

武汉市人民代表大会常务委员会公告

(十三届) 第十二号

武汉市第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过的《武汉市房屋安全管理条例》，已经湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第五次会议批准，现予以公布，自2014年1月1日起施行。

武汉市第十三届人民代表大会常务委员会

2013年11月17日

湖北省人民代表大会常务委员会 关于批准《武汉市房屋安全管理条例》的决议

(2013年9月26日湖北省第十二届人民代表大会
常务委员会第五次会议通过)

湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第五次会议决定：批准《武汉市房屋安全管理条例》，由武汉市人民代表大会常务委员会公布施行。

武汉市房屋安全管理条例

(2013年7月30日武汉市第十三届人民代表大会

常务委员会第十三次会议通过

2013年9月26日湖北省第十二届人民代表大会

常务委员会第五次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋安全管理,保障房屋的居住和使用安全,根据国家有关法律、法规,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合法建造并投入使用房屋的安全管理。

房屋消防安全、设备设施的使用安全管理和违法建筑的处置,军队、宗教团体、文物保护单位以及本市优秀历史建筑和历史文化风貌街区的房屋安全管理,按照有关法律、法规和规章的规定执行。

第三条 市、区人民政府(包括开发区、风景区、化工区管委会,下同)应当加强对房屋安全管理工作的领导,建立由房屋主管部门、相关管理部门和街道办事处、乡(镇)人民政府等构成的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的监督管理工作。

第四条 市房屋主管部门负责本市房屋安全的监督管理工作。

区房屋主管部门负责制订房屋安全应急抢险实施方案、组织危险房屋安全巡查、处置房屋安全突发事件、查处危害房屋安全行为等监督管理工作。

市、区房屋主管部门可以委托其所属的房屋安全管理机构具体负责房屋安全的日常监督管理工作。

第五条 建设主管部门负责督促建设单位、施工企业落实施工区域周边房屋安全防护措施以及既有建筑幕墙安全维护、查处违规装饰装修行为等监督管理工作。

城市管理执法部门负责查处房屋使用中的违法建设行为。

市人民政府其他有关部门应当按照各自职责,做好房屋安全管理相关工作。

第六条 街道办事处、乡(镇)人民政府配合房屋主管部门做好本辖区的房屋安全管理工作。

第七条 各级人民政府应当将房屋使用安全监督管理专项经费纳入财政预算,保障房屋安全监督管理工作需要。

第八条 本市实行房屋安全管理救助制度。市、区人民政府设立房屋安全救助专项资金,用于对特殊困难家庭房屋安全鉴定、危险房屋治理、白蚁危害治理的适当补助。房屋安全救助专项资金的管理、使用办法,由市人民政府另行制定。

第九条 市房屋主管部门应当加强对房屋安全鉴定、白蚁防治行业协会的指导和监督,支持行业协会依法开展工作,发挥行业协会在房屋安全管理中的作用。

房屋安全鉴定、白蚁防治行业协会应当制定行业规范并向社会公开,加强行业自律,接受社会监督。

第十条 房屋主管部门应当加强房屋安全知识的宣传、教育,提高社会公众的房屋安全意识。

对于危害房屋安全的行为,任何单位和个人均有权劝阻、举报、投诉。房屋主管部门、相关管理部门和街道办事处、乡(镇)人民政府应当按照法定职责及时受理、依法查处。

第二章 房屋使用安全管理

第十一条 房屋所有人是房屋安全责任人。房屋属于直管公有房屋的,其经营管理单位为房屋安全责任人。

房屋承租人、借用人等使用人应当按照法律法规的规定以及合同约定合理使用房屋,承担房屋安全责任。

第十二条 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缺陷的保修和治理责任。

新建房屋交付使用前,开发建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书及其他有关文件,明确告知受让人房屋的基本情况、设计使用年限、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照与开发建设单位签订的合同及有关法律、法规的规定承担房屋安全责任。

第十三条 房屋共有部分的日常管理,实行物业管理的,物业服务企业应当按照约定承担房屋安全检查、维修养护等日常管理责任,并将注意事项、禁止行为等书面告知房屋安全责任人,发现违法行为的,应当予以劝阻,劝阻无效的应当及时向有关部门报告;实行自治管理的,其安全检查、维修养护等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。

第十四条 房屋安全责任人应当对房屋使用安全承担下列责任:

(一)按照设计用途、建筑物使用性质及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋;

(二)检查、维修房屋,及时治理房屋安全隐患;

(三)房屋的装饰装修不得影响房屋共有部分的使用,不得危及房屋的使用安全和毗邻房屋的使用安全;

(四)防治白蚁;

(五)委托房屋安全鉴定;

(六)采取其他必要措施保障房屋安全。

第十五条 禁止实施下列危害房屋安全的行为:

(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,且未经施工图设计审查机构审查同意,擅自变动建筑主体和承重结构;

(二)在承重墙上开挖壁柜、门窗洞口或者扩大房屋承重墙上原有的门、窗尺寸;

(三)超过设计标准增大荷载;

(四)在楼面、屋面结构层开凿洞口或者扩大洞口;

(五)降低房屋地面地坪标高;

(六)拆除或者改变商场、宾馆、饭店、影剧院、体育场馆等大型建筑中具有房屋抗震、防火整体功能的主体结构;

(七)违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险性物品;

(八)擅自改变房屋使用性质,或者将住房原设计的房间分隔后出租,危害房屋安全;

(九)法律、法规、规章禁止的其他危害房屋安全的行为。

第十六条 新建、改建、扩建房屋及其地下建筑物、构筑物,装饰装修非住宅房屋以及新建住宅区内种植花草树木前,应当委托白蚁防治单位实施白蚁预防处理。

有蚁害房屋的房屋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工作。

白蚁预防、蚁害治理的质量保证期内发生白蚁危害的,原防治单位应当免费灭治。

白蚁危害在一定区域集中发生时,市、区人民政府应当组织白蚁防治单位进行灭治。

白蚁防治的具体管理办法由市人民政府制定。

第十七条 既有建筑幕墙安全责任人应当承担下列安全责任:

- (一)按照国家有关标准和《建筑幕墙使用维护说明书》进行常规维护和检修;
- (二)按照规定进行安全性鉴定与大修;
- (三)制订突发事件处置预案;
- (四)建立相关维护、检修及安全性鉴定档案。

第三章 房屋安全鉴定管理

第十八条 本市实行房屋安全鉴定单位名录管理制度。具体办法由市房屋主管部门另行制定。

房屋安全鉴定单位应当具备下列条件:

- (一)具有独立的法人资格;
- (二)具有必要的专业性设备、设施;
- (三)具有实践经验的建筑结构及其他相关专业技术人员,其中至少要有两名国家注册结构工程师和一名结构专业副高以上职称的专业技术人员;
- (四)法律法规规定的其他条件。

符合条件的房屋安全鉴定单位应当将相关资料报送房屋主管部门。

房屋主管部门应当将符合条件的房屋安全鉴定单位列入房屋安全鉴定单位名录,每两年向社会公布一次。

房屋安全鉴定委托人应当从房屋主管部门公布的名录中选择房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定。

第十九条 房屋有下列情形之一的,房屋安全责任人应当委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定,确定房屋安全状况:

- (一)房屋达到设计使用年限;

(二)房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形;

(三)因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形;

(四)其他可能影响公共安全和他人合法权益需要鉴定的情形。

因灾害、事故导致一定区域内大量房屋受损的,市、区人民政府及其房屋主管部门应当组织鉴定单位对受损房屋进行鉴定。

第二十条 既有建筑幕墙自竣工验收交付使用后,原则上每十年进行一次安全性鉴定,出现下列情形之一时,其安全责任人应当及时委托具有建筑幕墙检测与设计能力的单位进行安全性鉴定:

(一)面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象;

(二)遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成损坏的;

(三)相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患。

第二十一条 房屋存在危及相邻人、房屋使用人等利害关系人的安全隐患,利害关系人可以要求房屋安全责任人委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。

房屋安全责任人拒不委托房屋安全鉴定单位进行鉴定的,利害关系人可以自行委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。经鉴定属于危险房屋或者存在危及利害关系人的危险点的,鉴定费用由房屋安全责任人承担;不是危险房屋且不存在危及利害关系人的危险点的,鉴定费用由委托人承担。

第二十二条 对房屋局部委托鉴定的,仅对委托部位进行勘查,出具鉴定结论,明确鉴定部位的安全状况。

房屋以栋为单位进行安全鉴定的,可以由房屋所在住宅小区的业主委员会或者社区居民委员会委托鉴定。

第二十三条 房屋安全鉴定应当依据国家现行的规范和标准进行。对工业建筑、公共建筑以及高层建筑等房屋的鉴定,还应当参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

第二十四条 进行房屋安全鉴定时,有关单位或者个人应当积极协助、配合,不得阻挠、干扰鉴定人员的正常鉴定活动。

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。

第二十五条 进行房屋安全鉴定时,应当有两名以上的房屋安全鉴定人员参加,鉴

定前出示执业证件,鉴定人员应当按照规定的程序进行鉴定,鉴定结论应当客观、真实反映房屋安全状况。

《房屋安全鉴定书》应当由鉴定负责人、技术负责人、单位负责人签字。房屋安全鉴定单位及相关负责人对出具的鉴定书承担法律责任。

第二十六条 房屋安全鉴定单位应当及时向鉴定委托人出具《房屋安全鉴定书》,并将该鉴定书同时报房屋所在地的区房屋主管部门备案。

经鉴定属于非危险房屋的,房屋安全鉴定单位应当在《房屋安全鉴定书》上注明该房屋在正常使用条件下的有效时限。

经鉴定属于危险房屋的,房屋安全鉴定单位应当在作出鉴定结论后二十四小时内将该鉴定书送达鉴定委托人。

第二十七条 经鉴定属于危险房屋的,房屋安全鉴定单位应当根据鉴定结论在《房屋安全鉴定书》上提出以下处理意见:

(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。适用于整幢危险且无修缮价值,需立即拆除的房屋。

对房屋安全鉴定单位出具的处理意见为整体拆除房屋的《房屋安全鉴定书》,市房屋主管部门应当予以审查。

第二十八条 对房屋安全鉴定单位的鉴定结论有异议的,鉴定委托人或者利害关系人可以委托重新鉴定。

委托重新鉴定的,应当在鉴定单位名录中选择原鉴定单位以外的其他鉴定单位。

重新鉴定与原鉴定结论不一致的,鉴定委托人或者利害关系人可以在三十日内向市房屋安全鉴定协会的专家委员会申请复核。市房屋主管部门根据复核意见认定鉴定结论。

第四章 危险房屋治理

第二十九条 市、区房屋主管部门应当定期对危险房屋进行巡查,落实监控并督促

及时治理。

区房屋主管部门收到危险房屋的《房屋安全鉴定书》后,应当及时到现场查勘,向安全责任人发出《危险房屋治理通知书》,同时通报房屋所在地街道办事处、乡(镇)人民政府。

第三十条 房屋安全责任人应当根据《房屋安全鉴定书》的要求,及时对危险房屋采取治理措施。涉及房屋共有部分的维修和治理,已缴纳住宅专项维修资金的,可以依法使用住宅专项维修资金。

发生危及房屋安全的紧急情况,需要立即对住宅共用部位进行维修、改造的,可以由业主委员会或者社区居民委员会根据相关规章制度,向所在区房屋主管部门提出使用申请,经审核同意后可以使用的住宅专项维修资金。

房屋安全责任人对危险房屋确实不具备维护、修缮能力的,经本人申请,市、区人民政府可以与房屋所有人通过协商,对危险房屋采取置换或者收购后予以治理。

第三十一条 危险房屋所在地的区房屋主管部门应当督促和指导房屋安全责任人落实危险房屋治理措施。房屋安全责任人拒绝或者怠于采取有效措施治理危险房屋,危及相邻安全或者公共安全的,区人民政府应当组织区房屋主管部门、街道办事处、乡(镇)人民政府采取必要的应急排险措施。房屋安全责任人应当承担相应的责任。

第三十二条 房屋安全责任人发现房屋出现险情,可能危及公共安全的,应当立即设置明显的警示标志,并及时向所在地的社区居民委员会或者街道办事处、区房屋主管部门报告。社区居委会应当根据需要设置警示区域,提醒过往的行人、相邻人注意安全。

区房屋主管部门接到报告后应当立即赶赴现场,进行相应处置。

第三十三条 房屋安全责任人或者政府有关部门对危险房屋采取排险措施,房屋使用人及相关人员应当予以配合。房屋使用人配合排险临时迁出的,房屋安全责任人应当在房屋危险排除后及时通知使用人迁回。

因治理危险房屋需要临时占用房屋共有部位的,相关房屋所有人、使用人应当支持,不得阻挠。

第三十四条 对成片房屋超过设计使用年限或者已经鉴定为危险房屋的,区房屋主管部门应当及时向区人民政府报告,并提出具体处理意见。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范围,有计划地组织实施危旧房屋改造。

需要整体拆除重建的单栋危险房屋已纳入土地储备范围的,土地储备主体应当依

法提前收储。未纳入土地储备范围,压占规划线的,由房屋所在地的区人民政府依法予以征收;未压占规划线的,房屋所有人可以到规划等部门依法办理整体拆除重建手续。

第五章 房屋安全监督管理

第三十五条 市房屋主管部门应当建立全市房屋安全管理信息系统,记录并及时更新房屋的下列相关信息,为公众提供查询服务:

- (一)建设、设计、施工、监理等单位的名称;
- (二)结构类型、竣工日期和设计使用年限;
- (三)消防、抗震设防标准;
- (四)采用的新技术、新材料以及建筑节能措施;
- (五)危险房屋安全鉴定结论和白蚁预防措施;
- (六)房屋安全鉴定单位名录、白蚁防治单位名录、从业人员名册及其信用记录;
- (七)其他与房屋安全相关的信息。

建设、规划等部门应当及时提供相关的房屋安全信息。

房屋主管部门应当将达到设计使用年限房屋的相关信息书面告知房屋安全责任人,并督促其及时委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。

第三十六条 市房屋主管部门应当加强房屋安全鉴定、白蚁防治的统一管理,拟定相应的示范文本。

第三十七条 教育、卫生、文化、体育、交通、旅游、工商、商务、民政等部门应当在房屋主管部门的指导下,定期开展本系统公共建筑的安全检查,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,应当责成房屋安全责任人及时治理,并通报房屋所在地的区房屋主管部门。

公共建筑房屋安全检查的具体办法由市房屋主管部门制定,报市人民政府批准后施行。

第三十八条 建设主管部门应当加强既有建筑幕墙使用安全的监督管理,督促房屋安全责任人做好既有建筑幕墙的日常维护和检修工作。

第三十九条 进行隧道、基坑等建设工程施工作业时,建设主管部门应当督促建设单位、施工企业采取有效措施保障周边区域房屋安全。

施工可能影响周边区域房屋安全的,建设单位、施工企业应当在施工前实地调查周

边房屋基础、主体结构情况,进行风险评估,编制房屋变形监测方案以及专项安全防护方案,采取安全防护措施,必要时可委托房屋安全鉴定单位对周边区域房屋进行鉴定,并将有关情况向建设主管部门报告。

对隧道、基坑等建设工程影响周边区域房屋安全的投诉,建设主管部门应当及时受理,依法处置。

第四十条 区房屋主管部门应当建立危险房屋清册,对危险房屋逐栋登记,明确危险房屋监管责任人,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,并通报街道办事处、乡(镇)人民政府。

第四十一条 区房屋主管部门应当会同街道办事处、乡(镇)人民政府对危险房屋开展安全巡查,督促房屋安全责任人及时排除房屋安全隐患;发现重大安全隐患的,应当及时向区人民政府和市房屋主管部门报告。

第四十二条 有下列情形之一的,区房屋主管部门应当及时到现场查勘:

- (一)接到相关当事人的报警、投诉的;
- (二)相关部门、单位反映在房屋安全检查中发现房屋存在安全隐患的;
- (三)通过其他方式和渠道获知房屋存在安全隐患的。

区房屋主管部门经现场查勘后发现确有房屋安全隐患的,应当告知房屋安全责任人委托房屋安全鉴定单位进行鉴定。发现房屋存在重大险情的,应当采取应急排险措施。

第四十三条 市、区人民政府应当编制房屋安全应急预案,定期组织应急处置培训和应急演练。

因突发事件和自然灾害导致房屋出现突发性险情时,市、区人民政府应当立即启动房屋安全应急预案,进行应急保障和抢险救援。

第四十四条 市、区人民政府及其相关部门开展房屋安全应急抢险时,可以根据实际情况采取下列措施,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)划定警示区、实行临时交通管理措施;
- (三)利用邻近建筑物和有关设施;
- (四)拆除或者破损毗邻的建筑物、构筑物;
- (五)依法可以采取的其他措施。

因应急抢险拆除或者损坏毗邻建筑物、构筑物的,由市、区人民政府负责组织修复

或者补偿。

第四十五条 房屋主管部门开展房屋安全管理工作应当忠于职守,依法履行管理职责,在开展现场查勘、劝阻、处置违法行为等工作时实行挂牌服务、亮证执法。

第六章 村民自建房屋的安全管理

第四十六条 本市建立村民自建房屋安全管理制度。

市、区房屋主管部门应当指导街道办事处、乡(镇)人民政府开展房屋安全使用常识普及工作,提高村民的房屋使用安全意识。

第四十七条 街道办事处、乡(镇)人民政府应当在市、区建设、规划、房管、城管等部门的指导下,对村民自建房屋在村庄规划、建筑规范、施工质量等方面逐步推行规范化管理,向村民提供备选房型,引导村民选择有资质单位设计的方案和有资质的施工单位,通过合同约定房屋保修责任,保障房屋使用安全。

第四十八条 街道办事处、乡(镇)人民政府应当确定专人担任房屋安全管理员,负责辖区内村民自建房屋使用安全的巡查等日常监督管理工作。

区房屋主管部门应当对房屋安全管理员进行业务培训。

第四十九条 街道办事处、乡(镇)人民政府应当根据日常监督管理情况,建立村民自建房屋信息系统,组织、指导村民对自建房屋进行日常维护,及时治理存在的安全隐患。

第五十条 农村特殊困难家庭的房屋需要应急排险或者出现严重蚁害的,街道办事处、乡(镇)人民政府应当给予救助,采取措施治理房屋险情和蚁害。

第七章 法律责任

第五十一条 违反本条例规定,法律、法规已有处理规定的,适用其规定。

当事人对房屋主管部门以及相关职能部门作出的具体行政行为不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼;当事人对具体行政行为逾期不申请复议,不提起诉讼,又不履行的,作出具体行政行为的行政管理部门可以申请人民法院强制执行。

第五十二条 房屋主管部门和相关管理部门、街道办事处、乡(镇)人民政府工作人员在房屋安全管理工作中滥用职权、徇私舞弊或者不履行房屋使用安全监督管理职

责的,按照有关规定给予行政处分。

第五十三条 违反本条例第十五条规定,危害房屋安全的,由区房屋主管部门责令其采取改正措施,排除危害,并可以处以一千元以上五千元以下罚款;情节严重的,处以五千元以上三万元以下罚款;涉及违法建设的,由城市管理执法部门按照控制和查处违法建设的有关规定予以查处;涉及违规装饰装修的,由建设主管部门按照装饰装修管理的相关规定予以查处。

第五十四条 违反本条例第十七条、第二十条规定,既有建筑幕墙安全责任人未按照规定履行定期检查、维修或者安全性鉴定等义务的,由建设主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上三万元以下罚款。

第五十五条 房屋安全鉴定单位违反本条例第二十六条规定,未向区房屋主管部门报送《房屋安全鉴定书》的,由房屋所在地的区房屋主管部门责令限期改正;逾期不改正的,可以处以一千元以上五千元以下罚款。

房屋安全鉴定单位出具虚假鉴定书,或者因严重不负责任,出具的鉴定书有重大失实的,由区房屋主管部门处以一万元以上五万元以下罚款,并报请市房屋主管部门将其从房屋安全鉴定单位名录中删除。

第五十六条 违反本条例第三十九条规定,建设单位在进行隧道、基坑等建筑工程施工作业未采取有效防护措施的,由建设主管部门责令停工整改,并可以处以一万元以上三万元以下罚款;因施工导致周边区域房屋损坏的,依法承担民事责任。

第五十七条 建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反法律、法规规定,降低工程质量标准,造成房屋使用安全事故的,依法承担民事责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

因建设工程质量不合格造成房屋使用安全事故,建设主管部门的工作人员负有责任的,依法追究责任。

第五十八条 违反本条例第三十三条规定,阻挠房屋安全责任人或者政府有关部门对危险房屋采取排险措施的,由区房屋主管部门责令改正;拒不改正且造成损害后果的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十九条 本条例所称开发区,是指武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开

发区；风景区，是指武汉市东湖生态旅游风景区；化工区，是指武汉化学工业区。

第六十条 本条例中下列用语的含义：

（一）危险房屋，是指结构已严重损坏或者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；

（二）承重结构，是指房屋的承重墙、梁、柱、楼板、基础结构或者剪力墙等构件；

（三）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、金属板材及天然石板材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙及组合幕墙；

（四）房屋安全鉴定，是指对房屋结构的安全状况和使用状况进行鉴别、评定；

（五）村民自建房屋，是指农村居民利用宅基地自行建造的房屋；

（六）规划线，是指城乡规划确定的红线（道路边界控制线）、绿线（绿地范围控制线）、蓝线（水体保护控制线）、黄线（基础设施用地控制线）、紫线（文物、历史建筑和历史文化风貌街区保护线）。

第六十一条 本条例自2014年1月1日起施行。