



# 建设部关于修改《城市危险房屋管理规定》的决定

(2004年7月20日中华人民共和国建设部令第129号公布 自公布之日起施行)

建设部决定：

建设部决定删去《城市危险房屋管理规定》（建设部令第4号）第十条。

此外，对部分条文的顺序作相应的调整。

本决定自发布之日起施行。《城市危险房屋管理规定》根据本决定作相应的修正，重新发布。

## 城市危险房屋管理规定

(1989年11月21日建设部令第4号发布，2004年7月20日根据《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》修正)

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强城市危险房屋管理，保障居住和使用安全，促进房屋有效利用，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于城市（指直辖市、市、建制镇，下同）内各种所有制的房屋。



本规定所称危险房屋，系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

**第三条** 房屋所有人、使用人，均应遵守本规定。

**第四条** 房屋所有人和使用人，应当爱护和正确使用房屋。

**第五条** 建设部负责全国的城市危险房屋管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本辖区的城市危险房屋管理工作。

## 第二章 鉴 定

**第六条** 市、县人民政府房地产行政主管部门应设立房屋安全鉴定机构（以下简称鉴定机构），负责房屋的安全鉴定，并统一启用“房屋安全鉴定专用章”。

**第七条** 房屋所有人或使用人向当地鉴定机构提供鉴定申请时，必须持有证明其具备相关民事权利的合法证件。

鉴定机构接到鉴定申请后，应及时进行鉴定。

**第八条** 鉴定机构进行房屋安全鉴定应按下列程序进行：

- （一）受理申请；
- （二）初始调查，摸清房屋的历史和现状；
- （三）现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况；
- （四）检测验算，整理技术资料；
- （五）全面分析，论证定性，作出综合判断，提出处理建议；
- （六）签发鉴定文书。



**第九条** 对被鉴定为危险房屋的，一般可分为以下四类进行处理：

（一）观察使用。适用于采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需继续观察的房屋。

（二）处理使用。适用于采取适当技术措施后，可解除危险的房屋。

（三）停止使用。适用于已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋。

（四）整体拆除。适用于整幢危险且无修缮价值，需立即拆除的房屋。

**第十条** 进行安全鉴定，必须有两名以上鉴定人员参加。对特殊复杂的鉴定项目，鉴定机构可另外聘请专业人员或邀请有关部门派员参与鉴定。

**第十一条** 房屋安全鉴定应使用统一术语，填写鉴定文书，提出处理意见。

经鉴定属危险房屋的，鉴定机构必须及时发出危险房屋通知书；属于非危险房屋的，应在鉴定文书上注明在正常使用条件下的有效时限，一般不超过一年。

**第十二条** 房屋经安全鉴定后，鉴定机构可以收取鉴定费。鉴定费收取标准，可根据当地情况，由鉴定机构提出，经市、县人民政府房地产行政主管部门会同物价部门批准后执行。

房屋所有人和使用人都可提出鉴定申请。经鉴定为危险房屋的，鉴定费由所有人承担；经鉴定为非危险房屋的，鉴定费由申请人承担。

**第十三条** 受理涉及危险房屋纠纷案件的仲裁或审判机关，可指定纠纷案件的当事人申请房屋安全鉴定；必要时，亦可直接提出房屋安全鉴定的要求。

**第十四条** 鉴定危险房屋执行部颁《危险房屋鉴定标准》（CJ13—86）。对工业建筑、公共建筑、高层建筑及文物保护单位等的鉴定，还应参照有关专业技术标准、规范和规程进行。

### 第三章 治 理



**第十五条** 房屋所有人应定期对其房屋进行安全检查。在暴风、雨雪季节，房屋所有人应做好排险解危的各项准备；市、县人民政府房地产行政主管部门要加强监督检查，并在当地政府统一领导下，做好抢险救灾工作。

**第十六条** 房屋所有人对危险房屋能解危的，要及时解危；解危暂时有困难的，应采取安全措施。

**第十七条** 房屋所有人对经鉴定的危险房屋，必须按照鉴定机构的处理建议，及时加固或修缮治理；如房屋所有人拒不按照处理建议修缮治理，或使用人有阻碍行为的，房地产行政主管部门有权指定有关部门代修，或采取其它强制措施。发生的费用由责任人承担。

**第十八条** 房屋所有人进行抢险解危需要办理各项手续时，各有关部门应给予支持，及时办理，以免延误时间发生事故。

**第十九条** 治理私有危险房屋，房屋所有人确有经济困难无力治理时，其所在单位可给予借贷；如系出租房屋，可以和承租人合资治理，承租人付出的修缮费用可以折抵租金或由出租人分期偿还。

**第二十条** 经鉴定机构鉴定为危险房屋，并需要拆除重建时，有关部门应酌情给予政策优惠。

**第二十一条** 异产毗连危险房屋的各所有人，应按照国家对异产毗连房屋的有关规定，共同履行治理责任。拒不承担责任的，由房屋所在地房地产行政主管部门调处；当事人不服的，可向当地人民法院起诉。

### 第四章 法律责任

**第二十二条** 因下列原因造成事故的，房屋所有人应承担民事或行政责任：

- (一) 有险不查或损坏不修；



(二) 经鉴定机构鉴定为危险房屋而未采取有效的解危措施。

**第二十三条** 因下列原因造成事故的，使用人、行为人应承担民事责任：

- (一) 使用人擅自改变房屋结构、构件、设备或使用性质；
- (二) 使用人阻碍房屋所有人对危险房屋采取解危措施；
- (三) 行为人由于施工、堆物、碰撞等行为危及房屋。

**第二十四条** 有下列情况的，鉴定机构应承担民事或行政责任：

- (一) 因故意把非危险房屋鉴定为危险房屋而造成损失；
- (二) 因过失把危险房屋鉴定为非危险房屋，并在有效时限内发生事故；
- (三) 因拖延鉴定时间而发生事故。

**第二十五条** 有本章第二十二、二十三、二十四条所列行为，给他人造成生命财产损失，已构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第二十六条** 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可依据本规定，结合当地情况，制定实施细则，经同级人民政府批准后，报上一级主管部门备案。

**第二十六条** 未设镇建制的工矿区可参照本规定执行。

**第二十八条** 本规定由建设部负责解释。

**第二十九条** 本规定自一九九〇年一月一日起施行。