附件

厦门市城镇危险房屋调换工作指导意见

（征求意见稿）

为加快推进本市城镇危险房屋治理工作，高效开展房屋安全应急处置，保障公民生命财产安全，结合贯彻落实《城市危险房屋管理规定》《厦门市房屋安全管理规定》等相关规定，制定本指导意见。

一、适用范围

本指导意见适用于本市城镇国有土地上近期无改造计划，且因规划、地形地质、施工条件等原因不适合实施维修加固或者拆除重建的危险房屋调换。

危险房屋调换（以下简称危房调换），指调换单位根据城镇危房治理需要、安置房源和资金筹集等情况，对房屋安全鉴定机构鉴定为C级和D级的危房，与被调换危房当事人（以下简称被调换人）协商一致后，对公有住房承租权或者私人住宅产权的调换。

二、危房调换规则

**（一）公有住房承租权调换**

1.公有住房承租权调换按一份公有房屋租赁合同为一户认定。调换单位在制定调换实施方案时，可根据安置房源的区位等因素，按下列标准给予被调换面积补助：

（1）非成套公有住房

被调换人选择区位相对较好的安置房源，可按原承租建筑面积每户增加15平方米后，再就近上靠安置房源户型面积安置，上靠面积不得大于15平方米。

被调换人选择其他的安置房源，可按原承租建筑面积每户增加30平方米后，再就近上靠安置房源户型面积安置，上靠面积不得大于15平方米。

（2）成套公有住房

被调换人选择区位相对较好的安置房源，可按原承租建筑面积就近上靠安置房源户型面积安置，上靠面积不得超过15平方米。

被调换人选择其他的安置房源，可按原承租建筑面积每户增加15平方米后，再就近上靠安置房源户型面积安置，上靠面积不得超过15平方米。

2.公有住房承租权调换，应符合现行住房管理相关政策规定。

**（二）私人住宅产权调换**

1.私人住宅产权调换须产权清晰，按一本产权证为一户认定。

共有产权房屋视同为一本产权证。如存在有下列情形之一的，不予调换：

（1）土地房屋权属有纠纷的；

（2）土地房屋已抵押，未经抵押权人书面同意的；

（3）已进入诉讼、仲裁、查封、行政处罚程序的；

（4）共有土地房屋未取得共有权人书面同意的；

（5）土地房屋原权利人已死亡，继承人未办理土地房屋权属过户手续的；

（6）由非产权人代为提出调换申请，但申请人无代理权或代理权有争议的；

（7）列入土地房屋征收范围的。

2.调换单位委托具有相应资质的第三方评估机构对产权调换房屋进行市场评估，被调换人与调换单位应根据评估结果结清房屋差价。

三、资金补助规则

（一）安置房源未进行简易装修的，按照选定的安置房源面积给予300元／平方米的装修补助。

（二）调换单位在制定私人住宅产权调换方案时，可根据安置房源的区位等因素，按下列标准给予被调换人一定货币补助。具体如下：

1.被调换人选择区位相对较好的安置房源，可按不高于10平方米的安置房市场评估价给予补助。

2.被调换人选择其他的安置房源，可按不高于20平方米的安置房市场评估价给予补助。

3.被调换人按期签订调换协议并按期搬迁的，调换单位可参照并不高于调换协议签订时我市房屋征收现行的限时签约搬迁补助、签约后限期搬迁补助标准给予综合补助。

（三）各区政府可结合实际，制定危房调换综合补助标准，费用由各区自行承担。

四、调换单位

各区政府负责所辖区域内除市直管公有住房外其他危房的调换工作，可指定区属行政事业单位作为调换单位，具体承担相关事务性工作。

鼓浪屿管委会负责鼓浪屿岛市直管公有住房危房调换工作，鼓浪屿房屋管理所作为调换单位具体承担相关事务性工作。

市住房和建设局负责鼓浪屿岛以外的市直管公有住房危房调换工作，市房屋事务中心作为调换单位具体承担相关事务性工作。

五、经费来源

（一）市、区直管公有住房危房调换所需经费由市、区财政分别承担；单位自管公有住房危房调换所需经费由管理单位承担；其余房屋调换所需经费由市、区财政共同承担，原则上按照市、区财政5:5的分担比例执行，资金由区级财政统一支付，市级承担部分通过市区财政体制进行年终结算。

（二）地块纳入政府储备用地管理的，其所产生调换费用计入地块收储成本。

六、危房调换程序

符合危房调换条件的，按下列程序组织实施：

（一）调换单位根据调换需要，组织调换项目调查，制定危房调换实施方案。鼓浪屿岛市直管公有住房调换实施方案应报鼓浪屿管委会审定；鼓浪屿岛以外的市直管公有住房调换实施方案应报市住房和建设局审定；其他房屋调换实施方案报所在区政府审定。

（二）经协商一致，调换单位与被调换人签订调换协议（属单位自管公房的，由管理单位、被调换人与调换单位签订三方调换协议）。鼓浪屿岛市直管公有住房调换协议应报鼓浪屿管委会确认；鼓浪屿岛以外的市直管公有住房调换协议应报市住房和建设局确认；其他房屋调换协议报所在区政府确认。

（三）调换单位根据确认后的调换协议，具体组织实施危房调换。

（四）实行产权调换的，调换协议签订后，调换单位应收回被调换房屋产权证书；调换单位与被调换人应及时按照有关规定共同向不动产登记机构申请办理产权登记。

（五）原危房所在地块完成拆除后，已具备开发条件的应纳入市级政府储备用地管理；暂不具备开发条件的由属地政府管理。

单位自管公有住房危房调换经费由管理单位自行承担的，地块仍由管理单位管理。

七、安置房源购买程序

安置房（含安商房）可作为危房调换安置房源使用，其购买程序如下：

（一）调换单位向安置房管理部门提交购房申请，由安置房管理部门审核并确定配售的房源清单。

（二）调换单位与安置房建设单位签订安置房源销售协议。

（三）调换单位向安置房管理部门提交经审核确认的调换协议，安置房管理部门给予办理调换房源交房、安置房源核销等手续。调换项目完成实施后，调换单位应及时将剩余未安置房源退回。

属单位自管公有住房危房调换的，经调换单位核实后，可由管理单位按照上述程序购买安置房源。

八、其他事项

（一）本意见所称区位相对较好的安置房源，由调换单位研究确定，可视情委托具有相应资质的第三方评估机构评估。

（二）本意见所称简易装修，指为满足房屋基本使用功能的基础性装修，如基本的墙面涂刷、地砖铺设、厨卫设施安装、水电线路布置等。

（三）本意见所称的管理单位，指单位自管公有住房的所有权人。单位自管公有住房危房调换，管理单位应在调换单位组织下，主动密切参与调换工作，包括安置房购买、调换协议签订、住户腾退安置等相关工作。

（四）本指导意见自印发之日起实施，有效期５年。由市住房和建设局负责解释。