

株洲市人民政府办公室文件

株政办发〔2023〕20号

株洲市人民政府办公室 关于加快推进城镇危旧房屋改造工作的实施意见

各县市区人民政府，株洲高新区、经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

为加快推进全市城镇危旧房屋改造工作，及时消除城镇危旧房屋安全隐患，保障人民群众生命财产安全，根据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第4号）、《湖南省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（湘政办发〔2021〕56号）、《湖南省居民自建房安全管理若干规定》等，经市人民政府同意，现提出如下实施意见。

一、把握总体要求

（一）指导思想

牢固树立以人民为中心的发展思想，深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述，践行“生命至上、安全第一”的安全发展理念，以国土空间规划（城乡规划）为依据，以城市更新为手段，以排除居住危险和安全隐患为目的，落实房屋产权所有人（单位）第一主体责任，强化属地管理责任，加快推进全市城镇危旧房屋改造工作，消除房屋安全隐患，改善群众居住条件，确保人民群众生命财产安全。

（二）工作原则

1. 明确责任、共治治理。按照“政府统筹、部门履职、业主负责、市场运作”的工作要求，实行“成片征收、自拆统建、异地建设、搬迁安置”的工作方式，全面推进我市城镇危旧房屋改造工作。各县市区人民政府应当切实履行属地管理责任，相关职能部门应当密切协同、积极履职，共同做好城镇危旧房屋改造工作。城镇危旧房屋产权所有人（单位）应当依法履行房屋安全主体责任，及时对权属危险房屋采取治理防护措施。根据“谁受益，谁出资”的原则，出资参与城镇危旧房屋改造。支持城镇危旧房屋改造市场化运作，结合房地产去库存，探索房票安置模式；加强与银行等金融机构对接，探索融资信贷模式；广泛发动社会投资，社会资本可作为实施主体等方式参与城镇危旧房屋改造。

2. 统筹兼顾、有序推进。各县市区人民政府要稳妥推进本行政区域内城镇危旧房屋改造工作，根据国土空间规划（城乡规划）等政策规定和房屋产权所有人（单位）意愿，合理确定改造方式，区分轻重缓急，明确改造时序，优先将安全隐患严重、改造意愿强烈的城镇危旧房屋纳入年度改造计划。

3. 筑牢底线、确保安全。坚守安全生产工作底线，严格落实“危房不住人、人不进危房”的要求。相关职能部门要按照“谁审批谁负责、谁主管谁负责”的原则，依法加强监督管理，压实实施主体安全生产责任，确保施工安全和工程质量。

（三）改造对象

全市城镇国有土地上具有合法权属，且同时符合下列条件的房屋列入城镇危旧房屋改造对象。重点改造 2000 年底前建成的城镇危旧房屋。

1. 经具有资质的房屋安全鉴定机构鉴定；
2. 由房屋产权所有人（单位）申请；
3. 经批准纳入全市城镇危旧房屋改造计划的 C、D 级危险房屋（简称“C、D 级城镇危旧房屋”）。

二、明确改造方式

通过征收、维修加固、拆除重建、异地建设、搬迁安置等方式，分类处置实施。

（一）对于成片的 C、D 级城镇危旧房屋，能单独改造或通过打包能基本实现盈亏平衡，且房屋产权所有人（单位）征收意

愿强烈的，优先采用成片改造模式，由各县市区人民政府主导，在统一规划的基础上依法整体征收重建，或纳入片区、社区、城市更新单元进行整体改造。

（二）对于不具备成片改造条件且近期未纳入房屋征收计划的零星 C、D 级城镇危旧房屋，可采取维修加固方式排危。在符合国土空间规划（城乡规划）的前提下，允许采取“四原”原则（原址、原面积、原高度、原使用性质）由房屋产权所有人（单位）申请实施拆除重建。厨房、卫生间、阳台、楼梯等基本功能缺失的零星 C、D 级城镇危旧房屋，在符合国土空间规划（城乡规划）的前提下，可通过优化建筑布局、补齐基本功能、适当增加建筑高度等方式依法依规进行拆除重建或贴（扩）建，以符合现代居住条件的要求。

（三）对于不具备成片改造条件，在国防和军事安全、生态保护红线、河道、重大基础设施、风景名胜区等范围内与国土空间规划（城乡规划）不符的零星 C、D 级城镇危旧房屋，原则上由各县市区人民政府依法有计划组织征收、收购、异地建设或搬迁安置。

（四）独栋城镇危旧房屋属历史文化街区保护范围的，或已公布为历史建筑和文物保护单位（含一般不可移动文物）的 C、D 级城镇危旧房屋，按照有关法规和保护规划的控制要求优先修缮，任何单位和个人不得损坏或擅自迁移、拆除。

三、科学组织实施

(一) 受理改造申请

C、D 级城镇危旧房屋产权所有人（单位）应当及时主动向属地人民政府提出城镇危旧房屋改造申请，属地人民政府应依法依规受理。

(二) 明确实施主体

1. 属于独立产权（单位自管产、直管公房、居民自建房等）的 C、D 级城镇危旧房屋，原则上由房屋产权所有人（单位）作为实施主体负责改造排危，也可由房屋产权所有人（单位）委托具备资质的第三方单位实施改造，并签订委托协议。

2. 属于异产毗连的 C、D 级城镇危旧房屋，由各县市区城镇危旧房屋改造主管部门牵头协调房屋产权所有人（单位）签署协议，明确实施主体、改造费用分摊、国有土地使用权等相关事宜。

3. 存在原产权单位破产改制、房地证未合一、与现有规划不符等疑难情况的 C、D 级城镇危旧房屋，由各县市区人民政府报请市人民政府依法协调解决。

(三) 编制年度计划

1. 征求意见。由各县市区城镇危旧房屋改造主管部门牵头组织实施主体，做好疑似危旧房屋的摸底调查工作，编制规划设计方案，依法依规征求自然资源规划、住房城乡建设等相关部门和产权所有人（单位）意见后，形成实施方案并公示。实施方案包

括改造方式、范围、内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期及初步技术方案等内容。

2. 计划申报和确定。每年 9 月底前，各县市区城镇危旧房屋改造主管部门应当编制次年改造计划，经各县市区人民政府批准同意后，由市住房城乡建设局汇总，报市人民政府审定。

各县市区应急排危项目应当及时按规定程序向市住房城乡建设局报备，并先行实施改造排危，视情况纳入当年（或次年）全市改造计划。

（四）办理审批手续

实施主体应当依法依规办理立项、建设工程规划许可、施工许可、竣工备案等必要手续，各县市区相关行政审批职能部门应当按照“放管服”要求从优办理。涉改项目为居民自建房的，按照居民自建房相关文件要求进行审批。

（五）推进项目实施

各县市区城镇危旧房屋改造主管部门应当加强统筹调度，按时间节点要求推进实施，确保年度目标任务完成。相关职能部门实施全过程监管，督促实施主体严格按照有关法律、法规和工程建设标准进行设计和施工。

（六）组织竣工验收

改造项目完工后由实施主体申请，各县市区城镇危旧房屋改造主管部门牵头组织相关职能部门进行竣工验收，取得竣工验收合格证明。

(七) 拨付补助资金

1. 纳入国家城镇危旧房屋改造计划的市城区项目的补助资金按以下程序拨付：

改造项目完成施工图审查后，实施主体应当提出补助资金拨付申请，各区城镇危旧房屋改造主管部门进行审核申报，市住房城乡建设局、市财政局审核抽验后按程序拨付中央、省级财政城镇危旧房屋改造专项资金及改造项目建设其他费用；改造项目竣工验收后，按照相应程序由市住房城乡建设局、市财政局拨付市级城镇危旧房屋改造补助资金。

2. 未纳入国家城镇危旧房屋改造计划的市城区项目的补助资金拨付程序参照上述程序给予市级财政补助。

(八) 履行移交手续

改造项目竣工验收合格后，各县市区城镇危旧房屋改造主管部门牵头组织项目移交，督促指导实施主体按城建档案资料归集要求及时移交。

四、完善支持政策

(一) 土地规划支持政策

1. 补齐基本居住功能

在满足结构安全、消防安全、日照要求的前提下，可通过贴（扩）建、拆除重建等方式补齐原房屋缺失的厨房、卫生间、阳台，以及满足消防要求和实际使用需求的楼梯、电梯（包括前室）等基本功能。补齐基本功能的，厨房建筑面积不超过6平方

米/户，卫生间建筑面积不超过4平方米/户，阳台进深不超过1.5米、建筑面积不超过6平方米/户。

2. 完善公共配套设施

在符合建筑结构安全、消防安全、工程建设强制性标准和相关法律法规要求并征得土地使用权人、相关利害人同意的前提下，可利用小区内闲置、低效用房改造为配套设施和公共服务设施；可利用城镇老旧小区闲置用地、低效用地、空地、荒地、存量土地及拆除违法建设腾空土地等，按程序申请新建配套设施和公共服务设施。

3. 提供土地保障

涉改项目需占用周边零星地块的，可以按照市场价格协议出让，补缴土地出让价款；确需突破原有红线的，在征得土地使用权人同意、经收储后协议出让给改造项目。

4. 支持不动产登记

涉改项目改造完成后，权利人持原产权证及土地权属、规划审批、竣工验收、不动产权籍调查成果等相关资料，申请办理不动产首次及变更登记。

（二）明确审图标准

维修加固及贴（扩）建项目，宜执行现行国家工程建设技术标准，受条件限制确有困难的，应当不低于原建筑物建成时的国家技术标准；拆除重建项目应当执行现行国家工程建设技术标准，如存在日照、通风、采光等条件限制情况的，结合实际情况

适当放宽设计标准。

（三）税费支持政策

采取“四原”原则拆除重建项目，享受城市基础设施配套费减免政策。

其他税费政策按照《湖南省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（湘政办发〔2021〕56号）规定执行。

（四）财政补助支持政策

芦淞区、荷塘区、石峰区、天元区行政区内，采取维修加固、“四原”原则拆除重建、异地建设的改造项目及完善厨房、卫生间、阳台、楼梯、电梯等基本功能的贴（扩）建项目，根据改造方式和房屋类型（区分独栋房、楼栋房），按原产权面积适当给予财政补助，由市、区两级财政承担，其中芦淞区、荷塘区、石峰区与市财政按照 5：5 比例分担，天元区与市财政按照 6：4 比例分担。凡纳入国家城镇危旧房屋改造计划的项目，对于中央、省级财政安排的城镇危旧房屋补助资金不足部分按上述原则由市、区两级财政分担。具体补助标准和范围如下：

1. 改造项目建设其他费用（包括勘察、鉴定、设计、监理、监测、测量等），按独栋房 25 元 / 平方米、楼栋房 50 元 / 平方米的标准，给予实施主体补助。

2. 独栋房是由个人（家庭）建造或购买，拥有单一产权的一层或多层结构的房屋，补助面积不超过 150 平方米，补助标准为

维修加固方式补助 160 元 / 平方米、拆除重建方式补助 320 元 / 平方米。非独栋的其他类型平房参照独栋房的补助标准。单位自管产、直管公房按私有产权补助标准的 70% 执行（即维修加固 112 元 / 平方米，拆除重建 224 元 / 平方米）。

楼栋房是有多户房屋产权的 2 层或 2 层以上结构的房屋，补助标准为维修加固方式补助 320 元 / 平方米、拆除重建方式补助 800 元 / 平方米。单位自管产、直管公房按私有产权补助标准的 70% 执行（即维修加固 224 元 / 平方米，拆除重建 560 元 / 平方米）。城市低保户房屋改造资金在原有补助资金的基础上上浮 40%，城市特困供养人员房屋改造资金由市区财政承担。

（五）补偿安置支持政策

各县市区人民政府应当按照“因户施策”原则，对涉改项目的住户进行妥善安置。

1. 对纳入征收的住户，按征收有关政策进行补偿安置。

2. 符合住房保障条件的住户，房屋产权所有人及家庭成员居住的城镇危旧房屋是家庭唯一生活住房或家庭住房人均建筑面积低于 15 平方米的家庭（改造期视同无房），房屋产权所有人及共同的家庭成员申请居住在政府投资建设的保障性住房解决阶段性住房困难问题的，应当按照我市公共租赁住房管理相关规定进行申请，经审核其他条件仍符合我市住房保障条件的，由住房保障部门统筹安排过渡房源，其租金按政策收取（主要以家庭人均收入划分租金标准）。租赁期限按危房改造合同期限为准，最长不

超过 2 年。

3. 其他情形的住户，可以由市机关事务局在闲置的公有住房中统筹安排，并依照国有资产管理有关规定租赁住房使用。租赁期限按危房改造合同期限为准，最长不超过 2 年。

五、加强组织保障

（一）加强统筹协调。建立“市级统筹、区县落实、街道牵头、社区参与”的工作机制。市级层面建立统筹协调工作机制，成立城镇危旧房屋改造工作专班，及时研究解决有关重大问题，统筹推进全市城镇危旧房屋改造工作。各县市区人民政府是本行政区域范围内城镇危旧房屋改造工作的责任主体，主要负责人要亲自抓，健全工作机制，落实配套政策，科学有序推进城镇危旧房屋改造工作。

（二）明确部门职责。市住房城乡建设局负责统筹协调全市城镇危旧房屋改造工作，负责改造项目备案、补助和监督实施等工作；负责城镇危旧房屋安全管理工作，负责并指导督促各县市区依法依规开展施工许可手续办理、质量安全监督、消防设计审查和验收备案抽查、竣工验收和销号等工作。市财政局负责市本级补助资金的预算编制、审核、拨付、监督工作。市自然资源和规划局负责办理城镇危旧房屋改造规划用地手续审批、产权纠纷项目确权、审批后监督管理、不动产登记等工作；主动向项目实施主体提供改造项目的地形图、地下管线图和规划条件。市发展改革委、市民政局、市文旅广体局、市城管局等部门按照职责分

工，配合做好城镇危旧房屋改造工作。

(三) 注重宣传引导。规划设计方案、改造实施方案要广泛征求居民意见。各县市区人民政府在实施城镇危旧房屋改造过程中，要加强政策法规的宣传解释，发挥舆论引导作用，争取居民的理解和支持。要积极组织形式多样的宣传活动，营造社会广泛理解、人人积极参与、各方大力支持城镇危旧房屋改造工作的良好舆论环境。

六、其他

各县市应当参照本实施意见制定本地区补助资金标准。渌口区财政体制调整到位后可适用本实施意见市级财政补助资金标准。

本实施意见自 2023 年 11 月 1 日起施行。实施期间，上级如出台新政策，本实施意见与新政策不一致的按新政策执行。



抄送：市委各部门，株洲军分区战备建设处。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委，各人民团体。

株洲市人民政府办公室

2023 年 10 月 27 日印发
