

泉台管办〔2022〕39号

泉州台商投资区管理委员会办公室关于 规范农村危房改造建设管理的通知

各乡镇人民政府，区直有关单位：

为全面贯彻落实习近平总书记关于安全生产的重要论述和来闽考察重要讲话精神，保障农村村民居住安全，根据《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189号）、《中共福建省委农村工作领导小组办公室等四部门关于进一步强化农村宅基地管理的通知》（闽委农办〔2020〕4号）及其他法律法规规定，结合我区实际，现就规范农村危房改造建设管理相关工作通知如下：

一、改造对象

本通知所称“农村危房”是指 2020 年 3 月以来在全区房屋安全隐患大排查大整治期间排查为一般安全隐患及以上的或经鉴定为一般安全隐患及以上的在集体土地上建造的农村房屋。

二、改造标准

（一）一般标准。原则上村民每户人口只有 1 人的宅基地面积不超 80 平方米（含 80 平方米），人口在 2 人及以上的不超 120 平方米（含 120 平方米），总建筑面积不超 300 平方米（每户人口只有 1 人的总建筑面积不超 160 平方米）。建设层数不超 3 层（每户人口只有 1 人的不超两层），建设高度不超 11 米（两层的建筑高度不超 7 米）。

（二）特殊标准。已形成街道的两侧经营性自建房可按等占地面积、等层数、等高度的标准进行改造，为保持建筑风貌相协调可在条件允许的情况下进行微调，也可在镇村的统一规划下，提出合适的占地面积、层数和高度报管委会审批后由镇村统一组织改造。

三、条件认定

（一）一般情况。原则上须符合《福建省农村村民住宅建设管理办法》（闽政办〔2011〕189 号）第十一条的相关规定，并须符合“一户一宅”，夫妻双方不在同一本户口簿上的，按同一户认定。村民有两处及以上危房的，可改造其中一处，其他危房应拆除；也可进行分户改造，但分户前人均住宅建筑面积已超过 60 平方米的分户无效。

（二）特殊情况。由于历史原因，我区还存在大量的石结构房屋和已形成街道的两侧年代久远的混合结构经营性自建房，房

屋权属人很多非本村村民，为保障房屋安全，对在农村危房改造身份识别中视同具有本村村民资格。经批准回原村庄定居的港、澳、台胞和华侨视同具有本村村民资格。

四、规划要求

危房改造应当符合镇乡、村庄规划和镇乡土地利用总体规划以及历史文化名镇名村等保护规划，严格遵循“先规划、后建设”原则。原则上在“五横五纵”两侧 50 米和 5 年内即将启动建设的项目范围内不得翻建，应采取修缮加固、提前征收（条件成熟的前提下）或推行证据保全存档后进行拆除等方式消除安全隐患，存在重大安全隐患并确有居住需求的只能等占地面积、等层数、等高度改造翻建。

五、申请审批

（一）提出申请。村民持下列材料向村委会提出：

1. 《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》一式三份；
2. 户口簿及家庭成员的身份证影印件；
3. 房屋安全隐患排查表或危房鉴定报告；
4. 有资质的测绘机构出具的红线图（宗地图）；

（二）村级审查。村委会应当每一个月集中申请材料，依法召开村委会议或者村民代表会议，对申请材料进行审议，在本村张榜公布征询本村村民意见；在张榜公布之日起 15 个工作日内本村村民未提出异议或者异议不成立的，应当在《村民住宅建设和用地申请表》中签署意见，并报乡镇人民政府。

（三）乡镇审批。乡镇人民政府应当自收到村委会上报的村民建房申请材料之日起 10 个工作日内进行审核、集体研究和审

批，审批后 10 个工作日内核发《乡村建设规划许可证》。属于文物保护建筑和控制性保护建筑范围内的危房改建，镇人民政府在规划审批前，应将其改建方案书面征得文物保护行政主管部门同意。属于历史建筑的不得擅自改造翻建。

六、建设管理

按《泉州台商投资区管理委员会办公室关于进一步加强农村建房安全管理工作的通知》（泉台管办〔2022〕33号）规定执行。

七、明确责任

农业农村部门负责指导危房改造农村宅基地审批等相关工作。国土部门负责指导国土空间规划的核对工作。规划部门负责指导乡镇村庄规划的核对工作。住建部门负责指导危房改造质量安全、村庄建筑风貌管控等工作。

自印发之日起施行，有效期至 2027 年 5 月 24 日。

- 附件：1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表
2. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
3. 乡村建设规划许可证

泉州台商投资区管理委员会办公室
2022 年 5 月 25 日

（此件主动公开）

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地		
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m ²	建筑面积	m ²	权属证书号			
	现宅基地处置情况		1.保留（ m ² ）； 2.退给村集体； 3.其他（ ）					
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积		m ²			
	地址							
	四至	东至：		南至：		建房类型： 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至：		北至：				
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它）						
	情况	住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米	
是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否								
申请理由	申请人： 年 月 日							
村民小组意见	负责人： 年 月 日							
村集体经济组织或村民委员	（盖章） 负责人： 年 月 日							

会意见	
-----	--

<p>乡镇政府审 核批准意见</p>	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: 年 月 日</p>
<p>宅基地坐落平面位置图</p>	<p style="text-align: right;">现场踏勘人员: 年 月 日</p>

	制图人: _____ 年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至, 并标明与永久性参照物的具体距离。

附件 3

<p>中华人民共和国</p> <p>乡村建设规划许可证</p> <p>乡字第号</p> <p>根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。</p> <p>发证机关</p> <p>日期</p>

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。

二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。

五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

