

# 梅州市房屋使用安全管理办法

(2017年11月24日梅州市人民政府第七届12次常务会议通过，2017年12月1日梅州市人民政府令第2号公布，根据2021年8月31日梅州市人民政府令第7号《梅州市人民政府关于修改部分市政府规章的决定》修正)

**第一条** 为了加强房屋使用安全管理，保障房屋使用安全，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内城市、镇规划区范围合法建造房屋的使用安全管理活动。

房屋的消防安全和燃气、电力、供水及电梯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、法规对军事保护区、宗教活动场所、文物保护单位、历史建筑等的房屋使用安全管理另有规定的，从其规定。

**第三条** 房屋使用安全管理遵循主体责任、防治结合、属地管理、部门监管的原则。

**第四条** 房屋使用安全管理工作所需经费纳入市、县级人民政府财政预算。

**第五条** 市住房城乡建设行政主管部门负责全市房屋使用安全管理的监督、指导工作。

县级人民政府确定的房地产行政主管部门负责辖区内房屋使

用安全管理工作的。

城市管理和综合执法、财政、公安、教育、卫生健康等主管部门应当按照各自职责，做好房屋使用安全管理的相关工作。

**第六条** 镇人民政府、街道办事处在上级行政主管部门业务指导下做好辖区内房屋使用安全管理的相关工作，组织开展日常巡查，及时报告房屋使用安全隐患，督促相关责任人对存在安全隐患的房屋及时进行鉴定和治理。

**第七条** 市住房城乡建设行政主管部门和县级人民政府房地产行政主管部门应当建立健全举报和投诉危害房屋使用安全行为的处理机制，并向社会公开举报和投诉的受理方式。

**第八条** 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房屋权属不清，有代管人的，代管人是房屋使用安全责任人，无代管人的，房屋实际使用人是房屋使用安全责任人。

房屋所有权人的确认以不动产登记为准，尚未登记，但是基于下列情形之一，已经合法占有房屋的自然人、法人或者其他组织是房屋使用安全责任人：

- （一）合法建造；
- （二）生效的法律文书；
- （三）继承；
- （四）根据法律、法规确认房屋权属的其他情形。

房屋共有部分已委托物业服务企业或者其他管理人管理的，

物业服务企业或者其他管理人应当按照约定承担房屋使用安全责任；未委托物业服务企业或者其他管理人管理的，共有产权人是房屋使用安全责任人。

**第九条** 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）根据国家和省有关房屋装饰、装修管理的法律、法规、规章等规定进行装饰、装修，禁止擅自变动房屋主体和承重结构、改变阳台用途等危害房屋使用安全的行为；

（三）检查、修缮房屋，对存在安全隐患的房屋进行必要的安全鉴定和治理，危及他人人身、财产安全的，应当设置明显的警示标识并及时治理；

（四）配合白蚁防治单位对房屋进行白蚁危害预防、检查和治理；

（五）做好其他保障房屋使用安全的必要措施。

**第十条** 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，并按照法律、法规的规定以及合同的约定，承担保修期间房屋质量缺陷的保修和治理责任。

**第十一条** 教育、卫生健康、文化广电旅游、体育、交通运输等主管部门应当根据职责定期组织对学校、医院、场馆、车站、

商场等公共建筑的房屋安全使用状况进行检查，发现存在房屋安全隐患的，应当将有关情况书面报告房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门。

**第十二条** 已实施物业服务的房屋，物业服务企业应当根据职责做好下列工作：

（一）开展房屋安全使用宣传；

（二）定期检查房屋公共部位、共用设施设备的安全状况，发现有安全隐患的，及时组织鉴定、治理；

（三）对危害房屋使用安全的违法行为予以劝阻，劝阻无效的，及时向所在地县级人民政府房地产行政主管部门报告；

（四）其他保障房屋使用安全的必要工作。

**第十三条** 在本市从事房屋安全鉴定的机构，通过市住房城乡建设行政主管部门建筑市场诚信管理平台进行信息录入的，市住房城乡建设行政主管部门应当及时将其相关信息向社会公开。

**第十四条** 出现下列情形之一的，房屋使用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）房屋地基基础或者主体结构有明显下沉、倾斜、变形、腐蚀现象的；

（二）房屋超过设计使用年限继续使用的；

（三）因台风、暴雨等自然灾害或者火灾、爆炸等事故灾难造成房屋损坏的；

（四）房屋幕墙的面板、连接构件或者局部墙面出现异常变

形、脱落、爆裂现象的；

（五）其他可能危害房屋使用安全的情形。

**第十五条** 房屋出现安全隐患危及相邻权利人、房屋使用人等利害关系人的，利害关系人可以要求房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定机构进行鉴定；无法确定房屋使用安全责任人或者房屋使用安全责任人拒不委托鉴定的，利害关系人可以请求房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门代为委托鉴定，主管部门认为确有必要的，可以依法代为委托鉴定。

对危及公共安全的房屋，无法确定房屋使用安全责任人或者房屋使用安全责任人拒不委托鉴定的，房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门应当代为委托鉴定。

经代为委托鉴定，相关房屋属于危险房屋的，其房屋使用安全责任人应当承担相关鉴定费用。

**第十六条** 房屋安全鉴定机构应当严格按照相关操作规范和技术标准及时对所鉴定的房屋作出安全鉴定结论，评定房屋的危险性等级，并制作房屋安全鉴定报告送达委托鉴定人。

经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定报告应当提出以下处理意见：

（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。

**第十七条** 经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后3日内将该鉴定报告送达委托鉴定人，同时将鉴定报告及相关材料报送房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门。

**第十八条** 县级人民政府房地产行政主管部门收到房屋安全鉴定机构作出的危险房屋鉴定报告的，应当在核实相关情况后，及时向房屋使用安全责任人发出《危险房屋限期治理通知书》，并通知房屋所在地镇人民政府或者街道办事处督促房屋使用安全责任人对房屋进行排险解危。

县级人民政府房地产行政主管部门应当对辖区内存在安全隐患的房屋进行汇总登记，并对危险房屋进行登记建档。

**第十九条** 房屋使用安全责任人对危险房屋进行排险解危后，应当及时将房屋治理的相关情况材料提交房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门。

**第二十条** 危险房屋未按期进行治理的所在地县级人民政府房地产行政主管部门应当予以催告；存在安全隐患危及公共安全，无法确定房屋使用安全责任人或者房屋使用安全责任人经催告仍不治理的，所在地县级人民政府房地产行政主管部门或者其

他相关行政主管部门应当依法代为治理或者采取其他防范措施，相关房屋的房屋使用安全责任人应当承担治理和防范的有关费用。

**第二十一条** 因自然灾害或者事故灾难导致房屋出现紧急险情的，房屋使用安全责任人应当采取妥善处理措施，并向房屋所在地镇人民政府、街道办事处和相关行政主管部门报告，积极配合应急抢险和事故调查处理。

**第二十二条** 房屋使用安全责任人违反本办法，拒不承担相关责任危及他人人身、财产安全的，由房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门责令改正，依法承担相应责任。

**第二十三条** 房屋安全鉴定机构违反本办法，未按相关规定开展房屋安全鉴定业务的，由房屋所在地县级人民政府房地产行政主管部门责令改正，依法承担相应责任；受到行政处罚的，由市住房城乡建设行政主管部门在建筑市场诚信管理平台进行登记并公开。

**第二十四条** 行政机关工作人员在房屋使用安全管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权处理的机关对有关负责人和直接责任人依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十五条** 本办法自 2018 年 2 月 1 日起施行。