

成都市房屋使用安全管理条例

2010年12月22日成都市第十五届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2011年5月27日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准；

根据2015年2月26日成都市第十六届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，2015年5月21日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准的《关于修改〈成都市房屋使用安全管理条例〉的决定》修正。

目 录

第一章 总 则

第二章 房屋使用安全责任人

第三章 房屋使用安全监督管理

第一节 一般规定

第二节 白蚁防治

第三节 装修、改造管理

第四节 安全鉴定

第五节 危险治理

第四章 自建房屋的使用安全监督管理

第五章 法律责任

第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了保障城乡房屋使用安全，维护自然人、法人和其他组织的人身、财产安全，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国建筑法》等法律、法规，结合成都市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于成都市行政区域内合法建造房屋的使用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 本条例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遵循预防为主、防治结合、确保安全、节约资源的原则。

第五条 市房产行政主管部门是全市房屋使用安全的主管部门,其所属的市房屋安全管理机构具体负责全市房屋使用安全的监督管理工作。

区(市)县房产行政主管部门按照职责分工负责辖区内房屋使用安全的监督管理工作。

街道办事处、镇(乡)人民政府负责辖区内自建房屋使用安全的监督管理工作,并接受区(市)县房产行政主管部门的业务指导。

规划、建设、安全生产、质监、教育、卫生医疗、文化、体育、价格等行政主管部门以及公安机关、工商行政管理部门应当按照各自职责实施本条例。

本条第一至三款所述房产行政主管部门、房屋安全管理机构以下统称“房产行政管理部门”。

第六条 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,保障城乡房屋使用安全监督管理工作需要。

第七条 房产行政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。房产行政管理等部门或者街道办事处、镇(乡)人民政府应当按照法定职责及时受理、依法查处。

第二章 房屋使用安全责任人

第八条 新建房屋在交付使用前,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、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

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。其中,房屋建筑的地基基础和主

体结构工程的保修和治理责任,在法定设计文件规定的该房屋建筑的使用年限内由开发建设单位承担。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,其所有权行使人为房屋使用安全责任人。

业主的确认以房屋登记簿记载为准。尚未办理房屋所有权登记,但基于下列情形之一,已经合法占有该房屋的自然人、法人和其他组织,视为业主:

- (一)合法建造;
- (二)人民法院、仲裁委员会的法律文书;
- (三)买卖、继承、受遗赠等法律行为。

第十条 有下列情形之一的,房屋承租人、借用人等实际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 业主和国有、集体所有房屋的所有权行使人,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 属于区分所有建筑物的,对共有部分采取本条例第十二条规定各项措施所需费用,由业主按照法律、法规以及(临时)管理规约

的规定共同分摊,需要使用专项维修资金的,按照有关规定办理;涉及专有部分的,由房屋使用安全责任人依法承担。

属于非区分所有建筑物的,所需费用由房屋使用安全责任人承担。

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(前期)物业服务合同的约定,承担共有部分的检查、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,共有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法共同承担。

专有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法承担。

第十五条 本市实行房屋使用安全检查制度。

房产行政主管部门和街道办事处、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、卫生医疗、体育、文化、交通、商务、旅游等行政主管部门应当组织专业力量定期检查学校、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,以及房产行政主管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 自建房屋的使用安全监督管理,

不适用本章规定。

第十八条 房产行政主管部门和街道办事处、镇(乡)人民政府应当按照各自职责建立辖区内房屋结构安全管理档案。

第十九条 房屋结构安全管理档案应当包含下列内容:

- (一)房屋装修、改造、维修加固等情况记录;
- (二)房屋使用安全检查、安全鉴定记录和白蚁防治记录。

新建房屋的结构安全管理档案应当包含《房屋使用安全信息说明书》。

房屋存续期间,利害关系人有权免费查询房屋结构安全管理档案,具体查询办法由市房产行政主管部门另行规定。

第二十条 本市实行新建房屋使用安全信息公开制度。区(市)县房产行政主管部门应当建立包括下列内容的《房屋使用安全信息说明书》:

- (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)抗震设防标准;
- (四)采用的新技术、新材料以及节能和白蚁预防措施;
- (五)紧急避险部位。

属于公共建筑的,房屋所在地的区(市)县房产行政主管部门应当定期向市房产行政主管部门报送《房屋使用安全信息说明书》。

第二十一条 市房产行政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;建立统一的房屋安全鉴定机构、白蚁防治机构名录及其从业人员名册,并向社会公布;实行房屋安全鉴定机构、白蚁防治机构及其从业人员的信用信息管理。

第二十二条 市房产行政主管部门应当建立统一的房屋使用安全管理信用监督系统,并将其纳入全市信用管理体系。

第二节 白蚁防治

第二十三条 新建、改建和扩建房屋在施工前,房产行政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。

第二十四条 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、改造管理

第二十五条 任何单位和个人装修、改造和维修加固房屋,应当遵守法律、法规,尊重社会公德,不得影响共有部分的使用和修缮、毗邻房屋的使用安全,不得损害公共利益和他人合法权益。

第二十六条 禁止任何单位和个人从事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,变动建筑主体和承重结构;

(二)降低底层室内标高;

(三)超过设计标准、规范,增加房屋使用荷载的;

(四)安装设施、设备影响房屋结构安全的;

(五)法律、法规以及(临时)管理规约禁止的其他危及房屋使用安全的行为。

第二十七条 实施房屋装修、改造和维修加固有下列情形之一的,应当向房屋所在地的区(市)县房产行政管理部门提出书面申请,经批准

取得《房屋结构安全批准书》后方可实施:

(一)拆改房屋结构;

(二)增加夹层;

(三)其他可能影响房屋整体性、抗震性和结构安全的行为。

第二十八条 申请《房屋结构安全批准书》,应当提交下列资料:

(一)房屋权属证明文件;

(二)原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出的设计方案、施工图。

房屋权属存在争议、房屋位于国有土地房屋征收范围内或者申请人未按前款规定提交有关资料的,房产行政管理部门不得予以受理。

第二十九条 房产行政管理部门应当自收到房屋结构安全批准申请之日起五日内作出是否批准的决定。符合条件的,应当颁发《房屋结构安全批准书》;不符合条件的,应当书面说明理由。

房产行政管理部门办理房屋结构安全审批事项不得收取费用。

第三十条 申请人应当按照《房屋结构安全批准书》批准的项目和设计方案进行施工。

申请人要求变更批准项目的,应当及时提出变更申请,并提交变更后的设计方案、施工图等有关资料。房产行政管理部门应当自收到变更申请之日起五日内依法办理变更批准手续。

第三十一条 房屋使用安全责任人应当在施工现场醒目位置张贴或者悬挂《房屋结构安全批准书》,并加强现场安全管理。房产行政管理部门应当对房屋装修、改造和维修加固现场的结构安全加强监督检查。

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将房屋装修的注意事项、禁止行为等书面告知房屋使用安全责任人及其委托的装修企业;发现违法行为的,应当予以劝止,劝止无效的应当及时向有关部门报告。

第三十二条 房屋使用安全责任人应当在《房屋结构安全批准书》批准的项目施工完毕后五日内,组织设计、施工、监理单位进行验收,验收合格后方可投入使用。

房屋使用安全责任人应当自验收合格之日起十五日内,向作出批准决定的房产行政管理部门备案。

第四节 安全鉴定

第三十三条 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。

第三十四条 房屋安全鉴定费用实行政府指导价。

第三十五条 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交付使用后,其房屋使用安全责任人在房屋使用年限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。超过设计使用年限的大中型公共建筑,应当每五年实施一次房屋安全鉴定。

出现本条第一款第三项规定情形的,房产行

政管理部门应当及时组织房屋安全评估,提出治理措施。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 有下列情形之一的,利害关系人可以向房产行政管理部门提出书面的复鉴申请:

(一)两个以上鉴定机构作出的鉴定结论不一致的;

(二)房屋危及公共安全且无法加固改造,利害关系人对鉴定结论有异议的。

房产行政管理部门应当向申请人提供鉴定机构名录供其选择。申请人选择的房屋安全鉴定机构所作出的复鉴结论是认定房屋结构安全状况的最终依据。

第五节 危险治理

第三十九条 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使用安全责任人,并报送房屋所在地的房产行政管理部门。

房产行政管理部门应当在接到报告后的三日内向房屋使用安全责任人发出《危险房屋通知书》,并提出限期治理的意见。

第四十条 房屋使用安全责任人应当根据鉴定结论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。

第四十一条 房屋有下列情形之一且危及公共安全的,房产行政管理部门应当责令其停止使用、限期治理;拒不停止使用或者逾期未治理的,由房产行政管理部门申请人民法院强制执行:

- (一)出现局部垮塌;
- (二)随时有垮塌危险;
- (三)房屋使用安全责任人对危险房屋拒不治理的。

第四章 自建房屋的使用安全监督管理

第四十二条 区(市)县房产行政主管部门应当加强对自建房屋使用安全监督管理工作的业务指导,提高农村居民房屋使用安全意识。

第四十三条 本市建立自建房屋使用安全管理协管制度。街道办事处、镇(乡)人民政府应当确定专业人员担任房屋使用安全协管员,并接受区(市)县房产行政主管部门的业务指导。

第四十四条 自建房屋确需拆改结构的,房屋使用安全责任人应当向房屋所在地的街道办事处、镇(乡)人民政府备案。

第四十五条 政府鼓励房屋使用安全责任人对自建房屋定期进行房屋安全鉴定、白蚁防治。街道办事处、镇(乡)人民政府应当给予指导。

第四十六条 自建房屋有蚁害的,房屋使用安全责任人应当自行灭治或者委托白蚁防治单位

进行灭治。

第四十七条 房屋使用安全检查发现自建房屋存在安全隐患的,房屋使用安全责任人可以委托进行房屋安全鉴定。

第四十八条 自建房屋有下列危及公共安全情形之一的,由街道办事处、镇(乡)人民政府责令停止使用、限期治理;拒不停止使用或者逾期未治理的,由街道办事处、镇(乡)人民政府申请人民法院强制执行:

- (一)出现局部垮塌;
- (二)随时有垮塌危险;
- (三)房屋使用安全责任人对危险房屋拒不治理的。

第五章 法律责任

第四十九条 违反本条例的行为,法律、法规已作出行政处罚规定的,从其规定;造成损失的,依法承担民事责任;构成犯罪的,依法承担刑事责任。

第五十条 违反本条例第二十六条第一项、第二项、第三项或者第四项规定的,由房产行政管理部门责令其停止违法行为、恢复原状,拒不改正,属住宅的,处以一万元以上五万元以下罚款;属非住宅的,处以五万元以上十万元以下罚款。

第五十一条 违反本条例第二十七条、第三十条第一款规定,擅自进行装修、改造、维修加固或者未按《房屋结构安全批准书》批准的设计方案施工的,由房产行政管理部门责令其停止施工、限期改正。拒不改正,属住宅的,处以一千元以上五千元以下罚款;属非住宅的,处以一万元以上五万元以下罚款。

第五十二条 违反本条例第三十一条第一款规定,未将《房屋结构安全批准书》张贴或者悬挂在施工现场的,由房产行政管理部门责令其改正。

物业服务企业或者其他管理人违反本条例第三十一条第三款规定,未履行告知或者报告义务的,由房产行政管理部门处以三千元以上一万元以下罚款。

第五十三条 违反本条例第三十二条第一款规定,未组织房屋结构安全竣工验收或者房屋结构安全竣工验收不合格投入使用的,由房产行政管理部门责令其限期改正,拒不改正,属住宅的,处以三千元以上一万元以下罚款;属非住宅的,处以一万元以上五万元以下的罚款。

第五十四条 违反本条例第三十五条规定,拒不委托实施房屋安全鉴定且危及公共安全的,由房产行政管理部门责令其限期改正。逾期仍不委托的,由房产行政管理部门申请人民法院强制执行。

第五十五条 房屋安全鉴定机构有下列行为之一的,由房产行政管理部门责令其限期改正,处以一万元以上三万元以下罚款;情节恶劣或者造成严重后果的,取消或者提请有关机关取消其鉴定资格,并处以五万元以上十万元以下罚款:

(一)不具备资质条件而从事房屋安全鉴定活动的;

(二)故意将安全房屋鉴定为存在安全隐患房屋的;

(三)因过失将存在安全隐患房屋鉴定为安全房屋,并在鉴定报告有效时限内发生事故的;

(四)违反本条例第三十九条第一款规定,未按时向房产行政管理部门报送鉴定报告的。

第五十六条 房产行政管理部门和街道办事处、镇(乡)人民政府及其工作人员滥用职权、徇私舞弊或者拒不履行房屋使用安全监督管理职责的,按有关规定给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

处、镇(乡)人民政府及其工作人员滥用职权、徇私舞弊或者拒不履行房屋使用安全监督管理职责的,按有关规定给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十七条 本条例中下列用语的含义:

(一)房屋结构,是指地基基础、上部承重体系的墙、梁、板、柱、屋盖等主体结构。

(二)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。

(三)危险房屋,是指结构已严重损坏或者承重构件已属于危险构件,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。

(四)自建房屋,是指农村居民利用宅基地自行建造,并依法登记的房屋。

(五)(临时)管理规约,是指《临时管理规约》和《管理规约》。

第五十八条 市人民政府可以根据本条例制定房屋使用安全监督管理的具体办法。

第五十九条 本条例自2011年10月1日起施行。

1999年12月28日成都市第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,2000年3月31日四川省第九届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准的《成都市城市房屋装修结构安全管理规定》同时废止。