

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2023〕21号

长沙市人民政府办公厅 关于进一步加快推进城镇危旧房屋改造 工作的实施意见

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

为进一步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》（1989年11月21日建设部令第4号发布，2004年7月20日根据《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》修正）、《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《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）、《长沙市房屋安全管理条例》等规定，

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

深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述，牢固树立以人民为中心的发展思想，践行“生命至上、安全第一”的安全发展理念，以市国土空间规划（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、共同治理。按照“政府统筹、部门履职、业主负责”的工作要求，区县（市）人民政府应当落实属地管理责任，加强对城镇危旧房屋改造工作的领导。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，履行出资义务。

2. 统筹兼顾、有序推进。区县（市）人民政府要稳妥推进辖区内城镇危旧房屋改造工作，根据国土空间规划（城乡规划）、相关政策规定和产权所有人（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计划，分步推进实施。

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，经具有资质的房屋安全鉴定机构鉴定、住房城乡建设部门备案入库，由产权所有人（单位）申请，获批纳入市级城镇危旧房屋改造计划的C、D级危险房屋（以下简称C、D级城镇危旧房屋）。

二、明确改造方式

C、D级城镇危旧房屋改造可通过征收、维修加固、拆除重建等方式，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，由区县（市）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末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）拆除重建。厨房、卫生间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和扩建,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、生态红线、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,原则上由区县(市)人民政府依法组织拆迁或统一收购。

(四)零星C、D级城镇危旧房屋拆除后的空地可用于城市微空间、微绿地和停车场等建设。结合绿色完整居住社区创建工作,探索依法依规收购部分零星C、D级城镇危旧房屋,原址拆除重建后,打造一批社区生活消费服务综合体,系统集成解决中心城区养老、托幼、快递、医疗等公共服务场所不足问题,达到既消除危房安全隐患,又完善城市公共服务功能的“双赢”效果。

(五)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、长房集团直管公房、个人私有房屋等）的C、D级城镇危旧房屋，原则上由产权所有人（单位）作为实施主体负责治理排危，也可由产权所有人（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，由区县（市）人民政府牵头协调产权所有人（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，由区县（市）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。由区县（市）城镇危旧房屋改造主管部门牵头组织实施主体，做好前期摸底调查、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。每年9月底前，区县（市）城镇危旧房屋改造主管部门编制次年改造计划，经区县（市）人民政府批准同意后，报市人居环境局，并抄送本级财政、自然资源规划、住房城乡建设等职能部门。应急排危项目应及时按规定程序向市人居环境局报备，并先行实施治理排危，视情纳入当年（或次年）市级改造计划。

（四）办理审批手续

按照“放管服”要求，区县（市）行政审批职能部门应当依法办理规划、建设等审批手续，市级行政审批职能部门应加强监督管理，及时指导解决相关疑难问题。

（五）推进项目实施

区县（市）城镇危旧房屋改造主管部门应加强统筹调度，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，区县（市）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，区县（市）相关职能部门按规定出具项目验收证明材料。经竣工验收合格的项目方可使用，并由区县（市）住房城乡建设部门负责在市房屋安全管理系统中销号。

（七）拨付奖补资金

改造项目竣工验收合格后，实施主体应及时收集整理相关资料，并提出奖补资金拨付申请，区县（市）城镇危旧房屋改造主管部门进行审核申报，市人居环境局、市财政局审核抽验后按程序拨付奖补资金。

（八）履行移交手续

改造项目竣工验收合格后，区县（市）城镇危旧房屋改造主

管部门牵头组织项目移交，区县（市）住房城乡建设部门督促指导实施主体按市城建档案资料归集要求及时移交。

四、完善支持政策

（一）土地利用支持政策

改造项目涉及土地利用政策的，按照《长沙市人民政府办公厅关于全面加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（长政办发〔2021〕48号）等文件规定执行。

（二）财政补助支持政策

芙蓉区、天心区、开福区、雨花区辖区内，采取维修加固、“四原”原则拆除重建的改造项目及完善厨房、卫生间等基本功能的贴（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奖补，奖补资金由市、区两级财政按5：5比例承担。改造项目建设其他费用（包括勘察、鉴定、设计、监理、监测等），由市级财政按独栋房25元/平方米、楼栋房50元/平方米的标准，给予实施主体补助。

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，奖补面积不超过150平方米，奖补标准为维修加固方式奖补200元/平方米、拆除重建方式奖补400元/平方米。非独栋的其他类型平房参照独栋房的奖补标准。单位自管产（含长房集团）按私有产权奖补标准的70%执行（即维修加固140元/平方米，拆除重建280元/平方米）。

楼栋房是有多户房屋产权的两层或两层以上结构的房屋，奖补

标准为维修加固方式奖补400元/平方米、拆除重建方式奖补1000元/平方米。单位自管产（含长房集团）按私有产权奖补标准的70%执行（即维修加固280元/平方米，拆除重建700元/平方米）。

城市低保户房屋改造资金在原有奖补资金的基础上上浮40%，城市特困供养人员房屋改造资金由市、区两级财政承担。

（三）补偿安置支持政策

区县（市）人民政府应按照“因户施策”原则，对涉改城镇危旧房屋的住户进行妥善安置。对纳入征收的住户，按征收有关政策进行补偿安置。对符合住房保障条件的住户，按我市住房保障政策予以实物配租或发放住房租赁补贴。其他住户可使用货币安置，或由区县（市）人民政府探索筹建部分共有产权房、限价商品房等方式进行安置。

（四）税费支持政策

按照《长沙市人民政府办公厅关于全面加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（长政办发〔2021〕48号）等文件规定执行。

（五）管线专营支持政策

按照“综合改一次”的原则，通信、广播电视、燃气、供水、电力等行业主管部门要督促专业经营单位履行社会责任，同步推进相关设施设备改造，并承担责任部分改造费用。对因项目需要，户内相关管线、仪表等需销号拆除重新安装的，重新开户安装时在费用方面给予优惠减免。

五、强化组织保障

(一) 加强统筹协调。建立“市级统筹、区县落实、街道和社区参与”的工作机制，市级层面建立统筹协调工作机制，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。区县（市）人民政府是本地区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。市人居环境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、奖补和监督实施等工作。市财政局负责市级奖补资金的预算编制、审核、拨付、监督工作。市自然资源规划局负责指导督促区县（市）自然资源规划部门依法依规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、审批后监督管理等工作。市住房城乡建设局负责城镇危旧房屋安全管理工作（安全检查、调查摸底、安全鉴定、执法处置等工作），负责指导督促区县（市）住房城乡建设部门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。市发展改革委、市民政局、市文旅广电局、市城管执法局、市通管办等相关部门（单位）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。区县（市）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

(一) 本实施意见自2023年7月1日起施行，有效期5年。本实施意见施行前我市已出台的相关政策规定与本实施意见不一致的，以本实施意见为准。本实施意见施行前实施的项目，按本实施意见施行前的相关政策文件要求执行。

(二) 望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市参照本实施意见制定奖补资金标准。望城区财政体制调整到位后可适用本实施意见市级财政奖补资金标准。湖南湘江新区市级财政奖补按原有规模给予支持。



(此件主动公开)

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2023年6月15日印发
