

南京市栖霞区人民政府办公室文件

宁栖政办字〔2022〕29号

区政府办公室关于转发 栖霞区自建房安全专项整治实施方案的通知

各街道办事处，区各有关单位：

经区政府同意，现将区住建局牵头拟定的《栖霞区自建房安全专项整治实施方案》转发给你们，请遵照执行。

南京市栖霞区人民政府办公室

2022年7月8日

栖霞区自建房安全专项整治实施方案

区住建局

为深入贯彻习近平总书记对湖南长沙居民自建房倒塌事故的重要指示和李克强总理批示精神，按照《市政府办公厅关于印发南京市自建房安全专项整治实施方案的通知》（宁政办发〔2022〕33号）要求，落实区委区政府决策部署，扎实推进全区自建房安全专项整治工作，全面消除自建房安全隐患，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定大局，制定本实施方案。

一、总体要求

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，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，做到全面覆盖、不留盲区。严格执行“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”“三管三必须”，按照“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，整治存量风险、遏制增量风险，以经营性自建房为重点，彻查自建房安全隐患。对危及公共安全的自建房快查快改、立查立改，及时消除安全风险，坚决遏制重特大事故发生。

二、主要任务

（一）**实施百日攻坚**。2022年9月25日前，按照国家部署的“百日行动”要求，全面完成全区范围内经营性自建房安全隐患排查。在“行政村集体土地上农村房屋安全隐患排查整治”

和“既有建筑安全隐患排查整治专项行动”基础上，结合自然灾害风险普查房屋建筑调查，对其他既有建筑进行“回头看”排查，新发现的隐患建筑及时纳入“农村房屋安全隐患排查整治信息平台”“既有建筑安全隐患排查整治信息系统”，形成隐患清单，科学制定“一案一策”治理方案，重患先治、分类整治。

（二）整治存量风险。按照“先急后缓、立查立改、分类实施”的原则，对排查出的隐患建筑分批逐栋整治。力争 2023 年 6 月 25 日前，全面完成所有自建房安全隐患排查，基本完成行政村集体土地上有安全隐患的农村房屋整治工作。在 2024 年 12 月 25 日前，完成对全区既有建筑安全隐患整治工作。

（三）遏制增量风险。农村新建自建房原则上不得超过 3 层。改作经营用途的自建房、3 层及以上城乡新建房屋、改扩建工程（包括装饰装修工程）全面纳入基本建设程序管理，必须依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准。建立防范和处置自建房安全隐患制度，确保新增自建房质量安全。

三、全面排查风险隐患

（一）排查内容。各街道要对本行政区域内城乡所有自建房进行排查摸底，排查要逐户逐栋，突出城乡接合部、城中村、拆迁安置区、学校医院周边、工业园区等重点区域的自建房。要全面摸清自建房基本情况，包括房屋经营安全性（各类经营许可、场所安全要求等落实情况）、结构安全性（设计、施工、使用等情况）、房屋建设合法合规性（土地、规划、建设等手续办理情况）等内容。同时，其他既有建筑按照区既有建筑安

全隐患排查整治专项实施方案和农村房屋安全隐患排查工作方案要求，一并开展“回头看”排查。

（二）排查重点

1. 居住用途改造为生产经营等公共用途的自建房，如将一般住房改为饭店、民宿、农家乐、商铺、棋牌室、浴室、私人影院、密室逃脱、剧本杀、电竞馆、家庭旅馆、小作坊、宗教活动、简易生产用房、承办红白喜事等房屋或者场所；

2. 生产、经营、居住功能混杂的“三合一”“多合一”自建房，尤其是 10 人以上人员密集场所；

3. 位于远郊街道、城乡接合部用于出租，尤其是群租的自建房；

4. 农村 3 层及以上、用作经营类（包括用于出租）、10 人以上人员密集、改扩建的自建房；

5. 改建加层、野蛮装修、破坏主体或者承重结构的房屋建筑（含擅自加层、增设夹层、开挖地下空间、分割群租，以及经营过程中改变承重结构的房屋）；

6. 各类“住改商”的房屋（将建筑物中某专有部分由居住性用房改变为经营性用房的房屋），尤其是临街底层“破墙开店”的房屋建筑；

7. 学校、医院周边频繁周转的二手房、频繁易手的学区房（门面房）；

8. 集中医学观察场所（包括政府、企业指定或者租用的房屋，工地临时建设的板房等）、已开复工企业项目员工集中居住的房屋；

9. 全区既有建筑安全隐患排查整治专项行动以及违法建设和违法违规审批专项清查中已排查出存在重大结构安全隐患，可能发生坍塌风险的房屋建筑。

（三）排查方式。建立产权人自查、社区（村）网格员巡查、街道排查、区级部门重点筛查并加强监督指导的工作机制。组织专业人员或委托第三方专业机构，利用好“三员”（管理员、排查员、技术员）团队，逐户逐栋采集信息，依据有关法律法规及房屋安全隐患排查相关技术要求，完成安全隐患判定。对经营性自建房要组织专业技术力量进行排查，存在严重安全隐患的，应当立即采取停止使用等管控措施，安全隐患未彻底消除前，不得恢复使用、不得恢复经营。

四、彻底整治风险隐患

（一）加强经营性自建房安全监管。对因排查发现存在安全隐患停业的经营性自建房，产权人（使用人）恢复营业前必须完成隐患整治，并组织开展验收，确认房屋结构安全、符合消防相关要求以及满足营业前必须的许可条件等后，方可恢复经营。对排查发现结构存在坍塌风险、威胁公共安全的应当立即停用，疏散建筑内和周边的群众，迅速封闭处置；无法进行加固整改的，该拆除的依法拆除。

（二）实现 D 级危房住人动态清零。房屋经鉴定为 C、D 级危房的，针对其使用情况及时按照“留改拆”制定消险方案并组织实施。其中，C 级危房应加强巡查和监测，D 级危房必须第一时间清人、停用、封房，并设立明显的警示标识、安全围

挡。要引导 D 级危房内的居民投亲靠友或者租住、借住其他安全房屋。对确有困难的，街道、社区（村）可以因地制宜使用安全的集体用房解决临时居住问题。

（三）结合城市更新行动推动既有建筑安全隐患整治。各街道要结合城市更新行动，有隐患的地方先更新、先改造，要把“城中村”改造作为重点。突出人员密集场所、公共建筑、老旧建筑、群租房等，根据风险等级、人员密集程度、产权关系等情况，科学分类确定整治方案。组织开展对隐患建筑的分析、鉴定、整治和验收工作，实现清单管理、动态销号。坚持先急后缓，先大后小，分类处置。对存在结构倒塌风险、危及公共安全的，要立即停用并疏散房屋内和周边群众，封闭处置、现场排险，该拆除的依法拆除；对存在设计施工缺陷的，通过消险加固、限制用途等方式处理；对一般性隐患要立查立改，落实整改责任和措施。

（四）结合农村住房条件改善专项行动持续做好农村房屋安全隐患整治。农村住房条件改善专项行动中，要优先及时改造有安全隐患的自建房。鉴定为 C、D 级的自建房，依据鉴定意见制定整治方案，建立区、街道、社区（村）三级台账，督促产权人（使用人）落实主体责任，结合实际采取加固改造、原址翻建、选址新建、拆除等措施彻底消除安全隐患，并及时完成验收工作。

（五）清查违法违规行。加强部门联动，加大对违法建设和违法违规审批行为的清查力度，对未依法取得土地、规划和建设手续，以及擅自改建加层、非法开挖地下空间、擅自改

变用途等行为，要按照“零容忍”态度依法严厉打击，对严重危及公共安全且拒不整改的，依法追究刑事责任。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。定期公开曝光一批典型违法案例。

五、完善长效管理机制

（一）加强住房经营性用途准入管理。加强对经营用途住房各类许可管理，产权人（使用人）利用住房从事经营的，应当在使用房屋或营业前，取得房屋安全鉴定报告。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。建立完善准入经营通报机制，市场主体登记机关应当将住房用作经营场所的市场主体相关信息，通过信息共享平台推送或者函告经营场所所在地街道，由其负责核查。经核查不符合相关要求的，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。公众聚集场所未经消防救援机构许可的，不得投入使用、营业。经营用途住房未依法取得消防验收、备案抽查或者消防安全检查手续的，不得投入使用、营业。对故意隐瞒房屋安全状况、使用危房作为经营场所导致事故的，依法严肃追究责任。

（二）健全房屋隐患动态发现机制。产权人（使用人）发现房屋异常情况，应当第一时间组织人员撤离并主动报告，采取相应措施消险解危。发挥社区（村）网格员、灾害信息员、物业人员、综合执法人员的前哨作用，通过日常巡查以及建筑装修垃圾、施工噪音等线索，及时发现违法违规装修改造行为

并向街道报告。其中，要通过“网格员+物业”对违法违规装修改造行为做到“早发现、早报告、早处置”。街道应当建立建筑改扩建、装饰装修项目综合受理窗口，扎口管理、分类处置有关信息。建立完善群众举报奖励机制，举报一经核实，予以奖励。

（三）加强房屋改扩建管理。建立健全改扩建和装饰装修活动管理制度，细化立项、规划、施工许可、竣工验收、不动产（确权）登记等全过程管理要求。住房改造用于经营性用房的，必须符合建筑结构、消防、抗震等方面要求，不得改变承重结构和降低消防、抗震条件。对于确需改变承重结构或者消防、抗震条件的其他房屋，必须聘请具有相应建筑资质的单位进行设计施工，确保改造后符合安全标准，符合相关法律法规规定。

（四）加强自建房新建翻建管理。各涉农街道要压紧压实农房建设管理责任，新建、翻建农房应当按照“一户一宅、建新拆旧”的要求，依法依规申请办理宅基地用地手续和乡村建设规划许可。积极探索在乡村建设规划许可证核发、建筑活动监督管理、宅基地审批等环节，将农房安全作为重要因素予以考虑。规划资源部门要编制发布农民住房套型设计图集、推广设计方案，产权人可选择使用政府部门提供的图集或者委托专业人员（单位）进行设计。鼓励委托具有资质的企业或者具有相应技能的乡村建设工匠施工。产权人对农房质量安全负总责，承担建设主体责任。农房设计、承建人、材料供应等单位或者

个人分别承担相应的质量和安全责任。街道要加强对农房建设审批、竣工验收的服务和指导，引导农民依法依规申请不动产登记、领取不动产权证书。

（五）推动房屋安全信息共享。各街道和区住建局、规划资源分局、城管局、农业农村局、应急管理局、市场监管局、公安分局、消防救援大队等部门要加强工作联动、数据共享。建立房屋安全信息共享平台和流转处置机制，实现房屋安全隐患线索及各类许可信息部门间共享共用，探索建立隐患建筑公开制度，将存在严重安全隐患的建筑信息向社会公布。对于经鉴定属于危险房屋不能继续使用的，不得居住、转让、出租或者作为生产经营场所，市场监管、规划资源等部门做好配合。对于尚未完成整治的隐患建筑，在房屋交易合同网签备案系统中予以载明，不动产统一登记时做好协同配合，在房屋出租、出售、抵押时保障利益相关人知情权。

六、强化保障措施

（一）强化组织领导。成立区自建房安全专项整治工作领导小组，由区政府主要领导担任组长、分管领导担任副组长，区住建局、规划资源分局、城管局、农业农村局、应急管理局、市场监管局为牵头单位，区委统战部（区民宗局）以及区法院、教育局、工信局、公安分局、民政局、司法局、财政局、交通局、商务局、文旅局、卫健委、消防救援大队等部门以及各街道为成员单位。领导小组办公室设在区住建局，区城管局、规划资源分局配合共同履行领导小组办公室职能，负责统筹推进全区自建房安全排查整治工作。各成员单位明确分管负责同志

和具体联络人。必要时抽调人员组建专班进行集中办公，组织开展全区自建房安全排查整治督促指导工作。各街道参照区级架构建立相应组织架构和工作机制。

（二）压实各方责任。产权人是房屋安全第一责任人，应当及时告知使用人房屋安全状况。开展经营活动的产权人（使用人）承担房屋安全使用主体责任。各街道要落实房屋安全隐患排查整治属地管理责任，党政主要负责同志要亲自部署，分管负责同志要靠前协调、具体抓落实。各行业主管部门要切实扛起本行业既有建筑安全监管责任，按照“三管三必须”和“谁审批谁负责”的要求，管理好所属产权和使用权房屋，归口管理行业监管范围内房屋。

区住建局负责自建房安全隐患排查整治的指导、监督，加强非承重结构许可管理，牵头做好“两违”专项清查，加强装饰装修工程的监管；**规划资源分局**负责指导依法依规用地，做好国土空间用途管制、建设工程项目用地管理、建设工程规划管理、地质灾害风险排查，以及对违法建设项目按程序出具规划意见；**区城管局**负责做好对违反城乡规划管理法律法规实施违法建设行为的综合执法和行政处罚，指导城管队伍发挥前哨探头作用；**区农业农村局**负责农村宅基地管理有关工作；**区应急管理局**负责协调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；**区市场监管局**负责指导自建房涉及的市场主体登记和食品经营许可证清查及违反市场监管法律法规行为的处罚工作，对利用住房从事经

营的，在办理市场主体登记时，提醒申请人进行房屋安全鉴定。

各职能部门要严肃查处危害房屋使用安全的违法建设、违规改造、擅自改变用途、违规装饰装修等违法活动，确保监管职责不留盲区和漏洞，确保问题隐患排查见底、措施到底、整改彻底。落实好用地、规划、建设、经营等审批部门的安全监管责任，加强审批后监管，督促产权人和使用人落实房屋安全责任，通过部门联动实施闭环管理。

（三）加强支撑保障。各街道要把自建房排查整治向最基层下沉，把最基层党组织的战斗堡垒作用发挥好，把城管和各类专业执法队伍、社区（村）两委、物业前哨和探头作用发挥好。要发挥行业部门作用和专业优势，用好行政许可、行业准入、事中事后监管等管理手段，完善全链条的监管，强化审批后监管。要加强房屋安全管理队伍建设，各街道要明确乡村建设综合管理机构，履行宅基地管理、农房规划许可、农房建设质量安全管理职责，切实强化农村房屋安全管理。要加强专项整治中的法律咨询、司法调解、治安维稳等工作。要对专项整治工作提供必要的经费保障，用于隐患排查、安全鉴定、技术服务等。

（四）强化督促指导。区级将房屋安全列入对各街道安全生产专项考核内容，领导小组办公室成立督导组，组织相关部门对各街道专项整治工作适时开展督导。各行业部门要对各自领域内存在的安全隐患做好督促整改。相关部门要加大对辖区内排查整治工作的组织、督促、检查、问责力度，对排查整治工作进度缓慢、推诿扯皮、排查不实的，予以通报；对问题严

重的，约谈相关负责同志；对工作中失职失责、不作为、乱作为的干部严肃问责。

（五）做好宣传引导。各街道、有关部门要充分利用报纸、电视、网络等新闻媒体，广泛宣传房屋安全的重要性，提高产权人（使用人）的安全使用主体责任意识和全社会公共安全意识。要深入开展自建房选址安全、结构安全、施工安全、使用安全，以及“农村自建房安全常识”一张图等安全常识科普教育，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。要积极宣传在自建房和既有建筑安全隐患再排查再整治工作过程中的好经验、好做法，大力发动群众，畅通投诉举报渠道，对核实的举报线索坚决予以查处，努力推进专项整治工作，形成群防群治的良好局面。

（六）严格信息报送。“百日行动”排查期间建立日报、10天一通报机制。各街道每日 15 时前按照城镇房屋、农村房屋将自建房安全隐患排查整治数据日报表报送至区住建局；每月 23 日前将本月归集的自建房安全隐患排查整治相关信息动态、经验做法、特色亮点、困难问题等情况报送区自建房安全专项整治工作领导小组办公室。领导小组办公室每 10 天通报一次各街道排查整治开展情况。

附件：栖霞区自建房安全专项整治工作领导小组成员名单

附件

栖霞区自建房安全专项整治工作 领导小组成员名单

组 长：	王 生	区委副书记、区长
副组长：	宗宁虎	区委常委、常务副区长
	刘海滨	副区长
成 员：	王小锋	区政府办主任
	周传明	区住建局局长、区一级调研员
	徐小健	区委统战部副部长、区民宗局局长
	曹小勇	区法院党组副书记、副院长
	倪天华	区教育局局长
	赵玉泉	区工信局局长
	陈芳琴	区民政局局长
	陈士金	区司法局局长
	王兆仁	区财政局局长
	葛 兵	区交通运输局局长
	吴霞峰	区城管局局长
	陈砚墨	区农业农村局局长
	赵晓琳	区商务局局长
	吕 俊	区委宣传部副部长、区文化和旅游局 局长
	王应松	区卫健委主任

魏 东	区应急管理局局长
车金楼	区市场监管局局长
黄宏亮	规划资源分局局长
杨 祎	区公安分局副局长
李栋梁	区消防救援大队大队长
刘 爽	迈皋桥办事处主任
程海博	燕子矶办事处主任
余凌云	马群办事处主任
顾 磊	尧化办事处主任
顾 鹏	仙林办事处主任
王 玮	栖霞办事处主任
周 超	西岗办事处主任
史学经	龙潭办事处主任
俞朝晖	八卦洲办事处主任

领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，区住建局和规划资源分局、城管局共同履行领导小组办公室职能，由区住建局局长周传明兼任办公室主任，区住建局副局长杨曼、规划资源分局副局长张笑和城市管理综合行政执法大队大队长盛辉任办公室副主任。领导小组成员因工作变动需要调整的，由所在单位向领导小组办公室提出，不再另行发文。

抄送：区委各部门，市人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委，
区法院，区检察院。

南京市栖霞区人民政府办公室

2022年7月8日印发
