洪经管办字〔2022〕36号

关于印发《南昌经开区城镇C、D级危房

排危整治工作实施方案》的通知

临空经济区管委会，各镇人民政府、街道办事处、管理处，区机关各部门，驻区各单位：

《南昌经开区城镇C、D 级危房排危整治工作实施方案》已通过区管委会同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

南昌经开区管理委员会办公室

2022年10月27日

南昌经开区城镇C、D 级危房排危

整治工作实施方案

为深入贯彻落实党的二十大和十九届历次全会精神，全面贯彻落实习近平总书记以人民为中心的发展思想，解决好人民群众普遍关注、反映强烈、反复出现的住房安全问题，进一步提升我区城市管理水平、改善群众居住环境、提升城市功能品质，推动我区经济社会高质量跨越式发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国安全生产法》《南昌市房屋使用安全管理条例》《南昌市人民政府关于印发南昌市城镇C、D级危房排危整治工作指导意见的通知》（以下简称《条例》）等法律法规及相关规定，结合我区实际，制定本指导意见。

一、指导思想

深入贯彻落实党的二十大和十九届历次全会精神，全面贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述，全面落实党中央、国务院和省委、省政府以及市委、市政府关于安全生产工作的重要决策部署，牢固树立安全发展理念，坚持人民至上、生命至上，强化忧患意识、底线思维和问题导向，层层压紧压实房屋使用安全责任，全面开展隐患排查，全力抓好排危整治，坚决杜绝房屋倒塌事故引发人员伤亡，坚决防范和化解重大安全风险，切实保障人民群众生命财产安全，为党的二十大召开之后营造安全稳定和谐的政治社会环境。

二、工作目标

原则上在2022年12月31日前，完成目前国有土地上已排查鉴定为城镇C、D级危房（本指导意见中城镇C、D级危房均指我区行政区域内国有土地上合法建造并投入使用的住宅房屋）的排危整治工作；同时，建立健全房屋使用安全常态化、网格化管理的长效管理机制。

三、组织领导

为更好的开展全区范围内危房排危整治工作，成立区危房排危整治工作领导小组，负责统筹协调、全面推进危房排危整治工作并研究解决工作中出现的重大、重要事项。领导小组人员组成如下：

组 长：于立山 区党工委副书记、管委会主任

副组长：吴国荣 区党工委委员、管委会副主任

王 励 区党工委委员、管委会副主任

李珍明 临空区党工委委员

成 员：谭钟亮 区党工委管委会办公室主任

赵 倩 区纪工委副书记、监察组副组长

欧阳品正 区组织与人力资源部部长

赵婷婷 区应急管理局局长

邹 源 区经济贸易发展局局长

陈慧蓉 区城乡建设局局长

邓水权 区社会发展局局长

雷隆洪 区财政金融局局长

陶 红 区城市管理局局长

陈永斌 区项目（园区）服务办公室主任

黄 炜 市自然资源和规划局经开分局局长

房 侃 区公安分局党工委委员、副局长

张晓东 区生态环境局局长

喻 兵 区市场监管局局长

王建辉 区消防大队大队长

袁必高 临空区规建部负责人

陶国旗 市自然资源和规划局临空分局局长

黄 宁 临空区市场监管局局长

程振华 蛟桥街道党工委副书记、镇长

张 华 乐化镇党工委副书记、镇长

陈小录 樵舍镇党工委副书记、镇长

杨振华 白水湖管理处党工委副书记、处长

焦小东 冠山管理处党委工副书记、处长

领导小组办公室负责贯彻落实领导小组的决策部署；全区范围内危房危排整治的宣传、指导、督促等具体工作。

领导小组办公室建立联络员联席会议制度，各成员单位确定一名联络员，原则上为相关业务部门负责人，通过定期召开联席会议，统筹协调工作中的问题，并提出处理意见报领导小组决定。

四、明确责任

根据《条例》有关规定，并结合当前工作实际，建立“属地政府主管、产权人主体责任、行业监管各司其职”的工作机制，进一步明确各方职责，构建各方联动、齐抓共管的危房排危整治工作格局。

**（一）属地政府主管责任**

各镇、街道、管理处负责本行政区域内的城镇C、D级危房排危整治工作，建立健全危房排危整治工作的社区（村组）层级工作体制。制定城镇C、D级危房排危整治计划，按照“一房一策”的方式分类把控、精准实施，逐一列出问题清单、摸清群众意愿、明确具体整治方案和责任人，实行挂牌督办和整治销号制度。

**（二）产权人主体责任**

根据《条例》有关规定，房屋产权人要按照“谁的产权谁负责”的原则，依法、依规、依约履行房屋使用安全主体责任。当房屋出现危险时，要履行出资义务，在属地政府和行业主管部门的指导和协助下积极主动开展排危整治，及时排除危险、化解风险。

**（三）相关部门监管职责**

区各行业主管部门须按照《中华人民共和国安全生产法》中“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的规定，履行城镇C、D级危房排危整治监管职责。

**1.区城建局：**负责区危房排危整治工作领导小组办公室日常工作；指导全区危房排危整治工作；负责会同相关部门制定政策与方案；负责本辖区C和D级危房排危整治过程中的施工许可证、质量安全监管、竣工验收等工作。

**2.区资规分局、临空区资规分局：**负责和指导做好符合规划的城镇D级危房相对集中自主改造项目的用地规划审批工作；负责对城镇D级危房原址重建项目的规划、日照等事项审核把关指导。

**3.区城管局：**负责和指导做好依法拆除已认定为超期临时建筑、违章建筑等有关工作；及时发现、制止和查处未批先建的违法施工行为。

**4.区财金局：**负责落实城镇C、D及危房排危整治工作奖补资金、排查鉴定和处置工作的相关经费。负责督促相关国有企业做好尚未移交或尚未完全移交的企业生活区的危房排危整治监管工作（在移交协议中约定了危房处置专门条款的，按照相关约定执行）。

**5.区应急管理局:**负责组织开展房屋安全事故应急救援工作。

**6.区消防救援大队:**负责城镇 C、D 级危房排危整治中的消防救援工作；负责对堵塞占用消防通道的行为进行查处。

五、排危整治

**（一）整治原则**

各镇、街道、管理处要按照“多措并举、分类实施、综合治理、限时处置”的原则，有效推进城镇C、D级危房排危整治工作。

**（二）整治主体**

房屋产权人为城镇C、D级危房排危整治的责任主体。房屋产权人系多人的，须依法委托1名代理人（可以是房屋产权人之一，也可以是第三方）作为危房排危整治的责任主体。能够依托原产权单位的，可由现房屋产权人依法委托原产权单位进行排危整治。

**（三）资金来源**

按照《条例》有关规定，城镇C、D级危房排危整治所需资金原则上由房屋产权人自筹。

**（四）城镇C级危房排危整治方式**

城镇C级危房采取维修加固方式进行排危整治。

**（五）城镇D级危房排危整治方式**

可结合实际情况，对城镇D级危房依次采取相对集中自主改造、原址重建和零星安置三种方式进行排危整治，各排危整治方式分述如下。

**1.相对集中自主改造**

对相对集中成片的城镇D级危房，在符合规划的前提下，可采取管委会主导、属地政府组织、房屋产权人出资、区平台公司操作实施的方式，进行小范围、局部的集中自主改造。

**2.原址重建**

对零星、分散的城镇D级危房，在不影响消防通道和不严重影响国土空间总体规划的条件下，按照“原址、原面积、原楼层、原高度”的原则，采取原址重建方式进行排危整治。对严重违反国土空间规划或在2019年8月26日修订的《土地管理法》颁布实施后，在未经审批或无合法权源的建设用地上的D级危房，不能采取原址重建方式进行排危整治。城镇D级危房原址重建项目的规划、日照、消防等方面事项应委托第三方技术审查单位审查，由第三方出具审查合格报告后报自然资源和规划部门及住建部门备案。

城镇D级危房采用相对集中自主改造和原址重建方式排危整治的，不得增加房屋产权面积，但以改善群众居住条件、完善功能配套为目的，在不降低原周边房屋有效日照时间和不影响消防通道的前提下，经区城建局研究同意，并报区自然资源和规划部门审批同意后，可以对房屋结构布局进行优化调整，但原不动产（房产证）登记的房屋面积、房产性质和房屋用途等不予变更。

（1）原房屋产权面积不足36平方米，以改善群众居住条件、完善功能配套为目的，可在不增加产权面积的基础上，将房屋使用面积增加至36平方米。

（2）原房屋产权面积大于等于36平方米的，不得增加面积，但可以对房屋结构布局进行优化调整。

**3.零星安置**

对确不宜采取相对集中自主改造和原址重建方式整治的零星、分散的城镇D级危房，应予以拆除排危。房屋拆除后参考我市国有土地上房屋征收政策，按“就近靠档”原则在非国家任务的安置房小区富余房源中进行安置，其中对原房屋建筑面积部分，产权人需按安置房源建安成本价出资承担相应费用；对超出原房屋建筑面积部分，产权人需按安置房源市场评估价出资承担相应费用。

**（六）临建、违建房屋整治方式**

未经权属登记的房屋，参照《南昌市人民政府关于进一步完善我市城区国有土地上房屋征收补偿工作的通知》（洪府字〔2019〕28号）的相关规定进行房屋产权认定后，按照以下方式进行排危。

1.对存在安全隐患的违法建筑或者超过批准期限的临时建筑，由城市管理和综合执法部门立即予以拆除。如该拆除的违法建筑或临时建筑为房屋使用人在本市唯一住房的，符合我市保障性住房申请条件的，可申请予以住房保障。

2.对在1985年以前（含1985年）自行搭建的存在安全隐患的住宅房屋，本着实事求是的原则，参照有产权的住宅房屋实施排危整治。

六、实施程序

**（一）核准备案**

1.城镇C级危房维修加固和城镇D级危房采用原址重建方式进行排危整治的，原则上采取相关职能部门联合核准的方式进行备案，如确需市级部门审批的事项，由相关对口单位负责对接。

2.城镇D级危房采用相对集中自主改造方式进行排危整治的，需按照国家房屋基本建设程序审批报建。

**（二）组织实施**

1.城镇D级危房排危整治采用相对集中自主改造方式的，按照国家房屋基本建设程序组织实施。

2.城镇C级危房维修加固和城镇D级危房原址重建项目联合核准后，房屋产权人应当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，与具有相应资质的勘察、施工、监理等单位分别签订合同，并将有施工单位项目负责人签字、盖有单位公章的安全生产承诺书一并报区城建局备案；由区城建局负责对施工质量、安全和文明施工等工作进行监管。

3.城镇D级危房采取相对集中自主改造和原址重建方式改造的，在集中自主改造和原址重建过程中的发生的规费、相关税收及不动产登记费用予以减免。

4.城镇C级危房维修加固和城镇D级危房原址重建后，由产权人组织各参建单位竣工验收合格并报区城建局备案后，方可投入使用。

**（三）产权登记**

1.城镇C级危房排危整治后，原不动产证（房产证）继续有效，房屋面积、户型居室、房屋结构类型、房产性质、房屋用途等仍以原不动产证（房产证）登记信息为准。

2.城镇D级危房采取相对集中自主改造方式进行排危整治的，参照新建房屋相关程序办理不动产证（房产证）登记，各有关职能部门要支持配合做好相关工作。

3.城镇D级危房产权人采取原址重建方式进行排危整治的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》第三十五条的规定，在房屋产权人提供不动产权属证书或土地权属来源材料、建设工程符合规划的材料、房屋已经竣工验收的材料、房地产调查或测绘报告及其他必要材料后，按实施细则的规定办理不动产登记手续。

七、经费保障

（一）将房屋使用安全管理工作经费纳入财政预算，用于紧急情况下人员疏散、临时安置和应急排危，保障房屋使用安全管理工作的需要。

同时，为加快推进城镇C级危房维修加固，城镇C级危房按10元/平米进行奖补，总金额不足2000元的按2000元/栋进行奖补。

（二）第一次全面危房排查、鉴定所需工作经费由区财政承担。个人与行政机关全面排查鉴定后，房屋如再需进行安全鉴定所需的费用，则由房屋产权人自行承担。低收入和享受低保的特殊困难家庭、国有困难企业无力承担危房鉴定费用的，区财政应当给予适当补助。

（三）城镇D级危房住户必须全员撤离。在城镇D级危房撤离排危整治期间，对城镇D级危房产权人（含未办理房改公房承租人）在本市唯一住房的，由属地政府根据相关规定，统筹考虑利用我区辖区范围内的应急避难场所、保障性住房、非国家任务的安置房小区富余房源、市场房屋等，对房屋产权人（含未办理房改公房承租人）予以临时过渡；对城镇D级危房产权人在本市另有房产的，由房屋产权人自行解决过渡问题。

（四）房屋排危整治费用，由房屋产权人承担。房屋产权人可以按照相关规定，提取该房的住房专项维修资金和本人及配偶、父母、子女的住房公积金，用于城镇C、D级危房排危整治。

八、工作要求

**（一）统一思想认识。**各镇处（街道）要提高政治站位，深入贯彻落实习近平总书记对长沙“4·29”居民自建房坍塌等房屋安全事故作出的一系列重要指示精神，始终坚持人民至上、生命至上，全面推动城镇C、D级危房排危整治工作，确保取得成效。要按照市领导小组工作要求和职责分工，科学谋划、精准施策，加强整体部署、统筹协调、衔接沟通和调研督导，及时发现新情况新问题，研究完善政策措施。

**（二）落实属地责任。**各镇处（街道）要落实属地负责制，把推进城镇C、D级危房排危整治工作摆上重要议事日程，建立健全主要领导为第一责任人、分管领导为主要责任人、社区（村）领导为直接责任人的工作推进机制。要本着对房屋使用安全高度重视，对人民群众生命财产安全高度负责的精神，调动各方面资源抓好组织实施，落实好各项配套支持政策措施。

**（三）强化激励监督。**区自建房安全隐患排查整治工作领导小组办公室要根据年度C、D级危房排危整治工作计划，强化工作督促，推进工作落实。要建立考核奖惩制度，对按时保质保量完成危房排危整治工作的单位进行奖补；对工作进展慢，未完成全年危房排危整治工作任务的单位，需向区自建房安全隐患排查整治工作领导小组作出书面说明，适时由相关工作人员进行约谈。

**（四）加强宣传引导。**各镇处（街道）和各相关职能部门要充分利用各种媒体，全方位、多角度进行法规宣传、政策引导，提高房屋所有权人的主体责任意识和公共安全意识；加大排危整治优秀项目、典型案例宣传力度，提高社会各界对城镇C、D级危房排危整治工作的认识，着力引导群众转变观念，主动履行房屋维修保养义务，落实对危险房屋及时排危整治责任，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

|  |
| --- |
| 抄 报：区工委、管委会领导 |
| 区管委会办公室 2022年10月27日印发 |