

泰州市房屋安全管理条例实施细则

(2017年12月19日泰州市人民政府令第6号公布 根据2019年11月21日泰州市人民政府令第9号《泰州市人民政府关于修改〈泰州市房屋安全管理条例实施细则〉〈泰州市户外广告设施管理办法〉的决定》修订)

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋安全管理,保障房屋使用安全,保护公民、法人和其他组织的人身和财产安全,根据《泰州市房屋安全管理条例》(以下简称《条例》),结合本市实际,制定本细则。

第二条 本市行政区域内合法建造并投入使用房屋的安全管理,适用本细则。

房屋安全管理遵循属地管理、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第三条 市、县级市(区)人民政府负责辖区内房屋安全管理工作,加强对房屋安全管理工作的组织领导,建立统筹管理、分级负责、综合协调、社会参与的房屋安全管理体系,健全房屋安全突发事件应急处置机制,保障经费投入,加强房屋安全管理

执法力量。

市、县级市（区）人民政府应当建立健全房屋安全管理工作责任制、年度考核制和行政问责制，将房屋安全管理工作作为各级人民政府目标考核和领导干部政绩考核的重要内容。

市、县级市（区）人民政府应当建立房屋安全管理诚信体系，加大对房屋安全管理失信行为的惩戒力度，并纳入本级政府公共信用信息系统。

第四条 市人民政府建立由分管负责人为组长，住房和城乡建设、城乡规划、城市管理、国土资源、发展改革、财政、公安、安监、市场监督管理、行政审批、教育、文化广电新闻出版、卫生计生、体育、交通运输、民政、国资、商务、民宗、旅游等部门负责人参加的联席会议制度，定期研究解决房屋安全管理工作中的重要问题。联席会议办公室设在市住房和城乡建设部门，承担联席会议的日常工作。

县级市（区）人民政府、医药高新区管委会根据本地实际建立联席会议制度。

第五条 市、县级市（区）住房和城乡建设部门及相关行业管理部门的房屋安全监督管理工作经费应当纳入同级政府财政预算。

乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构

的房屋安全监督管理工作经费由县级市（区）财政予以保障。

第六条 房屋安全管理应当纳入本市行政区域安全生产管理体系。

第二章 监督管理

第七条 市、县级市（区）住房和城乡建设部门是本行政区域内房屋安全管理的主管部门。市、县级市（区）住房和城乡建设部门所属的房屋安全管理机构具体承担房屋安全的日常监督管理工作。

市住房和城乡建设部门主要承担以下房屋安全管理职责：

（一）宣传贯彻国家、省、市关于房屋安全管理的法律、法规、规章；

（二）起草或者制定房屋安全管理法规、规章及相关政策；

（三）对本市行政区域内房屋安全管理工作进行监督检查和业务指导；

（四）督促检查县级市（区）住房和城乡建设部门有关房屋安全信访投诉的处理；

（五）指导县级市（区）开展房屋安全排查，督促检查县级市（区）危险房屋的治理；

（六）负责本市行政区域内房屋安全鉴定、白蚁防治行业管理。

县级市（区）住房和城乡建设部门主要承担以下房屋安全管理职责：

（一）贯彻落实上级关于房屋安全管理的法律、法规、规章，组织房屋安全知识宣传教育；

（二）负责做好辖区内房屋装饰装修监督管理工作，负责办理辖区内非住宅房屋装饰装修安全备案登记，指导物业服务企业、居民委员会、村民委员会办理住宅室内装饰装修备案登记；

（三）负责组织乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构及相关部门对辖区内房屋进行安全排查；

（四）负责辖区内直管公房的安全检查和危房治理，督促、指导辖区内其他危险房屋治理；

（五）负责建立辖区内危险房屋管理档案；

（六）督促指导乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构、相关行业管理部门开展房屋安全管理工作；

（七）负责受理辖区内有关房屋安全的信访和举报投诉，依法查处违反《条例》和本细则规定的行为；

（八）负责辖区内白蚁防治监督管理。

第八条 各类开发区（园区）管理机构按照本级人民政府规定的职责，负责本辖区内房屋安全监督管理工作。

第九条 乡镇人民政府、街道办事处主要承担以下房屋安全

管理职责：

（一）协助县级市（区）住房和城乡建设部门开展辖区内房屋安全管理，组织开展辖区内房屋安全知识的宣传教育；

（二）建立辖区内房屋安全监管网络体系和专人检查、专人监管、专人负责的责任机制；

（三）做好辖区内房屋安全日常巡查和灾害天气下老旧房屋的安全防范；

（四）负责辖区内房屋安全排查以及房屋安全隐患的登记建档和上报；

（五）督促房屋安全责任人履行危险房屋治理义务；

（六）协助县级市（区）住房和城乡建设部门及其他相关部门调解处理辖区内房屋安全方面的信访和举报投诉；

（七）负责辖区内房屋安全突发事件应急处置。

第十条 居民委员会、村民委员会主要承担以下房屋安全管理职责：

（一）协助乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构开展房屋安全管理工作；

（二）负责安排专人对区域范围内房屋安全进行巡查，对擅自拆改房屋的行为进行劝阻、制止，对经劝阻、制止无效的，及时向有关部门报告；

(三) 指导物业服务企业做好小区住宅装饰装修申报登记;

(四) 负责未实行物业管理的小区住宅装饰装修申报登记,并将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知房屋所有权人、使用人;

(五) 接收未实行物业管理的小区房屋结构图纸等相关资料。

第十一条 城乡规划部门负责对擅自加层、开挖房屋底层地面和地下空间、改变房屋外立面、在房屋外立面或者顶层搭建建筑物、构筑物等违法行为的技术认定,负责房屋新建、翻建、扩建、改建以及改变房屋用途的规划审查。

城市管理部门负责对擅自加层、开挖房屋底层地面和地下空间、改变房屋外立面、在房屋外立面或者顶层搭建建筑物、构筑物等危害房屋安全行为以及建设用地上违法建设房屋的查处。

国土资源部门负责对农用地上违法建设房屋的查处。

教育、文化广电新闻出版、卫生计生、体育、交通运输、民政、国资、商务、民宗、旅游等部门负责本系统房屋和其行业监管范围内房屋安全的监督管理。

发展改革、财政、公安、安监、市场监督管理、行政审批等部门按照各自职责,共同做好房屋安全管理工作。

第十二条 住房和城乡建设、城乡规划、国土资源、城市管理、安监及相关行业管理部门应当搭建平台实施房屋安全管理信

息共享。

第十三条 乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区(园区)管理机构应当在居民委员会、村民委员会设立房屋安全专岗,县级市(区)人民政府应当为房屋安全专岗安排相应的工作经费,由居民委员会、村民委员会统筹使用。

房屋安全专岗主要负责区域范围内房屋安全巡查、危险房屋监管,协助上级政府、部门处理房屋安全有关事项。

第十四条 建立房屋安全违法违规投诉、举报制度。市、县级市(区)住房和城乡建设部门、相关行政管理部门应当公布投诉、举报途径和受理方式,对实名投诉、举报实行限时回复,并对实名投诉、举报人信息予以保密。

第三章 房屋使用安全管理

第十五条 房屋所有权人、使用人使用房屋,应当保证房屋原有的整体性、抗震性、耐久性和结构安全。

房屋转让、出租的,房屋转让人、出租人应当保证房屋安全。房屋转让人、出租人应当将房屋建筑主体和承重结构的拆改情况告知受让人或者承租人。

第十六条 房屋所有权人、使用人对住宅房屋装饰装修的,应当在装饰装修开工前按照《条例》第十三条的规定,持相关手续向物业服务企业或者居民委员会、村民委员会办理登记手续;

对非住宅房屋装饰装修的，应当在装饰装修开工前按照《条例》第十四条的规定，持相关手续向房屋所在地县级市（区）住房和城乡建设部门办理房屋安全备案登记。

收到申请人房屋装饰装修备案材料后，应当在3个工作日内进行审核，并按照下列规定处理：

（一）装饰装修不拆改房屋原有结构的，房屋所有权人、使用人应当提交书面承诺书；

（二）装饰装修实施《条例》第十二条第一款所列行为的，房屋所有权人、使用人应当提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计方案；

（三）装饰装修实施《条例》第十二条第一款以外的结构变动的，房屋所有权人、使用人应当提交房屋鉴定检测机构出具的装饰装修方案审定意见；

（四）装饰装修工程投资额度或建筑面积达到国家规定标准的，房屋所有人、使用人应当向行政审批部门或者住房和城乡建设部门申请办理建设工程施工许可。

申请人的申请材料齐全且符合规定要求的，县级市（区）住房和城乡建设部门、物业服务企业、居民委员会、村民委员会应当予以备案登记，并将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知申请人。

房屋所有权人、使用人应当按照备案登记的内容进行装饰装修。

第十七条 物业服务企业、居民委员会、村民委员会应当安排专人对管理区域内的住宅装饰装修情况进行巡查。房屋所有权人、使用人、装饰装修施工人员对上述巡查应当配合，不得拒绝和阻碍。

房屋所有权人、使用人对住宅进行装饰装修前未按《条例》及本细则规定办理备案登记手续，或者不按备案登记的内容施工的，物业服务企业、居民委员会、村民委员会可以按照临时管理规约或者管理规约，禁止装饰装修施工人员、装修材料等进入管理区域，劝阻、制止违法装饰装修行为，并报告房屋所在地县级市（区）住房和城乡建设部门。

第十八条 住房和城乡建设、城市管理等部门应当根据各自职责加强对违法拆改房屋行为的查处，对正在进行的违法拆改行为，应当责令立即停止施工，必要时可以组织相关部门和单位进行联合执法。

住房和城乡建设部门应当加强对装饰装修工程和施工单位的管理，发现违法行为及时查处。

第十九条 违反《条例》第十二条第一款规定实施影响房屋安全行为的，房屋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加固设计方案，并委托有资质的加固单位进行加固处理，加固后应当组织设计单位、加固单位进行竣工验收，出具竣工验收报告。

第四章 房屋安全鉴定管理

第二十条 房屋安全鉴定由依法设立的房屋安全鉴定机构实施。房屋安全鉴定机构的管理办法由市住房和城乡建设部门根据国家、省有关规定另行制定。

第二十一条 房屋安全鉴定报告应当依据专业检测单位出具的检测数据作出，并符合国家、省、行业的标准和规范。

为房屋安全鉴定提供检测数据的检测单位应当向市住房和城乡建设部门备案。市住房和城乡建设部门应当定期公布在本市行政区域内从业的检测单位名录，并建立相应的管理机制。

第二十二条 经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当根据鉴定结论，在鉴定报告中提出观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等处理意见。房屋安全责任人应当按照鉴定机构的处理意见对危险房屋进行治理。

第二十三条 多业主房屋的安全鉴定，由业主推选代表申请整幢房屋安全鉴定，所需费用按房屋建筑面积比例分摊。

第二十四条 委托人对房屋安全鉴定机构的鉴定结论有异议的，可以自收到鉴定报告之日起十五个工作日内，向原鉴定机

构申请复核。对复核结果仍有异议的，可以向泰州市房屋安全鉴定专家委员会申请专家论证。泰州市房屋安全鉴定专家委员会应当在收到申请后三十日内组织相关专家进行论证，并出具书面专家论证意见：

（一）专家论证意见与鉴定报告一致的，论证所需费用由申请人承担；

（二）专家论证意见与鉴定报告不一致的，论证所需费用由原房屋安全鉴定机构承担。

泰州市房屋安全鉴定专家委员会设立及其工作规则的制定由市住房和城乡建设部门负责。

第二十五条 既有建筑幕墙出现下列情形之一时，安全责任人应当及时进行安全鉴定：

（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；

（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）相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患。

第二十六条 房屋出现可能危及相邻人、房屋使用人等利害关系人的安全隐患时，利害关系人可以要求房屋安全责任人进行房屋安全鉴定。房屋安全责任人拒不进行房屋安全鉴定的，利害

关系人可以自行委托房屋安全鉴定机构进行鉴定：

（一）经鉴定属于危险房屋或者存在危及利害关系人的危险点的，鉴定相关费用由房屋安全责任人承担；

（二）经鉴定不属于危险房屋且不存在危及利害关系人的危险点的，鉴定相关费用由委托人承担。

第二十七条 建设单位实施挤土桩施工、开挖深度超过三米以上的基坑、地下隧道或者盾构施工、爆破施工、地下管线或者降低地下水位等工程施工的，行政审批、城乡规划、住房和城乡建设等有关部门在办理城乡规划、施工许可时，应当督促建设单位按照《条例》第十九条的规定对周边房屋进行房屋结构安全影响鉴定。

建设单位在施工过程中应当做好周边房屋的安全防护措施，并实施动态监测。施工过程中，发生危及周边房屋安全情形的，建设单位应当及时排险、修复，并报告房屋所在地县级市（区）住房和城乡建设部门。因施工造成周边房屋损坏的，由建设单位按照房屋安全鉴定意见进行处置，并承担相应的民事责任。

建设单位拒不进行房屋结构安全影响鉴定的，房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构以及受施工影响的房屋所有权人可以委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，相关费用由建设单位承担。

第五章 危险房屋防治管理

第二十八条 乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构应当落实房屋安全网格化管理制度，定期向县级市（区）住房和城乡建设部门报告房屋安全工作。

第二十九条 市住房和城乡建设部门应当建立全市危险房屋管理信息系统，并为房屋安全责任人和与房屋安全有利害关系的公民、法人和其他组织提供查询服务。

县级市（区）住房和城乡建设部门、乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构以及居民委员会、村民委员会应当及时将危险房屋及解危信息录入危险房屋管理信息系统。

第三十条 房屋设计单位、建设单位应当将达到设计使用年限房屋的相关信息书面告知房屋所在地县级市（区）住房和城乡建设部门，县级市（区）住房和城乡建设部门应当督促房屋安全责任人及时进行房屋安全鉴定。

第三十一条 教育、文化广电新闻出版、卫生计生、体育、交通运输、民政、国资、商务、民宗、旅游等行业管理部门应当结合管理实际建立本行业人员密集场所房屋安全日常自查和定期检查相结合的检查制度。

（一）日常自查由房屋安全责任人自行开展，每半年将自查情况上报行业管理部门；

(二)定期检查由市、县级市(区)行业管理部门组织开展,并将检查情况通报市、县级市(区)住房和城乡建设部门。

检查发现安全隐患的,行业管理部门应当督促房屋安全责任人及时治理。

第三十二条 房屋安全责任人应当及时对危险房屋进行治理。通过加固、翻建方式治理的,可按规定提取住宅专项维修资金和房屋所有权人的住房公积金。

发生危及房屋安全的紧急情况,需要立即对住宅共用部分进行维修、改造的,居民委员会、村民委员会或者业主委员会可以根据相关规定申请使用住宅专项维修资金。

第三十三条 对危险房屋进行治理或者采取排险措施的,房屋使用人及相关人员应当予以配合。房屋使用人配合治理或者排险临时迁出的,房屋安全责任人应当在房屋危险排除后及时通知使用人迁回。

第三十四条 房屋经鉴定属于危险房屋不能继续使用的,在治理期间或者消除险情前,不得居住、转让、出租或者用作生产经营场所。房屋安全责任人应当设置明显的危险房屋标志和防止他人进入的围挡。

县级市(区)住房和城乡建设部门应当及时将掌握的危房信息书面告知市场监督管理、国土资源、公安、民政、文化广

电新闻出版、教育等相关职能部门，相关职能部门按照《条例》第二十八条第一款的规定应当中止办理相关手续。房屋险情消除后，县级市（区）住房和城乡建设部门应当及时书面告知相关职能部门。

第三十五条 房屋经鉴定为应当停止使用、整体拆除的，按照下列规定处理：

（一）房屋安全责任人及使用人应当及时迁出，在未消除险情前，房屋不得使用。房屋安全责任人及使用人拒不迁出的，房屋所在地县级市（区）人民政府应当及时采取应急处置措施，停止房屋使用；

（二）房屋出现局部垮塌或者随时有垮塌危险，且危及公共安全的，房屋所在地县级市（区）人民政府可以对危险房屋进行拆除。

第三十六条 无力治理危险房屋的特殊困难家庭，已纳入公共租赁住房保障范围的，房屋安全责任人应当将危险房屋交由房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构实行封存管理。

第三十七条 县级市（区）住房和城乡建设部门、行业管理部门、乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构应当建立危险房屋档案，对危险房屋逐栋登记，明确危险房屋

监管责任人，掌握房屋安全责任人、房屋安全隐患等相关信息，并及时进行动态更新。

第六章 白蚁防治管理

第三十八条 新建房屋白蚁防治的包治期限为十五年，已使用房屋白蚁灭治的包治年限为两年，合同另有约定的，从其约定，但不得低于前述包治期限。在包治期限内发生蚁害的，白蚁防治单位应当免费灭治。

第三十九条 白蚁预防费和包治期内的复查复治、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，由同级财政予以保障。

白蚁预防施工可以采取政府购买服务的方式，委托白蚁防治单位实施。

第四十条 白蚁防治单位应当具备以下基本条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的办公场所和独立存放、安全牢固、专人管理的药物仓库；
- （三）有3名以上生物、药物检测、建筑工程等专业的专职技术人员以及3名以上经过专业培训的技术工人；
- （四）有完善的管理制度。

第四十一条 白蚁预防施工应当纳入工程监理和质量监督

抽查的范围。

白蚁预防工程施工结束后，建设单位应当及时组织白蚁预防单位、监理单位进行白蚁预防专项验收，并建立白蚁预防工程档案。未进行白蚁预防专项验收或者验收未通过的，不得进行单位工程竣工验收。

第四十二条 鼓励白蚁防治单位采取适应环保要求的新技术、新工艺进行白蚁预防。

第四十三条 房屋出现白蚁危害的，房屋安全责任人应当及时委托白蚁防治单位进行治理。房屋安全责任人拒不治理或者怠于治理，给相邻人造成损失的，依法承担法律责任。

第七章 农村宅基地自建房屋安全管理

第四十四条 住房和城乡建设部门应当指导乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构开展房屋安全使用常识普及工作，提高农村宅基地自建房屋所有权人的房屋安全意识。

第四十五条 乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构应当在住房和城乡建设、城乡规划、国土资源等部门的指导下，对农村宅基地自建房屋在村庄规划、建筑规范、施工质量等方面逐步推行规范化管理，向村民提供备选房型，引导村民选择有资质单位设计的方案和有资质的施工单位，通过合同约定房屋保修责任，保障房屋使用安全。

第四十六条 乡镇人民政府、街道办事处、各类开发区（园区）管理机构应当组织、指导村民对自建房屋进行日常维护，及时治理存在的安全隐患。

第八章 法律责任

第四十七条 房屋所有权人、使用人违反《条例》第十三条规定，对住宅房屋装饰装修前未办理备案登记手续的，由县级市（区）住房和城乡建设部门责令限期补办，逾期不补办的，可按房屋建筑面积处每平方米五元到十元罚款；房屋所有权人、使用人违反《条例》第十四条规定，对非住宅房屋装饰装修前未办理备案登记手续的，由县级市（区）住房和城乡建设部门责令限期补办，逾期不补办的，可按房屋建筑面积处每平方米十元到三十元罚款。

第四十八条 建设单位违反《条例》第八条第三款规定，未明确告知受让人房屋的基本情况、设计使用年限、性能指标、使用与维护保养要求，保修范围和期限等事项，由县级以上住房和城乡建设部门责令限期改正，逾期不改正的，可处五千元以上三万元以下罚款。

第四十九条 建设单位违反《条例》第十九条第二款规定，在施工期间，未按规定对周边房屋实施动态监测，并采取安全防护措施，由县级以上住房和城乡建设部门责令限期改正，逾期不

改正的，处三万元以上十万元以下罚款。

施工过程中，发现危及周边房屋安全情况，建设单位未及时排险、修复的，由县级以上住房和城乡建设部门责令限期改正，并可处五万元以上十五万元以下罚款。

第五十条 房屋安全责任人违反《条例》及本细则规定，拒绝或者拖延履行危险房屋治理责任的，由县级市（区）住房和城乡建设部门责令限期治理；逾期仍不治理的，对个人处五千元以上三万元以下罚款，对单位处三万元以上十万元以下罚款。

第五十一条 单位或者个人阻挠实施危险房屋应急处置的，由县级市（区）住房和城乡建设部门责令改正，并对个人处五千元以上三万元以下罚款，对单位处三万元以上十万元以下罚款。

第五十二条 阻碍国家机关工作人员依法履行房屋安全管理职责的，依法追究相关单位和个人的法律责任。

第九章 附 则

第五十三条 本细则自 2018 年 3 月 1 日起施行，《泰州市市区房屋安全管理办法》（泰政办发〔2006〕131 号）同时废止。