福田区棚户区改造实施细则（试行）起草说明

为有序、规范推进福田区棚户区改造工作，我局起草了《福田区棚户区改造实施细则（试行）》（以下简称《福田棚改实施细则》）。现说明如下：

一、编制依据

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》（以下简称《市棚改实施意见》）相关精神，按照《市棚改实施意见》规定的工作原则、部门分工、开展程序等要求，结合福田辖区旧住宅区改造工作的特点、部门职责等实际情况进行编制。

二、适用范围

《福田棚改实施细则》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。

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。

三、总体原则

（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。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。

四、组织机构

依照《市棚改实施意见》要求，结合辖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）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。

（二）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），负责统筹协调全区棚户区改造工作，编制区棚户区改造规范性文件，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，编制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，核查政策性房屋信息，核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议等工作。

（三）区城市更新局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，开展棚户区改造项目选址工作，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）街道办事处负责宣传棚户区改造政策，进行摸底调查，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）区法制机构、区土地整备中心、区发展和改革局、区财政局、区城市综合管理行政执法局、区政府物业管理中心、市规划国土委福田管理局等部门，依据职能分工，履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

五、工作流程

棚户区改造工作流程在依据《市棚改实施意见》规定的基础上，结合本区实际，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）项目申报与审查阶段**

街道办事处开展摸底调查，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的项目，向区主管部门申报。区主管部门审查项目是否符合申报条件，筛选准入项目，明确审查意见，并书面反馈街道办事处。

**（二）棚户区改造年度计划阶段**

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。

区指挥部审议通过后，街道办事处发布意愿征集公告，开展意愿征集工作。同意改造的被搬迁人比例未达到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。

在意愿征集公告规定期限内，97%及以上的被搬迁人同意改造的，街道办事处向区主管部门申请纳入区棚户区改造年度计划。区主管部门全面审查，统筹计划，提出优先实施、轮候实施等建议。建议优先实施的项目，报区指挥部审议通过后，纳入区棚户区改造年度计划，并报市主管部门备案；其他项目，纳入区棚户区改造项目预选库。

**（三）确认项目实施主体阶段**

区主管部门在项目纳入棚户区改造年度计划后，及时编制项目实施方案报区指挥部审议，并按照审议意见修改完善。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。

项目实施主体申请开展项目立项、选址等工作。相关职能部门按规定申报纳入相关实施计划，项目实施主体提供协助。

**（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，区主管部门组织项目实施主体编制项目概念规划（根据工作需要）、项目专项规划，区城市更新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，区主管部门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、街道办事处协助项目实施主体编制搬迁安置补偿方案，街道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，会同街道办事处，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。

3、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实施。涉及违法行为的，依法启动行政处罚程序，具体由区城市综合管理行政执法局组织实施。

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，向区城市更新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。

福田区住房和建设局

2018年8月31日