

# 泉州市鲤城区人民政府办公室文件

泉鲤政办规〔2024〕2号

## 泉州市鲤城区人民政府办公室关于印发鲤城区 (非古城区)私有住房修缮及翻建 管理规定的通知

高新区管委会，各街道办事处，区直有关单位：

经区政府研究，现将《鲤城区（非古城区）私有住房修缮及翻建管理规定》印发给你们，请遵照执行。

泉州市鲤城区人民政府办公室

2024年5月20日

（此件主动公开）

# 鲤城区（非古城区）私有住房修缮及翻建管理规定

为进一步规范鲤城区（非古城区）（以下简称非古城区）非经营性出让项目用地范围内私有住房修缮及翻建建设管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国土地管理法》《城市危险房屋管理规定》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规和文件精神，结合我区实际，制定本规定。

一、本区非古城区非经营性出让项目用地范围内进行私有住房修缮及翻建的，适用本规定。

本规定所称的非古城区是指鲤城区的泉州古城以外区域。古城区是指《“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”系列遗产管理规划（2021—2030年）》所确定的0.52平方公里遗产区以及7.1平方公里遗产缓冲区，包括鲤城区东环城河以西，泉州大桥、防洪堤以北，破腹沟以东，北环城河以南的区域。

二、本规定所称的私有住房修缮，是指非古城区非经营性出让项目用地范围内的私有住房按程序在不改变原建筑主体结构的情形下，申请对发生局部损坏的建筑风貌（包括门窗、屋顶、外墙、门楼、阳台等）或建筑构件，按原材料原样式进行局部整修以恢复建筑风貌及改善房屋安全的工程行为。

本规定所称的私有住房翻建，是指在非古城区非经营性出让

项目用地范围内，对有独立用地且取得不动产权证书（或国有土地使用权证），属于危险房屋的私有住房，经批准进行拆除重建的建设活动。

涉及世界遗产、不可移动文物“两线范围”以及属于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的私有住房修缮及翻建按照有关法律法规规定等执行。

三、非古城区私有住房修缮及翻建实行多部门联审、过程监督、竣工验收、档案入库等全环节管控机制，确保非古城区私有住房修缮及翻建按批准图纸施工，符合审批要求，依法办理产权登记。

四、有下列情况之一的非古城区私有住房，不予审批翻建，由属地街道办事处负责逐户明确处置措施：

（一）经市政府或区政府研究，已纳入或拟纳入非古城区统一改造片区清单，并经住建部门（区城建办）确认拟于5年内进行改造的；

（二）已倒塌不具备使用功能的普通私有住房；

（三）占用排洪沟、地下管网、城市道路、供电走廊、消防通道等市政设施（含已规划但未实施）和其他城市公共空间的；

（四）法律法规规定或相关政策明确要求不可翻建的建筑。

五、有下列情况之一的非古城区私有住房，按“原层数原面积”进行翻建审批。原房屋产权超过三层的，按三层（局部三层）进行审批。如遇统一改造需要，申请人应服从政府依法制定的统

一征迁安置或货币补偿方案：

（一）经市政府或区政府研究，已纳入或拟纳入非古城区统一改造片区清单，但经住建部门（区城建办）确认5年内暂不进行改造的；

（二）位于保护区范围的，建筑规模、高度、风貌等应符合相关规划具体管控要求。

六、非古城区统一改造片区清单由区城建办会同区住建局、区自然资源局、区文旅局、区城管局以及各街道办事处共同编制，报区政府审定。清单原则上五年更新一次，如征迁计划及城市建设要求存在变化，需及时进行调整。

七、非古城区私有住房翻建建筑基地面积、层数、层高规定如下：

（一）占地面积（含建筑物、构筑物垂直投影面积）不得超过原建筑合法占地面积。未办理房屋（不动产）权属证书的，应办理不动产现状测绘；

（二）建筑层数原则上按“三层（局部三层）”审批，且不得设置夹层。局部三层指：第三层建筑的水平投影面积（包含有顶阳台、有顶外走廊、花架等）控制在第二层建筑面积的70%以下，原房屋产权超过三层的，审批控制在三层（含三层）以内；

（三）建筑高度（建筑室外地面至檐口高度）要求一层建筑的建筑高度控制在4米以下；两层建筑的建筑高度控制在7米以下；三层建筑的建筑高度控制在10.5米以下。

1. 室内外高差应控制在 0 米~0.3 米之间。

2. 翻建方案第一层层高应控制在 2.8 米~3.9 米之间，第二、三层层高应控制在 2.8 米~3.3 米之间。

3. 翻建方案设计为坡屋顶的，应设置闷顶层，屋面檐口处至坡屋顶最高点高度不得大于 2.5 米，且坡屋顶坡度不得大于 25 度。

(四) 非古城区私有住房翻建不得开发利用地下空间。

(五) 区政府另有规定的，从其规定。

七、鼓励非古城区私有住房修缮及翻建设计方案选用住建部门编印的住宅建设通用图集。自行设计的，方案应委托有资质的单位编制，并符合建筑风貌管理要求。

八、非古城区私有住房修缮及翻建申请人应委托有资质的建筑设计单位、施工单位开展住房修缮及翻建设计、施工等工作。

九、非古城区私有住房修缮及翻建规划审批按照下列要求办理：

(一) 私有住房产权人或其委托代理人(以下简称申请人)申请私有住房修缮或翻建应当提交下列材料(提交复印件的应提供原件核验)：

1. 私有住房修缮或翻建申请表、申请意向，住房修缮或翻建相关图纸、佐证资料(如危房鉴定报告)等；

2. 申请人身份证、户口簿(复印件)。委托代理人申请的，代理人应当提交授权委托书和身份证件；境外申请人委托代理人

申请的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证；

3. 土地房屋（不动产）权属证书。包括土地、房屋（不动产）权属证书等；未办理房屋不动产权属证书的，应提交不动产现状测绘报告。涉及多继承人尚未完成析产的私有住房，无法以产权人名义申请修缮或翻建的，经公证或取得其他合法继承人授权后可由合法继承人之一按法定程序作为主体代为办理私有住房修缮或改建审批手续，并做好公示和修缮或改建过程中资料证据保全工作。改建完成后的房屋权属归属或共有方式、份额，由相关合法继承人自行协商处理；

4. 私有住房修缮的需提供承诺书（承诺修缮过程中确保施工安全及不改变房屋原有样式）、房屋现状照片及修缮部位照片及修缮相关文字说明（包括房屋基本情况、申请人、申请人与房屋所有权人关系、修缮部位基本情况、修缮缘由、修缮措施等）。

5. 存在共有墙体关系、房屋高度增加或二层以上房屋建设位置发生变化的，需提供与共有墙体另一方权利人或相邻利害关系人的书面协议。共有墙体双方无法达成协议，但符合相关申请条件的，申请人应提供自愿退线并保证共有墙体完整性和安全性的书面承诺。

## （二）非古城区私有住房修缮审批流程：

1. 收件：申请人将材料报送至属地街道办事处，由辖区街道办事处负责申请材料的收集和提供政策咨询、办事指南等服务事项；

2. 审核与办结：属地街道办事处核对申请人提交的相关材料，对符合修缮条件的私有住房出具审核意见，并抄送区住建局、自然资源局、文旅局、城管局等部门；

3. 监管：住房所属街道办事处加强对私有住房修缮全过程监管，建立定期巡查机制，监督私有住房修缮与设计方案保持一致。发现违法违规行为及时抄告区城管局、自然资源局、住建局等部门，由区城管局、住建局等部门会同属地街道办事处进行查处纠正。

申请人在私有住房修缮竣工后，应提供修缮前后整体照片及修缮部位照片至住房所属街道办事处，所属街道办事处应对房屋修缮情况进行核实确认。修缮情况与方案不一致的，应及时报送相关部门并采取有力措施进行纠正。

### （三）非古城区私有住房改建规划审批流程：

1. 收件：申请人将相关材料报送至属地街道办事处，由属地街道办事处负责核对、收集申请材料，提供政策咨询、办事指南等服务事项；

2. 初审：申请人提供的材料完整准确，符合规定要求的，属地街道办事处成批报送区自然资源局。区自然资源局负责组织区住建局、文旅局、城管局、属地街道办事处等部门进行联合现场踏勘，参与现场踏勘的各部门应对改建方案进行初步核对并现场出具改建意见。如无法现场反馈部门意见的，应在三个工作日内书面反馈。

经多部门联合踏勘认定为符合翻建要求的，区自然资源局予以指导下阶段设计；区住建、文旅、城管等部门和住房所属街道办事处对翻建设计方案进行初审，在《私有住房翻建申请表》上签署意见并盖章。对于联合踏勘认定不符合的，予以退回，并告知原因。

3. 审批：区自然资源局审核翻建设计图纸是否符合相关规划要求（如涉及区级相关部门的，可牵头召开联席会议或书面征求审核意见），核发《建设工程规划许可证》。

4. 办结与监管：区自然资源局负责办结，并将审批结果送达申请人，同时抄告区住建局、文旅局、城管局及住房所属街道办事处。住房所属街道办事处加强对私有住房翻建全过程巡查监管，建立定期巡查机制，监督私有住房翻建与设计方案保持一致。发现违法违规行为及时抄告区城管局、自然资源局、住建局等部门，由区城管局、住建局等部门会同属地街道办事处进行查处纠正。

十、工程投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米以上的非古城区私有住房修缮及翻建工程，申请人应依法办理《建筑工程施工许可证》。

十一、申请人应严格按照经批准的设计方案组织施工图设计，不得擅自变更。确需变更的，申请人应当报原批准机关审批。

设计、施工等技术服务单位不得为申请人不按审批要求建设的行为提供服务。违规提供服务的，由区违法建设处置部门和住

建部门依职责立案查处。

十二、非古城区私有住房修缮或翻建开工前，申请人应依法向区住建局、住房所属街道办事处办理施工报备手续，提交按图施工诚信承诺书；向住房所属街道办事处领取“住房修缮或翻建工程公示牌”。

非古城区私有住房修缮或翻建过程中，申请人应在施工现场醒目位置悬挂“住房修缮或翻建工程公示牌”，接受各方监督，待工程竣工验收合格后方可撤除。

在非古城区私有住房修缮或翻建过程中发现疑似文物的，申请人或施工方应立即保护现场、暂停破坏性施工并向区文物部门报告，由文物主管部门现场踏勘核查后出具下一步施工意见，并据此完善施工方案后，方可重启修缮或翻建建设。

十三、街道办事处负责辖区内私有住房修缮及翻建建设的巡查工作，及时发现并制止违法占地、违法建设、未办理基建手续擅自施工等行为，对违法违规行为及时抄告区城管局、自然资源局、住建局等部门，由区城管局、住建局等部门会同属地街道办事处进行查处纠正。同时要建立健全动态巡查责任追究制度，对巡查工作不到位、报告不及时、制止不得力的要追究相关责任人的责任。

区城管局负责对非古城区私有住房违法建设行为进行制止和查处。

区住建局负责对本行政区域内私有住房修缮及翻建建设安

全生产实施监督管理，加强对住房修缮及翻建过程管理，对重点环节及内业资料进行抽查。

十四、非古城区私有住房翻建工程竣工后，申请人应按竣工验收相关要求组织各方开展竣工验收，形成竣工验收报告。

（一）申请人应向区自然资源局申请办理建设工程规划条件核实。未依法取得《建设工程规划条件核实合格证》的，不予办理建设工程竣工验收备案手续，不予办理不动产登记手续。

未按照《建设工程规划许可证》内容建设的，根据《福建省违法建设处置若干规定》等有关规定对违法建设情况从严进行处理，不得以处罚、补办手续等方式进行合法化。

（二）申请人应向市城建档案馆报送工程归档资料，并取得档案验收证明，持竣工验收报告、规划条件核实合格证、施工许可证（含质量监督报告）等要件，向区住建局办理建设工程竣工验收备案。符合小散工程规模的，竣工后应委托房屋结构可靠性鉴定，按第十五条第一款申请不动产登记。

十五、非古城区私有住房翻建后按以下流程申请产权变更登记：

（一）申请人持《建设工程规划条件核实合格证》、建设工程竣工验收备案手续（或泉州市鲤城区小散工程完工登记表及房屋改造后的房屋结构可靠性鉴定报告）等材料，申请不动产登记。

（二）不动产登记部门核实后按照相关规定予以办理。

十六、各街道办事处应加强危房动态管理，对辖区内危房登记造册，明确危房管理责任人。

（一）危房管理责任人应履行房屋安全主体责任，定期对房屋进行安全检查、管理和维护，严禁将有安全隐患的房屋用于出租、出借或改作生产经营用途。

（二）危房管理责任人应及时对私有危房进行排险处理。暂时无法申请修缮或翻建的私有危房，危房管理责任人应采取措施维修加固。对不符合修缮申请条件、危房管理责任人不采取措施维修加固的私有危房，危房管理责任人可与辖区街道办事处协商维修加固处理方式；协商无效的，由辖区街道办事处采取措施进行排险处置，所发生的相关费用由危房管理责任人承担。

十七、违反本规定，构成犯罪的，依法追究法律责任。

十八、在非古城区私有住房修缮及翻建审批、建设、监督等环节依法负有管理职责的工作人员违反本规定，不履行职责或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，依法给予处分。

十九、本规定自 2024 年 6 月 20 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 19 日止。本规定由区自然资源局负责解释。