

# 《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见（征求意见稿）》公开征求意见采纳情况汇总表

本次征求意见截至2024年2月4日，共收到有效意见47条，经认真研究，其中采纳33条，部分采纳2条，解释说明12条。

序号	意见或建议	采纳情况	处理意见
1	部分群众反映所在区域的旧村环境脏乱差、交通拥挤、存在安全隐患，影响市容市貌，希望进行改造提升环境品质。	部分采纳	我市城中村改造包括整治提升、拆除新建、拆整结合三类。结合城中村实际情况、居民意愿等，按照城市规划分类有序推进城中村改造。
2	建议拆除城中村重建小区，城中村的楼间距才是最主要的问题。	采纳	我市城中村改造包括整治提升、拆除新建、拆整结合三类。结合城中村实际情况、居民意愿等，按照城市规划分类有序推进城中村改造。具备条件的城中村可申请实施拆除新建。
3	关于《实施意见》改造对象是否适用工业区等其他建成区？	部分采纳	城中村改造对象为以深圳市域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域，可整合周边少量低效或者零散用地。
4	第三条第（二）款第1项中，对于拆除新建的范围，包含“存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，或经相关部门评估亟需实施改造的”。就该条内容，对于是否符合该条内容，应由哪个部门予以评估确认，建议明确。	采纳	我市后续将于城中村改造专项规划中划定拆除新建类城中村改造引导范围。具体改造单元或项目范围由各区人民政府结合城中村实际情况、村民意愿、可行性等方面统筹划定。
5	关于不同城中村改造模式适用范围的建议。	采纳	我市城中村改造包括整治提升、拆除新建、拆整结合三类。通过城中村改造，消除公共卫生安全风险、房屋安全和消防安全隐患，改善公共空间品质，解决配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题。
6	关于城中村改造中涉及房屋征收的程序。	采纳	涉及房屋征收的按照现行规定执行。
7	区政府负责与被搬迁人签订搬迁补偿协议，那么是否有最低补偿标准？如果没有，又怎么引导社区股份合作公司以及原村民同意启动城中村改造项目？	采纳	另行研究土地房屋补偿核算指引等相关政策。
8	关于多建学校满足外来人口教育需求。	采纳	我市城中村改造工作中将严格按照深圳市城市规划标准落实学校等公共配套设施的规划建设。
9	建议明确本条款中深圳市域包括哪些行政区，深汕特别合作区是否在此范围？	采纳	本实施意见包含深汕特别合作区。

10	关于城中村改造范围如何划定的问题，目前村中有大量低效利用的现状工业、商业用地和部分的空地，考虑到规划实施的整体性，建议改造对象调整为“原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有用地”。	采纳	按照国务院相关文件精神，城中村改造单元原则上以整村范围内为基础进行划定，可整合周边少量低效或零散用地。
11	城中村改造专项规划是否属于3-5年的中长期规划？建议明确城中村改造专项规划的发布时间及规划效力。	解释	城中村改造专项规划是面向2035年编制的专项规划，按相关专项编制报批后发布。
12	城中村改造不仅要考虑物业权利人意愿，充分考虑租户意愿及合理诉求，建议采用问卷调查，了解群众诉求（可以借助网格员落实），有助于维护基层群众利益、推进项目进展。	采纳	在妥善做好原有租户安置搬迁、租金基本稳定的前提下按照本意见实施城中村改造。
13	关于城中村改造工作中涉及的物业权利人界定问题。	采纳	参照《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》相关规定执行。
14	该意见第四条工作流程第8点，与前期服务商核算是按保本微利原则上浮一定比例后，这个比例大约是多少建议明确。	采纳	另行制定收储补偿金相关政策。
15	关于城中村改造工作中改造意愿的比例设置。	采纳	落实国务院相关文件精神，参照其他城市做法来研究确定意愿比例。
16	建议进一步明确意愿征集对象。城中村涉及部分经产权登记房屋（绿本），并且房屋已经部分或全部转卖，实际控制人与产权登记记载人不一致，意愿征集对象是证载人，还是房屋实际掌控人？	解释	已进行产权登记的，意愿征集对象为证载人；未进行产权登记的，参照《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》相关规定执行。
17	根据《深圳经济特区城市更新条例》第二十五条（三）：用地属城中村、旧屋村或者原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，应当经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意进行城市更新，或者符合前两项规定，经原农村集体经济组织继受单位同意。建议删除“需经物业权利人三分之二以上同意”。	解释	按照本实施意见开展的城中村改造不适用《深圳经济特区城市更新条例》。落实国务院相关文件精神，参照其他城市做法来研究确定意愿比例。
18	建议明确本条款中基础信息核查工作内容的深度，比如是否包括物业权利人核实及公示等工作，与现行的物业权利人核实等工作要求有何政策衔接？“区政府审核的有何标准？是否会继续出台相应的实施细则和指导文件？”	解释	未进行产权登记的，参照《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》相关规定执行。
19	建议全市出台统一的基础信息核查模板。建议项目实施方案需明确的内容中增加项目分期方案。流程图中，建议将基础信息核查工作提前至意愿征集和可行性研究前。	采纳	另行研究基础信息核查的相关政策。结合项目实际情况，在建设实施方案中明确项目分期方案。在意愿征集及可行性研究阶段同步开展基础信息核查工作。
20	区政府指定部门编制的实施方案中需明确改造单元规划，同时又由市规资局组织编制改造单元规划，改造单元规划编制主体不一致，建议明确最终应以哪方意见为准？	采纳	已修改相关条文，确保实施方案和规划编制协同推进。改造单元规划由市政府及其授权机构审批。

21	建议由前期服务商协助市规划和自然资源局组织编制拆除新建类城中村改造单元规划，确保用地规划方案、规划指标等更能体现项目土地价值，是否应在项目纳入城中村改造年度计划后选取前期服务商。	解释	按照国务院相关文件精神，在先行确定规划指标、合作单位选择条件和净地出让等前提下，按照公开择优原则，建立竞争性准入机制组织采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式，选择优质合作单位，相应城中村改造项目内土地可依法实施综合评价出让或带设计方案出让。
22	本条款所述“按程序批准”，建议明确城中村改造规划审批程序。请问各区是否会出台相应的工作规程？	解释	城中村改造单元规划按照既有城市规划审批程序审批。
23	关于提高安置房小区建筑建设品质的建议。	采纳	城中村改造工作将先行安排安置房项目供地和建设，加强安置房规划设计和建设管理工作，确保安置房在合理工期内建成，安置房品质不低于商品住房水平。
24	关于搬迁补偿标准的建议。	采纳	土地房屋补偿核算指引将区分合法及违法建筑、权利人身份等因素，实施差异化补偿。
25	关于整治提升工程施工的建议。	采纳	为提高城中村整治提升的工作质量，本实施意见也明确了整治提升类城中村改造的工作流程，通过构建建管一体长效治理，引导城中村居民广泛参与社区共建。
26	建议补充明确房屋确权相关流程与参照文件。建议补充后续开展细则，是否能与签约同步开展相关内容。	采纳	房屋确权按照既有相关规定执行；物业权利人核实工作在意愿征集和项目可行性研究阶段同步开展。
27	《实施意见》前引入时点为实施方案和改造单元规划审批通过后。为更好协助区政府开展搬迁补偿谈判工作，建议在项目纳入城中村改造年度计划后即选取前期服务商。	解释	按照国务院相关文件精神，在先行确定规划指标、合作单位选择条件和净地出让等前提下，按照公开择优原则，建立竞争性准入机制组织采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式，选择优质合作单位，相应城中村改造项目内土地可依法实施综合评价出让或带设计方案出让。
28	关于前期服务商选择、收储成本核算、费用支付等相关问题。	采纳	关于前期服务商选择、收储补偿支付时点、安置房建设、收储补偿金等相关政策另行研究。
29	建议明确将安置房建设费用纳入一级开发成本。	采纳	结合项目实际情况，在建设实施方案中明确安置房建设等相关内容。
30	建议由区政府在项目实施协议中明确安置房户型配比及建设标准等方案细则，及建筑设计方案牵头部门。	采纳	将在监管协议中明确安置房建设的相关标准。
31	为有效调动前期服务商的工作积极性，保证合理的微利，建议删除“区政府负责安置房建设”。	解释	按照国务院相关文件精神，应坚持城市人民政府负主体责任，先行安排安置房供地和建设。
32	本政策没有明确区政府实施征收的具体条件，建议明确实施征收的前提：是仅由区政府直接决策即可还是需报请市政府或市相关部门审批或备	采纳	涉及房屋征收的按照现行规定执行。

	案?		
33	行政征收时被征收房屋价值以评估机构确定的价格还是按照 2017 年 3 月 3 日规自局发布的征收补偿基准价格建议市层面统一明确规定。	采纳	关于土地房屋补偿核算指引等相关政策另行研究。
34	流程图中，建议将“搬迁补偿和安置”调整为“搬迁补偿”“安置”调整至土地清理与收储工作完成后进行。	解释	按照国务院相关文件精神，应先行安排安置房项目供地和建设。
35	实施方案和改造单元规划均由政府主导，市场意见如何体现在两个方案中，政府是否会出台相关细则以保证出让节点时土地价值符合市场行情避免土地流拍?	采纳	在项目可行性研究中对土地价值做好充分论证。
36	若项目的前期服务商参与该项目土地招拍挂或其他方式竞选土地受让方，是否能在综合评价中加分或有优先条件。	采纳	关于前期服务商的引入及退出机制另行制定。
37	建议明确综合评价出让、带设计方案出让的具体定义。	采纳	具体操作细则另行研究。
38	建议明确配售型保障性住房配置要求。	采纳	按照配售型保障性住房相关政策执行。
39	关于城市更新项目的清退机制。	采纳	关于城市更新项目的清退机制将另行研究。
40	关于第三条【改造范围】(a) 建议明确整治提升(含拆整结合)类型改造项目，拆除用地是完全移交政府，还是可以由开发商进行增量建设；(b) “原则上不超过拆整结合类城中村改造项目总用地面积的 30%。”基于禁止“大拆大建”的通知相关精神及深圳城市更新综合整治相关既有政策，建议修改为“原则上不超过拆整结合类城中村改造项目总用地面积的 15%”。对拆除用地面积超出 15%的，建议明确纳入拆除新建类项目进行管理；(c) 建议明确整治提升(含拆整结合)与目前实施的城中村综合整治之间关系。	解释	《实施意见》中明确拆整结合类城中村改造项目涉及局部拆建部分参照拆除新建类工作流程及规定执行。
41	关于第四条【工作流程】(二) 整治提升(含拆整结合)类城中村改造项目：建议明确该类改造项目的资金来源，前期服务商是否需要垫付整治资金，如需垫付，则应明确垫付资金返还路径。	采纳	整治提升类(含拆整结合)城中村改造项目资金方案将在项目建设实施计划中予以明确。
42	城中村改造应确保项目资金链有保障，最好到位后再开展实际工作，避免后续因资金问题导致项目推不动。	采纳	根据城中村改造专项规划明确拆除新建、整治提升及拆整结合三类空间范围。城中村改造坚持先谋后动、稳中求进，成熟一个推进一个。
43	关于历史风貌区的认定问题。	解释	历史风貌区的认定不属于本实施意见研究范畴。
44	建议土地涉及内容中增加“古树名木”，即本条款表述调整为：土地涉及土壤污染、文物遗存、古树名木、矿产压覆、地质灾害风险等情形时……	采纳	已修改。
45	建议增加项目退出机制，提高业主配合工作动力，增加设置意愿征集、签约比例要求条款，例如：若达不到条款要求的签约比例，则该项目移出年度改造计划，且 5 年内不纳入改造计划等。	解释	按照国务院相关文件精神，城中村改造坚持问题导向，从实际出发，稳中求进、积极稳妥，分三类实施改造，具备条件的城中村实施拆除新建；不具备条件的不可强行推进，要开展经常性整治提升，防控风

			险隐患；介于前两类之间的实施拆整结合。
46	2023年7月印发的《指导意见》提出，“城中村改造先谋后动、动则必快、动则必成”，建议优化审批流程、开辟绿色通道，简化城中村改造项目报建报批手续，加快推进城中村改造项目实施。	采纳	已开展相关配套政策研究。
47	关于新旧政策衔接。	采纳	关于新旧政策衔接的事宜将另行研究。