



江 苏 省
人民代表大会常务委员会
公 报

2021

第六、七号

无锡市房屋安全管理条例

(2021年8月26日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第四十一次会议通过 2021年9月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋使用安全
- 第三章 房屋装修安全
- 第四章 房屋安全鉴定
- 第五章 危险房屋治理和应急处置
- 第六章 监督管理
- 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,保障房屋安全,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 本条例适用于本市行政区域内已投入使用房屋的安全管理,包括房屋使用安全、房屋装修安全、房屋安全鉴定、危险房屋治理和应急处置等管理。

对生产经营场所、宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑、历史文化街区、风景名胜区等范围内的房屋安全管理,法律、法规另有规定的,从其规定。

房屋的消防、防雷、抗震、电梯、供水、供电、供气、供热等专业设施设备的安全管理,适用有关法律、法规的规定。

第三条 房屋安全管理遵循属地管理、规范使用、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房屋安全管理的组织领导,建立健全房屋安全管理体系,协调解决房屋安全管理工作中的重大问题,并将房屋安全排查、涉及公共安全的房屋安全鉴定和应急抢险等经费列入财政预算。

镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构应当按照职责做好辖区内房屋安全管理工作。

第五条 市住房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管理工作。

县级市、区住房城乡建设部门负责本行政区域内房屋安全监督管理的具体工作。

自然资源规划、财政、公安、应急管理、市场监管、城市管理等负有房屋安全相关管理职责的部门,应当按照规定做好房屋安全管理工作。

第六条 各级人民政府和相关部门应当组织开展房屋安全宣传教育,普及房屋安全知识,提高社会公众房屋安全意识。

鼓励单位和个人通过参加志愿服务等形式,参与房屋安全的宣传教育等活动,配合做好房屋安全管理工作。

第二章 房屋使用安全

第七条 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,房屋使用人为房屋安全责任人;没有房屋使用人的,房屋管理人为房屋安全责任人。

第八条 房屋安全责任人应当承担下列房屋安全责任:

(一)按照规划、设计的要求和房屋权属证明记载的用途合理使用房屋;

(二)定期检查、维护房屋及附属物,及时消除安全隐患;

(三)按照规定委托房屋安全鉴定;

(四)治理危险房屋;

(五)监督房屋使用人安全使用房屋;

(六)法律、法规规定的其他房屋安全责任。

第九条 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;房屋安全责任人与房屋使用人不一致,因房屋使用人原因造成房屋安全后果的,房屋使用人应当依法承担相应的房屋安全责任。

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。

第十条 建筑幕墙或者外墙外保温系统在保修期限内的,建设单位应当依法承担安全责任。

建筑幕墙或者外墙外保温系统超过保修期限但未达到设计使用年限的,房屋安全责任人应当对其进行检查和维护;发现存在破损、脱落等安全隐患的,应当采取相应防护措施。

建筑幕墙或者外墙外保温系统达到设计使用年限的,房屋安全责任人应当委托具有相应资质的单位进行安全性能评价;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。

第十一条 新建房屋应当开展白蚁防治;房屋使用过程中出现白蚁危害的,房屋安全责任人应当及时进行灭治。

委托白蚁防治、灭治单位进行防治、灭治的,白蚁防治、灭治单位应当使用国家规定的药物,按照规定的程序和技术规范进行。

鼓励对宅基地自建房屋开展白蚁防治。

第十二条 房屋共有部分的安全管理,由房屋安全责任人依法共同承担;委托物业服务人的,物业服务人应当按照约定承担房屋检查、维护等安全管理责任。

第三章 房屋装修安全

第十三条 房屋装修包括住宅装修和非住宅装修。

房屋装修应当保证房屋的整体性和结构安全,不得影响房屋共有部分和毗连房屋的使用安全。

第十四条 房屋装修涉及改建、扩建或者改变外立面,依法需要办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可等手续的,应当按照相关规定办理。

第十五条 住宅装修禁止下列危害房屋安全的行为:

(一)拆改房屋主要承重构件或者抗震、防火设施;

(二)超过设计标准、规范增大楼面荷载;

(三)法律、法规禁止的其他行为。

第十六条 住宅装修不得擅自在楼面结构层开凿、扩大洞口或者拆改楼面次梁、楼梯等次要构件。

确需实施前款规定的行为的,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提出设计方案,委托施工方按照设计

方案组织施工。

宅基地自建房屋装修改造按照国家和省、市有关规定执行。

第十七条 房屋安全责任人在住宅装修开工前,应当向物业服务人申报登记。未委托物业服务人的,向房屋所在地的村(居)民委员会申报登记。

住宅装修有本条例第十六条第一款规定情形的,还应当提交设计方案。

第十八条 物业服务人或者村(居)民委员会应当按照规定实施房屋装修登记制度,将住宅装修中的禁止行为和注意事项告知房屋安全责任人,发现有本条例第十六条第一款规定情形的,应当告知房屋安全责任人提交设计方案。

物业服务人或者村(居)民委员会应当巡查住宅装修改造现场,发现危害房屋安全行为的,及时进行劝阻,并向房屋所在地的县级市、区住房城乡建设部门报告。

第十九条 住宅装修有本条例第十五条规定情形,或者有本条例第十六条第一款规定情形但无设计方案的,施工方不得施工。

第二十条 非住宅装修投资额或者建筑面积在国家和省规定标准以下,按照本条例住宅装修规定执行。

其他非住宅装修的管理,按照国家和省、市有关规定执行。

第四章 房屋安全鉴定

第二十一条 从事房屋安全鉴定的单位应当具有独立法人资格、相应专业技术人员和专用设备,符合国家、省和市相关管理规定,并向市、县级市住房城乡建设部门备案,由市、县级市住房城乡建设部门定期向社会公布。

市、县级市住房城乡建设部门应当加强对房

屋安全鉴定单位的监督管理。

第二十二条 有下列情形之一的,需要继续使用房屋的,由房屋安全责任人委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定:

(一)超过设计使用年限的;

(二)因自然老化、年久失修造成主体结构出现异常情况或者受损的;

(三)因施工、堆物、撞击、爆炸、火灾等事故造成受损的;

(四)在已建成房屋上安装广告牌,新增水箱、铁塔等设施、设备造成受损的;

(五)因地面沉陷、地震、台风、洪涝等重大自然灾害造成受损的;

(六)其他需要进行房屋安全鉴定的情形。

前款第三项、第四项鉴定也可以由侵权责任人委托;第五项鉴定也可以由房屋所在地的人民政府根据实际情况组织有关部门委托。

房屋所在地的镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构或者相关部门应当督促房屋安全责任人或者侵权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、开发区(园区)管理机构或者相关部门可以根据公共安全需要组织委托鉴定。

第二十三条 对宅基地自建房屋的安全鉴定另有规定的,从其规定。但宅基地自建房屋改变用途用于经营民宿、农家乐等,可能影响公共安全的,应当按照本条例规定进行房屋安全鉴定。

第二十四条 房屋安全鉴定单位应当按照相关标准和规范进行鉴定,在合同约定的期限内出具房屋安全鉴定报告;没有约定或者约定不明确的,应当在接受委托之日起三十日内出具房屋安全鉴定报告。

房屋安全鉴定单位及其鉴定人员对出具的

鉴定报告负责,不得出具虚假的鉴定报告。

第二十五条 房屋安全鉴定单位应当及时将房屋安全鉴定报告告知鉴定委托人。经鉴定为危险房屋的,应当在作出鉴定报告后二十四小时内告知鉴定委托人,并同时报送县级市、区住房城乡建设部门。

第二十六条 鉴定委托人、利害关系人对房屋安全鉴定报告有异议的,可以向县级市、区住房城乡建设部门申请复核。

县级市、区住房城乡建设部门应当自收到复核申请之日起三十日内组织相关专家进行复核,并出具复核意见。

第五章 危险房屋治理和应急处置

第二十七条 房屋安全责任人是危险房屋治理的责任主体,应当及时采取治理措施。危险房屋相邻权利人应当依法提供便利。

第二十八条 县级市、区住房城乡建设部门接到危险房屋安全鉴定报告后,应当及时向房屋安全责任人发出危险房屋治理通知书,并会同房屋所在地的镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构督促指导房屋安全责任人及时治理危险房屋。

第二十九条 房屋安全责任人应当按照规定对危险房屋采取修缮、加固、翻建或者拆除等方式治理,消除安全隐患。

成片房屋超过设计使用年限或者为危险房屋的,市、县级市、区人民政府优先纳入城市更新或者棚户区改造范围,并有计划地组织实施。

宅基地自建房屋的危险房屋解危治理,可以结合新农村建设和村庄综合治理实施。

第三十条 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,房屋所在地的县级市、区人民政府应当组织住房城乡建设

建设等部门以及镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构采取措施排除险情,消除安全隐患。房屋安全责任人应当承担相应责任。

第三十一条 整幢危险房屋发生危及公共安全的突发情况的,县级市、区人民政府可以组织住房城乡建设等部门以及镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构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,设置警示标志;
- (二)利用相邻建筑物和有关设施;
- (三)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。

第三十二条 市、县级市、区人民政府应当建立房屋安全应急抢险救援组织体系,制定房屋安全管理突发事件应急预案,储备抢险救援物资和装备器材。

县级市、区住房城乡建设部门以及镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构,应当对遭受地震、台风、洪涝等自然灾害和爆炸、火灾等事故的房屋进行应急检查。

第三十三条 危险房屋治理费用由房屋安全责任人承担;房屋安全责任人无力承担或者无法全部承担的,可以向房屋所在地的县级市、区人民政府提出救助申请。

危险房屋因第三人侵权造成的,治理费用由侵权责任人承担。

第六章 监督管理

第三十四条 市、县级市、区住房城乡建设部门应当建立房屋安全检查制度,组织开展房屋安全排查及巡查,按照规定做好危险房屋解危及应急处置工作。

第三十五条 镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构应当配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理和应急处置等工作,建立房屋安全巡查制度,指导村(居)民委员会、物业服务人协助开展日常安全巡查。

第三十六条 各级人民政府可以通过购买房屋安全管理服务商业类保险等方式,开展房屋安全排查、动态监测、重点巡查等工作。

鼓励房屋安全责任人投保房屋安全类商业保险。

第三十七条 市、县级市、区住房城乡建设部门应当运用信息化技术同步建立房屋安全管理档案,及时更新房屋安全信息及解危情况,实现动态管理。

第三十八条 教育、卫生健康、文广旅游、体育、交通运输、商务、民政、民族宗教等部门应当按照职责,督促学校、医疗机构、文体场馆、网吧、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、公共娱乐场所、养老和福利机构、宗教活动场所等人员密集场所房屋安全责任人开展房屋安全排查及巡查,及时消除房屋安全隐患。

第三十九条 住房城乡建设部门应当将房屋安全管理中获得的房屋主体结构改造信息抄送不动产登记部门。

第四十条 住房城乡建设部门以及镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构在房屋安全日常管理中发现违法建设的,应当依法处理;属于城市管理部门职能的,应当书面告知城市管理部门,由城市管理部门依法处置。

第四十一条 住房城乡建设部门应当建立投诉、举报制度。任何单位和个人有权对危害房屋安全的行为进行投诉、举报。

住房城乡建设部门应当及时处理投诉、举报。镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构应当配合处理房屋安全投诉、举报。

第四十二条 住房城乡建设部门应当会同自然资源规划、城市管理、公安以及镇人民政府、街道办事处、开发区(园区)管理机构,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。

第七章 法律责任

第四十三条 违反本条例规定,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第四十四条 违反本条例第十一条第二款规定,白蚁防治、灭治单位未使用国家规定的药物或者未按照规定的程序和技术规范进行防治、灭治白蚁的,由县级市、区住房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。

第四十五条 违反本条例第十五条第一项、第二项规定,房屋安全责任人在住宅装修中拆改房屋主要承重构件、抗震设施,或者超过设计标准、规范增大楼面荷载的,由县级市、区住房城乡建设部门责令限期改正,处以五万元以上十万元以下罚款。

第四十六条 违反本条例第十六条第一款规定,房屋安全责任人擅自在楼面结构层开凿、扩大洞口或者拆改楼面次梁、楼梯等次要构件的,由县级市、区住房城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处以五千元以上五万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例第十七条第一款规定,房屋安全责任人在住宅装修开工前未按照规定向物业服务人或者村(居)民委员会申报登记的,由县级市、区住房城乡建设部门责令限期改正;逾期不改正的,处以五百元以上一千元以下罚款。

第四十八条 违反本条例第十八条规定,物业服务人未按照规定实施房屋装修登记制度的,

由县级市、区住房城乡建设部门责令改正;发现危害房屋安全的行为未报告房屋所在地的县级市、区住房城乡建设部门的,由县级市、区住房城乡建设部门给予警告,可以并处五千元以上二万元以下罚款。

第四十九条 违反本条例第十九条规定,住宅装修有本条例第十五条规定情形,施工方仍然施工的,由县级市、区住房城乡建设部门责令限期改正,处以五万元以上十万元以下罚款;住宅装修有本条例第十六条第一款规定情形但无设计方案,施工方仍然施工的,由县级市、区住房城乡建设部门责令限期改正,处以五千元以上五万元以下罚款。

第五十条 违反本条例第二十四条第二款规定,房屋安全鉴定单位出具虚假鉴定报告的,由市、县级市住房城乡建设部门责令限期改正,没收违法所得,并处以五万元以上十万元以下罚款;对责任人员处以二千元以上一万元以下罚款。

第五十一条 住房城乡建设部门和相关主

管部门工作人员在房屋安全管理过程中滥用职权、玩忽职守、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

第五十二条 本条例下列用语的含义:

(一)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照预定目的使用的年限;

(二)主要承重构件,是指在房屋的结构体系中,其自身失效将导致其他相关构件失效,并危及承重结构体系安全的构件,包括基础、墙、柱、主梁及屋架等。

第五十三条 本条例自 2022 年 1 月 1 日起施行。2007 年 1 月 11 日无锡市第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议制定,2007 年 3 月 30 日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准的《无锡市城市房屋安全管理条例》同时废止。