

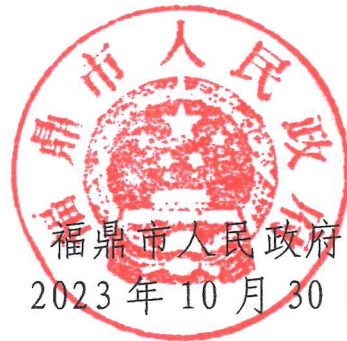
# 福鼎市人民政府文件

鼎政规〔2023〕6号

## 福鼎市人民政府关于印发福鼎市主城区 危房改造管理办法的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，龙安管委会，市政府各部门、各直属机构：

根据中共福鼎市第十四届委员会会议纪要〔2023〕57及市人民政府常务会议纪要〔2023〕12号精神，经市政府研究同意，现将《福鼎市主城区危房改造管理办法》印发给你们，请认真组织实施。



（此件主动公开）

# 福鼎市主城区危房改造管理办法

为妥善解决主城区危房问题，进一步改善群众居住条件和居住环境，消除房屋安全隐患，提升城市品质，加强主城区规划控制和城市建设管理，规范主城区危房改造工作，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》《福建省人民政府办公厅关于印发福建省房屋结构安全专项治理三年行动方案的通知》（闽政办〔2020〕47号）等有关规定，结合我市实际，制定《福鼎市主城区危房改造管理办法》，以下简称《办法》。

## 一、基本原则

（一）疏堵结合，分类指导。综合考虑提升居住安全水平、避免二次拆迁、传承历史风貌等因素，在主城区中划定重点控制区和一般控制区，在重点控制区应按照城市更新有关要求组织实施，原则上不得单栋、单排重建改造；在一般控制区内结合周边实际，从严审批单体单排房屋重建改造，鼓励群众采取连片成块方式实施改造。

（二）分级负责，共同推进。按照市、街道、村（社区）和相关部门职责分工，紧密配合，齐抓共管，认真做好主城区危房改造工作。

（三）改善环境，提档升级。危房改造原则上要集中成片成

块组织实施，改造区域日照、通风、房屋间距、消防等应比改造前有所改善，在客观条件允许下，向国家强制规范靠拢，确保改造区域人居环境得到明显改善。

（四）阳光操作，简化程序。坚持公开、公平、公正原则，切实简化审批程序，接受群众和社会监督。

## 二、改造对象

改造对象：产权清晰并经有资质的房屋安全鉴定机构评定的危房。

## 三、改造方式

（一）修缮加固。指不拆除原建筑，房屋的主体结构不变，不增加建筑和占地面积及层数，仅对房屋进行修整、加强、整固。户主按照鉴定机构建议及时加固，修缮加固应尊重现有的建筑风貌，其中建筑形式立面造型等应予以保留。

（二）重建改造。指拆除原单体建筑物，按审批要求在原址重新建设。单体原址重建改造应满足间距、退距、日照、通风及消防等相关规定要求。

（三）拆迁安置。对于坐落在市重点项目建设区域和土地收储区域的危房或危房集中区域，可以采取原址或易地拆迁安置的方式进行。

（四）易地搬迁。地质灾害危险点内的房屋实行易地搬迁安置。

以上四种改造方式均无法实施的危房，如需以城市更新方式改造的连片危房，以“一事一议”原则研究处理方案，上报市政



府研究确定。

#### 四、改造区域

主城区以《福鼎市国土空间总体规划》（2021—2035）划定规划中心城区建设用地范围为准（详见附件1）。根据福鼎市国土空间总体规划及相关控制性详细规划，结合城区不同地段和区位，将主城区改造范围划分为重点控制区、一般控制区。

（一）重点控制区。重点控制区内危房改造视不同情况及群众自身意愿，采取修缮加固、拆迁安置、易地搬迁方式实施；未经审批，严禁实施单体单排重建改造；涉及地质灾害危险的区域内危房以易地搬迁重建为主。

重点控制区具体包括：

1. 已列入或拟列入统一规划改造的棚户区。
2. 我市重点项目建设区域和土地收储区域（包括海湾新城、玉塘片区、滨海新区、百胜新区）。
3. 城市规划“五线”范围（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）。
4. 地质灾害（危险区）区域。
5. 市政府认定的其他重点控制区域。

（二）一般控制区。重点控制区以外、主城区以内且未纳入城市近期建设范围和土地收储区域为一般控制区，一般控制区的危房改造可采取修缮加固、重建改造、拆迁安置和地灾点易地搬

迁等方式。

## 五、审批流程

### （一）修缮加固

#### 1. 申报条件

危房必须同时具备以下条件方可申请修缮加固，具体情形如下：

（1）房屋经有资质的安全鉴定机构鉴定为 C 级危房，并经所在街道出具现场踏勘说明材料。

（2）双证齐全或已办理房产所有权证的国有土地上房屋，建筑登记面积清晰的；仅有国有土地使用权证，房屋权属不存在争议。

#### 2. 申报材料

（1）户主身份证、户籍簿、有效的房屋权属证明；以户为单位进行申报。

（2）由有资质的安全鉴定机构出具的 C 级危房鉴定报告。

（3）由有资质设计单位编制的修缮加固方案。

（4）四邻、村（社区）、街道办事处对修缮加固方案的意见和建议。

（5）与有资质的施工单位签订的施工合同或协议。

（6）审批部门认为应需提交的其他材料。

#### 3. 审批流程

（1）申请人向市自然资源局提交危房修缮加固的申请报告。

（2）市自然资源局接到报告后 15 天内对该房屋周边环境、

现状等情况进行现场核实勘察，并提出初核意见反馈给街道。

(3) 街道应根据反馈意见在 7 天内向申请人说明情况；可实施修缮加固的，应按本文件规定及时提交相应材料至市自然资源局办理。

(4) 市自然资源局收件后 10 天内，会同市住建局对提交材料出具审查批复意见，申请人根据审查批复意见实施修缮加固。

(5) 申请人应在修缮加固完成后 3 天内，向所在街道申请验收，由市自然资源局会同所在街道在申请收到之日起 3 天内完成现场验收。

## (二) 重建改造

### 1. 申报条件

原址重建改造房屋对象是指一般控制区范围内，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危房。重建改建房屋必须同时具备以下条件方可申请重建改造，具体情形如下：

(1) 房屋经有资质的安全鉴定机构鉴定为 D 级危房。

(2) 双证齐全或已办理房产所有权证的国有土地上房屋，建筑登记面积清晰的；仅有国有土地使用权证的，应同时提供房产测绘报告，并按照本文件规定的面积认定标准确定改造面积。

(3) 房屋产权不存在争议。

### 2. 申报材料

(1) 户主身份证、户籍簿、有效的房屋权属证明；以户为单位进行申报。



(2) 由有资质的安全鉴定机构出具的 D 级危房鉴定报告。

(3) 改造方案的施工图、立面效果图和改造方案的公示照片。

(4) 四邻、村（社区）、街道办事处对改造方案的意见和建议。

(5) 与有资质的施工单位签订的施工合同或协议。

(6) 审批部门认为应需提交的其他材料。

### 3. 审批流程

#### (1) 初步审查

① 申请人向所在社区或村委会提交危房重建的申请报告。

② 申请重建改造房屋所在的街道接到报告后 15 天内对该房屋周边环境、现状等情况进行现场核实勘察，并提出初核意见报市自然资源局。

③ 市自然资源局在 15 天内根据城市总体规划、国土空间总体规划及所在片区控规等明确是否能够实施改造及改造方式的初审意见，并反馈给街道。

④ 街道应根据反馈意见在 7 天内向申请人说明情况；可实施重建改造的，应按本文件规定及时提交相应材料至市政务服务中心办理。

⑤ 市行政服务中心管委会收件后 15 天内会同市城改办组织市自然资源局、住建局、城市管理局、不动产登记中心、街道办事处和村（社区）等相关单位，对申请改造房屋进行最后审查；符合条件的，由社区或村委会告知申请人审查意见及改造具体要

求，并转入市自然资源局危房改建审批流程；不符合申报条件的，由社区或村委会负责退回材料并向申请人说明原因。

### （2）危房改造建设工程规划许可证审批流程

重建改造单栋建筑面积超过（含）500平方米的，原则上按法定基建程序办理手续；重建改造单栋建筑面积小于500平方米的，按简化程序办理，具体详见附件。

### （3）审批原则

①改建房屋四周做必要退让，改建房屋及其周边房屋的通风采光条件应优于改建前标准。满足城市规划管理技术规定的间距、退距和日照间距要求；旧城区建筑间距及退距可以适当放宽，但最低应符合消防相关法律法规规定要求；日照间距一般按大寒日内部1小时、外部3小时计算；旧城区内危房可以适当放宽，但最低按“内1外1”控制。

②危房采取榴房重建方式的原则上在原有建筑占地范围内，按照原合法建筑面积进行重建。若因规划需要，拟重建的榴房需突破原建筑面积及建筑层数的，在满足城市规划管理技术规定要求的前提下，5层以内的提交市城改指挥部研究议定后由市自然资源局按程序审批，超过5层的需提请市规委会研究议定由市自然资源局按程序审批。

③危房以榴房形式改造的，改造后的一层层高不高于3.6米，沿市政道路一层层高不高于4米，标准层高不高于3米。

④改造后为榴房的，屋面形式应为坡屋顶（全坡）。

### （4）房屋合法面积认定



改造房屋具有不动产证（两证）或国有土地使用权证和房产所有权证的，以产权证登记的建筑面积为准；拟改造房屋仅有国有土地使用权证的，在1990年4月1日前建设的，应办理不动产证后，以产权证登记的建筑面积为准；在1990年4月1日至2005年4月30日之间建设的，主体建筑在三层以内（含三层）的建筑面积认定为合法的建筑面积；划拨土地上房屋现状达不到2.5层的，按2.5层认定合法的建筑面积。

#### （5）规费交缴及补偿标准

在合法的建筑面积范围内改造建设的，免收行政事业性收费；超过原合法的建筑面积范围的建筑面积应缴纳城市基础设施配套费，并按照危房所在地基准地价（楼面地价）2倍缴纳土地出让金。若因规划需要审批的建筑面积少于合法建筑面积部分参照《福鼎市主城区国有土地上房屋征收补偿标准指导意见》标准予以补偿。

#### （三）拆迁安置

纳入市政府统一规划改造或土地收储区域的连片危房，在符合国土空间总体规划，并征得片区内多数住户同意的前提下，参照《福鼎市主城区国有土地上房屋征收补偿标准指导意见》，另行制定具体项目征收补偿安置方案报市政府批复同意后组织实施。

#### （四）易地搬迁

市自然资源行政主管部门划定地质灾害危险区域范围，对地质灾害危险点难以治理或者治理费用大于搬迁费用的，由市自然

资源行政主管部门按照地质灾害防治规划的要求，制定居民搬迁计划及优惠政策等相关配套规定，具体搬迁安置方案由市自然资源局会同地质灾害危险点所在街道办事处共同制定报市政府批复同意后组织实施。

## 六、职责分工

（一）市城改办负责按照城改指挥部工作部署要求，协调相关单位做好危房改造工作，及时收集汇总工作存在的问题建议，提请城改指挥部研究解决；完成城改指挥部交办的工作任务。

（二）市自然资源局负责市主城区危房改造的组织实施，划定改造房屋规划用地红线图，对危房改造方案进行审批，放样核样；不动产登记中心做好不动产权证办理工作，指导房屋产权注销、登记和出具房产未抵押证明。

（三）市住建局负责对按法定基建程序办理相关手续项目的消防、质量、安全等进行监督，对危房改造施工过程进行质量安全指导，并负责对施工单位进行监管；街道办事处及各村（社区）负责对按简化流程办理审批的重建改造项目履行属地管理职责。

（四）市自然资源局负责做好对批后建设是否存在违建进行认定；街道办事处负责巡查，及时向市两违办和市自然资源局报送违法建设情况，并对未按建设工程规划许可证的规定建设的行为进行行政处罚；市城市管理局负责指导督促街道办事处办理行政处罚案件，并做好不定期抽查巡查工作。

（五）市行政服务中心管委会负责做好危房改造申报审批协调工作，并督促各职能部门优化简化审批流程。

（六）街道办事处及各村（社区）负责做好危房现场核实勘察及危房改造过程中的纠纷处理及四邻意见的签署，协助市自然资源局开展危房改造工作，同时做好危房改造过程日常安全管理巡查报告工作。

（七）适用简化流程审批的重建改造项目，施工单位和户主应共同对房屋质量和施工安全负完全责任；设计单位对房屋设计质量负责；按正常基建程序审批的重建改造项目，按各方参建主体法定职权承担相关法定责任。

（八）其他有关部门应相互配合，共同推进危房改造工作。

## 七、监督方式

相关部门应按照《个人危房改造批后监管工作实施细则》依职责做好事前、事中、事后全过程监管。

## 八、附则

（一）位于福鼎市国土空间总体规划中心城区建设用地范围内的集体土地上房屋，确属危房需要实施改造的，以一事一议的方式提请城改指挥部研究确定立面、层数等改造内容后，由所在街道按审批权限和流程进行审批、监管。

（二）本办法由市自然资源局、住建局、城市管理局、不动产中心等部门按职能分工负责解释，各乡镇（龙安开发区）可参照执行，本《办法》自2023年10月30日起实施，有效期三年。

附件：1. 福鼎市国土空间总体规划（2021—2035年）中心城区远景规划建设用地范围图



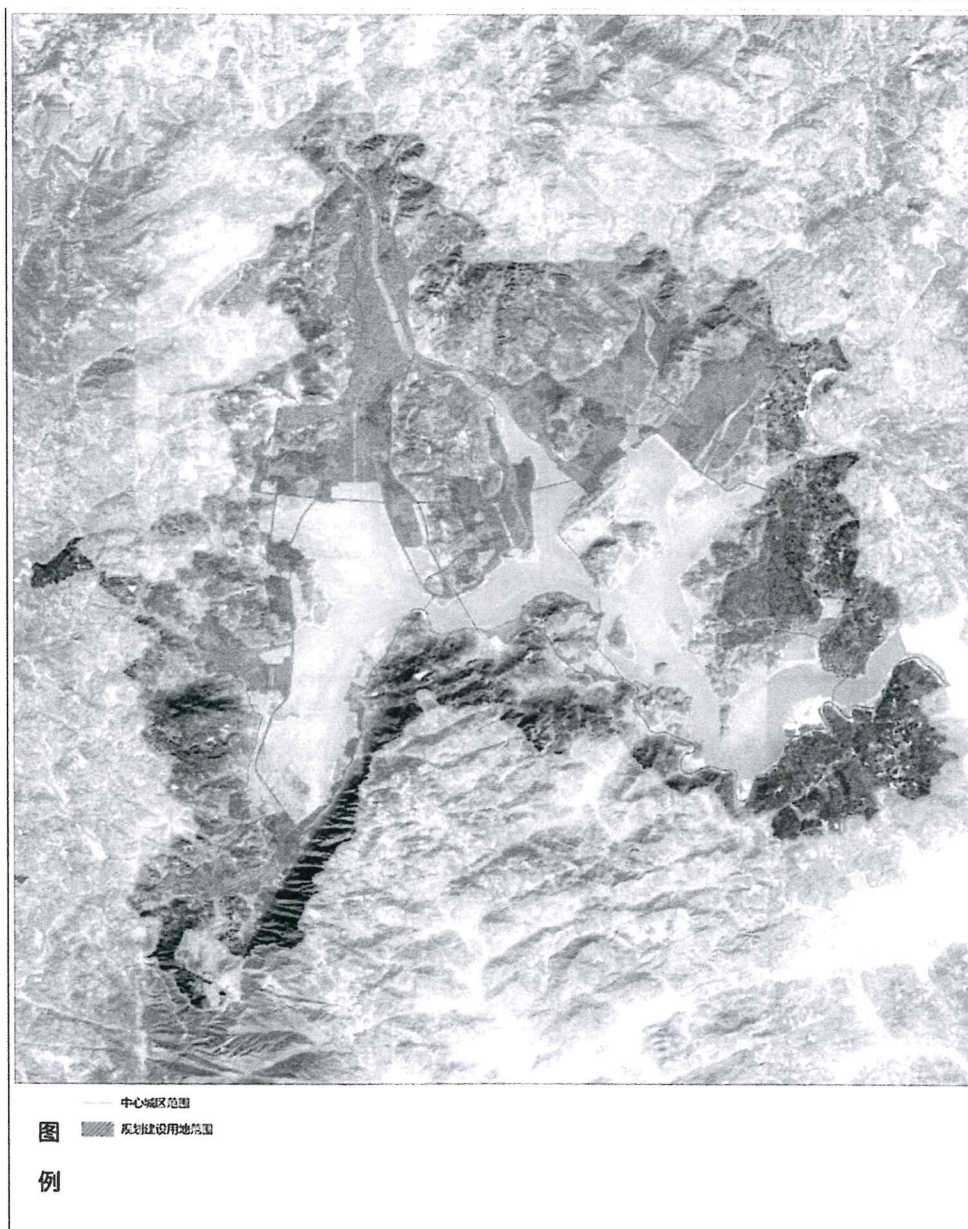
2. 重建改造单栋建筑面积小于 500 平方米的危房改造审批简化流程图
3. 危房修缮加固审批简化流程图

附件 1

# 福鼎市国土空间总体规划（2021—2035 年） 中心城区远景规划建设用地范围图

福鼎市国土空间总体规划（2021-2035年）

中心城区远景规划建设用地范围图

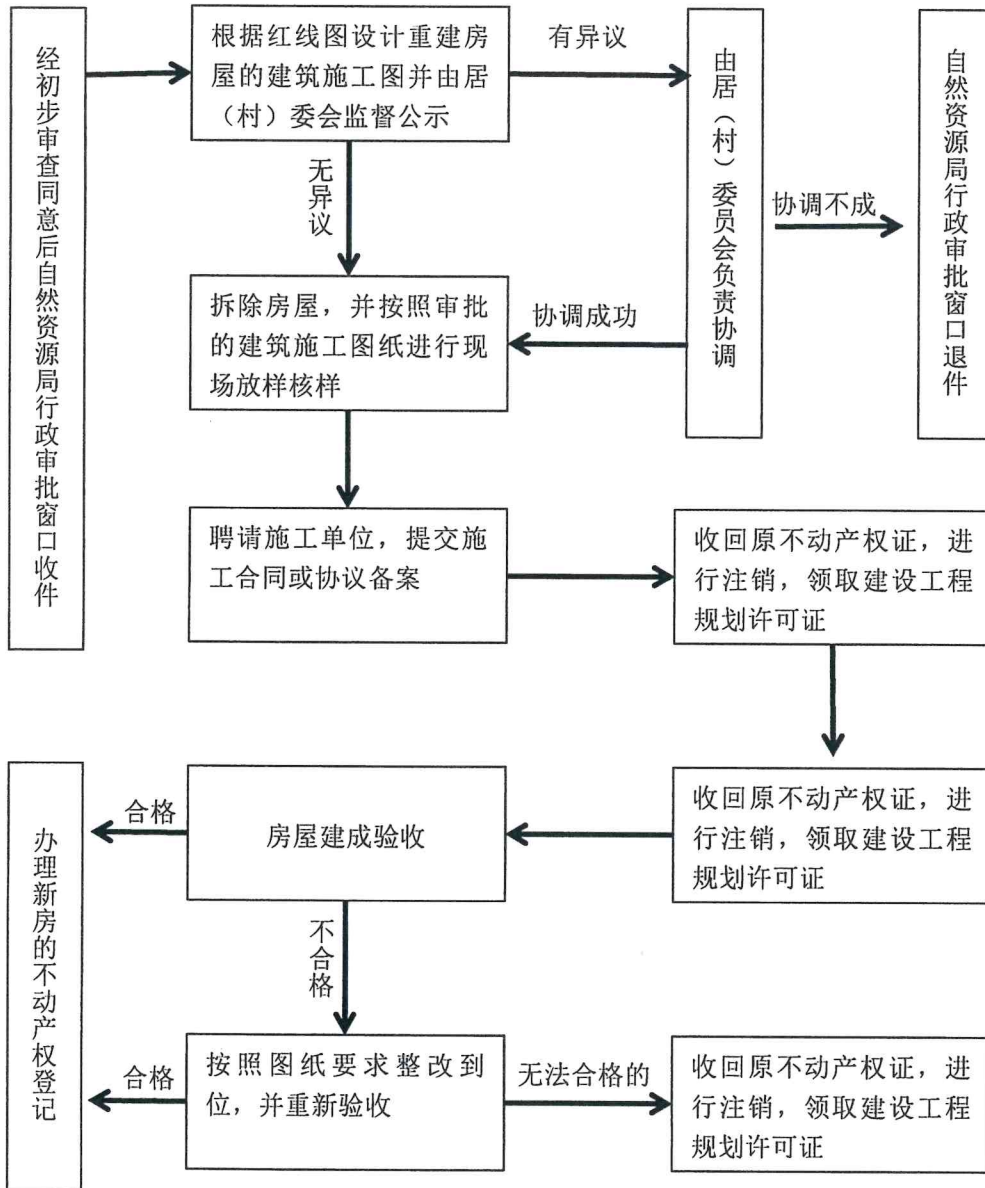


福鼎市人民政府  
2023年6月

福建省自然资源厅  
福建省城乡规划设计院

附件 2

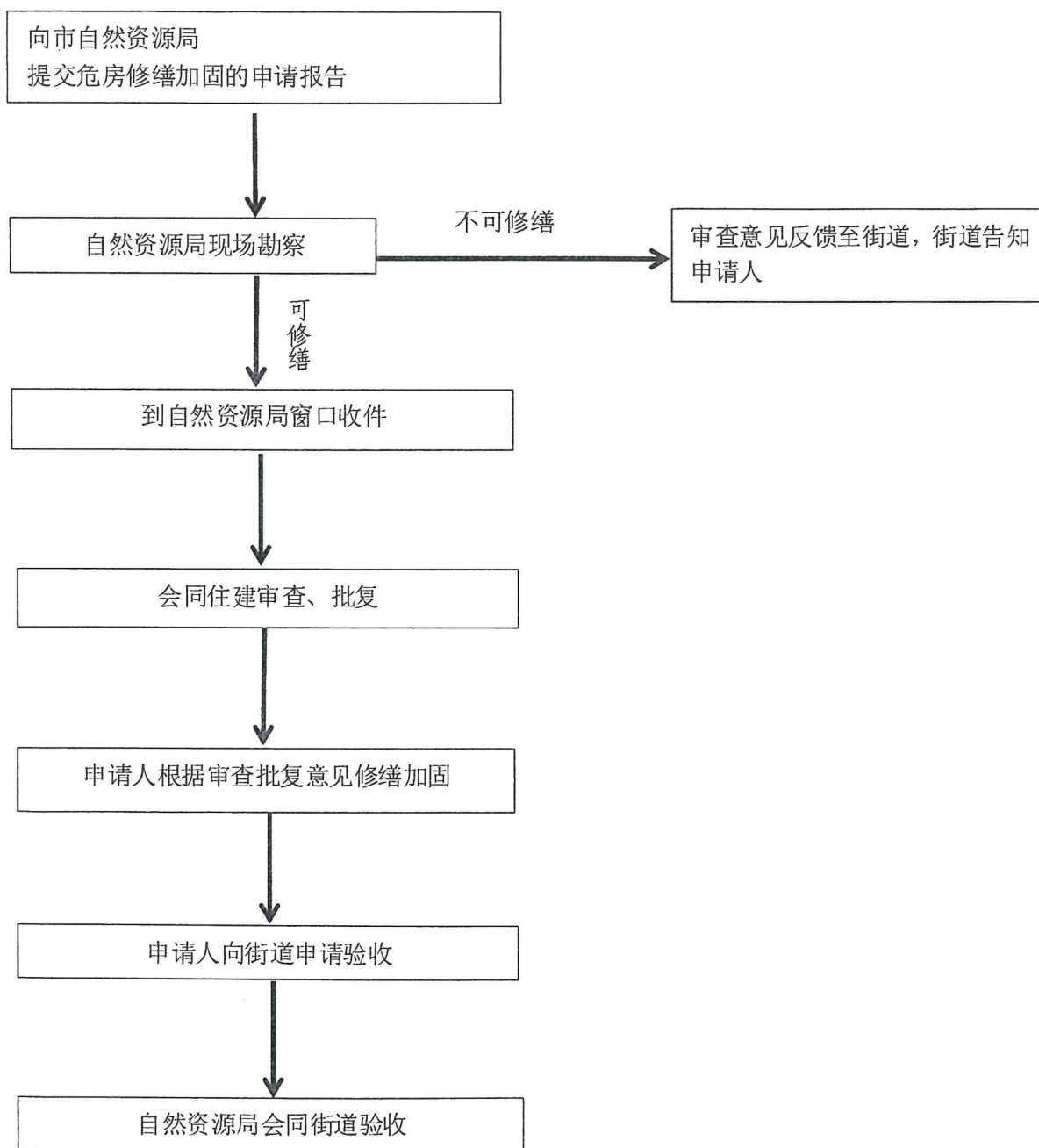
# 重建改造独栋建筑面积小于 500 平方米的 危房改造审批简化流程图





附件 3

## 危房修缮加固审批简化流程图



---

抄送：市各套班子办公室，市委各工作部门、各群团组织，市法院、市  
检察院，太姥山管委会，福鼎工业园区管委会。

---

福鼎市人民政府办公室

2023年10月30日印发

---





---

抄送：存档。

---

桐山街道机关综合办公室

2023年11月24日印发

---