

宜昌市住房和城乡建设局

关于印发《宜昌市城镇房屋安全隐患处置工作指南（试行）》的通知

各县市区住房和城乡建设局，兴山县自然资源和城乡建设局、宜昌高新区项目建设服务中心：

为进一步加强城镇房屋安全隐患处置工作，市住新局组织制定了《宜昌市城镇房屋安全隐患处置工作指南（试行）》，现予以印发，请参照执行。

附件：宜昌市城镇房屋安全隐患处置工作指南（试行）

宜昌市住房和城乡建设局

2025年12月22日

宜昌市城镇房屋安全隐患处置工作指南(试行)

根据《中华人民共和国防震减灾法》《建设工程质量管理条例》《城市危险房屋管理规定》和《既有建筑鉴定与加固通用规范》(GB 55021)、《既有建筑维护与改造通用规范》(GB 55022)等,制定本指南。

一、房屋安全隐患检查

(一) 隐患自查

房屋安全责任人(一般指房屋所有权人)承担房屋安全主体责任,按照《既有建筑维护与改造通用规范》,加强房屋使用安全检查,包括日常检查和特定检查。在日常检查、特定检查中发现安全隐患的,房屋安全责任人应当采取临时性加固、支撑或疏散人、物等安全措施。

1.日常检查。每年不少于1次,包括但不限于下列内容:

- (1) 屋面渗漏和损坏状况;
- (2) 女儿墙、出屋面烟囱、附属构筑物等的变形和损坏情况;
- (3) 外墙饰面的开裂、渗漏、空鼓和脱落等损伤状况;
- (4) 外墙门窗、幕墙等围护结构的密封性、破损状况以及与主体结构连接的缺陷、变形、损伤情况;
- (5) 遮阳棚、雨篷、空调架、晾衣架、窗台花架、避雷装置等建筑外立面附加设施的损坏以及与主体结构连接的缺陷、变

形、损伤情况;

(6) 室内装饰装修与主体结构连接的缺陷、变形、损伤情况。

2. 特定检查。在雨季以及遭受暴雨、大雪和大风等特殊环境前后进行特定检查,包括但不限于下列内容:

(1) 临近雨季时,防水和排水状况;

(2) 在暴雨、大雪和大风等前后,外墙外保温层、装饰部分、变形缝盖板、外墙门窗、幕墙等的损坏及其连接的缺陷、变形、损伤状况;

(3) 临近雨季时,地下建筑出入口、天井、风井等防雨水倒灌状况。

任何单位和个人发现房屋存在安全隐患或者有危害房屋安全行为的,有权向乡镇人民政府(街道办事处)、县级房屋主管部门或有关行业主管部门报告。

(二) 隐患巡查

县级房屋主管部门指导乡镇人民政府(街道办事处)组织开展房屋安全隐患巡查,在雨季以及遭受暴雨、大雪和大风等特殊环境前后加大巡查力度。

1. 巡查内容。包括但不限于下列内容:

(1) 老旧房屋、危险房屋、曾遭受灾害影响的房屋;

(2) 处于低洼易涝区域或者边坡附近的房屋;

(3) 轻钢屋面房屋、大跨度房屋(混凝土结构跨度大于 24

米、钢结构跨度等于或大于 60 米）。

2. 支持措施。

（1）专业支持。市住新局建立房屋安全管理专家库，推动专家下沉服务。县级房屋主管部门指导乡镇人民政府（街道办事处）根据需要委托专家或专业技术机构参与房屋安全隐患巡查。

（2）技术支持。房屋安全隐患巡查可以依托宜昌市房屋建筑管理信息系统，以及无人机红外探测、InSAR 卫星遥感监测等技术手段，开展数据分析研判，发现和甄别房屋安全隐患。

（三）房屋体检

县级房屋主管部门负责建立城镇房屋全生命周期安全管理机制，组织实施房屋体检制度（2025-2027 年宜昌市城区先行试点），通过委托专业技术机构，并协调乡镇人民政府（街道办事处）和有关行业主管部门配合，对房龄 30 年及以上的房屋的地基基础、主体结构、围护系统的安全性能，以及设施设备及管线的使用状况，进行全面检查和综合评估。

（四）隐患告知

在房屋安全隐患巡查、房屋体检中，发现存在《宜昌市既有建筑结构隐患排查技术标准》明确的严重结构安全隐患的，或《中华人民共和国防震减灾法》第三十九条所列房屋有抗震隐患的，县级房屋主管部门应及时向房屋安全责任人发出《城镇房屋安全隐患告知书》（附件 1），要求房屋安全责任人采取安全措施，并将相关情况通报乡镇人民政府（街道办事处）和有关行业主管

部门。

二、房屋安全鉴定

（一）委托房屋安全鉴定

1. 应当进行安全鉴定情形。按照《既有建筑鉴定与加固通用规范》和相关规定，房屋具有下列情形之一的，应当委托房屋安全鉴定机构进行鉴定：

（1）达到建筑结构设计工作年限需要继续使用的；

（2）改建、扩建、移位以及建筑规划设计用途改变前；

（3）因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降的；

（4）房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀的；

（5）有擅自拆改承重结构、超设计增加房屋荷载、开挖地下空间等影响房屋安全行为的；

（6）其他依法依规应当鉴定的情形。

以上情形应当根据鉴定目的、鉴定需求，选取恰当的鉴定标准，开展危险性鉴定或可靠性、抗震等鉴定。

2. 其他安全鉴定情形。

（1）房屋安全隐患未及时处置可能危及相邻安全或者公共安全的，县级房屋主管部门可以委托应急鉴定，其费用可以先从房屋安全管理资金公共账户支出，再向房屋安全责任人追偿。

（2）因工程施工导致周边房屋出现裂缝、变形、不均匀沉

降等现象，其房屋安全责任人要求进行房屋安全鉴定的，工程建设单位应当委托房屋安全鉴定。

（二）鉴定机构能力

市住新局对房屋安全鉴定机构进行信息登记，指导县级房屋主管部门开展属地房屋安全鉴定行业管理。房屋安全鉴定机构应具备下列能力：

- 1.具备与鉴定业务相适应的建筑工程勘察设计专业资质或者建设工程质量检测地基基础、主体结构及装饰装修专项资质；
- 2.具有调查、查勘、检测、验算和全面分析、综合评定能力；
- 3.配备相应的专业技术人员、检测鉴定仪器设备等；
- 4.建立房屋安全鉴定质量控制和档案管理等制度。

（三）鉴定活动及报告编制

- 1.房屋安全鉴定机构依照法律规定和行业标准开展房屋安全鉴定，并对鉴定报告的真实性、准确性负责。

鉴定现场活动应当有两名以上在宜昌市房屋建筑管理信息系统登记的鉴定技术人员参加。

- 2.鉴定报告应当由具备建筑工程类专业中级以上技术职称的项目负责人编制，由建筑工程类专业高级工程师或一级注册结构工程师审核，机构法定代表人或者其授权的签字人等批准并加盖鉴定机构公章。

涉及地质勘察或地基状态核查的，勘察报告、核查意见应当由注册土木工程师（岩土）签章。

涉及检测项目的，应当按照规定由具备相应资质的建设工程质量检测机构出具检测报告。

3.鉴定机构应当在出具鉴定报告后三个工作日内将鉴定报告上传至宜昌市房屋建筑管理信息系统。

房屋经鉴定为危险房屋的，应当立即告知委托人，并报告县级房屋主管部门。

（四）鉴定结论和处理建议

房屋经鉴定为危险房屋的，鉴定报告建议按照下列方式处理：

1.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。

2.处理使用。适用于采取适当安全技术措施后，可解除危险的房屋。

3.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。

4.整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需要立即拆除的房屋。

对于其他类型房屋安全鉴定，鉴定机构应当作出相应的鉴定结论并提出处理建议。

（五）鉴定报告异议处理

1.委托人或者利害关系人对鉴定报告有异议的，可以委托其他鉴定机构重新鉴定。

2.重新鉴定结论与原鉴定结论不一致的，委托人或者利害关

系人可以向县级房屋主管部门报告，县级房屋主管部门组织专家论证。

三、危险房屋治理

（一）现场查勘

房屋经鉴定为危险房屋的，县级房屋主管部门应立即会同乡镇人民政府（街道办事处）及相关行业主管部门，组织现场查勘并核实，向房屋安全责任人发出《城镇危险房屋治理通知书》（附件2），明确处理意见。

《中华人民共和国防震减灾法》第三十九条所列房屋经鉴定存在严重抗震安全隐患的，县级房屋主管部门立即向房屋安全责任人发出《城镇房屋抗震安全隐患治理通知书》（附件3），明确处理意见。

（二）隐患处置

县级房屋主管部门指导乡镇人民政府（街道办事处）、相关行业主管部门，督促房屋安全责任人处置房屋安全隐患。房屋安全责任人负责房屋安全隐患处置，承担处置及相关费用。

1.危险房屋治理。房屋安全责任人应当根据鉴定结论和处理意见采取措施治理。

涉及房屋结构维修、加固的，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维修、加固设计方案，并委托具有相应资质等级的施工单位实施。

危险房屋维修、加固工程完工后，房屋安全责任人组织勘察

设计、施工单位等进行竣工质量验收，并形成验收资料。

2.非危险房屋安全隐患治理。非危险房屋需实施结构维修、加固的，房屋安全责任人参照危险房屋治理的设计、施工、验收程序进行。

3.核实建筑结构剩余设计工作年限和重新界定房屋使用期。通过采取房屋维修、加固措施，完成解危的房屋，应核实建筑结构剩余设计工作年限等信息；通过既有建筑承载能力和抗震能力加固，延长设计工作年限的房屋，应重新界定房屋使用期。

（三）应急解危

房屋安全责任人未及时治疗安全隐患且可能危及相邻安全或者公共安全的，乡镇人民政府（街道办事处）、县级房屋主管部门、相关行业主管部门向县级人民政府报告。县级人民政府组织实施应急解危，可以指定第三人代修房屋，并向房屋安全责任人送达《城镇危险房屋代修通知书》（附件4），或者采取其它治理措施，所发生的费用由房屋安全责任人或其他责任人承担。

县级房屋主管部门指导乡镇人民政府（街道办事处）组织危险房屋治理和应急处置。遇到疑难问题的，提请县级人民政府召开联席会议研究解决，重大事项同步报告市住新局。

危险房屋应优先纳入新增城镇老旧小区改造、城市危旧房改造等城市更新项目范围，一并实施治理。

（四）核查销号

房屋安全责任人提出危险房屋治理销号申请，县级房屋主管

部门会同乡镇人民政府（街道办事处）、有关行业主管部门现场核查。经核查，房屋安全隐患完全消除的，准予销号；房屋安全隐患未完全消除的，不予销号，并反馈乡镇人民政府（街道办事处）、有关行业主管部门继续督促治理，直至房屋安全隐患完全消除。

（五）信息更新

县级房屋主管部门指导乡镇人民政府（街道办事处）依托宜昌市房屋建筑管理信息系统开展工作，及时完善并动态更新房屋安全巡查、房屋体检、隐患登记、风险预警、安全鉴定、房屋保险、危房治理、核查销号等信息。

房屋安全隐患治理后，准予销号的，乡镇人民政府（街道办事处）对采取维修、加固措施消危的房屋，在信息系统上更新房屋安全信息（含重新界定房屋使用期信息）；对采取拆除措施消危的房屋，在信息系统上注销房屋信息。

（六）总结评估

县级房屋主管部门对危险房屋治理实行“一房一档”管理，组织总结评估，完善工作流程。

- 附件：1.城镇房屋安全隐患告知书（参考模板）
2.城镇危险房屋治理通知书（参考模板）
3.城镇房屋抗震安全隐患治理通知书（参考模板）
4.城镇危险房屋代修通知书（参考模板）

附件 1

城镇房屋安全隐患告知书（参考模板）

_____：
你（单位）☐拥有所有权☐管理的位于_____区_____街道（乡/镇）_____（标准地址）_____的_____（房屋名称）_____房屋，经我单位组织检查，发现存在以下安全隐患：

☐房屋存在严重结构安全隐患；

☐房屋有抗震隐患。

根据☐《中华人民共和国防震减灾法》第三十九条、☐《城市危险房屋管理规定》第十五条等相关规定，现将上述安全隐患告知你（单位），请你（单位）立即采取以下安全措施（可多选）：

☐安全警示、限制使用；

☐减少荷载、临时支顶；

☐停用封控、人员撤离、腾空房屋；

☐在_____日内委托专业技术机构开展房屋☐危险性鉴定☐可靠性鉴定☐抗震鉴定，并根据鉴定结果处理。

XX 县（市、区）住房和城乡建设局

2025 年 月 日

送 达 人：

签 收 人：

送达时间：

签收时间：

附件 2

城镇危险房屋治理通知书（参考模板）

_____:

你（单位）☐拥有所有权☐管理的位于_____区_____街道（乡/镇）_____（标准地址（房屋统一识别码））的_____（房屋名称）房屋，经专业技术机构房屋安全鉴定，房屋危险性等级为☐C级（局部危房）/☐D级（整幢危房）。根据《城市危险房屋管理规定》第九条、第十六条、第十七条等规定，请你（单位）作为房屋安全责任人，按如下方式处理（只可单选）：

- ☐观察使用。在_____日内采取适当安全技术措施治理。
 - ☐处理使用。在_____日内采取适当安全技术措施治理。
 - ☐停止使用。在_____日内腾空房屋，不得强行居住或使用。
 - ☐整体拆除。在_____日内腾空房屋，并在_____日内实施拆除。
- 在危险房屋治理工作结束之前，应采取安全管控措施。

XX县（市、区）住房和城乡建设局

2025年 月 日

送 达 人：

签 收 人：

送达时间：

签收时间：

附件 3

城镇房屋抗震安全隐患治理通知书（参考模板）

_____:

你（单位）☐拥有所有权☐管理的位于_____区_____街道（乡/镇）_____（标准地址）_____的_____（房屋名称）_____房屋，为《中华人民共和国防震减灾法》第三十九条所列房屋，经专业技术机构鉴定，房屋存在严重抗震安全隐患。根据《中华人民共和国防震减灾法》第三十九条、《建设工程抗震管理条例》第十九条、第二十一条等规定，你（单位）作为房屋安全责任人，应当组织抗震加固；实施安全监测，并在加固前停止或者限制使用房屋，抗震加固并经验收后方可投入使用。

XX 县（市、区）住房和城乡建设局

2025 年 月 日

送 达 人：

签 收 人：

送达时间：

签收时间：

附件 4

城镇危险房屋代修通知书（参考模板）

_____：

你（单位）☐拥有所有权☐管理的位于_____区_____街道（乡/镇）_____（标准地址）_____的_____（房屋名称）_____房屋，经专业技术机构鉴定，房屋危险性等级为☐C级（局部危房）/☐D级（整幢危房）_____。

_____年_____月_____日，_____（XX县（市、区）住房和城乡建设局）
☐在上述危险房屋现场张贴☐直接送达☐邮寄送达☐电子送达☐转交送达《城镇危险房屋治理通知书》，通知你（单位）履行危险房屋治理责任。因你（单位）未及时治理危险房屋，可能危及相邻安全或者公共安全，根据《城市危险房屋管理规定》第十六条、第十七条等规定，XX县（市、区）人民政府经研究，指定第三人_____自_____年_____月_____日始代修房屋。请你（单位）予以配合，并承担所发生的费用。

XX县（市、区）XXXXXXXXXX

2025年 月 日

送 达 人：

签 收 人：

送达时间：

签收时间：