

# 西藏自治区自建房安全专项整治领导小组办公室

---

## 关于征求《西藏自治区经营性自建房安全管理实施细则（征求意见稿）》意见建议的函

各地（市）自建房安全专项整治领导小组、自治区自建房安全专项整治领导小组各成员单位，厅机关各处室、厅属各单位，自治区建筑业协会、房地产业协会、勘察设计学会：

为深入贯彻落实《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》（建村〔2022〕18 号），根据自治区政府领导批示要求，我办起草了《西藏自治区经营性自建房安全管理实施细则（征求意见稿）》，现征求各有关单位意见，请组织人员认真研究，结合工作实际和工作职责提出书面修改意见，于 2023 年 5 月 26 日下午 18：00 前反馈自治区自建房安全专项整治领导小组办公室，逾期未反馈视为无意见。

附件：西藏自治区经营性自建房安全管理实施细则

西藏自治区自建房安全专项整治

领导小组办公室(代)

2023年5月23日

联系人及联系方式：旦增云旦，17789037122，0891-6836352  
(兼传真)。

附件：

# 西藏自治区经营性自建房安全管理实施细则

(征求意见稿)

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范和加强西藏自治区经营性自建房安全管理，根据《住建部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》(建村〔2023〕18号)和《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》，国务院《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》《村庄和集镇建设管理条例》等文件精神，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用对象为西藏自治区行政区域内经营性自建房安全管理。

本细则所称经营性自建房，是指城乡居民自行组织建设，用于出租或者商业营业的房屋(包括附属建筑物、构筑物及其他设施)。

**第三条** 经营性自建房安全管理应当遵循“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则，坚持产权人为房屋安全第一责任人。

## 第二章 监督管理

**第四条** 县级以上人民政府应当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，建立健全部门职责分工协调机制，负责组织实施经营性自建房安全应急处置，并保障经营性自建房安全管理工作经费，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。

乡镇人民政府、街道办事处按照职责承担经营性自建房屋安全管理工作，对经营性自建房的安全进行日常监管，开展经营性自建房安全管理有关法律法规和安全知识的宣传，建立健全房屋安全管理员、网格化动态管理等制度，及时制止违法建设和其他危害房屋安全的行为。

村（居）民委员会应当协助各级人民政府及有关部门做好经营性自建房屋安全管理工作，委托物业等单位对辖区内经营性自建房开展安全巡查，发现违法建设和其他危害房屋安全的行为，应当及时劝阻，督促产权人和使用人及时整改，并向乡镇人民政府、街道办事处报告。

房屋产权人和使用人应当加强房屋日常管理，定期开展安全自查，及时整治各类安全隐患，不得将存在安全隐患的房屋用作经营用途。

**第五条** 县级以上人民政府应当组织开展自建房屋安全宣传教育，普及安全知识，提高公民、法人和其他组织的房屋安全意识。

新闻媒体应当开展自建房屋安全管理的公益宣传，对违反自

建房屋安全管理的行为进行舆论监督。

**第六条** 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门会同有关部门全面加强经营性自建房监管，牵头组织经营性自建房安全隐患排查整治。负责指导本行政区域内经营性自建房依法办理建设手续，指导经营性自建房建设，加强房屋建设过程中的施工质量安全，建立健全经营性自建房安全管理长效机制。负责牵头建设城镇房屋、农村房屋综合管理信息平台，将经营性自建房设计、施工、竣工验收等环节信息以及房屋建成年代、结构类型等房屋基本信息录入系统，定期更新数据。

县级以上人民政府应急管理主管部门依法履行安全生产综合监管职责，房屋安全突发事件应对处置工作，负责按照“三管三必须”和“谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则，压实相关行业主管部门安全监管责任，负责督促依法对房屋建设、使用过程中涉及生产安全事故的调查处理，负责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和隐患整治。

县级以上人民政府市场监督管理主管部门负责推动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。负责将经营性自建房办理经营许可等情况录入房屋综合管理信息平台，定期更新数据。负责督促经营主体落实房屋安全责任，对经营主体违法违规行为进行监督处罚，对未办理用地、规划、建设等手续或未进行安全鉴定的经营性自建房，一律不得发放经营许可证。

县级以上人民政府自然资源主管部门负责指导本行政区域内经营性自建房依法办理用地、规划手续，做好地质灾害易发地区的风险排查。负责将经营性自建房办理用地、规划等信息和房屋改扩建等情况录入房屋综合管理信息平台，定期更新数据。负责督促房屋产权人、使用人落实房屋安全责任，对房屋产权人违法违规行为进行监督处罚，对于未办理用地、规划、建设等手续的经营性自建房，一律不得发放房屋产权（确权）证书。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责指导本行政区域内农村居民经营性自建房安全管理。负责农村宅基地改革、管理和宅基地违法用地查处，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，具体负责审查农牧民建房宅基地申请条件、申请程序，并提出宅基地审批建议。负责对农村经营性自建房进行常态化安全隐患排查，将房屋安全隐患排查信息录入房屋综合管理信息平台，定期更新数据。

县级以上人民政府城市综合执法部门负责对本行政区域内城乡经营性自建房进行常态化安全隐患排查，将房屋安全隐患排查信息录入房屋综合管理信息平台，定期更新数据。负责城镇公园管理单位内自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府发展改革部门负责指导房屋综合管理信息化建设等相关工作，督促易地扶贫搬迁点的农牧区房屋安全管理。

县级以上人民政府财政部门负责配合本级政府保障经营性

自建房安全管理工作经费。

县级以上人民政府电影主管部门负责用作影院的自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府教育部门负责用作学校、幼儿园及职责范围内教育机构的自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府经济和信息化部门负责用作民爆生产、销售企业生产经营场所的自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府公安部门负责用作民宿宾馆的自建房安全管理和隐患整治。负责惩治自建房安全专项整治违法违规行为。

县级以上人民政府民政部门负责用作养老机构和设施的自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府司法部门负责用作律师事务所的自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府交通运输部门负责车站、码头等房屋安全管理。

县级以上人民政府商务部门负责用作商贸企业经营场所的自建房安全隐患整治。

县级以上人民政府文化部门负责用作文化设施自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府卫生健康部门负责用作医疗卫生机构的自建房安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府旅游发展部门负责用作旅游设施自建房屋安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府国有资产管理部门负责国有企业所属房屋建筑安全管理。

县级以上人民政府体育部门负责指导面向社会开放用作公共体育场（馆）的自建房屋安全管理和隐患整治。

县级以上人民政府宗教部门负责宗教活动场所房屋安全管理。

县级以上人民政府消防管理部门负责依法指导经营性自建房屋消防安全管理。

### 第三章 使用管理

**第七条** 经营性自建房屋产权人是房屋安全第一责任人，房屋产权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

房屋产权人、使用人、管理人应当承担下列安全责任：

（一）按照规划用途、设计要求和性质合理使用、装修自建房屋；

（二）对自建房屋进行安全检查和日常的修缮、维护；

（三）对发现的安全隐患应当采取相应措施，及时报告属地相关部门，并按照规定开展质量安全鉴定；

（四）配合政府及其有关部门实施的隐患排查、应急处置等活动；



(五) 保障房屋消防安全;

(六) 法律、法规规定的其他房屋安全责任。

**第八条** 经营性自建房产权人、使用人、管理人不得实施下列危害自建房屋安全的行为:

(一) 擅自拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、内外墙等建筑主体或者承重结构的;

(二) 超过原设计标准增加房屋使用荷载的;

(三) 将自建房屋基本单元分割, 增设或者扩大卫生间、厨房、阳台, 对他人房屋安全使用造成影响的;

(四) 擅自改变房屋使用功能、用途, 影响自建房屋使用安全的;

(五) 违法搭盖建筑物和构筑物、挖掘自建房屋地下空间的;

(六) 在承重墙体、梁柱构件和楼面、楼梯结构层凿槽、钻孔, 危害结构安全和耐久性的;

(七) 其他危害房屋安全的行为。

**第九条** 县级以上人民政府城乡规划主管部门应依法依规对房屋产权人违法、违规加层, 擅自改变房屋用途等行为进行处置。

**第十条** 县级以上人民政府组织城市管理部门应经常性对辖区城市建成区经营性自建房进行隐患排查。

县级以上人民政府农业农村部门经常性对辖区农村经营性自建房进行隐患排查。

**第十一条** 依照前款规定需要排查的, 县级以上人民政府城

市管理部门、农业农村部门可以直接组织排查，也可以通过政府购买服务方式委托专业机构开展排查。直接组织排查的，应当组织设计、施工、监理、检测、鉴定等专业机构、行业企业技术人员和乡村建设工匠参与。

**第十二条** 经营性或人员密集自建房安全隐患排查坚持“九个重点”不放过：

（一）建设年限长、建设标准低、失修失养的危房和老楼危楼等；

（二）未按规定或无项目审批、无用地和规划许可、无资质设计、无资质施工、无施工许可、无（交）竣工验收的3层及以上或10人及以上的；

（三）擅自加高加层、增设夹层、改扩建（包括装修过程中改柱改梁改承重墙的房屋）或对地下空间进行开挖的；

（四）生产、经营、居住“三合一”多功能混杂的；

（五）擅自改变房屋结构进行分隔用于出租，特别是群租牟利的；

（六）擅自改变使用功能且功能设施未完善用作居住的厂房、仓库等，或者闲置办公用房、厂房改为其他功能用房；

（七）在滑坡、地裂、地陷、泥石流、崩塌、河道以及岩溶、土洞强烈发育地段等不稳定地基上建成和存在切坡建房的；

（八）未按基本建设程序建设的底部框架砌体结构、内框架砌体结构、钢结构、混杂结构、使用预制板等方式的；

(九) 地方政府确定的其他重点和存在安全隐患的建筑。

**第十三条** 经营性自建房具有以下情形的，县级以上人民政府城市管理和农业农村部门应提请县级以上人民政府确定整治部门。

- (一) 达到或者超过设计年限的；
- (二) 改建、扩建、移位的；
- (三) 建筑用途或者使用环境改变前的；
- (四) 存在较严重的质量缺陷或者损伤、变形等情况的；
- (五) 安全排查和日常巡查发现的其他明显安全隐患或者法律、法规、规章规定的其他情形。

**第十四条** 地方政府应按照“三管三必须”和“谁主管谁负责，谁审批谁负责”的原则以及本实施细则第六条规定确定整治部门。

**第十五条** 整治部门应责令房屋安全责任人依法委托相应资质的检测鉴定机构进行安全鉴定，并做好以下工作：

(一) 经鉴定为 C 级、D 级的房屋，责令房屋产权人、使用人停止经营，不得出租，不得用于生产经营、公益事业及其他涉及公共安全的活动。

(二) 经鉴定为 C 级、D 级的房屋，责令房屋安全责任人根据自建房安全性鉴定报告的处理建议，按照国家相关标准，采取相应处置措施。

(三) 对存在倒塌风险、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，该拆除的依法依规拆除。

(四)将安全鉴定和整治情况等信息录入房屋综合管理信息平台。

**第十六条** 县级以上人民政府住房城乡建设部门积极探索符合地方实际的整治措施，结合棚户区改造、城中村改造、农房危房改造、地质灾害工程治理、搬迁避让等，因地制宜采取分类处置措施，及时消除安全隐患。

**第十七条** 县级以上人民政府住房城乡建设部门要规范房屋安全鉴定市场，公布房屋安全鉴定专业机构推荐名录。严格按照《中华人民共和国住房和城乡建设部令第57号》要求，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需的人员和设备，依法严厉打击出具虚假报告等行为。

**第十八条** 鉴定机构应对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。

#### 第四章 建设管理

**第十九条** 城市建成区范围内严格控制新建经营性自建房。农村经营性自建房要严格控制建筑层数和建筑高度。

**第二十条** 城市新建经营性自建房应当符合以下规定：

- (一) 依法办理用地、规划、建设等环节审批手续；
- (二) 按照专业设计图纸或标准设计图纸施工；
- (三) 依法委托具有相应资质的施工单位；

(四) 经竣工验收合格后方可交付使用。

**第二十一条** 农村新建经营性自建房房屋产权人应与参建各方签订合同，明确双方权力与义务，按有关规定和合同约定对所承建的工程承担相应质量安全责任。并符合以下规定：

(一) 农村新建 3 层及以上经营性自建房应当依法委托具有相应资质的施工单位施工，严格执行《中华人民共和国建筑法》《建筑工程质量管理条例》，并向乡（镇）人民政府申报，纳入工程质量监督范围。

(二) 农牧民新建、改建低层住房（1-2 层）应当委托具有相应技能的农牧民建设工匠施工。

(三) 经竣工验收合格后方可交付使用。

**第二十二条** 经营性自建房改建、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和工程建设标准进行设计和施工，经竣工验收合格后方可使用。

**第二十三条** 县级以上人民政府自然资源主管部门负责指导本行政区域内经营性自建房依法办理用地、规划手续。

**第二十四条** 县级以上人民政府住房和城乡建设部门负责依法指导本行政区域内经营性自建房办理施工许可证。自建房办理施工许可证可适当减少审批事项，但原则不少于以下内容：

(一) 依法应当办理用地批准手续的，已经办理该建筑工程用地批准手续；

(二) 在城市、镇规划区的，已经取得建设工程规划许可证；

(三) 已经确定具有资质的施工企业;

(四) 有满足施工需要的技术资料、施工图设计文件已按规定审查合格;

**第二十五条** 县级以上人民政府住房和城乡建设部门负责指导城乡经营性自建房建设过程中关键工序的验收,县级以上人民政府农业农村部门负责指导农村经营性自建房建设过程中关键工序验收。经营性自建房建设过程中,必须对地基与基础、主体结构分部工程以及涉及结构安全的子分部工程质量验收,并履行竣工验收备案登记手续。

**第二十六条** 经营性自建房竣工验收备案应当提交以下手续:

(一) 工程竣工验收备案表;

(二) 工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括施工许可证号,施工图设计文件审查意见,工程质量监督报告,施工单位签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件;

(三) 施工单位签署的工程质量保修书;

(四) 法规、规章规定必须提供的其他文件。

**第二十七条** 城市新建、改建、扩建经营性自建房应当镶嵌永久性标志牌,主要内容包括建成时间、建设主体、施工主体、施工单位负责人、工程质量安全监督单位等内容。

**第二十八条** 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前,应当依法依规取得专业机构出具的房屋安全

鉴定合格证明。

**第二十九条** 经营性自建房装饰装修不得擅自变动建筑主体和承重结构。

乡镇、街道人民政府要督促产权人和使用人依法依规开展经营性自建房装饰装修活动。

**第三十条** 对危险房屋实施拆除的，应当依法委托具有相应资质的施工单位实施。

列入征收范围的危险房屋拆除后，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、农业农村等部门应当依法审批。

**第三十一条** 新建、改建、扩建经营性自建房未按要求办理用地、规划、建设等环节审批手续，并未组织开展竣工验收备案登记的，县级以上人民政府自然资源、农业农村部门一律不得发放房屋产权（确权）证书。

**第三十二条** 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证规定进行建设的，由县级以上人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。

**第三十三条** 未按本实施细则规定办理施工许可证的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令停止建设。

**第三十四条** 未按本实施细则规定进行建设或依法依规取得房屋安全鉴定合格证明的，县级以上人民政府经营主管部门一律不得发放经营许可证，并责令停止经营。

## 第五章 附则

**第三十五条** 自建房屋的规划、建设安全管理，依照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》和国务院《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》《村庄和集镇建设管理条例》以及有关法律、法规的规定执行。

历史建筑和文物保护单位、风景名胜区、自然保护区、宗教活动场所等范围内的自建房屋安全管理，以及自建房屋的消防、电梯、供水、供电、供热、燃气、通讯、防雷、抗震等专业设施设备的安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

**第三十六条** 对违反本规定的行为，法律、法规已有行政处罚规定的，从其规定；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十七条** 本实施细则自 2023 年 月 日起施行。