

西安市城市房屋使用安全管理条例

(2003年12月25日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2004年3月31日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议批准)

根据2015年10月28日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订通过 2015年11月19日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋使用安全管理,保障人身财产安全,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内国有土地上合法建造经竣工验收合格后投入使用的房屋安全管理适用本条例。

文物保护单位安全管理,房屋消防安全管理和电梯、供水、供热、供电、供气等专业设施设备安全管理,依照有关法律、法规的规定执行。

第三条 本条例所称房屋使用安全管理,是指为保障房屋使用安全所进行的管理活动,包括房屋安全使用、房屋安全鉴定、危险房屋治理和监督检查。

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、县人民政府应当将房屋使用安全管理所需经费纳入财政预算。

第六条 市房屋行政管理部门对本市房屋使用安全工作实施统一监督管理。

区、县人民政府确定的房屋使用安全行政管理部门负责本辖区房屋使用安全日常监督管理。

开发区管理委员会依据本条例的规定负责本辖区房屋使用安全日常监督管理。

镇人民政府、街道办事处负责督促居民委员会、物业服务企业等单位进行房屋使用安全隐患排查，协助区、县房屋使用安全行政管理部门和开发区管理委员会做好房屋使用安全监督管理工作。

安监、建设、规划、城市管理、教育、文化、体育、宗教、卫生、商务、国土资源、财政、市政公用、工商、公安、质监等相关行政管理部门，应当按照各自职责，做好房屋使用安全相关管理工作。

第七条 市人民政府应当建立房屋使用安全救助制度。

市、区、县人民政府对危险房屋治理中的低保和低收入家庭，应当给予适当补助。

第八条 房屋使用安全行政管理部门、开发区管理委员会、新闻媒体、物业服务企业等单位应当采取多种形式开展宣传教育，普及房屋使用安全法律、法规和知识，提高公众安全意识。

第二章 房屋使用安全责任

第九条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位应当按照法律、法规规定及合同约定承担房屋质量安全责任，履行保修和质量缺陷治理义务。但因使用不当、第三方责任或者不可抗力造成的损害除外。

第十条 业主为房屋使用安全责任人。房屋属国有或者集体所有的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

业主下落不明、房屋权属不清的，代管人为房屋使用安全责任人；无代管人的，使用人为房屋使用安全责任人。

第十一条 房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：

- (一) 检查、维修、养护等日常管理；
- (二) 委托房屋安全鉴定；
- (三) 白蚁防治；
- (四) 安全隐患排除；
- (五) 危险房屋治理；
- (六) 其他保障房屋使用安全的必要措施。

第十二条 采取本条例第十一条规定措施需要使用住宅专项维修资金的，依照有关规定办理。

第十三条 业主、国有或者集体所有房屋的经营管理单位，可以与房屋代管人、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。

第十四条 建筑区划实行委托管理的,物业服务企业或者其他管理人应当按照约定,承担共用部位、共用设施设备的检查、维修、养护等日常管理责任,并建立相应的管理档案;实行自行管理的,共用部位、共用设施设备的日常管理责任由房屋使用安全责任人共同承担。

第十五条 房屋及其搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的赔偿责任,依照《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国侵权责任法》等法律、法规的规定确定。

第三章 房屋安全使用义务

第十六条 业主、国有或者集体所有房屋的经营管理单位、代管人、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。

第十七条 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。

第十八条 房屋装饰装修，属公共建筑的，应当到建设行政主管部门办理施工许可证或者备案手续；属居民住宅的，应当向物业服务企业或者居民委员会登记。

第十九条 房屋装饰装修或者维修时，房屋使用安全责任人、使用人、施工人员应当接受利害关系人、物业服务企业或者其他管理人、居民委员会的现场察看。

利害关系人、物业服务企业或者其他管理人、居民委员会发现房屋装饰装修或者维修有违反本条例第十七条规定行为的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时向区、县房屋使用安全行政主管部门或者开发区管理委员会报告。

第二十条 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。

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。

第二十一条 在房屋本体进行供水、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。

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。

第二十二条 鼓励房屋使用安全责任人^{对房屋实施白蚁预防处理。}

有蚁害房屋的房屋使用安全责任人应当及时委托并配合白蚁防治单位进行白蚁的检查和灭治。

第四章 房屋安全鉴定

第二十三条 房屋安全鉴定是指房屋安全鉴定机构对房屋安全状况进行的鉴别和判定。

第二十四条 房屋安全鉴定应当由依照国家规定设立的房屋安全鉴定机构进行。

房屋安全鉴定机构应当按照专业规范、标准和规程进行房屋安全鉴定，出具的鉴定结论应当客观、真实。

房屋安全鉴定结论，是认定房屋使用安全状况的依据。

第二十五条 有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定：

（一）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；

（二）学校、医院、场馆、车站、商场等大中型公共建筑的

使用年限达到设计使用年限三分之二的；

（三）其他可能危及公共安全的情形。

第二十六条 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致使周边房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的，建设单位应当委托房屋安全鉴定。

建设单位应当将鉴定结论书面告知房屋使用安全责任人，并报送区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会。

第二十七条 因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成一定区域内大量房屋受损的，市房屋使用安全行政管理部门应当组织房屋安全鉴定机构对受损房屋进行鉴定。

第二十八条 镇人民政府、街道办事处发现辖区内房屋有本条例第二十五条、第二十六条第一款规定情形的，应当及时督促房屋使用安全责任人或者建设单位委托房屋安全鉴定，并告知区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会。

第二十九条 委托房屋安全鉴定，应当向房屋安全鉴定机构提供下列材料：

（一）房屋安全鉴定委托书；

（二）委托人身份证明；

（三）房屋权属证明、租赁合同或者能够证明与鉴定房屋有相关权利的有效证件；

（四）法律、法规规定的其他材料。

有明显险情的房屋，鉴定机构应当先行鉴定，并要求委托人

补交前款规定材料。

第三十条 房屋安全鉴定机构应当自受理房屋安全鉴定委托之日起二个工作日内进行鉴定。有明显险情的房屋应当立即鉴定。鉴定期间不得停止正在采取的安全措施。

相关单位和个人应当协助、配合房屋安全鉴定，不得拒绝、阻挠。

第三十一条 房屋安全鉴定机构应当自受理房屋安全鉴定委托之日起十五日内出具《房屋安全鉴定报告》。情况复杂或者需要跟踪监测的，出具《房屋安全鉴定报告》的期限可以延长，并向委托人书面说明情况。

第三十二条 经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当立即告知委托人，并向区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会报告。

第三十三条 房屋安全鉴定委托人、房屋使用人或者利害关系人对房屋安全鉴定结论有异议的，可以向市房屋使用安全行政管理部门申请复核。市房屋使用安全行政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，并出具复核结论。

第五章 危险房屋治理

第三十四条 经鉴定属于危险房屋的，区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会应当向房屋使用安全责任人发出《危险房屋治理通知书》，督促、指导房屋使用安全责任

人采取相应治理措施。

经鉴定不属于危险房屋，但存在安全隐患的，房屋使用安全责任人应当及时排除。

第三十五条 房屋使用安全责任人应当对危险房屋设置防止他人进入的围栏或者明显的警示标志，并按照下列情况处理：

（一）采取治理措施后尚能短期使用的，可观察使用；

（二）采取治理措施后解除危险的，可继续使用；

（三）已无修缮价值，暂时不便拆除又不危及他人安全和相邻建筑的，应当停止使用；

（四）整幢危险已无维修价值的，应当立即整体拆除。

对采取第一款第二项治理措施的房屋在危险解除前，及采取第三项、第四项治理措施的房屋，房屋使用人应当及时迁出；拒不迁出的，区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会可以申请人民法院强制执行。

第三十六条 危险房屋在治理期间或者恢复正常使用前，房屋使用安全责任人不得将其出租、出借。

第三十七条 房屋出现险情的，房屋使用安全责任人应当立即设置明显的警示标志，采取必要的安全措施，及时排除险情，并向区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会报告。

因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋出现重大险情的，区、县人民政府或者开发区管理委员会应当组织应急抢险。

第三十八条 因治理危险房屋、排除房屋险情需要合理利用房屋共用部位、共用设施设备或者迁移、拆除危险房屋上的搁置

物、悬挂物及妨碍危险房屋治理的其他设施设备的，相关权利人应当协助、配合，不得拒绝、阻挠。

第三十九条 房屋有下列情形之一的，区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会应当责令停止使用；房屋使用人拒不迁出或者不停止使用的，可以依法采取措施，暂时强制其停止使用该房屋：

- （一）出现局部垮塌的；
- （二）随时有垮塌危险的；
- （三）其他可能严重危及公共安全或者人身安全的情形。

第四十条 房屋使用安全责任人拒绝或者未采取有效治理措施治理危险房屋，危及毗邻安全或者公共安全的，区、县人民政府或者开发区管理委员会应当组织相关部门采取必要的应急排险措施。

第四十一条 经鉴定为成片危险房屋的，区、县人民政府和开发区管理委员会应当将其纳入旧城区改造范围，有计划地组织实施危旧房屋改造。

第六章 监督检查

第四十二条 市、区、县人民政府应当建立健全房屋使用安全工作协调机制，支持、督促有关部门依法履行监督管理职责，及时协调解决房屋使用安全监督管理中存在的重大问题。

第四十三条 房屋使用安全行政管理部门应当履行下列房屋使用安全监督管理职责：

- (一) 监督检查房屋使用安全管理工作；
- (二) 制定房屋使用安全管理制度；
- (三) 监督、指导房屋安全鉴定；
- (四) 督促、指导危险房屋治理；
- (五) 组织房屋使用安全培训；
- (六) 依法查处房屋使用安全违法行为。

第四十四条 安监、建设、规划、城市管理、教育、文化、体育、宗教等相关行政管理部门，应当履行下列房屋使用安全监督管理职责：

(一) 安全生产监督管理部门负责指导、协调和监督有关部门做好房屋使用安全监督管理工作；

(二) 建设行政管理部门负责规范房屋建设、勘察、设计、施工、监理单位的行为，监督管理建筑工程质量、装饰装修工程和既有建筑幕墙使用安全；

(三) 规划行政管理部门负责违法建筑的认定，并提出处理意见；

(四) 城市管理行政管理部门负责违法建筑的查处；

(五) 教育、文化、体育、宗教等行政管理部门负责定期组织开展本系统公共建筑的安全检查。

第四十五条 市房屋使用安全行政管理部门应当定期组织房屋使用安全普查和危险房屋排查。

区、县房屋使用安全行政管理部门和开发区管理委员会应当定期开展房屋使用安全检查，及时处理影响房屋使用安全的行

为。

房屋使用安全普查、检查中发现安全隐患的，应当督促、指导房屋使用安全责任人及时治理。

第四十六条 市房屋使用安全行政管理部门应当建立房屋使用安全信息系统，实行动态管理，实现信息共享。

区、县房屋使用安全行政管理部门和开发区管理委员会应当建立存在安全隐患房屋档案，对隐患房屋进行登记，明确监管责任人，掌握房屋使用安全责任人、房屋安全隐患的基本状况等相关信息，并录入房屋使用安全信息系统。

第四十七条 建筑区划实行委托管理的，物业服务企业或者其他管理人应当按照约定，履行房屋使用安全管理义务，加强房屋共用部位、共用设施设备安全状况日常检查。

物业服务企业或者其他管理人发现安全隐患，应当及时排除，并向全体业主通报。房屋出现险情的，物业服务企业或者其他管理人应当及时向区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会报告。

第四十八条 房屋使用安全责任人应当加强房屋使用安全日常检查，发现安全隐患及时排除。房屋出现险情的，应当及时向区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会报告。

第四十九条 新建大型公共建筑和超高层建筑，建设单位应当留有监测仪器和线路位置，设置建筑性能监测系统。

在大型公共建筑和超高层建筑中举行集会或者因人流密集，可能影响房屋使用安全的，物业服务企业或者其他管理人应当启

动监测系统实时监测。

第五十条 任何单位和个人对危害房屋使用安全的行为或者存在重大安全隐患的房屋，有权向房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会举报或者投诉。

对职责范围内的事项，受理举报或者投诉的部门应当及时核查、处理、反馈；对不属于职责范围内的事项，应当及时移送有权处理部门。

第七章 法律责任

第五十一条 违反本条例第十七条第（一）至（六）项规定，实施相关禁止行为的，由区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会责令改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第十七条第（七）、（八）项规定，开挖、扩建地下室或者在屋面违章搭建的，由区、县城市管理行政管理部门依照《西安市城乡规划条例》的规定处罚。

第五十二条 违反本条例第二十四条第二款规定，出具虚假鉴定结论的，由市房屋使用安全行政管理部门处一万元以上五万元以下罚款；对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一千元以上五千元以下罚款。

第五十三条 违反本条例第二十五条、第二十六条第一款规定，未委托房屋安全鉴定且危及公共安全的，由区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会责令改正；拒不改正

的，对个人处一千元以上五千元以下罚款，对单位处一万元以上五万元以下罚款。

第五十四条 违反本条例第三十六条规定，将治理期间或者恢复正常使用前的危险房屋出租、出借的，由区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会责令改正；拒不改正的，对个人处一千元以上五千元以下罚款，对单位处一万元以上五万元以下罚款。

第五十五条 违反本条例第四十条规定，拒绝或者未采取有效治理措施治理危险房屋，危及毗邻安全或者公共安全的，由区、县房屋使用安全行政管理部门或者开发区管理委员会对个人处五千元以上一万元以下罚款，对单位处一万元以上五万元以下罚款；造成严重后果的，对个人处一万元以上五万元以下罚款，对单位处五万元以上十万元以下罚款。

第五十六条 对个人处五千元以上罚款，对单位处五万元以上罚款的，应当告知当事人有要求举行听证的权利。

第五十七条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规另有规定的，从其规定。

第五十八条 房屋使用安全管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十九条 本条例自 2016 年 1 月 1 日起施行。