《崇川区城镇危险住房解危实施办法

（试行）》（征求意见稿）

为加强既有房屋安全管理，保障房屋使用安全，维护公共安全和公众利益，根据《城市危险房屋管理规定》、《南通市市区危险房屋解危实施办法（试行）》、《南通市房屋安全管理条例》等文件规定，结合我区工作实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于崇川区范围内合法建设、准予使用、拥有完全产权且经专业鉴定机构鉴定为危险房屋的住宅。

军队房屋、宗教活动场所或已依法认定的不可移动文物、历史建筑等有特别规定的房屋其使用安全管理，法律、法规另有规定的，从其规定。

未经批准擅自建设或未经准许擅自使用的房屋，不适用本办法，其安全管理按照相关法律法规进行处理。

已纳入城市更新片区或拆迁范围的住宅不适用本办法。

二、合法面积确定

原房屋建筑面积和土地使用面积以不动产登记（包括原房屋所有权登记、土地使用权登记）为准。

三、解危房源

解危房源由区房征中心从全区剩余房源内抽取50套房源供选择，每季度补充。

四、解危方式

（一）搬迁解危

1.产权置换

经房屋所有人（实际管理人）自行申请，第三方评估，以原房屋所属区域房屋交易采样价为原房屋基准价，第三方评估确定装饰装潢补助价；以房屋所有人（实际管理人）在解危房源目录中选择的解危房源交易采样价为解危房屋基准价；按照差额相互补足。补足金额=解危房屋基准价-（原房屋基准价×奖励系数+装饰装潢补助价）

2.现金结算

原房屋合法产权面积低于18㎡的房屋所有人（实际管理人）可根据第三方评估以原房屋所属区域房屋交易采样价为基准价，第三方评估确定装饰装潢补助价，选择货币结算。结算价=原房屋基准价×奖励系数+装饰装潢补助价

（二）加固解危

房屋所有人（实际管理人）根据危房鉴定意见，委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具设计方案，委托具有相应资质的施工单位按照设计方案进行加固解危。

五、鉴定途径

鉴定途径分为自主鉴定与委托鉴定。

**自主鉴定：**由房屋所有权人自行出资委托有资质的第三方鉴定机构组织鉴定。

**委托鉴定：**房屋所有权人委托属地街道代理委托有资质的第三方鉴定机构组织鉴定，费用由房屋所有权人承担。

六、办理流程

（一）搬迁解危

**1、申请：**房屋所有人（实际管理人）根据危房鉴定意见，向所属街道提出搬迁解危申请，申请内容需明确认可区房征中心提供的解危房源以及解危房屋评估机构，认可属地街道提供的相应危房解危实施方案以及原房屋评估机构，同时提交产权资料及土地使用权资料。

**2、初审与公示：**属地街道收到解危申请后3个工作日内组织现场察看，留存房屋现状视频图像资料，完成初审并公示10个工作日，公示无异议或者异议不成立的，由属地街道形成初审意见，并将申请户的申请资料、产权资料、土地使用权资料、鉴定报告、房屋现状视频图像资料、公示材料与初审意见共同形成“一户一档”报区住建局。

**3、复审：**区住建局收到申请后10个工作日内组织区房征中心、资规分局等相关职能部门进行现场勘察、论证、提出解危意见，报区政府同意后书面答复申请人。

**4、房源选择与评估：**区房征中心提供房源供房屋所有人（实际管理人）选择，并提供解危房源基准价；属地街道组织原房屋评估，确定原房屋基准价及装饰装潢补助价。

**5、协议签订**：房屋所有人（实际管理人）选择解危房源；或合法产权面积低于18㎡的房屋所有人（实际管理人）选择货币结算后。与属地街道（开发区）委托的房屋征收服务单位签订《危险住房搬迁补偿安置协议》，完善各项手续。

**6、产证注销与交房：**各项手续完成后房屋所有人（实际管理人）须按照协议约定时间注销产证，并将房屋交征收服务单位拆除。房屋所有人（实际管理人）移交原房屋并注销产证后，属地街道发放《危险住房解危购房联系单》。

**7、选房结算：**申请户凭解危申请资料、《危险住房搬迁补偿安置协议》、《评估报告》、《危险住房解危购房联系单》及其他身份证明材料到指定地点办理选房、购房手续。

（二）加固解危

1、房屋所有人（实际管理人）根据房屋安全鉴定意见，委托原设计单位或具有相应设计资质的单位出具加固方案，设计方案应以从结构上解除房屋安全隐患的原则，保持建筑物原貌，不涉及建筑功能、建筑平面布置及立面的变化。

2、房屋所有人（实际管理人）向属地街道进行加固项目备案，并委托具有相应资质的施工单位根据施工图进行加固施工；依规定需进行报建的项目，依法履行报建手续。

3、施工完成后，由房屋所有人（实际管理人）、加固施工单位、设计单位、监理单位共同验收并出具验收报告，并在三日内报属地街道、区住建设部门备案。

七、奖励政策

接到解危意见后，十五日内内主动与街道洽谈并签订解危置换协议的，原房屋基准价上浮20%计算并按照10元/㎡给予房屋安全鉴定费用补贴；三十日内主动与街道洽谈并签订解危置换协议的，原房屋基准价上浮10%计算。超过三十日签约的，不予奖励。现金结算的同等适用。

八、其他事项

1、申请户接到解危意见后360天内未订立《危险住房搬迁补偿安置协议》或未按照协议约定时间交房并注销产证，视作自行放弃此次危房解危申请。自行放弃后两年内，属地街道办事处有权不再受理其按照本办法进行搬迁解危的申请。同时，申请户作为房屋所有人（实际管理人）应依法履行危房解危主体责任。

2、申请户解危申请被批准后，如房屋被纳入征地拆迁范围内，属地街道须书面征求申请户意见，申请户可选择继续按照解危流程执行，或选择按照征地拆迁政策执行，解危流程自动终止。

3、对危险房屋采取维修加固等解危措施的，可按规定提取住宅专项维修资金和房屋所有人（实际管理人）住房公积金。发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照规定列支住宅专项维修资金。

4、产权不统一的住宅须全体房屋所有人（实际管理人）统一解危意见后方可实施。

5、解危房屋涉及租赁的，由房屋所有人（实际管理人）在签订《危险住房搬迁补偿安置协议》15个工作日内妥善完成清租事宜，相关清租费用由房屋所有人（实际管理人）自行承担，属地街道可视实际情况予以补贴。

6、房源选择顺序按照协议签订顺序依次选择，如两户选择同一套房源，则签订合同时间更早的获得，另一户可重新选择。

7、房屋所有人（实际管理人）交出原房屋后，由属地街道负责拆除所有建筑物、构筑物、附属物，并向区住建局提出验收申请，在拆迁除前，严格落实封闭措施不允许再次使用。

8、本办法由崇川区住房和城乡建设局负责解释。

9、本办法自2023年X月X日起执行。