

郑州市人民政府令

第 206 号

《郑州市房屋安全管理办法》业经 2012 年 9 月 3 日市人民政府第 88 次常务会议审议通过, 现予公布, 自 2012 年 12 月 1 日起施行。

市 长 马 懿

二〇一二年十月六日

郑州市房屋安全管理辦法

第一章 总 则

第一条 为加强房屋安全管理,保障房屋使用安全,维护公共安全和公众利益,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内依法建设并交付使用的房屋安全管理,适用本办法。

第三条 房屋安全管理应当遵循合理使用、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府应当加强对本行政区域内房屋安全管理的统一领导,组织有关部门做好房屋安全管理工作。

市、县(市、区)人民政府应当制定房屋应急抢险预案,组织本行政区域房屋应急抢险工作。

第五条 市房产管理部门负责本市房屋安全管理工作,组织实施本办法。

城乡建设、城乡规划、城市管理、财政、公安、人防、价格、安全生产监督管理等有关部门应当按照各自职责,做好房屋安全管理

工作。

第六条 县(市、区)房产管理部门按照属地管理的原则具体负责本行政区域房屋安全管理工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处负责本辖区内自建房屋安全的监督管理,协助县(市、区)房产管理部门做好房屋安全管理工作。

第七条 市、县(市、区)人民政府应当定期组织本行政区域内的房屋安全普查,实行房屋安全动态管理。

房屋安全普查、危险房屋应急抢险等费用纳入同级人民政府财政预算。

第八条 任何单位和个人发现违反本办法规定的行为,有权向房产管理部门举报、投诉。市、县(市、区)房产管理部门应当及时予以查处。

第二章 房屋使用安全管理

第九条 房屋所有权人是房屋安全责任人。

第十条 房屋所有权人对房屋使用安全可以自行管理,也可以委托物业服务企业或者其他单位、个人管理。

受委托管理人应当按照委托约定承担房屋使用安全管理责任。法律、法规、规章有规定的,从其规定。

第十一条 房屋自行管理单位或者受委托管理的单位应当按规定建立房屋安全管理档案,配备房屋安全管理员并向县(市、区)

房产管理部门备案。

房屋安全管理员应当具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知识。

第十二条 房屋交付使用时,建设单位应当在提交的质量保证书和使用说明书中载明房屋的性能指标、使用维护保养要求。

房屋建筑质量影响房屋安全使用的,建设、勘察、设计、施工、监理单位应当依法承担相应的责任。

第十三条 乡(镇)人民政府、街道办事处应当对本辖区内自建房屋的相关手续、安全状况进行检查,自建房屋所有权人或者房屋使用人应当予以配合。

第十四条 房屋所有权人、房屋使用人应当维护房屋的整体结构安全,按照房屋设计的结构和用途合理使用,不得影响毗连房屋的安全。

房屋所有权人或者受委托管理人应当对房屋进行检查维护,对危及房屋安全的行为有权予以制止。

房屋使用人发现安全隐患时应当及时告知房屋所有权人、受委托管理人,并配合对房屋的检查维护、安全鉴定和安全隐患治理等。

第十五条 禁止下列影响房屋使用安全的行为:

- (一)擅自变动房屋建筑主体或者承重结构;
- (二)擅自超过设计使用荷载使用房屋;
- (三)降低房屋底层室内标高;

- (四)安装影响房屋结构安全的设施设备；
- (五)违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品；
- (六)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防、人防设施、器材；
- (七)占用、堵塞、封闭房屋的疏散通道、安全出口以及其他妨碍安全疏散的行为；
- (八)损坏或者擅自拆改供水、排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施设备；
- (九)其他违反法律、法规、规章规定的行为。

第十六条 在本市城市规划区内房屋所有权人或者房屋使用人需要搭建建筑物、构筑物，或改变房屋外立面，在非承重外墙上开门、窗及改变房屋使用性质的，应当依法经城乡规划行政主管部门批准后方可实施。

第十七条 对住宅房屋进行室内装饰装修的，应当向受委托管理人申报登记，并提交下列资料：

- (一)房屋所有权证明；
- (二)申请人身份证件；
- (三)变动房屋建筑主体或者承重结构、超过设计标准增加楼面荷载的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案。

第十八条 受委托管理人应当将住宅房屋室内装饰装修的禁止行为和有关注意事项书面告知房屋所有权人，并对装饰装修项目进行现场巡查。对违反本办法规定影响房屋安全的，应当及时

劝阻,要求改正;对拒不改正的,应当向所在地县(市、区)房产管理部门报告。

第三章 房屋安全鉴定管理

第十九条 房屋安全鉴定由依法设立的房屋安全鉴定机构负责。房屋安全鉴定机构作出的鉴定报告是认定房屋安全状况的依据。

从事房屋安全鉴定的人员应当具备相应的专业知识,并经培训合格。

依法设立的房屋安全鉴定机构以外的单位不得出具房屋安全鉴定报告。

第二十条 有下列情形之一的,房屋所有权人或者建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行鉴定:

- (一)达到房屋设计使用年限仍继续使用的;
- (二)学校、幼儿园、医院、体育馆、商场、影剧院、宾馆、地下停车场库等大型公共建筑和人员密集场所的房屋,达到设计使用年限一半以上的;
- (三)出现房屋结构开裂、变形,地基不均匀沉降等危及使用安全迹象的;
- (四)拆改房屋主体结构,明显加大荷载的;
- (五)遭受自然灾害或者事故,房屋出现结构损伤的;

(六)毗邻建设施工现场,距离基坑、基础施工开挖深度二倍范围内的;

(七)其他依法应当进行鉴定的房屋。

第二十一条 本办法第二十条第(一)项的房屋应当每隔一年进行一次鉴定;第(二)项的房屋每隔5年进行一次鉴定;第(三)、(四)、(五)项的房屋应当在影响房屋安全的情况出现时,及时申请鉴定;第(六)项的房屋由建设单位在基坑、基础施工开挖前委托鉴定。

第二十二条 委托房屋安全鉴定,应当提供下列资料:

(一)房屋安全鉴定委托书;

(二)委托人基本情况的证明;

(三)房屋所有权证或者其他有效证明;

(四)房屋的相关技术资料;

(五)法律、法规、规章规定应当提供的其他资料。

第二十三条 房屋安全鉴定机构应当依据国家的规范和标准进行鉴定。

房屋安全鉴定机构进行鉴定时,应当有两名以上鉴定人员参加。

第二十四条 房屋安全鉴定机构应当在接受委托之日起20个工作日内出具鉴定报告;房屋结构复杂、鉴定难度较大的,延长鉴定时限不得超过10个工作日,并应当向委托人出具书面说明。

第二十五条 房屋安全鉴定机构及鉴定人员对出具的鉴定报

告依法承担法律责任。

任何单位和个人不得干涉依法鉴定，不得伪造、变造鉴定报告。

第二十六条 委托房屋安全鉴定，委托人应当按照规定向房屋安全鉴定机构支付鉴定费用。

住宅房屋安全鉴定，经依法核定为低保家庭、低收入家庭，且无力承担危险房屋鉴定费用的，可以向市、县(市)、上街区房产管理部门提出书面申请，报请同级人民政府批准后予以减免。

第二十七条 房屋安全鉴定机构应当将鉴定报告按规定报市、县(市)、上街区房产管理部门备案。经鉴定为危险房屋的，市、县(市)、上街区房产管理部门应当自收到备案之日起3个工作日内向社会公告。

第四章 危险房屋的治理

第二十八条 经鉴定为危险房屋的，房屋所有权人应当根据房屋安全鉴定机构的鉴定报告，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。

异产毗连房屋自然损坏,经鉴定为危险房屋的,由相关房屋所有权人共同采取处理措施解除危险,所需费用按照各自房屋建筑面积比例分摊。

第二十九条 危险房屋治理期间或者恢复正常使用前,不得转让、出租或者作为周转用房。房屋所有权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。

第三十条 县(市、区)房产管理部门应当督促房屋所有权人及时治理危险房屋,并对危险房屋修缮加固和排险的结果进行检查、记录。

第三十一条 危险房屋有下列情形之一的,由所在地县(市、区)人民政府组织房产管理等有关部门采取加固、修缮、拆除、改建等措施代为治理:

(一)危及公共安全,房屋所有权人拒不治理的;

(二)房屋所有权人确有困难无力治理的。

代为治理的费用,由房屋所有权人承担。经依法核定为低保家庭、低收入家庭,且无力承担危险房屋治理费用的,可以向县(市、区)房产管理部门提出书面申请,报请同级人民政府批准后予以减免。

第三十二条 危险房屋为唯一居住用房的,房屋所有权人、房屋使用人可以向房屋所在地县(市、区)人民政府申请临时过渡性住房。

危险房屋治理结束后房屋所有人、房屋使用人应当在规定期限内搬出过渡性住房;逾期不搬的,按该区域房屋租赁市场价格计收租金。

第三十三条 市、县(市)、上街区人民政府应当将普查出的成片危险房屋优先纳入城市建设规划进行改造。

第三十四条 房屋应急抢险应当按照应对突发事件的有关规定执行。

第五章 罚 则

第三十五条 违反本办法的行为,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。

第三十六条 违反本办法第十五条第(一)至(四)项规定的,由市、县(市、区)房产管理部门责令限期改正;拒不改正的,处以5000元以上1万元以下罚款。

第三十七条 违反本办法第二十条、第二十一条规定,房屋所有权人或者建设单位未按照规定进行安全鉴定的,由市、县(市、区)房产管理部门责令限期改正;逾期不改正的,由房产管理部门处以2000元以上5000元以下罚款。

第三十八条 房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的,由市、县(市、区)房产管理部门处以1万元以上3万元以下罚款。对负有直接责任的鉴定人员处以1000元以上3000元以下罚款。

第三十九条 违反本办法第二十八条规定,房屋所有权人未根据鉴定报告对危险房屋及时治理,危及公共安全的,由市、县(市、区)房产管理部门责令治理,拒不治理造成损坏的处以5000元以上1万元以下罚款。

第四十条 以围攻、谩骂、殴打或者其他方式阻碍房产管理部门工作人员依法履行房屋安全管理职责,违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的,由公安机关给予治安处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十一条 房产管理部门和乡(镇)人民政府、街道办事处及其工作人员有下列情形之一的,由其所在单位或者有管理权限的机关依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)拒不查处违反房屋安全管理的行为的;
- (二)对鉴定出的危险房屋,未向社会公告的;
- (三)未督促房屋所有权人对危险房屋及时治理的;
- (四)未依法履行房屋安全监管职责,发生重大安全事故的;
- (五)其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法行为的。

第六章 附 则

第四十二条 宗教和文物保护单位的房屋安全管理,依照国

家有关规定执行。

第四十三条 本办法自 2012 年 12 月 1 日起施行。2003 年 7 月 11 日市人民政府公布的《郑州市城市危险房屋管理办法》(市人民政府令第 125 号)同时废止。

主题词:城建建设 房屋 安全 管理 办法 命令

分送:各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门。

市委各部门,郑州警备区,驻郑各单位。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。
院。

郑州市人民政府办公厅

2012 年 10 月 10 日印发