

保山市人民政府办公室关于 保山中心城区危房拆除重建、老旧 房屋修缮加固及零星地块建设控制的意见

保政办规〔2024〕1号

隆阳区人民政府，市直各委、办、局：

为合理解决保山中心城区内无房户、危房户、低收入家庭等群体的住房需求，消除危房安全隐患，化解社会矛盾，提升城市形象，促进中心城区零星地块合理利用，提高土地使用效率，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规规定，经市人民政府同意，现就保山中心城区危房拆除重建、老旧房屋修缮加固及零星地块建设控制提出以下意见：

一、适用范围

保山中心城区城镇开发边界范围内危房拆除重建、老旧房屋修缮加固及零星地块建设适用本意见。保山中心城区城镇开发边界范围内的规划用地分为主城区（老城片区、青华湖片区、青阳片区）、保山产业园区、乡镇组团（小永组团、板桥组团、金鸡

组团、汉庄组团、辛街组团)。保山中心城区城镇开发边界以市级国土空间总体规划批准范围为准。

本意见所称危房,是指经隆阳区人民政府组织认定为需拆除重建才能消除安全隐患的房屋。本意见所称零星地块,是指在保山中心城区城镇开发边界范围内,具有合法权属、占地面积小于(等于)15亩的国有建设用地。本意见所称老旧房屋,是指经评估鉴定可以通过修缮加固消除安全隐患的房屋。

二、审批层级

危房拆除重建、老旧房屋修缮加固及零星地块建设,按照分区分级负责管理的原则,由隆阳区人民政府、市自然资源和规划局分别开展审批管理工作。

(一)主城区、保山产业园区范围内危房拆除重建和零星地块建设项目的规划方案审查、建设工程规划许可、批后管理等有关工作,由市自然资源和规划局审批办理。

(二)乡镇组团范围内危房拆除重建和零星地块建设项目的规划方案审查、建设工程规划许可、批后管理等有关工作,由隆阳区人民政府组织区级部门审批办理。

(三)保山中心城区城镇开发边界范围内老旧房屋修缮加固由隆阳区人民政府组织区级部门审批并监督实施。

三、不允许建设的情形

(一) 拟建项目不符合国土空间规划管控要求的，包括用途不符合规划功能定位的；地块位置不符合生态保护红线、市政道路、市政设施、公共服务设施、规划绿线、河道蓝线及河道规划控制、文保紫线、净空保护、油气管道及化工园区安全控制范围等管控要求的；按规划退距后地块不具备建设条件的。

(二) 已被纳入政府发布征收土地预公告范围的。

(三) 拟建项目用地范围存在违法用地行为或违法建设尚未整改到位的。

(四) 土地权属有争议尚未解决的。

(五) 依法不允许建设的情形。

四、管控要求

(一) 危房认定。经评估鉴定不能通过修缮加固消除隐患，需拆除重建的，由隆阳区人民政府按程序组织认定，分批次确定危房名单，审批部门根据名单受理建设申请。宅基地危房拆除重建的，隆阳区还应认定申请人是否符合使用宅基地“一户一宅”条件和允许建设的规模。

(二) 管控标准。危房拆除重建及零星地块建设项目的建设规模、高度、风貌等应符合规划管控要求并与周边环境相协调，

具体建设控制标准等管控要求按照审批层级由隆阳区人民政府、市自然资源和规划局分别制定；老旧房屋修缮加固建设管控标准由隆阳区人民政府制定。

（三）有合法土地权属来源，已取得建设工程规划许可手续，未建设完毕的项目，按照“市级办理的市级认定、区级办理的区级认定”的原则，经认定真实性和合规性后，由建设主体按照现行规划管控要求重新报批。

（四）拆迁安置户、因自然灾害等损毁房屋户由隆阳区人民政府组织认定，经公示后分批次确定名单，审批部门根据名单受理建设申请。

（五）历史文化名城、名镇、名街、名村、文物和传统村落保护范围的建设项目，按相关规定进行规划建设管控；城市更新、城中村改造等区域，按照相关管控要求进行建设。

（六）城镇开发边界内有合法权属来源的农村宅基地建房，按照详细规划或管控要求进行审批。宅基地权属的认定由隆阳区人民政府按程序组织相关部门开展。

（七）历史遗留问题或其他特殊问题，另行研究处理。

五、保障措施

（一）高度重视人民生命财产安全，属于不允许建设情形无

法审批建设的，由隆阳区人民政府采用在已建成的保障性住房中组织房源、对房屋进行修缮加固等措施保障安全。

（二）危房拆除重建、老旧房屋修缮加固及零星地块建设项目应当严格履行基本建设程序，隆阳区人民政府，自然资源、住房城乡建设等相关部门要落实监管责任，确保按照批准内容建设，保障房屋质量安全。

（三）不允许建设情形的国有建设用地，按照城市片区、乡镇组团分区管理原则，可以分别向市、区土地收储中心提出申请，按程序进行收储。

六、本意见自印发之日起 30 日后开始施行，由市自然资源和规划局负责解释。原《保山市人民政府办公室关于印发保山市中心城市危房拆除重建及零星地块建设控制的意见》（保政办发〔2021〕34 号）同时废止。

保山市人民政府办公室

2024 年 6 月 17 日

（此件公开发布）