

深圳市光明区人民政府文件

深光府规〔2022〕2号

深圳市光明区人民政府关于印发《光明区 原光明农场未完善用地手续建成区 实施城市更新规定》的通知

各有关单位：

现将《光明区原光明农场未完善用地手续建成区实施城市更新规定》印发给你们，请遵照执行。

深圳市光明区人民政府

2022年4月13日

光明区原光明农场未完善用地手续建成区 实施城市更新规定

第一章 总则

第一条 为有效解决光明区原光明农场国有土地历史遗留问题，规范原光明农场参与城市更新的活动，根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》以及相关规定，结合光明区原光明农场未完善用地手续建成区实际情况，制定本规定。

第二条 光明区原光明农场未完善用地手续建成区可由辖区街道办事处按照《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》申请外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定、历史用地处置后，参与城市更新。

光明区原光明农场未完善用地手续建成区采用上述政策进行城市更新的项目（以下简称“农场更新项目”）适用本规定。

第三条 农场更新项目应遵循政府统筹、规划引领、尊重历史、公益优先、市场运作、公众参与的原则，有效解决土地历史遗留问题，保障各方正当权益。

第四条 由辖区街道办事处作为原光明农场未完善用地手续

建成区的土地权益主体，承接该部分土地参与城市更新的权利及义务。

第二章 职责规定

第五条 光明区城市更新工作领导小组主要职责：

（一）审定农场更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区搬迁补偿指导标准。

（二）审定农场更新项目相关工作制度、规则。

（三）审定农场更新项目因公共利益提前移交公共用地事项。

（四）审定光明区城市更新工作领导小组办公室提交的其它事项。

第六条 光明区城市更新工作领导小组办公室主要职责：

（一）审议农场更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区搬迁补偿指导标准。

（二）审议农场更新项目相关工作制度、规则。

（三）审议和统筹协调需提请领导小组审定和决策的事项。

（四）审定农场更新项目涉及复杂疑难问题的处置方案。

第七条 光明区城市更新和土地整备局主要职责：

（一）负责拟定农场更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区搬迁补偿指导标准并按程序报批。

（二）审核农场更新项目涉及复杂疑难问题的处置方案。

（三）依职责对辖区街道办事处拟定的农场更新项目搬迁补

偿指导方案和公开选择市场主体方案提出意见。

（四）负责对农场更新项目因公共利益提前移交公共用地事宜提出意见。

（五）负责拟订农场更新项目相关工作制度、规则，并监督实施。

（六）负责指导监督辖区街道办事处开展前期服务机构、市场主体的公开选择及其履约管理工作。

（七）依职责办理其他涉及城市更新活动的相关事项。

第八条 原光明农场辖区街道办事处主要职责：

（一）组织推进作为申报主体的农场更新项目的实施。

（二）作为土地权益主体进行更新意愿表达、申请农场更新项目公共设施用地外部移交、旧屋村范围认定及历史用地处置等。

（三）负责作为申报主体的农场更新项目的计划、规划等申报工作；委托具有相应资质机构提供可行性分析、会计审核、政府分成物业评估等专业服务。

（四）负责拟定作为申报主体的农场更新项目的搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案。

（五）公开选择作为申报主体的农场更新项目的前期服务机构和市场主体，并负责有关答疑。

（六）负责拟定农场更新项目涉及复杂疑难问题的处置方案。

(七)负责与市场主体就政府分成物业开展补偿谈判,并签订补偿协议。

(八)依职责办理其他涉及城市更新活动的相关事项。

第九条 光明区财政局主要职责:

(一)负责辖区街道办事处开展农场更新项目可行性分析、会计核算、政府物业分成评估等委托服务的资金保障。

(二)依职责对辖区街道办事处拟定的农场更新项目搬迁补偿指导方案提出意见。

(三)依职责指导辖区街道办事处开展前期服务机构、市场主体公开选择工作,并对招标方案、前期服务协议、履约监管协议提出意见。

第十条 光明区住房和城乡建设局主要职责:

(一)负责核查农场更新项目范围内政策性住房信息、类型及产权限制等情况。

(二)负责会同辖区街道办事处,与市场主体签订政府分成物业的补偿协议。

(三)负责对政府分成物业的建设选址、设计方案、建设标准等进行指导和监督。

(四)负责政府分成物业的接收、管理和产权登记等工作。

(五)依职责开展农场更新项目的相关审批和监管工作。

第十一条 光明区国有资产监督管理局主要职责:

(一)负责对企业国有资产参与农场更新项目提出意见,办

理审批和备案手续。

(二)依职责对辖区街道办事处拟订的农场更新项目搬迁补偿指导方案提出意见。

(三)依职责指导辖区街道办事处开展前期服务机构、市场主体公开选择工作，并对招标方案、前期服务协议、履约监管协议提出意见。

(四)依职责开展农场更新项目的相关审批和监管工作。

第十二条 光明区其他相关职能部门依职责开展农场更新项目相关审批和监督工作。

第三章 计划规划管理

第十三条 农场更新项目依照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》确定拆除范围后，按照下列规定确定计划申报主体：

(一)现状合法用地比例已达到60%的，原光明农场未完善用地手续建成区需适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定、历史用地处置政策的农场更新项目，由物业权利人共同委托单一物业权利人或单一市场主体作为单一申报主体。

(二)现状合法用地比例低于60%的，原光明农场未完善用地手续建成区需适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定政策后，合法用地比例达到60%的农场更新项目，由物业权利人共同委托辖区街道办事处作为单一申报主体。

第十四条 单一物业权利人或市场主体作为申报主体的农场

更新项目，由申报主体按照规定开展意愿征集、可行性分析等工作。

辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，辖区街道办事处应委托具有相应资质的规划、评估机构进行可行性分析。

第十五条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，辖区街道办事处可引入前期服务机构协助开展城市更新单元计划、规划等前期工作。

第十六条 原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积为其适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定及历史用地处置政策后产生的权属清晰用地占农场更新项目权属清晰用地比例分摊的项目可赔售建筑面积。

前款所称“可赔售建筑面积”为更新单元总容积扣减公共住房、创新型产业用房、无偿移交政府的拆迁安置房以及公共服务设施后的建筑面积。

第四章 搬迁补偿原则

第十七条 光明区城市更新和土地整备局应按照《深圳经济特区城市更新条例》及有关规定，结合现状物业类型、权属形态等实际情况，拟订农场更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区搬迁补偿指导标准，明确搬迁补偿方式、补偿科目与补偿标准。

农场更新项目涉及搬迁拆除政府物业的，政府获得补偿物业的类型原则上应与搬迁拆除前一致，补偿物业的建筑面积原则上

不少于搬迁拆除前，且补偿物业的价值不得低于搬迁拆除政府物业的评估价值。

农场更新项目中符合“整体拆迁、统建上楼”政策安置条件的物业权利人，其城市更新回迁物业（含货币补偿）按等价值原则核减安置房购买指标，剩余指标在政府拆迁安置房房源中有序落实。

农场更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区土地应获得的政府分成物业原则上不得低于评估价值且不得低于原光明农场未完善用地手续建成区在项目中产生规划容积的10%。

第十八条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目应拟定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案。

搬迁补偿指导方案应结合原光明农场未完善用地手续建成区搬迁补偿指导标准、政府分成物业评估结果、农场更新项目的实际情况予以拟定。

公开选择市场主体方案应结合农场更新项目的用地权属、物业权属、物业类型、单元规划等实际情况予以拟定。

第十九条 市场主体应按照搬迁补偿指导标准、搬迁补偿指导方案，结合物业类型、物业权属等情况与物业权利人签署搬迁补偿协议。

物业权利人可选择采用产权置换、货币补偿或两者相结合等方式予以搬迁补偿。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。

第二十条 农场更新项目因公共利益需要提前移交公共用地的，应经区城市更新工作领导小组同意，且辖区街道办事处在取得物业权利人同意后按以下程序组织开展提前搬迁工作：

（一）辖区街道办事处组织核实物业权利人。

（二）辖区街道办事处组织制定提前移交公共用地范围的搬迁补偿指导方案。

（三）申报主体委托具有相应资质的测绘、评估机构对提前移交公共用地范围内土地、物业进行测绘查丈、评估。

（四）申报主体或前期服务机构根据搬迁补偿指导方案与物业权利人签订搬迁补偿协议，并明确约定如农场更新项目的更新单元计划未获批准或批准后被调出计划等原因导致相关土地及地上建（构）筑物无法通过城市更新得到补偿的，由政府按土地整备的方式予以补偿。

（五）申报主体按规定拆除物业，并移交用地。

如农场更新项目确认的实施主体与签订搬迁补偿协议的申报主体不一致的，由项目实施主体承接搬迁补偿协议约定的申报主体的权利义务。

第五章 选择市场主体

第二十一条 农场更新项目的更新单元规划批准后，辖区街道办事处应委托具有相应资质的评估机构对原光明农场未完善用地手续建成区土地应获得的政府分成物业规模进行评估。

评估机构原则上应按照农场更新项目规划指标，结合现状建

筑情况，参照搬迁补偿指导标准，采用剩余法（假设开发法）对政府分成物业规模进行评估。

政府分成物业原则上为住宅，且主要作为拆迁安置用房；更新方向不含住宅的农场更新项目，按照厂房、研发用房、办公用房的次序依次优先确定政府分成物业的类型。政府分成物业不包括实施主体按照城市更新及公共住房配建等相关政策应无偿移交的城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房、拆迁安置房等。

第二十二条 单一物业权利人或市场主体作为申报主体的农场更新项目，由辖区街道办事处、区住房和城乡建设局根据评估结果与市场主体签署补偿协议。

第二十三条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，由辖区街道办事处就农场更新项目范围公开选择市场主体。

政府分成物业规模的评估结果高于原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积 10%的，以评估结果作为招标底价；评估结果低于原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积 10%的，以规划容积 10%作为招标底价。

第二十四条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目在公开选择市场主体时应综合考虑政府分成物业面积、履约保证金、开发周期和公共用地移交时限、前期费用承担、企业资质及信用等情况。

第二十五条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，前期服务机构被选定为市场主体的，前期费用由其自行承担；前期服务机构未被选定为市场主体的，前期费用由选定的市场主体承担。

第二十六条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，在政府分成物业、被搬迁政府物业、社区集体资产、企业国有资产的评估工作完成后，辖区街道办事处应组织拟定农场更新项目搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，并负责征求意见、公示、意见处理及公告等工作。

第二十七条 涉及零散旧住宅区，且零散旧住宅区按规定应公开选择市场主体的农场更新项目，辖区街道办事处应组织拟定旧住宅区搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案应当经旧住宅区范围内的物业权利人表决同意，具体按照下列程序执行：

（一）辖区街道办事处应当将表决材料在项目现场、项目所在社区、辖区街道办事处及光明电子政务网进行公告，并通过邮寄或其它方式送达物业权利人。

（二）物业权利人按要求进行投票表决，投票期限届满后，辖区街道办事处在公证处现场监督下核实并统计表决情况。

表决同意的物业权利人占总人数95%以上且专有部分面积占比95%以上的，视为表决通过。表决同意的物业权利人占总人数且专有部分面积不足95%的，辖区街道办事处可视具体情况延长

投票期限，或调整方案后再次组织物业权利人表决。

（三）辖区街道办事处应将表决结果及通过的方案在项目现场、项目所在社区、辖区街道办事处及光明电子政务网进行公告。

单一物业权利人或市场主体作为申报主体、且零散旧住宅区按规定应公开选择市场主体的农场城市更新项目，由辖区街道办事处就零散旧住宅区范围公开选择市场主体；辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，由辖区街道办事处就农场更新项目范围公开选择市场主体。

第二十八条 原光明农场范围内的更新项目涉及原光明农场未完善用地手续建成区的土地由辖区街道办事处配合完善土地收回手续。

第六章 项目监管

第二十九条 辖区街道办事处应对农场更新项目的前期服务机构、市场主体进行履约监管，并签订协议。

前期服务机构、市场主体应缴纳履约保证金，可采取向辖区街道办事处提供由商业银行开具的以辖区街道办事处为受益人和被保证人的不可撤销、见索即付履约保函的方式。

第三十条 市场主体按规定形成单一主体后，向区城市更新和土地整备局申请取得实施主体确认文件。

第三十一条 政府分成物业应纳入项目实施监管。项目实施资金监管标准按照相应政府分成物业建筑面积以每平方米 3000

元核算，由区城市更新和土地整备局予以监管。项目竣工验收后，政府分成物业移交区住房建设局统一管理、并办理不动产权登记。

政府分成物业的监管解除手续与城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房的监管解除手续等一并办理。

第三十二条 在项目推进过程中，各职能部门依法履职，落实廉政风险防控责任，对发现违法、违规、违纪工作人员，移送有关部门处理；构成犯罪的，移交司法机关处理。

第七章 附则

第三十三条 农场更新项目按照《深圳经济特区城市更新条例》及有关规定开展计划立项、规划审批、实施主体确认、项目用地审批及其他相关工作。

第三十四条 城市更新项目中综合整治、旧住宅区申请拆除重建及其他事项，按照《深圳经济特区城市更新条例》及有关规定办理。

第三十五条 未适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定、历史用地处置政策的原光明农场未完善用地手续建成区土地，按照国有未出让土地相关政策执行。

第三十六条 本规定所称的原光明农场未完善用地手续建成区是指原光明农场范围内未签订征（收）地补偿协议、未取得合法用地手续的建成区域。

第三十七条 本规定所称“达到”“高于”“以上”，均包含本

数。

第三十八条 本规定由深圳市光明区城市更新和土地整备局负责解释。

第三十九条 本规定自 2022 年 4 月 24 日施行,有效期 5 年。

公开属性：主动公开

深圳市光明区人民政府办公室

2022 年 4 月 13 日印发
