三、社会公众意见处理表（收到16条反馈意见，采纳6条，部分采纳3条，解释说明7条）

| **序号** | **反馈意见及建议** | **反馈部门** | **采纳情况** | **解释说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 建议将文件名及条款中“扶持实体经济发展”的表述进行删除。理由：实体经济内涵丰富，包括物质的、精神的产品和服务的生产、流通等经济活动。包括农业、工业、交通通信业、商业服务业、建筑业、房地产业、文化产业等物质生产和服务。也包括教育、文化、知识、信息、艺术、体育等精神产品的生产和服务，在此单指扶持工业、物流类似乎不妥。另外此规定主要是工业物流等产业用地用地调整，故建议标题改为深圳市关于产业用地节约集约利用容积率调整的管理规定 | 卢先生 | 解释 | 本通知主要是对存量产业用地提容增建予以规范，属于扶持实体经济发展的举措。 |
| 2 | 关于第三条适用范围，根据土地管理部门反馈情况，征地返还用地提容不适用该政策。《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》中明确，协议出让用地包括“非农建设用地、征地返还用地、置换用地、留用土地、城市更新用地和符合规定的棚户区改造用地。”征求意见稿第三条“已签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）”理应包含已出让的非农建设用地和征地返还用地。非农建设用地和征地返还用地是原农村集体经济组织重要土地资产，容积率普遍偏低，具有较大的提容潜力，为支持发展集体经济，建议明确征地返还用地亦可适用该政策。另，考虑到非农建设用地和征地返还用地一般会进入市场交易，用地出让时容积率较低，难以吸引合作开发企业，且补地价后土地转变为市场商品性质，可分割转让，届时可能会涉及较多权利人，再申请提容可能难度较大，建议支持此类用地在新建时直接提容。 | [市民：3308948\*\*@qq.com](mailto:330894889@qq.com) | 部分采纳 | 征地返还用地容积调整须已全部建成并完成规划验收满2年。 |
| 3 | 建议将第三条“其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市​更新项目用地、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年”修改为“其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目开发建设用地、收回土地置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年” 理由如下：​ （1）城市更新项目用地范畴较广，包括公共用地、开发建设用地，直接使用指向不明，此处应是指《深圳经济特区城市更新条例》中所提及的“以协议方式取得更新单元规划确定的开发建设用地使用权”，建议援引此条表述为城市更新项目开发建设用地。 （2）“土地整备置换用地”未有定义，其概念如何界定的问题。 土地整备项目范畴较广，根据《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》对土地整备的实施方式的规定，土地整备工作立足于实现公共利益和城市整体利益的需要，综合运用收回土地使用权、房屋征收、土地收购、征转地历史遗留问题处理、填海（填江）造地等多种方式，对零散用地进行整合，并进行土地清理及土地前期开发，统一纳入全市土地储备。由土地整备延伸出的各类用地在不同政策文件中有相关定义或分类： 一是《深圳市土地整备规划编制技术指引（试行）》，将利益统筹试点项目、返还用地项目、置换用地项目及安置用地项目中留用给土地原权利人开发建设的用地在本指引中统称为“留用土地”。《深圳市地价测算规则》中提到，原农村集体经济组织留用土地项目（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称留用土地）。即，土地整备后留用的用地后续统称为留用土地。 二是《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》中提及了“本试行规定所称征地安置补偿，是指在征收原农村集体经济组织土地的过程中遗留下来的安置和补偿问题，包括为落实征地返还政策进行的土地安置以及为征收土地进行的货币补偿。本试行规定所称土地置换，是指因收回已出让的国有土地使用权给予土地权利人的用地置换。”其中还明确了土地置换应当遵循等价值置换的原则。 三是《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》规定，“本规定所称非农建设用地和征地返还用地是指为了保障原农村集体经济组织生产生活需要，促进其可持续发展，根据有关法律法规和政策规定，由规划国土部门核准的原农村集体经济组织保留使用的土地，具体包括：……（二）政府征收原农村集体所有的土地后，返还给原农村集体经济组织的建设用地。”根据此条定义，则可认为《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》中实际是针对两类用地，征地返还用地（收回的是“原农村集体集体土地”，后续修订征求意见稿中将转地纳入，范围有所扩大，并明确“按照本规定进行土地安置的，用地类型为征地返还用地，用地管理根据我市关于征地返还用地的相关政策执行”，这也是一种佐证）和土地置换用地（收回的是国有土地）。 四是《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》规定，“利益统筹项目留用土地是指按本办法核算并确认给原农村集体经济组织继受单位的用地，包括项目范围内已批合法用地、项目范围外调入合法指标以及本项目核定利益共享用地。”（可以认为利益统筹项目留用土地兼有征地返还和土地置换两种情形，因在此项目中，已批合法用地就可能涉及到国有土地） 综合上述政策文件，未见土地整备置换用地的具体定义，但可以认为“土地整备置换用地”应是指《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定（试行）》中提到的土地置换这一类型。根据《深圳市土地征用与收回条例》定义，本条例所称收回土地，是指根据法律、法规以及本条例的规定和土地使用权出让合同（以下简称出让合同）及临时使用国有土地合同（以下简称临时用地合同）的规定，收回国有土地使用权的行为，且还强调“采取产权调换方式补偿的，由主管部门或者派出机构补偿同样用途、价值相当的房地产”。政策中对“土地整备置换用地”加以竣工年限的要求，实际是对收回土地后置换的用地实现等价值补偿的进一步落实。至于前面提到的“利益统筹项目留用土地”可能兼有置换用地的性质的问题，考虑到利益统筹项目留用土地以居住用途为主，且基本逻辑是以容积定用地，故提容空间不大​​。故建议将此处“土地整备置换用地”直接明确为“收回土地置换用地”，指向更清晰，​以便在政策表述上与深圳市的征地返还用地、非农建设用地等用地作以区分，避免造成误读。 | 市民：jean-a\*\*@qq.com | 采纳 | 招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、原农村集体经济组织留用土地（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地）、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。 |
| 4 | 意见稿第三条“其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。 ”建议明确土地整备置换用地具体类型。征地返还地已经签了土地出让合同适不适用？利益统筹留用地已经批复，适不适用。 | 市民：2725402\*\*@qq.com | 采纳 | 原农村集体经济组织留用土地（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地）、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。 |
| 5 | 为简化审批流程建议由各区政府调整为各区产业主管部门。具体包括：建议由各区产业主管部门负责产业准入、产业发展、产业用地容积调整的拟贡献建筑物处置方案的审批和产业监管；建议删除“具体处置方式由区产业主管部门拟定后报区政府审批”；建议删除“经审查同意容积调整的，区产业主管部门应将产业发展监管协议和拟贡献建筑物处置方案等事宜报区政府审批，区政府应在15个工作日内完成审批工作”；建议第十条修改为“经区产业主管部门批准......”。 | 卢先生 | 解释 | 产业提容事项区一级审批，产业监管协议和拟贡献建筑物处置方案由区政府负责审批。 |
| 6 | 关于第三条容积确定，“地块容积及容积率原则上应根据生效法定规划确定。如需对生效法定规划进行调整的，应以宗地为单位，依据《深圳市城市规划标准与准则》，综合考虑相关影响条件及容积转移、奖励等因素研究论证，按程序批准确定。”考虑到非农建设用地和征地返还用地一般是单一地块，与城市更新项目、土地整备利益统筹项目等以项目规划来确定规划容积率确定方式存在差异，难以通过计算容积转移、奖励等提高容积，建议在满足公共服务设施、交通设施和市政设施等服务能力的前提下，非农建设用地和征地返还用地的地块容积及容积率经专题研究后，可在《深标》的基础上适当提高，提高的比例不超过1.4倍。（一是参考城市更新项目中奖励容积不超过基础容积30%，再加上可能有部分转移容积，最高约在40%左右，二是以“深标”测算中工业用地最高为3.5\*1.3\*1=4.55，按“工业上楼”政策中新供应用地容积率不高于6.5的规定反推亦约为1.4倍。) | [市民：3308948\*\*@qq.com](mailto:330894889@qq.com) | 解释 | 地块容积及容积率原则上应根据生效法定规划确定。如需对生效法定规划进行调整的，应以宗地为单位，依据《深圳市城市规划标准与准则》，综合考虑相关影响条件及容积转移、奖励等因素研究论证，按程序批准确定。 |
| 7 | 第七条应移交的公共利益用地与第八条贡献建筑面积折算的公益用地面积有什么关联性？ 比如规划应移交的公益用地占比为18%，贡献建筑面积折算应移交的用地面积为12%（未达宗地15%），则可转移建筑量的用地为18%-15%=3%吗？ 比如规划应移交的公益用地占比为18%，贡献建筑面积折算的用地面积为16%（超过宗地15%），可转移量的用地为18%-16%=2%？ | 市民：137\*\*\*\*3340 | 解释 | 产业用地容积调整应先无偿移交法定规划确定或经规划研究确定的公共利益用地。移交的公共利益用地超过宗地面积15%的可以进行容积转移。贡献建筑折算的土地面积应与实际贡献公共利益用地面积进行对比。移交的公共利益用地面积不足贡献基准建筑面积折算的土地面积的，需补足至贡献基准；移交的公共利益用地面积超过贡献基准建筑面积折算的土地面积的，按规划实施。 |
| 8 | 第八条“贡献标准”条文中建议明确，根据法定图则确定贡献用地或者建筑面积。很多人理解成用地和建筑都要贡献。 | 市民：2725402\*\*@qq.com |
| 9 | 第十条“产业用地容积调整需补足至贡献基准的，需补足移交的建筑面积可按规定无偿移交政府，也可按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有，该部分建筑物不得转让。”在实际执行中，因地价缴给市政府，而无偿移交的对象是区政府，因此，在区一级执行时，有关部门都选择“按规定无偿移交政府”，不允许“按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有”。考虑到目前经济形势和市场状况，建议本条直接规定：需补足移交的建筑面积按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有，该部分建筑物不得转让。 | 市民 | 部分采纳 | 因企业扩大再生产需要的，权利人可优先选择自行持有。 |
| 10 | 建议第（二）项目增加“因公共利益或被鉴定结构存在安全隐患需要拆除部分或全部受影响的建（构）筑物的”。 | [市民：1612090335@qq.com](mailto:1612090335@qq.com) | 解释 | 存在安全隐患的房屋，按照我市危房相关规定执行。 |
| 11 | 近期看到关于公开征求《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》意见的通告，结合企业实际情况，对于第十一条【建（构）筑物拆除条件】中关于拆除比例限制提出以下建议： 1、工业企业所建构筑物包含厂房主体建筑、附属设施（比如污水处理设施等）、附属建筑物（生产配套用房等），在实际产业升级中，附属设施及附属建筑物需要全部拆除并作调整。 因此，建议附属设施及附属建筑物的拆除不受拆除比例限制。 | [市民：5454325\*\*@qq.com](mailto:545432555@qq.com) | 采纳 | 本次修订已对拆除比例进行优化。 |
| 12 | 此征求意见稿第十三条仅说到产权限制，并未对产业监管面积进行具体说明；原土地出让合同中的指标是否不应纳入产业监管。 | 市民 9498507\*\*@qq.com | 采纳 | 新增建筑面积建成后应按产业发展监管协议的约定使用。确有出租需要的，产业发展监管协议中应当明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。 |
| 13 | 深圳市自2001年以来，在市场经济的引领下得到蓬勃发展，发挥了市场经济的主导作用，近年在某些允许产业用房、配套宿舍分割到间、套转让的政策影响下市场炒作工业用地开发价值导致企业租金上涨，生产制造成本增加，大量企业外迁，但并非市场经济导致的结果。房地产管理法及《民法典》中关于物权规定，土地使用者在土地使用期限内拥有转让、出租、抵押等收益权和处置权，过多权利限制导致原土地使用者积极性不高，不利于发展经济，增加产业空间。建议转让、出租价格由市场决定，而不是由政府定价，监管。建议进一步放开权利限制，权利人有如下选择：（1）选择自用，（2）按规定缴纳地价后限制整体转让，不得分割转让。（3）确实须分割转让的，最小分割单元以栋为单位，不得分割到层、套、间单元。建议增加“权利人选择限整体转让或者分割转让的，按我宗地地价测算规则的相关规定缴纳地价” | 卢先生 | 解释 | 产业提容坚持以自用为主的原则，新增建筑部分产权限制条件为不得转让。 |
| 14 | 修订版第十八条将“区政府批准产业发展监管协议和贡献建筑物处置方案”作为“启动规划调整方案的公示、审批等工作”前置条件，较原政策发生了明显改变，因此，可能出现本办法实施时已开展规划调整公示而区政府还未批准产业发展监管协议和贡献建筑物处置方案的情况，如仍按原规定执行，产业用地容积调整后，新增的建筑面积不能出租或仅允许部分出租。考虑到目前的经济形势，建议增补一款已开展规划调整公示的项目在后续审批监管协议时租赁要求可以参照修订稿执行。 第二十四条，“本规定施行前已经主管部门派出机构审批同意容积调整的，按原有方案执行。”建议修改为“本规定施行前已经主管部门派出机构审批同意容积调整的，按原有方案执行，新增建筑面积建成后应按产业发展监管协议的约定使用，确有出租需要的，产业发展监管协议中应当明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。” | 市民：jean-a\*\*@qq.com | 采纳 | 已增加相关表述。 |
| 15 | 对于确因企业技术改造、扩大产能等产业发展需要，拆除的建（构）筑物建成时间或拆除面积超出本规定第十一条，或者按照本规定办理容积调整后再次申请容积调整的，建议由区产业主管部门组织对调整的合理性、必要性进行充分论证。 | 卢先生 | 采纳 | 本次修订已对拆除比例进行优化。 |
| 16 | 建议：一是适用范围增加“原历史性合法建筑已拆除或部分拆除的空地”类型。 二是实施路径增加“原历史性合法建筑已拆除或部分拆除的空地建设”、“对早期建设低层钢构铁皮厂房及配套建（构）筑物进行全部拆除规划重建，不受第十一条限制”、“建（构）筑物已拆除及早期建设低层钢构可拆除重新规划建设不得改变用途”。 三是针对原历史性合法建筑已拆除的处理程序、办法等予以明确并将本类案例纳入管理规定，提高土地利用率及产生工业价值。具体意见：通过擅自拆除历史性合法建筑物的政策性罚款、注销已批 准的合法批复，明确处理办法及流程，有效的提高土地利用价值。 四是对早期建设低层钢构铁皮厂房及配套建（构）筑物进行全部拆除规划重建，不受第十一条限制。权力人自愿申报，对原早期建设标准较低、土地利用低，在不改变面积及用途情况下可申请全部拆除，重新整体规划。 | [市民：12393094\*\*@qq.com](mailto:1239309490@qq.com) | 部分采纳 | 本次修订已对拆除比例进行优化。具体个案需结合项目实际情况进行研判。 |