

江苏省人民政府办公厅文件

苏政办规〔2024〕2号

省政府办公厅关于加强 经营性自建房安全管理的实施意见

各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

为深入贯彻党中央、国务院关于加强经营性自建房安全管理的决策部署，认真落实住房城乡建设部等国家相关部门工作要求，切实强化全省经营性自建房安全管理，制定本实施意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，全面落实习近平总书记关于自建房安全重要指示批示精神，坚持人民至上、生命至上，坚持统筹发展和安全，坚持远近结合、标本兼治，全面压实经营性自建房各方安全管理责

任，整治存量隐患，遏制增量隐患，严厉打击违法违规行为，建立健全长效管理机制，持续促进全省经营性自建房安全形势稳定好转，切实保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定，为推动全省高质量发展继续走在前列，谱写“强富美高”新江苏现代化建设新篇章提供安全支撑。

二、压实经营性自建房各方安全管理责任

（一）严格落实产权人和使用人主体责任。坚持“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”，产权人是房屋安全第一责任人，严格落实产权人（使用人）安全责任。产权人（使用人）应当加强房屋日常管理，按照规划、设计要求合理使用房屋，严禁违法违规改扩建、装修、改变房屋用途；定期进行安全自查，及时整治各类安全隐患，不得将存在安全隐患的房屋用作经营；一旦房屋出现重大安全隐患，应当迅速组织房屋内人员撤离避险。对故意隐瞒房屋安全状况或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。

（二）严格落实属地责任。市县人民政府负责辖区内经营性自建房安全管理工作的组织领导和综合协调，建立部门联动的经营性自建房安全闭环管理机制，健全自建房安全监管体系，督促相关部门严格落实部门监管责任，切实加强监督检查，强化综合保障。乡镇（街道）健全完善经营性自建房常态化、网格化巡查排查制度，督促指导产权人（使用人）履行房屋使用安全责任、

及时整治安全隐患。

（三）严格落实部门责任。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安全监管责任，依法依规协同做好经营性自建房安全管理工作；用地、规划、建设、经营等审批部门按照“谁审批谁负责”的要求，落实各审批部门安全监管责任，加强审批后监管。住房城乡建设部门负责会同有关部门全面加强经营性自建房安全监管，牵头组织开展专项整治工作，排查自建房结构安全问题，建设房屋安全数字化监管平台，推进信息共享，建立健全全链条监管机制；自然资源部门负责用地、规划管理，做好地质灾害风险排查；农业农村部门按职责负责农村宅基地管理有关工作；应急管理部门负责房屋安全突发事件应对处置工作，按职责指导用作工贸企业生产经营场所的自建房安全管理；市场监管部门（行政审批部门）负责推动将房屋安全鉴定作为自建房办理相关经营许可开展经营活动的前提条件；发展改革部门（行政审批部门）负责按规定办理房屋安全信息化项目立项审批手续；教育部门负责指导用作学校、幼儿园及职责范围内教育机构的自建房安全管理；工业和信息化部门负责指导用作民爆企业及职责范围内工贸企业生产经营场所的自建房安全管理；民族宗教部门负责指导用作宗教活动场所的自建房安全管理；公安部门负责指导用作旅馆的自建房特种行业许可证复核工作；民政部门负责指导用作养老机构和设施的自建房安全管

理；司法部门负责配合有关方面完善城乡房屋安全管理制度，强化法治保障；财政部门负责对自建房安全专项整治工作予以经费支持；交通运输部门负责指导用作车站的自建房安全管理；商务部门负责指导用作商贸企业经营场所的自建房安全管理；文化和旅游部门负责指导用作文化和旅游设施的自建房安全管理；卫生健康部门负责指导用作医疗卫生机构的自建房安全管理；体育部门负责指导用作体育场所的自建房安全管理；消防救援部门负责依法加强用作人员密集场所的自建房消防安全管理；电影主管部门负责指导用作影院的自建房安全管理。

三、加强既有经营性自建房安全管理

（一）认真开展安全隐患排查。各地要建立房屋安全隐患定期排查制度，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，定期开展安全隐患排查，及时掌握房屋结构安全性、经营安全性等情况，建立排查工作台账和隐患房屋清单，鼓励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排查。遇到台风、雷电、雨雪等极端天气，加强对低洼、临河地段以及老旧房屋的安全隐患排查，必要时应组织人员撤离避险。受地铁、隧道等重大项目施工影响的房屋，应当做好事前排查、事中巡查和事后核查。

（二）加强隐患分类管控和应急处置。各地对排查发现存在一般安全隐患的经营性自建房，应当及时整改。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，相关人员拒绝撤出的，依法责令撤出，隐患彻底消除前不得恢复使用；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。应急管理部门、消防救援机构、住房城乡建设和相关行业主管部门应当提升经营性自建房突发事件应急处置能力。

（三）切实消除安全隐患。产权人应当主动采取整治措施，消除经营性自建房安全隐患。各地要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（评估），按照“先急后缓、先大后小”原则，督促产权人根据鉴定危险等级、人员密集程度、产权关系等情况，合理选择维修加固、拆除、翻建等解危方式，整改完成一户、销号一户。不得以非规划发展村庄等理由，阻止合法合理的翻建。对于符合住房保障、农村低收入群体危房改造政策的，各级政府应当按照规定给予支持，严禁出现因隐患整治致贫、返贫等情况。各地要积极探索符合地方实际的整治措施，结合城市更新、低效用地再开发、棚户区改造、城中村改造、农村住房条件改善等工作，因地制宜采取分类处置措施，及时消除安全隐患。

（四）规范房屋安全鉴定和检测市场管理。各设区市住房城乡建设部门应当公布房屋安全鉴定机构名录，供市场自主选择。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需的人员和设备,依法严厉打击出具虚假报告等行为,切实维护群众利益和市场秩序。鉴定机构应当对报告真实性和准确性负责,不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。住房城乡建设、市场监管部门应当分别加强对取得工程质量检测资质证书和检验检测机构资质认定(CMA)机构的管理,严厉打击非法挂证、出借资质、弄虚作假等违法违规行为。

四、严格新增经营性自建房监管

(一)加强用地、规划、建设管理。严格落实“城市建成区范围内严格控制新建自建房”和“农村新建自建房原则上不得超过3层”的规定。经营性自建房依法需要办理用地、规划、建设手续的,各地要严格依法依规按照要求和程序予以办理,实现应办尽办;依法无需办理用地、规划手续的,各地自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门要加强沟通协调,确保用地、规划管理与后续建设管理相衔接。经营性自建房建设,其工程设计应当满足与经营用途相适应的安全性要求,依法委托具有相应资质的施工单位,经竣工验收合格后方可交付使用。依法应当申请施工许可的,各级住房城乡建设部门(行政审批部门)要严格依法审查、颁发施工许可证,未取得施工许可证的,一律不得开工。依法无需申请施工许可的,各地要健全管理制度,建立发现、报告机制,常态化开展巡查、抽查,坚决消除监管盲区。农村新建经

营性自建房，农户在开工前应当向乡镇（街道）政府或授权的牵头部门申请划定用地范围，乡镇（街道）政府应当及时到现场组织开展开工查验，实地丈量批放用地，确定建房位置。建设过程中乡镇（街道）村镇建设等机构应当切实加强对建设质量安全的指导。完工后乡镇（街道）政府组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求用地，是否按照批准面积和规划要求建房。

（二）强化转为经营用途安全监管。自建房转为经营用途的，应当严格执行《省政府办公厅关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》（苏政办发〔2020〕25号）有关规定。市场主体登记机关在办理市场主体登记时，应当提醒申请人进行房屋安全鉴定，并将转为经营用途的自建房信息，通过信息化手段推送或函告属地乡镇（街道），由其负责核查。经核查未进行房屋安全鉴定或者经鉴定为危险房屋的，乡镇（街道）应当在经营场所醒目位置设立警示标识，责令产权人（使用人）限期改正。县级自建房排查整治牵头部门应当牵头建立信息共享机制，及时将排查出的危房通过信息化手段推送或函告市场主体登记机关等相关部门，由其依法处理。申请将自建房作为经营场所的，市场主体登记机关应当将登记信息推送至省市场监管信息平台。经营性自建房未依法取得消防验收、备案抽查、消防安全检查手续的，不得投入使用、营业。

五、切实加强经营性自建房改扩建和装修管理

(一)健全改扩建和装修事前告知机制。各级住房城乡建设部门、乡镇(街道)要指导督促物业管理单位(有物业服务的,为物业服务人;无物业服务的,为属地村居或社区;有所属单位的,为其所属单位),告知产权人(使用人)在自建房改扩建和装修前应当履行报告义务,书面承诺不违反相关法律法规规定、不违规加层加盖、不拆改建筑承重构件或抗震措施、不超过设计标准增大荷载、不开挖建筑地下空间及其他事项。对于因生产经营等需要,确需改变建筑主体、承重结构或消防、抗震条件的工程,应当依法依规申请施工许可;其中对于确需改变原规划许可内容的,应当申请规划许可,自然资源部门要按照相关办理要求和程序,实现应办尽办;对于未改变原规划许可内容的,无需重新申请规划许可。

(二)加强改扩建和装修工程分类监管。乡镇(街道)应当设立改扩建和装修工程综合受理窗口,做好改扩建和装修工程扎口管理和分类处置。对依法取得规划许可、施工许可的改扩建和装修工程,要落实产权人(使用人)质量安全首要责任和设计、施工、材料构配件供应等单位主体责任,督促各方主体严格执行工程建设程序和标准规范,落实安全技术措施,保证工程质量和安全。对依法无需申请施工许可且不改变承重结构或降低消防、抗震条件的改扩建和装修工程,各地要建立管理制度,明确相关

要求，实施有效管理。涉及改变主体或承重结构的经营性自建房改扩建和装修工程施工期间，应当停止营业。

（三）强化改扩建和装修工程巡查检查。乡镇（街道）要健全动态巡查机制，加强对改扩建和装修工程告知承诺制度执行情况的检查，充分发挥网格员、物业人员、综合执法（城市管理）人员等前哨作用，通过日常巡查以及建筑装修垃圾、施工噪音等线索，及时发现违法拆改承重结构等行为，属于乡镇（街道）职责范围内的事项应当及时处置或交办村居（社区），其他应当及时上报属地政府所明确的主管部门或授权单位。有物业服务、未签订装饰装修管理服务协议的，物业服务人可以按照《临时管理规约》或《管理规约》限制施工人员、施工机具、机械设备、材料等进入施工现场。各行业主管部门组织对各自行业领域内经营性自建房改扩建和装修工程开展抽查，督促产权人（使用人）依法依规实施改扩建和装修工程；各级住房城乡建设主管部门可以会同相关行业主管部门开展联合抽查或飞行检查。对改扩建、装修违法违规行为进行检查时，如遇到阻碍或拒不配合的情况，可以商请属地公安机关协助进入现场开展检查。

（四）严厉打击改扩建和装修违法违规行为。各地要加大改扩建和装修工程执法力度，一旦发现改扩建、装修违法违规行为，有关部门要依法快速处置，危害公共安全涉嫌犯罪的，及时移交公安部门查处。对装修企业超越资质等级承揽业务、擅自施工变

动建筑主体或承重结构等行为，视情节严重程度依法依规给予行政处罚，并记入企业信用档案，对负有责任的相关从业人员依法处罚。相关部门、乡镇（街道）发现擅自开挖地下室、加建改建或违规改变房屋用途等行为，要按照部门职责及时处理或者将相关线索移交自然资源、住房城乡建设、综合执法（城市管理）等部门认定，相关部门应当加强联合执法。发现因违法违规改扩建、装修造成重大安全隐患的，乡镇（街道）可以报告相关行业主管部门依法责令停产停业，督促履行消险解危责任。对拒不整改且有发生安全事故现实危险的，所在乡镇（街道）、相关主管部门可以依法商请供电部门采取停止供电等措施，涉嫌犯罪的，报告属地公安机关依法查处。对于因改扩建、装修造成安全隐患的经营性自建房，应当在房屋交易合同网签备案系统中予以载明，在房屋出租、出售、抵押时保障利益相关人知情权，直至通过有效措施消险解危后，才能消除相应标记。

六、建立健全经营性自建房长效管理机制

（一）完善法规制度。加快推进房屋使用安全管理制度建设，设区市根据本地实际情况和最新要求，制定或完善房屋使用安全管理领域法规规章，为加强经营性自建房安全管理提供坚实的法制保障。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。健全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。开展经营性自建房跨部门综合监管试点，及时梳理总结试点经验并向全省推广。

（二）加快信息化建设。加快推进房屋安全数字化监管系统建设，融合自然灾害风险普查以及多轮房屋安全隐患排查整治等数据，治理形成全省房屋建筑基础数据库，建设“全省房屋建筑一张图”，为经营性自建房排查整治、安全监管等提供数据服务和业务支撑；探索物联网、传感器、BIM技术等新型信息技术产品在房屋安全管理领域创新应用。各级发展改革、政务管理、住房城乡建设、自然资源、农业农村、市场监管、公安、消防救援、城管执法等部门以及相关行业主管部门要加强信息化互联互通、数据共建共享，推进房屋安全跨部门综合监管。各地区要积极参与房屋安全数字化监管系统相关应用场景建设，共同提高经营性自建房数字化监管水平。

（三）加强工作保障。市县要明确经营性自建房管理牵头部门，加强人员配置、充实专业力量，切实履行牵头抓总、统筹协调、监督检查、考核问效等职责。乡镇（涉农街道）要依托村镇建设、农业综合服务、自然资源等机构统筹农村自建房建设管理，切实做好建设用地和规划管理、工程质量安全管理、产权登记帮办等工作。各地要定期对一线监管人员和执法人员开展业务培训，提升基层监管能力和水平。各地要加大资金保障力度，对自建房隐患排查、安全鉴定、技术服务、隐患整治等方面给予支持。

（四）做好宣传引导。要充分利用报纸、电视、网络等新闻媒体，广泛宣传房屋安全的重要性，跟踪曝光一批隐患突出、违法违规改扩建和装修典型案例，提高产权人（使用人）安全使用主体责任意识和全社会公共安全意识，推动形成全社会共同关心、共同参与的良好局面。要畅通新建经营性自建房、改扩建和装修工程投诉举报渠道并广泛宣传，制定举报奖励办法，违法违规新建、改扩建或装修的举报线索一经查实应当予以奖励，所需经费纳入同级财政预算保障。

本实施意见自2024年2月6日起施行，有效期至2029年2月5日。


江苏省人民政府办公厅
2024年1月6日

（此件公开发布）

抄送：省委各部委，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省监委，
省法院，省检察院，省军区。

江苏省人民政府办公厅

2024年1月6日印发
