

2021 年 11 月 15 日,石家庄市人民政府印发了《关于加快市区 1975 年以前危旧住房更新工作的实施意见(试行)》(石政函[2021]79 号),内容如下:

关于加快市区1975年以前危旧住房更新工作的实施意见

(试行)

为落实党中央、国务院和河北省关于房屋安全隐患排查整治工作部署,有效预防房屋安全事故发生,保障人民群众生命财产安全,根据住建部《城市危险房屋管理规定》(第 129 号部长令)、省住建厅《关于印发〈河北省城市房屋安全专项排查整治方案〉的通知》、《石家庄市房屋安全管理办法》(第 128 号市长令)等有关规定,结合我市实际,制定本意见。

一、总体要求

坚决贯彻习近平总书记“人民至上、生命至上”理念,认真落实省委省政府安全隐患“全覆盖、零容忍”要求,充分认识城市危旧住房更新工作对保障人民生命安全的重要性;坚持“政府主导、市场运作、系统谋划、试点先行”的原则,蹄疾步稳推进危旧住房更新工作,特别对现有 D 级危险住房必须全部腾空停用,能采取解危措施的立即进行解危,对暂时无法解危的要进行封闭管理,指派专人巡查值守,并采取技术监控措施,坚决防止 D 级危房住户重新入住和次生事故发生。同时,要结合国家城市更新和基础设施补短板行动等,采取成片改造、加固维修和原址翻建等三种方式进行更新,鼓励采取成片改造方式,彻底消除居住安全隐患。

二、更新范围

新华区、桥西区、长安区、裕华区、栾城区、藁城区、鹿泉区国有土地上 1975 年(含)以前建设的房屋以及已鉴定为 D 级的危险住房和存在安全隐患的平房列入更新范围。

新华区、桥西区、长安区、裕华区、藁城区要确定 1 个成片区改造的试点项目,进行先行先试,2021 年 12 月底前开始实施,为全市危房更新工作的全面推动总结经验,探索路径。

三、更新方式

各辖区政府组织对 1975 年(含)以前建设的危旧房屋以及 D 级危险住房和平房区逐栋(排)逐户摸底清查,厘清危旧房屋的权属、现状,查明房屋使用情况,统筹考虑城市规划、房屋结构、建造年代、使用功能、基础设施配套、经济价值等因素,充分征询居民意愿,根据实际确定后续更新措施。

(一)成片改造。对危旧住房集中区域可由辖区政府通过房屋征收(协议搬迁)方式进行改造,由市区两级政府平台公司和社会资本参与实施,采取异地产权调换、原址产权调换和货币补偿 3 种方式进行安置,鼓励房屋所有权人选择政府指定的异地集中安置区安置。

1.选择政府指定的异地集中安置区安置的,被征收房屋价值按照不低于同地段类似房屋市场价格进行评估确定;异地调换房屋价格,按照不低于市场评估价格 70%的原则确定。按照等价值的原则进行调换,贴近等价值房屋面积安置(10 平方米内),不允许扩套,因房屋不可分割超出部分按照房屋建安成本价格确定,具体标准在补偿方案中明确。

2.对选择原址安置的,被征收房屋价值按照不低于同地段类似房屋市场价格进行评估确定;原址产权调换房屋价格,按照市场评估价格确定。按照等价值的原则进行调换,等价值调换后,产权调换房屋面积仍低于被征收房屋建筑面积的,按照被征收房屋建筑面积 1:1 给予产权调换,贴近被征收房屋面积安置(10 平方米内),不允许扩套,不可分割超出部分按照市场价结算。对被征收房屋面积较小且是家庭唯一套住房的,贴近面积安置后仍达不到产权调换房屋最小户型的,房屋不可分割超出部分按照市场价结算。

3.对选择货币安置的,被征收房屋价值按照不低于同地段类似房屋市场价格进行评估确定。为鼓励居民早日搬离危房,在签约期限内,可按照搬离时间,给予被征收人房屋市场评估价值的 20%或 10%奖励,超过签约期限不再给予奖励,具体签约奖励时间段由辖区政府在补偿方案中明确。

(二)加固维修。房屋所有权人采取加固维修措施消除险情的,属单位产权房屋的,由产权单位组织实施;属多产权房屋的,经征询房屋所有权人意见且 90%以上同意进行加固维修的,由辖区政府或原产权单位(房改房)组织实施(原产权单位灭失的由原产权单位的上级主管部门组织实施)。

对实施加固维修的,应委托原设计单位或具有相应资质条件的设计单位提出设计方案,并按规定办理相关建设手续后实施。待加固工程完成,按有关规定进行综合验收后可继续使用。

(三)原址翻建。对符合规划用地性质、住户改造意愿强烈、具备翻建施工条件的 3 栋(含)以下零星 D 级危险房屋,经征询房屋所有权人意见且 90%以上同意的,可实施原址翻建,所需资金由房屋所有权人承担。原址翻建项目应不减少住房面积,同时要优化户型,完善房屋使用功能。对符合日照、间距、退地界要求的,不增加套数,可适当增加房屋面积,但最多不超过原有建筑面积的 15%。完成翻建后,不动产登记部门按照新建房屋实际情况为房屋所有权人重新办理不动产登记证。翻建项目不再核算小区整体规划指标,因优化户型、完善功能增加的建筑面积不增收土地价款。

(四)征收拆除。一是对于危房所在土地规划为绿地、道路等公益事业用地的,由市区两级财政部门提前安排资金,辖区政府负责实施,对危房进行征收拆除,相关费用待项目实施时列入相关建设成本,征收拆除资金按照《关于印发石家庄市市级公益项目占用土地(房屋)征收补偿费管理办法的通知》有关规定执行。二是对危房所在土地规划不属于绿地、道路等公益事业用地的,且不能进行加固维修和原址翻建的 3 栋(含)以下零星 D 级危房,由辖区政府负责征收拆除,纳入成片区改造项目,统一核算成本。

四、政策支持

(一)实施成片开发的,辖区政府可将危旧住房成片改造项目纳入棚户区改造,依据市棚户区改造工作领导小组办公室出具《市区棚户区安置住房面积认定表》,享受相关优惠政策,一律免收城市基础设施配套等各种行政事业性收费和政府性基金,所涉及的经营服务性收费,应按相关标准的下限收费或给予减免收费。税收优惠政策按照《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》(财税〔2013〕101 号)有关规定执行。

(二)实施原址翻建的,资金原则上由房屋所有权人承担,对低保和低收入家庭政府按被征收房屋登记面积给予一定补贴,其中,低保家庭每平方米补贴 2000 元,低收入家庭每平方米补贴 1500 元。政府负担资金部分,涉及市内四区的,市、区按照 1:1 比例分担,其它区由其自行承担。实施加固维修的,属单位产权房屋的,加固资金由产权单位负责,属多产权房屋的,资金原则上由房屋所有权人承担,属低保和低收入家庭的,加固资金按照产权人、区政府 1:1 比例分担。

(三)通过原址翻建和加固维修更新的,房屋所有权人存在个人费用支出的,本人及其配偶可按我市住房公积金相关规定申请提取其住房公积金账户余额,其中,加固维修更新的可按规定使用住宅专项维修资金。

(四)居民搬离 D 级危房期间自行过渡,辖区政府可按搬离房屋登记面积每月每平方米 25 元给予租房补助,其中,实施房屋征收(协议搬迁)的租房补助可纳入后期房屋征收(协议搬迁)成本,实施原址翻建和加固维修的,租房补助可纳入翻建和加固成本;经审核 D 级危险住房家庭符合住房保障条件的,按照石家庄市住房和城乡建设局《关于印发〈符合住房保障条件的 D 级危房家庭承租办法〉的通知》有关规定执行。

五、组织保障

(一)建立机构、明确责任。市政府成立由常务副市长任组长,主管副市长任常务副组长,市住建局、自然资源和规划局、财政局等单位为成员的危旧住房更新工作领导小组,领导小组办公室设在住建局。各区政府是危旧住房更新工作的责任主体,应成立相应组织机构,负责本区危旧住房更新工作的统筹谋划和组织领导,做好摸底清查、宣传引导、前期论证等工作,研究制定危旧住房更新计划并组织实施,对尚未更新的危旧房屋建立常态化的巡查机制,落实专人进行巡查,建立健全工作档案。

涉及的产权单位、产权人,应当积极配合采取更新措施,当事人拒不执行停用和搬离决定,致使房屋倒塌,损害他人人身财产权益的,应依法承担民事赔偿责任,涉嫌犯罪的,移送司法机关依法处理。全部或部分参与房改的危旧房屋,原产权单位应切实承担起组织危旧房屋更新的责任。

(二)简化手续、加快推进。市各有关部门要强化政策保障,按照职能分工,相互配合、协同攻坚,建立危旧房屋更新绿色通道,加大财政、规划扶持力度,加强政策宣传,有序有力有效推进危旧住房更新工作。

(三)强化考核、严肃追责。要加大对危旧住房更新工作考核和问责力度,对组织开展更新工作不力、进度缓慢的,单位和责任人要予以通报批评,并限期整改,必要时启动问责程序严肃问责。造成房屋倒塌、人员伤亡事故的,将依法依规从严查处。

本意见自印发之日起施行,未尽补偿事宜按原有政策执行。其它各县(市、区)可参照执行。

附件:

石家庄市危旧住房更新工作领导小组

组 长:	李克良	市政府常务副市长
常务副组长:	郑 巍	市政府副市长
副 组 长:	郭彦军	市政府副秘书长
成 员:	付庆文	市住建局局长
	李惠林	市自然资源和规划局局长
	曹 铂	市财政局局长
	赵建林	市发改委主任
	张军卫	市国资委主任
	裴晓青	市审计局局长
	刘志魁	市司法局局长
	李玉涛	市审批局局长
	张颖悟	市税务局局长

领导小组负责领导全市危旧住房更新工作,对全市危旧住房更新工作涉及的重大事项进行决策,统筹协调重大问题,督促检查各成员单位工作。

领导小组下设办公室,办公室设在市住房和城乡建设局,负责领导小组日常管理工作,协调推进全市危旧住房更新工作。办公室主任由市住房和城乡建设局付庆文同志兼任。

石家庄市市区 1975 年以前危旧住房更新试点项目名单

行政区划	试点项目名称
长安区	医科大学西宿舍楼项目、翟东小区项目
裕华区	河北电机厂宿舍项目 裕华路与富强大街东南角地块项目
桥西区	工农路 16 号院周边项目 电视机厂区域项目
新华区	和平路 26 号院及周边区域改造项目 合作路省直宿舍改造项目

加快建设现代化、国际化美丽省会城市，
当好新时代全面建设社会主义现代化经济强省、美丽河北的排头兵和领头雁

石家庄在行动