**关于《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》的起草说明**

为进一步规范我市城市更新项目未签约部分房屋的征收工作，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《深圳经济特区城市更新条例》（以下简称《更新条例》）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）等有关规定，结合我市实际，我局针对城市更新项目未签约部分房屋征收起草了《深圳市城市更新未签约部分房屋征收规定（征求意见稿）》(以下简称《规定》),现将有关情况说明如下:

1. 背景及必要性

2020年12月30日，《更新条例》经深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过，并于2021年3月1日起正式施行。为维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，破解城市更新搬迁难题，《更新条例》对符合条件的未签约部分房屋实施征收做了相应规定，并要求市人民政府另行制定未签约部分房屋实施征收的具体办法。为贯彻落实《更新条例》的有关工作要求，有必要通过制定《规定》进一步明确城市更新项目未签约部分房屋征收的实施程序，保障被征收房屋物业权利人的合法权益，促进城市更新工作的顺利实施。

1. 起草过程

2021年1月，我局开始对未签约部分房屋征收进行前期研究工作。2021年1月至3月，依据国家及我市国有土地上房屋征收与补偿有关情况，结合我市城市更新、房屋征收工作的实际，我局组织起草了《规定》。2021年3月至7月，我局组织召开多次会议对《规定》进行讨论研究，并征求了局内有关部门意见。经认真研究并结合各部门意见，我局对有关条文进行了修改完善，形成了《规定》（征求意见稿）。

1. 主要内容说明

根据《更新条例》规定，对于符合城市更新未签约部分房屋征收条件的，区人民政府可以依照法律、行政法规及《更新条例》相关规定对未签约部分房屋实施征收，并由区人民政府参照国家和本市国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，依法分别作出征收决定、征收补偿决定。因此，《规定》一方面落实了《更新条例》关于未签约房屋依法实施征收的相关规定，另一方面结合国家和本市国有土地上房屋征收与补偿的有关规定对征收实施程序等进行了规定。《规定》全文共三十四条，现将主要内容说明如下：

1. **关于项目基本情况双向沟通机制**

依据《更新条例》第三十六条，区政府对签约率达到“双95%”且经区人民政府调解未能达成一致的旧住宅区未签约部分房屋可以依法实施征收；城中村合法住宅、住宅类历史违建部分可以参照执行。为及时掌握城市更新项目情况，保障城市更新项目顺利实施，有必要建立市场主体与区城市更新整备部门之间关于项目基本情况的双向沟通机制，通过市场主体与区城市更新整备部门之间及时对接项目进展，实现区城市更新整备部门对房屋征收程序的衔接。鉴于此，《规定》新增规定，已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之八十五时，市场主体应当及时向区城市更新整备部门报告项目进展，区城市更新整备部门应当及时追踪项目进展。（《规定》第七条）

**（二）关于房屋征收程序的启动**

为规范未签约部分房屋启动征收的程序，《规定》对城市更新项目启动房屋征收实行“先审查，后决定”机制。基于实施房屋征收审慎性的考虑，《规定》设置了房屋征收启动条件及必要性的审查程序，即区城市更新整备部门对城市更新项目是否符合房屋征收启动条件及启动必要性进行审查。经审查通过后，报区人民政府决定。此外，在是否纳入房屋征收计划上，根据国家和我市房屋征收政策，房屋征收项目必须纳入房屋征收计划或者全市土地整备年度计划，但根据《更新条例》有关规定，城市更新未签约部分房屋实施征收可以不纳入全市年度房屋征收计划。（《规定》第八条）

**（三）关于征收补偿方案的听证条件**

根据我市房屋征收政策规定，由政府组织实施的旧城改造，房屋征收范围内占房屋总建筑面积1/2以上、且占房屋总所有权人数1/2以上的房屋所有权人对征收补偿方案有异议时，区政府应当组织召开听证会。在城市更新项目中，由于未签约房屋一般呈点状分布，为充分保障房屋所有权人的权益，《规定》参照上述规定，规定物业权利人对征收补偿方案有异议并且提出听证要求的，区政府应当组织房屋所有权人和公众代表，按照本市行政听证有关规定组织召开听证会，并根据听证会情况修改方案。（《规定》第十五条）

**（四）关于房屋征收决定的预告程序**

根据《更新条例》第三十八条规定，“区政府作出征收决定前，尚未签订搬迁补偿协议的物业权利人与市场主体协商签订搬迁补偿协议的，市场主体应当在签订协议后三个工作日内告知区政府，区政府对该房屋的征收程序终止”。为督促市场主体及物业权利人尽快签订搬迁补偿协议，同时避免信息交流不充分，导致市场主体及物业权利人签订的搬迁补偿协议与区政府作出的房屋征收决定相冲突的情况，《规定》设置了房屋征收决定预告程序，即区政府批准实施房屋征收的，应当发布房屋征收决定预告，预告期为10个工作日，预告期内市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的，应当在预告期届满前告知区政府。（《规定》第十九条）

**（五）关于房屋征收程序的终止条件**

根据《更新条例》第三十八条规定，市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的，区政府对该房屋的征收程序应当及时终止。《规定》进一步明确了房屋征收程序终止的程序和条件，即市场主体与物业权利人签订搬迁补偿协议的，应当在房屋征收决定生效前告知区政府的，区政府应当及时终止该房屋征收程序。（《规定》第二十条）

**（六）其他说明**

对于发布征收提示、制定补偿方案、公布征收补偿方案、社会稳定风险评估、房屋征收决定生效、房屋征收补偿和安置标准、签订房屋征收补偿协议、作出房屋征收补偿决定、申请法院强制执行等房屋征收程序的共性内容，《规定》均参照国家和本市国有土地上房屋征收与补偿的有关规定制定。