



新版城市房屋使用安全管理条例明年1月1日实施 家庭房屋装修拒不备案将被罚

□记者 张颖

附近的建筑工地打桩会不会影响自家住宅的安全？房屋安全找谁鉴定？怎么才算是危房，信息该如何查询？这些与日常生活密切相关的房屋安全问题，都将有法可依。

2016年1月1日起，《宁波市城市房屋使用安全管理条例》(下称条例)第三次修正版将正式实施，房屋装修、房屋安全鉴定及危房治理等内容均被纳入调整范围，从而为加强城市房屋使用安全管理提供了法治保证。

7项禁令保护安全装修

房屋装修，是普遍存在的可能影响房屋使用安全的行为。当前，部分房屋业主进行乱拆乱改、野蛮装修现象较多。

为此，条例明确，房屋装修应当保证房屋的整体性和结构安全，不得影响房屋共用部分和毗连房屋的使用安全，并明确禁止住宅(含与住宅结构相连的非住宅)房屋装修中7类违法行为。

具体为：拆改房屋基础、梁、柱、楼板、墙体(户内填充墙除外)等建筑主体和承重结构构件；在楼面板上砌墙等，超过设计标准增加房屋使用荷载；在承重墙体、梁柱构件和楼面、楼梯结构层凿槽、钻孔，危害结构安全和耐久性；将不具备防水要求的房间、阳台等改为卫生间、厨房间，或者改变车库、车棚设计使用功能；擅自挖建地下室或者降低房屋地坪标高；在房屋顶面上擅自加层建房搭棚；违反法律、法规 and 设计要求，破坏房屋结构、危害房

房屋装修不备案将被罚

房屋装修要备案？没错，备案行为令安全监管更加严苛。

条例规定，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通过物业服务企业或社区居委会设立的备案服务点进行备案。

当然，备案需经房屋使用安全责任人的同意，且不会产生任何费用。日后，手机APP端、PC端及短信等方式都将推出备案服务。

对未在房屋装修前应备案而未备案的，由所在地县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令房屋使用安全责任人限期备案；逾期不备案的，对住宅房屋使用安全责任人处2000元罚款，对非住宅房屋使用安全责任人处以5000元罚款。

需要提醒的是，2016年1月1日前已开工的城市房屋装修项目不要求备案，但应该告知物业服务企业。不要求备

市民可申请查询危房信息

危险房屋(简称危房)，指结构已严重损坏或墙、柱、梁等承重构件已经属于危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

新修订的条例明确了房屋使用安全责任人是解危责任主体，应当根据危险房屋督促解危通知书和房屋安全鉴定报告的处理意见对危险房屋采取加固处理、原址重

规范房屋安全鉴定市场

2016年1月1日起，房屋安全鉴定市场开放。鉴定机构将实行备案制。鉴定机构名录将在建委官网公布，供市民及单位核查与择优选定。

通常，房屋出现如下四种情况需进行安全鉴定。房屋达到或者超过合理使用年限继续使用的；发现房屋存在安全隐患(开裂、倾斜、变形、沉降)的；要进行结构改造的；要改变房屋使用性质的。

就纯住宅来说，多数属于多产权房屋。一般，房屋安全鉴定由房屋产权人或单位提出；房屋使用人提出的，还

买受人有权取得房屋结构设计

日后买房，结构设计文件也将一并为买受人所有。

根据市住建委出台的《关于商品房屋竣工交付向买受人提供房屋结构设计文件的通知》，2016年3月1日起，商品房屋竣工交付时，开发企业要向买受人提供房屋结构设计文件。

房屋结构设计文件主要包括房屋建筑结构平面布置图、图例以及必要的文字说明组成。房屋建筑结构平面布置图应明示梁、柱、墙体等建筑主体和承重结构部位，文

屋使用安全的其他行为。

对违法行为，拒不停止违法行为或者逾期不采取排除危害措施，未涉及变动房屋建筑主体和承重结构的，处10000元以上50000元以下罚款；涉及违法变动房屋建筑主体和承重结构的，依照《中华人民共和国建筑法》、国务院《建设工程质量管理条例》等法律、法规的规定处理。

案，不等同不受检查，对于此阶段已发生违法装修的房屋，一经发现，经过劝阻后仍不整改的，仍将依据现行法律法规进行查处。

此外，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。在十二时至十四时以及二十时至次日七时，不得进行产生噪声等污染影响他人正常休息的装修活

建或者配合政府成片改造拆除等治理措施。

为了让市民能更好地了解危房信息，在买卖房屋前持明确判断，明年起可以登陆宁波市住房和城乡建设委员会网站(<http://www.nbjs.gov.cn>)或者直接访问宁波市城市房屋使用安全信息公开网站(<http://fwxx.nbjs.gov.cn>)，并通过房屋坐落进行检索查询C、D级危房信息。

需经所有权人书面同意。那么，多产权房屋应该由占总建筑面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的所有权人书面授权给业主代表提出。

如果担心周边施工对自住房屋产生安全影响，比如施工为挤土桩工程，距最近桩基在一倍半桩身范围内的浅基础房屋；开挖基坑工程，基坑深度在三米以上，且距基坑边三倍基坑深度范围内的浅基础房屋等，应当由建设单位在施工前提出房屋安全影响鉴定。

字说明应明确房屋结构形式、结构设计使用年限、楼板的设计使用载荷等内容。这为买受人后期进行装修提供了基础的数据指引。

同时，2016年4月1日起，新版《存量房屋买卖中介合同》启用。合同条款中增加了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书面告知受让人或承租人等内容，并提示受让人可以依法查询房屋安全信息等内容。



严勇杰 绘

相关链接

谁是房屋使用安全责任人？

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房的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人；当房屋所有权人下落不明、房屋权属不清时，房屋承租人、借用人等房屋实际使用人可作为房屋使用安全责任人。

在房屋使用安全方面，群众具有哪些权利？

监督房屋的使用安全状况；阻止、举报、投诉危害房屋使用安全的违法、违规行为；及时向物业、社区或其他相关部门反映房屋存在的安全问题；参与制定业主管理公约，规范房屋使用行为。

危险房屋处置措施方式有哪些？

- (一)观察使用，应当按照鉴定报告注明的观察使用的条件和时限使用；
- (二)处理使用，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解危技术措施方案，委托施工单位按照方案施工，并按照设计单位确定的后续使用年限使用；
- (三)停止使用、整体拆除，应当停止使用，立即搬出。