

汕头经济特区房屋安全管理条例

(2014年8月28日汕头市第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋使用安全管理
- 第三章 房屋安全鉴定
- 第四章 危险房屋治理
- 第五章 应急抢险
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强房屋安全管理,保障房屋居住和使用安全,保障人身和财产安全,维护公共安全和公众利益,根据有关法律、

法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条 特区城市、镇规划区范围内依法建设并投入使用的房屋的安全管理，适用本条例。

法律、法规对军队、宗教、侨房和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 房屋安全管理遵循权责统一、属地管理、预防为主、合理使用、综合治理、确保安全的原则。

第四条 市房产主管部门作为市房屋安全行政主管部门，负责特区的房屋安全管理工作，组织实施本条例；其所属房屋管理机构负责市直管公房的安全管理工作。

区（县）人民政府确定的房屋安全行政主管部门负责本行政区域内的房屋安全管理工作。

住房和城乡建设、城乡规划、财政、工商、公安、公安消防、城市综合管理、安全生产监督、教育、文化、民政等行政管理部门以及供水、供电、供气、通信、有线电视等单位按照各自职责，做好房屋安全管理的相关工作。

镇人民政府、街道办事处按照本条例规定，配合房屋安全行政主管部门做好房屋安全管理相关工作。

第五条 市、区（县）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，建立由房屋安全行政主管部门、相关管理部门和镇人民政府、街道办事处等构成的房屋安全监督管理网

络，组织协调、督促有关部门共同做好房屋安全管理工作。

第六条 市、区（县）人民政府应当将房屋安全监督管理经费纳入本级财政预算，保障房屋安全普查、房屋安全鉴定、直管公房维修养护、危险房屋应急抢险（排危）等房屋安全管理工作的开展。

第七条 房屋安全行政主管部门应当加强房屋使用安全知识的宣传、教育，提高社会公众的房屋安全使用意识。

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。房屋安全行政主管部门、相关行政管理部门应当按照法定职责及时受理、依法查处。

第二章 房屋使用安全管理

第八条 房屋产权人是房屋的安全责任人；产权人下落不明的，代管人是安全责任人；没有代管人的，使用人是安全责任人。产权人、代管人或者使用人对安全责任有约定的，从其约定。

共同共有的房屋，由共有人按房屋产权比例承担责任，共同治理。

由房产行政主管部门管理的直管公房，房产行政主管部门为安全责任人；由其他单位经营管理的公房，其单位为房屋安全责任人。

第九条 历史上由产权人自行管理的房屋，产权人死亡且合

法继承人尚未全部确定的，由房屋所在地的区（县）人民政府在其合法继承人或者原代理人中确定代管人承担安全责任。

房屋有下列情形之一的，可以由房屋所在地的区（县）人民政府在采取证据保全措施后，暂时予以代管并确定安全责任人：

（一）产权人下落不明又没有代管人和使用人且原代理人尚未出现，经房产主管部门公告三十日后产权人或者原代理人仍未出现的；

（二）产权不明，且经房产主管部门公告三十日后仍未有人主张权利的；

（三）产权人死亡，且其所有合法继承人都未出现，经房产主管部门公告三十日后合法继承人仍未出现的。

第十条 异产毗连房屋的安全责任人依法共同承担异产毗连房屋的安全责任。

第十一条 房屋转让、出租的，转让人、出租人应当将安全责任告知受让人、承租人；受让人、承租人应当承担相应的安全义务。

第十二条 开发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责任。

房屋设计、施工、监理等单位按照与建设单位签订的合同及相关法律、法规的规定承担房屋安全责任。

第十三条 物业服务企业应当开展房屋安全使用宣传，并根据业主大会的决定或者物业服务合同的约定定期检查其管理房屋

的共用部位、共用设施设备的安全状况。

物业服务企业发现有安全隐患的，应当及时书面报告业主委员会和向全体业主通报，在小区内明显位置张贴公告，并根据物业服务合同的约定或业主委员会的决定协助组织鉴定、维修。

第十四条 房屋安全责任人应当遵守下列规定：

（一）不得实施危害房屋安全的行为，按照设计用途合理使用房屋，维护房屋供水、排水、供电、供气、消防、通信、防雷、电梯等共用设施（设备）的使用安全；

（二）对房屋进行定期检查与修缮，保存历年修缮房屋记录；

（三）在台风、暴雨、汛期季节前，做好房屋排险解危的各项准备；发生房屋险情时，及时采取排险解危措施；

（四）发现房屋存在安全隐患时，及时委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定，并按鉴定文书提出的处理建议采取加固或者修缮治理等排险解危措施；

（五）发现房屋蚁害的，应当向白蚁防治单位报告并及时灭治；

（六）其他保障房屋使用安全的必要措施。

第十五条 禁止实施下列危害房屋安全的行为：

（一）擅自拆改房屋承重墙、剪力墙、梁、柱、楼板、基础结构等，在承重墙上开挖或者改变承重墙上原有的门、窗尺寸；

（二）超过设计标准增加房屋使用荷载；

（三）擅自在房屋楼面结构层开凿或者扩大洞口；

- (四) 擅自在房屋外立面、顶层搭建建筑物、构筑物;
- (五) 擅自改变房屋使用用途, 危害房屋安全;
- (六) 法律、法规禁止的其他危害房屋安全的行为。

第十六条 社区居民委员会、物业服务企业发现其管理区域内有危害房屋安全行为的, 应当劝阻、制止, 并及时报告房屋安全行政主管部门、住建、规划、城管等相关行政管理部门, 相关部门应当及时依法处理。

第十七条 市、区(县)房屋安全行政主管部门应当定期组织相关部门对学校、医院、体育场馆、娱乐场所、商场、宾馆、酒楼、写字楼、生产车间、车站、码头等人员密集场所定期或者不定期进行房屋安全检查, 对检查中发现安全隐患的, 及时责成有关单位和人员进行鉴定和治理。

人员密集场所的房屋安全责任人应当经常对房屋进行安全检查, 在台风、暴雨、汛期季节, 应当做好排险解危工作。

第十八条 房屋的白蚁危害预防、检查和灭治工作按照国家、省和市的有关规定执行。

房屋安全责任人应当配合白蚁防治单位对房屋进行白蚁危害预防、检查和灭治。

第三章 房屋安全鉴定

第十九条 房屋安全鉴定应当由依法设立的房屋安全鉴定机

构承担。

房屋安全鉴定机构出具的鉴定结论，是认定房屋安全状况的依据。

第二十条 房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定，应当有两名以上鉴定人员参加。任何单位或个人不得阻挠鉴定人员进行正常的房屋安全鉴定活动。

第二十一条 有下列情形之一的，房屋安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

- （一）房屋超过建筑设计使用年限，需要继续使用的；
- （二）房屋地基基础、上部主体结构或者其他承重构件有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等现象的；
- （三）需要拆改房屋主体结构或者承重结构，改变房屋使用性质或者明显加大房屋荷载等影响房屋使用安全的；
- （四）因自然灾害或者爆炸、火灾等意外事故导致房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等现象，需要继续使用的；
- （五）依法应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定的其他情形。

房屋安全责任人应当配合房屋安全鉴定机构的鉴定工作。

第二十二条 用于学校、医院、体育场馆、娱乐场所、商场、宾馆、酒楼、车站、码头等人员密集场所的建筑物、构筑物，达到设计使用年限一半的，其房屋安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定；超过设计使用年限需继续使用的，应当每

三年进行一次安全鉴定。法律、法规另有规定的，从其规定。

前款规定的构筑物包括水塔、烟囱、水池、挡墙等。

第二十三条 新建大型建筑物、地下建筑物和构筑物等，或者进行隧道、桩基、爆破、深基坑施工可能影响周边区域房屋安全的，经施工区域周边房屋的安全责任人同意，建设单位可以在施工前委托房屋安全鉴定机构对施工区域周边房屋进行安全鉴定，并按照规定采取安全防护措施。

因施工造成房屋损坏的，建设单位应当给予修复或者赔偿，并委托房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定，经鉴定不影响房屋使用安全的方可继续使用。

第二十四条 房屋存在危及相邻人、房屋使用人等利害关系人的安全隐患，利害关系人可以要求房屋安全责任人委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

房屋安全责任人拒不委托房屋安全鉴定机构进行鉴定的，利害关系人可以自行委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

第二十五条 镇人民政府、街道办事处发现其管理区域内的房屋有本条例第二十一条、第二十二条或者第二十三条规定情形的，应当及时督促房屋安全责任人办理房屋安全鉴定，并告知房屋所在地区（县）房屋安全行政主管部门，区（县）房屋安全行政主管部门应当责令房屋安全责任人限期办理房屋安全鉴定。

第二十六条 房屋安全鉴定机构应当在委托书约定的时间内出具鉴定结论；没有约定或者约定不明确的，应当自接受委托之

日起二十个工作日内出具；房屋结构复杂、鉴定难度较大，在二十个工作日内不能完成鉴定的，应当向委托人说明情况，并根据实际情况出具阶段性鉴定结论。

房屋安全鉴定机构及其鉴定人员对其鉴定结论负责，鉴定结论应当客观、真实反映房屋安全状况，不得提供虚假鉴定结论。对特殊复杂的鉴定项目，房屋安全鉴定机构可以邀请有关部门或者聘请专业人员参与鉴定。

第二十七条 经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当向房屋安全责任人发出危险房屋通知书，并在出具鉴定结论之日起三个工作日内向房屋所在地的区（县）房屋安全行政主管部门通报。

第二十八条 对遭遇台风、暴雨、地震等自然灾害或者爆炸、火灾等事故的房屋，区（县）人民政府应当组织镇人民政府、街道办事处进行应急检查，并可以委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。

第四章 危险房屋治理

第二十九条 区（县）人民政府应当组织相关部门对辖区内的危险房屋进行调查登记，并将调查登记结果汇总报送市房屋安全行政主管部门。

第三十条 市、区（县）房屋安全行政主管部门应当加强对

房屋安全的日常管理，建立房屋安全信息档案。

第三十一条 区（县）房屋安全行政主管部门应当会同镇人民政府、街道办事处对危险房屋开展安全巡查，督促房屋安全责任人及时排除安全隐患；发现重大安全隐患的，应当及时向区（县）人民政府和市房屋安全行政主管部门报告。

第三十二条 鉴定结论为危险房屋的，房屋安全行政主管部门应当在接到鉴定结论后的三日内向房屋安全责任人提出限期治理的意见，同时通报房屋所在地镇人民政府、街道办事处。

第三十三条 房屋安全责任人应当根据鉴定结论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。适用于已无维修价值，且暂时不便拆除，但不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

（四）整体拆除。适用于整幢危险且已无维修价值，需立即拆除的房屋。

经鉴定为应当停止使用或者整体拆除的危险房屋，任何单位和个人不得出租、转借或者用于经营性活动。

禁止对未采取措施解除危险的危险房屋进行装饰装修。

第三十四条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全责任人应当及

时修缮治理，危险房屋所在地的区（县）房屋安全行政主管部门应当督促和指导房屋安全责任人落实危险房屋治理措施。

房屋安全责任人拒不治理或者不及时治理危险房屋，危及公共安全的，区（县）人民政府应当组织区（县）房屋安全行政主管部门和镇人民政府、街道办事处代为治理，所需治理费用由房屋安全责任人承担。

第三十五条 对危及公共安全且长期找不到产权人及代理人的危险房屋，区（县）房屋安全行政主管部门应当会同镇人民政府、街道办事处经证据保全后，采取措施解除险情。

第三十六条 市、区（县）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，有计划地组织有关部门和房屋所有人逐年改造。

对成片房屋超过设计使用年限或者已经鉴定为危险房屋并危及公共安全的，区（县）房屋安全行政主管部门应当向本级人民政府报告，并提出具体处理意见，本级人民政府应当及时组织排除险情。

第三十七条 危险房屋的共有人或者合法继承人未能对危险房屋治理达成一致意见的，房屋任何共有人或者合法继承人可以先垫资治理，再依法向其他共有人或者合法继承人追讨相关治理费用。

第三十八条 房屋安全责任人对危险房屋进行治理时，有关部门和单位应当按照各自职责，给予支持配合。

房屋使用人不得阻碍房屋安全责任人危险房屋采取排险解危措施，需要撤离的，应当予以配合并及时撤离。房屋危险解除后可以继续使用，房屋使用人要求回迁的，房屋安全责任人应当予以配合。

第三十九条 设置在危险房屋及其附属物上的广告牌、水箱、水池、铁塔，供气、供电、通讯线路的悬挂、支立物等设施、设备，对危险房屋治理造成妨碍时，设施、设备的产权人或者管理人应当及时拆除或者迁移。

第四十条 已出租的危险房屋经鉴定不属于停止使用或者整体拆除的，出租人可以和承租人合资治理，承租人支付的修缮费用可以折抵租金或者由出租人分期偿还。

第四十一条 危险房屋经鉴定需要拆除重建，但房屋产权人无力重建或者自愿放弃重建的，区（县）人民政府可以征收或者收购房屋后予以治理。

第五章 应急抢险

第四十二条 市、区（县）人民政府应当设立房屋应急抢险救援组织，制定房屋应急抢险预案，储备充足的抢险救援物资和装备器材，配备足够交通运输及通讯工具，保证救援物资和人员及时到位，定期组织应急处置培训和应急演练。

第四十三条 房屋应急抢险遵循属地管理的原则。

房屋发生险情时，市、区（县）人民政府应当按照应急抢险预案统一领导、指挥有关行政管理部门、单位以及房屋安全责任人，及时做好排险解危工作。房屋安全责任人应当积极配合，做好排险解危工作。

第四十四条 在台风、雨季、汛期，市人民政府宣布进入预警期时，市、区（县）人民政府应当立即启动应急预案，组织转移、疏散或者撤离易受房屋倒塌危险的人员并予以妥善安置。

第四十五条 市房屋安全应急抢险指挥机构负责组织跨区的房屋的应急抢险；市房屋安全应急抢险指挥机构认为必要时，也可以直接对发生重大险情的房屋组织应急抢险。

区房屋安全应急抢险指挥机构应当及时将房屋突发性险情报告市房屋安全应急抢险指挥机构。

第四十六条 遭遇台风、暴雨、地震等自然灾害或者爆炸、火灾等事故导致房屋出现危险时，房屋内的居住人员应当立即撤离；无法自行撤离或者拒不撤离的，市、区（县）人民政府应当立即采取应急处置措施，组织转移、疏散、撤离并予以妥善安置。

第四十七条 市、区（县）人民政府组织实施房屋应急抢险时，可以采取下列一项或者多项应急处置措施，任何单位和个人不得阻挠：

- （一）切断电力、供水、可燃气体和液体的输送；
- （二）封锁危险场所，划定警戒区，实行局部交通管制；
- （三）借用或者征用邻近建筑物和有关设施；

（四）拆除或者破损毗邻的建筑物和构筑物；

（五）依法可以采取的其他措施。

因应急抢险拆除或者破损毗邻建筑物、构筑物的，由市、区（县）人民政府负责修复或者补偿。

第四十八条 因台风、暴雨、地震等自然灾害或者爆炸、火灾等事故导致房屋发生突发性险情的，房屋安全责任人应当立即采取妥善的处理措施抢险，并及时向所在地的社区居民委员会或者街道办事处、区（县）房屋安全行政主管部门报告，积极配合行政主管部门进行应急抢险和对事故进行调查处理。

区（县）人民政府应当立即组织抢险并予以妥善安置。

第六章 法律责任

第四十九条 违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有处罚规定的，从其规定。

第五十条 市、区（县）人民政府、房屋安全行政主管部门、相关行政管理部门和单位及其工作人员，以及镇人民政府、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，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对危害房屋安全行为的投诉，不及时受理、依法查处的；

（二）发现房屋安全管理区域内的违法行为或者接到违法行

为报告，不依法及时予以处理的；

（三）未设立房屋应急抢险救援组织、制定房屋应急抢险预案、组织实施房屋安全应急抢险的；

（四）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第五十一条 房屋安全责任人违反本条例第二十一条规定，拒不委托实施房屋安全鉴定且危及公共安全的，由房屋安全行政主管部门责令其限期改正；逾期仍不委托鉴定的，由房屋安全行政主管部门委托房屋安全鉴定机构强制进行安全鉴定，并可以对个人处以一千元以上三千元以下的罚款；对单位处以五千元以上一万元以下的罚款。

第五十二条 房屋安全鉴定机构及其鉴定人员违反本条例第二十六条规定，未按时向房屋安全行政主管部门报送鉴定结论或者提供虚假鉴定结论的，由房屋安全行政主管部门对房屋安全鉴定机构处以一万元以上五万元以下的罚款，对鉴定人员处以五千元以上一万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十三条 单位和个人违反本条例第三十三条第二款规定，将停止使用或者整体拆除的危险房屋出租、转借或者用于经营性活动的，由房屋安全行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处以一千元以上三千元以下的罚款。

第五十四条 违反本条例第三十四条规定，房屋安全责任人拖延或者拒绝履行危险房屋治理责任的，由房屋安全行政主管部

门责令其限期改正、消除危险，并可以对个人处以五百元以上一千元以下的罚款；对单位处以三千元以上一万元以下的罚款。

第七章 附则

第五十五条 本条例中下列用语的含义：

（一）房屋安全管理，是指为确保房屋安全使用，对房屋及其附属设施进行安全检查、安全鉴定和对危险房屋进行治理等管理活动。

（二）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。

（三）危险房屋，是指结构已严重损坏或者承重构件已属于危险构件，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。

第五十六条 城市、镇规划区范围以外的农村房屋安全管理参照本条例执行。

第五十七条 本条例自 2014 年 10 月 1 日起施行。