

# 《深圳市大鹏新区拆迁安置房管理办法 (征求意见稿)》起草说明

根据大鹏新区安置房建设工作相关部署，我局牵头开展了《深圳市大鹏新区拆迁安置房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）起草工作。经对深圳市现行拆迁安置房建设管理相关法律法规的总结和梳理，结合大鹏新区拆迁安置房建设项目的实际情况，我局研究制定了《办法》。现就有关起草情况说明如下：

## 一、起草背景

拆迁安置房项目在配合市区级重大工程项目顺利建设，加速推进城市基础设施和公共配套设施等方面发挥了至关重要的作用，目前，随着大鹏新区的城市建设速度的日益加快，对土地整备拆迁安置房的需求也越发迫切，而新区现有的拆迁安置房建设管理仍停留在需求供给缺乏计划指导、分配管理缺乏规范引导的阶段，同时各职能部门在拆迁安置房建设、分配及管理过程中的职责分工尚未明确。

为进一步理顺和规范拆迁安置房建设项目的工作机制，加快拆迁安置房项目建设实施，确保在拆迁安置房的计划、建设、分配及管理阶段实际操作层面中有法可依，现亟需针对问题，总结工作经验，完善制度设计，因此我局根据《深圳市政府投资建设项目建设施工许可管理规定》（深府 328 号令）、《深圳市大鹏

新区综合办公室关于印发大鹏新区政府投资项目管理办法的通知》(深鹏办规〔2019〕4号)、《深圳市大鹏新区综合办公室关于印发大鹏新区政府投资项目前期及建设分工方案的通知》(深鹏办函〔2018〕12号)等相关规定,结合新区实际,编制《办法》。

## 二、起草过程

在《办法》在起草过程中,我局分别于2021年8月、9月间两次书面征求包括新区发展和财政局、建筑工务署、市规划和自然资源局大鹏管理局、住房和建设局和各办事处等相关单位意见,共收到19条意见(采纳12条,部分采纳2条,解释5条)。我局根据各单位提出的意见和建议,现已对《办法》进行修改完善并形成征求意见稿。

## 三、主要内容

《办法》分为六章,共三十一条。第一章为总则,明确了立法目的、建设模式适用范围、职责分工等事宜;第二章为拆迁安置房的需求和计划,明确了拆迁安置房需求计划编制与审批、用地选址研究、土地供应计划等内容;第三章为拆迁安置房的建设和移交,明确了用地规划报批、项目前期、施工管理、验收备案、移交、物业管理以及产权登记等事宜;第四章为拆迁安置房的分配和管理,明确了分配原则、安置房数据台账、分配方案的制定和实施、剩余房源管理等事宜;第五章为附则,明确了相关单位及其工作人员的履职责任、解释权限、除外情

况和生效期等事宜。

#### 四、要点说明

##### （一）构建全过程管理机制，确保建设工作稳步推进

本《办法》打破了以往缺乏计划引导、缺乏规范管理的拆迁安置房管理现状，构建了全过程的建设管理模式，具体为工作阶段如下：

**1. 需求-计划-供地阶段。**新区城市更新和土地整备部门汇总各办事处的年度拆迁安置房需求计划，结合新区土地整备计划，编制新区需求计划，报新区城市更新和土地整备领导小组审批。经审批通过后，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，纳入土地整备年度计划和土地供应计划。

**2. 立项-建设-移交阶段。**新区城市更新和土地整备部门编制项目建议书，获取批复后，新区发展和财政部门按相关规定开展项目前期工作，市规划和自然资源局属地管理部门负责土地供应工作；完成前期工作后，新区建筑工务署开展施工建设工作；项目竣工验收后由新区建筑工务署负责初始产权登记，并将项目及相关资料移交新区城市更新和土地整备部门。

**3. 分配-管理阶段。**新区城市更新和土地整备部门根据新区相关规定将安置房小区的公共配套设施、住房、商业部分分别

移交各单位并由其负责后续管理。

## （二）理顺职责分工，推动建设工作提质增效

《办法》第五条对新区发展和财政部门、建筑工务署、城市更新和土地整备职能部门、市规划和自然资源局属地管理部门、各办事处等主要职能部门的工作职责进行了界定，理顺安置房建设过程中各环节的职责分工，具体如下：

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。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。

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。

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。

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。

### （三）实行用房分类管理，厘清管理责任

《办法》第十七条规定，拆迁安置房项目经竣工验收后，进行分类移交与管理：其中，公共配套设施移交住房和城乡建设部门；住房部分移交辖区办事处进行分配；配套的商业设施移交辖区办事处进行管理。

此外，《办法》规范了剩余房源的使用及管理，《办法》第二十五条规定，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剩余房源的分配与使用。尚未分配的拆迁安置房源由办事处委托物业管理公司进行管理，未经新区城市更新和土地整备工作领导小组审议不得进行分配、出租或挪作他用等。

专此说明。

大鹏新区城市更新和土地整备局

2021年12月22日