**《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）**

**（送审稿）》听证报告**

为广泛听取社会各界公众的意见，提高政策制定的科学性、民主性、可执行性，保障人民群众的知情权、参与权、表达权和监督权，根据《广东省重大行政决策听证规定》、《深圳市行政听证办法》有关规定，按照《深圳市龙华区住房和建设局关于举行<深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）（送审稿）>听证会的公告》的安排，深圳市龙华区住房和建设局（以下简称龙华区住建局）于2019年11月22日下午在深圳市龙华区住房和建设局316会议室举行了《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》（送审稿）听证会。

参加听证会的人员分别有：主持人1名，部门陈述人1名，委托陈述人1名，记录员2名，听证参加人11名，共16名与会人员悉数到场。其中听证参加人具体包括法律界代表2人，相关行业代表5人，区街道办事处代表2人，群众代表2人，依据听证会公告中听证参加人的产生方式和原则，除群众代表通过报名遴选方式产生外，其他各界代表由区住房和建设局邀请，相关部门推荐产生。

会议共有四个议程，首先宣布听证事项、事由、听证参加人名单和听证会议纪律，解读《实施细则》并就其起草情况进行说明，就听证事项提出事实理由和法律依据，接着由听证代表依次对《实施细则》陈述意见或建议，提出事实、理由和依据，对听证事项进行质询，最后由听证主持人就本次听证会进行小结。现将听证情况报告如下：

一、听证会各方提出的主要问题与答复情况

（一）关于棚户区改造与城市更新的差异

有代表提出，棚户区改造与城市更新的差异除了实施主体不一样外，最大的不同在什么地方？优势在哪里？

回复情况：主要体现在实施模式上。棚户区改造以公共利益为目的，主要采取拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构及其相关单位为主负责实施。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，主要用作人才住房和保障性住房。而城市更新的模式是“政府引导、市场运作”，在所产生的住宅增量用于公共住房建设方面不如棚户区改造。

（二）关于棚户区改造项目的适用范围

1、《实施细则》第二条第一款中的老旧住宅区是否一般为市场商品房，第二款中的城中村、旧屋村是否一般为非市场商品房，这两类进行改造时，适用本细则有无区别？

答复情况：《实施细则》中的老旧住宅区主要指商品房住宅小区，但现状老旧住宅区也可能涉及过去分配的部分政策性住房和保障性住房。目前，棚户区改造政策还是以改造老旧住宅区为主，符合本细则第二条和第十九条相关规定的老旧住宅区，可依程序进行棚户区改造项目申报。而涉及政策性住房和保障性住房的房屋以及城中村、旧屋村如何改造由市相关主管部门予以明确。

2、《实施细则》第十九条明确了申报棚户区改造项目的老旧住宅小区条件。若同一小区内，仅有部分楼栋符合棚户区改造条件，其他的不符合，能否申报棚户区改造？

回复情况：全市其他区已出现类似的例子，市主管部门正牵头制定相关实施细则进行说明。

（三）关于棚户区改造项目的建筑面积核准

开展棚户区改造过程中，涉及无产权登记房屋及相邻小面积非住宅类建筑物的，如何核准建筑面积？

回复情况：相关要求将由市相关主管部门进行规定。

（四）关于棚户区改造项目的职责分工

街道办事处在棚户区改造中需要做哪些具体工作？实施主体该如何配合？

回复情况：按照职责分工，街道办事处的主要职责包括：宣传、贯彻市、区棚户区改造政策；建立街道级棚户区改造工作体制机制；依职权申报项目；受理权利主体的项目申报；组织实施主体开展项目前期工作；开展项目立项工作；组织实施主体开展项目信息核查，针对项目范围内涉及的历史遗留问题、权利人不明确等情形，组织权属公示及认定；组织开展项目搬迁安置补偿协议签约工作；处理项目涉及的信访维稳事项；落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的其它工作等。在街道办事处开展项目前期工作，进行项目信息核查，确定权利主体，编制项目搬迁安置补偿方案、社会稳定风险评估报告等方面，实施主体应配合街道办开展相关工作。以项目前期工作为例，调查辖区旧住宅区项目的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况，可委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能、配套设施或面临的地质灾害风险开展评估，征集权利主体的改造意愿以及编制项目可行性研究报告等都由实施主体来配合完成。

（五）关于棚户区改造项目的实施主体

棚户区改造项目的实施主体的确认方式有人才住房专营机构和通过招标等方式两种，区主管部门应当按照什么原则来确认？

答复情况：区主管部门在确定实施主体时，遵照《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》第一条第三款相关规定,“棚户区改造以公共利益为目的，主要通过拆旧建新的方式，由各区政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与”的原则执行。

（六）关于棚户区改造项目的申报条件与方式

1、怎样确定自己的房屋和小区满足棚户区改造的条件？

回复情况：一是从使用年限进行判断，房屋使用年限在20年以上，或使用年限虽不足20年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的。二是从有无安全隐患或设施配套是否齐全进行判断，即存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善。三是从小区规模进行判断，用地面积原则上不少于10000平方米。

2、有需要进行棚户区改造的旧住宅小区，但没有成立业主委员会，居民该如何申报项目？

回复情况：没有成立业主委员会的小区，由社区工作站组织进行初步改造意愿征集。完成初步改造意愿征集后，同意改造的权利主体占总数90%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积90%以上的，社区工作站可以向街道办事处申报棚户区改造项目。

（七）关于棚户区改造项目的专项规划

1、棚户区改造项目在编制专项规划的过程中，是否会考虑小区幼儿园、活动中心、小学、老年设施等公共配套设施和市政交通基础设施，标准是如何界定的？

回复情况：公共配套设施和市政交通基础设施在棚户区改造过程中会予以明确。《实施细则》第三十二条已明确：区主管部门组织项目实施主体，根据城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则、住房发展规划以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划。在专项规划中，对棚改项目的公共配套设施和市政交通基础设施需求予以充分预测，并配合规划，对其进行明确。

2、《实施细则》第三十九条中公布“项目专项规划”，涉及非住宅类宗地的是否鼓励进行法定图则的调整？调整方向为什么？因专项规划审查审批时间较长的，影响棚改项目签约推进的如何处理？

回复情况：市相关主管部门已经在研究，项目专项规划涉及非住宅类宗地的根据市相关主管部门出台相关规定实施。在项目实际操作中，项目实施主体在项目纳入计划后，即可开展专项规划的编制研究工作，同时可一并开展专项规划的报批、搬迁安置补偿协议的编写等工作，以推动项目实施，尽可能压缩棚户区改造工作时长。

（八）关于棚户区改造项目的信息核查

有代表提出，如何核准棚户区改造项目中无产权证明的房屋信息？

回复情况：《实施细则》第三十七条中提出，对于权利人不明确的房屋，通过公示的方式进行确定搬迁人，具体核查方式由市相关主管部门出台相关规定予以补充。

（九）关于棚户区改造项目的公共住房比例分配

棚户区改造项目中新建的住房用途全部为人才住房和保障性住房，人才住房和保障性住房的比例分配是否有限制？

答复情况：棚户区改造是深圳市建设筹集人才住房和保障性住房的重要渠道之一，也是破解我市建设筹集人才住房和保障性住房困难问题的有效途径。棚户区改造项目人才住房和保障性住房的比例分配由主管部门根据保障性安居工程的年度计划执行情况进行统筹考虑，根据实际需要进行具体分配。

（十）关于棚户区改造项目的推进实施

1、实施主体如何确保棚户区项目改造中的回迁安置工作顺利推进？

回复情况：从两方面进行保障棚户区改造回迁安置工作的顺利推进。一是在签订搬迁补偿安置协议前，实施主体应编制搬迁安置补偿方案，并征求权利主体意见，同时实施主体还应编写社会稳定风险评估报告。上述两份报告在获得市主管部门准予备案的意见后，项目实施主体要将搬迁安置补偿方案在官方网站、项目现场公示15个自然日。公示期满后，才同街道办事处和权利主体三方正式签订附生效条件的搬迁安置补偿协议。二是项目竣工验收备案后，实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织搬迁安置住房分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

2、在进行棚户区改造项目的社会稳定风险评估后，确定了项目社会稳定风险评估等级，如何确保棚户区改造项目的顺利推进和实施？

回复情况：一是建立一套统一的领导制度。将区棚户区改造工作指挥部（区指挥部）与区保障性安居工程建设指挥部进行合署办公，明确了区棚户区改造工作组织方式，有效地解决了区指挥部与区保障性安居工程建设指挥部、区城市更新领导小组之间在项目实施决策过程中的关系。二是建立一个贯穿项目实施全过程的监督管理机制。规定了相关主管部门从项目申报到项目竣工验收全过程的职责要求。在项目前期，主要涉及改造意愿征集和项目筛选申报，通过设立一定门槛，确保所申报的项目具备改造实施的基础，在一定程度上保障了后续工作的高效推进。在项目后期，特别是项目建设中，《实施细则》对建设工程方案设计核查、建设工程规划许可、建设工程施工许可、建设工程规划验收以及竣工验收备案都提出了具体要求。

二、听证会各方提出的主要建议与采纳情况

1、有代表提出，第十九条第一款明确了《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的老旧住宅区是申报棚户区改造项目的条件之一，但未明确地质灾害等安全隐患可进行申报棚户区改造的等级或标准，建议予以明确。

采纳情况：此项进行解释，《实施细则》第二十一条明确了项目的棚户区性质评估界定，街道办事处可以委托具有相应资质的机构，对其住房质量、消防、使用功能、配套设施或面临的地质灾害风险开展评估，由相关评估报告对项目进行棚户区性质界定。

2、有代表提出，第二十条第一款“项目申报包括权利主体申报和街道办事处依职权申报两种方式”，根据第十六条街道办事处职责，街道办事处受理权利主体的项目申报，也即是棚户区改造项目一是权利主体街道办申报受理通过后再由街道办向上申报，二是街道办依职权申报。建议此项改成“项目申报包括街道办事处依权利主体申请进行申报和依职权进行申报两种方式”

采纳情况：此项进行解释，《实施细则》第二十条第二款已明确，权利主体申报棚户区改造项目的，达到条件后，由业主委员会或社区工作站向街道办事处申报棚户区改造项目。因此，保留第一款表述。

3、有代表提出，第二十七条中规定在发布意愿征集公告时同时公布项目搬迁安置补偿标准等材料，是否过早。如果项目未通过意愿征集的最低同意率要求，势必会因此浪费大量的人力、物力资源，建议在发布项目签约通告时公布项目的搬迁安置补偿标准。

采纳情况：此项进行解释，《实施细则》第二十七条中规定在发布意愿征集公告时，同时公布的是《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》第一条第二款规定的搬迁安置补偿标准。具体的搬迁安置补偿协议将在后续工作中编写。

深圳市龙华区住房和建设局

2019年11月27日