

《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则（征求意见稿）》的起草说明

一、起草背景

《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》（深龙更新整备规〔2020〕1号）（以下简称“《实施细则》”）是我局2020年1月2日印发、1月10日施行的规范性文件，目前已到期。《实施细则》的出台，落实了市政府上位政策的相关要求，规范了旧住宅区更新公开选择市场主体的相关活动，推进了旧住宅区更新稳步有序实施，促进了旧住宅更新相关活动提质增效开展，形成了良好的社会效果和示范效应。为继续发扬政策价值，我局按照《广东省行政规范性文件管理规定》第三十八条及《深圳市人民政府办公厅关于加强行政规范性文件管理的实施意见》第十三条，对《实施细则》开展制定工作。

二、主要内容

1. 《实施细则》第一条新增《深圳经济特区城市更新条例》作为上位法依据。

原因：《深圳经济特区城市更新条例》出台后，其第三十二条对旧住宅区市场主体的选择提出了新的要求。

2. 将原《实施细则》第七条第二款、第八条第二款整合后重新表述，形成《实施细则》第八条：“旧住宅区物业管理区域未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的，由区

住房和城乡建设部门会同街道办事处，征求该区域业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会负责召集需要业主共同决定事项的会议，并代行本实施细则规定的业主大会和业主委员会职责。”

原因：表述更为精准、规范、简洁，同时也更符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的规定。《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定：“未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅物业管理区域，可以由区住房和城乡建设部门会同街道办事处，征求该区域业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会负责召集需要业主共同决定事项的会议，并代行本条例规定的选聘、续聘、解聘物业服务企业，筹集、管理和使用物业专项维修资金，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷等业主大会和业主委员会职责……”

3. 将原《实施细则》第二条、第十二条、第十三条整合形成《实施细则》第十条：“本实施细则适用于深圳市龙岗区行政区域内已列入城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动。本实施细则所称的旧住宅区拆除重建类城市更新项目既包括成片旧住宅区形成的拆除重建类城市更新项目，也包括零散旧住宅区与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂、但零散旧住宅区所在地块的总面积超过6000平方米或占拆除范围用地面积的比例超过三分之一的拆除重建类

城市更新项目。对于零散旧住宅区与其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）混杂、但零散旧住宅区所在地块的总面积超过 6000 平方米或占拆除范围用地面积的比例超过三分之一的拆除重建类城市更新项目，应按照本实施细则的规定组织制定旧住宅区部分的项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案并公开选择市场主体。”

原因：对本实施细则所称的旧住宅区拆除重建类城市更新项目的含义进行了明确，明确了实施细则的适用范围。

4. 将原《实施细则》第二十四条（现第二十三条）“经占旧住宅区建筑物总面积 90%以上且占总数量 90%以上的业主同意”修订为“经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意”。

原因：根据《深圳经济特区城市更新条例》第三十二条的规定：“属于旧住宅区城市更新项目的，区人民政府应当在城市更新单元规划批准后，组织制定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意……”

5. 原《实施细则》第二十九条（现第二十八条）第（五）款修改为“……业主大会会议应当有旧住宅区物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。”第（六）款修改为“取得旧住宅区物业管理区域内参与表决专有部分面积四分之三以

上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意的参选主体为项目拟中选的市场主体”。

原因：与《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的内容相一致。《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定：“……业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意……”。

6. 删除原《实施细则》第三十条（现第二十九条）第（八）款“于发布中标公告后 7 日内”的表述。

原因：有助于优化招标流程。

7. 原《实施细则》第三十五条增加“参选主体提供虚假材料的、参选主体之间恶意串通的、存在邀请公告、招标公告、竞争性磋商公告或法律法规规章规定的不予退还交易保证金的其他情形的，交易保证金不予退还。”

原因：交易程序终止或参选主体未被选定为市场主体可能存在客观原因或参选主体自身原因，此次修订补充因参选主体自身原因导致上述情形的处理方式。

8. 《实施细则》将竞争性谈判修订为竞争性磋商。

原因：竞争性谈判不宜适用综合评分法。

9. 进行其他表述、用词的修改。

原因：修订后表述更加规范。