提案内容：

**关于尽快制定本市自建房小区安全管理法规的提案**

**※背景情况※**

近年来，全国各地自建房安全事故多发频发。习近平总书记高度重视自建房监管问题，多次作出重要指示批示。从本市情况来看，自上世纪九十年代以来，在各个郊区城乡结合部的原农村地区，通过农民集中建房，形成了大量自建房小区。这些小区的形成有着历史原因，情况相对复杂，且群租现象比较普遍，安全管理基础薄弱，风险隐患不容忽视。由于缺乏上位法律支撑，给安全管理工作带来了较大的难度。

**――――――――――――――――――――――**

**※问题及分析※**

**1、自建房小区确权缺乏法律依据。**大部分自建房小区没有宅基地证或土地使用证，更没有房产证，导致居民在日常生活上受到影响，在办理落户、就学、租户办理居住证等各项事务上带来不便，也无法进行交易，对自建房业主的房屋置换、房屋继承造成了障碍。

**2、自建房小区建设管理缺乏法律依据。**现有法律法规缺乏对房屋结构改造、装修的指导、审核和监管，业主随意搭建、房屋“长高长胖”的现象比较普遍，虽反复整治但难以根除。

**3、自建房小区物业管理缺乏法律依据。**现行的商品房物业管理规定不适用于自建房，自建房小区无法收取物业管理费，没有维修基金，无法聘用保安、保绿、保洁以及工程维修人员。房屋普遍建成年代较早，住户私接电线造成电力使用超负荷，火灾隐患较大。

**4、自建房群租认定和整治缺乏法律依据。**自建房小区租金低廉，容易吸引外来务工者居住。业主或“二房东”承租后将房屋进行分割后按间出租，追求利益最大化，往往存在较多安全隐患，而现行的群租认定标准不适用于自建房。

**――――――――――――――――――――――**

**※建议※**

站在提升超大城市治理能力的高度，有效防范和化解自建房小区安全风险，需要注重从制度层面、监管机制方面解决问题。建议借鉴其他省市经验做法和本市实际，研究制定加强自建房安全管理的相关法规。

**1、出台相关政策对自建房产权确认。**研究制定本市存量自建房小区房屋确权办法，从源头上分类施策，明晰宅基地及地上建筑物的归属，符合条件的给予通道补办确权手续，有效减少因权属争议引发的各种社会矛盾，保障自建房业主户口迁入、孩子就学、房产继承等正当权益。

**2、制定自建房小区安全管理规定。**建议市人大出台自建房安全管理相关法规，明确法律责任，特别是明确用作经营的自建房应当遵守的具体规定（如房屋安全检测合格证明），从根本上杜绝或减少安全隐患。压实自建房所有人、使用人安全主体责任，对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患。明晰各职能部门安全监督管理职责和属地管理职责，依法授权自建房安全管理行政处罚权，加强专项检查和依法整治，严厉查处违法占地、违规改（扩）建、破坏房屋结构、非法经营、违规用电用气、群租等行为。

**3、制定自建房小区物业管理规定。**制定自建房小区物业管理指导性文件，明确自建房物业费成本测算、物业费收缴来源（村集体及业主按比例出资）、物业费收缴相关程序；规定物业管理基本要求，对保安、保绿、保洁相关工作明细化；规定房屋专项维修资金的筹集、管理、使用相关程序，明确专项维修资金管理监管部门。通过选聘物业服务、制定村规民约等措施，实现对房屋及配套的设施设备和相关场地维修、养护、管理功能，有效维护公共区域内的环境卫生和秩序，提升小区居住品质。

**4、明确自建房房屋租赁管理规定。**除参照《上海市住房租赁条例》有关标准执行外，应在自建房安全管理规定中增加相应条款。如出租房屋需满足的条件、群租认定条件、登记备案制度、出租人与承租人的法定义务、法律责任等，便于在自建房小区安全管理中有法可依，也为各区制定管理细则提供支撑。