

# 深圳市龙岗区坂田街道扬马片区城市更新 项目社会稳定风险评估报告

## 一、项目概述

### （一）项目名称

深圳市龙岗区坂田街道扬马片区城市更新项目社会稳定风险评估报告

### （二）评估委托方

深圳市金和成投资发展有限公司

### （三）项目实施背景

龙岗区坂田街道扬马片区城市更新项目位于坂田街道杨美社区，西为坂雪岗大道、南临布龙路、北为发达路、东临杨美路，紧邻地铁五号线“坂田”站；项目位于坂田中部，属于龙岗区重点更新片区坂雪岗科技城的重要组成部分，根据《龙岗区坂雪岗科技城城市设计规划实施方案》规划，未来的坂雪岗科技城将建成一座拥有国际视野、创新理想、人文情怀的“复合型科技创新城”，形成四核三轴、三带多组团的特色空间结构，并且在更宏观的层面，延伸空间架构，与周边地区共同形成龙岗西部发展核心。

根据现场查勘，项目更新范围内现状建筑物主要为村民私宅和工业厂房，拟拆除现状总建筑面积约 26.9 万平方米，平均容积率约 1.78，现有建筑物结构陈旧，日久失修，内部消防回车场地和消防设施缺乏，部分区域消防车难以进入，存在安全隐患。且与实际规划道路的道路标准要求不符，既不符合片区的规划，也不符合片区快速发展对整体城市形象的需求。

本项目通过城市更新后将充分依托地铁的优势，打通片区道路微循环，建成商住综合区，为坂雪岗科技城附近的高科技企业人才及更新项目周边人员提供高端居住环境及优质的商业配套。且通过城市更新既能够优化整合城市空间，又能改善片区的居住及出行环境，完善片区公共设施配套和基础设施，促进片区经济转型发展，提高该地区城市公共空间品质，提供舒适、优美和配套齐全的居住环境。

### （四）项目现状

本项目位于坂田街道杨美社区，西为坂雪岗大道、南临布龙路、北为发达路、东临杨美路，南侧临近地铁 5 号线杨美站与坂田地铁站。项目周边有天虹商场(坂田店)、海达和成购物广场、城立方商业中心等购物设施，有坂田小学、坂田实验学校、深圳市龙岗区扬美实验学校等教育配套设施，生活便捷，周边配套设施完善，分布有德润荣君府、碧桂园荣汇、珠江·旭景佳园等众多住宅小区，项目

区位条件较好。

根据项目方及扬马片区更新项目规划编制单位提供的相关资料，扬马片区地处坂田中心，是典型的城中村，项目周边多为现代化高层建筑物，配套设施完善，规划有序，与项目现状形成鲜明对比。更新范围面积约 151,395.25 平方米，拆除重建范围面积约 147,470.87 平方米，项目更新范围内现状建筑物为村民私宅和工业厂房，拟拆除现状总建筑面积约 26.9 万，平均容积率约 1.78。村民私宅多为上世纪 80 年代末和 90 年代初修建，多数为钢筋混凝土结构，建筑楼层普遍较低，七八层以上私宅较少，且片区内住宅密度高，房屋间距小，许多房间无日照，建筑质量低，且基础设施落后，消防通道不畅，人员居住密集，难以满足消防要求；厂房多为两到三层建筑，部分为砖墙砌筑，少部分建筑有外墙脱落现象，目前部分厂房处于出租状态，主要出租给一些物流及汽修公司作为经营场地使用。现有建筑物结构陈旧，日久失修，内部消防回车场地和消防设施缺乏，部分区域消防车难以进入，存在安全隐患。且与实际规划道路的道路标准要求不符，既不符合片区的规划，也不符合片区快速发展对整体城市形象的需求。

此次更新项目涉及权利人更新范围内涉及的权利人 275 人，同意申报城市更新权利人 224 人。目前扬马片区更新项目城市更新进度处于申报立项阶段。

## 二、风险预测、分析及防范措施

### （一）项目主要风险类别及分析

**1、项目合法性风险：**该项目的实施是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；项目的实施是否符合深圳市城市更新办法和上层次规划；是否符合市、区、街道“十三五”城市更新规划；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；决策程序是否符合国家法律、法规、规章等有关规定等。

**概述：**（1）根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38 号）规定：①申报的城市更新单元应保障规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施或其它城市公共利益项目可按规划实施；同时确保用于城市基础设施、公共服务设施或其它城市公共利益项目建设的用地应大于 3000 平方米且不小于拆迁范围用地面积的 15%；②申报拆除重建类城市更新计划的城市更新单元，拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积的比例应当不低于 60%；③旧住宅区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于 20 年；旧工业区、旧商业区申请拆除重建城市更新的，建筑物建成时间原则上应不少于 15 年。

（2）根据《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1 号）；

第三十七条第一款规定：（一）城市更新单元拆除范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意进行城市更新；建筑物为多个权利主体共有的，占份

额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意进行城市更新;建筑物区分所有的,专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行城市更新。拆除范围内用地包含多个地块的,符合上述规定的地块的总用地面积应当不小于拆除范围用地面积的 80%。

根据委托方提供的相关资料,项目总体规划符合政府以及区域规划要求,且满足纳入城市更新单元的条件。在进行次城市更新项目时承诺可提供 58988.36 平方米占拆除范围用地面积的 40%的土地用于公共基础设施建设,且会根据法定图则或其他法定规划要求配建相关城市基础设施及公共利益项目,符合相关规定。

根据委托方提供的《现状权属图》,本项目拆除范围用地面积为 147470.9 平方米,合法用地面积为 89,449.19 平方米(国有已出让用地 5908.8 平方米+老屋村 50053.42 平方米+两规处理用地 26225.95 平方米+非农建设用地 12168.74 平方米-老屋村与两规重叠 4907.72 平方米),合法用地面积占拆除范围用地面积的比例为 60.65%,合法用地比例符合城市更新相关规定。

本项目更新范围内涉及的权利主体人数共计 275 户,现状总建筑面积合计 274,443.2 平方米,到目前为止,同意申报的权利主体人数累计 224 户,同意申报的权利人数比例为 81.45%;同意申报的权利人占有的建筑物面积合计 221,009.46 平方米,同意申报权利人占有的建筑物占总建筑面积的比例为 80.53%;符合城市更新相关规定要求,详见附件《更新意愿汇总表》。

更新单元内城中村、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,根据 2016 年 11 月 9 日《深圳扬美股份合作公司股东大会关于[坂田北地区]09 控制单元 GX01 更新单元项目合作事宜的决议》与 2016 年 9 月 6 日《深圳市坂田实业集团股份有限公司股东大会关于龙岗区[坂田北片区]09 控制单元 GX01 单元城市更新项目有关事宜的决议》相关资料显示,均同意将在更新单元内属于深圳市坂田实业集团股份有限公司与深圳扬美股份合作公司的地块及物业纳入城市更新单元计划内,股东大会决议均符合公司章程、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》第二十条第一、二款规定要求以及相关政策要求。

**风险评价:** 本项目合法性风险较小。

**2、项目合理性风险:** 项目的合理性主要评估拟建项目的实施是否符合科学发展观要求,是否符合经济社会发展规律,是否符合社会公共利益、人民群众的现实利益和长远利益。

**概述:** 龙岗区坂田街道扬马片区城市更新项目位于坂田街道扬马社区,西为坂雪岗大道、南临布龙路、北为发达路、东临杨美路;项目位于坂田中部、坂雪

岗科技城核心区位；属于龙岗区重点更新片区坂雪岗科技城的重要组成部分，坂雪岗科技城位于深圳市中部综合组团，是特区一体化发展的“先行示范区”，是深圳区域创新、城市与产业“双转型”示范地区，也是引导城市空间南北纵深发展的重要节点，规划以建设国际知名的通讯技术与计算机技术研发和总部为主导的综合性新城为核心，将为区域产业升级和研发产业集聚提供高端生产性服务和高标准、高品质的城市公共服务，包括研发企业总部、酒店、商业、文化娱乐、教育、医疗、和居住等功能。

目前，项目更新范围内现状建筑物为村民私宅和工业厂房，拟拆除现状总建筑面积约 26.9 万，平均容积率约 1.78，现有建筑物结构陈旧，日久失修，内部消防回车场地和消防设施缺乏，部分区域消防车难以进入，存在安全隐患。且与实际规划道路的道路标准要求不符，既不符合片区的规划，也不符合片区快速发展对整体城市形象的需求。

本项目通过城市更新后将充分依托地铁的优势，打通片区道路微循环，建成商住综合区，为坂雪岗科技城附近的企业人才及更新项目周边人员提供高端居住环境及相应的商业配套。既能够优化整合城市空间，又能改善片区的居住及出行环境，完善片区公共设施配套和基础设施，促进片区经济转型发展，提高该地区城市公共空间品质，提供舒适、优美和配套齐全的居住环境。

**风险评价：**综合判断本项目合理性风险很小。

**3、拆迁风险：**本项目属于拆除重建类更新项目，将涉及到被搬迁人的切身利益，加上少数企业和群众对城市更新的政策缺乏理解，因此在房屋搬迁问题上往往会跟开发商站在对立面，甚至以各种形式抵制房屋搬迁，企业和群众最敏感、最担忧的问题是公平合理的补偿问题，因此，少数企业和群众可能会对项目实施产生强烈的排斥和抵触情绪，这种负面情绪一经积累有可能演变为激烈的抵制行动，从而影响社会稳定。

**概述：**

**住宅拆迁补偿风险内容：**城市更新改造的实施，需要拆除扬马小区原有建筑。将使得村民所拥有的房产被拆除，需另行租赁房屋，改变邻里关系、生活方式，失去收益性物业、宅基地及住宅。如果处理不当，会导致广大村民的抵抗，给社会稳定带来一定的危害。

根据委托方提供的《更新意愿汇总表》中显示，本项目更新范围内 07 地块土地现状为居住用地，大量私宅集中在此地块，此地块现状总建筑面积 227,982.5 平方米，涉及权利人数共 268 户，到目前为止，同意申报的权利人数累计 217 户，同意申报的权利人数占总人数的比例为 80.97%；同意申报权利人占有的建筑面积合计 174,548.78 平方米，同意申报的权利人占有的建筑面积占

范围内总建筑面积的比例为 76.56%；

根据项目实际情况，范围内涉及的大量的私宅，需在后续编制拆迁补偿方案时应结合行业市场水平，做到公正、合理，尽量综合考虑被拆迁人的利益是能够获得被拆迁人的支持的，顺利搬迁。本项目目前还没有具体的拆迁补偿方案，因此可参照周边项目的拆迁补偿标准制定本项目的拆迁补偿方案。被拆迁住宅房屋补偿：实行货币补偿安置的，按照被拆迁房屋评估单价乘以被拆迁房屋实测建筑面积确定；实行住宅产权调换安置的，被拆迁房屋和安置房屋按套内建筑面积和公摊面积分别调换，回迁房屋按比例 1:1 左右进行置换。根据市场评估价结算套内建筑面积价差，拆迁人免收公摊面积补差款。本项目私宅产权有红本、绿本、无本三种区别，建议在进行拆迁补偿方案制定时，补偿标准进行区分：红本住宅类型的按 1:1.1 进行置换，绿本住宅类型的按 1:1.05 进行置换，无产权证书住宅类型的按 1:1 进行置换。

这种置换方式符合市场标准，但是该项目属于起始阶段，直至项目进行谈判进行正式补偿还有一段时间，期间有很多可变的因素，因此，住宅的拆迁补偿存在风险，但是风险较小。综上，项目住宅补偿引发的稳定风险较小。

**私建别墅拆迁补偿风险风险内容：**本项目内涉及到的私人别墅，现状为自住。这里的别墅多为村民私自建设而成，房屋设计合理，有独门独院，居住环境相对较僻近，不会过多地被外界所打扰，这也体现了被拆迁人的生活喜好。因此，从传统补偿方式来讲，被拆迁人均有可能不接受。一是周边别墅的价格相对过高，被拆迁人的期望值也高，同片区补偿案例很少，无补偿标准，不排除被拆迁人漫天要价的可能；二是产权置换方面，别墅讲究的是独门独院，而置换的房屋多为以群居生活为主的商品房，居住性质的改变，让被拆迁人从心理上很难接受。

本项目内涉及的别墅为村民自建别墅，申报方前期已与业主进行沟通，且签订了更新意愿书，后期被拆别墅按照货币补偿与置换补偿两种方式进行赔偿。货币补偿方面，双方可各自委托评估公司对别墅的补偿价格进行评估，按照双方评估公司出具的评估价值进行协商补偿；置换补偿方面，若土地确定为宅基地，则建议建筑物按照建筑面积以 1:1 进行置换补偿，剩余宅基地面积以 5000 至 8000 元/平方米进行货币补偿，也可折算成物业进行置换处理。因此，通过各方面的评估和协商，私建别墅拆迁补偿引发的风险很小。综上，别墅拆迁补偿引发的稳定风险较小

**承租户清退工作的风险风险内容：**承租户是深圳市城中村经常可见的一个群体，城市更新项目必定会影响他们的生活和收益，所以对于城市更新项目有一定的抵触情绪，甚至为了自己的利益而采取一些过激行为，以达到破坏项目开展的目的。

**概述：**本项目范围内私宅主要用于出租，涉及大量承租户及底商经营者。承租户为自身利益破坏项目开展的行为有其可能性，但承租户实际上毕竟只有物业一定时限的使用权，并无所有权，不拥有对物业支配处理的权利，以短期租约为主的租户影响项目进展导致无法开展项目的可能性较小。

**措施及建议：**在项目起步更新意愿调查阶段，了解所处片区即将进行更新改造的物业权利人就可告知承租户物业拆迁的可能性，而作为项目更新申报主体的深圳市金和成投资发展有限公司，更应当提前告知承租户该消息。对于股份公司物业的承租户，股份公司有提前告知的义务，物业拆迁之前租约到期的，按合同规定办事，物业拆迁之前仍有租约的，股份公司可考虑给予1-3个月的免租期，并协商确定搬迁赔偿标准，让其自行退租；对于私人物业，制定相应的奖励措施，短期租约的承租户由业主清退，对于租期在两年或以上的租户，确定搬迁赔偿标准后，要求业主自行清退，对于私人业主能自行及时清理承租户的，给予一定的奖励。综上，承租户清退工作的风险较小。

**厂房拆迁的风险风险内容：**城市更新项目中涉及需拆除、搬迁的厂房会导致生产经营收入减少，企业发展受限，厂区内工人短暂性失业，收入来源减少，如果处理不当，会导致厂区职工的抵抗，给社会稳定带来一定的危害。

**概述：**本城市更新项目范围内厂房多数以租赁方式出租给物流公及汽修公司作为经营场地使用，原有的产业已不再进行经营，在签订租赁合同时业主已告知承租企业本片区将进行城市更新，在合同中也约定项目拆迁工作启动前给予一定时间进行搬迁，承租单位需配合相关工作。综上，厂区承租户清退工作的风险较小。

为进一步了解项目范围内外所涉及的居民（村民、租户等）对本项目实施的看法跟意见，对项目范围内外上述对象进行了民意调研，本次采用抽样调查的方式，共发放问卷128份，收回问卷128份，有效调查问卷128份。据统计，98.4%被调查对象表示支持该项目城市更新。

**风险评价：**综合判断，本项目被拆迁人抵制城市更新的风险较小。

**4、管理风险：**城市更新单元项目开发建设与一般房地产开发项目相类似，涉及到建设项目管理问题。因此，项目前期方案论证，项目实施过程中噪音问题、污染问题、建筑垃圾处理、现场安全治安、灰尘和废气等污染物控制等工作管理不到位，导致项目建设、施工可能发生引发污染事件、施工安全事故等情形，将有可能诱发社会稳定风险。同时，对于社会媒体舆论导向的引导也属于管理风险的范畴。

**概述：**根据项目方及扬马片区更新项目规划编制单位提供相关资料，由深圳市金和成投资发展有限公司开发扬马片区。深圳市金和成投资发展有限公司成立

于 2010 年，历经多年稳健发展，现已成长为以住宅地产、商业地产、产业地产、城市更新等综合开发的知名企业。从成立之初，就立足于高起点、高标准，由具有丰富行业经验的技术、管理人才组成高效、干练的精英团队。在实施期间深圳市金和成投资发展有限公司将根据国家规定，对施工企业进行严格管理，保证项目在施工阶段将严格遵守《建设项目环境保护管理条例》，采用能耗小、污染少的清洁生产工艺并根据项目实际情况制定严格的管理措施：采取合理布局、作隔声处理、加强绿化等措施削弱噪声；严格管理并制定合理的废水、废气处理计划，尽可能地降低因项目而带来的对环境、施工安全事故等的影响；在项目运营期间，遵守国家的相关规定，做好充分的降音措施。

**风险评价：**综合判断本项目管理风险很小。

**5、融资风险：**城市更新单元项目实施需以稳定资金投入为保障，大规模的城市更新项目一次性投资大，资金的周转时间长，容易受到宏观经济形势的冲击。一旦宏观经济调整，就可能造成资金积压、土地闲置、拆迁成本增加等问题。融资风险看似经济问题，但融资风险出现，往往会形成一系列的社会稳定问题。即城市更新单元项目融资风险的触发，直接影响到项目建设进度、拆迁安置费用拨付、建筑工人薪金支付，由此将给社会稳定带来较大影响。

**概述：**本项目在整个过程中，主要的融资风险为资金的筹措和安全保障。根据项目方及扬马片区更新项目规划编制单位提供相关资料，由深圳市金和成投资发展有限公司开发扬马片区。深圳市金和成投资发展有限公司成立于 2010 年，历经多年稳健发展，现已成长为以住宅地产、商业地产、产业地产、城市更新等综合开发的知名企业。从成立之初，就立足于高起点、高标准，由具有丰富行业经验的技术、管理人才组成高效、干练的精英团队。公司已开发完成的位于坂田街道和成世纪名园项目，公司在建项目两个，位于坂田街道杨美路与华台路交汇处的和成嘉业名园项目，是集住宅和大型商业一体的综合体项目。位于坂田街道发达路与环城路交汇处的和成世嘉名园项目，该项目现已完成拆迁工作，处于报建阶段，计划于近期全面启动建设施工工作。除上述项目外，公司储备的城市更新项目有石岩上排工业区，占地面积约 13 万 m<sup>2</sup>，现已完成街道备案等相关工作。由此可见，该公司在房地产开发融资方面具有相应的经验。且本项目所在位置较好，紧邻地铁五号线“坂田”站，本项目通过城市更新后将充分依托地铁的优势，打通片区道路微循环，建成商住综合区，提供高端的商业配套与居住配套，亦有利于融资。

**风险评价：**本项目融资风险较小。

**6、项目可能引起的适应风险：**项目更新实施时，项目范围内的居民（村民、租户）原有的生活模式会受到影响，大量有收益的生产资料将会丧失，造成厂区

内工人短暂性失业，收入来源减少；教育和医疗保健等福利设施及服务短期内将有可能变化；社会关系网解体，需要重新去适应新的环境，也可能引发新的不稳定因素。

**概述：**本项目通过城市更新后将充分依托地铁的优势，打通片区道路微循环，建成商住综合区，为坂雪岗科技城附近的企业人才及更新项目周边人员提供高端居住环境及相应的商业配套。既能够优化整合城市空间，又能改善片区的居住及出行环境，完善片区公共设施配套和基础设施，促进片区经济转型发展，提高该地区城市公共空间品质，提供舒适、优美和配套齐全的居住环境。

同时，根据民意调研的结果，96.1%的受访对象认为本项目实施更新有利于本地区的经济发展和环境改善，70%的受访对象认为本项目更新能给自己的生活带来正面影响，29%的受访对象认为本项目更新对自己的生活无影响。

**风险评价：**综合判断项目可能引起的适应风险较小。

**7、教育风险：**城市更新项目范围内可能存在幼儿园、中小学等教学机构，项目实施改造时如对范围内的学校进行拆除重建，将涉及到项目范围内教学机构的师生分流和安置等问题，如果处理不好，也将是影响社会稳定的风险之一。

**概述：**根据委托提供的资料及现场查勘，本项目更新范围内存在深圳市龙岗区春培幼儿园、扬马雏鹰幼儿园两所教学机构。未来项目在实施过程中，会对园内教师及学生进行妥善安置，保障师生分流及安置。

根据项目委托方提供的《深圳市城市更新单元规划制定计划申报表》，项目实施更新后将按照法定图则及相关规定，配建一处18班的幼儿园，将提升该片区范围内教学质量，且更新单元内其他片区将会完善配套相应的教育设施，位于范围内的深圳市龙岗区春培幼儿园、扬马雏鹰幼儿园，需对在校师生进行分流与安置，由政府相关单位、区教育局等主导，开发商协助，控制好时间点，做好学校在校师生分流与安置等工作，使教育风险得以释放。

**风险评价：**综合判断项目的教育风险很小。

**8、项目意见调查产生的风险：**是否征求周边居民的意见；是否符合大多数群众的根本利益；是否统筹兼顾项目涉及利益相关者的利益；是否存在经济利益变化的风险。

**概述：**本次问卷调查分为三个方面：

其一为项目内外涉及的人员构成情况，包括村民、周边小区业主、厂区职工、项目内租户等，目的为调查项目主要影响群体及其结构，为问卷调查数据提供基础；其二调查被问卷人对此次城市更新的态度，包括是否支持城市更新，是否认为此次城市更新有利于地区的经济发展，是否会对自身生活有影响，目的为调查被问卷人对城市更新的态度；其三调查被问卷人（利益相关方）在拆迁补偿中希

望获得的补偿方式，目的为后续拆迁补偿编制方案提供参考。

更新意愿调查结果显示：支持本项目进行城市更新的问卷达到 98.4%；认为本项目开发，会对本片区的生活、居住及投资环境带来正面影响的问卷达到 96.1%。99%的被调查人认为对自己的生活无影响。结合调查问卷的结果，周边群众对提升本片区的生活环境诉求较为强烈，支持本片区进行城市更新的意愿强烈，且普遍认为本项目的实施对将来生活、居住及商业环境有积极影响。

**风险评价：**综合判断该项目意见调查产生的风险很小。

### （二）项目风险等级综合评价

上文已对本项目可能引发的不利于社会稳定的八大类风险可能性进行了单项评价，为便于度量该项目整体风险的大小，有必要对各类风险的可能性大小进行量化，然后得到项目的综合风险大小。本项目综合风险值求取见下表：

**项目风险综合评价表**

风险内容	权重 W	风险得分					风险得分	汇总
		很小 0.2	较小 0.4	中等 0.6	较大 0.8	很大 1.0		
项目合法性风险	0.15		√				0.06	0.06
项目合理性风险	0.15	√					0.03	0.03
拆 迁 风 险	住宅拆迁补偿风险	0.05		√			0.02	0.08
	私建别墅拆迁补偿风险	0.05		√			0.02	
	承租户清退工作的风险	0.05		√			0.02	
	厂房拆迁风险	0.05		√			0.02	
管理风险	0.1	√					0.02	0.02
项目融资风险	0.15		√				0.06	0.06
项目可能引起的适应风险	0.1		√				0.04	0.04
教育风险	0.10	√					0.02	0.02
项目意见调查产生的风险	0.05	√					0.01	0.01
综合风险	—	—	—	—	—	—	—	<b>0.32</b>

从上表可以看出，本城市更新项目可能引发的不利于社会稳定的综合风险值为 0.32，风险程度较小，意味着项目实施过程中出现群体性事件的可能性不大。

### （三）防范措施及前后对比

针对项目情况，在项目开展实施阶段制定详细的风险应对措施。通过风险措施后，得到项目各因素风险变化情况，详见下表：

**措施前后各因素风险变化对比表**

风险内容	措施前后	权重 W	风险得分					风险得分
			很小 0.2	较小 0.4	中等 0.6	较大 0.8	很大 1.0	
项目合法性风险	措施前	0.15		√				0.06
	措施后	0.15	√					0.03
项目合理性风险	措施前	0.15	√					0.03
	措施后	0.15	√					0.03
拆迁风险	措施前	0.2		√				0.08
	措施后	0.2	√					0.04
管理风险	措施前	0.1	√					0.02
	措施后	0.1	√					0.02
项目融资风险	措施前	0.15		√				0.06
	措施后	0.15	√					0.03
项目可能引起的适应风险	措施前	0.1		√				0.04
	措施后	0.1	√					0.02
教育风险	措施前	0.10	√					0.02
	措施后	0.10	√					0.02
项目意见调查产生的风险	措施前	0.05	√					0.01
	措施后	0.05	√					0.01
综合风险	措施前	—	—	—	—	—	—	<b>0.32</b>
	措施后	—	—	—	—	—	—	<b>0.20</b>

根据《措施前后各因素风险变化对比表》，项目实施风险措施后，项目的合法性风险、项目拆迁风险、项目融资风险、项目可能引起的适应风险发生的可能性有所降低，综合风险也有所降低，项目实施风险措施后项目风险很小。

#### （四）突发应急预案

为保证项目实施过程中的有序运行，完善对突发事件应急处理机制，提高处理各种事故时的快速反应能力，防止和杜绝衍生事故，迅速及时有序的开展事故的应急抢救工作，避免对突发事件处理的无序和慌乱，保证将事故的损失和影响降到最低限度，保障人民群众生命财产安全，维护社会稳定，促进经济社会协调健康发展，结合本项目实际情况，特制定本应急预案。

##### 1、基层应急机构

坂田街道办具体负责突发事件的预防、应急准备和先期处置工作，根据需要加强应急管理建设，由坂田街道办牵头成立社会稳定风险工作领导小组统一安排工作，若出现上述风险点应及时组织应急、由分管城市更新综合维稳领导担任小组组长负责统筹安排，成员单位由城市更新中心，信访及综治维稳办、司法及项目管辖工作站组成，负责具体任务执行以达平息风险点的目的，其中根据城市更新中心职能范围具体为街道城市更新的管理与服务等工作，应在出现突发事

件时对该项目情况进行详尽情况说明，对该项目所遵循的城市更新政策进行解析，信访及综治维稳办职能为负责维持稳定和社会治安综合整治管理工作的，应在出现突发事件发生时，在领导担任小组领导下进行必要的维稳工作，包括制止一切暴力事件，制止一切危害公众且会引发事态进一步扩大的事件，司法所职能为指导管理人民调解工作，参与调解疑难、复杂民间纠纷，应在突发事件当中对该项目的合理合法性进行说明并对意见群众进行充分沟通协助综合维稳领导小组平息所爆发的风险项。

针对项目开展过程中可能存在的风险做好应急预案，主要包括突发公共事件，建立应急机制（申报单位（实施单位）开发部及时将有关信息反馈给有关政府部门，协助处理突发公共事件。）、应急处理小组依法开展事件预防和应对工作。

## 2、申报单位应急机构

申报单位（实施单位）根据公司内部机构及需要设立应急机构，各部门之间分工合作，为项目的开展提供相应的服务与保障，主要包括以下部门及其相应的职责：

开发部：负责统筹、协调和推进城市更新项目进度，并负责处理信访维稳案件以及与坂田街道办对接；

品牌运营：负责统筹、协调项目舆论、宣传城市更新项目；

法务部：负责相关合同于法律上的有效性、合作双方的保障性和可行性；

工程部：负责施工方案、施工安全措施执行情况监督等工作；

项目部：负责对施工情况进行检查等工作，及时排查安全隐患。

## 三、评估结论及建议

### （一）结论

本报告对深圳市龙岗区坂田街道扬马片区城市更新项目社会稳定风险进行了识别与评价，结论如下：

该城市更新项目可能会引发 8 类不利于社会稳定的风险，这 8 类风险发生的可能性大小评价结果如下：

第 1 类风险，项目合法性风险，该类风险发生的可能性较小；

第 2 类风险，项目合理性风险，该类风险发生的可能性很小；

第 3 类风险，拆迁风险，该类风险发生的可能性较小；

第 4 类风险，项目管理风险，该风险发生的可能性很小；

第 5 类风险，项目融资风险，该类风险发生的可能性较小；

第 6 类风险，项目可能引起的适应风险，该类风险发生的可能性较小；

第 7 类风险，项目教育风险，该类风险发生的可能性很小。

第 8 类风险，项目意见调查产生的风险，该类风险发生的可能性很小。

**综合评价：**龙岗区坂田街道扬马片区城市更新项目可能引发的不利于社会稳定的综合风险值为 0.32，风险程度低，引发群体性事件的可能性小。该项目在采取了必要的风险防范措施后，综合风险值为 0.20，可以有效地防止风险的发生或风险发生时可以有有效的化解，所以该项目具备实施条件。

## （二）建议

### （1）继续加强城市更新政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围

通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体宣传本项目对完善城市基础设施建设、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加人民就业和发展的机会这些正面的影响。尽管短期内周边居民、在职职工会有少量的利益损失或者转型期的生活不便，甚至带来感情的痛苦、焦虑等弊端，但最终，该区域群众将会是最大的受益者。因此有必要继续加强城市更新政策的宣传。

### （2）加强风险预警，做好施工现场维稳工作

建立风险预警制度，对施工过程中发生的不稳定因素进行每日排查，加强现场的治安保障。突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作，涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

### （3）创新思路，寻求科学的方法，以人为本，促进和谐

在实施过程中要不断创新工作思路，讲求科学有效的方法，尤其要最大程度地照顾厂区在职职工的利益。在项目进行过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证项目涉及利益人的知情权。

### （4）加强对资金使用的监管，预防腐败的发生

加强对补偿资金、资产合法使用的监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。保证项目资金充足，加快建设进度，也是防止发生社会稳定风险的有效措施。

注：因版面有限，此次公示为《深圳市龙岗区坂田街道扬马片区城市更新项目社会稳定风险评估报告》核心部分，全版详细内容可于公示期间前往坂田街道城市更新中心查阅。