市政府办公室关于印发《江阴市

既有建筑安全隐患排查整治工作方案》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，各开发区管委会，市各委办局，市各直属单位：

现将《江阴市既有建筑安全隐患排查整治工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

江阴市人民政府办公室

2021年9月17日

（此件公开发布）

江阴市既有建筑安全隐患排查整治工作方案

为深刻吸取苏州市吴江区“7·12”四季开源酒店辅房坍塌事故教训，着力消除既有建筑安全隐患，坚决杜绝群死群伤事故发生，根据《省政府办公厅关于印发江苏省既有建筑安全隐患排查整治专项行动方案的通知》（苏政办发〔2021〕39号）及《市政府办公室关于印发无锡市既有建筑安全隐患排查整治工作方案的通知》（锡政办发〔2021〕50号）要求，结合我市实际，制定本工作方案。

一、总体要求

深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要论述和对江苏工作的重要指示批示精神，坚持人民至上、生命至上，把既有建筑安全作为公共安全的重要内容，遵循“党政同责、一岗双责、失职追责”和“三管三必须”的原则，落实《省政府办公厅关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》（苏政办发〔2020〕25号）及《市政府办公室关于印发无锡市既有建筑安全隐患排查整治工作方案的通知》（锡政办发〔2021〕50号）要求，全面压实使用安全主体责任，着力构建覆盖政府、社会、企业、个人的既有建筑安全全链条责任体系，确保既有建筑安全隐患排查整治全面、彻底、到位，确保人民群众生命财产安全，确保安全生产形势持续稳定向好。

二、重点任务

对城乡既有建筑进行全覆盖、拉网式排查，突出对经营性场所和人员密集场所等既有公共建筑，建筑年代较长、建设标准较低、失修失养严重的危险房屋和老楼危楼，擅自改变房屋结构或使用功能的建筑以及无项目审批、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）竣工验收的建筑实施综合治理，切实做到“该鉴定的必须严格鉴定，该停止使用的必须坚决停用，该整改的必须立即整改，该拆除的必须依法拆除”。严格落实城乡既有建筑安全主体责任，严格规范各类建筑使用行为，严格执行改扩建、装饰装修等方面的法规制度，严格监管，依法严厉打击违法违规行为，加强既有建筑“全寿命”周期安全管理工作。

**（一）开展经营性和人员密集场所安全隐患排查整治。**对各类商业娱乐场所、文化体育旅游场所、交通运输场站、宾馆、酒店、民宿、餐馆、集贸市场、学校及教育培训机构、医疗卫生机构、养老和社会福利机构、宗教活动场所等，建立以“属地为责任网格、部门监督管理”的排查治理体系。重点对2000年之前建成的，建设标准低、建筑质量差、主体结构损坏、失修失养严重、超负荷使用等存在重大安全风险的人员密集场所以及经反复改造的营业场所进行检查，全面消除经营性房屋未按规定报批、改建，结构安全存在隐患，消防通道、安全出口和疏散通道不符合规范要求等问题隐患。

**（二）开展城市危旧房屋安全隐患排查整治。**按照“属地管理、预防为主、防治结合、保障安全”的原则，在去年全市危旧房屋安全专项整治的基础上，进行再排查、再落实，确保做到不留盲区、不留死角。主要针对2000年前建成的城市（包括乡镇区域）既有危旧房屋，开展全覆盖排查整治，重点是上世纪70、80年代及之前建成，建设标准低、失修失养严重的危险房屋和老楼危楼等。包括：已超过房屋设计使用年限，仍继续使用的房屋；因人为因素或自然灾害导致房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等现象，仍需继续使用的房屋；对已鉴定为C级或D级危房的房屋等。

**（三）开展农村房屋安全隐患排查整治。**充分利用全国统一 开展的农村房屋安全隐患排查整治和“回头看”成果，开展行政村集体土地上的农村房屋排查。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则，督促业主做好房屋安全性鉴定和评估，指导做好整治方案制定和整改落实工作，做到“一户一档、整治销号”。认真贯彻落实省住建厅《关于加强用作经营的农村自建房使用安全管理的指导意见》（苏农房排查联〔2021〕1号），结合地方实际，制定和完善本地区的配套措施，探索建立用作经营的农村自建房使用安全管理长效机制。

**（四）开展既有建筑改造装修排查整治。**坚持“条块结合、以块为主”的工作原则，严格实施分级分类监管，全面开展既有建筑改造装修排查整治。对于没有建设手续、没有按图纸施工、没有落实安全措施的既有建筑改造和装饰装修工程一律停工整顿。严厉打击违法建设、违章施工、违规拆改以及各类“野蛮装修”行为，坚决遏制房屋建设有法不依、执法不严、擅自改变结构和使用功能等乱象。

**（五）开展既有建筑存在的安全影响因素排查整治。**持续开展自来水、污水、燃气、热力、照明等公用设施隐患排查。开展重点区域燃气隐患排查，按照“谁使用，谁负责”的原则，督促责任主体严格落实燃气使用规定。开展既有建筑电梯隐患排查，督促既有建筑加装电梯的维保单位做好电梯维护、报检工作，督促使用单位加强电梯日常管理。开展户外广告牌、灯箱、店招标牌、楼房外墙附着物和玻璃幕墙清洗作业专项排查，结合市容环境集中专项整治，拆除有安全隐患的广告设施。严厉打击擅自改变使用功能、擅自改扩建以及擅自开挖地下空间等违法建设行为。

三、责任落实

**（一）落实使用安全主体责任。**既有建筑的所有权人为使用安全责任人。所有权人与使用人不一致的，根据双方约定确定责任人；没有约定或者约定不明的，所有权人为责任人；所有权人下落不明或者权属不清的，使用人为责任人。建筑所有权人和使用人应当严格落实房屋安全责任人的主体责任，合理使用房屋，特别是利用建筑开展经营活动的单位和个人要承担建筑安全使用主体责任。实施建筑改扩建、装饰装修的业主和建设单位负安全首要责任，设计、施工、监理、技术服务等单位负各自相应的安全责任，从业人员依法负相应的个人责任。要强化责任人合理使用、日常维护、规范改造、及时除险和依法承担责任的意识，严格规范使用行为，严肃查处危害使用安全的违法建设、违规改造、擅自改变用途等违法活动。

**（二）落实政府领导责任。**各镇街园区要严格落实责任，每年不少于1次研究解决既有建筑安全问题，对辖区内既有建筑安全隐患排查整治工作的组织实施、进度安排、问题整改、资金落实、技术服务等负总责，细化实施方案，明确时间表和路线图，强化组织推进。各镇街园区具体实施辖区内既有建筑安全隐患排查，建立隐患清单，制定整治方案，实行对账销号、闭环管理。

**（三）落实部门监管责任。**住建、城管、自然资源规划、公安、应急、市场监管、消防等部门应当按照各自职责，研究制定相关细则，切实做好房屋使用安全管理相关工作。市住建部门负责做好对涉及“无资质设计、无资质施工、无竣工验收”等违法违规行为的查处、督促整改，指导各镇街园区做好“无施工许可、擅自变动建筑主体和承重结构”的违法违规行为的查处，组织物业企业对房屋外立面、保温层、镶嵌工艺石材等开展排查，做好对第三方机构、人员的专业技术监管等工作；市城管部门负责指导各镇街园区做好违反城乡规划管理规定未取得建设工程规划许可证进行建设的违法建设行为的查处，牵头组织各镇街园区开展户外广告和店招标牌设施的排查治理工作；市自然资源规划部门配合城管部门做好违法建设规划影响认定工作，依法协助、指导不动产登记信息查询等；市公安部门依法对阻碍相关行业主管部门执法行为进行打击处罚，负责属于三级消防安全重点单位和公安派出所日常消防监督检查范围内的人员密集场所的消防安全监管；市应急管理部门负责会同市有关行政管理部门依法加大对违法建设行为导致的安全生产事故的查处力度；市市场监督管理部门负责做好无需其他相关部门许可未依法取得营业执照从事经营活动或依法需要取得市场监管部门许可的无证经营的查处；市消防救援机构负责属于一级、二级消防安全重点单位的人员密集场所的消防安全监管。市教育、卫生健康、交通运输、公用事业、文体广旅、商务、民宗、民政等部门，要按照《市政府办公室关于进一步加强我市既有建筑安全管理工作的通知》（锡政办发〔2020〕50号）要求，切实履行本行业内既有建筑安全隐患排查职责，督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、车站、景区、民宿、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、宗教活动场所等既有建筑安全责任人开展排查，及时整改安全隐患。

**（四）强化各项管理措施。**生产经营类既有建筑存在重大安全隐患的，由市相关行业主管部门依法责令停产停业。生产经营单位拒不整改，有发生安全事故现实危险的，在保证安全的前提下，由市相关行业主管部门采取停止供电等措施，强制生产经营单位履行消隐解危责任。对于抗拒执法的，要及时提请市公安部门协助配合，依法严肃查处；涉嫌违纪违法的，移送纪检监察、司法机关依纪依法查处。

四、主要措施

**（一）开展全面系统排查**

1．建立“三员”制度。各镇街园区要将既有建筑安全纳入网格化管理，明确排查分区、工作机构和人员责任。可聘请专业技术机构或专家构成的第三方排查队伍。各镇街园区要建立既有建筑安全“三员”（管理员、排查员、技术员）工作制度，制定排查计划，落实排查任务，形成隐患建筑清单。

2．落实“四查”机制。市级统一编制检查表单，明确程序标准，采取“房屋安全责任人自查、属地普查、行业直查、市级抽查”方式，确保排查工作全覆盖。

（1）安全责任人自查。各镇街园区、市相关行业主管部门要督促建筑安全责任人，对所有或使用的建筑开展自查，落实建筑安全主体责任。

（2）属地普查。各镇街园区要制定本辖区排查方案，对本区域内既有建筑进行普查，形成分板块的隐患建筑清单。

（3）行业直查。市各相关行业主管部门要按照排查职责（见附件2），制定本行业既有建筑排查方案，进行排查摸底，形成分行业的隐患建筑清单。

（4）市级抽查。市相关监管部门对排查中发现的存在安全隐患问题的行为，要及时依法予以查处并督促整改落实。市级层面要组织对排查整治工作的落实情况，按照一定覆盖比例进行重点抽查。

3．实行“四签字”制度。在排查过程中要按照市级层面制订的检查表形成检查记录，并由安全责任人、检查人员、属地镇街园区以及市相关行业主管部门确认，将检查情况录入市既有危旧房屋排查整治系统，形成全市既有危旧建筑清单，做到“一房一档、一房一策、一房一责”，实现政务信息互通共享。

**（二）建立动态巡查发现机制**

在全面开展排查同时，建立健全既有建筑安全隐患动态发现机制，做到“及时发现、及时报告、及时处置”。

1．加强网格常态巡查。社区网格员、物业管理服务人员、综合执法人员要充分发挥前哨作用，在日常巡查中将改扩建、装饰装修行为作为重要工作内容，主动告知所有权人（使用人）注意事项和禁止行为，检查有无办理改扩建、装饰装修等手续。对于擅自敲墙砸柱、擅自改变承重结构、擅自改变使用功能等违法违规行为，应当立即劝阻制止，并记入巡查档案；经劝阻、制止无效的，要第一时间报告属地镇街园区。各镇街园区应建立建筑改扩建、装饰装修项目受理窗口，扎口管理、分类处置有关信息。

2．畅通投诉举报渠道。各镇街园区要及时向社会公布既有建筑安全隐患排查整治举报电话、信箱或电子邮件等，通过12345政务服务便民热线受理既有建筑安全问题线索。举报投诉线索经查证属实且属于重大安全隐患问题的，给予一定奖励。

3．及时处置或移交。建立既有建筑安全问题分类分级移交和处置机制。对于各镇街园区及居委会（村委会）能够及时处置的，就地销号。对于各镇街园区及居委会（村委会）无法及时妥善处置的，交由市相关行业主管部门快速处置。

**（三）实施隐患建筑评估、鉴定和整治**

各镇街园区和各相关单位要组织开展对隐患建筑的分析、鉴定、整治和复查工作，根据风险等级、建筑性质等情况，科学分类确定整治方式，逐一明确整治牵头部门、责任人和整治期限，做到即知即改、立行立改，压茬推进、分类实施。

1．及时进行安全性评估（鉴定）。对排查中发现的疑似存在安全隐患的房屋建筑，要及时进行房屋安全性评估或鉴定。对存在风险房屋的评估，可委托具有一定经验的工程技术人员进行，也可委托专业机构进行；对存在风险房屋的鉴定，应委托专业机构进行。对排查重点范围内的房屋建筑，经排查发现疑似存在安全隐患的，应当进行房屋安全性鉴定。

2．及时开展隐患建筑整治。对判定为需要整治的隐患建筑，应突出整治重点、区分轻重缓急，组织制定隐患建筑整治“一案一策”，落实所有权人（使用人）主体责任，采取加固维修、停止使用、依法拆除等相应举措。对判定为存在重大安全风险的隐患建筑挂牌督办，要第一时间依法实施人员出屋、停用、封房，并设置明显的警示标志，限期整改。

3．及时处置其他各类安全隐患。对排查中发现的房屋消防、防雷安全和电梯、供电、供水、供气等设施设备的使用安全隐患问题，要依照相关法律、法规和规定执行。

**（四）严格控制新增隐患**

各镇街园区和各相关单位要多措并举、综合施策、密切配合、有效防控，努力实现既有建筑安全隐患“零新增”。

1．加强源头管理。各镇街园区应建立改扩建和装饰装修工程建设报告机制，所有工程建设前，所有权人（使用人）应向物业管理企业和属地镇街园区报告。严禁宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站、客运码头、体育场馆、旅游景区、公共娱乐场所等公众聚集场所的生产经营单位，改变经营场所建筑的主体和承重结构；其他改扩建和装饰装修项目，原则上不得改变承重结构和降低消防、抗震条件，所有权人（使用人）必须作出书面承诺；对于确需改变承重结构和降低消防、抗震条件的工程，必须聘请具有相应资质的设计单位和施工单位进行设计和施工。属地镇街园区应组织对所有权人（使用人）主动报告和承诺落实情况进行抽查。

2．严格改扩建和装饰装修行为管理。对所有报建类项目严格依法管理。属地政府要及时全面掌握区域内既有建筑改扩建和装饰装修工程情况，对小型（临时）建设工程实施监管。特别是对未主动报告、未纳入管理以及其他违法建设行为，通过日常巡查、投诉举报处理、部门信息共享等动态发现机制，及时发现、坚决查处。

3．限制存在安全隐患房屋的房产交易。对于擅自改变建筑用途、改变主体或承重结构等违法行为，并造成安全隐患的，及时抄送市相关部门对其交易、租赁、抵押、转让等行为进行限制，依法纳入个人征信系统管理，或纳入其他社会信用管理系统平台。

五、时序安排

（一）2021年9月20日前，各镇街园区和各相关单位编制完成实施方案，建立工作机制，向社会公布投诉举报电话。

（二）2021年11月20日前，落实隐患排查任务，报送隐患建筑清单。

（三）2021年12月20日前，制定隐患建筑三年整治计划，探索建立动态发现处置机制，确定2022年整治清单并上报。

（四）2024年三季度前，力争完成全市既有建筑安全隐患整治工作。

六、组织保障

**（一）加强组织领导。**市既有建筑安全管理领导小组负责排查整治工作的统筹推进、组织协调和督促指导。各成员单位要明确分管领导、责任部门和联络人员。必要时抽调人员，组建专班，集中办公，组织开展督促指导工作。领导小组办公室要编制排查表格、工作流程，制定工作标准、实施方案和细则。各镇街园区和各相关部门要抓紧成立既有建筑安全管理领导小组，负责本区域及条线内既有建筑安全管理工作的组织领导和综合协调，确保问题隐患全面清查到位、整治到位。

**（二）加强责任落实。**各镇街园区和各相关单位要严格落实“三管三必须”的要求，建立落实到岗位、明确到人员的工作责任制，层层压实工作责任，形成上下协同、齐抓共管的工作合力。市既有建筑安全管理领导小组要定期调度各镇街园区和各相关单位排查整治的进展情况，适时组织联合督查组，对各镇街园区和各相关单位排查开展情况进行督查，检查结果纳入高质量发展考核。市各有关部门要建立督查指导制度，对本行业领域专项治理开展情况进行督查和指导。

**（三）加强工作保障。**各级财政部门要统筹安排必要经费支持隐患排查、必要的房屋安全评估鉴定、技术服务等工作。市住建部门要加强信息化管理，建立全市既有建筑安全管理信息系统。各镇街园区和各相关单位要加强既有建筑安全管理机构的建设，充实人员队伍，下沉监管力量，强化技术支撑，建立健全权责匹配、运行有效的工作体系。

**（四）加强舆论引导。**各镇街园区和各相关单位要充分发挥新闻媒体的宣传作用，广泛宣传既有建筑安全隐患排查整治工作的重要意义、重点任务、工作措施和具体要求，跟踪曝光一批隐患突出、违法违规拆改建案例，总结宣传各板块行之有效的政策制度、措施办法，提高所有权人（使用人）安全主体责任意识和全社会公共安全意识，推动形成全社会共同关心、共同参与的良好局面。

附件：1．江阴市既有建筑安全管理领导小组成员名单

2．江阴市既有建筑安全行业直查任务分解表

附件1

江阴市既有建筑安全管理领导小组成员名单

组 长：张国兴 市政府副市长

副组长：严军明 市住建局局长

张光华 市政府办公室副主任

组 员：刘晓军 市政府办公室副主任

姚 斌 市教育局副局长

邬海江 市工信局副局长

李 放 市民宗局副局长

叶 青 市公安局副局长

吴春华 市民政局副局长

陈正华 市财政局副局长

张 斐 市自然资源规划局党委副书记

潘 江 市公用事业局副局长

费学兵 市城管局副局长

邱明玉 市交通运输局党委委员

王 吉 市商务局副局长

宫昌俊 市文体广电旅游局总工程师

顾敏华 市卫健委副主任

周 勇 市应急局大队长

沈纯雅 市行政审批局审批专员

缪志东 市市场监管局副局长

王 强 市消防救援大队三级指挥长

王 寅 高新区规划建设局副局长

陈 云 临港开发区规划建设局副局长

俞 健 澄江街道办事处副主任

杨迎彬 南闸街道办事处副主任

李 江 云亭街道人武部部长

缪敏华 夏港街道办事处副主任

钱恒剑 申港街道办事处副主任

陆明洪 利港街道办事处副主任

黄 辉 璜土镇副镇长

王江新 月城镇副镇长

张振军 青阳镇副镇长

张 涛 徐霞客镇副镇长

徐 平 华士镇副镇长

赵振宇 周庄镇副镇长

张 萍 新桥镇副镇长

夏 强 长泾镇副镇长

徐 斌 顾山镇副镇长

王锡明 祝塘镇副镇长

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，由严军明同志兼任办公室主任。

附件2

江阴市既有建筑安全行业直查任务分解表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 排查范围 | 牵头部门 |
| 1 | 居住建筑 | 市住建局 |
| 2 | 经营性或人员密集场所建筑 | 行政事业单位用房 | 市政府办公室市财政局 |
| 教育用房 | 市教育局 |
| 医疗卫生用房 | 市卫健委 |
| 民政服务机构用房 | 市民政局 |
| 体育场馆 | 市文体广电旅游局 |
| 文化场馆、景区 | 市文体广电旅游局市公用事业局 |
| 宾馆 | 市公安局 |
| 公共娱乐场所 | 市文体广电旅游局市公安局 |
| 集贸市场、商场、饭店 | 市商务局 |
| 车站码头 | 市交通运输局 |
| 宗教活动场所 | 市民宗局 |