

## 本溪市城市危险房屋管理办法

(2012 年 10 月 16 日本溪市人民政府令第 164 号公布，根据 2016 年 9 月 28 日本溪市人民政府令第 185 号《关于公布政府规章和规范性文件清理结果的决定》修正 自 2012 年 12 月 1 日起施行)

### 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 鉴定
- 第三章 治理、征收
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

### 第一章 总则

**第一条** 为加强城市危险房屋管理，保障居住和使用安全，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《本溪市城市房产管

理条例》、《城市危险房屋管理规定》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于城市规划区内国有土地上各类危险房屋的鉴定、治理、征收及相关管理活动。

本办法所称危险房屋，是指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

**第三条** 城市危险房屋管理应当遵循危旧统筹、救灾优先、政府主导的原则。

**第四条** 市房产行政主管部门是我市城市危险房屋管理的主管部门。

各县（区，含本溪高新区，下同）负责本辖区内城镇危险房屋的预警、避险、抢险、紧急救援以及危险房屋的征收工作。

规划建设、国土资源、发展改革、财政、公安、审计、纪检监察、综合执法等部门应当按照各自职责，共同做好危险房屋的管理工作。

## **第二章 鉴定**

**第五条** 市房产行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构，具体负责房屋危险性等级鉴定工作，并接受市房产行政主管部门的业务指导和监督管理。

**第六条** 房屋安全鉴定，必须有两名以上具备相应专业技术资格的鉴定人员参加，对特殊复杂的鉴定项目，市房屋安全鉴定机构应委托具有相应资质的房屋质量检测机构进行检测。

**第七条** 有下列情形之一的房屋，房屋修缮责任人或房屋所有权人、使用人应当向市房产行政主管部门提出房屋安全鉴定申请：

- （一）出现不安全因素的；
- （二）达到规定使用年限或前次安全鉴定确定使用期限的；
- （三）改变用途危及安全的；
- （四）房屋装饰装修危及房屋安全的。

发现前款规定情形之一房屋的，相关利害关系人及房屋所在地政府应当向市房产行政管理部门报告。

公共场所用房自竣工验收之日起，应当每5年申请一次安全鉴定。

**第八条** 申请房屋安全鉴定应当提交下列资料：

- （一）申请人的身份证明；
- （二）房屋所有权证或公有房屋租赁证及其他有关的合法证件；
- （三）委托他人申请的，还应提交委托书和委托人的身份证明。

申请人不能提供前款第（二）项规定证明材料的，经市房产行政主管部门认定后予以受理。

**第九条** 市房产行政主管部门自接到鉴定申请之日起，2个工作日内委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，房屋安全鉴定机构应当自受理鉴定申请之日起5个工作日内向申请人送达《房屋安全鉴定报告》。

**第十条** 房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定应当按照下列程序进行：

- （一）受理申请；
- （二）初始调查，摸清房屋的历史和现状；
- （三）现场勘查、测试、记录各种损坏数据和状况；
- （四）检测验算，整理技术资料；
- （五）全面分析，论证定性，做出综合判断，提出处理意见；
- （六）签发鉴定送达报告。

**第十一条** 鉴定危险房屋应当执行国家住建部颁布的《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），同时参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

房屋危险性鉴定等级分为A级、B级、C级、D级。

A级：无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求；

B级：个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求；

C级：部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房；

D级：承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房。

**第十二条** 房屋安全鉴定机构出具的鉴定报告应当使用统一术语，注明房屋危险性鉴定等级和处理意见并加盖房屋安全鉴定专用章。

经鉴定，属于非危险房屋的，《房屋安全鉴定报告》有效期为1年。

### **第三章 治理、征收**

**第十三条** 市房产行政主管部门应当编制《本溪市城市危险房屋避险抢险和救灾应急预案》，报市人民政府批准后，由各县（区）人民政府组织实施。

**第十四条** 市房产行政主管部门应当每年对全市各类房屋进行安全普查，并将普查情况于当年9月30日前报市人民政府，同时抄送各县（区）人民政府。

**第十五条** 房屋修缮责任人应当定期对其房屋进行安全检查，在暴风、雨雪季节提前做好排险解危的各项准备。

**第十六条** 经鉴定房屋危险性等级属于A、B级的房屋，市房产行政主管部门应当在3个工作日内向房屋修缮责任人送达《房屋修缮通知书》，房屋修缮责任人应当按照《房屋修缮通知书》要求及时进行加固或修缮，并在30日内将房屋修缮情况报市房产行政主管部门。

房屋修缮责任人拒不加固或修缮的，由市房产行政主管部门委托第三人代理履行修缮义务，所发生的费用由房屋修缮责任人承担。

任何单位和个人不得阻碍对危险房屋的加固和修缮。

**第十七条** 房屋修缮责任人对房屋进行加固或结构性处理的，应当委托具有相应资质等级的设计单位依据《房屋修缮通知书》制定修缮方案，委托具有相应资质等级的施工单位进行施工；工程竣工后，应当将房屋修缮的有关技术资料送市房产行政主管部门备案。

**第十八条** 经鉴定房屋危险性等级为 C 级的危险房屋，市房产行政主管部门应当在 2 个工作日内向房屋所在地县（区）政府送达《危险房屋处置通知书》，县（区）政府应当按照《危险房屋处置通知书》要求采取处置措施，并在 5 个工作日内将处置情况向市房产行政主管部门反馈。

**第十九条** 经鉴定房屋危险性等级为 D 级的危险房屋，县（区）政府应当按照《本溪市城市危险房屋避险抢险和救灾应急预案》立即采取紧急避险措施，将房屋腾空。同时，按照我市国有土地上房屋征收补偿标准予以货币补偿安置，安置补偿资金由同级财政部门予以支付，征收后的土地纳入土地储备。

## **第四章 法律责任**



**第二十条** 房屋修缮责任人违反本办法第十五条、第十六条第一款规定，未对房屋安全检查和及时排除安全隐患造成危害后果的，由市房产行政主管部门处以 2000 元以上 2 万元以下罚款。

违反本办法第十六条第二款规定，修缮责任人拒不承担修缮费用的，市房产行政主管部门可向人民法院提起诉讼。

违反本办法第十六条第三款规定，阻碍对危险房屋加固和修缮的，由市房产行政主管部门处以 2000 元以上 2 万元以下罚款。

**第二十一条** 房屋使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质的，由市房产行政主管部门责令停止违法行为，恢复原状，并处以 5 万元以上 10 万元以下罚款。

**第二十二条** 因下列原因造成事故的，使用人、行为人应承担民事责任或行政责任：

- （一）使用人擅自改变房屋结构、构件、设备和使用性质的；
- （二）使用人由于堆物超过允许荷载或重物冲击影响结构的；
- （三）使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施的；
- （四）使用人明知结构异常、变形对险情不及时申报的；
- （五）使用人擅自使用经鉴定属危险房屋的；
- （六）行为人由于打桩、开挖、堆物、碰撞等行为危及房屋安全的。

**第二十三条** 房屋安全鉴定机构违反本办法规定，有下列情形之一的，由市房产行政主管部门责令改正；发生事故或造成损失的，应当承担民事责任：

（一）因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失的；

（二）因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内发生事故的；

（三）因拖延鉴定时间而发生事故的。

**第二十四条** 违反本办法，拒绝、妨碍鉴定人员进行鉴定，或妨碍房屋修缮责任人对危险房屋进行加固修缮，构成违反治安管理行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》规定予以处理。

**第二十五条** 危险房屋管理部门和其他有关行政部门的工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十六条** 违反本办法，给他人造成生命财产损失构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第五章 附则**

**第二十七条** 农村集体土地上危险房屋的管理可参照本办法执行。



**第二十八条** 本办法自 2012 年 12 月 1 日起施行，1997 年 10 月 29 日市政府发布的《本溪市城市危险房屋管理办法》（市政府令第 53 号）同时废止。