

主编 / 谢晓丹

《广州市房屋安全管理规定》 释 义



吉林人民出版社

《广州市房屋安全管理规定》释义

主 编 谢晓丹

吉林人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

《广州市房屋安全管理规定》释义/谢晓丹主编. — 长春:吉林人民出版社,2008.6
ISBN 978-7-206-05544-7

I.广… II.谢… III.房屋建筑设备—安全管理—规定—注释—广州市
IV.D927.651.218.15

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 092273 号

《广州市房屋安全管理规定》释义

主 编:谢晓丹

责任编辑:李艳萍

封面设计:慧 子

责任校对:张 君

吉林人民出版社出版 发行(长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

印 刷:吉林省吉育印业有限公司

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:5.5

字数:200 千字

标准书号:ISBN 978-7-206-05544-7

版 次:2008 年 6 月第 1 版

印 次:2008 年 6 月第 1 次印刷

定 价:15.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

编委人员名单

主 编：谢晓丹

副主编：刘仲国 杨承志

编 委：杨全兴 张超伦 张文广

莫小锋 张 丽 白裕光

朱永飞

序

2008 年春天，市政府颁布了《广州市房屋安全管理规定》，并于 3 月 1 日起正式施行。房屋安全关系到人民群众的生命财产安全，《广州市房屋安全管理规定》内容丰富、可操作性强，将有助于进一步规范我市的房屋安全管理行为、保障群众的生命财产安全。

为了方便广大群众全面、系统地理解和掌握新的《广州市房屋安全管理规定》，我局与市政府法制办参与起草工作的部分同志，根据个人的体会，编写了《广州市房屋安全管理规定释义》（以下简称《释义》）。《释义》采取逐条解释的方式，对立法背景、意义、概念、操作办法等进行了必要的说明和解释。

“清明过后是谷雨”，2008 年的春天仍旧是个播种的季节，我们编撰这本《释义》，希望能够帮助广大群众正确理解《广州市房屋安全管理规定》的内涵，提高房屋安全防治意识；希望能够帮助从事房屋安全管理和事务的工作人员、法律工作者准确适用《广州市房屋安全管理规定》，提高法律意识和执法水平；希望能够切实推进《广州市房屋安全管理规定》的顺利实施；我们还希望“春华秋实”，希望我们的努力能够促使每一个生活在广州的人享受到居住安全的成果……

是为序。

谢晓丹

2008 年 4 月 3 日

目 录

序	(1)
绪 论	(1)
广州市房屋安全管理规定	(7)
释 义	(29)
第一章 总 则	(29)
第二章 房屋安全责任	(37)
第三章 房屋安全鉴定管理	(44)
第四章 危险房屋治理	(55)
第五章 房屋应急抢险	(68)
第六章 白蚁预防和灭治管理	(72)
第七章 法律责任	(78)
第八章 附 则	(83)
附 录	(85)
中华人民共和国物权法	(85)
城市异产毗连房屋管理规定	(123)
住宅室内装饰装修管理办法	(127)
城市危险房屋管理规定	(136)
城市房屋白蚁防治管理规定	(141)
广州市安全生产条例	(144)
《中华人民共和国建筑法》(节选)	(164)

《建设工程质量管理条例》（节选）	（165）
《关于人民法院审理案件中需要委托建设 行政主管部门进行房屋损害、质量鉴定 问题的通知》	（166）

绪 论

《广州市房屋安全管理规定》（以下简称《规定》）已经2007年9月22日第13届23次市政府常务会议讨论通过，以广州市人民政府令第6号公布，自2008年3月1日起施行。这部政府规章涵盖了房屋安全鉴定、危险房屋治理、白蚁防治、应急抢险等涉及房屋安全管理各方面的内容。《规定》的颁布和施行，标志着我市城市房屋安全管理工作迈上了一个新台阶，将有助于改变我市房屋安全管理模式，建立新的管理制度，为我市的房屋安全管理提供充分的法律依据。

一、制定《规定》的必要性

房屋安全问题涉及千家万户的生命财产安全，是各级政府非常关注的民生问题。广州作为具有悠久历史的城市，既有新城区新开发的商品房，也有老城区存在大批的危破房。房屋如何安全使用？危破房如何治理？……都需要相应的法律和规章去规范。然而，针对危破房屋安全的法律法规却是空白。广州市政府分别于1996年、1998年制定了《广州市房屋安全管理规定》、《广州市房屋修缮管理规定》，这两个规定，由于制定时间比较早，其内容已经不能够解决我市现在房屋管理中出现的大量问题。特别是《行政许可法》施行以后，两个规

定中的一些条款与该法的规定相抵触。另外，这两个规定都是从行政管理的角度来设计管理体系，计划经济时代的管理色彩较浓，缺少权利、义务对等原则，有些条款还存在政府大包大揽、管理过度的弊端。因此，非常有必要制定新的规章来解决这一矛盾。

（一）我市房屋安全工作面临许多突出问题，需要立法规范。近年来，我市高度重视危险房屋治理工作，2001 年完成了 1997 年在册 23 万平方米危险房屋的治理，2004 年完成了 2002 年在册 18.8 万平方米危险房屋的治理，但依然存在大量破旧房屋和危险房屋，据 2004 年房屋安全普查资料统计，在册危险房屋存量达 16 万平方米，严重损坏房存量为 74 万平方米，一般损坏房存量为 545 万平方米，这些数字不包括企业和各系统单位自有的在 80 年代以前建设的厂房、仓库、办公楼、职工住宅等。这些房屋存在严重的安全隐患，直接关系到人民群众的生命、财产安全，需要高效的管理体制、科学的管理模式、健全的法律制度予以保障。

（二）现行房屋安全政策法规不能适应形势发展要求，需要完善。之前，我市房屋安全管理的规定主要是 1996 年颁布实施的《广州市房屋安全管理规定》和 1998 年颁布实施的《广州市房屋修缮管理规定》。这两个规定确立的是以行政许可为核心的房屋安全管理制度。但 2004 年《行政许可法》施行后，这两个规定中的行政许可制度被取消，这两个规定已经无法满足我市房屋安全管理的需要。我市房屋安全管理中暴露出的各方主体责任不清晰、行政管理手段缺乏、政府抢修代管私房依据不充分等问题已经极大地阻碍了房屋安全的有效管理。因此，有必要制定出一部涵盖危险房屋治理、白蚁防治、应急抢险等涉及房屋安全管理等方面内容的规章，以改革我市

房屋安全管理模式，建立新的管理制度，为我市的房屋安全管理提供充分的法律依据。

二、制定《规定》的指导思想

一是明确各方主体的责任。既保证政府不越位，不缺位，又能够使房屋安全责任人推卸责任，积极主动履行义务。

二是健全监管制度，加强对房屋安全鉴定、白蚁防治等单位的管理。

三是注重制度创新，建立了政府职能部门代为鉴定和危险房屋代为治理的制度，确保人民群众生命安全。

四是体现对特困家庭的救助。低保救济家庭、低收入家庭、特困职工家庭治理危险房屋时，对迁出人员进行安置，并减免治理费用和安置费用。

五是将涉及房屋安全的内容都纳入管理范畴。在原《广州市房屋安全管理规定》规定的房屋安全鉴定管理的基础上，将危险房屋治理、白蚁防治、应急抢险等内容一并规范。

三、《规定》的主要内容

《规定》共8章67条，主要包括以下内容：第一章规定了房屋安全管理总的原则；第二章明确了房屋安全责任；第三章规定了房屋安全鉴定管理；第四章规定了危险房屋治理；第五章规定了房屋应急抢险；第六章规定了白蚁预防和灭治管理；第七章规定了违反房屋安全管理规定的法律责任；第八章是附则。《规定》还针对实际工作中存在的突出问题，确定了以下制度：

（一）房屋安全责任制度。房屋安全管理涉及政府管理部门、房屋所有权人、使用人、相邻人、物业服务公司、房屋安

全鉴定单位、房地产开发企业、建设施工单位、白蚁防治单位等众多主体，关系比较复杂。在房屋安全管理实践中，各方主体房屋安全责任界定不清，导致了房屋相关责任人推卸责任，消极应付，而政府部门承担了过多的责任，应接不暇，这严重地制约了房屋安全的有效管理。因此，《规定》明晰了各方主体的责任和义务。《规定》建立了房屋安全责任人制度，规定房屋所有人是房屋安全责任人，房屋所有人下落不明或者房屋权属不清晰的，代管人是房屋安全责任人，没有代管人的，房屋使用人是房屋安全责任人；房屋安全责任人对房屋建筑结构使用安全负责；同时，对政府管理体制进行了规定：一是明确各级政府对房屋安全管理的领导、督促和组织协调的职责；二是明确市国土房管部门与其派出机构及其事业单位之间的职责划分；三是明确相关职能部门的配合义务。通过清晰的职责分工，建立科学高效的管理体制，保证政府不缺位、不越位。除此之外，《规定》还明确了物业服务公司，建设、施工单位等相关主体的责任和义务。以使房屋安全责任人等相关主体不推卸责任，积极主动履行义务，从而促进房屋安全的有效管理。

（二）备案制度。我市在房屋安全管理中，对房屋安全鉴定单位、白蚁防治单位、房屋修缮单位长期以来实行的是行政许可管理制度。行政许可法施行后，行政许可制度取消，行政管理部门管理手段缺失严重，事后监管受人力、信息不足等因素制约难以开展，较易造成监管的漏洞。因此，有必要建立新的制度加强对有关单位的监管。对此，《规定》27条、54条规定了备案制度：从事房屋安全鉴定的单位，从事白蚁防治的单位，应当到市国土资源和房屋管理局办理备案手续。同时，还规定了白蚁防治单位在白蚁预防工程开工前，应当到市国土资源和房屋管理局办理白蚁预防工程施工备案手续，房屋安全

鉴定单位应当设立业务情况汇总表，并于每年年底将该年度的房屋安全鉴定统计报表报送市国土资源和房屋管理局。经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定单位还应当及时将危险房屋鉴定文书报送市国土资源和房屋管理局。通过这些规定以保障国土房管部门能够及时掌握相关信息，加强管理，尽可能避免、减少危及公共安全和人民群众生命财产安全的事件发生。

（三）代为鉴定、代为治理制度。虽然《规定》明确房屋所有人或者代管人、使用人为房屋安全责任人，房屋鉴定以及危险房屋的治理是房屋安全责任人的义务，但在实践中，常常存在房屋安全责任人主体不明确、无力治理，甚至拒绝治理等情况。危险房屋如果得不到及时治理，将给使用人和他人的生命、财产安全带来严重威胁。此种情形下，政府主管部门可以采取哪些措施及时排除危险，没有法律法规明确规范。对此，《规定》第24条、35条设立了房屋的代为鉴定制度和危险房屋的代为治理制度。代为鉴定和危险房屋的代为治理制度体现了政府及时排危解难，确保人民群众生命财产安全的责任意识。一是国土资源和房屋管理区分局核实房屋存在严重安全隐患的，应当及时向其发出房屋安全鉴定通知书。房屋安全责任人在房屋安全鉴定通知书要求的期限内仍不进行房屋安全鉴定的，国土资源和房屋管理区分局应当向其发出房屋安全代为鉴定决定书，及时委托具有管理公共事务职能的房屋安全鉴定机构进行代为鉴定；二是房屋安全责任人未按照鉴定文书的处理意见及时治理危险房屋的，国土资源和房屋管理区分局应当向房屋安全责任人发出危险房屋限期治理通知书。房屋安全责任人在限期治理危险房屋通知书规定的期限内仍未治理危险房屋的，国土资源和房屋管理区分局应当向房屋安全责任人发出危险房屋代为治理决定书，责令房屋安全责任人或使用人搬出危

险房屋，并由国土资源和房屋管理区分局及时代为治理。为了避免房屋安全责任人怠于履行房屋鉴定和危险房屋的治理义务，过多依赖政府鉴定和治理的情形发生，《规定》引导房屋安全责任人积极履行义务。如第 61 条第一项规定了房屋安全责任人在房屋安全鉴定通知书要求的期限内未进行房屋安全鉴定，经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的，除追缴房屋安全鉴定费用外，还可处以房屋安全鉴定费用 1 倍数额的罚款。使当事人所需支付的政府代为鉴定费用高于主动自行鉴定的费用。

内容翔实、具体实用的《广州市房屋安全管理规定》业已颁布，然“徒法不足以自行”，《广州市房屋安全管理规定》的贯彻落实有待于行政机关与社会公众的共同努力。若本《释义》能促进《规定》的顺利施行，则幸甚至也！

刘仲国

2008 年 4 月 3 日

广州市房屋安全管理规定

(广州市人民政府令第6号)

《广州市房屋安全管理规定》已经2007年9月22日第13届23次市政府常务会议讨论通过，现予公布，自2008年3月1日起施行。

市长：张广宁

二〇〇八年一月二日

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 房屋安全责任
- 第三章 房屋安全鉴定管理
- 第四章 危险房屋治理
- 第五章 房屋应急抢险
- 第六章 白蚁预防和灭治管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为加强本市房屋安全管理，保障公共安全，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市辖区范围内的城市市区（包括建制镇的建成区）的房屋安全管理适用本规定。

本规定所称的房屋安全管理，是指为保障房屋建筑结构使用安全而进行的管理。包括房屋安全鉴定管理、危险房屋治理、房屋应急抢险以及白蚁预防和灭治管理。

房屋消防安全、设施设备使用安全以及住宅室内装修等安全管理依照其他法律、法规、规章执行。

第三条 房屋安全管理应当遵循预防为主、确保安全的原则。

第四条 市国土资源和房屋管理局是房屋安全管理的行政主管部门，负责组织实施本规定。市国土资源和房屋管理局各区分局（以下简称“区分局”）具体负责本辖区内的房屋安全监督、管理工作。

市国土资源和房屋管理局及各区分局可以委托房屋安全鉴定、危险房屋治理、白蚁防治等事业单位，负责房屋安全管理的具体事务。

建设、规划、财政、工商、市政园林、文化、环保、市容环卫、城市管理综合执法、消防、电力等部门应当按照各自职责，配合做好房屋安全管理工作，协同实施本规定。

第五条 建设、国土房管、规划、城市管理综合执法部门应当受理对擅自拆改房屋违法行为的投诉，并依职责查处。

建设行政管理部门负责对擅自拆改房屋的装饰装修企业的查处工作，国土房管行政管理部门予以协助。

国土房管行政管理部门负责对拆改房屋违反房屋安全管理行为的查处工作。

规划行政管理部门负责对拆改房屋违反规划管理行为的查处工作。

城市管理综合执法部门负责对拆改房屋构成违法建设行为的查处工作。

公安部门负责房屋安全管理中抗拒、阻碍房屋安全管理行政执法案件的侦查和处理，配合国土房管部门做好房屋安全管理行政执法工作。

第六条 市、区人民政府应当加强对本辖区内房屋安全管理的领导和督促，组织协调有关部门配合做好房屋安全管理。

市、区人民政府应当制定房屋应急抢险预案，建立房屋安全应急抢险指挥机构，组织指挥房屋应急抢险。

第七条 政府应当发挥房屋安全鉴定、白蚁防治等行业组织在房屋安全管理中的作用，鼓励和支持行业组织依法开展工作。

行业组织应当依法协助市国土资源和房屋管理局及各区分局做好房屋安全管理工作，进行行业自律和监督。

第八条 市国土资源和房屋管理局应当定期组织全市的房屋安全普查，建立房屋安全动态信息管理系统。

第九条 市、区人民政府应当保障房屋安全普查、代为鉴定、危险房屋抢修代管、应急抢险等房屋安全管理专项经费。

房屋安全管理专项经费由市国土资源和房屋管理局及各区分局纳入部门预算，报同级财政部门按规定程序办理。

第二章 房屋安全责任

第十条 房屋所有人是房屋安全责任人。房屋所有人下落

不明或者房屋权属不清晰的，代管人是房屋安全责任人；没有代管人的，房屋使用人是房屋安全责任人。租赁房屋另有约定的除外。

城市拆迁范围内的房屋在房屋拆迁公告发布之日起至拆迁工作完毕期间的房屋安全责任，适用《广州市城市房屋拆迁管理办法》的规定。

城市异产毗连房屋的安全责任，《城市异产毗连房屋管理规定》另有规定的，从其规定。

第十一条 房屋安全责任人对房屋建筑结构及其附属设施使用安全负责。

房屋安全责任人应当按规范要求安装防盗网、空调支架等附属设施，保证房屋及其附属设施的安全、完整和整洁，对房屋及其附属设施进行定期检查。发现隐患的，及时依照规定进行鉴定和治理。

第十二条 属于文物的房屋，由文化行政管理部门依照《中华人民共和国文物保护法》提出安全管理意见。

第十三条 房屋使用过程中，不得有下列影响房屋安全的行为：

（一）未报经城市规划部门批准，擅自改变使用性质和擅自开（堵）外墙门窗、封闭阳台、搭建棚盖或者在天台上建设建（构）筑物；

（二）在住宅内存放经营性酸、碱等强腐蚀性物品和易燃、易爆等危险性物品；

（三）装饰装修活动中擅自拆改房屋，影响房屋结构安全和正常使用的行为。

安装和使用防盗网、空调支架等附属设施不得危及公共安全。