

# 深圳市坪山区棚户区改造实施办法 (试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为加快我区棚户区改造工作，提升城市发展质量，拓展城市发展空间，根据《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》)等相关规定，结合我区实际，制定本实施办法。

**第二条** 坪山区域范围内，符合《实施意见》规定条件的老旧住宅区，可纳入本实施办法的适用范围。

符合《实施意见》规定的具备改造条件的城中村、旧屋村，也可纳入本实施办法的适用范围，搬迁安置补偿方案需另行制定并报批。城中村、旧屋村参照城市更新有关政策文件确定。

**第三条** 棚户区改造工作主要按照“政府主导+人才住房专营机构为主实施+保障性住房(人才住房)建设”模式推进。基本原则包括：

(一)政府主导，市场运作。依托街道办事处、社区工作站等基层力量，甄别和筛选项目，区政府确定项目。实施主体以人才住房专营机构为主，鼓励其他企业参与，全面整合社会各方资源，推动棚改工作。

(二)规划先行，统筹实施。依据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则等相关规划，立足于区域发展战略和定位，制定棚户区改造项目专项规划和年度实施计划，合理安排项目实

施次序，统筹实施，稳步推进。

（三）统一标准，方式多元。全区棚户区通过拆除重建方式改造的，执行统一的搬迁补偿安置标准。政府采取“原址回迁”、“异地安置”和“货币补偿”等多元化补偿方式，灵活推进棚户区改造。

（四）以人为本，保障民生。进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，棚户区拆除重建后，除满足回迁安置需求外，应优先配建保障性住房和人才住房、城市基础设施以及公共服务设施。

#### **第四条** 建立区、街道两级负责的棚户区改造工作机制。

区棚户区改造领导小组（以下简称区领导小组）作为区棚户区改造工作的领导机构，负责全区棚户区改造工作的统筹推进、指导协调及监督管理工作。结合实际情况，由区棚户区改造领导小组履行《实施意见》中明确的区棚户区改造工作指挥部相关职能。

区领导小组办公室设在区住房城乡建设主管部门（下称“区主管部门”），负责区领导小组的日常工作；各街道相应设立分指挥部，按照属地原则，对辖区范围内的棚户区改造项目进行前期组织、协调及维稳工作。

区领导小组实行例会制度，根据工作需要，不定期召开，会议由组长主持，根据会议审议内容，由相关的成员单位参会。结合实际情况，涉及重大棚改工作事宜，可提请区委或区政府常务会审议。

**第五条** 棚户区改造项目按照城市建设重点工程进行管理，住建、城市更新、规土、消防等部门应建立行政审批绿色通道，

简化程序、主动服务，缩短棚户区改造项目规划许可、土地审批、施工许可、产权登记等环节的审批时限。

**第六条** 棚户区改造项目的住宅部分，除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举，统一由人才住房专营机构运营管理。棚户区改造项目建设的人才住房和配套商业由人才住房专营机构持有或回购，项目建设的保障性住房由政府回购。

## **第二章 职责分工**

**第七条** 区领导小组研究解决棚户区改造工作涉及的重点、难点问题，并负责审议或审定棚户区改造的重大事项。具体职责包括：

- （一）审议开展棚户区改造前期工作；
- （二）审议棚户区改造计划、实施方案、专项规划；
- （三）审定搬迁补偿安置方案；
- （四）审议房屋征收的问题；
- （五）审定项目终止问题；
- （六）审定棚户区改造的其他重大事项。

**第八条** 区住房和城乡建设局作为区棚户区改造工作的主管部门和区领导小组办公室，负责棚户区改造日常工作的具体统筹、协调及监督。主要职责如下：

- （一）制定棚户区改造工作的相关政策；
- （二）组建棚户区改造前期服务单位和实施主体预选库；

(三) 组织编制项目概念规划;

(四) 受理前期工作开展、棚户区改造计划纳入、项目终止的申请;

(五) 组织编制项目实施方案及专项规划;

(六) 确认项目实施主体, 与实施主体签订项目监管协议;

(七) 审查拆迁补偿方案;

(八) 办理搬迁公告备案和建筑物拆除工程备案;

(九) 区领导小组安排的其他工作。

**第九条** 区城市更新部门主要职责如下:

(一) 审查项目概念规划;

(二) 审查、公示项目专项规划, 并报领导小组审议;

(三) 办理项目建设用地报批手续, 核发建设用地方案图和建设用地规划许可证, 与实施主体签订土地使用权出让合同;

(四) 核发建设工程规划许可证, 负责建设工程规划验收, 以及其他规划管理工作。

**第十条** 区规划国土部门主要职责如下:

(一) 依职能配合街道办事处对土地和建筑物信息、住房权属、规划等情况的摸底调查;

(二) 根据实施主体的申请, 依职能核查项目范围内的土地、建筑物等相关信息;

(三) 将项目依程序纳入年度城市建设与土地利用实施计划。

**第十一条** 区房屋征收部门的主要职责如下:

(一)负责将已纳入棚户区改造年度计划且由政府组织实施的棚户区改造项目,申请纳入下一年度的房屋征收计划草案并报送市房屋征收部门;

(二)对区领导小组决定启动征收程序的项目,依程序实施房屋征收。

**第十二条** 区财政部门按规定保障区有关部门和街道办事处开展棚户区改造的相关工作经费。

**第十三条** 各街道办事处的主要职责如下:

(一)指导业委会、社区工作站开展前期工作;

(二)受理业主提出启动项目的前期工作的申请,对辖区内项目提出审查意见;

(三)开展棚户区改造前期工作,包括征集改造意愿、编制可行性研究报告和社会稳定风险评估报告;

(四)申请纳入棚户区改造计划;

(五)开展搬迁补偿安置协议签约准备工作,包括组织实施主体制定搬迁安置补偿方案,并与实施主体和被搬迁人签订三方《搬迁补偿安置协议》;

(六)牵头处理信访维稳事项;

(七)区领导小组安排的其他工作。

**第十四条** 实施主体具体工作职责和义务为:

(一)根据区主管部门的组织安排,编制项目专项规划,报区城市更新部门审查;

(二)进行权属核查,确定被搬迁人;

(三)签订《搬迁安置补偿协议》,并支付补偿款;

（四）发布搬迁公告，组织开展被搬迁人的搬离和清空，并进行房屋拆除和权属注销；

（五）开展项目立项、用地报批、项目报建等工作；

（六）组织回迁房建设、安置工作，并移交保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务设施；

（七）与项目有关的其他工作及合同约定的职责和义务。

**第十五条** 区其他相关部门按照行业监管的原则，依据职能分工，互相配合，做好棚户区改造的组织、协调、审批、监管及服务工作。

### **第三章 组织实施**

#### **第一节 一般规定**

**第十六条** 棚户区改造工作的推进应充分体现项目的整体公共利益，尊重项目范围内的权利主体意愿，同时兼顾效率和公平。

在项目实施过程中，因改造意愿或搬迁补偿安置签约率达不到本实施办法的要求，导致项目无法继续推进的，可按本实施办法的规定终止项目，或根据公共利益的需要依法实施房屋征收。

**第十七条** 区主管部门按照相关规定，通过公开招标建立预选库的方式，选取项目前期服务商和实施主体。区主管部门也可确认人才住房专营机构为实施主体。

项目前期服务商和实施主体预选库的管理办法由区主管部门另行制定。

**第十八条** 棚户区改造项目的搬迁安置补偿方式和标准，按照《实施意见》的相关规定执行。《实施意见》未作明确规定的，由区主管部门指导街道办事处拟定，报区领导小组审议。

**第十九条** 区主管部门应加强对棚户区改造项目的全程监管，重点对实施主体是否按照合同约定的开发期限、开发规模、规划条件进行建设，以及建成后房屋的分配、租售及回购工作的实施情况进行监管。

街道办事处、实施主体应定期或根据项目实施推进情况及时将棚户区改造工作的相关情况、项目推进过程中存在的疑难问题、信访维稳风险等信息和资料报送区主管部门。

**第二十条** 因棚户区改造项目引发的信访和维稳事件，按照属地管辖和“谁主管谁负责”的原则，由辖区街道办事处会同区相关职能部门及时处置。

## **第二节 棚户区改造前期工作**

**第二十一条** 棚户区改造包括业主申请启动和街道办事处依职权申请启动两种方式。

业主申请启动棚户区改造的，业委会按照本实施办法规定的条件向街道办事处申请开展前期工作；没有成立业委会的，由社区工作站申请。

街道办事处依职权申请启动棚户区改造的，向区主管部门申请开展前期工作。

**第二十二条** 业委会或社区工作站、街道办事处在申请开展前期工作前，应完成下列准备工作：

（一）征集初步改造意愿；

（二）委托有资质的机构按照《深圳市棚户区改造项目界定标准》有关规定开展评估、鉴定工作：

1. 地质灾害危险性评估；
2. 消防安全评估；
3. 基础设施和公共服务设施建设评估；
4. 危房鉴定。

（三）汇总项目范围内的土地与建筑物信息、住房产权信息。

街道办事处结合评估或鉴定情况、初步改造意愿征集情况等内容初步确定项目范围，将项目范围征求区城市更新部门意见后，向区主管部门申请开展前期工作。

开展各项前期工作所需费用，由辖区街道办事处承担。

**第二十三条** 区主管部门对街道办事处上报的项目进行初审，初审通过的，报区领导小组审议后，开展前期工作。

**第二十四条** 区主管部门组织编制项目概念规划，经区城市更新部门审查后，在项目现场征询公众意见，为期不少于15个自然日。项目概念规划内容主要包括规划依据与原则、现状概况和分析、城市基础设施和公共服务设施研究、规划方案（用地布局、总平面示意图、效果图）等。



**第二十五条** 街道办事处根据概念规划，开展项目改造意愿公开征集工作：

公开征集项目范围内权利主体的改造意愿。时间原则上 60 个自然日，最长不超过 90 个自然日。意愿征集期届满，有改造意愿的权利主体的数量未达到权利主体总数量的 95%，或房屋套数未达到总房屋套数 95% 的，意愿征集工作终止，区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

完成改造意愿征集工作后，向区主管部门申请纳入棚户区改造计划。

### **第三节 棚户区改造计划及专项规划编制**

**第二十六条** 区主管部门对街道办事处上报的棚户区改造计划申请进行初审，并编制项目实施方案后，报区领导小组审议。审议通过的，纳入棚户区改造计划，由区主管部门报市主管部门备案并予以公告。

**第二十七条** 纳入棚户区改造计划的项目，按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 号）的相关规定，由区房屋征收部门将项目范围列入下一年度房屋征收计划草案，并按规定报送市房屋征收部门。项目建设单位按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第 292 号）的要求，准备相关前置文件，依法送审纳入全市房屋征收年度计划后开展房屋征收工作。

**第二十八条** 纳入棚户区改造计划的项目，由区规划国土部门纳入年度城市建设与土地利用实施计划。

**第二十九条** 区主管部门根据相关规定确定实施主体，核发确认文件，并与实施主体签订项目监管协议。

**第三十条** 区主管部门组织实施主体编制项目专项规划，报区城市更新部门审查，审查通过的，由区城市更新部门组织专项规划公示工作，公示期不少于 30 自然日。

**第三十一条** 棚户区改造专项规划公示期满后，区城市更新部门将专项规划及公示意见采纳情况一并报区领导小组审议。

专项规划经区领导小组审议后，报区城市更新工作委员会审定。专项规划审定通过的，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批通过后，区主管部门应当在区政府网站上就规划内容进行公告。

#### **第四节 权属核查及协议签订**

**第三十二条** 实施主体通知建筑物权利主体提供权属证明材料，并根据需要向区规划国土部门和深圳市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。公示期不少于 7 个自然日。

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

项目范围内土地及建筑物的权属核查及认定规则由区主管部门另行制定。

**第三十三条** 经公示确定的被搬迁人比例不足项目范围内建筑物权利主体总数量的 95%的，本项目终止，原则上五年内不再纳入棚户区改造计划。

**第三十四条** 签订搬迁补偿安置协议前，街道办事处依序开展下列准备工作：

（一）组织实施主体制定搬迁安置补偿方案，并征求被搬迁人意见；

（二）编写社会稳定风险评估报告；

（三）将评估报告与搬迁补偿安置方案报区主管部门初审、区领导小组审定。

评估报告与搬迁补偿安置方案审定通过后，由区主管部门报市主管部门备案。

**第三十五条** 取得市主管部门准予备案的意见后，街道办事处将补偿方案在现场公示 15 个自然日，公示期满后，正式启动签约工作，签约期为六个月。

街道办事处、实施主体和被搬迁人应在签约期内签订三方《搬迁补偿安置协议》。

**第三十六条** 有下列情形之一的，项目终止：

（一）签约期届满，已签约的被搬迁人数量未达到权利主体总数量的 95%，或建筑面积未达到总建筑面积 95%的，街道办申请终止本项目，经区主管部门审核后，报区领导小组审定；

（二）签约期届满，已签约的被搬迁人的人数和房屋建筑面积分别占权利主体总人数和项目范围内总建筑面积的比例均达到 95%但不足 100%，实施主体可向街道办申请终止本项目，街道办也可以主动提出终止本项目，经区主管部门审核后，报区领导小组审定。

经区领导小组审定终止的项目，原则上五年内不再纳入棚户区改造计划。区领导小组认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

**第三十七条** 对于继续实施的项目，区主管部门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等义务，以及回购方式及标准；

（二）项目实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务；

（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。

**第三十八条** 签约届满，已签约的被搬迁人的人数和房屋建筑面积分别占权利主体总人数和项目范围内总建筑面积的比例均达到 95%时，街道办事处编制社会稳定风险评估报告并提交区主管部门，区主管部门根据社会稳定风险评估报告提出实施房屋征收的建议，报区领导小组审议。区领导小组根据公共利益的需

要，同意实施房屋征收的，由区房屋征收部门依法开展房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

## **第五节 搬迁及后续工作**

**第三十九条** 《搬迁补偿安置协议》签约率达到 100%，或已完成房屋征收或行政处罚程序的，实施主体向区主管部门备案后，发布限期搬迁通知。

因项目启动房屋征收或行政处罚程序等原因，实施主体提前启动搬迁工作的，需向区主管部门提出申请并经区领导小组同意。

**第四十条** 实施主体按照《深圳市住房和建设局关于印发〈深圳市房屋拆除工程管理办法〉的通知》的相关规定取得区主管部门的房屋拆除备案后，在区主管部门的监督下开展建筑物拆除工作，并向不动产登记机构申请办理产权证书注销登记。

**第四十一条** 建筑物拆除和权属注销完毕后，实施主体按照相关规定办理建设用地审批等相关手续。

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，实施主体应按照有关规定办理入库移交手续。

**第四十二条** 项目拆除及开发建设用地范围内如包含需完善征（转）地手续的用地，在项目签订土地使用权出让合同前，

原农村集体经济组织继受单位应当配合项目实施主体，理清需完善征（转）地手续的土地范围内的经济关系，拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物，完善征（转）地手续。

**第四十三条** 实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁补偿安置协议及相关规定，组织安置分房、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。

## **第四章 附则**

**第四十四条** 棚户区改造项目的地价测算按照《实施意见》执行。

**第四十五条** 街道办事处开展摸底调查等棚户区改造准备工作所需经费，列入其部门预算。

经区领导小组批准开展前期工作所需费用，列入区主管部门、街道办事处等前期工作实施部门的部门预算。

实施主体确定后，搬迁补偿安置、奖励、建筑物拆除和重建等所需费用均由实施主体承担。经区领导小组决定终止的项目，由区主管部门组织相关部门核算后，向区财政部门申请专项经费，对实施主体给予补偿。

**第四十六条** 本办法施行前已立项的项目，按照项目实施方案明确的事项开展工作。

**第四十七条** 涉及概念规划和专项规划的主要编制内容及审查要求，依照全市《棚户区改造项目概念规划编制技术要求》

以及《棚户区改造专项规划编制技术规定》等文件执行。在市相关文件原则指导下，城市更新部门可结合我区实际情况，制定我区棚户区改造项目概念规划与专项规划审查操作规则。

**第四十八条** 本实施办法中提及的被搬迁人包括：（一）不动产登记簿所记载的所有权人；（二）经过产权公示，且公示期满无第三人提出异议或虽有异议但异议不成立的房产权利人。

**第四十九条** 项目申报主体及实施主体对其向主管部门提交的申请材料的真实性、合法性负责，并承担由此产生的法律责任。

**第五十条** 本办法由区主管部门负责解释。区主管部门可根据实际需要，制定配套实施操作文件。本实施办法未规定的其他棚户区改造事项，按照市、区棚户区改造有关规定执行。

**第五十一条** 本办法自 2019 年 2 月 1 日起施行，有效期三年。