加强居民房屋全生命周期安全和质量监管的

通 知

（征求意见稿）

为进一步加强城乡居民房屋质量安全监管，明确责任，确保人民群众生命财产安全，根据《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省农村住房建设管理办法》 （湖南省政府令第299号）《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）《湖南省农村住房建设质量安全指导手册》《邵阳市农村房屋质量安全监督管理办法》（邵市政办发〔2023〕1号）及相关法律法规要求，落实责任人和监管责任人责任，通知如下：

　　一、明确责任主体

所有权人或使用人为房屋安全责任人，要切实履行房屋安全主体责任。

镇（街道）是房屋安全质量监管的实施主体，应当落实属地责任，负责本辖区内房屋安全监督管理工作，建立健全房屋安全管理员、网格化动态管理制度，对居民房屋的安全进行日常监管，及时制止违法建设和其他危害房屋质量安全的行为。根据法律法规和上级部门委托，实施行政许可和行政处罚权。

区住房和城乡建设局负责本行政区域内居民自建房安全综合监督管理工作，指导居民自建房建设，办理施工许可，对居民建设住房方案进行审查，对安全和质量进行指导、参与房屋竣工验收。牵头组织居民自建房安全隐患排查整治，建立健全居民自建房安全管理长效机制。

区市场监督管理局按照《居民自建房用作市场主体住所（经营场所）管理办法（试行）》的规定，对经营场所的注册登记、经营业态进行审查，加强监管执法和行业规范，确保安全经营。

区消防救援大队对城镇居民住宅区消防安全综合监管职能，对改为人口密集经营场所使用前进行消防检查。组织开展火灾预防、消防监督执法、消防宣传教育以及火灾事故调查处理有关工作；组织火灾现场扑救，承担应急救援工作，对专职消防队、志愿消防队进行业务指导和指挥调度。

区农业农村水利局负责农村宅基地改革和管理工作，健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，制订宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报区自然资源局。

区自然资源局编制国土空间规划和村庄规划，指导居民用地选址，指导地质灾害防治，对居民用地规划情况验收，协助居民办理不动产登记。

区城管执法局负责违法建设整治工作，制订长效管理措施。加强日常巡查，及时发现和处置违法行为。

公安派出所依法履行日常消防监督检查和宣传教育职责。

二、坚持科学选址

区自然资源局负责指导镇（街道）做好居民住房建设选址工作。负责核查房屋选址是否符合国土空间规划要求、是否存在地质灾害隐患等；对确需切坡的，应指导建房村民按照有关技术规范做好坡体防护。镇（街道）宣讲居民住房建设相关法律法规和政策，进行实地选址。

镇（街道）应加强居民建房的选址，施工、建设和使用的违法查处等工作。居民建设住房选址应符合村庄规划和相关保护规划，规避易发生地质灾害、洪涝灾害地段和地下采空区等区域。尽量利用原有宅基地、村内空闲地，严格控制切坡建房，严格遵守公路、铁路、电力、通讯等部门避让距离要求。建房用地面积要考虑三代人员需求，全部使用村内空闲地和原有宅基地的，用地面积可以在二百一十平方米以内，使用耕地以外其他土地的，用地面积可以在一百八十平方米以内，占用耕地的，不得超过一百三十平方米。居民建设住房一般不得超过三层，高度不超过12米。原依法批准层数超过三层的，改建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

三、确保施工质量和安全

居民建设住宅应当遵循“无规划不建设，无设计不建设，无验收不使用”的基本原则，严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。施工现场应按照“一牌一围一网一钢脚手架”管理（“一牌”指建房公示牌；“一围” 指施工现场全封闭围挡；“一网”指施工现场悬挂安全网； “一钢脚手架”指施工现场钢管脚手架）

**（一）强化勘查设计服务。**房屋设计图应由有资质的设计单位或有资格的设计人员进行设计，也可以选用省、市推广的免费设计图集。镇（街道）负责宣传推广设计图集，指导居民选择具备相应资质的勘察、 设计单位建设方案进行施工图深化设计。

**（二）进行施工图审查。**政府购买服务对施工图进行审查。居民选用省、市住建局提供的住宅建筑设计图集（包含地基基础图）的，可免于施工图审查。审查图件包括建筑、结构、给排水、消防、电气等专业，图审机构反馈意见后设计单位修正。技术审查合格后，住建局予以备案。

**（三）优选施工队伍。**居民建设三层及以上，且建筑面积大于300平方米房屋，必须委托有相应资质的建筑施工企业施工。限额以下房屋必须聘请持证乡村建设工匠施工。建房户应与施工方签订书面协议，约定双方权利和义务，约定质量和安全生产管理责任。施工方应使用合格机具设备，严格按设计图纸、合同要求施工，对使用材料进行检查，确需变更的及时提出，由原设计单位或设计人员审核。乡村工匠无证承揽工程的，镇（街道）综合执法大队责令停工办证，对检查中发现的问题，按照《湖南省农村住房建设管理办法》相关规定进行处罚。

建房居民也可根据情况，自愿选择监理单位进行工程监理。

**（四）施工过程监督。**居民建设住房开工前，镇（街道）制作审批公示牌，现场定位放线时进行设立，接受群众监督。区建筑工程安全质量监督站负责居民住房建设施工的监督管理服务工作，开展建设质量安全实地抽查和竣工验收工作。建设过程中抽查不少于两次。重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等，对发现的问题书面交由施工方整改。并对整改情况予以指导和复查，建立台账存档。对违法违规施工的单位或乡村建设工匠依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

镇（街道）应严格落实日常巡查和“六到场”制度（即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场），并建立巡查和到场台账备查，切实杜绝用地少批多建设、批甲地建乙地等违法行为。日常巡查中要对房屋基础、化粪池埋设及排水、安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电等重要设施布置进行监督和技术指导，形成质量安全检查记录。

镇（街道）来严格把控定点放线和基础验槽两道工序。发现有超占面积，要及时向镇（街道）执法大队、自然资源局报告，将违法行为制止在萌芽状态。区城管执法局、镇（街道）执法大队要加强日常巡查，要查处不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、不按设计图施工等违法违规建房行为。严控超层建设，私搭乱建，并及时责令停工整改，对不拒不整改的违建户，由属地镇（街道）组织强制拆除。

村(社区)是居民房屋日常监管的基层组织，应当在镇（街道）的指导下，参与房屋建设质量安全监管相关工作。发现违法违规行为应及时制止、及时报告

**（五）严格竣工验收。**居民建设住宅要进行工程质量验收和用地规划复核，都由居民提出申请，镇（街道）组织实施。在房屋竣工后，由镇（街道）、区建筑工程安全质量监督站、勘察设计单位、施工方、社区组成验收组。验收组各方结合日常检查整改、违法处罚结案情况，通过查阅资料、实地查验等形式形成竣工验收结论。竣工验收合格的，验收组人员应在居民建设住房工程竣工验收单上签署意见，作为工程竣工验收合格的证明文件，并由区安质站制作建筑永久性标识牌进行镶嵌。

**（六）规范档案管理。**镇（街道）按照“一户一档”建立新建住房档案，档案应包括户主、承建单位或个人基本情况、设计图纸、规划许可、宅基地审批资料、建设审批资料、施工协议、居民建房质量安全责任承诺书、施工过程监管情况等信息，确保房屋建设质量安全责任可溯。区自然资源部门对验收合格、资料完备的新建房屋，应及时进行核实，开具核实意见书，产权人应及时申办不动产登记。未通过工程质量验收的房屋，不得投入使用。

四、规范房屋使用管理

产权人和使用人是房屋质量安全责任人，要定期对房屋进行检修。镇（街道）应落实属地监管责任，对房屋全生命周期实行常态化安全管理，村（社区）要健全房屋安全管理员、网格化动态管理制度，将房屋使用安全纳入网格化日常管理内容，及时制止违法建设和其他危害房屋质量安全行为，实时掌握居民房屋质量安全状况，确保安全可控。

**（一）规范改扩建装修行为**

对原有房屋周边扩建或加层，应报镇（街道）进行登记备案。加层和扩建改变原承重结构体系或超过原结构承载能力的，镇（街道）应指导改扩建房屋居民委托具有资质的设计单位出具设计方案。镇（街道）不能认定改扩建影响的，报区建筑工程安全和质量监督站现场勘察审定。村（社区）要对房屋改造、扩建、加层、隔断、装修等改造监管，镇（街道）执法大队要加大对擅自改扩建行为查处力度，特别要加强城乡结合部、城中村房屋租赁的住房改扩建的质量安全管理，杜绝随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构改造建设等情况发生。改扩建后的房屋要申请竣工验收。改造档案纳入原档案合并管理。

**（二）规范用途改变行为**

住房改为生产经营的，应按规定办理营业执照，经营项目需经许可的，应按规定办理许可审批。用作生产经营或出租的住房应进行质量安全鉴定，满足消防疏散安全距离要求。装修不得损害房屋结构，进行防火分隔，符合消防要求。配备的消防器材要及时保养，保障房屋消防安全。住房改为公众聚集场所的，要申报营业前消防安全检查。没有通过质量安全鉴定的住房不得办理工商注册登记。镇（街道）对用作生产经营或出租的房屋组织开展核查，经营房屋不得多业态共存。经核查不符合相关要求的，责令停止经营，拒不配合的，由区人民政府组织相关部门依法依规进行处理。

**（三）规范房屋维修加固和拆除行为**

居民对原有旧房进行改造，不动基础且不扩大占地、不增加建筑面积，改良房屋的结构安全性和建筑抗震性能，视为维修加固。居民对住房维修加固和拆除，应向村（社区）和镇（街道）报备，并委托专业技术人员或者有资质的建筑施工单位实施。居民应充分考虑房屋拆除对毗邻建筑的影响，告知毗邻建筑所有者或使用者，必要时应先组织相关人员和财产转移。镇（街道）负责指导村民住房拆除工作，并落实安全防护和警戒措施，防范事故发生。

**（四）整治废弃建构筑物**

严格执行“一户一宅”制度，除上级部门明确认定需要保护的历史建筑、传统建筑以及名人故居、革命旧址外，其他所有危旧房、废弃棚舍等废弃建构筑物应全部纳入“空心房”整治范围。区自然资源局应负责牵头“空心房“整治，镇（街道）具体实施，拆除后的宅基地应注销登记证件，符合村庄规划的可用于本集体经济组织成员建房。

鼓励建设坡屋顶，推广装配式建筑。探索成立建筑劳务公司，将乡村建设工匠纳入统一规范管理，确保房屋建设施工质量和安全，并负责房屋工程质量保修。镇（街道）加强与各部门信息共享，及时将审批信息、监管存在的问题报送相关单位。区住建局编制宣传图册、制作微视频等方式，围绕房屋全生命周期管理的各个环节，加强对新建、改扩建、使用维护、改变用途等方面质量安全知识的宣传普及，提升居民的安全意识、风险识别能力和安全事故处置水平。