

# 对长宁区第十七届人大三次会议 第 026 号代表建议的答复

办理结果：解决采纳

俞浩、张创增代表：

你们提出的关于尽快推进成套化房屋改造后产证办理的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

非成套住房综合改造(以下简称非成套改造)是我区第十次党代会部署的重大民生工程，2020 年底全区 24.6 万平方米非成套房屋基本完成改造，受惠居民约 6300 户，其中通过贴扩建方式完成改造约 20.5 万平方米，涉及居民约 5400 户。十四五期间，区房管局将继续践行人民城市重要理念，着力推进非成套改造项目产证办理工作，进一步提升居民的获得感，把民生工程办到底。现将近期推进情况汇报如下。

## 一、领导高度重视，提级推进产证办理工作

2020 年底，在基本完成非成套改造的基础上，区房管局叠加启动精品小区建设，并于 2021 年底基本竣工，同时将非成套改造专班调整为非成套改造项目产权办理工作组(以下简称“工作组”)，推进产证办理工作。2022 年，受疫情影响，工作组实地入户工作无法全面铺开，只在零星点位试点推进，但在产权办理路径方面积极探索，形成了初步意见。

2023 年，在区政府和区人大常委会的关心下，工作组继续

充实并细化职责分工，区房管局主要领导任组长，区房管局分管领导任常务副组长，区规划资源局、属地街道、新长宁集团分管领导任副组长，相关业务部门任成员单位，凝心聚力、创新协作，依照“确保安全、尊重历史、依据现状、兼顾平衡”的原则，加快推进非成套改造项目产权办理工作。

## 二、部门守正创新，办理路径形成重大突破

非成套改造产证办理，在全市没有先例可循。根据市房管局2023年3月的统计，全市共有30个非成套项目已完成改造，涉及7个区县，最早的项目于2014年竣工，但均未成功办理产证登记。主要原因非成套改造项目不同于一般新改扩建项目，是依托修缮工程管理平台，开展报建、开工审核、竣工验收备案管理工作，不具备常规项目的结构安全和消防安全意见。部分区县还存在未核发《建设工程规划许可证》的情况。

我区在非成套改造项目实施过程中坚持以民为本，区规划资源局通过核发《建设工程规划许可证》新增建筑面积约3.4万平方米，为产证办理提供审批依据。在推进产证办理环节，经过工作组前期反复研究，最终确定简化前置材料，紧紧抓住群众最关心最直接的安全问题，创新性的以第三方检测的方式代替竣工验收意见，守住结构安全和消防安全底线的同时，也打通了非成套改造项目产证办理的最后一个环节。成为全市第一个形成非成套改造项目产证办理路径的区县。

目前我区非成套改造项目产证办理工作主要由几个环节构

成：1. 区房管局协调第三方出具房屋工程质量检测报告和消防报告；2. 产权单位(产权代管单位)组织施工队伍、设计单位等，在属地街镇的配合下，上门核验设计图纸并征询居民“拆并套”意见；3. 区房管局与产权单位(产权代管单位)、属地居委会，依据核查后的图纸上门实地测绘；4. 区房管局组织区规划资源局、属地街镇、产权单位(产权代管单位)，按要求审核图纸及相关资料，明确测绘计算口径；5. 区规划资源局出具竣工验收技术审查意见(规划管理业务通知单)，区房管局出具《房屋土地权属调查报告》；6. 区规划资源局和产权单位(产权代管单位)，按照居民意愿办理公有住房出售的产权登记和已办产证的建筑面积变更登记。

### 三、测绘攻坚克难，确保发证数据准确无误

非成套改造项目实施过程中，在依法依规的情况下最大程度尊重居民意愿，进行了大量的个性化方案修改，再加上居民入住后进行过装修，设计图纸与实际情况有较大差异，竣工图绘制和面积测绘需要每户进门实地核验，并对“拆并套”情况征询居民意见。同时由于部分房屋已取得产证，不同历史时期对产证面积测绘口径存在差异，重新登记涉及标准不统一。非成套改造项目设计方案多样性、实地情况复杂性、测绘口径差异性，为确保发证数据准确无误，测绘过程需“一户一验”、“一户一测”、“一户一算”。

工作组在前期探索、试点推进的基础上，已经形成了“产权单位(产权代管单位)牵头，区房管局、属地街道多部门协同”的

实地测绘工作模式和“区房管局牵头，区规划资源局、属地街道、产权单位(产权代管单位)多部门联动”的房屋会审工作模式。截止2023年3月底，已完成实地测绘36幢，共76个门栋，面积约6.8万平方米，涉及居民约2000户。已完成房屋会审27幢，共55个门栋，面积约4.8万平方米，涉及居民约1400户。娄山关路764弄2号已出具竣工验收技术审查意见和《房屋土地权属调查报告》，具备产证办理条件。因产证办理需居民自行申请，下一步将按计划通知居民办理公有住房出售的产权登记和已办产证的建筑面积变更登记。

按照当前工作模式，工作组已排定推进计划，计划2023年50%以上的非成套改造项目逐步具备产证办理条件，2024年所有非成套改造项目具备产证办理条件。把民生工程的最后一公里打通，给非成套改造项目画上圆满的句号。

长宁区住房保障和房屋管理局

2023年5月19日

承办单位通讯地址：长宁路599号615室 邮政编码：200050

联系人姓名：朱黎明 电话：22050026

电子邮件地址：zhulm@shcn.gov.cn