

BXSD00-2024-0001

# 象山县人民政府文件

象政发〔2024〕2号

## 象山县人民政府关于进一步做好全县危险房屋解危工作的实施意见

各镇乡政府、街道办事处，县直及驻象垂直管理有关单位：

《关于进一步做好全县危险房屋解危工作的实施意见》已经县政府第二十七次常务会议讨论通过，现予印发，请遵照要求认真执行。



# 关于进一步做好全县危险房屋 解危工作的实施意见

为常态化推进危险房屋解危工作，动态清零新旧危房，根据《中华人民共和国建筑法》《浙江省房屋使用安全管理条例》《宁波市城市房屋使用安全管理条例》等相关法律法规，结合我县工作实际，特制定本实施意见。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心的发展思想，全面落实安全发展观，深刻汲取房屋使用重大安全事故教训，坚持“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责”和“政府主导、属地管理、分类实施、稳步推进”的原则，按照“先落实安全措施、后实施危房解危”工作思路，压实属地责任以及各方主体责任，有力有序有效实施危房解危工作。

## 二、适用范围

本意见适用全县范围内国有土地上合法建造，并由房屋安全鉴定机构鉴定为 C、D 级的多层多业主住宅（含同幢非住宅）危险房屋。

## 三、解危责任

### （一）部门职责

1. 县住建局为房屋使用安全管理工作牵头单位，负责做好危

险房屋解危工作，督促责任单位和责任人落实解危责任，切实推进解危工作。

2. 县财政局负责房屋使用安全管理和危房解危资金保障筹措工作。

3. 县公安局、县综合行政执法局、县自然资源和规划局、县房屋征收中心等部门按照各自职责，协同推进危房解危工作。

4. 县司法局做好危房解危法律保障工作。

5. 各乡镇（街道）为房屋使用安全属地管理责任单位，具体负责危房解危的组织实施、执法处置以及日常事务协调处理等工作。

（二）房屋所有权人为房屋使用安全责任人。公房管理部门直管住宅公房或者单位自管住宅公房，其管理单位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的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。

（三）房屋使用安全责任人对房屋负有安全检查、修缮、维护等责任，及时排除安全隐患，对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施。未按期解危的，在征求房屋使用安全责任人意见的基础上，由属地镇乡（街道）依法依规对危险房屋采取相应安全措施。

（四）房屋建筑的地基基础和主体结构工程的保修和治理责任，在法定设计文件规定的该房屋建筑的合理使用年限内由建设单位承担。列入政府投资项目年度计划的老旧小区改造项目，应

将房屋安全隐患治理列入改造范围。

#### （五）解危措施实施和费用承担

1. 原建设单位为县属国有企事业单位和行政机关的危房，由危房所属国有企事业单位和行政机关依照相关法律、法规的规定对危险房屋采取相应解危措施，按本意见承担相应解危费用。

2. 原建设单位为县属国有企事业单位和行政机关的危房，无法追溯原建设单位责任的，由属地镇乡（街道）依照相关法律、法规的规定对危险房屋采取相应解危措施，按本意见承担相应解危费用，解危费用由县财政统筹落实。

3. 个人自建房、因不可抗力造成的危房、超过房屋合理使用年限的危房，或原建设单位为非县属国有企事业单位和行政机关的危房，由房屋使用安全责任人按照《危险房屋督促解危通知书》提出的处理意见和解危期限完成解危。解危责任履行后可依法向责任单位追偿。支持房屋使用安全责任人通过法律途径落实保修责任。

4. 因施工、堆放、撞击等人为因素造成房屋险情的，由造成房屋险情的责任人承担解危费用。

### 四、安全鉴定

（一）危房鉴定要坚持公开、规范、有序原则，由房屋安全鉴定机构依法依规受理房屋使用安全责任人委托，开展房屋使用安全状况鉴别和判定。

（二）县住建局要依托市级鉴定管理平台，对业务受理、资料收集、查勘检测、报告备案等各鉴定环节，实行全过程监督管

理，规范鉴定市场和机构行为，保证房屋安全鉴定质量。

（三）鉴定单位应遵循全面分析、综合判断原则，核查该房屋建筑、结构概况以及使用历史、维修情况，比对房屋竣工时结构、近年来动态巡查和现实房屋结构状态情况，追溯原建设单位，明确房屋使用安全责任人违法搭建、拆改承重结构等危害房屋使用安全行为，并在鉴定报告中详细描述、量化分析。

## 五、分类处置

（一）经房屋安全鉴定机构鉴定，属于 B、C、D 级的危旧房屋，及时纳入实时监控范围，并依据鉴定报告处理意见，原则上采取三类处置措施。

1. I 类，鉴定为 D 级及部分 C 级且处理意见为停止使用或整体拆除的，由属地镇乡（街道）立即组织人员撤离，并实行特别重点监控，由属地镇乡（街道）会同“保险+服务”专业机构增加观察频次，实行周报告。

2. II 类，鉴定为 C 级且处理意见为处理使用的，实行重点监管，由属地镇乡（街道）会同“保险+服务”专业机构增加观察频次，实行半月报告。

3. III 类，鉴定为 B 级且处理意见为观察使用的，由“保险+服务”专业机构增加观察频次，实行月分析报告。

（二）属地镇乡（街道）和“保险+服务”专业机构在观察过程中，应严格按照规定时间将观测内容变化情况以书面形式报送县住建局。发生紧急情况实行即时即报，县住建局收到报告后，

及时启动应急响应，并报县人民政府。

（三）解危时限要求。Ⅰ类房屋应及时提出解危方案并限时实施；Ⅱ类房屋原则上要求一年内完成解危；Ⅲ类房屋应及时消除安全隐患。

（四）应急处置。县人民政府认定房屋存在发生安全事故现实危险的，应立即启动房屋使用安全应急预案，并可以根据实际情况决定采用下列措施：

1. 对水、电供应和可燃气体、液体输送进行控制；
2. 划定警示区，实行临时交通管制；
3. 征用周边建筑物、构筑物和有关设施；
4. 拆除或者破损相邻建筑物、构筑物和有关设施；
5. 对危险房屋采取消除现实危险的必要措施；
6. 组织人员撤离；
7. 法律、法规规定可以采取的其他措施。

因上述第三项、第四项行为造成建筑物、构筑物和有关设施损毁、灭失的，应组织修复或者给予补偿。

（五）房屋使用安全责任人不可房屋安全鉴定机构鉴定报告和不同意解危措施的，将该房屋纳入动态巡查范围；如发现房屋险情且有进一步发展趋势，存在现实危险的，县住建局和属地镇乡（街道）应立即启动应急响应，组织人员立即撤离；对拒不配合的住（租）户，予以强制撤离；依据房屋实际情况，采用相应的解危措施，待解危完成后方可使用。

## 六、解危措施

危房解危原则上采用结构补强（维修加固）方式。结构补强（维修加固）方式无经济价值（超过原址重建建设费用 70%）、技术上条件限制，可采用原址重建方式。原址重建方式技术标准、施工条件限制无法实施的，可采用异地安置（货币安置、调产安置）方式。

### （一）结构补强（维修加固）方式

按照原房屋建设标准以通过结构补强（维修加固）减少主要危险构件、实现危房减危目的。结构补强（维修加固）方式以幢为单位实施，鼓励推广新技术、新工艺、新材料应用。

1. 适用对象：经鉴定为 C 级及以上且处理意见为处理使用的危房。

2. 具体流程：房屋使用安全责任人根据《危险房屋督促解危通知书》要求，委托专业机构出具结构补强（维修加固）施工设计方案；县解危办牵头组织相关部门及专家组对方案进行论证，在确保安全的前提下，房屋使用安全责任人不得搬迁腾空实施结构补强（维修加固）施工，按简易程序办理施工许可。维修加固工程完成后，经房屋安全鉴定符合使用安全条件的，由实施单位牵头组织相关单位进行联合验收，验收合格后交付使用。

结构补强（维修加固）项目实施单位应依法委托复核鉴定，复核鉴定单位应对加固过程进行跟踪监督。

3. 结算方式：施工过程中如影响房屋使用安全责任人正常使

用的，给予临时过渡费补贴和装修损坏补助。

## （二）原址重建方式

1. 适用对象：经专业机构鉴定为 D 级，处理意见为整体拆除或停止使用，且无加固经济价值、所处位置的地质条件较好、周边房屋安全状况良好、经全体房屋使用安全责任人同意且未列入区块改造范围的危房。

2. 具体流程：经相关部门审批后，可按“四个基本不变原则”实施（原房屋使用性质基本不变、原建筑占地面积基本不变、原建筑面积基本不变、原建筑高度基本不变）。对房屋结构不合理和地势低洼等因素，可由房屋使用安全责任人申请，经公示后报相关单位同意可予适当规划调整。工程竣工验收合格后交付使用。

3. 结算方式：原址重建建设费用由房屋使用安全责任人和保修责任人按房屋使用年限分担。

## （三）异地安置（货币安置、调产安置）方式

1. 适用对象：仅适用于原建设单位为县属国有企事业和行政单位、国有土地上、多层多业主、无加固经济价值、加固技术受限、受周边环境限制无法原址重建，且未列入区块改造内的 D 级危房。特殊情况由属地镇乡（街道）和有关部门商议后，报县人民政府审批同意。

2. 实施条件：经全体房屋使用安全责任人签字同意，报属地镇乡（街道）初步审查，经县解危办审查同意后实施。

3. 结算方式：货币安置方式按市场评估价予以补偿；调产安



置方式按市场评估价结算。

## 七、其他事项

（一）属地网格化巡查制度。属地镇乡（街道）应根据《象山县城镇房屋使用安全常态化网格化巡查实施方案》要求，建立健全房屋安全管理员、片区监管员、镇乡（街道）负责人三级监管网格制度，重点巡查使用 30 年以上多层砖混结构老旧房屋、拆改承重结构等违法装修行为、违法改建、搭建危害房屋使用安全行为，一经发现，立即报告县住建、自然资源和规划、综合行政执法等部门，各相关部门应及时开展联合执法，查处违法行为。县级巡查监管责任单位应强化房屋安全管理员、片区监管员的绩效考核。

（二）专业机构动态巡查制度。县住建局应进一步健全住宅房屋“保险+服务”制度，及时动态调整重点房屋巡查清单，加强专业机构动态巡查监管，确保专业机构巡查到位。属地镇乡（街道）应建立健全农村自建房屋专业机构动态巡查制度。

（三）物业服务企业等机构发现制度。物业服务企业、居民委员会等机构应切实承担起房屋使用安全报告责任，及时将禁止行为和注意事项告知房屋使用安全责任人，并做好系统备案，一经发现违法搭建、拆改承重结构等危害房屋使用安全行为的，应立即劝阻、制止，并及时报告相关部门。

八、本意见自 2024 年 2 月 11 日起实施，此前发布的文件与本意见不一致的，以本意见为准。

---

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，  
市直驻象各单位，各人民团体。

---

象山县人民政府办公室

2024年1月10日印发

---