**《光明区原光明农场未完善用地手续建成区城市更新实施规定》起草说明**

为解决原光明华侨畜牧场（下称“原光明农场”）范围内国有土地历史遗留问题，推进涉及原光明农场未完善用地手续建成区的城市更新项目（下称“农场更新项目”）实施，明确农场更新项目的实施操作流程，细化夯实各部门职责，我局结合现行城市更新政策，拟定了《光明区原光明农场未完善用地手续建成区城市更新实施规定（征求意见稿）》（下称《实施规定》），说明如下。

一、起草背景

2002年，原光明农场撤销建制，成为历史，但原光明农场时期形成的旧村、旧住宅区、旧工业区等建成区，并未全面完善用地手续。针对原光明农场土地，现有土地二次开发政策存在一定程度的局限性，制约了通过城市更新方式进行二次开发：一是合法用地比例不足，二是无法适用旧屋村范围认定、历史用地处置、外部移交公共设施用地等政策，三是土地权益主体缺失。

为妥善解决上述问题，推动光明科学城和光明中心区建设，我局梳理了原光明农场未完善用地手续建成区的基本情况及存在问题，提出由辖区街道办事处作为原光明农场未完善用地手续建成区土地的权益人，参照原农村集体经济组织继受单位未完善征转、未确权用地的旧屋村范围认定、历史用地处置、外部移交公共设施用地等历史用地简易处置政策进行城市更新的解决思路，起草了《实施规定》。

二、起草依据

1.《深圳经济特区城市更新条例》

2.《深圳市城市更新办法》

3.《深圳市城市更新实施细则》

4.《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》

5.《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》

6.《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》

7.《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》

8.《深圳市光明区城市更新实施办法》

三、主要内容

《实施规定》共七章三十七条，主要规定了各部门职责分工，由辖区街道办事处作为原光明农场未完善用地手续建成区土地的权益主体，明确农场更新项目的计划规划管理、搬迁补偿原则、前期服务机构和市场主体的选取和监管等。主要包括以下内容：

**1.职责分工**

《实施规定》在《深圳市光明区城市更新实施办法》的规定基础上，明确了推进农场更新项目实施涉及的光明区城市更新工作领导小组、光明区城市更新工作领导小组办公室、辖区街道办事处、光明区城市更新和土地整备局、光明区财政局、光明区住房和建设局、光明区国有资产监督管理局等的主要职责。

其中，辖区街道办事处作为原光明农场未完善用地手续建成区的土地权益主体，承接该部分土地参与城市更新的权利及义务，并组织推进作为申报主体的农场更新项目实施。

**2.适用范围**

光明区原光明农场未完善用地手续建成区可由辖区街道办事处按照《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》《深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法》《深圳市拆除重建类城市更新单元土地信息核查及历史用地处置规定》申请外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定、历史用地处置后，参与城市更新，并按照《实施规定》推进更新项目的实施。

对于未适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定、历史用地处置政策的原光明农场未完善用地手续建成区土地，按照国有未出让土地相关政策执行。

**3.计划申报主体**

如现状合法用地比例已达到60%的，即权属清晰用地已符合城市更新单元计划申报要求，根据《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关规定，可由物业权利人共同委托单一物业权利人或单一市场主体作为单一申报主体。

如现状合法用地比例不足60%的，即该类型项目如不适用本规定则无法满足城市更新单元计划申报的要求，明确由辖区街道办事处作为单一申报主体。同时，辖区街道办事处系原光明农场未完善用地手续建成区土地权益人，作为单一申报主体符合现行法规的规定。

**4．政府分成物业**

原光明农场未完善用地手续建成区土地进行城市更新，则该部分土地将产生相应价值，在确定由辖区街道办事处作为土地权益主体的基础上，应保证该部分土地价值的实现，因此对该部分土地产生的政府分成物业须区别于其他类型物业。

第一，《实施规定》明确原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积为其适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定及历史用地处置政策后产生的权属清晰用地占农场更新项目权属清晰用地比例分摊的项目可赔售建筑面积。

第二，辖区街道办事处应对未完善用地手续建成区的土地应获得的政府分成物业进行评估，最终获得的政府分成物业原则上不得低于评估价值且不得低于原光明农场未完善用地手续建成区在项目中产生规划容积的10%。

第三，结合光明区拆迁安置房紧缺的情况，明确政府分成物业原则上为住宅，且主要作为拆迁安置用房，更新方向不含住宅的农场更新项目，按照厂房、研发用房、办公用房的次序依次优先确定政府分成物业的类型。

第四，综合考虑更新项目的实际操作，明确政府分成物业由辖区街道办事处与市场主体进行补偿谈判。其中，单一物业权利人或市场主体作为申报主体的农场更新项目，由辖区街道办事处根据分成物业评估结果与市场主体进行补偿谈判；辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，政府分成物业规模作为公开选择市场主体的条件之一。

第五，政府分成物业不包括实施主体按照城市更新政策要求应当无偿移交的城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房和拆迁安置房等。

第六，为保障农场更新项目涉及政府分成物业的交付，明确政府分成物业纳入项目实施监管，监管资金按照政府分成物业建筑面积以每平方米3000元进行核算。

**5. 搬迁补偿原则**

第一，针对原光明农场未完善用地手续建成区建筑物，明确按现状用途分类统一制定搬迁补偿指导标准，统筹各项目间政府、物业权利人和市场主体的权益。对于单一物业权利人或市场主体作为申报主体的农场更新项目，由市场主体在搬迁补偿指导标准的基础上自行制定搬迁补偿指导方案；对于街道办事处作为申报主体的城市更新项目，由辖区街道办事处在取得城市更新单元规划批复后，结合搬迁补偿指导标准、政府分成物业评估结果以及实际情况制定搬迁补偿指导方案，并作为公开选择市场主体的基础。市场主体对物业权利人进行搬迁补偿时，应按照搬迁补偿指导标准、搬迁补偿指导方案，结合物业类型、权属形态等农场更新项目实际情况最终确定。

第二，农场更新项目涉及现状政府物业参与城市更新的，政府获得的补偿物业性质、面积原则上与搬迁拆除前一致，且不得低于评估价值。

第三，农场更新项目中符合“整体拆迁、统建上楼”政策安置条件的物业权利人，其城市更新回迁物业（含货币补偿）按等价值原则核减安置房购买指标，剩余指标在政府拆迁安置房源中有序落实。

**6．街道办事处作为申报主体的城市更新项目**

第一，为保证城市更新项目具有可实施性，明确辖区街道办事处应先进行可行性分析，经分析项目具备可实施性的，辖区街道办事处再组织推进农场更新项目的实施。而单一物业权利人或市场主体作为申报主体的农场更新项目，则由申报主体按照规定开展意愿征集、可行性分析等工作。

第二，为解决辖区街道办事处的人员、技术力量等问题，明确辖区街道办事处可引入前期服务机构协助开展城市更新单元计划、规划等前期工作，并对前期服务机构进行履约监管。

第三，在政府分成物业、被搬迁政府物业、社区集体资产、企业国有资产的评估工作完成后，辖区街道办事处应组织制定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，公开选择市场主体并进行履约监管。

第四，涉及零散旧住宅区的且零散旧住宅区按规定应公开选择市场主体的农场更新项目，搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案应当经旧住宅区范围内的物业权利人表决同意。零散旧住宅区所在地块的总面积不超过6000平方米且占拆除范围用地面积的比例不超过三分之一的，无需单独开展物业权利人表决和公开选择市场主体等工作。

**7.提前移交公共用地**

农场更新项目涉及提前移交公共用地的，应经光明区城市更新工作领导小组办公室同意，且辖区街道办事处在取得物业权利人同意后方可开展提前搬迁工作。为固化被搬迁拆除建筑物现状，申报主体应组织开展测绘评估，并明确农场更新项目无法实施的，由政府按照土地整备方式补偿。

**8.特别说明**

其它非因农场更新项目的特殊性，《实施规定》未予规定，应遵循《深圳经济特区城市更新条例》以及现行城市更新政策有关拆除重建类城市更新项目的计划申报、规划审批、实施主体确认、开发建设用地审批等规定。

光明区城市更新和土地整备局

2021年9月16日