**福田区房屋征收和土地整备工作实施细则**

**（修订）起草说明**

《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（暂行）》（福府办〔2014〕10号）（以下简称“实施细则”）于2014年9月29日印发实施，有效期三年，对规范房屋征收和土地整备项目实施、优化项目管理和资金申请和拨付等方面起到了积极的作用。

2016年10月起，市政府实施强区放权改革，部分城市更新和土地整备事权下放到区政府。随后，市政府办公厅、市规划国土主管部门陆续印发了《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）、《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720号）、《市规划国土委关于印发土地整备年度计划项目申报审批工作指引的通知》（深规土〔2017〕577号）等政策文件，对房屋征收和土地整备政策进行了局部调整。2019年，我区完成机构改革，各单位名称和主要职责发生了变化。因此，2014年9月29日印发实施的《实施细则》已不适应我区当前房屋征收和土地整备工作，亟需修订。

区城市更新和土地整备局按照近期市政府及其主管部门出台的有关房屋征收和土地整备政策文件，起草了《福田区房屋征收和土地整备工作实施细则（修订）》（征求意见稿）（以下简称《征求意见稿》）。相比《实施细则》，《征求意见稿》主要在以下几个方面进行了细化完善：

一、修订了涉及机构的名称。

机构改革后，部分机构名称发生了变化，有些机构职能发生了变化。《征求意见稿》将区经促局修订为工业和信息化局、区综合执法局修订为区规划土地监察局，区城中村（旧村）改造办公室修订为区城市更新和土地整备局，市规划和国土资源委福田管理局修订为市规划和自然资源局福田管理局等。同时，因区租赁局相关房屋租赁合同备案职能划转到了区政务服务和数据管理局，《征求意见稿》相应将区租赁局修订为区政务服务和数据管理局。

另外，考虑区纪委监委曾印发通知表示不参加临时议事协调机构，纪律和作风监督是其日常工作职责，因此在《征求意见稿》中就没有将区纪委监委单列为成员单位，也未单列其在房屋征收和土地整备工作中的纪律作风监督职责。

二、调整了语言表达方式。

《征求意见稿》调整了整体行文结构，将前期调查与研究、行政许可与公告、补偿协商与安置、土地清理与移交独立成章，整体由四章增加为八章，取消了节。

在具体表述上，取消了各条款小标题，将房屋征收资金管理和土地整备资金管理合为一章，并予以归纳表达，房屋征收资金使用范围、土地整备资金的拨付和使用范围没有罗列，力求语言表达更加简洁精炼。

三、调整了职责分工。

（一）梳理了主管部门和实施单位的职责分工。机构改革后，原区土地整备中心有关行政职能划转隶属行政机关，土地整备中心主要承担事务性工作。因此，《征求意见稿》按照机构改革的要求，将原区土地整备中心的拟订房屋征收、土地整备有关政策、规划、计划、工作流程、实施细则，发布征收提示、拟订房屋征收和土地整备实施方案、提请区政府作出房屋征收决定和房屋征收补偿决定、资金管理等行政职能，调整为由区城市更新和土地整备局履行，房屋征收和土地整备相关事务性工作仍由区土地整备中心承担。

（二）重新梳理了各街道办的职责分工。《实施细则》中虽规定了各街道也作为实施单位之一，应承担部分房屋征收和土地整备事务性工作。但从近几年实际操作来看，除成立了区现场指挥部的重大房屋征收项目（如华富村东、西区房屋征收项目），由指挥部指定属地街道承担了征收补偿谈判、文书送达等事务性工作（也未承担实施方案拟订、签订补偿协议、资金支付等工作），其他项目，街道仅仅是配合开展现场踏勘、书面反馈意见等工作。考虑各街道承担辖区社会管理、基层治理等方方面面的工作，工作任务十分繁重，人手极为紧缺等实际情况，《征求意见稿》中对各街道在房屋征收和土地整备方面的工作职责重新进行了梳理，明确各街道**负责**“对存在历史遗留问题的项目进行产权调查，并出具意见；因房屋征收、土地整备补偿需成立业主委员会的，牵头组织业主成立业主委员会”“处理辖区内因房屋征收、土地整备工作引发的信访及纠纷”，其他工作，主要为**协助、配合**。

考虑整体篇幅要控制在5000字左右，职责分工有关内容未纳入《征求意见稿》正文，而是以附件形式体现。

四、完善了项目申报、审批规则。

（一）根据《土地整备年度计划项目申报审批工作指引》（深规土【2017】577号），《修订稿》在第二章第一条“年度计划的编制与报批”增加了“土地整备年度计划调整实行常态申报机制”的表述。

（二）根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）、《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720号）、《市规划国土委关于规范土地整备规划审批有关事项的通知》（深规土〔2018〕805号）等文件精神，增加了土地整备规划、用地审批方面的内容。

1、《征求意见稿》在第十条第一款，规定了土地整备项目实施方案中留用土地位于法定图则不覆盖或未制定法定图则地区，以及需要对法定图则强制性内容调整的，须开展土地整备规划研究。

受政策篇幅限制，第二款仅规定了土地整备规划编制和审批按照《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》《关于进一步规范土地整备规划编制和审查等有关事项的通知》等相关规定实施，土地整备规划编制要求、审批程序等内容没有具体罗列。

2、在《征求意见稿》第十一条，规定了土地整备项目实施方案和土地整备规划研究审批通过后，由区主管部门向市规自局福田管理局申请供地方案报批。市规自局福田管理局依据审批通过的实施方案及土地整备规划研究，拟定供地方案报批。涉及农转用报批的，一并拟定农转用实施方案报批。

留用土地不占用国有储备土地的，报请区政府审批留用土地供地方案并提请下达用地批复。

留用土地占用国有储备土地的，提请市规划和自然资源局审议供地方案。市规划和自然资源局按程序将经审议的留用土地供地方案报请市政府审批并提请下达用地批复。

（三）根据强区放权改革相关规定，在《征求意见稿》中，明确了房屋征收和土地整备项目实施方案审批主体为区政府，审批形式为区领导小组会议审议，并规定了征求意见、公告等程序。