

附件 2

深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行） （第二次征求意见稿）起草说明

为稳步、有序推进大鹏新区棚户区改造工作，依据《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》）规定，结合新区实际，我局研究起草了《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）》，并征求了各单位意见。由于《深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定》（深圳市人民政府令第317号）和《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定的实施意见》（深府办规〔2019〕1号）对棚户区改造工作职权进行了调整，此外，适逢新区机构改革，相关职能部门名称有所变化，鉴于此，我局结合第一次征求意见情况，修改形成《深圳市大鹏新区棚户区改造实施细则（试行）（第二次征求意见稿）》（以下简称《大鹏实施细则》）。现就相关问题说明如下：

一、编制依据

按照《实施意见》要求，各区（新区管委会）应结合辖区实际情况，制定具备可操作性的实施细则。《大鹏实施细则》主要是以《实施意见》为依据，按照《实施意见》确定的工作原则、

部门分工、工作程序等要求，结合《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）和《深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定的实施意见》（深府办规〔2019〕1号）等文件规定，根据新区老旧住宅区工作的现状、部门职责等实际情况进行编制。

二、适用范围

《大鹏实施细则》主要适用于大鹏新区辖区范围内，符合《实施意见》规定条件的，使用年限20年以上、用地面积不小于10000平方米、现状为国有居住用地及商住混合用地、规划功能以住宅为主导的成片老旧住宅区。棚户区改造主要是通过拆旧建新的方式进行改造。

三、总体原则

（一）政府主导，市场运作。棚户区改造主要通过拆旧建新的方式，由新区政府主导，确定项目及项目实施主体，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，充分整合、利用各方资源。

（二）科学规划，稳步实施。根据城市总体规划、土地利用总体规划、保障性住房建设规划等相关规划，结合新区实际，制定棚户区改造项目专项规划和年度实施计划；依据棚户区改造申报条件和实际情况，合理筛选项目，统筹安排项目实施次序，稳

步推进。

（三）以人为本，民生优先。通过棚户区改造进一步完善城市功能，消除安全隐患，改善人居环境，棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，全部用作人才住房和保障性住房；尊重权利主体意愿，依法依规开展棚户区改造，切实保障权利主体的合法权益。

四、组织机构

依照《实施意见》要求，各区政府（新区管委会）应当成立区级棚户区改造工作领导小组，负责组织实施辖区棚户区改造工作。结合新区部门设置及职责分工特点，设定组织机构及职责分工如下：

（一）新区棚户区改造工作领导小组（以下简称“新区棚改领导小组”）是新区棚户区改造工作的领导机构，负责领导新区棚户区改造工作，研究解决棚户区改造工作的重点、难点问题，审议、决策棚户区改造的重大事项。

（二）大鹏新区住房和建设局是新区棚户区改造工作主管部门，负责统筹协调新区棚户区改造工作，编制新区棚户区改造规范性文件，受理、审查办事处棚户区改造项目申报及棚户区改造年度计划申请，编制新区棚户区改造年度计划及棚户区改造项目实施方案，组织编制项目概念规划、项目专项规划，核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议等工作。

（三）新区城市更新局和土地整备局负责开展新区棚户区改造项目土地和建筑物信息核查及权属认定工作，开展棚户区改造项目专项规划审查和报批工作，办理建设用地审批手续，核发建设用地方案图和建设用地规划许可证，签订土地使用权出让合同，核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收以及其他相关规划管理工作。

（四）办事处负责宣传棚户区改造政策，进行老旧住宅区综合情况摸底调查，筛选并申报项目，组织开展住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害评估，发布改造意愿征集公告、开展意愿征集，开展社会稳定风险评估、协助协商补偿、签订搬迁安置补偿协议等工作。

（五）项目实施主体负责协助编制棚户区改造项目概念规划和项目专项规划，收集土地与建筑物信息，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案，开展协商补偿、签订搬迁安置补偿协议、支付补偿款、房屋拆除、产权注销及后续相关工作。

（六）新区其他相关部门，依据职能分工，做好棚户区改造的监督、管理、审批、审查、服务等工作，落实新区棚改领导小组安排的其他工作。

五、工作流程

棚户区改造工作流程在依据《实施意见》规定的基础上，结合新区实际，对个别环节进行了细化和优化，确保可操作性。具体流程包括五个阶段：

（一）项目申报与审核阶段。

办事处进行摸底调查，开展初步改造意愿征集工作，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的项目，对于符合棚户区改造项目申报条件、有改造意愿的权利主体人数达到 95% 的项目，由办事处向大鹏新区住房和建设局申请纳入棚户区改造项目，大鹏新区住房和建设局根据申报项目的实际情况，全面审核项目信息。申报资料经审查符合要求的，由大鹏新区住房和建设局报新区棚改领导小组审议，审议通过后，大鹏新区住房和建设局将审议结果书面反馈办事处。

（二）确认项目实施主体阶段。

经新区棚改领导小组审议通过的项目，大鹏新区住房和建设局根据项目实际情况，组织编制棚户区改造项目实施方案，并报新区棚改领导小组审议，按照审议结果，大鹏新区住房和建设局依程序直接确认人才住房专营机构作为项目实施主体，或通过招标等方式确定项目实施主体，并与实施主体签订项目监管协议。

（三）项目前期工作阶段。

项目实施主体确认后，大鹏新区住房和建设局组织项目实施主体编制项目概念规划，征求新区相关部门意见后报新区棚改领导小组审议。各办事处根据审议通过的概念规划，在 4 个月内完成项目改造意愿公开征集工作，有改造意愿的权利主体人数达到权利主体总人数 98% 的，项目继续实施。

对于继续实施的项目，办事处向大鹏新区住房和建设局申请

纳入新区棚户区改造年度计划，由大鹏新区住房和建设局报新区棚改领导小组审议，并报市主管部门备案；审议通过的项目，项目实施主体向相关部门申请开展项目立项、选址等工作，相关职能部门按规定申报纳入年度相关实施计划。

（四）信息核查与项目规划阶段。

项目实施主体开展土地及建筑物信息核查，大鹏新区住房和建设局根据工作需要组织项目实施主体编制项目概念规划、项目专项规划，新区城市更新局和土地整备局组织开展项目专项规划审查、审议、公示、报批等工作。项目专项规划审批通过后，大鹏新区住房和建设局与项目实施主体签订项目监管协议。

（五）项目搬迁安置补偿阶段。

1. 办事处协助项目实施主体编制搬迁安置补偿方案，办事处开展社会稳定风险评估等工作。

2. 搬迁安置补偿方案取得市主管部门同意备案的意见及社会稳定风险评估报告完成后，项目实施主体适时启动搬迁补偿签约工作，会同办事处，与被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议。协商补偿期限届满，项目整体签约比例未达到 98% 的，项目终止，调出年度实施计划，但新区棚改领导小组认为确需改造的项目除外。

3. 协商补偿期间，新区城市更新局和土地整备局在项目符合相关条件后，可根据项目实际情况适时发布房屋征收提示。协商补偿期限届满，区指挥部确定继续实施的项目，对于达不成搬迁

安置补偿协议的，办事处将项目相关情况形成书面报告，经大鹏新区住房和建设局审核，报请新区棚改领导小组审议通过后，可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收，具体由新区城市更新局和土地整备局组织实施。涉及违法行为的，依法启动行政处罚程序，具体由新区生态资源环境综合执法局组织实施。

4. 项目实施主体根据补偿协议签订情况，适时启动房屋搬迁，开展收楼、支付补偿费用等相关工作。协议签订完成后，组织开展房屋拆除、产权注销等工作。

5. 建筑物拆除和不动产权利证书注销后，项目实施主体持项目立项批复、环境影响评价批复、项目实施主体确认文件、项目监管协议、补偿协议等相关材料，向新区城市更新局和土地整备局申请办理建设用地审批手续。

6. 项目实施主体开展报批报建、施工建设与管理、申请验收、安置分房、办理产权登记、移交配建的人才住房和保障性住房、公共设施等相关后续事项。

（六）建设实施阶段。

建筑物拆除和不动产权利证书注销后，项目实施主体向新区城市更新局和土地整备局申请办理建设用地审批手续，经新区管委会审批后，由新区城市更新局和土地整备局核发建设用地方案图和建设用地规划许可证，并待安置补偿面积明确后，与实施主体签订土地使用权出让合同；项目实施主体向新区城市更新局和土地整备局申请办理棚户区改造项目建设工程规划许可证，新区

城市更新局和土地整备局在规定的时限内核发建设工程规划许可证，并开展工程规划验收和其他相关规划管理工作；项目实施主体组织开展报批报建、施工建设与管理、申请验收、安置分房、办理产权登记、移交配建的人才住房和保障性住房、公共设施等相关后续事项。

大鹏新区住房和建设局

2019 年 3 月 19 日