

# 海盐县通元镇人民政府文件

通政〔2023〕215号

## 通元镇农村危旧房解危实施办法

为更好地落实通元镇农村危旧房解危工作，有效治理农村危房，确保人民群众住有所安，根据浙建村(2020)28号《关于做好农村危房常态化长效治理改造工作的通知》、《嘉兴市城乡危旧房改造专项行动方案》等文件精神结合通元镇实际制定本实施办法。

### 一、目标任务

以切实保障人民群众住房安全为工作目标，通过采用公寓房安置为主等多种解危方式，消除危房安全隐患。

解危安置对象为经镇人民政府招标委托的第三方房屋鉴定机构，鉴定结果为C、D级的农村危房及有建房资格的有户无房的解困对象。

解危方式按照一房一会审，分类施策的原则，消除房屋安全隐患。

### 二、解危方式

## (一) 公寓房安置

1、有房有户（以农民建房审批件为依据认定户及宅基地，法院、公安分家析产的不作为安置条件）。农户应当拆除所有建筑物、构筑物及宅基地内所有附着物，与村签订同意退出宅基地交还村集体、放弃建房资格及周围杂地同意一并退出协议。

①房屋置换：平房置换一套（安置基准面积  $90\text{ m}^2$ ），楼房置换二套（第一套安置基准面积  $90\text{ m}^2$ ，第二套可选择安置基准面积  $120\text{ m}^2$ ），具体房源位置、户型面积等以协议为准，置换价格均为  $2000\text{ 元/m}^2$ （不含楼层系数）。

②旧房补偿：按旧房原建房审批件批准楼层平房、二层、三层分别给予 7 万、9 万、11 万补偿。

③安置其它补偿：退出宅基地交还村集体并放弃农民建房资格补偿 12 万、一次性过渡费 1.5 万、同意周围杂地交给村集体复垦并实施完毕再奖 5 万/户（由村上报、镇级部门审核）。

2、有房无户（以农民建房审批件为依据认定户及宅基地，法院、公安分家析产的不作为安置条件）。农户应当拆除所有建筑物、构筑物及宅基地内所有附着物，与村签订同意退出宅基地交还村集体、放弃建房资格及周围杂地同意一并退出协议。

①房屋置换：平房置换一套（安置基准面积  $90\text{ m}^2$ ），楼房置换二套（第一套安置基准面积  $90\text{ m}^2$ ，第二套可选择安置基准面积  $120\text{ m}^2$ ），具体房源位置、户型面积等以协议为准，置换价格均为  $2000\text{ 元/m}^2$ （不含楼层系数）。

②旧房补偿：按旧房原建房审批件批准楼层平房、二层、三层分别给予 7 万、9 万、11 万补偿。

③安置其它补偿：一次性过渡费 1.5 万、同意周围杂地交给村集体复垦并实施完毕再奖 5 万/户（由村上报、镇级部门审核）。

3、新分户（有户无房）：经镇级联审小组会审后有建房资格的无房屋户，原则上安置一套，安置基准面积为 90 m<sup>2</sup>，基准面积内结算价为 2000 元/m<sup>2</sup>（不含楼层系数），超出基准面积部分结算价为 4000 元/m<sup>2</sup>（不含楼层系数）；单人户核定安置基准面积为 50 m<sup>2</sup>，基准面积内结算价为 2000 元/m<sup>2</sup>（不含楼层系数），超出基准面积部分结算价为 4000 元/m<sup>2</sup>（不含楼层系数）。新分户（有户无房）安置无其他奖补政策。

4、上述安置情形中如农户实际选定的单套安置房面积不足基准面积（90 m<sup>2</sup>或者 120 m<sup>2</sup>）的，则未安置的这部分面积视为农户自动放弃，不作其他奖补。公寓房物业维修基金和物业管理费用及不动产证办理时涉及的工本费、契税等所有费用按相关政策由农户自行缴纳。

## （二）货币置换

拥有安置二套公寓房资格的危旧房农户，首套公寓房安置完成后，第二套可选择放弃安置进行货币置换，货币置换按 2000 元/m<sup>2</sup>回购，回购面积按农户第二套安置房享有的基准面积 90 m<sup>2</sup>或者 120 m<sup>2</sup>（回购面积不考虑安置房源实际面积误差情况）核定，货币置换总价为 18 万元或者 24 万元。

## （三）新建及维修加固

1、各村（社区）应鼓励危房户优先采用公寓式安置，对符合村庄布点规划具备建房资格的危房户，根据各村实际情况可安排新建或维修。近三年未列入搬迁计划的撤并点农村危房，可通

过维修加固方式进行解危，维修加固需带方案审批备案，D级危房不得维修。

2、采用维修加固方式进行解危的，农村居民应主动向村（社区）报告农房维修事项，并提供维修方案；经鉴定为危房的，还需提供房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告，以及有设计资质的设计单位出具的设计方案及施工图。

3、各村（社区）对农村居民提交的维修加固方案要严格审查，是否存在扩大维修范围、加高加层等不符合维修要求的事项，严禁以维修的名义进行农房改建、翻建、扩建，一旦发现根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条之规定，在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期整改；预期不整改的，可以拆除。

4、农房维修加固必须选择具有相应技能建筑工匠或者有资质的建筑施工企业，并签订施工合同及购买相关意外保险，维修加固完成后需进行房屋安全再鉴定，并组织验收。

### 三、解危程序

1、排摸。由各村（社区）对辖区内农村房屋进行动态排摸，及时更新，发现疑似危房立即上报。

2、审核。由村建办对各村（社区）排摸上报的疑似危房进行汇总，组织相关人员现场踏勘，确认房屋情况。

3、鉴定。对于确认的疑似危房，由第三方房屋安全鉴定机构进行鉴定，并出具鉴定结论或报告。

4、核准。镇村建办对鉴定结果和报告进行核准，确定危房

户名单，由各村（社区）确认并告知农户，做好腾空等防范措施，确定房屋解危形式并开展解危工作。

#### 四、其他

1、保留点有机更新区块内的危旧房、城镇开发边界内提前拆迁的农房，可参照本办法实施。

2、农户建房资格和房屋属性情况由镇级联审小组会审后予以认定。

3、各村（社区）负责危房排摸、巡查、腾空、解危等具体工作。

4、村建办牵头负责农村危房解危统筹工作，做好政策宣传，指导各村社落实好解危、解困工作。

5、综合执法办、村建办和各村（社区）负责对危房维修加固进行跟踪检查，发现违规施工，及时制止，依法处置。

6、本办法由通元镇人民政府负责解释。

7、本办法至 2024 年 1 月 1 日期执行。如遇上级政策调整按上级政策执行。该文件实施时原《通元镇农村危旧房解危实施办法（试行）》（通政〔2022〕1 号）自动作废。

