附件1：

龙岗区“先整备后统筹”土地整备工作规程

 第一条 【意义依据】

为高质、高效、规范推进土地整备工作，保障公共利益项目及重大产业项目用地空间，集约利用土地资源，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）、《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）、《龙岗区土地整备利益统筹项目工作规程（试行）》（深龙土整[2017]96号）等规定，结合龙岗区实际，制定本工作规程。

 第二条 【概念】

“先整备后统筹”是指在补偿标准不超过《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）所规定标准的条件下，由区发改部门下达资金计划，区财政保障资金，利用征收和利益统筹两种并行补偿方式为公共利益和重大产业项目提前移交建设用地的土地整备工作模式。

以利益统筹标准（建筑物为重置价）补偿完成并已移交政府收储入库的土地计入利益统筹项目留用地计算基数，按《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）规定核算留用地指标。

 第三条 【适用范围】

对于已立项但实施方案未批复，且能为重点公共利益项目、重大产业项目提前移交建设用地的利益统筹项目；对于位于4+9重点片区范围内的已立项利益统筹项目可申请实施“先整备后统筹”。该类项目经区土地整备工作领导小组会议审议通过后可启动“先整备后统筹”工作模式。

对于利益统筹条件成熟，能为政府提供亟需的公共利益项目用地或产业用地，且范围内至少有一块3000平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地，总用地面积累计超过2万平方米的未立项利益统筹项目，所在街道办、社区股份合作公司及其分公司、居民小组主动申请，由社区股份合作公司申请并经区土地整备工作领导小组会议审议通过，可启动“先整备后统筹”工作模式。

1. 【街道办申请条件】

（一）项目所在社区股份合作公司（含分公司）须成立以社区股份合作公司人员为主的“先整备后统筹”专项工作小组，人员由街道办分管领导、街道办集体资产办公室和土地整备中心工作人员、社区股份合作公司（含分公司）董事长、总经理、监委会主任、分公司经理等人员组成；

主要负责“先整备后统筹”项目补偿安置等具体工作，包括但不限于拟定安置方案、权属核查与公示、协商谈判、疑难个案处理、签订补偿协议书、建立补偿台账、支付补偿款、移交土地、配合办理土地入库、报送资料、接访维稳、资金核算、资料归档等工作。

1. 街道办和社区股份合作公司（含分公司）须按土地整备利益统筹项目申报程序规定征集意见。

（三）街道办和社区股份合作公司（含分公司）须按要求提前移交政府项目建设所需用地。

第五条【决策机制】

采取“分类、指导”原则决策：

分类决策：区土地整备工作领导小组会议审议征收补偿个案等；街道党政领导班子（或街道办土地整备领导小组）审议不可预见费的使用、按时签约补助费发放、按时腾空移交房屋补助费发放等事项。

指导决策：区土地整备事务中心、街道办指导社区股份合作公司专项工作小组审议利益统筹项目的补偿个案、利益统筹安置方案等事项。

第六条【职责分工】

相关职能单位工作职责：

（一）区土地整备事务中心负责统筹指导、协调“先整备后统筹”工作，确定红线范围，指导、审核方案，编制、上报资金计划，测绘复核、评估督导，统筹协调相关职能部门，动议提请召开领导小组会议,申请市级整备资金，如实核算市、区两级财政投入，返还市级资金由区另行统筹安排等；为街道办及社区股份合作公司提供政策指导，协助街道办申请土地整备资金等；

（二）街道办负责提出“先整备后统筹”项目红线范围和工作申请，开展土地房产权属核查工作，编制“先整备后统筹”补偿安置和补偿资金方案，委托测绘、评估等中介服务，指导社区股份合作公司申请资金，监管项目补偿资金使用，组织实施“先整备后统筹”补偿工作，会同社区股份合作公司申报土地整备利益统筹项目计划申报、编制实施方案，负责整备资金申请与结算，办理土地移交入库等工作；

（三）区规划土地监察局负责核查未办证不动产的建成时间、督促街道执法队控制项目范围内改扩建新装修行为、按规定处理历史遗留建筑、依法拆除违法建筑、协助街道办开展权属核查等工作；

（四）市规划和自然资源局龙岗管理局负责协助街道办核查土地房产权属、指导规划研究、留用土地指标核算及手续办理、提供土地政策服务、协助申请土地整备资金、协助办理土地入库等工作；

（五）区发改局负责落实“先整备后统筹”项目资金计划，根据项目进展适时调整资金计划等工作；

（六）区财政局负责落实“先整备后统筹”项目资金，保障整备资金到位、协助指导区土地整备事务中心办理市区资金结算等工作；

（七）社区股份合作公司（含分公司）负责利益统筹补偿安置具体实施工作，做好土地房产权属核查及其结果公示、项目资金申请、协商谈判、签订补偿协议书、组织房屋拆除与地面清理、协助注销产权、协助土地移交入库、做好利益统筹回迁安置工作、配合街道办做好项目资金结算等工作；

（八）深圳市土地储备中心龙岗分中心负责土地入库管理相关工作；

区住建、城管、民政、公安、税务、市场监督管理、教育、工信、侨务等相关职能部门，应按照职责分工，充分履职，相互配合，联动协调，为“先整备后统筹”工作提供协助 。

第七条【启动与实施】

区土地整备事务中心根据工作需要向街道办下达整备任务，街道办统筹社区股份合作公司（含分公司）在研判“先整备后统筹”项目可行性和必要性的基础上，书面向区土地整备事务中心提出启动申请；区土地整备事务中心征求相关部门意见，提出初审意见，确定“先整备后统筹”项目红线范围, 按程序报区土地整备工作领导小组会议审议。

申请获得审议通过，区土地整备事务中心委托街道办开展项目前期工作；街道办、社区股份合作公司即时开展测绘、权属核查、评估、补偿安置和补偿资金方案编制等工作，按要求上报方案。

区土地整备事务中心初步审核街道办上报的“先整备后统筹”补偿安置和补偿资金方案，征求相关部门意见，按程序报区土地整备工作领导小组会议审议。

方案获得审议通过，区土地整备事务中心委托街道办开展土地整备实施工作；街道办、社区股份合作公司组织开展协商谈判、签约、房屋移交拆除、土地移交、资金申请与支付等工作；区发改部门下达整备资金计划；区财政部门落实整备资金；相关职能单位按职责分工要求启动土地整备联动工作。

第八条【签订资金拨付协议】

区土地整备事务中心、街道办、社区股份合作公司（含分公司）依据已审议通过的“先整备后统筹”补偿安置和补偿资金方案签订利益统筹土地整备资金拨付三方协议，协议书包含使用范围、拨付程序、各方责任与义务、完工结算等内容。

第九条【分类使用资金】

以征收标准完成补偿所支付的整备资金，归类到区级财政承担的土地整备（征收）资金中结算；

以利益统筹标准完成补偿所支付的整备资金，归类到市级财政承担的土地整备（征收）资金中结算；

区土地整备事务中心、街道办负责与社区股份合作公司在利益统筹项目算大帐中如实核算资金，按结算数额向市城市更新和土地整备局申请相应的土地整备资金，所申请的市级土地整备资金由区财政统筹调配用于区财政承担的其他土地整备（征收）项目。

第十条【确定补偿政策类别】

在已立项的利益统筹项目范围内开展“先整备后统筹” 工作的，被整备业主根据意愿以栋为单位只能选择征收或利益统筹的一种补偿方式：

选择征收标准补偿的，由街道办与被整备业主直接签订征收补偿协议，补偿资金由街道办支付，安置房由政府统筹解决；保持原留用地规模的，以征收方式完成的建筑物和土地的权利人转为政府，政府的权益在社区股份合作公司利益统筹项目留用地上所建的物业中解决；所对应的直接补偿费、技术支持费、业务费、不可预见费等纳入征收补偿资金范围。

选择利益统筹标准补偿的，由社区股份合作公司、被整备业主、街道办签订土地整备利益统筹补偿协议，补偿资金由社区股份合作公司支付，安置房在社区股份合作公司利益统筹项目留用地所建物业中解决；所对应的直接补偿费、技术支持费、业务费、不可预见费、奖励金等纳入土地整备利益统筹补偿资金范围。

在未立项的利益统筹项目范围内开展“先整备后统筹”工作的，被整备业主只能选择利益统筹标准一种补偿方式。

第十一条【落实留用地指标】

已立项利益统筹项目实施“先整备后统筹”所核算的留用地指标优先在该利益统筹项目中落地解决；

未立项利益统筹项目实施“先整备后统筹”所核算的，留用地指标由街道办、社区股份合作公司按利益统筹项目申报程序，以移交入库土地为红线范围，在后续申报的利益统筹项目中解决，所批复的留用地按《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）第八条规定执行。

第十二条【委托中介服务】

街道办按规定选取测绘、评估等第三方技术服务机构，负责“先整备后统筹”项目的测绘、评估等工作；区土地整备事务中心按规定选取测绘复核、评估督导等第三方技术服务机构，负责“先整备后统筹”项目的方案审核、测绘复核、评估督导工作。

“先整备后统筹”所关联的利益统筹项目已委托第三方技术服务机构的，街道办可继续沿用原服务机构。

第十三条【项目终止保障】

“先整备后统筹”所关联的已立项的利益统筹项目因故中止，经社区股份合作公司（含分公司）股东代表同意，在确保权利人合法权益条件下，由街道办协助，社区股份合作公司按集体资产管理相关规定引入第三方开发单位，继续推进该项目；

“先整备后统筹”所关联的未立项的利益统筹项目在立项后因故中止的参照上述处理方式；

“先整备后统筹”所关联的利益统筹项目完全终止，则由区土地整备事务中心按“先整备后统筹”项目当年的评估时点和《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（市政府令第292号）的补偿标准委托街道办完成政府已收储入库土地红线范围内的征收补偿安置工作；区土地整备事务中心、市规划和自然资源局龙岗管理局组织相关单位依据新签订土地整备补偿协议的实际情况重新核减社区股份合作公司的留用地指标和利益统筹整备资金。

第十四条【完工结算】

区土地整备事务中心提起，街道办委托有资质条件的会计师事务所负责项目的资金结算工作，以会计师事务所出具的结算报告作为项目土地整备资金结算依据，所需中介服务费在项目技术支持费中列支。

第十五条【其他条款】

本规程有规定的按规定执行；本规程没规定的或没覆盖的，按现行政策法规执行。

第十六条【其他事宜】

本规程由区城市更新和土地整备局负责解释。本规程自2020年 6月17日起实施，有效期三年。

概念说明：

1、“先整备后统筹”项目**范围红线**是指政府因公共利益项目或重大产业项目建设需要，需提前收储的土地红线范围，其大部分范围与利益统筹项目（含未立项利益统筹项目）红线范围重叠；红线范围**划定前**须经区土地整备事务中心、街道办、社区股份合作公司等单位充分研究，由区土地整备事务中心征求相关部门意见后报区土地整备工作领导小组会议审议确定。

2、“先整备后统筹”项目**当年的评估时点**是指该“先整备后统筹”项目补偿安置实施方案经区土地整备工作领导小组会议当年审议通过的评估时点。

 3、“先整备后统筹”项目留用地计算原则：通过征收补偿标准完成的房屋原则上以房屋基底面积1.5倍扣减留用地的计算基数；保留原留用地规模的，通过征收补偿标准完成的房屋和土地的权利人转为政府，政府的权益在社区股份合作公司利益统筹项目留用地上所建的物业中解决；通过利益统筹标准完成的房屋和土地计入留用地基数。