

# 深圳市大鹏新区管理委员会文件

深鹏管规〔2020〕8号

---

## 深圳市大鹏新区管理委员会印发关于规范 原村民非商品住宅统建工作的 若干意见的通知

各办事处，新区直属各单位，驻新区各单位：

现将《大鹏新区关于规范原村民非商品住宅统建工作的若干意见》印发给你们，请认真遵照执行。



深圳市大鹏新区管理委员会

2020年12月31日

# 大鹏新区关于规范原村民非商品住宅 统建工作的若干意见

为保障大鹏新区原村民未建房户和漏报户（下称“统建户”）的住房需求，进一步加强原村民非商品统建住宅建设管理，规范办事程序，提高建设管理水平，完善相应公共配套设施配置，提升原村民非商品统建住宅的居住环境和品质，根据《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》（深府〔2006〕105号）、《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府〔2011〕198号）等相关规定，结合大鹏新区实际，提出如下意见。

## 一、指导思想和基本原则

### （一）指导思想

紧紧围绕“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚持“以人为本”，践行高质量发展要求，抓住粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区重要机遇，打造世界级滨海生态旅游区，对标先进，找差距、补短板，从探索打通原村民非商品统建住宅和拆迁安置用房等政策、鼓励股份合作公司参与建设、引入专业化建设管理单位、强化原村民非商品统建住宅项目的资金扶持力度、增加公共配套与商业配套比例、建立建设标准指引等方面创新机制，着力构建长效机制，破解原村民统建工作难题，切实保障原村民统建户合法权益，有效提高土地利用效

率，促进民生保障，最终落实城市规划，提升城市品质和形象。

## （二）基本原则

——**政府主导**。充分发挥政府对原村民统建工作的主导和推动作用，通过完善原村民非商品统建住宅建设系列文件，厘清相关单位职责分工，明确参与各方的权利与义务，积极采取有效措施推动原村民统建工作健康、有序开展。

——**社区主体**。社区居委会作为实施主体，统筹社区内有关原村民非商品统建住宅的立项申请、筹资建设、协助审批、建设及分配、运营管理等相关工作，维护统建户合法权益，保障公平、公正、公开。

——**鼓励代建**。加强原村民非商品统建住宅项目管理，改进建设实施方式，引入专业化的项目管理单位，确保原村民非商品统建住宅项目的设计水平、工程管理水平、建筑质量等得到显著提升。

——**统筹兼顾**。充分利用原村民非商品统建住宅用地，构建原村民非商品统建住宅与公共基础配套设施、商业设施及拆迁安置房等公共用房的协同推进机制，提升原村民非商品统建住宅的居住品质和新区城市形象，集约节约建设土地资源。

## 二、坚持政府统筹，进一步增强政府主导协调作用

### （一）强化操作引导与流程规范

通过完善全流程的操作文件，厘清与落实各相关部门的工作职责，指导统建用地有序开发建设；规范代建单位引入规程，明

晰代建单位与代建主体的职责权益，鼓励社区居委会选择代建制进行原村民非商品统建住宅建设，提高建设管理水平；制定资金扶持标准及申报流程，降低原村民非商品统建住宅的建设成本；编制建设标准指引，提高建设品质和质量。通过以上措施，全方位引导新区原村民统建工作有序进行。

## **（二）对原村民非商品统建住宅建设实行资金扶持政策**

借鉴龙岗区对原村民利用居住用途的建设用地，自行筹集资金建设统建住宅以分配给原村民自用的统建项目给予资金扶持的做法，对新区原村民非商品统建住宅项目建设进行资金扶持。明确扶持资金的管理单位，规范原村民非商品统建住宅项目扶持资金的申请及核发流程，提高扶持资金使用的针对性和有效性，降低建设成本，最终促使原村民统建户有意识地提高统建住宅小区的建设质量和档次，增强居住舒适感。

## **三、坚持社区主体，进一步规范开发建设行为**

### **（一）发挥好社区的主体统筹作用**

积极发挥实施主体社区居委会的协调统筹作用，加强相关政策及工作流程的宣传，统筹社区内的统建户及其住房需求，编制安置方案，确保安置方案成为统建户共同发展意愿；筹集建设资金组织建设，资金筹措方案要明确资金筹措方式和物业分配方式的核算规则，并向统建户公开，确保物业分配公开透明；鼓励社区居委会采用代建制进行统建住宅建设，委托代建单位办理用地规划申请、建设工程规划许可、施工许可以及竣工验收等审批手

续；制定分房方案协调安置户分房等工作，确保分房工作公开透明、公正有序。

## （二）鼓励社区引入有实力代建单位

参照新区代建制相关规定，制定代建单位引入规程，选择专业化的代建单位按照合同约定履行全过程的建设管理职责，明确代建单位与社区居委会的职责分工和权责关系，充分发挥代建单位的专业优势及统筹能力，提高建设管理水平，按照相关建设规范和约定确保建设质量和建设工期，推进新区统建工作顺利进行，维护好新区统建户的长远居住权益。

## （三）鼓励社区股份公司参与统建项目建设

充分调动股份合作公司积极参与原村民非商品统建住宅项目开发建设，涉及集体资产处置及决策，按照集体资产处置相关规定执行。鼓励股份合作公司协助社区居委会开展相关工作，发挥股份合作公司在意愿征集、资金筹措方面的主动作为能力与统筹协调上的优越性。对股份合作公司参与原村民非商品统建住宅建设的，可以由股份合作公司和社区居委会协商，将统建户需求之外的统建用房通过物业租赁运营，及在统建小区成立业主委员会选聘物业管理公司之前对统建小区进行物业管理等方式回收建设资金。同时，原村民非商品统建住宅项目配建的商业设施由社区居委会自行委托社区股份公司运营管理。

# 四、坚持民生优先，进一步保障公共利益

## （一）完善城市功能与公共服务体系

公共配套设施完善是保障居民生活品质的基础，原村民非商品统建住宅应根据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）配建社区级公共设施和商业设施，同时落实法定图则、相关专项规划涉及的公共配套责任，达到公共配套设施“自满足”的基本要求，实现统建户生活便利化。

对于靠近滨海旅游区域且周边有较大公共配套或商业设施需求的原村民非商品统建住宅项目，结合项目及周边实际情况，可统筹配置区域级公共配套和商业设施，丰富统建住宅建设内容与周边配套设施，完善城市功能与公共服务体系，促进城市生活质量不断提高，切实扭转以往脏乱差、生活不便的局面，有效提升城市形象和面貌。

## （二）提高原村民非商品统建住宅建设标准和建设质量

参照深圳市保障性住房的建设标准，完善新区原村民非商品统建住宅的建设标准指引及要求，对统建住房小区建设标准和建设质量进行规范，使统建住房的整体性能和品质在成本可控范围内进行有效提升，确保原村民非商品统建住宅项目的建设质量和品质的提升。

## （三）探索打通统建住房与拆迁安置用房等政策通道

为切实解决未建房户住房问题，促进统建用地合理开发利用，创新性打通原村民非商品统建住宅与拆迁安置用房、保障性住房等政策通道，构建统筹兼顾的住房体系，加快解决各类人群的住房问题。

对于统建户确实无法通过已批统建用地解决安置问题的，可通过纳入拆迁安置房体系的方式，统一集中安置；对于除安置原村民统建户、配置相应的公共配套设施及商业配套之外尚有较大提容空间的，可将其可提容建设指标回购，用作新区拆迁安置房、保障性住房等。由社区居委会统一进行建设，新区在建设成本价基础上浮一定比例对拆迁安置房、保障性住房等可提容建设指标予以回购，具体回购程序与价格以深圳市相关规定及签订的建设监管协议书约定为准。此外，对原村民需求之外的统建用房也可由新区向社区居委会统一租赁，用作过渡性住房。

## **五、强化组织领导，进一步加强工作合力**

### **（一）加强组织保障**

建立高效的决策、协调机制，充分发挥新区原村民统建工作领导小组的统筹、协调和决策作用，提高决策的科学性、权威性、规范性以及工作效率，确保及时、高效地处理原村民统建工作遇到的各项难题，保障原村民统建工作顺利进行。

### **（二）落实职责分工**

明确新区各部门、驻区单位、办事处的职责，并严格落实到位。新区更新整备部门要深入落实总体统筹协调职责；新区发展和财政部门要加强社会投资备案、扶持资金保障等工作；新区住房和建设部门要组织、指导办事处严格审查新区未建房户；市规划和自然资源局属地管理部门加大建设用地的规划核查和规划调整的指导、审批以及统建用地管理等相关工作；辖区办事处要

坚持属地管理职责，认真组织做好辖区内原村民非商品房统建住宅建设管理的具体实施工作。

### （三）建立协作和督办考核机制

建立联系协作制度，各职能部门要根据责任分工进一步梳理细化工作内容，明晰原村民非商品统建住宅建设的前期工作、立项建设及建成后的对接单位，各职能部门应提前介入、主动承担、形成合力、责任到人，加快推进原村民非商品统建住宅项目。建立督办考核制度，加强工作跟踪、督办和考核，确保各职能部门落实和按序推进原村民非商品统建住宅项目。

## 六、强化廉政建设，进一步健全廉政风险防控机制

建立和健全廉政风险防控机制，严格规范项目审批程序，加大廉政监督检查力度，充分发挥各职能部门监督责任和审计部门的监督职责，切实加强项目实施监管，确保原村民统建工作依法依规、公平、公正推进。

## 七、其他事宜

本意见由新区更新整备部门负责解释。

本意见自 2021 年 1 月 18 日起施行起实施，有效期五年。