



## 城市异产毗连房屋管理规定

(1989年11月21日中华人民共和国建设部令第5号公布 自1990年1月1日施行 根据2011年1月26日中华人民共和国住房和城乡建设部令第9号废止)

**第一条** 为加强城市异产毗连房屋的管理，维护房屋所有人、使用人的合法权益，明确管理、修缮责任，保障房屋的正常使用，特制定本规定。

**第二条** 本规定适用于城市（指直辖市、市、建制镇，下同）内的异产毗连房屋。

本规定所称异产毗连房屋，系指结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所共有的房屋。

**第三条** 异产毗连房屋的所有人按照城市房地产行政主管部门核发的所有权证规定的范围行使权利，并承担相应的义务。

**第四条** 建设部负责全国的城市异产毗连房屋管理工作。

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异产毗连房屋管理工作。

**第五条** 所有人和使用人对房屋的使用和修缮，必须符合城市规划、房地产管理、消防和环境保护等部门的要求，并应按照有利使用、共同协商、公平合理的原则，正确处理毗连关系。

**第六条** 所有人和使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道、厨房、厕所以及院落、上下水设施等，应共同合理使用并承担相应的义务；除另有约定外，任何一方不得多占、独占。

所有人和使用人在房屋共有、共用部位，不得有损害他方利益的行为。

**第七条** 异产毗连房屋所有人以外的人如需使用异产毗连房屋的共有部位



时，应取得各所有人一致同意，并签定书面协议。

**第八条** 一方所有人如需改变共有部位的外形或结构时，除须经城市规划部门批准外，还须征得其他所有人的书面同意。

**第九条** 凡异产毗连房屋发生自然损坏（因不可抗力造成的损坏，视同自然损坏），所需修缮费用依下列原则处理：

（一）共有房屋主体结构中的基础、柱、梁、墙的修缮，由共有房屋所有人按份额比例分担。

（二）共有墙体的修缮（包括因结构需要而涉及的相邻部位的修缮），按两侧均分后，再由每侧房屋所有人按份额比例分担。

（三）楼盖的修缮，其楼面与顶棚部位，由所在层房屋所有人负责；其结构部位，由毗连层上下房屋所有人按份额比例分担。

（四）屋盖的修缮：

1. 不上人房盖，由修缮所及范围复盖下各层的房屋所有人按份额比例分担。

2. 可上人屋盖（包括屋面和周边护拦），如为各层所共用，由修缮所及范围复盖下各层的房屋所有人按份额比例分担；如仅为若干层使用，使用层的房屋所有人分担一半，其余一半由修缮所及范围复盖下各层房屋所有人按份额比例分担。

（五）楼梯及楼梯间（包括出屋面部分）的修缮：

1. 各层共用楼梯，由房屋所有人按份额比例分担。

2. 为某些层所专用的楼梯，由其专用的房屋所有人按份额比例分担。

（六）房屋共有部位必要的装饰，由受益的房屋所有人按份额比例分担。

（七）房屋共有、共用的设备和附属建筑（如电梯、水泵、暖气、水卫、电照、沟管、垃圾道、化粪池等）的修缮，由所有人按份额比例分担。

（八）房屋拆除，其拆卸支付或残值回收，由房屋所有人按份额比例分配。



**第十条** 异产毗连房屋的自然损坏，应按第九条规定及时修缮，不得拖延或拒绝；否则，造成损失的，责任人应负责赔偿。

**第十一条** 异产毗连房屋因使用不当造成损坏，由责任人负责。

**第十二条** 异产毗连房屋的一方所有人或使用人有造成房屋危险行为时，他方有权采取必要措施，防止危险发生；如造成损失，责任方应负责赔偿。

**第十三条** 异产毗连房屋的一方所有人或使用人超越权利范围，侵害他方权益的，应停止侵害，并赔偿由此而造成的损失。

**第十四条** 异产毗连房屋的所有人或使用人发生纠纷时，纠纷的任何一方均可申请房屋所在地房地产行政主管部门调处，也可直接向房屋所在地人民法院起诉。

**第十五条** 异产毗连房屋经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋的，房屋所有人必须按有关规定及时治理。

**第十六条** 异产毗连房屋的所有人可组成房屋管理组织，也可委托其它组织，在当地房地产行政主管部门的指导下，负责房屋的使用、修缮等管理工作。

**第十七条** 售给个人的异产毗连公有住房，其共有部位和共用设备的维修办法，将依照国家住房制度改革的有关文件另行规定。

**第十八条** 其他产权共有的房屋，参照本规定执行。

**第十九条** 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。

**第二十条** 未设镇建制的工矿区可参照本规定执行。

**第二十一条** 本规定由建设部负责解释。

**第二十二条** 本规定自一九九〇年一月一日起施行。