

贵州省住房和城乡建设厅

关于向社会公开征求《贵州省城乡自建房用作生产经营租住管理办法（试行）》（征求意见稿） 意见的通知

各有关单位、社会团体、个人：

为进一步抓好我省自建房用作生产、经营、租住安全管理相关工作，消除各类安全风险，坚决遏制重特事故发生，切实保障人民群众生命财产安全。由我厅牵头起草了《贵州省城乡自建房用作生产经营租住管理办法（试行）》（征求意见稿）。为广泛听取社会各界意见和建议，现向社会公开征求意见。如有修改意见或建议，请于10个工作日内通过电子邮件、传真、信函等形式反馈至贵州省住房和城乡建设厅建筑业管理处。

电子邮箱：jst.jzyc@guizhou.gov.cn

联系电话：0851-85360308、85360131（传真）

地 址：贵阳市云岩区延安西路1号省住房和城乡建设厅
建筑业管理处

附件：贵州省城乡自建房用作生产经营租住管理办法（试行）
（征求意见稿）



贵州省住房和城乡建设厅

2022年12月14日

附件

贵州省城乡自建房用作生产经营租住管理办法(试行)

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步规范城乡自建房用作生产经营租住行为,根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》《租赁房屋治安管理规定》等有关规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 本办法所称城乡自建房是指集体经济组织或个人,自行组织建造的房屋,具备自建、自住、自管等特征。

第三条 本办法所称生产经营包括一般经营和许可经营,一般经营是指领取营业执照即可开展一般性生产经营;许可经营是指企业从事特定行业或者领域,生产经营前需要到相关部门办理许可才能开展生产经营活动。

租住是指将城乡自建房出租给他人居住的行为。

第四条 城乡自建房申请用作生产经营和租住的,适用本办法。既有城乡自建房已用作生产经营和租住,但不符合本办法规定的,需 2024 年 12 月 31 日前调整符合

本办法规定。

第五条 新建、改（扩）建、重建自建房，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照法律法规规章等相关规定进行建设。新建自建房一般不得超过三层。自建房屋原依法批准层数超过三层的，改（扩）建、重建按相关规定执行。

城市、县城现状建设用地范围内不得新建自建房。

第六条 乡（镇）人民政府（街道办事处）应当落实城乡自建房用作生产经营租住属地管理责任。

县级以上人民政府应当加强组织领导、督促指导，建立健全部门分工协作的工作机制，定期考核评估。

住房城乡建设部门、消防救援部门统筹协调推进城乡自建房安全监管，各有关部门根据职责履行监督管理责任。

第二章 生产经营登记和租住备案

第七条 将城乡自建房申请用作开办生产经营场所的，申请人应当向市场监管部门及相关生产经营许可机关提交下列材料：

- （一）属于自有房屋的，具备不动产权属证书；
- （二）属于租赁房屋的，具备租赁协议（合同）及出

租方的不动产权属证书；

（三）属于无偿使用他人房屋的，具备产权所有人出具的无偿使用说明文件及不动产权属证书；

（四）城乡自建房屋未取得不动产权属证书的，应当提交所在地乡（镇）人民政府（街道办事处）、各类经济功能区管委会等机构出具的安全场所证明。

从事生产经营（含住宿）**10**人及以上的，应当向相关生产经营许可机关提交与经营业态要求相符合的房屋安全和消防安全鉴定报告。

第八条 将城乡自建房用作租住场所的，出租人应当向所在地乡（镇）人民政府（街道办事处）提交下列材料进行备案：

（一）属于自有房屋的，具备不动产权属证书；

（二）属于租赁房屋的，具备租赁协议（合同）及出租方的不动产权属证书；

（三）属于无偿使用他人房屋的，具备产权所有人出具的无偿使用说明文件及不动产权属证书；

（四）未取得不动产权属证书或租住**10**人及以上的，应当提交与租住要求相符合的房屋安全和消防安全鉴定报告。

第九条 用于生产经营租住的城乡自建房消防安全应符合下列要求：

- (一) 居住区域与生产、经营区域应完全防火分隔；
- (二) 房屋耐火性能、安全疏散、消防设施设备应符合有关技术标准；
- (三) 外窗不应安装防盗网、广告牌，电动自行车及其蓄电池不应在室内停放、充电；
- (四) 相关经营业态不在城乡自建房用作生产经营场所禁止目录内。

第十条 属危险房屋或消防安全不符合第九条有关要求的，存在违法建设、违规审批问题或已纳入行政征收范围的，法律法规和规章制度规定禁止用于生产经营租住活动的城乡自建房，不得用于生产经营租住活动。

第十一条 住房城乡建设主管部门建立城乡自建房管理信息平台，市场监管部门负责推送市场主体登记信息，生产经营许可机关负责推送生产经营许可信息，乡（镇）人民政府（街道办事处）负责推送租住备案信息，共同推进城乡自建房用于生产经营租住信息共享。

县级以上人民政府和相关部门、乡（镇）人民政府（街道办事处）应当利用城乡自建房管理信息平台用作城乡自建房生产经营和租住动态监管。

第三章 责任和职责

第十二条 城乡自建房所有权人（使用人）应落实生产经营和租住场所安全生产主体责任，不得擅自加层或者

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；发现严重安全隐患，及时向村（居）委会报告，并采取暂停使用等应急措施。

城乡自建房租住人数达到 **10** 人及以上的，所有权人应当建立安全管理制度，确定安全管理人员，落实安全管理责任，在出租房屋出入口、主要通道等公共区域安装使用视频监控设备，留存监控录像资料时长不得低于三十日。

第十三条 乡（镇）人民政府（街道办事处）负责本辖区内城乡自建房用作生产经营和租住场所安全监督管理工作，对城乡自建房的安全进行日常监管，开展城乡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，可采取购买服务方式为房屋安全管理提供技术支持。

村（居）民委员会应当协助乡（镇）人民政府（街道办事处）做好城乡自建房用作生产经营和租住场所安全监督管理工作，发现违法将城乡自建房用作生产经营和租住场所行为的，应当及时向乡（镇）人民政府（街道办事处）报告。

第十四条 县级人民政府应将城乡自建房用作生产经营租住场所安全管理纳入社会综合治理范畴，建立住房

城乡建设、市场监管、应急管理、消防救援、公安、行政审批、农业农村、自然资源等多部门参与，县级人民政府、乡（镇）人民政府（街道办事处）和村（居）民委员会三级联动配合，社会共治的预警、监管、查处工作机制。

第十五条 市级人民政府应当加强对行政区域内城乡自建房用作经营租住场所安全管理工作的领导，建立健全安全管理工作体系和机制，协调和监督城乡自建房使用安全管理工作。

第十六条 县级以上人民政府有关部门依照下列规定，对城乡自建房用作生产经营租住的，履行以下管理职责：

住房城乡建设部门统筹协调推进城乡自建房安全监管，负责排查自建房结构安全问题，对存在结构安全隐患的城乡自建房纳入负面清单进行管理并动态更新，推送相关部门进行整治，推进信息共享。省级住房城乡建设主管部门应当通过考核将房屋安全鉴定机构名录向社会公布，便于公众查询，并会同消防救援等部门指导规范场所安全证明、房屋安全和消防安全鉴定报告。

消防救援部门统筹协调推进城乡自建房安全监管，指导城乡自建房消防安全管理工作，指导做好消防安全宣传教育，强化对乡镇专职消防队和社区微型消防站的业务指导；做好房屋消防安全评估报告规范管理相关工作。

市场监管部门负责自建房用作住所或者主要经营场所的市场主体登记注册、食品生产经营许可信息的推送和公示；负责对生产和流通领域的建筑和装饰装修材料产品质量进行监督管理，依法查处生产和销售不符合标准建筑和装饰装修材料产品行为。

应急管理部门负责经营性城乡自建房安全生产综合监管，协调应急救援队伍参与房屋安全突发事件应对处置工作，按职责指导危化企业、烟花爆竹生产经营场所的城乡自建房安全管理相关工作。

公安部门负责做好城乡自建房用于租住的人口暂住登记、租赁房屋治安管理工作。

自然资源部门负责农用地转用审批和规划许可，指导涉及地质灾害风险排查相关工作。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导乡镇（街道）查处农村宅基地违法行为相关工作。

卫生健康部门负责城乡自建房用作医疗卫生机构的安全管理。

教育部门负责城乡自建房用作学校、幼儿园以及职责内范围教育机构的安全管理。

文化和旅游部门负责城乡自建房用作网吧、剧场、文化馆等场所和民宿的安全管理。

工业和信息化部门负责城乡自建房用作民爆企业生

产经营场所的安全管理。

商务部门负责指导用作商贸企业经营场所的城乡自建房安全管理。

民政部门负责城乡自建房用作养老机构经营场所的安全管理。

民宗部门负责指导监督城乡自建房用作登记开放宗教活动场所的安全管理。

财政部门统筹本级各相关部门财政预算资金,用于城乡自建房安全管理工作经费。

司法、体育、生态移民、能源、大数据等主管部门依据各自职责做好城乡自建房安全管理和相关保障工作。

第十七条 城乡自建房用作生产经营和租住场所实行负面清单管理,具体清单由市级人民政府负责制定并向社会公布。

第四章 监督管理

第十八条 县级以上人民政府应加强城乡自建房安全管理队伍建设,充实基层监管力量,增加配备相应人员。

第十九条 对未办理营业执照、许可经营项目审批、租住备案或利用城乡自建房从事违法生产经营租住活动的,由市场监管部门、经营许可审批部门等相关部门、乡(镇)人民政府(街道办事处)按照有关规定查处。

第二十条 乡(镇)人民政府(街道办事处)应加大

对村（居）民委员会的工作指导和保障力度，建立房屋安全巡查制度，督促有关责任人落实城乡自建房安全责任。

乡（镇）人民政府（街道办事处）在动态监管中，发现用作生产经营租住的城乡自建房不符合结构安全或消防安全要求的，应当立即制止生产经营或租住活动，并报住房城乡建设部门或消防救援部门，信息推送公安、市场监管和经营业态许可机关等职能部门。经营业态许可机关应及时责令使用人落实安全责任；逾期未整改落实的，提请县级人民政府予以关闭，并依法吊销其有关证照。

县级经营业态许可机关可以结合实际，委托乡（镇）人民政府（街道办事处）负责辖区内城乡自建房用作生产经营租住场所方面违法违规行为的核查和处置。

第二十一条 有关工作人员在城乡自建房使用安全管理工作中不履行本办法规定职责或者玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处理。

第二十二条 出租人将房屋出租给无合法有效证件承租人的，不按规定登记承租人姓名、身份证件种类和号码的，发现承租人利用所租房屋进行违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑不制止、不报告的，由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》等规定查处。

第二十三条 城乡自建房所有权人（使用人）将违法

建筑、危险房屋、超出批准使用期限的临时建筑、已纳入行政征收范围的建筑、违法用地建设项目内的房屋、未经竣工验收合格的房屋、未依法依规取得房屋安全鉴定合格证明或者竣工验收合格的城乡自建房屋及法律、法规、规章规定禁止用作生产经营和租住活动的，由县级人民政府组织有关部门监管查处，涉及许可审批事项的，由负责许可审批的行政管理部门依法监管查处，督促限时整改，逾期未整改的，依法依规处理。

市场监督管理部门根据投诉、举报、抽查等情况，及时依法处理市场主体登记住所（经营场所）与实际地址不符等行为。

第二十四条 县级以上人民政府及相关部门应将城乡自建房用作生产经营和租住活动纳入日常督导检查，对存在违法行为的单位和个人，依法实施行政处罚；涉嫌违法犯罪的，依法追究相关责任。

县级人民政府对生产经营租住达到**10**人及以上的城乡自建房实行清单式重点监管，存在突出安全隐患的进行挂牌督办，组织乡（镇）人民政府（街道办事处）和相关部门实施综合治理，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当将其纳入重大风险管控，落实管控责任，督促整改安全隐患，县级住房城乡建设部门、公安部门、消防救援部门结合职责职能分别对房屋结构安全、租住人口和消防安全

管理进行实地复核。

市级人民政府对生产经营租住达到**30**人及以上的城乡自建房实行清单式重点监管,存在突出安全隐患的进行挂牌督办,组织县级和相关部门实施综合治理,县级人民政府应将其纳入特大风险管控,落实管控责任,督促指导整改安全隐患,市级住房城乡建设部门、消防救援部门结合职责职能分别对房屋结构安全、消防安全管理进行实地复核;县级公安部门对租住人口进行实地复核。

第五章 附则

第二十五条 本办法所称危险房屋,系指结构已严重损坏或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。

第二十六条 本办法自发布之日起试行。

城乡自建房用作生产经营场所禁止目录

序号	禁止内容	依 据
1	生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不得与居住场所设置在同一建筑物内，并应当与居住场所保持安全距离。	《中华人民共和国消防法》
2	禁止在许可证载明的场所外从事烟花爆竹生产、经营、储存活动。烟花爆竹零售点不得与居民居住场所设置在同一建筑物内。零售场所的面积不小于 10 平方米，其周边 50 米范围内没有其他烟花爆竹零售点，并与学校、幼儿园、医院、集贸市场等人员密集场所和加油站等易燃易爆物品生产、储存设施等重点建筑物保持 100 米以上的安全距离。	《烟花爆竹生产经营安全规定》 《烟花爆竹安全管理条例》 《烟花爆竹经营许可实施办法》
3	中学、小学校园周围 200 米范围内和居民住宅楼（院）内不得设立互联网上网服务营业场所。居民住宅区、学校、医院周围、建筑物地下一层以下（不含地下一层）、与危险化学品仓库毗连的区域不得设立娱乐场所。	《中华人民共和国未成年人保护法》 《娱乐场所管理条例》 《互联网上网服务营业场所管理条例》
4	医疗器械经营企业的经营场所和库房不得设在居民住宅内、军事管理区（不含可租赁区）以及其他不适合经营的场所。	《医疗器械经营质量管理规范》
5	禁止在用于租住的自建房内设置采用易燃可燃保温材料的冷库。	《国务院安委会办公室关于开展生产经营租住村（居）民自建房重大火灾综合治理工作的通知》（安委办〔2022〕5号）