

附 件

洱海保护管理二级保护区范围内房屋确需 修缮加固或者危房拆除重建的指导意见

（征求意见稿）

为认真贯彻落实《云南省大理白族自治州洱海保护管理条例》（以下简称《洱海保护管理条例》），根据《云南省大理白族自治州洱海保护管理条例实施办法》（以下简称《洱海保护管理条例实施办法》）、《洱海流域各级各有关部门洱海保护治理主要工作职责》等工作要求，制定本指导意见。

一、实施范围及对象

《洱海保护管理条例》确定的二级保护区范围内，符合农村宅基地“一户一宅”条件，房屋确需修缮加固或者危房拆除重建的村集体经济组织成员户（以下简称农户）。

二、基本原则

（一）政府主导、农户主体。县市人民政府是实施房屋修缮加固和拆除重建的责任主体，要加强领导，建立相应工作机制，细化县市具体办法和工作措施，落实好房屋确需修缮加固和危房拆除重建各项工作。乡镇人民政府（街道办事处）是房屋修缮加固和拆除重建的具体组织者，要加强组织，做好服务，引导群众积极主动建设美好家园。村委会（居委会）是房屋修缮加固和拆除重建的具体落实者，应当指导和制定村规民约，引导依法依规

进行修缮加固和拆除重建，及时发现违法违规行为，并向乡镇人民政府（街道办事处）报告。村民小组是房屋修缮加固和拆除重建的具体推动者，督促村民遵守村规民约，监督批准后的修缮加固和拆除重建活动，及时发现违法违规行为，并向村委会（居委会）报告。农户是房屋修缮加固或拆除重建的具体承担者，安全鉴定、修缮加固或拆除重建均由农户自行出资解决，遵守管控规定，承担违法违规的责任。

（二）依法依规、阳光操作。坚持“三公开一监督”制度，坚持申请人信息公开、房屋修缮加固或拆除重建鉴定结果公开、乡镇人民政府（街道办事处）和相关部门审核（复核）及政府批准结果公开，全面接受广大人民群众监督。

（三）实事求是、务求实效。修缮加固或者拆除重建后的房屋建筑面积坚持“只减不增”原则，严禁弄虚作假。

三、实施流程

（一）区域认定

由县市洱海管理部门负责审核认定确需修缮加固的房屋或拆除重建的危房是否在洱海保护管理二级保护区范围内。

（二）“户”“宅”认定

由县市农业农村部门指导乡镇人民政府（街道办事处）做好对农村村民宅基地资格权的认定工作，认定房屋是否符合“一户一宅”等相关规定，即农村村民一户只能拥有一处符合规定面积标准的宅基地。对“户”“宅”和“一户一宅”的认定，县市可结合实际情况，根据相关规定制定相应标准执行。

1. “户”是指具有本村组常住户口，取得本集体经济组织成员资格，享受集体资产分配，履行集体成员义务的集体经济组织成员家庭自然户。（1）农村独生子女户，由父母和子女等家庭成员组成，确定为一户。（2）农村多子女户，子女已依法结婚的可确定为一户。父母不得单独确定为一户，应随其中一户子女组成一户。（3）无直系亲属的单身可以确定为一户。

2. “宅”是指能基本满足生产生活需求的宅基地，主要包括住房、附属用房和庭院等用地，能基本满足生产生活需求的按“一宅”确定。

（三）安全鉴定

由县市住房城乡建设部门指导乡镇人民政府（街道办事处）做好农村房屋安全鉴定工作，一、二层农村房屋按照《农村住房安全性鉴定技术导则（2019）》《云南省农村危房认定技术指南（修订）2018》等标准进行鉴定，三层及以上农村房屋参照《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292）、《建筑抗震鉴定标准》（GB 50023）等标准进行鉴定。

1. 符合“一户一宅”相关规定，申请人拟对现有房屋进行修缮加固或拆除重建的，应委托具有相应资质的鉴定机构进行房屋的安全鉴定工作。

2. 经鉴定属于C级危房的，可修缮加固。经鉴定属于D级危房的，应优先选择修缮加固，修缮加固无法达到安全稳固要求的，可拆除重建。

（四）审查管理

县市农业农村、自然资源部门要建立部门协调机制，做好信息共享互通，推进管理重心下沉；县市农业农村部门要做好农村宅基地审批管理工作，县市自然资源部门要做好建房规划许可审批管理工作。

（五）分类批准

1. 修缮加固。经鉴定属于C级危房的，由农户申请，经村组初审，报乡镇人民政府（街道办事处）审核，经对外公示无异议，报县市洱海管理、农业农村、住房城乡建设、自然资源部门复核后报县市人民政府批准。房屋属于传统建筑的，在不改变原有建筑主体结构、体量、高度、形式及风格的前提下进行修缮加固；房屋不属于传统建筑的，在不改变原有建筑主体结构、体量、高度的前提下按照当地传统建筑风格进行修缮加固。

2. 拆除重建。经鉴定属于D级危房的，应当优先选择修缮加固，修缮加固无法达到安全稳固要求的，由农户申请，经村组初审，报乡镇人民政府（街道办事处）审核，对外公示无异议，报县市洱海管理、农业农村、住房城乡建设、自然资源部门复核后报县市人民政府批准，由县市自然资源部门核发乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证。

（1）在历史文化名城（镇村街）和传统村落保护范围内，按照历史文化名城（镇村街）和传统村落保护规划执行。

（2）在历史文化名城（镇村街）和传统村落保护范围以外：

①没有村庄规划的村庄，及时编制村庄规划，并将相关规划管控要求纳入村庄规划；有村庄规划的村庄，及时修编村庄规划，

并将相关规划管控要求纳入新修编的村庄规划。

②拆除重建的房屋符合村庄规划、《洱海保护管理条例》的，按照土地增减挂钩政策，积极鼓励引导农户到三级保护区统一规划安置，具体办法由县市人民政府制定。

③拆除重建的房屋符合村庄规划和《洱海保护管理条例》、确需原址重建的，宅基地用地面积（不含生产辅助设施用地）小于等于180平方米的，按建筑密度小于等于70%、容积率小于等于1.6管控；宅基地用地面积（不含生产辅助设施用地）大于180平方米、小于等于200平方米的，按建筑密度小于等于65%、容积率小于等于1.5管控；祖遗地（不含生产辅助设施用地）大于200平方米、小于等于300平方米，但不是原三坊一照壁、四合五天井、六合同春等传统民居，按建筑密度小于等于50%、容积率小于等于1管控；祖遗地（不含生产辅助设施用地）大于300平方米，但不是原三坊一照壁、四合五天井、六合同春等传统民居，每增加50平方米，按建筑密度减少5%、容积率减少0.1管控；严格控制传统民居建筑风格，屋脊高度控制在12米以内，建筑材质、色彩、形式等按照当地民族传统建筑风格（五分水、小青瓦、坡屋顶）管控。原三坊一照壁、四合五天井、六合同春等传统民居按原传统建筑风格进行恢复重建（屋脊高度控制在8.5米以内）。

④拆除重建的房屋不符合村庄规划或《洱海保护管理条例》的，按照土地增减挂钩政策，应迁入到三级保护区统一规划安置，具体办法由县市人民政府制定。

(3)确需建设高度(屋脊高度)超过12米的建(构)筑物,由县市人民政府按程序召开听证会,充分听取社会各界意见,进一步优化方案,报州人民政府审批。

(六)规划建设监管

在房屋修缮加固和拆除重建过程中,乡镇人民政府(街道办事处)、村委会(居委会)必须严格落实“四到场”监管制度,做到申请审查监管到场、定位放线监管到场、施工过程监管到场、竣工验收抽查到场;加强设计图纸审查、修缮加固和拆除重建施工质量安全监管、农村建筑工匠管理、建筑风貌管控,以及排污设施建设等工作。乡镇人民政府(街道办事处)应当加强房屋修缮加固和拆除重建过程的日常巡查检查,及时制止违法建设行为,会同自然资源、农业农村主管部门依法查处。

(七)组织验收

房屋修缮加固或拆除重建完工后,由乡镇人民政府(街道办事处)组织验收,由县市人民政府组织县市自然资源部门、农业农村、住房城乡建设、洱海管理、生态环境等部门对验收户开展全面检查,州自然资源和规划、农业农村、住房城乡建设、洱海管理、生态环境等部门按不低于30%的比例进行抽查。

四、部门职责

(一)县市洱海管理部门负责审核认定修缮加固或拆除重建的房屋是否在二级保护区范围内。

(二)县市农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合农村宅基地合理布局要求、拆除重建申请是

否经过村组、乡镇人民政府（街道办事处）审核公示等，并综合各有关部门意见提出审批建议。

（三）县市住房城乡建设部门负责审查农村房屋安全鉴定，提供有相应资质的鉴定机构名单供农户选择；加强对建筑工匠进行培训、监督管理；会同有关部门督促指导历史文化名城（镇村街）、传统村落内房屋的保护管理工作。住房城乡建设部门编制农村建房图集供农户参考选择。

（四）县市自然资源部门负责审查修缮加固或拆除重建是否符合国土空间规划、村庄规划、建筑风貌、高度、层数、体量管控等要求；核发乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证。

（五）县市生态环境部门负责农村生活污水治理，指导修缮加固或拆除重建农户生活污水接入排污管网。

（六）县市自然资源、农业农村部门对农户未经批准擅自拆除房屋和恢复重建，未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅等行为，根据《洱海保护管理条例》第五十三条、《洱海保护管理条例实施办法》第三十八条、《中华人民共和国土地管理法》第七十八条、《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定依法进行查处。

五、工作要求

（一）县市人民政府要把加快推进二级保护区范围内的行政村“多规合一”实用性村庄规划编制作为保障措施之一，强化空间详细规划引领作用，确保先规划后建设、无规划不建设。

（二）县市人民政府要做好《洱海保护管理条例》《洱海保

护管理条例实施办法》《云南省大理白族自治州洱海海西保护条例》《大理白族自治州洱海海西保护条例实施办法》《云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例》《云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例实施细则》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《大理白族自治州人民政府办公室关于进一步加强农村建房管理的通知》（大政办函〔2020〕30号）等法律法规和政策文件的衔接工作，防止出现执行政策标准不一致和工作“断层”“断档”。

（三）县市人民政府要把住房安全工作放在首要位置，把安全监管贯穿于房屋修缮加固和拆除重建全过程，依法依规进行修缮加固和拆除重建，改造和拆除过程要注意安全防范工作，确保改造一户、安全一户。鉴定机构应当严格按照国家、省、州相关规定及技术标准进行检测鉴定，并对检测鉴定结果的真实性和准确性负责；未按照国家、省、州相关规定及技术标准进行检测鉴定或出具虚假鉴定报告，鉴定机构应承担相关责任。

（四）县市人民政府要进一步制定细化二级保护区范围内房屋修缮加固或者危房拆除重建的安全鉴定、审批、验收、执法监管、退让制度等相关程序和工作措施，加大信息化建设管理，提倡信息化审核、审批、验收等监督管理工作。相邻两户及多户不得合并连体建盖，以户为单位，房屋须保持良好的空间轮廓线。对影响人居环境、交通出行和生态保护红线的拆除重建，应实行退让制度，综合考虑原址规模后，适当退让部分公共空间，方便

群众出行，未退让的，暂停审批。对符合“一户一宅”，需要开展建筑风貌整治和居住品质提升的，由县市人民政府具体制定实施办法。县市可结合推进乡村振兴，开展农村危房拆除后的土地整治。

（五）修缮加固或拆除重建应由持有施工资质证书的施工单位或取得资格的建筑工匠进行施工，乡镇人民政府（街道办事处）指导农户与建筑工匠或施工单位签订施工合同。未取得资格的建筑工匠不得承揽修缮加固和拆除重建工程。施工单位或建筑工匠不得承揽未经县市人民政府批准的修缮加固和拆除重建工程。施工单位或建筑工匠对修缮加固和拆除重建工程质量负责。对发现建筑工匠从事违法违规修缮加固或拆除重建的，由县市住房城乡建设部门按相关规定吊销其资格证书，记入不良记录，此后不得在大理州从事农村住房建设；对发现施工单位从事违法违规修缮加固或拆除重建的，由县市住房城乡建设部门按相关规定进行处罚，记入不良记录，按程序降低或取消企业资质。

（六）涉及历史文化名城（镇村街）、传统村落内的房屋还需严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《云南省历史文化名城名镇名村名街保护条例》等要求执行。涉及风景名胜区、自然保护区内房屋还需按照《风景名胜区条例》《中华人民共和国自然保护区条例》和保护规划等规定执行。有保护价值的D级传统民居及有历史文化价值的建筑，应专门研究后确定处理方案，由县市人民政府细化具体事宜。

（七）确需修缮加固的房屋或拆除重建的危房若在洱海主要

入湖河流及堤岸内侧水平向外延伸 30 米、洱海流域其他湖（库）水域及其最高运行水位水平向外延伸 50 米以内的区域，经鉴定属于 C 级危房的，可修缮加固，经鉴定属于 D 级危房的，应优先选择修缮加固，修缮加固无法达到安全稳固要求的，一律到三级保护区统一规划建设；有条件的地方，为了保持洱海主要入湖河道绿廊通透，鼓励按 50 米控制；具体办法由县市人民政府制定。

（八）严格执行房屋修缮加固或拆除重建“一户一档”和“一户一方案”工作制度，强化实施全过程档案记录，确保信息完整准确，并经得起历史和人民的检验。

（九）拆除重建后的农房应具备人畜分离等基本居住卫生条件。根据农村人居环境整治、村庄规划和风貌管控等要求，积极开展院落整治，提升农村人居环境。

（十）坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，对失职失责、玩忽职守，滥用职权、徇私舞弊的，依规依纪依法严肃追究责任。