杭州市危险房屋安全管理办法

　　第一条　为加强危险房屋安全管理，保障房屋使用安全，根据国家有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法所称危险房屋，是指结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定或者承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。　　危险房屋安全管理，是指为确保房屋安全正常使用，对有可能危及安全的房屋及其附属物进行安全检查、鉴定并对危险房屋进行治理等活动。　　房屋安全鉴定，是指对房屋建筑结构的完损程度和使用状况是否危及使用安全进行鉴别、评定。　　第三条　本办法适用于杭州市行政区域范围内国有土地上的公有房屋、私有房屋的安全管理。　　第四条　杭州市人民政府房产管理部门主管全市危险房屋安全管理工作，区、县（市）房产管理部门负责本辖区内危险房屋的安全管理工作。　　依法设立的房屋安全鉴定机构以及具有相应资质等级的勘察设计单位，可接受委托进行房屋安全鉴定业务，并对其安全鉴定工作独立承担民事责任。　　第五条　房屋所有人应当加强对房屋及其附属物的安全检查和维修，保证房屋的安全使用。　　房屋使用人应当爱护和正确使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质，不得拒绝、阻挠对危险房屋的安全检查及维修。　　第六条　有下列情形之一的，应当进行房屋安全鉴定:　　（一）房屋主体结构出现裂缝、倾斜迹象等不安全因素危及房屋安全的；　　（二）将非公共场所用房改为公共场所用房，明显增加人员负荷有可能危及公共安全的；　　（三）发生自然灾害、火灾事故影响房屋正常使用的；　　（四）危及房屋安全使用的其他情形。　　第七条　房屋安全鉴定由房屋所有人或其他利害关系人委托具有法定职能的房屋鉴定机构进行鉴定。　　房屋使用人、其他利害关系人发现房屋有不安全因素的，可要求房屋所有人进行房屋安全鉴定；房屋所有人拒不进行房屋安全鉴定的，房屋使用人、其他利害关系人可自行委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。　　第八条　进行地下管线施工、桩基施工、附设4米以上地下室深基坑、爆破及较烈震动和降低地下水位的建设项目，可能损坏施工区周边房屋的，建设单位应按规定采取安全保护措施，施工期间或施工结束后应对施工区周边房屋进行安全鉴定。　　第九条　专职从事房屋安全鉴定的机构应具备相应的资质条件。房屋安全鉴定机构的鉴定人员必须具备相应的专业技术知识，并经市、县（市）房产管理部门资格审查合格，取得鉴定作业证书后，方可上岗执业。勘察、设计单位凭相应等级的资质证书从事房屋安全鉴定。　　房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定时，必须有两名以上鉴定人员参加，对特殊复杂的鉴定项目，房屋安全鉴定机构可以另外聘请专家或邀请有关部门派员参与鉴定。　　第十条　委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定，委托人应当提交下列资料:　　（一）房屋安全鉴定委托书；　　（二）房屋所有权证、房屋租赁合同或者与鉴定房屋有相关民事权利的其他有效证件；　　（三）有关的房屋技术档案资料；　　（四）房屋安全鉴定机构要求提供的其他资料。　　房屋安全鉴定机构接受房屋安全鉴定委托时应当与委托人签订房屋安全鉴定委托合同。　　第十一条　房屋安全鉴定机构应当在房屋安全鉴定委托合同签订之日起20个工作日内作出鉴定结论，出具鉴定文书。房屋结构复杂、鉴定难度较大，20个工作日内不能鉴定完毕的，应当根据实际情况提出阶段性鉴定文件，并向委托人作出说明。　　对有明显险情的房屋，房屋安全鉴定机构应当在接受委托后立即安排鉴定。　　第十二条　经鉴定为危险房屋的，应按下列规定处理:　　（一）观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，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，需立即拆除的房屋。　　第十三条　经鉴定属危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当及时提出处理意见，并发出危险房屋通知书，送达房屋所有人、使用人，同时抄报市房产管理部门和房屋所在地的区、县（市）房产管理部门。对生产经营性房屋还应抄报房屋产权单位的上级主管部门、所在地的工商行政管理部门和劳动安全监察部门。　　第十四条　房产管理部门在接到房屋安全鉴定机构抄报的危险房屋通知书后，应当督促房屋所有人或使用人及时采取治理措施。　　第十五条　经鉴定为非危险房屋的，在正常使用条件下鉴定文书的有效时限一般不超过3年。　　第十六条　房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定后，可以向委托人收取房屋安全鉴定费。鉴定费的收取标准由委托双方商定，但不得高于由市价格主管部门会同市房产管理部门制定的鉴定费标准。房屋安全鉴定机构与委托人签订房屋安全鉴定合同时，可以向委托人预收鉴定费。但预收的费用不得超过约定总费用的20%。　　委托人为非房屋所有人的，经鉴定为危险房屋的，鉴定费由房屋所有人或责任人承担，房屋所有人或责任人应将房屋安全鉴定费支付给委托人；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由委托人承担。　　建设单位对施工区周边房屋进行安全鉴定的，鉴定费由建设单位承担。　　第十七条　委托人对鉴定结论有异议的，可向房屋所在地的房产管理部门申请复鉴，由房产管理部门另行指定二个或二个以上房屋安全鉴定机构重新联合鉴定。复鉴结论与原鉴定结论一致的，复鉴鉴定费由委托人承担；复鉴结论与原鉴定结论有本质不同的，鉴定费由原房屋安全鉴定机构承担。　　第十八条　房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定，执行建设部颁布的《危险房屋鉴定标准》和《房屋完损等级评定标准》。对工业建筑、公共建筑、高层建筑、文物保护建筑等的鉴定，还应符合有关专业技术标准、规范和规程。　　第十九条　经鉴定为危险房屋的，应当由房屋所有人负责治理，产权不清或房屋所有人下落不明的危险房屋，由房屋使用人负责治理。房产毗连或按份共有的危险房屋，由房屋所有人共同履行治理责任。治理情况应报所在地区、县（市）房产管理部门备案。　　第二十条　单位或个人致使他人房屋出现险情时，应立即停止侵害行为，及时修复或采取其他安全措施，并赔偿由此产生的损失。　　第二十一条　房产管理部门应当建立和完善危险房屋档案管理制度和危房治理的监督、检查制度，掌握辖区内危险房屋的形成、变迁等情况，协助有关单位和个人治理危险房屋，在灾害性天气多发季节前后，应当组织对辖区危险房屋进行重点检查、治理，确保人身、财产安全。　　第二十二条　房屋所有人或使用人对危险房屋拒不治理的，房产管理部门可以作出强制治理决定，必要时应责令其停止使用危险房屋。责任人仍拒绝治理且危及公共安全的，房产管理部门可采取加固修缮、拆除或改建等安全措施，费用由责任人承担。　　第二十三条　设置在危险房屋及其附属物上的广告牌、宣传牌、招牌，供电、通讯线路的悬挂、支立物，对危险房屋排险、解危、修缮造成妨碍时，其所有人必须及时予以拆除、迁移，未及时拆除、迁移的，因排险解危、修缮危险房屋造成其损失的，由其所有人自行承担。　　第二十四条　房屋拆迁行政主管部门发布公告规定的拆迁范围内的危险房屋，自房屋拆迁公告发布之日起，由拆迁人负责监护，并采取相应防范措施。　　第二十五条　应当进行安全鉴定的房屋未进行鉴定，或者鉴定为危险房屋未按本办法处理的，在使用过程中发生安全事故，应依法追究责任人的责任。　　第二十六条　房屋安全鉴定机构有下列情形之一，造成损害后果的，由房产管理部门根据损失程度责令其赔偿损失，并取消其鉴定资格:　　（一）故意将非危险房屋鉴定为危险房屋造成损失的；　　（二）将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）因延误鉴定时间而发生事故的。　　第二十七条　本办法自发布之日起施行。