

# 福清市“两违”综合治理专项行动领导小组文件

融治违办（2016）81号

## 福清市治违办转发市城乡规划局关于城市规划区内私有 危房改造及历史遗留小区个人建房挂牌施工相关问题的通知

各镇（街）人民政府（办事处），市“两违”综合治理专项行动领导小组成员单位：

经市“两违”综合治理专项行动领导小组同意，现将市城乡规划局《关于城市规划区内私有危房改造及历史遗留小区个人建房挂牌施工相关问题的报告》（融规〔2016〕913号）转发给你们，请认真贯彻执行。



# 福清市城乡规划局文件

融规[2016]913号

签发人：郑卫东

## 福清市城乡规划局关于城市规划区内私有 危房改造及历史遗留小区个人建房 挂牌施工相关问题的报告

市政府：

根据市委、市政府相关会议精神，现将城市规划区内私有危房改造及历史遗留小区个人建房挂牌施工相关问题报告如下：

### 一、关于城市规划区内私有危房改造问题

(一) 属于城市规划区一类区的危房按照一类区规定严格管控。若无法采取修缮措施解决安全问题或因受灾严重倒

塌的，建议由国土部门作为主体，镇街作为具体实施主体，参照同期周边征迁项目标准予以收储。（收储原则上以货币方式兑现，资金由市财政列支；确需安置的，在就近的存量安置房源或保障房源内统筹安置。）收储后，由规划部门划定红线，委托镇街负责监管到位，并将具体资料报国土部门，国土部门结合正在实施的宅基地及集体建设用地地籍与房屋调查工作，建立专门数据库统筹管理。

（二）属于城市规划区内二类区范围因受灾严重或已倒塌的危房，为解决安全问题，建议按照下列方式处置：

1、危房系唯一住宅的，按照《福州市城市规划区内私有危房改造的实施意见（试行）》（融政综[2016]87号）规定原拆原建。

2、危房为非唯一住宅的，原则上不予改建，由镇街登记造册记录房屋所有权及房屋规模，待征迁时按照同期拆迁补偿标准予以补偿。

### 三、关于历史遗留小区个人建房挂牌施工问题

#### （一）适用范围

因政府实施征迁，由镇街、拆迁指挥部等相关部门认定的拆迁安置区及因历史遗留问题相关手续无法正常审批进行挂牌施工的个人住宅。

#### （二）处置方法

1、城市规划区内拆迁安置小区（2005年12月31日镇

改街前或市政府会议纪要予以明确的小区)

(1) 安置区总平面图及花名册未明确的，由镇街或拆迁安置主管单位（如旧城改造指挥部等）提供会议纪要、安置协议书等文件予以认定，并汇总小区内未建部分住宅的建设或安置情况，明确各未建房户在总平面图上的位置等，经镇街党组联席会议研究后，公示无异议的，盖章确认，报市国土局、规划局、住建局备案。

(2) 安置区若已取得整区《建设用地批准书》或《土地使用通知书》的，未建户如已取得《建设工程规划许可证》，镇街可直接按此挂蓝牌施工；如未取得《建设工程规划许可证》，可持整区《建设用地批准书》或《土地使用通知书》向市规划局申请办理规划审批手续，市规划局根据《建设用地批准书》或《土地使用通知书》、小区总平面图及拆迁安置协议等，分户办理《建设工程规划许可证》后，镇街再行按此挂蓝牌施工。若土地手续已过期的，无须办理延期手续。

(3) 安置区若未取得整区《建设用地批准书》或《土地使用通知书》的，由各镇街或拆迁安置主管单位提供相关的总平面图、拆迁协议等材料按整区统一向市国土局申办土地审批手续，市国土局参照福清市人民政府《关于印发加快处理土地使用权及房屋所有权登记发证遗留问题的若干意见的通知》（融政综〔2009〕7号）分户补办《建设用地批准书》，再向市规划局申办分户《建设工程规划许可证》手

续，镇街再行按此进行挂蓝牌施工。

(4) 安置区建设规模处置如下：安置区内未建户建设规模根据小区总平面图、拆迁安置协议等确认的规模认定，若原审批材料均无规定规模的按现行标准认定（即建筑占地面积 120 平方米以内，建筑面积 300 平方米以内，层数 3 层以内）。

## 2、城市规划区外符合土地利用规划和城乡规划的小区

(1) 小区如已取得农转用、供地等土地审批手续的，按照《福清市城市规划区外村民住宅建设规划用地管理暂行办法》（试行）（融政综[2016]146 号）及其补充规定，由所在镇街分户审批后挂蓝牌施工。若土地审批手续已过期的，由所在镇街国土部门办理已分户的确认手续；若未分户，由镇街提交市国土局办理整区确认手续。

(2) 小区如已取得农转用审批手续但未办理供地手续的，由业主单位（村委会或镇街）在 2017 年 6 月 30 日前按规定程序办理住宅小区供地手续，逾期将暂停受理小区农转用报件。取得供地手续后，由镇街按照住宅小区分户建房审批方式处置。

(3) 位于村庄管控边界内的小区如未取得审批手续但不涉及农用地的，按照《福清市城市规划区外村民住宅建设规划用地管理暂行办法》（试行）（融政综[2016]146 号）新建个人住宅审批方式处置。

(4) 位于村庄管控边界内的小区如未取得审批手续且涉及农用地的，由镇街提交市国土局按照相关法律法规办理整区土地报批手续，取得土地审批手续后，由镇街按照《福清市城市规划区外村民住宅建设规划用地管理暂行办法》（试行）（融政综[2016]146号）及其补充规定进行分户审批方式处置。

(5) 位于村庄管控边界外的小区如未经批准的，应停止建设，不予办理相关手续。

### (三) 建议建立统一的实施计划

为确保拆迁安置户利益及有效利用土地资源，建议建立统一的实施计划，通过摸底调查、公示、审批、建设及竣工分阶段实施，并在2017年底前全面完成全市历史遗留拆迁安置小区的清理工作。

附件：1. 历史遗留小区个人建房工作分阶段实施计划表



(联系人：高兴宁 手机：13799448050)

附件 8: 历史遗留小区个人建房工作分阶段实施计划表

阶段	工作要点	时间点	责任单位	配合单位
摸底调查	全面调查摸底辖区内拆迁安置区及零星拆迁户, 汇总小区及未建户情况, 并上报市治违办、国土局、规划局、住建局	2016年10月-12月	属地镇街	拆迁安置主管部门
公示	汇总拆迁安置区总平, 注明未建户位置、花名册、协议等相关材料, 公示告知	2017年1月-2月	属地镇街	拆迁安置主管部门、国土局、住建局、规划局
审批	按照上述处置方案补办相关手续	2017年3月-6月	属地镇街、国土局、住建局、规划局	
挂牌施工	属地镇街按照规定审批挂牌施工	2017年3月-12月	属地镇街	治违办、国土局、规划局
房屋竣工	全市相关拆迁安置建房全面竣工	2017年12月	属地镇街	治违办、国土局、规划局