

南昌市房屋使用安全管理条例

(2020年10月29日南昌市第十五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 2020年11月25日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房屋使用安全责任
- 第三章 房屋使用安全防范
- 第四章 房屋安全鉴定
- 第五章 危险房屋治理和应急处置
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋使用安全管理，保障人民群众人身财

产安全，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的房屋使用安全管理，适用本条例。

房屋消防安全管理和电梯、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、法规对军队、文物保护单位、宗教团体和历史建筑的房屋安全管理另有规定的，从其规定。

第三条 房屋使用安全管理应当坚持安全第一、预防为主、属地管理、综合治理的原则。

第四条 市、区（县）人民政府应当加强对本行政区域内房屋使用安全管理工作的领导，协调处理房屋使用安全管理工作中的重大问题，组织应急处置房屋使用安全突发事件，并将房屋使用安全管理经费纳入财政预算。

第五条 市人民政府房产主管部门负责本市房屋使用安全的统一监督管理工作。

区（县）人民政府房产主管部门负责本行政区域内房屋使用安全监督管理工作。

建设、自然资源、城市管理、行政审批、应急管理、公安等部门以及消防救援机构应当按照各自职责，做好房屋使用安全相关监督管理工作。

第六条 街道办事处、镇（乡）人民政府应当对本辖区内房

屋使用安全实行常态化、网格化管理，并协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理与应急处置等工作。

第七条 市、区（县）人民政府房产主管部门、街道办事处、镇（乡）人民政府应当组织开展房屋使用安全知识宣传，提高公众的安全使用房屋意识。

第八条 单位和个人都有权举报、投诉危害房屋使用安全的行为。

市、区（县）人民政府房产主管部门应当建立健全举报和投诉机制，向社会公布举报和投诉的受理方式，依法处理有关房屋使用安全方面的举报、投诉。

第二章 房屋使用安全责任

第九条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋为直管公房、公共租赁住房的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

房屋所有权人下落不明、产权归属不清的，代管人为房屋使用安全责任人；无代管人的，实际使用人为房屋使用安全责任人。

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：

- （一）按照规划设计用途使用房屋；
- （二）检查、维修、养护房屋及其附属设施，及时排除房屋安全隐患并保留相关资料；

- (三) 按照规定进行房屋装修;
- (四) 按照规定灭治白蚁;
- (五) 按照规定进行房屋安全鉴定;
- (六) 对危险房屋及时治理、解除危险;
- (七) 法律、法规规定的其他安全责任。

第十一条 出租、出借房屋时，房屋使用安全责任人可以与承租人、借用人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人、借用人承担相应的房屋使用安全责任。

房屋转让或者出租、出借时，房屋所有权人应当将持有房屋期间知晓的房屋结构改造情况等基本事项，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、借用人。

房屋所有权人、使用人可以向城建档案馆、建设单位、设计单位、物业服务单位、原使用人或者原管理人查询房屋结构形式、设计使用年限和结构改造情况等基本事项，有关单位和个人应当配合查询。

第十二条 房屋共有部分实行委托管理的，受委托的物业服务企业或者其他管理人应当按照法律法规规定以及合同约定，承担检查、维修、养护等日常管理责任，并建立相应的管理档案。

实行自行管理的，房屋共有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法共同承担。

第十三条 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、法规规定以及合同约定，承担保修期内房屋的保修和治理责任；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、第三方责任或者不可抗力造成的损害除外。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照法律、法规的规定，以及与建设单位签订的合同约定承担相应责任。

第三章 房屋使用安全防范

第十四条 房屋装修不得危及房屋使用安全，不得影响房屋共有部分和毗邻房屋的使用安全。

第十五条 依法无需办理建筑工程施工许可证的房屋装修涉及拆改、变动建筑主体和承重结构，房屋使用安全责任人应当在施工前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，并按设计方案施工；没有设计方案的，不得施工。

第十六条 区（县）人民政府房产主管部门应当督促物业服务企业或者其他管理人对房屋装修行为进行日常巡查。物业服务企业或者其他管理人、业主委员会、居民委员会发现违法装修行为的，应当立即予以劝阻，并及时向区（县）人民政府城市管理

主管部门报告。

第十七条 使用建筑幕墙的房屋，房屋使用安全责任人应当加强对建筑幕墙的安全检查和维修、养护，发现建筑幕墙存在破损、脱落等安全隐患的，应当及时设置明显的警示标志，并采取相应防护措施。

第十八条 建筑幕墙工程自竣工验收交付使用后，房屋使用安全责任人应当至少每十年进行一次安全性检测；设计文件和房屋使用说明书对检测时限另有规定的，从其规定。

第十九条 出现下列情形之一时，房屋使用安全责任人应当委托具有相应检测资质的单位对建筑幕墙进行安全性检测：

（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、台风、地震、洪水、雷击等自然灾害或者火灾、爆炸、垮塌等突发事件造成损坏的；

（三）相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的；

（四）达到或者超过设计使用年限继续使用的。

对经安全性检测存在安全隐患的建筑幕墙，房屋使用安全责任人应当及时设置明显的警示标志，按照检测处理意见立即采取安全处理措施。

第二十条 新建房屋建筑工程，建设单位应当在取得建筑工程施工许可证后十个工作日内告知白蚁防治机构为其开展白蚁预防公共服务。白蚁防治机构应当按照有关规定及时提供白蚁预防

公共服务。

建设单位在房屋预售、销售时，应当向买受人出具实施房屋白蚁预防的证明文件。

白蚁预防公共服务的预防工程费用和包治期内的回访复查复治、防治新技术新药物的推广应用及白蚁危害突发事件处置等相关费用，由同级财政预算予以统筹保障。

第二十一条 新建房屋白蚁预防包治期限为十五年。房屋在白蚁预防包治期限内发生蚁害的，由白蚁防治机构无偿灭治；超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的，房屋使用安全责任人应当委托白蚁灭治单位进行灭治。

第二十二条 白蚁防治机构和白蚁灭治单位应当建立健全白蚁防治质量保证体系，按照国家和省有关白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。

第四章 房屋安全鉴定

第二十三条 房屋交付使用后，存在下列情形之一的，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：

- （一）达到或者超过设计使用年限继续使用的；
- （二）房屋明显倾斜、变形，或者房屋地基基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构出现明显结构裂缝、变形、腐蚀的；

(三) 拟进行结构改造或者改变使用性质的;

(四) 其他可能危及房屋使用安全需要鉴定的情形。

学校、医院、体育场馆、车站、商场等大型公共建筑交付使用后, 其房屋使用安全责任人在房屋使用年限达到设计使用年限三分之二时, 应当委托房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定。超过设计使用年限继续使用的大型公共建筑, 应当至少每五年进行一次房屋安全鉴定。

因风暴、台风、地震、洪水、雷击等自然灾害或者火灾、爆炸、垮塌等突发事件造成一定区域内大量房屋受损的, 市、区(县)人民政府应当组织房产主管部门以及所在地街道办事处、镇(乡)人民政府委托房屋安全鉴定机构对受损房屋进行安全鉴定。

第二十四条 对有下列情形之一的施工区周边房屋, 建设单位应当在施工前委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定:

(一) 挤土桩施工, 距最近桩基一倍桩身长度范围内的房屋;

(二) 开挖深度为三米以上的基坑, 距基坑边两倍基坑深度范围内的房屋;

(三) 地下隧道、盾构施工, 距洞口边缘一倍埋深范围内的房屋;

(四) 爆破施工中处于爆破安全距离范围内的房屋;

(五) 地下管线施工、降低地下水位施工等其他施工中处于设计影响范围内的房屋;

(六) 法律、法规规定的需要安全鉴定的其他施工区周边房

屋。

对受工程建设影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，房屋使用安全责任人要求对房屋进行安全鉴定的，建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。因工程建设造成房屋损坏的，建设单位应当承担治理修复、赔偿等民事责任。

第二十五条 房屋存在危及毗邻房屋使用安全的，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机构进行安全鉴定。

第二十六条 房屋安全鉴定机构应当具有独立的法人资格以及相应的勘察、设计资质，或者是法律、法规规定的其他机构。

第二十七条 房屋安全鉴定机构应当按照国家有关规定、规范和标准对房屋进行安全鉴定，并对其出具的房屋安全鉴定报告的真实性和准确性负责。经鉴定为危险房屋的，鉴定机构应当在鉴定报告中明确提出观察使用、处理使用、停止使用或者整体拆除的处理意见。

第二十八条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当立即将鉴定报告或者相关信息送达委托人，并在二十四小时内报送房屋所在地的区（县）人民政府房产主管部门。

第五章 危险房屋治理和应急处置

第二十九条 区（县）人民政府房产主管部门应当自收到房

屋安全鉴定报告或者相关信息之日起三日内，向房屋使用安全责任人发出督促解除危险通知书，提出对危险房屋的处理意见和解除危险期限。督促解除危险通知书提出立即停止使用意见的，区（县）人民政府房产主管部门应当立即提请本级人民政府采取应急处置措施。

房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体，应当按照督促解除危险通知书提出的处理意见和解除危险期限，对危险房屋采取维修加固、拆除等解除危险措施。督促解除危险通知书提出立即停止使用意见的，房屋使用安全责任人应当及时撤离或者组织人员撤离。危及公共安全的，房屋使用安全责任人还应当及时设置明显的警示标志；对暂不能解除危险的，应当采取有效的安全防护措施。

区（县）人民政府房产主管部门应当跟踪督促、指导、协调房屋使用安全责任人采取解除危险措施，其他有关部门和街道办事处、镇（乡）人民政府应当予以协助。

第三十条 对危险房屋实施维修加固方式解除危险的，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。市、区（县）人民政府建设主管部门应当加强对房屋维修施工的监督管理。

第三十一条 市、区（县）人民政府应当将成片危险房屋优先纳入旧城改造范围，并有计划地组织实施。

对未纳入旧城改造范围的零星、分散危险房屋需要采取原址拆除新建方式解除危险的，应当在满足房屋结构安全的前提下，按照不超过不动产登记簿载明的用地面积和房屋建筑面积，不改变原房屋用途，不突破原建筑物建筑高度的规划实施；拆除新建后不变更不动产登记簿载明的房屋结构类型。

第三十二条 因使用不当、超过设计使用年限、不可抗力等原因造成房屋危险的，治理费用由房屋使用安全责任人承担。涉及房屋共有部分的费用，由房屋使用安全责任人共同承担，并可以依法申请使用住宅专项维修资金和住房公积金。

无力承担危险房屋鉴定和治理费用的困难家庭，市、区（县）人民政府应当进行适当补助。具体的补助办法由市人民政府房产主管部门会同民政、财政等主管部门制定，经市人民政府批准后向社会公布。

对危险房屋采取停止使用或者整体拆除的困难家庭，符合保障性住房申请条件的，应当优先予以住房保障。

第三十三条 市、区（县）人民政府应当组织有关部门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，储备救援物资和装备器材。

市、区（县）人民政府开展房屋安全应急抢险救援时，可以根据实际情况采取下列措施，任何单位和个人不得阻挠：

- （一）对水、电、燃气的供应进行控制；
- （二）划定警示区、实行临时交通管理措施；

- (三) 征用邻近建筑物和有关设施;
- (四) 拆除或者破损毗邻的建筑物、构筑物;
- (五) 组织人员撤离, 并对确有需要的撤离人员给予临时安置;
- (六) 依法可以采取的其他措施。

因应急救援抢险拆除或者破损毗邻建筑物、构筑物的, 由所在地的区(县)人民政府负责组织修复或者补偿。

第六章 监督管理

第三十四条 市、区(县)人民政府应当组织房产主管部门和其他有关部门以及街道办事处、镇(乡)人民政府定期开展房屋安全隐患排查工作。

房屋安全隐患排查工作中发现房屋存在安全隐患的, 街道办事处、镇(乡)人民政府应当进行动态监测和重点巡查, 督促、指导房屋使用安全责任人及时治理。

第三十五条 市人民政府房产主管部门应当建立房屋使用安全信息系统。房屋使用安全信息系统应当与相关部门信息系统互联互通, 实现信息共享。

区(县)人民政府房产主管部门应当建立安全隐患房屋档案, 对隐患房屋进行登记, 明确监管责任人, 掌握房屋使用安全责任人、房屋安全隐患的基本状况等相关信息, 并录入房屋使用安全

信息系统。

第三十六条 市、区（县）人民政府房产主管部门应当会同建设、自然资源、城市管理、应急管理、公安等部门以及消防救援机构建立房屋安全联合执法机制，依法查处危害房屋安全的违法行为。

第三十七条 市、区（县）人民政府房产主管部门应当加强对既有建筑幕墙安全检查监督管理，督促房屋使用安全责任人、物业服务企业或者其他管理人依据相关标准和规范，开展日常维护巡查工作。

第三十八条 市、区（县）人民政府房产主管部门应当定期进行白蚁危害检查，加强对白蚁防治质量及药物安全的监督管理，及时向社会发布蚁情蚁害预报，对白蚁危害在一定区域集中发生且影响房屋使用安全的，组织白蚁防治机构和白蚁灭治单位进行灭治。

第三十九条 用于教育、卫生、文化、体育、商贸、旅游、交通、民政等用途的房屋，相关行业主管部门应当督促房屋使用安全责任人履行相关安全责任，发现存在安全隐患的，应当及时书面告知所在地的区（县）人民政府房产主管部门。

第四十条 单位和个人不得出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业活动。

第七章 法律责任

第四十一条 违反本条例第十五条规定，房屋使用安全责任人擅自拆改、变动建筑主体和承重结构，由区（县）人民政府城市管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

第四十二条 违反本条例第十六条规定，物业服务企业或者其他管理人发现违法装修行为未向区（县）人民政府城市管理主管部门报告的，由区（县）人民政府城市管理主管部门处五百元以上一千元以下的罚款。

第四十三条 违反本条例第十八条规定，房屋使用安全责任人未按规定对建筑幕墙进行安全性检测的，由区（县）人民政府房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例第十九条第二款规定，房屋使用安全责任人对于危险房屋未及时设置明显的警示标志或者采取有效的安全防护措施的，由区（县）人民政府房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对个人处一百元以上一千元以下罚款，对单位处五千元以上一万元以下罚款。

第四十五条 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报告的，由区（县）人民政府建设主管部门给予警告，并处三万元罚款；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十六条 违反本条例第二十八条规定，房屋安全鉴定机构未向房屋所在地的区（县）人民政府房产主管部门提交危险房屋鉴定报告，由房屋所在地的区（县）人民政府房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十七条 市、区（县）人民政府房产、城市管理和其他相关部门、街道办事处、镇（乡）人民政府的工作人员在房屋使用安全监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规已有处罚规定的，适用其规定。

第八章 附 则

第四十九条 本条例下列用词的含义：

（一）房屋使用安全管理，是指为保障房屋使用安全所进行的管理活动，包括房屋装修安全管理、建筑幕墙安全管理、房屋白蚁防治管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋治理等。

（二）房屋装修是指房屋竣工验收并交付使用后，对其空间功能或者空间布局进行调整，涉及建筑主体或者承重结构、建筑荷载的建筑施工活动。

（三）建筑幕墙，是指由玻璃、金属、石材等板材与支承结构体系组成的、相对于主体结构有一定位移能力或者自身有一定

变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。

第五十条 本条例自 2021 年 5 月 1 日起施行。