

龙岩市住房和城乡建设局 文件

龙建安〔2023〕12号

龙岩市住房和城乡建设局等16部门 关于加强经营性自建房安全管理的通知

各县（市、区）人民政府，龙岩经开区（龙岩高新区）、厦龙合作区管委会，各县（市、区）住建局、应急局、大数据局（数字办）、教育局、工信局、公安局、民政局、财政局、自然资源局、农业农村局、商务局、文旅局、卫健局、市场监管局、城市管理局、消防救援大队：

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《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》（闽建安〔2023〕11号），结合我市实际，经市政府同意，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、省委、省政府决策部署，按照市委和市政府工作要求，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。各县（市、区）人民政府，龙岩经开区（龙岩高新区）、厦龙合作区管委会（以下简称各地）应认真按照《龙岩市自建房安全专项整治工作领导小组办公室关于印发<龙岩市经营性自建房挂牌巡检工作导则>的通知》（龙排查办〔2023〕15号）要求，建立健全并严格落实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（城市危旧房）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。乡镇（街道）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，方可开工建设。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，依托乡镇乡村振兴服务中心、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。落实乡镇（街道）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（须为结构安全性或可靠性鉴定报告，下同）；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，房屋经营用途的县级主管部门和属地乡镇（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。龙岩市住房和城乡建设局牵头建立健全龙岩市房屋鉴定机构告知登记制度，经市住建局公布的房屋鉴定机构方可在岩承揽房屋安全鉴定业务。各县（市、区）、经开区住建局要进一步加强房屋安全鉴定机构和从业人员管理，规范房屋安全鉴定市场，定期开展专项检查，依法严厉打击出具虚假报告等行为，切实保障房屋安全 and 人民群众的生命财产安全。

11. 压实房屋安全鉴定机构责任。鉴定机构要坚决杜绝违规承揽业务（包括未按照鉴定情形合理确定鉴定类别）、扰乱房屋鉴定市场、检测鉴定弄虚作假、不按照规范出具报告等违法违规行为。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，不得用危险性鉴定标准出具安全结论（A、B级）。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，并认真做好鉴定项目清单定期向属地住建主管部门申报工作，一经发现漏报、瞒报和拒不申报的鉴定机构，将给予通报批评、清出龙岩市场等处理。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、农业农村、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；应鉴定而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。各地要加强统筹协调，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。各地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。市本级依托龙岩市城乡房屋结构安全专项治理三年行动领导小组、龙岩市自建房安全专项整治工作领导小组，组织实施全市经营性自建房安全管理工作，统筹协调各有关部门、县（市、区）党委和政府落实经营性自建房安全管理责任，组织开展督导检查，协调解决经营性自建房安全管理中的重大问题。各地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”的要求和《龙岩市人民政府办公室关于印发龙岩市自建房安全专项整治工作方案的通知》（龙政办〔2022〕35号）明确的责任分工，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。继续按照龙岩市自建房安全专项整治包片负责机制：市城市管理局负责新罗区，市住建局负责永定区，市应急局负责上杭县，市市场监管局负责武平县，市自然资源局负责连城县，市公安局负责长汀县，市农业农村局负责漳平市，市工信局负责龙岩经开区、厦龙合作区，各包片负责单位强化跟踪督促，持续推动所挂钩的县（市、区）抓好经营性自建房安全管理。市安办将经营性自建房安全管理情况纳入对各县（市、区）政府安全生产目标责任制考核内容。各地也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《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》（闽建安〔2023〕11 号）以及本通知要求，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，通过省、市公共数据汇聚共享平台向各级各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。



(此页无正文)



(此页无正文)



龙岩市消防救援支队

2023 年 11 月 27 日

(此件主动公开)

龙岩市住房和城乡建设局

2023 年 11 月 27 日印发
