龙港市危旧住宅改造实施细则

（征求意见稿）

为规范龙港市城乡危旧住宅房屋的处置，消除危旧住宅安全隐患，保护公民的人身和财产安全，根据《浙江省房屋使用安全管理条例》、《温州市危险住宅处置规定》等有关文件精神，结合龙港市实际，特制定本细则。

一、实施对象

本细则所称的城乡危旧房指龙港市规划区内的城镇危旧住宅房屋和规划区外的农村危旧住宅房屋；城乡危旧住宅房屋，是指房屋承重结构成为危险结构，局部或整体不能满足安全使用要求的，按照有关标准鉴定为C、D级的房屋。

本细则适用于龙港市域范围内住宅房屋使用安全防范，以及危旧住宅房屋治理和应急处置。

二、主要内容

（一）动态管理，分类解危

城乡危旧住宅房屋实按事权单位和属地管理制度，建立城乡危旧房社区网格化巡查工作机制，不定期开展排查。发现隐患要及时建档管理、及时治理，并报事权单位备案。

城乡危旧住宅房屋应当结合房屋实际情况，采取下列方式分类解危处置：

1.已纳入征迁改造三年计划的城乡危旧住宅房屋，应提前启动签约程序并及时腾空验收，提前支付过渡费。征迁改造项目发布房屋征收公告之前，因危房解危需要，提前腾空的，该时段过渡费不纳入房屋征收过渡期限内计算。

2.未纳入征迁改造三年计划的城乡危旧住宅房屋，采取下列方式分类解危处置：

（1）委托具有相应资质的施工单位进行修缮加固；

（2）在符合规划的前提下，实施原地拆建；

（3）在全市统筹房源许可的情况下，可选择提前进行现房、期房或房票等安置方式实施征收后进行拆除。

（二）修缮加固，监管备案

1.申请人凭身份证、房屋权属凭证（土地使用证、房屋所有权证、其他相关房屋权属凭证）、危房鉴定书、房屋现状测绘成果、危房照片，填写《修缮加固承诺书》，并提供具备相应资质的设计、施工单位出具的修缮加固设计施工方案，由危旧房管理部门或社区联合党委在7个工作日内核实并实地勘察后，予以备案。

2.城乡危旧住宅房屋修缮加固中存在共有墙等直接涉及他人重大利益关系的，申请人还须向利害关系人取得同意意见。

3.备案结果经危旧房管理部门（或片区）公示后方可进行修缮加固，严禁借修缮加固之名进行全部原地拆建、改建、扩建等违法建设行为。

4.修缮加固完工后，申请人应当委托有资质的房屋安全鉴定机构重新出具房屋安全等级报告，符合要求后方可使用。房屋安全鉴定机构应当自出具复核鉴定报告之日起三日内，将复核鉴定报告送达委托人，并报属地社区联合党委和危旧房管理部门备案。

5.城乡危旧住宅房屋修缮加固，施工图应当由房屋所有人和使用人委托原设计单位或具有相应资质等级的设计单位编制，并委托具备相应资质的施工企业（或具备相应建设施工技能的农村建筑工匠）施工。

6.城乡危旧住宅房屋应在腾空验收后，再进行修缮加固。施工时应设置必要的安全防护措施，确保安全。

7.城乡危旧住宅房屋修缮加固时不得改变原房屋面积、高度、建筑风貌，色彩与周边保持一致协调。

（三）统筹规划，拆建结合

龙港市规划区内危旧房要结合老城改造、城中村改造等规划统筹考虑，提倡以成片改造为主、零星独幢征收拆迁为辅，原则上不予批准实施原地拆建。

1.对于零星独幢危房存在安全问题确需进行拆除实体解危的，由市自然资源与规划建设局牵头，由龙港市城市发展有限公司为主体实施征收拆除。

2.采用成片改造的（含三幢及以上相邻的独幢危房合并拆建的），由所有房屋所有权人一并提出危房拆建申请，市自然资源与规划建设局做好业务指导，并牵头组织相关部门进行评审，建设方案须符合规划技术规范各项要求。在满足消防、日照两个规划技术规范要求，且在不超过原总建筑面积的前提下，可以进行直改套和增加层数，位置在条件允许下可进行优化微调，并给予奖励地下车库相同面积的住宅建筑面积（按规定要求须配置的社区用房、物业用房等建筑面积另外计算）。底层不超过4.2米（底层层高指底层地梁到二层楼面的高度），第二层及以上层高不超过3.1米。建设模式采取统规自建的方式，业主自筹资金、自求平衡、自我调剂，但必须由有相应资质的施工单位进行施工。成片改造实施方案须经市人民政府一事一议批准同意后实施。

3.城镇规划区外危房要与旧村改造、农房集聚、美丽乡村建设、农村宅基地改革等有机结合，并依据由有相应资质设计单位设计并经市自然资源与规划建设局核准的建筑方案进行施工建设。

4.龙港市规划区外具有土地使用权证的房屋或在1982年2月13日国务院颁布《村镇建房用地管理条例》实施前所建并延续使用至今的危旧房，规划区外经房屋产权调查领导小组鉴定为1992年国土资源部航空拍摄前所建、符合“一户一宅”政策的危旧房，以及因火灾等原因导致严重受损及坍塌(未满2年)的合法危旧房，确需原地拆建实施实体解危的，可依据如下规范要求：

（1）对于已有村庄规划的，可按规划进行整村（片区）改造，根据农村实际情况需配置的社区用房、农具用房等建筑面积另行计算。在符合规范要求的前提下，也采取奖励建筑面积方式，奖励的面积按配建停车位的同等面积计算。奖励面积归项目全体业主共同所有；

（2）对于尚未列入旧村改造或没有村庄规划，近期确需拆建的零星独幢危旧房，符合土地利用总体规划的，在满足消防、日照两个规划技术规范要求的前提下，可进行直改套，新建面积按每户不超过210平方米核定（基底面积按长12米、宽3.5米确定）。层数最高不超过五层，底层不超过4.2米（底层层高指底层地梁到二层楼面的高度），第二层及以上层高不超过3.1米；

（3）对于不满足消防、日照两个规划技术规范要求，但确需改造的危房，可进行原址拆建，原层数、原位置保持不变，在不影响相邻利害关系人合法权益的前提下，可适当增加层高，但底层层高不超过4.2米（底层层高指底层地梁到二层楼面的高度）、第二层及以上层高不超过3.1米，超过原房屋高度进行修建的且超过部分影响相邻合法建筑日照、通风、采光的，应征得相邻利害关系人同意；

（4）鼓励农村危旧房通过土地综合整治方式解危。

三、危房拆建审批流程

（一）项目审批主体

危房拆建审批要特事特办、适当放宽政策、简化审批程序、开辟绿色通道。由市自然资源与规划建设局、市农业农村局、市综合行政执法局等部门联合成立危房治理改造工作小组。需要拆建的危房，由业主向市自然资源与规划建设局提出书面申请，经危房治理改造工作小组专题会议确定拆建方案，并出具会议纪要作为项目审批依据。

（二）文物保护审批主体

文物保护单位及其建设控制范围、历史建筑、历史文化街区保护范围内的危旧住宅房屋，有关法律、法规对其使用安全管理有特殊规定的，适用其规定执行。城乡危旧住宅房屋是否在文保线建设控制范围，由市宣统部予以确认。

（三）规划许可审批主体

城乡危旧住宅房屋符合原地拆建条件，但在城市规划道路、河道、绿地及公共设施用地等控制范围内或地质灾害易发区的危旧住宅房屋，不得原址重建。城乡危旧住宅房屋用地是否位于城市规划道路、河道、绿地及公共设施用地等控制范围，及是否在地质灾害易发区，由市自然资源与规划建设局予以确认。

（四）原地拆建管理规定

城乡危旧住宅房屋原地拆建时，存在下列情况的，应当一并予以处置：

1.对于整幢单体建筑中部分建筑鉴定为D级，部分建筑鉴定为其他等级的，如不同时拆建将无法保证整幢单体建筑安全的。

2.单幢危旧住宅房屋原地拆建，因建筑间距较小导致施工时对周边房屋安全造成影响，危险等级增加，且周边房屋住户也有拆建意愿的。

3.城乡危旧住宅房屋原地拆建时，如基底存在形状不规整、与周边建筑不协调等情况的，为有利于使用，在周边地形条件许可并保持建筑基底面积不变的前提下，可对基底形状进行适当调整。如调整后的建筑基底超出原土地证用地范围的，需经市自然资源与规划建设局审查同意后，重新办理用地审批手续。

4.城乡危旧住宅房屋原地拆建时，在建设工程规划许可批前公示环节中，如存在共有墙等直接涉及他人重大利益关系的，审批单位须按照规定予以批前公示，并取得相关利害人同意意见。

5.城乡危旧住宅房屋原地拆建时，房屋的所有权人已经亡故的，由继承人作为城乡危旧住宅原地拆建的申请人，申请办理新的用地、工程规划许可手续。

6.城镇危旧住宅房屋实施原地拆建时，在原有用地范围内，经市自然资源与规划建设局认定后，不再重新办理用地审批手续，直接由审批局办理拆建项目规划行政许可手续。

四、征收拆迁

采用产权置换的，按综合成本价回购置换政府建设的安置房，置换安置房建筑面积的标准为：建成区内每间合法房屋按证载建筑面积1：1计算置换面积或按180平方米计算置换面积，建成区外每间合法房屋按120平方米计算置换面积。每户可增购并根据不同地段补地价差，增购面积按市场评估价结算，原房屋用地由龙港市人民政府征收。

选择房票安置的，可凭房票在龙港市范围内自主购买政府商定的一手住宅商品房，享受政府商定的价格优惠。

五、其他规定

（一）相关费用收取规定

城乡危旧住宅房屋原地拆建项目免收城市市政基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，涉及的经营服务性收费一律减半收取，涉及的水电、燃气等管线铺设、表箱拆装移位等工程按成本价一次性收费。

按本细则规定，修缮加固或拆建等费用，由房屋所有权人或使用人承担，符合规定的可申请使用物业专项维修基金、房改维修基金、个人公积金（住房补贴）以及公积金贷款。修缮或拆建费用，在工程设计使用年限内因工程质量缺陷导致的由原建设单位承担，因第三方侵权行为导致的由责任主体承担。

（二）相关违规处罚规定

城乡危旧住宅房屋未按本细则规定擅自修缮加固和原地拆建的，或在修缮加固和原地拆建过程中存在违法行为的，按《浙江省房屋使用安全管理条例》、《温州市危险住宅处置规定》和有关法规予以处罚。

符合本细则规定，可以进行修缮加固或原地拆建方式解危，但危旧住宅房屋所有权人或使用人拒不配合实施，又涉及公共安全的，由市政府启动应急处置预案，并可以根据实际情况决定采取关闭危旧住宅房屋、禁止人员进入、强制拆除等措施。

（三）相关特殊处理规定

危旧住宅房屋属违章建筑的，由市综合行政执法局依法拆除，如该违章房是唯一住房且符合无房户要求的，可以按无房户政策申报个人建房。

对于困难家庭户按国家、省、市相关政策补助。

六、附则

（一）因自然灾害（如台风、火灾等）受损严重不能继续使用的住宅房屋以及城乡非住宅功能的危房修缮加固和原地拆建，可参照本细则执行。

（二）本细则自2022年 月 日起开始实施，有效期暂定至2024年12月31日止。