

深圳市安全管理委员会办公室

深安办函〔2018〕239号

市安委办关于征求《关于推动建立“房中房” 长效监管机制的请示（征求意见稿）》意见的函

各区人民政府（新区管委会） 市直各有关部门：

根据《深圳市安委办关于印发全市“房中房”专项整治行动工作方案的通知》（深安办〔2017〕99号）部署要求和市领导在《市安委办关于2017年度“房中房”专项整治行动开展情况的报告》上的批示，市安委办牵头组织各区、市直各有关部门在全市范围内开展“房中房”专项整治行动，通过为期近一年半的“房中房”专项整治行动，大部分危及城市公共安全的“房中房”安全隐患得到有效的整治消除，基本完成专项整治行动的目标与任务。为尽快推动“房中房”长效监管机制的建立和顺利实施，我办起草了《关于推动建立“房中房”长效监管机制的请示（征求意见稿）》，现征求各单位意见，请于2018年8月14日（星期二）下午下班前将有关书面意见反馈我办（电子版同步发送以下指定邮箱），无意见也请书面反馈。

附件：市安委办关于推动建立“房中房”长效监管机制的请示（征求意见稿）

深圳市安全管理委员会办公室

2018年8月10日

（联系人：郭站胜，联系电话：88120627，13510129690，
邮箱：guozs@sz.gov.cn）

附件：

市安委办关于推动建立“房中房” 长效监管机制的请示

（征求意见稿）

市政府：

根据市领导对互联网信息摘报总第 1759 期《深圳业主私自改建“房中房”现象较为普遍 居民反映会造成房屋结构更改、线路乱设等安全隐患》的重要批示精神，我办高度重视，牵头研究制定全市“房中房”专项整治行动工作方案，自 2017 年 4 月 1 日至 12 月 31 日期间，牵头组织各区、市直各有关部门在全市范围内开展“房中房”专项整治行动。鉴于 2017 年度内全市“房中房”专项整治行动的目标任务未能如期全面完成，经报市政府同意，专项整治行动延期至 2018 年 6 月 30 日结束。为加强“房中房”常态化监管，推动建立“房中房”整治长效工作机制，实现房屋使用安全领域的长治久安，现就有关事项请示如下：

一、专项整治行动总体情况及其成效

在市委市政府的高度重视和强力推进下，通过为期近一年半的“房中房”专项整治行动，我市专项整治行动在摸底排查、整治力度及社会效果等方面均取得显著成效。截至 2018 年 6 月 30 日，全市各区、各有关部门紧密围绕“房中房”专项整治行动，

组织开展安全检查 172.97 万人次 , 排查各类住宅房屋 1677.1 万处 , 排查出 “ 房中房 ” 28806 处 , 已完成整改 24479 处 , 整改率达 84.98%。各区排查整治情况详见附件。经过此次专项整治行动 , 大部分危及城市公共安全的 “ 房中房 ” 安全隐患得到有效的整治消除 , 基本完成专项整治行动的目标与任务。

二、存在问题

通过为期近一年半的 “ 房中房 ” 专项整治行动 , 我市专项整治行动取得显著成效。但此次专项行动仍存在以下问题 : 一是法规政策障碍突出 , 攻坚整治难度大 , 尚有少数 “ 房中房 ” 未能如期完成整治。主要原因在于相关立法未系统规定 “ 房中房 ” 的处置措施 , 多散见于规划、住宅使用管理、消防等领域的行业法律法规 , 且相关立法层级均不高 , 相关规定涉及多个执法主体 , 相关处罚措施多为小额罚款 , 缺乏临时查封、不得出租等强制手段和处理措施 , 难以起到应有的威慑作用。实践中 , “ 房中房 ” 整治多以说服教育为主 , 对于拒不配合整改的 , 尚缺乏有力的执法措施加以应对。二是受 “ 房中房 ” 超额收益驱使 , 回潮现象时有发生。部分 “ 房中房 ” 业主为谋取超额利益铤而走险 , 或拒不整改 , 或与执法人员 “ 躲猫猫 ”、“ 捉迷藏 ”, 当面拆 , 背后改 , 回潮现象时有发生。由于巡查整治力量有限 , 且主要忙于消化存量 , 对于隐患回潮现象难以集中精力加以应对 , 影响制约了整治目标的如期全面完成。三是部分低收入人群对于低房租的诉求远超过安全诉求 , 加剧整治难度。低房租的诉求催生一定的 “ 房中房 ”

市场需求，导致“房中房”现象难以根治。

三、下一步工作建议

鉴于此次为期近一年半的“房中房”专项整治行动取得显著成效，大部分危及城市公共安全的“房中房”安全隐患得到有效的整治消除，基本完成专项整治行动的目标与任务。为尽快推动“房中房”长效监管机制的建立和顺利实施，加强“房中房”现象的日常监管，**建议“房中房”专项整治行动结束后，转入常态化监管，并提出相关工作建议如下：**

（一）建议市住建局会同市法制办加快完成我市房屋使用安全立法，为“房中房”整治提供有力的法律依据。鉴于“房中房”整治面临一定的法规政策障碍，不仅涉及多个执法主体，且原有的处理措施多为小额罚款，缺乏临时查封、不得出租等强制手段和处理措施，难以有效应对拒不整改的行为，亟待通过我市地方立法强化执法威慑力，为“房中房”整治提供有力的法律依据。目前，市住建局牵头起草的《深圳市房屋使用安全管理规定》已报市法制办征求各界意见。**建议将该规定由原定的市政府规章上升为深圳市地方法规，对“房中房”等危害房屋结构安全、消防安全的行为规定数额更高的罚款和责令不得出租的处理措施，并增加设定对“房中房”现象中的违法加建、改建和分割出租等违法行为拒不恢复原状或修缮加固的可予以临时查封的强制措施，以增强执法手段的威慑力，提高“房中房”业主的违法成本，有效压制其违法动机。并明确授权主管部门市、区住建部门可以将**

执法权委托给街道综合执法队行使，以解决住建部门在基层“没腿”，执法力量不足等问题，为建立“房中房”整治长效机制提供立法保障。

（二）建议由市、区住建部门牵头建立和完善“房中房”整治长效机制，实现房屋使用领域的长治久安。“房中房”在实践中主要表现为违法加建、改建，擅自改变、破坏承重结构、主体结构或功能结构以及违法装修装饰、违法分割出租等行为，依法主要属于住建部门的监管职责范围。建议由市、区住建部门牵头建立和完善“房中房”整治长效机制，推动形成市、区住建局牵头组织，市、区公安消防监管、土地规划监察等有权部门依各自职责配合加强“房中房”监管执法的协调督导，各区政府按照属地管理原则组织领导，各街道具体组织实施的常态化监管工作格局。在日常监管中，应按照便于监管、及时处置的原则，突出各街道办及其相关执法机构的职能作用，通过购买服务或第三方劳务派遣等方式充实基层监管巡查力量，由各街道办组织各社区工作站或委托的机构负责日常巡查和督促整治，对拒不整改的，依法及时移交街道综合执法机构、派出所等有权执法机构及时查处，确保整治效果。

妥否，请批示。

附件：深圳市“房中房”专项整治行动工作统计表