

# 杭州市房屋使用安全管理条例 (草案)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋使用安全责任
- 第三章 房屋装饰装修
- 第四章 房屋安全检测鉴定
- 第五章 危险房屋解危治理
- 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[目的和依据]** 为了加强我市城乡房屋使用安全管理,保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全,维护公共安全和社会秩序,根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《浙江省房屋使用安全管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条[适用范围]** 本条例适用于本市行政区域内合法建设并投入使用的房屋使用安全管理活动。违法建筑依照有关法律、法规予以处置前，违法建筑当事人应当遵守本条例关于房屋使用安全管理的规定。

本条例所称房屋使用安全管理，是指房屋使用过程中的检查维护、白蚁防治、装饰装修、安全检测、安全鉴定、危房治理、应急处置等安全管理活动。

军队房屋、作为宗教活动场所或者被依法认定为不可移动文物、历史建筑的房屋，以及西湖风景名胜区范围内房屋的使用安全管理，有关法律、法规另有规定的，适用其规定。

房屋消防、抗震、防雷安全和电梯、供电、供水、供气等设施设备的使用安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

**第三条[管理原则]** 房屋使用安全管理应当遵循防范在先、有危必治、业主主体、政府监管、条抓块统、各方联动的原则。

**第四条[地方人民政府职责]** 市人民政府负责领导全市房屋使用安全管理工作，建立健全房屋使用安全管理工作体系和机制，协调和监督房屋安全管理工作。

区、县（市）人民政府负责本辖区内房屋安全管理工作的组织领导和综合协调，建立房屋安全网格化、常态化监管制度，健全房屋安全突发事件应急处置机制，组织开展房屋使用安全隐患排查、重点房屋巡查体检、老旧房屋安全性评估、经营性自建房信息公示等工作。

各级政府应当将房屋使用安全管理工作纳入国民经济和社会发展规划纲要,相关工作经费纳入本级财政预算,确保房屋使用安全监管队伍建设、宣传教育、安全调查、应急处置和信息化建设等工作的顺利开展,落实房屋使用安全责任人开展房屋安全鉴定、重点房屋巡查体检、危险房屋解危等工作的资金补助。

**第五条[乡镇、街道职责]** 乡镇人民政府、街道办事处应当实施房屋使用安全网格化动态管理,落实房屋安全员负责本辖区内房屋安全状况的监督检查,指导物业服务人和居(村)民委员会落实房屋使用安全隐患常态化巡查发现制度,督促房屋使用安全责任人及时消除安全隐患,对隐患治理情况进行动态监测和重点巡查,并协同上级人民政府和有关部门组织实施房屋安全隐患整治与应急处置等工作。

居(村)民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处开展房屋使用安全监督管理相关工作。

**第六条[监管体制]** 市房产主管部门负责全市房屋使用安全的统一监督管理工作;区、县(市)住房城乡建设主管部门负责本辖区内房屋使用安全监督管理工作。

建设主管部门负责规范、指导、监督非住宅装饰装修工程管理。教育、民族宗教、公安、民政、规划和自然资源、园林文物、交通运输、农业农村、商务、文化广电旅游、卫生健康、市场监督管理、体育、城市管理等部门应当按照“管行业必须管安全”和“谁审批谁负责”的要求,督促落实其行业监管范围内的房屋使用安全监管责任,并可以根据需

要，制定行业管理范围内房屋使用安全管理的特定规范。

**第七条[房屋养老金制度、质量保险制度]** 本市行政区域内实行国家建立的房屋养老金制度、房屋质量保险制度。

**第八条[鼓励运用保险机制]** 鼓励运用保险机制创新房屋使用安全管理方式。建设单位、房屋使用安全责任人和其他组织可以通过购买房屋安全综合保险等方式，探索建立商业保险、风险基金等多种形式相结合的房屋使用安全风险管理机制。

## 第二章 房屋使用安全责任

**第九条[房屋使用安全责任人]** 房屋所有权人、违法建筑管理人为房屋使用安全责任人。公房管理部门直管公房或者单位自管公房，其管理单位为房屋使用安全责任人。

房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋权属不清或者房屋所有权人、违法建筑管理人下落不明的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

房屋使用人或者第三人造成房屋损坏的，房屋所有权人可以依法请求房屋使用人或者第三人承担民事责任，但是不能免除其依照本条例规定应当承担的房屋使用安全责任。

**第十条[房屋使用安全责任人责任]** 房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照房屋设计用途或者依法批准的用途合理使用房屋；

(二) 按照规定对房屋及其附属设施进行安全检查、维护和修缮，及时排除安全隐患；

(三) 对危险房屋及时采取封闭停用、维修加固和拆除等解危措施；

(四) 依法开展房屋装饰装修活动；

(五) 依法委托房屋体检、房屋安全鉴定和外墙安全性检测；

(六) 配合政府及有关部门组织实施的房屋使用安全隐患排查、日常巡查和应急处置等工作；

(七) 按照规定进行白蚁防治；

(八) 法律、法规规定的其他责任。

因采取前款规定的各项措施所产生的费用，应当由房屋使用安全责任人承担，法律、法规另有规定的，适用其规定。

房屋使用安全责任人采取本条规定的各项措施所需费用，符合物业保修金、物业专项维修资金、住房公积金、房屋养老金以及共有收入等资金使用具体规定的，可以依法使用。

**第十一条[共有部分管理职责]** 房屋共有部分的安全检查、维护、修缮等管理责任，由房屋使用安全责任人依法共同承担。

房屋共有部分实行委托管理的，物业服务人应当按照合同约定承担房屋共有部分日常安全巡查等管理责任，建立相应的管理档案。发现违反房屋使用安全要求行为的，应当及时予以劝阻、制止，必要时按照规定向相关主管部门报告，

相关主管部门应当依法及时处理。发现房屋共有部分存在一般安全隐患的，应当及时设置警示标志；发现房屋共有部分存在高空坠物等严重安全隐患的，应当及时采取必要安全措施或者应急措施并向乡镇人民政府、街道办事处报告。

房屋共有部分由房屋使用安全责任人自行管理的，乡镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人履行房屋共有部分日常安全巡查等管理责任，建立相应的管理档案，在房屋共有部分出现安全隐患时采取前款规定的相关措施。

**第十二条[建设各方主体责任]** 建设单位应当向买受人交付房屋质量保证书、房屋使用说明书以及户型设计图纸等有关资料，书面告知房屋的基本情况、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；并依照有关法律、法规的规定以及合同的约定，承担保修期内房屋的保修责任。

房屋建筑的地基基础和主体结构工程的保修和解危治理责任，在法定设计文件规定的该房屋建筑使用年限内由建设单位承担，但是因使用不当、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有关法律、法规的规定以及与建设单位所签订合同的约定承担房屋安全责任。

农村住房按照国家 and 省有关规定委托具备相应资质的建筑施工企业或者具备相应技能的乡村建设工匠施工的，建

筑施工企业或者乡村建设工匠应当按照与建房村民订立的施工合同，承担农村住房保修期限和保修责任，法律、法规另有规定的，从其规定；设计、监理单位或者人员应当按照有关法律、法规的规定以及与建房村民所签订合同的约定承担房屋安全责任。

**第十三条[房屋信息告知]** 房屋转让或者出租时，房屋使用安全责任人应当将房屋建筑主体和承重结构的拆除、变动情况等涉及房屋使用安全相关的事项，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；委托房地产经纪机构办理转让或者出租手续的，还应当如实告知房地产经纪机构。房地产经纪机构提供经纪服务时，应当向受让人或者承租人提示涉及房屋使用安全相关的事项。

房屋使用安全责任人转让危险房屋或者以危险房屋设定抵押的，应当将危险房屋情况如实告知受让人或者抵押权人；委托房地产经纪机构办理转让或者抵押手续的，还应当如实告知房地产经纪机构。房地产经纪机构提供经纪服务时，应当向受让人或者抵押权人提示危险房屋安全风险。

房产主管部门在房屋转让当事人申报成交价格时，应当将危险房屋信息告知受让人。

**第十四条[房屋信息查询公示]** 房屋所有权人可以向城建档案机构、建设单位、设计单位、物业服务人等查询房屋结构形式、设计使用年限和结构改造情况等基本事项，有关单位应当配合查询。城建档案机构应当采取措施，利用已开

放的城市建设档案，方便公众查阅。

用于生产经营、公益事业或者出租的自建房，房屋使用安全责任人应当采取标志牌、信息码等方式在相应经营场所公开其房屋安全鉴定等信息。

**第十五条[白蚁预防]** 新建（含改建、翻建、扩建）房屋应当实施白蚁预防处理。建设单位应当在施工前向属地白蚁防治主管部门办理新建房屋白蚁预防登记，市房产主管部门和区、县（市）住房城乡建设主管部门履行白蚁防治工作管理职责所需相关经费纳入本级财政预算。

建设单位、房屋建筑所有人、使用人和物业服务人应当配合新建房屋白蚁预防及包治期内的复查工作，完成白蚁防治竣工验收，取得白蚁预防证明。

鼓励个人建房或者房屋装修时，委托白蚁防治机构实施白蚁预防处理。

**第十六条[白蚁灭治]** 房屋发生蚁害的，房屋使用安全责任人应当及时委托白蚁防治机构进行灭治，并承担所需费用。房屋周边绿化出现蚁害，可能影响房屋安全时，鼓励房屋使用安全责任人、物业服务人委托白蚁防治机构实施白蚁防治处理。

**第十七条[白蚁防治机构责任]** 白蚁防治机构应当按照国家规定，配备具有生物、药物、建筑工程等相关专业知识和白蚁防治特殊技能的工作人员；应当选用依法生产的白蚁防治专用药物并专仓存储、专人保管；应当严格按照国家有关技术规范进行操作，保证防治质量，并配合市房产主管部

门组织的蚁情蚁害调查和区、县（市）人民政府组织的房屋使用安全调查。

### 第三章 房屋装饰装修

**第十八条[装饰装修规定适用范围]** 合法建设且依法无需办理建筑施工许可证的房屋装饰装修活动，按照本条例规定执行。

投资额以及建筑面积均达到国家、省规定的标准以上的房屋装饰装修，房屋使用安全责任人应当申请办理建筑工程施工许可证，由建设主管部门按照建筑工程施工管理的有关规定执行。

**第十九条[装饰装修要求]** 住宅房屋装饰装修不得有下列行为：

（一）拆改、变动房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙等建筑主体或者承重结构；

（二）超过原设计标准或者规范，擅自增加房屋使用荷载；

（三）将无防水要求的房间或者阳台改为厨房间、卫生间，擅自改变厨房间、卫生间原设计使用功能；

（四）其他影响房屋使用安全的行为。

非住宅房屋装饰装修确需拆改、变动建筑主体和承重结构，或者超过原设计标准、规范增加房屋使用荷载的，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，并委托具有相应资质的施工单位施工。施工单位应当按照设计单位出具的设计方

案进行施工。

房屋装饰装修经营者不得承接违反本条第一款、第二款规定的装饰装修工程。

**第二十条[城镇房屋装修备案程序]** 依法无需办理建筑施工许可证的国有土地上房屋装修，房屋使用安全责任人应当在装修开工前，在房屋装修管理平台进行线上装修备案并申领装修码，同时向物业服务人进行房屋装修报备；未委托物业服务人实施物业管理的，应当向居民委员会报备。物业服务人或者居民委员会应当将装修工程的禁止行为、注意事项告知房屋使用安全责任人。

物业服务人或者居民委员会应当依托装修码，做好日常宣传、装修巡查等管理工作。

### **第二十一条[城镇房屋装修备案材料]**

依法无需办理建筑施工许可证的国有土地上房屋装修备案，应当按照备案要求提交下列材料：

（一）房屋所有权人、使用人或者管理人的身份证明材料；

（二）房屋权属证书或者证明其合法权益的其他有效凭证。房屋使用人或者管理人进行装修的，还应当提交房屋所有权人同意装修的书面意见；

（三）原房屋平面图、装修图纸或者说明。非住宅房屋涉及拆改、变动建筑主体和承重结构，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载的，或者超过原设计规范增加房屋使用荷载的，应当由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位

出具装修方案，并加盖设计单位公章、出图章以及注册结构师执业章。

委托房屋装修经营者实施装修的，还应当提供装修合同以及房屋装修经营者的营业执照等材料。

**第二十二条[农村房屋装饰装修登记]** 集体土地上用于生产经营、公益事业或者出租的房屋装饰装修前，房屋使用安全责任人应当将装饰装修的时间、范围、方式等装饰装修方案书面告知村民委员会。村民委员会应当将告知事项进行登记，并将装饰装修禁止行为和注意事项提醒房屋使用安全责任人。村民委员会对违反装饰装修规定的行为应当进行劝阻、制止，并及时报告乡镇人民政府或者街道办事处。

#### **第四章 房屋安全检测鉴定**

**第二十三条[房屋安全鉴定情形]** 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）房屋出现明显倾斜、变形，或者房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙等建筑主体或者承重结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀等危及使用安全迹象的，应当自发现之日起五日内委托房屋安全鉴定；

（二）教育用房、医疗卫生用房、文化场馆、体育场馆、养老服务用房、交通站场、商场和厂房等公共建筑实际使用年限达到设计使用年限三分之二的，应当在达到设计使用年限三分之二的当年委托房屋安全鉴定；

（三）房屋达到设计使用年限，仍需继续使用的，应当

在达到设计使用年限当年委托进行房屋安全鉴定；

（四）设计图纸未标明设计使用年限或者设计图纸灭失的房屋实际使用年限满三十年需要继续使用的，应当在达到三十年的当年委托房屋安全鉴定；

（五）房屋遭受灾害事故后出现异常，仍需继续使用的；

（六）利用未依法取得建筑工程施工许可证或者未经农村建房竣工验收的农（居）民自建房从事民宿、农家乐等生产经营或者养老服务、学前教育、村居文化等公益事业，或者出租未依法取得建筑工程施工许可证或者未经农村建房竣工验收的农（居）民自建房给他人居住的，应当在从事生产经营、公益事业或者出租前委托房屋安全鉴定。

（七）其他依法应当进行鉴定的情形。

前款第六项规定的农（居）民自建住宅房屋经房屋安全鉴定符合安全要求，再次用于生产经营、公益事业或者出租，且不改变用途的，无需依照前款第六项规定委托房屋安全鉴定。

**第二十四条[委托鉴定]** 房屋安全鉴定一般由房屋使用安全责任人或者利害关系人委托房屋安全鉴定机构进行。委托房屋安全鉴定机构进行房屋结构安全鉴定的，委托人应当提供下列材料：

（一）房屋结构安全鉴定委托书或者合同；

（二）委托人的身份证明材料；

（三）房屋权属证书、证明其合法权益的其他有效凭证，或者证明与被鉴定房屋有相关民事权利义务关系的其他有

效凭证；

（四）法律、法规规定应当提供的其他材料。

区分所有权的房屋委托安全鉴定的，由相关的房屋使用安全责任人或者房屋所在小区的业主委员会委托鉴定。

**第二十五条[相邻工程影响]** 对有下列情形之一的，建设单位应当在施工前实地调查周边房屋的地基、建筑和人民防空工程主体情况，进行安全影响评估，编制房屋变形监测方案，施工单位应当编制专项安全防护方案，采取安全防护措施。

（一）挤土桩施工，距桩基一倍桩身长度范围内的房屋；

（二）按照规范要求应当进行监测的深基坑工程，距基坑边缘两倍基坑深度范围内的房屋；

（三）按照相关规范要求，地下隧道、盾构施工影响调查、监测范围内的房屋；

（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。

建设单位应当自行或者委托房屋安全鉴定机构对前款规定的房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

对受到工程建设影响出现明显裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

建设主管部门应当督促建设单位、施工单位采取有效措

施保障周边区域房屋安全。

**第二十六条[鉴定报告]** 涉及房屋危险性鉴定的，鉴定机构在鉴定报告出具前应当向区、县（市）住房城乡建设主管部门报送鉴定合同相关信息，并确认房屋坐落信息。房屋安全鉴定机构应当根据国家标准、行业标准和地方标准在房屋安全鉴定报告中确定房屋危险性等级。

经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后三日内将鉴定报告送达委托人并报区、县（市）住房城乡建设主管部门备案；房屋安全鉴定机构发现房屋存在重大险情，随时可能出现房屋倒塌等情形的，应当立即报告区、县（市）住房城乡建设主管部门。

**第二十七条[鉴定结论异议处置]** 鉴定委托人、利害关系人对房屋安全鉴定报告的危险房屋结论有异议的，可以委托原鉴定机构以外的具备司法鉴定资格的房屋安全鉴定机构重新鉴定。经重新鉴定，维持报告结论的，由申请人承担重新鉴定费用；经重新鉴定，原鉴定机构将非危险房屋鉴定为危险房屋，或者将危险房屋鉴定为非危险房屋的，由原鉴定机构承担重新鉴定费用。

**第二十八条[外墙安全性检测一般规定]** 房屋使用安全责任人应当按照设计文件或者房屋使用说明书载明的检测时限，委托具有相应工程质量检测资质的机构进行外墙安全性检测。

设计文件和房屋使用说明书未载明检测时限的，建筑幕墙应当自建设工程竣工验收合格之日起十年内进行首次安

全性检测，之后应当每五年进行一次安全性检测；对不属于建筑幕墙的房屋外墙，鼓励房屋使用安全责任人自建设工程竣工验收合格之日起、保修期结束前，进行一次安全性检测。

**第二十九条[外墙安全性检测特别规定]** 房屋使用安全责任人应当做好外墙安全的日常自查，出现下列情形之一时，应当及时委托具有相应工程质量检测资质的单位对外墙进行安全性检测：

（一）面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂等现象的；

（二）遭受风暴、地震、雷击和爆炸等自然灾害或者突发事件造成损坏的；

（三）幕墙超过设计使用年限，但是需要继续使用且设计单位出具可以继续使用意见的；

（四）其他需要进行检测的情形。

**第三十条[外墙安全性检测告知要求]** 受委托的物业服务人、基层网格人员应当定期开展外墙安全巡查。对巡查发现符合法定检测情形尚未检测的外墙，应当自发现之日起三日内书面告知区、县（市）住房城乡建设主管部门。

区、县（市）住房城乡建设主管部门收到书面告知后，应当督促房屋使用安全责任人及时委托开展外墙安全性检测，同时抄告乡镇人民政府或者街道办事处。

**第三十一条[外墙安全性检测报告管理]** 受委托检测机构应当向房屋使用安全责任人提供真实、准确的外墙安全性检测报告，依法对检测报告负责。

受委托检测机构发现外墙存在脱落等危及人身财产安全重大险情的，应当立即报告区、县（市）住房城乡建设主管部门。区、县（市）住房城乡建设主管部门应当根据检测报告向房屋使用安全责任人发出外墙督促整治通知书，提出处理意见，同时抄告乡镇人民政府或者街道办事处。

## **第五章 危险房屋解危治理**

**第三十二条[结构安全隐患的发现处理]** 教育、民族宗教、公安、民政、规划和自然资源、园林文物、交通运输、农业农村、商务、文化广电旅游、卫生健康、市场监督管理、体育、城市管理等行业主管部门和乡镇人民政府、街道办事处发现房屋存在结构安全隐患的，应当督促房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定，并自发现之日起三日内书面告知区、县（市）住房城乡建设主管部门。

**第三十三条[督促解危通知]** 区、县（市）住房城乡建设主管部门收到危险房屋鉴定报告后，应当在规定时间内向房屋使用安全责任人发出危险房屋督促解危通知书，提出对危险房屋的处理意见和解危期限，同时抄告乡镇人民政府或者街道办事处和同级市场监督管理、应急管理等部门。

督促解危通知书可采取政府信息服务平台在线送达（包含电话、短信）、邮寄送达、公告送达等方式发出。

**第三十四条[危房治理责任]** 房屋使用安全责任人是危险房屋解危治理的责任主体，应当根据危险房屋督促解危通知书的处理意见、解危期限对危险房屋采取维修加固、拆除、停止使用等解危治理措施或者配合政府实施成片改造。

区、县（市）住房城乡建设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危治理措施，其他有关部门及单位应当予以协助，乡镇人民政府、街道办事处应当全力协同，危险房屋相邻权利人应当依法予以配合。

区、县（市）人民政府可指定乡镇人民政府、街道办事处或者具备相应能力的企事业单位，承接政府交办的危险房屋解危治理涉及的具体工作。乡镇人民政府、街道办事处或者具备相应能力的企事业单位可以接受房屋使用安全责任人委托，依法代理危险房屋解危治理涉及的具体工作。

督促解危通知书提出立即停止使用意见的，区、县（市）住房城乡建设主管部门应当立即提请本级人民政府按照规定采取应急处置措施，房屋使用安全责任人应当及时撤离或者组织人员撤离。

对成片房屋超过设计使用年限或者已经鉴定为危险房屋的，区、县（市）住房城乡建设主管部门应当及时向同级人民政府报告，并提出具体处理意见。

区分所有权的危险房屋经区、县（市）人民政府认定为暂时没有发生房屋安全事故现实危险的，或者现实危险得到有效控制的，房屋使用安全责任人应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定，共同决定危险房屋解危治理涉及的委托代理、建设方案等具体事项。

区、县（市）人民政府应当优先将危险房屋纳入城市更新、美丽宜居示范村创建等城乡建设项目。

**第三十五条[危房治理措施]** 对危险房屋实施维修加固

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。

维修加固施工完成后，房屋使用安全责任人应当委托出具维修加固设计方案的设计单位或者其他房屋安全鉴定机构进行复核鉴定，房屋安全鉴定机构应当出具复核鉴定报告。经复核鉴定不再属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当将复核鉴定报告送达委托人，并报区、县（市）住房城乡建设主管部门备案。经复核鉴定仍属于危险房屋的，应当按照要求继续实施解危治理。

对危险房屋实施拆除的，房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质等级的施工单位实施。

**第三十六条[危房治理项目管理]** 危险房屋维修加固和拆除后实施重建的，房屋使用安全责任人应当按照规定进行审批和建设管理。

市和区、县（市）人民政府应当组织发展和改革委员会、规划和自然资源局、建设等相关主管部门明确国有土地上危险房屋维修加固和拆除后实施重建的审批和建设管理操作细则。农村危险房屋维修加固和拆除后重建的审批和建设管理，按照本市农房建设管理有关规定执行。

国有土地上危险房屋实施维修加固或者重建后，不突破原有建筑基底、建筑高度、不减少相邻住宅房屋原有日照时间，原不动产的坐落、界址、建筑面积、用途等不动产自然状况未发生变化的，无需办理不动产变更登记。

区、县（市）人民政府可以依照相关法律、法规的规定对危险房屋实施征收，或者结合实际制定政策对危险房屋予以收购、置换、租赁。

**第三十七条[危房管控]** 对存在安全风险的疑似危险房屋，若现场情况特别紧急的，房屋使用安全责任人应当立即停止使用后再鉴定；用于生产经营、公益事业、出租或者人员集聚的 C 级危险房屋，以及有人居住、使用的 D 级危险房屋，房屋使用安全责任人应当立即停止使用；其他危险房屋暂不能拆除或者维修加固的，宜停止使用。

危险房屋停止使用后实施维修加固或者拆除前，应当做好现场管控，或者采取外围硬隔离等措施，严格限制人员入内。

危险房屋危及相邻建筑和影响他人安全的，应当视情况采取消减可能落物、架设临时支撑等措施，对周边进行相应防护，确保安全。

**第三十八条[危房解危费用]** 房屋使用安全责任人应当按照“业主主体、有责追偿、政策支持、单位资助”的原则筹集危险房屋解危治理所需费用。

房屋使用安全责任人不得以追偿资金不到位、政策性资金不足等理由，拖欠政府垫付的解危治理费用或者拒不履行解危治理责任。

危险房屋的解危治理费用包括因解危引起的维修加固、拆除、重建等工程建设费用，搬家费用，过渡费用和室内装修补偿等。解危治理费用的承担应当按照下列方式处理：

(一) 因不可抗力、超过房屋设计使用年限、不当使用等非他人原因造成房屋险情的，解危治理费用由房屋使用安全责任人承担。区分所有权房屋的解危治理费用，由房屋使用安全责任人按照各自房屋的建筑面积分摊；

(二) 因施工、堆放、撞击等第三方侵权行为造成房屋险情的，房屋使用安全责任人进行追偿，由造成房屋险情的责任人承担；

(三) 在房屋设计使用年限内因工程质量原因造成房屋险情的，由房屋使用安全责任人向建设单位或者其他相关责任人进行追偿；

(四) 因多种因素或者多次行为造成房屋结构损坏的，追偿按照责任大小承担；难以确定的，由责任人平均承担。

危险房屋原建设单位应当依照法律、法规的规定以及合同的约定，承担保修期内房屋的保修和解危治理责任。房屋的地基基础和主体结构工程的保修和解危治理责任，在设计使用年限内由建设单位承担，但是因使用不当、不可抗力、第三方的侵权行为造成的损坏除外。

前款规定的追偿包括解危治理相关费用和房屋价值减损，房屋价值减损由房地产估价机构评估确定。

**第三十九条[危房相关禁止规定]** 除采取解危治理措施外，房屋使用安全责任人不得对危险房屋的结构、墙体、使用荷载进行拆改、变动。

任何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。

以危险房屋作为生产经营或者公益事业场所申请办理相关证照或者登记、备案手续的，市场监督管理、应急管理、公安、民政、教育、文化旅游、商务和机关事务等部门不予办理。

**第四十条[危房信息管理]** 区、县（市）住房城乡建设主管部门应当督促指导乡镇人民政府、街道办事处落实危险房屋的定期巡检，核查危险房屋解危治理、现场管控、灭失等情况，通过已有房屋信息系统建立危险房屋信息登记、注销制度。

## 第六章 监督管理

**第四十一条[应急检查]** 房屋遭受地震、洪水和台风等自然灾害或者突发事件的，区、县（市）住房城乡建设主管部门、乡镇人民政府、街道办事处应当组织进行应急检查。

**第四十二条[动态监测和重点巡查]** 区、县（市）住房城乡建设主管部门应当组织其他有关部门和乡镇人民政府、街道办事处，对房屋体检、灾后或者突发事件后应急检查等各类房屋使用安全调查和日常监督管理中发现存在安全隐患的房屋，开展动态监测和重点巡查，居（村）民委员会应当予以协助。房屋使用安全责任人未按照本条例第二十三条第四项进行安全鉴定的房屋，应当作为动态监测、重点巡查、定期体检对象。

**第四十三条[应急处置管理]** 市和区、县（市）人民政府应当制定房屋使用安全应急处置预案，建立房屋安全应急救援组织，定期组织培训和演练，并储备抢险救援物资和装

备器材。

区、县（市）住房城乡建设主管部门、乡镇人民政府和街道办事处在房屋应急检查中发现房屋存在重大险情的，应当立即采取设置警示标志等安全防范措施，并报告区、县（市）人民政府，同时督促房屋使用安全责任人对房屋进行人员撤离，居（村）民委员会和物业服务人应予配合。房屋使用安全责任人拒不按时执行的，区、县（市）人民政府应当按照突发事件应急预案的相关规定，组织人员紧急撤离。

**第四十四条[应急处置措施]** 区、县（市）人民政府认为有发生房屋安全事故现实危险的，应当立即启动房屋使用安全应急处置预案，并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、电供应和可燃气体、液体输送进行控制；
- （二）划定警示区，实行临时交通管制；
- （三）转移危险房屋和周边建筑内贵重物品，征用周边建筑物、构筑物及有关设施；
- （四）拆除或者破损相邻建筑物、构筑物及有关设施；
- （五）对危险房屋采取拆除、维修加固、外围硬隔离等消除现实危险的必要措施；
- （六）组织人员撤离；
- （七）法律、法规规定可以采取的其他措施。

因前款第三项、第四项行为造成建筑物、构筑物及有关设施损毁、灭失的，由所在地的区、县（市）人民政府负责组织修复或者补偿。

阻挠采取应急处置措施的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

**第四十五条[行业协会管理]** 房产主管部门应当加强对房屋安全鉴定、白蚁防治等行业协会的指导和监督；建设主管部门应当加强对建筑业、建筑装饰、乡村建筑工匠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使用安全管理中的作用。

**第四十六条[信用管理]** 建设、房产主管部门应当按照国家和本市信用管理规定，将房屋的建设、勘察、设计、施工、监理单位，房屋检测鉴定机构及其检测鉴定人员，房屋装修企业、物业服务人以及房屋使用安全责任人等违反房屋使用安全管理规定的信息，归集到本市公共信用信息平台，并依法对失信主体采取惩戒措施。

**第四十七条[房屋使用安全信息归集共享]** 市房产主管部门应当加强归集全市房屋使用安全信息，配合本级人民政府或者上级业务主管部门做好房屋使用安全相关信息的归集、上报等工作。教育、民族宗教、公安、民政、园林文物、交通运输、农业农村、商务、文化广电旅游、体育、卫生健康、市场监督管理、应急管理、机关事务和数据资源等部门应当协助、配合实现房屋使用安全信息的归集共享、互联互通。

区、县（市）住房城乡建设主管部门负责本辖区内房屋使用安全信息管理，督促、指导内设机构、乡镇人民政府、街道办事处或者第三方机构等做好房屋使用安全信息的采

集、录入、更新等工作，采集录入的内容应当包括房屋坐落等房屋客体标识关键信息。

**第四十八条[房屋使用安全信息的审批应用]** 市房产主管部门应当配合市公共数据主管部门，做好房屋使用安全信息与教育、公安、民政、建设、文化广电旅游、应急管理、市场监督管理等部门办理相关证照或者登记、备案手续信息的互通共享、动态更新。

教育、公安、民政、建设、文化广电旅游、应急管理、市场监督管理等有关部门，按照各自职责对生产经营或者公益事业审批时，应当根据共享互通的数据核查场所的安全性。

## **第七章 法律责任**

**第四十九条[综合行政执法]** 违反本条例的行为，有关法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

本条例规定的执法事项，纳入综合行政执法范围的，依照综合行政执法相关规定由综合行政执法部门或者赋权乡镇人民政府、街道办事处实施。

**第五十条[未实施白蚁防治罚则]** 违反本条例第十五条规定，建设单位在新建房屋时未实施白蚁防治处理的，由该单位属地具备白蚁防治管理职能的区、县（市）住房城乡建设主管部门责令其停止施工，采取补救措施，处一万元以上两万元以下罚款；情节严重的，处两万元以上三万元以下罚款；该单位属地区、县（市）住房城乡建设主管部门不具备白蚁防治管理职能的，由市房产主管部门责令其停止施工，

采取补救措施，处一万元以上两万元以下罚款；情节严重的，处两万元以上三万元以下罚款。

**第五十一条[白蚁防治机构管理罚则]** 违反本条例第十七条规定，白蚁防治机构未选用依法生产的白蚁防治专用药物，或者未按照国家有关技术规范进行操作，由该机构属地具备白蚁防治管理职能的区、县（市）住房城乡建设主管部门责令限期改正，处一千元以上一万元以下罚款；该机构属地区、县（市）住房城乡建设主管部门不具备白蚁防治管理职能的，由市房产主管部门责令限期改正，处一千元以上一万元以下罚款。

**第五十二条[违规装饰装修罚则]** 违反本条例第十九条第一款、第二款规定，房屋使用安全责任人违规装修住宅房屋的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令停止违法行为、限期恢复原状或者维修加固，处五万元以上十万元以下罚款。

房屋装饰装修经营者承接违反本条例第十九条第三款规定的装饰装修工程的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令停止违法行为，处五万元以上十万元以下罚款。

**第五十三条[装修未按照规定申报罚则]** 违反本条例第二十条第一款规定，房屋使用安全责任人在依法无需办理建筑施工许可证的国有土地上房屋装修开工前，未将房屋装修图纸等相关材料进行线上装修备案并申领装修码的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令改正，拒不改正的，处五百元以上一千元以下的罚款。

**第五十四条[物业服务人巡查失职罚则]** 违反本条例规定，物业服务人未按照要求进行巡查，对违反房屋使用安全管理规定的行为未予以劝阻、制止或者未书面报告相关部门的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门给予警告，责令限期改正；情节严重的，处一万元以上五万元以下罚款，并计入企业信用档案。

**第五十五条[未依法委托鉴定、检测罚则]** 违反本条例第二十三条规定，房屋使用安全责任人未及时委托进行房屋安全鉴定的；或者违反本条例第二十八条规定或者第二十九条规定，未及时委托进行外墙安全性检测的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令其限期委托鉴定或者检测，逾期不委托鉴定或者检测的，处一千元以上一万元以下罚款；情节严重的，处一万元以上五万元以下罚款。其中，公共建筑的房屋使用安全责任人未按照规定委托鉴定或者检测的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令其限期委托鉴定或者检测的，逾期不委托鉴定或者检测的，处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上三十万元以下罚款。

**第五十六条[相邻工程建设单位违规罚则]** 违反本条例第二十五条规定，建设单位有下列行为之一的，由建设主管部门责令停止违法行为，限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；导致周边房屋成为危险房屋的，处十万元以上五十万元以下罚款：

（一）未按照规定进行房屋安全影响评估或者未根据评估结果组织施工单位制定相应安全防护方案的；

(二) 未按照规定进行周边房屋安全影响跟踪监测或者未根据监测结果组织施工单位采取安全防护措施的;

(三) 未按照规定进行房屋安全鉴定的。

**第五十七条[鉴定报告管理罚则]** 违反本条例第二十六条第三款规定, 房屋安全鉴定机构未在规定时限内送达危险房屋鉴定报告或者备案的, 由区、县(市)住房城乡建设主管部门责令改正, 没收违法所得, 并处五万元以上十万元以下罚款; 情节严重的, 并处十万元以上三十万元以下罚款。

房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的, 由区、县(市)住房城乡建设主管部门责令改正, 没收违法所得, 并处十万元以上三十万元以下罚款; 情节严重的, 并处三十万元以上五十万元以下罚款。市房产主管部门应当将其从房屋安全鉴定机构名录中删除, 房屋安全鉴定机构和负有责任的鉴定人员自受处罚后三年内, 不得从事房屋安全鉴定活动。

**第五十八条[检测报告管理罚则]** 违反本条例第三十一条第一款规定, 建设工程质量检测机构出具虚假检测报告的, 由区、县(市)住房城乡建设主管部门责令改正, 没收违法所得, 并处十万元以上三十万元以下罚款; 情节严重的, 并处三十万元以上五十万元以下罚款。

**第五十九条[未按照规定解危罚则]** 房屋使用安全责任人违反本条例第三十四条第一款规定, 未及时采取维修加固、拆除、停止使用等解危治理措施的, 由区、县(市)住房城乡建设主管部门责令限期采取解危治理措施; 逾期不采取解危治理措施的, 处五千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。

**第六十条[违规使用危房罚则]** 违反本条例第三十九条第一款规定，房屋使用安全责任人擅自拆改、变动危险房屋的结构、墙体、使用荷载的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令其停止违法行为、恢复原状或者维修加固，处五千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。

违反本条例第三十九条第二款规定，房屋使用安全责任人出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业活动的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令停产停业，没收违法所得，并处五万元以上十万元以下罚款。

## 第八章 附则

**第六十一条[有关用语含义]** 本条例下列用语的含义：

（一）外墙：包括幕墙在内的外围护结构。

（二）自建房：城乡居民自行组织建设的私有住房（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）。

（三）房屋体检：房屋使用安全责任人或者区、县（市）住房城乡建设主管部门等部门或单位根据房屋用途、结构类型、重要性等级、使用环境、建设年代及已使用时间，委托房屋体检机构通过检查、检测和计算等技术手段，对房屋安全进行判定。

（四）安全鉴定：对房屋结构的完损程度或者使用状况是否危及房屋安全使用进行查勘、鉴别、检测、评定。

（五）危险房屋：因使用不当、不可抗力、工程质量缺

陷、第三方侵权行为和超过设计使用年限等原因，依据房屋危险性鉴定标准，房屋结构体系中承重构件成为危险构件，局部或者整体不能满足安全使用要求的房屋。部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成 C 级危险房屋；承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成 D 级危险房屋。

**第六十二条[施行日期]** 本条例自 年 月 日起施行。《杭州市城市房屋使用安全管理条例》同时废止。