

苏州市人民政府办公室文件

苏府办〔2021〕117号

市政府办公室关于转发《苏州市房屋建筑 违法建设和违法违规审批专项清查工作方案》 的通知

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位：

为深入贯彻习近平总书记关于安全生产工作的重要论述和指示批示精神，防范遏制重特大房屋建筑安全事故，根据省安委会办公室、省住房和城乡建设厅《关于印发〈全省房屋建筑违法建设和违法违规审批专项清查实施方案〉的通知》（苏安办电〔2021〕

15号)要求,经市政府同意,现将《苏州市房屋建筑违法建设和违法违规审批专项清查工作方案》转发给你们,请结合实际,认真组织实施。



苏州市人民政府办公室

2021年6月4日

苏州市房屋建筑违法建设和违法违规审批 专项清查工作方案

为深入贯彻习近平总书记关于安全生产工作的重要论述和重要指示批示精神，防范遏制重特大房屋建筑安全事故，对违法建设和违法违规审批专项清查及房屋建筑隐患问题排查工作进行再推动、再落实，根据《省安委会办公室 省住房和城乡建设厅关于印发〈全省房屋建筑违法建设和违法违规审批专项清查实施方案〉的通知》（苏安办电〔2021〕15号）要求，制定《苏州市房屋建筑违法建设和违法违规审批专项清查工作方案》。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻习近平总书记视察江苏重要讲话指示精神，落实党中央、国务院决策部署，坚持人民至上、生命至上理念，深入落实《城市建设安全专项整治三年行动实施方案》和住房城乡建设部《关于进一步加强违法建设治理工作的通知》（建督〔2017〕252号）、住房城乡建设部安全生产管理办公室《关于进一步做好违法建设和违法违规审批专项清查工作的通知》（建安办函〔2020〕4号）、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，强化违法建设治理，查改违法违规

审批行为，聚焦房屋建筑安全隐患问题，统一思想，集中力量，攻坚克难，高标准高质量完成专项清查和隐患排查任务，有力提升城市形象和管理水平，切实维护人民生命财产安全。

二、工作目标

按照《省安委会办公室 省住房和城乡建设厅关于印发〈全省房屋建筑违法建设和违法审批专项清查实施方案〉的通知》（苏安办电〔2021〕15号）要求，严厉打击建设系统违法建设和违法违规审批行为，依法查处房屋建筑违法建设行为，坚决遏制未办理建设工程相关手续擅自开工的行为，加强规范建筑市场秩序和行政审批行为；深入排查整治既有和在建房屋建筑隐患问题，落实房屋使用安全责任人主体责任和相关部门的监管责任；全面掌握既有房屋基础数据，建设城市运行智慧管理信息系统；建立房屋建筑安全档案和常态化安全管理制度，深化源头治理、系统治理和综合治理，完善和落实“从根本上消除房屋建筑隐患问题”的责任体系、制度成果、管理办法和工作机制；有效提升建筑施工和房屋使用领域安全管理水平，彻底消除房屋使用安全隐患，为保障经济社会平稳发展创造良好安全环境。

三、基本原则

1. 坚持统筹协调，部门联动。要健全统一领导、分级负责，条块结合、以块为主的工作体系，建立上下一体、整体联动、协同开展和横向到边、纵向到底、全面覆盖的工作

机制。

2. 坚持全面实施，突出重点。要把握时间节点，全面组织开展，逐步细致深入，分清轻重缓急，注重“危急优先”，集中力量解决重点难点问题。

3. 坚持问题导向，依法处置。要严格执行程序标准，专业精准查找隐患问题，实现查改结合、深查深改，依法整治房屋建筑违法和隐患问题。

4. 坚持措施细化，责任落实。要优化细化目标任务和方案措施，层层分解、压实责任，注重实效力戒形式主义，落实房屋使用安全责任人主体责任、部门监管责任和政府属地责任。

5. 坚持消除隐患，长效监管。要确保整改成效，创新监管体系，提升管理能力，加强源头管控，健全防治网络，构建长效机制，彻底消除安全隐患。

四、清查范围和内容

（一）清查范围

包括国有土地上的既有和在建房屋建筑。

1. 既有房屋建筑，包括：居住房屋，商业场所，文化旅游场所，交通运输场站，宾馆，酒店，餐馆，学校（幼儿园），培训机构场所，医疗卫生场所，养老机构，生产、经营、居住功能混杂的“三合一”房屋等有关公共建筑、经营性场所、人员密集场所和老旧危房。

2. 在建房屋建筑，包括：在建房屋建筑和市政基础设施建

设工程（含城市轨道交通工程）。

（二）清查内容

1. 房屋建筑基本情况

既有房屋建筑，要查清房屋建筑的地址、所有权（使用权）、用途、建筑面积、层数、建设年代、结构类型、改建扩建、设计施工、结构安全隐患情况等。

在建房屋建筑，要查清开工时间、形象进度、建设单位、施工单位、监理单位、结构类型等。

2. 房屋建筑建设审批情况

既有房屋建筑，要查清房屋建筑立项、用地、规划、施工许可、竣工验收、改建扩建报批、用途变更、消防、市场主体登记、特种行业等全流程行政许可信息。

在建房屋建筑，要查清房屋建筑立项、用地、规划、施工许可等规划建设阶段行政许可信息。

（三）清查重点

1. 房屋建筑建设“六无”行为（无项目审批、无用地和规划许可、无资质设计、无资质施工、无施工许可、无竣工验收）

重点清查：建设工程项目不履行基本建设程序，未办理施工图备案、质量与安全监督、施工许可、竣工验收等手续，擅自进行建设活动或擅自投入使用行为；设计单位无相关资质或超越资质范围承揽工程等行为；施工单位无相关资质或

超越资质范围承揽工程，无安全生产许可证擅自进行施工活动行为；建筑工程违法改扩建（含加层、增设夹层、开挖地下空间等情形）导致重大结构安全隐患行为以及擅自改变房屋结构和布局（含住宅分隔群租等情形），影响房屋结构安全的住宅违规装修行为；存在审批材料（土地、规划许可等要件材料）不全等不符合条件的工程建设项目违法违规发放施工许可的行为。

2. 既有房屋建筑隐患

重点排查：存在地基基础或主体结构安全隐患的房屋建筑；原有建筑物改建改用于酒店、饭店、学校、养老、体育馆等人员聚集场所安全隐患；既有房屋建筑改扩建和二次装修过程存在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隐患；超过设计使用年限仍在使用的房屋建筑（老旧危房）；

3. 在历年已实施既有房屋安全隐患排查的基础上，结合汛期、台风季节等恶劣气候条件下房屋安全管理特点，重点检查：已鉴定为 C 级、D 级危险尚未完成解危整治的房屋建筑；待拆、临水、低洼、严重失修失养失管的房屋建筑；轨道交通、城市隧道、深基坑开挖等工程建设施工区域周边的房屋建筑；位于地质灾害隐患点周边的房屋建筑。

4. 存在“六无”情形并违规取得消防、市场主体登记以及其他生产经营许可，或者未依法取得消防、市场主体登记以及其他生产经营许可，用作生产经营或公共事业的房屋建筑，特别是人员

密集场所房屋建筑。

5. 群众举报的存在违法违规和安全隐患问题的房屋建筑。

五、进度安排

（一）全面排查阶段（2021年6月底完成）

各地、各部门要结合城市建设安全专项整治三年行动和全国自然灾害综合风险普查中有关城镇房屋建筑调查工作要求，紧扣工作方案实施要求，加强部门职能衔接和协调联动，全面开展专项清查和深入实施隐患排查。

1. 全面开展专项清查。按照“相关行政管理部门主要负责，属地政府配合实施”的原则逐街逐栋逐项目清查既有和在建房屋建筑立项、用地、规划、施工、消防、特种行业等建设及运营相关的行政许可信息，全面摸清存在违法建设和违法违规审批行为的既有和在建房屋建筑底数。

2. 深入实施隐患排查。按照“属地政府主要负责，街道、镇政府具体实施，相关行政管理部门指导配合”的原则，对既有房屋建筑基本情况和安全隐患问题根据房屋建筑建成年限、使用性质等分级分层有计划的开展地毯式、拉网式的深入调查摸底，彻底掌握情况，逐一梳理问题，不落一栋、不落一户，做到应查尽查、数据真实、结果准确。

3. 开展行业管理部门专项排查。各相关行业管理部门要按照“三管三必须”原则，强化市场主体底线意识，督促开

展行业领域内房屋建筑隐患问题专项排查工作。

教育部门负责人督促学校、教育培训机构等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；民族宗教事务部门负责人督促宗教活动场所等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；民政部门负责人督促养老和福利机构等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；交通运输部门负责人督促车站、码头等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；园林绿化部门负责人督促园林景点景区等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；文化广电和旅游部门负责人督促旅游景区、文博场馆、电影放映场所等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；卫生健康部门负责人督促医疗卫生用房等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作；体育部门负责人督促体育场馆等房屋的使用安全责任人开展安全专项排查工作。

（二）依法整治阶段（2021年7月—2022年12月）

各地、各部门要按照“零容忍、严执法、消隐患、重实效”的要求整改房屋建筑违法违规和安全隐患问题，坚持突出重点、区域统筹、查改结合、动态管理、依法整治，形成问题清单，制定整改方案，落实整改措施，逐一建档立卡，明确整改责任部门、人员和完成时限，实施闭环管理，直至整改销号。对重点、难点问题，要建立攻坚克难清单，实行挂牌督办、重点催办，集中精力，重点攻坚，限时清零。

（三）长效巩固阶段（2023年起）

1. 定期开展“回头看”，巩固整治成效，对已完成整改的房屋建筑实施抽查检查，认真查漏补缺，防止违法建设治而无效，杜绝房屋隐患除而不净；加强跟踪调查，对在抽查检查中发现的问题，逐项追查严肃问责。

2. 固化工作机制，有效归集查改数据和管理信息，按照《关于开展城市信息模型（CIM）基础平台建设的指导意见》要求，建立基于CIM平台的城市运行管理信息系统，提升房屋建筑安全管理信息化水平。

3. 总结工作经验得失，深入分析工作中存在的共性问题 and 突出隐患，梳理出在法规标准、政策措施层面需要建立健全、补充完善的具体制度，推动清查、排查、整改工作实现规范化、制度化、常态化。

以上各阶段可根据实际情况同步推进，边清查边整改，在整改中深查，同步启动，压茬推进，确保责任明晰、措施落地、闭环管理、整改到位。

六、问题整改

（一）房屋建筑违法建设和违法违规审批问题

1. 对存在“六无”等违法建设和违法违规审批问题的房屋建筑和行为，按照“谁主管谁负责，谁审批谁负责，谁实施谁负责”的原则，依法依规督促整治，严格查处。

2. 对无证施工、擅自改变使用功能、违法改扩建以及擅自开挖地下空间等严重影响公共安全的违法建设行为，相

关行政管理部门要依法查处并立即责令停止施工；对违法建设的不动产，经相关部门认定并函告房产交易管理部门，房产交易管理部门应暂停买卖合同网上签约，并进行风险提示；行政管理部门对违法发承包、无资质施工、证书挂靠等违法行为依法作出的行政处罚、行政强制等有关行政决定信息，要及时归集到公共信用信息系统；对确认存在违法建设和违法违规审批问题的房屋建筑，根据房屋建筑相关主管部门的确认文书，市场监管、行政审批等部门依法暂停办理营业执照和经营许可证。

（二）房屋建筑隐患问题

1. 对排查鉴定出的存在结构安全隐患的既有房屋建筑，在未完成解危整治前，要按照《苏州市房屋使用安全管理条例》规定，落实属地和监管责任，加强动态跟踪监管，实行定期专人检查。要按照《市政府办公室印发关于进一步加强既有建筑安全管理工作的意见的通知》（苏府办〔2020〕230号）要求，根据鉴定结果，区分危险程度，制定合理方案，依法分类实施整治，杜绝房屋安全事故发生。

2. 对于在行业专项排查中发现的房屋建筑隐患，各相关行政管理部门要按照行业管理职责和应承担的房屋使用安全管理责任，依法依规实施整改，根据存在的隐患实际情况，依法对相关房屋建筑应停用的坚决停用，应解危的及时解危，应拆除的依法拆除，彻底消除安全隐患。

（三）重大违法违规和安全隐患问题

各地、各部门对发现的重大违法违规和隐患问题要重点关注，先整先治，要将清查和排查结果向社会公布，告知在完成整改前相关房屋建筑不得用于生产经营或出租。对已用于生产经营、出租的和涉及公共安全的且存在重大安全隐患的房屋建筑，属地政府要依法实施撤离人员、停止使用、封闭房屋，立即消除安全隐患。对不能顺利实施撤人、停用、封房的危险房屋，属地政府和相关职能部门要按照《行政强制法》、《苏州市房屋使用安全管理条例》等相关法律法规，依法采取停止供水、供电、供气服务等措施，依法强制执行。

七、组织领导

成立全市违法建设和违法违规审批专项清查工作领导小组，由分管副市长任组长，市有关部门以及各县级市（区）政府（管委会）为成员单位，统筹相关决策工作。

同时，市住建局牵头组建工作专班，抽调领导小组部分成员单位人员集中办公，督导推进专项清查和隐患排查工作。为形成合力，提升效能，专班可对接“苏州市违法建设治理行动工作专班”协同运行。

各地政府（管委会）要结合本地实际，成立相应工作领导小组，建立建强工作专班和工作小组，制定具体行动方案；全市各有关部门要明确分管负责人和具体联络员，形成一级抓一级、层层抓落实的工作责任体系。各地、各部门要建立

沟通协调机制，及时研究解决工作中遇到的困难和问题，有序推进相关工作。

八、职责分工

1. 各县级市（区）人民政府（管委会）负责组织开展、监督协调本辖区内清查、排查和整改工作。

各镇人民政府、街道办事处负责具体实施清查、排查和整改工作，协助、配合上级人民政府和有关部门开展相关工作，可以通过购买公共服务的方式开展清查、排查和整改工作。

2. 各行政管理部门按照各自职责依法实施职责权限内的违法建设的行政处罚（已实施镇域综合行政执法改革并下放执法查处职责的，按照相关规定执行）和协调、配合，参与清查、排查、整改工作，其中：

市发改委：负责做好项目立项审批事项移交前（2019年7月前）对涉及“无项目审批”行为的查处、督促整改和相关数据统计汇总工作；及时归集相关行政管理部门对违法建设和违法违规审批行为依法作出的有关行政处罚、行政强制等信息，做好对外公示。

市财政局：负责市级清查、排查和督促整改工作相关经费保障。

市资源规划局：负责做好对涉及规划验收前的“违法改扩建（含加层、增设夹层、开挖地下空间）”行为的查处、督促整改和相关数据统计汇总工作；协助、指导不动产登记信息查询；协

助、指导查询房屋建筑基础地理信息（包括房屋建筑规划用地信息、权属登记与基础底图关联信息）；对违法建设不予办理不动产权登记手续。

市住建局：负责牵头、协调开展清查、排查和整改工作；落实市领导小组的工作部署和要求，做好市工作专班的日常工作；做好对涉及“无资质设计、无资质施工、无施工许可、无竣工验收”、“擅自改变房屋结构，违法分隔群租”等行为的查处、督促整改和相关数据统计汇总工作；协助、指导城建档案查询；指导监督房屋使用安全责任落实；做好对实施房屋建筑隐患排查和整改的第三方机构、人员的专业技术监管和成果质量核查；对违法建设的不动产，经相关部门认定并函告房产交易管理部门，房产交易管理部门暂停买卖合同网上签约，并进行风险提示。

市城管局：负责做好“无用地和规划许可”的违法建设行为的查处工作；做好对涉及规划验收后的违法改扩建（含加层、开挖地下空间）等行为的查处、督促整改；实施综合执法的，由具备相关处罚职权的部门负责。做好相关数据统计汇总工作。

市市场监管局：负责做好涉及“存在违法建设和违法违规审批情形并违规取得消防、市场主体登记以及其他生产经营许可，或者未依法取得消防、市场主体登记以及其他生产经营许可，用作生产经营或公共事业的房屋建筑，特别是人员

密集场所”等未依法取得营业执照从事经营活动或者依法需要取得市场监管部门许可的无证经营的查处、督促整改。联合行政审批等部门，对经相关主管部门确认的存在违法建设和违法违规审批问题的房屋建筑，依法暂停办理营业执照和经营许可证；做好相关数据统计汇总工作。

市行政审批局：负责做好自 2019 年 7 月起项目立项审批事项移交后“无项目审批”行为的查处、督促整改；联合市场监管等部门，对经相关主管部门确认的存在违法建设和违法违规审批问题的房屋建筑，依法暂停办理营业执照和经营许可证；做好相关数据统计汇总工作。

市信访局：负责清查、排查和整改工作过程中的各类信访接待工作，协调、指导属地政府和有关部门妥善处理信访问题。

商务部门配合做好餐饮、商场、集贸市场等商业人员密集场所房屋建筑的安全责任人开展清查、排查和整改工作。资规和城管部门负责认定或查处房屋使用人擅自改变建设工程规划许可确定的房屋用途的行为并督促整改。应急部门要会同有关行政管理部门依法加大对违法建设行为导致的生产安全事故查处力度。消防部门要加强对人员密集场所消防安全检查。公安部门要协助属地政府、有关部门做好清查、排查、整改工作和房屋建筑分割群租行为的查处、整改工作。

3. 各地、各部门按照《苏州市房屋使用安全管理条例》规定，依法落实房屋使用安全责任，实施危险房屋解危整治。

九、工作要求

（一）强化组织领导，着重统筹协调。各地、各部门要充分认识开展清查、排查和整改工作的重要性，把整治房屋建筑隐患问题摆在重要位置，强化组织领导，积极动员部署，健全责任体系，明确任务要求，确保贯彻到位、工作到位、措施到位。要加强实施要素保障，确保资金、人员到位，选好用好专业队伍和技术专家，保证工作顺利开展。要加强沟通协作，实现信息成果共享，形成上下协调、部门联动的工作机制，推动解决重点难点问题。要根据职责分工，依法履责，协同推进，各牵头单位要充分履行统筹协调职责，督促指导工作开展。

（二）加强监督指导，提升工作成效。各地、各部门要建立本地区、本部门的清查、隐患和整改工作的监督管理和质量考核机制，发挥镇人民政府、街道办事处网格化安全巡查力量的作用，“主体责任人自查、基层网格化排查、第三方专业检查、部门联查、政府督查”多种方式相结合。要强化技术支撑，建立技术指导体系，做好人员培训，调动具备条件的设计、施工、监理、检测等专业机构和技术人员广泛参与，保证专业化、规范化开展工作。要加强对检测鉴定机构的监管，保证安全鉴定质量。要严格奖惩问责，对工作开展积极、成效显著的予以表扬并总结推广其先进经验；对进展缓慢、工作推进不利、责任落实不到位的予以通报批评、

责任追究。市工作专班要常态化的赴各地、各部门开展专项督查，持续跟踪问效，加大监督检查力度，建立跟踪督办、通报约谈制度，推动各项工作责任扎实落地。

（三）规范信息报送，推进平台建设。各地、各部门要建立违法违规问题案件移交查处及清查、排查信息数据通报机制，及时报送相关工作统计表和信息动态等情况。要把填报统计表作为检验工作实际成果的手段，实事求是、保质保量认真完成好。领导小组各成员单位要协同配合，做好地区板块、条线部门的数据信息的梳理汇总，高质量做好统计表和相关工作信息报送。各地、各部门要在每月1号前将归集的数据信息和填写的工作统计表报送至市工作专班。对专项清查和隐患排查中的信息动态、经验做法、特色亮点，要随时报送。报送材料时，各地要由政府盖章或本地牵头实施单位代章，各部门要加盖本单位公章。不同部门负责建设的城市、房屋智慧管理信息系统要实现信息数据互联互通，资规、住建、城管、审批等部门的专业数据、基础信息要实现多层次、多领域共享共用。要将信息数据及时录入基于CIM平台的城市运行管理信息系统，住建部门负责建设的房屋使用安全信息管理系统要成为清查、排查工作的技术、信息操作平台，并做好系统数据信息复核和动态更新，完善房屋信息数据库，实施数据分析和研究，为长效监管提供基础数据、理论支撑。

（四）加大宣传引导，促进长效管理。各地、各部门要采取多种形式广泛宣传，加强法制宣传教育，督促房屋建筑各方主体

遵守相关法律法规，自觉杜绝违法建设行为。要通过以案释法等形式，警示房屋建筑违法违规建设、使用行为的危害。要加强媒体对典型案件的报道，动员群众大力支持和配合。要普及房屋建筑安全使用知识，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。要强化舆论监督和畅通群众监督渠道，建立举报奖励制度，充分调动社会公众参与的积极性。要完善法制建设和健全管理体系，丰富和创新管理方法、手段，优化安全监管模式，有效构建长效管理机制。

各市、区