

# 大田县人民政府办公室文件

田政办规〔2022〕1号

---

## 大田县人民政府办公室关于印发 《大田县城区危险住房改造管理规定》的通知

均溪镇、华兴镇、石牌镇人民政府，县直有关单位：

《大田县城区危险住房改造管理规定》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

大田县人民政府办公室

2022年6月20日

（此件主动公开）

# 大田县城区危险住房改造管理规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强大田县城区危险住房管理,规范建房审批程序,确保房屋安全,有效制止违法建设行为,依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《福建省人民政府办公厅关于贯彻实施〈中华人民共和国城乡规划法〉的若干意见》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》和《福建省住房和城乡建设厅关于推进城市零星危险住房改造工作的指导意见》等法律、法规,结合我县实际,制定本规定(以下简称“规定”)。

**第二条** 本规定所称的城区为县国土空间总体规划的县城中心城区,其范围为县城中心城区城镇开发边界(具体范围详见附图)。在县国土空间总体规划未批复前,城区按《大田县城总体规划》确定的规划区范围确定。

本规定适用范围是大田县城区危险住房。城区危险住房是指在大田县城区范围内经房屋安全鉴定机构按照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125-2016)鉴定,属于C级或D级的房屋(以下简称“危房”)。

**第三条** 城区危房改造管理实行县、镇、村(居)委会三

级管理体制。

**第四条** 县自然资源局、县住建局（城市管理局）根据各自职责负责城区范围内危房改造的规划管理、建设管理、监督和违法行为查处工作。

镇人民政府、村（居）委会按照属地管理原则，做好城区危房改造的政策宣传、资格审查、项目申报和监督管理等工作；要建立网格化管理机制，发挥镇、村（居）委会的日常巡查作用，确保限额以下建设工程的质量和施工安全。

危房户应当将工程发包给具有相应资质等级的设计、施工单位，要落实建设工程质量安全首要责任，加强工程建设过程控制和验收管理，督促设计、施工等责任主体履行质量安全主体责任，严格执行有关工程建设标准，确保工程质量安全。

承接危房改造的施工单位要落实建设工程质量安全主体责任，遵守质量安全生产法律、法规的规定，保证建设工程安全生产、质量合格，依法承担建设工程质量安全责任。

**第五条** 任何单位和个人都有遵守规划建设管理的义务，并有权提出工作建议和进行监督，对违法行为进行检举和控告。

## **第二章 审批原则**

**第六条** 危房改造必须符合城市规划，服从建设管理，不得擅自扩大原有住房用地面积，不得妨碍道路交通、消防安全，不得侵占公共绿地、邻里通道，并妥善处理好用水、排水、通

风、采光等方面的相邻关系。

**第七条** 危房户在进行危房改造过程中不得危及相邻不动产的安全，危房户无法与同排相邻不动产权人达成协议的，双方房屋建筑主体应在各自用地权属范围内退让不少于 0.4 米的距离，且不得出挑和开窗，并做出安全承诺，落实安全措施。

**第八条** 危房改造应当按照城市规划要求退让城市道路和文物控制间距。在详细规划已获批准的片区，应当按详细规划的规定退让城市道路红线。

**第九条** 下列情形禁止进行危房改造：

（一）列入城市近期建设规划的或棚户区改造范围、具备成片开发建设的；

（二）列入城市确定的蓝线、绿线、风景名胜区等管理范围的；

（三）其他法律法规规章规定禁止建设的。

**第十条** 擅自改变建筑物、构筑物以及其他设施使用功能的危房改造申请，一律不予受理。

**第十一条** 危房户应当申请办理建设工程规划许可证，在取得建设工程规划许可证后方可开工；按规定应取得建筑施工许可的，应在取得建筑施工许可证后开工。

限额以下工程[工程投资额在 100 万元以下(含 100 万元)或者建筑面积在 500 平方米以下(含 500 平方米)]无需申请办理建筑施工许可证。

### 第三章 审批程序

#### 第十二条 申请危房改造的一般程序：

（一）危房户需向所在村（居）委会、镇人民政府提交以下资料：

1. 危房改造书面申请报告；
2. 不动产权证（房屋所有权和土地使用权，权属清晰，证件齐全）；
3. 户籍证件或身份证；
4. 四邻不动产权人同意建设的书面协议书。

（二）所在村（居）委会、镇人民政府在收到危房改造申请之日起十五个工作日内，向危房户提供所在村（居）委会、镇人民政府的初审意见。

（三）危房户将有关资料及所在村（居）委会、镇人民政府的初审意见，报县自然资源局审查，由县自然资源局提出规划意见，符合规划要求的，原则上每年7月份报县政府研究，形成会议纪要。

#### 第十三条 申请办理建设工程规划许可证的一般程序：

（一）县自然资源局根据会议纪要划定危房改造规划红线，并出具用地批准文件，危房户向县自然资源局申请办理建设工程规划许可证，需提交以下资料：

1. 建设工程规划许可证申请表和书面申请报告；

2. 有资质单位设计的拟建房屋建设工程设计方案(建筑风格必须采用城区个人建房通用图集)。

(二)县自然资源局在收到上述资料之日起十五日内审查完毕,对符合要求的核发建设工程规划许可证。

#### **第十四条 申请办理建筑施工许可证的一般程序:**

(一)限额以上工程申请办理建筑施工许可证的一般程序:

1. 危房户向县住建局申请办理建筑施工许可证,需提交以下资料:

(1) 建筑施工许可证申请表;

(2) 用地批准文件;

(3) 建设工程规划许可证;

(4) 有相应资质单位勘察的勘察资料、勘察合同;有相应资质单位设计的成套图纸、设计合同;

(5) 与相应施工单位签订的施工合同,并附施工企业资质证书、安全生产许可证;

(6) 保证工程质量和安全的具体措施;

(7) 资金已经落实承诺书。

2. 县住建局在收到上述资料之日起七个工作日内审查完毕,对符合要求的核发建筑施工许可证。

(二)限额以下工程施工前应具备相应资质单位勘察的勘察资料、勘察合同、有相应资质单位设计的成套图纸、设计合同、相应资质施工单位签订的施工合同。由属地乡镇巡查后抄

送县住建局（城市管理局）。

**第十五条** 危房户需在规定时间内办理相关审批手续，逾期不办理的，批准文件自动失效。

**第十六条** 危房户在取得建设工程规划许可证之日起一年内，应当开工建设。确需延迟开工的，应在失效前三十日内向原发证机关申请延期一次，延期期限不得超过一年。逾期未申请延期或者申请延期未获批准的，该建设工程规划许可证自行失效。

若需按规定办理建筑施工许可证的，危房户在取得建筑施工许可证之日起三个月内，应当开工建设。因故不能按期开工的，应当向县住建局申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，建筑施工许可证自行失效。

#### **第四章 验收办证**

**第十七条** 申请危房改造验收的一般程序：

（一）房屋竣工验收申请条件。申请竣工验收的房屋必须按审批规划要求全部建成（外装修完成）。

（二）验收程序。收到危房户竣工验收申请后，由县住建局牵头，县自然资源局、所在镇和村（居）派员参与房屋竣工验收，参验人员共同至现场勘查核实申请验收房屋建设情况、建设时间、四邻意见签字、是否违建情况等内容，共同签署四

邻意见复核情况及验收意见。现场核实通过后，危房户向县自然资源局申请出具建设工程规划竣工核实意见书。收到规划竣工核实意见书后，危房户向县住建局提交竣工验收备案材料，县住建局审核通过后给予办理工程竣工验收备案。

(三) 危房户申请竣工验收备案应提交以下资料：

1. 房屋竣工验收备案表；

2. 房屋竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期，建筑施工许可证编号，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，房屋有关质量检测资料以及备案机关认为需要提供的有关资料；

3. 施工单位签署的工程质量保修书；

4. 法律法规规定必须提供的其他文件资料。

**第十八条** 危房户持建设工程规划许可证、建设工程规划竣工核实意见书、房屋竣工验收备案表(需办理建筑施工许可证的危房)等有关手续向不动产登记部门申请办理房屋不动产权登记。

## 第五章 建设管理

**第十九条** 新建建筑应按城市规划管控要求进行建设，增加的建筑面积原则上不超过原有房屋产权面积的 15%，且新建建筑层数严格控制在五层半以下，底层高度不超过 3.6 米，其

它楼层高度不超过 3.0 米，斜屋面最高点的高度不超过 1.8 米。

**第二十条** 危房户在拆除旧房、建设新房、装修房屋时，必须遵守文明施工管理规定及做好扬尘措施，经县住建局（城市管理局）现场查勘具备条件后方可开工建设。

**第二十一条** 获得批准的危房户应向县自然资源局、县住建局（城市管理局）申请验线，且承接危房改造施工单位需办理意外伤害保险及工伤保险后，房屋建设工程方可进行施工。

**第二十二条** 危房户在施工期间，应按县住建局（城市管理局）统一规定格式设立公示牌，并将建设工程规划许可证、建筑施工许可证和建设工程设计方案图总平面图存放在施工现场备查。

**第二十三条** 危房改造施工期间不得擅自改变已审批的房屋位置、地坪标高、平面尺寸、高度、结构及立面色调等；不得改变《建筑施工许可证》规定内容；确需改变的，需向原审批部门申请变更并取得批准或者重新报批；新建房屋排水管底标高必须与周边排水系统相衔接，做到雨污分流、排水顺畅，不堵不涝。

危房改造须使用相应资质预拌混凝土企业生产的混凝土，需要现场搅拌的，危房户应当在开工前十五日内向县散装水泥办公室备案；危房户在建房过程中禁止使用竹脚手架、木支撑等淘汰工艺。

**第二十四条** 按规划退让作为公共道路和间距的空地，不

得保留或增设门头、台阶、围墙、绿化带等建（构）筑物，不得以任何形式私自占用。

**第二十五条** 危房改造施工期间，如对公共设施、文物古迹、电线电缆和相邻房屋安全等产生影响，危房户应当立即停止施工，并报告所在村（居）委会、镇人民政府及相关部门。如造成损失或者其他后果的，危房户应当负责赔偿，并承担相应责任。

**第二十六条** 已取得房屋所有权证和土地使用权证（或不动产权证）的私有住房，不改变原建筑物、构筑物的位置、面积、高度及主体承重结构的一般维修，可免于申请办理建设工程规划许可证。

## 第六章 法律责任

**第二十七条** 未取得建设工程规划许可证或未按建设工程规划许可证、未按图施工进行危房改造的，及未经县自然资源局验线核样擅自施工建设的，按规定应办理建筑施工许可证而未办理等违法建设行为，由县自然资源局、县住建局（城市管理局）或经授权的镇人民政府按照相关法律、法规进行查处。

**第二十八条** 违反本规定，有关单位和个人擅自改变城市规划，造成严重后果的，按相关法律、法规追究其责任。

**第二十九条** 违反本规定，拒绝、阻碍城市规划建设管理人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理

处罚法》予以处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十条** 从事城市规划建设管理的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、执法犯法的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十一条** 本规定由县自然资源局、县住建局（县城市管理局）负责解释。

**第三十二条** 本规定自公布之日起执行，有效期为 5 年。

---

抄送：县委办、人大办、政协办。

---

大田县人民政府办公室

2022年6月20日印发

---