

深圳市光明区规划土地监察局政府信息公开

索引号： 114403005685088279/2022-00025	分类：
发布机构： 深圳市光明区规划土地监察局	成文日期： 2022-06-07
名称： 深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市危房重建规划管理规定》的通知	
文号： 深规划资源规〔2021〕4号	发布日期： 2022-06-07
主题词：	

深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市危房重建规划管理规定》的通知

发布日期：2022-06-07 浏览次数：3

深规划资源规〔2021〕4号

各有关单位：

为规范我市危房重建行为，消除房屋安全隐患，保障人民生命财产安全，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，我局组织制定了《深圳市危房重建规划管理规定》。经市政府批准，现予印发，自2021年5月1日起施行。

深圳市规划和自然资源局

2021年3月16日

深圳市危房重建规划管理规定

第一条 为规范危房重建行为，消除房屋安全隐患，保障人民生命财产安全，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域范围内危房重建的行为。

本规定所称危房，是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，不能保证居住和使用安全，经市房屋安全主管部门列入名录的房屋安全鉴定机构鉴定为危房且鉴定报告处理意见为整体拆除的房屋。

按照本规定申请重建的危房需具有合法房屋权属证书。独立宗地建设的公共设施类危房未取得合法房屋权属证书的，取得土地权属证明文件或区人民政府相关主管部门同意重建的书面意见，可以适用本规定。

第三条 具有下列情形之一的危房，不适用本规定：

(一) 已纳入拆除重建类城市更新单元计划、棚户区改造计划、房屋征收计划和土地整备计划的；

(二) 位于基本生态控制线内且已纳入整体搬迁范围内的；

(三) 列入文物保护范围、深圳市历史风貌区和历史建筑名录及线索的；

(四) 按照已批准生效的城市规划，所在用地的规划用途已经调整为城市道路、公园绿地或其它公用设施用地的；

(五) 经批准建设的私房或按《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处

理决定》等规定处理的历史遗留违法建筑。

第四条 危房重建应当遵循先规划后建设的原则，有利于节约资源、保障规划实施、提升城市品质及改善人居环境。

第五条 危房重建在满足不影响周边建筑物、构筑物所有人的合法权益，不改变原建筑用途，符合城市规划标准与准则、建筑设计相关标准和技术规范要求的前提下，可按以下规定进行优化设计：

（一）为改善人居环境和配套条件，可以适当增加架空公共空间、公共停车位和按城市规划要求建设的公共通道等核增面积，上述增加的核增空间归危房所在宗地建筑区划内全体业主共同使用；

（二）公共设施类危房可对建筑使用功能、建筑风格、占地范围进行优化设计，独立宗地建设的公共设施类危房可结合片区需求重新核定建设规模；

（三）办公、商业和工业厂房类危房，可根据用地条件，合理整合建筑使用功能，优化建筑设计，但不得突破原产权登记对应的各分项功能建筑面积；

（四）住宅类危房不得突破原建筑占地面积、原分栋分户产权登记面积，可以在延续原建筑风格的基础上，按照现行建筑设计标准对建筑立面细节、材料等进行优化设计。建筑层高可以按照现行建筑设计标准适当调整。

单元式住宅类危房重建时可随主体建筑同时申请加装电梯，加装电梯应按照深圳市既有住宅加装电梯相关规定执行。

独栋独门独户的住宅类危房应按原产权登记面积、原占地范围进行重建，不得增加建筑层数，不得增加架空空间和停车位等核增面积。

第六条 危房重建的申请人为房屋所有权人，申请人可以依法委托业主委员会或者其他相关单位、个人提出申请并组织实施。

第七条 危房可以以栋为单位申请重建，也可以以宗地为单位申请重建。

危房申请重建前，应征得本栋建筑全体业主同意。

具有下列情形之一的，还应当按照《民法典》第二百七十八条要求经所在宗地内规定比例的业主同意：

（一）公共设施类危房调整占地范围的；

（二）增加架空公共空间、公共停车位和按城市规划要求建设的公共通道等核增面积涉及占用建筑区划内业主共有部分改建的；

（三）因优化整合改变原建筑用地位置涉及占用宗地范围内公共用地的。

第八条 危房重建的申请人应当向市规划和自然资源局辖区派出机构（以下简称“管理局”）申请办理危房重建方案核查和建设工程规划许可手续。

第九条 申请危房重建方案核查需提交以下材料：

（一）危房重建申请书；

（二）由列入名录的房屋安全鉴定机构出具、已向辖区房屋安全主管部门报告的房屋安全鉴定报告；

（三）危房重建征求意见情况说明及征求意见结果；

(四) 危房的合法房屋权属证书。已设立抵押权的危房，还应当取得抵押权人同意重建或注销抵押登记的书面意见。被依法查封的危房，还应当取得作出查封决定的有权机关同意重建或注销查封登记的书面意见；

独立宗地建设的公共设施类危房未取得合法房屋权属证书的，应当提交土地权属证明文件或区人民政府相关主管部门同意重建的书面意见；

(五) 原《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》或者其他规划审批文件；

(六) 独立宗地建设的公共设施类危房重建增加建设规模的，需提供发改部门立项的意见；

(七) 危房重建的规划设计方案，包括现状建筑情况说明、重建后的建筑总平面图（标注建筑占地范围和坐标、与周边建筑间距等）、日照分析图（说明重建后对周边建筑物的日照影响情况）、各层平面图、各向立面图和剖面图；

(八) 其他依法需要提供的材料。

第十条 管理局应当在收到申请材料后进行核查，并通过在线审批监管平台同步征求辖区棚改主管部门和更新整备主管部门意见。辖区棚改主管部门和更新整备主管部门应在5个工作日内反馈意见，明确是否属于本规定第三条第一款第（一）项所列情形。

经核查符合条件的，应当在危房所在地公示重建的规划设计方案、房屋安全鉴定报告和征求意见结果，公示时间不少于7个工作日。经核查不符合条件的，书面告知申请人。

第十一条 公示期满无异议、异议不成立或异议已妥善处理的，管理局在收到申请材料之日起10个工作日（不含公示、异议调查处理以及听证等期间）内出具危房重建批准文件，明确拆除面积、重建规模、占地范围以及相关规划设计指标，并将批准文件通过电子证照系统共享给危房所在辖区房屋安全主管部门查阅。

第十二条 独立宗地建设的公共设施类危房重建涉及增加建设规模的，申请人应持危房重建批准文件及其他相关材料向管理局申请变更建设用地规划许可证，签订土地使用权出让合同补充协议。

第十三条 申请人依据前条规定在签订土地使用权出让合同补充协议后，应按照我市房屋拆除工程管理的有关规定向相关部门申请办理危房拆除施工手续。

除前款规定的情形外，申请人在取得管理局出具的重建批准文件后，应按照我市房屋拆除工程管理的有关规定向辖区建设主管部门申请办理危房拆除施工手续。

危房拆除完毕后，申请人应当依法向市不动产登记机构申请办理不动产注销登记。

第十四条 危房拆除完毕并注销不动产登记后，申请人持下列材料向管理局申请办理危房重建建设工程规划许可手续：

(一) 建设工程规划许可申请表；

(二) 危房重建的批准文件；

(三) 除未取得合法房屋权属证书的独立宗地建设的公共设施类危房外，产权已注销的证明材料；

(四) 危房重建建筑设计文件，包括符合《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》深度要求的设计说明、总平面图、各层建筑平面图、各向立面图、剖面图，涉及核增面积的需提供核增专篇；

(五) 其他依法需要提供的材料。

第十五条 管理局在收到申请材料之日起10个工作日内核发危房重建建设工程规划许可证，并将建设工程规划许可证及其附图通过市电子证照系统共享给危房所在辖区房屋安全管理部门和规划土地监察机构查阅。

第十六条 危房重建工程开工前，申请人应当委托具有资质的测绘单位进行现场放线，并向管理局申请验线。

第十七条 危房重建过程中不得占用道路、绿地等公共用地，不得对周边建（构）筑物、交通设施以及地下管线等造成安全风险影响，不得侵害其他利害关系人的合法权益。

第十八条 危房重建的，土地使用权期限和起始日期维持不变。

第十九条 危房重建应严格按照建设工程规划许可批准内容建设。各辖区规划土地监察机构应加强危房重建的巡查，及时制止和查处危房重建过程中的违法建设行为。

第二十条 危房重建工程竣工后，申请人应当按规定办理规划条件核实、竣工联合验收和产权登记等手续。

第二十一条 经批准建设的私房或按“两规”、“三规”处理的历史遗留违法建筑符合危房重建相关条件的，各区（新区）可按照我市处理历史遗留违法建筑、原村民非商品住宅等法规政策，参照本规定，结合本区实际制定管理办法或实施细则。

第二十二条 本规定自2021年5月1日起施行，有效期5年。