

文件

闽建安〔2023〕11号

福建省住房和城乡建设厅等 16 部门 关于加强经营性自建房安全管理的通知

各设区市人民政府、平潭综合实验区管委会：

为全面加强经营性自建房安全管理,推动建立经营性自建房安全管理长效机制,切实维护人民群众生命安全,根据住房城乡

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), 结合我省实际, 经省政府同意, 现将有关事项通知如下。

一、总体目标

深入贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神和党中央、国务院决策部署, 按照省委和省政府工作要求, 统筹发展和安全, 严格落实属地管理责任, 强化部门监管责任, 压实房屋使用安全责任人主体责任, 建立健全协同联控、全链管控、闭环封控的工作体系, 全面加强经营性自建房安全管理, 推动建立经营性自建房安全管理长效机制, 切实维护人民群众生命安全。

二、主要任务

(一) 加强既有经营性自建房安全管理

1. 压实房屋使用安全责任人安全管理责任。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则, 自建房所有权人为房屋使用安全责任人; 房屋所有权人与房屋使用人不一致的, 房屋所有权人与房屋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, 房屋所有权人承担房屋使用安全责任; 房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的, 由乡镇(街道)明确房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任; 对于所有权人下落不明或者房屋权属不清且无房屋使用人和管理人的, 由所在乡镇(街道)人民政府承担房屋使用安全责任。县级各有关部门应指导督促乡镇(街道)加强对自建房使用安全责任人有关房屋规划、建设、使用等方面的安全教育和培训, 落实房屋使用安全责任人的主体责任。

2. 全面实施经营性自建房挂牌巡检。各设区市政府应研究建立本辖区经营性自建房挂牌巡检制度，落实部门指导和属地监管责任。乡镇（街道）组织实施辖区内经营性自建房挂牌公示和定期巡检，村（居）接受乡镇（街道）委托配合做好巡检相关工作，巡检信息定期上传省房屋安全信息管理系统。巡检应突出结构安全性、经营安全性、建设合法合规性和消防安全责任落实等重点内容，具备条件的地方可以采取政府购买服务方式委托第三方专业机构。

3. 切实消除安全隐患。乡镇（街道）对排查和日常巡查中发现房屋存在安全隐患的，及时向房屋使用安全责任人提出书面处置意见。对存在结构倒塌风险、重大火灾隐患和危及公共安全的，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、限制用途或消防设施提升改造等方式处理；对一般安全隐患要立查立改，落实整改责任和措施。要结合棚户区改造、城中村改造、零星危房改造、农村危房改造、地质灾害综合治理等，因地制宜采取分类处置措施，及时消除安全隐患。对存在安全隐患且房屋产权人为困难户的，属地政府要采取相关措施推动危房处置，并给予资金支持。

4. 严格改扩建和装饰装修管理。经营性自建房改建、扩建，应当依法办理规划、建设等审批手续，严格按照有关法律法规和工程建设标准进行设计和施工，经竣工验收合格后方可使用。严禁违规加层加盖和采用聚氨酯泡沫、聚苯乙烯夹芯彩钢板等易燃

装饰装修材料等行为。强化经营性自建房的装饰装修管理，不得擅自变动建筑主体、承重结构和消防设施。街道、乡镇政府要督促产权人和使用人依法依规开展经营性自建房装饰装修活动，确保房屋安全。

5. 加强地质灾害隐患治理。各地要加强经营性自建房地质灾害隐患排查，发现存在地质灾害隐患的，要落实地质灾害防范措施；经营性自建房周边因切坡、削坡等人为活动造成地质灾害隐患的，要按照‘谁破坏、谁治理’的原则，由属地乡镇（街道）督促房屋所有权人落实地质灾害治理的责任；对受自然因素影响产生地质灾害隐患的经营性自建房，属地政府要落实群测群防体系，加快采取工程治理、避让搬迁等措施，避免人员伤亡。

（二）严格新增经营性自建房监管

6. 严格规划建设审批管理。城市建成区范围内严格控制新建自建房。申请加层(其中宅基地加层后的总层数不得超过3层)、装修改造(涉及建筑主体和承重结构变动)、用作经营的自建房，应委托有资质的鉴定单位进行安全鉴定后，委托有资质的单位进行设计和施工，依法办理乡村建设规划许可或建设工程规划许可，方可动工建设。农村自建房竣工后由乡镇按照规定程序组织竣工验收，城市自建房依法组织竣工验收，未经竣工验收合格的不得交付使用。

7. 规范建设活动监管。各市、县（区）人民政府应当加强经营性自建房安全监管能力建设，依托乡镇农业综合服务、自然资源、综合执法、村镇建设等机构统筹自建房建设管理，按职责

分工建立巡查、检查等机制，切实强化监管执法保障，并按照“谁审批谁负责”的原则，落实“四到场”要求，加强审批后监管。落实街道、乡镇等属地责任，并发挥村（社区）“两委”、物业服务企业的前哨和探头作用，实施网格化、片区化、责任化的动态巡查机制，加大基层属地监管力度，强化日常巡查。

8. 强化转为经营用途安全监管。各审批部门要依法开展自建房用于经营的审批监管。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，应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明；存在违法建设的自建房，不得用于经营活动。各地各部门要依据法定职责加强经营性自建房经营安全的日常巡查，发现问题，及时采取有效除险措施。

（三）加强经营性自建房安全鉴定管理

9. 严格规范房屋安全鉴定情形。建立完善经营性自建房安全鉴定制度，发现经营性自建房出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形或其他明显安全隐患，需要继续使用的，县级主管部门、乡镇（街道）应当督促房屋使用安全责任人委托鉴定机构进行安全鉴定。

10. 规范房屋安全鉴定机构管理。各设区市、平潭综合实验区住房城乡建设部门要规范房屋安全鉴定市场，完善房屋安全鉴定管理规定，建立具有独立法人资格、具备相应专业技术人员和专业设备设施，从事房屋安全鉴定的机构推荐名录，并向社会公布，便于公众查询。要加强房屋安全鉴定机构和从业人员管理，定期开展专项检查，依法严厉打击出具虚假报告等行为，切实维

护群众利益。

11. 压实房屋安全鉴定机构责任。鉴定机构应对报告真实性和准确性负责，不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。鉴定机构应当将鉴定报告上传全省房屋安全信息管理系统。经危险性鉴定为 C、D 级危险房屋的，鉴定机构应当立即告知委托人，并立即向房屋所在地乡镇（街道）和县级住建部门报告。乡镇（街道）应当根据鉴定报告及时发出督促解危通知书或者采取应急处置措施，并督促房屋使用安全责任人采取解危措施。

（四）加强经营性自建房全过程执法监督

12. 突出经营性自建房执法重点。各地要加强统筹协调，加大执法力度，规范执法程序，加强经营自建房全过程执法监督，明确自然资源、城管执法、住建、消防等部门（单位）以及乡镇人民政府、街道办事处的执法职责。突出以下执法重点：未取得用地审批、规划许可、施工许可等审批手续的；在使用过程中擅自改建加层、非法开挖地下空间和房屋周围边坡、拆改房屋主体承重结构、封堵占用人员密集场所疏散通道的；未落实经营场所安全管理要求的；存在“三合一”现象的；电动自行车违规停放充电的；经营场所与居住场所未进行防火分隔的；未委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定的；安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的。各有关部门要健全行政处罚裁量权基准制度，做到依法执法、严格执法、文明执法。

13. 整治违法建设和违规经营自建房。各地要组织开展经营性自建房实地核查，尤其是对违规加层至 3 层及以上、人员密集

的食宿、培训、教育、娱乐、医疗、宗教活动场所、民间信仰活动场所、宗教临时活动地点等房屋，依法推进整治；对无法提供房屋安全鉴定合格证明、存在重大结构安全隐患或鉴定为 C、D 级的房屋，应当在消除安全隐患后方可使用。各县（市、区）人民政府要加强统筹协调，加强对违法违规加层加盖、改建扩建等行为整治，认真落实网格化巡查制度，组织综合执法部门、乡镇（街道）、村（社区）、物业服务企业等加强日常巡查，充分利用数字城管、无人机、卫星遥感等科技手段和购买第三方服务，重点排查城乡结合部、城中村、拆迁安置区、学校医院周边、工业园区、景区和非景区景点、集镇区等区域，及时发现经营性自建房违法违规加层加盖、改建扩建等行为，依法从严从快处置，消除安全隐患。

14. 发挥举报奖惩和基层组织作用。各市、县（区）人民政府应当建立健全危害房屋安全行为及危险房屋等投诉举报和奖励机制，公布投诉举报方式、处理流程和时限。乡镇（街道）应当指导督促村（社区）、物业服务企业积极协助做好经营性自建房建设和使用安全监督管理工作，协助做好排查整治，对危害安全的行为及时劝阻，并向乡镇（街道）报告。

三、工作要求

（一）加强组织领导。各市、县（区）人民政府应建立健全自建房安全管理协调联动机制，建立常态长效的自建房安全排查、复核和抽查制度，明确房屋安全管理工作机构、人员，按规定保障安全管理工作经费；乡镇（街道）应当建立健全房屋安全

管理员、网格化动态管理制度，定期开展排查、巡检。

（二）压实工作责任。各级各部门要按照“三管三必须”的要求，落实好自建房安全管理的属地责任和职能部门监管责任，加快制定落实配套制度和措施。要实施经营性自建房跨部门综合监管，加强沟通协调，密切配合，形成合力，加强信息共享、数据互联互通和部门联动执法，确保自建房安全管理全过程、各环节监管不脱节、不缺位。

（三）强化监督检查。各地要将经营性自建房安全管理工作纳入对下级政府和相关职能部门安全生产专项考核，建立定期通报工作进展制度，加强日常督导和考核评估，加大资金、人员和技术等支撑保障力度，及时消除经营性自建房安全隐患，依法严厉查处各类违法违规行为。相关责任人员存在违纪违法行为的问题线索，按照干部管理权限移送有关机关处理。

（四）完善管理制度。各地要认真贯彻落实住房城乡建设部等 15 部门《关于加强经营性自建房安全的通知》，抓紧制定相关细化措施，规范经营性自建房用地、规划、建设和经营审批管理，开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋治理保险试点，总结创新经验做法。

（五）强化信息化管理。各地要依托福建省房屋安全信息管理系统，及时归集房屋基本信息（含二维码标准地址）、许可证照、隐患排查、整治销号等数据，实行房屋信息动态更新。要加强与公安部门标准地址库的对接，对存在安全隐患、违法建设房屋开展特殊标注。开展大数据分析与应用，通过福建省公共数据

汇聚共享平台向各级政府、职能部门提供数据共享应用服务，形成信息共享和联动监管机制。

福建省住房和城乡建设厅

福建省应急管理厅

福建省发展和改革委员会

福建省教育厅

福建省工业和信息化厅

福建省公安厅

福建省民政厅

福建省财政厅

(此页无正文)

福建省自然资源厅

福建省农业农村厅

福建省商务厅

福建省文化和旅游厅

福建省卫生健康委员会

福建省市场监督管理局

福建省电影局

福建省消防救援总队

2023年9月22日

(此件主动公开)

福建省住房和城乡建设厅办公室

2023年9月22日印发
