《关于加强旧住宅区拆除重建类城市更新项目管理的实施意见（征求意见稿）》编制说明

一、编制背景和必要性

**（一）落实国务院相关指示精神和切实解决民生问题的要求。**

党的二十大要求，必须坚持在发展中保障和改善民生，不断实现人民对美好生活的向往。2023年国务院政府工作报告明确，加快住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造。《深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）（报批稿）》提出“实现住有宜居”、“建成全民共享的和美宜居幸福家园”。在此背景下，有必要及时启动旧住宅区拆除重建类城市更新政策研究，有序推动旧住宅区拆除重建类城市更新，不断优化旧住宅区居住环境，切实改善居民居住条件，满足人民群众日益增长的美好生活需要。

**（二）全面统一和规范全市旧住宅区城市更新工作的要求**

当前旧住宅区拆除改造分为棚户区改造和拆除重建类城市更新两种方式，其审批流程和搬迁补偿标准存在较大差异。对旧住宅区业主而言，存在着选择棚户区改造或拆除重建类城市更新的博弈心理，易造成拆除改造市场的不平衡，使得旧住宅区拆除改造工作难以持续。从统筹和规范全市旧住宅区拆除改造的角度出发，有必要从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策。

**（三）落实《深圳经济特区城市更新条例》的要求**

我市已经形成了以《深圳经济特区城市更新条例》为核心的城市更新政策体系，但如何在城市更新中落实条例提出的“旧住宅区拆除重建后优先用于公共租赁住房、安居型商品房和人才住房等公共住房建设”的要求，尚有待我市旧住宅区拆除重建类城市更新政策进行调整和优化。

在上述背景下，我市开展了全市旧住宅区拆除重建类城市更新政策研究工作，通过全面梳理当前旧住宅区改造的政策和机制，明确旧住宅区的实施模式以及落实《深圳经济特区城市更新条例》的保障机制，严格规范开展拆除重建类城市更新的准入条件，给予社会和市场稳定预期。

二、编制目的

一是梳理相关政策和总结既有项目经验，研究明确我市旧住宅区的认定标准；二是明确申报旧住宅区拆除重建类城市更新的实施模式、准入条件、审批流程等具体内容；三是创新工作流程和审批机制，解决旧住宅区拆除重建类城市更新项目的搬迁难题。

三、编制过程

政策制定过程中充分征询各方意见，具体过程如下：

2022年12月，按照市政府工作部署，组建旧住宅区拆除重建政策研究课题组，开始启动旧住宅区拆除重建类城市更新政策研究工作。

2023年3月，课题组形成旧住宅区拆除重建类城市更新政策草案，并召集各区更新整备局主要负责人进行座谈。4月，召集重点街道办、区安居公司等进行座谈，并进行实际案例模拟和测算。5月，与市住建局局领导及相关处室进行座谈，就旧住宅区拆除重建类城市更新政策草案思路进行了深入沟通和对接。6-7月，政策草案面向各区更新整备局征求意见。7-8月，按照市领导指示精神，我局与市住房建筑局、市司法局等有关单位共同研究政策草案，并进行各区反馈意见汇总和处理。9月，形成正式征求意见稿。

四、主要内容说明

本意见以“满足人民群众日益增长的美好生活需要，以住有宜居和加大保障性住房供应为目标，规范全市旧住宅区拆除重建类城市更新活动，努力构建民生幸福城市”为目标，形成了共四章二十五条的政策文件，主要内容说明如下：

**（一）明确住宅区概念和政策适用条件**

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。

**（二）制定市、区和相关部门的职责分工**

本政策明确了市城市更新部门、市住建局、区政府、街道办等部门的具体工作分工。其中，市规划和自然资源局负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，并及时向社会公布等其他职责。

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。

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组织实施和统筹管理工作，包括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。

1. **引入前期服务机构**

政策引入前期服务机构，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。

**（四）优先落实公共住房建设**

政策落实《深圳经济特区城市更新条例要求》，明确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，应就保障性住房的配置类型征求市、区住房建设部门意见。

**（五）统一搬迁补偿标准和支付时间**

参考全市已印发的棚户区改造搬迁补偿标准，制定全市统一的旧住宅区拆除重建类城市更新搬迁补偿标准。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。

统一搬迁补偿费用支付时间，提高项目经济可行性。政策明确搬迁补偿协议完成全部签订后，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之日起按约定给付。通过上述措施，可较大程度上减少搬迁补偿安置的过程消耗成本，从而提高旧住宅区拆除重建类城市更新项目的经济可行性。

**（六）公开选择市场主体**

旧住宅区拆除重建类城市更新项目的实施主体优先采取“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，实现在满足经济可行性的前提下，促使保障性住房配建规模最大化。

通过公开招标方式无法确定实施主体的项目（流标或无人应标），由区政府直接指定前期服务机构作为项目市场主体。