关于东阳市城市核心区D级危旧住房治理的实施意见（试行）

为加快我市城市核心区危旧房治理改造步伐，保障群众生命财产安全，推进城市更新工作，根据《浙江省土地管理条例》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省房屋安全使用管理条例》等文件精神，结合我市实际，现就城市核心区D级危旧住房治理工作，制定如下意见。

一、指导思想

坚持“政府主导、群众自愿、规范运作、统筹推进”的原则，以推进城市危旧住房治理、实施城市更新为目标，着力加快城市核心区范围内的D级危旧住房治理工作，保障群众生命财产安全。

二、实施对象和安置对象

实施对象为城市核心区内（东至迎宾大道、西至义乌界、南至南山脚、北至甬金高速）的D级危旧住房。

安置对象为D级危旧住房的所有权人。

三、职责分工

市自然资源和规划局负责城市核心区国有土地上的D级危旧住房原址拆建审批工作。

市住房和城乡建设局负责牵头城市核心区D级危旧住房的鉴定指导工作。

市综合行政执法局负责指导属地街道在危旧住房原址拆建项目中违法建设案件查处工作，指导属地街道健全巡查管控机制。

市房屋征收服务中心为D级危旧住房“立改套”安置的实施主体，负责平面式房屋产权调换房源库的管理。

属地街道为危旧住房治理的工作主体，负责开展辖区内D级危旧住房的排查摸底；负责D级危旧住房拆除后土地登记造册及日常监管；负责集体土地上的D级危旧住房原址拆建审查工作，市自然资源和规划局见章跟章；依托四个平台加强项目工程从动工挖土、基础施工到房屋主体施工整个建房过程的巡查监管，发现违法行为，及时督促整改或依法查处。

市财政局、市农业农村局等部门单位，应按照各自职责，协同做好危旧住房治理的各项工作。

四、治理模式

（一）出具待安置凭证

危旧住房拆除后，当事人自身不急需安置的，在制作保留旧房影像资料后，由属地街道出具待安置书面凭证，属地街道、市自然资源和规划局、市农业农村局、市房屋征收服务中心鉴证、备案，依法保留其相关权益。

（二）“立改套”安置

已列入城市更新拆除重建区域和拆改结合中的拆除重建区域（详见中心城区更新模式汇总图）的D级危旧住房，以及拆除重建区域范围外、不符合国土空间规划和控制性详细规划的D级危旧住房，可以选择“立改套”安置，进行平面式房屋产权调换。安置房屋土地性质为国有出让。

（1）安置房源

经市政府同意的国有企业开发的房屋。

（2）可安置建筑面积确定

集体土地性质的危旧住房，可安置建筑面积按现有合法房屋占地面积的4.5倍计算；

国有土地性质的危旧住房，现有房屋建筑面积大于等于建筑占地面积4.5倍的，按现有房屋建筑面积确定；小于建筑占地面积4.5倍的，按建筑占地面积的4.5倍确定。

可安置建筑面积的比例有调整的，按我市最新公布的政策执行。

（3）选房规则

安置对象根据可安置建筑面积就近选择安置房，自由组合安置房户型。选择的安置房建筑面积在可安置建筑面积范围内的部分，按建设综合成本价收取；超出可安置建筑面积10平方米以内（含10平方米）的部分，按建设综合成本价收取；超出10-20平方米的（含20平方米）部分，按市场评估价80%收取；因户型原因超过20平方米的，超出部分按市场价结算。

平面式产权调换房屋的建设综合成本价和市场评估价由实施主体委托具有相应资质的评估单位评估后确定并公布。

建设综合成本包含：1.建安成本；2.小区内各项配套费；3.工程前期其它费用（代建费、勘察设计费、监理费、政府规费等）；4.基本预备费；5.资金成本（利息）；6.其他费用。

安置房按危旧住房所在区块的市场比准价（平面式房屋）与安置区块的市场比准价进行等面积找补地段差价。

（4）安置房结算

安置房交付时，由安置房权属单位按规则与安置对象进行结算。

危旧住房权属归安置房权属单位所有。

（三）原址重建

未列入城市更新拆除重建区域和拆改结合中的拆除重建区域（详见中心城区更新模式汇总图）范围且符合国土空间规划和控制性详细规划的D级危旧住房，按照“三原”原则给予办理原址重建审批手续（只办理建设工程规划许可，不再另行办理用地审批手续）。

1.重建是指将原有住宅拆除并重新建设的行为；

2.“三原”原则是指重建后不得突破原建筑基底、扩大原建筑面积（包括每层的建筑面积）；不得增加原建筑高度和层数；不得新增地下室。

3.申请原址重建的房屋应取得不动产权证，不存在抵押、查封、限制等情形。如涉及违法用地或违法建设情形的，在重建前应按相关规定整改到位。

4.经认定属文物古迹、历史风貌或具有文物保护价值的危旧住房，应征得文物保护部门的同意。

政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设红线范围内的房屋不得按“三原”原则进行重建。

五、实施程序

（一）全面排查建档

由属地街道对辖区内所有房屋开展排摸，对排查出来的D级危旧住房逐户拍照并实行“一户一档”登记造册，统一登记备案后上报，录入市危旧房治理改造数据库。

（二）下发解危通知

市住房和城乡建设局召集相关部门和属地街道对所排查出的D级危旧住房进行研究，逐户确定解危方式，由属地街道下发解危通知书。

解危通知书限期内未对危旧住房采期搬离和腾空措施的，由属地街道依法组织强制搬离，张贴封条禁止出入，并对危房及周边区域实行应急处置，设立警戒标志和实行隔离管理，杜绝撕毁封条回迁入住现象。

（三）提出申请

有治理意愿的城乡居民，根据解危通知书，向所在村（小区）提出申请。

提出申请时需提供房屋不动产权属证书、宅基地审批表、权证注销委托书、房屋鉴定报告等材料。

（四）审核批准

村（小区）根据改造申请情况进行汇总和筛选后，报属地街道。属地街道对安置对象是否符合改造要求进行初审，对经初审的安置对象进行公示，并报市房屋征收服务中心存档。

（五）手续办理

根据安置对象申请的治理模式，按以下程序给予办理相关手续。

**1.出具待安置凭证**

属地街道组织房屋征收服务中心、自然资源和规划局、农业农村局等相关部门对其产权进行认定，制作相关影像资料，保留权益证据，出具产权认定表。

安置对象在规定时间内腾空房屋并完成验收后，属地街道在房屋腾空验收之日起三日内出具待安置凭证。

**2.“立改套”安置**

（1）权属认定和评估

属地街道组织市自然资源和规划局、市农业农村局、市房屋征收服务中心等部门单位对安置对象的房屋权属进行确认。同时委托评估公司对危旧住房所在区块的市场比准价（平面式房屋）与安置区块的市场比准价进行评估，权属认定和评估结果在属地进行公示。

（2）签订协议

安置对象在规定时间内腾空房屋并完成验收后，与实施主体及工作主体签订三方协议。

**3.原址重建**

（1）产权人持下列材料向属地街道办事处或市自然资源和规划局提出D级危房原址拆建申请。

①书面申请报告（签署所在小区意见），内容包括住宅地址、建设年代、住宅现状、申请意向等；

②征求四邻无意见材料；

③安置对象的身份证明材料（复印件）；

④不动产权证（房屋所有权证、土地使用权证）原件及不动产权属查询结果单（没有抵押、查封等产权限制）；

⑤原住宅现状测绘报告（显示原住宅周边地形、房屋界址坐标、地坪、高度、各层平面、立面等）和住宅现场照片；

⑥委托具有建筑设计资质单位设计的建设工程设计方案；

⑦经市住房和城乡建设局备案的房屋D级危房鉴定报告及解危通知书。

（2）属地街道办事处或市自然资源和规划局对申请材料及项目建筑设计方案进行审查，材料齐全且符合下列基本要求的，进行批前公示，公示期限不得少于10日。

（3）公示无异议后，由属地街道办事处或市自然资源和规划局办理建设工程规划许可证，并函告市不动产登记中心对原不动产权证进行限制（通过OA系统流程推送），在其未依法重新办理新的不动产权证之前，不得办理抵押及转让手续。市自然资源和规划局在办理建设工程规划许可后及时将规划许可相关信息函告属地街道办事处（通过OA系统实现信息共享）。

（4）产权人向属地街道办事处提出放样申请，由属地镇乡街道办事处组织小区干部、行政执法员、规划员、土管员及具有资质的测绘单位工作人员根据其批准的总平面图进行放样定桩。

（5）房屋竣工后，安置对象向属地街道办事处或市自然资源和规划局申请建设工程规划核实手续。

（6）产权人提交相关材料向市不动产登记中心申请办理房屋产权登记手续。

**六、其它**

（一）安置对象不享受宅基地扩批、房屋重置价补偿和搬迁费、腾空费等奖励。

（二）本实施意见自公布之日起30日后试行，试行2年。