

深圳市福田区人民政府文件

福府规〔2019〕1号

福田区人民政府关于印发《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位，市驻区各单位：

《深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）》已经区政府七届四十六次常务会议审议通过，现予印发，请结合实际认真贯彻落实。



深圳市福田区棚户区改造实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 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，制定本办法。

第二条 本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（以下简称“棚户区改造”）。

第三条 福田区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）保障民生，公益为先。棚户区改造以公共利益为目的，着力完善城市功能，消除安全隐患，改善人居环境，在满足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，应当用作人才住房和保障性住房。

（二）科学规划，有序推进。根据区域经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市总体规划、土地利用总体规划和保障性住房建设等专项规划，合理确定目标任务，稳步推动改造工作。

（三）政府主导，企业实施。棚户区改造主要采用拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构为主实施，其他企业可以参与。

第四条 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。

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；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。

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。

第二章 职责分工

第五条 福田区老旧住宅区（棚户区）改造和综合整治指挥部（以下简称“区指挥部”）是棚户区改造工作领导小组，负责统筹协调全区棚户区改造工作，研究解决有关重大问题，主要职责如下：

- （一）审议棚户区改造规范性文件；
- （二）审议棚户区改造年度计划；
- （三）审议棚户区改造项目实施方案、搬迁安置补偿方案、社会稳定风险评估报告。

区指挥部办公室设在区住房和建设局，负责区指挥部的日常工作。

第六条 区住房和城乡建设局是棚户区改造工作的主管部门，主要职责如下：

- （一）组织、协调、指导棚户区改造工作；
- （二）编制棚户区改造规范性文件；
- （三）编制棚户区改造年度计划；
- （四）根据辖区棚户区改造工作安排，提出下一年度棚户区改造专项债券资金需求，配合区财政局做好棚户区改造专项债券发行准备、资金管理等相关工作；
- （五）受理、审查街道办事处项目申报及棚户区改造年度计划申请；
- （六）委托具有相应资质的机构编制概念规划；
- （七）将棚户区改造年度计划、搬迁安置补偿方案和社会稳定风险评估报告报市主管部门备案；
- （八）将棚户区改造项目申请纳入市保障性安居工程年度计划；
- （九）编制项目实施方案；
- （十）确认项目实施主体，核发实施主体确认文件，签订监管协议；
- （十一）负责保障性住房等政策性房屋信息核查；
- （十二）审核搬迁安置补偿方案；
- （十三）组织实施主体编制专项规划；
- （十四）组织实施主体将专项规划在现场进行公示；

(十五) 完成区指挥部交办的其他相关工作。

第七条 区城市更新局主要职责如下:

(一) 负责地籍信息核查;

(二) 负责历史遗留问题的用地处理;

(三) 开展专项规划审查和报批;

(四) 受理建设用地申请, 核发建设用地批准文件和建设用地规划许可证、签订土地出让合同、核发建设工程规划许可证, 开展规划验收等工作;

(五) 完成区指挥部交办的其他相关工作。

第八条 市规划国土委福田管理局主要职责如下:

(一) 将棚户区改造项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划;

(二) 需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的, 依法按简易程序办理法定图则调整;

(三) 将专项规划依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统;

(四) 完成区指挥部交办的其他相关工作。

第九条 区土地整备中心主要职责如下:

(一) 开展公共利益性质论证;

(二) 将棚户区改造项目申请纳入市房屋征收年度计划, 开展征收立项、选址等工作;

(三) 根据公共利益的需要, 依法实施房屋征收工作。

第十条 区城市综合管理行政执法局负责棚户区改造涉及的违法用地和违法建筑行为的查处、清理、拆除工作。

第十一条 区发展和改革局主要职责如下：

- (一) 依申请开展棚户区改造项目备案或核准；
- (二) 依申请将棚户区改造项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划。

第十二条 区财政局主要职责如下：

- (一) 根据区住房和城乡建设局报送的下一年度棚户区改造专项债券资金需求，向市财政委申报下一年度专项债券额度；
- (二) 根据市财政委下达的棚改专项债券额度，组织发行专项债券；
- (三) 根据辖区棚户区改造工作安排，为棚户区改造项目提供财力保障。

第十三条 区政府物业管理中心主要职责如下：

- (一) 对棚户区改造涉及的政府公共服务设施和产业用房规划配建指标及图纸进行审核，提出配建意见；
- (二) 对政府物业资产统一行使资产处置权；
- (三) 按照相关规定，对配建的政府公共服务设施和产业用房进行统一接收和管理；
- (四) 完成区指挥部交办的其他相关工作。

第十四条 街道办事处主要职责如下：

- (一) 宣传棚户区改造政策；

- (二) 调查辖区旧住宅区综合情况，筛选拟申报项目；
- (三) 委托具有相应资质的机构对拟申报项目住房质量、消防、使用功能或配套设施开展评估；
- (四) 对项目进行初审、申报；
- (五) 开展意愿征集工作；
- (六) 申请纳入棚户区改造年度计划；
- (七) 组织实施主体搜集土地和建筑物权属资料；
- (八) 组织实施主体充分征求权利主体意见，编制搬迁安置补偿方案；
- (九) 开展社会稳定风险评估工作；
- (十) 组织实施主体开展协商补偿工作，与实施主体、权利主体签订三方搬迁安置补偿协议。

街道办事处应当成立棚户区改造办公室，组织完成上述工作。

第十五条 实施主体主要职责如下：

- (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。

第十六条 区政府其他相关部门依据职能分工，履行棚户区改造的监督、管理、服务和审批等职责。

第三章 项目申报与审查

第十七条 街道办事处组织开展摸底调查，掌握辖区旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等综合情况，建立信息台账。

第十八条 街道办事处在综合情况调查的基础上，筛选改造意愿强烈且符合下列条件之一的旧住宅区，确定拟申报项目：

(一) 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) 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。

第十九条 街道办事处委托具有相应资质的机构，对拟申报旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施开展评估，并出具以下至少一项报告：

（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。

第二十条 街道办事处依据住房质量、消防、使用功能或配套设施评估报告，对拟申报旧住宅区是否适用棚户区改造政策进行初审。初审合格的项目，向区住房和城乡建设局进行申报，并提交以下材料：

（一）申报表；

（二）综合情况调查报告；

（三）住房质量、消防、使用功能或配套设施评估报告（其中一项或多项）；

（四）街道办事处初审意见。

第二十一条 区住房和城乡建设局应自受理之日起20个工作日内完成审核，出具审核意见，书面反馈街道办事处。存在材料不齐

全、内容不明确等情形的，应一次性明确需补充提交的材料。街道办事处应在10个工作日内提交需补充的材料。

第四章 意愿征集与纳入计划

第二十二条 经审核通过的，区住房和城乡建设局委托具有相应资质的机构编制概念规划，征求区城市更新局、区教育局、区卫计局、区环水局、区民政局、市规划国土委福田管理局等相关部门意见。

第二十三条 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。

改造意愿征集期限原则上为90日，最长不超过180日。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，街道办事处按照本办法第二十五条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。

第二十四条 街道办事处向区住房和城乡建设局申请纳入棚户区改造年度计划时应当提交以下材料：

- （一）纳入棚户区改造年度计划申请书；
- （二）意愿征集情况报告及相关证明材料。

申请材料符合要求的，区住房和城乡建设局应在20个工作日内完成审查，提出审查意见，并报区指挥部审议。

第二十五条 经区指挥部审议通过的项目，纳入棚户区改造

年度计划，由区住房和城乡建设局报市主管部门备案，并将相关信息通报区发展和改革委员会、市规划国土委福田管理局和区土地整备中心等部门。

第二十六条 纳入棚户区改造年度计划的项目，由相应职能部门纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划、年度城市建设与土地利用实施计划、保障性安居工程年度计划、房屋征收年度计划等。

第五章 确认实施主体

第二十七条 区住房和城乡建设局在项目纳入棚户区改造年度计划后，编制实施方案报区指挥部审议。实施方案应当包括下列内容：

（一）项目概况，包括土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等；

（二）前期工作进展及成果，包括政策适用性评估结论、纳入年度计划情况等；

（三）实施主体选择方式，包括直接确认人才住房专营机构作为实施主体，或通过招标等方式确认实施主体；

（四）组织架构，包括组建现场指挥部、职责分工等；

（五）实施安排，包括进度安排、后续推进措施等；

（六）其他有关事项。

第二十八条 区住房和城乡建设局按照区指挥部审议通过的实施

方案，确认实施主体，核发实施主体确认文件。

(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标投标活动的相关规定确认实施主体。

第二十九条 区住房和城乡建设局在现场公示实施主体名称、情况介绍以及资格确认文件。

第三十条 专项规划审批通过后，区住房和城乡建设局与实施主体签订监管协议，明确以下内容：

(一) 实施主体按照专项规划要求应履行的基础设施、公共服务设施、搬迁安置住房、人才住房和保障性住房的建设移交要求、回购方式及标准等；

(二) 实施进度安排及完成时限；

(三) 安置补偿相关费用支付事宜；

(四) 土地使用权出让事宜；

(五) 双方约定的其他事项。

第六章 信息核查与规划

第三十一条 街道办事处组织实施主体，向区住房和城乡建设局、区城市更新局申请土地及建筑物信息核查。

区住房和城乡建设局对保障性住房等政策性房屋信息进行核查，并负责联络市不动产登记部门，对建筑物权属信息进行核查，书

面反馈街道办事处。

区城市更新局负责对地籍信息进行核查，书面反馈街道办事处，并负责历史遗留问题的用地处理。

第三十二条 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。

专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的，应当先按简易程序办理法定图则调整。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

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，同时抄送市规划国土委福田管理局。市规划国土委福田管理局依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

第七章 协议签订

第三十五条 街道办事处组织实施主体，充分征求权利主体意见，编制搬迁安置补偿方案。街道办事处同步开展社会稳定风险评估，编写社会稳定风险评估报告，与搬迁安置补偿方案一并报区住房和城乡建设局审查。

区住房和城乡建设局应当在收到搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告后10个工作日内完成审查，并将审查意见书面反馈实施主体及街道办事处，实施主体及街道办事处按照意见进行调整后，由区住房和城乡建设局报区指挥部审议。审议通过后，由区住房和城乡建设局报市主管部门备案。

第三十六条 搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告取得市主管部门同意备案的意见后，街道办事处组织实施主体，适时启动搬迁补偿签约工作，在现场公示下列内容：

- (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。

第三十七条 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。补偿协议应明确安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、

搬迁奖励、生效条件等事宜。可以通过货币奖励等方式，引导权利主体在补偿签约期限内完成签约。

补偿签约期限届满，已签约的权利主体占总房屋套数比例未达到95%，或占总建筑面积比例未达到95%的，项目终止，调出年度计划，但是区指挥部认为确需改造的除外。

第三十八条 实施主体根据补偿协议签订情况，适时启动房屋搬迁事宜，开展收房、支付补偿费用等相关工作。

第三十九条 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。

第八章 房屋拆除与项目建设

第四十条 搬迁安置补偿协议签订完成后，实施主体根据签约和交房情况适时向区住房和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企业完成建筑物拆除。区住房和建设局应对拆除过程进行监督，并对拆除情况进行确认。

第四十一条 建筑物完成拆除后，实施主体应当向不动产登记部门申请办理与补偿协议相对应的产权证书注销登记。

实施主体可以协助权利主体处理被搬迁房屋的抵押事宜。

第四十二条 建筑物拆除和不动产权利证书注销后，实施主

体持立项批复、环境影响评价批复、实施主体确认文件、监管协议、补偿协议等相关材料，向区城市更新局申请办理建设用地审批手续。

第四十三条 实施主体组织开展报批报建、施工建设与管理、申请验收、安置分房、办理产权登记、移交配建的公共设施、人才住房和保障性住房等相关后续事项。

第九章 附 则

第四十四条 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，参照本办法相关规定执行，但是搬迁安置补偿标准需另行制定。

第四十五条 本办法由区住房和建设局负责解释。

第四十六条 本办法自2019年1月22日起施行，有效期三年。

公开方式：主动公开

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、检察院，各群团组织，驻区有关单位。

福田区人民政府办公室

2019年1月11日印发
