

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)

各设区市、县（市、区）人民政府：

为深入落实《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》（建村〔2023〕18 号）（以下简称通知），巩固提升自建房安全专项整治成效，进一步加强自建房特别是经营性自建房安全管理，健全自建房安全管理长效机制，切实维护人民群众生命安全，经省政府同意，现提出以下实施意见，与通知一并贯彻执行。

一、严格落实房屋安全主体责任

房屋所有权人为房屋安全第一责任人；房屋出租、出借或者与他人共同使用的，房屋使用人按约定共同承担房屋安全责任；房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋安全责任。房屋安全责任人履行房屋合理使用、安全检查、维护修缮、排除安全隐患、采取解危措施等法定义务。

各地要通过多种形式加强房屋安全法规政策和技术知识宣传，提升房屋安全责任人的责任意识 and 能力，同时加大监管执法力度，对房屋安全责任人不履行法定义务或者违反禁止性、限制性规定的行为依法追究法律责任。

二、全面加强房屋安全日常管理

落实属地的房屋安全日常管理责任，县（市、区）人民政府督促街道办事处、乡镇人民政府建立健全房屋安全常态化、网格化管理制度，对本辖区内房屋安全状况开展日常检查巡查，重点加强对经营性自建房和具有三层以上、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易观察内部结构等情形自建房的安全隐患排查。充分发挥村（社区）“两委”的作用，通过政府购买服务等方式用好物业服务企业、房屋安全鉴定机构等社会力量，提升房屋安全常态化管理能力。落实《关于开展农村房屋安全常态化网格巡查的通知》（浙建村发〔2022〕104号）要求，依托基层智治、“农房浙建事”系统，对农房分类按照不同频次建立网格化巡查任务清单，发挥网格员的综合巡查作用，及时发现房屋安全隐患。加强对房屋装饰装修活动的日常管理，严格执行工程建设、房屋使用安全管理等法律法规的规定，对住宅、非住宅房屋实施分类管理，部分经营、部分居住的自建房或者擅自改变房屋用途用于经营

的自建房按照住宅房屋管理。

三、不断强化安全隐患动态治理

对发现存在安全隐患的自建房，房屋安全责任人应当按照规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定；对发现存在安全隐患的自建房，县级以上人民政府教育、卫生健康、文化旅游、体育、民政、交通运输、民族宗教部门和乡（镇）人民政府应当督促房屋安全责任人按照规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定；未按照规定委托的，住房城乡建设部门责令限期委托鉴定，并可依法作出处罚。深入推进经营性自建房安全隐患整治，对初步判定存在安全隐患的经营性自建房抓紧鉴定和整改，属于危房的不得开展经营活动，整改后经复核鉴定确认不再属于危房方可开展经营活动。存在一般安全隐患的房屋，房屋安全责任人按照街道办事处、乡镇人民政府的要求采取措施消除安全隐患；存在重大安全隐患的房屋，市、县（市、区）人民政府认为有发生房屋安全事故现实危险的，立即启动房屋使用安全应急处置预案，根据实际情况采取《浙江省房屋使用安全管理条例》第二十八条规定的措施，但是不得在实施土地、房屋征收时以危房处置为名实施强拆；经鉴定为危房的，住房城乡建设部门向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书，提出处理意见和解危期限，房屋使用安全责任人按照要求

采取维修加固、拆除等解危措施。结合棚户区改造、城中村改造等大力推进城镇危房采取工程措施解危，结合深化“千村整治、万村示范”、跨乡镇土地综合整治等大力推进农村危房采取工程措施解危。加强房屋安全鉴定管理，细化房屋安全鉴定标准规范，严厉打击出具虚假报告等违法行为。

四、切实加强房屋用途改变管控

房屋使用人应当按照房屋设计用途或者有关法律、法规允许的用途合理使用房屋。依法需要取得建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证的自建房，房屋使用人应当按照建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证确定的用途使用房屋，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，涉及消防安全、生态环境保护等要求的，应当依法办理有关手续；国有建设用地上自建房临时改变用途，按照市、县人民政府的规定交纳土地收益金。未办理建筑工程施工许可证（包括依法不需要办理和应办理而未办理）的自建房，首次用于生产经营、公益事业或者出租前，应当依法进行房屋安全鉴定，鉴定结论不属于危房的方可使用。

五、大力加强新建房屋源头管理

严格控制城镇新建自建房，城市、镇建成区范围内原则上不再新批宅基地；城市、镇规划区内确需新建自建房的，应当符合国土空间规划，依法办理用地、规划、建设等环节审批手

续，依法进行设计、施工和验收，经验收合格方可使用。建立符合农房建设实际的施工许可和施工图审查实施机制，严格落实用地、规划、建设等各环节管控要求，推行农房规范化设计、施工、管理和验收。

六、协同推进违法行为清查整治

各地要加强统筹协调、部门联动，加大对房屋安全责任人违反土地、规划、建设、安全生产、消防、生态环境、治安管理等法律法规建设、使用自建房行为的查处力度，坚持纠正违法行为与实施惩戒教育并重，防止以罚代改、只罚不改。重点关注用于生产经营、公益事业或者出租的自建房，对严重危及公共安全且拒不整改构成犯罪的，依法追究刑事责任。严厉查处涉及自建房建设、使用的违法违规审批行为，加强对有关部门和街道办事处、乡镇人民政府工作人员审批、监管、执法、应急、救助等行为的监督，对明知属于危房但是不采取治理措施、不查处房屋安全相关违法行为，或者仍为其办理相关证照和登记、备案、评级的，依法给予处分。

七、健全房屋安全管理体制机制

市、县（市、区）人民政府要加强对自建房安全管理工作的组织领导，根据省自建房安全专项整治工作领导小组办公室印发的《2023年浙江省自建房安全专项整治工作领导小组成员

单位重点工作清单》，理顺涉及自建房建设和使用的审批、监管、执法、行业管理等各部门的职责分工，建立健全有关部门和街道办事处、乡镇人民政府高效协同的工作机制，加强资金保障方面的支持。住房城乡建设部门发挥好牵头抓总、综合协调、技术指导的作用，各行业主管部门按照“三管三必须”要求对用于生产经营、公益事业等用途的自建房加强安全管理，自然资源、消防等部门加强对经营性自建房改扩建、消防安全等的监管。乡镇人民政府、街道办事处加强机构合理设置和人员统筹使用，整合村镇建设、农业综合服务和自然资源、综合执法等部门派出力量，统筹农村自建房建设和使用管理，提升管理效能和专业水平。

八、深化房屋安全管理改革创新

巩固提升数字化改革成果，推进城镇房屋安全管理系统、“农房浙建事”等系统快速迭代、深度应用和有机衔接，以全省统一“房屋码”为基础，建立城乡房屋全生命周期数字化管理体系，将房屋安全数据全面共享和应用于各行业主管部门、有关审批监管部门的日常管理。开展农房建设管理体制机制改革，建立农业农村、自然资源部门、住房城乡建设部门分工协同，乡镇人民政府、街道办事处综合实施的农房建设审批和监管机制，实现不见面审批、高效能监管、大综合执法、全方位

服务。鼓励各地运用视频监控、物联网、无人机、AI 辅助等方式，提升自建房建设和使用过程在线监管的范围和效能。鼓励有条件的市、县（市、区）开展自建房体检、保险、养老金等创新试点。

浙江省住房和城乡建设厅

中共浙江省委宣传部

浙江省发展和改革委员会

浙江省经济和信息化厅

浙江省教育厅

浙江省民族宗教事务委员会

浙江省公安厅

浙江省民政厅

浙江省司法厅

浙江省财政厅

浙江省自然资源厅

浙江省交通运输厅

浙江省农业农村厅

浙江省商务厅

浙江省文化和旅游厅
浙江省卫生健康委员会
浙江省应急管理厅
浙江省市场监管局
浙江省体育局
浙江省机关事务局
浙江省消防救援总队
浙江省大数据发展管理局
2023 年 月 日

抄送：中共浙江省委机构编制委员会办公室