无锡市城市房屋安全管理条例

（2007年1月11日无锡市第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议制定　2007年3月30日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准 根据2010年10月28日无锡市第十四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过，2010年11月19日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第一次修正 根据2011年12月15日无锡市第十四届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过，2012年1月12日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准的《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正）

目 录

第一章 总则

第二章 房屋结构安全

第三章 房屋安全鉴定

第四章 危险房屋防治

第五章 白蚁防治

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强城市房屋安全管理，保障人民生命财产安全，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市规划区范围内从事涉及房屋安全活动的单位和个人，应当遵守本条例。

本条例所称房屋，是指已投入使用的各类房屋，但农村宅基地房屋除外。

第三条 房屋安全管理遵循预防为主、防治结合、规范使用、确保安全的原则。

第四条 市房产行政管理部门是本市房屋安全管理的主管部门。不设区的市、区房产行政管理部门按照各自职责，负责本辖区内的房屋安全管理工作。

市、不设区的市房产行政管理部门所属的房屋安全管理机构、白蚁防治管理机构具体负责本辖区内房屋安全的日常管理工作。

建设、规划、安全生产监督、城市管理、工商、公安消防等相关部门应当按照各自职责，协同做好房屋安全管理工作。

第五条 房屋所有人、使用人在房屋使用过程中，应当保证房屋结构的整体性、抗震性和安全性，不得影响毗连房屋的安全和正常使用。

与房屋安全有直接利害关系的单位、个人，有权要求房屋所有人、使用人或者实施涉及房屋安全行为的单位、个人采取安全保护措施，排除危险。

房产行政管理部门应当加强对房屋使用安全的监督检查，及时制止和查处危害房屋安全的行为。

第二章 房屋结构安全

第六条 有下列房屋结构改造行为之一的，房屋所有人、使用人应当在改造前向市或者不设区的市房产行政管理部门申请房屋结构改造安全许可：

（一）拆除或者部分拆除具有承载作用的房屋基础、柱、梁、板、墙等构件的；

（二）在柱、梁、楼板上开设洞口或者扩大原有洞口尺寸的；

（三）在承重墙体上增开、扩大门、窗、洞口或者变更位置的；

（四）增大荷载，超出房屋原设计承载力的；

（五）在建成房屋挖建地下室或者降低房屋地坪标高的；

（六）拆改学校、商场、饭店、影剧院、体育场馆等建筑中具有抗震、防火功能的非承重结构的。

前款行为，依法应当由其他行政主管部门许可的，从其规定。

第七条 申请房屋结构改造安全许可应当提交以下材料：

（一）结构改造申请；

（二）房屋所有人或者使用人身份证明；

（三）房屋所有权证或者其他确认其民事权利的有效证明；

（四）房屋原设计单位或者具有相应等级资质的设计单位出具的设计方案；没有设计方案的，应当提供由依法设立的房屋安全鉴定机构出具的可行性方案。

房屋使用人提出申请的，除应当提交前款所列材料外，还应当提交房屋所有人同意其改造的书面材料。

第八条 市、不设区的市房产行政管理部门应当自受理申请之日起十个工作日内，作出是否许可的决定，并书面告知申请人。

办理许可手续不得收费。

第九条 房屋所有人、使用人以及施工者应当按照许可决定和施工设计方案实施结构改造；房屋所有人、使用人不能提供许可决定和施工设计方案的，施工者不得施工。

房屋所有人、使用人或者施工者应当在施工现场醒目位置公示许可决定和施工设计方案。

第十条 房地产开发单位应当将房屋主体承重结构、抗震防火结构和设计使用年限等事项书面告知购房人。

房屋再次转让或者出租时，转让人或者出租人应当将房屋主体承重结构、抗震防火结构、设计使用年限和房屋结构改造等事项，在房屋买卖合同、租赁合同中注明，或者以其他方式书面告知受让人或者承租人。

房屋所有人、使用人在房屋结构改造前，有权向物业服务企业、城建档案机构、出售人或者出租人查询房屋主体承重结构、抗震防火结构、设计使用年限和结构改造情况，被查询人有义务配合查询。

第十一条 房屋所有人、使用人在房屋装饰装修工程开工前，应当按照规定告知物业服务企业。

物业服务企业应当按照规定实施装饰装修登记制度。

物业服务企业、社区居民委员会或者其他房屋管理单位，发现有本条例第六条规定情形的，应当告知房屋所有人、使用人按照本条例规定办理相关手续；对违反房屋安全管理的行为应当劝阻、制止，并及时报告房产行政管理部门。

第三章 房屋安全鉴定

第十二条 有下列情形之一的，应当向依法设立的房屋安全鉴定机构申请房屋安全鉴定：

（一）超过房屋设计使用年限，需继续使用的；

（二）遭受地面沉陷、地震、台风、洪水等重大自然灾害而损坏，需继续使用的；

（三）无报建手续或者无施工许可证已投入使用，未确定其安全性的；

（四）在已建成房屋上安装大型广告牌，新增水箱、铁塔等设施、设备，影响房屋结构安全的；

（五）因施工、堆物、撞击等行为危及房屋安全，或者因火灾、爆炸等意外事故，导致房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等现象的；

（六）不符合房屋结构改造安全许可条件，擅自进行房屋结构改造，可能危及房屋安全的。

前款第（一）项、第（三）项的鉴定，由房屋所有人或者使用人申请；第（二）项、第（六）项的鉴定由房产行政管理部门申请；第（四）项、第（五）项的鉴定由建设单位或者行为实施人申请。

第十三条 房产行政管理部门应当对人员密集场所的房屋安全加强日常监督和检查，发现安全隐患及时通知房屋所有人或者使用人。

超过结构设计使用年限需继续使用的学校、商场、饭店、影剧院、体育场馆等人员密集场所中的建筑，每三年鉴定一次。

第十四条 申请房屋安全鉴定应当提交以下材料：

（一）房屋安全鉴定委托申请；

（二）委托人的身份证明；

（三）房屋所有权证、房屋租赁合同或者其他确认其民事权利的有效证明；

（四）法律、法规规定应当提供的其他材料。

第十五条 房屋安全鉴定应当按照下列程序进行：

（一）受理申请，确定鉴定的内容和范围；

（二）初始调查，收集调查房屋原始资料及历史状况，并进行现场查勘，制定检测鉴定方案；

（三）现场详细检查、检测,进行结构复核验算；

（四）全面分析，综合评定，确定房屋安全等级；

（五）作出反映房屋安全状况的鉴定结论，提出处理意见的建议；

（六）出具鉴定文书。

第十六条 房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定时，应当有两名以上专业鉴定人员参加，也可以聘请专家或者邀请有关部门派员参与。

房屋安全鉴定机构应当在十五个工作日内作出鉴定文书；结构特殊、环境复杂的鉴定项目可以延长十五个工作日。

第十七条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全管理机构应当发出危险房屋通知书；经鉴定为非危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在鉴定文书中注明在正常使用条件下的有效时限。

第十八条 房屋安全鉴定，按照省、市物价部门核定的行政事业性收费标准收取相关费用。

第四章 危险房屋防治

第十九条 房产行政管理部门应当加强对房屋安全的日常管理，建立房屋安全信息档案，定期组织房屋安全检查。

在遭遇台风、洪水、地震等重大自然灾害时，当地人民政府应当按照应急抢险预案统一领导和指挥房屋所有人、使用人或者房屋管理单位，及时做好排险解危工作。

第二十条 房屋所有人、使用人或者房屋管理单位应当定期对房屋进行安全检查，定期修缮养护。

第二十一条 经鉴定为危险房屋的，房屋所有人、使用人应当按照房屋安全管理机构提出的下列意见处理：

（一）观察使用：适用于采取适当技术措施后，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达到解除危险的房屋；

（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安全的房屋；

（四）整体拆除：适用于整栋危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

第二十二条 经鉴定为危险房屋的，房屋所有人、使用人未及时修缮治理且危及公共安全的，由房产行政管理部门指定有关单位代修，或者采取其它治理措施。发生的费用由房屋所有人、使用人承担；房屋所有人、使用人生活特别困难的，可以予以救助补贴。

第五章 白蚁防治

第二十三条 新建、改建、扩建的各类房屋和需要装饰装修的非住宅房屋应当实施白蚁预防处理。

鼓励住宅房屋装饰装修时实施白蚁预防处理，白蚁预防费适当减收。

白蚁预防费纳入财政预算管理，专款专用。

第二十四条 房地产开发建设单位在办理所建商品房的预(销)售和房屋初始登记手续时，应当出具实施白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中应当包括白蚁预防质量保证的内容。

非房地产开发建设单位在办理所建房屋的权属登记手续时，应当向房屋权属登记管理机构出具实施白蚁预防的证明文件。

第二十五条 市、不设区的市房产行政管理部门应当定期将新建、改建、扩建房屋实施白蚁预防处理的情况向社会公告。

第二十六条 白蚁预防包治期限不得低于十五年，白蚁灭治包治期限不得低于三年，包治期限内发现蚁害应当无偿灭治。

超过包治期限的房屋发现蚁害，房屋所有人、使用人应当及时委托专业白蚁防治机构进行灭治。灭蚁所需费用由房屋所有人、使用人承担；房屋所有人、使用人生活特别困难的，可以予以救助补贴。

第二十七条 白蚁防治机构防治白蚁应当使用国家规定的药物，按照规定的程序和技术规范进行。

在本市开展业务的白蚁防治机构应当向房产行政管理部门备案，并接受监督和管理。

第六章 法律责任

第二十八条 违反本条例第六条第一款规定，房屋所有人、使用人未经房产行政管理部门许可，擅自进行房屋结构改造的，由房产行政管理部门责令限期补办许可手续，并可以对个人处以三千元以上五千元以下、对单位处以一万元以上十万元以下的罚款；不符合房屋结构改造安全许可条件的，还应当责令采取加固、修复等整改措施。

第二十九条 违反本条例第九条第一款规定，房屋所有人、使用人以及施工者擅自改变许可的项目或者超越许可的范围，进行房屋结构改造的，或者施工者未取得房屋所有人、使用人提供的房屋改造批准方案，仍进行施工的，由房产行政管理部门责令限期改正,并可以对个人处以三千元以上五千元以下、对单位处以一万元以上十万元以下的罚款。

第三十条 违反本条例第十条第一款规定，房地产开发单位未将房屋的主体承重结构、抗震防火结构和设计使用年限等事项书面告知购房人的，由房产行政管理部门责令限期改正,并可以处以五千元以上三万元以下的罚款。

第三十一条 违反本条例第十一条第一款规定，房屋所有人、使用人在房屋装饰装修工程开工前未告知物业服务企业的，由房产行政管理部门责令改正，处以五百元以上一千元以下的罚款。

违反本条例第十一条第二款、第三款规定，物业服务企业未按照规定实施装饰装修登记制度的，由房产行政管理部门责令改正；发现违反房屋安全管理的行为未报告房产行政管理部门的，应当责令改正，给予警告，并可以处以五千元以上二万元以下的罚款。

第三十二条 违反本条例第十二条第一款第（一）项、第（三）项、第（四）项、第（五）项规定，未申请房屋安全鉴定的，由房产行政管理部门通知其限期申请鉴定，逾期仍不申请鉴定的，可以对个人处以一千元以上三千元以下的罚款；对单位处以一万元以上三万元以下的罚款。

第三十三条 违反本条例第二十二条规定，房屋所有人、使用人拖延或者拒绝履行危险房屋治理责任的，由房产行政管理部门责令其限期改正、消除危险，并可以对个人处以五百元以上一千元以下的罚款；对单位处以三千元以上一万元以下的罚款。

第三十四条 违反本条例第二十三条第一款、第二十六条第二款规定，建设单位或者房屋所有人、使用人未实施白蚁预防处理，或者超过包治期限未及时委托灭治的，由房产行政管理部门责令限期改正，逾期不改正的，对单位可以处以一万元以上三万元以下的罚款，对个人可以处以二千元以上一万元以下的罚款。

第三十五条 房屋安全鉴定机构及其责任人员提供虚假鉴定报告的，由房产行政管理部门没收非法所得，并可以对房屋安全鉴定机构处以二千元以上五万元以下的罚款，对责任人员处以二千元以上一万元以下的罚款；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

白蚁防治机构不使用国家规定的药物或者不按照规定的程序和技术规范进行白蚁预防灭治的，房产行政管理部门可以对白蚁防治机构处以一千元以上三万元以下的罚款，对责任人员处以一千元以上一万元以下的罚款；造成经济损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 房产行政管理部门的工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十七条 军队、宗教团体及文物保护单位的房屋安全管理、房屋的消防安全管理，依照国家有关规定执行。

第三十八条 本条例自2007年6月1日起施行。