

宿州市城市房屋安全管理办法

第一章 总则

第一条 为加强城市房屋安全管理,保证危险房屋得到及时治理,保障房屋所有人、使用人居住和使用安全,根据建设部《城市危险房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》)和《城市房屋白蚁防治管理规定》),结合本市实际,制定本办法。

第二条 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。

第三条 本市城市规划区内各种所有制房屋的安全管理,均适用本办法。

第四条 房地产管理部门负责本市房屋安全管理工作。各县房地产管理部门负责本行政区域内的房屋安全管理工作。

第五条 房屋安全管理应当遵循预防为主,科学鉴定,综合治理,确保安全的原则。房屋所有人、使用人应当爱护和正确使用房屋。

第二章 房屋安全鉴定

第六条 房屋安全鉴定是指对房屋的完好与损坏程度和使用状况是否安全进行的鉴别和评定。

第七条 房地产管理部门所属房屋安全鉴定机构(以下简称鉴定机构)负责房屋安全鉴定工作。

第八条 房屋所有人或使用人向鉴定机构提出鉴定申请时,必须持有证明其具备相关民事权利的合法证件,提供有关的技术资料,并填写《房屋安全鉴定申请书》。

受理涉及危险房屋纠纷案件的仲裁机构或审判机关,可指定纠纷当事人申请房屋安全鉴定;必要时,也可直接提出房屋安全鉴定的要求。

第九条 进行房屋安全鉴定应按下列程序进行:

- (一) 受理房屋所有人、使用人的申请或接受仲裁机构、审判机关的委托;
- (二) 初始调查,掌握房屋的历史和现状;
- (三) 现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况;
- (四) 检测验算,整理技术资料;
- (五) 全面分析,论证定性,作出综合判断,提出处理建议;
- (六) 签发鉴定文书。

第十条 进行房屋安全鉴定,必须有两名以上鉴定人员参加。对特殊复杂的鉴定项目,鉴定机构可另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。鉴定人员必须经房地产管理部门资格审查,并取得鉴定作业证书。

第十一条 鉴定危险房屋执行建设部《危险房屋鉴定标准》(CJ13—86)。鉴定工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护单位等,还应参照有关专业技术标准、规范和程序进行。

第十二条 经鉴定属非危险房屋的,鉴定机构应及时签发非危险房屋鉴定书。鉴定机构应在鉴定书上注明正常使用条件下鉴定书的有效期限,一般不超过1年。

第十三条 经鉴定属危险房屋的,鉴定机构应视具体情况按下列规定处理并签发危险房屋通知书:

- (一)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。
- (二)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。

(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其他人安全的房屋。

(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。

第十四条 房屋经安全鉴定后，鉴定机构可收取鉴定费。鉴定费由市、县物价部门会同同级房地产管理部门制定。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由房屋所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

第三章 房屋安全治理

第十五条 房屋所有人应定期对其房屋进行安全检查。在暴风、雨雪季节，应做好排险解危的各项准备。房地产管理部门要加强对房屋安全的监督检查，并在当地政府的统一领导下，做好抢险救灾工作。

第十六条 新建、改建、扩建、翻建房屋的建设单位，在建设项目开工前应与房地产管理部门所属白蚁防治机构签订白蚁预防合同，开展房屋白蚁防治，防止蚁害发生。白蚁预防合同约定的包治期限，自工程交付使用之日起不得低于 15 年。

第十七条 原有房屋和超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的，房屋所有人、使用人或房屋管理单位应委托白蚁防治机构进行灭治。

第十八条 原有房屋装饰装修必须保证房屋的整体性、抗震性和结构的安全。不得影响毗连房屋的使用安全，不得损害社会公共利益。

第十九条 原有房屋装饰装修时禁止下列行为：

- (一)拆除承重墙；
- (二)拆除、损坏房屋的承重梁、柱、板；
- (三)超出承载力，在架空的楼板上砌筑实体墙；
- (四)在已建成的房屋下建造地下室。

第二十条 原有房屋装饰装修涉及下列情形之一的,房屋所有人、使用人应持房屋原图纸和装饰装修方案向鉴定机构申请房屋安全性能审定,经批准后方可实施装饰装修:

(一)在承重墙上开门、开窗,或扩大承重墙上的门、窗洞口;

(二)拆改非承重墙;

(三)明显加大使用荷载,或开挖地面建筑的基础;

(四)改变房屋原有的使用性质。

第二十一条 娱乐场所用房、经营用房、生产办公用房、教学用房等房屋的所有人、使用人应定期委托鉴定机构进行房屋安全鉴定。

第二十二条 出租房屋出现不安全情况时,房屋所有人、使用人应委托鉴定机构进行房屋安全鉴定。

第二十三条 经鉴定为危险房屋需加固或修缮治理的,房屋所有人必须按鉴定机构的处理建议及时采取加固或修缮治理等解危措施。房屋所有人拒不按处理建议修缮治理或使用人有阻碍修缮治理行为的,房地产管理部门有权指定有关部门代修,或采取其他强制措施。发生的费用由责任人承担。

第二十四条 房屋所有人进行抢险解危需要办理各项手续时,各有关部门应及时办理,以免延误时间发生事故。

第二十五条 治理私有出租危险房屋的,房屋所有人可以和承租入合资治理,承租入付出的修缮费可以折抵租金或由出租人分期偿还。

第二十六条 经鉴定机构鉴定为危险房屋并需要拆除的,房屋所有人应按鉴定机构的要求及时拆除。

第二十七条 异产毗连危险房屋所有人,应按国家关于异产毗连房屋的有关规定,共同履行治理责任。拒不承担责任的,由房屋所在地房地产管理部门调处;当事人不服的,可申请仲裁或向人民法院起诉。

第四章 法律责任

第二十八条 未按规定申请批准、未进行房屋安全鉴定、擅自拆改房屋结构或明显加大荷载,对原有房屋进行装饰装修的,由房地产管理部门或有关部门责令修复或赔偿,并给予行政处罚。

第二十九条 因下列原因造成事故的,房屋所有人应承担。民事或行政责任:

- (一)有险不查或损坏不修的;
- (二)经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施的。

第三十条 因下列原因造成事故的,使用人、行为人应承担民事责任:

- (一)使用人擅自改变房屋结构、构件或使用性质的;
- (二)使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施的;
- (三)行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋安全的。

第三十一条 有下列情形之一的,鉴定机构应承担民事或行政责任

- (一)因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的;
- (二)因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋,并在有效期限内发生事故的;
- (三)因拖延鉴定时间发生事故的。

第五章 附则

第三十二条 本办法由市房地产管理局负责解释。

第三十三条 本办法自发布之日起执行。