

溧阳市人民政府办公室文件

溧政办发〔2022〕57号

市政府办公室关于印发 《溧阳市自建房安全专项整治实施方案》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），江苏省溧阳高新区、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，天目湖生命康原、现代农业产业园、旧城更新与建设指挥部，市各委办局、直属企事业单位：

《溧阳市自建房安全专项整治实施方案》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。

(此页无正文)

溧阳市人民政府办公室

2022年9月15日

(此件公开发布)

溧阳市自建房安全专项整治实施方案

为深入贯彻习近平总书记对湖南长沙居民自建房倒塌事故的重要指示和李克强总理批示精神，按照《省政府办公厅关于印发江苏省自建房安全专项整治实施方案的通知》（苏政办发〔2022〕39号）和《市政府办公室关于印发〈常州市自建房安全专项整治实施方案〉的通知》（常政办发〔2022〕51号）要求，落实市委、市政府决策部署，扎实推进全市自建房安全专项整治工作，全面消除自建房安全隐患，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定大局，制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要指示批示精神，坚持人民至上、生命至上，坚持统筹发展和安全，坚持远近结合、标本兼治，做到全面覆盖、不留盲区。严格落实地方党委、政府属地责任，按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则，整治存量风险、遏制增量风险，以经营性自建房为重点，彻查既有建筑安全隐患。对危及公共安全的自建房快查快改、立查立改，及时消除安全风险，坚决遏制重特大事故发生。

二、目标任务

（一）实施百日攻坚。2022年8月底前，按照国家部署的“百日行动”要求，全面完成全市范围内经营性自建房安全隐患排查。

在“行政村集体土地上农村房屋安全隐患排查整治”和“省既有建筑安全隐患排查整治专项行动”基础上，对其他既有建筑进行“回头看”排查。新发现的建筑隐患信息分别纳入“农村房屋安全隐患排查整治信息平台”“既有建筑安全隐患排查整治信息系统”，先急后缓，有序分类实施整治。

（二）整治存量风险。2023年6月底前全面完成所有自建房安全隐患排查。同时结合我市实际，力争2023年6月底前基本完成行政村集体土地上有安全隐患的农村房屋整治工作，力争2024年12月底前完成全市既有建筑安全隐患整治工作。

（三）遏制增量风险。农村新建自建房原则上不得超过3层。改作经营性用途的自建房、3层及以上城乡新建房屋、改扩建工程（包括装饰装修工程）全面纳入基本建设程序管理。建立防范和处置自建房安全隐患制度，确保新增自建房质量安全。

三、全面排查隐患

（一）排查内容

各镇人民政府、街道办事处、高新区、经开区、天目湖旅游度假区管委会（以下简称属地政府）要对本区域内所有自建房进行排查摸底，排查要逐户逐栋，实现全覆盖，突出城乡结合部、城中村、镇中村（含撤并镇）、拆迁安置区、学校医院周边、工业园区、旅游度假区等重点区域的自建房。要全面摸清自建房基本情况，包括房屋经营安全性（各类经营许可、场所安全要求等落实情况）、结构安全性（设计、施工、使用等情况）、房屋建

设合法合规性（土地、规划、建设等手续办理情况）等内容。同时，其他既有建筑要按照《江苏省既有建筑安全隐患排查整治专项行动方案》（苏政办发〔2021〕39号）和《关于加强用作经营的农村自建房使用安全管理的指导意见》（苏农房排查联〔2021〕1号）的要求，尤其是经营性房屋，一并开展“回头看”排查。

具体排查内容参照住建部《自建房结构安全排查技术要点（暂行）》以及《江苏省自建房安全排查、初判和鉴定技术指南（1.0）》进行，对房屋的地基基础安全和上部结构安全进行排查。地基基础安全重点排查是否存在不均匀沉降、不稳定等情况；上部结构安全重点排查承重构件及其连接是否可靠等情况；要排查结构构件与房屋整体是否存在“歪、裂、扭、斜”等现象。同时，向产权人（使用人）了解房屋建造、改造、装修和使用情况，对房屋使用期间是否发生过功能改变、增加楼层、增设夹层、增加隔墙、减柱减墙、建筑外扩、是否改变房屋主体结构等改扩建行为进行排查。

（二）排查重点

1. 居住用途改造为生产经营等公共用途的自建房，如将一般住房改为饭店、民宿、农家乐、商铺、棋牌室、浴室、私人影院、密室逃脱、剧本杀、电竞馆、家庭旅馆、小作坊、简易生产用房、承办红白喜事等房屋或场所；

2. 生产、经营、居住功能混杂的“三合一”“多合一”自

建房，尤其是10人以上人员密集场所；

3. 位于小城镇、城乡结合部用于出租，尤其是群租的自建房；

4. 农村3层及以上、用作经营类（包括用于出租）、10人以上人员密集、改扩建的自建房；

5. 改建加层、野蛮装修、破坏主体或承重结构的房屋建筑（含擅自加层、增设夹层、开挖地下空间、分割群租，以及经营过程中改变承重结构的房屋）；

6. 各类“住改商”的房屋（将建筑物中某专有部分由居住性用房改变为经营性用房的房屋），尤其是临街底层“破墙开店”的房屋建筑；

7. 学校、医院周边频繁周转的二手房、频繁易手的学区房（门面房）；

8. 集中医学观察场所（包括政府、企业指定或租用的房屋，工地临时建设的板房等）、已开复工企业项目员工集中居住的房屋；

9. 全市既有建筑安全隐患排查整治专项行动、农村房屋安全隐患排查整治、“两违”清查中已排查出存在重大结构安全隐患，可能发生坍塌风险的房屋建筑。

（三）排查方式

通过产权人自查，属地政府排查，专业技术力量参与，部门监督核查，逐户逐栋采集信息，依据有关法律法规及房屋安全隐患排查相关技术要求，完成安全隐患初步判定，并将排查信息录入“全国房屋建筑和市政设施调查系统（江苏）”中“城乡自建

房安全专项整治信息归集平台”。对经营性自建房组织专业技术力量进行排查，存在严重安全隐患的，应立即采取停止使用等管控措施，安全隐患未彻底消除前，不得恢复使用、不得恢复经营。

四、彻底整治隐患

(一) 确保存在安全隐患的经营性自建房等既有建筑恢复营业前消险

对排查出的经营性自建房等既有建筑建立“一户一档”，并做好日常的动态监管。对因排查发现存在安全隐患停业的经营性自建房，产权人（使用人）恢复营业前必须完成隐患整治，并组织开展验收，经属地政府牵头核查，确认房屋结构安全、符合消防相关要求以及满足营业前必须的许可条件等后，方可恢复经营。对排查发现结构存在坍塌风险、威胁公共安全的应立即停用，属地政府负责组织疏散建筑内和周边的群众，迅速封闭处置；无法进行加固整改的，该拆除的依法拆除。

(二) 实现D级危房住人动态清零

经鉴定为D级危险的房屋，必须第一时间清人、停用、封房，并设立明显的警示标识、安全围挡。要引导D级危房内的居民投靠亲友或租住、借住其他安全房屋。对确有困难的，属地政府可因地制宜使用安全的房屋解决临时居住问题。

(三) 结合城市更新行动推动既有建筑安全隐患整治

城市更新行动中，有隐患的地方先更新、先改造，要把“城中村”的改造作为重点。突出人员密集场所、公共建筑、老旧建

筑、群租房等，根据风险等级、人员密集程度、产权关系等情况，科学分类确定整治方案。属地政府要组织开展对隐患建筑的分析、鉴定、整治和验收工作，实现清单管理、动态销号。

（四）结合农村住房条件改善专项行动持续做好农村房屋安全隐患整治

农村住房条件改善专项行动中，对有安全隐患的自建房要优先及时改造。鉴定为C、D级的自建房，依据鉴定意见制定整治方案，建立市、镇、村三级台帐，督促产权人（使用人）落实主体责任，结合实际采取加固改造、原址翻建、选址新建、拆除等措施彻底消除安全隐患，并及时完成验收工作。

（五）清查违法违规行为

加强部门联动，加大对违法建设和违法违规审批行为的清查力度，对未依法取得土地、规划和建设手续，以及擅自改建加层、非法开挖地下空间、擅自改变用途等行为，要按照“零容忍”态度依法严厉打击，对严重危及公共安全且拒不整改的，依法追究刑事责任。存在违法建设、违法违规审批问题的自建房，不得用于经营活动。定期公开曝光一批典型违法案例。

五、健全长效机制

（一）加强住房经营用途的准入管理

加强对经营用途住房各类许可管理，产权人（使用人）利用住房从事经营的，应当在使用房屋或营业前，取得房屋安全鉴定报告。市场主体登记机关在办理市场主体登记时，应当提醒申请

人进行房屋安全鉴定。建立完善准入经营通报机制，市场主体登记机关应当将住房用作经营场所的市场主体相关信息，通过信息共享平台推送或者函告经营场所所在地属地政府，由其负责核查。经核查不符合相关要求的，属地政府应当在经营场所醒目位置设立警示标识，责令产权人（使用人）限期改正。公众聚集场所未经消防救援机构许可的，不得投入使用、营业。经营用途住房未依法取得消防验收、备案抽查或者消防安全检查手续的，不得投入使用、营业。对故意隐瞒房屋安全状况、使用危房作为经营场所导致事故的，依法严肃追究责任。

（二）健全房屋隐患动态发现机制

产权人（使用人）发现房屋异常情况，应第一时间组织人员撤离，主动向属地政府报告并采取相应措施消险解危。发挥社区（村）网格员、灾害信息员、物业人员、综合执法人员的前哨作用，通过日常巡查以及建筑装修垃圾、施工噪音等线索，及时发现违法违规装修改造行为并向属地政府报告。建立群众举报奖励机制，对举报属实的按规定予以奖励。

（三）加强房屋改扩建、装饰装修管理

住房改造用于经营性用房的，必须符合建筑结构、消防、抗震等方面要求，不得改变承重结构和降低消防、抗震条件。对于确需改变承重结构或消防、抗震条件的其他房屋，必须聘请具有相应建筑资质的单位进行设计施工，确保改造后符合安全标准。

属地政府要充分发挥设立的改扩建、装饰装修项目综合受理

窗口作用，及时全面掌握各自区域内既有建筑改扩建和装饰装修情况，对信息扎口管理、分类处置。对于违法违规房屋改扩建和装饰装修行为，属地政府应当立即阻止，记入巡查档案，在确保手续完备、安全可控的情况下方可复工，并及时交办或移交相关部门处理。

（四）加强自建房新建翻建管理

属地政府要切实履行好农房建设管理责任，新建、翻建农房应按照“一户一宅、建新拆旧”的要求，依法依规申请办理宅基地用地手续和乡村建设规划许可（在城镇规划区的从其规定），在乡村建设规划许可证核发、建筑活动监督管理、宅基地审批等环节，将农房安全作为重要考虑因素。产权人可选择使用政府部门提供的图集或委托专业人员（单位）进行设计，鼓励委托具有资质的企业施工。产权人对农房质量安全负总责，承担建设主体责任。农房设计、承建人、材料供应等单位或个人分别承担相应的质量和安全责任。属地政府要加强对农房建设审批、竣工验收的服务和指导，引导农民依法依规申请不动产登记、领取不动产权证书。

（五）加强房屋鉴定检测管理

市住建局要加强房屋安全鉴定和工程质量检测机构的管理，建立优质诚信的房屋安全鉴定机构名录库，供社会自主选择。进一步规范房屋安全鉴定和工程质量检测机构从业人员执业行为，确保检测数据真实可靠、鉴定结论科学准确。落实房屋安全鉴定

报告和工程质量检测报告逐级签字制度，房屋安全鉴定报告的批准人应取得注册结构工程师资格，机构及其从业人员依法承担相应法律责任，并对其出具的报告终身负责，严禁出具虚假报告。

（六）推动房屋安全信息共享

市住建局、资规局、农业农村局、城管局、市场监管局、公安局、消防救援大队等部门要加强工作联动、数据共享。应当建立房屋安全信息共享平台和流转处置机制，实现房屋安全隐患线索及各类许可信息部门间共享共用。对于尚未完成整治的隐患建筑，在房屋交易合同网签备案系统中予以载明，不动产统一登记时做好协同配合，在房屋出租、出售、抵押时保障利益相关人知情权。鼓励属地政府建立房屋定期体检制度，重点对用作经营的自建房和人员密集场所的房屋结构安全、消防安全和燃气使用安全开展检查。

六、强化保障措施

（一）强化组织领导

成立市自建房安全专项整治工作领导小组，由市领导担任组长、副组长，市住建局、资规局、城管局、农业农村局、应急管理局、市场监管局为牵头单位，市法院、市委统战部（民宗局）和市行政审批局、教育局、工信局、民政局、司法局、财政局、交通运输局、商务局、文旅局、卫健局、公安局、消防救援大队等部门为成员单位。领导小组办公室设在市住建局，市住建局、资规局和城管局负责工作统筹推进、组织协调和督促指导，共同

履行领导小组办公室职能。必要时抽调人员，组建专班、集中办公，组织开展督促指导工作。

（二）压实各方责任

产权人是房屋安全第一责任人，应及时告知使用人房屋安全状况。开展经营活动的产权人（使用人）承担房屋安全使用主体责任。属地党委、政府落实房屋安全隐患排查整治属地管理责任，党政主要负责同志要亲自部署，分管负责同志要靠前协调、具体抓落实，负责组织做好本区域内的自建房的排查整治工作，特别是要加大对违法违规建设行为的查处力度。各主管部门要按照“三管三必须”和“谁审批谁负责”的要求，管理好所属产权和使用权房屋，归口管理行业监管范围内房屋。落实好用地、规划、建设、经营等审批部门的安全监管责任，加强审批后监管，督促产权人和使用人落实房屋安全责任，通过部门联动实施闭环管理。

市住建局会同有关部门全面加强经营性自建房监管，牵头组织开展专项整治工作；资规局负责指导依法依规用地，做好地质灾害风险排查；城管局负责对涉及城市违法建设的查处工作；农业农村局按职责负责农村宅基地管理有关工作；应急管理局负责房屋安全突发事件应对处置工作，按职责指导用作工贸企业生产经营场所的自建房安全管理；市场监管局会同行政审批局负责指导自建房涉及的市场主体登记和食品经营许可证复查工作，按上级部署，落实将房屋安全鉴定作为自建房办理相关经营许可开展经营活动的前提条件；法院负责加强对专项整治中各类案件进行

调解和审判等工作；统战部和民宗局负责指导宗教活动场所安全管理；教育部门负责指导用作学校、幼儿园及职责范围内教育机构的自建房安全管理；工信局负责指导用作民爆企业及职责范围内工贸企业生产经营场所的自建房安全管理；公安局负责指导用作旅馆的自建房特种行业许可证复核工作；民政局负责指导用作养老机构和设施的自建房安全管理；司法局负责配合有关方面完善城乡房屋安全管理制度，强化法治保障；财政局负责对自建房安全专项整治工作予以经费支持；交通运输局负责指导交通行业生产经营场所的自建房安全管理；商务局负责指导用作商贸服务企业的自建房安全管理；文旅局负责指导用作文化和旅游设施的自建房安全管理；卫健局负责指导用作医疗卫生机构的自建房安全管理；消防救援大队负责对用作公众聚集场所的自建房在投入使用、营业前的消防安全检查。

（三）加强支撑保障

属地政府按照职责履行宅基地管理、农房规划许可、农房建设质量安全管理职责，切实强化农村房屋安全管理。市住建局为专项整治工作提供必要的业务指导和技术支持。市法院，市司法局、资规局、城管局、农业农村局、公安局等部门要加强专项整治中法律咨询、司法调解、治安维稳等工作。市、镇两级财政提供必要的经费保障，用于隐患排查、评估鉴定、技术服务等。

（四）强化督促指导

将房屋安全将列入对属地党委、政府安全生产责任制考核内

容，领导小组办公室组织相关部门对各属地专项整治工作适时开展督导。市安全生产大检查工作督导检查组要将全市自建房安全专项整治纳入全市安全生产大检查重要内容，对排查整治工作进度缓慢、推诿扯皮、排查不实的，予以通报；对问题严重的，约谈相关负责同志；对工作中失职失责、不作为、乱作为的干部，将严肃问责。

（五）做好宣传引导

充分利用报纸、电视、网络等新闻媒体，广泛宣传房屋安全的重要性，提高产权人（使用人）的安全使用主体责任意识和全社会公共安全意识。深入开展自建房选址安全、结构安全、施工安全、使用安全，以及“农村自建房安全常识”一张图等安全常识科普教育，有针对性地做好解释引导工作，有效化解影响社会稳定的风险隐患。

抄 送：市委各部委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2022年9月15日印发
