

抚顺市城市房屋安全管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 【制定依据】 为了加强我市房屋安全管理工作，保障房屋使用安全，维护公共安全和公众利益，根据《中华人民共和国民法典》《城市危险房屋管理规定》《住宅室内装饰装修管理办法》《城市房地产管理办法》《辽宁省物业管理条例》等法律、法规和有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 【管辖范围】 本办法适用于本市行政区域内既有合法房屋建筑。包括房屋安全管理、房屋安全使用、装饰装修、危险房屋安全鉴定与管理、房屋安全隐患治理和应急处置等管理活动。

房屋附属的消防、电梯、供电、供水、燃气、供热、排水、与房屋设计为一体的垃圾分类等相关设施设备安全管理，依照有关法律、法规、规章的规定执行。

军事设施、宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑、历史文化街区、风景名胜区范围内的房屋安全管理，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第三条 【原则】 房屋安全管理遵循属地管理、规范使用、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 【职权依据】 市人民政府负责本市房屋安全管理工作的统一领导，统筹协调房屋安全管理工作。

县、区人民政府负责本行政区域内房屋安全管理工作的组织领导和综合协调，加强监管执法，健全房屋安全突发事

件应急处置机制。

乡（镇）人民政府、街道办事处具体负责本辖区内房屋安全管理，做好职责范围内的违法建设查处，明确房屋安全管理机构和专门工作人员，指导社区、物业服务企业建立房屋安全常态化、网格化巡查和报告制度，协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施危险房屋治理和应急处置等工作。

第五条 【职权依据（政府部门）】市住房和城乡建设部门是本市房屋安全管理工作的主管部门，负责房屋使用安全的统一指导和监督管理工作。

县、区住房和城乡建设部门负责辖区内房屋安全工作的指导和监督管理，依法建立健全房屋安全管理的各项制度，宣传房屋安全使用知识，加强对房屋使用安全的监督检查，按照法律规定查处危害房屋安全的行为，实施应急临时安置，强制避险解危等工作。

发改、自然资源、应急、公安、市场监管、文旅、教育、卫计、交通、商务、民政等相关部门，应当按照各自职责做好房屋安全管理相关工作。

市、区财政部门负责统筹协调房屋安全日常管理工作相关经费。

第六条 【财政预算】房屋安全管理工作经费纳入各级政府财政预算，市、县（区）人民政府应当保障房屋安全管理工作经费投入，确保房屋使用安全日常管理、信息化建设、房屋安全排查、房屋安全鉴定、危险房屋监管以及突发事件应急处置等工作的开展。

第七条 【保险机制】鼓励存在潜在风险隐患的房屋安

全责任人或房屋实际使用人投保房屋安全类商业保险。

第二章 房屋使用安全管理

第八条 【房屋安全责任人】房屋所有权人是房屋安全责任人。房屋属于国家或者集体所有的，管理单位是房屋安全责任人。房屋所有权人下落不明或者权属不清的，房屋实际使用人或者管理人应当承担房屋安全责任。

第九条 【安全责任】房屋安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照规划、设计用途合理使用房屋；

（二）检查、维护、修缮房屋及其附属设施，及时消除安全隐患；

（三）按照规定实施房屋装饰装修、改建、扩建、改造等活动；

（四）按照规定委托房屋安全鉴定，对鉴定为危险的房屋及时治理、解危；

（五）配合政府及其有关部门组织实施的房屋安全隐患排查、危险房屋应急处置等工作；

（六）法律、法规、规章规定的其他房屋使用安全责任。

房屋安全责任人不是房屋实际使用人的，应当告知房屋实际使用人房屋用途、主体承重结构和结构改造情况等事项，明确房屋实际使用人相应的安全管理责任，监督房屋实际使用人安全使用房屋。

第十条 【房屋实际使用人义务】房屋实际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。房屋实际使用人未合理使用房屋造成房屋安全后果的，应当承担相应的房屋使用安全责任。

房屋实际使用人发现房屋及其附属设施出现裂缝、变形、腐蚀、沉降、建筑幕墙或者外墙外保温系统脱落、阳台脱落等险情的，应当及时告知房屋使用安全责任人，并配合做好房屋检查、维护、安全鉴定和危险治理等工作。

第十一条 【安全责任人安全检查义务】房屋安全责任人应当根据房屋用途、结构类型、使用年限等情况，对房屋定期进行安全检查；房屋遭遇飓风、暴雨、冰雹、大雪等极端天气，可能影响房屋安全使用的，还应当进行专项检查。

第十二条 【各主管部门安全检查】教育、卫计、文旅、交通、市场监管、商务、民政、统战等部门应当按照职责，监督学校、医院、剧院、场馆、车站、宾馆、集贸市场、商场、福利机构、宗教场所等公共建筑的房屋安全责任人定期进行房屋安全检查，及时消除安全隐患。

第十三条 【物业管理职责】房屋所有权人进行房屋装饰装修的，物业服务企业有告知、巡查、制止、报告责任。物业服务企业在办理房屋装饰装修登记手续时，要告知装饰装修禁止行为和注意事项，加强装饰装修活动现场的巡查检查，发现违法违规行为的，要采取合理措施制止，并及时报告所在地街道、社区。

无物业服务企业管理的房屋，由房屋所在地社区履行上述职责。

第十四条 【街道管理职责】县、区人民政府、街道办事处应当加强房屋装饰装修活动的监督检查，充分发动群众监督房屋装饰装修活动，畅通投诉、举报渠道，及时受理群众、物业服务企业等相关报告或投诉。属于街道办事处职责范围的，要及时处理；属于相关部门职责范围的，要依法移

交相关部门处理。

第三章 装饰装修安全

第十五条 【依申请审批制度】房屋装饰装修、改建、扩建或者改造，依法需要办理规划和施工许可手续的，房屋安全责任人应当按照有关规定申请办理。

第十六条 【登记程序】实行物业管理的房屋，房屋所有权人、使用人在房屋装饰装修工程开工前，应当向房屋的物业服务企业办理登记手续，并提交下列资料：

（一）不动产权属证明，房屋使用人对房屋进行装饰装修的，还需提供所有权人同意装饰装修的书面证明；

（二）装饰装修方案；

（三）涉及共用部位的，需提供共用人同意装饰装修的证明；

（四）涉及第十七条行为的，需提交原设计单位或者具有相应资质的设计单位出具的设计方案。

未实行物业管理或没有物业服务企业的房屋，房屋所有权人、使用人应当依照前款规定将房屋装饰装修情况告知所在地社区、街道。

物业服务企业、社区应当定期将辖区内房屋装饰装修情况告知属地住房和城乡建设部门。

第十七条 【禁止行为】禁止实施下列危害或者可能危害房屋安全的行为：

（一）擅自改变房屋的规划用途；

（二）损坏或者擅自拆改房屋基础、梁、柱、楼板、墙体（经规划批准的除外）等建筑主体和承重结构构件；

（三）开挖房屋底层地面、降低房屋地坪标高或者擅自

改变地下空间的使用功能、层数和面积；

（四）擅自拆改电梯、消防、抗震等涉及安全相关设施设备；

（五）擅自超过设计标准或者规范增加楼层或楼（屋）面荷载；

（六）法律、法规、规章规定的其他危害或者可能危害房屋安全的行为。

第十八条 【经设计行为】房屋所有权人、使用人实施下列行为的，应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质的设计单位提出设计方案，并委托具有相应资质的施工单位施工：

（一）在非承重内墙上开门、开洞口或者扩大原有洞口，拆改墙体；

（二）在房屋楼面结构层开设洞口或者扩大楼面结构层洞口；

（三）拆改房屋主体结构的其他行为。

第十九条 【标准要求】房屋装饰装修应当符合相关技术标准和工程质量标准，保证房屋的整体性和结构安全，不得影响房屋共有部分和相邻房屋的安全。

第四章 房屋安全鉴定管理

第二十条 【安全鉴定职权依据】房屋安全鉴定，由依法设立并具备房屋安全鉴定能力的机构实施。

第二十一条 【需要进行安全鉴定的情形】有下列情形之一的，房屋安全责任人，应当委托鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）房屋主体或者承重结构出现明显异常情况的；

(二) 房屋遭遇飓风、洪涝、地震等重大自然灾害损坏，或者遭遇火灾、爆炸等事故损坏，严重危及房屋安全的；

(三) 房屋达到设计使用年限，需要继续使用的；

(四) 城乡自建房屋用于生产经营或者改造为其他人员密集场所的；

(五) 依法应当进行房屋安全鉴定的其他情形。

学校、医疗卫生机构、文体场馆、景区、车站、商场、宾馆、饭店、集贸市场、养老和福利机构、公共娱乐场所、宗教活动场所等人员密集场所的房屋超过设计使用年限三分之二的，相关主管部门应当组织指导房屋安全责任人定期进行安全鉴定，鉴定周期原则上不超过五年。

第二十二条 【安全鉴定的标准】房屋鉴定的程序和方法应当符合国家、地方和行业相关标准和规范。

房屋经安全鉴定后，应当出具鉴定报告。鉴定报告送达鉴定委托人，同时报送房屋所在地的县、区住房和城乡建设部门。

第二十三条 【鉴定的申请方式、缴费主体】房屋所有人和使用人都可提出鉴定申请。房屋所有人或使用人向鉴定机构提供鉴定申请时，必须持有证明其具备相关民事权利的合法证件。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

第五章 危险房屋防治管理

第二十四条 【县区政府危房治理的职权依据】县、区人民政府应当加强本辖区内危险房屋治理监督工作，及时组织处置影响公共安全的危险房屋。

县、区住房和城乡建设部门应当组织开展危险房屋巡

查，对危险房屋安全状态和治理情况进行跟踪和监督，建立危险房屋档案并及时更新，确保公共安全。

第二十五条 【避险解危通知书】经鉴定为 C 级、D 级的危险房屋，县、区住房和城乡建设部门应当通知街道（乡镇）向每位房屋所有人、使用人出具避险解危通知书。避险解危通知书内容应包括：鉴定结果、产权人和使用人责任与义务、避险解危时限、避险解危方式等内容。

第二十六条 【房屋安全责任人的解危义务】房屋安全责任人经鉴定的危险房屋，应当按照鉴定机构的处理建议和避险解危通知书要求，及时进行治疗、解危。对于 C 级危险房屋，进行加固、维修和修缮治理，消除安全隐患；对于 D 级危险房屋，立即停止使用、腾空危险房屋，迅速避险撤离，及时封闭楼体，设置警示标识，做好安全隔离。

房屋安全责任人拒不按照处理建议治理、解危，或有阻碍行为的，县、区政府有权采取强制措施，可以采取加固维修，撤离腾空，断水断电，封闭楼体，设置隔离围挡和警示标识，定期巡查等措施进行处置，发生的一切费用和责任由房屋安全责任人承担。

第二十七条 【限制性条款】D 级危房、未落实解危措施的 C 级危房暂缓办理出售、抵押登记、转让过户手续，禁止出租和用于任何生产经营活动。已出租和用于生产经营的，由属地街道（镇）责令立即停止出租、生产经营并限期撤离。

第二十八条 【应急预案】县、区人民政府应当建立危险房屋安全突发事件应急预案，定期组织开展应急培训和演练。

危险房屋出现重大险情后，县、区人民政府应当立即启动危险房屋安全突发事件应急预案，进行应急处置和抢险救援。

第六章 责任追究

第二十九条 违反本办法规定，依照有关法律、法规和规章的规定进行处罚；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十条 有关部门、单位及其工作人员在房屋安全管
理工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依纪给予相应处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十一条 本办法自 XX 之日起施行。