

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建房〔2015〕14号

福建省住房和城乡建设厅关于推进城市零星危险住房改造工作的指导意见

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

近几年来，各地大力推进城市棚户区改造工作，成片危旧房陆续完成改造，但分散的零星危险住房因种种原因未进行改造，存在安全隐患，既关系居民安全，也影响城市景观。为消除安全隐患，保障居住安全，促进美丽福建和宜居环境建设，加快建设机制活、产业优、百姓富、生态美的新福建，经省政府领导同意，现就推进城市零星危险住房（以下简称“零星危房”）改造工作提出以下意见：

一、推进零星危房改造工作实行属地负责制。各市、县（区）政府要加强组织领导，建立城市零星危房改造工作部门联席会议制度，健全零星危房改造工作综合协调机制。部门联席会议由政府分管领导担任召集人，由住建、国土、规划、财政、税务、消防、人行、银监等部门及危房所在地街道办事处（镇政府）领导组成。部门联席会议办公室设在市、县（区）住建（房管）部门，承担部门联席会议日常工作。市、县（区）政府应当组织对本辖区内零星危房情况进行调查摸底，建立零星危房档案，制定零星危房改造计划，分步推进实施。

二、在城市（含县城，下同）规划区内国有土地上，尚未列入城市近期建设规划或棚户区改造范围、且不具备成片开发建设条件，经房屋安全鉴定机构按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-99）鉴定，属于C级或D级的零星危房（含多个业主和单一业主的零星危房），可以按本意见规定，申请就地改造重建，其中：多个业主的零星危房，需经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。已列入近期建设规划或棚户区改造范围的零星危房，由当地政府实施征收，实行货币化安置。对于因城市规划条件限制、不具备就地改造条件的零星危房，由当地政府进行收储，实行货币化安置。对于D级零星危房，各市、县（区）政府应优先推动实施改造。

三、单一业主的零星危房改造由业主申请办理相关审批手续。多个业主的零星危房改造由业主委员会或者占三分之二以上

的业主推举的 2 至 3 名业主代表代为申请办理相关审批手续，其中：零星危房属于房改房的，可以由原产权单位组织进行改造，代为申请办理相关审批手续。多个业主的零星危房改造可以委托具有相应资质的房地产开发企业、建筑施工企业代建，所需代建费用在委托代建合同中约定。委托代建的，可以由代建单位代为申请办理相关审批手续。

四、零星危房改造所需资金由业主承担；零星危房有多个业主的，通过全体业主集资筹措改造资金。其中：零星危房属于房改房的，可以由原产权单位牵头集资。零星危房已建立住宅专项维修资金或维修基金的，可以提取使用，作为零星危房改造资金。经部门联席会议认定，符合危房改造条件的危房鉴定经费由当地政府财政承担。各市、县（区）政府可制定推动零星危房改造的具体扶持政策，对零星危房改造项目给予一定财政补助。

五、零星危房改造按下列程序办理相关手续：

（一）申请改造认定。全体业主意见一致实施改造的，由业主、业主委员会或业主代表、房改房原产权单位（以下简称申报单位）向市、县（区）住建（房管）部门提出申请，由市、县（区）住建（房管）部门提请同级部门联席会议研究认定。业主意见不一致的，可以向街道办事处（镇政府）申请调解；经调解仍意见不一致的，对于专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意实施改造的，市、县（区）住建（房管）部门可提请同级部门联席会议认定。

经同级部门联席会议认定，符合零星危房改造条件的，形成会议纪要，并以部门联席会议名义作出零星危房改造认定书，其中：区部门联席会议的认定意见，需报设区市部门联席会议最终审定后，方可作出零星危房改造认定书。

（二）办理用地手续。申报单位向国土部门申请办理零星危房改造用地手续。

（三）办理规划许可。申报单位向规划部门申请建设工程规划许可手续。

（四）委托施工图审查。申报单位委托施工图审查机构进行施工图审查。

（五）办理施工相关手续。申报单位向住建部门申请办理工程质量安全监督手续和施工许可证，向公安消防机构申报消防设计备案。

（六）组织竣工验收。申报单位组织竣工验收合格后，向住建部门申请办理竣工验收备案手续，向公安消防机构申报竣工验收消防备案。

（七）办理权属登记。业主申请办理土地、房屋权属登记手续。

六、零星危房改造应遵循服从规划、因地制宜原则，一般按原用地范围进行改造；有条件的地块，用地范围可适当增加，但不得超过原用地面积 15%。危房改造应基本满足城市规划管理技术规定的间距、退距和日照间距要求，日照间距一般按大寒日内

部 1 小时、外部 3 小时计算；旧城区内危房可以适当放宽，但最低按内 1 外 1 控制。在零星危房改造过程中，鼓励按规划要求建设底层架空层和地下室，作为居民公共活动开放空间或停车位。底层架空层、地下室和电梯井的建筑面积，不列入容积率计算范围，不作为补交土地出让金计算依据。在住房套数（住户数）不增加的前提下，零星危房改造后的地上总建筑面积（不含建筑底层架空层和电梯井）可以适当增加，但原则上不超过原建筑面积 15%。

七、零星危房改造中，按建设工程规划许可证要求建设的架空层、地下室用作停车位的，可以由业主委员会代表全体业主，以市场价向原住户出售；原住户放弃购买的，停车位可对外出售。出售所得收入在扣除应补缴的相关税费后，可充抵全体业主应支付的危房改造所需资金。对零星危房改造建成的停车位，视同商品房办理土地使用权证和房屋所有权证，并注明权属来源为受让危房改造房。零星危房改造项目涉及的相关税收，应使用地税部门监制的发票。

八、业主可以自主选择资质符合要求的勘察、设计、施工单位实施零星危房改造。国土、规划、住建、消防等部门应当简化零星危房改造项目相关审批手续。

九、零星危房的业主已缴存住房公积金的，视同翻建或大修住房，可按照住房公积金提取和贷款有关规定，申请提取使用住房公积金；也可按照当地住房公积金管委会的规定，申请住房公

积金贷款（含组合贷款，下同）用于零星危房改造。经当地民政部门认定为低收入家庭的缴存职工，可申请提取其父母、子女的住房公积金用于零星危房改造。未缴存住房公积金的零星危房业主，可比照商品住房按揭贷款的做法，向商业银行申请住房按揭贷款，用于支付危房改造所需费用。申请住房公积金贷款和住房按揭贷款，需办理危房改造在建工程抵押登记。零星危房改造项目竣工后，业主在办理房屋所有权登记时，需一并办理房屋抵押权登记，抵押权归住房公积金管理机构和贷款银行。

十、零星危房改造建成的住房，视同拆迁安置房办理土地使用权证和房屋所有权证，注明权属来源为危房改造，并享受相关优惠政策。业主应在办理土地使用权证时，按规定标准补交土地出让金。

十一、零星危房业主因经济能力等原因，无法集资参加改造的，可由该危房其他业主与其协商，按市场价购买其房屋；由购买方取得原业主的危房改造权益，并按规定享受相关优惠政策。该房屋其他业主不愿意购买的，由市、县（区）人民政府按照当地国有土地上房屋征收货币化补偿标准，对原业主进行货币化安置后，收储该危房。原业主符合住房保障条件的，按《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》规定优先安排保障性住房。

十二、零星危房改造项目可享受棚户区改造的相关税费优惠政策。

十三、本《意见》自发文之日起施行。各市、县（区）人民政府可根据本《意见》规定，结合本地实际，组织制定具体实施意见。正在改造、尚未竣工的城市零星危房改造项目，适用本《意见》。属于“两违”建筑的零星危房，不得批准改造。城市规划区范围内集体土地上已取得房屋所有权证或者经审批合法建造、尚未取得房屋所有权证的零星危房，可由各市、县（区）政府参照本《意见》规定，组织制定具体政策，推动进行改造。

福建省住房和城乡建设厅
2015 年 12 月 3 日

