

盐城市既有建筑安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强既有建筑安全管理,切实维护公共安全和公众利益,根据《中华人民共和国建筑法》《城市危险房屋管理规定》(2004年建设部令第129号)和《江苏省人民政府办公厅关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》(苏政办发〔2020〕25号)等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有建筑安全管理适用本办法。

既有建筑一般是指已建成并投入使用的建筑,包括居住建筑、工业建筑以及学校、医疗卫生机构、文体场馆、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、宗教活动场所等诸多类型的公共建筑。

本办法所称既有建筑安全管理,包含既有建筑使用、安全鉴定、改扩建及装饰装修、白蚁防治、既有建筑幕墙、危险建筑治理、应急处置等。

第三条 既有建筑的消防安全管理,电梯、燃气、供电、供水等重点设施设备的使用安全管理,军队、历史建筑及文物保护单位的建筑安全管理,按照相关法律、法规和规章执行。

第四条 既有建筑安全管理遵循属地管理、规范使用、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第五条 市、县（市、区）人民政府、盐城经济技术开发区管委会、盐南高新区管委会，组织和领导本辖区内的既有建筑安全监管工作。

市、县（市、区）住房和城乡建设部门具体负责既有建筑安全管理工作。

第六条 市、县（市、区）自然资源和规划、财政、公安、应急、消防、市场监管、城管等部门按照职责分工，做好既有建筑安全管理相关工作。按照安全生产管理“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”要求，认真履行安全生产职责。

第七条 市、县（市、区）教育、卫生健康、文化广电和旅游、体育、交通、商务、民政、民族宗教事务等部门，按照各自职责，督促学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、宗教活动场所等公共建筑的使用安全责任人，定期进行建筑安全检查（鉴定或检测）和维护，消除使用安全隐患。

第八条 各地各部门应当加强既有建筑使用安全宣传教育，普及建筑安全使用知识，提高所有权人、使用人、管理人的安全使用主体责任意识和全社会公共安全意识。

第二章 既有建筑使用管理

第九条 本办法所称既有建筑使用安全责任人包括：

- (一) 既有建筑所有权人；
- (二) 属于国家或者集体所有的既有建筑管理人；
- (三) 所有权人下落不明、权属不清的既有建筑实际使用人或者管理人。

第十条 既有建筑使用安全责任人应当按照规划设计用途以及建筑权属证明记载的建筑用途合理使用建筑。

第三章 既有建筑安全鉴定管理

第十一条 市、县(市、区)住房和城乡建设部门应当通过建立健全房屋安全检测、鉴定机构诚信体系建设,加强房屋安全检测、鉴定机构的管理。

第十二条 既有房屋安全检测、鉴定应当委托依法设立的既有房屋安全检测、鉴定机构负责。

既有房屋安全检测、鉴定的程序和方法及鉴定报告,应当符合现行国家、地方和行业相关标准和规范。

既有房屋安全检测、鉴定机构及其鉴定人员对其出具的鉴定报告负责,承担相应的法律责任。经鉴定为危险房屋且可能危及公共安全的,既有房屋安全检测、鉴定机构应当在向委托人出具危险房屋鉴定报告的同时,报告县(市、区)住房和城乡建设部

门。

第十三条 施工现场对毗邻的建筑物、构筑物和特殊作业环境可能造成损害的，建筑施工企业应当采取安全防护措施，可以委托房屋安全检测、鉴定机构进行施工影响鉴定。

第四章 既有建筑改扩建及装饰装修管理

第十四条 既有建筑改扩建和装饰装修监督管理，应当符合下列管理程序：

（一）对于依法纳入基本建设程序管理的既有建筑改扩建、装饰装修工程，应当按照立项、用地、规划、施工许可和竣工验收备案等程序要求，加强工程建设质量安全监管；

（二）对于出于生产经营等需要，改变既有建筑空间用途、使用功能的其他装饰装修工程，应当按照立项、规划、改造建设和安全许可等程序要求，细化装饰装修活动过程管理，加强部门联动，严禁违法违规拆改建筑主要承重构件、抗震措施、防火措施和超过设计标准增大荷载等危害建筑结构安全的情形；

（三）对于利用既有建筑改造为人员密集场所的，在办理营业或开业手续前，经营人应当提供建筑安全评估（鉴定）意见或报告，作为场所合法使用证明材料留存备查，相关部门加强事中事后监管。

第十五条 推行室内装修改造工程消防设计审查验收许可

前置安全评价。对于室内装修改造项目，执行现行工程建设管理体系，由装修改造主体在申请消防设计审查验收许可前，组织完成对结构设计安全的鉴定（检测）和建筑安全的技术评定。

第十六条 住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：

（一）未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，变动建筑主体和承重结构；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

（三）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（五）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第十七条 住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，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。

第五章 既有建筑白蚁防治管理

第十八条 白蚁预防费和包治期内的复查复治、防治新技术新药物的推广应用及白蚁危害突发事件处置等相关费用，由同级财政预算安排保障。

第十九条 房屋白蚁防治应当使用经国家有关部门批准生产的药剂，严格按照相关技术规范和操作规程进行。

白蚁预防包治期限不得低于 15 年，包治期限自工程交付使用之日起计算。

第二十条 既有建筑发生蚁害的，既有建筑使用安全责任人应当委托白蚁防治单位进行灭治。

既有建筑使用安全责任人应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查和灭治工作。

第六章 既有建筑幕墙维护管理

第二十一条 既有建筑幕墙安全维护责任人的确定：

（一）建筑物为单一业主所有的，该业主为其建筑幕墙的安全维护责任人；

（二）建筑物为多个业主共同所有的，各业主应当共同协商确定一个安全维护责任人，牵头负责建筑幕墙的安全维护。

第二十二条 既有建筑幕墙的安全维护责任，主要包括：

（一）按国家有关标准和《建筑幕墙使用维护说明书》进行日常使用及常规维护、检修；

（二）按规定进行安全性鉴定与大修；

（三）制定突发事件处置预案，并对因既有建筑幕墙事故而造成的人员伤亡和财产损失依法进行赔偿；

（四）保证用于日常维护、检修、安全性鉴定与大修的费用；

（五）建立相关维护、检修及安全性鉴定档案。

第二十三条 既有建筑幕墙的日常维护、检修可以委托物业服务单位或其他专门从事建筑幕墙维护的单位进行。安全维护合同应当明确约定具体的维护和检修内容、方式及双方的权利和义务。从事建筑幕墙安全维护的人员必须接受专业技术培训。

第七章 既有建筑安全排查和危险建筑治理

第二十四条 市、县（市、区）人民政府，盐城经济技术开发区管委会、盐南高新区管委会，负责辖区内既有建筑安全排查和危险建筑治理工作。鼓励通过购买公共服务、组建专业巡查队伍等方式，加快建立“责任人自查、基层网格排查、部门联查、第三方专业检查、政府督查”的常态化安全隐患排查机制。

第二十五条 受重大项目施工影响的既有建筑，应当做好事前排查、事中巡查、事后核查，对存在重大安全隐患的建筑应当及时撤出人员，避免建筑坍塌伤亡事故发生。

第二十六条 对排查或鉴定（检测）确认的危险建筑，在尚未解危前，各地应当落实专人负责，跟踪监管：

（一）对观察使用的危险建筑，应当制定监管方案，落实责任人；

（二）对处理使用的危险建筑，应当采取有效的解危措施，落实解危主体，及时排除隐患；

（三）对停止使用的危险建筑，暂时不便拆除，且不危及相

邻建筑和影响他人安全，应当及时撤出人员，并设置明显的警示标志，采取有效的封闭措施，防止次生灾害发生；

（四）对整体拆除的危险建筑，应当立即撤出人员，予以拆除。

对应当撤出人员拒绝撤出或者提条件撤出的，应当制定相应强制措施。

第二十七条 市、县（市、区）人民政府，盐城经济技术开发区管委会、盐南高新区管委会应当制定既有建筑安全应急抢险预案，储备抢险救援物资和装备器材，加强既有建筑安全突发事件应急处置能力建设。

第二十八条 市、县（市、区）人民政府，盐城经济技术开发区管委会、盐南高新区管委会应当加强辖区内危险建筑治理和监督工作，督促既有建筑使用安全责任人主动承担解危责任，落实解危措施，鼓励推行住宅工程质量潜在缺陷保险。

对成片建筑超过设计使用年限或者经鉴定为危险建筑的，可考虑优先纳入城市更新或棚户区改造范围；

对危险建筑治理需要使用住宅专项维修资金的，住宅专项维修资金管理部门应当在管理规定范围内提供便利；

对建筑使用安全责任人确实无力承担或者无法全部承担解危费用的，鼓励各地设立解危救助资金，按规定给予使用安全责任人支持。

第八章 法律责任

第二十九条 违反本办法规定，依照有关法律、法规和规章的规定进行处罚。

有关部门、单位及其工作人员在既有建筑安全管理工作中，玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十条 本办法自 2021 年 3 月 1 日起施行。