

长沙市房屋安全管理条例

(2015年8月27日长沙市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2015年9月25日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准 自2016年1月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为了加强房屋安全管理,保障房屋安全使用,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 本市行政区域内国有土地上合法建造并投入使用房屋的安全管理适用本条例。

本条例所称的房屋安全管理,包括房屋安全使用管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋治理、房屋安全监督管理等活动。

第三条 市、区县(市)人民政府应当加强对房屋安全管理工作的领导。

市房屋安全主管部门负责全市房屋安全的统一监督管理。区县(市)房屋安全主管部门负责本辖区范围内房屋安全管理工作。

城乡规划、城管执法、国土、财政、公安、安全生产监督等部门应当按照各自职责，协同做好房屋安全管理工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当按照本条例规定和区县（市）人民政府要求做好房屋安全管理的具体工作。

第四条 市、区县（市）人民政府应当将房屋安全管理相应经费纳入同级预算，保障房屋安全管理工作需要。

第五条 房屋安全主管部门应当加强对装饰装修协会、物业管理协会等行业协会的指导和监督，支持行业协会依法开展工作，发挥行业协会在房屋安全管理中的作用。

第六条 鼓励通过向商业保险公司购买服务等方式，建立多元的社会化房屋安全风险化解机制。

第七条 市、区县（市）房屋安全主管部门应当加强房屋安全管理知识的宣传、教育，提高社会公众的房屋安全管理意识。

第二章 房屋安全使用管理

第八条 房屋建筑工程交付时，建设单位应当向受让人提交

房屋质量保证书、房屋使用说明书，明确告知受让人房屋的基本情况、承重结构、性能指标、设计使用年限、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设单位应当按照法律、法规的规定以及合同的约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任；房屋建筑的地基基础和主体结构工程的保修和治理责任，在设计使用年限内由建设单位承担；但因使用不当、第三方的侵权行为或者不可抗力造成的损坏除外。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照与建设单位签订的合同以及有关法律、法规的规定承担相应责任。

第九条 房屋所有权人是房屋安全使用责任人。公共租赁住房等由经营管理单位进行管理的，经营管理单位为房屋安全使用责任人。

房屋承租人等使用人和物业服务企业应当按照法律、法规的规定以及合同约定，承担相应的房屋安全使用责任。房屋出租人应当加强对出租房屋的安全监督管理，房屋承租人在使用过程中发现安全隐患或者险情，应当及时通知房屋出租人进行处理，或者报告房屋所在地区县（市）的房屋安全主管部门。

第十条 房屋安全使用责任人应当按照房屋使用说明书等合理使用房屋，对房屋使用安全承担下列责任：

(一) 检查房屋, 及时治理房屋安全隐患;

(二) 装饰装修、改造和维修加固房屋时, 不得破坏房屋的抗震性和结构安全性, 不得影响房屋共有部分及毗邻房屋的安全使用。

房屋安全使用责任人不得出租危险房屋或者在危险房屋内从事经营等活动。

房屋安全使用责任人发现房屋存在本条例第八条第三款相关主体应当承担情形, 可以依法要求其承担责任。

第十一条 房屋安全使用责任人不得擅自实施下列影响房屋安全的行为:

(一) 拆改房屋承重梁、柱、板和基础结构;

(二) 拆除房屋承重墙或者在承重墙上开挖壁柜、门窗等洞口;

(三) 超过房屋设计标准, 增加房屋使用荷载;

(四) 在房屋楼面结构层开凿洞口或者扩大洞口;

(五) 开挖房屋地面和地下室;

(六) 拆改具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构;

(七) 其他影响房屋安全的行为。

确需实施上述行为的，房屋安全使用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提出设计方案、施工图，并根据设计方案、施工图组织施工；依法需要办理相关建设手续的，应当按照相关规定办理。

第十二条 房屋装饰装修改造前，装饰装修企业应当核实所承接的装饰装修工程是否属于第十一条第一款影响房屋安全的情形，是否符合建设程序的相关规定。属于第十一条第一款的情形，房屋安全使用责任人未履行相应建设程序的，装饰装修企业不得施工。

装饰装修企业实施本条例第十一条第一款影响房屋安全的行为，应当按照设计方案、施工图施工，并使用质量符合国家标准建筑材料，不得破坏房屋的抗震性和结构安全，不得影响毗邻房屋的使用安全。

第十三条 委托物业服务企业管理的，物业服务企业对房屋使用安全承担下列责任：

（一）对房屋共有部分进行安全检查，提出相关维修、更新和改造方案，协助业主和业主委员会进行治理；

（二）对房屋装饰装修行为进行监督。

物业服务企业发现房屋安全使用责任人或者装饰装修企业有本条例第十一条第一款影响房屋安全行为的，应当劝阻；经劝

拒拒不改正的，应当及时向房屋所在地区县（市）房屋安全主管部门报告，接到报告的房屋安全主管部门应当依法处理。

第十四条 建筑幕墙所有权人为建筑幕墙安全使用责任人，应当对建筑幕墙进行定期检查，并按照国家有关标准、规范和《建筑幕墙使用维护说明书》进行常规维护。

本条例所称建筑幕墙，是指采用金属型材、金属连接材、粘结材料、特种玻璃、金属板材以及天然石板材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙及组合幕墙。

第十五条 新建、改建、扩建房屋及其地下建筑物、构筑物，装饰装修非住宅房屋时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。

房屋发生蚁害的，房屋安全使用责任人应当进行灭治，属于预防包治期内的，原白蚁防治单位应当进行灭治。白蚁危害在一定区域集中发生且影响房屋安全使用时，房屋安全主管部门应当组织白蚁防治单位进行灭治。

第三章 房屋安全鉴定管理

第十六条 房屋安全鉴定单位应当具有独立的法人资格，具

备相应的专业技术人员、专业设备设施，并符合国务院建设行政主管部门的有关规定。

房屋安全鉴定单位作出的鉴定结论是认定房屋安全状况的依据。房屋安全鉴定单位依法对所出具的鉴定报告负责，承担相应的法律责任。

第十七条 市房屋安全主管部门应当定期公布社会信誉好、综合实力强的房屋安全鉴定单位名录。

第十八条 有下列情形之一的，应当进行房屋安全鉴定：

- （一）房屋达到设计使用年限仍需继续使用的；
- （二）房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形的；
- （三）进行地下设施、管线、爆破、桩基、深基坑、高边坡和高护坡等工程施工，造成房屋损坏的；
- （四）其他可能影响房屋安全使用的。

因自然灾害或者爆炸、火灾等事故导致一定区域内大量房屋受损的，区县（市）人民政府及其房屋安全主管部门应当组织房屋安全鉴定单位对受损房屋进行安全鉴定。

第十九条 建筑幕墙自竣工验收交付使用后，一般每十年进行一次安全鉴定。有下列情形之一的，应当进行安全鉴定：

(一) 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;

(二) 遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成损坏的;

(三) 与建筑幕墙相关的建筑主体结构经鉴定存在安全隐患的;

(四) 其他可能影响公共安全的。

第二十条 第十八条第一款第一、二项、第十九条的房屋安全鉴定, 由房屋安全使用责任人委托。

具有第十八条第一款第三项情形的, 施工单位应当委托进行房屋安全鉴定; 施工单位不委托的, 房屋安全使用责任人可以自行委托。

第二十一条 房屋具有第十八条第一款第二、三项、第十九条规定情形且危及公共安全, 房屋安全使用责任人或者施工单位不委托安全鉴定的, 区县(市) 房屋安全主管部门应当责令其限期委托。在限期内仍不委托的, 区县(市) 房屋安全主管部门可以代为委托。经鉴定属于危险房屋的, 鉴定费用由房屋安全使用责任人或者施工单位承担。

第二十二条 房屋安全鉴定单位应当按照国家有关规定、规范和标准对房屋进行安全鉴定, 出具鉴定报告并提出处理意见。

第二十三条 房屋安全鉴定单位在房屋安全鉴定报告出具后三个工作日内，应当将鉴定报告报送房屋所在地的区县（市）房屋安全主管部门备案，其中鉴定为危险房屋的，应当在 24 小时内报告区县（市）房屋安全主管部门。区县（市）房屋安全主管部门应当将危险房屋的相关信息在危险房屋所在地域公示。

第二十四条 对房屋安全鉴定单位的鉴定结论有异议的，鉴定委托人或者利害关系人可以自房屋安全鉴定报告公示之日起十个工作日内委托重新鉴定。委托重新鉴定涉及多个利害关系人的，房屋安全鉴定单位的确定等事宜可以由相关方自行协商。

第四章 危险房屋治理

第二十五条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全使用责任人应当及时对危险房屋采取治理防护措施。危及公共安全的，房屋安全使用责任人还应当及时设置明显的警示标志；对暂不能排险解危的，应当采取有效的安全防护措施。

设置在危险房屋及其附属物上的牌匾、线路等悬挂物、支立物，妨碍危险房屋治理的，其设施所有权人应当及时拆除、迁移。

第二十六条 经鉴定为危险房屋且有垮塌危险，并危及公共安全，房屋安全使用责任人拒绝或者怠于采取有效治理措施的，

区县（市）房屋安全主管部门应当责令其停止使用；拒不停止使用的，区县（市）人民政府应当组织房屋安全主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府根据实际情况采取以下应急抢险措施：

- （一）动员房屋使用人迁离危险房屋；
- （二）划定警戒区，实行局部交通管制；
- （三）利用毗邻的建筑物和有关设施；
- （四）依法可以采取的其他措施。

第二十七条 低收入和享受低保的特殊困难家庭无力承担危险房屋治理费用的，市、区县（市）人民政府应当进行适当补助。

第二十八条 单栋危险房屋属历史文化街区保护范围的，按照保护规划的控制要求优先改建。

单栋危险房屋列入城市旧城区改造范围的，依法征收。

对于其他单栋危险房屋，房屋安全鉴定报告建议拆除的，予以拆除。原址重建符合规划要求的，由房屋所有权人依法申请拆除重建。

第二十九条 一定区域内危险房屋相对集中的，区县（市）房屋安全主管部门应当及时向区县（市）人民政府报告，并提出处置方案。符合旧城区改造条件的，纳入旧城区改造范围，有计

划地组织实施危险房屋改造。

第三十条 房屋安全使用责任人或者政府有关部门对危险房屋采取治理、抢险措施时，相关单位和个人应当予以配合。

第五章 房屋安全监督管理

第三十一条 市、县（市）房屋安全主管部门应当建立房屋安全信息管理制度，收集管理下列房屋安全管理信息：

- （一）房屋结构类型、竣工日期和设计使用年限以及建设、勘察、设计、施工、监理等单位的名称；
- （二）危险房屋安全鉴定以及治理情况；
- （三）辖区内从业的房屋安全鉴定单位名册及其信用记录；
- （四）其他与房屋安全相关的信息。

第三十二条 区县（市）房屋安全主管部门应当会同街道办事处、乡（镇）人民政府，督促辖区内的房屋安全使用责任人进行房屋安全检查，对发现的重大安全隐患，应当及时向同级人民政府和市房屋安全主管部门报告。

教育、卫生、文化、体育、交通、旅游、商务、民政等部门应当在房屋安全主管部门的指导下，督促学校、医院、剧院、场

馆、车站、宾馆、集贸市场、商场、福利院等公共建筑的房屋安全使用责任人定期进行房屋安全检查。对检查发现的公共建筑安全隐患，相关职能部门应当通报公共建筑所在地的区县（市）房屋安全主管部门；有重大安全隐患的，还应当及时向同级人民政府和市房屋安全主管部门报告。

第三十三条 区县（市）房屋安全主管部门应当建立危险房屋台帐，对危险房屋的治理和使用情况进行动态管理。

第三十四条 房屋安全主管部门应当受理公民、法人或者其他组织对房屋使用安全行为的投诉、举报，并及时作出处理。

对影响房屋安全使用的同一行为，可能同时违反建设、规划、城市管理等方面的法律、法规的，由最先受理投诉、举报的机关处理。处理过程中发现不属本机关职权处理范围的，应当及时移送有权机关处理。

第三十五条 市、区县（市）人民政府应当制定房屋安全事故应急抢险预案，定期组织应急处置培训和应急演练。

第六章 法律责任

第三十六条 违反本条例第十一条第二款规定，房屋安全使

用责任人未委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案、施工图，或者未根据设计方案、施工图组织施工的，由区县（市）房屋安全主管部门责令其停止违法行为，恢复原状；拒不改正的，处一万元以上五万元以下罚款；情节严重的，处五万元以上十万元以下罚款。

第三十七条 违反本条例第十二条第一款规定，装饰装修企业未履行核实义务，实施装饰装修行为的，由区县（市）房屋安全主管部门责令停止施工，并可以处一万元以上五万元以下罚款。

违反本条例第十二条第二款规定，装饰装修企业未按照设计方案、施工图施工或者没有设计方案、施工图擅自施工，破坏房屋的抗震性和结构安全的，由区县（市）房屋安全主管部门责令改正，并处二十万元以上五十万元以下罚款。

第三十八条 违反本条例第十四条第一款、第十九条规定，建筑幕墙安全使用责任人未按照规定进行定期检查、常规维护或者安全鉴定的，由区县（市）房屋安全主管部门责令限期改正；逾期不改的，处一万元以上五万元以下罚款。

第三十九条 房屋安全鉴定单位不符合本条例第十六条第一款规定，从事房屋安全鉴定活动的，由区县（市）房屋安全主管部门处一万元以上三万元以下罚款。

违反本条例第二十二条规定，房屋安全鉴定单位出具虚假房

屋安全鉴定报告的，由区县（市）房屋安全主管部门给予警告，并处三万元罚款。

第四十条 违反本条例第二十五条第一款规定，房屋安全使用责任人对危险房屋未采取治理防护措施的，由区县（市）房屋安全主管部门责令限期改正；逾期不改的，处一万元以上三万元以下罚款。

第四十一条 违反本条例其他规定，相关法律、法规已规定法律责任的，由相关行政主管部门依法追究法律责任。

第四十二条 房屋安全主管部门和其他有关行政主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府及其工作人员有下列情形之一的，由其所在单位、上级机关或者监察机关追究行政责任：

- （一）违反本条例规定，未及时查处危害房屋安全违法行为的；
- （二）未督促房屋安全使用责任人对危险房屋及时治理的；
- （三）在监督检查中发现重大隐患不及时处理造成重大事故的；
- （四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法行为的。

第七章 附则

第四十三条 房屋消防安全、设备设施的使用安全管理和违法建筑的处置，军队、宗教团体、文物保护单位以及历史建筑的房屋安全管理，按照有关法律、法规和规章的规定执行。

第四十四条 集体土地上合法建造并投入使用房屋的安全管理参照本条例执行。

第四十五条 本条例自 2016 年 1 月 1 日起施行。2000 年 11 月 2 日长沙市第十一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过，2000 年 11 月 29 日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准的《长沙市城市房屋装饰装修管理条例》同时废止。