

# 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）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范龙岗区拆除重建类城市更新项目（下称“更新项目”）专项监管资金管理，保障城市更新工作健康有序开展，实现公共利益，保护被搬迁权利人合法权益，减轻实施单位负担，根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）和《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）等相关规定，结合龙岗区实际，制定本办法。

**第二条** 更新项目回迁房屋建设、回迁过渡费、次期公共设施用地搬迁补偿等事项涉及的专项监管资金管理工作，适用本办法。

**第三条** 更新项目专项监管资金应按照保障实施、适度监管、动态核算的原则开展签订专项资金监管协议、监管账户设立、监管资金测算、注入和使用等工作。

**第四条** 龙岗区城市更新主管部门（下称“主管部门”）负责制定更新项目各类专项监管资金的测算规则、账户管理规则、

资金注入和使用规则等。更新项目所在街道办事处（下称“街道办”）为专项资金具体监管单位，负责与被监管单位签订专项资金监管协议，并履行具体监管职责。

**第五条** 更新项目专项监管资金的被监管单位是经龙岗区城市更新主管部门按程序确认的更新项目实施主体。

## **第二章 专项监管资金构成、测算标准及核算原则**

### **第六条 监管资金构成及核算原则**

#### **（一）回迁房屋建设专项监管资金**

回迁房屋建设专项监管资金在更新项目签订实施阶段监管协议之日起 10 个工作日内完成首次核算，以后每季度为一个核算周期，在核算完成 10 个工作日内完成相应监管。

#### **（二）回迁过渡费专项监管资金**

回迁过渡费专项监管资金在更新项目签订实施阶段监管协议之日起 10 个工作日内完成首次核算，以后每季度为一个核算周期，在核算完成 10 个工作日内完成相应监管。

#### **（三）次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金**

1. 2016 年 10 月 15 日前已批单元规划且分期实施的更新单元，次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金在当期项目申请预售许可前完成首次核算，以后每季度为一个核算周期，在核算完成 10 个工作日内完成相应监管。主要公共配套设施已移交入库

的，可不对次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金进行监管。

2. 2016年10月15日前取得单元规划批复的更新项目，若2016年10月15日后进行了单元规划修改或调整，且已满足目前单元规划“公共利益优先”的审批原则，将城市更新项目主要公共配套设施安排于首期开发建设，可不对次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金进行监管。

3. 2016年10月15日后新批准单元规划的更新单元，不设立次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金。

**第七条** 回迁房屋建设专项监管资金按照该项目所在辖区建安成本以及所需建设房屋面积确定，计算方法为：回迁房屋建设专项监管资金=回迁房屋面积×单位面积建安成本。

单位面积建安成本由街道办参照测算时最近公告的工程造价指数等造价信息确定。

**第八条** 回迁过渡费专项监管资金按照项目一年期的过渡费总额计算。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。

**第九条** 次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金按照该期拆除范围公共设施用地上未签订搬迁补偿安置协议房屋的搬迁补偿成本确定，计算方法为：次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金=未签订搬迁补偿安置协议房屋的总建筑面积×单位面积

市场参考平均价。

市场参考平均价由街道办综合区域内政府征收补偿标准和城市更新项目内建筑房屋市场评估价确定。

**第十条** 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。

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银行保函；未能提供的，街道办有权在保函期限届满前 30 日内兑付银行保函。

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。

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。

**第十一条** 回迁房屋的权利主体出具经公证的自愿承担风险的声明后，可与被监管单位共同向街道办申请免交该部分回迁房屋对应的回迁房屋建设专项监管资金。

**第十二条** 被监管单位已向项目所在社区股份合作公司（及其分公司）缴纳保证金的，可按已缴纳的保证金数额核减涉及社区股份合作公司部分监管资金。社区股份合作公司与合作企业签订合

作协议的保证金可由双方协商以现金、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。

### **第三章 资金监管实施**

**第十三条** 各专项监管资金设立统一监管账户，开户行由被监管单位自行选择，原则上应是在项目所在街道设立的受理或分支机构。监管单位、被监管单位及受托监管银行等主体通过签订资金监管协议，明确各方权利义务。

**第十四条** 街道办应在各专项监管资金核算完成后向被监管单位和受托监管银行发出当期监管资金核算书。监管账户资金不足的，被监管单位应在收到核算书之日起10个工作日内补足。

**第十五条** 更新单元调出深圳市城市更新单元计划，或已履行相关义务，在与相关权利人厘清经济关系后，资金监管协议和监管账户应予以解除。

### **第四章 监管资金使用规则**

**第十六条** 专项监管资金应当专款专用，回迁房屋建设专项监管资金应当专项用于支付回迁房屋建设工程款；回迁过渡费专项监管资金应当专项用于支付当期回迁过渡费；次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金应当专项用于支付次期公共设施用地

上房屋搬迁补偿费。

**第十七条** 在每个核算周期内，被监管单位补足当期应入账专项监管资金后，可使用资金专项用于支付次期公共设施用地上房屋搬迁补偿费和回迁房屋建设工程款。

被监管单位凭街道办备案的搬迁补偿安置协议等，使用相应专项监管资金支付次期公共设施用地上房屋搬迁补偿费；凭施工合同、合同履行凭据（含工程形象进度）等，使用回迁房屋建设专项监管资金支付回迁房屋建设工程款。

专项监管资金原则上不得挪作他用，街道办应在每个核算周期内不定期检查资金使用情况。

**第十八条** 发生以下情况，经协商一致或法定程序，街道办可划拨使用各专项监管资金：

（一）因被监管单位资金不足、拖延项目实施等单方原因造成次期公共设施用地上房屋搬迁工作无法开展的，街道办可使用次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金支付搬迁补偿费用。

（二）因被监管单位资金不足、拖延项目实施等单方原因造成回迁房屋无法建设或交付的，街道办可使用回迁房屋建设专项监管资金继续完成回迁房屋建设或向回迁安置房权利主体支付补偿金。

(三)因被监管单位资金不足等单方原因造成项目回迁过渡费未按约定支付的,街道办可使用回迁过渡费专项监管资金支付回迁过渡费。

## 第五章 附则

**第十九条** 街道办应在每季度首月末向主管部门报送更新项目的专项监管资金核算、使用和入账情况。

**第二十条** 各更新项目原有各项监管措施及监管资金,均应在本办法印发之日起3个月内予以规范和清算。2016年10月15日前取得单元规划批复的更新项目,且已实施监管的次期公共设施用地搬迁补偿专项监管资金维持原监管原则。

**第二十一条** 本办法由龙岗区城市更新主管部门负责解释。

**第二十二条** 本办法于2024年 月 日起施行,有效期3年。《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)同时废止。