

[依申请公开]

沈阳市民族和宗教事务局

沈民宗建议〔2022〕3号

签发人：朱翎

关于沈阳市人大第十七届一次会议建议 (第 0576 号) 的答复

王磊代表：

您提出的《关于回购宗教团体自管房产以彻底解决带户返还问题的建议》建议收悉。现答复如下：

我市宗教房产遗留问题由来已久，市政府曾多次组织召开相关部门协调会解决宗教房产问题，但始终未得到彻底解决。

一、“带户返还”宗教房产遗留问题的由来

1958 年，我市共有 11.6992 万平方米的宗教房产参加了社会主义改造，即由市房产部门代管，按月或年度付给宗教团体房

产定租。十一届三中全会后，我市依据国家有关规定开始落实宗教房产政策。

1993年起，根据市政府下发的《关于对房产部门代管的宗教房产返还宗教团体自管的批复》，市房产部门依据市政府要求，陆续将代管宗教房产移交宗教团体，并明确五大宗教团体为宗教房产产权所有人，由宗教团体自管。

截止到1997年底，我市宗教团体共接收房产部门归还的宗教房产面积为8.8699万平方米，其中4.8万平方米是因房产部门代管期间被扒、被卖的房产。由市房产局从市直管公房中砍块归还给我市宗教界，归还房产为各宗教团体所有的自管公房（产权为各宗教团体所有），并统一委托给由各宗教团体联合成立的沈阳市宗教房产经理公司（以下简称经理公司）进行日常维护管理。上述房产产权归宗教界所有，但房屋内原住户依然享有使用权，且原住户和宗教界没有隶属关系。这就是所谓的“带户返还”。

二、“带户返还”宗教房产现状

1997年，我市各市级宗教团体响应国家政策，一致同意名下的宗教房产参加全市房改工作。具初步统计，自1997年以来，佛教参加房改面积为9235.65平方米，道教为3219.14平方米，伊斯兰教为1007.32平方米，基督教为3075.44平方米。房改工作中，各宗教团体发现，政府给予职工购房的福利部分转嫁到宗

教团体来承担，同时还承担了住户房改款 30%左右的手续费、维修资金等费用。宗教界实际得到的房改款不足政府房改款指导价 1/3，平均每平方米不到 300 元。宗教界认为，政府给予职工购房的福利部分不应转嫁到宗教团体来承担，参加房改的补偿款应按当时的政府指导价计算交付宗教界。

2000 年，宗教团体因不满在房改中承担过多费用、收益较低，依据《国务院宗教事务局关于对宗教房产不宜列入公房进行出售的复函》（国宗函〔1995〕059 号）中：“宗教房产产权归社会所有、教会所有或信教群众集体所有。采取由地方房管部门包租形式经营的房屋，不属于公房之列。对于宗教房产问题，应按国家〔1980〕188 号文件中‘要从政治上着眼，作为特殊问题来处理’的有关精神妥善处理”文件精神退出房改。

以“带户返还”的形式来解决和落实宗教房产的政策，有一定的历史原因，但是宗教房产政策并未得到真正落实。原住户认为自己居住的房子突然变成了宗教界房产，也产生极大意见，抵触经理公司的物业管理。目前我市此类房屋租金标准为 2 元/平方米，但大多数住户拒缴，仅能收取 20%左右。房租费始终无法得到足额收取，正常的房屋维修无法得到切实保障。

因经理公司无力维持“大成小区”物业管理工作，经协商，自 2017 年 1 月 1 日起，经理公司将“大成小区”宗教房产物业

管理工作移交给沈河区大南街道办事处。

三、“带户返还”宗教房产回购工作

目前，我市宗教房产大多是八十年代的建筑，已经进入“老龄化”阶段，电路老化、下水管道狭窄、设施陈旧，存在安全隐患问题。为尽快解决宗教房产安全隐患问题，确保人民生命财产安全，维护社会稳定和谐，市政府做了大量工作。

2012年9月25日，时任市长陈海波主持召开市长办公会，就“带户返还”相关情况进行了工作部署。一是关于沈河区热闹路87-2号“带户返还”房产（此处房产为佛教、道教、伊斯兰教所有，共涉及12,970.4平方米，仅补偿30%，剩余70%至今未解决），责成沈河区政府负责，市宗教局配合，抓紧解决拖欠宗教团体的房产征收补偿款。二是关于其他未涉及土地征收“带户返还”的宗教房产，责成市房产局会同市规划局、市宗教局，研究制定回购方案，报市政府审定。后由于各种历史原因，由市政府确定的议题事项停滞。

2018年3月，我局向市政府提交《关于宗教房产中存在重大安全隐患风险及若干问题的报告》，希望政府帮助解决安全隐患，并提出由市政府回购、管理这些宗教房产的建议，以彻底解决“带户返还”宗教房产的安全隐患严重、住户信访不断等问题。

2018年5月29日，市政府第9次常务会议议定，按照对历

史负责、对人民负责、对未来负责的原则，同意由市宗教局牵头解决宗教房产问题。在我局与各宗教团体多次沟通协调下，我市佛教界、道教界、伊斯兰教界、基督教界同意参加此次政府回购工作，天主教界暂不参加。各宗教团体集体研究，建议以政府回购方式解决宗教房产问题，回购价格为 1350 元/平方米。

副市长王广生、副秘书长王利同志先后 6 次主持调度会，协调解决房产摸底统计、回购方案、维修任务、经费测算等问题。最终经由各宗教团体确认并反复统计，全市拟回购的宗教房产共需资金 4264.5366 万元，总面积为 31589.16 平方米、共 1223 户，其中和平区 1713.59 平方米、42 户，沈河区 24632.97 平方米、1045 户，大东区 5242.6 平方米、136 户。按教别划分，其中佛教 19699.16 平方米、共 671 户，道教 5545.14 平方米、223 户，伊斯兰教 958 平方米、38 户，基督教 5386.86 平方米、299 户。

2018 年 10 月末，我局完成了有关宗教房产政府回购的各项基础数据及法律文书准备工作，并联合市房产局向市政府提报《关于回购宗教团体自管房产的请示》，明确了“市政府回购宗教团体自管房产作为直管公房，由市房产局按属地分别委托和平区、沈河区、大东区房产局进行管理。住户申请购买回购房产产权的，仍按宗教团体原房改政策执行。宗教团体已售公有住房共用部位、共用设施设备维修工作统一移交市房产局，房屋维修执

行售后直管住房的相关政策，按属地分别委托和平区、沈河区、大东区房产局负责具体管理工作。”在等待文件会签阶段，市房产局提出，因机构改革市房产局不宜作为“带户返还”宗教房产回购后的接收主体，建议另选其他部门。

至此，“带户返还”宗教房产回购工作陷入停滞。

四、历年来“带户返还”宗教房产动、拆迁情况

经我局统计，历年来我市动、拆迁了部分“带户返还”宗教房产，情况各有不同。

2000年，天主教皇姑区房产374平方米动迁。2001年，市宗教工作领导小组会议确定异地补偿建筑面积500平方米。因拟补偿房屋未完成建设，2011年再次确定异地至天山路，房屋总面积1100平方米，其中500平方米补偿给皇姑天主教堂，其余600平方米由教堂购入作为自养用房。

2005年，天主教小西路回民医院房产动迁，房产面积共计3100平方米，其中住宅1331.34平方米，非住宅1768.66平方米。2011年以非住宅面积9000元/平方米货币补偿，非住宅以相同面积商业用房补偿。

2006年，沈阳五联房地产开发公司在未与宗教团体协商，没有征求市宗教局意见的情况下，拆迁“五爱市场”附近“大成小区”宗教房产12,970.4平方米，其中，佛教房产面积为6426.48

平方米，道教为 2398.08 平方米，伊斯兰教为 4145.48 平方米。每平方米仅补偿 1212 元（为当时同地块评估价 4040 元/平方米的 30%），其余 70% 的补偿问题，宗教界与开发商以及沈河区城市房屋拆迁管理办公室三方共同签定了《房屋拆迁补偿协议》。其中，第六条内容是“有关拆迁宗教房产的具体补偿问题，待市政府研究后，按照市政府的相关政策执行。宗教团体有权继续维护拆迁宗教房产的合法权益”。依据这一条款，宗教界认为房产的剩余 70% 的资金应该给予补偿。目前，剩余补偿款始终未得到落实。

2011 年，天主教十三纬路 133 号房产动迁，总面积 6505 平方米，其中住宅面积 6125 平方米，非住宅面积 380 平方米。经协商，以住宅面积 11000 元/平方米、非住宅面积 40000 元/平方米补偿。

2012 年，道教位于大东区丰年里房产动迁 2398.08 平方米，经多方争取，整体补偿 1700 万元。

同年，佛教位于北塔地区房产动迁 256.9 平方米，整体补偿 77 余万元。

五、我局工作意见

您提出的“五点”建议均为基于由市房产局作为市直管公房回购宗教房产为前提开展工作，经我局党组审慎研究，具有一定

可行性，考虑到“带户返还”宗教房产的复杂性，基于之前已进行的大量前期工作、宗教房产的安全隐患及广大住户对参加房改的迫切需求等因素，我局原则上支持您提出的《建议》。即由市政府统一回购全市“带户返还”宗教房产，由市房产局作为直管公房管理，各相关部门负责本部门工作。

前期，我局已正式行文市房产局，就您提出的“五点”建议征求意见。市房产局回复我局，“在我市公有住房出售政策中，自管公房和直管公房的出售政策不同，售房款有 15% 的差异（直管公房售房款低），如确认为直管公房，无论以何种政策出售公有住房都难以平衡前后政策衔接的矛盾，且无法消化”，建议将回购后房产确定为我局自管公房管理。

我认为，按《市房产局关于我市宗教带户返还房屋的处理意见》（沈房复〔2012〕176 号），市房产局早于 2012 年已明确提出了“为保持宗教房产公房出售政策的连续性和避免住户上访投诉问题，回购后的宗教房产公房出售仍按单位自管房公房出售政策执行”的工作建议，明确了市政府统一回购宗教房产为市直管公房后仍按自管公房参加房改的政策。且我局并不是专业的房产管理部门，为避免全市宗教界误解产生不稳定因素（已确定的回购价格较低，仅为 1350 元/平方米）和因房产政策理解错误而产生的工作失误，回购的宗教房产并不适合作为我局的自管房

产管理。

综上，我局认为，仍需由市政府统一回购宗教房产作为市直管公房管理并组织相关部门研究确认宗教房产回购后的接收主体单位，即可稳步推进宗教房产回购工作。王磊代表，我局将一如既往的持续推动宗教房产问题的解决，积极配合相关部门工作，保障宗教房产回购顺利进行。

感谢您对我市民族宗教工作的重视和关心。

沈阳市民族和宗教事务局

2022年5月9日

