

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2023〕22号

泉州市人民政府办公室关于印发泉州中心 市区（古城区）私有住房修缮改造 及翻建管理规定的通知

鲤城区、丰泽区、洛江区人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，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，现将《泉州中心市区（古城区）私有住房修缮改造及翻建管理规定》印发给你们，请遵照执行。

泉州市人民政府办公室

2023年12月29日

（此件主动公开）

泉州中心市区（古城区）私有住房 修缮改造及翻建管理规定

为进一步规范泉州中心市区（古城区）（以下简称古城区）范围内私有住房修缮改造及翻建建设管理，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：宋元中国的世界海洋商贸中心”世界遗产保护管理条例》《“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”世界遗产保护管理办法》《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》《“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”系列遗产管理规划（2021—2030年）》等法律法规和文件精神，结合我市实际，制定本规定。

一、本市古城区范围内进行私有住房修缮改造及翻建的，适用本规定。

本规定所称古城区是指《“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”系列遗产管理规划（2021—2030年）》所确定的7.1平方公里遗产缓冲区，包括鲤城区东环城河以西，泉州大桥、防洪堤以北，破腹沟以东，北环城河以南的区域。

二、本规定所称的私有住房修缮改造，包括结构性加固和功能性改造。结构性加固是指古城区范围内的私有住房按程序在不

改变原建筑主体结构的情形下，申请对发生局部损坏的建筑内外风貌（包括门窗、屋顶、外墙、门楼、阳台等）或建筑构件，按原材料原样式进行局部整修以恢复建筑风貌及改善房屋安全的工程行为。功能性改造是指古城区范围内的私有住房按程序在不改变建筑高度、建筑层数、建筑面积、建筑基底面积、建筑主体结构等情形下，申请改变原有房屋使用功能的行为。

本规定所称的私有住房翻建，是指在古城区范围内，对有独立用地且取得不动产权证书的私有住房，经批准进行拆除重建的建设活动。

涉及世界遗产、不可移动文物以及属于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的私有住房修缮改造及翻建按照有关法律法规规定等执行。

三、古城区私有住房修缮改造及翻建涉及地下开挖、建设的由政府主导统一全覆盖落实“先考古”制度。

四、古城区私有住房修缮改造及翻建实行市区联审、过程监督、竣工验收、档案入库等全环节管控机制，确保古城区私有住房修缮改造及翻建按批准图纸施工，符合风貌保护要求，依法办理不动产权登记。古城区私有住房修缮改造及翻建由市古城保护发展指挥部购买设计服务，统一设计，免费提供设计方案。

市住建局将熟悉并符合古城区私有住房修缮改造及翻建工作要求的中介、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，为私有住房修缮改造及翻建的技术服务

需求提供参考，由业主自主选择。同时建立古城区私有住房修缮改造及翻建施工企业库（不少于10家），施工方由建设业主从施工企业库中自主选择。

五、有下列情形之一的古城区私有住房，不列入私有住房修缮改造及翻建的范围，由鲤城区人民政府负责逐户明确处置措施：

（一）经市政府或区政府研究，已纳入或拟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）法律法规规定或相关政策文件明确要求不可修缮改造或翻建的建筑。

六、古城区私有住房修缮改造及翻建坚持建筑体量、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、“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”系列遗产保护等相关规划的管理愿景。

（一）私有住房修缮改造及翻建建筑面积、层数审批不得超过原面积、原层数，建筑高度不得突破遗产保护规划、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。

七、市资源规划局对老城区私有住房修缮改造及翻建规划设计，根据工作实际可建立专家技术审查机制（包括古城规划、遗产管理、文物保护等方面专家）。

八、老城区私有住房修缮改造及翻建规划审批按照下列要求办理：

（一）私有住房产权人或其委托代理人（以下简称申请人）申请私有住房修缮改造或翻建应当提交下列材料（提交复印件的应提供原件核验）：

1.私有住房修缮改造或翻建申请表、申请意向，住房修缮改造或翻建相关图纸、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，涉及多继承人尚未完成析产的私有住房，无法以产权人名义申请修缮改造或翻建的，可由合法继承人之一按法定程序作为主体代为办理私有住房修缮改造或翻建审批手续，并做好公示和修缮改造及翻建过程中资料证据保全工作。

4.私有住房修缮改造的还需提供承诺书（承诺修缮过程中确保施工安全及不改变房屋原有样式）、房屋现状照片及修缮部位

照片及修缮相关文字说明（包括房屋基本情况、申请人、申请人与房屋所有权人关系、修缮部位基本情况、修缮缘由、修缮措施等）。

存在共有墙体关系的，还需提供与共有墙体另一方权利人或利害关系人的书面协议。

（二）古城区私有住房修缮改造规划审批流程：

1.收件：鲤城区自然资源局设立私有住房（含中山路骑楼建筑）修缮改造收件窗口，负责古城区私有住房修缮改造申请材料的收集和提供政策咨询、办事指南等服务事项。

2.审查：鲤城区自然资源局核对申请人提交的相关材料，组织市古城保护发展指挥部办公室（以下简称市古城办）、鲤城区住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属街道办事处及古城保护发展指挥部专家咨询组专家进行联合现场踏勘，对经确认必须修缮改造的（必要时可委托有资质的鉴定单位进行住房安全鉴定），将初审意见和修缮改造设计图纸一并送至市古城办。

市古城办、鲤城区住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属办事处在《私有住房修缮改造申请表》上签署意见并盖章。

审查符合要求的，由市古城办出具意见并报市资源规划局。

3.审批：市资源规划局审核修缮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），出具审批意见。

4.办结与监管：鲤城区自然资源局负责办结，并将审批结果

送达申请人。鲤城区违法建设处置部门会同市古城办、鲤城区住建局、住房所属街道办事处加强对私有住房修缮改造全过程监管，建立定期巡查机制，监督私有住房修缮改造与设计方案保持一致。

申请人在私有住房修缮改造竣工后，应提供修缮改造前后整体照片及修缮改造部位照片至住房所属街道办事处，所属街道办事处应先行对房屋修缮情况进行核实确认后，统一报送至市古城办、鲤城区城管局、鲤城区自然资源局。

（三）古城区私有住房翻建规划审批流程：

1.收件：鲤城区自然资源局设立私有住房（含中山路骑楼建筑）翻建收件窗口，负责古城区私有住房翻建申请材料的收集和提供政策咨询、办事指南等服务事项。

2.初审：鲤城区自然资源局核对申请人提交的相关材料，组织市古城办、鲤城区住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属街道办事处及古城保护发展指挥部专家咨询组专家进行联合现场踏勘，对经确认必须翻建的（必要时可委托有资质的鉴定单位进行住房安全鉴定），对翻建设计方案进行初审，同时将翻建设计图纸一并送至市古城办审查。

市古城办、鲤城区住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属街道办事处在《私有住房翻建申请表》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资源规划局。

3.审批：市资源规划局审核翻建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），核发《建设工程规划许可证》。

4.办结与监管：鲤城区自然资源局负责办结，并将审批结果送达申请人。鲤城区违法建设处置部门会同市古城办、鲤城区住建局、住房所属街道办事处加强对私有住房翻建全过程监管，建立定期巡查机制，监督私有住房翻建与设计方案保持一致。

（四）由政府部门主导实施的街巷整治修缮审批流程：

1.收件：由建设业主单位成批统一报送至市古城办，市古城办负责古城街巷整治修缮申请材料的收集和提供政策咨询、办事指南等服务事项。

2.审核：市古城办对提交的相关材料进行初审，组织市资源规划局、住建、文旅（文物）、城管等部门，市古城办和住房所属街道办事处及古城保护发展指挥部专家咨询组专家进行联合现场踏勘，对经确认必须修缮的（必要时可委托有资质的鉴定单位进行住房安全鉴定），对修缮设计方案进行审核，确保修缮方案符合《“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”世界遗产保护管理条例》等相关要求。初审通过后，将审核结果与相关材料报送至市资源规划局备案。

3.办结与监管：市古城办会同市资源规划局、住建局、城管局等部门加强整治修缮过程的监督检查。

九、工程投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米

以上的古城區私有住房修繕改造及翻建工程，申請人應依法辦理《建築工程施工許可證》。

十、古城區私有住房修繕改造及翻建的審批結果應及時抄告相關部門和住房所屬街道辦事處，對項目建設行為進行閉環監管。

十一、申請人應嚴格按照經批准的設計方案組織施工圖設計，不得擅自變更。確需變更的，申請人應當報原批准機關審批。

設計、施工、監理等技術服務單位不得為申請人不按審批要求建設的行為提供服務。違規提供服務的，由鯉城區違法建設處置部門和住建部門依職責立案查處。

十二、古城區私有住房修繕改造或翻建開工前，申請人應依法向鯉城區住建局、住房所屬街道辦事處辦理施工報備手續，提交按圖施工誠信承諾書；向住房所屬街道辦事處領取“住房修繕改造或翻建工程公示牌”。

古城區私有住房修繕改造或翻建過程中，申請人應在施工现场醒目位置懸挂“住房修繕改造或翻建工程公示牌”，接受各方監督，待工程竣工驗收合格後方可撤除。

在古城區私有住房修繕改造或翻建過程中發現疑似文物的，申請人或施工方應立即保護現場、暫停破壞性施工并向轄區文物部門報告，由文物主管部門現場踏勘核實後出具下一步施工意見，並據此完善施工方案後，方可重啟修繕改造或翻建建設。

十三、街道辦事處負責轄區內私有住房修繕改造及翻建建設的巡查工作，及時發現並制止違法占地、違法建設、未辦理基建

手续擅自施工等行为，对违法违规行为及时抄告（报）鲤城区城管、自然资源、住建等部门，由鲤城区城管、自然资源、住建等部门进行查处纠正。

鲤城区城管局负责对古城区私有住房违法建设行为进行制止和查处。

鲤城区住建局负责对本行政区域内私有住房修缮改造及翻建建设安全生产实施监督管理，加强对住房修缮改造及翻建过程管理，对重点环节及内业资料进行抽查，抽查情况报市住建局。

十四、古城区私有住房翻建工程竣工后，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）申请人应向市资源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合格证》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、补办手续等方式进行合法化。

（二）申请人应向鲤城区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、泉州市鲤城区小散工程完工登记表（取得施工许可手续的，应办理建设工程竣工验收备案）等相关材料，向鲤城区住建部门办理建设工程竣工验收备案。

十五、古城区私有住房翻建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合格证》、建设工

程竣工验收备案手续或泉州市鲤城区小散工程完工登记表等材料，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。

十六、古城區私有住房修繕改造及翻建享受以下优惠政策：

（一）原已办理产权证，翻建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、无力进行私有住房修缮改造及翻建的低收入群体，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、贫困残疾人家庭住房修缮改造及翻建补助由鲤城区人民政府另行研究确定。

十七、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。暂时无法申请修缮改造或翻建的私有危房，危房管理责任人应采取的措施维修加固。对不符合修缮改造或翻建申请条件、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；协商无效的，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。

十八、违反本规定，构成犯罪的，依法追究法律责任。

十九、在古城区私有住房修缮改造及翻建审批、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、本规定自印发之日起实施，有效期至2028年12月28日止，由市资源规划局负责解释。《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》（泉政办〔2021〕24号）同时废止。中心市区（非古城区）非经营性出让项目用地范围内的个人私有危房改造管理规定由统管区属地政府结合实际制定。

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

2023年12月29日印发

