

# 泰州市房屋安全管理条例

(2016年8月30日泰州市第四届人民代表大会常务委员会第三十四次会议制定 2016年9月30日江苏省第十二届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强房屋安全管理,保障房屋使用安全,保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国建筑法》、国务院《建设工程质量管理条例》、《江苏省物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内合法建造并投入使用房屋的安全管理,适用本条例。

本条例所称房屋安全管理,包括房屋使用安全管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋防治管理、房屋安全应急管理、房屋白蚁防治管理等活动。

房屋的消防安全,电梯、燃气、供电、供水等专业设施设备的使用安全管理,军队、宗教以及文物保护单位的房屋安全管理,依照有关法律、法规的规定执行。

**第三条** 房屋安全管理遵循属地管理、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

**第四条** 市、县级市(区)人民政府应当加强对本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,建立房屋安全管理联席会议制度,协调解决房屋安全管理工作中的重要问题。

县级市(区)人民政府应当建立由住房和城乡建设部门、相关行政管理部门和乡镇人民政

府、街道办事处等构成的房屋安全监督管理网络,做好房屋安全监督管理工作。

**第五条** 市、县级市(区)住房和城乡建设部门是本行政区域内房屋安全管理主管部门,负责本行政区域内房屋安全监督管理工作,承担房屋安全管理联席会议的日常工作。市、县级市(区)住房和城乡建设部门所属的房屋安全管理机构具体负责房屋安全的日常监督管理工作。

各类开发区(园区)管理机构应当按照本级人民政府规定的职责,负责本辖区内房屋安全监督管理相关工作。

市、县级市(区)人民政府相关行政管理部门,应当按照各自职责,做好房屋安全监督管理相关工作。

乡镇人民政府、街道办事处应当协助住房和城乡建设部门、相关行政管理部门做好本辖区内房屋安全监督管理工作。

居民委员会、村民委员会应当协助做好本区域内房屋安全监督管理工作。

**第六条** 市、县级市(区)人民政府应当将房屋安全监督管理工作经费纳入财政预算,保障房屋安全监督管理工作的开展。

市、县级市(区)人民政府应当对特殊困难家庭的房屋安全鉴定、危险房屋治理和白蚁危害治理等进行适当补助。

鼓励建立商业保险等多种形式相结合的房



屋安全风险化解机制。

**第七条** 对于危害房屋安全的行为,任何单位和个人均有权举报、投诉。住房和城乡建设部门、相关行政管理部门应当建立健全举报、投诉机制,公开受理方式,及时将处理结果告知举报人、投诉人。

住房和城乡建设部门、相关行政管理部门、乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展房屋安全知识的宣传教育活动,提高社会公众的房屋安全责任意识。

## 第二章 房屋使用安全管理

**第八条** 建设单位应当按照法律、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,并对造成的损失承担赔偿责任。

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签订合同的约定承担房屋安全责任。

新建房屋交付使用前,建设单位应当向受让人提供房屋质量保证书、房屋使用说明书等资料,并明确告知受让人房屋的基本情况、设计使用年限、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

房屋转让或者出租时,转让人或者出租人应当将房屋的基本情况、设计使用年限、保修范围和期限等事项如实书面告知受让人或者承租人。受让人或者承租人有权向住房和城乡建设部门、物业服务企业、城建档案机构查询房屋的基本情况、设计使用年限、保修范围和期限等事项,被查询人有义务配合查询。

**第九条** 房屋所有权人是房屋安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的,管理单位是房屋安全责任人。房屋所有权人下落不明或者权属不

清的,房屋实际使用人或者管理人应当承担房屋安全责任。

房屋建有建筑幕墙的,房屋安全责任人应当按照国家有关规定对建筑幕墙进行安全维护。

**第十条** 房屋安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任:

- (一)按照设计用途、建筑物使用性质以及房屋权属证明记载的房屋用途使用房屋;
- (二)检查、维修房屋,及时治理房屋安全隐患;
- (三)按照规定装饰装修房屋;
- (四)按照规定防治白蚁;
- (五)按照本条例规定委托房屋安全鉴定;
- (六)按照规定治理危险房屋;
- (七)采取其他必要措施保障房屋安全。

**第十一条** 禁止实施下列影响房屋安全的行为:

- (一)拆改具有抗震、防火功能的墙体;
- (二)开挖房屋底层地面和地下空间;
- (三)法律、法规规定的其他行为。

**第十二条** 房屋安全责任人不得擅自实施下列影响房屋安全的行为:

- (一)拆改房屋梁、柱、板和基础结构;
- (二)拆除房屋承重墙或者在承重墙上开挖壁柜、门窗等;
- (三)超过房屋设计标准,增加房屋使用荷载;
- (四)开凿房屋楼面结构层或者扩大房屋楼面结构层洞口;
- (五)在房屋外立面、顶层搭建建筑物、构筑物;
- (六)其他影响房屋安全的行为。

确需实施前款行为的,房屋安全责任人应当在施工前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,并根据设计方案组



织施工。加层、拆改主体结构和改变使用功能的，应当依法办理审批手续。

**第十三条** 房屋所有权人、使用人对住宅装饰装修的，应当事先告知物业服务企业，物业服务企业应当将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知房屋所有权人、使用人。

房屋所有权人、使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当向物业服务企业办理登记手续，签订住宅装饰装修服务协议。

房屋所有权人、使用人办理登记手续应当提交下列资料：

(一)房屋权属证明，房屋使用人对房屋进行装饰装修的，还需提供所有权人同意装饰装修的书面证明；

(二)装饰装修方案；

(三)涉及共用部位的，需提供共用人同意装饰装修的证明；

(四)装饰装修确需实施本条例第十二条第一款所列行为的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计方案，加层、拆改主体结构和改变使用功能的，应当提交有关审批手续。

未实行物业管理的小区，房屋所有权人、使用人应当依照前款规定向居民委员会、村民委员会办理登记手续。

物业服务企业、居民委员会、村民委员会应当定期将住宅装饰装修登记情况报告房屋所在地县级市(区)住房和城乡建设部门。

**第十四条** 房屋所有权人、使用人对非住宅房屋装饰装修，实施本条例第十二条第一款所列行为的，应当在装饰装修工程开工前，依照本条例第十二条第二款规定办理相关手续后，向房屋所在地县级市(区)住房和城乡建设部门办理房屋安全备案登记。

**第十五条** 房屋所有权人、使用人对房屋实

施本条例第十二条第一款所列行为的，应当委托装饰装修企业进行施工。装饰装修企业应当按照设计方案进行施工。

房屋装饰装修前，装饰装修企业应当核实所承接的装饰装修工程是否属于本条例第十一条、第十二条所列情形。属于本条例第十一条所列情形的，装饰装修企业不得施工；属于本条例第十二条所列情形，房屋所有权人、使用人未办理相关手续的，装饰装修企业不得施工。

**第十六条** 物业服务企业、业主委员会、居民委员会、村民委员会应当对房屋装饰装修活动进行日常巡查，发现房屋所有权人、使用人违反本条例规定实施影响房屋安全行为的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告县级市(区)住房和城乡建设部门、相关行政管理部门。接到报告的县级市(区)住房和城乡建设部门、相关行政管理部门应当及时依法处理。

### 第三章 房屋安全鉴定管理

**第十七条** 有下列情形之一的，应当进行房屋安全鉴定：

(一)房屋遭受自然灾害，出现异常后仍需继续使用的；

(二)房屋遭受人为损坏或者爆炸、火灾等事故，出现异常后仍需继续使用的；

(三)房屋达到设计使用年限仍需继续使用的；

(四)房屋承重构件出现结构裂缝、变形、腐蚀等结构损伤的；

(五)房屋出现地基不均匀沉降，导致房屋倾斜或者承重结构受损的；

(六)其他可能影响房屋安全需要进行鉴定的情形。

房屋达到设计使用年限仍需继续使用的，应



当在达到设计使用年限当年进行房屋安全鉴定,此后至少每五年进行一次房屋安全鉴定。

学校、幼儿园、医院、体育场馆、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、旅游景区、公共娱乐场所等人员密集场所的房屋,房屋安全责任人应当在房屋达到设计使用年限三分之二的当年进行房屋安全鉴定。

建筑幕墙自竣工验收交付使用后,应当每十年进行一次安全鉴定,达到设计使用年限仍需继续使用的,应当每年进行一次安全鉴定。

**第十八条** 房屋安全鉴定由房屋安全责任人委托依法设立的房屋安全鉴定机构实施。房屋因遭受自然灾害出现异常后仍需继续使用的,由房屋所在地县级市(区)人民政府及其相关部门或者乡镇人民政府、街道办事处委托鉴定。

房屋安全鉴定所需的费用由鉴定委托人承担。

**第十九条** 因工程施工可能导致下列房屋损坏的,建设单位应当在施工前委托房屋安全鉴定机构进行房屋结构安全影响鉴定:

(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、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。

施工期间,建设单位应当自行或者委托有资质的单位对前款所列房屋进行跟踪监测,并按照规定采取安全防护措施,消除安全隐患。

**第二十条** 房屋安全鉴定机构应当及时向鉴定委托人出具鉴定报告。房屋使用人提出房屋

安全鉴定的,应当将鉴定报告告知房屋所有人。

鉴定的程序、方法和鉴定报告的制作,应当符合国家、省、行业的标准和规范。鉴定结论应当客观、真实。房屋安全鉴定机构及其鉴定人员对其作出的鉴定结论负责。

经鉴定为危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当出具《危险房屋通知书》,并报送房屋所在地县级市(区)住房和城乡建设部门。

**第二十一条** 鉴定委托人或者与房屋安全有利害关系的公民、法人和其他组织对鉴定结论有异议的,可以自收到鉴定报告之日起十五个工作日内,向原房屋安全鉴定机构申请复核。

#### 第四章 危险房屋防治管理

**第二十二条** 住房和城乡建设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。

有关行业主管部门应当对本行业内人员密集场所的房屋定期开展安全检查,督促房屋安全责任人建立房屋安全档案;发现房屋安全隐患,应当督促房屋安全责任人及时治理,并通报房屋所在地县级市(区)住房和城乡建设部门。

**第二十三条** 任何单位和个人发现房屋存在安全隐患的,有权向房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处报告。乡镇人民政府、街道办事处应当及时到现场查看,发现房屋确有安全隐患的,应当督促房屋安全责任人及时治理,并登记建档,同时通报房屋所在地县级市(区)住房和城乡建设部门。

**第二十四条** 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,并向房屋所在地县级市(区)住房和城



建设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紧急处置。

**第二十五条** 经鉴定为危险房屋的,县级市(区)住房和城乡建设部门应当及时到现场查勘,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。乡镇人民政府、街道办事处应当督促房屋安全责任人治理危险房屋。

**第二十六条** 房屋安全责任人应当对危险房屋分别采取下列治理措施:

(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。适用于整幢危险且已无修缮价值,需立即拆除的房屋。

毗连危险房屋的各房屋安全责任人,应当依法共同履行危险房屋的治理责任。

对危险房屋采取改造、加固处理等方式治理的,房屋安全责任人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具改造、加固设计方案,依法取得相关行政管理部门的许可,并委托具有相应资质的施工单位实施。

对危险房屋实施拆除的,房屋安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施。

**第二十七条** 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,房屋所在地县级市(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,经申请后,市、县级市(区)人民政府可以对危险房屋进行置换,或者纳入公共租赁住房保障范围。

**第二十八条** 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。

对超过设计使用年限或者已经鉴定为危险房屋的成片房屋,县级市(区)住房和城乡建设部门应当及时向房屋所在地县级市(区)人民政府报告,并提出具体处理方案。

市、县级市(区)人民政府应当将危旧房屋相对集中的区域优先纳入旧城改造范围,有计划地组织实施危旧房屋改造。

独栋危险房屋属于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。独栋危险房屋列入城市旧城区改造范围的,依法征收。其他独栋危险房屋,房屋安全鉴定报告建议拆除的,可以由房屋所有权人予以拆除;原址重建符合规划要求的,由房屋所有权人依法申请重建;原址重建不符合规划要求的,市、县级市(区)人民政府可以按照有关规定予以安排。

**第二十九条** 县级市(区)住房和城乡建设部门应当建立危险房屋管理档案,对发现的危险房屋进行登记,掌握房屋安全责任人、房屋安全隐患的基本状况等相关信息,并对危险房屋修缮加固和排险的结果进行检查、记录,实施动态管理。

住房和城乡建设部门应当建立危险房屋管理信息系统,并为房屋安全责任人和与房屋安全有利害关系的公民、法人和其他组织提供查询服务。

住房和城乡建设部门应当会同规划、国土、城市管理等部门建立房屋安全信息通报和信息共享机制。



## 第五章 房屋安全应急管理

**第三十条** 市、县级市(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演练。

因突发事件或者自然灾害导致房屋出现突发性险情时,市、县级市(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。

**第三十一条** 房屋出现突发性险情的,房屋所在地县级市(区)人民政府应当立即组织相关部门采取应急排险措施。房屋安全责任人以及相关人员应当配合。

**第三十二条** 市、县级市(区)人民政府组织相关部门开展房屋安全应急抢险时,可以根据实际情况依法采取下列措施:

- (一)切断电力、可燃气体和液体的输送;
- (二)划定警示区、实行临时交通管理措施;
- (三)转移危险房屋内的人员;
- (四)对危及公共安全的危险房屋,采取临时加固措施;
- (五)对出现突发性险情且危及公共安全无法加固的房屋,经房屋所有权人同意后予以拆除;
- (六)利用邻近建筑物和有关设施;
- (七)拆除或者破损毗邻的建筑物、构筑物;
- (八)依法可以采取的其他措施。

因应急抢险拆除或者损坏建筑物、构筑物的,由市、县级市(区)人民政府负责组织修复或者给予适当补偿。

## 第六章 房屋白蚁防治管理

**第三十三条** 新建、改建、扩建房屋及其地下建筑物、构筑物或者装饰装修房屋的,应当委

托白蚁防治单位实施白蚁预防处理。

**第三十四条** 白蚁防治单位应当使用符合国家规定的药物,并按照国家 and 地方有关白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。

白蚁预防施工完成后,建设单位应当委托专业检测机构对施工后的土壤进行药物残留检测。检测达不到规定要求的,白蚁防治单位应当重新进行白蚁预防施工。

白蚁预防包治期限不得低于十五年。超过白蚁预防包治期的房屋应当再次进行白蚁预防处理。

**第三十五条** 住房和城乡建设部门应当将白蚁防治质量纳入建设工程质量监督的范围,加强对白蚁防治的监督管理。

房屋安全责任人应当配合白蚁防治单位进行白蚁防治。

## 第七章 法律责任

**第三十六条** 违反本条例第十一条第一项的规定,拆改具有抗震、防火功能的墙体的,由住房和城乡建设部门责令停止违法行为、限期恢复原状或者维修加固,处以五万元以上十万元以下的罚款。

**第三十七条** 违反本条例第十二条第一款第一项至第四项规定,擅自实施影响房屋安全行为的,由住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处以五万元以上十万元以下罚款。

**第三十八条** 违反本条例第十五条第一款的规定,装饰装修企业未按照设计方案施工的,由住房和城乡建设部门责令改正,处以一万元以上五万元以下罚款。

违反本条例第十五条第二款规定,装饰装修企业擅自施工的,由住房和城乡建设部门责令停止施工,处以五万元以上十万元以下罚款。

**第三十九条** 违反本条例第十七条第一款



第二项至第五项、第二款、第三款、第四款规定,未进行安全鉴定的,由住房和城乡建设部门责令限期委托鉴定;逾期仍不委托鉴定的,处以一千元以上一万元以下罚款。

**第四十条** 建设单位违反本条例第十九条第一款规定,未进行房屋结构安全影响鉴定的,由住房和城乡建设部门责令限期委托鉴定;逾期仍不委托鉴定的,处以五万元以上三十万元以下罚款。

**第四十一条** 房屋安全鉴定机构违反本条例第二十条第二款规定,出具虚假鉴定报告或者鉴定结论存在严重错误的,由住房和城乡建设部门责令改正,处以一万元以上五万元以下罚款。

**第四十二条** 建设单位违反本条例第三十三条规定,未实施白蚁预防处理的,由住房和城乡建设部门责令停止施工、采取补救措施,处以一万元以上三万元以下罚款。

**第四十三条** 白蚁防治单位违反本条例第三十四条第一款规定,使用不符合国家规定的药物或者未按照规定的施工技术规范 and 操作程序进行白蚁防治的,由住房和城乡建设部门责令限期改正,处以一万元以上三万元以下罚款。

**第四十四条** 住房和城乡建设部门、相关行政管理部门、乡镇人民政府、街道办事处及其工作人员在房屋安全监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予行政处分。

**第四十五条** 违反本条例规定的行为,本条例未规定处罚,但法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

违反本条例规定的行为,构成犯罪的,依法

追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第四十六条** 农村宅基地自建房屋的危险房屋防治管理、房屋安全应急管理、房屋白蚁防治管理参照本条例的相关规定执行。

**第四十七条** 本条例中下列用语的含义:

(一)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、楼板、梁、屋架、悬索等;

(二)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、金属板材以及天然石材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙以及组合幕墙;

(三)房屋出现异常,是指房屋结构出现重大损伤、损坏或者地基基础处于不稳定状态;

(四)房屋结构安全影响鉴定,是指在施工前对可能受到相邻施工影响的房屋进行现状保全和跟踪监测,直至相邻施工结束后,对施工前后房屋状况进行对比,最终判断相邻施工是否对房屋安全造成影响;

(五)设计使用年限,是指设计规定的结构或者结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期;房屋没有设计文件或者设计文件没有规定使用年限的,参照现行的设计使用年限标准确定使用年限。

**第四十八条** 本条例自2017年1月1日起施行。