

# 龙岗区城市更新和土地整备局关于《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法（修订）》 征求意见处理汇总表（社会公开征求意见）

龙岗区城市更新和土地整备局于2024年4月7日发布《深圳市龙岗区城市更新和土地整备局关于公开征求<深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法（修订）>意见的通知》（以下简称《管理办法》），共收到3份共8条公众意见反馈，根据《深圳市龙岗区行政机关规范性文件管理规定》（深龙府规〔2020〕4号）规定，现就公开征求意见期间收集到的公众意见及处理情况说明如下：

| 序号 | 条款 | 对应内容 | 意见及建议                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 意见处理<br>情况 | 理由                                                                                                                    |
|----|----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | /  | /    | <p>建议加强部门协同，避免对回迁房、保障房和公建配套等同一物业政府部门不同阶段的重复资金监管，增加企业现金流动性。</p> <p>为深入推进城市更新工作，促进城市高质量可持续发展，对拆除重建类城市更新项目，在实施主体确认阶段已对回迁房、保障房和公建配套缴纳了监管资金或者提交了见索即付银行保函的，建议在商品房和出售型保障房的监管资金测算时对回迁房、保障房和公建配套已经资金监管的，无需再纳入商品房预售资金监管范围，避免出现同一物业的重复监管，减轻更新企业资金压力。行业统计数据显示，深圳城市更新项目回迁量占总建筑量约40%，加上约6%的公建配套，重复资金监管占比约46%。与更新部门实施主体确认阶段资金监管的目的相同，实际目的均为保交楼，对回迁房、保障房和公建配套等同一物业不同部门不同阶段的重复资金监管，不仅加重了企业负担，还严重降低了企业资金的流动性，企业经营压力加大，不利于项目顺利建设。在目前龙岗市场普遍下行的情况下，监管资金给开发企业的现金流带来极大压力。建议综合考虑目前项目的经济可行性，兼顾安全的监管尺度，区更新局和住建部门能够积极联动，取消回迁房屋建设监</p> | 部分采纳       | <p>住建部门在更新项目商品房预售阶段将回迁房屋建设资金纳入到预售资金监管范围并实施监管的，考虑增加解除对应部分的回迁房屋建设专项资金监管的有关条款表述，避免对回迁房屋建设资金的重复监管，进一步减轻企业负担和推动项目开发建设。</p> |

| 序号 | 条款 | 对应内容 | 意见及建议                                                             | 意见处理<br>情况 | 理由 |
|----|----|------|-------------------------------------------------------------------|------------|----|
|    |    |      | 管政策或在后续预售监管资金中扣除已缴纳的对回迁房、保障房及公建配套设施等同类物业的监管资金，避免对同一物业不同阶段的重复资金监管。 |            |    |

| 序号 | 条款         | 对应内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 意见及建议                                                                                                                                                                             | 意见处理<br>情况 | 理由                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | 第六条<br>第三项 | <p>（三）次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金 1.2016 年 10 月 15 日前已批单元规划且分期实施的更新单元，次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金在当期项目申请预售许可前完成首次核算，以后每季度为一个核算周期，在核算完成 10 个工作日内完成相应监管。主要公共配套设施已移交入库的，可不对次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金进行监管。2.2016 年 10 月 15 日前取得单元规划批复的更新项目，若 2016 年 10 月 15 日后进行了单元规划修改或调整，且已满足目前单元规划“公共利益优先”的审批原则，将城市更新项目主要公共配套设施安排于首期开发建设，可不对次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金进行监管。3.2016 年 10 月 15 日后新批准单元规划的更新单元，不设立次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金。</p> | <p>《管理办法》第六条第三项，建议进一步明确列举“主要公共配套设施”包含的具体项目。</p> <p>《管理办法》第六条第三项“2...将城市更新主要公共配套设施安排于首期开发建设，可不对次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金进行监管”，其中的“主要公共配套设施”难以界定，建议进一步明确列举说明，如学校、医院、公交首末站等独立占地的公共配套设施。</p> | 解释         | <p>《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》(深规土〔2018〕708 号)第二章 2.1（9）利益分配中“分期实施方案应将公共利益内容作为优先实施部分，独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地、人才住房和保障性住房、人才公寓及创新型产业用房等政策性用房原则上应置于首期，具体依据规划方案确定。”已明确“公共利益优先”的相应内容，我区遵照上级文件执行，《管理办法》不再赘述。</p> |

| 序号 | 条款  | 对应内容                                                              | 意见及建议                                                                                                                 | 意见处理<br>情况 | 理由                                                                                                      |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | 第八条 | 回迁过渡费专项监管资金按照项目一年期的过渡费总额计算。回迁房屋已竣工，但尚未完成交付的，该部分可按照项目一个季度的过渡费总额计算。 | 回迁过渡费专项监管资金按照项目一年期的过渡费总额计算，监管的过渡费周期过短、监管总额过少，增加了过渡费拖欠的风险，建议增加过渡费的监管周期与总额，建议增加对实施爆雷的企业，加入失信企业名单以及实施法律法规规定的其他失信惩戒措施的内容。 | 解释         | 考虑回迁过渡费纳入监管的必要性以及当前房地产经济下行市场主体负担较重的现状，设置一年期的过渡费监管较为合理。另外本文件作为规章以下规范性文件不得设定行政处罚。法律法规已设定相关行政处罚的，可按照上位法执行。 |

| 序号 | 条款  | 对应内容                                                                     | 意见及建议                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 意见处理<br>情况 | 理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | 第八条 | <p>回迁过渡费专项监管资金按照项目一年期的过渡费总额计算。回迁房屋已竣工，但尚未完成交付的，该部分可按照项目一个季度的过渡费总额计算。</p> | <p>《管理办法》第八条“回迁过渡费按照项目一年期的过渡费总额计算”，<b>建议审慎实施。</b></p> <p>从深圳各区已失效或正在实施的拆除重建类城市更新项目资金监管相关规定看，把过渡费纳入资金监管的为数极少。当前市场下行的形势下，为防止出现市场主体在实施主体确认后拖欠过渡费情况,通过监管过渡租金能够解决租金拖欠的部分问题，但不能从根本上解决。如果是正常运作的更新项目，增加过渡租金的监管会增加企业额外的资金压力，特别是对回迁量约庞大的项目，叠加如今融资环境对于民企非常不利的情况下，压力巨大。过渡租金本就是更新企业与权利主体之间的搬补协议的约定内容，其是否违约可以通过司法途径救济，并不完全依赖于政策监管。目前,深圳十个区仅有南山区在 2024 年 3 月 15 日发布的《深圳市南山区城市更新实施办法(征求意见稿)》第六十七条规定“在监管资金中增加了两年期的过渡安置费用”。2024 年 4 月 26 日，南山区城市更新和土地整备局官网发布的《深圳市南山区城市更新实施办法(征求意见稿)》征求公众意见及其处理情况表中，关于“两年期的过渡安置费用建议调整为协议或住建局约定建设周期内期间的过渡安置费”的意见和建议回复为“部分采纳，并考虑增加回迁房建设资金，经论证后落实到《实施办法》中，以保障回迁人的权益。此外，在另外一条关于过渡安置费的意见回复中，明确表示“除实施办法规定监管资金以外，主管部门还会通过监督实施进度、设立违约责任等多种方式监管项目，以保障项目顺利实施。”</p> | 解释         | <p>回迁过渡费有必要纳入监管。</p> <p><b>一方面</b>，根据《深圳经济特区城市更新条例》第四十条的规定：“区城市更新部门应当与实施主体签订项目实施监管协议，按照有关规定明确以下事项：（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应当履行的无偿移交公共用地、城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房等义务，以及相应接收部门；（二）实施主体按照搬迁补偿协议应当履行的义务……”过渡费作为搬迁补偿协议中约定的属于实施主体的货币补偿义务，也应当属于行政机关监管的范围。</p> <p><b>另一方面</b>，此次征求意见中亦有部分群众反馈“回迁过渡费专项监管资金按照项目一年期的过渡费总额计算，监管的过渡费周期过短、监管总额过少，增加了过渡费拖欠的风险，建议增加过渡费的监管周期与总额”，为平衡多方利益，进一步化解过渡费拖欠的风险，有必要重新将回迁过渡费纳入监管范畴，但监管周期按照项目一年期的过渡费总额计算。</p> |

| 序号 | 条款  | 对应内容                                                                                                                                                                                                                        | 意见及建议                                                                                                                                                                                                                                                 | 意见处理<br>情况 | 理由                                                                                                                                                 |
|----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | 第八条 | <p>回迁过渡费专项监管资金按照项目一年期的过渡费总额计算。回迁房屋已竣工，但尚未完成交付的，该部分可按照项目一个季度的过渡费总额计算。</p>                                                                                                                                                    | <p>《管理办法》第八条，建议明确如回迁房屋已竣工、部分已交付的情况下，回迁过渡费专项监管资金仅按未交付部分一个季度的过渡费总额计算。</p> <p>在城市更新项目回迁过程中，存在因权利人原因未确认回迁房屋而导致回迁房已竣工但未完全交付的情况。此种情况下，其回迁过渡费专项监管资金应仅需按未交付部分一个季度的过渡费总额计算。建议《管理办法》第八条调整为“…回迁房屋已竣工，但尚未完全交付的，已完成交付部分不计入回迁过渡费监管范围，未完成交付部分可按照项目一个季度的过渡费总额计算”。</p> | 采纳         | 修改后表述更严谨。                                                                                                                                          |
| 6  | 第十条 | <p>被监管单位可结合自身企业情况，选择现金、不可撤销无条件见索即付的银行保函的方式缴交，也可以采取组合方式缴交。</p> <p>以保函方式提供监管保证的，保函到期前 60 日，被监管单位必须提供后续银行保函；未能提供的，街道办有权在保函期限届满前 30 日内兑付银行保函。</p> <p>本办法出台前已以保函方式进行监管且监管尚未结束的，应当及时签订资金监管补充协议约定前款内容。</p> <p>本办法出台前已选择政府控股的金融</p> | <p>《管理办法》第十条，建议采用更灵活的资金监管形式。</p> <p>按照目前银行开具该类型保函的严苛的审批条件，往往需要在银行提供等额的存款保证金，建议本条按照原办法执行，即“被监管单位可结合自身企业情况，选择现金、无条件见索即付的银行保函、政府控股的金融机构保函等单一方式缴交，也可以采取组合方式缴交。”</p>                                                                                       | 部分采纳       | <p>一方面部分金融机构兑付能力不足，实践中存在某些政府控股的金融机构出具其根本无能力兑付的保函的情况，而银行具有更强的兑付能力；但另一方面，考虑仅允许银行开具保函对市场主体存较大负担影响项目开发建设。因此该建议部分采纳，在后续修改过程中将综合考量两方面的因素对《管理办法》进行完善。</p> |

| 序号 | 条款   | 对应内容                                                                                                  | 意见及建议                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 意见处理<br>情况 | 理由                                          |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|
|    |      | 机构保函的方式缴交监管资金的，在保函有效期内可继续采用该方式进行监管。                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                             |
| 7  | 第二十条 | 各更新项目原有各项监管措施及监管资金，均应在本办法印发之日起3个月内予以规范和清算。2016年10月15日前取得单元规划批复的更新项目，且已实施监管的次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金维持原监管原则。 | <p>《管理办法》第二十条，建议以项目是否取得实施主体作为新旧政策适用标准，已取得实施主体的项目遵循旧政策，未取得实施主体的项目适用新政策。</p> <p>《管理办法》第二十条规定，各城市更新项目原有各项监管措施及监管资金，均应在办法印发之日起3个月内予以规范和清算。城市更新项目取得实施主体确认后，基本已完成资金筹划和融资安排，以求稳妥、顺利完成项目开工建设和交付。如突然增加资金监管项目，在当前销售不景气、民企融资困难、资金紧张的情况下，无疑将对存量项目开发建设产生严重的负面影响，增加企业维持正常开工建设的资金压力。建议遵循“老项目老办法、新项目新办法”的政策普适原则，设置以实施主体确认或土地出让为判断节点，老项目遵循旧政策，新项目使用新政策。</p> | 解释         | 为平衡多方利益，进一步化解过渡费拖欠的风险，有必要将已确认实施主体的项目纳入监管范畴。 |

| 序号 | 条款 | 对应内容 | 意见及建议                                                                                                                                                | 意见处理<br>情况 | 理由                                                                                     |
|----|----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | /  | /    | <p>建议《管理办法》增加监管资金退出的相关规则。</p> <p>目前的《管理办法》中，仅有监管资金核算、适用和入账规则，并无对监管资金解除作明确节点和时间规定，导致各街道在具体实操过程中并不统一，增加政企之间沟通成本。建议增加监管资金退出规则，明确各项监管资金解除监管的条件和办理期限。</p> | 解释         | <p>《管理办法》第十五条“更新单元调出深圳市城市更新单元计划，或已履行相关义务，在与相关权利人厘清经济关系后，资金监管协议和监管账户应予以解除。”已明确解除条件。</p> |