

泉州市人民政府办公室文件

泉政办〔2021〕24号

泉州市人民政府办公室关于印发泉州中心市区 (古城区)私有危房改造管理规定和 泉州中心市区(非古城区)私有 危房改造管理规定的通知

鲤城区、丰泽区人民政府，市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

经市政府研究同意，现将《泉州中心市区(古城区)私有危房改造管理规定》和《泉州中心市区(非古城区)私有危房改造管理规定》印发给你们，请遵照执行。

泉州市人民政府办公室

2021年7月26日

(此件主动公开)

泉州中心市区（古城区）私有危房改造管理规定

一、为进一步规范泉州中心市区（古城区）（以下简称古城区）范围内私有危房改造建设管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国土地管理法》《城市危险房屋管理规定》《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》《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》等法律法规规章，结合我市实际，制定本管理规定。

二、本市古城区范围内进行私有危房改造的，适用本规定。

本规定所称古城区是指《泉州市历史文化名城保护规划》确定的泉州古城规划范围，包括鲤城区东环城河、温陵路（不含北段）、乌岸头以西，泉州大桥、防洪堤以北，破腹沟以东，城西环路、城北环路以南的区域。

三、本规定所称的私有危房改造，是指在古城区范围内，对有独立用地且取得不动产权证书（或房屋产权佐证材料），属于危险房屋的私有住房，按程序进行翻修改造的建设活动。

涉及文化遗产以及属于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的私有危房改造按照有关法律法规规定等执行。

四、古城区私有危房改造涉及地下开挖、建设的要落实“先考古”制度。

五、古城区私有危房改造实行市区联审、过程监督、竣工验收、档案入库等全环节管控机制，确保古城区私有危房改造按批准图纸施工，符合风貌保护要求，依法办理产权登记。

市住房和城乡建设局将熟悉并符合古城区私有危房改造工作要求的中介、设计师、施工团队、监理单位、闽南建筑材料供应商纳入名录管理，为私有危房改造的技术服务需求提供参考，由业主自主选择。

六、有下列情形之一的古城区私有危房，不予审批危房改造，鲤城区人民政府应逐户明确解危措施：

（一）已纳入古城区统一保护利用片区范围的。

（二）已倒塌不具备使用功能的普通私有住房。

（三）占用排洪沟、地下管网、城市道路、供电走廊和消防通道等市政设施（含已规划但未实施）和其他古城公共空间的。

（四）法律法规规定或市人民政府明确要求不可改造的建筑。

七、古城区私有危房改造坚持建筑体量、建筑高度只做“减法”不做“加法”原则，强化建筑材质、第五立面等建筑风貌的管控，逐步实现历史文化名城保护等相关规划的管理愿景。

（一）私有危房改造建筑面积、层数审批不得超过原面积原层数，建筑高度不得突破名城保护规划等要求，不得开发利用地下空间。

（二）中山路骑楼建筑实行分类保护。列为重点保护的骑楼建筑，不得改变建筑原有的外貌、主要平面布局和有特色的室内

装饰；列为一般保护的骑楼建筑，不得改变建筑原有的外貌。

中山路骑楼建筑整治过程中应采取措施对原外立面进行保护，不得破坏。

八、市资源规划部门对老城区私有危房改造规划设计要建立专家技术审查机制（专家应包括古城规划、遗产管理、文物保护等）。

九、老城区私有危房改造规划审批按照下列要求办理：

（一）私有危房产权人或其委托代理人（以下简称申请人）申请私有危房改造应当提交下列材料（提交复印件的应提供原件验核）：

1.私有危房改造申请表、申请意向，危房改造相关图纸、佐证资料等。

2.申请人身份证、户口簿（复印件）。委托代理人申请的，代理人应当提交授权委托书和身份证件；境外申请人委托代理人申请的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

3.土地房屋（不动产）权属证书或者其他具备法定效力的不动产权利归属佐证材料。

存在共有墙体关系的，还需有与共有墙体另一方权利人或利害关系人的书面协议。

（二）老城区私有危房改造规划审批流程：

1.收件：鲤城区行政服务中心设立私有危房（含骑楼）改造收件窗口，负责老城区私有危房改造申请材料的收集和提供政策咨询、改造须知、指导协办等服务事项。

2.初审：鲤城区自然资源局核对申请人提交的相关材料，组织区住建、文旅、城管、辖区街道办事处等部门及专家进行联合现场踏勘，确认必须改造（必要时可委托鉴定单位进行危房鉴定）并对改造设计方案进行初审。

区住建、文旅、城管部门和辖区街道办事处在《私有危房改造申请表》上签署意见并盖章。

初审符合要求的，鲤城区自然资源局每月成批上报市自然资源和规划局。

3.审批：市自然资源和规划局审核改造设计图纸是否符合相关规划要求（如涉及市级相关部门的，可牵头召开联席会议或书面征求审核意见），按集体研究机制审批，核发《建设工程规划许可证》。

4.办结：市自然资源和规划局将审批结果经鲤城区私有危房（含骑楼）改造收件窗口送达申请人。

十、工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 500 平方米以上的老城区私有危房改造工程，申请人应依法办理《建筑工程施工许可证》。

十一、老城区私有危房改造的审批结果应及时抄告相关部门和辖区街道办事处，对项目建设行为进行闭环监管。

十二、申请人应严格按照经批准的设计方案组织施工图设计，不得擅自变更。确需变更的，申请人应当报原批准机关审批。

设计、施工、监理等技术服务单位不得为申请人不按审批要

求建设的行为提供服务。违规提供服务的，由住建部门立案查处。

十三、古城区私有危房改造开工前，申请人应依法向鲤城区住房和城乡建设局、属地街道办事处办理施工报备手续，提交按图施工诚信承诺书；向街道办事处领取“危房改造工程公示牌”。

古城区私有危房改造过程中，申请人应在施工现场醒目位置悬挂“危房改造工程公示牌”，接受各方监督，待工程竣工验收合格后方可撤除。

在古城区私有危房改造过程中发现疑似文物的，申请人或施工方应立即保护现场、暂停破坏性施工并向辖区文物部门报告，由文物主管部门现场踏勘核查后出具下一步施工意见，并据此完善施工方案后，方可重启翻修改造建设。

十四、街道办事处负责辖区内私有危房改造建设的巡查工作，及时发现并制止违法占地、违法建设、未办理基建手续擅自施工等行为，对违法违规行为及时抄告（报）相关部门，由责任部门进行查处纠正。

鲤城区城市管理局负责对古城区私有危房违法建设行为进行制止和查处。

鲤城区住房和城乡建设局负责对本行政区域内私有危房改造建设安全生产实施监督管理，加强对危房改造过程管理，对重点环节及内业资料进行抽查，抽查情况报市住房和城乡建设局。

十五、古城区私有危房改造工程竣工后，申请人应按竣工验收相关要求组织各方开展竣工验收，形成竣工验收报告。

(一) 申请人应向市自然资源和规划局申请办理建设工程规划条件核实。未依法取得《建设工程规划条件核实意见书》的，不予办理建设工程竣工验收备案手续，不予办理不动产变更登记手续。

未按照《建设工程规划许可证》内容建设的，根据《福建省违法建设处置若干规定》等有关规定对违法建设情况从严进行处理，不得以处罚补办手续方式进行合法化。

(二) 申请人应向城建档案管理部门报送归档资料，持竣工验收报告、规划条件核实意见书等相关材料，向住建部门办理建设工程竣工验收备案。

十六、 古城区私有危房改造后按以下流程申请产权变更登记：

(一) 申请人持《建设工程规划条件核实意见书》、建设工程竣工验收备案手续（或房屋改造后的建筑质量安全鉴定报告）等材料，申请不动产变更登记。

(二) 不动产登记部门核实后按照相关规定予以办理。

十七、 古城区私有危房改造享受以下优惠政策：

(一) 原已办理产权证，改造后建筑面积未超过原产权面积的，不再收取城市基础设施配套费。

(二) 享受最低生活保障的困难户、残疾人或孤寡老人等困难弱势群体，一律免收本市权限可减免的行政事业性收费。属唯一住房、无力进行私有危房改造的低收入群体，符合条件的，鲤城区人民政府应帮助其申请享受住房保障相关政策。五保户、低

保户、贫困残疾人家庭危房改造补助由鲤城区人民政府另行研究确定。

十八、鲤城区人民政府应加强危房动态管理，对辖区内危房登记造册，明确危房管理责任人。

（一）危房管理责任人应履行房屋安全主体责任，定期对房屋进行安全检查、管理和维护，严禁将有安全隐患的房屋用于出租、出借或改作生产经营用途。

（二）危房管理责任人应及时对私有危房进行排险处理。暂时无法申请改造的私有危房，危房管理责任人应采取措施维修加固。对不符合改造申请条件、危房管理责任人不采取措施维修加固的私有危房，危房管理责任人可与鲤城区人民政府协商维修加固处理方式；协调无效的，由鲤城区人民政府采取措施进行排险处置，所发生的相关费用由危房管理责任人承担。

十九、违反本管理规定，构成犯罪的，依法追究法律责任。

二十、在老城区私有危房改造审批、建设、监督等环节依法负有管理职责的工作人员违反本管理规定，不履行职责或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，依法给予处分。

二十一、本规定自公布之日起实施。我市之前已印发的中心市区私有危房改造相关文件中与本规定不符的，以本规定为准，国家、省另有规定的，从其规定。

二十二、本规定由泉州市自然资源和规划局负责解释。

泉州中心市区（非古城区）私有危房改造管理规定

一、为进一步规范泉州中心市区（非古城区）（以下简称非古城区）范围内私有危房改造建设管理，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》《城市危险房屋管理规定》《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》等法律法规规章，结合工作实际，制定本管理规定。

二、本市非古城区范围内进行私有危房改造的，适用本规定。

本规定所称非古城区是指鲤城区的泉州古城以外区域和丰泽区全域。

三、本规定所称的私有危房改造，是指在非古城区范围内，对取得不动产权证书（或国有土地使用权证），属于危险房屋的私有住房，按程序进行翻修改造的建设活动。

涉及文化遗产以及属于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的私有危房改造按照有关法律法规规定等执行。

四、有下列情形之一的非古城区私有危房，不予审批危房改造，鲤城区、丰泽区人民政府应逐户明确解危措施：

（一）已纳入非古城区统一改造片区清单的。

（二）占用排洪沟、地下管网、城市道路、供电走廊、消防通道等市政设施（含已规划但未实施）和其他城市公共空间的。

(三)不符合《清源山风景名胜区总体规划》等关于“四山两江”保护规划要求的。

(四)清源山风景名胜区范围内不动产权证书(或国有土地使用权证)的产权人为非原村集体经济组织成员的。

(五)清源山风景名胜区范围内已倒塌不具备使用功能的普通私有住房。

(六)法律法规规定或市人民政府明确要求不可改造的建筑。

五、非古城区统一改造片区清单由市住房和城乡建设局会同市自然资源和规划局、市文化广电和旅游局、市城市管理局、市城市建设委员会办公室以及鲤城区、丰泽区人民政府共同编制，并在市、区行政服务中心网站向社会公布。清单应结合城市建设要求及时更新。

六、非古城区私有危房改造实行市区联审、过程监督、竣工验收、档案入库等全环节管控机制，确保非古城区私有危房改造按批准图纸施工，符合审批要求，依法办理产权登记。

七、非古城区私有危房改造建筑层数、层高、基地面积规定如下：

(一)建筑层数原则上按“三层(局部三层)”审批，且不得设置夹层。局部三层指：第三层建筑的水平投影面积(包含有顶阳台、有顶外走廊、花架等)控制在第二层建筑面积的70%以下。

原房屋产权超过三层的，审批控制在三层(含三层)以内。

(二)建筑高度(建筑室外地面至檐口高度)要求总三层控

制在 10.5 米以下(清源山风景名胜区范围内檐口高度不得超过 10 米)。

1. 室内外高差应控制在 0 米 ~ 0.3 米之间。

2. 改造方案第一层层高应控制在 2.8 米 ~ 3.9 米之间，第二、三层层高应控制在 2.8 米 ~ 3.3 米之间。

3. 改造方案设计为坡屋顶的，屋面檐口处至坡屋顶最高点高度不得大于 2.5 米，且坡屋顶坡度不得大于 25 度。

(三) 未经规划改造片区内的私有危房改造不得开发利用地下空间。

(四) 市政府另有规定的，从其规定。

八、属地政府、泉州清源山风景名胜区管理委员会(以下简称清源山管委会)按照《清源山风景名胜区总体规划》等规划要求组织各居民点规划编制工作。“四山两江”其他保护区范围内居民点，由属地政府组织居民点规划编制工作。保护区范围内私有危房改造建筑规模、高度、风貌等应符合规划要求。

九、鼓励非古城区私有危房改造设计方案选用住建部门编印的住宅建设通用图集。自行设计的，方案应委托有资质的单位编制，并符合建筑风貌管理要求。

十、非古城区私有危房改造申请人应委托有资质的建筑设计单位、施工单位、监理单位开展危房改造设计、施工和监理等工作。

十一、非古城区私有危房改造规划审批按照下列要求办理：

(一) 非古城区私有危房产产权人或者其委托代理人(以下

简称申请人)申请私有危房改造应当提交下列材料(提交复印件的应提供原件验核):

1.私有危房改造申请表、申请意向,危房改造相关图纸、佐证资料等。

2.申请人身份证、户口簿(复印件)。委托代理人申请的,代理人应当提交授权委托书和身份证件;境外申请人委托代理人申请的,其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

3.土地(不动产)权属证书或者其他具备法定效力的不动产权利归属佐证材料。

存在共有墙体关系的,还需有与共有墙体另一方权利人或利害关系人的书面协议。

(二)非古城区私有危房改造规划审批流程:

1.收件:辖区行政服务中心分别设立私有危房改造收件窗口,负责私有危房改造的申请材料的收集和提供政策咨询、改造须知、指导协办等服务事项。

2.初审:辖区自然资源局核对申请人提交的相关材料,组织区住建、文旅、城管、辖区街道办事处等部门及专家进行联合现场踏勘,确认必须改造(必要时可委托鉴定单位进行危房鉴定)并对改造设计方案进行初审。

区住建、文旅、城管等部门和辖区街道办事处在《私有危房改造申请表》上签署意见并盖章(涉及清源山风景名胜区范围的私有危房改造,应征求清源山管委会意见)。

初审符合要求的，辖区自然资源局每月成批上报市自然资源局和规划局审批。

3.审批：市自然资源局和规划局审核改造设计图纸是否符合相关规划要求（如涉及市级相关部门的，可牵头召开联席会议或书面征求审核意见），按集体研究机制审批，核发《建设工程规划许可证》。

4.办结：市自然资源局和规划局将审批结果经辖区私有危房改造收件窗口送达申请人。

十二、工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 500 平方米以上的非古城区私有危房改造工程，申请人应依法办理《建筑工程施工许可证》。

十三、非古城区私有危房改造的审批结果应及时抄告相关部门和辖区街道办事处，对项目建设进行闭环监管。

十四、申请人应严格按照经批准的设计方案组织施工图设计，不得擅自变更。确需变更的，申请人应当报原批准机关审批。

设计、施工、监理等技术服务单位不得为申请人不按审批要求建设的行为提供服务。违规提供服务的由住建部门立案查处。

十五、非古城区私有危房改造开工前，申请人应依法向辖区住房和城乡建设局、属地街道办事处办理施工报备手续，提交按图施工诚信承诺书；向街道办事处领取“危房改造工程公示牌”。

非古城区私有危房改造过程中，申请人应在施工现场醒目位置悬挂“危房改造工程公示牌”，接受各方监督，待工程竣工验收

收合格后方可撤除。

在非古城区私有危房改造过程中发现疑似文物的，申请人或施工方应立即保护现场、暂停破坏性施工并向辖区文物部门报告，由文物主管部门现场踏勘核查后出具下一步施工意见，并据此完善施工方案后，方可重启翻修改造建设。

十六、街道办事处、清源山管委会负责辖区内私有危房改造建设的巡查工作，及时发现并制止违法占地、违法建设、未办理基建手续擅自施工等行为，对违法违规行及时抄告（报）相关部门，由责任部门进行查处纠正。

区城管部门、清源山管委会执法大队负责对辖区内私有危房违法建设行为进行制止和查处。

区住建部门负责对本行政区域内私有危房改造建设安全生产实施监督管理，加强对危房改造过程管理，对重点环节及内业资料进行抽查，抽查情况报市住房和城乡建设局。

十七、非古城区私有危房改造工程竣工后，申请人应按竣工验收相关要求组织各方开展竣工验收，形成竣工验收报告。

（一）申请人应向市自然资源和规划局申请办理建设工程规划条件核实。未依法取得《建设工程规划条件核实意见书》的，不予办理建设工程竣工验收备案手续，不予办理不动产登记手续。

未按照《建设工程规划许可证》内容建设的，根据《福建省违法建设处置若干规定》等有关规定对违法建设情况从严进行处理，不得以处罚补办手续方式进行合法化。

(二) 申请人应向城建档案管理部门报送归档资料，持竣工验收报告、规划条件核实意见书等相关材料，向住建部门办理建设工程竣工验收备案。

十八、非古城区私有危房改造后按以下流程申请产权变更登记：

(一) 申请人持《建设工程规划条件核实意见书》、建设工程竣工验收备案手续等材料，申请不动产变更登记。

(二) 不动产登记部门核对后按照相关规定予以办理。

十九、非古城区私有危房改造享受以下优惠政策：

(一) 原已办理产权证，改造后建筑面积未超过原产权面积的，不再收取城市基础设施配套费；超出原产权面积的部分按市政府有关城市基础设施配套费征收管理相关规定执行。

(二) 享受最低生活保障的困难户、残疾人或孤寡老人等困难弱势群体，一律免收本市权限可减免的行政事业性收费。属唯一住房，无力进行私有危房改造的低收入群体，符合条件的，辖区人民政府应帮助其申请享受住房保障相关政策。五保户、低保户、贫困残疾人家庭危房改造补助由辖区人民政府另行研究确定。

二十、鲤城区、丰泽区人民政府应加强危房动态管理，对辖区内危房登记造册，明确危房管理责任人。

(一) 危房管理责任人应履行房屋安全主体责任，定期对房屋进行安全检查、管理和维护，严禁将有安全隐患的房屋用于出租、出借或改作生产经营用途。

(二) 危房管理责任人应及时对私有危房进行排险处理。暂

时无法申请改造的私有危房，危房管理责任人应采取措施维修加固。对不符合改造申请条件、危房管理责任人不采取措施维修加固的私有危房，危房管理责任人可与辖区人民政府协商维修加固处理方式；协调无效的，由辖区人民政府采取措施进行排险处置，所发生的相关费用由危房管理责任人承担。

二十一、违反本管理规定，构成犯罪的，依法追究法律责任。

二十二、在非古城区私有危房改造审批、建设、监督等环节依法负有管理职责的工作人员违反本管理规定，不履行职责或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，依法给予处分。

二十三、本规定自公布之日起实施。我市之前已印发的中心市区私有危房改造相关文件中与本规定不符的，以本规定为准，国家、省另有规定的，从其规定。

二十四、本规定由泉州市自然资源和规划局负责解释。

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派泉州市委会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2021年7月27日印发

