

4. 工程质量合格率达到 100%;
5. 安全生产、工伤事故频率不超过 3‰。

第三十六条 按照辖管房屋修缮管理相关规定,房屋管理单位应当履行下列职责:

1. 根据辖管房屋的完损情况安排使用维修资金;
2. 制定维修方案;
3. 确定房屋维修的规模、标准、设计使用功能;
4. 按规定组织实施修缮工程招投标,选定施工单位;
5. 按程序审核和申报工程设计变更、增减工程;
6. 协调维修工程的外部关系,提供有效的施工条件;
7. 加强与服务外包企业的联系沟通,提供与工程有关的资料,考核服务外包的服务质量;
8. 组织竣工验收;
9. 处理施工索赔。
10. 对非国家投资兴建购买房屋的维修工程安全鉴定、报建、结算等资料进行整理,并移送档案馆归档。(非国家投资兴建购买的房屋是指经租房、代管房、托管房、土改没收房、封建偿产、法院判决没收等房屋。)

第八章 附 则

第三十七条 本办法自印发出之日起执行。

江门市住房和城乡建设局辖管房屋 安全动态管理实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强江门市住房和城乡建设局辖管房屋的安全生产管理工作，全面掌握安全状况。本局对辖管房屋实施动态安全检查和管理工作，并建立完整的安全档案，确保辖管房屋安全有效使用，实现国有资产保值增值。根据《中华人民共和国安全生产法》和《广东省安全生产条例》等法律、行政法规，结合本局实际，制定本办法。

第二条 本办法中辖管房屋是指市住建局受江门市人民政府或有关单位（个人）委托管理的蓬江、江海两区范围内的房屋。

第三条 本局房屋管理科负责指导和监督辖管房屋的安全动态管理工作，局其他行政职能科室按照各自职责，配合做好辖管房屋的安全动态管理工作。

第四条 江门市市区公房管理中心、江门市历史街区物业管理有限公司是实施辖管房屋动态管理的房屋管理责任单位（简称房屋管理单位）。房屋管理单位应根据本办法有关规定，建立和健全辖管房屋安全动态管理的实施细则，并报局备案。

第二章 安全动态管理职责和保障

第五条 房屋管理单位必须建立、完善和落实安全责任制，健全安全管理架构，将安全责任细化分解到各层级、各部门和各个岗位，明确每个工作人员的安全管理职责，并切实做好落实、检查和监督工作。

第六条 房屋管理单位应根据《江门市住房和城乡建设局辖管房屋抗灾抢险和突发事件应急预案》的要求，建立健全抢险救灾应急预案制度，明确本单位的抗灾抢险架构、人员、职责和基本程序，并制订本单位的抗灾抢险应急预案报局备案。

第七条 房屋管理单位必须严格按照《江门市住房和城乡建设局辖管房屋抗灾抢险和突发事件应急预案》的要求做好抢险物资的库存，并定期检查和更新，确保应急抢险时的有效使用。

第八条 房屋管理单位必须加强安全生产宣传教育，大力开展应急预案的宣传和演练活动，增强干部职工的防灾减灾意识，提高干部职工的紧急反应能力。

第九条 房屋管理单位开展房屋修缮工作应结合房屋安全状况实施排险解危，切实消除房屋安全隐患，并保证专项资金专款专用。

第三章 安全动态检查制度

第十条 房屋管理单位开展日常和专项安全动态检查工作，必须实行房屋安全检查记录备案制度，采取定期和不定期相结合的形式对辖管房屋安全进行监控，并做好详细的检查记录。

第十一条 房屋安全动态日常检查工作，应根据房屋的结构类型、完损程度、危险等级等分门别类开展，并按下列要求做好安全检查工作：

1. 对完好、基本完好的房屋，每年不少于一次对房屋实行安全检查。

2. 对一般损坏、砖木结构、有危险点、临时空置和非住宅等房屋，每季度不少于一次对房屋实行安全检查。

3. 对局部危险的房屋,每二个月不少于一次对房屋实行安全检查。

4. 对整体危险的房屋,每一个月不少于一次对房屋实行安全检查。

第十二条 房屋管理单位在检查中发现的安全隐患要及时登记在册,进行定期的跟踪检查,并及时采取有效措施消除安全隐患,确保出租房屋的住用安全及空置房屋的结构安全。

第十三条 加强房屋完损等级评定工作。通过法定程序选择房屋安全鉴定机构,由房屋管理单位委托房屋安全鉴定机构,于每年年底前对辖管房屋实施年度完损等级评定工作,并要求其编制房屋完损等级评定报告。房屋管理单位应建立服务质量考核办法,对取得服务资格单位的服务质量实施考核,有关考核办法和考核结果报局备案。

第十四条 辖管房屋完损等级评定工作两年为一周期。房屋管理单位应根据辖管房屋完损等级评定报告,对被评定为一般损坏、有危险点、局部危险和整体危险等级还未作维修或改造的房屋,每年进行一次完损等级评定;对被评定为基本完好和完好等级的房屋每两年进行一次完损等级评定。

第四章 房屋安全档案动态管理

第十五条 房屋管理单位应建立和规范房屋安全档案资料库,实施房屋安全档案动态管理。各房屋管理单位必须随着房屋的变化适时增补、修改,保持房屋安全档案的真实性、系统性、连续性,使房屋安全档案与房屋的安全状况保持高度一致,为辖管房屋的经营管理提供基础信息资料。

第十六条 房屋管理单位应建立如下房屋安全管理档案：

1. 管理制度档案。根据国家、省、市和局有关安全生产管理法规、制度等文件，制定和完善各种安全生产管理制度，并进行归类存档。

2. 房屋检查档案。将日常定期与不定期对辖管房屋的安全动态检查情况按规定的格式作记录和归档保存。

3. 房屋完损档案。按照国家建设部房屋完损等级标准，根据各时期对辖管房屋的检查评定情况，做好房屋完损状况和完损率的记录和归档保存。

4. 房屋修缮改造档案。将辖管房屋维修的设计方案、招投标资料、施工记录、竣工验收记录和预（结）算书等相关资料按小修、大中修和危房改造分类整理，并及时录入公房管理系统和保存至房屋档案。

第五章 房屋安全动态分析

第十七条 房屋管理单位要每半年召开一次安全管理会议，根据辖管房屋安全动态管理所掌握的安全变动状况，充分利用相关资料和数据，通过定性与定量分析、静态与动态分析、统计和预测分析等，对辖管房屋的现状有一个清晰和全面的了解，预测房屋正常使用情况下的损坏趋势、损坏增长速率。在把握房屋损坏规律的基础上，制定危旧房屋维修或改造方案和编制房屋年度安全动态分析报告，分析房屋维修改造的成绩和经济效益，从而对辖管房屋经营管理作出合理正确的决策。

第六章 附则

第十八条 本办法自印发出之日起执行。