附件1

**《深圳市龙岗区增加经营性设施综合整治类旧工业区升级改造操作规定（试行）》听证会**

**意见及采纳情况一览表**

时间：2020年5月14日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 听证参加人 | 提出意见  或者建议 | 采纳  情况 | 情况  说明 |
| 王平 | 建议第五条【更新意愿】最后一款第一个“属”改为“属于”，并校核第五条文字表达是否有误。 | 采纳 | 将“属继受单位所属物业”修改为“属于继受单位所属物业”，并进一步校核完善第五条表述内容。 |
| 张燕兰 | 第十四条第三款，属于局部拆建的，如拟拆除的单栋建筑基底面积已超出综合整治范围用地面积的15%，能否对整栋建筑采取局部拆除的方式？ | 解释 | 本次《操作规定（试行）》根据《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）要求，明确综合整治类城市更新拆除范围面积不超过综合整治用地面积的15%且不大于5000平方米。对于需要拆除面积超过15%的产业用地，不适用于本政策，建议以《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用管理规定的通知》（深府办规〔2019〕6号）等政策为依据，向规划主管部门申请产业用地容积调整。 |
| 王平 | 待完善手续的建筑物如不能按《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》完善手续，可否参与综合整治类城市更新？ | 解释 | 更新单元范围内不能完善手续的建筑物，申报主体应在实施阶段监管协议后，土地使用权出让合同及补充协议签订前按规定自行理清经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物，涉及已办理产权的建筑物，应注销相关产权。所涉及建筑不计入现状合法建筑，所涉及用地不计入局部拆建用地面积。 |
| 邱海兵 | 第三条【申报主体确定】第（四）点，通过政府主导的方式实施的，后续是否由政府签订综合整治协议？ | 解释 | 通过政府主导的方式实施的，由区政府指定部门组织申报并后续签订协议。 |
| 邱海兵 | 待完善手续的建筑物如按第六条要求，按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》要求完善手续，后续是否可以计入合法用地指标。 | 解释 | 待完善手续的建筑物按要求完善手续后，可以计入合法用地指标。 |
| 邱海兵 | 第四条【申报条件】第（五）点，关于地上建筑物建成时间未满10年的建筑，“按其建筑面积占比折算的占地面积或建筑基底占地面积之和不应超过该宗地面积的二分之一”，建议重新考虑后半句“建筑基底占地面积之和不应超过该宗地面积的二分之一”的表述。鉴于按《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）要求，工业用地建筑覆盖率不宜超过50%，在此前提下，地上建筑物建成时间未满10年的建筑再按建筑基底占地面积之和不应超过该宗地面积的二分之一控制，可能存在宗地内所有建筑未满10年，也符合申报综合整治的问题。 | 采纳 | 参考相关法律政策依据，进一步完善第四条【申报条件】第（五）点关于地上建筑物建成时间未满10年的建筑申报规定。 |
| 邱海兵 | 关于第十四条【规划基础建筑面积确定】第（三）点，如果存在一宗地内，按建筑基底划分，有多个局部拆建地块的情况，临路系数应该如何计算？ | 解释 | 在规划方案划定的局部拆建范围合理的前提下，关于道路修正系数，每个局部拆建地块按《深标》分别校核是否满足直接临路要求。 |
| 王平 | 关于第二十六条【分割转让】，《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》明确的拆除重建类城市更新出让的工业用地或者混合用地的工业楼宇及配套用房的转让规定是否适用于综合整治类城市更新项目？ | 解释 | 综合整治类城市更新项目改造后形成的工业楼宇及其配套设施，属于新建的必须按照现行的《深圳市工业楼宇及配套用地转让管理办法》执行，旧的按照原有土地出让合同执行。 |
| 邱海兵 | 综合整治类旧工业区地块，如按现状建筑功能和法定图则规划都是M1用地，可否将用地性质通过综合整治类城市更新变成MO用地？ | 解释 | 以项目计划审查阶段就更新方向征求区工信局意见为准。 |