

安阳市人民政府文件

安政〔2018〕1号

安阳市人民政府 关于印发安阳市房屋安全管理办法的 通 知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门及有关单位：

现将《安阳市房屋安全管理办法》印发给你们，请认真贯彻
执行。

2018年1月2日

安阳市房屋安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强房屋安全管理，维护社会公共利益，保障公民、法人和其他组织的生命财产安全，根据国家法律、法规的有关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 我市行政区域内依法建设并交付使用的房屋安全管理，适用本办法。

第三条 房屋安全管理应当遵循属地管理、合法使用、定期检查、及时修缮、确保安全的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当加强对本行政区域内房屋安全管理的统一领导，组织有关部门做好房屋安全管理工作。

第五条 市房产管理部门具体负责规划、协调和组织实施全市房屋安全管理工作，负责城市房屋安全鉴定监督管理、指导和规范全市房屋修缮管理工作。

县(市、区)房产管理部门负责本辖区内房屋安全管理工作。

规划、建设、质监、环保、工商、公安、消防、人防、地震、安监等有关行政主管部门，应当按照各自职责，共同做好房屋安全使用的管理工作。

第六条 任何单位和个人发现违反本办法规定的行为，有权向房产管理部门举报、投诉。市、县(市、区)房产管理部门应当及时进行调查、处理。

第二章 房屋使用（结构）安全管理

第七条 房屋交付使用时，建设单位应当在提交的质量保证书和使用说明书中载明房屋的性能指标和使用维护保养要求。

房屋建筑质量影响房屋安全使用的，建设、勘察、设计、施工、监理单位应当依法承担相应的责任。

第八条 房屋所有权人是房屋安全责任人。

房屋所有权人对房屋使用安全可以自行管理，也可以委托物业服务企业或者其他单位、个人管理。

受委托管理人应当按照委托约定承担房屋使用安全管理责任。法律、法规、规章有规定的，从其规定。

第九条 房屋所有权人、使用人应当合法使用房屋，保障房屋的整体性、抗震性和结构安全。

禁止下列使用房屋的行为：

(一) 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；

(二) 拆改住宅楼房或者与其结构垂直连体的非住宅房屋的基础、墙体、梁、柱、楼板等承重结构；

(三) 其他危害房屋安全的行为。

第十条 在本市城市规划区内房屋所有权人或者房屋使用人需要搭建建筑物、构筑物，或者改变房屋外立面，在非承重外墙上开门、窗等改建房屋的，应当依法经城乡规划行政主管部门批准。

第十一条 在实行物业管理的小区进行房屋室内装修的，房屋所有权人应当告知物业服务企业，有第十条规定情况的，应当将城乡规划行政主管部门的批准文件向物业服务企业备案。

第十二条 物业服务企业应当将房屋室内装饰装修的禁止行为和有关注意事项书面告知房屋所有权人，并对装饰装修项目进行现场巡查。

对违反本办法规定影响房屋安全的，物业服务企业应当及时劝阻，要求改正；对拒不改正的，应当向所在地县(市、区)房产管理部门报告。

第三章 房屋安全检查

第十三条 房屋所有权人、使用人和受委托管理人应定期对房屋进行安全检查，确保房屋的安全使用。

第十四条 各县(市、区)人民政府及房产管理部门应重点对城镇、市区各类危旧房屋及其附属设施进行检查，发现隐患应当下达房屋隐患通知书。房屋所有权人或使用人应按照房屋隐患

通知书载明的事项处理。

第十五条 各县（市、区）房产管理部门应建立房屋安全管理制度和危险房屋治理的监督、检查制度，掌握辖区内房屋安全状况及危险房屋形成、变迁等情况，健全危旧房屋档案，指导、督促和协助有关单位或个人治理危险房屋。

第十六条 房屋所有权人、使用人应当安全使用房屋，并积极配合有关部门做好日常安全检查。

第四章房屋安全鉴定

第十七条 房屋安全鉴定由依法设立的房屋安全鉴定机构负责。房屋安全鉴定机构作出的鉴定报告是认定房屋安全状况的依据。

房屋安全鉴定机构以外的单位不得擅自从事房屋安全鉴定活动。

从事房屋安全鉴定的人员应当具备法律法规规定的条件，并接受房屋安全管理行政主管部门的监督管理。

第十八条 有下列情形之一的，应当进行房屋鉴定：

（一）达到房屋设计使用年限仍继续使用的；

（二）学校、幼儿园、医院、体育馆、商场、影剧院、宾馆、地下停车场库等大型公共建筑和人员密集场所的房屋，达到设计使用年限一半以上的；

(三) 出现房屋结构开裂、变形，地基不均匀沉降等危及使用安全迹象的；

(四) 拆改房屋主体结构，明显加大荷载的；

(五) 遭受自然灾害或者事故，房屋出现结构损伤的；

(六) 毗邻建设工程施工现场，距离基坑、基础施工开挖深度2倍范围内的；

(七) 其他依法应当进行鉴定的房屋。

第十九条 需要进行委托房屋安全鉴定的，由房屋所有人或建设单位与房屋安全鉴定机构签订委托鉴定合同。需要提供房屋相关资料的，应在合同中明确约定。

第二十条 房屋安全鉴定机构应当依据国家的规范和标准进行鉴定。经鉴定属于非危险房屋的，应在鉴定文书上注明正常使用条件下的有效时限；属于危险房屋的应当提出处理意见。

房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定时，应当有两名以上专职鉴定人员参加。

第二十一条 房屋安全鉴定机构应当在约定时间内作出鉴定报告。

第五章 危险房屋处理

第二十二条 经鉴定确认为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当及时通知鉴定委托人，并告知房屋所在地县（市、区）人民

政府及房产管理部门。

第二十三条 经鉴定确认为危险房屋的，房屋所有权人、使用人或受委托管理人应当分别按照下列情况处理：

（一）采取适当安全技术措施处理后，解除危险的，可以继续使用；

（二）采取适当安全技术措施处理后，能够短期使用的，可以观察使用；

（三）无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑或者影响他人安全的，应当停止使用；

（四）无修缮价值，危及相邻建筑或者影响他人安全的，应当立即拆除。

第二十四条 异产毗连房屋自然损坏，经鉴定确认为危险房屋的，由相关房屋所有权人共同采取处理措施解除危险。

第二十五条 危险房屋危及房屋所有权人、使用人和公共安全的，由所在地县（市、区）人民政府组织相关部门督促房屋所有权人尽快采取加固、修缮、拆除、改建等措施消除安全隐患。

市公有房屋的加固、修缮等工作，由市房产管理部门会同有关部门和单位落实。

第二十六条 经鉴定确认为危险房屋需要使用人临时迁出的，房屋所有权人应当告知使用人及时迁出避险。房屋险情严重需紧急处置的，由县（市、区）人民政府依据相关法律法规采取应急处置措施并妥善安置房屋使用人。

第二十七条 房屋发生倒塌的，房屋所有权人、使用人、受委托管理人应当立即采取自救措施，并及时向房屋所在地县（市、区）人民政府及房产管理部门报告。县（市、区）人民政府应当组织有关部门抢险。

第二十八条 房屋应急抢险应当按照应对突发事件的有关规定执行。

第六章 法律责任

第二十九条 因下列原因之一发生事故造成他人损害的，房屋所有权人、使用人、受委托管理人应依法承担法律责任：

（一）有险不查或损坏不修的；

（二）经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施的；

（三）擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质的。

第三十条 有下列情况之一的，房屋安全鉴定机构应依法承担法律责任：

（一）因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的；

（二）因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内发生事故的；

（三）未在约定或规定时间进行鉴定，造成他人不能及时防止事故发生的。

第三十一条 市房屋安全管理行政主管部门、县（市、区）人民政府及相关部门不履行、延误履行或者不当履行房屋安全管理职责造成事故发生的，依法追究主要责任人员和直接责任人员的行政和法律责任。

第七章 附 则

第三十二条 本办法中下列名词的含义：

（一）危险房屋：指结构已经严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证使用安全的房屋。

（二）异产毗连房屋：指结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所共有的房屋。

第三十三条 本办法自发布之日起执行。

主办：市房管中心

抄送：市委各部门，安阳军分区，省属驻安单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

安阳市人民政府办公室

2018年1月2日印发
