

南昌市西湖区人民政府办公室文件

西府办发〔2021〕36号

关于印发《南昌市西湖区 C、D 级危旧房整治实施方案》的通知

桃花镇政府、各街办、区政府各部门、区直各单位：

《南昌市西湖区 C、D 级危旧房整治实施方案》已经区委、区政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



（此件主动公开）

南昌市西湖区 C、D 级危旧房整治实施方案

危旧房改造是关注民生、重视民生、保障民生、改善民生的一项重要工程，是解决困难群众住房问题，改善市民居住条件的重大举措，是提升城市综合竞争力，改善城市品质和形象，提高土地利用率的现实需要，也是构建和谐社会的客观要求。

为了全面掌握我区各类房屋的使用状况和结构安全状况，有计划、有步骤、有针对性的采取排危措施，化解安全隐患，增强业主的安全感、幸福感，建立健全房屋使用安全日常动态监管机制，按照《南昌市房屋使用安全管理条例》确定的原则，结合西湖区实际制定本方案。

一、工作任务和目标

按照“安全第一、预防为主、分级处置、防治结合”的原则，在全区范围内对房屋结构安全开展全面排查处置，摸清我区危房的数量、面积、等级和分布等基本情况；同时，排危处置工作同步开展，力争 2 年内基本消除我区范围国有土地上的 C、D 级危房隐患；在此基础上，建立健全房屋使用安全管理日常动态的长效监管机制，实现栋栋危房有人管、危房事事有人抓，并充分运用“互联网+”手段、“线上线下”结合的方式，实现危房监管发现及时、处置迅速。

二、组织领导

为更好的开展全区范围内危房排查处置监管工作，成立区危房排查处置监管工作领导小组，负责统筹协调、全面推进，并研究解决工作中出现的重大、重要事项。领导小组人员组成如下：

组 长：胡 海 区政府副区长

成 员：	陈剑锋	区房管局负责人
	吴江建	区城管局副局长、执法大队大队长
	李 俊	区财政局党组成员
		区房管局副局长
	万宁洪	区城建局党委委员
	谭际勇	区行政审批局副局长
	周晓荣	区应急管理局副局长
		桃花镇副镇长
	黄志云	广润门街道党工委副书记
	秦庆龙	桃源街道人大工委副主任
	黄会明	南浦街道党工委委员
	周启斌	朝农街道办事处副主任
	齐 明	西湖街道党工委委员
	蔡锦昌	南站街道党工委委员
	罗耀华	丁公路街道党工委委员
	伍 毅	绳金塔街道党工委委员
	涂志磊	十字街街道党工委委员
	熊文斌	系马桩街道综合行政执法队队长
	李 欣	朝阳洲街道党政办主任
	杨志道	西湖自然资源分局副局长
	刘炜玮	西湖消防救援大队副大队长

领导小组下设办公室，办公室设在区旧改办，办公室主任由肖慎纪同志兼任。

领导小组办公室负责贯彻落实领导小组的决策部署；全区范围内危房排查处置监管的宣传、指导、督促等具体工作。

领导小组办公室建立联络员联席会议制度，各成员单位确定一名联络员，原则上为相关业务部门负责人，通过定期召开联席会议，统筹协调工作中的问题，并提出处理意见报领导小组决定。

三、职责分工

以强化业主主体责任、压实属地管理责任、细化行业监管责任为核心，建立健全危房排查处置监管工作的区、街道（镇）、社区管理体制，明确“属地负责、部门监管、业主主体、用户履责”的责任分工。

（一）区政府各行业的行业监管责任

在区政府、区危房排查处置监管工作领导小组的领导下，区直各行业管理部门按照《安全生产法》“管行业必须管安全”的有关规定和全国、省、市提出的安全生产隐患按照“谁的产权谁负责、谁使用谁负责”的原则，做好本行业领域用房和本行业单位产权房屋的房屋结构安全排查处置监管工作：要明确工作任务、明确工作部门、明确工作人员；要建立本行业领域用房区级排查处置台账，督促各街办社区、行业管理部门做好日常监管工作。特别是教科体、卫健、文广新旅、商务、民政等行业部门，指导督促街办、社区及对应部门至少每两年组织一次本行业公共建筑房屋结构安全检查，并将检查结果告知区房管局；督促本行业公共建筑的产权人或使用人开展日常自查，每半年将自查情况报本辖区行业主管部门。

1. 区旧改办：负责区危房排查处置监管工作领导小组办公室日常工作；指导全区危房排查处置工作；负责将集中连片的C、D级危房，优先纳入棚户区改造计划，优先实施；对C级危房申报维修改造、D级危房拆除新建（落地翻建）和集中自主改造房屋，

确认是否属于近期征收范围。如属于近期旧改征收和土储项目收储范围，由市土地储备中心会同辖区按照相关政策进行征迁收储，如未列入近期旧改征收和土储项目收储范围，由辖区自行出资进行维修改造及拆除新建等工作。

2. 区房管局：做好维修资金用于危房排危处置的提取审核工作；收集房屋结构安全排查处置的相关数据，导入全市房屋使用安全信息系统；督促街办及相关单位及时更新相关数据信息，并做好互联互通、信息共享等工作；为房屋使用安全的科学处置、日常动态监管提供决策依据、技术支撑；指导各街办（镇）做好房屋结构安全排查整治和日常监管工作；指导各行业管理部门开展本行业的危房动态监管工作；做好本辖区直管公有住房的房屋结构安全排查排危处置监管工作。

3. 西湖自然资源分局：负责牵头编制 C、D 级危房专项规划，配合本辖区危房集中自主改造项目的用地、规划审核及本辖区 D 级危房拆除新建（落地翻建）联合备案工作。

4. 区城建局：负责本辖区 C 级危房维修改造和 D 级危房拆除新建（落地翻建）联合备案工作；做好本辖区危房处置项目施工过程中的施工质量、施工安全监管工作。

5. 区城管局：负责拆除本辖区各类违章搭建，对存在安全隐患的违章搭建要优先拆除；强化本辖区危房处置工程的监督，及时制止、查处未报先建和未按危房处置备案内容施工的行为。

6. 区财政局：负责将房屋使用安全管理工作经费纳入财政预算；落实危房排查鉴定和处置工作的相关经费。

7. 区行政审批局：负责协调对接上级审批部门开展自主改造项目的用地、规划、施工等审批工作；督促城建、自然资源、城管

等部门，对本辖区 C 级危房维修改造和 D 级危房拆除新建（落地翻建）实行联合备案制，备案材料包括申请表、鉴定报告、产权产籍证明、改造方案等。

8. 西湖国资公司：负责直接管理房屋的结构安全排查和后续处置监管工作。

9. 区应急管理局：负责督促指导属地及行业监管部门制定危房安全防范措施，建立危房安全隐患排查治理制度。

10. 西湖消防救援大队：对危房处置中堵塞占用消防通道的行为予以查处。

（二）各街办（镇）、社区的属地管理责任

1. 各街道（镇）：负责做好房屋使用安全管理的具体工作，建立房屋安全管理员制度，实行领导带队、分片包干、挂牌到人，对辖区内 C、D 级危房实行动态监管，确保“栋栋危房有人管，房屋安全事事有人抓”；聘请有相应资质的机构或有专业技术资格的人员对辖区内房屋开展日常动态监管，发现问题及时告知房屋使用安全责任人，督促房屋使用安全责任人做好日常排查和定期鉴定工作；督促组织 C、D 级危房的房屋使用安全责任人采取有效措施，及时排危；对无法排危的 C、D 级危房，要采取劝离居住人员、设置警戒线等方式，保障人民群众生命安全；及时组织应对房屋使用安全突发事件，为了防止次生灾害，必要时可以拆除房屋以保障周边群众生命安全；按要求实施推进屋结构安全排查处置工作，收集本辖区内危房排查鉴定处置的相关资料，及时报送区房管局。

2. 社区居民委员会：在街道（镇）的领导下，协助街道（镇）督促房屋使用安全责任人，开展日常排查和定期鉴定工作；协助

街道（镇）督促和组织 C、D 级危房的房屋使用安全责任人采取有效措施、及时排危；协助街道（镇）组织应对房屋使用安全突发事件；在街道（镇）的领导下，开展房屋结构安全排查处置工作。

（三）房屋使用安全责任人的主体责任

一般情况下，房屋产权人为房屋使用安全责任人，承担房屋使用安全主体责任。

房屋产权人与房屋使用人约定责任的，从其约定。

房屋产权人与房屋使用人均不明确的空置房屋，街道办事处（镇政府）为房屋使用安全责任人。

直管公房、公共租赁住房的经营管理单位为房屋使用安全责任人。

1. 房屋产权人：应承担以下房屋使用安全责任：

- （1）按照规划设计用途使用房屋；
- （2）房屋装修装饰不得影响房屋共有部分的使用，不得危及房屋使用安全和毗邻房屋使用安全；
- （3）定期检查房屋，发现房屋安全隐患及时进行危房鉴定；
- （4）定期维修保养房屋，加强房屋日常维护养护；
- （5）对鉴定为危险房屋的，要及时向属地政府报告，并采取清出人员、维修加固、拆除新建（落地翻建）等有效措施自行排危；
- （6）如属 D 级危房，应当及时告知房屋使用人，并终止房屋出租、出借等行为，收回房屋、清空人员。

2. 房屋使用人：除房屋产权人应承担的（1）-（3）项房屋使用安全责任外，还应承担以下责任：发现房屋有安全隐患的，应当及时告知房屋产权人，要求其进行危房鉴定或自行开展危房鉴

定；发现房屋为 D 级危房的，应当及时撤出；配合房屋产权人做好排危处置工作。

房屋产权人和房屋使用人均应当积极配合街道（镇）、社区和有关部门开展的房屋结构安全排查处置工作。

四、主要举措

（一）全面排查摸清底数

对本辖区内国有土地上所有房屋开展拉网式、无死角、全覆盖的房屋结构安全排查，对排查出的疑似危房进行房屋安全鉴定，并登记造册、形成台账。

1. 排查鉴定。街道（镇）组织聘请具有独立法人资格以及相应勘察、设计资质，或者是法律、法规规定的其他机构，由专业机构委派专业技术人员与街道（镇）、社区工作人员组成房屋结构安全排查小组，由街道或社区工作人员任小组负责人。房屋结构安全排查工作应当按照分片包干、责任到人、一栋不少、一户不漏的要求，对辖区内国有土地上所有的房屋现场排查查勘，对排查的全过程建立台账；对可能存在结构安全隐患的，组织专业机构对房屋进行科学鉴定，核实其房屋结构安全状况，并如实填写房屋排查鉴定表。

在排查中发现房屋为危房的，鉴定机构应当出具鉴定报告，房屋使用安全责任人和街道（镇）社区工作人员应当签收鉴定报告，知晓了解房屋安全状况，如房屋使用安全责任人对鉴定结果有异议，可以自行聘请有资质的专业机构再次鉴定。

各鉴定机构应当按照国家现行标准 JGJ125-2016《危险房屋鉴定标准》、《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）等有关规范标准的规定，按照“**A 级**：无危险构件，房屋结构能满足安全

使用要求；**B级**：个别架构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求；**C级**：部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房；**D级**：承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房”标准开展评级，出具书面鉴定报告。

（责任单位：各街办、镇）

2. 建立台账。区房管局负责收集各街道（镇）的排查鉴定资料，按照“分类建账”的要求，及时录入房屋使用安全动态监管系统，实现与市、区两级各行业部门间房屋监管信息共享。

街道（镇）须按街道门牌号码建立本辖区的房屋排查鉴定台账，并按房屋使用的行业用途建立行业子台账，并加盖街道（镇）公章，由街办（镇）主要负责人签字确认，再将危房排查鉴定台账和各类原始档案移交区房管局；同时，将街道（镇）行业子台账移交相应的行业主管部门汇总。

针对已鉴定的D级危房，属地街道（镇）要摸清危房所在位置、占地面积、计划改造方式和初步选址位置（附上坐落位置图）；管理单位要做到一户一册，逐户建立专门档案，全面登记好住户情况。

做好宣传工作，大力宣传D级危房的危害，告知观望的住户，国家棚旧改政策已经到了拐点，以后不会有大规模棚改征收，打消老百姓等待拆迁的观望态度。不等不靠，根据房屋产权性质，因人因地制宜，以问题为导向，采取切实可行措施解决好危旧房问题。

（责任单位：各街道（镇）、区直各行业主管部门）

（二）多措并举综合处置

按照“政府支持、业主主体、属地组织、行业督促、综合施策、及时处置”的模式，属地政府要强化属地监管，组织督促房屋安全责任人及时处置，行业主管部门履行监管责任，督促房屋安全责任人及时排危，政府相关部门开辟报建审批绿色通道，采取“项目征收安置、集中自主改造、维修加固和拆除新建（落地翻建）、拆除违建”等多种措施，多措并举、综合处置，用2年的时间，逐步消除我区C、D级危险房屋。

1. 征收改造。由区政府统筹安排本辖区的危旧房改造计划，优先将连片的危险房屋（特别是D级危房）纳入近期征收范围中。在被正式征收前，属地政府要严密关注房屋状况，确保安全。

（责任单位：区旧改办、各街道（镇））

2. D级危房小片集中自主改造。对近期无法纳入征收范围的小片D级危房，在符合用地、规划要求的条件下，完善施工、验收手续。按照“重新规划、立项审批、业主自愿、个人出资、街办（镇）组织、集中改造”的模式，开展小范围、局部的集中自主改造。在改造的过程中，要严格按照审批程序、严格控制住房面积，原则上不得增加住房面积，但以完善房屋功能配套为目的，可以适当增加房屋面积。

（责任单位：区旧改办、区城建局、各街道（镇）、区自然资源局）

3. D级危房零星点状改造。对近期不能纳入征收改造范围，也无法形成统一规划片区进行小片集中自主改造的零星分散的D级危房，可采取以下方式排危处置。

（1）“五原”原则原地改造。由房屋使用安全责任人自筹资金、依规申请，在确保消防安全、具备施工条件的情况下，按照

“原址、原面积、原楼层、原高度、原性质”的原则，采取拆除新建（落地翻建）方式排危处置，图纸经业主、街道确认后，由西湖城投公司统一代建。（历年拆迁红线范围内的房屋不纳入原地改造范围）

（责任单位：区旧改办、区城建局、西湖城投公司、各街道（镇））

（2）政府补助、让利出售闲置安置房。对于不具备原址拆除新建（落地翻建）条件的，积极争取市政府让利出售富余安置房，争取社会效益最大化。由区旧改办牵头，对业主的D级危房和拟出售的富余安置房进行双向评估，D级危房价值高于安置房的，由区旧改办按差价向业主支付差价；安置房价值高于D级危房的，由业主向区旧改办支付差价。以折价让利形式向此类业主出售富余安置房，危房业主享受折扣购房后，将其D级危房无偿交由区征收部门处置。

（责任单位：区旧改办、各街道（镇））

（3）公房出租，迁出人员。对鉴定为D级危房，且在本市城区另有住房的，一律不得在D级危房居住；对在本市城区内他处无住房，且确不具备经济实力或重建施工条件的危房业主，区政府利用部分富余安置房，以住房租赁形式进行临时性安置。租金参照公租房标准，原危房登记造册、保留原房业主的征收补偿权利，遇房屋征收时，业主享受被征收户同等待遇，并交还承租的安置房。

（责任单位：区旧改办、区房管局、各街道（镇）、区财政局）

4. C级危房维修加固。C级危房主要采取维修加固的方式排危处置，原则上不得进行拆除新建（落地翻建）。经鉴定为C级危房

的，房屋使用安全责任人应及时履行修缮、加固义务，对任由其发展为 D 级危房的，不得再适用该方案进行处置。

5. 拆除违建、临建。加大对违章建筑、过期临时建筑的执法力度。由区旧改办参照征收补偿认定标准，对违建、及临建进行核实认定；对存在重大安全隐患的违建、临建，由区城市管理局牵头，组织专项行动，综合执法及时优先拆除。如该违章建筑为房屋使用人在本市唯一一套住房的，符合条件的可以在房屋被拆除后纳入住房保障。

（牵头单位：区城管局。责任单位：区旧改办、各街道（镇））

（三）施工排危、权证办理

1. 业主出资、施工排危。各街道（镇）、区房管部门要指导协助原产权单位及住户做好维修资金、住房公积金的提取，提取该房的住宅专项维修资金、住房公积金或申请小额贷款进行拆除新建（落地翻建）和排危加固。

抓住国家全面推进城镇老旧小区改造的契机，将有 C、D 级危房的老旧小区纳入改造范围，争取充分利用国有资金对危旧房进行整修、加固或拆除新建（落地翻建）。

（责任单位：区旧改办、区房管局、各街道（镇）、区民政局、房屋产权单位）

危房维修加固和原址重建的申请受理程序如下：

由街道（镇）受理申请，将申请材料送交区旧改办核定后，送区城建、城管、行政审批部门联合审批（需市直单位审批的，由对口区属单位负责跟进指导）。联合审批实行一站式受理、即收即办，符合要求的项目，原则上在 5 个工作日内完成联合审批。

审批后，房屋使用安全责任人应与具有相应资质的设计单位、施工单位分别签订设计、施工合同，依法依规组织排危施工，及时消除房屋安全隐患。施工质量和施工安全的监督管理，由区城建局负责。

维修加固施工结束后，房屋使用安全责任人应当委托有资质的专业机构对房屋鉴定，经鉴定为安全等级后，房屋方可使用。鉴定报告由街道（镇）统一收集，报区城建局、区房管局存档。

2. 不动产证。排危处置后，不动产证（房产证）处置原则。

（1）采取原址重建或维修加固方式进行排危处置的，原不动产证(房产证)继续有效，原房屋用途，原不动产登记簿载明的结构类型不变。

（2）采取小片集中自主改造进行排危处置的，需提供原不动产证(房产证)、规划验收和房屋竣工验收备案材料(建设工程规划条件核实合格意见单、工程建设项目竣工验收备案书)等相关材料，办理不动产证（房产证）变更登记。

（责任单位：区房管局、区城建局、各街道（镇））

（四）建立常态长效动态监管

根据“属地为主、行业监管、定期复检、动态管理”的原则，建立房屋使用安全动态监管制度，实行动态监管。

1. 属地日常监管

街道（镇）对辖区内国有土地上房屋安全实行网格化管理，层层压实责任，做好本辖区房屋排查处置日常监管。可以采取属地日常监管和专业技术监测相结合的方式，聘请技术力量强、工作配合度高的专业机构或专业技术人员，承担属地日常技术监测工作；每年督促辖区内房屋使用安全责任人对自住疑似危房进行

安全鉴定，C、D级危房状态发生变化的，要及时更新至房屋使用安全信息系统，做好房屋使用安全增号销号动态管理；将排查出的隐患及时告知房屋使用安全责任人，督促和提醒其申请危房鉴定；对新鉴定为C、D级危房的房屋，各街办、乡镇要在监管平台中修改其房屋安全等级，并列入重点监管范围。

2. 部门行业监管

由区房管局牵头收集全区危房动态数据并及时录入市级监管平台，区直各行业部门按照规定开展房屋使用安全日常排查处置监管工作；充分运用“互联网+”手段，推动房屋使用安全日常监管“线上线下”结合，通过房屋使用安全信息管理系统与各区直各行业部门实现信息共享，为房屋使用安全齐抓共管提供技术支撑。

区直各行业管理部门，特别是人员密集的公共场所、建筑的行业主管部门，如教科体、卫健、文广新旅、商务、民政等行业部门，要强化房屋使用安全日常监管的力度，建立部门层级负责制，按照规定组织定期检查、收集日常自查报告，切实保障人民群众生命财产安全。

3. 房屋使用安全责任人日常自查

房屋使用安全责任人对房屋使用安全负主体责任，要按照规定加强日常排查检查、做到及时排危处置。

五、经费保障

1.区财政局应当将房屋使用安全管理工作经费纳入财政预算，用于紧急情况下人员疏散、临时安置和应急排危，保障房屋使用安全管理工作的需要。

2.本次危房排查和鉴定的工作经费由区旧改办承担。

3.全面普查后，房屋再开展安全鉴定的费用，由房屋安全责任人自行承担；低收入和享受低保的特殊困难家庭，区政府、街办给予适当补助。

4.房屋排危改造费用，由房屋使用安全责任人承担。房屋产权人可以按照相关规定，提取该房的住宅专项维修资金和本人及配偶的住房公积金或申请小额贷款，用于C、D级危房排危改造。

（责任单位：区旧改办、区房管局、各街道（镇）、区财政局）

六、工作要求

（一）加强宣传动员。各街道（镇）要根据本辖区工作方案，及时开展宣传动员，深入社区入楼入户、广泛宣传动员，使房屋使用安全工作家喻户晓、深入人心。

（二）加强组织领导。各街道（镇）要对应成立专项工作机构和领导小组，形成主要领导亲自抓、分管领导具体抓、其他领导共同抓的工作态势；要统一思想、提高认识、精心部署、明确责任、强力推进，务必按照时间节点完成各项工作。

（三）加强部门协同。危房排查处置工作，涉及到房管、城建、规划、城管等部门，各部门务必齐心协力、齐抓共管，共同做好此项工作。

（四）加强信息报送。各街道（镇）、各部门要立足长远，研究可持续运作的工作方式，破解房屋使用安全管理这一难题，并及时向区危房排查处置监管工作领导小组办公室报送阶段性成果。

（五）加强督查问责。对未按时完成工作任务、未全面排查到位、漏查漏报，对未进行排危排查处置或排查处置不到位造成房屋安全事故的，要倒查责任、逐级严肃追责。

（六）加强绩效考核。危房整治工作推进情况要作为各街道

(镇)、各部门年度考核的重要内容，纳入全区高质量发展考核。

七、附则

1.本方案自公布之日起实施，试行期为两年。

2.本方案中未尽事宜由工作领导小组研究决定。

3.本方案最终解释权归南昌市西湖区住房保障和房产管理局所有。

注：方案所涉领导小组成员因工作变动需调整的，则按照工作分工，由所在单位相关负责同志自然接替，不再另行发文。

抄报：市政府办公室

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委监委，区人武部政工科，区委各部门，
区法院，区检察院，各群众团体

南昌市西湖区政府办公室

2021年7月17日印发