

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2025〕14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

2025年12月31日

（此件主动公开）

泉州中心市区（古城区）私有住房 修缮及翻建管理规定

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）》《泉州历史文化名城保护规划（修编）》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，包括东护城河以西，泉州大桥、防洪堤以北，破腹沟以东，北护城河以南的区域。

二、本规定所称的私有住房修缮，是指私有住房按照“原产权建筑占地面积和建筑面积、原建筑风貌、原建筑层数和高度、原产权使用功能”原则且在不改变原主体结构的前提下，进行维护、

修复的工程行为，旨在保持或提升房屋的结构完整性和安全性，延长房屋的使用寿命。

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土地权属证书或不动产权证书（土地、房屋两证合一），经房屋安全鉴定机构鉴定安全性等级为 Dsu 级（或危险性鉴定等级为 D 级、可靠性鉴定等级为Ⅳ级）且适修性差的私有住房，经房屋所有人申请并由政府部门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及翻建按照有关法律法规规定等执行。涉及文物保护单位保护范围、建设控制地带和世界文化遗产区、缓冲区的私有住房修缮及翻建，应按照《中华人民共和国文物保护法》等相关法律法规及《“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）》等规划履行相应报批程序。

三、古城区私有住房修缮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。

五、有下列情形之一的古城区私有住房，不列入私有住房翻建的范围，由属地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翻建的建筑。

六、古城区私有住房翻建坚持建筑体量、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、市资源规划部门对古城区私有住房翻建规划设计，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、古城区私有住房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. 私有住房翻建申请表、住房翻建相关图纸、佐证资料等。
2. 申请人身份证件、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. 不动产权属证书(土地、房屋两证合一)或者土地权属证书，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翻建审批手续，并做好公示和翻建过程中资料证据保全工作。
4. 有资质的测量单位出具的房屋现状测量报告。
5. 属于市住建部门公布的有资质的房屋安全鉴定机构出具的鉴定安全性等级为 Dsu 级(或危险性鉴定等级为 D 级、可靠性鉴定等级为 IV 级)的房屋安全鉴定报告。
6. 只取得土地权属证书未取得房屋产权证书的，该房屋应于 1990 年 4 月 1 日前建成，需提供该房屋于 1990 年 4 月 1 日前建成的相关佐证材料并由属地人民政府认定该房屋于 1990 年 4 月 1 日前建成的时间、建筑面积及层数。

7. 需动用共有墙体的，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）古城区私有住房翻建规划审批流程：

1. 收件：属地自然资源部门设立私有住房（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：属地自然资源部门核对申请人提交的相关材料，组织市古城保护发展指挥部、属地住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属街道办事处进行联合现场踏勘。各部门分别签署踏勘意见后，属地人民政府结合各部门意见签署最终踏勘结论。

对经联合现场踏勘核实确认必须翻建的，申请人提供符合要求的翻建设计方案，属地自然资源部门组织市古城保护发展指挥部、属地住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属街道办事处对翻建设计方案进行初审，并在《私有住房翻建申请表》上签署意见、盖章，属地住建部门应同步征求市住建部门关于建筑风貌的审核意见。

初审符合要求的，属地自然资源部门每月成批上报市资源规划部门。

3. 审批：市资源规划部门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：市资源规划部门负责办结，并将审批结果送

达申请人以及市古城保护发展指挥部，属地自然资源、住建、文旅（文物）、城管等部门和住房所属街道办事处。市古城保护发展指挥部，属地自然资源、住建、城管部门，住房所属街道办事处根据各自职责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。

九、工程投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米以上的古城区私有住房翻建工程，申请人应依法办理《建筑工程施工许可证》。

十、古城区私有住房翻建的审批结果应及时抄告相关部门和住房所属街道办事处，对项目建设行为进行闭环监管。

十一、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，由属地违法建设处置部门和住建部门依职责立案查处。

十二、古城区私有住房翻建开工前，申请人应依法向属地住建部门、住房所属街道办事处办理施工报备手续，提交按图施工诚信承诺书；向住房所属街道办事处领取“住房翻建工程公示牌”。

古城区私有住房翻建过程中，申请人应在施工现场醒目位置悬挂“住房翻建工程公示牌”，接受各方监督，待工程竣工验收合格后方可撤除。

“住房翻建工程公示牌”应标明工程类型、申请人、房屋坐落

及现状图、建设工程规划许可证（函）或其他批准文件、经批准的总平面图、效果图等，并标明施工单位、项目负责人以及住房所属街道办事处监管责任人、监管电话。

在古城区私有住房翻建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，方可重启翻建建设。

十三、住房所属街道办事处负责指导办理开工前相关手续；负责指导申请人选择相应资质单位进行设计、施工。负责加强私有住房翻建全过程巡查监管，建立定期巡查机制，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，监督私有住房翻建按照设计方案施工，对违法违规行为及时抄告（报）属地城管、自然资源、住建等部门。

属地城管、自然资源部门负责对古城区私有住房违法建设行为进行制止和查处。

属地住建部门负责提供私有住房翻建技术指导；负责对本行政区域内私有住房翻建建设安全生产实施监督管理，加强对住房翻建过程管理，对重点环节及内业资料进行抽查，抽查情况报市住建部门。

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部门申请办理建设工程规划条

件核实与土地核验。未依法取得《建设工程规划条件核实与土地核验合格证》的，不予办理建设工程竣工验收备案手续，不予办理不动产变更登记手续。

（二）申请人应向属地城建档案管理部门报送归档资料，取得施工许可手续的，还应向属地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与土地核验合格证》、建设工程竣工验收备案手续（依法需办理《建筑工程施工许可证》的）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、古城区私有住房翻建享受以下优惠政策：

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、无力进行私有住房翻建的低收入群体，符合条件的，属地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翻建补助由属地人民政府另行研究确定。

十七、属地人民政府应加强危房动态管理，对辖区内危房登记造册，明确房屋使用安全责任人。

（一）房屋使用安全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）房屋使用安全责任人应及时对私有危房进行排险处理。暂时无法申请翻建的私有危房，房屋使用安全责任人应采取措施维修加固。对不符合翻建申请条件、房屋使用安全责任人不采取措施维修加固的私有危房，房屋使用安全责任人可与属地人民政府协商采取必要的排险措施进行处置；协商无效的，由属地人民政府采取措施进行排险处置，所发生的相关费用由房屋使用安全责任人承担。对不具备使用功能的普通私有住房，可由属地人民政府依法实施征收或予以购买、置换；对确属经济困难、符合城镇住房保障条件的，依法纳入当地住房保障体系。

十八、违反本规定，构成违法犯罪的，依法追究法律责任。

十九、在古城区私有住房修缮及翻建审批、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 2026 年 2 月 1 日起开始施行，有效期至 2030 年 12 月 31 日。古城区私有住房修缮由属地人民政府负责解释，古城区私有住房翻建由市资源规划部门负责解释。《泉州市人民政府办公室关于印发泉州中心市区（古城区）私有住房修缮改造及翻建管理规定的通知》（泉政办规〔2023〕22 号）同时废止。中心市区（古城区）用地范围内的普通私有住房（不包含涉及世界遗产、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）修缮管理办法由属地人民政府结合实际制定实施。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人民政府结合实际制定实施。

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员会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2025年12月31日印发

