

遂昌县住房和城乡建设局文件

遂建设提〔2021〕15号

县政协九届五次大会和论坛发言第10号交办单 答复

雷先华委员：

您在县政协九届五次会议上提出的《关于我县危房改造工作的建议》已收悉。就您在发言里提出的建议，我局结合我县实际，现答复如下：

一、危旧房治理改造基本情况

“十三五”以来，县委县政府高度重视城乡危房改造工作，先后出台了《遂昌县危险房屋治理改造实施细则（试行）》《遂昌县房屋使用安全常态化网格化监管工作实施方案》等政策文件，

先后开展了五次城乡房屋安全隐患大排查、鉴定、评估等工作，共鉴定出危房 6270 户，累计治理完成危旧房 4742 户，共投入资金约 7000 万元，建立了专人检查、专人监管、专人负责的责任机制，确保房屋安全隐患排查常态化管理。

2021 年，我县启动了南街区块征迁项目，共拆除城镇危房 36 幢，建筑面积 2.8 万平方米，其中房改房 21 幢，建筑面积 2.5 万平方米；私房 15 幢，建筑面积 0.3 万平方米。

二、危房改造工作的组织机构

县委县政府十分重视我县危房排险解危工作，成立了“遂昌县危房排险解危工作领导小组”，由县长担任组长，分管副县长担任副组长，建设、财政、自规、发改、综合执法等相关部门负责人为成员，并下设办公室（简称“县解危办”），办公室设在县建设局，县建设局局长兼任办公室主任，副局长兼任办公室副主任，负责解危工作的组织和协调，统筹安排解危专项行动。

三、政策激励，强化指导

2021 年 4 月 30 日，《遂昌县人民政府<关于印发遂昌县危险住宅房屋治理改造实施细则（试行）>的通知》（遂政办发〔2021〕18 号）文件，对原有的政策进行调整，具体细则如下：

（一）危房治理改造方式

采取“成片改造、维修加固、拆除重建、回购处置”等四种方式。

1. 成片改造

由遂昌县土地和房屋征收工作指导中心牵头负责拟定成片改造的年度征收计划，报县政府批准同意后，按相应的征收政策统一实施和安置。

2. 维修加固

适用于鉴定结论为 C 级和具备维修加固条件的 D 级且加固后能确保安全使用的房屋。

3. 拆除重建

适用范围：严格管控区外的危房和严格管控区内近期不影响城乡规划及城市更新的危房。

①集体土地上危房拆除重建要求

集体土地上鉴定结论为 D 级且符合现行规划设计、国土空间规划、“一户一宅”等相关规定的房屋可以拆除重建。拆除重建分为“原地改建和异地新建”两种形式。

原地改建。严格管控区外的危房：符合宅基地建房审批资格、唯一住宅、不影响城市规划、城市更新计划、相邻利害关系人同意、保证相邻房屋的日照满足等条件的，按照“四不变”原则进行拆除重建，有条件的适当放宽容积率、层高、层数、四至、绿化等要求。严格管控区内的危房：对近期不影响城市规划或未列入近期城市更新计划的危房，拆除后严格按“四不变”原则进行拆除重建。

异地新建。严格管控区外有建房资格的农村集体经济组织成员，如申请异地新建的需报县危房排险解危工作领导小组研究同

意，原则上申请在当地乡镇人民政府（街道办事处）规划的农居点内并按照相应管理实施细则进行建设。申请异地新建的，原住宅房屋必须自行拆除，房屋拆除后的集体土地归还村集体。

②国有土地上危房申请原地改建相关要求

严格管控区外的危房：满足日照、征得相邻利害关系人同意等条件的可以进行拆除重建，有条件的可增加建筑面积，但不得超过原建筑面积的 20%，增加的建筑面积在审批时需按市场评估价值补缴土地出让（划拨）价款；不满足条件的按照“四不变”原则进行拆除重建。严格管控区内的危房：对近期不影响城市规划或未列入近期城市更新计划的危房，拆除后严格按“四不变”原则进行拆除重建。

4. 回购处置

原则上适用于严格管控区内近期对城市规划有影响或已列入近期城市更新计划范围内的 D 级危房，严格管控区范围内的其他 D 级危房根据城市规划和建设需要，经县危房排险解危工作领导小组研究同意后可以选回购处置。严格管控区内鉴定结论为 C 级危房的房改房、集资房，因城乡规划和建设需要，由全体所有权人共同申请，并报县危房排险解危工作领导小组研究同意，也可以选择回购处置。

回购处置分为“货币补偿、产权调换、产权调换和货币补偿”三种形式，所有权人自愿选择其中一种。

货币补偿。选择货币补偿的，国有出让土地上的房屋按房屋

市场评估价值结算，国有划拨土地、集体土地上的房屋按国有出让土地上房屋市场评估价值的 90% 结算，另按房屋市场评估价值的 5% 予以奖励。若选择《房票》的，给予额度内购房资金的 20% 奖励，奖励资金均计入《房票》总额，《房票》的具体办理流程按 2020 年度城市更新房屋征收相关办法执行。

产权调换或产权调换和货币补偿。选择产权调换或产权调换和货币补偿的，按原产权房屋面积 1:1 购买产权调换房（产权调换原则上不超过一套住宅，超出部分进行货币补偿）。产权调换房屋等于原住宅房屋建筑面积部分，无论是现房或期房均按同一时点产权调换房屋市场评估价值与危房所有权人结算；回购处置中产权调换房屋超出原住宅房屋建筑面积部分以及配套储藏间、车库（位）的价格均按交付时点市场评估价结算。

（二）解危补助

1. 选择维修加固

补助范围：房屋拥有合法产权，经鉴定为 C 级的危房及具备维修加固条件的 D 级危房，且危房（房改房、集资房除外）是危房所有权人的唯一住宅。

对农村一般户按维修加固实际费用补助，每户上限不超过 7500 元；对农村困难家庭（低收入农户、贫困残疾人和分散供养特困人员）户均补助 19500 元，城镇困难家庭（城镇低收入家庭、贫困残疾人和分散供养特困人员）参照执行；房改房、集资房维修加固，按加固设计预算（经审价）总额核减房屋维修基金后的

20%予以补助。

2. 选择拆除重建（只拆不建）

补助范围：房屋拥有合法产权，经鉴定为 D 级危房，符合拆除重建条件，且危房（房改房、集资房除外）是危房所有权人的唯一住宅。已享受“大搬快聚富民安居、‘一户多宅’清理整治”等相关政策补助的，不再享受。

对农村一般户每户上限户均不超过 12000 元补助；对农村困难家庭（低收入农户、贫困残疾人和分散供养特困人员）户均补助 22500 元，城镇困难家庭（城镇低收入家庭、贫困残疾人和分散供养特困人员）参照执行。

（三）临时安置和搬家补助

1. 采用拆除重建或维修加固措施方式

补助范围：拥有合法所有权，采取拆除重建或维修加固措施解危的 D 级危房，且危房是危房所有权人唯一住宅。

补助标准：按户结算（共有所有权人按实际居住人确认），县城建成区内维修加固或拆除重建的临时安置补助费为每月 600 元，县城建成区外的临时安置补助费为每月 400 元，期限为自腾空之日起 12 个月；搬家补助费为每户 600 元。

2. 采用回购处置方式

临时安置补助费按原住宅房屋建筑面积每月每平方米 18 元计算。选择货币补偿或选择产权调换房屋为现房的，给予补助 6 个月的临时安置费。选择产权调换房屋为期房的，从其搬迁之日

起至用于产权调换房屋交付后 6 个月止支付其临时安置补助费。搬家费按建筑面积每平方米 15 元进行补助，不足 1500 元的补足 1500 元。

（四）其他优惠政策

1. 费用减免。危旧住宅房屋治理改造项目中符合相关条件的免收城市市政基础设施配套费、不动产权属证书登记费等行政事业性收费和政府性基金。

2. 住房公积金政策支持。在危旧住宅房屋综合治理过程中，缴存住房公积金的所有权人维修加固危旧住宅房屋和拆除危旧住宅房屋重建的，可以提取本人、配偶、父母、子女的住房公积金账户内的余额，提取额不超过所有权人应分摊的维修加固或拆除重建费用；提取住房公积金余额尚不足支付拆除危旧住宅房屋重建费用的，可以申请住房公积金贷款。缴存住房公积金的所有权人提取公积金、申请公积金贷款应按住房公积金管理中心的要求提供相应证明材料。贷款担保应满足住房公积金贷款要求。

3. 鼓励投资。鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、委托代建等多种方式参与成片危旧住宅区改造，吸引有实力、信誉好的开发建设单位及社会力量参与。对民间资本参与成片危旧住宅区改造的，按照同策同价、一视同仁的原则，享受各项优惠政策和资金补助。

四、解危管控

2017 年，我县出台了《遂昌县房屋使用安全常态化网格化监

管工作实施方案》（遂政办〔2017〕14号）文件，建立了房屋安全理管员、日常巡查、高效执法、应急处置、安全信息建档、定期督查通报、责任追究等七项制度。同时，组建了400余人的房屋安全管理员队伍，严格落实房屋使用安全常态化网格化监管机制，加快实现房屋动态监管；对危房实行“一房（楼）一档”档案管理，逐步健全房屋安全各项制度；出台《遂昌县房屋安全突发事件应急预案》，建立健全房屋安全应急处置机制，进一步提高对房屋安全突发事件的防范和处置能力。

五、下步计划

（一）集中力量推进“成片改造”

成片改造是整片拆除危旧房，重新布局建新房。把成片改造作为危旧房改造工作的重点，集中力量、重点指导、重点督查，以达到事半功倍的效果。积极推进基础设施建设，彻底改变老旧区面貌，通过政策引导、建立和完善工作机制、考核办法等来调动干部群众的工作积极性，合力推进城乡危旧房改造工作。

（二）加强政策宣传

注重发挥社区、村干部的主体作用，加强宣传引导，充分调动居民、农民参与危旧房改造的主动性和积极性。深入基层，实地进村入户进行宣传，通过派发宣传资料、现场讲解等方式，集中宣传危旧房改造工作的意义、基本原则等，重点阐述危旧房改造的主要政策措施。

最后，再次感谢您的宝贵建议和对我们的关心支持，祝

您生活愉快!

联系人：张颀晨

联系电话：15257806669（596669）

遂昌县住房和城乡建设局

2021年7月20日

（此件公开发布）

抄送：县委办，县府办，县政协办公室。。

遂昌县住房和城乡建设局办公室

2021年7月20日印发
