

河南省自建房安全专项整治工作领导小组文件

豫自建房〔2024〕1号

关于印发《关于加强全省经营性自建房 安全管理的实施细则》的通知

各省辖市人民政府，济源示范区、航空港区管委会，省人民政府有关部门：

为贯彻党的二十大精神，落实省委省政府安排部署，扎实有序推进我省经营性自建房安全管理工作，经省政府同意，现将《关于加强全省经营性自建房安全管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻落实。



2024年3月11日

(此件主动公开)

关于加强全省经营性自建房 安全管理的实施细则

为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，全面加强经营性自建房安全管理，按照《全国自建房安全专项整治工作方案》（国办发明电〔2022〕10号）、《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）、《河南省自建房安全专项整治工作实施方案》（豫办发电〔2022〕39号）和《河南省落实落细安全生产“三管三必须”若干规定》（豫办〔2024〕6号）要求，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。

一、强化新增经营性自建房源头治理

（一）强化用地规划和建设管理。严格规划管控。严格落实国土空间规划，加强详细规划编制和实施，进一步明确用地范围、高度、层数等控制性指标，要严格控制城市、县城现状建设用地范围内新建自建房，强化对自建房层数和高度管控，新建自建房一般不得超过三层。完善选址和用地审批服务。严格落实地质灾害危险性评估制度，对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的经营性自建房，应当配套建设地质灾害治理工程并与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。指导合理规划建设用地范围，强化新建、改（扩）建、重建经营性自建房的用地和规划审批。规范建设审批和监管。城乡新建经营性自建房应

当依法办理用地、规划、建设等环节审批手续，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。各市人民政府，乡镇人民政府、街道办事处应当加强自建房安全监管能力建设，明确监管机构和人员。做好经营性自建房建设信息共享。乡镇人民政府、街道办事处应及时将每栋新建、改（扩）建、重建经营性自建房的建设信息抄送县级自然资源、住房城乡建设、农业农村、市场监管等部门，形成信息共享和联动监管机制。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省农业农村厅、省市场监管局按职责分工负责，各省辖市政府、济源示范区、航空港区管委会负责落实。以下均需各省辖市政府、济源示范区、航空港区管委会负责落实，不再列出）

（二）严格经营性自建房管理。规范市场准入行为。办理登记时，申请人使用自建房作为经营性场所的，需提交《住所（经营场所）申报承诺书》，在承诺书中勾选承诺事项，并对承诺事项的真实性及合法性负责，登记机关进行形式审查。登记后的经营主体、民办非企业等登记信息推送至河南省政务数据共享门户服务平台，各主管部门订阅共享并做好自建房监管工作。强化转为经营用途安全监管。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，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。加大监管力度，强化日常安全巡查，对违法行为发现一起、严处一起，坚决杜绝新增经营性自建房安全隐患。

加强经营性自建房消防安全管理。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的消防安全管理，督促落实用火用电用气、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，做好日常消防检查和灭火救援工作。清查整治违法行为。各地要加强统筹协调，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，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，有关部门要按职责依法从严从快处置。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省市场监管局、省消防救援总队及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

二、持续加大对既有经营性自建房安全管理

（一）强化常态化巡查。加强对重点区域自建房安全隐患排查。要对城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、产业园区、旅游景区、自然灾害易发区等重点区域，聚焦3层及以上、人员密集、违规改扩建等容易造成重大安全事故的经营性自建房，组织安全生产监督管理部门、行业主管部门、村（社区）“两委”，委托物业等单位对辖区内经营性自建房开展安全巡查，发现问题督促产权人和使用人及时整改。强化日常巡查。突出结构安全性、经营安全性、消防安全性、建设合法合规性等重点内容开展日常

巡查，将自建房纳入房屋结构安全动态发现“楼长制”的实施范围。吸引专业力量参与排查。排查活动应当吸收专业机构和专业人员参与，发挥好“政府人员+技术专家”核查机制，具备条件的地方可通过政府购买服务方式委托第三方专业技术服务机构等单位参与经营性自建房安全排查。（责任单位：省住房城乡建设厅及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（二）统筹推进治理存量。开展专业鉴定。各地要根据排查情况，组织专业力量对初步判定存在安全隐患的经营性自建房开展安全鉴定。建立整治台账。明确责任单位和责任人、整治措施、完成时限等，并实行安全隐患销号摘牌制度，整治完成一户、销号一户、摘牌一户，整治结果同步录入全国城乡自建房安全专项整治信息归集平台。科学分类整治。按照“一户一策、一栋一策、先急后缓、先大后小”的原则，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；对一般性隐患要立查立改，落实整改责任和措施。多措并举。要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、农村危房改造、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，及时消除安全隐患。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省农业农村厅、省应急厅、省消防救援总队及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

(三) 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。严禁违规加层加盖等行为。加强对经营性自建房的装饰装修管理，经营性自建房装饰装修不得擅自变动建筑主体和承重结构。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。(责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省市场监管局、省工业和信息化厅、省消防救援总队及各行业主管(监管)部门按职责分工负责)

(四) 严格规范房屋安全鉴定情形。建立完善既有经营性自建房安全鉴定制度，安全排查整治中发现出现明显下沉、开裂、倾斜、腐蚀等情形的房屋，因自然灾害及水灾、爆炸等事故导致受损的房屋，存在其他明显安全隐患的房屋，危及公共安全的，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鉴定机构进行安全鉴定。(责任单位：省住房城乡建设厅、省市场监管局及各行业主管(监管)部门按职责分工负责)

三、健全房屋安全管理体制机制

(一) 严格落实主体责任。严格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，经营性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，由乡镇人民政府、街道办事处明确房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。不得擅自改变房屋使用功能、擅自加层或者拆改房屋主体承重结构。对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患。要保障房屋消防安全。发现存在严重安全隐患的，应及时向村（居）民委员会报告，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标识等应急措施，按照解危要求，采取维修加固、立即停止使用、拆除等措施。不得将存在安全隐患的房屋用作经营用途。对故意隐瞒房屋安全状况、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，依法追究法律责任。（责任单位：省住房城乡建设厅及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（二）强化属地责任。设区市人民政府应统筹做好全市范围内房屋的安全监督管理工作，建立健全部门协同联动机制，进一步明确审批部门和行业主管部门的安全管理职责，制定相应政策和标准，指导监督县（市、区）开展房屋安全管理工作。县（市、区）人民政府具体负责本行政区域内房屋的安全监督管理工作，建立健全安全管理机制，加强房屋全生命周期安全监管，普及宣传房屋使用安全知识，依法查处房屋安全违法违规行为，及时受理投诉举报，组织实施隐患房屋治理和应急处置工作。乡镇人民政府、街道办事处应健全房屋安全隐患常态化巡查发现机制，建立房屋安全管理员制度、网格化动态管理制度和“楼长制”，要督

促指导房屋使用安全责任人按照规划用途、设计要求合理使用、装修房屋，定期开展房屋安全隐患排查，及时整治安全隐患。（责任单位：省住房城乡建设厅及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（三）完善部门协调机制。住房城乡建设主管部门要会同有关部门全面加强经营性自建房安全监管。各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经营性自建房安全监管责任。用地、规划、建设、经营等审批部门按照“谁审批谁负责”要求，厘清安全管理责任链条，落实安全监管责任，在办理经营许可或登记、备案前，产权人或使用人应当取得房屋安全鉴定报告、竣工验收报告或其他质量证明文件。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。（责任单位：省住房城乡建设厅及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（四）加强房屋安全鉴定管理。持续规范全省房屋安全鉴定市场，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，督促鉴定机构配备开展业务所必须的人员和设备。要监督指导鉴定机构，严格按照相关标准规范和工作流程开展鉴定工作，确保鉴定依据充分、过程规范、结果可靠、建议可行，为排查整治工作提供科学合理的技术依据。加大房屋鉴定机构信用体系建设。不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。对不具备相应条件擅自开展鉴定以及出具虚假报告的，一经发现，要严肃查处。

提高对鉴定报告的抽检复核比例。各地要依托国家数据信息系统，开展房屋安全鉴定报告监督抽查，确保安全鉴定结论真实可靠。

（责任单位：省住房城乡建设厅、省市场监管局及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（五）加强信息化管理。建立全省自建房综合管理信息系统。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，建设全省统一的自建房综合管理平台，实现对全量住房的智慧监管。推进数据采集和共享交换。依托自建房综合管理平台，及时归集房屋基本信息、隐患排查、整治销号，以及建设审批、日常安全监管、公共服务等数据，开展大数据分析与应用，通过政务数据共享交换平台向各级政府、行业主管部门提供数据共享应用服务，提升数字化监管水平。健全自建房公共服务体系。依托自建房综合管理平台和政府门户网站、部门网站，及时发布相关信息，提供建房知识、政策法规、免费图集、建房工匠等服务信息，建立违法违规情况、安全隐患情况投诉举报和自查上报、信息公开和信息查询等通道，实现全社会参与的共建共治共享的协同治理。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（六）完善制度建设。各地要积极探索创新房屋安全管理方

式方法，开展房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险试点，总结创新经验做法，健全房屋安全管理制度，加快推进地方性法规建设。各地要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。（责任单位：省住房城乡建设厅及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

（七）发挥举报奖励和基层组织作用。建立群众举报奖励机制，畅通举报渠道，鼓励群众提供违法线索。县级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，具体奖励办法和标准由市县人民政府制定。乡镇人民政府、街道办事处应当指导督促村（居）民委员会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，将相关规定纳入村规民约、居民公约内容，对违法建设和其他危害安全的行为及时劝阻，并向乡镇人民政府、街道办事处报告。（责任单位：省住房城乡建设厅、省委宣传部、省自然资源厅、省农业农村厅、省公安厅、省司法厅、省民政厅、省消防救援总队及各行业主管（监管）部门按职责分工负责）

四、组织实施

（一）加强组织领导。坚持和加强党的全面领导，发挥各级党组织作用，建立省级指导、市负总责、县（市、区）抓落实的工作机制，为推进全省自建房建设安全常态化治理提供根本保证。充分发挥各级自建房安全专项整治工作领导小组作用，各级住房城乡建设部门要会同各成员单位，强化统筹协调和政策保障，扎

实推进专项整治工作。各省辖市要明确具体任务举措，做好组织协调和指导督促。各市县要强化主体责任意识，切实推动目标任务落地见效。县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内自建房的建设、使用等综合安全监督管理工作。

（二）强化经费保障。省级财政对房屋安全管理信息化建设给予经费保障。各地要对自建房安全专项整治工作提供必要的经费保障，用于隐患排查、安全鉴定、技术服务、系统建设等。

（三）推动试点先行。合理把握推动经营性自建房建设安全常态化治理工作的时序、节奏、步骤。率先在重点领域、示范地区推动经营性自建房补短板强弱项，细化实化建设任务，创新政策支撑机制和资金投入，及早取得实质性进展。在房屋定期体检制度、房屋养老金制度和房屋质量保险制度示范试点工作的基础上，及时总结推广典型经验和有效做法，稳步有序推动其他市县工作开展，形成以试点示范为重要载体的经营性自建房安全建设常态化治理有效路径。

（四）加强宣传教育。深入宣传经营性自建房安全专项整治取得的新进展、新成效，总结推广“治旧控新”好经验好做法，发挥示范带动作用。加强政策解读和安全教育，及时回应社会关切。编制创作群众喜闻乐见的自建房题材文艺作品，增强经营性自建房安全专项整治的社会认知度，为全省自建房安全专项整治工作营造良好舆论氛围。

（五）强化监督检查。省政府已将自建房安全综合监管纳入“河南省跨部门综合监管事项清单”，各市县人民政府和省直有关

部门要将加强经营性自建房安全管理工作列为重点工作，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，加强日常督导和考核评估，确保全面执行到位。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。

河南省自建房安全专项整治工作领导小组办公室 2024年3月11日印发

