附件1

北京市房屋建筑使用安全条例

（草案征求意见稿）

目 录

第一章 总 则

第二章 房屋建筑使用安全责任

第三章 房屋建筑安全检查与评估鉴定

第四章 危险房屋治理与应急处置

第五章 农村房屋使用安全特别规定

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强本市房屋建筑使用安全管理，保护公民、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，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内建成并投入使用的房屋建筑及其附属构筑物的使用安全防范，安全检查和评估鉴定，以及危险房屋治理与应急处置，适用本条例。

法律、法规对历史建筑、宗教活动场所、不可移动文物、风景名胜区范围内房屋建筑的使用安全管理另有规定的，从其规定。

消防、人防、抗震、防雷安全和电梯、供水、供电、供气、供暖、通信等配套设施设备的使用安全管理依照有关法律、法规和本市有关规定执行。

违法建设的处置依照城乡规划有关法律、法规和国家及本市有关规定执行；处置期间，违法建设当事人应当遵守本条例关于房屋建筑使用安全管理的规定。

第三条 本市房屋建筑使用安全管理把保障人民群众生命安全摆在首位，坚持预防为主、防治结合，责任明晰、规范使用，共管共治、城乡并重的原则。

第四条 本市建立由市人民政府统一领导，各级人民政府及其有关部门协同管理，房屋建筑使用安全责任人承担使用安全主体责任，居（村）民自治组织、行业协会、专业服务机构、志愿者组织等全社会力量共同参与的房屋安全风险防控治理体系。

本市立足“四个中心”，践行“四个服务”，配合国家机关、中央在京单位、军队做好在京中央和国家机关、军队房屋建筑使用安全管理工作。

第五条 市人民政府负责对本市房屋建筑使用安全管理工作的统一领导，健全完善房屋建筑使用安全管理工作体系和机制，协调解决房屋建筑使用安全管理工作方面重大问题。

各区人民政府负责辖区内房屋建筑使用安全管理工作的组织领导和综合协调，建立健全房屋建筑使用安全应急处置机制，组织落实房屋建筑使用安全应急处置，保障房屋建筑使用安全管理和救助经费，加强基层监管力量，将房屋建筑使用安全纳入网格化管理，支持、督促辖区内有关部门按照各自职责履行房屋建筑使用安全监管或管理责任。

第六条 市住房城乡建设行政主管部门负责本市房屋建筑使用安全的监督管理，研究制定房屋建筑使用安全政策和标准，组织各区开展房屋建筑使用安全专项检查，统筹、督促、指导房屋建筑及其附属构筑物的结构安全管理，制定房屋安全鉴定机构备案和监督管理政策。负责建立房屋建筑使用安全信息系统。

区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门负责辖区内房屋建筑使用安全的监督管理，组织实施辖区房屋建筑使用安全专项检查，建立危险房屋台账，督促和指导危险房屋解危及隐患治理，向区人民政府和市住房城乡建设行政主管部门报告危险房屋治理情况。负责辖区房屋建筑及其附属构筑物结构安全的监督管理及房屋安全鉴定机构备案和监督管理。

第七条 农业农村、教育、卫生健康、体育、文化和旅游、民政、商务、经济和信息化、民族宗教、广电、交通等行业主管部门应当做好本行业、领域用于生产经营和公益事业房屋建筑使用安全的管理工作，督促本行业、本领域房屋建筑使用安全责任主体按照规定履行房屋建筑使用安全责任。

具有违法建设查处职能的单位按照各自职责承担本市违法建设处置期间的使用安全监督管理工作，对存在严重结构安全隐患又不能整改消除的违法建设，依法予以拆除。

市场监管、公安、城市管理、发展改革、财政、应急等行政管理部门应当按照各自职责，做好房屋建筑使用安全管理相关工作。

第八条 乡镇人民政府、街道办事处应当按照本市有关安全生产和事故隐患排查治理监督管理规定，协助做好辖区内房屋建筑使用安全管理工作，对辖区内房屋建筑开展日常网格化巡查，协助告知并督促辖区内隐患房屋治理和危险房屋解危。

第九条 本市鼓励运用房屋建筑使用安全动态监测新技术、新设备，开展房屋建筑使用安全动态监测预警和防范治理，推动对房屋建筑使用安全风险科学研判、高效管控。

第十条 各级人民政府及其有关部门应当定期组织开展宣传教育，普及房屋建筑使用安全知识，提高社会公众安全使用房屋建筑的意识。鼓励公民、法人和其他组织通过多种形式参与房屋建筑使用安全宣传教育活动，配合做好房屋建筑使用安全管理工作。

第十一条 任何单位和个人有权将违反房屋建筑使用安全管理规定的行为，通过市民服务热线或者直接向相关部门投诉和举报，有关部门应当按照规定处理。

第二章 房屋建筑使用安全责任

第十二条 房屋建筑所有权人是房屋建筑使用安全责任人，政府授权经营管理的公有房屋，其经营管理单位为房屋建筑使用安全责任人。

违法建设处置期间，房屋建筑使用安全责任人责任由违法建设当事人承担。

房屋建筑所有权人下落不明或者权属不清的，房屋建筑使用安全责任人责任由实际使用人承担。

第十三条 房屋建筑使用安全责任人应当承担下列房屋建筑使用安全责任：

（一）按照规划用途、设计要求和房屋性质合理使用房屋建筑；

（二）对房屋建筑及其附属构筑物进行安全检查、维护、修缮；

（三）按照规定委托房屋建筑安全评估或安全鉴定；

（四）对危险房屋采取维修加固、停止使用或拆除等解危措施；

（五）告知并督促房屋建筑使用人安全合法使用房屋建筑；

（六）配合有关部门组织实施的房屋建筑使用安全监督管理工作；

（七）法律、法规规定的其他责任。

第十四条 房屋建筑使用安全责任人对房屋建筑使用安全可以自行管理，也可以委托其他单位或个人进行管理，但不得以委托为由拒绝承担房屋建筑使用安全责任。

自行管理房屋建筑的单位和受托管理单位应当建立健全房屋建筑使用安全管理制度，配备房屋建筑安全管理人员对房屋建筑及其附属构筑物开展日常检查和年度综合检查，并将检查情况如实记录。房屋建筑安全管理人员的具体办法由市住房城乡建设行政主管部门另行制定。

房屋建筑使用安全责任人应当与受托管理人就房屋建筑及其附属构筑物日常检查、隐患处理等方面的使用安全责任进行约定。

区分所有权的房屋建筑使用安全责任人共同委托物业服务人对共有部分进行管理的，物业服务人按照物业服务合同约定履行受托管理人责任。

第十五条 房屋建筑使用人应当安全合法使用房屋建筑，不得实施影响房屋建筑使用安全的行为，发现安全问题应当及时向房屋建筑使用安全责任人、受托管理人报告，配合开展房屋建筑及其附属构筑物检查、维护、修缮、安全评估、安全鉴定、解危等活动，不得拒绝或者阻挠。

第十六条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位应当按照法律、法规和本市有关规定，在建设工程质量保修范围和保修期限内对房屋建筑所有权人履行质量保修义务。

在保修期内，因房屋建筑工程质量缺陷造成所有权人、使用人或者第三方人身、财产损害的，房屋建筑所有权人、使用人或者第三方可以向建设单位提出赔偿要求。建设单位向造成房屋建筑工程质量缺陷的责任方追偿。

第十七条 区分所有权的房屋建筑共有部分的安全检查、维护、修缮等费用，由房屋建筑使用安全责任人依法共同承担。

区分所有权的住宅房屋共用部位发生危及房屋建筑使用安全等紧急情况需要立即消除安全隐患的，可以按照本市应急使用住宅专项维修资金的规定启动应急维修。

第十八条 任何单位和个人不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构，不得超过设计荷载使用房屋建筑。

确需变动房屋建筑主体和承重结构的，应当在施工前经全体所有权人依法共同决定，并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，依法办理相关审批手续后，委托具有相应资质的施工单位按照设计方案施工。

违反前款规定变动建筑主体和承重结构尚未完成整改的，该房屋在转让时，住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门应当对受让人进行安全风险提示。房屋转让后，受让人依法承担完成违规变动整改的主体责任。

第十九条 房屋建筑使用安全责任人应当加强对幕墙、外墙饰面砖、外墙外保温的日常检查、安全评估、安全鉴定及维修养护，发现安全隐患应及时采取防护和治理措施。

第二十条 鼓励房屋建筑使用安全责任人和其他有关组织投保房屋建筑使用安全相关保险。

鼓励保险公司设立与房屋建筑使用安全需求相适应的险种。

第三章 房屋建筑安全检查与评估鉴定

第二十一条 乡镇人民政府、街道办事处在网格巡查中发现安全隐患的，应当及时向房屋建筑使用安全责任人提示、告知。

市、区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门和行业主管部门可根据需要开展房屋建筑使用安全专项检查。

第二十二条 房屋建筑使用安全监督管理部门在实施执法检查和违法事实认定时，有权要求相关单位和个人提供有关资料、就有关情况作出说明，必要时可以组织专业技术人员进行现场查勘。相关单位和个人应当积极配合行政部门依法履行房屋建筑使用安全监督管理职责，如实报告有关情况，提供必要资料，不得以任何方式或手段妨碍和阻挠。

住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门在实施房屋建筑使用安全执法过程中，确需公安、规划自然资源等有关部门和乡镇人民政府、街道办事处协助配合的，相关单位应当按职责积极予以协助和配合。

第二十三条 公共建筑使用达到25年的，房屋建筑使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全评估，之后每5年进行一次评估；达到设计使用年限经安全鉴定可继续使用的，应当每2年进行一次评估。

鼓励区分所有权的居住建筑使用达到25年进行安全评估，之后每10年进行一次评估；达到设计使用年限经安全鉴定可继续使用的，每5年进行一次评估。

第二十四条 房屋建筑存在下列情形之一的，房屋建筑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）房屋建筑达到设计使用年限需要继续使用的;

（二）经安全评估发现房屋建筑结构不符合安全使用要求需要进行安全鉴定的；

（三）房屋建筑出现开裂、变形等结构损伤或地基不均匀沉降的；

（四）擅自变动建筑主体和承重结构整改后；

（五）其他法律、法规、规章规定应当进行安全鉴定的。

第二十五条 房屋建筑使用人、受托管理人或利害关系人等可委托房屋安全鉴定机构进行房屋建筑安全评估、安全鉴定。有关行政部门根据公共利益需要可以委托房屋安全鉴定机构进行房屋建筑安全鉴定。

第二十六条 在本市从事房屋建筑安全评估、安全鉴定活动的单位应当向区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门进行房屋安全鉴定机构备案。申请备案的单位应当具有独立法人资格，具备相应的专业技术能力、专业技术人员、仪器设备、办公场所和质量保证体系等。备案内容发生变更的，应当在30日内变更备案信息。

房屋安全鉴定机构备案和管理办法由市住房城乡建设行政主管部门另行制定。

第二十七条 房屋安全鉴定机构在本市开展房屋建筑安全评估、安全鉴定活动，应当按照法律法规、房屋评估鉴定标准，保证独立客观，对出具的房屋建筑安全评估、安全鉴定结论的真实性、准确性负责。

房屋建筑安全评估、安全鉴定报告应当上传至本市房屋建筑使用安全信息系统，实施统一赋码管理。

第二十八条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在房屋建筑安全鉴定报告中明确观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除四类处理建议，在作出鉴定结论后24小时内书面通知委托人，同时报告房屋建筑所在区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门。委托人应及时告知房屋建筑使用安全责任人。

第四章 危险房屋治理与应急处置

第二十九条 房屋建筑使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体。应当根据房屋建筑安全鉴定报告的处理建议，及时采取下列治理措施：

（一）鉴定为观察使用的，应当按照鉴定报告注明的观察使用条件和时限使用，在观察使用期间加强巡查、监测；

（二）鉴定为处理使用的，应当按照鉴定报告限制使用的要求搬出危险部位,及时采取技术措施维修加固，解除危险后方可正常使用；

（三）鉴定为停止使用或整体拆除的，应当停止使用，立即搬出。

房屋建筑使用安全责任人采取措施治理危险房屋时，相关权利人或者使用人应当提供便利，不得拒绝或者阻挠。

第三十条 任何单位和个人不得将危险房屋用于生产经营、公益事业等活动。

第三十一条 区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门应当自收到房屋安全鉴定机构报送的危险房屋信息之日起三日内，向房屋建筑使用安全责任人制发危险房屋解危提示函，提示其按照房屋建筑安全鉴定报告的处理建议进行解危。危险房屋存在下列情形之一的,解危提示函应当提示立即停止使用：

（一）房屋建筑用于生产经营和公益事业活动的；

（二）房屋建筑安全鉴定报告处理建议为停止使用、整体拆除的。

区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门应当及时将危险房屋信息告知房屋建筑属地乡镇人民政府、街道办事处，属于生产经营和公益事业房屋的，同时告知行业主管部门。

第三十二条 乡镇人民政府、街道办事处应当协助有关部门督促、协调房屋建筑使用安全责任人采取解危治理措施。

生产经营和公益事业的行业主管部门应当按照安全生产监管或管理职责，督促、协调房屋建筑使用安全责任人对用于生产经营和公益事业的危险房屋采取解危治理措施。

第三十三条 房屋建筑使用安全责任人拒不履行解危责任的，区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门制发危险房屋解危督促通知书，责令其限期解危。

第三十四条 区人民政府应当组织制定本辖区房屋建筑使用安全应急处置预案，完善应急处置组织体系。房屋建筑坍塌或者存在坍塌风险以及其他可能严重危及公共安全情形的，房屋建筑所在区人民政府应当依照突发事件应对有关规定启动房屋建筑使用安全应急处置预案。

第五章 农村房屋使用安全特别规定

第三十五条 涉农区、乡镇人民政府和辖有村庄的街道办事处应当加强基层执法能力建设，开展农村房屋使用安全风险隐患排查和专项治理，发现存在安全隐患的，应当及时将安全隐患情况告知房屋所有权人或使用人，并督促其消除安全隐患。

区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门以及规划自然资源、农业农村、市场监管等部门应当按照有关规定，协同做好农村房屋使用安全风险隐患排查治理工作。

村（居）民委员会应当协助乡镇人民政府、辖有村庄的街道办事处做好农村房屋使用安全管理，将农村房屋使用安全有关规定纳入村规民约和社区公约。

第三十六条 利用农村房屋从事生产经营活动的，所有权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当取得房屋建筑安全鉴定合格证明或者乡镇人民政府、街道办事处出具的竣工验收合格文书。市场监管部门、相关行业监管部门对利用农村房屋新设经营主体或住所（经营场所）变更登记时，对未取得用房安全证明文件的，不予发放营业执照、不予新办行业许可。

各行业主管部门应加强农村房屋从事生产经营活动的使用安全监管，对不符合安全要求的房屋督促限期治理。严禁将存在严重安全隐患的农村房屋用于生产经营活动。

第三十七条 涉农区人民政府应建立农村低收入群体住房安全保障长效机制，将符合条件的保障对象纳入农村危房改造范围。鼓励引导农村房屋实施抗震节能改造。

第三十八条 鼓励农村房屋所有权人根据房屋建筑安全状况适时进行安全评估。

第三十九条 本章适用于农村自建低层住宅的使用安全及相关管理。按照基本建设程序建造的农村房屋适用于除本章以外的其他规定。

第六章 法律责任

第四十条 违反本条例第十四条第二款规定，未配备房屋建筑安全管理人员的或者未将安全检查情况如实记录的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

第四十一条 违反本条例第十八条第一款规定，超过设计荷载使用房屋建筑的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

违反本条例第十八条第二款规定，变动房屋建筑主体和承重结构有下列情形之一的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下罚款。

（一）未在施工前经全体所有权人依法共同决定的；

（二）未按规定委托设计单位提出设计方案的；

（三）未按规定委托施工单位施工的。

擅自变动建筑主体和承重结构导致房屋建筑危及公共安全，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 违反本条例第二十三条第一款、第二十四条规定，房屋建筑使用安全责任人未按照规定进行安全评估或者安全鉴定的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处10万元以下罚款。

第四十三条 违反本条例第二十六条规定，从事房屋建筑安全评估、安全鉴定活动未备案的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款。

第四十四条 房屋安全鉴定机构有下列行为之一的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门予以处罚：

（一）违反本条例第二十七条第一款规定，未按照有关法律法规、评估鉴定标准开展评估、鉴定活动的，责令限期改正，处1万元以上3万元以下罚款，暂停承接相关业务3至9个月；

（二）违反本条例第二十七条第一款规定，出具虚假、错误评估、鉴定报告的，责令限期改正，处5万元以上10万元以下罚款，1年内暂停承接相关业务；

（三）违反本条例第二十七条第二款规定，1份评估、鉴定报告未按规定上传的，责令限期改正；逾期不改正的，处3万元以上5万元以下罚款；多份评估、鉴定报告未按规定上传的，暂停承接相关业务3至6个月；

（四）违反本条例第二十八条规定，未及时将危险房屋鉴定结论通知或报告的，责令限期改正；逾期不改正的，处1万元以上5万元以下罚款；发生事故的，处5万元以上10万元以下罚款，1年内暂停承接相关业务。

第四十五条 违反本条例第二十九条第二款规定，拒绝或者阻挠危险房屋治理的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款。

第四十六条 违反本条例第三十条规定，公民、法人或者其他组织出租或者使用危险房屋用于生产经营、公益事业等活动的，由区住房城乡建设（房屋管理）行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，逾期不改正的，处5万元以上10万元以下罚款。

第四十七条 违反本条例规定，阻碍国家机关工作人员依法履行房屋建筑使用安全监管职责的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定处罚。

第四十八条 违反本条例规定，造成他人损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十九条 本条例自 年 月 日起施行。