澧县城区居民自建房D级危房拆除重建

工作指引（2025年版）

（征求意见稿）

为持续推进居民自建房专项整治，促进城市安全运行，根据《中华人民共和国建筑法》、《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》、《湖南省居民自建房安全管理若干规定》等规定，结合我县城市发展现状，现就县城区居民自建房D级危房实施“四原”（即原址、原面积、原高度、原使用性质）拆除重建制定本工作指引（2025版）：

一、总体要求

全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记关于居民自建房安全有关重要指示批示精神，统筹发展和安全，实施疏堵结合，建立健全协同联控、全链管控、闭环封控的工作体系，推动县城区居民自建房安全管理常态长效，切实保障人民群众生命财产安全，持续提升城市安全韧性水平。

二、适用范围

依本工作指引（2025版）实施“四原”拆除重建需同时满足以下条件：①现有房屋位于县城现状建设用地范围内，即县城建设开发边界内所辖40个社区（城区主要街道的临街房屋除外），属限额以下居民自行组织建设的私有住房，主体房屋为实际起居居所。②经县住建部门组织开展房屋安全鉴定为D级且建议处置措施为拆除。房屋使用安全责任人无须另行提交相关鉴定，所提鉴定仅为参考。③属祖籍村民（含项目征拆安置户、移民户，但不含户口非迁入）在集体土地上建房的，应参照农村建房管理规定，严格资格审查并遵从“一户一宅”管理。④非祖籍村民申请“四原”拆迁重建应纳入国有土地上建房管理。⑤限额以上房屋“四原”拆除重建应依法办理用地、规划、建设等手续。限额以下房屋（含集体土地）“四原”拆迁重建均须办理《建设工程规划许可证》和消防评估。县城现状建设用地范围内一律不得新建居民自建房。

有下列情形之一的居民自建房D级危房，不在适用范围：①被认定为违法违章建筑的；②通过非法转让取得土地，存在抢搭抢建或主体房屋未实际建成居住的；③属历史文化保护建筑，纳入规划管控无法原址重建的；④属“空心房”或属附属用房的。⑤拟纳入“城中村”片区整治的房屋。

三、基本原则

一是协调联动原则。坚持安全至上，构建“县级统筹、街道为主、部门协同、分类处置、业主负责”的安全管理责任体系，强化日常监管与全链管控，依法查处制止违法建设和其他危害房屋安全的行为。

 二是依法审批原则。坚持公开公平，严格规划管控，规范建房秩序，分批组织统一鉴定，强化D级危房整治库动态管理，严格建房资格联审联批，依法办理用地、规划、建设、验收等手续。进一步压实审批责任，简化审批环节，减轻建房负担，加快推动安全整治有序清零。在推行“四原”拆除重建的同时，各城区街道均不得再行审批主体房屋维修加固。

三是分类处置原则。坚持信息共享，积极发动群众，依照国家有关政策精准搞好祖籍村民身份、土地房屋权属、经营性用途及“四原”现状等综合认定，健全操作流程，分类抓好工程规划、施工许可、竣工验收、权证发放等工作，切实维护建房业主权益。

四、实施主体

1.原则上由D级危房权利人作为实施主体负责拆除重建。委托第三方单位或企业作为实施主体的，D级危房权利人应与第三方单位或企业签订委托协议。

2.房屋权利人已经亡故的，由继承人作为拆除重建的实施主体。存在多个继承人的，应签订委托协议，明确改造实施主体。其中，集体土地上不具备建房资格的继承人，不得实施D级危房拆除重建。

3.对权利人为两个（含）以上的改建项目，应按照国家对异产毗邻房屋的有关法律和规定，由街道办事处牵头，组织多方产权人就实施主体、改造费用分摊等相关事宜签署协议，按照协议约定确定实施主体，并由房屋全体产权人承担相应义务，共同分摊拆除重建费用。

五、工作流程

1.自主申报。房屋所有权人备齐相关资料（附件1、2），自行向所在社区居委会申报拆除原址重建。

2.资格初核。街道办事处负责收集申报对象花名册，会同社区居委会组织召开房屋所有权人周边居民代表（不少于10人）座谈会，初步核实房屋所有权人相关信息。符合条件的，经街道党工委集体研究同意后提请有关部门核查会审。

3.现场核查。街道办事处定期组织所辖自然资源、住建、城管等站办所，对申报对象是否具备重建资格、是否符合国土空间规划等情形进行现场核查。核查无异议的，由街道办事处在房屋所在地进行第一次公示（附件3），公示期为7天。

4.联合会审。街道办事处将第一次公示后无异议的申报对象花名册及相关审批材料报送至县政府办（城市办）汇总留存备查，并由县政府办（城市办）调度县住建局统一组织房屋安全等级鉴定，出具处置措施意见。对经鉴定应予拆除重建的，由县政府办（城市办）将相关申报资料分发至县自然资源、住建、城管执法等部门进行联合会审，可根据反馈意见再次组织相关部门进行现场复核（附件4）。审查无异议的，由县政府办（城市办）统一在县人民政府官网、县融媒体中心所属媒体进行第二次公示（附件5），公示期为7天。公示无异议的，由各街道办事处及时整理形成《D级危房拆除重建花名册》（附件6），统一报送至县政府办（城市办）办理审签手续后，即发回至街道办事处办理建房审批单。

5.核发许可。房屋所有权人凭街道办出具的建房审批单及相关资料依规办理有关用地、规划、建设等许可手续。由县自然资源部门核发用地许可及《建设工程规划许可证》；如在办理“四邻签字”前置手续时存在无理诉求难以调和，针对限额以下房屋可在不显著恶化相邻权的前提下，经严格公示后改由街道社区签章予以办理。依照《建筑工程施工许可管理办法》需要办理施工许可的，由县住建部门核发《建筑工程施工许可证》；房屋所在人口稠密区域的，由县住建部门组织开展消防评估。取得上述相关许可后，房屋所有权人还须与所有街道（社区）签订《居民建房质量安全责任承诺书》、《依法建设保证书》（附件7、附件8）。上述审批手续办理完成后方可开工建设。

6.施工监管。街道办事处负责落实日常巡查和“六到场”制度，确保按规划许可和设计图纸施工，确保不超建不违建，确保施工质量安全；核发《建筑工程施工许可证》的由县住建部门负责施工质量安全监管。县城管执法部门负责日常巡查，查处违建超建、私搭乱建等违法违规行为。

7.竣工验收。施工完成后，承建人应向实施主体提出竣工申请并填写《居民自建房竣工验收申请书》（附件9），实施主体填写《居民自建房竣工验收告知书》（附件10）提交街道办事处，并及时组织承建人、设计方及第三方人员对房屋进行竣工验收（见附件11），并出具《居民自建房竣工验收资料归档表》（见附件12）等相关证明文件，有关竣工资料依规搞好归档留存。

8.权证颁发。县自然资源部门对经竣工验收合格的房屋，依法进行产权登记。

六、规费收取

遵循既有房屋安全整治专项行动有关收费政策，本着减费让利原则，现就本版次“四原”拆除重建有关规费收取标准明确如下：1.集体土地上建房仅收取办证的工本费，不收取房屋安全鉴定费，其他审批环节所需测绘、评估、公证等第三方服务性收费由其自行缴纳。属祖籍村民要求办理土地出让的可减按评估地价的30%收取。2.国有土地上拆除重建（含办理国有土地转用手续）的需缴纳以下费用：①土地出让金补缴。依据所在区域、路段标准，减按评估地价的40％收取。②有关行政规费。依照澧财发〔2025〕1号文件，所涉城市基础设施配套费属住宅类的按建筑面积34.9元／㎡标准收取；非住宅类的按建筑面积69.8元／㎡标准收取。垃圾处理费按1.2元／㎡计算收取。防空地下室易地建设费对增加的建筑面积按20.48元／㎡标准收取，不增加的免收。③服务性收费。《不动产权证书》登记费住宅类按80元/宗、非住宅类按550元/宗标准收取；工程质量检测费按分类指导价格标准的50%收取。房屋设计、排水管网检测、土地评估等第三方服务原则上从“中介服务超市”中自行选取，按低限标准或双方协议价格由第三方服务企业收取。3.涉税办理。属自建自住自用房屋本轮办证不缴纳增值税；发生交易行为的由税务部门据实征收。4.房屋架空层层高1.3-2.2米之间减半收费，超过2.2米按全面积计算收费。

七、工作职责

1.各街道办事处为建房审批和属地监管“第一责任人”，负责宣传发动、排险除危、对象审查、施工监管及政策答疑等工作，可采取“帮代办”协助房屋所有权人依规办理相关审批手续，依法缴纳相关税费，但不得借机搭车收费。同时，负责做好辖区内“空心房”及其他违建附属用房的拆除工作，进一步规范建房秩序。

2.县自然资源部门负责将D级危房改造纳入县城详细规划，并依规办理用地审批；负责核发《建设工程规划许可证》，办理工程规划核实等相关手续；负责办理不动产权证的确权登记发证工作。

3.县住建部门负责依申请统一组织房屋安全性鉴定等工作；负责建设工程项目施工许可手续办理、质量安全监督、消防设计审查和验收备案抽查、竣工验收等工作。

4.县城管执法部门负责查处违建超建、私搭乱建等违法违规行为。

5.县住保部门负责抓好“城中村”片区整治申报及认定工作；对确有住房困难的对象，依规依政策落实保障性住房安置及其他补助发放工作。

6.县纪委监委负责加强履职监督，严查D级危房拆除重建中国家公职人员失职渎职、参与“两违”等情形。

7.县公安、税务、信访、财政、应急管理、消防救援等部门依照各自职责和调度部署做好D级危房拆除重建有关配合工作。

八、其他要求

一是强化组织领导。县政府建立县城区居民自建房D级危房拆除重建工作联席会议制度，由分管城建工作副县长为总召集人，县政府办（城市办）、县自然资源局、县住建局、县城管执法局、县税务局、县应急管理局及各街道办事处为成员单位，办公地点设县政府办（城市办）。各级各有关部门要充分认情房屋安全的人民性、政治性，积极回应群众诉求，组建工作专班，织密责任体系，加快部署推动，细化工作预案，进一步整合部门力量，落实疏堵结合，建立联动机制，下大力规范县城区建房秩序，确保D级危房拆除重建工作有章可循、有序落地。

二是强化权益保护。各部门单位要积极推行便民优质服务，全力打通审批堵点，切实简化办事环节，依规落实减费让利，着力办好群众身边“一件事”。同时要兼顾公平原则，所有D级危房拆除重建项目不得损害或降低相邻合法住宅的日照、采光、通风、通行等方面的权益，严禁建房业主突破“四原”标准，擅自修改或变更设计方案。

三是强化履职监督。对在D级危房拆除重建监督管理工作中，查证属实存在履职不力、延迟办理甚至索拿卡要、推诿扯皮或参与“两违”建设等违法违规情形的，一律移送县纪委监委立案查处，涉嫌犯罪的一律依法追究法律责任。

**备注：**《澧县城区居民自建房D级危房拆除重建工作指引（2025年版）》自发布之日起实施，原有城区居民自建房建房管理规定与本版工作指引不符的，以本版工作指引为准。具体解释由县政府办（城市办）负责。

附件：

1.澧县居民自建房D级危房拆除重建资料清单；

2.澧县居民自建房D级危房拆除重建申请表；

3.D级危房拆除重建公示（第一次）；

 4.澧县居民自建房D级危房拆除重建联合审查表；

5.D级危房拆除重建公示（第二次）；

6.居民建房质量安全责任承诺书、依法建设保证书

7.居民自建房竣工验收申请书

8.居民自建房竣工验收告知书

9.居民自建房竣工验收记录、竣工验收资料归档表。

附件1

澧县居民自建房D级危房拆除重建申请

资料清单

1.《澧县居民自建房D级危房拆除重建申请表》（原件）；

2.居民唯一自建房的证明材料（原件）；

3.权利人身份证及户口簿(复印件) ；

4.房屋所有权证或相关证明材料（原件）；

5.居民与施工单位、拆除单位等签订的委托协议（原件）；

6.设计图纸、施工方案（原件）；

7.“四原”重建中存在共有墙等直接涉及他人重大利益关系的，申请人还须提供利害关系人同意意见证明材料（原件）。

附件2

澧县居民自建房D级危房拆除重建申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请户主信息 | 姓名 |  | 性别 |  | 年龄 | 岁 | 联系电话 |  |
| 身份证号码 |  | 户口所在地 |  |
| 家庭成员信息 | 姓名 | 年龄 | 与户主关系 | 身份证号码 | 户口所在地 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 原房屋情况 | 房屋层数 |  | 建筑面积 |  | 权属证书号 |  |
| 危险等级 |  | 鉴定报告编号 |  |
| 新建房屋情况 | 地址 |  |
| 四至 | 东至：　　　　　　　　　南至： | 房屋改造类型：“四原”重建口  |
| 西至：　　　　　　　　　北至： |
| 地类 | 1、建设用地　　　　2、未利用地3、农用地（耕地、林地、草地、其它） |
| 住房建筑面积 | ㎡ | 建筑层次 | 　层 | 建筑高度 | 　米 |
| 是否征求相邻权利人意见：1、是 2、否 |
| 申请理由 | 申请人： 年 月 日 |
| 社区意见 | 负责人： 年 月 日 |
| 街道意见 |  （盖章）负责人： 年 月 日 |

附件3

D级危房拆除重建公示

（第 批第一次）

根据《澧县城区居民自建房D级危房拆除重建工作指引（2025版）》规定，××街道办事处牵头组织自然资源、农业农村、住建、城管执法等部门，对申报对象是否具备重建资格、是否符合国土空间规划等情形进行了现场核查，经核查，初步认定下列对象符合申报条件，现予以公示。公示期间，广大居民群众可通过电话、手机短信、网络、来信和面谈等形式反映，我们将认真进行受理，并向署名或当面反映问题的居民群众反馈调查核实结果。公示期满无异议的，我们将按程序推荐上报有关部门审批。

**一、公示对象简要情况（见附表）**

**二、公示和受理反映时间**

公示时间为 年 月 日至 年 月 日，共7天。

受理时间为每天上午8:30—12:00，下午2:30—5:30。

**三、受理反映部门及联系方法**

受理部门：××街道办事处

举报电话： 网络举报（邮箱）：

通讯地址：

 ××街道办事处

 年 月 日

附件4

澧县居民自建房D级危房拆除重建联合审查表

案卷编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请人 |  | 房屋所在地 |  |
| 权属证编号 |  | 联系电话 |  |
| 建设地点 |  |
| 街道意见 |  |
| 自然资源局意见 |  |
| 住建局意见 |  |
| 城管局意见 |  |
| 其他部门意见 |  |
| 坐落平面位置图 |  |
| 现场踏勘人员： 年 月 日 |
| 制图人： 年 月 日 |

备注：1.此表需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离；2.此表双面打印，一式六份，街道、自然资源局、住建局、城管局各存一份，作为审批监管依据。

附件5

D级危房拆除重建公示

（第 批第二次）

根据《澧县城区居民自建房D级危房拆除重建工作指引（2025版）》，县政府办（县城市办）组织自然资源、住建、城管执法等部门，对街道办事处上报的拟原址重建对象进行联合会审，初步认定下列对象符合申报条件，现予以公示。公示期间，广大居民群众可通过电话、手机短信、网络、来信和面谈等形式反映，我们将认真进行受理，并向署名或当面反映问题的居民群众反馈调查核实结果。公示期满无异议的，我们将通知有关部门依法办理审批手续。

**一、公示对象简要情况（见附表）**

**二、公示和受理反映时间**

公示时间为 年 月 日至 年 月 日，共7天。

受理时间为每天上午8:30—12:00，下午2:30—5:30。

**三、受理反映部门及联系方法**

受理部门：澧县城市工作办公室

举报电话：0736-3121258

网络举报（邮箱）：

澧县城市工作办公室

年 月 日

附件6

D级危房拆除重建花名册

填报单位（盖章）：××街道办事处 填报日期： 年 月 日 办事处主任：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 | 房屋地址 | 身份证号码 | 房屋层数 | 建筑面积 | 权属证编号 | 危险等级 | 鉴定报告编号 | 联系电话 | 是否符合四原重建条件 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

分管负责人 ： 城建站站长： 自然资源所长： 城管中队长：

附件7

居民建房质量安全责任承诺书

本人\_\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，因需拟在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_\_\_\_\_社区原址新建一栋层数为\_\_\_\_\_\_\_\_，总建筑高度为\_\_\_\_\_\_\_米，总建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米，结构类型为（□砖混结构□木结构□框架结构□其他）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设质量安全管理责任郑重承诺：

一、依法依规取得用地、规划、施工许可手续并签订施工协议后再启动建设。

二、建设施工任务委托给取得培训合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工单位承担，并及时与其签订施工合同，严格按照合同约定履行好质量和安全生产管理责任。

三、严格按照审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督乡村建设工匠或建筑施工单位建设行为和施工现场作业活动，督促其按设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违背合同约定行为予以制止，并按规定报告社区居民委员会、街道办事处或县直有关部门。

六、落实建房信息公示制度，自觉接受周围群众的监督，如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

七、自觉接受街道办事处和县直有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

八、自觉做好房屋使用期间的维护和管理，及时整治房屋质量安全隐患；房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向社区居民委员会报告；不擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

承诺人：

年   月   日

此承诺书一式三份，建房居民、社区、街道各保留一份。

附件8

依法建设保证书

街道办事处：

我单位建设的项目位于，即将动工建设。为保障规划和施工质量安全的实施，特向你单位作如下郑重承诺:

一、严格按照审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

二、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

三、严格按设计图纸、合同要求施工，落实现场作业人员按规章制度落实安全防护措施。

四、落实建房信息公示制度，自觉接受周围群众的监督，如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

五、自觉接受当街道办事处或县直有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

六、以上五条如有违反，本单位愿依法接受处罚。

 建设单位（乡村建设工匠）：

法人代表： （签章）

 年 月 日

此保证书一式三份，建房居民、社区、街道各保留一份。

附件9

居民自建房竣工验收申请书

(建房居民):

由 工匠（或公司）承建的位于街道

社区 组的你的住房，已于年月日完成施工，达到竣工验收条件，请你组织相关单位(或人员)进行竣工验收。

特此申请。

申请人（签字、盖章）：

第三服务方：

年月日

附件10

居民自建房竣工验收告知书

街道办事处:

本人在社区组建设的住房定于年月

日在 （地址）组织竣工验收，验收组人员有建设单位(或户主 )： ，承建人： ，设计方： ，第三服务方： ，专业技术人员： ，特此告知，请准时派人参加。

建房人（签字、盖章）:

年月日

附件11

居民自建房竣工验收记录

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建房居民 |  | 身份证号 |  |
| 建房地址 | 街道 社区组 |
| 家庭人数 |  |
| 结构类型 |  | 建筑层数 |  |
| 房屋造价(万元) |  | 建筑面积(m²) |  |
| 开工日期 |  | 竣工日期 |  |
| 验收日期 |  | 联系电话 |  |
| 验收组成员 |  | 姓名 | 单位 | 职务 |
| 建房人 |  |  |  |
| 承建人 |  |  |  |
| 设计方 |  |  |  |
| 第三服务方 |  |  |  |
| 专业技术人员 |  |  |  |
|  |  |  |
| 居民自建房竣工质量验收内容 | 序号 | 验收项目 | 验收情况 |
| 1 | 是否已完成工程设计和合同约定的各项内容 |  |
| 2 | 承建人对完工住房质量自查是否合格 |  |
| 3 | 是否有完整的施工质量保证资料 |  |
| 4 | 是否使用的主要建筑材料(水泥、钢材)、建筑构(配 件和设备的出厂合格证或进场复检报告 |  |
| 5 | 建房人和承建人是否已经共同签署住房质量保修书 |  |
| 6 | 街道办事处责令整改的问题是否全部整改完毕 |  |
| 7 | 法律、法规规定的其他验收条件是否满足 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 居民自建房竣工质量验收意见 |  |
| 验收单位(人员) | 建房人 | 签字(公章):年月日 |
| 设计方 | 签字(公章):年月日 |
| 施工单位(建设工匠) | 签字(公章):年月日 |
| 第三服务方 | 签字(公章):年月日 |
| 专业技术人员 | 签字(公章):年月日 |

附件12

居民自建房竣工验收资料归档表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户主姓名 |  | 户主身份证号 |  |
| 户主联系方式 |  | 住房地址 |  |
| 结构类型 |  | 建筑面积、层数 |  |
| 开工时间 |  | 竣工验收时间 |  |
| 居民自建房竣工资料归档文件目录 |
| 所需资料 | 提供情况 |
| 户籍证明 |  |
| 原有宅基地批准文件（证书） |  |
| 建设规划许可手续 |  |
| 改建、扩建住房证明符合建房条件的相关手续 |  |
| 住房设计文件 |  |
| 施工合同 |  |
| 乡村建设工匠培训合格证或施工单位资质证书 |  |
| 施工记录和检查记录 |  |
| 主要建筑材料、建筑构(配)件的出厂合格证明或进场复检报告 |  |
| 竣工验收申请 |  |
| 竣工验收告知书 |  |
| 施工过程及竣工验收的影像资料 |  |
| 住房质量保修书 |  |
| 住房竣工验收记录表 |  |
| 法规、规章规定的其他文件 |  |
| 归档结论：该居民自建房竣工验收归档文件已于 年 月 日收讫。经办人： 单位公章：年月日  |