

山西省住房和城乡建设厅
 山西省应急管理厅
 山西省教育厅
 山西省公安厅
 山西省民政厅
 山西省财政厅
 山西省自然资源厅
 山西省农业农村厅
 山西省商务厅
 山西省文化和旅游厅
 山西省卫生健康委员会
 山西省市场监督管理局
 山西省行政审批服务管理局
 山西省国防科学技术工业局
 山西省消防救援总队
 山西省电影局

文件

晋建村规字〔2023〕136号

山西省住房和城乡建设厅等16部门 关于印发《经营性自建房安全管理实施细则 (试行)》的通知

各市人民政府：

经省政府同意，现将《经营性自建房安全管理实施细则（试

行)》印发你们,请结合实际,认真贯彻执行。



山西省住房和城乡建设厅



山西省应急管理厅



山西省教育厅



山西省公安厅



山西省人民政府



山西省财政厅



山西省自然资源厅



山西省农业农村厅



山西省商务厅



山西省文化和旅游厅



山西省卫生健康委员会



山西省市场监督管理局



山西省行政审批服务管理局



山西省国防科学技术工业局



山西省消防救援总队



山西省电影局

2023年7月17日

(主动公开)

经营性自建房安全管理实施细则(试行)

为全面贯彻落实住房和城乡建设部等15部门《关于加强经营性自建房安全管理的通知》精神,落实属地管理责任,强化部门指导监督责任,压实房屋产权人主体责任,建立健全协同联控、全链管控、闭环封控的工作体系,推动经营性自建房安全管理常态长效,切实保障人民群众生命财产安全,制定本实施细则。

一、压实各方房屋安全管理责任

(一)严格落实产权人主体责任。坚持产权人为房屋安全第一责任人,严格落实产权人和使用人安全责任。产权人(使用人)应当按照房屋使用性质和用途合理使用、尽责管理,协助、配合政府组织的房屋安全隐患排查、检测鉴定、应急处置、隐患整治等活动,依法承担相应的安全责任。

(二)严格落实属地管理责任。市县人民政府应当加强对经营性自建房安全管理工作的全面领导,统筹实施自建房安全隐患排查整治,建立健全部门职责分工协调机制,并保障经营性自建房安全管理工作经费。落实市县房屋安全监管责任,充实城镇房屋专业化管理力量,依托规划建设办公室、农业综合服务、乡镇自然资源等机构统筹农村房屋建设管理。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当成立由主要负责人任组长、分管负责人任副组长的自建房安全管理机构,按照职责承担

自建房安全管理相关工作,对行政区划内自建房组织实施安全管理;指导督促村(居)民委员会积极协助做好自建房建设和使用安全的监督管理工作。

(三)严格落实部门监管责任。各行业主管部门应当按照“三管三必须”要求和山西省自建房安全专项整治职责分工,落实各自行业监管范围内安全监管责任,加强部门联动,强化信息共享,依法依规协同做好经营性自建房安全管理工作,督促产权人(使用人)落实房屋安全责任,建立健全部门联动的闭环管理机制。

(四)严格落实排查人员工作责任。在经营性自建房安全排查工作中,各级人民政府确定的排查员、网格员、技术员,或通过政府购买方式委托的第三方排查人员,应当熟悉排查政策要求,熟练使用自建房安全专项整治信息归集平台,严格按照《自建房结构安全排查技术要点(暂行)》开展排查,准确录入房屋信息,对排查发现的房屋安全隐患,应当及时告知房屋产权人(使用人)安全风险,同时报告乡(镇)人民政府、街道办事处,协助做好管控工作。

二、加强既有经营性自建房安全管理

(五)明确安全排查内容。经营性自建房安全隐患排查内容包括:建造年代、结构类型、结构安全、使用安全、消防安全、地质和周边环境安全,以及履行法定建设程序的情况;擅自改变房屋结构、违法改扩建、擅自在顶部加高加层以及对地下空间进行开挖的情况;擅自改变使用用途,重点是将自建房改为酒店、饭店、

学校等人员密集场所的情况。

(六)组织定期开展自查。乡(镇)人民政府、街道办事处应当指导产权人(使用人)定期对房屋开展安全自查,建立安全检查台账,及时整治各类安全隐患。积极推动基层“多网合一”网格化管理模式,将自建房安全纳入村(社区)基本网格单元管理,由政府指定的网格员担任村(社区)自建房安全管理员。产权人(使用人)应当及时将自查结果报告所在地村(社区)自建房安全管理员。县级人民政府应当根据当地房屋实际情况,确定自查周期,原则上,房龄超过30年的,一月自查一次;房龄在20至30年的,一季度自查一次;房龄在10至20年的,半年自查一次;房龄10年以内的,一年自查一次。

(七)加强房屋日常巡查。乡(镇)人民政府、街道办事处应当建立房屋日常巡查机制,由规划建设办公室指定1—2名人员为乡镇(街道)自建房安全管理员,每季度对辖区内经营性自建房组织开展一次集中安全巡查;村(社区)自建房安全管理员不定期开展房屋日常巡查,每月不少于一次。对巡查发现的房屋隐患问题,安全管理员应当及时向乡(镇)人民政府、街道办事处报告,对可能危及人员安全的,应当及时采取必要管控措施。

(八)强化特殊时期排查。出现以下情形之一的,市县人民政府应当组织有关部门对行政区划内经营性自建房进行排查,乡(镇)人民政府、街道办事处应当组织对行政区划内鉴定为C、D级危险房屋的,或可能会因灾导致严重风险的经营性自建房及时进

行巡查检查,包括:发生爆炸、火灾、沉降、垮塌、撞击等突发事件可能影响房屋安全的;发生地震、洪涝、泥石流等自然灾害可能影响房屋安全的;其他涉及自建房安全、需要进行排查的情形。

(九)加强排查力量建设。县级人民政府应当强化房屋安全排查技术支撑保障,建立排查队伍,吸收设计、施工、监理、检测等专业机构、行业企业技术人员和农村建筑工匠参与,具备条件的可以通过政府购买服务方式委托专业机构开展排查。应当定期对排查人员开展培训,提升排查专业化能力和水平。

(十)严格落实管控措施。县级人民政府对排查发现存在安全隐患的经营性自建房,应当根据隐患情况,依法采取以下不同管控措施,包括:组织人员撤离;划定警戒区,设置标志或者张贴标识;封锁危险场所,限制或者禁止使用有关设备、设施;实行临时交通管制以及其他安全防控措施;征用周边建筑物、构筑物及有关设施;可能危及供水、供电、供气安全的,水、电、气供应企业可以依法中断供应;法律、行政法规规定可以采取的其他措施。

(十一)加强装饰装修管理。乡(镇)人民政府、街道办事处应当督促产权人(使用人)依法依规开展经营性自建房装饰装修活动。经营性自建房装饰装修应当严格按照有关法律法规和工程建设标准进行设计和施工,不得擅自变动建筑主体和承重结构。

(十二)强化消防安全管理。市县人民政府应当完善经营性自建房消防安全管理相关规定和技术标准,指导加强经营性自建房以及改变使用用途的自建房消防安全管理,督促落实用火用

电、消防设施器材配置保养、安全疏散、防火分隔等规定,不得占用、堵塞疏散通道和安全出口。依法开展经营性自建房的消防设计审查验收,依法对属于公众聚集场所的经营性自建房办理投入使用营业前消防安全检查,依法做好属于人员密集场所的自建房日常消防检查和消防救援工作。

(十三)严格规范鉴定活动。县级人民政府在集中组织房屋安全隐患排查工作中,应当指导行业部门选择、聘用具有相关资质的检测鉴定机构,对经营性自建房组织开展安全鉴定。检测鉴定机构应当严格按照法律法规规定的标准鉴定流程实施鉴定,对鉴定报告内容和结论的科学性、真实性负法律责任,不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。对鉴定为C、D级危险房屋的,检测鉴定机构应当将鉴定报告及时送达委托人(单位),并告知房屋产权人(使用人)。

(十四)明确安全鉴定范围。对出现以下情况的经营性自建房,乡(镇)人民政府、街道办事处应当督促房屋产权人(使用人)委托检测鉴定机构进行安全鉴定,包括:自查和日常巡查中发现存在明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形的经营性自建房;因洪涝、滑坡等自然灾害及火灾、爆炸等事故导致受损的经营性自建房;存在其他明显安全隐患危及公共安全的经营性自建房。拟改作经营用途的自建房应当进行安全鉴定。

(十五)强化鉴定机构监管。市县人民政府应当加强检测鉴定机构和从业人员管理,定期开展专项检查,督促检测鉴定机构

配备开展业务所必需的人员和设备。市县住房和城乡建设部门要加强对鉴定报告真实性、准确性的监督检查,依法严厉打击出具虚假鉴定报告的违法违规行为。市县市场监督管理部门要加强对鉴定市场行为的监督检查,依法查处检测鉴定机构不按规定明码标价、不正当竞争等违法违规行为。

(十六)严格隐患整治要求。对排查发现存在安全隐患的经营性自建房,产权人(使用人)必须采取管控措施,完成隐患整治,并由县级组织开展验收,在确认房屋结构安全、符合消防相关要求以及满足营业前必须的条件后,方可营业。对排查发现结构存在坍塌风险、危及公共安全的,应当立即停用,对经技术认定无法通过加固进行有效整治的,应当依法拆除,彻底消除安全隐患。对故意隐瞒房屋安全隐患、未取得鉴定合格证明用作经营、危及公共安全且拒不整改等行为,依法追究法律责任。

(十七)细化分类整治措施。乡(镇)人民政府、街道办事处应当督促房屋产权人(使用人)对存在安全隐患的经营性自建房实施整治。对排查发现存在隐患和鉴定为C、D级的经营性自建房,应当建立隐患整治清单和整治台账,“一房一策”制定整改方案,合理采取除险加固、原址重建、避让搬迁等措施,逐栋施策、分类整治、分级验收、对账销号。

(十八)强化部门整治合力。对存在安全隐患、违法违规建设或违法违规经营问题的经营性自建房,县级有关部门应当按照“双通知一报告”问题移送处置机制移送至县级行业主管部门。

县级行业主管部门应当按照职责分工,及时接收处置,并将处置结果报上一级主管部门,同时反馈移送方。

(十九)积极探索支持政策。市县人民政府应当积极探索符合地方实际的整治措施,结合棚户区改造、城中村改造、地质灾害工程治理、避让搬迁等,因地制宜采取分类处置措施;探索建立自建房安全救助机制,对特殊困难家庭的自建房安全鉴定和隐患整治等费用进行补助。

(二十)规范整治竣工验收。县级人民政府应当规范经营性自建房安全隐患整治验收程序。隐患整治完成后,县级人民政府应当组织县级行业主管部门负责人、乡镇(街道)负责人、村(社区)负责人、房屋产权人和专业技术人员参与验收,对照隐患清单和整治方案逐栋核查,合格后方可销号。施工设计图纸、影像资料、验收记录表等验收资料应当进行存档管理。

三、严格新增经营性自建房监管

(二十一)加强建设规划管理。城市建成区范围内严格控制新建自建房。城乡新建自建房应当依法办理规划、用地、建设等手续。2023年年底实现农村经营性自建房规划管理全覆盖,2024年年底实现有条件有需求的村庄规划应编尽编。位于自然保护地、风景名胜区、文物和历史建筑保护范围、历史文化名城名镇名村街区、传统村落等区域的自建房,还应当符合相关专项规划要求。

(二十二)严格建设用地审批。城乡新建自建房应当坚持科

学选址布局,避让地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域;必须与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离。农业农村部门指导农村宅基地审核,自然资源部门审核用地规划,乡(镇)人民政府负责按程序审批农村宅基地。

(二十三)规范建设施工管理。城镇开发边界范围内新建自建房应当依法委托具有相应资质的施工单位,按照专业设计图纸或标准设计图组织施工,经竣工验收合格后方可交付使用。农村新建自建房建设施工应当严格执行《农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法(试行)》及相关规定。县级人民政府应当统一组织购买设计、监理服务,对低层农村自建房建设活动提供免费监理服务和技术指导。建房人可以选用县级提供的设计、监理服务,也可自行选择符合要求的设计图和监理方。

(二十四)强化转为经营用途监管。自建房转为经营用途的,产权人(使用人)在办理相关经营许可、开展经营活动前,应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。市县有关部门应当加强监督管理,严禁将违法违规建设的、不符合安全性能要求的自建房用作经营,坚决杜绝新增经营性自建房安全隐患。

(二十五)清查整治违法行为。市县人民政府应当加强统筹协调,组织相关部门加大对违法建设和违规经营自建房的执法力度,强化监管执法保障,定期对一线执法人员开展培训,提升基层监管执法能力和水平。市县有关部门应当按职责依法严厉查处

未取得用地、规划、建设和经营等审批手续,擅自改建加层、非法开挖地下空间,封堵占用人员密集场所疏散通道,以及未落实经营场所安全管理要求等违法行为。

四、健全房屋安全管理长效机制

(二十六)健全完善法规制度。省级有关部门应当结合工作职责,制定修订经营性自建房安全管理有关制度,强化督促指导,统筹协调解决重大问题。市级人民政府应当推动出台完善地方性法规,加快推进房屋安全管理制度建设。县级人民政府应当健全房屋安全管理长效机制,强化经营性自建房排查、安全鉴定、整治验收等相关标准落实。

(二十七)建立督导考核机制。省自建房安全专项整治工作领导小组对各成员单位和各市工作情况进行年度考核评价。各市县应当建立部门联合督导机制,定期组织开展督导和服务,对自建房安全管理不到位的,应当予以通报;对问题严重的,应当约谈相关负责人;对工作中失职失责的领导干部,应当严肃问责。

(二十八)建立省级信息系统。省级有关部门应当积极推进全省统一的自建房综合管理信息化建设,坚持长短结合,区分轻重缓急,采取总体规划、分期建设的方式,深度融合全省自建房排查、审批、监管数据,建立全省自建房全量数据库,整合自建房用地、规划、建设、使用、管理全生命周期监管各相关职能部门业务流程,建立一栋一码房屋管理制度,加强部门间信息共享,实现对全量住房的智慧监管。

(二十九)健全信息服务体系。市县应当健全完善信息服务体系,依托自建房综合管理平台和政府门户网站、部门政府网站,发布自建房建设、安全预警、经营使用等必要管理信息,提供政策法规、建房知识、农房建设通用图集、农村建筑工匠名录等信息,建立投诉举报、自查上报、信息公开、信息查询等通道,推动形成政府主导、产权人(使用人)主体、专业技术支撑、社会参与的协同治理体系。

(三十)开展管理制度试点。市县应当积极探索房屋安全管理方式方法,开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险三项制度试点,总结创新经验做法,健全房屋安全管理制度。“十四五”期间,省级将选择2~3个县(市、区)开展试点,各市应当选择1个县(市、区)开展市级试点。

(三十一)建立举报奖励机制。市县人民政府应当畅通举报渠道,设置举报电话、邮箱,明确受理时间、受理方式并予以公布,建立群众举报奖励机制,鼓励群众提供违法线索。应当依据实际情况制定具体的奖励制度,对举报线索查证属实的,给予举报人奖励。

本细则自2023年9月1日起施行,有效期2年。

山西省住房和城乡建设厅
关于进一步加强房屋使用安全管理的通知

各市、县住房和城乡建设局，各有关单位：

为深入贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》等法律法规，切实加强房屋使用安全管理，预防和减少房屋安全事故发生，保障人民群众生命财产安全，现就有关事项通知如下：

一、严格落实主体责任。房屋使用安全是房屋全生命周期管理的重要环节，各有关单位要牢固树立“安全第一、预防为主”的思想，严格落实主体责任，建立健全房屋使用安全管理制度，明确管理职责，加强日常巡查和隐患排查治理，确保房屋使用安全。

二、加强房屋使用安全宣传。要通过多种形式，广泛宣传房屋使用安全知识，提高人民群众的安全意识和自我保护能力。要重点加强对老旧小区、出租房屋、农村房屋等重点领域的宣传，确保安全知识家喻户晓。

三、强化房屋使用安全巡查。要建立健全房屋使用安全巡查机制，明确巡查频次、内容和标准。要重点加强对老旧小区、出租房屋、农村房屋等重点领域的巡查，及时发现和消除安全隐患。对巡查发现的问题，要及时整改，确保房屋使用安全。

四、严格房屋使用安全执法。要加大对房屋使用安全违法行为的查处力度，对存在安全隐患拒不整改、造成严重后果的单位和个人，要依法依规严肃追究责任。要通过严格执法，形成有效震慑，确保房屋使用安全。

五、提升房屋使用安全水平。要积极推进房屋使用安全管理信息化建设，利用大数据、物联网等技术手段，提高房屋使用安全管理的效率和水平。要加强房屋使用安全专业人才培养，提升房屋使用安全管理队伍的专业素质。

六、完善房屋使用安全应急预案。要制定完善房屋使用安全应急预案，明确应急处置程序和措施。要定期开展应急演练，提高应急处置能力。一旦发生房屋安全事故，要迅速启动应急预案，及时组织抢险救援，最大限度减少人员伤亡和财产损失。

七、加强房屋使用安全考核评价。要将房屋使用安全管理纳入相关考核评价体系，定期对各单位房屋使用安全管理情况进行考核评价。考核结果要与评优评先、绩效奖励等挂钩，激励各单位加强房屋使用安全管理。

八、建立房屋使用安全长效机制。要总结房屋使用安全管理工作经验，建立长效机制，确保房屋使用安全管理常态化、制度化。要定期开展房屋使用安全专项检查，及时发现和解决突出问题，确保房屋使用安全。

本通知自发布之日起施行。各市、县住房和城乡建设局要结合实际，认真贯彻落实，确保房屋使用安全管理工作取得实效。