

深圳市大鹏新区综合办公室

深鹏办规〔2022〕13号

深圳市大鹏新区综合办公室关于印发 安置房建设管理办法的通知

各办事处、新区直属各单位、驻新区各单位：

《深圳市大鹏新区安置房建设管理办法》已经新区管委会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市大鹏新区综合办公室

2022年9月9日



深圳市大鹏新区安置房建设管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范大鹏新区（以下简称“新区”）安置房的计划、建设、分配及管理，保障新区城市建设的顺利进行，根据国家、广东省、深圳市有关法律法规和政策规定，结合新区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称安置房，是指政府以建设或其他方式筹集的，用于土地整备项目（含房屋征收项目）实施需要而给予被征收房屋的相关权利人（以下简称“被安置人”）补偿的房屋。

第三条 安置房由政府通过以下方式建设筹集：

- （一）安置用地建设；
- （二）土地整备留用地建设；
- （三）城市更新项目配建；
- （四）社会存量住房租购；
- （五）其他符合国家、广东省、深圳市相关法律法规的筹集方式。

第四条 本办法适用于新区辖区内安置用地安置房的计划、建设、分配及管理等相关活动。

其他形式筹集的安置房的分配及管理参照本办法执行。

第五条 新区政府投资建设安置房项目按本办法实施，经新区管委会审定采用代建制的项目，根据新区代建制的相关规定执

行。

第六条 新区相关单位按照各自职责，负责下列事项的工作：

（一）新区城市更新和土地整备部门作为安置房主管部门负责统筹协调安置房建设管理工作，包括负责将安置房项目申报纳入市年度土地整备计划；组织编制安置房项目建议书并申请立项；安置用地涉及法定图则未覆盖或未制定法定图则地区，以及需要对法定图则强制性内容进行调整的，负责组织编制土地整备规划研究，并按相关规定报批；配合相关单位做好项目前期及建设各项手续办理等工作；指导各办事处做好安置房房源分配和管理的工作。

（二）新区发展和财政部门负责纳入年度投资计划管理的安置房项目的赋码及计划下达；负责批复项目建议书、资金保障等相关工作；项目投资额 3000 万元以上的项目由新区政府投资项目前期工作部门按相关规定开展前期工作。

（三）新区建筑工务署负责项目具体施工建设管理，并负责保修阶段内的保修工作。

（四）市规划和自然资源局属地管理部门负责安置房项目的用地供应；负责建设用地规划许可证核发、土地使用权出让合同签订、建设工程规划许可证核发、规划验收等工作。

（五）各办事处负责编制本辖区安置房需求计划；负责安置房数据台账的建立和管理、安置房分配方案编制及具体分配等日

常管理工作；负责申请办理安置房项目的产权初始登记及转移登记工作；负责安置房回购资金追缴工作；负责安置房项目物业服务企业的选定及管理工作。

新区相关单位应当各司其职，相互配合，确保安置房的计划、建设、分配及管理工作顺利进行。

第二章 需求和计划

第七条 各办事处应根据本辖区未来三到五年土地整备项目情况（含房屋征收项目），编制辖区内安置房需求计划，报送新区城市更新和土地整备部门备案。

第八条 新区城市更新和土地整备部门汇总各办事处报送的辖区安置房需求计划，会同市规划和自然资源局属地管理部门以及办事处按照统一规划、提前建设、集中安置的原则确定项目用地选址，由新区城市更新和土地整备部门开展安置房用地选址方案研究工作。

第九条 新区城市更新和土地整备部门会同新区发展和财政部门、市规划和自然资源局属地管理部门以及各办事处明确安置房项目的用地面积、建设规模、投资总额、拟安排资金等内容，将安置房项目申报纳入市年度土地整备计划。

第十条 市规划和自然资源局属地管理部门根据市、新区土地整备年度计划，负责将安置房项目建设用地纳入市年度土地供应计划。

第三章 建设和移交

第十一条 安置房项目用地涉及法定图则未覆盖或未制定法定图则地区，以及需要对法定图则强制性内容进行调整的，由新区城市更新和土地整备部门组织编制安置房项目土地整备规划研究，并按相关规定报批。

第十二条 新区城市更新和土地整备部门按规定组织编制项目建议书，向新区发展和财政部门报批。项目建议书获批后，根据政府投资项目前期及建设分工相关规定确定前期工作实施主体（以下简称“实施主体”），由实施主体开展项目前期工作。

第十三条 安置房项目用地的出让方式、地价收取等按《市规划和自然资源局关于印发〈进一步明确土地整备安置房项目立项及土地供应等事项的通知〉的通知》（深规划资源〔2019〕736号）等相关规定执行。安置房用地采取协议出让方式，由市规划和自然资源局属地管理部门与新区城市更新和土地整备部门签订土地使用权出让合同，合同条款中应明确项目用地为安置房用地，房屋不动产权性质属于可转让，建成后用于安置房分配，新区不得用于市场销售。

第十四条 实施主体完成前期工作后，移交新区建筑工务署实施。

新区建筑工务署开展工程监理、施工招投标，办理施工许可、组织施工管理、竣工验收、工程实物移交，编制及办理工程结算、竣工决算、财务决算以及法律法规规定的其他工作。

第十五条 新区建筑工务署应在竣工验收前组织安置房项目质量分户验收，分户验收不合格的，新区建筑工务署督促施工单位整改，整改完成后重新组织分户验收。新区住房和城乡建设部门依法对分户验收实行监督抽查。安置房项目经分户验收抽查合格的，新区建筑工务署组织相关单位进行项目竣工验收和备案。

第十六条 安置房项目竣工验收备案后，新区建筑工务署负责将安置房项目中的公共配套设施移交新区住房和城乡建设部门，由新区住房和城乡建设部门按照《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理办法》（深鹏办规〔2021〕2号）有关规定移交使用部门；除公共配套设施外，安置房项目其他建筑物均移交辖区办事处，由辖区办事处进行日常管理。

新区住房和城乡建设部门、办事处分别按照规定办理国有资产登记手续。

第十七条 安置房项目成立业主大会前，由项目辖区办事处按相关规定选聘物业管理公司，为安置房小区提供物业管理服务。

第十八条 安置房项目在保修期限内发生质量缺陷问题，在保修责任范围内和保修期限的，由新区建筑工务署督促施工单位按照相关规定及约定履行保修义务；其他情形的，按照相关法律规定处理。

第十九条 安置房项目移交后，各办事处负责办理安置房项目的产权初始登记及转移登记工作。产权初始登记在土地使用权

人名下。

第四章 分配和管理

第二十条 安置房分配应当遵循公平、公正、公开的原则，根据安置房分配方案和公开确定的选房顺序依次选房。

第二十一条 安置房原则上就近安置，由项目辖区办事处根据辖区安置房需求及可分配房源的情况，综合考虑签约时间、首套房、安置面积、征收项目等相关因素编制安置房分配方案。安置房分配方案应包括分配对象、房源配额、户型配比、排序及分房原则、工作流程等内容，并在提请新区城市更新和土地整备工作领导小组审议前，在大鹏新区政府在线网站、办事处、社区工作站及项目现场予以公示，公示时间不少于15个工作日。公示期内有异议的，由办事处负责处理。

安置房分配方案经新区城市更新和土地整备工作领导小组审定后，由办事处负责安置房的具体分配工作。

确有需要进行统筹调配使用安置房的，经新区城市更新和土地整备工作领导小组审定后实施。

第二十二条 各办事处根据安置房分配方案在大鹏新区政府在线网站发布分房通告，通告时间不少于15个工作日，符合安置房分配方案规定条件的被安置人向其所在办事处申请并提交相关申请材料。

办事处对申请材料进行审核，根据安置房分配方案确定被安

置人选房顺序名单，并在大鹏新区政府在线网站、办事处、社区工作站及项目现场进行公示，公示时间不少于7个工作日。公示期内有异议的，由办事处负责核查及处理。

第二十三条 公示期满后，各办事处组织合格申请人按照选房顺序名单依次选房，并将选房结果在大鹏新区政府在线网站、办事处、社区工作站及项目现场予以公示，公示时间不少于15个工作日。公示期内对选房结果有异议的，由办事处负责核查及处理。

第二十四条 办事处编制安置房房源台账，对安置房实施动态管理，报新区城市更新和土地整备部门备案，并按照新区国有资产相关管理制度进行资产核销。

第二十五条 安置房小区存在剩余房源的，办事处负责剩余房源的日常管理工作。

因过渡安置原因需使用剩余房源作临时周转的，由办事处申报用房需求，结合实际情况编制剩余房源临时使用方案，征求新区城市更新和土地整备部门及相关单位意见后，报新区安置房建设和原村民统建工作专责小组审议。临时使用方案由办事处负责具体落实和实施。

根据新区安置工作安排，需使用剩余房源用于安置、完成过渡安置等情形，需对剩余房源进行清退、复原的，由办事处负责。

第五章 附则

第二十六条 相关单位及其工作人员在安置房计划、建设、分配及管理过程中不按规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第二十七条 本办法由新区城市更新和土地整备部门负责解释。

第二十八条 本办法实施前已签订土地使用权出让合同且已开工建设的，且原有规定仍在有效期内的，继续沿用原有的规定完成建设工作。

第二十九条 本办法自 2022 年 9 月 30 日起实施，有效期五年。

公开方式：主动公开

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科

2022年9月9日印发
