上海市城镇私有房屋查险督修管理办法

　　第一条　为了保护本市城镇私有房屋，加强对私有房屋查险督修，防止塌屋伤人，保障私房住户居住安全，根据《城市私有房屋管理条例》和有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市市区和县属镇以及非县属镇的工矿区内的一切私有房屋。　　本办法所称的私有房屋是指个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房。　　第三条　上海市房产管理局是城镇私有房屋查险督修（以下简称私房查险督修）工作的主管机关。区、县和下属房管部门负责本地区私房查险督修的具体管理工作。　　区、县人民政府和街道办事处、镇人民政府应加强本地区私房查险督修工作的领导，并做好组织协调和检查落实工作。房屋所有人所在工作单位应配合协助做好私房查险督修工作。　　第四条　危险房屋分为整幢危房、局部危房和有危险点的房屋。　　（一）凡有下列情况之一的房屋，属于整幢危房：　　１．因地基、基础产生的危险，可能危及主体结构，导致整幢房屋倒塌的；　　２．因墙、柱、梁、混凝土板或框架产生的危险，可能构成结构破坏，导致整幢房屋倒塌的；　　３．因屋架、桁条产生的危险，可能导致整个屋顶倒塌并危及整幢房屋的。　　（二）凡有下列情况之一的房屋，属于局部危房：　　１．因地基、基础产生的危险，可能危及部分房屋，导致局部倒塌的；　　２．因墙、柱、梁、混凝土板产生的危险，可能构成部分结构破坏，导致局部房屋倒塌的；　　３．因屋架、桁条产生的危险，可能导致部分屋顶倒塌，或整个屋顶倒塌但不危及整幢房屋的；　　４．因搁栅产生的危险，可能导致整间楼面倒塌的；　　５．因悬挑构件产生的危险，可能导致梁、板倒塌的。　　（三）有危险点的房屋是指单个承重构件，或围护构件，或房屋设备，处于危险状态的房屋。　　危险房屋的具体标准，详见城乡建设环境保护部批准的《危险房屋鉴定标准》（ＣＪ１３—８６）。　　第五条　私有危房的修缮，由房屋所有人负责。房屋所有人应按房管所的督修要求，履行修缮责任，不得借故推托或阻挠。　　房屋所有人因不及时修缮危房而发生房屋倒塌，造成承租人或他人损害的，应当承担民事责任。　　第六条　房屋所有人和承租人应爱护房屋，经常注意检查房屋。每年台风汛期之前应按房管部门下发的检查表要求，对自住或租赁的房屋的屋架、桁条、柱、梁、墙、混凝土板、框架及其附属设备等进行全面检查。房屋所有人检查房屋有困难或难以确定房屋危险程度的，可向房屋所在地房管所提出申请，委托房管所代为检查。　　房屋所有人应按房管部门下发的检查表要求，将房屋自查情况填报房屋所在地房管所，房管所汇总后应抄送房屋所在地街道办事处或镇人民政府备案。　　对房屋所有人不按时检查房屋或未按房管所的规定报送房屋自查情况表的，房屋所在地房管所可视作委托代为检查处理。　　第七条　房管所可向委托代为检查房屋的房屋所有人收取每平方米建筑面积零点二元的检查鉴定费。检查鉴定费的使用由市房产管理局另行规定。　　第八条　房管所应督促房屋所有人检查房屋，做好危房的鉴定工作，建立危房幢卡和督修制度，代办私房修缮业务，在强台风期间对危急私房进行必要的支撑加固。对于危险房屋，房屋所在地房管所应及时提出督修方案，向房屋所有人发出危房督修通知单，并抄送房屋所在地街道办事处、镇人民政府、居民委员会和房屋所有人工作单位。　　第九条　凡经房管所督修的危房，在修缮或经批准翻建时所需的费用，按下列规定办理：　　（一）修缮或翻建自有自住危房所需费用由房屋所有人负责；房屋所有人经济确有困难的，可由房屋所有人及其同住直系亲属所在工作单位酌情补助和借款，但补助金额不得超过修建费用的三分之一。补助资金应从本单位自有资金中解决，不得列入生产成本或挤占行政、事业费。　　（二）无职业的孤老救济户，可向民政部门申请，由民政部门作为社会救济给予补助。　　（三）房屋所有人对出租房屋确实无力修缮的，可与承租人协商合修，承租人垫付的修缮费用可折抵租金或由租赁双方协商解决。房屋所有人拒修房屋，承租人可按房管所督修意见先行维修，产权仍属原房屋所有人，有关修缮费用可在房租中扣除。房屋翻修后的租金，可根据《上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法》第七条第一款关于新建立租赁关系的规定，由租赁双方协商议定。　　（四）修缮或翻建公私同幢或两个以上（含两个）私房户同幢的房屋，所需费用按各自所占的建筑面积比例分摊。　　第十条　房屋所有人申请翻建危房必须符合城市规划要求，并须凭有关证件向房屋所在地区、县规划建筑管理部门办理申请手续，领得建筑许可证后，方可施工。区、县规划建筑管理部门在接到房屋所有人翻建危房申请书后，应向房管所征询房屋产权有无纠纷，并应在十五日内予以审批。　　第十一条　与修建私房结构相连而不需修建的一方，要团结互助，支持相连一方修建房屋，不得借故阻挠。修建的一方，对不需修建一方的相连房屋，应采取有效的安全防护措施，并对因修建房屋而拆损部位负责修复或赔偿。　　属于共同使用的山墙等部位的修建，应根据实际情况由双方协商解决；协商不成的，由房屋所在地房管部门调解。　　第十二条　凡经房管所督修的危房，房屋所有人在台风汛期仍不修缮解危的，应由房屋所在地街道办事处或镇人民政府牵头，联系房屋所有人及其直系亲属所在工作单位，根据解危不解困的原则，共同研究解危方案；或由房管所或其他单位代办修缮，必要时可由房管所先行支撑加固或采取应急性措施。所需有关费用按本办法第九条规定办理。　　第十三条　凡经批准拆迁、户口已冻结地区私房住户，拆迁单位对危险房屋内的住户应设法提前安置或临时过渡；在台风汛期，对严重危险房屋要予以支撑加固，确保被拆迁户的居住安全；拆迁单位如有困难，可委托房管所办理，有关费用由拆迁单位负责。支撑加固的材料属拆迁单位所有，其他人不得拆除或挪用。　　第十四条　本市建材供应部门，对修建私有危房所需的木材、水泥、钢材、砖瓦等主要建筑材料，应予以优先供应。有条件的单位也应在材料、运输等方面给修建私有危房的职工予以支持和帮助。　　第十五条　凡因条件限制，一时难以修缮或翻建的危房，由房屋所在地街道办事处或镇人民政府和房管所根据实际情况提出意见，经区、县城建办公室批准后，对危房内的住户可作危房动迁处理，所需房源由住户所在工作单位或其上级主管部门垫借；住户所在工作单位或其上级主管部门确有困难的，可由房屋所在地区、县住宅建设办公室垫借。垫借的房源由今后拆除该处房屋的建设单位按有关规定负责归还。　　第十六条　对私有危房集中的地区，区、县住宅建设办公室应将其列入城市改造或危房改建计划，根据实际情况，分期分批进行改造。市、区、县规划建筑管理部门应配合进行详细规划。　　第十七条　私有房屋翻建后，房屋所有人应持有关证件向房屋所在地房管部门和土地管理部门办理有关变更登记手续。　　第十八条　本办法由上海市房产管理局负责解释。　　第十九条　本办法自一九八八年六月一日起施行。