

淮安市城市房屋使用安全管理办法

(2021 年 11 月 29 日政府令第 10 号公布 2022 年 1 月 1 日施行)

第一条 为了加强城市房屋使用安全管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内城市房屋使用安全管理活动，适用本办法。

本办法所称城市房屋，是指本市市区、县城以及实施城市化管理的其他区域内已建成并投入使用的房屋。

房屋消防、抗震、防雷安全管理和电梯、供电、供水、供气、供热等设施设备使用的安全管理，依照有关法律、法规、规章的规定执行。

法律、法规、规章对文物保护单位、历史文化街区等范围内的房屋使用安全管理另有规定的，从其规定。

第三条 城市房屋使用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、县（区）人民政府应当加强对本行政区域内城市房屋使用安全管理工作的组织领导，建立统筹协调的安全管理体系，健全突发事件应急处置机制。城市房屋使用安全管理工作经费纳入本级财政预算。

镇人民政府、街道办事处按照职责做好辖区内城市房屋使用安全管理工作，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与应急处置等工作。

第五条 住房和城乡建设部门负责本行政区域内城市房屋使用安全工作的指导和监督管理，其所属的房屋安全管理机构和白蚁防治管理机构具体负责日常管理工作。

行政审批、自然资源和规划、城市管理、公安、市场监管等相关部门按照各自职责做好城市房屋使用安全管理工作。

教育、卫生健康、文化广电和旅游、体育、商务、交通运输、民政等部门应当按照各自职责，督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、商场、宾馆、饭店、集贸市场、车站、养老和福利机构等公共场所的房屋所有权人、管理人定期进行房屋安全检查，及时消除安全隐患。



第六条 住房和城乡建设、教育等部门应当加强城市房屋使用安全管理法律、法规、规章的宣传教育，增强公众安全使用房屋的意识。

鼓励新闻媒体开展城市房屋使用安全公益宣传，对违反城市房屋使用安全的行为进行舆论监督。

第七条 任何单位和个人对危害城市房屋使用安全的行为有权投诉和举报。

住房和城乡建设部门、其他相关部门收到投诉、举报后，应当及时处理，并将处理结果告知投诉人、举报人。

第八条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋所有权属于国家或者集体的，房屋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，有管理人的，管理人为房屋使用安全责任人；无管理人的，实际使用人为房屋使用安全责任人。

第九条 房屋使用安全责任人承担下列责任：

- （一）按照规划、设计用途合理使用房屋；
- （二）检查、维修房屋，及时消除安全隐患；
- （三）按照规定装饰装修房屋；
- （四）按照规定进行白蚁防治；



（五）按照规定委托房屋安全鉴定并治理危险房屋；

（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、规章规定的其他责任。

第十条 房屋出租、出借或者设有居住权的，承租人、借用人、居住权人等房屋实际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，并承担相应的房屋使用安全责任；发现房屋出现异常情况的，应当立即告知房屋使用安全责任人，并配合房屋使用安全责任人履行房屋使用安全义务。

第十一条 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。

第十二条 建设单位应当按照法律、法规、规章的规定和合同约定，承担房屋质量缺陷的保修和治理责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当按照法律、法规、规章的规定和合同约定，承担房屋安全责任。

第十三条 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) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;
- (三) 开挖房屋底层地面;
- (四) 擅自改变地下空间的使用功能、层数和面积;
- (五) 擅自超过设计标准或者规范增加楼(屋)面荷载;
- (六) 存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品;
- (七) 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。

物业服务人或者其他负有管理责任的单位发现房屋所有权人、使用人实施前款行为的,应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告住房和城乡建设、自然资源和规划、城市管理等有关部门,有关部门应当及时依法处理。

第十四条 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。

物业服务人应当对房屋装饰装修活动进行巡查，房屋所有权人、使用人、装饰装修施工人员不得拒绝和阻碍。

第十五条 城市房屋设置建筑幕墙的，房屋使用安全责任人应当按照国家有关标准、规范以及有关规定，承担建筑幕墙常规维护、检修、安全性鉴定等安全维护责任。

第十六条 城市房屋建筑幕墙工程自竣工验收交付使用后，原则上每十年进行一次安全性鉴定。委托进行安全性鉴定的，应当委托具有建筑幕墙检测与设计能力的单位承担。

房屋使用安全责任人对经鉴定存在安全隐患的既有建筑幕墙，应当及时设置警示标志，按照鉴定处理意见立即采取安全处理措施，并及时将鉴定结果和安全处置情况向房屋所在地住房和城乡建设部门报告。

第十七条 城市房屋建筑幕墙工程自竣工验收交付使用后，房屋所有权人应当每五年组织一次安全隐患排查；使用期满十年

后的半年内以及以后的每三年，应当委托有资质的检测机构对幕墙工程进行安全性能检查和评估。

第十八条 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。

第十九条 房屋有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定单位进行鉴定：

- （一）超过设计使用年限继续使用；
- （二）出现不均匀下沉、裂缝、变形、损坏、腐蚀等异常情况危及房屋安全；
- （三）拆改房屋主体或者承重结构；
- （四）依法应当进行房屋安全鉴定的其他情形。

住房和城乡建设部门发现房屋使用安全责任人未按规定委托鉴定的，应当及时告知其按照规定委托鉴定。



第二十条 城市房屋改造为人员密集场所的，相关部门应当加强监督检查，房屋使用安全责任人应当提供建筑安全评估（鉴定）意见或者报告，作为场所合法使用证明材料留存备查。

第二十一条 工程建设活动可能对周边房屋造成损坏的，建设单位应当采取安全防护措施。

工程建设活动造成周边房屋裂缝、变形、不均匀下沉等情形的，建设单位应当向房屋所在地住房和城乡建设部门报告，并及时排险、修复。

第二十二条 房屋安全鉴定单位及其鉴定人员应当按照法律、法规、规章以及国家标准、行业标准、技术规范，对房屋进行安全鉴定，并向鉴定委托人出具鉴定报告；鉴定报告应当明确鉴定结论；鉴定为危险房屋的，还应当提出观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等处理意见。

鉴定单位及其鉴定人员对出具的鉴定报告的真实性和准确性负责。

第二十三条 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，对房屋进行定期安全检查；汛期前以及遭遇台风、暴雨、冰雹、大雪等极端天气的，还应当进行专门检查。



房屋使用安全责任人对房屋进行安全检查时，应当重点检查外墙墙面、外窗、屋顶、挑檐、公共出入门厅，以及空调外机架、晾晒架等外墙附着物。

第二十四条 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。

第二十五条 房屋使用安全责任人对经鉴定为危险房屋，可以继续使用的，应当按照鉴定单位的处理建议，及时加固或者修缮治理。

房屋使用安全责任人拒不按照处理建议及时加固或者修缮治理的，住房和城乡建设部门有权指定有关部门代修或者采取应急防范措施，发生的费用由房屋使用安全责任人承担。

第二十六条 出现房屋坍塌或者坍塌危险以及发生其他涉及房屋安全重大险情的，市、县（区）人民政府及其相关部门应当采取应急抢险措施，任何单位和个人不得阻挠。

实施城市房屋应急抢险工程，建设单位可以先行组织施工，同时向有关部门书面报告，并按规定补办手续。

第二十七条 市、县（区）人民政府可以将成片危险房屋优先纳入旧城改造范围，并有计划地组织实施。

对未纳入旧城改造范围的零星、分散危险房屋可以采取征收安置等方式处理。

第二十八条 住房和城乡建设部门应当会同自然资源和规划、城市管理等部门定期组织开展房屋安全隐患排查工作。镇人民政府、街道办事处应当对辖区内的房屋定期进行安全隐患排查。

有关部门应当加强对教育、医疗、商场、车站等人员密集场所用房的安全隐患排查。

汛期前以及遭遇台风、暴雨、冰雹、大雪等极端天气的，市、县（区）人民政府及其有关部门应当进行专门的安全隐患排查。

第二十九条 县（区）人民政府应当制定房屋使用安全应急抢险预案，并按照应急抢险预案及时做好辖区内房屋排险解危工作。

对出现险情的房屋，镇人民政府、街道办事处应当根据需要设置警示标识、划定警示区域，采取相应安全措施，并及时报告房屋所在地县（区）人民政府。



第三十条 市住房和城乡建设部门负责建立并管理房屋使用安全信息管理系统，并与其他部门实现信息共享。

市有关部门、县（区）住房和城乡建设部门应当将房屋使用安全管理信息上传至市房屋使用安全信息管理系统。

第三十一条 住房和城乡建设部门应当加强对白蚁防治单位、房屋安全鉴定单位的管理，建立名录并向社会公布。具体管理办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

第三十二条 住房和城乡建设部门应当会同自然资源和规划、城市管理、应急管理、公安等部门以及消防救援机构建立房屋使用安全联合执法机制，依法查处危害房屋安全的违法行为。

第三十三条 违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有法律责任规定的，从其规定。

第三十四条 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，依法移送追究刑事责任。

第三十五条 本市市区、县城、实施城市化管理的其他区域之外的农村房屋使用安全管理参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行。