

深圳市龙岗区棚户区改造实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【制定依据】

为加快推进龙岗区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号，以下简称《实施办法》）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号，以下简称《实施意见》）等文件的有关规定，结合辖区实际情况，制定本实施细则。

第二条【适用范围】

龙岗区行政区域范围内，符合《实施意见》规定条件的老旧住宅区，可纳入本实施细则的适用范围。

占地面积小于 10000 平方米的老旧住宅区,不具备纳入城市更新项目条件的,可以纳入棚户区改造适用范围。

符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办[2016]38号)第六条规定,无法独立进行改造的零散旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。

第三条【基本原则】

龙岗区棚户区改造工作遵循以下原则:

(一) 政府主导,公益为主

棚户区改造以公共利益为目的,由区政府主导,以人才住房专营机构和国有企业为主,其他企业可以参与。

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,住宅部分除用于搬迁安置住房外,应全部用作人才住房和保障性住房,以租为主,租售并举,人才住房由人才住房专营机构运营管理,保障性住房由区保障性住房专营机构运营管理。

棚户区改造项目建设的才住房,可由人才住房专营机构持有或回购;项目建设的保障性住房可由区政府持有或回购,产权登记在区政府或区政府授权单位名下。

(二) 统筹规划,有序推进

政府依据城市总体规划、土地利用总体规划和保障性住房建设规划，制定全区棚户区改造近期规划和年度实施计划；依据棚户区改造申报条件和实际情况筛选项目，安排项目实施次序，统筹谋划，稳步推进。

（三）以人为本，依法实施

棚户区改造以改善人居环境，消除安全隐患，完善城市功能为目标，尊重权利主体意愿，依法依规组织实施。

第四条 【职能部门】

区棚户区改造工作领导小组（下称“区领导小组”）是区棚户区改造工作的领导机构，负责统筹协调全区棚户区改造工作。区领导小组办公室设在区住房建设局，负责区领导小组日常事务。

区住房建设局是全区棚户区改造的主管部门，负责全区棚户区改造的具体实施和管理工作。

各街道办事处按照属地原则，就辖区范围内的棚户区改造项目开展前期组织、协调及维稳工作。

第二章 职责分工

第五条 【成员单位及工作制度】

区领导小组由区委书记、区长任双组长，区政府常务副区长任常务副组长，分管城市更新和住建工作的区领导任副组长。成员单位包括区法制办、区维稳办、区信访局、区发改局、区经济促进局、区教育局、区民政局、区司法局、区财政局、区住房城乡建设局、区文体旅游局、区卫生计生局、区环保水务局、区城管局、区集资办、区城市更新局、区规划土地监察局、区建筑工务局、区土地整备中心、区重点区域署、区保障房公司、龙岗公安分局、龙岗交通运输局、龙岗规划国土管理局、龙岗市场监管分局、市不动产登记中心龙岗所和布吉所、龙岗供电局、龙岗人才安居公司、各街道办。区领导小组成员单位可根据实际情况调整。

区领导小组实行例会制度，会议根据工作需要不定期召开，由组长主持，如有特殊情况也可委托常务副组长或副组长代为主持召开，其他分管区领导根据工作需要参加会议，参会单位为与审议议题相关的成员单位。

第六条 【区领导小组】

- (一) 审议《龙岗区棚户区改造建设规划》；
- (二) 审议棚户区改造年度计划、实施方案、概念规划和专项规划，审定项目建设用地及土地出让事宜；
- (三) 审定搬迁安置补偿方案和搬迁安置补偿协议；
- (四) 审议棚改项目房屋征收和查违事宜；

(五) 审定项目终止事宜;

(六) 审定区棚户区改造相关的规范性文件;

(七) 研究并解决棚户区改造项目重大疑难问题。

第七条【区住房建设局】

(一) 编制《龙岗区棚户区改造建设规划》;

(二) 起草区棚户区改造规范性文件及其配套文件;

(三) 组织编制棚户区改造项目实施方案;

(四) 受理、审查棚户区改造项目申报、棚户区改造年度计划申请、项目终止的申请;

(五) 审查棚户区改造项目搬迁安置补偿方案和搬迁安置补偿协议;

(六) 核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性房屋信息;

(七) 核发项目实施主体确认文件, 签订项目监管协议;

(八) 对棚户区改造项目拆除工程进行备案, 监督施工过程, 对拆除情况进行确认;

(九) 办理建设工程招投标备案、施工许可;

(十) 开展建设工程质量安全监管, 办理竣工验收备案;

(十一) 接收配建的保障性住房、分配配建的人才住房和保障性住房等职能范围事项。

第八条【区城市更新局】

(一) 审查项目概念规划和专项规划, 并报区领导小组审议;

(二)负责项目建设用地报批，核发建设用地方案图和建设用地规划许可证，签订土地使用权出让合同；

(三)负责核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收及其他规划管理工作。

第九条【区发展改革局】

(一)按规定办理区政府投资的棚户区改造项目的可行性研究报告、概算及纳入年度投资项目计划审批；

(二)按规定办理社会投资的棚户区改造项目的核准、备案。

第十条【区教育局】

(一)负责对棚户区改造项目片区学位情况进行核查，在专项规划阶段对规划配套教育设施提出意见；

(二)负责对棚户区改造项目权利主体、住户、人才住房和保障性住房住户的子女入学、学位等进行统筹协调与安排；

(三)协助相关部门做好棚户区改造项目内学位相关维稳工作。

第十一条【区财政局】

做好棚改前期工作经费保障，并根据发改部门下达的项目投资计划，按基本建设程序做好资金保障工作。

第十二条【区规划土地监察局】

负责对棚户区改造项目范围内涉及的违法建筑依法依规开

展查处工作，依程序实施行政处罚。

第十三条 【区土地整备中心】

- (一) 将棚户区改造项目申报纳入市房屋征收年度计划；
- (二) 根据公共利益的需要，依法实施房屋征收工作。

第十四条 【市规划国土委龙岗管理局】

依申请负责将棚户区改造项目纳入近期建设规划年度实施计划、年度城市建设与土地利用实施计划。

第十五条 【区物业管理中心】

- (一) 对棚户区改造项目的政府公共服务设施规划配建指标及图纸进行审核，提出相关配建意见；
- (二) 按照相关规定对棚户区改造项目配建的政府公共服务设施进行统一接收和管理。

第十六条 【街道办事处】

- (一) 宣传、贯彻棚户区改造政策；
- (二) 调查辖区旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；
- (三) 组织开展土地与建筑物信息、住房产权核查，房屋质量、周边公共配套设施等综合情况调查及测绘、评估等工作；
- (四) 委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能

或配套设施或地质灾害开展评估；

（五）发布棚户区改造意愿征集公告，开展意愿征集工作；

（六）申请将项目纳入棚户区改造年度计划；

（七）编制棚户区改造项目概念规划、搬迁安置补偿方案；

（八）委托专业机构开展项目社会稳定风险评估；

（九）组织开展搬迁补偿协商工作，签订搬迁安置补偿协议；

（十）项目启动行政征收的，受区土地整备中心委托，作为房屋征收实施单位开展征收补偿具体工作；

（十一）负责棚户区改造项目信访维稳工作。

街道办事处根据工作需要，按照政府采购或招投标相关规定，可引入专业机构协助开展上述相关工作。

第十七条【项目实施主体】

（一）编制棚户区改造项目专项规划；

（二）进行住房权属核查，确定被搬迁人；

（三）根据街道办委托，编制搬迁安置补偿方案；

（四）开展搬迁补偿协商工作，签订搬迁安置补偿协议；

（五）按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款；

（六）组织开展房屋搬迁、拆除、产权注销工作；

(七) 根据项目实际需要, 编制项目建议书、可行性研究报告、工程概算等, 办理规划、用地、建设等相关手续;

(八) 组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作;

(九) 申请办理规划、建设、消防等验收手续;

(十) 组织安置分房工作;

(十一) 移交项目配建的人才住房或保障性住房;

(十二) 完成项目监管协议约定的其他相关事项。

第十八条【相关部门】

其他相关部门, 依据法定职能分工, 履行棚户区改造项目中与本部门有关的工作职责, 落实区领导小组安排的其他工作。

第三章 组织实施

第一节 一般规定

第十九条【棚改规划】

区住房建设局根据全区既有老旧小区排查情况编制《龙岗区棚户区改造建设规划》, 报区领导小组审议通过后, 作为项目计划审批及实施改造的重要依据。属于《龙岗区棚户区改造建设规划》确定的重点区域范围及改造批次的项目优先开展, 未列入

重点区域内项目原则上不纳入计划范围，经区住房建设局初审确有必要纳入的，报区领导小组审议同意后通过。

第二十条【搬迁安置补偿标准】

全区棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。

搬迁安置补偿标准如下：

（一）货币补偿标准按照《实施办法》的规定确定；

（二）实行产权调换的，原则上实行就地回迁安置，产权调换标准按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 确定；

（三）奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

第二十一条【房屋征收、查违】

搬迁安置补偿协议签约期限内，签约率达到本实施细则的要求，或经区领导小组确定实施的项目，可根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如发现涉及违法行为的，区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

第二十二条【棚改项目退出】

因改造意愿低于本实施细则的要求，或搬迁安置补偿协议的

签约率低于本实施细则的要求，导致项目不具备启动条件的，应当终止该旧住宅区的棚户区改造工作。

第二节 项目申报与审查

第二十三条 【棚户区改造启动】

棚户区改造包括街道办事处依职权启动和业主申请启动两种方式。

业主申请启动棚户区改造的，应由业主委员会向街道办事处申请；没有成立业主委员会的，由社区工作站申请。

第二十四条 【项目初步意愿征集】

街道办事处在棚户区改造项目启动 3 个月内，开展摸底调查，掌握并更新该项目的土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账。

调查摸底阶段反馈的有改造意愿的权利主体占小区权利主体总人数比例未达到 95%的，视为该小区权利主体改造意愿不强烈，项目自行终止，由街道办发布项目退出公告。

本细则计算权利主体人数时，房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个权利主体计算。

第二十五条 【取得项目评估报告】

街道办事处调查摸底后，对有改造意愿的权利主体占小区权

利主体总人数比例达到 95%及以上的旧住宅区，可以委托具有相应资质的机构，对旧住宅区住房质量、消防安全、使用功能或配套设施开展评估，并取得下列文件中的一项或多项报告：

（一）地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；

（二）房屋安全鉴定机构出具的危房鉴定报告；

（三）消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；

（四）规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

第二十六条 【项目申报条件】

拟申报进行棚户区改造的老旧住宅区，应同时符合下列条件：

（一）用地面积应不小于 10000 平方米。单个老旧住宅区用地面积小于 10000 平方米且不具备纳入城市更新项目条件的，应与同一街道内的其他老旧住宅区联合申报，且全体权利主体应书面同意在项目范围内异地安置或货币补偿；

（二）房屋使用年限在 20 年以上；

（三）存在住房质量、消防等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告。

使用年限不足 20 年，且按照《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，经区政府批准后可进行棚户区改造。

棚户区改造实行项目申报常态化。街道办事处在综合摸底调查基础上，对改造意愿强烈、符合前款规定条件和《龙岗区棚户区改造建设规划》的老旧住宅区进行初步筛选，向区住房建设局进行项目申报。

第二十七条 【项目申报资料】

街道办事处申报棚户区改造项目，应提交下列资料：

- (一) 棚户区改造项目申报表；
- (二) 棚户区改造项目综合情况调查报告；
- (三) 地质灾害危险性评估报告、危房鉴定报告、消防安全评估报告、基础设施和公共服务设施建设评估报告中的一项或多项。

第二十八条 【项目申报审查】

区住房建设局应在收到申报材料之日起 20 个工作日内完成审查工作。经审查符合条件的，区住房建设局将项目申报材料和棚户区改造项目审查表报区领导小组审议，审议通过后书面反馈街道办事处。

第三节 项目前期工作与意愿征集

第二十九条【编制项目概念规划】

街道办事处结合摸底调查情况和初步意愿征集的权利主体诉求情况组织编制项目概念规划，征求区相关部门意见后，报区城市更新局审查。区城市更新局审核并上报区领导小组审议通过后，由街道办事处在其办公所在地、项目现场公示 30 日。

第三十条【意愿征集】

街道办事处在进行项目概念规划公示的同时，依序开展意愿征集工作：

（一）意愿征集工作启动六个月内，同意改造的权利主体人数占权利主体总人数比例达到 98%及以上，且建筑面积占总建筑面积比例达到 98%及以上的项目，继续实施。

（二）意愿征集工作启动六个月后，同意改造的权利主体人数占权利主体总人数比例未达到 98%，或建筑面积占总建筑面积比例未达到 98%的项目，终止实施，由街道办发布项目退出公告。

第三十一条【纳入棚改计划】

对继续实施的项目，街道办事处向区住房建设局申请纳入棚户区改造计划。区住房建设局初审通过后上报区领导小组审议，审议通过后，纳入棚户区年度改造计划，并报市主管部门备案。

第三十二条【纳入房屋征收计划】

区住房建设局将纳入棚户区改造年度计划的项目报区土地整备中心，由区土地整备中心将项目征收范围纳入下一年度房屋征收计划，并按规定报送市政府审批。

第三十三条【纳入年度城市建设计划】

区住房建设局应将纳入棚户区改造年度计划的项目报规划国土委龙岗管理局纳入年度城市建设与土地利用实施计划；当年未纳入年度城市建设与土地利用实施计划的项目可以纳入下一年度。

第四节 确认项目实施主体及编制项目专项规划

第三十四条【编制项目实施方案】

纳入棚户区年度改造计划的项目，区住房建设局根据项目实际情况，编制项目实施方案，明确项目实施主体选择方式。

项目以建设人才住房为主的，区住房建设局可明确直接委托人才住房专营机构作为项目实施主体，或按照《实施意见》规定通过公开招标方式面向社会选择项目实施主体。

项目以建设保障性住房为主的，区住房建设局可按照《实施意见》规定通过公开招标方式主要面向国有企业选择项目实施主体。

第三十五条【确认项目实施主体】

区住房建设局将项目实施方案报区领导小组审议通过后，明确人才住房专营机构作为项目实施主体的，区住房建设局向实施主体核发项目实施主体确认文件；明确通过招标等方式确认项目实施主体的，区住房建设局在按规定完成招标后，向实施主体核发项目实施主体确认文件。

第三十六条 [项目专项规划]

项目实施主体根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，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，编制项目专项规划，报区城市更新局初审。初审未能通过的，区城市更新局应书面答复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新局将项目专项规划征求相关部门意见。各相关部门收到征求意见函后，向区城市更新局提出书面意见和建议。

区城市更新局根据各单位提供的意见和建议制作修改意见并函复项目实施主体。项目实施主体完成修改后报区城市更新局审查，区城市更新局审查报区领导小组审议通过后在区主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 日的公示。

公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见完成修改后报区城市更新局。区城市更新局将公示期间收集的意见及处理

情况连同修改后的专项规划报区领导小组审议，审议通过后，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，同时依程序纳入市规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第五节 权属核查及协议签订

第三十七条 【信息及权属核查】

项目实施主体通知建筑物权利主体提供权属证明资料，并根据需要向区更新部门和市不动产登记部门申请对项目范围内的土地及建筑物进行信息核查，初步确定被搬迁人，经不少于10个工作日的公示和异议处理程序后，最终确定被搬迁人。

街道办事处负责协调相关部门配合项目实施主体的权属核查，妥善处理权属核查过程中的信访维稳事件。

第三十八条 【启动签约的准备】

签订搬迁安置补偿协议前，街道办事处依序开展下列准备工作：

（一）组织项目实施主体制定搬迁安置补偿方案，并征求被搬迁人意见；

（二）委托第三方评估机构编写社会稳定风险评估报告；

（三）将搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议与社会稳定风险评估报告报区住房建设局初审、区领导小组审定。

搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告审定通过后，由区住房建设局报市主管部门备案。

第三十九条【协议签订】

搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告备案后，区住房建设局、街道办事处应将补偿方案在项目现场公示不少于 15 日，公示期满后，正式启动签约工作，签约期原则上为 120 日，最长不得超过 180 日。街道办事处、项目实施主体和被搬迁人应在签约期内签订三方《搬迁安置补偿协议》。

第四十条【签订项目监管协议】

签约期届满，项目已签约的权利主体人数占权利主体总人数比例达到 98%及以上同时建筑面积占总建筑面积比例达到 98%及以上的，或者区领导小组确定继续实施的项目，区住房建设局与项目实施主体签订项目实施监管协议，明确以下内容：

- （一）项目概况及监管内容；
- （二）人才住房、保障性住房等成果的建设和移交；
- （三）住房搬迁及搬迁安置补偿标准；
- （四）质量安全监管要求；
- （五）项目实施进度安排及时限；
- （六）土地使用权出让及产权登记等事宜；

(七) 违约责任;

(八) 根据项目实际情况需要拟定的其他事项。

第四十一条【项目终止】

签约期届满,项目已签约的权利主体人数占权利主体总人数比例或建筑面积占总建筑面积比例低于 98%的,街道办事处应申请终止项目,经区住房建设局审核后,报区领导小组审定;经区领导小组审定终止的项目,调出棚户区改造年度计划且 3 年内不再启动该旧住宅区棚户区改造工作,由街道办发布项目退出公告,但区领导小组认为确需改造的项目除外。

第四十二条【房屋征收及行政处罚】

签约期届满后,针对签约率未达 100%的继续实施项目,区领导小组应根据公共利益的需要进行审议,同意实施房屋征收的,区土地整备中心依照相关法律、法规、规章、规范性文件的规定依法启动房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的,区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

第六节 房屋搬迁及拆除

第四十三条【组织开展收楼工作】

全部补偿协议签订完成后,项目实施主体发布搬迁通告,组

织并开展清房收楼、支付补偿费用、协助处理被搬迁房屋抵押查封等相关工作，被搬迁人自行办理停用搬迁房屋的各类手续，提交被搬迁房屋的不动产权证书及注销不动产权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体承受的声明书。

第四十四条【房屋拆除】

被搬迁人全部搬迁后，项目实施主体应当向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织具有相应资质的拆除施工单位完成建筑物拆除。区住房建设局应对拆除过程进行监管。

第四十五条【产权注销】

建筑物完成拆除后，项目实施主体向不动产登记中心申请办理不动产权注销登记。

第四十六条【土地入库】

按照棚户区改造项目专项规划，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第四章 建设实施及后续工作

第四十七条【建设用地规划许可】

建筑物拆除和不动产权利证书注销后，实施主体应当持实施主体确认文件、项目监管协议、补偿协议等相关资料，向区城市更新局申请办理建设用地审批手续。经区政府审批通过后，区城市更新局应向实施主体核发建设用地方案图和建设用地规划许可证；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第四十八条【签订土地使用权出让合同】

实施主体取得建设用地规划许可证并完成公共配套用地移交入库后，向区城市更新局申请地价测算及签订土地使用权出让合同。地价计收标准按照《实施意见》执行。在实施主体按规定缴纳项目地价款和待安置补偿面积明确后，区城市更新局与实施主体签订土地使用权出让合同。

土地使用权出让合同一般应明确以下内容：

- （一）出让地块的开发建设及管理要求；
- （二）人才住房、保障性住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；
- （三）用于安置补偿的房产不得申请预售；
- （四）项目专项规划及项目监管协议明确的相关内容。

第四十九条【建设用地施工许可】

项目实施主体取得建设用地规划许可证后，应依照有关法律

规定向区住房建设局申请建设工程施工许可。区住房建设局依照相关规定做出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发建设工程施工许可证；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十条【竣工验收】

建设项目全部完工后，项目实施主体应向区城市更新局申请建设工程规划验收。经区城市更新局验收合格的，应当核发建设工程规划验收合格证；验收不合格的，作出不予验收的决定，并告知理由及救济途径。

第五十一条【后续工作】

项目竣工验收备案后，项目实施主体配合区住房建设局及时组织开展安置分房、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。

第五章 附则

第五十二条【解释主体】

本实施细则由区住房建设局负责解释。

第五十三条【生效日期】

本实施细则自 2018 年 X 月 X 日起正式施行，有效期三年。