浮梁县自建房D级危房处置管理办法

第一章 总则

第一条 为消除自建房安全隐患，确保群众生命财产安全，解决群众住房困难问题，改善群众居住环境，规范我县自建房危房处置工作，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》《城市危险房屋管理规定》等规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于浮梁县内依法使用集体土地或国有土地上建设的，经市级以上住建部门登记入库的房屋安全鉴定机构鉴定为D级，并由属地乡镇核发危险房屋通知书的危房处置。

第三条 危房处置按照“安全第一、属地管理、主体负责、尊重历史、分类处置”的原则，建立危房动态监测和安全管理机制，消除自建房安全隐患。

第四条 房屋所有权人为房屋使用安全责任主体。房屋所有权人下落不明或权属不清的，房屋实际使用人、管理人为房屋使用安全责任主体。

第二章 职责分工

第五条 县级成立自建房危房处置工作专班，工作专班成员由县住建、城管、农业农村、自规、财政、消防、文旅、公

安、应急、信访和属地政府组成，专班办公室设在县住建局。危房处置工作专班在县自建房安全隐患排查整治领导小组领导下开展工作。

第六条 县住建局负责组织、指导房屋安全隐患排查整治工作；

第七条 县自然资源和规划局负责对各乡镇在组织D级危房原址翻建过程中，涉及的土地权属、规划要求、建筑风貌、地灾隐患等方面业务进行指导。

第八条 县城管局负责督导各乡镇对危房改造建设过程中“两违”行为的管控和打击。

第九条 县农业农村局、县公安局、县应急局、县文旅局、县财政局、县信访局、县消防大队等部门和供水、供电、供气等专业经营单位按照各自职责，共同做好危房处置管理工作。

第十条 各乡镇成立相应专班，具体负责本辖区D级危房处置申请受理、集体研究和审查批准产权人申请的危房处置方案，审查和批准原址翻建的危房翻建设计方案。

第十一条 乡镇负责对辖区内房屋安全鉴定活动进行日常监督管理及危房管理工作，建立D级危房档案，督促村（居、社区）对现有D级危房进行常态化、网格化巡查，确保无人居住，并消除安全隐患，负责指导危房户原址翻建的建筑施工安全生产管理工作。浮梁县城市社区管委会配合浮梁镇政府做好浮梁县城危房日常管理和处置工作。

第三章 危险处置

第十二条 房屋使用安全责任主体应当按照有关规定委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。房屋安全鉴定专业机构从市级以上住建部门建立的机构名录中选取并委托。

第十三条 村（居、社区）发现房屋存在重大隐患，随时可能出现房屋倒塌等情形的，应当立即通知委托人做好相应措施，并于2小时内报告房屋属地乡镇自建房危房处置工作专班。

第十四条 责任主体对D级危房能解危的，要及时解危；对暂不能排险解危的，应当采取有效的安全防护措施，及时撤离居住人员，设置明显的警示标志，避免发生人员伤亡事故。

第十五条 经鉴定为D级的危房，责任主体拒绝或怠于采取有效治理措施的，属地乡镇应当责令其停止使用；拒不停止使用的，属地乡镇应当及时向县自建房危房处置专班报告，并会同公安、应急管理、住建、城管等部门根据实际情况采取以下应急排险措施：

（一）督促房屋使用人撤离危房；

（二）划定警戒区，设置明显的警示标志，实行局部交通管制以及其他控制措施；

（三）依法可以采取的其他措施。

第十六条 鉴定为D级危房的责任主体可选择保留或放弃原有危房产权。符合条件、选择保留原有危房产权的，危房拆

除后按本办法程序，可通过原址翻建的方式进行解危。放弃原有危房产权的，可通过货币补偿的征收方式进行解危。

第十七条 因经济困难或其他合理原因，为确保基本居住安全，可在原址进行必要的维修加固解危工作。维修加固方案需符合安全标准，并报县级工作专班备案，确保房屋达到安全居住标准。

第四章 原址翻建

第十八条 危房原址翻建以“消除房屋安全隐患”为原则。浮梁县中心城区内的房屋建设，按照 “原位置、原房主、原性质、原占地面积、原建筑面积、原高度”进行翻建；城镇开发边界范围内危房原址翻建按此办法执行，符合一户一宅的也可按《江西省农村村民自建房管理办法》等相关要求执行；城镇开发边界范围外的危房原址翻建，按《江西省农村村民自建房管理办法》等相关要求执行。

第十九条 有下列情况之一的D级危房，原则上不允许原址翻建，确需新建房屋的由乡镇工作专班进行严格审批，并报县级工作专班备案；

（一）已纳入城市更新、城中村拆迁、城市重大项目建设、城市公园绿地、城市山体保护线等范围内；

（二）位于传统村落、历史文化名村、文物保护单位、历史建筑保护范围和建设控制地带内等；

（三）电力高压走廊、国防光缆、燃气管道、铁路、公路

两侧建筑控制区域；

（四）国土空间规划重点控制区域和其他需要严格控制的区域。

第二十条 有下列情况之一的D级危房，不得批准原址翻建：

（一）产权人弄虚作假取得D级危房鉴定等级的；

（二）为骗取翻建审批资格而进行人为破坏或擅自拆除原住房的；

（三）已动工的违法建筑未按规定处置导致长期停工而演变成危房的；

（四）影响供电走廊、排洪设施和地下管网等市政设施、占压规划道路、消防通道的（均包括已规划但未实施的情形）；

（五）有地质灾害隐患或存在其他安全隐患无法保证翻建安全的；

（六）其他不得进行危房翻建的情形。

第二十一条 申请危房原址翻建需提供以下资料：

（一）房屋产权人身份证、户口簿、土地权属证明文件；

（二）D级房屋安全鉴定报告，督促解危通知书；

（三）危房原址翻建审批表。

第二十二条 申报、审核及批准程序：

（一）申请人向所在村（居、社区）委员会提出书面申请和审批表，并提供第二十一条所列资料，填写危房原址翻建审

批表；

（二）村（居、社区）委员会审核申请人提供的材料，符合要求的，将拟实行原址翻建的住户名单在村、社区公示5个工作日；

（三）公示通过后，由房屋产权人聘请有资质的设计单位进行设计，翻建设计占地面积、建筑面积、房屋高度均不得超过原有建筑，结构符合安全要求，建筑风貌符合城镇整体规划。房屋产权人编制翻建方案报村（居、社区）委员会；

（四）属地村（居、社区）委员会将房屋产权人翻建方案报乡镇审核，审核通过后乡镇报县自建房危房处置工作专班进行联合审批；

（五）房屋产权人聘请具有相关资质的施工单位按图施工；动工前向属地乡镇申请联合放线、验线；

（六）建立一户一档，加强监管。各乡镇对房屋建设进行监管，严禁未批先建，少批多建；在施工现场醒目位置悬挂审批公示牌，接受社会监督；在施工危险部位，设置明显的安全警示标志；

（七）D级危房原址翻建后，由各乡镇自建房危房处置工作专班就是否符合翻建方案（施工图、施工方案等）进行验收，验收后报县自建房危房处置工作专班备案；

（八）产权登记。危房原址翻建未改变规模的原有产权证的原证继续有效，原无产权证或需变更产权证内容的按有关规

定办理。

第五章 征收方式

第二十三条 征收方式适用于城镇开发边界内不能原址翻建或房屋产权人放弃产权的D级危房，采取货币补偿方式征收。

第二十四条 房屋产权人可以选择征收方式予以拆除解危。采取征收方式的，由属地乡镇制定工作方案，并通过测绘固定数据后及时组织拆除，并按照已测绘确定的土地面积和房屋征收补偿标准予以补偿。

第二十五条 实施货币补偿的房屋应遵照等价有偿的原则，参照国有、集体土地上房屋征收评估等办法进行补偿安置。补偿安置完毕后，由乡镇负责收回该户不动产权证，乡镇组织具备拆除施工资质的单位拆除危房。

第二十六条 乡镇及村（居、社区）负责加强危房拆除后的土地管理，可改造成停车场、健身场地、社区绿地等，防止“复建”或被私自占用。适合办理土地不动产权变更的可依法依规进行变更。

第六章 法律责任

第二十七条 房屋安全鉴定机构应具备相应的资质要求，鉴定人员应具有国家规定的相应专业技术资格。

房屋安全鉴定报告书应编制规范、内容具体、结论真实。县自建房危房处置工作专班应不定期对房屋安全鉴定结果进行抽样复查，对鉴定结论存在严重错误的房屋安全鉴定报告书予

以撤销，并向市级住建部门提出退库的建议处置。县住建局负责对已纳入鉴定机构名录库的房屋安全鉴定机构实行信用评价。

第二十八条 危房翻建未按照规划设计及内容进行建设；危房翻建申请人隐瞒有关情况，提供虚假材料或以其他不正当手段骗取危房翻建资格的：尚未建设的，撤销审批；已经动工建设或完工的，由属地乡镇负责依法查处，县自建房危房处置专班成员单位予以支持。

第二十九条 有关国家机关、事业单位工作人员、村（居、社区）工作人员在危房改造过程中玩忽职守、弄虚作假、监管责任落实不到位，不作为，依照相关规定进行问责，涉嫌违纪或职务违法的，依法移送纪检监察机关处理。

党员干部和机关事业单位工作人员利用危房改造进行违法建设的，违建人所在单位应按规定落实管理责任，配合相关职能部门对违法建设进行拆除，并按干部管理权限对违建人处理问责。

第三十条 危房改造工作全程接受群众举报和社会监督。

第七章 附 则

第三十一条 本办法由县自建房危房处置专班负责解释，遇有特殊情况进行一事一议予以协调解决。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。