《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》的政策解读

近日，市政府办公厅印发了《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》（深府办规〔2024〕1号，以下简称《实施意见》），现就《实施意见》解读如下：

一、出台《实施意见》的必要性是什么？

一是认真贯彻落实党中央、国务院关于城中村改造的决策部署的重要举措。2023年7月，国务院办公厅印发《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》）。积极稳步推进城中村改造，是我市落实党中央、国务院的决策部署，践行以人民为中心的发展思想，推进城市治理体系和治理能力现代化的重要举措。

二是切实消除城中村安全风险隐患，推动城市高质量发展的需要。我市部分城中村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，亟需有力有序有效推进改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，提升城市功能品质和综合承载力，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

三是规范我市城中村改造工作，保障项目落地实施的需要。城中村改造涉及面广、情况复杂，亟需出台相关政策文件，明确总体要求、实施要点及组织保障，规范工作流程，确保城中村改造工作依法依规、稳步有序推进。

二、城中村改造的基本原则是什么？

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，严格按照《指导意见》要求，坚持问题导向、目标导向、先谋后动，坚持市场在资源配置中起决定性作用、更好发挥政府作用，坚持市和区两级政府履行主体责任为基本原则，积极稳步推进我市城中村改造工作。

三、城中村改造的对象是什么？

以深圳市行政区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，具体范围将在城中村改造规划中予以明确。

四、城中村改造的方式有哪些？

城中村改造方式分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类：对具备条件的城中村实施拆除新建；不具备条件的不可强行推进，要开展经常性整治提升，防控风险隐患；介于前两类之间的实施拆整结合。

具体改造方式以城中村改造规划为引导，结合居民改造意愿、城市安全和社会治理隐患排查、历史文化风貌保护等因素综合确定。

五、城中村改造项目的实施范围如何划定？

城中村改造项目实施范围原则上以整村范围为基础，可整合周边少量低效或者零散用地，保证市政基础设施和公共服务设施相对完整，鼓励实施区域统筹和成片开发。

六、拆除新建类城中村改造项目实施要点有哪些？

拆除新建类城中村改造项目，需开展意愿征集、项目可行性研究、基础信息核查、编制实施方案和单元规划、合作单位引入、搬迁补偿和安置、土地清理与收储、用地出让及开发建设等工作。

七、物业权利人合法权益如何保障？

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依据集体资产管理相关规定及公司章程决策同意后方可实施。在城中村改造过程中，需听取原农村集体经济组织继受单位及物业权利人对城中村改造综合方案、征收补偿方案、集体资产处置等的意见，保障其知情权和参与权。在安置房建设方面，将先行安排安置房项目供地和建设，加强安置房规划设计和建设管理工作，确保在合理工期内建成。

八、拆除新建类城中村改造搬迁补偿标准如何确定？

我市将结合城市更新、土地整备、房屋征收等各类项目补偿情况，按照分类核定、政策衔接、利于实施、成本可控的原则，研究出台搬迁补偿指引。拆除新建类城中村改造项目的搬迁补偿标准按照搬迁补偿指引确定。

九、拆除新建类城中村改造合作单位如何引入？

在先行确定规划指标、选择条件和净地出让等前提下，政府按照公开择优原则，建立竞争性准入机制，组织采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式，选择优质合作单位协助开展相关工作。

十、整治提升类城中村改造项目实施要点有哪些？

对纳入整治提升类改造空间范围的城中村，一是开展现状调查评估，建立基础信息台账；二是尊重居民意愿，编制整治提升实施方案，确定安全风险隐患治理内容，明确公共配套等完善或提升内容，做好历史文化传承保护；三是常态化开展整治提升，统筹做好项目资金安排，充分调动原农村集体经济组织继受单位、物业权利人和各类社会主体的积极性，加快提升城中村物业管理服务水平，引导城中村居民广泛参与社区共建。

十一、拆整结合类城中村改造项目实施要点有哪些？

拆整结合类城中村改造项目，在做好相关权利人意愿征集和可行性研究工作的前提下，综合考虑安全风险隐患消除等因素，划定拆除和整治的空间范围，编制拆整结合方案，整体推进项目实施。其中，属于整治范围的，按照整治提升类城中村改造项目编制实施方案，并组织实施；属于拆除范围的，按照拆除新建类城中村改造项目编制拆除新建实施方案和改造单元规划，并组织实施。

十二、新旧政策如何衔接？

在推进城中村改造方式转型的过程中，做好新旧政策衔接，相关政策另行研究制定。