

## 重庆市人民政府令 第 284 号

《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》已经2014年10月16日市人民政府第65次常务会议通过，现予公布，自2015年1月1日起施行。

市长 黄奇帆  
2014年10月24日

# 重庆市城镇房屋使用安全管理办法

**第一条** 为了加强城镇房屋使用安全管理，保障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，根据《中华人民共和国物权法》《重庆市物业管理条例》和有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市城镇规划区内已通过竣工验收备案或者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办法管理。

本办法所称房屋使用安全管理，是指为保障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管理等。

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。

**第三条** 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。

**第四条** 本市建立主体责任、属地管理、部门监管的房屋使用安全管理体制。

房屋行政主管部门负责房屋使用安全的监督管理工作。

城乡建设、规划、国土、消防、市政等有关行政管理部门应当在各自职责范围内做好涉及房屋使用安全的监督管理工作。

区县（自治县）人民政府负责本行政区域内房屋使用安全管理的组织领导工作。

乡镇人民政府、街道办事处具体承担本行政区域内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，并接受区县（自治县）房屋行政主管部门的业务指导。

**第五条** 市、区县（自治县）人民政府应当对房屋使用安全监督管理工作所需经费予以保障。

**第六条** 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。

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。

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。

**第七条** 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，不得影响毗连房屋的安全，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第八条** 房屋使用过程中，禁止从事下列行为：

- （一）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；
- （二）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；
- （三）违反法律法规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；
- （四）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；
- （五）其他影响房屋使用安全的行为。

**第九条** 本市实行房屋使用安全检查、隐患排查制度。

房屋使用安全责任人应当定期对房屋进行安全检查，及时发现房屋使用安全隐患。

乡镇人民政府、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。

教育、卫生、体育、文化、交通、商业等行政主管部门应当督促指导学校、医院、场馆、车站、商场、宾馆等公共建筑使用安全责任人进行安全检查。

房屋行政主管部门负责本行政区域房屋使用安全隐患排查业务指导和监督。

**第十条** 市、区县（自治县）房屋安全鉴定机构按照有关规定承担房屋安全鉴定工作。

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。

房屋安全鉴定执行国家、行业、地方有关技术标准。

**第十一条** 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：

（一）达到或超过设计使用年限后，需继续使用的；

（二）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；

（三）出现房屋使用安全异常迹象的。

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乡镇人民政府、街道办事处代其委托鉴定。

**第十二条** 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。

市房屋行政主管部门应加强房屋安全检测管理。

**第十三条** 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房屋所在地的区县（自治县）房屋行政管理部门。

区县（自治县）房屋行政管理部门应当在收到鉴定报告书3个工作日内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乡镇人民政府、街道办事处。

**第十四条** 乡镇人民政府、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。

**第十五条** 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：

（一）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。

（二）处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

（三）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。

（四）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。

**第十六条** 危险房屋治理需要办理相关手续时，规划、城乡建设、房屋等有关部门应当予以支持，优先办理。

**第十七条** 市、区县（自治县）人民政府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。

乡镇人民政府、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。

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乡镇人民政府、街道办事处报告。

**第十八条** 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。

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白蚁防治机构进行灭治。

**第十九条** 建设单位在向城乡建设行政主管部门申办施工许可证前，应当与白蚁防治单位签订白蚁预防合同。

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。

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。

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工程所在区县（自治县）房屋行政主管部门。

**第二十条** 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。

建设单位在办理房屋权属登记手续时，应当向土地房屋权属登记机构出具实施房屋白蚁预防的证明文件。

**第二十一条** 违反本办法的行为，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。

**第二十二条** 违反本办法第八条第（四）项规定的，由区县（自治县）房屋行政主管部门责令限期整改，逾期未改正的，对房屋使用安全责任人处500元以上1000元以下的罚款。

**第二十三条** 违反本办法第十五条规定，房屋使用安全责任人对危险房屋拒不治理，且危险房屋危及公共安全的，区县（自治县）人民政府、乡镇人民政府、街道办事处应当责令其停止使用，必要时可代为治理，相关费用由房屋使用安全责任人承担，费用按建设工程相关定额计算。同时区县（自治县）房屋行政主管部门对房屋使用安全责任人处500元以上1000元以下的罚款。

**第二十四条** 建设单位违反本办法第十八条、第十九条第四款规定的，由市、区县（自治县）房屋行政主管部门责令限期改正，并处2万元以上3万元以下的罚款。

建设单位违反本办法第十九条第二款规定的，由市、区县（自治县）城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处1万元以上2万元以下的罚款。

监理单位违反本办法第十九条第三款规定，未按照委托合同进行监理的，由市、区县（自治县）城乡建设行政主管部门责令限期改正，并处5000元以上1万元以下的罚款。

房地产企业违反本办法第二十条第一款规定的，由市、区县（自治县）房屋行政主管部门责令限期改正，并处2万元以上3万元以下的罚款。

**第二十五条** 行政机关工作人员在房屋使用安全管理工作中玩忽职守、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。

**第二十六条** 本办法概念解释：

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。

**第二十七条** 本办法自2015年1月1日起施行。

---

报送：国务院。

市人大常委会。

分送：市委各部门，市政协办公厅，市高法院，市检察院，重庆警备区。

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位。

各民主党派市委，市工商联，各人民团体。

---

重庆市人民政府办公厅

2014年10月28日印发

---