

石狮市人民政府文件

狮政综〔2017〕146号

石狮市人民政府关于城市中心区域 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：

为着力消除安全隐患，保障居住安全，规范和推进城市中心区域石结构和危险房屋改造工作，根据相关法律法规和文件精神，结合我市实际，制定实施意见如下：

一、适用范围及条件

（一）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区域内的石结构和危险房屋改造翻建，适用本实施意见。

(二)就地翻建申请人必须符合“一户一宅”原则，即具有本村（社区）户口，在本村（社区）只有一处宅基地。

(三)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，不得就地翻建。

(四)历史文化街区规划区内的房屋、《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。

(五)无法提供合法有效用地手续的，不得就地翻建。

二、改造方式和标准

(一)就地翻建。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 120 平方米、不大于现状占地面积控制，建筑层数按不超过现状且不超过二层半控制，每层限高 3.5 米。

(二)修缮加固。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属地镇人民政府（街道办事处）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。

(三) 拆危建公用项目。由属地镇人民政府(街道办事处)对房屋进行拍照、测量、造册存档,房屋所有人自行拆除石结构或危险房屋,宅基地使用权仍归原产权人所有,存档的资料作为今后拆迁补偿安置的依据。市政府按建筑面积给予 200 元/平方米的一次性补助,补助费用由所在镇(街道)先行垫付,每半年统一报市政府核拨。腾出的空地原则上由相关单位建设绿地等公用项目,符合规划要求的情况下,允许房屋所有人投资建设公共停车场,收益归其所有。

(四) 协议回购和产权置换。市政府委托属地镇人民政府(街道办事处)与房屋产权人签订回购协议,回购宅基地及其地上物;或签订置换协议,以已建安置小区存量房置换石结构和危险房屋。置换房屋所属土地级区不同的,原房屋产权人需按土地级区差价进行补差;产权置换后剩余的已批面积参照协议回购标准给予货币补差;需扩购的按安置区已定扩购价执行。协议回购和产权置换,不再给予搬迁补助费、停产停业补助费、搬迁时限奖励、第一期临时安置补助费和自行过渡奖励等补助费。

(五) 原联建的沿街店面经鉴定属危房的,相关业主可在依规办理基建审批程序后,在原用地红线范围内联建。建筑面积按已批准或已办理房产登记的建筑面积进行控制。

无法提供合法有效用地手续的房屋,仅适用修缮加固、拆危建公用项目、协议回购、产权置换改造方式。具有保护价值的房屋仅适用修缮加固改造方式。居住困难或经济困难的群众,纳入

公租房、廉租房等保障住房保障范围。

三、产权认定

具有下列用地手续之一的，视为持有有权机关审批的合法用地手续：

（一）持有无产权纠纷的解放前相关契证；

（二）持有“土改”时县级人民政府颁发的《土地房产所有权证》；

（三）持有 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前经公社（乡、镇）批准使用土地基建手续；

（四）持有 1987 年 1 月 1 日至 1989 年 12 月 31 日期间，经镇人民政府（街道办事处）批准使用土地基建手续；

（五）持有 1987 年 1 月 1 日后，经县级人民政府批准使用土地基建手续；

（六）持有市（县）人民政府的土地清查手续及发票原件。

四、审批程序

（一）就地翻建。申请人向所在地村（社区）提出申请→所在地村（社区）集体研究→在村（社区）公告栏公示，征询群众意见→镇（街道）规划建设办公室现场踏勘、受理审查（5 个工作日）→申请人与镇（街道）签订服从城市规划需要无条件配合拆迁工作的承诺→镇（街道）分管领导和主要领导审批（5 个工作日）→市城市管理局备案。

镇（街道）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和文化部门联合复核，不得直接审批翻建。

（二）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（居）委会提出申请→镇（街道）规划建设办公室受理审查→镇（街道）审批→市城市管理局备案。

（三）保护性修缮加固和沿街店面联建。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）拆危建公用项目。申请人向所在镇（街道）规划建设办公室提出申请→所在镇（街道）委托测量中介对危房进行测量、制图、拍照、造册存档→申请人自行拆除危房。

（五）货币补偿和产权置换。镇（街道）登记申请人并对其房屋规模进行摸底，报市国土规划和房产管理局→市国土规划和房产管理局结合各镇实际情况制定实施方案报市政府批准→镇（街道）根据方案分批与申请人签订协议，统一组织解危。

五、规划建设要求

改造翻建要严格按照区域规划执行，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，未建土地予以保留原有产权。住宅应满足通风、采光等要求，房屋造型简洁美观，宜采用坡屋顶，具有地方特色，外观应进行一

次性装修。

六、危险房屋管理

各镇（街道）应对辖区内石结构和危险房屋进行登记造册、建立电脑管理台帐，进行滚动管理。不具备就地翻建申请条件的，要督促房屋所有人及时加固修缮，或停止使用，或整体拆除。

危房所有人应切实履行房屋所有权人安全主体责任，定期对其房屋进行安全检查。

在暴风、雨雪季节，房屋所有人应做好排险解危的各项准备；能改造加固的，要及时改造加固；房屋所有人对危险房屋能解危的，要及时解危；解危暂时有困难的，应采取安全措施。

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。

异产毗连危险房屋的各所有人，应按照国家对异产毗连房屋的有关规定，共同履行治理责任。拒不承担责任的，由房屋所在地房地产行政主管部门调处。

房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮治理；如房屋所有人拒不按照处理建议修缮治理，或使用人有阻碍行为的，房地产行政主管部门有权指定有关部门代修，或采取其它强制措施。发生的费用由责任人承担。

七、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。

八、工作要求

（一）加强领导，精心组织。市危房改造及住房困难工作领导小组要加强指导、协调、监督检查。各镇（街道）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参考片区拆迁改造方案制定石结构和危险房屋回购、产权置换协议范本，适时调整回购价格和产权置换标准，指导镇（街道）开展解危工作。要加强技术指导和服务，提供住宅建筑设计标准图集。

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（街道办事处）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（街道办事处）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。要加强批后监管，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。要发挥工商联、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（社区）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。

（三）严肃纪律，责任追究

市直各相关职能部门及镇、村要按照各自职责做好改造翻建工作。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中心区域石结构和危险房屋改造工作的实施意见》（狮政综〔2016〕77号）同时废止。

附件：石狮市城市中心区域石结构和危险房屋改造区示意图

石狮市人民政府
2017年8月22日

（此件主动公开）