《深圳市房屋安全管理办法（征求意见稿）》向社会征集意见反馈情况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单位/个人 | 提出的意见或建议 | 采纳情况 | 情况说明 |
| 1 | 市民 | 应明确老旧小区顶楼住户天台漏水修缮的处理，现实是很多老旧小区本体修缮基金不够用，不能逼着业主自费啊。能不能向上海学习：全上海的老旧小区全部是政府主导进行“平改坡”即平天台统一改造成坡型的，以求彻底解决天台漏水问题！ | 解释说明 | 不是针对《规定》提出的意见。 |
| 2 | 市民 | 建议名称修改为：深圳市房屋使用安全和外墙安全管理规定，或者深圳市房屋使用安全和幕墙安全管理规定。房屋使用一般指业主、承租人等人对房屋内部使用，规章中有专门一章建筑幕墙安全管理，共六条，这些规定在房屋设计时就是遵守，因此，现在的规章名称不能覆盖此内容，一般人很难知道本规定有相关内容。另外，规定缺少空调主机安全隐患的管理规定。有的房屋在设计时空调主机位置过小或者存在其他缺陷，有的空调主机外挂在外墙上，造成较大安全隐患。 | 解释说明 | 反映的问题不是本《规定》管理范围。 |
| 3 | 市民 | 住建部门有专业的执法队伍和技术力量，将专业性如此之强的执法工作推给其他部门，完全是不负责任的表现，希望市法制办认真审查该规定的合理性。 | 未采纳 | 目前深圳市房屋安全监管的难题是机构缺位、监管力量几乎为零，无法满足监管需要。 |
| 4 | 市民 | 我认为C级的由政府托管，即由政府出资每月多少钱一平米给房屋使用安全人租金。D级整体拆除的，政策批准按原有面积重建。由于这些都是历史遗留违法建筑，如果把C类和D类的危险房屋合理化作出补偿和批建的话，大大减少群众和政府的矛盾，不致于损害单方面的利益，以达共赢的局面。  有大部分业主都是很需要这样的补偿，一旦这些物业停止使用和被拆除的话，他们将失去经济来源。而且由于历史原因，即使多年前的老旧房政策都不允许拆除重建，所以有大量的C类和D类的危房出现。 | 解释说明 | 本《规定》着眼于房屋建筑结构安全的监管，房屋拆除重建有相应办法进行规定。 |
| 5 | 市民 | 举报深圳出租屋间隔（1分7）分租：深圳市南山区南头街道学府路金宝花园A701 | 解释说明 | 不是针对《规定》提出的意见。 |
| 6 | 市民 | 罗湖区和平路船步街有大量房中房，和平新居，渔景大厦，铁路小区，航运小区，海关大院等等，全部都是旧房子隔断成房中房，消防危害极大，房子容易坍塌，希望有关部门一定采取措施 | 解释说明 | 不是针对《规定》提出的意见。 |
| 7 | 市民 | 不应该一刀切，间隔房只要达到人均6平米的标准就应该给大家居住。不间隔根本都住不起，让广大群众住哪。希望采纳 | 采纳 | 删除《规定》第十四条第二项不得将房间分割后出租的规定。 |
| 8 | 市民 | 今日中午看到了深圳新闻网的立法征求意见文稿，拍手称快、喜悦得奔走相告，特写邮件表示强烈支持。  本人现居住于福田区海滨广场华明楼，可谓是市中心、紧挨着会展中心CBD，可是购房后入住的几年苦不堪言，无处申告。  整个小区/本楼有多户在早期非法进行了改建，将原本的1户改为3-5户，擅自搭建承重墙、隔离墙，变更房间使用用途，变更用水、用气设施。这样做的后果是：多户居民常年遭受天花板漏水、浸水、缓慢渗水（而且多半是下水）的痛苦；且出租屋人员混杂、物业管理不善，经常出现扰民、争吵、乱扔垃圾、堆放超重物资等现象，业主之间沟通无果，物业借口没有政府规定而选择放任。  特别支持深圳市政府关于《深圳市房屋使用安全管理规定》的提议，绝对不能在深圳中心地带容忍这种三不管、危害人民安危、妨碍正常生活的现象再持续下去。  同时，有少许建议一并呈上——  1．对于其中“房屋使用安全责任人如擅自作出危害房屋结构安全的行为，将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，并处以5-10万的罚款”有异议，个人浅见，对于加重荷载变更用途、变更用水的情况，修缮加固完全不可能解决问题，必须要拆除和修缮。  2.对于只图谋取蝇头小利、不顾他人安危的黑心屋主来说，处以5000-10000元的罚款，我认为太轻。以海滨小区的情况来看，一套89平方的居民房，改建为4间后，每间平均1500元，一个月就有6000元收入。5000元的罚款根本没有惩处的力度和意义，轻到没有违规成本，轻到可以顽抗政府法令到最后，轻到相比租房收入根本不值一提。建议提高罚款金额。  以上为一个多年深圳市民的反馈，期望政府能够尽快出台法律，另外把行动落实到位，而不是“雷声大雨点小“，最后又归于平静了。  本小区/本楼的擅改现象触目惊心，恳请政府相关部门、立法小组前来实地调查。 | 解释说明 | 行政处罚有限额限制，不得任意处罚。 |
| 9 | 市民 | 《规定》提出，业主不得改变房屋使用性质，或者将住房原设计的房间分隔后出租。而住宅、党政机关办公楼、医院、中小学校等新建、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。商业中心、交通枢纽、公共文化体育设施等人流密集场所的建筑也禁止采用全隐框玻璃幕墙。各界可于1月22日前反馈意见。  业主不得改变房屋使用性质，或将住房原设计的房间分隔后出租。那么对于像自如这种房屋租赁方式，一般都是三房的户型然后把客厅加隔断改成四房，这种形式是否符合贵单位《规定》的内容，如不符合，该《规定》什么时候开始执行，对于自如这种形式会作何处理？ | 部分采纳 | 对房屋进行分隔只要不影响建筑结构安全，且严格按照相关房屋租赁的管理文件执行即可。 |
| 10 | 市民 | 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。  建议改为：鉴定机构实行名录管理制度。符合《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》（中华人民共和国国家标准GB50618-2011）要求的鉴定机构经市主管部门备案后均可列入鉴定机构名录，由市主管部门定期向社会公布。  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。  理由如下：  在《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》（中华人民共和国国家标准GB50618-2011）中第20页续表A 检测项目、检测设备及技术人员配备表，已经对结构鉴定的各项要求做了详细规定。  对于已经有具体国家标准的事项，不应在《深圳市房屋使用安全管理规定》中再授权市主管部门另行制定具体办法。此行为可能造成地方性法规与国家标准之间的冲突。  而且，党的十八大以来，党中央、国务院对推行权责清单制度做出部署，提出明确要求。政府部门实施的所有审批事项必须有合法依据，并按权责清单规范要求进行规范实施，不允许在权责清单外设置审批事项。如果《深圳市房屋使用安全管理规定》中授权市主管部门另行制定具体办法，将可能造成隐形审批，成为权力寻租的土壤。 | 部分采纳 | 1. 鉴定机构管理国家尚未出台专门法规，仅制定发布了检测及鉴定领域的技术规范。 2. 鉴定与检测具有联系，但不能划等号。符合《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》（中华人民共和国国家标准GB50618-2011）要求只是从事鉴定工作的必要条件之一。 3. 计划制定《深圳市房屋安全检测鉴定管理办法》对检测鉴定企业、名录以及检测鉴定活动作进一步规范。 |
| 11 | 市民 | 我现在居住在宝安水口花园，里面的很多房屋都在进行整栋的改造，都是些没用经过设计认证的改，有的4套的房子，全部拆除墙面，改成5套，或者更多的。这样的整改是否会存在着安全隐患，这对于我们租房的人来说，安全如何得到保障？毕竟这些房子都是十几年以上的了。 | 解释说明 | 不是针对《规定》提出的意见。 |
| 12 | 市民 | 第四十四条中“新建住宅...”与第二条适用范围中“已建成...”存在分歧，请考虑。 | 部分采纳 | 第四十四条是关于建筑幕墙限制使用的内容，与第二条适用范围中“已建成...”并不冲突。 |
| 13 | 市民 | 房子分隔出租：地址：深圳市龙岗区吉华街道下水径新村东三巷4号401，将一套房子分隔出来两套，改变房内的建筑，希望有关部门管一管。 | 解释说明 | 不是针对《规定》提出的意见 |
| 14 | 万商天勤律师事务所 | 在第二十四条第一款第三项中规定房屋到达设计使用年限拟继续使用应当委托鉴定机构进行鉴定，但是根据我们的经验，深圳市的住宅设计合同大都约定设计使用年限为50年，但是按照法律规定，不动产权利年限为70年。即有很大一部分的住房在70年产权届满之前就已达到设计使用年限。在管理规定第三十八条中规定了建立危险房屋管理台账制度，但是没有房屋建立使用年限管理台账制度。我们建议由深圳市房屋安全行政主管部门建立房屋设计使用年限管理系统对达到设计使用年限的房屋进行监管，以满足管理规定24条委托鉴定机构进行鉴定的目的。 | 采纳 | 目前正在建设全市房屋使用安全管理信息平台，后续会考虑将房屋设计使用年限纳入管理系统。 |
| 15 | 深圳市质量强市促进会(万科) | 意见稿中为服务企业设定的巡查、维护与修缮职责以及相应的处罚条款略显苛刻:  第十七条：物业服务企业存在房屋安全的巡查、维护和修缮责任。巡查发现影响房屋安全违法违规行为的，应当制止、向街道办报告；巡查发现房屋存在结构隐患的，应当向房屋使用安全责任人和街道办报告。  第五十条规定，物业服务企业未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。  建议：  按照《深圳市物业专项维修资金管理规定》，房屋共有部位的修缮由业主大会或共有业主做出决议后，动用物业专项维资金。如果共有部位出现影响房屋结构安全情形，也应以强制维修的方式动用物业专项维修资金进行修缮，以排除危险。  上述可见，业主是的物业建筑安全的责任人和维修资金所有权及使用权人。物业服务企业依法没有从物业服务费中列支费用修缮的权利，必须经过业主大会或相关业主同意才能实施。在这种情况下，对物业公司未予以修缮即设定处罚显然违反了物业管理法规的相关规定。  故建议可以保留物业服务企业的报告职责，对物业服务企业发现情况后明显怠于履行报告职责的，可给予设定处罚条款。 | 部分采纳 | 1. 物业企业责任义务受法律法规以及合同条款限制。 2. 物业服务企业承担房屋安全的巡查、维护和修缮责任前提是“受房屋使用安全责任人委托”，受合同约束也受合同保护。承担的修缮及费用等按照相关法律、法规规定和合同约定处置。   3.物业服务企业负有房屋安全管理责任，《深圳经济特区物业管理条例》（草案征求意见稿）第九十三条第二款规定：物业管理区域委托物业管理服务企业管理的，物业服务企业负责物业共有部分的物业安全检查、维护、保养，以及超过保修期或者合理使用年限后的物业安全责任。第一百四十六条规定：物业服务企业有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款；给业主、物业使用人财产造成损失的，承担赔偿责任：  （一）物业服务企业违反本条例第八十四条规定，未为市政专营单位对物业管理区域内设施设备的维修养护工作提供便利的；  （二）违反本条例第九十三条规定，未按照法律法规规定，履行物业安全责任的。 |
| 16 | 深圳市质量强市促进会(万科) | 意见稿中对物业服务企业在建筑幕墙检查、鉴定中的责任明显不公平：  第四十五条、四十六条规定，对建筑幕墙应当进行安全检查、鉴定（应委托具有资质的幕墙检测机构进行），分为6个月、3年、5年、10年等不同规定。  第五十五条规定，物业管理服务企业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。  建议：  国务院《物业管理条例》第三十五条规定：“物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任”。  安全检查、鉴定并不是物业服务企业的合同义务。无论是从《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）还是深圳市政府部门发布的《物业服务合同（示范文本）》来看，物业服务费依法、依约都没有预先设定监督幕墙的检查义务、检测费用的承担。在这种情况下，对物业公司设定处罚条款明显不公平。  为避免玻璃幕墙鉴定规定失去立法本意，在落实时流于形式，建议市住建局评估、公示有资质的幕墙检测机构形成幕墙检测机构入库名单并在住建局网站公示，要求必须在入库名单中委托评估机构，保证报告的客观准确。 | 部分采纳 | 1.物业企业责任义务受法律法规以及合同条款限制。  2.物业服务企业承担建筑幕墙维护和管理责任前提是“受房屋使用安全责任人委托”，受合同约束也受合同保护，检查、鉴定及修缮费用等按照相关法律、法规规定及合同约定处置。  3.物业服务企业负有房屋安全管理责任，《深圳经济特区物业管理条例》（草案征求意见稿）第九十三条第二款规定：物业管理区域委托物业管理服务企业管理的，物业服务企业负责物业共有部分的物业安全检查、维护、保养，以及超过保修期或者合理使用年限后的物业安全责任。第一百四十六条规定：物业服务企业有下列情形之一的，由街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门给予警告，并处以二万元以上五万元以下罚款；给业主、物业使用人财产造成损失的，承担赔偿责任：  （一）物业服务企业违反本条例第八十四条规定，未为市政专营单位对物业管理区域内设施设备的维修养护工作提供便利的；  （二）违反本条例第九十三条规定，未按照法律法规规定，履行物业安全责任的。 |