

永州市居民自建房安全专项整治工作领导小组办公室

关于印发《永州市居民自建房安全隐患整治操作规程（暂行）》的通知

各县市区（管理区、经开区）自建房安全专项整治办：

《永州市居民自建房安全隐患整治操作规程（暂行）》已征求了各县市区（管理区、经开区）和市直相关单位的意见，并经市专项整治办研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。如在具体工作中，有更好地经验和建议也可反馈至市专项整治办。

附件：永州市居民自建房安全隐患整治操作规程（暂行）

永州市居民自建房安全专项整治工作
领导小组办公室

2022年7月11日

附件：

永州市居民自建房安全隐患整治操作规程 (暂行)

第一条（制定依据） 为统筹推进居民自建房安全专项整治工作，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国消防法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《城市危险房屋管理规定》以及房屋建筑的勘察、设计、施工、验收、鉴定等相关技术规定及规范要求，按照中央、省、市关于自建房安全专项整治及百日攻坚行动的工作要求，结合我市实际，制定本操作规程。

第二条（整治目的） 认真贯彻落实习近平总书记对长沙居民自建房倒塌事故的重要批示指示，牢固树立以人民为中心的发展思想，践行“生命至上、安全第一”的发展理念，强化红线意识和底线思维，深刻汲取事故教训，坚决遏制重特大事故发生，切实保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定，对居民自建房存在的安全隐患进行全面整治。

第三条（整治原则） 坚持“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则，坚持法定职责和依法行政，落实属地责任、行业监管责任、房屋产权人（使用人）的安全主体责任，安全隐患整治坚持远近结合、标本兼治，依

法依规、尊重历史，为民惠民、消化存量，科学精准、化解矛盾，严控增量、建立长效机制，切实保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定。

第四条（工作目标） 规范自建房改建、扩建、改装和合理使用，强化自建房产权人（使用人）安全防范意识和经营管理安全意识，依法依规处理存在的合法合规性问题，全面消除居民自建房存在的结构安全隐患、消防安全隐患、经营安全隐患，从严查处违法违规行为，建立常态化自建房安全使用管理体系和经营管理体系。

第五条（工作重点） 重点聚焦城乡结合部、城中村、安置区、学校医院市场及大型商场周边、工业园区等重点区域，人员密集、涉及公共安全的经营性居民自建房，特别是三层以上、涉及 10 人以上出租经营、违规改建扩建(含私自加装电梯)的经营性居民自建房。

第六条（分类整治） 根据房屋安全排查“四性”分类提出整改措施，采取属地管理、行业管理部门联合“会诊”，提出综合整治方案。

（一）注重“规、建、提、惠”原则。在“改、停、封、拆”前期分类处置措施的基础上，注重把握“规、建、提、惠”四个原则达到分类整治的目的。“规”就是针对拆除重建的要严格按照城乡规划的要求实施。“建”就是针对新建自建房要严格按照建设程序申报施工许可、纳入质量安全监管和组织竣工验收备案。“提”就是将自建房融入城市更新、区域整体功能和配

套服务提升之中。“惠”就是在自建房的整治之中，始终坚持以人民为中心，做到整治为民、整治安民、整治惠民。

(二) 注重房屋“四性”制定整改措施。涉及房屋“四性”问题，要注重部门联动、综合整治，牵头单位负责牵头组织。

1、根据建设合法合规性(土地、规划、建设等)存在的问题提出整改措施。

2、根据结构安全性(设计、施工、使用等)存在的问题提出整改措施。

3、根据消防安全性(建筑材料、防火分隔、安全疏散、用火用电等)存在的问题提出整改措施。

4、根据经营安全性(各类经营许可、场所安全要求等)存在的问题提出整改措施。

(三) 注重研究个案制定方案。坚持具体问题具体分析，既要尊重历史，又要注重现实，既要实事求是，又要利民惠民，既要消除隐患，又要解决问题，坚决杜绝事故再次发生。

1、对于整幢房屋存在安全隐患的，要委托鉴定机构且必须给出明确鉴定意见，根据鉴定结论发出危险房屋通知书和立即采取隔离措施、撤离危险范围人员。鉴定为D级的且无法采取排险加固措施或无修缮价值的，可实施整体拆除。在被认定整体拆除后，按照属地管理和行业管理原则，相应行政机关要履行征求利害关系人的意见、制定拆除实施方案、张贴危房公告、组织召开听证会、发布拆除公告和公布拆除程序，明确拆除主体和监管责任单位，依法组织实施危险房屋拆除。

2、对于临近建设项目征收范围或大面积处于老旧城区范围的存在结构安全隐患、且鉴定为D级的危险房屋，可结合城市更新、城市项目拆迁纳入征收范围，按照城市更新和项目建设进行统筹规划安排，达到全面提升城市区域功能、城市配套服务、发挥城市区域优势的城市发展效果。

3、对于单栋存在安全隐患且无法组织整治排险的房屋，当地人民政府应组织自然资源和规划部门进行个案研究，征求房屋产权人的意见，可采取原址、原面积、原层数（高度）、原用途（使用性质）（以下简称“四原”原则）进行依法审批实施和报批建设。不符合“四原”原则规划建设的，可采取货币拆迁补偿方式进行依法拆除补偿。

4、对属于行政机关的各类存在安全隐患的房屋，按照固定资产处置程序依法进行处置，并做好产权处置档案。

第七条（合法合规性问题） 自建房涉及合法合规性的问题，由自然资源和规划局牵头，会同住建、城管、司法、公安、农业农村等部门组织乡镇（街道）等进行联合“会诊”，对涉及土地使用、建设用地规划许可、建设工程规划许可、不动产登记进行分类提出处理措施。涉及施工许可、竣工验收备案的，要及时函告住建部门提出处理措施。

第八条（结构安全性问题） 自建房涉及结构安全性的问题，按以下两类进行处置。

（一）涉及结构安全但合法合规的。可以根据房屋破坏严重程度实施委托鉴定，并根据鉴定和设计复核结果分类采取

维修加固、危房翻建、拆除措施。由住建局牵头，会同城管、公安、市场监管、农业农村等部门组织乡镇（街道）、设计及结构、地质技术专家等进行联动，对初判存在C、D级结构安全隐患的，要责令房屋产权人（使用人）立即关闭经营场所，并由房屋产权人（使用人）委托有资质的鉴定单位进行鉴定，委托有资质的设计单位进行设计复核和提出处危设计方案，由房屋产权人（使用人）委托有资质的加固施工单位进行加固施工，组织相关监管部门对整改过程的质量安全进行监管，限期消除房屋安全隐患。不能采取加固处理的D级危房，必须限期拆除，彻底消除安全隐患。

（二）对涉及结构安全隐患、又不合法合规的。可以根据房屋损坏严重程度（鉴定结论）以及是否影响城乡规划实施，采取拆除或立案调查处理补税费补证程序。影响规划实施的由自然资源和规划部门及时组织依法拆除。不影响规划实施的，由自然资源和规划部门作出规划评价，由住建部门按照本条第（一）款的程序组织危房鉴定和排险加固，并函告相关部门进行依法查处和补缴相关税费、补办相关手续。

（三）按照属地管理、行业管理双重机制落实责任。相关责任单位要建立快速反应机制和跟踪督办机制，该封闭的要督促封闭，该停业的要督办停业，该加固的要督促加固，该拆除的要督办拆除，并按照行业管理、属地管理原则组织各方责任主体单位对加固、拆除过程强化质量安全管控。

第九条（消防安全性问题） 自建房涉及消防安全性的问题，

由消防救援部门牵头，会同自然资源和规划、城管、住建、公安等部门组织乡镇（街道）等进行联动，对初判存在消防安全隐患的要提出整改具体方案，由属地乡镇（街道）负责具体实施，要责令房屋产权人（使用人）立即按照整改方案落实整改，并建立快速反应机制和跟踪督办机制，该停业的要督办停业，该封闭的要督办封闭，该整改的要督促整改，并对整改过程强化监管。

第十条（经营安全性问题） 自建房涉及经营安全性的问题，由市场监管部门牵头，会同自然资源和规划、城管、住建、公安等部门组织乡镇（街道）等进行联动，对存在经营安全隐患的要提出整改具体方案，要责令房屋产权人（使用人）立即按照整改方案落实整改，对排查存在建设合法合规性、结构安全性、消防安全性隐患的，要立即责令经营责任人停止营业、落实相应的整治、整改措施。建立快速反应机制和跟踪督办机制，该封闭的要督促封闭，该整改的要督促整改，并对整改过程强化监管。

第十一条（立案查处） 涉及各方责任主体存在违法违规建设行为需要进行立案调查处理的，按以下原则划分：

（一）涉及各方责任主体存在土地、规划、不动产登记方面的违法违规行为需要立案查处的，由自然资源和规划部门进行立案调查处理，相关部门予以配合；

（二）涉及建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体存在施工许可、工程质量安全、竣工验收备案等方面的违法违

规行为需要立案查处的，由城管执法部门进行立案调查处理，相关部门予以配合；

（三）涉及各方责任主体存在消防方面的违法违规行为需要立案查处的，由消防部门进行立案调查处理，相关部门予以配合；

（四）涉及各方责任主体存在市场经营方面的违法违规行为需要立案查处的，由市场监管部门进行立案调查处理，相关部门予以配合。

第十二条（工作流程）各牵头部门（单位）要严格按照处理工作流程，制定整治措施，落实整治责任牵头单位和监管单位，明确整治责任人和整治时间节点，限期整改到位。

（一）违规改建或加层及存在结构安全隐患的处理工作流程（见附件一）；

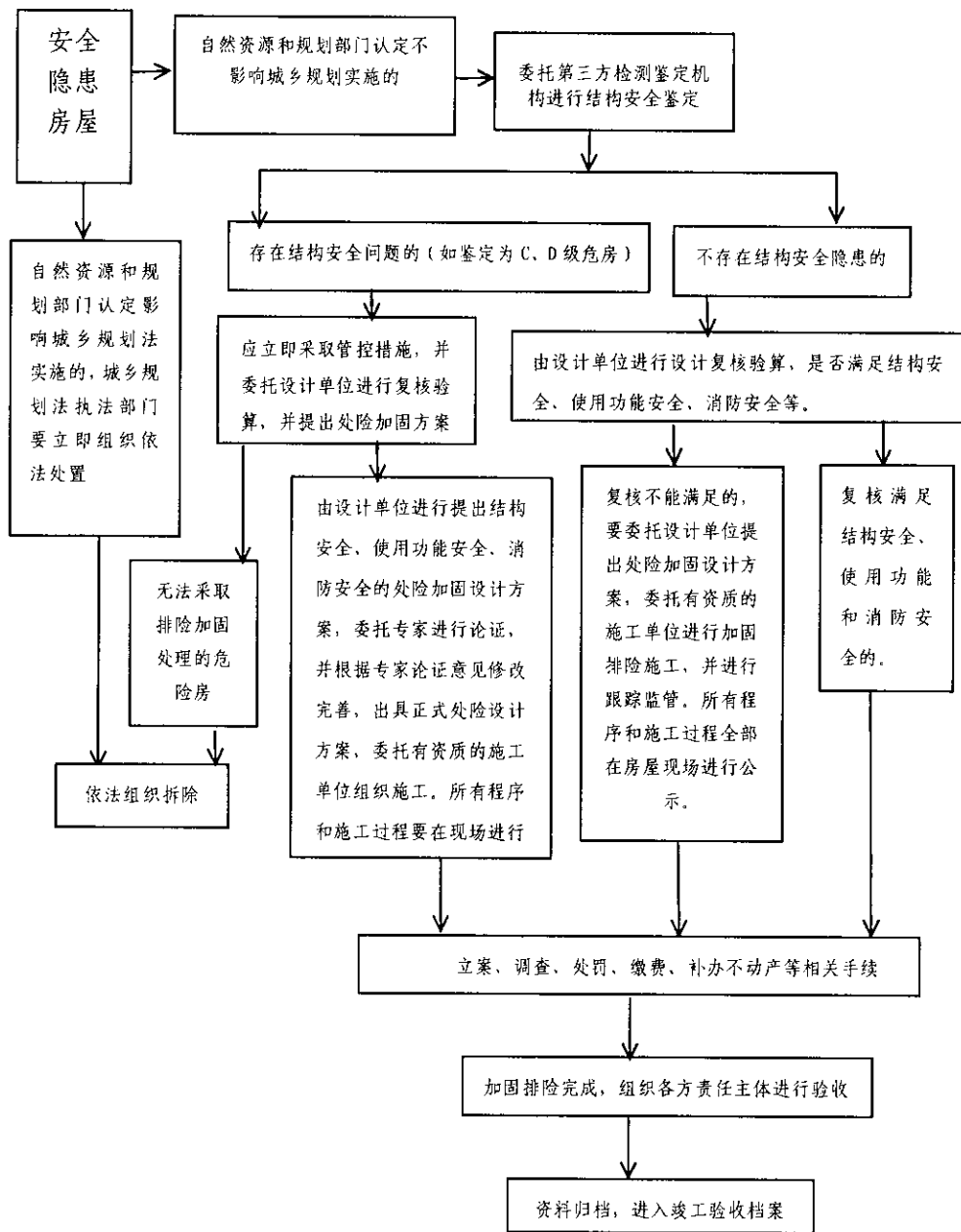
（二）消防问题整改工作流程（见附件二）；

（三）市场经营问题整改工作流程（见附件三）。

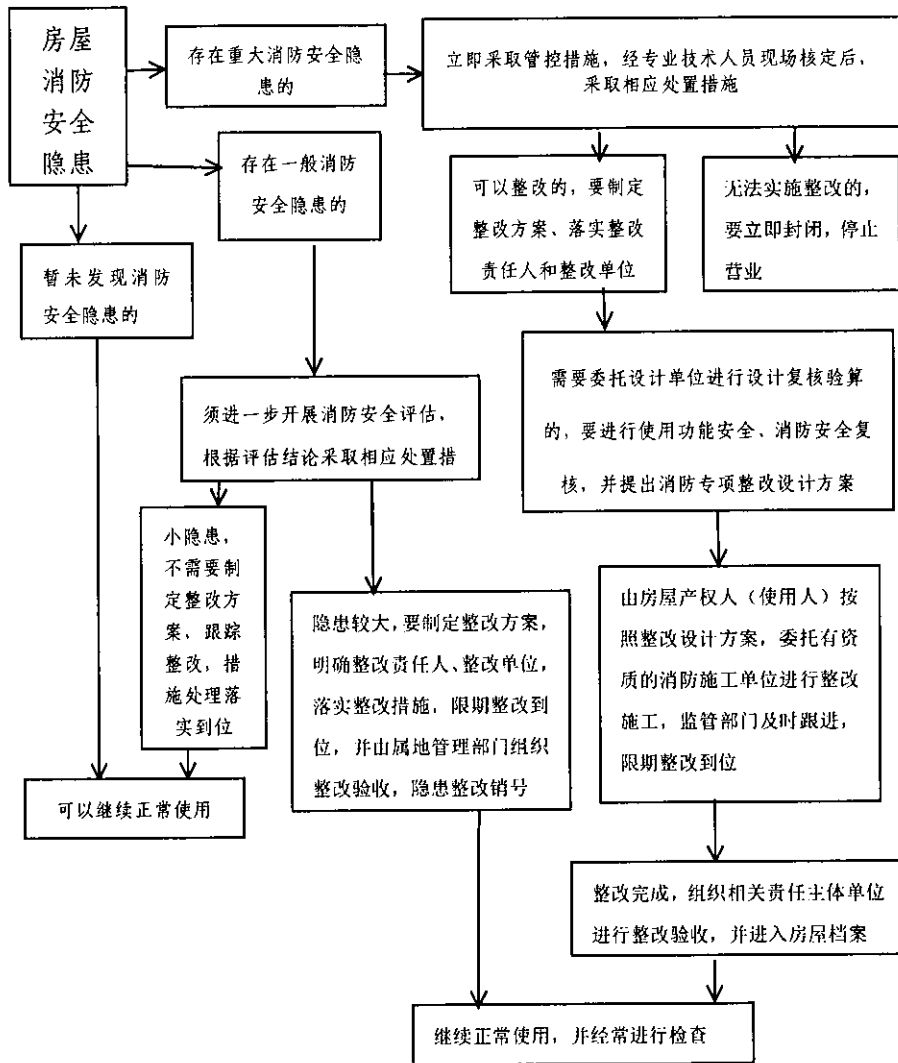
第十三条（问责机制）凡是没有严格按照要求落实、工作走过场、工作方法简单粗暴并造成社会负面影响的，严格按照相关法律法规、党的纪律处分条例的相关条款给予问责追责。

对擅自加层、非法开挖地下空间严重危及公共安全且拒不整改构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任；对故意隐瞒房屋安全状况、使用危房作为经营场所导致重大事故的，司法机关要依法追究刑事责任。

违规改建或加层及存在结构安全隐患的处理工作流程



消防安全性问题整改工作流程



经营安全性问题整改工作流程

