**《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定》（征求意见稿）**

**征求社会公众意见收集及采纳情况表**

| 条文 | 序号 | 意见及建议 | 反馈主体 | 采纳情况 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第一条【目的和宗旨】 |  | 建议在第一条中增加“维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施”的表述。同时在后续相关具体条款中也应当体现该部分内容。 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | 采纳 | 已修改《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定规定》（以下简称《征收规定》）相关条文。 |
| 第五条【房屋征收实施机构及其职责】 |  | 建议将第五条中的“房屋征收实施单位受区城市更新和土地整备部门的委托，承担房屋征收和补偿的具体工作”修改为“城市更新和土地整备部门承担房屋征收与补偿的具体工作”。 | 市民 | 解释 | 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）第五条，房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。 |
|  | 因拆迁谈判阶段未明确实施主体，建议将第五条“建设单位和以营利为目的的房地产开发公司、物业管理公司等法人和其他组织，均不得接受委托成为房屋征收实施单位”修改为“更新意向实施单位”。 | 范\*\*  | 解释 | 城市更新实施单位按照法定程序确定，该规定参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》拟定。 |
| 第七条【项目基本情况双向沟通机制】 |  | 反对第七条建立双向沟通机制和第八条启动房屋征收程序。建议有详细的配套文件作为达到一定签约率政府就可以介入的执行细则，明确在拆迁合同签订的过程中怎样依法依规保障和维护业主的合法权益。《征收规定》缺少了对开发商的制约内容，第七条和第八条是通过政府的强力干预早日摆平努力争取自己合法权益的拆迁户，这样做对拆迁户是极其不公平的，只是对开发商有利。 | 邓\*嫦、曾\*新、叶\*强、叶\*平、叶\*坚、张\*以及其他未留名市民等八个主体 | 解释 | 为更好地履行政府部门职责，同时为开展《深圳经济特区城市更新条例》设置的行政调解机制做好前期准备，政府部门有必要对更新项目的推进情况进行充分客观的了解.双向沟通机制并未改变《深圳经济特区城市更新条例》规定的征收启动条件。  |
|  | 建议签约率达到85%时政府应当采取更加积极、主动、灵活的措施与未签约物业权利人充分协商谈判，例如建立市场主体消极推动城市更新时的惩罚机制或一定的将来措督促市场主体更加积极推动项目进展。 | 许\*\*谢\* | 解释 | 项目基本情况双向沟通机制的规定仅作为政府部门了解项目进度的工作机制。 |
|  | 建议完善第7条建立双向沟通机制和第8条中启动房屋征收的程序。针对实施办法的第7条和第8条，不应该只是简单的看签约率，而是要程序合法，意愿征集达标立项后公开选择确认实施主体才可以签署搬迁协议。简单只看签约率达到85%这是不合理的。 | 市民 | 采纳 | 该建议已经纳入《深圳经济特区城市更新条例》及相关政策的规定。本规定涉及的城市更新项目均为按照我市城市更新政策推进、符合程序要求的项目。 |
|  | 建议第七条按照《更新条例》第三十六条，明确表述为“旧住宅区、城中村合法住宅、住宅类历史违建部分已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之八十五时......”。 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | 采纳 | 已修改相应条文。 |
|  | 建议降低建立双向沟通机制的签约率比例要求。 | 杨\*\*以及其他未留名市民两个主体 | 解释 | 《征收规定》提出的建立双向沟通机制的签约比例已综合考虑项目实施进程等各种因素，相关比例不宜再行降低。 |
|  | 建议上调建立双向沟通机制的签约率比例要求。 | 深圳原住民 | 解释 | 《征收规定》提出的建立双向沟通机制的签约比例已综合考虑项目实施进程等各种因素，相关比例暂不作调整。 |
|  | 建议政府部门应当在建立双向沟通机制之后，定期公告项目实际签约率、房屋搬迁补偿方案、房屋征收补偿方案，并公告开发商的项目利润报告。建立双向沟通机制，不仅仅是为了保护项目进行的顺利进行，也要让业主方能够更好地了解项目，保护业主方的私有物业。 | 深圳原住民以及其他未留名两个主体 | 解释 | 《征收规定》已明确区政府应当在房屋征收范围、政府网站将房屋征收补偿方案予以公布。项目双向沟通机制建立阶段，项目尚未进入实质开发，同时项目利润属于市场主体的商业信息，不属于政府部门信息公开的范畴。城市更新的搬迁补偿是市场主体与物业权利人的自主协商行为，受多种因素影响，具有较大的不确定性，项目进展的确切情况可向市场主体进行了解。 |
|  | 建立“三方沟通机制”，即政府、开发商、业主三者共同参与的沟通机制，因为城市更新是政府、开发商、业主三方之间的平衡。 | 深圳原住民、园岭新村居民等20个主体 | 解释 | 《深圳经济特区城市更新条例》设置了各方参与的行政调解机制，保障各方权益。 |
| 第八条【房屋征收程序启动】 |  | 建议删除第八条中“且确有必要进行房屋征收的”表述。该条与《更新条例》第三十六条的立法目的冲突。《更新条例》对征收的启动条件已明确规定，但“征求意见稿”的现有表述实际上创设了必要性审查程序，越权为城市更新和土地整备部门增设了一个审批权限，此规定将增加城市更新项目的市场主体在项目谈签陷入僵局时依法申请政府实施征收的难度，不利于城市更新工作的顺利推进，与《更新条例》立法本意不符。 | 钟\*\* | 解释 | 《深圳经济特区城市更新条例》第三十六条规定，“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”，本规定落实了《深圳经济特区城市更新条例》的相关要求。 |
|  | 建议启动征收程序市场主体应该提交征收补偿保证金。 | 市民 | 解释 | 征收属于政府行政行为，相关补偿方式等在补偿方案中明确。 |
|  | 建议签约率达到98%以上才能启动旧改。 | 市民 | 解释 | 《深圳经济特区城市更新条例》已有明确规定，按相关规定执行。 |
|  | 建议明确第八条、第九条、第十条、第十一条、第十二条、第二十四条中各关键环节的办文时限要求，尽量给市场主体推进更新项目予以可量化的时间节点。 | 深圳市\*\*协会 | 解释 | 房屋征收为政府部门依职权开展的工作，本规定已经对房屋征收关键环节的时限要求做出了明确的规定。对于规定未明确时限的相关环节，区有关部门后续应按照权责清单等时限要求，精简审批环节，提高效率。 |
| 第十三条【房屋征收补偿方案内容】 |  | 建议删除第十三条中“发生行政诉讼和行政复议的时间不计入签约期限”的表述。行政诉讼或者行政复议期间具体行政行为不停止执行已经有关法律的明确规定，在“征求意见稿”中予以重复明确，立法意义不大。 | 钟\*\*深圳市\*\*协会 | 解释 | 为了便于基层工作人员理解和实践操作，保留原表述。 |
|  | 建议将第十三条第（一）项修改成：“房屋征收范围、补偿内容、补偿方式、补偿标准、项目补偿费用概算。”  | 市民 | 采纳 | 已修改相应条文。 |
|  | 建议取消《规定》第十三条、第二十七条中“提前搬迁奖励”、“奖励与补助标准”、“相关奖励或者补助”相关表述。 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | 解释 | 按照《深圳经济特区城市更新条例》规定，区人民政府参照国家和本市国有土地上房屋征收与补偿的有关规定实施征收，对未签约部分房屋在补偿内容上设定“奖励或补助”，有利于推动项目开展。 |
| 第十五条【房屋征收补偿方案听证】 |  | 建议进一步明确组织召开听证会的前提条件。参照“590 号文”“292 号文”规定，并结合实际，对未签约房屋物业权利人申请启动听证程序的人数或建筑面积比例进行限定，将申请启动听证程序的前提条件明确为“未签约房屋物业权利人数或建筑面积的 1/2 以上”提出听证要求的才组织召开听证会。 | 钟\*\*深圳市\*\*协会 | 解释 | 按照《深圳经济特区城市更新条例》的有关规定，房屋征收补偿方案编制后，在特定期限内市场主体仍然可以与原物业权利人协商签订搬迁补偿协议，即未签约房屋物业权利人的人数存在动态变化的可能，因此为充分保障被征收房屋物业权利人的听证权利，本规定提出了相应要求。 |
|  | 建议取消第十五条房屋征收补偿方案听证。国家及深圳市房屋征收设定听证程序是基于政府实施的旧城改造过程中，大部分人对补偿方案提出异议的情形，但城市更新未签约部分房屋征收的前提是已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之九十五，加上经行政调解仍未能达成一致，基于此，我们建议取消《规定》中的“房屋征收补偿方案听证”相关条款。 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | 解释 | 按照《深圳经济特区城市更新条例》的有关规定，城市更新房屋征收参照我市房屋征收的相关政策执行。《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定被征收房屋物业权利人有权提出听证。未签约房屋物业权利人的听证权利应当得到保障。 |
| 第十六条【社会稳定风险评估】f |  | 建议将第十六条“社会稳定风险评估方案”修改为“社会风险处理方案”。 | 范\*\* | 解释 | 社会稳定风险评估包含社会风险处理预案的内容。 |
| 第十九条【房屋征收决定预告】 |  | 建议删除第十九条中：将“预告期内未签订搬迁补偿协议的，市场主体不得再与物业权利人签订搬迁补偿协议”的表述。 | 钟\*\* | 解释 | 属于《深圳经济特区城市更新条例》第三十八条有关要求。 |
|  | 建议将民事协商签约的有效期时间节点延后设置在区政府补偿决定生效前，而不是征收决定生效前，给予市场主体和未签约物业权利人协商签约更多灵活性。 | 程\*\* | 解释 | 《深圳经济特区城市更新条例》对房屋征收程序终止已有明确规定。 |
| 第二十一条【房屋征收决定生效】 |  | 建议明确第二十一条补偿款的标准。征收补偿款，包括被征收的房屋及对应的土地使用权，房屋的评估价和是否公允，是否可以达到周边楼盘的市场价，土地使用权的评估标准和价值标准如何标定。 | 市民 | 解释 | 房屋征收补偿款的相关标准按照我市房屋征收的相关政策执行。 |
| 第二十四条【被征收房屋评估、测绘】 |  | 建议删除“区城市更新和土地整备部门应当组织被征收人在预选名单中协商选定评估机构、测绘机构；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由各区自行制定”。 | 范\*\* | 解释 | 参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》规定执行。 |
| 第二十五条【评估、测绘报告复核、鉴定】 |  | 建议增加测绘报告异议处理办法。第二十五条中，仅明确了对评估报告有异议情况的处理办法，缺少对测绘报告有异议的处理办法。因此，建议在该条文中增加对测绘报告有异议的处理办法。 | 深圳市\*\*协会 | 采纳 | 已修改相关条文。 |
| 第二十六条【房屋征收补偿和安置标准】 |  | 关于第二十六条的房屋征收补偿和安置标准，由于城市更新市场主体所给予的补偿标准一般比政府征收的标准高，规定给予了被征收人的征收标准征求意见期、预告期、以及公告期内，应给予被征收人权利救济，如同意市场主体搬迁补偿条件的，征收程序中止。 | 市民 | 部分采纳 | 已优化有关表述。 |
|  | 建议出台关于提高补偿提高福利的相关文件。 | 市民 | 解释 | 城市更新房屋征收的补偿标准按照我市房屋征收的相关政策执行。 |
| 第二十九条【房产产权注销】 |  | 建议在第二十九条第二款后增加“被抵押房产的注销规定，如逾期不赎楼的，则区城市更新及土地整备部门可单独向房地产登记机关办理注销登记手续”。 | 深圳市\*\*协会 | 采纳 | 已修改相关条文。 |
|  | 第二十九条第二款“征收被查封的房地产的，区城市更新和土地整备部门应当将征收事项通知查封机关。查封机关解除查封后，区城市更新和土地整备部门应当及时向房地产登记机构办理注销等房地产登记手续”存在问题。 | 市民 | 解释 | 解除查封的条件和程序按照相关规定执行。 |
| 第三十条【征收补偿决定】 |  | 建议在第三十条第一款中“被征收房屋所有权人不明确的，由区城市更新和土地整备部门报请区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告”后增加“公告经过三年后，如无其他人主张权利的，应当采信现住户对房产产权的主张，确权登记在相应权利人名下。” | 温\*\* | 解释 | 《征收规定》的调整对象为实施征收的相关程序等内容，确权不属于该规定的调整范围。具体个案问题不属于《征收规定》制定事项。 |
| 第三十二条【先补偿后搬迁】 |  | 建议在第三十二条【先补偿后搬迁】中增加第一款向被征收人支付征收补偿款的内容(或单设一条)。即区政府对被征收人作出房屋征收补偿决定后,应通知被征收人提供收取征收补偿款的银行账户信息,支付征收补偿款:若被征收人拒绝提供收款账户信息,征收人应开设银行专户,对被征收人的征收补偿款进行专户存储:或者对被征收人的征收补偿款进行公证提存,并通知被征收人到公证机关领取已提存的征收补偿款。 | 广东\*\*律师事务所 | 解释 | 向被征收人支付征收补偿款的相关情形按照我市房屋征收相关政策执行。 |
| 第三十四条【其它】 |  | 建议在第三十四条中增加一款参照执行的内容（或单设一条），利益统筹项目纳入城市更新未签约部分房屋征收规定范畴）保障性安居工程建设项目、旧城区改建和棚户区改造项目、土地整备利益统筹项目中未签约部分房屋的征收程序，参照本规定执行。 | 广东\*\*律师事务所 | 解释 | 《征收规定》根据《深圳经济特区城市更新条例》授权制定，对城市更新项目未签约房屋的征收程序进行规范，其他项目按照相关规定执行。 |
|  |  | 建议明确对被征收物业的处置，增加区政府取得被征收物业后与市场主体签署搬迁安置补偿协议的操作流程和基本条件等。 | 深圳市\*\*协会钟\*\* | 解释 | 按照《深圳经济特区城市更新条例》规定，政府与市场主体签订搬迁补偿协议应当通过协商方式进行。 |
|  |  | 建议明确政府部门不应当从房屋征收中获益。 | 深圳原住民 | 解释 | 房屋征收决定是政府基于维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施作出的行政行为。 |
|  |  | 建议调整文件名称为“深圳市城市更新项目房屋征收规定”。《征收规定》是贯彻落实《更新条例》的有关工作要求，进一步明确城市更新项目未签约部分房屋征收的实施程序，已签约的房屋毋庸置疑是无需房屋征收的，且其具体适用范围在第二条中已有具体说明。因此，建议简化文件名称为“深圳市城市更新项目房屋征收规定”。 | 深圳市\*\*协会 | 解释 | 与《深圳经济特区城市更新条例》规定保持一致，不宜删去未签约部分房屋的表述。 |
|  |  | 建议提升《征收规定》的法律位阶，以政府规章形式发布。理由：（1）严格执行深圳经济特区更新条例规定。（2）规章和规范性文件的法律定位不同。（3）避免引发规范性文件司法审查问题。 | 深圳市\*\*协会程\*\* | 解释 | 《征收规定》根据《深圳经济特区城市更新条例》的授权制定，可以对房屋征收的一般性规定做出变通和创新。 |
|  |  | 反对《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》。 | 许\*\*等3个主体 | 解释 | 《征收规定》是基于《深圳经济特区城市更新条例》授权制定的未签约部分房屋征收的具体实施办法。 |
|  |  | 支持出台《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》 | 金\*\*、深圳市\*\*\*\*地产顾问机构 等10个主体 | 解释 | 感谢对《征收规定》制定工作的支持。 |
|  |  | 明确业主可以授权或委托第三方进行意愿征集、制定信息公开制度的强制规范性文件、不盖高楼、倾斜照顾无宅基地村民、鼓励成立业委会等建议。 | 蔡\*\*以及其他未留名市民等5个主体 | 解释 | 相关意见所涉事项不属于《征收规定》规范的内容。 |
|  |  | 建议园岭新村、福田区福中路15号勘察研究院小区、福田区新洲三街锦洲花园、南山区白石洲、福田区海沙楼竹园小区、南岭花园、福田东山小区等片区加快启动旧改。 | 段\*\*等19位园岭新村居民、周\*\*等12位锦州花园居民、佳\*\*集团（深圳）有限公司等4位主体、 邢\*\* 、谢\*\*、谢\*\*、许\*\*以及其他未留名市民等24个主体 | 解释 | 相关意见涉及具体个案，所提建议不属于《征收规定》规范的内容。 |
|  |  | 希望能解决龙岗区吉华街道甘坑凉帽村历史遗留房屋办理集体土地建设用地使用证问题等问题。 | 张\*\*等2个主体 | 解释 | 相关意见涉及具体个案，所提建议不属于《征收规定》规范的内容。 |
|  |  | 建议明确房产证注销后入学积分是否会受影响以及回迁房的房贷利率问题等问题。 | 周\*\* | 解释 | 所提建议不属于《征收规定》规范的内容。 |
|  |  | 建议提高房屋征收补偿标准，保障业主利益。 | 滕\*\* 杨\*\*等4个主体 | 解释 | 《征收规定》已对未签约房屋的征收补偿标准作出明确规定。 |
|  |  | 建议未签约房屋的征收单价不能高于同类房屋市场平均价。 | 杨\*\* | 解释 | 按照《深圳经济特区城市更新条例》规定，未签约房屋的征收补偿标准按照我市房屋征收的相关政策执行。 |