《昌江区中心城区C、D级危房处置管理
暂行办法（送审稿）》起草情况的说明

一、文件制定的必要性和基本情况(背景)

截止2024年12月底，我区排查房屋31576栋，初判存在安全隐患595栋，经鉴定确认危房C级204栋，D级216栋，通过分类施策，C级维修167栋、拆除37栋；D级维修100栋、拆除116栋，因房屋安全属动态，为常态化消除住房安全隐患，特提请审议《昌江区中心城区C、D级危房处置管理办法（草案）》并批准实施。

二、文件的起草过程

为切实消除中心城区危房安全隐患，保障人民群众生命财产安全，根据《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》等文件精神，经自建房排查整治领导小组结合我区实际，䓍拟了《昌江区中心城区C、D级危房处置管理办法》。

1. 文件制定依据

1.《国务院办公厅关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》（国办发明电〔2022〕10号）

2.《江西省自建房安全专项整治实施方案》（赣府厅明【2022】30号）

3.《景德镇市中心城区C级房屋修缮管理暂行办法》（景建发【2024】76号）

4.《景德镇市中心城区D级危房处置管理暂行办法》（景建发【2024】105号）

四、文件的主要内容

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。分级处置措施：

C级危房限期维修加固，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。

D级危房：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。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，填写危房原址翻建审批表。

（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，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。区住建、区城管、乡镇（街道）按各自职责对房屋建设的安全、质量、是否按图施工进行监管，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；

（八）产权登记。原无产权证或需变更产权证内容的按有关规定办理。

昌江区住建局

 2025年5月20日