

《深圳市福田区棚户区改造实施办法 (试行)》政策解读

为了稳步推进福田区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，依据《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）等规定，结合实际，我局组织起草了《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》），现就有关政策解读如下：

一、《实施办法》的政策适用范围是什么？

本实施办法适用于福田区范围内旧住宅区按照棚户区改造政策实施的拆旧建新活动。

因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，以及与拟改造旧住宅区相邻的小面积非住宅类宗地，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，参照本实施办法相关规定执行，但是搬迁安置补偿标准需另行制定。

二、棚户区改造项目的补偿奖励标准是什么？

棚户区改造实行统一的搬迁安置补偿标准，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，由权利主体自愿选择。

(1) 实行货币补偿的，按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）的规定进行补偿；

(2) 实行产权调换的，原则上实行就地回迁安置，按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例确定产权调换标准。

(3) 根据实际情况，可以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。

三、棚户区改造项目的申报条件是什么？

(一) 房屋使用年限 20 年以上，且存在住房质量、消防等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善；

(二) 房屋使用年限不足 20 年，但按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016) 鉴定危房等级为 D 级的旧住宅区，经区指挥部批准可以纳入棚户区改造政策适用范围。

四、棚户区改造项目政策适用性评估报告有哪些？

(一) 具有相应资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；

(二) 房屋安全检测鉴定机构出具的危房鉴定报告；

(三) 具有相应资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；

(四) 具有相应资质的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。

五、开展意愿征集需公示哪些内容？

街道办事处在现场发布意愿征集公示，公布搬迁安置补偿原则、概念规划。

六、意愿征集期限届满，项目继续实施的条件是什么？

意愿征集期满，占总房屋套数比例 95%以上（含本数）且占总建筑面积比例 95%以上（含本数）的权利主体同意改造的，街道办事处按规定申请纳入棚户区改造年度计划；否则项目终止，但是区指挥部认为确需改造的除外。

七、棚户区改造项目实施主体是如何确定的？

（一）采取直接确认方式的，区住房和城乡建设局确认人才住房专营机构作为实施主体；

（二）采取招标等方式的，区住房和城乡建设局按照招投标活动的相关规定确认实施主体。

八、棚户区改造项目实施主体的工作有哪些？

（一）申请办理项目立项、选址等事项；

（二）协助开展年度城市建设与土地利用实施计划等相关计划申报工作；

（三）按照区住房和城乡建设局要求，编制专项规划；

（四）按照街道办事处要求，搜集土地和建筑物权属资料；

（五）按照街道办事处要求，编制搬迁安置补偿方案；

（六）根据需要，组织开展房屋测绘及评估工作；

(七) 按照街道办事处要求,开展协商补偿工作,签订三方搬迁安置补偿协议;

(八) 按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款等款项;

(九) 开展房屋拆除、产权注销工作;

(十) 编制项目建议书、可行性研究报告、工程概算等;

(十一) 办理规划、用地、建设等相关手续;

(十二) 组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作;

(十三) 申请办理工程竣工验收手续;

(十四) 组织安置分房工作;

(十五) 完成监管协议约定的其他相关事项。

九、棚户区改造项目启动签约工作时,应在项目现场公示哪些内容?

启动搬迁补偿签约工作时,需在项目现场公示下列内容:

(一) 签约启动通告;

(二) 搬迁安置补偿方案;

(三) 补偿签约期限以及补偿签约期限届满后未达到要求签约比例的处理方式。补偿签约期限原则上为 120 日,最长不超过 180 日。

十、棚户区改造项目搬迁安置补偿协议如何签订?

在补偿签约期限内,街道办事处组织实施主体,根据搬迁安置补偿方案,开展补偿签约工作,与权利主体签订三方搬迁安置补偿协议。(街道办事处、项目实施主体、权利主体)

十一、棚户区改造项目专项规划将如何编制？

区住房和城乡建设局组织实施主体委托具有相应资质的机构，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，结合信息核查结果、概念规划，编制专项规划。

十二、棚户区改造项目专项规划将如何报审报批？

（一）审查专项规划。区住房和城乡建设局将专项规划报区城市更新局审查。审查通过的，区城市更新局将专项规划在现场及我市主要媒体、官方网站公示，公示期不少于 30 日。审查未通过的，区城市更新局书面反馈区住房和城乡建设局。

（二）审批专项规划。公示期满，区城市更新局将公示期间收集的意见及处理情况连同专项规划，一并报区政府审议。审议通过的，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

（三）公示专项规划。专项规划审批通过后，由区住房和城乡建设局组织实施主体在现场公示，或以其他方式通知权利主体。

十三、补偿签约期限届满，项目继续实施的条件是什么？

补偿签约期限届满，已签约的权利主体占总房屋套数比例 95%以上（含本数）且占总建筑面积比例 95%以上（含本数）。

十四、棚户区改造项目能否实施行政征收或行政处罚？

根据公共利益的需要，对于未达成搬迁安置补偿协议的，或者房屋所有权人不明确的，由区住房和城乡建设局提请区政府依法实

施房屋征收；涉及违法用地和违法建筑行为的，由区政府相关执法部门依法进行查处、清理。