

南京市既有建筑安全隐患排查整治工作领导小组办公室文件

宁既安排查整治办〔2022〕2号

关于印发《南京市既有建筑安全隐患整治三年行动实施方案》的通知

江北新区管委会、各区人民政府，市各有关部门：

根据省、市既有建筑安全隐患排查整治工作部署，现将《南京市既有建筑安全隐患整治三年行动实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

南京市既有建筑安全隐患排查整治工作领导小组办公室
(南京市住房保障和房产局代章)

2022年3月25日

南京市既有建筑安全隐患 整治三年行动实施方案

为深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要论述和重要指示批示精神，根据省政府办公厅印发的《江苏省既有建筑安全隐患排查整治专项行动方案》和市政府办公厅印发的《关于深入开展既有建筑安全隐患排查整治工作的通知》要求，统筹做好既有建筑安全隐患整治工作，结合实际，现制定本方案。

一、总体要求

深入学习贯彻习近平总书记作出的“两个不放松”和“务必整出成效”重要指示要求，遵循“党政同责、一岗双责、失职追责”和“三管三必须”的原则，以防范化解既有建筑安全隐患为主线，实施依法治理、精准治理、科学治理、综合治理，全力推动高质量发展和高水平安全良性互动。在扛起“争当表率、争做示范、走在前列”光荣使命中展现省会担当，为全面建设社会主义现代化典范城市提供良好房屋使用安全环境。

二、整治目标

通过三年行动，到 2024 年底，完成全市既有建筑安全隐患整治工作。三年行动实施期间，要充分运用全市既有建筑隐患排查工作成果，编制隐患建筑三年整治计划（排查新增隐患建

筑纳入年度整治计划),并纳入“智慧房安”信息系统,确保隐患建筑整治全覆盖,构建隐患整治长效机制。

三、整治措施

各区政府组织街道(镇)、职能部门(单位),依照落实使用安全主体责任,行业部门监管责任的原则,开展对隐患建筑的分类、安全评估或鉴定、隐患整治、监管和验收工作。要加强对既有建筑安全隐患整治与危房治理的工作统筹,协调推进。对需要整治的隐患建筑,组织制定“分类分级”“一案一策”整治方案,形成隐患建筑整治清单(附件1:既有建筑安全隐患治理清单及计划进度表),按照风险等级、轻重缓急、产权关系等情况,突出人员密集场所建筑、公共建筑、老旧建筑等,压茬推进,实现清单管理、动态销号。该鉴定评估的鉴定评估到位,该停用的停用到位,该加固维修的加固维修到位,该拆除的依法拆除到位。整治期间,要严格落实安全防护措施,划定警示区域,防止出现高空坠物伤人等安全责任事故。要严格执行一般隐患按季巡查,严重隐患及C级危房按月巡查,D级危房按周巡查制度。

(一)分类施策

1.对房屋结构明显变形或损坏,如房屋明显倾斜、地基基础不均匀沉降引起房屋主体结构开裂、主要承重构件出现明显裂缝等,具备纳入危房改造条件的房屋,应立即采取措施并进行危险性鉴定。

2.对房屋结构存在变形或损坏,如墙体出现裂缝、主要混凝土构件露筋锈蚀、楼板等一般构件出现明显裂缝等,安全性显著或严重影响整体承载的房屋,应进行安全性鉴定,根据鉴定结果采取相应处理措施。

3.对房屋主体结构完好或基本完好,存在局部构件损坏,暂无危险可继续正常使用的房屋,可选择鉴定评估、专家现场检查以及依据前期专业机构排查结论等方式合理、有效处置。

(二) 分级处置

1.危险建筑整治

经危险性鉴定且评定为 C 级或 D 级的房屋,应立即采取处置措施,并按照现行危房治理相关工作要求和流程治理。

2.严重隐患建筑整治

经安全性鉴定评定为 C_{su} 级、D_{su} 级的民用建筑或三级、四级的工业厂房,以及经鉴定存在隐患的幕墙,应按照鉴定报告或评估意见的要求进行处置。具体流程如下:

(1) 建档通知: 区房屋安全行政主管部门按“一幢一档”建立档案和监管台账,及时向房屋使用安全责任人发放整治通知书(附件 2: 既有建筑安全隐患整治通知书),告知其履行重大隐患整治责任,督促其按鉴定报告意见进行消险整治。

(2) 整治监管: 各区房屋安全行政主管部门对严重隐患建筑整治全过程进行监督、检查,并及时填报监督检查表(附件 3: 既有建筑安全隐患整治监督检查表)。

(3) 验收备案：对需要修缮加固的房屋，房屋安全责任人应委托有资质单位进行设计、施工。可采取下列两类验收方式：一是房屋安全责任人可在修缮加固完成后组织设计、施工、监理等单位进行验收，并出具验收意见；二是可委托鉴定机构对现场修缮加固情况进行鉴定检测，并出具鉴定检测报告说明修缮加固满足设计要求。验收结束后，由区房屋安全行政主管部门填报验收备案表（附件 4：既有建筑安全隐患整治验收备案表），并完成销号。

3.一般隐患建筑整治

经安全性鉴定评定为 Asu 级、Bsu 级的民用建筑或一级、二级的工业厂房，若存在影响承载力的隐患构件，应按照建档通知、备案销号的流程，督促所有权人迅速检修维护、消除隐患。房屋安全责任人按评估意见或鉴定报告意见完成整治后，向各区房屋安全行政主管部门提交备案表及相关证明材料。

4.其他隐患建筑整治

对于超过设计使用年限、超负荷使用以及其他结构异常情况的房屋应参照上述要求，合理处置。

对一层住宅，可根据前期排查结论自行组织修缮后，邀请房屋安全管理与鉴定专家库专家进行现场检查并出具专家意见，确保满足安全使用要求后，备案销号。

农村隐患建筑和“两违”隐患建筑，应按照市建委三年整治工作方案要求进行治理。

四、时间安排

从2022年3月至2024年12月，分三个阶段进行。

（一）动员部署（2022年3月）。各区要结合目标任务，重新梳理排定隐患建筑整治计划，按省、市排查整治工作要求，完成责任主体落实、“一幢一策”治理分类、消险费用筹集等工作。

（二）全面整治（2022年4月-2024年9月）。2022年度整治隐患建筑占比三年总量不少于30%，8月底前完成隐患建筑信息管理档案，10月开展专项检查；2023年度整治隐患建筑占比三年总量不少于40%；2024年度完成剩余隐患建筑整治。三年整治期间，新发现的隐患建筑一并纳入整治。每年度整治工作推进完成情况按照季度考核，具体要求为：一季度10%、二季度30%、三季度40%、四季度20%。2024年9月底前，集中攻坚、查漏补缺，完成全市隐患建筑的整治工作。

各区应严格按照排定的整治计划，充分结合棚户区改造、老旧小区整治、城市更新等工程，加快推进既有建筑安全隐患整治工作。对于险情隐患大、治理推进难的危险房屋可采取上报市、区安委会挂牌督办的方式，落实整改责任，限期整改到位。市排查整治工作专班将及时收集汇总各区隐患建筑整治进展情况，定期向省既有建筑安全隐患排查整治工作领导小组办公室报告。

（三）巩固提升（2024年10月-12月）。总结既有建筑安

全隐患整治经验，深入分析既有建筑安全隐患整治共性问题，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，形成一批制度成果，健全长效机制。各区全面总结评估隐患整治三年行动开展情况，并报送市既有建筑安全隐患排查整治工作专班。

五、工作要求

（一）加强组织领导。各区要高度重视，成立专项整治工作领导小组，明确各部门工作职责和工作任务、时间进度和工作要求，抓好组织实施和督促落实。及时研究专项整治行动中出现的重大问题，加强专项整治行动中的重大问题协调，确保整治工作有序推进。房产、建设、规划资源以及商务、教育、卫健、民政等有关行业主管部门要按照省、市文件精神和要求，切实扛起本行业既有建筑安全隐患整治监管责任，认真抓好落实。

（二）强化监督指导。市、区有关职能部门要加强动态检查和过程检查，强化责任考核，确保责任落实到位、任务完成到位。要切实加强对既有建筑安全隐患整治工作的业务指导和监督检查，综合运用通报、约谈、警示、曝光等有效措施，加强督促检查，确保取得实实在在的成效。对整治工作不负责、不作为，分工责任不落实、措施不得力，重大问题隐患悬而不决，相互推诿，逾期没有完成目标任务的，依法依规坚决问责。要加强“智慧房安”系统运用，加强技术支撑，建立健全权责匹配、运行有效的工作体系。

(三) 注重宣传引导。市、区有关部门要充分发挥媒体作用，采取多种形式宣传报道。注重将既有建筑安全隐患整治和安全生产月、安全生产专项整治三年行动、房屋建筑承灾风险普查等各类宣传活动相融合，开展科普讲座、专题专栏等多种形式的安全教育宣传活动，进一步提升社会公众的房屋使用安全意识。与此同时，总结推广好的经验做法，曝光反面典型案例，畅通群众投诉举报渠道，进一步加强社会监督和舆论监督，形成房屋使用安全全社会齐抓共管、群防群治的良好局面。

请各区于4月11日前报送《既有建筑安全隐患治理清单及计划进度表》(附件1)。联系人：邵立 联系电话：84700112 13952098994。

- 附件：1.既有建筑安全隐患治理清单及计划进度表
2.既有建筑安全隐患整治通知书
3.既有建筑安全隐患整治监督检查表
4.既有建筑安全隐患整治验收备案表

附件 1

既有建筑安全隐患整治清单及计划进度表

序 号	区属街道	房屋地址	房屋使用 安全责任人	隐患 分类	隐 患 等 级	幢 数	层 数	户 数	建筑面 积(㎡)	产权性 质	建筑 年代	是否 文保	结构 类别	拟 整 治 方 式	设计 单位	施工 单 位	监 理 单 位	计划 完成 任务 时间	进展 情况
1	玄武区 新街口街道	XXXX	市体育运动 学校	严重 隐患	四级	1	1	0	1415	非住宅 公共建 筑	50 年代	否	排架	拆除					
2	玄武区 新街口街道	XXXX	XX 集团	严重 隐患	Csu	1	2	0	1891	非住宅 公共建 筑	70 年代	否	混合	加固					
1	玄武区 新街口街道	XXXX	XX (个人)	严重 隐患	Dsu	1	2 层 及 以 上	5	1731	住宅私 房	50 年代	否	砌体	拆除					
																			

附件 2

既有建筑安全隐患整治通知书

隐患建筑编号：

房屋使用安全 责任人			房屋地址			
联系人			联系电话			
结构类别			产权性质		面积	m²
鉴定 评估 意见	鉴定 评估 结论					
	处理 意见					
隐患建筑 整治意见		依据《南京市房屋使用安全管理条例》第五十八条规定，房屋使用安全责任人应当及时采取必要措施消除房屋安全隐患。				

（区局章）

年月日

注：该通知书一式三份，一份发放给产权人或使用人，两份由区局、街道存档。

附件 3

既有建筑安全隐患整治监督检查表

隐患建筑编号：

房屋概况	房屋地址								
	房屋使用安全责任人			建造年代		地上层数		面积	
						地下层数			
	隐患等级	严重隐患	民用建筑： ☐ Csu级 ☐ Dsu级		☐ 是 ☐ 否	幢数		户数	
			工业建筑： ☐ 三级 ☐ 四级			监管责任人		联系方式	
			☐ 一般隐患						
产权性质	☐ 住宅/商品房 ☐ 住宅/私房 ☐ 住宅/直管公房 ☐ 非住宅/公共建筑 ☐ 住宅/自管公房 ☐ 非住宅/其他 ☐ 住宅/房改房		结构类别	☐ 木结构 ☐ 砌体结构 ☐ 混合 ☐ 钢结构 ☐ 钢筋砼 ☐ 其他					
治理计划安排	☐ 加强检查，督促整治 ☐ 编制加固方案或前期调研中 ☐ 列入危旧房改造、征收计划 ☐ 列入文保计划			拟整治方式	☐ 拆除 ☐ 维修加固				
现场检查情况									

(区局章)

检查人： 复核人： 填表时间： 年月日

附件 4

既有建筑安全隐患整治验收备案表

隐患建筑编号：

房屋概况	房屋地址			
	房屋使用 安全责任人		联系电话	
	产权性质	☐ 住宅/商品房 ☐ 住宅/直管公房 ☐ 住宅/房改房 ☐ 住宅/自管公房 ☐ 住宅/其他 ☐ 非住宅/公共建筑 ☐ 非住宅/其他		备案时间
	隐患等级	严重隐患 民用建筑： ☐ Csu 级 ☐ Dsu 级 工业建筑： ☐ 三级 ☐ 四级 ☐ 一般隐患		
整治情况	维修加固 ☐ 拆除 ☐ 翻建 ☐ ☐ 经设计、施工等参建单位联合验收合格 ☐ 经鉴定机构鉴定检测合格 ☐ 一层简易住宅经专家评审验收合格			
设计单位				
施工单位				
监理单位				
区局检查人签名：		区局复核人签名：		
区局分管领导签名：				

(区局章)

填表时间：年月日