

000117

广西壮族自治区人民政府 办公厅文件

桂政办发〔2019〕22号

广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发 广西壮族自治区危旧房改住房改造 补充规定的通知

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：
《广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定》已经自治区人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



2019年2月26日

(公开方式：公开)

广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定

《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》(桂政发〔2009〕16号,以下简称《暂行办法》)印发实施以来,全区各地积极开展危旧房改住房改造工作,为消除房屋安全隐患、改善居民住房条件、解决职工群众住房困难、促进社会经济发展发挥了积极作用,但《暂行办法》在具体实施过程中也遇到一些亟需明确和解决的问题。为进一步加强和规范我区危旧房改住房改造工作,现作如下补充规定:

一、加快启动危旧房改住房改造工作

(一)危旧房改住房符合下列情形之一的,经建设单位申请,各级住房制度改革委员会可按照《暂行办法》第十条的规定批准改造:

1. 大板结构住房有三分之二及以上住房产权人同意改造的;
2. 经鉴定为危房的砖混结构预制空心楼板住房有三分之二及以上住房产权人同意改造的;
3. 上述两种情形以外的其他危旧房改住房有95%及以上住房产权人同意改造的。

(二)经批准实施的危旧房改住房改造项目,建设单位应当与住房产权人签订改造补偿安置协议。如有个别住房产权人未签订改造补偿安置协议的,可采取先易后难,分期或分片实施的方

式推进改造工作。对个别无理取闹、漫天要价、拒不搬迁，侵害绝大多数住户居住安全权益，影响项目改造的住房产权人，建设单位可将有关情况反映到其所在单位及相关部门，共同研究解决措施，有关单位应积极配合。

二、合理规划利用土地

（一）危旧房改住房改造项目应严格执行控制性详细规划和城市设计相关规定。为集约节约利用土地，各地在编制控制性详细规划和城市设计时应重点加强对危旧房改住房改造区域的规划研究，充分考虑危旧房改住房改造涉及的主要问题，加大对危旧房改住房改造项目的支持力度，科学合理确定危旧房改住房改造区域的相关规划控制指标和管控要求。

（二）拟用于进行危旧房改住房改造的建设用地，《土地使用权证》登记宗地用途为住宅用地和其他用地（含办公、科研、教育、仓储等用地）的，或者登记宗地用途为其他用地但宗地范围内已有经批准建设的职工住宅的，规划主管部门可依据供地材料、规划档案、房屋所有权证或者地上建筑现状用途出具认定意见，以划分住宅用地进行危旧房改住房改造；并在原用地范围内进行分宗设置，将出让与保留划拨的用地分别出具独立的红线范围，分别办理出让土地、保留划拨用地手续。宗地不能分割出住宅用地的，可以选择以下方式解决：

1. 还建的办公、科研等公有房屋保持原有房屋、土地性质不变的，不需要缴纳土地出让价款。还建的公有房屋分摊土地面积

减少的，减少部分的分摊土地面积应依法足额补缴土地出让价款，列入建设成本。住宅用地土地出让价款按照《暂行办法》规定执行。

2. 在符合城乡规划的前提下，经主管部门同意，并报经同级人民政府批准，建设单位可将同一宗地内部分或全部其他用地改变为城镇住宅用地，并依法补偿和补缴土地出让价款。

（三）相邻小区的土地使用权单位经上级主管部门同意，可将拟改造土地进行合宗后，联合实施危旧房改住房改造。

（四）在符合城乡规划的前提下，经主管部门同意，并报经同级人民政府批准，建设单位可按价值相当原则将住宅用地与其他用地进行置换使用。

三、严格土地出让管理

（一）建设单位可持原用地《土地使用权证》和房改部门批复、规划总平面布置图等材料，先办理建设工程规划许可、建设工程施工许可等相关报建手续；危旧房改住房改造项目涉及调整规划条件、规划用途、规划范围以及涉及国有土地资产处置的，应办理相应的审批手续。建设单位在项目竣工规划核实前应完成补办土地协议出让手续，对未完成补办土地协议出让手续、未缴清土地出让价款的，不予规划核实、竣工验收、办理不动产权证，同时严禁建设单位将新建住房交付使用。

为妥善解决历史遗留问题，在本补充规定印发前已签订土地出让合同，但未能履约的，建设单位可申请依法解除原签订的土

地出让合同，已缴纳的部分土地出让价款待项目用地再次申请补办土地出让手续时自动转为出让价款。

（二）在本补充规定印发前已经获得房改部门批复的危旧房改住房改造项目，以规划主管部门审批规划总平面布置图的时间作为地价款的评估时点。在本补充规定印发后获得房改部门批复的危旧房改住房改造项目，在办理协议出让手续时，以自然资源主管部门依法受理申请补缴地价款的时点作为地价款的评估时点。规划主管部门在审批规划总平面布置图时，需明确项目用地改造前的规划条件。

（三）项目竣工时，规划竣工条件如超出房改部门此前批复的规模，超出部分需全额补缴土地出让价款。

（四）危旧房改住房改造项目用地应补缴土地出让价款可分两种方式缴纳：一是签订土地出让合同 30 日内一次性缴清全部地价款；二是分期缴纳，即第一期为签订土地出让合同后 30 日内，缴纳 50% 的地价款，余款须在签订土地出让合同之日起一年内付清。

四、明确相关支持政策

（一）建设单位或者代建单位应当委托具有相应资质的房地产评估机构对拟改造危旧房屋进行价格评估，在实施危旧房屋拆除前 7 日内，按照评估值将资金存入当地住房制度改革委员会办公室指定的银行账户，作为第三方监管资金。第三方监管资金由当地住房制度改革委员会办公室在项目主体封顶前，按进度全部

回拨用于项目建设。

经全体拟改造危旧房改住房产权人同意，建设单位或者代建单位可免缴第三方监管资金；如需缴存第三方监管资金的，可以使用银行保函代替。涉及改造的危旧公有房屋，经房屋产权单位同意，可以免除缴存第三方监管资金。

（二）经批准实施的危旧房改住房改造项目，可申请纳入当地棚户区改造年度计划，享受城市棚户区改造的优惠政策。

（三）在符合城市规划的前提下，危旧房改住房改造项目可按项目新建住房总建筑面积 5%左右的比例配建商业设施，条件允许的可以适当提高比例，但最大不得超过 10%。建设单位可将配建的商业设施向个人或单位公开出售，在同等价位的情况下可优先向代建单位出售，凭供应合同（协议）和当地房改部门出具的商业设施供应名单确认函等材料，依法缴纳土地出让价款及相关税费后，参照非还建住房办理不动产权证。配建商业设施处置所得的收益用于冲减改造项目的成本费用。

（四）对拆除的拟改造危旧房改住房实行产权置换的，所置换的新建住房建筑面积最大不得超过原房改住房建筑面积的 1.3 倍。还建住房坚持“拆一还一”的原则，即拆除一套旧住房、还建一套新住房、办理一套住房的不动产权证。

（五）车位或车库的建设成本原则上纳入项目的建设成本，销售所得收入用于冲减项目成本，出租所得收益归全体业主享有。

（六）危旧房改住房改造项目建设资金来源于职工群众自筹，

建设单位可自主决定是否通过招投标的方式选择代建单位，可自主决定采用公开招投标或邀请招投标的方式选择施工单位。

（七）在《暂行办法》实施前，由原土地使用权单位统一组织扩建且已交付使用，但尚未办理房屋所有权证的住房扩建面积，经有资质的房产测绘机构测量，扩建面积计入置换的房改住房建筑面积和住房档案，并作为住户已享受的住房建筑面积；同时房改住房产权人应缴清扩建部分的建筑面积房款。

五、加强非还建住房供应监管

（一）危旧房改住房改造项目非还建住房在满足本单位符合条件的职工家庭（指职工本人及配偶）购买需求后，建设单位可将剩余房源优先向同城本级本系统单位符合条件的职工家庭供应（同城，即市一级含所辖城区，县一级含所辖乡镇；本级，即分为区直、市级、县级；本系统，即隶属同一个行政主管部门的其他单位，包括主管部门），还有剩余房源的由当地房改部门按下列顺序调剂：1.同级政府的其他单位中符合条件的职工家庭；2.当地城镇其他单位中符合条件的职工家庭；3.当地城镇无产权住房的居民家庭。各级房改部门应结合本地实际，制定非还建住房调剂实施细则，确保非还建住房调剂的公开、公平、公正。

符合条件的家庭只能购买一套非还建住房。已购买非还建住房的家庭，视为已享受过政策性住房，不得再购买单位公有住房、集资建房和市场运作方式建设住房。

（二）经审核、公示符合条件的职工家庭，凭当地房改部门

发放的由自治区住房制度改革委员会办公室统一印制的《广西壮族自治区危旧房改住房改造非还建住房准购证》(以下称《准购证》),与建设单位签订非还建住房供应合同(协议)。对未取得《准购证》的职工,建设单位不得为其办理交房手续,有关部门不得为其办理非还建住房供应确认、不动产登记等手续。

(三)符合购买非还建住房条件的职工在交纳购房款或取得《准购证》后去世的,可由其合法继承人办理购买非还建住房手续。

(四)各级房改部门应当指导、督促建设单位将单位信息、项目信息和供应对象信息采集后录入广西危旧房改住房改造信息管理系统。各级房改部门在进行项目确认时,必须对照已录入信息进行审核,对未录入信息管理系统的改造项目和非还建住房供应名单不予办理确认。

(五)危旧房改住房改造项目竣工后,建设单位须到当地房改部门办理新建住房供应名单审核后,再到上一级房改部门办理危旧房改住房改造项目确认书,凭项目确认书申请办理不动产权证。

危旧房改住房改造项目的确认,原则上以项目为单位一次性办理,同一项目不予分批(次)办理确认。但建设规模较大,分期分批开工建设的项目,可以分期分批办理确认。对存在违规建设、违规供应非还建住房情形的项目不予确认。

(六)申购人隐瞒住房状况、提供虚假材料骗购非还建住房的,由当地房改部门取消其准购资格,建设单位按原购房价格收

回其已购买的非还建住房。

六、做好非还建住房面积价格审核

(一) 建设单位在危旧房改住房改造项目竣工后，应当委托有资质的会计师事务所进行审计，确定项目总成本及非还建住房面积价格，审计结果由建设单位在本单位公示 7 个工作日，如有异议，由建设单位负责解释。

(二) 原房改住房（含购买单位公有住房、参加集资建房、购买经济适用住房）建筑面积未达标且未参加过市场运作方式建设住房的职工家庭，符合相关政策规定的，可购买一套非还建住房，但在对其未达标的房改住房进行改造时，原则上对拟拆除的房改住房进行货币补偿；如果实行住房产权置换的，还建住房的建筑面积超过产权置换面积的部分，按照危旧房改住房改造项目取得《建筑工程施工许可证》时同类地段普通商品住房价格收取，超出非还建住房价格的差价部分由当地房改部门收取并缴存同级国库。同类地段普通商品住房价格可按照当地公布的年度不同土地级别新建商品住房平均交易价格执行。

七、规范还建公有住房出售管理

危旧未售公有住房参照《暂行办法》进行改造的，还建的公有住房经主管部门同意并报财政部门或国有资产管理部门批准，可按照非还建住房面积价格出售给本单位符合购买公有住房条件的职工，出售的还建公有住房按照非还建住房管理和办理不动产权证。还建公有住房以及还建属于办公或其他用房的出售收入，

属于行政事业单位的上缴同级财政，属于企业的按相关规定管理。

八、调整危旧房改住房改造方式

自本补充规定印发之日起，全区危旧房改住房改造只审批以限价住房方式进行改造的项目，停止审批参照全额集资建房方式和参照经济适用住房方式进行改造的项目。

本补充规定自印发之日起施行。补充规定未作明确调整的，按照《暂行办法》规定执行。

抄送：自治区党委各部门，广西军区，武警广西总队，各人民团体。
自治区人大常委会办公厅，自治区政协办公厅，自治区高级法院，
自治区检察院。
各民主党派广西区委会，自治区工商联。

广西壮族自治区人民政府办公厅

2019年2月27日印发

