

建宁县人民政府文件

建政规〔2025〕12号

建宁县人民政府 关于印发建宁县城 区零星危险住房改造 实施办法的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关部门：

经研究，现将《建宁县城
区零星危险住房改造实施办法》印
发给你们，请认真抓好贯彻落实。

建宁县人民政府

2025年5月30日

（此件主动公开）

建宁县城零星危险住房改造实施办法

为消除我县城零星危险住房安全隐患，保障城市居民居住安全，促进宜居环境建设，根据《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》（闽建房〔2015〕14号）文件，结合我县实际，制定本办法。

一、适用范围

我县城市规划区范围内国有土地上，产权明确，经有资质的房屋安全鉴定机构按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125—2016）鉴定，属于C级或D级的零星危险住房。对于D级零星危险住房，应优先推动实施改造。属于“两违”建筑的零星危险住房，不得批准改造。

二、改造原则

按照“属地负责，分类处置，谁申请，谁出资”的原则，采取多渠道安置方式实施零星危险住房改造。

三、工作机制

（一）建立县零星危险住房改造工作联席会议制度（以下简称联席会议），健全零星危险住房改造工作综合协调机制。联席会议由县政府分管副县长担任召集人，成员由县住建局、自然资源局、财政局、税务局、民政和人社局、城管局、住房公积金中

心组成。联席会议下设办公室，挂靠县住建局，承担联席会议日常工作。各相关部门应制定零星危险住房改造原则标准，简化零星危房改造项目相关审批流程。

（二）滩溪镇、溪口镇人民政府相应建立零星危险住房改造工作联席会议制度，对本辖区内零星危险住房情况进行调查摸底，建立零星危险住房档案，制定零星危险住房分类处置计划，并负责政策宣传、答疑。零星危险住房以产权确定的单独宗地（楼栋）为单位，业主统一意见申请危房改造的，滩溪镇、溪口镇联席会议应按照相关规定进行研究议定，经研究认定符合零星危险住房改造条件的，形成认定意见后报县联席会议审定，经审定同意后以县联席会议名义出具零星危险住房改造认定书。

四、改造方式

在符合城市规划要求下，零星危险住房可采取加固改造、就地重建、异地现房安置、货币收储等多渠道方式改造或安置。

（一）加固改造

零星危险住房经鉴定可以通过加固方式进行改造的，由房屋所有权人自筹资金进行加固（加固企业应具备相应建筑施工企业资质）。业主统一意见进行加固后，经鉴定房屋安全达到B级以上，并经县联席会议认定完成改造的，视为完成加固改造。

（二）就地重建

城市规划区范围内国有土地上的零星危险住房改造的规划管理实行分区管理，分为禁止建设区和允许建设区，禁止建设区

原则上不允许就地重建。

对我县城市规划区范围内国有土地上在允许建设区范围内且尚未列入城市近期建设规划或棚户区改造，不具备成片开发建设条件范围内的零星危险住房，经鉴定为 D 级的，在符合规划要求的前提下，可以通过就地重建方式进行改造。采取就地重建方式的，原则上按照《建宁县人民政府关于进一步规范城区国有土地上危房改建管理工作的通知》（建政文〔2014〕202号）文件规定执行。

1. 零星危房改造应遵循服从规划、因地制宜原则，但确实因公共利益需要时，应同意规划部门对用地的位置、朝向、间距、布局等进行适当调整。就地重建后的地上建筑原则上层数不超过3层，总建筑面积按照“审批用地面积3层0.9系数”进行控制，即基础建筑面积为审批用地面积乘以3层再乘以0.9的系数。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。特殊情况下，为满足以上规范要求导致无法在可审批用地面积内实现充分合理布局的，经零星危险住房改造工作联席会审核同意，允许适当缩小审批用地面积并增加建筑层数，但建筑层数原则上不得超过4层，且必须确保地上总建筑面积不超过上述计算方法得出的结果。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险住房改造，依据零星危险住房改造认定书依法办理相

关规划、用地、施工等审批手续。

2. 零星危险住房业主因自身原因，自愿放弃集资参加就地重建的，可由该危房其他业主或其他自愿购买人与其协商，购买其房屋，由购买方取得原业主的危房就地改造权益。

3. 收储部门与零星危险住房业主签订收储协议并督促业主办理零星危险住房产权注销和拆除，未办理产权注销和拆除的不予验收。

（三）异地现房安置

1. 不满足就地重建条件的 D 级零星危险住房，经县零星危险住房改造工作联席会审核后，可采取异地现房安置。异地现房安置面积以需改造零星危险住房产权登记的建筑面积为基数，可就近上靠选择安置房户型。未办理不动产登记的，建筑面积按建设工程规划许可证审批内容，由业主委托有资质的测量单位测绘各户产权面积，以下简称“危险住房面积”。

2. 结算方式和结算标准。

（1）危险住房面积及就近上靠面积15%（含15%）以内的，按异地安置房建安成本造价（3600元/m²）结算；超出允许就近上靠面积部分按异地安置房市场评估价结算。原则上异地现房安置面积不得小于原危险住房面积，若产权人选择小于原危险住房面积的安置房，减少面积按原危险住房结构对应的重置价标准（框架结构1050元/m²、砖混结构900元/m²、砖木结构650元/m²、木（土）质结构500元/m²）结算差价，直接抵扣安置房购买价款。

(2) 收储部门根据危险住房和异地安置点所在区位现行基准楼面地价与零星危险住房业主结算地段差价。

3. 零星危险住房业主选房前与县联席会议成员单位沟通确认现房安置房源。联席会议根据滩溪镇、溪口镇政府提供的业主房源需求函，确认用于零星危险住房选房安置，收储部门根据联席会议选房安置结果与零星危险住房业主签订异地安置协议并督促业主办理原零星危险住房产权注销和拆除，未办理产权注销和拆除的不予安置房产权证登记。

(四) 货币收储

1. 经联席会议审核后，符合收储条件的 D 级零星危险住房，可采取货币收储。各业主收储补偿金额以各自危险住房产权建筑面积为基数，结合房屋重置价及现行基准楼面地价确定，装修、附属建（构）筑物不进行补偿。

2. 房屋重置价补偿标准为：框架结构1050元/m²、砖混结构900元/m²、砖木结构650元/m²、木（土）质结构500元/m²。

3. 收储部门与零星危险住房业主签订货币收储协议并督促业主办理原零星危险住房产权注销和拆除，未办理产权注销和拆除的不予支付收储补偿款。

五、资金来源

零星危险住房的异地安置房购买、加固改造、就地重建资金、过渡费用、改造前的危险房屋鉴定费用等由零星危险住房业主自行承担。零星危险住房已建立住宅专项维修资金或维修基金的，

可以申请提取使用，作为零星危险住房改造资金。零星危险住房改造补助、困难补助、基准楼面地价差补及收储部门在安置过程中产生的相关费用等资金由县级财政统筹安排。加固改造后的鉴定费由滩溪镇、溪口镇人民政府承担。

六、资金补助

（一）加固改造补助

以零星危险住房单体楼栋为单位，业主统一意见自筹资金进行加固解危住房的，经鉴定房屋安全达到 B 级以上，并经联席会议认定完成改造的，改造后的鉴定费由滩溪镇、溪口镇政府承担，县财政给予每幢1万元专项补助。

（二）就地重建补助

经鉴定为 D 级的零星危险住房，经审批采取就地重建方式改造，并经联席会议认定完成改造的，县财政给予每幢1万元专项补助。

（三）困难补助

零星危险住房业主经民政部门、残联认定为“特困供养对象、低保户和重度残疾人”的，经县联席会议认定完成加固改造或就地重建的，给予每户2万元困难补助。

加固改造和就地重建补助、困难补助由滩溪镇、溪口镇人民政府先行兑现，县本级每年度通过上下级结算承担。加固改造和就地重建补助、困难补助应在加固完成或重建完成后半年内申请，逾期视为自动放弃。

七、其他

（一）收回的土地未开发建设前，暂由所在乡（镇）代为管理，原则上不得新建建（构）筑物。

（二）零星危险住房改造涉及房屋属直管公房或单位公房的，由公房产权单位报滩溪镇、溪口镇联席会议研究确定改造方式，并牵头组织实施改造方案，滩溪镇、溪口镇人民政府配合实施。

（三）我县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险住房，所在地乡（镇）人民政府可参照本办法推进改造。

（四）本办法规定与《建宁县人民政府关于进一步规范城区国有土地上危旧房改建管理工作的通知》（建政文〔2014〕202号）内容有冲突的以本办法规定为准。

（五）本办法自发布之日起施行，有效期两年。本办法按职能由各组成部门负责解释。

抄送：县委。

人大常委会、县政协。

建宁县人民政府办公室

2025年5月30日印发
