

佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2022〕1号

佛山市人民政府办公室关于印发 佛山市房屋使用安全管理暂行规定的通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

《佛山市房屋使用安全管理暂行规定》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

佛山市人民政府办公室

2022年1月30日

佛山市房屋使用安全管理暂行规定

第一章 总 则

第一条 为了规范本市房屋使用安全管理，保障公共安全，根据《城市危险房屋管理规定》《城市房屋白蚁防治管理规定》和《广东省物业管理条例》等，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内城市市区（包括建制镇的建成区）合法建设或登记并投入使用的房屋适用本规定。

本规定所称房屋使用安全管理，是指为保障房屋建筑结构使用安全而进行的管理，包括房屋使用安全责任和安全防范、房屋安全鉴定、危险房屋治理和应急处置等。

房屋的消防安全，电梯、供电、供水、供气等专业设施设备使用安全管理，违法建设的处置，按照有关法律法规等规定执行。

文物建筑和历史建筑的使用安全管理，历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区和传统村落核心保护范围内以及军事保护区、宗教活动场所内的房屋使用安全管理，有关法律、法规有特别规定的，适用其规定。

第三条 各区人民政府应当加强对本行政区域内房屋使用安全管理的组织领导和综合协调，组织协调有关部门做好本行政区域内房屋使用安全管理和房屋建筑防灾应急调查等工作，督促房屋使用安全责任人落实房屋使用安全责任；将房屋使用安全管

理工作经费纳入财政预算，保障房屋使用安全管理工作的需要；组织开展宣传教育，普及房屋使用安全知识，提高公民安全使用房屋的意识。

第四条 市住房城乡建设主管部门牵头负责本市房屋使用安全管理工作，负责指导、监督各区住房城乡建设主管部门对所辖区域范围及职能管理领域内的房屋组织开展隐患排查整治等管理工作；建立佛山市房屋使用安全管理信息系统，为各区房屋使用安全管理工作的开展提供信息化管理支持，提高房屋使用安全管理的效率。

各区住房城乡建设主管部门负责落实所辖区域内房屋使用安全管理的具体实施工作，督促房屋使用安全责任人进行危房整治。

第五条 全市各级发展改革、教育、公安、民政、司法、财政、自然资源、交通运输、水利、农业农村、商务、文广旅体、卫生健康、应急管理、国有资产管理、市场监管、城管执法、轨道交通以及民族宗教、机关事务管理等部门负责组织本行业、本领域的非住宅房屋安全隐患排查和建筑防灾应急调查等工作，发现相关房屋安全隐患问题应当及时报告房屋所在地的区住房城乡建设主管部门。各级住房城乡建设主管部门负责组织居住房屋的安全隐患排查和建筑防灾应急调查等工作。

第二章 房屋使用安全责任和安全防范

第六条 房屋的所有权人是房屋的使用安全责任人。

公有房屋的经营管理单位是公有房屋的使用安全责任人。

第七条 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、建筑物使用性质和房屋权属证明记载的房屋用途合理使用房屋；

（二）每年对照本规定第十二条的规定对房屋进行安全检查，并及时采取维修加固、拆除等解危措施，排除安全隐患；

（三）新建、改建、扩建、装饰装修等房屋建筑工程由建设单位实施白蚁预防处理，原有房屋未实施白蚁预防处理的由房屋使用安全责任人承担白蚁灭治责任；

（四）法律、法规和规章规定的其他责任。

第八条 房屋使用过程中，禁止下列危及房屋建筑结构安全的行为：

（一）未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位设计，擅自变动建筑主体和承重结构，或者超过设计标准、规范增加楼面荷载；

（二）存放不符合安全标准的易燃、易爆、强腐蚀性等危险物品，存放、铺设超负荷物品；

（三）违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(四) 非法加建、改建房屋；

(五) 其他危及房屋建筑结构安全的行为。

第九条 物业服务人应当依据法律法规的规定，维护物业管理区域的公共安全。实施物业管理的区域，房屋使用安全责任人宜委托物业服务人或第三方落实检查、鉴定、维修、养护、建档等房屋安全日常管理工作。

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。房屋专有部分存在安全隐患，危及公共利益以及他人合法权益的，房屋使用安全责任人应当及时消除安全隐患。

第十条 物业服务人发现物业管理区域内存在危及房屋建筑结构安全行为的，应当根据物业服务合同或者管理规约予以劝阻、制止。

物业服务人发现物业管理区域内的房屋存在安全隐患的，应当根据物业服务合同或者管理规约通知房屋使用安全责任人，同时根据需要采取警示、围闭等防护措施，在物业管理区域内明显位置张贴公告，并报告所在地的区住房城乡建设主管部门。

第十一条 区住房城乡建设主管部门应当对所辖区域内房屋统筹落实安全巡查、治理等管理工作，包括房屋安全排查、登记危险房屋、督促房屋使用安全责任人治理危险房屋、核查危险房屋治理情况，以及将相关情况及时录入佛山市房屋使用安全管理信息系统等。

第三章 房屋安全鉴定

第十二条 有下列情形之一且尚未制定或落实合法、有效的房屋排危措施的，房屋使用安全责任人应当在知悉相关情况后及时委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定，并将鉴定结果告知房屋所在地的区住房城乡建设主管部门：

（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）自然灾害以及爆炸、火灾等事故造成房屋主体结构损坏的；

（三）虽经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位设计，但拆改房屋，改变房屋建筑主体结构、改变房屋使用功能和承重结构或者明显加大房屋荷载后，出现危及房屋建筑结构安全情形的；

（四）其他可能危害房屋使用安全需要鉴定的情形。

第十三条 房屋存在本规定第十二条规定情形的，房屋使用人可以要求房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定单位进行房屋安全鉴定。

房屋使用安全责任人拒不委托房屋安全鉴定单位进行鉴定的，房屋使用人可以自行委托房屋安全鉴定单位对该房屋进行鉴定。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由房屋使用安全责任人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费用由房屋使用人承担。

第十四条 房屋安全鉴定单位接到鉴定申请后，应当及时进行鉴定。

房屋安全鉴定单位应当出具鉴定报告给鉴定委托人，并将房屋安全鉴定报告上传至佛山市房屋使用安全管理信息系统，在信息系统对经鉴定为危险房屋的予以登记。

房屋安全鉴定单位对其出具的房屋安全鉴定报告的真实性和准确性负责。

第四章 危险房屋治理和应急处置

第十五条 经鉴定属于危险房屋的，房屋使用安全责任人应当按照房屋安全鉴定报告的意见建议，采取维修、加固、拆除等解危措施。解危暂时有困难的，应当采取安全围闭、设置安全警示标志和撤离房屋内人员等安全措施。房屋安全鉴定报告建议立即停止使用的，房屋使用安全责任人应当及时撤离，并组织相关居住人员撤离。

房屋使用安全责任人拒不按照鉴定报告修缮治理，或使用人有阻碍行为的，且房屋可能危及公共利益安全，房屋所在地的区住房城乡建设主管部门有权根据鉴定报告指定有关部门代修，或采取其他措施解决房屋安全隐患问题。发生的费用由房屋使用安全责任人承担。

第十六条 对危险房屋实施维修加固的，房屋使用安全责任人可以委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具

设计方案，并委托具有相应资质的施工单位施工。

区住房城乡建设主管部门应当密切跟进危险房屋治理工作，全面掌握危险房屋治理和灭失情况，并对已完成整治的房屋在佛山市房屋使用安全管理信息系统进行危情注销。

第十七条 对危险房屋实施拆除的，房屋使用安全责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施拆除。

第十八条 房屋使用安全责任人应当按照房屋建筑项目报建流程和要求对危险房屋进行维修、加固抢险，向自然资源、住房城乡建设等部门办理工程建设许可、施工许可、竣工验收等各项手续。相关部门应当及时受理危房维修报建申请。

第十九条 因台风、暴雨、洪水、地震、爆炸、火灾等情形导致房屋发生突发性险情时，房屋使用安全责任人应当立即采取妥善的处理措施，及时向房屋所在地的区住房城乡建设主管部门报告，并积极配合有关部门开展应急抢险和事故调查。

区住房城乡建设主管部门在知悉房屋突发性险情后，应当及时到场实施应急抢险，并将房屋突发险情和处置情况通知区应急管理部门。情况严重的，应当及时向市住房城乡建设主管部门报告，由市住房城乡建设主管部门视具体情况决定是否报告上级行政主管部门。

各级人民政府应当制定房屋使用安全应急处置预案。各级人民政府认为有发生房屋安全事故现实危险的，应当立即启动房屋

使用安全应急处置预案，确保房屋使用安全。各相关职能部门按职责分工积极做好应急抢险或事故处理工作。水利、交通运输、公安、消防救援、城管执法等部门和供电、供水、供气企业应当给予必要的协助。

第五章 法律责任

第二十条 房屋使用安全责任人未及时采取解危措施消除安全隐患，造成事故的，应当依法承担民事或行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 住房城乡建设主管部门或者其他行政管理部门的工作人员在房屋使用安全管理工作玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由有权机关责令改正，并依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 违反本规定的行为，法律、法规、规章已有规定的，从其规定。

第六章 附 则

第二十三条 本规定所称危险房屋，是指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

本规定所称合法建设或登记，包括两种情形：合法建设是指按照《中华人民共和国建筑法》相关规定从事建筑活动；登记是指按照《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》的

相关规定完成不动产登记手续。

第二十四条 各区人民政府应当依据本规定制定具体实施办法，细化管理。

第二十五条 本市城市市区（包括建制镇的建成区）以外的农村房屋使用安全管理参照本规定执行。

第二十六条 本规定由市住房城乡建设局负责解释。

第二十七条 本规定自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期 3 年。

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。
