

莒南县住房和城乡建设局
莒南县发展和改革局
莒南县财政局
莒南县民政局

文件

莒南建发〔2014〕35号



关于印发《莒南县 2014 年农村危房改造工作
实施方案》的通知

莒南经济开发区规划建设局、经发局、财政局、社会事务局，各
镇街（临港产业园）建设服务站（规划建设科）、财政所（科）、
民政所（科）：

为做好我县农村危房改造工作，根据临沂市住房和城乡建设
委员会、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局关于印发《临
沂市 2014 年农村危房改造工作实施方案》（临建发〔2014〕65 号）
要求，结合我县实际，制定了《莒南县 2014 年农村危房改造工
作实施方案》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

莒南县住房和城乡建设局

莒南县发展和改革委员会

莒南县财政局

莒南县民政局

2014年9月16日

莒南县 2014 年农村危房改造工作实施方案

为做好我县 2014 年农村危房改造工作，根据临沂市住房和城乡建设委员会、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局关于印发《临沂市 2014 年农村危房改造工作实施方案》（临建发〔2014〕65 号）要求，结合我县实际，制定如下实施方案。

一、目标任务和工作原则

（一）目标任务

2014 年，市里下达给莒南县的任务是 860 户，已分配到经济开发区、临港产业园和各镇街。农村危房改造优先考虑生存条件恶劣、灾害频发、生态重点保护区域的贫困村，优先保证分散供养的五保户、低保户、贫困残疾人家庭和其他贫困户，优先安排省、市“第一书记”帮扶村、饮用水水源地保护区村居。各镇街（经济开发区、临港产业园）在分配任务时，应重点向省定贫困村倾斜，全力做好行业扶贫工作。

（二）工作原则

1. 坚持因地制宜、经济实用原则。农村危房改造要从当地实际出发，实事求是，量力而行，确保改造的住房满足农村困难群众的基本居住要求。已经纳入整村迁建计划的拟搬迁村庄，不再列入农村危房改造范围。

2. 坚持最贫困、最危险原则。不搞普惠制，把最贫困、最危险的住户作为危房改造对象确定的必要条件，必须同时满足经济上最困难（五保、低保等）和居住危房两个条件。

3. 坚持就房、就地、就近原则。修缮加固的在原住房基础

上实施，拆除重建的可根据情况就地、就近实施重建。

4. 坚持统筹规划、重点安排的原则。在不违背国家和省市危房改造政策的前提下，统筹规划，重点安排。危房改造原则上要安排在城市规划区范围以外的村庄，要符合镇、街和村庄规划，优先安排利用原宅基地、闲置宅基地和村内空闲地，避免土地、资金的浪费。

5. 坚持突出地方特色原则。结合当地实际，强调尊重传统习惯、使用传统工艺，突出地方特色。

6. 坚持公开公平原则。规范操作程序，公开扶助政策、申请条件、审批程序和审批结果，坚持阳光操作，接受社会监督。

二、补助对象与补助标准

（一）补助对象

农村危房改造试点补助对象重点是居住在危房中的农村分散供养的五保户、低保户、贫困残疾人家庭和其他贫困户。按照优先解决住房最危险、经济最困难农户最基本安全住房的要求，合理确定补助对象。

农村危房是指依据住房和城乡建设部《农村危险房屋鉴定技术导则（试行）》，鉴定属于整栋危险（D级）或局部危险（C级）的房屋。

（二）补助标准

农村危房改造资金以农户自筹为主，政府补助为辅，多渠道筹集改造资金。中央每户平均补助7500元，省里实行资金配套。结合实际，依据改造方式、建设标准和补助对象自筹资金能力等不同情况，省实施方案制定了每户原则上的补助标准。各镇街（经

济开发区、临港产业园)可根据实际情况参照执行。省里制定的补助资金分类标准如下:

1. 修缮加固户均补助不低于 0.5 万元。
2. 五保户重建房屋户均补助不低于 2.0 万元;
3. 农村低保户、贫困残疾人家庭重建房屋户均补助不低于 1.6 万元。
4. 其他贫困户重建房屋户均补助不低于 1.4 万元。

三、基本要求

(一) 改造方式

要按照科学规划、因地制宜、分类实施的原则,积极探索符合国家要求和本地实际的危房改造方式,努力提高补助资金使用效益。拟改造农村危房属整体危险(D级)的,原则上应拆除重建;属局部危险(C级)的应修缮加固。危房改造应以农户自建为主,农户自建确有困难且有统建意愿的,各镇街(经济开发区、临港产业园)要发挥组织、协调作用,帮助农户选择有资质的施工队伍统建。坚持以分散分户改造为主,分散改造的危房户应达到 80%。在同等条件下,要优先安排保护发展规划已经批准的传统村落和危房较集中的村庄,已有搬迁计划的村庄不予安排,不得借危房改造名义推进村庄整体迁并。要积极编制村庄规划,统筹协调道路、供水、沼气、环保等设施建设,整体改善村庄人居环境。要注重对传统民居的保护。对于传统村落范围内的传统民居,在保护发展规划未经批准前,原则上暂不安排农村危房改造任务;保护发展规划已经批准的,要严格按规划实施修缮和改造。各镇街(经济开发区、临港产业园)要在保证安全和经济的条件

下，提高农村危房改造的农房风貌建设水平。要加强对农房风貌建设的技术指导与管理，注重延续建筑形式、细部构造、室内外装饰等方面的民居风格，推动建设具有地方民居特色的现代农房。要加强农房风貌综合建设，开展院落整治、利用和美化，努力使改造后农房与院落及周边环境相协调。

（二）改造要求

农村危房改造要执行住房城乡建设部《农村危房改造最低建设要求(试行)》，改造后住房须建筑面积适当、主要部件合格、房屋结构安全和基本功能齐全。原则上，改造后住房建筑面积要达到人均 13 平方米以上，户均建筑面积控制在 60 平方米以内。可根据家庭人数适当调整建筑面积，但 3 人以上农户的人均建筑面积不得超过 18 平方米。各镇街（经济开发区、临港产业园）要在辖区范围内实行“五统一”改造标准，即“门牌编号设置统一、门窗更换统一、室内地面硬化统一、吊顶统一、内外墙粉刷统一”。农村危房改造要充分考虑抗震等防灾设防要求，在满足基本居住功能和安全的前提下，严格控制建筑面积和总造价。各镇街（经济开发区、临港产业园）要加强引导和规范，既要防止改造后住房达不到最低建设要求，又要防止群众盲目攀比、超标准建房。积极组织编制符合建设标准的农房设计方案，为将来扩建预留好接口。县住建局要按照基本建设要求及时组织验收，逐户逐项检查和填写验收表，凡验收不合格的须整改合格后方可拨付补助款项。贫困残疾人家庭危房改造要按照无障碍设施建设标准施工。农房设计要符合农民生产生活习惯，体现地方建筑风格，注重保持田园风光与传统风貌。要加强地方建筑材料利用研究，

传承和改进传统建造工法，探索符合标准的就地取材建房技术方案，推进农房建设技术进步。要利用好中央提前下达资金，支持贫困农户提前备工备料。

四、操作程序

坚持公开、公平、公正原则，建立健全公示制度，将补助对象基本信息和各审查环节的结果进行公示。严格执行农户个人申请、集体评议、镇街审核、县级审批、签订协议、组织实施、竣工验收的流程，规范补助对象的认定、审批和操作程序。

（一）个人申请。符合危房改造条件的农户，由户主自愿向所在村委会提出书面申请，并提供身份证、户籍、五保低保等证明材料。

（二）集体评议。村委会接到申请后，召开村民会议或经村民代表会议评议，初定危房改造对象，并予以公示，公示期不少于3天。对符合条件且公示无异议的，填写《山东省农村危房改造农户建（修）房申请表》，上报镇（街）人民政府。对不符合救助条件或评议、公示有异议的，应及时向申请人说明理由。

（三）镇街审核。镇（街）政府接到村委会的申报材料后，要及时进行审核，必要时，可采取入户调查、邻里访问、信函索证等方式，对申请人的住房和家庭经济情况等进行调查核实。符合条件的，报县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室。不符合条件的，将材料退回所在的村委会，并说明原因。审核结果在镇（街）政府政务公开栏进行公示，公示期不少于3天。

（四）县级审批。县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室接到各镇街（经济开发区、临港产业园）上报的材料后，

进行实地复核,按照住建部《农村危险房屋鉴定技术导则(试行)》的标准,可由住建、财政、发改、村镇建设服务站等单位专业技术人员和村民代表等组成几个危房鉴定小组,分组到申请户进行房屋鉴定核查、拍照。对符合救助条件的,根据住房危旧程度,核定资助方式及标准。对不符合条件的,将材料退回所在的各镇街(经济开发区、临港产业园),并说明原因。审批结果在村务公开栏张榜公布,公示期不少于3天。

(五)签订协议。县农村住房建设和危房改造工作领导小组将确定的危房改造户反馈到镇街(经济开发区、临港产业园)后,要组织好镇街(经济开发区、临港产业园)(甲方)、村(乙方)、户(丙方)三方签订危房改造协议,明确三方责任、改造后房屋结构面积、开工时间、竣工时间、补助资金、资金拨付方式等内容。协议书一式四份,三方各一份,并报县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室一份。

(六)组织实施。县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室根据省、市下达的年度农村危房改造任务和补助资金,结合实际组织实施。

(七)竣工验收。房屋竣工后,由县住建局会同发改、财政、民政等相关部门对翻建新建、修缮加固住房进行全面检查验收,并向市级相关部门提交验收报告。改造住房经验收合格后,县住建局将与资助对象办理交接和入住手续,并在改造住房的显著位置设置“农村危房改造工程”标识。

五、资金管理

各镇街(经济开发区、临港产业园)要结合自身农村经济社

会发展水平和财力状况的实际，参考农村危房改造方式、成本需求、补助对象的困难程度以及自筹资金能力，在确保完成任务的前提下，合理确定分类补助标准。要避免平均分配资金。对修缮加固的，要根据实际情况确定补助标准；对需拆除重建、自筹资金困难的，可视情况适当提高补助标准。要结合农村住房建设、小额贷款、农户自筹等方式，解决困难群众的改造资金筹集问题。要按照有关规定加强农村危房改造补助资金的使用管理。补助资金要实行专项管理、专账核算、专款专用，并按有关资金管理制度的规定严格使用，健全内控制度，执行规定标准，严禁截留、挤占和挪用。财政局要会同发改局、住建局加强资金使用的监督管理，及时下达资金，加快预算执行进度，并积极配合有关部门做好审计、稽查等工作。要定期对资金的管理和使用情况进行监督检查，发现问题，及时纠正，严肃处理。问题严重的要公开曝光，并追究有关责任人员的责任；涉嫌犯罪的，要移交司法机关处理。

各镇街（经济开发区、临港产业园）工作经费纳入本级财政预算安排，不得占用上级补助资金，具体包括培训、检查、鉴定、拍照、复查、新房标识牌和有关设备等费用。

六、实施步骤

第一阶段：调查摸底，宣传发动阶段（9月30日前）。成立危房鉴定委员会、鉴定小组，进行调查摸底。研究政策，进行人员培训，制定工作方案，落实任务等。

第二阶段：组织实施阶段（9月30日—11月15日）。根据调查摸底情况和危房改造计划，将任务落实到农户，培训工作人

员，落实补助资金，核定农户资金补助方式和补助数额，组织拆旧建新和修缮加固等工作。

第三阶段：检查考核阶段（11月15日—12月10日）。对改造后的住房进行检查验收，总结经验，做好中央、省、市检查验收工作准备。

七、项目要求

（一）科学制定实施方案。各镇街（经济开发区、临港产业园）要认真编制2014年农村危房改造工作实施方案，在综合考虑实际需求、用工量、农户自筹资金能力等因素的基础上，合理安排本年度危房改造户。要在9月25日前将2014年农村危房改造工作实施方案、任务分解情况，报县住建、发改、财政、民政等部门备案。

（二）建立健全档案管理。各镇街（经济开发区、临港产业园）要按照住房和城乡建设部《关于建设全国扩大农村危房改造试点农户档案管理信息系统的通知》（建村函〔2009〕168号）要求，建立完善危房改造农户纸质档案，要实行一户一档，批准一户、建档一户。农户纸质档案内容应包括：档案表、家庭成员有关身份证件、五保（低保、残疾）等证明复印件，农户申请、危房鉴定、危房改造前中后的照片、公示、审核审批、竣工验收、协议等有关材料。其中档案表必须按照信息系统公布的最新样表制作。在此基础上，建立健全农户纸质档案表信息化录入制度，确保农户档案及时、全面、真实、完整、准确录入系统。危房改造农户档案录入情况及相关数据是绩效考评的重要内容和依据，县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室要加强对已录

入农户档案信息的审核与抽验。由政府部分补贴改造后农户住房产权原则上归农户所有，并根据实际情况做好产权登记。完全由政府出资新建、免费提供给农户居住的住房，其产权归村集体所有，原农户宅基地由村集体收回。产权归村集体所有的住房，入住户有能力自建房或死亡后，空出住房重新按程序确定其他补助对象居住。入住户无房屋出租、转让、买卖权。

（三）强化质量安全管理。要严格执行《农村危房改造抗震安全基本要求（试行）》（建村[2011]115号），积极探索抗震安全检查合格与补助资金拨付进度相挂钩的具体措施。县住建局要组织技术力量，开展危房改造施工现场质量安全巡查与指导监督；要加强建设管理员和农村建筑工匠培训与管理，提高其农房建设抗震设防技术知识水平和业务素质。各镇街（经济开发区、临港产业园）要编印和发放农房抗震设防手册或挂图，向广大农民宣传和普及抗震设防常识；要开设危房改造咨询窗口，面向农民提供危房改造技术服务和工程纠纷调解服务；要健全和加强建设管理机构，提高服务和管理农村危房改造的能力。农房设计要符合抗震要求，可以选用县级以上住房城乡建设部门推荐使用的通用图，也可使用有资格的个人或有资质的单位的设计方案，还可由承担任务的农村建筑工匠设计。农村危房改造必须由经培训合格的农村建筑工匠或有资质的施工队伍承担。承揽农村危房改造项目的农村建筑工匠或者单位要对质量安全负责，并按合同约定对所建房屋承担保修和返修责任。镇街（经济开发区、临港产业园）建设管理员要在农村危房改造的地基基础和主体结构等关键施工阶段，及时到现场逐户进行技术指导和检查，发现不符合抗震

安全要求的当即告知建房户，并提出处理建议和做好现场记录。

（四）健全信息报告制度。县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室对各镇街（经济开发区、临港产业园）农村危房改造任务完成情况一月一调度，一月一通报，十一月中旬检查考核。各镇街建设服务站要严格执行工程进度月报制度，于每月28日前将《2014年度农村危房改造任务月进度表》报县住建局。县发改局、财政局要按照有关要求，及时汇总并上报有关农村危房改造计划落实、资金筹集、监督管理等情况。各镇街（经济开发区、临港产业园）要组织编印农村危房改造工作信息，将建设成效、经验做法、存在问题和工作建议等以简报、信息等形式，及时向县农村住房建设和危房改造工作领导小组办公室报送。

八、组织领导

（一）加强领导，落实责任。县农村住房建设和危房改造工作领导小组具体组织和协调全县农村危房改造工作。县住建、发改、财政、民政、扶贫、残联、国土、教育、交通、农业、卫生、审计等领导小组成员单位要共同推进农村危房改造工作。住建局要发挥好牵头作用，抓好农房建设与危房改造的技术指导、情况调度、建房数量认定等工作；发改局要负责安排年度投资计划，积极争取中央、省、市级投资补助；财政局要负责安排财政专项资金，积极争取中央、省、市财政补助，并做好专项资金的监管工作；民政局要负责做好农村低保户的认定工作；扶贫办要负责做好贫困户的认定工作；残联要负责做好贫困残疾人家庭的认定工作；房产局要会同住建、国土等部门做好农村危房改造的确权发证工作；审计局要做好对财政专项资金使用和有关政策措施落

实情况的审查和监督工作。各镇街（经济开发区、临港产业园）也要建立相应的工作机制，推动这项工作顺利开展。

要明确各级的责任，按照“县级负管理责任、镇级负主要责任、村居负直接责任”的责任体系，抓好落实。

（二）强化督导，绩效考评。建立农村危房改造年度绩效考评制度，逐级开展年度绩效考评，健全激励约束并重、奖惩结合的任务资金分配与管理机制。县农村住房建设和危房改造领导小组办公室要会同有关部门制定年度绩效考评办法，全面监督检查农村危房改造任务落实与政策执行情况。县住建局、发改局、财政局、民政局负责对各镇街（经济开发区、临港产业园）实行年度绩效考评，综合评价各地政策执行、资金落实与使用、组织管理、工程质量与进度、建筑节能示范管理监督检查等情况，并将考评结果作为安排下一年度改造任务的重要依据。

（三）广泛宣传，公众参与。要充分利用广播、电视、报纸、网络、宣传栏和标语等多种形式，广泛宣传这项事关经济社会大局、惠及广大农民群众工作的重要意义和政策措施，认真听取群众意见建议，及时研究和解决群众反映的困难和问题。要充分调动社会各界和农民群众的积极性，共同推进农村危房改造工作，加快改善困难群众的居住条件。