

# 宜昌市住房和城乡建设局

## 关于加强城镇既有房屋安全管理专项工作的通知

各县市区住建局，兴山县自然资源和城乡建设局、宜昌高新区自然资源和规划建设局、宜昌高新区项目建设服务中心：

为进一步加强城镇既有房屋安全隐患排查、危险房屋治理和房屋漏水、外墙面脱落治理工作，市住房和城乡建设局汇编形成了相关工作指引，请强化协同联动，加强分类处置，提高城镇既有房屋安全管理工作质效。

- 附件：1.宜昌市城镇房屋安全隐患排查工作指引  
2.宜昌市城镇危险房屋治理工作指引  
3.宜昌市城镇房屋漏水治理工作指引  
4.宜昌市城镇房屋外墙面脱落治理工作指引

宜昌市住房和城乡建设局

2025年6月27日

## 附件 1

# 宜昌市城镇房屋安全隐患排查工作指引

## 一、排查工作组织

（一）市住新局是本市城镇房屋安全的主管部门，负责拟订房屋安全隐患排查政策，统筹指导各县市区主管部门开展安全隐患排查工作，建立和维护市房屋建筑信息管理系统，将排查工作纳入信息化管理。

（二）县市区住建部门是本辖区城镇既有房屋安全的主管部门，负责定期组织开展房屋安全隐患排查工作，分行业指导开展安全隐患治理，监督房屋安全隐患信息录入系统并更新。

（三）乡镇人民政府、街道办事处负责本辖区城镇既有房屋安全隐患排查工作，督促排查机构将房屋安全隐患信息录入市房屋建筑信息管理系统，比对和查验房屋安全信息。

（四）相关行业主管部门协助县市区住建部门、乡镇人民政府、街道办事处开展房屋安全隐患排查，并督促房屋安全责任人履行房屋安全责任。

## 二、排查工作实施

（一）日常自查。房屋使用安全责任人（所有权人、产权管理单位等）加强对房屋安全的日常检查，并配合有关部门组织开



展的房屋安全隐患巡查、排查工作，发现房屋存在安全隐患的，采取临时性加固、支撑或疏散人、物等安全措施，必要时，及时委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。物业服务企业根据物业服务合同，加强物业住宅小区房屋安全日常巡查和反馈情况。

（二）日常巡查。县市区住建部门和乡镇人民政府、街道办事处应根据需要开展房屋安全日常巡查，有下列情形之一的，组织开展重点巡查：恶劣天气前后，组织对危险房屋进行巡查；发生自然灾害及重大事故后，对受灾区域房屋开展安全隐患巡查；在雨季汛期对房屋附着物、附属构筑物开展安全隐患巡查等。

（三）专业排查。对初判存在较大安全风险隐患的房屋，乡镇人民政府、街道办事处委托专业机构，开展房屋安全专业排查。

1.执行《宜昌市既有既有建筑结构隐患排查技术标准》等相关规定。

2.房屋随时可能丧失结构稳定，或存在发生房屋倒塌等危及公共安全的重大险情，排查机构应当立即报告乡镇人民政府、街道办事处和县市区主管部门。

3.排查内容包括结构安全隐患、建筑抗震隐患，排查机构应对结构安全隐患排查结果（严重安全隐患、一定安全隐患、未发现安全隐患）和建筑抗震隐患排查结果（有抗震隐患、可能有抗震隐患、无抗震隐患），分别提出处理建议。

4.必要时，房屋安全责任人委托房屋安全鉴定机构实施鉴定，



并根据鉴定报告结论和建议，实施房屋安全隐患治理。

专业机构指房屋安全鉴定机构或其他具备相应能力的建设行业协会及工程设计、施工、监理等建设行业单位。

专业排查是指专业机构通过对工程资料、场地、地基基础、上部主体结构等进行检查、检测，对房屋使用安全做出综合评价的活动。

### 三、排查信息处理

乡镇人民政府、街道办事处组织排查机构，负责组织在市房屋建筑信息管理系统录入以下信息：房屋名称、地址、结构、层数、建筑面积、竣工时间、设计使用年限以及隐患部位、隐患类型等。

县市区住建部门对已录入系统的房屋安全隐患信息，实施隐患发现、治理、销号的闭环管理；实施房屋安全鉴定的房屋，应督促鉴定机构将鉴定结论等主要信息录入信息管理系统。

### 四、排查工作管理

（一）市住新局加强全市城镇既有房屋安全隐患排查工作监督指导。

（二）县市区住建部门加强对乡镇人民政府、街道办事处开展房屋安全隐患排查工地督导，协调有关行业主管部门参与和协助相关工作。依法对排查机构、从业人员行为实施监督，开展房屋安全隐患排查工作质量抽查。对排查结果、鉴定报告有异议的，

县市区住建部门组织技术复核。

（三）乡镇人民政府、街道办事处及有关行业主管部门督促房屋安全责任人开展房屋安全隐患自查、配合房屋安全巡查排查、委托安全鉴定和隐患治理。



## 附件 2

# 宜昌市城镇危险房屋治理工作指引

### 一、治理工作组织

（一）市住新局是本市城镇既有房屋安全的主管部门，负责拟订危险房屋治理政策，统筹指导各县市区主管部门开展危险房屋治理工作，建立和维护市房屋建筑信息管理系统，将危险房屋治理纳入信息化管理。

（二）县市区住建部门是本辖区城镇危险房屋治理的主管部门，对经鉴定为 C 级、D 级的危险房屋，向房屋安全责任人发出危险房屋治理告知书。

（三）乡镇人民政府、街道办事处督促房屋安全责任人实施危险房屋治理，将危险房屋治理信息录入市房屋建筑信息管理系统并更新。有关行业主管部门协助督促本行业管理范围内危险房屋治理工作。

（四）房屋安全责任人根据房屋安全隐患排查结果或房屋安全鉴定结论，主动实施危险房屋治理解危。

### 二、治理费用承担

（一）房屋安全责任人负责履行危险房屋治理责任和承担治理费用。



1.独立所有权的危险房屋安全治理费用由所有权人履行治理责任和承担治理费用。

2.结构相连房屋的房屋安全责任人共同履行治理责任和承担治理费用。

3.房屋共有部位出现紧急安全隐患，需应急维修的，业委会或代行业委会职责的社区委员会可以依法申请应急使用住宅专项维修资金。

未缴存住宅专项维修资金的或资金不足的，由房屋安全责任人众筹危险房屋安全治理费用。

4.房屋安全责任人采取翻建、大修等措施治理危险房屋的，可以按照政策提取住房公积金。

5.房屋安全责任人因未及时履行治理责任而危及相邻安全或者公共安全的，可以由属地政府指定第三人代修房屋，或采取其它治理措施，所发生的直接费用由房屋安全责任人或其他责任人承担。

6.经房屋安全鉴定，应当停止使用或者整体拆除的危险房屋，且已纳入国有土地征收范围的，由土地储备机构依法收回国有土地使用权，并承担解危资金。

（二）城镇低收入家庭唯一住宅被鉴定为危险房屋，且修缮有困难的，属地政府可以实施救助；不具备修缮能力且符合房屋征收条件的，属地政府可以实施房屋征收解危。



（三）因第三人行为导致房屋安全隐患的，第三人应当按照规定实施安全鉴定、隐患治理并承担费用，也可由房屋安全责任人先行实施安全鉴定、隐患治理后，向第三人追偿。

### 三、治理效果保障

（一）房屋安全责任人强行居住危险房屋，或者将危险房屋出租他人居住的，乡镇人民政府、街道办事处予以劝阻、制止，并采取必要帮扶措施。

（二）房屋安全责任人将危险房屋用于生产、经营或者公益事业场所的，乡镇人民政府、街道办事处责令改正，拒不改正的，县市区执法部门依法处理。

（三）危险房屋安全责任人未及时治理解危而危及相邻安全或者公共安全的，乡镇人民政府、街道办事处或县市区住建部门提请县市区人民政府发布紧急避险公告，强制拆除或者采取其他解危措施。



## 宜昌市城镇房屋漏水治理工作指引

### 一、做好前端防范

（一）城镇房屋建成交付时，建设管理部门督促建设单位向业主交付《住宅工程质量保修书》，载明房屋质量保修范围、保修期限和保修责任。

（二）乡镇人民政府、街道办事处督促和提醒房屋业主和物业管理人，加强房屋使用状况日常检查，特别是在雨季检查屋顶、外墙等部位和排水系统，及时发现并处理漏水问题。

### 二、识别漏水源头

房屋业主发现楼面、屋顶、墙面有潮湿、水渍、霉斑等漏水迹象时，及时检查屋顶破损、管道老化、窗户密封等情况，初步判断漏水点和漏水原因。无法判断漏水点和漏水原因的，房屋业主及时报告物业管理人，组织专业排查判定。

### 三、采取止漏措施

（一）采取临时止漏措施。判明漏水点和漏水原因后，在实施专业维修前，业主应及时采取紧急封堵等临时止漏措施，减少漏水损害，同步反馈物业管理人组织专业维修和防水处理。

（二）实施专业维修与防水处理。房屋业主或物业管理人选



择专业团队，根据漏水点和漏水原因，采取屋顶重铺、防水层重做、管道更换等措施，确保修复效果的安全性和持久性。

屋顶漏水的，修复破损屋面，防止雨水渗入室内、墙体，保护房屋结构。墙面漏水的，修复墙面裂缝和破损排水管道，防止墙体受潮、发霉和起翘。排水管道漏水的，更换老化管道或使用密封胶修补破损部位，避免水损，延长排水管道使用寿命。窗户漏水的，更换密封条或使用防水胶修补，提高保温性能。地下水渗入墙体、地下室及地下构筑物的，采取工程措施治理。

（三）房屋漏水问题导致房屋结构安全隐患的，房屋安全责任人及时委托专业机构，实施房屋安全鉴定，并根据房屋安全鉴定结论，实施隐患治理措施。住房管理部门跟进做好指导工作。

#### 四、实施分类处理

（一）质量保修期内、保修范围内的房屋及其附着物、附属构筑物产生漏水问题的，县市区住建部门督促建设单位处理。宜昌市城区按照现行管理体制执行。

（二）房屋质量保修期届满的共用部位、共用设施漏水维修，乡镇人民政府、街道办事处指导业委会，按照规定申请使用住宅专项维修资金。

（三）违法建设及违建拆除导致房屋漏水的，县市区城市管理执法部门指导实施“拆、清、修”一体化处理。

（四）房屋改建、扩建以及周边房屋工程、市政工程施工影



响导致房屋漏水的，县市区住建部门督促建设单位处理，宜昌市城区按照现行管理体制执行。

交通、水利等其他建设工程施工影响导致房屋漏水的，由相应的行业主管部门督促建设单位处理。

（五）房屋安全责任人对房屋专有部位使用不当，以及限额以下装饰装修等施工导致房屋漏水的，乡镇人民政府、街道办事处调处相邻纠纷，督促房屋安全责任人处理。

（六）政府投资建设的公租房、国有直管公房漏水的，以及企业投资建设的公租房、保租房和企业自管公房漏水的，县市区人民政府督促产权管理单位处理。

（七）老旧小区房屋存在普遍漏水问题的，县市区人民政府将符合条件的房屋列入城镇老旧小区改造范围。

（八）市城运中心及时受理、转办、反馈群众房屋漏水问题来电诉求。

（九）县市区人民政府可以探索通过国有专业平台公司组织专业团队，实施专业维修。



## 附件 4

# 宜昌市城镇房屋外墙面脱落治理工作指引

## 一、外墙面监督管理

（一）根据《宜昌市城区建筑物外立面管理条例》《宜昌市城区房屋安全管理办法》，各区人民政府定期组织房屋建筑外墙安全状况检查，并将外墙安全状况巡查纳入物业服务事项，加强外墙脱落监管和防范工作。各县市、夷陵区参照执行。

（二）县市区住建部门督促建设单位加强新建房屋建筑外墙施工质量控制和监督管理。宜昌市城区按照现行管理体制执行。

（三）房屋业主、物业管理人加强房屋建筑外墙完好情况日常巡查和房屋建筑外立面使用监督，发现外墙脱落时，做好现场安全防护措施，及时报告情况并配合处理。

（四）县市区执法部门加强房屋建筑外立面违规使用问题查处。

## 二、实施分类处理

（一）房屋质量保修期内的外墙脱落问题，县市区住建部门督促建设单位、施工单位处理。宜昌市城区按照现行管理体制执行。

（二）房屋质量保修期届满的住宅房屋外墙脱落问题，乡



镇人民政府、街道办事处指导小区业委会，按规定申请使用住宅专项维修资金。

非住宅房屋建筑或住宅专项维修资金余额不足的住宅房屋建筑外墙面脱落的，乡镇人民政府、街道办事处督促房屋安全责任人筹集资金并实施排险维修。

（三）人为原因导致外墙面脱落的，乡镇人民政府、街道办事处督促当事人负责维修并承担维修费用。

（四）房屋建筑外墙面脱落存在较大安全危险的，乡镇人民政府、街道办事处组织应急处理。

### 三、落实分级负责

（一）县市区人民政府承担本辖区房屋建筑外墙面脱落问题的属地统筹、处置和管理。

及时组织排查发现房屋建筑外墙面空鼓、脱落风险隐患，并责成有关部门督促推进隐患治理。可以探索通过国有专业平台公司组织专业团队，实施专业维修。

（二）县市区住建局指导乡镇人民政府、街道办事处确定外墙面脱落维修的设计、施工等各方责任，并指导研究制定维修方案、实施维修质量监督。

建设单位采取增设防脱落措施和局部维修或者整体维修相结合的办法，牵头实施维修。

施工单位制定房屋建筑外墙面脱落专项维修方案，按方案实

施维修，必要时，组织专项维修方案专家论证。

（三）乡镇人民政府、街道办事处加强小区业委会指导、培训和监督，协调处理投诉，督促制定维修方案和筹集维修资金。

（四）物业住宅小区房屋建筑外墙面脱落发生紧急情况的，小区业委会可按规定申请应急使用住宅专项维修资金。

（五）房屋建筑外墙面脱落符合行政处罚情形的，县市区执法部门依法处理。