

齐齐哈尔市城市房屋安全管理条例

(2015年11月20日齐齐哈尔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 2015年12月18日黑龙江省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房屋安全管理,保障人民群众的生命及财产安全,规范执法行为,根据有关法律法规的规定,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镇国有土地上已经合法建成并且交付使用房屋(以下简称房屋)的安全管理。

第三条 房屋安全管理应当遵循安全使用、权责统一、限制拆改、防治结合的原则。

第四条 市、县(市)、区人民政府应当加强对房屋安全管理工作的领导,设定机构,核定编制,配备人员,建立由市、

县（市）、区房屋安全行政主管部门、相关部门和街道办事处（镇人民政府）、社区居民委员会以及物业服务企业等组成的房屋安全监管网络，共同做好房屋安全管理工作。

第五条 市人民政府房产行政主管部门是全市房屋安全行政主管部门，其主要职责是：

- （一）贯彻执行有关房屋安全管理的法律、法规、规章；
- （二）监督、检查、指导县（市）、区房屋安全管理工作；
- （三）编制全市房屋安全应急预案，并综合协调房屋安全应急抢险工作。

住建、规划、城管、公安、公安消防、工商、安全监管、质监等部门应当按照各自职责，做好房屋安全管理工作。

第六条 县（市）、区人民政府房产行政主管部门是本辖区房屋安全行政主管部门，其主要职责是：

- （一）贯彻执行有关房屋安全管理的法律、法规、规章；
- （二）房屋结构拆改的审批；
- （三）监督检查房屋安全；
- （四）编制本辖区的房屋安全应急预案；
- （五）组织房屋所有权人、使用人及物业服务企业对房屋安全隐患进行治理，组织对危险房屋的应急抢险；
- （六）负责危险房屋排险解危备案工作；
- （七）受理与房屋安全有关的举报、投诉。市、县（市）、

区房产行政主管部门可以委托所属的房屋安全监察机构负责本辖区房屋安全监察工作，查处房屋安全违法行为。

第七条 街道办事处（镇人民政府）应当确定房屋安全管理的责任部门和责任人员负责本辖区房屋安全管理工作：

（一）房屋安全隐患的排查、登记、上报；

（二）协助组织房屋安全隐患的治理和危险房屋的应急抢险；

（三）受理与房屋安全相关的举报、投诉，对擅自拆改房屋的行为进行劝阻，并向有关部门报告。

社区居民委员会在街道办事处的指导下，协助做好房屋安全管理工作。

第八条 任何单位和个人均有举报违反房屋安全管理规定行为的权利。

市、县（市）、区人民政府应当对危及社会公共安全的严重房屋安全事件的举报人给予适当奖励。

第二章 房屋安全责任人

第九条 房屋所有权人是房屋安全责任人。超过保修期的房屋，房屋所有权人履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

共有的房屋，共有人履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

房屋所有权不清或者房屋所有权人下落不明的，代管人（使用人）履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

房屋所有权人或者使用人无民事行为能力的，对其负有监护责任的单位或者个人履行房屋的安全检查、维修、养护责任。

法律、法规对房屋安全检查、维修、养护责任另有规定的除外。

第十条 施工单位履行房屋保修期内的施工保修责任和合理使用期间施工质量缺陷的治理责任。住宅建设工程项目在保修范围和保修期限内发生质量缺陷的，由建设单位先行承担保修责任，建设单位在承担保修责任后，可以向造成质量缺陷的责任方追偿。

房屋勘察、设计、施工、监理等单位按照与建设单位签订的合同及相关法律、法规的规定承担房屋安全责任。

第十一条 新建房屋交付使用时，建设单位应当将房屋的主体结构、承重结构、抗震设计、消防设计和设计使用年限等事项书面（图示）告知购房人。

房屋在转让或者出租时，转让人或者出租人不得向受让人或者承租人隐瞒房屋安全缺陷信息。

房屋所有权人或者使用人在装饰装修房屋前，有权向售房单位、物业服务企业、转让（出租）人或者城建档案机构查询房屋主体结构、承重结构、抗震设计、消防设计和设计使用年限等事项，被查询人应当配合查询。

第十二条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定，承担房屋共用部分的维修、养护责任。

未实行物业服务的，房屋所有权人承担房屋共用部分的维修、养护责任。

所有权为公产、自管产、拨用产的，由房屋所有权人承担房屋共用部分的维修、养护责任。

第三章 房屋安全使用

第十三条 房屋所有权人、使用人应当按照房屋设计结构、功能和用途使用房屋。

第十四条 对城镇国有土地上合法建成并交付使用的房屋，禁止下列行为：

（一）在承重墙体上拆扒洞口，扩大房屋承重墙上原有的门、窗尺寸，在承重墙体上拆扒孔、槽，拆除连接阳台的砌体、混凝土墙体；

(二) 违反原始设计，在屋面、楼面、阳台、雨篷上增加对房屋安全有影响的荷载；

(三) 违反原始设计，在室内、外增加房屋层数和降低室内地面标高，改变房屋高度，增建、扩建地下室；

(四) 变动承重墙、梁、柱、楼板、基础或者剪力墙等主体结构或者结构构件；

(五) 未经公安消防机构审批，擅自改变建筑物内原有消防设施和疏散条件；改造外立面时擅自使用易燃、可燃保温材料、装饰材料；

(六) 违反原始设计，破坏非承重结构影响消防、抗震功能；

(七) 其他损害房屋结构安全的行为。

第十五条 因特殊情况，对房屋结构进行拆改的，应当提交下列资料，报县（市）、区房屋安全行政主管部门批准：

(一) 书面申请；

(二) 房屋所有权人证明及身份证明；

(三) 原始设计单位或者具有相应资质等级设计单位出具的，经审图机构审查合格的拆改房屋结构施工设计文件；

(四) 房屋安全鉴定机构出具的拆改意见书；

(五) 相关行政部门的审批意见。

申请人不是房屋所有权人的，应当提供房屋所有权人同意拆改的证明。

申请人应当对资料的真实性负责。

第十六条 县（市）、区房屋安全行政主管部门对要件齐全、符合标准的，自受理申请之日起 5 个工作日内核发批准文件；对不符合条件的，书面告知理由。

第十七条 有下列情形之一的，其房屋结构拆改申请不予批准：

- （一）房屋所有权有争议的；
- （二）房屋已经列入征收范围的；
- （三）经鉴定为危险房屋或者房屋存在安全隐患的；
- （四）经鉴定，拆改影响房屋安全的；
- （五）违反其他有关规定的。

第十八条 实施房屋结构拆改应当符合批准文件的内容、范围。拆改中，不得使用不符合规定的建筑材料。

需要变更、新增拆改部位的，应当到原批准机关重新办理批准手续。

第十九条 因特殊情况及装饰装修对房屋结构进行拆改的，实行房屋安全查验制度。房屋拆改工程结束后，由房屋所有权人申请房屋安全查验。对查验合格的，由市、县（市）、区房屋安全监察机构出具《房屋安全查验合格单》；对查验不

合格的,提出整改建议,并由责任人进行整改。整改后,由市、县(市)、区房屋安全监察机构再次查验合格后,方可投入使用。

市、县(市)、区房屋安全监察机构在现场查验过程中,对于需要进行房屋安全鉴定的,应当依据房屋安全鉴定机构出具的房屋拆改鉴定报告进行查验,并在《房屋安全查验合格单》中载明房屋可以继续正常使用的年限。

第二十条 擅自改变房屋使用用途、拆改房屋结构,影响房屋安全的,市、县(市)、区房地产产权管理机构应当在其房屋登记簿上予以记载,在办理房屋转移和抵押等登记时,需提交房屋安全行政主管部门出具的已完成整改的证明文件。

第二十一条 房屋所有权人、使用人以及装饰装修企业在从事装饰装修施工活动中,应当保证房屋安全。

第四章 安全检查及鉴定

第二十二条 物业服务企业应当建立房屋安全管理档案,并且向县(市)、区房屋安全行政主管部门报送相关信息。

物业服务企业发现物业服务区域内有危害房屋安全行为及房屋存在安全隐患的,应当劝阻并及时向县(市)、区房屋

安全行政主管部门报告。县（市）、区房屋安全行政主管部门接到有关危害房屋安全行为或者房屋存在安全隐患的报告后，应当及时到现场进行处理。

第二十三条 县（市）、区房屋安全行政主管部门应当组织未实行物业服务的房屋所有权人或者使用人对房屋安全情况定期进行检查。

第二十四条 公共场所房屋按照下列规定进行房屋安全检查及鉴定：

（一）市、县（市）、区房屋安全行政主管部门应当定期组织相关部门对学校、幼儿园、养老院、医院等单位和商场、影剧院等公共场所房屋进行安全普查或者抽查，对检查中发现存在安全隐患的房屋，及时责成有关单位和人员进行房屋安全鉴定；

（二）教育、卫生、体育、文化、交通运输、商贸服务、洗浴、室内公共游泳场馆等公共场所房屋经过拆改后，达到房屋拆改鉴定报告确定的可以继续正常使用年限的，应当重新进行房屋安全鉴定；

（三）超过设计使用年限的公共场所房屋，应当进行房屋安全鉴定。

第二十五条 承重墙、剪力墙、梁、柱、楼板、基础等结构构件出现危及房屋安全迹象的或者发生自然灾害、火灾、爆炸等意外事故影响房屋安全的，应当立即进行房屋安全鉴定。

第二十六条 因工程施工原因，导致毗连房屋结构出现安全隐患的，建设单位应当及时申请对毗连房屋进行房屋安全鉴定，并且承担相应责任。

第二十七条 房屋安全鉴定机构应当依法设立，并具备法定资格。房屋安全鉴定机构和房屋安全鉴定人员从事房屋安全鉴定时，应当按照有关专业技术标准、规范、规程进行。

房屋安全鉴定机构出具的鉴定结论，是认定房屋安全状况的依据，鉴定机构及鉴定人员应当对出具的鉴定结论负责。

第二十八条 房屋所有权人、使用人和利害关系人均可委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

第二十九条 房屋安全鉴定机构应当在接受房屋安全鉴定委托之日起 5 个工作日内进行现场查勘。查勘完毕后，一般项目在 15 个工作日内出具房屋安全鉴定报告书。

房屋所有权人、使用人、利害关系人对房屋安全鉴定结论有异议的，自收到房屋安全鉴定报告书之日起 15 日内向市房屋安全行政主管部门申请复核。市房屋安全行政主管部门应当另行组织复核鉴定。

第三十条 房屋所有权人、使用人应当对鉴定工作予以配合,提供房屋档案资料以及必要的现场鉴定条件,不得拒绝或者阻挠房屋安全鉴定工作。

第五章 隐患治理及危险房屋管理

第三十一条 房屋出现下列安全隐患时,房屋所有权人应当委托有资质的企业进行治理:

- (一) 建筑物外墙体开裂、鼓胀、脱落;
- (二) 房屋结构变形、断裂、位移;
- (三) 房屋受力结构件的材料严重风化、腐朽;
- (四) 房屋出现倾斜、连接构件脱离或者失效、受力构件断裂;
- (五) 因荷载变化造成房屋结构受到破坏。

随时可能发生安全事故、事故征兆明显的房屋,房屋所有权人或者使用人应当立即排除隐患或者采取相应的防护措施。

房屋所有权人不能及时进行治理的,房屋所在地县(市)、区房屋安全行政主管部门应当采取相应防护措施排除隐患,发生的费用由责任人承担;没有责任人的,由房屋所有权人承担。

房屋所有权不清或者房屋所有权人下落不明有前款规定情形之一的，房屋所在地县（市）、区房屋安全行政主管部门应当采取相应的防护措施排除隐患。

第三十二条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当立即向县（市）、区房屋安全行政主管部门通报并由房屋安全行政主管部门向危险房屋所有权人或者使用人出具《危险房屋通知书》。

第三十三条 县（市）、区房屋安全行政主管部门应当在《危险房屋通知书》中提出相应处理意见：

（一）《危险房屋通知书》要求观察使用的，所有权人或者使用人应当采取适当安全技术措施，短期内继续观察；

（二）《危险房屋通知书》要求处理使用的，所有权人或者使用人应当采取适当安全技术措施修缮；

（三）《危险房屋通知书》要求停止使用的，应当停止使用。

第三十四条 危险房屋责任人应当根据鉴定结论及时进行维修治理，县（市）、区房屋安全行政主管部门应当督促、指导危险房屋责任人对危险房屋进行维修治理，保证房屋安全。

《危险房屋通知书》要求观察使用及处理使用的房屋，房屋所有权人不得将房屋进行出租。

第三十五条 存在明显险情需要迅速采取措施的房屋，房屋所有权人或者使用人、物业服务企业应当在建筑物显著位置设置危险警示标志，需要隔离、封闭的，县（市）、区人民政府应当及时采取相应措施。

第三十六条 房屋所有权人、使用人以及各相关部门应当配合房屋安全行政主管部门进行房屋安全管理。因危险房屋采取排险措施需要房屋所有权人或者使用人临时迁出的，房屋所有权人或者使用人应当及时迁出。

第三十七条 危险房屋险情解除后，房屋所有权人或者使用人应当在 30 日内持房屋安全鉴定机构出具的鉴定结论，向县（市）、区房屋安全行政主管部门备案。

第六章 法律责任

第三十八条 违反本条例第十条规定，施工单位未按规定对房屋保修或者治理的，由住房和城乡建设行政主管部门责令限期维修或者治理，逾期未维修、治理的，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款。同时，施工单位承担购房人在保修期间或者正常使用期内因施工质量缺陷造成损失的赔偿责任。

第三十九条 违反本条例规定,有下列行为之一的,由市、县(市)、区房屋安全行政主管部门按照下列规定进行处罚。造成他人损害的,依法承担赔偿责任:

(一)有第十四条第(一)、(二)、(七)项行为,损害房屋结构安全的,予以警告,责令立即恢复原状;逾期未恢复原状的,由房屋安全行政主管部门强制恢复,所需费用由责任人承担,并对个人处1000元以上2000元以下罚款,对单位和其他组织处2000元以上1万元以下罚款;

(二)有第十四条第(三)项行为,损害房屋结构安全的,予以警告,责令立即恢复原状;逾期未恢复原状的,由房屋安全行政主管部门强制恢复,所需费用由责任人承担,并对个人处1万元以上3万元以下罚款,对单位和其他组织处3万元以上5万元以下罚款;

(三)有第十四条第(四)项行为,损害房屋结构安全的,责令限期改正;逾期未改正的,处5万元以上10万元以下罚款。

第四十条 违反本条例第十八条规定,超出批准内容、范围拆改的,由市、县(市)、区房屋安全行政主管部门予以警告,责令限期恢复原状;逾期未恢复原状的,由房屋安全行政主管部门强制恢复,所需费用由责任人承担,并对个人处50

0 元以上 1000 元以下罚款，对单位和其他组织处 2000 元以上 5000 元以下罚款。

第四十一条 违反本条例第十九条第一款规定，未经验收投入使用的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对个人处 1000 元罚款，对单位和其他组织处 5000 元罚款。

第四十二条 违反本条例第二十二条规定，物业服务企业未建立房屋安全管理档案的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处 3000 元罚款；物业服务企业发现服务区域内房屋存在安全隐患未及时向县（市）、区房屋安全行政主管部门报告的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门对物业服务企业处 2000 元罚款。

第四十三条 违反本条例第二十四条、第二十五条、第二十六条规定，未进行房屋安全鉴定的，责令限期改正；逾期未改正的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门对个人处 1000 元以上 5000 元以下罚款，对单位和其他组织处 5000 元以上 3 万元以下罚款。国家另有规定的，从其规定。

第四十四条 违反本条例第二十七条规定，房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定结论的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门处 1 万元以上 5 万元以下罚款。造成经济损失的，依法承担赔偿责任。

非法从事房屋安全鉴定的，其出具的鉴定结论无效，市、县(市)、区房屋安全行政主管部门应当责令其停止违法行为，并处违法所得 5 倍以下的罚款。

第四十五条 违反本条例第三十三条第（三）项规定，对要求停止使用的危险房屋继续使用的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门责令限期改正，有违法所得的，处违法所得 3 倍以下的罚款，没有违法所得的，处 5000 元以下的罚款。

第四十六条 违反本条例第三十四条第二款规定，经鉴定为危险房屋后，将要求观察使用和处理使用的危险房屋进行出租的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门责令限期改正，并处违法所得 2 倍以下罚款。

第四十七条 违反本条例规定，应当由公安、公安消防、地震等部门实施处罚的，由其按相关规定进行处罚。

第四十八条 当事人拒不履行行政处罚决定，拒不承担依法应当由其承担的恢复原状费用或者未按照本条例规定治理房屋安全隐患的，由市、县（市）、区房屋安全行政主管部门依法申请有管辖权的人民法院强制执行。

第四十九条 房屋安全行政主管部门或者有关部门工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者不作为的，由其所在单位或者监察机关依法给予行政处分。

第七章 附 则

第五十条 本条例所称承重结构,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节点,包括承重墙体、立杆、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

本条例所称承重墙,是指在砌体结构中支撑着上部楼层重量的墙体。

本条例所称剪力墙,是指房屋中主要承受风荷载或地震作用引起的水平荷载的墙体。

本条例所称危险房屋,是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件,随时有可能丧失结构稳定和承载能力,不能保证使用安全的房屋。

第五十一条 本条例中的“以上”、“以下”均含本数。

第五十二条 本条例自 2016 年 2 月 1 日起施行。2011 年 10 月 1 日实施的《齐齐哈尔市城市房屋安全管理条例》同时废止。