

# 泰州市住房和城乡建设局文件

泰建发〔2017〕132号

## 关于转发《省住房城乡建设厅关于切实做好城市既有房屋安全管理工作的通知》的通知

各市（区）住建局：

为进一步加强城市既有房屋安全管理，更好地履行房屋安全管理职责，确保房屋正常运行和安全使用，切实维护城市公共安全和公众利益，现将省住房城乡建设厅《关于切实做好城市既有房屋安全管理工作的通知》（苏建房管〔2017〕230号）转发给你们，请认真贯彻落实。

泰州市住房和城乡建设局  
2017年6月5日



# 江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2017〕230号

## 省住房城乡建设厅关于切实做好 城市既有房屋安全管理工作的通知

各设区市建设局（委）、房产局，昆山市、泰兴市、沭阳县建设局、房产局：

为进一步加强城市既有房屋安全管理，更好地履行房屋安全管理职责，确保房屋正常运行和安全使用，切实维护城市公共安全和公众利益，根据《城市危险房屋管理规定》（建设部 129 号令）、《中共江苏省委 江苏省人民政府关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》（苏发〔2016〕35 号）、《住房城乡建设部关于加强既有房屋使用安全管理工作的通知》（建质〔2015〕127 号）、《省政府办公厅关于切实做好城市老楼危楼安全排查和整治工作的通知》（苏政传发〔2015〕141 号）等精神，现就做好

城市既有房屋安全管理工作通知如下：

## 一、充分认识做好既有房屋安全管理工作的的重要性

改革开放以来，随着城市建设的快速发展，既有房屋的保有量逐年增加，房屋的结构构件、设备设施等随着使用年限的增加而逐渐老化；同时，住房制度改革后房屋产权多元化，在房屋使用过程中业主或使用人擅自拆改结构或改变使用功能，以及人为损坏或维护不当，导致房屋使用安全方面的问题日益凸显。因此，房屋从建成、使用到灭失的“全寿命”周期，需要进行有效的管理才能保证其使用安全，避免重大房屋坍塌事故的发生。

房屋使用安全关系民生，涉及城市公共安全，加强既有房屋使用安全管理，对确保房屋使用安全，保障人民生命财产安全，维护社会稳定，促进经济发展具有十分重要的意义。党和政府十分关注房屋使用安全，特别是近年来全国各地多起房屋倒塌人员伤亡事故发生后，国家和省多次强调要加强房屋安全管理工作。因此，各级建设（房产）主管部门要进一步提高认识，遵循“属地管理、预防为主、防治结合、规范使用、科学鉴定、确保安全”的原则，认真履行职责，建立完善的房屋安全管理保障和监管体系，加大对房屋安全隐患的排查力度，有效实施危险房屋的整治，查处房屋使用中的违法违规行为，确保房屋使用安全。

## 二、建立健全房屋安全管理体系

（一）加强房屋安全管理机构建设。各级建设（房产）部门要进一步加强房屋安全管理机构建设，已设立管理机构的，要进

一步明确工作职能，强化房屋安全管理职责；未设立管理机构的，要尽快明确机构，配齐配强专业管理人员；有条件的单位可以将所属房屋安全鉴定机构向房屋安全管理职能转变。房屋安全管理机构应认真履行职责，贯彻落实上级相关政策规定，切实做好房屋安全日常管理工作。

（二）进一步明确房屋安全管理责任。房屋产权人是房屋安全责任人；房屋属于国家或者集体所有的，管理单位是房屋安全责任人；房屋产权人下落不明或者权属不清的，房屋实际使用人或者管理人应当承担房屋安全责任。各地建设（房产）部门要加强政策宣传，引导房屋安全责任人规范房屋使用行为；加强与街道（乡镇）以及文化、教育、公安、民政等职能部门协调沟通，建立房屋安全管理工作责任清单，明确基层组织和相关职能部门的工作责任，共同做好房屋安全管理工作；加强督促检查，指导所辖各县（市、区）建设（房产）部门做好房屋安全管理工作。

（三）构建房屋安全网格化管理体系。各地要按照省政府办公厅关于“市、县人民政府对所辖区域内城市老旧房屋安全排查、整治工作负总责”要求，统筹建立本地区房屋安全网格化管理体系，注重发挥街道（乡镇）、社区、物业服务企业作用，促进管理工作重心下移，确保管理范围全覆盖。要通过构建房屋安全管理网格，逐级分解房屋安全管理责任，形成各级政府、相关行政主管部门、基层组织齐抓共管的良好局面。各地应建立房屋安全管理员制度，加强日常巡查和执法检查，形成专人检查、专人监

管、专人负责的责任机制，确保发现房屋安全问题及时处置。

### 三、进一步完善房屋安全管理制度

（一）完善房屋安全管理的法规、规章。各级建设（房产）部门应结合本地实际，从房屋安全长效管理出发，修订、完善现有房屋安全管理制度，有条件的城市要积极向当地人大汇报沟通，力争尽早出台房屋安全管理地方性法规，进一步明确和落实各方责任主体，使房屋安全管理做到有法可依，有章可循。

（二）建立房屋安全管理报告制度。各地要建立房屋安全季报制度，确保报告的时效性和准确性。通过报告制度的实施，及时发现房屋安全隐患，实施有效动态管理。各地季报及工作情况，在每季度次月 10 日前，由设区市建设（房产）部门汇总上报厅房地产市场监管处。

（三）建立房屋安全管理档案制度。各地要高度重视房屋安全档案信息收集工作，全面掌握房屋安全信息，为房屋安全管理工作决策提供可靠依据。建立房屋安全日常管理台帐，使管理过程清晰、连续、完整，确保台帐真实、可靠。建立重点区域房屋安全动态信息，加强与相关职能部门沟通，及时了解重点行业、重点区域特别是人员密集场所的房屋安全状况，严防房屋倒塌事故发生。

### 四、持续开展既有房屋安全隐患排查

（一）开展既有房屋安全普查。各地要在政府统一安排下，结合近几年开展的危险房屋排查整治工作，组织街道、社区等单

位再次开展既有房屋安全普查，全面掌握房屋完损状况，建立安全普查档案，对普查中发现的房屋安全隐患及时落实治理责任和整治措施，做到安全隐患早发现、早预防、早监管。

（二）切实做好危险房屋定期检查工作。各地对房屋安全隐患排查中发现的危险房屋要编制清册，落实专人挂牌监管。要指导街道、社区等单位，督促房屋产权人、使用人、管理人建立定期检查制度，使损坏严重的房屋和危险房屋始终处于可控状态。

（三）加强特定条件下房屋安全检查。各地要对房屋安全保持高度敏感，在台风、暴雨、大雪等恶劣气候条件下，或者在地铁、隧道等重大工程项目施工时，要做好事前排查、事中巡查和事后核查，及时掌握恶劣气候或工程建设对房屋使用安全的影响，对存在重大安全隐患的房屋要及时撤出人员，避免塌房伤人事故发生。

## 五、加大危险房屋监管和治理力度

（一）加强危险房屋分类监管。各地对经鉴定确认的危险房屋，在尚未解危前，应落实专人负责，跟踪监管。对观察使用的危险房屋应制订监管方案，落实责任人；对处理使用的危险房屋，要及时采取有效解危措施，落实解危主体，及时排除隐患；对暂时不便拆除，且不危及相邻建筑和影响他人安全，需停止使用的危险房屋，应及时撤出人员，并设置明显的警示标志，采取有效的封闭措施，防止次生灾害发生；对需整体拆除的危险房屋，应立即撤出人员，拆除危险房屋。

(二) 加快推进危房整治。各地建设(房产)部门要继续深入推进危房整治工作, 区分房屋产权性质, 实施多途径解危, 对符合棚户区改造、征收安置等政策条件的, 要优先纳入解危计划; 对直管公房、公共建筑等, 督促其产权单位主动承担解危责任; 对零散住户的危房解危, 要积极协调规划、国土、城管、财政、消防、公安等部门, 采取简化手续, 减免相关费用等政策优惠, 鼓励业主进行危房加固改造、异地置换、原地重建等, 实施快速解危。

(三) 积极探索创新危房解危方法。各地可借鉴省内外危房解危的经验做法, 如泰州、常熟等地通过给予危房解危适当补助, 提高业主自主解危积极性; 南京市开创“证据保全, 先行拆除”模式, 由住房保障部门与产权单位或个人签订协议, 先拆除, 后补偿; 浙江奉化市住房保障中心与中国人民财产保险股份有限公司奉化支公司签订“城镇居民住房综合保险”合同, 解决房屋安全鉴定、危房整治经费不足等系列问题。

## 六、进一步规范房屋安全鉴定工作

房屋安全鉴定是房屋安全管理的重要内容和手段。从事房屋安全鉴定机构、工程检测企业, 应当具备相应的专业技术人员和必要的仪器设备等。实行市场化房屋安全鉴定工作的地区, 要加快房屋安全鉴定机构诚信体系建设, 完善行业准入和退出机制, 努力激发市场活力, 提升鉴定机构竞争力, 切实把有实力、信誉好的房屋安全鉴定机构、工程检测企业选进来; 要加强对房屋安

全鉴定行业的事中事后监管，把好危房安全鉴定报告关，规范行业运作，杜绝弄虚作假、暗箱操作等扰乱市场行为，实现房屋安全鉴定市场的良性循环。

## 七、切实提高房屋安全突发事件应急处置能力

房屋安全突发事件的应急处理要在当地政府的统一领导下进行。各地应编制房屋安全应急预案，完善房屋安全应急抢险救援的组织体系，定期组织应急处置培训和应急演练。因突发事件和自然灾害导致房屋出现突发性险情时，应立即启动房屋安全应急预案，进行应急保障和抢险救援。

## 八、进一步推进房屋安全管理信息化建设

各级建设（房产）部门要建立信息化管理工作体系，充分发挥信息技术在房屋安全管理中的运用，设置完善的房屋安全管理信息化工作流程。要依托互联网、云平台、大数据技术，完善城市既有房屋安全管理信息系统，打造房屋安全管理平台，积极推进房屋“全寿命”周期管理模式，为房屋安全的信息化、精细化管理提供强有力支撑。

## 九、强化房屋安全管理的宣传引导

各地要强化宣传引导，提高产权人、使用人的主体责任意识和公共安全意识，自觉遵守房屋安全管理法律法规，规范房屋使用，减少影响和破坏房屋使用安全的行为，有效履行房屋维修养护义务；要充分发挥社会舆论和公众等的监督作用，督促产权人、使用人和管理服务单位，加强房屋使用安全管理，及时劝阻不当



使用行为，实现社会共治，确保房屋的安全和正常使用。

江苏省住房和城乡建设厅

2017年5月16日

(此件依申请公开)

---

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2017年5月22日印发

---