哈尔滨市房屋使用安全管理条例

（2021年4月26日哈尔滨市第十五届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2021年6月24日黑龙省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）

1. 总则

第一条 为了加强房屋使用安全管理，保护公民、法人和其他组织的合法权益，维护公共安全，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内城市、镇规划区合法建设并投入使用房屋的使用安全管理。

本条例所称房屋使用安全管理，是指为保障房屋使用过程中的结构安全实施的管理和监督活动。

房屋消防、抗震、防雷安全管理和电梯、供水、供热、供电、供气等专业设施设备的使用安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

法律、法规对历史建筑、军事房屋和宗教活动场所、文物保护单位、风景名胜区范围内房屋的使用安全管理另有规定的，从其规定。

第三条 房屋使用安全管理坚持安全第一、预防为主、防治结合、属地管理的原则。

第四条 市、区县（市）人民政府负责房屋使用安全管理的统一领导、组织协调，建立健全房屋使用安全工作协调机制和房屋安全应急处置机制，及时解决房屋使用安全管理中的重大问题，将由政府承担的房屋使用安全管理工作经费纳入本级财政预算。

第五条 市住房和城乡建设主管部门组织实施本条例，负责全市房屋使用安全的综合协调、监督指导工作。

区县（市）住房和城乡建设主管部门负责本辖区内房屋使用安全的管理工作。

镇人民政府、街道办事处负责本辖区内房屋使用安全的网格化、常态化管理，协助区县（市）人民政府及有关部门开展房屋使用安全管理工作。

其他有关部门按照各自职责，做好房屋使用安全管理的相关工作。

第六条 市、区县（市）住房和城乡建设主管部门应当加强房屋使用安全知识和相关法律、法规的宣传、教育，提高社会公众的房屋使用安全意识和能力。

第七条 任何组织和个人发现有危害房屋使用安全的行为，有权进行投诉、举报。

区县（市）住房和城乡建设主管部门应当向社会公布投诉、举报电话，及时调查处理投诉、举报案件，将处理情况反馈投诉、举报人，并为其保密。

1. 房屋使用安全责任

第八条 房屋所有人是房屋使用安全责任人。

房屋属于国家或者集体所有的，管理人是房屋使用安全责任人。

第九条 房屋使用安全责任人可以委托其他单位和个人进行房屋使用安全管理，受委托管理人应当按照约定和有关规定承担房屋使用安全责任。

受委托管理人未履行房屋使用安全责任的，房屋使用安全责任人不得以与受委托管理人有约定为由拒绝承担房屋使用安全责任。

第十条 房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：

1. 按照房屋设计用途或者批准的使用功能合理使用房屋；

（二）定期检查维护房屋，及时消除安全隐患；

（三）依法委托房屋安全鉴定；

（四）对危险房屋及时采取安全处置措施；

（五）配合人民政府及有关部门组织实施的房屋安全隐患排查、危险房屋治理与应急处置；

（六）法律、法规规定的其他责任。

因履行前款规定的责任所产生的费用，由房屋使用安全责任人承担。涉及区分所有权房屋共有部分的费用，由房屋使用安全责任人按照约定承担；没有约定或者约定不明的，按照房屋专有部分建筑面积占房屋建筑总面积的比例分担。

第十一条 房屋出租、出借时，房屋使用人应当按照约定和有关规定合理、审慎使用房屋，不得擅自改变房屋结构和使用性质，发现房屋存在安全隐患的，立即告知房屋使用安全责任人。

第十二条 建设单位应当按照法律、法规规定和合同约定，在保修范围和保修期限内承担房屋保修责任。

第十三条 区县（市）住房和城乡建设主管部门应当对本辖区内房屋使用安全情况进行检查，发现房屋存在安全隐患的，及时告知房屋使用安全责任人，并督促房屋使用安全责任人及时采取必要措施消除隐患。

第十四条 教育、卫生、文化、体育、民政、交通、民族宗教等部门应当定期组织本行业、本领域的房屋使用安全检查，督促房屋使用安全责任人按照规定进行房屋安全鉴定和隐患治理。

1. 房屋装饰装修安全管理

第十五条 住宅房屋装饰装修不得变动房屋的建筑主体或者承重结构。

非住宅房屋装饰装修需要变动建筑主体或者承重结构的，房屋使用安全责任人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具设计方案，并委托具有相应资质的施工单位施工。

前款规定情形的装饰装修工程依法应当办理施工许可证的，未取得施工许可证不得施工。

第十六条 非住宅房屋装饰装修需要变动建筑主体或者承重结构且依法可不办理施工许可证的，房屋使用安全责任人应当在施工前将房屋权属证明、装饰装修设计方案、施工合同和施工方案报送区县（市）住房和城乡建设主管部门备案。区县（市）住房和城乡建设主管部门应当对装饰装修施工质量和安全进行监督管理。

第十七条 房屋装饰装修前，房屋使用安全责任人应当告知物业服务企业或者其他物业管理人。

物业服务企业或者其他物业管理人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知房屋使用安全责任人，并加强对房屋装饰装修现场的巡查，发现违法变动房屋的建筑主体结构或者承重结构的，应当立即劝阻、制止，及时向所在地区县（市）住房和城乡建设主管部门报告。

第十八条 区县（市）住房和城乡建设主管部门接到报告后，应当及时到现场调查，对违法变动房屋建筑主体或者承重结构的，应当责令立即停止施工，并依法处理。

房屋使用安全责任人和施工人员以及有关组织和个人，不得拒绝、阻挠住房和城乡建设主管部门依法对房屋装饰装修行为实施监督检查。

1. 房屋安全鉴定与危险房屋治理

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机构进行房屋安全鉴定：

1. 地基出现不均匀沉降，或者主要构件出现裂缝、变形、腐蚀等结构损伤的；

（二）超过设计标准增加房屋使用荷载的；

（三）因自然灾害或者事故灾难造成房屋结构损伤的；

（四）达到设计使用年限仍需继续使用的；

（五）法律、法规规定的其他影响房屋使用安全需要鉴定的情形。

区县（市）住房和城乡建设主管部门发现房屋有前款规定情形的，应当及时告知并督促房屋使用安全责任人按照规定委托鉴定。

区县（市）人民政府及有关部门为了公共安全的需要，可以委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

第二十条 工程建设可能对周边房屋使用安全造成影响的，施工单位应当依据相关法律、法规和技术规范，在施工前实地调查周边房屋的地基、建筑主体情况，编制相应的安全防护方案，对房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

对受到工程建设影响出现明显裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，施工单位应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

第二十一条 房屋安全鉴定应当由依法设立的房屋安全鉴定机构进行。

房屋安全鉴定机构应当按照法律、法规和技术规范对房屋进行安全鉴定并对出具的鉴定报告、检测数据的客观性、真实性和准确性负责，承担相应的法律责任。

第二十二条 从事房屋安全鉴定的鉴定机构，应当向市住房和城乡建设主管部门备案。

市住房和城乡建设主管部门应当将房屋安全鉴定机构备案名录定期向社会公布，并建立完善信用评价体系，对房屋安全鉴定机构实行动态管理。

市住房和城乡建设主管部门应当指导房屋鉴定行业协会依照章程进行行业自律和开展活动。

第二十三条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当将鉴定报告及时送达委托人，并报送房屋所在地区县（市）住房和城乡建设主管部门。

第二十四条 经鉴定为危险房屋的，区县（市）住房和城乡建设主管部门应当自收到房屋安全鉴定报告之日起三日内，向房屋使用安全责任人发出危险房屋通知书，并督促、指导房屋使用安全责任人采取相应的安全处置措施。

房屋使用安全责任人应当在危险房屋显著位置设置警示标志，并应当按照危险房屋通知书的要求，对危险房屋及时采取维修加固、拆除等安全处置措施。

第二十五条 危险房屋危及公共安全，房屋使用安全责任人不具备解危能力的，区县（市）住房和城乡建设主管部门应当立即组织相关部门采取必要的措施排除险情，避免发生安全事故。

第二十六条 危险房屋的维修加固、拆除等安全处置管理办法，由市人民政府另行制定。

第二十七条 区县（市）住房和城乡建设主管部门应当建立危险房屋档案，登记房屋使用安全责任人、房屋安全隐患的基本状况、危险房屋维修加固等相关信息。

第二十八条 成片的危险房屋，区县（市）人民政府应当优先将其列入城市建设改造计划。在实施改造前，房屋使用安全责任人应当按照规定履行安全管护责任，采取必要的管护措施，避免发生安全事故。

第二十九条 设置在危险房屋及其附属物上的牌匾、管道、线路，或者其他妨碍危险房屋治理的设施、设备，其所有人、管理人应当及时迁移、拆除。

因治理危险房屋需要合理利用房屋共有部分、共用设施设备的，相关权利人或者使用人应当提供便利，不得拒绝或者阻挠。

第三十条 房屋突发重大险情造成或者可能造成严重社会危害的，市、区县（市）人民政府应当按照险情级别及时启动房屋使用安全应急预案，组织人员进行避险疏散，开展抢险救援和应急处置。

第三十一条 市、区县（市）人民政府开展房屋使用安全应急抢险时，可以依法发布决定或者命令，有关组织和个人应当配合人民政府采取的应急处置措施。

房屋安全应急抢险需要办理相关手续的，有关单位应当优先办理。

第五章 法律责任

第三十二条 违反本条例第十五条第一款、第二款规定，房屋装饰装修违法变动房屋建筑主体或者承重结构的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下罚款。

第三十三条 违反本条例第十六条规定，非住宅房屋装饰装修变动建筑主体或者承重结构未按照要求备案的，由住房和城乡建设主管部门责令限期备案；逾期不备案的，处一千元罚款。

第三十四条 违反本条例第二十一条第二款、第二十三条规定，房屋安全鉴定机构有下列情形的，由住房和城乡建设主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）出具虚假鉴定报告，造成严重后果的，处十万元以上二十万元以下罚款；

（二）未将危险房屋鉴定报告报送区县（市）住房和城乡建设主管部门的，责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

第三十五条 违反本条例第二十四条第二款、第二十八条规定，房屋使用安全责任人对危险房屋未及时采取维修加固、拆除等安全处置措施的，或者在区县（市）人民政府对危险房屋进行改造前未采取必要管护措施的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对单位处五万元以上十万元以下罚款，对个人处二千元以上一万元以下罚款。

第三十六条 违反本条例规定，市、区县（市）人民政府及其有关部门的工作人员在房屋使用安全管理过程中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有权机关依法追究责任。

第三十七条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第六章 附 则

第三十八条 本条例中下列用语的含义：

（一）危险房屋，是指结构严重损坏或者承重构件属于危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

（二）建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、承重墙体、连接接点和基础等。

（三）承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第三十九条 利用农村宅基地建造房屋的使用安全管理，不适用本条例。

第四十条 本条例自2021年9月1日起施行。