梅州市自建房安全管理办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加强自建房安全管理，保障人民群众生命财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据有关法律、法规、规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称自建房是指自然人自行组织建设的房屋。

本市行政区域内新建、改（扩）建、重建和建成投入使用的自建房安全管理适用本办法。

法律、法规对军事保护区、宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑、风景名胜区、自然保护区等的房屋使用安全管理另有规定的，从其规定。

自建房消防、防雷、抗震安全和电梯、燃气、供水、供电等设施设备的安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

第三条 自建房的房屋安全管理应遵循“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”和“预防为主、防治结合、分级负责、属地管理”的原则，确保选址安全、设计安全、建造安全和使用安全。

第四条 市人民政府负责领导全市自建房安全管理工作。

县级人民政府负责本行政区域内自建房安全管理工作的组织领导和综合协调，建立安全管理协调联动机制，保障房屋安全管理工作经费投入，指导和支持乡镇人民政府、街道办事处加强房屋安全管理队伍建设，健全房屋安全突发事件应急处置机制。

乡镇人民政府、街道办事处落实属地责任，负责所辖区域内自建房安全管理工作，健全房屋安全管理队伍，建立网格化、常态化管理制度，及时制止违法建设和其他危害房屋安全的行为；负责危险房屋的解危督促和协调工作；开展房屋安全管理有关法律法规和安全知识宣传；落实县级人民政府规定的其他职责。

村民委员会、居民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处做好自建房建设和使用安全监督管理工作，将自建房安全建设和使用的有关规定纳入村（居）规民约内容，发现违法建设和其他危害房屋安全的行为，应当及时劝阻，并向乡镇人民政府、街道办事处报告。

第五条 住房城乡建设主管部门负责本行政区域内自建房安全综合监督管理工作，指导自建房建设，负责基层工作人员和农村建筑工匠专业知识培训，牵头组织开展自建房安全隐患排查，建立健全自建房安全管理长效机制。

自然资源部门负责本行政区域内自建房依法办理用地、规划手续，做好地质灾害风险排查治理；提供房屋用途、面积、权属等相关信息。

农业农村部门按部门职责负责农村宅基地建房管理工作。

消防救援机构按部门职责负责自建房的消防安全管理。

市场监督管理、教育、公安、商务、文化广电旅游体育、卫生健康、应急管理、经济和信息化、宗教事务、民政、城市管理和综合执法、财政等部门按照各自职责，做好本行业、本领域自建房安全监督管理工作。

第六条 自建房的房屋所有权人为房屋安全责任人。

房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋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，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或管理人承担房屋安全责任。

第二章 建设安全管理

第七条 新建、改（扩）建、重建自建房的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照有关法律、法规、规章等规定进行建设。

第八条 城市、县城现状建设用地范围内，按照“固化旧有，规范新建”的原则，严格控制私人新建、改建、扩建房屋。

新建自建房一般不得超过三层。限额以下经营性自建房、三层及以上自建住宅应当委托具有相应资质的单位进行设计和施工，严格执行国家现行工程质量安全强制性标准。

限额以上房屋建筑工程严格执行《建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规规定。

农民新建低层住宅，可以选用通用设计图或标准设计图集，委托经技能培训合格的建筑工匠施工。

自建房所有权人履行工程质量安全首要责任，设计、施工单位和建筑工匠应当按照法律、法规、规章等规定以及合同约定进行设计、施工。

第九条 县级自然资源部门、农业农村监督部门、城市管理综合执法部门、镇（街）依照法律法规和本单位职责规定加强对自建房用地、规划管理，切实遏制自建房违法建设行为的发生。

第十条 县级住房城乡建设部门按照有关法律法规规定，加强对限额以上自建房工程质量安全监管。

镇（街）负责对限额以下自建房施工过程工程质量安全管理，督促各方主体严格履行质量安全主体责任，加强日常工程质量安全监督巡查，及时排查治理隐患，预防、减少工程质量安全事故发生，保障工程质量和施工安全。

第十一条 违法建设的房屋，由自然资源、农业农村、住房城乡建设、城市管理等相关部门或者乡镇人民政府、街道办事处依照职责依法查处。

第三章 使用安全管理

第十二条 自建房房屋安全责任人承担下列房屋安全责任：

（一）按照批准的土地和规划用途、不动产权证（房地产权证）登记的房屋用途、设计要求合理使用房屋；

（二）依法依规对房屋进行改造、装修；

（三）对房屋进行日常安全检查、维护和修缮；

（四）按规定进行房屋安全检测鉴定；

（五）对危险房屋及时治理、解危；

（六）配合政府及相关部门开展房屋安全隐患排查及危险房屋应急处置等工作；

（七）依法承担的其他责任。

第十三条 自建房的房屋所有权人、使用人、管理人不得实施下列危害自建房房屋安全的行为：

（一）未经具有相应资质等级的设计单位设计，擅自拆除或变动房屋主体承重结构，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载；

（二）擅自改变房屋使用功能、用途，影响房屋使用安全；

（三）擅自加层、搭盖建筑物和构筑物或挖掘地下空间；

（四）其他危害自建房屋安全的行为。

第十四条 用作经营的自建房除遵守本办法第十一、十二条外，还应遵守以下规定：

（一）房屋产权人或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的安全鉴定合格证明或者工程竣工验收合格证明。

（二）经鉴定为危险房屋的自建房，不得用于出租、生产经营和公益事业活动。以危险房屋作为生产经营或者公益事业场所申请办理相关证照或者登记、备案手续的，市场监督管理、应急管理、公安、民政、教育、文化等部门不予办理。

（三）自建房从事工业生产加工按照有关法律、法规、规章规定执行。

（四）法律、法规、规章的其他规定。

第十五条 县级人民政府应当建立自建房安全排查整治工作机制。

乡镇人民政府、街道办事处应当根据本辖区内自建房的安全状况建立定期排查制度；重点加强对城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、产业园区、旅游景区、地质灾害易发区等区域自建房的排查整治。

乡镇人民政府、街道办事处可以采取购买服务的方式为房屋安全管理提供技术支持。

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，建立定期检查制度，落实行业监管范围内自建房的安全监管责任。

第四章 房屋安全鉴定

第十六条 自建房有下列情形之一的，房屋安全责任人应委托鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）达到设计使用年限继续使用的；

（二）改建、扩建以及改变建筑用途、使用功能的；

（三）遭受自然灾害、火灾、爆炸、碰撞等事故后导致房屋损伤的；

（四）存在较严重的质量缺陷导致房屋结构损伤、严重腐蚀、裂缝变形、下沉倾斜的；

（五）其他危害房屋安全，需要进行房屋安全鉴定的情形。

第十七条：自建房房屋安全鉴定活动的委托、开展以及监督管理按照国家法律、法规以及相关规定进行。

鉴定机构根据相关专业规范、标准和规程进行房屋安全检测鉴定活动，对其出具的房屋安全检测鉴定报告的真实性、准确性负责，并依法承担法律责任。

鉴定机构应当根据房屋实际状况在鉴定报告中明确提出处理意见。

第十八条 经鉴定为危险房屋的，鉴定机构应当在作出鉴定结论后3日内将鉴定报告送达委托鉴定人，同时将鉴定报告及相关材料报送房屋所在地县级房地产行政主管部门和房屋所在地镇（街）。

鉴定机构在查勘、鉴定过程中，发现房屋存在重大险情，随时可能丧失结构稳定和承载能力、出现房屋倒塌等危及公共安全情形的，应当立即告知委托人，并报告房屋所在地镇（街）和县级房地产行政主管部门。镇（街）会同县级房地产行政部门以及相关行业部门应当紧急疏散人员，封锁危险场所，划定警示区域，并报县级人民政府进行应急处置和抢险救援。

第五章 安全隐患治理

第十九条 镇（街）收到经鉴定为危险房屋的鉴定报告，或检查发现危险房屋的，应当向房屋安全责任人发出《危险房屋治理通知书》，督促其治理危险房屋。

镇（街）应当组织开展危险房屋巡查，对危险房屋安全状态和治理情况进行跟踪和监督，确保公共安全。

经鉴定为危险房屋且存在随时丧失结构稳定和承载能力或者出现房屋倒塌等重大险情，危及公共安全的，房屋安全责任人未治理解危或者无力处理的，镇（街）应当会同县级主管部门及相关行业部门采取紧急疏散人员，封锁危险场所，划定警示区域等应急处置措施，并报告县级人民政府。

第二十条 房屋存在结构安全隐患的，房屋安全责任人应当按照规定、鉴定报告意见采取措施，及时消除安全隐患。

危险房屋治理、解危期间，房屋安全责任人应当设置警示标识，采取安全防护措施，防止他人进入或者靠近。

对自建房实施维修加固的，房屋安全责任人应根据有关法律法规规定，委托具有相应资质等级的设计单位或者具有执业资格的注册结构工程师出具设计方案，并委托具有相应资质的施工单位或者具有执业资格的建造师、经培训合格的建筑工匠进行施工。

房屋安全责任人已采取措施消除安全隐患的，应当向房屋所在地镇（街）报告，镇（街）核实并进行信息更新登记。

第二十一条 县级人民政府应当建立房屋安全突发事件应急预案，完善应急处置组织体系，成立应急抢险队伍，备足应急抢险物资，组织本辖区内镇（街）开展应急培训和演练。

第二十二条 县级人民政府应建立解危救助制度，安排资金对低收入、低保、特困人员等困难家庭的危险房屋治理以及应急处置给予适当补助。

第二十三条 各级人民政府应建立健全举报、投诉机制，向社会公开举报、投诉的反映渠道和受理方式，为社会公众监督房屋安全管理工作提供便利。

第六章 附 则

第二十四条 本办法中用语含义：

（一）房屋安全，指房屋主体结构安全。

（二）房屋主体结构，指由基础、墙体、柱、梁、板等连接而构成的能承受作用的平面或者空间体系。

（三）危险房屋，指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

（四）限额以下工程，指工程投资额在100万元以下（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的房屋建筑工程。

第二十五条 本办法自 年 月 日起施行。实行期间..