

饶平县人民政府文件

饶府〔1997〕10号

关于印发《饶平县住房制度改革方案》 及其暂行配套办法的通知

各镇政府、农林场，县直各单位：

根据广东省人民政府关于《印发广东省贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革的决定实施意见的通知》（粤府〔1995〕44号文）精神，我县于去年底成立专门机构，从本县实际出发，认真研究，制订出《饶平县住房制度改革方案》和《饶平县出售和租用公有住房暂行办法》、《饶平县实行住房公积金制度暂行办法》、《饶平县住房基金管理暂行办法》、《饶平县出售公房资金收缴管理暂行办法》、《饶平县公有住房售后管理维修暂行办法》5个配套暂行办法，并报经省房改办审核（粤房改办〔1997〕55号），市人民政府批准（潮府函〔1997〕15号）。现印发给你们，请认真贯彻执行。在执行中如碰到具体问题，可直接向县住房制度改革领导小组办公室反映。



一九九七年六月二十五日

饶平县公有住房售后管理维修暂行办法

第一条 为深化住房制度改革，加强公有住房售后的管理和维修服务，根据国务院《城市私有房屋管理条例》和国家建设部《城市异产毗连房屋管理规定》以及《饶平县住房制度改革方案》的有关规定，特制定本办法。

第二条 本办法适用于饶平县范围内，在住房制度改革中向职工个人出售的原公有产权的住房。

第三条 房屋出售后，可建立住宅小区管理服务网络，试办住宅小区管理服务公司，为住宅区提供综合性服务，负责住宅区的房产管理、房屋维修和道路绿化、环境卫生、公共设施、社会治安的管理以及其他服务工作。住宅小区管理服务网络的建立，要发挥国家、集体、个人的积极性，特别是街道居民委员会在组织管理上的积极性，采取多条渠道，多种形式实行有偿服务。

第四条 产权人必须执行国家和地方房地产管理机关的房地产政策、法规、严格遵守有关规定，执行购房协议，接受当地人民政府房地产管理机关的指导和管理工作。

第五条 结构相连或具有共有共用设备和附属建筑的房屋，称为毗连房屋，所有产权人与使用人，应本着方便生活，爱护房屋，有利安全，团结互助，公平合理的原则，正确处理相连关系。任何一方如给对方造成妨碍或者损失的，责任人应承担赔偿责任。

第六条 产权人不得随意拆改外墙装修，要维护房屋立面的完整美观。如因使用需要改变室内间隔、改装门窗、加搭阁楼等而涉及他人权益时，装修者应事先与相关产权人协商同意，并承担由此而发生的相应费用。如需要改变结构增加负荷的，须报经房屋原设计部门或

所在地的房地产管理机关技术部门鉴定，并办理报建手续，批准后方可施工。

第七条 为维护房屋的安全和正常使用，产权人应接受房屋管理部门进行房屋的安全检查，并负责对所有权范围内的房屋定期进行养护和维修。

第八条 房屋的公共部位，共用结构及其附属公用设备，权益关系人都有合理使用的权利和爱护、保养、修缮的义务，严禁擅自占用和随意损坏。如因使用不当或人为损坏的，由责任人负责赔偿。

第九条 凡毗连房屋的公共部位和共用结构及其公共附属设备在住房出售后，由各产权人按下列原则承担修缮责任：

1、承重墙体及其基础的修缮按其支承上部墙身，各户使用所占的墙面面积比例分摊；局部拆修工程，如因地基下沉，影响墙身倾斜、堰曲、风化、开裂者，由拆修部位以上各户所占的墙面面积比例分摊。

2、柱及其基础的修缮，按支承其上部平面结构，影响所及的楼地面面积比例分摊。

3、楼盖的修缮，其楼地面与天花部分，由所在层房屋产权人负责；其梁板结构部位，由毗连层的上下产权人分摊。

4、不上人的屋盖修缮，由修缮所及范围复盖下各层的房屋产权人按份额比例分摊；可上人的屋盖，房屋产权人按份额比例分摊，如仅为部分楼层的产权人使用，使用层的房屋产权人除分担费用的一半以外还须负责围边护栏的修缮费，其余一半费用由修缮范围复盖下各房屋产权人按份额比例分摊。

5、各楼层共用楼梯及楼梯间的修缮，由受益的房屋产权人按份额比例分摊；如某层所截用的楼梯，由所截以上的房屋产权人按份额比例分摊。

6、门窗和批档的修缮，由门窗批档所在处的产权关系人负责。

7、房屋的设施，化粪池等和附属建筑的维修，由受益的房屋产

权人按份额比例分摊。排粪管、污水管、垃圾道破脱，淤塞，由破塞层以上共同使用的各户按户平均分摊。

8、共同的走廊，阳台，通道的修缮和外墙的批档，粉饰按房屋产权面积比例分摊。

第十条 毗连房屋经当地房地产管理机关、房屋安全鉴定所鉴定的危险房屋时，房地产管理机关有权督促房屋产权人及时抢修解危，费用按本办法的有关规定分摊，不得拖延。因拖延而发生事故的由责任人承担责任，包括民事责任和刑事责任。

第十一条 毗连房屋的产权人或使用人发生纠纷时，纠纷的任何一方，均可向当地居委会、司法或房地产管理部门申请调处，也可以直接向当地人民法院提出申诉。

第十二条 本办法由饶平县住房制度改革办公室负责解释。

主题词：住房制度 改革 方案 暂行办法 通知

抄送：县委各部委办，县人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委办公室，县武装部，县法院，县检察院，县委党校，各人民团体，新闻及上级驻饶有关单位。

饶平县人民政府办公室

一九九七年六月二十五日印发

（共印300份）