

海陵区自建房安全专项整治工作领导小组办公室文件

关于转发《泰州市自建房等既有建筑结构安全隐患问题整治指导意见》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，相关行业主管部门：

近日，泰州市自建房安全专项整治工作领导小组办公室印发了《泰州市自建房等既有建筑结构安全隐患问题整治指导意见》，现转发给你们，请根据上述文件精神，认真落实相关工作要求。

泰州市海陵区自建房安全专项整治

工作领导小组办公室

2023年7月24日



泰州市自建房安全专项整治工作领导小组办公室

关于印发《泰州市自建房等既有建筑结构安全隐患问题整治指导意见》的通知

各成员单位：

为深入贯彻落实习近平总书记关于房屋安全管理重要指示精神，切实推动全市自建房等既有建筑房屋结构隐患整治工作，根据《全国自建房安全专项整治工作方案》（国办发〔2022〕10号）、《江苏省自建房安全专项整治实施意见》（苏政办发〔2022〕30号）和《泰州市自建房安全专项整治实施意见》（泰政办发〔2022〕40号）等有关文件规定，我办制定了《泰州市自建房等既有建筑结构安全隐患问题整治指导意见》，现印发给你们，请认真组织实施。

泰州市自建房安全专项整治工作领导小组办公室

2023年公室19日

泰州市自建房等既有建筑结构安全 隐患问题整治指导意见

为深入贯彻落实习近平总书记关于房屋安全管理重要指示精神，切实推动全市自建房等既有建筑房屋结构隐患整治工作，根据《全国自建房安全专项整治工作方案》（国办发〔2022〕10号）、《江苏省自建房安全专项整治实施意见》（苏政办发〔2022〕30号）和《泰州市自建房安全专项整治实施意见》（泰政办发〔2022〕40号）等有关文件规定，结合我市实际，现就全市自建房等既有建筑结构安全隐患问题整治工作提出如下指导意见。

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，坚持人民至上、生命至上，全面推进自建房等既有建筑安全隐患排查和整治工作，坚决落实“三准确”（排查信息准确，隐患判定准确，整治措施准确）、“三坚决”（坚决消除危房安全隐患，坚决管控房屋安全风险，坚决关停存在严重安全隐患并用作经营的居民自建房）、“三加强”（强化行业监管，强化整治核查，强化“两违”查处）的要求，依法依规、科学精准、及时有效消除自建房等既有建筑结构安全风险隐患，坚决遏制重特大房屋安全事故的发生，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定大局。

二、整治原则

一是坚持安全为首，生命至上。按照国家、省相关部署要求，

在全面排查自建房等既有建筑结构安全风险隐患的基础上，大力推进居民自建房安全专项整治工作；加强风险隐患研究，采取有效防控措施，精准预测、及时预警，按时保质完成隐患整治任务；突出生命安全要求，坚持把安全放在第一位，坚决落实“人不进危房、危房不进入”的要求，切实守住房屋安全底线。

二是坚持依法依规，安民利民。全面增强法治意识，依法依规开展自建房等既有建筑隐患排查整治；树立“整治安民、整治为民、整治利民”的思想，按照实事求是、尊重历史、积极稳妥的原则，分类精准施策，做到“一栋一策、一案一策”。对按要求落实“停用、封房、清人”的危房，要严格程序要求，避免“一刀切”引发矛盾纠纷。严格自建房等既有建筑改扩建及装饰装修管理，对新增房屋或改变用途房屋必须严格依法依规办理规划、用地、建设、经营审批等审批手续。

三是坚持住房属性，规范使用。坚持居民自建房等既有住宅居住属性，从土地用途管制、用地审批、规划许可、房屋建筑设计、建筑施工到房屋用途管制，都要突出住宅的自住属性。适度控制用作经营建筑的经营业态，严格住宅用于经营和工业生产类的审批管理，对用于养老服务机构、托儿所、幼儿园、医院、教学培训的，以及10人以上出租等经营性场所的，要严格把关，加强日常监管。

三、整治要求

自建房等既有建筑安全隐患整治工作，应坚持统筹兼顾、突

出重点，科学施策、分类推进，按照“先大后小、轻重缓急”的原则分步实施。对经营性居民自建房，应突出重点区域和重大安全隐患整治；对非经营性居民自建房，应突出结构安全性和建设合法合规性隐患问题整治。各市（区）应组织相关部门根据房屋排查及安全鉴定情况，建立安全隐患分类整治台账，按照分类整治政策措施要求，突出解决严重和重大结构安全隐患，并实行清单管理、逐户销号。

四、指导措施

（一）房屋安全鉴定（评估）为等级 A 级、B 级的

1. 建设合法合规手续齐全的

（1）用于经营的

①经营手续齐全（取得营业执照，且属于需要取得经营许可证的依法取得相关经营许可，下同）、业态符合经营场所安全要求的，无需整治。

②经营手续齐全、业态不符合经营场所安全要求的，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，并按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）。

③经营手续不齐全（未取得营业执照，或虽已取得营业执照但属于需要取得经营许可证的未取得相关经营许可，下同）、业态符合经营场所安全要求的，依法补齐相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）。

④经营手续不齐全、业态不符合经营场所安全要求的，须将

原业态改为符合经营场所安全要求的业态，并按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）。

⑤改变现有经营业态或改变自住用于经营的，须按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）。

（2）用于自住或不再用于经营的
无需整治。

2. 建设合法合规手续不齐全但可以完善的

（1）用于经营的

①经营手续齐全、业态符合经营场所安全要求的，责令限期完善建设合法合规相关手续。

②经营手续齐全、业态不符合经营场所安全要求的，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，同时依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）。

③经营手续不齐全、业态符合经营场所安全要求的，责令限期完善建设合法合规相关手续和经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）。

④经营手续不齐全、业态不符合经营场所安全要求的，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，同时依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经

营许可证的应依法取得相关经营许可)。

⑤改变现有经营业态或改变自住用于经营的,须依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)。

(2)用于自住或不再用于经营的
依法完善建设合法合规相关手续。

3. 建设合法合规手续不齐全且无法完善的

(1)用于经营的

①依法暂时保留的,责令停止营业,限期变更经营场所。

②不具备依法处置后补办不动产权证手续条件且不适宜保留的,依法拆除或部分拆除。属于部分拆除的,应责令停止营业,限期变更经营场所。

(2)用于自住或不再用于经营的

①依法暂时保留的,暂不作处置。

②不具备依法处置后补办不动产权证手续条件且不适宜保留的,依法拆除或部分拆除。

(二)房屋安全鉴定等级为C级的

1. 建设合法合规手续齐全的

(1)用于经营的

①经营手续齐全、业态符合经营场所安全要求的责令停止经营,限制使用,须结构安全性整治验收合格后,方可恢复经营。

②经营手续齐全、业态不符合经营场所安全要求的,责令停

止经营，限制使用，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，并按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可），且结构安全性整治验收合格后，方可恢复经营。

③经营手续不齐全、业态符合经营场所安全要求的，责令停止经营，限制使用，须结构安全性整治验收合格且补齐相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）后，方可恢复经营。

④经营手续不齐全、业态不符合经营场所安全要求的，责令停止经营，限制使用，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，并按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

⑤改变现有经营业态或改变自住用于经营的，责令停止经营，限制使用，须按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

（2）用于自住或不再用于经营的
限制使用，须结构安全性整治且验收合格后，方可正常使用。

2. 建设合法合规手续不齐全但可以完善的

（1）用于经营的

①经营手续齐全、业态符合经营场所安全要求的，责令停止

经营，限制使用，须依法完善建设合法合规相关手续和完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

②经营手续齐全、业态不符合经营场所安全要求的，责令停止经营，限制使用，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，同时依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)、经完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

③经营手续不齐全、业态符合经营场所安全要求的，责令停止经营，限制使用，须依法完善建设合法合规相关手续、经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)以及完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

④经营手续不齐全、业态不符合经营场所安全要求的，责令停止经营，限制使用，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，同时依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

⑤改变现有经营业态或改变自住用于经营的，责令停止经营，限制使用，须依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)、完成结构安全性整治且验收合格后，方可经营。

(2) 用于自住或不再用于经营的

限制使用，须依法完善建设合法合规手续和完成结构安全性

整治且验收合格后，方可正常使用。

3. 建设合法合规手续不齐全且无法完善的

(1) 用于经营的

①依法暂时保留的，责令停止营业，限制使用，限期变更经营场所；须完成结构安全性整治且验收合格后，方可使用。

②不具备依法处置后补办不动产权证手续条件且不适宜保留的，应依法拆除或部分拆除。属于部分拆除的，应责令停止营业，限制使用，须完成结构安全性整治且验收合格后，方可继续使用。

(2) 用于自住或不再用于经营的

①依法暂时保留的，限制使用，须完成结构安全性整治且验收合格后，方可使用。

②不具备依法处置后补办不动产权证手续条件且不适宜保留的，依法拆除或部分拆除。

4. 具有保护价值的文物、历史、艺术及纪念性建筑

限制使用，须完成结构安全性整治验收合格后，方可有限使用。

(三) 房屋安全鉴定等级为 D 级的

1. 具备修缮价值，且建设合法合规手续齐全的

(1) 用于经营的

①经营手续齐全、业态符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

②经营手续齐全、业态不符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，并按新业态完善相关经营手续(属于需要取得经营许可证的依法取得相关经营许可)，且结构安全性整治验收合格后，方可恢复经营。

③经营手续不齐全、业态符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须补齐相关经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)，且结构安全性整治验收合格后，方可恢复经营。

④经营手续不齐全、业态不符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，并按新业态完善相关经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)，且结构安全性整治验收合格后，方可恢复经营。

⑤改变现有经营业态或改变自住用于经营的，停止使用，封闭管理，须按新业态完善相关经营手续(属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可)、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

(2) 用于自住或不再用于经营的

停止使用，封闭管理，须结构安全性整治且验收合格后，方可使用。

2. 具备修缮价值，建设合法合规手续不齐全但可以完善的

(1) 用于经营的

①经营手续齐全、业态符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须依法完善建设合法合规相关手续和完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

②经营手续齐全、业态不符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，同时依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

③经营手续不齐全、业态符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须依法完善建设合法合规相关手续、经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）以及完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

④经营手续不齐全、业态不符合经营场所安全要求的，停止使用，封闭管理，须将原业态改为符合经营场所安全要求的业态，同时依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

⑤改变现有经营业态或改变自住用于经营的，停止使用，封闭管理，须依法完善建设合法合规相关手续和按新业态完善相关经营手续（属于需要取得经营许可证的应依法取得相关经营许可）、完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复经营。

(2) 用于自住或不再用于经营的

停止使用，封闭管理，须依法完善建设合法合规手续和完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复使用。

3. 具备修缮价值，建设合法合规手续不齐全且无法完善的

(1) 用于经营的

①依法暂时保留的，停止使用，封闭管理，限期变更经营场所，须完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复使用。

②不具备依法处置后补办手续条件的，停止使用，依法拆除。

(2) 用于自住或不再用于经营的

①依法暂时保留的，停止使用，封闭管理，须完成结构安全性整治且验收合格后，方可恢复使用。

②不具备依法处置后补办手续条件的，停止使用，依法拆除。

4. 不具备修缮价值的

依法拆除。

5. 具有保护价值的文物、历史、艺术及纪念性建筑

责令停止使用，封闭管理，须完成结构安全性整治验收合格后，方可有限使用。