《浙江省住房和城乡建设厅等22部门关于加强自建房安全管理的实施意见

（征求意见稿）》的起草说明

现就《浙江省住房和城乡建设厅等22部门关于加强自建房安全管理的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《实施意见》）的起草说明如下：

一、制定的必要性

自建房系村（居）民自行建造，建造过程中无设计、施工、监理等具备资质的参建单位，没有质量安全监督，建造工艺、建材质量和使用安全水平参差不齐，安全形势严峻复杂。2022年4月29日湖南长沙自建房倒塌事故发生后，习近平总书记多次作出重要指示批示，亲自部署开展全国自建房安全专项整治。经过一年半的整治工作，我省取得了阶段性进展，消除了大量自建房安全隐患，但在自建房建设管理长效机制上依然存在薄弱环节，具体表现在房屋所有人安全意识不强、动态新增隐患发现机制有待落实、违法违规行为打击力度不够、部门协同联动不足等方面。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》（建村〔2023〕18号）（以下简称《通知》）精神和党中央、国务院、省委省政府关于自建房安全专项整治工作的部署要求，印发《实施意见》对巩固提升自建房安全专项整治成效，落实主体责任、属地管理责任和部门监管责任，严控增量风险，健全长效机制，推动自建房安全形势平稳向好具有重要意义。

二、起草过程

2023年4月初，我办根据《通知》精神，在研判分析自建房安全整治相关数据的基础上，对自建房特别是三层及以上、人员密集、违规改扩建的安全管理现状进行摸底分析，并于4月下旬完成了《实施意见》草稿，经厅自建房安全专项整治工作领导小组专班相关成员单位研究讨论，并组织行业主管部门相关人员进行修改完善后，完成了征求意见稿。4月26日，分别向各设区市自建房安全专项整治工作专班和省自建房安全专项整治工作领导小组成员单位征求意见，共收到25条反馈意见和建议，经逐条认真梳理，再次组织各市建设行业主管部门、专家进行论证研究，采纳15条，未采纳10条。

　　三、主要内容

　　《实施意见》与《通知》相比，主要增加了以下内容：

**1.关于房屋安全主体责任。**在明确“房屋所有人为房屋安全第一责任人”的基础上，根据《浙江省房屋使用安全管理条例》第六条有关规定，进一步明确了在房屋出租、出借、与他人共同使用、所有权人下落不明或权属不清等情况下，房屋使用人的房屋安全责任，有利于区分不同情形下的安全主体责任承担者。同时，强调“加大监管执法力度”，进一步提高房屋所有人、使用人使用安全违法成本。

**2.关于房屋安全日常管理。**一是锚定重大风险，突出“经营性自建房和具有三层及以上、人员密集、老化严重、改扩建、地基基础不清楚、处于外部装修阶段不宜观察内部结构等情形”的自建房日常检查巡查。二是发挥网格化巡查机制作用，强调落实《关于开展农村房屋安全常态化网格巡查的通知》，建立健全农房分级分类巡查机制和信息化管理系统。三是强化房屋分类管理，加强对房屋装饰装修活动的日常监管。

**3.关于安全隐患动态治理。**明确了对发现存在安全隐患自建房的鉴定、停止经营、整改、解危流程及要求，明确了各环节房屋安全责任人、属地乡镇街道、各行业主管部门的相关职责，并鼓励多措并举推进工程措施解危。

**4.关于房屋用途改变管控。**强调房屋使用人应当按照房屋设计用途或者有关部门依法批准的用途使用房屋，已获得规划许可的房屋确需临时改变房屋用途的，应当取得自然资源主管部门批准，如涉及消防安全和生态环境等要求的，应由相关行业主管部门批准。同时，按照《浙江省房屋使用安全管理条例》第十五条要求，严格经营性自建房安全准入，再次强调利用未依法取得建筑工程施工许可证的自建房首次用于经营或公益事业前，应在经安全鉴定确定不属于危房后方可使用。

**5.关于新建房屋源头管理。**严控城镇自建房增量，要求城市、镇建成区范围内原则上不再新批宅基地，确需新建自建房的，应依法办理用地、规划、建设审批；强化农房建设管理，建立符合农房建设需求的施工许可和施工图审查实施机制。

**6.关于违法行为联合监管。**一是强调各地要强化部门联动，对土地、规划、建设、安全生产、消防、生态环境、治安管理等方面的违法行为予以联合处罚。二是按照“隐患不处理即事故”原则，强化行刑衔接，对严重危及公共安全且拒不整改构成犯罪的要求依法追究刑事责任。三是严格审批行为监管，要求严厉查处涉及自建房建设和使用的我发违规审批行为，加强问责。

**7.关于房屋安全管理体制机制。**按照“三管三必须”原则，根据国家、省自建房安全专项整治实施方案内明确的部门职责分工和《2023年浙江省自建房安全专项整治工作领导小组成员单位重点任务工作清单》，提出进一步健全部门协同机制、落实属地乡镇街道责任、加强资金保障的要求，加强机构合理设置和人员统筹使用，提高监管质效。

**8.关于房屋安全管理改革创新。**一是要求以全省统一的“房屋码”为基础，建立城乡房屋全生命周期数字化管理体系。二是开展农房建设管理体制机制改革，建立权责明确、高效协同的农房建设审批机制和一网统管、高效运行的农房数字化管理服务体系。三是提升技防水平，鼓励各地运用视频监控、物联网、无人机等先进技术推进自建房安全管理。四是探索制度创新，鼓励有条件的地区开展自建房体检、保险、养老金等试点。