附件2

《北京市房屋建筑使用安全条例（草案

征求意见稿）》的起草说明

一、起草背景

（一）坚持人民至上，保障人民生命和财产安全的迫切需要

近年来，全国各地多发因房屋倒塌、结构坍塌等事故造成的人员伤亡事件，给北京市房屋建筑使用安全管理工作敲响了警钟，既有房屋使用安全管理形势日趋严峻。党的二十届三中全会对城市安全韧性提升作出全面部署。国务院办公厅及住建部等部门多次下发通知，要求逐步建立城乡房屋安全管理长效机制，通过立法建立健全房屋建筑安全隐患发现和治理的长效机制，有效防范重大安全事故的发生，保障人民生命财产安全。

（二）坚持可持续发展，建设节约型社会的需要

全面贯彻新发展理念，把节约资源贯穿于经济社会发展的全过程、各领域，是我们一贯倡导和坚持的发展理念。房屋作为重要的社会资产，其合理使用年限内的安全使用不仅关系到公众安全，更是实现可持续发展目标的关键环节。然而，当前一部分房屋所有权人和使用人还存在“重使用、轻维修”的现象，导致房屋损伤逐年累积，甚至出现“短命建筑”的情况。这不仅浪费了大量的社会资源，也增加了房屋安全隐患。

通过立法可以引导房屋所有权人和使用人合理使用房屋，规范房屋日常检查和维修维护，延长房屋建筑使用寿命，促进节约型社会的建设。

（三）坚持与时俱进，提升首都治理水平的需要

我市已进入房屋存量发展阶段，房屋加速老龄化致使超大城市房屋建筑使用安全管理面临更加复杂的挑战，亟需推动理念、手段、模式的创新，提高治理能力，做好安全保障。现行《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（市政府令第229号）与当前房屋建筑使用安全管理新形势存在一些不协调、不适应。因此，通过立法进一步明确部门职责，理顺管理协调机制，推动房屋管理创新，是适应房屋建筑使用安全管理新形势的必然选择。

二、起草过程

2024年12月12日，市十六届人大常委会第五十四次主任会议审议通过《北京市房屋建筑使用安全管理条例》的立项论证，列为2025年立法计划审议项目。

市住房城乡建设委高度重视草案起草工作，成立房屋安全立法专班，在前期立法调研和立项论证基础上，组织各区行业主管部门、乡镇（街道）、房屋安全鉴定机构、物业服务企业以及业内专家召开立法专题会议50余次，剖析房屋建筑使用安全管理工作中的难点堵点问题，总结实践成果和典型经验。赴多地开展实地调研，广泛征集并充分吸纳各方意见，形成了《北京市房屋建筑使用安全条例（草案征求意见稿）》（以下简称《条例（草案征求意见稿）》）。

三、主要内容

《条例（草案征求意见稿）》基本框架包含总则、房屋建筑使用安全责任、房屋建筑安全检查与评估鉴定、危险房屋治理与应急处置、农村房屋使用安全特别规定、法律责任和附则，共七章，四十九条。《条例（草案征求意见稿）》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，把本市房屋建筑使用安全管理的成熟经验和有益探索通过立法予以固化，为筑牢首都城市安全底板提供有力法治保障。

（一）明确适用范围，实现城乡覆盖

规定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。农村房屋的使用安全管理按照第五章农村房屋使用安全特别规定专章执行，实现城乡房屋建筑使用安全管理全覆盖。明确违法建设处置期间的使用安全监管，与城乡规划有关法律、法规和国家及本市有关规定的衔接，实现对全市既有房屋建筑使用安全管理全覆盖。

（二）压实主体责任，落实各方责任

延续229号令“房屋建筑使用安全责任人”制度，根据房屋建筑的权属和管理方式，明确房屋建筑使用安全责任主体。突出房屋建筑使用安全责任人是第一责任人，应合理使用房屋，履行安全检查、维护、修缮、评估鉴定、危房治理等责任；强调房屋建筑管理人、使用人各方有责，明确受托管理人按照约定履行相应责任，使用人应当安全合法使用，发现问题及时报告。

（三）健全监管体系，加强部门协同

增设市、区人民政府及乡镇（街道）职责，建立市人民政府统一领导，区人民政府组织领导和综合协调，乡镇（街道）网格化管理的三级管理体系。明确市、区住房城乡建设（房屋管理）部门负责房屋建筑使用安全的监督管理，明确行业主管部门承担本行业、本领域用于生产经营和公益事业房屋建筑使用安全的管理责任，其他有关部门按照职责做好房屋建筑使用安全管理相关工作。通过监管体系建设，多部门齐抓共管，提升房屋建筑使用安全治理水平。

（四）强化隐患防范，规范使用行为

一是完善隐患发现机制，通过房屋建筑使用安全责任人自查，管理单位安全检查，乡镇（街道）网格巡查、住建（房管）及行业部门专项检查的四级检查模式，以及由专业机构进行安全评估、安全鉴定、动态监测等，最大程度确保房屋建筑隐患发现及时、事故风险可控。二是明确房屋建筑使用过程中，不得超过房屋建筑的设计荷载、不得擅自变动建筑主体和承重结构，从源头防范安全隐患。对确需变动建筑主体和承重结构的，提出程序和要求，对违法变动尚未完成整改的，在房屋转让时对当事人进行安全风险提示。三是规范房屋安全评估、安全鉴定活动。对在本市从事房屋建筑安全评估、安全鉴定活动的单位实行备案管理，严厉打击出具虚假报告的违法违规行为。

（五）明确解危流程责任，提出危房限制措施

一是规范解危流程，明确各方在危险房屋解危和应急处置的职责分工。二是明确政府部门对危险房屋履行提示、告知、督促解危、应急处置等责任，房屋建筑使用安全责任人对危险房屋履行解危治理责任。三是对未采取有效措施解危的危险房屋，限制用于生产经营和公益事业活动，确保不危及公共安全。

（六）设立农房管理规定，加强经营用房管理

专章规定农村房屋安全管理。一是明确区级部门、乡镇（街道）、村（居）委会各自职责，强化乡镇（街道）的农村房屋安全风险隐患排查和专项治理职责，以及区住建（房管）、规划自然资源、农业农村、市场监管等部门的协同排查治理工作。二是乡镇（街道）要建立健全农村房屋使用安全巡查机制，发现存在安全隐患的，要及时告知、提醒，并督促消除隐患。三是加强农村经营用房安全监管，农村房屋用于生产经营的，须取得用房安全证明文件，严禁严重隐患房屋用于生产经营。四是建立低收入群体住房安全保障长效机制，鼓励抗震节能改造，鼓励农村房屋进行安全评估。

（七）加强科技赋能，鼓励保险创新

一是建立房屋建筑使用安全信息系统，推动监管工作数字化、信息化，保障各项制度机制落地见效，提高管理效能。二是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房屋治理，管控房屋建筑安全风险隐患。三是鼓励投保房屋建筑使用安全相关保险等增强抵御房屋建筑使用安全风险的能力。