

住房和城乡建设部文件

建村〔2013〕104号

住房城乡建设部关于印发《农村危房改造 最低建设要求（试行）》的通知

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（建交委、农委），新疆生产建设兵团建设局：

根据住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部《关于做好2013年农村危房改造工作的通知》（建村〔2013〕90号），为提高农村危房改造的质量水平，规范工程建设与验收，我部制定了《农村危房改造最低建设要求（试行）》（以下简称最低建设要求）。现印发你们，请认真贯彻执行。

一、严格执行最低建设要求。列入政府补助范围的农村危房改造（含新疆农村安居工程）要在设计、施工、验收等环节严格执行最低建设要求，确保农村危房改造后每户住房均不低于最

低建设要求。

二、加强指导与监督检查。各地住房城乡建设部门要加大监管力度，组织开展现场指导和巡查。乡镇建设管理员要加强对农房设计的指导和审查，并在地基基础、抗震措施和关键主体结构施工过程中及时到现场指导和检查，发现不符合最低建设要求的当即告知建房户，提出处理建议并做好记录。

三、建立验收合格与补助资金拨付进度挂钩的机制。县级住房城乡建设部门要及时组织验收，按照最低建设要求逐户逐项检查和填写验收表。需检查项目全部合格的视为验收合格，否则视为不合格。各地要结合实际尽快建立验收合格与补助资金拨付进度挂钩的机制，凡验收不合格的，必须整改合格方能拨付全额补助款项。

四、加强培训和宣传推广。各地住房城乡建设部门要加强最低建设要求的学习和培训，从建设和验收等环节帮助乡镇建设管理员熟练掌握最低建设要求。加强农村建筑工匠培训和管理，积极引导工匠在施工中自觉执行最低建设要求。加大宣传推广力度，通过在村庄张贴宣传挂图、发放宣传材料等方式，确保农村危房改造的每个农户都知晓最低建设要求。

执行过程中有何问题和建议，请及时联系部村镇建设司。



附件

农村危房改造最低建设要求（试行）

第一条 为提高农村危房改造的质量水平，规范工程建设与验收，制定本最低建设要求。

第二条 凡列入政府补助范围的农村危房改造项目的建设验收应执行本最低建设要求。

第三条 农村危房改造住房（以下简称危改房）除应符合本最低建设要求外，尚应符合国家和当地有关法律、法规、政策及标准的规定。

第四条 危改房建筑应符合以下要求：

1 寝居、食寝和洁污等功能分区，设置独用卧室、独用厨房和独用厕所。

2 一人户建筑面积不小于 20 平方米，两人户建筑面积不小于 30 平方米，三人以上户建筑面积不小于人均 13 平方米。

3 室内净高不小于 2.40 米，局部净高不小于 2.10 米且其面积不超过房屋总面积的 1/3。

第五条 危改房选址应选择安全地段。对于可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流、洪水、山洪等灾害的地段应采取技术措施处理。

第六条 危改房地基为软弱土、可液化土、湿陷性黄土、膨胀土、冻胀土、新近填土或严重不均匀土层时，应做地基处理，

达到地基设计承载力要求。

第七条 危改房基础应根据房屋荷载情况、相关规范规定的房屋降沉要求等选择毛石基础、混凝土基础、砖放脚基础、灰土基础等基础形式，达到基础设计承载力要求。

第八条 危改房主体结构应根据相关标准和规范确定的当地抗震设防烈度，按照《农村危房改造抗震安全基本要求（试行）》（建村〔2011〕115号）采取抗震措施。

第九条 危改房墙体应符合以下要求：

- 1 布置完备，在平面、竖向与门窗洞口形成围合空间。
- 2 符合相关规范规定的安全性要求，无竖向歪斜。
- 3 表面平整，有防水防潮处理措施，外墙勒脚做防水处理高度不低于0.6米。当采用灰浆抹面时，抹面层干净整洁，没有明显龟裂、空鼓、剥落现象。当外墙采用清水砖墙时，进行勾缝处理。

第十条 危改房门窗应符合以下要求：

- 1 根据使用需要合理设置门窗，玻璃、窗扇、门板等构件完备，耐久性符合要求。
- 2 门窗洞口顶部应按照相关规范要求设置过梁，门窗整体达到正常使用及遭遇暴雪、大风、暴雨时的安全性要求。
- 3 安装到位，门窗框、扇无变形，开启灵活，关闭严密。门窗框与洞口边缘连接紧密、抹灰平整，窗台表面处理平整。

第十一条 危改房设置梁、柱时，应符合以下要求：

1 达到设计、施工规范及设计承载力要求。

2 表面平整，截面尺寸准确，梁的挠度变形及柱的垂直度符合相关规定。主要受力和连接部位无露筋、蜂窝、空洞、夹渣、疏松、明显裂缝、孔洞、腐蚀、虫蛀等现象。

第十二条 危改房楼板应符合以下要求：

1 两层或两层以上时，设置完整楼板，拼缝紧密。

2 达到相关设计、施工规范及设计承载力要求。8度及8度以上抗震设防区禁止采用预制混凝土楼板。

3 表面平整，无明显的竖向挠度变形、裂缝。当采用现浇混凝土楼板时，主要受力和连接部位不得有露筋、蜂窝、空洞、夹渣、疏松等现象。

第十三条 危改房楼梯应符合以下要求：

1 两层或两层以上时，设置楼梯。

2 设置楼梯时，楼梯板、栏杆、扶手等构件应完备，达到相关设计、施工规范要求。

第十四条 危改房设置阳台、露台时，梁、柱、板、墙体等构件应符合本最低建设要求的相关要求，并根据相关规范要求设置防护栏杆。

第十五条 危改房屋面应符合以下要求：

1 围护构件完备，耐久性符合要求。

2 屋面结构安全可靠，屋面整体达到正常使用及遭遇地震、暴雪、大风、暴雨时的安全性要求，无漏雨、渗水现象。

3 采用坡屋面时，瓦片铺设整齐、匀称，粘贴牢固，搭接严密，檐口平直。当屋顶存在掉落灰土、烟尘等隐患时，应采取隔层措施，隔层结构安全、构件完备和平整洁净。

4 采用平屋面时，屋面找坡符合相关规范要求，找坡面层平整，无积水、明显裂缝等现象。

第十六条 危改房室内地面应硬化，硬化层密实、平整。

第十七条 危改房室内环境应符合以下要求：

1 朝向良好，至少有一个房间能获得日照。

2 卧室、起居室、厨房直接自然采光。

3 卧室、起居室、厨房、厕所直接自然通风。

第十八条 危改房宜按相关标准、规范和要求设置室内给水排水、照明、采暖以及防雷等设备设施。

附录：农村危房改造最低建设要求验收表

附录

农村危房改造最低建设要求验收表

_____省(区、市) _____县 _____镇(乡) _____村
 户主姓名 _____身份证号 _____联系电话 _____
 开工日期 _____竣工日期 _____建筑层数 _____建筑面积 _____ m²
 验收日期 _____验收人姓名 _____联系电话 _____

序号	检查项目	检查结果			填表说明
		有无及完备性	安全性	观感质量	
1	建筑选址	/		/	1、根据《农村危房改造最低建设要求(试行)》逐项验收填写。 2、拟验收危改房符合《最低建设要求》第六条规定时必须验收第5项,否则不必验收;拟验收危改房如已设置第10、13项时必须验收,否则不必验收;两层及以上危改房必须验收第11、12项;一层危改房如已设置第12项时必须验收,否则不必验收。 3、验收合格项在相应的方格中填“√”,不合格的填“×”,不必验收的填“○”。 4、所有须验收项全部合格的视为验收合格,否则不合格,并在验收结论的相应方格中填“√”。 5、填写字迹须清晰工整,不得有涂改等痕迹。
2	功能分区		/	/	
3	建筑面积		/	/	
4	室内净高		/	/	
5	地基	/		/	
6	基础			/	
7	抗震措施			/	
8	墙体				
9	门窗				
10	梁、柱	/			
11	楼板				
12	楼梯			/	
13	阳台、露台	/		/	
14	屋面				
15	室内地面	/	/		
16	日照		/	/	
17	采光		/	/	
18	通风		/	/	
(其它需说明的事项)					
验收结论: 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>					
验收人员签字 _____			验收单位(章)		
			_____年__月__日		

抄送：国家发展改革委、财政部。

住房城乡建设部办公厅秘书处

2013年7月4日印发
