

五河县人民政府办公室
关于印发五河县城市危旧房处置工作
实施方案的通知

五政办秘〔2025〕15号

各乡、镇人民政府，县政府各部门、各直属单位：

《五河县城市危旧房处置工作实施方案》已经县政府研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

五河县人民政府办公室

2025年11月7日

五河县城市危旧房处置工作实施方案

为进一步加快推进城市危旧房改造工作，保障人民群众生命财产安全，根据省住房和城乡建设厅《关于做好城市危旧房改造有关工作的通知》文件精神 and 省市相关工作要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体情况

五河县建成区内国有土地上的房屋，经第三方鉴定为 D 级或者 C 级建议拆除的危房，安全性严重不符合规范要求，严重影响建筑物整体承载，须立即采取处置措施。由属地居委会或责任单位依法进行宣传、劝离，并设立警示标志等；县住房城乡建设局、县自然资源和规划局依法禁止 D 级或者 C 级建议拆除的危房装饰、装修，出租、出售行为；县市场监管局对 D 级或者 C 级建议拆除危房中涉及商业用房的，依法不得予以办理营业执照。

对确定进行处置的 D 级或者 C 级建议拆除的危房，成立工作组，明确产权人为第一责任人，先期进行宣传“危房处置核心是消除房屋安全隐患，而非基于公共利益需要征收房屋”的政策，在协商自愿的基础上腾退房屋、签订协议。

2025 年，经第三方鉴定，D 级危房共计 265 户。从 2026 年开始，五河县城区内国有土地上房屋，每年初进行一次排查，对疑似 D 级危房的，委托第三方进行鉴定，经鉴定为 D 级危房的纳入处置计划。对鉴定为 C 级的连片危房，群众如有意愿，可参照 D 级危房政策进行处置。

改造方式主要采取但不限于收储、置换等方式。

二、收储办法

(一) 现金收储

第三方机构对危房进行评估后，业主腾空搬离，并将房屋交工作组管理，并经双方确认价值后，业主申请注销产权完成后，1个月内将房款转入房屋所有权人本人账户。

(二) 房票收储

第三方机构对危房进行评估后，业主腾空搬离，并将房屋交工作组管理，并经双方确认价值后，业主申请注销产权完成后，1个月内按照危房总价值110%的金额向房屋所有权人出具房票。

房票可以在我县境内依法依规在售的房地产企业进行购房，并冲抵购房款。房票不计息、不找零。

三、置换办法

(一) 危房面积、评估价、差价计算和安置房信息

1.住宅危房价值和面积确定。根据第三方评估机构确定危房每平方米单价。有产权证的，以产权证登记面积为准；没有办理产权证的，参照同户型确定面积；零散分布的危房，无产权证且无参照房屋的，以第三方测绘机构的实地测绘面积为准。

住宅房在原有面积加奖补范围内互不找差价。所选安置房面积超过危房原有面积加奖补面积的，按附表中安置房面积单价进行结算；所选安置房面积超过危房原有面积，但未达到危房原有面积加奖补面积的，视为置换人放弃多余奖补，互不找差价；所选安置房面积小于危房原有面积的，按照危房评估面积单价进行结算。

2.经营危房价值确定。商业用房按产权证面积进行评估计价，没有办理产权证的商业用房，参照已办证同房型面积计算；住改营的房屋，只认定经营部位位于城市主要道路且实际用于经营连续 5 年以上的第一自然间，其余部分按照住宅进行价格评估，并由第三方评估公司根据实际情况确定经营补贴。

商业房（包括住改营）根据双方评估价计算总额后进行置换，差额部分据实结算。

3.安置房（含商铺）房源评估价。详见附表。

（二）选房规则

1.选房方式。一律通过“五投集团资产（安置房）管理系统”线上点选，系统实时公示房源剩余数量、户型、面积等信息，全程留痕、公开透明。

2.选房顺序。按危旧房腾空时间先后排序。

四、其他政策规定

（一）教育保障

适龄少年/儿童法定监护人在本次危旧房改造中置换住宅旧房的，在一定时间跨度内（小学 6 年，初中 3 年），其子女报名“两一”新生（小学一年级、初中一年级）入学时，可依据报名当年的学区划分，自主选择在原住宅所属学区，或产权置换新房所属学区就学。

（二）税费及公维基金缴纳

1.契税。选择产权置换且不缴纳差价的免征契税；缴纳差价的，对差价部分征收契税。

2.公维基金。缴费标准按照《蚌埠市物业专项维修资金管理办

法》（蚌政办〔2024〕1号）执行。

（三）公有房屋处理

公有房屋符合房改政策的，办理房改后参与置换、收储。

（四）新房产证办理

产权人可以在交清所置换房屋差价款、差价部分契税和公维基金后办理合法产权证，办理时限不超过30个工作日。

（五）困难家庭保障

对低保户、五保户或唯一住房且系低收入、中低收入家庭的旧房产权人，选择收储方式后，无力解决居住房屋的，由县住房城乡建设局提供保障性租赁住房。

（六）不予单独计算项目

危房处置非征收行为，装修及附属物补偿、搬迁补助费、临时过渡费、停业损失费补偿等，不予计算。

本方案自公布之日起施行，有效期5年，由县住房城乡建设局负责解释。方案执行过程中，如遇国家、省市政策调整，按新政策执行。