

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2024〕47号

关于印发《普陀区城镇房屋安全应急 处置预案》的通知

各相关单位：

为加强本区房屋使用安全管理，迅速有效地开展城镇房屋应急处置管理工作，保障人民群众生命财产安全，减轻房屋安全事故损失，区房管局已牵头制定了《普陀区城镇房屋安全应急处置预案》，现印发给你们，请遵照执行。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2024年6月3日

普陀区城镇房屋安全应急处置预案

1. 总则

1.1 编制目的

为加强本区房屋使用安全管理，迅速有效地开展城镇房屋应急处置管理工作，保障人民群众生命财产安全，减轻房屋安全事故损失，特制定本预案。

1.2 编制依据

《突发事件应急预案管理办法》《上海市突发公共事件总体应急预案》《上海市房屋使用安全管理办法》等相关法律、法规、规章和规范性文件。

1.3 适用范围

上海市普陀区行政区域内国有建设用地上合法建设并投入使用房屋，当被检测机构（本预案所称“检测机构”指可在本市合法开展房屋检测鉴定业务，且具有相关资质的机构）判定存在危险点、判定为（疑似）危房或已发生房屋垮塌等突发事件时，适用本预案。

上海市普陀区行政区域内集体建设用地上相关房屋使用安全及突发事件应对由区政府及属地街镇另行规定。

无证、违章搭建建筑的管理根据拆违等相关规定执行。

1.4 工作原则

坚持统一领导、分级负责、预防为主、快速处置原则。

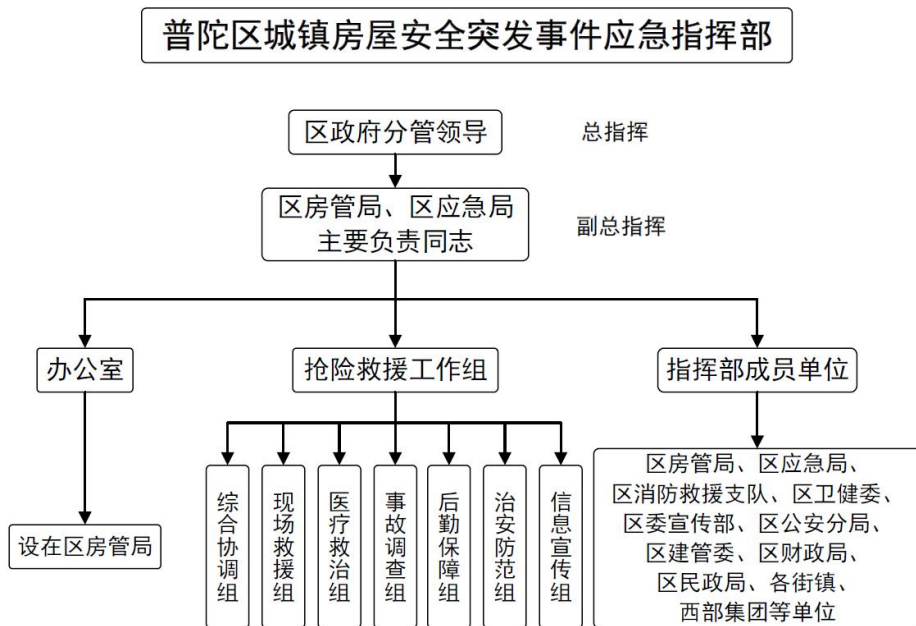
2. 组织机构及职责

2.1 组织机构

区政府成立区城镇房屋安全突发事件应急指挥部。由区政府分管领导任总指挥，区房管局、区应急局主要负责同志任副总指挥，区房管局、区应急局、区消防救援支队、区卫健委、区委宣传部、区公安分局、区建管委、区财政局、区民政局、各街镇、西部集团等单位为指挥部成员单位。

指挥部下设办公室及抢险救援工作组，办公室设在区房管局，承担办公室的日常工作。办公室主任由区房管局主要负责同志兼任，办公室副主任由分管负责同志兼任，相关职能科室负责人为办公室成员。抢险救援工作组下设综合协调组、现场救援组、医疗救治组、事故调查组、后勤保障组、治安防范组、信息宣传组。

组织架构见下图：



2.2 成员单位工作职责

城镇房屋安全突发事件应急指挥部：在区政府的领导下组织指挥房屋安全突发事件的应对处置工作；负责指导、督促相关部门开展应急管理工作。

区房管局（指挥部办公室）：负责传达并督促有关单位落实指挥部决定；协调、督促指挥部各成员单位相关工作；负责收集、整理分析有关单位上报的房屋安全相关信息；负责指导物业服务企业做好物业管理区域内的日常房屋安全巡查工作，配合各有关部门开展应急抢险工作。

区应急管理局：监督检查事故处置应急预案启动执行情况；受区政府委托组织对房屋安全事故进行调查和处理，并及时提出处理意见；负责指挥部交办的其它工作。

区消防救援支队：参与事故房屋的应急抢险救援、人员搜救、灭火等工作。

区卫健委：负责组织医疗力量对受伤人员实施医疗救护。

区委宣传部：负责房屋突发事件媒体应对工作，撰写新闻通稿，组织媒体接待，组织制定新闻发布方案，适时进行新闻发布等工作。

区公安分局：负责处置房屋现场治安警戒和秩序管理，负责周边的治安防控和保护，协助有关部门妥善处理因房屋安全隐患或事故引发的群体性治安事件，协助组织危险区域住户安全撤离或转移，确保房屋安全应急处置工作有序推进。

区建管委：负责落实专业队伍处置、修复受房屋垮塌等突发事件影响的市政道路及管线，避免发生次生事故；负责在监工程的日常监管。

区财政局：负责落实房屋安全应急抢险的资金筹集及安排，

对应急抢险的经费使用情况进行监督管理。

区民政局：协助街镇做好相关群众的生活保障和心理疏导工作。

各属地街镇：编制应急撤离执行方案，落实住户临时安置点，组织力量及时撤离危房住户，负责提供受损或隐患房屋影响相关住户的情况，疏散周边群众，上报有关抢险工作情况，并且做好后勤保障和社会稳定工作；负责限额以下小型工程巡查、日常管理等工作。

西部集团：组建具有房屋拆除、加固、维修等资质的本区房屋安全处置应急队伍。

2.3 抢险救援工作组职责

综合协调组：由区房管局牵头，应急、街镇等部门配合。负责传达抢险救援指挥部领导指示，报告事故处置情况，协调有关抢险救援工作，完成领导交办的各项任务。

现场救援组：由区消防支队牵头，街镇配合，迅速开展抢险救援工作；对危险房屋或事故房屋执行应急撤离方案，安全转移受伤人员和财物。

医疗救治组：由区卫健委牵头，民政、街镇等部门配合，负责组织有关医疗单位对受伤人员进行现场急救，提供医疗保障、心理疏导，由属地街镇做好受灾人员善后工作。

事故调查组：由区应急局及区房管局牵头，各有关部门配合，并抽调有关行业专家参与。负责对发生房屋安全事故的原因进行分析，对事故责任进行调查和评估，核实人员伤亡和财产损失情况，并通过指挥部向区政府报告发生房屋安全事故的初步原因。

后勤保障组：由属地街镇牵头，各有关部门配合，负责组织、

协调事故处置所需的经费、车辆、场所、通信等保障。

治安防范组：由区公安分局牵头，街镇配合，负责组织公安干警及属地有关工作人员维护现场治安秩序，疏散现场周边无关人员。

信息宣传组：由区委宣传部牵头，各成员单位配合，负责撰写新闻通稿，组织媒体接待，制定新闻发布方案，适时进行新闻发布等工作。

3. 分级响应机制

根据房屋安全隐患可能或已造成的危害程度、发展趋势和紧迫性，由低到高划分为Ⅲ、Ⅱ、Ⅰ级三个响应级别。其中Ⅲ级、Ⅱ级应急响应由区城镇房屋安全突发事件应急指挥部办公室启动及后续终止，Ⅰ级应急响应由指挥部办公室报请总指挥启动及后续终止。启动应急响应的同时应明确响应范围，最小响应范围为单一门牌单元。

3.1 Ⅲ级应急响应

3.1.1 出现下列情况之一的，启动Ⅲ级应急响应：

（1）经检测机构检测评估，相关房屋局部存在危险点，但房屋未达危险房屋（局部危险房屋）的；

（2）经检测机构现场查勘，上报认为相关房屋局部存在危险点，但初判房屋未达危险房屋（局部危险房屋）的；

（3）经研究认为可启动Ⅲ级应急响应的其他情况。

3.1.2 Ⅲ级应急响应行动

（1）启动Ⅲ级应急响应后 72 小时内，区房管局应会同检测机构上门进行查勘复核。

（2）因 3.1.1 条第（2）款或第（3）款启动响应的，由区

房管局会同属地街镇根据《上海市房屋使用安全管理办法》的规定，督促相关房屋使用安全责任人委托检测机构进行检测评估。

(3) 由区房管局根据检测评估报告的结论与建议，向相关房屋使用安全责任人开具房屋使用安全告知书（附件1），并抄送属地街镇及其他相关部门。对于处置过程中临时加固或拆除等工程性措施，区房管局可应房屋使用安全责任人需求，会同检测机构开展研判并提供技术指导。

(4) 由属地街镇对房屋使用安全责任人采取治理措施的情况进行动态跟踪；对于未采取有效治理措施的，应当督促治理，设立警示标识、划定警示区域，并对相关信息进行公示。如检测机构建议进行人员疏散的，属地街镇应做好疏散工作，及时落实安置点并督促相关人员尽快撤离。

3.2 II级应急响应

3.2.1 出现下列情况之一的，启动II级应急响应：

(1) 经检测机构检测，相关房屋被判定为危险房屋（局部危险房屋）的；

(2) 经检测机构现场查勘，上报认为相关房屋疑似达到危险房屋（局部危险房屋），情况紧急的；

(3) 经研究认为可启动II级应急响应的其他情况。

3.2.2 II级应急响应行动

(1) 启动II级应急响应后24小时内，区房管局应会同检测机构上门进行查勘复核。

(2) 由属地街镇做好相关人员的疏散工作，启动II级应急响应后24小时内开展强制撤离工作。

(3) 因3.2.1条第(2)款或第(3)款启动响应的，由区

房管局会同属地街镇根据《上海市房屋使用安全办法》的规定，督促相关房屋使用安全责任人委托检测机构进行检测评估。

(4) 由区房管局根据检测评估报告的结论建议，向相关房屋使用安全责任人开具危险房屋治理告知单（附件2），提出具体治理意见，并抄送属地街镇及其他相关部门。

(5) 由区房屋安全处置应急队伍根据检测评估报告的结论建议开展临时加固或拆除工作。

(6) 由属地街镇对房屋使用安全责任人采取治理措施的情况进行动态跟踪；对于未采取有效治理措施的，应当督促治理，设立警示标识、划定警示区域，并对相关信息进行公示。

3.3 I级应急响应

3.3.1 出现下列情况的，启动I级应急响应：

(1) 辖区内发生房屋坍塌或局部坍塌事故，且事发期间未处于本市突发地质灾害应急响应期间的；

(2) 经研究认为可启动I级应急响应的其他情况。

3.3.2 I级应急响应行动

(1) 坍塌事故发生后，由区消防支队、区应急局协调力量，即刻开展搜救，确定失联、受伤、死亡人员情况；坍塌事故造成人员受伤的，由区卫健委协调医护资源开展救治工作。对于局部坍塌房屋，由区房管局根据检测单位、相关专业第三方机构的意见，指导区房屋安全处置应急队伍开展临时加固或拆除措施，避免二次事故。

(2) 由属地街镇做好相关人员疏散工作，启动I级应急响应后1小时内开展强制撤离工作，并第一时间排摸房屋内人员情况，建立使用人或紧急联络人清单。

(3) 区房管局指导属地街镇做好事故房屋周边警示、隔离措施。

(4) 区应急局、区房管局应会同相关部门和检测机构、相关专业人员开展事故原因调查，调查结束后由区委宣传部向媒体发布通报。

(5) 对于局部坍塌的房屋，区房管局应会同检测机构开展进一步检测评估，由检测机构出具房屋后续处理意见。

(6) 坍塌事故造成人员受伤或死亡的，属地街镇、区民政局等部门应开展伤者及遇难者家属的安抚、善后工作。

3.4 应急响应调整和终止

房屋安全隐患或房屋事故得到有效处置，经评估短期内相关房屋安全问题不再扩大或已减轻，由负责决定、发布或执行机构宣布降低应急响应级别或终止应急响应。

4. 应急准备

4.1 制定预案

各街镇结合辖区内房屋实际情况，编制房屋安全应急处置预案，做好房屋安全突发事件的预警、报警及处置工作。

4.2 落实排查制度

各有关单位要根据职责分工，指导、督促各街镇落实本辖区内的老旧房屋排查工作，尤其是汛期和冬季寒潮来临前的排查和巡查制度，及时发现房屋安全隐患，不留死角，并做好危旧房排查情况的统计上报工作。

同时，要强化对装饰装修工程的监管，特别是老厂房改建、园区或“底商上住”楼宇装修等的监管，限额以下小型工程应在属地街镇报备，限额以上工程应严格纳入区建管委建设管理程

序，属地街镇对巡查中发现的无证施工情况应采取必要措施，并移交相关部门跟进处置。

4.3 建立危旧房档案

各街镇建立健全辖区内危旧房档案并实行动态管理，注重存在安全隐患和风险的危旧房信息数据的收集、研究和分析，为有效开展治理工作提供决策依据。

4.4 做好预警响应工作

由区房管局牵头建立专家会商制度，及时分析不良的巡查和监测数据；收集气象部门发布的天气变化情况，做好房屋安全应急的各项应对准备工作。

5. 信息报送

5.1 信息上报

各有关单位在开展核实隐患、应急抢险或排险工作时，应同时做好房屋安全情况及抢险情况的收集工作，并及时上报指挥部。

5.2 信息发布

I级应急响应启动后，房屋坍塌事故的发生、调查、处理的有关情况，由区委宣传部统一向社会发布。

6. 后续处置

6.1 房屋加固、修缮、拆除工作

对于相关隐患房屋或事故房屋，区房管局应指导、督促相关责任人做好房屋后续加固、修缮、拆除等实施工作，相关监管程序纳入常规工作。

6.2 产权灭失工作

坍塌房屋或停止使用后被拆除房屋的产权灭失工作，由相关

责任人及部门按常规产权灭失流程进行。

6.3 抢险工作评估

抢险工作结束后，各有关单位对应急预案的启动、决策、指挥、处置和后勤保障等全过程进行评估，分析总结应急抢险经验教训，提出改进意见和建议报送指挥部。

7. 应急保障

7.1 队伍保障

由西部集团组建具有房屋拆除、加固、维修等资质的本区房屋安全处置应急队伍。

由区房管局组建本区城镇房屋应急抢险专家队伍，为应急抢险提供房屋检测、加固、拆除等工作的技术支持和专业保障。

由各街镇组建疏散、撤离人员工作队伍，确保危险房屋和事故房屋所有住户安全转移。

7.2 资金保障

根据《上海市房屋使用安全管理办法》，房屋所有权人为房屋使用安全责任人，房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人为房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人应当履行日常和紧急情况下的维修养护、更新改造、房屋安全检查，及时消除安全隐患等房屋使用安全义务。

经检测鉴定确定为危险房屋，房屋使用安全责任人不履行治理责任，可能危及公共安全的，可以由物业服务企业报经业主大会同意或者直接按照管理规约的规定，代为维修养护或者采取应急防范措施。物业服务企业不作为或无物业服务企业的，由区房屋安全处置应急队伍进行相关措施，相关费用由房屋使用安全责任人依法承担，其中危险房屋的应急处置工作经费由区人民政府

予以保障。

房屋使用安全责任人承担检测鉴定、应急防范和治理等责任确有困难的，区人民政府可以安排必要资金予以支持。

7.3 避险场所保障

各街镇在日常工作中应重视应急避险场所的建设，要根据实际需要落实安置点，在紧急状况时作为应急避险场所。

8. 宣传、演练

8.1 宣传工作

在相关平台上发布房屋安全管理信息，宣传房屋安全知识，介绍房屋应急避险方法。

8.2 应急演练

各有关单位根据房屋安全抢险应急处置预案和需要，定期组织开展应急演练，不断提高应急响应能力。

9. 预案解释与实施

9.1 解释与实施

本预案由区房管局会同有关部门负责具体解释与组织实施。

9.2 施行时间

本预案自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期为 5 年。

- 附件： 1. 房屋使用安全告知书（模板）
2. 危险房屋治理告知单（模板）

附件 1

房屋使用安全告知书（模板）

_____房屋地址_____产权人/公房经营管理单位:

经专业检测机构检测/评估，上述地址房屋被认定存在危险点，存在_____等安全隐患，

根据《上海市房屋使用安全管理办法》（沪府令 39 号）的规定，本市实行房屋使用安全责任人制度，房屋所有权人/公房经营管理单位为房屋使用安全责任人，应当履行的义务包括：按照规定进行日常和紧急情况下的维修养护、更新改造、及时消除安全隐患的责任。

根据上述法规，您/你单位为该处房屋使用安全责任人。综合检测报告结论，请 _____（建议采取的措施和建议）_____。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局
年 月 日

附件 2

危险房屋治理告知单（模板）

_____房屋地址_____产权人/公房经营管理单位:

经专业检测机构检测，上述地址房屋被判定为危险房屋（局部危险房屋）。

根据《上海市房屋使用安全管理办法》（沪府令 39 号）的规定，本市实行房屋使用安全责任人制度，房屋所有权人/公房经营管理单位为房屋使用安全责任人，应当履行的义务包括：按照规定进行日常和紧急情况下的维修养护、更新改造、及时消除安全隐患的责任。

根据上述法规，您/你单位为该处房屋使用安全责任人，请您/你单位立刻撤离房屋内人员，停止使用房屋，配合开展临时快固等处置工作，同时向上海市房管局提出危房审定申请。

后续，您/你单位应根据危房审定结果及检测报告结论及建议开展进一步处置工作，我局将全过程提供流程和技术支持。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

年 月 日

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2024年6月3日印发
