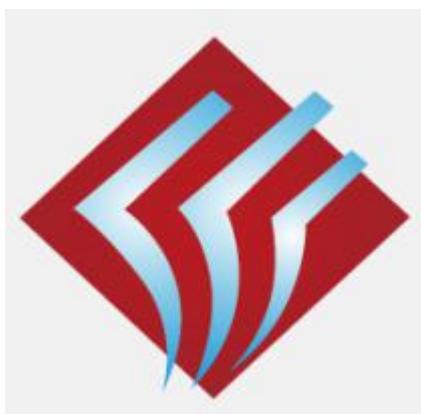


2019年1月、2月合刊/总第11期



房地产与建设工程法律资讯



主办

广东卓建律师事务所

房地产与建设工程法律专业委员会

目录

【新规速递】	4
住房和城乡建设部 人力资源社会保障部关于印发建筑工人实名制管理办法（试行）的通知.....	4
市规划国土委关于印发《深圳市轨道交通线路及站点命名规则》的通知.....	11
深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定.....	15
深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定.....	23
深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整决定的实施意见.....	24
深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建筑师负责制试点工作实施方案》的通知.....	28
深圳市盐田区人民政府关于印发盐田区棚户区改造实施细则的通知.....	35
关于《深圳市盐田区棚户区改造实施细则》的政策解读..	53
【行业动态】	60
深圳市规划和国土资源委员会更名为市规划和自然资源局.....	60
深圳市规划国土委修订《深圳市建筑设计规则》	62
深圳市住建局发布《深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿协议（示范文本）》	64
本月城市更新项目立项概况.....	65
本月深圳各区集体用地交易公告发布概况.....	67

本月深圳各区集体用地交易成交概况.....	70
【本委简介】	72

【新规速递】

住房和城乡建设部 人力资源社会保障部关于印发建筑 工人实名制管理办法（试行）的通知

发文单位：中华人民共和国住房和城乡建设部 中华人民共和国人力资源和社会保障部

生成日期： 2019 年 02 月 17 日

文件名称： 住房和城乡建设部 人力资源社会保障部关于印发建筑工人实名制管理办法（试行）的通知

有效期： 2019 年 03 月 01 日生效

文 号： 建市〔2019〕18 号

各省、自治区住房和城乡建设厅、人力资源社会保障厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、人力资源社会保障局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、人力资源社会保障局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1号）、《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）要求，住房和城乡建设部、人力资源社会保障部制定了《建筑工人实名制管理办法（试行）》。现印发给你们，请结合本地区实际，认真贯彻执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国人力资源和社会保障部

2019年2月17日

建筑工人实名制管理办法（试行）

第一条 为规范建筑市场秩序，加强建筑工人管理，维护建筑工人和建筑企业合法权益，保障工程质量和安全生产，培育专业型、技能型建筑产业工人队伍，促进建筑业持续健康发展，依据建筑法、劳动合同法、《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》（国办发〔2016〕1号）和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）等法律法规及规范性文件，制定本办法。

第二条 本办法所称建筑工人实名制是指对建筑企业所招用建筑工人的从业、培训、技能和权益保障等以真实身份信息认证方式进行综合管理的制度。

第三条 本办法适用于房屋建筑和市政基础设施工程。

第四条 住房和城乡建设部、人力资源社会保障部负责制定全国建筑工人实名制管理规定，对各地实施建筑工人实名制管理工作进行指导和监督；负责组织实施全国建筑工人管理服务信息平台的规划、建设和管理，制定全国建筑工人管理服务信息平台数据标准。

第五条 省（自治区、直辖市）及以下住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门负责本行政区域建筑工人实名制管理工作，制定

建筑工人实名制管理制度，督促建筑企业在施工现场全面落实建筑工人实名制管理工作的各项要求；负责建立完善本行政区域建筑工人实名制管理平台，确保各项数据的完整、及时、准确，实现与全国建筑工人管理服务信息平台联通、共享。

第六条 建设单位应与建筑企业约定实施建筑工人实名制管理的相关内容，督促建筑企业落实建筑工人实名制管理的各项措施，为建筑企业实行建筑工人实名制管理创造条件，按照工程进度将建筑工人工资按时足额付至建筑企业在银行开设的工资专用账户。

第七条 建筑企业应承担施工现场建筑工人实名制管理职责，制定本企业建筑工人实名制管理制度，配备专（兼）职建筑工人实名制管理人员，通过信息化手段将相关数据实时、准确、完整上传至相关部门的建筑工人实名制管理平台。

总承包企业（包括施工总承包、工程总承包以及依法与建设单位直接签订合同的专业承包企业，下同）对所承接工程项目的建筑工人实名制管理负总责，分包企业对其招用的建筑工人实名制管理负直接责任，配合总承包企业做好相关工作。

第八条 全面实行建筑业农民工实名制管理制度，坚持建筑企业与农民工先签订劳动合同后进场施工。建筑企业应与招用的建筑工人依法签订劳动合同，对其进行基本安全培训，并在相关建筑工人实名制管理平台上登记，方可允许其进入施工现场从事与建筑作业相关的活动。

第九条 项目负责人、技术负责人、质量负责人、安全负责人、

劳务负责人等项目管理人员应承担所承接项目的建筑工人实名制管理相应责任。进入施工现场的建设单位、承包单位、监理单位的项目管理人员及建筑工人均纳入建筑工人实名制管理范畴。

第十条 建筑工人应配合有关部门和所在建筑企业的实名制管理工作，进场作业前须依法签订劳动合同并接受基本安全培训。

第十一条 建筑工人实名制信息由基本信息、从业信息、诚信信息等内容组成。

基本信息应包括建筑工人和项目管理人员的身份证信息、文化程度、工种（专业）、技能（职称或岗位证书）等级和基本安全培训等信息。

从业信息应包括工作岗位、劳动合同签订、考勤、工资支付和从业记录等信息。

诚信信息应包括诚信评价、举报投诉、良好及不良行为记录等信息。

第十二条 总承包企业应以真实身份信息为基础，采集进入施工现场的建筑工人和项目管理人员的基本信息，并及时核实、实时更新；真实完整记录建筑工人工作岗位、劳动合同签订情况、考勤、工资支付等从业信息，建立建筑工人实名制管理台账；按项目所在地建筑工人实名制管理要求，将采集的建筑工人信息及时上传相关部门。

已录入全国建筑工人管理服务信息平台的建筑工人，1年以上（含1年）无数据更新的，再次从事建筑作业时，建筑企业应对其重新进行基本安全培训，记录相关信息，否则不得进入施工现场上岗作业。

第十三条 建筑企业应配备实现建筑工人实名制管理所必须的硬件设施设备，施工现场原则上实施封闭式管理，设立进出场门禁系统，采用人脸、指纹、虹膜等生物识别技术进行电子打卡；不具备封闭式管理条件的工程项目，应采用移动定位、电子围栏等技术实施考勤管理。相关电子考勤和图像、影像等电子档案保存期限不少于2年。

实施建筑工人实名制管理所需费用可列入安全文明施工费和管理费。

第十四条 建筑企业应依法按劳动合同约定，通过农民工工资专用账户按月足额将工资直接发放给建筑工人，并按规定在施工现场显著位置设置“建筑工人维权告示牌”，公开相关信息。

第十五条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门、建筑企业、系统平台开发应用等单位应制定制度，采取措施，确保建筑工人实名制管理相关数据信息安全，以及建筑工人实名制信息的真实性、完整性，不得漏报、瞒报。

第十六条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应加强与相关部门的数据共享，通过数据运用分析，利用新媒体和信息化技术渠道，建立建筑工人权益保障预警机制，切实保障建筑工人合法权益，提高服务建筑工人的能力。

第十七条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应对下级部门落实建筑工人实名制管理情况进行监督检查，对于发现的问题要责令限期整改；拒不整改或整改不到位的，要约谈相关责任人；约谈后仍拒不整改或整改不到位的，列入重点监管范围并提请有关部

门进行问责。

第十八条 各级住房和城乡建设部门应按照“双随机、一公开”的要求，加强对本行政区域施工现场建筑工人实名制管理制度落实情况的日常检查，对涉及建筑工人实名制管理相关投诉举报事项进行调查处理。对涉及不依法签订劳动合同、欠薪等侵害建筑工人劳动保障权益的，由人力资源社会保障部门会同住房和城乡建设部门依法处理；对涉及其他部门职能的违法问题或案件线索，应按职责分工及时移送处理。

第十九条 各级住房和城乡建设部门可将建筑工人实名制管理列入标准化工地考核内容。建筑工人实名制信息可作为有关部门处理建筑工人劳动纠纷的依据。各有关部门应制定激励办法，对切实落实建筑工人实名制管理的建筑企业给予支持，一定时期内未发生工资拖欠的，可减免农民工工资保证金。

第二十条 各级住房和城乡建设部门对在监督检查中发现的企业及个人弄虚作假、漏报瞒报等违规行为，应予以纠正、限期整改，录入建筑工人实名制管理平台并及时上传相关部门。拒不整改或整改不到位的，可通过曝光、核查企业资质等方式进行处理，存在工资拖欠的，可提高农民工工资保证金缴纳比例，并将相关不良行为记入企业或个人信用档案，通过全国建筑市场监管公共服务平台向社会公布。

第二十一条 严禁各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门借推行建筑工人实名制管理的名义，指定建筑企业采购相关产

品；不得巧立名目乱收费，增加企业额外负担。对违规要求建筑企业强制使用某款产品或乱收费用的，要立即予以纠正；情节严重的依法提请有关部门进行问责，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 各级住房和城乡建设部门、人力资源社会保障部门应结合本地实际情况，制定本办法实施细则。

第二十三条 本办法由住房和城乡建设部、人力资源社会保障部负责解释。

第二十四条 本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行。

市规划国土委关于印发《深圳市轨道交通线路及站点命名规则》的通知

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2019-01-03

深规土〔2018〕997号

各区人民政府、新区管委会、市政府直属各单位：

根据《深圳市地名管理办法》，我委制定了《深圳市轨道交通线路及站点命名规则》，现予印发，请遵照执行。

市规划国土委

2018年12月28日

深圳市轨道交通线路及站点命名规则

第一条 为规范深圳市轨道交通线路及站点命名工作，依据《深圳市地名管理办法》有关规定，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于列入深圳市轨道交通线网规划的线路及站点命名工作。

第三条 轨道交通线路及站点名称应当由专名和通名两部分构成。

专名是指线路、站点中用来区分各个地理实体的专有名词，通名是指线路、站点中用来区分地理实体类别的字词。

轨道交通线路的通名是“线”，站点的通名是“站”。

第四条 轨道交通线路专名应简洁、明了、易记，方便出行和运营管理。

第五条 列入深圳市轨道交通线网规划的线路应采用“轨道交通+序号”的方式命名。

第六条 跨市域的城市轨道交通线路专名应由相关城市协商确定。

第七条 轨道交通站点专名应遵循以下原则：

（一）轨道交通站点专名应与站点的功能定位、层次等级匹配，具有规范性、稳定性、识别性特征；

（二）轨道交通站点专名应指位明确、易记好找；

（三）应当以城市轨道交通网络为整体，各层次的线路、站点名称应与整体协调；近期线路的站点名称应与远期规划线路的站点名称协调；

第八条 站点专名用词不应出现以下情形：

（一）违反《中华人民共和国国家通用语言文字法》规定，使用外文、繁体字、异体字、自造字、阿拉伯数字、生僻字、标点符号等；

（二）使用有损国家主权、民族尊严和领土完整的字词；

（三）使用违背社会公序良俗或者可能产生其他社会不良影响的字词；

（四）使用具有广泛知名度和固定中文译法的外国地名；

（五）使用国家机关名称及其简称；

（六）使用人名；

(七) 使用商业设施、企业、商业住宅区名称；

(八) 站点专名重名、同音或近音。两个名称的汉字书写完全一样为重名，两个名称的汉语拼音书写相同但字形不同的为同音，两个名称的汉语拼音发音相近且容易导致混淆的为近音。

第九条 站点名称的专名应满足以下规则：

(一) 优先使用老地名命名。若站点周边有多个老地名的，应综合距离、历史、知名度等因素选择一个老地名命名；

(二) 使用区片名称/社区名称命名。若同一区片/社区内有多个站点，宜采用“区片名/社区名+方位词”命名；若区片名/社区名在市域范围内存在重名、同音或近音的情况，宜采用“区级行政区/新区+区片名/社区名”命名；

(三) 使用站点周边长期稳定且有地标功能的大型城市公共空间、专业设施和交通设施名称命名。轨道交通与口岸、机场、港口、火车站等的换乘枢纽，宜使用上述设施的专名命名；

(四) 使用与轨道交通线路垂直相交的道路名称命名；

(五) 国家铁路的站点优先使用区级及以上行政区域名称命名；城际铁路和市域轨道快线的站点优先使用街道名称命名；普速轨道线路的站点优先使用区片/社区名称命名；

(六) 两条或两条以上轨道交通线路在同一换乘站的专名应当统一，一般以先期建设站点的专名为准；

(七) 与国家铁路、城际铁路换乘的城市轨道交通线路，站点专名一般以国家铁路或城际铁路等上层次线路的站点专名为准；

(八) 轨道交通站点专名字数宜控制在 2-5 个字。

第十条 已运营线路的站点名称原则上不得更改。因第九条(三)、(四)款涉及的大型城市公共空间、专业设施、交通设施及道路名称发生变化确需修改站点名称的,应先征得轨道交通运营单位同意,由市地名主管部门就名称调整方案进行公示,征求相关部门意见,并按程序报市政府批准。

第十一条 本规定自发布之日起施行。

第十二条 本规则解释权归深圳市规划和国土资源委员会(市海洋局)。

深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定

第一条 为规范城市更新单元规划容积率管理，依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（以下简称《暂行措施》）及《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）等，制定本规定。

第二条 本规定适用于深圳市行政区域内拆除重建类城市更新单元规划容积率的审查。

第三条 城市更新单元规划容积（以下简称“规划容积”）是指城市更新单元内开发建设用地各地块规定建筑面积之和，包括地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。其中，地下规定建筑面积是指除地下车库、设备用房、人防设施、公共通道之外的地下建筑面积。

规划容积由基础容积、转移容积、奖励容积三部分组成。

城市更新单元内开发建设用地（以下简称“开发建设用地”）是指出让给项目实施主体进行开发的用地。

城市更新单元规划容积率是指城市更新单元规划容积与城市更新单元内开发建设用地面积的比率。

城市更新单元基础容积率是指基础容积与开发建设用地面积的比率。

第四条 基础容积是指开发建设用地各地块基础容积之和。

地块基础容积按照《深标》关于密度分区与容积率的有关规

定进行测算。其中，涉及以下情形的，应按以下规定测算：

（一）地块规划为单一用地性质的，按主导用途进行测算，其兼容功能不纳入测算；

（二）居住、商业功能的混合用地，地块基础容积测算中居住功能占地块基础容积的比例取值如下：居住功能为第一主导功能的按 60%取值；居住功能为第二主导功能的按 40%取值。测算后，地块最终建筑功能实际比例可依据《深标》关于土地混合使用的有关规定具体确定。

第五条 转移容积是指城市更新单元内按本规定可转移至开发建设用地范围内的容积。

符合以下情形的，可计入转移容积：

（一）城市更新单元拆除用地范围内经核算的实际土地移交用地面积（含无偿移交的历史建筑及历史风貌区用地面积、不含清退用地面积）超出基准土地移交用地面积的，超出的用地面积与城市更新单元基础容积率的乘积作为转移容积。

其中，移交用地具有以下情形之一的，再增加该类型移交用地面积与城市更新单元基础容积率乘积的 30%计入转移容积：

1、在符合国家、广东省及深圳市相关设计标准规范的前提下，在法定规划的基础上额外落实或扩大片区所需的小学、初中或九年一贯制学校用地的，移交用地面积按照额外落实的或扩大的用地面积确定。如法定规划仅规定学校班数而未明确用地面积的，则学校用地面积基数按《深标》规定的中间值核算；

2、落实高中、综合医院用地的，移交用地面积按照高中、综合医院用地面积确定；

3、在法定规划基础上额外落实占地面积不小于 3000 平方米的文化设施用地的，移交用地面积按照文化设施用地面积确定；

4、保留已纳入市政府公布的深圳市历史风貌区、历史建筑名录或市主管部门认定为有保留价值的历史风貌区或历史建筑，且实施主体承担修缮、整治费用及责任，并将土地及地上建、构筑物产权无偿移交政府的。规划申报主体应当根据经批准的更新单元规划历史文化保护与利用专项研究要求制订历史风貌区或历史建筑修缮及整治实施方案报辖区政府（含新区管委会）审定，并由辖区政府（含新区管委会）指定具体部门接收完成修缮整治后的相关产权。

（二）根据《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》可转移至城市更新单元开发建设用地范围内的建筑面积作为城市更新单元拆除用地范围外的转移容积进行核算。

第六条 奖励容积是指为保障公共利益目的的实现，依据本规定给予奖励的容积。

符合以下情形的，可计入奖励容积：

（一）开发建设用地中，依据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》和《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》等规定配建的安居型商品房、公共租赁住房、人才住房及创新型产业

用房等政策性用房，除明确规定计入基础容积的，其余建筑面积计入奖励容积。

在上述规定外增配的安居型商品房、公共租赁住房、人才住房及创新型产业用房等政策性用房，其建筑面积不作为奖励容积。

（二）开发建设用地中，按法定规划及《深标》、《暂行措施》等要求落实的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施，其建筑面积计入奖励容积。其中，社区健康服务中心和社区老年人日间照料中心，按其建筑面积的 2 倍计入奖励容积；垃圾转运站（含再生资源回收站、环卫工人作息房、公共厕所）和变电站，按其建筑面积的 3 倍计入奖励容积。

（三）城市更新单元内为连通城市公交场站、轨道站点或重要的城市公共空间，经核准设置 24 小时无条件对所有市民开放的地面通道、地下通道、架空连廊，并由实施主体承担建设责任及费用的，按其对应的投影面积计入奖励容积。

（四）城市更新单元拆除用地范围内，保留已纳入市政府公布的深圳市历史建筑名录或市主管部门认定有保留价值的历史建筑但不按照第五条第二款第一项要求移交用地的，按保留建筑的建筑面积的 1.5 倍及保留构筑物的投影面积的 1.5 倍计入奖励容积。规划申报主体应同时制订历史建筑修缮及整治实施方案报辖区政府（含新区管委会）审定，并由实施主体承担保留建、构筑物的活化和综合整治责任及费用。

(五) 市政府规定的其他奖励情形。

上述奖励容积之和不应超出基础容积的 30%。因配建安居型商品房、公共租赁住房、人才住房所核算的奖励容积超出基础容积 20%的部分可不受本款限制。

第七条 在符合《深标》有关规定，且不改变城市更新单元主导功能及规划地块混合用地性质的前提下，转移容积、奖励容积可在更新单元开发建设用地内统筹安排。为保障全市住房供应、促进职住平衡，城市更新单元计划方向含居住的，可优先安排居住功能。

单一用地性质的居住用地，除无偿移交政府的公共配套设施建筑面积之外，其规划容积应符合《深标》规定的居住容积率上限。

含居住功能的混合用地，其规划住宅建筑面积应符合《深标》规定的居住容积率上限。

第八条 现状容积率超过 2.5 的城中村、旧屋村，原则上不进行拆除重建类城市更新。

对于 2016 年 12 月 28 日之前已经市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议通过更新计划（含调整计划）的城中村、旧屋村项目，在同时满足以下条件的情况下，其规划容积率的审查可综合考虑住房回迁、项目可实施性等因素，按照表 1 的净拆建比参考值对规划容积进行校核。

(一) 拆除范围内现状容积率不低于 2.5，现状建筑面积以深圳市地籍测绘大队直接出具或审核的测绘查丈报告为准；

(二) 城中村、旧屋村合法用地占拆除范围用地的比例不低于 70%。

表 1 净拆建比校核取值参考表

拆除范围用地面积（公顷）	净拆建比参考上限值
用地面积 ≤ 10	1.9
$10 < \text{用地面积} \leq 20$	2.0
$20 < \text{用地面积} \leq 30$	2.1
$30 < \text{用地面积} \leq 40$	2.2
用地面积 > 40	2.3

备注：净拆建比是指项目规划容积扣减按照城市更新政策配建的政策性用房及公共配套设施、市政配套设施等建构物面积之后与拆除范围内现状建筑面积的比值。

第九条 除机场、码头、港口、核电站等特殊管理地区外，因城市规划调整而出现的密度分区未覆盖地区，用地位于一般地区的原则上应按照相邻片区同等密度分区确定；用地紧邻基本生态控制线等生态敏感地区，原则上应比相邻片区密度分区下降一区确定。

第十条 按照上述规定核算后的规划容积还应按城市更新单元规划编制技术规定要求开展论证。规划容积应满足公共服务设施、交通设施、市政设施承载能力及特色风貌区、生态敏感、核电防护、地质安全、机场限高等特定要求，无法满足的，应适当降低。

规划容积在核算及技术论证的基础上拟定，并按法定程序批

准确定。

第十一条 规划容积按照所在片区已批法定图则确定的开发建设量申报的，可直接依据法定图则确定。

第十二条 市政府另有规定规划容积可适当提高的其他情形，应按照相关规定程序批准确定。

第十三条 对于已通过市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议并公示的城市更新单元规划，应严格控制规划容积的调整。

（一）城市更新单元规划获批准两年以内的城市更新项目原则上不予以调整已批规划容积；已签订土地使用权出让合同的城市更新项目，不再按照城市更新相关规则调整已批规划容积。

（二）在上述（一）款情况外，符合《深标》及相关规范的前提下，属下列情形之一的，方可申请调整规划容积。

1、因城市发展所需增配公共服务设施（含非营利性的民办学校）、交通设施、市政设施导致更新单元开发条件发生变化，且除上述设施建筑面积外，不增加其他经营性建筑面积的；

2、因城市公共利益所需参照最新配建标准增配安居型商品房、公共租赁住房、人才住房、创新型产业用房等城市公共利益项目且不增加其他经营性建筑面积的；

3、因产业转型升级需要，市政府明确同意项目提高容积率的；

4、因法定图则片区功能等发生重大变化导致更新单元开发条件变化的。

上述情形 1、2 直接在原规划容积基础上增配，不再按照上

述条文规定重新核算项目规划容积；

上述情形 3、4 可按照本规定重新确定项目规划容积，且须严格按照现行规定核定土地贡献率、政策性用房配建比例及配套设施建设责任；

上述情形 4 涉及增加经营性建筑面积的规划容积调整，相应增加的建筑面积地价按评估地价标准计收。

第十四条 本规定发布之日前已通过市城市更新主管部门或区政府（新区管委会）审议但未公示的城市更新单元规划，可结合项目可实施性，按照本规定重新确定规划容积。

第十五条 本规定自公布施行之日起，原《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》、《市规划国土委关于适用〈深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）〉第七条规定的通知》、《市规划国土委关于加强已批准规划城市更新项目容积率管理的通知》同时废止。

深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定

信息来源：深圳市人民政府 信息提供日期：2019-02-26

深圳市人民政府令

第 317 号

《深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定》已经 2019 年 1 月 2 日深圳市人民政府六届一百五十六次常务会议审议通过，现予发布，自 2019 年 3 月 1 日起施行。

市长 陈如桂

2019 年 1 月 28 日

深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定

为了依法依规推进我市棚户区改造工作，经研究，市政府决定：

一、除地名许可、测绘查丈、房地产预售、房地产权登记、档案管理事项外，棚户区改造项目涉及的原由市规划和自然资源部门及其派出机构行使的行政许可、行政确认、行政处罚、行政检查及其他职权，属于法律、法规规定由市规划和自然资源部门及其派出机构行使的，由市规划和自然资源部门及其派出机构委托各区政府（含新区管理机构，下同）城市更新机构行使，法律、法规规定不得委托的除外；属于市政府规章及规范性文件规定由市规划和自然资源部门及其派出机构行使的，调整至各区政府及其城市更新机构行使。

二、本决定自 2019 年 3 月 1 日起施行。

深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整决定的实施意见

深府办规〔2019〕1号

信息来源：深圳市人民政府办公厅 信息提供日期：2019-02-26

各区人民政府，市政府直属各单位：

为贯彻落实《深圳市人民政府关于棚户区改造工作职权调整的决定》（深圳市人民政府令第317号，以下简称《决定》），经市政府同意，现提出以下实施意见。

一、总体目标

全面落实深化体制机制改革工作部署，强化全市统筹协调和各区（含新区，下同）属地责任，合理调整职权，简化审批流程，依法依规加快推动我市棚户区改造工作。

二、基本原则

（一）依法行政原则。各区应当严格遵守相关法律、法规和规章，执行我市棚户区改造政策、规划、标准。

（二）权责对等原则。各区应当对《决定》及本实施意见调整的职权，承担相应的法律和行政责任。

（三）提质提效原则。加强对各区的业务指导和培训，各区应当提高办事效率及服务质量，有效推动棚户区改造。

三、主要内容

（一）除地名许可、测绘查丈、房地产预售、房地产权登记、档案管理外，棚户区改造项目涉及的原由市规划和自然资源部门及其派

出机构行使的行政许可、行政确认、行政处罚、行政检查及其他职权，调整至各区行使，具体包括：

1. 棚户区改造项目专项规划的审查、报批；
2. 棚户区改造项目土地和建筑物信息核查及权属认定；
3. 棚户区改造项目建设用地规划许可证核发及项目地价核算；
4. 棚户区改造项目土地使用权出让合同签订及其落实情况验收和监管；
5. 棚户区改造项目建设工程规划许可证核发，建设工程规划验收，以及其他相关规划管理工作；
6. 棚户区改造项目涉及的其他未列明职权。

上述职权中，属于《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《深圳经济特区土地使用权出让条例》《深圳市城市规划条例》等法律、法规规定的，由市规划和自然资源部门及其派出机构行使的，由市规划和自然资源部门及其派出机构委托各区城市更新机构行使，法律、法规规定不得委托的除外；属于市政府规章及规范性文件规定由市规划和自然资源部门及其派出机构行使的职权，由各区政府（含新区管理机构，下同）及其城市更新机构行使。

（二）除超限高层建筑抗震设防审批外，棚户区改造项目涉及的建设工程施工许可、建设工程竣工验收备案、民用建筑节能专项验收、质量安全监督等职权，由各区住房城乡建设主管部门负责行使。各区住房

建设主管部门应当依照《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《深圳市绿色建筑促进办法》《深圳经济特区建筑节能条例》《深圳市建设工程质量管理条例》等法律、法规的规定行使上述职权，落实主体责任。

（三）职权调整后，市住房城乡建设主管部门作为市棚户区改造工作主管部门，负责组织、协调、指导全市棚户区改造工作。其中涉及城市规划、土地、测绘等方面的棚户区改造工作，由市规划和自然资源部门指导各区政府开展。

（四）棚户区改造项目涉及市发展改革、工业信息、生态环境、交通运输、公安、应急管理、水务、城管等相关部门的事项，由各部门按照提高工作效率的原则，开通绿色通道，优化审批流程。

四、工作要求

（一）关于依法行政。对于职权调整事项，各区政府要执行严格的管理制度，加强部门统筹协调，切实优化审批流程，制定各区棚户区改造实施细则，作为辖区棚户区改造审批管理工作的依据。

（二）关于工作用章。各区城市更新机构使用城市更新业务专用章及其法律事务专用章，用于办理市规划和自然资源部门及其派出机构委托各区城市更新机构行使的本实施意见第三部分（一）中事项，并对自身行为承担全部行政、法律责任。

（三）关于信息公开。棚户区改造项目的相关信息公开工作，由各区政府及其职能部门负责。各区应当依照《中华人民共和国政府信息公开条例》履行相关职责。

（四）关于涉法涉诉问题。各区政府及其职能部门负责处理因行使《决定》及本实施意见所调整之职权而引发的行政复议、诉讼、信访维稳等相关事宜，并承担相应的法律后果。

（五）关于信息、档案管理。各区按照《中华人民共和国保守国家秘密法》及其实施条例、《深圳市政府信息公开保密审查办法》等保密规定承担保密责任。

棚户区改造项目的专项规划、用地审批、建设用地规划许可、建设工程规划许可等审批结果抄送市规划和自然资源部门派出机构，相关档案每季度报送市规划国土房产信息中心归档，以保证全市相关档案的统一管理。

（六）关于业务指导和监督。市住房城乡建设、规划和自然资源及相关管理部门加强对各区的业务指导，保障棚户区改造工作稳步推进。

各区应当加强棚户区改造工作的行政监察和廉政风险教育，梳理棚户区改造工作中的廉政风险点，制定切实可行的防控措施。

（七）关于过渡时期的业务办理。在《决定》发布之前，已受理的棚户区改造项目涉及的行政许可、行政确认、行政处罚、行政检查及其他事项，由原受理部门继续办理。

五、其他事项

本实施意见自 2019 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年。

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建筑师负责制试点工作方案》的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-02-13

深建设〔2019〕16号

市工务署、前海管理局，各区住房建设局、大鹏新区城建局，各有关单位：

现将《深圳市建筑师负责制试点工作实施方案（试行）》印发给你们，请认真组织实施。请市工务署、前海管理局、各区住房建设局、大鹏新区城建局积极组织本单位或本辖区试点项目的申报工作，并于3月31日前将试点项目名单报市住建局勘察设计与建筑业发展处。市住建局将根据报送情况，统一发文，公布全市建筑师负责制试点项目名单。

深圳市住房和建设局

2019年2月13日

（联系人：陈楷宁，联系电话：83788014，邮箱：chenkn@szjs.gov.cn）

深圳市建筑师负责制试点工作实施方案（试行）

为贯彻《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《广东省住房和城乡建设厅关于繁荣建筑创作的若干意见》（粤建市函〔2018〕1848号）、《关于提升建设工程质量水平打造城市建设精品的若干措施》（深建规〔2017〕14号）

有关精神，按照住建部在深圳试点实行建筑师负责制的要求，参照国际惯例，结合我市实际，制定本方案。

一、试点的意义

（一）推进与国际接轨的工程建设模式。对接国际通行规则、香港认可人士制度以及国内先进城市做法，研究探索建筑师负责制的服务模式、监管方式和管理手段，明确建筑师权利和责任，深入推进建筑师负责制服务体系建设。整合建筑师及其团队在前期咨询、设计服务、专业协同、工程造价和质量控制等方面的技术优势，抓好试点项目的落地，探索建筑师负责制与工程总承包、代建制、全过程工程咨询相结合的建设项目组织方式，形成可复制、可推广的实践工作经验。

（二）提升工程质量、打造精品城市。充分发挥建筑师及其团队在工程全过程中的主导作用，引导和鼓励建筑师依据合同约定提供全过程服务，注重与规划和城市设计衔接，并在项目实施中逐步建立确保质量、安全和效率相结合的工作机制。

（三）培育复合型专业人才。培养一批既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，为一带一路建设提供专业人才。

二、建筑师负责制的定义

建筑师负责制是以担任民用建筑工程项目设计主持人或设计总负责人的注册建筑师（以下称为责任建筑师）为核心的设计团队，依托所在的设计企业为实施主体，依据合同约定，对民用建筑工程全过程或部分阶段提供设计咨询管理服务，最终将符合建设单位要求的建筑产品和服务提供给建设单位的一种工作模式。

责任建筑师及团队可以对工程项目的规划策划、报批报建、设计及设计管理、招标管理、采购管理、施工管理和竣工验收、评先创优等项目建设提供全过程管理服务，并对质量、安全、进度、费用、合同、信息、行政审批、技术审查等承担相关责任。

三、试点范围及要求

（一）政府投资项目择优试点

1. 市工务署、各区择优确定不少于 2 个项目作为建筑师负责制试点项目，原则上各重点区域应安排不少于 1 个项目。鼓励采用设计单位牵头的工程总承包（EPC）+建筑师负责制模式推进试点项目。

2. 前海合作区内新建政府投资建筑工程项目试点实行建筑师负责制，试点项目需经前海管理局认定。

3. 由设计单位代建的新建政府投资项目应实行建筑师负责制。

（二）社会投资项目自主申报。坚持自主、自愿的原则，鼓励市内有意向实施建筑师负责制的项目业主自主申报试点，并制定试点工作实施方案。

（三）有序推进。明确建设单位和建筑师各自职责、权力、义务的原则，实现责权利对等。各试点项目要在现有法律法规框架内开展相关工作，依法试点，规范实施。

（四）积极创新。鼓励各试点项目在管理体制机制、项目运营模式等方面进行大胆创新，为建筑师负责制模式发展探索经验。

四、试点内容

试点建筑师负责制的项目，责任建筑师及其团队应当按照双方委托合同约定，在项目实施过程中承诺负责以下全部或部分工作：

（一）参与规划：根据委托参与城市修建性详细规划和城市设计，统筹建筑设计和城市设计协调统一。

（二）提出策划：参与项目建议书、可行性研究报告与开发计划的制定，确认环境与规划条件、提出建筑总体要求、提供项目策划咨询报告、概念性设计方案及任务书，代理建设单位完成前期报批手续。

（三）完成设计：责任建筑师带领团队完成建筑设计各阶段和施工现场设计服务。综合统筹协调设计咨询团队专项设计，落实设计咨询团队的技术协调和质量管理。并完成规划报建以及其他相关设计审查。施工图阶段设计重点解决建筑使用功能、品质价值与投资控制，促进建筑精细化。

（四）监督施工：在负责试点项目建设过程中，参与与设计质量、品质、设计效果实现等有关的施工管理，如主导项目工程招标技术文件、主要建筑材料选取等重大事项的决策；项目建设过程中，对设计调整、变更内容审核并组织对设计调整变更内容具体实施；对监理、施工单位是否按照既定设计文件要求实施建设的技术监督，并签署现场工程指令，开展施工现场的驻场服务，在工程现场例会、关键节点验收、材料审核等方面发挥主导作用；负责试点项目竣工档案验收报送。

（五）指导运维：对项目进行质保跟踪；组织编制房屋建筑使用说明书，督促、核查承包商编制房屋维修手册，指导编制使用后维护

计划；受建设方或业主使用方委托，与之建立专业顾问关系，在建筑竣工交付后的使用过程中，提供专业技术咨询服务，参与建筑竣工交付后使用中的运行与维护指导。

（六）更新改造：参与制定建筑更新改造、扩建与翻新计划，为实施城市修补、城市更新和生态修复提供设计咨询管理服务。

（七）辅助拆除：提供建筑全寿命期的各部分到期提示制度；为使用方提供拆除技术咨询服务，参与提供建筑各项使用安全性评估，及在建筑拆除前后的相关评价；为拆除公司提供专业技术支持，协助制定安全、绿色环保的拆除方案。

五、组织实施与保障措施

（一）实施建筑师负责制的建设项目，建设单位与责任建筑师签订授权委托协议已经约定权利义务的，责任建筑师签署、加盖公章提交的设计文件、施工文件及申报资料与建设单位提交的资料具有同等法律效力。

（二）以公开招标的方式为主选择责任建筑师及其团队的，在编制招标文件时，应增加建筑师负责制的内容和要求。符合相关法律法规的，可以采用邀请招标等方式，由委托单位提出，并报主管部门审定。鼓励实行建筑师负责制的项目按照国际惯例制订相应的取费标准，也可部分参考代建项目执行或采取人工时的指导价格协商确定。设计咨询费另行收取，不计入建筑师负责制费用中。

（三）告知承诺制。

实施建筑师负责制的建设项目，可采取前期告知承诺审批，后期监督管理备案的方式。

在建筑工程施工许可证办理环节，可以由建设单位和责任建筑师主动申请采用告知承诺方式，先行豁免提供施工图审查合格证书。建设行政主管部门对施工许可证标注“实行告知承诺方式审批”区别于一般项目的有关内容，先行予以核发。建设单位和责任建筑师应当自领取施工许可证之日起三个月内向建设行政主管部门提交办理施工图设计文件审查备案，未提交或不符合要求的，建设行政主管部门可责令暂停施工或撤销施工许可。

（四）逐步完善工程全过程质量管控体系。建立建设过程中关键节点的责任建筑师工地实名制制度，保证建筑师对施工过程的管控。

（五）加强事中事后监管，建立建筑师负责制诚信体系。按告知承诺审批方式予以核发施工许可的建设项目，建设行政管理部门委托第三方机构开展监督检查，实施定向事中事后监督管理。监督检查主要查验建设项目的程序合法性、勘察设计质量合规性及责任建筑师工作内容的落实情况，对检查结果依法及时作出处理，并向社会通报。在事中事后监督管理过程中如发现建筑师存在违法违规、违反执业道德的行为，按有关法律法规，视其违规性质、严重程度依法予以处罚，记入本市建筑市场诚信系统，并向社会公布。

（六）推进建筑师负责制的鼓励措施。支持设计企业和建筑师积极开展建筑师负责制业务，探索建筑师负责制项目后评估机制，对采用建筑师负责制的项目可单独设立奖项，对担任过建筑师负责制的建

筑师，经申请可以减免继续教育学时要求，并在国际互认、评优评奖中，同等条件下优先推荐。

（七）探索建筑师执业保险制度以及建筑师责任纠纷仲裁制度。

六、明确相关法律责任和合同义务。

责任建筑师在提供建筑师负责制的项目中，应承担相应法定责任和合同义务，因设计质量造成的经济损失，由设计企业承担符合合同约定的赔偿责任，并有权向责任建筑师进行追偿。建筑师负责制不能免除总承包商、分包商、供应商和指定服务商的法律责任和合同义务。

本方案自发布之日起实施，试点期限为三年。未尽事宜，仍按现行基本建设程序执行。

深圳市盐田区人民政府关于印发盐田区棚户区改造实施细则的通知

来源：深圳市盐田区人民政府 发布时间：2019-02-22

[打印](#)

发文日期：2019-02-20 发文单位：深圳市盐田区人民政府 发文字号：

深盐府规〔2019〕2号

各街道办事处，区政府直属、驻盐各单位：

《盐田区棚户区改造实施细则》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市盐田区人民政府

2019年2月20日

盐田区棚户区改造实施细则

第一章 总则

第一条 为规范盐田区棚户区改造工作，提升城市发展质量，加快“两区两城”建设，根据《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，以下简称《实施意见》）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号，

以下简称《补偿办法》)等文件规定,结合辖区实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于盐田区行政区域内,符合《实施意见》规定实际功能以居住为主的老旧住宅区。因规划统筹需要,符合《实施意见》规定,具备改造条件的城中村、旧屋村,确需通过棚户区改造政策实施拆除重建的,可纳入本实施细则的适用范围。城中村、旧屋村按有关规定确定。

第三条 棚户区改造以公共利益为目的,主要采取拆旧建新的方式,由区政府主导,以人才住房专营机构为主,其他企业可以参与。

棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上,其住宅部分除用于搬迁安置住房外,应当全部用作人才住房和保障性住房。

第四条 棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式,由权利主体自愿选择。

货币补偿标准应当按照《补偿办法》的规定确定。

产权调换按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 的比例确定。搬迁安置住房产权性质按《实施意见》等相关规定确定。

奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积,增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收,最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

第二章 职责分工

第五条 区政府成立区棚户区改造工作指挥部（下称“区指挥部”），统筹协调全区棚户区改造工作，区指挥部由区委、区政府主要领导任双指挥长。

区指挥部办公室设在区住房城乡建设主管部门（下称“区主管部门”），负责区指挥部的日常工作；各街道办事处及中英街管理局相应设立分支机构，按照属地原则，就辖区范围内的棚户区改造项目（下称“项目”）开展前期组织、协调及维稳工作。

区指挥部根据工作需要不定期召开会议，由指挥长主持，参会单位根据会议审议内容确定。

第六条 区指挥部负责组织实施辖区棚户区改造工作，研究解决棚户区改造工作涉及的重点、难点问题。具体职责包括：

- （一）审议开展棚户区改造前期工作；
- （二）审议区棚户区改造年度计划及近期规划；
- （三）审议棚户区改造项目计划立项、实施方案、专项规划；
- （四）审定搬迁补偿安置方案、社会稳定风险评估报告；
- （五）研究项目用地、房屋征收相关问题；
- （六）审定项目终止问题；
- （七）审议其他棚户区改造的重要事项。

第七条 区主管部门负责棚户区改造日常工作的具体统筹、协调及监督。主要职责如下：

- （一）制定区棚户区改造工作的相关政策；
- （二）牵头编制区棚户区改造年度实施计划；

- (三) 受理、审查棚户区改造项目申报；
- (四) 组织实施主体编制项目概念规划、专项规划；
- (五) 牵头编制项目实施方案，确认项目实施主体，核发实施主体确认文件，与实施主体签订项目监管协议；
- (六) 向市主管部门报备棚户区改造项目年度计划、搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告；
- (七) 对项目建筑物拆除工程进行备案，监督施工过程，对拆除情况进行确认；
- (八) 对配建的人才住房和保障性住房设计方案及建设标准提出意见；
- (九) 区指挥部安排的其他工作。

第八条 区城市更新部门主要职责如下：

- (一) 审查、公示项目专项规划，并报区城市更新工作领导小组审议，审议通过的报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批；
- (二) 受理项目土地与建筑物信息核查申请；
- (三) 受理项目选址工作；
- (四) 受理项目建设用地申请，核发建设用地方案图和建设用地规划许可证、签订土地出让合同、核发建设工程规划许可证，开展项目规划验收等工作。

第九条 区规划国土部门主要职责如下：

- (一) 协助市规划国土部门开展项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划的相关工作；

(二) 受理建筑物命名申请；

(三) 负责法定图则、控制性详规等规划调整相关工作。

第十条 区房屋征收部门主要职责如下：

(一) 负责将纳入棚户区改造年度计划的项目列入下一年度房屋征收计划，并报市房屋征收部门备案；

(二) 对需要启动征收的项目，依程序报请区政府实施行政征收。

第十一条 区财政部门按规定保障有关部门和街道办事处及中英街管理局开展棚户区改造的相关工作经费和专项工作费用。

第十二条 各街道办事处及中英街管理局的主要职责如下：

(一) 建立街道级棚户区改造工作机构、工作机制；

(二) 开展棚户区改造前期工作，包括调查辖区老旧住宅区项目的土地与建设物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况，征集初步改造意愿，筛选、申报棚户区改造项目；

(三) 委托专业机构对旧住宅区住房质量、消防、使用功能、配套设施或地质灾害开展评估；

(四) 组织实施主体开展项目信息核查，发布改造意愿征集公告，牵头进行改造意愿征集；

(五) 申请纳入棚户区改造年度计划；

(六) 牵头开展搬迁安置补偿协议签约准备工作，包括组织实施主体编制项目搬迁安置补偿方案及编制说明，编写社会稳定风险评估报告；

(七) 与项目实施主体和权利主体签订三方《搬迁安置补偿协议》；

(八) 处理信访维稳事项；

(九) 区指挥部安排的其他工作。

第十三条 项目实施主体主要职责如下：

(一) 配合开展意愿征集工作；

(二) 配合编制概念规划、专项规划、项目搬迁安置补偿方案及编制说明，社会稳定风险评估报告；

(三) 进行权属核查，确定权利主体；

(四) 根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；

(五) 签订《搬迁安置补偿协议》，并支付补偿款；

(六) 发布搬迁公告，组织开展权利主体的搬离和清空，并进行房屋拆除和权属注销；

(七) 办理土地入库手续；

(八) 开展项目立项、选址工作，办理规划、建设用地申请等报批手续，开展施工建设、管理以及规划、建设、消防的验收等工作；

(九) 项目建成后，组织回迁房的安置工作，并移交保障性住房和人才住房，人才住房统一由人才住房专营机构运营管理；

(十) 与项目有关的其他工作及合同（协议）约定的职责和义务。

第十四条 区法制部门负责对项目推进过程中涉及的法律问题进行指导服务，研判拆除谈判法律风险，为棚户区改造工作决策部署提供法律意见。

第十五条 区规土监察部门负责规划土地违法案件的调查取证、认定和作出行政处罚决定，组织协调、执行违法用地清理和违章建筑强制拆除工作。

第十六条 区其他相关部门，按照行业监管的原则，依据职能分工，互相配合，做好棚户区改造的组织、协调、审批、监管及服务等工作。

第三章 项目申报与审查

第十七条 各街道办事处及中英街管理局开展摸底调查，掌握辖区旧住宅区土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施、改造意愿等情况，建立信息台账。

第十八条 街道办事处及中英街管理局在综合情况调查的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展初步改造意愿征集工作。有改造意愿的权利主体人数达到权利主体总人数的85%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积的比例达到85%以上的，街道办事处及中英街管理局组织开展棚户区性质评估界定。

第十九条 初步改造意愿征集达85%以上的，各街道办事处及中英街管理局委托具有相应资质的机构，对旧住宅区住房质量、消防、使用功能或配套设施或地质灾害开展评估。具有下列文件之一的，均可作为棚户区改造项目界定依据：

（一）具有相关资质的地质灾害评估机构出具的地质灾害危险性评估报告；

（二）房屋安全鉴定相关专业机构出具的危房鉴定报告；

(三) 具有相关资质的消防安全评价机构出具的消防安全评估报告；

(四) 具有相关资质的规划设计机构出具的基础设施和公共服务设施建设评估报告。

第二十条 申请棚户区改造的旧住宅区，应同时符合下列条件：

(一) 房屋使用年限在 20 年以上，或使用年限虽不足 20 年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125—2016）鉴定危房等级为 D 级的住宅区；

(二) 存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告；

(三) 用地面积原则上不少于 5000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 5000 平方米的，应与周边的其他旧住宅区联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹搬迁安置或货币补偿，搬迁安置方案以政府批件为准。

第二十一条 街道办事处及中英街管理局向区主管部门申报具备改造条件的项目，应提交下列资料：

(一) 项目申报表；

(二) 初步改造意愿征集情况报告；

(三) 项目的土地与建设物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况调查报告；

（四）项目地质灾害危险性评估报告、项目危房鉴定报告、项目消防安全评估报告、项目基础设施和公共服务设施建设评估报告中的至少一项。

第二十二条 区主管部门应自收到申请之日起 10 个工作日内，完成申请材料审查。存在资料不全、内容不明等情形的，应一次性明确需补充提交的资料。项目申报资料经审查符合要求的，区主管部门将项目报区指挥部审议通过后，开展后续工作。

第四章 确认项目实施主体

第二十三条 区主管部门根据项目实际情况，编制项目实施方案，明确项目实施主体选择方式。

区棚户区改造项目可确认人才住房专营机构作为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。通过招标等方式确认项目实施主体的，应明确具体选择方案。

第二十四条 区主管部门将棚改项目情况及实施方案报区指挥部审议，审议通过后，区主管部门按照项目实施方案规定，确认项目实施主体。

确认区人才住房专营机构作为项目实施主体的，区主管部门依据项目实施方案向区人才住房专营机构核发项目实施主体确认文件；通过招标等方式确认项目实施主体的，区主管部门按照项目实施方案规定方式，选择项目实施主体，核发项目实施主体确认文件。

第五章 项目前期工作与意愿征集

第二十五条 区主管部门根据工作需要，组织项目实施主体编制项目概念规划，征求区城市更新、规划国土等相关部门意见后，提请分管区领导专题会议审议。项目概念规划内容主要包括规划依据与原则、现状概况和分析、城市基础设施和公共服务设施研究、规划方案（用地布局、总平面示意图、效果图）等。

第二十六条 街道办事处及中英街管理局牵头组织项目实施主体进行项目信息核查，向不动产登记部门、区城市更新部门、区规划国土部门、区主管部门，申请土地、建筑物和住房产权信息核查。申请时，应提交下列资料：

- （一）土地、建筑物、住房产权信息核查申请函；
- （二）需要核查的房屋列表清单；
- （三）其他相关的房地产信息资料。

第二十七条 区城市更新部门、区规划国土部门，区主管部门，自受理申请之日起 30 个工作日内完成核查，并书面反馈至申请单位。

- （一）区城市更新部门负责核查项目土地与建筑物信息；
- （二）区主管部门负责核查项目范围内涉及的保障性住房等政策性房屋信息。

街道办事处及中英街管理局组织实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和住房产权信息核查报告。

第二十八条 街道办事处及中英街管理局组织项目实施主体进行改造意愿征集，在改造项目范围内发布意愿征集公告，同时公布项目概念规划、项目实施主体确认文件等材料。意愿征集工作时间为 6

个月。意愿征集工作时间内，有改造意愿权利主体的人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，意愿征集工作终止，终止项目原则上 5 年内（从意愿征集终止日开始计算）不再纳入棚户区改造计划，但区指挥部认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

第六章 棚户区改造计划及专项规划编制

第二十九条 意愿征集工作启动 6 个月内，有改造意愿权利主体的人数达到权利主体总人数的比例及所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到 95% 以上的，街道办事处及中英街管理局向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划。申请时应提交下列资料：

- （一）纳入区棚户区改造年度计划申请书；
- （二）项目意愿征集资料；
- （三）项目地质灾害危险性评估报告、项目危房鉴定报告、项目消防安全评估报告、项目基础设施和公共服务设施建设评估报告中的至少一项；
- （四）土地核查成果图；
- （五）拆迁与建设用地范围图；
- （六）现状用地分析图；
- （七）建筑物信息图；
- （八）项目相关会议纪要和其他证明材料；
- （九）项目概念规划效果图。

第三十条 区主管部门对街道办事处及中英街管理局上报的纳入棚户区改造年度计划申请进行初审后，报区指挥部审议。审议通过的，纳入棚户区改造年度计划，并报市主管部门备案。

第三十一条 纳入棚户区改造年度计划的项目，按照《补偿办法》的相关规定，区房屋征收部门应将项目范围列入下一年度房屋征收计划，并按规定报送市房屋征收部门。

第三十二条 纳入棚户区改造年度计划的项目应当纳入年度城市建设与土地利用实施计划。

第三十三条 纳入棚户区改造年度计划的项目，项目实施主体向区发改部门申请开展项目立项工作，向区城市更新部门申请开展项目选址工作。

第三十四条 区主管部门组织项目实施主体委托专业机构，根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，报区城市更新部门审查；区城市更新部门在 10 个工作日内进行初审，初审不合格的，书面复函申报单位并说明理由；初审合格的，由区城市更新部门在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 日的公示。专项规划申报审查应提交下列材料：

- （一）项目专规审查申请函；
- （二）项目实施主体确认文件；
- （三）申请单位法人营业执照；

(四) 法定代表人证明书及其身份证明, 或授权委托书及委托代理人身份证明;

(五) 土地及建筑物信息核查结果;

(六) 棚改专项规划设计合同;

(七) 棚改专项规划管理文件;

(八) 棚改专项规划技术文件。

第三十五条 区城市更新部门在专项规划公示期满之日起 10 个工作日内对公示意见进行汇总和处理, 并将专项规划、公示意见及处理建议报区城市更新工作领导小组审议, 审议通过后, 报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。审批通过后, 区城市更新部门将审批结果抄送市规划国土委, 依程序纳入全市规划国土“一张图”综合管理信息系统。同时区主管部门在项目现场进行公示, 或以其他方式通知权利主体。

第三十六条 项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房或人才住房的, 区规划国土部门办理法定图则调整。

第三十七条 项目专项规划审批通过后, 区主管部门与项目实施主体签订项目监管协议, 项目监管协议应明确以下内容:

(一) 项目实施主体按照项目专项规划要求应履行的建设、移交人才住房或保障性住房、城市基础设施和公共服务设施等义务, 以及回购方式及标准;

(二) 项目实施主体应当完成搬迁, 并按照搬迁安置补偿协议履行货币补偿、提供搬迁安置房屋和过渡期安置补偿等义务;

(三) 项目实施进度安排及完成时限;

(四) 土地使用权出让事宜;

(五) 违反项目监管协议应承担的责任及双方约定的其他事项。

第七章 搬迁安置补偿协议签订及房屋拆除

第三十八条 签订搬迁补偿安置协议前, 街道办事处及中英街管理局依序开展下列准备工作:

(一) 组织项目实施主体制定搬迁安置补偿方案及编制说明, 并征求权利主体意见;

(二) 编写社会稳定风险评估报告, 项目实施主体协助;

(三) 将搬迁安置补偿方案及编制说明与评估报告报区主管部门初审后, 提请区指挥部审定。

搬迁安置补偿方案与评估报告审定通过后, 由区主管部门报市主管部门备案。

第三十九条 取得市主管部门的准予备案的意见后, 项目实施主体将搬迁安置补偿方案在现场公示 15 日, 公示期满后, 正式启动签约工作, 签约期为 6 个月。

街道办事处及中英街管理局、项目实施主体和权利主体应在签约期内签订附生效条件的三方《搬迁安置补偿协议》。权利主体委托第三人签约的, 应出具经公证的授权委托书。

第四十条 签约期届满，已签约权利主体的人数未达到权利主体总人数的95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的95%，实施主体可向街道办事处及中英街管理局申请终止本项目，经区主管部门审核后，报区指挥部审定。办理项目终止申请需提交以下材料：1. 项目终止申请书；2. 相关签约文件复印件。

经区指挥部审定终止的项目，区相关部门分别从《房屋征收计划》《年度城市建设与土地利用实施计划》《棚户区改造年度计划》中去除，原则上5年内（从项目终止日开始计算）不再纳入棚户区改造计划。

第四十一条 各街道办事处及中英街管理局按项目建筑体量和节点进度向财政局申请工作经费，工作经费申请标准以区政府相关文件为准。

第四十二条 签约期届满，已签约权利主体的人数达到权利主体总人数的比例及所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到95%时，区主管部门根据社会稳定风险评估报告和未签约房屋的情况提请区指挥部审议房屋征收事宜。区指挥部根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依照相关法律、法规、规章的规定依法开展房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

第四十三条 《搬迁安置补偿协议》签约率达到100%，或已完成房屋征收或行政处罚程序的，项目实施主体向区主管部门备案后，

发布限期搬迁通知。限期搬迁通知到期后，项目实施主体组织开展收楼、物理封门、支付补偿费用等相关工作，权利主体办理搬迁房屋水电注销、腾空交房等事项，提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体承受的声明书。

第四十四条 项目实施主体在房屋完成拆除后，持以下材料，向不动产登记机构申请办理与搬迁安置补偿协议相对应的产权证书注销登记：

- （一）区主管部门核发的项目实施主体确认文件；
- （二）与街道办事处及中英街管理局、权利主体签订的项目搬迁安置补偿协议；
- （三）被搬迁房屋的不动产权证书或其他权属证明材料；
- （四）业主签署的注销不动产权证书的委托书；
- （五）要求的其他相关资料。

被搬迁房屋已办理银行贷款的，拆除房屋前需要办理抵押物变更等事宜，可以由项目实施主体协助业主办理。

第四十五条 项目实施主体取得区主管部门的房屋拆除备案后，在区主管部门的监督下开展房屋拆除工作。对于实施征收的房屋，项目实施主体在获得区房屋征收部门授权后，与已签约房屋同步开展房屋拆除工作。

第四十六条 按照棚户区改造项目专项规划，独立占地的城市基础设施、公共服务设施和城市公共利益项目等用地，项目实施主体应依照有关规定办理入库移交手续。

第八章 用地审批及后续工作

第四十七条 项目实施主体完成建筑物拆除和不动产权利证书注销后，持以下材料向区城市更新部门申请办理建设用地审批手续：

- （一）项目立项批复文件；
- （二）项目环境影响评价批复；
- （三）项目实施主体确认文件；
- （四）项目专项规划批准文件；
- （五）项目监管协议；
- （六）项目搬迁安置补偿协议；
- （七）项目建筑物拆除证明文件；
- （八）项目房地产注销证明文件；
- （九）区城市更新部门要求提供的其他文件。

棚户区改造项目地价计收标准按《实施意见》等相关规定确定。地价由实施主体代为计收，权利主体需缴清地价后，才能取得相应的产权证。

第四十八条 符合建设用地批准条件的，区城市更新部门提交区城市更新工作领导小组会议审批，经区城市更新工作领导小组会议批准后由区城市更新部门向实施主体核发《建设用地方案图》。实施主体取得《建设用地方案图》后向区城市更新部门提交建设用地规划许

可的申请。区城市更新部门在受理申请材料之日起 10 个工作日内进行审批，审批通过的，区城市更新部门向实施主体核发《建设用地规划许可证》；不符合建设用地批准条件的，书面答复申请人。

第四十九条 项目实施主体办理建设用地审批手续并待安置补偿面积明确后，区城市更新部门与其签订土地使用权出让合同，土地使用权出让合同应明确以下内容：

（一）出让地块的开发建设及管理要求；

（二）保障性住房、人才住房、城市基础设施和公共服务配套设施等的配建要求；

（三）按照项目搬迁安置补偿方案和项目监管协议的要求，用于搬迁安置补偿的房产不得申请预售；

（四）项目专项规划明确及项目监管协议约定的其他相关内容。

第五十条 项目实施主体按照房屋工程开展项目建设报建工作，完成方案设计，由区城市更新部门核发建设工程规划许可证、区主管部门核发施工许可证。

第五十一条 项目实施主体向区城市更新部门申请规划验收，向区主管部门申请竣工验收备案。

第五十二条 项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议及相关规定，组织安置分房，办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房或保障性住房等相关手续。

第九章 附则

第五十三条 本实施细则由区政府授权区主管部门负责解释。

第五十四条 本实施细则自2019年3月1日起施行,有效期5年。

关于《深圳市盐田区棚户区改造实施细则》的政策解读

来源：盐田区住房和建设局 发布时间：2019-02-22

为有序、规范推进盐田区棚户区改造工作，我局起草了《深圳市盐田区棚户区改造实施细则》（以下简称《实施细则》），现就有关政策解读如下：

一、棚户区改造项目与城市更新项目存在哪些区别？

棚户区改造和城市更新是相互独立的政策体系。

（一）政策适用范围不同。棚户区改造政策主要适用于老旧住宅区；而城市更新政策改造的范围更广，包括旧住宅区、旧工业区、旧商业区、城中村和旧屋村等。

（二）补偿奖励标准不同。棚户区改造项目的货币补偿标准应当按照《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）的规定确定，产权调换按照套内建面1:1或建面不超过1:1.2的比例执行，允许不超过10 m²的增购；而城市更新的补偿标准由项目实施主体与业主进行协商，并通过签订搬迁安置补偿协议予以约定。

（三）项目实施模式不同。棚户区改造项目以公共利益为目的，采取政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与的模式，

改造方式以拆旧建新为主，搬迁安置住房以外的住宅部分全部用作人才住房和保障性住房；而城市更新采取政府引导、市场运作的模式，改造方式包括综合整治、功能改变和拆除重建，所建住宅除搬迁安置住房和按比例配建的人才住房、保障性住房外，全部用作商品性质住房。

二、棚户区改造政策的适用于哪些项目？

《实施细则》第二条规定了棚户区改造的适用范围是：盐田区行政区域范围内，符合《实施意见》规定实际功能以居住为主导，且同时符合下列条件的老旧住宅区：

（一）房屋使用年限在 20 年以上，或使用年限虽不足 20 年，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125—2016）鉴定危房等级为 D 级的住宅区。

（二）存在住房质量、消防、地质灾害等安全隐患，或使用功能不齐全，或配套设施不完善，并取得专业机构出具的相关评估报告；

（三）用地面积原则上不少于 5000 平方米。单个旧住宅区用地面积少于 5000 平方米的，应与同一街道内的其他旧住宅区联合申报，且全体权利主体同意在项目范围内统筹搬迁安置或货币补偿，搬迁安置方案以政府批件为准。

因规划统筹需要，符合《实施意见》规定，具备改造条件的城中村、旧屋村，确需通过棚户区改造政策实施拆除重建的，可纳入本实施细则的适用范围。

三、棚户区改造项目的搬迁安置补偿和奖励标准怎么确定？

盐田区棚户区改造实行统一的搬迁安置补偿标准，采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。

（一）货币补偿补偿标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（市政府令第 292 号）的规定确定。

（二）产权调换标准。产权调换按照套内建筑面积 1：1 或不超过建筑面积 1：1.2 的比例确定。搬迁安置住房产权性质按《实施意见》相关规定确定。

（三）增购奖励标准。奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

四、棚户区改造项目如何申报？

街道办事处及中英街管理局在综合情况调查的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展初步改造意愿征集工作。有改造意愿的权利主体人数达到权利主体总人数的 85% 以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积的比例达到 85% 以上的，街道办事处及中英街管理局组织开展棚户区性质评估界定。符合棚户区改造申报条件的旧住宅区由街道办事处及中英街管理局向区主管部门申报。

五、棚户区改造项目的实施主体如何确认？

盐田区棚户区改造项目的实施主体由区主管部门确认，确认方式有两种：

（一）确认人才住房专营机构作为项目实施主体；

(二) 通过招标等方式确认实施主体。

六、棚户区改造项目实施主体的主要职责有哪些？

棚户区改造项目的实施主体主要负责以下工作：

(一) 配合开展意愿征集工作；

(二) 配合编制概念规划、专项规划、项目搬迁安置补偿方案及编制说明，社会稳定风险评估报告；

(三) 进行权属核查，确定权利主体；

(四) 根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；

(五) 签订《搬迁安置补偿协议》，并支付补偿款；

(六) 发布搬迁公告，组织开展权利主体的搬离和清空，并进行房屋拆除和权属注销；

(七) 办理土地入库手续；

(八) 开展项目立项、选址工作，办理规划、建设等报批手续，开展施工建设、管理以及规划、建设、消防的验收等工作；

(九) 项目建成后，组织回迁房的安置工作，并移交保障性住房和人才住房，人才住房统一由人才住房专营机构运营管理；

(十) 与项目有关的其他工作及合同（协议）约定的职责和义务。

七、棚户区改造项目的专项规划如何编制？

棚户区改造项目的专项规划由区主管部门组织项目实施主体委托专业机构，根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划。

八、棚户区改造项目的专项规划如何报审？

(一) 棚户区改造项目的专项规划编制完成后，由区主管部门报区城市更新部门审查；区城市更新部门在 10 个工作日内进行初审，初审不合格的，书面复函申报单位并说明理由；初审合格的，由区城市更新部门在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 日的公示。

(二) 公示期满，由区城市更新部门对公示意见进行汇总和处理，并将专项规划、公示意见及处理建议报区城市更新工作领导小组审议，审议通过后，报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。审批通过后，区城市更新部门将审批结果抄送市规划国土委，依程序纳入全市规划国土‘一张图’综合管理信息系统。同时区主管部门在项目现场进行公示，或以其他方式通知权利主体。

九、棚户区改造项目的搬迁安置补偿协议如何签订？

棚户区改造项目的搬迁安置补偿协议由街道办事处及中英街管理局、项目实施主体和权利主体三方在签约期内签订附生效条件的《搬迁安置补偿协议》。权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。

棚户区改造项目搬迁安置补偿协议中涉及的安置补偿等相关费用由项目实施主体支付。

十、棚户区改造项目在什么情况下会被终止？

被确定为棚户区改造项目的老旧住宅区（城中村、旧屋村），在以下情况会被终止：

(一) 在确定为棚户区改造项目后，由街道办事处及中英街管理局组织项目实施主体进行为期六个月的改造意愿征集，期限届满后，有改造意愿权利主体的人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，意愿征集工作终止。经区指挥部审议同意后，项目终止，但区指挥部认为确需改造且实施条件成熟的项目除外。

(二) 在搬迁安置补偿协议签约阶段，签约期届满，已签约权利主体的人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，实施主体可向街道办事处及中英街管理局申请终止项目。经区指挥部审议同意后，项目终止。

经区指挥部审定终止的项目，原则上五年内(从审定终止日算起)不再纳入棚户区改造计划。

十一、棚户区改造项目在什么情况下可以实施房屋征收？

第一条 搬迁安置补偿协议签约期届满，已签约权利主体的人数达到权利主体总人数的比例及所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到 95%时，区主管部门根据社会稳定风险评估报告和未签约房屋的情况提请区指挥部审议房屋征收事宜。区指挥部根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依照相关法律、法规、规章的规定依法开展房屋征收工作。

项目范围内涉及违法行为的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

十二、棚户区改造项目中搬迁安置住房、人才住房和保障性住房的地价如何计收？

棚户区改造项目地价计收标准如下：

（一）用于安置补偿已取得房地产证（不区分商品房性质及非商品房性质）部分的建筑面积，按照现行基准地价标准计收；

（二）用于安置补偿未取得房地产证部分的建筑面积，按照现行基准地价标准的 1.1 倍计收。

（三）棚户区改造项目中用于出租的人才住房和保障性住房，除产权归政府的免收地价外，按现行基准地价 50% 的标准计收；用于出售的人才住房和保障性住房，地价按照我市宗地地价测算规则规定的标准计收。

（四）棚户区改造项目中公共服务配套设施产权归政府的免收地价。其他用途部分按照基准地价标准计收的，仅限整体转让；按市场评估地价标准计收的，可分割销售。配套商业产权归政府的免收地价，但不得进入市场。

地价由实施主体代为计收，权利主体需缴清地价后，才能取得相应的产权证。

盐田区住房和建设局

2019 年 2 月 20 日

【行业动态】

深圳市规划和国土资源委员会更名为市规划和自然资源局

原标题：深圳市规划和自然资源局关于机构改革有关事项的公告

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2019-02-01 【字号：

[大](#) [中](#) [小](#)】 [【内容纠错】](#)

根据《深圳市机构改革方案》部署，深圳市规划和自然资源局已于近日挂牌成立。为确保机构改革后各项工作平稳有序进行，现就有关事项公告如下：

按照《深圳市机构改革方案》，将市规划和国土资源委员会(市海洋局)的职责，市林业局的职责，市发展和改革委员会的配合编制主体功能区规划职责，市经济贸易和信息化委员会的渔业管理职责，市水务局的水资源调查职责，以及相关部门的自然保护区、风景名胜区、自然遗产、地质公园等管理职责整合，组建市规划和自然资源局，加挂市海洋渔业局、市林业局牌子。市规划和自然资源局在区设分局，实行市以下垂直管理体制。

组建市城市更新和土地整备局。将市城市更新局、市土地整备局的行政职能整合，组建市城市更新和土地整备局，由市规划和自然资源局统一领导和管理。不再保留市规划和国土资源委员会(市海洋局)、市城市更新局、市土地整备局。

为保证各项业务工作平稳延续，“深圳市规划和自然资源局”印章将于2月18日启用，过渡期间由“深圳市规划和国土资源委员会”印章代用。由此造成不便，敬请谅解。

办公地址：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦，邮政编码：518034

深圳市规划和自然资源局

2019年2月1日

深圳市规划国土委修订《深圳市建筑设计规则》

原标题：深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市建筑设计规则》的通知

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2019-01-11

各有关单位和个人：

为了适应不断变化的经济社会发展形势，提高城市规划建设水平，提升建筑品质，推进建筑设计的标准化和规范化，根据相关法律、法规和规章规定，结合我市实际，我委组织对原《深圳市建筑设计规则》（深规土〔2015〕757号）进行了修改，现予印发，自2019年1月11日起施行，请遵照执行。

特此通知。

市规划国土委

2019年1月11日

深圳市规划国土委修订《深圳市城市规划标准与准则》

原标题：市规划国土委关于施行《深圳市城市规划标准与准则》
中密度分区与容积率章节修订条款的通知

来源：深圳市规划和自然资源局 日期： 2019-01-03

深规土〔2018〕998号

各区人民政府、新区管委会、市政府直属各单位：

《深圳市城市规划标准与准则》（2014年1月1日施行，以下简称《深标》）第4章密度分区与容积率规划标准，根据《深圳市城市规划条例》及《深圳市人民政府关于深圳市城市规划标准与准则的批复》（深府函〔2013〕243号）要求进行了修订，并经市政府备案同意。现予公布，自本通知发布之日起施行。原《深标》相关条款同时废止。

在本通知施行前，经市规划国土委审议通过的城市规划以及市政府授权由各区人民政府、新区管委会审议通过的城市更新、土地整备、棚户区改造等相关规划，仍按原《深标》执行。

特此通知。

深圳市规划国土委

2018年12月28日

深圳市住建局发布《深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿协议（示范文本）》

原标题：深圳市住房和建设局关于发布《深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿协议（示范文本）》的通知

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2019-02-01 17:37 字号：【[大](#) [中](#) [小](#)】

《深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿协议(示范文本)》(以下简称《示范文本》)已经我局 2018 年第八次局长办公会审议通过,现予发布,供参考使用。

特此通知。

附件:深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿协议(示范文本)

深圳市住房和建设局

2019 年 2 月 1 日

本月城市更新项目立项概况

2019年1月深圳各区新增城市更新项目立项概况				
区域名称	计划批次	单元名称	申报主体	公告日期
福田区	2019年福田区城市更新单元计划第一批计划	梅林宾馆地块城市更新单元计划	深圳市财富房地产开发有限公司	2019年1月15日
罗湖区	——	——	——	——
南山区	2019年深圳市南山区城市更新单元计划第一批计划	西丽同富裕工业城城市更新单元	深圳市西丽投资发展有限公司	2019年1月18日
盐田区	——	——	——	——
宝安区	2019年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划	宝安区燕罗街道107发展带洪桥头段城市更新单元	深圳市松岗洪桥头股份合作公司	2019年1月17日
龙岗区	2019年龙岗区城市更新单元计划第一批计划	白坭坑荔枝园片区	深圳市梓盛发实业集团有限公司	2019年1月23日
		甘坑鸿利达厂区	大族控股集团有限公司	2019年1月23日
		同乐社区丰顺片区	深圳市竺科房地产开发有限公司	2019年1月23日
		亨利·戴生活艺术体验园(综合整治类)	钱江艺术品(深圳)有限公司	2019年1月23日
龙华区	——	——	——	——
坪山区	——	——	——	——
光明区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

2019年2月深圳各区新增城市更新项目立项概况

区域名称	计划批次	单元名称	申报主体	公告日期
福田区	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——
宝安区	——	——	——	——
龙岗区	2019年龙岗区城市更新单元计划第二批计划	大靛花园片区城市更新单元	深圳市大万汇投资有限公司	2019年2月1日
龙华区	——	——	——	——
坪山区	2019年深圳市坪山区城市更新单元计划第一批计划	城投广场城市更新单元	深圳市坪山区城投广场房地产有限公司	2019年2月14日
光明区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

本月深圳各区集体用地交易公告发布概况

2019年1月深圳各区集体用地交易招标概况				
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	公告日期
福田区	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——
宝安区	深圳市鹤洲股份合作公司	深圳市宝安区鹤洲工业区城市更新项目	竞争性谈判	2019年1月28日
龙岗区	深圳市良安田股份合作公司	深圳市良安田股份合作公司城市更新项目意向合作开发	公开征集意愿	2019年1月22日
龙华区	——	——	——	——
坪山区	——	——	——	——
光明区	——	——	——	——
大鹏新区	深圳市大鹏鹏城股份合作公司	鹏城第二工业区城市更新项目	竞争性谈判	2019年1月10日

2019年2月深圳各区集体用地交易招标概况				
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	公告日期
福田区	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——
宝安区	深圳市臣田股份合作公司	深圳市宝安区西乡街道臣田旧村片区城市更新项目	竞争性谈判	2019年2月27日
龙岗区	深圳市同乐股份合作公司	深圳市龙岗区同乐村委片区(二)城市更新项目	公开征集	2019年2月14日
龙华区	深圳市大湖股份合作公司	深圳市龙华区观澜办事处大湖村城市更新项目	竞争性谈判	2019年2月25日
坪山区	——	——	——	——
光明区	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——

本月深圳各区集体用地交易成交概况

2019年1月深圳各区集体用地交易成交概况					
区域名称	招商人	项目名称	交易方式	成交人	公告日期
福田区	——	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——	——
宝安区	——	——	——	——	——
龙岗区	——	——	——	——	——
龙华区	深圳市贵湖塘股份合作公司	龙华区观澜办事处贵湖塘旧村城市更新项目	竞争性谈判	深圳市合正房地产集团有限公司	2019年1月10日
	深圳市君子布股份合作公司	深圳市君子布股份合作公司土地整备利益统筹留用地（指标）合作开发项目	竞争性谈判	深圳市百基房地产开发有限公司	2019年1月11日
	深圳市大水坑新塘股份合作公司	深圳市龙华区福城街道桔塘社区新塘村城市更新项目	竞争性谈判	深圳市润科达房地产开发有限公司	2019年1月21日
	深圳市松元厦向西股份合作公司	深圳市龙华区松元厦片区向西村城市更新项目	单一来源谈判	深圳市万科道霖投资发展有限公司	2019年1月25日
	深圳市大浪元芬股份合作公司	深圳市龙华区元芬片区城市更新项目（增补更新用地）	竞争性谈判	深圳市鸿荣源实业有限公司	2019年1月25日
	深圳市松元厦上围股份合作公司	深圳市松元厦上围股份合作公司非农建设用地指标合作开发项目	竞争性谈判	深圳市兴兆伟业投资有限公司	2019年1月28日
坪山区	——	——	——	——	——
光明区	——	——	——	——	——
大鹏新区	深圳市大鹏鹏城股份合作公司	鹏城第二工业区城市更新项目	竞争性谈判	深圳市合正房地产集团有限公司	2019年1月24日

2019年2月深圳各区集体用地交易成交概况

区域名称	招商人	项目名称	交易方式	成交人	公告日期
福田区	——	——	——	——	——
罗湖区	——	——	——	——	——
南山区	——	——	——	——	——
盐田区	——	——	——	——	——
宝安区	——	——	——	——	——
龙岗区	——	——	——	——	——
龙华区	——	——	——	——	——
坪山区	——	——	——	——	——
光明区	——	——	——	——	——
大鹏新区	——	——	——	——	——

【本委简介】

广东卓建律师事务所是中国一家发展迅速的大型合伙制综合型律师事务所。目前，卓建已经形成超过 350 人的专业法律服务团队，执业律师 227 人（截止至 2018 年 3 月 12 日）；现已设立广州分所、龙岗分所，正在构建覆盖北京、上海、武汉、成都、沈阳、西安等中心城市及香港、澳门、深圳前海在内的全国性卓越律师联盟。

卓建自 2007 年成立以来，秉承“超越自我、追求卓越”的发展理念，获得了广泛和高度的社会认同：2012 年，卓建荣膺深圳十佳律师事务所；2015 年，卓建获得深圳知名品牌称号；2016 年，卓建获评全国优秀律师事务所；同年，卓建被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所；2017 年，卓建再次被亚洲法律杂志 ALB 提名为最具潜力律师事务所及最佳中国南部律师事务所。2017 年卓建律师事务所组建了首批七大专业委员会，其中包括了房地产与建设工程法律专业委员会（下称“本委”）。房地产与建设工程专业领域为卓建所优势业务领域，本委主任杨林律师为深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会主任，本委副主任马海燕律师、王志强律师及委员董云健律师为深圳律协房地产委员会委员，本委委员夏世友律师、冯诗昌律师为深圳律协建设工程委员会委员，本委委员张帅律师为广东省律协房地产与建设工程委员会委员。

广东卓建律师事务所房地产与建设工程法律专业委员会名单：

主任：杨林

副主任：马海燕、王志强

委员：董云健、冯诗昌、何立新、黄绿洲、罗娟、吕红兵、夏世友、许恽滨、张春、张帅（按姓氏拼音排序，排序不分先后）

秘书长：董云健

秘书：徐凯

主编：杨林

副主编：马海燕、王志强

执行主编：董云健

编委会成员：邓剑、柯东洲、陈贺龙、许永春、瞿秀梅、张晓静、
周恒艳、张佳楠、肖堰、朱凯旋。