

# 市规划和自然资源局关于《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）公开征求意见反馈表

市规划和自然资源局于2022年3月30日发布《深圳市规划和自然资源局关于公开征求〈深圳市土地整备利益统筹办法〉（征求意见稿）意见的通告》，得到了市民及有关单位的关注。根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（市政府令第305号）第十三条规定，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：

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
关于总体原则	1	立法形式应采纳“经济特区法规”形式。其一，调整的法律关系至关重要，可能涉及与个别法律、法规条款的抵触冲突，作为一般规范性文件，起不到优先适用的作用；其二，“文件”的定位，权限所限而侵入高层次立法调控领域，容易引发违法立法、违法行政、违法决策的争议和舆情。其三，从2015年出合同名试行办法，2018年出台办法，颁行试用多年，加之市政府、市规土委、规资局颁行了系列规范性文件，文件层级适当升级为经济特区已具备实践基础。	深圳市律师协会	解释	规范性文件属于法律法规的组成部分，制定条例目前时机尚不成熟。
	2	《办法》在2018年《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》的基础上，将政策对象扩大到各类权属的存量低效用地，实现了政策对象全覆盖，并在国内首个提出了“权益容积”概念，构建了更加公平更可持续的土地整备利益统筹新模式，《办法》的出台不仅有利于激发市场主体参与土地整备利益统筹的积极性，有利于推进国土空间提质增效及城市功能结构优化，同时也将为全国盘活各类存量低效用地提供可资借鉴的“深圳模式”。	深国际控股有限公司	采纳	
	3	标题“利益统筹”改为“利益共享”	戴*谋	解释	“土地整备利益统筹”已成为专有名词，不建议进行调整。
	4	标题建议修改为“《深圳市土地整备利益统筹管理办法》”	深圳市律师协会	解释	该标题容易产生歧义，不建议进行调整。
	5	“土地整备利益统筹”缺乏明确定义，该办法及6号文均未对其进行明确定义。就立法技术而言，一般应有专门定义。	深圳市律师协会	采纳	本办法第三条对概念进行了界定。
	6	第三条“以权益为核心”修改为“以利益共享为核心”，并在第一款后增加“对不动产权益人的资产实施协议收购，应保证其生活水平有所提高、长远生计有改善，并充分尊重不动产权益人的自主选择参与权力。”	戴*谋	解释	该表述为实施过程中的具体操作行为，不建议纳入文件条文中。
	7	建议“严禁擅自拆除历史建筑、历史风貌区、文物等历史文化资源”修改为“严禁擅自破坏、毁损、拆除历史建筑、历史风貌区、文物等历史文化资源”	深圳市律师协会	采纳	进一步修改完善相关表述。
	8	第四条【历史文化资源和古树名木保护】，建议增加执行参照的政策相关表述。	深圳市城市更新开发企业协会	答复	主要指国家、广东省和深圳市关于历史文化资源和古树名木保护的相关政策。
	9	建议明确项目的申请主体（启动主体），增加不动产权益人意愿征集、项目立项条件条款。理由：当前，土地整备利益统筹项目基本上由原农村集体经济组织继受单位提出，实际上可以视为确定了这类项目的申请主体（启动主体）。本次征求意见稿中已经扩大适用范围，在这种情况下，特别是在多种适用对象并存的情况下，如何确定申请主体（启动主体）对于项目顺利开展具有关键作用。	关*娜； li*****12@163.com；深圳 市律师协会	答复	根据《关于推进土地整备工作的若干意见》，土地整备的实施主体是区政府，由区政府作为土地整备项目的申请主体。
	10	本次《办法》征求意见稿中，并未对项目申报立项流程等内容做规定，建议增加此章节，以便项目实施。在项目申报立项过程中，建议参考《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》相关要求，对被纳入土地整备利益统筹范围内的权利主体，	ca*****i@icloud.com	答复	答复同上。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		开展意愿的征集工作，同时《办法》应就意愿征集工作制定相应的配套文件以便项目实施。			
	11	建议明确土地整备单元计划申报的申报方式及时间节点；建议明确申报频率为常态申报还是批次申报；批次申报为年度申报还是半年度申报。	万科城市更新(广东)有限公司;深圳市房地产业协会	答复	土地整备计划的申报管理按照《土地整备年度计划项目申报审批工作指引》执行
	12	鉴于利益统筹项目年度计划申报、审批规则在《办法》中不够明确，建议将“第二条【适用范围】”第三款“利益统筹项目应纳入全市土地整备年度计划，相关项目应有计划、有步骤，分批、稳妥有序推进。”修改为“利益统筹项目应纳入全市土地整备年度计划，按照土地整备项目的计划申报及审批流程，有计划、有步骤，分批、稳妥有序推进。”	深国际控股有限公司	采纳	将在起草说明中补充。
	13	实际项目可能涉及多种类型用地，涉及多方不动产权益人参与申报土地整备利益统筹项目，我们对该情况下申报具体模式及流程存疑，建议在后续正式文件中进一步补充明确多类型申报主体的申报模式、相关申报材料要求的相关表述	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	答复	根据《关于推进土地整备工作的若干意见》，土地整备的实施主体是区政府，由区政府作为土地整备项目的申请主体。
	14	建议补充土地整备利益统筹的审批流程及各阶段具体职责分工尤其是土地出让环节的完成时限。征求意见稿中留用地原则上以居住为主导功能，涉及调规较多，且增加了国有已出让用地情况，是否与原有的审批程序一致。	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司;深圳市城市更新开发企业协会	采纳	后续将修订和制定相关配套文件予以明确。
	15	关于第五条第二款，后半句调整为“区土地整备机构、街道办事处负责组织编制利益统筹项目实施方案和土地整备单元规划，组织实施土地整备工作。”	ya*****l@126.com	采纳	街道办按照区政府的工作部署推进土地整备工作
	16	建议强化市区两级政策尺度及判别标准，避免出现因政策理解不同及人员变动引起的项目推进迟缓情况。	深圳市房地产业协会	采纳	后续将修订和制定相关配套文件予以明确。
	17	建议参照更新项目的做法，用地审批由区整备部门向市整备部门报批。	ca*****i@icloud.com;深圳市房地产业协会	解释	目前市政府相关文件未授权调整留用土地的用地报批权限。
	18	建议土地整备单元规划由市规划和自然资源部门派出机构负责组织编制。	深圳宏廓置地有限公司	解释	土地整备工作由各区土地整备机构组织实施，因此建议土地整备单元规划由各区土地整备机构组织编制。
关于概念及适用范围	19	已征未完善出让手续用地未约定具体包含哪些情况，比如90年代已征转，土地也已经入库，在国土系统里面显示国有未出让，但实际土地及地上建筑物相关权益掌握在股份公司名下，此类土地是否适用已征未完善出让手续用地这一类。 结合实际情况，建议政策适用范围增加已征（转）未完善移交入库手续用地（并参与权益容积的计算），力争覆盖全部存量低效用地，推动历史遗留问题的解决。	深圳市国盛宝实业有限公司; 深圳卓越城市更新集团有限公司	采纳	已征未完善出让手续用地在办法第二十六条已有规定。
	20	第二十六条最后一段“以及农业、林业等非建设用途的已征未完善出让手续用地原则上不适用本办法”给予调整，将工业化高科技农业项目纳入到《利益统筹办法》中，充分尊重历史事实，保障国有资产不受损失。 针对农业项目不纳入《利益统筹办法》中，我司有不同的意见：要分清基本农田和农业产业化的区别，相比普通的工业厂房、仓储用地、服务设施用地，农业产业化的投入更为巨大，为国家所作出的贡献更大。加上历史上农业产业项目多为国家和政府要求，并由政府的专项资金或贷款进行投入（如我司该项目就是经国家农业部审批和划拨专用资金和贷款建设的），所以更加应该得到政策上的扶持，更应该纳入到《利益统筹办法》中。	深圳市格林果菜有限公司	答复	工业化高科技农业项目属于农业用地，暂时不适用本办法。
	21	建议将“原征地主要目的为公共管理与服务设施、交通设施、公用设施、绿地、特殊用地等公共利益项目建设的，以及农业、林业等非建设用途的已征未完善出让手续用地”纳入政策适用	华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	考虑到该类用地的公益性特征，建议按照现行的土地整备政策执行。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		范围，或明确其适用解决办法。			
	22	第二条和第二十六条中关于“已征未完善出让手续用地”的定义，建议在原来定义的基础上，增加“由征地补偿实施方实施补偿，且已补偿完毕，并由征地补偿实施方实际控制的土地”	li*****12@163.com	解释	符合本办法第二十六条规定的已征未完善出让手续用地，可纳入本办法处置。
	23	建议明确不动产权益人的确定原则或者规则以及确认效力。 理由：本次征求意见稿扩大适用范围后，项目权益主体在当前的原农村集体经济组织继受单位的基础上扩大了，这样就会造成某些适用对象的不动产权益人确定以及不动产权益人确定结果的效力。例如：已征未完善出让手续用地的权益人如何确定？历史遗留违法建筑物的不动产权益人如何确定？	关*娜	采纳	土地信息按照《市规划国土委关于规范土地整备土地信息核查及现状容积率核算工作的通知》，由管理局及相关部门进行信息核查；历史遗留违法建筑按照《关于加强住宅类历史遗留违法建筑交易查处的通知》进行核实。
	24	相关条文指出“项目实施方式应明确搬迁主体，搬迁主体包括区政府、不动产权益人或市场主体”。由于历史遗留问题，在“房地分离”的情形下，用地和建筑分属不同权益人，该情况下该如何认定产权。 (1) 建议明确村集体实际掌控的未完善征转用地涉及第三方情况下，如何对产权进行界定； (2) 如土地涉及历史遗留原因无法确定产权或产权存在瑕疵情况下，补充相关条文对经济关系理清进行指引。	万科城市更新(广东)有限公司	采纳	存在历史遗留问题的，由不动产权益人之间协商确定各自权益。
	25	建议统筹考虑社区涉及“未完善征地补偿手续土地”中的三方征地的产权界定问题，若土地涉及历史遗留原因无法确定产权或产权存在瑕疵情况下，补充相关条文对经济关系理清进行指引。	深圳市房地产业协会	采纳	处理同上。
	26	建议补充完善对适用范围的说明，明确适用的最低门槛。征求意见稿中适用范围仅规定了适用的土地类型（其中国有已出让用地已出让年限原则上不得少于15年），并未对各类型土地的最低比例或者面积、以及建筑物进行要求，若按照此办法成片国有已出让用地项目既适用于土地整备，也同时适用于城市更新。	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	答复	符合城市更新条件的国有已出让用地，也可申请实施城市更新。
	27	建议结合各行政区制定颁布的城市更新和土地整备“十四五”规划，适度扩大“国有已出让已出让年限原则上不得少于15年”豁免范围；建议调整为10年	万科城市更新(广东)有限公司； ya*****1@126.com	解释	考虑到与相关政策的衔接，建议按照不少于15年安排。
	28	建议调整“国有已出让用地已出让年限原则上不得少于15年”表述，因部分企业存在土地使用时间较早，但办证时间较晚情形。	深圳市房地产业协会	答复	原则上以土地使用权出让合同为准，有特殊情况的另行研究
	29	第二条【适用范围】中“国有已出让用地年限不得少于15年，”该条件是作为“国有已出让用地”纳入实施范围的唯一条件，还是条件之一？	深圳市城市更新开发企业协会	答复	出让时间是条件之一，还需结合各区土地整备工作需要确定。
	30	国有已出让用地是否涵盖已批未建空地的情况，建议在后续正式文件中补充明确相关表述。	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	答复	涵盖符合条件的已批未建用地。
	31	第二条第二款规定：“其中，国有已出让用地的出让年限原则上不少于15年...除外”。如果当事人意思自治，已出让用地之私权不应因时间不满15年而打入另册。如此制度设计毫无意义，并违背立法（文件）初心（整备），通过但书性“除外”设计补救一些特殊情况又落入了列项、专规、特定整备区等人为因素决定和影响是否除外的泥沼，严重诱发廉政风险，土地、规划领域的刑事犯罪普遍多发，究其原因，大多与制度设计未经廉政反腐考量有深刻关联。	深圳市律师协会	采纳	后续将修订和制定相关配套文件完善政策规则。
	32	建议在具体条款的表述中考虑政策衔接需求。以第二条【适用范围】第三款为例，建议将表述调整为：“其中，国有已出让用地已出让年限原则上不得少于15年。位于市级以上重大项目范围内、市土地整备专项规划确定的产业空间整备区、综合功能整备区的国有已出让用地，纳入利益统筹的，已出让年限不作限制”。同时，建议增加一项规定：“位于工业区保留提升区、	深圳宏廓置地有限公司	采纳	实施土地整备利益统筹的，需要符合《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》、《关于加快打造高品质产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》等相关管理规定。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		连片改造区、土地整备区，以及产业空间整备区、综合功能整备区的土地，如采取利益统筹方式实施的，还需遵照执行《关于加快打造高品质产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》、《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》等相关政策的管理规定”。			
	33	建议更具体地表述“利益统筹”的概念。历来政策均未对利益统筹的概念作明文界定，不利于政策的普及和运用。建议在《征求意见稿》第二十六条【术语定义】中增加“利益统筹”的概念表述：“本办法所称利益统筹，是指为满足公共利益和城市持续发展需求，加快解决深圳土地历史遗留问题，保障重大产业项目实施，加大居住用地供应，由政府主导、社会参与，综合运用规划、土地、资金、产权等统筹手段，将集中成片的未完善征（转）补偿手续用地、已征未完善出让手续用地、国有已出让用地等存量低效用地进行整合，资金补偿、土地留用相结合，完成土地清理收储、留用土地重新出让的土地整备开发新模式”（供参考）。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	在起草说明中进行补充。
	34	建议更具体地表述“低效用地”的概念。《征求意见稿》几乎囊括了深圳所有的建设用地类型，影响范围极广，有必要对“低效用地”作准确、清晰的界定，否则会导致政策适用范围出现模糊地带。建议参考《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）中“城镇低效用地”的概念，考虑纳入利益统筹的必要情形，并与城市更新、闲置土地处置、已批未建处置等政策的适用范围有所区分，在《征求意见稿》第二十六条【术语定义】中增加“低效用地”的概念表述：“本办法所称低效用地，是指未完善征（转）补偿手续用地、已征未完善出让手续用地、国有已出让用地等用地类型中布局散乱、设施落后，或存在严重安全隐患，或能源利用水平低、不符合环保要求，或土地使用效率低、近年来产值处于片区底线，或与我市产业发展导向冲突，或严重影响城市规划实施的存量建设用地，以及不涉及闲置土地处置且无法适用已批未建处置政策的空地”（供参考）。	深圳宏廓置地有限公司	解释	低效用地标准参考国家、省的相关表述执行。
	35	建议更具体地表述“土地整备规划建设用地”的概念。建议在《征求意见稿》第二十六条【术语定义】中增加“土地整备规划建设用地”的概念表述：“本办法所称土地整备规划建设用地，是指生效利益统筹项目实施方案或土地整备单元规划所确定的可开发建设土地。土地整备规划建设用地、非建设用地的图斑由市规划和自然资源主管部门汇总上传多规合一平台，与国土空间规划图斑有冲突的，由市规划和自然资源主管部门审批和调整”。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	土地整备规划建设用地按照《市规划国土委关于规范土地整备土地信息核查及现状容积率核算工作的通知》执行，下一步将结合情况修改完善。
	36	本办法施行之日起六个月内新纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目，可按照“6号文”或者本办法执行。请问，曾经按照2015年土地整备利益统筹试点政策，纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目，后来因为算不过账而搁置，是否可以按照2018年6号文执行？建议只要曾经纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目，均可选择按照“6号文”或者本办法执行。	罗先生	答复	已纳入全市土地整备年度计划但未完成项目实施方案审批的利益统筹项目，可按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》或者本办法执行。
	37	建议国有已出让用地纳入利益统筹时慎重考虑、区分对待，充分保障土地权利人的合法权益。理由：相关法律法规均提出要加强产权保护：一是应鼓励利益统筹范围内的国有已出让用地在满足条件的情况下自行开发。利益统筹的目的是盘活存量低效用地，但盘活存量低效用地并非仅有整备收回土地、利益统筹重新出让一种方式，某些情况下按城市更新或产业提容的路径实施或许效果更佳。二是国有已出让用地本身具有重要的法律属性。三是国有已出让用地本身具有特殊的契约属性。为保障土地权利人尤其是国有已出让用地权利人的合法权益，建议增加以下三项规定： 1、建议增加一项规定：“利益统筹范围内的国有已出让用地在土地权利人具有明显的自主开发	深圳宏廓置地有限公司	答复	实施土地整备利益统筹应当充分尊重不动产权益人的合法权益，却不具备实施条件的用地，可以调出土地整备项目范围。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		<p>意愿，项目符合产业发展导向、符合相关政策规定的前提下，允许和鼓励土地权利人自行开发”。</p> <p>2、建议增加一项规定：“利益统筹项目在划定范围、编制实施方案、搬迁补偿、建设实施等全部环节过程中，需保障不动产权益人的合法权益。其中，国有已出让用地在纳入利益统筹前，需征求土地权利人的意见，法定图则不属于公共利益用地的，未经土地权利人同意，不得纳入利益统筹”。</p> <p>3、建议增加一项规定：“利益统筹范围划定后，因公共利益、规划统筹、项目实施等原因，可对统筹范围作出调整；因项目可行性、权利人意愿或其他原因短期内不具备实施条件的，不动产权益人可申请将地块调出统筹范围”。</p>			
关于资金补偿	38	将“资金补偿”改为“现金补偿”	ya*****1@126.com	解释	资金补偿已包括现金补偿。
	39	将“已征未完善出让手续用地”调整为“自征未完善出让手续用地”	ya*****1@126.com	解释	“自征地”属于特殊的征地行为，不建议作为该类用地统称。
	40	《办法》（征求意见稿）第六条【补偿方式】中，属于土地整备规划建设用地的已征未完善出让手续用地、未完善征（转）地补偿手续用地是否不再给予资金补偿？	伍*；深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	答复	属于土地整备规划建设用地的已征未完善出让手续用地、未完善征（转）地补偿手续用地已核算权益容积，不再给予资金补偿。
	41	关于直接补偿费：建议参照6号文扩大土地补偿类型：旧屋村、两规三规、国有已出让、非农等合法用地；对已征未完善出让手续用地、未完善征（转）地补偿手续用地整体补偿，取消原文“不属于土地整备规划建设用地”的限制。	深圳卓越城市更新集团有限公司	解释	考虑到土地整备的实施目的和成本收益平衡，建议保留现有表述。
	42	如按本文属于土地整备规划建设用地的不纳入直接补偿费，则会大大缩减了原农村集体经济组织继受单位的货币利益、限缩了原农村集体经济组织在搬迁补偿过程中的主观能动性，将更需要市场主体的参与，将大量的主动权推到了市场手中，不符合扶持集体经济可持续发展的原则和市场需求。	深圳市律师协会	解释	属于土地整备规划建设用地的核算权益容积进行补偿。
	43	直接补偿费计算时，“按照土地整备相关标准”具体是指什么？建议结合现状地价体系明确补偿标准。	深圳卓越城市更新集团有限公司；华润置地深圳大区城市更新事业部；深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司；深圳市律师协会	答复	相关补偿标准原则上按《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》、《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定》等相关规定执行。
	44	土地整备相关标准的参考文件表述不明确。为便于项目范围划定及经济测算等工作开展，建议在本方法中明确相关核算标准。	横岗街道办事处	答复	答复同上。
	45	建议明确已征未完善及未征转土地的土地补偿算法	合一城市更新集团	采纳	按照本办法第六条执行。
	46	<p>该办法中第六条对直接补偿费的规定过于笼统、补偿标准与基于公共利益征收的《国有土地上房屋征收补偿条例》第十九条之规定（市场价、可评估）相对照有不同。</p> <p>既然是利益统筹，就需要考虑到各方利益及现实的历史遗留问题，在公共利益征收的背景下，国务院的规定对于不动产征收是采用市场价的方式进行征收，在普通百姓的理解之中，利益统筹应该仍未达到公共利益征收的高度，也就是说，利益统筹中涉及到建筑物补偿标准应不低于市场评估价。</p> <p>为改革的顺利进行，建议对于已办建筑物产权证、或已办理土地出让手续合法建设但未出建筑</p>	徐先生	解释	不同于房屋征收以货币补偿为主的方式，利益统筹采用资金和留用土地两部分进行补偿，因此资金部分不宜采用市场评估价进行核算。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		物产权证的、或符合历史遗留问题补办产权证范围内的建筑物（含土地使用权）在利益统筹操作中均采用市场价补偿的方式处理较为妥当，否则对于土地使用权人和建筑物产权人会以国务院《国有土地上房屋征收补偿条例》的规定为依据质疑该办法的公允性和公平性，一旦争议诉至法院，贵局的该办法中规定的补偿标准如何获得各级法院的支持就可能是一个问题，后续对该办法的执行的难度也会产生一定的影响。			
	47	利益统筹项目补偿及资金补偿是谁给谁？是给不动产权益人还是市场主体？如果是给不动产权利人的补偿资金按建筑物重置价就不合理了，应该根据市场评估价或预期收益给予补偿，要保障被不动产权益人“生活水平有提高，长远生计有改善”	戴*谋	答复	利益统筹引入市场主体的，采用政府与市场主体“算大帐”，市场主体与不动产权益人“算小帐”的方式实施，具体补偿标准有市场主体和不动产权益人协商确定
	48	建议在此条明确利益统筹项目补偿资金的拨付对象为搬迁补偿主体，根据项目进度由政府相关部门分批拨付，并设置独立账户、实施监管，保证专款专用。	华润置地深圳大区城市更新事业部；深圳市房地产业协会	采纳	土地整备资金的拨付对象为项目搬迁主体。
	49	增加：“直接补偿费经核算后，土地整备权益主体可按照市场地价标准等价置换留用地建筑规模，不再要求政府做其他补偿” 理由：（在目前疫情依然严峻的情况下，政府财政支出巨大，如能额外补偿建筑规模，也能充分调动权益主体积极性，也能节约土地整备资金）。	ya*****1@126.com	解释	土地整备利益统筹通过综合运用资金、土地、规划、产权等政策工具，盘活存量低效用地，建议保留资金补偿方式
	50	若留用土地无法落实，不动产权益人要求将留用土地核算成现金补偿的，请问如何进行核算？是否将核算的项目“权益容积”按住宅用途标定地价折算成现金进行补偿？	sw****3@sohu.com	解释	若留用土地无法落实，可参考本办法第十三条第二款执行
	51	第六条【补偿方式】，建（构）筑物按重价核算直接补偿费时，建议区分是否属于合法建筑执行不同的补偿标准。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	项目实施范围内已做出行政处罚决定但尚未执行的建筑，不核算土地整备资金。
关于权益容积计算	52	该《深圳市土地整备利益统筹办法》在多种土地产权类型、多种建筑物性质的情况下计算权益容积较为复杂，对前期测绘及核查要求较高，不利于项目的研判，建议简化。	郑先生	解释	本次政策设计的初衷是回归产权，只有充分考虑不同土地、建筑的权益情况并进行相应的补偿，才能更好体现社会公平，且参数在设计过程中已尽量简化。
	53	建议明确对于合法权属为规划非建设用地部分是否属于可以纳入权益容积计算入地，纳入土地面积。	刘*春	采纳	合法权属中规划非建设用地纳入土地面积计算。
	54	建议对于非土地整备规划建设用地的其他土地在留用地计算过程中适当考虑。	深圳市律师协会	采纳	非土地整备规划建设用地属于合法用地的，可计算权益容积指标。
	55	关于土地面积的计算。国有已出让用地的土地面积按照不动产权证书确定，未取得不动产权证书的按照土地使用权出让合同或按实际面积确定。农村城市化历史遗留违法建筑处理用地的土地面积按照房地产权证书、处理证明书或处理决定书或按实际面积确定。	戴*谋	解释	房地产权证书、处理证明书或处理决定书是农村城市化历史遗留违法建筑处理用地权利确定的主要依据。
	56	关于土地面积。建议在此条补充，“如上述几类土地存在重叠情况，可将各类土地确定面积累加计算。”	华润置地深圳大区城市更新事业部	采纳	后续将制定配套文件明确重叠用地的处置规则。
	57	“国有已出让用地的土地面积按照不动产权证书确定”之后的逗号改为分号	深圳市律师协会	解释	与下句话顺接，不宜用分号（是不是应该有不动产权证书的项目按证书确定，其余的分别按出让合同、批复等确定？）
	58	鉴于利益统筹项目范围内可能存在因公共利益收地未补偿但明确在后续城市更新或调整容积率	深国际控股有限公司	采纳	后续将制定配套文件予以明确。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		等开发活动中考虑的情形，《办法》中未明确该情况项目土地面积计算规则。建议在“第八条【权益容积】”第四款“...已征未完善出让手续用地、未完善征（转）地补偿手续用地的土地面积按照项目实施范围内土地整备规划建设用地面积核定。”后增加“因公共利益收回土地使用权但未补偿的，收回部分一并纳入土地面积计算。”			
	59	建议增加：对于未完善征（转）地补偿手续用地，由市规划和自然资源部门派出机构先行办理土地出让手续，再将其作为合法的居住用地计算权益容积。	br*****a@qq.com	解释	该做法不符合土地管理规定。
	60	遇到这样一个情况。在核算过程中，项目范围很大，但范围内大多数属于规划建设用地中的非经营性用地（例如对外交通用地和公园绿地），现状建筑极低。按规则最后核算下来权益容积拆建比高达1:9，根本没有办法落实在有限的经营性用地上。建议考虑参与核算的土地面积不考虑绿地以及不用以城市主要建设相关功能用地，保证权益容积的有效落地性。	12*****86@qq.com	解释	关于土地整备规划建设用地的核定主要依据《市规划国土委关于规范土地整备信息核查及现状容积率核算工作的通知》，下一步我局也将结合实际情况对该政策进行修订。
	61	明确土地整备规划建设用地的范围。	li*****12@163.com; 华润置地深圳大区城市更新事业部	说明	土地整备规划建设用地面积按照《关于规范土地整备土地信息核查及现状容积率核算工作的通知》执行
	62	建议明确旧屋村认定事宜。是否参照城市更新执行，并明确负责部门。	深圳卓越城市更新集团有限公司； 27*****7@qq.com; 深圳市城市更新开发企业协会	采纳	《市规划国土委关于规范土地整备土地信息核查及现状容积率核算工作的通知》第二条第（三）款已明确旧屋村认定规则。
	63	建议提高国有已出让用地的土地权益修正系数。五类合法用地相同用地性质的修正系数固定数值相同，但其中国有已出让在此基础上乘以N(N≤1)，降低了国有已出让的土地价值。	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	解释	增加年期修正系数主要考虑与《深圳市地价测算规则》的衔接，同时兼顾政策公平
	64	对国有已出让用地剩余年期修正系数N存疑，根据《深圳市地价测算规则》附表2 土地使用年期修正系数表，表中明确了土地使用年限n与土地使用年期修正系数K对应取值关系，未提及剩余年期修正系数，且唯一提及的剩余年期m也与土地使用年期修正系数K无直接对应取值关系，建议在后续正式文件中补充明确本办法所提剩余年期修正系数N是否参照的是《深圳市地价测算规则》中土地使用年期修正系数K，并明确具体取值方法。 若直接根据《深圳市地价测算规则》附表2 土地使用年期修正系数表中土地使用年期修正系数K取值，则部分国有已出让用地土地权益修正系数低于未完善征（转）地补偿手续用地土地整备规划建设用地土地权益修正系数0.2，建议在后续正式文件中对国有已出让用地部分的土地权益修正系数计算方法进行调整，保障合法权属利益。如国有已出让工业用地剩余年限10年，则该部分土地权益修正系数为 $0.3 \times 0.5023 = 0.15069$ ，低于未完善征（转）地补偿手续用地土地整备规划建设用地土地权益修正系数0.2。？	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	已修改相关表述
	65	《土地权益修正表》、《建筑物权益修正系数表》均提到加权平均。是否是对应的土地占比和建筑物占比进行加权，描述不清晰，建议对特定意思进行特指描述。	郑先生	采纳	土地权益修正系数按照土地面积占比进行进行加权平均，建筑性质修正系数按照建筑面积占比进行加权平均，该解释已在起草说明中予以说明。
	66	关于留用地土地使用年限。 留用地土地使用年限按法律规定土地用途最高年限转为按深圳市土地用途最高使用年限，这块表述的改变，存在两种理解，一种理解留用地要按《深圳市地价测算规则》中的年限确定，还	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	采纳	按国家相关法律法规执行。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		有一种理解就是按《深圳经济特区土地使用权出让条例》中的年限确定，与“6号文”相比没变化，只是表述变了。征求意见稿中在测算土地权益修正系数时，国有已出让地剩余年期修正系数按照现行《深圳市地价测算规则》确定，结合表述的变化，笔者倾向于第一种理解，其直接的影响就是留用地产业用地功能土地出让年限由50年降为30年，对产业类留用地价值影响较大。建议在正式办法出台时对该部分内容做补充说明。			
	67	关于土地权益修正系数。 征求意见稿在进行土地权益修正时，现状土地产权类型涉及国有已出让用地用途中缺少了综合用地、办公用地等用途。 建议在出台正式办法时，结合《深圳市地价测算规则》中建筑类型适用地价标准及修正系数表相关规定予以补充。	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	采纳	办公用地属于商业服务业用地，已在文件中明确，综合用地将另行研究。
	68	关于附表1土地权益修正系数中，已取得房地产证用地这一类型合法权属应如何计算权益容积存疑，建议在后续正式文件中补充明确该类型计算方法；农村城市化历史遗留违法建筑处理用地是否需要根据办证时间进行年限修正，建议在后续正式文件中补充明确该类型计算方法。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	答复	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地不需要进行年期修正。
	69	建议在《办法》附表1“备注3”条款中补充“变更后（前）建筑面积按不动产权证书约定的建筑面积进行取值；未办理不动产权证书的，按原土地使用权出让合同约定的建筑面积进行取值。”。 理由：《办法》规定“应扣减价值”具体计算规则按照现行《深圳市地价测算规则》执行，测算规则第2.1款规定“应补缴地价=Σ（土地的市场价格×变更后对应建筑面积×变更后基础修正系数）-Σ（土地的市场价格×变更前对应建筑面积×变更前基础修正系数”）。如存在不动产权证书证载面积不足原土地合同约定的情况，则对变更后（前）建筑面积按原土地合同约定面积还是不动产权证书证载面积取值存在歧义。	正中置业集团有限公司	答复	按原土地合同约定面积计算应补缴地价。
	70	《办法》附表2“备注4”建议修改为“国有已出让用地以不动产权证书约定的建筑面积和建筑性质进行取值。未办理不动产权证书或不动产权证书约定的建筑面积不足原土地使用权出让合同的，按原土地使用权出让合同约定的建筑面积进行取值。”。 理由 （1）国有已出让用地的受让方按原土地使用权出让合同约定土地面积足额缴纳地价，已履行受让方义务。从土地权益的完整性来看，针对该类情况如按原土地让合同约定建筑面积取值，更能激发土地权利人的积极性，利于加快盘活存量工业用地、符合政策出台背景。 （2）如附表1的“扣减容积”按原土地出让合同约定的建筑面积取值、附表2的“建筑权益修正系数”按不动产权证书证载面积取值，则会出现同一个项目的基础数据取值不一致、有失公平。 （3）现存国有已出让土地上早年因抢建、违建行为无法办理或主观上不办理不动产权证书的情况，而附表2“备注4未办理不动产权证书的国有已出让用地，以原土地使用权出让合同约定的建筑面积取值”的规定，对程序正当、手续齐全但不动产权证证载面积不足原土地出让合同约定的国有已出让用地不公平，变相鼓励抢建、违建行为。	正中置业集团有限公司	采纳	将进一步研究完善。
	71	附表1《土地权益修正系数表》中，非农工商发展用地0.65的系数过低，与未完善征（转）地补偿手续用地土地整备规划建设用地0.2的系数差距幅度较小，建议充分测试验证后将0.65	深圳宏廓置地有限公司	解释	非农工商发展用地0.65的系数主要考虑与《关于征地安置补偿与土地置换的若干规定》等相

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		的系数略微提高。			关政策的衔接。
	72	附表 2《建筑权益修正系数表》中，备注 5 指出“非农建设用地、征地返还用地批复文件未约定建筑面积或建筑性质的，按照现状建筑面积或现状建筑性质取值，其中现状为空地的，按照现状容积率 3.2、建筑性质修正系数 1.0 取值”，建议充分测试验证后对相关系数进行合理调整。理由：3.2 的系数略高，空地的开发强度修正系数取值 0.3，现状容积率不足 1.5 的开发强度修正系数反而取值低于 0.3，对于有搬迁补偿负担的已建成土地来说有失公平。	深圳宏廓置地有限公司	解释	衔接《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定》。
	73	关于《统筹办法》附表 1 土地权益修正系数表中的相关问题： （1）关于“国有已出让用地”类型，若土地用途为工业宿舍或 R3，请问如何归类，属于居住还是工业类别？ （2）“农村城市化历史遗留违法建筑处理用地”的权利人为非农村集体经济组织的，此类用地是否归属算国有已出让用地，以及已处理或办证的原村民私房和非原村民私房如何界定，建议备注明确。 （3）“不得转让（包括用地约定为“不得转让”、“自用”或“非商品性质”的情形）”是由那个政府部门进行认定及测算需要扣除的容积，此项工作事关项目可否实施的关键、技术要求很高，建议在系数表中明确。	sw****3@sohu.com	答复	（1）宿舍属于工业类别；（2）属于农村城市化历史遗留违法建筑处理用地；（3）“不得转让”根据土地出让合同进行认定
	74	建议《办法》明确 R3 宿舍用地在应扣减价值中使用工业用地标准或是住宅用地标准。	深圳市房地产业协会	答复	应扣减价值按照《深圳市地价测算规则》的相关规定执行
	75	附表 1 及备注，均未有对国有已出让其他类型的经营性用地（如物流用地等）有作说明，建议进一步补充说明并明确相应的土地权益修正系数。	深圳卓越城市更新集团有限公司	采纳	已进行修改。
	76	针对不同建筑类型对应不同市场价值，建议权益容积中工业功能的，其留用土地项目修正系数仍按照地价补缴政策规定的 0.01 取值。	深圳卓越城市更新集团有限公司	解释	办法以加大居住用地供应为导向，对于权益容积中安排工业功能的，留用土地项目修正系数按照 0.02 取值。
	77	关于开发强度修正系数。实施范围内违建控停建筑是否可以计入建筑面积参与开发强度修正系数计算？建议在后续正式文件中补充明确该情况计算方法。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	已做出行政处罚决定的建筑，不计入现在建筑面积计算
	78	开发强度修正系数表中第 2 项建议修改为：1.5 < 现状容积 ≤ 2.5，现状容积率 × 修正系数 0.3 或 0.35 建议增加第 3 项：涉及综合整治区或局部现状容积率 > 2.5 的，现状容积率 × 修正系数 0.4 留用土地功能修正系数表中第 1 项建议调整为：商品住房、商业服务业修正系数 0.7 理由：关于纳入利益统筹且现状容积率大于 1.5 的范围，如修正系数不增加，则会导致项目整体经济收益不平衡，会阻碍项目的顺利拆迁和开发建设；需要通过增加规划容积，解决局部现状容积率高的回迁问题，以及整个片区的公共配套需求。	深圳市坪山沙湖股份合作公司,深圳市德丰胜川投资发展有限公司,深圳市坪山碧岭围股份合作公司,深圳市东部精英旅游发展有限公司,深圳市文景房地产开发有限公司,蔚蓝国际发展(深圳)有限公司,深圳市德丰房地产开发有限公司	解释	土地整备主要目的是通过盘活存量低效用地，收储部分土地，用于保障重大产业、重大民生等项目落地。因此土地整备的对象主要为低效用地，对于利用强度较高的用地难以适用土地整备。本政策的参数在设计过程中经过了大量案例测算，既兼顾了项目的可实施性，也保证政府能收储部分土地。
	79	开发强度修正系数表中第 1 项建议修改为：0 ≤ 现状容积 ≤ 1.5，现状容积率 × 修正系数 0.25 第 2 项修改为：现状容积率 > 1.5 的，现状容积率 × 修正系数 0.35 留用土地功能修正系数表中第 1 项建议调整为：商品住房、商业服务业修正系数 0.7 理由：我司现状容积率较高，且五类合法用地不足，拟纳入碧岭北片区利益统筹范围，经规划	深圳市坪山榕树背股份合作公司	解释	土地整备主要目的是通过盘活存量低效用地，收储部分土地，用于保障重大产业、重大民生等项目落地。因此土地整备的对象主要为低效用地，对于利用强度较高的用地难以适用土地

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		院研究，现状容积率大于 1.0 的利益统筹项目还是很难算账，建议上调个别修正系数。			整备。本政策的参数在设计过程中经过了大量案例测算，既兼顾了项目的可实施性，也保证政府能收储部分土地。
	80	针对部分拥有不动产权证书且明确建筑面积的历史用地（其容积率远低于 1），通过《办法》核算价值比例较低，盘活难度较大，建议考虑提升此类土地核算价值。	深圳市房地产业协会	采纳	将进一步研究测算确定。
	81	依据目前更新项目实际情况，村集体及其他权利人通常要求按现状建筑实际使用用途进行补偿，建议建筑性质修正系数表中，同步按实际用途取值修正系数。例：若“厂房配套商业及配套宿舍”实际用途为“私宅及擅改商”，则采用“居住、商业服务业”修正系数 2.0 进行修正。	深圳卓越城市更新集团有限公司	采纳	后续将制定配套文件予以细化。
	82	关于留用土地功能修正系数。考虑到工业类可能留用新型产业用地和普通工业用地，两者价值相差较大，建议对于征求意见稿留用土地功能修正系数中工业类功能做适当细分。 征求意见稿从政策上是鼓励留用地功能落地为居住功能，故对留用地工业功能要求原则上不超过 30%，同时在考虑留用地功能修正系数时，也未完全依据不同功能留用地价值之间的差异幅度来确定。对于工业类的留用地可以不完全按照留用地各功能之间的价值差异来确定修正系数，但偏离幅度不宜过大（按同区域住宅功能与工业功能楼面价值差异幅度来测算，留用土地工业类功能系数正常取值应在 1.5 以上），否则会导致因留用土地功能存在差别，权益容积总价值差异幅度过大，留用地工业功能占比越少，项目权益容积对应的价值将越高，反之则越低。同时可能存在某些特殊项目因留用地规划无法保证导致工业部分占比不超过权益容积的 30%时，将严重影响项目经济效益，导致不公平和不平衡。	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	解释	为尽量让政策简洁易操作，避免过于复杂，对部分系数进行了合并。 为落实加大居住用地供应的精神要求，引导项目多留居住，对工业部分的留用土地功能修正系数适度下调。
	83	增加权益指标住宅标定地价修正系数：住宅标定地价 1.8 万以下的，取 1.1, 1.8-2.5 万的，取 1.05；2.5 万以上的，取 1.0 理由：部分片区无论是标定地价、二手房指导价、新房销售价都低于深圳其他绝大部分行政区，因此，在拆迁和开发建设投入趋同、但利益统筹收益却低于深圳绝大部分其他区域的情形下，可将标定地价该因素作为修正系数，适当提高标定地价低区域规划容积。	深圳市坪山沙湖股份合作公司, 深圳市德丰胜川投资发展有限公司, 深圳市坪山碧岭围股份合作公司, 深圳市东部精英旅游发展有限公司, 深圳市文景房地产开发有限公司, 深圳市德丰房地产开发有限公司	解释	权益容积在进行跨区域安排时，会考虑进行地价系数的修正。但在项目范围内安排时增加地价修正系数，会带来项目之间的不公平。
	84	增加权益指标住宅标定地价修正系数：住宅标定地价 1.8 万以下的，取 1.2, 1.8-2.5 万的，取 1.1；2.5 万以上的，取 1.0 理由：各行政区标定地价、商品房销售价格差距较大，因此在拆迁和开发投入单价基本差不多、但各行政区销售价格却相差较大的情况下，可将标定地价该因素作为修正系数，适当提高标定地价低区域规划容积。	蔚蓝国际发展（深圳）有限公司	解释	同上。
	85	建议统筹考虑各土地整备项目土地贡献率情况，并根据贡献情况设置相应核算系数，优化对“权益容积”的价值测算体系。	深圳市房地产业协会	解释	本办法以权益容积为核心，不建议增加土地贡献率的修正系数。
	86	《起草说明》中几种特定功能修正系数取值比例 k1, k2, k3 的数值带入到《起草说明》的公式，会发现公式不成立。如第三种类型，左边 K3 等于 0.23，右边带入 k1, k2, k3，计算后得出 0.2265。符号却是 0.23 小于等于 0.2265。明显公式有误，建议公式进行调整。	郑先生	解释	公式不存在计算问题，属于数据四舍五入的技术误差。
	87	建议在正文中明确留用地权益容积混合功能修正相关系数及具体算法	合一城市更新集团；	采纳	已在文件起草说明中说明。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
			li*****12@163.com		
	88	建议宿舍按照居住建筑并适当修正取值。由于历史原因，我市存在很多类型的宿舍，搬迁补偿谈判中，原权利人往往向上比较，要求参照居住物业补偿。利益统筹是以相对市场化的方式实施，建议考虑市场实际情况，宿舍按照居住建筑取值，系数可参照《深圳市地价测算规则》建筑类型适用地价标准及修正系数表，按照居住的0.6取值。	深业集团有限公司	解释	目前大部分宿舍是工业配套宿舍，且根据《深圳市地价测算规则》，宿舍的建筑类型修正系数为0.6，由于居住的建筑性质修正系数为2，根据计算宿舍的应为1.2，与工业的建筑类型修正系数接近，为简化政策规则，本办法对价值相近的进行了合并处理，因为工业按照工业取值。
	89	建议明确留用土地涉及产业配建创新型产业用房以及奖励政策。	2*****87@qq.com	解释	涉及产业配建创新型产业用房的按照相关规定执行。
	90	建议对于为满足回迁需求，或以落实重大产业项目为目的的土地整备利益统筹项目适当放宽工业留用30%指标的刚性限制	万科城市更新(广东)有限公司;深圳市城市更新开发企业协会;华润置地深圳大区城市更新事业部;深圳市房地产业协会;深圳市蓄奥规划设计咨询股份有限公司	解释	为落实加大居住用地供应的要求，权益容积以居住用途为主导，工业部分原则上不超过权益容积的30%
	91	建议适当放宽工业功能容积上限比例	横岗街道办事处	解释	为实现深圳市国土空间总体规划增加居住供应的目标，权益容积以居住为主导功能，因此需要设置工业功能的比例上限。
	92	“工业部分原则上不超过权益容积的30%”的规定，我们结合实际项目遇到的含居住与工业容积的开发规模计算情况，首先根据《办法》要求直接测算权益容积，并按30%:70%控制工业与居住容积，若实际可留用地块根据相关容积率上限要求不能承载直接测算的权益容积量，需要转移或者砍掉来保证地块容积率符合相关要求，那么最后实际落在本项目可留用地块上的容积是否还需满足“工业部分原则上不超过权益容积的30%”要求？建议在后续正式文件中补充明确该类型计算方法。	深圳市蓄奥规划设计咨询股份有限公司	答复	需要满足工业部分不超过权益容积30%的要求
	93	关于《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）中第八条【权益容积】最后一段“权益容积原则上以居住为主导功能，其中共有产权住房不低于权益容积中居住部分的20%”建议明确共有产权住房占权益容积中居住部分的比例为百分之二十，有利于项目的实施和推进。	67*****4@qq.com; s*****z@163.com; 华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	共有产权住房按照不少于权益容积中居住部分的20%安排，有助于增加公共住房比例
	94	权益容积中自有产权住房不低于20%，比例较高，建议降低比例，或参考深圳市城市更新项目保障性住房分区分类配建要求，不同分区配建相应比例的共有产权住房。	深圳卓越城市更新集团有限公司;深圳市城市更新开发企业协会	解释	共有产权住房按照不少于权益容积中居住部分的20%安排，有助于增加公共住房比例
	95	明确第八条【权益容积】中自有产权住房的产权比例、产权属性、地价测算规则、销售价格及后续操作规则。是安排政府回购？或是衔接安居型商品房方式处理？一定程度影响市场主体的地价测算。	45*****9@qq.com; 深圳市城市更新开发企业协会;深圳市房地产业协会;深圳市房地产业协会	答复	目前我市正在研究制定相关管理政策，土地整备利益统筹中的自有产权住房按相关规定执行。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	96	共有产权房目前深圳市未出台相关规定说明。建议在第二十六条【术语定义】中补充说明，避免误解。	深圳卓越城市更新集团有限公司；深圳市城市更新开发企业协会	答复	同上。
	97	第十条共享容积全部用于共有产权住房，共有产权住房按照相关规定管理。建议进一步在《利益统筹办法》中或者另行制定相关操作流程明确与共有产权住房的衔接问题。	li*****12@163.com	答复	同上。
	98	未明确共有产权住房相关规定的文件依据，建议明确相关规定。	横岗街道办事处	答复	同上。
	99	权益容积本身就是不动产权益人应有的利益部分，如果项目内留用权益容积（不含共有产权房）已达居住容积率上限，不应该配建共有产权住房。	深圳卓越城市更新集团有限公司	解释	权益容积中安排共有产权住房是落实我市住房结构调整的重要举措。
	100	权益容积的计算公式中，建筑权益修正系数对现状空地明显不公平，系数过低。不能因为权益人未违法搭建，反而变相使得老实人吃亏。建议提高现状空地类型的权益修正系数。	罗先生	解释	涉及未完善征转地手续空地的系数设计，主要考虑到与现行利益统筹政策的衔接
	101	附表2建筑权益修正系数表备注3建筑性质修正系数中，现状建筑性质参照《建筑物基本指标、功能分类及编码》（SZDB/Z26-2010）中的大类确定。其中宿舍按照工业建筑取值。在实际操作中，宿舍在《建筑物基本指标、功能分类及编码》（SZDB/Z 26-2010）中划为R类，目前市场补偿标准基本按住宅/商业补偿。本条款提出宿舍按工业取值，在实际补偿谈判中存在一定难度。建议在本办法中明确宿舍类按居住类取值。	横岗街道办事处	解释	考虑到宿舍主要在工业用地上安排，建议按照工业建筑取值
	102	建议明确此类情况下权益容积指标可以转让，转让时，相应的权利义务一并流转。	深圳宏廓置地有限公司	答复	建议不明确
	103	第八条【权益容积】中的“相关批复”建议明确具体所指，“房地产权证书、处理证明书或处理决定书”建议使用对应文书的全名表述。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	在起草说明中进行补充。
	104	建议对第八条【权益容积】中项目位置涉及多个密度分区时密度分区基准容积率的计算规则予以完善，并保持前后条文的一致性。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	涉及跨密度分区的按照本办法第八条执行
	关于共享容积计算	105	建议方式一参考“6号文”执行，修改为“共享容积中60%用于土地整备安置用房或公共租赁住房、保障性租赁住房等，由政府或政府指定机构回购，回购价格参照市政府相关政策执行”。	深圳卓越城市更新集团有限公司	解释
106		我们对于现实一些包含工业用地的实际项目情况存疑，《征求意见稿》提及的“共享容积”是否涵盖权益容积中的工业部分也可增加共享容积的意思，那么这部分工业的共享容积是否也参照文中提及的“优先安排居住用途”安排居住功能，工业部分增加的居住共享容积部分又应如何安排？建议在后续正式文件中补充明确相关表述。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	答复	权益容积中的工业部分也可增加共享容积，但原则上不得超过权益容积的20%
107		我们对于留用土地指标可与新开展的利益统筹项目两部分权益容积后续计算共享容积方法存疑，合并处理的遗留留用土地指标根据《征求意见稿》规定计入新开展的利益统筹项目的权益容积后，这一部分权益容积是否可和新开展的利益统筹项目的权益容积一样增加共享容积，建议在后续正式文件中补充明确相关表述。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	后续将制定配套文件予以细化。
108		建议衔接“6号文”政策，保持政策统一性，共享容积中的保障性住房的“无偿移交”改为“政府回购”。根据《营业税改征增值税试点实施办法》第十四条第（二）款：单位或者个人向其他单位或者个人无偿转让无形资产或者不动产，但用于公益事业或者以社会公众为对象的除外。政府用于土地整备安置用房或公共租赁住房、保障性租赁住房是否属于“用于公益事业或者以社会公众为对象”存在争议，税务处理差异也比较大。	深圳市城市更新开发企业协会；深圳市房地产业协会	答复	关于税务处理的标准以税务部门的处理意见为准
109		建议说明经规划研究可增加共享容积的情形或者前提条件。原《深圳市土地整备利益统筹项目	中粮地产集团深圳房地产	答复	由于不同项目的规划条件存在差异，共享容积

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		管理办法》（深规土规〔2018〕6号，以下简称“6号文”）中与共享容积类似为共享建筑面积，但在已批实际土地整备项目中基本未见有批准过共享建筑面积，为使共享容积更具备实操性，建议进一步明确此次调整政策中共享容积适用情形或者前提条件。	开发有限公司		结合项目实际情况和规划研究进行安排
	110	建议对“经规划研究可增加的容积”作进一步说明，明确操作规则。	深圳宏廓置地有限公司	答复	需要结合土地整备单元规划进行技术论证后确定。
	111	关于共享容积的两种确定方式：建议综合考虑具体项目的安置用房需求以及留用土地开发单位的发展需求，由市场主体自行选择申报采用何种方式确定共享容积，并由市规划和自然资源部门派出机构结合区住建部门意见审批确定。	深圳宏廓置地有限公司	解释	由各区人民政府确定。
关于配套容积计算	112	将“配套容积”改为“公共配套容积”	ya*****1@126.com	解释	配套容积包含配建的交通、市政和公共配套设施。
	113	《统筹办法》第九条规定的“配套容积”属于建成后无偿移交政府，该部分建设成本是由市场主体或实施主体承担的，产权归政府所有后，是否按城市更新或原利益统筹项目规划指标核算规则，在权益容积中可以将配套容积全部或部分给予转移或奖励，建议在《统筹办法》中予以明确，也体现政策“利益共享、公平公正”的原则。	sw****3@sohu.com	答复	“配套容积”单独核算，不计入权益容积，建成后无偿移交政府。
关于留用地容积率	114	建议匹配《关于进一步加大居住用地供应若干措施（征求意见稿）》内容，将密度三、四区居住用地容积率上限由5.5提升至6.0，既符合《办法》充分留用居住用地初衷，也能提升保障房等供应面积。	深圳市房地产业协会	采纳	《关于进一步加大居住用地供应若干措施（征求意见稿）》印发实施后，关于居住用地容积率上限的规定按照该政策执行
	115	《办法》（征求意见稿）中“留用土地中规划住宅建筑面积还应符合《深圳市城市规划标准与准则》规定的居住容积率上限。”表述是否有误，建筑面积是容积概念，是否指在增加公配后容积率可超过居住用地容积率上限，烦请释疑。	刘*春	答复	单一用地性质的居住用地，除无偿移交政府的公共配套设施建筑面积之外，其规划容积应符合《深标》规定的居住容积率上限。含居住功能的混合用地，其规划住宅建筑面积应符合《深标》规定的居住容积率上限。
	116	建议参考《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》第七条进一步细化容积率规定条款“单一用地性质的居住用地，除无偿移交政府的公共配套设施建筑面积之外，其规划容积应符合《深标》规定的居住容积率上限。含居住功能的混合用地，其规划住宅建筑面积应符合《深标》规定的居住容积率上限。”	27*****7@qq.com	采纳	将在配套文件中细化相关规则。
	117	在加大住房供应的大背景下，建议明确“鼓励单一居住地块容积率原则上取所在密度分区上限”。	27*****7@qq.com； ya*****1@126.com	解释	在加大住房供应的背景下，本办法鼓励留用土地节约集约利用，但容积率确定除考虑密度分区外，还需综合考虑片区公共服务、交通、城市风貌、现有建筑量等因素，经过规划研究确定，不宜一刀切规定取密度分区上限。
关于留用地落地	118	第十二条调整为“留用土地面积依据留用土地规划容积及容积率确定权益（含附件公共配套面积）除以容积率确定。除留用土地外，其余土地全部移交政府。”	ya*****1@126.com	采纳	已在起草说明中补充。
	119	本办法第十三条关于【留用土地】第四款中表述：与城市更新项目统筹处理的，权益容积按照容积率3.2核算留用土地指标后计入城市更新项目合法用地。留用土地指标使用按照城市更新相关政策执行，地价标准按国有已批居住用地执行。而【深规土规2018】6号文中则表述为：与城市更新项目统筹处理的，留用地指标的使用、审批、产权属性及地价测算根据城市更新相关	深圳市国盛宝实业有限公司	答复	按照6号文审批的留用土地指标与城市更新统筹处理的，按照6号文的相关规定执行。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		政策执行，其中利益共享用地地价按照历史用地地价部分计收，利益共享指标核算合法面积时上浮50%。因上述两个文件对于留用土地结合城市更新统筹项目的过程中合法用地计算方法、地价计收标准和测算次序等均完全不同，那假设之前按【深规土规2018】6号办理的留用土地（台账指标）如何按本办法来统筹城市更新项目？			
	120	在计算权益容积时已考虑产权类型、年期、建筑物性质等多种因素进行折算、且原文前款提到“应按照两地现行住宅用途标定地价标定区域中标准宗地地价的比值折算”，建议在计入城市更新合法用地的计算上，将原文“按照容积率 3.2”修改为“按照城市更新项目所在密度分区的基准容积率”，此外请解释 3.2 的制定原则；对留用土地指标给予适当上浮比例；建议地价标准按照城中村用地执行。	深圳卓越城市更新集团有限公司；华润置地深圳大区城市更新事业部	答复	关于容积率 3.2 的安排主要考虑与《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定》的相关规则衔接；考虑到权益容积以居住用地为主，地价标准按照国有已批居住用地执行更合适。
	121	本办法第十三条关于【留用土地】第二款中表述：如留用土地无法在本项目安排的，可与本行政区范围其他利益统筹、城市更新项目统筹处理，或者在同一行政区内国有储备土地上选址，这里建议增加：也可以在同一行政区内符合规划且自行厘清经济关系的未征未转集体土地或者国有未出让土地上安排。	深圳市国盛宝实业有限公司	解释	考虑到留用土地安排的可行性，建议仍然维持现有表述。
	122	关于留用地无法在项目范围内安排的情形：由于征求意见稿对于新办法施行之日起六个月内新纳入土地整备年度计划的利益统筹项目，可按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》或者新办法执行，由于有了六个月的时间差，对于留用地无法在项目范围内安排而与其他利益统筹项目统筹处理的，存在与按“6号文”实施的利益统筹项目统筹处理的可能，征求意见稿未明确此种情况未落实留用地权益容积如何转换成留用地指标，建议在正式办法出台时予以补充。	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	采纳	结合需要，在配套文件中细化相关规则。
	123	建议补充：在短期内确无法落实的留用土地，可允许先行挂账，后续与新开展的利益统筹项目、城市更新项目统筹处理	华润置地深圳大区城市更新事业部	采纳	按照本办法第十三条执行。
	124	建议新增留用地选址国有储备用地的详细规定。	万科城市更新（广东）有限公司；深圳市房地产业协会	采纳	按照本办法第十三条执行。
	125	若项目的权益容积从标定地价高的区域安排到低的区域，就存在权益容积损失的情况，这不符合“公平公正”的政策原则。建议取消“不得大于在原地核算的权益容积指标”，或对于此类情形“大于在原地核算的权益容积指标”部分应该给予现金补偿或可在其他项目中另行统筹。	sw***3@sohu.com；华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	考虑到土地整备的政策初衷，建议维持现有表述。
	126	（1）“在第八条核算的基础上，应按照两地现行住宅用途标定地价标定区域中标准宗地地价的比值折算”，若项目跨多个标定地价区间的，标定地价如何取值，是否按加权平均进行计算，请进一步明确。另外异地留用已考虑价值换算，建议取消“且不得大于在原地核算的权益容积指标”的规定。 （2）当权益容积需与其他利益统筹项目统筹处理时，共有产权住房（原文提到“共有产权住房不低于权益容积中居住部分的 20%”）是否需按比例进行统筹安排，建议进一步明确。	深圳卓越城市更新集团有限公司	答复	若项目跨多个标定地价区间的，需要按加权平均进行计算；当权益容积需与其他利益统筹项目统筹处理时，共有产权住房需按比例进行统筹安排。
	127	关于第十五条：建议综合考虑留用土地指标的用地功能、规划容积，按照相应调整的容积率计入权益容积，避免价值损失。因为实施方案已审批通过的项目，若留用土地的规划容积已通过图则委审批则具有法律效力，不宜统一按核算后用地乘以容积率 3.2 计入权益容积。	华润置地深圳大区城市更新事业部	答复	该条款主要对于留用土地指标尚未落实的项目，图则委审批通过的项目不属于该款的适用情形。
	128	第十三第四款和第十五条容积率一概取 3.2 不妥，按一般节约集约高效利用土地原则，3.2 容积率过低。另外，此处应设计区间（如 5—10）容积率或分别情况设置容积率，以适配不同的场景需求。	深圳市律师协会	解释	关于容积率 3.2 的安排主要考虑与《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定》的相关规则衔接。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	129	本办法第十五条约定：在本办法施行前利益统筹项目实施方案已审批通过但留用土地尚未落实的，以及原特区外村办学校依据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》处理但留用地指标尚未落实的，留用地指标可与新开展的利益统筹项目统筹处理。这里仅限于利益统筹项目统筹处理吗？不能统筹城市更新项目吗？如果不能在城市更新项目中消化这些留用地指标，那很多城市更新项目因为合法用地的问题无法推进，同时这些留用地指标的消化也存在很大难度，不利于股份公司的经济发展，建议修改为：可与本行政区范围内利益统筹项目或者城市更新项目统筹处理。	深圳市国盛宝实业有限公司	采纳	在《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》审批的留用土地尚未落实的，以及原特区外村办学校依据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》处理但留用地指标尚未落实的，按照上述文件可以与城市更新统筹处理。
	130	按第十五条落实的，需与新开展的利益统筹项目统筹处理旧政遗留留用地指标在异地折算过程中，是否也需要同第十三条留用地安排规定一样，“异地安排的指标在按照两地现行住宅用途标定地价标定区域中标准宗地地价的比值折算，且不得大于在原地核算的权益容积指标。”建议在后续正式文件中补充明确相关表述。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	将在配套文件中细化相关规则。
	131	关于第十三条【留用地安排】第三款，建议明确“无法在本项目范围内安排”的具体情形，在哪个环节进行选址，以及选址后新的项目如何核算配套容积；并对权益容积指标如何腾挪，不动产权益人能否选择性地腾挪某几种功能的容积指标等关键问题予以明确。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	将在起草说明中进行补充。
	132	关于第十三条，在项目范围外安排的，建议明确此类情况下，还是有配套容积、共享容积，如有应如何处理。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	将进一步研究配套规则进行明确。
	133	关于第十三条，建议将“应按照两地现行住宅用途标定地价标定区域中标准宗地地价的比值折算”的表述修改为“应按照价值相当的原则，按照两地现行住宅用途标定地价标定区域中标准宗地地价的比值折算，但不得大于在原地核算的权益容积指标”。理由：比值折算方法未予明确（正比还是反比），以适当形式明确，可保持条文表述的严谨性，避免产生歧义。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	与办法表述一致。
	134	关于“与城市更新项目统筹处理的，权益容积按照容积率3.2核算留用地指标后计入城市更新项目合法用地。留用地指标的使用按照城市更新相关政策执行”，建议明确具体指哪些城市更新政策。	深圳宏廓置地有限公司	答复	指城市更新的计划立项和地价政策。
关于留用地地价	135	建议新增有关移交政府用地地价缴纳相关责任规定，适度增加部分政府约束性规定。土地整备利益统筹实施阶段，所在行政区区政府针对移交政府用地有时序要求，该条件也在实施监管协议签署中作为市场主体应承担的责任或义务。实操层面中，政府对于移交政府用地地价缴纳的时间先后，将一定程度影响留用土地的出让等相关项目后续推进流程或进度，建议明确相关约束性规定，规定移交政府用地和政府缴纳地价的时序安排，以保证移交用地储备、入库、出让等流程顺利如期进行，保障实施范围内各不动产权益人及市场主体利益，促进各方参与积极。	万科城市更新（广东）有限公司	答复	移交政府用地不涉及地价缴交事宜
	136	建议调整征求意见稿第十四条中“产权归政府的部分，其地价由政府交纳”的表述。建议调整为政府免交地价。	关*娜;ya*****1@126.com	采纳	已修改相关表述。
	137	政府左右口袋腾挪地价不符合法治精神。第14条末句规定“产权归政府的部分，其地价由政府交纳。”左右口袋的腾挪会扩大GDP，损害地方公共利益，增加财税行政成本。	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述，产权移交政府的部分按照《深圳市地价测算规则》执行

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	138	关于十四条：建议允许选择留用土地的产权条件类型，可选择自用，且允许在不同阶段通过地价补缴更改产权条件。	华润置地深圳大区城市更新事业部； ya*****1@126.com	采纳	留用土地的地价按照《深圳市地价测算规则》的规定，结合产权条件进行计算。涉及更改产权条件的，按照《深圳市地价测算规则》缴交地价
关于土地整备单元规划	139	明确土地整备单元规划的编制标准、审批程序。	华润置地深圳大区城市更新事业部	采纳	土地整备单元规划编制按照《深圳市土地整备规划编制技术指引》、《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》等有关规定执行。土地整备单元规划审批按照《土地整备项目审批工作规程》、《市城市规划委员会关于市城市规划委员会法定图则委员会审议土地整备规划有关事项的通知》等相关文件执行。
	140	实际项目可能涉及多种类型用地，涉及多方不动产权益人多种诉求，分别直接参与土地整备利益统筹项目，对于实际项目规划编制存在较大困难，建议在后续正式文件中进一步补充明确不动产权益人在规划编制阶段的参与深度与模式相关表述，实现满足多方诉求的同时，有序组织项目规划编制快速推进。	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	
	141	建议《办法》明确工业区块线内留用土地涉及的工改居调整，或者调出工业区块线的调整的具体实施路径及实施主体。	深圳市房地产业协会	采纳	涉及工业区块线调整的，按照《深圳市工业区块线管理办法》执行
	142	增加：留用地涉及一、二级工业红线的，根据深圳市工业区块线管理办法规定，核减相应规模，无需制定占补平衡方案。 留用地规划原则上以二类居住用地为主，留用地范围内应自行解决学位问题，根据深圳市城市规划标准与准则规定配建9年一贯制学校。学校用地由土地主管部门出让给区教育部门，免收地价，并由留用地实施主体投资建设并无偿移交政府。	ya*****1@126.com	解释	留用地安排涉及工业区块线调整的，应当按照《深圳市工业区块线管理办法》实施占补平衡。
	143	规划种类应当遵循现有立法及未来趋势。深圳现行城市规划条例中并无“土地整备规划”之专门表述；国家以“国土空间规划”代替“城乡规划”“城市规划”及规划体系的分级分类（总规，详规，专规）中并未明确表述“土地整备规划”，故本办法中建议不必表述“土地整备规划”，届时视情况实施推行即可，如国家确立该专规制度。第二条第二款中有“土地整备单元规划”，第六条第二款中有“土地整备规划”，第十六条第二款有“规划标准单元”（疑为无意之“发明”）等表述，应当消灭或减少，五花八门的专规不符合现存及未来规划体系的要求（中央、国务院、两办及自然资源部、省政府已有系列文件及规划草案予以明确）。 专规要符合标准和程序，更不能随意在法外以文件随意设置专规种类与内容。此办法中出现多种整备专规略显不严谨。	深圳市律师协会	解释	土地整备单元规划作为我市国土空间详细规划的一种类型，已纳入我市国土空间规划体系中。
关于搬迁补偿及项目实施	144	建议明确搬迁主体的确定规则。 理由：根据征求意见稿第十六条，实施方案中包括实施方式等内容，且要求实施方式中明确项目搬迁主体，但未明确如何确认搬迁主体。	关*娜	采纳	本办法中已明确搬迁主体由区政府在实施方案中确定。
	145	“项目实施方式应明确项目搬迁主体，搬迁主体包括区政府、不动产权益人或市场主体。”可能被理解为如拟由市场主体作为项目搬迁主体的，项目实施方案编制时，须引入、确认具体的市场主体。为避免错误解读以及后续区政府、不动产权益人各自引入市场主体，发生矛盾，建议删除该内容，或在原有的基础上补充：“项目实施方式应明确项目搬迁主体，搬迁主体包括区政府或、不动产权益人或市场主体，由市场主体作为搬迁主体的，还需明确市场主体引入方式，包括区政府引入和不动产权益人引入。”	深圳市律师协会； li*****2@163.com	解释	市场主体的引入方式由区政府结合项目实施需要在实施方案中明确。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	146	建议在第十六条说明实施方式明确项目搬迁主体的程度，是仅明确类型还是具体主体；如明确具体主体，建议在第十六条说明土地整备计划立项后即可确认搬迁主体。	华润置地深圳大区城市更新事业部	答复	实施方案中明确搬迁主体的类型。
	147	关于第十七条第一款：该规定有一定矛盾之处。既然实施方案中已明确项目搬迁主体，那审批通过后应由实施方案中明确的搬迁主体来开展搬迁谈判和搬迁补偿协议签订等工作，若另行规定“可以由不动产权益人，也可以由政府引入或经政府确认的市场主体”开展搬迁工作，容易产生审批通过后项目可以另行由不同主体负责搬迁工作的错误理解。建议调整为：“利益统筹项目在项目实施方案及土地整备单元规划审批通过后，由项目实施方案中明确的搬迁主体开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订等工作。搬迁主体可以是不动产权益人，也可以是区政府引入或经区政府确认的市场主体。”	深圳市律师协会	解释	实施方案主要明确搬迁主体的类型，如搬迁主体为市场主体的，还需要按程序进行选择或确认，涉及原农村集体经济组织市级控制用地的，还需要符合集体资产处置的规定。
	148	第十八条第一款：为与第十六条和第十七条的搬迁主体衔接一致，建议统一表述。建议调整为：“搬迁主体完成搬迁补偿协议签订的，区政府应当与搬迁主体签订项目实施监管协议。”	深圳市律师协会	解释	搬迁主体包含不动产权益人、市场主体或区政府，签订项目实施监管协议主要针对搬迁主体为不动产权益人或市场主体的情形。
	149	第十七条 【搬迁谈判和搬迁补偿协议签订】 利益统筹项目也可以由政府在本办法规则内制定搬迁补偿方案，并开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订等工作。搬迁补偿协议由政府土地整备机构、街道办、权益主体共同签订，搬迁补偿协议应包括向政府移交土地、建筑物、履行搬迁补偿协议等义务，以及实施进度安排、项目资金监管及其他监管要求、违约责任、清退机制等内容。 利益统筹项目涉及已征未完善出让手续用地的，征地补偿实施方自行理清征地范围内的经济关系后可作为不动产权益人参与土地整备。	ya*****1@126.com	解释	搬迁补偿义务及相关责任等应在搬迁补偿协议中予以明确。
	150	第十八条 【土地整备建筑移交】 签订搬迁补偿协议后，权益主体应当向不动产登记部门办理不动产注销手续，未办理征转地手续的，需完善征地手续，补充签订征地协议，土地及地上建筑物附着物转为国有，并由区土地整备机构、街道办、被搬迁人办理现场移交手续。 办理移交手续后，土地及地上建筑物一切权益归政府所有，土地接收单位为各区土地储备机构，管理单位为各区街道办，土地建筑物还处于租约关系并实际从事生产活动的，由各区政府决定是否取消租赁关系，并办理租赁关系转移手续。 办理移交手续后，纳入国有储备土地管理范畴，并由市区政府部门根据土地供应计划实施具体项目，拆除相应地上建筑物后通过公开方式出让。现状建筑物功能良好的，综合整治提升后保留使用，并由区政府产业主管部门引入出租给符合产业导向的企业。	ya*****1@126.com	采纳	将在配套文件中细化相关程序。
	151	第十九条 【留用土地出让】 按照本办法规定安排留用土地的，在完成留用地项目范围内建筑物拆除后，留用土地通过协议方式出让给不动产权益人或市场主体。	ya*****1@126.com	解释	留用土地出让需要以完成项目范围内建筑物拆除为前提。
	152	建议补充，“允许完成搬迁补偿协议签订的项目更换搬迁主体，由区政府批准即可。”	华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	将在配套文件中细化相关规则。
	153	政策提出，“利益统筹项目涉及已征未完善出让手续用地的，征地补偿实施方自行理清征地范围内的经济关系后可作为不动产权益人参与土地整备”。该类不动产权益人的利益是否可以转让？	深圳卓越城市更新集团有限公司	答复	涉及已征未完善出让手续用地的，不动产权益人为征地协议上的征地补偿实施方或原农村集体经济组织继受单位。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	154	为增加条款可执行性，建议参照《深圳经济特区城市更新条例》增加留用土地开发主体确认规定。在不动产权益人自行完成搬迁的，或者通过相关方式引入的市场主体完成搬迁补偿协议签订，所有权益转移归一，形成单一主体的，可申请确认留用土地开发主体，后由实施主体负责建筑物拆除工作。	li*****12@163.com	解析	为提高项目审批效率，不建议单独增加留用土地开发主体确认环节。
	155	《统筹办法》第十七条搬迁谈判和搬迁补偿协议签订中“由区政府引入或经区政府确认的市场主体”在实际中如何具体操作，是否授权各区制作相应的细则，如何避免各区确认标准不统一，设置不符合公平市场经济行为的特殊门槛等，建议市里统一研究，避免区政府既是裁判员，又是运动员的情形出现。	sw****3@sohu.com	采纳	将进一步研究完善相关规则。
	156	建议《办法》明确补偿协议备案的实施细则	深圳市房地产业协会	采纳	涉及搬迁补偿协议备案事宜，按照《深圳市规划和自然资源局关于规范土地整备利益统筹项目补偿安置有关事项的通知》执行
	157	建议明确由政府引入市场主体开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订等工作的具体流程。同一个项目在实施的过程中有可能会出现多个实施主体的情况（政府选取和权益人选取），对项目的实施方案编制就要求极高，工作难度很大，也难以形成统一意见，建议进一步明确或者由各区政府制定相关具体实施细则或操作规程。	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司；深圳市城市更新开发企业协会	采纳	同上。
	158	建议细化第十七条【搬迁谈判和搬迁补偿协议签订】的具体操作规则。建议以市场主体的确认为关键抓手，制订具体的操作规则（或是后续由各区自行制订实施细则），规范引导搬迁谈判补偿，最大程度上实现利益分配地均衡合理。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	同上。
	159	建议针对“由区政府引入或经区政府确认的市场主体”，进一步明确具体方式及要求，或者由区政府另行制定办法或规程。	深圳卓越城市更新集团有限公司	采纳	将进一步研究完善相关规则。
	160	另外，根据《中华人民共和国招标投标法》第三条第一款规定：“在中华人民共和国境内进行下列建设工程项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：（一）大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；（二）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目……”。根据上述法律规定，若引入市场主体开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订，应进行公开招标，况且公开招标也有利于保持公开、公平、公正的环境，保障各方的合法权益。	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司；深圳市城市更新开发企业协会	采纳	关于政府引入市场主体的方式应当符合政府采购的相关规定。
	161	建议明确区政府作为搬迁主体时对留用土地的出让方式。 理由：留用土地制度、留用土地协议出让与政府作为搬迁主体存在制度安排上存在一定的冲突。征求意见稿中留用土地是对不动产权益人参与土地整备利益统筹的权益补偿，并在第十九条规定留用地通过协议方式出让给不动产权益人或市场主体，这个样一个权益实现形成了一个闭环。但，当区政府作为搬迁主体时，是否还有核算留用土地的必要，因为政府无法协议出让给自身国有土地；如果有必要核算留用土地，且搬迁补偿协议约定回迁补偿的，那么就涉及政府对这部分留用土地的公开出让问题进行明确。	关*娜	采纳	政府组织搬迁的，通过协议出让方式安排安置房用地予以解决。
	162	建议《办法》与更新相关法规衔接，将相关补偿成本等可计算用于税前扣除等，在村股份公司与被拆迁人签订搬迁补偿协议，但实际由开发商向被拆迁方支付拆迁补偿的情形下，建议将相关补偿支付用于税前扣除	深圳市房地产业协会	答复	关于税务方面的问题以税务主管部门意见为准。
	163	建议完善土地整备政策与税务政策的衔接。目前税务明确规定城市更新的拆迁成本可进入项目	中粮地产集团深圳房地产	答复	答复同上。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		开发成本进行抵扣，建议对土地整备的搬迁成本（土地整备资金、货币补偿、回迁物业建造成本等）在税务处理方式上进行明确，提高市场主体对项目经济可行性的评判精准度。	开发有限公司		
	164	考虑留用土地项目可能部分在本项目、部分选址在其他区域的情形，以及权益容积指标全部选址在其他某个项目的情形，建议明确两类情形下均界定为一个项目，财税合并计算。	深圳宏廓置地有限公司	答复	答复同上。
	165	对传统土地整备方式（房屋征收、征转地历史遗留问题处理等）产生的影响。 征求意见稿放开了项目实施主体的要求，特别是增加了可以由区政府在本办法规则内制定搬迁补偿方案，并开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订等工作。这一点将对传统土地整备方式中的房屋征收等产生重大影响，以往土地整备利益统筹项目与传统土地整备方式补偿标准就存在很大差异，但因为实施主体（政府行为和市场行为）的不同，弱化了之间补偿不平衡的影响。如果新的办法将政府纳入实施主体的范围，同为政府实施的土地整备项目可能会因为整备方式（特别是利益统筹与房屋征收）不同，导致补偿标准差异巨大，传统的土地整备项目以后实施将更加困难。 建议在新办法出台前充分考虑对传统土地整备方式产生的影响，尽快出台相应的措施（如考虑对“292号令”做相应的修订，适当调整房屋征收等传统土地整备实施方式相关补偿标准等）。	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	采纳	后续另行研究完善相关规则。
	166	对不动产权益人应先补偿、后搬迁，不得先搬迁后补偿。	戴*谋	采纳	具体补偿方式由搬迁人与被搬迁人协商确定。
	167	有必要尽快出台针对未签约房屋实施房屋征收的政策。 针对利益统筹项目，参考城市更新和棚改政策中对未签约房屋的处理方式，尽快出台相关规定允许对项目范围内未签约房屋在达到相应签约比例的前提下采用征收的方式处理，以此完善利益统筹实施路径的政策支持，为保障利益统筹项目实施提供有力支持。	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司；深圳市房地产业协会	采纳	后续另行研究完善相关规则。
	168	增加利益统筹项目推进僵局的处理机制。《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）相对于6号文扩大了适用范围，但项目推进过程中部分不动产权益人无法按照项目实施方案完成搬迁，将导致项目推进僵局，为保障其他不动产权益人的利益及有效盘活存量低效用地，建议增加利益统筹项目推进僵局的处理机制。	深圳市律师协会	采纳	后续将开展相关研究。
	169	“引入的市场主体（或其控股母公司）应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定、具有成功开发经验”，建议调整为市场主体或其控股母公司符合条件即可。	深圳卓越城市更新集团有限公司；深圳市城市更新开发企业协会；深业集团有限公司；华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	引入的市场主体作为留用土地的受让方，应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定
	170	建议将“负债率不高于50%”条文，变更为“净负债率不高于50%”。不宜采用三道红线中“剔除预收款后的资产负债率小于50%”作为负债指标。	万科城市更新（广东）有限公司；华润置地深圳大区城市更新事业部；深圳市房地产业协会	采纳	将修改完善相关表述。
	171	对于引入的市场主体要求“净资产规模在人民币1亿元以上，且负债率不高于50%，并具有成功的开发经验和良好的社会信誉”，此要求过于严格，与当前绝大多数房地产企业实际经营状况不符，建议修改为“应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定，并具有成功的开发经验和良好的社会信誉”，修改后与《深圳经济特区城市更新条例》相关内容一致。 理由：（1）适用范围已从原农村集体经济组织扩展到包含国有已出让用地，则不应坚持统一	63*****2@qq.com	采纳	将修改完善相关表述。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		<p>标准选取市场主体。目前最新的《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2022〕2号）已取消此部分内容。另外，国有已出让用地权利主体为企业，企业自身具备完整的企业章程、管理制度，可以较好自主把控与合作主体的关系，不应对其选取合作主体资格做过严要求。</p> <p>（2）要求高于地产“三道红线”，符合条件企业数量极少，市场主体参与度不够。2021年1月房地产行业全面推行“三道红线”监管，三道红线为：剔除预收款的资产负债率不得大于70%、净负债率不得大于100%、现金短债比不得小于1倍。根据中国房地产数据研究院发布的《2021年年末上市房企“三道红线”踩线情况及各房企金融稳定评级》，参评房企共192家，其中：一条未中的“绿档”房企有73家（占比38%）；踩中一条的“黄档”房企有76家（占比40%）；踩中两条的“橙档”房企有24家（占比13%）；踩中三条的“红档”房企有19家（占比10%）。《办法》（征求意见稿）要求房企负债率不高于50%，该要求远远高于“三道红线”的监管要求，则至少“黄档”、“橙档”、“红档”总计63%房企不够入选资格，将大幅度限制房企参与土地整备与利益统筹项目，致使市场主体参与力度不够。</p> <p>（3）更新整备融合联动，引导土地整备市场主体多元化发展。城市更新项目规模变大趋势明显，更新、整备利用两者互补将进一步融合联动。从城市更新项目历年申报主体类型来看，已形成股份公司、国企、民企、政府、国企+政府、民企+股份公司、民企+政府的多样化主体格局。更新、整备两者横向对比，应适度放宽土地整备项目对市场主体的要求，实现政府、不动产权益人、市场主体等多方共赢。</p>			
	172	<p>建议合理设置市场主体的准入条件。建议增加一项规定：“参与利益统筹的市场主体应具有相应的实力，其中，房地产行业企业应具有国家房地产开发企业资质，专业机构应具有相应的专业资质；另外，各区可自行制订实施细则，视项目规模大小对市场主体的资产规模、负债率、社会信誉等方面作出不同要求”。</p> <p>说明：在房地产“三道红线”出台之前，高负债、高杠杆、高周转是深圳乃至全国地产行业的普遍现象，当下虽部分房企频频“暴雷”，但更多的房企在积极转型谋求持续发展才是市场的深层波澜，故第十七条【搬迁谈判和搬迁补偿协议签订】一刀切地要求“净资产规模在人民币1亿元以上，且负债率不高于50%”不甚合理，可视项目规模大小分梯次设置净资产规模、负债率的要求；“具有成功的开发经验”这一要求不利于保持市场活力、促进市场竞争以及跨行业的创新发展，变更表述为“具有较强的综合开发实力”更优；“良好的社会信誉”这一要求较为笼统，可将无不良征信记录、无政府“黑名单”记录等具体要求加进准入条件。各区有着不同的发展需求，应允许各区在一定范围内自行制订市场准入方面的实施细则，遴选出最符合项目实际需求的市场主体。</p>	深圳宏廓置地有限公司	采纳	将修改完善相关表述。
	173	建议删除“净资产规模在人民币1亿元以上，且负债率不高于50%，并具有成功的开发经验和良好的社会信誉”或适当降低门槛要求。	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司； ca*****i@icloud.com; 深圳卓越城市更新集团有限公司	采纳	将修改完善相关表述。
	174	第十七条第一款建议修改为：利益统筹项目在项目实施方案及土地整备单元规划审批通过后，	ya*****1@126.com	采纳	将修改完善相关表述。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		可以由不动产权益人实施搬迁,也可以由政府引入或经政府确认的市场主体开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订等工作;利益统筹项目涉及原农村集体经济组织继受单位实际掌控用地的,引入市场主体还应当符合集体资产处置相关规定;利益统筹项目涉及多个权益主体的由权益主体委托单一市场主体统一申报。引入的市场主体应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定,净资产规模在人民币1亿元以上,且负债率不高于50%,并具有成功的开发经验和良好的社会信誉。			
	175	关于第十七条。建议参考央行、银保监会等机构的规定,确定关于市场主体资产负债率的要求。2020年8月,央行、银保监会等机构针对房企提出“三道红线”以控制财务风险,其中一道红线是剔除预收款项后资产负债率不超过70%,建议《利益统筹办法》参考此要求确定门槛。	深业集团有限公司;深圳市城市更新开发企业协会	采纳	将修改完善相关表述。
	176	建议明确房地产开发企业资质为一级还是二级,允许负债率不高于70%。	45*****9@qq.com	答复	企业资质管理按照国家资质管理相关规定执行
	177	关于“具有成功的开发经验和良好的社会信誉”的市场主体引入条件相对抽象,建议在后续正式文件或补充文件中明确引入市场主体具体可量化的标准及规程,便于后期区政府依法操作实施。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	将进一步研究完善相关规则。
	178	建议在征求意见稿第二十二条中增加“市场主体”这一法律责任主体。	关*娜	采纳	已增加相关表述。
	179	建议在《起草说明》中对新政策中其它变化进行补充说明,如6号文中的实施协议书是否已整合进新政策中的实施监管协议。	刘*春	采纳	按照本办法无需再签订实施协议书,实施监管协议中已包含相关内容。
	180	关于第十八条,提及区政府作为执行人与不动产权益人或市场主体签订项目实施监管协议的形式在实际操作中流程繁琐,建议在后续正式文件中将表述调整为“区土地整备主管部门应当与不动产权益人或市场主体签订项目实施监管协议”,便于后期项目推进管理。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	解释	第十八条主要适用于不动产权益人自行完成搬迁的,或者通过相关方式引入的市场主体完成搬迁补偿协议签订的情形。
	181	项目实施监管协议的签约主体应当确定而非可选择。第18条第1、3款表述“区政府应当与不动产权益人或市场主体签订项目实施监管协议”。有时应当“三”签,有时应当单签,与市场主体单签应当有不动产权益人之先行认同或移转权利。否则,可能造成巨大民事风险与行政败诉风险及赔偿风险,包括廉政风险。该领域涉及金额巨大,稍有制度设计不慎,较易为人利用。	深圳市雷奥规划设计咨询股份有限公司	解释	由不动产权益人自行完成搬迁的,区政府应当与不动产权益人签订项目实施监管协议;通过相关方式引入的市场主体完成搬迁补偿协议签订的,区政府应当与市场主体签订项目实施监管协议。
	182	建议在征求意见稿第十九条增加“不动产权证注销”表述。	关*娜	采纳	已修改表述。
	183	建议明确征求意见稿第二十一条中的土壤污染治理在项目实施中所处的阶段。	关*娜	采纳	土壤污染治理按照相关文件执行。
	184	第三章第二十一条【土壤污染治理】项目范围内土地存在污染的,应当按照土壤污染防治相关法律、法规开展治理工作。本办法未明确土壤污染的治理主体,建议修改为:项目范围内土地存在污染的,应当按照土壤污染防治相关法律、法规确定治理主体,开展相关治理工作。	横岗街道办事处	采纳	与本办法意思一致。
	185	关于第十七条:项目搬迁协议备案环节极大的影响着留用地落地。本章节表达太笼统,对市场主体引入节点、办理流程等无明确规定,不利于项目开展拆赔工作,缺乏指导性,建议进一步完善本章节。	ca*****i@icloud.com	采纳	项目搬迁协议备案按照《市规划和自然资源局关于规范土地整备利益统筹项目补偿安置有关事项的通知》执行。
	186	关于政策落地执行层面。征求意见稿中只明确了土地整备利益统筹项目涉及的重点节点及对应的主要工作事项,在具体项目实施时,还需进一步细化。新的办法颁布后,建议各区针对新办法尽快研究出台配套的工	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	采纳	后续将开展相关研究。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		作规程，进一步明确项目从列入计划到安置房建设回迁过程中的主要流程与工作事项，特别是明确土地整备利益统筹实施方案审批前，意向市场主体是否可以以意向市场主体或其他身份提前参与到项目前期过程中。			
关于搬迁补偿及项目实施	187	建议明确利益统筹项目的市场主体包含前期服务商。建议增加一项规定：“允许和鼓励房地产行业企业、专业机构提前介入，为利益统筹项目提供测绘、评估、经济测算、技术咨询、统筹策划等方面的前期服务”。	深圳宏廓置地有限公司	解释	前期服务商按照区政府相关规定执行。
	188	建议明确前期服务商的选择方式。建议增加一项规定：“利益统筹范围内各方不动产权益人就前期服务商的选择方式达成一致意见的，可委托其中一方通过公共资源交易平台等渠道选择前期服务商；意向企业、机构通过公共资源交易平台等渠道提交策划方案、实施建议书等材料（包含利益统筹项目测绘、评估、经济测算、技术咨询、统筹策划等具体服务方向，以及组织实施、风险管控、工作保障、服务收费等基本内容与保障机制）；前期服务商选定后向不动产权益人进行为期 15 天的公示，公示无意见的签订前期服务合同”。	深圳宏廓置地有限公司	解释	前期服务商按照区政府相关规定执行。
	189	建议明确提前移交政府用地情形下土地清理、移交的责任方。建议明确：“提前移交政府的用地，不动产权益人自行搬迁的，还需自行完成土地的清理、移交入库；引入市场主体的，由市场主体完成土地的清理、移交入库”。	深圳宏廓置地有限公司	答复	土地清理、移交的责任在项目实施监管协议中予以明确
	190	建议对市场主体规范引导、高效监管。建议增加一项规定：“各区按照自行制订的利益统筹实施细则，规范引导市场主体的各项行为，并做好监管工作，为市场竞争的公平有序、项目的顺利高效实施、不动产权益人的必要保障”。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	各区政府作为土地整备的责任主体，负责对市场主体进行规范引导和监管。
	191	建议增加市场主体的退出机制。建议增加一项规定：“利益统筹实施过程中，市场主体自行主动退出的，需做好相关权利义务的顺利交接，并承担违约责任，对不动产权益人造成损失的，需依法赔偿；市场主体因违法、违规或违反合同其他约定，未按要求落实整改等原因丧失主体资格的，除承担赔偿责任外，主管部门可向其依法追究相关责任，避免给项目的后续管理及实施造成负担”。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	在办法第十八条已有表述。
	192	因政策调整或其他不可抗力等因素导致本项目无法实施需退出计划时，为保障各方利益，建议本办法编制专篇明确退出保障机制。	横岗街道办事处	采纳	在办法第十八条已有表述。
关于留用地出让	193	《办法》（征求意见稿）第十九条【留用地出让】第二款：“留用地在出让前，应先行完成土地入库相关手续。” 建议修改为：“留用地在签订土地使用权出让合同前，应完成土地入库相关手续。”或者“完成土地入库相关手续后，方可签订土地使用权出让合同。”	刘*春	采纳	已修改表述。
	194	由于《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）与 6 号文（《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》）规定的留用地只是确认给原农村集体经济组织继受单位的用地不同，留用地的受让主体扩大为不动产权益人或市场主体，但本办法未明确留用地的受让主体是否与项目实施方案中的搬迁主体一致？也未明确一个项目留用地的受让主体是否仅为一个？若允许多个留用地受让主体的话，各受让主体之间的权益如何分割？由谁来最终确定？前述问题建议在办法中明确以便于项目操作。	深圳市律师协会	答复	留用地的受让主体与利益统筹项目的搬迁主体一致。
	195	建议《办法》明确留用地批复申请时间节点，避免各区要求不一致情形。根据实操，龙岗区签完四方协议可申请留用地批复，光明区清拆进度达 80%后仍未拿到留用地批复，影响项目统筹推进。	深圳市房地产业协会	采纳	按照《土地整备项目审批工作规程》的相关规定执行。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	196	鉴于土地整备利益统筹项目范围较广、历时较长，为平衡各方利益，确保项目顺利实施，应允许项目在必要情况下可以分期实施，参考《关于做好土地整备地块验收和移交入库工作的通知》（深规土【2012】180号文），建议增加“土地整备利益统筹项目确需分期实施的，应在实施方案中说明并报经区政府批准，同时应优先在首期实施范围内落实项目单元规划独立占地的重大公共利益项目，且每期实施范围内土地移交率原则上不低于单元规划中移交用地所占单元范围用地的比例。”	43*****9@qq.com	采纳	土地整备利益统筹项目允许分期实施，具体内容在实施方案中予以明确。
	197	建议补充，“允许范围较大的土地整备利益统筹项目进行分期拆除、分地块移交入库，并分期出让留用地。”	华润置地深圳大区城市更新事业部；深圳市房地产业协会	采纳	土地整备利益统筹项目允许分期实施，具体内容在实施方案中予以明确。
	198	建议在《统筹办法》第二十条项目衔接规定中增加“本办法施行之日已经市政府审批通过的社区土地历史遗留问题、征地转地补偿涉及的返还用地个案，按照已审批通过的方案执行，未审批通过的可按本办法执行”内容。理由是：我市在解决征地遗留问题、探索土地整备政策过程中，先行先试解决了不少个案问题，这些个案已经通过了市政府的审批并在逐步实施中，如果相关利益方或权利主体有预期《统筹办法》实施后的收益大于原方案，必然会极力制造实施障碍推翻原方案，造成政府和相关权利主体多年的努力白费，市政府决策公信力丧失并增加各类资金、土地成本。此外，如果不理清政策适用范围，也不符合法律法规“不溯及既往”的基本原则。	sw****3@sohu.com	采纳	已经完成实施方案审批的项目按照已批准的实施方案执行，不适用本办法。
	199	《办法》施行之日起六个月内新纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目可选择新老政策参照执行，给项目审批增加难度，建议在后续正式文件中取消六个月新老政策重叠期或明确界定不同时期或类型项目参照的对应政策，便于后期区政府依法操作审批。	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	解释	考虑到新旧政策的衔接和项目的平稳过渡，从有利于行政相对人的角度，建议保留6个月的过渡期。
	200	第二十四条第一款、第二款，对于未完成项目实施方案审批的，以及本办法施行之日起六个月内新纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目，“项目主体可以选择按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》或者本办法执行。”	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
关于附则	201	建议补充，“本办法施行之日前已完成实施方案审批但未进行搬迁谈判、土地未出让的项目也可按照本办法执行。”	华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	已经完成实施方案审批的项目按照已批准的实施方案执行，不适用本办法。
	202	建议《办法》第十九条适用于土地整备项目所有未出让土地（包括实施方案已过审），均按照《办法》留用土地出让规定办理。考虑到实操痛点，此前留用地出让给村股份公司，村股份公司与企业签三方补充协议，存在两种形式，即成立合资公司或签订土地使用权出让合同补充协议（双抬头）。若成立合资公司，国央企的审计存在同股同权、共同投入等风险。若“双抬头”，则所有报批都要走一遍四会，包括股东代表大会、监事会，若按照此前政策推进，存在流程时间过长等问题，建议将土地整备项目所有未出让土地，均按照《办法》留用土地出让规定办理。	深圳市房地产业协会	答复	关于已审批实施方案项目的留用土地审批程序，后续将开展相关研究予以明确。
	203	对于其中提及《深圳市地价测算规则》涉及标定地价未覆盖区域应参照什么标准，如何测算，建议在后续正式文件中补充明确相关表述。	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	采纳	标定地价未覆盖的区域，按照《深圳市地价测算规则》测算地价。
	204	时间节点描述应当是“今天”或法条规范实施时点，除非另有明确规定，第26条第3款“在2007年6月30日前已签订征地补偿协议、且未完善土地使用权出让或划拨手续的土地”。“且”等字样似乎把未完善的时点确定在2007年6月30日，但依据推理，应当认为“迄今”乃是未完善手续的准确时点，条文表述应当重新组织。	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
	205	“市、区政府认定”不应是确定“由征地补偿实施方实施补偿的已征未完善出让手续用地”唯一证据、依据。历史遗留土地补偿、出让问题十分复杂，市、区政府及两者之部门、镇、街道、法院、仲裁机构，其他国家机关（含党的机关）均有可能在历史上作出认定，社会中“认定”加以规范和调整，符合实际，也符合立法（规范）本初之意。	深圳市律师协会	解释	涉及其他在历史上作出认定的由征地补偿实施方实施补偿的已征未完善出让手续用地，按照相关法律程序进行确认。
	206	为增加条款的可执行性，建议第二十六条及附件增加相关术语定义，包括“共有产权房”、第六条“土地整备核算相关标准”等。	li*****12@163.com; 深圳市律师协会	解析	将在相应文件中予以说明。
	207	以规范性文件甚或法规来规定“依法”义务与法律责任乃至刑事责任均为不妥，亦无实际意义。建议删除第22条“构成犯罪的，依法追究刑事责任”。	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。
	208	国家机关工作人员如非签约主体方，除了宣传解释土地整备利益共享有关政策外，不得直接或间接以间接方式参与介入市场主体间的商业性谈判。 不得以断水、断电、断路，破坏物业正常使用的环境、停办租赁合同、营业执照、经营许可证、停办装修、消防备案、环保审批等方式向被不动产权益人及不动产使用人（统称被搬迁人）施加压力，逼其搬迁。 不得以低于国家行政征收补偿标准强迫被搬迁人违背本人真实意愿签约搬迁。	戴*谋	采纳	土地整备利益统筹应当尊重不动产权益人意愿，采用合法、合规的方式实施搬迁。
	209	第二十二第二款删除“造成严重后果的”	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。
	210	建议删除第二十五条【动态修订】的全部内容。	深圳宏廓置地有限公司	解释	考虑到政策实施中需要结合项目实践情况不断完善政策参数，建议予以保留。
	211	建议在第二十四条【项目衔接】的末尾增加一款：“利益统筹项目实施方案按照本办法经区政府审批通过的，附表的动态修订以及本办法的有效期不影响实施方案中整备资金方案、权益容积率方案、留用土地方案、项目实施方式、土地整备单元规划等主要内容的继续执行”。	深圳宏廓置地有限公司	采纳	利益统筹项目已审批实施方案的按照批准的实施方案实施。
	212	第一条，“加大居住用地供应”后增加“实现土地房屋资源有效配置”	ya*****1@126.com	采纳	在起草说明中补充完善。
	213	关于第一条“推进存量低效用地盘活及国土空间提质增效”调整为“推进盘活存量低效用地及国土空间提质增效”。理由：与综改文件中表述保持一致	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。
	214	关于第二条，“未完善征（转）地补偿手续用地、已征未完善出让手续用地、国有已出让用地等存量低效用地”调整成“未完善征（转）地补偿手续用地、已征未完善出让手续用地及存量低效的国有已出让用地等用地”	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
	关于文字表达	215	建议将第二条第三款调整为第三条第二款	深圳市律师协会	答复
216		建议将征求意见稿第二十三条和第二十六条中的第四款即最后一段调整至第二条。 理由：第二十三条和第二十六条中的第四款即最后一段实际为适用范围的特别规定。	关*娜	解释	考虑到文件结构平衡，仍放在附则中说明。
217		建议将原农村集体经济组织继受单位“实际掌控用地”改为“实际使用用地”或“保留使用用地”。	华润置地深圳大区城市更新事业部	解释	该表述延续《深圳市土地整备利益统筹管理办法》的相关条款。
218		第六条第一款规定：“利益统筹项目补偿包括资金和留用土地两部分。”起草说明P4第（三）部分表明本办法改变了6号文“先核算留用地规模，再核算留用土地功能，最后计算留用土地规模的方法”，确定了“先核算留用土地规划容积，再确定留用土地容积率，最后计算留用土地规模的原则。”以促进不同土地整备项目的利益平衡。可见，“留用土地”不是首当其冲的问题，“留用土地规划容积”才具有首要而终极的意义。“土地面积”是平面思维，“规划容	深圳市律师协会	解释	使用留用土地的表述是便于条文理解。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		积”是立体思维，是建筑面积或空间的代名词。“土地面积”表述于 6 号文，其 6,7,8,9,10 均专注于“土地面积”，但“方法”、“原则”改变后的条文表述未能联动创新，殊为可惜。			
	219	第八条第四款调整为“已征未完善出让手续用地、未完善征（转）地补偿手续用地的土地面积按照项目实施范围内该类用地覆盖的土地整备规划建设用地面积核定。”	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
	220	第二十一条“应当按照土壤污染防治相关法律、法规开展治理工作”，取消顿号。	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。
	221	第九条调整为“配套容积为留用土地中依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求落实，的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施等的建筑面积。配套容积原则上建成后无偿移交政府，产权归政府所有，具体移交方式在土地出让合同中明确约定，相关政策另有规定的除外。”	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
	222	规范性文件既要有“原则”，又不能让“原则上”泛滥成灾。 第二条第二款中“原则上”不少于 15 年；第六条第三款“原则上”以居住区分主导功能；第十条“原则上”不超过权益容积率的 20%，第十一条第一款“原则上”不低于《深圳市城市规划标准与准则》密度分区与容积率。其实，“原则上”会造成太大弹性，也不符合规范性文件的规范性、统一性本旨，又容易造成政府及工作人员有机可乘，又可能造成利益攸关方争议与误会。此类文字弹性在实践中不具有实际适用具体情况之价值。并且，不表述弹性之“原则上”，足以在实际中不会造成不便。满足“以上”，“以下”等要求并不难，而无需缘木求鱼于“原则上”。	深圳市律师协会	采纳	部分表述已进行完善。
	223	第二条第二款修改为：“属于国有已出让用地的，已出让年限原则上不得少于 15 年，其中位于市级以上重大项目范围内或者市土地整备专项规划确定的产业空间整备区、综合功能整备区的可不受出让年期限限制。”	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
	224	第六条第四款建议修改为“留用土地原则上以居住为主导功能，补偿费用按照本办法核算。”	深圳市律师协会	解释	本款主要说明留用土地，与资金补偿无关。
	225	第 6 条第 3 款规定：“留用土地根据本办法核算，原则上以居住为主导功能”中“根据本办法核算”一句属应删除的梦呓，该字样有与无都是一个意思。实际上，本办法核算条款等均应是“根据”，不必重复“必须根据”。并且，该字样的模式定于任何一条均可。其中“留用土地”亦应相应修改为“留用土地规划容积”。	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
	226	最重要的规范并不宜在同一文件中重复。第 8 条第 6 款第一句为“权益容积原则上以居住为主导功能”，其本质内容在前述第 6 条第 3 款中已存在，不必再重复出现，该句删除无碍表达本意。第 10 条第 1 款中“共享容积原则上不超过权益容积的 20%，并优先安排居住用途”字样实质上重复前述第 6 条第 3 款末句。	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。
	227	“留用土地中规划住宅建筑面积应符合我市居住容积率上限的相关规定。”该处“居住容积率”宜表述为“居住建筑面积”	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。
	228	第十五条修改为“在本办法施行前利益统筹项目实施方案已审批通过但留用土地尚未落实的，以及原特区外村办学校依据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》处理但留用土地指标尚未落实的，留用土地指标可与新开展的利益统筹项目统筹处理。按照本款落实的，留用土地指标中合法用地部分按照附表 1 土地权益修正系数表核算，利益共享用地部分按照 100%核算，核算后根据两地现行住宅用途标定地价标定区域中标准宗地地价的比值折算，并按	深圳市律师协会	解释	与本办法意思一致。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		照容积率 3.2、商品住宅计入新开展的利益统筹项目的权益容积。”			
	229	“项目实施范围内包含多种建筑性质的，建筑性质修正系数按照加权平均进行计算。”从附表 2 备注 1 调整到备注 3。	深圳市律师协会	采纳	已修改相关表述。
	230	<p>建议统一“居住”、“住房”、“住宅”、“商品住房”等关键概念的表述。具体如下：</p> <p>(1) 指向土地用途的：第六条【补偿方式】第四款“留用土地根据本办法核算，原则上以居住为主导功能”中的“居住”，改为“留用土地根据本办法核算，原则上安排为居住用地，经充分论证确有必要安排一定比例工业或商业服务业功能的，不受本条限制”；第十一条【留用土地容积率】第三款“留用土地中规划住宅建筑面积应符合我市居住容积率上限的相关规定”中的“居住容积率上限”，改为“留用土地中规划住宅建筑面积应符合我市居住用地容积率上限的相关规定”。</p> <p>(2) 指向建筑功能的：第八条【权益容积】第七款“权益容积原则上以居住为主导功能，其中共有产权住房不低于权益容积中居住部分的 20%”中的两个“居住”，改为“权益容积原则上以住宅为主导功能，其中共有产权住房不低于权益容积中住宅部分的 20%”；第十条【共享容积】第二款“共享容积原则上不超过权益容积的 20%，并优先安排居住用途”中的“居住”，改为“共享容积原则上不超过权益容积的 20%，并优先安排住宅功能”。</p> <p>(3) 特指商品性住宅功能的：第十五条【落实其他项目留用土地指标的情形】第二款“并按照容积率 3.2、商品住宅计入新开展的利益统筹项目的权益容积”中的“商品住宅”，鉴于《征求意见稿》其他各处均按“商品住房”表述，改为“并按照容积率 3.2、商品住房计入新开展的利益统筹项目的权益容积”，使《征求意见稿》不再出现“商品住宅”字眼。</p> <p>(4) 另，可在《征求意见稿》第二十六条【术语定义】中补充表述：“本办法所称居住用地，包含《深圳市城市规划标准与准则》城市用地分类中 R 大类下的所有类型；本办法所称住宅，除规划明确的别墅建设指标外，在建设设计方面同样执行“9070”等要求。</p>	深圳宏廓置地有限公司	采纳	已修改相关表述。
	231	我司旗下华南物流园项目用地，为国有已出让产业用地，权属单一、区位条件好、整備潜力大，符合《办法》适用范围，契合深圳综合改革试点方案中“支持盘活利用存量工业用地”的改革方向。建议将华南物流园转型升级项目列为首批国有已出让用地土地整備利益统筹改革项目，并作为龙华区 2022 年土地整備利益统筹立项项目，纳为深圳市土地整備“综合功能整備区”，写入深圳 2022 年土地整備年度计划。我司将积极配合政府以最快速度推动项目实施，以最短时间让新政落地见效，切实让新政在全国发挥先行示范作用，努力为城市高质量可持续发展贡献更多国企力量。	深国际控股有限公司	答复	意见与本办法无关。
其他意见	232	<p>关于第十七条：</p> <p>对于有证物业的补偿原则是使不动产权益人生活水平有提高，长远生计有改善。</p> <p>对于建于 2008 年以前的历史遗留问题建筑物应按合法建筑、略高于国有土地建筑物补偿标准。集体土地上的物业补偿，参照并略高于国有土地物业补偿标准（说明：深圳早已全部城市化，根据最高院有关城中村拆迁补偿解释）。</p> <p>对于生产及经营性物业的置换不能给予一楼物业置换的，应按一楼建筑面积不低于 1.5 倍进行置换补偿。</p> <p>空地面积多于 500 平米的，应按空地面积不低于 1: 1 的比例置换同类型用途的建筑物业补偿。</p>	戴*谋	答复	搬迁补偿标准由搬迁补偿协议确定。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		<p>对于建于 2008 年以前的历史遗留铁片房，也应按不低于 1: 0.6 的标准进行物业置换补偿。</p> <p>对于不动产权益人物业置换补偿的原则为先确定好被拆迁人应得补偿置换面积，以同一地段、同等面积、同类型的物业的新房予以置换；或按可置换到的新房面积的市场价值折算成现金进行补偿。</p> <p>对不动产权益人的补偿置换面积应为除去公摊后的实际面积，所置换的物业应明确物业的具体位置、性质、使用率、楼层、免费的停车位数量、有无管理费等。</p> <p>对于二手物业的出售出租，业主的售价或租金一般约定俗称是指税后到手价，所以补偿金中或置换面积外还应包含交易所产生的税费及业主的个人所得税等。</p> <p>对于不动产使用人（如租户等）的搬迁，参照 XX 搬迁标准进行补偿。</p>			
	233	<p>涉嫌违反国务院有关规定。国务院《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》要求“尊重人民群众意愿”，要“以保留利用提升为主，严格控制大规模拆除”，规定“严格控制大规模拆除”，“不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。征求意见稿及以前的 6 号文件均违反了国务院通知规定。</p> <p>涉嫌违反广东省政府有关规定。《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》要求城市更新必须要重视民意、重视群众利益。但征求意见稿以及 6 号文件，均没有保障不动产权益人有自主选择是否参与“土地整备利益统筹项目”的权力，违反了广东省政府规定。</p> <p>反对任何形式的逼迁行为。6 号文件实施过程中，出现权益人物业被停办经营证照，被轮流综合执法骚扰等国家法律明文禁止的逼迫拆迁行为，相关权利人敢怒不敢言。</p> <p>有权不参加土地整备利益统筹项目。土地整备利益统筹项目不是国防或重大公共利益项目，不属于政府征收，《深圳市土地整备利益统筹办法》无权规定业主必须参与“利益统筹”项目。综上所述，“深圳土地整备利益统筹办法”不尊重群众意愿与利益，违反国务院及广东省有关城市更新的要求和规定，本人要求废止深规土规〔2018〕6 号文件，并停止发布新的《深圳市土地整备利益统筹办法》。</p>	江*，潘*云	答复	本办法第四条强调了实施土地整备利益统筹应当高度重视历史文化资源和古树名木保护，防止大拆大建。
	234	<p>该办法的法律依据不足，出台应当谨慎。2015 年深圳出台《土地整备利益统筹试点项目管理办法》（深规土〔2015〕721 号）。2018 年深圳出台《深圳土地整备利益统筹试点项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）。新的征求意见稿，第一条称：“为落实《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2023）》”，并未表述根据任何法律、法规、规章。6 号文中第一条表述：“根据相关法律、法规和我市整备相关规定，结合实际，制定本办法”，也仅为具文，并无实际且明确的依据。</p>	深圳市律师协会	解释	《综合改革试点》提出支持在土地管理制度上深化探索，支持盘活利用存量工业用地。进一步创新土地整备利益统筹政策，是我市落实综合改革试点要求，深化土地管理制度改革，实现存量用地空间资源的科学、精准、高效配置的必要要求。
	235	<p>制度设计应与《民法典》和谐一致。其第二条规定：“本办法适用于以未完善征（转）地补偿手续用地、已征未完善出让手续用地、国有已出让用地等存量低效用地为主要实施对象的土地整备利益统筹项目”。第三条规定：“利益统筹项目坚持以权益为核心，按照规划统筹、公益优先、利益共享、公平公正的原则，核算各类存量低效用地应补偿的权益容积，实现政府、不动产权益人、市场主体等多方共赢，推动各类存量低效用地盘活和集中连片土地整备。”两条前后一贯，前条明确三类用地中有两类已变成“私权”，后条授权“不动产权益人”之外，“政府”、“市场主体等多方”“统筹”，“公益优先”，“利益共享”，“公平公正”，“共赢”，</p>	深圳市律师协会	解释	本办法以权益为核心，契合了《民法典》对个人财产权利的保护要求。同时在政策设计中充分尊重土地和房屋财产权利，根据产权条件设计土地权益修正系数和建筑权益修正系数，体现对不动产权益人土地房产权利的尊重。

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		“盘活”，“整備”他人之私权“土地”实质是“共产”性侵权、弃权。 本办法的最大风险在于宪法、民法典对财产权的强化保护以及日益深广的法律意识、维权意识与追责机制，制度设计需进行重大调整、升级。本“办法”应当整容面世或缓出。			
	236	防控场景细节措施建议持续优化兼顾兼得应急预案，望各地区（国家）相关部门对公开方式建议能给予意见建议。	zy*****c@139.com	答复	意见与本办法无关。
	237	作为一名企业管理者，也是一名工业园区租户有几点意见，遇到工业园区拆迁，如何保障租户的利益： 1. 引起的企业损失如何处理，管理办法中没有细化也没有相关补偿标准，之前的 292 号文件还有标准，本次发布的办法反而没有了 2. 如果租户的租赁合同明确遇到政府拆迁不给予补偿这种坑，是否应该给与补偿。	颜*平	答复	企业损失和租赁合同补偿由土地整備利益统筹项目的搬迁主体确定和实施
	238	在深圳的土地整備拆迁中，普遍存在着损害实体企业租客、政府公信力和形象的行为。在过程中我们觉的是有以下一些原因所导致。 一、背后的原因 在搬迁过程中，往往是工业园区物业权益人，自行与企业租客谈判安排搬迁，如果安正常的补偿，物业权益人，最大须要将清空日前面 10 个月左右企业租客租金额，计提为搬迁补偿或成本。 但是，这些租金并没有完全被物业权益人所得，因为厂房租凭基本上经过 2 房东，租金收入相当部分被 2 房东分走了，权益人自然会抵制通过正常的谈判渠道并进行合理的搬迁补偿。 2 房东对于物业权益人是租客，但对于实体企业，也有房东的性质，建议在统筹办法中加入，在启动拆迁谈判时，如何厘清 2 房东的角色，和退出机制。 二、非法手段及防范 物业权益人往往通过以下途径逼迫企业租客就范，承受额外损失搬迁 1. 停水电或破坏厂房设施，阻碍企业的正常生产经营，建议除法令禁止停水电等非法行为外，须要条文中加入：在进入拆迁谈判后，引入物业监督管理机制，防止业主用隐性手段干扰企业正常经营。 2. 在办法中加入，监督和管理公权力的介入和烂用行为，加入监管机制，防止公权私用的行为。 社会的发展和进步，有一些经济成本是必然也是合理的，比城市建筑和形象提升更重要的是，法制和管理的完善。 祝愿我们的国家繁荣昌盛，也祝深圳作为改革的排头兵越办越好。	周*	答复	土地整備利益统筹应当尊重不动产权益人意愿，采用合法、合规的方式实施搬迁，同时也应对物业承租人的合法权益予以保障。
	239	建议在具体条款的表述中考虑出现情况特别复杂、可以适用多种政策的项目的可能性。建议增加一项规定：“在符合相关政策规定的前提下，鼓励利益统筹涉及的土地权利人或市场主体自由选择具体地块的实施方式。经区政府批准采取城市更新、产业提容等其他方式实施的地块，不再按本办法核算权益容积、配套容积和共享容积，其具体的操作和管理按对应的政策规定执行”。	深圳宏廓置地有限公司	答复	采取城市更新、产业提容等方式实施的不在本办法讨论范围。
	240	土地整備利益共享项目给不动产权益人的补偿应高于国家行政征收标准。不动产权益人可以选择现金补偿、物业置换、或现金补偿与物业置换结合的补偿方式。	戴*谋	解释	具体补偿方式在实施过程中予以明确。
	241	第十五条【落实其他项目留用土地指标的情形】，该条规定仅允许实施方案已审批通过的利益统筹项目和原特区外村办学校土地房产遗留问题两种情况与新开展的利益统筹项目统筹处理。	深圳宏廓置地有限公司	答复	非农指标、征地返还用地指标落地或调整的，按照我市征地历史遗留问题处理的相关政策

类别	序号	意见及建议	反馈单位或个人	采纳情况	备注
		建议明确：非农指标落地或调整，征地返还、留用地的落实，早期企业代征地的落实，政府承诺补偿用地的落实等土地历史遗留问题均可与新开展的利益统筹项目统筹处理。同时建议明确：各类土地历史遗留问题统筹处理的具体操作方式。			执行。
	242	<p>关于下一步《征求意见稿》起草工作的建议</p> <p>（一）建议加大征求意见的力度和广度，充分利用各类信息传播渠道，每一次修改后及时征求社会各方的意见。</p> <p>（二）建议就专项政策问题和技术问题组织专项研讨活动，听取业界各方政策专家、技术人员的意见，对具体问题进行深层分析论证。</p> <p>（三）建议汇总现实案例、假设各种复杂情形，对各类计算系数进行充分测试，尽可能地保障各类系数地设定合理、利益分配的公正均衡。</p> <p>（四）建议在《起草说明》中对比《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》、《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》等老政策，明确沿用了哪些内容，强调哪些内容进行了创新，以便加强公众对政策制订逻辑的理解，提高公众对《征求意见稿》的反应度。</p>	深圳宏廓置地有限公司	采纳	本办法按照《深圳市行政机关规范性文件管理规定》的要求征求职能部门、技术专家、社会公众等意见，在政策制定过程中也进行了大量案例分析和数据测算，并对新旧政策进行了全面比较。