

# 公有住宅售后维修养护管理暂行办法

(中华人民共和国建设部令第 19 号)

**第一条** 为加强公有住宅售后的维修和养护管理，保障住宅所有人的合法权利和住用安全，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于直辖市、市、镇和未设镇建制的工矿区范围内，在住房制度改革中向个人出售的公有住宅的售后维修和养护管理。

**第三条** 各级人民政府房地产行政主管部门依照《城市私有房屋管理条例》、本办法及其他有关法规，对本行政区域内向个人出售的公有住宅的维修和养护进行指导、监督和管理。

**第四条** 本办法所称住宅的自用部位和自用设备，是指户门以内的部位和设备，包括水、电、气户表以内的管理和自用阳台。

住宅的共用部位，是指承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内自行车存车库等。

住宅的共用设施设备，是指共用的上下水管道、落水管、邮政信箱、垃圾道、烟囱、供电干线、共用照明、天线、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、消防设施和电梯等。

**第五条** 公有住宅出售后，住宅自用部位和自用设备的维修养护，由住宅所有人承担维修养护责任，住宅所有人可以自行维修养护，也可以委托代修。

**第六条** 公有住宅出售后，住宅共用部位和共用设施设备的维修养护由售房单位承担维修养护责任，也可以由售房单位在售房时委托房地产经营管理单位承担维修养护责任。

**第七条** 住宅共用部位和共用设施设备的维修养护费用，可以由售房单位按照规定比例向购房人收取，维修养护费用不足时，暂由原售房单位承担。具体收取标准和办法由省、自治区、直辖市人民政府规定。

维修养护费用应当专户存入银行，由维修养护责任单位专项用于住宅共用部位和共用设施设备的维修养护。维修养护费用的使用受该幢住宅所有人的共同监督。

**第八条** 电梯、高压水泵房、供暖锅炉房等共用设施设备的运行、维护和更新，可以按照国家和地方原有规定执行。

**第九条** 住宅的共用部位和共用设施设备，凡属人为损坏的，由责任人负责修复或者赔偿。

**第十条** 住宅建筑以外的市政公用设施（道路、上下水管道、窨井、化粪池、室外泵房、绿化等），按照现行规定的职责分工负责维修和管理。

**第十一条** 凡需要对住宅进行中修以上的，应当依照《城市房屋修缮管理规定》执行。

**第十二条** 住宅所有人和维修养护责任单位，应当定期对住宅的自用部位、自用设备或者共用部位、共用设施设备进行维修养护，保证居住安全和设备的正常使用，并接受房屋所在地人民政府房地产行政主管部门的指导、监督和管理。

**第十三条** 住宅所有人不得擅自侵占住宅的共用部位和共用设施设备，不得擅自增加或者减少对该幢住宅共用设施设备正常运行有影响的自用设备。

**第十四条** 在当地人民政府房地产行政主管部门的指导下，由原售房单位、有关管理部门及相关住宅所有人协商成立民主管理性质的住宅管理委员会，负责组织落实住宅维修养护管理工作；监督维修养护费用的使用；组织制订相关所有人共同遵守的协议；并协助有关部门调解相关所有人之间的住宅纠纷。

**第十五条** 当事人因住宅的维修养护发生纠纷时，应当协商解决。协商不成的，当事人可以向房屋所在地房地产仲裁机构申请仲裁，也可以向人民法院起诉。

**第十六条** 个人购买的其他住宅的维修养护管理，参照本办法执行。

已实行物业管理、委托管理等维修养护管理模式的按照相关规定执行。

**第十七条** 省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

**第十八条** 本办法由建设部负责解释。

**第十九条** 本办法自一九九二年七月一日起施行。