

温州市洞头区人民政府办公室文件

洞政办发〔2016〕22号

温州市洞头区人民政府办公室 关于印发《洞头区国有土地上危旧住宅房屋 改造货币化安置实施办法（试行）》的通知

各街道办事处、乡镇人民政府，区政府直属各单位：

《洞头区国有土地上危旧住宅房屋改造货币化安置实施办法（试行）》已经区政府第54次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

温州市洞头区人民政府办公室

2016年3月7日

洞头区国有土地上危旧住宅房屋改造货币化安置 实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 根据省政府办公厅《关于全面推进城镇危旧住宅房屋治理改造工作的通知》（浙政办发〔2015〕61号），省住建厅、财政厅、省地税局《关于推进棚户区改造货币安置的指导意见》（浙建保〔2015〕107号）及市政府关于认真开展城镇危旧房治理改造工作的有关要求，为加快全区危旧住宅房屋改造进度，消除安全隐患，改善群众住房条件，结合我区实际，特制定本实施办法。

第二条 本办法适用于洞头老城及拓展区控规范围内国有土地上因规划控制不宜原地拆建的个人所有的危旧住宅房屋改造货币化安置试点。试点数量为100户，以公寓式危旧房为重点，逐步扩大到其它国有土地上的危旧房，并结合房屋危旧程度、业主住房困难情况及置换意愿等因素合理安排改造计划。

第三条 本办法所称的危旧住宅房屋（简称“危旧房”）是指经区住建局备案的房屋安全鉴定机构专业鉴定，房屋危险等级属D级，存在严重安全隐患、不宜居住和使用的房屋。

第四条 本办法所称的危旧房改造货币化安置，是指危旧房所有权人按照实施单位改造计划按期签约并腾空住房，政府给予

适当的货币补偿、改造奖励和购房补助，用以购买商品房，使危旧房住户得到妥善安置。

第五条 危旧房改造货币化安置遵循“政府主导、业主自愿、适当补助、分期安置”原则。

第六条 政府机关、企事业单位自管公房危旧房改造工作，实行一事一议，由房屋所属机关、企事业单位在区政府领导下组织实施。

第二章 职责分工

第七条 区人民政府为危旧房改造货币化安置责任主体。成立区危旧房治理改造领导小组，下设办公室（简称区危改办，设在区住建局）。区危改办负责全区危旧房改造的政策制定、改造计划、组织协调和审核批准等工作，并根据改造计划下达改造任务，公开选定房地产价格评估机构，核准申请人资格条件和补偿、补助款等事宜。

第八条 北岙街道办事处为危旧房改造工作的实施单位（以下简称实施单位），具体负责本辖区危旧房的调查摸底、申请受理、审查核实、改造报批、补偿安置以及政策宣传和纠纷调解等工作。

第九条 区财政（地税）局要建立危旧房改造周转资金账户，积极争取国家政策性支持资金。在政策性支持资金未能到位的情况下，应及时利用周转资金支持危旧房改造项目，确保危旧房改

造工作顺利完成。

第十条 区国土资源局负责危旧房土地评估和出让金测算，协同住建部门做好危旧房产权确权等工作。

第十一条 区住建局负责组织房屋安全鉴定机构进行危房鉴定和数据统计分析，协调各房地产开发企业和拆迁安置房、村民联建房（可售部分）建设单位建立安置房源信息数据库，并协同国土部门做好危旧房产权确权等工作。

第十二条 区城市发展有限公司负责危房改造融资事务，建立融资报账制度；区农发公司负责全区危旧房改造货币化安置项目的财务管理，制定危旧房货币化安置资金使用方案，确保各项资金及时到位、规范使用。

第十三条 区监察、发改、公安、安监、消防、民政、审计、工务、审管等相关部门和单位应根据各自职责，做好危旧房改造相关事务的配合工作。

第三章 安置程序

第十四条 申请登记。危旧房产权人持危旧房改造实施单位危旧房改造通知书及下列材料到实施单位办理申请登记。危旧房为一幢多户的，应共同申请，分户登记。

（一）《危旧住宅房屋改造申请表》；

（二）《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》原件及复印件；

- (三)房屋所有权人(包括共有人)身份证原件及复印件;
- (四)《危旧房共同改造意见书》(房屋为一幢多户的提供);
- (五)其他需要提供的材料。

第十五条 房屋评估。实施单位通过公开选聘方式委托一家具有相应资质的专业房地产价格评估机构对申请改造的危旧房屋价值进行评估。

第十六条 审核公示。实施单位对申请人资格、评估结果和应安置面积等信息进行审核,并将审核结果进行公示。

第十七条 核准安置。经公示无异议或异议不成立的,由实施单位签署初审意见报区危改办审批。

第十八条 签订协议。申请人与实施单位根据协商议定的条件签订《危旧住宅房屋改造货币化安置协议》。危旧房改造协议应包括:双方当事人、被改造房屋产权登记内容、应安置建筑面积、补偿奖励金额、腾空验收、纠纷处理及违约责任等内容。

签订协议时,申请人应缴交《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》,并办理委托注销手续。

第十九条 腾空验收。在协议约定期限内,申请人将房屋腾空交实施单位验收,办理交房手续。

第二十条 结算补偿。危旧房腾空、验收后,实施单位在20个工作日内支付房屋补偿和奖励等款项。

第四章 申请条件

第二十一条 申请人须具备以下条件：

- （一）房屋的所有权人和共有人；
- （二）经区住建部门确认的 D 级危房鉴定报告；
- （三）危旧房改造通知书。

第二十二条 房屋已办理《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》（以下简称“两证”），未设定他项权利、无法律限制情形，具有完整产权。

第二十三条 房屋以幢为单位改造安置，一幢内有多个产权人的须共同申请，分户安置。

第二十四条 一幢（套）房屋有多个共有权人的，须由共有人共同申请，原则上不办理分户安置。

第二十五条 由于历史原因无法办理“两证”的房改房，其房屋建筑面积和土地使用面积以房改审批材料上的面积为准。对面积有争议的，由业主提出申请，实施单位组织中介机构进行测量确认。

第二十六条 房改房经多次私下交易，产权归属不明确的，由主张权利人提供产权证据，报区危改办研究确定。

第二十七条 违章建筑和临时建筑一律不计应安置面积。

第五章 改造补偿及奖励

第二十八条 公寓式住房按合法房屋建筑面积计算应安置面积。

第二十九条 公寓式住房以外的其他个人住房（落地房）可自主选择以下方式计算应安置面积：

（一）按合法房屋建筑面积 1:1 比例计算应安置面积；

（二）按合法房屋基底面积 1:3 比例计算应安置面积。

合法房屋基底面积是指合法房屋建筑接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。基底面积不大于土地使用权面积。

选择按合法房屋基底面积 1:3 比例计算应安置面积的，房屋货币补偿金额还包括应安置面积超出原合法房屋建筑面积的补助。应安置面积超出原合法房屋建筑面积的补助单价按该房屋评估比准价格扣减综合成本价后的 90% 给予补助。

第三十条 货币补偿标准统一由房地产价格评估机构根据危旧房的评估比准价格，结合房屋的危旧程度、面积、区位、层次、朝向和成新以及评估价值时点、周边区块同类住宅市场交易价格等因素评估确定。房屋补偿金额包括装饰装修及附属物等价值。

第三十一条 搬迁费。实施单位给予危旧房改造申请人一次性搬迁费每户 2000 元。

第三十二条 改造奖励。申请人在《危旧房改造通知书》规定的改造期限内签订《危旧住宅房屋改造货币化安置协议》并按期搬迁腾空的，按申请人房屋货币补偿金额（含装饰装修，不含附属物补偿和应安置面积超出原合法房屋建筑面积的补助）的 15% 给予奖励。

第三十三条 申请人属于低收入住房困难家庭，且房屋建筑面积小于最低补偿建筑面积的，按照政策规定以最低补偿建筑面积给予货币补偿。申请人申请公共租赁住房保障的，其货币补偿建筑面积应计入申请住房保障时家庭住房建筑面积的核定范围。

第六章 购房补助

第三十四条 申请人在领取货币补偿款之日起3个月内，在本区范围购买政府提供安置住房房源（包括政府安置剩余上市公开销售的住房）或普通商品住房的，新购住房建筑面积与原合法房屋等面积部分按购房金额的8%给予补助。新购住房建筑面积小于原合法房屋建筑面积的，按购房金额的8%给予补助。对属于唯一合法居住房屋、建筑面积小于80平方米（含）的，且经济收入困难的，按新购住房建筑面积不高于80平方米（含）标准给予补助。在12个月内购房的，按5%给予购房补助。超过12个月购房的，不再给予购房补助。

购房补助最高不超过每平方米800元，即新购住房单价超过每平方米1万元的，按每平方米1万元计。

购房日期和价格以房屋契证载明的日期和价格为准。新购住房为商品房期房的，以网上签订《浙江省商品房买卖合同》时间为准。

第三十五条 补助申领。申请人在取得新购房屋所有权证或期房《商品房买卖合同》备案登记证明之日起60日内向实施单

位提出申请，并按规定如实填写、提交下列材料：

（一）《危旧房改造货币化安置购房补助申请表》；

（二）申请人身份证原件及复印件；

（三）购房凭证原件及复印件（购买现房的，提供新购房屋所有权证、土地使用证、契证；购买期房的，提供《商品房买卖合同》、备案登记证明）；

（四）原货币补偿协议书、领款凭证原件及复印件；

（五）其他材料。

第三十六条 实施单位审核申请人提供材料的完整性和有效性。在收到受理之日起 20 个工作日内发放购房补助。

第三十七条 申请人购买现房或期房的，可根据《关于推进棚户区改造货币安置的指导意见》（浙建保〔2015〕107 号）的有关规定，享受新购房屋价值与货币补偿金额相等部分免征契税优惠，超出货币补偿金额部分按有关规定缴纳相关税费。货币补偿款按规定免征个人所得税。

第七章 附 则

第三十八条 危旧房改造实施单位应当建立健全档案管理制度，实行危旧房改造一户一档制。

第三十九条 区各相关部门（单位）要切实加强危旧房安全管理工作。对问题明显、隐患突出的危旧房，要立即送达搬离通知书，并督促落实。经房屋安全鉴定为 D 级危房的，不得用于出

租使用，房屋所有权人应与承租人协商终止租赁合同。

第四十条 监察机关应加强日常监察。审计机关应加强对危旧房改造资金管理和使用情况的监督。

第四十一条 危旧房改造工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和直接责任人员，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。

第四十二条 区危改办可根据房地产市场价格情况适时对奖励和补助标准提出调整建议，报区人民政府批准后实施。

第四十三条 本办法自发布之日起施行，试行时间为一年。本办法由区住建局负责解释。

抄送 区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区人武部，区法院，
区检察院，区级各人民团体、新闻单位。

温州市洞头区人民政府办公室

2016年3月7日印发
