南京市房屋安全管理办法

　　经2001年3月21日市政府常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。　　二00一年四月二日　　第一条　为加强房屋安全管理，保障房屋安全使用，根据国家有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市市区范围内国有土地上已建成且已投入使用的各类房屋的安全管理。包括对房屋及其附属物进行安全检查、鉴定、修缮和危房治理等管理活动。　　第三条　房屋安全管理应当遵循定期检查、规范使用、科学鉴定、防治结合的原则。　　第四条　南京市房产管理局是本市房屋安全管理的行政主管部门。区房产行政管理部门按照规定职责，负责辖区内的房屋安全管理工作。　　建委、建工、规划、劳动、质量技术监督、公安、物价等部门应当按照各自职责，协同主管部门做好房屋安全管理工作。　　第五条　房产行政管理部门应当加强对房屋安全的监督检查，依法建立健全房屋安全管理的各项制度。　　任何单位和个人有权对危害房屋安全的行为进行举报。房产行政管理部门应当依法查处，并负责将处理结果答复举报人。　　房屋产权人或物业管理单位，应当建立健全房屋安全管理档案，定期进行房屋安全检查，消除房屋安全隐患，并将房屋完损状况及处理措施报送房产行政管理部门备案。　　第六条　房屋产权人或使用人应当正确使用房屋，依法维护房屋给水、排水、供电、供气、防雷、暖通、电梯、消防、锅炉、通讯等设施的使用安全。保持房屋原有结构的整体性、抗震性，并不得影响毗邻房屋的安全。　　第七条　房屋使用过程中发现有安全隐患的，房屋产权人应当持有关证明文件和房产资料，向市房屋安全鉴定机构申请房屋安全鉴定。房屋产权人不申请的，可由房屋使用人申请鉴定。　　市房屋安全鉴定机构应当在收到申请后的１５个工作日内，出具安全鉴定报告，加盖南京市房屋安全鉴定专用章。　　第八条　被鉴定为危险房屋的，市房屋安全鉴定机构应当向申请人发出危险房屋通知书。危险房屋的产权人或使用人应当按危险房屋通知书的要求进行治理。　　异产毗连危险房屋的各所有权人，应当按照国家对异产毗连房屋管理的有关规定，共同履行治理责任。　　第九条　超过合理使用年限的房屋需要继续使用的，房屋产权人应当委托具有相应资质的勘察、设计单位鉴定，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。　　第十条　建设工程施工可能影响相邻房屋结构安全的，建设单位应当委托市房屋安全鉴定机构对相邻房屋进行安全鉴定。　　第十一条　从事房屋租赁、买卖、抵押、交换等活动，法律、法规和规章对房屋安全有要求的，当事人应当向有关管理部门提交房屋安全鉴定报告。　　房屋产权人出租、出售危险房屋的，应当告知对方当事人，双方当事人应当在合同中对危险房屋的治理作出约定。　　第十二条　房屋安全鉴定应当严格执行国家颁发的专业技术标准、规范和规程。　　从事房屋安全鉴定工作的人员，应当具备相应的专业技术职称，并经市房屋安全行政主管部门资格审查合格，取得鉴定资格证书后，方可上岗。　　第十三条　房屋使用中禁止下列行为：　　（一）拆除承重墙；　　（二）拆除、破坏承重的梁、板、柱；　　（三）降低底层室内标高建造地下室或半地下室；　　（四）法律、法规规定的其他禁止行为。　　第十四条　房屋装饰装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。有下列情况之一的，房屋产权人应当持房屋安全鉴定机构审定的房屋结构安全装修方案，向市房屋安全行政主管部门提出核准申请：　　（一）在承重墙上开门、开窗或扩大承重墙的门、窗洞口；　　（二）拆除或部分拆除非承重墙体；　　（三）在楼地面、屋顶、阳台砌筑或安放承重物体，明显加大荷载的。　　第十五条　房屋产权人申请核准时，应当提交下列材料：　　（一）房屋权属证明文件；　　（二）原设计单位或具有相应资质条件的设计单位提出的装修设计方案；　　（三）实行物业管理的，应当出具物业管理企业签署的意见。　　市房屋安全行政主管部门应当在收到申请之日起的２０个工作日内，给予书面答复，对满足房屋结构安全要求的，核发房屋装饰装修方案安全核准书。　　房屋装饰装修申请人持核准书，向有关建设管理部门办理报建手续，领取施工许可证后，方可施工。　　第十六条　从事房屋修缮的施工单位，应当向市房屋安全行政主管部门申请办理资质登记，并按照核准的资质等级承接修缮业务。　　已取得建筑业企业资质的施工单位，从事房屋修缮业务的，应当向市房屋安全行政主管部门办理备案手续。　　第十七条　房屋产权人或使用人发现白蚁蚁情，应当按规定向白蚁防治管理机构报告，并委托有白蚁防治资质的单位进行灭治。　　第十八条　违反本办法第十三条规定，在装修过程中房屋产权人、使用人擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，由市房屋安全行政主管部门或其委托的机构责令改正，处以５万元以上１０万元以下罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。　　第十九条　违反本办法第十五条规定，未领取房屋装饰装修方案核准书，擅自进行装饰装修的，由市房屋安全行政主管部门或其委托的机构责令改正，处以１千元以下罚款。　　第二十条　违反本办法第十六条规定，擅自从事房屋修缮业务的，由市房屋安全行政主管部门或其委托的机构责令改正，处以５千元以下罚款。　　第二十一条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请复议或者提起行政诉讼。　　第二十二条　市房屋安全鉴定机构出具鉴定报告内容不真实，给当事人造成经济损失、人身伤害的，应当依法承担相应的赔偿责任。　　第二十三条　房屋安全管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，由其所在单位或者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。　　第二十四条　市房屋安全鉴定机构应当严格按照物价部门核准的标准收取房屋安全鉴定等有关费用。　　第二十五条　本办法由南京市房产管理局负责解释。　　第二十六条　本办法自发布之日起施行。市属四县可参照执行。南京市人民政府一九九六年十月二十九日发布的《南京市城镇房屋安全管理办法》同时废止。