

中府办规字〔2019〕4号

中山市人民政府办公室文件

中府办〔2019〕23号

中山市人民政府办公室关于印发中山市 困难家庭住房改造补助实施办法的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

《中山市困难家庭住房改造补助实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市人民政府办公室

2019年7月29日



中山市困难家庭住房改造补助实施办法

第一章 总 则

第一条 为稳步推进我市困难居民住房保障工作，改善困难居民住房居住安全，根据我省《关于推进乡村振兴战略的实施意见》、《中山市房屋安全管理规定》（中山市人民政府令第10号），结合我市双低对象家庭住房改造长效机制，制定本办法。

第二条 本办法所称的困难家庭住房改造补助，是指政府协助困难家庭实施住房改造，并对政策范围内改造面积所需费用给予适当补助。

第三条 住房改造工作遵循下列原则：先急后缓，先易后难；量力而行，尽力而为；公开公正，政策透明；政府补助，社会帮扶。

第二章 工作职责

第四条 各镇政府、区办事处、区管委会（以下简称镇区政府）为困难家庭住房改造的责任主体，全面负责辖区内住房改造工作，牵头辖区内住房城乡建设、民政、自然资源、财政等部门，统筹推进住房改造工作。

第五条 市住房城乡建设、民政部门负责本市范围内困难家庭住房改造工作的组织。

市住房城乡建设部门负责协助处理项目实施过程中与职能相

关的问题，协调镇区住房城乡建设部门实施住房改造工作；对项目实施进行指导、督促；会同市民政部门定期对项目实施情况进行检查。

市民政部门负责住房改造对象的身份认定审批；制定市级财政补助资金部门预算，按预算批复办理资金支付，并做好资金的监督管理。

根据事权下放有关规定，市民政部门委托镇区民政部门实施住房改造对象身份认定审批。

第六条 镇区民政部门负责住房改造对象的身份认定审核；接收住房改造申请，并组织委托第三方专业机构开展住房安全等级鉴定，确定辖区内符合改造条件的家庭名单。

第七条 镇区住房城乡建设部门负责按照基本建设程序，牵头镇区规划、国土资源等部门实施住房改造，做好房屋质量、安全监督管理及竣工验收备案工作。

第八条 市自然资源部门负责协助镇区做好住房改造工作的规划报建工作；协助镇区做好住房改造工作用地规划、办理用地手续，为符合条件的土地房屋办理不动产权证等相关工作。

第九条 市、镇两级财政部门负责落实本级负担住房改造补助资金的预算安排。

第十条 市镇两级住房城乡建设、民政、财政、自然资源等部门，各司其责，努力解决好住房改造过程中遇到的困难和问题，为困难家庭住房改造工作开通绿色通道，简化手续，优先办理。

各镇区要加强对本辖区住房改造工作的组织领导，建立相应工作机制，明确目标任务，保障资金足额安排，加强督促检查，确保工作落到实处。

第三章 补助对象

第十一条 符合下列条件的困难家庭可申请住房改造：

（一）身份认定。经市民政部门认定的本市户籍低保、低收入家庭。

（二）家庭住房状况符合下列情况之一的：

1. 家庭唯一住房经第三方专业机构鉴定为 B 级房屋或 C、D 级危房；
2. 无房（有地，且持有国家或集体土地使用权证）；
3. 家庭的唯一住房人均住房建筑面积低于 15 平方米。

房屋是否为家庭唯一住房由镇区民政部门统一向自然资源部门、申请家庭户籍所在村（居）委会进行查询核验。

第十二条 经镇区民政部门审批确认纳入住房改造计划的对象家庭，由确认纳入改造计划当日起至改造工程竣工期间，因家庭经济状况或人员情况发生变化而脱贫或增减员的，维持该家庭住房改造补助资格及补助面积标准不变。

第四章 改造方式

第十三条 困难家庭住房改造根据房屋的实际情况实施不同

的改造方式。具体方式如下：

（一）B级房屋。经鉴定属于B级房屋，且房屋所有权或土地使用权为对象家庭成员名下（或是唯一继承人，下同）的，进行维修加固处理。

（二）C级危房。经鉴定属于C级危房的，根据不同情况实施改造：

1. 房屋所有权或土地使用权为对象家庭成员名下，且符合规划报建条件的，按要求申报拆旧重建；

2. 无土地使用权证，或因“三规”管控等原因导致不能报建的，进行维修加固处理，解危排险。

（三）D级危房。经鉴定属于D级危房的，按以下不同情况处理：

1. 房屋所有权或土地使用权为对象家庭成员名下，且符合规划报建条件的，按要求申报拆旧重建；

2. 无土地使用权证，或因“三规”管控等原因导致不能报建的，镇区政府应落实安全管理责任，通过优先安排保障房、公房或租房等方式转移安置对象家庭，并通过社会力量、慈善等方式对对象家庭进行住房解困帮扶。

（四）无住房。对象家庭无房，但有土地，且土地使用权为对象家庭成员名下，符合规划报建条件的，按要求申报建房。

（五）对象家庭人均住房建筑面积低于15平方米的，按以下不同情况处理：

1. 房屋所有权或土地使用权为对象家庭成员名下，且符合规划报建条件的，按要求申报拆旧重建；

2. 无土地使用权证，或因“三规”管控等原因导致不能报建的，镇区政府应优先安排保障房、公房或租房等协助对象家庭解决住房难问题，并通过社会力量、慈善等方式对对象家庭进行住房解困帮扶。

第五章 资金来源

第十四条 镇区住房改造资金原则上由各镇区财政解决，有农村集体经营等收入的集体经济组织，可以按一定比例从农村集体经营等收入中安排资金。

市财政每年安排住房改造资金，专项用于补助困难家庭住房改造项目（实行一级财政管理的功能类镇区除外）。

受自然灾害影响较为严重的镇区，市级住房改造补助资金可从上级财政下达的自然灾害生活救助补助资金中列支。

第六章 补助标准

第十五条 建房补助面积如下：

1 人家庭，建房补助面积标准为 35 平方米（建筑面积，下同），最多可允许自筹资金增加面积 25 平方米；

2 人家庭，建房补助面积标准为 45 平方米，最多可允许自筹资金增加面积 35 平方米；

3人家庭，建房补助面积标准为55平方米，最多可允许自筹资金增加面积45平方米；

4人及以上家庭，建房补助面积标准为65平方米，最多可允许自筹资金增加面积55平方米。

第十六条 住房改造工程补助标准由各镇区自行制定，所需改造资金市财政按如下标准予以补助，并直接支付到各有关工程施工企业，余额及其他费用由各镇区财政负担：

（一）建房补助面积范围内，市财政补助标准为840元/平方米。

（二）维修加固房屋，市财政按每户维修加固工程总费用的40%补助，其中B级房屋最高补助1万元/户，C级危房最高补助3万元/户。

以上补助标准如有变动，以最新规定为准。

第七章 项目实施和管理

第十七条 困难家庭户主向镇区民政部门提交住房改造申请，并提供以下申请材料：

1. 相关申请审批表；
2. 《广东省城乡居民最低生活保障证》或《低收入家庭救助证》原件及复印件；
3. 家庭成员身份证、户口簿原件及复印件；
4. 有土地使用权证、房产证等房屋权属材料的，应一并提交

原件及复印件。

第十八条 镇区民政部门对申请材料进行审核，并组织村（居）开展入户核查，对申请人居住的房屋是否长期自住、房屋危险情况、家庭基本情况、收入情况等进行调查核实。

入户调查时，调查组不少于3人，其中镇区人员2名（至少1名为公务员或事业编制人员），村（居）“两委”成员1名。入户核查须拍照存档，对申请人家庭住房整体外观及周边环境、门牌特写、内景分别拍摄不少于1张照片，并由调查人员填写入户调查表，经申请人确认后，调查人员和申请人分别在调查表上签字。

第十九条 镇区民政部门在开展对申请人家庭入户核查期间，申请人家庭所在村（居）应召开民主评议会议，会议由村（居）“两委”成员、申请人家庭所在村（居）民小组的组长（生产队长）参加。申请人所在村（居）未设村（居）民小组的，由村（居）选定不少于3名熟悉申请人家庭情况的村（居）民代表参会。所有参加评议人员签字确认评议结果。

对评议争议较大的对象家庭，镇区民政部门须组织工作人员走访核查。

第二十条 镇区民政部门委托第三方专业机构对申请人房屋进行安全等级鉴定。根据鉴定结果、入户调查情况及民主评议意见对申请人家庭是否符合住房改造条件进行审批。审批同意的，予以公示；审批不同意的，书面告知申请人。

第二十一条 镇区民政部门应将申请人家庭基本情况、住房情况、住房改造计划等进行为期 7 天的公示。

公示期满无异议的，实施住房改造；公示期间收到异议的，镇区民政部门应当重新组织调查核实，于 20 个工作日内审批。对拟批准的申请进行重新公示；对不予批准的申请，应当作出不予改造决定，并书面告知申请人。

第二十二条 各镇区根据地理位置及住房改造对象数量情况，可选取以下其中一种方式实施住房改造：

（一）政府统一招投标。镇区政府制定住房改造实施方案，镇区住房城乡建设部门通过公开招投标聘请施工单位进行住房改造，并对工程进度及施工质量进行监督。工程竣工后，统一组织开展项目验收工作。

（二）住房改造家庭聘请。镇区政府制定住房改造实施方案，镇区住房城乡建设部门协助住房改造家庭聘请有资质的设计单位和施工单位进行改造设计及施工。镇区住房城乡建设部门协助住房改造家庭监督工程进度及施工质量。工程竣工后，统一组织开展项目验收工作。

第二十三条 镇区政府要健全管理制度，实施台账管理、节点管控，及时查摆政策执行、资金保障、组织管理、工程质量等方面问题。

市民政部门不定期对各镇区住房改造实施情况予以通报。

第八章 资金拨付程序和管理

第二十四条 每年9月30日前，市民政部门根据各镇区提交的当年度实际工程开展情况，包括住房改造明细、危房鉴定报告、工程合同、现场施工图片、家庭成员身份证明材料、家庭成员房产（土地）权属资料、公示情况等材料，作为市级财政补助资金下一年度预算安排依据。

第二十五条 工程竣工并完成验收备案后，镇区民政部门按一户一档方式填报市级补助资金拨付申请表，分别由户主、村（居）委会、镇区住房城乡建设部门、镇区民政部门加具意见并签章同意后，连同竣工验收备案资料、工程发票、房屋改造前后对比图片资料等提交市民政部门。申请资料齐备的，市民政部门加具意见并签章，于下一年度市财政预算资金下达后，一次性划拨市级财政资金到各有关工程施工单位。

镇区民政部门根据本辖区补助资金拨付制度，在工程竣工并完成验收备案后，划拨补助资金到各有关工程施工单位。各镇区可根据实际情况，在工程开展初期拨付一定比例的工程首期款。

第二十六条 各镇区应加强住房改造政策、住房改造对象家庭基本信息和各审查环节结果的信息公开，及时调查处理群众举报情况，建立信息反馈机制，积极回应群众关切，切实保障群众的知情权、参与权和监督权。

第二十七条 任何单位、个人不得以任何理由截留、挤占、挪用专项资金。弄虚作假骗取专项资金或不按规定用途使用专项

资金的，依法追回已拨付的专项资金，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第二十八条 本办法由中山市人民政府办公室负责解释，具体解释工作由市民政局承担。

第二十九条 本办法自 2019 年 8 月 1 日起实施，有效期为 5 年。《中山市市级双低及优抚对象家庭危房改造资金管理办法》（中民救字〔2017〕44 号）、《关于印发〈关于进一步完善双低及优抚对象家庭危房改造工作的实施意见〉的通知》（中民救字〔2016〕55 号）涉及低保、低收入家庭住房改造内容以本实施办法为准。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大办公室，市政协办公室，市纪委，中山军分区，中级法院，市检察院。

中山市人民政府办公室秘书一科

2019 年 7 月 29 日印发
