

长沙县住房和城乡建设局文件

长县住建发〔2026〕8号

长沙县住房和城乡建设局 关于印发《长沙县农村危房改造工作实施方案》 的通知

各相关单位：

《长沙县农村危房改造工作实施方案》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请严格遵照执行。

长沙县住房和城乡建设局

2026年5月28日

长沙县农村危房改造工作实施方案

为进一步改善农村低收入群体基本住房条件，强化农村住房保障动态监测管理，做好农村低收入群体等重点对象住房保障工作，根据中央以及省、市关于做好农村低收入群体等重点对象住房保障相关工作要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、实施范围

（一）补助对象

明确农村低收入群体等重点对象的范围。1、农村易返贫致贫户；2、农村低保户；3、农村分散供养特困人员；4、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（突发严重困难户）；5、农村低保边缘家庭；6、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。

已享受过农村危房改造补助资金的上述重点对象，如果其住房因自然灾害变成危房的，可再次纳入支持范围（需乡镇人民政府、街道办事处提供灾损情况证明）。残疾人、军人军属、退役军人、农村计划生育特殊家庭属于上述重点对象的，同等条件下优先纳入支持范围。

（二）审查条件

1、拥有唯一住宅且属于 C 级危房、D 级危房或无房。农村危房是指依据住房和城乡建设部《关于印发<农村住房安全鉴定技术导则>的通知》（建村函〔2019〕200 号）文件鉴定为 C 级（局部危房）或 D 级（整幢危房）的房屋。房屋危险程度鉴定由镇（街道）组织人员逐户开展，对于结构安全情况复杂、难以简易判断的农房，可委派具有专业资质的单位检验并提出鉴定意见。无房指无自有房屋的农村低收入群体等重点对象，由农户本人申报、村级评议、镇村两级公示等措施认定。

2、已纳入拆迁范围、高山移民计划、当年因灾倒损农房恢复重建、移民搬迁政策等农房恢复重建补助范围的，不得重复享受农村危房改造支持政策。

（三）补助标准

维修每户补助 1 万元；新建每户补助分三个档次：3 万元、4 万元和 5 万元，其中 3 万元补助标准符合每户 1 人要求，4 万元补助标准必须符合每户 2~3 人（含 3 人）要求，5 万元补助标准必须符合每户 4 人（含 4 人）以上要求。以上每户人口数均指户籍人口数。

二、工作要求

（一）改造方式

C 级危房：必须消除房屋危险性评定中发现的危险点和安全

隐患，适度改善使用功能。禁止单独进行粉刷、装饰、换瓦等与提升住房安全性无关的改造行为。

D 级危房、无房户：新建房屋必须严格执行《湖南省农村住房建设管理办法》（湖南省人民政府令第 299 号）、《长沙市农村村民住宅建设管理条例》精神。新建房屋原则上由援建对象自建，对于自建确有困难且有统建意愿的拆旧建新援建对象，可采用统建、代建方式实施，并签订统建、代建协议。援建对象自建的应当选择建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住房保修期限和责任，确保施工质量及施工安全。

已分户的老人户有义务赡养人的，镇（街道）应结合义务赡养人住房情况认定其住房是否有保障，老人住危房的应责成义务赡养人履行赡养义务，妥善解决好老人住房安全问题。符合农村危房改造政策但无改造意愿而自愿放弃和不符合农村危房改造政策的“农村低收入群体”等重点对象，住房安全由镇（街道）因户施策确保住房安全。

（二）改造标准

1. 建筑面积：在满足基本居住功能和安全的前提下，控制建筑面积和总造价。严格控制拆旧建新的援建对象建房标准，只允许建一层，坚持“一户一基、建新拆旧”。除厨房、厕所外，建筑面积 1 人户 20-35 平方米、2 人户 30-45 平方米、3 人户 40-60

平方米，超过3人户的人均不得超过18平方米。对于仍从事农业生产的援建对象每户可适当增加用于谷物储藏、农具放置等辅助性房屋面积20-30平方米。辅助性房屋面积不计入建筑面积。签订危改协议时，援建对象应当明确承诺建房标准、入住2年之内不得扩面加层、新房建成后必须拆除旧房等内容，未履行承诺的不予拨付补助资金。

2. 配套设施：有厨房、卫生间，照明用电入户，饮用水方便、其他生活设施基本齐全，满足基本使用功能要求。

（三）审批流程

1. 申报。由户主本人自愿向村（社区）提出申请，由村（社区）组织填报申请表。村（社区）组织召开民主评议会对所有申请人进行评议，评议表应有村支两委主要负责人、村干部和5名以上村民代表签字。经村（社区）评议产生的援建对象必须在村（社区）级公告栏及其他醒目位置予以公示，公示内容包括农户基本情况（户主姓名、户籍人口数、对象类型、房屋危险性等级、改造方式、评议结果、补助金额）。公示无异议的，由村（社区）出具评议意见，并将援建对象相关资料报镇（街道）。村级公示照片需列入当年度农村危房改造“一户一档”资料中。

2. 初审。镇（街道）对村（社区）评议产生的援建对象逐户上门核实，并组织相关部门召开评议会进行初审，初审产生的援建对象必须在镇（街道）公告栏予以公示。公示无异议的，由镇

(街道)分管领导签署审核意见,并将援建对象相关资料报长沙县住房和城乡建设局。镇(街道)公示照片需列入当年度农村危房改造“一户一档”资料中。各镇(街道)应对近两年分户且无房的“农村低收入群体”等重点对象进行重点审核,防止突击分户套取资金。

3. 联审。长沙县住房和城乡建设局根据各镇(街道)审核后上报的名单,组织县农业农村局、县民政局、县残联、县自然资源局、县公安局、县应急局、县市场监督管理局等相关职能部门对农村危房改造申报对象进行联合审查,防止将不符合政策(户成员中有商品房登记、工商登记(农民专业合作社除外)、车辆登记(残疾人代步车、三轮车、摩托车、电动摩托车除外)的农户纳入补助范围。

4. 公示。最终确定的援建对象名单需分别在村务公开栏、乡镇政府和镇区主要街道、县政府门户网站进行公示。

5. 函告。各镇(街道)在援建对象开工建设前需将改造方式、新建房屋面积、进度、质量安全、拆除旧房等要求和补助金额等函告援建对象。建设后如有不予拨付援建资金的,将缘由函告援建对象。

注:申报过程中各项流程须有相关负责人签字;各级评议会必须有会议记录并存档;各级公示时间不得少于7天,不同类别的援建对象在公示时要单列或清晰注明。

（四）档案管理

各镇（街道）要安排专人负责农村危房改造档案信息录入工作，建立农村危房改造援建对象纸质档案，规范有关信息管理。长沙县住房和城乡建设局将对镇（街道）不定期抽查，并对抽查结果予以通报。

（五）资金管理

长沙县住房和城乡建设局将协调安排农村危房改造所需资金，并纳入财政预算。专项资金严格按照中央、省、市、县关于农村危房改造补助资金管理相关规定，实行专项管理、专账核算、专款专用，严禁截留、挤占和挪用。财政、审计部门要加强对危房改造资金的监督管理，切实保证专款专用。同时，县、镇（街道）两级要设立农村危房改造投诉电话，定期组织人员对补助资金的使用管理情况进行监督检查，发现问题，及时纠正，严肃处理。

援建对象房屋竣工验收合格后将补助资金直接拨付到援建对象财政惠农补贴“一卡通”，任何人不得代领。补助资金拨付到户后1个月内，县、镇（街道）、村（社区）需将援建对象名单及补助金额在县、镇（街道）门户网站、村务公开栏进行公示，公示时间不少于7天，并留存相关网站公示截图和公开栏公示照片存档备查。

三、实施步骤

（一）对象确认

各镇（街道）要根据县农业农村局、县民政局等部门认定的“农村低收入群体”名单逐户开展农村房屋危险性鉴定。其中农村易返贫致贫户、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（突发严重困难户）、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由县农业农村局认定；农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭由县民政局认定。

（二）组织实施

各镇（街道）要引导援建对象量力而行、理性建房，不得豪华装修，不得因建房造成大额负债导致“农村低收入群体”返贫致贫。应结合农村“厕所革命”、乡村旅游等工作，提升改造效果。确保全县农村危房改造任务在当年度 12 月底前完成。

（三）质量安全监管

镇（街道）应落实属地责任，负责本辖区内农村危房改造安全监督管理工作，严格落实日常巡查和“六到场”制度（即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场），并建立巡查和到场台账备查；日常巡查中要对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和基坑、脚手架、支模架、起重机械设备、临时用电等危险源进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。及时制止

违法建设和其他危害房屋安全的行为，并提出处理意见，督促整改到位。

村（社区）应当协助镇（街道）做好居民自建房建设和使用安全监督管理工作，每周对新建农村住房过程中乡村建设工匠或建筑施工企业是否按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工进行检查，发现违法建设和其他危害房屋安全的行为及时劝阻并报告镇（街道）。新建和维修加固房屋检查情况要分别记录留档备查。

（四）检查验收

各镇（街道）、村（社区）危房改造工作人员应户户上门验收，按照湖南省住房和城乡建设厅《湖南省农村危房改造验收指南（试行）》的验收程序开展验收工作，填写《基本安全评定表》，基本安全评定合格方可将拨付名单报送至长沙县住房和城乡建设局，并由长沙县住房和城乡建设局对拨付名单验收结果进行抽查。不符合验收基本要求、基本安全评定不合格的需要限期整改，限期未整改到位的将不予拨付援建资金。

（五）档案管理

各镇（街道）要及时、准确、完整地收集整理援建对象资料（包括改造前、中、后的照片、相关数据），建立援建对象基本情况档案，在12月底前完成援建对象“一户一档”资料。

四、保障措施

（一）明确职责分工

县住房和城乡建设局：负责农村危房改造工作的综合协调、绩效考核、工作调度、督查落实等工作；负责农村危房改造建设过程中的安全综合监督管理服务工作以及竣工验收的业务指导工作；负责农村危房改造援建对象“一户一档”纸质档案的管理；负责协调安排农村危房改造所需资金以及衔接补助资金的拨付工作；负责农村危房改造专项资金的使用和管理。

镇人民政府（街道办事处）：为农村危房改造工作的实施主体，负责农村危房改造对象摸底、核实工作；负责认定已分户的老人户住房保障问题；负责组织协调村委会制订统建、代建的具体措施；负责农村危房改造质量安全监管、推进和验收工作，落实日常巡查和“六到场”制度，负责援建对象的建新拆旧监管工作；负责危房改造援建对象“一户一档”资料收集；加强农村危房改造补助资金使用管理。

县农业农村局：负责农村易返贫致贫户、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（突发严重困难户）、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的身份认定。负责指导镇（街）做好援建对象新建住房宅基地监督管理服务工作。

县民政局：负责农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭的身份认定。

县残联：负责“农村低收入群体”中残疾人的身份认定，并给予相关政策支持。

县财政局：负责补助资金的预算安排、资金拨付，对补助资金的使用进行监督。

县审计局：负责农村危房改造工作资金审计监督。

县自然资源局：协助镇（街道）按宅基地管理有关规定办理相关手续；负责援建对象新建房屋规划选址合法性的审查工作，做好地质灾害易发地区的风险排查。对援建对象有无商品房房产登记进行审查。

供电公司：根据农村危房改造实际需求情况，负责农村危房用电业扩报装，并严格按照长沙市物价局核定的低压单相计量装置收费标准执行。

县公安局：对援建对象有无车辆登记进行审查。

县市场监督管理局：对援建对象有无工商登记进行审查。

县应急局：对援建对象有无享受房屋因灾倒损重建或维修补贴资金情况进行审查。

各相关单位要积极落实要求，配合及时解决危房改造过程中的困难和问题。各镇（街道）要高度重视，加强领导，高位推动，将农村危房改造工作纳入重要议事日程。

（二）强化监督管理

各镇（街道）要加强对农村危房改造施工进度、工程质量、

安全生产等情况的监督检查，强化监管力度，压实监管责任，对发现的问题要及时交办，明确责任人与整改时限，并及时报送有关情况。

（三）加强宣传引导

各部门、各镇（街道）要重视农村危房改造工作宣传，引导“农村低收入群体”发挥主观能动性，积极主动实施改造，引导社会各界积极参与、大力支持农村危房改造工作，形成良好的社会氛围。

五、有效期限

本方案自 2026 年 6 月 1 日起施行，有效期两年。