

宿迁市房屋安全管理办法

(2022年12月28日宿迁市人民政府令第9号发布 自2023年3月1日起施行)

第一条 为了加强房屋安全管理工作，保障房屋使用安全，保护人民群众人身和财产安全，维护公共利益和社会秩序，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》等法律、法规和有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内已投入使用的房屋安全管理，包括房屋装饰装修安全、重点场所房屋和经营性自建房使用安全、房屋安全鉴定、房屋安全隐患治理和应急处置等管理活动。

房屋附属的消防、电梯、供电、供水、供气、供热等相关设施设备安全管理，依照有关法律、法规、规章的规定执行。

军事设施、宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑、历史文化街区、风景名胜区范围内的房屋安全管理，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 房屋安全管理遵循属地管理、规范使用、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市人民政府负责本市房屋安全管理工作的统一领

导，统筹协调房屋使用安全管理工作。

县、区人民政府负责本行政区域内房屋安全管理工作的组织领导和综合协调，加强监管执法，健全房屋安全突发事件应急处置机制。

乡（镇）人民政府、街道办事处具体负责本辖区内房屋安全管理，明确房屋安全管理机构和专门工作人员，指导村（居）民委员会、物业服务人建立房屋安全常态化、网格化巡查和报告制度，做好职责范围内的违法建设查处，协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理和应急处置等工作。

开发区（园区）、旅游度假区管理机构按照各自职责，做好区域内房屋使用安全管理工作。

第五条 住房和城乡建设部门是房屋安全管理的主管部门，负责房屋使用安全的统一指导和监督管理工作。

应急管理部门负责协调、指导房屋安全突发事件应对处置工作，根据授权或者委托组织开展相关事故调查处理，依据有关规定，协调解决房屋安全生产领域重大事故隐患。

城市管理部门负责查处市、县中心城区范围内擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设等危害房屋安全的违法建设工作。

公安机关负责旅馆业等监管行业涉及房屋使用安全的日常监督管理工作。

教育部门负责其主管的学校、幼儿园和教育部门审批的校外

培训机构等单位的房屋使用安全监督管理工作。

民政部门负责养老机构、儿童福利机构、婚姻登记机构、救助机构、殡葬机构等单位的房屋使用安全监督管理工作。

卫生健康部门负责医疗卫生场所、卫生学校等单位的房屋使用安全监督管理工作。

自然资源和规划部门负责职责范围内的农村土地上违法建设行为查处和农村宅基地选址安全监督，配合做好房屋使用安全监督管理工作。

农业农村部门负责农村宅基地管理相关工作，配合做好农村房屋使用安全监督管理工作。

财政部门负责统筹协调房屋安全日常管理工作相关经费。

发展改革、行政审批、交通运输、工业和信息化、文化广电和旅游、市场监管、民族宗教、商务、体育、消防救援等有关部门和单位，按照各自职责共同做好房屋使用安全管理工作。

第六条 市、县（区）人民政府应当保障房屋安全管理经费投入，确保房屋使用安全日常管理、信息化建设、房屋安全排查、房屋安全鉴定、危险房屋治理以及突发事件应急处置等工作的开展。

第七条 各级人民政府和有关部门应当组织开展宣传教育，普及房屋安全知识，提高社会公众的主体责任意识和房屋安全意识。

鼓励公民、法人和其他组织通过参加志愿服务等形式，参与房屋使用安全的宣传、教育等活动，配合做好房屋使用安全管理工作。

第八条 任何单位和个人有权对存在安全隐患的房屋或者危害房屋安全的行为进行投诉、举报。对投诉、举报属实的，应当按照规定予以奖励。

住房和城乡建设部门、相关行政主管部门和乡（镇）人民政府、街道办事处应当建立健全举报和投诉机制，向社会公开举报和投诉的受理方式，为社会公众监督房屋使用安全管理工作提供便利。

住房和城乡建设部门、相关行政主管部门和乡（镇）人民政府、街道办事处接到投诉和举报后，对属于本行政机关职责范围内的事项，应当依法受理并进行查处，查处结果应当及时反馈给当事人；对不属于本行政机关职责范围内的事项，应当及时转送相关行政机关并告知当事人。

第九条 市、县（区）人民政府应当建立公共安全城乡房屋救助保险机制，通过直接为城乡居民购买住房安全类商业保险或者给予保险补贴等方式，加强房屋安全管理。

鼓励房屋使用安全责任人投保住房安全类商业保险。

第十条 本市实行特殊困难家庭房屋安全管理应急救助制度。特殊困难家庭房屋使用安全责任人无力支付房屋安全鉴定、危险房屋治理等房屋安全费用的，可以向房屋所在地的县（区）人民政府申请房屋安全救助资金。

第十一条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。

房屋属于国家或者集体所有的，其管理人为房屋使用安全责

任人。

房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人为房屋使用安全责任人。

第十二条 房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

- （一）按照规划、设计用途合理使用房屋；
- （二）检查、维护、修缮房屋及其附属设施，及时消除安全隐患；
- （三）按照规定实施房屋装饰装修、改建、扩建、改造等活动；
- （四）按照规定委托房屋安全鉴定，对鉴定为危险的房屋及时治理、解危；
- （五）按照规定进行白蚁防治；
- （六）配合政府及其有关部门组织实施的房屋安全隐患排查、危险房屋应急处置等工作；
- （七）法律、法规、规章规定的其他房屋使用安全责任。

房屋使用安全责任人不是房屋实际使用人的，应当告知房屋实际使用人房屋用途、主体承重结构和结构改造情况等事项，明确房屋实际使用人相应的安全管理责任，监督房屋实际使用人安全使用房屋。

第十三条 通过房屋租赁、借用、设有居住权、征用等方式享有房屋使用权的，房屋使用人应当按照法律、法规、规章的规定以及合同约定，合理使用房屋。房屋使用人未合理使用房屋造成房屋安全后果的，应当承担相应的房屋使用安全责任。

房屋使用人发现房屋及其附属设施出现裂缝、变形、腐蚀、沉降、建筑幕墙或者外墙外保温系统脱落等险情的，应当及时告知房屋使用安全责任人，并配合做好房屋检查、维护、安全鉴定和危险治理等工作。

第十四条 房屋共有部分实行委托管理的，受委托的物业服务人应当按照约定承担房屋安全检查、维修养护等管理责任；未委托物业服务人管理或者委托管理约定不明确的，由房屋使用安全责任人依法共同承担管理责任。

第十五条 房屋使用安全责任人应当根据房屋用途、结构类型、使用年限等情况，对房屋定期进行安全检查；房屋遭遇台风、暴雨、冰雹、大雪等极端天气，可能影响房屋安全使用的，还应当进行专项检查。

第十六条 房屋所有权人、使用人对房屋装饰装修的，应当事先告知物业服务人。物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知房屋所有权人、使用人。

房屋所有权人、使用人在装饰装修开工前，应当持有关资料向物业服务人办理登记手续，签订装饰装修服务协议。变动建筑主体或者承重结构的，需要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和城市房屋安全鉴定单位出具的审定意见，并按照规定办理批准手续。

房屋所有权人、使用人拒不办理登记、批准手续的，物业服务人可以按照相关管理规约，禁止装饰装修施工人员进入物业管

理区域。

第十七条 房屋装饰装修、改建、扩建或者改造，依法需要办理规划和施工许可手续的，房屋使用安全责任人应当按照有关规定申请办理。

第十八条 禁止实施下列危害或者可能危害房屋安全的行为：

（一）擅自改变房屋的规划用途；

（二）损坏或者擅自拆改房屋基础、梁、柱、楼板、墙体（户内填充墙除外）等建筑主体和承重结构构件；

（三）开挖房屋底层地面、降低房屋地坪标高或者擅自改变地下空间的使用功能、层数和面积；

（四）擅自拆改电梯、消防、抗震等涉及安全相关设施设备；

（五）擅自超过设计标准或者规范增加楼层或楼（屋）面荷载；

（六）法律、法规、规章规定的其他危害或者可能危害房屋安全的行为。

第十九条 物业服务人应当对房屋装饰装修现场进行巡查，及时发现、劝阻危害房屋安全的行为，房屋所有权人、使用人、装饰装修施工人员不得拒绝和阻碍；对劝阻无效或者安全危害已经发生的，应当及时向房屋所在地乡（镇）人民政府、街道办事处报告。

第二十条 对城市房屋进行改建、扩建、装饰装修的，应当实施白蚁预防处理。

城市房屋和超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的，房屋

使用安全责任人应当委托白蚁防治单位进行灭治。

房屋使用安全责任人应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查和灭治工作。

第二十一条 教育、卫生健康、民政、文化广电和旅游、体育、交通运输、市场监管、民族宗教、商务、公安等相关部门应当按照各自职责，对学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、公共娱乐场所、宗教活动场所等人员密集场所的房屋使用安全进行检查或者抽查，对发现的房屋安全隐患，应当督促房屋使用安全责任人及时采取安全治理措施，消除安全风险。

第二十二条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当制定房屋安全隐患排查制度，加强辖区范围内房屋使用安全管理，定期组织开展房屋安全排查，督促房屋使用安全责任人及时采取必要措施消除房屋安全隐患。

第二十三条 城乡自建房用于生产经营或者改造为其他人员密集场所的，房屋使用安全责任人或者使用人在开展生产经营活动前应当提供建筑安全评估（鉴定）意见或者报告。房屋所在地乡（镇）人民政府、街道办事处和相关部门应当加强监管核查，对违法行为及时予以处置。

第二十四条 房屋安全鉴定，由依法设立的房屋安全鉴定单位负责。

市住房和城乡建设部门负责对全市房屋安全鉴定行业实施

监督管理和业务指导，加强房屋安全鉴定单位诚信体系建设，完善行业准入和退出机制。

县（区）住房和城乡建设部门具体负责本行政区域内房屋安全鉴定单位执业行为的监督管理。

第二十五条 有下列情形之一的，房屋使用安全责任人，应当委托鉴定单位进行房屋安全鉴定：

（一）房屋主体或者承重结构出现明显异常情况的；

（二）房屋遭遇台风、洪涝、地震等重大自然灾害损坏，或者遭遇火灾、爆炸等事故损坏，严重危及房屋安全的；

（三）房屋达到设计使用年限，需要继续使用的；

（四）城乡自建房屋用于生产经营或者改造为其他人员密集场所的；

（五）依法应当进行房屋安全鉴定的其他情形。

学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、公共娱乐场所、宗教活动场所等人员密集场所的房屋超过设计使用年限三分之二的，相关主管部门应当组织指导房屋使用安全责任人定期进行安全鉴定，鉴定周期原则上不超过五年。

第二十六条 鉴定单位应当按照有关标准和规范进行鉴定，在合同约定的期限内出具房屋安全鉴定报告；没有约定或者约定不明确的，应当在接受委托之日起三十日内出具房屋安全鉴定报告。

第二十七条 鉴定单位应当及时将房屋安全鉴定报告告知鉴

定委托人。经鉴定为危险房屋的，应当及时告知鉴定委托人，并告知房屋所在地乡（镇）人民政府或者街道办事处和相关主管部门。

第二十八条 房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体，发现房屋存在安全隐患的，房屋使用安全责任人应当及时查明原因，结合隐患产生部位、严重程度以及房屋使用环境等情况，采取应急防范、维修加固、减少荷载等措施，消除安全隐患。

房屋使用安全责任人对危险房屋采取治理措施的，危险房屋相邻权利人应当依法提供便利。

第二十九条 经鉴定为危险房屋且应当“停止使用”或者“整体拆除”的，房屋使用安全责任人未根据鉴定报告意见采取措施的，房屋所在地乡（镇）人民政府或者街道办事处应当及时采取应急处置措施，停止房屋使用。

危险房屋在治理、解危之前，不得用于生产生活。

危险房屋在治理、解危期间，应当设置围栏和警示标识，采取安全防护措施，防止他人进入或者靠近。

第三十条 危险房屋危及公共安全，房屋使用安全责任人拒绝、怠于采取有效治理措施的，房屋所在地县（区）住房和城乡建设部门有权指定有关部门代修，或者采取其它应急防范措施，由此产生的费用由房屋使用安全责任人承担。

第三十一条 县（区）人民政府应当建立房屋安全突发事件应急预案，成立应急抢险队伍，备足应急抢险物资；定期组织有关部门和乡（镇）人民政府、街道办事处开展应急培训和演练。

第三十二条 房屋出现重大险情后，房屋所在地县（区）人民政府应当立即启动房屋安全突发事件应急预案，进行应急处置和抢险救援，根据实际需要可以采取下列措施：

（一）组织人员撤离；

（二）封锁危险场所，中止人员密集的活动，划定警戒区域，实行临时交通管制以及其他安全防控措施；

（三）对水、电供应和可燃气体、液体输送进行控制，限制或者禁止使用有关设备、设施；

（四）中止可能导致危害扩大的生产经营活动；

（五）其他合理且必要的安全防护措施。

第三十三条 市、县（区）人民政府应当建立由住房和城乡建设、公安、城市管理、自然资源和规划、农业农村、应急管理、市场监管、消防救援等相关部门和单位负责人参加的联席会议制度，加强和督促房屋安全管理工作。

第三十四条 市、县（区）人民政府应当建立房屋安全联合执法机制，组织住房和城乡建设、公安、城市管理、自然资源和规划、农业农村、应急管理、市场监管、消防救援等相关部门和单位依法查处危害或者可能危害房屋安全的违法行为，及时采取处置措施，消除安全隐患。

第三十五条 违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

第三十六条 违反本办法规定，有关国家机关及其工作人员

有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十七条 市、县（区）人民政府应当将房屋使用安全信息情况纳入全市社会信用体系，信用信息依法记入市公共信用信息系统。

第三十八条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行。《宿迁市城市房屋安全管理办法》（宿政规发〔2014〕2 号）同时废止。