

房地产专业委法律资讯

2020年1月刊 总第30期

2020/1/21

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

目录

【新规速递】	1
《深圳经济特区海域使用管理条例》	1
《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》	15
《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》	29
【行业动态】	55
深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）意见的通告	55
【本委简介】	61

【新规速递】

《深圳经济特区海域使用管理条例》发布将于5月1日起施行

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2020-01-08

深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告
第一七五号

《深圳经济特区海域使用管理条例》经深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十七次会议于2019年12月31日审议通过，现予公布，自2020年5月1日起施行。

深圳市人民代表大会常务委员会
2020年1月8日

深圳经济特区海域使用管理条例
(2019年12月31日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 海域使用规划管理
- 第三章 海岸线保护管理
- 第四章 海域使用权的取得
- 第五章 海域使用管理
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范海域使用管理，保护海洋生态环境，促进海域合理开发和可持续利用，根据法律、行政法规的基本原则，结合深圳经济特区实际，制定本条例。

第二条 在深圳经济特区范围内排他性使用海域及其监督管理，适用本条例。

本条例所称海域，是指深圳市管辖范围内的内水水面、水体、海床和底

土。

第三条 海域使用坚持保护优先、合理开发、陆海统筹、统一规划和节约集约利用原则，实现生态效益、经济效益和社会效益有机统一。

第四条 建立海洋资源调查、监测和评估制度，对海洋资源和生态状况进行综合评价。

第五条 除国家批准建设的重大项目外，全面禁止围填海。

第六条 全面推进全球海洋中心城市建设。优化海域空间布局，加强海洋生态环境保护和防灾减灾，大力发展海洋经济，提升海洋资源开发利用水平，弘扬海洋文化。

第七条 严格保护海岸线，大力开展生态修复，构筑海洋生态安全屏障，将海岸线保护和利用管理纳入海域使用管理。

第八条 市人民政府海洋主管部门（以下简称市海洋主管部门）负责全市海域使用监督管理工作，其下设各派出机构承担海域使用监督管理有关具体工作。

沿海各区人民政府和市人民政府有关主管部门依法履行海域管理相关职责，并协同市海洋主管部门加强海域使用监督管理。

第二章 海域使用规划管理

第九条 海域使用及其监督管理应当严格遵守国土空间规划关于海洋生态环境保护和海域使用管理的相关要求。

编制和修改涉及海域使用的有关规划，应当严格遵守节约资源和保护环境的基本国策，实行最严格的生态环境保护制度；坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，严格控制改变海域自然属性或者严重影响海洋生态环境的用海项目，有效保护海洋生态环境，保障海域资源可持续利用。

第十条 编制和修改深圳市国土空间总体规划，应当统筹海域空间的有效保护和合理利用，科学布局海域生态空间、生活空间和生产空间，并重点明确以下内容：

（一）海域空间布局和海岸线空间布局；

（二）海域使用重点领域和重点海域；

（三）海洋生态保护红线区和各级海洋自然保护区范围；

（四）珍稀、濒危海洋生物天然集中分布区；

（五）其他具有重要经济价值的海洋生物生存区域、有重大科学文化价值的海洋自然历史遗迹和自然景观保护区域以及其他需要予以特殊保护的区域。

第十一条 市生态环境主管部门应当会同市规划资源、建设、水务等主管部门和沿海各区人民政府，编制海洋生态环境保护规划，经市人民政府同意并提请市人大常委会常务委员会批准后实施。

海洋生态环境保护规划应当确定海洋生态环境保护目标、主要保护措施和海洋环境污染防治等内容，并明确相关区域的环境保护要求和生态修复要求。

第十二条 涉及海域使用和海岸线保护利用的有关专项规划，应当与海洋生态环境保护规划相衔接，并不得与其相冲突。

第十三条 市海洋主管部门应当会同有关主管部门组织编制海岸带保护与利用规划，经市人民政府批准后组织实施。

海岸带保护与利用规划应当明确下列事项：

- （一）海岸带地区范围、发展目标；
- （二）空间格局、陆海建设协调、规划管控单元；
- （三）重要滨海城市基础设施以及公共服务设施；
- （四）生态环境保护和自然灾害防御措施；
- （五）其他需要明确的事项。

第十四条 市海洋主管部门应当会同有关主管部门组织编制重点海域详细规划，作为重点海域具体项目审批的规划依据，经市人民政府批准后组织实施。

重点海域范围按照海岸带保护与利用规划确定的规划管控单位划分，也可以按照海堤、桥梁、电缆管道、海底隧道等线性工程所涉海域划分。

重点海域详细规划应当明确下列事项：

- （一）各重点海域用海性质和类型；
- （二）海洋工程和海岸工程管控措施；
- （三）建设项目陆海衔接要求；
- （四）环境保护和生态修复要求；
- （五）其他需要明确的事项。

第三章 海岸线保护管理

第十五条 实行海岸线分类保护制度。根据海岸线自然资源条件和开发程度，分为严格保护、限制开发和优化利用三个类别。

自然形态保持完好、生态功能与资源价值显著的自然岸线应当划为严格保护岸线；自然形态保持基本完整、生态功能与资源价值较好、开发利用程度较低的海岸线应当划为限制开发岸线；人工化程度较高、海岸防护与开发利用条件较好的海岸线可以划为优化利用岸线。

第十六条 划定为严格保护的海岸线，除国防安全需要外，禁止建设永久性建筑物、构筑物；禁止围填海、开采海砂、设置排污口等损害海岸地形地貌和生态环境的活动。

优质沙滩、典型地质地貌景观、红树林等所在岸线应当列入严格保护岸线。

第十七条 划定为限制开发的海岸线，应当严格控制改变海岸自然形态和影响海岸生态功能的开发利用活动，预留未来发展空间，严格海域使用审批。

第十八条 划定为优化利用的海岸线，应当集中布局确需占用海岸线的建设项目，严格控制占用海岸线长度，优化海岸线开发利用格局。

第十九条 严格限制建设项目占用自然岸线。确需占用自然岸线的建设项目，应当严格依照国家规定和本条例有关规定进行论证和审批，并按照占补

平衡原则，对自然岸线进行整治修复，保持岸线的形态特征和生态功能。

第二十条 深圳市自然岸线保有率控制目标为不低于百分之四十。不能满足自然岸线占补平衡要求的建设项目用海申请不予批准。

加强海岸线整治修复，提升自然岸线保有率。整治修复后具有自然海岸形态特征和生态功能的海岸线纳入自然岸线管理。

第二十一条 利用海岸线建设海岸防护工程的，应当与陆地以及海域相关专项规划相衔接，兼顾防灾、生态和景观等功能。

第四章 海域使用权的取得

第二十二条 除本条例第四十一条规定的情形之外，其他持续使用特定海域三个月以上的排他性用海活动，应当依法取得海域使用权。海域使用权可以在海域的水面、水体、海床或者底土分别设立。

排他性使用特定海域不足三个月，但是可能对国防安全和海上交通安全等公共利益，或者对其他合法用海活动造成重大影响的，应当办理临时海域使用手续。临时海域使用期限届满，不得续期。

因紧急维修、抢险救灾工程用海，可以先行施工，并自施工之日起十日内申请补办海域使用手续。

第二十三条 海域使用权可以通过申请批准或者采取招标、拍卖、挂牌方式出让。

采取招标、拍卖、挂牌方式出让海域使用权的，应当在公共资源交易平台公开进行，依法接受监督。

第二十四条 市海洋主管部门应当制定申请批准使用海域目录，将公共设施项目、重大建设项目等用海项目纳入目录内，经市人民政府批准后实施。

用海项目属于前款目录所列情形的，可以通过申请批准方式出让海域使用权；其他符合本条例要求的用海项目，应当依法采取招标、拍卖、挂牌方式出让海域使用权。

第二十五条 有下列情形之一的，不得批准海域使用申请或者采取招标、拍卖、挂牌方式出让海域使用权：

（一）不符合国土空间总体规划、海洋生态环境保护规划、海岸带保护与利用规划和重点海域详细规划要求；

（二）可能破坏海域资源、环境、自然景观和生态平衡且无法采取充分有效预防或者补救措施；

（三）可能导致航道、港区淤积，影响锚地、港口生产作业，或者临近港区使用海域影响港口安全且无法采取充分有效预防或者补救措施；

（四）可能导致岸滩侵蚀或者危害海堤等海岸工程安全且无法采取充分有效预防或者补救措施；

（五）可能妨碍航行、消防、救护、行洪排涝且无法采取充分有效预防或者补救措施；

（六）可能影响军事管理区、国防设施安全且无法采取充分有效预防或者补救措施；

(七) 法律、法规规定禁止使用海域的其他情形。

办理临时海域使用手续的，参照前款规定执行。

第二十六条 申请和确定海域使用权的期限应当符合《中华人民共和国海域使用管理法》关于最高年限的规定。其中非经营性用海可以依照该法规定的最高年限审批，经营性用海期限由市人民政府根据相关规划，结合产业发展周期、用海项目工程设计年限等在该法规定的最高年限内确定。

第二十七条 依法由市人民政府审批的项目用海，由市海洋主管部门实地勘察、提出审查意见后报请市人民政府审批；其他用海申请由市海洋主管部门实地勘察、提出审查意见，并经市人民政府同意后，按照审批权限报请上级人民政府审批。

第二十八条 持续使用特定海域三个月以上的排他性用海，应当依法进行海域使用论证。

第二十九条 通过申请批准方式出让海域使用权的，由申请人在申请使用海域之前依法进行海域使用论证；采取招标、拍卖、挂牌方式出让海域使用权的，由市海洋主管部门在招标、拍卖、挂牌之前依法组织进行海域使用论证。

海域使用论证应当重点论证以下内容，并编制海域使用论证报告，作出用海论证结论：

- (一) 用海的必要性；
- (二) 用海项目选址、方式、面积、期限的合理性；
- (三) 用海项目是否符合有关规划要求；
- (四) 用海项目利益冲突协调解决方案的合理性；
- (五) 对海域生态环境可能造成的影响以及相应的对策和建议。

经评审通过的海域使用论证报告应当作为海洋工程和海岸工程涉海部分设计方案的编制依据。

第三十条 通过申请批准方式出让海域使用权的政府投资用海项目，市发展改革部门审批、核准前，应当就用海必要性、位置、范围、规划条件和公共配套等事项征求市海洋主管部门的意见，并就生态环境保护措施征求市生态环境主管部门的意见。

第三十一条 采取招标、拍卖、挂牌方式出让海域使用权的，市海洋主管部门应当在征求有关部门意见后制定出让方案，经市人民政府批准后实施。出让方案应当明确出让海域的位置、范围、现状、用途、用海方式、用海类型、规划条件、使用年限、出让方式、生态环境保护要求和利益冲突协调解决方案等内容。

制定出让方案时，市海洋主管部门应当组织对拟出让的海域使用权进行价值评估，确定出让底价。

第三十二条 海域使用申请获得批准或者招标、拍卖、挂牌出让程序完成后，市海洋主管部门应当与申请人或者中标人、买受人签订海域使用权出让合同，并在申请人或者中标人、买受人缴纳相关费用后办理海域使用权属登

记。

海域使用权出让合同应当载明以下内容：

- (一) 出让海域的位置、范围、用途、规划条件、用海方式；
- (二) 应当采取的生态环境保护措施；
- (三) 出让价款和缴纳方式；
- (四) 使用期限和续期条件；
- (五) 收回海域使用权的条件；
- (六) 违约责任。

涉及工程建设的，海域使用权出让合同还应当明确建设工程开工、竣工要求。

第三十三条 海域使用权人应当依法缴纳海域使用金。海域使用权期限届满，海域使用权人申请继续使用该海域并准予续期的，应当依法缴纳续期海域使用金。

第三十四条 需要办理临时海域使用手续的，申请人应当向市海洋主管部门提交以下材料：

- (一) 申请书；
- (二) 申请使用海域的界址图；
- (三) 因本条例第四十一条规定情形以外的海洋工程、海岸工程施工需要临时使用海域的，应当提交构筑物建设和施工便道铺设等工程的设计方案；
- (四) 法律、法规要求提交的其他材料。

临时用海不得建设建筑物。确需建设施工围堰、便道、科研观察设施等用海设施或者构筑物的，使用人应当采取充分有效措施减少对海洋生态环境的不利影响。临时海域使用期限届满，使用人应当自行拆除用海设施和构筑物，恢复海域原状。

第三十五条 海域使用权转让、抵押、租赁和继承，由海域使用权人按照国家有关规定办理相关登记。

办理海域使用权转让、抵押、租赁和继承登记的，其海域范围内的建筑物、构筑物应当一并办理相应登记；办理海域范围内建筑物、构筑物的转让、抵押、租赁和继承登记的，其海域使用权应当一并办理相应登记。

第三十六条 海域使用权人不得闲置受让的海域。

除因海洋灾害等不可抗力外，有以下情形之一的，可以认定为闲置海域行为：

- (一) 超过海域使用权出让合同约定或者相关批准文件规定的开工日期满一年未开工的；
- (二) 已开工但是实际开发建设的海域面积不足应开发总面积三分之一或者已投资的金额（不包括依法缴纳海域使用金和相关税费）不足总投资金额百分之二十五，未经批准中止开发建设满一年的；
- (三) 无正当理由停止使用海域一年以上的。

第三十七条 有下列情形之一的，市海洋主管部门可以按照规定报请市人

民政府或者上级人民政府全部收回或者部分收回海域使用权：

- (一) 因国家安全或者其他公共利益的需要；
- (二) 因规划调整改变海域功能；
- (三) 因产业政策调整，用海项目调整为禁止发展类或者限制发展类产业；

(四) 海域自然资源或者自然条件发生重大变化，海域使用权人提出终止海域使用权并申请注销登记；

(五) 海域自然环境和生态平衡受到破坏未能依法或者按照海域使用权出让合同约定及时修复；

(六) 擅自改变海域用途，经责令改正而拒不改正；

(七) 未依法缴纳海域使用金，经责令改正而拒不改正；

(八) 本条例以及法律、法规规定其他需要收回海域使用权的情形。

因前款第一项至三项情形提前收回海域使用权的，应当根据海域使用年限和开发利用情况，经依法评估后给予海域使用权人相应补偿。

第三十八条 海域使用权期限届满，海域使用权人需要继续使用该海域的，应当在期限届满前两个月内向市海洋主管部门申请续期。除下列情形外，市海洋主管部门应当按照规定报请市人民政府或者上级人民政府批准续期：

(一) 因国家安全或者其他公共利益需要收回海域使用权；

(二) 用海项目不符合国土空间总体规划、海洋生态环境保护规划、海岸带保护与利用规划和重点海域详细规划；

(三) 海域使用权出让合同约定不予续期；

(四) 法律、法规规定不予续期的其他情形。

第三十九条 具有下列情形之一的，海域使用权终止：

(一) 海域使用权期限届满海域使用权人未申请续期或者申请续期未被批准的；

(二) 海域使用权期限届满且海域使用权出让合同约定不予续期的；

(三) 海域使用权被依法收回的；

(四) 海域使用权人申请终止海域使用权被批准的；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

海域使用权终止的，海域使用权人应当交还海域使用权属证书，并办理注销登记。海域使用权人不依法办理注销登记的，由登记机关依嘱托依法注销并予以公告。

第四十条 依法取得海域使用权的围填海项目，项目竣工验收后，海域使用权人可以凭海域使用权属证书、海域使用权出让合同、项目竣工海域使用验收合格文件等材料，向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权登记，按照批准围填海时确定的使用功能换发国有建设用地使用权属证书。土地进行开发建设前，土地使用权人应当按照国有土地管理相关规定缴纳地价并与规划资源部门签订国有建设用地使用权出让合同。具体办法由市人民政府制定。

自国有建设用地上使用权登记之日起，相应的海域使用权同时灭失。

第四十一条 下列项目用海无须取得海域使用权，但是应当遵守海洋生态环境保护 and 建设项目管理的相关规定：

- （一）建设和维护公共航道和锚地；
- （二）建设防波堤、挡潮闸等公共防灾减灾设施；
- （三）市、区人民政府相关主管部门开展海洋生态整治修复活动；
- （四）为重大项目和公共基础设施项目建设临时辅助性设施且在十二个月内自行拆除并恢复海域原状的。

市海洋主管部门应当会同相关主管部门确定前款项目用海管理责任人，划定管理范围，签订管理协议，明确管理责任。具体办法由市人民政府制定。

第五章 海域使用管理

第四十二条 海域使用权人依法使用海域并获得收益的权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

海域使用权人有依法保护和合理使用海域的义务；海域使用权人对不妨害其依法使用海域的非排他性用海活动，不得阻挠。

第四十三条 海域使用权人在使用海域时，应当严格遵守相关法律、法规规定，认真履行海域使用权出让合同约定的各项义务，并接受市海洋主管部门、市海洋综合执法机构和其他有关主管部门的监督检查。

所使用海域的自然资源或者自然条件发生重大变化时，海域使用权人应当及时报告市海洋主管部门。

第四十四条 海洋工程和海岸工程建设单位应当对海洋生态环境进行科学调查，根据自然条件和社会条件合理选址，编制环境影响报告，并在建设项目开工前，将环境影响报告报市生态环境部门依法审查批准。

第四十五条 海洋工程和海岸工程的环境影响评价，应当以工程对海洋生态环境和海洋资源的影响为重点进行综合分析、预测和评估，并提出相应的生态环境保护措施，预防、控制或者减轻工程对海洋生态环境和海洋资源造成的不利影响和破坏。

第四十六条 海洋工程环境影响报告应当包括下列事项：

- （一）工程概况；
- （二）工程所在海域生态环境现状和相邻海域开发利用情况；
- （三）工程与海洋生态环境保护和海域使用管理相关规划要求的符合性分析；
- （四）工程对海洋生态环境和海洋资源可能造成影响的分析、预测和评估；
- （五）工程对相邻海域功能和其他开发利用活动影响的分析以及预测；
- （六）工程生态用海方案（包括海岸线利用、用海布局、生态修复与补偿、跟踪监测以及监测能力建设等方案）的生态环境可行性分析；
- （七）工程选址的生态环境可行性分析；
- （八）工程对海洋生态环境影响的经济损益分析和环境风险分析；

- (九) 拟采取的生态环境保护措施及其经济、技术论证；
- (十) 公众参与情况；
- (十一) 生态环境影响评价结论。

海洋工程可能对海岸生态环境产生破坏的，其环境影响报告应当增加工程对近岸自然保护区等陆地生态系统影响的分析和评价。

第四十七条 海岸工程环境影响报告除按照有关规定编制外，还应当包括下列事项：

- (一) 建设项目所在地及其附近海域的生态环境状况；
- (二) 工程建设可能对海洋生态环境造成的影响；
- (三) 拟采取的海洋生态环境保护措施及其经济、技术可行性论证结论；
- (四) 建设项目对海洋生态环境影响评价结论。

第四十八条 围填海项目未依照本条例第四十条规定签订国有建设用地使用权出让合同的，不得实施开发建设活动。国家对港口建设另有规定的，从其规定。

围填海项目需要建设临时建筑物的，应当将拟建设临时建筑物的位置、面积、用途、高度、建筑材料、使用期限等信息报市海洋综合执法机构。海域使用权人在办理国有建设用地使用权登记之前，应当自行拆除临时建筑物。

前款临时建筑不得用于工程建设以外的用途。

第四十九条 在海洋生态保护红线区、各级海洋自然保护区、海滨风景游览区和其他需要特殊保护的区域内，不得建设污染环境、破坏景观的海岸工程项目。在上述区域外建设海岸工程的，不得损害上述区域的生态功能和环境质量。

第五十条 建设海岸工程，不得改变、破坏国家和地方重点保护的野生动植物生存环境；不得建设可能导致重点保护的野生动植物生存环境污染和破坏的海岸工程。确需建设的，应当征得野生动植物行政主管部门同意，并由建设单位负责组织采取易地繁育等措施，保证物种延续。

第五十一条 建设海上堤坝、跨海桥梁，或者开展海上娱乐以及运动、景观开发建设或者航道疏浚的，应当采取有效措施防止对海岸的淤积或者侵蚀。

第五十二条 海岸工程需要使用海域建设海上建筑物、构筑物的，应当与陆域主体工程一并办理规划、建设、消防等建设项目审批以及备案手续。

海洋工程建设海上建筑物、构筑物的，应当依照本条例规定办理建设审批手续。市规划资源、建设、消防等主管部门可以根据需要制定海上建筑物、构筑物建设的相关标准或者技术规范。

港口、公路、电缆管道、海底隧道等海岸工程或者海洋工程的建设审批，按照国家相关规定执行。

第五十三条 海洋工程新建、改建、扩建海上建筑物、构筑物的，建设单位应当向市规划资源部门提交以下材料，申请办理海洋工程规划许可证：

- (一) 海域使用论证报告；
- (二) 海域使用权属证书或者管理范围监管协议，已签订海域使用权出

让合同的还应当提交海域使用权出让合同；

（三）建设工程设计方案等材料。

资料齐全、建设工程设计方案符合海域使用论证报告和重点海域详细规划的，市规划资源部门应当核发海洋工程规划许可证。

第五十四条 海洋工程新建、改建、扩建海上建筑物、构筑物，属于大型人员密集场所或者特殊建设工程的，应当依法向建设主管部门申请消防设计审核。建设其他海上建筑物、构筑物，建设单位应当依法将消防设计文件报建设主管部门备案，由建设主管部门按照规定进行抽查；按照规定无需办理施工许可的，可以不办理消防设计备案。

第五十五条 海洋工程新建、改建、扩建海上建筑物、构筑物的，建设单位应当在建设工程开工前向建设主管部门提交工程规划许可证、施工图设计文件以及消防、生态环境等主管部门的审查意见，申领施工许可证。

第五十六条 围填海项目开工前以及开工后，市海洋综合执法机构可以检查建设单位确定的填海方式、堆填物料、进度计划等资料和设施情况。

前款填海方式、堆填物料等不符合海域使用论证报告和环境影响报告相关要求的，市海洋综合执法机构应当责令建设单位改正。

第五十七条 海洋工程竣工后，建设单位应当委托测绘机构开展竣工测绘，并在竣工测绘完成后向市规划资源部门申请规划验收。符合海洋工程规划许可证要求的，市规划资源部门应当自收到验收申请之日起二十个工作日内核发规划验收合格证明；未经验收或者验收不合格的，不予办理相关不动产权登记，不得投入使用。海洋工程可以根据项目实际情况进行分期验收。

海洋工程具体验收标准由市规划资源部门制定，经市人民政府批准后实施。

第五十八条 建设主管部门及其委托的工程质量监督机构负责对海上建筑物、构筑物建设活动实施监督管理。消防、特种设备安全、燃气等主管部门负责办理海上建筑物、构筑物专项验收或者备案。

建设单位应当组织开展海上建筑物、构筑物竣工验收，并自工程竣工验收合格之日起十五日内，将竣工验收报告以及规划、消防、电梯、燃气等合格证明文件或者准许使用文件报建设主管部门备案。

第五十九条 在道路、电缆管道、海底隧道等线性设施保护范围内开展用海活动，应当遵守上述设施保护管理的有关规定。城市基础设施、公共服务设施项目用海确需进入上述设施保护范围从事海上作业或者建设相关设施的，申请人应当与有关设施所有人协商，就相关技术处理、保护措施和损害赔偿等事项达成协议并在施工之前告知相关行业主管部门。未能达成协议的，不得在上述设施保护范围内开展用海活动。

国家和广东省对在油气管线等危险品线性工程的高后果区建设另有规定的，从其规定。

第六十条 国家批准的重大项目需要围填海的，应当严格控制单体项目围填海面积和占用海岸线长度，严格控制沿岸平推、截弯取直、连岛工程等方

式围填海，严格控制海湾内围填海。

第六十一条 建立渔业资源保护制度。市、区人民政府应当采取设立禁渔区、禁渔期和增殖放流等措施，保护海洋渔业资源。

第六十二条 建立沙滩、红树林、珊瑚礁资源保护制度。禁止任何单位和个人破坏或者私自占用沙滩、红树林、珊瑚礁；禁止在沙滩、红树林和珊瑚礁生长区域建设毁坏沙滩、红树林和珊瑚礁生态系统的海岸工程。

第六十三条 市人民政府应当根据沙滩、红树林、珊瑚礁生态环境和资源承载力，制定相关保护措施，实行分类管理。

市规划资源部门应当组织开展沙滩、红树林、珊瑚礁资源调查与评估，建立并及时更新资源管理档案，进行统一保护和管理。

沿海各区人民政府应当按照有关规定对辖区内的沙滩、红树林、珊瑚礁资源履行保护职责。因自然灾害等原因造成沙滩、红树林、珊瑚礁资源破坏和流失的，应当按照相关规定予以修复。具体办法由市人民政府制定。

第六十四条 禁止下列用海行为：

- (一) 直接向海域排放油类、废水；
- (二) 在海域焚烧废弃物、处置有毒有害物质；
- (三) 向海域非法倾倒废弃物；
- (四) 非法设置入海排污口，向海域排放陆源污染物；
- (五) 非法采挖砂石；
- (六) 在海域非法建设建筑物、构筑物；
- (七) 非法占用、破坏海岸线和沙滩资源；
- (八) 非法采挖珊瑚礁、毁坏红树林；
- (九) 其他破坏海洋生态环境的行为。

第六章 监督检查

第六十五条 市海洋主管部门应当加强对海域使用的监督管理。市海洋综合执法机构负责管辖区域内海域使用的日常监督检查工作，对发现的违法使用海域行为和破坏海洋生态环境的违法行为，可以以该机构的名义依法立案查处。

第六十六条 沿海各区人民政府以及市人民政府有关部门应当依职权对管辖范围内的海域使用行为加强监督管理，发现违法使用海域行为和破坏海洋生态环境违法行为的，应当依职权处理或者及时转请有权机关处理。

第六十七条 建立海域使用管理公众参与制度。下列事项应当公开征求公众意见：

- (一) 编制和修改国土空间总体规划、涉及海洋生态环境保护和海域使用有关专项规划；
- (二) 审批或者报请审批需要改变海域自然属性或者自然岸线的项目用海；
- (三) 审批或者报请审批不改变海域自然属性用海七百公顷以上的项目用海；

(四) 市人民政府决定公开征求意见的其他项目用海。

有关部门应当认真研究公众提出的意见和建议，并在报请市人民政府审查或者批准时附具异议处理意见。

需要提交海域使用论证报告的项目用海和涉及公共利益的临时用海，市海洋主管部门在报请市人民政府审查或者批准前，应当在公开征求意见时一并进行公示，公示内容包括拟建议批准用海的范围、用途、面积等，公示时间不得少于十日。公示期限内对拟建议批准的项目用海有异议的，应当在报请市人民政府审查或者批准时附具异议处理意见。

有下列情形之一的，市海洋主管部门或者有关主管部门应当依法举行听证会：

(一) 海域使用申请涉及公共利益的；

(二) 海域使用申请直接涉及申请人与他人之间重大利害关系，利害关系人提出听证申请的；

(三) 市人民政府决定举行听证会的其他项目用海。

第六十八条 建立海域使用管理社会监督制度。

任何单位和个人发现有违法使用海域和破坏海洋生态环境的行为，有权向市海洋主管部门、市海洋综合执法机构以及各有关主管部门举报。受理举报的部门和机构应当依职权处理或者及时转请有权机关处理。

广播、电视、报纸和互联网媒体等应当发挥新闻舆论监督作用，及时将违法使用海域和破坏海洋生态环境的严重违法行为予以公开报道。

第六十九条 违法使用海域和破坏海洋生态环境的行为致使公共利益受到严重侵害的，市、区人民检察院可以依法提起公益诉讼，或者支持有关社会组织依法提起公益诉讼。

第七十条 市、区人民政府应当加强对海域生态环境保护的监督检查，严格控制围填海等改变海域自然属性或者生态环境的用海项目；对受到损害的海域自然生态系统，及时组织修复。

第七十一条 市海洋主管部门应当建立海域使用动态监测系统，实时监控海域使用情况，定期发布海域使用监测和相关统计报告。

第七十二条 市海洋主管部门或者市海洋综合执法机构可以在从事海洋倾废、采砂等可能污染海洋环境、破坏海洋生态的相关设备上安装监控设施，加强对海域使用和海洋生态环境保护的监督，海域使用权人应当予以配合。

第七十三条 市海洋综合执法机构执法人员履行职责时，应当出示有效执法证件。发现违法使用海域和破坏海洋生态环境的行为，应当责令行为人立即停止违法行为，并可以采取下列措施：

(一) 要求当事人提供海域使用的有关文件和资料；

(二) 要求当事人就有关问题作出说明；

(三) 进入有关场所进行勘查、拍照、录像；

(四) 查阅有关材料；

(五) 对可能造成海洋生态环境严重破坏的，暂扣当事人使用的相关工

具和设备。

第七十四条 区人民政府、市有关主管部门依法履行海域使用监督管理职责，需要市海洋主管部门提供交通、通讯和资料查询协助的，市海洋主管部门应当及时提供。

第七章 法律责任

第七十五条 未经批准或者骗取批准非法占用海域的，由市海洋综合执法机构责令停止违法行为，退还非法占用的海域并恢复海域原状，没收违法所得，比照合法使用海域应当缴纳的海域使用金处十倍罚款。

第七十六条 未经批准或者骗取批准进行围填海的，由市海洋综合执法机构责令停止违法行为，退还非法占用的海域并恢复海域原状，没收违法所得，比照合法使用海域应当缴纳的海域使用金处二十倍罚款。

第七十七条 违反本条例第三十四条第二款规定，临时海域使用期限届满，海域使用权人未将使用的海域恢复原状的，由市海洋综合执法机构责令一个月内恢复海域原状；逾期未恢复海域原状的，没收违法所得，比照合法使用海域应当缴纳的海域使用金处五倍罚款。

第七十八条 违反本条例第三十六条规定，海域使用权人闲置海域一年以上不满两年的，由市海洋综合执法机构责令限期改正，按照闲置期间内应当缴纳的海域使用金处两倍罚款；连续闲置海域超过两年的，无偿收回闲置海域的使用权。

第七十九条 违反本条例第四十条规定，在签订国有建设用地使用权出让合同之前实施开发建设的，由市海洋综合执法机构责令停止违法行为，限期拆除建筑物、构筑物 and 设施；逾期未拆除的，处十万元以上五十万元以下罚款。涉及建设、环保、市场监管、消防、安全生产等违法行为，由有关主管部门依法处罚。

第八十条 违反本条例第五十三条规定，未取得海洋工程建设规划许可证或者未按照海洋工程建设规划许可证的要求进行建设的，由市海洋综合执法机构责令停止建设；可以采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，逾期未改正的，处建设工程造价百分之十的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法所得，并处建设工程造价百分之十的罚款。

第八十一条 海域使用期限届满，属于本条例规定可以续期的情形，海域使用权人未办理续期手续仍继续使用海域的，由市海洋综合执法机构责令限期办理续期手续；逾期未办理的，责令退还非法占用的海域并恢复海域原状，没收违法所得，比照合法使用海域应当缴纳的海域使用金处十倍罚款。

海域使用期限届满，属于本条例规定不予续期的情形，海域使用权人未退出海域并恢复海域原状的，由市海洋综合执法机构责令限期退还非法占用的海域并恢复海域原状；逾期未退还非法占用海域并恢复海域原状的，没收违法所得，比照合法使用海域应当缴纳的海域使用金处十倍罚款。

第八十二条 违反本条例第五十七条规定，将未经验收或者验收不合格的

海洋工程擅自投入使用的，由市海洋综合执法机构责令停止使用，并处十万元罚款。

第八十三条 违反本条例第六十四条第三项规定，使用船舶向海域非法倾倒废弃物的，由市海洋综合执法机构处十万元以上五十万元以下罚款；使用汽车等其他运输工具向海域非法倾倒废弃物的，由市海洋综合执法机构处五十万元以上二十万元以下罚款。

第八十四条 违反本条例第六十四条第五项规定，非法采挖砂石的，由市海洋综合执法机构责令停止违法行为，并处二十万元以上五十万元以下罚款。

第八十五条 违反本条例第六十四条第八项规定，非法采挖珊瑚礁或者毁坏红树林的，由依法履行监督职责的主管部门没收违法所得，并处三万元以上十万元以下罚款。

第八十六条 市海洋主管部门、市海洋综合执法机构违法颁发海域使用权证书，或者颁发海域使用权证书后未依法进行监督管理，或者发现违法行为不依法查处的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；徇私舞弊、滥用职权或者玩忽职守构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十七条 有违反本条例规定的行为，本条例未规定行政处罚或者行政强制措施的，由市海洋综合执法机构依照《中华人民共和国海域使用管理法》《中华人民共和国海洋环境保护法》等法律、法规的相关规定处罚或者采取行政强制措施。

第八章附 则

第八十八条 本条例中下列用语的含义：

（一）海岸线，是指海域与陆地的分界线。

（二）海岸带，是指海洋与陆地交汇地带，包括海岸线向陆地一侧延伸的滨海陆地与向海洋一侧延伸的近岸海域。

（三）海洋工程，是指以开发、利用、保护、恢复海洋资源为目的，并且工程主体位于海岸线向海洋一侧的新建、改建、扩建工程。

（四）海岸工程，是指工程主体或者其作业活动位于海岸线向陆地一侧，为控制海水或者利用海域完成部分或者全部功能，并对海洋生态环境产生影响的建设工程。

第八十九条 《中华人民共和国海域使用管理法》实施之前已经实际使用海域但未依法办理海域使用手续的，应当于本条例实施后六个月内依法申请办理海域使用权相关手续。符合法律、法规规定以及相关规划要求的，依法办理相关手续，并一次性补缴海域使用金；逾期未申请，或者申请不符合法律、法规规定以及相关规划要求的，按照相关规定处理。

属于围填海历史遗留问题的，按照相关规定处理。

第九十条 本条例规定罚款处罚的，市海洋综合执法机构应当自本条例实施之日起六个月内就本条例规定的罚款幅度制定具体执行标准。

第九十一条 本条例自 2020 年 5 月 1 日起施行。

深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法的通知

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2020-01-21

深府办规〔2020〕2号

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》已经深圳市政府同意，现予印发，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向深圳市规划和自然资源局反映。

深圳市人民政府办公厅

2020年1月19日

深圳市人民政府办公厅文件

深府办规〔2020〕2号

深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局反映。



— 1 —

深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法

第一条 为规范我市工业楼宇及配套用房转让，保障产业发展空间，促进产业转型升级，根据相关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内取得合法产权的工业楼宇及其配套用房的转让适用本办法。

第三条 本办法所称“工业楼宇”，是指在工业用地或者混合用地上兴建的用于工业生产、研发用途的建筑物、构筑物及其附着物。

本办法所称“配套用房”包括：

（一）工业用地上为工业生产、研发提供配套服务的建筑物、构筑物及其附着物；

（二）混合用地的土地使用权出让合同中明确约定为工业生产、研发提供配套服务的建筑物、构筑物及其附着物；

（三）独立宗地且规划批准文件或者土地使用权出让合同明确约定直接为工业区配套建设、供职工集体居住的成片宿舍区用地（以下简称独立工业配套宿舍用地）上的建筑物、构筑物及其附着物。

本办法所称“混合用地”，是指含有工业用地用途的混合用地。

本办法所称“整体转让”，是指以宗地为单位整体转让，本办法第四条、第七条另有规定的除外。

第四条 新供应的工业用地、独立工业配套宿舍用地或者混合用地，在签订土地使用权出让合同时，应按照本市工业及其他产业用地供应管理有关规定，对其工业楼宇及配套用房的转让进行明确约定。本办法第五条、第六条另有规定的除外。

已供应用地的用地批准文件或者土地使用权出让合同对工业楼宇及配套用房的转让有约定的，按照约定执行。其中，用地批准文件或者土地使用权出让合同约定土地为非商品性质的，地上的工业楼宇及配套用房不得转让；仅约定为商品性质并且未对转让条件作明确约定的，仅能以约定为商品性质的部分为单位整体转让。

已供应用地的用地批准文件或者土地使用权出让合同对工业楼宇及配套用房的转让未约定或者约定不明确的，除以下情形以及本办法第七条第一款规定情形外，仅能以未约定或者约定不明确的部分为单位整体转让：

（一）在本办法实施前已分割转让并办理转移登记的，已分割转让的部分可以按分割登记的基本单元进行再转让；未转让的部分，仅能以该部分为单位整体转让；

（二）土地使用权出让合同明确约定两个或者两个以上土地使用权人各自享有的产权份额或者具体的工业楼宇及配套用房的，土地使用权人可以其持有的部分为单位进行整体转让，其他

土地使用权人在同等条件下享有优先购买权。

第五条 通过拆除重建类城市更新出让的工业用地或者混合用地，项目实施主体可选择以下方式之一对其工业楼宇及配套用房的转让进行明确约定：

（一）工业楼宇全部或者部分分割转让，所在宗地内配套用房可分割转让的比例不受限制；

（二）整体转让；

（三）不得转让。

独立工业配套宿舍用地上建筑物、构筑物、附着物的转让应按照以下规定进行明确约定：

（一）城市更新单元开发建设用地范围内的工业楼宇全部或者部分分割转让的，可分割转让的比例不受限制；

（二）城市更新单元开发建设用地范围内的所有工业楼宇不得转让的，不得转让；

（三）除前述两种情形外，可选择整体转让或者不得转让。

第六条 原农村集体经济组织继受单位取得的土地整备留用土地、非农建设用地、征地返还用地按规定缴交地价后，其地上的工业楼宇及配套用房可分割转让的比例不受限制。

第七条 用地批准文件或者土地使用权出让合同约定不得分割转让或者未明确可以分割转让的工业楼宇及配套用房，除法律法规另有规定外，具有下列情形之一的可分割转让：

（一）因企业破产清算必须分割转让的；

(二) 因人民法院实施强制执行必须分割转让的;

(三) 法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。

按照前款规定进行转移登记后的工业楼宇或者配套用房,按照本办法规定不得转让的,转移登记后仍不得转让;按照本办法规定仅能整体转让的,应以转移登记的全部为单位进行整体转让。

第八条 按照本办法规定改变工业楼宇及配套用房的转让限制条件的,应按照我市地价测算规则的相关规定缴纳地价。

第九条 工业楼宇的受让人须是经依法注册登记的企业。其中,一级工业区块线内工业楼宇的受让人还应符合本市工业区块线管理规定的有关要求。

区政府(含新区管委会)产业部门(以下简称区产业部门)可结合辖区产业发展实际情况制定工业楼宇具体的准入条件或者准入产业目录,并在市产业用房供需服务平台向社会公布。

第十条 工业配套宿舍的受让人应是经依法注册登记且在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇不动产权证书的企业。其中,持有厂房的,其建筑面积不得低于1000平方米;持有研发用房的,其建筑面积不得低于300平方米。

符合上述条件的受让人购买工业配套宿舍后,其持有工业配套宿舍的建筑面积不得超过该企业在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇建筑面积的30%。

受让人购买预售的工业楼宇，可凭该工业楼宇购买工业配套宿舍，但在办理工业配套宿舍不动产权登记时，该工业楼宇应已完成不动产权登记。

除工业配套宿舍以外的其他工业配套用房的受让人不适用本办法有关受让人的限制规定。

第十一条 属于下列情形之一的，工业楼宇或者工业配套宿舍的受让人不适用本办法第九条和第十条的规定：

（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

（二）因继承、受遗赠取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

（三）因共有分割由原共有人取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

（四）用于回迁安置的工业楼宇或者工业配套宿舍登记至回迁户名下的；

（五）政府及其指定部门或者人才住房专营机构购买工业楼宇或者工业配套宿舍的；

（六）2014年8月8日前已转让（以不动产登记时间为准）或者已预售（以预售合同备案时间为准）给企业以外的受让人，且用地批准文件或者土地使用权出让合同未约定受让人资格条件的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行再转让的；

(七) 2014年8月8日前经房改部门批准被纳入房改范围的工业配套宿舍(含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等)进行转让的。

根据前款第一至第五项规定取得工业楼宇或者工业配套宿舍的所有权后再转让的,次受让人应符合前款及本办法第九条、第十条的规定。

根据本条第一款第六项、第七项规定取得工业配套宿舍的所有权后再转让的,次受让人不适用本办法第十条的规定。

第十二条 本办法实施后出让工业用地、混合用地或者独立工业配套宿舍用地的,应在土地使用权出让合同中明确约定宗地内各建筑与设施的类型及其建筑面积、转让限制条件、受让人资格条件等内容;属于城市更新用地的,还应明确宗地所属的城市更新单元名称及其开发建设用地范围。

已签订土地使用权出让合同的工业用地、混合用地或者独立工业配套宿舍用地,地上的工业楼宇及配套用房的转让限制条件在本办法实施后发生改变的,应在土地使用权出让合同补充协议中予以明确。

第十三条 按照本办法规定仅能以宗地为单位整体转让的工业楼宇及配套用房或者独立工业配套宿舍用地进行整体转让的,自用地批准文件生效之日或者土地使用权出让合同签订之日起不满15年进行整体转让的,政府及其指定部门在同等条件下享有优先购买权。

第十四条 工业楼宇按照本办法规定转让的，受让人应持买卖合同等材料向区产业部门申请资格条件审核。独立工业配套宿舍用地进行整体转让的，受让人应按前述规定，向区产业部门申请确认是否行使优先购买权。

转让的工业楼宇及配套用房或者独立工业配套宿舍用地属于本办法第十三条规定情形的，区产业部门应在收到申请后5个工作日内通知本辖区政府优先购买权的行使主体。优先购买权的行使主体应当在收到通知之日起5个工作日内书面告知区产业部门和交易当事人是否行使优先购买权，逾期未告知的，视为放弃行使优先购买权。

区产业部门应在收到申请之日起15个工作日内向受让人出具书面审核意见，明确受让人是否符合本办法规定的资格条件、政府及其指定部门是否行使优先购买权等内容，并同步将审核意见抄送给房地产主管部门及不动产登记机构。

受让人通过资格条件审核后，应依法向房地产主管部门或者其委托部门申请预售合同备案，或者向不动产登记机构申请办理房地产转移登记。

第十五条 按照本办法规定转让的工业楼宇及配套用房，可按照法律、法规、规章的规定进行预售。

第十六条 按照本办法规定可以分割转让的工业楼宇及配套用房，可按栋、层、套（间）等不动产单元进行不动产登记。套（间）依据经批准生效的建筑设计文件确定。

按照本办法规定，宗地内工业楼宇及配套用房不得转让或者仅能整体转让的，以栋为不动产单元进行不动产登记；如需抵押的，应以不得转让或者整体转让的全部为单位进行抵押。

按照规定可分割转让的工业楼宇，在本办法实施后转让（不含本办法实施前已经网签买卖合同的工业楼宇）的，自完成不动产转移登记之日起5年内不得转让，5年后按照有关规定执行。

按照本条第一款、第二款规定办理不动产权登记的工业楼宇及配套用房，其转让限制条件、受让人资格条件、所属城市更新单元名称、是否为混合用地中的工业配套用房等内容，不动产登记机构应在不动产登记簿以及不动产权证书中注记。

第十七条 本办法实施后出让的工业用地、混合用地或者独立工业配套宿舍用地，用地单位应与区政府签订产业发展监管协议，明确工业楼宇及配套用房的转让限制条件、受让人资格条件等内容。

区政府应当制定产业发展监管协议的相关履约考核标准和考核实施细则，并组织区相关职能部门对产业发展监管协议约定的内容进行监管。

产业、规划土地监察等相关主管部门或者机构应各司其职，对擅自改变工业楼宇及配套用房使用功能等违规行为依法予以查处。

第十八条 同时符合以下条件的工业楼宇及工业配套宿舍，其受让人不适用本办法第九条第二款、第十条关于企业具体资格

条件的规定，但须是经依法注册登记的企业：

（一）在本办法实施前已核发用地批准文件或者签订土地使用权出让合同的；

（二）在本办法实施后第一次转移登记，或者登记至回迁户名下的回迁安置工业楼宇及工业配套宿舍在本办法实施后第一次转移登记的；

（三）除城市更新用地、土地整备留用土地、非农建设用地及征地返还用地上的工业楼宇及工业配套宿舍外，其他工业楼宇及工业配套宿舍在本办法实施后没有通过签订土地使用权出让合同补充协议的方式改变产权限制条件的。

本办法实施后转让的工业楼宇及配套用房不再收取增值收益。本办法实施前已签订工业楼宇或者配套用房转让协议但未办理转移登记的，不需缴纳增值收益。

第十九条 产业用地容积调整后新增的工业楼宇及配套用房、政府筹集的创新型产业用房、按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》及我市其他处理历史遗留违法用地违法建筑政策取得合法产权的工业楼宇及配套用房的转让，法律、法规、规章或者市政府规范性文件另有规定的，从其规定。

第二十条 本办法自 2020 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（深府办〔2013〕3 号）、《深圳市工业楼宇转让增值收益收缴方案》（深规土〔2014〕120

号)、《市规划国土委关于明确早期城市更新项目工业楼宇转让管理政策适用情形的通知》(深规土〔2018〕575号)同时废止。

深圳市规划和自然资源局 2020-01-20 16:44:33

公开方式：主动公开

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委办公厅，市中级人民法院，市检察院。

深圳市人民政府办公厅

2020年1月20日印发

— 12 —

《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》

深圳市龙华区人民政府文件

深龙华府规〔2019〕6号

深圳市龙华区人民政府关于印发《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》的通知

各街道办，区政府直属各单位，驻区有关单位：

《深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）》已经区政府一届七十八次常务会议审议通过，现予印发，请结合实际认真贯彻落实。

深圳市龙华区人民政府

2019年12月31日

深圳市龙华区棚户区改造实施细则

(试行)

第一章 总则

第一条 为了加快龙华区现代化国际化创新型中轴新城建设,提升城市发展质量,促进转型发展,稳步推进棚户区改造工作,根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕

25号)、《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》(粤府〔2014〕2号)、《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》)、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》

(深府规〔2018〕13号)等文件的相关规定,结合本区实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于龙华区行政区域内,实际功能以居住为主导的老旧住宅区及其相邻小面积非住宅类宗地,按照棚户区改造政策实施的拆旧建新改造活动(以下简称“棚户区改造”)。

因规划统筹需要,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及其相关单位为主负责实施。

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 全区棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及两者相结合的方式，由权利主体自愿选择。搬迁安置补偿标准按照如下规则确定：

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

（二）实行产权调换的，原则上实行原址回迁，产权调换标准按照套内建筑面积 1:1 或不超过建筑面积 1:1.2 确定；

（三）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 组织机构与职责分工

第五条 政府成立区棚户区改造工作指挥部（以下简称“区指挥部”），与区保障性安居工程建设指挥部合署办公，统筹协调全区棚户区改造工作。区指挥部实行例会制度，会议根据工作需要不定期召开，由总指挥长或受委托的副总指挥长主持，参会单位根据会议内容确定。

区指挥部办公室设在区住房城乡建设主管部门（以下简称“区主

管部门”），负责区指挥部的日常工作；各街道办事处相应设立分支机构，按照属地原则，负责辖区范围内的棚户区改造项目（以下简称“项目”）相应工作。

区城市更新工作领导小组负责项目专项规划的审议以及项目建设用地的审批。

第六条 区指挥部负责领导全区棚户区改造工作，研究解决棚户区改造工作涉及的重点、难点问题，对棚户区改造重大事项进行审议、决策。具体职责包括：

- （一）审议区棚户区改造规范性文件；
- （二）审议区主管部门的项目申报；
- （三）审议棚户区改造前期工作；
- （四）审议区棚户区改造年度计划及近期规划；
- （五）审议项目实施方案；
- （六）审议项目社会稳定风险评估报告；
- （七）研究涉及项目专项规划、搬迁安置补偿、房屋征收和查违等方面的重要问题；
- （八）审议项目终止问题；
- （九）协调相关职能部门协助配合。

第七条 区主管部门负责全区棚户区改造工作的具体统筹、协调及监督。主要职责如下：

- （一）起草区棚户区改造规范性文件；
- （二）牵头编制区棚户区改造年度计划及近期规划；
- （三）受理、审查街道办事处的项目申报；

(四) 组织编制项目实施方案；

(五) 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) 组织实施主体编制项目概念规划；

(七) 将列入区棚户区改造年度计划的项目报市住房城乡建设主管部门（下称市主管部门）备案；

(八) 组织街道办事处开展项目立项工作；

(九) 组织实施主体编制项目专项规划；

(十) 负责项目涉及的政策性住房信息核查；

(十一) 审核项目搬迁安置补偿方案；

(十二) 向市主管部门报备项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告；

(十三) 受理、审查项目终止申请；

(十四) 对项目建筑物拆除工程进行备案，监督项目施工过程，并对拆除情况进行确认；

(十五) 办理项目建设工程招投标备案、施工许可，开展建设工程质量安全监管，办理竣工验收备案，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；

(十六) 落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第八条 区城市更新和土地整备局的主要职责如下：

(一) 受理项目土地与建筑物信息核查申请；

(二) 负责项目范围内涉及历史遗留问题的用地处理；

(三)开展项目专项规划的审查、公示及其意见处理,以及相关报批工作;

(四)核发《建设用地方案图》和《建设用地规划许可证》,签订土地使用权出让合同并验收和监管其落实情况;

(五)将列入区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;

(六)对于经区政府同意启动房屋征收的项目,依程序实施房屋征收;

(七)核发《建设工程规划许可证》,开展项目规划验收等工作;

(八)落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第九条 市规划和自然资源局龙华管理局的主要职责如下:

(一)申请将列入区棚户区改造年度计划的项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划;

(二)对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的,依法按简易程序办理法定图则调整;

(三)依程序将审批通过的项目专项规划纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统;

(四)协助开展项目范围内土地、建筑物、房屋权属等相关信息的核查;

(五)落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥

部交办的相关工作。

第十条 区财政局的主要职责如下：

- （一）落实棚户区改造项目政府投资资金；
- （二）设立棚户区改造项目的专项工作经费；
- （三）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第十一条 区发展和改革局的主要职责如下：

- （一）对于社会投资类的项目，依申请开展项目备案或核准。对于政府投资类的项目，依申请将项目纳入区政府年度投资计划；
- （二）依申请将列入区棚户区改造年度计划的项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；
- （三）依申请开展项目立项、可行性研究报告、概算等相关审批工作。

第十二条 区规划土地监察局的主要职责如下：

- （一）协助开展项目范围内土地、建筑物、房屋权属等相关信息的核查；
- （二）负责规划土地违法案件的调查取证、事实认定，并依法作出行政处罚决定；
- （三）组织协调、执行违法用地清理和违章建筑强制拆除工作。

第十三条 区委政法委员会负责牵头组织各相关单位各街道办事处排查化解辖区棚户区改造项目涉及的矛盾纠纷，并牵头

做好相关群体事件的预警和防范工作。

第十四条 区信访局负责办理、交办和督办棚户区改造项目的信访事项，并协助做好有关政策解释工作。

第十五条 区政府物业管理中心的主要职责如下：

（一）组织相关使用单位对棚户区改造项目的政府公共服务设施和产业用房规划配建指标及图纸进行审核，提出相关配建意见；

（二）依规对棚户区改造项目配建的政府公共服务设施和产业用房进行统一接收和管理，并移交各相关单位使用及管理；

（三）对棚户区改造项目中涉及的政府物业资产，统一行使政府物业资产处置权；

（四）落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的相关工作。

第十六条 街道办事处的主要职责如下：

（一）宣传、贯彻市、区棚户区改造政策；

（二）建立街道级棚户区改造工作体制机制；

（三）依职权申报项目；

（四）受理权利主体的项目申报；

（五）组织实施主体开展项目前期工作，包括：

1. 调查辖区旧住宅区项目的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况；

2. 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风险开展评估；

3. 征集权利主体的改造意愿；
4. 编制项目可行性研究报告，申请项目纳入区棚户区改造年度计划。

(六) 开展项目立项工作；

(七) 组织实施主体开展项目信息核查，确定权利主体；

(八) 组织开展项目搬迁安置补偿协议签约工作，包括：

1. 组织实施主体编制项目搬迁安置补偿方案；

2. 组织实施主体编写社会稳定风险评估报告；

3. 与项目实施主体、权利主体签订搬迁安置补偿协议。

(九) 处理项目涉及的信访维稳事项；

(十) 落实法律、法规、规章、规范性文件规定以及区指挥部交办的其它工作。

街道办事处可以根据具体工作实际，按照政府采购或招投标相关规定，引入专业机构协助开展上述相关工作。

第十七条 棚户区改造项目实施主体的主要职责如下：

(一) 配合区主管部门编制项目概念规划、专项规划；

(二) 配合街道办事处开展项目前期工作；

(三) 配合街道办事处进行项目信息核查，确定权利主体；

(四) 配合街道办事处编制项目搬迁安置补偿方案、社会稳定风险评估报告；

(五) 根据项目需要，组织开展测绘、评估工作；

(六) 开展补偿谈判工作，与街道办事处、权利主体签订搬迁安置补偿协议，并按照协议约定支付补偿款；

(七) 发布搬迁公告，组织权利主体搬离和清空，并开展房屋拆除和产权注销工作；

(八) 申请办理土地入库手续；

(九) 申请办理规划、建设等报批手续；

(十) 申请开展规划、建设、消防等验收工作；

(十一) 组织开展搬迁安置住房的分配工作；

(十二) 按要求移交项目配建的公共配套用房（设施）、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；

(十三) 与项目有关的其他工作及合同（协议）约定的职责和义务。

第十八条 区政府其他相关部门，按照行业监管的原则，依据职能分工，配合做好棚户区改造的组织、协调、审批、监管及服务工作。

第三章 项目申报与审查

第十九条 符合下列条件的旧住宅区可以申报棚户区改造项目：

(一) 房屋使用年限在 20 年以上，且存在住房质量、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；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；

(二) 用地面积原则上不少于 10000 平方米。单个旧住宅区

用地面积少于 10000 平方米的,应与同一街道内的其他相邻旧住宅区作为同一项目联合申报,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的。

第二十条 棚户区改造实行项目申报常态化。项目申报包括权利主体申报和街道办事处依职权申报两种方式。

权利主体申报棚户区改造项目的,由业主委员会组织进行初步改造意愿征集;没有成立业主委员会的,由社区工作站组织进行初步改造意愿征集。完成初步改造意愿征集后,同意改造的权利主体占总数 90%以上,且所拥有建筑面积占总建筑面积 90%以上的,业主委员会或社区工作站可以向街道办事处申报棚户区改造项目。

街道办事处依职权申报棚户区改造项目的,可以自行组织或委托专业机构开展项目综合情况摸底调查,掌握旧住宅区的土地与建筑物信息、房屋权属、房屋质量、消防安全、使用功能、周边公共配套设施、改造意愿等情况,建立信息台账。

计算权利主体人数时,单套房屋共同共有或者按份共有的全体共有人按一个权利主体计算。

第二十一条 同意改造的权利主体占总数 90%以上,且所拥有建筑面积占总建筑面积 90%以上的旧住宅区,街道办事处可以委托具有相应资质的机构,对其住房质量、消防、使用功能、配套设施或地质灾害风险开展评估。具有下列文件之一的,均可作为该项目的棚户区性质界定依据:

(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）具有房屋安全鉴定资质的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。

第二十二条 街道办事处在综合情况调查及权利主体申报的基础上，筛选改造意愿强烈、实施条件成熟的旧住宅区，开展项目界定后，编制项目综合情况初审报告，并向区主管部门进行项目申报，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）项目综合情况初审报告；

（四）项目棚户区性质界定依据。

第二十三条 区主管部门应自收到申报之日起10个工作日内，完成对申报材料的初步审查。经审查，存在资料不全、内容不明等情形的，区主管部门应当一次性告知需补充提交的资料。街道办事处应在收到告知之日起15个工作日内提交需补充的材料。

经审查申报材料符合要求的，区主管部门应当将项目报区指挥部审议，审议通过后书面反馈街道办事处。

第四章 项目前期工作与意愿征集

第二十四条 区主管部门根据项目实际情况，组织编制项目实施方案，明确实施主体选择方式。

区主管部门可确认人才住房专营机构及其相关单位为项目实施主体，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。

第二十五条 区主管部门将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，并核发项目实施主体确认文件。

第二十六条 针对区指挥部审议通过的项目，区主管部门组织项目实施主体根据工作需要，委托具有相应资质的机构编制项目概念规划，征求区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局龙华管理局等相关部门意见后，提请区指挥部审议。

项目概念规划应当包括的内容及要求，按照市相关规定执行。

第二十七条 针对区指挥部审议通过的项目，街道办事处组织项目实施主体开展改造意愿征集工作，在改造项目范围内发布意愿征集公告，并公布项目搬迁安置补偿标准等材料。

意愿征集工作时间为六个月。确需延期的，经区指挥部审议后，可延期三个月。

意愿征集期满，同意改造的权利主体人数未达到总人数95%，或其所拥有建筑面积未达到总建筑面积95%的，终止项目实施。

确需继续实施项目改造的，由街道办事处自行提出申请，经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

意愿征集期满，同意改造的权利主体人数占总人数 95%，且其所拥有建筑面积占总建筑面积 95%的，原则上可以由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划。确需终止项目实施的，由街道办事处自行提出申请，经区主管部门审查后，报区指挥部审议。

第二十八条 同意改造的权利主体人数占总人数的比例，及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到 95%，且需要继续实施的项目，由街道办事处向区主管部门书面申请纳入区棚户区改造年度计划，并提交下列材料：

- （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）项目综合情况初审报告，包括搬迁与建设用地范围图、现状用地分析图、建筑物信息图等；
- （四）项目棚户区性质界定依据；
- （五）项目概念规划研究报告；
- （六）项目可行性研究报告；
- （七）项目相关会议纪要和其他证明材料。

第二十九条 区主管部门对街道办事处提交的纳入区棚户区改造年度计划的申请材料进行初审。经审查，存在资料不全、内容不明等情形的，区主管部门应当一次性告知需补充提交的资料。

经审查申报材料符合要求的，区主管部门应当报区指挥部审议。经审议通过的项目，区主管部门应当纳入区棚户区改造年度计划，并抄送区城市更新工作领导小组办公室，同时报市主管部门备案。

纳入棚户区改造年度计划的项目，政府投资类项目由街道办事处向区发展和改革委员会申请立项批复，社会投资类项目由项目实施主体向区发展和改革委员会申请备案或核准。

第三十条 纳入棚户区改造年度计划的项目，按照《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）和《龙华区土地整备和公共基础设施建设项目房屋补偿实施办法》（深龙华府规〔2019〕2号）的相关规定，由区主管部门将已纳入区棚户区改造年度计划项目的立项文件报至区城市更新和土地整备局，区城市更新和土地整备局将项目列入下一年度区房屋征收计划草案，按规定报送市房屋征收部门。

第三十一条 纳入棚户区改造年度计划的项目，由区发展和改革委员会申请将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划。

第五章 信息核查与专项规划

第三十二条 街道办事处组织项目实施主体，向市不动产登记中心龙华登记科、区城市更新和土地整备局及区主管部门，申请土地、建筑物和房屋权属信息核查，并提交下列资料：

（一）土地、建筑物、房屋权属信息核查申请函；

- (二) 需要核查的房屋列表清单；
- (三) 项目实施主体确认文件；
- (四) 其他相关的房地产资料。

第三十三条 市不动产登记中心龙华登记科、区城市更新和土地整备局及区主管部门，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)市不动产登记中心龙华登记科负责核查项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

(二)区城市更新和土地整备局负责核查项目土地与建筑物信息，市规划和自然资源局龙华管理局协助核查土地和建筑物信息，区规划土地监察局协助核查根据“两规”处理的土地与建筑物信息；

(三)区主管部门负责核查项目范围内涉及的政策性住房信息；

(四)其他相关职能部门依据职能分工，协助做好信息核查工作。

项目范围内的住房涉及历史遗留问题或权利人不明晰的，由项目实施主体负责收集相关资料，向上述相应部门申请核查，形成公示信息，并在街道办事处组织的组织下于项目现场进行公示，公示期不少于 7 个自然日。若需在公众媒体进行公示的，由街道办事处将相关情况在深圳市属报纸进行公示。

公示期间，对公示结果有异议的，可向街道办事处申请异议处理，并提交合法、有效的证明材料。街道办事处受理后，组织

项目实施主体进行异议处理。公示期满，无异议的，以公示结果确定权利主体；申请异议处理的，以异议处理结果确定权利主体。

街道办事处负责协调相关部门配合实施主体的权属核查，及时、妥善处理权属核查过程中的信访维稳事件；组织实施主体根据各单位反馈意见编写项目土地、建筑物和房屋权属信息核查报告。

第三十四条 区主管部门组织项目实施主体,根据城市总体规划、土地利用总体规划、法定图则、住房发展规划以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规范（试行）》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，报区城市更新和土地整备局初审，并提交下列材料：

- （一）项目专项规划审查申请函；
- （二）项目专项规划文本；
- （三）项目实施主体确认文件。

项目实施主体可以根据工作实际需要委托有相关资质的专业机构编制项目专项规划。

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的,应当由市规划和自然资源局龙华管理局先按简易程序办理法定图则调整。

第三十五条 区城市更新和土地整备局自收到申请之日起5个工作日内完成初审，初审不合格的，书面函复项目实施主体并说明理由。初审通过的，区城市更新和土地整备局应在3个工作

日内将项目专项规划转市规划和自然资源局龙华管理局、市交通运输委员会龙华交通运输局，区发展改革、教育、卫生健康、公安、民政、文体、生态环境、水务、城管、政府物业管理等部门，以及项目所在辖区街道办事处等单位征求意见。

各单位应自收到征求意见函之日起 10 个工作日内向区城市更新和土地整备局提出书面反馈意见。区城市更新和土地整备局出具修改意见，并函复项目实施主体。

项目实施主体应当根据各单位意见对项目专项规划进行修改，并将修改后的项目专项规划报区城市更新和土地整备局审查。审查通过后，由区城市更新和土地整备局在我市主要媒体、官方网站、项目现场对项目专项规划进行不少于 30 个自然日的公示。

第三十六条 公示期满，项目实施主体根据公示期间收集的意见对项目专项规划进行修改后报区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局将公示期间收集的意见及其处理情况连同修改后的专项规划报区城市更新工作领导小组审议。审议通过后，由区城市更新和土地整备局报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后将审批结果报送市规划和自然资源局龙华管理局，按程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统和年度城市建设与土地利用实施计划。

第三十七条 项目专项规划审批通过后，区主管部门应当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、移交人才住房和保障性住房、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。

第六章 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，街道办事处依序开展下列准备工作：

（一）组织项目实施主体编制搬迁安置补偿方案，并征求权利主体意见；

（二）组织项目实施主体编写社会稳定风险评估报告。

（三）将搬迁安置补偿方案与社会稳定风险评估报告报区主管部门初审后，提请区指挥部审议。

经区指挥部审议通过后，区主管部门将项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告报市主管部门备案。

第三十九条 项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告取得市主管部门准予备案的意见后，由项目实施主体将搬迁安置补偿方案在官方网站、项目现场公示 15 个自然日。公示期

满后，正式启动签约工作，签约期为六个月，区主管部门可视具体情况决定适当延长签约期。

在项目范围内公布下列内容：

- （一）项目签约启动通告；
- （二）项目搬迁安置补偿方案；
- （三）项目专项规划；
- （四）项目签约期限（起止日期）以及签约期限届满后未达到要求签约比例的处理方式；
- （五）项目搬迁安置补偿协议格式文本；
- （六）权利主体救济方式。

第四十条 街道办事处、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搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确：

- （一）搬迁安置补偿标准；
- （二）搬迁安置住房面积；
- （三）装修补偿费；
- （四）搬迁费；
- （五）临时安置费；
- （六）停产停业补偿费；
- （七）搬迁及签约奖励；
- （八）协议生效条件；
- （九）其他搬迁安置补偿相关事宜。

权利主体委托第三人签约的，应出具经公证的授权委托书。授权委托书形成于境外的，应当按规定履行公证、认证及转递手

续。

第四十一条 签约期届满,已签约的权利主体人数未达到总人数 95%, 或其所拥有建筑面积未达到总建筑面积 95%的, 由项目实施主体或街道办事处向区主管部门申请终止本项目实施, 并提交项目终止申请书及项目签约相关文件复印件。经区主管部门审查后, 报区指挥部审议。

签约期届满, 已签约的权利主体人数占总人数 95%, 且其所拥有建筑面积占总建筑面积 95%的, 原则上应当继续实施。确需终止的, 由项目实施主体或街道办事处视具体情况, 向区主管部门申请终止, 并提交项目终止申请书及项目签约相关文件复印件。经区主管部门审查后, 报区指挥部审议。

经区指挥部审议决定终止的项目, 区相关部门分别从《棚户区改造年度计划》《年度城市建设与土地利用实施计划》、《房屋征收计划》中调出, 且原则上五年内(从审定终止日起算)不再纳入棚户区改造计划。

签约期届满, 已签约的权利主体人数占总人数的比例, 及其所拥有的建筑面积占总建筑面积的比例都达到 100%的项目应当继续实施。

第四十二条 签约期届满, 已签约的权利主体人数占总人数的比例, 及其所拥有建筑面积占总建筑面积的比例均达到 95%但不足 100%, 且项目实施主体认为需要继续实施的项目, 应当向区主管部门提出启动房屋征收程序的申请。区主管部门根据社会稳定风险评估报告对未签约房屋提出实施房屋征收的建议, 报区

政府审议。区政府根据公共利益的需要，同意实施房屋征收的，有关主管部门依法开展房屋征收工作。

项目范围内涉及违法用地行为和违法建筑的，区相关执法部门依法启动行政处罚程序。

第四十三条 项目实施主体根据补偿协议签订情况，适时启动房屋搬迁事宜，发布搬迁通告，并开展收房、支付补偿费用等相关工作。

权利主体应当自行办理停用搬迁房屋的各类手续，提交被搬迁房屋的不动产权证书及注销不动产权证书委托书，被搬迁房屋没有不动产权证书的，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 项目实施主体取得区主管部门的房屋拆除备案后，组织具有相应资质的拆除施工企业完成建筑物拆除。区主管部门应对拆除过程进行监督，并对拆除情况进行确认。

对于实施征收房屋的拆除，按照相关法律、法规、规章及市区相关政策规定执行。

第四十五条 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）申请表；
- （二）申请人身份证明及委托书；
- （三）项目实施主体确认文件；
- （四）与街道办事处、权利主体签订的项目搬迁安置补偿协

议；

- (五) 被搬迁房屋的不动产权利证书或其他权属证明材料；
- (六) 权利主体签署的注销不动产权利证书的委托书；
- (七) 区主管部门出具的建筑物已经拆除的确认文件；
- (八) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十六条 按照项目专项规划要求,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。

第七章 用地审批及后续工作

第四十七条 建筑物拆除和不动产权证注销后,项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设用地审批手续,应提交下列资料:

- (一) 区发展和改革局出具的项目核准或备案文件；
- (二) 项目环境影响评价报告及环保部门审查意见；
- (三) 项目实施主体确认文件；
- (四) 项目监管协议。

第四十八条 区城市更新和土地整备局应自收到申请之日起5个工作日内完成对申请材料的审查。存在申请资料不全等情形的,区城市更新和土地整备局应当做出书面答复并说明理由。资料齐全且符合要求的,报区城市更新工作领导小组审议,审议通过后,区城市更新和土地整备局应当在收到申请之日起10个工作日内向项目实施主体核发《建设用地方案图》和《建设用地

规划许可证》。

第四十九条 项目实施主体按规定完成储备用地入库手续后，区城市更新和土地整备局在 5 个工作日内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 项目实施主体取得《建设用地规划许可证》后，应依照相关规定向区城市更新和土地整备局申请建设工程规划许可。区城市更新和土地整备局自收到申请之日起 10 个工作日内，作出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程规划许可证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十一条 项目实施主体取得建设工程规划许可证后，应依照相关规定向区主管部门申请建设工程施工许可。区主管部门自收到申请、材料齐全之日起3个工作日内，依照相关规定作出是否予以许可的决定。符合条件的，向项目实施主体核发《建设工程施工许可证》；不符合条件的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十二条 建设项目全部完工后，项目实施主体应依照相关规定向区城市更新和土地整备局申请建设工程规划验收。区城市更新和土地整备局应自收到申请之日起 10 个工作日内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》；验收不合格的，作出不予许可的决定，并告知不予许可的理由及救济途径。

第五十三条 建设项目全部完工后，项目实施主体应依照相关规定向区主管部门申请竣工验收备案。区主管部门自收到申请、材料齐全之日起 2 个工作日内进行审批。符合条件的予以备案；不符合条件的，不予备案。

第五十四条 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，组织搬迁安置住房分房，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。

第八章 附则

第五十五条 棚户区改造项目涉及的工作经费在棚户区改造工作专项经费中列支。

经区指挥部决定终止的项目，由区主管部门组织相关部门核算后，向区财政部门申请专项经费，对项目实施主体给予补偿。

第五十六条 涉及概念规划和专项规划的主要编制内容及审查要求，依照《深圳市棚户区改造项目概念规划编制技术指引（试行）》（深建规建〔2019〕3号）以及《深圳市棚户区改造项目专项规划编制技术规定（试行）》（深建规建〔2019〕2号）

等文件执行。在市相关文件原则指导下，区城市更新部门可结合我区实际情况，制定我区项目概念规划与专项规划审查操作规则。

第五十七条 本实施细则由区主管部门负责解释。

第五十八条 本实施细则自2020年1月13日起施行,有效期三年。

【行业动态】

深圳市住房和建设局关于公开征求《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）意见的通告

来源：深圳市住房和建设局发布时间：2020-01-09 15:52

为盘活存量闲置商业和办公用房，规范既有商业和办公用房改建租赁住房，切实增加住房租赁市场有效供给，市住房建设局组织起草了《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）。为保障公众的知情权和参与权，提高文件草拟质量，现就《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》（征求意见稿）公开征求社会公众意见。有关单位和各界人士可在2020年1月19日18:00前，通过以下三种方式提出意见：

（一）通过深圳市住房和建设局门户网站（<http://zjj.sz.gov.cn>）“互动交流-民意征集-征集主题”栏目在线提交意见。

（二）通过信函方式将意见寄至：深圳市福田区振华路8号设计大厦918室（邮编：518031），请在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

(三) 通过电子邮件方式将意见发送至: zlptb@zjj.sz.gov.cn。

附件: 1. 深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知(征求意见稿)

2. 《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》(征求意见稿)起草说明

深圳市住房和建设局

2020年1月9日

深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知 (征求意见稿)

为盘活存量闲置商业和办公用房,规范既有商业和办公用房改建租赁住房(以下简称“商改租”)行为,优化租赁住房供应结构,切实增加租赁住房有效供给,满足本市居民住房租赁消费需求,按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号)、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(粤府办〔2017〕7号)、《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(深府办规〔2017〕6号)等规定,现就本市“商改租”有关事项通知如下:

一、改建原则

(一) 政府引导,市场主导。加大对“商改租”的支持力度,以区住建部门为主体,建立联合审核认定通道,引导企业按要求规范实

施改建；优化资源要素配置，调动市场主体积极性，鼓励、支持专业化租赁运营机构实施改建。

（二）性质不变，整体确权。申请改建的既有商业和办公用房项目（以下简称改建项目）不改变原土地用途、土地使用年限和容积率。改建项目整体确权、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割出售。

（三）节能环保，绿色改建。坚持绿色改造原则，严格执行绿色建筑相关标准和规范，运用绿色建材和绿色技术实施改建，推行“商改租”绿色建筑评价，促进建筑领域节能减排和绿色创新发展。

二、改建条件

既有商业和办公用房应同时符合以下条件方可改建：

- （一）已办理不动产首次登记且不动产权证载用途为办公、商业；
- （二）不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押登记等他项权益的，应取得所有他项权益人同意；
- （三）以宗地或者栋为单位；不能以宗地或者栋为单位的，改建部分应当相对独立且改建后的租赁住房原则上不少于 50 套（间）。

三、改建要求

（一）结构安全。改建项目实施前，实施主体应委托具有检测资质的第三方专业鉴定机构对房屋进行结构安全性检测鉴定，确定结构安全现状。改建项目不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，应确保房屋结构安全。

（二）消防安全。改建项目应以不低于公寓建筑设计规范和消防技术标准进行设计和施工，并按照公寓使用功能办理消防审批手续。日常消防管理应符合相关要求。

（三）环保卫生。改建后的租赁住房应当具备良好的卫生、通风、采光、给排水等居住条件，并符合国家和本市的相关标准以及环保、水务、卫生部门的相关专业要求。改建后的租赁住房首次出租的，须经专业检测符合室内空气质量标准后，方可对外出租。

（四）物业规范。改建后的物业管理区域应当具备物业管理条件，符合本市物业管理的相关规定。

（五）用途限制。改建项目改建后应作为租赁住房用途，但不提供学位。自联合会审通过之日起5年内，改建项目的租赁住房用途不得改变。

（六）绿色改建。改建项目应按照国家和本市绿色建筑的相关技术标准和规范进行改建，改建后至少达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求。

（七）技术标准。改建项目的设计、建设和管理要求以及最小租赁面积应符合国家、行业和本市现行相关标准和规范。

四、实施程序

（一）实施主体。改建项目实施主体可以是房屋所有权人，也可以是受房屋所有权人委托、已在市住房租赁监管服务平台备案的专业化租赁运营机构。

（二）项目申请。实施主体应向区住建部门提交以下材料进行项目申请：

1. 书面申请报告；
2. 房屋权属证明文件；
3. 建筑设计方案；

4. 申请人身份证明。委托实施的，还需提交授权委托书、代理人身份证明；

5. 存在抵押登记等他项权益的，提交所有他项权益人同意改建的书面意见。

（三）项目审核。由区住建部门牵头，根据项目具体情况组织区规划、水务、卫生、供电、燃气等行业主管部门进行联合会审。经联合会审同意实施“商改租”的，申请人可按相关规定申请消防设计审查、建设工程施工许可。

区住建部门应将经审核同意的改建项目相关情况抄送市住建部门。

经审核同意的改建项目不得擅自改变实施主体及建筑设计方案。

（四）实施和验收。实施主体应当按照经审定的建筑设计方案实施改建。项目完成后，实施主体应根据改建项目具体情况，组织区住建、水务、卫生、供电、燃气等行业主管部门实行联合验收，形成联合验收意见，并抄送市住建部门。联合验收时，实施主体应提交具有检测资质的第三方专业鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告。

五、保障措施

（一）区住建部门应建立“商改租”联席会议制度，负责统筹制定区“商改租”具体操作办法、审议“商改租”的重大问题以及具体改建项目。

（二）按照本通知实施改建并使用的租赁住房，实施主体可按规定申请中央财政城镇保障性安居工程专项资金，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。改建后的租赁住房纳入保障性住房体系的，可按相关规定享受政策优惠。

（三）区住建部门建立“商改租”后续监管机制，加强对实施主体经营活动、履约行为监管，严厉打击违规转让或者以“以租代售”等形式变相转让行为，或者违规将改建后租赁住房用于非租赁住房用途的行为。区住建部门原则上应当组织对改建完成的项目进行每年一次的检查。

（四）改建项目经验收通过后，所有权人或者其委托代理人应通过市住房租赁监管服务平台发布房源。市住建部门应建立“商改租”项目管理库，将改建项目统一纳入市住房租赁监管服务平台管理，对改建项目的申请、改建、验收、租赁、运营管理等环节实行全流程动态监管。

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东卓建律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东商达律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所