

湖南省居民自建房安全管理若干规定

(2022年11月23日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过)

第一条 本省行政区域内居民自建房的自我管理适用本规定。

本规定所称居民自建房，是指城乡居民自行组织建设的私有住房（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。

第二条 县级以上人民政府应当加强对本行政区域内居民自建房安全管理工作的领导，建立健全安全管理协调联动机制，督促落实安全管理责任，保障安全管理工作经费，指导和支持乡镇人民政府、街道办事处加强房屋安全管理队伍建设。

乡镇人民政府、街道办事处应当落实属地责任，负责本辖区内居民自建房安全监督管理工作，对居民自建房的的安全进行日常监管，开展居民自建房安全管理有关法律法规和安全知识的宣传，建立健全房屋安全管理员、网格化动态管理等制度，及时制止违法建设和其他危害房屋安全的行为。乡镇人民政府、街道办事处可以采取购买服务的方式为房屋安全管理提供技术支持。

村民委员会、居民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处

处做好居民自建房建设和使用安全监督管理工作，将居民自建房安全建设和使用的有关规定纳入村（居）规民约内容，发现违法建设和其他危害房屋安全的行为，应当及时劝阻，并向乡镇人民政府、街道办事处报告。

第三条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内居民自建房安全综合监督管理工作，指导居民自建房建设，牵头组织居民自建房安全隐患排查整治，建立健全居民自建房安全管理长效机制。

县级以上人民政府自然资源主管部门负责指导本行政区域内居民自建房依法办理用地、规划手续，做好地质灾害易发地区的风险排查。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责指导本行政区域内农村居民自建房宅基地管理。

负责消防监督管理的部门指导本行政区域内居民自建房人员密集场所的消防安全管理。

县级以上人民政府市场监督管理、教育、公安、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、城市管理和综合执法、财政、民政等部门按照各自职责，做好居民自建房安全监督管理工作。

第四条 乡镇人民政府根据本规定和其他有关法律法规以及

省人民政府命令、决定，实施县级人民政府有关主管部门负责的居民自建房安全管理有关行政处罚；根据县级人民政府有关主管部门的委托，实施居民自建房安全管理有关行政许可。

县级人民政府有关主管部门根据实际情况，可以将居民自建房安全管理有关行政处罚、行政许可委托街道办事处行使。

第五条 新建、改（扩）建、重建居民自建房的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照法律、法规、规章的规定以及建设工程规划许可证的规定或者乡村建设规划许可证的规定进行建设。

城市、县城现状建设用地范围内不得新建居民自建房。

新建居民自建房一般不得超过三层。居民自建房屋原依法批准层数超过三层的，改（扩）建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

居民建设自建房应当按照《中华人民共和国建筑法》和有关法律、法规、规章的规定，委托具备相应资质的勘察设计单位设计图纸，并委托具备相应资质的建筑施工企业施工；农村居民建设低层住宅，可以选用县级人民政府住房城乡建设主管部门免费提供的图纸，委托建筑技能培训合格的乡村建筑工匠施工。设计、施工单位和乡村建筑工匠应当按照法律、法规、规章的规定以及

合同的约定进行设计、施工。

居民自建房应当镶嵌永久性标志牌，主要内容包括建成时间、建设主体、施工主体、项目负责人等内容。

居民自建房竣工后，业主应当组织竣工验收，不组织竣工验收或者竣工验收不合格的，不得投入使用，擅自投入使用的，责令停止使用。居民自建房竣工验收办法由省人民政府住房城乡建设主管部门制定。

第六条 居民自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，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

居民自建房使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

（一）不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；

（二）对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；

（三）发现严重安全隐患的，及时向居民委员会、村民委员会报告，并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；

（四）保障房屋消防安全；

(五) 法律、法规、规章规定的其他责任。

第七条 居民自建房存在下列情形之一，危及公共安全的，房屋使用安全责任人应当依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

(一) 房屋出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形；

(二) 因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致房屋受损；

(三) 经过设计的居民自建房，达到设计使用年限；

(四) 安全排查和日常巡查发现的其他明显安全隐患或者法律、法规、规章规定的其他情形。

第八条 房屋安全鉴定机构应当具有独立的法人资格，具备相应的专业技术人员、专业设备设施，符合国家和省有关规定。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当将房屋安全鉴定机构名录向社会公布，便于公众查询。

房屋安全鉴定机构应当根据相关规定、标准开展鉴定活动，规范收费行为，对出具鉴定报告的真实性和准确性负责。

第九条 居民自建房经鉴定为 C、D 级危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当将房屋安全鉴定报告及时送达委托人，并向房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处和县级人民政府住房城乡建设主管部门报告。乡镇人民政府、街道办事处应当自收到房屋安全鉴

定报告之日起三日内，向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书，提出对危险房屋的处理意见和解危期限；房屋使用安全责任人应当按照督促解危通知书提出的处理意见和解危期限，采取维修加固、拆除等解危措施。

居民自建房经鉴定为 C、D 级危险房屋且有垮塌危险的，房屋安全鉴定机构应当立即告知委托人，并立即向房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处和县级人民政府住房城乡建设主管部门报告，乡镇人民政府、街道办事处应当立即组织采取应急处置措施；房屋使用安全责任人应当立即停止使用并组织人员撤离。

第十条 用作经营的居民自建房除遵守本规定第六条的规定外，还应当遵守以下规定：

（一）从事人员密集型经营活动的，应当取得与经营业态要求相符合的房屋安全鉴定合格证明或者根据经营业态要求改（扩）建、重建后的竣工验收合格证明；

（二）符合经营场所应当具备的消防安全标准，并不得占用、堵塞疏散通道和安全出口；

（三）每户居民自建房经营业态一般不得超过三种，根据用作经营居民自建房的结构安全性、经营安全性、房屋建设合法合规性以及消防安全性的要求严格控制人数，具体人数标准由设区

的市、自治州人民政府有关主管部门另行制定。本规定公布之日前已经用作经营的居民自建房不符合本项规定的，应当在 2025 年 6 月 30 日前调整至符合规定；

（四）居民自建房从事工业生产加工按照有关法律、法规、规章规定执行；

（五）法律、法规、规章的其他规定。

鼓励保险机构根据居民自建房安全管理需要开发保险品种，鼓励居民自建房使用安全责任人购买房屋安全保险。

第十一条 各级人民政府应当建立健全居民自建房安全风险隐患排查整治工作机制。

省人民政府应当加强对全省居民自建房安全排查整治工作的督促指导、考核评估。市、县级人民政府应当建立常态长效的居民自建房安全排查、复核和抽查制度。乡镇人民政府、街道办事处应当根据本辖区内居民自建房的安全状况进行定期排查；对城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、产业园区、旅游景区、地质灾害易发区等重点区域每年进行一次全面排查，并加强日常巡查。

通过排查和日常巡查发现房屋存在安全隐患的，乡镇人民政府、街道办事处应当向房屋使用安全责任人提出书面处置意见。

排查活动应当吸收专业机构和人员参与，建立排查整治工作台账。

第十二条 省人民政府住房城乡建设主管部门应当建立居民自建房综合管理平台，促进居民自建房安全管理信息共享。县级以上人民政府及其相关主管部门、乡镇人民政府、街道办事处应当利用平台对居民自建房用地、规划、建设、使用等进行监督管理。

第十三条 县级人民政府应当建立健全居民自建房安全管理违法行为投诉、举报和奖励机制，公布投诉、举报渠道，及时处理投诉、举报事项，并对投诉人、举报人的信息保密。

投诉、举报经查证属实的，由居民自建房所在地人民政府给予奖励。具体奖励办法和标准由市、县级人民政府制定。

第十四条 县级以上人民政府及其相关主管部门、乡镇人民政府、街道办事处以及居民委员会、村民委员会的相关责任人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

第十五条 居民自建房未取得建设工程规划许可证的，由城市、县人民政府城市管理和综合执法部门依照《中华人民共和国城乡规划法》有关规定处理；未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设，并及时移交城市管理和综合执法部门依照《中华人民共和国

城乡规划法》有关规定处理。

居民自建房未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡镇人民政府依照《中华人民共和国城乡规划法》有关规定处理。

第十六条 房屋使用安全责任人违反本规定第六条第二款第一项，在使用过程中擅自加层或者拆改房屋主体承重结构的，由城市、县人民政府城市管理和综合执法部门或者乡镇人民政府责令停止违法行为、限期采取恢复原状或者维修加固等排除危险措施，房屋使用安全责任人应当自接到停止违法行为通知书之日起立即停止违法行为；拒不停止违法行为、逾期不采取恢复原状或者维修加固等排除危险措施的，责令停止使用。

第十七条 房屋使用安全责任人违反本规定第七条，未依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定的，由县级人民政府住房城乡建设主管部门或者乡镇人民政府处五千元以上一万元以下罚款；情节严重的，处一万元以上五万元以下罚款。

第十八条 房屋安全鉴定机构违反本规定第八条第三款，出具虚假鉴定报告的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令改正，处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，处三十万元以上五十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得。

房屋安全鉴定机构和负有责任的鉴定人员在房屋安全鉴定活动中，违反国家、省有关禁止性规定，三年内不得从事房屋安全鉴定活动。

第十九条 房屋使用安全责任人违反本规定第十条第一款第一项规定的，由县级人民政府有关主管部门或者乡镇人民政府责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上五万元以下罚款。

第二十条 对违反本规定的行为，法律、法规已有行政处罚规定的，从其规定；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 本规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。