鞍山市城市房屋设施拆改管理办法

　　经1999年10月9日市政府第12届58次常务会议讨论通过，现予以发布施行。　　第一条　为加强城市房产行政管理，提高房屋使用效能，保障房屋使用安全，规范房屋设施拆改行为，依据《辽宁省城镇房产管理暂行条例》及有关规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法所称房屋设施拆改分为非简易拆改和简易拆改。非简易拆改是指涉及房屋基础、内外承重墙、楼板等主体结构和明显加大荷载的房屋设施拆改；除此之外的拆改称为简易拆改。　　第三条　城市房屋设施拆改应当做到安全适用，并符合城市规划、建筑、市容、公用、消防、电业、环保等有关规定和标准。　　第四条　凡鞍山市城市规划区内房屋所有人、房屋使用人、房地产开发企业、房产管理单位等，均应当遵守本办法。　　本办法所称房产管理单位，是指经房产行政管理部门资质审查合格，直接从事房产管理的房管所、房产科（处）、物业管理企业等基层管理单位。　　第五条　鞍山市房产行政管理部门是全市行政区域内的房屋设施拆改工作的主管部门，鞍山市房产行政管理办公室负责城市房屋设施拆改的具体管理工作。建设、建筑、城建、公用、消防、电业、环保等有关部门按照各自职责，共同做好房屋设施拆改的管理工作。　　第六条　房屋共用部位的拆改申请，原则上不予受理。　　上下水、煤气、供电线路和供暖管道等设施的拆改，按有关规定办理。　　禁止下列拆改行为：　　（一）对所有权尚未确定的房屋进行拆改；　　（二）对整个建筑可能造成危险的房屋进行拆改；　　（三）危害毗连房屋安全的拆改；　　（四）影响市容、市貌的拆改；　　（五）房产行政管理部门有特殊规定的。　　第七条　房屋使用人申请拆改房屋设施，应先征得房屋所有人同意，并签订协议。协议中应明确拆改后的修缮和补偿等内容。　　拆改房屋设施时，拆改申请人应向房产管理单位交纳补偿费，具体标准由价格主管部门另行制定。　　第八条　申请拆改异产毗连房屋的设施时，须先征得毗连房屋所有人的书面同意。毗连房屋所有人应本着方便、协同的原则予以配合。　　第九条　房屋所有人、使用人拟对房屋设施进行拆改时，必须向房产管理单位提供真实、有效的有关资料。　　第十条　依附房屋主体搭建建筑物或附属物，必须经房产管理单位及房屋所有人同意后，方可到其它有关管理部门办理相应的审批手续。　　第十一条　房屋所有人、使用人拟对房屋设施进行简易拆改时，须按规定提出书面申请及拟拆改方案，由房产管理单位负责勘察、审批及存档备案。　　房产管理单位应当自受理房屋设施简易拆改书面申请之日起十日内决定是否予以批准。　　第十二条　房屋所有人、使用人拟对房屋设施进行非简易拆改时，须按规定提出书面申请及拟拆改方案，经房产管理单位同意，报市房产行政管理办公室，经市房屋安全鉴定办公室对拆改方案及使用安全进行鉴定后，由市房产行政管理部门审批。　　市房产行政管理部门应当自受理房屋设施非简易拆改书面申请之日起二十日内决定是否予以批准。　　第十三条　市区内面临主、次干道房屋的所有人、使用人拟对临街一侧的房屋设施进行拆改，如拆扒门窗、安装防盗护栏、封闭阳台等时，除正常办理房屋设施拆改审批手续外，还应到市容、规划等有关部门办理审批手续。　　第十四条　房地产开发企业不得进行房屋设施拆改审批。　　新建房屋在向房产管理单位移交以前，房地产开发企业对房屋设施负有保全责任。　　第十五条　房屋所有人、使用人经批准对房屋设施拆改时，必须严格按照批准的方案进行施工，不得擅自改变方案。　　第十六条　拆改房屋设施必须由具有相应资质条件的施工队伍和具有相应资格证书的施工人员，严格按照施工安全技术规范组织施工，施工队伍应办理相应的施工审批手续。　　第十七条　经批准后拆改的房屋设施视同房屋的合法设施，房产管理单位有责任按原标准进行维修养护。如房屋所有人、使用人申请按拆改后的房屋设施标准维修，必须承担相应的维修材料费。　　房屋设施拆改后，公有房屋的计租办法不变。　　第十八条　房屋所有人、使用人不得因拆改后的房屋设施干扰房屋的正常维修工作。房产管理单位正常维修房屋，涉及拆改后的房屋设施时，房屋所有人、使用人必须无条件予以配合，房产管理单位对所造成的损失不予补偿。　　第十九条　经批准的非简易拆改的房屋设施，房屋所有人、使用人在转让或搬迁时一律不得拆除。　　第二十条　因进行房屋拆改而造成相邻居民住房的管道堵塞、渗漏水、停漏电、物品毁坏等，由房屋拆改申请人负责修复和赔偿。　　第二十一条　凡有下列行为之一的，市房产行政管理部门可区别情况，责令补办手续、恢复原状、赔偿损失，并可处以１０００元以下罚款。　　（一）违反本办法第六条规定，对房屋设施进行拆改的；　　（二）违反本办法第九条规定，房屋所有人、使用人提供虚假材料骗取审批单位批准的；　　（三）违反本办法第十条规定，未经房产管理单位及房屋所有人同意擅自搭建建筑物或附属物的；　　（四）违反本办法第十一、十二条规定，未经房产管理部门批准擅自拆改房屋设施的；　　（五）违反本办法第十五条规定，未按批准的方案拆改的；　　（六）违反本办法第十八条规定，阻碍房产管理单位对房屋进行正常维修的；　　（七）违反本办法第十九条规定，拆除非简易拆改后的房屋设施的。　　第二十二条　违反本办法第十四条规定，对房地产开发企业擅自批准拆改房屋设施或未尽房屋设施保全责任而导致房屋设施被拆改的，视不同情节处２０００元以上１万元以下罚款。　　第二十三条　拆改房屋设施过程中给他人造成人身伤害或财产损失的，由房屋拆改申请人负责赔偿；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十四条　对违反本办法涉及建设、建筑、城建、公用、消防、电业、环保等管理部门权限的，由有关部门按国家和省、市有关规定处罚。　　第二十五条　城市房屋设施拆改管理人员在执行公务中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或下级主管部门根据情节轻重给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十六条　当事人对处罚决定不服的，可依法申请行政复议或向人民法院起诉。逾期不申请复议，不起诉又不履行处罚决定的，作出处罚决定的机关可向人民法院申请强制执行。　　第二十七条　本办法执行中的具体问题由鞍山市房产行政管理部门负责解释。　　第二十八条　海城市、台安县、岫岩满族自治县可参照执行本办法。　　第二十九条　本办法自发布之日起实施。