

武进区城市危房和老旧房屋安全排查治理工作领导小组办公室

武房治办发〔2016〕1号

2016 年全区老旧建筑安全排查整治

专项督查情况通报

各镇人民政府(开发区管委会、街道办事处)，区各有关单位：

为深入贯彻落实《住房和城乡建设部办公厅关于开展全国城市老旧建筑安全排查整治工作的通知》（建办质电〔2016〕8号）文件精神，5月9日至5月19日，区城市危房和老旧房屋安全排查治理工作领导小组办公室成立督查组，对全区各镇(开发区、街道)和近年来排查涉及危旧房屋的有关单位，集中开展了危旧房屋排查整治情况专项督查，现将有关情况通报如下：

一、我区危旧房排查治理总体情况

从督查的情况看，全区各镇（开发区、街道）、各相关单位一是较为重视危房排查和治理工作，落实部门、专人负责此项工作，及时按要求开展排查，基本摸清管辖范围内危旧房基本情况并登记在册。据统计，本次全区共排查房屋总数量 11464 幢，发现疑似存在安全隐患数量 1299 幢。二是在排查的基础上，能及时分析研究，分类采取通报提醒、观察使用、关停禁用、局部加固、整体拆迁等不同解危措施进行安全防范和隐患排除。至督查前，

全区经鉴定确认危险房屋数量 445 幢，已整改加固房屋数量 67 幢，整体拆除房屋数量 70 幢、关停使用 8 幢。**三是**落实日常巡查制度，制订重大危害天气应急预案，对存在安全隐患但因资金、翻建审批等原因未能在短期内解决的房屋重点加强观察防范。特别是针对今年黄梅季节及前后期间雨水量较大的情况，不少镇（开发区、街道）和部门都提前做好工作部署，预防自然灾害对房屋使用带来不良影响。

二、存在问题

1、排查治理力度不平衡。专项督查中发现，通过近年来的政策宣传和专项排查活动，全区各级各部门对房屋安全隐患危害的认识和对房屋使用安全的重视程度普遍有所提升，但在全区总体上也存在不平衡性，主要体现在：工作力度上开发区和街道大于乡镇、治理体量压力上周边乡镇轻于中心城区、治理成效上公共建筑优于住宅三个方面。

2、日常管理机制不完善。大多数乡镇和部门都能够将房屋使用安全纳入本辖区、本单位安全管理范畴，明确了分管领导、负责部门，建立了日常巡查、信息报告、方案研究等工作制度，但督查中也发现个别乡镇和部门并没有制订实质性危旧房治理计划和应急处置预案。

3、相关配套政策不到位。目前，我区对成片式危旧房的治理主要是结合地块开发、项目建设需要采用集中征收（拆迁）、带拆等政府主导方式，一方面解危治理的针对性不够强，另一方面也没有体现产权人（使用人）作为房屋维护管理第一责任人的责任和义务。对于零星危旧住房治理也缺乏政策规范：危旧住宅楼的解危没有明确的组织实施基本操作程序和资金承担方式等方面的政策引导；目前区级层面民房翻建停止规划审批，乡镇对已明

确为 D 级危房的翻建申请面临进退两难的尴尬；此外，对家庭经济困难无力承担解危费用的对象目前也缺少政府救济政策。

4、治理任务依然很艰巨。尽管通过近年来的努力全区已解除了一批房屋安全隐患，但危旧房治理工作任务依然艰巨：一是已排查出的疑似和已鉴定确认的危房体量较大，受政策和土地、空间、资金等资源局限，再加上百姓对物权的认知不足，短期内还不能做到彻底解除；二是房屋使用过程中，房屋产权人或使用人擅自改变房屋用途或违规拆改、搭建等行为时有发生，尤其是安置房小区私改乱建现象严重，房屋使用安全防控和整治工作形势严峻；三是老城（镇）区部分危旧房屋产权存在争议，维护主体不明晰，只能暂时由政府采取简单围挡进行隔离警示，无法落实解危措施。

三、下阶段工作要求

1、提高认识，组织领导力度再加强。领导小组办公室将把本次专项督查情况向区委区政府作专题汇报，对存在问题、所遇困难提出相关建议，以进一步推进我区城市老旧房屋安全排查整治工作的深入开展。各镇（开发区、街道）和各相关单位要高度重视，明确危旧房排查治理工作部门、人员和相关工作责任；要持续推进隐患排查和治理工作，对已排查发现问题逐一制订处置或监管方案，并做好有关台帐记录；联络员要认真履行职责，及时保持与区危旧房治理领导小组办公室的信息沟通，每月 25 日之前上报本区域、本单位危旧房排查治理统计表。

2、防治并举，日常管理措施更扎实。一是要进一步加强房屋使用安全教育宣传，引导房屋产权人、使用人规范使用房屋，及时开展维修维护，以保障房屋结构安全、设施正常。二是要建立全区危旧房排查治理工作协调联动机制，形成房屋产权人（使用人）、

物业管理单位、社区、街道和房屋安全主管部门协调联动、同防共治的良好机制。三要加紧建立危旧房处置应急预案，提前做好应对强台风、地震和暴雨雪等恶劣气候影响的应急演练，做到防患于未然。四要对前阶段排查上报的疑似危房，要及时通知产权人或使用人，尽快向区房屋安全鉴定所申请安全鉴定。

3、深入研究，攻坚克难成效更明显。各镇（开发区、街道）要充分利用国家把城市危房改造纳入棚改政策范围并给予一定资金保障和贷款低息优惠政策契机，深入谋划、早做计划，积极争取棚改项目支持，缓解成片危房改造资金短缺问题；要充分调动产权人和社会经济主体的积极力量，通过资金众筹、多元参与、第三方服务等方式，开启非政府主导的“自主解危”模式；要将危旧房治理工作与我区农村宅基地改革试点工作推进结合起来，通过房屋置换、进镇（村）集中居住点统一建设等办法，进一步拓展解危办法。同时，区城管、规划、住建、安监等职能部门一方面要积极探索出台更加切实可行的管理办法和有利措施，助推危旧房治理工作；另一方面要加强部门联动，梳理房屋使用安全管理环节，加强日常巡查监督，加大对违法违规改变房屋用途和内外结构行为的处罚力度，从源头上更好地去防控房屋安全隐患。

附件：各乡镇（开发区、街道）和相关单位排查治理基本情况汇总



附件:

各乡镇（开发区、街道）和相关单位排查治理情况汇总

一、乡镇（开发区、街道）:

1、湖塘镇。排查涉及 409 幢房屋，危险房屋主要集中在湖塘老街和服务新村。治理措施：由于受到城区规划控制和城市长效管理的影响，现有危房不允许翻建，对已发现的危房加强监管，发放停止使用通知，在灾害天气下通知居民及时撤离，将成片危房区域优先纳入拆迁整改计划当中。

2、牛塘镇。排查涉及 3000 幢房屋，发现疑似危房 20 幢，主要是村民自建房。治理措施：农村民房危房允许在不改变占地面积和建筑层高基础上原地翻建。

3、高新区。排查涉及 111 幢房屋，经鉴定确认危房 3 幢。治理措施：建立危房台帐，成立三级管理网络，重视隐患处理，加强和上级部门联动，在马杭蓄电池厂和贺北安息宫危房解危过程中取得成效，马杭蓄电池厂危房已关停，贺北安息宫已加固整改到位。

4、西湖街道。排查涉及 200 幢房屋，经鉴定确认危房 39 幢。治理措施：发现危房立即进入征收程序，在签订协议后一个星期之内腾空房屋，并组织拆除房屋，确保无危房。

5、嘉泽镇。排查涉及 18 个单位，房屋面积 54760 平米，主要包括嘉泽医院、镇政府大楼、嘉泽中学、夏溪小学、邮电局、农行等（由于嘉泽镇总体规划调整，工业厂房不符合规划不在此次统计范围内）。治理措施：一是农村危房允许在不改变占地面积和建筑层高基础上原地翻建；二是异地新建嘉泽卫生院，并及时修缮了镇粮管所；三是对鉴定为危房的学校一律采取关停措施。

6、湟里镇。排查涉及 31 户单位用房，其中 6 户鉴定为危房。治理措施：一是全面现场排查并建立了相关台账；二是对于鉴定为危房的 6 户单位用房（包括辖区基督教堂）及时发放安全告知书，明确告知用户不能使用。

7、遥观镇。排查涉及全镇 208 户自建房和公寓楼住户，14650 平方米社区危旧楼。治理措施：一是对前两年排查出的部分危房进行搬迁；二是拆旧建新。拆除敬老院、遥观中学食堂、宿舍等确定为危房的建筑，今年 9 月，新建的遥观中学食堂、宿舍即将投入使用。

8、横山桥镇。排查涉及 94 户老旧危房。治理措施：一是对其中 12 处房屋下发检测鉴定通知书，要求使用人和产权人观察使用、定期巡查、申请房屋检测鉴定，并采取防护措施，对确认为 D 级危房的社头桥老年活动室下发停止使用通知书，明确告知使用人和产权人暂停使用，并撤离所有人员；二是停止使用 3 处危房，完成加固整改 7 处，拆除 4 处（芙蓉中心小学教学楼一一和善楼、横山桥敬老院、横山桥农科站及 1 处民房），消除安全隐患。

9、潞城街道。排查涉及 26 户危房、6 户疑似危房。治理措施：一是结合政府拆迁规划，对排查出的 26 户危房全部进行了拆除；二是对疑似危房，将会同房屋安全鉴定部门进行鉴定，依据鉴定结论提出相应措施。

10、丁堰街道。排查涉及 3884 幢民房，其中 2 户经鉴定为危房。治理措施：一是书面通知危房产权人落实整改（其中 1 户危房处于空关状态，且因产权不明晰无法落实加固或拆迁）；二是建立街道、村委灾害天气联动应对机制，保障房屋居住安全。

11、戚墅堰街道。重点对戚机厂公寓楼（多建于上世纪 70 年代）进行了摸排。经鉴定有 1 处为危房，已经拆除，加固 58 处，空关 4 处，并采取建围墙隔离措施。

12、雪堰镇。排查涉及 19 户危房,其中 4 户经鉴定为危房。治理措施:一是对鉴定为危房的不再发放村镇工程建设许可证;二是对于集体土地上的老旧民房申请翻建,只要落实“原址、原高度、原面积”的原则,继续发放村镇工程建设许可证。

13、前黄镇。排查涉及 10 户危房,其中 6 户经鉴定为危房。经过摸底排查,全镇应拆未拆的老祖产宅基地上房子占到危旧民房三分之一以上。治理措施:一是建立危旧房季度巡查机制;二是对鉴定为 D 级的 15 处危房采取了拆除和停止使用的措施;三是对于集体土地上的民房申请翻建,也继续发放村镇工程建设许可证。

14、洛阳镇。排查涉及 6 户危房,其中 2 户经鉴定为危房。治理措施:一是对戴溪幼儿园采取腾空并整体搬迁的措施,解除安全隐患。二是对快乐购超市发放整改通知书,并要求采取加固方式消除隐患;三是农村危旧房新建,一律停止审批,不再发放村镇工程建设许可证。

15、礼嘉镇。排查涉及 214 户危房,其中 95 户经鉴定为危房。治理措施:一是镇村联动,责任到人,通过现场目测,对有裂缝、外墙粉刷脱落的房屋,及时申请房屋安全鉴定机构进行专业鉴定,对鉴定为危房的幼儿园进行了搬迁,重新选址再造;二是对于民房翻建,按照“原址、原高度、原面积”的原则,在规划许可内翻建,经过村委公示,发放村镇工程建设许可证;三是对老旧危房处置,探索结合正在试点的农村宅基地改革,在集中点重新建造房屋进行安置。

二、区相关职能部门

1. 区文广新局。排查涉及的危房有横林文化站(已空关)、恽南田纪念馆(一间危房)、老县政府旁边电影公司房屋。

2. 区体育局。武进游泳馆,目前关门停业等待拆迁。

3. 区国土局。嘉泽国土所办公楼,经鉴定为危房,进行了简单加固;前黄国土所,租用供电所的房屋,没有产权,水电老化,还在办

公使用。

4. 区发改局。主要集中在原粮食系统的粮库和加工厂。该类房屋建造于上世纪 60-70 年代，建立有相对完善的安全巡查机制和信息档案，每年区财政有专项维护资金。

5. 区卫生局。乡镇卫生院已实行属地化管理。

6. 区机关事务局。主要涉及县北新村职工宿舍及一座废弃水塔(无法爆破，需搭建脚手架逐层拆除，资金需求量大)。治理措施：一是 2015 年区财政拨付资金对 28、29 幢集体宿舍南阳台进行了加固；二是积极争取财政支持，争取改造集体宿舍北面阳台，解决最关键的安全问题。

7. 区教育局。共排查中心城区 96 幢直管学校房屋，其中经鉴定为危房 31 幢，停止使用 1 幢，争取申请资金用三年时间完成改造。

8. 区农业局。主要涉及全区的兽医站、蚕种场等农林场铺。治理措施：一是对经排查出没有使用价值的危房，能拆除及时拆除，无法拆除的做好周边警示标记；二是对于兽医站等临街门面，实行以租养房，补贴房屋维修养护费用。

9. 区交通局。前黄交管所（两证齐全）办公用房弃置不用，周边围挡，防止安全隐患。

10. 区住建局。公房维修加固 252 处，4 月部署梅雨季节公房检查维修和预防工作。