



滨州市住房和城乡建设局关于《滨州市城镇房屋使用安全管理办法》的起草说明

为了加强我市既有房屋使用安全管理,保障公民、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、规章的规定,借鉴省内外先进城市成熟做法,在总结实际工作经验的基础上,市住房和城乡建设局起草了《滨州市城镇房屋使用安全管理办法》(以下简称《办法》)。现就《办法》的起草说明如下:

一、背景和必要性

房屋安全管理事关人民生命财产安全,是社会公共安全管理的重要组成部分,是政府行政管理的一项重要职责。为建立健全本市对房屋使用安全管理的管理制度,进一步明确房屋安全责任,强化房屋安全监管,依法查处房屋使用中的违法违规行为,保障城市运行安全,亟需制定出台本市的房屋使用安全管理办法。

二、起草过程

市住建局高度重视既有房屋使用安全管理工作,受困于没有地方性法律、法规作为支撑,在既有房屋安全管理上存在局限性。结合2022年4月29日长沙居民自建房倒塌事故,国家、省市级领导高度重视城镇房屋安全工作,决定牵头制定《滨州市

城镇房屋使用安全管理办法》。在参考、借鉴杭州、青岛、兰州等市出台的《城市房屋使用安全管理办法》,结合我市城镇房屋安全管理现状,认真分析研究,有的放矢开展文件编制。力求做到既符合国家、省、市的法律、法规和政策规定,又适应我市城镇发展需求。在前期《办法》成型的基础上,2022年5月初进行完善形成初稿;5月中旬组织市住建局相关科室对《办法》内容进行两轮讨论研究,然后再次完善形成内部讨论稿;6月7日,发起局内部会签,根据会签意见再次进行修改完善;6月13日准备相关材料报局法规科进行《办法》的合法性审查;6月27日,根据局法规科反馈的法制审核意见,组织相关科室对《办法》再次进行讨论修改;6月30日,修改完成后发局法规科进行合法性审查;7月1日,局法规科完成第二次合法性审查,并出具“《办法》制定主体适格,属于市住房和城乡建设局决策范围,程序符合规定,内容与法律法规不相抵触”的审查意见。7月4日,征求各党组成员意见,根据反馈后进行修改完善。8月1日,召开党组会进行研究,局内部达成一致意见后向市直各有关部门

及各县(市、区)政府征求意见。9月27日,组织相关企业及协会召开《办法》征求意见座谈会,表示无意见。

三、起草依据

- 1.《兰州市城市房屋使用安全管理办法》
- 2.《杭州市城市房屋使用安全管理条例》
- 3.《合肥市城市房屋安全鉴定管理规定》
- 4.《青岛市房屋使用安全条例》
- 5.《武汉市房屋安全管理条例》
- 6.《住房城乡建设部关于加强既有房屋使用安全管理的通知》(建质〔2015〕127号)
- 7.《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》
- 8.《建设工程质量管理条例》

四、主要内容

《办法》共六章四十二条,分总则、房屋使用安全管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋治理和应急抢险、法律责任、附则六章。(一)关于房屋使用安全责任。《办法》进一步理顺了房屋使用安全管理中的关系,压实各级政府部门及其住房城乡建设部门在房屋使用安全管理中的责任。在第二章第十条中明确了房屋所有权人为房屋

使用安全责任人,承担房屋使用安全责任。房屋所有权人与使用人、管理人不一致的,使用人、管理人应当按照法律法规的规定以及合同的约定,承担相应的房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明、权属不清的,使用人、管理人为房屋使用安全责任人。

(二)关于房屋结构改造禁止行为。房屋装修改造时,擅自拆改房屋承重构件的行为,是造成房屋发生安全事故的重要原因。为了严格禁止危害房屋使用安全行为,更好地规范房屋所有权人或者使用人合理装修改造房屋,确保房屋的安全使用,《办法》明确指出了以下禁止行为:1.擅自拆除或破坏主体结构;2.对房屋进行改造导致房屋的抗震和防火不符合原设计标准;3.擅自增加房屋荷载;4.降低底层地面及开挖、扩建地下室;5.安装设施、设备影响房屋结构安全;6.擅自改变房屋用途;7.其他危及房屋使用安全的行为。

(三)关于房屋安全鉴定管理。房屋安全鉴定应当由依照国家规定设立的房屋安全鉴定机构进行。房屋安全鉴定机构应当按照专业规范、标准和规程进行房屋安全

鉴定,出具的鉴定结论应当客观、真实。《办法》规定了房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构的法定情形,具体包括达到设计使用年限,仍需继续使用的房屋。其中,还特别要求学校、医院、场馆、车站、商场等大中型公共建筑的房屋使用安全责任人,在房屋使用年限达到设计使用年限三分之二,委托进行房屋结构安全鉴定。针对建设工程施工活动对周边房屋结构安全造成影响,由上述行为的建设单位委托房屋安全鉴定机构对受损房屋进行安全鉴定。

(四)关于危险房屋治理和应急处置。《办法》第四章明确了房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体,分别规定了三种解危方式的相关要求,危险房屋解除危险可以采取加固处理、原址重建、成片改造等方式进行。规定房屋使用安全责任人拒绝或者未采取有效治理措施治理危险房屋,危及毗邻安全或者公共安全的,县(市、区)人民政府应当组织相关部门采取必要的应急排除措施。

滨州市住房和城乡建设局
2022年10月20日

关于《滨州市城镇房屋使用安全管理办法(征求意见稿)》征求意见的公告

社会各界:

为贯彻落实《中华人民共和国立法法》,进一步增加政府规章制定的透明度,提高规章质量,增强规章的地方特色和可操作性,现将《滨州市

城镇房屋使用安全管理办法(征求意见稿)》向全社会广泛征求意见。欢迎社会各界通过来信来函、发送电子邮件等方式,提出意见和建议。对大家的意见和建议,我们将

认真研究、论证和吸收。征求意见的起始日期为2023年3月13日-4月12日。

联系单位:滨州市司法局
滨州市住房和城乡建设局

通讯地址:滨州市黄河五路367号交通大厦707室
滨州市黄河五路355号中金盛德大厦2023室
邮政编码:256600

电子邮箱:bfzblfkb@163.com
联系电话:(0543)3123866 3356083
滨州市住房和城乡建设局
2023年3月13日

滨州市城镇房屋使用安全管理办法(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强城镇房屋使用安全管理,保障房屋使用安全 and 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 本市行政区域内国有土地上合法建造,经竣工验收合格交付使用的房屋使用安全管理活动,适用本办法。

房屋消防安全、设施设备的使用安全和违法建筑的处置,宗教活动场所、文物保护单位、历史街区、传统风貌区以及风景名胜区内房屋使用安全管理等,按照有关法律、法规规定执行。

第三条 本办法所称房屋使用安全管理,是指为保障房屋使用安全而进行的管理活动,包括房屋安全使用、房屋安全鉴定以及危险房屋的治理和监督检查。

第四条 房屋使用安全管理应当遵循属地管理、预防为主、合理使用、规范治理的原则,确保房屋使用安全。

第五条 市、县(市、区)人民政府负责本行政区域内房屋使用安全管理工作,加强组织领导和综合协调,制定房屋使用安全管理制度和应急预案,组织对房屋使用安全突发事件等工作。

市、县(市、区)住房城乡建设部门是本行政区域内房屋使用安全管理的行政主管部门。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当按照房屋使用安全管理的相关工作要求,负责组织开展本行政区域内房屋使用安全管理的相关工作。

第六条 市、县(市、区)住房城乡建设部门应当按照房屋使用安全管理的工作要求,建立房屋使用安全管理档案制度,推动数字化、信息化管理。乡(镇)人民政府、街道办事处负责组织开展本行政区域内房屋使用安全调查及档案管理工作。

第七条 住房城乡建设部门应当加强对建筑、装饰装修、物业服务等单位 and 行业协会的指导,支持行业协会和相关管理服务机构依法开展工作,发挥在房屋使用安全管理中的作用。

第八条 县(市、区)人民政府应当牵头组织乡(镇)人民政府、街道办事处等单位采取多种形式开展宣传教育,普及房屋使用安全管理法律、法规和知识,提高公众安全意识。

第九条 任何单位和个人均有权对危害房屋使用安全行为或者存在重大安全隐患的房屋进行举报和投诉,有关部门接到举报、投诉后应当登记受理,在十五个工作日内将处理情况告知举报人、投诉人。

第二章 房屋使用安全管理

第十条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人,承担房屋使用安全责任。房屋所有权人与使用人、管理人不一致的,使用人、管理人应当按照法律法规的规定以及合同的约定,承担相应的房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明、权属不清的,使用人、管理人为房屋使用安全责任人。

第十一条 房屋使用安全责任人承担

下列房屋使用安全责任:

(一)按照设计用途、建筑物使用性质及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋;

(二)检查、维修房屋,及时治理房屋使用安全隐患;

(三)房屋的装饰装修不得影响房屋共有部分的使用,不得危及房屋的使用安全和毗邻房屋的使用安全;

(四)委托房屋安全鉴定;

(五)采取其他必要措施保障房屋使用安全。

第十二条 禁止下列危害房屋使用安全的行为:

(一)擅自拆除或破坏主体结构、承重构件;

(二)对房屋进行改造导致房屋的抗震不符合原设计标准,破坏或者擅自拆除原有消防设施器材;

(三)擅自增加房屋荷载;

(四)降低底层地面及开挖、扩建地下室;

(五)安装设施、设备影响房屋结构安全;

(六)擅自改变房屋用途,或者将住房原设计的房间分隔后出租,导致危害房屋安全;

(七)其他危及房屋使用安全的行为。

第十三条 原建设、勘察、设计、施工、工程监理单位应当按照法律、法规及合同约定承担房屋质量安全责任,履行保修和质量缺陷治理义务。但因使用不当、第三方责任或者不可抗力造成的损害除外。

第十四条 业主装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查;按照规定需要报有关部门批准的,应当依法办理批准手续。

第十五条 在《商品房买卖合同》中应当告知房屋的基本情况、设计使用年限等事项,就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定;建设单位交付商品房时,应当向买受人提供《房屋质量保证书》《房屋使用说明书》。

第十六条 房屋转让或者出租时,房屋所有权人应当将房屋结构形式、设计使用年限和结构改造情况等基本事项,在房屋买卖合同、租赁合同中注明或者以其他方式书面告知受让人或者承租人。

房屋所有权人、使用人可以向城建档案机构、建设单位、设计单位、物业服务人或者其他管理人、出卖人或者出租人查询房屋结构形式、设计使用年限、结构改造和用途变更情况等基本事项,有关单位和个人应当配合查询。城建档案机构应当利用已开放的城市建设档案,方便公众查询。

第三章 房屋安全鉴定管理

第十七条 房屋安全鉴定应当由依法成立具有房屋安全检测资质和鉴定能力的机构进行。

房屋安全鉴定机构应当按照专业规范、标准和规程进行房屋安全鉴定,出具的鉴定结论应当客观、真实。房屋安全鉴定

结论,是认定房屋安全状况的依据。

对结构特殊、环境复杂的鉴定项目,房屋安全鉴定机构应当组织专家论证。有关单位或者个人应当积极协助、配合,不得拒绝、阻挠鉴定人员的正常鉴定活动。

第十八条 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:

(一)违反本办法第十二条规定的;

(二)房屋达到设计使用年限;

(三)学校、医院、场馆、车站、商场等大中型公共建筑和人员密集型建筑的使用年限达到设计使用年限三分之二的;

(四)房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形;

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

(六)其他可能影响公共安全和他人合法权益需要鉴定的情形。

因自然灾害、爆炸、火灾等事故导致一定区域内大量房屋受损的,由市、县(市、区)人民政府委托房屋安全鉴定机构对受损房屋进行安全鉴定。

第十九条 既有建筑幕墙自竣工验收交付使用后,应当按照国家有关标准和规范做好定期检测和维修。出现下列情形之一时,其安全使用责任人应当及时委托具有建筑幕墙鉴定能力的单位进行安全鉴定:

(一)面板、连接件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象;

(二)遭受风灾、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成损坏的;

(三)相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患。

第二十条 进行管线开挖施工、地下设施施工、桩基施工和深基坑施工、爆破及降低地下水等活动致使周边房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的,进行上述行为活动的建设单位应当委托房屋安全鉴定。

第二十一条 委托房屋安全鉴定,应当向房屋安全鉴定机构提供下列材料:

(一)房屋安全鉴定委托书;

(二)委托身份证明;

(三)房屋权属证明、租赁合同或者能够证明与鉴定的房屋有相关权利的有效证件;

(四)法律、法规规定的其他材料。

有明显危险情形的房屋,房屋安全鉴定机构应当先行鉴定,并要求委托人补交前款规定材料。

第二十二条 房屋安全鉴定机构应当及时向鉴定委托人出具《房屋安全鉴定报告》,并将该鉴定报告同时报房屋所在地的县(市、区)住房城乡建设部门。

经鉴定属于非危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当在《房屋安全鉴定报告》上注明该房屋在正常使用条件下的有效时限。

经鉴定属于危险房屋的,不得进行交易,房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后二十四小时内将该鉴定书送达鉴定委托人,并报县(市、区)住房城乡建设部门及不动产登记部门。

房屋安全鉴定机构发现房屋存在重大

险情,随时可能出现房屋倒塌等危及公共安全险情的,应当立即报告县(市、区)住房城乡建设部门及属地乡镇(街道)人民政府。

第二十三条 经鉴定属于危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当根据鉴定结论在房屋安全鉴定报告中提出以下处理意见:

(一)观察使用,适用于采取适当安全技术措施后,尚能短期使用,但需继续观察的房屋;

(二)处理使用,适用于采取适当安全技术措施后,可解除危险的房屋;

(三)停止使用,适用于暂时不拆除或者风险难以预测,人员必须撤离,但不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋;

(四)整体拆除,适用于危险且无修缮价值,应当立即拆除的整幢房屋。

第四章 危险房屋治理和应急抢险

第二十四条 属地乡镇(街道)人民政府、县(市、区)住房城乡建设部门收到危险房屋安全鉴定报告后,应当立即组织相关部门、社区对危险房屋现场查勘,向房屋使用安全责任人发出《危险房屋督促解危通知书》,督促和指导房屋使用安全责任人落实危险房屋治理措施;提出对危险房屋的处理意见和解危期限,同时以书面形式通知应急管理等部门。

危险房屋危及公共安全的,房屋所在地乡镇(街道)人民政府、县(市、区)住房城乡建设部门应当在二十四小时内报告所在地县(市、区)人民政府。

第二十五条 房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体,应当根据《危险房屋督促解危通知书》和《房屋安全鉴定报告》的处理意见对危险房屋采取加固处理、原址重建或者配合政府成片改造等治理措施。

第二十六条 对危险房屋采取加固处理方式解危的,房屋使用安全责任人应当按照有关程序办理审批手续后,委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具加固设计方案,并委托具有相应资质的施工单位施工。

第二十七条 对危险房屋采取原址重建方式解危的,应当按照有关审批规定执行。相关主管部门应当优化审批流程、缩短审批时限,并依法减免相关费用。

第二十八条 县(市、区)人民政府应当将成片危险房屋的改造纳入改造计划,逐步实施。相关行业主管部门、乡镇(街道)人民政府、住房城乡建设部门应当加强对危险房屋解危的督促检查,对成片房屋超过设计使用年限或者已经鉴定为危险房屋的,应当及时向同级人民政府报告,并提出具体处理意见。

第二十九条 房屋使用安全责任人发现房屋出现险情,可能危及公共安全的,应当立即设置明显的警示标志,并及时向所在地的社区居民委员会或者街道办事处、住房城乡建设部门报告。社区居委会应当根据需要设置警示区域,提醒过往的行人、相邻人注意安全。

第三十条 房屋使用安全责任人对危险房屋确实不具备维护、修缮能力的,经本人申请,县(市、区)人民政府可以与房屋所有人进行协商,符合相关政策规定的,可纳入改造计划或者选择其他方式进行治理。

第三十一条 房屋使用安全责任人拒绝或者未采取有效治理措施治理危险房屋,危及毗邻安全或者公共安全的,县(市、区)人民政府应当组织相关部门、乡镇(街道)人民政府采取必要的应急排除措施。

第三十二条 市、县(市、区)人民政府应当编制房屋应急抢险预案,建立房屋使用安全应急救援组织,定期组织培训和应急演练,并储备抢险救援物资和装备器材。乡(镇)人民政府、街道办事处组织对遭受火灾、地震、洪水、台风等自然灾害或者突发事件后的房屋进行应急检查。对检查中发现房屋存在重大险情的,应当立即采取设置警示标志等安全防范措施,并报告县(市、区)人民政府按照突发事件应急预案的相关规定,组织人员紧急撤离。房屋经鉴定单位鉴定为停止使用或者整体拆除的危险房屋,房屋使用人应当及时迁出。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法规定的行为,有关法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第三十四条 房屋的勘察、设计、施工、监理、装饰装修、物业服务以及房屋使用安全鉴定等单位违反房屋使用安全管理法律、法规和本办法规定的,由相关管理部门载入其信用档案,并向社会公布。

第三十五条 房屋使用安全责任人违反本办法第十二条规定的,由县(市、区)住房城乡建设部门责令其停止违法行为,限期恢复原状或者维修加固;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下的罚款。

第三十六条 房屋使用安全责任人或者建设单位违反本办法第十八、第十九、第二十条规定,未委托房屋安全鉴定危及公共安全的,由县(市、区)住房城乡建设部门处一万元以上三万元以下的罚款。

第三十七条 住房城乡建设部门和相关部门的工作人员未按规定履行职责,严重影响房屋使用安全管理工作的,依法追究相关工作人员的责任;玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊构成犯罪的,移交司法机关,依法追究刑事责任。

第三十八条 房屋使用安全责任人未尽到日常管理和维护责任,或者是因未取得主管部门批准的装饰装修、改扩建行为引发的质量安全事故,造成严重后果的,依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十九条 滨州经济技术开发区、滨州高新技术产业开发区、北海经济开发区辖区内房屋使用安全管理活动参照本办法执行。

第四十条 本办法自2022年XX月XX日起实施。