关于《温州市鹿城区城镇老旧小区（危旧房）以旧换新实施方案》的起草说明

一、起草背景

为巩固老旧小区房屋安全稳定，改善提升老旧小区居住环境，同时为进一步激活存量住房，有效统筹推进城镇老旧小区（危旧房）以旧换新改造的工作，根据《温州市区老旧小区房屋“以旧换新”工作方案》，起草该文件。

二、主要内容和框架

（一）总体目标。以消除安全隐患为核心，按照“先易后难，试点先行”推进城镇老旧小区（危旧房）治理工作，符合更新条件的危旧房全面实施以旧换新。

（二）工作原则。遵从“以人为本、平等自愿”、“政府引导、市场运作”、“因地制宜、试点先行”、“置换优先，拆建为辅”的原则。

（三）组织实施。1.适用范围。以旧换新对象为市区范围内、2000年以前国有土地上非单一产权、房屋结构存在较大安全隐患（且部分依法被鉴定为C级、D级危险房屋）、居住环境较差、配套设施不完善的多孔板结构的老旧小区，重点针对是1990年前建成的老旧小区。

2.更新模式。本次以旧换新改造实施方案重点通过外迁置换、原拆原建两种模式推进。

3.更新试点。2025年，我区计划试点先行老旧小区（危旧房）更新项目2个以上。后续在试点经验基础上，有序推进更新。

4.更新流程。（1）外迁置换有11个主要环节：报请启动、项目确认、评估委托、拟定方案、报批公布、置换申请、入户评估、置换签约、房源认购、结算交房、权证办理。同时重点明确了当老旧小区（危旧房）所有权人（以下简称危旧房对象）外迁置换意愿率达到全小区或单幢90%（含本数）以上，方可向属地街道提交书面材料报请启动；各街道编制的具体实施方案期限原则上不超过6个月，若经区政府批准延长实施期限，原实施期限和延长期限累计不超过1年；经过房地产价格评估机构评估出具“一房一价”估价报告，据此危旧房对象应在实施期限内与属地街道、指定国企三方共同签订附生效条件的置换协议。以幢为单位的危旧房对象签约比例达到90%（含本数）以上，且将老旧小区（危旧房）腾空交付属地街道验收合格的，置换协议方可生效；置换房源认购原则上采取区级统一实施的竞价统筹方式进行。属地街道可在老旧小区（危旧房）就近安排统一小区置换房源的，认购工作也可由属地街道单独组织实施。

（2）原拆原建有7个主要环节：提出申请、联合踏勘、方案联审、办理许可、规划核实、竣工验收、权证办理。同时重点明确了原拆原建可根据《中华人民共和国民法典民法典》有关规定,成立老旧小区（危旧房）原拆原建的组织实施主体；原拆原建需全体所有权人共同申请，以幢为单位；原拆原建申请后当由属地街道根据业主意愿、套型需求等，编制《原拆原建方案》，并报经区政府同意方可开展审批程序。涉及集体土地的，若产权人符合宅基地审批条件的，可以保持集体土地不变批准原拆原建；若产权人不符合宅基地审批条件的，应先办理征地和供地手续后，再办理原拆原建手续；原拆原建由全体所有权人自行筹集资金更新（政府适当补贴）。

5.政策保障。（1）外迁置换主要从置换权益金额及改善补贴、公积金支持、入学资格保留、税收优惠等方面进行保障。（2）原拆原建。优化建筑设计、配套设施不计容、豁免新增配套审批、支持费用优惠、土地价款优惠、补助与金融支持、住房兜底保障等方面进行保障。

（四）工作要求。1.完善工作机制。调整成立温州市鹿城区老旧小区（危旧房）更新工作领导小组，负责建立定期研究、督导检查、考评通报等工作制度，并根据项目更新需要完善政策、资金等配套支持。2.明确职责分工。细化规定了发改、财政、住建、综合行政执法、城改编研、区税务局、市资规鹿城分局、市公积金鹿城管理部、街镇职能。3.营造宣传氛围。好政策宣传解释工作，树立房屋安全主体责任意识。