

北京市房屋建筑使用安全管理办法

(2011 年 1 月 26 日北京市人民政府第 229 号令公布 自 2011 年 5 月 1 日起施行)

第一条 为了加强房屋建筑使用安全管理,保障居住和使用安全,制定本办法。

第二条 本市行政区域内依法建造或者登记的各类房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备的使用安全管理,适用本办法。

其他法律法规对配套设施设备使用安全管理另有规定的,从其规定。

第三条 市和区县住房城乡建设行政主管部门负责房屋建筑使用安全的监督管理。

规划、质量技术监督、市政市容、卫生、气象、农村工作、人民防空、安全生产、公安等部门应当按照各自职责,做好房屋建筑使用安全的相关监督管理工作。

第四条 房屋建筑使用安全责任由房屋建筑所有权人承担。所有权人对房屋建筑使用安全可以自行管理,也可以委托物

业服务企业以及其他单位、个人管理，受托管理人应当按照规定和约定承担房屋建筑使用安全管理责任。

自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当配备房屋建筑安全管理员。安全管理员应当具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知识。

第五条 房屋建筑使用人应当安全使用房屋建筑，及时向所有权人、受托管理人报告发现的安全问题，配合开展对房屋建筑的检查维护、安全评估、安全鉴定、抗震鉴定、安全问题治理等活动。

第六条 房屋建筑工程交付使用时，建设单位应当提交质量保证书、使用说明书，明示房屋建筑的性能指标、使用维护保养要求，并按照规定和约定承担保修责任。

房屋建筑工程的勘察、设计、施工、监理单位依法承担相应的质量安全责任。

第七条 房屋建筑所有权人或者受托管理人应当对房屋建筑进行检查维护，发现危及房屋建筑使用安全的问题时，应当及时向住房城乡建设行政主管部门报告，并有权对危害房屋建筑使用安全的行为进行制止。

自行管理的单位和受托管理的物业服务企业应当按照住房

城乡建设行政主管部门的规定建立房屋建筑使用安全管理档案。

第八条 禁止下列影响房屋建筑使用安全的行为：

- (一)擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- (二)违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品；
- (三)超过设计使用荷载使用房屋建筑；
- (四)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- (五)占用、堵塞、封闭房屋建筑的疏散通道、安全出口以及其他妨碍安全疏散的行为；
- (六)在人员密集场所门窗上设置障碍物；
- (七)损坏或者擅自拆改供水、排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施设备；
- (八)其他违反法律、法规、规章的行为。

第九条 区分所有权的房屋建筑主体和承重结构属于房屋建筑的共有部分，进行装饰装修活动需要变动建筑主体和承重结构的，须经全体所有权人共同决定后，方可委托具有相应资质的设计单位出具设计方案，装饰装修企业应当按照设计方案进行施工。

第十条 房屋建筑所有权人应当根据房屋建筑的类型、设计使用年限、使用时间等情况，按照规定定期委托房屋安全鉴定机



构对房屋建筑进行安全评估。建设单位、设计单位应当按照规定履行定期告知的义务。

第十一条 房屋建筑有下列情形之一的，房屋建筑所有权人应当委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定：

- (一) 出现开裂、变形等结构损伤的；
- (二) 出现地基不均匀沉降的；
- (三) 因自然灾害或者事故可能导致结构损伤的；
- (四) 未按照规定变动建筑主体和承重结构的；
- (五) 进行结构改造或者改变使用用途可能影响房屋建筑安全的；
- (六) 毗邻的建设工程施工可能影响房屋建筑使用安全的；
- (七) 经安全评估发现房屋建筑存在安全隐患需要进行安全鉴定的；
- (八) 其他依法应当进行安全鉴定的。

有关行政部门根据公共利益的需要可以委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定。

第十二条 房屋建筑有下列情形之一的，房屋建筑所有权人应当委托进行抗震鉴定：

- (一) 达到设计使用年限需要继续使用的；



(二) 未采取抗震设防措施或者达不到现行抗震设防类别、烈度的;

(三) 进行结构改造或者改变使用用途可能影响抗震性能的;

(四) 其他依法应当进行抗震鉴定的。

出具抗震鉴定报告依据的房屋建筑现状检查检测数据,应当由依法取得计量认证的单位提供。

第十三条 房屋安全鉴定机构从事房屋建筑安全评估、安全鉴定活动应当向市住房城乡建设行政主管部门备案,并提交下列材料:

(一) 房屋安全鉴定机构设立的相关证明文件,或者工程质量检测机构的检测资质证书及具备建设工程结构检查能力的证明文件;

(二) 经过计量检定的检测仪器、设备清单;

(三) 技术负责人的土建类高级技术职称证书,鉴定负责人的土建类中级以上技术职称证书;

(四) 管理制度及质量控制措施。

上述内容发生变更的,房屋安全鉴定机构应当在 30 日内办理变更备案。

第十四条 房屋安全鉴定机构进行房屋建筑安全评估、安全



鉴定活动，应当有两名以上鉴定人员参加，并按照国家和本市相关规定和技术标准进行评估与鉴定，及时、准确、真实地向委托人出具房屋建筑安全评估、安全鉴定报告，同时报送住房城乡建设行政主管部门。对鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后 24 小时内书面通知委托人，同时报告住房城乡建设行政主管部门。

第十五条 房屋建筑安全鉴定报告应当由鉴定负责人、技术负责人、机构负责人签字。房屋安全鉴定机构及相关负责人对出具的报告依法承担法律责任。

房屋建筑安全鉴定报告涉及结构体系计算的，应当由具备相应资格的注册结构工程师出具计算书，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。

本市采用统一的房屋建筑安全鉴定报告文本，由市住房城乡建设行政主管部门制发并免费提供。

第十六条 房屋安全鉴定机构不得出具虚假的安全评估、安全鉴定报告。

任何单位和个人不得干涉正常的安全评估、安全鉴定活动，不得伪造、变造安全评估、安全鉴定报告。

第十七条 委托人及利害关系人对房屋建筑安全鉴定结论



有异议的，可以向市房屋安全鉴定管理机构申请重新鉴定，市房屋安全鉴定管理机构可以组织重新鉴定。

第十八条 房屋建筑所有权人应当根据鉴定报告的处理建议对房屋建筑采取修缮、拆除以及其他解除危险的安全治理措施并承担相应的治理费用。

第十九条 经鉴定为危险房屋的，应当根据鉴定报告的处理建议使用或者停止使用房屋建筑：

（一）鉴定为观察使用的，应当按照鉴定报告注明的观察使用时限使用；

（二）鉴定为处理使用的，使用人应当按照鉴定报告限制使用的要求搬出危险部位，房屋建筑所有权人应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具解危技术措施方案，并按照设计单位确定的后续使用年限使用；

（三）鉴定为停止使用、整体拆除的，使用人应当停止使用，立即搬出。

使用人拒不按照前款规定搬出的，住房城乡建设行政主管部门应当书面责令使用人搬出，情况紧急危及公共安全的，区人民政府可以责成有关部门组织强制搬出，并妥善安置。

第二十条 使用人搬出的危险房屋为其唯一居住用房的，可



以向房屋所在地区县人民政府申请临时安置住房。危险房屋治理结束后，使用人应当搬出临时安置住房。

第二十一条 低收入家庭承担危险房屋治理费用有困难，或者在危险房屋治理期间支付临时安置住房租金有困难的，可以申请补助，具体补助办法由区县人民政府制定。

第二十二条 对房屋建筑进行应急抢险应当按照国家和本市应对突发事件的有关规定执行。对危险房屋的修缮工程，相关行政部门应当及时办理审批手续；需要紧急抢修的，可以先行抢修。

第二十三条 住房城乡建设行政主管部门及有关部门应当建立房屋建筑使用安全信息通报和信息共享制度，实现对房屋建筑使用安全的综合治理。

市住房城乡建设行政主管部门应当建立房屋安全鉴定机构信用信息管理系统，记载并公布备案和监督管理信息。

第二十四条 住房城乡建设行政主管部门建立房屋建筑安全信息档案，记载房屋建筑安全的相关信息。发现下列情况时应当及时记载并予以公布：

- (一)擅自变动建筑主体和承重结构的；
- (二)应当进行安全鉴定未鉴定的；



(三) 经鉴定为危险房屋未治理的。

房屋登记部门在办理房屋转移登记时应当告知受让人查询房屋建筑使用安全信息档案。

第二十五条 房屋建筑所有权人未按照规定进行安全鉴定、抗震鉴定或者房屋建筑经鉴定为危险房屋未及时治理的，住房城乡建设、规划等行政主管部门应当按照各自职责督促所有权人及时履责；拒不履责的，行政主管部门可以指定有关单位代为履行，所需费用由所有权人承担。

第二十六条 学校、幼儿园、医院、体育场馆、商场、图书馆、公共娱乐场所、宾馆、饭店以及客运车站候车厅、机场候机厅等人员密集的公共建筑，应当每 5 年进行一次安全评估；达到设计使用年限需要继续使用的，应当每 2 年进行一次安全评估。

住房城乡建设行政主管部门应当会同相关行业主管部门定期对人员密集的公共建筑进行巡查，对未按照规定进行安全评估、安全鉴定、抗震鉴定或者未按照鉴定报告的处理建议及时治理的，应当督促所有权人及时履责，拒不履责的，可以指定有关单位代为履行，费用由所有权人承担。

第二十七条 行政主管部门办理相关证照依法查验经营场所时，应当核实房屋建筑的相关情况，对以危险房屋作为经营场



所的，不得办理相关证照。

第二十八条 违反本办法第四条第三款规定，自行管理的单位或者受托管理的物业服务企业未配备安全管理员的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

第二十九条 违反本办法第七条规定，未按照规定建立房屋建筑使用安全管理档案并如实记录的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；并可以处1万元以上3万元以下罚款。

第三十条 违反本办法第八条第(三)项规定，超过设计使用荷载使用房屋建筑的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

第三十一条 违反本办法第十四条、第十五条、第十六条规定，房屋安全鉴定机构有下列行为的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，计入房屋安全鉴定机构信用信息管理系统，并处5万元以上10万元以下罚款：

- (一) 出具虚假鉴定报告的；
- (二) 鉴定结论存在严重错误的；
- (三) 未及时将危险房屋鉴定结论通知委托人导致责任人未及时履责发生事故的。



第三十二条 违反本办法第二十六条规定，人员密集的公共建筑的所有权人未按照规定进行安全评估、安全鉴定、抗震鉴定或者未按照鉴定报告的处理建议及时治理的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；拒不改正的，处10万元以下罚款。

人员密集的公共建筑经鉴定为危险房屋，生产经营单位以其为经营场所，不具备安全生产条件的，负有安全生产监督管理职责的部门应当按照《北京市安全生产条例》的规定，责令限期改正，逾期未改正的，责令停产停业整顿，经停产停业整顿仍不符合安全生产条件的，予以关闭。

第三十三条 阻碍国家机关工作人员依法履行房屋建筑使用安全监管职责，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关给予治安处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 房屋建筑所有权人下落不明或者权属不明的，本办法规定的房屋建筑所有权人责任由实际占有人承担。

第三十五条 农村村民自建住宅的使用安全管理由区县人民政府参照本办法制定具体办法；市住房城乡建设、规划、农村工作等行政主管部门负责对农村村民自建住宅的监督管理工作进行指导。

第三十六条 本办法自2011年5月1日起施行。1991年1

月 5 日北京市人民政府批准，1991 年 3 月 9 日原北京市房地产管理局发布，根据 2004 年 6 月 1 日北京市人民政府第 150 号令修改的《北京市实施〈城市危险房屋管理规定〉的若干规定》同时废止。