

合肥市瑶海区人民政府 关于印发《瑶海区城市危险住房治理改造实施意见（试行）》的通知

瑶政〔2021〕8号

合肥东部新中心建设管理办公室，各镇街开发区、区直各单位、驻区有关单位：

《瑶海区城市危险住房治理改造实施意见(试行)》已经2021年1月14日区政府第2次常务会议审议通过并经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

合肥市瑶海区人民政府

2021年6月17日

瑶海区城市危险住房治理改造实施意见 (试行)

第一条 为加快推进我区城市危险住房治理改造工作,消除住房使用安全隐患,保障人民群众生命财产安全,根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23号)、《城市危险房屋管理规定》(建设部令第129号)、《全省老楼危楼安全排查整治工作方案》(建质〔2016〕74号)、《合肥市城市房屋安全鉴定管理规定》(合肥市政府令第134号)、《关于开展老旧房屋抗震风险排查、鉴定和加固工作的通知》(合建〔2020〕30号)等规定,结合我区实际,制定本方案。

第二条 全区国有土地上区级管理范围内的危险住房排查、鉴定、应急处置及治理改造等活动,适用于本方案。

第三条 本方案所称的危险住房,系指承重结构已不能满足居住安全要求,随时有可能丧失局部或整体结构稳定和承载能力,房屋处于危险状态,经专业机构检测鉴定,危险性等级评定为C级、D级的住房。

第四条 本方案危险住房的治理改造,应结合旧城改造、基

基础设施建设等民生工程统筹推进，优先采取整体或成片危旧房集中改造，不具备整体或成片改造条件的零星危房也可采用维修加固或自愿等价置换的方式单独实施治理改造。

第五条 房屋所有权人或使用人为房屋安全责任人，房屋属于公有的，其管理单位是房屋使用安全责任主体。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清，有代管人的，代管人是房屋使用安全责任人；无代管人的，房屋使用人是房屋使用安全责任人。

房屋共有部分已委托物业服务企业或者其他管理人管理的，物业服务企业或者其他管理人按照约定承担房屋使用安全责任。

安全责任人承担住房使用安全责任，按照相关政策要求做好危险住房的解危工作。

第六条 房屋所有人和使用人都可提出鉴定申请。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

第七条 对被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类进行处理：

（一）观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

（二）处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险

的房屋。

（三）停止使用。适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

（四）整体拆除。适用于整幢危险且已无修缮价值，需立即拆除的房屋，具体整体拆除方案另行制定。

第八条 区住建局为全区危险住房处置的行政主管部门，负责危险住房的安全监督管理等工作，履行下列职责：

（一）建立危险住房台帐，建立健全危险住房信息录入管理制度，统计汇总危险住房有关数据，对危险住房的治理和管理情况进行动态管理，及时编制本区域内城镇危险住房解危处置工作年度计划。

（二）接到街道办事处（大兴镇、龙岗开发区）有关住房安全隐患的报告后，可委托有资质的工程设计、咨询、监理、检测等相关专业机构进行现场查看，发现需要鉴定而住房使用安全责任主体未履行鉴定责任的，应在7日内向其发出限期鉴定通知书。

第九条 街道办事处（大兴镇、龙岗开发区）应当按照区人民政府要求履行下列职责：

（一）对本辖区内住房安全隐患进行常态化、网格化巡查并做好信息记录和存档。接到住房安全隐患反映、报告后，或者大

风、暴雨（雪）、地震等灾害预警信息发布后以及灾害实际发生后，应当组织排查，并将排查结果报区住建局。

（二）发现住房楼板为预制多孔板且住房无构造柱、无圈梁、无地梁，或者住房楼板为预制多孔板且住房建有地下室，或者住房存在其他安全隐患的，应当及时报告区住建局，并督促住房使用安全责任主体采取相关避险措施。

（三）住房使用安全责任主体未对危险住房设置警示标识和安全防护措施的，督促其设置并做好D级危险住房的看护工作。

（四）及时协助、配合区政府和有关部门组织实施危险住房解危处置工作，住房使用安全责任主体未在规定期限内申请房屋安全鉴定的，可代为申请鉴定。

（五）法律、法规规定的其他职责。

第十条 住房使用安全责任主体应当按照有关规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。在接到主管部门限期鉴定通知书后，应当在规定期限内委托鉴定。

经鉴定为危险住房的，房屋安全鉴定机构应当自出具房屋安全鉴定报告之日起3日内，将房屋安全鉴定报告送达委托人，并报区住建局和辖区街道办事处（大兴镇、龙岗开发区）备案。街道办事处（大兴镇、龙岗开发区）收到房屋安全鉴定报告和危险房屋通知书后，应及时向住房使用安全责任主体发出督促解危处

置通知书，提出对危险住房的处理意见和解危处置期限。

住房使用安全责任主体应当及时对危险住房采取治理防护措施，对经鉴定为 D 级危险住房或发生明显险情的，应腾空停用，避免发生人员伤亡事故。危及公共安全的，住房使用安全责任主体还应当及时设置明显的警示标志。对暂不能排险解危处置的，应当采取有效的安全防护措施。已出租的危险住房，所有权人应与承租人妥善协商处理租赁事宜。

第十一条 自然资源和规划瑶海分局、不动产登记中心瑶海分中心、财政、应急管理、城管、国资、公安等部门按照各自职责，共同做好危险住房改造治理工作。

第十二条 经鉴定为危险住房且有垮塌危险，并危及公共安全，责任主体拒绝或者拒不采取有效治理措施的，区住建局应当责令其停止使用；拒不停止使用的，区政府可以组织相关部门采取以下应急抢险措施：

（一）动员住房使用人迁离危险住房；

（二）划定警戒区，设置明显的警示标志，实行局部交通管制以及其他控制措施；

（三）依法可以采取的其他措施。

因解危等应急抢险需拆除或者损坏毗邻建筑物、构筑物和有关设施的，安全责任主体依法承担相应责任。

第十三条 在符合城市发展方向，符合土地利用总体规划、城乡规划和专项规划的前提下，依据鉴定报告的处理意见和住房的实际情况进行分类处置。

(一)保留原危房产权的，可选择维修加固的方式进行解危。由危房所在镇街开发区组织全体责任人委托专业设计单位出具修缮加固设计方案和费用测算，修缮加固费用不宜超过重建同类建筑造价的 70%，并委托具有相应资质等级的施工单位进行施工。维修加固后纳入后期动态监测范围。修缮加固设计、施工等费用由责任人承担。

(二)自愿放弃原有危房产权的，可选择全区存量安置房进行等价置换。由危房所在镇街开发区组织全体责任人委托专业评估机构，对危险住房和全区存量安置房价值进行分类市场评估，根据危房评估价值匹配临近价值的存量安置房。评估差价由安全责任人承担，存量安置房由区住建局提供。

置换后，原有住房和土地产权移交至危房所在镇街开发区，并办理转移手续，相关费用由镇街开发区承担；安置房不动产权证办理的相关费用由责任人承担。

第十四条 危险住房解危，选择修缮加固的，修缮加固后，区政府给予房屋合法建筑面积 200 元/平方米的补助；选择等价置换的，区政府给予原有房屋合法建筑面积 300 元/平方米的补助。

第十五条 因突发事件或者自然灾害等导致房屋出现突发险情的，房屋所在镇街开发区应当立即组织有关部门开展房屋安全应急抢险。

第十六条 区财政局负责将应急抢险救灾工作经费、危房解危补助等费用纳入本级财政预算予以保障。

第十七条 原有危房为家庭自住唯一住房，并经认定的家庭户，可通过申请公租房保障解决居住问题。

第十八条 危房拆除后的土地五年内无法实施整体改造的地块，可通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营，支持发展养老、托育、公服等社区服务业态。

第十九条 各有关单位要认真履职，对处置实施工作中因程序不到位、实施不力、监督不力造成安全后果的要依法追究相关责任。危险住房的所有人、使用人、管理人阻碍国家行政机关依法执行公务，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法予以治安处罚；涉嫌犯罪的，由相关部门依法追究刑事责任。

第二十条 本实施意见自 2021 年 6 月 1 日起施行，试行一年。