内蒙古自治区加强经营性自建房

安全管理实施细则

为做好《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》（以下简称《通知》）的实施工作，根据《全国自建房安全专项整治工作方案》《内蒙古自治区自建房安全专项整治工作方案》，参照《湖南长沙“4·29”特别重大居民自建房倒塌事故调查报告》相关要求，结合自治区实际，制定本实施细则。

一、总体要求

深入贯彻落实习近平总书记重要指示精神和党中央、国务院决策部署，坚持问题导向，切实解决经营性自建房安全管理存在的规划建设管控不到位、审批与监管脱节、经营准入监管缺失、管理机制不健全、监管力量不足等问题，全面加强经营性自建房安全管理，推动建立经营性自建房安全管理长效机制，切实维护人民群众生命安全。

二、主要任务

（一）加强既有经营性自建房安全管理

1.严格落实主体责任

（1）坚持产权人是房屋安全第一责任人。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则，经营性自建房产权人是房屋使用安全第一责任人，承担房屋使用安全主体责任；产权人与使用人不一致的，产权人与使用人按照约定承担房屋使用安全责任，没有约定或者约定不明的，产权人承担房屋使用安全责任；产权人下落不明或者权属不清的，由苏木乡镇人民政府、街道办事处明确使用人或者管理人承担房屋使用安全责任；属于国家或集体所有的，授权管理人是房屋使用安全责任人。

（2）严格落实房屋使用安全责任。经营性自建房房屋使用安全责任人应当定期开展自查；按照房屋规划设计用途或者依法批准的用途合理建设、使用房屋；对房屋进行安全检查、维护和修缮，及时排查安全隐患，对危房采取封闭停用、加固、拆除等解危措施；依法依规开展改（扩）建和装饰装修活动；委托开展安全鉴定；主动公示房屋权属信息、建造时间、结构类型、建造方式等基本情况和房屋安全鉴定、隐患动态排查整治等安全情况，并接受社会监督；配合开展房屋使用安全隐患排查、日常巡查和应急处置等。

（3）指导督促加强房屋日常管理。苏木乡镇人民政府、街道办事处应采取发放告知函、签订责任书等方式告知经营性自建房房屋使用安全责任人相关房屋安全责任；指导和督促房屋使用安全责任人落实房屋使用安全责任，按年度填报房屋安全自查表；指导和督促房屋使用安全责任人及时报告严重房屋安全隐患，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；督促房屋使用安全责任人按照鉴定报告、解危通知书等提出的书面处理意见，采取维修加固、停止使用、拆除等措施消除安全隐患。

2.强化日常检查

（4）压实属地安全责任。盟市、旗县（市、区）人民政府应建立健全经营性自建房安全风险隐患常态化巡查发现工作机制。旗县（市、区）人民政府应建立房屋安全管理员制度、网格化动态管理制度和经营性自建房信息公示制度，并指导和督促苏木乡镇人民政府、街道办事处严格落实；每年组织所辖综合执法部门、苏木乡镇人民政府、街道办事处等对辖区内经营性自建房进行一次全面排查，严格对违法违规行为查处；组织城市管理部门、村（社区）“两委”，委托物业等单位对辖区内经营性自建房开展日常安全巡查。

（5）提升排查整治效果。要聚焦城乡结合部、城中村、安置区和学校、医院、景区、工业园区周边、地质灾害易发区等涉及公共安全的重点区域，突出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重点房屋，摸清建设合法合规性、结构安全性、经营安全性、消防安全性等重点内容。全面排查应由专业机构和人员参与，具备条件的地方可以采取政府购买服务方式开展。

旗县（市、区）各相关部门应指导和督促苏木乡镇人民政府、街道办事处对全面排查和日常安全巡查中发现存在安全隐患的经营性自建房，及时向房屋使用安全责任人提出书面处置意见，督促及时整改，发放解危通知书，并建立排查整治工作台账；发现存在明显安全隐患，危及公共安全的，应当立即采取应急处置措施，直至消除安全隐患。

3.切实消除安全隐患

（6）深入推进自建房安全专项整治。旗县（市、区）人民政府要组织专业力量对判定存在安全隐患的经营性自建房开展安全鉴定，建立“一栋一策”整治台账，按照先急后缓、先大后小的原则，整改完成一户、销号一户。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，该拆除的依法拆除；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；对一般性隐患立查立改，落实整改责任和措施。所有整改完毕的经营性自建房，旗县（市、区）人民政府组织所辖住房城乡建设、自然资源、市场监管、消防救援等部门及苏木乡镇人民政府、街道办事处共同验收达标后销号。

（7）分类实施危房解危。盟市、旗县（市、区）人民政府要结合棚户区改造、城中村改造、农村危房改造、地质灾害工程治理、避让搬迁等积极探索符合地方实际的整治措施，及时消除安全隐患。列入征收范围的危险房屋，应当依法予以货币补偿或者产权调换；未列入征收范围的危险房屋拆除后，可以按照规定申请重建，自然资源、农牧等部门及苏木乡镇人民政府、街道办事处应当依法审批。充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用，对整治积极性不高的，村（社区）“两委”要配合做好动员工作。

4.严格改扩建和装饰装修管理

（8）依法开展改扩建和装饰装修。经营性自建房改（扩）建，应当依法办理规划、建设等审批手续。严格按照有关法律法规办理建设工程规划许可证或乡村建设规划证，按照规划许可规定的控制性指标进行建设，层数不得超过原依法批准层数，严禁违规加层加盖等行为。依法依规严格按照工程建设标准进行设计和施工。

经营性自建房装饰装修应当保障房屋的整体结构安全，按照规定采取必要的安全防护和消防措施。不得擅自改变房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、抗震墙等建筑主体和承重结构，不得超过原设计标准增加房屋使用荷载，影响房屋共有部分和毗连房屋的使用安全。

（9）履行告知程序。经营性自建房改（扩）建和装饰装修前，房屋使用安全责任人应当告知房屋所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处，告知内容包含房屋权属、改（扩）建和装饰装修主要内容等。苏木乡镇人民政府、街道办事处应当将经营性自建房改（扩）建和装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知房屋使用安全责任人，并进行分类整理分别上报旗县（市、区）自然资源、住房城乡建设、综合执法、农牧、市场监管、消防救援及行业主管部门。

（10）加强日常安全管理。旗县（市、区）人民政府应指导和督促各相关部门和苏木乡镇人民政府、街道办事处加强经营性自建房改（扩）建和装饰装修管理，对改扩建和装饰装修现场进行巡查，发现违法违规行为的，应立即劝阻、制止，相关综合执法部门应及时进行现场核查，确认存在违法违规行为的，应当责令房屋使用安全责任人立即停止施工、恢复原状、消除安全隐患。

（二）严格新增经营性自建房监管

5.加强规划建设审批管理

（11）严格规划管控。旗县（市、区）自然资源部门要按照“城市建成区范围内严格控制新建自建房”的要求，组织开展地质灾害易发地区房屋安全风险排查，制定风险分区和管控措施；严格落实国土空间规划和规划强制性内容；乡镇人民政府要编制完成应编尽编乡镇、村镇规划，并依法组织实施；盟市、旗县（市、区）自然资源主管部门要依法编制城市、旗县（市、区）城关镇的控制性详细规划，其他镇人民政府要依法编制镇的控制性详细规划，明确建设用地范围、建筑高度、用地性质等指标，督促房屋使用安全责任人严格按照有关法律法规以及建设工程规划许可证或乡村建设规划证的规定进行建设。

（12）完善选址和用地审批服务。旗县（市、区）自然资源部门要合理划定建设用地范围，强化新建、改（扩）建经营性自建房的用地和规划审批；指导苏木乡镇人民政府、街道办事处做好农村宅基地批准书的核发工作。

（13）规范建设监管。旗县（市、区）人民政府和苏木乡镇人民政府、街道办事处应当加强经营性自建房安全监管能力建设，明确监管机构和人员。旗县（市、区）住房城乡建设部门或苏木乡镇人民政府、街道办事处严格按照相关法律法规要求，加强经营性自建房建设质量安全监督管理；对三层及以上城乡新建自建房，依法依规实行专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准；实施经营性自建房镶嵌永久标志牌制度，落实房屋质量安全相关主体责任。

6.强化转为经营用途安全监管

（14）严格经营安全监管。自建房转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得专业鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格证明。各级市场监管部门要加强自建房转为经营用途经营管理，加大监管力度和违法违规行为查处。

（15）加强消防安全管理。各级消防救援部门要完善经营性自建房消防安全管理相关规定和技术标准，做好日常消防检查和消防救援工作，加强经营性自建房以及自建房转为经营用途的消防安全管理，指导经营性自建房产权人、使用人落实消防安全主体责任，督促落实用火用电、消防设施器材配置保养等规定，不得占用、堵塞疏散通道和安全出口。

7.清查整治违法行为

（16）加大执法力度。盟市人民政府要指导和督促旗县（市、区）人民政府加强统筹协调，建立由住房城乡建设、自然资源、综合执法、农牧、市场监管、消防救援等相关行业主管部门及苏木乡镇人民政府、街道办事处等组成的房屋使用安全联合执法机制；突出执法重点，加大违法违规行为执法力度，规范执法程序，对发现的违法违规问题依法从严从快处置。

（17）发挥监管合力。盟市、旗县（市、区）人民政府应建立健全危害房屋安全行为及危险房屋等投诉、举报和奖励机制，公布投诉、举报方式、处理流程和时限，鼓励群众提供违法线索，情况一经查实，予以奖励。具体奖励办法和标准由盟市级人民政府统一制定。

（三）健全房屋安全管理体制机制

8.健全管理体制

（18）落实工作责任。盟市、旗县（市、区）人民政府要严格落实属地责任，抓好工作落实，健全部门协同机制，加强城镇房屋和农村房屋安全监管能力建设，依托村镇建设、农业综合服务、乡镇自然资源等机构统筹加强农村房屋建设管理，加大监督执法力度，强化房屋全生命周期安全监管。进一步明确审批部门和行业主管部门的安全管理职责，强化督促指导，统筹协调解决重大问题。

（19）抓好组织实施。各盟市、旗县（市、区）人民政府要抓好组织实施，落实房屋安全监管责任。苏木乡镇人民政府、街道办事处应明确承担房屋安全监管的工作机构，明确专人承担房屋安全监管职能，充实房屋专业化管理力量，强化监管和执法保障，定期开展培训，提升基层监管执法能力和水平。

（20）压实管理职责。各行业主管部门要按照“三管三必须”和“谁审批谁负责”的要求，落实好行业监管范围内经营性自建房安全监管责任，依法依规做好经营性自建房安全管理工作。

自然资源部门负责对经营性自建房用地、规划合法合规性进行监管，明确城市规划区内和城市规划区外经营性自建房新建、改（扩）建等选址、用地、规划等环节审批验收办理流程及相关要求，进行公示公告，落实用地、规划等审批监管责任，开展规划动态监测评估，强化刚性约束和引领，加强规划实施的社会监督。

综合执法部门根据职能职责负责全面摸排违法违规建筑底数，纳入台账管理，严格执法，实施整治；及时将房屋违法情况抄告相关部门和单位，防范违法房屋用于经营。

住房城乡建设部门负责会同有关部门组织开展经营性自建房结构安全综合治理工作，督促指导各地区、各部门加强经营性自建房结构安全检查，有效预防经营性自建房倒塌事故；牵头建立健全多部门协调联动和全周期监管机制，推动房屋安全隐患常态化排查化解，严格落实定期安全检查责任，保障自建房质量安全。

市场监督管理部门负责对经营性自建房经营安全性进行监管，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；出台自建房转为经营性用途配套制度和管理办法；加强经营安全管理，规范办理登记提交的相关证明材料，加大监管力度；发现和依法查处经营主体无照经营、违规安装和使用电梯等行为；严格检验检测机构资质管理，加大检验检测机构监管力度。

消防救援机构负责对经营性自建房消防安全性进行监管，加强消防安全监督检查，组织开展经营性自建房消防安全综合治理，有效预防经营性自建房火灾事故。

教育、工业和信息化、公安、民政、司法、交通运输、农牧、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、民族宗教、林草、体育、能源、电影等部门在各自职责范围内对本行业领域的经营性自建房使用安全实施监督管理，负责组织本行业领域自建房安全隐患排查，督促房屋使用安全责任人按规定进行安全鉴定、维修养护等，及时消除隐患，并建立房屋安全档案。

（21）落实执法职责。未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由旗县（市、区）人民政府城乡规划主管部门责令停止建设，并依据《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定处理。未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由苏木乡镇人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定处理。已办理建设工程规划许可证或已核发乡村建设规划许可证，但未按要求履行建设程序的，由旗县（市、区）住建主管部门或苏木乡镇人民政府、街道办事处责令停止建设，并移交综合执法部门依法处理。在使用过程中擅自加层或者拆改房屋主体承重结构，属于办理建设工程规划许可证范围内或核发乡村建设规划许可证范围内的由旗县（市、区）人民政府城乡规划主管部门或苏木乡镇人民政府处理。未按要求委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定的，由旗县（市、区）人民政府市场监督管理部门处理。违反消防法律法规和技术标准的由旗县（市、区）人民政府消防救援机构处理。对故意隐瞒房屋安全状况、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，由旗县（市、区）人民政府公安部门依法追究法律责任。

9.完善部门协同机制

（22）加强部门联动。用地、规划、建设、经营等审批部门要建立健全部门联动的闭环管理机制，按照“谁审批谁负责”要求，落实各审批部门安全监管责任，加强审批后监管，督促产权人和使用人落实房屋安全责任。

10.加强房屋安全鉴定管理

（23）严格机构管理。房屋安全鉴定机构应具备开展鉴定必要的人员、检测仪器设备、场地等，在我区范围内具有固定的工作场所，且能满足房屋安全鉴定工作需要。各盟市住房城乡建设部门应对从事房屋安全鉴定的机构进行技术能力和水平核查，动态更新机构名录，上传全国自建房安全专项整治信息归集平台，并多渠道向社会公布，便于公众查询。各地可根据实际情况，参照《脱贫攻坚农村牧区危房改造管理规范》组织住建主管部门等专业力量对判定存在安全隐患的农村牧区非经营性自建房开展安全评定。

（24）规范鉴定行为。鉴定机构应当按照法律法规、技术标准和合同约定开展安全鉴定活动，并向鉴定委托人出具符合要求的鉴定报告。鉴定报告内容应包含委托事项、建筑物概况、鉴定依据、工程概况、仪器设备及人员信息、鉴定目的范围和内容、现场检查检测、结构复核验算、鉴定分析及评级、鉴定结论及建议和附件等内容。

鉴定机构应建立鉴定项目档案，专人负责、长期保管，保证房屋安全鉴定检测数据、原始资料可追溯。鉴定机构及相关负责人对出具的鉴定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，不得弄虚作假。

（25）报告危险房屋。对经鉴定属于危险房屋的，鉴定机构应当在鉴定报告中提出明确的处理意见，及时将鉴定报告送达委托人，并向房屋所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处报告；对有垮塌危险的，鉴定机构应当立即告知委托人，并立即向房屋所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处报告。苏木乡镇人民政府、街道办事处应公布鉴定报告送达途径，根据鉴定报告及时采取应急处置措施。旗县（市、区）住房城乡建设部门应做好督促和指导工作。

（26）强化监督检查。盟市、旗县（市、区）住房城乡建设、市场监管部门应加强对房屋安全鉴定机构的监督检查，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、并公开曝光出具虚假报告、未及时报告危险房屋鉴定情况等行为；物价管理部门要规范房屋安全鉴定机构收费行为，依法从严查处出违法违规收费的行为。

11.加快信息化建设

（27）建设综合管理平台。自治区大数据管理部门按照业务实际需求情况，采取总体规划、分期建设的方式提供技术支撑并做好城镇房屋、农村房屋综合管理平台建设。自治区住房城乡建设部门会同涉及自建房管理的相关部门依托综合管理平台，逐步将用地、规划、设计、施工、验收、改（扩）建、装饰装修和经营等环节信息和业务流程以及房屋建成年代、结构类型、排查整治、违建执法和安全鉴定等房屋安全状况纳入系统，形成房屋电子档案，定期更新数据，实现对全量住房的智慧监管和闭环管理。自治区发展改革、财政、大数据管理部门要将房屋安全管理信息化建设统筹纳入各级政务信息化工程给予经费保障。各盟市应加强房屋安全管理信息化建设。

（28）推进数据采集和共享交换。各地要及时归集房屋基本信息、隐患排查、整治销号以及建设审批、日常安全监管、公众服务等数据，充分利用“大数据+网格化”等技术手段，加强部门间数据互联互通和开放共享，提升数字化监管水平。苏木乡镇人民政府、街道办事处应及时将每栋新建、改（扩）建经营性自建房的建设信息上报系统，形成信息共享和联动监管机制。

12.完善法规制度

（29）建立健全相关法律法规。加快立法研究，推动出台《内蒙古自治区农村牧区住房建设管理条例》等地方性法规。及时修订制定《内蒙古自治区村庄和集镇规划建设管理实施办法》以及房屋安全鉴定、建设工程质量检测管理等涉及经营性自建房安全管理的法律法规及相关政策文件。

三、保障措施

（一）提高思想认识。要切实增强忧患意识和风险意识，坚持底线思维、极限思维，提高统筹发展和安全的意识和能力。进一步加强对新发展理念的研究宣传，开展统筹发展和安全专题培训，牢固树立正确的政绩观，更好掌握新时代安全发展的方法和本领，真正把安全发展理念贯穿到经济社会发展各领域和全过程。

（二）加强组织领导。盟市、旗县（市、区）人民政府要深刻汲取近年来城乡经营性自建房倒塌、火灾事故教训，持续加强对经营性自建房安全管理工作的组织领导和统筹协调，建立健全管理协调联动机制，建立常态长效的安全排查、复核和抽查制度，明确盟市、旗县（市、区）、苏木乡镇人民政府和街道办事处房屋安全管理工作机构、人员，保障自建房安全管理工作经费。进一步细化工作任务，加强对全区自建房安全专项整治工作的督促指导，确保取得实效。

（三）压实工作责任。盟市、旗县（市、区）人民政府和自治区有关部门要按照“三管三必须”要求，落实好自建房安全管理的属地责任和行业部门监管责任，对照《湖南长沙“4·29”特别重大居民自建房倒塌事故调查报告》《通知》和本实施细则明确的主要任务，加快制定本地区和本行业领域落实配套制度和措施。要加强沟通协调，密切配合，加强信息共享、数据互联互通和部门联动执法，形成监管合力，确保经营性自建房安全管理全过程、各环节监管不脱节、不缺位。

（四）强化监督检查。盟市、旗县（市、区）人民政府和自治区有关部门要将《通知》和本实施细则贯彻落实工作列为重点工作，将经营性自建房安全管理工作纳入对下级政府和相关职能部门安全生产专项考核，加强日常督导和考核评估，确保全面执行到位。