

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)

各市、县(市、区)人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

为深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产工作的重要论述和对江苏工作的重要指示批示精神，深刻吸取“3·7”福建泉州坍塌事故教训，进一步加强我省既有建筑安全管理，确保建筑使用安全，切实维护公共安全和公众利益，现就有关工作通知如下。

一、充分认识做好既有建筑安全管理工作的的重要性

既有建筑一般是指已建成并投入使用的建筑，包括居住建筑、工业建筑以及学校、医疗卫生机构、文体场馆、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、宗教活动场所等诸多类型的公共建筑，涉及城乡各行各业，面广量大且产权多元。随着城镇化快速发展，既有建筑的保有量逐年增加，建筑的结构构件、设备设施因使用年限增加而逐渐老化，极易产生安全隐患。同时，在既有建筑使用过程中，因产权人或使用人擅自拆改建筑结构或私自改变建筑空间用途、使用功能，造成建筑主体结构受到破坏或建筑结构、设备设施超负荷使用，导致的建筑使用安全事故屡有发生。

加强既有建筑从建成交付、使用维护到报废拆除“全寿命”周期安全管理，对保障人民生命财产安全，维护社会稳定，促进经济发展具有十分重要的意义。党中央、国务院高度关注既有建筑安全，针对近年来

全国各地发生的建筑倒塌人员伤亡事故，多次强调要切实加强既有建筑安全管理工作。各地各部门要进一步提高政治站位、统一思想认识，以推进治理体系和治理能力现代化建设为导向，按照“属地管理、规范使用、预防为主、防治结合、确保安全”的原则，加快完善既有建筑安全治理体系，从严管控建筑使用过程中的违法违规行爲，建立健全安全隐患排查整治长效机制，确保既有建筑使用安全。

二、加强既有建筑安全治理体系建设

（一）尽快完善既有建筑安全管理地方法规体系。推进既有建筑安全治理体系建设，强化法治保障、落实属地管理要求是关键。各地应结合实际，抓紧制定或完善既有建筑安全管理制度，管理对象应覆盖城乡居住建筑、工业建筑和公共建筑等各类既有建筑，管理内容应包含既有建筑使用、安全鉴定、改扩建及装饰装修、白蚁防治、建筑外饰及幕墙、重点设施设备（含消防设施等）维护、危险建筑治理、应急处置等与建筑安全使用密切相关的各个环节。

已制定出台既有建筑安全管理地方性法规的，应当根据经济社会发展需要和上位法规定，按照立法程序做好清理和相关立改废释工作，提高地方法规的针对性和实效性；尚未出台地方性法规或规定的，设区市人民政府应抓紧制定相应规范性文件，确保 2020 年年底前发布施行，并争取尽快上升为地方性法规，使各地既有建筑安全管理工作有法可依、规范有序、精准高效。

（二）严格落实既有建筑使用安全责任。既有建筑所有权人为既有建筑使用安全责任人。属于国家或者集体所有的既有建筑，其管理单位

为使用安全责任人；所有权人下落不明、权属不清的既有建筑，实际使用人或管理人应当承担既有建筑使用安全责任。各地要进一步夯实既有建筑使用安全责任人的使用安全主体责任，督促既有建筑使用安全责任人严格规范建筑使用行为，严格依规履行既有建筑改扩建、装饰装修工程基本建设程序，严厉打击非法建设、违规改造、擅自改变建筑用途等行为，对违法违规的使用安全责任人依法给予行政处罚并实施信用联合惩戒。

对于达到设计使用年限、地基基础或结构构件出现异常或受损情形仍需继续使用的既有建筑，以及学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、公共娱乐场所、宗教活动场所等人员密集场所，要积极推行定期建筑安全检查（鉴定或检测）和维护制度。

（三）进一步明晰既有建筑安全监管职责。各部门要按照“三管三必须”的要求，认真履行安全生产职责。住房城乡建设（房产）、自然资源、财政、公安、应急、消防、市场监管、城市管理等部门要按照职责分工，做好既有建筑安全管理相关工作。教育、卫生健康、文化和旅游、文物保护、体育、交通运输、商务、民政、民族宗教事务等部门应当按照各自职责，督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、宗教活动场所等公共建筑的安全使用责任人定期进行建筑安全检查（鉴定或检测）和维护，消除使用安全隐患。

（四）加快构建既有建筑安全网格化管理体系。各地要按照“横向到边、纵向到底”的工作要求，注重发挥街道（乡镇）、社区、物业服务企业作用，推动管理重心下移，统筹建立本地区既有建筑安全网格化管理体系，形成各级政府、行政主管部门、行业管理部门、基层组织齐抓共管的良好局面。要通过网格化管理体系，逐级细化管理片区，菜单式分类明确影响建筑使用安全的各类情形，压实属地安全管理责任，保障每个片区有专人巡查、专人负责，及时发现和处置既有建筑安全问题。

三、切实加强既有建筑改扩建和装饰装修监督管理

（一）进一步明确既有建筑改扩建、装饰装修工程基本建设程序管理要求。对于依法纳入基本建设程序管理的既有建筑改扩建、装饰装修工程，各地要严格落实立项、用地、规划、施工许可和竣工验收备案等程序要求，强化工程建设质量安全监管。对于出于生产经营等需要，改变既有建筑空间用途、使用功能的其他装饰装修工程，各地应进一步明确立项、规划、改造建设和安全许可等程序要求，细化装饰装修活动过程管理，强化部门联动，严禁违法违规拆改建筑主要承重构件、抗震措施、防火措施和超过设计标准增大荷载等危害建筑结构安全的情形。对于利用既有建筑改造为人员密集场所的，在办理营业或开业手续前，经营人应提供建筑安全评估（鉴定）意见或报告，作为场所合法使用证明材料留存备查，相关部门加强事中事后监管。

（二）积极推行室内装修改造工程消防设计审查验收许可前置安全评价。对于室内装修改造项目，各地要在严格执行现行工程建设管理体

系的基础上，由装修改造主体在申请消防设计审查验收许可前，组织完成对结构设计安全的鉴定（检测）和建筑安全的技术评定。

四、认真开展既有建筑安全隐患排查

（一）抓紧开展既有建筑安全排查。各地要结合近几年开展的危险房屋排查整治工作，抓紧组织开展辖区内既有建筑安全排查，重点检查既有建筑是否超过设计使用年限，是否存在超负荷使用、擅自变更建筑用途和使用功能等情形，是否存在违规改扩建、装饰装修等行为，是否存在地基基础或主体结构构件出现沉降、裂缝、变形、损坏、腐蚀等异常情况，是否存在建筑外墙饰面剥落、建筑外墙保温层面开裂损坏、建筑内外装饰构件松动，是否存在建筑消防设施未按标准配置、设置或未保持完好有效等情形，掌握建筑完损状况，对排查中发现的安全隐患及时落实治理责任和整治措施。

（二）加强特定条件下的建筑安全检查。各地要高度重视台风、雷电、雨雪等恶劣气候条件下的既有建筑安全工作，既有建筑使用安全责任人要认真做好既有建筑安全自查。受地铁、隧道等重大项目施工影响的既有建筑，要认真做好事前排查、事中巡查和事后核查，对存在重大安全隐患的建筑要及时撤出人员，避免建筑坍塌伤亡事故发生。

（三）加快建立既有建筑安全隐患排查常态化机制。各地要结合排查工作，鼓励通过购买公共服务、组建专业巡查队伍等方式，加快建立“责任人自查、基层网格排查、部门联查、第三方专业检查、政府督查”的常态化安全隐患排查机制，将既有建筑安全排查、危险建筑定期检查以及特定条件下的既有建筑安全专项检查有机结合，运用信息化技术同

步建立既有建筑安全管理档案，实现动态管理，做到安全隐患早预防、早发现、早消除。

五、扎实做好危险建筑监管和解危工作

（一）加强危险建筑分类监管和应急处置。各地对排查或鉴定（检测）确认的危险建筑，在尚未解危前，应落实专人负责，跟踪监管。对观察使用的危险建筑，应制定监管方案，落实责任人；对处理使用的危险建筑，要及时采取有效的解危措施，落实解危主体，及时排除隐患；对暂时不便拆除，且不危及相邻建筑和影响他人安全，但需停止使用的危险建筑，应及时撤出人员，并设置明显的警示标志，采取有效的封闭措施，防止次生灾害发生；对需整体拆除的危险建筑，应立即撤出人员，予以拆除。对应撤出人员拒绝撤出或者提条件撤出的，应制定相应强制措施。同时，各地应制定既有建筑安全应急抢险预案，储备抢险救援物资和装备器材，加强既有建筑安全突发事件应急处置能力建设。

（二）积极创新危险建筑解危方法。各地应加强辖区内危险建筑治理和监督检查，督促既有建筑使用安全责任人主动承担解危责任，落实解危措施，鼓励推行住宅工程质量潜在缺陷保险。对成片房屋超过设计使用年限或者经鉴定为危险房屋的，可考虑优先纳入城市更新或棚户区改造范围；对危险房屋治理需要使用住宅专项维修资金的，住宅专项维修资金管理部门应在管理规定范围内提供便利；对建筑使用安全责任人确实无力承担或者无法全部承担解危费用的，鼓励各地设立解危救助资金，按规定给予使用安全责任人支持。

(三) 进一步规范既有建筑安全检测、鉴定市场。各地应加强房屋管理队伍建设，配齐技术力量，保障房屋安全管理工作顺利开展。实行市场化房屋安全检测、鉴定工作的地区，要加快房屋安全检测、鉴定机构诚信体系建设，完善行业准入和退出机制，切实把实力强、信誉好的房屋安全检测企业、鉴定机构选进来。要加强对既有建筑安全检测、鉴定工作的事中事后监管，把好房屋安全检测、鉴定报告关，严肃查处弄虚作假、暗箱操作等行为。要切实落实房屋安全检测企业、鉴定机构的主体责任，保证检测、鉴定报告有效期内的真实可靠。

各地要切实加强对本行政区域内既有建筑安全监管工作的组织和领导，健全工作体系和机制，协调解决辖区内既有建筑安全管理工作中重要问题，加大保障力度。要加强既有建筑使用安全宣传教育，着重普及建筑安全使用知识，提高所有权人、使用人、管理人的安全使用主体责任意识和全社会公共安全意识。鼓励各地建立既有建筑安全举报奖励制度，设立举报专栏、专线，对投诉举报属实的按规定予以奖励，广泛发动群众力量，消除监管盲区死角。

江苏省人民政府办公厅

2020年4月15日