附件1

 **听证会主要议题及相关条文**

**（一）如何确定房屋使用安全责任人？合法建筑与历史遗留违法建筑的安全责任人有何不同？**

**第四条【主体责任】**

房屋所有权人为房屋使用安全责任人，应当承担房屋使用安全的主体责任。

房屋所有权人与使用人、管理人不一致的，使用人、管理人应当合理使用房屋，并依规定或约定承担房屋使用安全责任。

房屋所有权人下落不明、权属不清的，使用人、管理人为房屋使用安全责任人。

历史遗留违法建筑的当事人或管理人为房屋使用安全责任人。

**（二）所有人、使用人、管理人以及建设单位、物业管理单位各应承担哪些房屋使用安全责任？**

**第十二条【建设单位责任】**

房屋交付使用时，建设单位应当提交房屋质量保证书、房屋使用说明书等有关资料，明确告知受让人房屋的基本情况、性能指标、设计使用年限、使用禁止行为、维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设单位是房屋建筑工程质量责任人。建设单位应当按照法律、法规、规章的规定以及合同的约定，负责房屋保修期限内因工程质量缺陷导致的结构安全隐患的保修或治理，但因使用不当、第三方的侵权行为或者不可抗力造成的损坏除外。

**第十三条【房屋使用安全责任人主体责任】**

房屋使用安全责任人应当对房屋使用安全承担下列责任：

1. 按照设计用途、建筑物使用性质和房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋；
2. 定期检查、维护和修缮房屋，及时消除安全隐患；
3. 按照规定进行房屋安全检测鉴定；
4. 在房屋修缮、改造及装饰装修过程中，确保房屋结构安全；
5. 及时治理危险房屋；
6. 法律、法规、规章规定的其他责任。

**第十四条【房屋安全使用的限制性行为】**

 房屋使用过程中，不得擅自实施下列危害房屋结构安全的行为：

（一）拆改、变动房屋主体结构和承重结构；

（二）改变房屋使用性质，或者将住房原设计的房间分隔后出租；

（三）超过设计标准，增加房屋使用荷载；

（四）其他危害房屋结构安全的行为。

**第十五条【实施危害房屋结构安全行为手续】**

房屋因修缮、改造或装饰装修等实施本规定第十四条所列行为的，房屋使用安全责任人应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案、出具施工图，并委托具有相应资质等级的施工单位实施。

依法需要办理相关规划、施工许可手续的，应当按照相关规定办理，未经批准不得实施。

**第十七条【物业管理企业安全责任】**

物业管理服务企业应当做好房屋共有部分巡查、维护和修缮工作。巡查过程中发现存在本规定第十四条所列行为的，应当予以制止，及时报告房屋所在地街道办事处；发现房屋存在结构安全隐患的，应当及时报告房屋使用安全责任人及房屋所在地街道办事处，采取必要防护措施确保公共安全。

未委托实行物业管理服务的，房屋共有部分的巡查、维护和修缮等日常管理责任由房屋使用安全责任人依法承担。

**（三）如何管理房屋安全检测、鉴定机构？实行名录管理制度是否合适？**

**第二十一条【房屋安全检测鉴定机构】**

房屋安全检测鉴定由依法成立的房屋安全检测鉴定机构负责，其作出的鉴定结论是认定房屋安全状况的依据。

房屋安全检测鉴定机构（以下简称鉴定机构）应当符合国家相关的检测资质、计量认证等资质、资格要求，并具有满足房屋安全检测鉴定工作要求的、具备相应资格或能力的工作人员。

**第二十二条【房屋安全检测鉴定活动】**

鉴定机构应当独立开展检测鉴定活动，并依法对房屋安全检测结果和鉴定报告承担相应法律责任。有关单位或者个人应当积极协助、配合鉴定机构进行房屋安全检测鉴定，不得干涉、拒绝和阻挠检测鉴定人员的正常检测鉴定活动。

鉴定机构和检测鉴定人员应当保守在检测鉴定过程中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私。

**第二十三条【鉴定机构名录】**

鉴定机构实行名录管理制度。市主管部门应当将符合条件的鉴定机构列入鉴定机构名录，定期向社会公布。具体办法由市主管部门另行制定。

房屋安全鉴定委托人应当从市主管部门公布的鉴定机构名录中选择鉴定机构进行房屋安全检测鉴定。

**（四）如何加强和完善对存在安全隐患房屋的监管？**

**第三十三条【安全隐患治理责任和义务】**

经检测鉴定存在安全隐患但不属于危险房屋的，房屋使用安全责任人应当按照法律、法规、规章规定和鉴定报告中的处理意见，采取必要措施消除安全隐患。

经检测鉴定为危险房屋的，房屋使用安全责任人应当按照法律、法规、规章的规定和鉴定报告中的处理意见，及时对危险房屋采取技术措施、停止使用、整体拆除等措施治理、解危。房屋使用安全责任人已采取措施消除安全隐患的，应当向房屋所在地街道办事处报告并提交相关证明材料，街道办事处核实确认并进行信息更新。

**第三十四条【危房治理相关责任和义务】**

利害关系人在相邻房屋出现建筑结构安全隐患可能危及自身人身或者财产安全时，有权要求相邻房屋使用安全责任人、造成安全隐患的第三方责任人采取安全防护措施；相邻房屋使用安全责任人、造成安全隐患的第三方责任人拒不采取安全防护措施的，利害关系人可向房屋所在地街道办事处举报、投诉。

房屋使用安全责任人、造成安全隐患的第三方责任人对危险房屋采取措施治理、解危时，房屋所在地相关主管部门、街道办事处应予以支持，相关单位和个人应当予以配合、协助，不得妨碍、拖延和阻挠治理、解危工作。

**第三十五条【危房使用限制及警示措施】**

危险房屋在治理、解危前，房屋使用安全责任人不得将危险房屋用于出租或生产经营，有关行政主管部门不得办理或者延续相关证照。

危险房屋治理、解危期间，房屋使用安全责任人应当设置防止他人进入或者靠近的围栏和警示标识，采取必要和有效的安全防护措施。街道办事处应在危险房屋及其周边显著位置，以张贴告示、设立警示标识等方式公示危险房屋的相关信息，督促房屋使用安全责任人对危险房屋及时采取措施治理、解危。

**第三十六条【危房一般情形处置】**

房屋经鉴定为“观察使用”或“处理使用”的危险房屋的，房屋使用安全责任人应立即主动采取解危措施，未采取解危措施或解危措施未消除安全隐患的，街道办事处应向房屋使用安全责任人发出《危险房屋督促解危通知书》，提出对危险房屋的处理意见和治理、解危期限。

房屋使用安全责任人拒不按照处理意见治理、解危的，街道办事处根据公共安全需要有权指定具备资质和能力的单位代为解危治理，或采取其它强制措施。发生的费用由责任人承担。

**第三十七条【危房特殊情形处置】**

房屋经鉴定为“停止使用”或“整体拆除”的危险房屋的，街道办事处应当向房屋使用安全责任人发出《危险房屋停止使用通知书》，责令停止使用，限期搬迁和治理、解危。

房屋使用安全责任人逾期未搬迁和治理、解危的，街道办事处会同区主管部门应及时报告区人民政府进行应急处置。

督促解危期间，危险房屋存在重大险情，随时可能丧失结构稳定和承载能力、出现房屋倒塌等危及公共安全情形的，街道办事处会同区主管部门应紧急疏散人员，封锁危险场所，划定警示区域，并报告区人民政府、市主管部门进行抢险救援。

**第三十八条【危房治理跟踪和监管】**

区人民政府应当加强本辖区内危险房屋治理监督工作，及时组织处置影响公共安全的危险房屋。

建立危险房屋管理台帐，对本辖区内危险房屋逐栋登记，确定危险房屋监管责任人，掌握房屋使用安全责任人、房屋使用安全隐患的基本状况等信息。

定期组织本辖区内街道办事处开展危险房屋巡查，对危险房屋的安全状态和综合治理情况进行动态监管。