恩平市关于进一步加强房屋使用

安全管理的工作方案

为贯彻落实习近平总书记对湖南长沙“4·29”居民自建房倒塌事故重要指示精神，根据省、江门及恩平市有关房屋安全会议要求，坚持人民至上、生命至上，进一步加强房屋使用安全管理，梳理解决全市土地产权明确的自建自用住房（特别是经营性自建房）、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑，因未报先建导致未能办理房屋竣工验收和不动产确权登记的历史遗留问题，加强既有房屋使用安全管理，确保群众生命财产安全。根据《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史上遗留问题指导意见的通知》精神，按照“尊重历史，实事求是，严格审查，手续从简”的原则，结合实际，制定工作方案如下：

一、适用范围和基本条件

（一）适用范围

在全市范围内未办理报建手续，建成并投入使用的自建自用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑。

本工作方案所指的未办理报建建设工程是指违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》兴建的自建自用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑。

（二）基本条件

1. 应满足以下基本条件：

（1）经有资质的房屋安全鉴定机构鉴定其房屋安全状态不属于Csu或Dsu级（Csu级是指应采取措施，且可能有极少数构件必须及时采取措施；Dsu级必须立即采取措施）、安全性鉴定结论为Ⅲ或Ⅳ的民用建筑（Ⅲ级是指应采取措施，且可能有极少数构件必须及时采取措施；Ⅳ级是指必须及时或立即采取措施）以及安全性鉴定结论不属于三或四级的工业厂房（三级是指不符合国家现行标准规范的可靠性要求，影响整体安全，在目标使用年限内明显影响整体正常使用，应采取措施，且可能有极少数构件必须立即采取措施；四级是指极不符合国家现行标准规范的可靠性要求，已严重影响整体安全，必须立即采取措施）；

（2）经住房城乡建设部门勘察（包括整改后）认定不存在消防安全隐患的；

（3）没有被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的；

（4）不属于临时建筑的；

（5）土地及地上建筑物权属没有争议的；

（6）按有关规定，既有房屋建筑业主愿意在补办相关手续过程中，缴交相关税费和罚款的，若属于民用建筑的，按规定建设人防设施或缴纳人防易地建设费；

（7）对功能选址或建筑设计有特殊规范要求的，由相关行业主管部门据实研究。

2. 有下列情形之一的在建或已建成的违法建筑工程，不予确权登记：

（1）侵占国有土地或集体土地的；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及《广东省城乡规划条例》第八十条规定的“无法采取改正措施消除影响的”情形；

（3）不符合完善建设用地手续或供地相关政策的；

（4）位于一级水源保护区内的；

（5）违法开山毁林造地的；

（6）位于危险边坡上或受危险边坡严重威胁的；

（7）经有资质的房屋鉴定机构检测确定存在严重安全隐患，整改后无法达到安全使用要求的；

（8）位于城市轨道交通特别保护区范围内、城际铁路和国家铁路安全保护区内、重大基础设施控制范围的建构筑物和设施等；

（9）违反法律法规规定的其他情形。

二、工作职责和措施

市人民政府建立历史遗留问题处理联审机制，负责决定建设项目是否属于解决历史遗留问题范围。市联审机制小组由市政府分管领导任组长，市住房和城乡建设局、市自然资源局、市应急管理局、市公安局、市文化广电旅游体育局、市市场监督管理局、市城市管理和综合执法局、市消防救援大队等部门分管领导为成员。联席会议下设办公室，办公室设在市住房和城乡建设局。涉及城中村及宅基地的建设工程项目补办事宜还应根据本工作方案，经不动产登记机构及相关部门按联审意见办理。

（一）市住房和城乡建设局

负责指导各镇（街）开展自建自用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑安全隐患排查工作，对上述未报先建或比原报建面积增加超过合理误差范围的违法建设行为进行调查、取证，并移交市相关执法部门处理。负责提供技术指导和监督，并根据本工作方案，出具消防意见、人防意见。监督第三方机构开展安全鉴定工作并出具《房屋可靠性鉴定报告》。【本方案所指合理误差范围是建筑面积1000平方米以内（含1000平方米）部分为3%；1000—5000平方米（含5000平方米）之间部分为2%；5000平方米以上为1.5%】

（二）市自然资源局

办理房屋有关手续时，应执行相关法律法规，严格核实自建自用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的土地使用权来源的合法性，且必须符合城乡规划要求的项目才能投入使用，制订办理不动产权证具体指引。

不动产权证历史补办的处理措施

1. 未取得《建设工程规划许可证》但尚可采取改正措施消除对规划设施影响的，可以申请补办不动产确权登记，补办资料主要包括：（1）测绘报告；（2）由自然资源部门出具“符合城乡规划功能要求”的意见（是否满足现时土地利用总体规划和城乡规划、是否满足现时各类规划控制线要求），不再审查设计方案平、立、剖图纸；（3）**具备相应资质的房屋安全鉴定机构出具的《房屋可靠性鉴定报告》、住建部门意见（对上述鉴定报告出具“符合鉴定要求，规范有效”的意见、消防审批意见、人防意见）**；（4）涉及环保的还应当由环保部门出具环保意见；（5）公安机关出具的公安门牌证明。满足上述资料要求且属地镇（街）对违法建设行为依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》实施行政处罚，不动产登记机构凭上述补办资料及行政处罚通知书和处罚缴费凭证方办理确权登记。
2. 已取得《建设工程规划许可证》但未办理《施工许可证》的，可以申请补办不动产确权登记，补办资料主要包括：（1）测绘报告；（2）《建设工程规划许可证》；（3）**具备相应资质的房屋安全鉴定机构出具的《房屋可靠性鉴定报告》、住建部门意见（对上述鉴定报告出具“符合鉴定要求，规范有效”的意见、消防审批意见、人防意见）**；（4）涉及环保的还应当由环保部门出具环保意见；（5）公安机关出具的公安门牌证明。满足上述资料要求且属地镇（街）对违法建设行为依据《建设工程质量管理条例》实施行政处罚，不动产登记机构上述补办资料及行政处罚通知书和处罚缴费凭证方办理确权登记。

（三）市公安局

负责依法做好治安、特种行业等准入审核工作。对于发现房屋建筑工程存在严重安全隐患需要立即疏散人员和停止使用时，积极配合做好秩序维护和维稳工作。

（四）市市场监督管理局

严把市场准入关。开设经营性场所需凭自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的不动产权证；住宅改变为经营性用房的，申请人应当自行征求利害关系人的同意，并提供相关证明材料；未取得房屋产权证明的，由当地人民政府或者其派出机构、各类经济功能区管委会等部门、单位出具相关证明。

（五）市城市管理和综合执法局

负责指导镇（街）对自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的违法建设行为进行查处和处罚。负责对涉及以上事项的跨行政区域案件或较大影响案件进行处罚。

（六）市应急管理局

指导和协调自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的安全应急处置以及重大安全事故救援工作。

（七）市文化广电旅游体育局

负责自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑开设经营性娱乐、体育场所的行政审批。

（八）市消防救援大队

负责自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的消防安全综合监管工作，督促指导各镇街、行业主管部门开展消防安全巡查。

（九）属地镇（街）

压紧压实属地政府管理责任，负责对自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的安全隐患排查工作。建立和完善日常巡查工作制度，依法督促建设单位责任人对排查出的疑似危险既有房屋建筑及时实施安全鉴定，对达到设计使用年限、地基基础或者结构构件出现异常或者具有受损情形仍需继续使用的既有建筑落实安全鉴定和维护。确保房屋建筑工程的施工和使用安全。对自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的违法建设行为进行查处和处罚。

三、工作要求

（一）自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑涉及人民群众生命财产安全，要站在贯彻落实习近平总书记对湖南长沙“4·29”居民自建房倒塌事故重要指示精神的高度，坚持人民至上、生命至上，进一步提高思想认识，深刻认识工作的重要性，切实加强组织领导，进一步加强房屋使用安全管理，确保人民生命财产安全。

（二）解决历史遗留问题的建设工程，应本着“尊重历史”的原则，对符合适用范围和基本条件的建设工程，必须在本方案有效年限内办理补办手续并取得产权登记，逾期将不能按照本方案办理，应按现行有关法律法规的规定处理。

（三）当事人提供虚假材料或采用隐瞒、欺骗手段获得违法建设确权登记的，由登记机关撤销登记。情节严重构成犯罪的，移交司法机关依法追究其法律责任。

（四）加强宣传引导。各镇（街），各有关部门要充分利用报刊、广播、电视、新媒体等多种形式，多层面、多渠道、全方位开展宣传引导，发动自建用住房、综合楼、商业楼、厂房及涉及公共安全的既有房屋建筑的责任人，迅速行动，办理相关手续，确保房屋使用安全。同时，加强宣传工作成效，营造良好的社会舆论氛围。

四、本处理意见自2022年12月9日起实施，有效期为3年。原市住房和城乡建设局《关于自建自用住宅竣工验收备案的工作指引》停止执行，由市住房和城乡建设局牵头解释。