

烟台市房屋使用安全管理条例

(2022年10月26日烟台市第十八届人民代表大会
常务委员会第五次会议通过 2022年12月21日
山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十九
次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 房屋使用安全责任

第三章 房屋使用安全防范

第四章 房屋使用安全鉴定

第五章 危险房屋治理

第六章 农村村民自建房屋特别规定

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强房屋使用安全管理，保障公民、法人和其他组织人身、财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内合法建造且已投入使用房屋的使用、检查、维护、安全鉴定、危险治理等安全管理活动。

法律、法规对生产经营用房、军队房屋、宗教活动场所房屋、文物保护建筑、历史建筑等使用安全管理另有规定的，从其规定。

房屋消防、抗震、防雷安全和通信、电梯、供电、供水、供气、供热等设施设备的使用安全管理，依照有关法律、法规规定执行。

第三条 房屋使用安全管理遵循属地管理、城乡统筹、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市、区（市）人民政府应当加强房屋使用安全管理工作的领导，建立健全房屋使用安全管理工作机制，组织协调房屋使用安全管理工作，保障房屋使用安全管理工作所需经费。

乡镇人民政府、街道办事处应当落实属地管理责任，负责辖区内房屋使用安全常态化、信息化和网格化管理，配合上级人民政府和有关部门做好房屋使用安全监督管理工作。

第五条 住房城乡建设部门是房屋使用安全管理的行政主管部门，负责房屋使用安全的监督管理工作。

发展改革、教育、公安、民政、财政、自然资源和规划、城管、交通运输、农业农村、商务、文化和旅游、卫生健康、应急、体育、机关事务等部门按照各自职责，做好房屋使用安全管理的相关工作。

第六条 各级人民政府和有关部门应当组织开展宣传教育，普及房屋使用安全知识，提高社会公众安全使用房屋意识。

鼓励社会公众依法成立房屋安全志愿服务组织，参与房屋使用安全巡查、检查等活动，协助做好房屋使用安全宣传、教育工作。

第七条 任何单位和个人对危害房屋使用安全的行为，有权进行投诉、举报。

区（市）住房城乡建设部门应当建立健全投诉和举报机制，向社会公开投诉和举报受理方式，对投诉、举报事项及时受理、依法查处。

第二章 房屋使用安全责任

第八条 房屋所有权人是房屋使用安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的，管理人是房屋使用安全责任人。

房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与

房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

第九条 房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照设计用途、建筑物使用性质以及房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋；

（二）检查、保养、维修房屋，及时消除安全隐患；

（三）按照规定实施房屋装修，不得危及房屋使用安全和毗邻房屋使用安全；

（四）治理危险房屋；

（五）委托房屋安全鉴定，并根据鉴定报告对危险房屋解危；

（六）配合政府以及有关单位组织实施房屋安全调查、隐患排查、危险房屋治理和应急处置；

（七）法律、法规规定的其他责任。

第十条 建设单位应当按照法律、法规的规定以及合同约定，承担房屋质量缺陷的保修责任。

房屋的勘察、设计、施工、监理等单位应当按照法律、法规的规定以及与建设单位签订合同的约定，承担房屋安全责任。

第十一条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定以及物业管理相关规定承担房屋共有部分的管理、维护等责任，并将注意事项、禁止行为等书面告知房屋使用安全责任人。

物业服务合同未约定或者房屋未实行物业管理的，房屋使用安全责任人依法共同承担房屋共有部分的管理、维护等责任。

第三章 房屋使用安全防范

第十二条 房屋装饰装修应当保障房屋的整体结构安全，不得影响毗邻房屋的使用安全。

房屋装饰装修不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

房屋修缮、改造或者进行室内装饰装修等依法需要办理用地、规划、施工许可手续的，应当按照规定办理。

第十三条 房屋装饰装修前，房屋使用安全责任人应当告知物业服务企业或者其他管理人。

物业服务企业或者其他管理人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知房屋使用安全责任人，并加强对房屋装饰装修现场的巡查，发现违法变动房屋的建筑主体或者承重结构的，应当立即劝阻、制止，及时向所在区（市）住房城乡建设部门报告。

区（市）住房城乡建设部门接到报告后，应当及时到现

场调查，对违法变动房屋建筑主体或者承重结构的，应当责令立即停止施工，并依法处理。

第十四条 新建、改建、扩建的各类房屋和依法申领建筑工程施工许可证的房屋装修工程，应当按照规定实施白蚁预防处理。

白蚁防治管理机构应当对白蚁防治单位的防治质量、技术规范、药物安全等进行监督管理，定期对白蚁防治单位进行检查。

第十五条 使用建筑幕墙的房屋，房屋使用安全责任人应当加强对建筑幕墙的安全检查和维修、养护，发现建筑幕墙存在破损、脱落等安全隐患的，应当及时设置明显的警示标志，并采取相应防护措施。

第十六条 建筑幕墙工程竣工验收交付使用后，房屋使用安全责任人应当至少每十年进行一次安全性检测；设计文件和房屋使用说明书对检测时限另有规定的，从其规定。

出现下列情形之一时，房屋使用安全责任人应当委托具有相应检测资质的单位对建筑幕墙进行安全性检测：

- （一）面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂现象的；
- （二）遭受地面沉陷、地震、台风、洪涝等自然灾害或者火灾、爆炸等突发事件造成损坏的；
- （三）相关建筑主体结构经检测、鉴定认为存在安全隐患的；

(四) 达到或者超过设计使用年限继续使用的。

对经安全性检测存在安全隐患的建筑幕墙，房屋使用安全责任人应当及时设置明显的警示标志，按照检测处理意见立即采取安全处理措施。

第十七条 房屋所有权人可以向城建档案机构、建设单位、设计单位、物业服务企业或者其他管理人查询房屋结构形式、设计工作年限和结构改造情况等基本事项，有关单位和个人应当积极配合查询。

第十八条 区（市）住房城乡建设部门应当建立房屋使用安全信息化管理制度，会同相关行政管理部门建立房屋使用安全信息通报和信息共享机制，实现对房屋使用安全的综合治理，提高房屋使用安全管理的专业化、科学化、精细化水平。

第四章 房屋使用安全鉴定

第十九条 有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托依法设立的房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）超过房屋设计使用年限，需要继续使用的；

（二）房屋基础、墙体或者其他承重结构出现下沉、倾斜、裂缝、变形等安全隐患情形的；

（三）遭受地面沉陷、地震、台风、洪涝等重大自然灾害损坏，或者因火灾、爆炸等事故造成一定区域内房屋受损，

需要继续使用的；

（四）房屋围护结构、房屋外装饰物、外挂物等附属设施、建筑幕墙或者外墙外保温系统出现异常变形、脱落、爆裂等安全隐患，可能危及公共安全的；

（五）其他依法应当进行房屋安全鉴定的。

属于前款第三项情形的，可以由房屋所在地的乡镇人民政府、街道办事处委托。

学校、医院、体育场馆、商场、车（港）站等公共建筑使用年限达到设计使用年限三分之二时，应当委托安全鉴定。超过设计使用年限继续使用的公共建筑，应当至少每五年委托一次房屋安全鉴定。

本条例所称房屋安全鉴定机构，是指具有相应资质等级的勘察设计单位；需要进行检测的，应当由具有相应资质的建设工程质量检测机构实施。

第二十条 房屋所在地的乡镇人民政府、街道办事处发现房屋存在应当委托鉴定情形的，应当及时通知房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定。紧急情况下，乡镇人民政府、街道办事处应当协助房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定。

第二十一条 市、区（市）住房城乡建设部门应当根据国家有关规定，建立健全房屋安全鉴定机构诚信体系，加强对房屋安全鉴定机构及其质量检测活动的监督管理，推进房屋安全鉴定工作专业化。

第二十二条 房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告是认定房屋安全状况的依据。房屋安全鉴定机构和鉴定人员对其出具的鉴定报告的真实性和准确性负责。

房屋安全鉴定程序、方法和鉴定报告的制作，应当符合国家、行业标准和规范，客观、真实反映房屋安全状况。

第二十三条 房屋安全鉴定机构应当建立鉴定项目档案，专人负责管理，保证检测数据、原始资料的可追溯性。

第二十四条 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当向委托人出具危险房屋鉴定报告，并报送区（市）住房城乡建设部门。

第二十五条 房屋安全鉴定报告应当标明被鉴定房屋的安全等级。其中，经鉴定为危险房屋的，鉴定机构应当根据危险程度的不同，在鉴定报告中明确提出观察使用、处理使用、停止使用或者整体拆除的处理意见。

第二十六条 区（市）人民政府应当组织行业主管部门、乡镇人民政府、街道办事处、村（居）民委员会进行房屋安全检查，可以委托房屋安全鉴定机构对辖区内房屋开展安全普查，及时发现安全隐患。

第五章 危险房屋治理

第二十七条 区（市）人民政府应当建立危险房屋动态管理档案，对经鉴定为危险房屋的进行逐栋登记，掌握房屋

使用安全责任人、房屋安全隐患基本状况等相关信息，并对危险房屋解危情况实行跟踪。

第二十八条 经鉴定机构鉴定为危险房屋的，房屋使用安全责任人应当按照房屋安全鉴定报告的意见及时采取治理措施。

房屋使用人、危险房屋的毗邻房屋使用安全责任人，应当配合履行危险房屋治理的义务。

第二十九条 对危险房屋采取加固处理方式解危的，应当由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具加固设计方案，并委托具有相应资质的施工单位进行施工。

第三十条 经鉴定属于停止使用、整体拆除的危险房屋不得用于居住或者作为生产经营场所。

第三十一条 区（市）住房城乡建设部门应当自收到危险房屋鉴定报告之日起三日内，向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知，提出危险房屋处理意见，同时告知乡镇人民政府、街道办事处。

乡镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人按照危险房屋治理通知要求采取解危措施。

第三十二条 危险房屋解危费用由房屋使用安全责任人承担。涉及区分所有权房屋共有部分的费用，由房屋使用安全责任人按照约定承担，没有约定或者约定不明确的，按照各自专有部分建筑面积占房屋建筑总面积的比例分摊承担。

第三十三条 对国有土地上的危险房屋采取大修、翻建等解危措施的，可以依法提取住房公积金。涉及房屋共用部位、共用设施设备的修缮费用，可以申请使用住宅专项维修资金。具体按照住房公积金和住宅专项维修资金的有关管理规定办理。

第三十四条 房屋使用安全责任人拒绝、怠于采取措施治理危险房屋，或者房屋使用人拒不配合履行危险房屋治理义务，造成房屋出现重大险情且危及公共安全的，区（市）人民政府应当按照房屋使用安全应急预案组织有关部门、乡镇人民政府、街道办事处采取相应措施进行治理。

房屋使用安全责任人无力承担全部或者部分解危费用的，可以向房屋所在地的区（市）住房城乡建设部门提出解危救助申请。解危救助具体办法由市人民政府另行制定并向社会公布。

第三十五条 区（市）住房城乡建设部门、乡镇人民政府、街道办事处应当对遭受地面沉陷、地震、台风、洪涝等自然灾害和火灾、爆炸等事故的房屋进行应急检查。

第三十六条 房屋使用安全责任人发现房屋出现险情，可能危及公共安全的，应当立即设置明显警示标识，并及时向所在乡镇人民政府、街道办事处报告。

第三十七条 区（市）住房城乡建设部门、乡镇人民政府、街道办事处等有关单位对在工作检查中发现房屋出现险情，可能危及公共安全的，应当立即采取设置警示标识等安全防范措施，并报告区（市）人民政府；区（市）人民政府

应当按照房屋使用安全管理突发事件应急抢险预案相关规定，组织房屋使用人或者其他相关人员紧急撤离。

第六章 农村村民自建房屋特别规定

第三十八条 本市建立农村村民自建房屋安全管理制度。

市、区（市）住房城乡建设部门应当指导乡镇人民政府、街道办事处开展房屋安全使用常识普及工作，提高农村村民的房屋使用安全意识。

第三十九条 区（市）人民政府有关部门应当对农村村民自建房屋在村庄规划、建筑规范、施工质量等方面逐步推行规范化管理，向农村村民提供备选房型，引导农村村民选择有资质的单位进行设计和施工，保障房屋使用安全。

第四十条 乡镇人民政府、街道办事处应当确定专人负责房屋安全管理员，负责辖区内农村村民自建房屋使用安全的巡查等日常监督管理工作。

区（市）住房城乡建设部门应当对房屋安全管理员进行业务培训和监督。

第四十一条 乡镇人民政府、街道办事处应当根据日常监督管理情况，建立农村村民自建房屋信息系统，组织、指导农村村民对自建房屋进行日常维护，及时治理存在的安全隐患。

第四十二条 农村低收入群体等特殊困难家庭的房屋需要应急排险或者出现严重蚁害的，乡镇人民政府、街道办事处应当给予救助，采取措施治理房屋险情和蚁害。

第七章 法律责任

第四十三条 违反本条例的行为，法律、法规已作出行政处罚规定的，从其规定。

第四十四条 违反本条例第十二条第二款规定，房屋装饰装修擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，由住房城乡建设部门责令改正，处五万元以上十万元以下罚款。

第四十五条 违反本条例第二十二第二款规定，房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的，由住房城乡建设部门没收违法所得，并处十万元以上三十万元以下罚款，情节严重的，处三十万元以上五十万元以下罚款，对负有直接责任的鉴定人员处五千元以上一万元以下罚款。

第四十六条 违反本条例规定，房屋使用安全责任人未履行房屋安全管理相关义务，造成事故或者损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法承担刑事责任。

第四十七条 阻碍国家工作人员依法履行房屋使用安全管理职责，构成违反治安管理规定的，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。

第四十八条 本条例规定的行政处罚，按照相对集中行政处罚权的有关规定，应当由城市管理（综合行政执法）部

门处罚的，依照其规定。

第四十九条 违反本条例规定，国家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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第五十条 本条例自 2023 年 1 月 1 日起施行。