

市政府关于印发《常州市房屋安全管理办法》 的通知

(常政规〔2018〕2号)

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

《常州市房屋安全管理办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2018年4月10日

常州市房屋安全管理办法

第一条 为了加强房屋安全管理，保护公民、法人和其他组织的人身和财产安全，根据国务院《建设工程质量管理条例》、建设部《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《省住房城乡建设厅关于切实做好城市既有房屋安全管理工作的通

常州市行政规范性文件

知》（苏建房管〔2017〕230号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内建成并投入使用的房屋安全管理，适用本办法。

房屋的消防安全管理，电梯、燃气、供电、供水等专业设施设备的使用安全管理，军队、宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑 and 传统风貌建筑的房屋安全管理，依照有关法律、法规和规章的规定执行。

第三条 房屋安全管理遵循属地管理、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市、辖市（区）人民政府组织领导本行政区域内的房屋安全管理工作，实行房屋安全管理工作责任制，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体系。

镇人民政府（街道办事处）应当按照规定职责，做好房屋安全管理工作，组织开展房屋安全知识的宣传教育活动，协助处理房屋安全方面的投诉举报。

第五条 住房保障和房产管理部门对房屋安全管理工作实施统一监督管理，建立房屋使用安全信息管理平台。

城乡建设部门负责指导农村集体土地上房屋的安全管理工作。

教育、民政、交通运输、农业、商务、文化广电新闻出版、卫生计生、体育、旅游、民族宗教、国资等部门在各自的职责范围内，对有关行业、领域的房屋安全工作实施监督管理。

发展改革、公安、财政、国土资源、规划、城市管理、安监等部门按照各自职责，共同做好房屋安全管理相关工作。

第六条 房屋安全管理工作经费纳入各级政府财政预算，确保房屋安全管理工作正常开展。

第七条 市、辖市（区）人民政府应当建立房屋安全管理领域信用制度，并将房屋安全管理相关信息纳入公共信用信息系统，加大对房屋安全管理失信行为的惩戒力度。

第八条 住房保障和房产管理部门应当会同国土资源、城乡建设、规划、城市管理、安监以及相关行业管理部门建立房屋安全信息通报和信息共享机制。

第九条 任何单位和个人均有权投诉、举报危害房屋安全的行为，有关部门应当按照相关规定及时受理并依法处理。

第十条 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应当承担房屋安全责任。

第十一条 房屋安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照设计用途、建筑物使用性质以及不动产权属证明记载的房屋用途使用房屋；

（二）检查、维修房屋，及时消除房屋安全隐患；

（三）按照规定装饰装修房屋；

（四）按照规定做好白蚁灭治工作；

（五）按照规定委托房屋安全鉴定；

（六）依法治理危险房屋；

（七）保障房屋使用安全的其他责任。

第十二条 建设单位应当按照法律法规的规定以及合同的约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任，并对造成的损失承担赔偿责任。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照有关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。

新建房屋交付使用前，建设单位应当向买受人提供房屋质量保证书、房屋使用说明书等资料，并明确告知买受人房屋的基本

情况、设计使用年限、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限、白蚁防治等事项。

房屋转让或者出租时，转让人或者出租人应当将房屋的基本情况、设计使用年限、保修范围和期限等事项如实告知受让人或者承租人。

第十三条 禁止实施下列危害房屋安全的行为：

- （一）拆改具有抗震、防火功能的墙体；
- （二）拆改混凝土柱、剪力墙、主梁等承重构件及基础结构；
- （三）开挖房屋底层地面和地下空间；
- （四）在房屋外立面、顶层违法搭建；
- （五）法律法规禁止的其他行为。

第十四条 房屋所有权人、使用人实施下列行为的，应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质的设计单位提出设计方案，并委托具有相应资质的施工单位施工：

- （一）在非承重内墙上开门、开洞口或者扩大原有洞口，拆改墙体；
- （二）在房屋楼面结构层开设洞口或者扩大楼面结构层洞口；
- （三）拆改房屋主体结构的其他行为。

第十五条 进行地下设施、管线、桩基、深基坑、爆破及降低地下水位等工程施工，建设单位应当在施工期间对周边房屋进行跟踪监测，并按照有关规定采取安全防护措施，消除安全隐患。

第十六条 实行物业管理的房屋，房屋所有权人、使用人在房屋装饰装修工程开工前，应当向房屋所在地的物业服务企业办理登记手续，并提交下列资料：

（一）不动产权属证明，房屋使用人对房屋进行装饰装修的，还需提供所有权人同意装饰装修的书面证明；

（二）装饰装修方案；

（三）涉及共用部位的，需提供共用人同意装饰装修的证明；

（四）涉及第十四条行为的，需提交原设计单位或者具有相应资质的设计单位出具的设计方案。

未实行物业管理的房屋，房屋所有权人、使用人应当依照前款规定将房屋装饰装修情况告知居（村）民委员会。

物业服务企业、居（村）民委员会应当定期将房屋装饰装修情况告知房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门。

第十七条 镇人民政府（街道办事处）、物业服务企业应当对房屋装饰装修活动进行日常巡查，发现房屋所有权人、使用人违反规定实施影响房屋安全行为的，应当及时劝阻、制止；劝阻、

常州市行政规范性文件

制止无效的，应当及时报告房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门。

第十八条 有下列情形之一的，应当在规定的期限内进行房屋安全鉴定：

（一）地基基础或者结构构件出现明显下沉、裂缝、变形、损坏、腐蚀等异常情况后仍需继续使用的；

（二）房屋主体结构达到设计使用年限仍需继续使用的，应当在达到设计使用年限的当年进行房屋安全鉴定，此后至少每五年进行一次房屋安全鉴定；

（三）建筑幕墙自竣工验收交付使用后，应当每十年进行一次安全鉴定，达到设计使用年限仍需继续使用的，应当每年进行一次安全鉴定；

（四）学校、医院、体育场馆、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、旅游景区、公共娱乐场所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；

（五）应当进行房屋安全鉴定的其他情形。

第十九条 从事房屋安全鉴定的单位应当具备独立的法人资格，配备相应的专业技术人员和专用设备，符合国家、省和市相关管理规定，并告知市住房保障和房产管理部门。

第二十条 房屋鉴定的程序和方法应当符合国家、地方和行业相关标准和规范。

房屋经安全鉴定后，应当出具鉴定报告。鉴定报告送达鉴定委托人的同时，报送房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门。

第二十一条 鉴定委托人、利害关系人对房屋安全鉴定结论有异议的，可以自收到鉴定报告之日起十五个工作日内，向住房保障和房产管理部门申请复核。住房保障和房产管理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，并根据专家复核意见提出处理意见。

第二十二条 新建房屋应当实施白蚁预防处理。白蚁防治单位应当按照规定的程序和要求及时组织实施白蚁预防。白蚁预防工程竣工后签发白蚁预防的证明文件。

白蚁预防费和包治期内的复查复治、防治新技术和新药物的推广应用以及白蚁危害突发事件处置等相关费用，由财政统筹安排保障。

住房保障和房产管理部门应当及时向社会发布白蚁危害情况预报。

第二十三条 建设单位在进行商品房销（预）售时，应当向买受人出具实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中应当包括白蚁预防质量保证的内容。

第二十四条 辖市（区）人民政府应当建立危旧房屋排查制度，每年至少开展一次常规大排查；遇台风、雨雪等灾害性天气或者汛期，应当及时组织开展应急专项排查，并落实监控措施，督促和指导房屋安全责任人及时治理房屋安全隐患。

相关行业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，督促房屋安全责任人建立房屋安全档案；发现房屋安全隐患的，应当督促房屋安全责任人及时治理。

第二十五条 房屋安全责任人发现房屋出现险情，应当立即设置明显的警示标志，及时排除险情，并向房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门报告。

第二十六条 任何单位和个人发现房屋存在安全隐患的，可以向房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门报告。房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门应当及时组织人员到场查看，发现房屋确有安全隐患的，应当督促房屋安全责任人及时治理并登记建档。

第二十七条 经依法鉴定为危险房屋的，房屋所在地的辖市（区）住房保障和房产管理部门应当向房屋安全责任人发出《危险房屋治理通知书》，并督促房屋安全责任人进行解危。

第二十八条 房屋安全责任人应当对危险房屋分别采取下列治理措施：

（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。适用于整幢危险且已无修缮价值，需立即拆除的房屋。

异产毗连危险房屋的各所有人，应当按照国家对异产毗连房屋的有关规定，共同履行治理责任。

对依法鉴定属于危险房屋且应当停止使用的，不得居住、转让、抵押、出租或者用作生产经营场所。

第二十九条 对危险房屋采取加固、改造等方式治理的，房屋安全责任人应当委托原设计单位或者具有相应资质的设计单

位出具加固、改造设计方案，依法取得相关行政主管部门的批准，并委托具有相应资质的施工单位实施。

对危险房屋实施拆除的，房屋安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施。

第三十条 房屋安全责任人不及时治理危险房屋，危及公共安全的，房屋所在地的辖市（区）人民政府应当组织相关部门采取必要的应急排险措施。

特殊困难家庭无力治理危险房屋的，经申请后，可以按照相关规定给予救助。

市、辖市（区）人民政府应当将危旧房屋相对集中的区域优先纳入旧城改造。

第三十一条 辖市（区）住房保障和房产管理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，实施动态管理。

第三十二条 住房保障和房产管理部门应当组织编制房屋安全应急预案，报本级人民政府批准，并根据房屋安全应急预案定期组织应急处置培训和应急演练。

房屋出现突发性险情的，住房保障和房产管理等相关部门应当在本级人民政府的统一领导下，按照房屋安全应急预案做好应急排险工作，房屋安全责任人以及相关人員应当予以配合。

第三十三条 市人民政府或者辖市（区）人民政府组织相关部门开展房屋安全应急抢险时，可以根据实际情况依法采取下列措施：

- （一）转移危险房屋内的人员；
- （二）切断电力、可燃气体和液体的输送；
- （三）划定警示区、实行临时交通管理措施；
- （四）对危及公共安全的危险房屋，采取围护隔离措施；
- （五）对出现突发性险情且危及公共安全的房屋，拆除危险的结构件或者相关设施进行除险；
- （六）利用邻近建（构）筑物和有关设施；
- （七）依法可以采取的其他措施。

因应急抢险拆除或者损坏其他建（构）筑物的，由市人民政府或者辖市（区）人民政府组织修复或者依法给予相应补偿。

第三十四条 违反本办法规定，依照有关法律、法规和规章的规定进行处罚；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十五条 有关部门、单位及其工作人员在房屋安全管理工作中，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。

第三十六条 本办法自公布之日起施行。2004年9月23日发布的《常州市市区房屋安全管理办法》（常政发〔2004〕184号）同时废止。