政府将更新单元规划草案报市规划和自然资源部门审议，审议通过后，按程序报法定图则委员会审批。审批通过后，按程序进行公告。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 391 | 第三章实施方案编制与实施主体确定 （ 建议：下面的第十五条到第二十二条的内容较多，牵涉面较广，用第三章的标题“实施方案编制与实施主体确定”无法较好地涵盖。） | 采纳。已修改相关表述。 |
| 392 | 第十五条【实施方案制定】更新单元规划审批完成后，按照全市统一标准，由街道办事处委托前期服务机构编制旧住宅区拆除重建类城市更新项目实施方案。实施方案应包括搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案、项目组织及实施计划、全生命周期管理方案等内容。其中搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，实施方案由前期服务机构报送区政府审议。 经审议通过后，该实施方案应对外公示和公告。 （此句建议改成：“实施方案中的搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案应在经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，方可由前期服务机构报送区政府审议。”） | 采纳。已修改相关表述。 |
| 393 | 第十六条【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述比例执行。 | 解释。前文中已使用“产权置换标准”这一措辞，前后文应当保持措辞一致。 |
| 394 | 第十七条【市场主体选择】市场主体按照以下两种方式确定：（一）旧住宅区拆除重建类城市更新项目优先采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”等公开招标方式确定市场主体。区政府采取公开招标方式确定市场主体的，由街道办事处根据区政府审定的项目实施方案、《深圳经济特区城市更新条例》第三十二条的规定和本实施意见的规定，组织选定市场主体，可设置必要的准入条件。被选定的市场主体应当符合国家房地产开发资质管理的相关规定，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 395 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，直至完成搬迁补偿协议签订的专有部分面积占比达百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上。 搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。（建议修成为：“市场主体与旧住宅区业主应在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比、总人数占比均应（或“须”）达到百分之九十五以上。”） | 解释。关于签订搬迁补偿协议比例的表述，本意见与《深圳城市更新条例》相关表述保持一致。 |
| 396 | 第十九条【行政征收】当旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。 未签约部分房屋的征收可以一个专有部分为单位作出征收决定，具体工作依据市政府制定的办法开展。 （建议此句改成：“当旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，当余下的未签约物业权利人经各区政府调解仍未能就签约达成一致（注：“未能就签约达成一致”改成“不愿签约”或“不愿就签约达成一致”更为明确。推荐用“不愿签约”），为了维护和增进社会公共利益并推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。”） | 采纳。已修改相关表述。 |
| 397 | 第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋后按约定给付。 各区可根据本实施意见制定相应的奖励和惩罚措施。（ 因斜体字部分与本段其他的部分文字有重复，故，建议此句修改为：“搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，且物业权利人搬离并交付房屋后，实施主体方可向物业权利人按约定给付过渡期安置补偿费。”） | 采纳。已修改相关表述。 |
| 398 | 第四章附则 （不是“实施意见”的内容，而是属于“条例”的内容。） | 采纳。优化相关表述。 |
| 399 | 第二十三条【政策衔接】本实施意见未规定的事项，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。本实施意见实施之日前已经区政府审议通过的旧住宅区拆除重建类城市更新计划，可按照原有城市更新政策继续执行。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 400 | 第二十四条【特别规定】位于前海深港现代服务业合作区的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，由前海管理局参照本实施意见执行。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 401 | 第二十五条【生效日期】本实施意见自\*年\*月\*日起施行，有效期五年。（经检索，未见各类“实施意见”有“生效日期”“有效期”的内容。“生效日期”“有效期”均为“条例”的内容。） | 解释。本意见为行政规范性文件。根据《广东省行政规范性文件管理规定》第十二条“规范性文件一般应当规定有效期。规范性文件的有效期不得超过5年，暂行、试行的不得超过3年有效期届满未按规定延期实施的，规范性文件自动失效”，本意见规定有效期要求符合《广东省行政规范性文件管理规定》的相关要求。 |
| 402 | 第十六条【搬迁补偿标准】住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2 。深圳城中村通常3到4的容积率，产权置换比1:1；大的楼梯房小区通常是不到2的容积率，1:1.2真的不公平，有些少了。近十几年的旧改标准一直是1:1.3，比如木头龙小区；现在楼房盖的越来越高，不希望产权置换比反而下降，这样很多业主都不感兴趣，无法实现政府和业主的共赢。希望置换比维持在不超过1:1.3。 | 宋\*薇 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 403 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 6\*\*807396@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 404 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 405 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 406 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 407 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 408 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 409 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 410 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 411 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | [l\*\*ngcm\_fl606@163.com](mailto:liangcm_fl606@163.com) | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 412 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 413 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 414 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 415 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 416 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 417 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 418 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 419 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | l\*\*sj\_fl606@163.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 420 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 421 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 422 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 423 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 424 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，具体行政征收由其他政策另行研究确定。 |
| 425 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求，《实施意见》充分考虑了需要开展行政征收的情形，并落实了《深圳经济特区城市更新条例的相关要求》。 |
| 426 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 427 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 庄\*雯 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 428 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 429 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 430 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 431 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 432 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 433 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 434 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 435 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 涂\*\*妈妈 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 436 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 437 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 438 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 439 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 440 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 441 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 442 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 443 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 小\*友︺` | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 444 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 445 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 446 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 447 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 448 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，具体行政征收由其他政策另行研究确定。 |
| 449 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求，《实施意见》充分考虑了需要开展行政征收的情形，并落实了《深圳经济特区城市更新条例的相关要求》。 |
| 450 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 451 | 第六条第四款前期服务机构协助服务期间投入的实际费用，通过共管账户进行成本核算，上浮一定比例后由后期确定的市场主体予以支付，具体上浮比例由各区根据项目实际情况自行确定。受更新意愿无法达成或其他不可控力等原因导致未能完成项目约定全部工作或出现中间停滞的情形，由各区政府对前期服务机构实际投入的成本进行核算，并由各区政府予以支付。“上浮一定比例”是否为合理利润的概念？建议明确成本核算并按一定比例计算合理利润后由后期确定的市场主体予以支付，且设置一定的比例区间，具体比例由各区根据项目情况自行确定。意愿无法达成或中间停滞的情形如何判定？谁来判定？除第十二条设置的期限外，建议设置明确标准和发起、审批、终止程序，且即便项目无法完成，作为前期服务机构的身份，在项目实施过程中并不占主导权，对项目提前终止无法担负最终责任，建议项目未完成的实际投入也应计算一定合理利润。 | 天安\*\*\*\*社区研究院 | 部分采纳。《实施意见》已明确前期服务中止的情形处理。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 452 | 第十二条第三款征集旧住宅区拆除重建类城市更新意愿的项目，自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定。第十三条第一款意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。两者在表述内容上应该统一，建议十二条第三款直接表述为“十二个月内未达到本实施意见第十三条第一款规定的签约率”，不应采用两种表达方式。 | 解释。关于意愿征集未达要求的退出机制，本实施意见落实《深圳经济特区城市更新条例》相关要求，与意向搬迁补偿同意书含义不同。 |
| 453 | 第十三条第二款区城市更新部门受理旧住宅区拆除重建类城市更新单元计划申请后，组织材料审查并进行意愿征集及意向搬迁补偿同意书汇总情况公示。第三款公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，区城市更新部门将符合要求的计划草案报送各区政府审议。审议通过后，由区城市更新部门组织计划草案公示。公示时间不得少于十个工作日。第三款规定公示时间，第二款建议明确意愿汇总情况公示时间。 | 采纳。已修改相关表述。 |
| 454 | 第十四条第二款旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。更新单元规划编制过程中，应由前期服务机构就保障性住房的配置类型取得市住房建设部门的审查同意意见。意见稿中明确居住用地原则上按容积率上限确定规划容积率，是否有违“宜居”目标，而制造出更多的“摩天住宅”。且在当前形势下，各区除地理位置优越之地，均出现新盘滞销情况，且未来计划上市的住宅量仍然规模庞大。意见稿中明确的单一居住功能、容积率上限确定规划容积率，可能进一步加剧住宅滞销情况。建议酌情考虑新盘“宜居”属性，从政策上引导市场提供品质居住空间。 | 部分采纳。《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。 |
| 455 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，直至完成搬迁补偿协议签订的专有部分面积占比达百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上。搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。前文中并无提及意向搬迁补偿协议书，此处是否为意向搬迁补偿同意书？搬迁补偿协议约定全体物业权利人统一搬离，是指全部签约之后再统一搬离？还是可设置一定条件下统一搬离，如签约到双95之后？如需全部签约，在启动行政征收的情况下，是否需等行政征收完成才统一搬离？ | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 456 | 第二十条第二款实施主体确定后，由区政府与实施主体签订监管协议。监管协议应明确基础配套设施、保障性住房等移交要求、项目进度安排等内容。 建议参考《更新条例》，由区城市更新部门应当与实施主体签订项目实施监管协议。 | 解释。具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 457 | 第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。各区可据此制定相应的奖励和惩罚措施。 按该条款描述，实施主体方可支付过渡期安置补偿费，过渡期安置补偿费应在全部权利人签约且搬离之日起按约定给付。按此逻辑，默认确认实施主体后（或同时）进行房屋搬离，由此才能衔接确认实施主体、权利人搬离、安置补偿费等三者的关系。 此外，《更新条例》规定的是安置补偿费最迟应当在物业权利人搬离之日起按约定给付，该条款设置的是（最早）搬离起按约定给付，在一定程度上，有悖于立法“先补偿、后搬迁”的精神。 建议参考《更新条例》规定，仅明确安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 458 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 1\*\*99757489@139.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 459 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | t\*\*cheung@geneharbor.com.cn | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 460 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 肖\*容 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 461 | 我是罗湖区清水河街道红岗花园业主，我们小区已经建成将近40年了。小区实在破烂不堪，消防，停车，安全，卫生等到方面都存在重大隐患。但是从2019年街道摸底达到96%以后到现在都没有任何动静。我们多次督促街道办，街道办确实也有难处，没有开发商进场。导致无法给罗湖住建局提交拆迁申请。罗湖区住建局也是支持我们拆迁的。所以就成了一个死结。居民拆迁要求强烈，街道办也尽力想促成，但是没有开发商进场。住建局没有街道的前期申请不能立项。今年（2023年）我们业主又一次自己组织摸底调查（没有任何机构参与）达到了86%，其它都是我们无法联系到业主，要么就是公司房产。基本没有人反对拆迁的。所以我们的想法是罗湖的老旧小区太多了，能不能给罗湖区一些优惠政策，让开发商有积极性参与，尽早让罗湖的老旧小区能拆迁，让大家有个安稳的家。附件是我们小区一些破败的照片，以及人大代表的调研和一些事故的照片。 | 马\*春 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 462 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 龙岗中心城紫薇花园东区业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 463 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 王\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 464 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 唐\*红 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 465 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 龙岗中心城紫薇花园东区业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 466 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 南油A区业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 467 | 该意见利国利民，但反馈一点意见：拆除一个小区就整体拆除，不能只拆除一部分，例如上次规划只拆除龙岗区紫薇花园（东、西区），而留下紫薇花园（南区）不拆，导致了较大的社会负面影响，如果启动紫薇花园的拆除工作，强烈建议紫薇花园（东、西、南区）一起拆除。 | n\*\*usun@163.com | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑政府统筹角色，具体项目拆除重建范围由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 468 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程 | 5\*\*253264@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 469 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 刘\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 470 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 龙岗中心城紫薇花园东区业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 471 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 黄\*峰 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 472 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 473 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 474 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 475 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 476 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，具体行政征收由其他政策另行研究确定。 |
| 477 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求，《实施意见》充分考虑了需要开展行政征收的情形，并落实了《深圳经济特区城市更新条例的相关要求》。 |
| 478 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 479 | 近日欣喜看到了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿），让我们有近40年的脏乱差、房子质量存在严重安全隐患的老旧小区的拆除重建的强烈愿望，看到了曙光和希望！说明党和政府为了满足人民日益增长的美好生活，一直把我们老百姓的每一件大大小小的事情，始终都放在工作的议事日程中去逐个解决。我恳请各位领导，抓住这个千载难逢的惠民政策，让我们南油A区早日实现旧住宅区拆除重建，早日住上质量上乘，环境忧美的新房。谢谢各位！ | 庄\*清 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 480 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 2\*\*2015653@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 481 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 482 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 483 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 484 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 485 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 486 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 487 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 488 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 龙岗中心城紫薇花园东西区业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 489 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 孟\*敏 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 490 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 491 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 492 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 493 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 494 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 495 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 496 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 497 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 祝\*带 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 498 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | c\*\*ishlong@hotmail.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 499 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 500 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 501 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 502 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 503 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 504 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 505 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 506 | 关于《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中征集意愿由双95调整成为双90，即面积及人数达到90%即可。这样更有利于推进城市更新，以上建议供参考。 | l\*\*ian7377@sina.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 507 | 一、街道办委托前期服务机构没有进行条件限制，导致财政资金滥用。很多街道办事处每年都巨资委托前期服务机构进行意愿征集，既然未达双95就三年不纳入更新单位，那么既然未达标街道办事处为什么要年年委托服务机构呢？财政资金不能这样被挥霍。 | 1\*\*3880400@qq.com | 解释。一、《实施意见》尚未印发实施，暂不存在该意见所提情形，待印发实施后，我局将积极跟进全市项目推进落实情况。二、财政资金监督管理不属于《实施意见》适用范围。 |
| 508 | 二、实施主体应当与前期机构利害关系关系回避，前期机构系政府被委托方，代为履行行政行为。事实主体系招投标产生，必须在母子公司、总分公司、股东、实控人、董监高等方面进行审查，规定回避制度。 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 509 | 三、市场主体与权利人签订的搬迁补偿协议，属于行政协议还是民事合同？如果认为是民事合同为什么要限制置换方式、比例、金额？违约定统一搬离条件？为什么过渡期安置补偿费还要按照政府制定的文件执行呢？为什么可以启动行政征收？依据在哪？权利人利益受损的人民怎么看待？国际怎样评价？如果是行政协议就应该与政府签订而不是开发商？这到底是一个什么类型的合同要有一个定性？权利人的利益严重受损后的救济途径是怎样的需要明确详细。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 510 | 四、第二十二条【建筑物拆迁及后续开发建设】 由实施主体开展旧住宅区具体建筑物拆迁工作，直至建筑物全面拆除。实施主体开展拆除工作的流程及救济途径需要明确，何叫非法强拆，如何处理处置处罚？何为合法拆迁，权利人的救济途径是否全面保障？前期服务机构及实施主体或社区、街道办事处侵害权利人及权利人亲属的个人信息的；传播倒卖权利人及亲属个人信息的；利用政府手段或非法手段胁迫、威胁使之达到签约或强拆目的的如何处理处置处罚？ | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 511 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 自\*\*翔 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 512 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | g\*\*heng\_0927@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 513 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程。 | s\*\*an@foxmail.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 514 | 近日欣喜看到了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿），让我们有近40年的脏乱差、房子质量存在严重安全隐患的老旧小区的拆除重建的强烈愿望，看到了曙光和希望！说明党和政府为了满足人民日益增长的美好生活，一直把我们老百姓的每一件大大小小的事情，始终都放在工作的议事日程中去逐个解决。我恳请各位领导，抓住这个千载难逢的惠民政策，让我们南油A区早日实现旧住宅区拆除重建，早日住上质量上乘，环境忧美的新房。谢谢各位！ | 刘\*升 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 515 | 第四条【部门职责】（二）制定全市统一的旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿标准、货币补偿指导标准和过渡期安置补偿指导标准......补偿标准除了按照以前文件的标准，应该也需要加入一些特殊情况的补充，例如：1.二三十年以上的住宅小区，基本都是老一批来深建设者的居所，面积实际使用率高，年纪大了也发展成了三代甚至四代同堂，只好把阳台等地方发展成了卧室的一部分。既然是满足人民群众日益增长的美好生活，套内面积补偿标准需要放宽，例如三代同堂居住的1：1改成1：1.1才能体现日益增长的美好。 | 徐\*华 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 516 | 2.同样的道理，没有计入房产面积的阳台露台入户花园等（套外）同样对生活的改善起了重要作用，旧改的目的是改善民生幸福标杆，所以赔偿标准或建筑设计中需要保留原来对等的露台或入户花园面积，为了避免违建扩建带来的套外面积混淆，需要专业的实地鉴定并签署确认性文件。容积率特别低的小区，可以考虑通过增加保障性住房面积，来消化老旧住宅更新中露台或入户花园的成本。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 517 | 1.关于回迁房的搬迁赔偿标准，原实施意见是套内面积按1:1赔偿，我个人认为需要结合拆除范围内的现状容积率综合考虑，而不应该一刀切。目前旧住宅现状容积率主要是1.0-2.5之间，他们对企业算经济账及政府贡献是不同的。如果一刀切不仅影响低现状容积率业主的积极性从而降低保障房的建设速度。建议放开至套内面积1:1.3，政府只要根据现状容积率设置指导原则即可。这样不仅提高签约率，业主也不用担心超高层公摊后面积缩水。长远看还可以配合三胎政策提高生育率。 | Y\*\*idesign@outlook.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 518 | 2.城市更新不仅要拆除重建，还需要保育原住宅区内的树木植被，深圳老旧住宅区有大量的老树等高生态价值的保护对象，还承载着老居民的历史记忆。简单的推倒重建会抹去这段深圳奋斗史的历史记忆。建议建设后尽可能的原地保育。 | 采纳。我局将在下一步工作中落实历史文化及古树名木保护等相关政策。 |
| 519 | 3.原老旧小区的管理费较低，多层住宅压迫感较小，如果按现行高层住宅小区物业费标准，会给原很多老旧小区居民带来生活压力 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 520 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 龙岗中心城紫薇花园东区业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 521 | 请问深圳市宝安新安街道26区中洲旧改拆了19年还没拆的要怎样处理，难道这就是深圳的样版，深圳的速度。希望政府关注下，谢谢 | 7\*\*207080@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目推进工作由各区政府结合实际情况研究确定开展。 |
| 522 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 欧\*闻 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 523 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 524 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 525 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 526 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 527 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 528 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 529 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 530 | 本人位于罗湖区泥岗村的洪涛路海宝阁2栋的整栋楼由于历史原因及原报建单位已注销不成在等诸多原因导致整栋楼都没有办理房产证（据我了解深圳此类无证房产非常多）本人代表全体业主向贵局请求，是否能考虑此房回迁后为新房办理房产证。农民房在拆迁还迁后的新房都可以办理房产证，我们的属于商品房为什么不能办理房产证？ | m\*\*ang28005073@163.com | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 531 | 1、关于第六条第四款“前期服务机构协助服务期间投入的实际费用，........，并由各区政府予以支付”。 建议：（1）上浮的比例具体并没有明确，建议明确，如银行同期贷款利率、或某固定合理数值，避免出现因上浮比例不明确而影响退还手续办理的进度；项目推进不下去，垫付费用同样需要上浮比例后退还给前期服务机构。 | 大\* | 部分采纳。一、我局正积极研究前期服务商成本核算的上浮比例上限相关要求。二、具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 532 | 建议：（2）该款并没有阐述各区政府退还前期服务机构垫付费用的时间周期及责任部门，建议明确由哪个部门进行牵头、退还周期等，避免造成前期服务机构垫付大额费用而迟迟无法退还，给企业造成严重的经济损失。如果对于退还垫付费用需另行出文，则建议同步配套在该政策附件中。 | 部分采纳。一、《实施意见》已在前期服务机构的选择方案增加退出条件内容。二、具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 533 | 2、关于第十四条第二款“........确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积.........”。意见：扣除回迁后，配比不少于50%保障性住房，按照最低50%来讨论，这一比例来是否过高，会否导致项目经济帐难以平衡，导致大量符合条件的旧住宅区因为经济效益问题难以推进。《征求意见稿》的编制说明提及政府相关部门、街道办、安居公司已对实际案例进行了模拟和测算，是否可以公开案例、测算过程，以及利润率等经济指标。城市更新项目投入成本巨大、转化周期长，若想要激活企业动力进行更新，需要可观的利润率刺激企业的积极性。否则城市更新名存实亡，与棚改无异。打个比方，某小区占地10000平米，现状容积率2.0，按目前较低用地贡献率30%计、住宅用地容积率上限6.0进行计算，及1：1.2的回迁置换比例折算，实际回迁面积2.4万平（占比57%）、可售商品房面积0.9万平（占比21%）、保障房面积0.9万平（占比21%），如此低的可售比，经济帐能否保本尚需进一步论证，更难提盈利。建议：降低保障房配比、公开测算模拟过程及对应测算指标。 | 解释。一、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。二、《实施意见》已结合实际案例开展了多轮经济测算，因涉及项目具体信息，暂无法公开。 |
| 534 | 3、关于第六条第一款“前期服务机构由街道办事处依法公开选定。..........并具有良好的社会信誉”、关于第十七条【市场主体选择】全文。第六条第一款、及第十七条全文分别定义了前期服务机构及市场主体的概念及准入条件，从二者准入条件来看，实质上皆为房地产开发企业。政策已明确由具备经验的开发企业介入前期服务工作，根据目前深圳城市更新项目的一贯做法及实操情况，前期服务机构或者申报主体大概率会成为后期的开发主体。前期服务机构在前期工作中投入大量的人力物力财力及其他隐形成本，其工作成果需要得到一定认可，仅仅返还上浮一定比例的垫付费用是不够的。若在市场主体选择中被其他企业中标，由于更新项目的长周期特性、复杂的拆迁关系及小区原业主的公共民生利益问题，在更换开发商后势必对项目推进造成一定阻碍，不利于项目的推进。此外，市场主体选择模式的优化也有利于推进项目，压缩更新周期。建议：前期服务机构应有成为市场主体的优先选择权，明确放弃后再进入公开市场进行招标。与此同时应严格限制前期服务机变相转卖项目，可严格限制通过任何形式转股、必须由相同股东的全资子公司作为市场主体等等限制措施来限制前期服务机构变相地“卖项目”，严厉打击转卖项目的行为。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 535 | 搬迁补偿标准中建议增加不低于棚改规定中：“按安居型商品房价格增购10平米”标准的规定。 | y\*\*anyi@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 536 | 我是罗湖区东门街道立新社区老旧小区的一名业主，近期我居住的单元正在进行既有住宅加装电梯业主初步意愿征集中。在这个关键时候，有业主看到贵局在网上发布的关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》意见的通告后，马上就建议大家申请“旧改”，不要加装电梯。业主普遍认为既然过十几年就要旧改，现在加装电梯就是一种浪费。请贵局解释一下业主如下疑问：1、《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》与目前正在执行的《关于深圳市罗湖区既有住宅小区加装电梯的工作方案》，执行上是否有冲突？现在这个通告一出，造成推进加装电梯工作太难了，业主普遍觉得过十几年就要旧改，现在加装电梯就是个浪费，还不如直接旧改，针对部分不愿意加装电梯的业主提出的这个问题，我们牵头想加装电梯的业主应该如何解释？ | 邓小姐 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 537 | 2、加装电梯后是否5年内不能提出旧改申请？加装电梯后是否影响该小区的旧改进度？ | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。 |
| 538 | 3、加装电梯后遇到旧改，业主分摊集资加装电梯费用等支出是否能得到赔偿？如果是与电梯建设方签了15年合同的“共享“电梯又是如何赔偿？加装共享电梯除政府补贴35万，剩下的款项是由建设方垫资的，如果未满15年遇到旧改，拆迁赔偿是给建设方？还是业主？ | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 539 | 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重 漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区列入旧住宅区拆除重建项目。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ | 李\*波 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 540 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 7\*\*113658@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 541 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 542 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 543 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 544 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 545 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 546 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 547 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 548 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 新\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 549 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 550 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 551 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 552 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 553 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 554 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 555 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 556 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 张\* | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 557 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 558 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 559 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 560 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 561 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 562 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 563 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 564 | 奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安保障房的价格计收。这个保留，不能删。旧改改造就为了多1个房间出来 | 1\*\*7337530@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 565 | 个人觉得业主自己做意愿征集，超过85%同意就应该入计划。所有的95%都应该改为85%才合理。因为总有一些业主自私自利贪心不足而影响大局。房子有安全隐患了就要坚决拆除，等到出现安全事故了就麻烦了。我是莲花北的业主。 | 兔\*宝 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 566 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | l\*\*jx4628@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 567 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 6\*\*720587@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 568 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 569 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 570 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 571 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 572 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，具体行政征收由其他政策另行研究确定。 |
| 573 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求，《实施意见》充分考虑了需要开展行政征收的情形，并落实了《深圳经济特区城市更新条例的相关要求》。 |
| 574 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 575 | 第十三条【更新单元计划制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 2\*\*931482@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 576 | 第十四条【更新单元规划审批】修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 577 | 第十五条【实施方案制定】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 578 | 第十六条【搬迁补偿标准】修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4”理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 579 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 580 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 581 | 第二十一条【补偿费支付】修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 582 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 583 | 《实施意见》中保障房的比例太高，为顺利开展老旧小区的拆除重建工作，建议与之前的相关文件中保持一致。 | 大\*\*烟 | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 584 | 1、关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 曾\* | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 585 | 2、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 586 | 3、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 587 | 4、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 588 | 5、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.4。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1:1.3或1:14置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 589 | 6、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 590 | 7、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 591 | 8、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 592 | 9、建议对于回迁户型，允许鼓励设置空中花园、露台、凹阳台等形式的空间以改善人居环境，在审批规则上予以放宽，该类空间不计入容积率、不计入核减面积。此举可以在一定程度上弥补回迁户置换面积比偏低的问题，提高签约积极性。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 593 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 594 | 第十六条【搬迁补偿标准】 旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）》的规定确定。搬迁费、临时安置费标准由各区政府参照《深圳市房屋征收补偿规则》并结合同类房屋市场平均水平确定。反馈意见具体描述：旧住宅区一般为多层楼房，常见的种类包括：普通多层住宅，叠拼住宅（一般为一栋4户或8户的四层叠拼别墅），联排住宅（一般为一栋2、4、6、8户的两层联排别墅），独栋住宅（一般为2-4层的独栋别墅），以上四种住宅的实际市场价格差别在2-4倍，居住体验也有极大的差别，如果仅按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2的比例进行置换，则对于叠拼住宅、联排住宅和独栋住宅明显是不公平、不合理的，因为这些住宅实际占用的土地面积也是普通多层住宅的倍数。普通多层住宅的部分一楼和顶楼还存在带有花园（从阳台向外延伸的专享花园），带有天台（从户内楼梯出的专享天台），这些普通多层住宅也存在置换比例不公平不合理的问题。 （3）建议解决方案：由于叠拼住宅、联排住宅、独栋住宅的比例较小，单列出来个案确定，或者按照产权证上的占地面积按照5-10倍的比例进行置换，也可以将其实际独享的底楼花园、天台花园等面积计入套内建筑面积。对于普通多层住宅带底楼花园或天台的，将其实际独享的底楼花园、天台花园等面积计入套内建筑面积。 | 薛\*辉 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 595 | 增加房票补偿的补偿方式：实施意见明确的补偿方式为：产权置换、货币补偿或者两者相结合，以上的补偿方式虽然比较成熟，但是实施的周期长、难度大，且不容易得到旧住宅业主的认同。建议借鉴其他城市的房票补偿方式，让业主有更多的选择，通过房票业主可以更快的实现置换房产，而且旧住宅地块的价值也更趋同于商品房地块的价值，实现价值的增长，更有利于开发商的开发动力。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 596 | 深圳的旧住宅大多是福利房、单位分配房、农民房、小产权房等等，无论他们利用什么手段把绿本变成了红本，也始终改变不了他们是没有向国家交过地价的；另外，还有部分旧住宅他们是市场商品房，建之前就要先向国家交了地价，谁都知道当初购买商品房与购买福利房、单位房、农民房等等的价格相差是巨大，其主要原因就是交了地价与没交地价的差别！如今，旧住宅更新的价值在于他们的土地价值！土地的升值价值！交了地价的怎能和没交地价的旧住宅区拆除重建全市统一产权置换标准？！另外，征收的地方法规可以大于国家的法规吗？ | 4\*\*756705@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 597 | 自“关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见”（以下简称实施意见）公布以来，宝安区新安街道金鼎花园组织了业主代表、各栋楼长认真学习讨论，对深圳市公布这一“实施意见”拍手叫好拍手称快。大家一致认为，实施意见真正体现了市政府坚决执行党的二十大要求，坚持在发展中保障和改善民生，不断实现人民对美好生活的向往，加快推进老旧小区和危险房屋改造的决心。“实现住有宜居”、“建成全民共享的和美宜居幸福家园”。有序推动旧住宅区拆除重建类城市更新，不断优化旧住宅区居住环境，切实改善居民居住条件，满足人民群众日益增长的美好生活需要。业主代表和各栋楼长讨论中，联系到深圳市宝安区新安街道金鼎花园（宗地号A006-0043）实际，28年老旧小区海沙房，2019年建筑安全检测为C级危房，钢筋腐锈膨胀，外墙、室内、楼道砼块经常脱落，基础下陷，房屋开裂，安全隐患严重。从2017年起，历时七年申请棚改和旧改无果的主要原因为，住宅区宗地面积小，只有6913.6平方米，四栋7至8层，336户，总建筑面积20021.60平方米，容积率2.896。由于小区宗地面积原来就比较小，容积率又不低，按照政府容积率上限规划开发商开发，扣除公益（教育）用地，回迁面积后，剩余面积的50%开发商出售，开发商就没什么钱赚，造成无开发商愿进驻开发。金鼎花园的老旧小区的拆除重建类城市更新，将会拖政府的后腿，安全隐患无法解决，居民天天在提心吊生活，为此，我们提出在第二章十四条后面增加如下条款，敬请研究。 | 吕\*勇 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 598 | 第十五条【更新单元特殊情况的处理】对于安全隐患确实严重的危房且原宗地面积较小的老旧小区，不具备条件拿出共益用地的，如距小区1公里以内有中小学、幼儿园配备的，可实行共享，规划设计时不再强行要求拿出用地配套上述公益用地。为引导开发商积极开发这些安全隐患较严重危房的老旧小区，规划时容积率可适当放宽，扣除回迁面积后，剩余面积贡献保障房比例可适当调低。但需由区所辖街道办、区住建局、区城市更新和自然资源局联合调查评估后，向上一级部门提出专项申请。 | 部分采纳。一、《实施意见》已明确除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地。二、具体项目实施推进工作由各区政府研究确定。 |
| 599 | 第十六条【更新单元与附近旧小区的捆绑开发】对于安全隐患确实严重的危房且原宗地面积较小的老旧小区，可与附近旧小区捆绑开发，容积率高与低互补，开发利益好与差互补，由各区街道办牵头组织，开发商参与洽谈。非红本产权人无钱补交地价的，参照以往棚户区开发办法和经验解决。 | 部分采纳。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑规划统筹，具体项目拆除重建范围由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 600 | 建议于“老旧小区”的选定增加可量化的客观标准，减少主观因素，让选定过程公开、公正和透明，比如：”对于前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库“。 | s\*\*hang6@sohu.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 601 | 建议“老旧小区”的选定增加可量化的客观标准，减少主观因素，让选定过程公开、公正和透明。前期已启动棚改征集意见的老旧小区，可考虑自动纳入项目库，优先启动重建。 | 范\*芳 | 解释。一、《实施意见》已明确老旧小区的具体定义。二、《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 602 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 曾\* | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 603 | 第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。（修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。） | q\*\*xj2013@126.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 604 | 旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。更新单元规划编制过程中，应由前期服务机构就保障性住房的配置类型取得市住房建设部门的审查同意意见。（修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。） | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 605 | 第十五条【实施方案制定】更新单元规划审批完成后，按照全市统一标准，由街道办事处委托前期服务机构编制旧住宅区拆除重建类城市更新项目实施方案，实施方案应明确搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案、项目组织及实施计划、全生命周期管理方案等内容。其中搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，实施方案由前期服务机构报送各区政府审议。经审议通过后，该实施方案应对外公示和公告。（修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。） | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 606 | 第十六条【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。（修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.4理由:新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积11.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1:1.3或1:1.4置换。） | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 607 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，直至完成搬迁补偿协议签订的专有部分面积占比达百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上。搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。（修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励） | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 608 | 第十九条【行政征收】旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。未签约部分房屋的征收可以一个专有部分为单位作出征收决定，具体工作依据市政府制定的办法开展。（修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。） | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，具体行政征收由其他政策另行研究确定。 |
| 609 | 第二十一条【补偿费支付】搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。各区可据此制定相应的奖励和惩罚措施。（修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。） | 解释。《实施意见》充分考虑了需要开展行政征收的情形，并落实了《深圳经济特区城市更新条例的相关要求》。 |
| 610 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 611 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 卢\*利 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 612 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | y\*\*yu1229@126.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 613 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 2\*\*3020296@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 614 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年8月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 天\*\*雪时 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 615 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年9月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 李\*民 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 616 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年10月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | u\*\*d@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 617 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 1\*\*68126@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 618 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 刘\*琴 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 619 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 6\*\*351148@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 620 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 1\*\*59976@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 621 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。(目前居住：深圳市南山区麻雀岭凯丽花园） | 静\*\*妈 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 622 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 凯丽花园业主 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 623 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 南山区凯丽花园住户 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 624 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | T\*\*aZhao | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 625 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 快\*\*风 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 626 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 雪\*柔 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 627 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | h\*\*ng- | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 628 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 大\* | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 629 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 1\*\*0673740@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 630 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 黄\*燕 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 631 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 7\*\*333626@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 632 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | m\*\*387@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 633 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 3\*\*58465@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 634 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 陈\*明 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 635 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | x\*\*obingkuai2425@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 636 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | m\*\*ket@xiangyii.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 637 | 一、适用范围的划定；第二条第三款提到了“更新单元”及“用地面积”的限定，但是，未禁止在确定“更新单元”时，将一个整体区域有意切割成多个小“更新单元”来规避用地面积限制的做法。另外，如“城中村及旧屋村等”涉及到集体土地上房屋的征收补偿安置，则不应与国有土地上房屋一并实施，应当通过另一程序进行征收补偿。 | 杨\*群 | 部分采纳。一、旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑政府统筹角色，具体项目拆除重建范围由各区政府结合实际情况研究确定。二、本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理，城中村用地不属于本意见适用范围。 |
| 638 | 二、前期服务的监督；第六条【前期服务】载明了前期服务机构的选定、工作内容、费用结算等事项。但是，在选定前期服务机构之后，街道办对于前期服务机构的工作如何进行监督，街道办应当履行哪些职责，未做明确。前期服务机构名为“协助”，但实际上承担了几乎所有的工作，且不受任何行政机关的监督，因此，有必要明确街道办以及区住建等各部门在此阶段应当履行的行政管理职责。 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 639 | 三、年度计划的制定；在改造年度计划的制定过程中，市城市更新部门应当充分征询人民群众的意见，并且在发布年度计划之前，先行公示。因此，有必要在第十条中加入征询意见、公示公告的内容。 | 采纳。已补充相关表述。 |
| 640 | 四、更新单元规划按照上限确定容积率；第十四条第二款规定：更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率。按照上限确定规划容积率的唯一作用在于实现项目改造收益的最大化，即在有限范围内的土地上建造最大面积的房屋。极高容积率小区的居住体验显然较差，超高层住宅在未来的维护管理也将存在极大的问题。这不仅与中央部委“严格管控新建超高层建筑”的指示背道而驰，而且与“民生幸福标杆、满足人民群众日益增长的美好生活需要、住有宜居”的文件制定目的不相符。因此，规划容积率的确定应当考虑区域的实际情况，并且在更新意愿收集过程中提前向业主进行释明。 | 部分采纳。《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。 |
| 641 | 五、搬迁补偿标准； 第十六条第二款住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2。 该条款违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十一条的规定。建筑面积仅是影响到房屋价值的诸多因素之一，仅按照房屋的面积来进行置换，无法保障业主能够获得公平合理的补偿安置。依据上位法的规定，产权置换应当通过结算差价的方式来进行。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 642 | 六、搬迁补偿协议的签订主体及补偿费支付； 第十八条规定由市场主体与业主签订搬迁补偿协议，这一规定违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十七条的规定“禁止建设单位参与搬迁活动。” 街道办委托前期服务机构与业主签订意向搬迁补偿协议书，在此意向搬迁补偿协议的基础上，后期应当由街道办或区政府指定的房屋征收实施部门与业主签订搬迁补偿协议，而不是直接由建设单位（市场主体）与业主签订搬迁补偿协议。同时，过渡期安置补偿费及补偿费应当由街道办或房屋征收实施部门来负责支付，直接由市场主体（实施主体）支付，无法保障业主及时领取到相应的款项，容易引发不必要的纠纷。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 643 | 我们是深圳深圳宝安新安街道宝安19区洪浪二村居民。 通过深圳大件事，得知9月21日，深圳市规划和自然资源局发布关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意》通知。 现将小区住宅情况以图片形式反应，供领导们参考。 | 小\*\*109702333@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 644 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | s\*\*anli2011@126.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 645 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我们小区凯丽花园完成棚改签名，达到改造标准了。 | [y\*\*44@126.com](mailto:yf444@126.com) | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 646 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | [月\*\*905804148@qq.com](mailto:月芽1905804148@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 647 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | [迪\*\*uomdf@qq.com](mailto:迪锋luomdf@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 648 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 范\*芳 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 649 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 凯丽花园业主 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 650 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 星\*\*筑 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 651 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | t\*\*enzhou@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 652 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 6\*\*351265@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 653 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | [国\*\*芳深圳](mailto:国贸周芳深圳940790108@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 654 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | [s\*\*entsui@qq.com](mailto:seventsui@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 655 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 7\*\*335125@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 656 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | [s\*\*ven.yty@qq.com](mailto:steven.yty@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 657 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区奥海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期达到98%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年11月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 伍\*纯 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 658 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 蝎\*\*泥 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 659 | 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 660 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 无\* | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 661 | 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 磊\*素 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 662 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园6栋F单元801的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 凯丽花园业主 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 663 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人吊伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | v\*\*ngv@163.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 664 | 我是凯丽花园的12座A701业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | M\*\*daAtsukoyexichen771314@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 665 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火灾人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 心\*\*50646021@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 666 | 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是南山区凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，为楼龄超过20年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火灾人员伤亡风验。 过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！ 全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！ 2021年1月9日，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。 建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 珍\*\*31281100347@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 667 | 我们是凯丽花园的业主，凯丽花园是1998年建设的房子，小区非常陈旧，破漏，安全隐患极高，恳请给予我们小区改造，跪谢！ | [3\*\*771390@qq.com](mailto:349771390@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 668 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | x\*\*111678@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 669 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园达到棚改条件！！！2021年1月9日，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 火\*\*空紫茹631408567@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 670 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂。多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户。自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。老鼠乱窜，绿植破坏。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。 强烈建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区(凯丽花园)，自动纳入项目库，优先启动重建！！！ | 小\*\*81798141@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 671 | 1.工业区块线调整要宽松 | l\*\*09773568@qq.com | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 672 | 2.工业划拨地上的宿舍，公寓和住宅混合物业，要纳入拆除范围。 | 部分采纳。一、符合《实施意见》所明确旧住宅区定义的旧住宅区开展城市更新活动时，应按《实施意见》规定程序执行，具体拆除范围由各区结合实际情况研究确定。二、已完善旧住宅区概念相关表述。 |
| 673 | 3.拆除重建同意率是否可以降低为80%即可立项。 | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。 |
| 674 | 4.前期棚改意向过了双九五的，应该纳入拆除重建项目库，并放到最前面。 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 675 | 1.在确定拆除重建类城市更新目标小区的时候，除了考虑楼龄外，同时还要着重考虑危楼因素。深圳早期的小区，尤其1980年代的小区，建设过程中因为时代的局限存在一些不规范的做法，比如使用海砂，从而留下了极大的安全隐患。典型的就是南山区粤海街道办的南油B生活区，小区居民多次多途径向各级政府反映过安全问题，也有楼栋已经被政府机构认定为危楼。危楼优先改造，是落实习总书记新时代中国梦，满足人民群众美好生活需要的具体举措。否则，住在危楼里，隐患不消除，何来美好生活？更谈不上打造幸福标杆了。 | 罗\*斌 | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 676 | 2.为落实好市政府提出的拆除重建类城市更新工作，建议压实区和街道办两级政府的责任，将合乎更新工作标准的老旧小区居民的满意度，纳入对区和街道办两级领导的考核内容。经过前一阶段的棚改工作，我们深刻地认识到一点，只有中央政府的号召，只有市政府的文件，基层政府的动力和压力都是不够的。对基层领导的考核内容，应该纳入和他们的工作有直接厉害关系的居民满意度这一指标，这就是老旧小区居民现阶段的中国梦。 | 部分采纳。《实施意见》已明确各区政府、街道办等部门职责。 |
| 677 | 3.建议对征集意愿达标时间适度放宽。 ”征求意见稿“明确规定，征集旧住宅区拆除重建类城市更新意愿的项目，自街道办发布征集意愿之日起，十二个月未达到物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划。这一规定，对时间的把握稍显苛刻。1980年代的住宅，权属变更复杂，加之这几十年急剧的社会变迁，要在短时间内找到几乎所有业主存在一定难度。所以希望能适度放宽时间限制，以调整为不低于十八个月为宜。很多时候，万事俱备，实际差的就是临门一脚的时间。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 678 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》一、老旧小区停车不方便，车位严重不足。二、无电梯导致老人孕妇出行不便。三、老旧小区因建设时间较长，屋顶楼板漏水等问题难以根治。四、小区配套不完善刘，老人小孩活动区域非常少。五、小区无法人车分流，具有一定的安全隐患。六、小区电线、上下水管道老化，需要大量资金维护，安全系数不达标。七、因小区车位不足，消防车和急救车在凌晨时间段极有可能因为私人车辆没按位停放导致无法进入小区，无法及时处理火灾和急救。八、建议由国有开发建设单位承建保证居民财产安全，保质保量按时交楼。九、福田区椰树花园小区于1994年批地，至今将近30年，上次棚改同意率差不多95%，建议政府能在此次征集意见后介入启动椰树花园的城市更新项目，望各位领导批准！ | 彭\*妍 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 679 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | l\*\*591696031@qq.com | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 680 | 尊敬的龙岗区龙城街道城市建设办领导: 您好! 我是龙岗中心城紫薇花园东区6栋501业主贺凤，电话：13632860608。 看到深圳市规划和自然资源局2023年9月21日发布的关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》意见的通告，我及我们小区的业主邻居们都异常兴奋！我们小区拆除重建又有盼头了！ 我所在的紫薇花园东西区有近30年的楼龄，老.旧.脏.乱.差，配套设施严重滞后，小区群里业主经常投诉的厕所和厨房下水铁管道整体锈穿严重漏水反臭，公共过道墙壁脱落严重，没有空调排水管阳台全是90年代的铁皮棚子，晴天也象下雨天空调水整天滴滴答答；因东西区中间还有一条市政路通过，小区是开放式的，旁边就是龙城初级中学，每到上下学期间，整个小区人车不分流，内外交通拥挤不堪，险象环生，没有停车场，没有电梯。消防隐患严重。给人们的生命财产安全带来重大不安定因素。引影周边市政单位形象。全体业主住户感觉没有幸福感。 2021年8月在龙岗区政府的领导下，对紫薇花园东西区启动了拆除重建第一次意愿征集，当时在短短一个多月的时间内，一签通过率达98%以上。参照市规划和自然资源局发布的征求意见稿，如果现在能对紫薇花园东西区重启拆除重建工作，工作推进一定会更加容易、快速的！ 恳请领导们实地考察，把紫薇花园东西区再一次列入旧住宅区拆除重建项目。打造龙岗区标杆形象小区。我们紫薇花园东西区的业主将感激不尽！ 希望政府能为紫薇花园全体业主办实事。 | 凤\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 681 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 程\*萍 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 682 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 683 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 684 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 685 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 686 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 687 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 688 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 689 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 690 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 691 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 692 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 杨\* | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 693 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 694 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 695 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 696 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 697 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 698 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 699 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 700 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 701 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 702 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 703 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》的修改意见 第十三条[更新单元计划制定] 修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上” 理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。 近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 1\*\*8339357@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 704 | 第十四条[更新单元规划审批] 修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力” “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%” 理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 705 | 第十五条[实施方案制定] 修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 706 | 第十六条[搬迁补偿标准] 修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.4 理由:新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积11.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1:1.3或1:14置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 707 | 第十八条[搬迁补偿协议签订] 修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上” “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 708 | 第十九条[行政征收] 修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%” 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成 理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 709 | 第二十一条[补偿费支付] 修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费 理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 710 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议:允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 711 | 第十六条【搬迁补偿标准】住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2 深圳城中村通常3到4的容积率，产权置换比1:1；大的楼梯房小区通常是不到2的容积率，1:1.2真的不公平，有些少了。 近十几年的旧改标准一直是1:1.3，比如木头龙小区；现在楼房盖的越来越高，不希望产权置换比反而下降，这样很多业主都不感兴趣，无法实现政府和业主的共赢。 希望置换比维持在不超过1:1.3. | 宋\*薇 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 712 | 1、如果允许像华富村东西区和北区、南华村一样，可以较低折扣购买一定的增购面积，则对1:1.2无异议。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 713 | 2、临时安置费也建议参考近五年已棚改旧改的小区标准。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 714 | 对原业主的利益损伤太大，赔偿标准太低，建筑面积1比1赔付，非常没诚意，现金补偿太少。举个例子原来8层楼一梯2—3户，如果同意这种方式拆迁，拆成42层2梯8户，如果是自住，房屋结构没有了“南北通透”（没以前好住）就算是出租，由于新房子户数激增，竞争加剧，租金的价格肯定比拆前要低得多，影响原业主生活。既然拆了之后保障房的比例达到了惊人的50%，原来业主也算是为城市更新做了很大贡献。政府是否能考虑到原业主利益？拿出一部分给予原业主应有的赔偿，从而更好得推动城市更新工作。 | m\*\*aul6779677@qq.com | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 715 | 意见稿充分考虑了住宅的处理办法，但是对于商铺处理没有进行区别对待，希望贵局能够给予考虑。 住宅的价值评判相对简单，一般就是地段、新旧、户型、楼层等，目前住宅回签补偿标准受到绝大部分拆迁户的欢迎，因为以旧换新基本达到住宅价值翻倍甚至更高。但是商铺则相反，而且往往旧商铺价值高于新商铺，已形成确定人流量的旧商铺价值高于尚未确定人流量的新商铺。因而对于比较旺的商铺业主而言，对于简单的面积回签赔偿或者价格评估很难接受。而由于一般小区的商铺比例不高，所以往往成为不被重视的小比例弱势群体。 我是罗湖草埔绿茵庭苑商铺的拆迁业主，以自身感受向贵局反映这些问题，具体情况还请参考邮件附件，这是我们全体商铺业主向罗湖区信访办提交的资料，并准备向更上一级政府部门、人大进行反映。 特此反馈意见，希望可以作为贵局决策的参考意见之一，同时也万望贵局能够为我们解决目前的问题为盼。 | K\*\*VXJpxuweisheng163@163.com | 解释。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 |
| 716 | 尊敬的政府领导： 我们现在投诉深圳市人才安居集团和罗湖东晓街道正在低价征收群众商铺，并打算强拆。 我们所在的绿茵庭苑小区被纳入棚改，我们支持改善居民的居住环境，但是没想到最后深圳人才安居集团给出了远低于实际价值的赔偿条件。我们这排商铺共11间，都是小商铺，由于附近几个小区居民都路过商铺，所以生意一直很好。由于小商铺的租金稳定，甚至被部分退休业主视为养老金来源。但是人才集团和街道在明知赔偿标准低于实际价值的情况下仍然生搬硬套赔偿模式，给出了极低的、不合适的赔偿条件。 一、回迁模式： 过往，深圳的棚改项目一般住宅多，而商铺少、价值不高，因此棚改政策可以说是基于住宅制定的。住宅回迁以旧换新，切切实实提升了居民生活水平和房屋价值，所以住宅业主愿意配合，低价值商铺的业主一般也能接受。 但是绿茵庭苑小区的商铺不同于其他棚改商铺，生意很好，价值也很高，有合法的房产证，不适用以前棚改政策条件。关于这一点，我们商铺业主全体和街道、人才安居集团开会时，明确进行过说明，并且强调：虽然棚改后回迁的新住宅价值远远高于老住宅，但是棚改后回迁的新商铺价值未必高于老商铺。因为回迁的新商铺人流量不确定，导致生意不确定、商铺价值不确定。我们甚至无法确定未来新商铺周边隔离栏、垃圾箱、垃圾站、绿化带、出入口等的规划，这些市政或小区配套设施对商铺人流量和生意影响极大。反而我们现在商铺生意和人流量都是确定的、市政和小区配套是确定的。影响商铺价值的因素与住宅是不一样的，而且面积也并不是影响商铺价值的唯一因素，如果是唯一因素，岂不是所有商铺单价都是一样的？不少街道工作人员和领导也同意我们的观点和诉求，但是他们最终依然套用过往回迁赔偿模式，仅仅以面积作为赔偿条件，丝毫不考虑商业其他要素。这些情况，全体商铺业主均可作证。 二、货币补偿模式： 如果我们不选择回迁，选择货币补偿。安居集团对商铺做出了极低的估价，而且仅提供最终估价结果，不提供评估报告，被拆迁的商铺业主根本不知道为什么评估价这么低。街道和安居集团表示评估公司是从深圳市政府供应商库里挑选的，合规合法。但是评估公司给出的评估价格明显不符合市场情况，也很可能评估方法也是过往沿用的，不适合我们的情况。如果用评估公司给出的评估价，根本买不回同样生意和价值的商铺！ 商铺的估价，市场上通常采用租金回报率反算的方式，对于我们这些生意兴隆而又稳定的商铺，估价是很高的。而且这么多年来，大家都不舍得卖。 把高价值的商铺和低价值的商铺按统一政策赔偿，把有房产证的商铺与没有房产证的商铺一概而论，商铺赔偿方式和住宅没什么区别，评估报告不公开…… 为什么棚改后住宅价值大幅提高，甚至翻倍，而商铺价值却要低于原商铺？为什么棚改后住宅业主欢天喜地，商铺业主却是愁眉苦脸？ 我们认为，出现这种现象的原因是：过往棚改样本数量不算太多，因此政策上多少还有一些不完善，需要与时俱进调整优化，不能遇上任何情况都一成不变，最终损害群众利益。 原本我们商铺业主在本小区占比是较高的，是有权拒绝这样不公平的赔偿的，商铺是不可能被强拆的。但是街道和人才安居集团利用既是裁判员又是运动员的优势，利用棚改这种新事物的法规的不完善，将我们稀释到其他商铺很少的小区里。从而达到总同意率超过95%，最终根本无需理会我们这些旺铺群体利益。所以当投票同意率一达到95%后，就几乎没有政府街道人员、人才安居集团工作人员过问我们，好像我们这些商铺业主的利益根本就不存在一样。既然可以强拆，又何必费时间精力理会你们？商铺业主的合法合理利益被漠视。 我们这排商铺全体业主都不同意拆赔条件，并不是个别刁民做钉子户，而是整个群体利益受损，只不过这个群体相对于住宅业主比例不高而不被重视。法治社会、公平社会，需要关注全体群众利益，实施主体单位不能只是为了完成某项任务，而选择性的忽略小部分群众的利益。 政府和国企应该是公平公正，保护群众利益的。因此，我们希望政策的制定能够更加实事求是，与时俱进，法与理保持一致，避免僵化和不公平。也希望基层政府部门和国企作为与群众接触的窗口，要真正理解、落实公平公正，有责任有担当。避免损害群众利益，影响社会和谐，最终损害政府形象、国企形象。 特此投诉，期待公平公正，谢谢！ 深圳市罗湖区东晓街道绿茵庭苑小区全体商铺业主 2023年7月25日 | 解释。本意见不涉及棚户区改造相关内容。 |
| 717 | 2023年9月21日深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》，该文件的第十六条：【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1：1或不超过建筑面积的1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 2019年5月5日深圳市南山区政府发布的深南府规（2019）2号《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》的第三条：（四）执行统一的搬迁安置补偿标准。产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2执行；奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 鉴于以上原因，特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 希望深圳市规划和自然资源局领导本着“让发展成果更多更公平惠及全体人民”的原则，予以批准以上诉求为盼！ | [x\*\*x\*\*-zl@qq.com](mailto:xiexie-zl@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 718 | 深宝花园于1993年建成使用，至今已经超过30年楼龄，是深圳较早的商品房，最开始只对港澳台外商开发购买！由于开发区使用海沙建设，现在房屋出现了明显的质量问题，钢筋裸露锈蚀，楼梯，墙体严重开裂，小区1栋21年经有资质单位鉴定为DSU危房，为了保障大家人身安全，现在一栋业主已经全部搬离到外面租房居住！政府补贴租金。 请问:1.《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿），对老旧小区占地面积有没有要求？比如本小区占地才7000多不到八千平方米，是否符合城市更新面积要求？如果不符合面积要求，是否可以和周边小区一起申请城市更新？是否必须连片？ | 张\*生 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑政府统筹角色，具体项目是否纳入由各区政府研究确定。 |
| 719 | 2.事有轻重缓急，请问政府对已经鉴定为危房的老旧住宅区，是否有政策倾斜？是否优先进行城市更新？ | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 720 | 3.请问改造资金怎么解决？目前形势下，如果没有政府兜底，社会资金参与城市更新的意愿有多强烈？国家和深圳政府历来重视民生，住有宜居是深圳政府部门的伟大目标，加快老旧住宅区城市更新，建成后50%房屋用来当保障房，公租房，既可以解决老旧住宅区城市危房安全问题，提高百姓生活质量，美化城市环境，又可以解决市民住房问题，还可以让政府部门有长期稳定的租金收入，可谓一举三得，希望政策能落实到实处，尽快加快老旧住宅区城市更新，特别是已经鉴定为危房的老旧住宅区，盼回复，谢谢！ | 采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 721 | 第五条规定街道作为申报主体，规划编制主体，及由街道公开选定前期服务机构，请给街道提出具体书面的申请表格及流程，如果街道不愿意作，我们居民该向谁投诉。 | 唐\*鹏 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目工作方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 722 | 二．第十九条对未签约部分房屋实施征收，怎么征收给出具体详细的流程并下发至各街道。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 723 | 三．希望区更新局能发挥其功能接待居民并向他们解释他们旧小区的情况并告知此旧小区还不能旧改的条件 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 724 | 四，既然此政策发布了符合旧改小区的条件，那就不要再出现翠竹街道与区更新局说的要在十四五的更新潜力图上的新增条件的双标。 | 解释。《实施意见》已明确与城市更新等其他相关政策的衔接规则。 |
| 725 | 我们小区为旧小区南海公司家属院，所在地块包括化工大厦，金贝苑，南海公司家属楼，我们小区均为90年前后建设的楼宇，当时施工质量差，现在经过20几年后均已陈旧不堪，我们查询了《深圳经济特区城市更新条例》后发现我小区符合多个权利旧小区拆除重建规定，我们业委会组织小区居民进行了拆除重建内部摸底投票，94%左右的投票率。 在我们根据《更新条例》想向翠竹街道城建办提出旧改申请时，城建办的人说你们小区需在深圳市十四五更新潜力图中为可拆除地块属性才可进行旧改，可深圳市十四五更新潜力图比例太大无法查询清楚，后打电话给罗湖区更新局计划科，计划科告知区属的详细图纸还在市更新局审批，无法告知，可我们查询罗湖区更新局网站得知罗湖区的十四五更新计划已批到第三批，问这些项目是以什么为依据批下来的（不是详细的罗湖区的更新图还没批不来吗）1.请问政府主管部门这个详细的罗湖区的更新图纸何时可批下来（十四五已过了一年了） 2.我们去问告诉我们没批下来，那罗湖区已批到第三更新计划了是以什么为依据批下来的 3．罗湖区更新局以什么来判断一个旧小区是否达到可拆迁重建标准，我们小区南海公司家属楼是否可划入可拆迁重建地块，这些在罗湖区更新局这里均得不到明确答复，我们居民质疑区更新局搞双重标准，暗箱操作，为什么我们身边的小区布心花园可以拆除重建，我们跟他们一样老旧为什么不给我们明确答复。 既然规资局已下发深圳更新潜力图为什么不发布详细的罗湖区更新潜力图让市民靠猜测，打很多个电话得不到明确答复，政府就是这样为人民服务的吗。 我们业委多次去翠竹街道办去想让其发挥其应有的功能，让其作为申报的主体为我们小区向区更新局提出申报主体，委托前期服务机构，均被其以下面各种理由推拖： 1.我们小区斜对面的金钻豪园至今因为资金问题施工不起来，意思是怕你们也这样。 2.《更新条例》里虽然有对未签约部分房屋实施征收的条例，但具体如何实施征收的步骤并不明确，他们街道办也不知如何作，意思是要等具体征收的步骤出来再说。 3.街道办的人说深圳有个文说不支持大面积拆除重建，所以我们这样的是文件不支持的。 4.我们问既然《更新条例》里明确了街道办为申报主体，那就拿出我们旧小区向街道办提出申请的表格，我们要提出旧改申请并要求街道办办理此事，翠竹街道办说办不了，他们也不知道。我们又去东湖街道办了解情况，发现那边的东湖街道办已下发文件正式委托了明晟团在作东乐花园旧小区的征集意见，请问办什么东湖街道可以委托，为什么翠竹街道不可以作。随后我们向政府的12345进行了投诉，但都是些官方答词让我们资询区更新局，我们上门问区更新局，区更新局不接待，只接待已立项旧改的，我们只好打区更新局的电话，得到的答复永远是找我们所属的街道办，我们又回街道办，得到的永远是各种各样的说词，看，斜对面没钱盖不起来，政府不支持大面积旧改，我们也不知道具体的征收措施，你们回去吧，就这样我们这个皮球被区更新局与街道办这样来回路踢来踢去，现在我们也不知如何办理，不是说深圳政府是全国最有效率的政府吗，虽然旧改已有了政策法规可依，可我们仍感觉没啥用。 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目工作由各区政府统筹开展。 |
| 726 | 您好，关于《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中征集意愿由双95调整成为双90，即面积及人数达到90%即可。这样更有利于推进城市更新，以上建议供参考。 | 光\*\*故事 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 727 | 征集意愿由双95调整成为双90，即面积及人数达到90%即可 | 老\*\*ww.0715@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 728 | 您好，关于《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中征集意愿由双95调整成为双90，即面积及人数达到90%即可。这样更有利于推进城市更新，以上建议供参考。 | [8\*\*64589@qq.com](mailto:86064589@qq.com) | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 729 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 胡\*明 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 730 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 731 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 732 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 733 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 734 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 735 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 736 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 737 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 738 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 739 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 740 | 第十六条【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 建议理由：早期的住宅面积都偏小，无法满足人民群众日益增长的居住需求，且目前放开计划生育，家庭大都是有6口及以上人口，国家鼓励生育，首先请在住房上给予一定的支持。 | 5\*\*2465850524658@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 741 | 1、建议可以参考前期的标准，可以以安居房的价格增购10平米以内的面积，10平米以外的面积，以市场价进行购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 742 | 2、请务必要允许大家自愿去购买更大的面积，不能把这条路给堵死了，至于购买的价格，可以进一步去讨论。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 743 | 您好！建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。  我是凯丽花园的业主。深圳南山区凯丽花园地处科技园中区，属于楼龄超过28年的老破小区，老鼠乱窜，绿植破坏，海沙房。每一栋楼都存在结构受力钢筋裸露，墙体超过3公分开裂，多栋楼体每层都有渗水漏水，排水排污管道漏水入户，自身设计缺陷，黑天井楼道起火时无法自然通风排烟，存在极大的消防火宅人员伤亡风验。 在过去几年，凯丽花园已实际发生多起火灾事故，同时大量房中房速建，楼顶花园违建，给已经是危房的建筑结构承担无法承受的超负荷，随时都有倒塌风险!全体业主对于旧屋更新意愿非常强烈！！！ 在全体业主的多方奔走和积极争取下，经【街道办领导】实地考察评估后，确认凯丽花园已达到棚改条件！！！ 【2021年1月8日】南山区粤海街道发布《粤海街道关于开展凯丽花园片区棚户区改造项目意向调查的公告》，正式启动凯丽花园棚改意向调查。2021年1月9日起，南山区粤海街道办组织了第一轮棚改意愿征集。恰逢新冠疫情期间，凯丽全体业主众志成城、团结一致克服疫情的不利条件下，意愿征集签约率按期超过95%，顺利达到棚改申报立项条件，并于2021年7月上报南山区棚改办审批。建议前期已启动棚改征集意见的老旧小区，自动纳入项目库，优先启动重建。 | 王\*煜 | 解释。《实施意见》已明确与城市更新等其他相关政策的衔接规则。 |
| 744 | 于请增加“奖励被搬迁人以安居房价格增购10平方米建筑面积的搬迁补偿标准”的优惠政策的报告尊敬的深圳市规划和自然资源局领导:2023年9月21日深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》，该文件的第十六条：【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1：1或不超过建筑面积的1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。2019年5月5日深圳市南山区政府发布的深南府规（2019）2号《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》的第三条：（四）执行统一的搬迁安置补偿标准。产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2执行；奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。鉴于以上原因，特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。希望深圳市规划和自然资源局领导本着“让发展成果更多更公平惠及全体人民”的原则，予以批准以上诉求为盼！附注：习近平主席2023年9月7日的文章《必须自觉拜人民为师》（总书记的人民情怀）提到：“既要听群众的顺风耳，也要听群众的逆耳言，这样才能听到实话、察到实情、收到实效。”从“人民有所呼、改革有所应”到“让发展成果更多更公平惠及全体人民”。 | 徐\*杰 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 745 | 大家好！我是南山区南油A区21栋801的业主庄秀清，近日欣喜看到了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿），让我们有近40年的脏乱差、房子质量存在严重安全隐患的老旧小区的拆除重建的强烈愿望，看到了曙光和希望！说明党和政府为了满足人民日益增长的美好生活，一直把我们老百姓的每一件大大小小的事情，始终都放在工作的议事日程中去逐个解决。我恳请各位领导，抓住这个千载难逢的惠民政策，让我们南油A区早日实现旧住宅区拆除重建，早日住上质量上乘，环境忧美的新房。 | w\*\*rebeccabing@foxmail.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 746 | 第九条【形成项目库】 修改意见：增加“前期已由街道办启动了棚改意向征集并且同意的业主人数和面积数达到双95%的小区，可直接提交到项目库，并优先实施城市更新。“ 理由：如果前期棚改相关的政府调研工作和小区业主的意向征集工作已经顺利实施并通过了，证明这些小区的业主普遍有极高的意向参与旧住宅区拆除重建类城市更新。前期这些依法做完的工作合法有效，不需要再次反复调研确认，以避免浪费国家和小区业主的大量人力资源。 | 李\*明 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造现行政策的衔接规则。 |
| 747 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“80%以上”。 理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。 近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 另外，深圳存在大量总楼层为6-7层的旧住宅。这些旧住宅普遍遇到1楼和2楼业主对拆除重建类城市更新项目意向度不高的问题。假如仅一个楼层不同意，就会占了15%-17%（1/6至1/7）否决意向，这会导致绝大多数强烈呼吁拆除重建的业主无法通过意向调查。所以要将同意率修改为双80%即可启动。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 748 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见1：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 市内成熟片区往往因为开发完成的原因，能增加的市政配套能力极为有限，如按不少于50%配建保障性住房，建成后将导致片区居住密度过高，严重损害该片区全体人民群众的教育权、医疗权等基本权利，违反党和国家建设和谐社会的执政理念。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 749 | 修改意见2：“旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。”修改为“旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上以居住功能为主。基于现有土地用途，如其对应的法定图则和工业区块线划分与该土地的现状不符，应立即进行调整法定图则为R1或R2住宅用地，并将该地块调出工业区块线。” 理由：南山科技园等黄金地段，还存在现状是住宅土地、业主们的房产性质普遍是以住宅为主、公寓为辅的旧住宅小区，其土地被错误规划为新型产业用地M0（如南山区高新中四道6号凯丽花园），地块被划入一级工业区块线。这类小区往往现状就是住宅用地、容积率很低、地段非常优质、普遍是三十年左右的海沙危楼、业主普遍对拆除重建的意向强烈甚至已经投票超过了粤海街道办组织的棚改意向调查双95%同意率，却因为一级工业区块线、土地规划等问题，无法拆除重建。这类住宅小区的业主们迫切需要修改政策以便能顺利拆除重建、摆脱危楼威胁、为深圳优质地段的保障房事业和自己全家人的安全做出实际工作。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 750 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“80%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 751 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：深圳的旧住宅普遍是6-7层高，因为各种历史原因造成套内实用率很高，实用面积达到建筑面积的95%-105%。而新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 752 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“80%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 753 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于80%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 754 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，80%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 755 | 补充一条：关于“增购面积和价格”的建议 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。参照华富村的历史经验，允许老业主以同样的待遇：以建筑成本价9000元增购13平和以市场商品房价的9折增购12平，是可以顺利推动城市更新的。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购12平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房价格9折购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 756 | 我是灵芝新村居民、业主，居住灵芝新村已超过十年之久，作为常住居民，眼看着这80年代的小区面貌已完全不符合深圳的城市发展，房屋墙体老化、脱落、漏水，社区环境破败不堪，很难想象这是中国超一线城市核心地带的居民社区，很多楼道阴暗狭窄，尤其是老人上下步行楼梯极不方便，社区内设施有限，老人小孩休闲娱乐场所欠缺，没有地下停车场，无法人车分流，交通安全隐患巨大，由于社区老旧，卫生隐患巨大，老鼠蟑螂非常多.....非常的的居住问题期待解决，迫切期待政府尽早改善这老破旧小区，这也是灵芝社区广大居民的共同愿望，为此我们业主2018年前后做过名意调查与请愿，愿意旧住宅拆除重建的业主高达95%以上，并也已提交宝安区住建局，此次政府组织公开征集社会公众意见，作为常住居民的我们欢欣鼓舞，期待尽早展开此项工作，本人也愿意尽个人的微薄之力。 感谢！ | 麦\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 757 | 我们现在投诉深圳市人才安居集团和罗湖东晓街道正在低价征收群众商铺，并打算强拆。 我们所在的绿茵庭苑小区被纳入棚改，我们支持改善居民的居住环境，但是没想到最后深圳人才安居集团给出了远低于实际价值的赔偿条件。我们这排商铺共11间，都是小商铺，由于附近几个小区居民都路过商铺，所以生意一直很好。由于小商铺的租金稳定，甚至被部分退休业主视为养老金来源。但是人才集团和街道在明知赔偿标准低于实际价值的情况下仍然生搬硬套赔偿模式，给出了极低的、不合适的赔偿条件。 一、回迁模式：过往，深圳的棚改项目一般住宅多，而商铺少、价值不高，因此棚改政策可以说是基于住宅制定的。住宅回迁以旧换新，切切实实提升了居民生活水平和房屋价值，所以住宅业主愿意配合，低价值商铺的业主一般也能接受。 但是绿茵庭苑小区的商铺不同于其他棚改商铺，生意很好，价值也很高，有合法的房产证，不适用以前棚改政策条件。关于这一点，我们商铺业主全体和街道、人才安居集团开会时，明确进行过说明，并且强调：虽然棚改后回迁的新住宅价值远远高于老住宅，但是棚改后回迁的新商铺价值未必高于老商铺。因为回迁的新商铺人流量不确定，导致生意不确定、商铺价值不确定。我们甚至无法确定未来新商铺周边隔离栏、垃圾箱、垃圾站、绿化带、出入口等的规划，这些市政或小区配套设施对商铺人流量和生意影响极大。反而我们现在商铺生意和人流量都是确定的、市政和小区配套是确定的。影响商铺价值的因素与住宅是不一样的，而且面积也并不是影响商铺价值的唯一因素，如果是唯一因素，岂不是所有商铺单价都是一样的？不少街道工作人员和领导也同意我们的观点和诉求，但是他们最终依然套用过往回迁赔偿模式，仅仅以面积作为赔偿条件，丝毫不考虑商业其他要素。这些情况，全体商铺业主均可作证。 二、货币补偿模式：如果我们不选择回迁，选择货币补偿。安居集团对商铺做出了极低的估价，而且仅提供最终估价结果，不提供评估报告，被拆迁的商铺业主根本不知道为什么评估价这么低。街道和安居集团表示评估公司是从深圳市政府供应商库里挑选的，合规合法。但是评估公司给出的评估价格明显不符合市场情况，也很可能评估方法也是过往沿用的，不适合我们的情况。如果用评估公司给出的评估价，根本买不回同样生意和价值的商铺！ 商铺的估价，市场上通常采用租金回报率反算的方式，对于我们这些生意兴隆而又稳定的商铺，估价是很高的。而且这么多年来，大家都不舍得卖。 把高价值的商铺和低价值的商铺按统一政策赔偿，把有房产证的商铺与没有房产证的商铺一概而论，商铺赔偿方式和住宅没什么区别，评估报告不公开…… 为什么棚改后住宅价值大幅提高，甚至翻倍，而商铺价值却要低于原商铺？为什么棚改后住宅业主欢天喜地，商铺业主却是愁眉苦脸？ 我们认为，出现这种现象的原因是：过往棚改样本数量不算太多，因此政策上多少还有一些不完善，需要与时俱进调整优化，不能遇上任何情况都一成不变，最终损害群众利益。 原本我们商铺业主在本小区占比是较高的，是有权拒绝这样不公平的赔偿的，商铺是不可能被强拆的。但是街道和人才安居集团利用既是裁判员又是运动员的优势，利用棚改这种新事物的法规的不完善，将我们稀释到其他商铺很少的小区里。从而达到总同意率超过95%，最终根本无需理会我们这些旺铺群体利益。所以当投票同意率一达到95%后，就几乎没有政府街道人员、人才安居集团工作人员过问我们，好像我们这些商铺业主的利益根本就不存在一样。既然可以强拆，又何必费时间精力理会你们？商铺业主的合法合理利益被漠视。 我们这排商铺全体业主都不同意拆赔条件，并不是个别刁民做钉子户，而是整个群体利益受损，只不过这个群体相对于住宅业主比例不高而不被重视。法治社会、公平社会，需要关注全体群众利益，实施主体单位不能只是为了完成某项任务，而选择性的忽略小部分群众的利益。 政府和国企应该是公平公正，保护群众利益的。因此，我们希望政策的制定能够更加实事求是，与时俱进，法与理保持一致，避免僵化和不公平。也希望基层政府部门和国企作为与群众接触的窗口，要真正理解、落实公平公正，有责任有担当。避免损害群众利益，影响社会和谐，最终损害政府形象、国企形象。特此投诉，期待公平公正，谢谢！ 深圳市罗湖区东晓街道绿茵庭苑小区全体商铺业主 2023年7月25日 | 绿茵小区商铺业主 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 758 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2020年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。 南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | a\*\*rsea\*\*rsea\*\*rse@foxmail.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 759 | 我是深圳市龙华区观澜街道的一户市民。我的家庭住宅在一处拟进行城市更新的区域中。但是我们全家都不希望进行城市更新。我们不希望被强制搬迁和更新。 关于第十九条【行政征收】旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。 我不认可达到95%的以上即可实施强制征收。因为这样漠视了其它5%的合法权益。同时其它95%签订了补偿协议中的很多人，应该有不少是担心会沦落到成为5%之后被强制征收利益受到更大损害的情况下被迫签订的。 请政府部门尊重每个人的合法权益。 | S\*\*inGangan.s\*\*in@outlook.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。 |
| 760 | 贵局于2023年9月21日深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》，该文件第十六条：【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1：1或不超过建筑面积的1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 对照2018年5月17日深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》，发现该文件一、基本规定中（二）搬迁安置补偿和奖励标准中除了有类似的搬迁补偿标准外，还专门有相应的奖励标准，即：各区政府可以根据项目实际情况，奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。 通过调查发现之前深圳市各区旧改项目也都在搬迁补偿政策中广泛采取了搬迁奖励标准，事实证明这对于所有的旧改和棚改项目的顺利推进都起到了非常好的效果。 因此强烈建议贵局能够将之前实际工作行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》中去，在该文件第十六条中增加有关搬迁奖励政策：即奖励权利主体每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。 这样就可以更好地落实“满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标，让发展成果更多更公平惠及全体人民”的目标，请予以批准采纳为盼，谢谢！ | 翁\*军 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 761 | 第二章十四条后增加如下条款：第十五条[更新单元特殊情况的处理]对于安全隐患确实严重的危房且原宗地面积较小的老旧小区，不具备条件拿出共益用地的，如距小区1公里以内有中小学、幼儿园配备的，可实行共享，规划设计时不再强行要求拿出用地配套上述公益用地。为引导开发商积极开发这些安全隐患较严重危房的老旧小区，规划时容积率可适当放宽，扣除回迁面积后.剩余面积贡献保障房比例可适当调低。但需由区所辖街道办区住建局、区城市更新和自然资源局联合调查评估后，向上一级部门提出专项申请。 | 金鼎花园业主 | 部分采纳。一、《实施意见》已明确除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地。二、具体项目实施推进工作由各区政府研究确定。 |
| 762 | 第十六条[更新单元与附近旧小区的捆绑开发]对于安全隐患确实严重的危房且原宗地面积较小的老旧小区，可与附近旧小区捆绑开发，容积率高与低互补，开发利益好与差互补，由各区街道办牵头组织，开发商参与洽谈。非红本产权人无钱补交地价的，参照以往棚户区开发办法和经验解决 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑规划统筹，具体项目拆除重建范围由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 763 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 俞\*岚 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 764 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 765 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 766 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 767 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 768 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 769 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 770 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 771 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 772 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 773 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 774 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 方\*嫦、梁\*健 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 775 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 刘\*荥 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 776 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 777 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 778 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 779 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 780 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 781 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 782 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 783 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 784 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 785 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 786 | 本人是龙华街道华富市场华侨楼的业主，对于老旧小区拆除重建诉求有两点诉求： 一、因华富市场公共安全隐患问题日益凸显（房子钢筋腐蚀、管道生锈掉落等）、违章乱建（鱼档等）、环境极差（凌晨商铺开始开门吵闹、地上垃圾成堆等），同时公共配套设施已经滞后，面临改造十分迫切。19年底启动华富市场棚改，大家都积极响应，且签约达成率已经达到“双95%”，但因棚改被叫停，目前一直没有相关拆除重建的消息。请政府启动业主对华富市场拆除重建的急迫诉求。 二、2022年龙华超级商圈人民路商业街区城市设计方案招标，华富市场也在方案之中，华富市场的业主都对这个超级商圈的特别支持，但是到2023年10月，已经没有任何这个商圈的消息，期望政府重视这个项目，花了这么多钱目前却一点动静也没有 | [k\*\*neth1768151045@qq.com](mailto:kenneth1768151045@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 787 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 李\*平 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 788 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 789 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 790 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 791 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 792 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 793 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 794 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 795 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 796 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 797 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 798 | 我是福田区艺丰花园A区的一名业主，我们这个小区是有30多年历史的老旧小区。 它是从龙华从彩田路进入福田的第一张名片。 这个小区居住很多原艺丰的老员工，都是第一批来深建设者。许多老人居住在没有电梯的高层，下楼一次都很困难。 随着时间的变迁我们老区越来越残破，漏水，墙面破损，下水道老化，钢筋老化，停车又困难，等等问题随之而来。小区大门的交通事故几乎是每月一两起，也严重的影响着我们小区居民的出行安全。小区9栋旁边的绿化带已经发现几次毒蛇。老旧小区的问题非常之多。 随着时代的发展，我发送们小区也越来越突显出它的落后与破旧。 孩子们在没有人车分离的环境中玩耍，老人们没有锻炼与娱乐的场所。 在此，肯请领导对我们小区进行了解及。 我们很希望小区能有改变的那一天。 | [S\*\*rina705519628@qq.com](mailto:Sabrina705519628@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 799 | 我是艺丰花园A区业主，强烈要求艺丰花园A区推进旧改。 1.小区一共12栋，多栋房产1988年左右建成，房龄已超35年以上，均为海沙房，外墙多处裂痕，楼栋内部墙皮脱落，均有钢筋外露，天花脱落，有砸人危险，小区地面有塌陷，有倒塌风险。当有暴雨台风等天灾气候，房屋漏水严重，渗入墙壁，更加加速其危险性，多处房屋发霉严重，勉强住人。 2.小区位于彩田路南侧，其居民及车辆出入口均在高危险路段，小区门前车多，下坡，大货车超载，车速过快，近3个月已发生超3起严重交通事故，大货车直冲人行道，其中车辆损坏及人员伤亡近几年频频发生，去年1位小区居民老奶奶在人行道上行走躲避不及，直接横死当场。另，其路口减速带噪音扰民，半夜多数居民投诉车辆行驶过快跨过减速带太吵，老人家无法睡眠，这是对当年在深开荒牛的照顾？ 3.小区居民多数为在深耕耘老一辈，年纪大，房子为楼梯房，行动不便，附近有多家学校，故小孩也多，我国以人为本，尊老爱幼，政府部门要设身处地为人民服务为人民着想，我仅举例以上种种，该小部分问题已经给小区居民及附近居民出行带来巨大的安全隐患及心理压力，如旧改规划，可避免以上情况。 | [S\*\*NY120112038@qq.com](mailto:SUNNY120112038@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 800 | 特此投诉深圳市人才安居集团和罗湖东晓街道对我商铺的低价征收和拟定的强拆计划。 我明白并支持政府棚户区改造的目的，旨在提升居民的生活质量。然而，人才安居集团提出的赔偿方案远低于我商铺的市场价值。此行为不仅不合理，还对我多年来经营和投资造成严重损失。 我的商铺位于101号，由于人流量稳定、客户粘性高、商铺生意好，因此商铺的租金收入稳定。 人才集团和街道在明知赔偿标准低于实际价值的情况下仍然生搬硬套赔偿模式，给出了极低的、不合适的赔偿条件。 一、不合理的回迁模式 尽管棚户区改造意在改善居民生活环境，该政策却显然是基于住宅需求来制定的，而忽略了商铺的独特价值和生意模式。过往的棚改主要涉及住宅，对商铺的影响相对较小。然而，我的商铺与普通棚改商铺有着明显不同：我有合法产权证明，且由于地理位置优越，生意一直兴隆。 此外，我与人才安居集团和东晓街道办事处已有过明确的、深入的沟通。我明确指出：新建的商铺未必能达到或超过现有商铺的经营价值。因此，简单地以面积为标准进行赔偿，这无疑是对我合法权益的极大损害。 更令人忧心的是，新的商铺所处的人流量、市政和社区配套设施如何，都是一个未知数。换句话说，即便是新商铺的面积与旧商铺相当，由于这些不确定因素，其商业价值仍然面临巨大风险。 与此同时，我现有的商铺具有稳定的客流和成熟的市政、社区配套。这些都是影响商铺价值的关键因素，绝不仅仅是面积大小。事实上，即使街道办事处的工作人员和领导都表示理解并同意我的观点和诉求，最终执行的回迁赔偿政策却仍然是一成不变、僵化不堪，这让我不得不质疑整个改造项目是否真的在考虑到我的合法权益。 所有这些，都有全体商铺业主作证。在此，我强烈呼吁：政府和相关单位应当重新考虑和修订赔偿方案，确保其更加合理、公平，并真正符合商铺的多元价值。二、不透明和低估的货币补偿 面对商铺拆迁，当我选择货币补偿作为解决方案时，安居集团对商铺的估价低得令人震惊。更令人愤慨的是，我只被告知了最终的估价结果，却被拒绝看到任何评估报告。这种做法让人不禁质疑：为什么评估价格如此之低？这是合法权益的剥夺！ 集团和街道办声称，评估公司是从深圳市政府的供应商库中挑选出来的，从而“合规合法”。但这不能掩盖一个不争的事实：评估公司给出的价格与市场现实严重脱轨，使用的评估方法很可能是陈旧、过时的，完全不适用于我特定的情况。 如果按照评估公司给出的这一价格，我将无法购回具有相同商业价值的商铺。这不仅是对我投资的贬值，更是对我生计的摧毁。 让我谈谈现实。在市场上，商铺价值通常是基于租金回报率来计算的。对于我这些生意繁荣、稳定的商铺，估价通常非常高。例如，40平米的商铺租金可以高达每月16000元（详见附件），而相同面积的住宅仅能租到4000元/月。在这种明显的不平等下，如果用相同的价格来进行补偿，那无异于是对我合法权益的公然侵犯！ 最后，我必须强调，将高价值和低价值的商铺、有房产证与无房产证的商铺都一视同仁地赔偿，不仅是对商业价值的忽视，更是对我合法权益的轻视。评估报告的不公开更加剧了我对整个程序不透明和不公平的疑虑。 三、群体利益的损害 我不禁要质问：为何棚改项目能让住宅价值大幅提升，甚至翻倍，而商铺价值却受到明显贬低？难道住宅和商铺不都是社会和经济发展的重要组成部分吗？ 这种鲜明的对比揭示了一个不可忽视的事实：即现有的棚改政策有着显而易见的不完善之处。这并非偶然现象，而是由于政策制定时对各方权益考量不足，导致的悲剧性结果。在一个不断进步和变化的社会环境中，任何一项政策都应该具备适应性和灵活性，而非一刀切地适用于所有情况，以免造成部分群体利益的严重损害 诚然，商铺业主在本小区占有不小的比重，本应有足够的话语权来反对不公平的补偿方案。然而，通过运用法规空白和官方身份的双重优势，有关部门却巧妙地将我与其他商铺稀缺的小区合并，以达到令人惊异的95%同意率。一旦达到这一目标，我的权益便被置之度外，仿佛从未存在过。 我想强调的是，这不是个别的“钉子户”在作梗，而是一整个商铺群体的合法权益受到了侵害。这种被忽视的情况对于一个法治、公平的社会是不应当发生的。 我呼吁政府和国企，作为社会公平与正义的维护者，应立足于大局，真正地了解和实施公平正义。政策的制定与实施必须是公平、合理且与时俱进的，以避免任何形式的不公和损害群众利益，进而影响到政府和国企的整体形象。 | 吴\*卫 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 801 | 莲花村拆迁理由：楼龄很老，设施老旧，物业管理参差不齐，小区管理混乱，位于福田核心区影响市政形象，一二三村面积大拆迁后利用价值很大。 2、艺丰花园A拆迁理由：快变成危房无法居住，外墙剥落天台漏水，当初用的海沙建筑质量堪忧，地理位置处在梅林关出口路窄车多（很大泥头大车），道路离小区门口很近，门口附近经常发生交通事故（大车来不及刹车冲到狭窄绿化带及行人道上），燃气道水管老化的无法使用，望政府考虑广大市民的人身安全尽快拆除（拆迁才是最终办法） | [k\*\*ght515297365@qq.com](mailto:knight515297365@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 802 | 第九条【形成项目库】 修改意见：增加“前期已由街道办启动了棚改意向征集并且同意的业主人数和面积数达到双95%的小区，可直接提交到项目库，并优先实施城市更新。“ 理由：如果前期棚改相关的政府调研工作和小区业主的意向征集工作已经顺利实施并通过了，证明这些小区的业主普遍有极高的意向参与旧住宅区拆除重建类城市更新。前期这些依法做完的工作合法有效，不需要再次反复调研确认，以避免浪费国家和小区业主的大量人力资源。 | 芝\* | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造现行政策的衔接规则。 |
| 803 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。”修改为“旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上以居住功能为主。基于现有土地用途，如其对应的法定图则和工业区块线划分与该土地的现状不符，应立即进行调整法定图则为R1或R2住宅用地，并将该地块调出工业区块线。” 理由：南山科技园等黄金地段，还存在现状是住宅土地、业主们的房产性质普遍是以住宅为主、公寓为辅的旧住宅小区，其土地被错误规划为新型产业用地M0（如南山区高新中四道6号凯丽花园），地块被划入一级工业区块线。 这类小区往往现状就是房产证是住宅、容积率很低、地段非常优质、普遍是三十年左右的海沙危楼、业主普遍对拆除重建的意向强烈甚至已经投票超过了粤海街道办组织的棚改意向调查双95%同意率，却因为一级工业区块线、土地规划等问题，无法拆除重建。这类住宅小区的业主们迫切需要修改政策以便能顺利拆除重建、摆脱危楼威胁、为深圳优质地段的保障房事业和自己全家人的安全做出实际工作。 | 解释。本意见已明确本市旧住宅区拆除重建类城市更新的适用范围和情形。 |
| 804 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 彭\*姐 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 805 | 半岛花园B区位于南山区招商街道，1993年建成至今已有30年楼龄，是海沙黄土砖混 砌体结构的海沙楼。小区居民恳求领导在百忙之中关注此事，关注我们小区居民的生命安全，督促深圳市住房建设局重视此事，组织相关部门以及专业的检测公司对楼体、结构、混泥土、钢筋承重等方面进行安全检测、评估、论证，出具楼《房安全检测评估报告》。强烈要求南山区更新局 调整饼干厂草案，重新规划半岛花园B区南面邻近的高楼设计，将高楼移走，解决我们面临 的这一巨大安全隐患。 | 半岛花园业主 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 806 | 艺丰花园Ａ区在孖岭社区，彩田路边上，位于龙华进入福田的主干道旁，相当于福田区的北大门，这个小区共12栋，475户，房子在993-1996间建成，房龄都已经快30年，各处钢筋裸露，漏水的情况严重，望上级在本次旧改项目中能把这个小区纳入其中，以改善居民居住环境。 | r\*\*e08@139.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 807 | 我是深圳市龙华区观澜街道的一户市民。我的家庭住宅在一处拟进行城市更新的区域中。但是我们全家都不希望进行城市更新。我们不希望被强制搬迁和更新。 关于第十九条【行政征收】旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。 我不认可达到95%的以上即可实施强制征收。因为这样漠视了其它5%的合法权益。同时其它95%签订了补偿协议中的很多人，应该有不少是担心会沦落到成为5%之后被强制征收利益受到更大损害的情况下被迫签订的。 | [甘\*林](mailto:甘思林gan.silin@outlook.com) | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。 |
| 808 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，40年楼龄的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2020年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。 南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 钱\*娟 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 809 | 位于4号线龙华地铁站的华富市场小区，至少在十几年前就说要棚改，大概在19年底的时候，龙华政府组织了一次棚改计划，但是后面又了无音讯，据说是因为国家不允许棚改所以停止了？具体的我们老百姓也浑然不知。 华富市场的脏乱差不是我们用语言能形容那出来的，我们住在这里的感觉这个地方简直是贫民窟，因为当年建的很早，建筑材料是那些早已被淘汰掉的，危险系数是相当高的，墙面的钢筋早已经裸露在外，而且锈迹斑斑，楼下的华富市场更是无以言表，垃圾到处丢，货品到处摆放，每当接到消息说有某某领导过来视察，物业就会装模作样的去管理这个市场的卫生，保持干净，就是为了给所谓的领导制造一个假象，也不知道那些领导们是真的不知道实际情况还是怎样？ 而且公共区域经常被侵占，私自建立档位就是为了牟取那一点蝇头小利，我们业主已经多次上报街道或者是信访局，总的来说，治标不治本，都是表面功夫。受苦的是我们平民老百姓。 因为华富小区的地理位置原因，位于地铁口的出口处，怎么说也算是龙华区很重要的交通要道，难道这些领导们都看不出来吗？平时的面子工程在这里都不是龙华的面子问题了？ 说多了只会激起内心的不满以及愤怒。。。 所以请领导们多多思虑这其中的舍与得的问题。 对于那些该棚改或者旧改的很老的楼房，拆除重建才是合适的方式。 | c\*\*cherzy@gmail.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 810 | 意见稿充分考虑了住宅的处理办法，但是对于商铺处理没有进行区别对待，希望贵局能够给予考虑。 住宅的价值评判相对简单，一般就是地段、新旧、户型、楼层等，目前住宅回签补偿标准受到绝大部分拆迁户的欢迎，因为以旧换新基本达到住宅价值的三倍甚至更高。但是商铺则相反，而且往往旧商铺价值高于新商铺，已形成确定人流量的旧商铺价值高于尚未确定人流量的新商铺。因而对于比较旺的商铺业主而言，对于简单的面积回签赔偿或者价格评估很难接受。而由于一般小区的商铺比例不高，所以往往成为不被重视的小比例弱势群体。 我是罗湖草埔绿茵庭苑商铺的拆迁业主，以自身感受向贵局反映这些问题，具体情况还请参考邮件附件，这是我们全体商铺业主向罗湖区信访办提交的资料，并准备向更上一级政府部门、人大进行反映。 | 深圳市罗湖区东晓街道绿茵庭苑小区商铺业主 | 解释。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 |
| 811 | “第六条，被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验”前期服务商又不是实施主体，而且前期服务和实际开发性质是完全不同的，开发经验毫无作用。按之前的案例看深圳所有城市更新项目的前期服务商都没有开发经验，这样能使项目规避很多风险。反而让开发商直接做前期服务商，因为历史原因开发商都是高负债运营，很可能会因为自身负债或者受其他自身原因影响导致项目无法推进，这样就丢掉了前期服务应该具备的灵活性和高效性。所以建议贵局取消“被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验”。 | 百\* | 解释。项目市场主体公开招标流标时，前期服务商将作为市场主体，需要前期服务商具有房地产经验。 |
| 812 | “第十三条，意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。”因为深圳以前不限购的原因，很多老旧小区某一个人或者某一家公司所持有的物业数量就大于5%，所以这某一个大业主呢可以私自向前期服务机构额外谈条件，如果不满足他就可以凭一己之力让项目无法推进，阻碍城市发展，推翻所有业主的利益。建议将“双95”比例调低，调到2/3或者80%可能更合适，更能保证群众的利益，又有利于城市发展。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 813 | “第十四条，更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地。”关于公共建筑的问题，我看很多小区都有大量的社区用房，基本大门紧锁根本不适用，管理起来麻烦，海浪费了公共资源。建议在公共配套层面除去业主健身啊等便民设施外，适当减少无偿移交的社区用房比例。 | 解释。具体项目方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 814 | 龙华华富市场内的房子年数已久，存在很大的安全隐患。脏乱差给龙华区和居民造成了很大的影响。最为重要的是当年建造房屋都是海沙，时间一长唯恐倒塌造成不可想象的后果。随着附近地下地铁建设的进行，恳请政府造福于民，拆除重建迫在眉睫！（深圳出台旧改新政是否能考虑加大同意人数的比例，杜绝钉子户为谋私利而影响城市和绝大数业主的全安）。 | [1\*\*193786@qq.com](mailto:110193786@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 815 | 我是一位家住龙华区华富综合市场的业主。看到在今年2023年9月21号，咱们的深圳市规划和自然资源局发布的关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）意见的通告》。内心怀着已久的期盼仔细阅读了通告的内容。 华富市场综合楼位于龙华区龙华地铁站旁，地理位置优越，小区内这个市场的存在在当时年代对整个区域的市民生活配套方面，三十年间发挥了无可取代的多种多样的服务功能;也为龙华区景龙社区的繁荣做出了不可磨灭的贡献。同时也存在着以下几种缺陷和弊端: 1、整个小区楼体始建成于上世纪一九九三年，限于当时年代对设计和建设建筑物的经验，和施工工艺水准要求的低下，使得小区楼体在台风暴雨时墙体渗水顶楼漏水，墙体钢筋裸露混凝土浊损严重，墙体开裂、塌陷，时常掉落墙体残垣，上下水管道电线老化严重，时常要么被积水淹没，要么火花闪现，仔细寻访每个楼间隐患多多……唯一存在的狭窄通道既是居民通道又是消防通道，而且在这个唯一的狭窄通道里，居还占据着大量的电动车。消防隐患的长期存在，多重危险因素叠加，使得居民生命财产安全的危险暴露在顷刻之间。拨打再多的市民求助热线。也不能彻底长期长效的解决问题。 2、小区市场每天熙熙攘攘，来自四面八方的人们都来这里购物买菜，商户们的计量秤缺斤少两时常引发纠纷叫嚷，各种嘈杂声噪声叫卖声从每天天不亮就开始一直持续到晚上十一二点，使得住在家里的居民难以安心的安静学习和休息，严重影响身心健康。 3、在随着特区整个全域的发展速度快，周边新建住宅社区、公路及配套的完善，各方面都使得华富综合市场凸显了自己的落后与丑陋，与周边先进时尚，科技感十足优美的环境和文化格格不入。即便一而再，再而三的做美化工程也掩盖不了他斑驳老旧岌岌可危的身躯。 记得还是在最近的2021年3月发布的《深圳市经济特区城市更新条例》，为了配合市府对城市更新的步伐，响应区府和社区工作站对城市更新工作在社区的意愿征集行动能顺利开展和进行，我们华富综合楼小区业主们积极踊跃参会，奔走相告，采取各种方式寻找联络散落在在国内外各地的业主们，告知棚改更新消息，积极准确表达提交了棚改意愿书，在空间表达十分困难的条件下，实现了短期内征集意愿迅速双达标的质量要求。 在之后的每个日子里，时至今日今时每个华富市场的业主和居住在这里的人都在日日翘首期盼，棚改动工动迁消息的到来。不知道为什么一直没有等来期盼的消息。截至目前为止，全部的华富业主们还在积极的以各种方式方法表达着等待着自己迫切需要棚改的积极心愿。 在此希望能够得到领导的重视和帮助。支持实现华富市场业主们急切盼望棚改得以实现的迫切愿望和对美好生活的需要。 | 聪\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 816 | 深圳市龙华区华富市场:目前现状已经老破旧,污水横流，危楼重重，让生活在里面的人现状堪忧，曾经2021年棚改时已经而通过95%的业主，后来又不知道什么原因无疾而终，如今这个现象比之前更脏乱差，完全处于无管理无政府状态。恳求尽快拆后重建。 | [3\*\*838711@qq.com](mailto:343838711@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 817 | 我是一位家住龙华区华富综合市场的业主。看到在今年2023年9月21号，咱们的深圳市规划和自然资源局发布的关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)意见的通告》。内心怀着已久的期盼仔细阅读了通告的内容。 华富市场综合楼位于龙华区龙华地铁站旁，地理位置优越，小区内这个市场的存在在当时年代对整个区域的市民生活配套方面，三十年间发挥了无可取代的多种多样的服务功能;也为龙华区景龙社区的繁荣做出了不可磨灭的贡献。同时也存在着以下几种缺陷和弊端: 1、整个小区楼体始建成于上世纪一九九三年，限于当时年代对设计和建设建筑物的经验，和施工工艺水准要求低下，以海沙为原料使得小区楼体在台风暴雨时墙体渗水顶楼漏水，墙体钢筋裸露混凝土浊损严重，多处墙体开裂、塌陷，时常掉落墙体残垣，上下水管道电线老化严重，时常要么被积水淹没，要么电火花闪现，仔细寻访每个楼间隐患多多……唯一存在的狭窄通道既是居民通道又是消防通道，而且在这个唯一的狭窄通道里，居然还占据着大量的电动车。消防隐患的长期存在，多重危险因素叠加，使得居民生命财产安全的危险暴露在顷刻之间。拨打再多的市民求助热线。也不能彻底长期长效的解决问题。 2、小区市场每天熙熙攘攘，来自四面八方的人们都来这里购物买菜，商户们的计量秤缺斤少两时常引发纠纷叫嚷，各种嘈杂声噪声叫卖声从每天天不亮就开始一直持续到晚上十一二点，使得住在家里的居民难以安心的安静学习和休息，严重影响身心健康。 3、楼道老旧早年没有设计配备垃圾道，所以居民的生活垃圾时常堆放在楼道间阻塞上下楼梯，恶臭引来苍蝇蚊虫乱飞鼠猫捡食垃圾，引发环境卫生恶劣。加之家家户户有老有小。历经三十年间昔日的壮年现已成为上了年纪的老年人，加之腿脚不好上下楼梯非常不便，今后小区的老年人口也将越来越多。环境卫生脏乱差和没有电梯给窘迫的生活带来非常大痛苦和不便。 4、小区内各种违规搭建乱摆卖侵占业主公共区域权益的现象存在已久。上访求助多次也改善改观不大。无法彻底清除扭转违规现实现状。 5、在随看特区整个全域的发展速度快，周边新建住宅社区、公路及配套的完善，各方面都使得华富综合市场凸显了自己的落后与丑陋，与周边先进时尚，科技感十足优美环境和文化格格不入。即便一而再，再而三的做美化工程也掩盖不了他斑驳老旧岌岌可危的身躯。 记得还是在最近的2021年3月发布的《深圳市经济特区城市更新条例》，为了配合市府对城市更新的步伐，响应区府和社区工作站对城市更新工作在社区的意愿征集行动能顺利开展和进行，我们华富综合楼小区业主们积极踊跃参会，奔走相告，采取各种方式寻找联络散落在国内外各地的业主们，告知棚改更新消息，使其积极准确表达提交了棚改意愿书，在空间表达十分困难的条下，实现了短期内征集意愿迅速双达标的质量要求。 在之后的每个日子里，时至今日今时每个华富市场的业主和居住在这里的人都在日夜翘首期盼，棚改动工动迁消息的到来。不知道为什么一直没有等来期盼的消息。截目前为止，全部的华富业主们还在积极的以各种方式方法表达着等待着自己迫切需要棚改的积极心愿。 在此希望能够得到领导的重视和帮助，支持实现华富市场业主们急切盼望棚改得以实现的迫切愿望和对美好生活的需要。 | 聪\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 818 | 深圳市福田区莲花街道的景田南小区楼龄已30年，房屋质量存在严重安全隐患，小区使用功能和配套设施极不完善，依据《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》的通告精神，现特向贵局申请将景田南小区纳入旧住宅区拆除重建改造计划，具体情况如下： 一、基本情况 景田南小区建于1993年，占地面积23954.9平米，建筑面积44664.34平米，容积率<2，属于深圳较早建设的微利房小区，至今已有30年楼龄。由于可能有使用海沙和砖混结构等历史原因，小区房屋质量已出现严重安全隐患，众多业主反映有房屋出现楼板开裂、漏水、墙面脱落、钢筋锈蚀外露、部分楼栋地基沉降等严重质量安全问题(见附图一、二)，以及楼道、阳台等区域大块水泥掉落威胁住户人身安全的情况。此外，小区的建筑功能不齐全，配套设施极不完善，缺乏抗震设计和消防设计，特别是消防通道狭窄且常年被堵塞，发生火情消防车根本无法及时进入小区，存在严重的安全隐患，2023年5月28日景田南小区发生火灾，消防车来到确无法进入小区实施救援，好在火势不大，在小区居民的奋力抢救下未造成严重的人生及财产损失（见附图三）。 二、业主诉求 早在2019年，景田南小区在莲花街道办的号召下已完成业主棚改意愿征集工作，初步统计同意棚改（城市更新改造)的业主已超过双95%（见附图四），相关资料此前已提交给莲花街道办。近年来，景田南小区业主仍不断向各级部门反映小区的房屋质量安全问题，特别是看到4.29长沙楼房坍塌事故、2019年深圳和平新居楼体倾斜倒塌等老旧房屋倒塌事件的发生，令业主们意识到解决老旧小区房屋安全隐患问题已刻不容缓，为防止严重的不可逆事故的发生，我们广大业主强烈恳请贵局倾听民意，重视人民群众生命财产安全，对我小区进行深入认真调研，尽早将景田南小区纳入深圳市拆除重建类城市更新改造计划之列。 通过拆除重建项目一方面可解决老旧小区居民对于住房安全和完善配套设施的强烈诉求，防止因出现严重房屋安全问题而引发重大舆情风险，满足人民群众日益增长的美好生活需要。另一方面充分利用老旧小区的优越地理位置建设一定数量的人才住房，完成加大保障性住房供应的目标。通过城市拆除重建更新改造来加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，推动深圳高质量高水平发展。 | 欣\*婷 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 819 | 我是家住龙华区华富综合市场内的业主。在今年2023年9月21号，看到深圳市规划和自然资源局发布的关于公开征求意愿《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)意见的通 告》。怀着已久的期盼仔细阅读了通告的内容。 华富市场华侨楼位于龙华区龙华地铁站A出口旁，地理位置优越，小区内这个市场的存在在当时年代对整个龙华区域的市民生活配套方面，三十年间发挥了无可取代的多种多样的服务功能;也为龙华区景龙社区的繁荣做出了不可磨灭的贡献。同时也存在着以下几种缺陷和弊端: 1、整个小区楼体始建成于上世纪一九九三年，限于当时年代对设计和建设建筑物的经验，和施工工艺水准要求的低下，海沙为原料使得小区楼体在台风暴雨时墙体渗水顶楼漏水，墙体钢筋裸露混凝土浊损严重，多处墙体开裂、塌陷，时常掉落墙体残垣，上下水管道电线老化严重，时常要么被积水淹没，要么电火花闪现，仔细寻访每个楼间隐患多多……唯一存在的狭窄通道既是居民通道又是消防通道，而且在这个唯一的狭窄通道里，居然还占据着大量的电动车。消防隐患的长期存在，多重危险因素叠加，使得居民生命财产安全的危险暴露在顷刻之间。拨打再多的市民求助热线。也不能彻底长期有效的解决问题。 2、小区市场每天熙熙攘攘，来自四面八方的人们都来这里购物买菜，商户们的计量秤缺斤少两时常引发纠纷叫嚷，各种嘈杂声噪声叫卖声可以说是24小时无间断循环。使得住在家里的居民难以安心的安静学习和休息，严重影响业主们的身心健康。 3、楼道老旧早年没有设计配备垃圾道，所以居民的生活垃圾时常堆放在楼道间阻塞上下楼梯，恶臭引来苍蝇蚊虫乱飞鼠猫捡食垃圾，引发环境卫生恶劣。加之家家户户有老有小。历经三十年间昔日的壮年现已成为上了年纪的老年人，加之腿脚不好上下楼梯非常不便，今后小区的老年人口也将越来越多。环境卫生脏乱差和没有电梯给窘迫的生活带来非常大的痛苦和不便。 4、小区内各种违规搭建乱摆卖侵占业主公共区域权益的现象存在已久。上访求助多次也改善改观不大。无法彻底清除扭转违规现实现状。 5、在随着特区整个全域的发展速度快，周边新建住宅社区、公路及配套的完善，各方面都使得华富综合市场凸显了自己的落后与丑陋，脏乱差与周边先进时尚，科技感十足优美环境和文化格格不入。即便一而再，再而三的做美化工程也掩盖不了他斑驳老旧岌岌可危的身躯。 记得还是在最近的2021年3月发布的《深圳市经济特区城市更新条例》，为了配合市府对城市更新的步伐，响应区府和社区工作站对城市更新工作在社区的意愿征集行动能顺利开展和进行，我们华富市场小区业主们积极踊跃参会，奔走相告，采取各种方式寻找联络散落在国内外各地的业主们，告知棚改更新消息，使其积极准确表达提交了棚改意愿书，在空间表达十分困难的条下，实现了短期内征集意愿迅速双达标的质量要求。时至今日今时每个华富市场的业主和居住在这里的人都在日夜翘首期盼，棚改动工动迁消息的到来。不知道为什么一直没有等来期盼的消息。目前为止，全部的华富业主们还在积极的各种方式方法表达着等待着自己迫切需要棚改的积极心愿。 在此希望能够得到领导的重视和帮助，支持实现华富市场业主们急切盼望棚改得以实现的迫切愿望和对美好生活的需要。为建设龙华新街区改变城市发展趋势共同努力。 | s\*\*ihui666@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 820 | 2023年10月10日是家住龙华区华富综合市场内的业主。在今年2023年9月21号，看到深圳市规划和自然资源局发布的关于公开征求意愿《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)意见的通 告》。怀着已久的期盼仔细阅读了通告的内容。 华富市场华侨楼位于龙华区龙华地铁站A出口旁，地理位置优越，小区内这个市场的存在在当时年代对整个龙华区域的市民生活配套方面，三十年间发挥了无可取代的多种多样的服务功能;也为龙华区景龙社区的繁荣做出了不可磨灭的贡献。同时也存在着以下几种缺陷和弊端: 1、整个小区楼体始建成于上世纪一九九三年，限于当时年代对设计和建设建筑物的经验，和施工工艺水准要求的低下，海沙为原料使得小区楼体在台风暴雨时墙体渗水顶楼漏水，墙体钢筋裸露混凝土浊损严重，多处墙体开裂、塌陷，时常掉落墙体残垣，上下水管道电线老化严重，时常要么被积水淹没，要么电火花闪现，仔细寻访每个楼间隐患多多……唯一存在的狭窄通道既是居民通道又是消防通道，而且在这个唯一的狭窄通道里，居然还占据着大量的电动车。消防隐患的长期存在，多重危险因素叠加，使得居民生命财产安全的危险暴露在顷刻之间。拨打再多的市民求助热线。也不能彻底长期有效的解决问题。 2、小区市场每天熙熙攘攘，来自四面八方的人们都来这里购物买菜，商户们的计量秤缺斤少两时常引发纠纷叫嚷，各种嘈杂声噪声叫卖声可以说是24小时无间断循环。使得住在家里的居民难以安心的安静学习和休息，严重影响业主们的身心健康。 3、楼道老旧早年没有设计配备垃圾道，所以居民的生活垃圾时常堆放在楼道间阻塞上下楼梯，恶臭引来苍蝇蚊虫乱飞鼠猫捡食垃圾，引发环境卫生恶劣。加之家家户户有老有小。历经三十年间昔日的壮年现已成为上了年纪的老年人，加之腿脚不好上下楼梯非常不便，今后小区的老年人口也将越来越多。环境卫生脏乱差和没有电梯给窘迫的生活带来非常大的痛苦和不便。 4、小区内各种违规搭建乱摆卖侵占业主公共区域权益的现象存在已久。上访求助多次也改善改观不大。无法彻底清除扭转违规现实现状。 5、在随着特区整个全域的发展速度快，周边新建住宅社区、公路及配套的完善，各方面都使得华富综合市场凸显了自己的落后与丑陋，脏乱差与周边先进时尚，科技感十足优美环境和文化格格不入。即便一而再，再而三的做美化工程也掩盖不了他斑驳老旧岌岌可危的身躯。 记得还是在最近的2021年3月发布的《深圳市经济特区城市更新条例》，为了配合市府对城市更新的步伐，响应区府和社区工作站对城市更新工作在社区的意愿征集行动能顺利开展和进行，我们华富市场小区业主们积极踊跃参会，奔走相告，采取各种方式寻找联络散落在国内外各地的业主们，告知棚改更新消息，使其积极准确表达提交了棚改意愿书，在空间表达十分困难的条下，实现了短期内征集意愿迅速双达标的质量要求。时至今日今时每个华富市场的业主和居住在这里的人都在日夜翘首期盼，棚改动工动迁消息的到来。不知道为什么一直没有等来期盼的消息。目前为止，全部的华富业主们还在积极的各种方式方法表达着等待着自己迫切需要棚改的积极心愿。 在此希望能够得到领导的重视和帮助，支持实现华富市场业主们急切盼望棚改得以实现的迫切愿望和对美好生活的需要。为建设龙华新街区改变城市发展趋势共同努力。 | 尘\*\*事 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 821 | 《实施意见》制定的主要目的是切实改善居民居住条件，满足人民群众日益增长的美好生活需要，我认为这是城市更新根本目的，但是意见稿中方方面面的利益都考虑的比较周全，唯独旧住宅业主的权益考虑不周，具体体现在：1、优先落实公共住房建设，不能随意侵犯居民居住空间。扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积，保障性住房占比过高，抬高开发商建设成本，挤压旧住宅业主居住空间和舒适性，未与原业主协商一致，过度挤占旧住宅业主受国家物权法保障的空间使用权益。建议保障性住房面积降低至10-20%为宜。 | 周\* | 部分采纳。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 822 | 2、反对更新单元规划一刀切按照上限确定规划容积率执行，新建住房要充分考虑居民居住的舒适性和安全性，不能一味提倡土地的最大利用值。 | 部分采纳。《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。 |
| 823 | 3、降低保障性住房占比，可以节约建设成本，要求开发商提高配套建设标准，例如：公共停车位、文体活动场所、休闲景观、老年人健康中心、长者食堂等等，这才是切实改善居民居住条件，真正满足人民群众日益增长的美好生活需要。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 824 | 1、第六条【前期服务】，前期服务机构关系到后续更新单元计划和规划、实施方案申报，且可能为后实施主体，关系到被拆迁人利益。前期服务机构选择，应采取市场化、公开化原则进行。选择方案除政府相关部门外，建议征询被拆迁单位的业委会或业主代表意见，听取相关建议，以便于保障被拆迁人利益，在实施阶段前期服务机构与业主代表形成合力。 | [f\*\*gxd\_12@sina.com](mailto:fengxd_12@sina.com) | 解释。前期服务机构的主要服务对象为各区政府，具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 825 | 2、第十四条【更新单元规划审批】更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，扣除搬迁安置住房后的剩余住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。 （1）该条缺乏法理依据，密度一、二区住宅容积率上限6.0，远超过一般国有用地出让用地容积率，现有旧住宅区容积率不超过1.5，如此高容积率以牺牲居住环境为代价的拆除重建，损害了被拆迁人合法利益。旧住宅区改造不应视为“肥肉”、政策应体现公平的利益保护而非“掠夺”。 （2）按照容积率上限，被拆迁人、实施主体和保障性住房面积比例大约1.8：2.1：2.1，保障性住房的贡献比例35%，远超过目前城市更新一类地区12%的保障性住房贡献率。回迁及保障房建设成本分摊可售楼面单价约1.3万左右，市场主体利润空间巨大。 建议：合理、有限度的提升旧住宅区容积率，以社会公益、民生工程为导向，以微利为原则，控制市场主体合理利润，政府公共保障住房的比例诉求。原则上不应牺牲被拆迁人合法利益，住宅高度不应超过100M，并控制建筑密度，适当保障被拆迁人的居住品质，以利于旧住宅区拆除重建落地推进。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 826 | 我是近日欣喜看到了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》（征求意见稿），让我们有近40年的脏乱差、房子质量存在严重安全隐患的老旧小区的拆除重建的强烈愿望，看到了曙光和希望！说明党和政府为了满足人民日益增长的美好生活，一直把我们老百姓的每一件大大小小的事情，始终都放在工作的议事日程中去逐个解决。我恳请各位领导，抓住这个千载难逢的惠民政策，让我们南油A区早日实现旧住宅区拆除重建，早日住上质量上乘，环境忧美的新房。谢谢各位！ | 张\*昕 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 827 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，三十七年的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2021年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。 南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 鞠\*生 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 828 | 龙华区华富小区（即华富市场）已经建成30多年、市场环境脏乱差、生命通道经常堵塞、噪声污染严重、每天在睡梦中惊醒梦中人、大多用的是海沙，现在外墙脱落，内墙钢筋裸露，墙体裂缝渗水，房顶漏水，整体楼房破旧不堪，几乎每一栋都面临危机四伏！希望能引起区政府重视！不能等到真正的墙倒屋塌出了人命在亡羊补牢（为时已晚）！更希望能纳入城市旧（棚）改行列！ | z\*\*823383040@163.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 829 | 尊敬的领导，你好，香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | 4\*\*3892@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 830 | 香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，和中心区的氛围严重相悖，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！  鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | A\*\*ychongde01@163.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目工作开展由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 831 | 尊敬的领导，你好，香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | 1\*\*4500107@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 832 | 尊敬的领导，你好，香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | 3\*\*457014@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 833 | 香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！ 鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | 老\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 834 | 我是香蜜新村小区业主，先介绍一下房屋情况，香蜜新村位于福田福田区景田西路1号，位于香蜜湖商圈。建立于1987-1991年，建筑结构是钢混形式。至2023年，已经至少有32年历史了（超过30年楼龄）。同属天健地产开发的小区,小区占地面积约5万平米,建筑面积约10万平米,共27栋，共有1612户住户。小区整体结构破旧不堪，体楼有开裂，钢筋裸露，外墙脱落，顶楼残破不堪，处于危楼居住。小区业主多次反馈到街道办，也无法改变目前的居住楼体不安全因素，但因天健占有小区较大的产权比例，故多次外部的开发商想介入，均失败告终，无法进行进一步的拆迁旧改。 考虑到1612户住户的生命安全，万一真的有一栋出现危楼倒塌，到时候就是不可弥补的伤害了。望深圳政府能够进行力推棚改，保障居民生活安居，并同时提升整体香蜜湖的市容景观形象（周边同期的香蜜二村和华泰均已旧改），让香蜜湖成为一个真正的高端城市金融商圈。 感谢领导为市民做实事，办大事，感恩❤！ | 慧\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目工作进程由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 835 | 香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！ 鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | 鐮\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 836 | 尊敬的领导，你好，香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | [4\*\*3892@qq.com](mailto:48138924813892@qq.com" \o "mailto:48138924813892@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 837 | 项目名称：福田区香蜜新村危房改造项目（34年老旧危楼） 项目类别：住房保障 建议理由：香蜜新村：建于1987年，楼龄34年，项目新村小区已发生多起天花砸落事件，对居民生命财产安全造成极大的安全隐患，香蜜新村位于福田区红荔路与香梅路交汇处东北角，小区占地面积约5万㎡，建筑面积约10万㎡。由于当年海沙建房和年久失修，墙体钢筋裸露，部分楼梯已出现裂缝，墙壁已多次发生脱落和砸落时间，栅栏生锈斑驳，整个小区的基础设施破旧，道路狭窄，管理混乱，小区已发生多起天花砸落事件，已多次向上反映无果，属于严重安全隐患问题，迫切希望能引起领导们的重视。 | [3\*\*014747@qq.com](mailto:48138924813892@qq.com" \o "mailto:48138924813892@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 838 | 尊敬的领导，您好。我是福田区香梅路1074号香蜜新村20栋B1的业主，我姓王，新村的房子竣工于1991年，老旧小区有各种问题，我要反映一个问题。本人的房子厕所时常会有返水问题，粪水回流到洗手间这个情况苦不堪言，也投诉也各种解决方案，奈何至2015年以来一直未能根治。究其更本原因是连接市政粪水管道与房间厕所之间的管道无法更换，市政说连接的这根管道不属于市政，物业管理又没能力就该管道进行更换。我想信本小区存在非常多和现在标准规范的小区不同的方方面面。老旧的小区无法用现代化的管理进行配套，无论多恶心多严重以及存在安全隐患的问题大多数无法得到改善和根治。香蜜新村位于香梅路和红荔路的交界，地理位置优越凸出。希望领导能看到听到我们香蜜新村的迫切心声。我们已经苦难了很多年了。谢谢 | [j\*\*3009629@qq.com](mailto:48138924813892@qq.com" \o "mailto:48138924813892@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 839 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | a\*\*m11739021@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 840 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 841 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 842 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 843 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 844 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 845 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 846 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 847 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | c\*\*h1113@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 848 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 849 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 850 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 851 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 852 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 853 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 854 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 855 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。 近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 欧\*闻 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 856 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 857 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 858 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 859 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 860 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 861 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 862 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 863 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | a\*\*nhaibin@126.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 864 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 865 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 866 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 867 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 868 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 869 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 870 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 871 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | M\*\*赵 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 872 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 873 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 874 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 875 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 876 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 877 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 878 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购15平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 879 | 项目名称：福田区香蜜新村危房改造项目（34年老旧危楼） 项目类别：住房保障 建议理由：香蜜新村：建于1987年，楼龄34年，项目新村小区已发生多起天花砸落事件，对居民生命财产安全造成极大的安全隐患，香蜜新村位于福田区红荔路与香梅路交汇处东北角，小区占地面积约5万㎡，建筑面积约10万㎡。由于当年海沙建房和年久失修，墙体钢筋裸露，部分楼梯已出现裂缝，墙壁已多次发生脱落和砸落时间，栅栏生锈斑驳，整个小区的基础设施破旧，道路狭窄，管理混乱，小区已发生多起天花砸落事件，已多次向上反映无果，属于严重安全隐患问题，迫切希望能引起领导们的重视。 | 李\*丽 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 880 | 香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！ 鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | l\*\*840989750@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 881 | 1、“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2”，这样一刀切不合理。旧小区容积率高的达到2.0左右，低的只有1.0左右，统一置换比例，对低容积率的旧小区业主不公平。建议三个方案：A、以“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2”为基准，按旧小区的容积率的高低制定置换比率——以容积率2.0为基准，每低0.1，则多置换旧住宅面积的2%。B、维持草案中的产权转换比例，但运用成本价增购面积进行调节——旧住宅区容积率每低0.1，则可以多增购旧住宅面积2%的回迁房，或按拆迁时同区域（或同地段）新房市场价给予旧房面积\*2%的购房资金补偿。C、维持草案中的产权转换比例，但严格控制重建容积率不高于重建前容积率的3倍，保证回迁业主的居住品质和房产增值。 | 飞\*\*g | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 882 | 2、“确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积”，这个比例太高了，建议改为30%左右，适当让利于民，放水养鱼，增强市场活力。 | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 883 | 位于彩田北路艺丰花园A区是1992年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入70~80多岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房′，经过30多年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。另外个问题就是艺丰花园A区位于福田区黄金地段的大金沙片区，却因年久失修而破旧不堪，与翠林大厦，卓悦汇一墙之隔和这高大上的大厦和商业城格格不入。而当年同期建设的艺丰花园A区却没有任何旧改的消息，内心很是伤感。在当前杂乱的居住条件下，如果让相关部门或街道办牵头组织对小区全体业主进行更新意愿调查的话，我相信绝大多数人是会同意的。在前两年也做过全面调查，95%以上的业主都同意拆迁已递交到街道，但街道当时说还没有进入更新范围内作为答复，最后热切盼望政府能尽快启动艺丰花园A区的的城市更新工作，让我们这些业主在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子，谢谢！ | 梦\*使 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 884 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，39年的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2020年8月年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。 南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 牛\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目工作进程由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 885 | 我是福田区金地花园403栋的一名业主，我们花园业主强烈要求这次能把我们花园列入城市更新项目中，不要再缝缝补补了！记住金地花园8年前金地集团对17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水，，，现老楼更不堪重负，更是梁裂柱裂走廊下陷。更有老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉的隐患，更有N栋掉水泥块的安全隐患和塌楼的风险在增加。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年），，，另如有想搞政府经费做修补工程的人员游说，可请其立合同盖章保N年不出事故，如出事故请他们公司全担责赔偿及负完全法律责任！！！这种不负责任的维修请不要再进行了！谢谢。 | 3\*\*206894@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 886 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。另外一个问题就是金地花园位于福田区黄金地段的大金沙片区，却因年久失修而破旧不堪，与沙嘴路对面高大上的红树湾1号、金地环湾城格格不入。最近对面的金地工业区旧改以后的金地环湾城已经开盘了，据说销售非常火爆，而当年同期建设的金地花园却没有任何旧改的消息，内心很是伤感。在当前杂乱的居住条件下，如果让相关部门或街道办牵头组织对小区全体业主进行更新意愿调查的话，我相信绝大多数人是会同意的。最后，热切盼望政府能尽快启动金地花园的城市更新工作，让我们这些老业主在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子，谢谢！ | 3\*\*206894@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 887 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。 | 5\*\*794735@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 888 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。附小区图片尊敬的领导，您们好！位于沙嘴路49号的金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。 | z\*\*441717@163.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 889 | 我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，39年的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2020年8月年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。 南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 學\*\*長 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 890 | 香蜜新村位于位于香梅路1074，在香梅路和红荔西路交汇处！竣工于1989年至1991年间，已经是超过30年时间的老旧小区！房屋结构落后（砖混结构），由于是海沙房，楼板钢筋裸露，钢筋锈蚀严重，天花板水泥块脱落，外墙开裂。经过30多年的风吹日晒，已经存在极大的安全隐患！多次发生天花砸落的事件，已报警处理，严重威胁到小区居民安全，居住于此的业主，大部分都步入老年了，一旦发生安全问题，脱困能力有限，很容易出事故！业主对于旧改是翘首以盼久已！ 鉴于目前各方面的情况，如果能让相关部门或者街道办牵头组织对小区全体业主更新意愿调查的话，我相信会是一项符合民心的工作，让老业主能在有生之年早日住上干净安全，配套完整的新小区！谢谢！ | 卡\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 891 | 向您反馈反映一下深圳市南山区沙河街道华侨城东组团小区房屋情况，东组团房屋已有30多年时间了，海沙房。居住感受很差，六楼楼顶漏水，维修后仍然漏水。我居住的三楼厨房、洗手间、阳台下水道全部漏水，四楼漏到我的房间，二楼又投诉我房间的水漏道楼下，楼上楼下一问，没有那一层不漏的，五楼漏到四楼、四楼漏到三楼、三楼漏到二楼，二楼漏到一楼。墙面好几条裂缝、下雨天潮湿发霉，阳台房梁开裂钢筋生锈，很糟心。下雨时楼梯积水严重，外墙又黑又旧，没有停车位，车辆只能乱塞，本来就破烂的绿化带上到处都是车轮刨出的坑。 强烈建议对小区拆除重建，改善市民的居住条件。 | 梁\*平 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 892 | 位于深圳市福田区彩田路7001号的艺丰花园A区是1989年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深的建设者，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30多年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。艺丰花园A区位于进入深圳市的梅林关第一站，是深圳市内的窗口和名片，却因年久失修而破旧不堪，小区环境脏乱差、生命通道经常堵塞、楼房破旧不堪，基本上用的都是海沙，现在外墙脱落，内墙钢筋裸露，锈迹斑斑，墙体裂缝渗水，房顶漏水，几乎每一栋都危机四伏！希望能引起街道办领导的重视！不能等到真正的墙倒屋塌出了人命在亡羊补牢（为时已晚）！与梅彩片区高大上的新浩e都，卓越汇格格不入。最近对面的长城开发、赛格工业区旧改均已高楼林立，而早过他们建设的艺丰花园A区却没有任何旧改的消息，内心很是伤感。在当前杂乱的居住条件下，如果让相关部门或街道办牵头组织对小区全体业主进行更新意愿调查的话，我相信绝大多数人是会同意的。 而且现在小区大门口多次发生车祸，多次出现死伤情况，存在严重安全隐患。 最后，热切盼望政府能尽快启动艺丰花园A区的城市更新工作，让我们这些老业主在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子。 | 冯\*生 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 893 | 南油A区16-23栋，至今已有39年房龄，是老式结构的海沙房，墙体普遍渗水严重，业主室内屋顶水泥板大块脱落现象时有发生，砸伤业主已不是一次二次。钢筋腐蚀外露比比皆是。水路、电路老化严重，水管破裂、下水道堵塞、电路短路断路更是家常便饭，消防安全隐患无处不在，近些年火灾平发。居住区垃圾房紧邻房栋，一年四季垃圾堆积如山，恶气重天，四害横行。充电桩严重不足、找停车位苦不堪言。小商贩、餐饮店油烟、噪声……各类扰民现象，无所不有。最可怕的是：相当一部分房屋曾多次易主，私自改造现象不是少数，房中房随眼可见。总之：危机四伏，居民整天提心吊胆，没有最起码的安全感。 这里不象是正常居民的住宅，似乎更象是弱势群体的避难所。我们期盼安居，因为只有安居才能乐业。不曾想象：地处这样的黄金区块，我们就怎么成了时代的弃儿？ 尊敬的大深圳各级领导，今天我们在这里集体发出我们微弱的呻吟，只希望各级组织能听到我们的呼声，更希望时代的春风能近快地吹到我们南油小区，早日拆除重建。 我小区早在2020年8月就进行了棚改意愿征集，当时业主签名已过双95，并已提交政府，可三年疫情致使其束之高阁，但是我们全体业主时时时刻都对政府怀有无限的期待，我们望穿双眼。 南油A区16~23栋，是深圳最老的小区，没有之一，是华为的发家地。现在各种问题层出不穷，为避免不必要的伤亡事件发生，全体业主联名反映以上情况，望政府各级组织、全体领导圣君们明察。 | 虹\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 894 | 我住南油生活A区S这是楼龄40年的老旧住宅由于各种因素小区存在严重的火灾和人生安全隐患:商店 饭店 房中房 各种车辆停满房前道路环境髒乱差比城中村还差从2017年开始S小区业主多次向区政府街道办反映政府也多次派人来了解情况2020年8月街道办出示公告对南油片区进行棚改意愿征集S我小区业主积极簽字S已达双95%但是由于三年疫情S棚改停下了业主们焦虑失望也多次找区和街道办领导问情况上个月S住建局的官网上登載了关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)使业主们重新燃起了住新房的希望实际上我们小区 拆除重建 的前期工作三年前已经完成S现在只须审核S将有变化的地方再做些工作希望领导优先将我小区纳入 拆除重建使我们业主早日住上宜居的幸福家园! | 林\*凤 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 895 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | 1\*\*4222477@qq.com | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 896 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 897 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 898 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 899 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 900 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 901 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 902 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 903 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1991-1993年陆续建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。更有部分楼栋，行人不能登顶，增加消防隐患，因水管老化，墙面渗水情况日渐增多，希望不要等出了问题在改。 | m\*\*orld392016041@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 904 | 位于彩田路路7001号的艺丰花园A区是1989年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深的建设者，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30多年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。艺丰花园A区位于进入深圳市的梅林关第一站，是深圳市内的窗口和名片，却因年久失修而破旧不堪，小区环境脏乱差、生命通道经常堵塞、楼房破旧不堪，基本上用的都是海沙，现在外墙脱落，内墙钢筋裸露，锈迹斑斑，墙体裂缝渗水，房顶漏水，几乎每一栋都危机四伏！另外在小区门口就是彩梅立交，经常发生交通事故，希望能引起街道办领导的重视！不能等到真正的墙倒屋塌出了人命在亡羊补牢（为时已晚）！与梅彩片区高大上的新浩e都，卓越汇、福田区国际体育文化交流中心（在建）格格不入。最近对面的长城开发、赛格工业区旧改均已高楼林立，而早过他们建设的艺丰花园A区却没有任何旧改的消息，内心很是伤感。在当前杂乱的居住条件下，如果让相关部门或街道办牵头组织对小区全体业主进行更新意愿调查的话，我相信绝大多数人是会同意的。最后，热切盼望政府能尽快启动艺丰花园A区的城市更新工作，让我们这些老业主在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子，谢谢！ | 无\*\*147033230@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 905 | 我是位于沙嘴路49号的金地花园308栋业主。金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超设计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。同时，我所在308栋漏水很严重，很多业主都反应，然后自己维修几次反复都找不到原因，小区很多业主反映各种问题物业也不管。 因考虑到房子已严重超过使用寿命，并且已经超重修补过，存在很大的高空坠落和塔楼的风险，改造已不能解决问题了。若后期出现我们，我作为业主不再负责。特申请早日纳入拆旧建新计划中。谢谢！附小区图片 | [1\*\*4688496@qq.com](mailto:1334688496@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 906 | 我是福田区香梅路1074号香蜜新村20栋B1的业主，我姓王，新村的房子竣工于1991年，老旧小区有各种问题，我要反映一个问题。本人的房子厕所时常会有返水问题，粪水回流到洗手间这个情况苦不堪言，也投诉也各种解决方案，奈何至2015年以来一直未能根治。究其更本原因是连接市政粪水管道与房间厕所之间的管道无法更换，市政说连接的这根管道不属于市政，物业管理又没能力就该管道进行更换。我想信本小区存在非常多和现在标准规范的小区不同的方方面面。老旧的小区无法用现代化的管理进行配套，无论多恶心多严重以及存在安全隐患的问题大多数无法得到改善和根治。香蜜新村位于香梅路和红荔路的交界，地理位置优越凸出。希望领导能看到听到我们香蜜新村的迫切心声。我们已经苦难了很多年了。谢谢 | ji\*\*g@outlook.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 907 | 南油A区16-23栋，至今已接近40年房龄了，是老式结构的海沙房，墙体普遍渗水严重，业主室内屋顶水泥板大块脱落现象时有发生，砸伤业主已不是一次二次。钢筋腐蚀外露比比皆是。水路、电路老化严重，水管破裂、下水道堵塞、电路短路断路更是家常便饭，消防安全隐患无处不在，近些年火灾平发。居住区垃圾房紧邻房栋，一年四季垃圾堆积如山，恶气重天，四害横行。充电桩严重不足、找停车位苦不堪言。小商贩、餐饮店油烟、噪声……各类扰民现象，无所不有。最可怕的是：相当一部分房屋曾多次易主，私自改造现象不是少数，房中房随眼可见。总之：危机四伏，居民整天提心吊胆，没有最起码的安全感。 这里不象是正常居民的住宅，似乎更象是弱势群体的避难所。我们期盼安居，因为只有安居才能乐业。不曾想象：地处这样的黄金区块，我们就怎么成了时代的弃儿？ 尊敬的大深圳各级领导，今天我们在这里发出我们微弱的呻吟，只希望各级组织能听到我们的呼声，更希望时代的春风能近快地吹到我们南油小区，早日拆除重建。 我小区早在2020年8月就进行了棚改意愿征集，当时业主签名已过百分之九十五，并已提交政府，可三年疫情致使其束之高阁，但是我们全体业主时时时刻都对政府怀有无限的期待，我们望穿双眼。 南油A区16~23栋，是深圳最老的小区，没有之一，是华为的发家地。现在各种问题层出不穷，为避免不必要的伤亡事件发生，我们反映以上情况，望政府各级组织、全体领导圣君们明察。 | 蓝\*\*83179298@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 908 | 福田区梅林街道向福仓储片区城市更新单元项目(以下简称“更新单元”)位于福田区梅林街道中康路西侧。该更新单元拆除范围用地面积17580m，包含国有已出让工业用地9014.8，国有已出让住宅用地8565.5m，其中工业用地占51.4%，合法用地占100%。根据深圳市城市更新现行政策，该更新单元属于其他各类旧区(旧工业区)混杂零星旧住宅区的情况，可通过城市更新实施改造。当前该更新单元满足深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报条件，由福田区梅林街道办事处与我司下属企业深圳市邦远投资有限公司分别作为住宅用地与工业用地的申报主体共同申报城市更新单元计划立项审批，并共同作为该更新单元申报主体开展后续相关申报审批工作。 2021年8月1日梅林街道办组织与我司下属企业深圳市邦远投资有限公司共同对更新范围内的“福贸花园小区”以及“福田外贸保税仓库”发起该更新单元拆除重建意愿征集工作，并于2021年9月30日前完成意愿征集工作，同意申报权利占总权利人97%，同意申报权利人建筑面积占总建筑面积95%，符合计划立项申报条件。2021年11月4日首次对该更新项目改造意愿进行公示。2021年12月10日发布“福田区城市更新和土地整备局关于《福田区梅林街道向福仓储片区城市更新单元计划》(草案)公示”。2022年5月13日发布“福田区梅林街道向福仓储片区城市更新单元改造意愿第二次公示”。目前更新单元已经具备非常成熟的推进条件。 贵单位在2023年9月发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》，其中第四章第二十三条中关于政策衔接的内容中提出“本意见实施之日前已经区政府审议通过的旧住宅区拆除重建类城市更新计划，可按照原有城市更新政策继续执行。”鉴于类似于我司上述已通过更新单元计划草案公示并完成意愿二次公示的更新单元已具备非常成熟的推进条件，如此类项目按照新政策执行将面临无法推进的困境或对未来开发建设、片区提升产生重大影响。因此，建议前述政策相应内容调整为“本意见实施之日前已通过更新单元计划草案公示的旧住宅区拆除重建类城市更新计划，可按照原有城市更新政策继续执行。” 特此致函，请贵单位及相关领导予以大力支持为盼! | 陈\*喜 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造现行政策的衔接规则。 |
| 909 | 各位领导好：我们南油区16-23栋全体业主请求市领导现场勘查，给我们老百姓解决民生居住问题。我们请求政府来我们小区旧改，39年的南油生活A区均为海沙楼，沙化严重，钢筋均已腐锈成渣，楼体随时面临倒塌，破旧不堪，危机四伏，屋内楼顶楼板屡屡成块成片塌落砸伤业主，内里钢筋完全就没有承重力，民众最起码的人身安全不在。 每逢雨季，外面大雨屋里小雨;各种线路老化严重，消防安全隐患严重，数次火灾，居民整日提心吊胆;各种管道堵塞不通，业主筹钱更换也是治标不治本，苦不堪言，政府既以"民生"为先，求政府部门不忘初心，把老百姓安危放在心上，尽快进行旧改改造。夏天炎热垃圾堆放处恶气熏天，严重影响居民生活质量，民不聊生，苦不堪言，业委会不作为不解决，反映给粤海办也不给解决。 本小区早已经在2020年8月年进行过棚改意愿征集业主签名已过95%并早已提交，非常积极的响应国家的政策，可不料遇到疫情，棚改一停三年，但是我们义工负责人从来没有停止为大家争取旧改的机会。 南油是深圳最老的小区没有之一，各种问题层出不穷，生活在这里的业主倍感绝望，哭求政府引起足够重视，避免发生不必要的重大伤亡情况，全体业主跪求政府下来调查民生，并督促旧改进程，非常感谢。 | 庄\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 910 | 第十六条【搬迁补偿标准】建议比照华富村拆迁标准，增加关于增购优先权的规定，完整内容调整为“旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。对于容积率低于2.0的旧住宅区，被拆迁人拥有增购不超过25平米面积的优先权，其中13平米增购价不超过9000元每平米，剩余12平米增购价不超过市场价的90%”  对于90年代以前的老小区希望能优先处理，因为这类小区由于年代和技术标准问题，配套不齐，屋内外老旧，有很大的安全隐患。 | 风\*子 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 911 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。 金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气。 有些楼栋一楼被打通做商业用途，原本岌岌可危的房子现在连下面的一点支撑都被打空，危险可想而知。请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。 | 4\*\*070974@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 912 | 第一，第十六条【搬迁补偿标准】建议比照华富村拆迁标准，增加关于增购优先权的规定，完整内容调整为“旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。对于容积率低于2.0的旧住宅区，被拆迁人拥有增购不超过25平米面积的优先权，其中13平米增购价不超过9000元每平米，剩余12平米增购价不超过市场价的90%”。 | s\*\*ng.y@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 913 | 第二，建议重点优先处理90年代之前的老房子，特别像华强北片区的【红荔村】，1988年的海沙房，房体用材及构架已出现严重老化（见附件照片），最应跟上城市更新的步伐。谢谢！ | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 914 | 你们好！我是南油B区45栋的业主，这些照片是我们45栋的照片，其它栋的问题更严重，我们的房子是八十年代末九十年代初竣工的，这种居住环境给我们带来极大的安全隐患，我们居住在令人担忧的危房中，雨天到处漏水，顶楼破烂不堪，我们业主这十多年来一直通过多种渠道反应，要求政府部门棚改，但都是以失望告终，我们强烈要求我们的问题在这次政府的旧改政策中得到落实，得到你们的重视解决，为我们老百姓解难排忧，让我们也能跟上祖国的步伐，住上舒适安全的房子，那天那个地方塌了，出了安全问题，这是谁都不愿意看到了！我们共产党和国家的宗旨就是为人民服务，让人民过上好日子，希望你们尽职尽责，不负老百姓所望！谢谢！南山区南油B区45栋业主。 | 张\*芳 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 915 | 第一，第十六条【搬迁补偿标准】建议比照华富村拆迁标准，增加关于增购优先权的规定，完整内容调整为“旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。对于容积率低于2.0的旧住宅区，被拆迁人拥有增购不超过25平米面积的优先权，其中13平米增购价不超过9000元每平米，剩余12平米增购价不超过市场价的90%”。 | L\*\*tleStrong | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 916 | 第二，建议重点优先处理90年代之前的老房子，特别像华强北片区的【红荔村】，1988年的海沙房，房体用材及构架已出现严重老化（见附件照片），最应跟上城市更新的步伐。 谢谢！ | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 917 | 第一，第十六条【搬迁补偿标准】建议比照华富村拆迁标准，增加关于增购优先权的规定，完整内容调整为“旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。对于容积率低于2.0的旧住宅区，被拆迁人拥有增购不超过25平米面积的优先权，其中13平米增购价不超过9000元每平米，剩余12平米增购价不超过市场价的90%”。 | Q\*\*.cetc-qin@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 918 | 第二，建议重点优先处理90年代之前的老房子，特别像华强北片区的红荔村，1988年的海沙房，房体用材及构架已出现严重老化，最应跟上城市更新的步伐。 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 919 | 希望政府和相关单位贯彻落实2023年国务院政府工作报告，加快推进老旧小区和危旧房改造。 深圳市福田区华强北街道振兴路红荔村于1988年竣工，至今已有35年之久，俨然不能满足居民日常正常生活需求，存在如下问题：下水管道腐蚀生锈、堵塞；小区楼道破损、钢筋裸露、天花板墙皮掉落、内墙受潮发霉；电线老化问题；房屋结构安全；楼栋屋顶失修、屋顶隔热防水层破损导致渗水等问题（详细请看下图）。该住宅小区主要住户为周边学校中小学生及家长，良好、安全的居住环境也有助于青少年身心健康发展。 希望福田区政府开展指导、监督、检查与考核工作，敦促相关部门制定老旧住宅小区拆除重建类城市更新中长期专项规划和五年行动计划，合理安排年度计划，推进辖区旧住宅拆除重建工作，组织、协调并管理辖区内旧住宅区拆除重建类城市更新项目。 | 曾\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 920 | 旧改意愿同意率，应该下调到90%，95%同意率太高了，90%完全可以代表整体。希望政府调整，早日达成我们的旧改意愿，不要让我们常年住在风雨飘摇的危房中，谢谢！ | 张\*芳 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 921 | 我是住南山区华侨城荔枝苑顶楼的业主，之前厨房漏水，等不及管理外排队维修，我们自费几千维修了。第二次是卫生间漏水，也是自费几千维修的。今年雨季稍长点，结果两间卧室都漏水，滴到床上我们才发现。另外阳台也漏，进门处外面也漏。我们也没有信心去维修了，害怕明年雨季的到来，心焦。迫切期望政府能尽早出面整改或拆除重建，让老百姓可以过上安生的日子！ | 周\*兰 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 922 | 南油A区16-23栋，至今已有39年房龄，是老式结构的海沙房，墙体普遍渗水严重，业主室内屋顶水泥板大块脱落现象时有发生，砸伤业主已不是一次二次。钢筋腐蚀外露比比皆是。水路、电路老化严重，水管破裂、下水道堵塞、电路短路断路更是家常便饭，消防安全隐患无处不在，近些年火灾平发。居住区垃圾房紧邻房栋，一年四季垃圾堆积如山，恶气重天，四害横行。充电桩严重不足、找停车位苦不堪言。小商贩、餐饮店油烟、噪声……各类扰民现象，无所不有。最可怕的是：相当一部分房屋曾多次易主，私自改造现象不是少数，房中房随眼可见。总之：危机四伏，居民整天提心吊胆，没有最起码的安全感。 这里不象是正常居民的住宅，似乎更象是弱势群体的避难所。我们期盼安居，因为只有安居才能乐业。不曾想象：地处这样的黄金区块，我们就怎么成了时代的弃儿？ 尊敬的大深圳各级领导，今天我们在这里集体发出我们微弱的呻吟，只希望各级组织能听到我们的呼声，更希望时代的春风能近快地吹到我们南油小区，早日拆除重建。 我小区早在2020年8月就进行了棚改意愿征集，当时业主签名已过双95，并已提交政府，可三年疫情致使其束之高阁，但是我们全体业主时时时刻都对政府怀有无限的期待，我们望穿双眼。 南油A区16~23栋，是深圳最老的小区，没有之一，是华为的发家地。现在各种问题层出不穷，为避免不必要的伤亡事件发生，全体业主联名反映以上情况，望政府各级组织、全体领导们明察。 | 吴\*雪 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 923 | 我是位于沙嘴路49号的金地花园308栋业主。金地花园是1993年建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超设计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。同时，我所在308栋漏水很严重，很多业主都反应，然后自己维修几次反复都找不到原因，小区很多业主反映各种问题物业也不管。 因考虑到房子已严重超过使用寿命，并且已经超重修补过，存在很大的高空坠落和塔楼的风险，改造已不能解决问题了。已多次向街道办、社区反馈，若后期出现问题，我作为业主不再负责。特申请早日纳入拆旧建新计划中。谢谢！附小区图片 | 无\* | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 924 | 尊敬的领导，您好。我是福田区香梅路1074号香蜜新村20栋B1的业主，我姓王，新村的房子竣工于1991年，老旧小区有各种问题，我要反映一个问题。本人的房子厕所时常会有返水问题，粪水回流到洗手间这个情况苦不堪言，也投诉也各种解决方案，奈何至2015年以来一直未能根治。究其更本原因是连接市政粪水管道与房间厕所之间的管道无法更换，市政说连接的这根管道不属于市政，物业管理又没能力就该管道进行更换。我想信本小区存在非常多和现在标准规范的小区不同的方方面面。老旧的小区无法用现代化的管理进行配套，无论多恶心多严重以及存在安全隐患的问题大多数无法得到改善和根治。香蜜新村位于香梅路和红荔路的交界，地理位置优越凸出。希望领导能看到听到我们香蜜新村的迫切心声。我们已经苦难了很多年了。谢谢 | w\*\*glijianglucien.jiang@outlook.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 925 | 第六条：服务机构标准定得太笼统化，应明确具体指标，如设计，资质，无不良纪录等，同时要必须引入旧住宅区居民组建服务机构代表参与，选择方案也要得到多数旧住宅区民的的认可，具体比例可以用面积和人口数进行细化，同时也,可降低街道办事处权利寻租，减少干部腐败风险。 | 尔\*\*吧久吧久久起 | 解释。前期服务机构的主要服务对象为各区政府，具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 926 | 第六条：上浮比例应明确区间,并且要公开。 | 部分采纳。我局正积极研究前期服务商成本核算的上浮比例上限相关要求。 |
| 927 | 第十二条：征集内容还应有拟建设规划，建设的居住面积和商业化面积，教学医疗的用地和面积容积率，回迁房建设规划和时间，回迁房选择方式，违约处罚条款 | 解释。根据我市城市更新流程安排，意愿征集阶段属于较早期阶段，各类规划指标在此阶段尚未确定，该部分内容应在更新单元规划编制阶段完成。 |
| 928 | 第十七条：必须加上无不良纪录，负债率，项目投入资金和在建中资金保有下限，鼓励更新业主组织项目主体优先参与建设 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 929 | 第十七条：(二)通过公开招标方式确定市场主体流标的，由区政府依法委托前期服务机构作为旧住宅区拆除重建类城市更新项目的市场主体应进行二次公开招标将会使前期服务机构故意并想办法，让公开招标流标之可能，再次流标3年不再进行建设 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 930 | 第十八条：补偿标准应充分体现，迷层，朝向，装修，通风，在建气限因素 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 931 | 全文没有一个对实施主体的违约处罚条章节，全文没有一个对参与工作人员的处罚章节，会行成崽卖爷田不心疼，一但造成上千上万业主无家可归，谁负责。 全文没有一个回迁房建设安排章节 全文没有一个回迁房违约的处罚和救济安排 旧住宝区改造是业主的事，为何没有业主参与和权利的音节，全是街道办。 95%比例太低，应至少98%才行 与街道办有多大关系，流水的工作员，铁住的业丰为啥将小主的权利交到不相于的街道工作员，非主应有充分、必要目主导的权利和资格，街道工作员只能合，否则将催生街道和相关利益方的腐败。 应努力设计和鼓励，业主是改造主体和受益者，只有业主才是主导方，引导业主筹建项目改造，业主项目团体成为改造受益者才能让旧住宅区改造更顺利，不能让街道与业主博弈。 | 解释。根据《深圳经济特区城市更新条例》第二十五条，“旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意”，本意见落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 932 | 您好！深圳市福田区艺丰花园A区居民区，位于深圳市福田区彩田北路7001号，是1989年建成的老旧住宅小区，业主大多是早期来深的建设者，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。该小区由于是早期用海沙与预制板修建的楼房，经过30多年的风吹雨淋，房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。 艺丰花园A区，位于从梅林关进入深圳市的第一站，是深圳市的窗口和名片，却因年久失修而破旧不堪，小区房屋的安全维护和环境的脏、乱、差问题，一直是小区最头疼的事，生命通道经常堵塞，楼房破旧不堪，现在的海沙房屋，外墙脱落，内墙钢筋裸露，锈迹斑斑，墙体裂缝渗水，屋顶漏水，几乎每一栋都危机四伏！希望能引起街道办及上级领导的重视！不希望看到真有墙倒屋塌的情况出现。 本小区与梅彩片区高大上的新浩e都，卓越汇格格不入。最近对面的长城开发、赛格工业区旧改均已高楼林立，而比他们建设更早的艺丰花园A区，却没有任何旧改的消息，内心很是伤感。 强烈希望街道办或相关部门能组织人员，对小区当前杂乱的居住条件进行实地考察，对全体业主进行民意走访调查，收集现场的第一手资料。 最后，热切盼望政府能尽快启动艺丰花园A区的旧住宅拆除重建城市更新工作，让老业主在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子，我们将不胜感激！谢谢 附件为少部分房屋出现问题的图片，以及小区门口几乎每个月都会发生交通安全问题。请查阅。谢谢！ | S\*\*rina | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 933 | 您好！深圳市福田区艺丰花园A区居民区，位于深圳市福田区彩田北路7001号，是1989年建成的老旧住宅小区，业主大多是早期来深的建设者，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。该小区由于是早期用海沙与预制板修建的楼房，经过30多年的风吹雨淋，房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。 艺丰花园A区，位于从梅林关进入深圳市的第一站，是深圳市的窗口和名片，却因年久失修而破旧不堪，小区房屋的安全维护和环境的脏、乱、差问题，一直是小区最头疼的事，生命通道经常堵塞，楼房破旧不堪，目前的海沙房屋，外墙脱落，内墙钢筋裸露，锈迹斑斑，墙体裂缝渗水，屋顶漏水，几乎每一栋都危机四伏！希望能引起街道办及上级领导的重视！真不希望看到有墙倒屋塌的情况出现。 本小区与梅彩片区高大上的新浩e都，卓越汇格格不入。 最近对面的长城开发、赛格工业区旧改均已高楼林立，而比他们建设更早的艺丰花园A区，却没有任何旧改的消息，内心很是伤感。 强烈希望街道办或相关部门能组织人员，对小区当前杂乱的居住条件进行实地考察，对全体业主进行民意走访调查，看看小区的实际情况，收集现场的第一手资料。 最后，热切盼望政府能尽快启动艺丰花园A区的旧住宅拆除重建城市更新工作，让我们的这些老业主，在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子，我们将不胜感激！谢谢！ 艺丰花园A区住户 | 新\*\*气 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 934 | 南油小区是80年代建设的小区，现在状况很差，老、破、旧；而且部分海沙建筑的房屋存在严重的安全隐患。并且与周边的建筑及其不复合。呼吁尽早实施旧改。 | 戴\*中 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 935 | 1.将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策:奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格; | 何\*伟 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 936 | 2.召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会,希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已按照相关规定要求于9月21日至10月21日面向公众征求意见，并广泛采纳公众意见。 |
| 937 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | 未署名实体信件 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 938 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 939 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 940 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 941 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 942 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 943 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 944 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 945 | 南山区华侨城东组团片区好多是八九十年代的建筑，质量较差，不少楼整栋老旧，玻璃都空了。该片区位于市中心区域，严重影响市容。 | [8\*\*832029@qq.com](mailto:810832029@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 946 | 我们是紫薇花园东西区的热心业主代表，我们带着一千多户紫薇业主，上万人邻里的嘱托，写下这封关于此次新政下的我们紫薇人的心声。 作为一个楼龄接近30年的老小区，紫薇花园东西区存在的安全隐患相当多：人车不分流；电线和水管老化；房屋漏水严重；房体钢筋裸露；楼道电线电箱裸露，乱接乱搭；车位紧缺；下雨时从楼顶到一楼的楼道直接变成水帘洞的单元不计其数，出行非常危险，小区又有大量的老人与小孩，更是让人担心；每一栋从一楼到顶楼都没有消防水，消防栓只是摆设……诸多安全问题数不胜数。 2021年8月初由深圳市人才安居集团在紫薇广场发布了紫薇东西区拆除改造的意向征集公告，第一阶段的征集期限为8月至9月。刚看到这个拆除改造的通告时，我们还不敢相信！经过一番核实确认是天降大喜于紫薇！我们有认真了解到此次小区拆除改造的意义：是为了解决学位刚需，改善老旧小区居住环境，打造人才高地，强化城市竞争力的重大民生工程，是我们深圳勇担大湾区改革的重任、落地国家三胎政策的一个实实在在的惠民工程。确认这个好消息之后，业主们也是奔走相告，自发建起义工队伍，群策群力，建立栋长制，确保将这个好消息通知到每家每户。有相当一部分是长期居住在外地的，甚至有一部分是长期居住海外，其中不乏一些港澳台同胞，大家得到这个消息后，都欢心鼓舞，克服疫情的影响，回深的回深，办委托的办委托，大家就一个目的，一定要把握住政府给的这个大好机会，让项目成功！据我们自己统计的数据，个人业主的意向率达到近99%，商铺的意向率也已经比较高，单位房绝大多数是机构、国有企事业、银行的房子，这一部分的通过率我想不言而喻，应该算是100%了。所以我们很有信心虽然目前还没有官宣，但第一阶段通过率肯定是达到95%以上的。可后来棚改迟迟没有落地，已经严重影响到紫薇东西区人民的正常生活秩序，其中最直接的影响就是：房屋的出租、买卖、加装电梯、破损修缮等等。小区业主们在漫长的等待中一直不知道该如何安排和规划？何时能回归正常生活？并且作为区里第一个试点项目一直没有明确的结果，也会直接影响政府的公信力。 经过漫长的等待，终于在今年九月份迎来了一个极大的利好政策：深圳市规划和自然资源局关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)》。根据意见稿的相关内容，紫薇花园符合政策拆除重建的条件，并且在之前的棚改意向签署高达95%以上的背景下也有着更深厚的群众基础，能配合拆除重建的各项工作。 因为之前紫薇东西区作为龙岗老旧小区拆除改造的第一个试点项目也是标杆项目，大家普遍的预期是不可能不成功，目前已经深入影响到了很多人的生活节奏及投资规化，比如：老人养老、小孩的学位问题，因为害怕动工后租不到房子，已经有住户在外边租房了；有些楼栋改装电梯的，因为担心小区马上要改造了，再投入钱进去装电梯不划算，装到一半都停工了；有些刚买的房子，现在也不装修了，装修了怕划不来，不装修又住不好；对于业主出租和租房也不方便，因为不知道什么时候会拆，租的不放心，住的也不放心。  最近几年我们龙岗发展很快，龙岗区的GDP经常与福田区不相上下，龙岗这些年建了香港中文大学（深圳校区）和北理莫斯科大学，这足见龙岗兴办教育，惜才爱才的发展理念。龙岗中心城作为东部中心，未来需要吸引更多人才来助力东进战略，人口也将更加密集。紫薇花园作为龙岗中心城的中心，一部分地用来兴建学校、一部分用于新建人才房保障房的同时，也能大大改善龙岗中心城的形象与面貌。我们紫薇人坚决拥护党和政府的决策，坚决跟党走，因为我们知道我们党是为人民谋福祉的党，是代表着最广大人民利益的党。我们殷切盼望小区的拆除重建项目能早日推进，更能早日成功！ | 徐\*华 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 947 | 敬请政府和领导给予关注和推动此项目的发展。 | [k\*\*apang@163.com](mailto:kofapang@163.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目进程由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 948 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1991-1993年陆续建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。更有部分楼栋，行人不能登顶，增加消防隐患，因水管老化，墙面渗水情况日渐增多，希望不要等出了问题在改。 | [3\*\*016041@qq.com](mailto:kofapang@163.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 949 | 建议第二条“其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于6000平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一”修改为“其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于10000平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一”理由：修改后，一是与其他用地规模适宜性互补，《深圳市城市规划标准与准则》中商业服务业用地、新型产业用地等基准用地规模均为1公顷，此规模是规划设计、开发建设相对合理的基准用地单元，即低于10000平方米用地的不适宜独立开发建设的其他各类旧区可以纳入旧住宅区统筹改造；二是与“小地块”更新改造政策衔接，2020年贵局《关于“小地块”城市更新有关工作的通知》（深规划资源〔2020〕619号）对原特区内拆除范围不足10000平方米的更新单元已有规定，修改“其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于10000平方米”可与该政策用地规模数据相衔接。 | [6\*\*610802@qq.com](mailto:kofapang@163.com) | 解释。《实施意见》已充分考虑规划统筹，具体项目拆除范围由各区政府研究确定。 |
| 950 | 二、将第十四条“确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。更新单元规划编制过程中，应由前期服务机构就保障性住房的配置类型取得市住房建设部门的审查同意意见。”修改为“确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积，保障性住房类型优先为共有产权住房。更新单元规划编制过程中，具体应由前期服务机构就保障性住房的配置类型取得市住房建设部门的审查同意意见。” 理由：修改后，一是增加项目经济可行性，项目保障房类型确定为共有产权住房，其经济效益一般优于保障性租赁住房/公共租赁住房类项目，则成熟度更高、实施性更强；二是一定程度保障前期服务商权益，前期服务商需要在计划立项前介入，而保障房类型在单元规划审批时确定，最后流标时由前期服务商承接。保障房出售或出租对项目经济效益影响较大，若前期服务商在投标前无法对项目收益进行准确测算，最后又要项目兜底，必然会影响前期服务商投资决策。另外，最终保障房配比类型依然是由住建局确定，若项目现状容积率较低、经济效益较好，可以再据实调整确定保障房类型为租赁性质。 | 解释。《实施意见》已明确由市住房建设部门负责组织、协调旧住宅区城市更新涉及的保障性住房管理相关工作。保障房类型建议以市住房建设部门意见为准。 |
| 951 | 三、将第十六条“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行”修改为“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行或直接补偿货币”理由：老旧住宅区项目拆除重建后，有与现状建筑类型对应的规划建筑类型，则可直接产权置换。若旧住宅区项目纳入老旧工业区等其他用地，现状为宿舍、厂房，此类现状建筑类型无对应类型回迁物业，无法参照住宅物业产权置换，物业回迁比例则较难确定。纳入老旧工业区等其他用地本来是为规划统筹、公共利益需要，建议或可直接选择货币补偿。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 952 | 项目名称：福田区香蜜新村危房改造项目（34年老旧危楼） 项目类别：住房保障 建议理由：香蜜新村：建于1987年，楼龄34年，项目新村小区已发生多起天花砸落事件，对居民生命财产安全造成极大的安全隐患，香蜜新村位于福田区红荔路与香梅路交汇处东北角，小区占地面积约5万㎡，建筑面积约10万㎡。由于当年海沙建房和年久失修，墙体钢筋裸露，部分楼梯已出现裂缝，墙壁已多次发生脱落和砸落时间，栅栏生锈斑驳，整个小区的基础设施破旧，道路狭窄，管理混乱，小区已发生多起天花砸落事件，已多次向上反映无果，属于严重安全隐患问题，迫切希望能引起领导们的重视。 | 李\*丽 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 953 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | 覃\*然 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 954 | 一、关于第六条【前期服务】 前期服务机构由街道办事处依法公开选定。被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。前期服务机构的选择方案，包括选择方式、准入条件等应在征求区城市更新部门及区住房建设部门的意见后报区政府审定。 建议：根据《深圳经济特区城市更新条例》及本实施意见中的定义，旧住宅区占地是已经合法出让的土地，根据《中华人民共和国民法典》，该土地的使用权属于所有业主共同拥有。因此，前期服务机构的选择应当尊重全体业主的意志，建议由业主大会、街道办按60%：40%的决策权重依法公开选定。选择前期服务商过程应当符合《深圳经济特区优化营商环境条例》的规定，保证公平竞争。 | 林\*姐 | 解释。具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 955 | 二、关于第十四条【更新单元规划审批】 旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。 建议： （一）“确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积”的规定，项目经济可行性极低，在实践中难以推行。建议保障性住房配建比例按照现行的政策执行。 | 部分采纳。一、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。二、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 956 | （二）为了保障低收入人群及引进人才的居住需求，建议可以探索由25%保障房+25%人才公寓（带学位）来构成。 | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 957 | （三）对于符合重点更新单元条件的旧住宅更新项目，可依旧按重点更新单元有关规定执行。 | 解释。重点更新单元应按照我市重点更新单元相关政策执行。符合旧住宅区相关定义的旧住宅区应按本规定执行。 |
| 958 | （四）建议明确更新单元规划中增加公共空间的奖励措施，比如给予容积率奖励。 | 采纳。《实施意见》已明确原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，已充分考虑公共空间奖励情形。 |
| 959 | （五）建议在经济产业发展和居民消费便利需要的情况下允许项目中混合10%-20%的商业面积。 | 采纳。根据《深圳市城市规划标准与准则》，一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的 70%。 |
| 960 | 三、关于第十七条【市场主体选择】 旧住宅区拆除重建类城市更新项目优先采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”等公开招标方式确定市场主体。 建议： （一）市场主体采取招标方式的，不符合《深圳经济特区城市更新条例》的规定，该条例第三十二条规定：在搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案经双95%通过后，由物业权利人采取多数决方式选定。征求意见稿目前界定的招标的方式排除了实际权利人业主的参与，其合法性存在欠缺。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 961 | （二）专规已经明确容积率及保障性住房面积的情况下，将“竞保障性住房面积”作为招标的条件是不妥当的。违反已批准的城市更新专项规划，也影响规划的严肃性。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 962 | （三）如果将保障性住房面积作为中标市场主体的优先条件，将会导致市场主体中标后为了控制成本降低项目品质，这与编制说明中提到的“不断优化旧住宅区居住环境，切实改善居民居住条件，满足人民群众日益增长的美好生活需要”是矛盾的，建议鼓励市场主体在提供一定数量的保障房后，努力提升城市更新项目的品质，改善原业主居住环境。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 963 | 四、关于第十八条【搬迁补偿协议签定】  市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，直至完成搬迁补偿协议签订的专有部分面积占比达百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上。搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。 建议增加条款：在原业主同意更新意愿征集（签订搬迁补偿标准、搬迁补偿方式、搬迁补偿费用支付时间安排及意向搬迁补偿同意书）后，原业主将物业转让他人的，后续购买方应当承接原签订的义务，否则，不动产登记机关冻结产权转移登记。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 三、《实施意见》适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。产权相关事项不适用于本意见。 |
| 964 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》请求增加增购面积条款：老百姓渴求改善生活增购小面积，额外出资也不惜，希望政府能够体恤。最好在文中标出具体办法，或原则说明具体另行通知，或明确不考虑。 | 王\* | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 965 | 南油B区39栋601的阳台因为三面裂开有掉落危险，业主担心掉落伤害到他人。早在2019年就已经层层上报给了龙城社区，粤海街道办，南山住建局。粤海街道办接到投诉后委托深圳大学结构工程研究所进行了检测鉴定，鉴定结果为DSU级危房，已经不适合居住。可是却一直没有得到一个后续的解决办法，不了了之了。。。看来居民的生命安全，在上级领导的面前不值一提！我们只有无望的等待。就在23年10月16号，南油B区32栋的一个住户家的阳台坍塌下来了，幸好有空调主机挡住才没有掉下去砸到人，这是不幸中的万幸！万一砸到人后果不堪设想。。由此我们想到自家的危房、阳台，不知道哪一天会不会突然塌陷下去。。南油B区什么时候才能危房拆除重建！请各位领导重视起来，还居民一个安全的居住环境 | [湫\*\*痕](mailto:湫水無痕452718253@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 966 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | k\*\*ghawk1@vip.qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 967 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已按照相关规定要求于9月21日至10月21日面向公众征求意见，并广泛采纳公众意见。 |
| 968 | 特向贵局领导强烈要求在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中重新加入这一优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 | [大\*](mailto:大雄2812278223@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 969 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [颜\*冰](mailto:颜柒冰736872478@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 970 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 971 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [A\*\*onniebonnie516@qq.com](mailto:A-bonniebonnie516@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 972 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 973 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [小\*](mailto:小雨1211191780@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 974 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 975 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [叶\*娴](mailto:叶素娴yesxjh@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 976 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 977 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [卢\*伟](mailto:卢本伟3191959110@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 978 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 979 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [冯\*\*62639478@qq.com](mailto:冯2362639478@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 980 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 981 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [轻\*\*风铃](mailto:轻舞的风铃41855460@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 982 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 983 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 杨\*英 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 984 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 985 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 刘\*珍 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 986 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 987 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | С\*\*80343627@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 988 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 989 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [憩\*\*23343106@qq.com](mailto:憩2823343106@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 990 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 991 | 从贵局于9月21日发布的征求意见稿的第十六条政策中，我们发现没有将“《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》的优惠政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按同地块安居型的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。”的内容写入征求意见稿。而之前的棚改等方案是包含这一部分内容的，请贵局考虑到市民改善住房的实际需求，将该内容添加到现行的“意见稿”中，谢谢！ | [4\*\*403695@qq.com](mailto:475403695@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 992 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 张\*兰 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 993 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 994 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | x\*\*ai62@163.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 995 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 996 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [2\*\*1213765@qq.com](mailto:2271213765@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 997 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 998 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [李\*\*7902500@qq.com](mailto:李媛57902500@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 999 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1000 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [徐\*\*164569425@qq.com](mailto:2271213765@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1001 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1002 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [菅\*\*273948747@qq.com](mailto:菅生夏273948747@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1003 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1004 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 1\*\*70151328@163.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1005 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1006 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [9\*\*773141@qq.com](mailto:2271213765@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1007 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1008 | 关于请增加之前行之有效的“奖励被搬迁人以安居房价格增购10平方米建筑面积的搬迁补偿标准”的奖励优惠政策的报告尊敬的深圳市规划和自然资源局领导:2023年9月21日深圳市规划和自然资源局发布了《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿件)》，该文件的第十六条：【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积的1:1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。而在2020年12月30日发布的《深圳经济特区更新条例》第三十四条：已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，按照套内面积不少于一比一的比例进行赔偿。同时在《编制说明》第四：主要内容说明（五）统一搬迁补偿标准和支付时间：参照全市已印发的棚户区改造搬迁补偿标准，制定全市统一的旧住宅区拆除重建类城市更新搬迁补偿标准。对照2018年5月17日深府规(2018)8号《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》文第一条：基本规定（二）搬迁安置补偿和奖励标准。各区政府应当根据实际情况，按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2的比例,确定辖区内老旧住宅区棚户区改造项目的产权调换标准 | [简\*\*05735694@qq.com](mailto:简单705735694@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1009 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 2\*\*1270907@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1010 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1011 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [冰\*\*子](mailto:冰糖橘子964545134@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1012 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1013 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 李\*裕 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1014 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1015 | 我们是紫薇花园东西区的热心业主代表，我们带着一千多户紫薇业主，上万人邻里的嘱托，写下这封关于此次新政下的我们紫薇人的心声。 作为一个楼龄接近30年的老小区，紫薇花园东西区存在的安全隐患相当多：人车不分流；电线和水管老化；房屋漏水严重；房体钢筋裸露；楼道电线电箱裸露，乱接乱搭；车位紧缺；下雨时从楼顶到一楼的楼道直接变成水帘洞的单元不计其数，出行非常危险，小区又有大量的老人与小孩，更是让人担心；每一栋从一楼到顶楼都没有消防水，消防栓只是摆设……诸多安全问题数不胜数。 2021年8月初由深圳市人才安居集团在紫薇广场发布了紫薇东西区拆除改造的意向征集公告，第一阶段的征集期限为8月至9月。刚看到这个拆除改造的通告时，我们还不敢相信！经过一番核实确认是天降大喜于紫薇！我们有认真了解到此次小区拆除改造的意义：是为了解决学位刚需，改善老旧小区居住环境，打造人才高地，强化城市竞争力的重大民生工程，是我们深圳勇担大湾区改革的重任、落地国家三胎政策的一个实实在在的惠民工程。确认这个好消息之后，业主们也是奔走相告，自发建起义工队伍，群策群力，建立栋长制，确保将这个好消息通知到每家每户。有相当一部分是长期居住在外地的，甚至有一部分是长期居住海外，其中不乏一些港澳台同胞，大家得到这个消息后，都欢心鼓舞，克服疫情的影响，回深的回深，办委托的办委托，大家就一个目的，一定要把握住政府给的这个大好机会，让项目成功！据我们自己统计的数据，个人业主的意向率达到近99%，商铺的意向率也已经比较高，单位房绝大多数是机构、国有企事业、银行的房子，这一部分的通过率我想不言而喻，应该算是100%了。所以我们很有信心虽然目前还没有官宣，但第一阶段通过率肯定是达到95%以上的。可后来棚改迟迟没有落地，已经严重影响到紫薇东西区人民的正常生活秩序，其中最直接的影响就是：房屋的出租、买卖、加装电梯、破损修缮等等。小区业主们在漫长的等待中一直不知道该如何安排和规划？何时能回归正常生活？并且作为区里第一个试点项目一直没有明确的结果，也会直接影响政府的公信力。 经过漫长的等待，终于在今年九月份迎来了一个极大的利好政策：深圳市规划和自然资源局关于公开征求《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)》。根据意见稿的相关内容，紫薇花园符合政策拆除重建的条件，并且在之前的棚改意向签署高达95%以上的背景下也有着更深厚的群众基础，能配合拆除重建的各项工作。  因为之前紫薇东西区作为龙岗老旧小区拆除改造的第一个试点项目也是标杆项目，大家普遍的预期是不可能不成功，目前已经深入影响到了很多人的生活节奏及投资规化，比如：老人养老、小孩的学位问题，因为害怕动工后租不到房子，已经有住户在外边租房了；有些楼栋改装电梯的，因为担心小区马上要改造了，再投入钱进去装电梯不划算，装到一半都停工了；有些刚买的房子，现在也不装修了，装修了怕划不来，不装修又住不好；对于业主出租和租房也不方便，因为不知道什么时候会拆，租的不放心，住的也不放心。 最近几年我们龙岗发展很快，龙岗区的GDP经常与福田区不相上下，龙岗这些年建了香港中文大学（深圳校区）和北理莫斯科大学，这足见龙岗兴办教育，惜才爱才的发展理念。龙岗中心城作为东部中心，未来需要吸引更多人才来助力东进战略，人口也将更加密集。紫薇花园作为龙岗中心城的中心，一部分地用来兴建学校、一部分用于新建人才房保障房的同时，也能大大改善龙岗中心城的形象与面貌。我们紫薇人坚决拥护党和政府的决策，坚决跟党走，因为我们知道我们党是为人民谋福祉的党，是代表着最广大人民利益的党。我们殷切盼望小区的拆除重建项目能早日推进，更能早日成功！ | [a\*\*ylin@huajindp.com](mailto:andylin@huajindp.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1016 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 4\*\*109055@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1017 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1018 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | l\*\*jx4628@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1019 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1020 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [晓\*\*12581125@qq.com](mailto:晓晴812581125@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1021 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1022 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [附\*\*琪](mailto:附近琪琪55126983@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1023 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1024 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [老\*\*85749819@qq.com](mailto:老兵185749819@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1025 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1026 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [子\*\*06334045@qq.com](mailto:子雅306334045@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1027 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1028 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [p\*\*gxuelan](mailto:pengxuelan26688130@126.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1029 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1030 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [吴\*\*wwqqq\_101@126.com](mailto:吴强wwwqqq_101@126.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1031 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1032 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [m\*\*gye130@163.com](mailto:mingye130@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1033 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1034 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [b\*\*nie516@qq.com](mailto:bonnie516@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1035 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1036 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [3\*\*440809@qq.com](mailto:383440809@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1037 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1038 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 7\*\*82305@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1039 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1040 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [d\*\*gfangl\*\*g2005@qq.com](mailto:dongfanglong2005@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1041 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1042 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [志\*\*17053809@qq.com](mailto:志远417053809@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1043 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1044 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [3\*\*9452448@qq.com](mailto:3279452448@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1045 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1046 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [张\*铭](mailto:张峻铭zhangjunming0923@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1047 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1048 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [l\*\*0008@qq.com](mailto:lqh0008@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1049 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1050 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 爱榕园片区业主 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1051 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1052 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [3\*\*0809@qq.com](mailto:3860809@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1053 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1054 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 刘\*艳，孙\*杰 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1055 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1056 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [鲁\*\*56128813@qq.com](mailto:鲁鲁656128813@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1057 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1058 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [5\*\*076111@qq.com](mailto:晓晴812581125@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1059 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1060 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [意\*\*师](mailto:意弘大师1551039217@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1061 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 |  | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1062 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [郁\*\*10138759@qq.com](mailto:郁郁710138759@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1063 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1064 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [A\*\*498043705@qq.com](mailto:郁郁710138759@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1065 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1066 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [L\*\*WHUIYING736976367@qq.com](mailto:郁郁710138759@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1067 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1068 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [℡\*\*235769490@qq.com](mailto:郁郁710138759@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1069 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1070 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [谢\*\*16284007@qq.com](mailto:郁郁710138759@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1071 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1072 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [昱\*\*669981552@qq.com](mailto:郁郁710138759@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1073 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1074 | 我是罗湖区太白路3079号长富花园一栋3三单元607的业主。自从2001年5月份入住长富花园后，一直被房屋漏水所困扰，尤其是下大雨的时候，家里就像水帘洞，要放一个很大的盆子接屋顶漏的雨水，屋顶和墙面都脱皮，找管理处也不解决问题，自己花钱维修外墙面，也没办法改变漏水的状况，住在这里可以用苦不堪言来表达。偶尔听其他邻居说也是一样的遭遇，一直被漏水困扰，比起家里的水帘洞，至于小区停车紧张，垃圾臭味扑鼻，那些都不算什么事了，希望政府能派人实地走访了解情况，推进我们小区旧改重建，解决我们这些底层百姓的居住问题，在此深表谢意！ | 马\*丽 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1075 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [王\*恒](mailto:王立恒wangliheng1213@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1076 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1077 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | s\*\*nkang@rft.cn | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1078 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1079 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | l\*\*haoping402@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1080 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1081 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | v\*\*imuyi\_1314@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1082 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1083 | 我们是深圳市西乡街道龙珠乐园小区全体业主。西乡街道乐园小区始完工于1986年，至今已整整37年。小区房屋约四百多套，其中几十套为政府（医院/派出所）物业。小区是由深圳市宝安县新安镇房地产公司承建，是宝安县最早开发的第一代商品楼。  基于乐园年代太久，并小区严重存在居住安全，道路安全，人文安全等各种严重隐患让业主居不安心，同时根据深圳市2023年9月21日《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更换工作的实施意见》的内容和2023年4月10日《深圳经济特区城市更新条例》中的第二十六条申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单元计划的，建筑物建成年限应当在二十年以上，且满足下列条件之一： （一）需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施的； （二）年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决的； （三）使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的。 根据以上两份文件精神和内容，基于乐园小区的安全和消防等，乐园小区符合重建条件，因此乐园小区重建是绝大多数业主的心声。 乐园小区实际情况如下： 第一、需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施的； 具体来看，1）乐园小区隔壁是西乡公园，西乡公园是地铁15号线、20号线重叠交叉的地铁口，地铁线开挖极可能影响本属危房的乐园小区，甚至可能会导致乐园小区楼房加速加重主体下陷开裂等。2）乐园小区位于107国道市政化改造路段，势必对107的景观和其他提升施工互相影响。3）处于西乡河景观改造工程的关键路段，乐园小区破败衰败的墙体必然拖累景观河改造和河水水质提升。4）距宝安区中心人民医院10米，紧挨西乡河的乐园小区是医院扩容的理想场所。目前医院已经占据小区部门区域开设牙科。 第二、年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决的；（见附件一） 乐园小区年限已接近四十年，年限符合。乐园小区具体现状： 1）由于小区房屋建筑年代久远，且因当时建筑的不规范，所建墙体多为海沙，现各栋混装结构主体均存在不同程度的钢筋外露生锈腐蚀；雨天楼顶漏水墙面渗水十分严重；外墙大面积脱落和开裂情况严重，涉及面较大；排污管、水管都存在生锈腐蚀现象；且乐园小区就在107国道边，长期不停歇车流量震压，地基松软下沉导致房基开裂，墙体破旧不堪斑脱外露钢筋等。 （见附件二） 2）乐园小区存在严重安全隐患并产生了若干公共安全事件。据不完全统计，已发生的公共安全事件如下：2018年3月19日，因墙皮脱落砸人，深圳粤TV进行了报道；2023年6月份，外墙砖跌落打伤路人住进了医院。同时，根据2023年3月28日出具的第三方检测报告，鉴定乐园小区1栋、2栋、17栋为C１、C２危房（见附件三）。 第三、使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的： 1）小区及周边道路窄小，通车困难且经常堵塞；消防设施不齐全，消防安全通道狭窄，存在较大的消防隐患。 2）乐园小区使用功能相当不齐全，十分落后。没有配套设施，没有老人活动中心，没有小孩玩耍之地，望眼看只有停满医院过来的重重叠叠车辆，小区内行人通行都比较艰难。 综上所述，乐园小区已存在严重的安全隐患，而随着地铁15号线、20号线、107国道市政化改造等重大城市基础设施项目的推进和施工，有可能导致乐园小区当前的问题进一步加剧，拆除改建迫在眉睫。 故，乐园全体业主向西乡街道办请愿，将乐园小区拆除重建。希望各位领导给予重视，重视辖区下的民声民态，重视辖区下民众的居住环境。在此，感谢领导们的关注，期待小区广大居民的愿望可以如意达成 | [深圳市西乡街道办乐园小区全体业主](mailto:深圳市西乡街道办乐园小区全体业主cmenge@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1084 | 针对第四条【部门职责】中城市更新部门对各区政府的具体职责1)制定规划和计划，其中没有明确说明台账是否包含了旧小区的评分标准，建议从多个方面制定一个评分制度，明确评分标准，综合评分越低的小区越应该排在拆除重建顺序的前面，并及时公布台账。小区评分应着重考虑，建成年限，建成时使用材料成本，消防安全，房屋质量安全，配套设施，改造意愿和是否影响业主进行抵押贷款等市场行为。2)除了对搬迁补偿标准等有规范外，还应对长期盘踞在老旧小区违改违建做二房东三房东的撤离和解约租赁合同有一个规范性的标准，老旧小区改造属不可抗力，应制定明确的标准并指导督查。 市住建部负责编制全市发展规划时，应当找出片区的漏网之鱼老旧小区，有些片区大部分小区都拆除重建了，唯独一个小区没有包含在该片区的范围内，例如华新村小区，这就很不合理。 | [星\*\*9540631@qq.com](mailto:星119540631@qq.com) | 部分采纳。一、《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。二、《实施意见》已明确旧住宅区项目成熟一个推进一个，实施一项做成一项，具体实施时序由各区结合实际情况研究确定。 |
| 1085 | 针对第五条【各区职责】中区城市更新办、区住建局、区街道办应针对老旧小区的拆除重建遇到的各种问题进行更详细的职责划分，这样才有利于各司其职，比如：老旧小区对原业主没有住居价值，超过80%的业主都不住该小区了，根本联系不上，由哪个部门把所有业主联系到位，公开进行拆除重建意愿统计？老旧小区有些产权属于公司性质并已抵押贷款，由哪个部门协调贷款银行和承建方之间的业务？老旧小区的二房东和房中房问题严重，如果业主们拆除重建意愿强烈且小区符合旧改要求，由哪个部门协调和解决该问题。当遇到因私人利益和需求而无视广大业主需求的顽固钉子户恶意企业，哪个部门可以解决该问题，或者哪个部门可以针对历史问题严重房龄40年的老旧小区降低双95这样的标准。 | 部分采纳。一、具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区意愿征集的相关要求。 |
| 1086 | 针对第六条【前期服务】中由街道办依法公开选定，如果没有机构愿意接手前期服务或者只针对特定的小区才肯接手的机构，是否应该有一个规范？比如台账已出，改造顺序为ABCD，如果A没有任何机构愿意改造，那么按顺序B不得优先改造，而愿意主动接手A的机构对改造B有一定的优先权，这样才能推进每一个应该拆除重建的小区顺利完成改造工作。 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。 |
| 1087 | 第二条【适用范围】建议完善旧住宅区概念和政策适用条件，明确国有已出让（划拨）用地上经批准建设的宿舍改造是否适用本政策。 | 朱\*龙 | 采纳。已完善旧住宅区概念相关表述。 |
| 1088 | 第四条【部门职责】第十六条【搬迁补偿标准】建议明确其它各类物业，特别是城中村、旧屋村补偿标准。 理由：对于其他各类旧区与旧住宅区混杂的项目，明确其它各类物业，特别是城中村、旧屋村补偿标准，有利于降低补偿争议，提高项目推进速度。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1089 | 第六条【前期服务】建议修改为：“…并从前期服务机构专门账户中列支。前期服务费用最终金额以审计机构审计认定为准。” 理由：基于项目推进进度及支付效率考虑，由前期服务机构的专门账户列支更便捷，政府可以按年度进行审核。前期服务费用最终金额可以聘请专门审计机构审计确定。 | 部分采纳。一、前期服务机构的主要服务对象为各区政府，具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。二、已增加最终金额相关表述。 |
| 1090 | 第六条【前期服务】建议修改为：“前期服务机构协助服务期间投入的实际费用，通过前期服务机构专门账户列支，最终由审计机构进行核算。市场主体除向前期服务机构返还前期服务期间投入的实际费用本金及合理利息外，同时应按最终成本的20%向前期服务机构支付服务费。” “受更新意愿无法达成或其他不可控力等原因导致未能完成项目约定全部工作或出现中间停滞的情形，由各区政府对前期服务机构实际投入的成本进行核算，并由各区政府予以支付。” 理由：政策应保障到前期服务商回收成本（含本金及合理利息），并获得合理服务费，以调动市场积极性。 | 部分采纳。我局正积极研究前期服务商成本核算的上浮比例上限相关要求。 |
| 1091 | 第七条【范围划定】第九条【形成项目库】1.建议市住房建设部门结合年度计划建立全市旧住宅区拆除重建项目库年度动态调整机制，动态调整规划全市旧住宅区拆除重建及综合整治范围。 | 采纳。《实施意见》已增加拆除重建项目库动态调整机制相关要求。 |
| 1092 | 2.建议出台旧住宅区拆除重建及综合整治范围划定指引，容许综合整治范围内符合条件的老旧小区调整为拆除重建范围。 理由：结合各旧住宅区具体情况，动态调整旧住宅区拆除重建范围，有利于旧住宅区拆除重建工作的推进。 | 采纳。《实施意见》已增加拆除重建项目库动态调整机制相关要求。 |
| 1093 | 第十二条【更新意愿收集】1.在更新意愿收集阶段，建议突出政府角色，由政府成立专班/指挥部，前期服务商提供人力及技术支持，以提高意愿征集阶段效率。 | 采纳。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，已充分考虑政府统筹角色。此外，各区已成立城市更新领导小组。 |
| 1094 | 2.建议明确，对于其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂的，其意愿与意向搬迁协议签署比例是否与旧住宅区要求一致。 理由： 1.针对旧住宅区业主较为分散的特点，如果单纯由前期服务商出面进行意愿征集，业主配合程度不高，工作效率较低。 2.针对混杂存在旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村的，由政府明确此列物业补偿标准，体现“政府主导”原则，降低补偿争议，提高项目推进效率。 | 解释。《实施意见》已明确因规划统筹和公共利益需要与旧住宅区可按本实施意见进行更新改造，其整体应视作一个城市更新单元，其意愿与意向搬迁协议签署比例应与旧住宅区要求一致。 |
| 1095 | 第十二条【更新意愿收集】建议适当放宽时限要求，或补充“如因政策等客观原因延误的，经区政府审批同意的，可延期x个月。” 理由：为避免不可抗力等因素造成的延误，建议预留一定的政策敞口。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确了申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单位计划，自发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到前款物业权利人更新意愿要求的，三年内不得纳入城市更新单元计划。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 1096 | 第十四条【更新单元规划审批】第十六条【搬迁补偿标准】1.“更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率”，建议明确;该条款与现行深标容积率测算规则之间的关系。 | 解释。《实施意见》已明确原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率。 |
| 1097 | 2.“原则上不少于50%作为保障性住房面积”，建议明确：（1）该条款与《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》旧住宅改造按配建规定测算后的保障房面积之间的关系，即2项政策如何适用。 | 解释。符合旧住宅区相关定义的旧住宅区应按本规定执行。 |
| 1098 | （2）因不同保障性住房直接影响项目经济测算结果，建议明确保障性住房的属性是租赁型保障房还是可售型保障房。 | 解释。《实施意见》已明确市住房建设部门负责组织、协调旧住宅区城市更新涉及的保障性住房管理相关工作。具体项目保障房类型配比建议以市住房建设部门意见为准。 |
| 1099 | （3）若保障性住房为可售型保障房，是否需要额外移交搬迁安置用房。 | 解释。《实施意见》已明确市住房建设部门负责组织、协调旧住宅区城市更新涉及的保障性住房管理相关工作。具体项目保障房类型配比建议以市住房建设部门意见为准。 |
| 1100 | 3.若根据项目实际还迁情况或片区发展需要确需配置R+C用地，建议明确商业用地的比例和商业建筑容积计算规则。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加项目回迁相关表述。二、具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定 |
| 1101 | 4.本政策规定“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2”，建议明确对于因历史遗留问题而未办理产证的旧住宅，可按照测绘面积，参照已办证旧住宅小区处理。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1102 | 5.本政策规定“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2”，建议明确是否容许增购，如容许增购，则建议增购面积不应计入保障房计算基数。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1103 | 第十七条【市场主体选择】建议在市场主体选择过程中，具有前期服务商经验或身份的，在市场主体竞标中可作为加分项。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 1104 | 1.建议明确，意愿征集阶段所签署的“意向搬迁补偿协议书”与城市更新项目中正式的搬迁补偿协议之间的关系； | 解释。《实施意见》意向搬迁补偿协议书为意愿征集内容，搬迁补偿协议为市场主体与原物业权利人的协议约定，两者为不同事物。 |
| 1105 | 2.建议建立相关保障机制，如权利人已签署意向搬迁补偿协议，后续不同意签署正式搬迁补偿协议的，其应承担相应的法律责任。 | 解释。更新意愿阶段尚未明确具体拆迁补偿标准。 |
| 1106 | 3.建议明确，如果市场主体中标后，项目搬迁补偿协议签约无法推进至双95%以上，政府的推动和保障措施。 | 解释。《实施意见》项目成熟一个推进一个，实施一项做成一项。 |
| 1107 | 4.建议明确，中标市场主体后，如项目最终遇阻，则市场主体的具体退出路径以及市场主体退出时已投入资金的保障机制。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 1108 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】建议修改为：“本意见未规定的事项，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。本意见实施之日前已经区政府审议通过的旧住宅区拆除重建类城市更新计划及街道办已委托前期服务商开展相关工作的旧住宅区，可按照原有城市更新政策继续执行。” | 解释。《实施意见》已明确与城市更新现行政策的衔接规则。 |
| 1109 | 1.降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（广东省是80%) | 雷\* | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。 |
| 1110 | 2.政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段 。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 1111 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | p\*\*gxuelan | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1112 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1113 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [巫\*](mailto:巫511642468@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1114 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1115 | 第六条【前期服务】 旧住宅区拆除重建意见征集阶段 前期【独立的社会第三方调查】服务机构由街道办事处依法公示、公开选定，被选定的前期服务机构应当是专业的、独立的社会第三方调查机构，是经营非地产开发的服务机构，有民生、地产、经济类调查经验、并具有良好的社会信誉。其运用科学的调查与统计方法，客观、公正、全面地调查更新意愿征集、完成征集调查结果报告等，保护旧住宅业主的个人信息私隐，并对业主的旧住宅拆除意愿结果保密。 旧住宅区拆除重建意见征集后，编制更新单元计划和规划申报、实施方案等工作阶段。 前期服务机构由街道办事处依法公示、公开选定。被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。前期服务机构的选择方案，包括选择方式、准入条件等应在征求区城市更新部门及区住房建设部门的意见后报区政府审定。 前期服务机构主要协助街道办事处做好旧住宅区拆除重建类编制更新单元的计划和规划申报、实施方案等工作。 【理由】 【征集原稿】的前期服务机构是具有房地产开发经验的商业化公司，既负责前期旧住宅区拆除重建意愿收集调查、又协助街道办事处做好旧住宅区拆除重建类编制更新单元的计划和规划申报、实施方案等工作，主要有以下弊端： 服务机构既当运动员又当裁判员，在旧住宅拆除重建意愿收集中，难以做到客观、公正、全面。 举例：本人目睹过服务机构（国内排名前五的地产开发商），在收集旧住宅拆除重建意愿过程中，不核实业主的真实身份，无法保障收集信息的真实性。 2、上述同一服务机构对收集意愿的业主个人信息及愿意结果不作任何保密措施，任由信息泄露、传递……等。 3、【本人所在的小区业主群，业主们曾参加进驻小区的服务机构操作的旧宅拆除意见征集，支持及反对意愿的业主在聊天群里相互攻击、谩骂】业主信息被泄露后，支持及反对旧宅拆除意愿的业主间相互针对性攻击……,引发邻里不和、争斗、报复，易造成社区纠纷、社会不和谐。 | [美\*\*土](mailto:美心净土1429532114@qq.com) | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善前期服务商及市场主体选择相关内容。 |
| 1116 | 第十二条【更新意愿收集】位于全市旧住宅区拆除重建项目库的，由街道办事处委托前期【独立第三方调查服务机构（非房产开发商业公司）】开展项目范围内物业权利人的城市更新意愿征集。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善前期服务商及市场主体选择相关内容。 |
| 1117 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [懂\*\*52182050@qq.com](mailto:懂你752182050@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1118 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1119 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 3\*\*300822@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1120 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1121 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | 8\*\*877908@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1122 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1123 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 农\*宜 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 1124 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 1125 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1126 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 1127 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1128 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1129 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 1130 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 1131 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 1132 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1133 | 关于<关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）>，我提出以下建议： 旧住宅区内存在不少商铺，其价值判断相对于住宅复杂。住宅同一个区域内单价相差不大。但是商铺之间价值相差比较大，有些商铺人流量非常高，生意红火，而有些只能空置，甚至做仓库都无人问津。有些地方住宅租金高于商铺，有些地方商铺租金高于住宅。 过往的一些住宅区棚改、拆除重建往往采取一刀切，商铺简单套用住宅的回迁、货币补偿方式，造成不少拆迁户利益不公，怨声四起。但是商铺占比低于住宅，因此其声音往往不被重视，但是长期如此，必然影响相关政策落实的公平客观性。 因此，建议规划部门能够多听取商铺业主意见，特别是那些比较旺的商铺业 | [百\*\*印刷](mailto:百利美印刷blm1389@163.com) | 解释。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 |
| 1134 | 第十三条【更新单元计划制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 理由：近年来，深圳城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 参照深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》、广东省人民政府《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》，建议将旧住宅区城市更新中的双95%改为双85%。 | [2\*\*2015653@qq.com](mailto:2742015653@qq.com) | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1135 | 第十四条【更新单元规划审批】 修改意见：“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。 “原则上不少于50%”修改为“原则上不少于30%”。 理由：每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。 保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，满足本意见旧住宅区定义的，应按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 1136 | 第十五条【实施方案制定】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由：同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1137 | 第十六条【搬迁补偿标准】 修改意见：“不超过建筑面积1：1.2”修改为“不超过建筑面积1：1.4” 理由：新建高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。深圳的旧住宅区拆迁多按建筑面积1：1.3或1：1.4置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1138 | 第十八条【搬迁补偿协议签订】 修改意见：两处“95%以上”修改为“85%以上”。 “搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。 理由：上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限，在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 1139 | 第十九条【行政征收】 修改意见：“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。 同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。 理由：城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 1140 | 第二十一条【补偿费支付】 修改意见：搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。 理由：政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 1141 | 最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。 有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。 因此建议：允许拆迁户以安居房或共有产权房的价格增购10平米的面积，如还需增购更大面积，可以签约时同地段商品房单价80%的价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1142 | 1.降低《意见稿》中搬迁签约率到双90%（参考：广州市80%、上海市90%) | [千\*雪](mailto:千纤雪5214490@qq.com) | 解释。一、《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五目经区人民政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区人民政府可以依照法律、行政法规及本条例相关规定对未签约部分房屋实施征收的相关要求。 |
| 1143 | 2.政府部门在达标后可以协助沟通，这方面能算做绩效考核，可以给与工作奖励（奖励标准可以按照沟通次数和效果来衡量），并且和不签约的业主约定一个沟通窗口期（例如3个月），如果窗口期胡搅蛮缠不讲理，建议采取行政强制手段 。 | 部分采纳。征求旧住宅区拆除重建类城市更新意愿时，政府将充分考虑各方意见情况。 |
| 1144 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1991-1993年陆续建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。更有部分楼栋，行人不能登顶，增加消防隐患，因水管老化，墙面渗水情况日渐增多，希望不要等出了问题在改。 | 3\*\*016041@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1145 | 关于《加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》，在2023年10月21日前，公开征求社会公众意见：为了提高住房质量，保障住宅居民生命财产安全，对旧住宅区拆除重建类城市更新计划及其监督管理条例，发现深圳市罗湖区长富花园小区是您们征集老旧住宅拆除重建类申请专项，市民李远东（是罗湖区太白路3079号长富花园一栋3单元707业主）在深居住三十多年，深知长富花园的住房建筑至今有三十年之久的历史，在深圳飞跃发展文明之城的深圳，资源整合过程中长富亦称得上是矮层老旧危楼了，对于三十年之久这么老旧落后的小区，各种配套设施都没有，资源及空间荒废，而且小区（脏丶乱丶差）内外环境及卫生恶劣： 外环境：小区周边街路走道堵不通，长期人为谛造安全隐患，（民意速办诉求编号：032310161828223628101），自2003年至今祸患依旧。 内环境：1、各幢搂层层面爆裂渗漏水严重。 2、车辆堵塞楼层出入大门（在没有地下车库状况） 3、车辆出入小区，长期替藏着无处不在的险情，一不留神就会伤及小区行走的幼童。 4、整个小区卫生垃圾堆群，臭恶气冲天，是小区病毒的滋生地、传播源，严重侵袭着居民健康。 5、更有甚的是小区住房墙体爆裂，钢筋暴露生锈年久，混泥土（粘合力失效）粉团块掉落砸头，危机四伏，无处不在，恐慌至极，危楼迹象随处可见，呼吁各级政府部门高度重视民生四大，保障住宅居民安全指标体系，创造安全、健康、幸福文明之城，讴歌各级领导，讴歌深圳，诏告天下。 | [2\*\*6555486@qq.com](mailto:2436555486@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1146 | 我是罗湖区太白路3079号长富花园2栋602的业主。自从2020年11月份入住长富花园后，一直被房屋漏水所困扰，尤其是下大雨的时候，家里就像水帘洞，要放一个很大的盆子接屋顶漏的雨水，屋顶和墙面都脱皮，多次找管理处都解决不了问题，无奈之下自己花钱维修外墙面，还是没办法改变漏水的状况，住在这里真的是苦不堪言。偶尔听其他邻居说也是一样的遭遇，一直被漏水困扰。小区楼道有些地方也有裂缝，不是专业人员，不知道这种情况算不算危房。希望政府能派人实地走访了解情况，推进我们小区旧改重建，解决我们这些底层百姓的基本居住问题，在此深表谢意 | [施\*良](mailto:儒商科技-施明良2248435649@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1147 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | x\*\*-zl@qq.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1148 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1149 | 一、《实施意见（征求意见稿）》提到的三方共管账户、编制项目实施方案、项目搬迁补偿指导方案及市场主体公开选择方案等具体工作，建议可由各区政府结合辖区实际情况，确定各相关职能部门分工。 | 深圳市福田区\*\*\*\*事务中心 | 部分采纳。《实施意见》已明确具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 1150 | 二、按照《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等有关规定，旧住宅区拆除重建类城市更新计划立项需满足拆除用地规模、建筑物建成年限、用地合法比例、更新意愿等刚性要求，建议参照我市棚户区改造及工业上楼实践，简化旧住宅区拆除重建类城市更新计划立项条件。 | 解释。《实施意见》已明确本实施意见未规定的事项，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。 |
| 1151 | 三、《实施意见（征求意见稿）》第十四条提到的旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率。建议强化国土空间规划、法定图则等上层次规划的传导作用，项目因回迁需要，项目内商业功能建筑面积超过规划容积30%的，可规划居住、商业混合用地，地块容积率可适当提高 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1152 | 四、旧住宅区拆除重建类改造是一个复杂的系统性工程，涉及众多权利主体权益，《深圳经济特区城市更新条例》及《实施意见（征求意见稿）》均明确由市场主体与旧住宅区业主签订搬迁补偿协议。如因股权变更、项目转让等因素致使项目实施主体与市场主体不一致，将极易引发群体性舆情风险。建议强化市场主体与项目实施主体衔接关系，避免因市场主体倒卖项目引发社会不稳定风险。 | 解释。本实施意见不涉及相关内容，由相关政策文件另行研究。 |
| 1153 | 五、《实施意见（征求意见稿）》第十七条第二款提到的对于通过公开招标方式确定市场主体流标的，由区政府依法委托前期服务机构作为项目市场主体。该表述根据《中华人民共和国民法典》关于委托关系的规定，区政府与前期服务机构为委托关系，区政府为委托人，前期服务机构为受托人。《〈实施意见（征求意见稿）〉编制说明》第四点第六款提出，通过公开招标方式无法确定实施主体的项目（流标或无人应标），由区政府直接指定前期服务机构作为项目市场主体。委托关系与直接制定产生的相关责任在法律上存在差异，建议明确并优化相关表述。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 1154 | 六、对于通过公开招标方式确定市场主体流标的，由区政府依法委托前期服务机构作为项目市场主体。如前期服务机构亦不愿意作为项目市场主体，项目将何去何从，建议本实施意见增加项目退出机制。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 1155 | 七、搬迁补偿协议签订是旧住宅区拆除重建类改造重要环节，建议参照我市棚户区改造做法，设置集中签约期机制，例如集中签约期限为六个月，以提高项目搬迁补偿协议签订效率。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1156 | 八、旧住宅区拆除重建改造实践中，如何处置已签订搬迁安置补偿协议的业主在规定时间内不交付房屋的情形，建议本实施意见增加针对“已签约不交房”的处置措施 | 解释。具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1157 | 七、《实施意见（征求意见稿）》第四条提到的“综合整治范围”与第十二条提到的“老旧小区改造范围”，第五条提到的“区人民政府”与相关条款提到的“区政府”，第十八条提到的“意向搬迁补偿协议”是否为第四条、第十二条、第十三条案提到的“意向搬迁补偿同意书”，建议统一表述，并对相关专业名词进行解释 | 解释。《实施意见》意向搬迁补偿协议书为意愿征集内容，搬迁补偿协议为市场主体与原物业权利人的协议约定，两者为不同事物。 |
| 1158 | 九、对于本实施意见施行前根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》已经市住房建设部门备案的棚户区改造项目，建议考虑预留项目实施路径的弹性，可按照该意见的规定继续执行，也可按照本实施意见执行 | 解释。《实施意见》已明确与城市更新现行政策的衔接规则。 |
| 1159 | 十、建议鼓励各区政府结合辖区实际情况，积极探索旧住宅区拆除重建类城市更新的新路径和新方法，制定具备可操作性的实施细则，加快依法推进旧住宅区拆除重建类城市更新工作。 | 采纳。《实施意见》鼓励各区政府结合辖区实际情况区拆除重建类城市更新的新路径和新方法，具体操作性细则将由各区结合实际情况研究制定。 |
| 1160 | 《深圳市经济特区城市更新条例》第三十四条中明确规定：已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的，按照套内面积不少于一比一的比例进行补偿；产权置换的实际面积不得少于约定面积，因误差导致超出面积在百分之三以内的，物业权利人可以不再支付超出面积部分的房价。安置补偿费最迟应当在物业权利人搬离之日起按约定给付。 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》文中的的产权置换比例出现变更——产权置换比例为套内建筑面积1:1或出超过建筑面积的1:1.2。本人认为此变更没有充分明确的解释，而且更没有考虑到普通市民的民生问题。本人反对此处内容的变更。 | l\*\*an990405@126.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1161 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [A\*\*TA靖雯](mailto:ANITA靖雯anitamoments@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1162 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1163 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [s\*\*a](mailto:sasa438406201@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1164 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1165 | 一、关于旧住宅区的定义 （一）建议就旧住宅区的土地性质及建筑功能进行一并明确。 根据《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）及《深圳经济特区城市更新条例》，住宅区为已建设居住功能建筑的国有已出让用地，旧住宅区是指建成时间超过二十年且满足一定纳入更新条件的住宅区。存在问题如下： 1、现有宗地，存在工业、商业等其他功能用地上建设有居住功能建筑，而在实际操作中，类似宿舍用地均按照旧工业区改造进行处理，且也存在商业改居住功能的情况，因此以建筑功能划定存在一定界定不清。 2、“本意见所称的旧住宅区是指符合《深圳经济特区城市更新条例》第二十六条规定的住宅区。”表述有误，并非所有旧住宅区都满足纳入城市更新计划要求。 | [y\*\*](mailto:yin185484144@qq.com) | 解释。《实施意见》第二条已明确旧住宅区相关定义。本意见所称的旧住宅区是指符合《深圳经济特区城市更新条例》第二十六条规定的住宅区。 |
| 1166 | （二）适用政策的范围界定 1、建议增加：“对于单一权利人及业权归集的，且经评估不存在社会维稳问题的旧住宅区项目，可按照常规城市更新项目进行审批推进”。 说明：政策制定的目的是加快旧居住区改造，而目前老旧住宅小区推动改造存在的主要问题是因旧住宅区多为“一户一主”而产生的拆迁难及信访维稳，因此相关补充政策也是基于此类问题，而在其他类型更新项目上增加特殊的管控要求。 而目前也存在单一产权及权利归集的旧住宅区项目，此类项目同样需要按程序管控存在不合理性。 | 解释。符合《实施意见》所明确旧住宅区定义的旧住宅区开展城市更新活动时，应按《实施意见》规定程序执行。 |
| 1167 | 2、建议明确适用城市更新的旧住宅区项目标准。 目前旧住宅区城市更新拆除重建及综合整治、棚改及城镇老旧住宅小区改造等政策适用范围存在重叠，基本都为业主有明确意愿及存在结构使用问题的，界定标准不清晰。而《征求意见稿》中未就适用城市更新拆除重建的旧住宅的标准进行明确，导致权利人存在博弈心理，不利于有效推进工作。 | 解释。符合《实施意见》所明确旧住宅区定义的旧住宅区开展城市更新活动时，应按《实施意见》规定程序执行。 |
| 1168 | 3、建议确定优先进行拆除重建的项目标准。 《征求意见稿》提出优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，相关优先界定标准不明确。旧住宅小区均有功能提升的必要性，而对于项目能否顺利实施的关键因素是改造意愿，因此建议将100%意愿改造项目列为优先改造的项目。 | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目拆除重建范围由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1169 | （三）关于主管部门职能划分 建议市旧住宅区城市更新拆除重建及综合整治范围仍由规划和自然资源局统筹划定，市住建局就其中需按照老旧小区改造的项目范围进行确认。 旧住宅城市更新为我市城市更新项目的其中之一的类型，且在一个更新区域范围内，有几种改造类型的情况。单将旧住宅城市更新项目范围进行单独划定，不利于统筹开展工作。 另住房管理部门对于判定拆除重建的是否可行的基础用地及规划条件了解不全面，较难判断范围划定的合理性，以及与已有规划的衔接也存在较大问题，不利于工作有序开展。 对比城中村项目，同样为居住属性用地，其拆除重建及综合整治范围均由市规划和自然资源局划定。 | 解释。《实施意见》已明确应结合城市体检和市住房发展规划，划定全市旧住宅区拆除重建及综合整治范围，市住房建设主管部门统筹分区划定能更好发挥规划统筹指导作用。 |
| 1170 | （四）关于行政审批程序 1、建议对于增加行政审批要求的必要性及合理性进行充分论证说明。 根据现行政策，深圳市城市更新项目行政审批程序已较完备，在此基础上，为解决旧住宅区城市更新项目的维稳问题，相较于其他类型更新项目，已增加了许多额外的审批程序及要求，且各区实际操作中也有基于自身情况增加的要求。而《征求意见稿》在现有基础上又额外增加了一系列额外管控要求，包括进行单独范围划分、编制中长期专项规划及五年行动计划、增加前期委托服务商、编制实施方案。 | 解释。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建类城市更新遵循政府主导原则，相关流程并未约束和增加市场主体的审批环节和程序，在政策解读中明确相关内容。 |
| 1171 | 2、建议旧住宅区拆除重建范围划定工作与现有城市更新“十四五”规划进行衔接。目前根据各区编制的十四五规划，各区结合实际情况进行筛选，已经将部分具备可实施性的旧住宅区纳入拆除重建范围考虑，现《征求意见稿》未予衔接，而是直接由市住房主管部门重新划定范围，不利于“十四五”规划实施。 | 解释。《实施意见》已明确与城市更新现行政策的衔接规则。 |
| 1172 | 3、建议减少实施方案中额外需要取得权力人同意的内容。 在原有政策“公开选择市场主体方案”的基础上，项目实施方案还增加了搬迁补偿指导方案、项目组织及实施计划、全生命周期管理方案等内容，均需取得物业权利人同意，并报区政府同意。 （1）全生命周期管理在法律上无法行通，后续物业管理为业主自决。 （2）旧住宅区城市更新本身困难在于业权分散带来意见分歧，如此多管理方案内容，不利于取得业主一致意见，增加前期工作协调难度。 | 解释。一、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于市场主体选择方案、搬迁补偿指导方案需要征求原物业权利人同意的相关要求。 |
| 1173 | 4、公开选择市场主体 （1）建议取消“竞保障房面积为主”的公开选择市场主体的方式。 以竞保障房面积作为优先公开招标确定市场主体的方式，本质在于市场参与方竞争压低项目利润。首先鉴于目前市场形势，容易因项目缺乏经济可行性，存在烂尾风险，引发社会维稳问题；其次，由于业主会因对于保障房降低小区品质的担忧，竞保障房面积对于归集拆迁补偿意愿，无正面促进作用，对于解决旧住宅区拆迁难问题无帮助。 为有效推进旧住宅区城市更新项目完成拆迁补偿工作，对于公开选择市场主体，首要还是在于尊重业主意愿。另对于竞选实施主体，除设定基础条件外，可借鉴部分城市在土地交易中已开始使用的竞“高品质建设”方式。 （2）建议对于前期服务单位参与公开选择市场主体的方式进行明确 《征求意见稿》中提出：通过公开招标方式确定市场主体流标的，由区政府依法委托前期服务机构作为旧住宅区拆除重建类城市更新项目的市场主体。 政策未明确前期服务单位是否可参与公开选择市场主体，且是否具有优先竞选条件。另如前期服务单位有意向作为实施主体并参与公开竞选，则极小可能出现流拍情况；如前期服务机构无意向作为实施主体，则在流拍的情况下强行要求前期服务单位作为实施兜底方，亦不利于保障项目稳步推动。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 1174 | （五）关于规划技术条件 1、建议对于地铁500米范围内以及城市中心区域的项目，放宽单一规划用地功能的限制要求。 根据深标，在各级城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励二类居住用地与商业用地混合使用，建设融合住宅、商业与配套设施等综合用途的商住混合功能。因此对于地铁五百米范围内的项目，建议不设定单一规划用地功能的要求，可结合轨道交通资源进行商住混合开发。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求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。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。二、具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1175 | 2、建议进一步优化和改进保障房配建的测算机制 考虑到项目可实施性，城中村项目已建议取消保障房配建的强制性要求。实际混合配建的项目已产生了较多的管理及使用问题，尤其是用地面积较小、同一建筑内存在多种功能的情况。考虑到国家层面近期关于“商品房归属商品性、保障房归属保障性”的指导意见，需对于商品房及保障房进行区分界定的，建议对于面积较小，按保障房比例，不具备单独设置保障房楼栋的项目，可取消配建保障房，相应需承担的责任在地价中予以体现，参考“小地块”回购的操作。 另外考虑到商品房具有锚定区域价值的作用，建议在城市核心区域位置，主要建设商品住宅。 | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 1176 | 1、第六条【前期服务】第一款：（1）建议将“被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验”改为“被选定的前期服务机构应当具有城市更新项目开发经验”。理由：城市更新的前期服务是一个专业化程度较高的领域，与后期实施主体二级开发区别较大，包含了规划、设计、法律、税务、评估、测绘等一系列专业服务，与一般房地产开发不同，因此前期服务机构应该具备城市更新项目开发经验。 | 深圳\*\*\*\*协会 | 部分采纳。前期服务机构的主要服务对象为各区政府，具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 1177 | （2）建议明确选定前期服务机构与旧住宅区拆除重建类城市更新项目“规模相适应”的相关量化标准及”定位相适应”“良好的社会信誉”的相关定性标准。理由：目前的评价标准比较主观化，建议有一个客观的评价标准，细化一些量化指标，让有意向参与的前期服务机构有比较明确的预期。 | 解释。前期服务机构的主要服务对象为各区政府，具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。 |
| 1178 | 2、第六条【前期服务】第四款：（1）建议出台相关工作细则明确成本核算内容、方法，或在编制说明中予以说明，并明确合理利润的上浮比例。理由：目前从文字表述中，理解成本核算和利润上浮比例具有较大弹性，若不明确则后续执行不可控，恐无法保障前期服务机构的合法权益。 | 部分采纳。我局正积极研究前期服务商成本核算的上浮比例上限相关要求。 |
| 1179 | （2）建议明确项目约定全部工作无法完成的标准和发起、审批、终止程序，且项目未完成的实际投入也应计算一定合理利润。理由：前期服务机构在项目推进过程中并不占主导权，对项目提前终止无法担负最终责任。同时，对项目终止的相关情形、发起、审批、终止程序予以说明或者后续制定相关工作指引有利于规范流程及后续工作的推进 | 部分采纳。前期服务机构的主要服务对象为各区政府，具体项目前期服务机构的选择方案由各区政府结合项目实际情况研究确定。已增加最终金额相关表述。 |
| 1180 | 3、第六条【前期服务】：建议明确早期已有服务企业参与合作的旧住宅区项目，早期服务企业的经济关系如何理清。理由：目前市场上存在已有服务企业参与合作的旧住宅区项目，新政正式发布实施后，为节约社会资源前期工作不必重复运作，新旧服务企业的衔接问题是政策需要明确的。 | 解释。《实施意见》已明确项目新旧衔接的处置规则。 |
| 1181 | 4、第六条【前期服务】：建议后期市场主体选定时，对前期服务机构有优先选择权或有评审分数加成。理由：街道办作为申报主体，前期服务机构做具体工作，且要垫付费用，相当于街道办请了前期服务机构来做技术工作，回报却有限。建议在政策中给予一定的支持，增加市场主体的参与动力。 | 解释。市场公平竞争原则基础上，成本保障、实施方案编制等方面已给与前期服务商一定的优先保障。 |
| 1182 | 5、第十二条【更新意愿收集】第三款：建议明确该条中“老旧小区改造范围”与第七条市住房建设部门划定的“旧住宅区综合整治范围”是否属于同一概念，若属于同一概念建议前后文统一说法。理由：一个政策中，同一概念采用两种说法容易造成误解 | 解释。老旧小区改造范围与旧住宅区综合整治范围非同一概念。 |
| 1183 | 6、第十三条【更新单元计划制定】第二款：建议明确意愿汇总情况公示时间。理由：本条第三款明确规定公示时间，第二款也建议明确意愿汇总情况公示的具体时间，以便工作开展有稳定的时间预期 | 解释。《实施意见已明确》未规定的事项根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。 |
| 1184 | 7、第十四条【更新单元规划审批】第二款：（1）建议明确“更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率”是统一按照深标的6.0容积率上限还是小区所在区域的密度分区容积率上限。理由：容积率确定方式存在歧义，建议进一步明确，避免出现理解歧义。 | 部分采纳。《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。 |
| 1185 | （2）建议明确当更新单元含规划商住混合用地或纯C1用地时，如何确定商业办公的规划容积。理由：本意见“第二条【适用范围】提出因规划统筹和公共利益需要，与旧住宅区混杂的其他各类旧区可以一并划入项目拆除重建范围进行更新改造。”“第十四条【更新单元规划审批】提出旧住宅单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上位规划确定的功能要求。”综上所述，项目范围内现状或规划都有可能涉及非居住类型的用地，却未有非居住类用地的容积率相关说明。建议进一步明确，以便项目经济测算及规划编制。 | 解释。旧住宅区拆除重建类城市更新以政府为主导，具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1186 | （3）建议取消“原则上不少于50%作为保障性住房面积”条款或适当降低保障房配建比例。理由：老旧住宅小区普遍容积率较高，在完成回迁及保障房建设需求后，部分项目剩余的可销售物业面积极少，出现严重的可售面积倒挂情况。鉴于各区各项目实际情况存在差异、经济可行性存在差别，《实施意见》第十七条【市场主体选择】明确采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”的保障房配建要求，保障房配比过高影响项目经济可行性，故建议取消“原则上不少于50%作为保障性住房面积”的条款，为不同项目经济可行性预留一定弹性空间。 | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 1187 | 8、第十六条【搬迁补偿标准】第二款：建议明确现状为其它功能的还迁，若后期规划没有同类型物业如何进行置换。理由：本意见“第二条【适用范围】提出因规划统筹和公共利益需要，与旧住宅区混杂的其他各类旧区可以一并划入项目拆除重建范围进行更新改造。”项目存在现状物业非住宅的可能性，如果规划没有相应的功能，不同类型的物业置换需要相关补偿标准以便项目顺利推 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1188 | 9、第十七条【市场主体选择】：建议改为采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”和业主投票综合评分等公开招标方式确定市场主体。理由：本意见原文排除了业主参与评选市场主体的权利，在选择开发主体中的竞争机制中，加入票决机制，以充分体现人民当家做主，增强旧住宅区更新过程中原业主的参与空间。 | 解释。我局将结合最新政策要求进一步研究完善市场主体选择相关内容。 |
| 1189 | 10、第十八条【搬迁补偿协议签订】：（1）建议增加条款：原业主同意更新意愿征集（签订搬迁补偿标准、搬迁补偿方式、搬迁补偿费用支付时间安排及意向搬迁补偿同意书）后，原业主将物业转让他人的如何处理？理由：项目推进过程中原业主发生交易行为，为避免房产交易造成更新工作的重复影响项目进度和完成周期，最优方案是后续购买方能够承接原业主签订文件中的义务。然而整个项目推进过程中，缺少能够约束物业买卖双方的有效机制。建议在《实施意见》中增加解决此类问题的相关条款。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1190 | （2）建议明确“意向搬迁补偿协议书”，是否为前文提及的“意向搬迁补偿同意书”。理由：第十二条【更新意愿收集】只提及“意向搬迁补偿协议书”，未提及“意向搬迁补偿同意书”。两者是否为同一概念需要明确，若为同一概念建议统一说法，避免造成歧义。 | 解释。《实施意见》意向搬迁补偿协议书为意愿征集内容，搬迁补偿协议为市场主体与原物业权利人的协议约定，两者为不同事物。 |
| 1191 | （3）建议明确“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”，是指全部签约之后再统一搬离，还是可设置一定条件下统一搬离，如签约到双95之后？如需全部签约，在启动行政征收的情况下，是否需等行政征收完成才统一搬离？理由：建议进一步明确搬迁的节点，便于项目实施主体搬迁补偿工作安排 | 采纳。已完善该部分表述。 |
| 1192 | 11、第二十一条【补偿费支付】：建议明确其他费用的支付节点与过渡期安置补偿费一致。理由：补偿费除了过渡期安置补偿费外，还有二次装修补偿费、停产停业损失费、搬迁费等。建议明确安置补偿费以外其他费用的支付节点 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1193 | 关于《加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见征求意见稿》，在2023年10月21日前，公开征求社会公众意见。为了提高住房质量，保障住宅居民生命财产安全，对旧住宅小区拆除重建类城市更新计划及其监督管理条例，发现深圳市罗湖区长富花园小区是您们征集老旧住宅拆除重建类申请专项。我及家人是长富花园业主，1996年入住至今居住三十年了，该小区面积7300多平方米，200多户居民，深知长富花园的住房建筑至今有三十多年之久的历史，在深圳飞跃发展文明之城的深圳资源整合过程中长富花园亦称得上是矮层老旧危楼了，对于三十年之久这么老旧落后的小区，各种配套设施都没有，资源及空间荒废，而且小区脏、乱、差内外环境及卫生恶劣，具体如下： 1、各幢楼层层面爆裂渗漏水严重。 2、其中有个出、入口给开发商违建堵死，万一发生火灾消防车无法入小区救援。 3、小区在没有地下车库车辆堵塞楼层出入大门上落都要小心亦亦。 4、车辆出入小区长期替藏着无处不在的险情，一不留神就会伤及小区行走的幼童。 5、整个小区卫生垃圾到处堆满恶臭气冲天，蟑螂、老鼠随处可见，是小区病毒的滋生传播源，严重影响居民健康。 6、更有甚的是小区住房墙体爆裂，钢筋暴露生锈年久，混泥土（沾合力失效），粉团块掉落砸头，危机四伏，无处不在，恐慌至极，危楼迹象随处可见，呼吁各级政府部门高度重视民生四大保障住宅居民安全指标体系，创造安全、健康、幸福、舒适。 | 曾\*\*启 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1194 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [鳄\*\*cat坦克](mailto:鳄鱼/cat坦克tanke15@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1195 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1196 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [w\*\*Dstone](mailto:winDstone116926580@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1197 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1198 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [q\*\*henwindstyle@foxmail.com](mailto:qichenwindstyle@foxmail.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1199 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1200 | 9月21日，业内期待已久的的旧住宅城市更新政策《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新项目管理的实施意见（征求意见稿）》发布了征求意见稿。在本政策出台之前，深圳的旧住宅区拆除重建有两套政策，分别为棚户区改造和城市更新，其审批流程和搬迁补偿标准也存在较大差异。2019年《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》要求成片旧住宅区适用棚户区改造政策的按照棚户区改造相关规定实施改造，于是旧住宅区城市更新项目暂停审批。而2021年初深圳又发布了《深圳经济特区城市更新条例》，要求旧住宅区更新单元计划由辖区街道办事处负责申报，这一政策标志着旧住宅改造又重回城市更新舞台。去年由于国家新的要求，深圳市已经不再新批棚改项目。但因为旧住宅区的规范性文件一直未出台，旧住宅项目进入了空窗期。在政策发布之前，对旧住宅区业主而言，存在着选择棚户区改造或拆除重建类城市更新的博弈心理，易造成拆除改造市场的不平衡，使得旧住宅区拆除改造工作难以持续。从统筹和规范全市旧住宅区拆除改造的角度出发，有必要从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策。本次旧住宅规范性文件的发布，意味着旧住宅拆除重建从棚户区改造正式回归到城市更新的队伍中。新政策重新划分了各部门职责，市城市更新部门负责制定专项规划、五年计划以及补偿标准，市住建部门组织协调保障性住房部分、编制住房发展规划，确定改造范围；区城市更新部门负责组织城市更新的实施和管理工作；区住建部门负责保障房的管理工作；街道办事处作为城市更新计划的申报主体、规划编制主体。前期服务商协助街道办完成意愿征集、计划规划申报、实施方案编制的工作。按照新政策描述，旧住宅城市更新引入了前期服务机构这一社会主体，前期服务机构由街道办公开选定，协助街道办完成意愿征集、计划规划申报、实施方案编制，期间费用由前期服务商垫付，后续由选定的市场主体按照核算成本上浮一定比例后支付给前期服务机构，这一方式与原来的城市更新的市场化运作模式存在较大差别。但完成签约后再支付过渡期安置补偿费是一大明智之举，可避免社会资源的浪费和不稳定因素。在实施方案制定环节，前期服务机构还需将搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案经“双95%”的权利人同意后，方能组织公开选择市场主体，选定市场主体后再签订搬迁补偿协议，针对该项条款内容，请政府部门酌情考虑以下建议：从公平的角度来讲，在以往的城市更新项目中，拆迁谈判难以做到绝对公平公正的赔偿。部分项目为了加快签约进度，对少数权利人私下给予较高赔偿比例或更高的现金补偿，一旦其他权利人知晓，则整个拆迁谈判难以继续，导致项目停滞不前。目前深圳仍有很多项目的权利人试图通过拖延时间换取高额利益补偿，毫无疑问市场主体负责拆迁谈判面临公平性的巨大挑战。从效率的角度来讲，政策已经规定旧住宅拆除重建遵循政府主导、规划引领、公益优先、市场运作的原则，如拆迁谈判工作由市场主体负责，效率远远不如政府主导拆迁谈判的效率高，而且还会影响公共利益项目的落地速度及保障房配建的计划进度。针对以上问题，建议把签订搬迁补偿协议的工作前置，由政府主导，前期服务机构协助街道办在搬迁补偿指导方案投票同意后即刻开展签约工作，待签约到百分之九十五后再公开选择市场主体，这样既可保障开发商摘牌后的积极性，可借助“签约达到95%后可行政征收”的强大震慑力，保证项目推进效率，又可防止出现市场主体谈判出现补偿不统一的问题，降低社会稳定性风险 | 赵\*、梁\*达 | 解释。本实施意见中市场主体的选择落实《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 1201 | 第十三条【更新单元计划制定】意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区  建议：九十五调整为九十，以加快旧改进度，保障多数人的利益能得以实现。 | [马\*](mailto:马晏1046779189@qq.com) | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1202 | 第十六条【搬迁补偿标准】旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。 旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。 建议：明确建筑面积为产权证面积，对于私自搭建、加建、占用公共用地的面积不计算在内 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1203 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [奔\*](mailto:奔兔179783855@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1204 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1205 | 我们是宝安区新安街道常盛花园的业主，常盛花园全体业主自愿联名向深圳市规划和自然资源局处递交旧改重建联名书。常盛花园现有102户住户，宗地号：A006-0029，宗地面积：2718.3平方米，建筑面积：10004.5平方米，于1997年5月建成，迄今已有26年楼龄，因年久失修，房屋老化破损，出现多处裂缝，住建部门于今年对本小区进行了安全鉴定，安全性评定等级为D级，鉴定编号：深房鉴字[2023]0506J021，报告建议加固修缮后使用，鉴于小区居住便利性及安全性各方面的考虑，我们现不同意作修缮加固处理，强烈要求拆除重建。理由如下： 1、房屋质量（详见附件1） （1）小区为90年代海沙房建造，经多年风吹日晒，已出现多处裂缝，内部钢筋腐蚀严重，业主们已做过多次修复。 （2）近几年旁边碧海花园旧改项目拆迁、打地基，附近已出现沉降的情况，业主家里墙壁开裂、瓷砖掉落、楼板明显沉降。 （3）外墙脱落、渗水，安乐小学一墙之隔，安全隐患大。 2、消防安全 （1）小区仅有一个出入口，且每晚车子都停满，呈现被车堵死状态，无消防安全通道； 3、使用功能 （1）公共区域无适老适儿化设施、无障碍设施等，且无地理条件改造； （2）停车困难、无法加装电梯、就连快递架都得放在外面风吹雨淋，也 无地理条件改造； （3）近创业立交、近碧海旧改项目，无任何防噪音措施，噪音污染严重。 4、配套设施 （1）小区无门禁、无安防系统、停车管理系统、电梯系统、楼宇避雷系统、花园、绿地、户外健身场地、器材、亭台座椅、停车场、公共照明系统等，且无地理条件改造； 5、改造修缮意愿 无改造修缮意愿，要求拆除重建！ | 张\*予 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1206 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [陈\*](mailto:陈丽chenwangli23@163.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1207 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已明确旧住宅区拆除重建项目在纳入计划之前应广泛征求各相关部门及物业权利人意见。 |
| 1208 | 我们是宝安区新安街道常盛花园的业主，常盛花园全体业主自愿联名向深圳市规划和自然资源局处递交旧改重建联名书。常盛花园现有102户住户，宗地号：A006-0029，宗地面积：2718.3平方米，建筑面积：10004.5平方米，于1997年5月建成，迄今已有26年楼龄，因年久失修，房屋老化破损，出现多处裂缝，住建部门于今年对本小区进行了安全鉴定，安全性评定等级为D级，鉴定编号：深房鉴字[2023]0506J021，报告建议加固修缮后使用，鉴于小区居住便利性及安全性各方面的考虑，我们现不同意作修缮加固处理，强烈要求拆除重建。理由如下： 1、房屋质量（详见附件1） （1）小区为90年代海沙房建造，经多年风吹日晒，已出现多处裂缝，内部钢筋腐蚀严重，业主们已做过多次修复。 （2）近几年旁边碧海花园旧改项目拆迁、打地基，附近已出现沉降的情况，业主家里墙壁开裂、瓷砖掉落、楼板明显沉降。 （3）外墙脱落、渗水，安乐小学一墙之隔，安全隐患大。 2、消防安全 （1）小区仅有一个出入口，且每晚车子都停满，呈现被车堵死状态，无消防安全通道； 3、使用功能 （1）公共区域无适老适儿化设施、无障碍设施等，且无地理条件改造； （2）停车困难、无法加装电梯、就连快递架都得放在外面风吹雨淋，也 无地理条件改造； （3）近创业立交、近碧海旧改项目，无任何防噪音措施，噪音污染严重。 4、配套设施 （1）小区无门禁、无安防系统、停车管理系统、电梯系统、楼宇避雷系统、花园、绿地、户外健身场地、器材、亭台座椅、停车场、公共照明系统等，且无地理条件改造； 5、改造修缮意愿 无改造修缮意愿，要求拆除重建！ | 5\*\*927487@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1209 | 我们是宝安区新安街道常盛花园的业主，常盛花园全体业主自愿联名向深圳市规划和自然资源局处递交旧改重建联名书。常盛花园现有102户住户，宗地号：A006-0029，宗地面积：2718.3平方米，建筑面积：10004.5平方米，于1997年5月建成，迄今已有26年楼龄，因年久失修，房屋老化破损，出现多处裂缝，住建部门于今年对本小区进行了安全鉴定，安全性评定等级为D级，鉴定编号：深房鉴字[2023]0506J021，报告建议加固修缮后使用，鉴于小区居住便利性及安全性各方面的考虑，我们现不同意作修缮加固处理，强烈要求拆除重建。理由如下： 1、房屋质量（详见附件1） （1）小区为90年代海沙房建造，经多年风吹日晒，已出现多处裂缝，内部钢筋腐蚀严重，业主们已做过多次修复。 （2）近几年旁边碧海花园旧改项目拆迁、打地基，附近已出现沉降的情况，业主家里墙壁开裂、瓷砖掉落、楼板明显沉降。 （3）外墙脱落、渗水，安乐小学一墙之隔，安全隐患大。 2、消防安全 （1）小区仅有一个出入口，且每晚车子都停满，呈现被车堵死状态，无消防安全通道； 3、使用功能 （1）公共区域无适老适儿化设施、无障碍设施等，且无地理条件改造； （2）停车困难、无法加装电梯、就连快递架都得放在外面风吹雨淋，也 无地理条件改造； （3）近创业立交、近碧海旧改项目，无任何防噪音措施，噪音污染严重。 4、配套设施 （1）小区无门禁、无安防系统、停车管理系统、电梯系统、楼宇避雷系统、花园、绿地、户外健身场地、器材、亭台座椅、停车场、公共照明系统等，且无地理条件改造； 5、改造修缮意愿 无改造修缮意愿，要求拆除重建！ | [n\*\*3721@163.com](mailto:nsh3721@163.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1210 | 关于第六条[前期服务]，建议前期服务机构应该“在征求大部分居民意见的基础上”由街道办事处依法选定，前期服务机构未能在8个月内完成拆迁意愿征集比例的小区，可由居住区居民自愿重新组织意愿征集，达到意愿征集比例的项目，市更新局必须在当年列入深圳市[更新单元计划]。 | 李\*敏 | 解释。旧住宅区拆除重建工作由政府主导制定年度计划及选择前期服务商开展前期工作。 |
| 1211 | 2、关于第十二条[更新意愿收集]，建议：自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划改为一年，一年后可重新开展意愿收集，且在上述更新意愿收集期间180天内通过各种途径仍然联系不到业主的，可通过公示后在30天内仍无法联系到业主的物业视为该部分房屋产权自动同意拆除更新，更新后的相关新建物业纳入政府保障房的管理，产权由政府代管。 | 解释。本意见落实《深圳经济特区城市更新条》相关要求。 |
| 1212 | 3、关于第十三条[更新单元计划制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:参考深圳市规划和自然资源局于2021年7月30日发布的《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》，另参考广州市《关于加快推进三旧改造工作的意见》。近年来，深圳市城市更新进展缓慢，很大程度上受困于双95%的限制。而广东省其他地市旧改只需要达到80%--90%的签约率即可启动项目，深圳作为先行先试的示范区，更应当有所突破，从制度上为城市更新提速。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于申报拆除重建类城市更新单元计划时，旧住宅区所在地块应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1213 | 另外建议：有政府产权的旧住宅区相关不动产物业及所属单位，应视为自动同意计入应拆迁签约的产权主体及拆迁面积。 | 解释。《实施意见》已明确项目在更新意愿、市场主体选择、拆迁补偿方案等环节需满足专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上等要求。 |
| 1214 | 4、关于第十四条[更新单元规划审批]，修改意见:“按照居住用地容积率上限”修改为“按照住宅建筑设计规范及教育、医疗、交通等市政配套承载能力”。“原则上不少于50%作为保障性住宅”修改为“原则上不少于30%”。理由:每个项目实际情况不同，应该按照住宅建筑设计规范、市政配套承载能力合理规划，确定适宜的容积率，不应简单粗暴一刀切。保障房占比应按照《深圳市城市更新项目保障房配建规定》执行，在建设保障性住房的同时，也要考虑回迁居民的感受，提高居民的幸福感。 | 部分采纳。一、《实施意见》已增加周边基础设施承载力的相关要求。二、《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。三、《实施意见》正式发布后，旧住宅区拆除重建按照本意见要求配置保障性住房。 |
| 1215 | 5、关于第十五条[实施方案制定]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”。理由:同第十三条。 | 解释。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于组织制定搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案时，旧住宅区城市更新项目应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意的相关要求。 |
| 1216 | 6、关于第十六条[搬迁补偿标准]，修改意见:“不超过建筑面积1:1.2”修改为“不超过建筑面积1:1.3。理由:新建超高层建筑的使用率较低，有些低于70%，如果按照建筑面积1：1.2进行产权置换，拆迁户的房子是越拆越小。借鉴以往的经验，深圳的旧住宅区拆迁多按套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.3置换。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1217 | 7、关于第十八条[搬迁补偿协议签订]，修改意见:两处“95%以上”修改为“85%以上”，“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”这句删除。理由:上千户的大型社区，要做到统一搬离，几乎是不可能的。但是可以协商约定搬迁腾房的合理期限,在约定期限内腾房的物业权利人应有奖励，这也是全国其他城市以及深圳之前的通用做法。 | 解释。一、关于搬迁补偿协议签订比例，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区城市更新项目搬迁补偿协议签订的相关要求。 二、已调整“搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离”相关表述，避免存在歧义。 |
| 1218 | 8、关于第十九条[行政征收]，修改意见:“占比均不低于95%”修改为“占比均不低于85%”。同时，对未签约部分房屋的征收工作须在更新项目启动6个月内完成。理由:城市更新项目各个环节都有具体的时限，对于未签约部分房屋进行征收，也应有时限要求。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、本意见不涉及行政征收具体实施内容，由相关政策文件另行制定。 |
| 1219 | 9、关于第二十一条[补偿费支付]，修改意见:搬迁补偿协议应明确项目实施主体，85%以上物业权利人签订搬迁补偿协议后，更新项目即可启动搬迁。物业权利人按照协议约定搬离并交付房屋的，实施主体应根据具体交房日期计算支付过渡期安置补偿费。理由:政府和开发商应当履行自己的职责，协调对拆迁不太积极的业主。不能将积极签约、按时腾房的业主与那些不积极的业主硬性绑架，不能因为少数人而损害大多数业主的利益。 | 解释。一、关于行政征收涉及的物业权利人比例要求，《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》相关要求。二、已优化过渡期搬迁补偿支付相关具体表述。 |
| 1220 | 10、最后，补充一条关于“增购面积和价格”的建议。有些业主家里人口多而居住面积狭小，他们希望通过城市更新改善居住条件。在深圳以往的棚改、旧改项目中，也允许有一定的增购面积。因此建议:允许拆迁户每户按照建安成本计算的价格增购10平米的面积，如还需增购更多的面积，可以签约时同地段商品房价格购买。 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1221 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》第十六条【搬迁补偿标准】“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2”对于建成时间在1990年以前砖木和砖混结构祖屋不合理。 此类房屋类为似文物的历史建筑，建筑面积小，容积率低，贡献率大，与一般的城中村房屋完全不一样，一直以来深圳征收、城市更新实例置换比例都远远大于多层房屋。 征求意见稿置换比例规定简单粗暴，不尊重历史，不尊重客观现实，且无法执行。 建议：对建成时间在1990年以前祖屋置换比例另作规定。 | [陈\*](mailto:陈劲1785787753@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1222 | 1. 将之前实际工作中行之有效的搬迁奖励政策补充到《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》中去，在该文件第十六条中增加搬迁奖励政策：奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格； | [w\*\*xiamoke440@qq.com](mailto:wenxiamoke440@qq.com) | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1223 | 2．召开相关政府职能部门、市场主体、前期服务机构和包括南山区爱榕园小区在内的今年拟计划进行旧住宅区拆除重建类城市更新工作的物业权利人代表都参加的听证会，希望在政府政策和决策过程中能广泛地听取市民的声音，增加市民对政府政策和决策的信任。 | 部分采纳。《实施意见》已按照相关规定要求于9月21日至10月21日面向公众征求意见，并广泛采纳公众意见。 |
| 1224 | 我们是宝安区新安街道常盛花园的业主，常盛花园全体业主自愿联名向深圳市规划和自然资源局处递交旧改重建联名书。常盛花园现有102户住户，宗地号：A006-0029，宗地面积：2718.3平方米，建筑面积：10004.5平方米，于1997年5月建成，迄今已有26年楼龄，因年久失修，房屋老化破损，出现多处裂缝，住建部门于今年对本小区进行了安全鉴定，安全性评定等级为D级，鉴定编号：深房鉴字[2023]0506J021，报告建议加固修缮后使用，鉴于小区居住便利性及安全性各方面的考虑，我们现不同意作修缮加固处理，强烈要求拆除重建。理由如下：1、房屋质量（详见附件1） （1）小区为90年代海沙房建造，经多年风吹日晒，已出现多处裂缝，内部钢筋腐蚀严重，业主们已做过多次修复。 （2）近几年旁边碧海花园旧改项目拆迁、打地基，附近已出现沉降的情况，业主家里墙壁开裂、瓷砖掉落、楼板明显沉降。 （3）外墙脱落、渗水，安乐小学一墙之隔，安全隐患大。 2、消防安全 （1）小区仅有一个出入口，且每晚车子都停满，呈现被车堵死状态，无消防安全通道； 3、使用功能 （1）公共区域无适老适儿化设施、无障碍设施等，且无地理条件改造； （2）停车困难、无法加装电梯、就连快递架都得放在外面风吹雨淋，也 无地理条件改造； （3）近创业立交、近碧海旧改项目，无任何防噪音措施，噪音污染严重。 4、配套设施 （1）小区无门禁、无安防系统、停车管理系统、电梯系统、楼宇避雷系统、花园、绿地、户外健身场地、器材、亭台座椅、停车场、公共照明系统等，且无地理条件改造； 5、改造修缮意愿 无改造修缮意愿，要求拆除重建！ | [欣\*](mailto:欣悦492268624@qq.com) | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1225 | 1、第十条，建议加入对群众需求迫切、房龄长已形成或即将变危房的老房子按建房时间排序，并优先进行更新改造。 | 余\*森 | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 1226 | 2、第十二条，由于几十年的老旧房子存在各种问题，情况也较复杂。建议对征集旧住宅区拆除重建更新意愿项目的达标时间适度放宽，（一年半到两年较为合适）力争做就有成效，切实解决好民生问题。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确了申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单位计划，自发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到前款物业权利人更新意愿要求的，三年内不得纳入城市更新单元计划。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 1227 | 3、各区和街道办是贯彻落实政府政策的第一办事单位，工作好坏影响较大，建议对具体工作职责和成效进行监督考核。增加“老旧小区居民满意度”作为考核内容。 | 解释。可由各区在开展具体工作时统筹考虑。 |
| 1228 | 1、第十条，建议加入对群众需求迫切、房龄长已形成或即将变危房的老房子按建房时间排序，并优先进行更新改造。 | [枫\*\*了](mailto:枫叶红了1041381359@qq.com) | 部分采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 1229 | 2、第十二条，由于几十年的老旧房子存在各种问题，情况也较复杂。建议对征集旧住宅区拆除重建更新意愿项目的达标时间适度放宽，（一年半到两年较为合适）力争做就有成效，切实解决好民生问题。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确了申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单位计划，自发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到前款物业权利人更新意愿要求的，三年内不得纳入城市更新单元计划。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 1230 | 3、各区和街道办是贯彻落实政府政策的第一办事单位，工作好坏影响较大，建议对具体工作职责和成效进行监督考核。增加“老旧小区居民满意度”作为考核内容。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 1231 | 建议在《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见》第十六条中增加搬迁奖励政策：当涉及片区居民同意率在95到99%之间时，奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，当涉及片区居民同意率达到99%及以上时，奖励被搬迁人每套住房增购不超过25平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。 理由： 1、可以综合原有棚改和旧改的奖励方案； 2、鼓励提高居民同意率； 3、体现城市更新改善民生的主旨； | w\*\*dsdo@126.com | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1232 | 凯丽花园非常老旧超过28年，同时是海沙房，内部管网老化，漏水地方和开裂地方非常多，安全隐患很大，过去棚改意见征集早就过了双95%比例，后来不知道什么原因停滞不前。 希望早点开启棚改，消除隐患，增强幸福感和城市美丽！ | 7\*\*64177@qq.com | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1233 | 位于沙嘴路49号的金地花园是1991-1993年陆续建成的老旧住宅小区，业主不少是早期来深建设的，现在已经普遍进入60~80岁的年龄段了。由于早期采用海沙与预制板建房，经过30年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。8年前金地集团对金地花园17栋中的多栋进行过凿开裂梁和打掉腐烂楼板涂抹，政府6年前又对多栋楼顶加注水泥200吨/栋补漏水等修补工作，现老楼更是不堪重负，梁裂柱裂走廊下陷。老宿舍区砖混结构的海沙楼丶粘土筑墙和其承重红砖20年前被外租客拆掉，有楼栋掉水泥块的增加高空坠落的和塌楼的风险。金地花园最老的楼己38年约1985年建成，超没计使用寿命8年了（当时土地30年）因楼体隐患至今不能安装天然气，请政府领导为了居住人安全及时消除隐患，改善居民居住环境，完善小区配套，提成城市形象。强烈要求纳入城市更新，不要在做修修补补治标不治本的面子工程。更有部分楼栋，行人不能登顶，增加消防隐患，因水管老化，墙面渗水情况日渐增多，希望不要等出了问题在改。附小区图片， 关于图片中街道办的回复我们是不认可的，业主大部分没有收到调查表，基于现在金地花园的现状，我们强烈要求政府可以推倒重建彻底消除安全隐患！！！！！ | m\*\*orld | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1234 | 位于福田区华强北街道的赛格科技园是1988年建成的老旧小区，属于商住两用性质，里面有工业园，也有住宅公寓，业主不少是早期来深建设者。由于早期采用海沙与预制板建房，经过35年的风吹雨淋日晒，在房屋主体结构和外墙、消防等方面都存在极大的安全隐患。现在整个赛格科技园公寓区都是海沙侵蚀钢筋，只怕不出五年会侵蚀完毕，成为危楼，很多外墙、屋顶都墙体脱落钢筋外露，存在极大的安全隐患。 另外一个问题就是赛格科技园位于福田区黄金地段的华强北街道，却因年久失修而破旧不堪，华强北街道到处先进、繁华、繁花似锦，城市建设得非常漂亮，赛格科技园又脏又破，与周边环境格格不入，拖了街道的后腿。 最近周边的很多小区都启动了旧改的步伐，而当年同期建设的赛格科技园却没有任何旧改的消息，不禁让人感到遗憾。在当前恶劣的居住条件下，如果让相关部门或街道办牵头组织对小区全体业主进行更新意愿调查的话，我相信绝大多数人是会同意的。最后，热切盼望政府能尽快启动赛格科技园的城市更新工作，让我们这些老业主在有生之年能早日住上干净整洁、配套完备的新小区、新房子，免受危楼的安全威胁，谢谢! 盼望得到政府领导的重视，帮我们老百姓解决问题，非常感谢！ 附件是钢筋脱落的部分相片，敬请查收！ | 卓\*文 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1235 | 深圳市福田区艺丰花园A区座落于彩田路边，小区住宅楼已有三十年历史，由于当时建筑施工都是使用海沙材料，造成小区住宅楼破旧不堪，外墙开裂雨水浸透房间，楼道及室内砼脱落，钢筋腐蚀裸露，几经修补仍无济于事，整个小区大都如此，居住在这里的市民唯恐房顶脱落砸伤，心惊胆颤，不能安居，更无幸福快乐可言。恳请各级领导，实地考察调研，体恤民情，充分利用国家旧改政策，切实解决小区住宅的实际问题，为百姓谋福祉，谢谢 | 2\*\*242991 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1236 | (一)建议进一步明确旧住宅区的土地性质与建筑功能。将现状土地用途以居住用地为主且建筑功能为住宅的建成区域，按旧住宅区界定。 | 深圳\*\*\*\*有限公司 | 部分采纳。一、《实施意见》第二条已明确旧住宅区相关定义。本意见所称的旧住宅区是指符合《深圳经济特区城市更新条例》第二十六条规定的住宅区。二、已完善旧住宅区概念相关表述。 |
| 1237 | (二)根据国家层面近期关于“商品房归属商品性、保障房归属保障性”的指导意见，重新界定商品房与保障房在旧住宅区城市更新中的方向。1、取消“居改居”项目的保障房配置，以商品房为主要方式，尽量避免混改混居的住宅功能，如必须设置，应保证相对独立的用地以及管理范围。 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求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。《实施意见》落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 1238 | 2、“居改居”优先作为完全商品房的项目宜满足以下条件: (1)位于城市核心地段(一类地区); (2)业与意愿100%归集并明确 (3)对城市基础设施或特色公配有独特贡献 | 解释。《深圳经济特区城市更新条例》明确要求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。 |
| 1239 | 3、放开商品房的相关限制条件，如户型、限购等。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 1240 | 4、坚持“房住不炒”，强化商品房的规范管理。包括: (1)提高资金来源证明 (2)征收空置费 (3)提高多套商品房的持有成本 (4)实施资金来源穿透政策，减少非法代持。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 1241 | 5、学习新加坡的公屋政策，通过土地整备等方式加大大规模保障房小区建设。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 1242 | 6、优化学位的配置要求，以适应配套系统性与前瞻性。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 1243 | (三)对于单一权利人及业权100%归集的且经评估不存在社会维稳问题的旧住宅区项目，可按照常规城市更新项目流程进行审批推进。鼓励实施主体一定到位，无需要求增加前期服务商、公开选择市场主体等环节。 | 解释。符合旧住宅区相关定义的旧住宅区应按本规定执行。 |
| 1244 | (四)建立优先项目的评价与推动机制。尊重业主的选择性，对于100%业权与意愿归集成熟项目可先行启动，其中关于成熟项目界 | 采纳。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。 |
| 1245 | 香港业主关于推动宝安区双龙花园拆迁的求助 深圳市规划和自然资源局领导: 我是深圳市宝安区双龙花园的香港业主，对于双龙花园申请棚改失败，发现小区业委会违规，破坏业主知情权，业主拆迁意愿被压制等问题，趁贵局在9月份发出的《征求意见稿》，向深圳市政府发声请求将宝安区双龙花园早日纳入城市更新规划，与紧邻的已立项物业一起纳入片区拆迁规划。 1.双龙花园背景: 双龙花园建于1990年，是当年深圳的大型外销商品房，共有170名香港籍业主购入。自建成后不久楼栋就惊暴为海砂楼盘，不断出现建筑质量问题，在90年代已有四栋房屋因为地基下沉等原因被鉴定为危房。近三十年来肉眼可见的海沙腐蚀，钢筋锈蚀严重甚至断裂脱落，地基沉降外墙已经出现裂缝，有的楼栋断裂面达20几公分宽5米长。楼栋破旧消防设施失效，海砂楼到期寿命越来越短，居住其中有严重的安全隐患。双龙花园业主有超2000户，一直有强烈要求拆除危楼重建愿望2.双龙花园既往拆迁申请及进展 2017年双龙小区就开始拆迁意向征集，由于棚改立项要求必须有业委会，2020年1月小区成立了业委会。与此同时，双龙花园与相邻龙珠花园同时被列入十四五规划，该新闻在《宝安日报》亦有报道。2020年7月正式向有关部门递交棚改申请，但申请棚改后业委会成员拒绝公示及问询，直至2022年业主才从非官方信息中得知棚改立项失败。而非红本的龙珠花园立项成功(龙珠花园属于无产权房，也是90年同期建设，也有一部分港澳业主)。在2023年4月通关后，香港业主也逐步发现旧业委会非但在拆迁一事蒙敝我们业主，破坏业主的所有知情权甚至有其他违法行为，而且业委会把矛头转嫁给街道办等政府直接领导部门，从中极力破坏政府的形象。双龙业主也针对拆迁信访过更新局给予的答复是可以申请城市旧改重回拆迁轨道，但落实到街道和宝安区内没有具体的政策支持。在城市更新政策下，香港业主非常担心房子进行改造，香港曾经饱受海砂楼盘之苦，全民普及海砂楼盘危害，海砂危楼倒塌是一瞬间的事情。因此在如此旧的海砂楼盘上修修补补，探讨粉饰墙面及加建电梯，完全违背自然科学和无视人民生命，更加浪费政府的市政开支。 3.业主诉求: 双龙花园的危房经不起时间等待，除了楼房建筑质量，小区设施老化内消防系统已经完全瘫痪，地面车位拥挤，消防车和救护车无法顺利通行，这两年已经发生两次火灾事故，警钟已经敲起。在台风雷雨等恶劣天气下，渗水掉墙皮，随时有倒塌危险。 双龙花园周边紧邻的龙珠花园，明珠花园，正在拆迁重建准备中。如果龙珠花园及明珠花园大规模的重建开始动工，双龙小区被围合在中间，届时大规模基建受到地基松动，噪音震动等影响，加速危楼进度届时楼塌人亡，生命财产得不到保障。 我们香港业主多是90年代初就支持深圳改革的首批港澳人士，当年投资深圳参与深到了耄拳之年，多么希望在有生之年看到旧楼拆迁重建，能回来大湾区安居养老，这是香港业主的心声，也是2014户双龙花园业主的迫切心声。 香港业主的意见吸取上次棚改失败的原因，期望简化繁琐的拆迁手续，把双龙尽早列入拆迁重建类别，拆迁事件关乎每位业主的权益，我们和街道办的工作人员一样在等政策落地，希望主政部门加快步伐，期盼将双龙花园作为重点项目，早日列入城市更新规划，与周边片区龙珠花园及明珠花园一起拆除重建，帮助双龙居民脱离困境早日安居乐业最后祝各位领导身体健康，政通人和，工作顺利! | 梁\*雄 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，具体项目是否纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1246 | 《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见(征求意见稿)》《简称“意见稿”)是深圳城市更新暂停后的最新首个重磅细则，社会普遍广泛关注，作为本市市民，为了助力该项政策更好落地执行，特提出以下意见建议，望予考虑采纳。 意见稿第十六条[搬迁补偿标准]“住宅的产权置换比例为套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2”无法律依据，且抵触上位法。《深圳经济特区城市更新条例》第三十四条“已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的,按照套内面积不少于一比一的比例进行补偿”。如果按意见稿规定的套内建筑面积1:1或者建筑面积1:1.2置换，扣除公摊面积，置换后的房屋套内面积将极可能比置换前要少，这违背上位法，并且降低了被征收人原有的生活水平，明显不合法不合理。 | 未署名实体信件2 | 解释。《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1247 | 意见稿第六条[前期服务]引入前期服务机构，并将更新单元规划审批、实施方案制定、搬迁补偿协议签订等城市更新中重要的行政权力通过街道办事处转委托给前期服务机构即房地产开发公司来行使，没有法律法规依据，严重违反了行政职权法定原则、法律保留原则。实践中区政府委托街道办事实城市更新已然存在诸多违法乱象和监管难题，若再允许街道办将职权转委托给房地产企业行使首先违反了行政职权不得转委托的原则，其次也增加了违法实施城市更新行为的可能性，加大了房地产公司为了自身利益侵害被征收人利益的可能性。 | 解释。《实施意见》已明确前期服务机构由街道办事处依法公开选定。 |
| 1248 | 意见稿第六条[前期服务]“公开选定前期服务机构后,3.由街道办事处与前期服务机构签订服务合作协议，明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目过程中产生的费用由前期服务机构提前垫付,并从街道办事处、前期服务机构和审计机构三方共管的账户中列支。前期服务机构协助服务期间投入的实际费用，通过共管账户进行成本核算，上浮一定比例后由后期确定的市场主体予以支付，具体上浮比例由各区根据项目实际情况自行确定。”城市更新应当是基于公共利益的公共行政行为，应当由国家财政保障资金，这样才能更好保障被征收人的利益。意见稿中规定资金由前期服务机构提前垫付、市场主体后期支付，于法无据。这一方面无法保障城市更新是基于公共利益的目的而不是为了作为出资方的房地产公司的私人利益而实施;另一方面也加大了行政机关受制于房地产公司的资金控制进而实施或者放任房地产公司实施侵害被征收人利益的风险;此外也可能滋生权利寻租甚至是权利腐败的土壤。 | 解释。行政征收行为在确定市场主体后，前期服务阶段不存在征收资金垫付现象。 |
| 1249 | 意见稿第十四条[更新单元规划审批]规定，对拆除重建后确保扣除安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。这部分保障性住房所需的费用是由地方政府财政支付还是政府压取拆除重建范围内的权利所有人所拥有的土地使用权价值后获得的利益与开发商置换获取?政府在拆迁中应该是财政不赤、政府不亏，权利人利益均等。政府相关部门参与商业拆迁并为此形成对政府和开发商绝对有利的地方政策的行为无异于金融机构违法为许家印服务，掠夺房屋所有人本该享有的红利。 | 解释。《实施意见》需落实《深圳经济特区城市更新条例》关于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等相关要求。 |
| 1250 | 意见稿第二十一条[补偿费支付]“迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后,实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。”第一，该规定明显违反上位法，《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条规定对于安置补偿费支付时间是征收人和被征收人协议约定的事项，而不是行政机关单方面确定的迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后支付;《深圳经济特区城市更新条例》第三十四条“安置补偿费最迟应当在物业权利人搬离之日起按约定给付。”第二，过渡费和安置补偿费应当及时支付，否则被征收人过渡期间的生活无法得到保障，这一方面违反了原有生活水平不降低的规定，另一方面也可能会引起巨大的社会风险隐患。第三，拆迁补偿协议全部签订之后才支付安置补偿费，这无疑是一种变相“逼迁”，未签协议的人将很可能面临已签协议但是无法领取安置补偿费的人的指责甚至非难，这无疑是在征收方违法导致被征收人不签协议时，被征收人反而承担了征收方的违法成本。 意见稿是在落实二十大精神，坚持在发展中保障和改善民生，不断实现人民对美好生活的向往。按照2023年国务院政府工作报告明确要求，加快住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造的背景下出台。故，诚请制定机关充分考虑本人上述意见建议，通过政策的科学制定与合理实施，以合法、公平、自愿、利益共享的模式和平拆建、合法推进城市更新，真正在深圳市委市政府领导下，实现加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应的目标。 | 解释。一、在未作出行政征收决定或未全部签订搬迁补偿协议的情况下，旧住宅区项目实施存在不确定性，提前支付搬迁补偿费用将增加项目成本，《实施意见》充分考虑了可能存在的政府隐性债务风险。二、《实施意见》在搬迁补偿协议签订阶段已充分尊重原物业权利人意见。三、《实施意见》仅明确项目基本拆赔要求，具体项目拆赔方案由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1251 | (四种判定条件里”建成年限二十年以上”是个客观指标，但其他三个条件就不都是客观指标;其中第二个条件大家还能理解，即与高铁地铁项目等重大市政工程有关的小区可以执行该款规定，但第三第四款的条件就比较模糊，缺乏客观标准，需提出更加客观的标准例如住宅危险等级是 B/C/D 哪一级，或公建配套设施占总建筑面积的比例，缺乏哪些公建配套就必须拆除等具体内容。) | 宋\*谦及其他业主 | 解释。一、《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。二、具体项目纳入由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1252 | (建议需增加居民共建共治，人大代表参与监督的内容，应增加与棚改政策有衔接的内容，解决棚改失利小区的出路问题。 | 解释。一、《实施意见》在意愿征集、市场主体选择、搬迁补偿方案等环节已充分考虑了原物业权利人意见。二、《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 1253 | (因为前海管理局是新区，在规划标准、旧住宅存量等方面与老城区的条件有较大差别，市住建局如何与前海管理局沟通，制定合适的前海片区的拆除重建及综合整治范围，也需有详细、明确的政策内容) | 解释。《实施意见》已明确位于前海深港现代服务业合作区的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，由前海管理局参照本实施意见执行。 |
| 1254 | (建议制定清晰的全流程图。首先，小区居民提出旧住宅区拆除重建申请意向，街道办初步审核，并向前海管理局提出申请，前海管理局审核各项申请资资料后，评判申报小区的具体情况是否达到拆除重建的要求? 如不同意该小区的申报，回复说明理由; 如同意拆迁要求，继续走审批流程 (前海管理局与市更新局沟通，市更新局再与市住建局沟通，确定项目库名单的增减及年度计划指标)流程完成后，前海管理局通知街道办执行拆除重建程序，街道办委托前期机构做正式的意愿征集等启动项目的工作。) | 解释。《实施意见》已明确位于前海深港现代服务业合作区的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，由前海管理局参照本实施意见执行。 |
| 1255 | 建议结合旧住宅的居民主动申请情况来确定改造意愿，并纳入信息管理台账:做过棚改的类似调查项目内容的旧住宅，可以合并使用信息，并纳入信息管理台账，节省开支与避免重复劳动。 | 解释。意愿征集应符合《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
| 1256 | 建议市城市更新部门需拿出具体的措施，即制定保障年度计划项目是群众需求迫切的、居住安全和社区治理隐患多的评价指标且年度计划与住建局的项目库名单不冲突，能相互协商优化项目库让市住建局也能听到群众需求迫切的声音。 | 解释。《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。 |
| 1257 | 前海管理局是个新部门，辖区内的旧住宅拆除重建具体如何衔接各部门的工作，需要明确的文字内容予以确认。建议按如下流程办理: 过半 (9/16) 小区居民同意拆除重建后提出申请---街道办受理---前海管理局审核检查各项资质，不同意书面回复原因，同意提交、审批--市更新局与市住建局协商，市住建局汇总建立拆除重建项目库，统筹安排拆除范--前海管理局决定年度拆除计划 (公布入选小区的评价指标排名情况、年度拆除名单等)-街道办委托前期服务机构开始正式意愿征集等启动工作。 | 解释。《实施意见》已明确位于前海深港现代服务业合作区的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，由前海管理局参照本实施意见执行。 |
| 1258 | 拆除重建的评价界定标准要全面、明确、清晰、客观、公开、透明哪些老旧小区可以优先进入市住建局拆除重建项目管理库?除了《实施意见》中的体检与调查工作外，居民的拆除意愿比例的高低、住宅的使用年限、社区治理难度等关键指标也应纳入考察评价的范围，做到拆除条件的公正、客观、清晰(让群众心服)。这首先符合上位法的国家政策，“ 城镇老旧小区是指城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)(国办发[2020] 23 号文的定义)” 其次，从该政策法规还可明白老旧住宅小区的主要矛盾是:建造年代久、公共配套缺乏、不完善、群众改造意愿强烈、社会治理难度大等主要方面。所以，拆除重建需以这几个主要方面进行考察评比，排出优先次序，这既抓住了主要矛盾，又可做到界定标准的科学化、客观、公正、民主，如住宅使用年限、建筑物危险等级、住宅房屋结构、小区总建筑面积 (公建配套占比)、拆迁意愿比例、社会治理难度(居住人数加人员密度)等指标。 其中的关于建筑物使用年限指标还可以分档，例如使用年限上还可分20 年为门槛档，使用年限30年以上为优先档等:因砖混结构住宅使用年限一般是30 年左右，水泥框架结构长一些，所以可将住宅房屋结构类型分为砖混结构与水泥框架结构;同等条件下，砖混结构的住宅有拆除的优先权，纳入项目库。 | 解释。一、《实施意见》已明确优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造。二、具体项目工作由各区结合项目实际情况研究确定。 |
| 1259 | 2.切实保障旧住宅居民的决策权与话语权 如何贯彻执行国办发[2020] 23 号文总体要求的第一条第二款的基本原则?即一坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区”。此原则阐明了老旧小区改造需先征求小区居民的意见，再确定是否改造，特别是大部分老旧小区的养老、托育、医疗(社康中心)、体育等公共服务有关的具体建筑面积与布置问题也是个改造中最重要的问题之一，自然需先征求居民的意见(调查研究了解民意)。 小区的公建配套如何落实的问题也应是区更新局在摸底调查时的重要内容，且应列为与土地与国土资源部门协商的重要内容，而不是区更新局单方面做调查或者区住建局来给小区做体检后决定是否改造:这样存在自上而下做调查的局限性。另外，按照《民法典》第 278 条的第七款规定:改建、重建建筑物及其附属设施属于全体业主共同决定的事项，应当由专有部分业主面积占比三份之二以上的业主且人数占比三份之二以上的业主参与表决 (再有 9/16 的比例通过即可)。即法律明确说明，老旧小区的改造事权的源头来自各老旧小区的全体业主的决定(类似装电梯的程序): 然后政府部门的地位类似球场裁判，按照公平、公正的原则，把做了意向拆除重建申请的老旧小区集中起来，初步筛选后进入住建局的项目库，分出轻重缓急后进行改造:这才是合法的程序,即居民(权利主体)申请为主，政府做好服务为辅，否则这种自上至下的做法存在局限性及单向性问题:这还有可能损害业主权利，成了政府层层下指标的唯一运作方式。故建议修改。我们建议增加的流程是:1过半 (9/16)小区居民同意拆除重建后，提出申请---2街道办受理--3区更新局(前海管理局)审核检查各项资质，不同意书面回复原因，同意提交、审批--4市住建局 (市更新局)汇总、建立拆除重建项目库，统筹安排拆除范围---5区政府 (前海管理局) 决定年度拆除计划 (公布入选小区的评价指标排名情况年度拆除名单等)--6街道办委托前期服务机构开始正式意愿征集等启动工作。贯彻执行从群众中来，到群众中去的路线:简单点说就是，既有自上而下的办理执行流程，也有自下而上的申办流程:如老旧住宅电梯安装的申办流程就是自下而上的流程。 | 解释。一、《实施意见》在意愿征集、市场主体选择、搬迁补偿方案等环节已充分考虑了原物业权利人意见。二、旧住宅区更新活动应符合《深圳经济特区城市更新条例》关于旧住宅区更新意愿等相关要求。 |
| 1260 | 3，落实政府部门、实施主体、居民三方利益的平衡，保证三方利益的最大公约数为了更好贯彻民主决策的精神，应在项目自开始起，至结束验收过程所有重大环节都需要涉事小区业主代表的全称参与，并具有重大事项的表决权，且全过程中做到政府部门、实施主体、居民三方利益的平衡。 这也是国务院政策里的内容要求“一一坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标，合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。一坚持居民自愿，调动各方参与”，广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享”。故，该《实施意见》中没有体现出精准施策的内容。需增加一对一的体现每个小区不同特点的改造方案，需设从头至尾的全过程居民参与意见与协商的程序内容,例如我们小区的出租率超八成,过半住宅已被改为单套 10 平方的公寓另外，建议新建社区的建筑容积率不能超过 6.0 或更低一点 5.3(广州标准);不能设置大于一梯六户的户型:楼高不超过 100米(即改造空间有上限); 公建配套需有保证特别是养老、幼儿服务、体育锻炼、医疗等设施需保证《规划法》要求达到的标准面积;新住宅的设计使用年限 100 年(安全标准期);建筑物抗震等级要求，招标大型知名国企为实施主体，在规划、设计、建设施工、物业管理等方面保证一流质量，做到品牌化管理。 | 解释。一、《实施意见》在意愿征集、市场主体选择、搬迁补偿方案等环节已充分考虑了原物业权利人意见。二、具体项目实施方案由各区政府结合实际情况研究确定。 |
| 1261 | 4.为保证公平、公正，建议区人大代表参与街道层级的监督检查、协商及决策中。各方遇有重大问题及建议时，人大代表可以出面搭建平台，协商沟通，及时解决。 | 解释。本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。该事项不属于本意见适用范围。 |
| 1262 | 5.在棚改项目中已经实施意向征集的小区优先进入旧住宅的信息台账与项目库，且街道办棚改中做过的意向征集及消防安全等调查信息内容仍可以在拆除重建中继续使用避免做重复工作，减轻大家的负担。 | 解释。《实施意见》已明确与棚户区改造相关政策的衔接规则。 |
| 1263 | 6.突出落实政府各部门办事效率，严格控制各个阶段的时间成本据悉，旧城市更新的周期一般为十年以上(很容易烂尾)，棚改的周期三至五年:老旧住宅的拆除重建总周期最好能控制在二者之间，否则没有了时间、成本与效率优势也损害各方的权益。拆除拆除重建也可以参照棚改政策中的节奏，如一签半年，二签半年，三签半年，总的流程办理程序周期两年左右:搬离、拆除建造时间两年，总周期控制在五年内比较好例如“区棚改办自受理街道办事处申报之日起，原则上在30个工作日内完成审查。经审查，符合条件的，书面反馈街道办事处，并列为棚户区改造备选项目，不符合条件的告知原因”。这样类似的棚改中时间控制程序应该在旧住宅申办中继续保留，严格控制每个阶段的时间成本。 | 解释。项目具体工作方案由各区结合实际情况研究确定。 |