

深府办规〔2024〕1号

深圳市人民政府办公厅印发《关于积极 稳步推进城中村改造实现高质量 发展的实施意见》的通知

各区人民政府，市有关单位：

《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》已经市政府同意，现予印发，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市住房建设局反映。

市政府办公厅

2024年4月27日

关于积极稳步推进城中村改造 实现高质量发展的实施意见

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，积极稳步推进我市城中村改造工作，有效消除各类安全隐患，改善民生、扩大内需，转变城市发展方式，推动城市高质量发展，现结合我市实际提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推动城市高质量可持续发展，建设宜居、韧性、枢纽、智慧城市，为加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市提供有力支撑。

（二）基本原则

坚持问题导向。从实际出发，稳中求进、积极稳妥，分三类实施改造，具备条件的城中村实施拆除新建；不具备条件的不可

强行推进，要开展经常性整治提升，防控风险隐患；介于前两类之间的实施拆整结合。

坚持目标导向。拆除新建的应按照城市标准规划建设管理，整治提升的应按照文明城市标准整治提升和实施管理，守住安全底线。

坚持先谋后动。城中村改造应做好征求意见、产业先行搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，确保先谋后动、动则必快、动则必成，真正把好事办好、办实事。

坚持市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用。城中村改造坚持规划先行、依法征收，更好发挥政府作用；坚持公平公开、净地出让，发挥市场的决定性作用。

坚持市和区两级政府履行主体责任。要尽力而为、量力而行。市人民政府（以下简称市政府）负责组织推进全市城中村改造工作，市住房建设局负责具体协调、指导、监督工作，区人民政府（新区管委会，以下简称区政府）负责做好本辖区城中村改造工作的组织实施。

二、重点任务

（三）明确城中村改造对象

城中村改造对象为以深圳市行政区域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。

（四）编制城中村改造规划计划

按照规划统筹、分类引导、公益优先、底线管控的原则，充分衔接国土空间规划、重点片区规划，编制城中村改造规划，分拆除新建、整治提升、拆整结合三类改造方式划定空间范围，明确五年实施计划和规模。

市住房建设局结合国民经济和社会发展规划、城中村改造规划、建设用地供应年度计划以及城市体检结果等，组织编制城中村改造年度计划，总结上年度计划执行情况，建立年度计划项目库，明确改造目标、改造方式和进度安排，提出资金筹措安排、支持政策、组织方式等保障措施。城中村改造范围原则上以整村范围为基础，可整合周边少量低效或者零散用地，保证市政基础设施和公共服务设施相对完整，鼓励实施区域统筹和成片开发。

（五）编制城中村改造综合方案

城中村改造项目应当编制城中村改造综合方案，包括实施方案、改造单元规划等内容，其中整治提升类仅需编制实施方案。

区政府指定部门负责城中村改造综合方案编制工作。综合方案应当充分征求市发展改革、财政、司法、规划和自然资源、生态环境、住房城乡建设、交通运输、水务等部门意见，结合意见修改完善。实施方案由区政府审批，报市住房建设局备案；改造单元规划由市规划和自然资源局统筹后按程序报批。改造单元规划经批准后视为已完成法定图则相应内容的修改或者编制，纳入控制性详细规划“一张图”进行管理，并作为规划许可的依据。

（六）依法实施征收

建立健全征收制度。城中村改造年度计划应当纳入深圳市国民经济和社会发展年度计划。城中村改造年度计划经审批通过后，涉及房屋征收的项目视为纳入房屋征收计划。区政府可依据国家和市国有土地上房屋征收与补偿有关规定作出房屋征收决定及征收补偿决定。市规划和自然资源局应当结合我市城市更新、土地整备、房屋征收等各类项目补偿情况，按照分类核定、政策衔接、利于实施、成本可控的原则，在政府搬迁补偿标准框架基础上，研究制定搬迁补偿指引。

保障物业权利人合法权益。在城中村改造过程中，应听取原农村集体经济组织继受单位及物业权利人对城中村改造综合方案、征收补偿方案、集体资产处置等的意见，保障其知情权和参与权。应先行安排安置房项目供地和建设，加强安置房规划设计和建设管理工作，确保安置房在合理工期内建成，安置房品质不低于商品住房水平。安置房相关配套基础设施和公共服务设施原则上与安置房同步规划、同步设计、同步报批、同步建设、同步交付使用。

做好产业先行搬迁。摸清城中村产业情况，安排好产业转移承接园区，先行有序疏解在城中村集聚的产业。充分发挥龙头企业在产业转移中的示范带动作用，妥善做好人员分流安置、产业转移等工作。根据城市产业发展规划，在城中村改造中合理安排产业布局，引入优质产业项目，促进产业转型升级。

（七）将城中村改造与保障性住房建设相结合

在项目经济可行、规划条件能够支撑的前提下，优先配置配售型保障性住房，并根据城中村原居住人口结构和住房需求合理配置一定规模的公共租赁住房 and 保障性租赁住房。鼓励将原农村集体经济组织继受单位及物业权利人富余的安置房以小户型为主单独设计、集中建设，并长期租赁用作保障性租赁住房。

（八）多渠道筹措改造资金

加强城中村改造项目资金保障。通过积极申请中央预算内资金、政策性银行专项借款，发行地方政府专项债券等方式筹措改造资金。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款，专款专用、封闭管理。鼓励和支持民间资本参与整治提升类改造，建立政府与原农村集体经济组织继受单位及物业权利人、社会力量改造资金共担机制。

统筹改造资金筹集和安排，做到改造资金综合平衡、动态平衡，坚决避免新增地方政府隐性债务。允许通过土地整合、置换等方式，促进区域统筹和成片开发。城中村改造可在市域内统筹平衡规划指标，对改造项目在规划用地性质、建筑规模等方面予以支持优化。城中村改造中配套的教育、医疗等公共服务设施应尽量利用原有设施，确需新建或改建的，相关建设费用由政府负责投入，不摊入城中村改造成本。

（九）完善制度体系

系统构建我市城中村改造政策法规与技术规范体系。完善以实施意见为核心，项目管理、搬迁补偿、技术规则、资金管理等

配套政策为补充的“1+N”政策框架，切实规范城中村改造工作，高效推动城中村改造项目落地实施。在推进城中村改造方式转型的过程中，加快新旧项目并轨工作安排，做好新旧政策衔接，具体政策另行研究制定。

三、实施要点

（十）推进拆除新建类项目实施

意愿征集和项目可行性研究。区政府指定部门依据城中村改造规划，结合年度任务同步划定拆除新建范围，组织开展物业权利人改造意愿征集和可行性研究工作。拆除新建类城中村改造项目经物业权利人三分之二以上同意，并经原农村集体经济组织继受单位依据集体资产管理相关规定及公司章程决策同意后方可实施。可行性研究需包含项目现状情况、规划条件、初步改造方案、成本收益分析等内容。项目可行性研究报告报区政府审议通过后，作为申报纳入年度计划的材料。在满足改造意愿要求且具备可行性的情况下，由区政府申报纳入拆除新建类城中村改造年度计划项目库。

基础信息核查。区政府指定部门开展基础信息核查工作，经核定的基础信息作为编制改造项目实施方案和签订搬迁补偿协议的依据。

实施方案编制。明确项目范围、现状情况、搬迁补偿方案、土地整理方案、土地开发时序、资金平衡方案、合作单位公开选择方案、工作计划、保障措施等内容。

改造单元规划编制。改造单元规划应落实国土空间规划传导要求，明确改造单元范围、地块划分、规划功能、控制指标、空间形态、公共服务设施、市政基础设施、历史文化保护等内容。

合作单位引入。结合项目实际情况，区政府指定部门可提前引入第三方协助开展意愿征集、测绘、评估、规划、法律服务等相关工作。在先行确定规划指标、选择条件和净地出让等前提下，区政府指定部门按照公开择优原则，建立竞争性准入机制，组织采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商等方式，选择优质合作单位协助开展搬迁补偿、安置房建设、土地清理等相关工作。区政府指定部门应与被选定的合作单位签订项目实施协议，实施协议中应明确支付合作单位的服务费用，包括服务成本和合理利润。

搬迁补偿和安置。区政府指定部门负责开展搬迁谈判、搬迁补偿协议签订、房屋拆除、产权注销等工作。区政府指定部门与物业权利人签订搬迁补偿协议，明确补偿内容、补偿方式、补偿标准、被搬迁房产位置、建筑面积、回迁安置责任等内容，并约定全部或部分地块物业权利人统一搬离。区政府确定搬迁时间，于物业权利人搬离并交付房屋之日起开始支付搬迁补偿费。有条件安排安置房用地的，由区政府指定部门负责安置房建设。

土地清理与收储。土地涉及土壤污染、文化遗存、古树名木、矿产压覆、地质灾害风险等情形时，区政府指定部门负责组织开展核查、评估、治理和保护等工作，完成清场拆平和道路、供水等通平后，形成净地入库。

用地出让及开发建设。安置房用地采用协议方式出让给区政府指定部门，并按照相关规定办理产权登记。除安置房用地外，拆除新建类城中村改造项目内土地完成净地入库后，可依法采用综合评价出让或带设计方案出让等公开方式确定土地受让方，由土地受让方实施开发建设。无法安排安置房用地的，可将回迁安置要求作为土地出让条件纳入土地供应方案，土地受让方完成土地开发后将安置房移交区政府指定部门，由其实施回迁安置。

（十一）推进整治提升类项目实施

基础信息台账建立。区政府组织对辖区内纳入整治提升类改造空间范围的城中村开展现状调查评估，明确区位特征、人口规模与构成、公共设施、空间品质、历史文化风貌等现状信息，排查现状房屋安全、消防、供用电、燃气等风险隐患，建立整治提升类城中村基础信息台账。

实施方案编制。区政府应当尊重居民意愿，按照城中村整治提升技术标准指引，结合综合提升、产业配套、特色发展、控制引导、基本保障等相关要求，组织编制整治提升实施方案。实施方案应当确定房屋结构、消防、供用电、燃气等安全风险隐患治理内容，明确公共配套、道路交通、卫生环境、公共空间品质、历史文化保护等方面需完善或提升的具体内容及方式，明确改造资金需求、来源及平衡方案，做好项目预算，分解具体建设实施任务，细化责任分工及建设时序进度要求。

建管一体长效治理。区政府指定部门牵头常态化开展整治提

升，可由街道办事处依法组织项目实施，或依法选择具有一定规模、信誉良好、具备相关经验的企业作为项目实施主体。区政府应当统筹做好整治提升项目资金安排，充分调动原农村集体经济组织继受单位、物业权利人和各类社会主体的积极性。加快提升城中村物业管理服务水平，采用多种方式推进城中村引入物业管理工作。加强城中村整治提升与房屋租赁管理、自建房安全整治、消防安全排查等工作深度联动，强化出租人主体责任，严控存在各类安全风险隐患、水电气网加价乱收费、环境脏乱差的城中村出租房屋，建立租赁房屋分类分级管理制度。支持生活服务、公益慈善、救助帮扶和居民互助等各类专业社会组织向城中村延伸服务，引导城中村居民广泛参与社区共建。

（十二）推进拆整结合类项目实施

拆除和整治范围划定。区政府指定部门组织开展城中村改造范围内相关权利人意愿征集和可行性研究工作，结合资金平衡及回迁安置需求，划定拆除和整治的空间范围，需综合考虑的因素包括但不限于：消除房屋结构、消防及公共卫生等安全风险隐患，完善市政基础设施和公共服务设施，保障应急避难场所建设，提升居住环境品质，保护历史文化风貌等。

拆整结合方案编制。区政府应当提前谋划，做好拆除部分和整治部分改造内容、实施计划以及资金安排的衔接统筹，组织编制拆整结合方案。其中，属于整治范围的，按照整治提升类城中村改造项目编制整治提升实施方案；属于拆除范围的，按照拆除

新建类城中村改造项目编制拆除新建实施方案和改造单元规划。

整体推进建设实施。区政府指定部门负责做好拆整结合项目的整体推进建设实施。属于整治范围的，参照整治提升类城中村改造项目要求及流程实施；属于拆除范围的，参照拆除新建类城中村改造项目要求及流程实施。项目建设完成后，参照整治提升类城中村改造项目统筹建立建管一体长效治理机制。

四、组织保障

（十三）明确职责分工

市政府建立城中村改造工作统筹协调机制，加强城中村改造的组织领导和统筹协调，指导各区各有关单位推进城中村改造工作。

市住房建设局负责围绕好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设目标，具体协调、指导、监督城中村改造推进工作，制定城中村改造政策和年度计划，指导编制综合方案，明确城中村改造中保障性住房建设要求，做好城中村改造项目涉及的建设管理和信息化建设工作；会同市财政局等部门统筹城中村改造项目资金筹措及管理，加强对项目建设和专项借款发放、使用、归还、管理等事项的监管等工作。

市发展改革委负责做好涉及城中村改造的人口预测工作；负责指导和协调符合政府投资事权的整治提升类城中村改造项目立项工作；统筹指导符合条件的城中村改造项目申请地方政府专项债和中央预算内资金；牵头负责城中村供用电安全专项整治等

工作。

市财政局结合涉及城中村改造的人口预测等情况，测算评估城中村改造对财政长期收支的影响，统筹安排好土地出让收入与财政资金投入；统筹城中村改造的财政资金保障，配合市住房建设局指导区政府做好城中村改造项目的统筹资金安排及预算安排，做好市政府统借统还资金平衡预案，确保专项借款按时归还；会同市发展改革委指导符合条件的城中村改造项目申请地方政府专项债等工作。

市规划和自然资源局统筹生产、生活、生态三大布局，综合考虑人口、住房需求、用地供应等因素，会同市住房建设局编制城中村改造规划，统一城中村改造相关工作的底图，明确拆除新建、整治提升、拆整结合三类改造方式的具体范围；研究完善规划、土地、征收和产权登记等方面的配套政策；负责指导改造单元规划编制，统筹改造单元规划报批及城中村改造用地出让等工作。

市城管和综合执法局负责制定城中村环境卫生和市容秩序等方面的整治提升标准等工作。

市水务局负责制定城中村水务工程技术规范和标准，指导供水企业做好城中村公共供水设施运行管理和供水保障，指导城中村排水管网的建设及管理、内涝整治、化粪池专项整治等工作。

市教育局统筹做好城中村改造学生分流、学位保障等工作。

市卫生健康委负责城中村公共卫生安全的监督管理，健全卫

生健康综合监督体系等工作。

市交通运输局统筹做好城中村周边道路、立体车库、公交、慢行交通出行服务等工作。

市市场监管局统筹做好城中村水电气网违规加价行为治理及食品安全隐患排查、监管和整治等工作。

中国人民银行深圳市分行指导政策性银行用好新增抵押补充贷款（PSL）额度，向符合条件的城中村改造项目发放优惠贷款，提供中长期低成本资金支持等工作。

国家金融监管总局深圳监管局指导符合条件的银行业金融机构落实《超大特大城市城中村改造贷款管理办法（试行）》及《关于通过专项借款支持城中村改造工作方案》等文件要求，做好城中村改造金融支持等工作。

深圳供电局参与制定城中村供用电的相关标准，承担城中村公用供电设施设备改造的建设管理和维护等工作。

深圳燃气集团负责已开通管道天然气城中村的供气保障和设施管养维护、安全管理等工作。

其他相关行政管理部门和企业在其职责范围内共同做好城中村改造有关工作。

区政府承担属地责任，负责做好本辖区城中村改造工作的组织实施。负责做好本辖区资金安排，指导监督借款主体合法合规使用资金，确保专项借款按期还本付息。负责符合区政府投资事权的城中村改造及配套的教育、医疗等公共服务设施项目立项工

作。区政府应根据本辖区实际情况，明确区相关部门职责分工，协调推进城中村改造等工作。深汕特别合作区可参照执行。

（十四）严格监督考核

加强督促和监督检查，将城中村改造纳入年度绩效考核范围。建立城中村改造工作督查制度，对各区各有关单位工作落实情况不定期进行督查督办。对在城中村改造工作中表现突出的集体和个人，按照有关规定予以表彰；对存在违纪违法行为的，依规依纪依法查处。

（十五）强化宣传引导

加强政策宣传解读、示范引领和舆论引导，推广城中村改造优秀项目、典型案例的好经验、好做法和创造性实践，营造积极稳步推进城中村改造的良好氛围。强化信息互动传递，引导市民群众正确认识、支持城中村改造，提升群众参与度、获得感，确保改造工作平稳有序推进。

五、有效期

本实施意见自 2024 年 5 月 8 日起施行，有效期五年。