

汕住建规 2020001 号

# 汕头市住房和城乡建设局文件

汕住建〔2020〕6号

## 关于印发《汕头市住房和城乡建设局 “三旧”改造中推进保障性住房 建设实施细则》的通知

市“三旧”改造工作领导小组各成员单位：

现将《汕头市住房和城乡建设局“三旧”改造中推进保障性住房建设实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

汕头市住房和城乡建设局

2020年1月13日

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政府办公室，市政协办公室，市档案局，市“三旧”办。

汕头市住房和城乡建设局办公室 2020年1月14日印发



# 汕头市住房和城乡建设局“三旧”改造中推进保障性住房建设实施细则

为促进本市保障性住房建设，切实改善城镇住房保障对象的居住条件，根据《汕头市人民政府关于印发〈汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定〉的通知》（汕府〔2018〕63号）及《汕头市人民政府关于印发〈汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造审批程序〉的通知》（汕府〔2018〕74号）和《汕头市人民政府关于印发汕头市“三旧”改造中推进保障性住房建设的意见的通知》（汕府〔2019〕93号）的有关规定，结合我市5年来实施的“三旧”改造中推进保障性住房建设的实际情况，特修订本细则。

## 一、配套保障性住房的“三旧”改造方案审批程序

（一）改造主体按照市自然资源主管部门出具的改造地块的规划设计条件，根据项目配建要求，在“三旧”改造方案编制中明确配套保障性住房的方式及比例。

（二）“三旧”改造方案按规定上报并经区“三旧”办受理后，在会有关部门进行审议时，由市住房和城乡建设部门依据省、市“三旧”政策及保障性住房相关政策规定，负责对改造方案中配套保障性住房方式及比例进行审议，并提出审议意见。

（三）改造主体应根据审议意见修改完善改造方案，并按汕

府〔2018〕63号、汕府〔2018〕74号及汕府〔2019〕93号的规定，办理“三旧”改造方案的报批手续。

## 二、申请不配套保障性住房的审批程序

（一）属于政府主导或村（居）统一组织，拆建比（新建的建筑总面积与拆除的原有建筑面积的比值）小于2.5（含2.5）的危旧住房改造项目，由改造主体凭市自然资源主管部门出具的改造地块的规划设计条件，及拆除的原有建筑面积依据报市住房和城乡建设部门审核。

前款所称新建的建筑总面积以市自然资源主管部门出具的改造地块的规划设计条件载明的计容建筑面积为准。拆除的原有建筑面积以区（县）政府审核同意的《汕头市“三旧”改造年度实施计划申请表》上“改造项目房产权属情况明细”栏目列明的建筑面积总和为准。

（二）市住房和城乡建设部门依据上述材料审核，符合条件的，出具不配套保障性住房的审核意见。

（三）改造主体凭市住房和城乡建设部门出具的审核意见和其他资料报市“三旧”改造工作协调领导小组审批。经市“三旧”改造工作协调领导小组批准的，以市政府名义批复。

（四）因规划设计条件变更，不再符合上述免于配建条件的，应重新办理配建有关手续。

## 三、项目配建保障性住房手续办理流程

（一）改造主体凭经批准的“三旧”改造方案，并在建设工程报建前，要与市住房和城乡建设部门签订《保障性住房配建协议书》，明确配套保障性住房的地点、比例、套数、套型、面积及物业管理服务方案等需求，建成后按约定将保障性住房无偿移交给市住房和城乡建设部门，并由市住房和城乡建设部门负责安置和管理等事项。

（二）在同一区级行政区域范围内，多个“三旧”改造项目依法需配套保障性住房的，经改造主体协商同意，可以在其中一个项目集中配建，多个改造项目存在先后开工的，应在最先开工的一个项目集中配建，并在改造方案中明确。

（三）项目建成后，经验收合格后改造主体按规定申请建成房屋初始登记，配建的保障性住房由改造主体向不动产登记机构申请办理登记到市住房和城乡建设部门名下。

（四）配套的保障性住房单套建筑面积应符合国家规定的保障性住房建筑面积标准，按幢或按梯（成梯）集中安排，不足成梯部分依次由低楼层向高楼层提供房源。配建建筑面积不足一套房的面积部分，由改造主体向市住房和城乡建设部门认购保障性住房房源。

四、向市住房和城乡建设部门认购保障性住房房源的有关程序

(一) 改造主体按照市自然资源主管部门核发的《建设工程规划许可证》及附件载明的可建住宅计容建筑面积，向市住房和城乡建设部门提出认购保障性住房房源的申请。

(二) 市住房和城乡建设部门以市政府对改造方案的批文时点，以市自然资源主管部门核发的《建设工程规划许可证》核定的可建住宅计容建筑面积进行计核保障性住房认购款数额，并通知改造主体缴纳认购款。对旧村合作改造的“三旧”项目在计核配套保障性住房任务时，暂不在规划可建住宅计容建筑面积中剔除返还给村民的住宅面积（汕三旧办〔2013〕05号文的规定）。

(三) 改造主体缴纳认购款后，市住房和城乡建设部门出具相关证明。

## 五、其他规定

(一) 在项目中配建的保障性住房面积，以产权登记面积为准结算，不足部分由改造主体向市住房和城乡建设部门认购保障性住房房源。

(二) 可建住宅计容建筑面积，指市自然资源主管部门核发的《建设工程规划许可证》及附件载明的住宅计容建筑面积。

(三) 项目所在辖区上一年度第四季度商品住宅的平均售价标准，指市政府对项目改造方案的批文时所在辖区上一年度第四季度商品住宅（不包含总层数4层以下的单体或联排住宅）的平均售价。如出现该季度商品住宅成交量极少，统计数据不具代表

性时，按上一年度已公布的认购保障性住房房源价格标准，再以上一年度该辖区或者全市整体商品住房均价涨（降）幅系数进行修正，计算公布本年度认购保障性住房房源价格标准。由市住房和城乡建设部门统计测算后在该部门政务网站公布。

六、本实施细则适用于中心城区，濠江、澄海、潮阳、潮南区和南澳县可参照执行。

七、本实施细则自发布之日起施行，有效期至2025年1月12日止。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。

