

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（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范和加快推进龙华区土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿（以下简称“房屋补偿”）工作，根据《深圳市人民政府关于推进土地整备工作的若干意见》（深府〔2011〕102号，以下简称《若干意见》）、《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号，以下简称《若干措施》）、《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，以下简称《实施办法》）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函〔2016〕306号）和有关法律、法规及规章，结合龙华区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于龙华区实施的土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目房屋补偿工作。

第三条 土地整备是指因公共利益和城市整体利益的需要，综合运用收回土地使用权、房屋征收、土地收购、征（转）地历史遗留问题处理等多种方式，对零散用地进行整合，并进行土地清理，统一纳入全市土地储备的行为。

第四条 房屋补偿是指为保障政府投资的公共基础设施项目顺利建设，对项目用地范围内的土地及其地上房屋、构筑物、附着物、青苗等，按市有关政策进行补偿以移交建设

使用的行为。

第五条 龙华区土地整备和房屋补偿工作按照“先协商，后征收”的原则执行。项目启动后，区土地整备部门委托项目所在街道办事处与被补偿人进行协商，对于多次协商无法达成一致补偿意见的，根据《实施办法》等相关规定启动房屋征收程序。

第二章 组织机构和职责

第六条 区政府负责审批不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的土地整备留用土地供地方案和农转用实施方案并下达用地批复。

第七条 区政府成立区土地整备工作领导小组（以下简称“领导小组”），由分管区领导任组长，区土地整备部门主要负责人任副组长，成员由区法制、审计、发改、财政、住建、环保和水务、规划土地监察、建筑工务、政府投资工程项目前期、土地整备、规划国土、交通运输、不动产登记、各街道办事处等部门和单位分管负责人组成。

领导小组下设办公室，办公室设在区土地整备部门，由区土地整备部门主要负责人兼任办公室主任。

第八条 领导小组负责统筹、指导土地整备、房屋补偿、房屋征收工作，主要职责如下：

- （一）审议区土地整备和房屋征收年度计划草案；
- （二）审定房屋补偿预算方案；
- （三）审定结算方案；
- （四）审批土地整备实施方案；

- (五) 审议土地整备规划研究;
- (六) 审定房屋征收决定、补偿决定;
- (七) 审议办公室提交的土地整备、房屋补偿、房屋征收有关事项。

第九条 办公室负责领导小组日常工作，主要职责如下：

- (一) 初审区土地整备和房屋征收年度计划草案;
- (二) 初审房屋补偿预算方案、土地整备实施方案、结算方案;
- (三) 处理土地整备、房屋补偿、房屋征收实施过程中遇到的重难点问题，拟定处理原则报领导小组审议;
- (四) 完成领导小组交办的其他事项。

第十条 领导小组成员单位应根据各自职责分工，相互配合，共同推进土地整备、房屋补偿工作顺利实施。各成员单位主要工作职责如下：

(一) 区法制部门

对土地整备、房屋补偿有关法律事务提出法律意见。

(二) 区审计部门

对土地整备、房屋补偿有关事务进行审计监督。

(三) 区发改部门

1. 区分市级、区级财政承担的项目;
2. 保障区级财政承担的房屋补偿资金;
3. 协调市发改部门落实市级财政承担的房屋补偿资金。

(四) 区财政部门

统筹、拨付房屋补偿资金。

（五）区住建部门

1. 提供安置房源，协助开展产权调换、安置房产权登记等工作；
2. 审核被补偿人申报的政策性住房信息。

（六）区规划土地监察部门

1. 核查土地整备、房屋补偿范围内房屋历史遗留问题处理相关情况；
2. 对土地整备、房屋补偿范围内的违法建设和违法用地行为进行认定和处理。

（七）区土地整备部门

1. 统筹协调土地整备、房屋补偿、房屋征收工作；
2. 组织编制区土地整备和房屋征收年度计划草案；
3. 委托街道办事处开展土地整备、房屋补偿、房屋征收工作；
4. 选取测绘监理、评估督导机构（以下合称“复核机构”），组织开展测绘、评估复核工作；
5. 审查房屋补偿预算方案、土地整备实施方案、结算方案；
6. 公告土地整备实施方案；
7. 公示、公告不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的土地整备规划研究；
8. 组织开展已补偿土地的入库工作；
9. 项目启动房屋征收程序的，根据《实施办法》等相关规定组织开展房屋征收相关工作；

10. 协调解决土地整备、房屋补偿、房屋征收实施过程中的问题。

（八）区规划国土部门

1. 核查土地整备、房屋补偿范围内征（转）地补偿情况、土地出让情况、城市化非农建设用地等信息；

2. 编制土地整备留用土地供地方案（包括农转用实施方案）；

3. 对土地整备留用土地进行审查并出具书面意见。留用土地占用国有储备土地的，应在书面意见中说明其所占国有储备土地的规模、范围、规划等相关情况；

4. 负责开展土地整备、房屋补偿范围内旧屋村认定工作并核发旧屋村范围认定批复；

5. 组织签订土地整备项目资金拨付协议，办理留用土地规划许可、用地出让等相关手续，建立留用土地和规划指标的台账；

6. 负责开展国有已出让空地的收回工作；

7. 协助开展国有已出让已建土地的收回工作；

8. 实施土地置换的，负责开展土地置换相关工作。

（九）不动产登记部门

1. 核查土地整备、房屋补偿范围内不动产登记情况；

2. 办理被补偿房屋产权注销、安置房屋产权登记等工作。

（十）街道办事处

1. 负责辖区土地整备、房屋补偿具体实施工作；

2. 选取测绘、评估机构开展测绘、评估工作；

3. 编制房屋补偿预算方案、土地整备实施方案、结算方案并按程序报审；
4. 与被补偿人协商谈判，签订补偿协议；
5. 负责开展房屋拆除工作，并做好已补偿房屋、土地的安全生产管理工作；
6. 组织开展房屋产权注销、土地清理及移交入库工作；
7. 组织开展土地整备、房屋补偿涉及的固定资产处置工作；
8. 选取有资格的专业机构开展结算审计工作，并将审计报告报区土地整备部门备案；
9. 项目启动房屋征收程序的，受区土地整备部门委托开展房屋征收具体实施工作；
10. 处理辖区内因土地整备、房屋补偿工作引发的信访、维稳及执法工作；
11. 土地整备、房屋补偿工作完成后，及时将相关材料报送相关部门。

（十一）其他成员单位

根据各自职责分工，配合开展土地整备、房屋补偿工作。

第十一条 建立测绘监理、评估督导复核机制。区土地整备部门每2年通过招标方式预选一批具有相应资质的专业机构对土地整备、房屋补偿涉及的测绘、评估技术成果进行复核。测绘监理机构需具备甲级测绘资质，评估督导机构需具备一级房地产评估资质。

复核机构在委托合同有效期限内不得在龙华区接受新

启动的土地整备和政府投资的公共基础设施建设项目涉及的测绘、评估工作委托。

第三章 工作程序

第十二条 区土地整备部门于每年6月份组织区发改、建筑工务、政府投资工程项目前期、规划国土、交通运输、街道办事处等部门和单位，结合国民经济和社会发展规划、近期建设和土地利用规划年度实施计划，开展下一年度区土地整备和房屋征收计划申报工作，综合考虑各部门和单位意见后拟定下一年度区土地整备和房屋征收计划草案报办公室初审，办公室初审后报领导小组审议，领导小组审议通过后按程序报市规划国土部门。

第十三条 项目建设单位根据房屋征收年度计划或市、区相关会议纪要，将项目取得的立项、规划选址、用地预审相关文件提交区土地整备部门。区土地整备部门应在5个工作日内委托街道办事处开展房屋补偿工作，并及时选取复核机构。

区土地整备部门根据土地整备年度计划或市、区相关会议纪要，结合项目实际情况，委托街道办事处开展土地整备工作，并及时选取复核机构。

第十四条 街道办事处应在收到开展土地整备或房屋补偿工作的委托后5个工作日内去函区规划土地监察、规划国土、不动产登记等部门和单位核查土地整备或房屋补偿范围内房屋历史遗留问题处理、征（转）地补偿、土地出让、不

动产登记等情况，组织开展前期调查摸底工作，并选取测绘、评估机构。

第十五条 街道办事处原则上应在收到开展房屋补偿工作的委托后 2 个月内，结合前期调查摸底情况，编制预算方案报区土地整备部门审查。预算方案应包括以下内容：

（一）项目总体情况，包括：用地总面积、已征（转）补偿土地面积、需给予补偿的土地类型及面积；需给予补偿的建（构）筑物、附着物类型及面积；需给予补偿的苗木类型及数量等；

（二）各类补偿项目的补偿原则及标准，包括：各类土地补偿原则及标准；各类建（构）筑物、附着物、苗木补偿原则及标准；搬迁费、停产停业补偿费、临时安置费等补偿原则及标准；其他补偿项目的补偿原则及标准；

（三）总补偿费用，包括直接补偿费、技术支持费（包括测绘、评估、测绘监理、评估督导、勘察、招标、房屋拆除、审计以及其他需第三方提供专业技术服务而产生的相关费用）、不可预见费、奖励费用、工作经费等；

（四）其他应当纳入预算方案的内容。

第十六条 对于总补偿费用 200 万元以下的公共基础设施建设项目，街道办事处可以不编制预算方案，根据相关补偿政策直接开展具体补偿工作，待补偿工作完成后编制结算方案报区土地整备部门审查。

第十七条 街道办事处在收到开展土地整备工作的委托后应根据《若干意见》等规定编制土地整备实施方案报区土

地整备部门审查。

土地整备项目安排留用土地位于法定图则未覆盖、未制定法定图则地区以及涉及法定图则调整的，必须开展规划研究，规划研究由乙级及以上规划设计资质的专业机构开展。

第十八条 区土地整备部门应在收到实施方案或预算方案后 7 个工作日内组织复核机构进行复核后提出审查意见报办公室初审，办公室于 7 个工作日内完成初审后报领导小组。

第十九条 领导小组审批土地整备实施方案和审议土地整备规划研究后，区土地整备部门应开展相关公告、公示及报审工作。

（一）由区土地整备部门在项目现场、区政府网站对实施方案进行 30 个自然日的公告。公告内容包括项目名称、实施范围以及补偿总金额，项目涉及留用土地的，公告内容还应包括留用土地选址等相关内容；

（二）土地整备留用土地不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的，由区土地整备部门在项目现场、区政府网站、深圳特区报或深圳商报对规划研究进行 30 个自然日的公示。公示无异议的，由区土地整备部门按程序以区政府名义将规划研究报市法定图则委员会审批。公示期间有公众意见的，由区土地整备部门牵头，相关单位配合，对公众意见进行研究处理后按程序以区政府名义将规划研究报市法定图则委员会审批。规划研究经市法定图则委员会审批后，由区土地整备部门对规划研究进行公告；

（三）土地整備留用土地占用国有储备土地且总面积超过 3000 平方米的，由区土地整備部门按程序以区政府名义将规划研究报市规划国土部门。

第二十条 土地整備留用土地不涉及法定图则调整的，实施方案经领导小组审批后，区土地整備部门应向区规划国土部门申请供地方案报批；土地整備留用土地位于法定图则未覆盖、未制定法定图则地区以及涉及法定图则调整的，规划研究经市法定图则委员会审批后，区土地整備部门应向区规划国土部门申请供地方案报批。

留用土地不占用国有储备土地或占用国有储备土地总面积不超过 3000 平方米的，由区规划国土部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报区政府审批；留用土地占用国有储备土地且总面积超过 3000 平方米的，由区规划国土部门编制供地方案（包括农转用实施方案）按程序报市规划国土部门。

第二十一条 土地整備实施方案或房屋补偿预算方案按程序审定后，街道办事处应开展具体补偿工作，对土地整備或房屋补偿范围开展详细的测绘、评估、确权等工作，并及时将测绘、评估技术成果提交区土地整備部门复核，区土地整備部门应及时组织复核机构对相关技术成果进行复核并出具复核意见。

第二十二条 土地整備实施方案按程序审批后，街道办事处可结合项目开展情况，去函区土地整備部门申请补偿费用，区土地整備部门应在 5 个工作日内拨付补偿费用。

房屋补偿预算方案按程序审定后，街道办事处可结合项目开展情况，去函区土地整備部门申请下达补偿资金指标。区土地整備部门应在5个工作日内出具用款审查意见报区财政部门，区财政部门应在5个工作日内下达指标。

第二十三条 补偿协议书签订后，街道办事处应督促被补偿人按协议约定期限搬迁清空房屋，并做好房屋拆除、建筑废弃物综合利用、场地清理、土地移交等工作。

第二十四条 在土地整備、房屋补偿工作中，对于现有补偿政策未明确、无相关案例可循的事项，街道办事处应及时提出处理意见报区土地整備部门，区土地整備部门提出审查意见提交办公室初审，办公室初审并拟定处理原则后按程序报领导小组，明确有关处理原则。

第二十五条 在土地整備、房屋补偿工作中，因周期较长、政策调整等客观因素确需调整土地整備实施方案或房屋补偿预算方案的，街道办事处应编制调整方案按程序报领导小组审定。

第二十六条 对于多次协商无法达成一致补偿意见的，由街道办事处提出启动房屋征收程序的建议报领导小组审定。

房屋征收程序启动后，区土地整備部门、街道办事处等部门和单位根据《实施办法》等规定开展房屋征收相关工作。

第二十七条 土地整備年度计划或房屋征收年度计划内的项目因客观因素无法继续实施或暂缓实施的，街道办事处可去函区土地整備部门申请已经产生的费用，区土地整備部

门审查后报办公室初审，办公室初审后报领导小组审定。

第二十八条 土地整备或房屋补偿工作基本完成时，街道办事处应选取有资格的专业机构开展结算审计工作，并将审计报告报区土地整备部门备案。

第二十九条 土地整备或房屋补偿工作完成后3个月内，街道办事处应编制结算方案报区土地整备部门审查。结算方案应在实施方案或预算方案的基础上增加以下内容：

（一）实际完成补偿的土地类型及面积、建（构）筑物和附着物类型及面积、苗木类型及数量等；

（二）实际支出的费用明细，包括直接补偿费、技术支持费、不可预见费、奖励费用、工作经费或业务费等；

（三）其他应当纳入结算方案的内容。

第三十条 区土地整备部门收到结算方案后应组织复核机构进行复核后提出审查意见报办公室初审，办公室完成初审后报领导小组审定。

第三十一条 土地整备或房屋补偿工作完成后，区审计部门应根据审计计划开展审计监督工作，街道办事处做好相关配合工作。

街道办事处应做好档案管理工作，并将土地整备实施方案、房屋补偿预算方案、结算方案、测绘报告、评估报告、复核报告、补偿协议书、补偿范围图总图、支付凭证、往来公文、相关会议纪要等资料报区土地整备部门。

土地整备项目应按市相关规定办理结算手续。

第四章 资金管理

第三十二条 测绘、评估、测绘监理、评估督导、勘察、规划研究、招标等费用按照国家相关规定及行业收费标准执行。

第三十三条 在房屋补偿工作中，可按直接补偿费的 10% 计提不可预见费，具体由街道办事处根据实际情况决策使用，街道办事处应制定决策机制报区土地整备部门备案。

第三十四条 在房屋补偿工作中，可按直接补偿费的 5% 计提奖励费用，具体由街道办事处根据实际情况决策使用。

第三十五条 在房屋补偿工作中，可按实际支付给补偿对象费用的 1% 计提工作经费，具体由街道办事处根据实际情况决策使用。

第三十六条 为加强资金保障，设立调剂资金池，额度为 5000 万元，用于区级财政承担的房屋补偿工作应急支出。待应急项目符合资金申请条件后，街道办事处应按程序申请补偿资金，并补回调剂资金额度。

第三十七条 市级财政承担的房屋补偿资金未下达时，由区级财政先行垫付，区土地整备部门协调市相关部门下达市级房屋补偿资金后及时归还垫付资金。

第三十八条 土地整备资金的管理和使用按照《若干意见》、《若干措施》等规定执行，不可预见费按直接补偿费的 20% 计提，业务费按实际支付给补偿对象费用的 2% 计提，其中 0.5% 拨付市土地储备中心、0.75% 拨付办公室统筹使用、0.75% 拨付街道办事处。

第五章 责任追究

第三十九条 相关部门和单位在土地整备、房屋补偿工作中不履行职责的，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 在土地整备、房屋补偿工作中，测绘、评估、复核机构等技术服务机构应严格履行职责，有违法违规行为的，将报相关部门予以查处，记入社会采购代理机构诚信档案。

第六章 附则

第四十一条 在本办法实施过程中，市相关部门和单位对本办法中的事项有新规定的，从其规定。

第四十二条 本办法由区土地整备部门负责解释，自2018年X月X日起施行，有效期五年，《龙华新区土地整备和公共基础设施项目补偿实施办法(暂行)》(深龙华管〔2012〕29号)、《〈龙华新区土地整备和公共基础设施项目补偿实施办法(暂行)〉补充规定》(深龙华土整〔2013〕1号)同时废止。