附件3

**深圳市房屋使用安全管理规定**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条【立法目的】**

为了加强房屋使用安全管理，保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据国家有关法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本规定。

**第二条【适用范围】**

本规定适用于本市辖区内已建成房屋的使用安全管理及其监督活动。

本规定所称房屋的使用安全管理，是指在房屋使用过程中为保障房屋结构安全而进行的管理活动。

房屋的消防安全管理和电梯、燃气、供水、供电等专业设施设备的使用安全管理按照有关法律、法规、规章的规定执行。

法律、法规、规章对军队和宗教团体等机构所使用房屋、历史建筑以及文物建筑的使用安全管理另有规定的，从其规定。

 **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、属地管理、安全利民的原则。

**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。

**第五条【市、区人民政府职责】**

市人民政府领导全市房屋使用安全管理工作，制定房屋使用安全管理的政策法规。

各区人民政府（含新区管委会，下同）负责本辖区内房屋使用安全管理工作的组织领导和综合协调，保障经费投入，加强执法力量，建立房屋使用安全常态化、网格化监管制度，健全房屋使用安全突发事件应急处置机制。

**第六条【联席会议制度】**

市人民政府建立房屋使用安全联席会议制度，定期研究解决既有房屋使用安全管理工作中的重大问题。联席会议由住房建设、规划国土、城市管理、市场监管、财政、安监、公安、应急、城建档案等部门和机构组成。分管市领导担任召集人。联席会议办公室设在住房建设行政主管部门。

各区人民政府可以参照建立房屋使用安全联席会议制度。

**第七条【行业监管职责】**

市住房建设行政主管部门（以下简称市主管部门）负责指导和监督全市房屋使用安全管理工作。职责如下：

（一）牵头起草房屋使用安全管理的政策法规和技术标准；

（二）负责房屋安全检测鉴定行业和市场的监管；

（三）负责建立房屋使用安全管理信息平台；

（四）统筹开展房屋使用安全培训、宣传；

（五）指导和监督各区开展房屋使用安全管理工作；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

区住房建设行政主管部门（以下简称区主管部门）负责指导和监督管理本辖区内房屋使用安全工作，职责如下：

（一）依法负责房屋修缮、改造及装饰装修等工程施工许可审批和质量安全监管工作；

（二）负责房屋安全检测鉴定报告备案工作；

（三）定期组织各街道办事处开展房屋结构安全隐患排查和危险房屋巡查；

（四）定期组织各街道办事处开展建筑幕墙使用安全排查；

（五）组织各街道办事处开展房屋使用安全突发事件应急演练；

（六）开展房屋使用安全宣传和培训；

（七）依法查处房屋使用安全违法违规行为；

（八）指导和督促街道办事处开展房屋使用安全管理和执法工作；

（九）法律、法规、规章规定的其他职责。

房屋使用安全管理机构受市、区主管部门的委托承担房屋使用安全管理的具体事务。

**第八条【其他部门职责】**

规划国土、城市管理、财政、公安、安监、应急、市场监督、房屋租赁等行政主管部门应当按照职责，配合做好房屋使用安全管理工作。

查违部门负责统筹、协调和指导历史遗留违法建筑房屋使用安全隐患治理工作，规范治理程序、操作流程，督促房屋使用安全责任人及时消除安全隐患。

教育、民政、卫生计生、交通运输、文体旅游等行业主管部门应当按照职责加强本系统公共建筑房屋使用安全监管，督促房屋使用安全责任人定期开展房屋安全检查，及时消除安全隐患。

**第九条【属地管理职责】**

街道办事处在区人民政府领导下，落实属地管理责任，对所辖区域内房屋使用安全实行常态化、网格化管理，职责如下：

（一）负责房屋使用安全责任人确认和登记工作；

（二）定期开展房屋结构安全隐患排查和危险房屋巡查，建立房屋使用安全管理档案；

（三）指导、督促房屋使用安全责任人开展房屋检查修缮、检测鉴定及危险房屋治理；

（四）指导、督促房屋使用安全责任人开展既有建筑幕墙维护检修、检测鉴定及安全隐患治理；

（五）指导、督促社区工作站、物业服务企业等开展相关房屋使用安全管理工作；

（六）依法对房屋修缮、改造或装饰装修等使用过程中和房屋结构安全隐患排查、检测鉴定及危险房屋治理过程中的违法违规行为开展行政执法；

（七）依法处置房屋使用安全突发事件；

（八）协助开展房屋使用安全宣传工作；

（九）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第十条【经费和救助】**

市、区人民政府应当安排房屋使用安全管理经费。

建立困难救助制度，对符合条件的特殊困难群体房屋安全检测鉴定、解危安置等所支出的必要费用提供适当补助。

**第十一条【投诉举报】**

市、区主管部门和街道办事处应当建立健全举报、投诉机制，向社会公开举报、投诉的受理方式，为社会公众监督房屋使用安全管理工作提供便利。

1. **房屋安全使用**

**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。

**第十六条【申报登记】**

房屋需进行修缮、改造或进行室内装饰装修的，房屋使用安全责任人应当在实施前向房屋所在小区物业管理服务企业申报登记，物业管理服务企业应当将危害房屋结构安全的限制性行为和注意事项书面告知申报人。

未委托物业管理服务企业实行物业管理服务的，房屋使用安全责任人应当在实施前向房屋所在地街道办事处申报登记，街道办事处应当将影响房屋结构安全的限制性行为和注意事项书面告知当事人。

**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。

**第十八条【现场查勘】**

 房屋所在地街道办事处在接到房屋结构安全隐患的信息后应当及时进行核实，可以组织鉴定机构和专业人员开展现场查勘。区主管部门应当予以指导，并协助处置。

房屋使用安全责任人、物业服务企业、利害关系人等应当配合主管部门、街道办事处或鉴定机构工作人员实施现场查勘活动。

**第十九条【定期排查】**

区人民政府应当定期组织本辖区内街道办事处开展房屋结构安全隐患排查工作，重点排查危险房屋、老旧房屋、公共建筑和存在结构安全隐患的房屋。

房屋结构安全隐患排查可以委托第三方机构开展。房屋结构安全隐患排查具体办法由市主管部门另行制定。

**第二十条【工程施工前房屋结构安全影响评估】**

进行地下工程或爆破工程施工，可能对周边房屋造成损害的，建设单位应当在工程施工前实地调查周边房屋的场址、地基基础、建筑上部主体结构及围护结构情况，委托房屋安全检测鉴定机构对工程周边房屋进行安全影响评估，并结合实际采取风险防范措施。

主管部门应当督促建设单位、施工单位采取有效措施保障周边区域房屋安全。

**第三章 房屋安全检测鉴定**

**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。

**第二十四条【房屋应当委托鉴定的情形】**

房屋存在下列情形之一的，应当委托鉴定机构进行房屋安全检测鉴定：

（一）房屋改造或增容、改建或扩建；

（二）房屋改变使用用途；

（三）房屋达到设计使用年限拟继续使用；

（四）房屋遭受自然灾害影响，出现结构损伤；

（五）因火灾、爆炸、碰撞等事故造成结构损伤；

（六）房屋结构存在较严重的质量缺陷或出现较严重的腐蚀、损伤、变形；

（七）存在房屋结构安全隐患的历史遗留违法建筑；

（八）房屋结构存在疑似周边地下工程施工、爆破施工影响的裂缝、变形或其他损伤时；

（九）其他可能危害房屋结构安全需要鉴定的情形。

符合前款第一至七项的，由房屋使用安全责任人委托进行房屋安全检测鉴定；符合前款第八项的，房屋使用安全责任人会同地下工程的建设单位共同委托。

**第二十五条【督促安全检测鉴定】**

街道办事处接到举报、投诉或在排查、巡查过程中发现房屋存在结构安全隐患的，街道办事处应当向房屋使用安全责任人发出《房屋结构安全隐患整改通知书》，督促房屋使用安全责任人按要求进行整改。

符合本规定第二十四条所列情形的，督促房屋使用安全责任人按照本规定要求限期委托房屋安全检测鉴定，并采取措施及时消除安全隐患。房屋使用安全责任人拒不检测鉴定的，街道办事处可根据公共安全需要组织强制检测鉴定，检测鉴定费用由责任人承担。

房屋使用安全责任人已采取修缮加固、整体拆除等措施消除结构安全隐患的，应当及时向街道办事处报告并提交相关证明材料；经街道办事处核实确认后，房屋使用安全责任人可不再进行房屋安全检测鉴定。

　对存在结构安全隐患的房屋，鉴定期间不得停止原已采取的房屋使用安全防护措施。

**第二十六条【紧急情况下的鉴定】**

因自然灾害或者火灾、爆炸等突发性事件致使区域内成片房屋受损的，由区主管部门会同街道办事处组织鉴定机构对受损区域内房屋进行应急检测鉴定。

因自然灾害或者火灾、爆炸等突发性事件致使跨行政区域内成片房屋受损的，由市主管部门协调各区组织鉴定机构对受损房屋进行应急检测鉴定。

**第二十七条【鉴定机构选择的特殊情形】**

实施强制检测鉴定的，市、区主管部门、街道办事处可以从公布的名录中抽签选择鉴定机构进行房屋安全检测鉴定。

实施应急检测鉴定的，可直接从公布的名录中指定鉴定机构进行房屋安全检测鉴定。

**第二十八条【房屋危险性鉴定等级】**

房屋危险性鉴定，应根据房屋的危险程度按下列等级划分：

1. A级：无危险构件，房屋能够满足安全使用要求；
2. B级：个别结构构件评定为危险构件，但不影响主体结构安全，基本能满足安全使用要求；
3. C级：部分承重结构不能满足安全使用要求，房屋局部处于危险状态，构成局部危房；
4. D级：承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整栋危房。

 房屋危险性鉴定应以幢为单位。经房屋危险性鉴定等级划分为C类的局部危房和D类的整栋危房均属于危险房屋。

**第二十九条【危险房屋的处理意见】**

经鉴定属危险房屋的，鉴定机构应当根据鉴定结论在鉴定报告中明确提出以下处理意见：

（一）观察使用，适用于采用适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋；

（二）处理使用，适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋；

（三）停止使用，适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋，房屋使用安全责任人及使用人应当停止使用，立即迁出；

（四）整体拆除，适用于整栋危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋，房屋使用安全责任人及使用人应当停止使用，立即迁出。

**第三十条【鉴定报告送达、备案及重大险情报告制度】**

鉴定机构应在鉴定报告出具后48小时内将鉴定报告向委托人和房屋所在地街道办事处送达，并报区主管部门备案。经鉴定属于危险房屋的，鉴定机构应于鉴定报告出具后24小时内将鉴定报告向委托人和房屋所在地街道办事处送达，并报区主管部门备案。

鉴定机构在查勘、鉴定过程中，发现房屋存在重大险情，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，应立即告知委托人，并报告房屋所在地街道办事处和区主管部门。街道办事处会同区主管部门应紧急疏散人员，划定警示区域，并报区人民政府、市主管部门进行抢险救援。

**第三十一条【鉴定报告的异议救济制度】**

 房屋安全检测鉴定委托人对鉴定结论有异议的，按下列程序处理：

　　（一）异议人应当先向鉴定机构提出书面异议，鉴定机构应当在5个工作日内对异议人予以书面答复；

　　（二）异议人对鉴定机构书面答复不满意的，可向区主管部门投诉，如实告知姓名（或单位名称）、联系电话、建筑名称及地址、与鉴定机构的协商情况及相关证明材料；

（三）区主管部门对受理的投诉，应进行调查处理。必要时，可组织专家对鉴定报告进行评审，形成专家评审意见。专家评审意见能明确提出同意或不同意原鉴定结论的，区主管部门根据专家评审意见向异议人出具书面答复。

专家明确同意原鉴定结论的，维持原鉴定机构的鉴定结果；专家明确不同意原鉴定结论，原鉴定机构认可专家意见的，由原鉴定机构重新出具鉴定报告；

　　（四）原鉴定机构不认可专家意见或者专家认为需要再次进行检测鉴定的，可由争议双方从鉴定机构名录中共同选定一家鉴定机构进行验证鉴定。原鉴定机构不得作为候选单位。争议双方不能共同选定鉴定机构的，由区主管部门抽取一家鉴定机构。区主管部门根据验证鉴定结果向异议人出具书面答复；

　　（五）专家评审费用、验证鉴定费用均由异议人先行垫付。鉴定结论不变的，由异议人自行承担；鉴定结论改变的，由原鉴定机构承担；

　　（六）区主管部门负责专家评审、验证鉴定全过程的监督管理，应当对异议人反映的情况进行登记并建立档案。

（七）区主管部门出具的书面答复意见应同时抄送房屋所在地街道办事处。

**第三十二条【房屋安全检测鉴定费用承担】**

房屋安全检测鉴定费用按以下方式承担：

（一）房屋安全检测鉴定费用，由房屋使用安全责任人承担；

（二）工程质量缺陷、第三方侵权行为等因素和行为导致房屋结构出现安全问题需进行检测鉴定的，检测鉴定费用由相关责任人承担；

（三）因多种因素或者多次行为导致房屋结构出现安全问题需进行检测鉴定的，检测鉴定费用由相关主体按照责任大小承担。

**第四章 安全隐患房屋治理**

**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。

**第三十九条【应急预案和演练】**

区人民政府应当建立房屋使用安全突发事件应急预案，成立应急抢险队伍和备足应急抢险物资，定期组织应急培训和演练。

因突发事件导致房屋出现重大险情，区人民政府收到报告后应当立即启动房屋使用安全突发事件应急预案，进行应急保障和抢险救援。

**第四十条【应急抢险可采取的措施】**

区人民政府在应急抢险过程中可以根据实际情况采取以下措施：

（一）禁止或者限制使用有关设备、设施，关闭或者限制使用有关场所，终止人员密集的活动或者可能导致危害扩大的生产经营活动，以及采取其他保护措施；

（二）封锁危险场所，划定警戒区域，实行交通管制以及其他安全防控措施；

（三）切断水、电、可燃气体和液体的输送；

（四）使用、拆除或者破损相邻的房屋及其附属设施设备等；

（五）为进行危险房屋治理、解危而采取的其他安全防护措施。

**第四十一条【危房治理及解危费用】**

危险房屋的治理、解危费用包括因治理、解危引起的修缮（加固）费用、搬迁费用、过渡费用、室内装饰装修补贴等费用。经检测鉴定为危险房屋的治理、解危费用承担应当按照下列方式处理：

（一）因不可抗力、超过设计使用年限等原因造成的危险房屋需治理、解危的，由房屋使用安全责任人承担。房屋属区分所有建筑物的，治理、解危费用由房屋使用安全责任人按照各自房屋的建筑面积按比例分摊；

（二）属工程质量缺陷造成的房屋建筑结构安全隐患，经检测鉴定为危险房屋需治理、解危的，由房屋使用安全责任人承担，并按相关责任向建设单位追偿；

（三）因工程施工、堆放、撞击、爆破等第三方侵权行为造成的房屋建筑结构安全隐患，经检测鉴定为危险房屋需治理、解危的，由造成安全隐患的相关责任人承担；

（四）因多种因素或者多次行为造成房屋建筑结构损坏的，经检测鉴定为危险房屋需治理、解危的，由相关主体按照责任大小承担。

经核定的符合条件的特殊困难群体，无力承担危险房屋的治理、解危费用的，可以向房屋所在地街道办事处申请代为解危。街道办事处经调查核实，并报同级人民政府批准后，可以代为治理、解危，但应与房屋使用安全责任人或房屋管理人、使用人签订危险房屋代为治理和解危协议。

**第四十二条【原址拆除重建、改造】**

危险房屋采取拆除重建或纳入棚户区改造、城市更新的，按照相关法律、法规、规章的规定进行审批和实施。

**第五章 建筑幕墙安全管理**

**第四十三条【建筑幕墙安全管理责任】**

房屋使用安全责任人应当加强既有建筑幕墙的安全维护和管理，做好安全检查、安全性鉴定及修缮工作，并建立相关记录档案。

房屋使用安全责任人可将既有建筑幕墙的安全维护和管理工作委托物业管理服务企业或者其他专门从事建筑幕墙维护的单位进行。

**第四十四条【严格控制建筑幕墙使用】**

新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院、青少年宫的新建、改建、扩建工程以及立面改造工程，不得在二层以上采用玻璃或石材幕墙。

对人员密集、流动性大的商业中心，交通枢纽，公共文化体育设施等场所，临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑，禁止采用全隐框玻璃幕墙；以上建筑在二层及以上安装玻璃或石材幕墙的，应在幕墙下方周边区域合理设置绿化带或裙房等缓冲区域，也可采用挑檐、顶棚、防冲击雨蓬等防护设施，防止发生幕墙玻璃或石材坠落伤害事故。

玻璃幕墙采用夹层玻璃时，消防登高面侧的幕墙每层应设置消防应急可击碎的钢化玻璃，并设置明显的警示标志。

**第四十五条【建筑幕墙安全检查】**

房屋使用安全责任人应当按照相关技术标准进行例行安全检查、定期安全检查和专项定期安全检查：

（一）正常使用的建筑幕墙至少每6个月应进行一次例行安全检查；

（二）建筑幕墙竣工验收或交付使用1年后，每5年进行一次定期安全检查；

（三）施加预应力的索杆张拉结构幕墙工程竣工验收或交付使用1年后，每3年进行一次专项定期安全检查；

（四）建筑幕墙交付使用满10年时，应对该工程不同部位的硅酮结构密封胶粘结性能进行专项定期安全检查，此后每3年进行一次；

（五）当遭遇强风袭击后，应对受损部位立即采取安全防护措施，并按例行安全检查的方法对出现问题的部位进行检查；

（六）当遭遇抗震设防烈度及以上地震、火灾等灾害或突发事故后，应对受损部位及事发现场立即采取安全防护措施，并按定期安全检查的程序对受损部位及事发现场进行检查；

（七）对其他可能影响公共安全的情形，应组织进行专项的例行安全检查。

例行安全检查由房屋使用安全责任人或受委托企业、单位实施，例行安全检查人员应经过专业培训。

定期安全检查和专项定期安全检查应委托具有资质的幕墙检测机构进行。检查单位应向委托人提交检查报告，并对检查报告结论负责。

**第四十六条【建筑幕墙安全性鉴定】**

建筑幕墙竣工验收或交付使用后，一般每10年进行一次安全性鉴定。有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托具有建筑幕墙检测资质的单位进行安全性鉴定：

1. 达到或超过设计使用年限需继续使用的建筑幕墙；
2. 建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患；
3. 经安全检查发现需要进一步检测、鉴定的严重安全隐患；
4. 面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象，采用常规维护和检修未能消除安全隐患的；
5. 遭受风暴、地震、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事件造成严重损坏的；
6. 其他可能严重影响公共安全的情形。

受委托的安全性鉴定单位应向委托人提交鉴定报告，并对鉴定报告结论负责，同时提出具体处理意见。

**第四十七条【建筑幕墙安全隐患修缮】**

房屋安全使用责任人应当根据鉴定报告结论及提出的处理意见进行既有建筑幕墙安全隐患修缮。

建筑幕墙修缮应由具有相应建筑幕墙工程专业承包资质的施工企业进行，施工人员必须经过专业技术培训。

既有建筑幕墙安全维护和管理的具体办法由市主管部门另行制定。

**第六章 法律责任**

**第四十八条【房屋使用安全责任人的法律责任】**

房屋使用安全责任人违反本规定第十三条规定，不承担房屋使用安全相关责任，造成房屋安全事故或者第三人损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法承担刑事责任。

**第四十九条【违反房屋使用限制行为的法律责任】**

房屋使用安全责任人擅自实施本规定第十四条所列危害房屋结构安全行为的，由区主管部门责令停止违法行为、限期恢复原状或者采取修缮加固等措施治理、解危，并处 五万元以上十万元以下罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本规定第十五条未依法办理相关规划、施工手续的，涉及规划违法行为或者土地违法行为的，依照规划土地监察相关法律、法规的规定处理；涉及建设工程质量、安全违法行为的，依照建设工程质量管理相关法律、法规的规定处理。

**第五十条【物业管理服务企业的法律责任】**

受委托物业管理服务企业违反本规定第十七条规定，未按规定对房屋共有部分进行安全巡查、维护和修缮，并向房屋所在地街道办事处报告相关违法违规行为信息的，由区主管部门责令改正，并处三万元以上五万元以下的罚款。

**第五十一条【未按规定委托房屋安全检测鉴定的法律责任】**

房屋使用安全责任人及地下工程的建设单位违反本规定第二十四条未委托房屋安全检测鉴定的，由区主管部门责令限期改正，并对个人处以五千元以上一万元以下罚款，对单位处以五万元以上十万元以下罚款。

**第五十二条【建设单位未履行法定义务的法律责任】**

建设单位违反本规定第二十条，未委托鉴定机构对工程周边房屋进行房屋安全影响评估的，由建设行政主管部门责令限期改正并处五万元以上十万元以下罚款。

**第五十三条【将危险房屋用于安全生产的法律责任】**

房屋使用安全责任人违反本规定第三十五条将危险房屋用于出租或生产经营的，不具备安全生产条件的，依照《中华人民共和国安全生产法》的规定处理。

**第五十四条【未按规定对危险房屋采取治理、解危措施的法律责任】**

房屋使用安全责任人未按本规定第三十六条、第三十七条对危险房屋采取措施治理、解危的，由区主管部门责令限期改正，并对个人处以五千元以上一万元以下罚款，对单位处以五万元以上十万元以下罚款。

**第五十五条【未履行建筑幕墙检查鉴定的法律责任】**

房屋使用安全责任人、受委托物业管理服务企业或者其他专门从事建筑幕墙维护的单位未按照本规定第四十五条、第四十六条履行建筑幕墙安全检查、安全性鉴定等维护和管理责任的，由区主管部门责令限期改正，并对个人处以五千元以上一万元以下罚款，对单位处以五万元以上十万 元以下罚款。

**第五十六条【鉴定机构违规法律责任】**

鉴定机构有下列行为之一的，由市主管部门责令改正，处三万元以上五万元以下的罚款；造成严重后果的，处五万元以上十万元以下的罚款，并从鉴定机构名录中除名。负有直接责任的房屋安全检测鉴定人员，三年内不得在深圳市从事房屋安全检测鉴定工作；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）出具虚假鉴定报告；

（二）将存在安全隐患房屋鉴定为安全房屋或将安全房屋鉴定为存在安全隐患的房屋；

（三）未按国家相应规范、标准进行检测鉴定且对鉴定结果造成明显影响的；

（四）违反法律法规及本规定的其他情形。

**第五十七条【阻碍执法的法律责任】**

拒绝、阻碍房屋安全检测鉴定人员进行正常的房屋安全检测鉴定或者房屋安全检查活动，或者拒绝、阻碍国家机关工作人员依法履行房屋安全管理职责，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关给予治安处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十八条【委托执法】**

区主管部门可以依法委托街道综合行政执法单位进行综合执法。

**第七章 附则**

**第五十九条【定义解释】**

本规定中下列用语的含义：

（一）承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件及其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

（二）主体结构，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连结点和基础等。

（三）房屋安全检测鉴定，是指房屋安全检测鉴定机构接受委托，依据国家有关法律、法规和技术标准，对房屋进行检查、检测、验算、综合分析判断、出具房屋安全检测鉴定报告的行为；

（四）应急检测鉴定，是指为应对突发事件，在接到预警通知时，对建筑物进行的以消除安全隐患为目标的紧急检测、检查和鉴定；同时也指突发事件发生后，对建筑物的破坏程度和危险性进行的以排险为目标的紧急检测、检查和鉴定。突发事件包括各种自然灾害和事故灾害。

（五）危险房屋，是指房屋结构体系中存在承重构件被评定为危险构件，导致局部和整体不能满足安全使用要求的房屋。

（六）建筑幕墙，是指由玻璃、石材、瓷板、陶板、微晶玻璃板等板材与支承结构体系组成的建筑物不承重的外墙护围或装饰性结构。

（七）例行检查，对既有建筑幕墙安全状况进行的常规检查。

（八）定期安全检查，对既有建筑幕墙安全状况进行的定期抽样检查。

（九）专项定期安全检查，对既有建筑幕墙索杆张拉结构预拉力或硅酮结构密封胶粘接性能单独进行的定期抽样检查。

**第六十条【房屋使用安全信息管理】**

全市房屋使用安全管理信息平台信息录入和维护职责分工如下：

（一）市主管部门负责全市房屋使用安全管理信息平台的维护，定期进行信息统计、发布。

（二）区主管部门负责本辖区内房屋使用安全管理信息平台的维护，指导、督促街道办事处或负责房屋安全排查、检测鉴定的专业机构按要求录入、更新房屋使用安全信息，定期进行信息数据的统计和发布。

（三）规划国土行政主管部门负责提供房屋用地面积、土地用途、建筑面积、使用功能及期限、权属性质等指标信息并实时更新，指导、协助街道办事处对辖区内房屋的使用安全责任人进行确认、登记。

（四）街道办事处负责本辖区内房屋使用安全信息的录入、更新，实现动态监管。

（五）受委托开展房屋安全排查、检测鉴定机构应按照规定录入排查、检测鉴定相关信息。

建立房屋使用安全信息通报和共享制度。通过房屋使用安全信息与公安、社区网格、市场监管、不动产登记、历史遗留违法建筑处理等管理系统信息实时对接、交换，协同实现全市房屋使用安全隐患的防范和治理。

**第六十一条【施行时间】**

本规定自 年 月 日起施行。