

# 海东市平安区 2019 年 农牧民危旧房改造实施方案

2019 年是脱贫攻坚决战决胜的关键一年，为全面实现“两不愁三保障”中住房安全有保障和危房“清零”目标，根据《2019 年全省农牧民危旧房改造实施方案》相关要求，现结合我区实际，制定本方案。

## 一、指导思想、基本原则和建设任务

(一) 指导思想。以党的十九大精神为指导，深入贯彻落实“以人民为中心”的发展理念，以改善民生为主线，以脱贫攻坚巩固提升为重点，坚持“政府引导、农民自愿、规划先行、突出特色、整合资源、合力推进”的工作机制，通过实施补助政策，引导农民群众有序开展危旧房改造，建设符合长期居住要求的“百年住宅”，实现全区农村安全住房户户有保障的目标，带动农村群众迈向高品质生活。

### (二) 基本原则。

1. 坚持统筹规划，项目有机衔接的原则。农牧民危旧房改造要与精准扶贫、“高原美丽乡村”、农牧民居住条件改善工程以及“三集中”（农民集中居住、土地集中经营、产业集中发展）等建设项目相衔接，处理好与城镇化发展的关系，协调一致，统筹推进。



2.坚持注重特色，合理有序建设的原则。农牧民危旧房改造规划建设要突出地方特点、民族特色和传统风貌，引导农民建设安全节能环保实用型住房，带动村庄面貌和人居环境的改善。农牧民危旧房改造必须要稳步推进，防止大拆大建和不切实际的盲目、低水平建设。

3.坚持农民主体，强化宣传引导的原则。改造必须突出农民主体，充分尊重农民意愿，充分考虑农民建房的实际情况。乡（镇）、村两级切实强化宣传工作，鼓励和引导农民抓住国家、省上支持农牧民危旧房改造的政策机遇期，充分调动农民的积极性，主动投身于保障安全住房，改变家乡面貌的新农村建设中来。

4.坚持因地制宜，节约集约利用土地的原则。要用长远和发展的眼光统筹规划和实施，按照“宜改则改，宜迁则迁”的思路，坚持因地制宜，进行村庄布局调整。要引导农民转变观念，实行节约集约用地，确保农村危旧房改造建设用地占补平衡，并有盈余，为经济发展提供建设用地指标。

5.坚持区别对待，多元化投入的原则。针对“4类重点对象”和一般户，实施差异化补助政策。要积极整合政府、信贷和农民等各方面资金，实现农牧民危旧房改造建设投资多元化，有效拉动农村消费。

（三）建设任务。2019年，海东市下达我区的农牧民



危旧房改造建设任务为 125 户，其中建档立卡等“4 类重点对象”危旧房改造任务为 8 户，一般户危旧房改造 117 户。

## 二、建设任务分配计划

农牧民危旧房改造任务指标具体分配如下：平安镇 5 户、三合镇 31 户、古城乡 6 户、沙沟乡 22 户、石灰窑乡 54 户、巴藏沟乡 7 户。（详见附表 1）

## 三、建设标准、建设方式和建设步骤

（一）建设标准。新建和改建农房符合村级规划要求，必须为砖木或砖混结构、建筑面积达到规定标准，分户工程质量符合《农村危房改造抗震安全基本要求（试行）》《农村危房改造最低建设要求（试行）》和《平安区农村农村住房建设技术要求》。

（二）建设方式。农牧民危旧房改造以农户自建为主，鼓励有条件的村可采取统规统建方式。

（三）建设步骤。项目建设分三个步骤实施。

**1.前期准备阶段（5 月 20 日至 5 月 31 日）。**区住建局根据各乡镇建房需求摸底调查状况，制定分配方案和实施方案，印发到各乡镇。各乡镇将区上下达的建设任务合理分配到村，在村两委的配合下，严格按照补助对象审核审批程序，将建设任务全部落实到户。各乡镇及时成立工作机构，确保相关工作的顺利开展。

**2.组织实施阶段（6 月 1 日至 9 月 30 日）。**各乡镇按照实施方案的要求，督促辖区内建房农户有序开工建设，确保 9 月底前



全面完成建设任务（四类重点对象在当年6月底前全面开工），同时按照档案管理要求，与农房建设同步开展农户纸质档案建立和电子档案录入工作。各乡镇农村危旧房改造建设管理办公室在规划、质量监督部门的指导下，开展规划执行监督、质量与安全监管等相关工作，确保规划执行到位，防止质量安全事故的发生。各有关部门密切配合，按照职责分工，做好相关工作。

**3.竣工验收阶段（10月1日至10月30日）。**农牧民危旧房改造项目完工后，乡（镇）、区分级组织开展分户工程质量验收和项目竣工验收工作。

#### 四、资金筹集、补助标准和补助范围

（一）资金筹集。农牧民危旧房改造建设资金以农民自筹为主，政府补助为辅。政府补助资金包括中央财政危旧房改造补助资金、省级补助资金和地方财政补助资金，共筹集资金326万元，其中，中央和省级补助资金275万元，区级配套51万元（户均配套0.3万元的基础上再安排补助资金13.5万元）。自筹资金不足的可通过融资信用平台担保贴息贷款方式筹集。

（二）补助标准。农村危旧房改造户均标准为2.5万元，其中，中央和省级补助每户平均2.2万元，地方配套0.3万元。我区结合实际，在补助资金总量不变的情况下，实施分



档补助，其中建档立卡贫困户享受 4.5 万元补助标准，分散供养特困人员、贫困残疾人家庭享受 4 万元补助标准，一般户享受 2.5 万元补助标准。（分档补助户数分配情况详见附件 1）。

（三）补助范围。农牧民危旧房改造补助对象为除易地扶贫搬迁建档立卡贫困户外的“4 类重点对象”和“一般户”中，经鉴定为 C 级、D 级的危房户。历年已经享受过农牧民住房政策的不得重复纳入改造范围，但因地震、泥石流等自然灾害导致再次受损的房屋，可纳入补助范围。

**4 类重点对象。**包括建档立卡贫困户、低保户、分散供养特困人员和贫困残疾人家庭。具有多重身份的“4 类重点对象”，按照建档立卡贫困户、低保户、分散供养特困人员和贫困残疾人家庭先后顺序进行统计，一户只能统计一次，不得重复统计。

**一般户。**指除“4 类重点对象”以外，仍居住在 C 级、D 级危房的其他农牧户。

### 五、补助资金使用发放管理

农牧民危旧房改造补助资金专户管理，专帐核算，专款专用。资金发放严格执行《平安区农牧民危旧房改造补助资金发放管理暂行办法》，实行“一卡通”，由乡镇政府提供资金发放表，区住建局审核后分期分批通过银行代发。财政、审计等有关部门要严格执行资金管理的有关规定，按照职责分工定期不定期地进行检查、审计，杜绝截留、挤占、挪用资金的现象，确保资金运行安



全。

## 六、保障措施

(一) 加强组织领导，层层落实责任。区政府是农牧民危旧房改造的责任主体，统一安排、组织、协调、督查农村危旧房改造建设工作。各乡镇人民政府是农牧民危旧房改造的组织主体，要成立专门的工作机构，负责本辖区农牧民危旧房改造建设的组织协调工作，乡（镇）长要切实履行第一责任人的职责，把农牧民危旧房改造作为年度重点工作任务来抓。各乡（镇）农村住房规划建设管理办公室要统筹安排，对农村危旧房改造的规划、设计、施工进度、质量安全和竣工验收进行管理。村委会配合乡（镇）人民政府抓好农村危旧房改造建设工作。农户是危旧房改造的实施主体，对住房建设全过程进行现场监督，在规定的时限内全面完成农村危旧房改造任务。联合办公机制各成员单位根据职责分工，全力配合项目主管部门做好相关工作。

(二) 严把政策规定，严肃工作纪律。农牧民危旧房改造对象身份认定由区住建局联合相关部门，各负其责，共同认定，其中“4类重点对象”中建档立卡贫困户身份识别由扶贫部门认定，低保户和农村分散供养特困人员身份识别由民政部门认定，贫困残疾家庭身份识别由残联和民政部门联合认定。在各部门认定的基础上，经住建部门组织鉴定为C



级、D级危房的确认为危房改造对象。一般户由乡镇组织申报，由住建部门组织鉴定为C级、D级危房的确认为危房改造对象。住建部门应依据住房和城乡建设部、财政部、国务院扶贫办《关于加强和完善建档立卡贫困户等重点对象农村危房改造若干问题的通知》（建村〔2017〕192号）和《青海省农村牧区危险房屋鉴定导则的通知》（青建规〔2009〕281号），逐户开展房屋危险性评定工作，出具危房改造对象认定表，评定为C级和D级房屋应当纳入年度危房改造范围。严格执行“三级审核、三榜公示”的工作程序确定补助对象和补助标准，即农户自愿申请、村民代表民主评议、乡镇审核、区级审批程序，改造对象基本信息和个审批环节结果要执行村、乡（镇）、区三榜公示并公布监督电话，对公示有异议且不符合条件的要及时剔除。村庄审核结果要在村务公开栏或自然村内村民聚居场所公示，乡镇审核结果要在政务公开栏和村务公开栏进行公示，区级审批名单及拟补助资金要在镇政务公开栏和村务公开栏或自然村内村民聚居场所进行公示，公示材料均应存档备查。非农业户籍的、户口在农村而在城镇已购买住房居住的、家庭成员已建有或购买住房的、此前已经享受过农村危房改造、奖励性住房等各类住房补助政策的、已纳入易地扶贫搬迁或搬迁计划的建档立卡贫困户、对结构安全的住房进行墙体粉饰、门窗更换、围墙修缮等与保障住房安全无关的其他建设的、其他按法律、法规规定不能享受政府扶持



政策的农户一律不得纳入危旧房改造补助对象。对补助对象实行“实名制”管理，需要调整建设任务或补助对象的，必须严格履行审批程序。申请、审核实行主办人负责制，在申报、审核过程中若有弄虚作假，造成不良影响的，对主办人及负责人实行责任追究。

(三) 严控建筑面积，降低建设成本。根据农村危房改造政策要求，四类重点对象改造后的房屋建筑面积原则上1-3人户控制在40-60平方米以内，且1人户不低于20平方米、2人户不低于30平方米、3人户不低于40平方米；3人以上户人均居住面积不得超过18平方米，不得低于13平方米。对于自筹资金和投工投料能力极弱、需社会兜底的特困户，改造面积按下限标准控制。一般户建设面积可适当放宽，按人均面积不超过25平方米进行控制。根据各民族传统习惯，农牧民家庭必需的佛堂、中堂、礼拜室等不具有居住功能的用房面积可不计入控制面积。要引导农民群众优先解决住房安全问题，对于有扩大面积需求的危房改造户按照先保基本需求再考虑改善的原则，可提前预留好接口以便今后扩建，要防止群众盲目攀比，因超标准建房导致因房负债甚至因房返贫。对不按规定建房、超出面积的建房户，取消资金补助资格。

(四) 强化宣传引导，充分调动农民积极性。农牧民危



旧房改造建设工作涉及到农民的切身利益，政策性强。各有关部门要采取多种形式，加大政策宣传力度，使广大农民群众了解政策、理解政策，进一步增强参与村庄建设工作的积极性、主动性和创造性，确保危旧房改造工作顺利推进。

（五）制定实施方案，规范建立档案。各乡（镇）人民政府结合本乡镇的实际，制定具有较强指导性和可操作性的危旧房改造实施方案，报区城乡住房建设领导小组办公室备案。区住建局负责制定全区农牧民危旧房改造实施方案，报上级主管部门审查备案。各乡镇农村住房规划建设管理办公室具体负责档案建立和管理工作，要逐村逐户建立危旧房改造档案，实行一户一档、一村一盒，一乡（镇）一柜，做到纸质档案资料齐全，管理规范。同时，进一步完善农村危旧房改造信息平台，同步将列入计划的危旧房改造农户信息录入住建部档案管理信息系统，确保农户档案及时、全面、真实、完整、准确录入系统，便于实行动态监管。

（六）坚持规划先行，强化建设管理。各乡镇要严格规划管理，农牧民危旧房改造要严格按照村级规划进行建设，确保村级规划执行到位。全面实行乡村建设规划许可制度，新建、翻建住房必须按照《平安区农村住房建设和宅基地管理实施办法》的规定程序和审批权限申请办理《乡村建设规划许可证》，并在乡镇建设管理员定位放线后方可开工建设。没有编制规划的村庄，新建宅院原则上要向居住区集中，鼓励农民利用闲置宅基地、空闲



地等进行农房建设，尽量少占用耕地。农牧民危旧房改造以农户自建为主，对于自筹资金和投工投劳能力极弱的特困户、自建确有困难且有统建意愿的农户可帮助其选择有资质的施工队伍统建，并在明确改造标准、征得农户同意并签订协议的基础上，可将补助资金直接支付给施工单位。对于农村分散供养特困人员以及中、重度贫困残疾家庭等特殊困难群众，在征得农户同意的情况下可以通过集中建设农村集体公租房或利用现有闲置农房进行加固改造等方式，兜底解决最基本的安全住房。要协助危房改造户采购、运输建材，推荐合格建筑工匠或队伍并指导农户签订协议（承诺书）。加固改造是低成本解决农村住房安全问题最有效的措施之一，可有效避免因建房而致贫返贫，要积极引导局部危险（C级）危房的农户优先采用加固方式进行改造，提高C级危房修缮加固比例。区住建局对全区农牧民危旧房改造的规划执行和管理工作进行监督和指导。各乡（镇）农村住房规划建设管理办公室具体负责村庄规划的执行管理和质量安全监督工作，对危旧房改造行为实施全程监督，确保村级规划要求的落实到位和农牧民危旧房改造的质量安全。区住建局规划服务中心、质监站对全区农牧民危旧房改造质量安全工作进行监督和指导，要把推广使用标准图集，推广应用节能、环保的新型建筑结构材料、新型墙体材料纳入重西工作中心。



大质量安全技术监督指导和环保节能建筑材料的推广力度,开展多种形式的科学建房知识普及和普法活动,提高建房农户的工程质量、安全、节能、环保意识和法制观念,建设经济、实用环保型住房,推进农村住房建设技术进步。

(七)加强督促检查,抓好项目验收。乡(镇)领导小组要建立严格督查抓落实的工作机制,充分发挥协调指导作用,定期不定期对农牧民危旧房改造工作进行事前、事中、事后的检查指导,检查要深入到村、到户,准确把握各阶段工作情况,及时帮助解决实际问题。农牧民危旧房改造竣工后,乡镇政府负责组织分户工程质量验收,要求100%入户,填写《农牧民危旧房改造分户工程质量验收联合签署意见单》。分户工程质量验收结束后,向区城乡住房建设领导小组办公室提交本乡(镇)2019年农牧民危旧房改造年度工作总结和《分户工程质量验收情况一览表》。区城乡住房建设领导小组负责项目竣工验收工作,从联合办公机制成员单位抽调人员组成验收组,赴乡镇开展项目竣工验收工作。验收工作采取听汇报、查资料,随机抽查项目现场,走访农户的方式进行,验收结果作为足额拨付补助资金的重要依据。

**附件:**

1.海东市平安区2019年农牧民危旧房改造任务及补助资金分配表

2.乡(镇)2019年农牧民危旧房改造任务分配统计表



3.海东市平安区2019年农牧民危旧房改造补助对象“实名制”明细表

---

海东市平安区人民政府办公室

2019年6月17日印发

---

