

关于《深圳市龙岗区安置房管理办法》编制说明

(征求意见稿)

(2024 年 9 月)

拆迁安置房对于推动政府以公共利益为目的的房屋征收补偿安置工作和保障符合安置条件的被补偿人基本居住权利有着积极的意义。为规范拆迁安置房建设、分配、管理等活动，明确各职能部门的职责，确保安置房在需求计划、建设、房源筹集、分配、存量管理、固定资产管理等环节的科学合法。为此，我局开展了《深圳市龙岗区安置房管理办法》(下称《管理办法》)的制定工作。现将主要内容说明如下：

一、制定的必要性

(一) 安置房现有存量的管理需明确相关部门的职责

根据深圳市房屋征收相关政策，政府在启动公共利益项目房屋征收补偿安置工作前，必修落实满足安置需求的安置房源。近几年筹备和建设，龙岗区政府储存了一定数量的拆迁安置房，专门用于政府主导的土地整备、公共利益房屋征收项目的安置，需要对现有存量的安置房管理进行科学规范。各职能部门在安置房的管理、建设、分配等过程中存在分工不明确、权责不清晰、职责边界不清等问题，因此有必要对安置房管理制定规则，理顺和规范安置房建设项目的相

关工作机制，完善安置房管理体系及制度建设。

（二）拓宽安置房筹集渠道，解决各个街道办的安置需求

由于现有安置小区位置布局不够合理，不能覆盖所有街道，导致拆迁补偿安置不同街道辖区的地域差异化不明显，如坂田街道房价相对较高，其就近安置小区在新翠雅苑，以致于符合安置的被补偿人选择货币补偿的置业补助测算与房价相对较低的南湾街道办一样，在货币补偿中体现不出坂田街道房产价值较高这一事实，有违公平公正原则。通过制定《管理办法》，明确拓宽安置房筹集的渠道，规定在每个街道办的利益统筹留用地开发项目、城市更新项目等配备一定数量的安置房，可以解决每一个街道办安置需求，同时也可以解决不同街道办在同一安置小区安置的房屋价值差别问题。

（三）明确安置房的入库查验职责，确保安置房符合质量要求入库

确保安置户选到符合质量安全要求的安置房，首先要在安置房入库前就要把好质量关，需要在《管理办法》中明确安置房源验收移交入库的职责流程、验收标准、不符合标准的整改责任等内容，确保移交入库的安置房源都是符合质量标准的，同时还明确了安置房入库后质量管理的规定。

（四）规范固定资产管理，做到账实相符、帐台清晰

根据职责分工和部门职责，明确了区住房和建设局负责安置房固定资产管理，区土地整备事务中心负责台账和安置房日常管理，根据分配和新增安置房的变更情况及时更新台账，及时与区住房和建设局做好固定资产对账和核销工作，理顺了安置房固定资产调拨、核销管理流程，做到账实相符、台账清晰、帐台一致。

（五）设定跨安置小区安置结算差价规则，实现全区范围内安置,有利于促进补偿安置工作。

目前整个龙岗区还有一定存量空置安置房源，分别集中在龙岗、宝龙、龙城、横岗、南湾、平湖六个街道，设置跨安置小区安置差价结算规则，打破原以街道辖区范围安置的限制，放开所有安置房源被安置人选择，实现全区范围内安置，体现“先签约先移交先选房”的安置原则，有利于推动全区土地整备、房屋征收补偿安置工作，加快去安置房源存量，同时也减少政府安置房源的管理成本。

（六）明确超出产权调换面积部分的安置房购买的成本价，可以体现公平原则

在建设丹翠雅苑、天昊华庭等五个安置小区以前的房屋拆迁货币补偿价值基本与安置小区的建安成本相接近，为了有效推进拆迁补偿安置工作，区委区政府依据相关政策决策建设安置小区，明确了符合条件的被补偿人可以按安置小区建安成本价购买安置房指标或结算面积差。从地铁3号线拆

迁起,当时非商品房住宅的补偿标准约 2600 元/㎡,安置小区的建安成本测算价约 3000 元/㎡,基本上体现“拆一补一”等价值产权调换,体现了政府拆迁与被补偿人在补偿价值上的对等。2017 年 3 月,市规土委发布房屋征收补偿基准价格的通告后,非商品房住宅的补偿标准大幅度提高,龙岗坂田街道达到 20900 元/㎡,坪地最低也达到 8900 元/㎡,而龙岗区政府提供的安置小区的建安成本测算为 4700 元/㎡。公共利益项目房屋征收的成本大幅度提高,而被补偿人购置安置房的成本增加甚少,形成了政府征收与被补偿人购置成本价的不对等,不能体现“拆一补一”等价值产权调换的公平性,也不能反映出不同街道办购置成本价的差异性。为体现政府在房屋征收拆迁的过程中“拆一补一”的产权调换的公平原则,需对安置房的购置成本价进行重新认定。即是被补偿人购买安置房的成本价是以其原土地整备、房屋征收项目补偿方案中货币补偿的标准(不含置业补助)来确定。

(七) 建立安置户补偿信息台账,强化信息管理

因街道办分设、补偿档案管理不到位、补偿资料不齐全、人员变更交接不到位等各种原因,符合产权调换的安置户补偿信息(含符合安置而选择货币补偿的安置户信息)没有及时建立信息台账,有存在可能重复安置补偿的情况发生,需要在制定新《管理办法》中明确安置户的信息化管理,包括安置户信息收集、台账管理、已选安置房情况等内容,便于安置户补偿信息的管理和查询,同时避免重复安置补偿的

情况发生。

二、制订的意义

（一）制定《管理办法》，从安置房筹集路径、立项、建设、验收入库、房源管理、安置分配、不动产证办理等环节制定了管理规则，完善制度，以制度化、科学化、公开化全流程管理安置房，有利于促进全区土地整备、房屋征收工作高质量发展。

（二）制定《管理办法》明确了各相关职能部门职责，明晰安置房管理界限，明确了各管理环节的责任单位及其工作职责，有利于安置房管理更加规范、科学、合理。

（三）设置跨安置小区选房分房的差价结算规则，打开全区安置房源供安置户选择，一方面有利于推进土地整备、房屋征收工作，确保重点公共利益设施项目落地建设；另一方面去安置房存量，减少安置房源管理成本。

（四）坚持公平公正公开、先签约先移交先选房的原则，建立科学有序、透明公开的安置房分配制度，有利于让配合土地整备、房屋征收补偿工作的安置户优先选到较为满意的安置房，不让配合拆迁工作的安置户吃亏。

（五）建立、完善安置房源信息和安置户（含符合原村民“一户一栋”“拆一补一”安置但选择货币补偿的被拆迁人）信息台账，强化信息管理，一方面在一定范围内公开信息房源，便于安置户选房，有利于推进房屋征收补偿安置工

作；另一方面建立全区范围内安置户信息台账，便于安置补偿信息管理和查询。

（六）明确了各职能部门、工作人员的相关法律责任，有利于防止违规违纪违法行为的发生。

三、制定的主要内容

本《管理办法》内容主要涉及以下七个方面：

（一）拓宽安置房筹集路径

对政府建设筹集安置房的方式进行了明确规定，主要有以下四种：安置用地建设、土地整备留用地项目配建、城市更新项目配建、其他符合国家、省、市相关法律法规的筹集方式。多方式、多路径筹集安置房，可以有效满足不同街道房屋征收、土地整备对安置房的需求，体现不同街道补偿价值的地域差异，同时，政府可以避免大笔投入财政资金集中建设安置房而造成安置房空置积压的情况发生。

（二）厘清了安置房筹集过程中相关职能部门的职责

进一步明确、理顺了区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）、区住房和城乡建设局、区发展和改革局、区财政局、市规划和自然资源局龙岗管理局、区建筑工务署、街道办事处等部门在安置房管理全链条的职责分工，明确了职责和工作内容，避免因权责不清、工作界限不明，避免发生推诿扯皮、履职不力的现象。

明确区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）

根据全区土地整备（房屋征收）计划，结合各街道办事处辖区安置房需求计划，结合存量安置房源情况，制定安置房建设计划，报区土地整备工作领导小组审批。经审批通过后，区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）申请纳入深圳市土地整备年度计划和土地供应计划。

区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）根据已批准的区年度安置房建设计划，组织辖区各街道办事处核查安置房建设用地、土地整备、土地入库、协调确定安置房配建面积、安置房在建工程转固、安置日常管理等；区住房和建设局负责审核报建、人防、监督建设安全、配合验收、固定资产管理等；区发改予以项目立项，区财政予以资金保障，市规划和自然资源龙岗管理局落实用地选址和土地出让，区建筑工务署开展安置房建设项目的立项、可研、选址、建设、验收等工作。

（三）规范未分配安置房源管理部门职责

明确了相关职能部门在未分配安置房源管理工作中的职责和内容，清晰了安置房固定资产管理边界和已分配安置房固定资产的核销流程，明确区住房和建设局作为区房屋管理职能部门管理安置房，建立安置房固定资产账目；区土地整备事务中心负责安置房源日常管理，包括房源信息管理、建立安置房台账、固定资产对账、核销、委托第三方管理运营等，明确工作内容，清晰工作边界。

（四）明确更新项目、利益统筹留用地项目配建安置房收购结算规则

目前，深圳市因没有针对从更新项目、利益统筹留用地项目等配建的安置房收购价格专门出台文件，为便于此类途径所筹集的安置房结算，该办法明确参照《深圳市公共住房收购操作规程》收购保障性住房的结算标准和流程，明确了安置房收购价格的构成，即是包含建设成本、资金成本、合理利润、户内装饰装修造价（有具体约定的除外）、法定税金、收购双方约定的其他费用等。

（五）坚持安置房分配的公平公正原则

对于安置房的分配应遵循公平、公正、公开的原则，《管理办法》对分配实施主体、分配流程、资格审核、分配奖励、安置方式、差额结算、结果公示等全链条进行了细化要求和规定，保障实体公平。

（六）明确户型搭配和面积差结算规则

明确了安置户选房规则，即原则上产权调换面积 300 平方米以上（含 300 平方米）的应选择一套大户型，依据“就低不就高”的原则，安置户选择与其产权调换面积最接近的安置房。集中安置的街道要制定安置房选房分房方案，方案应当涵盖安置户信息、房源信息、分配原则、户型套餐、选房顺序、选房方式、面积差结算原则、结算标准、个案处理、工作流程等内容。

同时，还明确了“安置户选择安置房面积与产权调换面

积不相等”情形结算面积差的规则，即是：规定安置户每户原则上可以选择不超出产权调换面积总和 3%且不超 10 平方米的安置房建筑面积总和，超出产权调换面积 3%或 10 平方米以内（含）的部分，由安置户按其原土地整备（房屋征收）项目补偿安置方案规定的货币补偿标准（不含置业补助）给予现金结算。如符合原村民“一户一栋”的安置户选择安置面积超 480 m²，其超 3%面积的上限是 14.4 m²，但其一户规定不能超 10 m²，其超面积 10 m² 内（含）的部分按原项目补偿方案的货币补偿标准结算；非原村民超 3%面积上限为 4.5 m²，其超 4.5 m² 内（含）的部分按原项目补偿方案的货币补偿标准结算。

因特殊原因，超过上述条件选房分房的，由所在街道办形成个案报区土地整备领导小组办公室会议审议。审议通过的，原村民“一户一栋”超 10 m² 以上、非原村民超 4.5 m² 以上的，超面积部分按所在安置小区的安置房市场评估均价结算。

（七）明确跨安置小区选房和小区间安置房价值差结算规则

明确跨安置小区选房和小区间价值差价结算规则，即是安置户选择从价值高的安置小区到价值低的安置小区选房的，政府以选房面积为基数按两小区安置房的价值差额结算补偿给安置户；相反，安置户选择从价值低的安置小区到价

值高的安置小区选房的，则安置户以选房面积为基数按两小区安置房的价值差额结算缴交给政府。安置小区安置房的价值以该小区的安置房市场评估均价确定。

（八）安置房面积差成本价结算单价及安置小区安置房市场评估均价的确定

本办法明确了安置房面积差成本价结算单价是以安置户签订补偿安置协议时所在土地整备（房屋征收）项目补偿安置方案规定的货币补偿标准（不含置业补助）来确定的，即被拆迁人所选择的房屋征收补偿基准价或市场评估价。

安置小区安置房市场评估均价是由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）委托估价机构对全区已建成每一安置小区的安置房进行评估，通过评估分别确定每一安置小区安置房的市场评估均价，且每三年公布一次。

（九）强化安置户相关信息和房源信息管理

明确了安置房源信息和安置户信息管理内容，区土地整备事务中心依据已分配安置房和新增安置房源的变化情况及时更新未分配安置房源信息，建立安置房源信息台账，定期向街道办公开，便于被安置人选房，有利于推动房屋征收协商谈判签约工作。

同时，要求各街道办建立已享受安置补偿安置户的信息台账，按年度报送区土地整备事务中心备案，区土地整备事务中心依据各街道办报送的安置户信息建立全区安置户的

信息台账，便于安置户信息管理和查询。

（十）明确责任承担

对履职过程中存在失职渎职、滥用职权、弄虚作假等行为所应承担的法律后果和责任进行了明确规定，做到有序可循，有制度可依，确保制度执行不走样不变形，管理安置房更到位。