

德阳市城镇房屋使用安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为了保障我市城镇房屋使用安全，维护自然人、法人和其他组织的人身、财产安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》等法律、法规，结合德阳市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于德阳市行政区域内国有土地上合法建设并投入使用的房屋安全管理及其监督活动。

法律、法规对军事保护区、宗教活动场所、文物保护单位、风景名胜区以及自然保护区范围内房屋的使用安全管理另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称房屋使用安全管理，是指房屋使用过程中的检查、维护、白蚁防治、安全鉴定、维修加固、危险治理以及装修、改造管理等安全管理活动。

房屋消防安全以及电梯、燃气、电力、供水、户外广告等专业设施设备的使用安全管理，按照相关法律、法规和规章的规定执行。

第四条 房屋使用安全管理应当坚持属地管理、预防为主、合理使用、规范治理的原则，确保房屋使用安全。

第五条 市、区（市、县）人民政府负责房屋使用安全管理的统一领导、组织协调，建立健全房屋使用安全工作协调机制和房屋安全应急处置机制，及时解决房屋使用安全管理中的重大问题，将由政府承担的房屋使用安全管理工作经费纳入本级财政预算。

第六条 市住房和城乡建设局是全市房屋使用安全的主管部门，负责全市房屋使用安全的综合协调、监督指导工作。区（市、县）住房和城乡建设主管部门是辖区房屋使用安全管理部门，负责本辖区内房屋使用安全的监督管理工作。

街道办事处、镇（乡）人民政府负责本辖区内房屋使用安全的网格化、常态化管理，协助区（市、县）人民政府及有关部门开展房屋使用安全管理工作。

其他有关部门按照各自职责，做好房屋使用安全管理的相关工作。

第七条 房屋使用安全管理部门应当加强房屋使用安全知识的宣传、教育，提高社会公众的房屋安全使用意识。

对于危害房屋使用安全的行为，任何单位和个人均有权予以举报、投诉。房屋使用安全管理等部门或者街道办事处、镇（乡）人民政府应当按照职责规定及时受理、依法查处。

第二章 房屋使用安全责任人

第八条 开发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安全管理责任。但因使用不当、第三方的侵权行为或者不可抗力造成的损坏除外。

第九条 保修期满后，业主为房屋使用安全责任人。房屋属国有或者集体所有的，所有权人及其委托管理运营的单位或个人为房屋使用安全责任人。

业主包括如下：

（一）以不动产登记簿确认的业主；

（二）尚未办理房屋所有权登记，但因合法建造、继承、买卖、受遗赠、人民政府的征收决定或者人民法院、仲裁机构的法律文书等法律行为，依法取得房屋所有权的单位或个人。

第十条 有下列情形之一的，居住权人、房屋承租人、借用人等房屋占有、使用人为房屋使用安全责任人：

（一）业主下落不明；

（二）房屋权属不清；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十一条 房屋使用安全责任人可以与房屋实际使用人约定房屋使用安全责任，但不得以此为由拒不承担房屋使用安全责任。

第十二条 房屋使用安全责任人应当对房屋及其附属设施设备承担下列使用安全责任：

- （一）检查、维修、养护等日常管理；
- （二）安全鉴定；
- （三）白蚁防治；
- （四）加固、改造；
- （五）危险治理；
- （六）其他保障房屋及其附属设施设备使用安全的必要措施。

第十三条 采取本办法第十二条规定各项措施的，对共有部分所需费用，由业主按照法律、法规以及相关管理规约的规定共同承担，需要使用专项维修资金的，按照有关规定办理；对专有部分所需费用，由房屋使用安全责任人依法承担。

第十四条 物业服务单位应当按照法律、法规规定和合同约定，建立安全防范制度和应急预案，健全安全防范措施，履行安全防范责任。

物业服务区域内发生安全事故或者其他紧急情况时，物业服务人应当及时采取应急措施，并向有关主管部门或者相关专业经营单位报告，协助做好救助工作。

第十五条 房屋使用安全管理部门和街道办事处、镇（乡）人民政府应当组织对房屋爆炸、沉降、垮塌等突发紧急事件和地震、洪水、地质灾害等自然灾害后的房屋进行应急检查。

教育、卫生健康、体育、交通运输、文广旅、民政、民宗、商务等行政主管部门应当组织专业力量定期检查学校、幼儿园、养老院、医院、场馆、车站、商场等公共建筑的房

屋使用安全状况。检查结果应当书面告知房屋使用安全责任人。

第十六条 房屋使用安全责任人履行房屋使用安全管理义务，以及房屋使用安全管理部门或者街道办事处、镇（乡）人民政府履行房屋使用安全监督管理职责时，相关业主、使用人应当予以配合，不得拒绝或者阻挠。

第三章 房屋使用安全监督管理

第一节 一般规定

第十七条 房屋使用安全责任人和房屋实际使用人应当按照设计用途、使用性质及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋，依法履行房屋安全使用义务。

房屋实际使用人发现安全隐患，应当及时通知房屋使用安全责任人，并配合做好房屋的检查、维修、养护、安全鉴定和危险治理等工作。

第十八条 禁止下列危害房屋使用安全的行为：

（一）未经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，擅自拆除、破坏墙体、梁、板、墩、柱等主体和承重结构；

（二）拆改具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构；

（三）超标准加大房屋荷载；

（四）降低底层室内标高；

（五）安装设施、设备影响房屋结构安全；

（六）擅自改变房屋用途；

（七）开挖、扩建地下室；

（八）在屋面违章搭建；

（九）其他危及房屋使用安全的行为。

第十九条 房屋使用安全管理部门和街道办事处、镇（乡）人民政府应当按照各自职责建立辖区危险房屋档案。

第二十条 危险房屋档案应当包含以下内容：

（一）房屋基本情况；

（二）房屋使用安全检查记录；

(三) 安全鉴定情况;

(四) 危险治理措施及实施情况。

第二十一条 市房屋使用安全管理部门应当建立统一的房屋使用安全管理信息系统,并纳入省级房屋使用安全管理信息系统。

第二节 白蚁防治

第二十二条 新建、改建和扩建房屋在施工前,房屋使用安全管理部门应当组织实施白蚁预防处理。

公共建筑在维修加固、保护时,房屋使用安全责任人应当实施白蚁防治处理。

房屋发生蚁害的,房屋使用安全责任人应当及时委托白蚁防治单位进行灭治,并予以配合。

第二十三条 白蚁防治单位应当建立防治工程竣工验收以及定期复查、回访制度,并做好相应的归档工作。

白蚁防治单位应当建立健全白蚁防治质量保证体系,按照有关房屋白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。

第三节 装修、改造、周边施工

第二十四条 装修、改造和维修加固房屋,应当遵守法律、法规及相关规定,尊重社会公德,不得损害公共利益和他人合法权益。

第二十五条 进行管线开挖施工、地下设施施工、桩基施工和深基坑施工、爆破及降低地下水位等活动,施工单位应当采取专项防护措施保障周边区域房屋使用安全。

施工前,施工单位应当对施工周边区域房屋进行安全检查并保存原始记录;施工期间,施工单位应当自行或者委托有资质单位跟踪监测施工周边区域房屋使用安全状况。

第二十六条 进行供水、供热、供电、供气等专业设施设备施工及房屋维修、养护、加固等工程施工,施工单位应当在施工区域公示,并采取专项防护措施保障房屋使用安全。

第二十七条 因施工造成房屋损害的，施工单位应当予以治理、修复，并依法承担赔偿责任。

第四节 安全鉴定

第二十八条 在本市从事房屋安全鉴定活动的机构应当具备相应的资质、专业技术人员、检测仪器设备、办公场地和注册资金，并能够独立承担民事责任。

第二十九条 有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当依照法律、法规的相关规定委托房屋安全鉴定机构实施鉴定：

- （一）房屋达到或者超过设计使用年限继续使用的；
- （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、腐蚀等危险症状的；
- （三）因自然灾害造成房屋裂缝、变形、不均匀沉降等，需继续使用的；
- （四）因爆炸、火灾等造成房屋裂缝、变形等，需继续使用的；
- （五）其他可能影响公共安全和他人合法权益需要鉴定的情形。

学校、医院、场馆、车站、商场等大中型公共建筑的房屋使用安全责任人在房屋达到设计使用年限三分之二时，应当委托房屋安全鉴定机构实施安全鉴定；房屋达到设计使用年限时，应当再次实施安全鉴定；房屋超过设计使用年限后，应当每五年实施一次安全鉴定。

第三十条 对存在明显险情的房屋，鉴定期间不得停止原已采取的房屋使用安全防护措施。

第三十一条 房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告应当加盖房屋安全鉴定专用章。房屋安全鉴定机构作出的鉴定结论是房屋使用安全状况的认定依据。

第五节 危险治理

第三十二条 鉴定结论为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在三日内将鉴定报告告知房屋安全鉴定委托人，并报

送房屋所在地的房屋使用安全管理部门。房屋使用安全管理部门应当在接到房屋安全鉴定报告后五个工作日内向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知，并抄报属地街道办事处、镇（乡）人民政府。

第三十三条 房屋使用安全责任人应当根据鉴定结论和危险房屋治理通知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。适用于已无维修价值，且暂时不便拆除，但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维修价值，需立即拆除的房屋。

危险房屋在治理期间或者恢复正常使用前，不得出租或者作为周转用房。房屋使用安全责任人应当设置防止他人进入的围栏或者明显的危险房屋标志。

街道办事处、镇（乡）人民政府应当对房屋使用安全责任人采取治理措施的情况进行动态跟踪。对于未采取有效治理措施的，应当督促治理，及时设立警示标识、划定警示区域，并对相关信息进行公示。

第三十四条 街道办事处、镇（乡）人民政府、相关部门巡查发现房屋出现局部垮塌或确有垮塌危险等问题，危及公共安全的，应当及时告知所在地房屋安全使用管理部门。房屋使用安全管理部门应当责令房屋使用安全责任人停止使用、限期治理。拒不停止使用或者逾期未治理的，由房屋使用安全管理部门报请执法部门或申请人民法院强制执行，并报告属地区（市、县）人民政府和应急管理部门。

第四章 法律责任

第三十五条 因下列原因造成事故的，房屋使用安全责任人按照法律、法规承担相应的法律责任：

- （一）有险不查或损坏不修；
- （二）经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施。
- （三）擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；
- （四）阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施；
- （五）由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋安全。

第三十六条 有下列情况的，鉴定机构按照法律、法规承担相应的法律责任：

- （一）出具错误的鉴定结论而造成损失；
- （二）超过业务范围实施鉴定而造成损失；
- （三）拖延鉴定时间而发生事故。

第三十七条 有本章第三十五、三十六条所列行为，给他人造成生命财产损失，已构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十八条 违反本办法规定，有关国家机关及其工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法移送追究刑事责任。

第五章 附则

第三十九条 城镇建成区范围内集体用地上的房屋使用安全管理参照本办法执行。

第四十条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第四十一条 本办法自 2022 年 月 日起施行，施行期 5 年。