**深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）**

**第一章 总则**

　　第一条 为加快推进南山区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《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)》（深圳市人民政府令第292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）、《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，结合南山区实际，制定本实施细则。

　　第二条 本实施细则适用于南山区行政区域内按照棚户区改造政策实施的老旧住宅区拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动。

　　第三条 南山区棚户区改造工作遵循以下原则：

　　（一）区政府主导，人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。

　　（二）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，应当全部用作人才住房、安居型商品房及公共租赁住房。

　　（三）采取货币补偿、产权调换或两者结合的补偿方式，由被搬迁房屋权利人（以下简称被搬迁人）自愿选择。

（四）执行统一的搬迁安置补偿标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令292号）规定执行；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执行；奖励被搬迁人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，最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。

**第二章 职责分工**

　　第四条 深圳市南山区保障性安居工程建设及棚户区改造领导小组（以下简称区领导小组）是南山区棚户区改造工作领导机构，全面领导南山区棚户区改造工作，审议、决策棚户区改造工作中的重要事项。其成员单位包括：区委宣传部、区发展改革局、区财政局、区住房建设局、区水务局、区城管和综合执法局、区信访局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、各街道办事处、市规划和自然资源局南山管理局、南山人才安居有限公司等。

　　区领导小组下设办公室（以下简称区棚改办），设在区住房建设局。

　　第五条 区棚改办主要职责如下：

　　（一）负责区领导小组的日常工作；

　　（二）统筹协调区棚户区改造工作；

　　（三）起草区棚户区改造规范性文件；

　　（四）审查街道办事处申报项目；

　　（五）委托专业机构或组织项目实施主体编制项目概念规划、项目专项规划及项目实施方案；

　　（六）核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；

　　（七）将审议通过的项目纳入区棚户区改造年度计划；

　　（八）将区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请市主管部门备案；

　　（九）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第六条 区住房建设局主要职责如下：

　　（一）依申请提供棚户区改造项目范围内涉及的政策性住房信息；

　　（二）申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入市保障性安居工程年度计划；

　　（三）办理房屋拆除工程备案；

　　（四）核发建设工程施工许可证；

　　（五）办理建设工程竣工验收备案；

　　（六）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第七条 区城市更新和土地整备局主要职责如下：

　　（一）核查棚户区改造项目范围内土地、建筑物信息；

　　（二）办理项目专项规划审查和报批；

　　（三）依程序将审批通过的项目专项规划纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统；

　　（四）申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入房屋征收年度计划；

　　（五）依程序启动房屋征收；

　　（六）受理建设用地申请，核发建设用地方案图和建设用地规划许可证；

　　（七）签订土地使用权出让合同；

　　（八）核发建设工程规划许可证；

　　（九）办理规划验收；

　　（十）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第八条 市规划和自然资源局南山管理局主要职责如下：

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

　　（二）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（即人才住房、安居型商品房、公共租赁住房）的，依法办理法定图则调整；

　　（三）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第九条 区规划土地监察局主要职责如下：

　　（一）依法依规查处棚户区改造项目范围内涉及的违法建筑；

　　（二）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第十条 区发展改革局主要职责如下：

　　（一）负责社会投资项目核准、备案或政府投资项目立项工作；

　　（二）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）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第十一条 区财政局主要职责如下：

　　（一）落实棚户区改造项目政府投资资金；

　　（二）保障棚户区改造相关工作经费；

　　（三）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　第十二条 街道办事处主要职责如下：

　　（一）宣传棚户区改造政策；

　　（二）组织开展辖区老旧住宅区综合情况调查；

　　（三）申报本街道拟实施的棚户区改造项目；

　　（四）针对棚户区改造项目范围内涉及的历史遗留问题、权利人不明确等情形，组织权属公示及认定；

　　（五）组织编制项目搬迁安置补偿标准；

　　（六）发布棚户区改造意愿征集公告；

　　（七）组织开展意愿征集工作；

　　（八）组织编制项目搬迁安置补偿方案；

　　（九）组织开展项目社会稳定风险评估；

　　（十）协助项目实施主体开展搬迁安置补偿工作，签订项目搬迁安置补偿协议；

　　（十一）受房屋征收部门委托，依法开展房屋征收具体实施工作；

　　（十二）负责棚户区改造项目信访维稳工作；

　　（十三）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

　　根据工作实际，街道办事处可委托专业机构开展本条第（一）（二）（五）（七）（八）（九）项工作，也可组织实施主体开展本条第（五）（七）（八）项工作。

　　第十三条 项目实施主体主要职责如下：

　　（一）开展土地、建筑物信息核查；

　　（二）在区棚改办的组织下，编制棚户区改造项目概念规划、项目专项规划及项目实施方案；

　　（三）在街道办事处的组织下，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿标准；

　　（四）协助街道办事处开展意愿征集工作；

　　（五）在街道办事处的组织下，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

　　（六）根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；

　　（七）开展搬迁安置补偿协商工作，签订项目搬迁安置补偿协议，按约定支付补偿款等款项；

　　（八）开展房屋搬迁、拆除及产权注销工作；

　　（九）申请办理规划、用地、建设等相关手续；

　　（十）开展勘察、设计、工程建设与管理等工作；

　　（十一）组织安置分房工作，移交建成的人才住房、安居型商品房、公共租赁住房以及配建的公共配套用房及设施；

　　（十二）完成项目监管协议约定的事项；

　　（十三）落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

第十四条 区政府其他相关部门，依据各自职能，履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

**第三章 项目申报与初步审查**

　　第十五条 街道办事处自行组织或委托专业机构，对辖区老旧住宅区开展综合情况调查。调查内容包括但不限于土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、消防安全、使用功能、配套设施、改造意向等，并建立老旧住宅区信息台账。

　　第十六条 棚户区改造项目实行常态化申报。街道办事处在综合情况调查的基础上，选取实施条件成熟的老旧住宅区，编制申请报告，报区棚改办。

　　申请报告应当包括土地与建筑物信息、住房产权、改造意向概况等内容，并提供相关评估报告。评估报告由街道办事处组织编制，由具备资质的专业机构出具，可选取住房质量、消防安全、使用功能、配套设施或地质灾害等存在突出问题的一项或多项进行评估。

　　街道办事处申报的棚户区改造项目应当符合下列情形：

　　（一）住房使用年限在20年以上，且符合下列条件之一：

　　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）住房使用年限在20年以下，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。

第十七条  区棚改办自受理街道办事处申报之日起，原则上在30个工作日内完成审查。经审查，符合条件的，书面反馈街道办事处，并列为棚户区改造备选项目；不符合条件的，告知原因。

**第四章 确定项目实施主体**

　　第十八条 区棚改办会同相关部门，对备选项目逐一提出项目实施主体选择方式建议，连同项目申报资料及审查结果，一并报区领导小组审议。

　　第十九条 经区领导小组审议通过的项目，区棚改办按照区领导小组审议结果，依程序确认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，并核发项目实施主体确认文件。

区棚改办应当在棚户区改造项目范围内公告项目实施主体名称、简介及资格确认文件。

**第五章 信息核查与意愿征集**

　　第二十条 项目实施主体在取得项目实施主体确认文件后，及时向下列部门申请核查土地、建筑物等相关信息：

　　（一）向不动产登记中心南山登记所、前海登记所核查棚户区改造项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

　　（二）向区城市更新和土地整备局核查棚户区改造项目范围内土地、建筑物信息；

　　（三）向市、区住房建设局核查棚户区改造项目范围内涉及的政策性住房信息。

　　棚户区改造项目范围内的房屋涉及历史遗留问题或权利人不明确等情形，由项目实施主体负责收集相关资料，向相应部门申请核查，形成权属公示信息，由街道办事处组织项目实施主体在项目现场进行公示，公示期不少于7日。若需在公众媒体进行公示的，由街道办事处将相关情况在深圳市属报纸或深圳市南山区政府在线进行公示。

　　公示期间，对公示结果有异议的，可向街道办事处申请异议处理，并提交合法、有效的证明材料。街道办事处受理后，组织项目实施主体进行异议处理。

　　公示期满无异议的，以公示结果确定被搬迁房屋权属；申请异议处理的，以异议处理结果确定被搬迁房屋权属。

　　第二十一条 街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，依据本实施细则及棚户区改造项目具体情况，编制项目搬迁安置补偿标准。

　　第二十二条 区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体编制项目实施方案。

　　项目实施方案应包括下列内容：

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

　　（二）项目组织实施计划。明确组建项目现场指挥机构、职责分工、进度安排、后续推进措施等内容；

　　（三）其他重要事宜。

　　第二十三条 区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体，编制项目概念规划。

　　概念规划内容的编制要求，按照市相关规定执行。

　　第二十四条 街道办事处委托专业机构，同步开展项目社会稳定风险评估，做出风险等级评价，并提出相关建议，编写社会稳定风险评估报告。

　　第二十五条 街道办事处将项目土地及建筑物信息核查结果、项目搬迁安置补偿标准、项目实施方案、项目概念规划及项目社会稳定风险评估报告，一并提交区棚改办，由区棚改办报区领导小组审议。

　　第二十六条 经区领导小组审议通过的，街道办事处组织项目实施主体，在项目现场发布意愿征集公告，公布项目搬迁安置补偿标准、项目概念规划等资料。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，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办事处提出申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积95%，且同意改造的被搬迁人数量达到总数量95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办事处提出终止申请，或街道办事处提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

**第六章 项目计划与规划**

　　第二十七条 区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体，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、安居型商品房及公共租赁住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，并将项目专项规划成果报区城市更新和土地整备局审查。

　　区城市更新和土地整备局审查通过后，将项目专项规划在我市主要媒体、官方网站、项目现场进行公示，公示期不少于30日。

　　第二十八条 街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，依据项目信息核查结果，充分征求被搬迁人意见，编制项目搬迁安置补偿方案。

　　第二十九条  区棚改办将意愿征集情况报告及相关证明材料、项目搬迁安置补偿方案、项目专项规划及公示期收集的意见、处理情况，一并报区领导小组审议。

　　第三十条 经区领导小组审议通过后，街道办事处将项目社会稳定风险评估报告报区政法委备案；区棚改办将项目纳入区棚户区改造年度计划，并连同项目社会稳定风险评估报告、项目搬迁安置补偿方案一并报市主管部门备案。

　　第三十一条 项目实施主体向区发展改革局申请社会投资项目核准、备案或政府投资项目立项。

　　各职能部门将项目纳入相关实施计划。区发展改革局依申请将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；市规划和自然资源局南山管理局依申请将项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；区城市更新和土地整备局申请将项目纳入房屋征收年度计划；区住房建设局申请将项目纳入市保障性安居工程年度计划。

　　第三十二条 经区领导小组审议通过的项目专项规划，由区城市更新和土地整备局依程序报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

　　审批通过的项目专项规划，由区棚改办组织项目实施主体在项目现场公告，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。

　　区城市更新和土地整备局依程序将审批通过的项目专项规划纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

　　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（即人才住房、安居型商品房、公共租赁住房）的，市规划和自然资源局南山管理局依法办理法定图则调整。

第三十三条 项目专项规划审批通过后，区棚改办与项目实施主体签订项目监管协议。监管协议中应当明确基础设施和公共服务设施、搬迁安置住房、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房的建设移交要求，项目进度安排，安置补偿相关费用支付，土地使用权出让等事宜。

**第七章 搬迁安置补偿签约**

　　第三十四条 项目搬迁安置补偿方案及项目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，项目实施主体适时启动项目搬迁安置补偿签约工作，在项目范围内公布下列内容：

　　（一）项目签约启动通告；

　　（二）项目搬迁安置补偿方案；

　　（三）项目签约期限（起止日期），以及签约期满后未达到签约比例的处理方式。

　　搬迁安置补偿签约期限原则上为120日，最长不超过180日。

　　第三十五条 在签约期限内，街道办事处会同项目实施主体，根据项目搬迁安置补偿方案，开展签约工作，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、停产停业补偿费、搬迁及签约奖励等事宜。

　　协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止，调出年度计划，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办事处提出申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

　　协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积95%，且同意改造的被搬迁人数量达到总数量95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办事处提出终止申请，或街道办事处提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

　　第三十六条 协商补偿期满，对于达不成搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，经区领导小组确定继续实施的项目，可以根据公共利益的需要，报区政府审批后，由区城市更新和土地整备局依法启动房屋征收。涉及违法行为的，由区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

　　第三十七条 补偿协议签订完成后，项目实施主体适时启动房屋搬迁事宜，完成收楼、支付补偿款等相关工作。被搬迁人应按照约定办理水电注销、腾空交房等事项，提交被搬迁房屋的不动产权证书，以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。

　　项目实施主体可以协助被搬迁人处理被搬迁房屋的抵押事宜。

　　第三十八条 补偿协议签订完成后，项目实施主体应当按规定向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织完成建筑物的拆除工作。

　　对涉及依法实施房屋征收的房屋拆除，按照市、区相关政策规定执行。

被搬迁房屋完成拆除后，项目实施主体应向不动产登记中心申请办理与安置补偿协议相对应的产权证书注销登记。

**第八章 建设实施与后续事项**

　　第三十九条 被搬迁房屋完成拆除和产权注销后，项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理《建设用地方案图》。

　　区城市更新和土地整备局按规定审批。

　　第四十条 项目实施主体取得《建设用地方案图》后，向区城市更新和土地整备局申请办理建设用地规划许可。

　　区城市更新和土地整备局按规定审批。

　　第四十一条 项目实施主体取得《建设用地规划许可证》后，向区城市更新和土地整备局申请地价测算及签订土地使用权出让合同。

　　区城市更新和土地整备局按规定进行地价测算，签订土地使用权出让合同。

　　第四十二条 项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设工程规划许可。

　　区城市更新和土地整备局按规定审批。

　　第四十三条 项目实施主体向区住房建设局申请办理建设工程施工许可。

　　区住房建设局按规定审批。

　　第四十四条 项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设工程规划验收。

　　区城市更新和土地整备局按规定验收。

　　第四十五条 项目实施主体（建设单位）组织建设工程竣工验收。经确认验收合格，并取得相关部门认可文件或准许使用文件的，向区住房建设局申请竣工验收备案。

　　区住房建设局按规定完成建设工程竣工验收备案工作。

第四十六条 项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议等相关规定，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、安居型商品房及公共租赁住房等相关手续。

**第九章 附则**

　　第四十七条 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，经区领导小组审定后，可以参照本实施细则规定程序实施，但项目搬迁安置补偿标准需另行制定。

　　第四十八条 本实施细则由区住房建设局负责解释。

　　第四十九条 本实施细则自发布之日起10日之后施行，有效期三年。