

广西壮族自治区人民政府关于印发 广西壮族自治区危旧房改住房改造 暂行办法的通知

桂政发〔2009〕16号

各市、县人民政府，自治区农垦局，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：

现将《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》印发给你们，请认真组织实施。

广西壮族自治区人民政府

二〇〇九年二月十日

广西壮族自治区危旧房改住房改造 暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了规范危旧房改住房改造，集约利用原有住宅用地，改善居住条件和环境，解决城镇中低收入家庭住房困难，根据国家有关规定，结合本自治区实际，制定本办法。

第二条 在本自治区行政区域内危旧房改住房改造，适用本办法。

第三条 下列情形之一的危旧房改住房，可以改造：

- (一) 经房屋安全鉴定机构鉴定为危险住房的；
- (二) 竣工年限超过建筑设计使用年限的；
- (三) 1982年12月31日前竣工，结构不合理，使用功能不齐全，配套设施不完善的；
- (四) 大板住房竣工年限超过20年的；
- (五) 不符合建筑抗震设防要求的。

危旧房改住房建筑面积占该住宅小区住房总建筑面积70%以上的，可以对小区全部住房进行整体改造。

第四条 危旧房改住房改造必须符合城乡规划以及住房建设政策，有利于改善居住条件。

第五条 危旧房改住房改造遵循政府引导、业主自愿、市场运作、综合整治、配套建设的原则。

第六条 危旧房改住房改造资金通过市场运作方式解决，主要采取政府政策扶持、单位和个人自筹、银行贷款、市场开发等办法多渠道筹集。除国家另有政策规定外，原则上财政不给予资金补助。

第七条 自治区住房制度改革委员会负责对全区危旧房改住房改造工作进行指导和监督，各市、县住房制度改革委员会负责对本行政区域内危旧房改住房改造工作进行指导和监督，自治区直属单位住房制度改革委员会负责对在南宁市的中直、区直单位危旧房改住房改造工作进行指导和监督。自治区、市（区直）、县住房制度改革委员会办公室具体负责危旧房改住房改造的实施和管理工作。

县级以上人民政府发展改革、财政、建设、规划、国土、房产等有关部门按照各自职责，配合各级住房制度改革委员会做好危旧房改住房改造的管理工作。

第二章 项目审批

第八条 危旧房改住房土地使用权单位或者业主委员会（以下统称建设单位）负责危旧房改住房改造的组织协调和管理工作。

第九条 建设单位改造危旧房改住房向当地住房制度改革委员会（在南宁市的中直、区直单位改造危旧房改住房向自治区直属单位住房制度改革委员会，下同）提出申请，并根据本办法第三条规定的危旧房改住房情形提交下列相关材料：

（一）申请书；

(二) 不符合建筑抗震设防要求的鉴定书、房改住房使用年限的有关证明材料、房产主管部门设立的房屋安全鉴定机构或者有检测资质的建设工程质量鉴定机构出具的危险住房鉴定书等；

(三) 划拨国有住宅土地使用权证书；

(四) 房屋权属证明；

(五) 原住宅区总平面图；

(六) 规划主管部门核准的新建住房规划设计条件；

(七) 全体房改住房（含上市交易过的房改住房，下同）产权人同意改造的意见书；

(八) 项目改造方案。

第十条 当地住房制度改革委员会应当自收到建设单位申请之日起 10 个工作日内进行审查，提出意见后报上一级住房制度改革委员会审批。上一级住房制度改革委员会应当自收到建设单位申请之日起 10 个工作日内审批。设区城市住房制度改革委员会审批所辖县（市）的方案和结果要在 5 个工作日内报自治区住房制度改革委员会办公室备案。

建设单位凭住房制度改革委员会同意危旧房改住房改造的批准文件，到当地有关部门申请办理危旧房改住房改造项目的立项、报建等有关手续。

第三章 改造方式及收费政策

第十一条 建设单位可以选择本办法第十二条或者第十三条规定的改造方式实施。

第十二条 利用原有划拨国有住宅土地以限价住房方式进行危旧房改住房改造的，改造后的住房建筑面积属于还建住房面积部分应分摊的土地出让金，根据《广西壮族自治区已购公有住房上市交易暂行办法》有关规定，按照新取得建设用地规划许可时标定地价的 10%确定，列入建设成本，但已上市交易过的房改住房除外。

改造后的住房建筑面积不属于还建住房（以下简称非还建住房）面积部分的土地出让金，按照新取得建设用地规划许可时标定地价的 40%确定，列入建设成本，但不得低于国家规定的最低价标准。

还建住房面积和非还建住房面积由当地住房制度改革委员会办公室审定。

建设单位依照前款的规定向当地国土资源管理部门缴纳土地出让金后，国土资源管理部门应为其办理土地出让手续。

第十三条 参照经济适用住房方式进行危旧房改住房改造的，原划拨土地的性质保持不变，待新建住房上市时按有关规定缴纳土地出让金。

第十四条 危旧房改住房改造，免缴城市基础设施配套费等各种行政事业性收费。建设单位凭住房制度改革委员会同意危旧房改住房改造的批准文件，到相关部门办理该项目的行政事业性收费减免手续。

第十五条 未购买公摊面积的房改住房，房改住房产权人应当按照原购房时的价格及政策计算缴纳原房改住房应分摊的公用

建筑面积价款后，公用建筑面积计入房改住房产权人应有的住房建筑面积。

房改住房产权人缴纳的公用建筑面积价款存入当地住房制度改革委员会办公室在银行开设的专户，作为原住房产权单位出售公有住房资金管理使用。

第十六条 各市住房公积金管理中心（分中心）应当支持危旧房改住房改造，积极发展个人住房贷款业务，提高住房公积金的使用率。

第四章 补偿与安置

第十七条 建设单位应当依照本办法的规定及改造补偿安置协议的约定，对房改住房产权人进行补偿、安置，所发生费用，均列入建设成本。

第十八条 房改住房改造原则上实行住房产权置换，经房改住房产权人同意也可以实行货币补偿。

第十九条 实行住房产权置换的，原则上在原地按照原房改住房建筑面积与房改住房产权人进行置换。建设单位与房改住房产权人另有约定的，从其约定。

置换的房改住房建筑面积按照《房屋所有权证》标明的建筑面积与本办法第十五条规定的公用建筑面积合并计算；但在本办法施行前扩建的（私自扩建的除外），扩建的住房面积应当一并计入置换的房改住房建筑面积。

置换的住房建筑面积与原房改住房建筑面积不一致的，建设单位应当与房改住房产权人按照本办法第二十条的规定结算住房产权置换的差价。

第二十条 实行货币补偿的，补偿金额根据房改住房的区位、用途、建筑面积、成新、楼层等因素，由建设单位与房改住房产权人协商确定。

第二十一条 实行住房产权置换需要临时安置的，在临时安置期限内，房改住房产权人自行安排住房的，建设单位可以支付临时安置补助费；由建设单位提供临时周转房的，建设单位不支付临时安置补助费。临时安置补助费由房改住房产权人与建设单位参照被改造房改住房同类地段的住房租金标准和现行有关规定协商确定。

建设单位可以对房改住房产权人支付搬迁补助费。搬迁补助费标准由房改住房产权人与建设单位参照当地搬迁市场价格协商确定。

第二十二条 建设单位应当与全体房改住房产权人分别签订改造补偿安置协议。

实行住房产权置换的，改造补偿安置协议应当明确约定置换住房的建筑面积及其差价补偿的计算办法、搬迁期限、临时安置办法、选房办法、办理《房屋所有权证》需要缴纳的有关税费和违约责任等内容。

实行货币补偿的，改造补偿安置协议应当明确约定补偿金额、付款方式、付款期限、搬迁期限及搬迁补助费等内容。

第二十三条 建设单位可以通过招标投标方式选择具有相应资质的房地产企业或者建筑施工企业（以下统称代建单位）进行危旧房改住房改造。

选择代建方式改造的，建设单位应当向代建单位出具委托书，并签订项目代建合同。其内容包括：危旧房改住房状况、改造范围、补偿方式、补偿安置资金、周转用房、项目建设保证金、新建住房的套数、总建筑面积和违约责任等内容。

项目代建合同签订后 20 日内由建设单位报当地住房制度改革委员会办公室（在南宁市的中直、区直单位报自治区直属单位住房制度改革委员会办公室，下同）备案。

第二十四条 建设单位或者代建单位应当在实施危旧房改住房拆除前 7 日内，到当地住房制度改革委员会办公室指定的银行开设专户，存入不低于危旧房改住房改造补偿安置资金总额的资金，作为项目建设保证金。项目建设保证金可按危旧房改住房改造项目的进度，经当地住房制度改革委员会办公室审核同意后回拨使用。

建设单位或者代建单位应当委托具有相应资质的房地产评估机构对被改造住房进行价格评估，评估结果作为缴存项目建设保证金的依据。

第二十五条 建设单位按照本办法第二十二条、第二十三条和第二十四条的规定办理有关手续后，方可组织拆除危旧房改住房。

建设单位或者代建单位应当依法选择具有相应资质的房屋拆除企业实施对危旧房改住房的拆除。

第二十六条 建设单位改造危旧房改住房时需一并拆除供电、供水、供气、电信、邮政、环卫、消防等市政公用设施的，应当按照规划设计方案安排迁移、还建或者给予适当补偿；在还建的市政公用设施交付使用前，应当先建临时市政公用设施。

第五章 建设管理

第二十七条 新建住房的规划设计，应当充分利用原有土地资源，按照城市规划要求，对新建住宅区的配套设施、环境等进行综合考虑，适当提高住宅区容积率，做到布局合理、功能齐全。

第二十八条 按本办法第十二条规定的方式改造的，新建住房为普通住房，其套型建筑面积按照国家和自治区的有关规定执行。

按本办法第十三条规定的方式改造的，还建住房可按原房改住房面积建设，也可以适当扩大建筑面积，但面积扩大后，不得超过普通住房控制面积标准；非还建住房套型建筑面积控制在 90 平方米左右。

新建住房的建设标准参照现行商品住房的建设标准建设（包括门、窗、给排水、电、管道燃气、小区绿化，预埋电话、电视、网络线路等）。

第二十九条 新建住房需要配套建设车库、车位等设施的，应当按照城市规划的要求配套建设。

新建住房的车库、车位，房改住房产权人在同等条件下享有优先购买权。

第六章 住房供应

第三十条 对非还建住房，应当按照下列顺序供应：

- (一) 未享受过房改购房政策的建设单位职工家庭；
- (二) 享受过房改购房政策但住房建筑面积未达标的建设单位职工家庭；

(三) 建设单位职工购房后有剩余住房的，由本级住房制度改革委员会办公室按照下列顺序调剂：1、同级政府的其他单位中满足本款第（一）项、第（二）项规定条件的职工家庭；2、当地城镇无住房中低收入家庭。

按本办法第十二条规定的方式改造的，根据前款第（一）项、第（二）项、第（三）项的规定供应后还有剩余住房的，可以向当地城镇居民供应。

第三十一条 购买非还建住房实行申请、审批和公示制度。对符合本办法第三十条规定条件的，由建设单位提出初审意见后报当地住房制度改革委员会办公室审查发放准购证。

第三十二条 按本办法第十二条规定的方式改造的，非还建住房按确定价格供应。住房价格由土地出让金、改造补偿安置费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、税金、利息、利润等构成。危旧房改住房改造项目的利润不得超过该项目总造价的7%。具体住房价格由有资质的审计机构审核，报当地住房制度改革委员会办公室确认、公布，同时报

自治区住房制度改革委员会办公室备案。

按本办法第十三条规定的方式改造的，非还建住房按经济适用住房价格构成因素确定的价格供应。其住房价格由划拨土地价款、改造补偿安置费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、税金、利息、利润等构成。危旧房改住房改造项目的利润不得超过该项目总造价的5%。具体住房价格由有定价权的价格主管部门会同住房制度改革委员会办公室依据经济适用住房价格管理的有关规定进行核定、公布；同时报自治区住房制度改革委员会办公室备案。

以上两种住房类型的价格为均价，具体每一套非还建住房的价格，由建设单位会同代建单位根据户型、朝向、楼层等因素计算差价。

第三十三条 按本办法第十二条规定的方式改造的，还建住房建筑面积大于原房改住房建筑面积的，其超出部分由房改住房产权人按照非还建住房的确定价格执行。

按本办法第十三条规定的方式改造的，还建住房建筑面积大于原房改住房建筑面积但小于房改住房产权人应享受的住房面积控制标准的，其超出部分由房改住房产权人按照该项目经济适用住房价格执行。还建住房建筑面积大于原房改住房建筑面积且超出房改住房产权人应当享受的住房面积控制标准的部分，执行市场价。

还建住房建筑面积小于原房改住房建筑面积的，其不足部分由建设单位按照本办法第十九条第三款的规定给予货币补偿。

第三十四条 危旧房改住房改造项目竣工后，建设单位应当向当地住房制度改革委员会办公室报送项目竣工验收报告、缴纳土地出让金的付款凭证等相关资料。住房制度改革委员会办公室自收到建设单位报送的材料之日起 20 个工作日内进行审查，对符合本办法规定的改造项目，核发危旧房改住房改造项目确认书。建设单位参照《市场运作方式建设住房办证办法》的有关规定，凭《危旧房改住房改造项目确认书》、《房屋权属初始登记申请表》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等有关材料分别到当地房产、土地管理部门办理个人房屋所有权和土地使用权手续。

第三十五条 按本办法第十二条规定的方式改造的，还建住房和非还建住房属于限价住房，在取得《房屋所有权证》后可按照商品住房的有关规定上市交易。

按本办法第十三条规定的方式改造的，还建住房性质不变。非还建住房属于经济适用住房，在取得《房屋所有权证》后可按国家和自治区经济适用住房管理的有关规定上市交易。

第七章 物业管理

第三十六条 改建住房交付使用后，按照《物业管理条例》的规定选举新的业主委员会和选择物业服务企业。物业服务企业要按照物业管理的法律法规与业主委员会签订有关合同，加强售后服务和管理。

第三十七条 新建住房专项维修资金按照住房和城乡建设部、自治区的有关规定交存、使用、管理和监督。

第八章 附 则

第三十八条 房改住房产权人自改自建自用住房，且按原住房套数新建四层以上公寓住房的，可由建设单位参照本办法和全额集资建房政策进行危旧房改住房改造，原划拨土地的性质不变。还建住房属于集资建房，套型建筑面积按原房改住房面积或者本人应享受的住房面积标准执行，超标部分执行市场价。

第三十九条 危旧的未售公有住房改造参照本办法执行。

还建的未售公有住房可按照房改住房政策出售、出租给单位职工。

第四十条 按本办法第三十三条或者第三十八条规定超过职工应享受住房面积控制标准部分的价款，按自治区的房改有关管理规定执行。

第四十一条 本办法所称房改住房是指按照国家和自治区住房制度改革政策出售给职工的住房。

限价住房是指建设单位进行危旧房改住房改造时，按照本办法通过限定的土地价格、住房供应对象、住房套型建筑面积、项目改造利润等措施建设的住房。

第四十二条 本办法自下发之日起施行。