关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新工作的实施意见

（征求意见稿）

# 第一章 总则

## 第一条【制定目的】 为加快打造民生幸福标杆的中国特色社会主义先行示范区，满足人民群众日益增长的美好生活需要，以推动城市高质量发展、实现住有宜居和加大保障性住房供应为目标，坚定不移实施城市更新行动，规范和有序推动全市旧住宅区拆除重建类城市更新，根据《深圳经济特区城市更新条例》等其他相关规定，制定本实施意见。

## 第二条【适用范围】本意见适用于本市旧住宅区拆除重建类城市更新活动及其监督管理。

本意见所称的住宅区，是指国有已出让（划拨）用地上经依法批准已建设居住功能建筑的范围。混合功能的宗地如主导功能为居住的，则整宗地视为住宅区。本意见所称的旧住宅区是指符合《深圳经济特区城市更新条例》第二十六条规定的住宅区。

其他各类旧区（旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等）与旧住宅区混杂，因规划统筹和公共利益需要与旧住宅区一并按本实施意见进行更新改造的，其他各类旧区用地面积之和原则上不得大于6000平方米，且不超过更新单元拆除范围用地面积的三分之一，用地面积突破本款规定的另行报市政府审批。

## 第三条【基本原则】 旧住宅区拆除重建遵循政府主导、规划引领、公益优先、市场运作的原则。

## 第四条【部门职责】 市城市更新部门负责统筹旧住宅区拆除重建类城市更新工作，制定旧住宅区拆除重建类城市更新政策，对各区政府（含新区管理机构，下同）开展指导、监督、检查与考核。具体包括以下职责：

## 制定全市旧住宅区拆除重建类城市更新中长期专项规划和五年行动计划，合理安排年度计划规模，实施全市旧住宅区拆除重建类城市更新项目的台账管理；

## 制定全市统一的旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿标准、货币补偿指导标准和过渡期安置补偿指导标准，以及意向搬迁补偿同意书范本，并及时向社会公布；

## （三）法规规章和市政府规定的其他职责。

市住房建设部门负责组织、协调旧住宅区城市更新涉及的保障性住房管理相关工作；负责编制全市住房发展规划，确定全市旧住宅区拆除重建及综合整治范围，统筹全市旧住宅区拆除重建年度项目库，明确配建保障性住房类型指引；负责对各区政府旧住宅区城市更新涉及的保障性住房管理相关工作进行指导、监督、考核。

市政府相关职能部门应当各司其职，共同做好旧住宅区拆除重建类城市更新相关工作。

**第五条【各区职责】**各区政府是推进本辖区旧住宅区拆除重建类城市更新工作的主体，负责组织、协调和管理辖区内旧住宅区拆除重建类城市更新项目。

区城市更新部门负责本辖区旧住宅区拆除重建类城市更新的组织实施和统筹管理工作，包括组织对辖区旧住宅区现状进行摸底调查、制定旧住宅区信息管理台账并将相关信息报送市城市更新部门等具体工作。区住房建设部门负责本辖区旧住宅区拆除重建类城市更新项目涉及的保障性住房管理等相关工作。区人民政府相关部门在各自职责范围内做好旧住宅区拆除重建类城市更新相关工作。

街道办事处作为旧住宅区拆除重建类城市更新更新计划的申报主体、规划编制主体，依职责做好旧住宅区拆除重建类城市更新项目的相关工作。

**第六条【前期服务】** 前期服务机构由街道办事处依法公开选定。被选定的前期服务机构应当具有房地产开发经验，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。前期服务机构的选择方案，包括选择方式、准入条件等应在征求区城市更新部门及区住房建设部门的意见后报区政府审定。

前期服务机构主要协助街道办事处做好旧住宅区拆除重建类更新意愿征集、更新单元计划和规划申报、实施方案编制等工作。

公开选定前期服务机构后，由街道办事处与前期服务机构签订服务合作协议，明确旧住宅区拆除重建类城市更新项目过程中产生的费用由前期服务机构提前垫付，并从街道办事处、前期服务机构和审计机构三方共管的账户中列支。

前期服务机构协助服务期间投入的实际费用，通过共管账户进行成本核算，上浮一定比例后由后期确定的市场主体予以支付，具体上浮比例由各区根据项目实际情况自行确定。受更新意愿无法达成或其他不可控力等原因导致未能完成项目约定全部工作或出现中间停滞的情形，由各区政府对前期服务机构实际投入的成本进行核算，并由各区政府予以支付。

# 拆除重建类城市更新计划、规划申报

## 第七条【范围划定】 市住房建设部门结合城市体检和市住房发展规划，划定全市旧住宅区拆除重建及综合整治范围。

## 第八条【信息调查】 各区应结合城市体检和旧住宅区拆除重建范围，开展旧住宅区信息调查，并建立辖区旧住宅区信息管理台账。调查内容包括但不限于土地与建筑信息、住房产权、房屋质量、消防安全、使用功能、配套设施、改造意愿和经济可行性。

## 第九条【形成项目库】 各区政府根据信息调查及可行性研究评估结论选取具备实施条件的旧住宅区，按程序上报市住房建设部门进行统筹，并由市住房建设部门形成全市旧住宅区拆除重建项目库进行台账管理。

## 第十条【制定年度计划】 市城市更新部门制定全市旧住宅区拆除重建年度计划，合理安排年度规模和任务目标上限并分解至各区，优先对群众需求迫切、居住安全和社区治理隐患多的旧住宅区进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

## 第十一条【计划和规划同步报批】 对位于全市旧住宅区拆除重建项目库内的项目，各区政府及其城市更新部门结合年度计划规模，筛选实施条件成熟度高以及迫切性强的旧住宅区项目，同步推动城市更新单元计划和规划的审查、公示、报批、公告等工作。

## 第十二条【更新意愿收集】 位于全市旧住宅区拆除重建项目库的，由街道办事处委托前期服务机构开展项目范围内物业权利人的城市更新意愿征集。

意愿征集内容应包括旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿标准、搬迁补偿方式、搬迁补偿费用支付时间安排及意向搬迁补偿同意书。

征集旧住宅区拆除重建类城市更新意愿的项目，自街道办事处发布征集意愿公告之日起十二个月内未达到《深圳经济特区城市更新条例》关于物业专有部分面积和权利人数量的相关规定，取消该项目计划申请资格，三年内不得纳入城市更新单元计划，该项目用地由区政府报市住房建设部门纳入老旧小区改造范围。

## 第十三条【更新单元计划制定】 意向搬迁补偿同意书签约率需达到专有部分面积占比百分之九十五以上且物业权利人占总人数百分之九十五以上的旧住宅区，由街道办事处作为申报主体，向区城市更新部门提交拆除重建类城市更新单元计划申请。

区城市更新部门受理旧住宅区拆除重建类城市更新单元计划申请后，组织材料审查并进行意愿征集及意向搬迁补偿同意书汇总情况公示。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，区城市更新部门将符合要求的计划草案报送各区政府审议。审议通过后，由区城市更新部门组织计划草案公示。公示时间不得少于十个工作日。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，区城市更新部门将符合要求的计划草案报送区政府审批。城市更新单元计划经区政府批准后，由区城市更新部门将该单元计划进行公告，并于公告之日起五个工作日内报市规划和自然资源主管部门备案。

## 第十四条【更新单元规划审批】 由街道办事处委托前期服务机构按照全市城市更新政策相关规定编制更新单元规划。

旧住宅区拆除重建类城市更新单元规划原则上为单一居住功能，并应落实法定图则等上层次规划确定的功能要求。更新单元规划原则上按照居住用地容积率上限确定规划容积率，除落实法定图则要求及教育设施等必要的公共利益用地外原则上不再无偿移交其他类型用地，确保扣除搬迁安置住房后剩余的住宅建筑面积，原则上不少于50%作为保障性住房面积。更新单元规划编制过程中，应由前期服务机构就保障性住房的配置类型取得市住房建设部门的审查同意意见。

由街道办事处委托前期服务机构将更新单元规划草案报区城市更新部门审查。审查通过的更新单元规划草案报区政府审议。审议通过后，由区城市更新部门将规划草案进行公示。公示时间不得少于三十个自然日。

公示期满未收到异议或者有关异议经核实不成立的，由各区政府将更新单元规划草案报市规划和自然资源部门审议通过后，按程序报法定图则委员会审批。审批通过后，按程序进行公告。

# 实施方案编制与实施主体确定

## 第十五条【实施方案制定】 更新单元规划审批完成后，按照全市统一标准，由街道办事处委托前期服务机构编制旧住宅区拆除重建类城市更新项目实施方案，实施方案应明确搬迁补偿指导方案、公开选择市场主体方案、项目组织及实施计划、全生命周期管理方案等内容。其中搬迁补偿指导方案及公开选择市场主体方案经专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后，实施方案由前期服务机构报送各区政府审议。经审议通过后，该实施方案应对外公示和公告。

## 第十六条【搬迁补偿标准】 旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿可以采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式，由物业权利人自愿选择。政策性住房原则上采取产权置换方式，补偿与被拆除住房产权限制条件相同的住房。

旧住宅区拆除重建类城市更新项目执行全市统一的产权置换标准，住宅的产权置换比例为套内建筑面积1∶1或不超过建筑面积1：1.2，其他类型建筑产权置换比例参照上述标准执行。

货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）（2022年3月3日深圳市人民政府令第342号修正）》的规定确定。搬迁费、临时安置费标准由各区政府参照《深圳市房屋征收补偿规则》并结合同类房屋市场平均水平确定。

## 第十七条【市场主体选择】 市场主体按照以下两种方式确定：

（一）旧住宅区拆除重建类城市更新项目优先采取“定居住总建筑面积和回迁住房面积、竞保障性住房面积”等公开招标方式确定市场主体。区政府采取公开招标方式确定市场主体的，由街道办事处根据区政府审定的项目实施方案、《深圳经济特区城市更新条例》第三十二条的规定和本实施意见的规定组织选定，可设置必要的准入条件。被选定的市场主体应当符合国家房地产开发资质管理的相关规定，与旧住宅区拆除重建类城市更新项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。

（二）通过公开招标方式确定市场主体流标的，由区政府依法委托前期服务机构作为旧住宅区拆除重建类城市更新项目的市场主体。

## 第十八条【搬迁补偿协议签订】 市场主体与旧住宅区业主在意向搬迁补偿协议书的基础上签订搬迁补偿协议，直至完成搬迁补偿协议签订的专有部分面积占比达百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上。搬迁补偿协议应约定全体物业权利人统一搬离。市场主体应当将已签订的搬迁补偿协议报区城市更新部门备案。

## 第十九条【行政征收】 旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积和物业权利人人数占比均不低于百分之九十五，且经各区政府调解未能达成一致的，为了维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，各区政府可以依照法律、行政法规及《深圳经济特区城市更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收。未签约部分房屋的征收可以一个专有部分为单位作出征收决定，具体工作依据市政府制定的办法开展。

## 第二十条【监管协议签订】 区城市更新部门根据《深圳市经济特区城市更新条例》的规定确认实施主体。

## 实施主体确定后，由区政府与实施主体签订监管协议。监管协议应明确基础配套设施、保障性住房等移交要求、项目进度安排等内容。

## 第二十一条【补偿费支付】 搬迁补偿协议完成全部签订并确定实施主体后，实施主体方可向物业权利人支付过渡期安置补偿费。安置补偿费应当在搬迁补偿协议全部签订后且物业权利人搬离并交付房屋之日起按约定给付。各区可据此制定相应的奖励和惩罚措施。

## 第二十二条【建筑物拆迁及后续开发建设】 由实施主体开展旧住宅区具体建筑物拆迁工作，直至建筑物全面拆除。建筑物拆除后，实施主体依法办理不动产权属注销、用地审批和后续其他开发建设工作。

# 第四章 附则

## 第二十三条 【政策衔接】本意见未规定的事项，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律法规的规定执行。本意见实施之日前已经区政府审议通过的旧住宅区拆除重建类城市更新计划，可按照原有城市更新政策继续执行。

## 本实施意见施行前根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》已经市住房建设部门备案的棚户区改造项目，按照该意见的规定继续执行。

## 第二十四条【特别规定】位于前海深港现代服务业合作区的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，由前海管理局参照本意见执行。

## 第二十五条【生效日期】 本实施意见自\*年\*月\*日起施行，有效期五年。