

景德镇市昌江区人民政府办公室文件

昌府办字〔2025〕23号

昌江区人民政府办公室 关于印发《昌江区中心城区 C、D 级危房 处置管理暂行办法》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，区直相关单位：

为进一步做好我区 C、D 级危房处置管理工作，制定了《昌江区中心城区 C、D 级危房处置管理暂行办法》，经区人民政府同意现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

昌江区人民政府办公室

2025年7月9日



附件 1

昌江区中心城区 C、D 级危房处置 管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为消除房屋安全隐患，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，规范我区城区危房处置工作，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》《景德镇市历史文化名城保护办法》等规定，结合《景德镇市中心城区 C 级房屋修缮管理暂行办法》《景德镇市中心城区 D 级危房处置管理暂行办法》，制定我区 C、D 级危房处置暂行办法。

第二条 本办法适用于在昌江区城镇开发边界内所辖居住用地范围内，依法使用集体土地（含宅基地）或已取得国有土地使用权上建设的，经市住建局登记入库的房屋安全鉴定机构鉴定为 C、D 级，并由属地乡镇（街道）核发危险房屋通知书的危房处置，商品房除外。

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，消除危房安全隐患。

第四条 房屋所有权人为房屋使用安全责任主体。房屋属于国家或者属于集体所有的，管理单位是房屋安全责任主体；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 成立区城市危房处置工作专班，工作专班成员由自规、城管、住建、财政、文旅、公安、应急、农业农村、乡镇街道组成，负责中心城区 C、D 级危房处置相关政策制定及审核工作，专班办公室设在（区住建局）。具体负责本辖区 C、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，审查和批准维修、原址翻建的危房翻建设计方案等具体实施工作。

第六条 乡镇（街道）负责本行政区域村民房屋管理服务作，明确村民建房（含修缮）具体管理机构和审批、规划、质量安全等具体责任人员，根据法律法规授权和依法赋权，委托实施村民建房有关行政审批和综合执法；负责督促社区（村、居）对现有未整治的 C、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。

第七条 市自然资源和规划局昌江分局负责指导对 D 级危房原址翻建在土地权属、规划要求符合性、规划技术审查、收储计划、地灾隐患等方面是否符合审批要求。

第八条 区农业农村水利局负责农村宅基地监督管理有关工作，建立健全宅基地管理制度，指导闲置宅基地和闲置住宅利用，指导已赋权的乡镇（街道）人民政府查处有关宅基地违法行为。

第九条 区城管局负责“两违”危房的管控和打击。

第十条 区住建局负责对辖区内房屋安全鉴定活动进行日常监督管理及城区危房管理工作，建立城区 C、D 级危房档案，负责指导危房户维修加固及原址翻建的建筑施工安全生产管理工作。

第十一条 区财政局、昌江公安分局、区应急局、区农业农村局、区文旅局等部门和供水、供电、供气等专业经营单位按照各自职责，共同做好城市危房处置管理工作。

第三章 危险处置

第十二条 责任主体对 C、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。

第十三条 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（街道）应当责令其停止使用；拒不停止使用的，属地乡镇（街道）应当会同公安、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) 督促房屋使用人搬离危房;

(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。

第十四条 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(必需符合“一户一宅”政策)。

第十五条 危房所有人为国有的, 由房屋管理单位承担主体责任, 处置方式由房屋管理单位报上级主管部门决定。

第十六条 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, 并报区城市危房处置工作专班备案, 确保居住安全得到有效改善。

第四章 维修加固

第十七条 经住建部门登记备案的房屋安全鉴定机构鉴定为 C 级危险房屋的, 房屋产权人可申请修缮, 但以下情况除外:

(一) 超过批准期限未拆除的临时建筑物、构筑物;

(二) 已列入或近期即将列入市、区政府房屋征收范围内的房屋;

(三) 列入政府年度项目建设计划范围内的房屋。

(四) 其他不得进行修缮的情形。

第十八条 房屋产权人对危险房屋进行修缮的，必须遵守下列要求：

(一) 必须在原房屋基础范围内进行修缮，不得超出原占地面积且不得影响道路、排水及周边住户的采光、日照、消防等基本安全、卫生要求。

(二) 修缮后房屋建筑面积不得超出原房屋所有权证的证载面积。

(三) 危险房屋修缮后檐口高度不得高于原高度。

(四) 不得拆除重建。

第十九条 对修缮的房屋，其房屋所有权证和土地使用权证不予变更。

第二十条 修缮的程序

(一) 房屋修缮须经一定的程序，严禁擅自改建、扩建或翻建。房屋所有人或取得房屋所有人书面同意的使用人(以下简称修缮人)按以下程序报修。

C级危房报修流程：

修缮人委托有相应资质的设计单位或房屋鉴定机构制定修缮方案，方案中要明确施工过程注意安全事项。对于涉及主体结构安全施工的，修缮人应聘请有资质的建筑企业对房屋建筑进行修

缮。方案制定后，修缮人向属地村(居)民委员会申请，由乡镇(街道)初审，区级住建和城管部门审查修缮方案后，报区城市危房处置工作专班同意，修缮人方可启动维修。同时报市住建局、市城管局备案。

(二)对以下房屋的修缮，应当会同区住建及文物部门审批。修缮过程中应当接受市住建部门及文物部门的监督、指导，应当运用原结构、原材料、原工艺，并应当注重与街道立面、古树、院墙等周边环境风貌相协调。

1. 历史文化名城、文物保护区范围内的房屋；
2. 已公布的各级文物保护单位、历史建筑、不可移动文物名录的房屋；
3. 具有文物价值的古窑址、古井、石刻、古栅门的房屋；
4. 地下文物埋藏区范围内的房屋；
5. 三闾庙历史文化街区范围内的房屋；
6. 其他具有历史、艺术、科学价值的房屋。

第二十一条 监督管理。

(一)房屋修缮应当严格按照批准的方案进行，保证施工安全和质量安全。属地乡镇(街道)牵头组织开展危房修缮施工现场日常检查，全程严格监管。区住建局负责对施工质量、安全和文明施工、按图施工进行监管。区城管局负责对超面积、超层数、改变原有结构等违建进行监管。C级危房修缮竣工后，由所有权

人聘请房屋安全鉴定机构进行二次安全鉴定，出具达到安全标准的鉴定报告报区住建局后方可投入使用，鉴定报告报市住建局备案。

（二）房屋修缮应在批准之日起6个月内完成，超过6个月未完工的，需重新审查同意后才能进行修缮。

第五章 D级危房原址翻建

第二十二条 危房原址翻建按照“原位址、原房主、原性质、不超过原占地面积、不超过原建筑面积、不超过原高度”和以“消除房屋基本安全隐患”的原则进行翻建。若原超高超大的房屋申请翻建的，原则上不超过三层半、总面积不超过350平方米。

第二十三条 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，采取“一事一议”方式解决，由区工作专班进行严格审批，并报市级工作专班备案：

（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）位于文物保护单位保护范围和建设控制地带内、申遗目录中心遗产区或缓冲区内；

（三）位于市政府近5年土地收储计划和城市建设需要成片开发区范围内；

（四）电力高压走廊、国防光缆、占压燃气管道、铁路、公路两侧建筑控制区域；

（五）在历史文化名城、历史文化街区、历史建筑保护范围和建设控制地带内，修缮方案须报市住建局审核同意后，方可开工建设。

（六）其他需要严格控制区域。

第二十四条 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）危房翻建严重影响相邻建筑安全，相邻住户明确表示反对翻建的；

（四）已动工的违法建筑未按规定处置导致长期停工而衍变成危房的；

（五）影响城市供电走廊、排洪设施和地下管网等市政设施、占压城市规划道路、消防通道的（均包括已规划但未实施的情形）及其他影响国土空间规划实施的；

（六）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；

（七）农民住房翻建不符合“一户一宅”政策的；

（八）其他不得进行危房翻建的情形。如：直管公房如有火烧、自然倒塌等因素形成的 D 类危房情形，一律不得维修翻建，并与产权单位解除租赁关系，同时住户必须在规定期限内无条件迁出。

第二十五条 申请危房屋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）建议整体拆除的 D 级房屋安全鉴定报告，督促解危通知书；
- （三）危房屋原址翻建审批表。

第二十六条 申报、审核及批准程序：

- （一）申请人向所在社区（村、居）委员会提出书面申请和审批表，并提供第二十五条所列资料，填写危房屋原址翻建审批表；
- （二）社区（村、居）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社区公示 5 个工作日；
- （三）公示通过后，乡镇街道对房屋原有占地面积，建筑面积、层数、高度进行测量并定位，并建立档案。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，建筑风貌符合国土空间规划。房屋产权人提供翻建方案（含设计方案、施工方案等）报社区（村、居）委员会；

（四）属地社区（村、居）委员会将房屋产权人翻建方案报乡镇（街道）审核，审核通过后乡镇（街道）报区城市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；动工前向区自规部门、属地乡镇（街道）申请联合放线；

（六）建立一户一档，加强监管。乡镇（街道）负责本行政区域内房屋翻建管理服务工作，加强日常巡查、检查，全程严格监管，依法实施有关行政审批和综合执法；区住建局牵头负责危房翻建的质量安全管理工作，加强对乡镇街道开展危房翻建质量安全管理的技术指导，推广使用住房设计通用图集；区城管局负责对超面积、超层数等违建行为进行监管，严禁未批先拆，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级危房屋原址翻建后，由区城市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。验收后报市城市危房处置工作专班备案；

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。

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，由区城管、区自规部门会同属地乡镇（街道）负责依法查处。

第二十九条 有关国家机关、事业单位工作人员、社区（村）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 本暂行办法仅用于消除房屋安全隐患。

第三十一条 危房改造工作全程接受群众举报和社会监督。

第三十二条 本办法自印发之日起施行，有效期 2 年。本办法实施过程中，如遇上级部门有新的规定，按新规定执行。

附件 2

昌江区城市危房处置工作专班成员名单

组 长：彭新建 区委常委、常务副区长
副组长：宁烨琳 区委常委副区长
成 员：谭新成 区住建局局长
 宁幼平 区应急局局长
 吴笑明 市公安局昌江分局常务副局长
 李展图 区财政局局长
 李 嵩 区城管局局长
 陈玉芳 区文旅局局长
 吴 翔 市自然资源规划局昌江分局局长
 王三平 区农业农村水利局局长
 彭清丽 鲇鱼山镇人民政府镇长
 胡小敏 丽阳镇人民政府镇长
 余 晨 荷塘乡人民政府乡长
 吴重敏 吕蒙街道办事处主任
 甘云云 西郊街道办事处主任
 范 鸿 新枫街道办事处主任

区城市危房处置工作专班办公室设在区住建局，统筹推进本辖区 C、D 级危房处置意见。谭新成同志兼任办公室主任，各成员单位指定 1 名科室负责人作为部门工作联席机制的联络员。

附件 3

昌江区中心城区 C 级房屋修缮申报表

编号:

申报时间:

申报人		房屋所有权人		
身份证号码			联系电话	
房屋所在地			鉴定级别	
所有房屋结构及状况	结构		建筑面积	
	楼层			
	占地面积	长: 宽: 面积:	房屋 总高度	
申报原因				
日常监管责任人 签字:		居（村）委会意见		
签字:		(盖章) 年 月 日		
乡镇（街道）意见		文物保护部门		

(盖章)		(盖章)	
年 月 日		年 月 日	
区城管局 意见	(盖章) 年 月 日		
区住建局 意见	(盖章) 年 月 日		
区危房处置 工作专班意见	(盖章) 年 月 日		

- 注：**
1. 申报人需提供四邻协议书、房屋现状图片、房屋产权人身份证、房屋产权证明、经有资质单位鉴定的鉴定报告、有相应资质的设计单位或房屋鉴定机构制定的修缮方案等有关材料；
 2. 申报人必须如实填写表格内容，提交材料必须真实有效，不得弄虚作假；
 3. 涉及文物保护的房屋修缮，需征求文物保护部门意见；
 4. 房屋修缮应在批准之日起6个月内完成，超过6个月的需重新审查同意后才能进行修缮；
 5. 本申报表一式两份，分别报市住建局、市城管局备案。

附件 4

昌江区中心城区 D 级危房原址改建审批表

编号

申报时间

[illegible]

区自规部门意见 (盖章) 年 月 日	区农业农村水利局意见 (盖章) 年 月 日
区城管局 意见	(盖章) 年 月 日
区住建局 意见	(盖章) 年 月 日
区危房处置 工作专班意见	(盖章) 年 月 日

该表仅用于解决房屋安全隐患使用，不用于翻建后办理不动产证等证件使用。

- 注：1. 申报人需提供房屋产权人身份证、户口簿、土地权属证明文件、四邻同意书、房屋四周现状图片、经有资质单位出具的建议整体拆除的 D 级房屋安全鉴定报告，督促解危通知书、有相应资质的设计单位或房屋鉴定机构制定的翻建方案（含设计方案、施工方案）等有关材料，经村（社区）公示 5 天后报街道初审；
2. 申报人必须如实填写表格内容，提交材料必须真实有效不得弄虚作假；
3. 涉及文物保护的房屋修缮，需征求文物保护部门意见；
4. 本审批表一式三份，市、区专班、申请人各一份

昌江区人民政府办公室

2025 年 7 月 9 日印发
