# 《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》（征求意见稿）

向社会公开征集意见及采纳情况汇总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **意见或建议** | **单位/个人** | **意见反馈** |
| 1 | 第八条第（二）项 | 建议新增：位于本次办理用地审批的分期拆除用地范围内，但属于其他期开发建设用地的建筑物，或属于贡献用地的建筑物，在已完成房产证注销及拆迁补偿的前提下，能适当予以保留。拆除时限参照原政策要求。 | 恒大地产集团（深圳）有限公司 | 解释。开发建设用地内的建筑物如符合该条款的规定可以申请建筑物保留临时使用。为保障公共利益，贡献用地应在签订土地使用权出让合同前完成建筑物拆除，并移交政府。 |
| 2 | 第八条第（三）项 | 这一条在实际操作中将严重影响审批程序和审批效率，甚至出现无法执行或者是不存在可执行的项目。原因：目前我市的已批未建土地大多存在与法定图则不符的情形，根据《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法（征求意见稿）》的相关规定，已出让未建用地生效法定图则确定的用途较之原土地使用权出让合同约定的用途发生部分或者全部变更的，原土地使用权人可以选择按照生效法定图则确定的用途继续开发建设。当城市更新项目涉及已批未建土地腾挪工作时，在审批过程中将面临土地用途调整和土地腾挪审批孰先孰后的问题，以及审批事项办理部门是规划国土分局还是区城市更新局，同时还将导致一个两难的境况：一方面因城市更新专项规划审批时要求落实法定图则的内容，腾挪后土地用途原则上要跟法定图则吻合；另一方面腾挪后出现土地规划用途与原土地出让合同不一致的情况，根据《用地审批规定》将无法办理出让手续。二、建议修改为：区城市更新职能部门根据已批未建设用地原土地使用权人的申请，与被腾挪的已批未建设用地的原土地使用权人、实施主体签订土地使用权出让合同补充协议，明确腾挪后的土地的界址范围、坐标和相关权利义务，土地的面积、用途、开发强度、出让年期根据更新单元规划及《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》的相关规定执行。修改说明：修改这一条的重点是解决执行层面的几个问题：一是确定行政许可主办部门，二是明确审批流程，三是强化规划的可实施性。 | 善嘉投资发展有限公司 | 解释。根据我市城市更新政策，未建设用地原则上不纳入城市更新单元范围，出于规划统筹的需要确有必要的，经城市更新单元规划明确后方可通过零星用地出让、腾挪或置换方式划入城市更新单元。因此，对于城市更新单元进行已批未建用地腾挪的情形要求较为严格。另外，已出让未建设用地土地用途变更和容积率调整和城市更新中已批未建设用地腾挪属于不同的事项。两者的审批依据、申请条件、审批部门等均不一致。已出让未建设用地如需办理土地用途变更或容积率调整的，应按照相关政策另行办理。 |
| 3 | 第九条 | 建议明确区城市更新职能部门将相关材料报区政府审批的最准时限，即明确用地申请完整办理时限。 | 恒大地产集团（深圳）有限公司 | 解释。我市城市更新项目用地报审过程中，不同项目因涉及事项不同，可能存在与上级部门审批相关的环节。因此，用地审批时限区分不同的项目类型存在较大差异，难以形成统一的用地出让的完整办理时限。 |
| 4 | 　 | 1、我司深圳未名新鹏生物医药有限公司成立于1992年的高新技术企业，专业从事生产销售生物医药制品。1994年3月28日与深圳市规划国土局签订《深圳经济特区土地使用权出让合同书》深地合字（93）421号取得深圳市南山区朗山二路T401-51号土地使用权，土地面积6000.8平方米，土地用途为工业用地。地上建筑物共3栋，共计建筑面积为6987.78平方米，建于2003年。上述房地产已办理不动产权证：粤（2016）深圳市不动产权第0214063号。2、按照《高新区北区产业升级改造实施方案的通知》（深府办函（2015）115号），我司现状土地利用效益低下，建筑物使用功能明显无法满足新型总部企业办公、研发需要，也不能适应创新创业活动需求。我司产业升级完全符合该片区产业发展方向，经集团批准全面启动城市更新产业升级改造，现已加快落实。依据《审批规定（征求意见稿）》中的《深圳市拆除拆除重建类城市更新单元计划申报规定（征求意见稿）》第九条第（一）款拆除范围用地面积应大于10000平方米的规定，我司将不符合该条款申报条件，产业升级改造将被迫中止，对我司产业升级改造影响巨大，限制了我司产业发展空间，与南山区政府组织开展的鼓励高新区北区产业升级改造政策背道而驰，严重影响2025年改造基本完成的目标。虽然像我司这种情况在高新区北区有很多，但是与周边企业联合申报实际操作非常困难，不利于有效落实。而且我们实体企业要把有限的资金用于科研开发上，没有足够的资金进行房地产开发，希望政府相关部门切实支持实体经济发展。恳请贵委考虑高新区北区产业升级改造的特殊性，以实际用地现状出发，建议修改《申报规定（征求意见稿）》第九条第（一）款，准许高新区北区拆除范围用地面积不足10000平方米但不小于3000平方米可申请划定小地块城市更新单元。 | 深圳未名新鹏生物医药有限公司 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 5 | 　 | 8月6日颁发的新版城市更新计划申报规则(征求意见稿)已知悉，其中对“计划申报拆除范围用地面积大于1万平米，即取消小地块更新申报要求”的意见不理解，不管政府所列理由多么冠冕堂皇、多么高大上，都掩盖不了被更新业主利益受损的事实，所以作为群众的我们很难表示赞同。作为被更新业主，从旧改到棚改，其中的利益差距有天壤之别，不可同日而语，只要不是傻子都能一目了然，这是政府用任何大道理哄瞒不了人的事实。若真配合了政府，受损的是被更新的广大业主。所以，切身利益面前，业主无法不时刻擦亮自己的眼睛。政府的城市更新是社会发展的需要，是大势所趋，群众理当支持。但城市更新也不能以牺牲群众利益为代价、不能建立在业主痛苦受损的基础之上。原城市更新的情形:（一） 城市基础设施、公共服务设施亟需完善。城市基础设施、公共服务设施严重不足，按规划需要落实独立占地且用地面积大于3000平方米的教育设施、医疗卫生、文体设施、供应设施、交通设施、社会福利设施、消防设施、公园绿地等城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地。（二）环境恶劣或者存在重大安全隐患。1. 环境污染严重，通风采光严重不足，不适宜生产、生活。2. 相关机构根据《危险房屋鉴定标准》鉴定为危房，且集中成片，或者建筑质量有其他严重安全隐患。3. 消防通道、消防登高面等不满足相关规定，存在严重消防隐患。4. 相关机构鉴定存在经常性水浸等其他重大安全隐患。《征求意见稿》突然把更新用地面积从3000平提到1万平以上，跨度之大缺乏铺垫，让人心理上缺乏准备。另外：难道1万平以下的旧小区就不存在此类需旧改情形？或存在此情形就不能继续进行旧改？存在此情形现在就要就此接受这新规定——只能棚改？政府政策严谨而权威，而此政策的不连贯及随意性，让人们很难苟同。为此，特意向政府及时反馈，同时也让习近平总书记的“决不允许对群众的报警求助置之不理，决不允许滥用权力侵犯群众合法权益，决不允许执法犯法造成冤假错案”成为现实。 | 市民许志辉 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 6 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我强烈反对，城市更新地块在10000平方米以上对我们小业主影响非常大，非常不合理。 | (Evershine) IT Department | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 7 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市更新限制于10000平方米以上，我们制造小业主小面积地块无法自行改造，不得不等大开发商开发，希望关内外都可以4000平方米以上的土地可以旧改。 | 黄武华 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 8 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市更新限制于10000平方米以上不对，影响了城市更新的发展，小面积地块无法自行改造，非得等待开发商缓慢的与各方势力角力。 | 李明 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 9 | 　 | 关于贵委关于《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市旧改更新限制在10000平米以上并不利于城市发展，如果小地块无法自行做更新，那么说明必须要等大开发商开发，如果真的是这样城市更新周期将大大增大。 | 宋明合 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 10 | 　 | 关于贵委提出的《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我认为是特别不合理的，这种小面积改造对我们小业主来说只有害处没有好处，没有任何利益可言。 | ait | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 11 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我持反对意见，此城市更新地限制于10000平方米以上是极不合理的，小面积根本无法更新。 | Qin Yongwen | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 12 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。对于城市旧改面积限制在10000平米以上并不合理，严重影响城市发展，对于拥有小地块的个人或业主不能自行改造，如果求助开发商对个人或业主的利益都很容易受到损害。 | 朱武敏 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 13 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市更新限制于10000平方米以上不对，影响了城市更新的发展，小面积地块无法自行改造，非得等待开发商缓慢的与各方势力盘旋，我们成了受害者。 | 吴稚晖 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 14 | 　 | 贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我持反对意见。城市更新旧改限制在10000平方米以上对于小业主是非常不合理的，导致小面积地块无法自行改造，必须等待大开发商开发，对城市发展不利。 | 杨功名 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 15 | 　 | 关于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。 | 秦忠 | 解释。城市更新项目用地审批是城市更新实施推进的重要环节，有必要对其申报要求和审批程序等内容进行统一规定。 |
| 16 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市更新地块面积限制在10000平方米以上并不合理，望贵委多听听小业主的心声。 | 王虎 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 17 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我持反对意见。面积10000以下地块我们无法自行更新对我们小业主是非常不合理的。 | 张超武 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 18 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市更新限制于10000平方米以上，我们制造小业主小面积地块无法自行改造，不得不等大开发商以及村委的盘剥，希望关内外都可以3000平方米以上的土地可以旧改。 | 何斌 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |
| 19 | 　 | 对于贵委《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定（征求稿意见稿）》我反对。城市更新限制于10000平方米以上不对，影响了城市更新的发展，小面积地块无法自行改造，非得等待开发商缓慢的与各方势力角力，包括村委，我们成了受害者。 | 关义白 | 该建议不涉及城市更新项目用地审批相关内容。 |