

# 山东省房屋使用安全管理办法

(2023年12月31日山东省人民政府令第354号公布 自  
2024年3月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强房屋使用安全管理，保障人民群众生命和财产安全，维护公共安全和公共利益，根据有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本省行政区域内已建成房屋的使用安全及其监督管理活动，适用本办法。

房屋的消防、电梯、供水、供电、供热、燃气、通讯、防雷、抗震等设施设备的使用安全和管理，以及违法建设的调查处理，依照有关法律、法规、规章的规定执行。

**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** 县级以上人民政府应当加强对房屋使用安全管理工作组织领导，建立综合协调工作机制，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，并将房屋使用安全管理工作经费纳入财政预算。

乡镇人民政府、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。

居民委员会、村民委员会发现其所在区域内存在房屋使用安全违法行为时，应当向所在地乡镇人民政府、街道办事处或者县级人民政府有关部门报告。

**第五条** 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内房屋使用安全管理的统筹、协调、监督和指导。

教育、民政、财政、自然资源、交通运输、水利、农业农村、商务、文化和旅游、卫生健康、应急、市场监管等部门，应当按照职责分工，做好房屋使用安全管理的相关工作。

**第六条** 各级人民政府、有关部门和单位应当组织开展房屋使用安全宣传教育，普及房屋使用安全法律、法规和基本知识，提高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。

**第七条** 对违反房屋使用安全管理规定的行为，任何单位和个人都有权向有关部门投诉、举报；接到投诉、举报的部门应当按照规定及时进行处理。

## 第二章 一般规定

**第八条** 房屋所有权人和房屋使用人是房屋使用安全责任人。房屋所有权人承担房屋使用安全主体责任。

房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任。房屋权属不清的，由房屋使用人承担房屋使用安全责任。

房屋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，并承担相应的房屋使用安全责任。

机关办公用房的使用安全管理，按照国家和省有关规定执行。

**第九条** 房屋所有权人对房屋使用安全可以自行管理，也可以委托物业服务人或者其他管理人进行管理，受委托管理人应当按照规定和合同约定承担房屋使用安全管理责任。

**第十条** 房屋使用安全责任人应当遵守房屋使用安全法律、法规和规章的规定，依法履行下列房屋使用安全义务：

- （一）按照房屋使用性质合理使用房屋；
- （二）按照规定对房屋进行安全检查和维护；
- （三）遵守房屋装修的管理规定；
- （四）依法委托房屋安全鉴定；
- （五）对安全性不符合标准的房屋，及时采取治理措施，消除安全隐患；
- （六）配合有关部门依法开展房屋使用安全隐患排查和应急处置等工作；
- （七）法律、法规、规章规定的其他义务。

**第十一条** 房屋使用安全责任人在房屋使用过程中，不得擅自改变房屋使用性质、搭建建筑物或者构筑物、挖掘地下空间、改变住宅外立面。

**第十二条** 房屋使用安全责任人应当对房屋进行日常检查和维护，发现存在房屋使用安全隐患的，应当及时采取措施消除安全隐患。

房屋使用安全责任人应当对钢结构、建筑幕墙、外墙外保温系统、广告牌、灯箱、外悬挑部件等重要部位定期进行安全检查和维修保养，发现存在腐蚀、破损、脱落等安全隐患的，应当设置临时警示标志，并及时采取相应的防护和治理措施。

**第十三条** 物业服务人应当按照法律、法规、规章的规定和物业服务合同约定，开展物业服务区域内房屋使用安全日常巡查，提示并协助房屋使用安全责任人对房屋使用安全进行自查。

物业服务人发现违反房屋使用安全管理规定行为的，应当予以制止；制止无效的，应当及时报告住房城乡建设等有关部门。

**第十四条** 房屋装修活动应当保证房屋的整体结构安全，不得影响房屋共有部分和相邻房屋安全。

**第十五条** 房屋装修前，房屋装修人应当告知物业服务人；未实行物业管理的，应当告知房屋所在地乡镇人民政府或者街道办事处和社区管理机构。物业服务人、乡镇人民政府或者街道办事处的社区管理机构应当向房屋装修人提示装修注意事项和禁止行为。

房屋装修人在房屋装修前，未告知物业服务人的，物业服务人有权按照管理规约或者临时管理规约，禁止装修施工人员、材料和设备进入物业服务区域。

**第十六条** 房屋装修人不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。确需变动房屋建筑主体或者承重结构的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并报施工图审查机构审查。未经审查合格的设计图纸，不得用于施工。

区分所有权的房屋，其建筑主体和承重结构属于房屋建筑的共有部分。房屋使用安全责任人进行装修活动需要变动建筑主体或者承重结构的，应当由业主依法共同决定后，方可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。

**第十七条** 禁止擅自在房屋顶部、室内安装设施设备或者在室内加层等超过原设计标准增加房屋荷载的行为。

**第十八条** 物业服务人应当对房屋装修现场进行巡查，发现违反房屋使用安全管理规定的行为，应当及时采取合理措施制止、向住房城乡建设等有关部门报告并协助处理。

物业服务人对房屋装修活动进行现场检查时，房屋装修人和装修施工人应当予以配合。

**第十九条** 装修施工人应当严格按照工程建设强制性标准施工，并采取必要的安全防护措施保证房屋安全。

涉及变动房屋建筑主体或者承重结构情形的，未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并经施工图审查机构审查合格，装修施工人不得施工。

### 第三章 房屋安全鉴定

**第二十条** 有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当按照规定委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

- （一）房屋达到设计使用年限，需要继续使用的；
- （二）拟改变房屋结构或者改变房屋用途，可能对房屋使用安全有影响的；
- （三）房屋地基基础、主体结构有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等损伤现象，存在安全隐患的；
- （四）未按照规定变动建筑主体或者承重结构，以及增加使用荷载，可能影响房屋结构安全的；
- （五）依法应当进行房屋安全鉴定的其他情形。

毗邻既有房屋进行工程建设活动，可能对既有房屋使用安全造成影响的，建设单位应当委托房屋安全鉴定机构对既有房屋开展安全鉴定。

县级人民政府有关部门和乡镇人民政府、街道办事处应当督促房屋使用安全责任人履行委托房屋安全鉴定的义务。

**第二十一条** 非经营性用房转为生产经营性用房的，房屋使用安全责任人在办理经营许可或者登记备案前，应当依法进行房屋安全鉴定；经鉴定房屋安全性符合标准的，方可开展经营活动。

**第二十二条** 房屋安全鉴定机构应当具有相应的勘察、设计资质；需要进行实体检测的，应当由具有相应资质的工程质量检测机构进行检测。

房屋安全鉴定机构应当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。

**第二十三条** 房屋安全鉴定机构及其从业人员应当按照法律、法规和国家标准规范进行鉴定，并向鉴定委托人出具鉴定报告。鉴定报告应当明确鉴定结论，给出处理意见。

房屋安全鉴定机构应当对出具的鉴定报告的真实性和准确性负责，严禁出具虚假鉴定报告。



**第二十四条** 房屋经鉴定需要进行维修加固、停止使用或者拆除的，鉴定机构应当按照有关规定将鉴定报告结论报送房屋所在地乡镇人民政府或者街道办事处、县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门。

**第二十五条** 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门应当依法对鉴定活动实施监督管理，建立鉴定机构信用管理机制，向社会提供信用信息查询服务。

#### 第四章 房屋安全隐患治理与应急处置

**第二十六条** 房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告结论和处理意见，采取停止使用、维修加固或者拆除等措施，及时消除房屋安全隐患。

经鉴定房屋需要进行加固的，房屋使用安全责任人应当将房屋加固工程发包给具有相应资质等级的设计、施工单位，房屋加固工程施工图设计文件应当经施工图审查机构审查合格。房屋加固工程竣工后，房屋使用安全责任人应当依法组织竣工验收。

**第二十七条** 县级以上人民政府应当组织有关部门加强房屋安全隐患治理监督工作，实行建账销号管理制度，及时组织处置房屋安全隐患。

乡镇人民政府或者街道办事处、县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门，应当督促房屋使用安全责任人落实房屋使用安全责任，跟踪督促和协调房屋使用安全责任人及时治理房屋安全隐患。

**第二十八条** 对存在结构倒塌风险、危及公共安全的房屋，乡镇人民政府或者街道办事处、县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当按照规定启动应急处置预案，采取停止使用、临时封闭、人员撤离等应急措施。

**第二十九条** 房屋安全鉴定、安全隐患治理费用由房屋使用安全责任人承担。法律、法规另有规定的，从其规定。

涉及区分所有权房屋共有部分鉴定、维修、更新、改造的，可以按照有关规定从住宅专项维修资金中列支。

**第三十条** 安全性不符合标准的房屋为房屋所有权人唯一居住用房的，房屋所有权人可以向所在地乡镇人民政府或者街道办事处提出临时过渡住房申请，由县级人民政府按照国家和省有

关规定予以安排。房屋安全隐患治理结束后，房屋所有权人应当在规定期限内搬出临时过渡住房。

**第三十一条** 设区的市、县（市、区）人民政府应当结合城市更新、棚户区改造、城中村改造、城市危旧房改造、农村危房改造、地质灾害工程治理等工作，组织有关部门制定房屋安全隐患治理工作计划，并分类推进实施。

## **第五章 监督管理**

**第三十二条** 县级以上人民政府应当落实房屋安全监督管理属地责任，健全房屋安全管理长效机制，加强城镇房屋和农村房屋安全监管能力建设，完善房屋使用安全监督管理和安全隐患排查治理制度，组织应对处置房屋使用安全突发事件。

**第三十三条** 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当加强对房屋使用安全情况的监督检查，定期组织开展房屋安全隐患排查和房屋使用安全业务培训，指导监督房屋安全隐患治理，对房屋使用安全违法行为依法进行查处。

**第三十四条** 乡镇人民政府、街道办事处应当加强房屋使用安全日常巡查和安全隐患定期排查，建立房屋安全隐患台账，督

促房屋使用安全责任人及时消除安全隐患，处置房屋使用安全突发事件。

**第三十五条** 县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当制定房屋使用安全应急预案，完善应急处置组织体系，加强救援物资和装备器材储备。

**第三十六条** 县级以上人民政府应当建立健全房屋使用安全救助机制，统筹安排资金补助因自然灾害造成房屋损坏或者特殊困难家庭的房屋使用安全鉴定、安全隐患治理、应急处置等。

**第三十七条** 鼓励和支持房屋使用安全责任人投保相关财产险和责任险，为其房屋及附属设施的维护、修缮等提供保障。

**第三十八条** 省人民政府住房城乡建设主管部门应当建立全省房屋安全管理信息系统，对房屋进行全生命周期信息化管理，做到“一房一档”，为房屋使用安全动态监管提供信息化保障。

乡镇人民政府、街道办事处以及县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门，应当将房屋安全基础数据、排查记录、鉴定报告、隐患治理等信息及时录入房屋安全信息系统，并进行实时更新。

## 第六章 法律责任

**第三十九条** 违反本办法规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定。

**第四十条** 违反本办法规定，房屋使用安全责任人不履行房屋使用安全义务和责任的，由负有房屋安全监督管理责任的部门责令限期改正，逾期不改正的，对个人处以警告，对单位处以通报批评。

**第四十一条** 违反本办法规定，物业服务人未告知装修注意事项和禁止行为，不及时向有关部门报告的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令改正，给予警告。

**第四十二条** 违反本办法规定，涉及变动房屋建筑主体和承重结构情形，未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并经施工图审查机构审查合格，装修施工人擅自施工的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令改正，处5000元以上5万元以下罚款。

**第四十三条** 违反本办法规定，房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令改

正，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。

**第四十四条** 各级人民政府和有关部门在房屋使用安全监督管理工作中，玩忽职守、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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第四十五条** 本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行。