

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典 / 法律出版社法规出版中心编.
- 北京 法律出版社

ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4

I. 中… II. 全 III. 法典 - 中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn 电话 / 010 - 63939796

网址 / www.lawpress.com.cn 传真 / 010 - 63939622

法规出版中心 / 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件 / law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线 / 010 - 63939629 63939633 传真 / 010 - 63939650

书号 ISBN 7 - 5036 - 3463 - 4/D · 13 · 5

城市房屋修缮管理规定

(1991 年 7 月 8 日建设部令第 11 号发布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋修缮的管理,保障房屋住用安全,保持和提高房屋的完好程度与使用功能,制定本规定。

第二条 本规定适用于城市(指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇)房屋的修缮管理。

公有住宅向个人出售后的维修养护管理办法另行制定。

第三条 本规定所称房屋修缮,是指对已建成的房屋进行拆改、翻修和维护。

本规定所称房屋所有人,是指持有房屋产权证的直管公房管理单位、自管房单位和私房所有人。

第四条 城市房屋的所有人、使用人和房屋修缮企事业单位,均应遵守本规定。

第五条 城市房屋的修缮,应当根据地区和季节的特点,与抗震加固、白蚁防治、抗洪、防风、防震等相结合。

对于文物保护建筑、古建筑和优秀近代建筑等有保护价值房屋的修缮,应当依照有关规定执行。

对于工业建筑、公共建筑的修缮,还应当参照其他有关规定执行。

第二章 房屋修缮管理机构的职责

第六条 国务院建设行政主管部门主管全国城市房屋修缮管理工作。

县级以上人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域城市房屋修缮管理工作。

第七条 县级以上人民政府房地产行政主管部门对于城市房屋修缮的管理,应当履行下列主要职责:

(一)贯彻执行国家和地方有关城市房屋修缮的法规、标准和方针、政策,组织编制城市房屋修缮的长期规划和近期计划,并督促实施;

(二)按照管理权限对房屋修缮企事业单位进行资质管理。

(三)组织或参与房屋修缮定额的编制、修订,并监督检查执行情况;

(四)指导并督促房屋所有人落实房屋修缮资金;

(五)负责房屋修缮工程的安全、质量监督管理;

(六)组织房屋修缮业务、技术的培训和房屋修缮新技术、新工艺、新设备的推广应用;

(七)依法调解和处理有关房屋修缮的争议和纠纷。

第八条 自管房单位的房屋修缮管理机构的职责,由其主管部门制定。其房屋修缮管理工作,应当接受当地人民政府房地产行政主管部门的指导。

第三章 房屋修缮责任

第九条 依照国家和地方的有关规定修缮房屋,是房屋所有人应当履行的责任。

异产毗连房屋的修缮,其所有人依照《城市异产毗连房屋管理规定》承担责任。

第十条 租赁房屋的修缮,由租赁双方依法约定修缮责任。

第十一条 因使用不当或者人为造成房屋损坏的,由其行为人负责修复或者给予赔偿。

第十二条 在已经批准的建设用地范围内,产权已经转移给建设单位的危险房屋,其拆除前的修缮由建设单位负责。

第十三条 房屋所有人和其他负有房屋修缮责任的人(以下简称修缮责任人),应当定期查勘房屋,掌握房屋完损情况,发现损坏及时修缮。在暴风、雨、雪等季节,应当做好预防工作,发现房屋险情及时抢险修复。

在房屋修缮时,该房屋的使用人和相邻人应当给予配合,不得借故阻碍房屋的修缮。

第十四条 对于房屋所有人或者修缮责任人不及时修缮房屋,或者因他人阻碍,有可能导致房屋发生危险的,当地人民政府房地产行政主管部门可以采取排险解危的强制措施。排险解危的费用由当事人承担。

第四章 房屋修缮计划管理

第十五条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门组织编制的房屋修缮长期规划和近期计划,应当规定规划或者计划期内改善房屋完损状况和使用条件的总目标及实施步骤。

房屋修缮近期计划应当纳入当地的城市建设计划,进行资金和材料平衡。

第十六条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当指导和监督直管公房管理单位、自管房单位编制年度房屋修缮计划,并检查其执行情况。年度房屋修缮计划应当包括下列主要内容:

- (一) 房屋结构类型;
- (二) 修缮面积;
- (三) 修缮分类;
- (四) 修缮费用;
- (五) 计划期内房屋完好率、危房率。

第十七条 直管公房管理单位和自管房单位应当对年度房屋修缮计划的执行情况进行定期统计,并报送当地人民政府房地产行政主管部门。

第五章 房屋修缮资金管理

第十八条 房屋修缮资金的安排应当与下列要求相适应:

- (一) 保证住用安全;
- (二) 翻修危险房屋;
- (三) 具备正常的使用功能;
- (四) 在可能的情况下改善住房条件。

第十九条 直管公房修缮资金的筹措,可以通过下列途径:

- (一) 房租收入中应当用于房屋修缮的部分;
- (二) 从城市维护建设资金中适当划拨;
- (三) 本系统多种经营收入的部分盈余;
- (四) 法规和政策允许用于房屋修缮的其他资金。

第二十条 单位自管房的修缮资金,由单位自行解决。

第二十一条 私有房屋的修缮资金,由房屋所有人自行解决。用于出租的私有房屋,其所有人筹集修缮资金确有困难的,按照《城市私有房屋管理条例》的有关规定执行。

第六章 房屋修缮质量管理

第二十二条 对于中修以上的房屋修缮工程,房屋所有人或者修缮责任人必须向房屋所在地的有关质量监督机构办理质量监督手续,未办理质量监督手续的,不得施工。

房屋修缮工程的分类,按照《房屋修缮范围和标准》执行。

第二十三条 中修以上的房屋修缮工程,应当先进行查勘设计,并严格按照设计组织施工。

中修以上的房屋修缮工程竣工后,由房屋管理部门或者房屋所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门依照《房屋修缮工程质量检验评定标准》组织质量检验评定。凡检验评定不合格的,不得交付使用。

第二十四条 房屋修缮工程实行质量保修制度。质量保修的内容和期限,应当在工程合同中载明。

第二十五条 房屋修缮工程发生重大事故的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门会同有关部门调查处理。

第七章 房屋修缮定额管理

第二十六条 各级人民政府房地产行政主管部门必须建立、健全房屋修缮工程定额管理制度,对房屋修缮工程定额实行归口管理。

第二十七条 房屋修缮工程定额,应当做到项目设置恰当,结构合理,平均先进,简明适用,并考虑下列因素:

- (一) 施工场地和修、用并存的限制；
- (二) 拆卸，修补与原有结构的结合；
- (三) 旧材料的加工及其他合理利用；
- (四) 手工操作为主和工程零星分散的特性。

第二十八条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当对房屋修缮工程定额的执行情况进行检查，并组织对房屋修缮工程定额进行测定，为修订定额积累资料。

第八章 房屋修缮企事业单位管理

第二十九条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门对房屋修缮企事业单位实行归口管理。

第三十条 从事房屋修缮业务的企事业单位，应当向当地人民政府房地产行政主管部门申请办理资质登记，并按照批准的资质等级承接修缮任务。

已取得施工企业《资质等级证书》或《资质审查证书》的单位，凡从事房屋修缮业务的，可以不另行领取资质证书，但应当向当地人民政府房地产行政主管部门办理核准等级手续。

第三十一条 房屋修缮企事业单位应当健全各项管理制度，严格遵守国家和地方有关房屋修缮的规定、标准和服务纪律，保证工程质量和服务质量。

第九章 法 律 责 任

第三十二条 凡违反本规定，有下列行为之一的，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可以给予行政处罚；

(一) 房屋所有人或者修缮责任人不按照国家有关规定修缮房屋的，造成房屋严重损坏或者危害他人生命财产的；

(二) 无故阻碍房屋修缮，造成严重后果的；

(三) 无证或者越级承担房屋修缮任务的；

(四) 中修以上的房屋修缮工程，不办理质量监督手续的；

(五) 房屋修缮工程发生质量、安全事故的。

具体处罚办法由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门制定，报同级人民政府批准后执行。

第三十三条 当事人对行政处罚决定不服的,可以依照《中华人民共和国行政诉讼法》和《行政复议条例》的有关规定,申请行政复议或者向人民法院起诉。逾期不申请复议或者不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第十章 附 则

第三十四条 未设镇建制的工矿区,可以参照本规定执行。

建制镇的房屋修缮管理有特殊要求而不适用于本规定的,由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门另行规定。

第三十五条 省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门可以依照本规定制定实施细则。

第三十六条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第三十七条 本规定自 1991 年 8 月 1 日起施行。