

镇江市房屋安全条例

(2022年10月31日镇江市第九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 房屋装饰装修安全
- 第四章 房屋安全鉴定
- 第五章 危险房屋治理与应急处置
- 第六章 农村房屋特别规定
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强房屋安全管理,保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全,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 本市行政区域内已投入使用房屋的安全管理,包括房屋的使用安全、装饰装修安全、安全鉴定以及危险房屋治理与应急处置等管理活动,适用本条例。

宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、历史文化街区、风景名胜区等范围内房屋的安全管理,法律、法规另有规定的,从其规定。

房屋的供水、供电、供气、消防、防雷、抗震、电梯等专业设施设备的安全管理,依照有关法

律、法规规定执行。

第三条 市、县级市(区)人民政府应当建立统筹管理、分级负责、综合协调、社会参与的房屋安全管理制度,建立健全房屋安全常态化、网格化巡查制度和房屋安全管理应急预案,组织应对房屋安全突发事件,相关经费纳入同级财政预算。

镇人民政府、街道办事处应当落实房屋安全常态化、网格化巡查制度,协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理与应急处置,指导村(居)民委员会、物业服务企业等建立日常安全巡查和报告制度。

第四条 市住房和城乡建设部门负责全市房屋安全工作的统一指导和综合监督管理,建立房屋安全信息平台和管理档案制度,组织编制房屋安全管理应急预案,指导县级市(区)住房和城乡建设部门开展房屋安全管理工作。市住房和城乡建设部门所属的房屋安全管理和白蚁防治管理机构承担日常工作。

县级市(区)住房和城乡建设部门负责本行政区域内房屋安全管理具体工作,定期组织房屋安全检查,依法查处危害房屋安全的行为。

第五条 公安、财政、自然资源和规划、城市管理、农业农村、应急管理、市场监督管理、行政审批等部门,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、交通运输、商务、民政等部门按照各自职责,监督学校、医疗卫生机构、文体娱乐场所、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老机构、社会福利机构等公共建筑的房屋安全责任人定期进行房屋安全检查,及时消除安全隐患。

第六条 住房和城乡建设部门应当会同城市管理、自然资源和规划、公安、应急管理等部门以及镇人民政府、街道办事处,建立房屋安全联合执法机制,依法查处危害或者可能危害房屋安全的违法行为。

第七条 建筑、装饰装修、白蚁防治、物业服务等行业协会应当加强行业自律,配合有关部门和单位做好房屋安全管理工作。

第八条 市、县级市(区)人民政府及其有关部门应当加强房屋安全知识宣传教育,提高公众房屋安全意识。

新闻媒体应当开展房屋安全公益宣传,对危害房屋安全的行为进行舆论监督;鼓励公众参与房屋安全宣传教育活动,配合做好房屋安全管理工作。

任何单位或者个人对危害房屋安全的行为,均有权进行举报投诉;住房和城乡建设等有关部门应当按照职责及时调查处理。

第二章 房屋使用安全

第九条 房屋所有权人为房屋安全责任人。

房屋属于国家或者集体所有的,房屋管理人为房屋安全责任人。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的,房屋使用人先行承担房屋安全责任;没有房屋使用人的,房屋管理人先行承担房屋安全责任。

第十条 房屋安全责任人、利害关系人有权

向城建档案机构、建设单位、物业服务企业查询房屋承重构件、设计使用年限、楼(屋)面最大荷载、房屋结构改造等事项和白蚁预防质量保证、建筑幕墙使用维护说明等信息,有关单位和个人应当配合查询。

房屋转让或者出租时,房屋所有权人应当将房屋结构改造等影响房屋安全事项以书面形式告知受让人或者承租人。

第十一条 房屋安全责任人应当承担下列房屋安全责任:

(一)按照房屋权属证明记载的用途或者经依法批准的用途,合理使用房屋;

(二)检查、维修房屋,及时消除安全隐患;

(三)改建、扩建、装饰装修房屋符合有关规定;

(四)按照规定委托房屋安全鉴定;

(五)防治白蚁;

(六)及时治理危险房屋;

(七)监督房屋使用人安全使用房屋;

(八)配合有关部门、镇人民政府、街道办事处开展房屋安全监督管理工作;

(九)法律、法规规定的其他房屋安全责任。

第十二条 房屋使用人应当合理使用房屋,不得从事影响房屋安全的活动;因房屋使用人原因危害房屋安全的,房屋使用人应当依法承担相应的房屋安全责任。

房屋安全责任人与房屋使用人不一致,房屋使用人发现房屋出现裂缝、倾斜、变形、腐蚀、沉降等异常情况的,应当及时告知房屋安全责任人,并配合履行房屋安全义务。

第十三条 房屋共有部分的安全责任,由房屋安全责任人依法共同承担。

房屋共有部分的安全管理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共有部分的检查、维修等安全管理责任。

第十四条 物业服务企业在物业服务区域内承担下列房屋安全责任：

- (一)告知房屋安全责任人相关注意事项；
- (二)对房屋共有部分进行安全检查,协助业主和业主委员会提出相关维修治理方案；
- (三)对房屋装饰装修行为进行巡查；
- (四)劝阻、制止危害房屋安全行为；劝阻、制止无效的,应当及时向县级市(区)住房和城乡建设等部门报告；
- (五)妥善保管房屋竣工资料和其他房屋安全有关资料,物业服务企业发生更换时,应当及时移交；
- (六)法律、法规规定或者接受委托的其他房屋安全责任。

第十五条 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,建设单位应当在开工前对施工区相邻房屋安全采取相应防护措施；可能对相邻房屋安全造成危害的,建设单位在开工前应当委托房屋安全鉴定单位进行施工对相邻房屋影响鉴定,并依据鉴定报告,结合实际采取措施,确保安全。

第十六条 对在保修期限内的建筑幕墙,建设单位应当依法承担安全责任。

对超过保修期限的建筑幕墙,房屋安全责任人应当按照国家和省有关标准、规范等规定承担安全维护责任。建筑幕墙的日常检查、维护可以委托物业服务企业或者其他专门从事建筑幕墙维护的单位进行。

建筑幕墙存在破损、脱落等安全隐患的,房屋安全责任人应当采取相应防护措施；需要实施改造、加固或者拆除的,应当委托具有相应资质的单位实施。

第十七条 新建、改建、扩建房屋施工前,建设单位应当到住房和城乡建设部门办理白蚁预防手续。

白蚁防治单位应当严格按照房屋白蚁防治施工技术规范 and 操作程序进行防治,保障白蚁防治工程质量。

白蚁防治管理机构应当定期进行白蚁危害检查,建立白蚁防治监管网络平台,及时向社会发布蚁情蚁害预报；对白蚁防治单位的防治质量、技术规范、药物安全等,定期进行检查。

第十八条 对鉴定为危险房屋的,县级市(区)人民政府应当组织实施危险房屋动态监测。

鼓励应用房屋安全动态监测新技术、新设备,开展房屋安全动态监测预警和防范治理。

第十九条 鼓励运用保险机制创新房屋安全管理方式。

市、县级市(区)人民政府及其有关部门和镇人民政府、街道办事处、房屋使用安全责任人,可以通过购买保险服务的方式,与保险公司合作开展房屋安全排查、危险房屋治理等工作,增强抵御房屋安全风险的能力。

第二十条 特殊困难家庭的房屋安全鉴定、危险房屋治理,可以向房屋所在地的县级市(区)人民政府申请房屋安全救助,具体办法由市人民政府另行制定。

第三章 房屋装饰装修安全

第二十一条 房屋装饰装修应当符合相关技术标准和工程质量标准,保证房屋的整体性和结构安全,不得影响房屋共有部分和相邻房屋的安全。

第二十二条 房屋装饰装修禁止实施下列危害房屋安全的行为：

- (一)拆改房屋主要承重构件、抗震措施、防火措施；
- (二)超过设计标准增加房屋荷载；
- (三)法律、法规禁止的其他行为。

第二十三条 房屋装饰装修不得擅自实施下列影响房屋安全的行为：

- (一)在楼面结构层开凿、扩大洞口；
- (二)拆改楼面次梁、楼梯等次要构件；
- (三)其他改造房屋结构影响房屋安全的行为。

确需实施前款规定的行为，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提出设计方案，施工方应当按照设计方案组织施工；无设计方案的，不得施工。

第二十四条 房屋装饰装修需要依法办理规划和施工许可等手续的，适用《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规的规定。

第二十五条 房屋安全责任人在装饰装修开工前，应当向物业服务企业办理登记手续。未委托物业服务企业的，向房屋所在地的村(居)民委员会或者其他管理单位办理登记手续。

物业服务企业、村(居)民委员会或者其他管理单位应当按照规定实施装饰装修登记制度，将装饰装修中的禁止行为和注意事项告知房屋安全责任人。

第四章 房屋安全鉴定

第二十六条 从事房屋安全鉴定的单位应当具有独立的法人资格，配备专业技术人员和专用设备，具备相应的技术能力，符合国家、省和市相关管理规定。

第二十七条 有下列情形之一的，需要继续使用房屋的，应当委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定：

- (一)地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形的；
- (二)因施工、堆物、撞击、火灾、爆炸等事故受损，影响房屋安全的；

(三)因洪涝、台风、地震、山体滑坡等自然灾害受损，影响房屋安全的；

- (四)达到设计使用年限仍需继续使用的；
- (五)学校、医院、体育场馆、车站、商场等人员密集场所的房屋，达到设计使用年限三分之二的，应当至少每五年进行一次安全鉴定；
- (六)拟改变房屋原用途，涉及公共安全的；
- (七)其他可能影响房屋安全需要鉴定的情形。

前款第一项、第三项、第四项、第五项、第六项、第七项鉴定由房屋安全责任人委托；第二项鉴定由事故责任人委托，无法确定事故责任人的由房屋安全责任人委托；因自然灾害或者爆炸、火灾等事故影响一定区域内房屋安全的，市、县级市(区)住房和城乡建设部门应当及时组织房屋安全鉴定单位进行鉴定。

房屋所在地的镇人民政府、街道办事处或者县级市(区)住房和城乡建设部门，应当督促房屋安全责任人或者事故责任人委托房屋安全鉴定。拒不委托且可能影响公共安全的，房屋所在地的镇人民政府、街道办事处或者县级市(区)住房和城乡建设部门可以委托鉴定；经鉴定属于危险房屋的，鉴定费用由房屋安全责任人承担。

第二十八条 房屋安全鉴定单位应当按照房屋建设工程相关标准和技术规范进行鉴定，在合同约定的期限内出具房屋安全鉴定报告。

房屋安全鉴定报告是认定房屋安全状况的依据，应当客观、真实、全面反映房屋安全状况。房屋安全鉴定单位及其鉴定人员不得出具虚假鉴定报告。

第二十九条 经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定单位应当在作出房屋安全鉴定报告后立即将鉴定报告提交鉴定委托人，并在二十四小时内报送房屋所在地的县级市(区)住房和城乡建设部门。

第三十条 鉴定委托人、利害关系人对房屋安全鉴定报告有异议的,可以自收到鉴定报告之日起十个工作日内向市住房和城乡建设部门申请复核。

市住房和城乡建设部门应当自收到复核申请之日起二十个工作日内组织相关专家进行复核,并出具复核意见。复核意见与鉴定报告结论一致的,相关费用由申请人承担;复核意见与鉴定报告结论不一致的,相关费用由原鉴定单位承担。

第三十一条 建筑幕墙工程自竣工验收交付使用满十年后的半年内,房屋安全责任人应当委托具有建筑幕墙检验检测能力的单位进行一次可靠性检验评估,此后每隔五年进行一次;达到设计使用年限的,每隔三年进行一次。

建筑幕墙有下列情形之一的,房屋安全责任人应当及时委托具有建筑幕墙检验检测能力的单位进行可靠性检验评估:

- (一)面板、连接构件或者局部墙面出现异常变形、脱落、爆裂等现象的;
- (二)遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者事故造成损坏的;
- (三)相关建筑主体结构经鉴定存在安全隐患的;
- (四)存在其他安全隐患的情形。

第三十二条 住房和城乡建设部门应当依法对鉴定活动实施监督管理,通过抽查、专项检查等方式,对房屋安全鉴定单位、建筑幕墙检验检测单位出具的房屋安全鉴定报告或者可靠性检验评估报告质量等进行监督检查;对涉及危险房屋的鉴定报告,组织专家进行评审。

第五章 危险房屋治理与应急处置

第三十三条 市、县级市(区)人民政府应当

根据房屋安全管理应急预案,建立房屋安全应急抢险救援组织体系,储备抢险救援物资和装备器材。市、县级市(区)住房和城乡建设部门应当对镇人民政府、街道办事处房屋安全监督管理相关工作进行业务培训和技術指导,定期组织房屋安全应急演练。

第三十四条 县级市(区)住房和城乡建设部门收到危险房屋鉴定报告后,应当在三个工作日内向房屋安全责任人发出危险房屋治理通知书,提出治理意见,同时抄送房屋所在地的镇人民政府、街道办事处和其他相关部门。

镇人民政府、街道办事处应当定期对危险房屋进行巡查,落实监控措施并督促房屋安全责任人及时治理。县级市(区)住房和城乡建设部门应当对治理情况进行督促检查。

第三十五条 房屋安全责任人是危险房屋治理的责任主体,应当按照危险房屋治理通知书的要求及时采取治理措施。

房屋使用人、与危险房屋相邻的房屋安全责任人,应当配合危险房屋治理工作。

第三十六条 经鉴定为危险房屋的,房屋安全责任人应当按照下列规定进行治理:

- (一)经适当安全技术措施处理后短期内可以继续使用的,可以观察使用;
- (二)经适当安全技术措施除险后能够消除危险的,可以继续使用;
- (三)已无修缮价值,暂时不便拆除又不危及他人安全和相邻建筑物、构筑物的,应当停止使用;
- (四)整幢危险已无修缮价值,危及公共安全和相邻建筑物、构筑物的,应当立即整体拆除。

第三十七条 危险房屋治理费用由房屋安全责任人承担。涉及房屋共有部分的维修和治理,可以按照规定使用住宅专项维修资金。

危险房屋危及公共安全,房屋安全责任人拒

绝、怠于采取有效治理措施的,所在地的县级市(区)人民政府应当按照房屋安全管理应急预案,采取必要措施排除险情,由此产生的费用由房屋安全责任人承担。

第三十八条 对鉴定为整幢危险的房屋,县级市(区)人民政府可以采取下列应急处置措施,任何单位和个人不得阻挠:

- (一)划定警示区域;
- (二)利用相邻的建筑物和有关设施;
- (三)组织人员撤离;
- (四)依法采取的其他措施。

因应急处置损坏相邻建筑物和有关设施的,由房屋所在地的县级市(区)人民政府负责组织修复或者补偿。

第三十九条 超过设计使用年限或者经鉴定为危险房屋的成片房屋,市、县级市(区)人民政府应当优先纳入城市更新范围,并有计划地组织实施。

住房和城乡建设部门应当围绕抗震加固、节能低碳等重点改造领域,加强新技术、新工艺和新材料的推广应用,并将其纳入房屋安全信息平台为公众提供查询服务,推动房屋安全隐患消除和性能提升。

第四十条 经鉴定属于危险房屋不能继续使用的,不得居住、出租或者作为生产经营场所。

住房和城乡建设部门应当建立危险房屋信息登记、注销等制度,记录房屋安全责任人、房屋安全隐患的基本状况、危险房屋修缮加固和排险的结果等相关信息,实行动态管理,并为利害关系人提供查询服务。

第六章 农村房屋特别规定

第四十一条 市、县级市(区)人民政府应当加强对农村房屋安全管理工作的组织领导,统筹

农村老旧房屋改善和危险房屋整治等相关工作,提升农村房屋安全品质。

农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等部门按照各自职责做好农村房屋安全管理工作中的宅基地审批使用、建设规划许可和房屋质量指导监督等工作。

第四十二条 镇人民政府、街道办事处应当建立农村房屋服务平台,加强对农村房屋规划、建设的监督管理,引导农民选用规范的农村住房设计方案,选择有资质的单位或者乡村建设工匠进行施工,通过合同约定房屋保修责任,保障房屋使用安全。

第四十三条 镇人民政府、街道办事处应当会同相关部门,引导农民通过加固改造、原址翻建、选址新建等方式,对老旧房屋进行改造改善。对辖区内手续不全的农村房屋,依法采取补办手续、拆除、改建等方式进行治理。

第四十四条 农村自建房屋用于经营活动的,应当符合相关安全要求;涉及公共安全的,还应当按照本条例等有关规定进行房屋安全鉴定。

第四十五条 县级市(区)人民政府应当完善相关工作机制,推动农村低收入人口的危险房屋治理;对特别困难的农户,应当做好安置工作。

第七章 法律责任

第四十六条 违反本条例第十五条规定,建设单位拒不委托房屋安全鉴定单位进行施工对相邻房屋影响鉴定的,由住房和城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款;未采取相应措施,导致周边房屋成为危险房屋的,处五万元以上十万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例第二十二条规定,房屋安全责任人实施危害房屋安全行为的,由住房和城乡建设、城市管理等部门依据职责,责令

限期改正,处五万元以上十万元以下罚款,并将相关信息及时与不动产登记、市场主体登记等部门共享。

违反本条例第二十三条第一款规定,房屋安全责任人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,处五千元以上五万元以下罚款。

第四十八条 违反本条例第二十二条、第二十三条第一款规定,经责令限期改正,施工方仍然施工的,由住房和城乡建设部门责令停止施工,处五千元以上五万元以下罚款。

第四十九条 违反本条例第二十八条第二款规定,房屋安全鉴定单位出具虚假鉴定报告

的,由住房和城乡建设部门责令限期改正,没收违法所得,处五万元以上十万元以下罚款,对直接责任人员处二千元以上一万元以下罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第五十条 行政机关工作人员在房屋安全管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第五十一条 本条例自 2023 年 3 月 1 日起施行。