

房屋安全管理规定

第一条为加强本市房屋安全管理，保障人民生命、财产安全，根据国家有关法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条本规定适用于本市市辖区范围内的房屋安全管理。

第三条本规定所称房屋安全检查是指对房屋的结构、装饰装修和附属设施的安全可靠程度进行查勘。本规定所称房屋鉴定是指对房屋的完好与损坏程度和使用状况是否安全进行鉴别、评定。

第四条房屋安全管理应遵循定期检查、预防为主、综合治理的原则

第五条广州市国土局房地产管理局是本市房屋安全管理工作的行政主管部门(以下简称市房地产主管部门)。其房屋安全鉴定管理机构(以下简称鉴定管理机构)负责本规定的具体实施。

第六条从事房屋鉴定的单位(以下简称鉴定单位)必须申领市房地产主管部门核发的房屋安全鉴定资格证书，方可进行房屋鉴定工作，并启用“房屋安全鉴定专用章”和使用市房地产主管部门印制的鉴定文书格式。

第七条房屋安全鉴定人员(以下简称鉴定人员)必须经过市房地产主管部门进行岗位培训，并经审查合格，取得《房屋安全鉴定员证》后，方可上岗。《房屋安全鉴定员证》每年进行一次审核。年审不合格的，取消鉴定人员鉴定资格。

第八条房屋所有人或使用人申请房屋安全鉴定，必须提供下列文件：

(一)房屋安全鉴定申请书；

(二)房地产权证书或证明其产权的其他有效证件，租赁合同或证明与鉴定房屋有机民事权利的有效证件；

(三)有关房屋技术、管理档案资料；

(四)法律、法规规定应提供的其他资料。

第九条鉴定单位必须按照下列程序进行房屋安全鉴定；

- (一)接受委托；
- (二)开展调查，摸清房屋历史和现状；
- (三)现场查勘、检测、记录各种构件损坏数据和情况；
- (四)复核算算，整理技术资料；
- (五)全面分析，论证定性，作出综合判断，提出处理建议；
- (六)签发鉴定文书。

第十条鉴定人员进行房屋安全鉴定应有两人以上，对特殊复杂的鉴定项目，可另外聘请专业人士，或者有关部门派员参与鉴定。

第十一条鉴定人员现场鉴定时，应出示鉴定员证。任何单位或个人不得阻挠鉴定人员进行正常的房屋安全鉴定活动。

第十二条房屋经过安全鉴定，鉴定单位应作出房屋安全鉴定结论，制作安全鉴定文书。房屋安全鉴定文书应当填写鉴定人员的姓名、职称和《房屋安全鉴定员证》编号。如不符合要求的，该鉴定文书无效。

第十三条鉴定单位应当在受理房屋安全申请鉴定之日起____日内进行现场查勘，经鉴定属于危险房屋的，应在现场查勘之日起____日内发出危险房屋通知书；属于非危险房屋的，应在现场查勘之日起____日内发出房屋安全鉴定文书，鉴定文书有效期不超过一年。

第十四条鉴定单位必须对房屋安全鉴定资料进行归档，填报年度房屋安全鉴定统计表，按管理权限向经管的市、区房地产管理部门报送。

第十五条房屋所有人或使用人应当每年进行一次房屋安全检查，做好历年修缮房屋记录，保全设计施工图，建立房屋安全档案。如发现房屋可能存在危险时，应及时报告鉴定管理机构，并委托鉴定单位进行鉴定。

第十六条房屋进行装饰装修涉及拆改房屋主体结构和明显加大房屋荷载的，房屋所有人或使用人必须向鉴定管理机构报告，并按规定委托鉴定单位鉴定。

第十七条房屋所有人或使用人需改变原房屋使用性质，明显加大房屋荷载的，必须事先向鉴定管理机构申请鉴定，经鉴定单位鉴定符合条件并经房地产主管部门批准，方可动工。

第十八条出租房屋应符合安全条件，不符合安全条件的房屋，不得出租。已出租房屋在使用期内出现房屋不安全情况的，房屋所有权人或使用人必须委托鉴定单位进行鉴定，经鉴定符合安全要求的，可继续使用，不符合安全使用要求的，由经管的房地产管理部门责令限期整治。不依期整治的，依法强制整治，所需费用由房屋所有人承担。

第十九条公共娱乐场所经营者在开业前，应向鉴定管理机构申请房屋安全鉴定，由鉴定单位鉴定，符合安全条件的，方准开业；不符合安全条件的，不得开业。

第二十条在房屋密集区内，兴建____层以上高层建筑或附设地下室的建设项，应向鉴定管理机构申请对施工区周边建筑物、构筑物进行安全鉴定，并按规定采取安全保护措施。

第二十一条发生自然灾害或火灾事故，危及房屋安全时，房屋所有人或使用人应及时向鉴定管理机构申请安全鉴定，符合安全条件的，方可使用。

第二十二条鉴定单位按规定收取鉴定费，经鉴定为危险房屋的，鉴定费由房屋所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

第二十三条有下列情形之一的，由经管的房地产管理部门按下列规定进行处理：

(一)违反本规定第六条鉴定单位没有取得房屋安全鉴定资格证书，进行房屋安全鉴定的，除责令补办手续外，对单位每宗鉴定，处以____元的罚款。

(二)违反本规定第七条，鉴定人员无证上岗的，处以____元罚款；并对单位主要负责人处以____元的罚款。

(三)违反本规定第十一条第二款规定，拒绝、围攻、漫骂、殴打房屋安全鉴定人员，应当给予治安处罚的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

(四)违反本规定第十五条规定，造成严重后果的，依法追究法律责任。

(五)违反本规定第十六条、十七、十八、十九、二十、二十一条规定，拒不对房屋进行安全鉴定的，以____元以上____元以下的罚款；造成严重后果的，依法追究法律责任。

第二十四条当事人对行政处罚决定不服的，按《中华人民共和国行政诉讼法》和《行政复议条例》的有关规定申请复议或向人民法院提起诉讼。复议或起诉期间，行政处罚决定不停止执行。

第二十五条房屋鉴定管理机构工作人员玩忽职守，徇私舞弊的，由其所在单位或者上一级主管部门追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

房屋安全管理规定（二）

第一章总则

第一条为了规范房屋安全管理，保障房屋安全使用，保护公民、法人和其他组织的生命财产安全，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条本市行政区域内已建成交付使用的房屋安全管理适用本规定。

第三条本规定所称房屋是指用于居住和生产经营活动的建筑物，包括厂房、商品房、商业楼、综合楼、办公楼等。

第四条本规定所称房屋安全管理，是指对房屋进行安全检查、安全鉴定、对危险房屋进行综合治理以及房屋拆除施工安全管理等活动。房屋的消防安全、设施设备使用安全等安全管理按照有关法律法规执行。

第五条房屋安全管理应当遵循预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第六条市建设局负责全市房屋安全管理工作，各镇人民政府(街道办事处)负责本辖区内房屋安全管理工作。市建设工程安全监督站受市建设局的委托具体实施对危险房屋拆除施工安全生产监督检查。

市国土资源局、城建规划局、城市管理局、工商局、安监局、城市管理综合执法局、新莞人服务管理局等部门应当按照各自职责，做好房屋安全管理工作。

第七条房屋所有人是房屋安全责任人。共有的房屋，其产权共有人是房屋安全责任人；房屋产权不清的，房屋使用人是房屋安全责任人；异产毗连的房屋，异产毗连部位的产权共有人是房屋安全责任人。单位法定代表人或者主要负责人承担本单位的房屋安全责任。

第八条任何单位和个人都有权向市建设局举报或反映违反本规定的行为。市建设局应当及时查处，并将处理结果答复举报人或者反映人。

第二章房屋使用管理

第九条房屋使用过程中，禁止下列行为：

(一)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(二)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

(三)扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(四)其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本规定所称建筑主体是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本规定所称承重结构是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第十条房屋使用过程中，未经批准，不得有下列行为：

- (一) 搭建建筑物、构筑物；
- (二) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (三) 拆改燃气等管道和设施；

(四) 房屋建筑超过设计标准或者规范增加楼面荷载。确需实施前款行为的，房屋所有人、使用人应当取得房屋原设计单位或具有相应资质等级的设计单位出具的拆改、增设项目的设计文件，并按照规定办理相关批准手续。

第十一条房屋改建、扩建、加层或改变建筑物外立面、房屋使用性质，应当依法经市规划行政主管部门批准，改建、扩建如超出批准用地红线范围的，还应当经市国土资源行政主管部门批准。房屋改建、扩建、加层或装饰装修，应当按照法律、行政法规有关规定向市建设局办理建筑工程施工许可。

第十二条住宅房屋装修的，房屋所有人、使用人在施工前应当按下列规定办理：

(一) 实行物业管理的，应当向物业管理企业办理相关手续；

(二) 使用公有房屋和单位自管房的，应当事先向房屋管理机构提出书面申请；房屋管理机构收到申请后，应当根据设计单位的意见，决定是否同意施工。住宅房屋装修应当保障房屋的整体结构安全，不得影响毗连房屋的使用安全。

本规定所称住宅房屋装修，是指住宅房屋已办理竣工验收备案后，房屋所有人、使用人对住宅房屋室内进行装饰装修的建筑活动。

第十三条物业管理企业、房屋管理机构应当加强住宅房屋装饰装修过程中的房屋安全监管。发现装饰装修活动影响房屋结构安全的，应当予以制止。

第十四条房屋发生自然损坏(因不可抗力造成的损坏,视同自然损坏),房屋所有人应及时修缮,不得拖延或者拒绝。

房屋在使用过程中出现安全隐患或险情,房屋使用人应当及时通知房屋所有人进行处理,房屋所有人应当及时消除安全隐患或险情。

第十五条房屋所有人、使用人有造成房屋危险行为的,应当立即停止危险行为,并及时排除危险。造成损失的,责任方应当负责赔偿。因使用不当造成房屋损坏的,由使用人负责修缮。

第三章房屋安全管理

第十六条镇(街道)规划建设办公室应当定期(每年至少一次)组织对辖区内的房屋使用和维护状况进行普查,并将每次普查情况记入档案,同时上报市建设局。对普查发现的有安全隐患的房屋,应向房屋安全责任人发出隐患告知书,并落实专人跟踪管理。

第十七条有下列危害房屋安全情形之一的,镇人民政府(街道办事处)应当立即组织有关部门或者单位,采取安全防治措施:

- (一)台风、暴雨、洪水、地震、滑坡、地面沉降、地裂缝等;
- (二)爆炸、火灾等;
- (三)其他重大安全隐患。

第十八条物业管理企业、房屋安全责任人应当定期对房屋及其附属物的安全进行检查和修缮,做好记录,建立房屋安全管理档案。

第十九条对有下列情形的房屋,房屋安全责任人必须开展变形观测,镇(街道)规划建设办公室应当建立相关技术档案:

- (一)建在河涌、水渠、山坡、软基等危险地段、特殊地基上的房屋;
- (二)未经批准擅自加层、扩建、改变建筑主体结构或使用性质、功能的房屋;

(三)未办理工程质量监督手续且无质量检测机构出具的《地基基础检测报告》的房屋。第二十条市建设局应当对有下列情形的房屋建立房屋安全管理档案：

(一)超过设计使用年限仍需继续使用的房屋。

设计使用年限按照设计图纸说明的执行，无设计资料或设计图纸无标明的，按照以下规定年限执行：

(1) 简易结构房屋、临时性建筑为____年；

(2) 木结构、砖木结构一般性房屋为____年；

(3) 砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构一般性房屋为____年；

(4) 纪念性建筑和特别重要的建筑为____年。

(二)学校、影剧院、体育场馆等公共文化娱乐场所和大型商场、饭店等公共服务场所超过合理使用年限的房屋。

(三)建在河涌、水渠、山坡、软基等危险地段且使用超过____年的房屋。

(四)因自然灾害或者爆炸、火灾等事故危及房屋安全的房屋。

(五)在普查中发现存在安全隐患，已收到安全隐患告知书但仍未消除安全隐患的房屋。

(六)应办理而未办理工程质量监督手续但已竣工交付使用的房屋。

(七)其它具有可能危及公共安全隐患的房屋。

第四章房屋安全鉴定管理

第二十一条具有本规定第二十条所规定情形之一的房屋，市建设局应当书面通知房屋安全责任人，房屋安全责任人应当委托法定鉴定机构对房屋进行安全鉴定。未经鉴定或者经过鉴定不符合房屋安全条件的，不得作为经营场所。

第二十二条市建设局应当对房屋安全责任人提交的房屋权属证明(或者租赁合同、代管或者托管协议)、鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告(以下简称鉴定报告)进行复核,发给《东莞市房屋安全检查证书》。

《东莞市房屋安全检查证书》应注明房屋的竣工时间、房屋安全状态、本次检查时间、限期检查时间等内容。

第二十三条房屋安全状态经鉴定分为A、B、C、D四类,并根据不同类别的房屋安全状态规定相应的限期检查时间:

A类指结构承载力能满足正常使用要求,未发现危险点,房屋结构安全,其限期安全检查时间为____年;

B类指结构承载力基本满足正常使用要求,个别结构构件处于危险状态,但不影响主体结构,基本满足正常使用要求,其限期安全检查时间为____年;

C类指部分承重结构承载力不能满足正常使用要求,局部出现险情,构成局部危房,其限期安全检查时间为____年;

D类指承重结构承载力已不能满足正常使用要求,房屋整体出现险情,构成整幢危房,限期停用或拆除。

第二十四条房屋使用人、其他利害关系人发现房屋可能存在安全隐患的,可要求房屋安全责任人委托鉴定机构进行鉴定。房屋安全责任人拒不委托的,房屋使用人、其他利害关系人可自行委托鉴定。

第二十五条本规定所称房屋安全鉴定,是指依法设立的房屋安全鉴定机构,对房屋结构的安全状况进行鉴别、评定。鉴定机构作出的鉴定结论是认定房屋安全状况的依据。在我市从事房屋安全鉴定的鉴定机构应当取得国家规定的资质资格。

第二十六条房屋安全鉴定按下列程序进行:

(一)初始调查：查清房屋的历史和现状，查阅房屋设计图纸及有关施工技术资料；

(二)现场勘查：对房屋的基础、墙、柱、梁、板、屋架等承重构件进行勘查，并观察相邻建筑物和构筑物对被鉴定房屋结构的影响以及地形、地貌、排水系统等对被鉴定房屋的影响，测试、记录各种损坏数据和状况；

(三)检测验算，整理技术资料：需进行建筑结构检测的，应由工程质量检测机构(具有建设行政主管部门颁发的相应检测项目的资质证书)进行结构检测结果；

(四)全面分析，论证定性：对调查、勘测、检验、计算的全部资料进行分析论证，作出综合判断，提出处理意见，出具鉴定报告。

鉴定机构应当严格执行国家、省及市有关技术标准、规范、规程和相关规定进行房屋查勘、检测、鉴定，填写鉴定文书，出具鉴定报告。

鉴定报告应使用国家规定的术语，由审定人、审核人、计算分析、编写人和参与鉴定人员签名，加盖鉴定机构公章，并在约定时间内送达委托人。

鉴定机构对出具的鉴定报告承担相应的法律责任。

第二十七条鉴定机构进行现场勘查、检测鉴定时，须有两名以上鉴定人员参加。第二十八条房屋安全责任人应积极配合鉴定机构现场工作并按鉴定技术要求提供必要

的现场条件，委托人或其代表应到鉴定现场。

第二十九条鉴定机构在勘查中发现房屋有明显险情，应立即报告市建设局、房屋所在地的镇(街道)规划建设办公室；市建设局、镇(街道)规划建设办公室应立即组织处理。

第五章危险房屋治理

第三十条经鉴定属危险房屋的(房屋安全状态为D类的，下同)，鉴定机构应在鉴定报告中提出处理意见，并立即将鉴定报告及其电子文档送市建设局、镇(街

道)规划建设办公室。经鉴定属于非危险房屋的(房屋安全状态为 A类、B类或 C类的,下同),鉴定机构应当在鉴定报告上注明在正常使用条件下的下次安全检查时限。

第三十一条镇(街道)规划建设办公室应当在收到危险房屋鉴定报告后及时发出《危险房屋通知书》,通知房屋所有人、使用人按鉴定机构处理意见进行加固或修缮,对可能危及人身或财产安全的房屋,通知使用人停止使用。房屋安全责任人危险房屋应及时解危;解危暂时有困难的,应采取安全措施。

房屋安全责任人采取排险解危措施后,应报镇(街道)规划建设办公室备案。镇(街道)规划建设办公室应将处理情况报市建设局。

第三十二条房屋安全责任人拒不按照处理意见治理,或有阻碍行为的,市建设局有权指定有关单位代修或采取其它强制措施。发生的费用由房屋安全责任人承担。

第三十三条对无修缮价值又危及相邻建筑或者给他人生命安全造成影响需整体拆除的危险房屋,房屋所有人应立即拆除。

对拒不拆除的,镇(街道)规划建设办公室应将情况报告镇人民政府(街道办事处)、市建设局。对房屋已出现重大险情的,镇人民政府(街道办事处)应及时组织有关部门排除险情。

第三十四条对未能及时履行解除危险,又未采取安全措施,或所有人、使用人有阻碍行为的,镇人民政府(街道办事处)应及时组织有关部门采取避险疏散、临时搬迁等适当的排险解危措施。

第三十五条房屋所有人对其被鉴定为危险房屋进行排险解危或拆除重建需要办理各项手续时,规划、建设、公安消防等有关部门应当积极支持。

第三十六条产权不清或产权人下落不明的危险房屋,由房屋使用人负责出资解除危险。

第三十七条房屋安全责任人需要拆除房屋时，应当将拆除工程发包给具有相应资质的拆除工程专业承包企业。房屋安全责任人应当在拆除工程施工前____日内，按规定将相关资料报送市建设局备案。

第六章 法律责任

第三十八条住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的，依照《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条，由市建设局责令改正，并处罚款：

(一)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，对装修人处____元以上____元以下的罚款，对装饰装修企业处____元以上____元以下的罚款；

(二)擅自拆改燃气管道和设施的，对装修人处____元以上____元以下的罚款；

(三)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，对装修人处____元以上____元以下的罚款，对装饰装修企业处____元以上____元以下的罚款。

第三十九条未经规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的，由城市管理综合执法局依照《住宅室内装饰装修管理办法》第三十九条进行处罚。

第四十条违反本规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，依照《建设工程质量管理条例》第六十九条，由市建设局责令改正，处____万元以上____万元以下的罚款；房屋使用人在装修过程中擅自变动房屋主体和承重结构的，责令改正，处____万元以上____万元以下的罚款。

有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十一条因下列原因造成事故的，房屋所有人应承担民事或行政责任：

(一)有险不查或损破不修；

(二)经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/408034035133006060>