

湖北省住房和城乡建设厅
湖北省财政厅文件
湖北省人民政府扶贫开发办公室

鄂建〔2017〕9号

关于进一步加强和规范农村危房
改造有关工作的通知

各市、州、县住建委（局）、财政局、扶贫办：

根据住建部、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）要求，为做好建档立卡贫困户等重点对象农村危房改造工作，2019年底前完成贫困户农村危房改造任务，实现住房安全有保障的目标，结合我省实际，现就有关事项通知如下：

一、危房改造对象认定

中央和省级财政支持的农村危房改造对象应在建档立卡贫

困户、低保户、农村分散供养特困人员和贫困残疾人家庭等 4 类重点对象（以下简称 4 类重点对象）中根据住房危险程度确定。4 类重点对象身份识别以扶贫、民政、残联等部门认定为准确。县（市、区）住建局要依据上述部门认定的 4 类重点对象名单组织开展房屋危险性评定，根据《农村危险房屋鉴定技术导则（试行）》（建村函〔2009〕69 号）制定简明易行的评定办法，少数确实难以评定的可通过购买服务方式请专业机构鉴定。经评定为 C 级和 D 级危房的 4 类重点对象纳入危房改造补助范围。

4 类重点对象经相关部门重新核实取消资格的，不得纳入危房改造补助对象。已纳入易地扶贫搬迁计划的 4 类重点对象不得列为农村危房改造补助对象。

二、加快 4 类重点对象危房信息确认、录入

县（市、区）住建局对 4 类重点对象危房信息已核实确认的要逐户填写危房改造对象认定表（附件 1），10 月 30 日之前，将相关信息录入住建部农村危房改造信息系统（以下简称信息系统）。完成录入工作后信息系统将自动生成 4 类重点对象农村危房改造台账（以下简称危房改造台账）。县（市、区）住建局要将危房改造台账送扶贫、民政、残联等部门复核确认后，经市、州住建委汇总，报省住建厅经相关部门认定后报住建部备案。农户身份及危房信息发生变化的，每年年底按照上述程序进行调整。

三、贫困户“住房安全有保障”的认定标准和程序

建档立卡贫困户退出时住房应满足以下基本质量要求：选

址安全，地基坚实；基础牢靠，结构稳定，强度满足要求；抗震构造措施齐全、符合规定；围护结构和非结构构件与主体结构连接牢固；建筑材料质量合格（具体认定标准与程序见附件2）。县（市、区）住建局负责认定住房安全性并出具房屋安全性评定结果（附件3）。

四、严格按照时完成任务

根据全省扶贫工作考核和住建部农村危房改造年度绩效考评安排，2017年农村危房改造任务必须在12月底之前完成，农户档案信息全部录入完毕，扶贫考核危房下降率将以信息系统录入数据为准。

4类重点对象危房改造任务全部完成的县（市、区），要及时向省住建厅书面报告完成情况，经与相关部门核实确认后，省住建厅将不再安排危房改造计划，危房改造脱贫考核也随之完成。

五、积极推进维修加固改造

加固改造是低成本解决农民住房安全问题最为有效的措施之一，可有效避免因建房而致贫返贫。各地务必高度重视，切实落实全省维修加固现场会要求，制定激励政策，加大推广力度，引导农户优先选择加固方式改造危房。要按照消除直接危险，同步提高房屋整体强度的要求科学实施，确保质量安全。原则上C级危房必须加固改造，鼓励具备条件的D级危房除险加固。鼓励通过统建农村集体公租房、修缮加固现有闲置公房、置换或长期租赁村内闲置农房等方式，兜底解决自筹资金和投

工投料能力极弱深度贫困户住房安全问题。要充分调动农户积极性，通过投工投劳和互助等方式降低改造成本。

六、严格控制建设面积

4类重点对象中绝大多数是贫困户，自筹资金的能力较弱，应引导他们先期解决住房安全问题，新建住房先打牢基础，待脱贫之后需改善居住条件的再向上加层或向两侧扩建。D级危房改造建设面积人均不超过25平方米，附属设施不计入建设面积。改造后的农房应具备卫生厕所，满足人畜分离等基本居住卫生条件，这是农村危房改造的底线要求。

七、加大资金统筹使用力度

市县要落实危房改造责任，加大资金统筹使用力度，根据农户贫困程度、房屋危险程度和改造方式等制定分类补助标准，切实加大对深度贫困户的倾斜支持。要引导社会力量资助，鼓励志愿者帮扶和村民互助，统筹财政资金予以支持，构建多渠道的农村危房改造资金投入机制。

八、加强补助资金管理

县（市、区）住建局要及时组织竣工验收并将验收合格达到补助资金拨付条件的农户名单提供财政部门。县（市、区）财政部门要严格执行《中央财政农村危房改造补助资金管理办法》（财社〔2016〕216号）和《湖北省农村危房改造补助资金管理办法》（鄂财建发〔2017〕29号）有关规定，在收到中央和省级补助资金后，不得将资金拨付至项目实施单位或乡镇财政所账

户，要按国库集中支付程序直接打入补助对象“一卡通”账户，支付时间不应晚于竣工验收后30日。严禁以权谋私、优亲厚友、弄虚作假、虚报冒领、挤占挪用和滞留危房改造补助资金。

九、严格档案资料管理

要严格执行“一户一档”的农村危房改造农户档案管理制度，坚决杜绝档案信息造假行为，改造信息包括改造前、改造中及改造后全貌照片必须全部录入信息系统。重要信息必须真实准确，如建设面积、补助标准、危房等级、贫困原因等，要加强对信息系统中已录入信息的管理和检查，及时整改错误及重复信息。

附件：1、危房改造对象认定表

2、“住房安全有保障”的认定标准和程序

3、“住房安全有保障”认定报告表



附件 1

危房改造对象认定表

1.基本信息					
户主	身份证号码	联系电话			
2.贫困户类型 <input type="checkbox"/> 建档立卡贫困户 <input type="checkbox"/> 低保户 <input type="checkbox"/> 农村分散供养特困人员 <input type="checkbox"/> 贫困残疾人家庭					
县级相关部门意见		(签字盖章) 经办人: _____ 年 月 日			
3.房屋信息					
地址	省(市、区)镇(乡)村组			建造年代	年
结构形式	<input type="checkbox"/> 土木 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 砖土混杂 <input type="checkbox"/> 木结构 <input type="checkbox"/> 石木 <input type="checkbox"/> 砖混			设防烈度	度
层数	<input type="checkbox"/> 单层 <input type="checkbox"/> 两层	开间数量	间	建筑面积	m ²
墙体材料	前墙: _____ 后墙: _____ 山墙: _____ 内横墙: _____				
屋面类型及材料	<input type="checkbox"/> 平顶 <input type="checkbox"/> 单坡 <input type="checkbox"/> 双坡 <input type="checkbox"/> 柁梁+檩条 <input type="checkbox"/> 木屋架+檩条 <input type="checkbox"/> 穿斗木构架 <input type="checkbox"/> 硬山搁檩; <input type="checkbox"/> 小青瓦 <input type="checkbox"/> 粘土平瓦 <input type="checkbox"/> 钢板瓦 <input type="checkbox"/> 树脂瓦 <input type="checkbox"/> 草泥顶 <input type="checkbox"/> 茅草顶 <input type="checkbox"/> 石板屋面 <input type="checkbox"/> 预制板(可多选)				
4.房屋危险状况与评定					
I 房屋各组成部分:					
地基基础	<input type="checkbox"/> a级:完好,地基、基础稳固。		<input type="checkbox"/> b级:基础埋深略小;有轻微不均匀沉降。		
	<input type="checkbox"/> c级:基础埋深偏小;有明显不均匀沉降。		<input type="checkbox"/> d级:地基失稳;基础局部或整体塌陷。		
承重墙	<input type="checkbox"/> a级:砌筑质量良好;无裂缝、剥蚀、歪斜。		<input type="checkbox"/> b级:砌筑质量一般或较差;有轻微开裂或剥蚀。		
	<input type="checkbox"/> 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。		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> a级:无腐朽或虫蛀;无变形;有轻微干缩裂缝。		<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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。		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> a级:无腐朽或虫蛀;无变形;自身稳定性良好。		<input type="checkbox"/> b级:有轻微腐朽或虫蛀;有轻微变形;自身稳定性较差。		
	<input type="checkbox"/> 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。		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> a级:表面无剥蚀;无裂缝;无变形。		<input type="checkbox"/> b级:表面轻微剥蚀,或出现轻微开裂。		
	<input type="checkbox"/> c级:表面剥蚀严重;出现明显开裂、变形。		<input type="checkbox"/> d级:表面剥蚀严重,钢筋外露;出现严重开裂、变形。		
屋面	<input type="checkbox"/> a级:无变形;无渗水现象;椽、瓦完好。		<input type="checkbox"/> b级:局部轻微沉陷;较小范围渗水;椽、瓦个别部位有损坏。		
	<input type="checkbox"/> c级:较大范围出现沉陷;较大范围渗水;椽、瓦有部分损坏。		<input type="checkbox"/> 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:					
<input type="checkbox"/> 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)			<input type="checkbox"/> 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)		
<input type="checkbox"/> C级:中度破损,中度危险; (房屋各组成部分:至少一项为c级)			<input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> 基本完备 <input type="checkbox"/> 部分具备 <input type="checkbox"/> 完全没有					
5.建议 <input type="checkbox"/> 加固维修 <input type="checkbox"/> 拆除新建					
鉴定负责人:		机构(单位):			
鉴定成员:		鉴定日期: _____ 年 月 日			

房屋状况评定解释说明

1.结构形式	
<p>1) 土木结构：指土墙承重、木（楼）屋盖的房屋结构。</p> <p>2) 砖木结构：指砖墙承重、木（楼）屋盖的房屋结构。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5) 石木结构：指石墙承重、木（楼）屋盖的房屋结构。</p> <p>6) 砖混结构：指砖墙承重、混凝土（楼）屋盖的房屋结构。</p>	
2.危险状况与评价	
I 房屋各组成部分：	
承重墙	<p>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。</p> <p>2) “裂缝较多”指平均每片墙上均有受力裂缝出现。</p> <p>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。</p> <p>4) “严重歪斜”指墙顶最大相对位移超过 50mm。</p>
木柱、梁、檀	<p>1) “明显挠曲”指肉眼能轻易观察到的弯曲变形。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>5) “拔榫”指榫头从卯口中拔出。</p> <p>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。</p>
木屋架	<p>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”。</p>
混凝土柱、梁	<p>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。</p> <p>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。</p>
屋面	<p>1) 屋面“沉陷”指由于局部檀条、椽子变形，屋面局部出现下沉的现象，但尚未塌落。</p> <p>2) 屋面“塌陷”指由于局部檀条、椽子严重变形或折断，导致屋面局部塌落，形成空洞。</p>
II 房屋整体：	
<p>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。</p> <p>2) B 级：各组成部分至少有一项达到 b 级。</p> <p>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。</p> <p>4) D 级：各组成部分至少有一项达到 d 级，或全部达到 c 级。</p>	
III 房屋抗震构造措施	
<p>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。</p> <p>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”。</p>	

附件 2

建档立卡贫困户“住房安全有保障” 认定标准和程序

根据住房城乡建设部、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）要求，结合我省实际，特制定建档立卡户“住房安全有保障”的认定标准和程序。

一、建档立卡户“住房安全有保障”的认定标准

中央和地方各级财政支持的建档立卡贫困户实施农村危房改造后，贫困户退出前，应对房屋安全性按“住房安全有保障”的标准进行鉴定或鉴别。

（一）总体要求

按照《农村危险房屋鉴定技术导则（试行）》（建村函〔2009〕69号）中“房屋危险性鉴定”的评定办法，危房改造后应达到建筑质量安全标准。

（二）建筑场地

建筑场地不能存在对建筑物有潜在威胁或直接危害的滑坡、地裂、地陷、泥石流、河道、采空区、崩塌等地段。

（三）地基与基础

地基保持稳定，无明显不均匀沉降；基础保持完整，满足强度及抗震设计的基本要求。

(四) 结构与构件

1、承重墙：承重墙体完好，无明显受力裂缝和变形；墙体转角处和纵、横墙交接处整体性好，无明显通缝、脱闪现象。非承重墙体完整或轻微裂缝不影响墙体稳定性。

2、梁、柱：梁、柱整体完好，无明显受力裂缝和变形；梁、柱节点无破损，无裂缝；梁、柱整体截面尺寸变化较小。

3、楼、屋盖：楼、屋盖板无明显受力裂缝和变形；板与梁搭接处无松动和裂缝；梁与墙、柱构件连接可靠。

(五) 结构（体系）要求

1、房屋的结构体系及结构布置合理。

2、承重结构和构件在设计使用年限内及正常维护条件下，满足承载力极限状态和正常使用状态的要求。

3、承重构件连接、支撑、搭接可靠。

(六) 抗震构造措施

1、房屋的层数与高度基本符合《农村危房改造抗震安全基本要求（试行）》（建村〔2011〕115号）。生土房结构有隔层，且隔层不作为主要居住功能的房屋时，房屋整体按一层计，支撑隔层梁、板的墙体按上、下二层计。

2、房屋体型应简单、规整，平面宜规则、对称，竖向应保持上下连续，不应出现不规则结构，禁止出现严重不规则结构。

3、同一房屋不应采用生土墙与砖墙、砌块墙或石墙混合承重的结构体系；不应使用独立砖柱、砌块柱、石砌柱、土坯柱等

承重方式。

4、房屋设置有圈梁、或具有圈梁功能的构造措施。

(七) 围护结构和非结构构件

1、房屋周围应设置有排水沟及散水。

2、墙体内外粉刷面完整，具有保护墙体正常使用安全功能；外墙宜设置勒脚，内墙宜设置踢脚线。

3、围护结构和非结构构件完整，连接可靠，满足结构稳定性要求。

4、屋面防水措施完善，未出现漏雨等影响房屋安全或正常使用的现象。

(八) 建筑材料质量

水泥、钢材、屋面瓦等材料应采用正规厂家生产的产品并附有材料质量合格证明。严禁使用过期和质量不合格水泥；不应在主要承重构件中使用废旧钢材，钢筋宜采用机械方式加工处理。

(九) 附属设施

改造后的农房应具备卫生厕所，满足人畜分离等基本居住卫生条件。

二、建档立卡户“住房安全有保障”的认定程序

建档立卡贫困户退出前，房屋安全性应符合“住房安全有保障”的标准，相关工作按下列程序认定：

1、乡镇结合建档立卡贫困户脱贫情况，先行对住房安全情况根据认定标准进行初步认定；

2、乡镇初步认定通过后，统一向县（市、区）住建局提出认定申请；

3、县（市、区）住建局根据乡镇申请组织相关部门和专家进行审核认定；

4、县（市、区）如果认定结果有异议或认定工作困难，可委托有相关资质和能力的单位进行复核认定；

5、未达“住房安全有保障”认定标准的房屋，按照要求整改；

6、县（市、区）住建部门出具住房安全性的认定报告（附件3）；

7、户主、村组、帮扶干部、乡镇、专家、住建等部门对评定结果进行签字（盖章）认定。

附件 3

“住房安全有保障”认定报告表

地 址	市（州） 县（市、区） 镇（乡） 村 组			
户 主		身份证号		电话
贫困户类型	<input type="checkbox"/> 建档立卡贫困户 <input type="checkbox"/> 低保户 <input type="checkbox"/> 分散供养特困人员 <input type="checkbox"/> 贫困残疾人家庭			
旧房危险等级	<input type="checkbox"/> C级 <input type="checkbox"/> D级		改造形式	<input type="checkbox"/> 维修加固 <input type="checkbox"/> 新建
改造后质量	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格		改造后面积	m ²
户主签字（盖章）：			村委会签字（盖章）：	
驻村帮扶干部签字（盖章）：			乡镇签字（盖章）：	
专家认定 意见				
县住建部门 意见				
备注：				

湖北省住房和城乡建设厅办公室 2017年10月24日印发
