

郴州市房屋安全管理条例

(2017年8月25日郴州市第五届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2017年9月29日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋安全管理，确保房屋的居住安全和使用安全，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，依据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内国有土地上合法建造并投入使用房屋的安全管理适用本条例。

房屋消防安全，电梯、供水、供电、供气、防雷等专业设施设备的安全管理，违法建筑的处置，按照有关法律、法规的规定执行。

法律、法规对军队、宗教团体、文物保护单位的房屋安全管理另有规定的，从其规定。

第三条 房屋安全管理应当遵循安全使用、权责统一、预防为主、防治结合的原则。

第四条 市人民政府应当加强对本市行政区域内房屋安全管理工作的领导，建立健全房屋安全管理工作体系和机制，协调和监督房屋安全管理工作。

县（市、区）人民政府负责本行政区域内房屋安全管理工作，建立房屋安全常态化监管制度和安全事故应急预案，明确责任追究机制，组织应对房屋安全突发事件。

乡、镇人民政府、街道办事处应当落实房屋安全常态化监管制度，完善房屋安全检查和监测网络，协同做好房屋安全管理工作。

第五条 市房产主管部门负责全市房屋安全的监督管理工作。县（市、区）房产主管部门负责本行政区域内的房屋安全管理工作。

城乡规划、国土资源、住建、安全生产监督、城市管理、财政、商务、质量技术监督、教育、文化、卫生、公安、消防等部门应当在各自职责范围内协同做好房屋安全管理的相关工作。

第六条 行业协会应当制定行业规范并向社会公开，加强行业自律，接受社会监督。

第七条 市、县（市、区）人民政府应当将房屋安全管理所需经费纳入预算，保障房屋安全管理工作需要，并安排资金对低收入等特殊困难家庭房屋的安全鉴定、危房治理等提供适当补助。

第八条 房产主管部门应当加强房屋安全知识的宣传、教育，提高社会公众的房屋安全意识。

第二章 房屋安全使用管理

第九条 房屋所有权人是房屋安全责任人。

房屋属国家或集体所有的，其经营管理单位为房屋安全责任人。

所有权人下落不明或者权属不清晰的，房屋代管人是房屋安全责任人；没有房屋代管人的，房屋使用人是房屋安全责任人。

房屋承租人等使用人应当按照法律法规的规定以及合同约定安全使用房屋，承担相应的房屋安全责任。

房屋所有权人、国家或集体所有房屋经营管理单位可以与房屋承租人等房屋使用人约定房屋安全责任，但不得以此为由拒绝承担其作为房屋安全责任人的责任。

第十条 房屋安全责任人应当安全使用房屋，对房屋安全承担下列责任：

（一）按照设计用途、建筑物使用性质以及房屋权属证明记载的房屋用途使用房屋；

（二）检查房屋，及时消除房屋安全隐患；

（三）装饰装修、改造和维修加固房屋时，不得降低房屋的抗震等级和结构安全等级，不得影响房屋共有部分、毗邻房屋的安全；

（四）防治白蚁；

（五）采取其他必要措施保障房屋及其附属设施设备的安全。

第十一条 对房屋共有部分采取本条例第十条规定的

安全措施所需费用，由房屋安全责任人按照法律、法规的规定共同承担。

第十二条 既有建筑幕墙所有权人为既有建筑幕墙安全责任人，既有建筑幕墙安全责任人应当承担下列安全责任：

（一）按照国家有关标准和《建筑幕墙使用维护说明书》进行常规维护和检修；

（二）按照规定进行安全性鉴定与大修；

（三）制订突发事件处置预案；

（四）建立相关维护、检修及安全性鉴定档案。

第十三条 建设单位在房屋建筑工程交付使用或者办理物业承接验收手续时，应当向房屋受让人、物业服务企业、乡、镇人民政府或者街道办事处移交房屋质量保证书、房屋使用说明书和物业管理所需的工程技术资料等有关资料，书面告知房屋的基本情况、建设指标、设计合理使用年限、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。

第十四条 禁止实施危害房屋安全的下列行为：

（一）擅自超过设计标准或者规范增大房屋荷载；

（二）擅自变动建筑主体和承重结构；

（三）擅自拆改具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构；

（四）擅自安装影响房屋结构安全的设施设备；

（五）违规搭建或者擅自开挖房屋地面和地下室；

（六）违反国家规定，储存爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物品；

（七）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防、人防设施、器材；

（八）其他影响房屋安全的行为。

第十五条 房屋安全责任人 对住宅房屋进行装饰装修前，实行物业管理的，应当事先向物业服务企业告知，未实行物业管理的，应当事先向住宅房屋所在地的乡、镇人民政府、街道办事处告知。

物业服务企业和乡、镇人民政府、街道办事处应当将装饰装修的禁止行为和有关注意事项书面告知装修人和装修人委托的装饰装修企业以及个体装饰装修从业者；对违反住宅室内装饰装修禁止行为的，应当立即制止。已经造成事实后果或者拒不改正的，物业服务企业和乡、镇人民政府、街道办事处应当及时报告房屋所在地房产主管部门。

第十六条 装饰装修企业承接房屋装饰装修工程的，应当在装饰装修房屋显著位置张贴装饰装修告示，将装饰装修企业及其负责人名称、装修设计方案、工期和施工时段等内容予以公示。

第十七条 城市住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的，必须委托具有相应建筑业企业资质 的企业承担：

（一）经城乡规划行政主管部门批准搭建建筑物、构筑物或者改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗的；

- （二）经燃气管理单位批准拆改燃气管道和设施的；
- （三）超过设计标准或者规范增加楼面荷载并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的；
- （四）按照防水标准制订施工方案并做闭水试验对卫生间、厨房间防水层进行改动的；
- （五）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变动建筑主体和承重结构的。

第十八条 新建、改建、扩建房屋及其地下建筑物、构筑物，装饰装修房屋和新建住宅区内种植花草树木前，应当委托白蚁防治单位实施白蚁预防处理。

白蚁危害在一定区域集中发生且影响房屋安全时，房产主管部门应当组织白蚁防治单位进行灭治。

第三章 房屋安全鉴定

第十九条 在本市从事房屋安全鉴定活动的单位应当具有独立的法人资格，并具备相应的专业技术人员和必要的专业性设备、设施。

房屋安全鉴定单位应当严格按照国家规定的鉴定业务规范和鉴定业务标准的要求从事鉴定活动。

房屋安全鉴定单位应当对出具的鉴定报告承担相应的法律责任。

第二十条 房屋有下列情形之一的且需要继续使用的，房屋安全责任人应当委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴

定:

(一) 自然灾害以及爆炸、火灾等事故造成房屋主体结构损坏的;

(二) 房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等现象的;

(三) 房屋超过设计合理使用年限的;

(四) 其他影响公共安全需要鉴定的情形。

第二十一条 建筑幕墙竣工验收交付使用后,原则上应当每十年进行一次安全鉴定。有下列情形之一的,其安全责任人应当委托具有建筑幕墙检测与设计能力的单位进行安全鉴定:

(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;

(二) 遭受台风、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件而造成损坏;

(三) 相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患。

第二十二条 学校、幼儿园、医院、体育场馆、车站、商场等公共建筑交付使用后,其房屋安全责任人在房屋使用年限达到设计合理使用年限时,应当进行房屋安全鉴定。超过设计合理使用年限继续使用的公共建筑,应当定期进行房屋安全鉴定。

第二十三条 因建设工程施工可能导致建筑物被破坏的下列情形之一的,建设单位应当在施工前委托房屋安全鉴

定单位进行安全鉴定：

（一）进行隧道和桩基、深基坑、采矿、爆破等工程施工，可能造成周边房屋损坏的；

（二）深基坑工程项目周边四倍基坑开挖深度范围内的一般建筑物以及八倍基坑深度范围内的文物建筑和其他重要建筑；

（三）人防工程等地下工程施工距离施工边缘四倍埋深范围内的房屋。

经鉴定后，建设工程施工影响周边房屋安全的，施工单位应当采取安全措施，消除隐患。施工后造成周边房屋损坏的，施工单位应当立即停止施工，予以修复并依法赔偿。

第二十四条 房屋安全鉴定单位应当向鉴定委托人出具《房屋安全鉴定书》，并将该鉴定书同时报房屋所在地的房产主管部门备案。

经鉴定属于非危险房屋的，房屋安全鉴定单位应当在《房屋安全鉴定书》上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过一年。

经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定单位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，并报房屋所在地的房产主管部门。

第二十五条 对房屋安全鉴定单位的鉴定结论有异议的，鉴定委托人或者利害关系人可以委托重新鉴定。

委托重新鉴定的，应当选择原鉴定单位以外的其他鉴定

单位。

第四章 危险房屋治理

第二十六条 房产主管部门应当定期组织对危旧房屋、人员密集场所的房屋进行巡查，并落实监控措施，督促和指导房屋安全责任人及时治理房屋安全隐患，建立危险房屋台账，对危险房屋的治理和使用情况进行动态管理。

乡、镇人民政府、街道办事处发现辖区内房屋存在安全隐患的，应当如实登记并及时报告房屋所在地的房产主管部门。

第二十七条 房屋安全责任人发现房屋出现险情，应当立即设置明显的警示标志，及时排除险情，并向房屋所在地的房产主管部门或者乡、镇人民政府、街道办事处报告。

任何单位和个人发现房屋出现险情，可能危及公共安全的，应当及时向房屋所在地的乡、镇人民政府、街道办事处报告。乡、镇人民政府、街道办事处应当根据需要组织人员撤离、转移、安置等。

第二十八条 经房屋安全鉴定单位确定为危险房屋的，房屋所在地房产主管部门应当及时进行现场查勘，并向房屋安全责任人发出《危险房屋治理通知书》，同时通报房屋所在地乡、镇人民政府、街道办事处。

第二十九条 房屋安全责任人应当根据房屋安全鉴定

单位出具的房屋安全鉴定书对危险房屋分别采取下列治理措施：

观察使用。适用于采取加固等适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

停止使用。适用于已无维修价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

整体拆除。适用于整幢危险且已无维修价值，需立即拆除或者重建的房屋。

危险房屋是异产毗连房屋的，各房屋安全责任人应当按照国家有关规定，共同履行治理责任。

第三十条 采用加固处理方式治理危险房屋的，应当委托原设计单位或者具有相应设计资质等级的单位提出加固设计方案，并由具有相应资质的施工单位进行施工。

加固设计方案确定的房屋结构承载能力应当不低于原有设计的结构安全标准。

第三十一条 采用原址重建方式治理危险房屋的，重建方案应当满足现行的设计安全标准，遵循城乡规划、建设、消防管理等相关规定。

第三十二条 对鉴定属于危险房屋不能继续使用的，不得居住、转让、出租或者用作生产经营场所。

对超过设计合理使用年限或者已经鉴定为危险房屋的

成片房屋，房产主管部门应当及时向房屋所在地县（市、区）人民政府报告，并提出具体处理方案。

危及公共安全的单栋危险房屋属历史文化街区保护范围的，按照保护规划的控制要求优先改建。

第三十三条 房屋安全责任人拒绝或者怠于治理危险房屋，危及公共安全的，房屋所在地县（市、区）人民政府应当组织相关部门采取必要的应急排险措施，相关费用由房屋安全责任人承担。

特殊困难家庭无力治理危险房屋的，市、县（市、区）人民政府根据房屋安全责任人的申请可以对危险房屋采取治理或者纳入公共租赁住房保障范围等救济措施。

第三十四条 市、县（市、区）人民政府应当编制房屋安全事故应急预案，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事故应急预案，进行应急保障和抢险救援。

第三十五条 市、县（市、区）人民政府以及相关行政主管部门组织实施房屋安全应急抢险时，可以采取下列应急处置措施：

- （一）查阅房屋相关档案资料、进入房屋；
- （二）切断电力、可燃气体和液体的输送；
- （三）划定警示区，实行临时交通管理措施；
- （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）依法可以采取的其他措施。

因应急抢险拆除或者损坏毗邻建筑物、构筑物的，由房屋所在地县（市、区）人民政府在险情排除后，负责组织修复或者给予补偿。

第五章 房屋安全监督管理

第三十六条 房产主管部门应当建立房屋安全信息管理制度，定期对本行政区域范围内的房屋进行查勘，收集下列房屋安全管理信息并建立房屋安全管理档案：

（一）房屋座落位置、结构类型、竣工日期、房屋总平面图、房屋分层平面图以及设计合理使用年限和建设、勘察、设计、施工、监理等单位的名称；

（二）危险房屋安全鉴定以及治理情况；

（三）从业的房屋安全鉴定单位名册及其信用记录；

（四）其他与房屋安全相关的信息。

房产主管部门应当将达到设计合理使用年限房屋的相关信息书面告知房屋安全责任人，并督促其及时委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。

第三十七条 教育、卫生、文化、体育、交通、旅游、商务、民政等部门应当在房产主管部门的指导下，督促学校、医院、剧院、场馆、车站、宾馆、集贸市场、商场、福利院

等公共建筑的房屋安全责任人定期进行房屋安全检查。对检查发现的公共建筑安全隐患，相关职能部门应当通报公共建筑所在地的房产主管部门；有重大安全隐患的，还应当及时向同级人民政府和市房产主管部门报告。

第三十八条 房产主管部门应当按照房屋的权属、使用与管理情况，落实房屋安全巡查责任。

房屋安全责任人承担房屋安全巡查责任，也可以依法委托物业服务企业承担房屋安全巡查责任。

第三十九条 按照合同的约定受委托承担房屋安全巡查责任的物业服务企业应当加强对房屋的日常安全巡查，做好相关记录，及时向房屋安全责任人和所在地房产主管部门报告房屋安全隐患。

第四十条 房产主管部门应当通过设立专门的举报电话等多种途径，受理公民、法人或者其他组织对房屋安全行为的投诉、举报，并在受理之日起十个工作日内作出处理，答复投诉、举报人。

对影响房屋安全的同一行为，可能同时违反城乡规划、建设、城市管理等方面的法律、法规的，由最先受理投诉、举报的部门处理。处理过程中发现不属本部门职责范围的，应当在受理之日起五个工作日内移送有关部门处理，并告知投诉举报人。

第六章 法律责任

第四十一条 违反本条例的规定，有关法律、法规已有法律责任规定的，依照其规定处理。

房屋安全责任人以及相关责任单位不履行本条例规定的房屋安全管理义务，造成损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法承担刑事责任。

第四十二条 违反本条例第十三条规定，建设单位未移交房屋质量保证书、房屋使用说明书等有关资料的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令限期改正；逾期不移交有关资料的，对建设单位予以通报，处一万元以上五万元以下的罚款。

第四十三条 违反本条例第十四条第一项规定，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，擅自超过设计标准或者规范增大房屋荷载的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令改正，对房屋安全责任人处五百元以上一千元以下的罚款，对装饰装修企业处二千元以上一万元以下的罚款。

第四十四条 违反本条例第十四条第二项规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，建设单位没有委托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施工的，由县级以上建设主管部门责令改正，处五十万元以上一百万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，由房屋所在地县级以上

房产主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

第四十五条 违反本条例第十四条第三项至第八项规定，实施损害房屋安全行为的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令采取改正措施，排除危害，可以处一千元以上五千元以下的罚款；情节严重的，处五千元以上二万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；涉及违法建设的，按照《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规予以处罚。

第四十六条 违反本条例第十六条规定，装饰装修企业不按规定张贴装饰装修告示的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令限期改正；拒不改正的，处一千元以上二千元以下的罚款。

第四十七条 违反本条例第十七条规定，房屋安全责任人将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应建筑业企业资质等级企业的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令改正，处五百元以上一千元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十八条 违反本条例第二十一条规定，不委托建筑幕墙安全鉴定的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令限期改正；拒不改正的，处五千元以上二万元以下的罚款。

第四十九条 违反本条例第二十二条规定，公共建筑房屋安全责任人未及时进行房屋安全鉴定的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令限期进行鉴定；逾期不鉴定的，处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上三

十万元以下罚款。

第五十条 违反本条例第二十三条规定，建设单位未及时进行房屋安全鉴定的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令限期进行鉴定；逾期不鉴定的，处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下罚款。

施工单位不采取安全防范措施施工，或者造成房屋损坏不予修复的，由房屋所在地县级以上房产主管部门责令限期改正；拒不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第五十一条 房产主管部门和其他有关行政主管部门、乡、镇人民政府、街道办事处及其工作人员违反本条例规定，有下列情形之一的，由所在单位或者其他有权机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未及时查处危害房屋安全违法行为的；
- （二）未督促房屋安全责任人对危险房屋及时治理的；
- （三）在监督检查中发现重大隐患不及时处理造成重大事故的；
- （四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法行为的。

第七章 附 则

第五十二条 本条例中下列用语的含义：

- （一）住宅室内装饰装修，是指城市住宅竣工验收合格

后，业主或者住宅使用人对住宅室内进行装饰装修的建筑活动；

（二）危险房屋，是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋；

（三）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、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等；

（四）建筑幕墙，是指采用金属型材、金属连接材、粘结材料、特种玻璃、金属板材及天然石板材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙及组合幕墙；

（五）既有建筑幕墙，是指各类已竣工验收交付使用的建筑幕墙；

（六）房屋安全鉴定，是指对房屋结构的安全状况和使用状况进行鉴别、评定；

（七）异产毗连房屋，是指结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所共有的房屋。

第五十三条 公民、法人和其他组织自有房屋影响公共安全的，适用本条例。

集体土地上合法建造并投入使用房屋的安全管理参照本条例执行。

第五十四条 本条例经湖南省人民代表大会常务委员会批准后，由郴州市人民代表大会常务委员会公布，自 2018

年 1 月 1 日起施行。