

您的房子安全吗？

市住建局漫画解读房屋安全

记者 钱枫枫

2月2日,文成发生民房倒塌事件,造成多人伤亡。房屋安全再次成为社会关注热点。近日,记者从市住建局了解到,造成房屋倒塌的原因很多,但归根结底是房屋结构构件承载力不足,如承重墙、梁、板、柱等。您居住的房屋是否安全?如何安全地使用房屋?市住建局用一幅幅简单生动的漫画为市民一一解读。

房屋使用安全责任人应定期对房屋进行维护、安全鉴定。鉴定为危险房屋且危及公共安全的,房屋使用安全责任人必须无条件配合乡镇(街道)做好危险房屋强制治理措施。

严禁在承重墙上破墙开洞,移动门窗,剔槽埋管;非承重墙的拆改必须在专业技术人员指导下进行;不得擅自改变房屋的使用性质,随意增加夹层;严禁在阳台、楼板处超负荷堆放物品。

原有房屋和超过白蚁预防包治期的房屋发生虫害的,房屋所有人应当委托白蚁防治单位进行灭治。

房屋所有人应定期对房屋进行安全检查。在台风、雨季期间,房屋所有人应做好排险解危的各项准备。
木结构、砖木结构的房屋使用安全责任人应提前做好防范措施,如及时检修破损部位、清除屋面杂物和破损瓦面、疏通雨水管等。
如发现屋面漏雨、承重结构裂缝、倾斜和不均匀沉降等异常或出现房屋结构危险、应立即避险转移,待房屋解除危险后才可使用。

当房屋出现以下情况,房屋安全鉴定人应当及时委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定:(1)房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等现象的;(2)房屋超过设计使用年限需继续使用的;(3)自然灾害以及爆炸、火灾等事故造成房屋主体结构损坏的;(4)需要拆改房屋主体或承重结构、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载的;(5)其他可能危害房屋安全需要鉴定的情形。
需修缮加固的房屋应由符合资质要求的单位进行设计和施工。
D级危房应立即停止使用和出租。

出现局部垮塌或者随时有垮塌危险的房屋使用安全责任人对危险房屋拒不治理或者使用人有阻碍行为的,由乡镇(街道)责令停止使用,必要时作出强制治理决定,相关费用由房屋使用安全责任人承担。
因有险不查或损坏不修、被鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施造成事故的,房屋所有人应承担民事或行政责任。
因以下原因造成事故的,使用人、行为人应承担民事责任:(1)使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质;(2)使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施;(3)行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋。

瑞安市人民政府办公室关于进一步加强危房治理改造工作的通知

瑞政办〔2016〕191号

各功能区管委会,各乡镇人民政府,各街道办事处,市政府直属各单位:

为切实加强我市危房治理改造工作,保障房屋居住、使用安全,有效改善群众的居住条件,根据《中共瑞安市委 瑞安市人民政府印发<关于在全市开展 大拆大整 专项行动的实施方案>的通知》(瑞委发〔2016〕65号)文件精神,结合我市实际,并经市政府同意,现将相关工作规定如下:

一、危房拆改建对象范围

具有合法权属证明且经依法鉴定的危房。

二、调整审批内容

(一)放宽对成片或小团块危旧房成片改造的规划条件。在满足国家强制性规范的基础上,对涉及容积率、高度、密度、绿地、河道退让等规划控制要求的,报市政府采取 一事一议 方式确定。具体

可按照《瑞安市人民政府关于印发瑞安市城中村改造管理办法的通知》(瑞政发〔2012〕164号)相关要求执行。

(二)在控制区范围(乡镇<街道>规划建设用地范围内),近期无法落实成片改造、拆迁安置实施搬迁,其房屋经鉴定为D级危房的,由乡镇(街道)出具近期无法落实成片改造、拆迁安置意见后,允许原拆原建(不增加层数,可适当增加层高,底层层高不超过3.5米,二层以上层高不超过3米)。

(三)在控制区范围外,使用原宅基地面积进行拆改建的危房可按《瑞安市人民政府关于印发瑞安市农村村民住房建设管理办法(试行)的通知》(瑞政发〔2014〕97号)执行。

(四)在保护规划街区范围内,除文物、历史建筑必须严格执行修旧如旧外,

经乡镇(街道)及相关职能部门同意后,可在保持街区肌理和街巷格局基本不变、控制高度的原建筑风貌前提下,允许对零星D级危房进行加固修缮。

三、优化审批监管服务

(一)对C级危房原则上只能加固修缮,情况特殊确需列入改造的,经乡镇(街道)同意后,可列入危房改造。

(二)危旧房改造方案审批前,若四邻意见无法签署的,由乡镇(街道)签署意见后,通过批前公示方式进行审批。

(三)D级危房原拆原建(拆改建)项目,套型落地式改为水平式,总平布局合理微调(符合规划,在保持建筑占地面积不变),有改变屋面形式等情况,直接办理审批手续。

(四)有合法权源的宅基地,因历史原因不能登记或申请登记的,可不再办理不

动产产权证,由乡镇(街道)牵头国土、住建等部门签署意见后,直接办理审批手续;不能提供合法权源的,如符合 一户一宅 等宅基地审批条件的,可按住房困难户审批。

四、引导多元安置

对位于控制区、保护规划街区内的D级危房,条件成熟的可通过异地安置、解困房安置、房票等货币安置进行治理改造,原有房屋由政府、村经济合作社进行回收。

五、减免规费收取

危房治理改造项目相关规费减免可按照《瑞安市人民政府关于印发瑞安市城中村改造管理办法的通知》(瑞政发〔2012〕164号)等规定执行。

瑞安市人民政府办公室
2016年12月30日