

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会 北京市发展和改革委员会 北京市财政局

文件

京建发〔2020〕178号

关于开展危旧楼房改建试点工作的意见

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为进一步深化老旧小区综合整治，推动危旧楼房改建工作有序开展，经市政府同意，特提出如下试点意见：

一、适用范围

本意见适用于经市、区房屋管理部门认定，建筑结构差、年久失修、基础设施损坏缺失、存在重大安全隐患，以不成套公有住房为主的简易住宅楼，和经房屋安全专业检测单位鉴定没有加固价值或加固方式严重影响居住安全及生活品质的危旧楼房，通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造（以下统称改建），排除

居住危险和安全隐患，完善公共服务设施配套，健全物业管理制度，改善居民居住环境，提升城市发展质量。

对不可移动文物、历史文化街区、重点地区范围内涉及的不能原址改建的危旧楼房，按照相关规定执行。

中央单位（含中央国家机关、在京部队、中央企事业单位）危旧楼房改建政策另行制定。

二、工作原则

危旧楼房改建工作以北京城市总体规划、分区规划为依据，遵循区域总量平衡，户数不增加的基本原则，以排除居住危险和安全隐患，推进城市有机更新为根本出发点和落脚点，适当改善居民居住条件。坚持先行先试，由各区人民政府选取试点项目并组织实施，市级相关部门给予政策支持。

三、试点内容

（一）组织实施

1. 确定主体。合理确定改建项目实施主体，确定程序应公开透明，并充分征询居民意见。其中：对于单独产权单位的改建项目，产权单位可作为实施主体，也可委托有群众工作经验、信用等级高、组织实施能力强的企业作为实施主体。

对于产权单位为两个（含）以上的改建项目，由区政府组织多方产权单位就实施主体、国有土地使用权等相关事宜签署协议，按照协议约定确定实施主体。

对于产权单位不明确的改建项目，由区政府依规确定实施主体。

2. 征求意见。区政府组织实施主体进行意向摸底调查、编制

规划设计方案和改建实施方案，征求责任规划师和房屋居民意见。实施方案包括改建范围、内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期、物业管理和收费等内容。

3. 审批程序。改建项目的各项审批手续全部由相应区级行政主管部门办理，区政府可参照优化营商环境政策要求，进一步优化改建项目的审批程序，简化审批前置要件，压缩审批时间。

（二）规划土地政策

1. 供地方式。改建项目参照经济适用房项目办理建设手续，原国有土地使用权需全部收回，以重新划拨的方式供给项目实施主体，并办理国有建设土地使用权首次登记。

2. 建设规模。依据街区控规集约利用土地资源，可适当利用地下空间、腾退空间和闲置空间补建区域经营性和非经营性配套设施，其中经营性配套设施用地通过协议出让方式供应，增加的配套设施由区政府统筹安排使用，不得改变使用用途。

原则上居民户数比现状不增加，为改善居民居住条件，具备条件的可适当增加建筑规模。安置后因异地安置或货币补偿剩余的成套住宅由区政府回购，可作为公租房或定向安置房使用。

3. 建筑设计。改建项目应不减少原居民房屋的居住面积，简易楼等非成套住宅按照成套住宅设计，可适当增加居民厨房、卫浴面积，重点解决建筑使用功能提升问题。

4. 审图标准。对地基基础和主体结构的安全性、消防、建筑节能等三个方面的强制性标准，原则上按照现行住宅设计标准进行审查，其它涉及建筑功能及有关配套的强制性标准不进行审

查，实施主体应与居民确认相关内容，做好和审图机构的衔接工作。

（三）资金政策

1. 成本共担。改建资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集，可通过政府专项资金补助、产权单位出资、居民出资、公有住房出售归集资金、经营性配套设施出租出售等多种方式解决。

2. 政府补助。改建项目纳入老旧小区综合整治范围，财政支持政策按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》（京财经二〔2019〕204号）执行，城六区、通州区区财政不高于市级补助单价的1.2倍，远郊区区财政不高于市级补助单价。

各区政府结合实际可安排周转房源用于对接居民，并对居民在外周转期间予以适当补助，具体标准由各区政府制定。

3. 管网改造补助。改建项目涉及的基础设施改造按照《加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案》（京政办发〔2017〕31号）、《北京市老旧小区配网改造工作方案（2018-2022）》（京发改〔2018〕2952号）等有关规定执行，改建项目楼本体内不再重复给予各专业管线补助资金。

4. 居民出资。居民应分摊改建项目的部分改造成本，其中：

（1）承租公房的居民，有获取改造后房屋产权意愿的，应负担房屋改造的部分成本。其中，原面积部分，负担成本不高于综合改建成本中除政府和产权单位补助之外的不足部分；改建后新增面积部分，按照不低于综合改建成本负担，也可按照同地段、同品质普通商品住房价格70%左右负担，具体标准由区政府制定。

居民因经济困难无力负担的，可继续承租改建后的房屋。原房屋面积部分，继续按照公房租金标准收取租金；改建后新增面积部分，按照公租房租金标准收取租金，具体标准由区政府制定。

（2）原住房为已购公房或商品房的居民，应负担原住房面积部分的综合改建成本中除政府和产权单位补助之外的不足部分，改建后房屋新增面积部分的成本按照不低于综合改建成本负担，也可按照同地段、同品质普通商品住房价格70%左右负担，具体标准由区政府制定。

5. 产权单位出资。房屋产权单位应切实履行产权人责任，归集的售房资金应用于改建项目。

（四）产权登记与物业管理

1. 产权登记。项目改建完成后实施主体可以申请国有建设土地使用权及房屋所有权首次登记，单套住房包括新增建设面积在内，房屋性质统一登记为“按照经济适用房产权管理”。其中，原住房已转为商品房、已购公房的部分，在办理不动产权登记时进行注记，上市转让时商品房部分无需缴纳地价款，新增面积部分应缴纳。公共服务配套房屋由政府投资，产权归区政府所有，首次登记后实施主体应向区政府指定部门无偿移交。

2. 物业管理。改建项目应在改建方案中明确建立规范的物业管理，项目改建完成后业主按照规定缴纳住宅专项维修资金和物业服务费，其中独栋楼房可建立以栋为单位的物业管理服务。

（五）与申请式退租和住房保障政策衔接

1. 申请式退租。列入就地改建的项目，居民可以选择原址回

迁或外迁。其中，外迁居民参照我市直管公房申请式退租政策执行，符合条件的，可以承租公租房或者购买共有产权住房。

改建项目范围内涉及居民居住在正式平房，以及项目范围内涉及合居户的，可参照上述政策执行。

2. 住房保障。长期居住在项目范围自建房内，有本市户籍，本人及配偶和未成年子女在本市无正式住房的居民，可优先配租公租房或购买共有产权房解决家庭住房困难。

四、工作流程

（一）区政府结合本区实际情况确定试点项目，明确实施主体，制定本区危旧楼房改建计划，统一报市老旧小区综合整治联席会办公室，经联审会审定后纳入年度老旧小区综合整治计划，并动态调整。

（二）区政府及项目所在街道（乡镇）组织开展摸底调查，征询居民意向，实施主体向区规划自然资源部门了解地区规划情况，并委托专业设计单位进行改建项目方案设计。

（三）设计方案应按居民参与程序进行公示征询居民意见，区规划自然资源部门指导实施主体对设计方案进行技术审核，实施主体根据各方认可的设计方案编制改建实施方案并报市老旧小区综合整治联席会办公室。

（四）公示规划设计方案、改建实施方案，征询居民意见后，须将根据居民意见修改后的方案再次公布。

改建意向征询、方案征询需经不低于总户数三分之二的居民同意，方可开展下步工作。

（五）实施主体与居民签订改建协议，改建项目范围内不低于90%的居民同意签订改建协议后，协议方可生效，协议生效后启动居民周转搬迁。未达到签约比例的，改建项目自动终止。

（六）区发展改革、规划自然资源、住建部门优化简化审批程序，根据本区改建项目的建设程序办理立项、建设工程规划许可、施工、竣工备案、不动产登记等必要手续。

五、工作要求

（一）夯实数据基础。各区政府要对本区简易楼及无加固价值的危旧楼房现状进行摸底调查，分析房屋现状，结合现有控规条件和风貌保护等要求，选定试点楼栋或片区。

（二）明确具体责任。市相关部门要根据业务分工指定专人负责，及时研究试点中遇到的问题。各区政府根据实际情况完善组织机构，明确责任分工。鼓励基层大胆创新，创造可复制、可推广的经验。

（三）加强公众参与。规划设计方案、改建实施方案要广泛征求居民意见，充分利用公共平台，加大宣传力度，提高工作透明度和居民的参与度，依法通过共治、自治机制解决改建中的问题。

（四）严格资金管理。改建项目资金实行区级统筹、专项管理、专款专用，资金的筹集、拨付、使用和管理依法接受审计机关的审计监督。

（五）加强法治保障。市有关部门及区政府要加强统筹，依法保障解危排险工程有序实施，保障绝大多数居民的意愿得以实

现，安全得到保障。

（六）创新工作方式。区政府结合本区实际情况制定细则，优先从房屋最危险、群众最迫切的楼栋开展试点工作，不搞盆景工程。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2020年6月17日

（此件公开发布）

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2020年6月30日印发
