

ASCD00-2019-0003

# 杭州市上城区人民政府

上政函〔2019〕77号

## 杭州市上城区人民政府关于印发 上城区危旧房项目权证办理办法（试行）的通知

区政府各部门、各直属单位，各街道办事处：

《上城区危旧房项目权证办理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

杭州市上城区人民政府

2019年12月17日

（此件可公开发布）

# 上城区危旧房项目权证办理办法（试行）

根据《杭州市主城区危旧房项目权证办理方案》规定，结合上城区实际情况，经研究，制定本办法。

## 一、工作原则

危旧房项目权证办理工作遵循“以人民为中心，尊重历史、承认现状，市级统筹、以区为主，简化办理程序、不留后遗症”的原则。

## 二、对象范围

（一）2007年至2011年立项的危旧房维修、拼接改善项目。

（二）自2015年以来实施的危险住宅房屋“三不”重建项目（含以“落架大修”名义实施的，下同）。“三不”是指不超过国有建设用地使用权属证书、房屋权属证书载明的用地面积和建筑面积，不改变原房屋用途，不突破原建筑占地面积和原建筑高度。

（三）“峰会项目”等未按危旧房改善或危房治理改造立项的项目，办证问题可根据实际情况参照本方案执行。

上述三类项目由区危改办（历保中心）按立项情况进行整理，经区政府确认后交市住保房管局核实。拟办证的危旧房以幢为单位，对毗连成片难以分幢的木、砖木结构老房子以最小不可分割院落为单位。

（四）具有以下情形之一的不适用本办法：

1. 原不动产无明确权属依据的；
2. 实施改造后不动产未经审批改变用途的；

3. 不动产权属存在争议的；
4. 未经实施单位许可擅自合并、分割的；
5. 在实施改造过程中或项目完成后有违章搭建或占用公用部位的；
6. 依法没收、征收、收回国有建设用地使用权及房屋所有权的；
7. 因人民法院、仲裁委员会生效法律文书致使国有建设用地使用权及房屋所有权消灭的；
8. 不动产权有抵押、行政限制、法院查封的；
9. 有其他违反法律、法规、规章的情形。

### **三、不动产登记主体**

(一) 危旧房维修、拼接改善项目原实施单位为首次登记主体。实施单位撤并或实施单位为两家以上的，由区政府指定一家为首次登记主体，并抄送市规划资源局。危旧房原权利人（指原房屋所有权证或不动产权证书中“房屋所有权人”或“权利人”上载明的人员）为分户登记主体，原权利人已另行安置的腾空房，登记至实施单位名下。

(二) 危险住宅房屋“三不”重建项目由实施单位负责权证办理工作，登记主体为原权利人。

(三) “峰会项目”等未以危旧房改善或危房治理改造立项的项目，登记主体问题根据实际情况参照执行。

### **四、职责分工**

(一) 市规划资源局上城分局牵头负责统筹推进危旧房项目权证办理工作；负责不动产注销、权籍调查、不动产登记等业务；

参与危改项目联合审核，出具相关意见。

(二) 区危改办（历保中心）负责危旧房办证过程中的项目审核、组织联合审核、资金结算审核（资金结算办法详见附件1）。

(三) 区住房和城乡建设局负责对房屋消防安全提升情况进行审核、验收；负责房屋安全鉴定情况审核；负责公房变更登记申请、公房入库、公房资金结算等。

(四) 各实施单位负责项目申报、材料汇总；负责委托测绘、组织消防提升、委托房屋安全鉴定；负责做好资金结算工作。

(五) 街道办事处负责入户调查，群众意愿及权证资料等收集工作，政策宣传解释及需权利人配合的群众工作。

## 五、登记程序

(一) 危旧房维修、拼接改善项目权证办理程序。

### 1. 总体流程

(1) 原权利人申请变更登记。由不动产危改前原权利人自愿申请，原权利人已外迁的由实施单位直接申请首次登记。

(2) 房产测绘。实施单位提供危旧房改善项目立项依据和竣工图，并委托专业测绘机构按现状进行测绘（原竣工图与现状不一致的，应按现状调整竣工图），测绘成果报区政府、市住保房管局确认。

(3) 联合审核。实施单位完成房屋安全鉴定、消防提升后发起权证办理联合审核申请，填报《危旧房改善后权证办理联合审核表》（附件2）。区危改办（历保中心）组织市规划资源局上城分局、区住房和城乡建设局等相关部门完成联合审核后，实施单位向市规划资源局上城分局申请权证办理。

(4) 权调首登。市规划资源局上城分局受理后启动权籍调查、首次登记，先以“确权不发证”形式，将改善后房屋登记至实施单位名下，若整幢房屋未全部注销导致无法办理至实施单位名下，可在联合审核完成后直接进入下一步，由原产权人申请办理变更登记。

(5) 变更登记。根据原权利人分户登记申请，将实施单位名下不动产权通过变更登记至原权利人名下，若涉及不动产面积变化的，需在申请变更登记前，原权利人与实施单位完成资金结算。

(6) 危旧房改造后已安置非原权利人的其他被征收人，该不动产首次登记办理完成后按照征收安置相关流程办理。

## 2. 实施步骤

(1) 申请。由危改房屋原权利人就近向属地街道办事处提出变更登记申请，填写具结书、申请表等资料，房屋目前非权利人的，由实施单位直接申请首次登记。

(2) 受理。由各街道办事处收取相关办理材料，每周五交项目实施单位。

(3) 实施单位确定项目可办理后，向区危改办（历保中心）提出申请，区危改办（历保中心）审核确认后将项目资料抄送各街道办事处和市规划资源局上城分局。

(4) 实施单位委托测绘单位和评估单位开展房地测绘。

(5) 实施单位将房产测绘成果报区危改办（历保中心）审核，经确认后，报市住保房管局备案。

(6) 启动宗地测绘，宗地测绘完成后联系市规划资源局上城分局做好权籍调查外业工作，区住房和城建局同步开展房屋安全鉴

定、消防提升改造，区危改办（历保中心）提交部门联合审查。

(7) 联合审查完成后，实施单位联系原权利人办理注销登记，完成后提交权调资料，开始权籍调查的相关内业工作（权籍调查所需资料详见附件3）。

(8) 权调完成后，申请首次登记（首次登记所需资料详见附件4）。

(9) 首次登记办理完成后，办理资金结算，申请变更登记，将不动产登记在原权利人名下，整个流程结束。

原不动产权为公房的，变更登记到区住房和城乡建设局名下后，区住房和城乡建设局再与住户办理资金结算、公房承租、房改购房等手续。

## (二) 危房治理改造“三不”重建项目权证办理程序。

**1. 直接换证程序。**危房治理改造后户型、宗地等均没有变化的，由原权利人提出申请，实施单位委托测绘，经确认后，原权利人可直接向市规划资源局上城分局申请换发不动产权证书。市规划资源局上城分局应在换发的不动产权证书中加注“20XX年危房治理改造”。

**2. “老证+新图+备注”换证程序。**危房治理改造后户型发生变化的，由原权利人提出申请，实施单位委托测绘，房产测绘结果经确认说明后，市规划资源局上城分局换发不动产权证书，具体采用“老证+新图+备注”方式，房屋用途、土地年限、建筑面积等信息均不变，附图换新，加注“20XX年危房治理改造”。

(1) 资料确认。实施单位提供竣工图委托专业测绘机构按现状进行测绘，取得测绘成果（分层分户）经确认后上传不动产登

记系统，连同联审纪要、竣工资料（含区政府组织的联合验收通过记录）、资金结算证明报经确认后，交市规划资源局上城分局留存。

(2) 权证办理。原权利人凭身份证明、婚姻证明、原房屋权利证书等材料申请换证（所需资料详见附件5）。对特殊情况所需的财产约定书、抵押权注销证明、地名证明等材料，由市规划资源局上城分局在实际操作层面进行细化规定。产权发生变化时，应按现行杭州市有关产权发生变化的登记程序办理转移登记。

## **六、施行日期**

本办法自2020年1月17日起施行。

- 附件：1. 上城区危旧房改造后房屋资金结算办法（试行）  
2. 危旧房改善后权证办理联合审核表  
3. 不动产权籍调查所需资料清单  
4. 不动产首次登记所需资料清单  
5. 不动产变更登记所需资料清单

## 附件 1

# 上城区危旧房改造后房屋资金结算办法（试行）

为确保危旧房改善及危房治理改造房屋权证办理工作的顺利实施，完善房屋权证办理程序。参照《杭州市人民政府办公厅关于主城区危旧房项目权证办理工作的专题会议备忘录》，结合本区实际情况，特制定本办法：

### 一、处理原则

危旧房改造后房屋资金结算办法以“尊重历史、承认现状、简化流程、利于住户”为处理原则。

### 二、职责分工

（一）上城区政府：负责对各实施单位报送的项目范围、面积等数据进行确认、备案。

（二）各实施单位：负责被改善房屋的资金结算工作。

（三）区危改办（历保中心）负责资金结算情况的审核。

### 三、对象范围

（一）危旧房改善项目：危旧房改善维修、拼接立项的房屋。

（二）危房治理项目：按“三不原则”重建解危的房屋。

### 四、结算流程

（一）各实施单位负责对改善后房屋及土地的面积进行测绘，经单位确认后，报区政府确认备案。

（二）涉及危旧房改善后房屋面积发生变动的，产权人或承租人需与项目实施单位就改善前后房屋面积产生的差额，进行资金结算。



(三) 涉及危房治理改造后房屋面积未发生变动的，产权人需与项目实施单位就治理成本进行资金结算。

(四) 实施单位在结算经区危改办（历保中心）审核完成后，报区政府确认备案。

## 五、危旧房改善项目结算方式

(一) 原房权利性质为私房，用途为住宅的。

1. 增加建筑面积 10 平方米以内部分（含 10 平方米），按竣工时点重置价进行结算，结算后产权归原权利人所有。

2. 增加建筑面积 10 平方米至 30 平方米之间部分（含 30 平方米），按竣工时点市场比准价进行结算，结算后产权归原权利人所有。

3. 增加建筑面积 30 平方米以上部分，按申请变更登记时点市场比准价进行结算，结算后产权归原权利人所有。

4. 改善后原房面积有所减少的，减少的建筑面积按申请变更登记时点市场比准价退还原权利人。

(二) 原房权利性质为直管公房，用途为住宅的。

1. 增加建筑面积 10 平方米以内部分（含 10 平方米），承租人可选择不进行资金结算，直接纳入公房管理；也可以按竣工时点重置价进行结算，结算后超过原房部分产权归承租人所有。

2. 增加建筑面积 10 平方米至 30 平方米之间部分（含 30 平方米），承租人可以按竣工时点市场比准价进行结算，结算后超过原房部分产权归承租人所有。

3. 增加建筑面积 30 平方米以上部分，按申请变更登记时点市场比准价进行结算，结算后超过原房部分产权归承租人所有。

4. 超过原房部分，承租人在未参加房改时不予确权，参加房改

后予以一并确权。

### (三) 原房权利性质为单位自管房，用途为住宅的。

1. 增加建筑面积 10 平方米以内部分（含 10 平方米）的，单位确认承租户数后，按竣工时点重置价进行结算，结算后产权归单位所有。

2. 增加建筑面积 10 平方米至 30 平方米之间部分（含 30 平方米），单位确认承租户数后，按竣工时点市场比准价进行结算，结算后产权归单位所有。

3. 增加建筑面积 30 平方米以上部分，单位确认承租户数后，按竣工时点市场比准价结算，结算后产权归单位所有。

备注：针对上述三点所述承租人，为单位福利分房取得房屋使用资格的住户。

### (四) 原房用途为非住宅的。

1. 增加建筑面积 30 平方米以内（含 30 平方米）部分，按竣工时点市场比准价进行结算，结算后产权归原权利人所有。

2. 增加建筑面积 30 平方米以上部分，按申请变更登记时点市场比准价进行结算，结算后产权归原权利人所有。

## 六、危房治理项目结算方式

危房治理改造过程中按“三不原则”重建解危的房屋：

(一) 原房权利性质为私房的：实施单位承担 50%，房屋产权人承担 50%；

(二) 原房权利性质为直管公房的，由管理单位承担；

(三) 原房权利性质为单位自管房的，由产权单位承担。

## 七、其他事项

(一) 关于评估工作。参照区住房和城乡建设局安置房屋调拨评估单位抽取办法实施，作为本年度轮值评估公司，负责出具以上各时点的市场比准价。

(二) 区住房和城乡建设局在年度轮换过程中，务必做好数据的交接工作，确保评估工作的公平、公开、公正。

(三) 以上出具的评估价格均为房屋划拨土地价格。

(四) 以上结算事项中涉及历史遗留问题等特殊情况，需提交区危旧房项目权证办理专班讨论决策，一事一议。

(五) 其他类型项目，如 G20 峰会期间实施的特殊项目，经区政府确认后，可参照危旧房改善或危房治理房屋结算方式进行资金结算。

附件 2

## 危旧房改善后权证办理联合审核表

编号：20XX--XX 区--XXXX

申请单位				
房屋地址				
房屋概况 (房屋清单另附)	原面积 (m <sup>2</sup> )		现面积 (m <sup>2</sup> )	
	原户数		现户数	
区政府 确认意见		经办人： 20 年 月 日 (单位盖章)		
市住保房管局 确认意见		经办人： 20 年 月 日 (单位盖章)		
区政府 组织 联 审	建设部门 确认意见	经办人： 20 年 月 日 (单位盖章)		
	消防部门 确认意见	经办人： 20 年 月 日 (单位盖章)		
	规划和自然 资源部门确 认意见	经办人： 20 年 月 日 (单位盖章)		

联系人：

联系电话：

(备注：本表一式五份。联合审核完成后，一份由办证主体报市工作专班备案。)

## 附件 3

# 不动产权籍调查所需资料清单

1. 立项文件：《关于同意崇文弄森仁里、五柳巷等七处危旧房维修、拼接改善工程立项的批复》（上发改建〔2007〕66号）原件等相关立项文件或加盖实施单位公章的复印件；

2. 权源依据材料：原房屋有房产证、土地证或不动产权证的，需提供房屋所有权注销登记证明、土地使用权注销证明或不动产权注销证明；未登记的公房需提供公房租赁证或《直管公房接管证明》、《移交清单》或其他能证明权属来源的材料。

3. 机构资质文件：组织机构代码证或事业单位相关证件原件或加盖公章的复印件，如区危改办（历保中心）需提供《关于调整区危旧房改善办公室机构设置的通知》上编委〔2014〕25号；湖滨指挥部需提供《工作联系函》和《房屋搬迁公告》，证明立项是危改办，实施单位湖滨指挥部，两者之间的逻辑关系；

4. 《标准地名门牌使用证》原件，其中包含原房屋坐落与当前需登记房屋坐落的对应关系；

5. 《杭州市人民政府办公厅关于主城区危旧房项目权证办理工作的专题会议备忘录》原件加盖公章的复印件；

6. 《危旧房改善后权证办理联合审核表》原件；

7. 经区政府确认的测绘成果，包括房产测绘和宗地测绘；

8. 竣工图和竣工资料。竣工资料包括：危改办提供《杭州市上城区五柳巷历史街区综合保护工程竣工验收会议纪要》；湖滨指挥部提供《工程竣工报告》、《建设单位建筑工程竣工验收报告》、

《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》、《工程设计质量检查报告》、《监理单位工程质量评估报告》、《施工单位工程质量竣工验收报告》等材料。

## 附件 4

# 不动产首次登记所需资料清单

1. 房地产测绘成果报告和不动产权籍调查报告
2. 竣工图和竣工资料。竣工资料包括：危改办提供《杭州市上城区五柳巷历史街区综合保护工程竣工验收会议纪要》；湖滨指挥部提供《工程竣工报告》、《建设单位建筑工程竣工验收报告》、《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》、验收报告，区政府盖章（见房地产测绘成果报告原件）
3. 危旧房改善后权证办理联合审核表（原件）
4. 原房注销证明，（对应旧房地址，（1）租赁证复印件要盖公章（2）房改房材料要盖公章（3）房屋注销证明复印件盖公章，不动产注销证明可自查）
5. 代管产的房屋需要查档证明（住建局查档盖章）
6. 实施单位机构证明（营业执照，组织机构代码证盖公章）
7. 单位委托书（加盖公章）
8. 受托人身份证
9. 不动产登记申请书（左边加盖公章，代理人签字）
10. 界址确认表，宗地草图（一套原件）
11. 危旧房权证办理专题会议备忘录（复印件盖核对章）
12. 《标准地名门牌使用证》原件，其中包含原房屋坐落与当前需登记房屋坐落的对应关系；
13. 询问记录。

## 附件 5

# 不动产变更登记所需资料清单

1. 不动产登记申请表；
2. 申请人身份证明；
3. 申请单位机构证明（营业执照，组织机构代码证盖公章）；
4. 单位委托书（加盖公章）；
5. 受托人身份证；
6. 不动产登记结果告知书（后附清单）原件；
7. 原房注销证明，（对应旧房地址，（1）租赁证复印件要盖公章（2）房改房材料要盖公章（3）房屋注销证明复印件盖公章，不动产注销证明可自查）；
8. 代管产的房屋需要查档证明（住建局查档盖章）；
9. 资金结算材料原件；
10. 《标准地名门牌使用证》原件，其中包含原房屋坐落与当前需登记房屋坐落的对应关系；
11. 询问记录。



抄送：区纪委；区委各部门；  
区人大办，区政协办；  
区人武部，区法院，区检察院，区各群众团体；  
各市属延伸机构。

---

杭州市上城区人民政府办公室

2019年12月17日印发

---