附件1：

西藏自治区经营性自建房安全管理规定

（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《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》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》《村庄和集镇规划建设管理条例》《商品房租赁管理办法》以及《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）等法律法规和文件精神，结合我区实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于西藏自治区行政区域内经营性自建房建设、使用、监督等管理活动。

本规定所称经营性自建房，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坚持产权人为房屋安全第一责任人，并遵循“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。

第二章 建设管理

**第四条** 城乡新建经营性自建房应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理。县级及以上规划主管部门应增强城乡规划的科学性，城市建成区范围内要严格控制新建自建房。农村新建经营性自建房要严格控制建筑层数和建筑高度。

**第五条** 城乡新建、改建、扩建经营性自建房应当符合以下规定：

（一）依法办理用地、规划等环节审批手续；

（二）委托具有相应资质的勘察、设计单位编制方案设计文件或采用标准设计图纸，并依法进行施工图纸审查；

（三）依法办理施工许可证；

（四）办理工程质量安全监督手续；

（五）依法委托具有相应资质的施工单位；

（六）经竣工验收合格后方可交付使用。

**第六条** 经营性自建房装饰装修应当依法进行施工图纸审查，房屋装修不得擅自变动建筑主体和承重结构。

**第七条** 县级及以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责指导经营性自建房建设过程中关键工序的验收。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。

**第八条** 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（包括以下内容）：

1.规划、环保等部门出具的批准文件；

2.《建筑工程施工许可证》；

3.施工图设计文件审查合格证书、施工图及竣工图；

4.主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告（含监督抽检资料）及合格证；

（二）施工单位签署的《房屋建筑工程质量保修书》；

（三）住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；

（四）法规、规章规定必须提供的其他文件。

**第九条** 城市新建、改建、扩建经营性自建房应当镶嵌永久性标志牌，主要内容包括建设时间、竣工时间、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。

第三章 使用管理

**第十一条** 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、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。

**第十二条** 经营性自建房产权人是房屋安全第一责任人，房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

房屋产权人、使用人应当承担下列安全责任：

（一）按照规划用地、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，及时向乡镇（街道）人民政府（管委会）报告，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。

**第十三条** 经营性自建房产权人、使用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；

（二）超过原设计标准增加房屋使用荷载；

（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；

（四）擅自改变房屋使用功能、用途，影响自建房屋使用安全；

（五）违法加层、加高，私自搭盖建筑物和构筑物、挖掘自建房屋地下空间；

（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；

 （七）拆改具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构；

（八）其他危害房屋安全的行为。

**第十四条**  县级及以上人民政府城市综合执法部门应将经营性自建房安全巡查纳入城市执法范围，对城市建成区经营性自建房进行日常巡查。

县级及以上人民政府农业农村主管部门应牵头组织有关部门、乡（镇）、村（居）两委，对辖区农村经营性自建房进行日常巡查。

**第十五条** 依照前款规定需要巡查的，县级及以上人民政府城市综合执法部门、农业农村主管部门可以直接组织巡查，也可以通过政府购买服务方式委托专业机构开展巡查。直接组织巡查的，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。

**第十六条** 经营性自建房安全隐患排查必须重点排查以下内容：

（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人及以上聚集的；

（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。

**第十七条** 经营性自建房具有以下情形之一的，县级及以上人民政府城市管理和农业农村主管部门应提请县级及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；

（三）原建筑用途或者使用环境改变的；

（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。

**第十八条** 县级及以上人民政府应按照“三管三必须”和“谁主管谁负责，谁审批谁负责”的原则以及本规定第二十六条确定整治部门。

**第十九条** 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。排

（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、人员撤离等有效管控措施，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。

**第二十条** 县级及以上人民政府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、危旧房屋改造、地质灾害工程治理、搬迁避让、抗震改造等，因地制宜采取分类处置措施，及时消除安全隐患。

**第二十一条** 县级及以上人民政府住房城乡建设主管部门要规范房屋安全鉴定市场，定期公布房屋安全鉴定专业机构推荐名录。严格按照《建设工程质量检测管理办法》（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，适时组织开展专项检查，督促鉴定机构配备开展业务所需的专业人员和设备，依法严厉打击出具虚假报告等行为。

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 监督管理

**第二十二条** 县级及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。负责常态化落实联合监管、会商研判、区域联防、督办核查、事故问责等自建房消防安全全链条管理机制措施，持续深入治理各类情形火灾隐患问题。

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，及时制止违法违规建设、使用和其他危害房屋安全的行为。负责督促指导自建房集中连片区域建设微型消防站，并配齐人员和装备。

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安全管理工作，配合农业农村主管部门、城市综合执法部门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。

**第二十三条** 县级及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。

**第二十四条** 县级及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。

县级及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，加强房屋建设过程中的施工质量安全监管，建立健全经营性自建房安全管理长效机制。负责自建房集中连片区域消防水源、消防车道等公共消防基础设施建设。

县级及以上人民政府市场监督管理主管部门负责推动将施工许可证或房屋安全鉴定合格证明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。

县级及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，推动将施工许可证和竣工验收报告作为经营性自建房办理房屋不动产权（确权）证明的前提条件。负责做好地质灾害易发地区的风险排查。负责督促房屋产权人、使用人落实房屋安全责任，依法依规对房屋产权人违反土地规划违法违规行为进行处置。负责自建房集中连片区域消防水源、消防车道等公共消防基础设施规划。

县级及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。负责牵头组织农村经营性自建房常态化安全隐患巡查。

县级及以上人民政府城市综合执法部门负责对本行政区域内城市经营性自建房进行常态化安全隐患巡查。负责城市公园管理单位在公园园区范围内修建的自建房安全管理和隐患整治，配合自然资源部门对违规占地、扩建等行为进行查处。

县级及以上人民政府财政部门负责保障经营性自建房安全管理工作经费。

县级及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。

县级及以上人民政府消防部门负责依法履行经营性自建房消防安全综合监管职能，推动相关部门依法落实本行业、本领域经营性自建房消防安全监管职责。

县级及以上人民政府发展改革部门、教育部门、经济和信息化部门、民政部门、司法部门、商务部门、文化部门、卫生健康部门、旅游发展部门、体育部门、电影主管部门负责按职责落实行业监管范围内安全监管责任，加强经营性自建房安全管理，推动自建房隐患整治。负责配合消防部门在行业监管范围内经营性自建房大力推广应用独立感烟火灾报警器、声光报警器、简易喷淋、智慧用电、可燃气体泄漏探测和自动切断装置等实用性强、投入成本低的技防措施。

第五章 法律责任

**第二十五条** 违反本规定第七条、第十四条规定的，依照《商品房租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号）依法依规进行处罚。

**第二十六条** 违反本规定第五条、第六条规定的，依照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》以及《建筑工程施工许可管理办法》等法律法规规定进行处罚。

**第二十七条** 违反本条例第五条、第六条规定的，县级及以上人民政府经营主管部门不得发放经营许可证书，并责令停止经营。

**第二十八条** 违反本条例第五条、第六条规定的，县级及以上人民政府自然资源部门不得发放房屋产权（确权）证书，并联合住房和城乡建设主管部门依法行政处罚。

**第二十九条**  对违反本规定的行为，法律、法规规章已有规定的，从其规定。

第六章 附则

**第三十条** 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房屋安全管理，以及自建房屋的电梯、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。

 **第三十一条** 本规定由自治区住房和城乡建设厅负责解释，自颁布之日起施行。