

深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目 实施监管办法（试行）

第一条 为进一步规范深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目监管工作，根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）、《市规划和自然资源局关于规范土地整备利益统筹项目补偿安置有关事项的通知》（深规划资源〔2019〕255号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 深圳市龙岗区土地整备利益统筹项目以及“先整备后统筹”项目中以利益统筹补偿方式进行补偿项目（以下简称“利益统筹项目”）的监管工作适用本办法。

第三条 区土地整备事务中心负责起草利益统筹项目实施监管办法，制定实施监管协议示范文本，明确监管资金测算、账户管理、监管资金注入、使用规则，负责在完成搬迁补偿协议备案后组织搬迁人签订利益统筹项目实施监管协议。

辖区街道办事处（以下简称“街道办”）是利益统筹项目监管单位，负责参与利益统筹项目实施监管协议的签订，与搬迁人签订资金监管协议，并履行监管职责。

搬迁人是指原农村集体经济组织继受单位，或原农村集体经济组织继受单位及按照相关规定确定的开发主体，或不动产权益人，或按照相关规定引入或确认的市场主体。搬迁人负责与区土地整备事务中心、街道办签订利益统筹项目实施

施监管协议，与街道办签订资金监管协议，履行补偿安置责任主体义务，按规定缴纳监管资金或提供银行保函、政府控股金融机构保函。

第四条 利益统筹项目监管内容包括：

- （一）向政府移交土地等履行义务情况；
- （二）按照搬迁补偿协议履行货币补偿、提供回迁房和过渡安置等义务情况；
- （三）回迁房的建设与交付；
- （四）留用土地中依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求落实的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施等的建设与交付；
- （五）人才住房、公共租赁住房、土地整备安置用房、保障性租赁住房、共有产权住房或创新型产业用房等的建设与交付；
- （六）实施进度安排；
- （七）项目资金监管及其他监管要求。

第五条 街道办采取现场巡查或书面函询等方式，对利益统筹项目推进情况进行监督检查，实时掌握项目实施动态，建立健全巡查机制和工作台账，发现问题的，应要求搬迁人及时整改。

第六条 项目实施监管协议的内容包括：

- （一）明确补偿安置责任主体；
- （二）向政府移交土地等的义务；
- （三）按照搬迁补偿协议履行货币补偿、提供回迁房和

过渡安置等义务；

（四）依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求应履行建设并移交的附建式公共服务设施、交通设施及市政设施等的义务；

（五）按照留用土地批复应履行建设并移交的人才住房、公共租赁住房、土地整备安置用房、保障性租赁住房、共有产权住房或创新型产业用房等的义务；

（六）实施进度安排；

（七）土地整备资金拨付安排；

（八）项目资金监管及其他监管要求；

（九）违约责任；

（十）清退机制；

（十一）其他事项。

第七条 利益统筹项目对回迁房建设、过渡费实行资金监管，设立回迁房建设监管资金和过渡费监管资金。

回迁房建设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：回迁房建设监管资金=回迁房面积×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。

过渡费监管资金按已备案搬迁补偿协议所有回迁安置物业权利人的1年约定临时安置补助费计算确定，计算方法为：过渡费监管资金=已备案搬迁补偿协议约定的每月临时安置补助费之和×12。

回迁房建设监管资金、过渡费监管资金在签订实施监管协议之日起 10 个工作日内完成首次核算，以后每季度为一个核算周期，在核算完成后 10 个工作日内完成相应监管。

第八条 资金监管可以采取现金监管、无条件见索即付的银行履约保函监管、政府控股的金融机构保函监管等单一或组合的方式。

采取保函方式的，搬迁人应提供以街道办为受益人的不可撤销、见索即付的履约保函。

第九条 回迁安置物业权利人出具自愿承担风险的声明后，可与搬迁人共同向街道办申请免交该部分回迁房对应的回迁房建设监管资金和该部分回迁房对应的过渡费监管资金。

第十条 回迁房建设监管资金和过渡费监管资金设立统一监管账户，开户行由搬迁人自行选择，原则上应是在项目所在街道设立的受理或分支机构。街道办、搬迁人和受托监管银行通过签订资金监管协议，明确各方权利义务。

街道办应在回迁房建设监管资金和过渡费监管资金核算完成后向搬迁人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，搬迁人应在收到核算书之日起 5 个工作日内补足。

第十一条 在每个核算周期内，搬迁人补足当期应入账回迁房建设监管资金后，可使用资金专项用于支付回迁房建设工程款，但使用额度不得超出回迁房建设监管资金的入账金额。搬迁人凭施工合同和合同履行凭证（含工程形象进度）

等，使用回迁房建设监管资金支付回迁房建设工程款。

在每个核算周期内，搬迁人补足当期应入账过渡费监管资金后，可使用资金专项用于支付回迁安置物业权利人的过渡费，但使用额度不得超出过渡费监管资金的入账金额。

监管资金不得挪作他用，街道办应在每个核算周期内不定期检查资金使用情况。

第十二条 因搬迁人资金不足、拖延项目实施等原因造成回迁房无法建设或交付的，街道办可使用回迁房建设监管资金继续完成回迁房建设，街道办可使用过渡费监管资金支付回迁安置物业权利人的过渡费；街道办也可使用回迁房建设监管资金和过渡费监管资金向回迁安置物业权利人支付补偿金。

第十三条 搬迁人取得区住房和城乡建设部门核发的建设工程竣工验收备案回执，并向相关回迁安置物业权利人交付回迁房后，资金监管协议和监管账户应予解除。

如利益统筹项目被清退的，在搬迁人与相关回迁安置物业权利人解决完毕纠纷并厘清经济关系后，资金监管协议和监管账户应予解除。

第十四条 街道办应在每季度首月末向区土地整备事务中心报送利益统筹项目的监管资金核算、使用情况。

第十五条 已拆除房屋的房地产权利证书注销工作，由街道办出具建筑物已拆除的证明文件，房屋登记权利人本人或由受托人持公证委托书依法申请办理不动产注销登记。

第十六条 区住房和城乡建设部门在办理利益统筹项目商品

房销售审批时，需根据土地使用权出让合同及其补充协议、区土地整备事务中心的书面意见办理销售审批。

经备案的搬迁补偿协议确定的安置房、土地使用权出让合同及其补充协议确定的移交政府的物业，不得纳入商品房销售范围。

第十七条 用于回迁安置的物业，搬迁人应提交经备案的搬迁补偿协议等材料与回迁安置物业权利人共同申请办理不动产登记。

需移交政府的人才住房、公共租赁住房、土地整备安置用房、保障性租赁住房、共有产权住房或创新型产业用房等，搬迁人应提交移交政府的确认文件等材料与相关政府部门共同申请办理不动产登记。

第十八条 对未按项目实施方案、实施协议书、实施监管协议向政府移交土地，经催告后仍未能按项目实施方案、实施协议书、实施监管协议履行的，可报请区政府决策后予以清退。

第十九条 国家机关工作人员、搬迁人应当依法依规开展利益统筹工作。

搬迁人违反法律法规及本办法有关规定，区土地整备事务中心、街道办有权停止办理相关手续或向有关部门提出停止办理相关手续的意见。

第二十条 本办法由区城市更新和土地整备局负责解释。

第二十一条 本办法自 2023 年 2 月 18 日起施行，有效

期 3 年。本办法施行后，深圳市及其相关部门新出台的上位政策与本办法不一致的，按上位政策的有关规定执行。