

尤溪县人民政府办公室文件

尤政办规〔2025〕2号

尤溪县人民政府办公室关于 印发尤溪县城区危险住房改造管理规定的通知

城关镇人民政府、县直各有关单位：

现将《尤溪县城区危险住房改造管理规定》印发给你们，请认真组织实施。

尤溪县人民政府办公室

2025年4月1日

（此件主动公开）

尤溪县城危险住房改造管理规定

第一章 总 则

第一条 为了保障人民群众的生命财产安全，加强尤溪县城危险住房改造管理，规范建房审批程序，确保房屋使用安全，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》《城市危险房屋管理规定》《福建省重大安全隐患房屋有效处置细则》等相关规定，结合我县实际，制定本规定（以下简称“规定”）。

第二条 本规定所称的危险住房是指《尤溪县国土空间总体规划》（2021—2035）划定城关镇辖区城镇开发边界内，产权清晰，经有资质的机构鉴定，属于C级或D级的居住房屋（含房改房、集资房）。鉴定标准按《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）执行。

危险住房加固、改建、管理适用本规定。

第三条 经鉴定房屋危险等级为C级的，由房屋所有权人负责对房屋损坏部分进行加固除险。即不拆除原建筑，保持原建筑主体结构不变，不增加建筑面积、占地面积、建筑层数，仅对建

筑进行修整、加强、整固。房屋所有权人应严格按照鉴定机构提出的建议对房屋进行修缮加固，外观须遵照建筑风貌管控要求。

第四条 经鉴定房屋危险等级为 D 级的，符合相关条件的，按以下相应方式处理：

（一）**征收**：已列入或拟列入近五年计划改造或建设的，城中村和重大基础设施项目用地范围内的零星危险住房，由政府按计划实施征收，实行货币化补偿或房票等方式安置。被征收过渡期间，房屋所有权人应按鉴定建议采取安全防患措施。

（二）**收储**：因规划建设条件限制，不具备就地改造条件的危险住房，或具备成片开发条件，且尚未列入近期建设规划或城区改造范围的，属国有建设用地使用权的，可申请收储，实行货币化补偿或房票等方式进行安置。

（三）**改建**：结构已严重损坏或承重构件随时可能丧失结构稳定性和承载能力的，符合就地改建条件的危险住房，经审批后严格按本规定要求实施改建，其产生的费用由房屋所有权人承担。

房屋所有权人在危险住房改建前，房屋现状地形由城关镇人民政府牵头委托有资质的测绘公司进行测绘，测绘资料由城关镇人民政府和房屋所有权人共同保存。

（四）**修缮加固**：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。房屋所有权人须按照鉴定机构建议及时加固，外观须遵照建筑风

貌管控要求。工程施工期间应采取相应措施，不得引发周边相邻房屋所有权人纠纷。

(五)停止使用或整体拆除:房屋不符合征收或改建条件的，房屋所有权人不愿意房屋被收储的，应按《城市危险房屋管理规定》停止使用或整体拆除。属于整体危险住房，无修缮价值的，房屋所有权人应及时将房屋整体拆除；属于整体危险住房，无修缮价值，暂时不便拆除的，同时不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋应及时停止使用。

房屋所有权人进行危险住房拆除的，可自愿与城关镇人民政府签订拆除协议，约定其房屋用地需要被征收时，其产权按照已保存的房屋现状地形和原产权证明，享受对等征迁补偿政策。房屋现状由城关镇人民政府牵头委托有资质的房屋征收(含测绘资质)公司进行测绘，测绘资料经房屋所有权人签字确认后由城关镇人民政府和房屋所有权人共同保存。

危险住房测绘、评估费用由房屋所有权人承担。

第五条 县政府成立城区危险住房改造管理工作专班(以下简称工作专班)，由县政府分管领导任工作专班负责人，成员单位为县政府办、发改局、财政局、住建局、自然资源局、城管执法局、不动产登记中心、土地收购储备中心、征收补偿中心、城关镇人民政府等有关单位。

工作专班办公地点设在城关镇人民政府，由城关镇人民政府负责日常事务，由县住建局、自然资源局、城管执法局协助日常

工作。

工作专班会议由负责人召集成员单位每年召开一次会议，听取专班成员单位关于年度职责工作情况汇报。会议按照危险住房现状情况，审议危险住房鉴定报告及相关技术标准、采纳依据，加固方案等内容。结合危险住房改建周边条件、规划合规性及审批政策规定情况，议定危险住房采取修缮加固、征收或改建等除险方案并形成专题会议纪要。

休会期间遇见紧急险情的，由城关镇人民政府按照“一事一议”的方式报县政府研究处理并形成县政府专题会议纪要。其中属于修缮加固的，可按“随到随批”的原则及时办理相关手续。

第六条 工作专班成员单位职责如下：

县住建局负责城区范围内危险性住房的调查评估、危险住房改建条件审核、危险住房鉴定行业管理、危险住房鉴定标准审查和鉴定报告审核。负责危险住房加固施工、建设施工、房屋征收管理等工作。

县自然资源局负责规划合规性审查、集体土地征收等工作。

县不动产登记中心负责核查房屋产权证书、登记使用性质、四至范围，以及房屋所有权人在城区其他房屋拥有和分布情况等工作。

县城管执法局负责危险住房改建审批后续跟踪管理工作，加强巡查力度，对发现违法建设行为的采取有效措施及时制止，并给予查处。

城关镇人民政府按照属地管理原则，做好城区危险住房改造的政策宣传、危险住房使用情况收集、协助项目申报、建设矛盾调处、配合开展巡查和违法建设行为查处等管理工作。

工作专班其他成员单位按照部门职责负责做好社会稳定、社情民意收集以及其他相关工作。

第二章 审批原则

第七条 房屋修缮加固和危险住房改造必须符合城市规划，服从建设管理，在原有产权证范围内实施，不得擅自扩大原有住房用地面积，不得增加建筑层数、建筑高度，不得妨碍道路交通、消防安全，不得侵占公共绿地、邻里通道，不违背地方民俗，并妥善处理好用水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。

第八条 危险住房改建必须同时具备以下条件：

（一）符合尤溪县国土空间规划，且不在城市规划的主次干道的道路红线内；

（二）不在政府已批准的旧城改造项目、重大基础设施建设项目、近期建设项目和近 5 年土地收储项目范围内；

（三）具有不动产权证或土地使用权证和房屋所有权证。仅有土地使用权证未办理房屋所有权证的，同时房屋未改变建筑物、构筑物以及其他设施使用功能，没有违法占地、违法建设行为的，根据自然资源部印发《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）的规定确认房屋所

有权面积。

仅有房屋所有权证未办理土地使用权证的，须提供有权机关批准的土地权属证明材料。

属继承房产、1987年1月1日前建成的房屋，未办理“两证”的，必须提供具有法律效力的产权证明，并注明现状面积和合法产权面积，产权证明应附带宗地图和1:100房屋平面图，并经所在地村(居)委会、城关镇人民政府审核并签署意见。

(四)房屋所有权人在城区内只有唯一处(栋)住房且房屋不动产权近三年未发生交易及转移登记。

独生子女不可与父母以分户的形式单独申请危险住房改建；独生子女已和父母分户申请危险住房改建的，需核查所有家庭成员房屋登记信息。

房屋所有权人在城区内有两处(栋)或两处(栋)以上住房，但经鉴定都属D级危险住房的，可以选择一处(栋)D级危险住房按照分区管控要求申请拆除重建。房屋所有权人在城区规划建设用地范围内另有安全住房的申请不予以审批危险住房拆除重建。

(五)不属于“违法用地、违法建设”清理对象；

(六)集体建设用地需符合“一户一宅”政策；

(七)属于房改房、集资房等套房类型的，需经整体建筑物全部业主同意。

第九条 房屋所有权人故意造成房屋危险状态或擅自拆除

房屋的，由其本人承担相应的法律责任，房屋安全隐患由房屋所有权人负责及时消除，其本人不得申请危险住房改建。

第十条 个人建房符合危险住房改建条件的，住房套数和房屋所有权户数不得增加。

（一）建筑占地面积严格控制在原有用地面积范围内，且不得超过 120 平方米，同时要满足建筑间距、规划道路退让、消防防火、建筑安全控制距离等要求。

（二）属于集体建设用地的，1 人以内每户建筑占地面积 ≤ 80 平方米，2-3 人每户建筑占地面积 ≤ 110 平方米，4 人及 4 人以上每户建筑占地面积 ≤ 120 平方米。属于国有建设用地的，原产权建筑占地面积在 120 平方米以内的，按原产权建筑占地面积审批；产权建筑占地面积超出 120 平方米的，按占地 120 平方米审批。超出的部分由属地政府按土地级别基准地价补助。

（三）原产权建筑面积在 300 平方米以内的，按原产权建筑面积审批；产权建筑面积超出 300 平方米的，按 300 平方米审批，超出的部分由属地政府按房屋重置价补助；层数不得超过三层，架空层应按自然层计入产权，每层层高宜为 2.8-3.3 米。

（四）房改房、集资房等套房类型的危险住房按原产权范围内进行审批，不得改变原户数、原单层层高，建筑面积原则上不得超出原产权建筑面积。

（五）危险住房重建在不影响周边住宅建筑日照的前提下应建设钢筋砼斜屋顶，屋脊高度低于 2.2 米，檐口女儿墙高度低于

0.5 米。

(六) 部分危旧房屋建筑占地(集体建设用地)不规则的,在审批危险住房改建用地红线图时,在不超出原土地证宗地面积,规划范围内(且同为建设用地)可适当微调。拟建房屋建筑设计方案可配套设计室内电梯及相关设施,不得增加建筑占地面积。

第十一条 危险住房改建应符合城市规划、文物保护、建筑设计、园林绿化、消防、人防、抗震、给水排水、市容观瞻和空间景观等要求,原有街巷空间、庭院、旷地、古树名木及其他绿化树木原则上应予以保留;影响古树名木生长的,应采取退让或相应的保护措施。实施危险住房改建工程,应满足国家有关工程建设标准,符合规划和技术规范要求。

第十二条 经审批的危险住房改建房屋应做好道路退让和建筑退让控制。在城市主次干道边上的建筑,按《福建省城市规划管理技术规定》和各区域的控制性详细规划进行退让控制。小路(巷)边上的建筑视道路(巷道)现状通行条件应退让 1-3 米道路红线。对退让建筑红线范围内的设施,建设单位应及时拆除,拆除后退让道路红线范围内的土地无偿用于市政基础设施建设。危险住房改建相邻建筑前后间距与前建筑高度比原则上按 1:0.8 控制,按相邻建筑间距各退让 50%进行控制,相邻双方有协议可按双方协议执行。

第三章 审批程序

第十三条 房屋所有权人应当申请办理建设工程规划许可证。按规定无需办理建筑施工许可的，应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。

第十四条 房屋修缮、改建与相邻建筑毗连或者涉及公用、共用、借墙等关系的，需取得相应房屋所有权人一致同意，并在申请报告上签字确认。

第十五条 修缮加固的房屋应当具备合法的不动产权属证明，包括房屋所有权和土地使用权或不动产权证，且房屋权属清晰，无任何权属争议。具体审批流程如下：

（一）申请人向城关镇人民政府提交危险住房修缮加固申报材料。城关镇人民政府在收到危险住房修缮加固申请之日起。十五个工作日内，牵头组织相关职能部门对该房屋周边环境、现状等情况进行现场核实勘察，并收集相关职能部门初核意见。

（二）城关镇人民政府应依据初核意见，两个工作日内向申请人作出书面说明；可实施修缮加固的，申请人在完善修缮加固方案后，由城关镇人民政府对修缮加固方案公示十个工作日，无异议后按本文件规定及时提交上述申报材料与设计、施工合同等相应材料分别至县自然资源局、住建局办理工程规划许可、工程施工许可手续（属于小型零星工程的应按规定到城关镇人民政府备案并办理相关手续）。

（三）房屋修缮不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，

不涉及修改外立面、调整建筑结构、变更使用性质，变更调整后未增加容积率、不影响消防疏散的建筑工程(包括内部装修)，拆除重建的除外。可豁免办理建设工程规划许可证。

(四) 申请人应在修缮加固完成后组织设计、施工等单位进行竣工验收，竣工验收合格七日内提供竣工验收报告等相关材料。并向城关镇人民政府申请项目验收，由城关镇人民政府与相关职能部门会同所在村(居)委会在申请收到之日起七天内完成项目现场验收。

第十六条 重建改建房屋必须经有资质的安全鉴定机构鉴定为 D 级危险住房，且具备合法的不动产权属证明，包括房屋所有权和土地使用权(或不动产权证)，且房屋权属清晰，无任何权属争议。具体审批流程如下：

(一) 申请人向城关镇人民政府提交危险住房重建改造房屋申报材料，城关镇人民政府牵头组织成员单位进行现场勘察、调查和审查，形成初审意见后于每年 6 月前提请工作专班研究审议。

(二) 对符合危险住房改建要求的，县自然资源局依法依规出具危险住房改建规划设计红线图、规划设计条件说明。危险住房改建规划设计红线图和设计条件向社会公示七个工作日，无异议后予以审批。

(三) 申请人根据危险住房改建规划设计红线图和设计条

件，委托具有资质的设计单位进行方案设计，提供改建房屋的总平面图及各层平面图、立面图、剖面图。建筑风格、造型、色调应参照《尤溪县农村建房标准图集》、《尤溪县乡村建筑风貌导则》进行设计，并体现尤溪建筑风貌。设计方案经县自然资源局初步审定后，上报工作专班研究同意后，申请人委托有资质的设计单位进行施工图设计。

第十七条 房屋所有权人向县住建局申请办理建筑施工许可证，需提交以下材料：

- （一）建筑施工许可证申请表；
- （二）用地批准文件；
- （三）建设工程规划许可证；
- （四）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；
- （五）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；
- （六）保证工程质量和安全的具体措施方案；
- （七）资金已经落实承诺书、施工单位（工匠）按审批图件施工承诺书。

第十八条 房屋所有权人在工程开工前应向县自然资源局申请核发《建设项目开工前验线意见书》，须委托有资质测量单位按红线图坐标放样核线，并将核线报告提交县自然资源局申请核线，审核部门自收到核线申请之日起七个工作日内，及时组织

相关人员到现场进行核线。经核线后方可开工建设。

现场核线工作由县住建局、自然资源局、城管执法局、城关镇人民政府等部门组成的核线小组现场踏勘完成。

第十九条 工作专班审核同意后，房屋所有权人应根据县政府专题会议纪要在一年内办理相关审批手续，逾期不办理的，需重新报工作专班研究。

第二十条 按规定无需办理施工许可的房屋所有权人在取得建设工程规划许可证之日起一年内开工建设。确需延迟开工的，须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。

建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由；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次数、时限的，施工许可证自行废止。

第四章 验收办证

第二十一条 申请危险住房改造验收的房屋按审批要求建成的，按以下程序验收：

（一）县住建局收到房屋所有权人竣工验收申请后，牵头组织县自然资源局、城管执法局、城关镇人民政府等相关部门派员参与房屋竣工验收，参验人员共同至现场勘查核实房屋建设情

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。

（二）现场核实通过后，房屋所有权人应委托有资质的测量单位对房屋进行竣工测量，出具竣工测量报告后向县自然资源局申请办理建设工程规划条件核实与土地核验意见书。取得规划条件核实与土地核验意见书后，房屋所有权人应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手续。

（三）房屋所有权人需持建设工程规划许可证、建设工程规划条件核实与土地核验意见书、房屋竣工验收备案表(需办理建筑施工许可证的危险住房)等有关手续材料向不动产登记部门提出产权登记申请，房屋产权登记按原有房屋所有权人及产权证类型办理房屋不动产权登记。

第五章 建设管理

第二十二条 房屋所有权人在拆除旧房、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，经县住建局和城管执法局等有关部门现场查勘具备条件后方可开工建设。

第二十三条 房屋所有权人的危险住房改造应当将工程发包给具有相应资质的设计、施工单位，落实建设工程质量安全首要责任，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。

承接危险住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。

房屋所有权人在施工期间，应按县住建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。

第二十四条 危险住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。

第二十五条 危险住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，房屋所有权人应当在开工前十五日内向县住建局备案。房屋所有权人在建房施工过程中应严格按照施工安全标准，禁止使用竹脚手架、木支撑等淘汰工艺。

第二十六条 危险住房改造施工期间，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，房屋所有权人应当立即停止施工，并报告所在城关镇人民政府及相关部门。如造成损失或者其他后果的，房屋所有权人依法承担相应责任。

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、未按图施工进行危险住房改造的，按规定应办理建筑施工许可证而未办理等违法建设行为，由相应行业主管部门和

县城管执法局依法查处。

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用途的，依法追究法律责任。

第二十九条 违反本规定，拒绝、阻碍城市规划建设职能部门人员执行公务的，依法追究法律责任。

第三十条 从事规划、建设管理的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究其责任。

第三十一条 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，对违法行为进行监督和举报。

第三十二条 城关镇人民政府应加强危险住房改建日常巡查工作，建立巡查日志；县城管执法局应加强对审批事项的后续跟踪管理，发现违法建设行为的，应当依法及时制止，并将违法建设情况书面抄送县自然资源局；县自然资源局应当及时对违法建设行为进行复核认定，并形成书面认定意见移送县城管执法局依法处理。

第六章 附 则

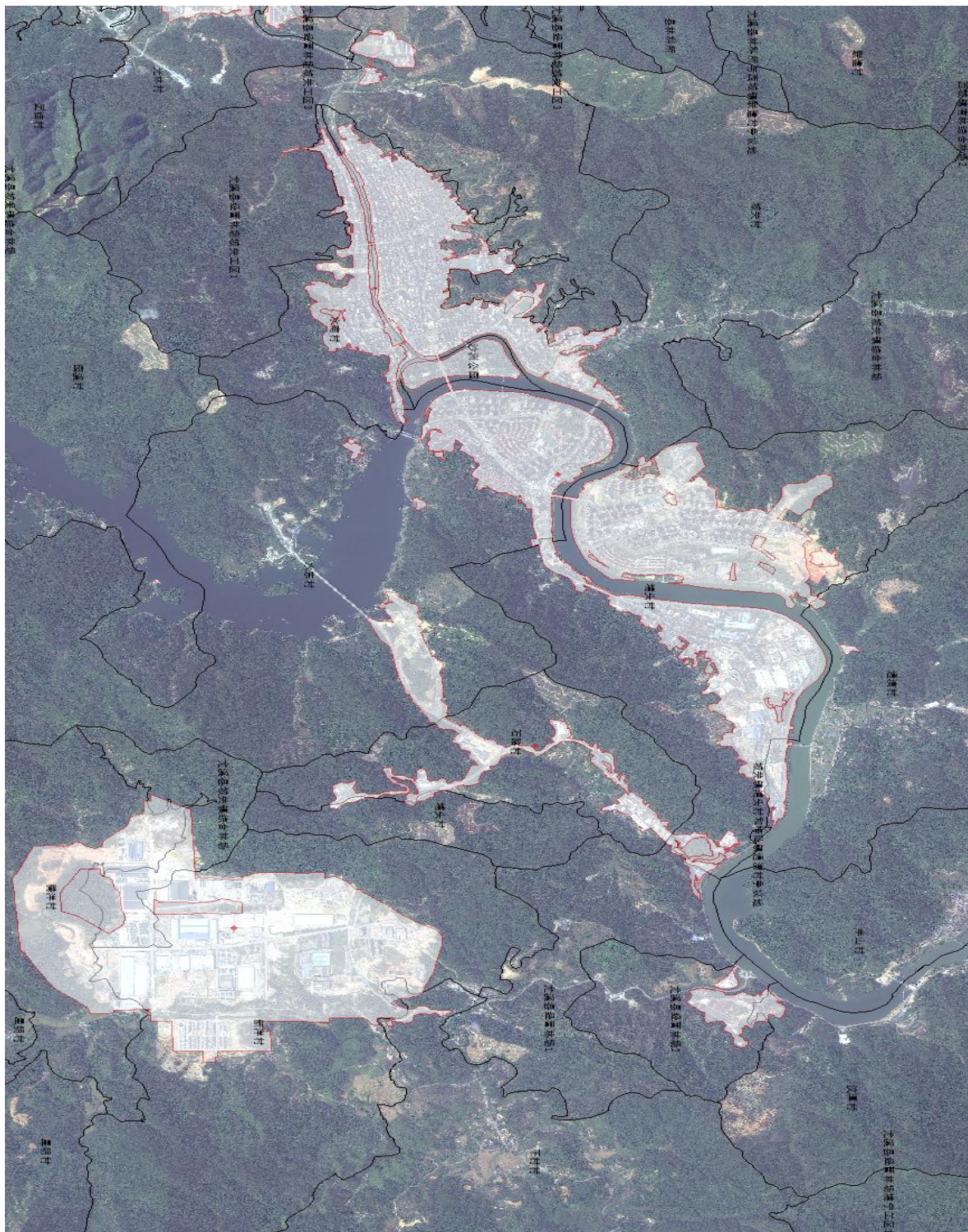
第三十三条 本规定由工作专班负责解释。

第三十四条 本规定自 2025 年 4 月 1 日起施行，有效期两年。原《尤溪县城城区危险住房改造管理暂行规定》（尤政文〔2009〕94 号）同时废止。

- 附件：
1. 城关镇开发边界范围示意图
 2. 危险住房改建承诺书
 3. 四邻协议书
 4. 按审批图件施工承诺书
 5. 危险住房修缮加固房屋申报材料
 6. 危险住房重建改造房屋申报材料

附件 1

城关镇开发边界范围示意图



附件 2

危险住房改建承诺书

本人申请对名下的城关镇_____村（路）_____号（危险住房具体地址）进行危险住房改建，如获批准，本人郑重承诺：在危险住房改建过程中严格按照审批改建方案和相关法律法规文件进行改建，处理好四邻关系，不私自改变位置，不扩大面积，不增加层数、层高，不更改屋顶形式，接受县住建局、自然资源局、城管执法局、城关镇人民政府、村（居）委会等相关单位监督检查，改造项目完成后积极配合有关部门进行项目验收。若发现违法建设行为，同意整栋房屋作为违法建筑处理，自行拆除违法建筑并愿承担一切法律后果。

承诺人：

身份证号：

年 月 日

附件 3

四邻协议书

尤溪县城关镇人民政府：

本人现有位于_____地
块，土地面积_____平方米，拟翻建住宅，长度
米，宽度_____米，总高度_____米，层数_____层，
建筑面积_____平方米，占地面积_____平方米。保证土
地权属、采光日照和四邻无争议。

申 请 人：
联系电话：
年 月 日

四 邻 意 见			
东 邻	(签字、指印) 年 月 日 联系电话：	西 邻	(签字、指印) 年 月 日 联系电话：
南 邻	(签字、指印) 年 月 日 联系电话：	北 邻	(签字、指印) 年 月 日 联系电话：

注： 申请人应对申请材料的真实性负责，如提供虚假材料应须
负相应法律责任。

附件 4

按审批图件施工承诺书

因申请人对其名下的城关镇_____村（路）_____号（危险住房具体地址）进行危险住房改建并已获批准，本施工单位郑重承诺：在危险住房改建过程中严格按照经审批的改建方案图和审批批件、相关法律法规文件要求进行改建施工，处理好四邻关系，不私自改变位置，不扩大面积，不增加层数、层高，不更改屋顶形式，接受县住建局、自然资源局、城管执法局、城关镇人民政府、村（居）委会等相关单位监督检查，改造项目完成后积极配合有关部门进行项目验收。若发现违法建设行为，承担一切法律后果。

施工单位（工匠）：

法人代码号：

工匠登记号：

年 月 日

附件 5

危险住房修缮加固房屋申报材料

同意实施前申报材料:

- (1) 危险住房修缮加固书面申请报告;
- (2) 不动产权证(房屋所有权和土地使用权), 宗地图权属清晰, 证件齐全;
- (3) 户籍证件或身份证复印件;
- (4) 四邻房屋所有权人同意建设的四邻协议书;
- (5) 拟修缮加固初步建设方案;

同意实施后提交材料:

- (1) 房屋所有权人与有资质的施工单位签订的施工合同或协议, 施工单位按审批图件施工承诺书。
- (2) 审批部门认为应需提交的其他材料。

附件 6

危险住房重建改造房屋申报材料

同意实施前提交材料：

- (1) 危险住房重建改造书面申请报告；
- (2) 房屋所有权人身份证、户籍簿、有效的房屋权属证明复印件。
- (3) 四邻、村（居）委会、乡镇初步建议意见。

同意实施后提交材料：

- (1) 由有资质的安全鉴定机构出具的 D 级危险住房鉴定报告。
- (2) 危险住房改建规划设计红线图、设计条件、拟改造设计方案、立面效果图公示照片。
- (3) 拟改建方案的施工图文本。
- (4) 房屋所有权人与有资质的施工单位签订的施工合同或协议。
- (5) 房屋所有权人危险住房改建承诺书、施工单位（工匠）按审批图件施工承诺书。
- (6) 审批部门认为应需提交的其他材料。

