附件3：

**龙岗区政府物业老旧城区改造资产置换管理**

**实施细则**

第一章 总则

第一条为更好地支持配合老旧城区改造工作，规范政府物业资产处置行为，确保国有资产保值增值，根据相关法律法规以及国家、省、市相关规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条本实施细则适用于经市、区政府批准的城市更新、棚户区改造等老旧城区改造（以下简称“旧改”）涉及的龙岗区政府物业资产置换行为。

第三条政府物业资产置换遵循市场化和公共利益相结合，分类处理的原则。

第四条区教育局、文体局、卫健局、公安局、区政府物业管理中心、各街道办事处等部门是政府物业旧改资产置换工作的责任单位（以下简称“责任单位”）。责任单位负责本单位及下属单位占有的政府物业资产的旧改置换工作。

物业使用单位是指直接使用管理政府物业的单位，参与政府物业资产改造方式的确定及置换谈判，并对置换后物业的功能、位置坐向、装修标准及过渡期安置方案等提出要求。

区财政局负责制定政府物业旧改资产置换规章制度，按照龙岗区行政事业单位国有资产处置规定的权限履行职责。

区城市更新和土地整备局负责政府物业资产拆赔方案复核工作。

实施单位是指旧改项目前期的计划申报主体、后期的项目实施主体。

第二章 置换资产分类和置换原则

第五条政府物业资产按照功能类别分为：

（一）一般经营性物业：商业用房、工业厂房、仓库和住宅宿舍等；

（二）公共服务设施物业：各级机关事业单位办公用房及业务用房、社区工作站（居委会）用房、文教卫体民政用房、周转性住房、肉菜市场、公交场站、公共充电站、公共停车场，以及公共配套设施（垃圾房、再生资源回收站、公共厕所、配电房等）等；

（三）土地等：土地、绿地、道路等。

第六条政府物业资产置换原则上以旧改项目原地实物置换，且拟置换物业资产的价值不得低于原物业的市场价值。具体如下：

（一）一般经营性物业遵循市场原则，依据旧改项目的法定图则、专项规划、资产评估报告等，通过谈判确定。拆赔比例原则上不低于评估机构出具的价值评估报告中的标准；住宅原地置换的，可不进行资产评估，拆赔比例不得低于政府相关规定。

（二）增购。补偿安置方案中约定的可以低于市场价优惠增购一定面积的物业面积，单位可提出增购意向。

（三）公共服务设施物业置换遵循公共利益优先原则，主要以实物转换为主，同时兼顾考虑原物业性质、楼层位置及使用功能等。

（四）以土地为主要标的的政府权属地块，根据该旧改单元的专项规划，结合房地产评估机构出具的价值评估报告，按照市场原则，通过谈判确定补偿标准。

（五）上述政府物业的补偿标准，均不能低于同类型、同地块、同时期的市场水平。

第三章 资产置换工作程序

第七条旧改项目的政府物业资产置换工作一般按意愿征集、价值评估、补偿谈判、处置审批、协议签订分为五个工作阶段。

**（一）意愿征集阶段** 责任单位负责签订拟将政府物业列入旧改项目意愿书，并送区财政局备案。

责任单位在取得补偿安置方案时，应收集以下资料：

1.测绘报告；

2.项目专项规划批复；

3.更新范围内50%及以上业主的签约补偿情况（主要包括拆赔比、过渡期安置、二次装修补偿、搬迁补偿、签约奖励等内容，须加盖项目实施单位公章）；

4.项目意向实施单位身份证明（包括街道办合同备案说明书、搬迁补偿协议、权属证明等）、授权委托书、法定代表人证明书等；

5.项目实施所需的其他资料。

**（二）价值评估阶段** 责任单位需委托具备资质的房地产评估机构以旧改产权置换为目的，对涉及旧改项目的政府物业进行资产价值评估及补偿置换方案可行性分析。

房地产评估报告书须报区财政局备案或核准，经核准或备案的房地产评估报告书作为资产置换谈判的重要依据。

**（三）补偿谈判阶段** 责任单位依据本细则有关政府物业资产置换的补偿标准，与项目实施单位进行谈判确定补偿安置方案。谈判结束后，双方应共同签署谈判工作备忘录。谈判工作备忘录需由领导小组全体成员签字，作为政府物业资产置换报批必备材料。

**（四）处置审批阶段** 责任单位对政府物业资产置换补偿安置方案完成内部决策程序后报分管区领导批准。

责任单位分别征求区司法局、区城市更新和土地整备局等相关单位意见，相关单位在10个工作日内出具意见后，责任单位按照龙岗区行政事业单位国有资产的处置审批权限报批。

申报审批需提交以下资料：

1.政府物业资产置换报告。包括该旧改项目的基本情况、涉及处置的政府物业资产基本情况、补偿安置标准分析、谈判依据和谈判结果，以及建议资产置换方式等；

2.房地产评估报告书及核准或备案材料；

3.拟签定的搬迁补偿安置协议；

4.谈判工作备忘录；

5.责任单位履行民主决策程序的会议纪要；

6.旧改项目专项规划审批情况；

7.更新范围内50%及以上业主的签约补偿情况；

8.旧改项目涉及审批所需的其他资料。

**（五）协议签订阶段** 责任单位按照批准后的政府物业资产置换补偿安置方案，与实施单位签订旧改项目搬迁补偿安置协议。

拟签订的搬迁补偿安置协议必须明确，当旧改项目前期的计划申报主体和后期的项目实施主体不一致时，责任单位必须与项目实施主体重新谈判确定搬迁补偿安置方案并签订搬迁补偿安置协议。

协议签订后，报区物管中心备案。

第四章 资产置换工作的监管

第八条政府物业资产置换取得的货币性资产净收益属于政府非税收入，按规定上缴区财政，签约奖励金、交房奖励金、违约金等因物业资产产生的收入，应全额上缴国库。室内自行装修装饰补偿、搬迁实际费、临时安置费等房屋建设期间安置费，留归单位，由单位承担主体责任，专款专用，待单位相关旧改项目完成后，按结余情况集中上缴国库。

第九条各有关单位及其工作人员应认真履行工作职责，并自觉接受区纪委监委、审计、财政部门的监督与检查。对违反本实施细则有关规定的单位及其工作人员，按有关法律法规进行处理;情节严重的,报区纪委监委处理;涉嫌犯罪的,按相关程序报司法机关处理。

第五章 附则

第十条 本实施细则由区财政局负责解释。

第十一条 本实施细则自颁布之日起实施。