

长春市住房保障和房屋管理局

关于对《长春市城镇既有房屋使用安全管理办法（征求意见稿）》征求意见的公告

长春市住房保障和房屋管理局即日起就《长春市城镇既有房屋使用安全管理办法（征求意见稿）》（内容见附件）公开征求意见，公民、法人和其他社会组织可以通过信函、电话、电子邮件等方式，在9月17日前将意见反馈至长春市住房保障和房屋管理局房屋安全管理处。

邮寄地址：长春市西环城路5555号房地大厦A641室

邮政编码：130062

联系电话：0431-81810757 81810100（传真）

电子邮箱：fdjaqc@126.com

附件：《长春市城镇既有房屋使用安全管理办法（征求意见稿）》

长春市住房保障和房屋管理局

2025年8月27日

附件：

长春市城镇既有房屋使用安全管理办法 (征求意见稿)

为进一步加强本市国有土地上既有房屋使用安全管理工作，提高居民房屋使用安全意识和责任意识，规范居民房屋使用行为，保障房屋结构安全，依据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《城市危险房屋管理规定》、《长春市城市房屋安全管理条例》和国家、省、市有关规定，结合我市实际制定本办法。

一、进一步明确房屋性质

(一) 国有土地上建设的房屋为城镇房屋。

(二) 国有土地上建设的房屋取得有关规划手续，并取得质量验收合格文件、房屋整体安全性鉴定合格报告、房屋产权证书之一，且已交付使用的，应当认定为属于城镇既有房屋。

(三) 临时建筑、规划和自然资源部门认定的应当依法拆除的违法建筑不属于本办法所称的既有房屋。

二、进一步明确工作职责

(四) 市住房保障和房屋主管部门是本市城镇既有房屋安全主管部门，负责本市城镇既有房屋安全工作的指导和监督管理。

（五）县（市）区、开发区建设主管部门是本行政区域既有房屋安全管理的主管部门，负责本行政区域内既有房屋安全的管理工作。有关县（市）区、开发区分别设立房管和建设管理部门的，依据市级部门职责划分责任分工。

（六）街道办事处（乡镇人民政府）是本辖区既有房屋安全的日常监督管理部门，应当落实房屋安全网格化管理制度，配齐管理人员，所辖社区（村）要指定至少 1 名人员负责房屋安全管理工作。要完善巡查和监测网络，建立巡查档案，发现房屋安全隐患问题及时报告县（市）区、开发区房屋安全主管部门，发现违法违规行为及时制止并移交有关管理部门。

（七）按照本意见不属于既有房屋的已建成投入使用的其他各类房屋的安全管理，由批准建设或相关管理部门依职责负责。

三、进一步明确房屋所有权人责任

（八）房屋所有权人是房屋安全责任人，应当按照有关法律法规和规定合理使用房屋，履行相关义务，承担相应责任。

（九）城镇未登记房屋的安全责任人法律法规另有规定的，从其规定，未明确规定的，按下列情形认定，但不作为房屋权属证明。

1、已备案房屋，记载的备案人是房屋安全责任人；

2、未确权登记房屋，开发建设或投资建设单位为房屋安全责任人。与开发建设单位签订房屋转让合同的受让人是房屋安全责任人；

3、直管公有房屋，经营管理单位是房屋安全责任人；

4、拨用房产的使用人（单位）是拨用房产的房屋安全责任人；

5、存在其他情形，房屋实际占有人或使用人是房屋安全责任人。

四、加强既有房屋结构安全体检

（十）既有房屋结构安全体检采取日常自检、经常性巡检、定期体检和特定检查相结合的方式进行。

1、日常自检是房屋安全责任人对其所有的房屋日常自行开展隐患排查，发现存在安全隐患及时治理，并上报属地房屋安全主管部门或街道办事处（乡镇人民政府）。

2、经常性巡检是街道办事处（乡镇人民政府）组织辖区房屋安全网格化管理人员每季度至少对辖区房屋建筑倾斜、沉降、裂缝等开展一次安全巡检，发现安全隐患及时上报有关部门。

3、定期体检是相关行业行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、有关单位等在专业技术人员或专业机构配合下，定期对重点房屋进行体检。发现存在结构安全隐患，依法督促指导房屋安全责任人委托房屋安全鉴定，并依据鉴定结论组织治理。

4、特定检查是按照国家、省、市统一部署或者因气候变化、天气条件、周边环境等不利因素影响，由行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、有关单位组织的对特定房屋开展的安全检查。特定检查无统一时间安排的，检查频次由检查单位按照有关规定，结合实际合理确定。

（十一）定期体检一般由属地房屋安全主管部门组织，按照下列职责分工实施：

1、住宅房屋（含商住混用）由街道办事处（乡镇人民政府）负责；

2、非住宅生产经营性房屋由行业行政主管部门负责；

3、机关、事业单位、国有企业单位房屋由本级政府房屋管理部门、企业行政主管部门负责；

4、其他房屋由属地房屋安全主管部门会同有关部门、单位负责。

（十二）下列重点房屋应当进行定期体检，且每年至少组织一次：

1、投入使用达到二十年及以上的房屋；

2、教育、卫生、体育、文化、交通、宾馆、饭店、商贸服务等大型公共场所（单栋建筑面积 20000m²以上）的房屋；

3、包括不限于发生过改建、扩建、加固、重大灾害、危害房屋结构安全情形的房屋，存在安全隐患未构成 C 级、D 级危房的房屋，改变使用用途可能影响结构安全的房屋；

4、按照有关规定其他应当定期重点检查的房屋。

（十三）因气候变化、天气条件、周边环境等不利因素影响，应当重点对下列房屋进行特定检查：

- 1、已经发现安全隐患未治理完成的房屋；
- 2、失修、失养严重的老旧房屋；
- 3、已鉴定为 C 级、D 级的危险房屋；
- 4、可能受周边大型工程施工等不利因素影响的房屋；
- 5、按照有关规定其他需要特定检查的房屋。

（十四）既有房屋结构安全体检应形成完整的记录。现场记录应尽量详细，对于发现损伤与缺陷的问题应记录相应的部位与损伤范围、程度，并配有相应的照片。发现的结构安全隐患及治理情况由检查人（单位）报送属地房屋安全主管部门录入房屋安全档案。

（十五）对体检中发现的房屋安全隐患，一般应当按照下列规定及时处置：

- 1、发现房屋存在一般隐患，不影响结构安全的，由街道办事处（乡镇人民政府）督促房屋安全责任人自行治理；
- 2、发现房屋存在隐患，但无法判定是否影响结构安全时，应委托专业机构或专业技术人员进行检查评估；
- 3、经专业机构或专业技术人员检查评估发现的隐患为影响结构安全的隐患或体检中发现的隐患可以直接判定为影响结构安全的隐患时，应委托我市已备案的房屋安全鉴定机构进行安全鉴定；
- 4、对体检中发现的可能存在坍塌风险的房屋，应在安全鉴定前，先行采取紧急避险措施，防止事故发生；

5、依据鉴定结论及处理建议组织治理。

五、加强房屋使用安全管理

（十六）房屋使用禁止实施危害结构安全的行为。房屋安全责任人（使用人）对房屋装修改造或增加设施设备的有关行为可能存在危害结构安全的，房屋安全责任人应当采取下列措施之一进行安全认定，并将认定意见书面告知属地房屋安全主管部门：

1、委托原设计单位出具认定意见；

2、委托符合有关规定且不低于原设计单位资质的其他设计单位出具认定意见；

3、委托我市已备案的房屋安全鉴定机构出具认定意见。

未取得安全认定意见前未实施的不得实施，已实施的暂停实施。

（十七）对正在实施的危害或可能危害房屋结构安全的行为，属地房屋安全主管部门责令立即停止施工后，由街道办事处（乡镇人民政府）、物业服务企业对施工现场实施监管，拒不停工的，属地房屋安全主管部门可以书面通知供电、供水、供气等单位协助，相关单位应当依法予以配合。

（十八）违法实施危害结构安全行为，房屋安全责任人应当依法及时改正，给他人生命财产造成损害的，依法承担相应赔偿责任。

改正违法行为应当以消除危害且改正后不得低于原安全设计标准为原则，依据专业设计机构出具的改正方案实施。改正方案以恢复原结构形式为主，存在不适于恢复原结构形

式的，应当在改正方案中注明，并由委托的专业设计机构书面向属地房屋安全主管部门予以说明。

（十九）改正危害结构安全的违法行为，法律、法规另有规定的，从其规定，未明确规定的一般应当符合下列要求：

1、委托原设计单位或符合有关规定且不低于原设计单位资质的其他设计单位，出具的不低于原安全设计标准的设计文件；

2、委托具有专业资质的施工单位按设计文件施工；

3、委托我市已备案房屋安全鉴定机构对改正后的房屋进行鉴定，鉴定结论符合安全使用要求；

4、取得相关参与单位共同签署的验收合格文件。

六、加强危害公共安全的房屋安全管理

（二十）实施危害房屋结构安全行为危及公共安全的，经属地房屋安全主管部门告知，房屋安全责任人拒不改正的，属地房屋安全主管部门应当及时告知公安部门。

（二十一）房屋安全责任人存在不履行责任行为，危及公共安全的，属地政府可以根据公共安全需要，组织有关部门或单位采取下列措施维护公共安全，发生费用的，由房屋安全责任人承担：

1、对存在影响结构安全的隐患拒不鉴定的，应当委托鉴定。房屋为生产经营性用房的，由相关行业行政主管部门责令暂停生产经营；

2、经鉴定为危险房屋，人员拒不迁出的，通知供电、供水、供气等单位停止服务。房屋为生产经营性用房的，由相关行业行政主管部门责令暂停生产经营；

3、经鉴定为危险房屋，人员迁出后未按规定设置围挡的，组织有关部门或单位代履行；

4、房屋存在坍塌迹象，不自行拆除的，组织有关部门或单位拆除。

（二十二）擅自破坏、拆除已经封闭管控的危险房屋围挡或警示标识等安全设施的，由公安部门依法对相关责任人进行处理，导致安全事故发生，涉嫌犯罪的，由公安部门依法追究刑事责任。

七、加强危险房屋治理

（二十三）经鉴定为危险房屋的，未完成治理前按照下列规定处理：

1、属地房屋安全主管部门及时向房屋安全责任人发出《危险房屋通知书》；

2、街道办事处（乡镇人民政府）和有关单位，按照鉴定机构处理建议，组织督促受危房影响的人员及时迁出；

3、设置符合安全距离的围挡，并在醒目位置设置危房警示标识和三级包保责任公示牌；

4、人员迁出后存在回流和其他无关人员进入风险，或其他次生灾害风险的，街道办事处（乡镇人民政府）和有关单位应对危房门、窗等进行封闭，书面通知供电、供水、供

气等企业停止供水、供电、供气等服务，相关企业应予以配合。

（二十四）住宅危险房屋人员迁出后，对低保、唯一住房家庭等困难群体，属地政府可通过公租房、保障性租赁住房等解决其住房，或者通过发放租房补贴等形式解决其短期住房问题。

（二十五）危险房屋一般可采取维修加固、拆除重建、政府征收、房屋置换等方式治理。

（二十六）危险房屋采取维修加固方式治理的，应当符合建设工程相关管理规定。使用政府补贴资金进行维修加固的，维修加固后正常条件下使用年限一般不得低于10年。

（二十七）对需要整体拆除的危险房屋已纳入土地储备或征收范围的，土地储备或征收主体应当依法优先收储或征收。未纳入土地储备或征收范围的，在符合规划、房屋所有权人同意等条件下，可以依法办理整体拆除原址重建手续：

1、由区政府负责对原址重建、扩建住房的位置、栋号、户型、面积、套数进行审核确认，并提请市政府免收各项行政事业性收费和政府性基金；减免城市配套费等相关费用；个人不动产权办理产生的费用由业主承担。

2、由街道办事处将重建、扩建设计方案在项目现场、小区公示栏等位置公示10天，公示期满，无实名以书面形式提出反对意见的，由街道办事处备案。公示期间如有业主提出异议的，由街道办事处予以协调并达成一致意见后方可实施。

3、由市房管局在原址住房拆除后，办理房屋注销登记。

4、由市规资局、市建委按照经按照居民签字确认的设计方案直接办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。施工图审查参照保密工程模式采取线下审查，具备条件的内容，按照现行标准审查；不具备条件的内容，按照不低于当年标准审查。免于办理各类消防手续，与相邻建筑防火间距保持不变。按照现行政策免建人防地下室，免收易地建设费；不涉及环境敏感区，豁免办理环评手续。

5、由市建委质监站及时介入质量监管，协助项目办理验收备案；项目所在区自行委托确定设计、监理、造价、测绘等工程服务机构，并落实属地监管职责。做好项目拆除重建过程中的人员迁出、施工现场、建筑垃圾清运和安全生产的监督管理等工作。

6、项目竣工后，市房管局依据新建房屋竣工验收备案证办理房屋测绘报告备案；市规资局办理首次登记，项目所在区提供分户明细、协议，依据棚改回迁房政策办理分户个人登记，按实测面积分户个人办理不动产登记证书。

7、改造完成后，属地街道、社区加强业主组织建设，组织选举业委会或成立物管会，根据居民意愿确定物业管理模式，巩固改造成果。

本办法自发布之日起施行。