

达高新区办〔2022〕136号

各乡镇（街道）党（工）委、人民政府（办事处），区级有关部门：

经党工委、管委会研究同意，现将《达州高新区自建房安全专项整治工作方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

达州高新技术产业园区党政办公室

2022年6月23日

为深刻汲取湖南长沙“4.29”特别重大居民自建房倒塌事故教训，深入贯彻落实习近平总书记重要指示、李克强总理批示精神及全国自建房安全专项整治电视电话会议要求，举一反三，坚决防范房屋安全事故发生。根据工作部署，决定在全区范围内组织开展自建房安全专项整治行动。特制定如下工作方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要指示批示精神，按照党中央、国务院，省委、省政府，市委、市政府和高新区党工委、管委会关于安全生产的部署要求，牢固树立以人民为中心的发展思想，全面落实安全发展理念，强化红线意识和底线思维，坚持问题导向、目标导向和结果导向，以自建房屋为重点开展安全隐患排查整治，及时消除自建房屋重大安全风险隐患，切实保障人民群众生命财产安全。

二、目标任务

按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁管理谁负责、谁审批谁负责”、“三管三必须”的原则，坚持“化存量、控增量、减总量”。进一步压实房屋所有权人主体责任、房屋使用人使用安全责任、属地政府管理责任、相关部门监管责任，全面排查辨识自建房尤其是经营性、人员密集自建房存在的安全风险，严格规范房屋改建改装和合理使用，严厉打击违法违规建设、施工、改造

等行为，建立房屋安全综合信息和监测预警平台，健全城乡自建房屋档案和全生命周期管理制度。

三、排查整治范围

（一）全区所有居民自建房屋，重点整治经营性自建房屋，包括饭店（农家乐）、宾馆（民宿）、小卖部（超市）、出租屋等。

（二）人员密集场所重点用房，特别是学校、医疗卫生机构、文体场馆、工业园区、集贸市场、养老和福利机构、宗教活动场所等房屋建筑。

四、排查整治内容

在全面摸清全区自建房基本情况下，重点排查房屋建设合法合规性（土地、规划、建设等）、结构安全性（设计、施工、使用等）、经营安全性（各类经营许可、场所安全要求）等内容。

实体安全方面。使用年限超过建筑物设计基准期仍需继续使用；设计建造年代较久的建筑（如采用空斗墙承重、单肋屋面板、砖拱楼屋盖、内框架结构、半砖墙承重等）；灾后受损仍需继续使用；使用易燃建筑材料建设；房屋结构、建筑面积、层数、地下空间发生变化；建筑主体结构发生倾斜，承重墙体、梁柱出现裂缝、变形，地基及周边场地出现不均匀沉降、塌陷、开裂等现象，安全性待定；正在装修及拆改施工；教育设施、养老设施、商场、网吧、医疗卫生、宗教活动等人员密集场所；根据相关规定，其他应当加强重点监管的房屋。

审批手续方面。规划建设审批手续不完善；改扩建未聘请专业设计各施工单位进行设计施工，违反设计文件擅自改动建筑主

体、承重结构和主要使用功能；改变房屋用途后，不满足新使用功能的质量安全、消防安全要求；经营性房屋无经营性许可、安全性不符合要求等情况。

五、时间安排

本次专项整治从 2022 年 5 月开始至 2023 年 12 月结束，前 3 个月为集中重点排查整治阶段，后期为持续深化阶段。农村自建房以村为单元网格、城市房屋以社区为单元网格，分别由所在乡镇（街道）具体牵头整治。区级行业主管部门按照本行业类别牵头整治。各单位家属楼院由原产权单位配合辖区政府共同整治。

（一）集中重点排查阶段（2022 年 8 月 31 日前）。

组织对经营性自建房集中开展“百日行动”，全面完成 3 层以上、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风险隐患排查整治。各乡镇（街道）各行业主管部门结合之前开展的房屋建筑安全风险排查整治和自然灾害风险普查房屋承灾体调查工作，采取房屋所有人（使用人）自查和属地、行业排查相结合的方式。各乡镇（街道）、行业主管部门要组建专人专班，聘用、抽调专业技术人员全程参与，全面开展拉网式、地毯式排查。坚持边查边改、立查立改，对存在安全隐患的房屋，第一时间采取应急管控措施，确保人员绝对安全。

（二）整治阶段（2022 年 9 月 1 日至 2023 年 6 月 30）。

1.重点整治阶段（2022 年 9 月 1 日至 12 月 31 日）。

（1）各乡镇（街道）、行业主管部门要组织排查人员和专业技术人员、鉴定机构，对房屋安全状况进行集中研判，区分“安

全、一般安全隐患、严重安全隐患”三类。其中，对一般安全隐患的住房，分类采取维修加固措施。对一般安全隐患的经营场所、人员密集场所，必须由专业鉴定机构鉴定后制定整改措施，整改完成前暂停教学和营业活动。对存在严重安全隐患的房屋，尤其是 D 级危房，应立即依法采取清人、停用、停业、封房或者拆除等措施。

①对需整体拆除的危险建筑，立即组织撤出人员。对暂时不便拆除但危及周边安全的，立即停止使用，撤出人员，张贴危房标识，采取警戒线等封闭措施禁止人员出入。

②对排查出有一定安全隐患但不影响居住的房屋，通过安全鉴定后督促产权人维修加固。

③对已排查出存在较大安全隐患的经营性场所，以及养老、学校、托幼、教培、医疗卫生等人员密集场所未经安全鉴定的，限期整改或变更住所，整改完成前暂停经营、教学等各类活动。逾期或拒绝整改的，社事、市场监管等部门撤销其办学、经营许可。

④对确无其他住房且生活困难的 D 级危房住户，通过公共租赁住房、乡镇闲置公房、置换或租赁村内闲置安全农房进行安置帮助其解决基本住房需求。

（2）规范验收程序、实施分级验收，验收合格才能销号。乡镇（街道）、社区（村组）、行业主管部门要建立重点整治台账，完成一户、销号一户。

①村（居）民自建房屋安全隐患整治完成后，由房屋所有人（使用人）向社区（村组）提出验收申请，复核后由乡镇（街道）

组织专业力量进行验收，验收合格后报区领导小组办公室，予以销号。

②主管行业内房屋验收工作按照“三管三必须”原则由区级行业主管部门组织验收，验收合格后报区领导小组办公室，予以销号。

2.全面整治阶段（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日）

（1）各乡镇（街道）、行业主管部门要督促所有人（使用人）落实主体责任，对所有存在安全隐患的房屋进行全面整治，消除安全隐患。

①整合农村危房改造、灾后重建、地质灾害避险搬迁等中央、省农房补助政策，符合条件的，做到应纳尽纳、应改尽改。

②对符合规划条件的城镇个别连片 D 级危房，纳入棚户区改造，由科经（住建）局、自规分局、房屋征补中心、国有平台公司共同组织实施；不能原址改造，符合拆迁安置条件的，由房征中心组织实施。对存在一定安全隐患，可通过维修、加固、线路改造等措施消除的老旧房屋，可结合老旧小区改造、老旧街区改造、老旧厂区改造，由科经（住建）局、国有平台公司配合乡镇（街道）共同实施。

③对控建区内的刚需 D 级农村危房，原则上按照现有人口及建设标准，按照程序审批后通过原址原规模、原址缩小规模、异地选址重建、集中异地安置等方式整治。

④居民小区内消防设施设备损坏或未按规范设置的，乡镇（街道）组织落实资金予以维修、更新、改造。结合老旧小区改

造，推动消防设施、消防水源、消防通道升级改造，有效改善消防安全条件。

（2）科经、城管、市场监管分局、消防大队等部门要严厉打击违法建设、违规改造装修、擅自改变建筑用途违规经营、堵塞消防通道等行为。对存在重大安全隐患拒不整改的，移交司法机关依法追究刑事责任，形成强有力的震慑。

①未经审批，擅自违规改扩建、装饰装修的；虽经审批，但未按要求施工或在装修过程中随意破坏房屋承重结构的，必须立即停止施工并恢复原状。

②对自建房外窗、疏散走道等区域安装严重影响疏散逃生的防盗网、广告牌、铁栅栏的，违规采用易燃可燃材料的，坚决依法拆除。

③对存在严重安全隐患的违法建筑，以及违法违规加建、改建、扩建、堵塞消防通道造成安全隐患的违建部分，坚决依法予以拆除。

④对擅自加层、增设夹层、分隔群租等经营性用房，擅自改变房屋使用功能用于生产储存经营出租的、未安装可燃气体报警装置的餐饮等经营场所，学校、养老、托幼、教培等特殊机构用房未经安全鉴定的，一律停产停业整顿。

（三）巩固提升阶段（2023年7月1日至12月31日）。

1.在全面排查整治基础上，开展“回头看”，跟踪问题整改落实。科经、自规、应急、社事、市场监管、农业农村、城市管理、消防等部门要结合自身职能制定完善自建房屋长效监督管理机

制，形成工作联动协调机制，严控房屋安全隐患“增量”。

2.健全完善监管机制。按照“谁审批谁负责”原则，落实用地、规划、建设、使用、经营等各环节的安全监管责任，通过部门联动实现房屋安全闭环管理。城镇范围内不得新建居民自建房，农村新建自建房原则上不得超过3层，3层及以上城乡新建房屋，以及经营性自建房必须依法依规经过专业设计和施工，严格执行房屋质量安全强制性标准。将生产经营场所的房屋建筑和设施安全，作为审批行业许可的条件，房屋产权人（使用人）在办理相关经营许可、开展经营活动前应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。存在违法建设、违法违规审批问题的自建房，不得用于经营活动。房屋产权人（使用人）将自建房改造为宾馆、饭店、私人影院、酒吧、网吧等人员密集经营场所的，必须提供房屋安全鉴定报告。

3.建立装修检测行业备案及管理制度。全面采集在属地从事装饰装修、质量检测、安全鉴定的企业信息，纳入信用考核体系，实行“红黑”名单管理。非住宅装修且办理了施工许可证的企业应提前把专项装修方案、专业设计单位的安全报告分别报送辖区住建部门和乡镇（街道）备案，接受日常监管；对住宅装修和不需办理施工许可证的非住宅装修，要事前与物业服务企业、村（社区）签订装修安全承诺书，并纳入村（社区）和物业公司日常监管。

4.明确楼栋安全隐患整治责任。属于保修期内或者因施工质量产生的问题外墙，由乡镇（街道）督促开发建设单位负责整治到位；对已超保修期的，由业主单位或管理单位、业主委员会组

织，通过使用大修基金等方式整治到位；对“三无”小区，由乡镇（街道）、村（社区）组织业主筹集资金整治。

5.完善农房安全管理体系。科经局牵头推进农房建设工匠“负责制”，细化农村自建房技术指南。农业农村、自规、市场监管等部门，根据职责出台农村宅基地审批、农村自建房规划建设、自建房用作经营的管理办法，各乡镇（街道）要明确农房建设管理机构，定岗定人做好农房建设管理工作。

6.建立常态化巡查和安全有奖举报制度。发挥城管、村（社区）、物业的前哨和探头作用，健全房屋安全管理员和网格化动态管理制度，加快建立房屋安全隐患常态化巡查发现机制。鼓励群众举报擅自改变房屋结构布局、违规加层等造成安全隐患的违法行为。财金局设立房屋安全隐患专项奖励经费，对举报查证属实的予以适当奖励。

六、保障措施

（一）加强组织领导。成立高新区自建房专项整治工作领导小组，统筹开展全区城乡自建房安全专项整治工作。各乡镇（街道）参照成立专项整治工作领导小组，乡镇（街道）主要负责同志作为第一责任人，要强化责任担当，亲自部署，督促属地相关部门做好进度安排、任务落地。

（二）强化责任落实。各乡镇(街道)承担本辖区内排查整治工作的主体责任，负责制定辖区专项整治方案并组织实施，确保按时完成排查整治任务。房屋所有人（使用人）是房屋管养以及安全使用的第一责任人，负责房屋安全隐患的排查、整修和加固。

各行业主管部门按照“三管三必须”原则，根据各自职能做好监管、查处、指导、协调配合等工作。

（三）加强综合保障。科经局负责对排查工作给予技术指导组织动员设计、施工、监理、检测等专业机构和技术人员广泛参与专项整治工作，加强人员培训，强化技术保障。财金局要做好排查整治工作的各类经费保障。

（四）加强督促指导。区领导小组办公室对各乡镇（街道）各部门排查整治工作进行督促指导，定期通报工作进展；纪工委加强工作监督，对工作进展缓慢、推诿扯皮、排查不实的严肃追责问责；督查室将各乡镇（街道）各部门开展专项整治情况纳入日常督查和目标绩效考核。

（五）加强宣传引导。各乡镇（街道）、行业主管部门要充分利用报纸、电视、网络等新闻媒体，广泛宣传自建房屋安全专项整治工作的重要性，以及专项整治中的好经验、好做法，有针对性地做好解释引导工作，有效化解影响社会稳定的风险隐患。要全面深入开展城乡房屋建设、安全使用知识的宣传教育，不断增强群众的房屋安全意识，提高排查整治房屋安全隐患的积极性、主动性。

附件：1.行业主管部门职责

2.高新区自建房安全隐患排查台账表

3.高新区自建房安全隐患专项整治整改清单

附件 1

党群工作部。负责辖区内宗教活动场所等安全风险隐患的排查整治；

科经（住建）局。负责统筹指导辖区内城镇住宅区、农村住房安全风险排查整治工作，提供技术支持，协调推进排查整治工作，负责园区内工业项目房屋安全排查整治；

财金局。负责辖区内排查整治工作的各类经费保障；

社事局。负责辖区内学校、幼儿园、养老、福利院、医疗卫生、教培等机构安全风险隐患的排查整治，指导、督促本系统完成房屋综合信息管理平台的填报；

应急局。负责辖区内灾后重建房屋安全排查整治；

自规分局。负责地质灾害易发区隐患安全风险的排查工作；

市场监管分局。负责辖区内经营场所隐患排查整治工作，以及其他职能职责范围内工作；

公安分局。负责指导辖区内旅馆业等特种行业许可复核，依法打击妨碍自建房安全专项整治违法行为；

数字经济局。负责指导辖区内农村房屋洪涝灾害风险隐患排查治理工作，督促移民搬迁点的农村房屋安全隐患排查治理，农村宅基地管理，配合市级房屋安全智慧监管平台建立与实施；

经合中心。负责辖区内商场、超市、酒店、饭店等安全风险

隐患的排查整治，指导、督促本系统完成房屋综合信息管理平台
的填报；

城建监察大队。负责辖区内违反规划建设的排查治理；

其他有关部门按照安全生产“三管三必须”要求，负责统筹、
指导有关房屋建筑和人员聚集场所安全风险隐患的排查整治。

附件 2

填报单位（签章）：

类别：

填报时间：

填表人：

负责人：

填表人电话：

序号	房屋所有人	建设地点	联系方式	建造年代	结构类型	建造方式	建筑层数	面积 m ²	土地性质	手续情况		房屋用途	是否有违法违规行为	安全隐患内容	备注
										规划建设	消防				

附件 3

单位：（盖章）

填报时间：

序号	房屋 所有人	建筑位置	隐患内容	一般安 全隐患	重大安 全隐患	整改措施	整改责 任人	整改 时限	整改结果	备注

