巴南安委〔2024〕12号

重庆市巴南区安全生产委员会

关于加强房屋修缮安全管理的通知

各镇人民政府、街道办事处，区级有关部门，区属国有公司，有关单位：

近年来，我区在房屋修缮过程中屡屡发生安全事故，造成人员伤亡和财产损失，亟待加强安全管理。经区安委会同意，现就进一步加强城乡房屋修缮安全管理有关事宜通知如下。

一、深化房屋修缮高风险认识

房屋修缮是指我区城乡范围内依法无需办理建筑工程施工许可证（工程投资额在100万元以下或者建筑面积在500平方米以下）的住宅、厂房、自建房等所实施的房屋维修工程。在实施房屋修缮施工作业过程中，主要存在的三方面突出风险需引起高度重视：

（一）施工行为发现难。相关企业、居民在组织开展房屋修缮时，普遍系自发组织实施，加之施工周期偏短，行业部门、镇街、村居等往往很难及时发现施工作业行为，进而加剧失管、漏管风险。

（二）防范措施存短板。一是防高坠，作业现场未合理配备以及作业人员未正确佩戴安全帽、安全带，斜屋顶房屋不利于设置安全绳系挂点等，安全风险高。二是防坍塌，瓦盖屋面、彩钢棚屋面等，由于年久失修自然老化等因素导致承载力下降，人员作业时容易断裂掉落。三是防倒塌，维修作业时大部分采用简易登高工作，或者搭设简易操作平台，人员、材料荷载增加，作业移动过程中，容易发生倒塌。

（三）专业力量较薄弱。政府监管层面，行业部门、镇街在建设施工安全领域的专业监管力量配备普遍不高不强，不能及时发现安全隐患、制止不安全行为、督促指导现场安全规范施工作业。业主管理层面，无论是企业还是居民组织实施的房屋修缮行为，业主在选择正规施工单位、明确安全管理责任、落实安全防范措施等方面，普遍存在意识不足、侥幸心理突出等问题。

区级有关部门及各镇街、区属国有公司应高度重视房屋修缮中的上述三方面突出风险，尤其是对施工过程中涉及登高、吊装、动火、受限空间等作业环节的高风险性，要切实深化认识，严密防范遏制安全事故。

二、强化房屋修缮全方位监管

（一）强化巡查发现。各镇街、村（社区）要充分依托“141”基层智治体系，组织网格员结合常态化巡查，发挥网格员“前哨”作用，加强对房屋修缮行为的巡查发现。各行业部门、区属国有公司要加强对本行业领域、本单位所属企事业单位房屋修缮行为的巡查检查。同时，各部门各单位要利用广播、标语等多种形式，开展房屋修缮的安全常识宣传，引导民众树立树牢“安全第一、预防为主”理念，提升安全防范意识。

（二）引导主动报备。居民房屋维修，应将屋顶修缮、外墙维修、房屋拆除等危险项目向村（社区）报备，明确计划施工时间；企业房屋维修，尤其是涉及登高、吊装、动火和受限空间等高风险作业环节的修缮活动，应向所属行业部门或区属国有公司报备。各部门各单位要引导业主委托专业维修单位（建筑工匠）施工、签订施工合同和购买工伤保险等，并将房屋修缮安全管理相关要求作详细告知，与居民签订《巴南区 镇（街道、区属国有公司）房屋修缮安全告知书》。

（三）规范施工作业。一是加强防护，房屋业主、施工方应配齐配足合格的安全帽、安全绳、五点式安全带等必要劳动防护用品，并监督作业人员正确佩戴；鼓励各村（社区）根据辖区房屋修缮工程数量，配备劳动防护用品，供业主借用。二是按图施工，有施工设计的，要严格按照经专业机构设计的施工设计图施工。三是及时纠违，各镇街、村（社区）应加强对修缮现场不安全行为的劝诫制止，督促业主、施工作业人员落实安全帽、安全带、警戒线等安全防护和警戒措施。

（四）防范突出风险。屋盖检修作业时，务必确保屋盖能够承担人员和材料荷载。现场条件允许的情况下，应单独设置安全绳系挂点，既要确保系挂点稳定，又要确保便于操作；当现场不具备单独设置的条件时，可将安全绳系挂于屋盖梁、屋面檩条等牢固点位，高挂低用，跟随作业位置移动设置。当屋面年久失修或者设计为非上人屋面，维修作业应优先采用登高车，人员不得至屋面施工；当确因无法使用登高车时，应搭设支撑体系和脚手架操作平台，确保稳定后再登高作业。

（五）强化专业服务。区住房城乡建委、各镇街要加强对辖区农村建筑工匠的培训工作，特别是登高、动火、受限空间作业的安全知识和专业技能培训，尽快培养一批懂专业、讲安全的建筑工匠队伍。区住房城乡建委要定期组织各镇街、区属国有公司和行业部门监管人员就房屋修缮安全管理进行培训，并指导各镇街、区属国有公司和行业部门委托专业技术单位开展驻守指导服务，提升监管效能。鼓励各部门各单位对所辖范围危险性较大的房屋维修作业聘请安全专家进行技术指导服务。

三、工作要求

（一）加强组织领导。各区级有关部门、镇街和区属国有公司要切实提高政治站位，坚持人民至上、生命至上，加强组织领导，细化工作举措，充分整合政府监管和基层力量，统筹做好房屋修缮活动安全管理。各行业部门应加强本行业领域企事业单位房屋修缮工程的监管和指导，各镇街、区属国有公司落实落细属地属事监管责任，形成工作合力，督促各企事业单位将安全生产主体责任落实到位。

（二）畅通举报渠道。各行业主管部门要畅通执法平台运行，高效处理群众和单位投诉、报告事项。同时，各相关行业主管部门和属地镇街、区属国有公司要拓宽安全生产举报渠道，提高“受理、交办、办结、反馈”全链条处置效率。

（三）做好宣传引导。各区级有关部门、镇街和区属国有公司要充分利用网络、电视、自媒体、政务公开栏、小区公示栏、电子显示屏等载体，深入开展装饰装修法律宣传，不断增强居民房屋修缮安全意识，树立文明施工、安全施工理念。

附件：1.巴南区 镇（街道、区属国有公司）房屋修缮安全告知书

2.房屋修缮施工合同（示范文本）

重庆市巴南区安全生产委员会

2024年7月30日

（此件公开发布）

附件1

巴南区 镇（街道、区属国有公司）房屋修缮安全告知书

居民（业主）您好：

为做好房屋修缮安全管理工作，现将施工过程中的安全注意事项告知于您，请您做到：

一、服从监督管理。户主（使用人）和施工队应服从政府部门、镇街及区属国有公司的监督和管理，主动向村（居）委员会或所属行业主管部门、区属国有公司报备房屋修缮计划。

二、要委托建筑工匠或有资质单位施工。尽量避免自行组织施工作业，应签订房屋修缮施工合同，购买意外伤害保险，明确质量安全责任和双方的权利义务。按照“谁用工、谁负责”的原则，户主（使用人）或建筑工匠是建筑施工安全的第一责任人。

## 三、加强施工现场管理

（一）行为安全方面。施工时或进入施工现场须戴安全帽；严禁酒后上岗；作业时不得向下抛掷材料；高处作业严禁投接物料；不得随意拆改各类安全防护设施。

（二）登高作业方面。凡2米以上的高处作业，必须设置生命绳作业人员必须佩戴安全带；患高血压、心脏病、癫痫病、恐高症等及酒后不得登高作业；禁止插板悬空操作。

（三）用电安全方面。严禁将电线的金属丝直接插入插座；应设置施工用电配电箱。

（四）脚手架防护方面。外脚手架及装修架搭架须有足够强度、刚度、稳定性，必须与房屋主体结构可靠连接；严禁脚手架既做支撑架又做作业架；作业层要有防护栏杆，并张挂安全防护立网。

（五）拆除及现场搬运方面。拆除建筑物应自上而下依次进行，不得上下数层同时拆除；拆下的物料，不得向下抛掷，较大物件要用吊绳或垂直起重机（车）吊运，散碎物料可用溜槽溜下。

四、自觉接受周围群众的监督。如住房建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

五、不擅自对已建成住房进行改扩建或改变其用途。严禁随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构，改扩建住房参照新建住房建设程序向镇街申报。

                                      被告知人（签字）：

附件2

房屋修缮施工合同（示范文本）

甲方姓名（户主/使用人）：

住址：

身份证号：

电话：

乙方（施工方）：

地址：

身份证号（法人代表）：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》 《中华人民共和国建筑法》的有关规定，结合本工程具体情况，经过乙方详尽勘查现场，为明确甲乙双方在房屋建设施工过程中的权利、职责和义务，促使双方互相创造条件，搞好配合协作，按时保质保量完成工程任务，在遵循平等、自愿、公平和诚信的原则上，经双方友好协商，签订此施工合同，双方共同遵守。

一、承包方式

甲方将位于 的自住用房的修缮施工工程以 包工不包料/包工包料 的形式承包给乙方，按实际施工面积（建成后实际建筑面积）以 元/平方米（大写： 元每平方米）的价格计价，总价共计

元（大写： 元）。

二、工程内容

（一）瓦房屋顶翻盖。

（二） 。

（三）本工程工期为 天， 自 年 月 日开工， 于 年 月 日竣工， 如无特殊原因，乙方不得拖延工期，如因甲方供应材料不及时、发生下雨、停电、地震等影响施工的不可抗力情况的，可顺延工期。

其他： 。

三、工程质量要求

（一）乙方应当本着保质保量的原则，按照图纸或甲方要求施工，加强质量管理。

（二）本工程保修期为 年，自 开始起算，房屋建成后在保修期限内，甲方发现质量问题的，乙方必须进行在甲方限定时间内返修并承担返修费用（是否需要保修甲乙双方自行商定）。

其他： 。

四、施工安全

（一）乙方负责施工期间的安全生产责任。乙方在施工过程中，应注意施工安全，全程对施工安全负完全责任，从工程开工到工程竣工验收合格为止，因施工设备的原因和乙方人员操作失误导致的伤亡事故由乙方负完全责任。

（二）在施工过程中，由于乙方的原因导致施工人员及施工人员以外的第三人人身及财产损害的，均由乙方全部负责，甲方不承担任何责任，如果因此给甲方造成了损失，乙方应负责全额赔偿。

（三）乙方加强对其人员的安全教育，严格管理，遵守国家法律法规，安全施工。由于乙方人员的故意或过失引起的安全事故由乙方自行负责，与甲方无关。

（四）由于不可抗力原因导致的安全责任按国家相关规定执行。

五、双方权利和责任

（一）甲方：

1.向乙方提供施工图纸（如有）。

2.负责提供瓦、石灰、砖、水泥、沙子、水源（电源）、钢材等建筑材料和堆放场地。

3.与周边邻居因地界，建筑物，线路等纠纷由甲方出面解决。

4.按合同约定支付工程款项。

（二）乙方：

1.依照甲方要求保质保量完成本合同工程承包范围所指全部工程内容。

2.乙方具有从事农村房屋修缮的成熟经验，负责施工建设并交付建房成果。当事人明确双方不存在雇佣关系。

3.工程施工所需一切机械设备和工具以及安全防护设备、用具，如：焊接机、撮箕、桶、安全带、安全帽等及焊条、切割片等辅材全部由乙方自行解决，费用由乙方自理。

5.乙方加强施工人员的安全教育，遵守国家法律法规，做好施工现场安全防护和保卫，安全文明施工。由乙方自身原因导致的施工安全事故责任由乙方负责，甲方不承担责任和费用。

6.乙方自行解决其员工的工资、劳保、吃住生活等，并在本合同签订后 日内为其员工购买意外伤害保险。

7.施工结束后，乙方负责清运工地周围及室内所有的建筑垃圾，打扫干净。

六、付款方式

付款方式：现金支付/转账支付，完工后甲方要进行检查验收，验收合格后支付乙方 元（大写： 元）。

其他付款方式： 。

七、其他

（一）本合同壹式贰份，甲乙双方当事人各执壹份。

（二）本合同自甲乙双方签字后生效，生效后甲乙双方必须共同遵守。

（三）发生合同争议时，双方应友好协商。

（四）如协商不成，双方可将争议提交工程所在地人民法院进行诉讼。

甲方（签字盖章）：

甲方身份证号码：

乙方（签字盖章）：

乙方身份证号码（法人代表）：

年 月 日

重庆市巴南区安全生产委员会办公室 2024年7月30日印发