

马府办函〔2023〕23号

马边彝族自治县人民政府办公室
关于印发《县城建成区临街破旧房屋改造试点
工作实施方案（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县级各部门：

《县城建成区临街破旧房屋改造试点工作实施方案（试行）》已经自治县十届人民政府第48次常务会议同意，现印发给你们，请认真组织实施。

马边彝族自治县人民政府办公室

2023 年 12 月 21 日

县城建成区临街破旧房屋改造试点工作 实施方案（试行）

为深入贯彻习近平总书记关于城市工作重要论述，坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，进一步抓好城市更新、完善城市功能、提升城市品质，根据住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》《四川省“十四五”新型城镇化实施方案》《乐山市城市有机更新实施办法》等有关文件精神，结合我县，特制定如下实施方案。

一、目标任务

2023年11月启动，按试点改造、全面推进两个阶段稳步开展县城区内临街破旧房屋改造工作，在切实保障群众住房安全的同时推动城市形象改善、面貌更新，提升城区服务功能，着力增强城市的活力、魅力、竞争力。

二、基本原则

（一）居民参与，共建共享。按照“县级统筹、属地主管、社区组织、居民参与”的工作机制，尊重群众意愿，实现共谋、共建、共管、共享。

（二）结合需求，统一规划。坚持需求导向，突出工作重点。以人民群众最迫切的破旧房屋改造和县域商业氛围打造为重点，严格遵守改造范围内居民总户数不新增的原则，因地制宜，精准

施策，让人民群众居住条件得到明显改善。

（三）加强管理，确保安全。结合群众改善居住安全条件的迫切需求，将临街涉及房屋安全的项目优先纳入工作计划。加强房屋改造的全过程管理，科学设计，规范施工，统筹发展与安全，牢牢守住安全底线，让群众住得安心放心。

三、改造范围、对象、时间和方式

（一）改造范围

县城建成区范围内临街破旧房屋。

（二）改造对象

改造对象要符合下列情形之一：

1. 经鉴定，符合 C、D 级危旧房标准；
2. 影响城市交通规划和群众出行；
3. 建筑风貌与城市形象不符，须按城市更新规划进行改造的；
4. 因临街建筑改造受到一定影响的非临街面建筑。

（三）改造时间

按照试点改造和全面推进两个阶段开展，第一阶段为试点改造，时间为 2023 年 11 月至 2024 年 7 月；第二阶段为全面推进，时间以具体通知为准。试点改造范围内未按时实施改造的，不再纳入改造范围。

（四）改造方式

根据城区规划、临街破旧房屋实际情况、居民意愿等因素，

因地制宜，多方式推进改造工作。

1. 拆旧建新。指对临街建筑结构差、安全标准低等不具有保留价值的非保护性建筑，由产权人自愿按程序报政府审批同意后将原有建筑物进行拆除，按照新的规划和用地条件重新建设，费用自理。

2. 政府征收。指对于占道、建筑结构差、安全标准低等不具有保留价值的非保护性建筑，且产权人不愿意拆旧建新的，或占道房屋拆旧后无法达到退界建设条件的，由政府征收进行货币化安置，征收标准参照张坝入城通道二期执行。

3. 优化改造。指对建筑结构具有保留价值的非保护性建筑，维持现状建设格局基本不变，由政府通过局部改建、修缮美化，解决外立面、屋顶、护栏、雨棚等脏乱问题，改善街道风貌特色，提升品质，促进建筑活化利用和人居环境改善提升。

四、以拆旧建新方式试点改造的范围、步骤和标准

按照新修订的试点改造区域修建性详细规划方案，指导试点改造范围内的房屋实施改造。

（一）试点改造范围及对象

建设街熊猫广场至北门大桥段和新建街民建镇人民政府段62-70号（偶数号）临街破旧房屋。

（二）试点改造步骤

1. 宣传动员（2023年11月30日前）。县级相关部门、民建

镇人民政府及社区开展试点改造政策宣传，对符合试点改造的群众进行动员宣传，并征求意见。

2. 个人申报（2023 年 12 月 25 日前）。有意愿实施试点改造的产权人，向社区居民委员会提交申请试点改造。申请材料包括但不限于：《马边彝族自治县城区临街破旧房屋拆旧建新改造申请表》（一式三份）、申请人身份证和户口本复印件（一式三份）、不动产权属证书或者土地权属原件及复印件（一式三份）。如现有房屋为多人共有的，须提供共有人协商一致同意拆旧建新的申请材料。如现有房屋因历史原因，未能证明合法建筑面积的，由县住建局委托有资质的测绘机构对现有房屋进行测绘，申请人须认可房屋测绘结果并在报告上签字捺印。

3. 社区初审（2023 年 12 月 28 日前）。社区委员会负责资料收集并进行初步审核，审核申请人基本信息情况是否真实、合法，经审核符合要求的，签注明确意见盖公章后报民建镇人民政府。

4. 乡镇复审（2023 年 12 月 31 日前）。民建镇人民政府负责对申请人提出的实施方式进行审核，应统筹考虑试点区域实施可行性，经审核符合要求的，签注明确意见盖公章后报县住建局。

5. 县级部门会审（2024 年 1 月 5 日前）。县住建局组织县自然资源局、县农业农村局按职能职责对申报资料开展会审，县住建局负责对申请人是否符合改造对象进行审核，县自然资源局负责对申请人提交的权属证明真实性进行审核，县农业农村局负责

对申请人提交的宅基地证明真实性进行审核，经县级部门审核符合要求的，签注明确意见盖公章后返还民建镇人民政府存档，正式纳入试点改造实施对象，并将实施对象名单面向社会公示，纳入实施对象的申请人超过一个月未开展后续工作的取消其资格。

6. 编制方案（2024 年 1 月 31 日前）。公示无异议后，由民建镇人民政府组织申请人按照试点区域修建性详细规划方案编制房屋改造设计方案，方案设计完成后报县住建局开展审查。

7. 审查方案（2024 年 2 月 8 日前）。县住建局组织相关单位对房屋改造设计方案进行初步审查，初步审查通过后报县规委会审定，改造设计方案审定同意并向社会公示无异议后启动实施。

8. 组织实施（2024 年 2 月 26 日-6 月 30 日）。民建镇人民政府组织申请人实施改造，申请人需在民建镇人民政府、县自然资源局、县住建局、县农业农村局开展现场勘察后方能开工建设。建设期间，县住建局、县自然资源局、民建镇人民政府和社区委员会组建工作专班，全程监督申请人严格按设计方案实施建设。

9. 申请验收（2024 年 7 月 15 日前）。房屋改造完工后，申请人向社区居民委员会申请竣工验收。民建镇会同县住建局、县自然资源局、县农业农村局开展集中验收，对于验收不合格的，由申请人整改后再次申请验收，所有改造房屋需经验收合格后方能开展房屋内部装饰装修。

10. 产权登记（2024 年 12 月底前）。房屋验收合格后，产权

人根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范》《四川省自然资源厅关于印发〈四川省不动产登记服务指南（试行）〉的通知》（川自然资发〔2021〕28号）要求，提交相关资料办理产权登记。

（三）改造标准

1. 严格按照规划要求退距。建设街熊猫广场至北门大桥段和新建街民建镇政府段临街破旧房屋，原则上街道左侧（农贸市场）区域建筑退界对齐农贸市场处多层建筑，街道右侧（林源宾馆）区域建筑退界对齐林源宾馆外多层建筑。

2. 严格按照试点区域修详方案进行设计。建筑面积、层高以具有资质的测绘公司出具的测绘报告为准，因退距等原因造成无法严格按照原建筑面积和层高设计的按照“一事一议”原则商定，建筑层数不得大于四层，建筑限高 18 米。

3. 严格按照“退距换空间”开展。因建筑退距缺少的建设用地面积，待确定退距面积后由产权人主动向县人民政府申请退回退距面积、履行移交手续，退回面积纳入“退距换空间”范围，最高不超过 1:3 的比例，按照设计方案超出比例范围的建筑面积依据相关规定缴纳费用。因规划原因无法实施“退距换空间”的，退距部分面积由政府委托具有相应资质的评估机构，经评估后予以补偿，补偿标准参照张坝入城通道二期执行。

五、支持政策

（一）明确规划指标。各类更新改造项目经充分论证后可依法依规适当调整容积率等规划指标，允许建筑高度适度提高，但各类用地容积率原则不应突破现行《乐山市城市规划技术管理规定》要求，满足试点区域控制性详细规划调整。

（二）优化建设管理。建筑退距应与周边建筑退让协调，应符合国家和省市规定的防灾、采光、通风、视觉卫生、管线埋设、燃气等要求。

对于部分存量临街破旧房屋权属复杂或原始权源缺失，在具体审批过程中，原有房屋的改造仅审批建设方案，不再办理产权登记。原有房屋改造过程中退让部分占地面积，须支持用于城市公用建设。

（三）完善配套功能。在不违反城市更新规划方案且征得周边权利利害关系人同意的前提下，试点区域项目周边的边角地、夹心地、插花地等存量土地可以一并纳入更新改造范围。

（四）加大政府扶持。为保障城市建筑风貌区域统一性，试点区域临街破旧房屋改造外立面优化统一由政府实施，申请人无需承担优化改造费用。国有建设用地上实施拆旧建新的临街破旧房屋按照相关规定缴纳土地出让金、增容收纳金等费用后可办理产权登记。临街破旧房屋改造拆旧建新的，政府在房屋改造设计上给予补助，申请人积极配合相关工作的，可最高补助建设资金300元/m²，补助面积以旧房面积为准：

1. 建设补助资金按以下标准执行：

（1）按要求如期开工的补助 100 元/m²；

（2）2024 年 6 月 30 日前完工的补助 100 元/m²；

（3）2024 年 7 月 15 日前通过验收的补助 100 元/m²。

2. 有下列情形之一的，不享受建设补助资金：

（1）不配合试点改造工作，阻碍试点改造工作的；

（2）未按试点区域修建性详细规划方案编制房屋改造设计方案的，未按施工图建设的；

（3）施工单位资质不符合要求的。

六、部门职责

民建镇人民政府：临街破旧房屋改造牵头单位，负责摸清试点区域内房屋数量，摸排产权人意愿，收集申报资料，审批改造方式，监督申请人房屋改造，组织房屋改造验收。

县住建局：负责编制完善试点区域修建性详细规划方案，审核改造对象，指导、监督房屋改造工作。

县自然资源局：负责核定申请人房屋改造申报资料，报县规委会审核试点区域修建性详细规划方案，参与房屋改造验收。

县农业农村局：负责核定涉及农村宅基地的申请人房屋改造申报资料，参与涉及宅基地的房屋改造验收。

七、其他

试点区域临街破旧房屋改造申请截至 2023 年 12 月底前，逾

期未进行申报的将不再纳入实施。

《县城建成区临街破旧房屋改造试点工作方案(试行)》
由县住建局负责解释。

附件: 1. 马边彝族自治县建城区临街破旧房屋拆旧建新改造
申请表

2. 关于房屋产权共有人协商拆旧建新的申请

信息公开选项: 主动公开