平阳县危房治理“新八条”

（征求意见稿）

为进一步加强我县城乡老旧房屋动态监管，切实做好新增危旧房治理工作，及时消除存在的安全隐患，保障人民群众生命财产安全，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》和《平阳县城乡房屋安全隐患排查整治方案》等要求，结合我县实际开展危房治理改造方法如下：

房屋所有人、使用人或责任人均是危旧房日常管理和治理改造的责任主体。各有关单位和责任主体要按照“主体负责、政府牵头、分类处置、解危优先”的原则，根据房屋危险程度和城乡规划等情况，积极导引、因地制宜、群策群力、密切配合，强力推进城乡危旧房的治理改造工作。

（一）实行临时安置。住宅房屋经鉴定为D级危房，又是产权所有人名下唯一住房的，落实停止使用“四项措施”时，危房产权所有人必须在三个月内确定危房处置措施。产权所有人可向所在乡镇提出临时安置申请，由政府提供临时周转房，临时居住期限不超过1年，居住期间应积极寻找房源自行安置。政府无法提供临时周转房时，乡镇要动员房屋所有人自行寻找租赁房源，按照每户每月10元/平方米（按原危旧房建筑面积计算）标准给予租赁补贴，补贴期限最高不超过1年。（二）申请保障性租赁住房。住宅房屋经鉴定为D级危房，又是产权所有人名下唯一住房的，落实停止使用“四项措施”的，该类人员视为城市新市民可申请保障性租赁住房，具体按照《平阳县加快发展保障性租赁住房实施方案》（平政办〔2022〕44号）文件执行。

（三）督促维修加固。

1.对可采取维修加固方式解危的，属地乡镇督促房屋使用安全责任人实施维修加固，并视情给予适当的维修补助。

2.房屋所有权人为低保、低边、分散供养特困人员、困难残疾户等4类对象的，根据《浙江省农村危房改造试点工作实施方案》（建村发〔2012〕263号）、《关于做好全省农村困难家庭危房改造即时救助工作的通知》（建村发〔2018〕347号）、《关于印发农村困难家庭危房改造相关问题处理意见的通知》（浙建村〔2020〕57号 ）相关标准给予补助。

3.历史建筑及历史文化街区范围内的C、D级危房维修加固，要采取经住建、资规、文物保护部门批准的加固维修方案，由产权所有人进行治危，视情给予适当的维修补助。

4.C、D级危房属于文保单位的，由管理单位（或属地政府）维修加固。

5.维修补助经费在房屋重新鉴定为非危险房屋后予以发放。

（四）支持原拆原建。

1.产权清晰、施工条件允许、未纳入近5年规划实施红线、房屋征收（拆迁）和土地储备的D级危房，支持实施原拆原建。

2.为达成房屋所有权人居住刚性需求，在符合规划条件下，各乡镇可根据实际情况，原房为3层以下的可以建设3层，低洼地带可放宽至4层；对于村庄规划未编制或已编制未批复的农村房屋，凭资规部门审批的总平面图代替村庄规划先行给予原拆原建审批。

3.各乡镇、相关部门要开辟绿色通道，要简化工作流程，减少审批环节，最大限度地缩短审批时限。原拆原建的D级危房，“两证”不全的，在权属明晰的情况下，可免办不动产登记。已办理土地证的，不再重新办理用地审批手续。

4.原拆原建项目免收城市市政基础设施配套费、不动产登记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费；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。

（五）实施“单改套”。集体土地上的D级危房，为了提高房屋使用安全责任人的改造意愿，在满足消防、日照等规划技术规范要求前提下(绿地率和停车标准可不作要求)，可进行“单改套”，底层层高不超过4.2米，第二层及以上层高不超过3.0米，位置在条件允许下可优化微调。若新建房屋建筑高度超过原房屋建筑高度，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。拆建面积原则上按属地乡镇周边房屋征迁补偿方案（实施细则）核定。占用地面积（建筑占地），每间超面积不能超出8平方米；个人联建套房每幢超占用地面积，不能超出原批准用地面积（建筑占地）的5%。有条件配建地下停车库且地下停车库面积超过基底面积的，在满足技术规范要求的前提下，给予拆建户增加一层住宅建筑面积的奖励，建设资金业主自筹，地下车库结构顶板不得高出室外地坪。

（六）鼓励货币收购、房票安置。无法维修加固或原拆原建的D级危房，经整幢房子全体所有权人协商一致，且已落实停止使用“四项措施”的，属地乡镇可采取货币收购或房票安置方式进行解危。对城乡夹心房、联体房整幢全体所有权人无法达成一致的，可参照执行。货币收购价款由该房屋的市场评估价或市场化安置房屋货币补偿金额、整幢危房在限期内落实停止使用“四项措施”并全部签订处置协议的奖励款(奖励额度为每户房屋市场评估价或市场化安置房屋货币补偿总额的10%)构成。房票安置按照《平阳县房屋征收补偿房票安置实施办法》（平政办〔2022〕72号）文件执行。临时安置费按房屋合法建筑面积每月10元／㎡计算，共计4个月，搬迁费按被房屋合法建筑面积8元/㎡计算，不足800元的按800元计算。货币收购和房票安置相关价格评估报告由属地乡镇报县征收办备案。

（七）试行共有产权。对唯一住房的D级危房住户，且人均居住面积不足15平方米的，允许其在政府指定的房源中选择产权调换，选定的安置房和被政府收回的原房子按市场评估价进行结算后，未补足给政府的安置房差额价款折算成相应的政府产权份额(但政府产权占比不超过40%)，实行安置房共有产权。共有产权安置房仅供安置对象无偿居住，不得抵押和上市交易。安置户要处置共有产权房屋时，须按处置时的市场评估价，回购政府所占的产权份额(交易税费按规定执行)，再按二手房进行上市交易，实施细则另行制定。

（八）特殊房屋分类处理。

1.拒不通过维修加固、原拆原建、货币收购、房票安置等方式实施治理改造的危险房屋。视其所处区域、影响公共安全程度等具体情况，依法实施征用、给予补偿。

2.经鉴定为成片危险房屋。优先将其纳入改造范围。同时充分利用棚户区改造及专项债券资金和城市更新项目融资，予以推进危险房屋改造。

3.农村废弃房屋。采用证据保全、司法公证予以拆除，保留宅基地。

4.1998年12月31日以前建造并经认定程序视同合法住宅的房屋。拆建时可以适用属地乡镇周边房屋征迁补偿方案（实施细则）。

5.城乡夹心房、联体房。如无法修缮加固解危，予以封堵防控，加强动态监测。

6.历史文化街区(包括核心区和协调区)范围内的危房。无法加固解危的，按照原有建筑基底面积、建筑高度、建筑面积和建筑风貌“四不变”的原则，采取原拆原建或落地大修方式予以解危，住建、资规等职能部门要认真审批把关。

7.近5年已列入规划实施红线的、房屋征收（拆迁）和土地储备等范围的危旧房。原则上依法依规对危险房屋实施征收，或者对危险房屋予以购买、置换后，采取只拆不建的解危措施。