

深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 目的和宗旨

为进一步规范南山区城市更新项目未签约部分房屋征收工作，维护和增进社会公共利益，推进城市规划实施，保障被征收房屋权利人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）（以下简称《条例》）、《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）等相关规定，结合南山区实际，制定本实施细则。

第二条 适用范围

本实施细则适用于南山区行政区域范围内的城市更新项目符合签约比例的，按照《更新条例》之规定对未签约部分房屋实施征收，以及给予被征收房屋物业权利人补偿的活动。

第三条 职责分工

区人民政府（以下简称“区政府”）负责全区城市更新未签约部分房屋征收与补偿工作，对房屋征收补偿方案、征收决定、补偿决定等重大事项进行决策。

区城市更新和土地整备局是区政府依法确定的房屋征收部门（以下简称“区房屋征收部门”），负责组织、实施全区的房屋征收与补偿工作。

各街道办事处（以下简称“辖区街道办”）受区房屋征收部门的委托作为房屋征收与补偿工作的实施单位，承担前期调查、协商谈判、选定测绘评估机构、签订房屋征收补偿协议等房屋征收与补偿的具体工作。

区发展改革局、区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、市公安局南山分局、区民政局、区财政局、区司法局、区住房和城乡建设局、区国资局、区信访局、区审计局、区规划土地监察局、区城市管理和综合执法局、区税务局、市规划和自然资源局南山管理局、市生态环境局南山管理局、市市场监督管理局南山监管局等部门，应当按照各自职责分工，充分履职，相互配合，联动协调，为房屋征收与补偿工作提供协助。

第二章 房屋征收前期工作

第四条 物业权利人占比计算

有合法产权登记资料的，以产权登记信息为准。城中村住宅类历史违建部分或国有已出让土地上建筑物未办理不动产登记，根据《更新条例》或城市更新其他有关规定已完成物业权利人核实工作的，经核实的权利人可作为本细则项目双向沟通机制、行政调解、行政征收启动计算已签订搬迁补偿协议专有部分面积及物业权利人占比参考依据。

第五条 项目双向沟通机制

符合下列情形之一的，市场主体应当及时向区房屋征收

部门及辖区街道办汇报项目进展情况，区房屋征收部门及辖区街道办应及时追踪项目进展：

（一）旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数量占比不低于百分之八十五的；

（二）城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数量占比不低于百分之八十五的。

汇报项目进展情况具体包括以下内容：

（一）项目签约进展；

（二）未签约房屋范围及未签约房屋的基本情况；

（三）未签约房屋物业权利人的基本信息；

（四）前期谈判协商情况；

（五）其他与项目有关的内容。

第六条 行政调解

城市更新项目已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数量占比不低于百分之九十五时，且市场主体与未签约房屋物业权利人经充分协商仍协商不成的，在以下两种情形下由区政府指定行政调解机关开展调解工作：

（一）市场主体或者未签约房屋物业权利人向辖区街道办提交调解申请，辖区街道办初审并报区房屋征收部门审核通过后，报区政府同意的。

（二）辖区街道办或区房屋征收部门认为有必要召集有关当事人开展调解，报区政府同意的。

经指定的行政调解机关负责组织实施行政调解工作，包括提供行政调解工作场所、组织调解人员、联络当事人、整理档案等。

出现下列情形之一的，调解机关可终止行政调解并制作调解终止通知书：

（一）当事人拒不接收调解告知书，或者当事人接到调解告知书后，明确拒绝调解的；

（二）当事人之间经调解未能达成一致，一方当事人明确表示终止调解的；

（三）当事人无正当理由拒绝参与调解活动或者以其他方式表明不愿意继续调解的；

（四）其他导致调解活动难以进行情形。

第七条 房屋征收程序启动

城市更新项目具备《更新条例》第三十六条规定的签约比例要求且经行政调解未能达成一致，辖区街道办将行政调解报告及相关调解材料，提交区房屋征收征收部门，区房屋征收部门经审查后认为确有必要对未签约部分房屋实施征收的，应当提请区政府决定。区房屋征收部门以及辖区街道办根据区政府的决定开展相应的房屋征收与补偿工作。

第八条 房屋征收范围的确定

经区政府决定启动房屋征收程序后，辖区街道办应当核实、确认未签约部分房屋位置、权属等信息，拟定房屋征收范围并报区房屋征收部门。

区房屋征收部门结合经批准生效的城市更新单元规划以及未签约部分房屋位置、权属等信息确定房屋征收范围。

第九条 房屋征收提示

房屋征收范围确定后的3个工作日内，区房屋征收部门应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站以公告形式发布征收提示，自征收提示公告之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿：

（一）新建、改建、扩建、装修房屋；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋
的续建；

（四）新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起1
年以后的房屋租赁合同；

（五）除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放
等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户；

（六）以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变
更手续；

（七）其他不当增加补偿费用的行为。

征收提示公告后一年内征收决定尚未生效的，区房屋征
收部门认为仍有必要开展房屋征收的，报区政府同意后，区
房屋征收部门应再次发布房屋征收提示。

房屋征收决定作出后，对违反本条第一款与第二款规定
的征收提示、不当增加征收补偿费用的，对不当增加部分不
得给予征收补偿。房屋征收补偿评估时，应当以征收提示发
布之日作为评估的依据之一。

第十条 前期调查

房屋征收范围确定后 30 日内，辖区街道办开展房屋权属、用途、面积等信息的前期调查工作：

（一）有合法产权登记资料的，以产权登记信息为准；

（二）无合法产权登记资料、资料不齐全或存在历史遗留问题的，由辖区街道办向区规划土地监察局等相关单位征求意见，辖区街道办结合相关单位意见，对被征收房屋权利人进行核实并将核实结果在房屋征收范围、南山区人民政府网站进行公示，公示期限不少于 5 个工作日。

公示期间有异议的，异议人应持本人身份证明、委托代理证明以及可以证明房屋权属关系的其他文件，在公示期限内向辖区街道办提交书面意见，由辖区街道办核查后书面答复异议人。公示期内无异议或者有关异议经核查不成立的，辖区街道办应自公示期满或异议处理完毕之日起 10 个工作日内，将被征收房屋信息报送区房屋征收部门，并在房屋征收范围、南山区人民政府网站进行公告。

房屋征收范围确定前，辖区街道办已经按照《条例》《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》以及其他相关政策或指引完成被征收房屋物业权利人核实工作的，被征收房屋物业权利人的权属等信息以完成的核实结果为准。

第三章 房屋征收补偿

第十一条 补偿方案拟定

房屋征收补偿方案的拟定应当在房屋征收范围确定后30日内完成。

辖区街道办应在房屋征收范围确定后的7日内，结合被征收房屋的基本情况编制房屋征收补偿方案初稿，报区房屋征收部门审核，并按照区房屋征收部门的修改意见进行论证、完善，区房屋征收部门审核通过后，书面征求区财政局、区发展改革局等相关部门意见，各部门应在5日内向区房屋征收部门反馈书面意见，区房屋征收部门结合各部门书面意见将完善后的房屋征收补偿方案报区政府审议。

第十二条 补偿方案内容

房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

（一）房屋征收范围、补偿内容、补偿方式、补偿标准、项目补偿费用概算；

（二）作为产权调换的安置房的区位、数量、安置房调换标准、套型面积和结算基本价格、过渡方式、临时安置用房标准等；

（三）拟定的签约期限和提前搬迁奖励期限；

（四）奖励与补助标准；

（五）房屋征收补偿资金来源；

（六）其他应当纳入补偿方案的内容。

第十三条 房屋征收补偿方案征求意见及公告

区房屋征收部门应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站将经区政府同意后的房屋征收补偿方案予以公布，并征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。

被征收房屋物业权利人有异议，应当持本人身份证明、委托代理证明和房屋权属证明等文件，在征求意见期限内向区房屋征收部门提交书面意见。

区房屋征收部门应当在征求意见期满后 30 日内，将征求意见情况和根据公众意见对房屋征收补偿方案进行修改的情况报请区政府。经区政府同意后，由区房屋征收部门在房屋征收范围、南山区人民政府网站将公众意见处理情况和房屋征收补偿方案修改情况进行公布。

第十四条 房屋征收补偿方案听证

房屋征收范围内 1/2 以上的未签约部分房屋物业权利人对征收补偿方案有异议的，提出听证要求的，区房屋征收部门应当组织被征收房屋物业权利人以及公众代表，按照深圳市行政听证有关规定组织召开听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十五条 社会稳定风险评估

房屋征收决定作出前，区房屋征收部门应当依据有关社会稳定风险评估、重大决策专家咨询的有关规定，制定社会稳定风险评估方案和论证规程，在本实施细则第十三条第一款规定的征求意见期内同步组织有关部门和专家、学者对房屋征收范围内房屋征收的社会稳定风险进行评估论证。

经评估论证后，区房屋征收部门应当出具风险评估报告，风险评估报告应当做出房屋征收风险等级评价，并提出可实施、暂缓实施或者不可实施的建议。区房屋征收部门出具的风险评估报告应当报区委政法委备案。

第十六条 房屋征收补偿资金

房屋征收补偿方案确定后，区房屋征收部门应当结合房屋征收补偿方案会同区财政局等相关部门落实房屋征收补偿费用，确保房屋征收补偿费用足额到位。

区财政局、区审计局应当依法对征收补偿费用使用情况进行监督和审计。

第四章 房屋征收的决定

第十七条 批准实施房屋征收

区房屋征收部门在房屋征收条件具备之后，提请区政府批准实施房屋征收。

第十八条 房屋征收决定预告

区政府决定实施房屋征收的，应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站发布房屋征收决定预告，预告期为 15 个工作日，预告的内容包括：

- （一）项目名称；
- （二）征收范围；
- （三）市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的截止时间；
- （四）房屋征收决定的生效日期；
- （五）其他应予预告的内容。

预告应当明确在房屋征收决定生效前，被征收房屋物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议的，应当在房屋征收决定生效前告知区房屋征收部门或辖区街道办，并由区房屋征收部门报请区政府终止该房屋征收程序。

第十九条 房屋征收决定生效

房屋征收决定预告期满后，区政府应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站公告房屋征收决定，公告期为3个工作日，房屋征收决定自公告之日起生效。

被征收房屋物业权利人对征收决定不服的，可以在征收决定公告之日起六十日内依法申请行政复议，也可以在六个月内依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

第二十条 房屋征收决定公告内容

房屋征收决定公告内容包括：

- （一）项目名称；
- （二）征收范围；
- （三）预告期内市场主体与物业权利人已签约的情况；
- （四）征收补偿方案；
- （五）征收实施单位；
- （六）征收实施期限；
- （七）征收行为限制；
- （八）现场接待地点和联系方式；
- （九）监督举报方式；
- （十）行政复议、行政诉讼权利；
- （十一）其他应予公告的内容。

前款所称征收行为限制，是指征收实施期限内，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施房屋转让和本实施细则第九条所列行为。被征收房屋物业权利人违反规定的，对不当增加部分不予补偿。

第二十一条 暂停通知

房屋征收决定公告后，区房屋征收部门以及辖区街道办应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋征收决定生效后，区房屋征收部门应当书面通知规划和自然资源、规划土地监察、住房和城乡建设、公安、产权登记、市场监管等部门暂停办理征收行为限制所列事项的受理、审批、登记等相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。发生行政诉讼和行政复议的时间不计入暂停期限。

第二十二条 被征收房屋评估、测绘

辖区街道办应当明确评估、测绘机构的资质等条件，公开发布报名公告并对报名参选的评估、测绘机构进行审核。审核结束后在房屋征收范围现场及南山区人民政府网站公布已报名且符合条件的评估、测绘机构预选名单。

辖区街道办应当通知被征收房屋物业权利人在10日内在预选名单中选定房屋征收评估机构、测绘机构。被征收房屋物业权利人未在上述期限内一致选定的，由辖区街道办在公证人员的现场监督公证下通过摇号方式在预选名单中选定。

第二十三条 评估、测绘报告复核、鉴定

被征收房屋物业权利人或辖区街道办、区房屋征收部门对评估、测绘报告有异议的，可以按照本市房屋征收相关规定申请复核、鉴定。

第二十四条 房屋征收补偿标准和方式

房屋征收补偿的标准和方式参照本市房屋征收相关规

定执行。

第二十五条 房屋征收补偿协议签订

辖区街道办负责组织开展房屋征收补偿谈判工作，谈判达成的，由辖区街道办与被征收房屋物业权利人在征收决定公告的签约期限内签订房屋征收补偿协议。

房屋征收补偿协议的内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的物业类型、产权类型、地点、面积及交付时间、搬迁费、过渡安置费或周转用房、停产停业损失、装饰装修补偿、产权注销方式、搬迁期限、过渡期限、奖励或补助、违约责任等事项。

第二十六条 被征收房屋物业权利人不履行房屋征收补偿协议的处理

被征收房屋物业权利人签订房屋征收补偿协议后，不按照房屋征收补偿协议约定履行义务，经催告后仍不履行的，辖区街道办可以作出要求其履行协议的书面决定。

被征收房屋物业权利人在上述书面决定送达后六十日内未依法申请行政复议，或者在六个月内未依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼，且仍不履行的，辖区街道办可以依法向人民法院申请强制执行。

第二十七条 被征收房屋查封、抵押的处理

被征收房屋设有抵押权的，被征收房屋物业权利人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。

被征收房屋物业权利人与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务无法达成书面协议，辖区街道办对被征收房屋

物业权利人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收房屋物业权利人和抵押权人；对被征收房屋物业权利人实行房屋产权调换，应当通知抵押权人，抵押权人可以变更抵押物。产权调换房屋为现房的，符合条件的可以申请重新办理抵押权登记；产权调换房屋为期房的，符合条件的可以在申请办理不动产转移预告登记后办理抵押权预告登记。

辖区街道办根据生效的房屋征收决定通知不动产登记机构，不动产登记机构应当按照相关规定办理抵押权注销登记。

征收被查封的不动产的，辖区街道办应当将征收事项通知查封机关，由查封机关依法解除查封。

第二十八条 不动产产权证书注销

房屋征收决定生效后，辖区街道办根据生效的房屋征收决定通知不动产登记机构，不动产登记机构应当按照相关规定办理被征收房屋的产权注销登记。

第二十九条 房屋征收补偿决定

辖区街道办与被征收房屋物业权利人在生效的房屋征收决定规定的签约期限内达不成房屋征收补偿协议的或房屋征收项目中被征收房屋物业权利人不明晰的，由辖区街道办将相关信息书面告知区房屋征收部门，区房屋征收部门提请区政府作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围、南山区人民政府网站予以公告。被征收房屋物业权利人对补偿决定不服的，可以在决定公告之日起六十日内依法申请行政复

议，或者在六个月内依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

第三十条 不配合评估、测绘的补偿决定

因被征收房屋物业权利人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，辖区街道办应当依法进行证据保全后，会同评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋征收与补偿的评估、测绘工作依据，最终确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定，有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

第三十一条 房屋征收补偿决定强制执行

被征收房屋物业权利人在六十日内未依法申请行政复议，或者在六个月内未依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼，且在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，区房屋征收部门会同辖区街道办就有关事项依法进行证据保全后，区政府在法定期限届满之日起3个月内依法申请人民法院强制执行。

人民法院裁定准予执行，并交由作出征收补偿决定的区政府组织实施的，辖区街道办应当将人民法院准予执行的裁定及限期自行搬迁的通知在房屋征收范围内、被征收房屋处进行张贴。被征收房屋物业权利人逾期仍未搬迁的，区政府应当组织城市管理和综合执法、公安、工商、税务、水电、交通、通讯、消防、物业管理等部门和单位实施强制搬迁和

拆除。室内未搬迁的物品无法交予当事人的，由辖区街道办妥善保管，并公告当事人认领。

3个月后仍无法交予当事人或者无合法所有人认领的，按确认无主财产的法律程序处理。无主财产按有关规定拍卖或者进行其他处理，所得款项扣除保管、拍卖、变卖等费用后仍有剩余的，缴交市或区财政部门。

第三十二条 房屋征收补偿资金代管或提存

被征收房屋物业权利人未按照房屋征收补偿协议约定或房屋征收补偿决定确定的期限领取补偿资金的，辖区街道办可以依法将补偿资金向公证机构办理提存并通知被征收房屋物业权利人。

第五章 附则

第三十三条 其它

本实施细则未规定的其他城市更新未签约部分房屋征收事项，可以参照房屋征收相关法律、法规、规章及深圳市相关政策执行。

第三十四条 解释主体

本实施细则由深圳市南山区城市更新和土地整备局负责解释。

第三十五条 施行及有效期

本实施细则自2023年×月×日起实施，有效期为【5】年。