

# 《罗湖区既有非住房房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》听证笔录

事由：《罗湖区既有非住房房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》

主持听证机关：深圳市罗湖区住房和建设局

听证时间：2023年6月14日上午10:00

听证地点：深圳市罗湖区万达丰大厦8楼大会议室

听证方式：公开 不公开

听证人：杨长凡（深圳市罗湖区住房和建设局）

刘畅（深圳市罗湖区规划土地监察局）

蒋洪涛（深圳市罗湖区水务局）

其中，杨长凡为听证主持人（首席听证人）

书记员：苏安卉

听证陈述人：史英语

听证参加人：

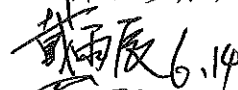
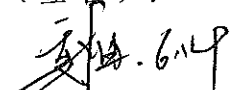
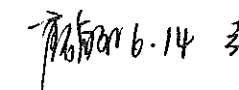
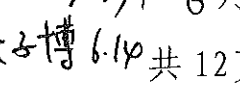
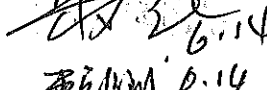
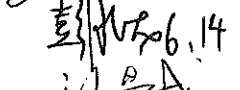
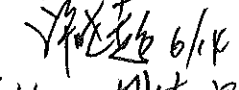
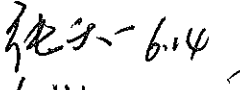
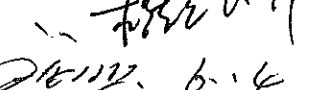
- 程东辉（深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心）
- 姚志宏（黄贝街道办事处）
- 刘嘉成（翠竹街道办事处）
- 柴文化（东门街道办事处）
- 廖敏丽（桂园街道办事处）

听证陈述人（签名）： 14/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）：

2023年6月14日

 14/6

 6.14  6.14  6.14  6.14 共12页 第1页  
 6.14  6.14  6.14  6.14  6.14

6. 魏冉（南湖街道办事处）
7. 庞正兵（笋岗街道办事处）
8. 戴雨辰（东湖街道办事处）
9. 张子博（莲塘街道办事处）
10. 赖厚斌（东晓街道办事处）
11. 彭兆龙（清水河街道办事处）
12. 张天一（深圳市万科发展有限公司）
13. 许晓超（深圳市壹陆零居家服务有限公司）。

听证主持人：关于《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》的听证会马上开始，请听证陈述人、听证参加人就座，现宣读听证纪律。

听证主持人：《听证会纪律》一、保持会场清静，自觉关闭通讯工具或设为振动。会议开始后，请不要在场内接听电话和四处走动，未经批准不得录音、录像和拍照。二、发言和提问、有关陈述、质证和辩论的顺序必须服从听证主持人的安排，未经听证主持人允许不得随意发言、提问。三、听证参加人员的陈述、申辩、回答听证会的询问及所提供的证据必须实事求是，有意歪曲事实和提供伪证的应负法律责任。四、听证参加人员的发言应文明礼貌，不得以污秽语言伤害他人。五、听证参加人出席听证会，就听证事项发表意见、阐明理由。六、不发表与会议主题无关的言论，听证会参加人应当审阅涉及本人

听证陈述人（签名）：魏冉 4/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）： 2023年6月14日

戴雨辰 6.14 魏冉 6.14 赖厚斌 6.14 张子博 6.14 共12页 第2页  
 彭兆龙 6.14 许晓超 6.14 张天一 6.14 戴雨辰 6.14  
 赖厚斌 6.14 魏冉 6.14 魏冉 6.14

的听证笔录并签字，并有权对自己的意见进行修改和补充。七、旁听人员不得参与听证的质证和辩论，应当在会场保持安静，不得有妨碍会场秩序的行为。宣读完毕。

听证主持人：听证会准备就绪，听证会正式开始。

各位听证会参加人员，大家上午好！为了切实保障人民群众的参与权和监督权，广泛听取意见，提高重大行政决策的科学性，根据《重大行政决策程序暂行条例》《广东省重大行政决策听证规定》《深圳市行政听证办法》等法律法规相关规定，深圳市罗湖区住房和建设局决定就《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则（征求意见稿）》组织进行听证会，并已按程序分别于2023年5月10日、5月23日、6月1日发布听证会公告、听证会参加人员名单等相关公告。

听证主持人：下面向听证组陈述到会人员情况。今天参加听证的听证陈述人为深圳市罗湖区住房和建设局住房保障科史英语；听证参加人共13人，分别为程东辉（深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心）、姚志宏（黄贝街道办事处）、刘嘉成（翠竹街道办事处）、柴文化（东门街道办事处）、廖敏丽（桂园街道办事处）、魏冉（南湖街道办事处）、庞正兵（笋岗街道办事处）、戴雨辰（东湖街道办事处）、张子博（莲塘街道办事处）、赖厚斌（东晓街道办事处）、彭兆龙（清水河街道办事处）、张天一（深圳市万科发展有限公司）、

听证陈述人（签名）：史英语 14/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）：戴雨辰 6.14 姚志宏 6.14 廖敏丽 6.14 张子博 6.14 魏冉 6.14 庞正兵 6.14 戴雨辰 6.14 张子博 6.14 赖厚斌 6.14 彭兆龙 6.14 张天一 6.14 2023年6月14日

戴雨辰 6.14 姚志宏 6.14 廖敏丽 6.14 张子博 6.14 魏冉 6.14 庞正兵 6.14 戴雨辰 6.14 张子博 6.14 赖厚斌 6.14 彭兆龙 6.14 张天一 6.14

许晓超（深圳市壹陆零居家服务有限公司）。本次听证会应到 18 人，深圳市罗湖区住房和建设局按照《广东省重大行政决策听证规定》第二十一条等相关规定向听证会相关人员送达的听证通知书，实到 18 人，符合相关法律法规规定，本次听证会可以如期举行。

听证主持人：本次听证会由杨长凡（深圳市罗湖区住房和建设局）、刘畅（深圳市罗湖区规划土地监察局）、蒋洪涛（深圳市罗湖区水务局）组成听证组，杨长凡担任首席听证人并主持听证会，由深圳市罗湖区住房和建设局苏安卉担任书记员。

听证主持人：下面宣读听证参加人员的权利与义务。

一、听证组职责：

- （一）主持听证活动，维持听证秩序，制止违反听证纪律的行为；
- （二）依法决定终止或者延期听证；
- （三）要求听证参加人提供或者补充证据；
- （四）询问听证参加人。

二、其他参加听证会人员（听证陈述人、听证参加人）享有以下权利：

- （一）有申请参加听证，查阅与听证事项有关的资料的权利；
- （二）有自行或者委托代理人参加听证的权利；
- （三）有在听证会上发言，要求回答有关问题的权利；
- （四）有对自己的观点提交相关证据的权利；

听证陈述人（签名）：许晓超 18/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）： 2023年6月14日

戴雨辰 6.14 王... 6.14 杨... 6.14 张子博 6.14 共 12 页 第 4 页  
... 6.14 ... 6.14 ... 6.14 ... 6.14 ... 6.14 ... 6.14

(五) 有对听证主持人和听证员、书记员申请回避的权利;

三、其他参加听证会的人员(听证陈述人、听证参加人)应当履行下列义务:

(一) 有按时提交相关材料、准时参加听证会的义务;

(二) 有听从听证会组织人员指挥的义务;

(三) 有遵守听证会纪律, 维护会议秩序的义务;

(四) 有保证举证真实性的义务;

(五) 遵守法律法规的义务。

听证主持人: 听证陈述人和参加人如果认为本次听证会的听证人、书记员是听证事项承办人的近亲属, 是听证陈述人或听证陈述人代理人的近亲属, 与听证事项处理结果有直接利害关系, 与听证事项有其他关系可能影响公正听证的, 可以申请回避, 并应说明理由。

听证主持人: 请问听证陈述人是否申请回避?

听证陈述人: 不申请。

听证主持人: 请问听证参加人是否申请听证员、书记员回避?

听证参加人: 不申请。

听证主持人: 接下来我们首先请听证陈述人对《罗湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则(征求意见稿)》的背景及依据、主要内容进行简要说明。

听证陈述人: 区住房建设局自2023年2月底正式启动制定《罗

听证陈述人(签名): 史文 14/6 2023年6月14日

听证参加人(签名): 2023年6月14日

戴雨辰 6.14 李强 6.14 陈伟明 6.14 张子博 6.14 共12页 第5页  
李强 6.14 刘永成 6.14 李强 6.14 张子博 6.14 李强 6.14  
李强 6.14 刘永成 6.14 李强 6.14 李强 6.14

史文  
14/6

湖区既有非居住房屋改建保障性租赁住房实施细则》相关的项目申报等前期工作，并于2023年3月被列入罗湖区人民政府2023年度重大行政决策事项目录和听证事项目录，经过组织起草、公开征求意见、部门征求意见等环节，最终形成《实施细则》的征求意见稿。

下面将从《实施细则》制定的背景及必要性、法律依据和主要内容三个方面进行重点说明。

### 一、《实施细则》制定的背景及必要性

2022年3月28日，深圳市人民政府办公厅印发的《〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》提出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，突出住房的民生属性，切实增加保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人的住房需求。同时，深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局于2022年12月9日联合印发的《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）》对既有非居住房屋改建保障性租赁住房工作要求进行明确规定，并提出各区可结合本区实际情况，制定实施细则。因此，我区亟待制定非居改保工作实施细则，将辖区内现存的空置、低效利用的商办用房等非居住房屋改建为保障性租赁住房，盘活空置、低效利用的非居住类房屋，以推进非居改保工作的落地实施。

### 二、制定主要依据

1. 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》；
2. 《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施

听证陈述人（签名）：史江 14/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）： 2023年6月14日

封雨辰 6.14 李华 6.14 陈超 6.14 张子博 6.14 共12页 第6页  
王超 6.14 李超 6.14 张超 6.14 程超 6.14  
李超 6.14 刘超 6.14 赵超 6.14 程超 6.14

意见》；

3. 《深圳市人民政府办公厅印发<关于加快发展保障性租赁住房的实施意见>的通知》；

4. 《深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于印发<关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（试行）>的通知》。

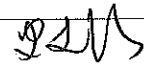
### 三、《实施细则》主要内容及相关说明

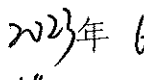
《实施细则》围绕非居改保的改建原则、细化相关内容的总体思路，重点对非居改保的职责分工、改建条件、改建流程、项目续期和退出、监管责任等方面作出规定。《实施细则》共七章四十五条，分为总则、职责分工、改建条件、改建流程、项目续期和退出、监督管理及附则。主要包括：

#### （一）明确改建原则及改建房源范围

《实施细则》明确以下三个原则：一是科学统筹原则，根据辖区经济发展方向，科学统筹居住需求与产业发展需求，严谨开展非居改保工作，实现住房发展与区域经济发展相协调；二是注重效率原则，区相关部门开展非居改保相关工作应注重效率，精简项目审批事项和环节，创新工作推动模式，构建快速审批流程；三是协同联动原则，充分发挥区各相关部门职能作用，各方协同联动开展项目认定、实施、监督管理等工作。

《实施细则》规定了可以实施改建和不得实施改建的房源范围，如闲置和低效利用的商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、

听证陈述人（签名）：  14/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）：  2023年6月14日

共 12 页 第 7 页

戴雨辰 6.14 李田 6.14 陈海 6.14 张子博 6.14  
 李田 6.14 李田 6.14 李田 6.14 李田 6.14  
 李田 6.14 李田 6.14 李田 6.14 李田 6.14

14/6

仓储、科研教育等既有非住房屋可以改建；而已被纳入城市更新单元计划、棚户区改造计划、土地整备计划和房屋征收计划或其他不符合国家和本市有关规定的非住房屋不得实施改建。

### (二) 理顺职责分工

《实施细则》明确了区保障性住房工作领导小组为非居改保工作的领导机构，统筹协调非居改保工作；区住建局负责全区保障性租赁住房的政策制定、监督管理工作；区建住中心负责办理除政策制定外的其他事务性工作，如改建项目受理、审核、监督管理、指导申请主体开展改建项目申请、改建等具体工作；区财政部门负责改建项目相关资金保障；其他相关部门根据各自职责开展项目审核、监督管理等工作。

### (三) 明确改建条件

《实施细则》第三章专章详细规定了非居改保项目的改建条件，包括改建项目的申请主体、项目规模、项目选址、改建项目配套设施和申请材料等具体要求，进一步明确了改建项目的事前准入条件。

### (四) 细化改建流程

为进一步贯彻落实《通知》，发挥市场主体在非居改保活动中的积极作用，《实施细则》针对拟改建项目制定了详细的改建流程，主要包括改建项目的申请、项目受理、材料分送、专题会议联审、区领导小组初审、市领导小组复审及复审认定结果的处理、项目认定书有

听证陈述人（签名）：史文 10/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）： 2023年6月14日

戴雨辰 6.14 张博 6.14 张子博 6.14 共 12 页 第 8 页  
张天 6.14 张天- 6.14  
张天 6.14 张天 6.14  
张天 6.14 张天 6.14



效期限及信息的抄送和录入、组织实施、项目的竣工联合验收，提供了具体的操作指引，以便于改建项目的顺利开展和实施。

(五) 明确项目续期和退出要求

《实施细则》第五章对改建项目续期申请和退出事项做出了相应规定，如改建项目申请续期的应当在期满前三个月内向区主管部门提出续期申请；项目注销或退出的，应当提交相关申请材料并将房屋恢复原用途使用并对外公布项目退出的信息等内容。

(六) 强化监管责任

《实施细则》第六章明确规定了改建项目的监督管理，主要是关于改建项目的投入使用管理、租赁期限、落实安全监管责任及定期检查和针对违法违规改建项目进行相应的处罚等，目的在于加强对改建项目事前、事中及事后全过程的监管，确保改建项目安全落地实施、运行，为辖区保障性租赁住房建设筹集增添动力。

(七) 其他内容

附则部分规定了《实施细则》的解释权和试行期限。

发言完毕。

听证主持人：请问听证参加人是否有另行提出的决策草案建议及内容、依据和理由？

听证陈述人：没有。

听证参加人：没有。

听证陈述人（签名）：李王 19/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）：李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 张子博 6.14 2023年6月14日

李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 张子博 6.14  
李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 张子博 6.14  
李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 张子博 6.14  
李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 李雨辰 6.14 张子博 6.14

6

听证主持人：请听证参加人依次发言，对《实施细则（征求意见稿）》发表相关意见及建议。

听证参加人程东辉：无意见。

听证参加人姚志宏：无意见。

听证参加人刘嘉成：无意见。

听证参加人柴文化：无意见。

听证参加人廖敏丽：无意见。

听证参加人魏冉：无意见。

听证参加人庞正兵：无意见。

听证参加人戴雨辰：无意见。

听证参加人张子博：无意见。

听证参加人赖厚斌：无意见。

听证参加人彭兆龙：无意见。

听证参加人张天一：无意见。

听证参加人许晓超：无意见。

听证主持人：大家都无意见，本次《实施细则》相对完善。

听证主持人：现在请听证陈述人和听证参加人就听证事项的主要事实和观点进行质询和辩论。首先就听证参加人对听证陈述人刚才的陈述和回应进行质询。

听证参加人：没有。

听证陈述人（签名）：张天一 18/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）： 2023年6月14日

戴雨辰 6.14 魏冉 6.14 廖敏丽 6.14 张子博 6.14  
程东辉 6.14 姚志宏 6.14 刘嘉成 6.14 张天一 6.14  
柴文化 6.14 庞正兵 6.14 戴雨辰 6.14  
魏冉 6.14 廖敏丽 6.14 张子博 6.14  
赖厚斌 6.14 彭兆龙 6.14 张天一 6.14  
许晓超 6.14

听证主持人：请听证陈述人就听证参加人刚才的质询进行回应和答复。

听证陈述人：没有。

听证主持人：请问听证参加人有无相应的证据材料要提供的？

听证参加人：没有。

听证主持人：请问听证陈述人有无相应的证据材料要提供的？

听证陈述人：没有。

听证主持人：请问听证参加人有无其他意见？

听证参加人：没有。

听证主持人：请部门陈述人作最后陈述。

听证陈述人：《实施细则》的出台，一方面可以积极引导和规范罗湖区既有非住房屋改建保障性租赁住房行为，拓宽保障性住房建设筹集渠道。另一方面有利于提高市场主体参与保障性租赁住房筹集的积极性，加大保障性租赁住房的供给，努力帮助解决新市民、青年人等群体的住房需求。《实施细则》在制定过程中，我们陆续收到了相关单位和个人的意见和建议，并对其进行采纳或解释。下一步，我们将继续按照重大行政决策和规范性文件制定的程序，全力推进下一步的工作，以确保推动《实施细则》尽快出台。

听证主持人：请听证参加人作最后陈述。

听证参加人：没有其他新的意见建议。

听证陈述人（签名）：张子博 19/6 2023年6月14日

听证参加人（签名）：张子博 2023年6月14日

林雨辰 6.14  
张子博 6.14  
张子博 6.14


张子博 6.14  
张子博 6.14  
张子博 6.14

张子博 6.14  
张子博 6.14  
张子博 6.14

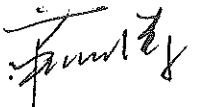
张子博 6.14  
张子博 6.14  
张子博 6.14

张子博 6.14  
张子博 6.14  
张子博 6.14

听证主持人：听证会到此结束，请听证会参加人员阅读听证笔录并签名。

听证主持人： 

日期：2023.6.14

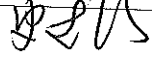
听证员：   
2023.6.14

刘畅 2023.6.14

日期：2023.6.14

书记员： 苏宇卉

日期：2023.6.14

听证陈述人（签名）：  14/6

2023年6月14日


听证参加人（签名）：

2023年6月14日

 6.14  6.14 张子博 6.14

共12页 第12页

 6.14  6.14 彭永刚 6.14

 6/14  6.14

张子博 6.14 李进华 6.14 刘成 6.14

 6-14.  6.14