



# 青阳县人民政府关于印发青阳县城市规划区内危旧住房及农民建房管理暂行办法的通知

青政〔2011〕55号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

现将《青阳县城市规划区内危旧住房改造及农民建房管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

青阳县人民政府办公室

2011年10月25日



# 青阳县城市规划区内危旧住房改造及农民建房管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强城市规划区内危旧住房改造及农民建房管理，保障城市规划和土地利用总体规划的顺利实施，依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《安徽省城乡规划管理条例》等法律法规规定，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 青阳县城市规划区范围由青阳县人民政府经法定程序确定并公布。

**第三条** 本办法适用于城市规划区内私有危旧住房改造以及农民使用集体土地建房的管理。

**第四条** 成立青阳县城市规划区危旧住房改造及农民建房管理领导小组。领导小组成员由县政府办、监察局、住建委、国土局、公安局、民政局、县征迁办及蓉城镇人民政府负责同志组成。领导小组办公室设在县住建委，具体负责城市规划区内危旧住房改造及农民建房的日常管理工作。

**第五条** 严禁在城市规划区范围内非法购地建房，严格控制零星建房，严禁私自转让宅基地，严禁为非法购地建造



的住宅发放建设工程规划许可证、土地使用证和房屋产权证。

## 第二章 危险房屋的鉴定

**第六条** 要求改造危旧住房的居民，必须向房屋安全鉴定部门提出危险房屋鉴定的书面申请。房屋鉴定部门在接到书面申请后，应当在7日内予以受理，并自受理之日起1个月内作出鉴定结论，但申请人与鉴定部门另有约定的除外。

**第七条** 房屋安全性鉴定应按下列程序依次进行：

（一）受理申请：根据申请人书面要求，确定房屋危险性鉴定内容和范围。房屋所有人或代理人在申请时应提交土地使用证、房屋所有权证、委托书、身份证、户口本复印件等相关证明。

（二）初始调查：鉴定人员在鉴定申请后应主动与申请人预约，按时到现场检测，记录房屋各部位损坏情况，收集、调查和分析房屋原始资料。并应主动向房屋所有人、代理人出示“房屋安全鉴定员证”

（三）检测验算：安全鉴定必须有两名以上鉴定人员参加，现场检测房屋现状，必要时，采用仪器检测和结构验算。对于特殊复杂的鉴定项目，鉴定部门可另外邀请专业人员或有关部门派员共同参加鉴定。



（四）鉴定评级：对调查、查勘、检测、验算的数据资料进行全面分析，根据《危险房屋鉴定标准》，依据其危险程度，综合认定为 A、B、C、D 四个等级。

（五）处理建议：对被鉴定的房屋，应提出原则性的处理建议；经鉴定属危险房屋的，鉴定部门必须及时出具危险房屋通知书。

（六）出具报告：报告式样应符合国家 JGJ125-99 标准。

**第八条** 房屋鉴定后，鉴定机构可以收取鉴定费。鉴定费的收取标准，由鉴定机构提出，经县物价部门批准后执行。

**第九条** 当事人对鉴定结论有异议的，可在收到鉴定文书之日起 15 日内，申请重新鉴定。重新鉴定时，鉴定机构应另行指定鉴定人员。

**第十条** 重新鉴定的，重新鉴定申请人应预交重新鉴定费，鉴定结论一致的，重新鉴定费由重新鉴定申请人负担；结论不一致的，重新鉴定费由鉴定机构负担。

**第十一条** 房屋安全鉴定员必须严格依据《危险房屋鉴定标准(JGJ125-99)》进行鉴定，并承担相关责任。

### **第三章 申请条件和申报程序**

#### **第一节 规划区内零星危旧住房改造**

**第十二条** 对于规划区内不符合集中改造条件或近期集中改造范围外的零星危旧住房，实行个别维修、异地安置和货币化补偿等方式分类解决。



第十三条 鉴定为 C 级危旧住房的，原则上经批准后由住户在原房屋主体上进行维修(不得拆除重建)。若该房屋位于已规划为道路、公建用地、公共绿地或成片改造区的，由县政府指定相关部门，对该危旧住房实行城市建设公益性收储，可通过货币补偿或异地安置方式解决居民的安置问题。

鉴定为 D 级危旧住房的，可通过货币补偿、就地不扩大不升高改造或异地安置方式解决居民的安置问题。若该房屋位于已规划为道路、公建用地、公共绿地、近期成片改造区域或沿城市道路两侧的，由县政府指定相关部门，对该危旧住房实行城市建设公益性收储。具体由县危旧住房改造及农民建房管理领导小组审定。

### 第十四条 危旧住房改造维修审批

(一) 危房户在获得房屋安全鉴定书及危险房屋通知书后，应拟出维修方案或图纸，征求四邻同意后，向县危旧住房改造及农民建房领导小组办公室提出危房维修申请，同时提供危房通知书、鉴定文书、土地使用权证、房屋产权证、户口簿、身份证及所在社区或村委会签署的意见等相关资料。

(二) 县危旧住房改造及农民建房领导小组办公室根据申请,组织相关部门现场查勘，提出初审意见，并在社区或村委会进行公示，公示期限为 7 日，经公示无异议后报县危旧住房改造及农民建房管理领导小组审批。



（三）县危旧住房改造及农民建房管理领导小组应当在受理申请后 1 个月内作出批准或不予批准的决定。

（四）县住建委、国土局等部门对危房维修实施监督，对违法建设、违法用地和违反经批准的维修方案的建设行为进行查处。

**第十五条** 对于采取货币化补偿的，根据危旧住房所处的不同地块和区域等级，按照同期的房屋征收标准进行补偿。对于规划区的城市居民采取异地安置的，可以采取产权置换方式予以解决。对于规划区的农村居民采取异地安置的，将结合农民集中区和农民公寓及现有安置房进行统一规划建设或安置。

## 第二节 规划区内危旧住房集中区改造

**第十六条** 规划区内危旧住房集中区是指城市规划区内危旧住房集中连片且 C 级以上危旧住房比重达 50% 以上的区域。

**第十七条** 危旧住房集中区改造工作由县人民政府组织，指定相关部门负责具体实施。

**第十八条** 有关部门在对规划区内危旧住房情况重新进行普查的基础上，编制危旧住房改造计划，明确近期和远期工作目标。





**第十九条** 危旧住房集中区的改造由危旧住房集中区所属的单位、社区、村委会提出申请，报县危旧住房改造及农民建房管理领导小组办公室审核。

**第二十条** 单位、社区、村委会提出危旧住房集中改造申请时必须经危旧住房集中区 85%以上居民同意。

**第二十一条** 根据申请，相关部门对申请改造危房区进行现场核查，对符合改造条件的编制改造方案。

**第二十二条** 县住建委根据实际情况，编制危旧住房集中区改造的控制性详细规划。

**第二十三条** 危旧住房集中区改造的修建性详细规划制订后，应在危改区公示 30 日，广泛听取居民意见和建议。在此基础上，经县危旧住房改造及农民建房管理领导小组办公室研究后报县政府批准。

### 第三节 规划区内农民建房管理

**第二十四条** 规划区内符合条件的农民要求新建房屋的，必须向村委会提交书面申请，按程序审核审批。有关部门应当在受理申请后 1 个月内作出批准或不予批准的决定。

#### **第二十五条 申请条件**

农村村民符合下列条件之一的，可以申请新建住宅或要求在农民公寓统一安排。

（一）按照《中华人民共和国土地管理法》一户一宅规定执行，具体分户标准：



1、因子女结婚等确需分户的，但父母必须随子女之一落户。

2、因离婚确需分户的，必须提供离婚证或法院判决书且离婚达 2 年以上，并经县危旧住房改造及农民建房管理领导小组办公室调查确认不在一起共同生活。

（二）因自然灾害需要搬迁或重建的。

（三）经房屋安全鉴定机构鉴定，确认属于 D 级危房的，并且根据规划要求不允许原址拆建的。

（四）其它经依法核准许可建设的。

农村村民一户只能拥有一处住宅，凡将原有住房出卖、出租、改变使用性质或者赠与他人的，不得再申请建房。

**第二十六条** 对以从事农业生产为主的农民，应在城市规划区外规划建设的农民集中区统一安排。

对以从事非农产业为主的农民，应在城市规划区内按政府定价购买农民公寓，人均住房面积控制在 35 平方米以内，对于超出面积标准的部分，按市场价格购买。

对于规划区内家庭困难的农户，在农民廉租住房进行安排，户均面积控制在 50 m<sup>2</sup> 以内。申请农民廉租住房的，参照同期城市居民廉租房申报条件。

**第二十七条** 农民集中区建房的审批程序

（一）符合建房条件的农村村民应提出申请，由所在地村民小组讨论后送村委会初审，经蓉城镇政府审核后，由村





委会将上报名单在居住地张榜公布。公布期限为 7 日,公布期满无异议的,报县危旧住房改造及农民建房管理领导小组办公室。

(二) 县危旧住房改造及农民建房管理领导小组办公室收到申报材料后,派人现场踏勘,会同相关部门对申报情况进行核实后,报县危旧住房改造及农民建房管理领导小组审批。

(三) 经审批后,建房户到蓉城镇、住建委、国土局等部门办理相关手续,由蓉城镇、住建委、国土局等部门根据农民集中区统一规划到现场验线后按图施工。

(四) 规划监察大队、国土资源监察大队对农民建房实施监督,对违法建设和违法用地行为依法进行查处。

**第二十八条** 本办法所称的农民,是指公安机关在册的城市规划区内农村常住户口,具有本集体经济组织权利和义务的农业人口。城市非农业人口不得使用农村集体土地建房。

### 第四章 农民集中区建设管理

**第二十九条** 蓉城镇政府具体负责农民集中区的建设和管理,在规划区范围外规划建设农民建房集中(安置)区,按照统一规划、统一设计、统一供地、统一配套的原则,采取统一建设和村民自建相结合的方式。



**第三十条** 农民集中区宅基地面积控制在 160 平方米以内，建筑面积、层数和风格按规划要求确定。

**第三十一条** 蓉城镇政府负责农民集中区详细规划的编制，报县政府审批。

**第三十二条** 蓉城镇政府应配备相应人员，加强农村村民住宅集中区建设的日常管理工作，县相关职能部门予以配合。

## 第五章 法律责任

**第三十三条** 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县国土部门没收违法所得;对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，依法拆除地面的建筑物和其他设施，恢复土地原状。

**第三十四条** 农村村民未经批准或者骗取批准非法占用农村集体土地建住宅的，由县国土部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用土地上新建的房屋和其他设施。

超出本办法规定的建房用地标准，多占的土地以非法占用土地处理。

**第三十五条** 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除影响的，限期改正，处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改



正措施消除影响的，限期拆除，或依法组织强制拆除，并可以处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

**第三十六条** 县危旧住房改造及农民建房有关管理部门和蓉城镇政府、社区、村委会工作人员在建房申请、审查、审核和审批过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依纪从严处理；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第三十七条** 规划区内危旧住房改造及农村村民申请建房，有关部门不得违规收费；依法应当收取的费用，必须严格按照物价部门核准的收费项目和收费标准收取；违规收费的，按有关规定从严处理。

## 第六章 附则

**第三十八条** 本办法由县住房和城乡建设委员会负责解释。

**第三十九条** 本办法自发布之日起施行。