

本溪市房屋使用安全管理办法

(2026年3月25日本溪市人民政府令第198号公布,自2026年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强房屋使用安全管理,保障公民、法人和其他组织的人身、财产安全,维护公共安全和公共利益,根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《建设工程质量管理条例》《城市危险房屋管理规定》等有关法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内合法建造并投入使用房屋的结构安全防范、危险房屋治理与应急处置及其房屋安全使用监督管理活动,适用本办法。

房屋的消防安全管理,电梯、燃气、供水等专业设施设备使用安全管理,违法用地、违法建设的查处,依照有关法律法规的规定执行。

文物建筑、历史建筑 and 传统风貌建筑的使用安全管理，军事保护区、宗教活动场所内、党政机关办公用房的房屋使用安全管理，法律法规另有规定的，从其规定。

其他临时性房屋建筑和农民自建住宅的使用安全管理，不适用本办法。

第三条 房屋使用安全管理应当遵循合理使用、预防为主、防治结合、属地管理、确保安全的原则。

第四条 市住房和城乡建设主管部门负责起草房屋使用安全管理的政策，监督指导县（区）政府开展本辖区的危险房屋管理、危房改造工作；对房屋安全鉴定活动实施监督管理。

第五条 各县（区）人民政府应当做好区域内房屋使用安全管理工作，加强对房屋使用安全管理工作的组织领导，建立综合协调工作机制，组织开展既有房屋结构安全性问题排查整治，协调解决房屋使用安全管理中的重大问题，督促有关部门依法履行监督管理职责。

乡镇、街道办事处应当建立房屋安全网格化动态管理制度，健全房屋安全隐患常态化巡查机制，对辖区内房屋使用安全进行日常监督管理，并协助、配合上级人民政府和有关部门组织实施房屋安全隐患治理、应急处置以及安全隐患排查等工作。

社区委员会（村委会）发现其所在区域内存在房屋使用安全违法行为时，应当向所在地县（区）人民政府报告。

第六条 各县（区）人民政府及住房和城乡建设部门应当定期在乡镇、街道办事处组织开展房屋使用安全宣传教育和培训，普及房屋使用安全法律法规和基本知识，增强公众的房屋使用安全意识。

新闻媒体应当开展房屋使用安全法律法规和基本知识的公益宣传，对违法行为进行舆论监督。

任何单位和个人有权投诉、举报危害房屋使用安全的行为。各县（区）人民政府应当建立和完善房屋使用安全投诉处理机制，有关部门应当及时受理、依法处理。

第七条 市、县（区）人民政府应当统筹安排资金支持房屋使用安全管理工作。

住房和城乡建设及其他行业行政主管部门、县（区）人民政府可以通过购买公共服务等方式，开展房屋使用安全管理工作。

第八条 建立健全多元的社会化房屋安全风险化解机制，鼓励投保房屋使用安全相关责任险、财产险，增强抵御房屋使用安全风险的能力。

鼓励保险公司设立与房屋使用安全需求相适应的险种。

第二章 房屋安全使用

第九条 房屋所有权人是房屋使用安全责任人；异产毗连房屋及其共用附属设施由共有人负责；房屋所有权人下落不明或者权属不清的，有房屋管理人的，房屋管理人为房屋使用安全责任

人；没有房屋管理人的，房屋使用人为房屋使用安全责任人；拨用的房屋由使用单位负责，租赁的房屋由出租人负责（含公有房屋）；房屋管理人和使用人均没有的，由房屋所在地的县（区）人民政府承担房屋使用安全管理责任；保修期内的新建房屋开发建设单位是房屋使用安全责任人。

第十条 房屋使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

（一）按照规划用途、设计要求和房屋性质合理使用、装修房屋；

（二）对房屋进行安全检查和修缮、维护，对安全性不符合标准的房屋，及时采取修缮加固等治理措施，及时排除安全隐患；

（三）依法委托房屋安全鉴定；

（四）配合有关部门依法开展房屋使用安全隐患排查、应急处置工作；

（五）法律法规规定的其他责任。

第十一条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定承担物业管理区域内共用部位、共用设施设备等日常管理责任。实行自助管理的住宅小区，共有部分的日常管理责任由小区内所有业主作为房屋使用安全责任人依法共同承担。房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的费用，可以按规定从共有资金、维修资金中列支。

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，应当及时根据需要进行警示、围蔽等防护或者临时解危措施，并报告街道办事处及有关部门妥善处理。

第十二条 学校、医疗卫生机构、文化娱乐场所、宾馆、体育场馆、交通场站、商场、饭店、福利院、养老设施、机关企事业单位办公等公共建筑，相关行业行政主管部门应当监督房屋使用安全责任人做好房屋安全检查工作，加强房屋使用安全的监管，并建立定期检查制度。

第十三条 房屋使用过程中，禁止实施下列危及房屋建筑结构安全的行为：

- （一）非法改变房屋使用性质、用途；
- （二）未经原设计单位或者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；
- （三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房；
- （四）非法搭建建筑物、构筑物，擅自开挖、扩建地下室；
- （五）擅自改动供水、供暖、燃气管网设施；
- （六）非法存放有毒、有害、易燃、易爆等危险性物品；
- （七）非法设置安装附属设施设备影响房屋外立面安全的；
- （八）其他危及房屋建筑结构安全的行为。

第十四条 住宅房屋室内装饰装修施工前，装修人应当向物业服务企业或房屋管理机构办理登记备案；工程投资额在 30 万元以下或建筑面积在 300 平方米以下（以下统称“限额以下”）的公共建筑房屋室内装饰装修工程施工前，装修人应当向属地乡镇（街道办事处）办理登记备案；限额以上的公共建筑房屋室内装饰装修工程，装修人应当在开工前向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门申请领取施工许可证。

第十五条 物业服务企业或房屋管理机构应当对装饰装修项目进行现场巡查，对违反本办法和相关规定的，应当及时劝阻、制止，已造成事实后果或者拒不改正的，应当向县（区）住房城乡建设主管部门报告。县（区）住房城乡建设主管部门接到报告后，应当依法及时予以查处；涉及其他有关部门管理职责范围的，应当及时移送有关部门处理。

第十六条 市住房和城乡建设主管部门会同自然资源、数据、民政等相关部门，组织县（区）人民政府及房屋产权管理单位对全市范围内合法建造并投入使用的房屋分类进行信息采集，并建立房屋使用安全动态信息管理台账，信息台账应当包含房屋坐落（填写本溪市规范的标准地名地址）、规划用途、建筑面积、建设年限、房屋安全状况、产权人、使用人、代管人及相关监管部门等内容。

第十七条 市住房和城乡建设主管部门应当建立房屋使用安全动态管理制度，督促县（区）人民政府对房屋安全进行普查。

各县（区）人民政府应当组织社区网格员或者相关巡查人员进行常态化房屋安全巡查和信息采集，县（区）住房和城乡建设行政主管部门对上报的房屋使用安全信息进行核查，对存在安全隐患的房屋予以登记并录入房屋使用安全动态信息管理台账。

第十八条 公民、法人或者其他组织可以向房屋所在地的县（区）人民政府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信息，县（区）人民政府应当及时处理。

第三章 房屋使用安全评估与鉴定管理

第十九条 市住房和城乡建设主管部门应当指定专门机构具体负责房屋危险性等级鉴定服务的业务指导和监督管理工作。

第二十条 房屋安全鉴定机构应当具备国家规定的资质条件，实行规范化管理，配备与鉴定业务范围相适应的人员、场地、设施设备，建立健全管理制度，确保独立、公正、科学地开展鉴定活动。

鉴定危险房屋应当执行国家住建部颁布的《危险房屋鉴定标准》，同时参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

第二十一条 房屋有下列情形之一的，应当由房屋使用安全责任人委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）在超过合理使用年限后需要继续使用的；

- (二) 出现不安全因素的；
- (三) 达到规定使用年限或前次安全鉴定确定使用期限的；
- (四) 改变用途危及安全的；
- (五) 对原有房屋进行改建、扩建的；
- (六) 依附房屋设置设施和安装设备，涉及拆改房屋结构或者加大房屋荷载的；
- (七) 在房屋上锚固或拉锚的；
- (八) 受自然灾害、人为灾害、环境改变或事故的较大影响的；
- (九) 房屋明显倾斜、变形，或者房屋主体结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀的；
- (十) 法律法规规定需要鉴定的其他情形。

房屋使用安全责任人可提出鉴定申请。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，鉴定费用由申请人承担。

第二十二条 工程建设活动可能对周边房屋使用安全造成影响的，建设单位应当在施工前组织勘察、设计、施工单位对房屋进行结构安全影响评估，制定相应的安全防护方案，根据需要进行安全影响跟踪监测。

对受工程建设影响出现明显裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，建设单位应当立即向房屋属地县（区）人民政府报

告，并委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，同时采取相应的安全措施。

第二十三条 房屋安全鉴定机构的鉴定报告是认定房屋安全状况的依据，应当符合国家、行业、地方相关标准和规范。

房屋安全鉴定报告应当明确鉴定结论及处置建议。对被鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定报告应当提出观察使用、处理使用、停止使用或者整体拆除等处理意见。房屋安全鉴定机构应当自出具鉴定报告之日起三日内将鉴定报告送达委托人，委托人报送房屋属地县（区）人民政府。

第二十四条 有下列情形之一的，应当视为虚假鉴定报告：

- （一）未经检验检测的；
- （二）伪造、变造原始数据、记录，或者未按照标准等规定采用原始数据、记录的；
- （三）减少、遗漏或者变更标准等规定的应当检验检测的项目，或者改变关键检验检测条件的；
- （四）调换检验检测样品或者改变其原有状态进行检验检测的；
- （五）伪造检验检测机构公章或者检验检测专用章，或者伪造授权签字人签名或者签发时间的；
- （六）其他法律法规规定的情形。

任何单位和个人不得明示或者暗示房屋安全鉴定机构违反相关标准，出具虚假鉴定报告。

鉴定结果利害关系人对鉴定结果存在争议的，可以委托共同认可的鉴定机构复检。

第四章 危险房屋治理和应急处置

第二十五条 经鉴定属于危险房屋的，县（区）人民政府应当自收到鉴定报告之日起三日内向房屋使用安全责任人发出危险房屋治理通知书，提出对危险房屋的处理意见和治理期限。危险房屋危及公共安全的，县（区）人民政府应当立即采取处置措施。

第二十六条 房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定单位出具的鉴定报告，对危险房屋进行分类治理：

- （一）采取适当安全措施，尚能短期使用的，可以观察使用；
- （二）采取适当安全措施消除危险的，可以处理使用；
- （三）已无修缮价值，暂时不便拆除又不危及他人安全和相邻建（构）筑物的，应当停止使用；
- （四）整幢危险已无修缮价值，危及他人安全和相邻建（构）筑物的，应当立即整体拆除。

第二十七条 危险房屋危及公共安全，房屋使用安全责任人拒不治理的，由县（区）人民政府组织乡镇人民政府、街道办事处等采取加固、修缮、拆除、改建等措施进行治理。

第二十八条 各县（区）人民政府应当建立房屋使用安全突发事件应急预案，组建房屋应急抢险队伍，组织、协调、指挥本级人民政府各有关部门和乡镇人民政府、街道办事处开展房屋突发事故的应急准备、应急处置、后勤保障和善后处置等工作，定期组织本辖区开展应急培训和演练。

第二十九条 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组织人员撤离等处理措施，并向县（区）人民政府报告，积极配合有关部门开展应急抢险和事故调查工作。

各县（区）人民政府接报后，应当及时派员到场核实，启动房屋使用安全突发事件应急预案，进行应急处置。并按照突发事件信息报送的规定报告相关部门。

乡镇人民政府、街道办事处和其他组织应当积极配合应急抢险工作，组织群众开展自救和互救，协助维护社会秩序。

第五章 法律责任

第三十条 房屋安全鉴定机构存在出具虚假鉴定报告的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，处5万元以上10万元以下罚款；造成危害后果的，处10万元以上20万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 市、县（区）人民政府及其有关部门工作人员，在房屋使用安全工作中不履行本办法规定的职责，或者玩忽

本溪市人民政府规章

职守、滥用职权、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

各县（区）人民政府及有关部门不履行本办法规定的房屋使用安全管理职责的，市住房和城乡建设行政主管部门及其有关部门有权责令其履行，并可以给予通报批评。

第三十二条 违反本办法规定的行为，相关法律法规已有规定的从其规定，由相关部门依法予以处罚。

第六章 附 则

第三十三条 本办法自 2026 年 5 月 1 日起施行，《本溪市城市危险房屋管理办法》（本溪市人民政府令第 164 号）同时废止。