

关于印发《南京市危险房屋翻建规划管理办法》 的通知

宁规划资源规〔2024〕3号

各有关单位：

为进一步规范危险房屋翻建的规划管理，消除安全隐患，规范审批程序，保障生活条件，依据有关法律法规、技术标准规范，结合我市实际，特制定《南京市危险房屋翻建规划管理办法》，现予以印发。

南京市规划和自然资源局

2024年1月12日

南京市危险房屋翻建规划管理办法

第一条 为规范我市危险房屋翻建的规划管理，消除房屋安全隐患，保障基本生活条件，根据《中华人民共和国城乡规划法》《南京市国土空间规划条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称危险房屋，是指在本市行政区域范围内的国有土地上，房屋结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证使用安全，经市房屋安全鉴定中心认可为 C 级或 D 级，且无法置换迁建，必须原地翻建的危险房屋。

已纳入成片城市更新专项规划范围内的住宅类危险房屋翻建，按照《南京市住宅类危房治理项目规划审批与不动产登记管理工作意见》（宁规划资源〔2020〕411号）有关规定执行。

第三条 具有下列情形之一的危险房屋不得进行翻建，应当消险处理后予以拆除：

- （一）已纳入征收计划、土地储备计划的；
- （二）处于地质灾害隐患范围内的；
- （三）位于自然保护地核心保护区范围内的；
- （四）无法采取改正措施消除影响的违法建设；
- （五）法律法规规定的其他需要严格控制的情形。

第四条 危险房屋一般应当按照原址、原面积、原高度进行翻建，不得超出其用地范围。其中，原址是指原房屋建

筑外墙所坐落位置；原面积是指原房屋不动产权属证书（或规划审批文件）记载面积；原高度是指依据《民用建筑通用规范》确定的原房屋建筑高度。

增加与相邻建筑退让距离、降低建筑高度、减少建筑面积的均视为符合“三原”原则。

第五条 危险房屋翻建的建设工程规划设计方案一般不得降低现有的间距、退让、日照等规划控制指标，在征得直接利害关系人同意、满足安全的前提下，可以适当优化调整：

（一）确因原址翻建不符合现行消防规范的，可以在用地范围内适当移动房屋原址。

（二）确因改善基础公共设施和保障基本生活需要，可以在其用地范围内适当增加面积。其中，居住类项目厨房建筑面积每户可以增加至4平方米，卫生间建筑面积每户可以增加至2平方米，增加面积部分免于缴纳土地出让金。

（三）确有需要，可以改变屋顶形式。“平改坡”的，翻建后房屋檐口高度不得大于原房屋建筑高度，屋脊与檐口间垂直距离不得大于2.2米。“坡改平”的，翻建后房屋建筑高度不得大于原房屋檐口高度。因改变屋顶形式导致层高变化带来建筑面积增减的，应当按《南京市房产面积测算规程》重新核算建筑面积。

（四）确有需要，可以开发利用地下空间。地下空间范围不得超出地上建筑物轮廓线，层数不得超过一层，层高不得超过3.6米。个人居住类项目，可以免于缴纳土地出让

金。

第六条 规划和自然资源主管部门负责危险房屋翻建的规划审批和不动产登记工作；

镇人民政府（街道办事处）负责认定危险房屋翻建方案和人员安置方案。

第七条 危险房屋翻建的申请人为房屋所有权人，涉及多个所有权人的，应当征得全部所有权人同意。申请人可以依法委托业主委员会或其他相关单位、个人提出申请并组织实施。

第八条 申请人应当委托具有相应资质的单位编制翻建项目的建设工程规划设计方案。市规划和自然资源局派驻分局、受委托单位（以下简称分局）应当在市规划和自然资源局官方网站和危险房屋翻建地点醒目处依法组织公示，公示内容包括经审查的翻建建设工程规划设计方案、房屋安全鉴定报告、原建设工程规划许可核准图、实测图等，公示时间不少于 10 日（不含法定节假日）。

第九条 申请危险房屋翻建建设工程规划许可应当提交下列材料：

（一）南京市工程建设项目规划审批事项申请表；

（二）申请人的身份资格证明材料，委托办理的应当提供书面委托书；房屋安全鉴定报告；

（四）不动产权属证明文件；已设立抵押权的危险房屋，应当取得抵押权人同意翻建的书面意见或注销抵押登记；被依法查封的危险房屋，应当取得作出查封决定的有权机关同

意翻建的书面意见或注销查封登记；

（五）原建设工程规划许可证及其附图或其他规划审批文件；缺失的，应当提供真实有效的原房屋实测图，包括总平面图、各层平面图及立面图，其中总平面图还应当反映与周边建筑、道路的间距和退让关系；

（六）工程设计图纸，包括现状建筑情况说明，翻建后的总平面图、平面图、立面图、剖面图、基础图等；

（七）南京市工程建设项目建筑物指标汇总表；

（八）镇人民政府（街道办事处）同意翻建的意见及其认可的人员安置方案；

（九）危险房屋移动原址、增加建筑面积、改变屋顶形式、开发利用地下空间的，需提供直接利害关系人的书面同意意见；

（十）法律、法规规定的其他材料。

第十条 经审查符合条件的，在收到申请材料之日起7个工作日内（不含公示时间）核发建设工程规划许可证（危险房屋翻建）。

开工前，申请人应当委托具有资质的测绘单位进行放线，并向分局申请验线。验线采用告知承诺形式。

工程竣工后，分局依法组织规划核实。

第十一条 工程竣工验收后，申请人凭原不动产权属证明文件、建设工程符合规划的材料、地籍调查成果、房屋已竣工的材料等，依法向不动产登记部门申请不动产变更登记。土地性质及使用期限维持不变。

第十二条 位于历史文化街区、名镇、历史风貌区、一般历史地段保护范围内的，应当符合其保护规划或保护图则要求，并按程序报相应行政主管部门批准。涉及各级文物保护单位、不可移动文物、历史建筑本体及其保护范围、建设控制地带以及风景名胜区内危险房屋翻建，从有关法律法規规定。

第十三条 危险房屋翻建属于下列特殊情形的，应当按规定办理：

（一）原房屋已倒塌损毁的，按照规划审批文件确定其原址、原高度、原面积；规划审批文件缺失的，可以综合不动产权属证明文件、历史照片、地形图等档案资料合理确定；

（二）不动产权属证明文件记载建筑面积与规划审批文件批准建筑面积不一致的，以不动产权属证明文件为准；

（三）已取得土地使用证，但未取得房屋所有权证的危险房屋，如该房屋建于1990年6月18日前，其房屋实测图可以作为规划审批文件。

第十四条 分局应当及时将危险房屋翻建的规划许可信息向社会公布。相关执法部门应当加强对危险房屋翻建项目的巡查。

第十五条 本市行政区域范围内的集体土地上危险房屋翻建，可以参照执行，另有规定的，从其规定。

第十六条 本办法自2024年2月18日起施行，有效期至2029年2月17日。《南京市险房翻建规划管理办法》（宁规规范字〔2013〕1号）和《关于执行〈南京市险房翻建规

划管理办法〉的补充通知》（宁规字〔2018〕283号）同时
废止。