

福清市人民政府文件

融政综〔2016〕87号

福清市人民政府关于福清市城市规划区内 私有危房改造的实施意见（试行）

三大工业区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），各国营农林场、水库、垦区，市直各委、办、局（公司）：

实施城市规划区内私有危房改造，是一项保障居住安全、改善居住条件、提升城市品位的民生工程，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《福建省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》、《福建省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《福建省农村村民住宅建设管理办法》和《福州市城乡规划条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本实施意见。

一、指导思想

按照以人为本、改善民生、构建和谐社会的要求，通过本实施意见，切实保障居民住房安全。

二、适用范围

本规定适用范围为中心城区城市规划建设用地范围内（即七个街道及海口镇部分区域，具体范围以公布的福清市城乡总体规划为准）的私有危房。

三、基本原则

（一）规划统筹

市政府成立市城市规划区内私有危房改造工作领导小组，负责城市规划区内私有危房改造的审批和管理工作。领导小组下设办公室，挂靠在市规划局，负责日常工作。办公室主任由市规划局局长担任，城市规划区范围内的各镇街成立相应的私有危房改造工作小组，负责辖区内私有危房改造工作。

（二）分类管控

根据福清市城乡总体规划及相关控制性详细规划，结合城市规划区内的不同地段和区位，划分为一类区、二类区。

城市规划区范围内私有危房改造主要采取修缮加固（指不拆除原建筑，不改变房屋的主体结构，不增加建筑和占地面积及层数）、零星改造（指拆除原建筑物，按规定要求重新建设）和成片改造三种方式。鼓励城市规划区范围内私有危房结合周边地块进行统筹规划，实施成片改造。其中，成片改造按照《福清市旧屋区改造实施意见》执行，修缮加固及零星改造按照本意见执行。

区域划定及其改造方式：

一类区：明确拟统一规划改造范围及重点建设区域，城市规划“五线”（即基础设施用地的控制界限——黄线、各类绿地范围的控制线——绿线、历史文化街区和历史建筑的保护范围界限——紫线、地表水体保护和控制的地域界限——蓝线、道路的用地边界线——道路红线），城市主干道两侧退距 50 米以内、次干道退距 20 米以内，高速公路、铁路、国道退距 50 米以内、省道退距 15 米以内、县道退距 10 米以内；主要河道、溪流蓝线两侧退距 25 米以内、其它溪流蓝线两侧退距 9 米以内。一类区内一律不予批准任何私有住宅零星改造项目，解决私有危房问题主要采取修缮加固方式。

二类区：一类区以外、城市规划建设用地范围以内为二类区，二类区的危房改造可采取修缮加固方式，也可采取零星改造方式。

具体分区范围由市城市规划区内私有危房改造工作领导小组制定并在福清市城乡规划局网站(<http://www.fqghj.gov.cn>)公布。已明确拟实施统一规划改造区域范围如有变动，应及时予以公布。

（三）明确责任

1. 城市规划区范围内镇街根据属地管理原则负责辖区内私有危房改造的申报受理和组织实施、土木石房屋结构结构认定以及私有危房改造过程中的跟踪及纠纷处理，并制止违法建设行为；
2. 市规划局负责办理规划审批有关手续；

3. 市国土局负责做好产权登记等工作;
4. 市住建局负责指导私有危房鉴定、办理建设审批手续和房屋产权注销、登记等工作;
5. 其它有关部门相互配合，共同推进私有危房改造工作。

（四）逐步推进

城市规划区范围内各镇街负责辖区内私有危房的调查摸底工作，初步审查和制定成片私有危房改造方案，经审批后有序实施。危房改造采用限额审批制，即在保证改造宗数不变前提下，审批建设一宗，验收一宗，再按轮候顺序依次递补一宗。原则上各镇街同时改造宗数上限为 20 宗（含修缮及改建），街道可根据实际需求及监管能力适当增加数量，报市城市规划区内私有危房改造领导小组审批并公布实施。镇街建立申报登记制度，保证审批轮候制度的公平性，并将危房改造审批情况及轮候情况在公示栏公示。

四、申请条件

（一）申请人申请改造的房屋应具有合法产权（包括土地权证、房产权证），并按照《城市危险房屋管理规定》被鉴定为 C 级（局部危房）或 D 级（整栋私有危房）。其中，经镇街认定为土木石结构的房屋可直接申请危房改造。

（二）签订承诺书。所有申请人必须在城市规划区内镇街危房改造工作小组初审时当场签订承诺书，否则不予批准申请。具体承诺以下内容：

1. 所有申请材料皆如实填报，若因不如实填报、非法买卖土

地和违法建设造成改造资格被取消，或骗取获得改造资格并已着手改造而被停止的，一切后果由申请人自负；

2. 严格按照审批和规划标准进行改造，不得擅自超出标准建设，否则整体建筑按违法建设予以拆除；

3. 建成后若遇重大项目征迁或片区改造，应按照市政府确定的征迁或改造方案配合征迁、改造；

4. 建设时间控制在 6 个月以内（自获得《修缮意见函》或《建设工程规划许可证》起算），逾期将愿意接受停工处置。房屋竣工并经相关部门验收合格后，依法办理土地使用权和房屋所有权登记或变更登记，5 年内不得转让。

（三）存在以下情形的不得列入危房零星改造对象

1. 已依申请批准另有其它房屋，或异地有违建房屋的；
2. 为骗取改造审批资格而进行人为破坏造成危房的；
3. 存在权属纠纷的；
4. 该危房含有违法建筑且违法部分尚未拆除的；
5. 房屋为自提出申请之日前 5 年内通过交易所得的。

五、审批规费

申请人按照规划并经批准建设的，收取土地证书和房屋产权证书工本费，不收取规划许可证书工本费，免收征地管理费、基础设施配套费、耕地开垦费和新增建设用地有偿使用费等行政事业性收费。若涉及相关税收，由申请人按规定自行缴交。

六、审批程序

- （一）符合条件的申请人向所在社区（村）委员会提出书面

申请，并提供身份证件、户籍簿、有效的房屋及用地范围权属证明文件（以上证件原件备查，复印件上交）。若无危房的土地使用权证，可持有效的土地权属材料向国土部门申请办理原危房的土地使用权证。

（二）社区（村）的村（居）民代表大会集体研究确定改造对象并在社区（村）政务公开栏公示，公示期不少于7天。符合条件且公示无异议或异议不成立的，由社区（村）委员会上报所在镇街审查；不符合条件的不予上报，退回申请材料并向申请人说明原因。

（三）对社区（村）委员会上报的申报材料，镇街私有危房改造工作小组于5个工作日内，采取入户调查和邻里访问等方式进行调查核实，并委托有资质的测绘部门进行地形图测量（含实地拍照），申请人须提交签订的承诺书。之后，由镇街召开党政联席会议对申请人条件、申请材料、住房条件、调查结果等进行综合审查，符合条件的，将相关材料（含村公示结果）报市城市规划区内私有危房改造工作领导小组审批；不符合条件的，不予上报，退回材料并向申请人说明原因。

（四）市城市规划区内私有危房改造工作领导小组办公室对城市规划区内各镇街上报的申请材料进行初审，对符合申请条件的，于5个工作日内组织市国土、规划、住建局等相关部门（各部门指定专人负责，代表该部门行使复核权利并承担相应责任）进行复核，及时填写复核材料，并将结果报市城市规划区内私有危房改造工作领导小组。市城市规划区内私有危房改造工作领导

小组办公室将审批结果通知相关镇街，同时抄送相关部门。

(五) 经市城市规划区内私有危房改造工作领导小组批准的私有危房改造，由镇街统一向市行政服务中心窗口申请相关行政许可。改造户若对原有房屋进行修缮加固的，由镇街收集危房修缮方案，报市城市规划区内私有危房改造工作领导小组审批，领导小组组织市规划局、住建局对修缮方案进行审查，其中市规划局负责审查建筑立面改造内容、住建局负责审查房屋修缮内容。经审查通过后，领导小组出具批文，镇街持经审查方案、审查意见、批文向市规划局申请办理修缮意见函。改造户若对原有房屋进行零星改造的，由房屋所有人向镇街报件，镇街统一报房屋登记部门进行产权注销后申请原地改造，并向市规划局申请办理《城乡个人住宅建设工程规划许可证》。建筑层数3层以上(不含3层)、建筑面积300平方米以上(不含300平方米)的建筑应向市住建局申请办理施工许可手续；房屋建成后，由镇街统一向市规划部门申请规划条件核实；在取得城乡规划部门办理的《城乡个人住宅规划条件核实意见书》和住建部门竣工验收备案(超过3层或者超过300平方米的住宅)后，方可向产权登记部门办理产权登记，否则不予办理产权登记手续。

(六) 在开工前，改造户应委托有资质的勘测部门进行建筑物放线，建设至±0.00时(即基础)应向所属镇街请±0.00验线，镇街将结果向市规划局(市行政服务中心窗口)报备，否则将按照有关规定给予处罚。施工期间，危房改建户应当按照规划部门提供的统一规定格式，在建设工地醒目位置公示经批准的规

划许可内容(含改造户编号、原有和拟改造的建筑坐标定位图及建筑立面图及建设工程规划许可证复印件等);进行修缮加固的,应在建筑前醒目位置公示修缮意见函及修缮方案。上述改造应接受社会监督,上述公示牌待竣工验收合格后方可撤离。未按要求挂牌施工的,视为无审批手续,属地镇街应责令停止施工并向市私有危房改造领导小组报备。

七、私有危房鉴定及测量业务

根据《城市危险房屋管理规定》,本意见所称危房,系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件,随时可能丧失结构稳定和承载能力,不能保证居住和使用安全的房屋。其中:经镇街认定为土木石结构的房屋,可直接申请改造;其它结构危房鉴定由镇街汇总后,统一在市住建局提供的有资质的危房鉴定机构委托鉴定,由受委托机构出具书面意见;危房改造涉及的测量业务由镇街汇总后,委托有资质的测绘单位测量。上述费用由改造申请人自行承担。

八、相关标准

(一)修缮加固应尊重有价值的原建筑风貌。其中建筑形式、风格、立面造型等根据需要予以保留。

(二)零星私有危房改造应在原有宅基地内进行,危房改建面积及层数不得超过原房屋及土地权属证明文件载明的范围。

(三)危房改造建筑屋面原则上必须设计成坡屋顶,角度应控制在45度以下。建筑高度不宜超过原建筑高度。

(四)危房改造建筑应严格按照相关审批进行建设,2层以

上不得擅自外挑超出审批的建筑用地，否则不予办理相关手续。

九、加强监督

市城市规划区内私有危房改造工作领导小组各成员单位及其办公室负责私有危房改造的检查督促工作。镇街应对私有危房改造实行网格化管理，改造过程实行包户到人、全过程跟踪，并在上报领导小组的审批材料中注明跟踪督查人员名单。跟踪督查人员发现违法建筑应及时制止并报告镇街，若违建户不及时整改，镇街启动“两违”查处规程进行处理，直至整改到位；不能整改的，予以拆除并取消其建房资格。跟踪督查人员应在验线、规划条件核实时签署意见，对不能及时发现、制止违法建设并报告镇街的，追究其责任。

镇街应严格制止、查处不按照审批进行违法建设的改造，对无法采取改正措施消除影响的违法建筑应予以强制拆除；对监管不到位，在改造过程中危房改造建筑形成违法建设超过5户的，市城市规划区内私有危房改造工作领导小组办公室暂行冻结该街道危房改造申请，待整改到位并报领导小组办公室现场核查后予以解冻。同时，按照“两违”查处规程有关规定追究相关人员责任。

市治违办牵头组织人员进行随机抽查，定期对私有危房改造情况进行通报。市监察机关负责私有危房改造项目中相关部门工作人员违法违纪行为的监督查处。

为骗取私有危房改建审批资格进行人为破坏形成危房，造成严重事故的，房屋所有人应承担相应责任。房屋所有人应按规定

在建设工地醒目位置公示经批准的规划许可内容，未公示规划许可信息且责令后逾期未改正的，将按照《福州市城乡规划条例》有关规定，处以1万元以下罚款。

十、本意见由市城市规划区内私有危房改造工作领导小组办公室负责解释。

十一、本意见自印发之日起施行，有效期三年，《福清市城区私有危房改造实施意见》同时废止。



抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

福清市人民政府办公室

2016年3月31日印发
