

黄石市房屋安全管理条例

(2017年10月25日黄石市第十四届人民代表大会常务委员会第七次会议通过
2018年1月18日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋安全责任
- 第三章 房屋使用安全管理
- 第四章 危险房屋治理
- 第五章 房屋安全监督与应急管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋安全管理,保障自然人、法人和非法人组织的人身财产安全,维护社会公共安全,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国有土地和城市规划区集体土地上已经建成并投入使用的房屋的安全管理活动。

房屋的消防安全管理,电梯、燃气、供电、供水、通讯等专业设施设备的使用安全管理,军队、文物保护单位、工业遗产保护单位等的房屋安全管理,依照有关法律、法规等的规定执行。

第三条 房屋安全管理遵循安全使用、预防为主、属地管理、综合治理的原则。

第四条 市人民政府应当加强对本市行政区域内房屋安全管理工作的领导,建立健全房屋安全管理工作体系和机制,协调解决房屋安全管理工作中的重大问题。

县(市、区)人民政府(含开发区管委会,下同)应当建立房屋安全监督管理网络,组织协调有关部门共同做好房屋安全管理工作。

乡镇人民政府、街道办事处等应当配合相关部门做好房屋安全管理工作。

第五条 市、县（市）房地产行政主管部门负责本行政区域内的房屋安全管理工作。区、开发区房屋安全主管部门由区人民政府和开发区管委会确定，负责本区域房屋安全管理工作。

市、县（市）建设行政主管部门负责本行政区域内房屋装饰装修环节的安全生产工作。

发展改革、经济和信息化、商务、卫生和计划生育、教育、公安、财政、国土资源、交通运输、文化新闻出版、城乡规划、民政、城市管理、安全生产监督管理、体育等部门，在各自职责范围内，做好有关的房屋安全管理工作。

第六条 市、县（市、区）人民政府应当将房屋安全管理经费纳入本级财政预算，保证房屋安全管理及应急处置等工作的需要，并对低收入等特殊困难家庭房屋的安全鉴定、危险房屋治理等提供适当补助。

鼓励房屋所有权人通过购买房屋保险分散房屋安全风险。

第七条 市、县（市）建设和房地产行政主管部门应当加强对建筑、装饰装修、物业服务等行业协会的业务指导和监督，支持行业协会依法开展房屋安全相关工作。

第八条 市、县（市、区）人民政府及其有关部门应当加强房屋安全知识宣传教育，提高社会公众的房屋安全意识。

鼓励社会公众参与房屋安全活动，协助做好房屋安全宣传教育等工作。

任何单位和个人均有权劝阻、投诉、举报危害或者影响房屋安全的行为，反映房屋安全管理工作中存在的问题，向房屋安全主管部门提出改进房屋安全管理工作的意见和建议。

第二章 房屋安全责任

第九条 房屋所有权人为房屋安全责任人。房屋属于国家、集体所有的，其管理单位为房屋安全责任人。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋实际使用人或者管理人视为房屋安全责任人。

第十条 房屋所有权人可以与房屋实际使用人或者管理人约定房屋安全责任，但不得以约定为由拒绝承担其作为房屋安全责任人的责任。

房屋实际使用人或者管理人发现有危害或者影响房屋安全情形的，应当及时告知房屋所有权人。

第十一条 房屋安全责任人承担下列房屋安全责任：

- （一）按照房屋设计结构、功能和用途使用房屋；
- （二）采取检查、维修、养护以及防治白蚁等必要措施保障房屋安全，及时消除房屋安全隐患；
- （三）按照法律、法规等规定装饰装修房屋；
- （四）委托房屋安全鉴定；
- （五）按照法律、法规等规定治理危险房屋；
- （六）法律、法规规定的其他房屋安全责任。

第十二条 建设单位应当按照法律、法规等的规定以及合同约定，承担房屋质量保修责任。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照有关法律、法规等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。

第十三条 房屋实行物业服务等方式委托管理的，物业服务企业或者其他物业管理人应当按照

合同的约定,承担房屋共用部位、共用设施设备的检查、养护、维修等工作,并建立相应的管理档案。实行自行管理的,相关房屋的共用部位、共用设施设备的日常管理责任由房屋安全责任人依法共同承担。

房屋专有部分的日常管理责任由房屋安全责任人依法承担。

依照本条第一款、第二款规定采取措施所需费用,符合住宅专项维修资金和住房公积金提取相关规定的,可以依法提取使用。

尚未交存住宅专项维修资金的,市、县(市)房地产行政主管部门应当指导、督促房屋所有权人依法交存。

第十四条 房屋转让或者出租、出借时,房屋安全责任人应当将涉及房屋安全的基本情况书面告知受让人或者承租人、借用人。

第三章 房屋使用安全管理

第十五条 房屋安全责任人、使用人应当合理使用房屋,不得以任何方式危害房屋安全,不得影响房屋共用部位和相邻房屋的安全。

第十六条 禁止实施下列危害房屋安全的行为:

- (一) 拆改具有抗震、防火整体功能的房屋主体结构和承重结构;
- (二) 违反法律、法规等规定开挖房屋地下空间或者降低室内地坪标高;
- (三) 违反法律、法规等规定储存爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物质;
- (四) 法律、法规等规定禁止的其他行为。

第十七条 禁止擅自实施下列影响房屋安全的行为:

- (一) 拆改除具有抗震、防火整体功能以外的房屋主体结构;
- (二) 在房屋承重结构上开挖壁柜、门、窗、洞口,扩大原有门、窗、洞口尺寸;
- (三) 增加房屋层数,改变房屋高度;
- (四) 改造房屋结构,改变房屋用途;
- (五) 其他影响房屋安全的行为。

确需实施前款行为的,应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具设计文件;需要办理审批手续的,由建设或者城乡规划等行政主管部门依法办理。

第十八条 房屋装修工程施工前,房屋所有权人或者实际使用人、管理人应当向物业服务企业或者其他物业管理人备案;没有实行物业管理的向业主委员会或者居(村)民委员会备案。

物业服务企业或者其他物业管理人、业主委员会或者居(村)民委员会应当将房屋装修的禁止行为等注意事项书面告知房屋所有权人或者实际使用人、管理人及其委托的装饰装修企业或者其他施工人员。

第十九条 物业服务企业或者其他物业管理人、居(村)民委员会、业主委员会、房屋相邻利害关系人有权监督房屋装修活动。

市、县(市)建设行政主管部门发现违法装修行为或者接到有关装修行为举报、投诉后,应当及时到装修现场检查核实,并依法作出相应处理。

房屋所有权人或者实际使用人、管理人,装饰装修企业或者其他施工人员等不得拒绝、阻挠物

业服务企业或者其他物业管理人、居（村）民委员会、业主委员会实施巡查，不得拒绝、阻挠建设等相关行政主管部门开展执法活动。

第二十条 房屋建设单位或者房屋安全责任人应当按照有关规定开展白蚁预防和灭治工作。

房屋发生蚁害的，房屋安全责任人应当及时委托、配合检查和灭治白蚁。

第二十一条 房屋建有建筑幕墙的，房屋安全责任人应当对建筑幕墙进行定期检查，并按照国家有关标准、规范进行维护、检修及委托安全鉴定。

第二十二条 房屋安全鉴定由依法设立的房屋安全鉴定机构进行。

市人民政府应当建立房屋安全鉴定机构名录，将具备相应专业技术人员和专业设备设施，符合有关法律、法规等规定的房屋安全鉴定机构列入名录，并向社会公布。

第二十三条 有下列情形之一的，房屋安全责任人应当及时委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，确定房屋安全状况：

（一）房屋因遭受自然灾害，发生爆炸、火灾等事故或者人为损坏，出现裂缝、变形、不均匀沉降等；

（二）房屋地基及主体结构出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等；

（三）拟进行结构改造，改变房屋用途可能影响房屋安全的；

（四）其他需要鉴定的情形。

房屋达到合理使用年限仍需继续使用的，应当在合理使用期满当年进行房屋安全鉴定，并重新界定使用期。

学校、医院、体育场馆、车站、商场等大中型公共建筑投入使用后，除按照前款规定进行房屋安全鉴定外，房屋安全责任人还应当在房屋合理使用年限满三分之二的当年，委托进行房屋安全鉴定。

第二十四条 建设单位或者施工单位进行隧道、桩基、基坑、爆破等施工作业的，应当采取有效措施保障周边房屋安全。

施工可能影响周边房屋安全的，建设单位或者施工单位应当在施工前实地调查周边房屋情况，进行房屋安全影响评估，必要时委托房屋安全鉴定机构进行安全影响鉴定。

对受到施工影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形的房屋，房屋安全责任人要求进行房屋安全鉴定的，建设单位或者施工单位应当委托鉴定。

第二十五条 因自然灾害或者突发事件导致较多房屋处于危险状态的，市、县（市）房地产行政主管部门或者区人民政府、开发区管委会可以委托鉴定。

第二十六条 依据本条例第二十三条、第二十四条规定开展房屋安全鉴定的，房屋安全鉴定机构应当将鉴定报告报市、县（市）房地产行政主管部门备案。

第四章 危险房屋治理

第二十七条 房屋安全责任人是治理危险房屋的责任主体。相邻危险房屋的各房屋安全责任人，应当依法共同履行危险房屋的治理责任。

第二十八条 房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的，应当在作出鉴定结论后二十四小时内将鉴定报告送达委托人，并同时报县（市）房地产行政主管部门和区、开发区房屋安全主管部门备案。

县（市）房地产行政主管部门和区房屋安全主管部门接到备案后二十四小时内向本级人民政府报告。开发区房屋安全主管部门接到备案后二十四小时内向开发区管委会报告。

第二十九条 县（市、区）人民政府应当在接到危险房屋安全鉴定报告后及时到现场查勘，最长不得超过二日。查勘后及时向房屋安全责任人发出《危险房屋督促解危通知书》，并将危险房屋相关信息在该房屋所在地域公示。

第三十条 房屋安全责任人应当按照《危险房屋督促解危通知书》的要求，设置明显的警示标志，采取局部拆除、隔离封闭等必要的安全防护措施，并及时对危险房屋进行处理。

县（市、区）人民政府应当对房屋安全责任人采取的安全防护措施以及处理情况进行督促检查，并加强动态监测。

第三十一条 对危险房屋采取改造、加固处理等方式治理的，房屋安全责任人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具改造、加固设计文件，依法取得建设或者城乡规划等行政主管部门的许可，并委托具有相应资质的施工单位实施。

第三十二条 符合城乡规划的，对危险房屋可以采取重建的方式进行解危，由房屋安全责任人向城乡规划行政主管部门提出申请。

第三十三条 对危险房屋采取成片改造方式解危的，市、县（市、区）人民政府可以依照城乡规划法等法律、法规的规定，有计划地组织实施。

第三十四条 危险房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位承担。拆除工程施工十五日前，房屋安全责任人或者施工单位应当向房屋所在地的县（市）房地产行政主管部门或者区、开发区房屋安全主管部门备案。

第三十五条 房屋安全责任人不得将危险房屋作为生产经营场所。

第五章 房屋安全监督与应急管理

第三十六条 市、县（市）房地产行政主管部门应当建立房屋安全管理信息系统，规范房屋安全档案管理，记录并及时更新房屋的相关信息，为房屋安全责任人及社会公众提供服务。

建设、城乡规划、国土资源等行政主管部门和乡镇人民政府、街道办事处应当及时准确地向房地产行政主管部门提供相关的房屋安全信息。

第三十七条 市、县（市）房地产行政主管部门应当建立房屋安全管理信用档案，记录违反房屋安全管理法律、法规等规定的相关信息，并及时向社会公布。

第三十八条 县（市、区）人民政府应当建立房屋安全巡查制度，组织相关部门定期核查房屋安全情况，督促房屋安全责任人及时消除房屋安全隐患。

县（市、区）人民政府应当组织相关行政主管部门定期对学校、医院、体育场馆、车站、商场等大中型公共建筑进行重点检查，督促房屋安全责任人履行房屋安全责任。发现房屋安全隐患的，应当及时通知房屋安全责任人限期修缮、治理，维护公共安全。

第三十九条 市、县（市、区）人民政府应当制定房屋安全应急抢险预案，成立房屋安全应急救援组织，提供应急保障，开展抢险救援。

因自然灾害或者突发事件导致房屋出现突发性险情时，房屋安全责任人应当立即采取妥善的处理措施，及时向所在地的居（村）民委员会或者乡镇人民政府、街道办事处等报告，并配合开展应

急抢险和事故调查处理。

第四十条 市、县（市、区）人民政府及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，任何单位和个人不得阻挠：

- （一）切断电力、可燃气体和液体的输送；
- （二）标明危险区域，封锁危险场所，划定警戒区，实行临时交通管制以及其他控制措施；
- （三）疏散、转移房屋内人员；
- （四）利用相邻建筑物和有关设施；
- （五）拆除或者损坏相邻建筑物、构筑物；
- （六）依法可以采取的其他措施。

因应急抢险拆除或者损坏相邻建筑物、构筑物的，由县（市、区）人民政府负责组织修复或者依法补偿。

第六章 法律责任

第四十一条 对违反本条例的行为，法律、法规有规定的，从其规定。

第四十二条 违反本条例第十六条第一项、第二项规定的，由市、县（市）建设或者房地产等行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下的罚款。

第四十三条 违反本条例第十七条第一款第三项、第四项规定的，由市、县（市）建设或者城乡规划等行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下的罚款。

第四十四条 违反本条例第二十三条第一款、第二款规定，应当委托鉴定而未委托的，由市、县（市）房地产行政主管部门责令其限期委托；逾期未委托的，由市、县（市）房地产行政主管部门委托鉴定，鉴定费用由房屋安全责任人承担。

大中型公共建筑的房屋安全责任人未按照规定委托鉴定的，由市、县（市）房地产行政主管部门责令其限期委托；逾期未委托的，处1万元以上3万元以下的罚款；情节严重的，处3万元以上15万元以下的罚款，并由市、县（市）房地产行政主管部门委托鉴定，鉴定费用由房屋安全责任人承担。

第四十五条 违反本条例第二十四条规定，没有采取有效措施保障周边房屋安全的，由市、县（市）建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，责令停工整改，可以并处1万元以上3万元以下的罚款。

第四十六条 违反本条例第二十六条规定的，由市、县（市）房地产行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处200元以上1000元以下的罚款。

第四十七条 违反本条例第二十八条第一款规定的，由市、县（市）房地产行政主管部门处500元以上2000元以下的罚款。

第四十八条 违反本条例第三十条第一款规定的，由县（市）房地产行政主管部门或者区、开发区房屋安全主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由县（市）房地产行政主管部门或者区、开发区房屋安全主管部门采取相关措施，所需费用由房屋安全责任人承担。

第四十九条 违反本条例第三十五条规定的，由市、县（市）房地产行政主管部门责令限期改正，有违法所得的没收违法所得，可以并处2000元以上1万元以下的罚款。

第五十条 各级人民政府、相关行政主管部门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，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十一条 本市行政区域内其他集体土地上房屋的危房治理、应急管理等参照本条例的有关规定执行。

第五十二条 本条例所称开发区，是指黄石经济技术开发区。

第五十三条 本条例中下列用语的含义：

- (一) 城市规划区，是指城市建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域；
- (二) 建筑幕墙，是指采用金属型材、金属连接材、粘结材料、特种玻璃、金属板材以及天然石材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙以及组合幕墙；
- (三) 危险房屋，是指结构已严重损坏或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。

第五十四条 本条例自 2018 年 5 月 1 日起施行。