贵阳市房屋使用安全管理条例

（2011年10月31日贵阳市第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2012年1月5日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准 根据2013年3月30日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议批准的《贵阳市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第一次修正 根据2017年6月2日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准的《贵阳市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正 2019年8月30日贵阳市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订 2020年6月3日贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准）

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋使用安全管理，保障公共安全和自然人、法人、非法人组织的人身财产安全，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合法建造并已经交付的城镇房屋的使用安全管理及其相关活动。

法律、法规对生产用房和军事设施、宗教活动场所、文物保护单位、风景名胜区等范围内的房屋的使用安全管理另有规定的，从其规定。

房屋消防、抗震、防雷安全和电梯、供电、供水、供气等设施设备的使用安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

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

第四条 县级以上人民政府领导本辖区房屋使用安全管理工作，建立统筹管理、分级负责、综合协调、社会参与的房屋使用安全管理体系，加强房屋使用安全宣传教育和执法管理能力建设，将管理经费纳入同级财政预算。

住房城乡建设主管部门负责本辖区房屋使用安全管理工作，其所属的房屋使用安全管理机构具体负责日常管理工作。

自然资源和规划、综合行政执法、公安、市场监管、应急管理、教育、卫生健康、文化和旅游、体育、交通、商务、国资、民政、财政等有关主管部门和乡（镇）人民政府、街道办事处应当按照各自职责和本条例规定，做好房屋使用安全管理的相关工作。

开发区（园区）管理机构应当按照县级以上人民政府规定的职责，做好区域内房屋使用安全管理工作。

第五条住房城乡建设主管部门应当加强房屋使用安全知识宣传，建立健全举报、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。

第二章 房屋使用安全管理

第六条 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，其管理人为房屋使用安全责任人。房屋所有权人、管理人可以与使用人就房屋使用安全有关事项进行约定。

房屋所有权人下落不明、房屋权属不清的，使用人为房屋使用安全责任人；没有使用人的，管理人为房屋使用安全责任人。

第七条 房屋使用安全责任人对房屋使用安全承担下列责任：

（一）按照规划用途和设计要求合理使用房屋，保障房屋的整体性和安全性；

（二）检查、保养、维修房屋，及时消除安全隐患；

（三）按照本条例规定委托进行房屋安全鉴定；

（四）房屋建有建筑幕墙的，按照国家规定进行安全维护；

（五）配合政府及有关部门组织实施房屋安全隐患排查、危险房屋治理和应急处置；

（六）采取其他必要措施保障房屋安全。

房屋共有部分的日常安全检查、维修养护等管理责任，由房屋使用安全责任人依法共同承担；实行物业服务委托管理方式的，由物业服务企业按照合同约定承担。

第八条 建设单位在房屋交付使用时，应当向房屋买受人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书等，告知买受人房屋的性能指标、保修单位、保修范围与期限等事项。

建设单位应当按照法律、法规规定和合同约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任。因房屋质量问题造成买受人损失的，依法予以赔偿。

房改房地基基础工程和主体结构工程的保修,由该房屋建设单位参照本条第二款规定执行。

第九条 禁止下列危害房屋使用安全的行为：

（一）损坏或者擅自改变房屋的承重结构、主体结构；

（二）在屋顶或者屋侧违法搭建建筑物、构筑物；

（三）将其他房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户卧室、起居室（厅）和厨房上方；

（四）降低底层房屋地面标高或者挖掘地下室；

（五）在楼板、阳台、露台、屋顶超荷载铺设材料或者堆放物品，在室内增设超荷载分隔墙体；

（六）装饰装修影响房屋共有部位使用，危及房屋、毗邻房屋的使用安全；

（七）法律、法规规定的其他危害房屋使用安全的行为。

第十条 房屋使用安全管理机构、乡（镇）人民政府、街道办事处、物业服务企业，应当按照职责或者合同约定负责本辖区或者物业服务区域房屋使用安全的日常巡查，落实房屋使用安全常态化、网格化管理制度，明示禁止性行为规范和注意事项。

房屋使用安全管理机构、乡（镇）人民政府、街道办事处、物业服务企业、房屋使用安全责任人发现房屋使用存在安全隐患或者危害房屋使用安全的行为时，应当及时报告住房城乡建设主管部门。住房城乡建设主管部门接到报告后应当排查安全隐患、制止危害房屋使用安全的行为，需要实施行政处罚的，移送综合行政执法部门依法查处。

第十一条 教育、卫生健康、文化和旅游、体育、交通、商务、民政等主管部门应当遵循管行业即管安全的要求，按照职责督促其行业管理范围内人员密集场所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。

前款规定的人员密集场所的房屋使用安全责任人，应当按照要求对房屋使用安全进行检查，做好检查记录，建立房屋使用安全档案**。**

住房城乡建设主管部门及房屋安全管理机构应当定期对执行检查人员进行培训，加强对房屋使用安全检查的指导，并对检查情况进行抽查。

第十二条 有下列情形之一的，建设单位应当在施工前对周边房屋完损情况进行调查，保留原始记录；需要进行房屋结构安全影响评估的，由建设单位自行组织设计、施工单位或者委托房屋安全鉴定机构进行房屋结构安全影响评估：

（一）进行基坑（边坡）开挖深度超过3米（含3米）或虽未超过3米但地质条件和周边环境复杂的，取距基坑（边坡）边缘2.5倍基坑深度（边坡高度）和锚索长度二者大值范围内的房屋；

（二）进行地下隧道、盾构施工的，距洞口边缘2倍埋深范围内的房屋；

（三）进行爆破施工的，爆破安全距离范围内的房屋；

（四）进行地下管线施工、降低地下水位施工的，设计影响范围内的房屋；

（五）因施工影响周边房屋使用安全的其他情形。

施工期间，施工单位应当按照规定采取专项安全防护措施；建设单位按照规定需要委托有资质的第三方进行跟踪监测的，应当及时委托。

第十三条 因供水、供电、供气、供热、排水、通信等需要在房屋上施工的，施工单位应当书面告知相关房屋使用安全责任人、物业服务企业。因施工造成房屋损坏的，施工单位应当及时修复，并依法予以赔偿。

第十四条 市住房城乡建设主管部门应当建立全市房屋安全管理信息系统，及时记录、更新房屋使用安全相关信息，并与教育、卫生健康、文化和旅游、体育、交通、商务、民政等主管部门的信息系统互联互通，实现房屋使用安全信息共享。

第十五条 住房城乡建设主管部门应当建立房屋使用安全诚信档案，记录房屋使用安全责任人、房屋安全鉴定机构及其相关从业人员受到行政处罚、人民法院判决或者裁定履行义务、强制执行等依法予以公开的信息，并按照法律、行政法规的规定将其纳入统一的信用信息共享平台管理，向社会公布。

第十六条 鼓励建立商业保险、风险资金等相结合的房屋使用安全风险保障机制。

鼓励保险公司设立与房屋使用安全管理需求相适应的险种。

第三章 房屋安全鉴定

第十七条在本市从事房屋安全鉴定的机构应当具有独立法人资格、符合建设工程质量专项检测机构资质标准。

第十八条 房屋安全鉴定机构应当依据法律、法规、行业标准和规范对房屋进行检测，根据检测数据出具鉴定报告。房屋安全鉴定机构不得出具虚假鉴定报告。

房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告应当包含房屋概况、鉴定过程和鉴定结论等内容，由具备一级注册结构工程师资格的专业技术人员审核、签字确认并加盖注册结构工程师印章；涉及地基基础工程的，还应当由具备注册岩土工程师资格的专业技术人员审核、签字确认并加盖注册岩土工程师印章。

房屋危险性鉴定为A级、B级的鉴定报告自作出之日起30日内和C级、D级的鉴定报告自作出后24小时内，房屋安全鉴定机构应当将其报送所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门，并由县级人民政府住房城乡建设主管部门即时报告市住房城乡建设主管部门。

第十九条 有下列情形之一的，应当委托依法设立的房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

（一）房屋及建筑幕墙达到设计使用年限仍需继续使用的；

（二）房屋地基基础、墙体或者其他承重构件有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等危险状况后仍需继续使用的；

（三）因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋受损的；

（四）因工程施工造成房屋损坏的；

（五）其他可能危及房屋结构安全的情形。

前款第一项、第二项和第五项规定房屋的安全鉴定，由房屋使用安全责任人委托。前款第三项规定房屋的安全鉴定，由县级以上人民政府根据实际情况组织有关部门委托或者由房屋使用安全责任人委托。住房城乡建设主管部门发现有前款第一项、第二项、第三项和第五项规定情形的房屋由房屋使用安全责任人委托鉴定的，应当及时告知并督促房屋使用安全责任人按照规定委托鉴定。涉及公共安全，房屋使用安全责任人确因经济困难未委托鉴定的，由所在地县级人民政府根据实际需要，组织有关部门委托鉴定或者适当补助鉴定费。

本条第一款第四项规定房屋的安全鉴定，由在建项目建设单位委托；建设单位未委托的，房屋使用安全责任人、利害关系人可以申请所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门责令其限期委托。

第二十条 因房屋租赁、抵押、出让、交换等活动，对房屋使用安全有要求的，当事人可以委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

第二十**一**条经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在鉴定报告中载明具体鉴定结论和下列处置措施：

（一）观察使用，适用于采取适当安全技术措施后，可以短期使用，但须继续观察的房屋，房屋使用安全责任人应当按照鉴定报告载明的观察使用条件和时限使用；

（二）处理使用，适用于采取适当技术措施后，可以解除危险的房屋，房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质的设计单位出具解危技术方案，委托具有相应资质的施工单位按照设计方案施工，并按照设计单位确定的后续使用年限使用；

（三）停止使用，适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋，使用人应当停止使用，立即迁出；

（四）整体拆除，适用于整幢危险且无修缮价值，需要立即拆除的房屋，使用人应当立即迁出。

第二十二条 鉴定委托人、利害关系人对房屋安全鉴定结论有异议的，可以在知道或者应当知道鉴定结论之日起30日内向市住房城乡建设主管部门申请复核。

市住房城乡建设主管部门应当自受理复核申请之日起30日内组织专家进行论证，并出具复核意见。

第四章 危险房屋治理、应急处置和白蚁防治

第二十三条 县级人民政府住房城乡建设主管部门接到C级、D级危险房屋的鉴定报告后，应当立即指导、督促房屋使用安全责任人对危险房屋进行治理。

第二十四条房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告载明的处置措施，对危险房屋进行治理。

危险房屋是异产毗连房屋的，涉及的房屋使用安全责任人应当按照国家有关规定，共同履行治理责任。

第二十五条住房城乡建设主管部门应当定期组织巡查危险房屋治理、灭失等情况，建立危险房屋信息登记、注销制度。

第二十六条 对危险房屋采取排险措施需要使用人迁出的，使用人应当及时迁出避险。

使用人迁出的危险房屋为其唯一居住用房，且符合保障性住房其他申请条件的，可以向房屋所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门申请保障性住房。

未解除危险的房屋不得出租、出借、装修，不得用作经营场所和周转房。

第二十七条 经鉴定应当停止使用、整体拆除的危险房屋，使用人拒不迁出的，所在地县级人民政府应当及时采取应急处置措施，停止房屋使用。

发现成片或者整栋危险房屋，影响公共安全或者需要群体性迁出的，所在地县级人民政府应当组织乡（镇）人民政府、街道办事处和有关主管部门会同房屋使用安全责任人共同处置。

第二十八条 超过设计使用年限或者经鉴定为危险房屋的成片房屋，可以优先纳入旧城改造范围，有计划地组织实施改造。

经鉴定应当停止使用、整体拆除的危险房屋，未纳入征收计划的，房屋所有权人或者管理人可以按照城乡规划管理规定申请在原址按原面积拆除重建；已纳入征收计划未实施征收的危险房屋，所在地县级人民政府可以组织相关部门对危险房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况预先调查登记后拆除。

第二十九条 县级人民政府应当建立房屋使用安全应急抢险救援工作机制，制定房屋使用安全应急抢险预案，定期组织培训和演练，并储备抢险救援物资和装备器材。

第三十条 鼓励新建、改建、扩建**、**装饰装修房屋进行白蚁预防处理。

发现白蚁危害的，房屋使用安全责任人应当向白蚁防治机构报告，白蚁防治机构应当及时指导房屋使用安全责任人、使用人进行白蚁灭治。

第三十一条 因危险房屋治理、应急处置和白蚁防治实施的建设工程活动，应当遵守有关建设工程安全生产、质量管理等法律、法规的规定。

第五章 法律责任

第三十二条 违反本条例第九条规定的，由综合行政执法部门责令改正，并按照以下规定给予处罚：

（一）违反第一项、第二项规定的，依照城乡规划、建设工程质量管理法律、法规的规定予以处罚；

（二）违反第三项至第六项规定的，处以5000元以上5万元以下罚款。

第三十三条违反本条例第十一条第二款规定的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以上3万元以下罚款。

第三十四条 违反本条例第十二条第二款规定的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，按照以下规定给予处罚：

（一）未采取专项安全防护措施的，责令停业整顿，并处以5万元以上10万元以下罚款；

（二）未委托有资质的单位进行跟踪监测的，处以1万元以上3万元以下罚款，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以1000元以上5000元以下罚款。

第三十五条 违反本条例第十八条第一款规定出具虚假鉴定报告的，由综合行政执法部门给予警告，并处以5000元以上3万元以下罚款；有违法所得的，予以没收。

第三十六条 违反本条例第二十六条第三款规定的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对个人处以5000元以上2万元以下罚款，对单位处以2万元以上10万元以下罚款。

第三十七条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

违反本条例规定给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十八条 住房城乡建设和其他有关主管部门工作人员在房屋使用安全管理工作中不履行本条例规定职责或者玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第六章 附 则

第三十九条 农村宅基地自建房屋的安全鉴定、危险房屋治理、应急处置和白蚁防治参照本条例相关规定执行。

第四十条 本条例中下列用语的含义为：

（一）房屋安全鉴定，是指对房屋结构的安全状况和使用状况进行鉴别、评定；

（二）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，不能保证居住和使用安全的房屋；

（三）建筑幕墙，是指由玻璃、石材等面板与支承结构体系组成的，相对于主体结构有一定位移能力或者自身有一定变形能力，不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。

第四十一条 本条例自2020年9月1日起施行。