

苏州市房屋使用安全管理条例

(2011年6月28日苏州市第十四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议制定 2011年7月16日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准 根据2011年12月29日苏州市第十四届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2012年1月12日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准的《苏州市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》修正 2018年6月26日苏州市第十六届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订 2018年7月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 房屋使用安全责任

第三章 房屋使用安全防范

第四章 房屋安全鉴定

第五章 危险房屋治理和应急处置

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范房屋使用安全管理,保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全,维护公共安全,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内已

投入使用房屋的安全管理,包括房屋使用安全责任认定、房屋使用安全防范、房屋安全鉴定、危险房屋治理和应急处置等管理。

军队房屋、宗教活动场所房屋、文物保护单位、古建筑的使用安全管理,作为生产经营单位设施的房屋使用安全管理,法律、法规另有规定的,从其规定。

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、法规规定执行。

第三条 房屋使用安全管理遵循属地管理、综合治理、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市人民政府负责本市房屋使用安全管理工作的统一领导,统筹协调房屋使用安全管理工作。

县级市(区)人民政府负责本行政区域内房屋使用安全管理工作的领导和综合协调,组织处

置房屋使用安全突发事件。

镇人民政府、街道办事处应当建立房屋使用安全常态化、网格化巡查制度,协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理和应急处置等工作。镇人民政府、街道办事处可以通过购买公共服务、组建专业巡查队伍等方式,开展房屋使用安全巡查工作。

开发区(园区)管理机构应当按照市、县级市(区)人民政府规定的职责,做好区域内房屋使用安全管理工作。

市、县级市(区)人民政府应当组织市容市政(城市管理)、规划等部门和镇人民政府、街道办事处,依法及时处置正在使用的违法建筑,消除安全隐患。

第五条 市、县级市(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,可以委托房屋安全管理机构和白蚁防治管理机构具体负责相应的日常事务工作。

市住房城乡建设部门负责本市行政区域内房屋使用安全的统一指导和综合监督管理。

县级市(区)住房城乡建设部门负责本行政区域内房屋使用安全的监督管理、实施房屋结构改造安全行政许可、制止和查处危害房屋使用安全行为等工作。

第六条 规划、国土资源、财政、市容市政(城市管理)、公安、消防、市场监督管理等部门应当按照各自职责,做好房屋使用安全管理相关工作,实施专项监督管理。

教育、卫生计生、文化广电新闻出版、体育、交通运输、旅游、园林和绿化、市场监督管理、商务、民政、民族宗教事务等部门应当按照各自职责,督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、车站、景区、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老服务机构、儿童福利机构、宗教活动场所等公共场所的房屋所有权人、管理单位定期进行房屋安全检查,及

时消除安全隐患。

第七条 市、县级市(区)人民政府应当将房屋使用安全管理工作经费纳入财政预算,用于房屋使用安全巡查普查、房屋安全鉴定、危险房屋治理和应急处置、信息化建设等工作经费保障。

第八条 住房城乡建设部门、镇人民政府、街道办事处应当组织开展宣传教育,普及房屋使用安全知识,提高社会公众安全使用房屋的意识。

鼓励单位和个人通过参加志愿服务等形式,参与房屋使用安全的宣传教育等活动,配合做好房屋使用安全管理工作。

第九条 任何单位和个人有权对违反本条例的行为进行投诉、举报。

对在房屋使用安全管理工作中做出显著成绩的单位和个人,由市、县级市(区)人民政府或者住房城乡建设部门予以表彰、奖励。

第二章 房屋使用安全责任

第十条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。

房屋属于国家或者集体所有的,其管理单位为房屋使用安全责任人。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的,房屋使用人先行承担房屋使用安全责任;没有房屋使用人的,管理单位先行承担房屋使用安全责任。

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)合理使用房屋或者监督使用人使用房屋;
- (二)按照规定实施房屋装修改造;
- (三)灭治白蚁;
- (四)按照规定委托房屋安全鉴定;
- (五)检查、维修房屋,及时治理房屋安全隐患;

(六)治理危险房屋;

(七)采取保障房屋使用安全的其他必要措施。

房屋使用人应当合理、审慎使用房屋,发现房屋及其附属设施出现变形、白蚁危害、建筑幕墙和外墙外保温系统脱落等险情的,立即告知房屋使用安全责任人。房屋使用人应当配合房屋使用安全责任人履行房屋使用安全义务。

第十二条 房屋共用部位实行委托管理的,其安全检查和修缮维护,由受委托的物业服务企业或者其他管理单位按照约定实施,并建立相应的管理档案。未实行委托管理或者委托管理约定不明确的,由房屋使用安全责任人负责承担。

第十三条 建设单位应当按照有关法律、法规的规定以及合同的约定,承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任,但因使用不当、不可抗力、第三方侵权行为造成的损坏除外。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照有关法律、法规的规定以及与建设单位所签订合同的约定承担相应责任。

第三章 房屋使用安全防范

第十四条 应当申领建筑工程施工许可证的房屋装修工程,依照《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规的规定办理。

第十五条 不需要申领建筑工程施工许可证的房屋结构改造,禁止拆改房屋的基础、墙、柱、主梁及屋架等主要承重构件,或者超过房屋原设计承载力增加荷载。

第十六条 不需要申领建筑工程施工许可证的房屋结构改造,涉及在楼面结构层开凿、扩大洞口,拆除或者部分拆除房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体的,房屋所有权人、管理单位或者房屋使用人应当在施工前向房屋所在地的县级市(区)住房和城乡建设部门申请房屋结构

改造安全行政许可。

在农村宅基地自建自住房屋上有本条第一款规定行为的,可以不办理房屋结构改造安全行政许可。

申请房屋结构改造安全行政许可应当提交下列材料:

(一)行政许可申请书;

(二)申请人身份证明;

(三)不动产权属证书或者其他确认权利的有效证明;

(四)房屋使用人申请的,提交房屋使用安全责任人同意的书面证明;

(五)涉及共用部位的,提交共用人同意的书面证明;

(六)房屋原设计单位或者其他具有相应资质的设计单位出具的房屋结构改造设计方案,或者房屋安全鉴定机构出具的鉴定文书。

第十七条 房屋使用安全责任人或者房屋使用人应当在施工现场的醒目位置公示行政许可决定的内容。

施工单位应当按照房屋结构改造安全行政许可决定实施改造;房屋使用安全责任人或者房屋使用人不能提供房屋结构改造安全行政许可决定,施工单位不得施工。

第十八条 物业服务企业应当按照规定实施房屋装修登记制度。未委托物业服务企业实施物业管理的,居民委员会、村民委员会或者其他管理单位应当实施房屋装修登记制度。

物业服务企业、居民委员会、村民委员会或者其他管理单位应当将房屋装修改造中的禁止行为和注意事项告知房屋使用安全责任人和房屋使用人。

房屋使用安全责任人或者房屋使用人应当在房屋装修改造前将房屋结构改造安全行政许可决定报送物业服务企业、居民委员会、村民委

员会或者其他管理单位。

物业服务企业、居民委员会、村民委员会或者其他管理单位应当加强对房屋装修改造现场的巡查,及时发现、劝阻危害房屋使用安全的行为;对劝阻无效或者安全危害已发生的情况,应当及时向房屋所在地的县级市(区)住房和城乡建设部门报告。

第十九条 新建房屋交付使用时,建设单位应当将房屋质量保证书、使用说明书中的主要承重构件、抗震防火结构、设计使用年限、楼(屋)面最大荷载等事项和白蚁预防质量保证、建筑幕墙使用维护说明、外墙外保温系统保护说明等信息予以书面告知。

房屋使用安全责任人有权向城建档案机构、建设单位、物业服务企业查询房屋主要承重构件、设计使用年限、楼(屋)面最大荷载、房屋结构改造等事项和白蚁预防质量保证、建筑幕墙使用维护说明、外墙外保温系统保护说明等信息,有关单位和个人应当配合查询。

房屋转让或者出租时,房屋所有权人应当将房屋结构改造、房屋安全鉴定和危险房屋治理情况等基本事项,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。

第二十条 新建、改建、扩建的各类房屋和依法申领建筑工程施工许可证的房屋装修工程,建设单位应当向白蚁防治管理机构申请白蚁预防。白蚁防治管理机构应当按照有关规定及时组织白蚁防治单位实施白蚁预防工作。

建设单位在办理建筑工程施工许可和新建商品房预(销)售时,应当向住房和城乡建设部门出具该项目实施白蚁预防相应的证明文件。

第二十一条 房屋使用安全责任人、使用人发现房屋蚁害的,应当及时向白蚁防治管理机构报治。白蚁防治管理机构应当组织白蚁防治单位实施白蚁灭治工作,房屋使用安全责任人、使用

人应当予以配合。

第二十二条 白蚁防治管理机构应当建立白蚁防治监管网络和蚁害档案,及时向社会发布白蚁危害情况预报,定期进行白蚁危害检查并组织灭治。

白蚁防治管理机构应当对白蚁防治单位的防治质量、技术规范、药物安全等进行监督管理,定期对白蚁防治单位进行检查。

第二十三条 白蚁预防的包治期限不得低于十五年,白蚁灭治包治期限不得低于两年。

白蚁预防费和包治期内的复查复治、防治新技术新药物的推广应用以及白蚁危害突发事件处置等相关费用,由同级财政预算安排保障。

第二十四条 使用建筑幕墙或者外墙外保温系统的房屋,房屋使用安全责任人应当加强对建筑幕墙或者外墙外保温系统的安全检查和维修、养护,发现建筑幕墙或者外墙外保温系统存在破损、脱落等安全隐患的,应当采取相应防护措施。

第二十五条 县级市(区)住房和城乡建设部门行使下列房屋使用安全监督职权,有关单位和个人应当配合:

(一)检查、查处危害房屋使用安全行为时,可以勘查现场,调阅有关资料,向有关单位和人员了解情况;

(二)接到危害房屋使用安全行为的投诉、举报时,应当及时到现场进行调查,制止正在实施的违法行为;

(三)发现房屋存在危险情形且影响公共安全的,立即采取措施排除险情。

第二十六条 市住房和城乡建设部门应当建立房屋使用安全信息管理系统。房屋使用安全信息管理系统与各相关行政许可机关的行政许可信息系统互联互通,实现信息共享。

第二十七条 市、县级市(区)住房和城乡建设部门应当建立房屋使用安全普查制度,将普查情

况录入房屋使用安全信息管理系统。

县级市(区)住房城乡建设部门应当将房屋使用安全监督检查情况和违反本条例规定的行为信息录入房屋使用安全信息管理系统。

第四章 房屋安全鉴定

第二十八条 房屋安全鉴定,由依法设立的房屋安全鉴定机构负责。

市、县级市(区)住房城乡建设部门应当根据国家 and 省有关规定,通过建立健全房屋安全鉴定机构诚信体系建设、完善行业准入和退出机制等方式,加强房屋安全鉴定机构的管理,推进房屋安全鉴定工作市场化。

第二十九条 有下列情形之一的,应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定:

(一)超过房屋设计使用年限,需要继续使用的;

(二)遭受地面沉陷、地震、台风、洪涝等重大自然灾害损坏,或者因火灾、爆炸等事故造成一定区域内房屋受损,需要继续使用的;

(三)无建设工程质量监督手续已投入使用,未确定其安全性的;

(四)在房屋上增设大型广告牌、水箱、水池、铁塔、花园、游泳池等设施的;

(五)因施工、堆物、撞击等行为,导致房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等现象,需要继续使用的;

(六)公共场所房屋超过房屋设计使用年限一半或者改变原设计用途影响公共安全,并且五年内未作房屋安全鉴定的;

(七)在农村宅基地上自建的房屋用于出租、改变用途,并且涉及公共安全的;

(八)其他依法应当进行房屋安全鉴定的。

前款规定的房屋安全鉴定,应当整体委托鉴

定。其中,第二项的鉴定由房屋所在地的镇人民政府、街道办事处委托;第四项、第五项的鉴定由行为实施人委托;其他项的鉴定,由房屋使用安全责任人委托。

房屋所在地的镇人民政府、街道办事处发现房屋存在应当委托鉴定情形的,应当及时通知房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定。紧急情况下,镇人民政府、街道办事处应当主动协助房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定。

有本条第一款规定情形的房屋办理交易过户,或者办理特种行业、娱乐场所、电影院、消防、户外广告设置、大型群众性活动等行政许可事项时,有关部门应当书面告知申请人委托房屋安全鉴定。

第三十条 建筑幕墙或者外墙外保温系统出现下列情形之一时,房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定:

(一)自竣工验收合格之日起,每使用十年的;

(二)建筑幕墙面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂等现象的;

(三)外墙外保温系统出现异常外凸、开裂、脱落等现象的;

(四)遭受自然灾害等突发事件造成损坏的;

(五)相关房屋主体结构经鉴定存在安全隐患的;

(六)其他依法应当进行安全鉴定的。

第三十一条 建设单位应当在工程建设开工前,对下列施工区周边范围内的房屋进行安全检查并保存原始记录;施工期间,建设单位应当委托有资质的单位进行跟踪监测,并按照规定采取安全防护措施:

(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,距基坑边一至三倍基坑深度范围内的房屋;

(三)地下隧道、盾构施工,距洞口边缘二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、降低地下水位等其他工程施工中处于设计影响范围内的房屋;

(六)法律、法规或者国家、省标准规定的其他建设工程施工区周边范围内的房屋。

对受到工程建设影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋,房屋所有权人、使用人要求房屋安全鉴定的,建设单位应当委托房屋安全鉴定。

因工程建设造成房屋损坏的,建设单位应当承担治理修复、赔偿等民事责任。

第三十二条 房屋安全鉴定机构应当与委托人签订房屋安全鉴定协议,并在协议约定的时间内出具鉴定文书。没有约定或者约定不明确的,应当在接受委托之日起二十个工作日内出具鉴定文书。

房屋安全鉴定的程序、方法和鉴定文书的制作,应当符合国家、行业的标准和规范,客观、真实反映房屋安全状况。

房屋安全鉴定机构出具的鉴定文书,是认定房屋安全状况的依据。

房屋安全鉴定机构及其鉴定人员对其出具的鉴定文书负责。

经鉴定为危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当在向委托人出具危险房屋鉴定文书的同时报告县级市(区)住房和城乡建设部门。

第五章 危险房屋治理和应急处置

第三十三条 经房屋安全鉴定机构鉴定为

危险房屋的,应当按照下列规定进行治理:

(一)处理使用,适用于采取适当安全技术措施可以解除危险的房屋;

(二)变更使用,适用于改变用途后能够安全使用的房屋;

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

(四)停止使用,适用于已无修缮价值,暂时不便拆除,且不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋;

(五)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。

违法建筑被鉴定为危险房屋的,依照有关法律、法规的规定处置。

第三十四条 经鉴定属于停止使用的危险房屋不得用于居住、出租或者作为生产经营场所。

第三十五条 县级市(区)住房和城乡建设部门应当自收到危险房屋鉴定文书之日起三日内,向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知,提出危险房屋处理意见,同时告知镇人民政府、街道办事处。房屋使用安全责任人与房屋使用人不一致的,房屋使用安全责任人应当将危险房屋治理通知的内容告知房屋使用人。

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治理通知要求采取安全措施。房屋使用人、毗连危险房屋的房屋使用安全责任人,应当配合履行危险房屋治理的义务。

第三十六条 危险房屋解危费用由房屋使用安全责任人承担。涉及区分所有权房屋共有部分的费用,由房屋使用安全责任人按照各自专有部分建筑面积占房屋建筑总面积的比例分摊承担。

对危险房屋采取大修、翻建等解危措施的,可以依法提取住房公积金。涉及房屋共用部位、

共用设施设备的修缮费用,可以申请使用住宅专项维修资金。

第三十七条 房屋使用安全责任人拒绝、怠于采取措施治理危险房屋,或者房屋使用人拒不配合履行危险房屋治理义务的,造成房屋出现重大险情且危及公共安全的,县级市(区)人民政府应当组织住房城乡建设部门、镇人民政府、街道办事处采取必要措施排除险情。排除险情的费用,由县级市(区)住房城乡建设部门、镇人民政府、街道办事处向房屋使用安全责任人追偿。

房屋使用安全责任人无力承担或者无法全部承担解危费用的,可以向房屋所在地的县级市(区)住房城乡建设部门提出解危救助申请。解危救助具体办法由市人民政府另行制定并向社会公布后实施。

第三十八条 市、县级市(区)人民政府应当建立房屋使用安全应急抢险救援组织体系,制定房屋使用安全管理突发事件应急抢险预案,储备抢险救援物资和装备器材。

第三十九条 县级市(区)住房城乡建设部门、镇人民政府、街道办事处应当对遭受地震、台风、洪涝等自然灾害和火灾、爆炸等事故的房屋进行应急检查。

对在应急检查中发现房屋存在随时可能丧失结构稳定和承载能力、出现房屋坍塌等危险情形的,县级市(区)住房城乡建设部门、镇人民政府、街道办事处应当立即采取设置警示标志等安全防范措施,并报告县级市(区)人民政府;县级市(区)人民政府应当按照房屋使用安全管理突发事件应急抢险预案的相关规定,组织房屋使用人或者其他相关人员紧急撤离。

第四十条 县级市(区)人民政府对经鉴定为停止使用、整体拆除的危险房屋,可以采取下列房屋使用安全应急抢险措施,任何单位和个人不得阻挠:

(一)控制水、电、燃气和燃料的供应;

(二)划定警示区域;

(三)利用或者破损相邻的建筑物和有关设施;

(四)依法采取的其他措施。

因应急处置损坏相邻建筑物和有关设施的,由房屋所在地的县级市(区)人民政府负责组织修复或者补偿。

第六章 法律责任

第四十一条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第四十二条 违反本条例第十五条规定的,由县级市(区)住房城乡建设部门责令停止违法行为,采取措施排除危害,处以一万元以上十万元以下罚款;情节严重的,处以十万元以上二十万元以下罚款。

第四十三条 违反本条例第十六条第一款、第十七条第二款规定的,由县级市(区)住房城乡建设部门责令限期改正,处以一万元以上五万元以下罚款;情节严重的,处以五万元以上十万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例第二十九条第一款第一项、第三项至七项,第三十条,或者第三十一条第二款规定,拒不委托鉴定的,由县级市(区)住房城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上十万元以下罚款;造成严重后果的,处以十万元以上三十万元以下罚款。

第四十五条 房屋使用安全责任人、房屋使用人以及设计、建设、施工等单位和个人有本条例规定的违法行为并受到处罚的,相关信息纳入公共信用信息系统,按照规定实施联合惩戒。

第四十六条 住房城乡建设部门和相关行政主管部门及其国家工作人员,在房屋使用安全

管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管机关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。

第七章 附则

第四十七条 本条例中下列用语的含义:

(一)建筑幕墙,是指由玻璃、石材等面板与

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建筑外围护墙。

(二)外墙外保温系统,是指由保温层、保护层和固定材料构成并且适用于安装在外墙外表面的非承重保温构造的总称。

第四十八条 本条例自 2019 年 1 月 1 日起施行。