

梅政办发〔2021〕17号

梅河口市人民政府办公室关于印发 梅河口市农村低收入群体等重点对象 住房安全保障工作实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府有关办局、直属事业单位，驻梅有关单位：

《梅河口市农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

梅河口市人民政府办公室

2021年8月9日

（此件公开发布）

梅河口市农村低收入群体等重点对象 住房安全保障工作实施方案

按照党中央、国务院关于建立健全巩固拓展脱贫攻坚成果长效机制的决策部署，为贯彻落实《国家住房和城乡建设部 财政部 民政部 国家乡村振兴局关于做好农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作的实施意见》（建村〔2021〕35号）精神，根据《省住房和城乡建设厅 财政厅 民政厅 乡村振兴局关于印发关于做好农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作方案的通知》（吉建联发〔2021〕21号）文件要求，为切实做好我市农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作，特制定本方案。

一、指导思想及工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚持以人民为中心，按照党中央、国务院关于建立健全巩固拓展脱贫攻坚工作成果长效机制的决策部署，继续实施农村危房改造。以实现农村低收入群体等重点对象住房安全有保障为根本，建立农房定期巡检制度，加强日常维护管护，对唯一住房为C级和D级危房、□和□级彩钢房、无房户的农村低收入群体等重点对象，通过进行危房改造或采取其他有效措施保障不住危房，确保农村低收入群体等重点对象住房安全有保障，各项措施落实到位。

“十四五”期间，在保持农村危房改造政策稳定性、延续性的基础上，调整优化巩固拓展脱贫攻坚成果，改善农村低收入群体等重点对象住房条件和居住环境，全面接续推进乡村振兴。

二、保障对象和补助标准

（一）保障对象。

农村住房安全保障对象主要是针对农村低收入群体等重点对象。包括农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭、农村易返贫致贫户、因病因灾意外事故等刚性支出较大或收入大幅缩减导致基本生活出现严重困难家庭，以及未享受过农村住房保障政策支持且依靠自身无法解决住房安全问题的其他脱贫户。

（二）身份认定。

农村低收入群体等重点对象身份识别参照吉林省有关规定执行。市民政部门负责认定农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭；市乡村振兴（扶贫）部门负责认定农村易返贫致贫户、因病因灾意外事故等刚性支出较大或收入大幅缩减导致基本生活出现严重困难家庭，以及其他符合条件的脱困户。市住房和城乡建设部门负责组织鉴定农村低收入群体等重点对象住房安全等级。

（三）申请程序。

各乡镇（街）对农村低收入群体等重点对象住房安全巡查，对唯一住房发现存在安全问题并申请组织鉴定为危房的，要及时改造。

农村危房改造对象申请条件由各乡镇（街）负责核实认定。

积极动员并严格执行农户自主申请，村民会议或村民代表会议民主评议，乡镇（街）审核申报，经市民政、乡村振兴、住建等三部门联合审批后，下达书面告知通知单。落实农村危房改造信息公开主体责任，建立健全公示制度，严格执行危房改造安置政策、补助对象、审查结果和补助标准等市、乡镇（街）、村三级公开。各乡镇（街）逐户核查危房改造对象申请条件，确保危房改造安置对象落实精准，严禁出现保障性公有住房和改造后的住房空置现象。

（四）补助标准。

农村危房改造严格按照《吉林省农村危房改造基本安全技术导则》要求，满足基本安全。依据改造方式、建设标准、成本需求和补助对象自筹资金能力等不同情况，实行分类补助。

1.农村低收入群体等重点对象住房改造补助标准：局部危险（C级）住房和（□级）彩钢房，依据住房安全等级鉴定的危险部位，按照《吉林省农村危房加固（修缮）技术手册》等技术措施标准进行修缮加固，以工程造价咨询机构核定的工程决算做为补助资金的支付依据，原则上每户补助资金不高于1万元。整栋危险（D级）住房和（□级）彩钢房，必须拆除重建，补助资金不高于4万元。有宅基地、原住房自然灭失，无其他安全住房的无房户，新建住房补助资金不高于4万元。

2.建设保障性集体公有住房安置改造补助标准：对于没有宅基地，确无其他安置方式解决住房安全问题的（□、□）彩钢房和无房户，各乡镇（街）可安排村内闲置宅基地和村内空闲地建设保障性集体公有住房。如无法调整建设用地的，可通过

购买闲置房或对现有旧校舍、旧厂（场）房等闲置房屋修缮改造，提供保障性集体公有住房，或采取租赁提供公租房等方式，兜底帮助解决最基本的安全住房。对现有旧校舍、旧厂（场）房等闲置房屋修缮改造，以工程造价咨询机构核定的工程决算做为补助资金的支付依据。购买闲置房安置的，以房屋交易评估价格做为补助资金的支付依据。购买闲置房或对现有旧校舍、旧厂（场）房等闲置房屋修缮改造超出部分，由各乡镇（街）自行承担，原则上每户补助资金不高于 4 万元。采取租赁方式提供公租房安置的，租赁期限不少于 5 年，租赁补助由各乡镇（街）自行承担，可按年度分期支付。

3. 农村低收入群体等重点对象共有房屋产权的住房安置补助标准：各乡镇（街）负责协助其沟通权属共有人，按住房危险等级鉴定结果共同出资或兜底帮助其解决住房安全。C 级住房每户补助资金不高于 1 万元，D 级住房每户不高于 4 万元。

三、改造方式及标准要求

（一）改造方式。

农村危房改造要充分尊重农户意愿，农户是其住房安全的责任主体，对于发现的安全隐患，应提出危改申请并组织实施，以农户自建为主。实施危改农户应充分参与改造方案选择、筹措资金、投工投劳、施工过程质量监督与竣工验收全过程。C 级住房全部维修加固，不得翻建，禁止单独进行粉刷、装饰，更换门窗等与提升住房安全性无关的改造行为；D 级住房全部拆除重建。提供保障性集体产权公有住房兜底解决最基本安全住房的，由各乡镇（街）统一组织建设。

1. 无独立生活能力采取其他方式保障住房安全的危房户，现住房要满足安全住房标准。对其原有危房须采取有效措施，防止农户回流原危房居住。农村低收入群体等重点对象无独立生活能力的未成年或无房户，通过投亲靠友、子女接养等安置方式解决住房安全问题的，要对接养人住房进行安全性鉴定。接养人房屋为危房的，履行接养安置程序时要动员接养人限期自行对房屋进行安全改造。

2. 符合养老院安置条件的孤寡农村低收入群体等重点对象，要积极动员安置对象入住养老院妥善安置照顾，彻底解决住房安全问题。对其原有危房须采取有效措施，防止安全事故发生。安置费用由各乡镇（街）协调民政等相关部门解决。

3. 对于长期无人居住或确无意愿参加改造的危房户，自愿通过其他渠道解决安全住房的，要履行资格审查和告知程序，并由农户出具放弃改造承诺书和通过其他渠道解决住房安全的证明材料，可不再将其纳入改造范围，对其原有危房须采取有效措施，防止安全事故发生。各乡镇（街）政府与农户签订保障其利益的协议并建立档案，保留相应的影像资料，作为其权益证明。

4. 其他情形无房户，严格落实乡镇（街）属地主体责任，动员无房户继续以现有住房方式稳定居住（亲属接养等），确需解决住房问题的，通过统筹安排公租房、周转房，购买闲置房、建设公有住房等方式，满足无房户住房需要，解决住房安全保障问题。

5. 妥善处理原有危房。采取拆除重建、置换安置、提供保

障性公有住房、养老院安置，确无意愿参加危房改造且自愿通过其他渠道解决安全住房的农户，原有 D 级住房在新房开工或放弃改造程序确认 1 个月之内拆除，不能拆除的，要依法组织力量拆除；原有 C 级住房采取拆除、封存、挂牌预警、划设警戒线等方式，确保农户不回流原危房居住，避免安全事故发生。

（二）房屋产权。

由乡镇（街）通过统一建设、购买闲置房或对现有旧校舍、旧厂（场）房等闲置房屋修缮改造等方式，兜底帮助提供保障性集体公有住房、周转房，房屋产权归所在村集体所有。安置对象脱贫后可优先回购，房屋产权归安置对象所有。由各乡镇（街）提供保障性集体公有住房、周转房安置的，安置对象要拆除原有危房；村庄规划建成区外的要拆除危房且无条件退出既有建设用地，退出建设用地可按土地使用政策由原使用者使用。

（三）住房标准。

住房安置改造要符合村庄规划要求，尊重农民生产生活习惯，统筹协调道路、供水、供电、环保等设施建设，整体改善村庄人居环境。选址要避免滑坡、崩塌、洪水、泥石流、雷击等气象、地质灾害多发的地点及采矿塌陷区。

1. 建筑面积。拆除重建的农户主房（指客厅、卧室等主要居住空间，不含独立厨房、卫生间、仓储等辅助用房）人均建筑面积不低于 **13** 平方米。原则上 **3** 人（含）以下农户主房建筑面积宜控制在 **60** 平方米以内，**3** 人以上农户的主房建筑面积人均不得超过 **18** 平方米；辅助用房建筑面积不得超过主房建筑

面积的 50%。

修缮加固的按原房屋面积，未达到最低面积要求的，可以适当扩建。对将来有分户等扩建需求的危房改造户可预留好扩建接口。对于自筹资金和投工投料能力极弱，实行兜底政策解决住房安全问题的，新建房屋要按照每户 40 平方米控制建筑面积。严格执行建筑面积标准，坚决杜绝超标准建设导致农户负担过重，避免农户因建房致贫返贫。由各乡镇（街）提供保障性公有住房、周转房的，房屋面积按下限标准控制。

2. 房屋结构。严格按照《吉林省农村危房改造基本安全技术导则》规定，农房建设应进行基本结构设计或参考标准图集，地基基础、承重结构、抗震构造措施、围护结构等分项工程满足质量标准，并符合地方抗震设防要求。鼓励支持选用节能、环保的新型墙体材料，外保温材料须满足防寒、防火设计规范要求。改造后农房必须达到主要部件合格、结构安全和基本功能齐全，住房主体一般为砖混结构，外墙涂料满足村庄规划风貌管控要求。禁止新建彩钢房和使用彩钢瓦，危房改造室内设计结合农户生活习惯和实际需要设计。

3. 配套设施。配建厕所根据农村厕所改造政策要求完成用电、用水等配套设施能满足居住对象基本生活需要；残疾人家庭危房改造符合条件的按照无障碍设施建设标准施工。

（四）联合审批。

农村危房改造严格遵循“先审批后建设”的程序实施改造，杜绝先建后审，不按程序批准的事项发生。按照农户自主申请、村民或村民代表大会评议、乡镇（街）初审、市级审批的操作

程序。由各乡镇（街）初审报件，报送至市危改办，经市民政、乡村振兴和住建三部门联合审批后，下达书面告知通知单。落实农村危房改造信息公开主体责任，建立健全公示制度，严格执行农村危房改造安置政策、补助对象、审查结果和补助标准市、乡镇（街）、村三级公开。

（五）技术服务。

农村危房改造必须由经培训合格的农村建筑工匠或有资质的施工单位承担，未经培训合格的农村建筑工匠严禁承揽农村危房改造建设工程。各乡镇（街）可以委托设计单位、专业人员进行农房设计，或采用承建建筑工匠提供的设计图或施工要点，要配备农房建设专业管理员，积极协调村级组织，并实行乡镇（街）、村干部层层包保联合体系，指导农户与承揽农村住房设计（施工）的设计单位（施工单位）或建筑工匠签署依据基本结构设计的施工承诺书。各乡镇（街）要开设咨询服务窗口，面向农民提供危房改造技术服务和工程纠纷调解服务；组织危改农户协调好建筑材料采购，在保证危房改造质量的前提下，节约建设成本。

四、工作要求

农村低收入群体等重点对象危房改造安置工作采取市政府统一领导，市财政筹集专项资金扶持推进，建立市、乡镇（街）分级负责工作机制，各乡镇（街）作为农村低收入群体等重点对象危房改造安置责任主体，负责具体组织实施工作。

（一）组织实施。

各乡镇（街）根据危房改造任务和补助资金，严格落实并

组织实施。危房改造采取农户自建方式的，乡镇（街）要指导农户与农村建筑工匠签订施工合同。农户自建确有困难且有统建意愿的，乡镇（街）要发挥组织协调作用，帮助农户选择有资质的施工队伍或建筑工匠统一建设。由乡镇（街）统一建设或改造保障性公有住房的，按建设工程公开招标或政府采购规定的限额标准，履行建设工程招投标或政府采购程序，发包给符合资质条件的施工企业，补助资金可直接支付。

（二）质量安全。

农村危房改造质量安全实行基本的质量标准、基本的结构设计、基本的建筑工匠管理、基本的质量检查、基本的管理能力要求。各乡镇（街）要健全和加强建设管理机构，建立农村危房改造质量安全管理制度，提高服务和业务管理能力。农村危房改造没有基本的结构设计不得开工建设。基本结构设计可以是省住建厅推荐的通用图集，设计单位、专业人员的专业设计，也可以是承建建筑工匠或施工企业提供的设计方案或施工要点。通过维修加固实施既有危房改造的，施工单位应提出有针对性的加固方案，科学实施农房抗震改造。乡镇（街）要加强对农房设计的指导和审查，在地基基础和主体结构等关键施工阶段，及时到现场逐户进行技术指导和检查，发现不符合基本建设要求的，当即告知建房户，要做好现场记录，并提出处理建议。承建施工队伍或建筑工匠负责施工现场安全管理。

市住建局要组织技术力量，对农村危房改造施工阶段开展质量安全指导与巡查，发现质量安全问题的，要做好现场记录和技术交底，并提出处理建议。

（三）档案管理。

建立农村低收入群体等重点对象危房改造档案专卷，确保危房改造实际情况、纸质档案、电子档案“三统一”。农户档案信息要真实准确，改造一户、建档一户、信息录入一户，加强对已录入农户的审核与抽验，发现问题及时整改。农户的纸质档案内容参照“农村危房改造档案”要求管理，纸质档案各乡镇（街）和市危改办各存 1 份。

危改农户要按照基本结构设计，与承建的工匠或施工单位签订施工协议，即使是有能力自行施工的危房改造户，也应签署依据基本结构设计施工的承诺书。施工人员信息、工匠培训合格证明、施工协议或承诺书等相应材料的照片录入农村危房改造档案管理信息系统中。

（四）竣工验收。

以乡镇（街）为单位的危房改造工程完工后，由乡镇（街）组织村镇建设专业技术人员、村质量安全监督员、施工企业负责人（农村建筑工匠）和危改农户等相关参建单位进行竣工验收。乡镇（街）竣工验收合格，并完成纸质档案整理后，向市危改办提交竣工验收报告，经审验合格后，乡镇（街）与改造安置农户办理交接或签订公有保障住房入住手续。

（五）资金拨付。

补助资金管理参照“农村危房改造”等有关规定，加强农村低收入群体等重点对象危房改造资金的使用管理。危房改造资金实行市级报账制，专款专用，封闭运行。乡镇（街）竣工验收合格后，向市财政局申请拨付资金，市财政局依据乡镇（街）

竣工验收报告及补助资金拨付申请报告，将农村危房改造资金直接拨付到乡镇（街）财政部门。

各乡镇（街）财政部门对于支付给农户的资金，应当及时足额支付到农户“一卡通”账户；特殊情况，如不能直接使用“一卡通”账户的农户，由本人提出申请并履行相关手续后，由乡镇（街）有关工作人员直接将现金发放给农户，支付时间不应晚于竣工验收后 30 日。

由乡镇（街）统一组织建设的，由乡镇（街）财政部门及时支付给施工企业。资金拨付的凭证及资金领取证明签字确认后，存入危房改造农户档案。质保金按合同规定，由各乡镇（街）财政部门提留；工程质保期满后按照相关程序拨付施工企业。

（六）日常管理。

各乡镇（街）根据《关于建立农村贫困户住房安全保障长效机制的通知》（梅建联发〔2020〕1号）要求，建立农村低收入群体等重点对象房屋全生命周期管理制度，落实定期巡检制度并建立工作台账，确定为危房的要及时标识、改造。农村低收入群体等重点对象住房按照“谁使用谁管理，谁拥有谁维护”的原则，房屋使用者要加强使用过程管理，产权单位或个人要对房屋质量问题及时处理。

五、实施步骤

（一）组织实施阶段：2021年7月15日—9月30日。
各乡镇（街）完成年度全部农村危房改造工作。

（二）竣工验收阶段：2021年10月1日—10月30日。
各乡镇（街）完成年度全部农村危房改造竣工验收及补助资金

拨付申请工作，并及时完成危改农户补助资金发放工作。

“十四五”期间，如国家和省无重大政策性调整，每年具体组织实施和竣工验收时间，根据实际情况酌情另行调整。

六、责任分工

市危改办（住建局）：负责农村低收入群体等重点对象住房安全等级鉴定工作；负责危房改造工作的技术指导和政策咨询服务；负责农村危房改造农户纸质档案的审核验收；负责施工现场巡查和指导各乡镇（街）做好危改农户竣工验收工作。

市财政局：负责筹措落实全市农村危房改造专项补助资金；负责补助资金监督管理及拨付工作；负责资金预算和决算评审工作。

市民政局：负责农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭认定工作。

市乡村振兴局：负责农村易返贫致贫户、因病因灾意外事故等刚性支出较大或收入大幅缩减导致基本生活出现严重困难家庭，以及符合条件的其他脱贫户认定工作。

市自然资源局：负责办理危改农户有关规划批准手续；负责危改农户房屋的灭籍、过户和房屋产权登记等相关工作。

市水利局：负责危改农户饮水安全工作。

市供电公司：负责危改农户用电入户工作。

市融媒体中心：负责农村低收入群体等重点对象危房改造政策措施、先进典型、先进经验宣传报道工作，营造良好的舆论氛围。

各乡镇（街）：负责低收入群体等重点对象危房改造政策

宣传落实，发动群众参与和监督，协调工作中存在的问题和矛盾；负责低收入群体等重点对象住房安全即时排查、核实工作；负责危房改造补助对象的身份认定、申请条件筛选审核和公示审核，参与并监督村民会议或村民代表会议民主评议；负责危改农户宅基地审批、规划选址、房屋产权核实确认工作；负责组织危房改造建设施工和质量安全监督管理工作；负责组织竣工验收及危改农户档案建立录入管理工作；负责危房改造资金发放落实工作，确保改造任务按时完成。

七、保障措施

（一）加强组织领导，健全责任制度。市危改办工作领导小组办公室负责全市农村危房改造组织协调和推进工作。各乡镇（街）是农村危房改造工作的实施主体和责任主体，要切实加强对危房改造工作的领导，制定低收入群体等重点对象住房安全保障工作方案，并成立相应的组织领导机构。要明确责任分工、镇村干部职责，层层建立工作目标管理责任制，确保危房改造对象核实无误、审查档案资料真实准确、资金配套管理规范、工程进展顺利、质量安全优良，对低收入群体等重点对象住房安全保障进行全程跟踪管理。

（二）严肃工作纪律，强化督促检查。农村低收入群体等重点对象危房改造工作要严格制度，严格程序，严明纪律，做到透明公正。对领导重视不够、组织不力、完不成任务的，要通报批评，对危房改造工作中违反公开、公平、公正原则和以权谋私、优亲厚友、瞒报虚报行为以及贪污、挪用补助资金，建房质量低劣存在安全隐患的，要严肃查处。本项工作列为市

政府重要工作考核内容，要加强动态跟踪和过程管理，及时发现妥善解决危房改造工作中存在的问题，确保顺利实施。各乡镇（街）及有关部门要认真贯彻落实有关规定，主动接受社会监督。

（三）强化资金筹措，营造宣传氛围。建立农户主体、政府补助、社会帮扶等多元化资金筹措机制，加大对农村住房安全保障的信贷支持力度，鼓励金融机构向获得危房改造政策支持的农户提供贷款支持。广泛宣传危房改造政策措施，激发社会各界对低收入群体等重点对象的关注和扶持热情。各相关部门要密切配合，积极落实相关扶持政策，各帮村扶贫单位要建立党员干部与贫困群众结对帮扶机制，形成全社会踊跃参与的良好氛围。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，高新区
办公室，市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

梅河口市人民政府办公室文电科

2021年8月9日印发
