

晋江市人民政府办公室文件

晋政办〔2020〕20号

晋江市人民政府办公室关于 危旧房屋翻建审批补充事项的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局，市有关单位：

为切实解决房屋安全隐患，保障群众住房安全，在《中共晋江市委办公室 晋江市人民政府办公室关于印发<石结构及危旧房屋改造规划建设管理规定（试行）>的通知》（晋委办〔2014〕73号）的基础上，制定危旧房屋翻建审批补充事项，进一步加强和规范我市危旧房屋翻建审批工作。现将有关事项补充通知如下：

一、危房原址翻建有关问题的处理意见

（一）关于采取证据固化办理翻建手续的问题

部分存在重大安全隐患的个人房屋，因权属复杂、经济条件等原因无法及时办理危房翻建。可先采取预审、证据保全等方式固化翻建手续后，进行拆除，不影响今后办理个人危房翻建等相关权益。固化手续实施细则，由属地镇（街道）根据工作实际自行制定，向市石结构及危旧房屋改造工作领导小组办公室（以下简称市石改办）报备。其中，城市规划控制区范围内的6个街道办事处、陈埭、池店、紫帽、西滨，房屋权属人在办理证据固化时，须填写《晋江市危旧房屋拆除证据固化备案表》（见附件），一并向市石改办报备。

（二）关于道路两侧个人房屋无法办理翻建手续的问题

1. 已批详细规划或相关部门特别规定的道路两侧个人房屋翻建手续的问题

世纪大道（包含世纪大道南拓段）、晋新路、沿海大通道、大深线、内安路、324国道等特殊地段的危房翻建，按已批详细规划或相关部门的特别规定执行。

2. 道路现状已建成、但未达到规划红线宽度的道路两侧房屋办理翻建手续的问题

位于现状已建成的30米及以下的次干道、但该道路现状宽度未达到规划红线宽度的个人房屋，无法办理翻建审批，且无法异地新建的。此种类型存在重大安全隐患的个人房屋，在符合“一户一宅”（一本公安户口簿为“一户”，家庭人口数以户口簿登记常住人口为准；“一宅”是指农村集体经济组织成员一户只能

申请一处宅基地，以下类同）且该道路非列入市政府年度重点项目库及上级年度建设计划的前提下（由市自然资源局、交通运输局核对确认），允许按照现有石结构及危旧房屋改造政策办理就地翻建审批，但建筑物应退让已建道路边线不少于 5 米。

3. 尚未实施的道路规划路网红线范围内无法办理翻建手续的问题

位于 30 米及以上的尚未实施的市域快速路、主次干道规划红线范围内的个人房屋，无法办理就地翻建审批，且无法异地新建的。此种类型存在重大安全隐患的个人房屋，在符合“一户一宅”且该规划道路非列入市政府年度重点项目库及上级年度建设计划的前提下（由市自然资源局、交通运输局核对确认），允许按照现有石结构及危旧房屋改造政策办理就地翻建审批。

二、危改异地建设有关问题的处理意见

有土地权属的存在重大安全隐患的个人房屋，因不符合镇区控规、村庄规划用地性质（包括位于规划路）等，无法进行就地翻建的，但符合宅基地申请条件、异地新建条件的，在原宅基地自愿无偿退还村集体后，所在村（居）有条件可以提供异地选址（新选址地块需符合土地利用总体规划和城乡规划），按新宅基地审批方式予以批准建设。

三、危房翻建土地权属有关问题的处理意见

（一）关于补办宅基地手续办理就地翻建的问题

1987 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间建设的，存在重

大安全隐患且无权属证明材料的个人房屋，在符合市宅基地管理审批有关规定的前提下，办理宅基地审批手续后，申请就地翻建；确实无法办理宅基地审批手续的，所属镇（街道）人民政府（办事处）应严格把关，在符合“一户一宅”原则的前提下，确定其房屋归属，按照现有石结构及危旧房屋改造政策进行审批，此类就地翻建审批手续，不能作为办理不动产登记的依据。

（二）关于已经批准但未实际征收区域内危房翻建的问题

位于省政府已批准农用地转用和土地征收的项目区域内的重大安全隐患个人房屋，无法办理翻建审批。存在重大安全隐患个人房屋，经属地镇（街道）自然资源局核对确认没有实际征收，在符合“一户一宅”原则的前提下，允许按照现有石结构及危旧房屋改造政策办理就地翻建。此类就地翻建审批，不能作为办理不动产登记的依据。

（三）关于国有土地上危旧房翻建的问题

土地所有权为国有、其地上住宅无法办法办理农村宅基地使用权权属认定，在符合“一户一宅”原则的前提下，允许由属地镇（街道）确定其房屋归属，按照现有石结构及危旧房屋改造政策办理就地翻建审批。此类就地翻建审批，不能作为办理不动产登记的依据。

四、老房子修缮涉及产权复杂问题的处理意见

对于存在安全隐患的老房子（含祖厝、祠堂等），在修缮申请资金补助须提供权属证明时，由于年代久远、产权复杂无法

提交完整的权属证明，可由所在村委会（居委会）证实权属所有、四邻权属无纠纷，但不能作为今后析产和翻建的依据。

五、传统建筑危房修缮保护问题的处理意见

已公布的 279 栋历史建筑以及登记为历史建筑普查线索的建筑，经初步评估，列入重大安全隐患的，须立即撤离居住人员，限期委托有资质的第三方机构进行安全等级鉴定，并组织加固修缮。对于其它闽南古大厝等传统民居建筑，遵循能保则保原则，组织加固修缮保护，确因存在重大安全隐患需拆除或改造的，统一收集旧构件、旧材料，以便用于今后传统民居建筑的修缮维护，防止有价值的传统建筑构件流失或损毁。

六、有关要求

（一）加强组织领导。市石结构及危旧房屋改造工作领导小组各成员单位要加强协同协作、狠抓落实，及时为基层危旧房屋翻建提供技术服务和工作指导；市石改办要负责牵头实施，统筹协调。各镇（街道）要根据各自辖区实际制定具体落实细则，落实办法要及时向市石改办报备。

（二）严格审核把关。在房屋安全“百日大整治”期间，经所在镇（街道）技术力量判定为存在重大安全隐患的个人房屋，可直接作为本次危房翻建的判定依据。今后，凡是存在重大安全隐患的个人房屋（砖木、夯土、石结构房屋除外），必须提供有资质检测机构的质量安全鉴定报告，作为判定依据。各镇、街道应认真贯彻落实有关规定，对以上审批流程进行严格把关，

从严控制翻建规模。

(三) 规范档案管理。要严格执行现有石结构及危旧房屋改造政策，对先行拆除的重大安全隐患个人房屋采取证据保全，实行一户一档，规范档案管理。

(四) 加强监督检查。各镇(街道)作为全市石结构及危旧房屋改造工作的责任主体，负责具体运作，健全巡查制度，严格按照批准的建筑红线、建筑规模进行监管。发现正在进行的违法建设行为，由所在镇(街道)会同城管部门责令违法建设当事人停止建设、限期自行拆除，对不停止建设或者逾期不拆除的，可以依法查封施工现场，并可以对违法建设部分依法立即拆除。市石改办成员单位定期开展联合专项检查，对发现问题立即督促整改，对违纪违法行为及时移交相关部门调查处置。

本通知由市住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起施行。

附件：晋江市危旧房屋拆除证据固化备案表

晋江市人民政府办公室

(此件主动公开)

2020年6月29日

附件

晋江市危旧房屋拆除证据固化备案表

_____ 镇(街道)

时间: 年 月 日

户主姓名		共有人				联系 电话		
身份证件号								
房屋地址								
旧房状况	<input type="checkbox"/> 严重破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 无房	房屋结构	<input type="checkbox"/> 混合结构 <input type="checkbox"/> 钢混结构 <input type="checkbox"/> 砖混结构	<input type="checkbox"/> 竹木结构 <input type="checkbox"/> 夯土结构 <input type="checkbox"/> 砖木砖石	<input type="checkbox"/> 石结构 <input type="checkbox"/> 茅草泥 <input type="checkbox"/> 其他			
是否住人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	房屋 所有情况	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 其他	是否另有居 所		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 租住	
批准用地面积		实际用地面积		建筑面积		建筑层数		
个人住宅房屋 现状及用地现 状图								
	<p style="text-align: right;">户主签章: 时间: 年 月 日</p>							
备案意见	<p>乡镇村建站: (盖章) 时间: 年 月 日</p> <p>住房和城乡建设局: (盖章) 时间: 年 月 日</p>				<p>乡镇政府: (盖章) 时间: 年 月 日</p>			

注: 1、本表一式三份, 申请人、镇(街道)、住建局各存一份。2、原建筑物界址用黑线, 土地权属界址用蓝线表示。3、提供备案表同时附身份证明复印件、房屋测量报告、房屋现状图片、房屋权属人同意拆除的具结书、2008航拍影像图。

市有关单位：自然资源局、住房和城乡建设局、交通运输局、农业农村局、城市管理局。

抄送：市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2020年6月29日印发