《新疆维吾尔自治区房屋使用安全管理办法》起草说明

1. 起草背景

目前房屋使用安全管理的立法现状无法满足工作需要。在国家法律法规层面，没有专门的房屋使用安全管理立法，原建设部于1989年11月21日发布、2004年7月20日修订的《城市危险房屋管理规定》是迄今为止房屋使用安全管理的基础性依据。该部门规章主要对“城市危险房屋”的“治危”进行规范，难以满足当前对各类既有房屋使用安全进行防范、排查、治理等全面有效管理的需要。《城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律、行政法规、规章，虽然对涉及房屋使用安全的改扩建、物业管理和装饰装修等方面进行了规定，但主要强调施工活动主体资质资格和规划、物业等方面的管理，而没有对房屋使用安全管理的系统性规定。我区目前也没有房屋使用安全的专门法规、规章，有关房屋使用安全的规定也是散见于《自治区物业管理条例》《自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法规、规章中。

国家和我区涉及房屋使用安全管理的规定，都零散分布在相关单行法律法规、规章中，虽然对规范房屋使用安全管理发挥了重要作用、取得了一定成效，但由于缺乏针对“已竣工投入使用的房屋”使用安全管理的系统性、专门性规定，呈现出滞后性、局限性和系统性缺乏的不足，有关部门在监管过程中面临无法可依、无章可循的困境，不能充分发挥事前及时预防和事后有效监管的作用，尤其是在检查、制止、鉴定、治理等方面缺乏强制性管理措施保障，影响了房屋使用安全管理的效果。

2022年湖南长沙“4·29”自建房倒塌事故发生后，习近平总书记立即作出重要指示，亲自部署对全国自建房安全开展专项整治，强调要彻查隐患，及时解决，切实保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定。国务院办公厅印发了《全国自建房安全专项整治工作方案》，明确要加强地方立法，完善城乡房屋安全管理制度建设。自治区党委、政府高度重视自建房安全工作，马兴瑞书记强调要积极主动排查风险与隐患，要发挥各地（州、市）的责任主体的作用，要依法依规进行整治；不能搞运动式的，不做表面文章，务求实效，稳中求进。

因此，亟须制定专门的房屋使用安全管理法规，满足我省房屋使用安全管理工作需要，实现房屋使用安全管理的法制化、常态化和规范化，有效保障房屋使用安全，维护公共安全和公众利益。

1. 起草过程

为加快立法进程，提高立法质量，自治区住房和城乡建设厅成立了厅党组书记、厅长任组长，副厅长任副组长，相关处室为成员的《办法》起草领导小组，强化组织保障，高质量推动《办法》起草工作。

**一是**认真学习研究，把牢正确方向。深入贯彻落实习近平法治思想，认真学习习近平总书记关于自建房安全专项整治的批示精神、国务院办公厅及住房和城乡建设部有关文件要求及自治区党委、政府相关文件，并与住房和城乡建设部沟通对接，及时了解最新政策动向，确保立法方向正确。

**二是**聚焦突出问题，确保务实管用。深入学习研究湖南省、山东省、浙江省等房屋安全管理制度，借鉴外省立法经验做法，会同专家学者深入基层开展专题调研，了解情况，找准问题，提出对策措施，确保《办法》制定更科学、更可操作。

**三是**广泛征求意见，凝聚各方共识。《办法》起草过程中，先后征求自治区自然资源厅、农业农村厅、市场监管局以及各地住建部门、相关单位和社会各界人士意见，共收到15个单位和个人反馈的86条意见。在对各方面意见认真研究吸纳的基础上，组织厅相关处室讨论研究，进行了多次修改完善，形成了《办法》草案初稿。组织规划设计、建筑施工、房屋质量安全等专家召开专家论证会，邀请相关厅局、企业、专家及业主代表召开听证会。在吸收专家论证会和听证会意见建议的基础上对《办法》草案初稿进行修改完善，并再次组织规划设计、建筑施工、房屋质量安全等专家召开专家论证会，再次修改完善后，形成《办法》（征求意见稿）。

1. 起草依据

《办法》在起草的过程中，主要依据的法律法规及政策规定：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《物业管理条例》以及《城市危险房屋管理规定》（建设部令第4号）《住房城乡建设部关于加强既有房屋使用安全管理工作的通知》（建质〔2015〕127号）《住房和城乡建设部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）《建筑工程施工许可管理办法》（建设部令第18号）《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》（建办〔2023〕29号）等

依据的国家及行业标准：《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB55021-2021）《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）等

参考的相关：《浙江省房屋使用安全管理条例》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省农村住房建设管理办法》《山东省房屋使用安全管理办法》《成都市房屋使用安全管理条例》《上海市房屋使用安全管理办法》等

1. 主要内容

《办法》共七章三十六条，分别是总则、安全责任、房屋安全鉴定、房屋安全隐患治理与应急处置、房屋使用安全监督管理、法律责任、附则七章内容。

1. 第一章 总则，共七条内容。阐述了《办法》制定的目的和依据，明晰适用的范围，明确政府及相关部门职责，同时要做好宣传教育和公众监督。
2. 第二章 安全责任，共六条内容。进一步理顺了房屋使用安全管理中的关系，压实各级政府部门在房屋使用安全管理中的责任。明确了房屋所有权人为房屋使用安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人不一致时，按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。
3. 第三章 房屋安全鉴定，共六条内容。规定了应进行房屋安全与抗震性能鉴定的六种情形及房屋安全鉴定机构资格要求，明确了房屋安全鉴定机构应当根据相关规定、标准开展鉴定工作，确定危险性等级，并对出具的鉴定报告真实性、准确性负责，明确房屋安全鉴定结果运用。
4. 第四章 房屋安全隐患治理与应急处置，共七条内容。明确了房屋使用安全责任人是隐患房屋整治的责任主体。规定了政府相关部门对危险房屋的管控责任，对危险房屋由属地县（市、区）人民政府代管和治理的情形作了规定。并明确了危险房屋实施加固或拆除的条件。对应急处置做了规定。
5. 第五章 房屋使用安全监督管理，共五条内容。明确了县级政府乡镇、街道办事处及行业部门对房屋安全监管的职责。
6. 第六章 法律责任，共四条内容。明确了对违反安全检查、维修、隐患消除和隐患治理的处罚。对违反本办法的住房城乡建设主管部门或者其他行政管理部门的工作人员明确了法律责任。

（七）第七章 附则，共一条内容。对《办法》施行时间做了明确。