



规范城镇房屋使用安全管理 全面保障房屋使用安全责任人合法权益

——就《滨州市城镇房屋使用安全管理办法》出台访市住房和城乡建设局党组书记、局长朱臣

滨州日报/滨州网记者 任斐 通讯员 张新勇

记者:《滨州市城镇房屋使用安全管理办法》(以下简称《办法》)已经颁布,并将于2023年11月1日正式实施,请问市住房和城乡建设局在《办法》颁布前主要做了哪些工作?

朱臣:《办法》是今年由市住房和城乡建设局会同市司法局牵头起草的关于规范和加强城镇房屋使用安全管理的第一部政府规章,具有重要的里程碑意义。《办法》规范了城镇房屋使用管理工作,保障了公民、法人和其他组织的人身、财产安全,维护了公共安全和社会秩序。

《办法》将于2023年11月1日正式实施,市住房和城乡建设局作为牵头起草部门,主要做了以下几个方面的工作:

一是建立工作机制,结合实践充分调查研究。《办法》纳入政府2023年立法计划,按照市政府统一要求和工作安排,市住房和城乡建设局成立《办法》起草工作领导小组,安排专人全程负责参与文件起草和研究工作,结合我市市情和房屋安全管理现状问题,与市司法局组成调研团队,到重庆、厦门、烟台等地考察学习,充分开展调研工作,为《办法》的起草打下坚实基础。

二是找准定位,坚持问题导向突出重点。在充分调研、充分搜集、反复论证的基础上,借鉴青岛、杭州、兰州等地先进经验,依据现有房屋管理各相关专业法律法规,起草《办法》各项条款,并结合全国自然灾害风险普查、全国老旧房屋摸底调查以及城市更新等工作,以实践检验《办法》的适用性,坚持问题导向,结果导向,提升可操作性。

三是开展多渠道、全方位的宣传工作。通过电视、广播、网络、报纸等媒体

开展城镇房屋使用安全管理的宣传教育活动,同时在市住房和城乡建设局官方网站以及《滨州日报》广泛征求社会公众的意见,不断修正完善内容,确保《办法》能够真正发挥出最大效力。

记者:市住房和城乡建设局将如何组织开展关于《办法》的普法宣传?

朱臣:我们计划通过三种形式开展针对《办法》的普法宣传。一是开展普法宣传月活动,推动《办法》家喻户晓。采用“线上”“线下”相结合的方式,在充分利用各种新闻媒体、网站、微信公众号、短信平台进行解读的同时,通过集中开展送法进企业、进社区、进小区等形式进行现场面对面解读、咨询,并通过印发宣传资料和宣传漫画、现场宣讲等多种途径和形式进行宣传。

二是开展全方位教育培训,推动《办法》深入人心。《办法》实施以后,将对市、县两级房屋管理部门有关负责同志进行集中培训,邀请房屋管理领域相关专家参加《办法》的教育培训活动,对《办法》进行深入解读。

三是结合执法活动开展,推动《办法》落地落实。充分发挥相关市直部门联动、市县联动优势,借助各类城镇房屋安全行政执法专项检查、各类督导检查行动等契机进行宣传;层层压实责任的同时,主动担当作为,坚持问题导向,解决实际问题,真正发挥《办法》应用效力,确保其落地落实。

记者:《办法》出台后,市住房和城乡建设局将重点在哪些方面开展好全市城镇房屋使用安全管理工作?

朱臣:《办法》的出台,使我们规范城镇房屋使用安全管理工作迈出了法

治化管理进程的关键一步。接下来,市住房和城乡建设局将以《办法》为依据、驱动和抓手,会同市司法局等其他成员单位,以保障公民、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为根本目标,全力以赴做好全市城镇房屋使用安全管理工作。

一是建立长效工作机制。建立健全城镇房屋使用安全长效常态化管理机制,制定完善房屋使用安全管理配套制度,提升房屋安全精细化管理水平。通过信息化手段,对危险房屋进行源头管理、信息化管理和网格化管理。建立房屋使用安全投诉举报机制,全面加强监管,形成全社会齐抓共管房屋使用安全管理格局,为我市高质量发展营造安全稳定环境。

二是压实各级各部门责任。提高政治站位,提升城镇房屋使用安全管理工作的自觉性。建立“市级统筹、县区主体、镇街具体实施”体系,形成一级抓一级、层层抓落实的工作格局。市级层面成立分管市领导为组长,各行业管理部门为成员的领导小组,按照“三管三必须”要求,压实各职能部门和行业主管部门在房屋使用安全管理中的责任。各县(市、区)要牢固树立人民至上、生命至上的理念,强化系统思维、底线思维,按照“党政同责、一岗双责、失责追责”的要求压实属地责任。

三是加大普法宣传力度。大力宣传、普及房屋使用安全知识,提高群众房屋使用安全意识,开展房屋安全进小区等系列宣传,引导群众减少影响和破坏房屋使用安全的行为,及时提供房屋安全隐患线索,做到“早预防、早发现、早处理”。

记者:《滨州市城镇房屋使用安全管理办法》(以下简称《办法》)已经滨州市人民政府第17号政府令公布,请介绍下该《办法》出台的必要性有哪些?

王东:在房屋安全管理方面,我国长期存在“重建设、轻使用”现象,房屋安全有关立法主要集中在城乡规划、勘察设计和施工建设领域,房屋使用阶段的房屋安全管理缺乏有效的法律法规支撑。近年来,国内房屋使用安全问题凸显,房屋倒塌事故发生时有发生,城镇既有房屋使用安全问题受到社会各界的普遍关注。为实现我市城镇房屋使用安全管理有章可循、有法可依,亟需出台本《办法》。

记者:请介绍一下该《办法》起草审查过程?

王东:该《办法》被列入年内出台的立法项目后,市住房和城乡建设局起草了《办法》(草案送审稿)。今年3月,市住房和城乡建设局、市司法局专门派出立法调研组,到滨城区、无棣县开展调研,并到重庆、厦门、烟台等地考察学习,在此基础上形成了《办法》(草案征求意见稿)。6月至7月,分别向有关部门和单位、社会公众和企业家以及立法咨询专家、立法研究服务基地、立法联系点、省司法厅相关处室、市人大常委会法工委征求意见,并

就有关条文内容召开座谈会、论证会,广泛听取意见。经15个市直有关部门、单位会签一致后,形成了《办法》(草案),于2023年9月8日提交市政府第35次常务会议审议。经市政府常务会议通过后,于2023年9月21日正式公布,并将于2023年11月1日起施行。

记者:《办法》的起草依据和主要内容有哪些?

王东:《办法》制定依据主要是《民法典》《城市危险房屋管理规定》《物业管理条例》等法律法规规章,同时借鉴了杭州、烟台等地的经验和做法。《办法》共六章、三十八条,分别就房屋安全使用、安全鉴定、危险房屋治理、法律责任等做了规定。

关于《办法》适用范围。本市城镇规划区内依法建设并交付使用的房屋,包括城镇规划区内集体土地上依法建设并交付使用的房屋;不适用城中村自建房和农村自建房。

关于房屋安全使用。考虑到《民法典》等法律法规规章精神一致,规定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。房屋所有权人下落不明、权属不清的,使用人或者管理人为房屋使用安全责任人。同时,列明了房屋使用过程中的禁止行为,并在装修管理和共有部分管理中,明确了物业服务人的

责任。

关于房屋安全鉴定。为平衡公共利益与个体利益关系,参考外市立法经验,规定房屋安全鉴定申请主体是房屋使用安全责任人,因重大自然灾害等造成房屋受损需要继续使用的,可由房屋所在地的镇人民政府、街道办事处委托鉴定。同时,规定了房屋安全鉴定情形,特别要求学校、医院、场馆、车站、商场等人员密集场所的房屋使用年限达到设计使用年限三分之二的,房屋使用安全责任人应当定期委托鉴定机构进行房屋安全鉴定,鉴定周期不超过五年。

关于危险房屋治理。为确保《办法》可操作、能落地,《办法》规定房屋使用安全责任人负责危险房屋治理的责任主体。同时,明确了县(市、区)住房和城乡建设部门以及镇人民政府、街道办事处在危房治理和应急处置中的具体职责。

关于法律责任。为确保《办法》正确有效实施,切实保障房屋使用安全,根据《立法法》《行政处罚法》有关规定,在反复科学论证、广泛听取意见基础上,对违反《办法》规定,应当委托房屋鉴定机构进行房屋安全鉴定而未鉴定的、应当解危而未解危的行为,参照杭州的做法设定了行政处罚。

滨州市城镇房屋使用安全管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强城镇房屋使用安全管理,保障人民群众生命财产安全,维护公共安全,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市城镇规划区内依法建设并交付使用的房屋的使用安全及其监督管理活动,适用本办法。

房屋附属的消防、电梯、供电、供气、供热、通信、抗震等相关设施设备的安全管理,以及宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑、历史文化街区、风景名胜区范围内的房屋安全管理,依照有关法律、法规规定执行。

第三条 房屋使用安全管理应当遵循属地管理、防治结合、合理使用、确保安全的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当加强本行政区域内房屋使用安全管理工作的组织领导,建立健全房屋使用安全管理工作机制,将房屋使用安全工作经费纳入财政预算,保障房屋使用安全管理工作需要。

镇人民政府、街道办事处应当落实属地管理责任,负责辖区内房屋使用安全常态化、信息化和网格化管理,协助、配合上级人民政府和有关部门做好房屋使用安全管理的相关工作。

第五条 市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设部门负责房屋使用安全的指导、监督和管理。

发展改革、教育、公安、民政、财政、自然资源规划、交通运输、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、市场监管、体育、城市管理等部门,应当按照各自职责,做好房屋使用安全管理的相关工作。

第六条 县(市、区)人民政府应当组织有关部门、镇人民政府、街道办事处开展房屋安全普查,及时发现安全隐患。房屋安全普查可以委托第三方开展。

第七条 鼓励和支持建筑企业、装饰装修企业、物业服务企业、房屋安全鉴定机构等单位行业协会,依法参与房屋使用安全相关工作。

第八条 市、县(市、区)人民政府及其有关部门应当组织开展宣传教育,普及房屋使用安全知识,提高公众房屋使用安全意识。

第九条 单位和个人发现危害房屋使用安全的行为或者存在重大安全隐患的房屋,有权向住房和城乡建设等有关部门或者镇人民政府、街道办事处投诉、举报;接到投

诉、举报的部门、单位应当依法及时处理。

第十条 特殊困难家庭房屋使用安全责任人无力支付房屋安全鉴定、危险房屋治理等房屋安全费用的,可以向房屋所在地县(市、区)住房和城乡建设部门申请房屋安全救助资金。

第二章 安全使用

第十一条 房屋所有权人是房屋使用安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的,管理人是房屋使用安全责任人。

房屋所有权人与房屋使用人不一致的,房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全使用责任;没有约定或者约定不明的,房屋所有权人承担房屋使用安全责任。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的,由房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

第十二条 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)依法实施房屋装饰装修或者改建、扩建等活动;

(三)检查、维修房屋,及时消除房屋使用安全隐患;

(四)委托房屋安全鉴定,并根据鉴定报告对危险房屋解危;

(五)配合政府以及有关单位实施房屋安全调查、隐患排查、危险房屋治理和应急处置等;

(六)法律、法规规定的其他房屋使用安全责任。

第十三条 禁止下列危害房屋使用安全的行为:

(一)擅自拆除或者破坏主体结构、承重构件;

(二)拆改具有防火整体功能的非承重结构;

(三)超过设计标准增加房屋荷载;

(四)开挖房屋楼层地面、降低房屋地坪标高或者擅自改变地下空间的使用功能、层数和面积;

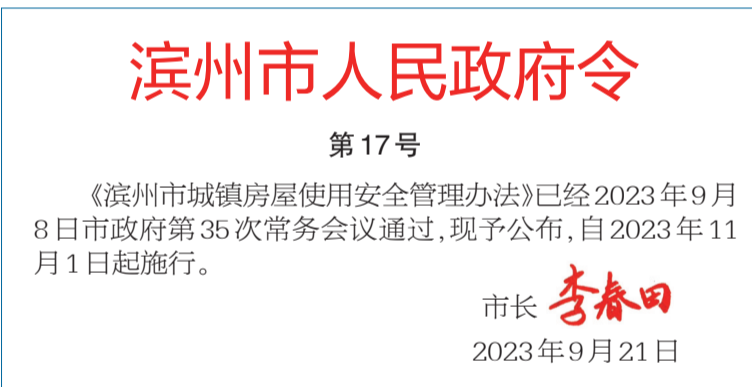
(五)安装设施、设备影响房屋结构安全;

(六)擅自改变房屋用途,导致危害房屋安全;

(七)违法搭建建筑物或者构筑物,改变房屋外立面;

(八)法律、法规规定的其他危害房屋安全的行为。

第十四条 建设、勘察、设计、施工、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。

第十五条 房屋使用安全责任人应当依法开展房屋装饰装修活动,在装饰装修工程开工前,应当告知物业物业服务人。

物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知房屋使用安全责任人,对房屋装饰装修现场进行巡查,及时发现、劝阻危害房屋安全的行为,对劝阻无效或者危害已经发生的,应当及时向房屋所在地镇人民政府、街道办事处报告。

第十六条 物业服务人应当按照法律、法规、规章规定或者物业服务合同约定,对物业服务区域内房屋使用安全情况进行巡查,提示并协助房屋使用安全责任人,对房屋使用安全进行自查,承担房屋共有的管理、维护等责任。

物业服务合同未约定或者未委托物业管理的,房屋使用安全责任人共同承担房屋共有的管理、维护等责任。

第三章 安全鉴定

第十七条 房屋安全鉴定机构应当是具有相应资质等级的勘察、设计单位;需要进行检测的,应当由具有相应资质的建设工程质量检测机构实施。

第十八条 房屋安全鉴定机构和鉴定人员对其出具的鉴定报告的真实性和准确性负责。房屋安全鉴定报告应当符合国家、行业标准,客观、真实反映房屋安全状况。

第十九条 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)实施本办法第十三条禁止行为的;

(二)房屋达到设计使用年限,需要继续使用的;

(三)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、腐蚀等情形的;

(四)遭受地震、台风、洪涝等重大自然灾害,或者因火灾、爆炸等事故造成房屋受损,需要继续使用的;

(五)学校、医院、场馆、车站、商场等人员密集场所的房屋使用年限达到设计使用年限三分之二的;

(六)法律、法规规定的其他应当进行房屋安全鉴定的情形。

前款第四项规定的房屋,可以由房屋所在地镇人民政府、街道办事处委托。

前款第五项规定的房屋,其使用安全责任人应当定期委托鉴定机构进行房屋安全鉴定,鉴定周期不超过五年。

第二十条 建筑幕墙竣工验收并交付使用后,应当按照国家有关标准和规范做好检测和维护。有下列情形之一的,房屋使用安全责任人应当及时委托安全鉴定:

(一)面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的;

(二)遭受风暴、地震、雷击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、鉴定存在安全隐患的;

(四)达到设计使用年限的。

经鉴定需要对建筑幕墙实施改造、加固或者拆除的,应当委托具有相应资质的单位实施。

第二十一条 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,导致周边房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的,建设单位应当委托房屋安全鉴定。

第二十二条 房屋危及相邻人等利害关系人安全的,利害关系人可以要求房屋使用安全责任人进行房屋安全鉴定;利害关系人也可以向有关部门报告。

第二十三条 房屋安全鉴定机

构应当及时向委托人出具房屋安全鉴定报告。经鉴定为危险房屋的,应当及时告知委托人,并报告危险房屋所在地县(市、区)住房和城乡建设部门、镇人民政府、街道办事处。

第二十四条 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。适用于已无修缮价值,暂时不便拆除,又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋;

(四)整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值,需立即拆除的房屋。

第二十五条 房屋使用安全责任人,对房屋安全鉴定报告有异议的,可以委托原鉴定机构以外的其他鉴定机构重新鉴定。

第四章 危险房屋治理

第二十六条 县(市、区)住房和城乡建设部门收到危险房屋安全鉴定报告后,应当立即组织房屋所在地镇人民政府、街道办事处以及有关部门对危险房屋现场查勘,三日内向房屋使用安全责任人发出危险房屋解危通知书,提出危险房屋处理意见。

镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人按照危险房屋解危通知书要求采取解危措施。

危险房屋危及公共安全的,房屋所在地镇人民政府、街道办事处应当立即组织人员撤离,划定警戒区域,封锁危险场所,采取必要的应急措施,同时向县(市、区)人民政府报告。

第二十七条 房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体,应当根据危险房屋解危通知书,房屋安全鉴定报告的处理意见对危险房屋采取加固、停用、拆除、配合城市更新改造等治理措施,及时消除安全隐患。

第二十八条 对采取加固处理方式解危的危险房屋,房屋使用安全责任人应当按照原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的加固设计方案,委托具有相应资质的施工单位施工。

第二十九条 对处理意见为

停止使用、整体拆除的危险房屋,房屋使用安全责任人应当及时采取应急处置措施,停止房屋使用。

第三十条 县(市、区)人民政府应当将超过设计使用年限的成片房屋或危险房屋,优先纳入城市更新改造范围,有计划实施城市更新改造。

第三十一条 房屋使用安全责任人发现房屋可能危及公共安全的,应当立即设置明显警示标识,并及时向房屋所在地县(市、区)住房和城乡建设等有关部门或者镇人民政府、街道办事处报告。

第三十二条 县(市、区)人民政府应当组织有关部门以及镇人民政府、街道办事处,对遭受火灾、地震、洪水、台风等自然灾害或者突发事件的房屋依法采取应急处置措施。

第五章 法律责任

第三十三条 对违反本办法规定的行为,法律法规已规定法律责任的,适用其规定。

第三十四条 违反本办法规定,房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定而未鉴定的,由县(市、区)住房和城乡建设部门责令其限期改正;逾期不改正的,处三千元以上一万元以下罚款。其中,人员密集场所的房屋使用安全责任人未按照规定委托房屋安全鉴定的,由县(市、区)住房和城乡建设部门责令其限期改正;逾期不改正的,处二万元以上五万元以下罚款。

第三十五条 违反本办法规定,建设单位应当委托房屋安全鉴定而未鉴定的,由县(市、区)住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下的罚款。

第三十六条 违反本办法规定,房屋使用安全责任人未按照房屋安全鉴定报告采取相应治理措施的,由县(市、区)住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下的罚款。

第三十七条 各级人民政府及其有关部门工作人员,在房屋使用安全管理工作中,有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十八条 本办法自2023年11月1日起实施。