

烟台市房屋使用安全管理规定

(2017年2月13日烟台市人民政府令第136号公布)

2017年6月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋使用安全管理，维护公共安全和
社会秩序，保护公民、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，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内国有土地上合
法建造房屋的使用安全管理及其监督活动。

房屋的消防安全和燃气、电力、供水、供热、电梯、通
信等专业设施设备的使用安全管理，按照有关法律、法规的
规定执行。

法律、法规对军队、宗教团体、文物保护单位的房屋以
及历史建筑的房屋使用安全管理另有规定的，从其规定。

第三条 房屋使用安全管理应当遵循属地管理、预防为
主、防治结合、综合治理、稳步推进原则，确保房屋使用安
全。

第四条 市人民政府应当加强对本市行政区域内房屋
使用安全管理工作的领导，建立健全房屋使用安全管理工
作体系和机制，组织协调房屋使用安全管理工作。

县市区人民政府负责本辖区房屋使用安全管理工作的组织领导和综合协调，建立房屋使用安全常态化、信息化、网格化监管制度和安全管理应急预案，明确责任追究机制，组织应对房屋使用安全突发事件。

乡镇人民政府(街道办事处)应当落实房屋使用安全常态化、信息化和网格化监督管理制度，健全完善房屋使用安全检查和监测网络，协助做好房屋使用安全监督管理工作。

第五条 市房屋安全行政主管部门负责全市房屋使用安全监督管理工作,其所属的房屋安全管理机构具体负责房屋使用安全日常管理工作。

县市区房产行政主管部门、建设行政主管部门(以下统称县市区房屋安全行政主管部门)负责本辖区的房屋使用安全监督管理工作。

自然资源和规划、财政、城管、公安、应急等相关部门应当按照各自职责，做好房屋使用安全的管理工作。

第六条 市和县市区人民政府应当将房屋使用安全监督管理经费纳入财政预算，确保房屋安全调查、房屋安全鉴定、危险房屋解危、房屋安全信息管理、突发事件应急处置和常态化、网格化安全监管等工作的开展。

第七条 房屋安全行政主管部门应当建立健全危害房屋使用安全行为的举报和投诉处理机制，向社会公开举报和投诉的受理方式。

房屋安全行政主管部门接到投诉和举报后，对属于本行政机关职责范围内的事项，应当及时受理、查处，并将查处

结果及时反馈投诉人、举报人；对不属于本行政机关职责范围内的事项，应当及时转送相关行政机关并告知投诉人、举报人。

第二章 房屋安全责任

第八条 房屋所有权人是房屋使用安全责任人。房屋为直管公房或者单位自管公房的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

房屋所有权人不明晰、房屋权属不清的，房屋代管人或者实际使用人为房屋使用安全责任人。

房屋所有权人的确认以不动产登记簿记载为准。尚未办理房屋权属登记，但是基于下列情形之一，已经合法占有该房屋的公民、法人或者其他组织为房屋使用安全责任人：

- (一) 合法建造；
- (二) 生效的法律文书；
- (三) 买卖、赠与等法律行为；
- (四) 继承、受遗赠等法律事实；
- (五) 根据法律、法规的规定可以确认房屋权属的其他情形。

房屋承租人、借用人等使用人应当按照法律、法规、规章的规定以及合同约定合理使用房屋，承担相应的房屋使用安全责任。

第九条 新建房屋交付使用前，开发建设单位应当向受让人提交房屋质量保证书、房屋使用说明书及其他有关文件，明确告知受让人房屋的基本情况、设计使用年限、性能指标、使用与维护保养要求、保修范围和期限等事项。

建设、勘察、设计、施工、监理等单位应当按照法律、法规、规章规定以及合同的约定承担相应的房屋质量安全责任，履行保修和质量缺陷治理义务。但因使用不当、第三方责任或者不可抗力造成的损害除外。

第十条 房屋使用安全责任人应当对房屋使用安全承担下列责任：

(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)因房屋使用安全事故造成他人人身、财产损失予以赔偿；

(三)检查、维修房屋，及时消除安全隐患；

(四)配合做好房屋安全调查和房屋应急抢险措施；

(五)委托房屋安全鉴定，本规定第二十条规定的除外；

(六)法律、法规、规章规定的其他责任。

房屋使用人对房屋使用中发现了安全问题，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工作。

第十一条 房屋进行出租或者转让时，房屋所有权人应当将房屋结构形式、设计使用年限和结构改造情况等基本事

项，在房屋租赁合同、买卖合同中注明或者以其他方式书面告知承租人或者受让人。

房屋所有权人、使用人可以向城建档案机构、建设单位、设计单位、物业服务单位或者其他管理人、出让人或者出租人查询房屋结构形式、设计使用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。

第十二条 房屋共有部分的安全管理，实行物业管理的，物业服务单位应当按照约定承担共有部分的检查、维修、养护等日常管理责任，并将注意事项、禁止行为等书面告知房屋使用安全责任人；发现违法行为的，应当予以劝阻，劝阻无效的，应当及时向有关部门报告。

实行自治管理或者物业服务合同未约定的，房屋共有部分的检查、维修、养护等日常管理责任由房屋使用安全责任人依法共同承担。

房屋专有部分的日常管理责任由房屋使用安全责任人依法承担。

第十三条 政府有关部门应当在本级人民政府的组织领导下，按照有关规定开展本行业房屋使用安全检查，督促房屋使用安全责任人履行房屋使用安全责任，并将有关情况和信息及时通报房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门。

第十四条 县市区房屋安全行政主管部门应当组织房屋安全调查，建立危险房屋安全管理档案，对危险房屋逐栋登记，掌握房屋使用安全责任人、房屋安全隐患的基本状况

等相关信息，并通报房屋所在地的乡镇人民政府(街道办事处)。

第十五条 房屋安全行政主管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。

市房屋安全行政主管部门负责房屋安全信息管理系统的设计、建设和管理工作。县市区房屋安全行政主管部门应当积极做好房屋安全信息的采集、载入和动态管理等工作。

第十六条 房屋安全行政主管部门应当按照有关法律、法规和规章的规定，履行房屋装饰装修、城市房屋白蚁防治行政管理职责，加强对房屋装饰装修活动和城市房屋白蚁防治工作的监督管理。

第三章 房屋安全鉴定

第十七条 本规定所称房屋安全鉴定，是指房屋安全鉴定机构、鉴定单位对房屋使用安全状况进行鉴别和判断。

本规定所称房屋安全鉴定机构，是指房屋安全行政主管部门所属的依法成立的从事房屋安全鉴定活动的机构。

本规定所称房屋安全鉴定单位，是指具有相应资质等级的勘察、设计单位和其他依法从事房屋安全鉴定的单位。

房屋的安全鉴定由房屋安全鉴定机构、鉴定单位负责，其作出的鉴定结论是认定房屋安全状况的依据。市房屋安全行政主管部门应当将房屋安全鉴定机构、鉴定单位名录定期向社会公示。

第十八条 房屋安全鉴定机构应当按照职责和有关规定提供房屋安全鉴定服务。

房屋安全鉴定机构受理申请并现场勘察后，认为需要申请人提供房屋检测、测绘或者设计复核资料的，应当告知申请人委托具有相应资质的单位进行检测、测绘或者设计复核。申请人应当依照合同约定承担相应的费用。

房屋使用安全责任人和其他有关责任人可以直接委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定。鉴定期限、费用等有关事项由房屋使用安全责任人和鉴定单位约定。

第十九条 房屋有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当申请房屋安全鉴定：

(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坏的；

(四) 其他依法应当申请房屋安全鉴定的。

第二十条 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、施工单位应当在施工前按照相关技术规范的要求，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，并在施工期间自行或者委托有资质的单位进行周边房屋安全影响跟踪监测，按照规定采取安全防护措施。

因建设工程施工造成周边房屋发生下沉、倾斜、裂缝等损坏的，建设单位应当及时向房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门报告，及时对周边房屋委托进行安全鉴定，并采取相应危险治理措施。

第二十一条 房屋安全鉴定应当由房屋使用安全责任人或者相关责任人申请委托；房屋使用人申请的，需经所有权人书面同意。

区分所有权的房屋安全鉴定，由相关的房屋使用安全责任人或者业主大会授权的业主委员会委托。

第二十二条 房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门或者乡镇人民政府(街道办事处)发现房屋存在应当委托安全鉴定情形的，应当及时通知房屋使用安全责任人或者相关责任人提出委托申请。

紧急情况下，县市区房屋安全行政主管部门或者乡镇人民政府(街道办事处)应当主动协助房屋使用安全责任人或者相关责任人委托鉴定，委托鉴定程序可以简化。

因突发事件或者自然灾害导致房屋处于危险状态的，县市区房屋安全行政主管部门应当及时组织房屋安全鉴定。

第二十三条 委托房屋安全鉴定，委托人应当提供下列材料：

(一)房屋安全鉴定委托书；

(二) 委托人身份证明；

(三) 不动产权证或者能够证明房屋权属的其他有效证件，租赁合同或者能够证明对鉴定房屋有合法使用权的其他有效证明文件；

(四) 法律、法规、规章以及技术规范规定的其他材料。

第二十四条 鉴定机构、鉴定单位应当严格按照国家规定的鉴定业务规范和标准从事鉴定活动。对工业建筑、公共建筑及高层建筑等房屋的鉴定，还应当参照有关专业技术标准、规范和规程进行。对结构特殊、环境复杂的鉴定项目，房屋安全鉴定机构、鉴定单位可以组织专家论证。

第二十五条 进行房屋安全鉴定时，有关单位或者个人应当协助、配合，不得阻挠、干扰鉴定人员的正常鉴定活动。

对存在明显险情的房屋，鉴定期间不得停止原已采取的房屋使用安全防护措施。

第二十六条 鉴定机构、鉴定单位进行房屋安全鉴定时，应当有两名以上鉴定人员参加。

房屋安全鉴定报告应当客观、真实地反映所鉴定房屋的安全状况，不得伪造、变造鉴定结果，鉴定报告由鉴定人、技术负责人、单位负责人分别签字。鉴定机构、鉴定单位对其出具的鉴定报告依法承担法律责任。

第二十七条 属于本规定第十九条、第二十条规定应当委托鉴定的情形的，房屋安全鉴定机构、鉴定单位应当将鉴定报告及时送达委托人，并报房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门。

经鉴定属于危险房屋的，房屋安全鉴定机构、鉴定单位应当在作出鉴定报告后二十四小时内将鉴定报告送达委托人并报房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门。

第二十八条 房屋安全鉴定报告应当标明被鉴定房屋的危险等级。经鉴定为危险房屋的，鉴定机构、鉴定单位应当根据危险程度的不同提出下列处理意见：

(一) 观察使用，适用于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，适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋；

(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。

第四章 危险房屋治理和应急抢险

第二十九条 经鉴定为危险房屋的，县市区房屋安全行政主管部门应当及时向房屋使用安全责任人发出《危险房屋督促解危通知书》，同时通报房屋所在地的乡镇人民政府(街道办事处)以及相关行政管理部门。

第三十条 房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告载明的处理意见，对危险房屋采取下列处置措施：

(一) 鉴定为观察使用的，应当按照鉴定报告注明的观察使用的条件和时限使用；

(二) 鉴定为处理使用的，应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具解危技术方案，委托施工单位按照方案施工，并按照设计单位确定的后续使用年限使用；

(三) 鉴定为停止使用、整体拆除的，应当停止使用，立即搬出。

应当立即搬出而拒不依照规定搬出的，县市区房屋安全行政主管部门应当书面通知有关人员搬出；情况紧急危及公共安全的，县市区人民政府可以依法责成有关部门组织人员紧急撤离，并予以妥善安置。

第三十一条 危险房屋解危可以采取加固处理、原址重建、旧城区改造等方式进行。

解危方案涉及多个房屋使用安全责任人的，由房屋使用安全责任人共同协商、决定。

第三十二条 对危险房屋采取加固处理方式解危的，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。加固设计方案确定的房屋结构承载能力应当不低于原设计的结构安全标准。

施工完成后，房屋使用安全责任人应当组织危险房屋加固工程设计、施工等单位共同验收，出具加固工程验收报告，并报房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门。

第三十三条 需要整体拆除的单栋危险房屋，压占规划线的，由房屋所在地的县市区人民政府依法予以征收；未压占规划线的，可以进行原址重建，但应当满足现行的结构设计安全标准，并遵循城乡规划、建设、管理的相关规定。

危险房屋原址重建的，应当优化审批流程，并依法减免相关费用。

第三十四条 市和县市区人民政府应当将成片危险房屋的改造纳入城乡规划和土地利用总体规划。

市和县市区人民政府依照有关法律、法规的规定，可以对国有土地上危险房屋集中区域的房屋依法予以征收，采取旧城区改造的方式，对成片危险房屋进行解危。

第三十五条 危险房屋的解危费用，除法律、法规、规章另有规定或者当事人另有约定的以外，由房屋所有权人承担。

第三十六条 因治理危险房屋、排除房屋险情需要合理利用房屋共有部分、共有设施的，相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。

第三十七条 危险房屋在解危期间或者恢复正常使用前，房屋使用安全责任人应当设置警示标志，采取相应的安全防范措施。

危险房屋经鉴定认为应当停止使用、整体拆除的，房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门应当在显著位置设置警示标志，采取相应的安全防范措施。

利害关系人在相邻房屋出现险情可能危及自身人身或者财产安全时，有权要求相邻房屋使用安全责任人、使用人或者造成险情的责任人采取安全措施。

第三十八条 危险房屋在解危期间或者恢复正常使用前，房屋使用安全责任人不得将其出租；不得将其作为生产经营场所。

危险房屋依照规定采取解危处置措施后出租的，房屋使用安全责任人应当告知承租人房屋安全的相关信息和使用的安全的相关要求。

第三十九条 市和县区人民政府应当建立危险房屋检查制度，建立房屋安全应急抢险救援组织体系，制定房屋应急抢险预案，并储备抢险救援物资和装备器材。

县区房屋安全行政主管部门、乡镇人民政府(街道办事处)应当组织对遭受火灾、地震、洪水、台风等自然灾害或者突发事件后的房屋进行应急检查。

第四十条 房屋安全行政主管部门、乡镇人民政府(街道办事处)在下列活动中发现或者获悉房屋存在随时可能丧失结构稳定和承载能力、出现房屋坍塌等重大险情之一的，应当立即设置警示标志并报告县区人民政府，县区人民政府应当按照房屋抢险应急预案的相关规定，组织人员紧急撤离。

(一)在开展房屋安全检查、危险房屋调查中发现并确认的；

(二) 在开展自然灾害或者突发事件后的房屋应急检查中发现并确认的；

(三) 房屋鉴定机构、鉴定单位在房屋安全鉴定期间发现并报告的；

(四) 通过举报、投诉等其他方式获悉并确认的。

第五章 法律责任

第四十一条 违反本规定的行为，有关法律、法规、规章已规定法律责任的，从其规定；法律、法规、规章未作出法律责任规定的，依照本规定执行。

第四十二条 违反本规定，因建设工程施工造成周边房屋发生下沉、倾斜、裂缝等损坏，建设单位未及时对周边房屋委托安全鉴定的，由房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门责令限期委托鉴定；逾期不委托鉴定的，处一万元以上三万元以下罚款；因施工导致周边区域房屋损坏的，依法承担民事责任。

第四十三条 违反本规定，鉴定单位出具虚假鉴定报告或者出具的鉴定报告有重大失实的，由房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门处一万元以上三万元以下罚款，并将其出具虚假鉴定报告或者出具的鉴定报告有重大失实的行为向社会公示。

第四十四条 违反本规定，经鉴定属于危险房屋的，鉴定单位未在作出鉴定报告后二十四小时内送达鉴定报告或者未向房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门报告的，

由房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上一万元以下罚款。

第四十五条 违反本规定，将解危期间或者恢复正常使用前的危险房屋出租的，由房屋所在地的县市区房屋安全行政主管部门责令改正；逾期不改正的，对没有违法所得的，可以处一千元以上五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处违法所得一倍以上三倍以下罚款，但罚款数额不得超过三万元。

违反本规定，将解危期间或者恢复正常使用前的危险房屋作为生产经营场所，不具备安全生产条件的，由负有安全生产监督管理职责的部门依照安全生产法律、法规的规定处理。

第四十六条 房屋安全行政主管部门和其他相关行政管理机关及其工作人员违反本规定，不履行、拖延履行房屋使用安全监督管理职责或者滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者其他有权机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十七条 县市区人民政府可以根据房屋使用安全管理的实际需要，划定适用本规定集体所有土地上房屋的范围，并向社会公布。

第四十八条 本市行政区域内的国家级开发区管理委员会和省级开发区管理委员会作为所在地人民政府的派出机构，依据人民政府的授权，依法履行区域内相应的房屋使用安全监督管理职责。

第四十九条 本规定中下列用语的含义：

(一)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。

(二)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。

第五十条 本规定自 2017 年 6 月 1 日起施行。