

附件：

## 《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法（修订）》的说明

### 一、修订背景

《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法》（深龙更新整备规〔2021〕1号）（以下简称《管理办法》）是我局2021年6月24日印发、7月12日施行的规范性文件，将于2024年7月11日到期。拆除重建类城市更新项目资金监管政策的颁布，规范了我区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理，保障了城市更新工作健康有序开展，保护了被搬迁权利人合法权益，取得了良好的成果。为继续发扬政策价值，避免存在制度空档期，我局按照《广东省行政规范性文件管理规定》第三十八条及《深圳市人民政府办公厅关于加强行政规范性文件管理的实施意见》第十三条，对《管理办法》开展简易修改工作。

### 二、具体修改内容

1. 本次修订增加对于回迁过渡费的资金监管。《管理办法》第六条规定了回迁过渡费专项监管资金的核算原则；第八条规定了回迁过渡费专项监管资金的计算规则；第十八条规定了回迁过渡费专项监管资金的使用规则，即只有特定情形下由街道办划拨使用这一种使用方式。

修改原因：首先，回迁过渡费有必要纳入监管。一方面，

根据《深圳经济特区城市更新条例》第四十条的规定：“区城市更新部门应当与实施主体签订项目实施监管协议，按照有关规定明确以下事项：（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应当履行的无偿移交公共用地、城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房等义务，以及相应接收部门；（二）实施主体按照搬迁补偿协议应当履行的义务……”过渡费作为搬迁补偿协议中约定的属于实施主体的货币补偿义务，也应当属于行政机关监管的范围。另一方面，因当前房地产经济下行，为防止出现市场主体在实施主体确认后拖欠过渡费情况，因此有必要重新将回迁过渡费纳入监管范畴。其次，将回迁过渡费专项监管资金以项目一年期的过渡费总额计算，但同时也规定对于回迁房屋已竣工，但尚未完成交付的，该部分可按照项目一个季度的过渡费总额计算。这样既有利于防止拖欠过渡费情况的出现，也避免了过度加重市场主体的负担。最后，由于回迁过渡费本身具有持续性债权的特点，且便于实操中的管理，故规定只有街道办划拨使用这一种使用方式。

2. 《管理办法》中第十条“被监管单位可结合自身企业情况，选择现金、无条件见索即付的银行保函、政府控股的金融机构保函等单一方式缴交，也可以采取组合方式缴交。”修改为“被监管单位可结合自身企业情况，选择现金、不可撤销无条件见索即付的银行保函的方式缴交，也可以采取组合方式缴交。”第十二条表述相应修改。同时明确按照原《管理办法》已经开具的非银行保函与本办法的衔接关系，在《管

理办法》第十条增加：“本办法出台前已选择政府控股的金融机构保函的方式缴交监管资金的，在保函有效期内可继续采用该方式进行监管。”

修改原因：一方面，鉴于部分金融机构兑付能力不足，故本次修订中取消了“缴交政府控股的金融机构保函”的方式，这也与福田、南山等区的表述相一致；另一方面，如此修改更符合实操中的规范性表述。

3. 《管理办法》中第十条增加对于保函到期问题的处理规则，明确：“以保函方式提供监管保证的，保函到期前 60 日，被监管单位必须提供后续金融机构保函；未能提供的，街道办有权在保函期限届满前 30 日内兑付金融机构保函。本办法出台前已以保函方式进行监管且监管尚未结束的，应当及时签订资金监管补充协议约定前款内容。”

修改原因：在过往的城市更新项目资金监管实践中，存在监管期尚未结束但保函到期的问题，一旦保函到期而未续期，监管就存在落空的风险。实操中一般会要求被监管单位对保函进行续期。本次修订中面对这一问题，吸取了实操中的经验并借鉴了罗湖区的相关规定完善表述。

4. 本次修订延续了《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法》（深龙更新整备规〔2021〕1号）的监管方式。

《龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法（试行）》（深龙城更〔2016〕1号）《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法》（深龙城

更〔2018〕129号)规定30%现金加70%银行保函形式施行监管。2021年修订过程中,根据《深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》(深建房产〔2020〕1号)要求,现金部分可用保函替代。故修改为:被监管单位可结合自身企业情况,选择现金、不可撤销、无条件见索即付的银行保函、政府控股的金融机构保函等单一方式缴交,也可以采取组合方式缴交。

本次修订中,虽然当下已不存在新冠肺炎疫情的客观情况。但是一方面各区普遍没有对现金比例进行要求,基本上都允许以保函的单一形式进行监管资金的缴交;另一方面考虑到当前房地产经济下行,市场主体压力较大,因此本着优化营商环境的原则,不宜再对现金比例作出要求。

综上所述,本次修订延续了《深圳市龙岗区拆除重建类城市更新项目专项监管资金管理办法》(深龙更新整备规〔2021〕1号)的监管方式,并对部分表述进行了优化,目前表述为:“被监管单位可结合自身企业情况,选择现金、不可撤销无条件见索即付的银行保函的方式缴交,也可以采取组合方式缴交。”

5.《管理办法》第十四条修改为:“被监管单位应在收到核算书之日起10个工作日内补足。”

修改原因:修改后与《管理办法》第六条描述一致。

6.调整部分用语和表述:《管理办法》中“龙岗区城市更新和土地整备局”修改为“龙岗区城市更新主管部门”;

《管理办法》第三条增加“签订专项资金监管协议”的表述；《管理办法》第五条增加“经龙岗区城市更新主管部门按程序确认的”表述；《管理办法》第六条进行整体的表述优化；对《管理办法》第十六条、第十七条进行整合，并重新进行表述；调整《管理办法》中第十八条第（二）点的表述等。

修改原因：修改后表述更加通顺、更严谨、更规范，也更符合实操。