附件：

梅州市城市房屋使用安全管理办法

**(送审稿)**

1. **总　则**
2. 【立法目的和依据】 为了加强城市房屋使用安全管理，保障房屋使用安全，根据《中华人民共和国物权法》《广东省物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。
3. 【适用范围】 本办法适用于本市行政区域内国有土地上合法建造房屋的使用安全管理及其监督活动。

房屋的消防安全和燃气、电力、供水、供热、电梯、通信等专业设施设备的使用安全管理，按照有关法律、法规的规定执行。

法律法规对军事保护区、宗教活动场所、文物保护单位、风景名胜区和自然保护区的房屋使用安全管理另有规定的，从其规定。

第三条【管理原则】 房屋使用安全管理遵循主体责任、防治结合、属地管理、部门监管的原则。

第四条【经费保障】 市、县（市、区）房屋使用安全管理工作所需经费应当纳入本级财政预算，予以保障。

第五条【部门职责】 市住房和城乡建设行政主管部门负责督促指导全市城市房屋使用安全管理工作。

县级人民政府确定的房屋使用安全行政主管部门负责本辖区的城市房屋使用安全管理工作，指导镇人民政府、街道办事处开展房屋安全检查，做好存在安全隐患的房屋信息汇总统计和危险房屋信息登记、建档工作。

国土资源、城乡规划、城市管理和综合执法、财政、公安消防、安全监管、司法、工商、环境保护、教育、卫计、供电、供水、供气等部门应当按照各自职责，做好房屋使用安全管理的相关工作。

第六条【镇人民政府、街道办事处职责】 镇人民政府、街道办事处应当在房屋使用安全行政主管部门业务指导下做好辖区内房屋安全使用管理的相关工作，组织对辖区的房屋安全进行日常巡查，发现房屋安全隐患及时报告，并督促房屋使用安全责任人对存在安全隐患的房屋及时进行鉴定和治理。

第七条【投诉处理】 房屋使用安全行政主管部门应当建立健全危害房屋使用安全行为的举报和投诉处理机制，向社会公开举报和投诉的受理方式。

1. **房屋使用安全管理**

第八条【房屋安全责任人】　房屋所有权人是房屋使用安全的责任人。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清，有代管人的，代管人是房屋使用安全责任人；无代管人的，房屋使用人是房屋使用安全责任人。

房屋所有权人的确认以不动产登记簿记载为准，尚未办理房屋权属登记，但是基于下列情形之一，已经合法占有该房屋的公民、法人或者其他组织是房屋使用安全责任人：

(一)合法建造；

　(二)生效的法律文书；

(三)买卖、赠与等法律行为；

(四)继承、受遗赠等法律事实；

(五)根据法律、法规确认房屋权属的其他情形。

房屋共有部分已委托物业服务企业或者其他管理人管理的，物业服务企业或者其他管理人按照约定承担房屋使用安全责任；未委托物业服务企业或者其他管理人管理的，共有产权人是房屋使用安全责任人。

第九条【房地产开发企业的房屋保修责任】 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，并按照法律法规规定以及合同的约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修责任。

第十条【责任人义务】 房屋使用安全责任人应当承担下列责任：

（一）按照设计用途、建筑物使用性质以及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋；

（二）检查、修缮房屋，对存在安全隐患的房屋进行必要的安全鉴定和治理，并及时对危险房屋设置明显的警示标识；

（三）配合白蚁防治单位对房屋进行白蚁危害预防、检查和灭治；

（四）按照国家有关标准和规范，对建筑幕墙进行常规的维护和维修；

（五）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定进行装饰装修活动；

（六）其他保障房屋使用安全的必要义务和措施。

第十一条【公共房屋安全】 教育、卫计、体育、文化、交通运输、旅游等主管部门应当定期组织对辖区的学校、医院、场馆、车站、商场等公共建筑的房屋安全使用状况进行检查，发现存在房屋安全隐患的，应当设置危险警示标志，并将有关情况书面报送房屋所在辖区的房屋使用安全行政主管部门。

第十二条【物业公司职责】　已实施物业管理的房屋，物业管理公司应当做好下列工作：

（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）发现违法行为，予以劝阻，劝阻无效的，应当及时向有关部门报告；

（四）其他保障房屋使用安全的义务和措施。

**第三章　房屋安全鉴定管理**

第十三条【房屋安全鉴定机构及人员】　在本市从事房屋安全鉴定的机构，应当在市住房和城乡建设行政主管部门建筑市场诚信平台办理信息登记手续。市住房和城乡建设行政主管部门应当及时将办理诚信系统登记手续的房屋安全鉴定机构名录向社会公开。

开展房屋安全鉴定应当执行国家标准，并参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

第十四条【需鉴定的情形】 出现下列情形之一，可能危害房屋使用安全的，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、倾斜、变形等现象的；

（二）房屋超过设计使用年限需继续使用的；

（三）因自然灾害、火灾、爆炸、化学腐蚀、车辆碰撞以及房屋周边施工、生产等不利因素影响房屋安全的；

（四） 建筑幕墙的面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；

（五）其他情形。

房屋的设计使用年限应当按照设计图纸说明执行，无设计资料或设计图纸无标明的，按以下规定年限执行：

（一）简易结构房屋、临时性建筑为5年；

（二）木结构、砖木结构一般性房屋为25年；

（三）砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构一般性房屋为50年

（四）纪念性建筑和特别重要的建筑为100年。

第十五条【危及他人的房屋安全鉴定】　房屋出现可能危及相邻人、房屋使用人等利害关系人的安全隐患的，利害关系人可以要求房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定单位进行鉴定；房屋使用安全责任人拒不委托的，利害关系人可以请求房屋所在辖区的房屋使用安全行政主管部门代为委托鉴定，主管部门认为确有必要的，可以依法代为委托鉴定。

对危及公共安全的房屋建筑，房屋使用安全责任人拒不履行委托鉴定义务的，房屋所在地的街道办事处、镇人民政府应当代为委托鉴定。

经代为委托鉴定，相关房屋是危险房屋的，鉴定费由房屋使用安全责任人承担；不是危险房屋或者不存在危及利害关系人的危险点的，鉴定费由委托人承担。

第十六条【房屋安全鉴定规定】　房屋安全鉴定机构应当严格按照操作规范及技术标准对所鉴定的房屋作出安全鉴定结论，评定房屋的安全性等级，并制作房屋安全鉴定报告及时送达委托人。

经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定报告应当提出以下处理意见：

（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。

第十七条【鉴定报告送达及报送】　经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后三日内将该鉴定报告送达鉴定委托人，同时将鉴定报告及相关材料报送房屋所在辖区的房屋使用安全行政主管部门。

**第四章　危险房屋治理**

第十八条【危险房屋管理】　房屋使用安全行政主管部门收到鉴定机构对危险房屋作出的鉴定报告,应当在核实相关情况后，及时向使用安全责任人发出《危险房屋限期治理通知书》，并通告房屋所在地镇人民政府、街道办事处，督促房屋使用安全责任人对房屋进行解危排险。

第十九条【危险房屋治理】 危险房屋未及时进行治理的，所在辖区房屋使用安全行政主管部门应当予以催告；经催告后房屋使用安全责任人仍不履行治理责任，且存在严重安全隐患，辖区房屋使用安全主管部门有权指定有关部门代为治理，或依法采取其他强制措施。所需治理费用由房屋使用安全责任人承担。

第二十条【提交危房治理情况材料】 房屋使用安全责任人对危险房屋进行排险后，将危房治理情况材料提交到房屋所在辖区的房屋使用安全行政主管部门。

第二十一条【房屋突发性险情处理】　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，房屋使用安全责任人应当立即采取妥善的处理措施，并向房屋所在辖区的房屋使用安全行政主管部门或消防主管部门等相关部门报告，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。

**第五章　法律责任**

第二十二条【法律责任1】 违反本办法的行为，法律法规和规章已有处罚规定的，从其规定。

第二十三条【法律责任2】 房屋使用安全责任人不履行规定的房屋安全管理相关义务，给他人造成人身或财产损害的，依法承担民事责任。

第二十四条【法律责任3】 房屋安全鉴定机构违反房屋安全鉴定相关规定的，由房屋安全鉴定主管部门责令限期改正，并依法承担相关责任。房屋安全鉴定机构违反房屋安全鉴定相关规定，受到国家机关处罚的，由市住房和城乡建设行政主管部门将其相关违法违规信息在建筑市场诚信平台予以公布。

第二十五条【法律责任 4】 行政机关工作人员在房屋使用安全管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关对有关负责人和直接责任人给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第六章　附　则**

第二十六条【术语含义】本办法概念解释：

房屋安全鉴定，是指对房屋结构的安全状况和使用状况进行鉴别、评定。

房屋使用安全隐患，是指在使用过程中存在的房屋建筑主体结构的不安全状态、对房屋建筑结构使用中的不安全行为和房屋使用安全管理中的缺陷。

危险房屋，是指房屋结构体系中存在承重构件被评定为危险构件，导致局部或整体不能满足安全使用要求的房屋。

第二十七条【实施时间】 本办法自2018年1月1日起施行。