

团 体 标 准

T/XXXXX XX—2021

农村危险房屋和倒塌房屋改造四小园指引

(征求意见稿)

2021 - XX - XX 发布

2021 - XX - XX 实施

东莞市标准与产业融合促进会
广东省应对技术贸易壁垒协会 发布

目 次

前言	II
引言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本原则	1
4.1 自愿尊重	1
4.2 权属不变	1
4.3 多方参与	1
4.4 绿色协调	2
4.5 简洁高效	2
5 改造规划	2
5.1 调查登记	2
5.2 选定目标	2
5.3 公开公示	2
5.4 制定方案	2
6 改造施工	3
6.1 房屋拆除	3
6.2 改造施工	3
6.3 改造验收	3
7 后期管理	3
7.1 分配管理	3
7.2 归还清退	4
附录 A (资料性) 四小园改造效果图	5
参考文献	6

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由XXXXXX提出。

本文件由东莞市标准与产业融合促进会和广东省应对技术贸易壁垒协会归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

引 言

改善人居环境，建设美丽宜居乡镇，是落实十九大精神，实施乡村振兴战略的一项重要任务。危房、倒塌房屋的拆除改造能有效消除危房安全隐患，保障村民生命安全。充分利用拆除后的空闲土地打造四小园等小生态板块（小菜园、小果园、小花园、小公园），选择村花乡草、果树蔬菜等农家常见植物，经济实惠、易于养护，打造原汁原味的田园风。《乡村振兴 危房、倒塌房屋改造四小园指引》团体标准的实施既丰富村容村貌形态，又引导形成兼具生产性和观赏性的特色农业景观，对提升村容村貌效果明显，意义重大。

农村危险房屋和倒塌房屋改造四小园指引

1 范围

本文件规定了农村危险房屋和倒塌房屋改造建设四小园的术语与定义、基本原则、改造规划、改造施工以及后期管理。

本文件适用于东莞市横沥镇开展的农村危险房屋和倒塌房屋改造建设四小园建设工作，其他镇、市可参考使用。

注：在不引起混淆的情况下，本文件中的“危险房屋”简称为“危房”，“倒塌房屋”简称为“倒塌房”。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

JGJ 125—2016 危险房屋鉴定标准

T/DASI 007—2020 乡村振兴 闲置土地改造菜园规范

T/DASI 008—2020 乡村振兴 边角花园改造规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

危险房屋

房屋结构体系中存在承重构件被评定为危险构件，导致局部或整体不能满足安全使用要求的房屋。

[来源：JGJ 125-2016, 2.1.11, 有修改]

3.2

四小园

小菜园、小果园、小花园和小公园的统称。

4 基本原则

4.1 自愿尊重

村庄危房和倒塌房改造前，应充分征求房屋原所有权人的意愿，尊重其意见，不应采取强迫方式。

4.2 权属不变

村庄危房和倒塌房改造过程中，不应改变房屋所占土地的使用面积、所有权和使用权。

4.3 多方参与

宜发动党员干部、村民群众、志愿者、企业及其他社会力量等多方力量，共同参与建设。

4.4 绿色协调

应以绿色生态植物作为改造的主要填补物，注重原有房屋材料和其他回收物的循环利用，并应因地制宜，保持改造后的土地样貌与周边环境的整体协调。

4.5 简洁高效

改造规划和设计应简洁高效，易于改造施工和后期维护管理。

5 改造规划

5.1 调查登记

应对目标改造村进行整体调查，确定村里所存危房、倒塌房基本信息（例如数量、闲置时间、位置、面积大小、所有权人、危房等级、周围环境等），按照要求登记调查结果数据。必要时，应采集现场照片、视频等。

5.2 选定目标

综合现有条件资源，选择改造的目标危房、倒塌房，并初步确定改造的目标方向（具体指小菜园、小果园、小花园或者小公园）。同时，应与房屋所有权人（以下简称房主）进行充分联系沟通，征求房主意见。

纳入改造目标的危房和半倒塌房应为3个月以上闲置期，且未来6个月内没有开发利用计划的房屋。全倒塌房应为3个月以上闲置期，且未来12个月内没有开发利用计划的房屋。危房还应为按照《农村住房安全性鉴定技术导则（试行）》鉴定为C级和D级的危险房屋。

注1：本文件中，根据倒塌程度，倒塌房分为房屋所有墙面都完全坍塌在地上的全倒塌房，以及屋顶结构出现塌陷但还剩有部分整墙或残墙的半倒塌房。

注2：确定危房、倒塌房改造为小菜园、小果园、小花园还是小公园时，宜综合考虑地块面积大小、周围环境和设施情况、当地天气气候条件、改造施工和维护难易程度、房主和村民意愿等因素，进行最优选择。

5.3 公开公示

应对拟改造的目标危房、倒塌房的基本信息和拟改造的目标方向，在适宜的地方，通过适宜的途径进行公开公示，征求全体村民意见，尤其是房主及其邻居的意见。征求意见时间应不少于7个工作日。

5.4 制定方案

应提前对拟改造的目标危房、倒塌房，策划和制定改造方案，并将制定的方案在适宜的地方，通过适宜的途径进行公开公示，征求全体村民意见。征求意见时间应不少于5个工作日。策划和制定的改造方案应包含以下内容：

- a) 目标危房、倒塌房基本信息；
- b) 拟改造的方向、设计图和改造效果图；
- c) 组织单位和参与建设主体；
- d) 改造施工预算；
- e) 拟施工的启动时间和完工时间；
- f) 其他需要让全体村民了解的信息。

6 改造施工

6.1 房屋拆除

- 6.1.1 拆除危房和半倒塌房时，应采取必要的安全防护措施，进行围蔽拆除，并考虑和尊重当地的风俗习惯。必要时，应由专业建筑团队进行。
- 6.1.2 拆除前应对现有房屋地块四周做好标记，不扩大或缩小其面积大小范围。
- 6.1.3 拆除时应保护好现有房屋内房主的有用财产，对于有用财产和拆除下来的能重复回收利用的砖木及其它材料等，应进行统一迁移堆放和清点登记。

6.2 改造施工

- 6.2.1 应严格按照已经确定的策划方案和设计规划图进行建设施工。
- 6.2.2 应根据本文件 6.1.2 标记的界限，在其面积范围内施工，并确保施工完工后能进行面积范围的清晰识别。
- 6.2.3 应对原有房屋的有用材料（如砖、木等），收集回收的其他材料（如废弃轮胎、水缸等），尽可能进行重复利用，节约项目施工经费。
- 6.2.4 应根据当地的天气气候条件，进行必要的防水防涝、浇灌及防护设施，减少对周边邻居正常使用房屋的不良影响。
- 6.2.5 改造过程中安装使用的产品、材料及部件（如电气产品），不应存在质量和使用安全隐患。
- 6.2.6 应根据小菜园、小花园、小果园、小公园的不同特点，建造适宜匹配的环境和设施条件（如砌墙、培土、种植花草、彩绘等），符合已发布的相关规范。改造菜园应符合 T/DASI 007—2020 中第 5 章要求，改造花园应符合 T/DASI 008—2020 第 5 章要求，改造效果图可参考附录 A。

6.3 改造验收

- 6.3.1 改造完工后，应由组织施工和管理的单位或机构对照策划方案和设计规划图，对改造工程进行完工验收，并对相关材料进行验收归档。验收归档的材料应包括：
- 策划方案和规划设计图；
 - 工程经费实际支出情况；
 - 改造工作总结；
 - 改造实际效果图；
 - 其他材料。
- 6.3.2 验收时，应对改造后的四小园的适用性、完整性、美观性、安全性进行检查。完工后的所有结构、部件不应存在影响村民及儿童人身健康安全的风险隐患，不应存在危及周围生态环境、交通安全、居住安全等安全隐患。

注：若改造小菜园、小果园，验收时，考虑到改造后的分配和管理情况，不宜将已种植作物或果树作为验收完工的必备条件。

7 后期管理

7.1 分配管理

- 7.1.1 改造完成后，由负责组织改造管理单位或部门，安排和明确相对应的后期使用和维护人员。
- 7.1.2 菜园、果园宜根据自愿认领原则，委托给村里农户进行承包土地使用和维 护，明确种植要求并签订承包使用和维护协议书。宜在改造策划阶段，明确承包使用村民。

7.1.3 花园、公园以及无自愿认领的菜园和果园，宜由负责组织改造管理单位或部门委托专人进行管理和维护，明确劳动事项和要求，并给付对应劳动报酬。

7.2 归还清退

若房屋土地使用权人需要开发利用土地用作其他用途时，改造后的四小园管理维护方应按时归还所占用土地。土地归还时，土地上已有相关物资、种植物等，由相关方协商解决处理。

附录 A
(资料性)
四小园改造效果图



图A.1 小菜园



图A.2 小公园

参 考 文 献

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 农村住房安全性鉴定技术导则(试行). 2019-11-28
-