

附件 1

# 平顶山市城市房屋安全管理办法

(征求意见稿)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋使用安全
- 第三章 房屋安全鉴定
- 第四章 危险房屋治理和应急处置
- 第五章 监督与保障
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

## 第一章 总 则

**第一条 【立法目的】** 为了加强城市房屋使用安全管理，保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条 【适用范围及例外事项】**本市行政区域内国有土地上依法交付并投入使用的房屋使用安全管理活动，适用本办法。

法律、法规对文物保护、宗教团体、历史建筑、军队等房屋使用安全管理有特别规定的，适用其规定。

房屋消防、抗震、防雷安全和电梯、供电、供水、供气等设施设备的使用安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

**第三条 【调整范围】**本办法所称房屋使用安全管理，是指为保障房屋使用安全进行的信息调查、隐患排查、检查维护、安全鉴定、危险治理、装饰装修、白蚁防治和应急处置等活动。

**第四条 【管理原则】**房屋使用安全管理应当遵循规范使用、预防为主、防治结合、属地管理、保障安全的原则。

**第五条 【政府及部门职责】**市、县（市、区）人民政府应当加强房屋使用安全管理工作的组织领导，统筹协调房屋使用安全中的重大事项，建立健全房屋使用安全突发重大事件应急处置机制。

市房屋使用安全管理部门依法对房屋使用安全实施监督管理，负责房屋使用安全管理的统筹、协调、监督和指导；县（市、区）房屋使用安全管理部门具体负责本行政区域内房屋使用安全管理工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处对本辖区内房屋使用安全进行日常监督管理。

发展改革、城乡建设、自然资源和规划、财政、城市管理、公安、应急管理、政府服务和大数据管理等部门，在各自职责范围内做好房屋使用安全管理工作。

**第六条 【资金保障及救助制度】**市、县（市、区）人民政府应当将房屋使用安全管理专项经费纳入同级财政预算，保障房屋使用安全管理工作的实施。

市、县（市、区）人民政府应当建立健全房屋使用安全救助机制，设立房屋使用安全救助专项资金，对由民政部门认定的特殊困难家庭的房屋安全鉴定、危险房屋治理、白蚁治理等进行救助。

**第七条 【投诉举报制度】**市、县（市、区）房屋使用安全管理部门应当设立并公布举报、投诉电话，及时受理危害房屋使用安全行为的举报、投诉，依法对举报、投诉事项进行处理。

## 第二章 房屋使用安全

**第八条 【房屋使用安全责任人】**房屋所有权人或者公有房屋管理单位是房屋使用安全责任人。

房屋所有权人下落不明、权属不清的，代管人为房屋使用安全责任人；无人代管的，房屋实际使用人为房屋使用安全责任人。

**第九条 【房屋使用安全责任】**房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照房屋权属证明记载的用途、房屋设计用途、使用性质，合理使用房屋；

（二）及时检查、维护、修缮房屋，对房屋安全隐患和危险采取防范治理等措施；

（三）按照规定进行房屋装修活动；

（四）依法委托房屋安全鉴定；

（五）配合政府及有关部门组织实施的房屋安全隐患排查、危险房屋治理与应急处置；

（六）按照规定进行白蚁防治；

（七）法律、法规规定的其他责任。

**第十条 【日常安全管理责任】**房屋实行物业服务等委托管理方式的，物业服务企业或者其他管理人应当按照合同约定，承担共有部分的检查、维修、养护等日常管理责任，并建立房屋安全档案。

实行自行管理的，共有部分的日常使用安全管理责任由房屋使用安全责任人共同承担。

房屋专有部分的日常使用安全管理责任，由房屋使用安全责任人承担。

**第十一条 【房屋质保书说明书和保修责任】**房屋交付使用时，房屋开发企业应当向买受人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书等有关资料，告知房屋的基本情况、性能指标、设计使用年限、装饰装修限制、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设单位应当依照法律、法规的规定以及合同的约定，承担保修期内房屋的保修和治理责任。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照与建设单位签订的合同和有关法律、法规的规定承担相应责任。

**第十二条 【建设施工防护】**建设施工单位因建设工程施工对相邻房屋可能造成损害的，建设施工单位应当先行制定专项防护措施；造成房屋损害的，依法承担相应责任。

**第十三条 【禁止实施危害房屋的行为】**禁止实施危害房屋使用安全的下列行为：

（一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自变动建筑主体和承重结构的；

（二）在承重墙上开挖壁柜、门窗等洞口或者扩大房屋承重墙上原有门窗尺寸的；

(三) 擅自改变规划确定的使用性质或者用途的;

(四) 擅自加层, 擅自开挖地面和地下室等改建、扩建行为的;

(五) 超过设计标准增大荷载使用房屋的;

(六) 擅自拆改具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构的;

(七) 擅自安装影响房屋结构安全设施的;

(八) 法律、法规禁止其他危害房屋使用安全的行为。

**第十四条 【装修告知】**房屋装饰装修不得影响共有部分使用, 不得危及房屋安全和相邻房屋安全。进行房屋装饰装修前, 实行物业管理的, 应当向物业服务企业告知。

未实行物业管理的, 应当告知房屋所在地县(市、区)房屋使用安全管理部门。县(市、区)房屋使用安全管理部门可以委托房屋所在地村民委员会、居民委员会代为接受告知。

物业服务企业或者房屋使用安全管理部门应当将装饰装修的禁止行为和有关注意事项告知装修人。物业服务企业对违反住宅室内装饰装修的禁止行为, 应当劝阻、制止, 劝阻、制止无效或者已经造成事实后果的, 物业服务企业应当及时报告房屋所在地房屋使用安全管理部门。

**第十五条 【建筑幕墙管理】**建筑幕墙所有权人承担幕墙的使用安全责任，建筑物为多人共有的，所有权人均为建筑幕墙使用安全责任人。

建筑幕墙安全责任人应当按照国家有关标准和规范，对建筑幕墙进行常规维护和检修，发现建筑幕墙存在破损、脱落等安全隐患的，应当采取相应防护措施。建筑幕墙的日常维护、检修可以委托物业服务企业或者其他专门从事建筑幕墙维护的单位进行。

**第十六条 【白蚁防治】**房屋及其附属设施发生白蚁危害的，房屋所在地房屋使用安全管理部门应当指导房屋使用安全责任人及时进行灭治。

### 第三章 房屋安全鉴定

**第十七条 【鉴定机构名录公示】**建立房屋安全鉴定机构名录公示制度，市房产事务服务中心应当将房屋安全鉴定机构名录向社会公示，便于公众查询。

**第十八条 【鉴定和鉴定报告】**房屋安全鉴定机构的鉴定报告是认定房屋安全状况的依据。房屋安全鉴定的鉴定程序、方法和鉴定报告应当符合相关标准和规范。

房屋安全鉴定机构的鉴定报告应当包含鉴定依据、技术分析、鉴定结论等内容，应当客观、真实反映房屋安全状况。

对房屋安全鉴定报告有异议的，可以委托重新鉴定。

**第十九条 【必须鉴定的情形】**有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）建筑主体或者承重结构出现明显倾斜、沉降、裂缝、变形、腐蚀等情形；

（二）因自然灾害或者火灾、爆炸等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形；

（三）房屋达到设计使用年限需继续使用；

（四）学校、医院、体育场馆等人员密集的公共建筑，不符合相关标准和规范且存在重大房屋安全隐患；

（五）其他可能影响房屋使用安全需要鉴定的情形。

**第二十条 【建设工程施工防护】**下列范围内的房屋，建设、施工单位应当在施工前委托房屋安全鉴定机构进行结构安全影响鉴定，并对施工全程进行跟踪监测：

（一）挤土桩施工，距最近桩基一倍桩身长度范围内的房屋；

（二）开挖深度为三米以上的基坑，距离基坑两倍基坑深度范围内的房屋；

(三) 轨道交通、地下管廊、隧道盾构施工，距洞口边缘一倍埋深范围内的房屋；

(四) 爆破施工中处于爆破安全距离范围内的房屋；

(五) 地下管线施工、降低地下水位施工等其他施工中处于设计影响范围内的房屋。

**第二十一条 【建筑幕墙鉴定】** 有下列情形之一的，建筑幕墙使用安全责任人应当委托具有相应建筑幕墙检测能力和设计能力的专业机构进行安全性鉴定：

(一) 达到或者超过设计使用年限，存在安全隐患需继续使用的；

(二) 面板、连接构件或者局部墙面出现异常变形、脱落、爆裂等现象的；

(三) 遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者事故造成损坏的；

(四) 相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的；

(五) 其他存在安全隐患的情形。

**第二十二条 【委托鉴定】** 房屋安全鉴定由房屋使用安全责任人委托。

房屋存在本办法第十九条情形之一，危及房屋使用人、相邻权人等利害关系人安全时，利害关系人可以要求房屋使用安全责

任人委托鉴定，拒不委托的，利害关系人可以自行委托鉴定。经鉴定属于危险房屋或者存在危及利害关系人安全的，鉴定费用由房屋使用安全责任人承担，相反由利害关系人承担。

区分所有权的房屋存在本办法第十九条情形之一，应当由相关房屋的使用安全责任人共同委托鉴定；未共同委托鉴定的，部分房屋的使用安全责任人可以委托鉴定。房屋安全鉴定费用由房屋使用安全责任人按照管理规约的约定共同承担，没有约定或者约定不明的，按照房屋专有部分建筑面积分摊。

房屋安全管理部门在日常巡查或者受理投诉举报中发现房屋存在本办法第十九条情形之一且危及公共安全的，可以由房屋所在地房屋使用安全管理部门委托鉴定。

**第二十三条 【委托鉴定的特别情形】**因自然灾害或者爆炸、火灾、塌陷、沉降等原因造成一定区域内大量房屋受损的，市、县（市、区）人民政府应当组织房屋安全鉴定机构对受损房屋进行鉴定。

**第二十四条 【房屋鉴定报告处理意见和报送】**经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定报告应当提出具体处理意见，房屋安全鉴定机构应当立即告知委托人，并报告房屋所在地房屋使用安全管理部门。

委托人与房屋使用人不一致的，委托人应当将房屋安全鉴定报告的内容告知房屋使用人。

## 第四章 危险房屋治理和应急处置

**第二十五条 【危险房屋处置】**经鉴定不属于危险房屋，但存在安全隐患的，房屋使用安全责任人应当及时排除。

经鉴定为危险房屋的，房屋所在地房屋使用安全管理部门应当自收到房屋安全鉴定报告之日起三日内，向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书，提出对危险房屋的处理意见和解危期限。房屋安全鉴定报告提出停止使用或者整体拆除意见的，房屋所在地房屋使用安全管理部门应当立即报告本级人民政府。

**第二十六条 【危险房屋分类处理】**房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告，对危险房屋进行分类治理：

（一）采取适当技术措施后，能够解除危险的房屋，可以处理使用；

（二）采取适当的安全技术措施，尚能短期使用的房屋，可以观察使用；

（三）无修缮价值，暂时不便拆除，且不危及相邻建筑和其他人安全的房屋，应当停止使用；

（四）整幢危险已无修缮价值，危及他人安全和相邻建（构）筑物的房屋，应当立即整体拆除。

停止使用和应当拆除的危险房屋所在地乡镇政府、街道办事处应当在显著位置设置警示标志，采取必要的安全措施。

危险房屋治理需要改变房屋原有面积、高度和结构布局的，应当依法办理有关审批手续。

**第二十七条 【治理措施】**危险房屋危及公共安全，房屋使用安全责任人拒不治理的，房屋所在地县（市、区）人民政府可以组织房屋使用安全管理部门、乡（镇）人民政府、街道办事处采取加固、修缮、拆除、改建等措施代为治理。

**第二十八条 【危险房屋限制经营】**经鉴定属于危险房屋不能继续使用的，不得居住、转让、出租或者作为生产经营场所。

市房产事务服务中心应当将危险房屋信息纳入平顶山市城镇房屋安全管理信息系统，实时更新，实现信息共享。以信息系统内的危险房屋作为生产经营等营业场所申请办理证照的，相关部门不予办理。

**第二十九条 【应急处置预案】**市、县（市、区）人民政府应当编制房屋安全应急预案，定期组织应急处置培训和应急演练。

因突发事件和自然灾害导致房屋出现突发性险情时，市、县（市、区）人民政府应当立即启动房屋安全应急预案，进行应急保障和抢险救援。

**第三十条 【应急处置措施】**市、县（市、区）人民政府及相关部门实施应急抢险时，可以根据实际情况采取下列措施：

- （一）查阅房屋相关档案资料、进入房屋；
- （二）对水、电、燃气的供应进行控制；
- （三）划定警示区，实行临时交通管制；
- （四）借用或者征用邻近建筑物和有关设施设备；
- （五）拆除或者破损毗邻的建筑物、构筑物；
- （六）其他合理且必要的安全防护措施。

对因应急抢险需要而拆除或者破损的毗邻建筑物和构筑物，房屋所在地县（市、区）人民政府应当在事后予以修复或者补偿。

实施危险房屋应急抢险施工的，建设单位可以先行组织施工，同时向有关部门书面报告，并在确定的期限内补办相关手续。

## 第五章 监督与保障

**第三十一条 【市房产事务服务中心职责】**市房产事务服务中心履行下列职责：

- （一）贯彻执行房屋使用安全管理政策法规和技术标准；
- （二）建立健全全市统一的城镇房屋安全管理信息系统；
- （三）建立健全房屋使用安全应急技术服务专家库；
- （四）指导县（市、区）房屋安全鉴定和房屋使用安全应急事务性工作；
- （五）指导和监督县（市、区）房屋使用安全管理部门开展房屋使用安全管理工作；
- （六）法律、法规规定的其他职责。

**第三十二条 【县房屋使用安全管理部门职责】**县（市、区）房屋使用安全管理部门履行下列职责：

- （一）落实房屋使用安全动态普查和隐患排查工作，及时将普查信息录入平顶山市城镇房屋安全管理信息系统；
- （二）指导和督促乡（镇）人民政府、街道办事处开展房屋使用安全突发事件应急演练和处置工作；
- （三）查处危害房屋使用安全的违法违规行为；
- （四）开展房屋使用安全宣传和培训工作；

(五)及时受理对房屋使用安全的举报、投诉,并现场查勘,依法处理;

(六)法律、法规规定的其他职责。

**第三十三条 【乡镇街道职责】**乡(镇)人民政府、街道办事处落实属地管理责任,指定专职人员对所辖区域的房屋使用安全实行网格化、常态化管理,履行下列职责:

(一)负责对房屋使用安全责任人进行登记;

(二)督促房屋使用安全责任人履行房屋使用安全责任;

(三)督促业主委员会、物业服务企业开展房屋使用安全管理相关工作;

(四)开展房屋使用安全隐患排查,配合危险房屋的解危监督工作;

(五)落实房屋使用安全应急演练,依法处置房屋使用安全突发事件;

(六)法律、法规规定的其他职责。

**第三十四条 【定期排查】**县(市、区)人民政府应当定期组织乡镇人民政府、街道办事处开展房屋安全隐患排查工作,重点排查危险房屋、重要公共建筑和存在安全隐患的房屋。

房屋安全隐患排查可以通过政府购买公共服务的方式委托专业机构开展。

**第三十五条 【房屋维修专项资金】**本办法规定危险房屋的修缮治理可以依照相关规定申请使用房屋专项维修资金。

**第三十六条 【申请临时用房】**危险房屋为唯一居住用房的，房屋所有权人或者居住权人可以向县（市、区）人民政府申请政策性住房作为临时过渡住房。

危险房屋治理结束后，房屋所有权人或者居住权人应当在规定期限内搬出临时过渡住房。

危险房屋整体拆除的，房屋所有权人或者居住权人的住房保障按照有关规定，优先予以安排。

**第三十七条 【成片危房处置】**成片房屋经鉴定为危险房屋的，优先纳入旧城区改造范围或者提前收储，有计划地组织实施危旧房屋改造。

**第三十八条 【公益性应急性鉴定】**平顶山市房屋安全事务所负责公益性和应急性危险房屋鉴定工作。鼓励房屋安全鉴定机构参与公益性、应急性鉴定活动。

## 第六章 法律责任

**第三十九条 【法律已有规定从其规定】**违反本办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

**第四十条 【损坏主体承重结构的处罚】**违反本办法第十三条第一项、第二项规定，擅自改变房屋承重结构、主体结构的，由住房城乡建设行政主管部门依据《建设工程质量管理条例》的规定进行处理。

**第四十一条 【改变房屋使用性质用途和开挖地下室等改建的处罚】**违反本办法第十三条第三项、第四项规定，擅自改变规划确定的使用性质或者用途的，擅自加层、开挖地面和地下室等改建、扩建的，由城乡规划行政主管部门依据《平顶山市城乡建设规划管理条例》的规定进行处理。

**第四十二条 【对增大荷载、拆改抗震防火非承重结构、安装影响安全设施的处罚】**违反本办法第十三条第五项至第七项的规定，擅自增大荷载、拆改抗震防火非承重结构、安装影响安全设施的，由房屋使用安全管理部门责令限期改正，拒不改正的，处二千元以上一万元以下罚款。

**第四十三条 【对房屋安全鉴定机构的处罚】**违反本办法第十八条第二款规定，房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的，由房屋使用安全管理部门没收违法所得，并处三万元以上五万元以下罚款，对负有直接责任的房屋安全检测鉴定人员，处一千元罚款。

**第四十四条 【建设施工防护的处罚】**违反本办法第二十条规定，未实施建设工程施工防护的，由住房城乡建设行政主管部门依据《建设工程安全生产管理条例》的规定进行处理。

**第四十五条 【行政责任】**房屋使用安全管理部门或者其他有关部门的工作人员在房屋使用安全管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由监察机关责令改正，并依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第四十六条 【术语定义】**本办法中下列用语的含义：

（一）危险房屋，是指因使用不当、不可抗力、工程质量缺陷、第三方侵权行为、超过设计使用年限等原因导致房屋结构体系中承重构件成为危险构件，局部或者整体不能满足安全使用要求的房屋；

（二）建筑幕墙，是指由玻璃、石材等板材与支承结构体系组成的、相对于主体结构有一定位移能力或者自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的围护墙体；

（三）建筑主体，是指房屋实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接点和基础等；

(四) 承重结构,是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点,包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼盖、屋盖、基础、梁、屋架、悬索等。

**第四十七条 【集体土地参照执行】**本市行政区域内集体土地上依法交付并投入使用的房屋使用安全管理活动参照本办法执行。

**第四十八条 【城乡一体化示范区、高新区特别规定】**平顶山城乡一体化示范区管委会、平顶山高新技术产业开发区根据市人民政府的授权或者委托,依照本办法做好房屋安全管理工作。

**第四十九条 【施行日期】**本办法自 年 月 日起施行。