

宁波市城市房屋使用安全管理条例

(2000年10月31日宁波市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)

2001年4月19日浙江省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准

根据2004年3月30日宁波市第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过、2004年5月28日浙江省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准的《宁波市人民代表大会常务委员会关于修改〈宁波市城市房屋使用安全管理条例〉的决定》第一次修正

根据2007年10月26日宁波市第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议通过、2007年12月27日浙江省第十届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准的《宁波市人民代表大会常务委员会关于修改〈宁波市城市房屋使用安全管理条例〉的决定》第二次修正

2015年6月25日宁波市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订

2015年7月30日浙江省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准

宁波市人民代表大会常务委员会公告

(十四届第15号)

《宁波市城市房屋使用安全管理条例》已报经浙江省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2015年7月30日批准，现予公布，自2016年1月1日起施行。

宁波市人民代表大会常务委员会

2015年9月16日

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 房屋使用安全责任
- 第三章 房屋装修安全管理
- 第四章 房屋安全鉴定
- 第五章 危险房屋治理与应急管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强城市房屋使用安全管理，保障公民、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《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国建筑法》和国务院《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有土地上合法建造房屋的使用安全管理及其监督活动。市和县(市)区人民政府可以根据房屋使用安全管理的实际需要，划定并向社会公布适用本条例的集体所有土地上的房屋的范围。

房屋消防安全管理和电梯、燃气、电力、供水、通信等专业设施设备以及军队房屋的使用安全管理，依照有关法律、法规的规定执行。

法律、法规对宗教团体、文物保护单位的房屋以及历史建筑的使用安全管理另有规定的，从其规定。

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 市人民政府应当加强对本市行政区域内房屋使用安全管理工作的领导，建立健全房屋使用安全管理的工作体系和机制，协调和监督房屋使用安全管理等工作。

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的组织领导和综合协调，建立房屋使用安全常态化、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常态化、网格化监管制度，完善房屋使用安全检查和监测网络，协同做好房屋使用安全监督管理工作。

城乡规划、城市管理、国土资源、市场监督、公安、安全生产监督、财政等行政管理部门按照各自职责，协同做好房屋使用安全监督管理工作。

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。

城乡规划、城市管理、国土资源、市场监督、公安、安全生产监督、财政等行政管理部门按照各自职责，协同做好房屋使用安全监督管理工作。

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、突发事件处置和常态化、网格化安全监管等工作开展，并安排资金用于对低收入等特殊困难家庭房屋的安全鉴定、解危处置、白蚁防治等提供适当补助。

第七条 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有关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安全风险管理机制。

第八条 住房和城乡建设行政主管部门应当加强对建筑业、建筑装饰装修、物业管理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。

第九条 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宣传、教育，提高社会公众的房屋安全使用意识。

鼓励社会公众依法组成房屋安全志愿服务组织，参与房屋使用安全巡查、检查等活动，协助做好房屋使用安全宣传、教育和发现、纠正违法行为等工作。

第十条 任何单位和个人均有权劝阻、举报、投诉危害房屋使用安全的行为。

住房和城乡建设行政主管部门、相关行政管理等部门和镇(乡)人民政府、街道办事处接到投诉和举报后，对属于本行政机关职责范围内的事项，应当在三个工作日内受理，查处结果应当及时反馈给当事人；对不属于本行政机关职责范围内的事项，应当在二个工作日内转送相关行政机关并告知当事人。

第二章 房屋使用安全责任

第十一条 房屋建筑工程交付使用时，建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书和房屋结构设计文件等有关资料，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、使用与维修保养要求、保修范围和期限等事项。

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合理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、监理等单位应当依照与建设单位签订的合同和有关法律、法规的规定承担房屋安全责任。

十二条 房屋属个人或者单位所有的，所有权人为房屋使用安全责任人。房屋为国家直管或者单位自管公用的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

房屋承租人、借用人都房屋实际使用人应当依照法律、法规的规定以及合同的约定，合理使用房屋并承担相应的房屋安全责任。

有下列情形之一的，房屋承租人、借用人都房屋实际使用人作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。

十三条 房屋所有权人、公有用房经营管理单位可以与房屋承租人、借用人都房屋实际使用人约定房屋使用安全责任，但不得以此为由拒绝承担其作为房屋使用安全责任人的责任。

房屋实际使用人应当合理使用房屋，不得从事影响房屋使用安全的活动，发现房屋结构安全问题时，应当及时告知房屋使用安全责任人，并配合做好相关工作。

十四条 房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

(一)按照图设计用途、建筑材料使用性质和房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋；

(二)房屋装修装饰不得影响房屋共有部分的使用，不得危及房屋使用安全和毗邻房屋使用安全；

(三)定期检查、维修、养护房屋，及时治理房屋安全隐患并保留相关资料；

(四)防治白蚁；

(五)申请房屋安全鉴定；

(六)对危险房屋进行加固、改造；

(七)其他保障房屋及其附属设施设备安全的必要措施。

有建筑幕墙的房屋，房屋使用安全责任人应当依照规定对建筑幕墙进行安全维护、检修、鉴定。建筑幕墙安全维护管理的具体办法，由市人民政府另行制定。

十五条 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安全措施所需费用，由房屋使用安全责任人依照法律、法规的规定以及物业管理规约的约定共同承担。涉及专有部分的，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。

依照前两款规定采取措施所需费用，符合物业专项维修资金和住房公积金提取相关规定的，房屋所有权人可以依法提取。

十六条 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，承担共有的部分的检查、维修、养护等日常管理责任，并建立相应的管理档案。

物业服务企业应当将房屋使用安全注意事项、禁止行为等书面告知房屋使用安全责任人。发现房屋使用违法行为的，应当予以劝阻；劝阻无效的，应当及时向有关部门报告。

十七条 房屋转让或者出租时，房屋所有权人应当将房屋主体承重结构、设计文件规定的合理使用年限和房屋结构改造情况等事项，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、出租人或者承租人查询房屋主体承重结构、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为公众查阅、利用已开放的城市建设档案提供便利，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。

十八条 县(市)区住房和城乡建设行政主管部门和镇(乡)人民政府、街道办事处应当按照各自职责，根据巡查区域范围划分和网格化监管要求，落实房屋安全管理员，对房屋安全实行常态化巡查、检查。

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，相关行业行政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、大型商场、专业市场、宾馆、饭店、工业厂房、交通枢纽、养老服务等公建，应当建立定期检查制度和房屋使用安全信息档案。

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督管理职责时，相关所有权人、使用者应当予以配合，不得拒绝或者阻挠。

二十条 住房和城乡建设行政主管部门应当建立房屋使用安全信息化管理制度，会同相关行政管理职能部门建立房屋使用安全信息通报和信息共享机制，实现对房屋使用安全的综合治理，提高房屋使用安全管理的专业化、科学化、精细化水平。

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。县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当及时记载和公开涉及房屋安全的下列相关信息，并为房屋使用安全责任人和相关利害关系人提供查询服务：

(一)房屋建设、设计、施工、监理等单位名称；

(二)房屋结构类型、竣工日期和合理使用年限；

(三)消防、抗震设防标准；

(四)房屋装修情况；

(五)擅自变动建筑主体和承重结构并受行政处罚情况；

(六)申请安全鉴定以及应当申请安全鉴定而未申请鉴定的情况；

(七)经鉴定为危险房屋未及时治理的情况；

(八)其他与房屋安全相关的信息。

住房和城乡建设行政主管部门依照前款规定将相关信息载入房屋安全信息档案系统，房屋使用安全责任人以及其他有关单位、个人应当予以协助和配合。

办理房屋产权转移登记时，房屋所有权人、不动产权登记机构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房屋买卖合同和买卖中介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。

三十一条 房屋建设、设计、施工、监理等单位名称；

(二)房屋结构类型、竣工日期和合理使用年限；

(三)消防、抗震设防标准；

(四)房屋装修情况；

(五)擅自变动建筑主体和承重结构并受行政处罚情况；

(六)申请安全鉴定以及应当申请安全鉴定而未申请鉴定的情况；

(七)经鉴定为危险房屋未及时治理的情况；

(八)其他与房屋安全相关的信息。

住房和城乡建设行政主管部门依照前款规定将相关信息载入房屋安全信息档案系统，房屋使用安全责任人以及其他有关单位、个人应当予以协助和配合。

办理房屋产权转移登记时，房屋所有权人、不动产权登记机构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房屋买卖合同和买卖中介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。

三章 房屋装修安全管理

二十二条 本条例所称的房屋装修是指房屋竣工验收并交付使用后，对其空间功能或者空间布局进行调整，涉及建筑主体或者承重结构、建筑荷载的建筑施工活动。

房屋装修应当不影响他人正常生活、学习和工作的噪声、粉尘、臭气等环境污染。在十二时至二十四时以二十时至次日七时，不得进行产生噪声等污染影响他人正常休息的装修活动。

房屋装修不得产生妨碍他人正常生活、学习和工作的噪声、粉尘、臭气等环境污染。在十二时至二十四时以二十时至次日七时，不得进行产生噪声等污染影响他人正常休息的装修活动。

房屋装修不得产生妨碍他人正常生活、学习和工作的噪声、粉尘、臭气等环境污染。在十二时至二十四时以二十时至次日七时，不得进行产生噪声等污染影响他人正常休息的装修活动。