

遂昌县人民政府办公室文件

遂政办发〔2021〕56号

遂昌县人民政府办公室关于 修改《遂昌县危险住宅房屋治理改造 实施细则（试行）》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

经县政府同意，决定对《遂昌县危险住宅房屋治理改造实施细则（试行）》（遂政办发〔2021〕18号）的个别条款作如下修改：

一、将第五条第（一）款修改为：“危房检测鉴定，享受危房治理优惠政策的房屋使用安全责任人，需向房屋所在乡镇人民政府（街道办事处）书面提出，并委托经丽水市住房和城乡建设局公布并入库的房屋使用安全鉴定机构进行鉴定；鉴定机构应当

在鉴定报告中按规范要求载明被鉴定房屋的危险程度及处理意见，并将鉴定报告及时反馈给委托人。经鉴定属非危房的，也应在鉴定报告上载明。鉴定机构的鉴定活动应当接受县住房和城乡建设局备案。同时，县住房和城乡建设局应当加强对房屋使用安全鉴定机构和从业人员的管理。”

二、将第七条第（三）款第2点（1）（2）修改为“（1）乡镇人民政府（街道办事处）应对本辖区内房屋安全状况予以监督检查；（2）住房城乡建设主管部门应在收到房屋安全鉴定报告后，向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书，提出对危房的处理意见。”

本通知自公布之日起实施。

附件：《遂昌县危险住宅房屋治理改造实施细则（试行）》

遂昌县人民政府办公室

2021年11月12日

（此件公开发布）

附件

遂昌县危险住宅房屋治理改造实施细则（试行）

为妥善处置全县危险住宅房屋，消除房屋安全隐患，保障人民生命财产安全，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省建设工程质量管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》《城市危险房屋管理规定》及相关国家技术规范，现结合实际，制定本细则。

一、适用范围

本细则适用于本县行政区域内危险住宅房屋的排查巡查、检测鉴定、解危处置等工作，涉及文物保护、传统古村落保护和旅游开发保护等房屋的解危处置依照法律和相关规定执行。危险住宅房屋（以下简称“危房”）是指因使用不当、不可抗力、工程质量缺陷、第三方侵权行为、超过设计使用年限等原因导致房屋结构体系中承重构件成为危险构件，局部或者整体不能满足安全使用要求的房屋。

二、工作原则

危房治理改造坚持“政府指导、业主负责、属地管理、分类实施”的工作原则。

三、组织机构

为切实加强全县危房排险解危工作领导，县政府成立县危房排险解危工作领导小组，由县长任组长，分管副县长任副组长，县府办、县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县农业农村局、县房屋征收工作指导中心、县综合行政执法局、县财政局、县经济商务局、县教育局、县卫生健康局、县应急管理局、县信访局、县公安局、县纪委监委、县文化和广电旅游体育局、县司法局、县国投集团、县建投公司、县经投公司、县两山集团等部门（单位）和各乡镇（街道）主要负责人为成员。县危房排险解危工作领导小组下设办公室（以下简称“解危办”），办公室设在县住房和城乡建设局，负责危房排险解危的组织、协调、指导、监督、培训、考核和信息汇总等相关工作。

领导小组成员单位应当共同推进危房的排险解危、治理改造工作。具体职责：

县应急管理局：负责开展危房倒塌事故应急预案制定和处置工作。

县住房和城乡建设局：负责组织编制危房治理改造专项规划、危房维修加固、原地拆建、异地新建的工作指导和监督管理工作。

县自然资源和规划局：负责危房拆除重建、异地新建的用地审核、规划审批、宅基地整理、危房异地安置的监督管理和不动产权属证办理工作。

县农业农村局：负责组织危房拆除后的宅基地分配、使用、流转工作。

县房屋征收工作指导中心：负责拟定成片改造项目的年度征收计划。

县综合行政执法局：负责对危房未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的立案查处。

县财政局：负责将危房治理改造专项资金列入年度财政预算。

县公安局：负责对危房排查解危过程中无理取闹、拒不执行、阻扰执法、寻衅滋事的违法人员依法处置工作。

县经济商务、教育、卫生健康等县属各部门和国有企业负责做好本系统的危房排查和治理改造工作；县建设投资发展有限公司负责置换用房的房源保障工作。

各乡镇人民政府（街道办事处）负责辖区内危房排查巡查、排险解危等相关工作。

四、排查监管

房屋所有权人为房屋使用安全责任人。公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房，其管理单位为房屋使用安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任；房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。房

屋使用安全责任人应定期做好房屋安全检查和日常维护工作，建立完善的房屋修缮记录，保全设计施工资料；各乡镇（街道）和相关责任部门应建立专人检查、专人监管、专人负责 的排查巡查责任制，实行常态化、网格化管理；巡查中发现的疑似危房及时督促房屋使用安全责任人进行房屋使用安全鉴定，鉴定结论为 D 级的危房，迅速制定撤离方案，及时采取安全措施进行解危处置。每年开展一次常规大排查，遇台风、暴雨等灾害性天气，及时组织应急专项排查。同时，要建立健全房屋基本信息档案，做好危房排查巡查记录、信访投诉、检查监管等台帐资料，实行规范化管理。

五、检测鉴定

（一）危房检测鉴定，享受危房治理优惠政策的房屋使用安全责任人，需向房屋所在乡镇人民政府（街道办事处）书面提出，并委托经丽水市住房和城乡建设局公布并入库的房屋使用安全监督机构进行鉴定；鉴定机构应当在鉴定报告中按规范要求载明被鉴定房屋的危险程度及处理意见，并将鉴定报告及时反馈给委托人。经鉴定属非危房的，也应在鉴定报告上载明。鉴定机构的鉴定活动应当接受县住房和城乡建设局备案。同时，县住房和城乡建设局应当加强对房屋使用安全鉴定机构和从业人员的管理。

（二）原则上每年开展一次疑似危房集中申报和鉴定工作。疑似危房由各乡镇（街道）和解危责任部门向县解危办申报，县

解危办统一委托鉴定机构对疑似危房进行安全鉴定。鉴定机构可由县解危办通过公开招标、邀请招标或网上竞价的方式确定，鉴定经费由县财政安排。房屋使用安全责任人对鉴定结果不服的，可自行委托经丽水市住房和城乡建设局公布并入库的房屋使用安全鉴定机构进行鉴定，费用由个人承担。

六、解危处置主体和原则

（一）房屋使用安全责任人为危房治理改造活动的主体，房改房和集资房的房屋使用安全责任人代表可以发起危房治理改造相关工作，并由全体房屋使用安全责任人按照建筑面积承担相应的义务，共同分摊治理改造费用。

（二）房改房的危房排查治理改造工作由原所有权单位负责牵头，原所有权单位不存在的由原所有权单位的主管部门负责牵头，乡镇人民政府（街道办事处）配合。集资房的危房排查治理改造工作由原申请建房单位负责牵头，原申请建房单位不存在的由原申请建房单位的主管部门负责牵头，乡镇人民政府（街道办事处）配合。

（三）各乡镇人民政府（街道办事处）应建立相应的危房解危工作机构，负责做好危房内人员的撤离安置及危房治理改造任务的实施。

七、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。

（一）成片改造

由县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。

（二）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。

1. 独立式住房房屋使用安全责任人依照危房鉴定结论进行维修加固；房改房、集资房房屋使用安全责任人应共同委托具有相应设计资质的单位编制出具维修加固方案，方案报县解危办备案后，委托具有相应资质的施工单位进行施工。

2. 维修加固施工完成后，房屋使用安全责任人应当委托出具维修加固设计方案的设计单位或其他房屋安全鉴定机构进行复核鉴定，经复核鉴定不再属于危房的方可投入使用。

（三）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“原地拆建和异地新建”两种形式。

（1）原地拆建

严格管控区外的危房：拆除重建后能保证相邻房屋的日照满足《浙江省城市建筑工程日照分析技术规程》规定的，在征得相邻利害关系人同意的情况下，可以根据实际情况适当放宽容积率、层高、层数、四至、绿化等要求进行拆除重建，且还需符合我县其他建设管理办法及其相关规定；对不能保证相邻房屋的日照满足《浙江省城市建设工程日照分析技术规程》规定、不符合宅基地建房审批资格或相关规划但属所有权人唯一住宅和可能影响近期城镇规划或其它规划建设的，拆除后按“四至不变、面积不变（包括占地面积和建筑面积）、高度不变、使用性质不变”的“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“四至不变、面积不变（包括占地面积和建筑面积）、高度不变、使用性质不变”的“四不变”原则进行拆除重建。

（2）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：

(1) 乡镇人民政府（街道办事处）应对本辖区内房屋安全状况予以监督检查；

(2) 住房城乡建设主管部门应在收到房屋安全鉴定报告后，向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书，提出对危房的处理意见；

(3) 申请人持县自然资源和规划局出具的建房设计规划条件委托有相应资质的设计单位编制房屋建筑设计方案，并报相关部门办理审批手续；

(4) 申请人持危房改造审批表和房屋建筑施工图等有关资料向县自然资源和规划局申请核发《建设工程规划许可证》；

(5) 严格管控区外的危房：拆除重建后能保证相邻房屋的日照满足《浙江省城市建筑工程日照分析技术规程》规定的，在征得相邻利害关系人同意的情况下，危房拆除重建增加的建筑面积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；对不能保证相邻房屋的日照满足《浙江省城市建设工程日照分析技术规程》规定或不符合相关规划但属所有权人唯一住宅情况的，拆除后按“四至不变、面积不变（包括占地面积和建筑面积）、高度不变、使用性质不变”的“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“四至不变、面积不变（包括占地面积和建筑面积）、高度不变、使用性质不变”的“四不变”原则进行拆除重建。

3. 验收和权证办理

拆除重建工程竣工后，由所有权人代表或所有权人委托方组织房屋交付前综合验收。危房所有权人凭方案审核表、竣工验收表、危房重建后的房产测绘报告和宗地图等材料向不动产登记部门申领不动产权属证书，并注销原不动产权属证书。

（四）回购处置

原则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研究同意后可以选择不回购处置。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，报县危房排险解危工作领导小组研究同意，并经全体所有权人共同申请，也可以选择不回购处置。

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。

县建设投资发展有限公司为回购处置实施单位，各乡镇人民政府（街道办事处）或相关主管部门负责回购协议签订。

1. 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。

选择货币补偿的危房所有权人在解危通知规定的期限内签订房屋回购协议，鼓励将回购的房屋市场评估价值的补偿款全额转为《房票》，《房票》在协议签订的两年内用于购买本县县城规划区范围内房地产开发企业的新建商品住房的，给予《房票》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。

2. 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）均按交付时点市场评估价结算。

3. 临街房改为商用房的评估补偿

1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施以前，被回购处置房屋将底层临街房屋改为商业营业用房并连续使用至今的，按商业用房评估价补偿，不予安排商业用房产权调换；1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施以后至本规定实

施之日，被回购处置房屋将底层临街房屋改为商业营业用房并连续使用至今的，凭营业执照、税务登记证、纳税发票，按被回购处置房屋原法定用途补偿安置后，按商业用房性质与原房屋性质的差价予以适当补偿（不享受其他补助或奖励）。其补偿单价计算公式： $(\text{商业用房评估价}-\text{住宅用房评估价}) \times (\text{从合法经营起到回购处置决定之日止的年限} \div 1990 \text{年} 4 \text{月} 1 \text{日到回购处置决定之日止的年限时间})$ 。被回购处置房屋将用途改变为商业营业用房的房屋补偿安置，以经认定的第一自然间建筑面积为准。在作出回购处置决定之日起的7个工作日内，房屋所有权人应提供相关材料进行证明。

4. 临时安置补助

选择回购处置的，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的产权调换房屋为现房的，给予补助 6 个月的临时安置费。选择的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。搬家费按建筑面积的每平方 15 元进行补助，不足 1500 元的补足 1500 元。

5. 回购处置的办理程序及相关规定：

(1) 危房所有权人向解危责任单位提出申请，由解危责任单位书面向县解危办提出申请。拟申请回购处置房屋以可分割的以幢为单位，幢内全体所有权人须共同提出申请。危险住宅房屋

所有权人提出回购处置申请时须明确回购处置方式（即自愿选择货币补偿或产权调换）；

（2）危险住宅房屋回购处置决定由县危房排险解危工作领导小组研究作出。危险住宅房屋总建筑面积在 500 m² 以下（含）的，由县解危办主任牵头召集县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县财政局、县国投集团、县审计局、县纪委监委及解危责任单位等研究决定；危险住宅房屋总建筑面积在 500 m² 以上的，由县危房排险解危工作领导小组副组长牵头召集县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局、县财政局、县国投集团、县审计局、县纪委监委及解危责任单位等研究决定。解危责任单位组织中介机构（由回购实施单位委托）对危房所有权人的房屋和装饰、装修及附属物进行评估，出具评估报告；

（3）解危责任单位签订回购协议；

（4）解危责任单位对危房进行腾空验收，出具腾空证明；

（5）回购处置实施单位组织危房拆除，出具危房拆除证明；

（6）危房所有权人凭危房回购处置协议、危房腾空和危房拆除等证明文件，办理相关结算手续；

（7）不具备拆除条件的，危房管理责任由原解危责任单位继续承担。

房地产土地评估机构由回购处置实施单位通过公开招标、邀请招标或网上竞价的方式确定，原则上每年招标一次。

八、应拆未拆和无相关合法有效证件的房屋发生险情的处置

应拆未拆和无相关合法有效证件的房屋不适用本细则。应拆未拆的房屋发现危险的，房屋所在地的乡镇人民政府（街道办事处）应及时组织相关人员对居住在该房屋的人员进行撤离。人员安全撤离后，由相关责任部门或乡镇人民政府（街道办事处）予以拆除。

1. 以下类型房屋属于应拆未拆房屋：

（1）原旧房屋在房屋所有权人申请新（拆）建农民建房审批时明确要求拆除的（明确注明保留的房屋除外）；

（2）临时建筑申请期限已满的；

（3）下山脱贫已落实安置的；

（4）地质灾害点已落实安置的；

（5）其他法律法规规定应当拆除的。

2. 无相关合法有效证件，但权源合法且产权清晰的，提供相关材料，可给予补办不动产权属证书。

九、解危补助

（一）维修加固补助标准

1. **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。

2. **补助标准：**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。

（二）拆除重建（只拆不建）补助标准

1. 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。

2. 补助标准：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。

补助对象已享受“大搬快聚富民安居、‘一户多宅’清理整治”等相关政策补助的，不得重复申报享受“拆除重建（只拆不建）”的解危补助。

（三）临时安置和搬家补助标准

1. 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。

2. 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。

（四）维修加固和拆除重建补助申请流程：

1. 维修加固补助申请流程：危房治理改造后，房屋所有权人向所在乡镇人民政府（街道办事处）或解危责任单位申请，经乡镇人民政府（街道办事处）或解危责任单位组织县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局等部门验收并签署意见后报县解危办审核后支付。

2. 拆除重建补助申请流程：危房拆除后，房屋所有权人凭合法有效的拆除重建证明材料向所在乡镇人民政府（街道办事处）或解危责任单位申请，经乡镇人民政府（街道办事处）或解危责任单位及相关单位审核，并报县解危办审核后支付。

3. 临时安置和搬家补助申请流程：危房所有权人凭乡镇人民政府（街道办事处）或解危责任单位出具的腾空证明向县解危办提出申请，由解危办一次性予以支付。

4. 申请补助的期限：危房所有权人应在出具鉴定报告之日起的一年内申请补助。往年已享受农村危旧房改造政策补助的不再享受危房临时安置和搬家补助。

十、优惠政策

（一）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。

（二）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，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。

（三）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。

十一、法律责任

（一）未按规定要求建房的，由相关部门依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规规定处理。

（二）房屋所有权人弄虚作假、欺骗报批或故意对房屋进行破坏导致危房的，房屋所有权人承担相应的法律责任。

（三）国家工作人员在危房治理改造工作中，玩忽职守、滥

用职权、徇私舞弊的，由有关部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）房屋使用安全责任人有险不查、损坏不修或经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施的，应承担民事或行政责任。

鉴定结论为 D 级危房内的住户由乡镇人民政府（街道办事处）或相关责任部门动员其限期撤离，对拒不撤离的住户，情况危急时由乡镇人民政府（街道办事处）或相关责任部门和公安机关按照相关应急预案采取强制措施；对危房所有权人继续将 D 级危房出租或继续开展经营性活动的由公安机关及相关部门依法处理。

十二、其它

本实施细则自发布之日起施行。《遂昌县危险住宅房屋治理改造实施细则（试行）》（遂政办发〔2017〕8号）和《遂昌县危险住宅房屋治理改造实施细则补充规定（试行）》（遂政办发〔2018〕74号）同时废止。

抄送：县委各部门，县人大常委会、政协办公室，县人武部，县法院，
县检察院。

遂昌县人民政府办公室

2021年11月12日印发
