中山市房屋安全管理规定

（2016年1月20日中山市人民政府令3号公布　自2016年2月20日起施行　根据2018年9月17日中山市人民政府令第10号《中山市人民政府关于修改<中山市房屋安全管理规定>的决定》第一次修正　根据2022年4月25日中山市人民政府令第19号《中山市人民政府关于修改<中山市扬尘污染防治管理办法>等政府规章的决定》第二次修正）

第一章　总　则

第一条　为了加强本市房屋安全管理，预防和减少房屋安全事故的发生，保护公民、法人和其他组织的生命财产安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《广东省物业管理条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条　本规定所称房屋安全管理，是指为保障房屋建筑结构使用安全而进行的管理，包括房屋安全使用、房屋安全鉴定、危险房屋治理、房屋应急抢险、房屋白蚁防治。

房屋安全鉴定，是指房屋安全鉴定单位根据与委托方签订的合同约定，依据国家、行业或地方现行的鉴定标准或者规程，对房屋的安全状况进行鉴别并作综合评定的活动。

危险房屋，是指经房屋安全鉴定单位鉴定，随时有可能丧失结构稳定和承载能力的，依照相关国家标准或行业标准评定其安全性等级为C级或D级的房屋。

第三条 本市行政区域内合法建造并依法办理所有权登记的房屋、未经所有权登记但被认定为合法建筑的房屋以及未超过批准期限的临时建筑，其安全管理适用本规定。

法律、法规对军队、宗教团体、文物保护单位、风景名胜区和自然保护区的房屋安全管理另有规定的，从其规定。

房屋消防安全、设施设备使用安全、住宅室内装饰装修以及房屋征收期间安全管理依照相关法律法规执行。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责本市房屋安全管理工作，组织实施本规定。

镇人民政府（管理委员会、街道办事处）根据法律法规规定和市分工安排具体负责辖区内的房屋安全管理工作。

自然资源、生态环境、市场监管、教育体育、交通运输、水务、卫生健康、城管和执法、应急管理、公安、市场监管、财政等主管部门在各自职责范围内配合做好房屋安全管理工作。

第五条 市住房城乡建设主管部门、镇人民政府（管理委员会、街道办事处）应当按照各自职责，开展下列房屋安全管理工作:

（一）组织开展房屋安全检查，建立房屋安全信息管理系

统;

（二）建立房屋安全管理档案，督促房屋安全责任人按规定进行鉴定或治理;

（三）监督或者指导与房屋安全管理相关行业组织的活动，引导行业组织充分发挥其行业管理作用;

（四）协助市人民政府组织指挥房屋突发事故应急抢险;

（五）组织开展房屋安全使用宣传和房屋应急抢险演练;

（六）法律、法规规定的其他房屋安全管理工作。

第六条 房屋安全普查、专项检查、应急检查经费按照规定和实际纳入市、镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的房屋安全管理部门或工作机构经费预算。

房屋代为鉴定，危险房屋代为治理、房屋应急抢险等费用由镇人民政府（管理委员会、街道办事处）财政负担，在危旧房治理专项经费中支出，并可以依法向房屋安全责任人追偿。

第七条 在本市行政区域内从事涉及房屋安全管理相关活动的单位、个人以及行业协会等组织，应当遵守本规定。

第二章 房屋安全责任和使用要求

第八条 房屋所有人是房屋安全责任人，房屋所有人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公民、法人和其他组织，

视为房屋所有人:

（一）合法建造;

（二）人民法院、仲裁委员会的生效法律文书;

（三）买卖、继承、受遗赠等法律行为;

（四）法律法规认定的房屋所有人。

房屋所有人下落不明或者房屋权属不清晰的，代管人是房屋安全责任人；没有代管人的，房屋实际使用人是房屋安全责任人。

单位法定代表人或者主要负责人承担本单位的房屋安全责任。

第九条 房屋安全责任人应对房屋建筑结构及其附属设施设备承担下列安全责任:

（一）定期检查、养护和维修;

（二）对存在安全隐患的房屋，及时进行房屋安全鉴定或治理;

（三）其他保障房屋使用安全的必要义务和措施。

第十条 已实施物业管理的房屋，物业服务企业应当在房屋安全使用方面开展下列工作:

（一）开展房屋安全使用宣传;

（二）定期检查房屋公共部位、共用设施设备的安全状况，发现有安全隐患的，根据物业服务合同的约定组织鉴定、维修;

（三）根据国家或者广东省有关住宅室内装饰装修管理的

法律、法规、规章，管理物业服务区域内的住宅室内装饰装修活动；

（四）其他保障房屋使用安全的必要义务和措施。

第十一条 房屋及其附属设施设备的使用，禁止任何单位和个人实施下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

（二）违反法律法规或管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

（四）违反法律法规、管理规约，破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（六）违法搭建建筑物、构筑物；

（七）损坏或者擅自占用、改建房屋共用部位；

（八）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（九）未经许可在房屋内存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品或超负荷物品；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第十二条 教育体育、卫生健康、文化广电旅游、交通运输等主管部门应当定期组织检查辖下的学校、医院、场馆、车

站、商场等公共建筑的房屋安全使用状况。检查结果报送房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）住房城乡建设工作机构。

第三章　房屋安全鉴定管理

第十三条　房屋安全鉴定单位和房屋安全鉴定人员实行信用管理。

第十四条　进行房屋安全鉴定，鉴定现场必须有两名以上房屋安全鉴定人员主持鉴定工作并出具鉴定报告。

第十五条　房屋安全鉴定单位从事房屋安全鉴定活动，应严格按有关专业技术标准、规程进行，作出房屋安全鉴定结论，评定房屋的安全性等级，提出处理意见，并制成房屋安全鉴定报告及时送达委托人。

房屋安全鉴定单位应当对出具的鉴定报告加盖房屋安全鉴定专用章并承担相应的法律责任。

第十六条　房屋安全责任人、使用人应当配合房屋安全鉴定单位的调查核实以及鉴定工作。相关单位或个人不得阻挠房屋安全鉴定人员进行正常的房屋安全鉴定活动。

第十七条　有下列情形之一的，房屋安全责任人应当及时委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定：

（一）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、倾斜、裂缝、

变形、表层剥落、腐蚀等现象的;

（二）房屋超过设计使用年限需继续使用的;

（三）自然灾害以及爆炸、火灾等事故灾难造成房屋损坏的;

（四）需要拆改房屋主体或者承重结构、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载的;

（五）其他可能危害房屋安全需要鉴定的情形。

第十八条 有下列情形之一的房屋，建设、施工等单位在基坑和基础工程施工、爆破施工或者地下工程施工前，经与房屋安全责任人协商一致，可以委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定:

（一）距离 2 倍开挖深度范围内的房屋;

（二）爆破施工中，处于爆破安全规程要求的爆破振动安全允许距离内的房屋;

（三）人防工程等地下工程施工，距离施工边缘 2 倍埋深范围内的房屋;

（四）基坑和基础工程施工、爆破施工或者地下工程施工可能危及的其他房屋。

因施工造成周边房屋损坏的，建设单位应当承担检测、鉴定、修复、治理、赔偿等民事责任。

第十九条 房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的住房城乡建设工作机构应当对有下列情形的房屋建立

房屋安全管理档案:

（一）超过设计使用年限仍需继续使用的房屋。设计使用年限按照设计图纸说明执行，无设计资料或设计图纸无标明的，按照以下规定年限执行:

1. 简易结构房屋、临时性建筑为 5 年;

2. 木结构、砖木结构一般性房屋为 25 年;

3. 砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构一般性房屋为 50 年;

4. 纪念性建筑和特别重要的建筑为 100 年。

（二）建在河涌、水渠、山坡、软基等存在地质隐患地段，且使用超过 10 年的房屋;

（三）其他具有可能危及公共安全隐患的房屋。

第二十条 房屋存在严重安全隐患，房屋安全责任人未委托鉴定的，房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）住房城乡建设工作机构应当及时向其发出《房屋安全鉴定通知书》，责成房屋安全责任人在规定的期限内进行房屋安全鉴定或直接采取治理措施排除隐患。

房屋安全责任人在《房屋安全鉴定通知书》要求的期限内未委托房屋安全鉴定或未直接采取治理措施排除隐患的，房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）住房城乡建设工作机构应告知毗邻房屋责任人，指导其采取防范措施。

第二十一条 房屋安全鉴定委托人对鉴定报告有异议的，

可以自收到鉴定报告之日起30日内向被委托的房屋安全鉴定单位申请复核。对复核结论仍有异议，委托人可另选单位委托重新鉴定，重新鉴定费用由委托人承担。

第二十二条 房屋安全鉴定单位开展房屋安全鉴定业务应当建立业务档案，设立业务情况报表。

第四章 危险房屋治理

第二十三条 发现房屋存在危险情形或者收到危险房屋鉴定报告的，房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的住房城乡建设工作机构应及时发出《危险房屋限期治理通知书》，督促房屋安全责任人设置明显的危险房屋警示标志，按鉴定报告的处理意见进行解危排险。

第二十四条 经鉴定为危险房屋，利害关系人又申请重新鉴定的，在重新鉴定期间不停止解除危险措施的执行。

房屋安全责任人对危险房屋进行排险后，应当告知房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的住房城乡建设工作机构。

第二十五条 房屋安全责任人在《危险房屋限期治理通知书》规定的期限内仍未治理危险房屋的，房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的住房城乡建设工作机构应告知毗邻房屋安全责任人，指导其采取防范措施。

第二十六条 危险房屋有下列情形之一的，房屋所在地的镇人民政府（管理委员会、街道办事处）应当根据实际险情代为治理:

（一）房屋所有人下落不明或房屋权属不清晰，且无法确定房屋安全责任人的;

（二）房屋所有人死亡且无法确定继承人作为房屋安全责任人的;

（三）房屋安全责任人属于民政部门核定的低保救济家庭、低收入家庭、特困职工家庭、鳏寡孤独人员或确有困难无法治理危险房屋的。

第二十七条 房屋出现明显险情，可能危及人身或财产安全的，镇人民政府（管理委员会、街道办事处）应当代为治理或采取其它合法措施排除险情。

第二十八条 代为治理发生的费用由房屋安全责任人承担。属于第二十六条第（三）项的被代为治理房屋的房屋安全责任人，可申请减免治理费用。

第五章 房屋应急抢险

第二十九条 市、镇人民政府（管理委员会、街道办事处）设立房屋应急抢险指挥机构，制定房屋应急抢险预案。镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的房屋应急抢险预案应当报

市住房城乡建设主管部门备案。

第三十条 房屋应急抢险遵循属地管理原则。镇人民政府（管理委员会、街道办事处）应急抢险指挥机构在知悉房屋发生事故灾难后，应当立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援和处置工作，并立即向市房屋应急抢险指挥机构报告。

市房屋应急抢险指挥机构负责组织实施跨镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的应急抢险。市房屋应急抢险指挥机构在镇人民政府（管理委员会、街道办事处）房屋应急抢险指挥机构不能消除或者不能有效控制突发事件引起的严重社会危害时，可以直接组织实施应急抢险。

第三十一条 房屋应急抢险指挥机构组织实施房屋应急抢险时，可以采取下列措施:

（一）划定警戒区，封锁危险场所;

（二）切断电力、可燃气体和液体的输送;

（三）关闭或限制使用公共场所;

（四）中止人员密集的活动或可能导致危害扩大的生产经营活动;

（五）拆除存在紧急险情的危险源房屋;

（六）利用危险源毗邻的建筑物、构筑物及有关设施。

第三十二条 市、镇人民政府（管理委员会、街道办事处）房屋应急抢险指挥机构应当定期组织房屋应急抢险救援演练，至少每 3 年修订 1 次房屋应急抢险预案。

第三十三条 因台风、暴雨、火灾等自然灾害或事故灾难导致房屋出现突发性紧急险情时，房屋安全责任人应当立即采取妥善的处理措施，并向房屋所在地镇人民政府（管理委员会、街道办事处）的住房城乡建设工作机构或者应急管理主管部门报告，积极配合行政主管部门进行应急抢险和开展事故调查处理。

第六章 附 则

第三十四条 对房屋安全管理活动中违反有关规定行为的处理，按照相关法律法规规定执行。

第三十五条 本规定第三条规定外的房屋安全管理，由各镇人民政府（管理委员会、街道办事处）参照本规定进行管理。

第三十六条 本规定自 2016 年 2 月 20 日起施行。《中山市房屋安全管理办法》（中府〔1999〕57 号）同时废止。