

长春市住房保障和房屋管理局

关于对《关于推进 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作的指导意见（征求意见稿）》征求意见的公告

长春市住房保障和房屋管理局即日起就《关于推进 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作的指导意见（征求意见稿）》（内容见附件）公开征求意见，公民、法人和其他社会组织可以通过信函、电话、电子邮件等方式，在 9 月 17 日前将意见反馈至长春市住房保障和房屋管理局房屋安全管理处。

邮寄地址：长春市西环城路 5555 号房地大厦 A641 室

邮政编码：130062

联系电话：0431-81810757 81810100（传真）

电子邮箱：fdjaqc@126.com

附件：《关于推进 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作的指导意见（征求意见稿）》

长春市住房保障和房屋管理局

2025 年 8 月 27 日

附件：

关于推进 C、D 级危险住宅和非成套住宅 改造工作的指导意见 (征求意见稿)

为全面落实党中央、国务院和省委、省人民政府关于城市更新工作的决策部署，按照中办、国办《关于持续推进城市更新行动的意见》要求，积极推进我市 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作，切实为群众办实事、解难题。结合我市实际，提出指导意见如下。

一、指导思想

深入学习贯彻习近平总书记“永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”的要求和关于城市工作的重要论述，按照“市级统筹、部门配合、属地实施”的工作原则，以解决民生问题、促进安全发展、建设幸福长春为目的，结合我市实际，总结其他省市有效经验做法，坚持“一户一策、一楼一案”，创新举措，强化措施，加快推进，确保尽快解决困难居民住房问题，促进全市经济社会协调健康发展。

二、适用范围

本市城区内 C、D 级危险住宅和“三供一业”分离移交的非成套住宅。

C、D 级危险住宅是指，国有土地上建设的经本市备案房

屋安全鉴定机构出具 C、D 级危险住宅报告的住宅房屋。

非成套住宅是指，国有土地上建设的户内没有独立卫生间，需多户共用卫生间的二层（含）以上房屋。

三、基本原则

（一）坚持依法依规，分类施策，群众受益的原则。改造工作要以人民为中心，以法律法规为支撑，强化政策可行性及可操作性，确保尽快解决困难居民住房问题，使困难群众真正受益。

（二）坚持统一领导，分工负责，合力推进的原则。市政府统一领导，各职能部门各负其责，通力合作，密切配合，共同推进 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作。各县（市）区政府、开发区管委会是改造工作的责任主体，主要领导是第一责任人，负责本辖区具体改造实施工作。

（三）坚持政府扶持，企业支持，让利于民的原则。以“政策活一点、政府补一点、居民拿一点”为原则，积极争取国家、省政策资金支持，地方加大政策扶持，充分调动公房单位、企业、银行、个人等方面积极性，多方整合力量，改善百姓居住条件，加快改造进度。

（四）坚持统筹协调，突出重点，分类推进的原则。C、D 级危险住宅和非成套住宅改造要按照“先急后缓、先易后难”，突出重点，分类推进，能纳入城市更新、城中村、棚户区改造范畴的，要优先改造。对存在安全隐患、居民思想

统一的，要切实加快改造进度，见到实际成效，起到示范引领。

（五）坚持政策宣传，正面引导，主动改造的原则。加大房屋所有权人是房屋改造第一责任人的宣传力度。做好群众工作，强化引导支持房屋所有权人落实主体责任，推动房屋所有权人积极出资改造 C、D 级危险住宅和非成套住宅。

四、改造方式

各县（市）区、开发区进行 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造，要因地制宜，区分不同情况采取新建、购买、改建、修缮、原址重建、货币补偿等方式。采取下列方式改造的应符合下列规定：

（一）维修改造。适用于不满足翻建、扩建条件，经全体业主同意，可以通过维修方式，最大程度解决居住条件，满足居民基本生活需求。维修重点是解决水、电、气、热等基础性问题，对公共区域进行统一设计优化。维修改造应满足以下条件：

- 1、经房屋安全专业机构鉴定，不构成 D 级危房；
- 2、维修后正常条件下，整体使用年限不应低于 10 年；
- 3、所在地块未列入近期整体征收范围；
- 4、符合规划要求。

（二）原址重建。适用于全体业主有重建意愿，并同意属地政府按本指导意见制定的改造方案。重建设计方案由属

地征求业主意见后研究确定。房屋交付时应配备基本生活设施。

（三）扩建改造。适用于符合相关规划要求，全体业主同意属地政府按本指导意见制定的改造方案。扩建设计方案由属地征求业主意见后研究确定。房屋交付时应配备基本生活设施。

五、支持政策

为切实推进我市 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造有效实施，以“三个一点”为原则，即：“政策活一点、政府补一点、居民拿一点”，给予以下政策支持。

（一）“政策活一点”

1、实施扩建改造的，在符合规划条件下，可以放宽相关政策，最大程度增加房屋面积（包括利用地下空间面积）、高度等。房屋原建筑面积不超过 54 平方米，扩建后能够增加到 54 平方米的，按每户建筑面积 54 平方米进行设计；房屋原建筑面积超过 54 平方米的，按原建筑面积设计。

2、扩建改造户型建筑面积不超过 54 平方米的，参照棚户区回迁房供地政策无偿划拨。

3、符合规划条件，扩建改造可以增建部分商品房的，由属地按照存量房对外出售，用于解决部分建设资金，减轻政府、居民负担。

4、改造期间，低保家庭和唯一住房的，过渡租房补贴

资金或过渡房源由属地负责。

5、C、D级危险住宅和非成套住宅为房屋所有权人唯一住房（以家庭为单位，不含已成年子女），扩建改造增加面积的，增加面积费用由居民自行承担。居民无力承担的，增加面积资金由属地先行垫付，增加面积部分为政府所有，办理共有产权。改造后用于居民自住期间，由属地按月收取政府所有面积租金，抵扣垫付资金。用于其他用途或进行转移登记的，需一次性支付垫付剩余资金。

6、改造房屋为公房的，改造前应先进行房改。房改资金按有关规定可用于改造的，按照其规定使用。

7、C、D级危险住宅和非成套住宅翻建、扩建改造，符合住房公积金提取或贷款规定的，所有权人可按政策规定提取住房公积金或申请住房公积金贷款。

8、改造房屋有产权的，改造后按新面积、结构形式等重新核发不动产权证；改造房屋无产权，但符合我市未登记房屋确权条件的，经市未登记房屋确权专项整治工作专班确认，改造后可直接核发不动产权证。

（二）“政府补一点”

9、C、D级危险住宅和非成套住宅通过维修方式改造的，优先列入旧改项目，改造经费不足部分由市、区两级按照各50%承担。

10、C、D级危险住宅和非成套住宅通过翻建、扩建方式

改造的，改造费用由市、区两级给予不高于 40% 的补贴，补贴经费按照 1:1 比例负担。户外配套设施、道路及环境改善由属地政府负责。

11、给予房屋所有权人的补贴标准由属地结合实际情况，在改造政策框架下“一户一策”研究确定。其中，C、D 级危险住宅和非成套住宅房屋所有权人为低保家庭的，改造费用全额补贴。

（三）“居民拿一点”

12、C、D 级危险住宅和非成套住宅为房屋所有权人唯一住房（以家庭为单位，不含已成年子女）的，按属地核定的改造费用，原有面积自筹资金不低于 60%。

13、C、D 级危险住宅和非成套住宅为房屋所有权人非唯一住房的，原有面积自筹资金比例由属地结合实际确定，但不得低于 C、D 级危险住宅和非成套住宅为房屋所有权人唯一住房的自筹标准。

14、C、D 级危险住宅和非成套住宅扩建改造的，扩建后面积与原有面积差额部分改造费用由房屋所有权人承担（不含低保家庭）。

六、组织机构

成立市 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作专班。市政府分管副市长任组长，分管副秘书长任副组长，市财政局、市规自局、市建委、市房管局等部门，各县（市）区政

府、开发区管委会主要负责同志为成员。工作专班办公室设在市房管局，负责专班日常工作。

七、部门职责

（一）市房管局：负责工作专班办公室日常工作，统筹调度、综合协调各成员单位；负责改造方案备案工作；负责检查指导督促改造项目实施和政策落实情况；负责协调相关部门加快各项手续办理；定期向工作专班汇报工作进展情况，提出相关建议措施。

（二）市财政局：负责市级补贴资金落实和工作专班办公室经费保障。

（三）市规自局：负责认定拟改造项目土地性质、座落位置是否超出建筑红线；明确改造项目是否符合规划支持政策及拟定具体支持措施；负责改造后房屋不动产登记。

（四）市建委：负责组织城区，指导县（市）、开发区建设主管部门加强施工期间质量安全监管；负责落实管理范围内的支持政策；负责指导县（市）区、开发区将符合维修方式改造的C、D级危险住宅和非成套住宅，按规定优先列入旧改项目。

（五）各县（市）区政府、开发区管委会：负责辖区C、D级危险住宅和非成套住宅改造的具体实施及区级补贴资金落实。

其他相关部门、单位，按照各自职能负责行业指导及本

行业、本系统相关支持政策的制定落实，全力配合全市 C、D 级危险住宅和非成套住宅改造工作。

八、实施步骤

（一）征询意见。属地街道、社区征询维修、改造房屋所有权人意见，组织全体业主表决同意改造方式，签订全体业主一致同意改造协议书。

（二）确定方案。属地牵头单位组织相关部门对所有权人相关信息进行核查，函询相关部门意见，测算各改造方案经费投入，会同房屋所有权人研究确定初步改造方案，经属地政府同意后，报工作专班办公室备案。

（三）落实资金。实施改造前应落实各项改造资金，属地政府对改造全过程实施监管。所有权人自筹资金，应于开工前拨付至政府指定账户；所有权人使用贷款的，由贷款银行直接将资金统一拨付至政府指定账户。

（四）组织实施。各有关部门、单位，按各自职责配合属地政府落实相关政策，推动改造项目尽快实施。

原址重建、扩建的，具体步骤如下：

1、由区政府负责对原址重建、扩建住房的位置、栋号、户型、面积、套数进行审核确认，并提请市政府免收各项行政事业性收费和政府性基金；减免城市配套费等相关费用；个人不动产权办理产生的费用由业主承担。

2、由街道办事处将重建、扩建设计方案在项目现场、

小区公示栏等位置公示 10 天，公示期满，无实名以书面形式提出反对意见的，由街道办事处备案。公示期间如有业主提出异议的，由街道办事处予以协调并达成一致意见后方可实施。

3、由市房管局在原址住房拆除后，办理房屋注销登记。

4、由市规资局、市建委按照经按照居民签字确认的设计方案直接办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。施工图审查参照保密工程模式采取线下审查，具备条件的内容，按照现行标准审查；不具备条件的内容，按照不低于当年标准审查。免于办理各类消防手续，与相邻建筑防火间距保持不变。按照现行政策免建人防地下室，免收易地建设费；不涉及环境敏感区，豁免办理环评手续。

5、由市建委质监站及时介入质量监管，协助项目办理验收备案；项目所在区自行委托确定设计、监理、造价、测绘等工程服务机构，并落实属地监管职责。做好项目拆除重建过程中的人员迁出、施工现场、建筑垃圾清运和安全生产的监督管理等工作。

6、项目竣工后，市房管局依据新建房屋竣工验收备案证办理房屋测绘报告备案；市规资局办理房屋土地首次登记，项目所在区提供分户明细、协议，依据棚改回迁房政策办理分户个人登记，按实测面积分户个人办理不动产登记证书。

（五）完善管理。改造完成后，属地街道、社区加强业

主组织建设，组织选举业委会或成立物管会，根据居民意愿确定物业管理模式，巩固改造成果。

九、相关要求

C、D级危险住宅和非成套住宅改造工作是复杂的系统工程，涉及基本民生，责任重大。各级政府、各部门、各单位要高度重视，切实加强领导，精心组织，周密实施。

（一）健全机构，明确责任。各县（市）区、开发区要成立相应工作机构，制定本辖区改造工作实施方案，认真组织实施。要明确责任、明确目标，确保改造工作有效实施。

（二）广泛宣传，营造氛围。属地要采取多种形式，广泛宣传相关改造政策，让群众了解、支持各项政策，增强自主改造意愿。

（三）健全机制，有效实施。市工作专班办公室要建立、完善例会和联席会议制度，及时研究、协调、解决工作中出现的问题，促进改造工作顺利推进。

本指导意见自发布之日起执行。本指导意见下发前已组织实施的改造项目，按原政策执行。双阳、九台区，各县（市）城镇住宅C、D级危险住宅和非成套住宅改造可参照本指导意见执行。