**附件**

**天津市房屋安全使用管理条例**

**第一章总则**

第一条 为了加强房屋安全使用管理,维护社会公共利益,保障公民、法人和其他组织的生命财产安全,根据国家法律、法规的有关规定,结合本市实际情况,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内已建成交付使用房屋的安全使用和相关管理活动,村民在宅基地上自建的房屋除外。

第三条 使用房屋应当遵循合法使用、定期检查、及时修缮、确保安全的原则。

第四条 市国土资源和房屋管理局是本市房屋安全使用的行政主管部门，负责本条例的组织实施。

区、县房地产管理局是本辖区内房屋安全使用的行政主管部门，业务上受市国土资源和房屋管理局的指导。

规划、建设、市容、环保、工商、公安、消防、人防、地震、安全生产监督等有关行政主管部门，应当按照各自职责，做好房屋安全使用的管理工作。

**第二章房屋使用**

第五条 房屋所有人、使用人应当合法使用房屋，保障房屋的整体性、抗震性和结构安全。

禁止下列使用房屋的行为：

（一）在楼板、阳台、露台、屋顶超荷载铺设材料或者堆放物品，在室内增设超荷载分隔墙体；

（二）在住宅楼房外檐上增设门窗、拆窗改门或者扩大原有门窗尺寸；

（三）将住宅楼房中的部分住宅房屋改为生产、餐饮、娱乐、洗浴等经营性用房；

（四）拆改住宅楼房或者与其结构垂直连体的非住宅房屋的基础、墙体、梁、柱、楼板等承重结构；

（五）其他危害房屋安全的行为。

第六条 经批准在房屋上设置户外广告设施和安装设备，涉及拆改房屋结构或者加大房屋荷载的，应当委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。经鉴定需要加固的，由原房屋设计单位或者具有相应资质等级的设计单位按照房屋安全鉴定报告，提出加固设计方案，经加固后方可设置和安装。

第七条 房屋所有人、使用人需要改变整幢楼房用途的，应当向房屋所在地的区、县房屋安全使用行政主管部门备案，并提交下列材料：

（一）规划行政主管部门出具的城市规划审核意见。

（二）自用房屋的，提交房地权属证书；租赁房屋的，提交房屋租赁合同和房屋所有人同意改变用途的证明。

（三）房屋安全鉴定报告。

（四）历史风貌建筑保护区范围内的房屋，还应当提交历史风貌建筑保护主管部门出具的审核意见。

房屋所有权人在备案后，应当到房屋所在地的区、县房屋权属登记机构办理相应变更登记。

**第三章房屋装饰装修**

第八条 房屋所有人、使用人装饰装修房屋，应当保证房屋的使用安全，不得影响共用部位和共用设施设备的使用和修缮。

危险房屋未采取措施解除危险的，不得装饰装修。

第九条 房屋所有人、使用人装饰装修房屋，应当告知下列房屋管理服务单位：

（一）实行物业管理的，告知物业管理服务企业；

（二）未实行物业管理的，告知房屋所有人或者经营管理人。

房屋管理服务单位应当将房屋装饰装修的注意事项、禁止行为，书面告知装饰装修房屋的所有人、使用人和装饰装修企业。

第十条 装饰装修非住宅房屋涉及拆改房屋结构或者加大房屋荷载的，房屋所有人、使用人应当委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。经鉴定需要加固的，由原房屋设计单位或者具有相应资质等级的设计单位按照房屋安全鉴定报告，提出加固设计方案，经加固后方可施工。

第十一条 房屋管理服务单位应当对装饰装修项目进行现场巡查，对违反本条例和相关规定的，应当及时劝阻，要求改正；对拒不改正的，应当向房屋所在地的区、县房屋安全使用行政主管部门报告。区、县房屋安全使用行政主管部门接到房屋管理服务单位报告后，应当及时予以查处。

对违反本条例和相关规定装饰装修房屋的，任何单位和个人有权举报。房屋安全使用行政主管部门接到举报后，应当及时予以查处。

违反本条例和相关规定装饰装修房屋，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。

**第四章房屋修缮**

第十二条 房屋所有人应当承担房屋修缮责任。法律、法规、规章另有规定或者当事人另有约定的，按照规定或者约定承担房屋修缮责任。

第十三条 因供水、供电、供气、供热、排水、通讯、绿化等需要直接在房屋上施工的，应当向相关房屋所有人、使用人书面告知施工方案；因施工造成房屋损坏的，组织施工的专业经营单位应当予以修缮。

第十四条 房屋修缮责任人应当定期对房屋进行检查，发现损坏及时修缮，保证房屋结构安全和设施设备的正常使用。

第十五条 公有房屋所有人、经营管理人应当按照有关规定从房屋租金中提取房屋修缮资金，专款用于房屋修缮，不得挪作他用。

商品住宅、已售出的公有住房，其共用部位、共用设施设备的修缮资金，按照本市有关规定从缴存的维修基金中提取。

第十六条 房屋的翻修、大修工程，修缮责任人应当委托监理单位实施房屋修缮工程质量监理。

房屋修缮工程竣工后，修缮责任人应当组织有关单位进行验收。

第十七条 对共用部位、共用设施设备进行修缮时，相关房屋所有人、使用人应当予以配合，不得阻挠或者拒绝。

因修缮造成房屋所有人、使用人的装饰装修和设备损坏的，修缮责任人应当给予修复或者合理补偿。

**第五章房屋安全鉴定**

第十八条 依照国家有关规定设立的房屋安全鉴定机构，负责房屋安全鉴定的具体工作。

第十九条 因自然灾害或者爆炸、火灾等事故危及房屋安全的，房屋安全鉴定机构应当及时对事故所涉及的房屋进行紧急查勘，为政府处理事故提供依据。相关房屋所有人委托房屋安全鉴定机构对房屋的使用安全进行鉴定，经鉴定不影响房屋使用安全的，方可继续使用。

第二十条 建设工程的桩基、地下建筑物和构筑物等项目的施工可能影响施工区域相邻房屋安全的，建设单位应当采取安全防护措施。施工中造成施工区域相邻房屋损坏的，建设单位应当给予修复或者赔偿，并委托房屋安全鉴定机构对房屋的使用安全进行鉴定。经鉴定不影响房屋使用安全的，方可继续使用。

第二十一条 房屋所有人应当委托房屋安全鉴定机构对超过设计使用年限的房屋进行鉴定。经鉴定没有安全隐患的，方可继续使用。

第二十二条 房屋安全鉴定机构在接受房屋所有人、使用人和其他利害关系人对房屋使用安全鉴定的委托后，应当按照国家和本市有关规定、规范和标准对房屋进行查勘、检测、鉴定，出具鉴定报告并加盖房屋安全鉴定专用章。房屋安全鉴定机构对出具的鉴定报告承担责任。

第二十三条 对房屋安全进行鉴定，应当有两名以上鉴定人员参加。有关单位或者个人对房屋安全鉴定工作应当予以配合。

第二十四条 房屋安全鉴定机构应当按照价格管理部门核定的收费标准，收取房屋安全鉴定费。

**第六章危险房屋处理**

第二十五条 经鉴定确认为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当及时通知鉴定委托人，并向房屋安全使用行政主管部门报告。

第二十六条 经鉴定确认为危险房屋的，房屋所有人、使用人或者有关责任人应当分别按照下列情况处理：

（一）采取适当安全技术措施处理后，解除危险的，可以继续使用；

（二）采取适当安全技术措施处理后，能够短期使用的，可以观察使用；

（三）无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑或者影响他人安全的，应当停止使用；

（四）无修缮价值，危及相邻建筑或者影响他人安全的，应当立即拆除。

第二十七条 异产毗连房屋自然损坏，经鉴定确认为危险房屋的，由相关房屋所有人共同采取处理措施解除危险，所需费用由所有人按照各自房屋建筑面积比例分摊。

第二十八条 经鉴定确认为危险房屋需要使用人临时迁出的，房屋所有人应当告知使用人及时迁出，并妥善安排临时避险场所。房屋安全使用行政主管部门应当督促房屋所有人予以落实。房屋使用人拒不迁出的，由区县人民政府依据相关法律法规采取应急处置措施。

第二十九条 房屋发生倒塌的，房屋所有人、使用人和房屋管理服务单位应当立即抢险，并及时向房屋所在地的区、县房屋安全使用行政主管部门报告。区、县人民政府应当组织有关部门抢险。

**第七章法律责任**

第三十条 违反本条例第五条第二款规定使用房屋的，由房屋安全使用行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由房屋安全使用行政主管部门申请人民法院强制执行，发生的费用由责任者承担，并按照下列规定予以处罚：

（一）违反第（一）项规定的，处一千元以上五千元以下的罚款；

（二）违反第（二）项规定的，处五千元以上二万元以下的罚款；

（三）违反第（三）项规定的，处二万元以上五万元以下的罚款；

（四）违反第（四）项规定的，处五万元以上十万元以下的罚款。

第三十一条 违反本条例第八条第二款规定装饰装修房屋的，由房屋安全使用行政主管部门责令停止违法行为，并可处一千元以上一万元以下的罚款。

第三十二条 违反本条例第六条、第十条、第二十条规定，未进行房屋安全鉴定的，由房屋安全使用行政主管部门责令限期鉴定；逾期不鉴定的，处一万元以上三万元以下的罚款；对有影响房屋安全使用迹象的，由房屋安全使用行政主管部门组织进行鉴定。经鉴定影响房屋安全而继续施工或者使用的，由房屋安全使用行政主管部门责令限期改正，并处三万元以上十万元以下的罚款。

第三十三条 房屋安全使用行政主管部门对正在进行的违法拆改房屋、装饰装修等行为，应当责令立即停止施工，可以扣押违法施工的设备、工具和材料。

第三十四条 房屋安全鉴定机构和鉴定人员未按照本条例规定从事房屋安全鉴定工作的，由房屋安全使用行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对房屋安全鉴定机构处一万元以上五万元以下的罚款，对责任人员处一千元以上一万元以下的罚款。

第三十五条 当事人对房屋安全使用行政主管部门作出的行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起诉讼；逾期不申请行政复议或者不提起诉讼、又不履行行政处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第三十六条 房屋安全使用行政主管部门的工作人员，在房屋安全使用管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，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。

**第八章附则**

第三十七条 本条例所称危险房屋，是指结构已经严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证使用安全的房屋。

第三十八条 本条例自2007年1月1日起施行。市人民政府2004年6月30日发布的《天津市房屋安全和使用管理规定》同时废止。