第 2 号

　　《黑龙江省房屋使用安全管理规定》已经2023年1月19日省政府第一次常务会议审议通过，现予公布，自2023年4月1日起施行。

 省长 梁惠玲

 2023年2月12日

黑龙江省房屋使用安全管理规定

　　第一条 为了加强房屋使用安全管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全，根据相关法律、法规，结合本省实际，制定本规定。

　　第二条 本省行政区域内依法建设并投入使用的房屋以及依法建设但停止施工两年以上房屋建筑工程的安全防范、危险治理、应急处置及其监督管理，适用本规定。

　　房屋消防、抗震、防雷安全管理和供电、供水、供气、供热、电梯等设施设备的使用安全管理，依照有关法律、法规、规章的规定执行。

　　第三条 房屋使用安全管理应当遵循安全第一、预防为主、防治结合、责任明晰、属地管理、规范治理的原则。

　　第四条 县级以上人民政府应当加强对房屋使用安全管理工作的组织领导和综合协调，将房屋使用安全管理纳入国民经济和社会发展规划；建立联席会议制度，协调、解决房屋使用安全管理中的重大问题；督促有关部门和下级人民政府落实房屋使用安全管理责任；按照财政事权与支出责任相适应的原则，将应当由政府承担的房屋使用安全工作经费纳入财政预算。

　　乡镇人民政府、街道办事处应当对辖区内房屋使用安全实行网格化、常态化管理，协助上级人民政府及其有关部门做好危险治理、应急处置以及对依法建设但停止施工两年以上房屋建筑工程安全隐患排查等工作。

　　第五条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内房屋使用安全综合管理工作。

　　县级以上人民政府发展和改革、自然资源、公安、应急管理等部门应当按照各自职责，做好房屋使用安全管理有关工作。

　　县级以上人民政府住房和城乡建设、卫生健康、教育、文化和旅游、体育、宗教事务、公安、司法行政等部门应当按照各自职责，督促居民住宅和医疗卫生机构、学校、文体场馆、宗教活动场所、公安司法行政监所等场所的房屋所有权人或者管理单位履行房屋使用安全责任，及时消除房屋使用安全隐患。

　　第六条 各级人民政府应当组织开展房屋使用安全宣传教育，普及房屋使用安全知识，提高全社会房屋使用安全意识和能力。

　　鼓励和支持公民、法人和其他组织参与房屋使用安全宣传教育。

　　第七条 公民、法人或者其他组织发现房屋使用安全隐患、危害房屋使用安全的行为以及危险房屋时，有权向县级以上人民政府有关部门报告。收到报告的部门应当开展核查并依法进行处理，属于其他部门职责的，应当及时移交有关部门处理。

　　第八条 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的，其管理人是房屋使用安全责任人。机关事务管理部门为名下登记房屋的使用安全责任人。依法建设但停止施工两年以上房屋建筑工程的建设单位或者所有权人为房屋建筑工程安全责任人。

　　房屋所有权人与房屋使用人不一致的，双方按照约定承担房屋使用安全责任；房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，由房屋使用人承担房屋使用安全责任。

　　房屋使用人应当配合房屋使用安全责任人、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人履行相应的房屋使用安全责任。

　　第九条 房屋使用安全责任人应当维护房屋使用安全，承担下列责任：

　　（一）按照房屋设计用途或者依法批准的使用功能合理使用房屋；

　　（二）按照设计荷载使用房屋；

　　（三）按照有关规范、标准进行房屋维修养护、更新改造和装修活动；

　　（四）定期检查维护，消除房屋使用安全隐患；

　　（五）依法委托房屋安全鉴定；

　　（六）对危险房屋采取解危措施；

　　（七）配合政府及其有关部门开展的房屋使用安全管理工作；

　　（八）法律、法规、规章规定的其他责任。

　　第十条 业主委员会或者物业管理委员会应当依法履行下列房屋使用安全责任：

　　（一）监督、协助物业服务人履行物业服务合同约定的房屋使用安全责任；

　　（二）按照有关规定或者物业服务合同约定，组织使用住宅专项维修资金用于房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造；

　　（三）按照业主大会制定的管理规约，督促房屋使用安全责任人履行相关责任和义务。

　　第十一条 物业服务人应当按照法律、法规、规章规定或者物业服务合同约定，开展物业管理区域内房屋使用安全日常巡查，提示并协助房屋使用安全责任人对房屋使用安全进行自查。

　　物业服务人发现违反房屋使用安全管理规定行为的，应当予以制止；制止无效的，应当及时报告房屋所在地县级人民政府有关部门。有关部门在接到物业服务人的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

　　第十二条 房屋的建设、勘察、设计、施工、监理单位应当依法承担工程质量责任。房屋在保修范围和保修期限内发生质量问题的，房屋施工单位应当依法履行保修义务。

　　建设农村二层以下自建住房，施工方应当按照合同约定承担工程质量责任和保修义务。

　　第十三条 市级、县级人民政府应当定期组织开展房屋使用安全隐患全面排查，建立台账，制定整治方案，落实管理责任。乡镇人民政府、街道办事处应当组织督促房屋使用安全责任人每年至少进行一次房屋使用安全隐患自查，及时采取安全防范措施。村委会应当开展农村房屋使用安全日常巡查，对发现违反房屋使用安全的行为及时予以制止，并将疑似房屋使用安全隐患信息报送乡镇人民政府备案。

　　极端异常天气、严重地质灾害发生后，县级以上人民政府应当立即组织开展房屋使用安全专项检查，房屋使用安全责任人应当给予配合。

　　第十四条 房屋装修应当遵守法律、法规、规章和有关规范、标准的规定，保证房屋使用安全，并禁止实施下列行为:

　　（一）擅自拆除或者改动房屋基础，以及梁、柱、楼板、承重墙、外墙等房屋建筑主体或者承重结构；

　　（二）削弱房屋构件承载力；

　　（三）违法建设地下室、搭建建筑物或者构筑物增加房屋使用荷载；

　　（四）影响房屋共用部位和共用设施设备的使用和修缮；

　　（五）影响房屋使用安全的其他行为。

　　房屋装修确需拆除、改动房屋建筑主体或者承重结构，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载的，房屋使用安全责任人应当依法履行基本建设程序，并委托具有相应资质的单位组织实施。

　　第十五条 按照国家有关规定无需办理施工许可证的房屋建筑，房屋使用安全责任人应当在房屋装修前将装修方案、图纸或者相关说明、房屋装修安全保证书送交物业服务人；未选聘物业服务人的，应当报送乡镇人民政府或者街道办事处。

　　物业服务人或者乡镇人民政府、街道办事处应当将装修工程的禁止行为、注意事项一次性告知房屋使用安全责任人。

　　第十六条 房屋安全鉴定应当由房屋使用安全责任人依法委托鉴定单位实施，鉴定费用由房屋使用安全责任人承担。

　　区分所有权的房屋实施房屋安全鉴定的，部分或者全部房屋使用安全责任人可以共同委托，鉴定费用按照约定承担；没有约定或者约定不明确的，按照房屋专有部分建筑面积分摊。

　　第十七条 极端异常天气、严重地质灾害发生后，对一定区域内成片受损且需要继续使用的房屋，市级、县级人民政府应当组织有关部门委托鉴定单位进行房屋安全鉴定。所需费用由市级、县级人民政府承担。

　　农村低收入群体等重点对象的房屋安全鉴定由县级人民政府统一组织，所需费用由县级人民政府承担。

　　第十八条 房屋有下列情形之一，应当进行安全鉴定：

　　（一）房屋明显倾斜、变形，或者梁、柱、楼板、承重墙、外墙等房屋建筑主体或者承重结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀的；

　　（二）房屋外墙墙面开裂、脱落且原因不明的；

　　（三）改变房屋结构或者设计用途的；

　　（四）经安全检查或者评估，发现房屋存在疑似安全隐患或者对周边建筑安全和环境安全产生影响的；

　　（五）房屋设计工作年限届满后需要继续使用的；

　　（六）法律、法规、规章规定的其他应当进行安全鉴定的情形。

　　房屋保修期内出现前款第一项、第二项规定情形的，由房屋建设单位委托房屋安全鉴定单位进行鉴定；出现前款规定其他情形的，按照本规定第十六条、第十七条规定进行安全鉴定。

　　第十九条 房屋安全鉴定业务可以由下列单位承担：

　　（一）具备与鉴定业务相适应的工程检测资质的建设工程质量检测单位；

　　（二）具有相应资质等级的房屋建设勘察、设计单位；

　　（三）法律、法规、规章规定的其他房屋安全鉴定单位。

　　设计单位从事房屋安全鉴定，需要进行工程检测的，应当委托前款第一项规定的检测单位进行检测。

　　第二十条 房屋安全鉴定单位应当按照委托合同约定，依法独立、客观、公正地开展房屋安全鉴定活动；按照相关规范、标准出具房屋安全鉴定报告，并对房屋安全鉴定报告的合法性、真实性和准确性负责。

　　房屋安全鉴定报告应当由注册在本单位的在职注册结构工程师签章。

　　房屋安全鉴定单位不得转让鉴定业务。

　　第二十一条 房屋安全鉴定单位应当在安全鉴定报告中确定评定等级或者评定结果，对危险房屋提出处置建议；开展房屋现场调查、检测时，应当有两名以上鉴定人员参加，房屋所有权人、使用人和有关单位应当予以配合。

　　农村二层以下自建住房安全鉴定按照国家有关规定执行。

　　第二十二条 房屋安全鉴定单位应当自接受委托之日起十五个工作日内出具房屋安全鉴定报告；情况紧急的，应当在五个工作日内出具房屋安全鉴定报告。房屋结构复杂、鉴定难度较大，在以上规定期限内不能鉴定完毕的，应当在三十个工作日内提出阶段性鉴定意见，并在六十个工作日内出具房屋安全鉴定报告。当事人对鉴定时限另有约定的，从其约定。

　　房屋安全鉴定单位出具鉴定报告后，应当在三个工作日内送达委托人；双方对送达时间另有约定的，从其约定。委托人与房屋使用人不一致的，委托人应当将房屋安全鉴定报告结论告知房屋使用人。经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定单位应当及时告知委托人，并向房屋所在地市级、县级人民政府住房和城乡建设主管部门和有关部门报告。

　　省人民政府住房和城乡建设主管部门应当对房屋安全鉴定报告实行统一赋码管理。

　　第二十三条 毗邻既有房屋进行工程建设活动的，建设、勘察、设计、施工、监理单位应当按照有关建设工程安全和质量管理规定，制定专项方案，采取风险评估、专项防护、检测监测等房屋使用安全风险防范和控制措施。

　　房屋建设单位应当将风险评估结论及时告知建设工程毗邻既有房屋使用安全责任人。

　　第二十四条 市级、县级人民政府应当加强房屋使用安全信息化建设，实现信息互联共享。

　　市级、县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立健全信息管理系统，记载并公布房屋使用安全鉴定和监督管理信息。

　　第二十五条 房屋使用安全责任人为房屋解危责任人；依法建设但停止施工两年以上房屋建筑工程的建设单位或者所有权人为该建筑工程的解危责任人。

　　因工程项目建设影响导致周边既有房屋出现危险的，工程项目的建设单位为房屋解危责任人。

　　因增层、搭建等改建、扩建活动导致房屋出现危险的，房屋改建、扩建工程的建设单位为解危责任人，勘察、设计、施工、监理单位依法承担相应责任。

　　第二十六条 市级、县级人民政府应当组织开展危险房屋解危工作，实行建账销号管理。

　　市级、县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当跟踪督促、指导房屋解危责任人采取解危措施，其他相关部门和乡镇人民政府、街道办事处应当予以协助、配合。

　　第二十七条 经鉴定为危险房屋的，市级、县级人民政府应当组织有关部门制定产权收购、异地安置、维修加固、原址翻建等解危政策，并督促房屋解危责任人实施解危。

　　第二十八条 市级、县级人民政府住房和城乡建设主管部门收到危险房屋鉴定报告后，应当组织有关部门立即开展现场核查。核查属实的，市级、县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当向房屋使用安全责任人送达《危险房屋解危告知单》；确认存在重大安全隐患的，应当提出立即停止使用要求，并提请本级人民政府启动应急处置措施。

　　房屋使用安全责任人应当按照《危险房屋解危告知单》提出的处置意见，及时采取安全围挡、加固等安全管控措施。

　　危险房屋不得用于生产经营活动或者出租。

　　第二十九条 市级、县级人民政府应当建立健全房屋使用安全应急处置工作机制，制定应急处置预案，定期组织应急处置培训和演练，储备救援物资和装备器材。

　　对应当立即停止使用的危险房屋或者发生房屋使用安全重大突发事件的，市级、县级人民政府应当立即启动应急处置预案，根据实际情况依法采取划定警戒区、临时交通管制等管控措施，组织人员进行避险疏散，开展抢险救援和应急处置。

　　第三十条 因使用不当、不可抗力或者超过房屋设计工作年限造成房屋危险的，解危费用由房屋使用安全责任人承担。房屋共有部分的解危费用，由房屋使用安全责任人按照管理规约的约定共同承担；管理规约没有约定或者约定不明确的，按照房屋专有部分建筑面积分摊。

　　依法建设但停止施工两年以上房屋建筑工程的安全隐患排查和日常安全管理费用，由建设单位承担。

　　第三十一条 对危险房屋进行维修和更新、改造的，房屋解危责任人可以按照有关规定提取职工住房公积金或者使用住宅专项维修资金。

　　农村低收入群体等重点对象可以通过申请农村危房改造资金、银行低息贷款等方式筹资；符合国家农村危房改造补助政策的，应当纳入危房改造计划。

　　第三十二条 市级、县级人民政府应当按照因城、因区、因房施策的原则，组织制定危险房屋解危支持政策。

　　市级、县级人民政府自然资源主管部门应当根据法律、法规和有关规范、标准，确定实施原址翻建、解危安置等用于危险房屋解危地块的容积率等规划指标。

　　市级、县级人民政府应当建立救助制度，安排资金用于补助低收入家庭和因不可抗力损坏房屋的安全鉴定、危险治理、应急处置等事项。

 第三十三条 鼓励建立房屋使用安全商业保险管理机制，鼓励保险公司参与房屋全生命周期使用安全管理。

　　第三十四条 违反本规定，各级人民政府、县级以上人民政府有关部门或者街道办事处有下列情形之一的，由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

　　（一）未履行房屋使用安全管理职责的；

　　（二）未组织开展房屋使用安全隐患定期排查或者专项检查的；

　　（三）未组织开展危险房屋解危工作或者未承担有关解危责任的；

　　（四）未建立健全应急处置工作机制，或者发生重大突发事件后未及时采取应急处置措施的；

　　（五）未向社会公布房屋使用安全鉴定、备案和监督管理信息的；

　　（六）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

　　第三十五条 违反本规定，房屋使用安全责任人未送交或者报送房屋装修方案、图纸或者相关说明、房屋装修安全保证书的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正，处以五百元以上一千元以下罚款。

　　第三十六条 违反本规定，物业服务人有下列行为之一的，由县级人民政府住房和城乡建设主管部门给予警告，并处以五百元以上一千元以下罚款：

　　（一）未按照要求开展房屋使用安全日常巡查的；

　　（二）未提示和协助房屋使用安全责任人进行自查的；

　　（三）发现违反房屋使用安全管理规定行为未予制止的。

 第三十七条 违反本规定，将危险房屋用于生产经营活动或者出租的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门对房屋使用安全责任人处以违法所得的三倍以上五倍以下罚款，但是最高不得超过五万元；没有违法所得的，处以一万元以上两万元以下罚款。

 第三十八条 法律、法规对房屋使用安全管理另有规定的，依照其规定。

 第三十九条 本规定下列用语含义：

　　（一）房屋使用安全管理，是指为保障房屋结构使用安全而进行的管理活动，包括房屋使用日常管护、房屋使用安全隐患排查、房屋安全鉴定、危险房屋解危等。

　　（二）危险房屋，是指房屋结构体系中承重构件被评定为危险构件，导致局部或者整体不能满足安全使用要求的房屋。

　　（三）物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。

　　（四）重点对象，是指农村易返贫致贫户、农村低保户、农村分散供养特困人员、因病因灾因意外事故等刚性支出较大或者收入大幅缩减导致基本生活出现严重困难家庭、农村低保边缘家庭，以及未享受过农村住房保障政策支持且依靠自身力量无法解决住房安全问题的其他脱贫户。

　　第四十条 本规定自2023年4月1日起施行。