

深圳市大鹏新区拆迁安置房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【目的和宗旨】为进一步规范大鹏新区（以下简称“新区”）拆迁安置房的计划、建设、分配及管理，保障新区城市建设的顺利进行，根据国家、省、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【定义】本办法所称拆迁安置房，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补偿的房屋。

第三条【适用范围】本办法适用于新区辖区内拆迁安置房的计划、建设、分配及管理等相关活动。

以其他方式筹集的拆迁安置房管理相关活动，按照现行相关规定执行。

第四条【建设模式】新区政府投资建设拆迁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。

第五条【职责分工】新区相关单位按照各自职责，负责下列事项的工作：

（一）新区发展和财政部门负责纳入年度投资计划管理

的拆迁安置房项目的赋码及计划下达，批复项目建议书，并根据项目建议书开展后续前期工作，负责资金保障等相关工作。

（二）新区建筑工务署负责项目具体施工建设；负责拆迁安置房保修范围和保修期限内的保修，以及法律法规规定的其他工作。

（三）新区城市更新和土地整备部门负责根据办事处报送的辖区安置需求计划，编制新区拆迁安置房建设需求计划；负责拆迁安置房用地选址规划研究工作；负责配合相关单位做好项目前期及建设各项手续办理工作。

（四）市规划和自然资源局属地管理部门负责拆迁安置房的用地供应，负责建设规划许可、土地使用权出让合同签订、建设工程规划许可证核发、规划验收等审批工作。

（五）各办事处负责向新区城市更新和土地整备部门报送辖区拆迁安置房需求计划；负责拆迁安置房小区物业服务企业的采购招标及管理；负责本辖区拆迁安置房数据台账的建设和管理，并向城市更新和土地整备部门备案；负责制定辖区拆迁安置房分配方案并做好房屋分配工作，负责安置房回购资金追缴工作；负责拆迁安置房分配过程中涉及补偿安置协议和选房顺序名单的异议处理。

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

第二章 需求和计划

第六条【编制计划】各办事处应根据本辖区土地整备项

目（含房屋征收项目）的计划及补偿方案，制定辖区拆迁安置房需求计划，报送新区城市更新和土地整备部门备案。

第七条【计划审批】新区城市更新和土地整备部门根据新区土地整备计划并结合各办事处报送的辖区拆迁安置房需求计划，会同新区各相关单位编制新区拆迁安置房需求计划，报新区城市更新和土地整备领导小组审批。

第八条【选址研究】新区城市更新和土地整备部门会同市规划和自然资源局属地管理部门以及申报需求计划的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【纳入土地整备计划】拆迁安置房需求计划审批后，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申报需求计划的办事处明确拆迁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。

新区城市更新和土地整备部门在征求市规划和自然资源局属地管理部门意见后，将拆迁安置房项目申报纳入市年度土地整备计划。

第十条【纳入土地供应计划】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，负责将拆迁安置房项目建设用地纳入年度土地供应计划。

第三章 建设和移交

第十一条【用地规划报批】拆迁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，新区城市更新和土地整备部门开展法定图则规划调整工作，并按相关规定报审。

第十二条【前期工作】新区发展和财政部门按照项目建议书批复，根据政府投资项目前期及建设分工的相关规定开展项目前期工作。

第十三条【出让方式及地价计收】拆迁安置房项目用地的出让方式、地价收取等参照《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）执行。拆迁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土地整备安置房用地，房屋不动产权性质属于可转让，建成后用于土地整备安置房分配，不得用于市场销售。

第十四条【施工管理】新区发展和财政部门取得概算批复、完成施工设计等前期工作后，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、财务决算等工作。

第十五条【验收备案】新区建筑工务署应在竣工验收前组织拆迁安置房项目质量分户验收，分户验收不合格的，新区建筑工务署责令施工单位整改，整改完成后重新组织分户验收。新区住房和城乡建设部门对分户验收实行抽查检查。

拆迁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【初始登记】拆迁安置房项目按照规定办理产权登记工作。新区建筑工务署负责办理拆迁安置房产权初始登记和国有资产登记等手续。

第十七条【移交】拆迁安置房项目竣工验收备案后，新区建筑工务署将项目及其相关资料一并移交给新区城市更新和土地整备部门。

新区城市更新和土地整备部门将拆迁安置房小区中的公共配套设施移交新区住房和建设部门，由其按照《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）有关规定确定接收及使用部门；将拆迁安置房小区中的住房、商业部分移交辖区办事处，其中商业部分按照大鹏新区行政事业单位国有资产管理系列制度的有关规定进行管理，住房部分由辖区办事处进行分配及管理。

第十八条【物业管理】办事处在拆迁安置房项目竣工前六个月内，通过公开方式选定物业管理公司，对拆迁安置房小区进行统一的物业管理。

物业管理依据国家、省、市物业管理相关法律法规执行。

第十九条【保修管理】拆迁安置房项目在保修期限内发生质量问题，在保修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履行保修义务；其他情形的，按照相关法律规定处理。

第四章 分配和管理

第二十条【分配原则】 拆迁安置房分配应当遵循公平、公正、公开的原则，根据拆迁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【建立台账】 办事处编制辖区拆迁安置房数据台账，通过台账对拆迁安置房实施动态和信息化管理，并报新区城市更新和土地整备部门备案。

第二十二条【分配】 办事处根据辖区拆迁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、拆迁安置面积、征收项目等相关因素编制拆迁安置房项目分配方案，经新区城市更新和土地整备工作领导小组审定后，由办事处负责拆迁安置房的具体分配工作。

拆迁安置房项目分配方案应包括分配对象、房源配额、排序及分房原则、工作流程等内容。

第二十三条【分配方案公示】 各办事处根据拆迁安置房项目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。

第二十四条【选房结果公示】 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。

选房完成后，办事处负责将房源分配情况、房款缴交情况报新区城市更新和土地整备部门备案。

第二十五条【剩余房源管理】如拆迁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。剩余房源如需进行分配、使用的，由办事处编制相关方案，报新区城市更新和土地整备工作领导小组审议后，由办事处负责具体落实相关工作，未经新区城市更新和土地整备工作领导小组审议，不得擅自进行分配、出租或挪作他用等操作。

第五章 附则

第二十六条【履职责任】相关单位及其工作人员在拆迁安置房计划、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【解释机关】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【除外情况】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执行。

第二十九条【有效期】本办法自**年*月*日起实施，有效期三年。