福清市人民政府文件

融政综〔2021〕233号

福清市人民政府关于
印发福清市城市规划区内
私有危房改造实施办法的通知

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），各国营农场，市直各委、办、局（公司）：

《福清市城市规划区内私有危房改造实施办法》已经市十七届政府第160次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福清市人民政府

2021年6月20日

福清市城市规划区内私有危房改造实施办法

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，结合我市实际，特制定本办法。

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，具体范围以公布的福清市国土空间总体规划为准）的私有危房及24镇（街）出让地个人自建房。

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，成员单位为市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局和24镇（街），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，挂靠在市自然资源和规划局，办公室主任由市自然资源和规划局局长担任，由市自然资源和规划局代为履行市城市规划区内私有危房改造工作领导小组办公室职责。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）和零星改造（指拆除原建筑物，按规定要求重新建设）两种方式。

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

制定并在福清智慧城市规划网网站（http://www.fqghj.net）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、砖木结构认定及其它结构私有危房的鉴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.市自然资源和规划局负责办理规划审批有关手续及产权注销、登记等工作；

3.市住房和城乡建设局负责指导发布准入危房鉴定机构名录；

4.其它有关部门相互配合，共同推进私有危房改造工作。

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），且按照《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）。如原房产证及土地证不齐全或无不动产证的危房改造按以下方式处置：

1.1987年1月1日前建设属土木、石、砖木结构的房屋，经委托测绘并由镇（街）审核确认后，可办理危房改造手续；

2.危房属于土木、石、砖木结构的，只需持有原房产证或土地证其中一项，即可办理修缮加固或危房改造手续；

3.对部分危房在政策出台前或因受灾严重已拆除或倒塌的危

房申请补办危房改造审批的，需经镇（街）党政联席会议研究确认并附原建筑影像图、地形图，镇（街）、村（社区）出具证明系因结构安全于2016年3月31日前拆除或倒塌，经市自然资源和规划局结合相关图纸、影像图等材料复核确认后按相关规定补办。

（二）签订承诺书。所有申请人必须在城市规划区内镇（街）私有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处置；

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，依法办理不动产权登记或变更登记。

（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。（若系已合法取得一处农村房屋，又通过依法继承房屋取得宅基地使用权的；或已合法取得一处农村房屋，又通过司法裁判受法律保护的方式取得宅基地使用权的可列入危房零星改造对象）

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。〔若拆建行为非权属人进行，且余下土木、石、砖木结构房屋确实存在安全隐患的，满足以下条件可列入危房零星改造对象：（1）已拆建房屋应是2016年3月31日止前拆建自已居住，该拆建当事人在该村（社区）必须无其他房屋，其对原权证人或法律文件认可的继承人申报现危改房屋应无异议，并对已拆建现自住房屋的结构安全进行书面承诺；（2）属地镇（街）、村（社区）应对原权属情况，原房屋现状，未批已拆建的房屋占地面积、总建筑面积、层数、结构和占用原权属用地房屋面积情况进行调查，并对该已拆建房屋是否拆除、保留或没收，以及今后对已拆建未审批保留的房屋由镇（街）、村（社区）进行安全使用监管等内容，提出明确书面意见，经镇（街）、村（社区）调查人员签字确认和盖章作为危改申报条件资料。〕

5. 房屋为自提出申请之日前5年内通过交易所得的（三代内直系亲属关系发生房屋所有权转移登记的危房零星改造对象，不列为限制危房零星改造对象）。

五、审批规费

申请人按照规划并经批准建设的，收取不动产权证书工本费，不收取规划许可证书工本费，免收征地管理费、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。若涉及基础设施配套费和相关税收，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村（居）委会提出书面申请，并提供身份证、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）

（二）村（居）委会集体研究确定改造对象并在村（社区）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，由村（居）委会上报所在属地镇（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）对村（居）委会上报的申报材料，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，由属地镇（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（社区）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）市自然资源和规划局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7个工作日内组织属地镇（街）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办理《城乡个人住宅建设工程规划许可证》，建筑面积在

500平方米以上，且工程投资额在100万元以上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）统一向市自然资源和规划局申请规划条件核实；在取得市自然资源和规划局办理的《城乡个人住宅规划条件核实意见书》后，方可办理不动产登记手续。改造户若对原有房屋进行修缮加固的，由镇（街）负责审查修缮方案并出具修缮意见函即可组织实施。

（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）申请±0.00验线。施工期间，危房改建户应当按照市自然资源和规划局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城市规划区内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》，本办法所称危房，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原则上不得超过原房屋及土地权属证明文件载明的范围。

1.若为优化建筑结构，可在不超过原产权建筑外围的方正轮廓线占地范围内进行微调，但应确保总建筑面积及层数不变。

2.若申请改建的房屋原状为单层的，如申请人申请增加层数进行改造，同意在满足申请条件及有关规定下，按总层数不超过2层予以审批。此前若已按原状单层审批《危房改造建设工程规划许可证》的，如有申请调增至2层层数的，允许依申请重新办理审批加建至2层。

3.属于集体用地的，建筑主体占地审批不得超过120 ㎡，可在原权属面积范围内增加不超过18 ㎡的门亭及阳台,阳台宽度不超过1.5米；属于国有划拨用地的按原权属面积予以审批。

（三）危房改造屋面及建筑高度控制。

1.建筑屋面：为统一规范建筑屋面形式，避免后期违章搭盖，建筑屋面必须统一设计为坡屋顶，对申报的设计图纸需标注占地面积、层数、各层建筑面积及层高等指标，并经有资质的设计单位或注册建筑师盖章确认以及镇（街）签字盖章确认，在施工建

设时属地镇（街）需按照确认的设计图纸进行把关。

2.建筑高度：在四邻无纠纷前提下，拟改造建筑高度控制为：底层层高控制在4.2米以内，二层及以上层高控制在3.2米以内，顶层层高控制在3.3米以内；若底层作为车库等附属功能且二层设计为客厅的，底层层高控制在3.2米以内，二层层高控制在4.2米以内。

九、出让地个人自建房危房改造

为妥善清理我市出让地个人自建房危房改造历史遗留问题，逐步化解当前群众信访工作的热点和难点，出让地个人自建房危房改造〔含24个镇（街）〕参照上述规定及条件进行审核，拟改建的房屋层数及建筑总面积按照原总平方案或《工程规划许可证》审批的层数及建筑总面积予以核实，计容面积不得突破原出让时规划确定的计容面积。可根据需求增加审批地下室，具体按照《福清市自然资源和规划局关于规范部分自建房地下室审批事项的通知》（融自然综〔2021〕352号）执行。

十、城市规划区外村民住宅危房改造

城市规划区外村民申请建房，根据镇区规划，不符合规划的原则上不予审批零星新扩建及旧房改建;若旧房不符合镇区规划，但在村庄管控边界内，且旧房确属危房，同时该片区未列入近期规划建设范围的，经镇（街）党政联席会议研究同意后可参照上述城市规划区内私有危房改造方式处理。

十一、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。

属地镇（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；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。市纪检监察部门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。

十二、本办法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。

十三、本办法自印发之日起施行，有效期五年。

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　　2021 年 6 月 20 日印发