

青岛市房屋使用安全条例

(2014年10月30日青岛市第十五届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 2014年11月27日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准 2014年11月27日青岛市人民代表大会常务委员会公告公布 自2015年1月1日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 安全使用
- 第三章 安全鉴定
- 第四章 危险治理
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了保障房屋使用安全,维护自然人、法人和其他组织的人身、财产安全,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内合法建造、登记房屋在使用过程中的维护、装修、安全鉴定、危险治理等活动,适用本条例。

第三条 市房屋行政主管部门对全市的房屋使用安全工作实施监督管理。

区(市)房屋行政主管部门负责本辖区内的房屋使用安全监督管理工作。青岛高新技术开发区、前湾保税港区的房屋行政管理机构按照本条例规定履行辖区内房屋使用安全监督管理职责。

镇人民政府、街道办事处(含具有公共管理职能的省级经济功能区管理机构,下同)按照本条例规定做好房屋使用安全监督管理的有关工作。

城乡建设、规划、城管执法、公安、市政公用、质监、气象、地震等相关部门,按照各自职责做好房屋使用安全的管理工作。

第四条 市、区(市)人民政府应当加强房屋使用安全工作的组织领导,并将房屋使用安全监督管理专项经费纳入财政预算,保障房屋使用安全监督管理、应急处置等费用。

区(市)人民政府应当设立房屋使用安全补助专项资金,对特殊困难家庭房屋的安全鉴定、危险治理、白蚁防治进行适当补

助。

第五条 市、区（市）房屋行政主管部门应当会同有关部门开展房屋使用安全知识宣传，提高全社会安全使用房屋的意识。

第二章 安全使用

第六条 房屋所有权人是房屋使用安全责任人。房屋所有权人下落不明或者权属不清的，管理人是房屋使用安全责任人。直管公有房屋的经营管理单位是房屋使用安全责任人。

房屋承租人、借用人等使用人应当按照法律法规的规定以及合同约定，承担相应的房屋安全责任。

第七条 房屋使用安全责任人应当按照房屋使用性质和用途合理使用房屋，及时治理房屋安全隐患。

房屋使用人对房屋使用中发现的安全问题，应当及时通知房屋使用安全责任人，并配合做好房屋的检查、维护、安全鉴定和危险治理等。

第八条 新建房屋交付使用前，建设单位应当按照规定向购买人提交有关房屋质量保修、使用说明和房屋平面图、白蚁防治证明等材料，明确告知购买人房屋的设计使用年限、性能指标、承重结构、特殊工艺、管线走向、使用与维护保养要求、保修范

围和期限等事项。

第九条 房屋使用和装修过程中，禁止下列行为：

- (一) 超过设计标准、规范增加房屋使用荷载；
- (二) 拆除承重墙；
- (三) 改动承重梁、柱结构；
- (四) 开挖地面影响房屋地基以及基础结构；
- (五) 在保温外墙打孔、开挖洞口（含门窗，下同）等；
- (六) 擅自改造屋面、平台或者在屋面、平台上搭建；
- (七) 擅自改变房屋使用性质；
- (八) 损坏、擅自改动房屋原有消防、电力、供水、排水、供热、排烟、燃气、节能等设施以及其他妨碍正常使用的行为；
- (九) 法律、法规禁止的其他行为。

第十条 进行房屋装修有下列情形之一的，房屋所有权人或者使用人应当在装修施工十日前，向所在区（市）房屋行政主管部门申报装修安全登记：

- (一) 在承重墙上开挖洞口或者扩大洞口的；
- (二) 在楼面、屋面结构层开凿洞口或者扩大洞口的（供热等公共配套设施建设除外）；

(三) 其他可能影响房屋抗震功能和结构安全的行为。

房屋进行改建、扩建的，按照法律、法规规定的程序办理。

第十一条 申报装修安全登记应当填报下列事项：

(一) 装修项目及其说明、施工期限、施工时间、施工措施；

(二) 堆放、清除废弃物措施；

(三) 原设计单位或者具有相应资质的设计单位出具的设计文件；涉及配套建设的设施改动的，应当同时提交有关单位审查同意的文件。

区（市）房屋行政主管部门应当在收到登记申请之日起七日内对有关情况进行核查，符合要求的予以登记，并将信息录入管理信息系统。不符合要求的，告知申请人补正。

第十二条 房屋所有权人或者使用人进行房屋装修，应当将有关事项告知物业服务企业；未实行物业管理的，应当告知房屋所在地村（居）民委员会。物业服务企业和村（居）民委员会应当对装修事项予以记载并在房屋所在区域内公布。

第十三条 房屋装修不得破坏房屋的抗震功能和结构安全，并应当符合防火、防水、隔音、卫生、保温等建筑功能的要求，不得影响相邻房屋的正常使用。

第十四条 房屋装修应当按照装修安全登记事项组织施工，不得超出装修安全登记事项范围。

第十五条 房屋消防安全以及电梯、燃气、电力、供水、供热、网络通讯、防雷装置等专业设施设备的安全使用，法律、法规另有规定的，按照其规定执行。房屋使用安全责任人应当按照要求做好相关的维护、管理工作。

第三章 安全鉴定

第十六条 房屋有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托鉴定单位进行安全鉴定：

- （一）房屋达到设计使用年限需继续使用的；
- （二）房屋基础、墙体或者其他承重结构出现下沉、倾斜、裂缝、变形等情形的；
- （三）因自然灾害或者爆炸、火灾等事故可能造成房屋结构损伤的；
- （四）房屋需改动建筑主体或者承重结构的；
- （五）其他可能危及房屋结构安全的。

本条例所称鉴定单位是指具有相应资质等级的勘察、设计单位以及其他依法从事房屋安全鉴定的单位。市房屋行政主管部门应当将鉴定单位名录向社会公布。

第十七条 人员密集场所的房屋达到设计使用年限三分之二的,房屋使用安全责任人应当每五年委托鉴定单位进行一次房屋安全鉴定。

对有建筑幕墙的房屋,房屋使用安全责任人应当按照规定对建筑幕墙进行安全维护、鉴定。建筑幕墙的安全维护管理办法,由市人民政府制定。

第十八条 房屋超过设计使用年限,经鉴定可以继续使用的,应当重新界定使用期,期满后按照规定进行鉴定。其中,人员密集场所的房屋超过设计使用年限后继续使用的,其房屋使用安全责任人应当每年向区(市)房屋行政主管部门提交房屋安全情况报告。

第十九条 隧道、基坑等建设工程施工可能影响周边区域房屋安全的,建设单位、施工企业应当在施工前实地调查周边房屋建筑主体、承重结构情况,进行风险评估,编制房屋变形监测方案以及专项安全防护方案,采取安全防护措施。必要时,应当委托鉴定单位对周边区域房屋进行鉴定,并将有关情况报送房屋使用安全责任人以及所在地的区(市)房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处。

第二十条 有关部门因公共安全需要,可以委托鉴定单位对房屋进行安全鉴定。

第二十一条 鉴定单位应当根据相关专业规范、标准和规程

进行房屋安全鉴定。

房屋安全鉴定技术规程由市房屋行政主管部门会同市质监等有关部门编制。

第二十二条 经鉴定属于危险房屋的, 鉴定单位应当提出以下处理建议:

(一) 观察使用, 适用于当前危险程度较轻采取适当安全技术措施后, 尚能短期使用, 但需继续观察的房屋;

(二) 处理使用, 适用于采取相应技术措施进行处理后, 可以解除危险的房屋;

(三) 停止使用, 适用于已无修缮价值, 暂时不便拆除, 又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋;

(四) 整体拆除, 适用于整幢危险且无修缮价值, 需立即拆除的房屋。

第二十三条 房屋安全鉴定报告应当客观、真实反映房屋安全状况。鉴定单位对其出具的鉴定报告依法承担法律责任。

对依照本条例规定应当进行鉴定的房屋鉴定后, 鉴定单位应当在房屋安全鉴定报告作出之日起三日内将鉴定结论报送房屋所在地的区(市)房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处。

第二十四条 房屋安全鉴定委托人和房屋使用人、房屋相邻

人等利害关系人对房屋安全鉴定报告有异议的,可以委托原鉴定单位以外的其他鉴定单位进行重新鉴定。

第二十五条 房屋以栋为单位进行安全鉴定的,可以由房屋所在住宅小区的业主委员会或者村(居)民委员会委托鉴定。

委托房屋安全鉴定应当按照有关规定或者合同约定支付房屋安全鉴定费。房屋安全鉴定费用可以按照规定使用房屋专项维修资金。

第四章 危险治理

第二十六条 经鉴定单位鉴定为危险房屋的,房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告及时对危险房屋进行治理。

经鉴定单位鉴定为停止使用或者整体拆除的危险房屋,房屋使用人应当及时迁出;不迁出的,镇人民政府、街道办事处应当督促其离开。

区(市)房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人落实危险房屋治理措施。

第二十七条 房屋出现险情的,房屋使用安全责任人应当立即设置明显的警示标志,并及时排除险情。

任何组织和个人发现房屋出现险情，可能危及公共安全的，应当及时向所在地的镇人民政府、街道办事处报告。镇人民政府、街道办事处应当根据需要组织紧急处置。

第二十八条 因治理危险房屋、排除房屋险情需要合理利用房屋共用部位、共用设施设备的，有关的房屋所有权人和使用人应当予以配合，不得阻挠；涉及相关房屋附着物的，其所有权人或者使用人应当按照要求排除妨碍。

第二十九条 对超过设计使用年限且已经鉴定为危险房屋的居民住宅，区（市）房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当及时向区（市）人民政府报告，并提出具体改造建议。

第三十条 房屋有下列情形之一的，区（市）房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当责令房屋使用安全责任人停止使用；房屋使用安全责任人拒不迁出且不停止使用的，可以采取强制措施，暂时强制其停止使用该房屋：

- （一）出现局部垮塌；
- （二）随时有垮塌危险；
- （三）其他可能严重危害公共安全或者人身安全的。

停止使用期间，房屋使用安全责任人在采取安全防范措施的基础上可以进行治理施工。危害排除后，区（市）房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当及时解除措施并在现场予

以公告。

第三十一条 市白蚁防治机构和各县级市房屋行政主管部门负责白蚁防治的组织实施。

第三十二条 新建、改建、扩建的房屋在交付使用前，应当按照规定采取技术、药物等措施进行白蚁预防和灭治。

白蚁防治单位应当按照有关房屋白蚁防治的施工技术规范 and 操作程序进行防治。

白蚁防治单位应当建立定期复查回访制度，并做好相应归档备案工作。

第五章 监督检查

第三十三条 区(市)人民政府应当组织房屋行政主管部门、镇人民政府、街道办事处建立房屋使用安全的监督检查制度，及时处理发现的影响房屋使用安全的违法行为。

区(市)房屋行政主管部门、镇人民政府、街道办事处应当建立健全举报、投诉制度，对危害房屋使用安全行为的举报、投诉，应当及时受理，依法查处，并将处理结果告知举报、投诉人。

第三十四条 房屋行政主管部门、镇人民政府、街道办事处

依法履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的单位或者个人提供有关材料，并进行复制；

（二）进入装修现场进行勘查；

（三）责令停止违法行为。

必要时，房屋行政主管部门可以采取查封、扣押等强制措施。

第三十五条 房屋行政主管部门应当建立房屋使用安全管理信息系统，与相关管理部门、镇人民政府、街道办事处实现互联互通、信息共享，并提供查询服务。

区（市）房屋行政主管部门、镇人民政府、街道办事处应当及时将房屋装修、安全鉴定、危险房屋治理等房屋使用安全信息，录入房屋使用安全管理信息系统。

城乡建设、规划等部门应当及时向房屋行政主管部门提供房屋相关行政管理信息。物业服务企业、村（居）民委员会应当向所在地的区（市）房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处报送有关信息。

第三十六条 权利人、利害关系人可以通过房屋使用安全管理信息系统查询下列房屋安全信息：

（一）房屋安全鉴定情况；

- (二) 危险房屋治理情况;
- (三) 白蚁预防处理情况;
- (四) 房屋装修涉及结构改动情况;
- (五) 相关执法部门查处的房屋使用安全违法行为情况。

区(市)房屋行政主管部门认为必要时,可以公布上述信息。

第三十七条 经鉴定为危险房屋拒不治理的、因违法装修造成结构损坏严重影响房屋使用安全拒不整改的,区(市)房屋行政主管部门可以向房屋所有权人以及房地产交易管理机构送达暂时停止办理房屋转让、抵押、租赁备案等手续的文书,房地产交易管理机构应当在签收该文书后,停止办理该房屋的转让、抵押、租赁备案等手续。

前述情形消除后,区(市)房屋行政主管部门应当在七日内向房屋所有权人以及房地产交易管理机构送达解除停止办理房屋转让、抵押、租赁备案等手续的文书,房地产交易管理机构应当在签收该文书后,立即恢复办理该房屋的转让、抵押、租赁备案等手续。

第三十八条 教育、卫生、文化、体育、交通、民政、商务等部门应当定期对本行业人员密集场所的房屋组织开展安全检查,督促房屋使用安全责任人按照本条例规定进行安全鉴定;对发现的房屋安全隐患,应当责成房屋使用安全责任人及时治理,

并将有关情况通报房屋所在地的区（市）房屋行政主管部门或者镇人民政府、街道办事处。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本条例第九条第一项至五项规定的，由区（市）房屋行政主管部门、镇人民政府、街道办事处责令改正并排除危险，由区（市）房屋行政主管部门处二万元以上十万元以下罚款。其中第四项涉及开挖室外地面的，由城乡规划主管部门实施处罚。

违反本条例第九条第六项、第七项规定的，由城乡规划主管部门责令改正，按照违法房屋建筑面积处每平方米一百元以上五百元以下罚款。

违反本条例第九条第八项规定的，由有关部门依法处罚。

第四十条 违反本条例第十条第一款规定，未申报装修安全登记的，由区（市）房屋行政主管部门责令改正，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十一条 违反本条例第十四条规定的，由区（市）房屋行政主管部门责令改正，处五千元以上二万元以下罚款。

第四十二条 违反本条例第十七条规定，未定期进行房屋安

全鉴定的，由区（市）房屋行政主管部门、镇人民政府、街道办事处责令改正，由区（市）房屋行政主管部门处五万元以上十万元以下罚款。

第四十三条 违反本条例第二十三条第二款规定的，由区（市）房屋行政主管部门责令改正，可处五千元以上一万元以下罚款。

第四十四条 违反本条例第三十二条第一款规定的，由市白蚁防治机构、县级市房屋行政主管部门责令改正，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十五条 因房屋使用违法行为给他人造成人身伤害或者财产损失的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 阻碍国家机关工作人员依法履行房屋使用安全管理职责，违反治安管理规定，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 行政机关及其工作人员在房屋使用安全管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十八条 本条例中下列用语的含义：

（一）改建，是指改变建筑物立面或者平面造型，但不扩大原有建筑物基础和不增加建筑檐板上平及屋脊轮廓线高度的建设行为。

（二）扩建，是指在原有建筑物水平方向或者垂直方向扩大建筑面积，但扩建部分不超过原有建筑面积的建设行为。

（三）安全鉴定，是指依据有关法律、法规、技术标准和操作规程，通过核查资料及对房屋建筑及其附属构筑物进行勘查、检测，对结构承载力进行验算与综合分析判断或者对房屋建筑及其附属构筑物可能存在的安全隐患进行全面分析判断，做出房屋安全结论并出具安全鉴定报告的活动。

（四）建筑幕墙，是指采用金属型材、金属连接材、粘结材料、特种玻璃、金属板材及天然石板材等材料构成的玻璃幕墙、金属板幕墙、石材幕墙及组合幕墙。

（五）人员密集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等公众聚集场所，医院的门诊楼、病房楼，学校的教学楼、图书馆、食堂和集体宿舍，幼儿园，养老院，福利院，公共图书馆的阅览室，公共展览馆、博物馆的展示厅，企业员工集体宿舍等。

第四十九条 军队房屋、文物保护单位、历史建筑、农村居民自建的低层房屋管理不适用本条例。

第五十条 本条例自 2015 年 1 月 1 日起施行。