

常熟市人民政府办公室文件

常政办发〔2020〕123号

市政府办公室印发《常熟市房屋使用 安全管理实施办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，常熟经济技术开发区、常熟高新技术产业开发区、常熟国家大学科技园、虞山高新区（筹）、虞山文化旅游度假区（虞山林场）、服装城管委会，市各委办局、直属单位（公司）：

经市政府第53次常务会议讨论通过，现将《常熟市房屋使用安全管理实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

常熟市人民政府办公室

2020年9月25日

（此件公开发布）

常熟市房屋使用安全管理实施办法

第一章 总则

第一条 根据《苏州市房屋使用安全管理条例》及相关法律法规、文件精神，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内已投入使用房屋的安全管理，包括房屋结构安全、老旧房屋安全排查、房屋安全鉴定、危险房屋治理和应急处置，以及房屋使用安全日常管理。

军队房屋、宗教活动场所房屋、文物保护建筑、古建筑的使用安全管理，作为生产经营单位设施的房屋使用安全管理，法律、法规另有规定的，从其规定。

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、法规规定执行。

第三条 房屋使用安全管理遵循属地管理、综合治理、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋属于国家或集体所有的，其管理单位为房屋使用安全责任人。房屋所有权人下落不明或者权属不清的，房屋使用人先行承担房屋使用安全责任；没有房屋使用人的，管理单位先行承担房屋使用安全责任。

房屋使用人应当合理、审慎使用房屋，发现房屋及其附属设施出现变形、白蚁危害、建筑幕墙和外墙外保温系统脱落等险情的，立即告知房屋使用安全责任人。房屋使用人应当配合房屋使用安全责任人履行房屋使用安全义务。

第五条 市人民政府负责本行政区域内房屋使用安全管理工作领导和综合协调。成立危险房屋解危治理工作领导小组，统筹部署危险房屋治理工作，组织处置房屋使用安全突发事件。

第六条 市住房和城乡建设局是本行政区域内房屋使用安全管理的行政主管部门，委托房屋安全管理机构负责相应的日常事务工作。

第七条 镇人民政府、街道办事处、经开区、高新区负责落实区域内房屋使用安全管理工作。

第二章 管理机构及其职责

第八条 市住房和城乡建设局履行下列职责：

（一）负责本行政区域内房屋使用安全的监督管理，设立房屋安全管理机构，负责相应的日常事务工作。

（二）负责编制本市房屋使用安全突发事件应急抢险预案，研究制定房屋使用安全管理相关政策文件，提出危险房屋处理意见。

（三）指导镇人民政府、街道办事处及相关部门开展房屋使用安全管理工作。

（四）实施房屋结构改造安全行政许可。

（五）负责制止和查处区域内危害房屋使用安全的行为。

（六）负责房屋安全鉴定业务指导，实施房屋安全鉴定机构的监督管理。

（七）负责管理全市房屋使用安全信息管理系统，并将房屋使用安全监督检查情况和违反本实施办法规定的行为信息录入房屋使用信息管理系统。

第九条 镇人民政府、街道办事处应落实具体管理部门，履行下列职责：

（一）建立区域内房屋使用安全管理体系，组织协调所属责任部门、居民委员会、村民委员会做好房屋使用安全管理工作。

（二）建立房屋使用安全常态化、网格化巡查制度，形成专人检查、专人监管、专人负责的责任机制，房屋安全管理网格纳入城市综合治理网格化管理平台。可以通过购买公共服务、组建专业巡查队伍等方式，开展日常房屋使用安全巡查工作和房屋安全排查工作。

（三）组织督促房屋使用安全责任人开展房屋安全隐患的治理工作。

（四）建立区域内房屋使用安全管理档案，将管理信息纳入房屋使用安全管理信息系统。

第十条 资规、财政、城市管理、公安、应急管理、消防、市场监督管理等部门应当按照各自职责，做好房屋使用安全管理

相关工作，实施专项监督管理。

镇人民政府、街道办事处，依法及时处置正在使用的违法建筑，消除安全隐患。

第十一条 教育、卫生健康、文体旅、交通运输、市场监督管理、商务、民政、民族宗教事务等部门应当按照各自职责，督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、车站、景区、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老服务机构、儿童福利机构、宗教活动场所等公共场所的房屋所有权人、管理单位定期进行房屋安全检查，及时消除安全隐患。

第十二条 市应急管理部门负责建立房屋使用安全应急抢险救援组织体系，协调应急预案衔接工作，储备抢险救援物资和装备器材。

第十三条 市、镇（街道）应将房屋使用安全管理工作经费纳入本级财政预算，用于房屋使用安全巡查排查、房屋安全鉴定、危险房屋治理和应急处置、信息化建设等工作经费保障。

第三章 房屋装修改造管理

第十四条 应当申领建筑工程施工许可证的房屋装修工程，依照《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规的规定办理。

第十五条 不需要申领建筑工程施工许可证的房屋结构改造，禁止拆改房屋的基础、墙、柱、主梁及屋架等主要承重构件，或者超过房屋原设计承载力增加荷载。涉及在楼面结构层开凿、

扩大洞口，拆除或者部分拆除房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体的，房屋所有权人、管理单位或者房屋使用人应当在施工前向市住房和城乡建设局申请房屋结构改造安全行政许可。

宅基地自建自住房屋可以不办理房屋结构改造安全行政许可。

第十六条 物业服务企业应当按照规定实施房屋装修登记制度。未委托物业服务企业实施物业管理的，居民委员会、村民委员会或者其他管理单位应当实施房屋装修登记制度。

物业服务企业、居民委员会、村民委员会或者其他管理单位应当加强对房屋装修改造现场的巡查，及时发现、劝阻危害房屋使用安全的行为；接到违规装修改造房屋的投诉、举报时，镇人民政府、街道办事处按各自区域进行现场调查，确认存在违规拆改行为的，应当立即责令房屋装修人停止施工，并书面通知房屋使用安全责任人采取恢复原状、维修加固或其他改正措施消除房屋使用安全隐患；对劝阻无效或者安全危害已发生的情况，应当及时向市住房和城乡建设局报告。

第十七条 房屋使用安全责任人拒不改正的，由市住房和城乡建设局进行行政处罚，书面告知房产交易、不动产登记部门暂停办理房产交易手续和不动产登记手续；相关单位应予以配合，停止水、电、燃气和燃料的供应，杜绝安全隐患；主要承重结构拆改严重、产生较大安全隐患、影响公共安全的，应通报公安部门处理，相关单位应当予以配合。

房屋使用安全责任人、房屋使用人以及设计、建设、施工等单位和个人有本办法规定的违法行为并受到相关部门根据各自法律法规处罚的，相关信息纳入公共信用信息系统，按照规定实施联合惩戒。

第十八条 房屋装修改造涉及以下内容的，由城市管理、资规等部门和镇人民政府、街道办事处，按各自职责负责处理：

（一）改变房屋建筑高度、建筑层数、建筑层高（含地下室）。

（二）改变房屋外立面，房屋外墙开门、开窗、扩大原有门窗面积等。

（三）搭建建筑物、构筑物，封闭、搭建设备平台、挑空空间。

（四）开挖房屋底层地面和地下空间。

第四章 白蚁预防与灭治

第十九条 新建、改建、扩建的各类房屋和依法申领建筑工程施工许可证的房屋装修工程，建设单位应当向房屋安全管理机构申请白蚁预防。房屋安全管理机构应及时实施白蚁预防工作。

建设单位在办理建筑工程施工许可和新建商品房预（销）售时，应当向市住房和城乡建设局出具该项目实施白蚁预防相应的证明文件。

第二十条 房屋使用安全责任人、使用人发现房屋蚁害的，应当及时向房屋安全管理机构报治。房屋安全管理机构应当实施

白蚁灭治工作，房屋使用安全责任人、使用人应当予以配合。

第二十一条 房屋安全管理机构应当建立白蚁防治监管网络和蚁害档案，及时向社会发布白蚁危害情况预报，定期进行白蚁危害检查并组织灭治。

房屋安全管理机构应当对白蚁防治的防治质量、技术规范、药物安全等进行监督管理，定期进行检查。

第二十二条 白蚁预防的包治期限不得低于十五年，白蚁灭治包治期限不得低于两年。

白蚁预防、包治期内的复查复治、防治新技术新药物的推广应用以及白蚁危害突发事件处置等相关费用，由市财政预算安排保障。

第五章 房屋安全排查

第二十三条 市住房和城乡建设局应当制定房屋安全排查制度，监督指导房屋安全排查工作，汇总掌握情况，并纳入房屋使用安全信息管理系统。

第二十四条 镇人民政府、街道办事处应定期组织开展区域内房屋安全排查工作，并编制排查报告。

第二十五条 镇人民政府、街道办事处应对排查发现情况按以下方式处置：

（一）对存在非结构性安全隐患的，督促房屋使用安全责任人进行维修加固，消除隐患。

（二）对擅自变动房屋主要承重构件造成安全隐患的，督促房屋使用安全责任人采取有效措施消除安全隐患。

（三）对疑似危房的，应当及时通知房屋使用安全责任人委托鉴定；紧急情况下，镇人民政府、街道办事处应当主动协助房屋使用安全责任人委托鉴定。

（四）对正在使用的违法建筑，依法及时处置，消除安全隐患。

第二十六条 房屋使用安全责任人发现房屋存在安全隐患时，应当向所在地居民委员会、村民委员会提出，居民委员会、村民委员会立即向镇人民政府、街道办事处报告。对房屋使用安全责任人提出的安全隐患诉求，镇人民政府、街道办事处应组织人员到现场进行检查，必要时向房屋安全管理机构报告并组织房屋使用安全责任人委托鉴定。

第二十七条 镇人民政府、街道办事处在汛期或遇台风、大风、暴雨、暴雪等灾害性天气时，应开展专项排查，做好排险解危的各项准备，必要时及时做好居住人员疏散和抢险救灾工作。

第六章 房屋安全鉴定

第二十八条 房屋安全鉴定，由依法设立的房屋安全鉴定机构负责。

市住房和城乡建设局应当根据国家 and 省有关规定，通过建立健全房屋安全鉴定机构诚信体系建设、完善行业准入和退出机制

等方式，加强房屋安全鉴定机构的管理，推进房屋安全鉴定工作市场化。

第二十九条 有下列情形之一的，应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）超过房屋设计使用年限，需要继续使用的；

（二）遭受地面沉陷、地震、台风、洪涝等重大自然灾害损坏，或者因火灾、爆炸等事故造成一定区域内房屋受损，需要继续使用的；

（三）无建设工程质量监督手续已投入使用，未确定其安全性的；

（四）在房屋上增设大型广告牌、水箱、水池、铁塔、花园、游泳池等设施的；

（五）因施工、堆物、撞击等行为，导致房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等现象，需要继续使用的；

（六）公共场所房屋超过房屋设计使用年限一半或者改变原设计用途影响公共安全，并且五年内未作房屋安全鉴定的；

（七）在农村宅基地上自建的房屋用于出租、改变用途，并且涉及公共安全的；

（八）其他依法应当进行房屋安全鉴定的。

前款规定的房屋安全鉴定，应当整体委托鉴定。其中，第二项的鉴定由房屋所在地的镇人民政府、街道办事处委托；第四项、第五项的鉴定由行为实施人委托；其他项的鉴定，由房屋使用安

全责任人委托。

房屋所在地的镇人民政府、街道办事处发现房屋存在应当委托鉴定情形的，应当及时通知房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定。紧急情况下，镇人民政府、街道办事处应当主动协助房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定。

有本条第一款规定情形的房屋办理交易过户，或者办理特种行业、娱乐场所、电影院、消防、户外广告设置、大型群众性活动等行政许可事项时，有关部门应当书面告知申请人委托房屋安全鉴定。

第三十条 建筑幕墙或者外墙外保温系统出现下列情形之一时，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

- （一）自竣工验收合格之日起，每使用十年的；
- （二）建筑幕墙面板、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；
- （三）外墙外保温系统出现异常外凸、开裂、脱落等现象的；
- （四）遭受自然灾害等突发事件造成损坏的；
- （五）相关房屋主体结构经鉴定存在安全隐患的；
- （六）其他依法应当进行安全鉴定的。

第三十一条 建设单位应当在工程建设开工前，对下列施工区周边范围内的房屋进行安全检查并保存原始记录；施工期间，建设单位应当委托有资质的单位进行跟踪监测，并按照规定采取

安全防护措施:

(一) 挤土桩施工, 距最近桩基二倍桩身长度范围内的房屋;

(二) 开挖深度为三米以上的基坑, 距基坑边一至三倍基坑深度范围内的房屋;

(三) 地下隧道、盾构施工, 距洞口边缘二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、降低地下水位等其他工程施工中处于设计影响范围内的房屋;

(六) 法律、法规或者国家、省标准规定的其他建设工程施工区周边范围内的房屋。

对受到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, 房屋所有权人、使用人要求房屋安全鉴定的, 建设单位应当委托房屋安全鉴定。

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。

第三十二条 房屋安全鉴定机构应当与委托人签订房屋安全鉴定协议, 并在协议约定的时间内出具鉴定文书。没有约定或者约定不明确的, 应当在接受委托之日起二十个工作日内出具鉴定文书。

房屋安全鉴定的程序、方法和鉴定文书的制作, 应当符合国家、行业的标准和规范, 客观、真实反映房屋安全状况。

房屋安全鉴定机构出具的鉴定文书，是认定房屋安全状况的依据。

房屋安全鉴定机构及其鉴定人员对其出具的鉴定文书负责。

经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当根据鉴定结论，在鉴定报告中提出处理使用、变更使用、观察使用、停止使用、整体拆除等处理意见，并在向委托人出具危险房屋鉴定文书的同时报告市住房和城乡建设局。

第七章 危险房屋解危治理和应急处置

第三十三条 市住房和城乡建设局收到房屋安全鉴定机构的危险房屋报告后，应当在三日内向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知书，提出危险房屋处理意见，同时告知镇人民政府、街道办事处。

经鉴定属于停止使用的危险房屋，镇人民政府、街道办事处应书面通知房屋使用安全责任人不得用于居住、出租或者作为生产经营场所。

第三十四条 镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人按照危险房屋治理通知要求采取解危措施，并按照相关解危政策，组织房屋使用安全责任人实施解危治理。

第三十五条 镇人民政府、街道办事处对已经鉴定的危险房屋及排查发现的疑似危房，在尚未实施解危治理之前，应落实专人负责，跟踪监管，也可委托第三方机构实施动态监测。

第三十六条 镇人民政府、街道办事处组织房屋使用安全责任人实施解危时，应及时通知不动产登记和房产交易管理部门，对危险房屋予以限制登记和交易。

第三十七条 对遭受地震、台风、洪涝等自然灾害和火灾、爆炸等事故的房屋，镇人民政府、街道办事处应当联系市住房和城乡建设局进行应急检查。

对在应急检查中发现房屋存在随时可能丧失结构稳定和承载能力、随时可能出现房屋坍塌等危险情形的，市住房和城乡建设局应督促镇人民政府、街道办事处立即采取设置警示标志等安全防范措施，并报告市人民政府；镇人民政府、街道办事处按照房屋使用安全管理突发事件应急抢险预案的相关规定，组织房屋使用人或者其他相关人员紧急撤离。

第三十八条 对经鉴定为停止使用、整体拆除或房屋出现重大险情、危害公共安全的房屋，房屋使用安全责任人拒不配合解危的，镇人民政府、街道办事处应制订应急撤离方案，报市危险房屋解危治理工作领导小组会商并经市政府批准后，可以联合相关管理部门，采取下列措施进行应急处置，任何单位和个人不得阻挠：

- （一）控制水、电、燃气和燃料的供应；
- （二）划定警示区域；
- （三）利用或者破损相邻的建筑物和有关设施；
- （四）依法采取的其他措施。

第三十九条 镇人民政府、街道办事处会同宣传、信访及其他相关部门在危房解危项目实施或应急处置期间加强维稳工作，积极做好宣传、接待及解释工作，确保解危期间社会稳定。

第八章 附则

第四十条 本办法中下列用语的含义：

（一）建筑幕墙，是指由玻璃、石材等面板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。

（二）外墙外保温系统，是指由保温层、保护层和固定材料构成并且适用于安装在外墙外表面的非承重保温构造的总称。

第四十一条 本实施办法自 2020 年 10 月 1 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大办、市政协办，市纪委监委，市法院，市检察院，市人武部，各民主党派、人民团体、工商联，各条线垂直单位，各驻常单位（公司）。

常熟市人民政府办公室

2020 年 9 月 25 日印发
