

广州市人民政府令

第 164 号

《广州市房屋使用安全管理规定》已经 2018 年 12 月 6 日市人民政府第 15 届 59 次常务会议通过，现予公布，自 2019 年 6 月 1 日起施行。

市 长

2019 年 4 月 8 日

广州市房屋使用安全管理规定

第一章 总 则

第一条 为加强本市房屋使用安全管理，保障公共安全，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内城市市区（包括建制镇的建成区）的房屋使用安全管理适用本规定。

房屋的消防安全，电梯、燃气、供水等专业设施设备使用安全管理，违法建设的处置，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，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

第三条 房屋使用应当遵循合法使用、预防为主、防治结合、确保安全的原则。

第四条 市、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领导和督促，组织协调有关部门做好房屋使用安全管理。

第五条 市人民政府负责房屋管理工作的部门对本市房屋使用安全工作进行统一监督、管理，并组织实施本规定。区人民政府负责房屋管理工作的部门具体负责本辖区内的房屋使用安全监督、管理工作。

负责房屋管理工作的部门（以下称房屋行政主管部门）可以委托具有房屋使用安全鉴定、危险房屋治理、白蚁防治等管理公共事务职能的组织，负责房屋使用安全管理的具体事务。

负责规划、建设、发展改革、财政、交通、治安、应急管理、民政、教育、市场监督管理、园林、文化、城市管理综合执法等工作的部门应当按照本规定，配合做好房屋使用安全管理工作。

第六条 镇人民政府、街道办事处应当协助上级人民政府和有关部门开展房屋使用安全普查、危险房屋督促治理以及应急抢险等工作。

第七条 市、区人民政府应当发挥房屋使用安全鉴定、白蚁防治、物业管理等行业协会在房屋使用安全管理中的作用，鼓励和支持行业协会依法开展工作。

行业协会依法配合房屋行政主管部门做好房屋使用安全管理工作，进行行业自律和监督。

第八条 市房屋行政主管部门应当定期组织全市的房屋使用安全普查，建立房屋使用安全动态信息管理系统，在市各级人民政府及其部门之间实现房屋使用安全管理信息共享。

第九条 市房屋行政主管部门应当向社会公开房屋使用安全动态信息管理系统中的下列信息：

（一）房屋使用安全鉴定单位、白蚁防治单位备案和诚信评价等情况；

(二) 房屋使用安全鉴定单位、白蚁防治单位、房屋使用安全责任人因违反房屋使用安全相关法律、法规、规章受到行政处罚的情况；

(三) 房屋使用安全鉴定报告的基本信息；

(四) 其他有关房屋使用安全的信息。

市房屋行政主管部门公开有关房屋使用安全的信息，不得涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私，但法律、法规另有规定的除外。

市房屋行政主管部门应当为公民、法人和其他组织通过房屋地址查询房屋使用安全等级提供便利。

第十条 市、区人民政府应当将房屋使用安全普查、应急抢险、危险房屋代管等房屋使用安全管理专项经费纳入财政预算，保障房屋使用安全监督管理工作需要。

第二章 房屋使用安全责任

第十一条 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晰，有代管人的，代管人是房屋使用安全责任人；无代管人的，房屋使用权人是房屋使用安全责任人。

公有房屋的管理单位是公有房屋的使用安全责任人。

房屋使用权人应当按照法律、法规等规定以及合同的约定，

承担相应的房屋使用安全责任。

第十二条 房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照规划、设计的要求和不动产权属证明记载的用途合理使用房屋；

（二）装饰装修房屋符合相关规定；

（三）检查、维修房屋，及时消除房屋安全隐患；

（四）按照规定进行房屋使用安全鉴定；

（五）防治白蚁；

（六）法律、法规、规章规定的其他责任。

房屋使用安全责任人应当配合市各级人民政府、房屋行政主管部门组织的房屋使用安全普查、巡查和应急抢险等活动。

第十三条 物业服务企业应当配合开展房屋使用安全宣传，根据业主大会的决定或者物业服务合同的约定承担物业管理区域内共有部分、共用设施设备的检查、鉴定、维修、养护等日常管理责任，并建立相应的管理档案。

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，房屋使用安全责任人应当及时消除安全隐患；不及时消除安全隐患的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由房屋使用安全责任人承担。

物业服务企业发现物业管理区域内的房屋存在安全隐患的，

应当及时报告业主委员会或者通知房屋使用安全责任人，在物业管理区域内明显位置张贴公告，并根据需要采取警示、围蔽等防护措施。

房屋共有部分、共用设施设备维修更新费用，可以按规定从共有部分经营收益、物业专项维修资金、单位住房维修基金中列支。

第十四条 进行地下设施施工、管线施工、桩基施工和深基坑施工、爆破及降低地下水位等活动，可能危及周边房屋使用安全的，建设、施工等单位应当采取有效的安全保护措施；已危及周边房屋使用安全的，建设、施工等单位应当及时修复，排除危险。

第十五条 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）将住宅改为仓库存放经营性酸、碱等强腐蚀性物品和易燃、易爆等危险性物品；

（三）非法改变房屋使用性质；

（四）非法改建房屋；

（五）其他危及房屋建筑结构安全的行为。

安装和使用防盗网、空调支架等附属设施不得影响房屋外立面安全，不得危及公共安全；有安全隐患的，应当及时消除。

第十六条 房屋转让或者出租时，房屋转让人、出租人应当将房屋建筑主体和承重结构的变动情况告知受让人或者承租人。

房屋使用安全责任人、房屋受让人、房屋使用权人有权向城市建设档案机构查询房屋设计使用年限、房屋结构、楼面荷载、白蚁防治等相关资料。

第十七条 镇人民政府、街道办事处应当组织社区网格员或者相关巡查人员开展房屋使用安全巡查和信息采集，并向区房屋行政主管部门报送房屋使用安全信息。

区房屋行政主管部门应当组织社区网格员或者相关巡查人员开展房屋使用安全业务培训，对上报的房屋使用安全信息进行排查，对存在安全隐患的房屋予以登记，录入房屋使用安全动态信息管理系统。

负责房屋、规划管理等工作的部门、镇人民政府、街道办事处在日常检查和管理中发现房屋涉及违法建设的，应当书面告知城市管理综合执法部门依照违法建设有关法律、法规予以处理。

第十八条 公民、法人或者其他组织可以向房屋所在地的区房屋行政主管部门举报危害房屋使用安全的行为，反映存在重大安全隐患的房屋；区房屋行政主管部门应当及时处理，将处理结果答复举报人或者反映人。

物业服务企业发现违反本规定第十五条的行为，应当根据物业服务合同或者管理规约予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业应当及时报告相关行政管理部门，由相关行政管理

部门依法处理。

第三章 房屋使用安全鉴定管理

第十九条 有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当及时委托房屋使用安全鉴定单位进行房屋使用安全鉴定：

（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）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）需要拆改房屋、改变房屋使用功能或者明显加大房屋荷载，危及房屋建筑结构安全的；

（四）房屋外立面出现异常变形、严重脱落的；

（五）其他可能危害房屋使用安全需要鉴定的情形。

存在前款规定的情形，房屋使用安全责任人已采取治理措施排除安全隐患的，应当及时向区房屋行政主管部门提交相关的证明材料；经区房屋行政主管部门调查核实后，房屋使用安全责任人可以不再委托房屋使用安全鉴定。

第二十条 建设单位在基坑和基础工程施工、爆破施工或者地下工程施工前，应当委托房屋使用安全鉴定单位对下列房屋进行安全鉴定，并将鉴定报告告知利害关系人：

（一）距离两倍开挖深度范围内的房屋；

(二) 爆破施工中，处于《爆破安全规程》要求的爆破地震安全距离内的房屋；

(三) 距离地铁、人防工程等地下工程施工边缘两倍埋深范围内的房屋；

(四) 基坑和基础工程施工、爆破施工或者地下工程施工可能危及的其他房屋。

第二十一条 区房屋行政主管部门发现房屋存在本规定第十九条第一款规定情形的，应当向房屋使用安全责任人发出《房屋使用安全鉴定通知书》，告知房屋使用安全责任人及时进行房屋使用安全鉴定，同时将相关情况告知相邻权利人和房屋使用权人。

第二十二条 房屋存在本规定第十九条第一款规定情形的，利害关系人可以要求房屋使用安全责任人委托房屋使用安全鉴定单位进行房屋使用安全鉴定。

房屋使用安全责任人拒不委托房屋使用安全鉴定单位进行鉴定的，利害关系人可以自行委托房屋使用安全鉴定单位进行鉴定。

第二十三条 房屋使用安全鉴定单位应当具备至少 1 名国家注册结构工程师、专业设施设备和经营场所等条件，并向区房屋行政主管部门备案，提交下列信息：

(一) 营业执照信息；

(二) 法定代表人和技术人员身份信息；

(三) 技术人员资格证信息；

(四) 专业设施设备、经营场所证明等信息。

房屋使用安全鉴定单位备案信息发生变更的，房屋使用安全鉴定单位应当在备案信息变更之日起 20 个工作日内办理备案信息变更。

房屋使用安全鉴定单位对备案信息的真实性、准确性、完整性负责。

第二十四条 进行房屋使用安全鉴定，应当有 2 名以上房屋使用安全鉴定人员参加；对特别复杂的鉴定项目，房屋使用安全鉴定单位可以另外聘请专业人员或者邀请有关部门派员参与鉴定。

任何单位或者个人不得阻挠、干扰房屋使用安全鉴定。

第二十五条 房屋使用安全鉴定单位应当按照业务规范和标准开展鉴定活动，制作鉴定报告并及时送达鉴定委托人，同时将鉴定报告上传至房屋使用安全动态信息管理系统。

房屋使用安全鉴定报告应当由国家注册结构工程师签章；涉及结构实体检测的，应当由经过相应计量认证的单位出具检测数据。

房屋使用安全鉴定单位对其出具的鉴定报告的真实性和准确性负责。

房屋使用安全鉴定单位应当建立并保管房屋使用安全鉴定业务档案。

第二十六条 市房屋行政主管部门应当建立健全房屋使用安全鉴定行业诚信综合评价体系，对房屋使用安全鉴定单位的鉴定行为、备案情况等进行诚信评价。

房屋行政主管部门应当对房屋使用安全鉴定单位出具的鉴定报告进行抽查，发现房屋使用安全鉴定单位出具的鉴定报告存在虚假或者重大失实的，依法予以处罚，纳入诚信综合评价体系，并列入重点监管对象名单，通报负责发展改革、建设、市场监督管理等工作的部门，在监管过程中增加抽检频次。

第四章 危险房屋治理

第二十七条 危险房屋应当经房屋使用安全鉴定单位鉴定确认。

经鉴定属于危险房屋的，房屋使用安全责任人应当在明显的位置悬挂危险房屋标志，并按照房屋使用安全鉴定结论，采取维修、加固抢险等解危措施；解危之前，应当采取有效的安全防护措施，并提醒利害关系人以及过往的行人注意安全。

第二十八条 房屋行政主管部门应当定期对危险房屋治理情况进行巡查，掌握、核查危险房屋治理和灭失情况，录入房屋使用安全动态信息管理系统。

房屋行政主管部门发现危险房屋的，应当向房屋使用安全责任人发出《危险房屋治理通知书》，督促其治理危险房屋。房屋

使用安全责任人无正当理由拒不采取治理措施的，房屋行政主管部门按照规定将其纳入诚信综合评价体系，实行诚信评价；同时告知相邻权利人和房屋使用权人，指导其采取防范措施。

第二十九条 对有下列情形之一的危险房屋，区房屋行政主管部门应当实施代管并进行危房治理：

（一）房屋权属不明晰，无法确定房屋使用安全责任人的；

（二）所有权人死亡且无法确定继承人作为房屋使用安全责任人的；

（三）所有权人下落不明且无合法代理人履行房屋使用安全责任的。

区房屋行政主管部门代管前应当发布公告，公告的期限不得少于30天；但公告期间房屋出现危险情形需要立即治理的，可以同时治理。

第三十条 设置在危险房屋或者其附属设施上的广告牌、宣传牌、招牌以及供电、通讯线路等悬挂、支立物，对危险房屋治理造成妨碍时，其所有权人应当及时予以拆除、迁移。

因治理危险房屋需要合理利用房屋共有部分、共用设施设备的，有关的房屋所有权人和使用权人应当予以配合，不得借故阻挠。

第三十一条 禁止出租危险房屋或者将危险房屋用于生产经营、公益事业活动。

市房屋行政主管部门应当及时将危险房屋清单提供给负责市

场监督管理、应急管理、民政、教育、文化等工作的部门和公安机关。以清单内危险房屋作为生产经营或者公益事业场所申请办理证照的，相关单位不予办理。

第三十二条 危险房屋治理费用由房屋使用安全责任人承担。经负责民政工作的部门核定的低保家庭、低收入困难家庭、特困人员或者市总工会核定的特困职工家庭，无力承担危险房屋治理费用的，可以向区房屋行政主管部门申请危险房屋治理费用补助。

危险房屋治理费用补助的范围、标准由市房屋行政主管部门另行制定。

第三十三条 房屋使用安全责任人依法委托房屋使用安全鉴定，或者对危险房屋进行维修、加固抢险的，可以提取住房公积金；涉及房屋共有部分的，可以按规定从共有部分经营收益、物业专项维修资金、单位住房维修基金中列支。

第三十四条 在危险房屋治理期间，房屋使用安全责任人或者房屋使用权人搬出的危险房屋为其唯一居住用房的，可以向区房屋行政主管部门申请临时住房安置。

经负责民政工作的部门核定的低保家庭、低收入困难家庭、特困人员或者市总工会核定的特困职工家庭申请临时住房安置，租金参照公共租赁住房有关规定计收；其他申请临时住房安置的，按照市场标准计收租金。

在危险房屋治理结束后，区房屋行政主管部门应当通知房屋

使用安全责任人或者房屋使用权人限期迁出临时住房；逾期不搬的，按照市场标准计收租金，并将其纳入诚信综合评价体系，实行诚信评价。

第三十五条 房屋使用安全责任人对危险房屋进行维修、加固抢险需要办理各项手续的，负责规划、建设、园林、文化、城市管理综合执法等工作的部门应当及时办理。

房屋使用安全责任人对危险房屋进行维修、加固抢险，不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、不降低建筑结构安全等级和不变更使用性质的，免于申领建设工程规划许可证。但在维修、加固抢险过程中，擅自增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数的，按照违法建设予以处置。

危险房屋的共有权人在治理过程中，需要立即采取解危措施的，可以单独申请办理维修、加固抢险相关手续。

第三十六条 砖木结构房屋以及经鉴定为严重损坏房、局部或者整幢危房的，其所有权人可以凭不动产权属证明、房地产现状图、建设工程规划设计方案等材料向负责规划管理工作的部门申请原址重建，但不得增加建筑面积和建筑高度、扩大基底面积、改变四至关系和使用性质，且应当符合历史文化保护要求，与周边环境相协调。涉及相邻权利人利益的，负责规划管理工作的部门批准前应当征求其意见。

负责规划、建设管理工作的部门应当简化原址重建项目申请建设工程规划许可证、施工许可证的审批流程。

第五章 房屋应急抢险

第三十七条 市、区人民政府应当设立房屋使用安全应急抢险指挥机构，建立应急抢险专家库，保障房屋使用安全应急抢险指挥机构开展应急抢险、培训演练等各项工作的经费。

市、区房屋行政主管部门应当建立或者通过购买服务的方式确定房屋使用安全应急抢险队伍。房屋使用安全应急抢险队伍应当配备抢险救援必需的物资、装备器材、交通运输工具以及通讯工具。

第三十八条 市房屋使用安全应急抢险指挥机构应当加强对区房屋使用安全应急抢险指挥机构的指导，并组织协调重大和跨区的应急抢险。

房屋使用安全应急抢险指挥机构应当编制和及时修订房屋使用安全应急抢险预案，建立应急值守、信息报送、培训演练、风险评估等机制。

第三十九条 因台风、暴雨、火灾等事件导致房屋出现突发性险情时，房屋使用安全责任人应当立即采取妥善处理措施，并向房屋所在地的区房屋行政主管部门报告，积极配合有关部门开展应急抢险和事故调查。

区房屋使用安全应急抢险指挥机构在知悉房屋突发性险情后，应当及时派员到场组织实施应急抢险，并将房屋突发险情和

处置情况报告市房屋使用安全应急抢险指挥机构和区人民政府负责应急管理工作的部门，镇人民政府、街道办事处应当予以配合。

第四十条 房屋使用安全应急抢险指挥机构实施应急抢险时，可以根据实际情况组织相关部门采取下列措施：

- （一）切断电力、可燃气体和液体的输送；
- （二）划定警戒区，实行局部交通管制；
- （三）利用邻近建筑物和有关设施；
- （四）拆除或者破损毗邻的建筑物和构筑物。

负责交通、园林、治安、消防、城市管理综合执法等工作的部门和供电企业应当给予必要的协助。

对因应急抢险需要而拆除或者破损的毗邻建筑物和构筑物，房屋行政主管部门应当在事后予以修复或者补偿。

第六章 白蚁预防和灭治管理

第四十一条 新建、改建、扩建的房屋建筑工程，由建设单位实施白蚁预防处理；未按照规定实施白蚁预防处理的，由建设单位承担白蚁灭治责任。

其他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防治责任。

第四十二条 已实施白蚁预防处理的房屋建筑工程，在包治

期限内发生蚁害的，由建设单位按照合同约定承担白蚁灭治责任。

超出包治期限发生蚁害的，由房屋使用安全责任人负责灭治。

白蚁预防合同的包治期限不得低于 10 年，包治期限自白蚁预防工程验收合格之日起计算。

第四十三条 房屋行政主管部门应当加强对房屋建筑工程的白蚁防治情况的巡查。

房屋使用安全责任人应当加强蚁情检查，发现蚁害应当及时灭治。

在进行白蚁防治时，相邻房屋的所有权人、使用权人和管理人应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查、灭治工作。

第四十四条 白蚁防治单位应当具备相应的专业技术人员、专业设施设备和经营场所等条件，并向区房屋行政主管部门备案，提交下列信息：

- (一) 营业执照信息；
- (二) 法定代表人以及技术人员身份信息；
- (三) 专业设施设备、经营场所证明等信息。

白蚁防治单位的备案信息发生变更的，白蚁防治单位应当在备案信息发生变更之日起 20 个工作日内办理备案信息变更。

白蚁防治单位对备案信息的真实性、准确性、完整性负责。

第四十五条 市房屋行政主管部门应当依法建立健全白蚁防

治行业诚信综合评价体系，对白蚁防治单位的白蚁防治行为、备案情况等诚信评价。

白蚁防治行业组织应当建立健全守信激励、失信惩戒的行业自律机制，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争。

第四十六条 实行监理的建设工程，建设单位应当将白蚁预防工程监理任务一并委托给工程监理单位。

工程监理单位应当依照委托将白蚁预防处理纳入工程监理范围，实施监理的工作内容应当包括白蚁预防施工药物的检测、施工方案的落实和监理报告的编写等内容。

第四十七条 白蚁预防工程竣工后，由白蚁防治单位、工程建设单位和工程监理单位依照国家、省、市颁布的白蚁防治工程质量检验评定标准进行验收。

第四十八条 建设工程竣工验收备案时，建设单位应当向负责建设管理工作的部门提交白蚁预防工程验收材料。

建设单位在进行商品房销（预）售时，应当向购房人出示白蚁预防合同或者其他实施房屋白蚁预防的相关材料。

第七章 法律责任

第四十九条 有下列行为之一的，由区房屋行政主管部门责令限期消除安全隐患或者及时采取解危措施；造成事故的，房屋使用安全责任人应当依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究

刑事责任：

（一）违反本规定第十三条第二款规定，房屋使用安全责任人未及时消除房屋安全隐患的；

（二）违反本规定第二十七条第二款规定，房屋使用安全责任人对危险房屋未及时采取解危措施的。

第五十条 违反本规定第十四条规定，建设、施工等单位未采取有效安全保护措施或者排除危险的，由相关行政管理部门依照《建设工程安全生产管理条例》的规定进行处罚。

第五十一条 违反本规定第十五条第一款第一项、第四项规定，擅自变动建筑主体和承重结构、增加楼面荷载或者非法改建房屋的，由区房屋行政主管部门依照《广东省物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》的规定进行处罚。

违反本规定第十五条第一款第二项规定，将住宅改为仓库存放经营性酸、碱等强腐蚀性物品和易燃、易爆危险性物品的，由负责应急管理工作的部门依照《中华人民共和国安全生产法》的规定进行处罚。

违反本规定第十五条第一款第三项规定，非法改变房屋使用性质的，由城市管理综合执法部门依照《广州市城乡规划条例》《广州市违法建设查处条例》的规定进行处罚。

第五十二条 违反本规定第二十五条，房屋使用安全鉴定单位有下列行为之一的，由区房屋行政主管部门按照下列规定对房屋使用安全鉴定单位予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事

责任：

（一）出具虚假鉴定报告的，给予警告，并处10万元罚款。

（二）出具的鉴定报告存在重大失实的，给予警告，并处1万元以上5万元以下罚款；造成严重后果的，处5万元以上10万元以下罚款。

对受到前款规定处罚的房屋使用安全鉴定单位及其负有直接责任的鉴定人员，房屋行政主管部门应当将其纳入严重失信主体名单，依法采取限制其参加政府采购、限制从事房屋使用安全鉴定活动等惩戒措施。

第五十三条 房屋行政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工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其任免机关责令改正，并依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十四条 城市市区（包括建制镇的建成区）之外的农村房屋使用安全管理参照本规定执行。

第五十五条 本规定自2019年6月1日起施行，2008年3月1日起施行的《广州市房屋安全管理规定》同时废止。

公开方式：主动公开

分送：省政府办公厅。

市委常委，市人大常委会主任，市政协主席，副市长。

市政府秘书长、副秘书长。

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构。

市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，
市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，
市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2019年4月18日印发
