**中山市住房和城乡建设局房屋安全**

**风险分级管控实施细则（试行）**

第一章　总则

**第一条** 为建立健全房屋安全风险分级管控机制，有效防范危房危楼、老旧房屋安全事故发生，确保房屋使用安全，根据《城市危险房屋管理规定》《中山市房屋安全管理规定》《中山市应急管理局关于安全风险分级管控实施细则（试行）》等规章，制定本细则。

**第二条** 房屋安全风险是指发生房屋危险事故或有害暴露的可能性，与随之引发的人身伤害或财产损失等危害后果的组合。房屋安全风险管控重点是房屋安全风险分级标准、风险管控各方责任和风险管控措施。

**第三条** 管控对象，是指本市行政区域内合法建造并依法办理所有权登记的房屋、未经所有权登记但被认定为合法建筑的房屋以及未超过批准期限的临时建筑。

**第四条** 危险房屋，是指经房屋安全鉴定单位鉴定，随时有可能丧失结构稳定和承载能力的，依照相关国家标准或行业标准评定其安全性等级为Ｃ级或Ｄ级的房屋。

**第五条** 房屋安全风险管控坚持“业务指导、分级管控”的原则，构建政府领导、部门防控、房屋安全责任人负责的工作格局，针对房屋危险程度级别进行有效控制。

第二章 房屋安全风险分级标准

**第六条** 房屋安全风险分级严格按照住房和城乡建设部发布的《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）执行。房屋危险性鉴定，应根据房屋的危险性程度按下列等级划分：

A级：无危险构件，房屋结构能满足安全使用要求；

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；

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；

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，构成整幢危房。

第三章 房屋安全风险分级管控各方责任

**第七条** 房屋安全责任人（单位），是风险管控的责任主体，对房屋建筑结构及其附属设施承担下列安全责任：

（一）定期检查、养护和维修；

（二）对存在安全隐患的房屋，及时进行房屋安全鉴定或治理；

（三）其他保障房屋使用安全的必要义务和措施。

**第八条** 市住房和城乡建设主管部门负责本市房屋安全管理工作。

镇政府（管委会、街道办事处）根据法律法规规定和市分工安排具体负责辖区内的房屋安全管理工作。

**第九条** 市住房和城乡建设主管部门、镇政府（管委会、街道办事处）应当按照各自职责，开展下列房屋安全管理工作：

（一）组织开展房屋安全检查，建立房屋安全信息管理系统；

（二）建立房屋安全管理档案，督促房屋安全责任人按规定进行鉴定或治理；

（三）监督或者指导与房屋安全管理相关行业组织的活动，引导行业组织充分发挥其行业管理作用；

（四）镇政府（管委会、街道办事处）开展汛期前房屋安全检查，通过排查、确认、控制措施，列出房屋安全防汛需转移人员风险清单，向危险房屋安全责任人发出《危险房屋限期治理通知书》，督促撤离居住人员，设置明显警示标志，强化危险房屋监测和预警，并制定整治措施，落实解危排险，实行闭环管理，确保有效管控。

**第十条** 教育体育、卫生健康、文化广电旅游、交通运输等主管部门应当定期检查辖下的学校、医院、场馆、车站、商场等公共建筑的房屋安全使用状况。检查结果报送房屋所在镇街的住房和城乡建设工作机构。

**第十一条** 房屋安全鉴定单位：应严格按有关专业技术标准、规程从事房屋安全鉴定活动，作出房屋安全鉴定结论，评定房屋的安全性等级，提出处理意见，并制成房屋安全鉴定报告及时送达委托人。

第四章 房屋安全风险管控措施

**第十二条** 有下列情形之一的，房屋安全责任人（单位）应当及时委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定：

（一）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、倾斜、裂缝、变形、表层剥落、腐蚀等现象的；

（二）房屋超过设计使用年限需继续使用的；

（三）自然灾害以及爆炸、火灾等事故灾难造成房屋损坏的；

（四）需要拆改房屋主体或者承重结构、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载的；

（五）其他可能危害房屋安全需要鉴定的情形。

**第十三条** 发现房屋存在危险情形或者收到危险房屋鉴定报告的，房屋所在镇街的住房和城乡建设工作机构应及时发出《危险房屋限期治理通知书》，督促房屋安全责任人设置明显的危险房屋警示标志，按鉴定报告的处理意见进行解危排险。

**第十四条** 房屋存在严重安全隐患，房屋安全责任人（单位）未委托鉴定的，房屋所在镇街的住房和城乡建设工作机构应当及时向其发出《房屋安全鉴定通知书》，责成房屋安全责任人在规定的期限内进行房屋安全鉴定或直接采取治理措施排除隐患。

**第十五条** 房屋安全责任人（单位）在《危险房屋限期治理通知书》规定的期限内仍未治理危险房屋的，房屋所在镇街的住房和城乡建设工作机构应告知毗邻房屋安全责任人，指导其采取防范措施。

**第十六条** 危险房屋有下列情形之一的，房屋所在地的镇政府（管委会、街道办事处）应当根据实际险情代为治理：

（一）房屋所有人下落不明或房屋权属不清晰，且无法确定房屋安全责任人的；

（二）房屋所有人死亡且无法确定继承人作为房屋安全责任人的；

（三）房屋安全责任人属于民政部门核定的低保救济家庭、低收入家庭、特困职工家庭、鳏寡孤独人员或确有困难无法治理危险房屋的。

**第十七条** 房屋出现明显险情，可能危及人身或财产安全的，镇政府（管委会、街道办事处）应当代为治理或采取其它合法措施排除险情。

**第十八条** 评定为局部危房或整幢危房后的房屋，可按下列方式进行处理：
　　（一）观察使用。适用于采取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。
　　（四）整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

第五章 附则

**第十九条** 本实施细则自印发之日起施行，有效期至2023年11月30日止。