

赣州市住房和城乡建设局

赣市建字〔2019〕97号

关于印发《赣州市城市房屋安全管理实施办法 (试行)》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，章贡区房管局，赣州经开区房管所：

经市政府同意，现将《赣州市城市房屋安全管理实施办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

赣州市住房和城乡建设局

2019年10月28日

赣州市住房和城乡建设局

赣市建字〔2019〕27号

关于印发《赣州市住房和城乡建设局 关于印发《赣州市住房和城乡建设局 关于印发《赣州市住房和城乡建设局

关于印发《赣州市住房和城乡建设局
关于印发《赣州市住房和城乡建设局
关于印发《赣州市住房和城乡建设局

抄送：市政府何福州副市长、邱志鹏副秘书长，各县（市、区）政府，
赣州经开区管委会，蓉江新区管委会，市政府有关部门，市属有关单位。

赣州市住房和城乡建设局办公室

2019年10月28日印发

赣州市城市房屋安全管理 实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强城市房屋安全管理，保障房屋的居住和使用安全，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市城市规划区内合法建造并已投入使用的各类房屋的安全管理。

第三条 本办法所称的房屋安全管理，是指为保障房屋结构使用安全而进行的管理活动。包括房屋使用安全管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋治理。

法律法规对房屋的消防安全、设施设备使用安全管理、对文物保护单位、历史文化街区范围内的房屋安全管理另有规定的，从其规定。

第四条 房屋安全管理应当遵循属地管理、预防为主、防治结合、保障安全的原则。

第五条 县（市、区）人民政府应当加强对本行政区域内房屋安全管理工作的组织和领导，建立统筹管理、分级负责、综合协调的房屋安全管理体系，加大危旧房整治资金投入，健全房屋安全重大突发事件应急处置机制。

街道办事处、乡（镇）人民政府按照职责做好本辖区的房屋安全管理工作。

第六条 县（市、区）住房和城乡建设部门负责各自辖区内房屋安全工作的指导和监督管理，依法建立健全房屋安全管理的各项制度，成立房屋安全管理机构，宣传房屋安全使用知识，加强对房屋使用安全的监督检查，按照法律规定查处危害房屋安全的行为。

公安、财政、自然资源、城管、文广新旅、体育、生态环境、应急管理、市场监督管理等相关部门应当按照各自职责，协同做好房屋安全管理工作。

第七条 县（市、区）人民政府应将房屋安全监督管理工作经费纳入同级财政预算，保障房屋安全监督管理工作的开展。

第二章 房屋使用安全管理

第八条 房屋所有权人是房屋安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的，管理单位是房屋安全责任人。房屋所有权人下落不明或者权属不清的，房屋实际使用人或者管理人是房屋安全责任人。

第九条 房屋安全责任人应当对房屋使用安全履行下列义务：

（一）按照规划设计用途及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋；

（二）检查、维修房屋，及时消除房屋安全隐患；

（三）房屋的装饰装修不得影响房屋共有部分的使用，不得危及房屋的使用安全和毗邻房屋的使用安全；

(四) 按照规定委托房屋安全鉴定;

(五) 按照规定治理危险房屋;

(六) 法律、法规规定的其他责任;

第十条 教育、卫健委、文广新旅、体育、交通、市场监督管理、商务、民政等部门应当按照职责, 监督学校、医院、剧院、场馆、车站、宾馆、集贸市场、商场、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。

第十一条 房屋安全责任人应当积极配合住房和城乡建设部门组织的房屋安全普查、房屋安全检查等活动。

第三章 房屋安全鉴定管理

第十二条 市住房和城乡建设局设立房屋安全管理机构, 具体负责全市房屋安全鉴定的行业管理。

第十三条 从事房屋安全鉴定的机构应当具备相应的专业技术人员、专用设备, 并经市住房和城乡建设局备案, 房屋安全鉴定人员实行培训合格上岗制度。备案及人员培训办法由市住房和城乡建设局另行制定。

房屋安全鉴定机构的鉴定结论应当客观、真实反映房屋安全状况。鉴定的程序、方法和鉴定报告, 应当符合国家、行业相关标准和规范。

房屋安全鉴定机构对其出具的鉴定报告负责, 承担相应的法律责任。

第十四条 对鉴定机构及其从业人员实行信用信息管理，信用信息包括鉴定机构及从业人员的基本情况、遵守法律法规和诚信经营的情况、受表彰或因违法被通报查处等情况。具体办法由市住房和城乡建设局另行制定。

第十五条 有下列情形之一的，房屋安全责任人应当及时委托依法设立的房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等现象的；

（二）房屋超过设计使用年限需继续使用的；

（三）自然灾害以及爆炸、火灾等事故造成房屋主体结构损坏的；

（四）需要拆改房屋主体或者承重结构、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载的；

（五）既有建筑幕墙自竣工验收交付每使用满十年，或者面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；

（六）其他可能危害房屋安全需要鉴定的情形。

第十六条 进行地下设施、桩基、深基坑、爆破及降低地下水位等施工，可能对周边房屋造成损坏的，建设单位可以在施工前委托房屋安全鉴定机构进行施工影响鉴定。房屋安全鉴定机构应当及时将鉴定报告报送建设单位和房屋安全责任人，建设单位应当依据鉴定报告，结合实际采取措施，确保安全。

第十七条 房屋安全责任人、建设单位委托鉴定机构进行房屋安全鉴定时，应签订委托鉴定合同。房屋安全鉴定机构在合同约定的时间内出具鉴定报告。

第十八条 鉴定委托人对房屋安全鉴定报告有异议的，可按照合同约定办理。

第四章 危险房屋治理

第十九条 住房和城乡建设部门应当定期组织开展房屋安全排查工作，重点排查危险房屋、重要公共建筑和存在安全隐患的房屋。

有关行政主管部门应当对本行业内人员密集场所的房屋定期开展安全检查，发现房屋安全隐患，应当督促房屋安全责任人及时治理，并书面通报房屋所在地县（市、区）住房和城乡建设部门。

第二十条 房屋安全责任人应当定期对房屋进行安全检查，发现房屋出现安全隐患，及时处置，并向房屋所在地县（市、区）住房和城乡建设部门或者乡镇人民政府、街道办事处报告。实行物业管理的小区，物业服务企业在对房屋进行安全巡查时，发现房屋出现安全隐患应当及时告知房屋安全责任人，并督促房屋安全责任人及时处置。在巡查中发现房屋安全责任人实施影响房屋安全行为的，应当及时劝阻、制止；经劝阻、制止无效的，应当及时向相关行政管理部门报告，由相关行政管理部门依法处理。

第二十一条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当及时将鉴定报告送达房屋安全责任人，并报送房屋所在地县（市、区）住房和城乡建设部门。

县（市、区）住房和城乡建设部门接到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》，同时抄送房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处。乡镇人民政府、街道办事处应当督促房屋安全责任人治理危险房屋。

房屋安全责任人应当及时对危险房屋采取治理措施，相邻权利人应当依法提供便利。

第二十二条 对被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类进行处理：

（一）观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

（二）处理使用。适用于采取适当安全技术措施后，可解除危险的房屋。

（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。

（四）整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

第二十三条 对鉴定属于危险房屋不能继续使用的，不得居住、转让、出租或者用作生产经营场所。

对鉴定属于危险房屋的，房屋安全责任人应当设置明显的危险房屋标志并及时消除隐患；对暂不能排险解危的危险房屋，

应当采取有效的安全防护措施。

第二十四条 对已经鉴定为危险房屋的成片房屋，县（市、区）住房和城乡建设部门应当及时向房屋所在地县（市、区）人民政府报告，并提出具体处理方案。

县（市、区）人民政府应当将危旧房屋相对集中的区域纳入棚户区改造范围，有计划地组织实施危旧房屋改造。暂时不能纳入棚户区改造范围的零散危旧房屋，应当督促房屋安全责任人制定有效的整改措施，及时消除隐患。

第二十五条 县（市、区）住房和城乡建设部门应当建立危险房屋管理档案，对发现的危险房屋进行登记，掌握房屋安全责任人、房屋安全隐患的基本状况等相关信息，并对危险房屋修缮加固和排险的结果进行检查、记录。

第二十六条 县（市、区）人民政府应当建立房屋安全应急抢险体系，编制房屋安全应急抢险预案，储备抢险救援物资和装备器材。

第二十七条 房屋出现突发性险情的，房屋所在地县（市、区）人民政府应当立即组织相关部门，按照应急预案采取抢险措施。任何单位和个人应当配合。

第五章 责任追究

第二十八条 房屋安全责任人未履行本办法规定的房屋安全管理相关义务，造成事故或者损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法承担刑事责任。

第二十九条 鉴定机构存在以下行为之一的，责令限期改

正，逾期不改正或情节严重的，将其纳入房屋安全鉴定机构黑名单，两年内不再予以备案，对负有直接责任的房屋安全鉴定人员，三年内不得在本市从事房屋安全鉴定工作，构成犯罪的依法追究刑事责任：

- （一）申请备案时提交虚假材料，隐瞒真实情况的；
- （二）出具虚假鉴定报告的；
- （三）未按照技术规范要求出具鉴定报告的；
- （四）将安全房屋鉴定为存在安全隐患房屋的；将存在安全隐患房屋鉴定为安全房屋，并在鉴定报告有效时限内发生事故的；
- （五）未按照规定履行鉴定报告报送备案等义务的；
- （六）存在其他严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。

第三十条 相关国家机关工作人员在房屋安全管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位、上级机关或者纪检监察机关依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十一条 本市城市规划区范围以外的房屋安全管理可参照本办法执行。

第三十二条 本办法由赣州市住房和城乡建设局负责解释。

第三十三条 本办法自 2019 年 11 月 1 日起试行。