

济南市住房和城乡建设局
 济南市应急管理局
 济南市教育局
 济南市工业和信息化局
 济南市民族宗教事务局
 济南市公民安政局
 济南市人力资源和社会保障保障局
 济南市自然资源和规划局
 济南市城市管理行政执法局
 济南市农业农村委
 济南市商务委
 济南市文化和旅游局
 济南市卫生健康委员会
 济南市市场监管服务局
 济南市行政审批服务局
 济南市体育局
 济南市消防救援支队

文件

济建发〔2024〕38号

关于印发《济南市经营性自建房安全管理 实施细则》的通知

各区县人民政府，市政府有关部门（单位）：

《济南市经营性自建房安全管理实施细则》已经市政府同

意，现印发给你们，请认真贯彻执行。





济南市文化和旅游局



济南市卫生健康委员会



济南市市场监督管理局



济南市行政审批服务局



济南市体育局



济南市消防救援支队

2024年7月25日

(此件公开发布)

济南市经营性自建房安全管理实施细则

第一条 为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》和山东省住房和城乡建设厅等 19 部门《关于进一步加强全省经营性自建房安全管理的通知》精神，落实属地管理责任，强化部门指导监督责任，压实房屋产权人主体责任，全面加强和保障我市经营性自建房使用安全管理，维护公共安全和公众利益，结合本市实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称经营性自建房是指未经过审批、设计、资质施工或竣工验收，自行组织建设，建成后用于开展各类生产经营活动、涉及自身及公共安全的自建房。对于其它法人单位、村集体经济组织等出资，统一规划、设计、建造、验收合格的房屋建筑等非自建房不适用本细则。

本市行政区域内经营性自建房的使用安全管理，适用本实施细则；涉及房屋消防、电梯、供水、供电、供热、燃气、通讯、防雷、抗震等设施设备的使用安全和管理，以及违法违规建设的调查处理，依照有关法律、法规、规章等规定执行。

第三条 经营性自建房所有权人为房屋使用安全第一责任人，承担房屋使用安全主体责任。房屋产权人与使用人不一致的，产权人与使用人按照约定承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责

任。属于国家或者集体所有的房屋，管理单位为房屋使用安全责任人。房屋共有部分的安全管理，由房屋使用安全责任人依法共同承担。

经营性自建房使用安全责任人应当按照下列规定要求履行房屋使用安全管理职责：

（一）按照规划、设计的要求和依法批准的用途，合理使用房屋，严禁违规加建、改建、扩建，擅自改变房屋用途；

（二）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，严禁将存在安全隐患的房屋用作经营用途；

（三）依法依规进行房屋装饰装修；

（四）依法依规委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构对房屋进行安全检测、鉴定；

（五）主动配合相关职能部门开展房屋使用安全检查、日常巡查和应急处置等工作；

（六）法律、法规、规章等规定的其他房屋使用安全管理职责。

第四条 区县人民政府（功能区管委会）负责本辖区经营性自建房使用安全管理工作的组织领导和综合协调，健全部门协同联动机制，建立经营性自建房常态化、信息化、网格化监管制度和动态巡查机制，制定房屋使用安全管理应急处置预案，做好辖区内经营性自建房使用安全管理、应急处置等工作。

街道办事处（镇人民政府）应当落实经营性自建房使用安全网格化管理和常态化巡查制度，健全完善经营性自建房使用安全

动态监测网格，配备房屋使用安全网格员，督促产权人和使用人履行房屋使用安全责任，及时整治房屋安全隐患。按照上级人民政府和有关部门要求，及时组织实施危险房屋治理与应急处置等具体工作。

第五条 区县人民政府（功能区管委会）、街道办事处（镇人民政府）要严格落实属地责任，定期对辖区内既有经营性自建房开展常态化隐患排查，全面掌握房屋基本信息、安全状况、使用情况及合法合规情况，督促产权人和使用人履行房屋安全责任。对城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、工业园区、集贸市场和工矿区等重点区域，要聚焦3层及以上、人员密集、违规改扩建等容易造成重大安全事故的经营性自建房，加大排查频次，发现问题督促产权人和使用人及时整改。鼓励通过政府购买服务方式委托第三方专业技术服务机构等单位参与经营性自建房安全排查，建立房屋安全隐患排查台账。

第六条 区县人民政府（功能区管委会）、街道办事处（镇人民政府）要根据房屋安全隐患排查台账，对发现存在安全隐患的既有经营性自建房，及时督促房屋使用安全责任人进行安全鉴定，“一栋一策”制定整治方案，通过除险加固、限制用途等方式立查立改，督促指导房屋使用安全责任人落实相应处置措施，整治完成一户、销号一户。

第七条 各行业主管（监管）部门要加强本行业领域房屋安全隐患情况排查，按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、

管生产经营必须管安全”要求，按职责落实行业监管范围内经营性自建房安全监管责任，加强职责范围内经营性自建房的监管，督促指导产权人和使用人落实房屋安全责任，做好经营性自建房安全管理相关工作。住房城乡建设部门负责牵头本行政区域内经营性自建房安全管理工作的统一指导和综合监督。财政部门负责对自建房安全专项整治工作予以经费支持。行政审批服务部门负责告知提醒生产经营申报人对拟用于生产经营活动场所的自建房须经所在街镇核验不存在安全隐患。应急部门负责指导协调房屋安全突发事件应急处置和救援工作。国资管理部门负责指导国有企业做好所属自建房安全隐患排查整治工作。消防救援部门负责依法加强用作人员密集场所的自建房消防使用安全管理。大数据部门负责指导做好房屋使用安全管理信息化建设等支撑保障工作。用地、规划、建设、经营等审批部门按照“谁审批谁负责”要求，厘清安全管理责任链条，落实安全监管责任，加强审批后监管，通过部门联动实现房屋安全闭环管理。

城管、园林、教育、工信、民族宗教、民政、人力资源社会保障、自然资源、交通运输、水利、农业农村、商务、文化和旅游、卫生健康、市场监管、国动、体育等行业主管（监管）部门要按照“三管三必须”要求，落实行业监管范围内安全监管责任，依法依规协同做好各自职责范围内经营性自建房的的安全管理工作。

第八条 城市建成区范围内严格控制新建自建房。城乡新建经营性自建房，应当依法办理用地、规划、建设等环节审批手续。

各级农业农村、自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务等行业主管部门按照各自职责加大监管力度,强化日常安全巡查,做好新增自建房的审批和建设管理工作,对行业监管范围内自建房的违法违规建设以及违法违规装饰装修等行为,按职责移交城市管理等相关执法部门依法处罚。坚决遏制新增违法违规自建房的产生,坚决杜绝新增经营性自建房安全隐患。

第九条 既有经营性自建房加建、改建、扩建,应当依法办理规划、建设等审批手续,严格按照法律法规和工程建设有关规定进行设计和施工,经竣工验收合格后方可使用。区人民政府(功能区管委会)、街道办事处(镇人民政府)要加强对经营性自建房的装饰装修管理,房屋装修前,房屋装修人应当告知物业服务人,未实行物业管理的,应当告知房屋所在地乡镇人民政府或者街道办事处的社区管理机构。物业服务人或者乡镇人民政府、街道办事处的社区管理机构应当向房屋装修人告知装修注意事项和禁止行为,并加强对装饰装修活动的巡查。

第十条 装饰装修涉及变动房屋建筑主体或者承重结构,以及超过设计标准或者规范增加荷载的,房屋使用安全责任人应当经具有相应资质等级的设计单位出具设计方案。设计方案经施工图审查机构审查合格后,应当委托具有相应资质的施工单位按照有关规定依法依规进行施工,经房屋使用安全责任人、设计、施工等相关单位验收合格后方可投入使用。

第十一条 经营性自建房使用安全责任人禁止实施下列危

害房屋安全的行为：

- （一）擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- （二）擅自超过设计标准增加房屋使用荷载；
- （三）擅自开挖地面、地下室影响房屋地基以及基础结构；
- （四）擅自对建筑外墙及外悬挑部件等重要部位造成破坏、改动等改变建筑外立面的行为；
- （五）擅自在房屋顶部和室内搭建建筑物、构筑物，影响房屋使用安全的；
- （六）损坏、擅自改动房屋原有消防、电梯、供水、供电、供热、燃气、通讯、防雷、抗震等设施影响使用安全的行为；
- （七）法律、法规、规章规定的其他危害房屋安全的行为。

第十二条 任何单位和个人有权将违反房屋使用安全有关规定的行为，向相关部门投诉和举报，有关部门应当依法依规及时处理。

第十三条 区人民政府（功能区管委会）、街道办事处（镇人民政府）应当组织开展房屋安全宣传教育，普及房屋安全知识，提高社会公众的主体责任意识和公共安全意识。

第十四条 鼓励经营性自建房使用安全责任人投保房屋使用安全相关责任险、财产险，增强抵御房屋使用安全风险能力；鼓励保险公司设立与房屋使用安全需求相适应的险种。

第十五条 既有非经营性自建房转为生产经营用房的，行政审批服务部门应告知提醒用于生产经营活动的自建房应进行房屋

安全鉴定。房屋使用安全责任人在办理经营许可或者登记备案前，应当依法进行房屋安全鉴定；街道办事处（镇人民政府）应现场查看房屋状况，核验房屋安全鉴定合格证明或竣工验收证明等房屋质量安全证明材料，符合房屋安全性标准的，方可申办开展生产经营活动。

第十六条 经营性自建房使用安全责任人应当按照下列规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）房屋地基基础、主体和承重结构出现明显异常存在安全隐患的，应当及时委托房屋安全鉴定；

（二）变动建筑主体或者承重结构，以及增加使用荷载，可能影响房屋结构安全的，应当及时委托房屋安全鉴定；

（三）建筑幕墙或者外墙外保温系统的面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂等现象，存在安全隐患影响公共安全需要进行鉴定的，应当及时委托房屋安全鉴定；

（四）拟改变房屋结构或者改变房屋用途，可能对房屋使用安全有影响的，以及非经营性用房转为生产经营用房的；

（五）法律、法规、规章等规定的其他应当进行鉴定的情形。房屋所在地街道办事处（镇人民政府）发现房屋存在应当委托鉴定情形的，应当及时通知房屋使用安全责任人委托鉴定。

第十七条 房屋安全鉴定应当委托具有相应资质的鉴定机构进行，受委托的房屋安全鉴定机构应当按照国家有关规定、规范和标准对房屋开展安全鉴定，并根据有关格式、范本要求出具

房屋安全鉴定报告。经鉴定为危险房屋的，应当提出处理意见。鉴定单位及其鉴定人员对出具的鉴定报告的真实性和准确性负责，不得出具虚假的鉴定报告，不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。

第十八条 房屋安全鉴定机构应当具有相应的勘察、设计资质；需要进行实体检测的，应当由具有相应资质的工程质量检测机构进行检测。房屋安全鉴定机构应当配备相应的检测、鉴定技术人员、场地、设施设备，并应建立相应的管理体系，确保独立、公正、科学地开展鉴定活动。

第十九条 县级以上人民政府住房城乡建设部门应当根据国家、省、市有关规定，加强对经营性自建房安全鉴定活动和鉴定机构、鉴定单位的监督管理。对不严格履行房屋安全鉴定、检测责任的，依法依规进行处理。

第二十条 经鉴定属于危险房屋的经营性自建房，鉴定单位应当在向委托人出具鉴定报告的同时书面报告房屋所在地街道办事处（镇人民政府）、区县（功能区）住房城乡建设部门和其他相关部门。

第二十一条 经鉴定属于危险房屋的经营性自建房，街道办事处（镇人民政府）、区县（功能区）住房城乡建设部门应当及时向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知书，督促指导房屋使用安全责任人及时进行解危治理，解危治理所需费用由房屋使用安全责任人承担。

第二十二条 对危险房屋实施维修加固的，房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质等级的设计单位出具危房加固方案。依法应当办理规划许可或者施工许可的，依照有关法律、法规的规定办理。依法无需办理规划许可或者施工许可的，应当委托具有相应资质的施工单位按照危房加固方案进行施工。房屋维修加固期间严禁继续经营使用，房屋维修加固施工完毕，房屋使用安全责任人应当依法组织竣工验收，经验收合格并符合相关安全要求后方可继续投入使用。

对危险房屋实施拆除的，房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施；农村低层经营性自建房屋自行组织拆除的，应当采取相应的安全防护措施，并由街道办事处（镇人民政府）进行监督。

第二十三条 对存在结构倒塌风险、危及公共安全的房屋，街道办事处（镇人民政府）、区县（功能区）住房城乡建设部门或者其他有关部门应当按照规定启动应急处置预案，采取停止使用、临时封闭、人员撤离等应急措施。

房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定结论和处理意见，采取停止使用、维修加固或者拆除等措施，及时消除安全隐患；房屋使用安全责任人拒不治理的，由相关职能部门依法依规追究法律责任。

第二十四条 区县人民政府（功能区管委会）应当积极探索符合实际的整治措施，结合城市更新、棚户区改造、老旧小区改

造、城中村改造、农村危房改造、地质灾害工程治理、避让搬迁等工作，制定实施房屋安全隐患治理工作计划，因地制宜分类实施经营性自建房安全隐患治理。

第二十五条 经营性自建房使用安全责任人违反本细则规定，危害房屋安全或影响正常使用功能的，由区县（功能区）相应职能部门会同街道办事处（镇人民政府）责令改正并排除危险。对新增经营性自建房拒不提供鉴定合格证明材料并擅自开展经营活动的，以及提供虚假鉴定合格证明材料骗取经营许可的，由行业监管部门及相关职能部门责令限期改正，依法依规进行处理；对故意隐瞒房屋安全状况、使用存在安全隐患房屋作为经营场所导致安全事故的，以及危及公共安全且拒不整改、造成严重后果的，依法追究有关单位或个人责任。

第二十六条 各级行政机关及其工作人员在经营性自建房使用安全监督管理工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规进行处理。

第二十七条 本实施细则自 2024 年 8 月 25 日起施行，有效期至 2029 年 8 月 24 日。

