



常州市市区危旧房城中村改造管理办法

(2011年6月15日常州市人民政府常政规〔2011〕3号文发布)

第一条 为推进危旧房、城中村改造工作，改善居民居住环境，优化城市空间布局，促进土地合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市市区范围内的危旧房、城中村改造，适用本办法。

本办法所称危旧房包括危房和旧房。危房是指经房屋安全鉴定机构确认，结构已严重损坏或承重结构已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。旧房是指1980年前建成投入使用或1980年后建成投入使用但破损严重的房屋。城中村是指在城市建成区范围内，仍然保留农村建制、居住及配套设施落后的居住村落。



第三条 危旧房、城中村改造应当遵循政府主导、以区为主、科学规划、依法进行、成片改造、分步实施的原则。

第四条 市政府统一组织领导危旧房、城中村改造工作。各区政府组织实施所辖区域内危旧房、城中村改造工作。

住房保障和房产管理部门负责危旧房、城中村改造管理工作。发展改革、国土资源、城乡建设、规划、财政、审计、公安、信访、监察等有关部门按照下列职责分工，共同做好危旧房、城中村改造管理工作：

（一）发展改革部门负责依法办理危旧房、城中村改造的项目审批手续和对投资进行管理；

（二）国土资源部门负责依法对危旧房、城中村改造项目范围内的土地权属进行审核，提供相关地籍资料，组织实施项目用地供应，办理有关用地手续；

（三）城乡建设部门负责依法对危旧房、城中村改造项目的开发建设进行监督管理；

（四）规划部门负责危旧房、城中村改造片区规划的组织编制，依法确定项目规划条件，办理有关规划手续，做好规划实施的监督管理；



（五）财政部门、审计部门负责依法对危旧房、城中村改造项目的资金使用情况进行监督；

（六）公安部门、信访部门依法协助配合做好危旧房、城中村改造中的社会稳定和矛盾化解工作；

（七）监察部门负责依法对危旧房、城中村改造项目进行全过程监督、监察。

第五条 国有土地上的危旧房、城中村改造项目，房屋征收与补偿按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定执行；集体土地上的危旧房、城中村改造项目，按照《中华人民共和国土地管理法》等有关规定执行。

第六条 各区应当在深入调查摸底、广泛征求意见的基础上，于每年10月底前拟定下一年度危旧房、城中村改造计划建议项目，经市住房保障和房产管理部门会同有关部门综合平衡后，报送市政府。

第七条 危旧房、城中村改造应当纳入市、区国民经济和社会发展年度计划、住房保障计划和住房建设计划。

第八条 市政府与各区政府签订危旧房、城中村改造目标任务责任书，下达年度计划任务，并将其纳入对各区政府的年度考核。



第九条 危旧房、城中村改造应当坚持成片改造的原则。以现有用地范围为基础，结合所在地块的特点和周边路网结构等情况，合理整合周边土地资源，实行连片整体改造。连片整体改造涉及的边角地、夹心地、插花地等，可以在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，通过土地置换等方式，依法办理相关手续后，对存量建设用地进行调整使用。

危旧房、城中村改造用地应当优先纳入土地供应计划，优先落实集体农用地转用指标。

第十条 在符合城乡规划相关法律、法规和技术规范的前提下，合理确定危旧房、城中村改造项目地块的日照标准、绿地率、停车泊位数量、退界等各项规划技术指标，并可通过适当提高项目建设容积率等措施，力求达到项目平衡。

第十一条 对中央和省级财政安排的相关补助资金，按照有关规定，全额用于支持各区危旧房、城中村改造项目。市住房保障和房产管理部门根据对各区危旧房、城中村改造工作的考核情况拨付补助资金。

第十二条 各区应当组织对危旧房、城中村改造项目进行科学论证，广泛征求公众意见。



危旧房、城中村改造项目具体方案应当根据实际情况依法制定，实行区别对待、“一村一策”。具体方案中应当明确政策支持、规划要求、征收补偿及安置、资金平衡等事项。

第十三条 各级各部门在办理危旧房、城中村改造项目行政审批手续等相关工作中，应当建立绿色通道，提前介入、主动服务、加快办理。

第十四条 因危旧房、城中村改造项目征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，应当依法优先给予住房保障。对因危旧房、城中村地段进行旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当依法提供改建地段或者就近地段的房屋。

第十五条 危旧房、城中村改造后的小区应当依法实施物业管理，建立长效机制。

第十六条 未列入统一改造范围的危房业主，可向相关部门提出改造申请，经依法办理规划、建设等相关手续后，可依法自行改造。

第十七条 政府和有关部门或者单位及其工作人员在危旧房、城中村改造工作中不履行规定的职责，或者玩忽职守、滥用

职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 金坛市、溧阳市可结合本地实际情况，参照本办法执行。

第十九条 本办法自 2011 年 8 月 1 日起施行。2002 年 4 月 18 日颁发的《常州市市区危旧房改造管理暂行办法》（常政发〔2002〕72 号）同时废止。