

# 南通市房屋安全管理条例

(2022年10月27日南通市第十六届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2022年11月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋使用安全
- 第三章 房屋安全鉴定
- 第四章 危险房屋治理和应急处置
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强房屋安全管理,保障房屋使用安全,维护公共安全和公众利益,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

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

军队房屋、文物保护以及历史建筑房屋使用的安全管理,法律、法规另有规定的,从其规定。

违法建筑的处置按照有关法律、法规的规定执行。

**第三条** 市、县级人民政府应当加强对房屋安全管理的组织领导,建立健全房屋安全管理体系,健全房屋安全重大突发事件应急处置机制,及时协调解决房屋安全管理工作中的重大问题。

镇人民政府(街道办事处)、开发区(园区)管理机构应当建立房屋安全常态化巡查制度,按照职责做好辖区内房屋安全管理以及危险房屋治

理、应急处置等工作。

**第四条** 市、县级住房和城乡建设部门负责本行政区域内房屋安全的统一指导和综合监督。

自然资源和规划、行政审批、城市管理、公安、应急管理等部门应当按照各自职责,做好房屋安全管理工作。

教育、卫生健康、文化广电和旅游、体育、民政等行业主管部门应当按照各自职责,督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、养老和福利机构等公共建筑的房屋使用安全责任人履行相关安全责任。

**第五条** 住房和城乡建设部门应当建立房屋安全管理信息化平台,与各有关部门实现信息互联互通,提高对房屋使用、安全鉴定、危险房屋治理等工作的信息化管理水平,为社会公众查询房屋安全信息提供便利。

**第六条** 市、县级人民政府应当组织开展房屋安全宣传教育,普及房屋安全知识,提高社会公众的主体责任意识和公共安全意识。

## 第二章 房屋使用安全

**第七条** 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。

属于国家或者集体所有的房屋,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,实际使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

**第八条** 房屋使用安全责任人应当履行下列义务:

(一)按照规划、设计的要求和依法批准的用途,合理使用房屋;

(二)按照规定进行房屋(含建筑幕墙和外墙外保温系统)安全检查、维修养护工作,及时消除房屋安全隐患;

(三)按照规定进行房屋装饰装修;

(四)按照规定对房屋进行检测、鉴定,并对危险房屋采取治理措施;

(五)法律、法规规定的其他房屋使用安全义务。

房屋共有部分的安全管理,由房屋使用安全责任人依法共同承担;委托物业服务企业的,物业服务企业应当按照约定承担房屋安全管理责任,并建立相应的管理档案。

**第九条** 房屋装饰装修禁止实施下列危害房屋安全的行为:

(一)擅自变动房屋建筑主体和承重结构;

(二)擅自超过设计标准增加房屋使用荷载;

(三)法律、法规规定的其他危害房屋安全的行为。

**第十条** 房屋装饰装修涉及改建、扩建或者改变外立面,依法需要办理规划许可和施工许可手续的,应当依照有关法律、法规的规定办理。

**第十一条** 可以不申请办理施工许可证的住宅装饰装修,涉及在楼面结构层开凿、扩大洞口的,房屋使用安全责任人应当在开工前向房屋所在地县级住房和城乡建设部门申请办理房屋楼面结构变动许可。

申请房屋楼面结构变动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)房屋原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的房屋结构变动设计方案。

可以不申请办理施工许可证的非住宅装饰装修活动,依照有关法律、法规和规章的规定执行。

**第十二条** 装饰装修涉及房屋楼面结构变动的,房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位按照许可决定内容进行施工,并经房屋使用安全责任人、设计单位、施工单位验收合格。

房屋使用安全责任人应当在施工现场的醒目位置公示行政许可决定的内容。

**第十三条** 房屋使用安全责任人在装饰装修工程开工前,应当向物业服务人(物业服务企业或者其他管理人)办理登记,并与其签订装饰装修管理服务协议。物业服务人按照规定向所在地镇人民政府(街道办事处)定期报送登记情况。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查,及时劝阻、制止危害房屋使用安全的行为;劝阻、制止无效的,应当及时报告房屋所在地镇人民政府(街道办事处)或者有关部门。

房屋使用安全责任人拒不办理登记、拒绝或者阻碍物业服务人巡查的,物业服务人可以按照临时管理规约或者管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

**第十四条** 农村宅基地自建房屋装饰装修,按照国家和省、市有关规定执行。

**第三章 房屋安全鉴定**

**第十五条** 房屋安全鉴定由依法设立的房

屋安全鉴定单位负责。

住房和城乡建设部门应当根据国家和省有关规定,加强对房屋安全鉴定活动和鉴定单位的监督管理,建立健全行业诚信体系,具体办法由市人民政府制定。

**第十六条** 有下列情形之一的,房屋使用安全责任人应当委托鉴定单位进行房屋安全鉴定:

(一)房屋主体和承重结构出现明显异常情况的;

(二)建筑幕墙或者外墙外保温系统的面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的;

(三)房屋遭受台风、洪涝、地震等重大自然灾害损坏,需要继续使用的;

(四)房屋达到设计使用年限,需要继续使用的;

(五)农村宅基地自建房屋用于经营性活动或者其他涉及公共安全的;

(六)改变原规划、设计的要求或者依法批准的用途,改造为人员密集场所的;

(七)法律、法规规定的其他应当进行鉴定的情形。

房屋所在地镇人民政府(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委托鉴定。紧急情况下,镇人民政府(街道办事处)可以组织房屋安全鉴定,鉴定费用由房屋使用安全责任人承担。

有第一款第三项情形危及公共安全的,由市、县级人民政府组织鉴定。

**第十七条** 进行地下设施、管线、桩基、深基坑、爆破以及降低地下水位等施工,可能对周边房屋造成损坏的,建设单位在工程建设开工前,应当委托开展施工对相邻房屋影响鉴定。

**第十八条** 鉴定单位及其鉴定人员应当按照相关标准和规范进行鉴定,鉴定结论应当客

观、真实反映房屋安全状况。

鉴定单位及其鉴定人员对出具的鉴定报告的真实性和准确性负责,不得出具虚假的鉴定报告。

#### 第四章 危险房屋治理和应急处置

**第十九条** 经鉴定属于危险房屋的,鉴定单位应当在向委托人出具鉴定报告的同时报告县级住房和城乡建设部门,县级住房和城乡建设部门应当及时向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知书,并会同房屋所在地镇人民政府(街道办事处)督促指导房屋使用安全责任人及时治理。

**第二十条** 经鉴定属于危险房屋的,房屋使用安全责任人应当按照危险房屋治理通知书提出的意见和期限完成治理,消除危险;未采取相应治理措施、不具备使用条件的,不得居住或者用作生产经营场所。

房屋使用安全责任人拒绝或者怠于治理危险房屋,危及公共安全的,房屋所在地县级人民政府应当组织相关部门采取相应的治理措施,相关费用由房屋使用安全责任人承担。

**第二十一条** 对危险房屋实施维修加固的,房屋使用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设计方案。

依法应当办理规划许可或者施工许可的,依照有关法律、法规的规定办理。依法无需办理规划许可或者施工许可的,应当委托具有相应资质的施工单位按照设计方案进行施工,经房屋使用安全责任人、设计单位、施工单位验收合格后,在三日内报告县级住房和城乡建设部门。

对危险房屋实施拆除的,房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施。

**第二十二条** 危险房屋治理费用由房屋使

用安全责任人承担。对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施的,可以提取住房公积金;涉及区分所有权房屋共有部分的,可以按照规定使用住宅专项维修资金。

房屋使用安全责任人无力承担或者无法全部承担危险房屋治理费用的,可以向房屋所在地县级人民政府提出救助申请。

**第二十三条** 成片房屋经鉴定为危险房屋的,市、县级人民政府优先纳入城市更新或者改造范围。

**第二十四条** 市、县级人民政府可以根据实际情况,依法采取下列房屋安全应急抢险措施,任何单位和个人不得阻挠:

(一)对水、电供应和可燃气体、液体输送等危险源进行控制;

(二)划定警示区,实行临时交通管制;

(三)利用或者破损相邻的建(构)筑物和有关设施;

(四)拆除或者损坏毗邻的建(构)筑物和有关设施;

(五)组织人员撤离;

(六)依法可以采取的其他措施。

因应急抢险造成他人合法权益损失的,由房屋所在地县级人民政府组织修复或者给予补偿。

## 第五章 法律责任

**第二十五条** 房屋使用安全责任人违反本条例第十一条第一款规定,未依法取得许可擅自施工或者超出许可范围施工的,由住房和城乡建设部门责令改正;拒不改正的,处以一万元以上十万元以下罚款。

**第二十六条** 房屋使用安全责任人违反本条例第十三条第一款规定,在装饰装修开工前未按照规定办理登记的,由住房和城乡建设部门责

令改正;拒不改正的,处以五百元以上一千元以下罚款。

物业服务人违反本条例第十三条第二款规定,对危害房屋使用安全的行为劝阻、制止无效后未及时报告的,由住房和城乡建设部门责令改正,对物业服务企业处以五千元以上二万元以下罚款,对其他管理人予以通报批评。

**第二十七条** 房屋使用安全责任人违反本条例第十六条第一款规定、建设单位违反本条例第十七条规定,不委托鉴定的,由住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期仍不委托鉴定的,对个人可以处三千元以上一万元以下罚款,对单位可以处一万元以上五万元以下罚款;造成严重后果的,对个人处以一万元以上五万元以下罚款,对单位处以五万元以上二十万元以下罚款。

**第二十八条** 鉴定单位及其鉴定人员违反本条例第十八条第二款规定,出具虚假鉴定报告的,由住房和城乡建设部门责令改正,没收违法所得,并对鉴定单位处以一万元以上十万元以下罚款,对鉴定人员处以三千元以上一万元以下罚款。

**第二十九条** 房屋使用安全责任人违反本条例第二十条第一款规定,拒绝或者怠于治理危险房屋的,由住房和城乡建设部门责令限期治理;逾期仍不治理的,对个人处以五千元以上三万元以下罚款,对单位处以三万元以上十万元以下罚款。

**第三十条** 本条例规定的行政执法事项,按照相对集中行政许可权、行政处罚权的规定应当由其他执法主体实施的,依照其规定执行。

## 第六章 附则

**第三十一条** 本条例自 2023 年 3 月 1 日起施行。