

上海市普陀区建设和管理委员会

上海市普陀区城市管理行政执法局

上海市普陀区消防救援支队

普建委〔2023〕73号

关于加强普陀区集体土地无证建筑 使用安全管理的通知

长征镇、桃浦镇、万里街道：

今年上半年，国务院安委办督导组在我区检查时发现，部分农村集体土地上无证建筑（无产权证或无工程建筑规划许可证，下同）在使用过程中存在火灾和结构安全等隐患。目前，我区长征镇、桃浦镇、万里街道农村集体土地上有一批无证建筑，因历史遗留原因，这些建筑在新建、改建、扩建（含装修工程）过程中，存在相关手续不全、未经消防审验等问题，部分已经投入使

用的房屋存在着消防和结构安全隐患，后期整改难度大，发生安全生产事故的风险高。为此，为加强农村集体土地上无证建筑使用的安全管理，现作如下要求，请遵照执行。

一、请长征镇、桃浦镇和万里街道安排专人在 2023 年 11 月底前对集体土地上无证建筑，按照一建筑一表格（详见附件）的要求登记造册。每栋建筑都要明确具体的安全管理责任人和管理人员；对外出租的，房屋所有人要与承租单位签订安全管理协议书，明确安全管理责任。承租单位需要改建（含内装修）的应当按照本通知第三点要求执行。

二、对已经投入使用的农村集体土地上的无证建筑，长征镇、桃浦镇和万里街道要结合经济发展的需要，严格确保建筑安全使用。根据区自建房安全专项整治行动部署，委托有资质的机构对房屋质量安全和消防安全进行检测和评估，发现隐患应当督促各村集体组织、资产管理公司或者建筑使用单位立即整改隐患，采取有效措施防止发生各类安全事故。各单体建筑要明确建筑安全责任人，落实各项安全管理措施，加强日常检查巡查，特别对在建筑内违规住人，室内违规给电瓶车充电，违规破坏建筑结构、违规用火用气、违规电焊切割等重大安全违法行为坚决予以整改并立即上报属地街道镇。属地街道镇要加大安全检查力度和频次，会同区建管、消防、城管等部门开展抽查，通过联合执法，提升工作实效。

三、农村集体土地上的无证建筑不得实施改建、扩建，需要

进行装修的（不涉及结构变动），各村集体组织、资产管理公司或者建筑使用单位（含承租人）应委托具备相应资质的设计单位进行施工图设计，并由具备相应资质的施工单位进行施工；报请属地街道镇审批；同时根据工程规模按以下要求完成审图、检测、评估等工作，确保建筑使用安全。

（一）对于建筑面积大于 300 平方米或者合同造价大于 100 万元人民币的工程，必须委托审图公司对房屋结构安全、消防安全等内容进行审查，出具审查意见书，通过后方可施工。工程竣工后，由属地街道镇初审合格后，委托有资质的机构对房屋质量安全和消防安全进行检测和评估，合格后方可使用。另外，对大空间厂房、洁净厂房、仓库、冷库等特殊建筑，属地街道镇在审图公司审查、消防安全评估等环节，可以邀请区消防支队派员参加。

（二）对于建筑面积小于 300 平方米或者合同造价小于 100 万元人民币的工程，参照区小型工程管理办法相关建设程序，向属地街道镇备案，必要时可适时邀请审图公司、消防安全评估机构提供技术支撑，共同协助管理。

普陀区建设和管理委员会

普陀区城市管理行政执法局

普陀区消防救援支队

2023年8月1日