

湖南省人民政府办公厅

关于《湖南省居民自建房安全管理若干规定》实施工作的意见

湘政办发〔2023〕7号

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

《湖南省居民自建房安全管理若干规定》（以下简称《若干规定》）已经2022年11月23日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过，自2023年1月1日起施行。为做好《若干规定》的实施工作，经省人民政府同意，制定本意见。

一、总体要求

全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记关于安全生产特别是居民自建房安全有关重要指示批示精神，统筹发展和安全，严格落实属地管理责任，强化部门指导监督责任，压实房屋使用安全责任人主体责任，建立健全协同联控、全链管控、闭环封控的工作体系，推动居民自建房安全管理常态长效，切实保障人民群众生命财产安全。

二、主要任务

（一）强化用地规划和建设管理

1. 严格规划管控。严格落实国土空间规划，2023年年底前基本完成乡镇、村庄规划编制，实现村庄规划全覆盖；加强详细规划编制和实施，明确用地范围、高度、层数等控制性指标，严格落实“城市、县城现状建设用地范围内不得新建居民自建房”和“新建居民自建房一般不得超过三层”规定，加强居民自建房层数和高度管控。（责任单位：省自然资源厅，各市州、县市区人民政府。以下均需市州、县市区人民政府负责，不再列出）

2. 完善选址和用地审批服务。开展地质灾害易发地区的风险排查，制定风险分区和管控措施；指导合理划定建设用地范围，强化新建、改（扩）建、重建居民自建房的用地和规划审批；指导乡镇人民政府做好农村宅基地批准书的核发工作。（责任单位：省自然资源厅、省农业农村厅。涉及多个省直单位的，各单位按职责分工负责，下同）

3. 规范建设审批和监管。市州、县市区人民政府，乡镇人民政府、街道办事处应当加强居民自建房安全监管能力建设，明确监管机构和人员。三层及以上的居民自建房，工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的（简称“限额”以上居民自建房），其新建、改（扩）建、重建应依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续，县级住房城乡建设部门应加强日常监管；其他居民自建房（简称“限额”以下居民自建房）由县级住房城乡建设部门指导乡镇人民政府、街道办事处进行质量安全监督，并按一定比例进行抽查。省住房城乡建设部门于2023年6月30日前制定“限额”以下居民自建房竣工验收管理办法，指导全省居民自建房质量安全验收工作。实施居民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。（责任单位：省住房城乡建设厅）

4. 做好居民自建房建设信息共享。乡镇人民政府、街道办事处应及时将每栋新建、改（扩）建、重建居民自建房的建设信息抄送县级自然资源、住房城乡建设、农业农村、城市管理和综合执法等部门，形成信息共享和联动监管机制。（责任单位：省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省农业农村厅）

（二）严格经营性居民自建房管理

5. 加强经营性居民自建房经营业态和人数管控。规范将居民自建房用作市场主体住所（经营场所）办理登记提交的相关证明材料。办理登记时，将居民自建房用作市场主体住所（经营场所）的居民自建房所有人需提交对住所（经营场所）的使用权属证明和每栋居民自建房经营业态不超过三种的承诺书，并对材料的真实性及合法性负责，登记机关应当进行形式审查。省市场监管部门出台居民自建房转为经营性用途配套制度和管理办法，市州市场监管、教育、公安、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、民政等部门按照省有关规定，区分不同经营业态制定经营性居民自建房人数控制标准，并在 2025 年 6 月 30 日前指导督促各地完成不符合经营业态和人数规定的居民自建房调整。（责任单位：省市场监管局、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

6. 加强经营性居民自建房消防安全管理。完善经营性居民自建房消防安全管理相关规定和技术标准，指导加强经营性居民自建房以及改变使用用途的居民自建房的消防安全管理，督促落实用火用电、消防设施器材配置保养、安全疏散、防火分隔等规定，不得占用、堵塞疏散通道和安全出口。依法开展居民自建房的消防设计审查验收，做好日常消防检查和消防救援工作。（责任单位：省消防救援总队、省住房城乡建设厅、省公安厅、省市场监管局）

7. 开展居民自建房保险服务。开发居民自建房安全管理保险产品，鼓励居民自建房使用安全责任人购买房屋安全保险。（责任单位：湖南银保监局）

（三）加强居民自建房安全鉴定管理

8. 严格规范房屋安全鉴定情形。建立完善居民自建房安全鉴定制度，安全排查整治中发现出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形的房屋，因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致受损的房屋，存在其他明显安全隐患的房屋，危及公共安全的，乡镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人委托鉴定机构进行安全鉴定。从事餐饮、住宿、娱乐、教育培训、养老等人员密集型经营活动的，居民自建房安全使用责任人应当取得与经营业态要求相符合的房屋安全鉴定合格证明或者根据经营业态要求改（扩）建、重建后的竣工验收合格相关证明材料，相关信息纳入房屋安全明白卡并在显著位置张贴；县级市场监督管理、教育、公安、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、民政等部门应当依法依规进行监督检查。（责任单位：省住房城乡建设厅、省市场监管局、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

9. 明确房屋安全鉴定机构条件。省住房城乡建设部门按照住房城乡建设部相关规定适时完善房屋安全鉴定管理规范性文件，各市州住房城乡建设部门应当于 2023 年 6 月 30 日前结合本地实际，将具有独立法人资格、具备相应专业技术人员和专业设备设施，从事房屋安全鉴定的机构名录报省住房城乡建设部门备案，并向社会公布，便于公众查询。（责任单位：省住房城乡建设厅）

10. 压实房屋安全鉴定机构责任。市县住房城乡建设部门要加强对鉴定报告的真实性、准确性监督检查，市县市场监管部门要规范房屋安全鉴定机构的收费行为，依法从严查处出具虚假鉴定报告和违法违规收费的行为。对经鉴定为 C、

D级危险房屋的，鉴定机构应当将鉴定报告及时送达委托人，并向房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处和县级住房和城乡建设部门报告；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乡镇人民政府、街道办事处和县级住房和城乡建设部门报告。乡镇人民政府、街道办事处应当根据鉴定报告及时发出督促解危通知书或者采取应急处置措施，并督促房屋使用安全责任人采取解危措施。（责任单位：省住房城乡建设厅、省市场监管局）

（四）强化居民自建房隐患排查整治

11. 突出排查整治重点。省、市州、县市区人民政府应当建立健全居民自建房安全风险隐患排查整治工作机制。县市区人民政府应指导督促乡镇人民政府、街道办事处每年对本辖区城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、产业园区、旅游景区、地质灾害易发区等重点区域进行一次全面排查，并加强日常巡查，突出结构安全性、经营安全性、消防安全性、建设合法合规性等重点内容的检查。（责任单位：省住房城乡建设厅、省市场监管局、省消防救援总队、省自然资源厅）

12. 提升排查整治效果。排查活动应当吸收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。市州住房城乡建设部门应当建立排查整治专家库，从高校、企业的设计、施工、检测等专业人员中进行遴选并动态调整。县级住房城乡建设部门应当指导督促乡镇人民政府、街道办事处对排查和日常巡查中发现房屋存在安全隐患的，及时向房屋使用安全责任人提出书面处置意见；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，并建立排查整治工作台账，直至消除房屋安全隐患。（责任单位：省住房城乡建设厅、省财政厅）

13. 压实房屋使用安全责任人安全管理责任。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则，居民自建房所有权人为房屋使用安全责任人；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，由乡镇人民政府、街道办事处明确房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。县级自然资源、住房城乡建设、市场监管、消防救援、农业农村等部门应指导和督促所辖乡镇人民政府、街道办事处加强对居民自建房使用安全责任人有关房屋选址、规划、设计、建设、使用、经营等方面的安全教育和培训，落实房屋使用安全责任人的主体责任。乡镇人民政府、街道办事处督促指导房屋使用安全责任人按照规划用途、设计要求合理使用、装修房屋；不得擅自改变房屋使用功能、擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；保障房屋消防安全；发现存在严重安全隐患的，应及时向村（居）民委员会报告，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；按照解危通知书等提出的书面处理意见，采取维修加固、立即停止使用、拆除等措施。（责任单位：省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省市场监管局、省消防救援总队、省农业农村厅、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

（五）加强居民自建房全过程执法监督

14. 严格落实部门执法职责。未取得建设工程规划许可证的居民自建房，由城市、县人民政府城市管理和综合执法部门依法处理。未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的居民自建房，由城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设，并移交城市、县人民政府城市管理和综合执法部门依法处理。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居民自建房，由乡镇人民政府依法处理。新建、改（扩）建、重建“限额”以上居民自建房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，但未依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续的，由县级住房和城乡建设部门处理。在使用过程中擅自加层或者拆改房屋主体承重结构的，属于办理建设工程规划许可证范围内的居民自建房由城市、县人民政府城市管理和综合执法部门处理，属于核发乡村建设规划许可证范围内的居民自建房由乡镇人民政府处理。未依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定的，属于办理建设工程规划许可证范围内的居民自建房由县级住房和城乡建设部门处理，属于核发乡村建设规划许可证范围内的居民自建房由乡镇人民政府处理。（责任单位：省自然资源厅、省住房和城乡建设厅）

15. 明确行政许可和行政处罚委托下放事项。对新建、改（扩）建、重建以及转做经营性用途的居民自建房实行全过程行政执法监管。乡镇人民政府实施县级人民政府有关主管部门负责的居民自建房安全管理有关行政处罚；根据县级人民政府有关主管部门的委托，实施居民自建房安全管理有关行政许可。县级人民政府有关主管部门根据实际情况，可以将居民自建房安全管理有关行政处罚、行政许可委托街道办事处行使。县级人民政府有关部门应当在 2023 年 6 月 30 日前将行政许可和行政处罚委托下放事项清单进行公布。（责任单位：省自然资源厅、省住房和城乡建设厅、省市场监管局、省消防救援总队、省农业农村厅、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

16. 突出居民自建房执法重点。加大执法力度，规范执法程序，重点加强对以下行为的执法监管：未取得或者未按照土地及宅基地审批、规划许可、施工许可、经营许可等进行建设和使用的；在使用过程中擅自加层或者拆改房屋主体承重结构的；未依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定的；安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的；从事人员密集型经营活动未取得与经营业态要求相符合的房屋安全鉴定合格证明或者根据经营业态要求改（扩）建、重建后的竣工验收合格相关证明材料的；“限额”以上居民自建房未按相关规范标准采用防火分隔措施，疏散通道、安全出口数量不足，电动车未按相关规定停放、充电等违法行为。健全行政处罚裁量权基准制度，做到依法执法、严格执法、文明执法。（责任单位：省自然资源厅、省农业农村厅、省住房和城乡建设厅、省市场监管局、省消防救援总队、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

17. 发挥举报奖惩和基层组织作用。县级人民政府应当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，具体奖励办法和标准由市州、县级人民政府制定。乡镇人民政府、街道办事处应当指导督促村（居）民委员会积极协助做好居民自建房建设和使用安全监督管理工作，协助做好排查整治；将居民自建房安全建设和使用有关规定纳入村规民约、居民公约内容，对违法建设和其他危害安全的行为及时劝阻，并向乡镇人民政府、街道办事处报告。

（六）加强居民自建房信息化管理

18. 建立全省居民自建房综合管理信息系统。坚持长短结合，区分轻重缓急，采取总体规划、分期建设的方式，深度融合全省居民自建房排查、审批、监管数据，建立全省居民自建房全量数据库，整合居民自建房用地、规划、建设、使用、管理全生命周期监管各相关职能部门业务流程，建立一栋一码房屋管理制度，建

设全省统一的居民自建房综合管理平台，实现对全量住房的智慧监管。（责任单位：省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省农业农村厅、省市场监管局、省消防救援总队、省政务局、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

19. 推进数据采集和共享交换。依托居民自建房综合管理平台，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，开展大数据分析与应用，通过政务数据共享交换平台向各级政府、行业主管部门提供数据共享应用服务。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省农业农村厅、省市场监管局、省消防救援总队、省政务局、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅、省政务服务和大数据中心）

20. 健全居民自建房公共服务体系。依托居民自建房综合管理平台和政府门户网站、部门政府网站，及时发布居民自建房建设、安全预警、危房改造、经营使用等必要的管理信息，提供建房知识、政策法规、免费图集、建房工匠等服务信息，建立违法违规情况、安全隐患情况投诉举报和自查上报、信息公开和信息查询等通道，实现政府主导、产权人（使用人）主体、专业技术支撑、社会参与的协同治理。（责任单位：省住房城乡建设厅、省自然资源厅、省农业农村厅、省市场监管局、省消防救援总队、省政务局、省教育厅、省公安厅、省商务厅、省文化和旅游厅、省卫生健康委、省应急厅、省民政厅）

三、保障措施

（一）**加强组织领导**。省自建房安全专项整治工作领导小组负责统筹协调全省居民自建房安全管理工作，根据需要进一步细化工作任务，落实安全管理责任，加强对全省居民自建房安全排查整治工作的督促指导；领导小组办公室（设在省住房城乡建设厅）要加强工作跟踪调度，协同省直有关部门切实做好各项日常工作。各市州、县市区人民政府应建立健全居民自建房安全管理协调联动机制，建立常态长效的居民自建房安全排查、复核和抽查制度，明确市、县房屋安全管理工作机构、人员，按规定保障安全管理工作经费；乡镇人民政府、街道办事处应当建立健全房屋安全管理员、网格化动态管理制度，定期开展排查。

（二）**压实工作责任**。各级各部门要按照“三管三必须”的要求，落实好居民自建房安全管理的属地责任和行业部门监管责任，对照《若干规定》明确的主要任务和本意见要求，加快制定落实配套制度和措施。要加强沟通协调，密切配合，形成合力，加强信息共享、数据互联互通和部门联动执法，确保居民自建房安全管理全过程、各环节监管不脱节、不缺位。

（三）**强化监督检查**。各市州、县市区人民政府和省直有关部门要将《若干规定》贯彻实施工作列为重点工作，将居民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。相关责任人员存在违纪违法行为的问题线索，按照干部管理权限移送有关机关处理。

湖南省人民政府办公厅

2023年2月24日