

# 东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市房屋安全体检制度实施方案》的通知

东住建规〔2026〕3号

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），各有关单位，广大市民：

为贯彻落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》，建立健全房屋安全管理长效机制，完善房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度，进一步保障人民群众生命财产安全，经市人民政府同意，现予以印发《东莞市房屋定期体检制度实施方案》，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局  
2026年2月11日

## 东莞市房屋安全体检制度实施方案

为贯彻落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》，建立健全房屋安全管理长效机制，完善房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度，进一步保障人民群众生命财产安全，特制定本实施方案。

### 一、工作目标

房屋安全体检制度体系基本建立，形成体检与保险交叉并行的房屋安全管理新机制，我市房屋安全管理工作取得明显进展，水平显著提升。

——预防为主、防治结合。进一步完善房屋安全体检制度，构建房屋安全隐患发现机制，建立和完善房屋安全管理防控体系和长效机制，加强房屋全生命周期的质量风险、安全隐患管控，消除风险隐患，预防结构倒塌事故，保障人民群众生命财产安全。

——突出重点、分类处理。聚焦防止出现群死群伤安全事故，以房屋主体结构安全为重点开展体检，突出重点类型房屋安全隐患排查，针对不同状态、不同类型城镇房屋，分类开展房屋安全体检，根据体检结果进行分类处置。

——压实责任、定期体检。全面压实房屋安全责任人主体责任，督促其开展房屋安全自检，压实房屋所有权人的房屋安全责任。

——创新驱动、制度保障。实施“保险+服务”的模式，探索保险机构联合房屋安全体检机构开展房屋安全体检工作机制，填补事前风险敞口，构建闭环式风险管理体系。各镇街（园区）可在制度设计、实施范围、运行模式、监管体系、激励措施、信息化建设等方面进行创新，探索可复制推广的实施模式，为进一步完善制度框架提供实践支持。

### 二、工作任务

#### （一）体检范围

本市范围内已建成年限超30年的所有房屋，包括公共建筑、多业主住宅、自建房（包括经营性自建房和非经营性自建房）及其他房屋。

本方案所称房屋，是指上有屋顶，周围有墙，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在2.2米以上的永久性场所等。

以下情况不在房屋安全体检范围：

- 依法确定的军事禁区、军事管理区和属于国家秘密不对外开放的其他场所、部位的房屋；
- 开敞的棚子，如加油站（不含配套附属用房）、公园小亭等；
- 非人员居住的临时房屋、活动房，开放或半开放的牲畜圈舍，简易蔬菜大棚；

- 4.地下的地铁车站（含出入口）；
- 5.施工工地搭建的临时房屋，可移动的临时房屋，如集装箱等；
- 6.建筑物因年久失修或遭遇破坏后遗存的断壁残垣等。

（二）体检内容

体检内容为检查房屋结构安全性，包括房屋的地基基础和场地环境、主体结构、围护系统等重要部件，以及相互之间的构造连接情况等。体检项目分为必检项和可选项，包含安全性、耐久性和适用性三类指标。

（三）体检顺序

结合全国自然灾害综合风险普查、自建房安全专项整治成果，分步开展房屋安全体检。依次对排查有隐患的房屋、老旧房屋、经营性房屋、公共建筑、其他建筑开展房屋安全体检工作。

（四）体检频率

根据房屋类型、功能用途、建成时间等分类实施定期体检。具体如下：

（1）多业主住宅

| 体检结果 | 使用超 30 年，未达到设计使用年限的 | 达到设计使用年限但需继续使用 |
|------|---------------------|----------------|
| 通过   | 1 次/每 10 年          | 1 次/每 5 年      |
| 基本通过 | 1 次/每 5 年           | 1 次/每 3 年      |
| 不通过  | 加固、修缮，未消除隐患前停用、巡查管控 |                |

（2）公共建筑

| 体检结果 | 使用超 30 年，未达到设计使用年限的 | 达到设计使用年限但需继续使用 |
|------|---------------------|----------------|
| 通过   | 1 次/每 5 年           | 1 次/每 3 年      |
| 基本通过 | 1 次/每 3 年           | 1 次/每 2 年      |
| 不通过  | 加固、修缮，未消除隐患前停用、巡查管控 |                |

（3）经营性自建房

| 体检结果                 | 使用超 30 年，但未达到设计使用年限的 |
|----------------------|----------------------|
| 通过                   | 1 次/每 5 年            |
| 基本通过                 | 1 次/每 3 年            |
| 不通过                  | 加固、修缮，未消除隐患前停用、巡查管控  |
| 自建房用作经营前应进行一次房屋安全鉴定。 |                      |

（4）非经营性自建房及其他房屋

| 体检结果 | 使用超 30 年，未达到设计使用年限的 | 达到设计使用年限但需继续使用 |
|------|---------------------|----------------|
| 通过   | 1 次/每 10 年          | 1 次/每 5 年      |
| 基本通过 | 1 次/每 5 年           | 1 次/每 3 年      |
| 不通过  | 加固、修缮，未消除隐患前停用、巡查管控 |                |

同一房屋涉及多种混合用途的，体检频次按照从严标准执行。对于第一次体检结果为“基本通过”或“不通过”但采取措施消除隐患的，可按照有关要求将体检结果调整为“通过”的，则无需加密体检频次。对于重要部品部件可根据标准规范开展专项体检。自然灾害发生后主体结构安全可能受到影响的房屋应及时开展体检。根据体检结果采取相应的处置措施，建立健全覆盖城镇既有房屋的安全隐患发现处置机制。

（五）体检计划

镇街（园区）每年度根据辖区内房屋数量、房屋结构类型等要素提前制定属地体检计划，明确体检流程、时间节点和责任人，做到“精确到季、细化到村、落实到人”。

（六）体检机构

房屋安全体检机构应严格履行主体责任，规范房屋安全体检行为，加强行业自律管理，按照

相关规定标准收取合理体检费用，杜绝恶意低价竞争、哄抬价格等严重扰乱市场秩序行为。

#### （七）体检结果及处置

房屋使用安全责任人是房屋安全体检的第一责任人，负责按要求定期开展房屋安全体检工作。房屋所有权人为房屋使用安全责任人。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，没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任；房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，由各镇街（园区）确定房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

体检结论分“通过”“基本通过”“不通过”三类，依托“东莞市房屋安全管理系统”生成既有房屋二维码（健康码），对体检结论为“通过”的房屋赋“绿码”，对体检结论为“基本通过”的房屋赋“蓝码”，对体检结论为“不通过”的房屋赋“红码”，对未按时体检且经督促仍拒不体检的房屋赋“灰码”。体检报告应根据房屋现状提出问题清单，明确处置意见。根据体检结论分级处置：

1. “绿码”房屋。继续正常使用，做好房屋使用过程中的维修保养。

2. “蓝码”房屋。属地镇街（园区）督促房屋安全责任人根据房屋安全体检机构出具的处置意见，及时消除安全隐患。

3. “红码”“灰码”房屋。“红码”房屋结构不能满足安全使用要求，属地镇街（园区）督促房屋安全责任人根据房屋安全体检机构出具的处置意见，采取停止使用，实施围蔽、封控、加固修缮等处置措施。“灰码”房屋应由属地镇街（园区）督促房屋安全责任人立即配合开展体检。依据体检报告建议进一步开展房屋安全鉴定，被鉴定为危险房屋的“红码”“灰码”房屋不得用于生产经营、公益事业活动。各行业主管部门按“三管三必须”和“谁主管谁负责、谁审批谁负责、谁监管谁负责”的原则，督促行业监管范围内生产经营、公益事业单位依法落实。

房屋安全体检机构应根据房屋实际状况和工作要求作出体检结论，并对体检结果负责，按要求将所有体检结论数据上传东莞房屋安全管理系统，并对体检结论为“基本通过”“不通过”的房屋出具处置意见。

#### （八）体检经费

结合我市实际，采取“业主负责+保险补充+政府兜底”模式开展房屋安全体检，具体如下：

1. 公共建筑。政府投资的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等公共建筑体检主要纳入房屋基础险和综合险的保险责任，房屋安全管理资金（公共账户）及财政资金作补充，其他公共建筑原则上由房屋使用安全责任人负责。

2. 多业主住宅。主要纳入房屋基础险和综合险的保险责任，房屋安全管理资金（公共账户）及财政资金作补充。鼓励使用物业公共收益部分为物业服务区域房屋集体开展体检。

3. 自建房[经营性自建房（含出租屋）和非经营性自建房]。由房屋使用安全责任人负责体检费用。鼓励使用村（社区）集体资金为辖区非经营性自建房集体开展体检。

4. 其他房屋。按照“谁拥有、谁受益、谁负责”原则，由房屋使用安全责任人负责体检费用。

同时，探索创新房屋安全管理资金（公共账户）等多渠道资金保障，建立政府补助、社会帮扶等多元化保障机制，采取以奖代补形式调动房屋使用安全责任人的积极性。

### 三、职责分工

各行业主管部门按照“三管三必须”和“谁主管谁负责、谁审批谁负责、谁监管谁负责”的原则，推动行业监管范围内既有建筑积极落实房屋安全体检工作，形成工作合力。

市住房城乡建设局负责统筹指导全市房屋安全体检工作，制定工作制度、配套文件、实施细则，编制房屋安全体检、维护等技术文件，会同市政务和数据局等有关部门建立完善东莞市房屋安全管理系统，推进信息共享；负责体检机构行业管理；负责督促物业服务企业配合落实房屋安全体检工作。

市委宣传部负责指导房屋安全体检制度宣传，协同网信、公安等部门做好网络舆情处置工作。

市政务和数据局负责配合房屋安全管理系统有关信息化建设等的相关工作。

市司法局负责配合有关方面完善城乡房屋安全管理制度，强化法治保障。

市财政局负责对房屋安全体检工作予以经费支持。

属地镇街（园区）人民政府要切实履行属地职责，压实房屋安全责任人主体责任，组织开展房屋安全体检工作，制定体检计划，明确体检流程、时间节点和责任人，督促房屋安全责任人及时采取相应措施进行处置。

#### **四、工作安排**

（一）动员部署，制定细则。初步建立房屋安全体检制度，研究制定各项实施细则、体检手册、工作指引等配套措施，明确和统一体检指标及程序、方法等。

（二）分步实施，有序推进。按照试点先行、分步推进原则，遴选基础条件较好、推动能力强、具有一定代表性的镇街（园区）先行开展体检工作，总结试点工作经验，根据体检制度推行情况，全市按区域稳步推进体检工作，全力推进全市使用年限超过 30 年的房屋建筑体检工作。

（三）全面实施，常态开展。全面总结已实施房屋安全体检区域实践中的经验，形成可复制推广的体检机制模式和政策安排，进一步完善房屋安全体检制度。

#### **五、保障措施**

（一）完善顶层设计。加强与我市现有房屋安全管理制度的衔接，将房屋安全体检制度纳入正在研究编制的东莞市房屋使用安全管理规定，确保房屋安全体检工作有法可依、有章可循。制有关政策文件，规范房屋安全体检行为，强化房屋利益相关方联动，发挥政府政策与市场机制的“双引导”作用，加强部门沟通协同，依职责督促指导各镇街（园区）落实各项工作任务，逐步完善房屋安全管理长效机制。

（二）强化科技赋能。完善东莞房屋安全管理系统，建立房屋安全体检信息系统，整合房屋安全体检信息，完善更新全生命周期平台基础数据库，并通过“一网共享”平台实现与各部门相关信息平台的互联互通和数据共享。

（三）做好资金保障。市住房城乡建设局统筹建立房屋安全管理资金制度，多渠道筹集房屋安全管理资金，推动房屋安全体检工作；市财政局统筹保障房屋安全体检工作所需日常开支，纳入财政年度预算。鼓励金融机构出台帮扶政策，对房屋安全体检提供贷款支持。各镇街（园区）、村（社区）可对符合条件的城乡困难群体开展房屋安全体检给予适当补助。

（四）强化宣传引导。各部门、各镇街（园区）多渠道、多角度、常态化开展房屋安全知识和房屋安全体检宣传教育，不断增强群众的房屋安全意识，营造全社会人人关注、维护房屋使用安全的良好氛围。

本方案自 2026 年 2 月 12 日起施行，有效期至 2031 年 2 月 11 日。