《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》起草说明

为积极落实党中央、国务院关于城中村改造的工作要求，加快转变超大特大城市发展方式，打造宜居、韧性、智慧城市，稳中求进、稳妥有序推进我市城中村改造项目，我局联合市住房建设局起草了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》，现将有关情况说明如下。

1. 起草背景

2023年4月28日，中央政治局会议指出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。7月21日，李强总理主持召开国务院常务会议，审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（以下简称《指导意见》），并于7月24日印发。7月28日，国务院召开电视电话会议，对城中村改造工作进行了总体部署。《指导意见》强调，相关城市人民政府要切实履行主体责任，加强领导力量，建立系统性、可持续的长效工作机制，系统全面平稳解决城中村历史遗留问题，合理利用国土空间资源，推动城中村改造工作取得实效。

1. 工作意义

（一）积极稳步推进城中村改造是落实党中央国务院决策部署、明确超大特大城市建设治理发展方向的重要举措

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视、长期关心城市治理现代化问题，围绕城中村改造、城市发展和社会治理做出一系列重大部署。积极稳步推进城中村改造是为落实党中央国务院重要指示精神，践行以人民为中心的发展理念和提升城市建设管理精细化水平的具体实践，也是转变超大特大城市发展方式、构建超大特大城市治理新模式的重要举措。

（二）积极稳步推进城中村改造是切实改善城中村居住环境、推动城市高质量发展的重要抓手

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，是城市建设规划与城市扩张速度脱节的产物，是城市发展不平衡不充分的体现。抓住时机解决城中村问题，顺应人民群众的强烈期盼，消除城市建设和社会治理短板，可带来经济社会的多重效应，对加快转变超大特大城市发展方式、加快建设中国特色社会主义现代化城市具有重大深远的意义。

（三）积极稳步推进城中村改造是破解我市城中村改造工作瓶颈、构建空间治理新模式的系统方案

深圳市先后通过《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》等系列配套文件，确立了“政府统筹、市场运作”的城中村改造实施模式，推动城中村改造工作有序开展。然而，在房地产市场下行、企业资金压力增加等背景下，部分城中村改造项目难以推进实施，直接影响改造项目的实施效果。面对未来城市发展需求，亟需以城中村改造为抓手，构建有效市场与有为政府相结合的存量用地开发和城市空间治理新模式，打造宜居、韧性、智慧的现代化城市。

三、主要内容说明

本实施意见以“建立系统性、可持续的长效工作机制，系统全面平稳解决城中村历史遗留问题，合理利用国土空间资源，推动城市可持续高质量发展”为目标，提出城中村改造工作需遵循的基本原则和工作流程，明确政策衔接规则。本实施意见主要内容说明如下：

（一）关于城中村改造的对象及空间范围

城中村改造的对象是以深圳市域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。具体来说，城中村改造分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类，具备条件的城中村实施拆除新建，不具备条件的城中村实施整治提升，介于两者之间的实施拆整结合。三类空间的引导范围在专项规划中予以明确。

（二）关于拆除新建类城中村改造项目工作流程

拆除新建类城中村改造项目，应按照《指导意见》要求，坚持人民政府负主体责任，由区政府组织实施拆除新建类城中村改造工作。拆除新建类城中村改造工作流程包括意愿征集和项目可行性研究、纳入拆除新建类城中村改造年度计划、基础信息核查、项目实施方案和改造单元规划编制、搬迁补偿和安置、土地清理与收储、用地出让及开发建设等。

**一是关于意愿征集。**参照《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）中“土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意”，以及《深圳市拆除新建类城市更新单元计划管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）中“建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意进行城市更新”等意愿比例相关规定，结合我市城中村改造工作实际需求，提出拆除新建类城中村改造项目改造意愿征集的要求为：拆除新建类城中村改造项目需经物业权利人三分之二以上同意，并经原农村集体经济组织继受单位同意后方可实施。

**二是关于引入前期服务商。对于引入时点，**区政府组织指定部门编制拆除新建类城中村改造项目实施方案时，需明确前期服务商公开选择方案，并在项目实施方案及改造单元规划审批通过后，按照公开择优原则选取前期服务商。区政府与被选定的前期服务商签订项目实施协议。**对于工作内容，**根据项目实施协议的约定，前期服务商可协助区政府开展搬迁补偿、安置房建设、土地清理等工作，并可提前垫付拆除新建类城中村改造项目实施过程中产生的费用。**对于收储补偿金支付，**按照“总成本+微利”的原则，区政府根据项目实施协议对前期服务成本进行核算并上浮一定比例后，向前期服务商支付收储补偿金。

**三是关于搬迁补偿与支付时点。**由政府统一制定拆除新建类城中村改造项目搬迁补偿指引。区政府与被搬迁人签订搬迁补偿协议，并约定物业权利人搬离时点。区政府于物业权利人搬离并交付房屋之日起开始支付搬迁补偿费。

**四是关于安置房建设及回迁安置责任。**有条件安排安置房用地的，安置房用地通过协议方式出让给区政府，由区政府负责安置房建设。引入前期服务商的，区政府也可依据项目实施协议由前期服务商开展安置房建设，并由区政府实施回迁安置。无法安排安置房用地的，可将回迁安置要求作为土地出让条件纳入土地供应方案，土地受让方完成土地开发后将安置房移交区政府，由区政府实施回迁安置。

**五是关于用地出让与开发建设。**为落实《指导意见》要求，强化土地市场管理，本实施意见明确拆除新建类城中村改造项目内土地完成净地入库后，可依法采用综合评价出让或带设计方案出让等公开出让方式确定土地受让方，由土地受让方实施开发建设。此外，将城中村改造与保障性住房筹集建设相结合，对于具备经济可行、规划条件能够支撑的城中村改造项目，应按要求配置一定比例配售型保障性住房。

1. 关于整治提升（含拆整结合）类城中村改造项目工作流程

整治提升（拆整结合）类城中村改造工作流程包括信息核查、纳入整治提升（拆整结合）类城中村改造年度计划、规划设计方案编制、建设实施方案编制、实施主体选择、建管一体长效治理等。

**一是关于信息核查。**按照《指导意见》提出的“坚持先谋后动”要求，区政府组织对辖区纳入整治提升（含拆整结合）类改造空间范围的城中村开展现状调查评估，重点排房屋结构、消防、供用电、燃气等各类安全风险隐患，梳理城中村综合治理既有工作成果及存在问题，建立基础信息台账。

**二是关于年度计划。**按照《指导意见》提出的“开展经常性整治提升”要求，建立城中村整治提升（含拆整结合）年度计划管理制度。年度计划需明确下年度整治提升（含拆整结合）项目库、各区经常性整治提升工作任务、年度资金安排、实施进度要求等。

**三是关于改造方案。**由区政府组织编制城中村整治提升（含拆整结合）类城中村改造项目规划设计方案，按照《指导意见》提出的“守住安全底线”要求，规划方案中需重点确定安全风险隐患治理内容，明确公共配套、道路交通、历史文化保护等方面需完善或提升的内容。根据城中村整治提升（含拆整结合）类城中村改造项目规划设计方案，区政府组织编制整治提升（含拆整结合）类城中村改造项目建设实施方案，做好项目预算、资金平衡方案和时间进度安排，细化责任分工。

**四是关于实施主体。**区政府依据相关法律法规确定实施主体，可由街道办事处组织实施，或视情况选择具有一定规模、信誉良好、具备整治提升类城中村改造经验的企业作为项目实施主体。

**五是关于长效治理。**探索建立建管一体长效治理机制，通过引导村股份公司引进或自行成立物业服务企业，采用菜单式物业管理、村股份公司兜底等多种方式推进物业进村全覆盖，探索由实施城中村整治提升的企业承接日常物业管理，统筹运营和管理等多路径，加强整治提升成果后续管理运营及维护更新。

（四）关于政策衔接

为做好新旧政策衔接，妥善有序推动我市城中村改造工作向新模式平稳过渡，对既有城中村改造项目进行分类处理。

（一）针对《指导意见》印发之前已公告城市更新单元计划和已批准土地整备利益统筹计划的项目，按既有更新整备政策限期推进；若项目在计划有效期内无法完成规划审批（无计划有效期的城市更新项目按《指导意见》印发之日起统一设定三年有效期），将按规定予以清出更新整备计划。

（二）其他未列入计划但已开展实质性工作或前期工作的城中村改造项目，原则上按照《指导意见》和本实施意见实施，符合以下特殊情形之一的，可向区政府申请按照既有更新整备政策限期推进：

1.2023年7月24日前因落实法定规划公共利益用地需要，经区政府同意提前拆除，且现状已实际拆除或虽未拆除但已签拆赔协议并支付拆赔款的城中村改造项目。

2.2023年7月24日前已完成更新单元计划公告前所有程序的城中村改造项目。

符合上述两类特殊情形之一且经区政府同意的，应在本实施意见印发之日起两年内完成计划公告；无法完成的，市场主体应自行理清经济关系且不得继续开展其他相关工作。