

# 连云港市人民政府办公室文件

连政办发〔2020〕69号

---

## 市政府办公室关于强化既有建筑 安全管理工作的通知

各县、区人民政府，市各有关单位：

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，树牢安全发展理念，强化底线思维和红线意识，深刻吸取“3·7”福建泉州和“8·29”山西临汾建筑坍塌事故惨痛教训，进一步加强我市既有建筑安全管理，确保建筑使用安全，切实维护公共安全和公众利益，根据《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）要求，结合我市实际，现就强化既有建筑使用安全管理工作通知如下：

## **一、充分认识做好既有建筑安全管理工作的的重要性**

既有建筑指建成投入使用的住宅、工业建筑以及办公、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、宗教活动场所等公共建筑，涉及各行各业，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，既有建筑的结构构件、设备设施因年久失修，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、设备超设计荷载使用，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。各县区（功能板块）、市各有关单位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，认真履行职责，加快既有建筑安全治理体系建设，严控建筑使用过程中的违法违规行为，深入开展建筑隐患排查工作，有效实施危险建筑治理，确保既有建筑使用安全。

## **二、加强既有建筑安全管理体系建设**

（一）进一步完善既有建筑安全制度建设。各县区（功能板块）应结合实际，依据上级有关政策、法规，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。

（二）进一步明确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。要进一步夯实既有建筑使用安全主体责任，督促既有建筑使用安全责任人遵守有关建筑安全管理法律法规的规定，规范建筑使用行为，定期对建筑进行安全检查与维护，及时排除安全隐患。

（三）进一步明确既有建筑安全监管职责。各行业主管部门要按照“三管三必须”的要求，认真履行安全生产职责，住建、自然资源、财政、公安、应急、消防、市场监管、城管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、卫健、文旅、体育、交通、商务、民政、民宗等部门应按照各自职责，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开展建筑安全检查和维修，消除使用安全隐患。

（四）建立既有建筑档案管理制度。要高度重视房屋安全档

案信息收集工作，全面掌握危险房屋安全信息，建立房屋安全日常管理台账，使过程管理清晰、连续、完整，确保台账真实、可靠；积极依托省、市建筑安全排查整治信息统计平台、系统，充分发挥信息技术在建筑安全管理工作中的运用，健全既有建筑安全管理档案，实现动态管理。

（五）构建建筑安全网格化管理体系。各县区（功能板块）要按照“横向到边、纵向到底”的工作要求，注重发挥乡镇（街道）、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，形成管理范围全覆盖，无盲区。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。工程投资额 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的建筑改扩建、装饰装修工程，必须依法申领施工许可证，执行施工图审查、质量安全监管、竣工验收备案的法定程序；对未达到申领施工许可证规模，进行建筑改扩建和装饰装修工程的，各县区（功能板块）应按照属地管理原则要求，进一步明确落实监管责任，细化分工，强化过程管理，确保不发生危害建筑结构的行为。城管、住建、资源规划等部门应将执法权下放，重心下

移，主动作为，加强督查，严格查处危害建筑结构安全的违法建设行为。乡镇（街道）、社区、物业管理机构应加强巡查，及时发现制止违法建设行为，并按照规定向所属地区政务平台和主管部门举报。既有建筑改扩建、装饰装修工程需要进行结构改造的或者可能影响结构安全的，必须依法由原设计单位或同资质设计单位出具设计文件并经审图审核通过方可施工。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。

对将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，经营人应委托鉴定（检测）机构出具建筑安全评估意见或报告，作为场所合法使用证明材料予以留存备查，市场监督、乡镇（街道）、社区等相关部门加强事中事后监管。

（二）建立室内装修改造工程消防设计审查验收许可前置安全评价制度。既有建筑进行装修改造的。工程投资额 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的室内装修改造项目，装修改造主体在申请消防验收前，应当在全面履行现行工程建设法定程序的基础上，完成对房屋结构安全的鉴定（检测）。没有安全鉴定（检测）报告，消防审查验收部门不予受理。规模以下的，参照执行。

#### **四、加大既有建筑安全隐患排查力度**

（一）及时开展既有建筑安全排查。各县区（功能板块）、市相关单位要结合近几年开展的危险建筑排查整治工作，及时组织开展辖区内既有建筑安全排查，要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。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。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。各县区（功能板块）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，做到安全隐患早预防、早发现、早消除。

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。

## 五、扎实做好危房监管和解危工作

（一）规范建筑安全鉴定工作。各级住建部门应当设立房屋安全鉴定机构，配备相应的技术人员和必要的仪器设备，加强鉴定队伍建设，保障房屋安全管理工作顺利开展。市房屋安全鉴定管理中心负责对全市房屋安全鉴定工作进行业务指导，并负责危险房屋认定工作，执行《危险房屋鉴定标准》（JGJ125）。房屋安全鉴定是房屋安全管理的重要内容和手段，鉴定机构应遵循鉴定程序公正、实体公正和鉴定主体中立、公正的原则，确保鉴定结论的客观性、准确性、真实性。

（二）加强危险建筑分类监管。各县区（功能板块）对排查或鉴定确认的危险建筑，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，要按照《连云港市建筑安全突发事件应急预案》要求，加强应急救援和应急保障能力建设。

（三）加快推进危险建筑整治。各县区（功能板块）应加强辖区内危险建筑治理和监督工作，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“保险+服务”的社会化解危举措。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；鼓励设立解危救助基金，支持产权人进行加固修缮解危；条件允许的可以采取政府补贴，产权人分摊资金的方式，进行危房就地原样翻建或适当扩建，解决房屋安全鉴定、整治经费不足等问题。

## 六、强化既有建筑安全管理的宣传引导

各县区（功能板块）要强化宣传引导，提高产权人、使用人、管理人的主体责任意识和公共安全意识，自觉遵守建筑安全法律法规，规范建筑使用，减少影响和破坏建筑使用安全的行为，有效履行建筑维修养护义务；要充分发挥社会舆论和公共等的监督作用，督促产权人、使用人和管理服务单位，加强建筑使用安全管理，及时劝阻不当使用行为，确保建筑的安全和正常使用。

连云港市人民政府办公室

2020年10月23日

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

---

连云港市人民政府办公室

2020年10月23日印发

---