**关于****《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议****示范文本(征求意见稿)》的起草说明**

为进一步规范我市城市更新项目搬迁补偿协议的签订工作，更好地保护市场主体和物业权利人的合法权益，根据《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《条例》）等有关规定，我局研究起草了《深圳市城市更新项目搬迁补偿协议示范文本（征求意见稿）》（以下简称《搬迁补偿协议示范文本》）。现就有关情况说明如下：

一、背景和必要性

《条例》自2021年3月1日起正式施行，按照《条例》第二十九条第二款规定市城市更新部门应当制定并发布搬迁补偿协议示范文本，并对搬迁补偿协议须统一规范的具体内容进行明确，包括协议生效时间、生效条件、搬迁补偿标准和方式、协议有效期、权利义务、预告登记约定、不得加改扩建、违约责任等。同时，《条例》还对搬迁补偿涉及的预告登记、搬迁补偿方式、政策性住房搬迁补偿的方式及条件、已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的最低补偿标准及面积误差处置方式、安置补偿费的最迟给付时间等内容进行了规定。

为落实上述要求及规定，我局制定并发布《搬迁补偿协议示范文本》一方面是履行《条例》赋予市城市更新部门职责的需要，有利于规范和加强对城市更新项目搬迁补偿协议签订工作的监管，进一步提升我市城市更新管理水平；另一方面，通过对搬迁补偿协议示范文本内容的细化和明确，能够指导协议当事人合法、规范、便捷地签订搬迁补偿协议，更好保护市场主体和物业权利人的合法权益，推动我市城市更新高质量发展。

二、起草过程

2021年1月—2月，我局收集了各区已备案的具有典型性的搬迁补偿协议文本。

2021年2月—5月，我局对收集的搬迁补偿协议的具体条文进行了梳理汇编、分析论证和认真研究，同时借鉴《商品房买卖合同（示范文本）》和我市《房屋征收补偿安置协议书（示范文本）》、《住宅产权调换类改造项目搬迁安置补偿协议》等文本的内容，起草形成了《搬迁补偿协议示范文本》。

2021年5月—6月，我局就《搬迁补偿协议示范文本》征求了局内有关处室和各区更新整备部门的意见。

其后，我局多次召集区有关部门和局内相关处室进行座谈和研讨，充分听取各部门意见，并对《搬迁补偿协议示范文本》的内容进行了多轮修改和完善，最终形成了《搬迁补偿协议示范文本》的征求意见稿。

三、主要内容说明

《搬迁补偿协议示范文本》共九章三十二条和四个附件，主要内容如下：

1. 关于被搬迁物业的基本情况

《搬迁补偿协议示范文本》第一条按照《条例》要求，规定了特殊被搬迁物业类型的补偿方式及标准，并对被搬迁物业的基本情况进行了明确约定，包括被搬迁物业的面积信息、物业类型以及权利限制状况等，为明确双方的权利义务与违约责任等提供了明确依据。具体内容如下：

1. 面积信息

《搬迁补偿协议示范文本》第一条为被搬迁物业的面积信息设置了两种不同的确定方式：不动产权属证书的证载面积与测绘报告载明的测绘面积。

1. 物业类型

《搬迁补偿协议示范文本》第一条将被搬迁物业的类型分为了已登记的商品性质住宅物业、政策性住房、原农村城市化历史遗留违法建筑和其他等四大类。

1. 权利限制状况

《搬迁补偿协议示范文本》第一条将被搬迁物业的权利限制状况分为了无任何权利限制、设有居住权、被查封、设有抵押权、设有租赁权和其他等六种。

1. 关于物业搬迁补偿方式及标准

《搬迁补偿协议示范文本》第二章对被搬迁物业的补偿方式及标准做了相应的约定。根据《条例》第二十九条第二款规定，在补偿方式上，《搬迁补偿协议示范文本》第三条明确城市更新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；根据《条例》第三十四条的规定，补偿标准上，《搬迁补偿协议示范文本》第四条、第五条落实了《条例》政策性住房搬迁补偿的方式及条件、已登记的商品性质住宅物业采用原地产权置换的最低补偿标准及面积误差处置方式、安置补偿费的最迟给付时间等相关内容。

《搬迁补偿协议示范文本》第四条第三款明确了市场主体应当向物业权利人支付安置补偿费的期限为自被搬迁物业移交完成之日起至置换物业交付完成之日止。物业权利人搬离并将被搬迁物业移交给市场主体后，市场主体就应当按约定向物业权利人给付安置补偿费。

1. 关于预告登记

根据《条例》第二十九条第二款和第三十一条的规定，《搬迁补偿协议示范文本》第三章对预告登记的相关内容进行了约定，包括预告登记的对象、预告登记申请、变更和注销的办理方以及预告登记的有效期。

1. 关于协议双方的权利义务与违约责任

城市更新工作的顺利推进需要协议双方的共同努力。为增强协议双方的依约守信意识，降低纠纷处理成本，《搬迁补偿协议示范文本》第七章、第八章根据《条例》第二十九条第二款的规定对协议双方的权利义务与违约责任分别进行了约定。由于《搬迁补偿协议示范文本》权利义务条款与违约责任条款是对照设置的，故本说明仅对其违约责任条款进行简述。

甲方（市场主体）需要承担违约责任的情形包括：未按期付款；对被搬迁物业管理不当；未能及时查验、接收被搬迁物业；未能及时通知乙方查验、接收置换物业；置换物业不符合质量标准或约定的交楼标准；未能及时办理置换物业的产权登记等。

乙方（物业权利人）需要承担违约责任的情形包括：未按期付款；未及时移交被搬迁物业；被搬迁物业存在未经披露的权利负担或权利纠纷；加建、改建或扩建被搬迁物业、改变被搬迁物业的用途或在被搬迁物业上新设权利负担；未及时办理或协助甲方办理不动产权属注销登记手续；未及时查验接收置换物业等。

1. 关于协议的生效时间、生效条件和有效期

根据《条例》第二十九条第二款的规定，《搬迁补偿协议示范文本》第三十条、第三十一条对协议的生效时间、生效条件和有效期进行了明确约定。

专此说明。