

石家庄市房屋安全管理办法

（1992年5月17日石家庄市人民政府令第36号发布 根据2003年5月8日石家庄市人民政府令第128号《石家庄市危险房屋管理实施办法修正案》修正）

第一章 总 则

第一条 为加强房屋安全管理，保障房屋的安全使用，维护社会公共利益，根据国家法律、法规及省、市相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内已建成使用的各种房屋及附属建筑物（集体土地上村民住宅除外），其房屋所有人、使用人、经营管理人及其它利害关系人，均应遵守本办法。

第三条 房屋安全管理应当贯彻依法使用、定期检查、防治结合，确保安全的原则。

第四条 市房产管理局是全市房屋安全管理的行政主管部门。

各县（市）、区房管部门或指定部门负责本辖区的房屋安全管理工作，业务上接受市房产管理局的指导。高新技术产业开发区房产管理部门在市房产管理局委托范围内，负责本辖区内的房

屋安全管理工作。

规划、建设、城管、公安、工商及消防等有关部门，应当按照各自职责，做好房屋安全使用的相关管理工作。

第二章 一般规定

第五条 房屋所有人、使用人和经营管理人应对相关房屋的使用安全负责，发现损坏及时维修，保障房屋建筑结构稳定和设施设备的正常使用。

第六条 按国家房改政策出售的公产住宅，在成立业主委员会以前，由原产权单位负责房屋的安全管理，并组织维修和治理。成立业主委员会以后，由业主委员会负责房屋的安全管理。

第七条 住宅房屋不得随意改变房屋使用性质，确需改变的，应当报规划部门批准。其中涉及变动房屋主体结构或明显加大房屋荷载的，应同时征得辖区房屋安全管理部门的安全许可。涉及城管、消防管理的，按照有关规定办理。

房屋使用人需改变房屋原使用性质的，应征得房屋所有人或经营管理人的同意。

第八条 因装饰装修等行为需变动房屋主体结构或明显加大房屋荷载的，按照装饰装修管理的有关规定办理。

第九条 在房屋建筑上设置信号塔、广告牌等大型设施的，设施所有人应当与房屋所有人或者经营管理人签订书面协议，明确双方的权利、义务和责任。其中属于明显加大房屋荷载的，设

施所有人应申请房屋安全鉴定，并报辖区房屋安全管理部门批准后，方可设置。涉及城管、规划、消防管理的，按照有关规定办理。

第十条 禁止从事下列影响房屋安全的行为：

- （一）在屋顶、露台上擅自搭建建筑物或构筑物；
- （二）在屋顶、室内及阳台放置超荷载物品；
- （三）在住宅室内安装动力、压力性设备；
- （四）其它危害房屋安全的行为。

第十一条 房屋所有人、使用人、经营管理人及小区物业公司有对房屋拆改行为进行监督的义务，对不符合安全要求的，应当予以制止并向辖区房屋安全管理部门举报。

第三章 房屋安全检查

第十二条 房屋所有人、使用人和经营管理人应定期对房屋进行安全检查，确保房屋的安全使用。

第十三条 各县（市）、区房屋安全管理部门应重点对城镇各类危旧房屋及其附属设施进行检查，发现隐患，应下达房屋隐患通知书。房屋所有人或使用人应按照房屋隐患通知书载明的事项处理。

第十四条 各县（市）、区房屋安全管理部门应建立房屋安全管理制度和危险房屋治理的监督、检查制度，掌握辖区内房屋安全状况及危险房屋形成、变迁等情况，健全危旧房屋档案，指

导、督促和协助有关单位或个人治理危险房屋，对违规行为予以制止和处罚。

第十五条 房屋所有人、使用人应当爱护和正确使用房屋，不得拒绝、阻挠房屋的安全检查，并积极配合有关部门搞好维修和治理。

第四章 房屋安全鉴定

第十六条 市房产管理局负责全市房屋安全鉴定机构的资质审定。

第十七条 鉴定机构应配备专业技术配套的专职鉴定人员，并可聘请兼职鉴定人员。专、兼职鉴定人员应具有工程师以上职称或具有特定业务专长。

专、兼职鉴定人员须经市房产管理局资格审查合格，并取得房屋安全鉴定资格证书。

第十八条 市房屋安全鉴定机构负责市区房屋安全鉴定工作，并对县（市）、矿区房屋安全鉴定工作进行业务指导。

第十九条 有下列情形之一的，房屋所有人、使用人必须申请房屋安全鉴定：

- （一）拆改房屋主体结构或明显加大房屋荷载的；
- （二）扩出或改造加固阳台的；
- （三）危旧房屋加固的；
- （四）原有房屋改为公共娱乐场所的；

(五)房屋安全管理部门发出隐患通知书,并明确应鉴定处理的。

第二十条 异产毗连房屋所有人、使用人认为相邻房屋的不当使用危及自有房屋安全的,或者认为正在施工的工程可能损坏自有房屋的,可申请房屋安全鉴定。

第二十一条 鉴定机构可接受行政、司法机关委托进行房屋安全鉴定。

第二十二条 申请房屋安全鉴定,申请人应向鉴定机构提交房屋安全鉴定申请书及有关证件。申请书应载明下列事项:

(一)申请人的姓名或者名称及住所等基本情况;

(二)房屋产权状况、座落、使用性质、面积和要求鉴定的部位;

(三)其它有关事项。

申请人需同时交验下列有关证件:

(一)身份证明材料;

(二)房屋所有人应交验房屋所有权证,提供建筑图纸和相关技术资料,使用人应交验租赁合同或房屋使用证,相邻单位或个人应交验本单位或本人房屋所有权证,或提供其它能证明相邻关系的材料。

使用人以及相邻单位或个人申请房屋安全鉴定,房屋所有人应提供房屋的有关资料。

第二十三条 鉴定机构进行房屋安全鉴定,应按照下列程序

办理：

- (一) 受理房屋安全鉴定申请或委托；
- (二) 现场勘查和必要的结构验算；
- (三) 作出鉴定结论，提出治理建议；
- (四) 制作、送达鉴定文书。

第二十四条 鉴定机构进行房屋安全鉴定，执行建设部颁发的《危险房屋鉴定标准》。涉及工业建筑、公共建筑、高层建筑、文物保护单位房屋的安全鉴定，应符合有关专业技术标准、规范和规程。

第二十五条 房屋安全鉴定，必须由两名以上具有房屋安全鉴定资格的人员作为鉴定人员。遇有重大疑难鉴定项目，应邀请有关部门和具有高级工程师以上职称的专业技术人员参与鉴定。

第二十六条 房屋安全鉴定机构应在受理鉴定申请或委托之日起三日内进点现场勘查。现场勘查时，鉴定人员应通知申请人、房屋所有人、使用人到场；拒不到场的，不影响勘查的正常进行。

第二十七条 鉴定人员进行房屋安全鉴定时，房屋所有人、使用人以及相关单位或个人应予协助配合，不得拒绝、阻挠。

第二十八条 房屋安全鉴定不得超过下列期限，但鉴定机构与申请人对房屋安全鉴定期限另有约定的除外：

- (一) 二层以下的民用建筑单栋为五天；
- (二) 工业建筑、公共建筑、文物保护单位及多层民用建筑

单栋为十天。

第二十九条 经鉴定属危险房屋的，应按照下列规定提出治理建议：

（一）观察使用，适用于采取适当技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋；

（二）处理使用，适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋；

（三）停止使用，适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

（四）整体拆除，适用于整幢危险且已无修缮价值，影响人身、财产安全，需立即拆除的房屋。

第三十条 鉴定机构制作鉴定文书，应使用国家规定的术语，由鉴定人员署名，加盖房屋安全鉴定专用章，并在三日内送达鉴定申请人。

经鉴定属危险房屋的，应载明鉴定过程、结论、治理建议、解危措施及期限，并将简要情况书面通知辖区房屋安全管理部门；经鉴定不属危险房屋的，载明鉴定过程、结论、使用注意事项，以及正常使用条件下的有效期限。

鉴定文书文本由石家庄市房产管理局统一印制。

第三十一条 当事人对鉴定结论有异议的，可在收到鉴定文书之日起十五日内申请重新鉴定，重新鉴定时，鉴定机构应另行指定鉴定人员。

第三十二条 房屋安全鉴定费按物价管理部门批准的标准执行。

房屋安全鉴定费由申请人交纳。

重新鉴定的，重新鉴定申请人应预交重新鉴定费，鉴定结论一致的，重新鉴定费由重新鉴定申请人负担。

第五章 房屋治理

第三十三条 有隐患的房屋或危险房屋，应由房屋所有人负责治理，本办法另有规定的除外。

第三十四条 房屋所有人、使用人以及其他负有治理责任的单位或个人必须按照房屋隐患通知书或危险房屋鉴定文书载明的治理建议、解危措施和期限对房屋进行治理。

第三十五条 按国家房改政策出售给个人的住宅房屋，出现隐患或经鉴定属危险房屋的，原产权单位或业主委员会应组织治理。

第三十六条 实施免租自理的公有房屋出现隐患或经鉴定属危险房屋的，房屋使用人应负责治理。拆除、治理，必须征得房屋所有人同意。

第三十七条 房屋所有人治理房屋，需承租人临时迁出的，承租人应及时迁出，危险房屋经治理解除危险后，所有人应继续履行原租赁协议，但租赁双方另有约定的除外。

房屋所有人拒不治理危险房屋的，承租人可代为治理，治理

费用可由租金折抵或依法诉请房屋所有人偿付。

第三十八条 异产毗连房屋经鉴定属危险的，各所有人对共有、共用的部位和附属建筑应共同治理，所需费用由各所有人按照建设部《异产毗连房屋管理规定》规定的原则分担。

第三十九条 房屋使用人擅自改变房屋结构或超荷载使用致使房屋损坏，经鉴定属危险的，房屋使用人应负责治理。因施工、堆物、碰撞等行为致使他人房屋构成危险的，由行为人负责治理。

第四十条 经鉴定属观察使用或处理使用的危险房屋治理后，经鉴定机构验收已解除危险的，可继续使用；逾期未予治理或经验收未解除危险的，不得使用。

第四十一条 任何单位、个人不得以任何形式出租或使用经鉴定属整体危险并应整体拆除的房屋。

第四十二条 房屋所有人持鉴定机构签发的危险房屋通知书及有关材料办理危险房屋产权注销手续和拆迁、翻建许可手续时，有关部门应及时审核批准。

第四十三条 经鉴定机构鉴定须整体拆除的危险房屋在不改变原使用性质的情况下翻建时，拆除的原建筑面积部分按零税率缴纳固定资产投资方向调节税并免交城建配套费、人防结建费、电集资费和水增容费。

第六章 法律责任

第四十四条 违反本办法第七条，未取得辖区房屋安全管理部门安全许可，擅自变动房屋主体结构或明显加大房屋荷载的，由辖区房屋安全管理部门予以警告，责令房屋所有人恢复原状。对非经营性的处以五百元以上一千元以下罚款，对经营性的处以五千元以上一万元以下罚款，其中有违法所得的处以一万元以上三万元以下罚款。

第四十五条 违反本办法第九条，未经辖区房屋安全管理部门批准，在房屋建筑上擅自设置大型设施的，由辖区房屋安全管理部门责令设施所有人限期补办手续，其中经房屋安全鉴定不符合安全条件的，责令其恢复原状。逾期仍不补办手续的，除责令其恢复原状外，对非经营性的处以五百元以上一千元以下罚款，对经营性的处以五千元以上一万元以下罚款。

第四十六条 违反本办法第十条的，由辖区房屋安全管理部门予以警告，责令当事人限期拆除或清理；逾期仍不拆除或清理的，由辖区房屋安全管理部门组织人员强行拆除或清理，拆除或清理费用由当事人承担。对非经营性的处以五百元以上一千元以下罚款，对经营性的处以五千以上一万元以下罚款。

第四十七条 违反本办法第十五条规定拒不接受安全检查和，由辖区房屋安全管理部门予以警告，并可处以五百元以上一千元以下罚款。

第四十八条 违反本办法第十六条、第十七条规定未经批准进行房屋安全鉴定活动或使用未取得房屋安全鉴定资格证书的人员进行鉴定的，由市房产管理局责令当事人停止鉴定活动，并可处以一万元以下罚款。

第四十九条 违反本办法第十九条规定应当申请房屋安全鉴定而拒不申请的，由辖区房屋安全管理部门责令房屋所有人停止施工，恢复原状，并可处以一千元以上三千元以下的罚款。造成损失的，由责任人依法进行赔偿。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五十条 违反本办法第三十三条、三十四条、三十六条、第三十九条规定，房屋所有人、使用人拒不承担治理责任或不按规定治理的，由辖区房屋安全管理部门责令其限期治理，并可处以一千元以上三千元以下罚款。当事人拒不执行处理决定，致使房屋倒塌，损害他人人身财产权益的，应依法承担民事赔偿责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十一条 违反本办法第四十条、第四十一条规定，拒不停止出租或使用危险房屋的，由辖区房屋安全管理部门责令其立即停租或停用。对非经营性的处以房屋所有人五百元以上一千元以下罚款，对经营性的分别处以房屋所有人、使用人各五千元以上一万元以下罚款。造成他人人身财产损失的，应依法承担民事赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依据有关

法律、法规的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人逾期不申请行政复议或者不起诉，又不履行行政处罚的，由作出行政处罚决定的机关依法强制执行或申请人民法院强制执行。

第五十三条 鉴定人员有下列情形之一，损害他人人身、财产权益的，鉴定机构应依法承担民事赔偿责任；对直接责任者，由主管机关给予行政处分，涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

- （一）作出的鉴定结论错误；
- （二）作出的治理建议不当；
- （三）延误房屋安全鉴定期限。

第五十四条 房屋安全管理部门工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由主管部门给予行政处分；涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

第七章 附 则

第五十五条 本办法自二〇〇三年六月十五日起施行。