

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划规〔2025〕9号

厦门市自然资源和规划局关于 印发厦门市国有土地上危险房屋私人住宅 翻修改造建设管理规定的通知

各有关单位：

《厦门市国有土地上危险房屋私人住宅翻修改造建设管理规定》已经市政府研究同意，现予以印发，请遵照执行。

厦门市自然资源和规划局

2025年10月10日

（此件主动公开）

厦门市国有土地上危险房屋私人住宅 翻修改造建设管理规定

第一条 为了进一步规范国有土地上危险房屋私人住宅翻修改造建设管理，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》《福建省房屋使用安全管理条例》等相关法律法规规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称国有土地上危险房屋私人住宅（以下简称“危私住房”），是指本市国有土地上、未经规划改造的片区内，享有独立用地且已取得不动产权属证明材料，经房屋安全鉴定机构鉴定危险等级为 C 级或 D 级的私人所有（含公房与私房混合所有）住房。

第三条 下列范围内危私住房的翻修改造建设（以下简称“翻改建”），按照有关法律、法规等规定执行：

- （一）鼓浪屿世界文化遗产范围（含核心区和缓冲区）内的；
- （二）属于不可移动文物、涉台文物古迹及其保护范围或建设控制地带内的；
- （三）属于历史风貌建筑、传统风貌建筑的；
- （四）已依法纳入成片改造范围、土地房屋征收计划、土地储备计划的。

第四条 各区人民政府和资源规划、住房建设、城管执法等部门按照各自职能，依法依规做好危私住房翻改建各项管理工作。

第五条 危私住房翻改建项目经不动产现状测绘与权属范围比对后，审批原则上按照“五原”标准（原使用性质、原建筑基底、原产权登记建筑面积、原建筑层数、原建筑高度）进行控制，且不得改变原不动产权属状况及权属共有情况。已制定建筑设计导则的风貌控制街区，应当依据建筑设计导则审查危私住房翻改建工程设计方案。

位于城市风貌重点管控街区范围内的危私住房翻改建项目，建筑总高度及各层层高均不得调整；位于城市风貌重点管控街区范围外的危私房翻改建项目，建筑总高度不得调整，建筑各层层高原则上不得调整，确需调整的，调整后的各层层高应满足本市国土空间规划管理技术要求。

因防涝需要的危私住房翻改建工程可适当增加建筑室内外高差，但应当充分考虑相邻建筑通风、采光需要。原则上翻改建后的建筑室内外高差不宜大于 0.45 米。

第六条 危私住房权利人或者其委托代理人申请危私住房翻改建应当提交下列材料（提交复印件的应提供原件验核）：

（一）申请翻改建的书面申请报告，内容包括：不动产权利情况及现状、申请意向，以及在拆除、翻改建过程中确保安全生产及翻改建后不降低周边建筑现有的通风采光和日照条件的承诺等；

（二）危私住房权利人及其委托代理人的身份证、户口簿（复印件），委托代理人还应当提供书面委托书；

（三）不动产权属证明材料（土地房屋存在抵押登记、查封

登记的，申请前需完成抵押登记、查封登记的解除手续，或者取得抵押权人、作出查封决定的有权司法机关同意翻改建的书面意见）；

（四）房屋安全鉴定机构出具的房屋危险性鉴定为C级或D级危房的《房屋安全鉴定报告》。

因防涝原因需要增加室内外高差的，还需有相邻权利人或利害关系人同意的书面材料；存在共有墙体关系的，还需有与共墙另一方权利人或利害关系人的书面协议或申请人自愿退线并保留共有墙体的书面承诺；共有墙体双方无法达成协议，但符合危私住房翻改建申请条件的，申请人还需有保证共墙的完整性和安全性的书面承诺。上述材料和承诺可以单独提供，也可以在申请报告中一并载明。

第七条 危私住房存在危及居住人、相邻人人身财产安全或者公共安全等重大安全隐患需要立即治理，但暂时无法以权利人名义申请危私住房翻改建的，危私住房不动产登记中的权利人之一、原权利人的合法继承人之一、依法作为房屋使用安全责任人的代管人、房屋使用人可以作为申请人申请危私住房翻改建。申请人除按照本规定第六条提供相应材料以外，还需提供下列材料：

（一）申请人为不动产登记中的权利人之一、原权利人的合法继承人之一的，需提供经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共有人同意的书面意见，共有人之间另有约定应提供相关约定；

（二）申请人为原权利人的合法继承人之一的，需提供其与

权利人关系的佐证材料，以及其无法办理继承手续的原因说明；

（三）申请人为危私住房代管人、房屋使用人的，需提供其身份证、户口簿（复印件），以及其合法使用该房屋的书面证明或者原权利人授权委托书的佐证材料；

（四）危私住房已进行房产价值评估、房屋现状证据保全，且已在本市公开发行的报纸上刊登公告满10天以上无异议的书面材料；

（五）申请人确保所提供的说明、信息、资料均真实有效，并愿意承担因申请翻改建而引起的相应法律责任的书面承诺；

（六）申请人对危私住房翻改建后，不改变该不动产权利状况及共有状况的书面承诺；

（七）申请人对危私住房若不立即采取解危措施会严重危及到使用人、相邻人的人身财产安全或者危及公共安全的书面说明及有关房屋安全鉴定机构出具的相关材料。

第八条 思明区、湖里区城市风貌重点管控街区内的所有国有土地危私住房翻改建由市资源规划部门负责审批；全市其他区域的国有土地危私住房翻改建，4层（不含）以上的由市资源规划部门负责审批，4层（含）以下的可由市资源规划部门委托区人民政府审批。

第九条 危私住房翻改建审批工作按下列程序办理：

（一）初审：审查申请人提交的相关材料，申请材料齐备的直接受理。

（二）审核：结合现场勘察，核查设计方案是否符合“五原”

标准、国家相关规范及城乡规划要求。对符合要求的危私住房翻改建项目，按规定核发规划条件、建设工程规划许可证；对不符合要求的，依法作出不予许可决定，并告知相应救济途径。

（三）竣工验收：由相关审批部门按照本市建设工程规划条件核实与土地核验相关规定执行。在办理规划条件核实与土地核验后，实测建筑面积超出批准建筑面积，应按本市相关规定补缴超出部分相关费用后方可按程序申请办理权属登记。

第十条 申请危私住房翻改建时应当提交不动产权属证明文件原件，审批部门对申请翻改建的项目应在其原权属证明文件上加盖“已批准翻改建”字样印章，并将审批结果抄告市不动产登记机构，告知已批准翻改建房屋的权属人、坐落及不动产权属证明编号等内容。

危私住房翻改建项目通过竣工验收的，申请人可向市不动产登记机构申请不动产变更登记。

第十一条 各区人民政府和资源规划、住房建设、城管执法等部门应建立联合监管与执法衔接机制，强化审批监管主体责任，加强日常巡查工作。建立信息共享机制，实现危私住房翻改建项目电子档案数据共享。建立“挂牌”制度，危私住房翻改建项目许可文件及图纸应在现场显著位置进行公示。

第十二条 本规定自 2025 年 11 月 10 日起施行，有效期 5 年。