**陆城中心城区危旧房屋处置方案**

**（讨论稿）**

按照2023年《政府工作报告》“加快推进危旧房改造”要求，为精准消除城市危旧房安全隐患，改善困难群众居住条件，推进全市城镇危旧房改造工作，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《城市危险房屋管理规定》、《宜都市个人住宅建设规划管控》等法律法规规定，特制定本处置方案。

1. 总体要求

践行“人民城市”理念，围绕打造宜居、韧性、智慧城市的目标，按照“多方参与、市场运营、分类整治、统筹推进”的原则，根据房屋危险程度、城市规划等情况，充分尊重群众意愿，用好共同缔造手段，加快消除城市危旧房屋安全隐患，提升人居环境和功能品质，因地制宜推进中心城区危旧房改造工作。

1. 责任主体

按照《宜都市自建房安全专项政治工作实施方案》（都政办发〔2022〕25号）要求，本着“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则，落实产权人和使用人整治主体责任，乡镇、街道落实属地责任，督促产权人或使用人进行加固或修缮处理，消除安全隐患。

1. 处置范围

本方案的危旧房改造范围主要是指我市核心控制区：中心城区村改居社区及近期城市建设重点管控区域以及建筑结构差、建成年代早、功能不配套、居住不安全、群众改造意愿强的危旧房屋。

1. 主要任务

1.摸清底数。2024年6月至8月，对辖区内城镇危旧房组织开展专项排查摸底，利用全国房屋建筑和市政设施调查系统，摸清城镇危旧房底数，并建档立卡、精准到户。建档立卡信息包括居民户数、房屋栋数、房屋建筑面积、房屋结构、危险程度、建筑年限成套情况等现状基础数据。

2.制定计划。2024年9月至10月，根据《宜昌市危旧房改造工作导则（试行）》要求，组织编制中心城区策划方案，明确发展目标、产业定位、改造方式（维修加固、改扩建、拆除不建、拆除重建）、经济指标、实施计划、规划调整建议等内容。统筹各方意见，拟定城镇危旧房改造年度计划，年度计划应当包括具体项目、前期主体，边界和规模、投资及进度安排等内容。应优先安排安全隐患大、房屋不成套、基础设施不配套、人民群众改造需求强烈的城镇危旧房项目。

3.确定方案。2024年10月至11月，在充分征求相关权利人或居民意见的基础上，选择一个居民改造意愿强烈的危旧房改造项目，按照“策投规建营”一体化原则组织编制项目方案。方案内容应包括改造模式、供地方式、投融资模式、可行性研究、规划设计（含规划调整）方案、招标方案、建设运营方案、社会稳定风险评估等。实施拆除重建方式改造的，引导要素资源投入保障性租赁住房、适老化住房等，提供多样化、多层次的住房产品和服务。

4.组织实施。2024年12月至2025年，根据项目实施方案要求确定项目实施主体，实施主体依据城市规划管理要求，组织实施一个城镇危旧房改造试点项目。市自然资源和规划局根据城镇危旧房改造需求，对涉及土地出让的项目，科学设置出让条件，实施土地收储及供应等工作。

5.效果评价。2025年，按照项目实施方案有序组织验收，督促项目实施主体完成相关设施的移交、运营管理等事宜，做好实施效果的巩固和提升工作，梳理实施方案与改造情况的出入和差别，总结可复制可推广的危旧房改造经验，评价经济和社会效益，实施一批“市场认可、银行认可、群众认可”的危旧房改造项目，解决新市民、青年人、农民工住房需求，探索“两多一并”住房制度和房地产业发展新模式。

1. 处置方法
2. **修缮加固**

适用范围：位于中心城区内经加固后能确保正常使用并能维护区域风貌的危旧房以及具有历史文化价值的历史建筑。

市文物保护单位根据《中华人民共和国文物保护法》《宜昌市人民政府办公室关于加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（宜府办文〔2022〕15号）等文件要求对文物和历史建筑予以修缮加固。

**（二）房屋置换**

适用范围：中心城区村改居社区及近期城市建设重点管控区域内的**D级独栋自建房屋**以及建筑结构差、建成年代早、功能不配套、居住不安全、群众改造意愿强的危旧房屋。

根据市规委会关于宜都市个人住宅建设管理审议规定，陆城中心城区核心控制区内：禁止新建、改建和扩建个人住宅。如经房屋安全鉴定机构鉴定为C级危房的，可对房屋局部维修以消除安全隐患，不得整栋拆除重建，不得加层；鉴定为D级危房的，可按宜都市老旧危房置换安置相关政策文件实施房屋置换。具体置换规则，按照产权证证载面积钢混及砖混1:1、砖木结构1:0.85、土木结构1:0.65标准进行房屋置换。

**置换流程：**产权人社区申请→多部门联合踏勘复审→置换分配→选房入住

**置换房源：**陆城空置安置房源。

**置换标准：**置换以套为单位进行调换，按上述置换规则标准进行产权调换。原置换房屋证载面积按照置换比例换算后，大于200平方米的可置换2套（最多不超过2套，100平方米以上的，如有意愿置换2套，第一套置换后剩余面积应大于第二套安置房的51%）。置换价格参照《宜都市 2021 年城区项目搬迁安置房建安成本价、综合成本价》和幸福佳苑 A 区已安置的征迁户标准，按标准置换后安置房面积大于原置换房屋面积 10 ㎡以内（含 10 ㎡）的，按照安置房综合成本价结算；10 ㎡以外的，按照第三方评估标准核算执行；安置房小于原置换房屋面积的，按照置换房屋置换时的评估价结算补偿；对于村改居社区居民配套为居民原承包土地，依付主体结构建设的附属房屋等，落实房屋置换政策时按征地拆迁补偿标准适当予以补偿。

**（三）拆除重建**

**适用范围：**我市中心城区内独栋**多产权户单元危险房屋**，房屋责任主体改造重建意愿强烈，参照《宜昌市危旧房改造工作导则（试行）》（详见附件），根据现行陆城规划管控要求，在风貌管控规划允许的条件下，经市自然资源和规划局审批同意后，采取拆除重建方式进行处理。

具体有以下三种方式：

1.平台公司或引入社会资本自主实施。按照“投、建、营、还”一体化思路，政府通过授权平台公司或引入社会资本作为危旧房改造项目实施主体，负责危旧房改造全过程工作。

2.引入社会资本合作实施。由获得政府授权的平台公司，通过公开招商方式选择具有开发建设运营实力的社会资本，以“投资合作”方式组建项目公司联合开发实施。

3.合作社模式实施。危旧房改造合作社由小区居民、产权单位发起成立，通过入社协议明确社员责、权、利，提供土地资源与开发企业合作，实现小区改造。承接单位受委托参与合作改造项目投资、建设和运营。政府通过补贴、政策激励和投资补助等方式予以支持。

**（四）房票置换**

**适用范围：**我市中心城区内独栋**多产权户单元危险房屋**，危旧房屋责任主体购置我市新建商品住房意愿强烈的，其中危旧房屋产权户房票置换意愿应达到100%，根据现行陆城规划管控要求，不允许拆除重建整改的，可采取房票安置办法。

产权人向社区申请进行房票置换，由第三方评估机构对原有房屋进行评估核发等价房票，产权人可凭房票在我市新建商品房购买过程中直接抵扣房款。

**使用范围：**政府指定房地产开发楼盘范围内自由选择。

置换程序：产权人提出置换申请（房票）→现场踏勘核验→资料审查→签约备案→购买核验

以上处置办法，以运用市场规律为主导，是解决城市建成区危旧房屋的临时政策，待国家、省级正式文件出台后，依据上级文件执行。