

宁波市城市房屋使用安全管理条例

(修订草案)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋使用安全管理,保障公民生命财产安全,维护公共安全和社会秩序,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内国有土地上依法交付使用的房屋使用安全管理及其监督活动。

房屋消防安全、设备设施的使用安全管理,军队、宗教团体、文物保护单位的房屋安全管理,按照有关法律、法规的规定执行。

第三条 房屋使用安全管理应当遵循预防为主、防治结合、综合治理、安全利民的原则。

第四条 市人民政府应当建立健全房屋使用安全管理的工作机制,协调和监督房屋使用安全管理工作。

县(市)区人民政府负责本行政区域内房屋使用安全管理工作,街道办事处和综合协调,建立房屋使用安全网格化监管制度和安全管理应急预案,明确责任追究机制,组织应对房屋使用安全突发事件。

镇(乡)人民政府、街道办事处应当落实房屋使用安全网格化监管制度,完善房屋使用安全检查和监测网络。

第五条 市和县(市)区住房和城乡建设行政主管部门是本行政区域内房屋使用安全管理的主管部门,负责房屋使用安全的监督管理。

规划、城市管理、国土资源、市场监管、公安、安全生产监督、财政等部门按照各自职责,协同做好房屋使用安全监管工作。

第六条 市和县(市)区人民政府应当将房屋使用安全经费纳入财政预算,确保房屋使用安全鉴定、危险房屋解危补助和突发事件应急处置等工作开展。

第七条 住房和城乡建设行政主管部门应当加强对建筑业、物业管理、建筑装饰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安全管理中的作用。

第八条 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向商业保险公司购买服务等方式,探索建立商业保险、风险基金等多种形式相结合的房屋风险管理机制。

第九条 市和县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当加强房屋使用安全知识的宣传、教育,提高社会公众的房屋使用安全意识。

鼓励社会公众组成房屋安全监管志愿者队伍,参与社区房屋使用安全巡查检查等工作。

第十条 市和县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当建立健全投诉举报机制,向社会公开举报和投诉的受理方式,便于公众对房屋使用安全管理方面的监督。

市或县(市)区住房和城乡建设行政主管部门接到投诉和举报后,对属于本部门职责范围内的事项,应当在三个工作日内受理并予以查处,查处结果应当反馈给当事人;对于不属于本部门职责范围内的事项,应当及时转送相关部门并告知当事人。

第二章 房屋使用安全责任

第十一条 房屋建筑工程交付时,建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书及房屋结构设计文件,明确告知受让人房屋的基本情况、性能指标、合理使用年限、装修限度、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设单位应当按照法律、法规的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;房屋建筑的地基基础和主体结构工程的保修和治理责任,在法定设计文件规定的该房屋建筑的使用年限内由建设单位承担;但因使用不当、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与建设单位签订的合同及有关法律、法规的规定承担房屋安全责任。

第十二条 房屋属个人或单位所有的,所有权人为房屋使用安全责任人;房屋为国家直管或单位自管的公用房,其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

有下列情形之一的,房屋承租人、借用人等实际使用人为房屋使用安全责任人:

(一)房屋所有权人下落不明;

(二)房屋权属不清;

(三)法律、法规规定的其他情形。

第十三条 房屋所有权人可以与其房屋使用人约定房屋使用安全责任,但不得以此为由拒不承担房屋使用安全责任。

房屋使用人应当合理使用房屋,发现房屋结构安全问题时应当及时告知房

屋所有权人,并配合做好相关工作。

第十四条 房屋使用安全责任人应当对房屋及其附属设施设备承担下列使用安全责任:

(一)按照设计用途、建筑物使用性质及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋;

(二)定期检查、维修、养护房屋并保留相关资料;

(三)安全鉴定申请;

(四)防治白蚁;

(五)加固改造;

(六)房屋安全隐患治理;

(七)其他保障房屋安全的必要措施。

第十五条 房屋转让或者出租时,房屋所有权人应当将房屋主体结构、设计文件规定的合理使用年限和房屋结构改造等事项,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。

房屋使用安全责任人有权向建设单位、设计单位、城建档案机构、物业服务企业、出卖人或者出租人查询房屋主体结构、设计文件规定的合理使用年限和结构改造情况等事项,被查询人有义务配合查询。

市和县(市)区城建档案机构应当采取措施,方便公众查阅、利用已开放的城市建设档案,对房屋使用安全责任人查阅、利用与其房屋相关的档案、资料应当免费提供服务。

第十六条 房屋属于区分所有权建筑物的,对共有部分因采取本条例第十四条规定各项措施所产生费用,由房屋使用安全责任人按照法律、法规以及物业管理规约的规定共同分摊;涉及专有部分,由房屋使用安全责任人依法承担。

房屋属于非区分所有权建筑物的,相关费用由房屋使用安全责任人承担。按照前款规定采取措施所需费用符合物业专项维修资金以及住房公积金提取相关规定的,房屋所有权人可以依法予以提取。

第十七条 房屋实行物业服务等方式委托管理的,物业服务企业或者其他管理人应当按照合同的约定,承担共有部分的检查、维修、养护等日常管理责任,并建立相应的管理档案;实行自行管理的,共有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法共同承担。

专有部分日常管理责任由房屋使用安全责任人依法承担。

第十八条 房屋用于教育、卫生、文化、体育、商贸、旅游、交通、民政等方面用途的,相关行业主管部门应当监督房屋使用安全责任人做好房屋安全检查工作,加强房屋使用安全的监管;对学校、医院、文化娱乐场所、体育场馆、商场、市场、宾馆饭店、工业厂房、交通场站、养老设施等公众聚集场所应当建立定期检查制度和房屋使用安全信息档案。

第十九条 房屋使用安全责任人履行房屋使用安全管理义务,以及住房和城乡建设等行政主管部门或者镇(乡)人民政府、街道办事处履行房屋使用安全监管管理职责时,相关所有权人、使用人应当予以配合,不得拒绝或者阻挠。

第三章 房屋装修安全管理

第二十条 本条例所称的房屋装修是指房屋竣工验收并交付使用后,对其空间功能或空间布局进行调整,涉及建筑主体或承重结构、建筑荷载的建筑施工活动。

房屋装修应当保证房屋的整体性和结构安全,不得影响毗连房屋的使用安全。

第二十一条 鼓励建设单位提供产业化装修的成品房;对保障性安居工程等项目和住宅产业化试点项目应当逐步实行装修后交付使用。

第二十二条 住宅(含与住宅结构相连的非住宅)房屋装修中禁止下列行为:

(一)拆改房屋基础、梁、柱、楼板、墙体(户内填充墙除外)等构件;

(二)在楼板上砌墙等超过设计标准加大房屋使用荷载;

(三)在承重墙体、梁柱构件和楼面、楼梯结构层凿槽、钻孔影响结构安全和耐久性;

(四)改变房屋设计使用功能;

(五)擅自开挖地下室或者降低房屋地坪标高;

(六)在房屋顶部上擅自加层建房搭棚;

(七)违反设计要求,严重破坏房屋结构,影响房屋使用安全的行为。

第二十三条 非住宅房屋装修涉及房屋建筑主体和承重结构变动,或者超过设计标准加大房屋使用荷载的,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,由具备相应专业施工资质的施工企业进行施工。

对区分所有权建筑物的非住宅房屋实施装修存在前款情形的,还应当经占本建筑物总面积三分之二以上的所有权人且占总人数三分之二以上的所有权人

通 告

为了加强城市房屋使用安全管理,保障公民生命财产安全,维护公共安全秩序,宁波市十四届人大常委会第二十次会议审议了市人民政府提请的《宁波市城市房屋使用安全管理条例(修订草案)》,市人大常委会拟在广泛征求各方面意见和修改的基础上,将修订草案提请常委会会议再次审议通过。现将修订草案全文公布,征求市民和社会各界的意见和建议。市民和社会各界如有修改意见和建议,请于2015年2月27日前告知市人大常委会法制工作委员会。

联系地址:宁波市宁穿路2001号市人大常委会法制工作委员会

邮编:315066 联系电话:89182164,89182075

电子邮箱:nbrdfz@ningbo.gov.cn

宁波市人民代表大会法制委员会

2015年1月15日

同意。

第二十四条 房屋装修工程额在三十万元以上且建筑面积在三百平方米以上的,房屋使用安全责任人或使用人应当在开工前依法向住房和城乡建设行政主管部门申请办理建筑工程施工许可证。前款规定的房屋装修工程应当实施白蚁预防处理,并在申领建筑工程施工许可证前办理白蚁预防相关手续。

第二十五条 无需申领建筑工程施工许可证的房屋装修工程施工前,房屋使用安全责任人应当向房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门进行备案,并提供下列材料:

(一)房屋权属证明;

(二)备案人的身份证明和联系方式;

(三)房屋装修禁止行为承诺书。

房屋使用安全责任人委托建筑装饰装修企业实施装修的,除提供前款规定的材料外,还应当提供房屋装修合同;非房屋使用安全责任人申请装修的,还应当提供房屋使用安全责任人的同意书。

市和县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当通过在物业服务企业或社区居委会设立备案服务点等形式方便公众进行备案。

有物业服务的小区,住房和城乡建设行政主管部门应当将受理备案情况在两口内告知物业服务企业;无物业服务的小区,住房和城乡建设行政主管部门应当将受理备案情况在两口内告知社区居委会。

第二十六条 房屋装修不得妨碍他人的正常生活、学习和工作。在十二时至十四时以及二十时至次日七时,不得进行产生噪声污染影响他人的装修活动。

第二十七条 县(市)区住房和城乡建设行政主管部门、物业服务企业、社区居委会应当加强对房屋装修现场的巡查,制止违法装修行为。物业服务企业或社区居委会对违法装修行为制止无效的,应当及时告知县(市)区住房和城乡建设行政主管部门。

第四章 房屋安全鉴定

第二十八条 有下列情形之一的,房屋使用安全责任人应当申请房屋安全鉴定:

(一)达到或者超过合理使用年限的;

(二)承重构件出现结构裂缝、变形、腐蚀等结构损伤的;

(三)出现地基不均匀沉降导致房屋倾斜或承重结构受损的;

(四)因火灾、坍塌等突发紧急事件或地震、洪水等自然灾害造成房屋裂缝、变形、不均匀沉降的;

(五)拟进行结构改造或者改变使用性质的。

前款所称的房屋安全鉴定是指依法设立的房屋安全鉴定机构对房屋使用安全状况进行鉴别和判定。

第二十九条 学校、医院、体育场馆、车站、商场等大型公共建筑交付使用后,其房屋使用安全责任人在房屋使用年到达到设计使用年限三分之二时,应当委托房屋安全鉴定机构实施安全鉴定。超过设计使用年限的大中型公共建筑,应当至少每五年实施一次房屋安全鉴定。

第三十条 有下列情形之一的,建设单位应当在桩基施工或者基坑开挖前申请周边房屋结构安全影响鉴定:

(一)挤土桩施工,距最近桩基一倍半桩身长度范围内的房屋;

(二)开挖深度为三米以上的基坑,距基坑边三倍基坑深度的范围内的房屋。

第三十一条 房屋安全鉴定应当由房屋使用安全责任人或者其他责任人提出申请,房屋使用人提出申请的,需经所有权人书面同意;区分所有权的建筑物申请安全鉴定的,应当由业主委员会或所有权人推选代表提出申请。

按照本条例第三十条规定需要进行房屋安全鉴定的,可以由建设单位直接提出申请。

申请人提出房屋安全鉴定申请,应当提交房屋安全鉴定申请书、身份证明、房屋权属证明及相关资料。

房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门或镇(乡)人民政府、街道办事处发现房屋存在应当申请安全

鉴定情形的,应当及时通知房屋安全责任人或相关责任人提出申请;紧急情况下,县(市)区住房和城乡建设行政主管部门或镇(乡)人民政府、街道办事处应当主动协助房屋安全责任人或相关责任人申请鉴定,鉴定申请程序可以予以简化。

第三十二条 房屋安全鉴定机构应当在三日内作出是否受理房屋安全鉴定申请,并在三十日内出具房屋安全鉴定报告;有明显险情的房屋,应当立即予以鉴定。房屋结构复杂、鉴定难度较大,在三十日内不能鉴定完毕的,应当根据实际情况提出阶段性鉴定意见,并在六个月内出具房屋安全鉴定报告。

市或县(市)区房屋安全鉴定机构依据职责免费提供房屋安全鉴定服务。

房屋安全鉴定机构受理申请并现场勘察后,认为需要申请人提供房屋检测、测绘或设计复核资料的,申请人应当委托具有相应资质的单位进行检测、测绘或者设计复核,并承担相应的费用。

房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定时,应当有两名以上鉴定人员参加。有关单位或者个人应当配合鉴定人员进行正常的房屋安全鉴定活动;对结构特殊、环境复杂的鉴定项目,房屋安全鉴定机构可以聘请专家或者有关部门派员参与鉴定。

房屋安全鉴定报告除应当送达鉴定申请人外,对鉴定为危险房屋的,还应当同时送达所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门。

第三十三条 房屋安全鉴定机构在安全鉴定期间,发现房屋存在重大险情,随时可能出现房屋坍塌等情形的,应当立即报告所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门;县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当立即采取安全措施,并报告县(市)区人民政府按照突发事件应急预案的相关规定组织人员紧急撤离。

危险房屋成片改造应当坚持所有权人决策、社会参与、政府推动的原则,鼓励社会资本参与对成片危险房屋的改造。

第三十四条 危险房屋的解危费用承担应当适用下列原则:

(一)不可抗力因素、超过房屋合理使用年限或不当使用造成房屋险情的,由房屋所有权人承担。异产毗连房屋,由所有权人按照各自房屋建筑面积分摊;

(二)因施工、堆放、撞击等人为因素造成房屋险情的,由造成房屋险情的责任人承担;

(三)在房屋合理使用年限内因工程质量原因造成房屋险情的,由建设单位或其他相应责任单位承担;

(四)多种因素或多次行为造成房屋结构损坏的,能够确定责任大小的,按责任大小承担;难以确定的,由责任人平均承担。

市和县(市)区人民政府应当设立危房解危专项补贴资金,其具体管理办法由市人民政府另行制定。

第四十条 危险房屋在治理期间或者恢复正常使用前,不得挪作它用。房屋使用安全责任人应当设置防止他人进入或靠近的围栏,并采取局部卸载、维修等必要的安全措施。

利害关系人对相邻房屋出现险情可能危及自身人身或财产安全时,有权要求相邻房屋的房屋使用安全责任人、使用人或者造成险情的责任人采取安全措施。

危险房屋经鉴定认为应当停止使用或整体拆除的,所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当在危险房屋墙面的显著位置设置或喷涂统一的危险房屋标志,并加强技术检测。

第四十一条 建设工程因桩基、深基坑、地下管线、爆破以及地下水位人为调整等原因,影响施工区域周边房屋安全的,建设、勘察设计、施工单位应当采取有效的安全防范和保护措施;造成房屋安全影响和损害的,建设单位应当及时维修、加固,并依法予以赔偿。

第四十二条 县(市)区人民政府应当完善危险房屋的检查制度,建立房屋安全应急抢险救援组织,制定房屋应急抢险预案,储备抢险救援物资和装备器材。

第四十三条 县(市)区住房和城乡建设行政主管部门、镇(乡)人民政府、街道办事处应当组织对房屋火灾、坍塌等突发紧急事件和地震、洪水等自然灾害后的房屋进行应急检查。

对在应急检查中发现房屋存在重大险情,随时可能出现房屋坍塌等情形的,相关县(市)区住房和城乡建设行政主管部门、镇(乡)人民政府、街道办事处应当立即采取安全措施,并报告县(市)区人民政府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 住房和城乡建设行政主管部门及相关行政部门应当会同相关部门建立房屋使用安全信息通报和信息共享制度,实现对房屋使用安全的综合治理。

住房和城乡建设行政主管部门应当建立房屋安全信息档案系统,记载房屋使用安全的相关信息。对房屋使用中下列情况应当及时记载并予以公开:

(一)房屋装修情况;

(二)擅自变动建筑主体和承重结构并受行政处罚的;

(三)应当申请安全鉴定而未申请鉴定的;

(四)经鉴定为危险房屋未及时治理的。

县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当将房屋装修审批、备案情况及装修后房屋的变动情况及时载入房屋安全信息档案系统,房屋使用安全责任人应当予以协助。

所有权人在办理房屋转移登记时应当告知受让人查询房屋安全信息档案系统。

市住房和城乡建设行政主管部门应当在存量买卖合同及买卖合同示范文本中设置专门条款,提示受让人查询房屋安全信息档案系统。

第四十五条 房屋使用安全责任人应当依法承担出租房屋使用安全管理的相应责任。经鉴定确认为危险房屋的,不得出租。

房屋使用安全责任人不得将危险房屋作为经营场所。行政主管部门办理相关证照、依法查验经营场所时,应当核实房屋建筑的相关情况,对以危险房屋作为经营场所的,不得办理相关证照。

第六章 法律责任

第四十六条 违反本条例的行为,有关法律、法规已有规定的,从其规定。

实行相对集中行政处罚权的区域,依法将房屋装修、城乡规划管理等纳

入相对集中行政处罚范围的,由城市管理行政执法部门依法行使该部分的行政处罚权。

第四十七条 房屋使用安全责任人或者使用人有本条例第二十二除第六项规定行为之一的,由房屋所在地的住房和城乡建设行政主管部门责令其停止违法行为,恢复原状或维修加固,未涉及变动房屋建筑主体和承重结构的,可处一万元以上五万元以下罚款;涉及违法擅自变动房屋建筑主体和承重结构的,可处五万元以上十万元以下罚款。

房屋使用安全责任人或者使用人有本条例第二十二除第六项规定行为的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门按照违反城乡规划法律法规处理。

建筑装饰装修企业违反本条例第二十二除第六项规定实施装修的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令其停止违法行为,并处五万元以上十万元以下罚款。

有前款所列行为,造成相邻房屋结构损坏或影响房屋使用功能的,相邻房屋所有权人或者使用人可以要求侵权人及时采取加固、修补、拆除等措施,并赔偿相应的损失。

第四十八条 违反本条例第二十三条规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程,没有设计方案擅自施工的,按照《建设工程质量管理条例》进行处罚;超过设计标准加大房屋使用荷载的装修工程,没有设计方案擅自施工的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令其停止违法行为,并可处五万元以上二十万元以下罚款。

按照本条例第四十八条第一款规定,未在本房屋装修前进行备案的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令停止施工、限期改正,逾期未改正的,可处二千元罚款。

第四十九条 违反本条例第二十四条第二款规定,房屋装修时未实施白蚁预防处理的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令停止施工、限期改正,并可处一千元以上一万元以下罚款。

第五十条 违反本条例第二十五条规定,未在房屋装修前进行备案的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令停止施工、限期改正,逾期未改正的,可处二千元罚款。

第五十一条 违反本条例第二十六条规定,房屋装修施工产生噪声污染影响他人正常生活、学习和工作的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门配合公安部门责令予以改正,并处警告;警告后不改正的,处二百元以上五百元以下罚款。

第五十二条 违反本条例第二十九条规定,大型公共建筑的房屋使用安全责任人未及时向申请房屋安全鉴定的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门通知其限期提出申请,可处五万元以上十万元以下的罚款;情节严重的,处十万元以上三十万元以下的罚款。

第五十三条 违反本条例第三十条规定,建设单位未及时向申请房屋结构安全影响鉴定的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门通知其限期提出申请,可处五万元以上十万元以下的罚款;情节严重的,处十万元以上三十万元以下的罚款。

第五十四条 违反本条例第四十五条第一款规定,房屋使用安全责任人出租危险房屋的,由房屋所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令其立即改正,没收违法所得,并可处一千元以上一万元以下的罚款。

生产经营单位以危险房屋作为经营场所,不具备安全生产条件的,负有安全生产监督管理职责的部门应当按照安全生产法律、法规的规定,责令限期改正,逾期未改正的,责令停产停业整顿;经停产停业整顿仍不符合安全生产条件的,予以关闭。

第五十五条 从事房屋建筑工程勘察、设计、施工、监理的单位和房屋装修的企业、个人,以及物业服务企业、房屋使用安全责任人或者其他责任人违反房屋使用安全的法律、法规和本条例行为的相关不良信息,应当记入其信用档案。

第五十六条 房屋使用安全责任人、使用人或者其他人员阻碍房屋使用安全行政管理工作人员依法执行公务的,由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十七条 住房和城乡建设行政主管部门及相关部门的工作人员玩忽职守、徇私舞弊的,由所在单位或者上级主管部门责令改正,并给予行政处分;情节严重,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十八条 本行政区域内集体土地上异产毗连房屋的使用安全管理,可以参照本条例执行。

第五十九条 本条例自 年 月 日起施行。