附件1

2021年度北京市城镇房屋

安全检查工作实施方案

为全面掌握北京市城镇房屋安全状况，及时发现和消除安全隐患，合理制定2021年度城镇房屋修缮和改造计划，保障房屋住用安全，改善首都房屋住用条件，市住房城乡建设委决定在今冬明春组织开展本市城镇房屋安全检查，制定如下实施方案：

一、指导思想和工作原则

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神及对北京重要讲话精神，结合“疫情防控”下基层活动，提高政治站位，围绕关系民生和首都社会安全稳定大局开展好房屋安全管理工作，保障城镇房屋使用安全。

2021年城镇房屋安全检查坚持属地为主、分级负责，预防为主、防治结合，全面检查、综合治理、确保安全的原则，积极探索房屋安全管理工作的新手段、新途径，为首都城市运行安全、经济持续发展提供安全保障。

二、组织和宣传工作

（一）市住房城乡建设委负责全市城镇房屋安全检查的组织、宣传和数据汇总工作；负责对各区住建委、房管局、直管房屋管理单位和其他管房单位在房屋安全检查工作中的指导、监督。

（二）各区住建委、房管局负责本辖区城镇房屋安全检查的组织、宣传和数据汇总工作；负责对直管公房、单位自管房、物业管理房和城镇私有平房安全检查工作进行组织、指导和监督。

（三）直管公房管理单位、自管房管理单位、物业管理区域房屋和城镇私有平房产权人应按照本方案要求，对所管房屋安全和设备状况进行检查。不具备自行检查条件的单位，可由属地房管部门安排代查或直接委托房屋安全鉴定单位代查。受委托的单位应及时对房屋安全进行检查，被检查房屋的产权单位、产权人应积极配合。

（四）房屋产权人承担房屋安全和修缮责任。房屋产权人与房屋使用人和管理人另有约定的从其约定。城镇私房产权人无力查房的，可由属地房管部门安排代查或直接委托房屋安全鉴定单位代查。受委托的单位应及时对房屋安全进行检查，被检查的房屋产权人应积极配合。

三、时间安排

2021年度城镇房屋安全检查工作定于2020年11月中旬开始。各区住建委、房管局和各管房单位应于11月20日前完成各项准备工作，进入实施阶段；2021年2月底前完成房屋安全检查、数据汇总上报和木结构抢修加固等工作。市住房城乡建设委2021年3月底前完成全市城镇房屋安全检查数据汇总工作。

四、检查重点

（一）房屋安全检查范围和重点主要包括各类危旧房屋、房屋结构、房屋装修装饰物和房屋设施设备及其他附属物，以及本年度业主来电来信反映强烈未解决问题的房屋。

1.中式木结构房屋的检查重点是：承重构件的节点，如柁头、檩头、柱头及柁、檩的荷载承重部位；糊纸或包镶的柁、檩必须打开检查；加强对登记在册的严重积水区域房屋的检查。

2.楼房的检查重点是：承重构件，如承重的钢筋混凝土梁、板、柱及墙，阳台、雨罩的节点；高层玻璃幕墙节点；檐、墙装修装饰物是否牢固；屋面、板缝、厨厕间及地下室是否渗漏；屋面广告牌及室外空调机安装是否牢固有效。新入住、使用的房屋应注意检查在装饰装修过程中是否发生随意拆改房屋承重结构、增加荷载等构件。

（二）设备检查项目的重点是电梯、二次供水（消防）设备、避雷设施等

1.电梯检查的主要内容包括：机房环境、曳引机、限速器、各部位安全开关、各层门、导轨、钢丝绳、电缆、缓冲器等。

2.高压二次供水（消防）设备检查的主要内容包括：供水泵、消防泵的运行状况、遥测电动机绝缘电阻、校验消防信号、水箱水质、高（低）位水箱防腐层、水位控制阀等。

3.避雷设施检查的主要内容包括：避雷针（避雷带）的现状及与屋顶金属物的连接情况、引下线是否有断裂或锈蚀、接地装置附近土壤是否有沉降现象等。

（三）危旧房区域状况及修缮、改造进展情况

重点对旧城内成片严重破损、危险及严重积水房屋掌握基本情况；对棚户区改造计划及进展掌握基本情况；对已列入历史文化保护区房屋的修缮及改造进度掌握基本情况。

（四）汛期房屋漏雨、居住小区和平房院落积水及附属建筑也是检查的重点

对老旧平房的屋面、楼房的屋面、外挂板板缝、半地下室防水及房屋建筑周边的排水系统必须进行检查。对汛期居民多次报修房屋漏雨和院落积水的，应认真查找原因，提出处理意见。对旧城内严重积水区域的房屋、因城市建设造成的严重积水区域的房屋，因其它原因造成的严重积水区域的房屋应掌握基本情况，与有关部门沟通提出解决方案。附属建筑如门楼、院墙和哑巴夹道等也应检查。

五、工作要求

（一）合理编制检查计划，做好查房准备工作

1．各区住建委、房管局要依据本实施方案，结合本辖区情况，编制房屋安全检查工作计划方案（原市房地集团所属单位由属地住建委、房管局一并组织实施）。要加强领导、明确分工、责任到人；要依靠属地政府，借助大众传媒，做好宣传动员工作；要督促各管房单位组织好查房和修缮队伍建设，加大对查房从业人员的培训工作。各区住建委、房管局的房屋安全检查工作计划于2020年11月20日前报市住房城乡建设委。

2．各管房单位要认真落实市住房城乡建设委及各区住建委、房管局的工作实施方案、计划和要求，准备好房屋安全检查的基础资料，备足安全检查及修缮加固的材料器具，组织好安全检查、排险抢修及数据汇总上报等工作。

3．以区城镇房屋管理集团、分中心、房管所为单位，依靠街道办事处、居委会将查房通知书送达到辖区内各物业管理单位、自管房管理单位和城镇私房所有人，明确房屋住用安全的责任和义务，共同配合做好房屋安全检查工作。

（二）提高对查房工作认识，保证辖区房屋应查尽查

2021年的房屋安全检查按照“谁查谁保、谁修谁保、谁管谁保”的要求，确保房屋安全检查质量和修缮质量。

1．房屋安全检查率（按建筑面积计算）：直管房屋和标准租私房100％；自住私房90％以上；自管和物业管理80％以上。设备检查率：直管100％；自管和物业管理80％以上。

2．各管房单位要加强对房屋安全检查工作的监督检查。填写房屋完损等级评定表和检查基础表，必须在查房现场如实填写，并由检查人员和记录人员签字。对抄旧表、走过场、弄虚作假等行为要追究当事人和组织者责任。

3．做好锁门户、拒查拒修户的动员和解释工作，要建立锁门户、拒查户、拒修户台帐，注明原因，要有签字或通知送达后的手续可查，分清责任，并抄送属地街道办事处。

（三）规范填写统计报表，按时收集汇总上报

1.按照《城镇房屋安全检查统计报表制度》（见市住房城乡建设委官网[­](http://www.bjjs.gov.cn/)→房屋管理→房屋安全与设备→相关表格）准确、规范、完整地填写各项基础表和汇总表。

2.直管房屋管理单位的房屋安全检查汇总表由属地住建委、房管局汇总后，于2021年2月10日前报市住房城乡建设委；自管房管理单位、物业管理单位（含中直管理局、国管局）的房屋安全检查汇总表，及城镇私有平房的安全检查汇总表由属地住建委、房管局汇总后，于2021年2月20日前报市住房城乡建设委。

3.原市房地集团的房屋安全检查汇总表（包括直管、统管和非经资产）按房屋所在地直接报属地住建委、房管局。各区住建委、房管局做好此类房屋安全检查的组织指导监督和数据汇总等工作。

4.做好建立城镇房屋安全管理数据库的准备工作。各区住建委、房管局及各管房单位要积极探索建立城镇房屋安全管理的网络信息化、智能化平台，把房屋的完损等级评定，危险房屋、严重积水区域房屋的数据整理和汇总纳入其中，形成房屋安全管理数据库，实现信息化管理。各区住建委、房管局要将属地房屋严重积水区域清册及楼房完损等级评定记录表、平房完损等级评定记录表中的严重破损房和疑似危险房清册于2021年2月底前报市住房城乡建设委，严重破损房和疑似危险房清册要有负责人、联系电话。

全市房屋安全检查数据汇总工作完成后，市住房城乡建设委将按有关规定对各区住建委、房管局、直管房屋管理单位的数据汇总工作进行考核评分。

（四）认真履行职责，注意查房安全

各管房单位应加强对房屋安全检查人员的安全教育，提高工作责任心，认真执行查房标准，及时发现和解除房屋危险隐患。房屋安全检查过程中要注意爱护检查房屋的居室环境和住户物品，对查出的问题及时处理，对查出的隐患部位要及时进行抢修加固，防止发生安全事故。

安全检查和抢修加固人员要注意自身的安全，工作中要严格遵守操作规程，防止滑倒、触电及其它安全事故的发生；要严肃劳动纪律，不得酒后工作。

六、检查验收

各区住建委、房管局要加强对辖区内管房单位和查房单位组织领导，指导做好完损等级评定工作，同时，对本辖区内房屋安全检查的进展情况检查督促，对发现的问题要及时解决。

市住房城乡建设委将对各区组织房屋安全检查工作进行抽查，对因管理工作不到位、安全检查中弄虚作假导致房屋安全事故的单位及责任人依据有关规定追究责任。

七、临时建筑和农村房屋等安全检查工作参照本方案执行。