

上海市人民政府令

第 39 号

《上海市房屋使用安全管理办法》已经 2020 年 11 月 23 日市政府第 105 次常务会议通过,现予公布,自 2021 年 3 月 1 日起施行。

市 长

2020 年 12 月 14 日

上海市房屋使用安全管理办法

(2020年12月14日上海市人民政府令第39号公布)

第一条 (目的和依据)

为加强本市房屋使用安全管理,保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全,维护社会公共安全,根据相关法律、法规的规定,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本市行政区域内国有建设用地上合法建设并投入使用的房屋使用安全及其监督管理活动,适用本办法。

法律、法规对于文物保护单位、优秀历史建筑、需要保留的历史建筑以及历史风貌区范围内的房屋使用安全管理另有规定的,还应当符合相关规定。

集体建设用地上房屋使用安全及其监督管理,由市人民政府另行规定。

第三条 (管理原则)

房屋使用安全管理应当遵循预防为主、防治结合,规范使用、确保安全,责任明晰、属地监管的原则。

第四条 (管理部门)

市房屋管理部门是本市房屋使用安全的行政主管部门;区房屋管理部门负责本辖区房屋使用安全的具体监督管理工作。

发展改革、住房城乡建设、规划资源、财政、公安、消防、国资、教育、卫生健康、文化旅游、体育、交通、商务、民政、民防、机关事务、应急管理、市场监管、生态环境、城管执法等部门按照各自职责,协同实施本办法。

第五条 （区和街镇职责）

区人民政府建立房屋使用安全管理综合协调机制,统筹协调本辖区房屋使用安全管理工作中的重大问题。

镇(乡)人民政府、街道办事处负责综合协调、处理本辖区房屋使用安全管理相关事务,并加强对业主大会、业主委员会履行房屋使用安全责任的指导和监督。

居(村)民委员会应当协助镇(乡)人民政府、街道办事处开展房屋使用安全监督管理相关工作。

第六条 （行业管理要求）

教育、卫生健康、文化旅游、体育、交通、商务、民政、民防、机关事务等部门应当按照职责,督促落实其行业管理范围内的房屋使用安全责任,并可以根据需要,制定行业管理范围内房屋使用安全管理的特定规范。

第七条 （保险）

本市鼓励投保房屋使用安全相关责任险、财产险,增强抵御房屋使用安全风险的能力;鼓励保险公司设立与房屋使用安全需求相适应的险种。

第八条 （宣传普及）

房屋管理部门和其他有关部门、镇(乡)人民政府、街道办事处以及居(村)民委员会应当加强宣传,普及房屋使用安全知识,增强市民安全使用房屋的意识。

第九条 (公众监督)

任何单位和个人有权将违反房屋使用安全管理规定的行为,通过市民服务热线或者直接向相关部门投诉和举报,有关部门应当按照规定处理。

第十条 (使用安全责任人的确定)

本市实行房屋使用安全责任人制度。

房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的,房屋使用人为房屋使用安全责任人。

政府授权经营管理的公有房屋和房屋管理部门依法代管的房屋,房屋经营管理单位为房屋使用安全责任人。

第十一条 (使用安全责任人的义务)

房屋使用安全责任人应当履行下列房屋使用安全义务:

- (一)按照房屋设计用途、不动产登记簿和公房租赁凭证记载的用途或者依法批准的用途,合理使用房屋;
- (二)按照规定进行日常和紧急情况下的维修养护、更新改造;
- (三)进行房屋安全检查,及时消除安全隐患;
- (四)按照规定进行房屋装修活动;
- (五)按照规定对房屋进行检测鉴定,并对危险房屋采取治理措施;

(六)按照规定进行白蚁防治；

(七)配合有关部门、镇(乡)人民政府或者街道办事处开展的房屋使用安全监督管理工作；

(八)法律、法规、规章规定的其他房屋使用安全义务。

第十二条 (房屋使用人的义务)

房屋所有权人与房屋使用人不一致的,房屋使用人除应当履行本办法第十一条第一项、第三项、第四项和第七项规定的义务外,还应当履行法律、法规、规章规定的其他房屋使用安全义务,并对房屋使用安全责任人、业主大会和业主委员会、物业服务企业或者自行管理执行机构履行相应的房屋使用安全义务和管理责任予以配合。

第十三条 (业主大会和业主委员会责任)

业主大会依法通过管理规约等形式,对物业管理区域内的房屋使用安全事项予以明确。

业主委员会应当依法履行下列房屋使用安全责任：

(一)督促房屋使用安全责任人、房屋使用人履行本办法规定的相关义务；

(二)监督物业服务企业履行房屋使用安全管理责任；

(三)按照相关规定和约定,筹集、安排资金用于房屋共用部分的安全检查、检测鉴定、维修养护和更新改造等；

(四)配合有关部门、镇(乡)人民政府或者街道办事处开展的房屋使用安全监督管理工作；

(五)法律、法规、规章规定的其他房屋使用安全责任。

业主大会决定实施自行管理的,应当在自行管理事项中明确自行管理执行机构的房屋使用安全管理责任。

第十四条 (物业服务企业责任)

物业服务企业应当对房屋共用部分的使用安全情况进行日常巡查;汛期前以及遇台风、暴雨等极端异常天气的,应当加大巡查频次。房屋使用安全巡查情况应当如实记录、留存备查。

物业服务企业在巡查中发现有危及房屋安全的紧急情况的,应当立即采取应急防范措施。

物业服务企业应当提示房屋使用安全责任人对其房屋专有部分进行自查。

物业服务企业发现有违反房屋使用安全管理规定行为的,应当及时予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的,按照规定报告业主委员会和相关部门。

物业服务企业可以受委托,履行定期组织房屋使用安全检查、协助和指导房屋使用安全责任人消除安全隐患等责任,并在物业服务合同中予以约定。

第十五条 (房屋建设单位责任)

房屋建设单位应当依法全面承担房屋质量保修责任。保修期内发生房屋质量问题的,房屋建设单位应当及时维修,并向物业服务企业或者自行管理执行机构提供相关维修资料。维修后的保修期限,按照国家和本市的相关规定执行。

保修期内发生房屋外墙墙面空鼓、开裂、脱落或者建筑附属构件脱落等情况的,房屋建设单位应当进行排查、制定维修方案,并按照规定,将排查结果和维修方案在物业管理区域内公示。

第十六条 (禁止行为)

禁止实施下列危害房屋安全的行为:

- (一)损坏房屋承重结构;
- (二)超过设计标准增加房屋使用荷载;
- (三)违法搭建建筑物、构筑物;
- (四)法律、法规、规章规定的其他危害房屋安全的行为。

第十七条 (日常维护)

房屋使用安全责任人应当按照规定,定期对房屋进行维修保养,保持房屋处于安全状态。

第十八条 (安全检查)

房屋使用安全责任人应当根据房屋用途、结构类型、使用年限等情况,对房屋进行常规安全检查,频次不得少于每年一次;汛期前以及遇台风、暴雨等极端异常天气的,还应当对房屋进行专项安全检查。

房屋使用安全责任人对房屋进行安全检查时,应当重点检查外墙墙面、外窗、挑檐、公共出入门厅,以及空调外机架、晾晒架、雨篷等外墙附着物。

房屋使用安全责任人应当如实记录安全检查情况并留存备查。

房屋使用安全责任人可以委托物业服务企业或者其他专业单位对房屋进行安全检查。

第十九条（隐患处理）

发现房屋存在安全隐患的，房屋使用安全责任人应当及时查明原因，结合隐患产生部位、严重程度以及房屋使用环境等情况，采取应急防范、维修加固、减少荷载等措施，消除安全隐患。

第二十条（检测鉴定情形）

有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托房屋检测鉴定单位进行检测鉴定：

（一）房屋明显倾斜、变形或者房屋主体承重结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀的；

（二）房屋外墙墙面开裂、脱落且原因不明，影响公共安全的；

（三）房屋设计使用年限届满后需要继续使用的；

（四）设计文件未载明设计使用年限或者无法查询设计文件的房屋，实际使用满三十年，需要继续使用的；

（五）改变房屋结构或者改变房屋设计用途的；

（六）法律、法规、规章以及市政府规定的其他应当进行检测鉴定的情形。

保修期内发生前款第一项、第二项情形的，由房屋建设单位委托房屋检测鉴定单位进行检测鉴定。

第二十一条（检测鉴定单位）

房屋检测鉴定单位应当配备与其检测鉴定业务范围相适应的

人员、场地、设施设备等,并建立相应的管理体系,确保独立、公正、科学地开展检测鉴定活动。

市房屋管理部门应当将房屋检测鉴定单位名录向社会公布,便于公众查询。

第二十二条 (检测鉴定活动)

房屋检测鉴定单位及其检测鉴定人员应当按照法律、法规、规章以及行业标准、技术规范,对房屋进行检测鉴定,并向检测鉴定委托人出具检测鉴定报告;检测鉴定报告应当明确检测鉴定结论;检测鉴定结论为危险房屋的,还应当提出观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等处理意见。

房屋检测鉴定单位及其检测鉴定人员应当对出具的检测鉴定报告的真实性和准确性负责,不得弄虚作假。

房屋检测鉴定单位在检测鉴定过程中发现房屋有坍塌危险的,应当立即通知检测鉴定委托人,同时报告区房屋管理部门。

第二十三条 (检测鉴定监管)

房屋管理部门应当依法对检测鉴定活动实施监督管理,通过抽查、专项检查等方式加强对房屋检测鉴定单位专业能力、现场检测鉴定活动、检测鉴定报告质量等方面的监督检查;对涉及危险房屋的检测鉴定报告,应当组织专家进行评审。

第二十四条 (危险房屋治理)

经检测鉴定确定为危险房屋的,房屋使用安全责任人应当按照有关规定和检测鉴定报告提出的处理意见进行治理。

未按照规定和处理意见进行治理的,房屋不得继续使用;房屋有坍塌危险的,应当立即停止使用。

经检测鉴定确定为危险房屋,房屋使用安全责任人不履行治理责任,可能危及公共安全的,可以由物业服务企业报经业主大会同意或者直接按照管理规约的规定,代为维修养护或者采取应急防范措施,相关费用由房屋使用安全责任人依法承担。

第二十五条 (专项维修资金使用)

房屋使用安全责任人按照规定对房屋进行日常维护、安全隐患处理、采取治理措施的,涉及房屋共用部分的维修、更新和改造等费用,依法在专项维修资金中列支。

第二十六条 (政府督修)

经检测鉴定确定为危险房屋的,房屋检测鉴定单位应当将检测鉴定报告自完成之日起3个工作日内报送区房屋管理部门。区房屋管理部门接到报告后,应当及时向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理告知单,并抄送镇(乡)人民政府、街道办事处及其他相关部门。危险房屋治理告知单中应当提出具体治理意见。

镇(乡)人民政府、街道办事处应当对房屋使用安全责任人采取治理措施的情况进行动态跟踪;对于未采取有效治理措施的,应当督促治理,设立警示标识、划定警示区域,并对相关信息进行公示。

第二十七条 (房屋信息档案)

区房屋管理部门应当建立房屋使用安全管理信息档案,并纳

入市房屋管理部门的房屋管理信息系统。

房屋使用安全管理信息档案应当包括房屋基本状况、检测鉴定结论、治理措施实施情况等内容,并予以动态更新。

第二十八条 (巡查和排查)

镇(乡)人民政府、街道办事处应当加强本辖区内房屋使用安全的日常巡查,协助房屋管理部门和其他相关部门做好房屋使用安全专项排查、安全隐患处理、安全检查和巡查情况核查等工作。

区房屋管理部门应当对镇(乡)人民政府、街道办事处房屋使用安全监督管理相关工作进行业务培训和技术指导。

第二十九条 (应急处置)

市、区房屋管理部门应当制定房屋应急处置预案,并定期组织演练。

房屋坍塌或者有坍塌危险以及发生其他重大险情的,区房屋管理部门和相关部门以及镇(乡)人民政府、街道办事处应当按照规定启动应急处置预案,做好人员疏散、临时加固等快速应急处置工作。

市、区人民政府对危险房屋应急处置相关工作经费予以保障。

第三十条 (资金支持)

房屋使用安全责任人承担检测鉴定、应急防范和治理等责任确有困难的,区人民政府可以安排必要资金予以支持。

第三十一条 (相邻工程影响的风险防控)

毗邻既有房屋进行工程建设活动的,建设工程各参与单位应

当按照国家和本市有关建设工程毗邻建筑物、构筑物安全和管理的规定,采取风险评估、专项防护、检测监测等风险防范和控制措施,确保房屋安全。

第三十二条 (一网统管)

房屋使用安全纳入城市运行“一网统管”体系,强化城市网格化管理机制,优化诉求响应、数据共享、监测预警、应急处置等流程,提升房屋使用安全保障能力和管理水平。

第三十三条 (信用管理)

有关部门应当按照国家和本市信用管理规定,将房屋使用安全责任人、房屋使用人、物业服务企业、房屋检测鉴定单位及其检测鉴定人员等违反房屋使用安全管理规定的信息,归集到本市公共信用信息平台,并依法对失信主体采取惩戒措施。

第三十四条 (对违反物业履责要求的处罚)

违反本办法第十四条第一款规定,物业服务企业未按照要求进行巡查或者未如实记录巡查情况的,由区房屋管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处3000元以上3万元以下罚款。

违反本办法第十四条第四款规定,物业服务企业对违反房屋使用安全管理规定的行为未予以劝阻、制止或者未报告相关部门的,由区房屋管理部门责令改正,可处1000元以上1万元以下罚款。

第三十五条 (对违反公示要求的处罚)

违反本办法第十五条第二款规定,房屋建设单位未按照规定

将排查结果和维修方案进行公示的,由区房屋管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处 3000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十六条 (对违反禁止行为要求的处罚)

违反本办法第十六条第一项规定,房屋使用安全责任人或者房屋使用人损坏房屋承重结构的,由区房屋管理部门责令立即改正,恢复原状,可处 1 万元以上 10 万元以下罚款;情节严重的,可处 10 万元以上 20 万元以下罚款。

违反本办法第十六条第三项规定,房屋使用安全责任人或者房屋使用人违法搭建建筑物、构筑物的,由相关部门根据职责分工,依照《上海市拆除违法建筑若干规定》的相关规定予以拆除,可处 1 万元以上 10 万元以下罚款。

第三十七条 (对违反安全检查要求的处罚)

违反本办法第十八条规定,房屋使用安全责任人未按照要求对房屋进行安全检查的,由区房屋管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十八条 (对违反检测鉴定要求的处罚)

违反本办法第二十二条第一款、第二款规定,房屋检测鉴定单位及其检测鉴定人员未按照要求出具检测鉴定报告或者弄虚作假的,按照有关检验检测等法律、法规的规定予以处理。

违反本办法第二十二条第三款规定,房屋检测鉴定单位未按照要求通知或者报告的,由区房屋管理部门处 1 万元以上 10 万元以下罚款。

第三十九条（行政责任）

违反本办法规定,房屋管理部门、其他相关部门及其工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的,依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分。

第四十条（专项规定）

房屋消防、电梯、玻璃幕墙、户外招牌、户外广告以及供水、供电、供气等设施设备的安全管理,按照国家和本市有关规定执行。

第四十一条（施行时间）

本办法自 2021 年 3 月 1 日起施行。

报送：国务院，市人大常委会。

主送：各区人民政府，市政府各委、办、局。

抄送：市委各部门，市政协办公厅，市纪委监委，市高院，市检察院。

上海市人民政府办公厅

2020年12月25日印发
