

中山市民政局

中民函〔2026〕89号

中山市民政局关于市十六届人大七次会议 第2026074号建议答复的函

叶旺娟代表：

您提出的《关于降低危房改造报建费用负担的建议》（建议第2026074号）收悉，经综合市发展改革局、市财政局、市自然资源局、国家税务总局中山市税务局、市住房城乡建设局、市红十字会等部门意见，现答复如下：

建议紧扣困难群众住房安全需求，准确指出困难群众住房改造过程中的堵点难点，调研贴合工作实际，提出的举措针对性、操作性较强，对完善我市困难群众危房改造具有重要参考价值，市民政局及相关会办单位对该建议予以积极采纳并融入到部门职能工作中。

我市困难家庭危房改造过程中，主要产生以下几方面费用：土地测绘费、房屋设计费、规划报建（基础设施配套费）、施工报建费用、行政事业性收费等，前两项属于社会收费，后三项属于政府部门收费。其中，农村宅基地建房免收基础设施配套费；投资100万以内或建筑面积在500 m²以下建设项目豁免办理施工许可证，仅需开工备案；不动产权证行政事业性收费

仅收取 80 元工本费。建议认为报建所涉及第三方收取的测绘、设计、代办等服务费用高达 1.5-2 万元，该部分费用目前由困难家庭自行承担，对于困难家庭是一笔沉重负担，并提出了多项应对解决办法。

一、关于“明确报建费用承担主体”建议的办理情况

吸收采纳。2024 年，我市印发了《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》（中府办〔2021〕43 号），2025 年，市住房城乡建设局、市民政局、市农业农村局、市财政局、市自然资源局等 5 个部门联合印发《中山市困难家庭住房安全保障工作指引（试行）》，明确了住房改造过程中相关部门的工作职责。费用负担方面，明确了政府财政对改造工程费用的负担标准，过程中产生的其他费用未有明确，目前由改造家庭自行负担。我们将研究在政策修订时将困难家庭住房改造过程中产生的其他费用纳入财政补助范围，进一步减轻困难家庭的负担。

二、关于“简化流程与降低费用标准”建议的办理情况

吸收采纳。

（一）关于梳理整合报建审批环节的建议。

1.优化政务服务流程。按照《中山市人民政府办公室关于印发<中山市政务服务中心综合窗口改革实施方案>的通知》（中府办〔2026〕10 号）及“高效办成一件事”的工作要求，由市政务服务和数据管理局牵头设立工程建设综合窗口，整合市发

展改革局、自然资源局、住房城乡建设局等部门审批事项，届时危房改造项目的施工报建也将纳入综窗办理。同时“高效办成一件事”中的“开工一件事”也已上线，将同步实现线上线下一窗受理、并联审批”。在宅基地、个人自建房规划报建方面，自然资源部门已优化审批流程，审批时限已压缩至5个工作日。

2.简化小型工程流程。根据《中山市住房和城乡建设局关于加强限额以下小型工程建设管理工作的通知》（中建通〔2020〕138号）、《关于进一步明确农民自建低层住宅开工报备及竣工验收相关工作的通知》（中建通〔2024〕128号），我市对工程投资额在100万元以下（含100万元）或建筑面积在500 m²以下（含500 m²）的房屋建筑工程，实行豁免施工许可证办理、仅需开工备案的管理。上述限额以下小型工程无需办理施工许可手续，建设单位或个人仅需在工程开工前，准备相关资料并填写《中山市限额以下小型工程开工建设信息录入管理申请表》，通过“中山市住房和城乡建设工程网上办事系统”完成信息报备，领取《中山市限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》后即可开工建设。

（二）关于减免危房改造项目报建费用的建议。

1.安全鉴定费：困难群众住房安全由镇街住建部门委托第三方开展鉴定，费用由镇街财政解决。

2.土地测绘费：已领宅基地批准书、不动产权证的农村宅基

地无需开展测绘。如因证件变更需要重新测绘的，将产生第三方测绘服务费用。

3.房屋设计费：2025 年 9 月，市住房城乡建设局组织编制印发并在政务网公开发布了《中山市农房设计通用图集》，群众在实施危房改造时，可直接选用上述通用图集，无需单独委托设计，既有效节省设计费用，也能从源头上保障房屋结构安全。若通用图集无法适配建房实际需求，群众可另行委托第三方设计单位出具设计方案，将产生相关社会化服务费。

4.宅基地规划报建费：自然资源部门负责审批的宅基地规划报建不收取费用。

5.施工报建费：工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的房屋建筑工程，实行豁免施工许可证办理、仅需开工备案的管理模式，不收取相关费用。

6.基础设施配套费：一是宅基地规划报建免收基础设施配套费。二是国有个人自建房：火炬开发区（含民众街道）、翠亨新区（含南朗街道）、石岐街道、东区街道、西区街道、南区街道，按城市基础设施配套费标准计收，住宅建筑部分免征；五桂山街道及其他镇街按村镇基础设施配套费标准计收，73.3 元/m²。根据近几年的危房改造情况，我市拆旧重建的房屋基本上是宅基地危房改造，暂无国有个人自建房开展拆旧重建的危房改造，困难对象申请危房改造时，不会产生基础设施配套费。

7.行政事业性收费：不动产登记费 80 元。

综上，住房改造主要费用支出是第三方测绘、设计、代办等服务费用。今后的工作过程中，住建、自然资源、民政等有关部门将主动靠前服务，协助群众办理报建手续以及与第三方议价，尽力减轻群众负担。

（三）关于推动危房改造项目税收优惠的建议，国家税务总局中山市税务局反馈，根据税收法定原则，税收的减税、免税、退税依照法律规定执行。目前，虽无直接针对危房改造项目建设工程的专项税收优惠政策，但施工单位若符合条件，可依法享受小规模纳税人增值税减免、“六税两费”减半征收、小型微利企业的企业所得税优惠等普惠性税费减免。

（四）关于免费提供标准图纸的建议。为规范农村住房建设、降低群众建房成本、筑牢房屋质量安全底线，市住房城乡建设局组织编制印发并在政务网公开发布了《中山市农房设计通用图集》，图集结合本土地域风貌、居住需求与安全标准，规划多种面积户型，配套完整的建筑、结构、给排水、电气专业施工图，适配农村危房改造、困难家庭住房改造等各类农房建设场景。

三、关于“建立专项补助渠道”建议的办理情况

吸收采纳。

（一）设立“报建费用补助”科目方面的建议。2024 年，我市修订印发了《中山市困难家庭住房改造补助实施办法》（中

府办〔2021〕43号）（以下简称“住房改造补助实施办法”），市镇两级财政对困难家庭住房改造建设费用在一定范围内进行补助。根据您的建议，我们将研究在政策修订时将困难家庭住房改造产生的其他费用纳入困难家庭住房改造补助资金补助范围，进一步减轻困难家庭的负担。

（二）鼓励乡镇、街道设立应急帮扶基金的建议。《中山市困难家庭住房改造补助实施办法》第十九条提出“镇街住房改造资金和住房安全等级鉴定资金由各镇街统筹解决，鼓励有农村集体经营等收入的集体经济组织，按一定比例从农村集体经营等收入中提留困难家庭危房补助资金”，镇街可根据辖区内住房改造实际，通过镇财政资金和慈善资金统筹解决住房改造补助资金，并鼓励有农村集体经营等收入的集体经济组织，按一定比例从农村集体经营等收入中提留困难家庭危房补助资金，可用于垫付或减免特殊困难家庭的住房改造及报建费用。另市红十字会按照《中华人民共和国红十字会法》面向全市开展人道救助，若困难家庭经基本生活保障后，生活还有困难的，可以向市红十字会申请人道救助。

四、关于“加强政策宣传与监督”建议的办理情况

吸收采纳。市民政局已通过政务服务网发布了《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》及图文政策解读，并在政务网发布了中山民政领域群众身边腐败和作风问题投诉举报热线，强化困难家庭住房改造

补助资金的监督管理。市住房城乡建设局积极开展房屋安全宣传工作，印制并向镇街派发自建房及既有建筑玻璃幕墙安全使用宣传手册 16900 张。在南区、五桂山、小榄镇等镇街实地开展安全宣传，通过房屋安全体验、趣味游戏、安全知识讲解、政策咨询等，让居民群众全方位了解房屋安全使用知识。此外，活动现场还累计向居民群众派发房屋安全使用手册约 1800 张，增强居民群众安全意识。

专此答复，诚挚感谢您对困难家庭危房改造工作的关心支持。



（联系人及电话：杨超雄、罗匀，88267810）

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会代表工委、市政府办公室、市发展改革局、市财政局、市自然资源局、国家税务总局中山市税务局、市住房城乡建设局、市红十字会