

关于《广德市城区 D 类危房收购工作实施方案》的政策解读

一、决策背景和依据

目前，城区还存在部分房屋修建于上世纪七八十年代，大多属于砖混结构，房屋设计标准和施工质量不高，受到风吹日晒、雨淋、风化等自然条件侵蚀，房屋结构材料发生老化，构件承载能力及房屋的安全性能下降，造成地基移位、楼板裂缝、墙皮脱落、透风漏水等，有的已达到 D 类房屋标准，安全隐患较大。根据中央《建设部关于修改城市危险房屋管理规定的决定》，经房屋安全鉴定机构鉴定为 D 级危房，应整体拆除。为加快我市中心城区 D 级危险房屋整治工作，有效解决危险房屋安全隐患问题，预防房屋安全事故发生，保障人民群众生命财产安全，切实保障居民居住和使用安全，结合群众家庭实际困难与意愿，根据《城市危险房屋管理规定》和本市城区实际情况，制定本方案。

二、制定的意义和总体考虑

维护社会稳定是当前我们国家社会经济发展中一项十分重要的工作，依据《关于加强新形势下重大决策社会稳定风险评估机制建设的意见》（中办发〔2021〕11 号）等相关文件的精神，坚持以民为本，统筹考虑人民群众长远利益与现实利益，从切实维护人民群众的合法权益出发，实现经济社会健康可持续发展的客观要求和信访维稳突出问题有效预防化解的重要保证。把这项重要的民生工程抓好，也充分体现出经济发展、社会进步和民众得到实惠的共同成果。

三、研判和起草过程

我中心按照市委要求，做好工作方案起草的基础性及后续性工作。10月到各乡镇、街道调研征求意见，参考我省危房收购工作案例及省外兄弟县区优良经验与做法，结合我市发展现状，着眼未来五年乃至更长时间的发展规划，向市政府报送了《广德市城区D类危房收购工作实施方案》（征求意见稿）。2023年10月25日，征求意见稿转至各街道办事处以及市财政局、市自然资源和规划局、市住建局、市民政局、市城管执法局、市审计局、市信访局、市征管中心、市国投公司、市经开集团征求意见，并经市司法局审核，进一步修改完善后提交政办，政办于2024年2月23日印发本《方案》。

四、主要内容

（一）适用范围。根据《关于印发广德县城市规划区城市危房翻建维修管理办法的通知》（政办〔2017〕11号）第二条之规定。本方案适用于广德市城市建成区域内D级危房的收购（东至无量溪河，南至光藻路，西至西外环，北至宣杭铁路范围）。

（二）收购对象。根据《城市危险房屋管理规定》（2004年7月20日建设部令第129号）第二条、第二十一条之规定。本办法所称的危房指在城市建成区域内，由房屋所有权人申请并经市房地产行政主管部门房屋安全鉴定机构鉴定属D级危险的房屋。

（三）收购原则。根据《城市危险房屋管理规定》（2004年7月20日建设部令第129号）第七条之规定。收购原则为：自愿申请、平等协商，货币补偿、自行安置。

（四）职责分工。根据《城市危险房屋管理规定》（2004年7月20日建设部令第129号）第五条之规定。和《广德市城区D

类危房收购工作实施方案》(政办〔2022〕47 号) 第四条之规定。由市政府房地产行政主管部门委托各街道办事处作为危房收购实施主体，具体承担各街道办事处范围内的危房收购工作，包括申请受理、房屋评估、收购协议签订、收购资金结算和后续地块的管理等。

(五) 收购程序：根据《广德市城区 D 类危房收购工作实施方案》(政办〔2022〕47 号) 第五条之规定和《城市危险房屋管理规定》(2004 年 7 月 20 日建设部令第 129 号) 第八条、第十八条之规定。收购程序为：申请受理、初审核实、复审公示、研究决定、组织实施、后续管理。

(六) 收购价格的确定。根据《广德市城区 D 类危房收购工作实施方案》(政办〔2022〕47 号) 第六条之规定。待收购的危房和土地使用权价格由委托的房地产评估机构参照相邻区域房屋征收评估相关标准确定。

(七) 特殊群体保障。

(八) 购房补助 (贴) 政策。根据《广德市城区 D 类危房收购工作实施方案》(政办〔2022〕47 号) 第八条之规定和《关于印发<关于推进 “以人为核心的城镇化、促进人口向城区集聚” 的若干措施>的通知》(建设〔2023〕75 号) 第二条、第三条之规定。危房收购原则上实行一次性货币补偿。

(九) 未能提供产权来源的公有住房的处理。

(十) 工作要求。根据《广德市城区 D 类危房收购工作实

施方案》（政办〔2022〕47号）第十条之规定。各街道办事处、有关职能部门要切实提高政治站位，高度重视，要坚决守牢底线红线，把好关口。

五、工作目标

为加快我市中心城区D级危险房屋整治工作，有效解决危险房屋安全隐患问题，预防房屋安全事故发生，保障人民群众生命财产安全，切实保障居民居住和使用安全，结合群众家庭实际困难与意愿。

六、创新举措

老百姓自愿申请，市政府及街道办实施具体危房收购工作；对特殊人群予以保障，实施购房补贴；对联排房屋引导申请公租房。

七、下一步工作考虑

根据文件精神 and 实际情况来具体实施，确保危房收购工作要作持续推进。

八、关键词诠释

D类危房：中华人民共和国住房和城乡建设部2016年7月发布的《危险房屋鉴定标准》解释如下，

6 房屋危险性鉴定

6.1 一般规定

6.1.1 房屋危险性鉴定应根据被鉴定房屋的结构形式和构造特点，按其危险程度和影响范围进行鉴定。

6.1.2 房屋危险性鉴定应以幢为鉴定单位。

6.1.3 房屋基础及楼层危险性鉴定，应按下列等级划分：

- 1 A_u 级:无危险点;
- 2 B_u 级:有危险点;
- 3 C_u 级:局部危险;
- 4 D_u 级:整体危险。

6.1.4 房屋危险性鉴定，应根据房屋的危险程度按下列等级划分:

- 1 A 级:无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求;
- 2 B 级:个别结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;
- 3 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;
- 4 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。

九、解读人（房地产管理中心白蚁防治科科长 胡勇）

政策咨询机关（广德市房地产管理中心）

政策咨询电话（0563-6022863）