

徐州市房屋使用安全管理条例

(2018年12月26日徐州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2019年1月9日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋安全使用
- 第三章 房屋安全鉴定
- 第四章 危险房屋治理与应急处置
- 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,包括安全使用、安全鉴定、白蚁防治以及危险房屋治理与应急处置等。

房屋的消防安全和电梯、供水、供电、供气、供热等专业设施设备的使用安全管理,适用有关法律、法规的规定。

法律、法规对军事房屋、宗教活动场所、文物保护单位、历史文化街区和风景名胜区范围内的房屋使用安全管理另有规定的,从其规定。

第三条 房屋使用安全管理应当遵循属地管理、规范使用、预防为主、防治结合、保障安全的原则。

第四条 市人民政府负责统筹协调本市房屋使用安全管理工作。

县(市)、区人民政府负责本行政区域内房屋使用安全管理工作的领导和综合协调,组织处置房屋使用安全突发事件。

开发区管理机构应当按照所在地人民政府规定的职责,做好本区域内房屋使用安全管理工作。

第五条 市房屋安全行政主管部门负责本市房屋使用安全的统一指导和综合监督管理,履行下列职责:

- (一)研究房屋使用安全管理工作的相关政策和标准;
- (二)负责本市房屋使用安全、白蚁防治、危险房屋治理的监督检查;
- (三)建立全市房屋使用安全信息管理平台;
- (四)组织编制全市房屋使用安全应急预案;
- (五)指导、服务和监督县(市)、区开展房屋使用安全管理工作;
- (六)负责全市房屋安全鉴定单位、白蚁防治单位的行业管理;
- (七)建立房屋安全鉴定专家库;
- (八)法律、法规规定的其他职责。

市房屋安全行政主管部门所属的房屋安全管理机构和白蚁防治管理机构具体负责日常管理工作。

第六条 县(市)、区房屋安全行政主管部门负责辖区内房屋使用安全的指导和监督管理,履行下列职责:

(一)定期组织房屋使用安全检查,督促开展危险房屋巡查;

(二)组织、督促房屋使用安全责任人进行危险房屋治理,并负责解危备案工作;

(三)组织编制房屋使用安全应急预案,做好房屋使用安全应急处置工作;

(四)依法查处房屋使用安全违法行为;

(五)宣传房屋使用安全和白蚁防治知识;

(六)指导镇人民政府、街道办事处、居(村)民委员会、物业服务企业开展房屋使用安全管理、服务工作;

(七)法律、法规规定的其他职责。

第七条 镇人民政府、街道办事处在辖区内履行下列职责:

(一)开展房屋使用安全巡查,督促房屋使用安全责任人及时采取必要措施消除安全隐患;

(二)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和应急处置;

(三)将房屋使用安全管理纳入物业管理联席会议,协调处理房屋使用安全管理举报、投诉;

(四)指导居(村)民委员会、物业服务企业建立日常安全巡查和报告制度;

(五)法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会应当建立房屋使用安全日常巡查和报告制度,开展日常巡查工作,对巡查中发现的房屋使用安全问题及隐患,及时报告镇人民政府、街道办事处。

第八条 市、县(市)、区人民政府其他有关部门应当按照各自职责,做好房屋使用安全管理相关工作,督促公共建筑的房屋使用安全责任人定期进行房屋安全检查,及时消除安全隐患。

第九条 市、县(市)、区人民政府应当将房

屋使用安全监督管理工作经费列入财政预算,保障房屋使用安全监督管理工作的开展。

第十条 房屋安全行政主管部门应当建立健全房屋使用安全管理举报、投诉机制,公开受理方式,及时将处理结果告知举报人、投诉人,并对实名举报人、投诉人个人信息予以保密。

第二章 房屋安全使用

第十一条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。

房屋属于国家或者集体所有的,管理人是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,房屋管理人或者使用人为房屋使用安全责任人。

第十二条 房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任:

(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)检查、维修房屋,及时消除房屋安全隐患;

(三)防治白蚁;

(四)按照规定委托房屋安全鉴定;

(五)治理危险房屋;

(六)法律、法规规定的其他房屋使用安全责任。

房屋使用人应当合理、审慎使用房屋,发现房屋出现异常情况或者白蚁危害的,立即告知房屋使用安全责任人。房屋使用人应当配合房屋使用安全责任人履行房屋使用安全义务。

第十三条 建设单位应当按照法律、法规的规定以及合同的约定,承担房屋质量缺陷的保修和治理责任。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按

照法律、法规的规定以及与建设单位签订合同的约定,承担房屋安全责任。

第十四条 房屋共有部分的日常管理,委托物业服务企业管理的,物业服务企业应当按照约定承担房屋安全检查、维修养护等日常管理责任;未委托物业服务企业管理的,其安全检查、维修养护等日常管理责任由房屋使用安全责任人依法共同承担。

第十五条 禁止下列危害或者可能危害房屋使用安全的行为:

(一)拆改房屋主要承重构件、抗震措施、防火措施;

(二)超过设计标准增大荷载;

(三)在建成房屋下开挖、扩建地下室,或者降低底层室内标高;

(四)未采取安全保障措施,紧邻或者穿越房屋基础进行深基坑、地下工程等施工;

(五)在梁、柱等主要承重构件上增开孔洞;

(六)损坏或者擅自占用、改建房屋共有部分;

(七)存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品;

(八)法律、法规禁止的其他行为。

第十六条 下列行为应当向房屋所在地的县(市)、区房屋安全行政主管部门申请房屋结构变动安全许可,依法还应当由其他部门许可的,从其规定:

(一)在楼面结构层开凿、扩大洞口;

(二)拆除或者部分拆除房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体。

在农村宅基地自建自住房屋上有前款规定行为的,可以不办理房屋结构变动安全许可。

第十七条 申请房屋结构变动安全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)房屋权属证明或者其他确认权利的有效证明,非房屋所有权人申请的,应当提交房屋所有权人同意的书面证明;

(四)涉及共有部分的,提交共有人同意的书面证明;

(五)房屋原设计单位或者其他具有相应资质的设计单位出具的房屋结构变动设计方案。

第十八条 市房屋安全行政主管部门应当会同相关部门制定房屋结构变动安全许可办法,报市人民政府批准后实施。县(市)、区房屋安全行政主管部门应当根据办法和本条例的规定实施许可。

第十九条 对房屋进行改建、扩建或者改变外立面,依法需要办理规划和施工许可手续的,适用《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规的规定,不适用本条例第十五条、第十六条的规定。

第二十条 房屋装饰装修工程开工前,装饰装修企业应当核实所承接的装饰装修工程是否属于本条例第十五条、第十六条所列情形。属于本条例第十五条第一项、第二项、第三项、第五项所列情形的,装饰装修企业不得施工;属于本条例第十六条所列情形,未经房屋结构变动安全许可的,装饰装修企业不得施工。

第二十一条 房屋结构变动开工前,房屋使用安全责任人应当将房屋结构变动安全许可书和改造设计方案报送物业服务企业,由物业服务企业在物业管理区域显著位置进行公示;未委托物业服务企业管理的,房屋使用安全责任人应当将相关材料报送居(村)民委员会,由居(村)民委员会进行登记和公示。

经房屋安全行政主管部门许可变动房屋结构的,应当按照许可内容施工。

第二十二条 物业服务企业在物业管理区

域内承担下列房屋使用安全责任：

(一)告知房屋使用安全责任人房屋使用中的禁止行为和注意事项；

(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；劝阻无效的,应当及时向房屋所在地的县(市)、区房屋安全行政主管部门报告；

(五)妥善保管房屋竣工资料,物业服务企业发生更换时,应当及时移交。

第二十三条 新建房屋交付使用前,建设单位应当按照规定将房屋竣工资料移交前期物业服务企业。交付使用时,建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书等资料,书面告知受让人房屋的设计使用年限、楼(屋)面设计荷载、主体结构布置情况、白蚁防治等事项。

房屋使用安全责任人在改造、装修房屋前,可以向建设单位、物业服务企业或者城建档案管理机构查询房屋的结构型式、设计使用年限、楼(屋)面设计荷载、结构变动安全许可和白蚁防治情况。

第二十四条 新建、改建、扩建的房屋应当实施白蚁预防处理。建设项目开工前,建设单位应当与白蚁防治单位签订白蚁预防合同。

白蚁防治单位应当建立健全白蚁防治质量保证体系,按照国家和地方有关房屋白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。白蚁预防包治期限不得低于十五年,包治期限自工程交付使用之日起计算。

第二十五条 房屋使用安全责任人发现房屋蚁害的,应当及时向白蚁防治管理机构报治。白蚁防治管理机构应当组织白蚁防治单位实施白蚁灭治工作,房屋使用安全责任人应当予以配合。白蚁灭治包治期限不得低于二年。

第三章 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法人资格、固定的办公场所、相应的专业技术人员、专业的设备,符合国家、省和市相关管理规定。

本市实行房屋安全鉴定单位目录管理制度,在本市从事房屋安全鉴定的单位应当向市房屋安全行政主管部门备案,市房屋安全行政主管部门应当将备案目录定期向社会公布。

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

(一)超过设计使用年限的；

(二)地基基础或者结构构件出现明显下沉、裂缝、变形、损坏、腐蚀等异常情况的；

(三)因施工、堆物、撞击、爆炸、火灾等造成受损的；

(四)在农村宅基地上自建的房屋用于出租、改变用途,并且涉及公共安全的；

(五)其他需要进行安全鉴定的。

前款第一项、第二项、第四项、第五项鉴定由房屋使用安全责任人委托；第三项鉴定由事故责任人委托,无法确定事故责任人的由房屋使用安全责任人委托。

区分所有权的房屋,需要由房屋使用安全责任人委托鉴定的,由共有人共同委托；无法共同委托的,可以由房屋所在住宅小区业主委员会或者居(村)民委员会委托鉴定。房屋安全鉴定费用可以依法申请使用住宅专项维修资金。

房屋安全行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处发现有本条第一款规定情形的房屋,应当及时通知房屋使用安全责任人或者事故责任人按照规定委托鉴定。

第二十八条 工程建设开工前,建设单位应当委托房屋安全鉴定单位对下列施工区周边范围内的房屋进行影响鉴定;施工期间,建设单位应当委托有资质的单位进行跟踪监测,并按照规定采取安全防护措施:

(一)挤土桩施工,距最近桩基一倍桩身长度范围内的房屋;

(二)开挖深度为三米以上的基坑,距基坑边一至三倍基坑深度范围内的房屋;

(三)地下隧道、盾构施工,距洞口边缘一倍埋深范围内的房屋;

(四)爆破施工中处于爆破安全距离范围内的房屋;

(五)地下管线施工、降低地下水位施工等其他施工中处于设计影响范围内的房屋。

对受到工程建设影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋,房屋使用安全责任人要求房屋安全鉴定的,建设单位应当委托房屋安全鉴定。

发生危及房屋安全情形的,建设单位应当向房屋所在地的县(市)、区房屋安全行政主管部门报告,并及时排险、修复。

第二十九条 因自然灾害造成一定区域内房屋受损的,市、县(市)、区人民政府应当及时组织房屋安全鉴定单位对受损房屋进行鉴定。

第三十条 房屋安全鉴定单位进行鉴定时,应当有两名以上鉴定人员参加,鉴定的程序、方法和鉴定报告应当符合国家、行业、地方相关标准和规范。

房屋安全鉴定单位应当在合同约定的时间内出具鉴定报告,没有约定或者约定不明确的,应当在接受委托之日起二十日内向委托人出具鉴定报告。鉴定报告应当明确房屋的安全状况,对危险房屋提出治理意见。

房屋安全鉴定报告应当报县(市)、区房屋安

全行政主管部门备案;对鉴定为危险房屋的,应当在作出鉴定报告后24小时内备案并书面通知委托人。

第三十一条 房屋安全鉴定单位出具的鉴定报告是认定房屋安全状况的依据。

鉴定报告应当客观、真实、准确。房屋安全鉴定单位及其鉴定人员对出具的鉴定报告负责,承担相应的法律责任。

第三十二条 房屋安全鉴定委托人或者利害关系人对房屋安全鉴定结论有异议的,可以向市房屋安全行政主管部门申请复核。市房屋安全行政主管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论证,并出具复核意见。

第四章 危险房屋治理与应急处置

第三十三条 房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体,应当按照房屋安全鉴定报告及时采取治理措施,危险房屋相邻权利人应当依法提供便利。

因他人施工、堆放、撞击或者使用不当等原因造成房屋险情的,由造成房屋险情的责任人承担治理责任。

第三十四条 县(市)、区房屋安全行政主管部门在接到房屋安全鉴定单位向其备案的危险房屋鉴定报告后,应当及时向房屋使用安全责任人发出限期治理通知书,同时通报房屋所在地镇人民政府、街道办事处。

第三十五条 危险房屋在解除危险前,房屋使用安全责任人应当设置明显的危险房屋标志,并采取措施防止他人进入。

危险房屋危及公共安全的,县(市)、区房屋安全行政主管部门应当及时向县(市)、区人民政府报告,并划定警示区域,设置明显的危险房屋标志。

第三十六条 危险房屋危及公共安全,房屋使用安全责任人拒绝、怠于采取有效治理措施的,县(市)、区房屋安全行政主管部门应当立即提请本级人民政府按照房屋使用安全应急预案,组织相关部门采取必要的措施排除险情,房屋使用安全责任人应当承担相应责任。

第三十七条 危险房屋应当按照下列规定治理:

(一)采取适当的安全技术措施尚能短期使用的房屋,可以观察使用,观察使用期限不超过五年,并由专业机构进行全程安全监测,观察使用期满后应当重新鉴定;

(二)采取适当技术措施后,可解除危险的房屋,可以处理使用;

(三)减少使用荷载后能够安全使用的房屋,可以变更使用;

(四)无修缮价值,暂时不便拆除,且不危及相邻建筑和其他人安全的房屋,应当立即停止使用;

(五)整幢建筑危险并可能危及公共安全,且已无修缮价值的房屋,应当立即拆除。

可以观察使用或者处理使用的危险房屋需要实施加固处理的,应当委托具有相应资质等级的设计、施工单位实施。

涉及房屋共有部分的维修和治理,可以依法申请使用住宅专项维修资金。

第三十八条 建设行政主管部门负责对危险房屋治理工程涉及的设计、施工、监理等环节的监督管理。

第三十九条 县(市)、区房屋安全行政主管部门应当建立危险房屋信息登记、注销制度,登记房屋使用安全责任人、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。

第四十条 成片房屋超过设计使用年限或者经鉴定为危险房屋的,优先纳入旧城区改造范围或者提前收储,有计划地组织实施危旧房屋改造。

第四十一条 无修缮价值的危险房屋危及公共安全的,市、县(市)、区人民政府应当立即组织相关部门采取下列一项或者多项房屋安全应急处置措施,任何单位和个人不得阻挠:

(一)控制水、电、燃气和燃料的供应;

(二)划定警示区域、实行临时交通管制以及其他控制措施;

(三)征用相邻建筑物和有关设施;

(四)拆除或者破损毗邻的建筑物、构筑物;

(五)依法可以采取的其他措施。

因应急处置措施损坏毗邻建筑物、构筑物及有关设施的,由县(市)、区人民政府组织修复或者补偿,房屋使用安全责任人应当依法承担相应的责任。

第五章 法律责任

第四十二条 违反本条例规定的行为,法律、法规已经作出处罚规定的,适用其规定。

第四十三条 房屋使用安全责任人、装饰装修企业违反本条例第十五条第一项、第二项、第三项、第五项、第八项规定,实施危害或者可能危害房屋使用安全行为的,由房屋安全行政主管部门责令限期改正,恢复原状,对单位处一万元以上五万元以下罚款,对个人处二千元以上一万元以下罚款;情节严重的,对单位处五万元以上十万元以下罚款,对个人处一万元以上五万元以下罚款。

施工单位违反本条例第十五条第四项规定,未采取安全保障措施,紧邻或者穿越房屋基础进行深基坑、地下工程等施工的,由建设行政主管

部门责令停止违法行为,采取措施排除危害,处一万元以上十万元以下罚款;情节严重的,处十万元以上二十万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例第十六条规定,未办理房屋结构变动安全许可的,由房屋安全行政主管部门责令停止违法行为,恢复原状;拒不停止违法行为,恢复原状的,处一万元以上五万元以下罚款;情节严重的,处五万元以上十万元以下罚款。

第四十五条 建设单位违反本条例第二十八条规定,未采取安全防护措施或者拒不委托鉴定的,由房屋安全行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上十万元以下罚款;造成严重后果的,处十万元以上二十万元以下罚款。

第四十六条 房屋安全鉴定单位违反本条例第三十一条第二款规定,提供虚假鉴定报告的,由市房屋安全行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,处五万元以上十万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例第三十三条规定,拒绝或者拖延履行危险房屋治理责任的,由房屋安全行政主管部门责令限期治理;逾期仍不治理的,对单位处三万元以上十万元以下罚款,对个人处五千元以上三万元以下罚款。

第四十八条 单位或者个人违反本条例第四十一条规定,阻挠实施危险房屋应急处置措施的,由房屋安全行政主管部门责令改正,对单位处三万元以上十万元以下罚款,对个人处五千元以上三万元以下罚款。

第四十九条 下列行为纳入公共信用信息系统:

(一)设计、施工单位违反本条例规定进行违

法设计、施工被处罚的;

(二)房屋安全鉴定单位违反本条例规定,提供虚假鉴定报告被处罚的;

(三)违反本条例规定,违法拆改变动房屋结构情节严重或者拒不履行危险房屋治理责任可能危及公共安全被处罚的。

第五十条 房屋安全行政主管部门和相关主管部门工作人员在房屋使用安全管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十一条 本条例下列用语的含义:

(一)危险房屋,是指结构已严重损坏或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,不能保证居住和使用安全的房屋。

(二)毗邻建筑物,是指结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑,而为不同所有人所有的建筑。

(三)房屋共有部分,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢房屋内业主或者单幢房屋内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位,一般包括:房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

第五十二条 本条例自2019年3月1日起施行。1999年3月30日徐州市第十二届人民代表大会常务委员会第八次会议制定,自1999年7月1日起施行的《徐州市城市房屋安全管理条例》同时废止。