

关于越秀区住用危房防范与治理情况 专题调研报告

根据区人大常委会 2024 年监督工作计划安排，区人大常委会城建工委成立调研组，由区人大常委会副主任叶文辉带队，部分城建环资委委员、工委委员参与，通过实地考察，听取部门、街道的汇报，征询相关方面的意见建议等方式，专题调研我区住用危房防范与治理情况，经过细致分析和认真梳理，现将调研有关情况报告如下：

一、基本情况

截至 2024 年 7 月，我区共有危房 251 处，其中有 23 处危房存在住用情况。针对未解危及存在住用情况的危房，区房管局纳入常态化管理，坚守房屋安全红色底线。一是在隐患消除之前，全面开展危房人员转移基础信息排查，积极预警防范，各街道对住人危房实行动态排查，确保实时更新，列表梳理住用人员信息、转移方式、转移目的地等情况。二是对有人居住的危房或存在重大安全隐患的房屋，按照应搬尽搬原则立即搬出，落实“危房不住人，人不进危房”。对暂不具备搬迁条件或不愿搬迁的，由各街道按照一户一策的方式实施专人盯守，确保人员安全。三是各街道加强对危房日常巡查，及时掌握住用情况及安全状况，并及时向区房管局报告辖区危房督修及治理情况，由区房管局核实并在房屋安全管理系统中更新危房的治理情况。四是在台风、暴雨等恶劣天气来临前，各街道做好

危房内的人员转移工作，确保不落一户，不漏一人。五是加强应急抢险工作，房屋应急抢险队加强值守，做好备勤工作，以应对房屋突发事件。现主要从越秀区危房的防范、治理两方面报告如下：

（一）越秀区危房防范工作

1. 加强危房防范机制建设。越秀区始终坚持“人民至上、生命至上”的原则，牢固树立“四个宁可”的重要理念，将危房防范工作作为民生工程的重要内容。通过建立健全房屋使用安全管理制度，明确各部门职责分工，形成了多部门联动、齐抓共管的防范工作格局。

2. 完善房屋安全排查体系。越秀区房管局联同区应急局、组织各街道及专业机构，依托“广东省房屋建筑和市政设施调查系统”及“房屋安全监管平台”，自2021年起，完成了逾四万栋房屋的详尽排查，累计精准甄别出251处危房。这一高效、智能的房屋排查机制，不仅能够迅速且精准地锁定潜在危险源，实现早期预警与识别，而且为后续的危房安全治理与改造工作奠定了坚实的数据基础与科学的决策导向，从而有效预防和减少房屋安全风险，全力保障居民的生命财产安全和居住环境的稳定性。

3. 加强公众宣传与教育。为提高居民对房屋使用安全的重视程度，越秀区积极开展多种形式的宣传教育活动。通过社区讲座、宣传栏、微信公众号等多种渠道，普及房屋使用安全知识，增强居民的安全防范意识。此外，还鼓励居民积极参与房

屋安全隐患的排查和举报工作，形成了良好的社会监督氛围。

（二）越秀区危房治理工作

1. 危房治理多措并举。经过近年来的多轮排查，越秀区已对实际构成危险的房屋做到“心中有数”。截至2024年7月，越秀区共有危房251处，其中：在册危房95处（已经业主或使用人委托鉴定认定危房，市危房系统记录数。根据《广州市房屋使用安全管理规定》由房屋使用安全责任人或利害关系人委托房屋使用安全鉴定单位开展鉴定），房屋使用安全大排查检查认定危房160处。从住用情况分类，其中228处空置、23处存在住用情况。针对排查发现的危房问题，越秀区采取了一系列有效的治理措施。对于在册危房，严格按照《广州市房屋使用安全管理规定》的要求，督促房屋使用安全责任人或利害关系人委托专业机构进行鉴定，并根据鉴定结果采取相应的治理措施。对于大排查中新认定的危房，也及时采取了围蔽警戒、人员转移等紧急措施，防止了次生事故的发生。对于存在住用情况的危房，按照“应搬尽搬”原则立即搬出，实现“危房不住人，人不进危房”。对暂不具备搬迁条件或不愿搬迁的，由各街道逐一制定预警转移方案及落实临时安置点，在台风、暴雨等恶劣天气来临前，及时动员迁出，切实保障人民群众生命财产安全。在区房管局、区应急局和各街道等部门的共同努力下，自2021年以来已累计完成110处危房的解危工作。

2. 危房治理责任落实到位。越秀区高度重视危房治理责任的落实工作，明确了各级政府和部门的职责分工。区房管局作

为牵头部门，负责统筹协调全区危房治理工作；各街道作为属地管理责任单位，负责具体落实治理措施和督促房屋使用安全责任人履行义务；专业机构则提供技术支持和鉴定服务。通过层层压实责任、强化监督考核等方式，确保了治理工作的有效推进。

3. 长效管理机制逐步形成。为构建危房治理的长效管理机制，越秀区在加强隐患排查和治理的同时，还注重从源头上预防危房的产生。通过加强城市规划、建设、管理等环节的监管力度，提高房屋建设标准和施工质量；同时推动老旧房屋改造和加固工作，改善居民居住条件；加强对房屋使用安全的日常监管和执法力度，对违法违规行为进行严厉查处。

二、存在问题

（一）危房防范工作方面

1. 疑似危房责任主体缺失。部分疑似危房因历史遗留、产权错综复杂或产权人失联等深层次问题，导致责任主体长期缺失。这些无人照管的房屋，在缺乏有效监管与维护的状态下，安全状况急剧下滑，对周边居民的生命财产安全构成重大隐患。更为棘手的是，甚至有些房屋长期缺乏房产证、宅基地证等证明材料，使得危房鉴定工作陷入法律与技术的双重困境，权属界定模糊不清，合法鉴定与治理流程难以推进。区房管局在应对此类危房时，受限于法律法规的完善度、政策执行力度及资源调配的局限性，治理工作暴露出明显短板，处理不及时、不彻底，导致危房问题持续发酵，甚至可能诱发重大安全事故，

亟需全面优化与强化治理策略。

2. 监管体系不健全。当前的房屋改造监管体系存在潜在的不足之处，致使部分改造项目未能纳入有效监管范畴，这加剧了非法改造行为的隐蔽性，使得及时发现与制止此类行为变得困难重重，进而可能引发房屋安全隐患，极端情况下还会造成房屋倒塌的严重后果。

3. 公众参与度低。居民在主动识别和报告房屋安全隐患方面的意识相对薄弱，缺乏足够的警觉性，这导致潜在的危险可能未能及时发现和处理。与此同时，部分房屋的所有者或使用者对房屋改造所涉及的法律法规以及安全要求了解不透彻，他们往往过于追求个人的便利或经济利益，而忽视了这些改造行为可能对房屋结构安全造成的潜在威胁和不良影响。

4. 数据整合与共享不足。各部门间的数据孤岛现象依然存在，影响了防范工作的全面性和效率。

（二）危房治理工作方面

1. 政策与实际情况脱节。房屋所有者的实际情况具有复杂性和多变性，这主要体现在他们各自独特的经济背景、生活需求、个人能力与限制、年龄构成、健康状况、法律意识以及对于房屋维护和改造的不同期望与资源投入上。然而，现行的危房治理政策往往是在较为宏观的层面上进行规划和设计，旨在覆盖广泛的受众群体，却难以细致入微地考虑到每一位房屋所有者的特异性情况。这种政策上的“一刀切”现象，导致了許多实际问题得不到精准有效的解决。

2. 资金投入不足。危房治理是一项复杂且紧迫的民生工程，其背后承载着巨大的资金压力。这些资金主要用于老旧、破损建筑的深度改造，特别是针对房屋结构的加固工程，旨在提升房屋在自然灾害和日常使用中的稳定性与安全性。此外，对于已经无法通过常规修缮手段恢复安全居住标准的危房，拆除重建成为必然选择，以彻底消除潜在的安全隐患，并为居民创造更加安全、宜居的生活环境。然而，尽管危房治理的紧迫性和社会意义已得到广泛认可，现阶段的资金投入却仍显不足。这种资金短缺的状况，直接限制了危房治理工作的推进速度，导致许多亟需治理的危房无法及时获得改善，不仅损害了居民的居住权益和安全保障，也对城市或地区的整体面貌和可持续发展构成了阻碍，使得危房治理的进展步履维艰，难以达到既定的目标和时间任务要求。

三、建议措施

危房防范与治理工作必须坚持以人民为中心，全力以赴抓好相关工作。将“换角度看、变思路做、优机制推”的理念融入到住用危房管理与资产盘活工作中，既确保人民群众生命安全和财产安全，又大力推动经济发展和城区品质提升。

一是要转换角度看问题。当前，危房的防治已然成为政府面临的一大难题，在一些情况下甚至被看作一种沉重的包袱和负担。不过，我们需要从全新的视角去审视、剖析并妥善解决这个问题。结合社区的更新改造，充分挖掘越秀老城区危、破房的历史、文化资源潜能，与城市空间优化相结合，对危房周

边的闲置空间进行整合利用，建设小型公园、休闲广场或社区活动中心，把危破房这一明显短板成功转化为发展的突出优势，努力将危房问题转变为新的经济增长点，让其成为我区经济发展的崭新载体和耀眼亮点，从而开辟出一条独具特色的创新发展之路。

二是要转变思路开展工作。要坚持以预防为主，加强对危房的动态管理。加强对老旧房屋的日常巡查和预警，及时发现潜在的安全隐患；利用无人机、传感器等先进技术，定期对危房进行排查和评估；建立健全危房信息管理系统，及时更新危房信息数据库。将危房的管理与治理紧密联系，结合历史文化街区改造中的商业配套和文化设施配套等，制定优惠政策，积极引导社会组织和企业参与危房治理，鼓励企业参与危房治理项目的投资、建设和运营，盘活资源积极推动危房的多元化治理，形成政府、社会、企业共同治理的良好局面，提升区域经济活力和土地价值。推行危房保险制度，与保险公司合作，推出关于房屋安全方面的周边保险产品，鼓励居民自愿购买房屋安全保险，在房屋发生险情时，由保险公司承担一定的资金赔偿，减轻受灾居民的经济负担，提高居民对危房治理的积极性。

三是要优化机制助推工作。要充分理解并利用好现有的法律法规和政策，创新越秀区危房治理的相关举措，优化危房治理的工作流程，建立危房治理的长效机制。加强各部门之间的协作配合，明确工作职责和任务分工，形成工作合力，建立部门联席会议制度，定期研究解决危房治理工作中的重大问题，确保危房治理工作的顺利开展。建立面向社会的危房信

息发布机制，引导社会组织、“两代表一委员”和具有一定专业能力的志愿者等积极参与危房防范与治理工作，为危房防治工作提供技术支持、资金援助等方面的志愿服务，减轻政府的工作压力，集思广益探寻更好的解决办法，助推法律法规的不断完善。

具体的建议措施如下：

（一）危房防范工作方面

1. 建立责任人追踪系统。利用大数据和信息技术，建立房屋责任人追踪系统，整合公安、民政、社保等多部门数据，对疑似失联的责任人进行全面排查。对确认失联的责任人，通过公告送达、媒体发布等方式进行公示，设定合理期限要求其联系相关部门处理房产事宜。对于长期无响应的责任人，政府可依据法律法规启动代管或强制处理程序。

2. 加强多部门联动机制。强化建设、规划、房管、城管等关键部门间的沟通与协作机制，构建无缝对接的信息共享体系与联合执法网络。确保在房屋改造监管领域，各部门能够紧密配合，形成强大合力，有效遏制并严厉打击非法改造行为。同时，加速推进部门间数据互联互通进程，构建统一的房屋使用安全信息平台，实现信息资源的即时共享与高效协同，从而全面提升防范工作的覆盖面、精准度与执行效率。

3. 建立举报奖励机制。鼓励公众积极举报未经批准擅自进行房屋改造的行为。对提供有效线索的举报人给予一定的奖励或表彰。同时，保护举报人的合法权益，避免其受到打击报复。

通过举报奖励机制激发公众参与监管的积极性和主动性，形成全社会共同关注、共同监督的良好氛围。

（二）危房治理工作方面

1. 制定个性化政策。针对情况复杂、具有特殊挑战性的危险房屋个案，政府及相关部门应当在坚定不移地遵守保护人民生命财产安全、促进公平与效率等基本原则的坚实框架内，展现出高度的灵活性与前瞻视野。在处理这些个案时，不仅要严格遵循既定的法律法规和政策导向，更要勇于突破传统思维模式的束缚，积极在政策层面上进行灵活调整与创新尝试。组织跨部门的专业团队，深入实地进行详尽的调查与评估，全面把握危险房屋的实际情况、房屋所有者的具体需求与困境，以及周边环境的复杂因素。通过精准的数据与深入的分析，灵活调整现有政策框架中的某些条款或执行方式，以更好地适应复杂个案的特殊性。如提供更加个性化的财政补贴方案、设计更加灵活的贷款条件、引入第三方专业机构提供技术支持与监督、探索多元化的合作模式等。

2. 强化财政保障，完善监管机制。一是要进一步强化财政支持，确保资金充足。政府需将危房治理视为民生工程的重中之重，明确纳入财政预算。随着治理需求的逐年增长，应相应提高预算比例，确保有稳定的财政资金支持危房治理工作的持续开展。此外，为进一步提升治理效率与效果，应设立专门的危房治理专项基金，专项用于危房的改造、加固、拆除等核心环节。基金资金来源应多元化，包括政府直接拨款、社会各界

爱心捐赠、慈善机构资助等多种渠道，以保障资金供给的充足性和稳定性。二是要科学评估，精准施策。在危房治理过程中，必须实施科学严谨的评估机制。通过对房屋危险等级及治理难度的全面分析，制定差异化的治理方案，确保治理措施的针对性和有效性。在资金分配上，优先保障最紧急、最迫切的治理项目，如严重危及居民生命安全的危房，力求资金使用效益的最大化，让有限的资金发挥最大的社会效益。三是要进一步健全监管机制，提升透明度。建立健全危房治理资金使用监管机制是保障资金安全、提高治理效率的关键。要对资金流转的全过程进行严密跟踪与审计，确保每一笔资金都能严格按照规定用途使用，坚决打击资金挪用、浪费等违法违规行为。同时，应增强信息公开的透明度，及时向社会公布资金使用情况，包括治理项目的进展、资金拨付的详细记录等，接受公众监督。通过构建公正、透明、高效的危房治理资金管理体系，增强公众对治理工作的信任和支持，共同推动危房治理工作的顺利进行。