

泉州市丰泽区人民政府办公室文件

泉丰政办规〔2025〕1号

泉州市丰泽区人民政府办公室关于印发 泉州市丰泽区（非古城区）私有危房 翻建管理规定的通知

区直相关单位，各街道办事处：

经区政府研究同意，现将《泉州市丰泽区（非古城区）私有危房翻建管理规定（试行）》印发给你们，请遵照执行。

泉州市丰泽区人民政府办公室

2025年2月25日



泉州市丰泽区（非古城区） 私有危房翻建管理规定（试行）

为进一步规范我区（非古城区）范围内私有危房建设管理，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》等法律法规规定，结合我区工作实际，制定本管理规定。

一、本规定所称的私有危房翻建，是指在我区（非古城区）范围内（经营性出让项目用地的个人私有危房翻建除外），对有独立用地且取得不动产权证书或国有土地使用权证（或其他可以证明不动产权利归属具备法定证明效力的证明材料），经有资质的房屋安全鉴定单位（鉴定机构名单详见泉州市住房和城乡建设局官网）鉴定属于D级危险房屋的私有住房，经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危房修缮改造及翻建按照有关法律法规规定等执行。

二、私有危房所在位置位于清源山风景名胜区范围内的，由清源山风景名胜区管理委员会根据景区规划管理要求出具书面意见。

三、有下列情形之一的私有危房，不列入翻建的范围：

（一）经市政府或区政府研究，已纳入或拟纳入统一改

造片区范围；未经市政府或区政府研究的非古城区统一改造片区范围由区住建局会同区自然资源局、文体旅游局、城管局和属地街道办事处等部门参照市级部门下发抓征迁交净地和城市更新工作相关要求认定。

（二）所在位置位于地质灾害隐患范围的。

（三）经核对控规后，私有危房所在位置规划为排洪沟、地下管网、城市道路、供电走廊、消防通道等市政设施（含已规划但未实施）、城市绿地和其他城市公共空间的，或规划为农林用地（含已规划但未实施）等非建设用地的。

（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。

四、丰泽区（非古城区）私有危房翻建实行事前审批、过程监管、竣工验收、档案入库等全环节管控机制，确保全区（非古城区）私有危房翻建按批准图纸施工，依法向不动产登记部门办理产权登记。

五、私有危房翻建规定：

（一）建筑占地面积

占地面积（含建筑物、构筑物垂直投影面积）应结合不动产现状测绘及权属范围，不得超过原建筑合法占地面积。

（二）建筑层数

建筑层数按“三层（局部三层）”审批，且不得设置夹层。

局部三层指：第三层建筑的水平投影面积(包含有顶阳台、有顶外走廊、花架等)控制在第二层建筑面积的 70%以下。

（三）建筑高度

建筑高度是指建筑室外地面至檐口高度。建筑檐口高度控制在 10.5 米以下。

清源山风景名胜区范围内的，总一层建筑的建筑檐口高度控制在 4.0 米以下；总两层建筑的建筑高度控制在 7.0 米以下；总三层建筑的建筑高度控制在 10.0 米以下。

1.室内外高差应控制在 0 米~0.3 米之间。

2.翻建方案第一层层高应控制在 2.8 米~3.9 米之间，第二、三层层高应控制在 2.8 米~3.3 米之间。

3.翻建方案设计为坡屋顶的，屋面檐口处至坡屋顶最高点高度不得大于 2.5 米，且坡屋顶坡度不得大于 25 度，不得设置天窗。

（四）私有危房翻建不得开发利用地下空间。

（五）翻建房屋应符合建筑风貌管理要求。清源山风景名胜区范围内的村庄建筑应延续传统形式与风貌，并与游赏环境相协调。

（六）翻建方案应符合城市管理、建设、消防、抗震及安全等方面要求。

六、鼓励丰泽区（非古城区）私有危房翻建设计方案选用住建部门编印的住宅建设通用图集。自行设计的，方案应委托有资质的单位编制。

七、丰泽区（非古城区）私有危房翻建，申请人应委托有资质的建筑设计单位、施工单位开展危房翻建设计、施工

工作。

八、私有危房改建规划审批按照下列要求办理：

（一）私有危房屋产权人或其委托代理人（以下简称申请人）申请私有危房改建应当提交下列材料（提交复印件的应提供原件核验）：

1.《丰泽区私有危房改建申请表》、危房改建相关图纸、佐证资料（如现状测量报告、危房鉴定报告）等。

2.申请人身份证、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.不动产权证书或国有土地使用权证或其他可以证明不动产权利归属具备法定证明效力的证明材料。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私有危房改建的，可由经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人委托其中一名继承人按法定程序作为主体代为办理私有危房改建审批手续，并做好公示和改建过程中资料证据保全工作，改建完成后的房屋权属归属不发生改变。

4.存在共有墙体关系或改建后建筑高度增加或改建导致建筑间距减小的，需提供与共有墙体另一方权利人或相邻利害关系人的书面协议。无法达成协议，但符合相关申请条件的，申请人应自愿退线，并提供自愿退线及保证共有墙体完整性和安全性的书面承诺。如退线后仍存有疑义的，属地街

街道办事处、社区应积极做好调解沟通工作，当事人也可通过司法途径主张合法权利。

（二）私有危房改建规划审批流程：

1.咨询：区自然资源局设立窗口，负责私有危房改建的政策咨询、办事指南等服务事项。

2.收件：申请人提供不动产权证书或国有土地使用权证或其他可以证明不动产权利归属具备法定证明效力的证明材料、现状测量报告、房屋四至现状照片及填写完整的《丰泽区私有危房改建申请表》，向所在地社区便民服务窗口申请，所在地社区便民服务窗口应出具收件凭证，初审后送属地街道。经属地街道办事处确认房屋现状情况，出具书面意见后每月月初成批报送区自然资源局。

涉及清源山风景名胜区范围内的私有危房改建，属地街道应征求清源山管委会书面意见。清源山管委会应根据景区规划管理要求明确是否符合景区规划、改建层数及风貌要求等内容。

3.资格确认：区自然资源局核对申请人提交的材料，同步函商区住建局、文体旅游局、城管局等部门进行初审（部门或街道认为需要现场踏勘的，可自行前往），在《丰泽区私有危房改建申请表》上签署意见并盖章。

区自然资源局汇总《丰泽区私有危房改建申请表》，经部门认定为属于不列入改建范围的，予以退回，并书面告知原因。

4.审批：区自然资源局经不动产现状测量及权属范围比对后，审核翻建设计图纸是否符合相关规划要求，按程序予以受理核发《建设工程规划许可证》。

5.办结与监管：区自然资源局负责办结，并将审批结果送达申请人，同时抄告区住建局、城管局、危房所属街道办事处。区城管局、住建局、自然资源局、危房所属街道办事处加强对私有危房翻建全过程监管，建立定期巡查机制，监管私有危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 平方米以上的私有危房翻建工程，申请人应依法办理《建筑工程施工许可证》，限额以下私有危房翻建工程按照《丰泽区小散工程安全生产纳管实施细则》进行管理。

十、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，由区城管局和住建局依职责立案查处。

十一、私有危房翻建开工前，申请人应依法向区住建局、危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；向危房所属街道办事处领取“危房翻建工程公示牌”。申请人应依法向区自然资源局申请验线。

私有危房翻建过程中，申请人应在施工现场醒目位置悬

挂“危房翻建工程公示牌”，接受各方监督，待工程竣工验收合格后方可撤除。

在私有危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、暂停施工并向区文旅局报告，由区文化旅游局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。

十二、街道办事处负责辖区内私有危房翻建建设的巡查工作，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，对违法违规行为及时抄告（报）区城管、自然资源、住建等部门，由区城管、自然资源、住建等部门进行查处纠正。

区城管局负责对辖区内私有危房违法建设行为进行制止和查处。

区住建局负责对辖区内工程投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米以上的私有危房翻建工程的建设安全生产实施监督管理，加强对住房改造翻建过程管理，对重点环节及内业资料进行抽查。限额以下私有危房翻建工程的建设安全生产由区住建局指导属地街道按照《丰泽区小散工程安全生产纳管实施细则》进行管理。

区文化旅游局负责对业主单位在翻建施工过程中发现并上报的疑似文物或遗存进行现场核查，提出相应的处理意见。

区自然资源局负责对全区私有危房翻建项目未办理建

设工程规划许可证以及未按照建设工程规划许可证内容建设的行为进行认定和监管。在监管过程中，发现未依法办理建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证内容建设的，应抄告城管局、住建局，由相关部门按职责进行查处。

十三、私有危房翻建工程竣工后，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）申请人应向区自然资源局申请办理建设工程规划条件核实。未依法取得《建设工程规划条件核实合格证》的，不予办理建设工程竣工验收备案手续。

未按照《建设工程规划许可证》内容建设的，根据《福建省违法建设处置若干规定》等有关规定对违法建设情况从严进行处理，不得以处罚、补办手续等方式进行合法化。

（二）申请人应向区城建档案管理部门报送归档资料，持竣工验收报告、规划条件核实合格证、泉州市丰泽区小散工程完工登记表（取得施工许可手续的，应办理建设工程竣工验收备案）等相关材料，向区住建部门办理建设工程竣工验收备案。

十四、私有危房翻建后，申请人申请不动产变更登记的，由不动产登记部门核实后按照相关规定予以办理。

十五、各街道办事处应加强危房动态管理，对辖区内危房登记造册，明确危房管理责任人。

（一）危房管理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）危房管理责任人应及时对私有危房进行排险处理。

十六、违反本规定，构成犯罪的，依法追究法律责任。

十七、在非古城区私有危房翻建审批、建设、监管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。

十八、涉及我区（非古城区）范围内的私有住房在不改变原建筑主体结构的情形下，申请对发生局部损坏的建筑内外风貌（包括门窗、屋顶、外墙、门楼、阳台等）或建筑构件，按原材料原样式进行局部整修以恢复建筑风貌及改善房屋安全的工程行为，符合《丰泽区小散工程安全生产纳管实施细则》的，报属地街道并纳管。

十九、本规定自2025年2月25日起施行，有效期至2026年2月24日。

二十、本规定由泉州市丰泽区自然资源局负责解释。