

东莞市人民政府令

第 144 号

《东莞市房屋使用安全管理规定》业经市人民政府同意，现予发布。

市 长



东莞市人民政府

2015年4月17日

东莞市房屋使用安全管理规定

第一章 总 则

第一条 为了规范房屋使用安全管理，保障房屋使用安全，保护公民、法人和其他组织的生命财产安全，根据《城市危险房屋管理规定》(建设部令第129号)、《广东省物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，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。

本规定所称房屋是指用于居住使用、生产经营和公共活动的建筑物（不含构筑物）。

第三条 本规定所称房屋使用安全管理，是指对房屋进行安全检查、安全鉴定及对危险房屋进行综合治理等活动。

房屋的消防、设施设备使用、住宅装饰装修以及拆除施工等活动按照有关法律法规和规章执行。

第四条 房屋使用安全管理应当遵循预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第五条 市住房和城乡建设局是本市房屋使用安全管理的行政主管部门，负责组织实施本规定，统筹协调、指导本市行政区域内

的房屋使用安全管理工作。

各镇街（园区管委会）按照属地管理原则，负责本辖区内房屋使用安全管理，并明确负责住建工作的机构为辖区房屋使用安全管理具体工作的承办机构。

各镇街（园区管委会）可与村（居）委员会签订房屋使用安全管理责任书，明确村（居）委员会的房屋使用安全管理责任。

第六条 市国土、规划、房管、城市综合管理、安监等部门应当按照各自职责，配合做好房屋使用安全管理工作，协同实施本规定。

市镇两级上述部门在履行职能时，发现房屋可能存在危险状态的，应当及时告知市住房和城乡建设局或镇街（园区）负责住建工作的机构。

第七条 房屋所有权人是房屋安全责任人；房屋属国有或者集体所有的，其经营管理单位为房屋安全责任人。

房屋所有权人下落不明、房屋权属不清的，房屋代管人、实际使用人为房屋安全责任人。

房屋承租人、借用人等实际使用人应当按照法律、法规的规定以及合同约定合理使用房屋，承担相应的责任。

第八条 任何单位和个人都有权向市住房和城乡建设局举报或反映违反本规定的行为。市住房和城乡建设局应当及时组织查处，

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 物业服务单位应当开展房屋安全使用宣传，并根据业主大会的决定或者物业服务合同的约定定期检查其管理房屋的共用部位的安全状况。

发现有安全隐患的，物业服务单位应当及时向业主委员会书面报告，在小区内明显位置张贴公告，向全体业主通报，并根据物业服务合同的约定组织鉴定、维修。

未委托物业服务单位管理的房屋，由镇街（园区管委会）开展房屋安全使用宣传，组织有关单位定期开展房屋安全普查、抽查等检查活动。发现有安全隐患的，采取相应防治措施。

第十条 房屋使用过程中，禁止下列行为：

（一）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

（二）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；

（三）拆除低窗台护栏；

（四）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第十一条 房屋使用过程中，未经批准，不得有下列行为：

- （一）变动建筑主体和承重结构；
- （二）搭建建筑物、构筑物；
- （三）改建、扩建、加层；
- （四）改变外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- （五）房屋建筑超过设计标准或者规范增加楼面荷载；
- （六）擅自改变房屋使用性质。

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设计文件，并按照有关法律法规的规定办理相关批准手续。

房屋改建、扩建、加层或改变建筑物外立面、房屋使用性质等行为的，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，应当依法向市住房和城乡建设局办理建筑工程施工许可手续。

第十二条 房屋发生自然损坏的，房屋安全责任人应及时修缮，不得拖延或者拒绝。因不可抗力造成的损坏，视同自然损坏。

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（共有人）或管理人进行处理。所有人（共有人）下落不明的且没有管理人的，由使用人消除安全隐患或险情。

第十三条 房屋安全责任人或第三人有造成房屋危险的行为，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

第十四条 各镇街（园区管委会）负责统筹组织相关部门定期对辖区内的房屋使用和维护状况进行普查，并落实做好普查情况记录。应当对建成时间较长或物业服务单位、社区、业主投诉反映较多的房屋进行重点检查。对普查发现有安全隐患的房屋，应向房屋安全责任人发出隐患告知书，并落实专人指导、督促处理。

第十五条 房屋安全责任人、物业服务单位、村（社区）等有关个人和单位应当积极配合镇街（园区管委会）组织的房屋安全普查、专项检查等活动，并做好房屋安全日常巡查、维修和记录，并按要求提供、报送相关资料。

第十六条 属下列情形的房屋，镇街（园区管委会）应当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 3 年；
2. 木结构、砖木结构一般性房屋为 25 年；
3. 砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构一般性房屋为 50 年；
4. 纪念性建筑和特别重要的建筑为 100 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 10 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) 其它具有可能危及公共安全隐患的房屋。

第十七条 有下列危害房屋安全情形之一的，镇街（园区管委会）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。

第四章 房屋安全鉴定管理

第十八条 本规定所称房屋安全鉴定，是指房屋安全鉴定机构

对房屋结构的完损程度和使用状况是否危及安全使用进行鉴别、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。

第十九条 有下列危害房屋安全情形之一的，房屋安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等现象的；

（二）房屋超过设计使用年限需继续使用的；

（三）自然灾害以及爆炸、火灾等事故造成房屋主体结构损坏的；

（四）需要拆改房屋主体或者承重结构、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载的；

（五）进行地下管线施工、桩基施工、附设三米以上地下室深基坑、爆破及较强烈震动和降低地下水位的建设项目，其施工区周边可能被损坏的房屋；

（六）其他可能危害房屋安全需要鉴定的情形。

第二十条 房屋可能存在危及相邻人等利害关系人的安全隐患的，利害关系人可以要求房屋安全责任人委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。房屋安全责任人拒不委托房屋安全鉴定机构进行鉴定的，利害关系人可以自行委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

利害关系人自行委托房屋安全鉴定机构进行鉴定的，应当将鉴

定结论告知房屋安全责任人。

房屋安全责任人下落不明或拒不委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，且房屋可能危及公共利益安全的，镇街（园区管委会）、村（居）委员会等应委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

第二十一条 经过房屋安全鉴定，房屋是危险房屋或者存在危及利害关系人的危险点的，鉴定费用由房屋安全责任人承担；不是危险房屋或者不存在危及利害关系人的危险点的，鉴定费用由委托人承担。

房屋所有人下落不明且没有其他责任人的，房屋安全鉴定费用由利害关系人先行垫付，利害关系人可向房屋所有人追偿。

第二十二条 房屋安全责任人对房屋安全鉴定结论有异议的，可以重新委托鉴定。利害关系人对房屋安全鉴定结论有异议的，可与房屋安全责任人协商一致后，共同重新委托鉴定。

第二十三条 房屋安全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，并出示相关资格或培训证书。对结构特殊、情况复杂的鉴定项目，房屋安全鉴定机构应当聘请专家或邀请有关部门派员参加鉴定。

房屋安全责任人、利害关系人应当积极协助、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。

任何单位或个人不得拒绝、阻挠、干扰房屋安全鉴定人员的正常鉴定活动。

第二十四条 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 10 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 5 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 2 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。

限期检查时间届满，房屋安全责任人应当委托专业机构开展安全检查并出具结论。

第二十五条 对存在明显险情的房屋，鉴定和重新鉴定期间不得停止加固、修缮等危险治理和安全防范措施的进行。

第二十六条 鉴定机构在勘查中发现房屋有明显险情，应立即报告镇街（园区）负责住建工作的机构；镇街（园区）负责住建工作的机构应立即组织处理。

第二十七条 房屋安全鉴定机构可根据需要将房屋鉴定报告告知市住房和城乡建设局，由市住房和城乡建设局发给告知凭证。

告知凭证应载明房屋安全状态、本次检查时间、下次安全检查时限等内容。

告知凭证是房屋安全鉴定机构已将鉴定报告告知相关部门的记录，不作为被鉴定建筑合法性的证明，不作为教学场所、经营或生产等场地符合规定标准的证明。

第五章 危险房屋治理

第二十八条 经鉴定属本规定第二十四条所列 C、D 类状态房屋（局部危险房屋、危险房屋）的，房屋安全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镇街（园区）负责住建工作的机构。

经鉴定属于本规定第二十四条所列 A、B 类状态房屋（非危险房屋）的，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，同时将鉴定报告抄送镇街（园区）负责住建工作的机构。镇街（园区）负责住建工作的机构应当做好记录和跟踪检查。

第二十九条 镇街（园区）负责住建工作的机构应当在收到鉴定结果为 C 类、D 类状态房屋的鉴定报告后及时书面通知房屋安全

责任人按鉴定报告中的处理意见进行加固补强或修缮，对可能危及人身或财产安全的房屋，应当责令立即停止使用。房屋安全责任人应当及时解除房屋危险；解危暂时有困难的，应采取安全措施，并报告属地镇街（园区管委会）。

房屋安全责任人采取排险解危措施后，应及时报告镇街（园区）负责住建工作的机构。

第三十条 房屋安全责任人拒不按照处理意见治理，或有阻碍行为的，市住房和城乡建设局有权指定有关单位代修或采取其它强制措施。发生的费用原则上由房屋安全责任人承担。

第三十一条 对无修缮价值又危及相邻建筑或者给他人生命安全造成威胁需整体拆除的危险房屋，房屋所有人应立即拆除。

房屋所有人拒不拆除的，镇街（园区）负责住建工作的机构将情况报告镇街（园区管委会）和市住房和城乡建设局。镇街（园区管委会）和市住房和城乡建设局根据实际情况，采取必要措施。对房屋已出现重大险情的，镇街（园区管委会）和市住房和城乡建设局应及时组织有关部门排除险情。

第三十二条 对未能及时履行解除危险，又未采取安全措施，或房屋安全责任人有阻碍行为的，镇街（园区管委会）应及时组织有关部门采取避险疏散、临时搬迁、警示隔离等适当的排险解危措施，并报告市住房和城乡建设局。

第六章 法律责任

第三十三条 有本规定第十条第（三）项行为或有其他违反工程强制性标准、降低工程质量行为的，由市住建部门依照《实施工程建设强制性标准监督规定》第十八条规定，责令改正，对施工单位处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。给他人造成损害的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 有本规定第十一条行为，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）有第（一）项行为的，由市住建部门依照《建设工程质量管理条例》第六十九条规定，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，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。

（二）有第（二）、（四）项行为的，由市城管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规的规定处罚。

（三）有第（三）项行为的，由市城管部门依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

（四）有第（六）项行为的，由市城管部门依照有关法律法规的规定查处。

第三十五条 因下列原因造成事故的，依照《城市危险房屋管理规定》第二十二条、二十三条规定，房屋安全责任人、行为人应承担法律责任：

- （一）有险不查或损坏不修；
- （二）经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施；
- （三）使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；
- （四）使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施；
- （五）行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋。

第三十六条 鉴定机构有下列情况的，依照《城市危险房屋管理规定》第二十四条规定，应承担法律责任：

- （一）因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失；
- （二）因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内

发生事故；

(三) 因拖延鉴定时间而发生事故。

第三十七条 妨碍房屋使用安全管理工作人员依法执行公务，构成违反治安管理行为的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十条的规定处警告或者 200 元以下罚款；情节严重的，处 5 日以上 10 日以下拘留，可以并处 500 元以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十八条 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；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。

第三十九条 本规定由市住房和城乡建设局负责解释。

第四十条 本规定自 2015 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2020 年 4 月 30 日。

公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，省政府法制办。

市委书记、副书记、常委，市人大常委会主任，市政府市长、副市长，市政协主席，市政府秘书长、副秘书长。

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位。

市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室秘书二科

2015 年 4 月 17 日印发
