儋州市个人建房质量安全管理暂行规定（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加强我市个人建房安全管理，规范个人建房行为，严格落实属地管理责任，强化部门指导监督责任，压实房屋使用人主体责任，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省农村居民建房审批办法》、《建设工程安全生产管理条例》、《海南省建筑工程施工许可管理实施细则》、《海南省加强经营性自建房安全管理的实施细则》等法律法规规定，结合本市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本办法所称的个人建房是指在儋州市行政区域内，个人（建房户）在依法取得的住宅或住宅为主的国有土地及集体土地使用权范围内，按程序申请建筑新建、扩建、改建或翻建的行为。军事保护区、宗教活动场所、文物保护单位、风景名胜区以及自然保护区范围内房屋的安全管理，按照其它有关法律、法规的规定执行。

第二章 规划建设管理

**第三条** 各乡镇（办事处）政府负责属地个人建房的规划及土地管理工作；市营商环境建设局负责那大镇主城区建房审批工作；各乡镇政府（办事处）负责属地个人建房审批工作；属地综合行政执法部门负责依法依规对个人建房违法违规行为进行处理；市住房和城乡建设局负责个人建房建设施工的业务指导和施工工匠培训。

**第四条** 个人建房在开工前，建房户应当向属地乡镇规划部门申请放线；工程施工至正负零零后，建房户应当向属地乡镇规划部门申请放线情况实施的现场核验；主体工程封顶后，建房户应当向属地乡镇规划主管部门申请现场复验。工程竣工后，建房户应当向属地乡镇规划部门申请竣工规划核实。个人建房须处理好供水、排水、通风、采光、消防、卫生防护等相邻关系。建筑施工不得对相邻房屋的结构和安全造成损坏及影响。

**第五条** 所有个人建房项目必须根据《[工程设计资质标准](https://www.mohurd.gov.cn/ztbd/zyglgd/zyglgdbz/200704/20070428_160440.html%22%20%5Co%20%22%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E8%AE%BE%E8%AE%A1%E8%B5%84%E8%B4%A8%E6%A0%87%E5%87%86%22%20%5Ct%20%22/home/uos/Documents%5C%5Cx/_blank)》委托具有相应资质的设计单位进行建筑方案设计及施工图设计。

**第六条** 三层以上（不含三层）的个人建房，工程投资额在50万元以上或建筑面积在400平方米以上的，其新建、改(扩)建、重建、翻建的，应依法向市营商环境建设局申请办理《建筑工程施工许可证》后方可开工建设。

其他个人建房在开工前，应向属地乡镇政府（办事处）办理施工备案手续，同时提交保证安全施工的措施方案。

**第七条** 个人建房竣工验收要求：

1. 已办理《建筑工程施工许可证》的个人建房工程竣工后，建房户按规定应当组织竣工验收，并到市住建行政主管部门办理竣工验收备案手续；
2. 未办理《建筑工程施工许可证》但已办理施工备案手续的，由建房户会同施工、设计人员等进行竣工验收，合格后向属地乡镇政府（办事处）申请，由乡镇人民政府备案。
3. 建房户擅自改变个人建房建设工程规划或经审查合格的施工图纸的内容进行建设的，相关部门不予验收通过。经乡镇政府或者住建部门核查后，移交属地综合行政执法部门予以查处。未办理竣工验收备案的，市不动产登记部门不得办理房屋产权登记手续。

**第八条** 那大镇城区内国有土地新建、改建、扩建的个人建房，用途为卡拉OK厅、录像厅、放映厅、具有娱乐功能茶馆和咖啡厅、医院、学生宿舍、营业性健身房、民宿、旅馆、丁戊类厂房和仓库，取得《建设工程施工许可证》竣工后，房屋实际使用人需向市住建部门申请房屋二次装修消防安全鉴定，提供经审查合格的全专业竣工图纸和图纸相应的《图审合格证》或《技术审查意见》。未经鉴定或鉴定不合格投入使用的，市营商环境局不予申报联合验收；对拒不整改并投入使用的项目由消防救援支队下达停业整顿。

第三章 质量安全管理

**第九条** 按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的原则，居民个人建房所有权人为房屋使用安全责任人；房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任，没有约定或者约定不明的，房屋所有权人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，由乡镇人民政府、办事处明确房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

**第十条** 建房户应承担下列房屋质量安全责任：

（一）依法申请办理用地、规划、建设等相关手续；

（二）依法开展施工活动，承担施工安全首要责任，并组织竣工验收;

（三）保障房屋消防安全，不得占用、堵塞疏散通道和安全出口；

（四）不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构;

（五）对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患;

（六）发现严重安全隐患的，及时向乡镇（办事处）政府、村(居)民委员会报告;

（七）法律，法规规定的其他责任。

**第十一条** 个人建房建设施行分类监管责任：

（一）取得施工许可证的个人建房建设质量安全，由市建设工程质量安全监督站负责落实监管责任;

（二）未取得施工许可证的个人建房建设质量安全，由属地乡镇政府(办事处)落实监管责任，履行新建、扩建、改建、装修等建设活动日常监督管理职责，发现并制止违法建设行为，乡镇行政综合执法部门配合开展行政执法工作。村民委员会(社区居委会)在乡镇政府(办事处)指导下参与个人建房建设管理，每一行政村设立一名有偿性个人建房安全管理员，履行巡查、报告、劝阻、指导责任。鼓励乡镇政府(办事处)通过购买服务方式,加强个人建房建设管理力量，探索实施个人建房镶嵌永久标志牌制度，落实房屋质量安全相关主体责任。

**第十二条** 各乡镇人民政府、办事处建立自建房安全风险隐患排查整治工作机制，对排查和日常巡查中发现房屋存在安全隐患的，及时向房屋使用安全责任人提出书面处置意见；发现存在明显安全隐患，危及公共安全的，应当立即采取应急处置措施，并建立排查整治工作台账，直至消除房屋安全隐患。

**第十三条** 市住建部门加强对鉴定报告的真实性、准确性监督检查，市场监管部门规范房屋安全鉴定机构的收费行为，依法从严查处出具虚假鉴定报告和违法违规收费的行为。对经鉴定为C、D级危险房屋的，鉴定机构应当将鉴定报告及时送达委托人、房屋所有权人和使用人，并向房屋所在地乡镇人民政府（办事处）报告；乡镇人民政府（办事处）应当根据鉴定报告及时发出解危通知书或者采取应急处置措施，并督促房屋使用安全责任人采取解危措施。

**第十四条** 消防救援支队指导协调相关部门对经营性居民自建房和改变使用用途的居民自建房进行消防安全管理，督促落实用火用电、消防设施器材配置保养、安全疏散、防火分隔等规定，不得占用、堵塞疏散通道和安全出口。

**第十五条** 市住建部门指导各乡镇广泛深入开展农村自建房安全常识宣传工作。各乡镇人民政府、办事处应结合农村房屋安全隐患排查整治深入推进农村自建房安全常识宣传工作，引导房屋产权人、使用人通过自查，及时发现和消除安全隐患，对鉴定为C级、D级危房的及时开展整治。

**第十六条** 个人建房违反规划、土地、施工等管理规定的，由属地行政执法部门按照有关法律、法规、规章的规定予以处理。

**第十七条** 国家工作人员在个人建房规划建设质量安全管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿，尚未构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

**第十八条** 本办法条款如与国家和省的政策相冲突，则按照国家和省的政策执行，具体应用问题由儋州市住房和城乡建设局负责解释。

**第十九条**本办法自公布之日起施行，试行期一年。