

吉林市城市房屋安全管理条例

(2009 年 9 月 29 日吉林市第十四届人民代表大会
常务委员会第 12 次会议通过 2009 年 11 月 27 日吉林省
第十一届人民代表大会常务委员会第 15 次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房屋安全责任人
- 第三章 房屋安全使用
- 第四章 安全检查及鉴定
- 第五章 隐患治理及危险房屋管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范房屋安全管理,保障房屋使用安全,根据有关法律、法规的规定,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城市国有土地上已建

成并交付使用房屋(以下简称房屋)的安全管理。

第三条 房屋安全管理应当遵循限制拆改、防治结合、安全使用、权责统一的原则。

第四条 市、县(市)区人民政府应当加强对房屋安全管理工作的领导,建立由市、县(市)区房屋安全行政主管部门、相关部门和街道办事处(乡镇人民政府)、社区居民委员会以及物业服务企业等组成的房屋安全监管网络,共同做好房屋安全的监督管理工作。

第五条 市住房保障和房地产行政管理部门是全市房屋安全的行政主管部门,负责全市房屋安全管理工作,其主要职责是:

(一)贯彻执行有关房屋安全管理的法律、法规、规章;

(二)监督、检查、指导县(市)区房屋安全管理工作;

(三)编制全市房屋安全应急预案,并综合协调房屋安全应急抢险工作;

(四)受理与房屋安全相关的信访、投诉。

市房地产监察机构负责房屋安全监察工作。

依法设立的房屋安全鉴定机构负责房屋安全鉴定工作。

市建设、规划、市政公用、公安、工商、市容等部门应当按照各自职责做好房屋安全管理工作。

第六条 县(市)区人民政府(含直接管辖乡镇政府、街道办事处的开发区管委会)住房保障和城乡建设行政管理部门是本辖区房屋安全的行政主管部门,负责本辖区内的房屋安全管理工作,

其主要职责是：

- (一) 贯彻执行有关房屋安全管理的法律、法规、规章；
- (二) 房屋结构拆改的审批及竣工验收；
- (三) 监督检查房屋安全；
- (四) 编制本辖区的房屋安全应急预案；
- (五) 组织房屋所有权人、使用人及物业服务企业对房屋安全隐患进行治理，组织对危险房屋的应急抢险；
- (六) 负责危险房屋排险解危备案工作；
- (七) 受理与房屋安全有关的信访、投诉。

第七条 街道办事处(乡镇人民政府)应当明确房屋安全管理责任机构和责任人员负责本辖区下列房屋安全管理工作：

- (一) 房屋安全隐患的排查、登记、上报；
- (二) 协助组织房屋安全隐患的治理和危险房屋的应急抢险；
- (三) 受理与房屋安全相关的信访、投诉。

第八条 社区居民委员会在街道办事处的指导下，履行下列房屋安全管理义务：

- (一) 督促房屋所有权人、使用人及物业服务企业对出现安全隐患的房屋进行修缮；
- (二) 对擅自拆改房屋的行为进行制止，并向有关部门报告；
- (三) 调解房屋安全纠纷。

社区居民委员会指定的人员，承担房屋安全管理的具体工作，并接受所在地县(市)区房屋安全行政主管部门的指导。

第九条 任何单位和个人均有制止、举报违反房屋安全管理规定行为的权利。

第二章 房屋安全责任人

第十条 建设单位履行房屋保修期间的保修责任和合理使用期间质量缺陷的治理责任。

房屋的设计、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。

第十一条 新建房屋交付使用时,建设单位应当将房屋的主体结构、承重结构、抗震结构、消防设计和设计使用年限等事项书面告知购房人。

房屋在转让或者出租时,转让人或者出租人应当将房屋主体结构、承重结构、抗震结构、消防设计和设计使用年限等事项告知受让人或者承租人。

房屋所有权人或者使用人在拆改房屋结构、装饰装修房屋前,有权向售房单位、物业服务企业、转让(出租)人或者城建档案机构查询房屋主体结构、承重结构、抗震结构、消防设计和设计使用年限,被查询人有义务配合查询。

第十二条 房屋所有权人履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

共有的房屋,其所有权共有人履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

异产毗连的房屋,异产毗连部位的所有权共有人履行房屋的

安全检查、维修、养护责任。

房屋所有权不清或者房屋所有权人下落不明的,房屋使用人履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

城市拆迁范围内的房屋在房屋拆迁协议签订之日起至拆迁工作完毕期间由房屋拆迁人履行房屋安全责任。

第十三条 物业服务企业应当按照约定承担房屋共用部位的安全检查、维修、养护责任。

未实行物业综合服务的,房屋所有权人或者使用人承担房屋共用部位的安全检查、维修、养护责任。

所有权为公产、自管产、拨用产的,房屋所有权人或者使用人承担房屋共用部位的安全检查、维修、养护责任。

第三章 房屋安全使用

第十四条 房屋所有权人、使用人应当按照房屋设计的结构和用途使用房屋,保障房屋安全。

第十五条 在住宅楼和含住宅的综合楼内禁止任何单位和个人实施下列损害房屋结构安全的行为:

- (一)拆改承重墙、梁、柱、楼板、基础或者剪力墙等结构构件;
- (二)扩大房屋承重墙上原有的门、窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;
- (三)违反原设计将房间或者阳台改为卫生间、厨房;
- (四)违反原设计将房屋改为游泳池、浴池;

(五)降低室内地面。

第十六条 未经批准,任何单位和个人不得实施下列影响房屋安全的行为:

(一)非住宅楼拆改承重墙、梁、柱、楼板、基础、剪力墙等结构构件或者主体结构;

(二)在楼板、墙体上超过设计标准钻孔、开槽;

(三)增加房屋建筑荷载;

(四)改变房屋用途或者使用功能;

(五)超过原设计荷载标准在房屋内安装动力、压力性设施设备;

(六)超过原设计荷载标准在房屋屋面、外立面上设置广告、牌匾、供电、通讯等设施设备。

第十七条 申请房屋结构拆改和实施其他影响房屋安全活动的,应当向县(市)区房屋安全行政主管部门提交下列资料:

(一)拆改房屋结构申请书;

(二)房屋所有权人证明及身份证明;

(三)有利害关系的业主同意材料;

(四)原设计单位或者具有相应资质的设计单位出具的拆改房屋结构施工设计书或者房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告书。

申请人不是房屋所有权人的,必须提供房屋所有权人同意拆改的证明。

申请人必须对所提交资料的真实性负责。

县(市)区房屋安全行政主管部门自受理申请之日起5个工

作日内作出决定,批准的核发《房屋结构拆改许可证》。

需要其他部门审批的,申请人还应当按照有关规定办理手续。

依法应向城乡建设行政主管部门申请办理改建、扩建手续的房屋拆改、装饰装修工程,不再办理房屋拆改许可。

第十八条 房屋所有权有争议、已列入拆迁范围、经鉴定为危险房屋或者存在安全隐患的,县(市)区房屋安全行政主管部门不得受理房屋结构拆改申请。

第十九条 实施房屋结构拆改必须符合《房屋结构拆改许可证》批准的内容、范围。

凡需要变更、新增拆改部位的,必须到原批准机关重新办理批准手续。

第二十条 房屋拆改工程竣工后,必须经县(市)区房屋安全行政主管部门组织拆改设计单位或者房屋安全鉴定机构验收合格,方可投入使用。验收合格的,房屋拆改竣工验收报告中应当明确房屋可以继续正常使用的年限。

房屋拆改工程竣工验收不合格的,申请人应当按照验收部门提出的意见进行整改。

第二十一条 实施装饰装修施工活动的,必须保证房屋的整体结构安全。

第四章 安全检查及鉴定

第二十二条 物业服务企业应当对物业服务区域内的房屋安

全定期进行检查。

街道办事处应当组织未实行物业综合服务的房屋所有权人、使用人对房屋安全定期进行检查。

第二十三条 物业服务企业和街道办事处(乡镇人民政府)应当建立房屋安全管理档案,并及时向县(市)区房屋安全行政主管部门报送相关信息。县(市)区房屋安全行政主管部门接到有关危险房屋或者房屋安全隐患的报告时,应当立即通报相关部门。

第二十四条 超过设计使用年限的房屋继续使用的,必须进行房屋安全鉴定。

无设计资料或者未标明设计使用年限的房屋超过下列规定年限继续使用的,必须进行房屋安全鉴定:

(一)简易结构的房屋使用时间满5年的;

(二)木结构、砖木结构的一般性房屋使用时间满25年的;

(三)砖混结构的一般性房屋使用时间满50年的;

(四)钢筋混凝土结构、钢结构的一般性房屋使用时间满70年的。

未办理房屋所有权证或者无质量验收备案手续投入使用的房屋,应当进行房屋安全鉴定,鉴定后可继续正常使用的强制鉴定时限适用于前款规定。

第二十五条 教育、卫生、体育、文化、交通、商贸服务、洗浴、室内公共游泳场馆等公共场所房屋拆改的,达到房屋拆改竣工验收报告确定的可以继续正常使用年限后,进行房屋安全鉴定。

超过设计使用年限的公共场所,每年进行一次房屋安全鉴定。

第二十六条 承重墙、剪力墙、梁、柱、楼板、基础等结构构件出现危及房屋安全迹象的和发生自然灾害、火灾、爆炸等意外事故影响房屋安全的,必须进行房屋安全鉴定。

第二十七条 因工程施工原因,导致毗连房屋结构出现安全隐患的,建设单位应当及时申请对毗连房屋进行结构安全性鉴定。

第二十八条 申请房屋安全鉴定的,应当持有证明其具备相关民事权利的合法证件,并填写房屋安全鉴定申请书。

第二十九条 房屋安全鉴定机构应当在受理房屋安全鉴定申请之日起 15 个工作日内核发房屋鉴定报告书;房屋结构复杂、鉴定难度较大的,应当根据实际情况,提出阶段性房屋鉴定报告书。

第三十条 房屋安全鉴定报告书应当包括鉴定目的、鉴定范围、鉴定内容、房屋概况(建设时间、结构类型、产权性质、建筑面积和层数、用途等情况)、工程检测结果、复核计算结果、房屋损坏原因分析、鉴定结论、处理意见等内容。鉴定结论为非危险房屋的,房屋安全鉴定报告书应当注明房屋可继续使用的年限。

鉴定机构在查勘中发现房屋有明显险情,需要即时采取措施的,应当立即报告县(市)区房屋安全行政主管部门。

第三十一条 房屋安全鉴定机构和房屋安全鉴定人员从事房屋安全鉴定时,必须按照有关专业技术标准、规范、规程进行。

房屋安全鉴定机构作出的鉴定结论是认定房屋安全状况的依据,鉴定机构及鉴定人员应当对其作出的鉴定结论负责。

第三十二条 申请房屋安全鉴定应当按照有关规定支付房屋安全鉴定费。

房屋所有权人、使用人和利害关系人都可提出鉴定申请。经鉴定为危险房屋的,鉴定费由所有权人承担;经鉴定为非危险房屋的,鉴定费由申请人承担。

审判机关、仲裁机构因受理诉讼、仲裁请求而进行房屋安全鉴定的,房屋安全鉴定费的收取按照有关规定执行。

鉴定费应当按照价格行政主管部门核定的标准执行。

第三十三条 房屋所有权人和使用人应当对鉴定工作予以配合,提供房屋档案资料及必要的现场鉴定条件,不得拒绝或者阻挠房屋安全鉴定工作。

第五章 隐患治理及危险房屋管理

第三十四条 房屋出现下列安全隐患时,房屋所有权人或者使用人必须进行治理:

- (一)房屋出现倾斜;
- (二)建筑物外墙体开裂、鼓胀、脱落;
- (三)房屋结构变形、断裂、位移;
- (四)房屋受力构件腐朽;
- (五)经检测房屋结构破坏的。

随时可能发生安全事故的房屋,房屋所有权人或者使用人应当立即排除隐患或者立即采取相应的防护措施。

有前款规定情况的房屋,所有权不清或者所有权人下落不明的,房屋所在地的县(市)区房屋安全行政主管部门应当采取相应的防护措施,并组织排除隐患。

第三十五条 经鉴定为危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当立即向县(市)区房屋安全行政主管部门通报,并向危险房屋所有权人或者使用人发放《危险房屋通知书》。

第三十六条 房屋所有权人或者使用人接到《危险房屋通知书》后,应当按照房屋鉴定机构提出的下列处理建议,排险解危:

(一)采取适当安全技术措施后,短期尚能使用但需继续观察的,观察使用;

(二)采取适当安全技术措施修缮后可解除危险的,处理使用;

(三)已无修缮价值,暂时不便拆除但不危及相邻建筑安全的,停止使用;

(四)整幢危险且已无修缮价值需立即拆除的,整体拆除。

第三十七条 存在明显险情需要采取排险措施的房屋,县(市)区房屋安全行政主管部门应当责令房屋所有权人或者使用人在建筑物显著位置设置危险警示标志,需要隔离、封闭的,应当及时采取相应措施。

第三十八条 房屋所有权人、使用人及各相关部门应当配合房屋安全行政主管部门进行房屋安全管理。对危险房屋采取排险措施需要房屋所有权人或者使用人临时迁出的,房屋所有权人或

者使用人应当及时迁出；拒不迁出的，由县（市）区房屋安全行政主管部门提请所在地人民政府组织强制迁出。

第三十九条 危险房屋采取排险解危措施后，房屋所有权人或者使用人应当在 30 日内持房屋安全鉴定机构认证合格的相关材料，向县（市）区房屋安全行政主管部门备案。

第六章 法律责任

第四十条 违反本条例，由县（市）区房屋安全行政主管部门按照下列规定进行处罚；造成他人损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第十二条、第十三条规定，房屋所有权人或者使用人、拆迁人、物业服务企业不履行房屋安全责任的，责令其限期改正；对个人处以 5000 元至 10000 元的罚款，对单位和其他组织处以 10000 元至 50000 元的罚款；

（二）违反第十五条规定，损害房屋结构安全的，对个人处以 30000 元至 50000 元的罚款，对被雇佣人处以 1000 元的罚款；对单位和其他组织处以 50000 元至 100000 元的罚款，并责令其立即恢复原状；逾期不恢复原状的，由县（市）区房屋安全行政主管部门强制恢复，所需费用由责任人承担；

（三）违反第十六条、第十九条规定，未经批准实施影响房屋安全行为的，或者超出批准内容、范围拆改的，对个人处以 10000 元至 30000 元的罚款，对被雇佣人处以 1000 元的罚款，对单位和

其他组织处以 50000 元至 100000 元的罚款,并责令其立即恢复原状;逾期不恢复原状的,由县(市)区房屋安全行政主管部门强制恢复,所需费用由责任人承担;

(四)违反第二十条规定,未经验收投入使用的,责令其限期改正,对个人处以 1000 元的罚款,对单位和其他组织处以 5000 元的罚款;

(五)违反第二十二条第一款和第二十三条规定,物业服务企业未按规定进行日常检查,或者未建立房屋安全管理档案、未按规定报送相关信息的,责令其限期改正;逾期不改正的,处以 3000 元至 5000 元的罚款;

(六)违反第二十四条、第二十五条、第二十六条、第二十七条规定,未进行房屋安全鉴定的,责令其立即改正;逾期未改正的,进行强制鉴定,鉴定费由安全责任人承担,并对个人处以 1000 元至 5000 元的罚款,对单位和其他组织处以 5000 元至 30000 元的罚款。

第四十一条 违反本条例第十条规定,建设单位未按规定履行对房屋保修期间的保修责任或者合理使用期间质量缺陷治理责任的,由城乡建设行政主管部门责令其限期修理或者治理;逾期未修理、治理的,处以 100000 元至 200000 元的罚款。同时建设单位承担购房人在保修期间或者使用期内因质量缺陷造成损失的赔偿责任。

第四十二条 违反本条例第十一条第一款规定,建设单位未

向购房人书面告知房屋主体结构、承重结构等有关事项的,由城乡建设行政主管部门责令其改正,并处以 10000 元至 20000 元的罚款。

第四十三条 依照本条例规定,给予单位罚款处罚的,对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以单位罚款数额 5% 至 10% 的罚款。

第四十四条 当事人拒不履行行政处罚决定或者拒不承担依法应该由其承担的恢复原状费用及不按照本条例规定治理房屋安全隐患的,县(市)区房屋安全行政主管部门可依法申请人民法院强制执行。

第四十五条 违反本条例规定,拒绝房屋安全行政主管部门工作人员安全检查,严重干扰房屋安全管理工作的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 当事人对行政处罚决定不服,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四十七条 市房屋安全行政主管部门、监察部门应当加强对县(市)区房屋安全行政主管部门的监督,对不依法履行职责的,按照有关规定进行行政问责。

第四十八条 房屋安全行政主管部门或者有关部门的工作人员滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十九条 下列概念的含义是：

房屋拆改,是指对已建成房屋结构构件的拆除、改动。

装饰装修,是指使房屋内、外空间达到一定的环境质量要求,使用装饰装修材料,对房屋外表和内部进行修饰处理的活动。

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。

承重墙,是指在砌体结构中支撑着上部楼层重量的墙体。

剪力墙,是指房屋中主要承受风荷载或地震作用引起的水平荷载的墙体。

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,不能保证使用安全的房屋。

第五十条 本条例由吉林市人民代表大会常务委员会负责解释。

第五十一条 本条例自 2010 年 1 月 1 日起施行。2002 年 5 月 1 日起施行的《吉林市城市房屋安全管理条例》同时废止。