

郑州市人民代表大会常务委员会办公厅公告

〔二〇二〇〕第二号

为增强立法的民意基础,提高立法工作的透明度,现将市政府提请市人大常委会审议的《郑州市房屋使用安全管理条例(草案)》全文公布,欢迎社会各界和广大市民提出修改意见,并于2020年6月15日前将意见反馈至市人大常委会法工委。

电话:67181327

传真:67181327

电子信箱:zzrfdgw@163.com

通讯地址:郑州市中原西路233号 市人大常委会法工委

邮编:450007

特此公告

郑州市人民代表大会常务委员会办公厅

2020年6月2日

第一章
总则

第一条【目的依据】为了加强房屋使用安全管理,维护公共利益和公共利益,保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条【适用范围】本市行政区域内合法建造并投入使用房屋的安全管理,适用本条例。

法律法规对宗教活动场所、历史建筑、文物保护单位、风景名胜区以及自然保护区等范围内的房屋使用安全管理另有规定的,从其规定。

第三条【调整对象】本条例所称房屋使用安全管理,是指房屋在使用过程中的检查、维护、安全鉴定、维修加固、危险治理、装饰装修以及白蚁防治等安全管理活动。

房屋的消防、电梯、供水、供电、供热、燃气、通讯、防雷、抗震等专业设施设备的使用安全管理,有关法律、法规的规定执行。

第四条【管理原则】房屋使用安全管理应当遵循预防为主、防治结合、属地管理、确保安全的原则。

第五条【政府职责】市、县(市、区)人民政府应当加强房屋使用安全管理工作的组织领导,统筹协调房屋使用安全中的重大事项,建立健全房屋使用安全突发重大事件应急处置机制。

市房屋使用安全管理部门负责全市房屋使用安全管理的统筹、协调、监督、指导;县(市、区)住房城乡建设管理部门和本级人民政府确定的房屋使用安全管理部门按照属地管理原则负责本行政区域内房屋使用安全管理具体工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处按照有关规定对本辖区内房屋使用安全进行日常监督管理。

城乡建设、自然资源和规划、财政、城市管理、公安、民政、应急管理、大数据管理、人民防空等部门,在各自职责范围内做好房屋使用安全管理工作。

第六条【财政保障】市、县(市、区)人民政府应当将房屋使用安全专项经费纳入同级财政预算,用于房屋使用安全调查、鉴定、治理、应急抢险等。

市、县(市、区)人民政府应当建立健全房屋使用安全救助机制,设立房屋使用安全救助专项资金。对特殊困难家庭的房屋安全鉴定、危险房屋治理等进行救助。

第七条【行业自律】房屋安全鉴定、装饰装修、物业管理等行业协会应当加强行业自律,协助相关部门和单位做好房屋使用安全有关工作,接受社会监督。

第二章
使用安全责任

第八条【使用安全责任人】房屋所有权人是房屋使用安全责任人。

除当事人另有约定外,房屋承租人、借用人等房屋实际使用人与房屋所有权人不一致的,或者房屋所有权人下落不明、权属不清的,依照有关法律法規确定房屋使用安全责任人。

公有房屋管理单位是公有房屋的使用安全责任人。

第九条【使用安全责任】房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任:

- (一)按照设计用途、使用性质以及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋;
- (二)对房屋建筑结构、幕墙及其附属设施承担安全使用、检查维护、委托鉴定、治理隐患等责任;
- (三)因房屋安全事故对他人造成人身伤害、财产损失依法承担赔偿责任;
- (四)房屋装饰装修不得影响有部分使用,不得危及房屋安全和毗邻房屋安全;
- (五)配合有关部门进行房屋安全检查;
- (六)对危险房屋及时采取防范治理措施;
- (七)法律、法规规定的其他责任。

第十条【管理单位责任】房屋实行物业服务等委托管理方式的,受委托管理单位应当按照合同约定,承担共有部分的检查、维修、养护等日常管理责任,并建立房屋使用安全管理档案。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;专有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法承担。

第十一条【禁止行为】禁止实施下列危害房屋使用安全的行为:

- (一)未经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,擅自变动建筑主体和承重结构的;
- (二)在承重墙上开挖壁柜、门窗洞口或者扩大房屋承重墙上原有门窗尺寸的;
- (三)超过设计标准增大荷载使用房屋的;
- (四)降低房屋底层室内标高的;
- (五)未经批准搭建建筑物、构筑物,改变房屋外立面,在非承重外墙上开门、窗等擅自改变规划的;
- (六)改变房屋原规划设计用途的;
- (七)违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品的;
- (八)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防、人防设施、器材的;
- (九)损坏或者擅自拆改门窗、供水、排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施的;
- (十)拆除或者改变商场、宾馆、饭店、影剧院、体育场馆等大型建筑中具有房屋抗震、防火、人防等整体功能的主体结构;
- (十一)其他违反法律、法规规定的行为。

第十二条【建设主体责任】新建房屋交付使用前,建设单位应当按照规定向房屋受让人交付房屋质量保证书、房屋使用说明书以及其他竣工的有关资料,明确告知房屋的基本情况、设计使用年限、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设、勘察、设计、施工、监理等单位应当按照有关法律、法规规定以及合同约定,承担房屋使用安全责任。

第十三条【轨道等施工防护】进行城市轨道交通等重大基础设施工程建设对毗邻房屋可能造成损害的,建设单位应当制定专项防护措施;造成房屋损害的,依法承担相应责任。

第十四条【装修管理】房屋使用安全责任人进行房屋装饰装修的,应当按照规定办理登记手续。

房屋装饰装修施工单位应当加强施工现场安全管理,在施工现场公示单位名称、施工负责人姓名、联系方式、开工与竣工日期和投诉电话等。

第十五条【白蚁预防处理】引导房屋使用安全责任人对其房屋及其附属设施实施白蚁预防处理。房屋及其附属设施发生蚁害的,房屋使用安全责任人应当及时进行检查和灭治。

第十六条【动态监测】鼓励运用房屋安全动态监测新技术、新设备,开展房屋安全动态监测预警和防范治理。

新建大型公共建筑和超高层建筑,建设单位应当预留房屋安全动态监测仪器和线路位置,设置建筑结构性能监测系统。

第三章
房屋安全鉴定

第十七条【名录管理】本市实行房屋安全鉴定单位名录管理制度。具体办法由市房屋使用安全管理部门另行制定。

第十八条【名录条件】纳入名录的房屋安全鉴定单位应当具备下列条件:

- (一)具有独立的法人资格;
 - (二)具有必要的专业性设备、设施;
 - (三)具有实践经验的国家注册结构工程师、结构专业副高以上职称的专业技术人员以及建筑结构相关专业技术人员;
 - (四)法律、法规规定的其他条件。
- 市房屋使用安全管理部门应当向社会公布纳入名录的房屋安全鉴定单位基本信息。

第十九条【房屋鉴定情形】有下列情形之一的,房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定单位进行鉴定,确定房屋安全状况:

- (一)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,此后每两年至少进行一次房屋安全鉴定;
- (二)房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形;
- (三)因自然灾害或者爆炸等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形;
- (四)建筑物遭受火灾后;
- (五)学校、医院、车站、体育场馆、商场、宾馆、福利院等单位人员密集的公共建筑交付使用后,

郑州市房屋使用安全管理条例(草案)

除按照前四项规定进行房屋安全鉴定外,房屋使用安全责任人还应当在房屋使用时间达到设计使用年限一半的当年,委托进行房屋安全鉴定,且以后至少每五年进行一次安全鉴定;

(六)其他可能影响公共安全需要鉴定的情形。

区分所有权的房屋委托安全鉴定,由相关的房屋使用安全责任人或者房屋所在小区业委会委托鉴定。

第二十条【建筑幕墙鉴定情形】既有建筑幕墙出现下列情形之一时,房屋使用安全责任人应当及时委托具有建筑幕墙检测能力的房屋安全鉴定单位进行鉴定:

- (一)面板、连接构件或者局部墙面出现异常变形、脱落、爆裂现象的;
 - (二)遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成损坏的;
 - (三)相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的。
- 第二十一条【建设工程鉴定情形】**建设工程有下列情形之一的,建设单位应当在施工前委托房屋安全鉴定单位进行鉴定:
- (一)挤土桩施工,距最近桩基一倍桩身长度范围内的房屋;
 - (二)开挖深度为三米以上的基坑,距离基坑两倍基坑深度范围内的房屋;
 - (三)轨道交通、地下管廊、隧道盾构施工,距洞口边缘一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。

第二十二条【鉴定要求】房屋安全鉴定单位的鉴定结论是认定房屋安全状况的依据,其鉴定的程序、方法和鉴定报告应当符合国家、行业、地方相关标准和规范。

房屋安全鉴定单位及其鉴定人员出具的鉴定报告应当客观、真实,并依法承担相应的法律责任。

鼓励房屋安全鉴定单位参与公益性、应急性鉴定活动。

第二十三条【委托主体】房屋安全鉴定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单位进行鉴定。

经鉴定属于危险房屋或者存在危及利害关系人危险点的,鉴定费用由房屋使用安全责任人承担;经鉴定不属于危险房屋且不存在危及利害关系人危险点的,鉴定费用由委托人承担。

第二十四条【鉴定报告】房屋安全鉴定单位应当按照委托协议约定向鉴定委托人出具鉴定报告,同时将鉴定报告报送县(市、区)房屋使用安全管理部门备案。

经鉴定属于危险房屋的,县(市、区)房屋使用安全管理部门应当自收到鉴定报告之日起二十四小时内向社会公告。

第二十五条【异议处理】房屋安全鉴定委托人或者相关利害关系人对房屋安全鉴定报告有异议的,可以向市房屋使用安全管理部门请求协调处理,也可以按照协议约定或者有关法律的规定处理。

第四章
危险房屋治理和应急处置

第二十六条【治理计划】市、县(市)、上街区房屋使用安全管理部门应当会同自然资源和规划等部门,根据国土空间规划和城市设计的要求,组织编制本行政区域内危险房屋改造治理计划,报同级人民政府批准后予以公布。

第二十七条【治理告知】经鉴定属于危险房屋的,县(市、区)房屋使用安全管理部门应当自收到鉴定报告之日起三日内向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知书,提出对危险房屋的处理意见和治理期限。危险房屋危及公共安全的,应当及时报告县(市、区)人民政府。

经鉴定不属于危险房屋,但存在安全隐患的,房屋使用安全责任人应当及时排除。

第二十八条【治理措施】房屋使用安全责任人应当根据鉴定单位出具的房屋安全鉴定报告,对危险房屋分别采取下列措施:

- (一)采取适当安全措施解除危险的,可继续使用;
 - (二)采取适当安全措施,尚能短期使用的,可观察使用;
 - (三)已无修缮价值,暂时不便拆除又不危及他人安全和相邻建筑的,应当停止使用;
 - (四)整幢危险已无修缮价值且危及他人安全和相邻建筑的,应当立即整体拆除。
- 危险房屋尚未解除危险的,不得转让、出租、出借或者作为生产经营场所。
- 房屋出现险情的,房屋使用安全责任人应当立即设置明显警示标志,采取必要的安全措施,并及时向县(市、区)房屋使用安全管理部门报告。

第二十九条【应急措施】县(市、区)房屋使用安全管理部门应当督促和指导房屋使用安全责任人落实危险房屋治理措施。

房屋出现局部垮塌,随时有垮塌等其他可能严重危及公共安全或者人身安全情形的,县(市、区)房屋使用安全管理部门应当及时告知房屋使

用人迁出并停止使用;房屋使用人拒不迁出或者不停止使用的,县(市、区)人民政府可依法采取必要的应急措施。

第三十条【代为治理】危险房屋有下列情形之一的,由县(市、区)人民政府组织房屋使用安全管理部门、乡(镇)人民政府、街道办事处等有关部门采取加固、修缮、拆除、改建等措施代为治理:

(一)房屋使用安全责任人拒不治理的;

(二)房屋使用安全责任人确无治理能力的。代为治理费用,由房屋使用安全责任人承担。

第三十一条【维修资金】危险房屋治理需要使用房屋专项维修资金的,市、县(市)、上街区房屋使用安全管理部门应当按照房屋专项维修资金管理有关规定,简化审批程序,提供便利服务。

第三十二条【过渡用房】危险房屋为唯一居住用房的,房屋所有权人可以向县(市、区)人民政府申请临时过渡性住房。

危险房屋治理结束后,房屋所有权人应当在规定期限内搬出过渡性住房;逾期不搬的,参照同等地段房屋租赁市场价格计收租金,并纳入失信联合惩戒对象名单。

第三十三条【应急体系】县(市、区)人民政府应当建立健全应急抢险组织体系,组建房屋安全应急救援队伍,制定房屋应急抢险预案,定期组织培训和演练,并储备抢险救援物资和装备器材。

第三十四条【抢险措施】县(市、区)人民政府及有关部门根据房屋使用安全实际状况,可以采取下列应急抢险措施,任何单位和个人不得阻挠:

- (一)控制水、电、燃气和燃料等供应;
 - (二)划定警示区域,实行临时交通管制以及其他控制措施;
 - (三)利用相邻建筑物和有关设施;
 - (四)拆除或者损坏毗邻的建筑物、构筑物;
 - (五)依法可以采取的其他措施。
- 因应急抢险拆除或者损坏毗邻建筑物、构筑物和有关设施的,由县(市、区)人民政府负责组织修复或者补偿。房屋使用安全责任人应当依法承担相应的责任。

实施危险房屋应急抢险工程的,建设单位可以先行组织施工,同时向有关部门书面报告,并在其确定的期限内补办手续。

第五章
农村房屋特别规定

第三十五条【属地管理】县(市、区)房屋使用安全管理部门负责本辖区内农村房屋使用安全监督管理工作,建立健全相应的农村房屋使用安全管理、检查及应急抢险处置机制。

第三十六条【乡镇职责】乡(镇)人民政府、街道办事处应当加强对农村房屋使用安全的日常管理,确定安全管理人员,建立安全巡查制度,明确巡查的责任人、责任区域、巡查范围、巡查要求及具体规范。

第三十七条【农村房屋鉴定】房屋使用安全责任人对农村房屋应当按照规定进行房屋安全鉴定、白蚁防治。

第三十八条【治理措施】农村房屋存在下列危及公共安全情形之一的,由县(市、区)房屋使用安全管理部门责令停止使用,必要时由县(市、区)人民政府组织相关部门和乡(镇)人民政府、街道办事处实施应急抢险:

- (一)出现局部坍塌的;
- (二)随时有坍塌危险的;
- (三)房屋使用安全责任人对危险房屋拒不治理的;
- (四)出现其他可能危及公共安全情形的。

第六章
服务与监督

第三十九条【动态管理】市房屋使用安全管理部门应当建立房屋使用安全动态管理制度,定期组织房屋使用安全普查和危险房屋排查。

县(市、区)房屋使用安全管理部门应当定期开展房屋使用安全检查,建立房屋使用安全信息档案,明确房屋使用安全责任人,督促房屋使用安全责任人及时消除房屋使用安全隐患。

物业服务企业等受委托管理单位应当加强房屋使用安全、房屋装饰装修等日常房屋使用安全巡查,发现影响房屋使用安全行为的应当立即劝止,并及时向县(市、区)房屋使用安全管理部门报告。

第四十条【信息系统】市大数据管理部门建立全市统一的房屋使用安全管理信息系统。

市、县(市、区)房屋使用安全管理部门适时与全市房屋使用安全管理信息系统进行互联互通,实现信息共享,并为公众查询、复制提供便利服务。

第四十一条【信用管理】市房屋使用安全管理部门加强对全市房屋使用安全的信用管理。

房屋使用安全管理部门和其他有关部门应当及时将房屋建设、物业服务、装饰装修、房屋安全鉴定等单位及房屋使用安全责任人的相关不良信息纳入信用记录,并按照规定向社会公布。

第四十二条【公共建筑监管】大型体育场馆、学校、医院、影剧院、图书馆等公共建筑物,由负责管理的体育、教育、卫生健康、文化广电和旅游等部门按照规定定期开展本系统公共建筑安全检查,建立房屋安全档案;发现房屋安全隐患时,督促房屋使用安全责任人及时采取治理措施,并向县(市、区)房屋使用安全管理部门报告。

第四十三条【投诉举报】市房屋使用安全管理部门应当建立房屋使用安全举报投诉制度,任何单位和个人对危害房屋使用安全的行为都有权进行举报和投诉。

第四十四条【现场查勘】有下列情形之一的,县(市、区)房屋使用安全管理部门应当及时到现场查勘:

- (一)接到房屋使用安全报告的;
- (二)相关部门和单位在巡查检查中发现安全隐患的;
- (三)接到关于房屋使用安全举报、投诉的;
- (四)通过其他方式和渠道获知房屋可能存在安全隐患的。

县(市、区)房屋使用安全管理部门经现场查勘后发现房屋存在使用安全隐患的,应当依法及时处理。

第七章
法律责任

第四十五条【既有规定】违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第四十六条【对危害房屋安全行为的处罚】违反本条例第十一条第二项至第七项规定的,由城市管理综合执法部门责令改正,对个人处一千元以上一万元以下罚款,对单位处五万元以上十万元以下罚款。

第四十七条【未按规定委托鉴定的处罚】未按照本条例规定委托房屋安全鉴定单位进行鉴定的,由城市管理综合执法部门责令限期委托鉴定,逾期不委托鉴定的,按照下列规定处罚:

(一)房屋使用安全责任人违反第十九条第一项至第四项规定的,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;违反第五项规定的,处一万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;

(二)既有建筑幕墙的房屋使用安全责任人违反第二十条规定的,处一万元以上三万元以下罚款;

(三)建设单位违反第二十一条规定的,处一万元以上五万元以下罚款;情节严重的,处五万元以上二十万元以下罚款。

第四十八条【对出具虚假鉴定报告的处罚】违反本条例第二十二条第二款规定,房屋安全鉴定单位出具虚假鉴定报告的,由城市管理综合执法部门处一万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;对负有直接责任的鉴定人员处一千元以上三千元以下罚款。

第四十九条【对未鉴定备案的处罚】违反本条例第二十四条第一款规定,由城市管理综合执法部门责令限期改正;逾期不改正的,处二千元以上二万元以下罚款。

第五十条【政务责任】房屋使用安全管理部门和相关单位及其工作人员有下列行为之一的,由有关机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)拒不查处违反房屋使用安全管理行为的;
- (二)对鉴定出的危险房屋,未按照规定向社会公告的;
- (三)未督促房屋所有权人对危险房屋及时治理的;
- (四)未依法履行房屋使用安全监管职责,发生重大安全事故的;
- (五)其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法行为的。

第八章
附则

第五十一条【用语解释】本条例中下列用语的含义:

- (一)房屋结构,是指地基基础、上部承重体系的墙、梁、板、柱、屋盖等主体结构;
- (二)承重结构,是指房屋的承重墙、梁、柱、楼板、基础结构或者剪力墙等构件;
- (三)建筑幕墙,是指采用金属型材、金属连接材、粘结材料、特种玻璃、金属板材以及天然石材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙以及组合幕墙;
- (四)房屋受委托管理单位,是指物业服务企业、社区居民委员会和自行管理单位等。

第五十二条【特殊区域】郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新技术开发区等区域的房屋使用安全管理,适用本条例。

第五十三条【施行日期】本条例自2020年 月 日起施行。