

《加强经营性自建房安全管理实施细则》已经省政府审核同意，现印发你们，请结合实际认真贯彻执行。

11月10日前，将贯彻落实本细则的具体措施报至省住房和城乡建设厅。



陕西省住房和城乡建设厅



陕西省应急管理厅



中共陕西省委宣传部



陕西省发展和改革委员会



陕西省教育厅



陕西省工业和信息化厅



陕西省公安厅



陕西省民政厅



陕西省财政厅



陕西省自然资源厅



陕西省农业农村厅



陕西省商务厅



陕西省文化和旅游厅



陕西省卫生健康委员会



陕西省市场监督管理局



陕西省消防救援总队

2023年10月26日

(主动公开)

加强经营性自建房安全管理实施细则

为深入贯彻落实《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》（建村〔2023〕18 号）部署要求，巩固提升自建房安全专项整治成效，进一步强化经营性自建房安全管理，健全长效管理机制，切实维护人民群众生命财产安全和社会大局稳定，经省政府同意，制定以下实施细则。

一、加强既有经营性自建房安全管理

（一）明确责任主体。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则，经营性自建房产产权人为房屋使用安全第一责任人，承担房屋使用安全主体责任。产权人与使用人不一致的，产权人与使用人按照约定承担房屋使用安全责任，没有约定或者约定不明的，产权人承担房屋使用安全责任。产权人下落不明或者权属不清的，由乡镇（街道）政府（办事处）明确使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。属于国家或集体所有的，授权管理人是房屋使用安全责任人。

（二）落实主体责任。房屋使用安全责任人应定期开展安全自查。按照房屋规划设计用途或者依法批准的用途合理建设、使用房屋，对房屋进行维护，及时对危房采取封闭停用、加固、拆除等解危措施。依法依规开展改（扩）建和装饰装修活动。委托开展安全鉴定。主动公示房屋权属信息、建造时间、结构类型、建造方式等基本情况和房屋安全鉴定、隐患动态排查整

治等安全情况，接受社会监督。配合开展房屋使用安全隐患排查、日常巡查和应急处置等。不得将存在安全隐患的房屋用作经营用途。

（三）强化属地管理。县（市、区）人民政府应指导乡镇（街道）政府（办事处）采取发放告知函、签订责任书等方式告知房屋使用安全责任人相关房屋安全责任，建立安全隐患“自知、自查、自改”工作机制，结合各类专业、专项排查整治持续跟踪问效。乡镇（街道）政府（办事处）要统筹做好房屋自查、日常巡查和隐患整治，督促房屋使用安全责任人落实主体责任，及时开展房屋安全自查，组织村（社区）开展日常巡查，将排查情况录入省城乡房屋综合管理信息平台，对发现存在安全隐患的房屋，要采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急处置措施。督促房屋使用安全责任人按照鉴定报告、解危通知书等提出的书面处理意见，及时整治各类安全隐患。对故意隐瞒房屋安全状况，出租、出借、使用存在安全隐患房屋作为经营场所导致安全事故的，以及危及公共安全且拒不整改的房屋使用安全责任人，依法追究法律责任。

（四）组织定期自查。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，由网格员担任村（社区）自建房安全管理员。乡镇（街道）政府（办事处）应指导产权人（使用人）定期对房屋开展安全自查，将自查结果报告村（社区）自建房安全管理员，及时整治

各类安全隐患。县级人民政府应当根据当地地质条件、建筑年代、房屋结构、经营用途等实际情况，确定自查周期。

（五）加强日常巡查。2023年10月底前，各县（市、区）人民政府建立房屋安全管理员制度、网格化动态管理制度和经营性自建房“二维码”信息公开制度，健全房屋安全隐患常态化巡查发现机制。乡镇（街道）政府（办事处）要认真落实房屋日常巡查机制，明确自建房安全管理员，每半年对辖区内经营性自建房组织开展一次集中安全巡查。安全巡查应聚焦城乡结合部、城中村、安置区和学校、医院、景区、工业园区周边、地质灾害易发区等涉及公共安全重点区域，突出两层及以上、“限额以上”（投资额超100万元、建筑面积超500m²）、人员密集、违规改扩建等容易造成重大安全事故的重点房屋。村（社区）自建房安全管理员应不定期开展房屋日常巡查，对巡查发现的房屋隐患问题，应及时向乡镇（街道）政府（办事处）报告，对存在明显安全隐患可能危及人员安全的，立即采取应急处置措施。

（六）开展专项排查。发生爆炸、火灾、沉降、垮塌、撞击等突发事件，遇有暴风雪、强降雨、连续降雨等恶劣天气和地震、洪涝、泥石流等自然灾害可能影响房屋安全时，市（区）、县（市、区）人民政府应启动灾害防御应急响应，组织有关部门、专业技术力量对涉及的经营性自建房进行专项排查。

（七）实施分类整治。各县（市、区）人民政府要组织专

业力量对判定存在安全隐患的经营性自建房开展安全鉴定，建立“一栋一策”整治台账，按照先急后缓、先大后小的原则，整改完成一户、销号一户。对存在结构倒塌风险、危及公共安全的，要立即采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施，该拆除的依法拆除；对存在设计施工缺陷的，通过除险加固、限制用途等方式处理；对一般性隐患立查立改，落实整改责任和措施。对计划采取工程措施解危尚未完成工程整治的经营性自建房，要落实挂牌督办，持续跟踪问效；对确因拆除影响四邻房屋安全及其他原因无法拆除的经营性自建房，采取防倒塌支护、硬隔离等管理措施，严防人员回流。

（八）彻底消除隐患。所有采取工程措施解危的经营性自建房，县（市、区）人民政府应组织所辖住房城乡建设、农业农村、消防救援等部门及乡镇（街道）政府（办事处）共同验收，验收达标后予以销号。市（区）、县（市、区）人民政府要结合棚户区改造、城中村改造、农村危房改造、地质灾害工程治理、避让搬迁等积极探索符合地方实际的整治措施，及时消除安全隐患，坚决做到“人不进危房、危房不进入”。列入征收范围的危险房屋，应当依法予以货币补偿或者产权调换；未列入征收范围的危险房屋拆除后，可以按照规定申请重建，农业农村、自然资源等部门及乡镇（街道）政府（办事处）应当依法审批。

（九）严格改扩建和装饰装修管理。经营性自建房改（扩）

建，应当依法办理规划、建设等审批手续。严格按照规划许可规定的控制性指标进行设计和施工，不得擅自变动建筑主体和承重结构，不得超过原设计标准增加房屋使用荷载，影响房屋共有部分和毗连房屋的使用安全，严禁随意加大门窗洞口、违规加层加盖等行为。县（市、区）人民政府应明确验收主体和流程，指导乡镇（街道）政府（办事处）依法依规组织竣工验收，验收合格后方可交付使用。

经营性自建房改（扩）建和装饰装修前，房屋使用安全责任人应当告知房屋所在地乡镇（街道）政府（办事处）。乡镇（街道）政府（办事处）应当将经营性自建房改（扩）建和装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知房屋使用安全责任人，并将改（扩）建或装饰装修房屋的基本信息、经营用途、改（扩）建或装饰装修内容等相关信息分类整理上报县（市、区）住房城乡建设、应急管理、自然资源、综合执法、农业农村、商务、文化和旅游、市场监管、消防救援等相关行业主管部门。县级相关行业主管部门应对改扩建和装饰装修现场进行巡查，发现违法违规行为的，立即劝阻、制止，将有关情况反馈县（市、区）综合执法部门。相关综合执法部门应及时进行现场核查，确认存在违法违规行为的，责令房屋使用安全责任人立即停止施工、恢复原状、消除安全隐患。

二、严格新增经营性自建房监管

（十）加强规划审批管理。各级自然资源部门、住房城乡

建设部门、农业农村部门要严格控制城市建成区范围内新建自建房。城乡新建经营性自建房应依法办理用地、规划、建设等环节审批手续。乡镇人民政府根据实际需要组织编制乡镇国土空间规划，对城镇开发边界外有条件有需求的村庄规划应编尽编，并依法组织实施。市（区）、县（市、区）自然资源部门要依法组织编制城镇开发边界内的控制性详细规划，明确建设用地范围、建筑高度、用地性质等指标，严格按照国土空间规划和规划强制性内容，加强经营性自建房的用地、规划审批管理，在地质灾害易发区内进行经营性自建房建设，应当依法开展地质灾害危险性评估。县（市、区）农业农村部门按职责指导乡镇（街道）政府（办事处）做好农村宅基地审批相关工作。

（十一）加强建设过程管理。各县（市、区）住房城乡建设部门要指导乡镇（街道）政府（办事处）严格按照相关法律法规要求，加强经营性自建房建设质量安全管理，对三层及以上城乡新建自建房，依法依规实行专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准。县（市、区）人民政府应明确验收主体和流程，指导乡镇（街道）政府（办事处）依法依规组织竣工验收，验收合格后方可交付使用。

（十二）加强转为经营用途房屋监管。自建房转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应依法依规取得与经营业态相适应的房屋安全鉴定合格证明。

省住房城乡建设部门规范房屋安全鉴定合格证明内容和样

式，乡镇（街道）政府（办事处）依据专业检测机构的检测报告出具安全鉴定合格证明。县（市、区）市场监管等部门在办理相关经营手续前应核查房屋安全鉴定合格证明。

各级消防、公安部门按照监管范围，加强经营性自建房消防监督管理，指导经营性自建房产权人、使用人落实消防安全主体责任。

各相关行业主管部门要加强自建房转为经营用途经营管理，加大监管力度和违法违规行为查处，对违法行为发现一起、查处一起，坚决杜绝新增经营性自建房安全隐患。

（十三）清查整治违法行为。各市（区）人民政府要指导和督促县（市、区）人民政府加强统筹协调，建立由住房城乡建设、应急管理、自然资源、综合执法、农业农村、商务、文化和旅游、市场监管、消防救援等相关行业主管部门及乡镇（街道）政府（办事处）等组成的房屋使用安全联合执法机制，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，对发现的问题有关部门按职责从严从快处置。

各市（区）、县（市、区）人民政府应建立健全危害房屋安全行为及危险房屋投诉、举报和奖励机制，公布投诉、举报方式、处理流程和时限，鼓励群众提供违法线索，情况一经查实，予以奖励。具体奖励办法和标准由市级人民政府统一制定。

三、健全房屋安全管理体制机制

（十四）健全管理机制。各地要严格落实属地责任，按照“省级负总责、市县抓落实”的要求，健全部门协同机制，加强城镇房屋和农村房屋安全监管能力建设，加大监督执法力度，强化房屋全生命周期安全管理。各市（区）、县（市、区）人民政府要抓好组织实施，落实审批部门和行业主管部门职责，充实城镇房屋专业化管理力量，依托村镇建设、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，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。

（十五）压实部门职责。各行业主管部门要按照“三管三必须”和“谁审批谁负责”要求，落实好行业监管范围内经营性自建房安全监管责任，依法依规做好经营性自建房安全管理工作。

住房城乡建设部门负责会同有关部门组织开展经营性自建房结构安全综合治理，建立健全多部门协调联动和全周期监管机制，加强经营性自建房结构安全检查，规范房屋安全鉴定市场，加强房屋安全鉴定机构和从业人员行为管理，做好房屋安全管理信息化建设工作。各市（区）、县（市、区）城市管理、综合执法部门负责全面摸排违法违规建筑底数，严格执法，实施整治，及时将房屋违法情况抄告相关部门和单位，防范违法房屋用于经营。

自然资源部门负责经营性自建房用地、规划审批管理，指导乡镇人民政府、街道办事处加强经营性自建房地质灾害风险隐患排查，会同相关部门严格控制城市建成区范围内新建自建房，并定期开展规划动态监测评估。农业农村部门负责农村宅基地管理有关工作，强化自建房改（扩）建审批管理。市场监督管理部门负责根据申请人提供的房屋安全鉴定合格证明，经查询比对住建部门城乡房屋综合管理平台信息后，依法办理以经营性自建房为经营场所（住所）营业执照；依职查处涉及经营性自建房无证无照经营行为及违规安装和使用电梯等行为。

宣传部门负责用作影院的自建房安全管理；公安部门负责用作旅馆的自建房安全管理；教育部门会同相关职能部门负责用作学校（含幼儿园）、校外培训机构的自建房安全管理；工业和信息化部门负责用作民爆企业生产经营场所的自建房安全管理；民政部门负责用作养老服务机构和设施的自建房安全管理；文化和旅游部门负责用作公共图书馆、文化馆等公共文化单位，网吧、娱乐场所、旅行社等文化和旅游经营单位的自建房安全管理；商务部门负责用作商贸企业经营场所的自建房安全管理；卫生健康部门负责医疗卫生机构的自建房安全管理。

应急管理部门配合相关主管部门负责指导重大房屋安全突发事件应对处置工作，按照职责指导企业加强用作生产经营场所的自建房安全管理；消防部门负责火灾扑救及火灾事故调查，指导开展消防安全宣传教育，依法查处监管范围内经营性自建

房的消防安全违法行为。

发展改革、财政、大数据管理部门负责房屋安全管理信息化建设的规划、支持、指导。

其他行业主管部门按照《陕西省自建房安全专项整治工作实施方案》部署要求，在各自职责范围内对本行业领域经营性自建房使用安全实施监督管理，负责组织本行业领域自建房安全隐患排查，督促房屋使用安全责任人按规定进行安全鉴定、维修养护等，及时消除隐患，并建立房屋安全档案。

（十六）加强部门协同。各级住房城乡建设部门要牵头会同有关部门全面加强经营性自建房监管，及时推送自建房安全隐患排查整治相关信息，促进部门间互联互通和开放共享。各级行业主管部门要按照“三管三必须”要求，按职责落实行业监管范围内自建房安全监管责任，依法依规协同做好经营性自建房安全管理工作。各级用地、规划、建设、经营等审批部门按照“谁审批谁负责”的要求，落实各审批部门安全监管责任，加强审批后监管，督促产权人和使用人落实房屋安全责任，建立健全部门联动的闭环管理机制。

（十七）强化技术支撑。各县（市、区）人民政府应建立排查队伍，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设工匠参与，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。定期对排查人员开展培训，提升排查专业化能力和水平，提高排查精准度。

（十八）规范安全鉴定。各市（区）住房城乡建设部门要规范房屋安全鉴定市场，公布房屋安全鉴定专业机构名录。加强房屋安全鉴定机构和从业人员管理，依法严厉打击出具虚假报告等行为。鉴定机构应按照法律法规、技术标准和合同约定开展安全鉴定活动，向鉴定委托人出具符合要求的鉴定报告。鉴定报告内容应包含委托事项、建筑物概况、鉴定依据、工程概况、仪器设备及人员信息、鉴定目的范围和内容、现场检查检测、结构复核验算、鉴定分析及评级、鉴定结论及建议、附件等内容。建立鉴定项目档案，确保房屋安全鉴定检测数据、原始资料可追溯，鉴定机构及相关负责人应对出具鉴定报告的真实性和准确性负责。对经鉴定属于危险房屋的，鉴定机构应提出明确的处理意见，将鉴定报告送达委托人，并向房屋所在地乡镇（街道）政府（办事处）报告。

（十九）加快信息化建设。住房城乡建设、大数据管理等部门负责做好房屋安全管理信息化建设，采取总体规划、分期建设的方式，逐步将用地、规划、设计、施工、验收、改（扩）建、装饰装修和经营等环节信息和业务流程及房屋建成年代、结构类型、排查整治、违建执法和安全鉴定等房屋安全状况纳入系统，形成房屋电子档案，定期更新数据，加强动态监测，实现房屋全生命周期安全管理。各地要将房屋安全管理系统作为政务信息化重点工作，予以经费保障；充分利用“大数据+网格化”等技术手段，提升数字化监管水平。乡镇（街道）政府

（办事处）应及时将每栋新建、改（扩）建经营性自建房建设信息上报系统，形成信息共享和联动监管机制。

（二十）完善制度机制。各市（区）、县（市、区）人民政府、省级各相关部门要深刻汲取近年来自建房倒塌、火灾事故教训，积极探索创新房屋安全管理方式方法，规范经营性自建房用地、规划、建设和经营审批管理，积极开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险试点，总结创新经验做法，健全房屋安全管理制度，加快出台地方性法规，完善经营性自建房质量安全以及房屋检查、安全鉴定等相关标准。

各市（区）、县（市、区）人民政府要持续加强对经营性自建房安全管理工作的组织领导和统筹协调，建立健全管理协调联动机制，加大资金、人员等保障力度，及时消除经营性自建房安全隐患。