附件1

乌鲁木齐市城市危险房屋处置工作流程

（暂行）

（征求意见稿）

为规范我市城市危险房屋处置工作，消除房屋使用安全隐患，保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ125－2016）、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）、《中华人民共和国突发事件应对法》等规定，结合我市实际，制定本工作流程。

一、处置原则及范围

城市危险房屋处置工作遵循“早发现、早鉴定、早报告、早治理”和“属地管理、主体负责、分类处置”的原则。本工作流程适用于城市建成区（含乌鲁木齐县、达坂城区）范围内国有土地上C（Csu）、D（Dsu）级危险住房的处置工作。房屋所有权人为房屋使用安全第一责任主体，危险房屋所有权人及相关部门和单位根据有关法律法规以及本流程规定，对危险房屋进行维修加固、原地拆除重建等。

本流程所称危险房屋，系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

二、排查房屋隐患

街道（乡镇）、社区（村）要督促产权人或使用人开展日常房屋安全自查，发现异常情况第一时间组织建筑内所有人撤离。各区（县）要压紧压实属地责任，指导街道（乡镇）进一步完善房屋安全管理员制度和网格化动态管理制度，健全安全隐患常态化巡查发现机制，扎实开展日常检查和房屋安全隐患常态化巡查工作，发现问题要督促产权人或使用人及时整改，消除安全隐患。

房屋所有权人发现房屋基础、墙体、梁、柱出现明显歪、裂、扭、斜等现象的，应当及时向社区（村）、街道（乡镇）报告，街道（乡镇）会同区（县）建设主管部门组织专业技术人员进行现场查看，对存在结构倒塌风险、危及公共安全的，要立即采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施。

三、及时检测鉴定

需要进行检测鉴定的，由属地街道（乡镇）督促房屋使用安全责任主体按照有关规定委托有相应资质的房屋安全检测鉴定机构（自治区住建厅公布的检测鉴定机构名录）进行房屋安全检测鉴定。

鉴定结论为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋，房屋安全鉴定机构应当将房屋安全鉴定报告及时送达委托人，并向属地街道（乡镇）和区（县）建设主管部门报告。街道（乡镇）应当立即采取应急处置措施。

四、采取应急措施

检测鉴定结论为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋，按照“先落实安全措施、后实施治理改造”的原则，立即采取相关措施；区（县）建设主管部门向区（县）人民政府报送危险房屋信息，由区（县）人民政府向住房和城乡建设、自然资源、市场监管等部门作出工作提示，限制办理房屋转让、出租以及相关经营许可，房屋险情消除后，应当及时向备案登记作出限制的部门提供解除限制的文书。

经检测鉴定为C（Csu）、D（Dsu）级的房屋，应当采取以下应急措施：

（一）房屋使用安全责任主体应当依法限期搬离，腾空停用危险房屋，及时对危险房屋采取治理防护措施，避免发生人员伤亡事故。

（二）房屋使用安全责任主体拒绝或者怠于采取有效治理措施的，属地街道（乡镇）应当责令其停止使用；拒不停止使用的，区（县）人民政府应当组织公安、应急管理、城乡建设等部门和街道（乡镇）根据实际情况采取以下措施：

1.动员房屋使用人搬离危险房屋；

2.控制水、电、燃气的供应；

3.危及公共安全的应划定警戒区，设置明显的警示标识，实行局部交通管制等安全防护措施；

4.因解危等应急抢险需拆除或者损坏毗邻建筑物、构筑物和有关设施的，由区（县）政府组织实施，发生的费用由责任主体承担；

5.依法可以采取的其他措施。

五、工作职责分工

（一）属地人民政府责任及部门职责

区（县）人民政府负责辖区内危险房屋处置相关工作，包括危险房屋的排查、检测鉴定、安全监管、确定治理改造方案等。区（县）人民政府应建立健全部门职责分工协调机制，督促有关部门依法履行监督管理职责。

街道（乡镇）督促房屋使用安全责任人立即停止使用，临时封闭，并组织人员撤离，对危险房屋整治进行动态管理；对危险房屋设置警示标识和安全防护设施，并做好危险房屋管控工作；及时协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋处置工作。

（二）市区两级部门职责

各行业主管部门要按照“三管三必须”、“谁主管谁负责、谁审批谁负责、谁实施谁负责”的原则，切实担负起行业监管责任。

**市区两级发展改革部门**按照各自权限负责做好拆除重建房屋项目备案工作。

**市区两级城管部门**在加固过程中，按照各自权限负责查处经规划部门认定的未取得建设工程规划许可证的违法行为。

**市区两级林草部门**在拆除重建过程中，按照各自权限负责组织、协调、指导和监督绿化规划、建设、保护和管理以及涉及树木移植工作。

**市区两级自然资源部门**负责拆除重建工程建设用地审批及不动产登记工作。按照各自权限负责在加固和拆除重建中，承办相关规划技术方案的审查、规划行政许可事项、审批事项批后的监督检查工作。

**市工信部门**在加固和拆除重建过程中，负责协调联系通信行业配合开展通信线路设施设备的拆装工作。

**市区两级住建部门**按照基本建设程序办理施工许可及质量、安全、消防监督等手续，并负责房屋建筑工程竣工验收备案工作。市级住建部门指导督促区（县）人民政府处置危险房屋工作，对于无其他住房的困难群众，根据区（县）人民政府申请提供保障性住房作为临时过渡用房。

公安、应急管理、民政、财政等部门和供水、供电、供气等专业经营单位按照各自职责，共同做好城市危险房屋处置工作。

六、房屋隐患治理

（一）明确危险房屋的治理实施主体

1.对于单独所有权人房屋的加固或拆除重建项目，房屋所有权人作为实施主体，也可委托具有资质的企业作为实施主体。

2.对于所有权人为两个（含）以上的房屋加固或拆除重建项目，在征求全体房屋所有权人意见基础上，由区（县）人民政府按规范要求，会同相关部门、乡（镇）、街道及全体房屋所有权人就实施主体相关事宜签署协议。

3.对于所有权人不明确的房屋加固或拆除重建项目，由区（县）人民政府依法依规确定实施主体。

（二）危险房屋处置工作流程

在处置危险房屋时，应符合城市发展方向，符合国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划和管理技术规定。在房屋未被列入征收范围的情况下，房屋所有权人应依据检测鉴定报告的处理意见和实际情况进行分类处置。

**1.加固处置工作流程**

（1）实施主体发布加固公告。

（2）实施主体依照现行国家有关招标投标法律法规及相关规定确定设计单位，出具加固设计方案，计算加固工程预算资金，并测算房屋所有权人承担加固资金的数额。

（3）实施主体向市自然资源局申请办理加固工程的《建设工程规划许可证》。

（4）实施主体向市、区住建部门申请办理加固工程的《施工许可证》。

（5）实施主体向房屋所有权人发布开工和竣工时间的公告。

（6）实施主体依照现行国家有关招标投标法律法规及相关规定选定建筑施工企业、监理企业。

（7）建筑施工企业严格按照设计图纸进行加固，监理企业对加固工程进行监督。

（8）加固工程完工后，实施主体组织竣工验收并同步向市、区住建部门申请竣工验收监督。

（9）完成竣工验收后，实施主体向房屋所有权人发布办理回迁公告。

**2.拆除重建处置工作流程**

（1）实施主体发布拆除重建公告。

（2）实施主体依照现行国家有关招标投标法律法规及相关规定确定设计单位，出具拆除重建设计方案，计算拆除重建工程预算资金，并测算房屋所有权人承担拆除重建资金的数额。

（3）实施主体向市自然资源局申请办理拆除重建工程的《建设用地规划许可证》。

（4）实施主体向市自然资源局申请办理拆除重建工程的《建设工程规划许可证》。

（5）实施主体向市、区住建部门申请办理拆除重建工程的《施工许可证》。

（6）实施主体向房屋所有权人发布开工和竣工时间的公告。

（7）实施主体依照现行国家有关招标投标法律法规及相关规定选定建筑施工企业、监理企业。

（8）建筑施工企业严格按照设计图纸进行拆除重建，监理企业对拆除重建工程进行监督。

（9）拆除重建工程完工后，实施主体组织竣工验收并同步向市、区住建部门申请竣工验收监督、备案。

（10）完成竣工验收后，实施主体向房屋所有权人发布回迁公告。

（11）实施主体向市自然资源部门申请办理不动产登记。

七、资金筹措

危险房屋加固和重建资金筹措，由实施主体牵头组织房屋所有权人自筹。需要使用住房公积金、房屋专项维修资金、房改售房专户等资金的，按照相关规定办理。

本工作流程自2024年×月×日起施行，暂行限期为2年。