

农村危房改造

主要政策



根据国家、省、市农村低收入群体等重点对象危房改造工作有关文件规定，现将北关区农村低收入群体等重点对象危房改造政策介绍如下：

一、补助对象

农村补助对象需同时满足三个条件：

一、农村易返贫致贫户、农村低保户、农村分散供养特困人员、因病因灾因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、未享受过农村住房保障政策支持且依靠自身力量无法解决住房安全问题的其他脱贫户、农村低保边缘家庭。

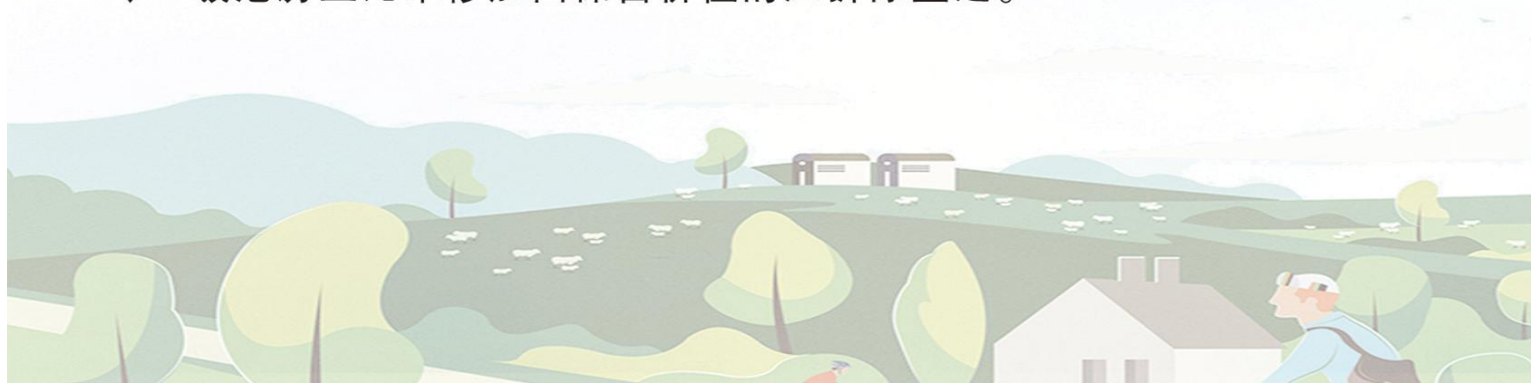
二、符合一户一宅政策，且唯一住宅经鉴定（评定）住房确属C级或D级。

三、已纳入因灾倒损农房恢复重建补助范围的、享受了城镇保障性安居工程政策和农房抗震改造的，不得重复享受农村危房改造支持政策。

二、改造方式

1、C级危房应实施维修加固。

2、D级危房且无维修加固保留价值的应拆除重建。



三、补助标准

1、原则上C级危房维修加固补助资金1.5万元以内。

2、D级危房重建：农村易返贫致贫户、因病因灾因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、未享受过农村住房保障政策支持，且依靠自身力量无法解决住房安全问题的其他脱贫户，重建补助资金1.7万元—5万元；

3、农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭，重建补助资金1.4万元—4万元。

四、危房改造面积标准

农村危房改造要坚持既保障居住安全又不盲目吊高胃口的建房面积标准，引导农户尽力而行、量力而为，避免因盲目攀比加重农户经济负担。拆除重建或选址新建的房屋建筑面积，原则上1人户不低于20平米、2人户不低于30平米、3人户不低于40平米；3人以上户人均不低于13平米。



五、申请审批程序

1、农户申请。符合农村危房改造条件的家庭，由户主向村民委员会提出书面申请。同时提供身份证、户口簿、低保证等相关证明材料。

2、集体评议。村民委员会收到危房改造申请后，召开村民会议或村民代表会议评议，初定危房改造对象，并予公示。对符合条件且公示无异议的，上报街道办事处、镇人民政府。

3、街道（镇）审核。街道办事处、镇人民政府对村民委员会上报的申请材料进行审查。符合申报条件的，经公示无异议后，报区人民政府审批。

4、区级审批。区人民政府对街道办事处、镇人民政府上报的申请材料进行复核。对符合补助对象条件的，予以批准。

5、竣工验收。房屋竣工后，由区住房城乡建设部门会同相关部门进行全面检查验收。

六、补助资金发放

农村危房改造执行先验收后补助的资金拨付制度，农户自建房屋经验收合格后，区财政部门要及时足额将补助资金支付到农户“一卡通”账户；街道、镇统建的，经农户同意并签订有效协议，报请区财政、住建部门批准，可以将补助资金支付给施工方。原则上当年12月31日之前，全部完成竣工验收和资金拨付改造。



农村房屋鉴定标准

房屋危险状况与鉴定		
地基基础	☐ a 级：完好，地基、基础稳固。	☐ b 级：基础埋深略小；有轻微不均匀沉降。
	☐ c 级：基础埋深偏小；有明显不均匀沉降。	☐ d 级：地基失稳；基础局部或整体塌陷。
承重墙	☐ a 级：砌筑质量良好；无裂缝、剥蚀、歪斜。	☐ b 级：砌筑质量一般或较差；有轻微开裂或剥蚀。
	☐ c 级：砌筑质量很差；裂缝较多，剥蚀严重；纵横墙体脱闪，个别墙体歪斜。	☐ d 级：墙体严重开裂；部分严重歪斜；局部倒塌或有倒塌危险。
木柱、梁、檩	☐ a 级：无腐朽或虫蛀；无变形；有轻微干缩裂缝。	☐ b 级：轻微腐朽或虫蛀；有轻微变形；构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/6。
	☐ c 级：有明显腐朽或虫蛀；梁檩跨中明显挠曲，或出现横纹裂缝；梁檩端部出现劈裂；柱身明显歪斜；柱础错位；构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/4；榫卯节点有破损或有拔榫迹象。	☐ d 级：严重腐朽或虫蛀；梁檩跨中出现严重横纹裂缝；柱身严重歪斜；柱础严重错位；构件纵向干缩裂缝深度超过木材直径的 1/3；榫卯节点失效或多处拔榫。
木屋架	☐ a 级：无腐朽或虫蛀；无变形；自身稳定性良好。	☐ b 级：有轻微腐朽或虫蛀；有轻微变形；自身稳定性较差。
	☐ c 级：有明显腐朽或虫蛀；下弦跨中出现横纹裂缝；端部支座移位或松动；屋架在平面内或平面外明显歪斜；榫卯节点有破损或有拔榫迹象。	☐ d 级：严重腐朽或虫蛀；下弦跨中出现严重横纹裂缝；端部支座失效；屋架在平面内或平面外严重歪斜；榫卯节点失效或多处拔榫。
混凝土柱、梁	☐ a 级：表面无剥蚀；无裂缝；无变形。	☐ b 级：表面轻微剥蚀，或出现轻微开裂。
	☐ c 级：表面剥蚀严重；出现明显开裂、变形。	☐ d 级：表面剥蚀严重，钢筋外露；出现严重开裂、变形。
屋面	☐ a 级：无变形；无渗水现象；椽、瓦完好。	☐ b 级：局部轻微沉陷；较小范围渗水；椽、瓦个别部位有损坏。
	☐ c 级：较大范围出现沉陷；较大范围渗水；椽、瓦有部分损坏。	☐ d 级：较大范围出现塌陷；大范围渗水漏雨；椽、瓦损坏严重。
II 房屋整体：		
☐ A 级：没有损坏，基本完好； （房屋各组成部分：各项均应为 a 级；土木、砖土混杂结构，及泥浆砌筑的砖木、石木结构不应评为 A 级）		☐ B 级：轻微破损，轻度危险； （房屋各组成部分：至少一项为 b 级；土木、砖土混杂结构，及采用砌筑的砖木、石木结构最多可评为 B 级）
☐ C 级：中度破损，中度危险； （房屋各组成部分：至少一项为 c 级）		☐ D 级：严重破损，严重危险。 （房屋各组成部分：至少一项为 d 级）
III 房屋抗震构造措施： ☐ 基本完备 ☐ 部分具备 ☐ 完全没有		
5.建议 ☐ 加固维修 ☐ 拆除新建		

房屋状况评定解释说明

1.结构形式

- 1) 土木结构：指土墙承重、木（楼）屋盖的房屋结构。
- 2) 砖木结构：指砖墙承重、木（楼）屋盖的房屋结构。
- 3) 砖土混杂结构：指土墙与砖墙混合承重、木（楼）屋盖的房屋结构。
- 4) 木结构：指木柱、木构架承重的房屋结构，北方常为抬梁式或三角形屋架，南方常为穿斗式。
- 5) 石木结构：指石墙承重、木（楼）屋盖的房屋结构。
- 6) 砖混结构：指砖墙承重、混凝土（楼）屋盖的房屋结构。

2.危险状况与评价

I 房屋各组成部分：

承重墙	1) 砌筑质量“良好、一般、很差”的标准可从两方面进行评价：一是看砌筑灰浆强度，抗压强度在 5.0MPa 以上为良好（抠一小块，脚踩不碎），1.0MPa 以下为很差（手捻即成粉末）；二是看砌筑水平，是否横平竖直，上下错缝，灰浆饱满。 2) “裂缝较多”指平均每片墙上均有受力裂缝出现。 3) “严重开裂”指至少出现 3 处以上严重裂缝，裂缝宽度超过 10mm，单条裂缝长度超过 2.0m。 4) “严重歪斜”指墙顶最大相对位移超过 50mm。
木柱、梁、檩	1) “明显挠曲”指肉眼能轻易观察到的弯曲变形。 2) “横向裂缝”指由于木材截面尺寸偏小或荷载较大，导致抗弯承载力不足产生的横向拉开的裂缝。 3) “柱础严重错位”指承重木柱柱底有超过 1/4 直径部分已经滑移到柱础支承面之外（部分落空）。 4) “柱身严重歪斜”指柱顶相对偏移尺寸超过柱平均直径的 2/3 以上。 5) “拔榫”指榫头从卯口中拔出。 6) “榫卯节点失效”指榫头折断，或拔榫，或卯口劈裂，已不具备连接或承载能力。
木屋架	1) 此处木屋架包括两类形式：一类是三角屋架形式，有木的，钢木组合的，小型钢焊接的，这类多是 80 年代以后做的；另一类是传统的抬梁（柁梁）式，由抬梁（柁梁）与其上瓜柱组成。第一类上下弦杆，腹杆齐全，节点连接与支座支承牢靠，第二类抬梁（柁梁）在端部支承稳固，无转动或移动趋势，满足以上条件可视为“自身稳定性良好”。
混凝土柱、梁	1) “剥蚀严重”指混凝土表面碳化、风化、或腐蚀严重，部分保护层已经剥落，钢筋外露，构件承载能力严重受损。 2) “严重开裂、变形”指裂缝已接近或超过截面钢筋位置，裂缝处部分钢筋已经屈服。
屋面	1) 屋面“沉陷”指由于局部檩条、椽子变形，屋面局部出现下沉的现象，但尚未塌落。 2) 屋面“塌陷”指由于局部檩条、椽子严重变形或折断，导致屋面局部塌落，形成空洞。

II 房屋整体：

- 1) A 级：各组成部分全部为 a 级。注：土木、砖土混杂结构，及泥浆砌筑的砖木、石木结构，由于材料性能差，施工工艺落后，即使观感完好，但存在原始缺陷很多，存在安全隐患，因此综合考虑，不建议评为 A 级，应进行加固维修。
- 2) B 级：各组成部分至少有一项达到 b 级。
- 3) C 级：各组成部分至少有一项达到 c 级，1) 中所述混杂结构和泥浆砌筑砖木、石木结构。
- 4) D 级：各组成部分至少有一项达到 d 级，或全部达到 c 级。

III 房屋抗震构造措施

- 1) 抗震构造措施包括：基础有地圈梁；墙体有构造柱、圈梁等抗倒塌措施；木楼屋盖有竖向剪刀撑、纵向水平系杆等稳定措施；楼屋盖与墙体有拉接措施；墙体洞口与洞间墙尺寸符合要求等。
- 2) 一般情况下，近年建造的砖木或砖混结构，抗震构造措施可能“基本完备”其他大部分应为“部分具备”或“完全没有”。



住房安全有保障
巩固成果助振兴





安阳市北关区住房和城乡建设局