

关于《深圳市盐田区棚户区改造实施细则 (征求意见稿)》的起草说明

为有序、规范推进盐田区棚户区改造工作，我局起草了《深圳市盐田区棚户区改造实施细则(征求意见稿)》(以下简称《实施细则》)。现说明如下：

一、起草背景

2018年5月17日，《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)正式颁发，要求各区结合辖区实际，制定实施细则。根据市政府棚改实施意见，参考其他区政策，我局牵头起草了《实施细则》。9月19日完成对相关部门的第一次征求意见，共征求13个部门意见，收到45条意见(6个部门反馈无意见)。其中采纳28条，解释17条。近期结合区政府相关会议精神及各部门意见进行了修改完善。

二、制定依据

根据《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，以下简称市《实施意见》)《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)等文件规定，结合盐田区棚户区改造工作的特点、部门职责等实际情况进行编制。

三、主要内容

《实施细则》共分九章，合计五十四条。主要内容是：第一章“总则”，具体包括制定依据，适用范围等；第二章“职责分工”，成立区棚户区改造工作指挥部，明确区住建局、区城市更新局、市规土委盐田管理局、区土地整备局、区财政局、街道办事处、中英街管理局等部门在棚户区工作推进的各项职责，以及实施主体的义务；第三章至第八章系统规定了棚户区改造的实施流程，具体包括：（第三章）项目申报与审查→（第四章）确认项目实施主体→（第五章）项目前期工作与意愿征集→（第六章）棚户区改造计划及专项规划编制→（第七章）搬迁安置补偿协议签订及房屋拆除→（第八章）用地审批及后续工作；第九章“附则”，规定文件的解释主体、文件实施时间及有效期。

四、主要亮点

（一）与市《实施意见》相比，《实施细则》细化了各环节办事流程、前置条件，明确了需要提交的资料，规定了办事审批时限，具有较强的操作性。

（二）坚持以人为本，为充分尊重权利人的意愿，避免造成政府公共资源浪费和社会不稳定因素，《实施细则》设立启动项目前期工作的前置条件（初步意愿征集率达85%），明确项目退出机制（意愿征集或签约率未达到95%）。

（三）《实施细则》工作流程总体与市《实施意见》保持一致，将编制实施方案和确认实施主体提前至正式意愿征集之前，实施主体协助相关政府部门进行概念规划、信息核查、意愿征集及专规编制等事宜，有力推进各项工作进展。

五、适用范围

《实施细则》适用于盐田区行政区域内，符合市《实施意见》规定实际功能以居住为主导老旧住宅区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。

因规划统筹需要，符合市《实施意见》规定，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆除重建的，可以参照本《实施细则》规定程序实施。

六、基本原则

（一）政府主导，人才住房专营机构实施为主实施，其他企业可以参与。

（二）以人为本，公益为先。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，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。

七、组织架构

结合辖区部门设置及职责分工特点，设定组织架构及职责分工如下：

（一）在区城市更新工作领导小组加挂棚户区改造工作指挥部（以下简称区指挥部），统筹协调开展棚户区改造工作，负责棚户区改造项目的计划立项、专项规划、补偿安置方案等重要事项的审批。

（二）区指挥部办公室设在区住房和城乡建设局，负责棚户区改造日常工作的具体统筹、协调及监督，编制区棚户区改造规范性文件及棚户区改造年度实施计划，受理、审查棚户区改造项目申报，组织编制项目实施方案、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）区城市更新局负责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、中英街管理局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、开展初步意愿征集，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开展意愿征集工作，协助编制项目概念规划、项目专项规划、搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告，收集土地与建筑物信息，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、产权注销及后续项目报建施工等相关工作。

（六）区财政局、区土地整备局、区规土监察局、市规划国土委盐田管理局等部门，依据职能分工，各自履行棚户区改造监督、管理、服务和审批等职责。

八、工作流程

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，筛选有改造意愿权利主体的人数达到权利主体总人数的比例及所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到 85%以上且实施条件成熟的项目，开展棚户区性质界定，委托具有相应资质的机构，对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估。符合棚户区申报条件的项目，由街道办事处向区住建部门申报。经区住建部门审查符合要求的，区住建部门将项目报区指挥部审议通过后，开展后续工作。

（二）确认项目实施主体阶段

经区指挥部审议通过确定为棚户区改造的项目，由区住建部门牵头编制项目实施方案，明确项目实施主体选择方式，报区指挥部审议。审议通过后，区住建部门按照项目实施方案规定，确定实施主体，核发实施主体确认文件。

（三）项目前期工作及意愿征集阶段

项目实施主体取得确认文件后，区住建部门组织实施主体开展项目概念规划编制工作，相关成果提请专题会议审议。

同时街道办事处及中英街管理局牵头组织项目实施主体开展土地、建筑物、住房产权信息核查工作及改造意愿征集工作。

意愿征集工作时间为六个月，确需延期的项目，经区指挥部审议后，可延期三个月。意愿征集工作时间内，有改造意愿权利主体的人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥

有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，意愿征集工作终止，但区指挥部认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

（四）项目计划与专项规划阶段

在意愿征集期限内，意愿征集率达 95%及以上的，街道办事处及中英街管理局向区住建部门申请纳入区棚户区改造年度计划，区住建部门报区指挥部审议通过后，纳入棚户区改造年度计划，并同步纳入下一年度房屋征收和整备计划及年度城市建设与土地利用实施计划。实施主体申请开展项目立项、选址工作。

区住建部门组织项目实施主体委托专业机构编制项目专项规划，报区城市更新部门初审后进行公示。公示期满后，区城市更新部门对公示意见进行汇总和处理，并将专项规划、公示意见及处理建议报区城市更新工作领导小组审议，审议通过后，报市建环委审批后公示。

项目专项规划审批通过后，区住建部门与项目实施主体签订项目监管协议。

（五）签订搬迁安置补偿协议及房屋拆除阶段

1、街道办事处组织项目实施主体编制搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告，搬迁安置补偿方案及评估报告报区住建部门初审后，提请区指挥部审定，审定通过后，报市主管部门备案。

2、市主管部门准予备案后，项目实施主体将搬迁安置补偿方案现场公示 15 日，公示期满后，正式启动为期六个月的签约工作，确需延期的，可延期最多不超过三个月。街

街道办事处及中英街管理局、项目实施主体和权利主体应在签约期内签订附生效条件的三方《搬迁安置补偿协议》。

3、搬迁安置补偿协议签约期届满，签约率未达到 95% 的项目。实施主体可向街道办事处及中英街管理局申请终止项目，经区住建部门审核后，报区指挥部审定。

4、搬迁安置补偿协议签约期届满，签约率达 95% 但不足 100% 时，区主管部门根据社会稳定风险评估报告和未签约房屋的情况提请区指挥部审议房屋征收事宜。区指挥部根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依照相关法律、法规、规章的规定依法开展房屋征收工作。

5、签约率达到 100%，或已完成房屋征收或行政处罚程序的，实施主体适时启动房屋搬迁，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。

6、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，向区城市更新部门申请办理建设用地审批手续。

7、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。

盐田区住房和建设局

2018年11月16日