

# 深圳市龙岗区安置房管理办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条【目的和依据】**为了进一步规范龙岗区安置房的计划、建设、分配及管理，保障龙岗区城市建设的顺利进行，根据国家、省、市有关法律法规、政策及《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（2022修正）（深圳市政府令第342号）、《深圳市人民政府关于进一步完善房屋征收补偿机制的若干意见》（深府函（2016）306号）和《深圳市规划和自然资源局关于印发〈进一步明确土地整备安置房项目立项及土地供应等事项的通知〉的通知》（深规划资源〔2019〕736号），结合龙岗区实际，制定本办法。

**第二条【名词解释】**本办法所称安置房，是指政府以建设或其他方式筹集的，用于政府土地整备或房屋征收等项目对符合产权调换条件的被补偿人给予补偿安置需要的居住房屋。

**第三条【适用范围】**本办法适用于龙岗区行政区域内安置房的计划、建设、分配、管理等相关工作。

**第四条【筹集方式】**安置房由政府通过以下方式建设筹集：

（一）安置用地建设；

(二) 土地整备留用地配建；

(三) 城市更新项目配建；

(四) 其他符合国家、省、市相关法律法规的筹集方式。

**第五条【部门职责】**区相关单位应当按照各自职责，负责下列事项的工作：

(一) 区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）统筹制定安置房计划，将安置房项目按规定纳入市年度土地整备计划，负责安置房收购工作、牵头组织安置房验房移交、未分配房源日常管理、已分配安置房固定资产核销工作、统筹街道办事处做好安置房计划申报与分配、组织申报安置房不动产初始登记、组织街道办事处协助办理不动产登记、管理安置户信息台账等；

(二) 区住房和城乡建设局负责未分配安置房源固定资产管理，负责安置房项目建设安全监督管理，负责核算安置房收购价格、配合安置房收购工作、负责监管安置小区的物业管理工作等；

(三) 区发展和改革局负责政府投资安置房项目审批管理、下达资金计划等；

(四) 区财政局按规定做好安置房项目财政资金保障，并对安置房固定资产管理进行指导、监督；

(五) 市规划和自然资源局龙岗管理局负责安置房建设用地的土地供应、规划审批、地价核算等；

（六）区建筑工务署负责安置房建设项目的勘察、设计、报批报建、组织施工、验收、结算、资料归档、缴交首期维修基金、配合验房移交、安置房保修范围和保修期限内的保修等；

（七）各街道办事处负责安置房的计划申报和具体分配工作，配合配建安置房的收购工作，初步受理审核安置户办理不动产登记相关资料、严格审核符合产权调换的安置户资格条件、建立安置户信息台账并报区土地整备事务中心备案等。

政府相关职能部门应当各司其职，相互配合，确保安置房的计划、建设、分配、管理等各项工作合理衔接，高效有序。

## 第二章 需求和计划

**第六条【各街道办事处需求计划】**各街道办事处根据本辖区土地整备、房屋征收项目补偿安置需求，制定辖区安置房需求计划，每年九月底前报送下一年度需求计划至区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）备案、统筹。

**第七条【区安置房需求计划】**区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）根据各街道办事处报送的安置房需求计划，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议通过后申请纳入深圳市土地整备年度计划。

**第八条【立项与计划】** 安置房建设项目的立项审批、建设实施按照《龙岗区政府投资项目管理办法》相关规定执行。区发展和改革局负责安置房建设项目立项审批并下达投资计划；区财政局根据区发展和改革局投资计划安排建设资金，实施专户管理。

城市更新项目、利益统筹留用地项目配建的安置房（以下简称“收购的安置房”）由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）按照收购金额向区财政局申请资金。

**第九条【土地供应】** 市规划和自然资源局龙岗管理局根据安置房项目纳入市土地整备年度计划将安置房项目建设用地纳入年度土地供应计划，负责安置房建设用地的土地供应。

### 第三章 建设和移交

**第十条【项目前期】** 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，组织辖区街道办事处核查安置房建设用地现状，完成土地整备、入库手续。

区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）对城市更新项目、利益统筹留用地项目配建的安置房，应当在规划阶段确定配建安置房的面积。

**第十一条【项目建设】** 区建筑工务署按照政府投资建设项目相关法律法规的规定开展安置房项目工程建设，包括（不限于）：编制可行性研究报告，编制安置房建设项目建

议书，勘察设计、施工、监理等环节的委托服务和管理，办理建设工程规划许可、施工许可等报批报建手续，组织实施项目建设、开展竣工验收、竣工测绘、工程结算、建筑资料归档、缴交首期维修基金等以及法律法规规定其他工作。

项目规划、建筑设计方案应当就安置房建筑面积、户型、物业配套设施、便民和实用性等征求区住房和建设局、区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）等相关部门意见。

**第十二条【收购价格】**收购的安置房收购价格构成包含建设成本、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，具体的测算与审核参照《深圳市公共住房收购操作规程》执行。

### **第十三条【验房和移交】**

（一）区建筑工务署完成安置房项目竣工验收且验收合格后，区城市更新整备局（区土地整备事务中心）开展验房移交工作，验收合格后15个工作日内由区建筑工务署将项目资料及现场完整资料移交至区土地整备事务中心；验收不合格的，区建筑工务署在60日内完成整改，整改复验合格后完成移交工作。

区建筑工务署在安置房项目竣工验收合格后，及时将竣工测绘报告、设计图纸、竣工结算报告等涉及安置房转为固定资产登记及不动产登记所需有关资料移交区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心），由区城市更新和土地

整备局（区土地整备事务中心）负责完成安置房建设工程转为固定资产登记和办理安置房不动产初始登记的相关工作。

（二）收购的安置房由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）开展验房移交工作，验收合格后 15 个工作日内建设单位将项目涉及固定资产登记和不动产登记所需有关资料及现场资料完整移交区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心），由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）负责完成固定资产登记和不动产登记的相关工作。

首期物业专项维修资金由项目建设单位承担。

**第十四条【安置房物业保修】** 新建安置房和收购的安置房物业保修由建设单位按照《建设工程质量管理条例》履行保修义务。

不属于保修范围或保修范围内但保修期满后发生质量问题的，按照《深圳经济特区物业管理条例》及相关法律法规规定处理。

**第十五条【前期物业服务招标】** 安置房建设单位应在安置房项目竣工前六个月启动前期物业服务企业的招标工作，在项目竣工前确定安置房项目前期物业服务企业，并将招标结果书面告知区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心），所需的费用纳入安置房建设单位的部门预算。

安置房项目的物业管理依据国家、省、市物业管理相关法律法规执行。

## 第四章 未分配安置房管理

**第十六条【未分配安置房日常管理】**未分配安置房源的日常管理由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）按规定委托有物业管理资质的企业负责，具体内容为安置房源的日常巡查、室内外卫生、设施维护、维修、安全管理等，所需费用纳入区土地整备事务中心年度部门预算。

**第十七条【新建安置房固定资产管理】**区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）完成新建（含收购）安置房固定资产登记工作，核销已分配的安置房后，剩余未分配安置房的固定资产移交区住房和建设局管理。

**第十八条【安置房固定资产日常管理】**区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）应当在安置户完成选房确认手续后及时将已分配安置房信息（含小区名称、栋号、房号、面积等）书面报区住房和建设局备案，区住房和建设局依据区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）的备案函及其附件做好已分配安置房固定资产的核销工作。

**第十九条【未分配房源信息公开】**区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）建立安置房源信息台账，根据已分配和新增加房源情况及时更新房源信息，按季度向各街道办事处公开未分配安置房源信息。

## 第五章 安置房分配

**第二十条【分配原则】** 安置房分配遵循公平、公正、

公开的原则，同一项目安置户原则上实行集中安置，就近选择安置小区；先签订协议且按协议约定搬迁移交房屋的安置户享有优先选房权。

以街道办为单位集中分配的，由街道办事处负责制定安置房分配方案并组织安置户选房分房。街道办事处在安置户申请分房选房前，应当严格审查安置户的资格条件及申请材料的真实性，防止被补偿人存在以隐瞒或者提供虚假材料、采取不正当手段等获取安置资格。

零星安置的，由各街道办事处按照“先签约先移交先选房”的原则书面向区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）申请选房分房。

**第二十一条【户型搭配原则】**安置户产权调换面积 300 平方米以上（含 300 平方米）的，原则上应选择一套大户型；

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，原则上应当不超过第二十二、二十三条规定选择安置房。

**第二十二条【安置方案】**各街道办事处结合已签约集中安置面积需求、现有安置房源的户型、面积等实际情况，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，报区土地

整备领导小组会议审议通过后，由各街道办事处具体组织实施。

零星安置的由各街道办事处结合安置户的安置面积和安置房源情况确定户型面积搭配后书面报区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）审核，通过后由各街道办事处安排安置户看房选房。

**第二十三条 [安置房面积差价结算]**安置户选择安置房面积与产权调换面积相等的，不结算差价，市、区政府另有规定的除外。

安置户选择安置房面积与产权调换面积不相等的，按以下原则结算差价：

（一）安置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10平方米）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、奖励金、不可预见费等）给予现金结算，相关文件另有规定的除外。结算资金由安置户存入区财政局指定账户。

因特殊原因，安置户选择超出产权调换面积总和3%或超10平方米以上（不含10平方米）的安置房建筑面积，由街道办提出并报区土地整备领导小组办公室审议同意，超出产权调换面积3%或10平方米以上（不含10平方米）的部分，由安置户按所在安置小区安置房市场评估均价予以现金结

算。结算资金由安置户存入区财政局指定账户。

（二）安置户选择安置房建筑面积的总和小于产权调换面积的，不足部分的面积由政府按其原土地整備（房屋征收）项目补偿安置方案规定的货币补偿标准（含置业补助）现金结算支付给安置户，相关文件另有规定的除外。结算资金由签订补偿安置协议的街道办在原土地整備（房屋征收）项目整備（征收）资金中申请支付。

**第二十四条【安置房市场评估均价确定】**区城市更新和土地整備局（区土地整備事务中心）委托估价机构对全区已建成安置小区的安置房进行评估，通过评估分别确定安置小区安置房的市场评估均价。

**第二十五条【跨安置区选房面积差价结算】**安置户选择跨安置小区选房的，应当按照安置小区之间的价值差额结算差价。

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，政府以其选房面积为基数按两小区安置房的价值差额结算资金补偿给安置户；结算资金由街道办在原土地整備（房屋征收）项目整備（征收）资金中申请支付。

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，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资金缴交给政府。结算资金由安置户存入区财政局指定账户。

安置户跨多个安置小区选房的，其面积差价结算以其规定辐射的安置小区所对应的价格结算。

安置房的价值以安置小区的安置房市场评估均价确定；区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）可根据房地产市场行情的变化适时调整各安置小区安置房市场评估均价。

**第二十六条【安置结果公示】**各街道办事处完成安置房选房分房后，应当将安置结果在本街道办事处、征收项目所在社区工作站予以公示7天。公示期内有异议的，由各街道办事处负责核查及处理。

**第二十七条【安置户信息管理】**各街道办事处建立本辖区范围内安置户（含符合产权调换资格而选择货币补偿的被补偿人）的信息管理台账，及时更新信息，于每年第一季度向区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）报送上一年度本街道安置户信息情况。

区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）依据各街道办事处上报的安置户（含符合产权调换资格而选择货币补偿的被补偿人）信息情况，建立区级安置户信息台账，每年及时更新并动态管理安置户信息。

**第二十八条【不动产登记资料】**区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）组织、协调安置房不动产登记工

作，各街道办事处负责受理本辖区范围安置房不动产登记申请资料，查验原件，配合提供相关资料。

## 第六章 附则

**第二十九条【履职尽责】** 相关单位及工作人员在安置房计划、建设、分配及管理过程中不按规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送监察机关或司法机关依法处理。

**第三十条** 补偿安置方案区会审议通过时间或估价时点在本办法实施以前的项目安置补偿按原规定执行；补偿安置方案区会审议通过时间或估价时点在本办法实施之后的项目安置补偿则按照本办法规定执行。

本办法未规定的或未覆盖的，按现行法规政策执行。

**第三十一条** 本办法由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）负责解释。

**第三十二条** 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。

## 附件 1

### 管理办法相关条款补充说明

#### 一、安置小区安置房的市场评估均价的确定：

由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）以本办法发布之日作为估价时点，委托有资质第三方中介服务机构通过评估确定全区每一安置小区的安置房评估均价，经区土地整备领导小组会议审议通过后公布实施。后续，区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）可根据房地产市场行情的变化适时调整各安置小区安置房市场评估均价。

在本办法实施之前，执行原安置小区的安置房市场评估均价。

#### 二、安置小区辐射安置街道的确定：

区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）在本办法发布之日，综合考虑各街道被征收房屋与各安置小区的市场价格水平,以及各街道与各安置小区的距离情况,依据就近安置原则,确定现有存量安置房小区辐射街道，经区土地整备领导小组审议通过后实施。新建设安置小区（含收购安置房）纳入安置房系统，原则上不辐射

具体街道，安置户选择新增安置房源的，均按跨安置小区安置结算面积差。

本办法实施前，执行原确定的安置小区辐射安置街道，平湖街道辖区的安置户可在本办法实施前现有的三个安置小区选房。本办法实施后，按下表确定安置小区辐射安置街道。安置户选择本办法实施后新增的安置小区（含新收购安置房）则按跨安置小区选房结算面积差额。

安置小区辐射街道的对应表：

安置 小区	丹翠欣苑	卓然居	宝荷欣苑	天昊华庭	新翠雅苑	良安田、水门、 山厦安置小区
辐射 街道	南湾、布吉 吉华、坂田	横岗 园山	宝龙 龙岗	龙城	坪地	平湖

附件 2

面积差、跨区安置差价结算公式						
安置模式	身份类型	最大可安置面积 (m <sup>2</sup> )	选房范围	计算公式	结差资金承担主体	举例
跨安置小区	原村民“一户一栋”或非原村民	480/150	--	(指定安置小区安置房市场评估均价 - 拟安置小区安置房市场评估均价) × 实际选房面积	结果为正数, 由安置户缴交; 结果为负数, 由政府退差价。	备注: 政府退差价所需费用在对应的土地整理(征收)项目补偿资金中列支
超面积选房	原村民“一户一栋”	480	≤3%且≤10 m <sup>2</sup>	A 结差金额=S1×¥1	由安置户缴交财政专户	如: 1、安置面积为 480 m <sup>2</sup> , 实际选择安置建筑面积为 494.4 m <sup>2</sup> 安置户缴交金额=A+B=10 m <sup>2</sup> ×¥1+ (494.4 m <sup>2</sup> -10 m <sup>2</sup> )×¥2 2、安置面积 320 m <sup>2</sup> , 实际选房 328.1 m <sup>2</sup> 安置户缴交金额=(328.1 m <sup>2</sup> -320 m <sup>2</sup> )×¥1 (超面积 8.1 m <sup>2</sup> <9.6 m <sup>2</sup> =320 m <sup>2</sup> ×3%)
			>10 m <sup>2</sup>	B 结差金额=(选房面积-10 m <sup>2</sup> )×¥2		
	非原村民	150	≤3%	A 结差金额=S1×¥1	由安置户缴交财政专户	
			>3%	B 结算金额=S2×¥2		

未足面积选房	原村民“一户一栋”	480	480 m <sup>2</sup> 以内	结差金额=(选房面积-可产权调换面积)×¥3	由政府退差价,所需资金纳入对应项目的补偿资金	安置面积为480 m <sup>2</sup> ,实际选择安置建筑面积为450 m <sup>2</sup> 。 政府需退金额:(480 m <sup>2</sup> -450 m <sup>2</sup> )×¥3
	非原村民	150	150 m <sup>2</sup> 以内			
<p>说明: 1、原村民“一户一栋”480以内: ≤3%且≤10 m<sup>2</sup> S1=选房面积-产权调换面积、¥1=安置户补偿协议所对应的土地整备、房屋征收项目补偿方案确定的货币补偿标准(不含置业补助、奖励金、不可预见费等)</p> <p style="text-align: center;">&gt;10 m<sup>2</sup> S2=选房面积-10 m<sup>2</sup> ¥2=安置小区安置房的市场评估均价</p>						
<p>2、非原村民150以内: ≥3% S1=选房面积-产权调换面积 &gt;3% S2=选房面积-产权调换面积×3%</p>						
<p>3、选房面积小于安置面积,结差面积部分相当于安置户选择货币补偿,其标准¥3=安置户补偿协议所对应的土地整备、房屋征收项目补偿方案确定的货币补偿标准(含置业补助、奖励金等)。</p>						
<p>4、跨安置小区选房的,安置户选择多个小区,其面积差价结算以其规定辐射的安置小区所对应的价格结算(含¥1或¥2或¥3)</p>						