#### 关于三明市三元区零星危险住房改造

#### 工作的实施方案

根据省住建厅《关于推进城市零星危险住房改造工作的指导意见》（闽建房〔2015〕14号）、《三明市人民政府办公室关于印发三明市三元区零星危险住房改造实施办法（试行）的通知》（明政办〔2022〕19号）文件精神，制定本实施方案。

1. 适用范围

（一）三明市三元区城市规划区范围内国有土地上，尚未列入城市近期建设规划或棚户区改造范围、且不具备成片开发建设条件，经房屋安全鉴定机构按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定，属于C级或D级的零星危险住房。对于D级零星危险住房，应优先推动实施改造。属于“两违”建筑的零星危险住房，不得批准改造。

（二）三明市三元区城市规划区范围内集体土地上，已取得房屋所有权证或者经审批合法建造、尚未取得房屋所有权证的零星危险住房，参照本方案推进改造。

二、改造原则

按照“属地负责，分类处置，谁申请，谁出资”的原则，采用多渠道安置方式实施零星危险住房改造

三、改造工作机制

（一）三元区政府建立区零星危险住房改造工作联席会议制度，健全零星危险住房改造工作综合协调机制。区联席会议由区政府分管副区长担任召集人，成员由区住建局、自然资源局、财政局、税务局等单位领导组成。区联席会议下设办公室，挂靠区住建局，承担区联席会议日常工作。

（二）零星危险住房业主统一意见申请危房改造的，三元区联席会议应按照相关规定进行研究议定，经研究认定符合零星危险住房改造条件的，形成认定意见报市联席会议最终审定，经审定同意后，由三元区联席会议以三元区政府名义出具零星危险住房改造认定书。

四、改造方式

在符合城市规划要求下，零星危险住房可采取加固改造、就地改造重建、异地安置（异地现房、异地集中建设安置房、土地出让过程中预留安置房）等多渠道方式改造或安置。

零星危房改造由业主申请办理相关审批手续，改造所需资金由业主承担。

1、加固改造

零星危险住房经鉴定可以通过加固方式进行改造的，由房屋所有权人自筹资金进行加固（加固企业应具备相应建筑施工企业资质）。业主统一意见自行加固后，经鉴定房屋安全达到B级以上的，可申请专项奖补资金。

2、就地改造重建

（一）采用就地改造重建方式的，在符合城市规划前提下，建筑面积可适当增加，但原则上不超过原建筑面积15%。业主可以自主选择资质符合要求的勘察、设计、施工单位实施零星危险住房改造，也可以委托具有相应资质的建筑施工企业代建。业主或委托代建的建筑施工企业可依据零星危险住房改造认定书依法办理相关规划、用地、施工等审批手续。

（二）零星危险住房业主因自身原因，自愿放弃集资参加就地改造重建的，可由该危房其他业主或其他自愿购买人与其协商，购买其房屋，由购买方取得原业主的危房就地改造权益。

3、异地安置

（一）三元区政府根据零星危险住房改造认定书，发布搬迁公告，并制定异地安置方案。以需改造零星危险住房产权登记面积（未办理不动产登记的，按建设工程规划许可证审批内容，由业主委托有资质的测量单位测绘各户产权面积）为基数（以下简称“危险住房面积”），就近上靠安置房户型，原则上上靠面积不超过危险住房面积的15%（含15%）。

（二）异地安置房建设费用由危险住房业主承担，其中：危险住房面积及就近上靠面积15%（含15%）以内的，按异地安置房建安成本造价结算；超出15%的部分按异地安置房市场评估价结算。若产权人选择小于原危险住房面积的安置房，减少面积按异地安置房市场评估价扣除建安成本造价结算差价，可以直接抵扣安置房购买价款。三元区政府根据危险住房和异地安置点所在区位基准楼面地价差，与零星危险住房业主结算地段差价。

（三）市自然资源局根据三元区政府提供的房源需求函，将所需安置房源提供给三元区政府，用于零星危险住房选房安置，三元区政府与零星危险住房业主签订异地安置协议,并负责拆除零星危险住房。

五、资金来源

加固改造、就地改造重建或异地安置房购买资金、过渡费用等由零星危险住房业主自行承担。零星危险住房已建立住宅专项维修资金或维修基金的，可以申请提取使用，作为零星危险住房改造资金。零星危险住房专项奖补、困难补助等资金由市、区两级按财政体制统筹安排，三元区政府先行兑现，市本级每年度通过上下级结算承担。

六、零星危房改造按下列程序办理相关手续

**（一）申请改造认定。**业主向区住建局提出申请，由区住建局分送区自然资源局进行规划预审，预审通过后提请区联席会议研究认定。区联席会议经研究认为符合零星危房改造条件的，形成会议纪要，并以区联席会议名义作出同意零星危房改造意见。

**（二）办理用地手续。**业主向区自然资源局申请办理零星危房改造用地手续。

**（三）办理规划许可。**业主向区自然资源局申请建设工程规划许可手续。

**（四）委托施工图审查。**业主委托施工图审查机构进行施工图审查。

**（五）办理施工相关手续。**业主向住建部门申请办理工程质量安全监督手续和施工许可证、申报消防设计备案。

**（六）组织竣工验收。**业主分别向区自然资源局申请规划验收合格，向区住建局申请土建、消防验收合格后，向住建部门申请办理竣工验收备案手续。

**（七）办理权属登记。**业主向市不动产登记中心申请办理土地、房屋权属登记手续。

七、零星危房改造项目涉及的相关税收，应使用税务部门监制的发票。

八、业主应选择省、市住建部门推荐的施工套图或选择资质符合要求的勘察、设计、审图、施工单位实施零星危房改造。自然资源、住建等部门应当简化零星危房改造项目相关审批手续。

九、零星危房改造建成的住房，按照原房屋的产权性质增加部分按照拆迁安置房性质办理不动产登记。业主在办理不动产权证时，应按规定标准补交土地出让金。

十、属于违法用地、违法建设的危房，不予批准改造，也不予收储安置，并依照“两违”治理有关规定予以处理。

十一、专项奖补

（一）经房屋安全鉴定机构按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125—2016）鉴定，属于C级或D级的危险住房，且业主统一意见集体申请鉴定并按零星危险住房改造认定书要求完成改造的，鉴定费由三元区政府承担。

（二）零星危险住房业主集体统一意见自筹资金进行加固解危住房的，经三元区联席会议认定完成改造的，按照被改造危险住房面积，由三元区政府一次性给予专项奖励补助。

十二、困难补助

零星危险住房业主经民政部门、残联认定为“五保户、低保户、孤寡老人和重度残疾人”的，经三元区政府认定完成改造的，给予每户2万元困难补助。

十三、直管公房或单位公房处置

零星危险住房改造涉及房屋属直管公房或单位公房的，由公房产权单位报三元区联席会议研究确定改造方式，并牵头组织实施改造方案，三元区政府配合实施。

十四、其它

（一）属于异地安置的，零星危险住房被拆除后，国有土地使用权同时收回。未开发建设前，暂由所在街道管理和临时使用，原则上不得新建建构筑物。

（二）本方案自发文之日起施行，由区住建局负责解释。

附件1：三明市三元区零星危险住房改造申请审批流程

附件2：三明市三元区零星危险住房（D级）改造申请表

附件3：所有产权人愿意实施危房改造签名表

附件1

**三明市三元区零星危险住房改造申请审批流程**

根据《三明市三元区人民政府办公室关于印发三明市三元区零星危险住房改造工作实施意见的通知》（元政办号），特制定如下申请审批流程：

1. **单位、集体、个人申请**

单位、集体（多个业主）、单人住户向乡镇街道提交危险住房改造申请报告，并领取危险住房改造申请表（附件2）。集体（多个业主）选出一名代表填写《所有产权人愿意实施危房改造签名表》（附件3），需所有业主同意。

1. **乡镇街道初审**

　　乡镇街道派人实地勘察后，签署审核意见。

1. **鉴定审核**

危险住房改造申请经乡镇街道审核后，业主聘请有资质的第三方鉴定机构对危险住房进行鉴定，并获取鉴定报告，住建局对危险住房鉴定报告进行审核并签署意见。

1. **规划预审**

自然资源局（规划、用地部门）派人现场查勘，对危险住房改造申请提出意见。

1. **呈报会议**

经乡镇街道、住建局、自然资源局（规划、用地部门）审核通过后，由住建局负责收取（1）个人/集体危险住房改造申请报告；（2）三明市三元区零星危险住房改造申请表；（3）两权证（或不动产登记证）复印件 ；（4）危房鉴定报告（包含各类混合结构房屋）等材料，并上报区部门联席会议研究确定。

1. **其他手续**

业主危险住房改造申请经区部门联席会议认定同意后，再依程序向相关职能部门办理手续。

附件2

**三明市三元区零星危险住房改造申请表**

申请人（签章）：

危房改造地点：

三明市三元区 乡镇（街道） 社区（村） 街（路） 号

改造方式：

申请日期： 年 月 日

三元区零星危险住房改造

工作部门联席会议办公室

2022年监制

**填 表 说 明**

1. 符合三明市三元区零星危险住房改造申请条件、需要申请改造的危险住房需填写本表。
2. 本表中的封面、“基本情况”栏由申请人用钢笔如实填写。
3. 本表中的“申请理由”栏，必须说明申请建房用地的原因，危屋鉴定情况等。
4. 本表中的“拟建房住宅用地及建设情况”栏中，建筑面积、房屋层数、建筑高度指改造后的数据。四至范围：为改造后房屋的四至范围。“四至范围”须按实写明距某固定物的距离，并注明长、宽度。该栏四邻签章由社区村（居）委会或申请人负责，其余由乡镇街道负责填写。
5. 本申请表由区自然资源局、区住建局、区城管局、乡镇街道、申请人各执一份。
6. 注意事项:
7. 申请人条件：具有合法产权（包括土地证、房产证或不动产登记证），在区规划区内国有土地上，尚未列入城市近期建设规划或棚户区改造范围、且不具备成片开发建设条件，经房屋安全鉴定机构按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定，属于C/D级的零星危房（指单一/多个业主）。
8. 私有危房鉴定及测量业务。危房鉴定和测量业务，由区住建局提供有资质的危房鉴定机构委托鉴定、由区自然资源局提供有资质的测量机构委托测量，费用由申请人自行承担。（业主统一意见集体申请鉴定并按零星危险住房改造认定书要求完成改造的，鉴定费由三元区政府承担。）
9. 相关标准

零星危房改造应遵循服从规划、因地制宜原则，一般按原用地范围进行改造，但确实因公共利益需要时，应同意规划部门对用地的位置、朝向、间距、布局等进行适当调整。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **基本情况** | **申请单位或申请人** |  |
| **拟改建住宅位置** | **三元区 乡镇（街道） 社区 街（路） 号** |
| **土地证号及发证时间** |  |
| **原宅基地面积（㎡）** |  | **原宅基地性质** |  |
| **原房屋所有权证号及发证时间** |  |
| **房屋建筑面积（㎡）** |  | **原结构及层数** |  |
| **危房鉴定机构及鉴定时间** |  |
| **危房鉴定证书编号** |  | **房屋鉴定等级** |  |
| **是否存在其他房屋及异地违建房屋** |  | **产权是否有纠纷** |  |
| **申请理由** |  |
| **申请人承诺及签字** | **申请人已悉知申请危房改造相关规定，并郑重承诺如下：**1. **所有申请材料皆如实填报，若因不如实填报、非法买卖土地和违法建设造成改造资格被取消或靠骗取获得改造资格并着手改造而被停止的，一切后果由申请人负责。**
2. **严格按照审批的规划标准进行改造，不得擅自走出规划标准建设，否则按违法建筑予以拆除。如果原址改造不符合规划要求，同意调整或异地安置。**
3. **建成后若遇重大项目征迁或片区改造，愿意按照区政府确定的征迁方案或改造方案进行征迁或改造。**

**申请人（签章）：** **年 月 日** |
| **拟申请危房改造用地与建设情况** | **建筑占地面积（㎡）** | **房屋层数** | **建筑面积（㎡）** | **建筑总高度（m）** |
|  |  |  |  |
| **建筑四至范围** | **东至** |  | **四邻签章** |  |
| **西至** |  |  |
| **南至** |  |  |
| **北至** |  |  |
| **乡镇（街道）意见** | **签 章： 年 月 日** |
| **区住房和城乡建设局意见** | **签 章： 年 月 日** |
| **区自然资源局意见** | **签 章： 年 月 日** |
| **区联席会议意见** | **签 章： 年 月 日** |

附件3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本情况 | 申请单位或申请人 |  |
| 拟改造（修缮）座落位置 | 三明市三元区  |
| 房屋概况 | 土地使用证编号 |  | 房屋产权证编号 |  |
| 占地面积(㎡) |  | 建筑面积(㎡) |  |
| 房屋用地性质 |  | 原结构及层数 |  |
| 危房鉴定机构 |  |
| 危房鉴定书编号 |  | 产权是否有纠纷 |  |
| 危房鉴定等级 |  |
| 房屋四至 | 东至 |  |
| 西至 |  |
| 南至 |  |
| 北至 |  |
| 序号 | 房号 | 姓名 | 身份证号码 | 是否愿意改造 | 签名 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

所有产权人愿意实施危房改造签名表

附件4

专项奖补申请表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **基本情况** | **改建完成单位或个人** |  |
| **改建住宅位置** | **三元区 乡镇（街道） 社区 街（路） 号** |
| **申请奖补** |  |
| **申请单位/人（签字/签章）：****年 月 日** | **区住房和城乡建设局（签章）：** **年 月 日** |
| **乡镇（街道）（签章）：** **年 月 日** | **区自然资源局（签章）：** **年 月 日** |