

# 南昌市房屋使用安全管理条例

(2020年10月29日南昌市第十五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 2020年11月25日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

## 目录

- 第一章 总 则
- 第二章 房屋使用安全责任
- 第三章 房屋使用安全防范
- 第四章 房屋安全鉴定
- 第五章 危险房屋治理和应急处置
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强房屋使用安全管理,保障人民群众人身财产安全,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本行政区域内国有土地上合法建造并投入使用的房屋使用安全管理,适用本条例。

房屋消防安全管理和电梯、供水、供热、供电、供气等专业设施设备的使用安全管理,依照有关法律、法规的规定执行。

法律、法规对军队、文物保护单位、宗教团体和历史建筑的房屋安全管理另有规定的,从其规定。

**第三条** 房屋使用安全管理应当坚持安全第一、预防为主、属地管理、综合治理的原则。

**第四条** 市、区(县)人民政府应当加强对本行政区域内房屋使用安全管理工作的领导,协调处理房屋使用安全管理工作中的重大问题,组织应急处置房屋使用安全突发事件,并将房屋使用安全管理工作经费纳入财政预算。

**第五条** 市人民政府房产主管部门负责本市房屋使用安全的统一监督管理工作。

区(县)人民政府房产主管部门负责本行政区域内房屋使用安全监督管理工作。

建设、自然资源、城市管理、行政审批、应急管理、公安等部门以及消防救援机构应当按照各自职责,做好房屋使用安全相关监督管理工作。

**第六条** 街道办事处、镇(乡)人民政府应当对本辖区内房屋使用安全实行常态化、网格化管理,并协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理与应急处置等工作。

**第七条** 市、区(县)人民政府房产主管部门、街道办事处、镇(乡)人民政府应当组织开展房屋使用安全知识宣传,提高公众的安全使用房屋意识。

**第八条** 单位和个人都有权举报、投诉危害房屋使用安全的行为。市、区(县)人民政府房产主管部门应当建立健全举报和投诉机制,向社会公布举报和投诉的受理方式,依法处理有关房屋使用安全方面的举报、投诉。

## 第二章 房屋使用安全责任

**第九条** 房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋为直管公房、公共租赁住房的,其经营管理单位为房屋使用安全责任人。房屋所有权人下落不明、产权归属不清的,代管人为房屋使用安全责任人;无代管人的,实际使用人为房屋使用安全责任人。

**第十条** 房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任:

- (一)按照规划设计用途使用房屋;
- (二)检查、维修、养护房屋及其附属设施,及时排除房屋安全隐患并保留相关资料;
- (三)按照规定进行房屋装修;
- (四)按照规定灭治白蚁;
- (五)按照规定进行房屋安全鉴定;
- (六)对危险房屋及时治理、解除危险;
- (七)法律、法规规定的其他安全责任。

**第十一条** 出租、出借房屋时,房屋使用安全责任人可以与承租人、借用人就房屋使用安全责任等事项进行约定,由承租人、借用人承担相应的房屋使用安全责任。

房屋转让或者出租、出借时,房屋所有权人应当将持有房屋期间知晓的房屋改造改造情况等基本事项,在房屋买卖合同、租赁合同中注明或者以其他方式书面告知受让人或者承租人、借用人。

房屋所有权人、使用人可以向城建档案馆、建设单位、设计单位、物业服务单位、原使用人或者原管理人查询房屋结构形式、设计使用年限和结构改造情况等基本事项,有关单位和个人应当配合查询。

**第十二条** 房屋共有部分实行委托管理的,受委托的物业服务企业或者其他管理人应当按照法律法规规定以及合同约定,承担检查、维修、养护等日常管理责任,并建立相应的管理档案。

实行自行管理的,房屋共有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法共同承担。

**第十三条** 房屋建筑工程交付时,建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书,明确告知受让人房屋的基本情况、承重结构、性能指标、设计使用年限、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设单位应当按照法律、法规规定以及合同约定,承担保修期内房屋的保修和治理责任;房屋建筑的地基基础和主体结构工程的保修和治理责任,在设计使用年限内由建设单位承担;但因使用不当、第三方责任或者不可抗力造成的损害除外。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照法律、法规的规

## 南昌市第十五届人民代表大会常务委员会公告

### 第 4 号

《南昌市房屋使用安全管理条例》已由南昌市第十五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议于2020年10月29日通过,江西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于2020年11月25日批准,现予公布,自2021年5月1日起施行。

南昌市人民代表大会常务委员会  
2020年12月10日

定,以及与建设单位签订的合同约定承担相应责任。

## 第三章 房屋使用安全防范

**第十四条** 房屋装修不得危及房屋使用安全,不得影响房屋各部分和毗邻房屋的使用安全。

**第十五条** 依法无需办理建筑工程施工许可证的房屋装修涉及拆改、变动建筑主体和承重结构,房屋使用安全责任人应当在施工前委托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,并按设计方案施工;没有设计方案的,不得施工。

**第十六条** 区(县)人民政府房产主管部门应当督促物业服务企业或者其他管理人对房屋装修行为进行日常巡查。物业服务企业或者其他管理人、业主委员会、居民委员会发现违法装修行为的,应当立即予以劝阻,并及时向区(县)人民政府城市管理主管部门报告。

**第十七条** 使用建筑幕墙的房屋,房屋使用安全责任人应当加强对建筑幕墙的安全检查和维修、养护,发现建筑幕墙存在破损、脱落等安全隐患的,应当及时设置明显的警示标志,并采取相应防护措施。

**第十八条** 建筑幕墙工程自竣工验收交付使用后,房屋使用安全责任人应当至少每十年进行一次安全性检测;设计文件和房屋使用说明书对检测时限另有规定的,从其规定。

**第十九条** 出现下列情形之一时,房屋使用安全责任人应当委托具有相应检测资质的单位对建筑幕墙进行安全性检测:

- (一)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;
- (二)遭受风暴、台风、地震、洪水、雷击等自然灾害或者火灾、爆炸、垮塌等突发事件造成损坏的;
- (三)相关建筑主体结构经检测、鉴定存在安全隐患的;
- (四)达到或者超过设计使用年限继续使用的。

对经安全性检测存在安全隐患的建筑幕墙,房屋使用安全责任人应当及时设置明显的警示标志,按照检测处理意见立即采取安全处理措施。

**第二十条** 新建房屋建筑工程,建设单位应当在取得建筑工程施工许可证后十个工作日内告知白蚁防治机构为其开展白蚁预防公共服务。白蚁防治机构应当按照有关规定及时提供白蚁预防公共服务。

建设单位在房屋预售、销售时,应当向买受人出具实施房屋白蚁防治的证明文件。

白蚁预防公共服务的预防工程费用和包治期内的回访复查复治、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,由同级财政预算予以统筹保障。

**第二十一条** 新建房屋白蚁预防包治期限为十五年。房屋在白蚁预防包治期限内发生蚁害的,由白蚁防治机构无偿灭治;超过白蚁预防包治期限的房屋发生蚁害的,房屋使用安全责任人应当委托白蚁灭治单位进行灭治。

**第二十二条** 白蚁防治机构和白蚁灭治单位应当建立健全白蚁防治质量保证体系,按照国家 and 省有关白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。

## 第四章 房屋安全鉴定

**第二十三条** 房屋交付使用后,存在下列情形之一的,房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定:

- (一)达到或者超过设计使用年限继续使用的;
- (二)房屋明显倾斜、变形,或者房屋地基基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构出现明显结构裂缝、变形、腐蚀;
- (三)拟进行结构改造或者改变使用性质的;
- (四)其他可能危及房屋使用安全需要鉴定的情形。

学校、医院、体育场馆、车站、商场等大型公共建筑交付使用后,其房屋使用安全责任人在房屋使用年限达到设计使用年限三分之二时,应当委托房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定。超过设计使用年限继续使用的大型公共建筑,应当至少每五年进行一次房屋安全鉴定。

因风暴、台风、地震、洪水、雷击等自然灾害或者火灾、爆炸、垮塌等突发事件造成一定区域内大量房屋受损的,市、区(县)人民政府应当组织房产主管部门以及所在地街道办事处、镇(乡)人民政府委托房屋安全鉴定机构对受损房屋进行安全鉴定。

**第二十四条** 对有下情形之一的施工区周边房屋,建设单位应当在施工前委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定:

- (一)挤土桩施工,距最近桩基一倍桩身长度范围内的房屋;

(二)开挖深度为三米以上的基坑,距基坑边两倍基坑深度范围内的房屋;

(三)地下隧道、盾构施工,距洞口边缘一倍埋深范围内的房屋;

(四)爆破施工中处于爆破安全距离范围内的房屋;

(五)地下管线施工、降低地下水位施工等其他施工中处于设计影响范围内的房屋;

(六)法律、法规规定的需要安全鉴定的其他施工区周边房屋。

对受工程建设影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋,房屋使用安全责任人要求对房屋进行安全鉴定的,建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。因工程建设造成房屋损坏的,建设单位应当承担治理修复、赔偿等民事责任。

**第二十五条** 房屋存在危及毗邻房屋使用安全的,利害关系人可以要求房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。

**第二十六条** 房屋安全鉴定机构应当具有独立的法人资格以及相应的勘察、设计资质,或者是法律、法规规定的其他机构。

**第二十七条** 房屋安全鉴定机构应当按照国家有关规定、规范和标准对房屋进行安全鉴定,并对其出具的房屋安全鉴定报告的真实性和准确性负责。经鉴定为危险房屋的,鉴定机构应当在鉴定报告中明确提出观察使用、处理使用、停止使用或者整体拆除的处理意见。

**第二十八条** 经鉴定为危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当立即将鉴定报告或者相关信息送达委托人,并在二十四小时内报送房屋所在地的区(县)人民政府房产主管部门。

## 第五章 危险房屋治理和应急处置

**第二十九条** 区(县)人民政府房产主管部门应当自收到房屋安全鉴定报告或者相关信息之日起三日内,向房屋使用安全责任人发出督促解除危险通知书,提出对危险房屋的处理意见和解除危险期限。督促解除危险通知书提出立即停止使用意见的,区(县)人民政府房产主管部门应当立即提请本级人民政府采取应急处置措施。

房屋使用安全责任人是危险房屋治理的责任主体,应当按照督促解除危险通知书提出的处理意见和解除危险期限,对危险房屋采取维修加固、拆除等解除危险措施。督促解除危险通知书提出立即停止使用意见的,房屋使用安全责任人应当及时撤离或者组织人员撤离。危及公共安全的,房屋使用安全责任人还应当及时设置明显的警示标志;对暂不能解除危险的,应当采取有效的安全防护措施。

区(县)人民政府房产主管部门应当跟踪督促、指导、协调房屋使用安全责任人采取解除危险措施,其他有关部门和街道办事处、镇(乡)人民政府应当予以协助。

**第三十条** 对危险房屋实施维修加固方式解除危险的,房屋使用安全责任人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具设计方案,并委托具有相应资质的施工单位施工。市、区(县)人民政府建设主管部门应当加强对房屋维修施工的监督管理。

**第三十一条** 市、区(县)人民政府应当将成片危险房屋优先纳入旧城改造范围,并有计划地组织实施。

对未纳入旧城改造范围的零星、分散危险房屋需要采取原址拆除新建方式解除危险的,应当在满足房屋结构安全的前提下,按照不超过不动产登记簿载明的用地面积和房屋建筑面积,不改变原房屋用途,不突破原建筑物建筑高度的规划实施;拆除新建后不变更不动产登记簿载明的房屋结构类型。

**第三十二条** 因使用不当、超过设计使用年限、不可抗力等原因造成房屋危险的,治理费用由房屋使用安全责任人承担。涉及房屋共有部分的费用,由房屋使用安全责任人共同承担,并可以依法申请使用住宅专项维修资金和住房公积金。

无力承担危险房屋鉴定和治理费用的困难家庭,市、区(县)人民政府应当进行适当补助。具体的补助办法由市人民政府房产主管部门会同民政、财政等主管部门制定,经市人民政府批准后向社会公布。

对危险房屋采取使用或者整体拆除的困难家庭,符合保障性住房申请条件的,应当优先予以住房保障。

**第三十三条** 市、区(县)人民政府应当组织有关部门制定房屋安全事故应急处置预案,定期组织应急处置培训和应急演练,储备救援物资和装备器材。

市、区(县)人民政府开展房屋安全应急抢险救援时,可以根据实际情况采取下列措施,任何单位和个人不得阻挠:

- (一)对水、电、燃气的供应进行控制;
- (二)划定警示区、实行临时交通管制措施;
- (三)征用附近建筑物和有关设施;
- (四)拆除或者破坏毗邻的建筑物、构筑物;
- (五)组织人员撤离,并对确有需要的撤离人员给予临时安置;

## 安义县:产业升级聚动能 创新布局绘锦图

(上接第1版) 最强的研发实力搭配最好的检测和认证服务,将有力推动安义铝材门窗产业走向高端化、智能化、品牌化。

目前,安义县在研发检测认证平台的基础上,还打造了大数据管理平台、会展平台、销售平台、人才培养平台、仓储物流平台、供应链平台、融资服务平台、综合服务平台和企业孵化平台,通过将这十大平台的有效整合,完善了创新链,强化了产业链,打通了资金链,优化了政策链,培育了人才链,提升了创新驱动能力和智能制造能力。据悉,安义工业园区建材门窗发明专利申请数从2019年的27件增加到2020年的56件,同比增长107.4%;实用专利申请数从2019年的275件到2020年的322件,同比增长17.09%。

### 招大引强赋能创新智造

可以看电视的触摸屏显示,随气候变化转换的变色玻璃,古典和现代巧妙融合的仿古门窗……在安义门窗小镇微型门窗展示区,记者体验测试了有隔热、保温和隔音等性能的高级门窗,还欣赏到智能家居、阳光房等高端产品。

“我们这里展示的所有门窗均为安义制造,已达到国内顶尖水平,处在时尚最前沿,市场认可度最高、代表性最强。比如安义阳光房销量是全国第一,这是江凌门窗制造的阳光房·凌水居,在阳光房方面,江凌无论是设计、制造工艺,还是销量上都是业界第一。”安义工业园区管委会副主任张鸿鹏介绍说。

据了解,此次第一批落户安义门窗小镇的6家智能门窗制造企业,在国内均位列一流:春阳集团在中小企业板块挂牌上市,拥有专利近40项;巴尔蒂克门窗是一家科研型、节能型门窗幕墙系统生产企业,曾获世界三大设计奖之一的德国红点设计奖;冠豪门窗荣获全国十大铝合金门窗品牌;富轩门窗获得国内建筑门窗幕墙行业最高奖项金轩奖,“铝合金门窗十佳品牌”和“铝合金影响力十大品牌”……

(六)依法可以采取的其他措施。

因应急救援抢险拆除或者破坏毗邻建筑物、构筑物的,由所在地的区(县)人民政府负责组织修复或者补偿。

## 第六章 监督管理

**第三十四条** 市、区(县)人民政府应当组织房产主管部门和其他有关部门以及街道办事处、镇(乡)人民政府定期开展房屋安全隐患排查工作。

房屋安全隐患排查工作中发现房屋存在安全隐患的,街道办事处、镇(乡)人民政府应当进行动态监测和重点巡查,督促、指导房屋使用安全责任人及时治理。

**第三十五条** 市人民政府房产主管部门应当建立房屋使用安全信息系统。房屋使用安全信息系统应当与相关部门信息系统互联互通,实现信息共享。

区(县)人民政府房产主管部门应当建立安全隐患房屋档案,对隐患房屋进行登记,明确监管责任人,掌握房屋使用安全责任人、房屋安全隐患的基本状况等相关信息,并录入房屋使用安全信息系统。

**第三十六条** 市、区(县)人民政府房产主管部门应当会同建设、自然资源、城市管理、应急管理、公安等部门以及消防救援机构建立房屋安全联合执法机制,依法查处危害房屋安全的违法行为。

**第三十七条** 市、区(县)人民政府房产主管部门应当加强对既有建筑幕墙安全监督检查,督促房屋使用安全责任人、物业服务企业或者其他管理人依据相关标准和规范,开展日常维护巡查工作。

**第三十八条** 市、区(县)人民政府房产主管部门应当定期进行白蚁危害检查,加强对白蚁防治质量及药物安全的监督管理,及时向社会发布蚁情灾害预报,对白蚁危害在一定区域集中发生且影响房屋安全的,组织白蚁防治机构和白蚁灭治单位进行灭治。

**第三十九条** 用于教育、卫生、文化、体育、商贸、旅游、交通、民政等用途的房屋,相关行业主管部门应当督促房屋使用安全责任人履行相关安全责任,发现存在安全隐患的,应当及时书面告知所在地的区(县)人民政府房产主管部门。

**第四十条** 单位和个人不得出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业活动。

## 第七章 法律责任

**第四十一条** 违反本条例第十五条规定,房屋使用安全责任人擅自拆改、变动建筑主体和承重结构,由区(县)人民政府城市管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

**第四十二条** 违反本条例第十六条规定,物业服务企业或者其他管理人发现违法装修行为未向区(县)人民政府城市管理主管部门报告的,由区(县)人民政府城市管理主管部门处五百元以上一千元以下的罚款。

**第四十三条** 违反本条例第十八条规定,房屋使用安全责任人未按规定对建筑幕墙进行安全性检测的,由区(县)人民政府房产主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

**第四十四条** 违反本条例第十九条第二款规定,房屋使用安全责任人对于危险房屋未及时设置明显的警示标志或者采取有效的安全防护措施的,由区(县)人民政府房产主管部门责令限期改正;逾期不改正的,对个人处一百元以上一千元以下罚款,对单位处五千元以上一万元以下罚款。

**第四十五条** 违反本条例第二十七条规定,房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的,由区(县)人民政府建设主管部门给予警告,并处三万元罚款;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

**第四十六条** 违反本条例第二十八条规定,房屋安全鉴定机构未向房屋所在地的区(县)人民政府房产主管部门提交危险房屋鉴定报告,由房屋所在地的区(县)人民政府房产主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

**第四十七条** 市、区(县)人民政府房产、城市管理和其他相关部门、街道办事处、镇(乡)人民政府的工作人员在房屋使用安全监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第四十八条** 违反本条例规定的其他行为,法律、法规已有处罚规定的,适用其规定。

## 第八章 附 则

**第四十九条** 本条例下列用词的含义:

(一)房屋使用安全管理,是指为保障房屋使用安全所进行的管理活动,包括房屋装修安全管理、建筑幕墙安全管理、房屋白蚁防治管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋治理等。

(二)房屋装修是指房屋竣工验收并交付使用后,对其空间功能或者空间布局进行调整,涉及建筑主体或者承重结构、建筑荷载的建筑施工活动。

(三)建筑幕墙,是指由玻璃、金属、石材等板材与支承结构体系组成的、相对于主体结构有一定位移能力或者自身具有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。

**第五十条** 本条例自2021年5月1日起施行。

## 南昌经开区:项目“蓄后劲” 发展“高质量”

(上接第1版) 园区发展关键看项目。2020年以来,南昌经开区产业项目招大引强,成绩喜人。1-11月,全区签约项目103个,总投资逾1680亿元。特别是在电子信息产业,2020年引进了3个过百亿元的项目,分别是投资300亿元的康佳第三代化合物半导体科技园,投资100亿元的华为新一代智慧视觉,投资100亿元的赣鄱数据湖。去年11月28日,南昌经开区举行重大产业项目集中签约、开工活动,现场集中签约项目41个,总投资360亿元;集中开工项目33个,总投资378亿元。在签约项目中,有“152”型龙头企业项目12个,重大项目取得了重大突破。随着一批批投资规模大、科技含量高、产业带动强的重大产业

## 进贤县:抓项目促升级 打造医疗器械千亿产业

(上接第1版) 项目投产后,可年产检测试剂2300万人份、检测仪器3000台,预计年产值超过1.5亿元,税收超过1000万元。

医疗器械产业是进贤首位产业。2020年医疗器械产业集群预计可实现营业收入867亿元,占全省医疗器械产业的70%以上。目前,全县共有医疗器械生产企业172家,其中5家进入国内医疗耗材企业百强,6万进贤籍销售大军的销售总额更是占据全国市场的半壁江山。

该县立足做大做强特色产业,紧紧抓住项目建设这个牛鼻子,高起点规划、招大引强、延链补链强链,引进了像有为生物科技这样能够生产“国际领先”产品的企业。同时,加大自主研发,打造生产“国内首创”产品的项目,持续推进医疗器械产业转型升级,实现医疗器械产业高质量发展。

“预充式导管冲洗器以前国内没有,全靠进口。现在我们通过自主研发,已经成功研制出来,今年3月份就可以投产。产品采用先进生产设备,具有智能化、高效、节能、成套等特点,既填补了国家在这方面的空白,也有助于优化医疗器械产业结构,提升企业的竞争力

项目落地投产,南昌经开区园区工业发展后劲得到显著增强。

从规模看,经济实现高质量发展:全区有5000多家企业,园区总收入预计突破5000多亿元,人口突破50多万。

从市内看,去年1-11月份,南昌经开区各项经济指标好于预期,GDP、规上工业增加值、工业投资、城镇居民可支配收入、农村居民可支配收入、工业用电量和工业增值税等八项指标位列全市前三。其中,工业用电量总量居全市第一。

从省内看,2020年南昌经开区实际利用内资、外资的情况,不论是总量、还是增幅,始终处在全省开发区的前列。

及行业地位。”在江西青洪药业有限公司的生产车间,总经理熊荣荣向记者介绍大输液和预充式导管冲洗器生产线。

江西青洪药业有限公司总投资20亿元建设的大输液、预充式导管冲洗器生产线项目,总建筑面积15万平方米,购置生产设备及辅助设备近300台套,新建大输液全自动生产线4条、预充式导管冲洗器全自动生产线6条。项目预计2022年12月竣工,达产后可形成年产1.45亿袋(瓶)大输液和3亿支预充式导管冲洗器的生产规模,年产值可达23亿元,税收1.5亿元以上,新增就业600余人。

据悉,为推进医疗器械产业高质量发展,打造千亿产业,进贤县还将依托医疗器械主导产业,按照“数字产业化、产业数字化”要求,不断提高产业谋划能力、运作能力、专业能力、操作能力,全力推进1950亩医疗器械产业核心区建设,以“五链融合”为引领,积极引进一批引爆性项目,并在科技创新和产学研合作、高端人才引进方面下功夫,加大地院合作、省市共建、整合资源、打造平台,促进引资、引智、引技有机结合,高质量建设中国(南昌)现代医疗器械科创城,使进贤成为全市科研创新、产城融合样板区之一。