

定府办〔2024〕21号

**定安县人民政府办公室
关于印发《定安县 2024—2026 年垦区危房改造
实施方案》的通知**

各镇人民政府，县住房城乡建设局、县自然资源和规划局、县农业农村局、县营商环境建设局、县财政局、县现代农业公司、母瑞山农场有限公司、石八农场：

《定安县 2024—2026 年垦区危房改造实施方案》已经十六届县政府第 81 次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

定安县人民政府办公室

2024 年 8 月 26 日

（此件主动公开）

定安县 2024—2026 年垦区危房改造实施方案

为贯彻落实省委省政府关于持续深化海南农垦改革、推进农垦高质量发展的重要决策部署，扎实有序做好垦区职工、居民危房改造工作，妥善解决垦区住房安全问题，按照《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅 关于做好垦区危房改造补助有关工作的通知》（琼建住房〔2023〕287号）和《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅 关于下达 2024 年垦区危房改造工作任务的通知》（琼建住房〔2024〕70号）要求，结合我县实际，制定本方案。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，建立垦区危房改造补助制度，构建垦区危房改造常态化、长效化支持机制，持续推进垦区危房改造，妥善解决垦区职工、居民的住房安全问题，提高群众的获得感、幸福感和安全感。

二、补助对象

户籍在垦区范围内的职工、居民家庭，或户籍不在垦区但已在垦区企业连续工作满 5 年的垦区在职职工家庭，且其垦区内唯一住房经鉴定为 C、D 级危房的，列为危房改造补助对象。

（一）有下列情形之一的，不予纳入危房改造补助对象范围：

1. 垦区职工、居民家庭成员（家庭成员包括本人、配偶及其未成年子女，下同）在海南省内拥有商品住房、政策性住房（租住公共租赁住房、保障性租赁住房除外）的；

2. 垦区职工、居民家庭将垦区内自有住房进行出租、转让的；

3. 垦区职工、居民家庭成员享受过垦区危房改造补助政策的（已享受过垦区危房改造补助政策，但由于自然灾害等原因其垦区内唯一住房又变成 C、D 级危房的除外）。

（二）垦区包括以下区域范围：

1. 海垦集团及其下属企业所管理的区域范围；

2. 县办农场和镇办农场所管理的区域范围；

3. 其他纳入居管理服务的区域范围。

三、工作任务和改造方式

2024—2026 年，我县计划完成垦区危房改造不少于 100 户。2024 年垦区危房改造不少于 50 户，其中，龙门镇 15 户、翰林镇 15 户、富文镇 10 户、黄竹镇 10 户。2025 年垦区危房改造不少于 30 户，龙门镇 7 户、翰林镇 8 户、富文镇 7 户、黄竹镇 8 户。2026 年垦区危房改造不少于 20 户，龙门镇 5 户、翰林镇 5 户、富文镇 5 户、黄竹镇 5 户。各镇应按以下改造方式和要求，分类完成改造任务：

（一）集中统建方式。垦区危房改造，一般以集中统建方式为主。集中统建，以建设用地的产权单位牵头，严格按照基本建设程序，依法取得规划许可和施工许可后开工建设。对于 D 级危

房急需采取安全措施的，在土地产权单位统一规划、统一标准、统一配套的前提下，由群众自建住房（以下简称“三统一”）。

要积极引导垦区职工居民向场部、镇墟和中心居民点集中居住，对因地质灾害多发、空心化严重的生产队（居民点），已撤并整合的生产队（居民点），不得在原址实施改造。要结合垦区闲置住房盘活利用工作，通过将闲置住房转为安置房，安置危改户。

（二）个人重建和修缮加固。对并场队和难侨队的 C、D 级危房，符合垦区危改补助条件的，可以采取个人重建住房（包括原址重建和异地新建，下同）和修缮加固方式实施改造。异地新建的，必须在竣工后 1 个月内拆除旧房。

（三）采取管控措施消除安全隐患。对暂不实施改造的 C、D 级危房，要采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施，不得出租，不得用于生产生活，确保“危房不住人，人不住危房”。对前期已经排查出的 D 级危房要全面实施管控。在实施安置前，采取安排过渡性住房等措施解决危房户阶段性居住问题。

四、补助标准

修缮加固改造以实际工程量计算。工程量计算，以镇政府牵头，委托预算单位按实际工程量编制工程造价，工程量造价仅按土建造价计算。

采取统建住房或个人重建住房方式改造的按不超过 1500 元/平方米进行补助，其中 D 级危房户每户补助资金最高不超过 5

万元，C级危房户每户补助最高不超过3.5万元。

原已领取过垦区危房改造补助的职工、居民，符合条件再次申请进行改造的，应扣除原已领取的危房改造补助。

五、时限要求

（一）2024年垦区危改任务

1. **采取统建住房方式实施安置的。**对于新建统建住房项目，应于2024年11月底前开工建设；对于闲置住房转为安置房的，应于2024年11月底前完成分配安置；对于“三统一”方式实施集中安置的，应在2024年11月底前完成中心居民点规划审批，场地平整等安置前的必要条件，危房改造户应于具备安置条件后3个月内开工，2025年6月底前竣工。

2. **采取个人重建住房或修缮加固方式的。**危房改造户应于2024年9月底前开工，2025年6月底前竣工。竣工后，垦区危房改造对象悬挂垦区危房改造户和住房安全等级标识牌。

3. **采取管控措施的。**应于2024年底前完成管控。

（二）2025年、2026年垦区危改的时限要求以省里方案为准。

六、建设标准

垦区职工、居民实施危房改造拆除重建的个人住房，每户住宅用地面积原则上不得超过120平方米，楼层不得超过三层，高度不得超过12米；对并场队可根据土地资源状况、申请人的家庭人口等情况适当放宽每户住宅用地面积标准，但最多不得超过175平方米。垦区统建住房建筑高度按相关规定执行。

七、补助申请程序

(一) 申请。危改户向所在居提出申请，填写《海南省垦区危房改造职工（居民）申请审批表》，如实申报。经居受理、公司初审后，由镇政府汇总报县住房城乡建设局初审。

居审查内容：包括但不限于家庭人口构成（夫妻双方及未成年子女）、现住房情况（初查房屋等级为明显安全住房的，不予申报）。

公司审查内容：包括但不限于申请人身份（是否本单位职工）、户籍信息（居民身份申请的，必须具有当地户籍）、房屋基本情况（职工的全部住房情况）。

(二) 初审。县住房城乡建设局牵头组织对危改户住房状况审查。审查结果及时向危改户反馈。符合申请条件的，组织开展危房鉴定。

(三) 鉴定。县住房城乡建设局牵头组织对危改户房屋进行鉴定。鉴定结果及时向危改户反馈。

(四) 评议及公示。镇政府汇总鉴定结果，由各居对最终确定的名单进行评议，并将评议结果在连队（居民点）、居办公所在地、公司办公所在地和镇政府等 4 处发布公示。公示日期为 10 天。公示期间无异议的，由镇政府牵头，做出申请审查意见后，汇总报县住房城乡建设局审批。经审批的危改户，列为补助对象。

(五) 组织实施。集中统一建设的，由土地产权单位牵头组

织。个人建房的，由危改户自行组织实施。

（六）验收。统一建设的，按毛坯房标准交付，配套设施要同步建设。个人建房的，要达到基本的入住条件。

（七）拨付补助资金。验收合格的，由镇政府向县住房城乡建设局申请拨付补助资金。县住房城乡建设局向县财政局申请将资金转至镇政府后，由镇政府牵头拨付补助资金。

（八）归档。镇政府牵头各居，将危改资料存档，并报一份县住房城乡建设局备案。

八、部门职责

垦区危改，是一项系统性工程，各镇、各居、各部门要通力合作，共同推动工作开展。

县住房城乡建设局：牵头全县垦区危改各项工作，协调工作全过程。组织危房鉴定，审定危改对象。

县自然资源和规划局：牵头解决项目实施中存在的规划问题，理顺规划许可各项相关手续。牵头组织理顺土地权属关系。指导做好项目规划审批相关工作。

县农业农村局：协助各公司做好项目推进工作。

县营商环境建设局：牵头指导做好集中统一建设项目审批各项工作。

县财政局：做好改造补助资金保障工作。

各镇政府：牵头做好所在镇垦区危改各项工作。

各农场公司：牵头做好项目实施。协助做好垦区危改各项工

作。

各居：牵头做好宣传发动工作。指导督促各危改户做好申报的各项工作。

九、经费预算

垦区危改资金，由县住房城乡建设局根据年度计划，按每户2.5万元列入年度预算。

十、工作要求

垦区危房改造工作，遵循垦区群众自愿、政府支持、精准管理、公开透明的原则，坚持政策公开、对象公开、补助标准公开、民主评议的阳光操作，因地制宜、分类指导，帮助垦区职工、居民建设安全、经济、适用的住房。

（一）提高政治站位。持续深化海南农垦改革是省委省政府的重大决策部署，垦区危房改造是重要任务之一，各单位务必要提高政治站位，切实把垦区危房改造工作摆上重要工作日程，想方设法、攻坚克难、千方百计抓好工作落实。

（二）做好政策宣传。各乡镇要牵头各居，利用多种渠道，广泛宣传垦区危改政策，应改尽改，确保垦区群众住房安全。

（三）精准确定补助对象。各单位要严格执行垦区职工、居民自愿申请，居会议或居代表会议民主评议，镇和企业审核，县住房城乡建设局审批对象的确认程序，公示评议审核结果，精准确定垦区危房改造补助对象，切实做到不错不漏。

（四）加强引导，采取适宜改造方式。采取统建住房方式的，

要积极引导统建户向集中安置点集中，依法依规做好土地房屋征收工作，统筹做好统建住房的规划选址、供地保障、资金筹措、施工管理和分配安置等工作。采取个人重建住房方式的，应鼓励垦区职工、居民采取聘请建设工匠（施工队伍）与发动亲帮亲、邻帮邻、居民互助相结合方式实施，以控制造价，降低房屋改造成本。各镇政府要向垦区职工、居民推荐培训合格的建设工匠或施工队伍并指导双方签订协议。采取修缮加固方式的，要组织社会专业机构提供技术服务，提出有针对性的加固方案并指导实施。采取统建住房或个人拆除重建方式改造的，要严格执行建新拆旧原则，按规定拆除原有危旧房，确保“危房不住人、人不住危房”。

（五）提前谋划，加快做好项目推进的重点要素保障。一是做到规划编制全覆盖。县自然资源和规划局要统筹做好各农场规划编制，指导做好垦区危改项目的规划许可工作。二是做好土地权属界定，确保垦区危改项目规划审批工作的顺利开展。

（六）推进垦区危房改造报建。统建住房的，建设单位应严格遵守基本建设程序，依法取得规划和施工许可证后开工建设。个人重建住房要严格按照《定安县垦区建房管理实施细则（试行）》（定府办规〔2022〕5号）实施规划报建。危房改造不得乱占耕地建房，原则上依法依规在原址拆除重建；确需异地新建的，应按规定报批，同时签订承诺书，承诺在新房建成入住后拆除原危房，方可进行建设。根据《关于调整城市基础设施配套费征

收标准的通知》（琼财税规〔2020〕19号），实施垦区危房改造建设项目免征城市基础设施配套费。

（七）加强质量安全管理。采取统建住房方式的，建设单位项目法人对工程质量负总责。建设单位应严格遵守基本建设程序，依法加强从勘察设计、施工到竣工验收交付的全过程质量控制。采取个人重建住房或修缮加固方式的，垦区职工、居民和施工队对房屋质量安全负主体责任。改造后的房屋参照《农村危房改造最低建设要求（试行）》（建村〔2013〕104号），保证改造后房屋正常使用安全和房屋竣工验收应达到最低建设要求。

（八）严格执行竣工验收程序。统建住房竣工后，按照建设工程竣工验收有关规定开展验收工作并办理验收手续。个人重建住房或修缮加固竣工后，由镇政府牵头，组织建设主体（垦区职工、居民）、施工单位（工匠）及专业技术人员等，可以参照《农村危房改造基本安全技术导则》（建办村函〔2018〕172号）、《农村危房改造抗震安全基本要求（试行）》（建村〔2011〕115号）以及有关验收规范的要求，逐户、逐项全面验收。县住房城乡建设局在各镇验收的基础上，按不低于20%的比例，进行抽样复验，并签字盖章确认。

（九）加强补助资金使用管理和监督检查。县财政局会同县住房城乡建设局加强垦区危房改造资金使用的监督管理和检查。采取个人重建住房或修缮加固方式的，财政补助资金可分批支付，开工建设后30日内，将省级财政补助资金拨付到职工、居民，剩

余补助资金在改造工程验收合格后 30 日内拨付。异地新建的，危旧房拆除前，不得发放补助资金。采取统建住房方式的，补助资金在住房竣工交付后 30 日内拨付到职工、居民。

（十）建立台账并实施精准管理。垦区危房改造要严格落实“一户一档”要求，逐户建立档案。垦区危房改造结果和完成情况在居、镇政府公示资料及照片，由乡镇政府统一造册存档。垦区危房改造完成后，各镇将“一户一档”报县住房城乡建设局备案。

（十一）信息报送。自 8 月 28 日开始，做好危改户进度信息报送。危改进度信息报送，采取分级负责制。每周三下午下班前，居牵头向镇政府报送；每周四下午下班前，镇政府负责向县住房城乡建设局报送。

- 附件：1. 定安县 2024—2026 年垦区危房改造任务分配表
2. 海南省垦区危房改造户（采取统建住房方式）档案目录
3. 海南省垦区危房改造户（采取个人重建和修缮加固方式）档案目录
4. 海南省垦区危房改造职工（居民）申请审批表
5. 海南省垦区危房改造对象认定表

附件 1

定安县 2024—2026 年垦区危房改造任务分配表

单位：户

序号	镇政府	改造任务 2024 年	改造任务 2025 年	改造任务 2026 年	备注
1	定城镇				
2	翰林镇	15	8	5	
3	黄竹镇	10	8	5	
4	岭口镇				
5	龙河镇				
6	龙湖镇				
7	新竹镇				
8	龙门镇	15	7	5	
9	富文镇	10	7	5	
10	雷鸣镇				
合计		50	30	20	

附件 2

**海南省垦区危房改造户（采取统建住房方式）
档案目录**

序号	资料名称
1	海南省垦区危房改造职工（居民）申请审批表
2	海南省垦区危房改造对象认定表
3	身份证、家庭户口簿等相关证件复印件
4	建设规划许可证复印件或相关备案资料
5	危房改造前、拆除原危房、统计住房房屋等照片
6	垦区职工、居民个人社保卡账号复印件及补助资金发放证明材料

附件 3

**海南省垦区危房改造户（采取个人重建和修缮加固方式）
档案目录**

序号	资料名称
1	海南省垦区危房改造职工（居民）申请审批表
2	海南省垦区危房改造对象认定表
3	身份证、家庭户口簿等相关证件复印件
4	乡村规划许可证复印件或相关备案资料
5	施工人员信息表
6	建设工匠培训证明材料
7	工程质量安全巡查记录表
8	危房改造前、中、后三张照片
9	垦区职工、居民个人社保卡账号复印件及补助资金发放证明材料
10	危房改造竣工验收表
11	施工协议

附件 4

海南省垦区危房改造职工（居民）申请审批表

填表日期：_____年____月____日

户主姓名		性别		户主相片	
身份证号码		联系电话			
住址	市（县） 镇（乡） 居 队				
人员类别	垦区户籍职工 <input type="checkbox"/> 非垦区户籍职工 <input type="checkbox"/> 垦区居民 <input type="checkbox"/>				
家庭主要成员情况	姓名	年龄	与户主关系	身份证号码	工作单位及职业
改造方式	原址（拆除）重建 <input type="checkbox"/> 异地重建 <input type="checkbox"/> 修缮加固 <input type="checkbox"/>				
改造（新建）结构类型	框架 <input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 木结构 <input type="checkbox"/>				
改造（新建）面积（m ² ）		占地面积（m ² ）		楼层	

附件 5

海南省垦区危房改造对象认定表

1.基本信息					
户主		身份证号码		联系电话	
2.人员类别	垦区户籍职工 <input type="checkbox"/> 非垦区户籍职工 <input type="checkbox"/> 垦区户籍居民 <input type="checkbox"/>				
县级相关部门意见	(签字盖章) 经办人: _____ 年 月 日				
3.房屋信息					
地址	_____市(县) _____镇(乡) _____居 _____队			建造年代	_____年
结构形式	<input type="checkbox"/> 土木 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 砖土混杂 <input type="checkbox"/> 木结构 <input type="checkbox"/> 石木 <input checked="" type="checkbox"/> 砖混			设防烈度	_____度
层数	<input type="checkbox"/> 单层 <input type="checkbox"/> 两层	开间数量	_____间	建筑面积	_____m ²
墙体材料	前墙: _____ 后墙: _____ 山墙: _____ 内横墙: _____				
屋面类型及材料	<input type="checkbox"/> 平顶 <input type="checkbox"/> 单坡 <input type="checkbox"/> 双坡 ; <input type="checkbox"/> 柁梁+檩条 <input type="checkbox"/> 木屋架+檩条 <input type="checkbox"/> 穿斗木构架 <input type="checkbox"/> 硬山搁檩; <input type="checkbox"/> 小青瓦 <input type="checkbox"/> 粘土平瓦 <input type="checkbox"/> 钢板瓦 <input type="checkbox"/> 树脂瓦 <input type="checkbox"/> 草泥顶 <input type="checkbox"/> 茅草顶 <input type="checkbox"/> 石板屋面 <input type="checkbox"/> 预制板 (可多选)				
4.场地安全性鉴定					
1) 可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂等			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
2) 洪水主流区、山洪、泥石流易发地段			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
3) 岩溶、土洞强烈发育地段			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
4) 已出现明显变形下陷趋势的采空区			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
场地安全性鉴定结果	<input type="checkbox"/> 危险 <input type="checkbox"/> 基本安全 注:当场地存在上述情况之一时,应判定为危险场地,直接鉴定为D级,应迁址重建。				
5.房屋危险状况与评定					
I 房屋各组成部分:					
地基基础	<input type="checkbox"/> a级:完好,地基、基础稳固。		<input type="checkbox"/> b级:基础埋深略小;有轻微不均匀沉降。		
	<input type="checkbox"/> c级:基础埋深偏小;有明显不均匀沉降。		<input type="checkbox"/> d级:地基失稳;基础局部或整体塌陷。		
承重墙	<input type="checkbox"/> a级:砌筑质量良好;无裂缝、剥蚀、歪斜。		<input type="checkbox"/> b级:砌筑质量一般或较差;有轻微开裂或剥蚀。		
	<input type="checkbox"/> c级:砌筑质量很差;裂缝较多,剥蚀严重;纵横墙体脱闪,个别墙体歪斜。		<input type="checkbox"/> d级:墙体严重开裂;部分严重歪斜;局部倒塌或有倒塌危险。		

围护墙体 (仅木构架房子填写)	<input type="checkbox"/> a级: 围护墙与承重木柱间有拉结措施; 山墙、山尖墙与木构架或屋架有墙揽拉结; 内隔墙顶与梁或屋架下弦有拉结。	<input type="checkbox"/> b级: 采取部分拉结措施; 围护墙与承重木柱之间未出现明显通缝。
	<input type="checkbox"/> c级: 无拉结措施; 贴砌山墙、山尖墙与屋架分离; 围护墙体与承重木柱之间出现明显竖向通缝	<input type="checkbox"/> d级: 无拉结措施; 贴砌山墙、山尖墙与屋架分离且有明显外闪; 围护墙体与承重木柱之间脱闪。
木柱、梁、檩	<input type="checkbox"/> a级: 无腐朽或虫蛀; 无变形; 有轻微干缩裂缝。	<input type="checkbox"/> b级: 轻微腐朽或虫蛀; 有轻微变形; 构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/6。
	<input type="checkbox"/> c级: 有明显腐朽或虫蛀; 梁檩跨中明显挠曲, 或出现横纹裂缝; 梁檩端部出现劈裂; 柱身明显歪斜; 柱础错位; 构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/4; 榫卯节点有破损或有拔榫迹象。	<input type="checkbox"/> d级: 严重腐朽或虫蛀; 梁檩跨中出现严重横纹裂缝; 柱身严重歪斜; 柱础严重错位; 构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/3; 榫卯节点失效或多处拔榫。
木屋架	<input type="checkbox"/> a级: 无腐朽或虫蛀; 无变形; 自身稳定性良好。	<input type="checkbox"/> b级: 有轻微腐朽或虫蛀; 有轻微变形; 自身稳定性较差。
	<input type="checkbox"/> c级: 有明显腐朽或虫蛀; 下弦跨中出现横纹裂缝; 端部支座移位或松动; 屋架在平面内或平面外明显歪斜; 榫卯节点有破损或有拔榫迹象。	<input type="checkbox"/> d级: 严重腐朽或虫蛀; 下弦跨中出现严重横纹裂缝; 端部支座失效; 屋架在平面内或平面外严重歪斜; 榫卯节点失效或多处拔榫。
混凝土柱、梁、板	<input type="checkbox"/> a级: 表面无剥蚀; 无裂缝; 无变形。	<input type="checkbox"/> b级: 表面轻微剥蚀, 或出现轻微开裂。
	<input type="checkbox"/> c级: 表面剥蚀严重; 出现明显开裂、变形。	<input type="checkbox"/> d级: 表面剥蚀严重, 钢筋外露; 出现严重开裂、变形。
屋面	<input type="checkbox"/> a级: 无变形; 无渗水现象; 椽、瓦完好。	<input type="checkbox"/> b级: 局部轻微沉陷; 较小范围渗水; 椽、瓦个别部位有损坏。
	<input type="checkbox"/> c级: 较大范围出现沉陷; 较大范围渗水; 椽、瓦有部分损坏。	<input type="checkbox"/> d级: 较大范围出现塌陷; 大范围渗水漏雨; 椽、瓦损坏严重。
II 房屋整体:		
<input type="checkbox"/> A级: 没有损坏, 基本完好; (房屋各组成部分: 各项均应为 a 级; 土木、砖土混杂结构, 及泥浆砌筑的砖木、石木结构不应评为 A 级)		<input type="checkbox"/> B级: 轻微破损, 轻度危险; (房屋各组成部分: 至少一项为 b 级; 土木、砖土混杂结构, 及采用砌筑的砖木、石木结构最多可评为 B 级)
<input type="checkbox"/> C级: 中度破损, 中度危险; (房屋各组成部分: 至少一项为 c 级)		<input type="checkbox"/> D级: 严重破损, 严重危险。 (房屋各组成部分: 至少一项为 d 级)
III 房屋抗震构造措施: <input type="checkbox"/> 基本完备 <input type="checkbox"/> 部分具备 <input type="checkbox"/> 完全没有		
6.建议 <input type="checkbox"/> 加固维修 <input type="checkbox"/> 拆除新建		
鉴定负责人: 鉴定成员: 机构(单位): 鉴定日期: 年 月 日		住房城乡建设部门意见: 日期: 年 月 日

