

昌吉州自建房安全专项整治行动领导小组办公室

关于征求《昌吉州经营性自建房安全管理实施细则（征求意见稿）》意见建议的函

昌吉州自建房安全专项整治工作领导小组各成员单位、各县市（园区）自建房安全专项整治工作领导小组办公室：

为加强我州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，保障人民群众生命安全，根据《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》、自治区21部门联合印发《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》以及相关法律法规和政策规定，我办研究拟定了《昌吉州经营性自建房安全管理实施细则（征求意见稿）》，现征求相关意见。

请各单位于2024年2月6日前，将书面意见（加盖公章）以安可或传真形式反馈州住建局，逾期未反馈视为无意见。

联系人：华辰泽 18167733987

传 真：0994-2344162。

昌吉州自建房安全专项整治领导小组办公室
(昌吉州住房和城乡建设局代章)

2024年2月1日

昌吉州经营性自建房安全管理实施细则

（征求意见稿）

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》精神及自治区 21 部门联合印发《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》工作要求，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，根据昌吉州实际情况制定本实施细则。

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。县市（园区）人民政府、管委会应当加强对经营性自建房安全管理工作的全面领导，保障经营性自建房安全管理工作经费。落实县市（园区）经营性自建房安全监管责任，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经营性自建房建设管理。

乡（镇）人民政府、街道办事处承担经营性自建房安全管理相关工作，对行政区划内经营性自建房组织实施安全管理；指导督促村（居）民委员会、社区积极协助做好经营性自建房

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”要求和本细则第二十六条职责分工，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。在经营性自建房日常巡查过程中，村、社区要确定的排查员、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）》开展经营性自建房隐患动态管控，对巡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）动态管控内容。经营性自建房安全隐患动态管控内容包括：结构安全、使用安全、消防安全、地质和周边环境安全，以及擅自改变房屋结构、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。村、社区应当指导产权人（使用人）定期对经营性自建房开展安全自查，建立安全检查台账，及时整治各类安全隐患。积极推动基层网格化管理模式，将经营性自建房安全纳入村（社区）基本网格单元管理，由网格员

担任经营性自建房安全管理员。县市（园区）人民政府、管委会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，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）经营性自建房安全管理员不定期开展房屋日常巡查，每季度不少于一次。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、街道办事处及行业主管部门报告，对可能危及人员安全的，应当立即采取人员撤离等必要管控措施。

（八）强化特殊时期排查。出现以下情形之一的，县市（园区）人民政府、管委会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；其他涉及经营性自建房安全、需要进行排查的情形。

（九）加强排查力量建设。县市人民政府、管委会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。

（十）严格落实管控措施。县市人民政府、管委会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、构筑物和有关设施；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。县市（园区）人民政府、管委会应当严格执行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。各乡（镇）人民政府、街道办事处、行业主管部门应当指导房屋产权人（使用人）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（Csu）、D（Dsu）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）。

（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使用安全责任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。县市（园区）建设行政主管部门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。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。县市（园区）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，并由县级行业主管部门组织开展验收，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）明确房屋整治措施。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、对账销号。

（十八）强化部门整治合力。对存在安全隐患、违法违规建设的经营性自建房，行业主管部门应当将问题移送处置机制移送至县市（园区）自然资源部门。县市（园区）自然资源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。县市（园区）人民政府、管委会应当积极探索符合县市（园区）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。隐患整治完成后，县市（园区）行业主管部门应当组织乡镇（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档案管理。

三、严格新增经营性自建房监管

（二十一）加强建设规划管理。城市建城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，依法进行设计、施工和验收。位于自然保护区、风景名胜區、文物和历史建筑保护范围、历史文化名城名鎮名村街区、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。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。按照《施工许可证管理办法》需要办理施工许可证的自建房，应当依法向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门申请领取施工许可证。

（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。县市（园区）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。县市（园区）人民政府、管委会应当加强统筹协调，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。县市（园区）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、明确行业部门职责

（二十六）县级以上人民政府住建部门牵头会同有关部门全面加强经营性自建房安全监督管理，牵头组织开展专项整治工作，排查经营性自建房结构安全问题，负责房屋安全鉴定机构和从业人员监督管理；发展改革部门负责房屋综合管理信息化建设等相关工作；教育部门负责指导用作学校、幼儿园及职责范围内教育机构的自建房的整治和安全管理；工信部门负责指导用作民爆生产、销售企业生产经营场所自建房的整治和安全管理；宗教事务部门负责用于宗教活动场所等自建房的整治和安全管理；公安部门负责九小场所及用于旅馆业自建房的安全监管；民政部门负责用于各类民政服务机构等自建房的整治和安全管理；司法行政部门负责配合完善城乡房屋安全管理制度，强化法治保障；财政部门负责自建房安全专项整治行动工作的经费保障；人社部门负责用于职业培训机构等自建房的整治和安全管理；自然资源部门负责排查整治、查处自建房违法占地、违反工程规划许可、乡村规划许可等违法违规行为，做好地质灾害风险普查；交通运输部门负责指导汽车站场、公路交通服务设施等自建房的整治和安全管理；农业农村部门负责组织指导农村人居环境整治和农村宅基地管理有关工作；商务部门负责指导用于商贸经营企业、餐饮业经营场所自建房的整

治和安全管理；文化体育广播电视和旅游部门负责用于文化、旅游设施、体育训练和培训等场所等自建房的整治和安全管理，负责指导用于影院的自建房整治和安全管理；卫生健康部门负责用于医疗、卫生等自建房的整治和安全管理；应急管理部门负责自建房用于危险化学品，矿山以及职责范围内工贸行业企业生产经营场所违法违规行为整治和安全管理，负责指导协调房屋安全突发事件应对处置工作；市场监管部门负责在办理经营主体住所登记和食品经营许可中涉及自建房的，应当通过城镇房屋、农村房屋综合管理信息平台核对相关房屋信息，对属于不能用作经营性用房的不予办理经营主体登记和核发食品经营许可证；负责用作商店的经营性自建房的整治和安全管理；消防救援机构负责对经营性自建房内的公众聚集场所进行消防监督抽查，并依法查处擅自投入使用等消防安全违法行为；残疾人联合会负责用于康复机构等自建房的整治和安全管理。

其他部门（单位）做好各自领域内用于生产、经营、服务自建房的整治和安全管理。

五、健全房屋安全管理长效机制

（二十七）健全完善法规制度。州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。县市（园区）人民政府、管委会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。

（二十八）建立举报奖励机制。县市（园区）人民政府、管委会应当畅通举报渠道，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 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期 2 年。

