**深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）**

第一章 总则

1. 【制定依据】

为了加快龙华区现代化国际化创新型中轴新城建设，提升城市发展质量，促进转型发展，稳步推进棚户区改造工作，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，下称《实施意见》）、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）等文件的相关规定，结合本区实际，制定本实施细则。

1. 【适用范围】

本实施细则适用于龙华区行政区域内实际功能以居住为主导的老旧住宅区及其相邻小面积非住宅类宗地拆旧建新改造（以下简称棚户区改造）活动。

因规划统筹需要，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，可纳入本实施细则的适用范围。城中村、旧屋村按有关规定确定。

1. 【实施模式】

棚户区改造以公共利益为目的，主要采取拆旧建新的方式，由区政府主导，以人才住房专营机构及其相关单位为主负责实施。

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. 【搬迁安置补偿和奖励标准】

全区棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及两者相结合等方式，由权利主体自愿选择。搬迁安置补偿标准按照如下规则确定：

（一）货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）的规定确定；

（二）实行产权调换的，原则上实行原址回迁，产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2确定；

（三）奖励权利主体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 组织机构与职责分工

1. 【领导机制】

区政府成立区棚户区改造工作指挥部（下称区指挥部），与区保障性安居工程建设指挥部合署办公，统筹协调全区棚户区改造工作。区指挥部实行例会制度，会议根据工作需要不定期召开，由总指挥长或受委托的副总指挥长主持，参会单位根据会议内容确定。

区指挥部办公室设在区住房建设主管部门（下称区主管部门），负责区指挥部的日常工作；各街道办事处相应设立分支机构，按照属地原则，就辖区范围内的棚户区改造项目（下称项目）开展前期组织、协调及维稳工作。

区城市更新工作领导小组负责项目纳入区棚户区改造年度计划的审议、项目专项规划的审议以及项目建设用地的审批。

1. 【区指挥部】

区指挥部负责领导全区棚户区改造工作，研究解决棚户区改造工作涉及的重点、难点问题，对棚户区改造重大事项进行审议、决策。具体职责包括：

（一）审议区棚户区改造规范性文件；

（二）审议决定开展棚户区改造前期工作；

（三）审议区棚户区改造近期规划；

（四）审议项目实施方案；

（五）审议项目社会稳定风险评估报告；

（六）研究涉及项目专项规划、搬迁安置补偿、房屋征收和查违等方面的重要问题；

（七）审议项目终止问题；

（八）协调相关职能部门协助配合。

1. 【区主管部门】

区主管部门负责全区棚户区改造工作的具体统筹、协调及监督。主要职责如下：

（一）制定区棚户区改造规范性文件；

（二）牵头编制区棚户区改造年度计划及近期规划；

（三）受理、审查街道办事处的项目申报；

（四）组织编制项目实施方案；

（五）确认项目实施主体，核发实施主体确认文件，与实施主体签订项目监管协议；

（六）组织实施主体编制项目概念规划；

（七）将列入区棚户区改造年度计划的项目报市住房建设主管部门（下称市主管部门）备案；

（八）组织街道办事处开展项目立项工作；

（九）组织实施主体编制项目专项规划；

（十）负责项目涉及的政策性住房信息核查；

（十一）审核项目搬迁安置补偿方案；

（十二）向市主管部门报备项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告；

（十三）受理、审查项目终止申请；

（十四）对项目建筑物拆除工程进行备案，监督项目施工过程，并对拆除情况进行确认；

（十五）办理项目建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，对配建的人才住房和保障性住房设计方案及建设标准提出意见；

（十六）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. 【区城市更新和土地整备局】

区城市更新和土地整备局的主要职责如下：

（一）负责项目范围内涉及历史遗留问题的用地处理；

（二）开展项目专项规划的审查、公示及其意见处理，以及相关报批工作；

（三）受理项目土地与建筑物信息核查申请；

（四）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并验收和监管其落实情况；

（五）将列入区棚户区改造年度计划的项目列入下一年度房屋征收计划，并报市房屋征收部门备案；

（六）对于经区政府同意启动行政征收的项目，依程序实施行政征收；

（七）核发《建设工程规划许可证》，开展项目规划验收等工作；

（八）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. 【市规划和自然资源局龙华管理局】

市规划和自然资源局龙华管理局的主要职责如下：

（一）申请将列入区棚户区改造年度计划的项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；

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

（四）协助开展项目范围内土地、建筑物、房屋权属等相关信息的核查；

（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. 【区财政局】

区财政局的主要职责如下：

（一）落实棚户区改造项目政府投资资金；

（二）设立棚户区改造项目的专项工作经费；

（三）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. 【区发展和改革局】

区发展和改革局的主要职责如下：

（一）对于社会投资类的项目，依申请开展项目备案或核准。对于政府投资类的项目，依申请将项目纳入区政府年度投资计划；

（二）依申请将列入区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；

（三）依申请开展项目立项、可行性研究报告、概算等相关审批工作。

1. 【区司法局】

区司法局的主要职责如下：

（一）研判项目补偿谈判面临的法律风险；

（二）审核区棚户区改造规范性文件、法律文书等材料；

（三）对项目推进过程中涉及的法律问题进行指导服务；

（四）为棚户区改造工作决策部署提供法律意见。

1. 【区规划土地监察局】

区规划土地监察局的主要职责如下：

（一）协助开展项目范围内土地、建筑物、房屋权属等相关信息的核查；

（二）负责规划土地违法案件的调查取证、事实认定，并依法作出行政处罚决定；

（三）组织协调、执行违法用地清理和违章建筑强制拆除工作。

1. 【区委政法委员会】

区委政法委员会负责牵头组织各相关单位、各街道办事处排查化解辖区棚户区改造项目涉及的矛盾纠纷，并牵头做好相关群体事件的预警和防范工作。

1. 【区信访局】

区信访局负责办理、交办和督办棚户区改造项目的信访事项，并协助做好有关政策解释工作。

1. 【区政府物业管理中心】

区政府物业管理中心的主要职责如下：

（一）组织相关使用单位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）依规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，并移交各相关单位使用及管理；

（三）组织相关使用单位对项目建设工程规划提出书面意见；

（四）对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；

（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. 【街道办事处】

街道办事处的主要职责如下：

（一）宣传、贯彻市、区棚户区改造政策；

（二）建立街道级棚户区改造工作体制机制；

（三）依职权申报项目；

（四）受理权利主体的项目申报；

（五）组织实施主体开展项目前期工作，包括：

1、调查辖区旧住宅区项目的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况；

2、委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能、配套设施或面临的地质灾害风险开展评估；

3、征集权利主体的改造意愿；

4、编制项目可行性研究报告，申请项目纳入区棚户区改造年度计划。

（六）开展项目立项工作；

（七）组织实施主体开展项目信息核查，针对项目范围内涉及的历史遗留问题、权利人不明确等情形，组织权属公示及认定；

（八）组织开展项目搬迁安置补偿协议签约工作，包括：

1. 组织实施主体编制项目搬迁安置补偿方案；
2. 组织实施主体编写社会稳定风险评估报告；
3. 与项目实施主体、权利主体签订搬迁安置补偿协议。

（九）处理项目涉及的信访维稳事项；

（十）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的其它工作。

街道办事处可以根据具体工作实际，按照政府采购或招投标相关规定，引入专业机构协助开展上述相关工作。

1. 【项目实施主体】

棚户区改造项目实施主体的主要职责如下：

（一）配合区主管部门编制项目概念规划、专项规划；

（二）配合街道办事处开展项目前期工作；

（三）配合街道办事处进行项目信息核查，确定权利主体；

（四）配合街道办事处编制项目搬迁安置补偿方案、社会稳定风险评估报告；

（五）根据项目需要，组织开展测绘、评估工作；

（六）参与补偿谈判工作，与街道办事处、权利主体签订搬迁安置补偿协议，并按照协议约定支付补偿款；

（七）发布搬迁公告，组织权利主体搬离和清空，并开展房屋拆除和产权注销工作；

（八）申请办理土地入库手续；

（九）申请办理规划、建设等报批手续；

（十）申请开展规划、建设、消防等验收工作；

（十一）组织开展搬迁安置住房的分配工作；

（十二）按要求移交项目配建的公共配套用房（设施）、保障性住房和人才住房，人才住房统一由人才住房专营机构运营管理；

（十三）与项目有关的其他工作及合同（协议）约定的职责和义务。

1. 【其他部门】

区政府其他相关部门，按照行业监管的原则，依据职能分工，配合做好棚户区改造的组织、协调、审批、监管及服务工作。

第三章 项目申报与审查

1. 【棚户区改造申报条件】

符合下列条件的旧住宅区可以申报棚户区改造项目：

（一）房屋使用年限在20年以上，或使用年限虽不足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;

（二）存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善；

（三）用地面积原则上不少于10000平方米。单个旧住宅区用地面积少于10000平方米的，应与同一街道内的其他相邻旧住宅区作为同一项目联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹搬迁安置或货币补偿的。

1. 【棚户区改造申报方式】

棚户区改造实行项目申报常态化。项目申报包括权利主体申报和街道办事处依职权申报两种方式。

权利主体申报棚户区改造项目的，由业主委员会组织进行初步改造意愿征集；没有成立业主委员会的，由社区工作站组织进行初步改造意愿征集。完成初步改造意愿征集后，同意改造的权利主体占总数90%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积90%以上的，业主委员会或社区工作站可以向街道办事处申报棚户区改造项目。

街道办事处依职权申报棚户区改造项目的，可以自行组织或委托专业机构开展项目综合情况摸底调查，掌握旧住宅区的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、消防安全、使用功能、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账，并按照本实施细则规定自行组织开展前期工作。

计算权利主体人数时，单套房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个权利主体计算。

1. 【棚户区性质评估界定】

同意改造的权利主体占总数90%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积90%以上的旧住宅区，街道办事处可以委托具有相应资质的机构，对其住房质量、消防、使用功能、配套设施或面临的地质灾害风险开展评估。具有下列文件之一的，均可作为该项目的棚户区性质界定依据：

（一）具有相关资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；

（二）具有房屋安全鉴定资质的相关专业机构出具的危房鉴定报告；

（三）具有相关资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；

（四）具有相关资质的规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

1. 【项目筛选与申报】

街道办事处在综合情况调查及权利主体申报的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展项目界定后，编制项目综合情况初审报告，并向区主管部门进行项目申报，提交下列资料：

（一）项目申报表；

（二）初步改造意愿征集情况报告；

（三）项目综合情况初审报告；

（四）项目棚户区性质界定依据。

1. 【项目申报审查】

区主管部门应自收到申报之日起10个工作日内，完成对申报材料的初步审查。经审查，存在资料不全、内容不明等情形的，区主管部门应当一次性告知需补充提交的资料。街道办事处应在收到告知之日起15个工作日内提交需补充的材料。

经审查申报材料符合要求的，区主管部门应当将项目报区指挥部审议，审议通过后书面反馈街道办事处。

第四章 项目前期工作与意愿征集

1. 【编制项目实施方案】

区主管部门根据项目实际情况，组织编制项目实施方案，明确实施主体选择方式。

区主管部门可确认人才住房专营机构及其相关单位为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。通过招标等方式确认项目实施主体的，应明确具体选择方案。

1. 【确认项目实施主体】

区主管部门将项目情况及实施方案报区指挥部审议。审议通过后，区主管部门按照项目实施方案规定，确认项目实施主体，并核发项目实施主体确认文件。

1. 【编制项目概念规划】

针对区指挥部审议通过的项目，区主管部门组织项目实施主体根据工作需要，委托具有相应资质的机构编制项目概念规划，征求区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局龙华管理局等相关部门意见后，提请区指挥部审议。

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. 【改造意愿征集】

针对区指挥部审议通过的项目，街道办事处组织项目实施主体开展改造意愿征集工作，在改造项目范围内发布意愿征集公告，并公布项目搬迁安置补偿标准等材料。

意愿征集工作时间为六个月。确需延期的，经区指挥部审议后，可延期三个月。

意愿征集工作时间内，同意改造的权利主体人数未达到总人数的95%，或其所拥有建筑面积未达到总建筑面积的95%的项目，意愿征集工作终止。确需继续实施项目改造的，由街道办事处自行提出申请，经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

意愿征集期满，同意改造的权利主体人数占总人数的95%，且其所拥有建筑面积占总建筑面积的95%的项目，原则上可以由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划。确需终止项目实施的，由街道办事处自行提出申请，经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

1. 【申请纳入棚户区改造计划】

同意改造的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到95%，且需要继续实施的项目，由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划，并提交下列材料：

（一）纳入区棚户区改造年度计划申请书；

（二）项目意愿征集资料；

（三）项目综合情况初审报告，包括搬迁与建设用地范围图、现状用地分析图、建筑物信息图等；

（四）项目棚户区性质界定依据；

（五）项目概念规划研究报告；

（六）项目可行性研究报告；

（七）项目相关会议纪要和其他证明材料。

1. 【计划的批准和备案】

区主管部门对街道办事处提交的纳入区棚户区改造年度计划的申请材料进行初审。经审查，存在资料不全、内容不明等情形的，区主管部门应当一次性告知需补充提交的资料。

经审查申报材料符合要求的，区主管部门应当报区城市更新工作领导小组审议。经审议通过的项目，区主管部门应当纳入区棚户区改造年度计划，同时报市主管部门备案。

纳入棚户区改造年度计划的项目，政府投资类项目由街道办事处向区发展和改革局申请立项批复，社会投资类项目由项目实施主体向区发展和改革局申请备案或核准。

1. 【纳入房屋征收和整备计划】

纳入棚户区改造年度计划的项目，按照《实施意见》、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）和《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》（深龙华府规〔2019〕2号）的相关规定，由区主管部门将已纳入区棚户区改造年度计划项目的立项文件报至区城市更新和土地整备局，区城市更新和土地整备局将项目列入下一年度区房屋征收计划草案，按规定报送市房屋征收部门。

1. 【同步纳入相关计划】

纳入棚户区改造年度计划的项目，由市规划和自然资源局龙华管理局向市规划和自然资源部门申请纳入年度城市建设与土地利用实施计划；由区发展和改革局申请将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划。

第五章 编制项目专项规划

1. 【编制项目专项规划】

区主管部门组织项目实施主体，根据城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则、住房发展规划以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》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，结合项目概念规划，编制项目专项规划，报区城市更新和土地整备局初审，并提交下列材料：

（一）项目专项规划审查申请函；

（二）项目专项规划文本；

（三）项目实施主体确认文件。

项目实施主体可以根据工作实际需要委托有相关资质的专业机构编制项目专项规划。

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，应当由市规划和自然资源局龙华管理局先按简易程序办理法定图则调整。

1. 【项目专项规划审查】

区城市更新和土地整备局自收到申请之日起5个工作日内完成初审，初审不合格的，书面函复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新和土地整备局应在3个工作日内将项目专项规划转市规划和自然资源局龙华管理局、市交通运输委员会龙华交通运输局，区发展改革、教育、卫生健康、公安、民政、文体、生态环境、水务、城管、政府物业管理等部门，以及项目所在辖区街道办事处等单位征求意见。

各单位应自收到征求意见函之日起10个工作日内向区城市更新和土地整备局提出书面反馈意见。区城市更新和土地整备局出具修改意见，并函复项目实施主体。

项目实施主体应当根据各单位意见对项目专项规划进行修改，并将修改后的项目专项规划报区城市更新和土地整备局审查。审查通过后，由区城市更新和土地整备局在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于30个自然日的公示。

1. 【审批项目专项规划】

公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见对项目专项规划进行修改后报区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局将公示期间收集的意见及其处理情况连同修改后的专项规划报区城市更新工作领导小组审议。审议通过后，由区城市更新和土地整备局报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后将审批结果报送市规划和自然资源局龙华管理局，按程序纳入规划国土“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，区主管部门应当与项目实施主体签订项目监管协议，项目监管协议应明确以下内容：

（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等义务，以及回购方式及标准；

（二）项目实施主体应当按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务；

（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）违反项目监管协议应承担的责任及双方约定的其他事项。

第六章 搬迁安置补偿协议签订及房屋拆除

1. 【申请开展项目信息核查】

街道办事处组织项目实施主体，向市不动产登记中心龙华登记科、区城市更新和土地整备局及区主管部门，申请土地、建筑物和房屋权属信息核查，并提交下列资料：

（一）土地、建筑物、房屋权属信息核查申请函；

（二）需要核查的房屋列表清单；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）其他相关的房地产资料。

1. 【开展项目信息核查】

市不动产登记中心龙华登记科、区城市更新和土地整备局及区主管部门，自受理申请之日起30个工作日内完成核查，并书面反馈至申请单位。

（一）市不动产登记中心龙华登记科负责核查项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

（二）区城市更新和土地整备局负责核查项目土地与建筑物信息，市规划和自然资源局龙华管理局协助核查土地和建筑物信息，区规划土地监察局协助核查根据“两规”处理的土地与建筑物信息；

（三）区主管部门负责核查项目范围内涉及的保障性住房等政策性房屋信息。

（四）其他相关职能部门依据职能分工，协助做好信息核查工作。

项目范围内的住房涉及历史遗留问题或权利人不明确的，由项目实施主体负责收集相关资料，向上述相应部门申请核查，形成权属公示信息，并在街道办事处的组织下于项目现场进行公示，公示期不少于7个自然日。若需在公众媒体进行公示的，由街道办事处将相关情况在深圳市属报纸进行公示。

公示期间，对公示结果有异议的，可向街道办事处申请异议处理，并提交合法、有效的证明材料。街道办事处受理后，组织项目实施主体进行异议处理。公示期满，无异议的，以公示结果确定被搬迁房屋权属信息；申请异议处理的，以异议处理结果确定被搬迁房屋权属信息。

街道办事处负责协调相关部门配合实施主体的权属核查，及时、妥善处理权属核查过程中的信访维稳事件；组织实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和房屋权属信息核查报告。

1. 【启动项目签约的准备】

签订搬迁补偿安置协议前，街道办事处依序开展下列准备工作：

（一）组织项目实施主体编制搬迁安置补偿方案，并征求权利主体意见；

（二）组织项目实施主体编写社会稳定风险评估报告。

（三）将搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告报区主管部门初审后，提请区指挥部审议。

经区指挥部审议通过后，区主管部门将项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告报市主管部门备案。

1. 【发布项目签约通告】

项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告取得市主管部门准予备案的意见后，由项目实施主体将搬迁安置补偿方案在官方网站、项目现场公示15个自然日。公示期满后，正式启动签约工作，签约期为六个月，区主管部门可视具体情况决定适当延长签约期。

在项目范围内公布下列内容：

（一）项目签约启动通告；

（二）项目搬迁安置补偿方案；

（三）项目专项规划；

（四）项目签约期限（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；

（五）项目搬迁安置补偿协议格式文本；

（六）权利主体救济方式。

1. 【签订项目搬迁安置补偿协议】

街道办事处、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搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确：

1. 搬迁安置补偿标准；
2. 搬迁安置住房面积；
3. 装修补偿费；
4. 搬迁费；
5. 临时安置费；
6. 停产停业补偿费；
7. 搬迁及签约奖励；
8. 协议生效条件；
9. 其他搬迁安置补偿相关事宜。

权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。授权委托书形成于境外的，应当按规定履行公证、认证及转递手续。

1. 【项目终止】

签约期届满，已签约的权利主体人数未达到总人数的95%，或其所拥有建筑面积未达到总建筑面积95%的，由项目实施主体或街道办事处向区主管部门申请终止本项目实施，并提交项目终止申请书及项目签约相关文件复印件。经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例都达到95%的项目，原则上应当继续实施。确需终止的，由项目实施主体或街道办事处视具体情况，向区主管部门申请终止，并提交项目终止申请书及项目签约相关文件复印件。经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

经区指挥部审议决定终止的项目，区相关部门分别从《棚户区改造年度计划》、《年度城市建设与土地利用实施计划》、《房屋征收计划》中调出，且原则上五年内（从审定终止日起算）不再纳入棚户区改造计划。

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有的建筑面积占总建筑面积的比例都达到100%的项目应当继续实施。

1. 【房屋征收及行政处罚】

签约期届满，已签约的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到95%但不足100%，且实施主体认为需要继续实施的项目，应当向区主管部门提出启动房屋征收程序的申请。区主管部门根据社会稳定风险评估报告对未签约房屋提出实施房屋征收的建议，报区政府审议。区政府根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依法开展房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

1. 【搬迁工作的启动】

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

被搬迁人应当自行办理停用搬迁房屋的各类手续，提交被搬迁房屋的不动产权证书及注销不动产权证书委托书，被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体承受的声明书。

1. 【房屋拆除】

项目实施主体取得区主管部门的房屋拆除备案后，组织具有相应资质的拆除施工企业完成建筑物拆除。区主管部门应对拆除过程进行监督，并对拆除情况进行确认。

对于实施征收的房屋，项目实施主体在获得辖区街道办事处授权后，与已签约房屋同步开展房屋拆除工作。

1. 【权属注销】

项目实施主体在房屋完成拆除后，持以下材料，向不动产登记机构申请办理与搬迁安置补偿协议相对应的产权证书注销登记：

（一）申请表；

（二）申请人身份证明及委托书；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）与街道办事处、权利主体签订的项目搬迁安置补偿协议；

（五）被搬迁房屋的不动产权利证书或其他权属证明材料；

（六）权利主体签署的注销不动产权利证书的委托书；

（七）区主管部门出具的建筑物已经拆除的确认文件；

（八）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

1. 【土地入库】

按照项目专项规划要求，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第七章 用地审批及后续工作

1. 【建设用地手续申请】

建筑物拆除和不动产权证注销后，项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设用地审批手续，应提交下列资料：

（一）区发展和改革局出具的项目核准或备案文件；

（二）项目环境影响评价报告及环保部门审查意见；

（三）项目实施主体确认文件；

（四）项目监管协议。

1. 【建设用地手续审批】

区城市更新和土地整备局应自收到申请之日起5个工作日内完成对申请材料的审查。存在申请资料不全等情形的，区城市更新和土地整备局应当做出书面答复并说明理由。资料齐全且符合要求的，报区城市更新工作领导小组审议，审议通过后，区城市更新和土地整备局应当在收到申请之日起10个工作日内向项目实施主体核发《建设用地方案图》和《建设用地规划许可证》。

1. 【签订土地使用权出让合同】

项目实施主体按规定完成储备用地入库手续后，区城市更新和土地整备局在5个工作日内与其签订土地使用权出让合同。土地使用权出让合同应明确以下内容：

（一）出让地块的开发建设及管理要求；

（二）保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；

（三）按照项目搬迁安置补偿方案和项目监管协议的要求，用于搬迁安置补偿的房产不得申请预售；

（四）项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

1. 【建设工程规划许可申请与审查】

项目实施主体取得《建设用地规划许可证》后，应依照相关规定向区城市更新和土地整备局申请建设工程规划许可。区城市更新和土地整备局自收到申请之日起10个工作日内，作出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

1. 【建设工程施工许可申请与审查】

项目实施主体取得《建设工程规划许可证》后，应依照相关规定向区主管部门申请建设工程施工许可。区主管部门自收到申请、材料齐全之日起3个工作日内，依照相关规定作出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

1. 【建设工程规划验收申请与审查】

建设项目全部完工后，项目实施主体应依照相关规定向区城市更新和土地整备局申请建设工程规划验收。区城市更新和土地整备局应自收到申请之日起10个工作日内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

1. 【竣工验收备案申请与审查】

建设项目全部完工后，项目实施主体应依照相关规定向区主管部门申请竣工验收备案。区主管部门自收到申请、材料齐全之日起2个工作日内进行审批。符合条件的予以备案；不符合条件的，不予备案。

1. 【后续相关事项】

项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织搬迁安置住房分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

第八章 附则

1. 【棚户区改造的费用负担】

棚户区改造项目涉及的工作经费在棚户区改造工作专项经费中列支。

经区指挥部决定终止的项目，由区主管部门组织相关部门核算后，向区财政部门申请专项经费，对项目实施主体给予补偿。

1. 【概念规划与专项规划】

涉及概念规划和专项规划的主要编制内容及审查要求，依照全市《深圳市棚户区改造项目概念规划编制技术指引（试行）》（深建规建〔2019〕3号）以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》（深建规建〔2019〕2号）等文件执行。在市相关文件原则指导下，区城市更新部门可结合我区实际情况，制定我区项目概念规划与专项规划审查操作规则。

1. 【解释及配套文件】

本实施细则由区主管部门负责解释。

1. 【生效日期】

本实施细则自 年 月 日起施行，有效期三年。