

石狮市人民政府文件

狮政综〔2017〕147号

石狮市人民政府关于城市周边区域 石结构和危险房屋改造工作的实施意见

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直有关单位：

为加快推进城市周边区域石结构和危险房屋改造工作，着力消除居住安全隐患，根据相关法律法规和文件精神，结合我市实际，制定如下实施意见。

一、适用范围及条件

（一）我市辖区除环城路（学府路-南环路-西环路-北环路）闭合范围、蚶江环湾片区和城北片区以外区域的石结构和危险房屋改造翻建，适用本实施意见。

（二）房屋改造申请人必须符合“一户一宅”原则，即具有本村户口，在本村只有一处宅基地。旅居国（境）外的华侨华人、港澳台胞，或因工作、参军、学习等原因将户籍迁到外地的，视为具有本村户口。

（三）位于五年内改造和近期重点建设区域内的房屋，不得就地翻建。有条件移位建设的，可按程序申报移位建设。

（四）位于历史文化街区和特色风貌保护控制区域，要按照相关保护性规划进行改造翻建。

（五）《石狮市 2015 年传统建筑普查成果》保护名单内的传统建筑或具有特殊保护价值的其他民居，不得办理翻建手续。确因房屋安全需要，可按规定申请保护性修缮加固。

（六）因新农村建设时公共实施和基础设施建设需要拆除房屋需移位建设的，适用本实施意见。

二、改造方式和标准

（一）就地翻建房屋占地面积（含建筑垂直投影面积，下同）按不大于原批准用地面积、不大于 150 平方米控制，建筑层数不得超过三层半。

（二）一宅多户或一宅一户多个兄弟，可分户进行就地翻建，分户后房屋占地面积总和不超过原批准的用地面积。

（三）2005 年 4 月 1 日前已建成，但无法提供相关土地建设审批文件，符合该房屋是申请人（即现居住对象）唯一居所的，允许申请就地翻建。申请人应对改造前的房屋进行测量、拍照确

认，做出土地和房产权属维持改造前状况的承诺，批准改造手续不作为判定权属的依据，改造后如有关属争议按改造前状况处分。

（四）位于五年内不建设的 26 米（含）以上主次干道红线范围区域内的房屋，在业主签订今后无条件配合拆迁的协议书的前提下，批准其翻建一栋占地面积不大于 150 平方米、三层半的房屋。不受理分户建设。

（五）位于就地翻建控制区范围内的，在符合规划的前提下可申请移位建设，但原则上不得移至 26 米及以上建成路两侧进深 30 米的区域内，建设规模参照就地翻建标准。移位建设获得核准，原房屋自行拆除后方可开工建设，原宅基地由村集体收回。

（六）按上述就地翻建标准，若人均住宅建筑面积仍少于 50 平方米，可按人均 50 平方米为上限申请增加建筑面积，建筑层数原则上不超过四层。

（七）因道路退让、消防、通风等原因，房屋翻改建须缩小占地面积的，翻建房屋建筑面积按原房屋可批准占地面积的 3.5 倍进行控制，建筑层数原则上不超过四层。

（八）石结构和危险房屋经加固后能达到抗震要求的，可修缮加固。修缮加固方案须不改变建筑位置，不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构。一般房屋修缮加固方案由各镇审核，报市城市管理局备案后即可实施。保护性修缮加固方案须由市国土规划和房产管理局牵头组织包括

文化部门在内的相关单位联合审核、监督实施。严禁借维修加固、原状重建之名进行扩建、加建、加装屋面铁皮瓦等行为。

（九）鼓励各镇在符合规划的前提下，开展农村集中住宅小区试点（含成片改造）。由镇人民政府牵头，按照“一村一议”原则，制定实施方案，包括：详细规划方案、安置方案、开发模式等报市政府批准后实施，市政府给予相应的配套政策支持。

三、审批程序

改造翻建由各镇人民政府负责审批，确需申请增加翻建规模的个案，报市政府核准，具体审批程序如下：

（一）就地翻建。申请人向所在地村委会提出申请→所在地村委会集体研究→在村委会公告栏公示，征询群众意见→镇规划建设办公室受理审查（5日，指工作日，下同）→镇分管领导、镇主要领导审批（5日）→市国土规划和房产管理局、城市管理局备案。

镇规划建设办公室在现场踏勘过程中发现疑似有保护价值的房屋，须报市危房改造和住房困难户工作领导小组办公室联合文化主管部门复核，不得直接审批翻建。

（二）移位建设。申请人向所在地村委会提出申请→所在地村委会集体研究，并提出移位用地方案→在村委会公告栏公示，征询群众意见→镇规划建设办公室受理审查（5日）→镇分管领导、镇主要领导审核（5日）→市国土规划和房产管理局审核并报市政府批准移位用地手续（10日）→镇政府审批建设手续（5

日)→市城市管理局备案。

(三)个案审批。申请人向所在地村委会提出申请→所在地村委会集体研究→在村委会公告栏公示,征询群众意见→镇规划建设办公室受理审查(5日)→镇主要领导审核(5日)→领导小组办公室牵头,市国土规划和房产管理局、城市管理局等联合踏勘、审查(10日)→市政府核准(5日)→镇政府审批建设手续(5日)→市城市管理局备案。

(四)一般修缮加固。申请人聘请有相应资质的设计单位进行加固方案设计→持加固方案向属地村委会提出申请→镇规划建设办公室受理审查→镇政府审批→市城市管理局备案。

(五)保护性修缮加固。申请人聘请有资质设计单位出具的设计方案,经属地村委会核准、公示后,报送市国土规划和房产管理局、文体旅游广电新闻出版局审核后,由所在镇政府审批。

四、规划建设要求

改造翻建的房屋要留足道路空间,符合抗震要求及农村住宅防火间距要求,不得采用石混或条石结构,已批少建的土地予以保留原有产权。翻建房屋按地上一层建筑高度不超过4.2米、二层及以上楼层的建筑高度不超过3.5米进行控制,并按房屋前后间距不小于2.5米,相邻房屋山墙之间(外墙至外墙)的间距不低于1.5米严格控制房屋间距。

五、违法违规行为处理

对改造翻建中的违法违规行为要严肃处理,依托12345便民

服务电话平台，受理违法违规行为举报。

（一）对骗取翻建资格的，一经查实，取消翻建资格，不再受理其翻建申请。

（二）对未经批准自行翻建的，责令其停止违法建设行为；符合翻建申请条件的，允许补办翻建审批手续，补办审批手续期间不得出现抢建行为，一旦发现，不再受理翻建申请。

（三）对基础部分超过审批范围的，责令其改正违法建设行为，当事人自行整改到位后方可继续建设；当事人拒不整改或整改不到位的，依法予以强制拆除，并取消其翻建资格。

（四）对总建筑面积超过审批规模的，责令其改正违法建设行为，限期拆除超规模建设部分；当事人不采取整改措施或整改不到位的，依法予以强制拆除，且不受理其房产登记申请。

六、工作要求

（一）加强领导，精心组织。市危房改造和住房困难工作领导小组要加强指导、协调、监督检查。各镇要制定具体实施方案，专人负责，认真组织改造翻建工作。

（二）明确职责，落实责任。市国土规划和房产管理局要加强技术指导和服务，提供农村住宅建筑设计标准图集，做好用地移位选址审核。市交通和城市建设局指导村庄建设管理工作；指导农村住房建设、农村住房安全和危房改造。市城市管理局要配合各镇人民政府加强批后监管，严厉打击“两违”或不按批准要求超规模、超面积建设的行为。各镇人民政府要按照《福建省农村

村民住宅建设管理办法》的规定进行审批，执行实地建设放样，监督申请人按照实地放样界址及批准面积、用途等要求进行建设，严格道路两侧的石结构和危险房屋改造管理。依据《福建省建设工程安全生产管理办法》等有关规定，切实加强对村民建房质量安全的监督检查。按照“属地管理”原则，落实下点领导、驻村干部和村主干的巡查职责，对属于危房的，要督促房屋所有人及时改造加固，对于一时不能改造加固且有倒塌危险的，要立即采取措施停止使用并及时排险。加强批后监管，及时发现、制止和劝阻各类违法占地或违法建设行为，并协调组织市直各相关职能部门依法查处、拆除违法建筑物。发挥工商联、侨联等社团组织作用，广泛发动社会各界帮助困难群众翻建房屋。各村要结合改造翻建工作，对照已有的村庄规划，留足道路、消防通道、停车位等公共配套及公共开放空间。要研究民房的建筑风格、立面色彩及屋顶形式等要素，建设富有闽南特色的民居。危房所有人应定期对其房屋进行安全检查，切实履行房屋所有权人安全主体责任，能改造加固的，要及时改造加固；解危暂时有困难的，应采取安全措施，以免延误时间发生事故。严禁将有安全隐患的石结构房屋及危房进行出租、出借或改作生产经营用途。

（三）严肃纪律，责任追究。市直各相关职能部门及镇、村工作人员要按照“谁审批，谁负责”的原则做好改造翻建工作。改造翻建工作参照重点项目纳入效能督查，由市重点项目督查领导小组进行专项督查，定期通报。对改造工作推进不力、不履行职

责、无故拖延、违规审批、违法建设处理不到位等行为，情节严重并造成不良影响的，将予以严肃处理，追究相关人的责任。

本意见自印发之日起实施，《石狮市人民政府关于城市周边区域石结构和危险房屋改造工作的实施意见》（狮政综〔2016〕78号）同时废止。

- 附件：1. 《石狮市城市周边区域石结构和危险房屋改造工作实施意见》的若干解释
2. 石狮市城市周边区域石结构和危险房屋改造区示意图（根据最新规划调整）

石狮市人民政府
2017年8月22日

（此件主动公开）

附件 1

《石狮市城市周边区域石结构和危险房屋改造工作实施意见》的若干解释

一、关于适用范围及条件

（一）“一户”的界定以户口簿为准，但夫妻户口不在同一本户口簿的不得分开计算。父母与子女不在同一户口簿的，至少要与一名子女合计为一户。

（二）一户拥有两处以上住宅的，只能申请一处改造翻建。多户共有、无人居住的“公妈厅”不视为一处住宅。

（三）“一户多兄弟”指一户内有两名以上同辈满 18 周岁的男子。

（四）位于祥芝渔港风情小镇、永宁城隍庙及老街区、蚶江一线天街等历史文化街区、特色风貌保护区的房屋可申请就地翻建，但须按照相关保护性规划进行。

（五）所有房屋改造申请人均应签订“服从城市规划需要无条件配合拆迁工作”承诺书。

二、关于改造方式和标准

（一）旅居国（境）外的华侨华人、港澳台胞，或因工作、参军、学习、生活等原因将户籍迁到外地的，对在本村拥有或继承的石结构及危险房屋申请就地翻建，经村委会证明，由镇政府审批翻建。其中：有证房屋的占地面积按不大于 150 平方米、不

大于原批准用地面积控制；无证房屋的占地面积按不大于现状、不大于 150 平方米控制；建筑层数不超过三层半；不得分户。

（二）以长子为名义产权人，实际为平辈共有的，兄弟姐妹可以申请分户。

（三）现状房屋的占地面积大于原批准用地面积的，批准翻建占地面积可按实际占地面积且不超过 150 平方米进行控制，同时要在批准材料中载明原批准的用地面积及未批准的用地面积。

（四）《集体建设用地使用证》注明超占的用地面积今后改造应退回的，用地面积可按超占土地暂不要求退回进行审批，同时在批准材料中载明超占部分及超占面积。

（五）已建成的房屋无用地手续的或现状建筑占地面积大于原批准用地面积，申请分户建设的，可按个案上报市政府研究。

（六）沿街、沿路的石结构房屋就地翻建，建筑层数原则上仍按三层半控制，确有特殊情况的，由镇主要领导审核后，个案上报市政府审批。

（七）原房屋的用地面积小于 120 平方米的，在符合消防、通风、采光、建筑间距等前提下，用地面积可申请增加到不大于 120 平方米，由镇主要领导审核后，个案上报市政府审批。

（八）申请对共有产权房屋进行分户翻建的，应完全拆除原建筑方可进行就地翻建，未翻建部分予以保留翻建权利。

（九）2011 年底前已建成、现状为一层以上的水泥钢筋结构的建筑物，有土地手续的可申请加层，审批规模按就地翻建标准控制。原则上框架结构的房屋可不进行结构安全鉴定直接加

层，砖混结构的房屋要由镇组织进行结构安全鉴定方能加层。无土地手续的，不受理加层申请。

（十）已建一层房屋属已批计生二女户或残疾贫困安居工程的，可由镇政府补办翻建审批手续，审批规模按就地翻建标准控制，并予以按程序办理土地手续。

三、关于规划建设要求

（一）相邻房屋先翻建的先按前后间距不小于 2.5 米、左右间距不小于 1.5 米控制，后翻建的再次退让至前后不小于 5 米、左右不小于 2 米。

（二）因村庄规划需要，翻改建房屋在原址适当小幅移位的，适用简易移位审批程序。

（三）有条件的村要抓紧进行整村规划，可以按经规划主管部门审批的村庄规划控制房屋间距。

四、不符合就地翻建申请条件的情况

（一）非本村户口，或虽为本村户口，但年龄未满 18 周岁。

（二）在本村有两处以上住宅，且其中有一处是非危房的。

（三）房屋为《石狮市 2015 年传统建筑普查成果》保护名单内的传统建筑或具有特殊保护价值的其他民居。

（四）位于五年内改造、近期重点建设以及 26 米（含）以上主次干道红线范围区域内的房屋，不受理就地翻建个案审批。

（五）其他不符合就地翻建申请条件的情形。

抄送：市委办、人大办、政协办、纪委办。

石狮市人民政府办公室

2017 年 8 月 22 日印发
