关于起草《大冶市城区危旧房改造实施办法（试行）》的说明

大冶市住房和城乡建设局

一、文件起草背景

随着城市化进程的加快，我市城区的部分房屋因年久失修，存在较大安全隐患，影响了居民的生命安全和城市形象。为改善居民居住条件，加快推进我市城区危旧房改造已成为当务之急。为此，我局根据《城市危险房屋管理规定》、《湖北省城市更新指引（试行）》、《黄石市房屋安全管理条例》等法律法规及文件规定，并借鉴武汉市、广州市等地区先进工作经验起草了《大冶市城区危旧房改造实施办法（试行）》文件，旨在为危旧房改造工作提供政策支持和保障。

二、起草过程及创新亮点

**（一）文件起草过程**

**1.现状调研与评估。**为全面掌握我市城区危旧房现状，我市于2023年对我市危旧房进行了全面摸底，目前全市非个人自建房的C、D级危房共有72栋，涉及居民693户，我局委托大冶市城市规划设计研究院有限公司对全市危旧房产权属性、危险等级、房屋性质、观感评估等相关信息进行了详细摸排，并针对每处危旧房屋给出了改造建议。

**2.意见征求和修改。**市政府尹朝晖副市长组织相关部门于2025年1月10日召开《大冶市城区危旧房改造实施办法（征求意见稿）》征求意见座谈会，广泛征求了市司法局、市资规局、市城管局、各街道等部门单位意见，并作修改。2025年1月14日，我局以书面形式向相关部门发函，进一步征求意见并作修改。

**（二）文件创新亮点**

新制订的《大冶市城区危旧房改造实施办法（试行）》主要阐述了我市城区危旧房改造的适用对象、改造程序，如何进行分类管控，实行差异化审批等。与原有的《大冶市中心城区个人D级危房改造管理办法（试行）》相比较而言，主要有以下几大亮点：

**1.适用范围对象不同。**原《办法》主要针对城区纳入社区管理区域个人D级危房改造；新《办法》适用对象扩面到城区范围内危房、旧房。适用对象范围不限于社区管理，扩大到城中村；主体不限于个人，既包括单一产权房，也包括单位多产权房，还有老旧小区等；危房不仅限于D级，等级扩大覆盖至C级；不仅限于危房，还包括旧房，甚至经市政府认定的其他房屋。

**2.改造核心原则不同。**原《办法》危房改造核心坚持“三原”原则，就房论房审批改建，即原房屋位置、面积（宗地面积、建筑面积）、规模（层次、高度）进行建设。新《办法》将危旧房改造置于城市更新大背景，统筹片区改造大范围下考虑，明确在片区改造方案指导下维修加固、拆除重建、补偿退出三种方式实施。

**3.改造实施程序不同。**原《办法》明确改造个人向社区提出申请、乡镇（街道）社区受理初审公示、乡镇（街道）审查、部门联合审核、市纪监委审批备案等程序，期限较长。新《办法》增加了各部门单位联合预审程序，直接向街道（镇）申请，联合预审后分不同情况由各属地街办（镇）、资规、住建处理，此举极大简化了审批程序和公示环节。

**4.相关单位职责不同。**原《办法》资规、住建、城管等部门管理责任与法定职责不吻合，多个部门单位参与审批、验收等。新《办法》中市住建部门负责危旧房改造综合协调、督促治理，会同制订片区改造方案，牵头补偿退出类危旧房改造联合会审、评估补偿，限额以上工程许可及管理等；市资规部门负责危旧房改造工程规划管理工作，负责办理用地及规划审批、规划条件核实、不动产登记手续等，牵头拆除改建类危旧房改造联合会审；市城管部门指导行政执法、查违控违等工作，负责危旧房改造批后监管，参与危旧房改造验收等工作；各属地街办（镇）受理改造申请，查处、拆除违建，腾退以及危险房屋拆除，限额以下工程管理等。

**5.政策支持条款不同。**原《办法》对个人D级危房改造明确没有政策支持措施。新《办法》针对多产权房提出了7条支持措施，分别从土地利用、面积管控、消防验收、补办手续、公租房及公积金申请、补助补贴及规费减免等方面提出相应措施。

三、需要市政府协调解决的问题及建议

（一）为加快推进我市城区危旧房改造工作，**请求**市政府批准同意以市政府名义印发《大冶市城区危旧房改造实施办法（试行）》文件。

（二）为形成部门合力，确保我市城区危旧房改造工作取得良好成效，**请求**市政府同意成立由分管副市长任组长，相关部门分管负责人任成员的城市更新工作专班，统筹推进老旧小区改造、危旧房改造、完整社区建设等城市更新工作，定期召开专题会议，加快推进我市城市更新（含危旧房改造）工作。专班办公室设在市住建局，市政府办协调城建工作副主任和住建局主要负责人任专班办公室主任。

（三）为确保我市危旧房改造工作落到实处，形成可推广、可复制经验，**请求**市政府同意先行选择三处试点开展危旧房改造工作。其中，金湖街道铁路桥社区畜牧场小区作为危旧房合作化改造试点，东岳街道车站社区大冶大道53号房屋作为补偿退出试点，东风路街道下黄社区冯锦文湾作为城中村个人自建房片区改造试点。

附件：大冶市城区危旧房改造实施办法（试行）

**大冶市城区危旧房改造实施办法（试行）**

**第一章　总 则**

****第一条**** 为推进城市更新，消除城区危旧房屋安全隐患，保障人民生命财产安全，改善人居环境，提高城市品质，根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市危险房屋管理规定》《湖北省城市更新指引（试行）》《黄石市房屋安全管理条例》等法律法规及文件规定，结合我市实际，制定本办法。

****第二条**** 城区范围内危旧房改造实施适用本办法。

城区指东至高铁大道以东大冶管辖区域，南至新315省道,西至大广高速，北至钟山大道大冶管辖区域。

本办法所称危旧房，是指“不安全、不成套、不配套、不完善”的危旧房屋。主要包括经鉴定为C、D级的危险房屋，国有企事业单位现存或破产改制等遗留的非成套住房，以及经市政府决定纳入改造范围的其他房屋。

对压占城市“四线”、规划道路、纳入或应纳入土地储备计划、房屋征收计划的危旧房，按照“四线”管理办法及我市房屋征收与补偿有关规定执行，不适用本办法。

****第三条**** 危旧房改造贯彻城市更新“留改拆”基本要求，在条件允许的情况下可选择以下方式分类改造：

1.维修加固。对具有一定历史文化保留价值或具备修缮条件的危旧房屋进行结构加固，适当增加厨房、卫生间、电梯等附属设施，完善使用功能、强化结构安全。

2.拆除重建。按照片区改造方案，危旧房拆除后经批准在原址或安置周转点重建。单幢危旧房屋重建原则上按不增加户数、不改变原建筑用途、基本不扩大原建筑基底、基本不改变四至关系的要求实施，鼓励通过合作化改造模式连片集中改造；老旧小区按不增加户数、不改变原建筑用途、不突破用地红线的标准实施改造，并宜按照集约用地原则优化空间布局，适当增设公共活动空间和公共服务配套设施，完善小区人居环境。

3.补偿退出。对严重影响城市规划，不适宜拆除重建或群众自愿拆除不重建的，以及其他经批准选择货币化安置的危旧房，给予危旧房屋所有权人货币化补偿。危旧房屋拆除后土地使用权收归国有，增加的空间用于公共服务配套设施以及城市基础设施建设。

**第四条** 市住建部门负责城区危旧房改造综合协调、督促治理，牵头补偿退出类危旧房改造联合会审、评估补偿，会同相关部门、街道（镇）明确危旧房片区改造方案，负责工程造价100万元以上（不含100万元）且建筑面积500平方米以上（不含500平方米）（统称限额以上，下同）危旧房改造工程的施工许可及许可后的施工质量安全监督、竣工验收手续等。

市资规部门负责危旧房改造工程规划管理工作，负责办理用地及规划审批、规划条件核实、不动产登记手续等，牵头拆除改建类危旧房改造联合会审。

市城管部门负责指导街道（镇）开展行政执法、查违控违等工作，负责危旧房改造批后监管，参与危旧房改造验收等工作。

镇人民政府、街道办事处负责开展危旧房普查，负责受理审查危旧房改造申请，核实、协调、处理危旧房改造过程中涉及的四邻关系矛盾，依职责制止、查处、拆除违建，承担辖区范围内危旧房督促治理以及应急抢险的具体组织实施，补偿退出类危旧房居民腾退以及危险房屋拆除，并负责工程造价100万元以下（含100万元）或建筑面积500平方米以下（含500平方米）（统称限额以下，下同）危旧房改造工程开工信息登记及工程质量安全管理等工作。

****第五条**** 市、街道（镇）财政建立城区危旧房改造治理专项资金，并列入年度预算，用于危旧房普查监管、安全鉴定、片区改造方案编制、改造治理等工作经费支出及退出补偿。

**第二章　改造程序**

****第六条**** 市住建部门会同资规、城管等相关部门、街道（镇），坚持共同缔造理念，充分听取群众意见，组织编制城区危旧房改造规划，划定改造范围、改造片区及安置周转点，明确改造重点，明确改造重点区域，制定改造强度、空间管控、生态和文化保护、风貌特色营造、公共设施完善等规划原则和控制指标，编制片区危旧房改造方案报市政府批准。对提出改造申请的房屋组织联合预审确定改造初步意见。

**第七条** 危旧房改造项目由房屋安全责任人自主筹资实施，也可成立合作社或者自主委托政府、原房改房单位、物业服务或开发企业、国有企业等作为项目建设单位合作改造实施。由项目建设单位开展意愿征求、改造项目方案编制、改造协议签订、报建报批、工程建设（工程设计）等具体工作。

房屋所有权人为房屋安全责任人；房屋属于国家或者集体所有的，其管理单位为房屋安全责任人；房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋实际使用人或者管理人为房屋安全责任人。

**第八条** 多产权人的城区危旧房屋安全责任人改造意愿强烈的，由街道（镇）组织不低于90%房屋安全责任人表决同意改造，并确定项目建设单位后，方可启动改造。

项目建设单位应当委托有相应资质的设计单位进行危旧房改造项目方案设计，并充分征求房屋安全责任人的意见予以优化完善。市住建部门会同资规、城管等部门对项目建设单位做好设计方案的必要性、可行性、合理性等方面出具指导意见。项目建设单位依据经各方认可的设计方案编制实施方案。实施方案内容应包括改造范围、改造内容、成本测算及资金筹措、房屋产权分配方案、工程周期、后续物业管理方案等。项目设计方案和实施方案，须经不低于90％的房屋安全责任人表决同意。

**第九条** 项目建设单位在方案同意后与全体房屋安全责任人签订改造协议。协议内容应当包括权利义务、违约责任、实施方案、设计方案、签约时间等。签约面积达到专有部分面积四分之三以上且房屋安全责任人签约比例达到四分之三以上的，协议方可生效。未达到签约比例的，项目自动终止。协议生效后，项目建设单位按照规定办理报批报建手续，开展相应加固或者拆除重建等工作。

单一产权的危旧房改造，可根据片区改造方案编制项目设计方案报相关部门审批后开展下步工作。

****第十条**** 危旧房改造项目按以下程序办理报批报建手续：

　　1.对维修加固项目，不增加建筑面积、建筑高度、建筑层数且不涉及修改外立面、建筑结构和变更规划用途的，无需办理规划手续。其中，达到限额以上工程的维修加固项目，项目建设单位依法办理建筑工程施工许可证；属于限额以下工程的，项目建设单位持申请材料直接到所属街道（镇）办理开工信息登记手续后即可组织实施，项目完工后由项目建设单位自行组织竣工验收。

2.对拆除重建项目，由街道（镇）受理申请（所需资料由资规部门确定），初审同意后报市资规部门，由资规部门组织住建、城管、属地街道（镇）等相关单位进行联合会审，并出具联审意见。经审查通过的，市资规部门应当会同项目属地街道（镇），将设计方案在改造现场公示（时间不少于15日）。公示期满无异议、异议不成立或异议已妥善处理的，其中达到限额以上工程的拆除重建项目，市资规部门、市住建部门依据联审意见核发建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；属于限额以下小型工程的拆除重建项目，市资规部门依据联审意见核发建设工程规划许可证后，建设单位到所属街道（镇）办理开工信息登记手续。

3.对补偿退出项目，由街道（镇）受理申请，初审同意后报市住建部门，由市住建部门组织资规、城管、属地街道（镇）等相关单位进行联合会审，符合补偿退出条件的委托专业评估机构按照所在片区同类型安全房屋最低等级标准给予评估，签订拆除退出协议，由属地街道（镇）负责居民腾退以及危险房屋拆除工作。

****第十一条**** 危旧房改造项目依法完成相关建设手续办理后，依据经批准的项目设计方案实施改造。工程完工后，项目建设单位应当按规定办理规划条件核实、竣工验收，验收合格方可交付使用。

****第十二条**** 危旧房完成改造后，当事人可按不动产登记相关规定申请办理产权登记。对需补缴土地出让金的，按本市出让金计收规则缴纳。

**第三章 政策支持**

****第十三条**** 危旧房采取拆除重建方式实施改造提升属于存量国有建设用地再利用，无需办理供地手续。如原房屋建设时的净用地范围与建筑基底一致，则重建只能在原房屋建筑基底内进行；如原房屋建设时的净用地范围大于建筑基底，则重建可在原净用地范围内进行。

****第十四条**** 为满足基本生活需求，改善人居环境，在保障公共利益，妥善考虑相邻关系人利益的前提下，城区危旧房改造项目可适度增加建筑面积，补充必要的市政基础设施、公共服务设施与公共安全设施，增加社区公共活动和交往空间。新增建筑面积应按照我市规划管理规定计算容积率，其中地上建筑规模增量原则上不超过30%，片区改造可视项目场地情况适当放宽。新建项目可不配建保障性住房。

****第十五条**** 拆除重建项目满足现行相关建筑设计技术标准确有困难的，在保障公共利益，妥善考虑相邻关系人利益的前提下，建筑间距、建筑退让、绿地率、停车位等指标和要求可按不低于现状水平控制，但应综合运用新技术、新设备、新材料、加强管理等保障措施提高结构、消防安全水平和通过屋顶利用、垂直绿化等方式提高绿化水平。

**第十六条** 危房改造项目原则上应按现行国家工程建设消防技术标准进行设计，若受各种客观历史条件限制，建筑防火间距和消防车道、消防救援场地设置等难以满足现行国家工程建设消防技术标准的，可维持现状或执行原消防技术标准，但应根据实际情况，采取提高建筑外围护结构防火性能、增设室外消火栓以及加强后期使用管理等加强性措施。

****第十七条**** 危旧房改造项目房屋产权手续不全的，由街道（镇）负责组织完善手续。在土地及房屋主体、功能、面积无争议的前提下，可先行办理危旧房改造相关手续。

**第十八条** 纳入改造项目内的危旧房屋属家庭唯一住房的，房屋所有权人可优先向市住建部门申请配租公租房、配租配售保障性租赁住房。

房屋产权人及其配偶、父母或子女，可以申请提取住房公积金，用于支付房屋产权人实际出资的改造费用。

**第十九条** 危旧房改造项目列入保障性安居工程，在我市保障性安居工程专项资金中安排资金适当补助。纳入棚户区改造范畴，免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金等。电力、通讯、市政公用事业等企业要对危旧房改造项目给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

以上第13-19条政策保障不适用于单一产权危旧房改造。

**第二十条** 单一产权危旧房改造一般不得超过3层(原依法批准超过3层的，重建不得超过原层次)，为保持与周边建筑协调或其他特殊情况需建设三层以上的，由市资规局审核同意后报市政府专题会研究确定。

**第四章 监督管理**

**第二十一条** 市政府组织市资规、住建、城管等部门及街道（镇）建立联合监管与执法衔接机制，落实危旧房屋改造的全过程监管职责，加强日常巡查工作，依法拆除存在重大安全隐患的违法危旧房屋，制止和查处改造过程中违法建设行为，确保公共安全。

房屋安全责任人应当定期检查、维修房屋，及时消除房屋安全隐患，配合所属街道（镇）及有关部门等做好房屋使用安全排查、巡查和应急抢险等活动。

**第五章 附 则**

****第二十二条**** 在本办法实施前已由市住建部门组织委托安全鉴定的房屋，符合本办法拆除重建申报条件的，可按照本办法程序完善手续。

****第二十三条**** 本办法由市住建部门、市资规部门负责解释。自印发之日起施行，有效期2年。