

# 江苏省人民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

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

《江苏省自建房安全专项整治实施方案》已经省人民政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

江苏省人民政府办公厅

2022年5月27日

## 江苏省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《国务院办公厅关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》(国办发明电〔2022〕10号)要求,落实省委、省政府决策部署,扎实推进全省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、主要任务

——实施百日攻坚。2022年9月底前,按照国家部署的“百日行动”要求,全面完成全省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“全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。

——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。同时结合我省实际,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月底前完成全省既有建筑安全隐患整治工作。

——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、彻底排查风险隐患

(一)排查内容。各地要对本行政区域内城乡所有自建房进行排查摸底,排查要逐户逐栋,突出城乡接合部、城中村、拆迁安置区、学校医院周边、工业园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,其他既有建筑按照省既有建筑安全隐患排查整治专项行动方案和农村房屋安全隐患排查整治工作方案要求,一并开展“回头看”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者场所；

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、城乡接合部用于出租，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、破坏主体或者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、企业指定或者租用的房屋，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. 全省既有建筑安全隐患排查整治专项行动以及违法建设和违法违规审批专项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。各地要通过产权人自查、乡镇(街道)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。对经营性自建房要组织专业技术力量进行排查，存在严重安全隐患的，应当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、彻底整治风险隐患

(一) 确保存在安全隐患的经营性自建房恢复营业前消除。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，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、威胁公共安全的应当立即停用，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。房屋经鉴定为D级危房的,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级危房内的居民投亲靠友或者租住、借住其他安全房屋。对确有困难的,乡镇(街道)、行政村(社区)可以因地制宜使用安全的集体用房解决临时居住问题。

(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,要优先及时改造有安全隐患的自建房。鉴定为C、D级的自建房,依据鉴定意见制定整治方案,建立县、乡镇、村三级台账,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)加强住房经营性用途准入管理。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乡镇(街道),由其负责核查。经核查不符合相关要求的,乡镇

(街道)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,应当第一时间组织人员撤离并主动报告,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乡镇(街道)报告。乡镇(街道)应当建立建筑改扩建、装饰装修项目综合受理窗口,扎口管理、分类处置有关信息。属于乡镇(街道)职责范围内的事项应当及时处置或者交办,其他应当及时上报属地政府所明确的主管部门或者授权单位。建立群众举报奖励机制,举报一经核实,予以奖励。

(三)加强房屋改扩建管理。各地应当健全改扩建和装饰装修活动管理制度,细化立项、规划、施工许可、竣工验收、不动产(确权)登记等全过程管理要求。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者消防、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,符合相关法律法规规定。

(四)加强自建房新建翻建管理。各地要压紧压实农房建设管理责任,新建、翻建农房应当按照“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)。积极探索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因素予以考虑。产权人可选择使用政府部门提供的图集或者委托专业人员(单位)进行设计,鼓励委托具有资质的企业或者具有相应技能的乡村建设工匠施工。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、材料供应等单位或者个人分别承担相应的质量和安全责任。乡镇

(街道)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。各地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当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。各级住房城乡建设、自然资源、农业农村、市场监管、公安、消防救援、城管执法等部门要加强工作联动、数据共享。各地政府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,探索建立隐患建筑公开制度,将存在严重安全隐患的建筑信息向社会公布。对于尚未完成整治的隐患建筑,支持各地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。鼓励各地研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度。

## 六、强化保障措施

(一)强化组织领导。成立省自建房安全专项整治工作领导小组,由省领导担任组长、副组长,省住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅、应急厅、市场监管局为牵头单位,省法院、省委统战部和省教育厅、工业和信息化厅、民宗委、公安厅、民政厅、司法厅、财政厅、交通运输厅、商务厅、文化和旅游厅、卫生健康委、体育局、消防救援总队等部门为成员单位。领导小组办公室设在省住房城乡建设厅和省自然资源厅,共同负责工作统筹推进、组织协调和督促指导。各成员单位要明确分管负责同志、责任处室和联络人员。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。各市、县(市、区)参照省级建立相应组织架构和工作机制。



(二)压实各方责任。产权人是房屋安全第一责任人,应当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。地方党委、政府要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。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。

(三)加强支撑保障。加强房屋安全管理队伍建设,市县要明确专门的房屋安全行政管理机构,乡镇要明确乡村建设综合管理机构,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。要加强专项整治中的法律咨询、司法调解、治安维稳等工作。要对专项整治工作提供必要的经费保障,用于隐患排查、安全鉴定、技术服务等。省级安排专项资金,对工作效果好的地区给予以奖代补支持。

(四)强化督促指导。省级将房屋安全列入对地方党委、政府安全生产专项考核内容,领导小组办公室要组织相关部门对各地专项整治工作适时开展督导。各市、县(市、区)要加大对辖区内排查整治工作的组织、督促、检查、问责力度,对排查整治工作进度缓慢、推诿扯皮、排查不实的,要予以通报;对问题严重的,要约谈相关负责同志;对工作中失职失责、不作为、乱作为的干部要严肃问责。

(五)做好宣传引导。各地要充分利用报纸、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。要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。