附件1

深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）

（征求意见稿）

# 第一章 总则

1. **【制定目的及依据】**

为稳步推进大鹏新区棚户区改造工作，建立规范有效的棚户区改造工作机制，提升城市发展质量，拓展城市发展空间，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》）、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）等文件规定，结合新区实际，制定本实施细则。

1. **【适用范围】**

大鹏新区辖区范围内，符合《实施意见》规定，同时符合下列条件的，可纳入本实施细则的适用范围：

（一）用地面积不小于10000平方米的成片老旧住宅区。对于单个旧住宅区用地面积小于10000平方米的，应与其他旧住宅区联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹回迁安置或货币补偿，回迁安置方案以政府批准的项目专项规划为准；

（二）房屋使用年限在20年以上；

（三）存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，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。

1. **【工作原则】**

大鹏新区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）政府主导，市场运作。棚户区改造主要通过拆旧建新的方式，由新区政府主导，确定项目及项目实施主体，项目实施主体以人才住房专营机构和国有企业为主，鼓励其他企业参与，充分整合、利用各方资源。

（二）科学规划，稳步实施。根据城市总体规划、土地利用总体规划、保障性住房建设规划等相关规划，结合新区实际，制定棚户区改造项目专项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，合理筛选项目，统筹安排项目实施次序，稳步推进。

（三）以人为本，民生优先。通过棚户区改造进一步完善城市功能，消除安全隐患，改善人居环境，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，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，全部用作人才住房和保障性住房；尊重权利主体意愿，依法依规开展棚户区改造，切实保障权利主体的合法权益。

1. **【工作机制】**

大鹏新区棚户区改造工作领导小组（以下简称“新区棚改领导小组”）是新区棚户区改造工作的领导机构，负责统筹协调和指导新区棚户区改造工作，审议、决策新区棚户区改造的重大事项。新区棚改领导小组由新区管委会主要领导任组长，分管城市建设工作的新区领导任副组长，成员单位包括新区综合办公室、纪检监察局（审计局）、组织人事局、统战和社会建设局、政法办公室、发展和财政局、经济服务局、公共事业局、文体旅游局、环境保护和水务局、城市建设局、城市管理局、生态资源环境综合执法局、安全生产监督管理局、建筑工务局、城市更新局（土地整备局）、国际生物谷坝光指挥部办公室、市规划国土委大鹏管理局、市交通运输委员会大鹏交通运输局、市公安局大鹏分局、市市场和质量监督管理委员会大鹏局、大鹏供电局、深圳市消防支队大鹏新区大队、大鹏人才安居有限公司、各办事处。新区棚改领导小组成员单位可根据实际情况调整。

新区棚改领导小组办公室设在新区城市建设局，负责新区棚改领导小组的日常事务；各办事处按照属地原则，负责辖区范围内棚户区改造项目的前期组织、居民改造意愿征集、项目搬迁安置补偿方案编制、项目协调及维稳等工作。

新区棚改领导小组实行例会制度，根据工作需要不定期召开，处理新区棚户区改造的重大事项和问题，结合实际情况，对涉及棚户区改造的重大工作事宜，可提请新区管委会常务会议或党工委常务会议审议。

# 第二章 职责分工

1. **【新区棚改领导小组】**

新区棚改领导小组研究解决新区棚户区改造工作涉及的重点、难点问题，主要职责如下：

（一）审议新区棚户区改造规范性文件；

（二）审议开展棚户区改造前期工作；

（三）审议棚户区改造计划、实施方案、专项规划；

（四）审定搬迁安置补偿方案；

（五）审议房屋征收的问题；

（六）审定项目终止问题；

（七）审定棚户区改造的其他重大事项或疑难问题。

1. **【新区城市建设局】**

新区城市建设局是新区棚户区改造工作主管部门，主要职责如下：

（一）起草新区棚户区改造规范性文件及其配套文件；

（二）组织编制棚户区改造项目概念规划；

（三）组织编制棚户区改造年度计划；

（四）组织编制棚户区改造项目实施方案及专项规划；

（五）受理、审查各办事处棚户区改造项目申报及棚户区改造年度计划申请；

（六）将棚户区改造年度计划、项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告报市主管部门备案；

（七）将列入棚户区改造年度计划的项目申报纳入市保障性安居工程年度计划；

（八）核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；

（九）负责棚户区改造项目拆除工程的备案，监督施工过程；

（十）落实法律、法规、规章、市政府规范性文件相关规定以及新区棚改领导小组交办的相关工作。

1. **【新区城市更新局（土地整备局）】**

新区城市更新局（土地整备局）主要职责如下：

（一）负责棚户区改造项目选址工作；

（二）开展棚户区改造项目专项规划审查和报批；

（三）办理建设用地审批手续；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；核发建设工程规划许可证；开展项目规划验收以及其他相关规划管理工作；

（四）开展项目公共利益性质论证；

（五）将经论证符合公共利益性质的棚户区改造项目申报纳入市房屋征收和土地整备年度计划；

（六）根据公共利益的需要，依法实施房屋征收工作；

（七）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及新区棚改领导小组交办的相关工作。

1. **【新区法制事务中心】**

新区法制事务中心主要职责如下：

（一）审核新区棚户区改造规范性文件、法律文书等材料；

（二）协助新区城市更新局（土地整备局）开展行政征收涉及的相关法律事务。

1. **【新区发展和财政局】**

新区发展和财政局主要职责如下：

（一）对于社会投资类的项目，依申请开展棚户区改造项目备案或核准；依申请将列入棚户区改造年度计划的项目，纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；

（二）对于政府投资类的项目，依申请将棚户区改造项目纳入新区政府年度投资计划；依申请开展棚户区改造项目立项、可研、概算审核工作并批复；依申请将列入棚户区改造年度计划的项目，纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；

（三）负责保障新区各职能部门和各办事处开展棚户区改造工作相关经费。

1. **【新区生态资源环境综合执法局】**

（一）负责对棚户区改造项目涉及的违法建筑，依法实施行政处罚；

（二）负责棚户区改造项目范围内涉及历史遗留问题的用地处理。

1. **【市规划国土委大鹏管理局】**

市规划国土委大鹏管理局主要职责如下：

（一）将列入棚户区改造年度计划的项目申报纳入年度城市建设与土地利用实施计划；

（二）对棚户区改造项目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，依法按简易程序办理法定图则调整；

（三）将审批通过的项目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）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及新区棚改领导小组交办的相关工作。

1. **【各办事处】**

各办事处主要职责如下：

（一）宣传、贯彻棚户区改造政策；

（二）调查辖区老旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；

（三）组织专业机构对老旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施开展评估；

（四）开展改造意愿征集工作；

（五）申请将项目纳入棚户区改造年度计划；

（六）协助项目实施主体收集棚户区改造项目土地和建筑物信息；

（七）协助项目实施主体编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

（八）开展棚户区改造项目社会稳定风险评估工作；

（九）协助开展协商补偿工作，与项目实施主体、权利主体签订三方搬迁安置补偿协议。

（十）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及新区棚改领导小组交办的相关工作。

各办事处应当对应成立棚户区改造工作领导小组，组织完成上述职责范围内事务，根据工作需要，可委托专业服务机构提供协助。

1. **【项目实施主体】**

项目实施主体主要职责如下：

（一）申请办理棚户区改造项目立项、选址等事项；

（二）配合开展相关计划申报工作；

（三）编制棚户区改造项目概念规划和项目专项规划；

（四）收集棚户区改造项目土地和建筑物信息；

（五）编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

（六）根据项目需要，组织开展房屋测绘及价值评估工作；

（七）开展协商补偿工作，与各办事处、被搬迁人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；

（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，办理规划、用地、建设等相关手续；

（十一）组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作；

（十二）申请办理工程竣工验收手续；

（十三）组织安置分房工作；

（十四）完成项目监管协议约定的其他相关事项。

1. **【其他相关部门】**

新区其他相关部门，依据职能分工，做好棚户区改造的监督、管理、审批、服务等工作，落实新区棚改领导小组安排的其他工作。

# 第三章 项目申报与审查

1. **【项目申报条件】**

各办事处申报的棚户区改造项目应符合以下条件：

（一）房屋使用年限20年以上，且符合下列条件之一的老旧住宅区：

1.存在住房质量、消防等安全隐患；

2.使用功能不齐全；

3.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级的住宅区，经新区棚改领导小组批准可以纳入棚户区改造适用范围。

1. **【初步改造意愿征集】**

符合棚户区改造项目申报条件的项目，由各办事处开展初步改造意愿征集工作，有改造意愿的权利主体人数未达到权利主体总人数95%的，意愿征集结束，项目自行终止。

本实施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。

1. **【项目申报资料】**

办事处申报棚户区改造项目，应提交以下资料：

（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）项目的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评估报告中的一项或多项，相关评估报告由办事处委托具有相应资质的专业机构出具。

1. **【项目筛选与申报】**

各办事处自行组织或委托专业机构开展摸底调查，掌握辖区老旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况，开展初步改造意愿征集，并建立信息台账。

棚户区改造实行项目申报常态化。各办事处在综合情况摸底调查的基础上，对改造意愿强烈、实施条件成熟、符合前款规定条件的老旧住宅区进行筛选和初审，经初审合格的项目，向新区城市建设局申报项目。申报时应当提交棚户区改造项目申报表、棚户区改造项目综合情况调查报告、相关评估报告等资料。

1. **【项目申报审查】**

新区城市建设局应自收到申报起20个工作日内，完成项目审查，办事处申报资料符合要求的，将审查结果书面反馈办事处；申报资料不全或不符合要求的，退回申请，并告知原因。

申报资料经审查符合要求的，由新区城市建设局报新区棚改领导小组审议，审议通过后，新区城市建设局将审议结果书面反馈办事处。

# 第四章 确定项目实施主体

1. **【编制项目实施方案】**

经新区棚改领导小组审议通过的项目，新区城市建设局根据项目实际情况，组织编制棚户区改造项目实施方案，明确项目实施主体的选择方式。

在选择方式上，项目实施主体可直接委托人才住房专营机构，也可通过招标等方式确定。

1. **【确定项目实施主体】**

新区城市建设局将项目实施方案报新区棚改领导小组审议，按照审议结果，新区城市建设局依程序直接委托人才住房专营机构作为项目实施主体，或通过招标等方式确定项目实施主体，并与实施主体签订项目监管协议。

# 第五章 项目前期工作

1. **【编制项目概念规划】**

新区城市建设局根据工作需要，组织项目实施主体委托具有相应资质的机构编制项目概念规划，征求新区相关部门意见后，报新区棚改领导小组审议。

项目概念规划的具体内容及技术要求等，按照深圳市相关规定执行。

1. **【改造意愿征集】**

办事处根据审议通过的概念规划，开展项目改造意愿公开征集工作，各办事处应在4个月内完成项目范围内权利主体的改造意愿征集工作。

意愿征集期限届满，有改造意愿的权利主体人数未达到权利主体总人数98%的，项目自行终止，由各办事处发布项目退出公告。但新区棚改领导小组审议认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

1. **【纳入棚户区改造年度计划】**

对于继续实施的项目，办事处向新区城市建设局申请纳入新区棚户区改造年度计划。

新区城市建设局根据申报项目的实际情况，全面审核项目信息，并会同各相关单位提出项目优先实施、轮候实施的建议，报新区棚改领导小组审议，审议通过的优先实施的项目，纳入新区棚户区改造年度计划，并报市主管部门备案。未纳入新区棚户区改造年度计划的轮候实施的项目，纳入新区棚户区改造项目备选库。

1. **【项目立项与选址】**

项目实施主体在项目纳入棚户区改造年度计划后，向新区发展和财政局申请开展项目立项批复或立项备案工作，向新区城市更新局（土地整备局）申请开展项目选址工作。

1. **【纳入相关计划】**

新区发展和财政局负责将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；市规划国土委大鹏管理局负责将项目申报纳入年度城市建设与土地利用实施计划；新区城市建设局负责将项目申报纳入市保障性安居工程年度计划；新区城市更新局（土地整备局）负责开展项目公共利益性质论证，并申报纳入市房屋征收和土地整备年度计划。

项目实施主体协助相关部门开展计划申报工作。

# 第六章 项目信息核查与项目规划

1. **【项目信息核查】**

各办事处协助项目实施主体，通知建筑物权利主体提供权属证明资料，并根据需要向新区规划国土部门和不动产登记机构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，经公示和异议处理程序后，最终确定被搬迁人。

各办事处负责协调相关部门配合实施主体开展权属核查，并及时、妥善处理权属核查过程中的信访维稳事件。

1. **【编制项目专项规划】**

新区城市建设局组织项目实施主体委托专业机构，根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则等要求，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，结合项目信息核查结果、项目概念规划，编制项目专项规划。

项目专项规划的具体内容及技术要求等，按照深圳市相关规定执行。

1. **【审查项目专项规划】**

新区城市建设局组织项目实施主体，将项目专项规划报新区城市更新局（土地整备局）审查。审查不合格的，由新区城市更新局（土地整备局）书面函复项目实施主体并说明理由；审查通过的，新区城市更新局（土地整备局）将项目专项规划报新区棚改领导小组审议。

项目专项规划经新区棚改领导小组审议通过后，由新区城市更新局（土地整备局）在我市主要媒体、官方网站、项目现场公示，公示期不少于30个自然日。

1. **【审批项目专项规划】**

项目专项规划公示期满，新区城市更新局（土地整备局）将公示期间收集的意见及其处理情况连同项目专项规划，一并报新区棚改领导小组审议，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。

项目专项规划审批通过后，由新区城市建设局组织项目实施主体在项目现场公示，或以其他方式通知被搬迁人，并作为棚户区改造项目相关行政许可的依据，同时抄送市规划国土委大鹏管理局。市规划国土委大鹏管理局依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

1. **【签订项目监管协议】**

项目专项规划审批通过后，新区城市建设局与项目实施主体签订项目监管协议，明确以下内容：

（一）项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施用地，以及回购方式及标准等；

（二）项目实施主体应完成被搬迁人的搬迁工作，并按照搬迁安置补偿方案履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等；

（三）项目实施进度安排及完成时限；

（四）土地使用权出让事宜；

（五）双方约定的其他事项。

# 第七章 项目搬迁安置补偿

1. **【搬迁安置补偿标准】**

新区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，补偿标准按照《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）的规定确定；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；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。

1. **【编制项目搬迁安置补偿方案】**

各办事处组织项目实施主体，依据《实施意见》有关规定和配套相关政策，充分征求权利主体意见，编制项目搬迁安置补偿方案，并编写项目社会稳定风险评估报告，报新区棚改领导小组审议。审议通过后，新区城市建设局将项目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。在取得市主管部门同意备案的意见后，各办事处将补偿方案在项目现场公示30个自然日，或以其他方式通知权利主体，公示内容应包含项目签约期限和起止日期，以及签约期满后未达到签约比例要求的处理方式。

1. **【开展搬迁补偿签约】**

补偿方案公示期满后，正式启动签约工作，签约期为6个月。在项目协商补偿签约期限内，各办事处协助项目实施主体，根据项目搬迁安置补偿方案，开展补偿签约工作，与被搬迁人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、停产停业费、搬迁奖励、生效条件等事宜。项目可以通过货币奖励等方式，引导被搬迁人在签约期内完成签约。

1. **【项目终止的情形】**

有下列情形的，棚户区改造项目终止：

协商补偿签约期限届满，已签约的被搬迁人数量未达到权利主体总数量98%，或签约的建筑物面积未达到总建筑面积98%的，由项目实施主体向办事处提出项目终止申请，或由办事处提出项目终止申请，经新区城市建设局审核后，报新区棚改领导小组审定，调出棚户区改造年度计划。

经新区棚改领导小组审定终止的项目，5年内不再纳入棚户区改造计划，由办事处发布项目退出公告，但新区棚改领导小组审定认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

1. **【启动房屋征收及行政处罚】**

协商补偿期间，新区城市更新局（土地整备局）在项目符合相关条件后，可根据项目实际情况适时发布房屋征收提示。

协商补偿签约期限届满，针对签约率未达到100%的项目，办事处编写社会稳定风险评估报告，提出实施房屋征收的建议，报新区棚改领导小组审议，新区棚改领导小组根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，由新区城市更新局（土地整备局）会同办事处依照相关法律、法规、规章的规定依法开展房屋征收工作。项目范围内涉及违法行为的，由新区生态资源环境综合执法局依法启动行政处罚程序。

1. **【房屋搬迁】**

签约率达到100%，或已完成房屋征收或行政处罚程序的，实施主体发布限期搬迁通知，组织并开展房屋搬迁事宜，开展收楼、支付补偿费用等相关工作。

1. **【房屋拆除与产权注销】**

补偿协议签订完成后，项目实施主体应当向新区城市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。新区城市建设局应对拆除过程进行监督。

建筑物完成拆除后，项目实施主体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。项目实施主体可以协助权利主体处理被搬迁房屋的抵押事宜。

# 第八章 建设实施和后续事项

1. **【用地手续办理】**

棚户区改造项目的用地通过协议方式出让土地使用权。建筑物拆除和不动产权利证书注销后，项目实施主体持项目立项批复、环境影响评价批复、项目实施主体确认文件、项目监管协议、补偿协议等相关材料，向新区城市更新局（土地整备局）申请办理建设用地审批手续。经新区管委会审批通过的，新区城市更新局（土地整备局）应当核发建设用地方案图和建设用地规划许可证，并待安置补偿面积明确后，与实施主体签订土地使用权出让合同。

1. **【地价计收标准】**

棚户区改造项目的地价计收标准按照《实施意见》执行。

1. **【项目建设工程规划许可与验收】**

项目实施主体向新区城市更新局（土地整备局）申请办理棚户区改造项目建设工程规划许可证，新区城市更新局（土地整备局）自受理申请之日起，在规定的时限内完成审批，核发建设工程规划许可证，并开展工程规划验收和其他相关规划管理工作。

1. **【项目建设及后续工作】**

项目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、移交配建的人才住房和保障性住房、公共设施等相关后续事项。

# 第九章 保障措施

1. **【简化项目审批程序】**

将棚户区改造项目纳入重点工程管理，规划国土、城市更新、环境保护、消防等部门应当为棚户区改造工作提供绿色通道，各相关部门应当简化程序、主动服务，缩短项目涉及各项程序的审批时限。

1. **【工作考核机制】**

棚户区改造工作纳入新区保障性安居工程任务考核管理体系，新区城市建设局统筹棚户区改造工作的日常管理和督办工作。

1. **【提升项目品质】**

棚户区改造项目应当推广设计、采购、施工一体化（EPC）等建设模式，通过推进建筑工业化和建筑信息模型（BIM）应用，提升项目工程质量，优化户型及景观活动空间设计，完善公共服务配套，将棚户区改造项目建设成高品质的绿色宜居社区。

1. **【经费保障】**

新区发展和财政局负责保障新区职能部门和各办事处开展棚户区改造工作相关经费。

经新区棚改领导小组决定终止的项目，由实施主体提出相关经费申请，经新区发展和财政局核算后，给予实施主体专项经费补偿。

# 第十章 附则

1. **【解释主体】**

本实施细则由新区城市建设局负责解释。

1. **【配套文件】**

新区城市建设局可根据实际需要，制定本实施细则的配套实施操作文件。

1. **【生效日期】**

本实施细则自发布之日起施行，有效期三年。