

青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局：

开展自建房安全整治，筑牢房屋安全防线

截至目前，全市累计排查自建房429万栋，其中经营性自建房18万栋，非经营性自建房401万栋

自建房事关群众最基本的居住需求，房屋安全事关千家万户。2022年，国务院办公厅、省政府办公厅分别印发全国、全省自建房安全专项整治实施方案，利用三年时间完成自建房安全专项整治，建立健全自建房安全管理长效机制，确保房屋使用安全。

自开展自建房安全专项整治以来，青岛市委市政府高度重视，将自建房安全专项整治作为一项严肃的政治任务和重大民生工程，认真贯彻落实国家和省关于自建房安全专项整治的要求部署，切实维护最广大人民群众的根本利益。

2022年5月以来，青岛市住房城乡建设局坚持围绕人民群众“一个中心”，用好专业机构和志愿团队“两支队伍”，紧盯区市镇街上下联动、属地与行业左右协同、技

术力量全程护航“三条主线”，按照“全面排查、专家鉴定、加快整改、专人巡查、一户一码、动态监管”的工作思路，有序推进自建房安全专项整治。

此外，青岛还注重将自建房安全专项整治与城市更新有机衔接，同向发力，协同作战。建立了青岛市经营性自建房重大安全隐患举报奖励机制，公开监督电话，充分调动广大群众的积极性、主动性，支持配合自建房排查整治工作，营造全社会共同参与的良好氛围。截至目前，全市累计排查自建房429万栋，其中，经营性自建房18万栋，非经营性自建房401万栋，全市存量自建房隐患基本消除。

为进一步加强自建房使用安全管理，健全长效机制，守牢安全底线，近日，青岛在全省率先出台《青岛市自建房安全管理办法》（简称《管理办法》），进一步加强自建房使用安全管理，自2025年1月1日起正式实施。



■崂山区张村河两岸“城中村”华丽蜕变。

高位推动，坚决守住安全底线

所谓自建房，是指居民自行组织建设的房屋。不少自建房在设计和建造过程中，由于多种原因，存在一些安全隐患，因此，自建房安全整治工作的开展，事关人民群众切身利益，关乎经济社会发展大局。

青岛坚持把自建房安全专项整治工作当作一项政治任务 and 民生工程。市政府成立由主要负责同志任组长的工作领导小组，下设自建房安全专项整治和拆违治乱两个办公室，抽调业务骨干集中办公。制定并印发自建房安全专项整治实施方案等35项政策文件，形成了“1+N”的政策保障体系。构建市级、区、市、镇街、村居各负其责、横纵结合的全过程闭环链条。

专项整治行动开展以来，市工作专班采取日统计、周调度、月通报工作机制，强化工作担当，推动全市自建房隐患整治。与此同时，广泛动员全市勘察、设计、检测、施工、监理、质量安全监督、施工图审查等专业机构和专家力量积极参与排查整治工作，遴选专业服务机构207个、技术专家1035名，组建市、区两级技术服务机构和技术专家库，并将名单向社会公布，组建由1653名技术人员和乡村建设工匠组成的115支志愿队伍，为复核评估提供有力技术支持。

随着城镇化的快速发展，城乡房屋保有量逐年增加，量大面广，涉及各行各业，情况复杂。根据《全省自建房安全专项整治实施方案》要求，按照“三管三必须”和“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则，压实“四方责任”（产权人主体责任、使用人安全责任、相关部门监管责任、党委政府属地责任），依法依规彻查彻改自建房安全隐患。

近日，青岛市出台《管理办法》，从职责分工、建设管理、使用管理、安全鉴定、隐患治理等方面进行规范。其中明确了区（市）、镇（街）、村（居）的责任分工，要求行业主管部门按照“三管三必须”的原则，根据职责分工落实自建房安全行业监管责任。

值得一提的是，《管理办法》进一步健全自建房安全使用机制：明确自建房所有权人和使用人是自建房使用安全责任人，自建房所有权人承担房屋使用安全主体责任。若自建房所有权人与使用人不一致的，自建房所有权人与使用人按照约定承担自建房使用安全责任；若自建房权属不清的，由自建房使用人承担自建房使用安全专项整治工作。

创新举措，破解房屋安全鉴定难题

房屋安全鉴定是自建房安全专项整治的重要环节，是房屋隐患排查、危险房屋管控治理、消除房屋险情的重要依据。在自建房安全专项整治中，青岛通过健全房屋安全鉴定各项制度，创新房屋安全鉴定多项措施，提升了鉴定工作质量，破解了房屋安全鉴定难题，有力地支持了全市自建房安全专项整治工作。

《管理办法》要求非经营性自建房转为经营性自建房的，自建房使用安全责任人在办理经营许可或者登记备案前，应当依



■西海岸新区大场镇探索打造城乡居住融合“新样板”。



◀胶州市
洋河镇曹家庄
项目整改前。

▼胶州市
洋河镇曹家庄
项目整改后。



法进行房屋安全鉴定，从源头把住经营性自建房安全关。《管理办法》中提到，规范房屋安全鉴定机构行为。明确自建房需要进行安全鉴定的五种情形，要求房屋安全鉴定机构应当具有相应的勘察、设计资质。房屋安全鉴定机构应当对出具的鉴定报告的真实性和准确性负责，严禁出具虚假鉴定报告。

房屋安全鉴定报告是房屋隐患排查结果的专业体现，也是隐患整治的有效依据。

为进一步规范房屋鉴定报告，我市要求自建房鉴定报告按照专家针对自建房特

点研究制定的房屋安全鉴定报告示范模板编写，对取样检测、结构计算、鉴定结论等环节予以规范。为保障责任落实到人，要求报告必须由注册结构工程师签章，涉及地基基础的，同时由注册土木工程师（岩土）签章，保证每份鉴定报告可追查到人。为提高鉴定报告质量，建立了鉴定报告专家评审制度，由区市组织专家或第三方机构对鉴定报告质量进行评议，提出整改建议书，对鉴定报告存在的共性问题和报告整改情况梳理汇总，在全市范围内互相交流，提升鉴定水平。

分类施策，探索创新解危措施

近年来，借助城市更新建设攻坚行动的开展，青岛破解城中村集中连片自建房安全隐患问题，新启动改造69个城中村，从根本上彻底消除自建房安全隐患；与拆违治乱相结合，有效改善城市环境品质，提升市民群众获得感、幸福感、安全感；与住房保障相结合，居民唯一住房鉴定为C、D级危房的，由区（市）政府组织实施危房改造或优先给予公共租赁住房保障，农村低收入困难群体唯一住房存在安全隐患的，实施危房改造，确保困难群体住有安居。此外，对于无人居住的旧房和长期空置的隐患房屋，群众整治意愿不高，各区（市）积极探索，采取多种方法，化解隐患自建房安全风险。

如，市北区将自建房安全专项整治工作与城市更新建设结合起来，探索形成“纵向垂直领导工作体系、横向流程一体化推进、前后接棒拔钉攻坚三重保障”的三维立体拆迁工作模式。在河西、河崖城中村改造中，自2022年12月7日签约启动后，仅用6天即实现河崖村民100%签约，10天实现河西村民99%签约。针对平房、多层住宅等不同类型房屋，分别制定拆除方案，“户户联动，签一户、腾一户、拆一户”，仅用1个月实现河西安置区拆除房屋90%以上。目前，安置区部分楼座已封顶。

李沧区实行“以修代租”，采取招商引资与维修整治相结合的工作策略，将部分闲置危房对外出租，由承租人对房屋进行维修翻新以抵扣房屋租金，既为企业在李沧的生产经营减轻负担，优化了营商环境，也侧面盘活区内闲置房产，减轻了财政负担。

崂山区结合城市更新建设，完成张村河片区城中村改造。累计拆除2.5万余处自建房，各类建筑360余万平方米，腾让土地约1万亩，彻底消除自建房安全隐患。同时，高标准配置23处市区级公服设施，其中张村河生态公园一期已经成为市民周末游玩的网红打卡地。同时，崂山区“智慧住建”平台建设中，增加“农村房屋隐患远程专家诊断管理”模块，街道、社区可在线上上传疑似隐患房屋基本信息、隐患部位照片或视频，进行实时远程诊断，有效抓好“动态管控”，构筑自建房安全监控“保险”。

西海岸新区结合乡村振兴发展要求和地域文化特点，统筹考虑村庄区位布局、产业配套等因素，打造出大场镇居住融合示范区、杨家山里特色民宿群、下藏马三村美丽乡村示范村等一批乡村建设优秀案例；胶州市洋河镇标本兼治统筹推进旧村改造和自建房整治，在曹家庄开展试点，引入社会资本在村庄外围打造田园综合体，为村民提供更多就业机会，促进村民共同致富；莱西市夏格庄镇采取两级摸排、两类处置、两线监管工作模式，实现排查无死角、整治高质量、监管全方位，确保居民“住有所居，居有所安”。

房屋安全涉及千家万户，事关百姓安危和发展大局。下一步，青岛市将坚持“人民至上，生命至上”理念，不断推进自建房安全专项整治工作走深走实，切实守牢安全底线，守护人民群众生命财产安全。

王冰洁

青岛市自建房安全管理办法知识问答

为加强自建房使用安全管理，明确自建房建设及使用过程中的相关规定，确保自建房建设质量及使用安全，便于居民了解自建房管理的法律法规，现整理涉及自建房安全管理相关知识问答如下：

●自建房使用安全责任人是谁？

自建房所有权人和使用人是自建房使用安全责任人。自建房所有权人承担房屋使用安全主体责任。

●自建房使用安全责任人须依法履行的义务有哪些？

- ①按照房屋使用性质合理使用房屋。
- ②按照规定对房屋进行安全检查和维护。
- ③遵守房屋装修的管理规定。
- ④依法委托房屋安全鉴定。
- ⑤对安全性不符合标准的房屋，及时采取治理措施，消除安全隐患。
- ⑥配合有关部门依法开展房屋使用安全隐患排查和应急处置等工作。
- ⑦法律、法规、规章规定的其他义务。

●新建经营性自建房，应符合哪些规定？

城市建成区范围内严格控制新增自建房。新建经营性自建房，应当根据法律法规办理用地、规划、建设等环节审批手续，依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准，落实质量安全监管责任。

●当非经营性自建房转为经营性自建房时，自建房使用安全责任人应当做哪些准备？

自建房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；经鉴定房屋安全性符合标准的，方可开展经营活动。

●自建房使用安全责任人应当依法委托房屋安全鉴定机构对自建房进行安全鉴定的情形有哪些？

- ①房屋达到设计使用年限，需要继续使用的。
- ②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。
- ③房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等损伤现象，存在安全隐患的。
- ④未按照规定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。
- ⑤依法应当进行房屋安全鉴定的其他情形。

●经鉴定，自建房需要进行维修加固、停止使用或者拆除的，应当如何处理？

①自建房经鉴定需要进行维修加固、停止使用或者拆除的房屋安全鉴定机构应当在三日内将鉴定报告结论报送自建房所在地镇人民政府（街道办事处）、区（市）人民政府住房和城乡建设部门和其他有关部门。

②自建房使用安全责任人应当按照房屋安全鉴定报告提出的处理意见，对自建房采取维修加固、停止使用、拆除等解危措施，及时消除房屋安全隐患。

③自建房使用安全责任人拒不采取解危措施的，镇人民政府（街道办事处）应当督促自建房使用安全责任人立即采取解危措施。

●自建房安全鉴定、安全隐患治理费用由谁承担？

自建房安全鉴定、安全隐患治理费用由自建房使用安全责任人承担。法律、法规另有规定的，从其规定。