



重庆市万州区人民政府 关于贯彻重庆市城镇房屋使用安全 管理办法的实施意见

万州府发〔2017〕21号

江南新区管委会，各镇乡（民族乡）人民政府，各街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

为认真贯彻落实《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》（重庆市人民政府令284号）精神，切实保障城镇房屋安全使用和公民、法人以及其他组织的人身财产安全，维护社会公共安全，现就进一步加强全区城镇房屋使用安全管理工作提出如下贯彻实施意见。

一、加强组织领导

城镇房屋使用安全管理，是指为保障城镇规划区内国有土地上已通过竣工验收备案或具有合法产权的房屋结构使用安全而进行的管理活动，包括房屋安全隐患排查、鉴定、检测、隐患治理、应急和房屋白蚁防治等管理工作。此项工作是公共安全的重要组成部分，与人民群众生命财产安全息息相关，各地各部门务必高度重视，充分认识此项工作的重要性，要以对人民群众高度



负责的态度，将其纳入重要议事日程，加强组织领导，认真抓好落实。

（一）建立主体责任、属地管理、区级部门监管的房屋使用安全管理体制。

1.区国土房管局负责全区城镇房屋使用安全的监督管理工作。

2.区城乡建委、区市政园林局、区公安消防支队等部门和单位应当在各自职责范围内做好涉及城镇房屋使用安全的监督管理工作。

3.区财政局负责年度城镇房屋使用安全工作经费的安排和监管。

4.镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处具体承担本行政区域内城镇房屋使用安全隐患排查、督促房屋隐患整改、设立危险房屋警示标志、房屋安全应急管理等工作，并接受区城镇房屋行政主管部门及区级相关行政管理部門的业务指导。

（二）房屋使用应当遵循合法使用、定期检查、防治结合、确保安全的原则。

二、明确主体责任

（一）房屋所有权人是房屋使用安全责任人，应当承担房屋使用安全主体责任。所有权人下落不明或者房屋权属不明的，房



屋承租人、借用人、经营管理人等实际使用人或者代为管理人为房屋使用安全责任人。

（二）因他人行为致使房屋使用不安全的，由致使房屋使用不安全的责任人履行治理责任。

（三）开发建设单位应当按照法律法规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。新建房屋交付使用前，开发建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书以及其他有关文件。

（四）公共租赁住房（含直管公房）产权人为房屋使用安全责任人，承担房屋使用安全的主体责任。

三、遵守使用规范

（一）房屋使用安全责任人在使用房屋时应当遵守法律法规，尊重社会公德，按照房屋设计的结构和用途合理使用房屋，保障房屋的整体结构安全，不得影响毗邻房屋的安全，不得损害公共利益和他人合法权益。

（二）房屋使用过程中，禁止从事下列行为：

1.擅自改变房屋的使用功能，损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构和重要围护结构构件；

2.侵占、损害房屋的公共部位和公共设施以及占用地上或者地下空间违法修建建筑物、构筑物影响房屋使用安全；



3.违反法律法规以及管理规约或者未经利害关系人同意，改变房屋用途影响房屋使用安全；

4.超过技术标准或者规范规定，在房屋楼面、阳台、露台、屋顶、走道等铺设材料或者堆放物品，增大房屋荷载以及在住宅内存放经营性酸、碱等强腐蚀性物品和易燃、易爆等危险性物品；

5.其他影响房屋使用安全的行为。

四、强化隐患排查

（一）区国土房管局负责每年组织至少一次全区房屋使用安全大排查；负责组织日常的例行检查；负责组织区政府安排的临时应急排查；负责全区房屋使用安全隐患排查业务指导和监督。负责组建和管理技术专家库，为全区房屋使用安全监督管理提供技术支撑。

（二）镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处、房屋使用安全责任人应当定期进行房屋使用安全检查，及时发现房屋使用安全隐患。

镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处负责组织本行政区域内的房屋使用安全隐患排查，重点排查危险房屋、重要公共建筑和存在房屋使用安全隐患的房屋。

（三）教育、卫生、体育、文化、交通、商业等行政主管部门负责督促指导学校、医院、场馆、车站、商场、宾馆等公共建



筑使用安全检查、隐患排查，重点排查危险房屋、重要公共建筑和存在房屋使用安全隐患的房屋。

五、开展安全鉴定

（一）区国土房管局应建立统一的房屋安全检测鉴定机构名录及其从业人员名册，并向社会公布。

1.房屋安全鉴定机构应当配置相应的专业技术人员。房屋安全鉴定专业技术人员，应当具备相应专业知识并取得房屋安全鉴定执业资格证书。

2.房屋安全鉴定执行国家、行业、地方有关技术标准。

3.房屋有下列情形之一的，房屋使用安全责任人可以委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（1）达到或超过设计使用年限后，需继续使用的；

（2）因自然灾害、火灾、爆炸、化学腐蚀、车辆碰撞以及房屋周边施工、生产等不利因素影响房屋安全的；

（3）出现房屋使用安全异常迹象的。

4.对涉嫌危及公共安全的房屋建筑，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定；拒绝委托鉴定的，可以由房屋所在地的镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处代其委托鉴定。

（二）根据危险房屋鉴定行业标准规定，房屋安全鉴定需要进行房屋结构构件安全性能或质量检测的，房屋安全鉴定机构应



当建议房屋使用安全责任人委托具有合法资质的机构进行检测，检测结果作为房屋安全鉴定的依据。

1.房屋安全鉴定机构应当按照委托约定及时将鉴定结果书面告知委托人。经依法鉴定为危险房屋的，同时将鉴定报告书抄送区国土房管局。

2.区国土房管局在收到鉴定报告书3个工作日内，应当向房屋使用安全责任人发出危险房屋通知书，并抄送房屋所在镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处。

3.镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处应当对本行政区域内被鉴定为危险房屋的，设置危险房屋警示标志。

六、加强隐患整治

（一）房屋使用安全责任人是房屋安全隐患治理的责任主体，应当根据房屋安全鉴定机构鉴定结论并结合实际情况，及时采取以下治理措施：

1.观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

2.处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

3.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。



4.整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

（二）危险房屋治理需要办理相关手续时，区城乡建委、区国土房管局、区市政园林局、区公安消防支队等部门和单位应当予以支持，开辟绿色通道，依法优先办理。

（三）区国土房管局应当制定本行政区域房屋使用安全应急预案，建立房屋使用安全事故应急抢险救援体系。

（四）镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处应当制定本行政区域的房屋使用安全应急预案和既有危险房屋的应急专案。

（五）发生房屋安全事故时，实际使用人应当立即避让自救，并同时向房屋所在地的镇乡（民族乡）人民政府、街道办事处报告。

七、做好白蚁防治

区国土房管局应建立统一的白蚁防治机构名录及其从业人员名册，并向社会公布。

（一）建设单位在新建、改建、扩建、装饰装修房屋时应当实施白蚁预防处理。

1.原有房屋和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区白蚁防治单位进行灭治。

2.建设工程委托监理的，建设单位应当将白蚁预防工程监理任务委托给监理单位。



3.工程监理单位应当依照建设工程委托监理合同将白蚁预防工程纳入工程监理范围,按照白蚁预防工程监理规范的要求实施监理。

(二)白蚁预防工程竣工后 30 日内,由项目建设单位组织白蚁防治、工程监理、白蚁防治质量监督机构等单位按照国家、市颁布的白蚁防治工程质量检验评定标准进行验收,并在验收合格后 10 个工作日内将验收资料提交区国土房管局。

(三)房地产开发企业在进行商品房销(预)售时,应当在项目销售场所将该项目的白蚁预防合同或者其他实施房屋白蚁预防的证明文件向购房人进行公示,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。

(四)建设单位在办理房屋权属登记手续时,应当向区国土房管局出具实施房屋白蚁预防的证明文件。

八、严格责任追究

(一)违反本实施意见的行为,法律法规已有规定的,从其规定;给他人造成人身和财产损害的,依法承担民事责任;涉嫌犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任;法律法规没有明确规定的,严格按照《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》(重庆市人民政府令 284 号)第二十二、二十三、二十四条规定执行。

(二)行政机关工作人员在房屋使用安全管理工作玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由有权机关对有关负责人和直接责



任人给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

九、相关概念解释

房屋安全鉴定，是指对房屋结构的安全状况和使用状况进行鉴别、评定。

房屋安全检测，是指鉴定房屋结构的性能所需要实施的检测工作，为房屋结构性能的鉴定提供真实、可靠、有效的检测数据和检测结论。

房屋使用安全隐患，是指在使用过程中存在的房屋建筑主体结构的不安全状态、对房屋建筑结构使用中的不安全行为和房屋使用安全管理中的缺陷。

危险房屋，是指在使用过程中房屋建筑结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失房屋建筑结构稳定和结构承载能力，不能保证使用安全的房屋。

十、适用范围及时效

本实施意见适用于全区城镇规划区内国有土地上已通过竣工验收备案或具有合法产权的房屋使用安全管理及其监督活动。集体土地上集中建成的农民新村等区域内的房屋使用安全由相关行政主管部门参照本实施意见进行管理。因勘察、设计、施工等导致的房屋安全，以及房屋消防安全、设施设备使用安全等安全管理按照其他相关法律法规执行。

本实施意见自发布之日起施行。重庆市万州区人民政府办公室《转发区建委关于进一步加强全区房屋住用安全管理工作意见的通知》（万州府办〔2007〕32号）同时废止。

重庆市万州区人民政府

2017年9月30日