

中府办规字〔2024〕6号

# 中山市人民政府办公室文件

中府办〔2024〕25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、街道办事处，  
市各有关单位

《中山市困难家庭住房改造补助实施办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市民政局反馈。

中山市人民政府办公室

2024年7月18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** 为切实做好我市困难家庭住房安全保障工作，改善困难家庭住房居住安全，根据《中山市房屋安全管理规定》《广东省农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作实施方案》，结合我市实际，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；尽力而为，量力而行；因地制宜，安全为本；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** 各镇街人民政府（街道办事处）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、财政、农业农村、自然资源等部门，统筹推进住房改造工作。

**第五条** 市住房城乡建设局、民政局负责本市范围内困难家庭住房改造工作的组织。

市住房城乡建设局负责协助处理项目实施过程中与职能相关的问题，指导协调镇街住房城乡建设部门开展住房安全等级鉴定、实施住房改造、加强质量安全监督管理及工程竣工验收备案等工作。因地制宜编制符合安全要求及生活习惯的房屋设计通用图集，会同市民政局定期对项目实施情况进行检查。

市民政局负责住房改造补助困难家庭的身份认定审批；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，做好资金的监督管理。

**第六条** 镇街住房城乡建设部门负责委托第三方鉴定机构开展住房安全等级鉴定，牵头按照基本建设程序会同同级自然资源等部门对符合住房改造条件的困难家庭实施住房改造，并做好住房改造房屋质量、安全监督管理及工程竣工验收备案工作。

**第七条** 镇街民政部门负责住房改造补助困难家庭的身份认定审核；接收困难家庭住房改造申请，根据镇街住房城乡建设部门对住房的安全等级鉴定情况，确定辖区内符合改造条件的困难家庭名单。

**第八条** 市自然资源局负责协助镇街做好住房改造的规划报建工作；协助镇街做好住房改造用地规划、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** 市农业农村局负责指导困难家庭依法依规按流程进行宅基地用地申请，并指导镇街农业农村部门做好宅基地审批业务工作。

**第十条** 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。

**第十一条** 村（居）委会（以下简称“村（居）”）协助做好住房改造补助困难家庭的身份认定审核和住房改造等工作。

**第十二条** 市镇两级住房城乡建设、民政、财政、农业农村、自然资源等部门建立工作协调会商机制，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，优先办理。

各镇街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

**第十三条** 符合下列条件的困难家庭可申请住房改造：

（一）身份认定。经本市民政部门认定的低保家庭、分散供养特困人员、低保边缘家庭、支出型困难家庭。

上述四类困难家庭中失能失智无法提出申请的特殊人员，由村（居）帮助其提出住房改造申请。

（二）困难家庭住房状况符合下列情况之一的：

1. 困难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. 困难家庭无自有住房，但名下有土地，且持有国家或集体

土地使用权证。若困难家庭成员对其他住房享有继承权，且长期居住的，根据房屋鉴定结果对该住房实施改造。

3. 困难家庭的唯一住房人均住房建筑面积低于 15 m<sup>2</sup>（1 人户低于 20 m<sup>2</sup>）。

困难家庭唯一住房情况，由镇街民政部门统一向自然资源部门、申请家庭户籍所在村（居）进行查询核验。

**第十四条** 有下列情形的不纳入住房改造范围：

（一）困难家庭成员名下的居住用途不动产总计超过 1 栋（套）。

（二）已实施过新建或拆旧重建住房改造的困难家庭。由于小型自然灾害等原因再次变成危房（镇街政府应提供灾损情况证明），且未纳入因灾倒损农房恢复重建补助范围的除外。

（三）镇街政府或村集体已妥善安置，或已集中供养的困难对象。

（四）其他按法律、法规规定不能享受政府扶持政策的困难家庭。

已分户的老人居住在危房，其赡养义务人住房安全有保障的，原则上应责成赡养义务人履行赡养义务，妥善解决好老人住房安全问题。如遇特殊情况，可由市镇两级通过工作协调会商机制，采取“一事一议”方式审定住房安全保障事项。

**第十五条** 经镇街民政部门审批确认纳入住房改造计划的困难家庭，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

**第十六条** 困难家庭住房改造方式有维修加固、拆旧重建(空地新建)等2种方式，镇街可根据困难家庭房屋的实际情况实施住房改造。

(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困难家庭成员名下(或是唯一继承人)，根据困难家庭意愿进行维修加固处理。

房屋所有权或土地使用权为非唯一继承人的，经与其他继承人协商同意进行维修加固。

(二) C级危房。经鉴定属于C级危房的，根据实际情况实施改造：

1. 房屋所有权或土地使用权为困难家庭成员名下(或是唯一继承人)，且符合规划报建条件的，按要求申报拆旧重建。

2. C级危房有以下几种情况的，通过维修加固方式解决住房安全问题：

(1) 无土地使用权证，或因控规、河岸线退让限制等原因导致不能报建的。

(2) 房屋所有权人或土地使用权人对象为非唯一继承人的，经与其他继承人协商同意维修加固的。

(三) D级危房。经鉴定属于D级危房的，房屋所有权或土地使用权为困难家庭成员名下(或是唯一继承人)，且符合规划报建条件的，按要求申报拆旧重建。

(四) 困难家庭无自有住房，但名下有土地，且土地使用权为困难家庭成员名下，符合规划报建条件的，按要求申报建房。

(五) 困难家庭人均住房建筑面积低于 $15\text{ m}^2$ (1人户低于 $20\text{ m}^2$ )的，房屋所有权或土地使用权为困难家庭成员名下(或是唯一继承人)，且符合规划报建条件的，按要求申报拆旧重建。

**第十七条** 有下列情形的，镇街应落实安全管理责任，优先通过闲置农房安置、租赁安置、公租房、集中供养、亲属赡养等方式转移安置住房困难家庭，或通过社会力量、慈善等方式对困难家庭进行住房解困帮扶。

(一) 经鉴定为C级危房，困难家庭无意愿拆旧重建或维修加固的。

(二) 经鉴定为D级危房，或困难家庭人均住房建筑面积低于 $15\text{ m}^2$ (1人户低于 $20\text{ m}^2$ )的，但因无土地使用权证，或因控规、河岸线退让限制等原因导致不能报建的。

**第十八条** 对符合条件申请住房改造的困难家庭无意愿实施改造，且自愿通过其他方式解决住房安全问题的，在履行确认程序后可不再将其危房纳入改造范围，但必须提醒困难家庭主动拆除或不再使用危房。D级危房暂时无法拆除的，镇街住房和城乡建设部门应做好围蔽、警戒措施，避免发生危险。

## 第五章 资金来源

**第十九条** 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。

市财政每年安排住房改造补助资金，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街除外）。上级财政下达的住房改造补助资金由对口业务主管部门按要求分配使用。

受自然灾害影响较为严重的镇街，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

**第二十条** 坚持满足基本生活所需原则，引导困难家庭尽力而为、量力而行，避免因盲目提高建设标准而加重家庭经济负担。建房补助面积（建筑面积）及自筹加建面积标准限定如下：

- 1 人家庭，建房补助面积标准为 35 m<sup>2</sup>；
- 2 人家庭，建房补助面积标准为 45 m<sup>2</sup>；
- 3 人家庭，建房补助面积标准为 55 m<sup>2</sup>；
- 4 人家庭，建房补助面积标准为 65 m<sup>2</sup>；
- 5 人家庭及以上，建房补助面积标准为 75 m<sup>2</sup>。

1-2 人家庭自筹资金加建面积人均不超过 15 m<sup>2</sup>。3 人及以上家庭自筹资金加建面积不超过 45 m<sup>2</sup>。



新建房屋要合理制定设计方案，结合人口自然增长等因素，可预留扩建接口，满足困难家庭基本使用和未来扩建需求。

**第二十一条** 住房改造工程补助标准由各镇街根据当地实际自行制定，所需改造资金市财政按如下标准予以补助，并直接支付到工程施工企业，余额及其他相关费用由各镇街统筹解决：

（一）建房补助面积范围内，市财政补助标准为 840 元/m<sup>2</sup>。

（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

**第二十二条** 困难家庭向镇街民政部门申请危房改造，应当提交困难家庭成员身份证件（身份证、户口簿）、困难家庭认定证件（《广东省城乡居民最低生活保障证》《广东省最低生活保障边缘家庭证》《特困人员救助供养证》《广东省支出型困难家庭证》等其中一类）、土地使用权证、不动产权证等房屋权属材料的原件及复印件。

**第二十三条** 镇街民政、住房城乡建设部门对申请材料进行审核，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、房屋产权和安全情况、家庭基本情况等进行调查核实。

入户调查时，调查组不少于 3 人，其中镇街人员 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。

**第二十四条** 镇街住房城乡建设部门应委托第三方鉴定机构对申请人房屋进行安全等级鉴定。

**第二十五条** 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。

对评议争议较大的困难家庭，镇街民政部门应组织工作人员走访核查。

**第二十六条** 镇街民政、住房城乡建设部门根据入户调查情况、鉴定结果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，应于 3 个工作日内予以公示；审批不同意的，应于 3 个工作日内书面告知申请人。

**第二十七条** 镇街民政部门和村（居）应将申请人家庭基本情况、住房情况、住房改造计划等进行公示，公示时间为 7 天。

公示期满无异议的，纳入住房改造范围；公示期间收到异议的，镇街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。

**第二十八条** 镇街根据地理位置及住房改造困难家庭数量情况，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。镇街政府制定住房改造实施方案，镇街住房城乡建设部门按有关规定通过公开招投标聘请施工单位进行住房改造，指导和监督住房改造设计、工程进度及施工质量。工程竣工后，镇街住房城乡建设部门组织开展项目验收备案工作。

（二）住房改造家庭聘请。镇街政府制定住房改造实施方案，镇街住房城乡建设部门提供住房设计通用图集供住房改造家庭参考，协助住房改造家庭聘请有资质施工单位进行改造施工，并协助指导和监督工程进度及施工质量。工程竣工后，镇街住房城乡建设部门组织开展项目验收备案工作。

**第二十九条** 镇街要健全管理制度，定期组织摸排困难家庭住房安全情况，动态更新住房档案信息，加强辖区内部门协作和信息共享，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、工程质量等方面的问题，确保及时发现安全隐患，及时将符合条件的纳入住房改造，保障好困难家庭的住房安全。

市住房城乡建设局要会同市民政局定期组织抽查复核困难家庭住房改造情况。

**第三十条** 在确保房屋基本安全的前提下，以实施乡村建设

行动、接续推进乡村全面振兴为目标加强农房设计，提升农房建设品质，完善农房使用功能。改造后房屋要满足隔热通风要求，具备卫生无害化厕所、人畜分离等居住卫生条件，改善住房条件和居住环境。有残疾人的困难家庭应考虑残疾情况进行无障碍设计和改造；有老人的困难家庭应考虑老人情况进行适老化设计和改造。

**第三十一条** 市镇两级要加强危房改造“一户一档”管理，将住房改造工作中形成的文书资料及时归档，健全纸质和电子档案管理。

## 第八章 资金拨付程序和管理

**第三十二条** 每年6月30日前，市民政局根据镇街提交的当年度实际工程开展情况，包括住房改造清单、申请审批表、危房鉴定报告、工程合同（含工程明细）、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、民主评议等材料，作为市级财政补助资金下一年度预算安排依据。

**第三十三条** 工程竣工并完成验收备案后，镇街民政部门按“一户一档”填报市级补助资金拨付申请表，分别由户主、村（居）、镇街住房城乡建设部门、镇街民政部门加具意见并签章同意后，连同竣工验收资料、工程发票、房屋改造前后对比图片资料等提交市民政局。申请资料齐备的，市民政局加具意见并签章，于下一年度市财政预算资金下达后，一次性拨付市级财政资金到各有

关工程施工单位。

镇街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。镇街可根据实际情况，在工程开展初期拨付一定比例的工程预付款。

上级财政补助资金按相关规定拨付使用。

**第三十四条** 镇街应加强住房改造政策、住房改造困难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，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。

**第三十五条** 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

**第三十六条** 本办法由中山市人民政府办公室负责解释，具体解释工作由市住房城乡建设局、市民政局承担。

**第三十七条** 本办法自 2024 年 8 月 1 日起实施，有效期为五年。《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〔2019〕23 号）同时废止。

公开方式：主动公开

---

中山市人民政府办公室秘书科

2024年7月18日印发

---