附件3

**关于《深圳市住房和建设局关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知（征求意见稿）》的政策解读**

一、为什么要出台《通知》？

为提高我市棚户区改造工作效率，规范棚户区改造项目中增购面积的价格评估工作，明确棚户区改造项目增购面积价格评估工作中的评估主体、委托主体、评估依据，以及结果公示等事项，市住房和建设局研究起草《关于规范棚户区改造项目增购面积价格评估工作的通知（征求意见稿）》（下称《通知》）。

二、《通知》出台经历了哪些过程？

2018年7月，市住房和建设局组建起草组，经与相关房地产价格评估机构充分商讨，形成《通知》的初稿。

2018年8月，市住房和建设局就《通知》面向市发改委、市法制办、各区政府与市人才安居集团等有关单位征求意见。

2018年12月，市住房和建设局根据各单位意见对《通知》初稿进行修改完善后，形成《通知》的征求意见稿。

三、《通知》有哪些主要内容？

（一）评估主体

《通知》明确棚户区改造项目的增购面积价格评估主体与安居型商品房价格评估主体保持一致。根据《深圳市安居型商品房定价实施细则》（深建规〔2017〕13号）的规定，安居型商品房价格评估主体为市政府确定的承担房地产评估职能的非营利性机构，故其亦为棚户区改造项目的增购面积价格评估主体。

（二）评估依据

《通知》明确棚户区改造项目增购面积价格的评估工作，参照《深圳市安居型商品房定价实施细则》（深建规〔2017〕13号）中确定的评估方法予以执行，并以项目搬迁安置补偿方案公示的日期，作为价格评估时点。另外，由于《深圳市安居型商品房建设和管理办法》等相关政策正在研究修订中，为保持新旧政策的衔接，增购面积的价格评估参照的政策依据也应根据新政策出台而作相应调整。

（三）结果公示

《通知》明确经评估确定的项目增购面积的价格标准，由各区住房建设主管部门在项目现场负责公示，或以其他方式通知权利主体，以增强评估结果的公信力。

四、《通知》与《实施意见》的关系

《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》）已印发实施，其中明确增购面积按照同地块安居型商品房的价格标准计收，且最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

为落实和细化《实施意见》中的前述条款，《通知》明确了我市棚户区改造项目增购面积价格评估工作中的评估主体、委托主体、评估依据，以及结果公示等事项。