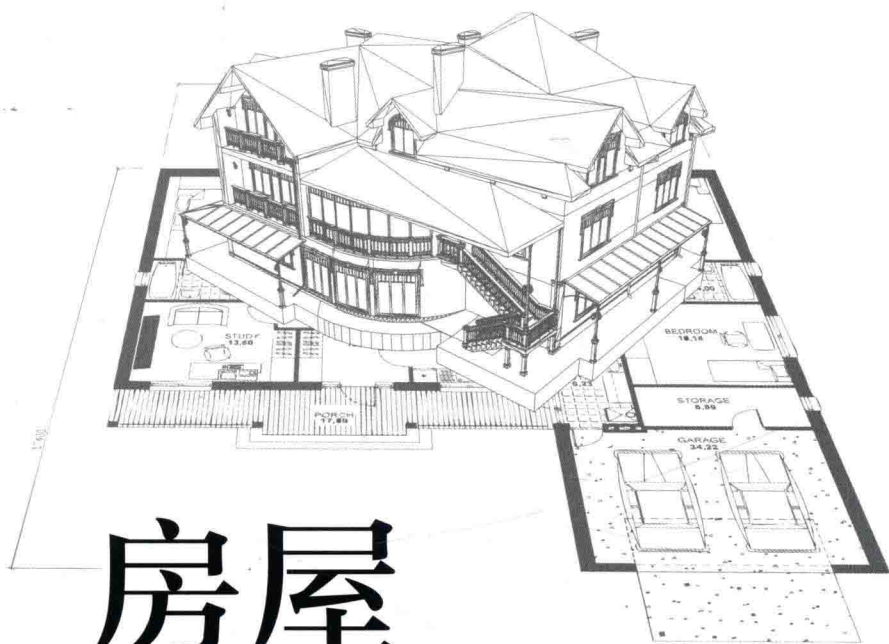


中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会 编



房屋 安全管理与鉴定

(培训教材)

由全国一线鉴定专家总结多年工作实践经验

面对从事房屋鉴定行业专业技术人员

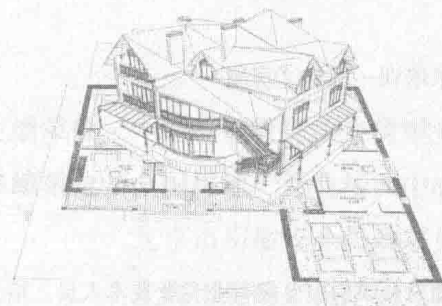
结合房屋鉴定工作的特点和要求

全面地阐述了房屋安全鉴定的理论、方法及操作技能

中国建筑工业出版社

《房屋安全管理与鉴定》

本书编写委员会



房屋 安全管理与鉴定

(培训教材)

中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋安全管理与鉴定 / 中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2018.7
培训教材
ISBN 978-7-112-22465-4

I. ①房… II. ①中… III. ①房屋—安全管理—技术培训—教材②房屋—安全鉴定—技术培训—教材 IV. ①TU746

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 158619 号

本书是由全国一线鉴定专家总结多年工作实践经验, 面对从事房屋鉴定行业专业技术人员, 结合房屋鉴定工作的特点和要求, 全面地阐述了房屋安全鉴定的理论、方法及操作技能, 由浅入深, 既突出了应知应会的理论及相关知识, 又系统详细地介绍了各类房屋安全鉴定的程序、技术路线、规范选用及操作要点, 为鉴定人员提供了房屋鉴定的基本方法和思路, 指导房屋鉴定从业人员掌握专业技术知识, 提高分析和解决实际问题的能力, 有极强的应用性、指导性以及可操作性。

本书可作为房屋鉴定人员、土木工程施工人员、建筑工程监督监理人员、房地产开发技术管理人员、房屋加固维修人员、房屋管理人员的技术教科书和高校相关专业师生的参考书。

责任编辑: 张 晶 牟琳琳

责任校对: 刘梦然

房屋安全管理与鉴定 (培训教材)

中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京雅盈中佳图文设计公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 33³/₄ 字数: 715千字

2018年8月第一版 2018年8月第一次印刷

定价: 85.00元

ISBN 978-7-112-22465-4

(32339)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编写委员会

主编单位：中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会

参编单位：全国房地产行业培训中心

北京市房屋安全管理事务中心

上海市房地产科学研究院（上海市房屋质量检测站）

天津市房屋安全鉴定检测中心

重庆市地质环境监测总站

杭州市房屋安全鉴定事务管理中心

南京市房屋安全管理处

济南市房屋安全检测鉴定中心

广州市房屋安全鉴定管理所

呼和浩特市房屋安全管理鉴定中心

国质（北京）建设工程检测鉴定中心

广东稳固检测鉴定有限公司

广州君雄房屋鉴定技术服务有限公司

广东智弘检测鉴定有限公司

广东建准检测技术有限公司

主 编：许云龙 刘振庆

副 主 编：陈建明 陈 洋 陈社君 曾宪武 赵 亿 王与中 邓锦尚 费毕刚
李少先 杨 威 方 涛 范宝芬

参编人员：（按姓氏笔画排序）

于 鹏 万晓莉 王小许 王志芳 王康宁 叶 靓 任 斌 刘小红
刘忠诚 刘锡平 许利军 孙小曼 孙家伟 李占鸿 李毅锋 轩 元
肖亦文 吴 泓 吴灿彬 何小菱 张 然 张卓然 张超娴 张慧强
陈 东 陈 伟 陈 军 陈志强 陈高瞻 邵 立 周 云 周 俊
荣 耀 胡进秀 秦国秀 夏森炜 钱常川 高 二 高平平 郭苏杰
陶 进 黄元才 龚仁坤 常银生 崔 云 康 婧 彭 勇 蔡明亮
漆昌明 魏金科

序

房屋是人民生产生活的重要场所，也是重要的固定资产。房屋在长期使用过程中，在人为或自然的因素作用下，不可避免会发生材料老化、结构损伤的情况，长年累积势必造成房屋性能的退化，影响房屋的正常使用和安全性能。为延长房屋使用寿命及满足安全使用的需求，需要对这类既有建筑进行鉴定，并根据鉴定结果加固、改造或拆除。这是房屋安全管理的有效手段之一，有助于节约资源、保护环境和可持续发展，符合建设节约型社会，实现建筑与社会、环境与人相互和谐绿色发展理念。因此，对存在性能缺陷或安全隐患的房屋进行维修改造，已成为我国房屋安全管理的重要组成部分。房屋安全鉴定可以准确查找房屋安全隐患、评估房屋安全等级、确定房屋危险程度，为房屋维修改造和隐患治理提供科学决策依据。由于房屋安全鉴定涉及人民的生命财产安全，工作技术要求高、责任风险大，鉴定机构需要具备相应的技术手段，鉴定人员也应具备足够的专业技术知识，熟知各类建筑规范、鉴定标准，具有查勘、检测、设计、施工、结构分析和鉴定等综合技术能力。

为适应房屋安全鉴定技术与管理发展趋势，进一步提升房屋安全鉴定行业的整体水平。中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会，组织全国各地长期从事房屋安全鉴定工作且具有丰富实践经验的一线专家编写了《房屋安全管理与鉴定》一书。本书结合房屋安全鉴定工作的特点和要求，重点分析了我国房屋安全管理现状；归纳提出了房屋安全鉴定的理论、方法、程序；突出介绍了房屋安全鉴定技术思路和操作技能。本书对房屋安全管理、鉴定从业人员掌握专业技术知识，提高分析和解决实际问题的能力，更好地从事房屋安全鉴定工作，具有较强的针对性、实用性和指导性。

本书的编著出版，有利于房屋安全鉴定行业从业人员整体技术管理水平的提升，有利于房屋安全鉴定行业的长足健康发展，有利于房屋安全工作科学有序的管理。

衷心祝贺《房屋安全管理与鉴定》一书的出版发行，愿更多有志从事房屋安全鉴定的专业技术人员，在鉴定理论和实践中勇攀高峰，为房屋使用更安全作出新贡献！

沈建忠

2018年5月

前言

《房屋安全管理与鉴定》系由中国物业管理协会房屋安全鉴定委员会召集全国各地长期从事房屋安全管理和鉴定工作且具有丰富实践经验的一线专家，面对海量的既有房屋现状，沿着房屋安全管理与房屋安全鉴定技能两个方向，结合了丰富的理论知识和实战经验，经过三年的齐心协力编写完成。

本书一方面系统地阐述了房屋安全管理的目的、意义，明确划分了房屋安全监督管理和房屋使用管理的职责，为房屋安全管理工作顺利开展起到了纲举目张的重要作用；另一方面充分采集了建筑结构设计、施工管理、建筑材料、结构检测以及查勘鉴定的丰富案例，为房屋鉴定人员的鉴定技能和行业的整体水平的提高起到了引领促进作用。

通过本书的编撰，希望能够帮助从事房屋安全管理和鉴定工作的专业人员在学习过程中进一步查找盲点，补充不足，进一步深刻理解建筑设计、施工、使用各个环节对既有房屋安全的影响，并能够正确理解各类规范，科学合理地使用各类仪器，客观准确地完成鉴定工作。同时也希望能够通过本书，激发读者对房屋安全管理和鉴定工作认知的兴趣，共同来关心行业的发展，共同来维护社会的安定和谐。

目录

1	房屋安全管理	001
1.1	房屋安全概述	001
1.2	房屋安全管理分类与职责	007
1.3	房屋安全隐患排查	012
1.4	危险房屋的监管和治理	015
1.5	房屋突发事件的应急管理	016
1.6	房屋安全鉴定管理	020
1.7	危险房屋管理	025
1.8	危害房屋安全行为的查处	027
1.9	房屋安全管理的保障措施	028
1.10	建立房屋安全管理长效机制.....	031
2	房屋安全鉴定概论	035
2.1	房屋安全鉴定的评述	035
2.2	房屋安全鉴定主要内容	042
3	房屋查勘技术与方法	051
3.1	房屋查勘程序与方法	051
3.2	房屋安全隐患概述	053
3.3	房屋安全隐患分类	057
3.4	房屋查勘技术要点	065
3.5	鉴定标准对房屋结构体系查勘的要求	091

4	房屋检测技术与方法	093
4.1	房屋检测的工作程序与内容	093
4.2	房屋检测方法 with 确定原则	100
4.3	房屋检测技术要点	106
4.4	房屋检测抽样方法	138
4.5	案例分析	161
4.6	检测新技术应用	170
5	房屋鉴定技术与方法	175
5.1	鉴定工作程序及内容	175
5.2	房屋鉴定工作要点	182
5.3	地基基础的鉴定	185
5.4	上部结构构件的鉴定	189
5.5	房屋鉴定评级	224
5.6	专项鉴定评级	240
5.7	鉴定文书	249
6	房屋结构验算	257
6.1	验算原则与类型	257
6.2	结构验算过程中对房屋原有缺陷的判断	261
6.3	结构验算的类别与程序	264
6.4	不同结构构件验算	266
6.5	不同结构整体验算	291
6.6	既有建筑加固后的复核验算	306
7	鉴定标准介绍与解读	309
7.1	概述	309
7.2	《房屋完损等级评定标准》介绍	314
7.3	《危险房屋鉴定标准》介绍	316
7.4	《工业建筑可靠性鉴定标准》介绍	321
7.5	《民用建筑可靠性鉴定标准》介绍	327
7.6	《建筑抗震鉴定标准》介绍	334
7.7	《火灾后建筑结构鉴定标准》介绍	338
7.8	《地震现场工作 第二部分：建筑物安全鉴定》介绍	340

8	既有房屋加固改造	343
8.1	概述	343
8.2	既有房屋加固设计的依据	345
8.3	既有房屋加固改造的基本原则及方法	348
8.4	混凝土结构加固与施工要点	352
8.5	砌体结构加固与施工要点	365
8.6	钢结构加固与施工要点	370
8.7	地基基础加固与施工要点	375
8.8	加固设计与施工实例	386
9	我国现存建筑风格概述	395
9.1	中国古典建筑	395
9.2	中国近代建筑	408
9.3	西式建筑	418
9.4	现代建筑	431
10	新型建筑结构	443
10.1	建筑工程新材料发展趋势	443
10.2	新型建筑结构的种类	446
10.3	大跨度空间结构及建筑	455
11	相关法律法规	461
	中华人民共和国物权法	461
	中华人民共和国建筑法	486
	中华人民共和国行政许可法	496
	全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定	509
	司法鉴定程序通则	512
	住宅室内装饰装修管理办法	519
	城市危险房屋管理规定	526
	参考文献	529

1 房屋安全管理

房屋是人们生产、生活的重要场所，无论是家庭还是国家，房屋都是重要经济的资产。房屋与一般商品不同，除自用空间带有私密性以外，其上下左右由于共有、共用部分的结构连接形成相互依赖、相互依存的空间，并带有群居属性。房屋结构某一部分出现安全问题都会影响左邻右舍，所以房屋具备公共安全的特征，一旦发生房倒屋塌安全事故，必然对人民生命和财产造成巨大威胁和损失，并引发公共安全事件，影响社会稳定。所以房屋安全管理是一个社会问题，是城市公共安全的一个重要组成部分。

随着我国城市建设的快速发展，既有房屋的保有量逐年增加，住房制度改革后的房屋产权多元化，老旧房屋结构构件、设备设施的老化加剧，房屋使用过程中的违规行为等诸多因素导致了既有房屋损坏加剧和房屋倒塌事故的频繁发生。

因此房屋的所有人、使用人、管理人必须对房屋进行安全使用管理，房地产主管部门必须对房屋安全实施监督管理，确保房屋使用安全。

1.1 房屋安全概述

1.1.1 房屋安全事故典型案例介绍

1. 施工隐患引起的房屋倒塌（图 1-1）

韩国首尔瑞草区三丰百货店为上部五层框架结构，是韩国曾经的标志性建筑。1989年下半年竣工，1990年7月7日开始营业。在建设过程中，将原设计4层公寓大楼方案改变为5层百货大楼，施工过程中又未全部按照新的设计要求施工。因使用功能需要，为腾出空间来安装自动扶梯，取消了部分承重柱。特别是大楼的空调设备（水冷式冷气机）均安装在屋顶上，3台大型冷气机注满水时，总重量高达87t，为设计标准荷载的4倍之多。

1995年6月29日上午发现屋顶产生裂缝，然后裂缝急剧扩大。后邀请土木工程专家现场查勘，专家认为，整幢建筑有垮塌的危险。但是商场管



图 1-1

理层却没有下达关闭百货大楼或进行疏散人群的命令，而原因仅仅是因为当天的客流量非常大，管理层不想损失潜在的巨大收益。下午4时许，顶层构件开始破坏，冷气机掉在五层楼面上，并逐层破坏；5时许，封闭了四层；5时50分左右，工作人员拉响了警报，并开始疏散顾客；6点05分，整幢大楼几乎在瞬间倒塌，共造成502人死亡，937人受伤，财产损失高达2700亿韩元（约合2.16亿美元）。这是韩国历史上和平时期伤亡最严重的一起事故，也是世界上建筑倒塌和人员伤亡最严重的事故之一。

事故发生后调查发现，该工程施工过程中擅自修改设计，随意改变用途，明显加大荷载是导致房屋倒塌的主要原因。首尔市地区官员涉嫌在三丰百货大楼改动建筑的过程中未尽到职责，前瑞草区行政官和许多官员被指控玩忽职守而遭起诉并被判入狱。韩国政府在事后要求对全国的建筑开展严格的安全检查。

2. 洪水灾害影响引起的房屋倒塌（图1-2）



图1-2

1997年7月8日至10日，浙江省常山县城遭受洪灾。城南小区51号楼为五层（不含底层自行车库）砖混结构住宅楼，建筑面积2476m²。该楼于1994年5月开工，同年12月竣工，1995年6月验收交付使用。受洪灾影响，城南小区积水严重，住宅楼±0.000以下基础砖墙处于水浸泡状态。由于基础砖强度低于MU7.5，砌筑砂浆强度

等级低于M1.0，砖基础受水浸泡以后承载能力大幅度降低。

1997年7月12日上午9:30左右，房屋中间偏东处上部出现裂缝，紧接着裂缝迅速扩大，相互向中间倾倒，在数秒钟内全部倒塌，当时在楼内的39人被压在废墟中。经全力抢救，3人生还，36人死亡。直接经济损失达860万元。

经全面调查认定，常山“7·12”住宅楼倒塌特大事故是一起有关人员玩忽职守、工作严重失职和管理混乱造成建筑质量低劣引起的重大责任事故。造成这起事故的原因是多方面的，主要原因是该楼房工程质量低劣，特别是基础砖质量低劣和擅自改变设计，重要原因是基础砖墙长时间受积水浸泡。

事故发生后，相关单位共有8人被依法追究刑事责任，8人被行政撤职或记过处分。相关责任人员被依法追究刑事责任或受到行政处分。

3. 违反消防规定使用房屋导致意外事故发生（图1-3）

1994年12月8日，新疆维吾尔自治区克拉玛依市教育局组织学生在友谊馆进行演艺活动，克拉玛依市全市7所中学、8所小学的师生及有关领导共796人参加。在演出过程中，16时20分左右，舞台上方的7号光柱灯突然烤燃了附近的纱幕，接着引燃了大幕，顷刻

间，电线短路，灯光熄灭，剧场内一片黑暗，火势迅速蔓延至大厅。教师们迅速组织学生们逃生，但馆内的8个安全疏散门仅有1个门是开着的，烈火、浓烟、毒气很快地夺去了一个又一个生命，惨剧造成了325人死亡，132人受伤，死者中288人是学生，另外37人是老师、家长和其他人员。

经调查，友谊馆的室内装修、舞台用品大部分采用易燃可燃材料，吊顶采用了五合板；座椅从外到里依次是化纤布、人造革、聚氨酯泡沫和麻袋片；舞台十三道幕布全部是化纤材料，化纤材料燃烧导致空气中弥漫着大量有毒气体。馆内的8个安全疏散门仅有1个门是开着，在意外事故发生时无法组织人员迅速撤离疏散。经认定，克拉玛依“12·8”大火是一起有关人员玩忽职守、公共场所严重违反《中华人民共和国消防条例》的恶性特大火灾事件。

事故发生后，19名玩忽职守者受到了党纪与国法的制裁。

4. 拆改承重墙体和工程质量缺陷引起的房屋倒塌（图1-4）

宁波市江东区徐戎三村2号楼为六层砖混结构点式住宅楼，1990年6月交付使用，建筑面积约990m²。该楼每层3户，共有18户。2012年12月16日中午12时10分，发生整体倒塌，事故造成1死1伤。

经过近一年的调查，调查组认定该事故为一起由墙体拆改和工程质量两方面原因综合因素导致的责任事故。

2号住宅楼为纵横砖墙混合承重结构，居民楼擅自拆改承重墙体、违法搭建、改变房屋使用性质、改变房屋外立面的情况非常严重，几乎每一层都有拆改承重墙体的情况，尤以底层破墙开店最为严重。仅103室就有5处拆改，尤其是东侧外承重墙的严重拆改，导致部分墙体达到承载力极限状态。由于底层承重墙被严重拆改，导致底层部分墙体承载力严重不足，部分墙体稳定性不能满足要求。

事故发生后进行的材料检测结果表明，该房屋部分结构材料强度不足，砖抗压强度离散性较大，部分不满足设计指标要求。部分混凝土抗压强度未

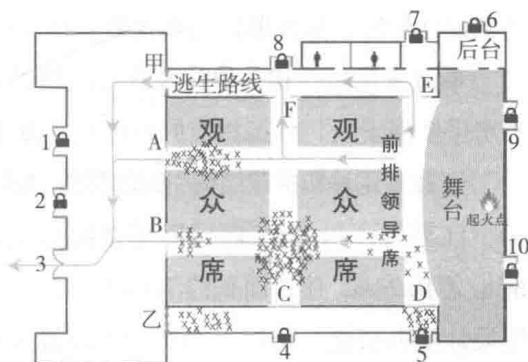


图 1-3



图 1-4

达到设计标准，房屋墙体的砌筑砂浆抗压强度普遍较低，未达到设计要求。

事故发生后，相关单位及责任人被处分。103室业主违法拆改多处承重墙体，严重危害房屋使用安全，承担相应的经济赔偿责任，并被依法行政处罚。

5. 改变用途和拆改结构引起的房屋倒塌

江苏省××市某四层砌体结构房屋建于1978年，房屋坐北朝南，东西长19.54m，南北宽10.24m，建筑面积约700m²。该房屋为砖横墙承重，预应力混凝土多孔板楼、屋盖。原设计为办公楼，房屋平面布局未设置大通间，办公室、会议室开间为4m，楼梯间开间为3.3m。设计使用功能一层为办公室（图1-5），二、三、四层为办公室、会议室。1994年改变使用功能，一层为商业店铺（图1-6），二、三、四层改为旅馆。2007年二、三、四层改为仓库，主要堆放服饰。

2017年4月27日下午4时许，营业员发现底层墙体有鼓闪现象，随后经营者组织人员采取临时支撑措施，晚上9时40分许，临时支撑尚未完成，整幢房屋突然倒塌，加固人员逃出，倒塌尚未造成人员伤亡。

事故发生后，进行了现场调查，因房屋改变用途，使用人先后对房屋结构进行了多次拆改。如：①轴外横墙（长度10m）全部拆除，将底层楼梯间改为店铺；在②~③轴增加了通往二层的楼梯；②轴横墙（长度7.1m）仅保留了中间2900mm长的墙段；③轴横墙（长度7.1m）仅保留了中间600mm长的墙段；④轴横墙（长度7.1m）仅保留了中间800mm长的墙段；⑤轴横墙（长度7.1m）仅保留了南端2700mm长的墙段；⑥轴外横墙（长度8.6m）

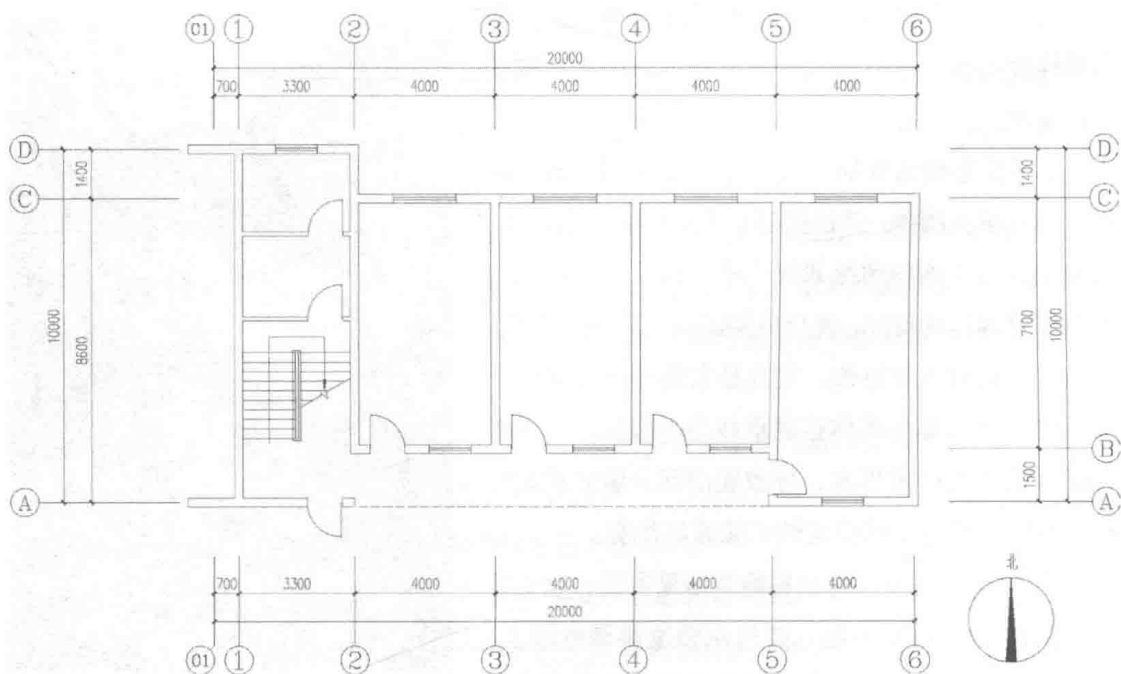


图 1-5 拆改前底层平面示意图

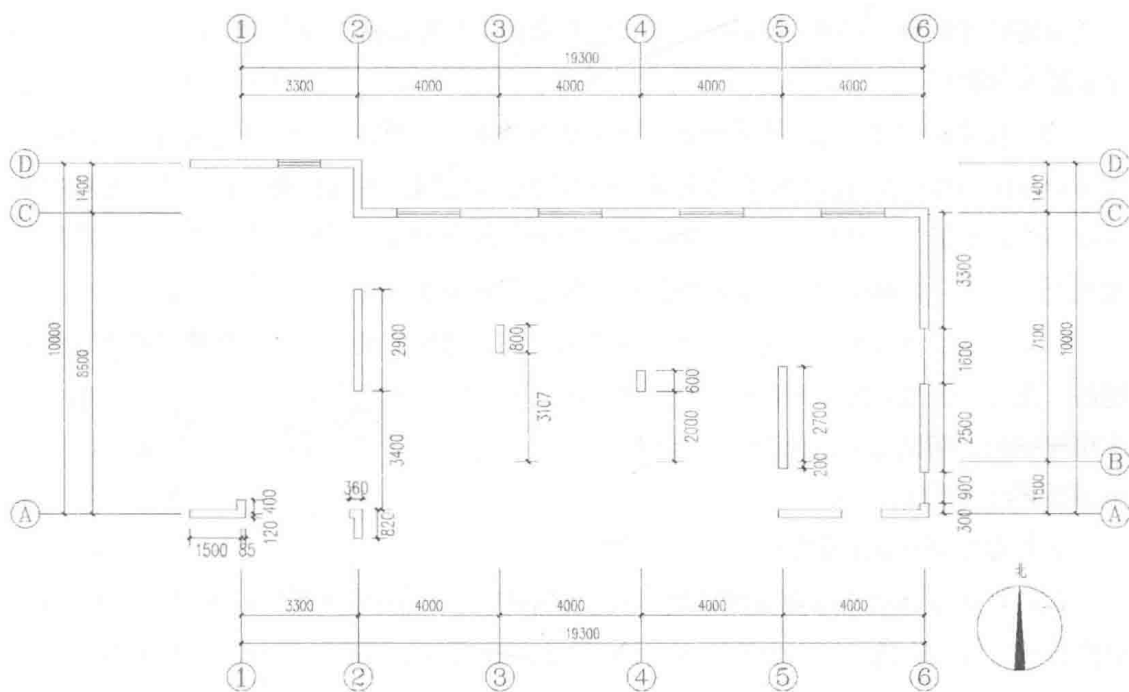


图 1-6 拆改后底层平面示意图

靠南端拆开 900mm 宽门洞，中间拆开 1600mm 宽门洞；C 轴南纵墙（长度 12m）全部拆除。底层拆除墙体面积超过 50%。拆墙改造时，虽局部采取了钢柱支撑，但已对房屋的整体牢固性造成了重大影响，埋下了重大安全隐患的定时炸弹。

房屋倒塌后挖开基础检查，基础砖墙无裂缝等损伤。抽取现场残留构件检测，砖强度等级达到 MU10，砌筑砂浆强度等级达到 M10，混凝土强度等级达到 C25。

事故调查专家组认定，房屋原结构满足安全要求。因房屋使用人大面积拆除底层墙体，严重影响了房屋墙体承载能力和房屋整体牢固性，拆改墙体是房屋倒塌的主要原因。

1.1.2 房屋安全管理的现状

1. 房屋使用安全形势严峻

在我国庞大的既有房屋总量中，老旧房屋所占比例偏高，给房屋安全管理带来巨大的压力。

(1) 建造于改革开放前的房屋，由于受当时经济条件的制约，房屋设计标准偏低，特别是抗震设防与现行标准要求悬殊更大；随着房屋使用年限的不断延长，房屋结构构件和设施设备逐渐老化；由于房屋维修养护不及时，失修失养严重；部分房屋早已达到设计年限，房屋安全问题日益凸显。

(2) 改革开放后，新建房屋急剧增加，经历了边设计、边施工、边调整的增长期。这一段时间内建造的房屋普遍存在工程质量管理不到位等问题，偷工减料行为时有发生，烂

尾楼包装后再使用，使用一段时间后，房屋质量缺陷日渐显露，对房屋的安全和正常使用造成极大的影响。

(3) 住房制度改革后，房屋产权多元化和租赁市场的活跃，在房屋使用过程中随意改变房屋使用功能，盲目改建、扩建和加层改造等违规使用房屋的行为时有发生，导致房屋安全隐患日渐增多，给房屋的安全和正常使用带来巨大的威胁。近年来，我国倒塌房屋的案例充分证明，违规使用房屋是房屋倒塌事故发生的主要原因。

(4) 随着经济发展和人民生活水平的不断提高，房屋使用人对房屋舒适度的要求越来越高，在房屋装饰装修方案设计中盲目考虑舒适度，而不考虑安全度。装修过程中擅自拆改房屋结构，明显加大楼面荷载的违规行为呈上升趋势，严重影响了房屋结构的安全性、整体性和抗震性能。

2. 房屋安全管理法规滞后

依法行政是建立法治国家的原则，我国目前缺少一套完整的既有房屋安全管理法规，致使行政管理行为缺乏强有力的法规支持，缺少对违法行为的刚性约束，没有强制性措施。目前，在国家级层面，仅有建设部 1989 年 11 月 21 日发布的《城市危险房屋管理规定》，该规定虽于 2004 年 7 月 20 日进行了修正，但已难以适应目前房屋安全管理的需要。在省级层面也缺少房屋安全管理的法规。目前部分省辖市结合当地实际，发布了房屋安全管理条例或制定了房屋安全管理规章，但由于缺少上位法的支持，难以突破目前管理过程中的瓶颈，如前置管理条件的设置、违法行为的处罚等，导致管理力度难以制止房屋使用的违法行为，也不足以警示违法人的违法行为。

3. 房屋安全管理机构不健全

由于缺少法律法规依据，既有房屋的安全管理缺少一套完整的保障体系和运行机制，一些城市房产行政主管部门未设置专职的房屋安全管理机构和管理人员，未能履行房屋安全管理职能，日常房屋安全管理处于失控状态。当出现房屋安全应急管理时，主要依靠当地房产行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构来完成。由于房屋安全鉴定机构的主要职能是鉴定，人员编制也受到限制，故难以保证房屋安全管理的连续性和长效管理机制的建立。由于管理体系的不健全，不能及时地宣传贯彻国家、省、市有关房屋安全管理的法律、法规和规章，作好宣传引导工作，提高公众对房屋安全重要性的认识，在全社会形成关注房屋安全、共同监督和维护房屋安全的良好氛围；不能有效督促房屋所有权人、使用人自觉遵守房屋安全管理法律、法规、规章，规范房屋使用行为；不能有效制止房屋安全违法行为的发生。

4. 房屋管理人的安全管理意识不强

房屋所有权人是房屋安全管理的第一责任人，应当承担房屋安全日常管理责任。房屋管理单位和物业服务企业应当根据职责要求和合同约定承担房屋安全日常管理责任。由于缺乏完整的房屋安全管理和治理体系，整个社会缺乏安全、正确使用房屋的氛围，房

屋所有权人没有正确使用房屋和及时对房屋进行维修养护的意识,擅自改变房屋用途、随意拆改结构的行为时有发生;物业服务企业房屋安全管理意识不强,当发现擅自拆改房屋结构行为发生时,有的不闻不问,有的劝阻不了的就任其自流,未尽到物业服务企业对房屋装修行为应尽的告知、制止、汇报的责任,不按合同约定履行好房屋安全管理的责任;房屋安全管理部门,对房屋安全管理重要性的认识不够,宣传、普及安全使用房屋常识的力度不够,房屋安全管理立法滞后,缺乏一套完整的管理体系,在房屋安全管理中未能发挥好房屋管理单位的主导作用。

1.1.3 房屋安全管理的重要性

(1) 房屋安全关系民生,涉及城市公共安全,是城市公共安全的一个重要组成部分,必须由政府部门来管。因此,建立完善房屋安全管理保障和监管体系,对既有房屋进行切实有效的安全管理,对确保房屋使用安全,保护人民生命财产安全,维护社会稳定,促进经济发展显得尤为重要。

(2) 我国作为人口大国,建筑业每年会消耗大量的资源,对生态环境会造成一定的影响。通过加强对既有房屋的安全管理,有效地延长房屋使用寿命,可减少资源的消耗,促进节能减排,对循环经济发展和人类社会可持续发展有着重要的意义。

(3) 多年来受“重建设,轻管理”思想的影响,对建成投入使用的房屋维修管理未引起足够的重视,导致房屋安全事故时有发生,且房屋平均使用寿命大大低于设计年限,造成资源浪费。通过加强房屋安全管理,建立房屋安全管理长效机制,不断地发现问题,解决问题,从而保证房屋始终处于正常使用状态,房屋安全隐患处于可控状态,有效地减少房屋安全事故的发生。

(4) 通过加强房屋安全管理,可有效制约随意改变房屋使用功能、擅自拆改房屋结构等违法使用房屋的行为,对保证公众权益和公共安全起到积极作用。

(5) 我国有着深厚的文化底蕴,各种文化相知交错,相映生辉,建筑作为古文化载体之一,有着不可替代的历史文化效应。加强对古建筑的保护和安全管理,有利于古建筑群的保护,为后人留下宝贵的物质文化遗产财富。

1.2 房屋安全管理分类与职责

房屋安全管理是指采用制度与技术手段进行房屋的安全监督管理和房屋的安全使用管理,消除房屋安全事故隐患,控制房屋使用不安全行为,确保房屋的安全使用与维护的管理过程。

1.2.1 房屋安全管理分类

房屋安全管理分类的重要原则是：业主负责、政府督导、共同维护。主要包括：房屋安全监督管理、房屋安全使用管理两大部分。

1. 房屋安全监督管理

房屋安全监督管理是指房地产行政主管部门，对辖区内各类房屋在使用过程中影响安全的行为进行监督管理。其中包括：房屋完损普查、房屋安全检查和的布置与抽查、突发事件的处置、危险房屋排危督修、危害房屋安全行为的查处、房屋安全鉴定管理、白蚁危害预防等监督管理工作。

房屋安全监督管理主要目的是要规范和引导各类性质的房屋产权人、房屋使用人、利益相关人，减少危害房屋的行为，促进房屋正确使用，督促对房屋的及时维护和保养。

2. 房屋安全使用管理

房屋安全使用管理是指房屋产权人、房屋使用人、利益相关人等在房屋使用过程中，为确保房屋安全进行的管理行为。其中包括：房屋安全隐患排查房屋的安全使用检查、房屋日常维护检查、房屋安全评估与鉴定、危险房屋的治理等工作。

1.2.2 房屋安全管理职责

1. 房屋安全监督管理主要责任

负责本辖区的房屋安全使用管理工作，制定与贯彻执行有关房屋安全管理的法规、政策和规定，监督房屋安全使用的违法行为。

(1) 市级管理职责

市级房产行政主管部门作为全市既有房屋安全管理的行政主管部门，在全市房屋安全管理体系中处于核心地位，起着统筹协调和组织实施作用。

1) 宣传贯彻国家、省有关房屋安全管理的法律、法规，制定地方房屋安全管理的政策和规定；

2) 负责对全市房屋安全管理工作进行业务指导和监督、检查；组织全市的房屋安全普查和危旧房排查工作；开展全市房屋安全管理业务培训。

3) 按照法律、法规和规章的有关规定，实施行政审批事项。

4) 加强对房屋安全鉴定机构的管理，指导、监督、检查鉴定机构开展规范化建设工作。

5) 加强对区（县、市）危险房屋排查、鉴定、治理工作的指导，督促、检查危险房屋的解危工作。

(2) 区（县、市）级管理职责

区（县、市）房产行政主管部门作为辖区内房屋安全管理部门，在全市房屋安全管理