官渡区房屋安全管理办法〈试行〉（草案）

# 第一章　总则

第一条　为加强我区房屋安全管理，促进房屋有效利用，保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据《中华人民共和国突发事件应对法》《中华人民共和国建筑法》《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第80号）《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）等法律法规，结合我区实际，特制定本办法。

第二条　官渡区行政区域内合法建设并投入使用的房屋安全防范及危险房屋治理与应急处置，适用本办法。

房产所有人和使用人均应遵守本办法。

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等区域范围内危险房屋的管理另有规定的，从其规定。

第三条　本办法所称危险房屋，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。

第四条　区住房和城乡建设局负责指导全区房屋使用安全监督管理工作。区城市管理局、区教育体育局等职能部门负责各自行业范围内房屋安全使用监督管理工作。

各街道办事处负责对行政区域内房屋使用安全监督检查，依法履行房屋安全使用的监督管理职责。

# 第二章　房屋使用安全管理

第五条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房，其管理单位为房屋使用安全责任人。

房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

房屋使用人或者第三人造成房屋损坏的，房屋所有权人可以依法请求房屋使用人或者第三人承担民事责任，但是不能免除其依照本条例规定应当承担的房屋使用安全责任。

第六条 房屋使用安全责任人应当按照下列规定委托具有资质的房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）房屋明显倾斜、变形，或者房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀的，应当自发现之日起五日内委托进行房屋安全鉴定；

（二）教育用房、医疗卫生用房、文化场馆、体育场馆、养老服务用房、交通站场、商场等公共建筑实际使用年限达到设计使用年限三分之二的，应当在达到设计使用年限三分之二的前一个月内委托进行房屋安全鉴定；

（三）房屋设计使用年限届满后需要继续使用的，应当在达到设计使用年限的当年委托进行房屋安全鉴定；其中第二项规定的公共建筑设计使用年限届满的，还应当每五年进行一次房屋安全鉴定；

（四）设计图纸未标明设计使用年限或者设计图纸灭失的房屋实际使用年限满三十年需要继续使用的，应当在达到三十年的当年委托进行房屋安全鉴定；

（五）利用未依法取得建筑工程施工许可证的农（居）民自建住宅房屋从事民宿、农家乐等生产经营或者养老服务、学前教育、村居文化等公益事业，或者出租未依法取得建筑工程施工许可证的农（居）民自建住宅房屋给他人居住的，应当在从事生产经营、公益事业或者出租前委托进行房屋安全鉴定。

前款第五项规定的农（居）民自建住宅房屋经房屋安全鉴定符合安全要求，再次用于生产经营、公益事业或者出租的，无需依照前款第五项规定委托房屋安全鉴定。

本办法实施前未依法取得建筑工程施工许可证的农（居）民自建住宅房屋已经用于本条第一款第五项规定的生产经营、公益事业或者出租，且该生产经营、公益事业活动或者出租行为延续到本办法实施后的，应当自本办法实施之日起六个月内委托房屋安全鉴定。

区分所有权的房屋依照本条第一款规定应当进行房屋安全鉴定的，应当由房屋使用安全责任人共同委托鉴定；未共同委托鉴定的，部分房屋的使用安全责任人可以委托鉴定。房屋安全鉴定费用由房屋使用安全责任人按照管理规约的约定共同承担，没有约定或者约定不明的，按照房屋专有部分建筑面积分摊。

第七条　房屋使用安全责任人，均应爱护房屋和正确使用房屋，当发现房屋损坏，认为存在危险时，应及时向具有资质的房屋安全鉴定机构提出鉴定申请。

因自然灾害造成一定区域内成片房屋受损，且房屋需要继续使用的，各职能部门、各街道办事处应当组织有关部门委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

各职能部门、各街道办事处发现房屋存在前款规定以外的重大险情的，可以委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

房屋所有权人或使用人未按照本条之规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定的，各职能部门、各街道办事处根据公共利益的需要，可以委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，相关利害关系人可以申请政府主管部门进行委托鉴定。

第八条　房屋安全鉴定机构应当自接受委托之日起十五日内出具房屋安全鉴定报告。情况紧急的，应当在五日内出具房屋安全鉴定报告；房屋结构复杂、鉴定难度较大，在规定期限内不能鉴定完毕的，应当在三十日内提出阶段性鉴定意见，并在六十日内出具房屋安全鉴定报告。当事人对鉴定时限另有约定的，从其约定。

房屋安全鉴定机构对其出具的房屋安全鉴定报告的真实性、准确性和合法性负责。

第九条　房屋安全鉴定机构应当根据国家标准、行业标准和地方标准在房屋安全鉴定报告中确定房屋危险性等级。经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定报告应当提出维修加固或者拆除的处理意见；有发生房屋安全事故现实危险的，应当提出立即停止使用的意见。

经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当自出具房屋安全鉴定报告之日起三日内，将房屋安全鉴定报告送达委托人，并报区住房和城乡建设局备案。房屋安全鉴定报告提出立即停止使用意见的，房屋安全鉴定机构应当立即告知委托人，并报告区住房和城乡建设局。

委托人与房屋使用人不一致的，委托人还应当将房屋安全鉴定报告的内容告知房屋使用人。

第十条　房屋安全鉴定机构在房屋安全鉴定中，实行鉴定技术人员和鉴定机构负责人双重负责制。房屋鉴定应严格执行建设部《危险房屋鉴定标准》（JGJ 125-2016）、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）和国家现行有关技术标准、规范。对工业建筑，公共建筑及文物建筑等特殊建筑的鉴定，应参照有关技术标准、规范及规程进行。

第十一条　从事房屋安全鉴定的人员必须具有相应资质，且必须有两名或两名以上土建工程技术人员参加，否则，鉴定无效。进行房屋安全鉴定时，房屋使用安全责任人应当予以配合。

第十二条　文物保护建筑、大型工业厂房及特殊结构等技术难度较大的鉴定项目，主管部门应聘请有关专家学者参加鉴定。

第十三条　房屋安全鉴定机构对所鉴定的房屋，必须及时签发《鉴定通知书》和《鉴定报告》，并提出鉴定意见。

经鉴定属于局部危险房屋或整幢危险房屋的，一般可按以下四种情况处理：

1、观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需进行观察监督使用的房屋；能短期使用，但需进行观察监督使用的房屋。

2、处理使用。适用于采取适当安全技术措施后，可解除危险的房屋；

3、停止使用，适用于无修缮价值，暂不便拆除又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

4、整体拆除。适用整幢危险且已无修缮价值，需立即拆除的房屋。

经鉴定属于非危险房屋的，应按建设部《房屋完损等级评定标准》明确定性，必要时还应参照现行有关技术标准、规范进行检查验算。并在鉴定书上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过一年。

第十四条　房产所有人和使用人或者区政府指定的相关部门都可提出鉴定申请。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人和使用人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担；对经济确属困难的个人或单位，根据实际情况具体处理。

第十五条　区住房和城乡建设局要建立、健全档案资料管理制度，对所鉴定房屋的技术资料，应存档留底，分类保存。

# 第三章　危险房屋治理与应急处置

第十六条　经鉴定为危险房屋的，区住房和城乡建设局应当自收到房屋安全鉴定报告之日起三日内，向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书，提出对危险房屋的处理意见和解危期限。督促解危通知书提出立即停止使用意见的，区住房和城乡建设局应当立即提请区政府按照本办法规定采取应急处置措施。

房屋使用安全责任人应当按照督促解危通知书提出的处理意见和解危期限，采取维修加固、拆除等解危措施。督促解危通知书提出立即停止使用意见的，房屋使用安全责任人应当及时撤离或者组织人员撤离。

各职能部门和街道办事处应当跟踪督促、指导、协调房屋使用安全责任人采取解危措施。

第十七条　对危险房屋实施维修加固的，房屋使用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设计方案，并委托具有相应资质的施工单位施工。

维修加固施工完成后，房屋使用安全责任人应当委托出具维修加固设计方案的设计单位或者其他房屋安全鉴定机构进行复核鉴定，房屋安全鉴定机构应当自接受委托之日起十五日内出具复核鉴定报告，当事人对复核鉴定时限另有约定的，从其约定。经复核鉴定不再属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当自出具复核鉴定报告之日起三日内，将复核鉴定报告送达委托人，并报区住房和城乡建设局备案。

第十八条　对危险房屋实施拆除的，房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施拆除。

未列入征收范围的危险房屋拆除后，原房屋使用安全责任人按照原房屋用途申请重建，自然资源主管部门在满足现行法律和上位规划的情况下，开展建设工程规划许可证核发工作。

原房屋使用安全责任人申请领取建设工程规划许可证时，应当提交原土地使用权证或者使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案或者农村住宅设计图件等材料。

第十九条　编制或者修改国土空间规划，应当统筹考虑危险房屋的治理改造。

经鉴定为成片危险房屋的，区城市更新改造局应当优先将其纳入旧城改造范围，按照计划组织实施危险房屋改造。

各职能部门、各街道办事处可以依照相关法律、法规的规定对已经纳入征收范围的危险房屋按照征收补偿标准予以补偿，采取相应解危措施。

第二十条　因使用不当、不可抗力、超过设计使用年限造成房屋危险的，解危费用由房屋使用安全责任人承担。涉及区分所有权房屋共有部分的费用，由房屋使用安全责任人按照管理规约的约定共同承担，没有约定或者约定不明的，按照房屋专有部分建筑面积分摊。

依法委托房屋安全鉴定，或者对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施的，可以提取住房公积金。涉及区分所有权房屋共有部分的，可以使用物业专项维修资金。

区财政局应当安排资金用于补助低收入家庭房屋和因不可抗力损坏房屋的房屋安全鉴定和危险房屋治理改造、应急处置等费用。

第二十一条　因第三方侵权行为或者设计使用年限内的工程质量缺陷导致房屋危险的，解危费用由实施侵权行为的第三方或者建设单位承担，房屋价值减损由房地产估价机构评估确定。

第二十二条　各职能部门、各街道办事处应当制定房屋使用安全应急处置预案，建立健全危险房屋安全检查、监测制度，完善应急处置组织体系，定期组织应急处置培训和演练，储备救援物资和装备器材。

第二十三条　根据房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告属于危险房屋的，各职能部门、各街道办事处应当组织相关部门进行论证，论证后认为有发生房屋安全事故现实危险的，应当立即启动房屋使用安全应急处置预案，并可以根据实际情况决定采取下列措施，任何单位和个人不得阻挠：

（一）对水、电供应和可燃气体、液体输送进行控制；

（二）划定警示区，实行临时交通管制；

（三）征用周边建筑物、构筑物和有关设施；

（四）拆除或者破损相邻建筑物、构筑物和有关设施；

（五）对危险房屋采取消除现实危险的必要措施；

（六）组织人员撤离；

（七）法律、法规规定可以采取的其他措施。

因前款第三项、第四项行为造成建筑物、构筑物和有关设施损毁、灭失的，由辖区街道办事处组织修复或者给予补偿。

第二十四条　房产所有人和使用人及有关单位在申报治理危房和排险解危有关手续时，可持《鉴定通知书》办理有关事项，各有关部门应予配合支持，以免延误时间，发生事故。

政府有关部门对危险房屋采取应急除险排危措施的，房屋所有权人和使用人应当积极配合。

治理危险房屋时需占用相邻土地、道路、建筑物、构筑物的，房屋所有权人或使用人应按法律法规规定办理相关手续，相关权利人应当提供必要的便利。

经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的，房屋所有权人或使用人在采取彻底解除危险的治理措施前，应当设置明显的警示标识，并采取有效的安全防护措施。

第二十五条　为确保房屋住用安全，减少人身伤亡和财产损失，支持和鼓励房产所有人和使用人及有关单位治理危险房屋，经鉴定机构鉴定属于危险房屋，并需要拆除重建时，有关部门应酌情给予政策优惠。

第二十六条　鉴定为整体拆除重建的危险房屋或其他需要拆除的房屋，房产所有人或有关单位，可持房屋所有权证和房屋安全鉴定机构签发的《鉴定通知书》，按规定向有关部门申报办理拆建手续。

若被鉴定为需要拆除的危房，房屋所有人和使用人经区政府催告仍不履行拆除义务的，区政府应根据《中华人民共和国突发事件应对法》的规定，为了保护公共利益，可指定由危险房屋所在地街道办事处牵头，并指定相关部门配合，由强制拆除的街道对房屋所有人和使用人进行妥善安置后，依法依规拆除，拆除费用可向房屋所有人或者使用人追偿。

区财政局应当做好本辖区危险房屋管理所需工作经费的保障工作，并由相关部门纳入部门预算，为危险房屋管理工作提供资金保障。

# 第四章　监督管理

**第二十七条**各职能部门、各街道办事处应当定期进行安全检查，及时掌握管辖范围危险房屋的安全状况，对可能存在安全隐患的房屋按照本办法第七条的相关规定进行鉴定，并根据鉴定结果进行处置。

当官渡区范围内发生超越设防标准的自然灾害，在自然灾害发生后应及时进行房屋安全隐患排查”

各职能部门、各街道办事处对排查和日常管理中发现的存在安全隐患的房屋，应当进行动态监测和重点巡查，居民委员会、村民委员会应当予以协助。

各职能部门、各街道办事处在排查和日常管理中发现存在安全隐患的房屋属于违法建筑的，应当书面告知违法建筑处置部门依照违法建筑处置有关法律、法规予以处置。处置前，违法建筑当事人应当遵守本条例关于房屋使用安全管理的规定。

**第二十八条** 各职能部门、各街道办事处发现房屋存在安全隐患的，应当督促房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定，并自发现之日起三日内书面告知区住房和城乡建设局。

**第二十九条**任何单位和个人不得出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业活动。

以危险房屋作为生产经营或者公益事业场所申请办理相关证照或者登记、备案手续的，市场监督管理、应急管理、公安、民政、教育体育、文化旅游等部门不予办理。

# 第五章　法律责任

第三十条　因下列原因造成事故者，视事故情况，房屋使用安全责任人（含单位法人与主要当事人），应承担相应法律责任：

1、有险不查或损坏不修者；

2、经鉴定机构鉴定，属于危险房屋而不采取有效的解危措施者。

第三十一条　因下列原因造成事故者，视事故情况，房屋使用安全责任人（含单位法人与主要当事人）、行为人（含单位法人与主要当事人）应承担相应的法律责任：

1、擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；

2、阻碍对危险房屋采取解危措施者；

3、行为人，由于施工、堆物、碰撞等行为，造成房屋损坏或事故者。

第三十二条　异产毗连危险房屋的各所有人和使用人，应按照建设部颁发的《城市异产毗连房屋管理规定》，共同履行治理责任，凡拒不履行共同治理责任，造成异产毗连房屋发生事故者，有关责任人（含单位法人与主要当事人）应事事故情况承担相应的法律责任。

第三十三条　危险房屋的租赁、买卖及其责任：

1、经鉴定为观察使用和处理使用的危险房屋，必须进行加固、修缮处理，并经房屋安全鉴定机构审查批准后，方可进行租赁或买卖。

2、经鉴定为停止使用和整体拆除的危险房屋，不得进行租赁或买卖。拒不执行规定，造成事故者，视事故情况，由当事人双方主要负责人和主要当事人承担相应的法律责任。

第三十四条　有下列情况之一的，鉴定机构负责人和责任主要人，应承担相应的法律责任：

1、因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的；

2、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；

3、因拖延鉴定时间而发生事故的；

4、违反国家、行业鉴定规则、鉴定执业规范的。

第三十五条　违反本办法规定的行为，法律、行政法规已有法律责任规定的，从其规定。

# 第六章　附则

第三十六条　本办法由昆明市官渡区住房和城乡建设局负责解释。

第三十七条　本办法自批准之日起施行。