福田区棚户区改造实施细则（试行）

（征求意见稿）

#  第一章 总则

1. **[制定目的及依据]**

为稳步推进福田区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《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）、《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）等文件规定，结合福田区实际，制定本实施细则。

1. **[适用范围]**

本实施细则适用于福田区范围内旧住宅区以及与其相邻的小面积非住宅类宗地，按照棚户区政策实施的拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动。

1. **[工作原则]**

福田区棚户区改造工作遵循以下原则：

（一）以人为本，公益为先。进一步完善城市功能，消除安全隐患，改善人居环境，依法依规开展棚户区改造，公平公正补偿，切实保障被搬迁人的合法权益。

（二）科学规划，分步实施。根据区域经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市总体规划、土地利用总体规划和保障性住房建设规划，合理确定棚户区改造的目标任务，逐步推进。

1. **[实施模式]**

棚户区改造主要采用拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。

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，应当全部用作人才住房和保障性住房。

1. **[统一安置补偿标准]**

棚户区改造实行统一的搬迁安置补偿标准，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合的方式，由被搬迁人自愿选择。

实行货币补偿的，按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）的规定进行补偿；实行产权调换的，原则上实行就地回迁安置，按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2的比例确定产权调换标准。根据项目实际情况，可奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

# 第二章 职责分工

1. **[区指挥部]**

区政府成立区棚户区改造工作指挥部（以下简称区指挥部），负责领导全区棚户区改造工作，对棚户区改造的重大事项进行审议、决策。区指挥部办公室设在区住房和建设局，负责区指挥部的日常工作。

区指挥部由区委、区政府主要领导任双指挥长，区政府常务副区长以及分管建设工作的区领导任副指挥长，成员单位包括区住房和建设局、区城市更新局、区发展和改革局、区委区政府办公室、区司法局、区经济促进局、区教育局、区财政局、区卫生和计划生育局、区环境保护和水务局、区城市管理局、区城市综合管理行政执法局、福田公安分局消防监管大队、区政府物业管理中心、区建筑工务局、各街道办事处、市交委福田交通运输局、市规划国土委福田管理局。

1. **[区住房和建设局]**

区住房和建设局是区棚户区改造工作主管部门（以下简称区主管部门），主要职责如下：

（一）统筹协调全区棚户区改造工作；

（二）编制区棚户区改造规范性文件；

（三）编制区棚户区改造年度计划；

（四）受理、审查街道办事处棚户区改造项目申报及棚户区改造年度计划申请；

（五）向市主管部门申请棚户区改造项目年度计划、项目搬迁安置补偿方案和社会稳定风险评估报告备案；

（六）将列入棚户区改造年度计划的项目申报纳入市保障性安居工程年度计划；

（七）编制棚户区改造项目实施方案；

（八）核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；

（九）负责棚户区改造项目涉及的政策性房屋信息核查；

（十）审核棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

（十一）组织项目实施主体编制棚户区改造项目概念规划；

（十二）组织项目实施主体编制项目专项规划及公示，并抄送市规划国土委和市规划国土委福田管理局；

（十三）负责棚户区改造项目拆除工程的备案，监督施工过程，对拆除结果进行确认；

（十四）落实法律、法规、规章、市政府规范性文件相关规定以及区指挥部交办的相关工作。

1. **[区城市更新局]**

区城市更新局主要职责如下：

（一）负责棚户区改造项目范围内涉及历史遗留问题的用地处理；

（二）负责棚户区改造项目选址工作；

（三）开展棚户区改造项目专项规划审查和报批；

（四）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；

（五）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

1. **[市规划国土委福田管理局]**

市规划国土委福田管理局主要职责如下：

（一）将列入棚户区改造年度计划的项目申报纳入年度城市建设与土地利用实施计划；

（二）对棚户区改造项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的，依法按简易程序办理法定图则调整；

（三）将审批通过的项目专项规划依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统；

（四）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

1. **[区法制机构]**

区法制机构主要职责如下：

（一）审核区棚户区改造规范性文件、法律文书等材料；

（二）协助区土地整备中心开展行政征收涉及的相关法律事务。

1. **[区土地整备中心]**

区土地整备中心主要职责如下：

（一）开展项目公共利益性质论证；

（二）将经论证符合公共利益性质的棚户区改造项目申报纳入市房屋征收年度计划；

（三）根据公共利益的需要，依法实施房屋征收工作。

1. **[区城市综合管理行政执法局]**

区城市综合管理行政执法局负责对棚户区改造项目涉及的违法建筑，依法实施行政处罚。

1. **[区发展和改革局]**

区发展和改革局主要职责如下：

（一）对于社会投资类的项目，依申请开展棚户改造项目备案或核准；依申请将列入棚户区改造年度计划的项目，纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；

（二）对于政府投资类的项目，依申请将棚户区改造项目纳入区政府年度投资计划；依申请开展棚户改造项目立项、可研、概算审核工作并批复；依申请将列入棚户区改造年度计划的项目，纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划。

1. **[区财政局]**

区财政局负责保障区职能部门和街道办事处开展棚户区改造工作相关经费。

1. **[区政府物业管理中心]**

区政府物业管理中心主要职责如下：

（一）对棚户区改造项目的政府公共服务设施和产业用房规划配建指标及图纸进行审核，提出相关配建意见；

（二）按照相关规定对棚户区改造项目配建的政府公共服务设施和产业用房进行统一接收和管理；

（三）对在棚户区改造项目中涉及的政府物业资产，统一行使政府物业资产处置权；

（四）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

1. **[街道办事处]**

街道办事处主要职责如下：

（一）宣传、贯彻棚户区改造政策；

（二）调查辖区旧住宅区综合情况，筛选、申报棚户区改造项目；

（三）委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施开展评估；

（四）开展改造意愿征集工作；

（五）申请将项目纳入棚户区改造年度计划；

（六）协助项目实施主体收集棚户区改造项目土地和建筑物信息；

（七）协助项目实施主体编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

（八）开展棚户区改造项目社会稳定风险评估工作；

（九）协助开展协商补偿工作，与项目实施主体、被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议；

街道办事处应当成立棚户区改造工作指挥部，组织完成上述职责范围内事务。根据工作需要，可委托专业服务机构提供协助。

1. **[项目实施主体]**

项目实施主体主要职责如下：

（一）申请办理棚户区改造项目立项、选址等事项；

（二）配合开展相关计划申报工作；

（三）编制棚户区改造项目概念规划和项目专项规划；

（四）收集棚户区改造项目土地和建筑物信息；

（五）编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；

（六）根据项目需要，组织开展房屋测绘及价值评估工作；

（七）开展协商补偿工作，与街道办事处、被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议；

（八）按照搬迁安置补偿协议约定支付补偿款；

（九）开展房屋拆除、产权注销工作；

（十）编制项目建议书、可行性研究报告、工程概算等，办理规划、用地、建设等相关手续；

（十一）组织开展勘察、设计、施工建设与管理等工作；

（十二）申请办理工程竣工验收手续；

（十三）组织安置分房工作；

（十四）完成项目监管协议约定的其他相关事项。

1. **[其他相关部门]**

区政府其他相关部门，依据职能分工开展监督、管理、审批等工作。

# 第三章 项目申报与审查

1. **[项目筛选与申报]**

街道办事处负责组织开展摸底调查，掌握辖区旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账。

街道办事处在综合情况调查的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，向区主管部门申报项目。申报时应当提交棚户区改造项目申报表、棚户区改造项目综合情况调查报告等资料。棚户区改造实行项目申报常态化。

1. **[项目申报条件]**

房屋使用年限20年以上，且符合下列条件之一的旧住宅区，可由街道办事处申报按照棚户区改造政策实施改造：

（一）存在住房质量、消防等安全隐患。

（二）使用功能不齐全。

（三）配套设施不完善。

使用年限不足20年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的住宅区，以及无法达到城市更新或棚户区改造政策规定条件，但确需实施改造且与棚户区改造项目相邻的小面积非住宅类宗地，经区指挥部批准可以纳入棚户区改造范围。

1. **[项目申报审查]**

经审查，街道办事处申报资料符合要求的，区主管部门应在20个工作日内筛选准入项目，完成项目审查,出具棚户区改造项目审查表，明确审查意见，书面反馈街道办事处。街道办事处申报资料不全或内容不明的，区主管部门应一次性明确需补充提交的资料。

# 第四章 棚户区改造年度计划

1. **[棚户区政策适用性评估]**

街道办事处委托专业机构，对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施进行评估（其中一项或多项），并出具评估报告。

街道办事处根据评估报告结论，对旧住宅区是否适用棚户区政策进行初步分析，提交区主管部门审查，报区指挥部审议。

1. **[改造意愿征集]**

经区指挥部审议适用棚户区改造政策的旧住宅区，街道办事处在项目现场发布意愿征集公示，公布项目搬迁安置补偿原则。

改造意愿征集期限原则上为30个自然日，最长不超过60个自然日。意愿征集期限届满，同意改造的权利人比例未达到97%（按套数核定）的，项目终止，但区指挥部认为确需改造的项目除外。

1. **[申请棚户区改造年度计划]**

在意愿征集公示规定期限内，97%以上（含本数）权利人同意改造的，街道办事处向区主管部门申请将项目纳入棚户区改造年度计划。申请时应当提交以下资料：

（一）纳入棚户区改造年度计划申请书；

（二）意愿征集情况报告及相关证明材料；

（三）区主管部门要求的其他资料。

1. **[纳入棚户区改造年度计划或预选库]**

经审核，街道办事处申报资料符合要求的，区主管部门应在20个工作日内全面审核项目信息，统筹计划，合理安排，提出优先实施、轮候实施等建议。街道办事处申报资料不全或内容不明的，区主管部门应一次性明确需补充提交的资料。

建议优先实施的项目，报区指挥部审议。区指挥部审议通过的项目，纳入区棚户区改造年度计划。区主管部门报市主管部门备案，并将项目基本情况、区指挥部会议纪要等相关资料，抄送区发展和改革局、市规划国土委福田管理局和区土地整备中心等相关部门。

建议轮候实施的项目，纳入区棚户区改造项目预选库。

# 第五章 确认项目实施主体

1. **[制定项目实施方案]**

区主管部门在项目纳入区棚户区改造年度计划后，及时编制项目实施方案。项目实施方案应包括下列内容：

（一）项目概况。明确旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等；

（二）项目前期工作进展及成果。包括棚户区改造政策适用性评估结论、纳入年度计划情况等；

（三）项目实施主体选择方式。直接委托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。通过招标等方式确定项目实施主体的，应明确具体选择方案；

（四）项目组织实施计划。明确组建项目现场指挥部、职责分工、进度安排、后续推进措施等内容；

（五）其他有关事项。

区主管部门将项目实施方案报区指挥部审议，并按照审议意见修改完善。

1. **[确定项目实施主体并公示]**

项目实施方案审议通过后，区主管部门按照项目实施方案规定，确定项目实施主体，核发项目实施主体确认文件。

区主管部门在项目现场公示项目实施主体名称、简介及资格确认文件。

1. **[项目立项与选址]**

项目实施主体向区发展和改革局申请开展项目立项批复或立项备案工作，向区城市更新局申请开展项目选址工作。

1. **[纳入相关计划]**

区发展和改革局负责将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；市规划国土委福田管理局负责将项目申报纳入年度城市建设与土地利用实施计划；区住房和建设局负责将项目申报纳入市保障性安居工程年度计划；区土地整备中心负责开展项目公共利益性质论证，并申报纳入市房屋征收年度计划。

项目实施主体协助相关部门开展计划申报工作。

# 第六章 信息核查与项目规划

1. **[开展项目信息核查]**

街道办事处协助项目实施主体，适时向区住房和建设局、区城市更新局申请土地及建筑物信息核查。

区住房和建设局对安居型商品房、保障性住房等政策性房屋信息进行核查，并负责联络市不动产登记部门，对项目建筑物权属信息进行核查，书面反馈街道办事处；区城市更新局负责对涉及历史遗留问题的用地进行处理。

1. **[编制项目概念规划]**

区主管部门根据工作需要，组织项目实施主体委托具有相应资质的机构编制项目概念规划，征求区城市更新局、区教育局、区经济促进局、市规划国土委福田管理局、市交委福田交通运输局等相关部门意见。

项目概念规划应当包括的内容及要求，按照市相关规定执行。

1. **[编制项目专项规划]**

区主管部门及时组织项目实施主体委托专业机构，根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，结合项目信息核查结果、项目概念规划，编制项目专项规划。

1. **[审查项目专项规划]**

区主管部门组织项目实施主体，将项目专项规划报区城市更新局审查。审查不合格的，由区城市更新局书面函复项目实施主体并说明理由；审查通过的，区城市更新局将项目专项规划报区指挥部审议。

项目专项规划经区指挥部审议通过后，由区城市更新局在我市主要媒体、官方网站、项目现场公示，公示期不少于30个自然日。

1. **[审批项目专项规划]**

公示期满，区城市更新局将公示期间收集的意见及其处理情况连同项目专项规划，一并报区指挥部审议，审议通过的，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

项目专项规划审批通过后，由区主管部门组织项目实施主体在项目现场公示，或以其他方式通知被搬迁人，同时抄送市规划国土委福田管理局。市规划国土委福田管理局依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

1. **[签订项目监管协议]**

项目专项规划审批通过后，区主管部门与项目实施主体签订项目监管协议，明确以下内容：

（一）项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施用地，以及回购方式及标准等；

（二）项目实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁安置补偿方案履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等；

（三）项目实施进度安排及完成时限；

（四）土地使用权出让事宜；

（五）双方约定的其他事项。

# 第七章 项目搬迁安置补偿

1. **[编制项目搬迁安置补偿方案]**

街道办事处协助项目实施主体，充分征求被搬迁人意见，编制项目搬迁安置补偿方案，报区主管部门审查。

区主管部门应在收到搬迁安置补偿方案后10个工作日内完成审查，并将审查意见书面反馈项目实施主体，项目实施主体按照意见进行修改完善后，由区主管部门报区指挥部审议。审议通过后，区主管部门报市主管部门备案。

1. **[开展项目社会稳定风险评估]**

街道办事处同步开展项目社会稳定风险评估，编写社会稳定风险评估报告。

1. **[发布项目签约启动通告]**

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，街道办事处协助项目实施主体，适时启动项目搬迁补偿签约工作，在项目范围内公示下列内容：

（一）项目签约启动通告；

（二）项目搬迁安置补偿方案；

（三）项目协商补偿签约期限（起止日期），以及签约期限届满后未达到要求签约比例的处理方式。补偿签约期限原则上为90个自然日，最长不得超过150个自然日。

1. **[开展搬迁补偿签约]**

在项目协商补偿签约期限内，街道办事处协助项目实施主体，根据项目搬迁安置补偿方案，开展补偿签约工作，与被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业费、搬迁奖励、生效条件等事宜。项目可以通过货币奖励等方式，引导被搬迁人在签约期内完成签约。

协商补偿期限届满，项目整体签约比例未达到97%的，项目终止，调出年度实施计划，但区指挥部认为确需改造的项目除外。

1. **[启动行政征收或行政处罚]**

协商补偿期间，区土地整备中心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，街道办事处将项目相关情况形成书面报告，经区主管部门审核，报请区指挥部审议通过后，可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收，具体由区土地整备中心组织开展。涉及违法行为的，由区城市综合管理行政执法局依法启动行政处罚程序。

1. **[房屋搬迁]**

项目实施主体根据补偿协议签订情况，适时启动房屋搬迁事宜，开展收楼、支付补偿费用等相关工作。

1. **[房屋拆除与产权注销]**

补偿协议签订完成后，项目实施主体应当向区主管部门申请房屋拆除工程备案，组织具有相应资质的拆除施工企业完成建筑物拆除。区住房和建设局应对拆除过程进行监督，并对拆除情况进行确认。

建筑物完成拆除后，项目实施主体应向不动产登记部门申请办理与补偿协议相对应的产权证书注销登记。项目实施主体可以协助权利主体处理被搬迁房屋的抵押事宜。

1. **[用地手续办理及建设实施阶段]**

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，向区城市更新局申请办理建设用地审批手续。

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。

# 第八章 附则

1. **[参照适用]**

福田区具备改造条件的城中村、旧屋村，按照棚户区政策实施拆旧建新改造的，可以参照本实施细则规定程序实施，但项目搬迁安置补偿方案需另行制定并报批。

1. **[解释主体]**

本实施细则由区住房和建设局负责解释。

1. **[生效日期]**

本实施细则自发布之日起10日之后施行，有效期三年。