



房屋安全鉴定实务

FANGWU ANQUAN JIANDING SHIWU

陈建明 主编

中国建筑工业出版社

房屋安全鉴定实务

陈建明 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋安全鉴定实务/陈建明主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 12
ISBN 978-7-112-16204-8

I. ①房… II. ①陈… III. ①房屋-安全鉴定 IV. ①
TU746.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 304945 号

本书主要包括: 地基基础、砌体结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构等各类结构构件病害成因的分析, 各类结构构件的检查重点、检查方法、危险性鉴定评级和病害的处理; 鉴定文书的编制和房屋鉴定的基本方法和程序。本书结合房屋安全鉴定工作特点和要求, 由浅入深, 突出了实践性, 对房屋鉴定人员掌握专业知识, 提高解决实际问题的能力, 有较强的实用性和指导性。

本书可作为房屋鉴定人员、土建技术人员、房屋加固维修人员的工作参考书。

* * *

责任编辑: 郇锁林

责任设计: 张 虹

责任校对: 张 颖 刘 钰

房屋安全鉴定实务

陈建明 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16¼ 字数: 460 千字

2014 年 4 月第一版 2014 年 4 月第一次印刷

定价: 48.00 元

ISBN 978-7-112-16204-8
(24955)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《房屋安全鉴定实务》编委会

主 任：彭向峰

副 主 任：陆建生 周士冲

成 员：陆燕飞 陈建明 刘忠诚 杨 臻 高巧森
夏 天 高平平 王东进 沈 洪 高根富
袁卫东 王邓芸 倪太平 张旭伟

主 编：陈建明

副 主 编：陆燕飞 夏 天 高巧森

主编单位：江苏省房地产业协会房屋安全鉴定分会

序

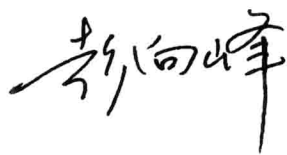
既有房屋使用安全管理关系民生，涉及城市公共安全，始终是党和各级人民政府十分关心的大事，始终是各级房产行政主管部门的重要职能。

改革开放以来，随着城市建设的不断发展，既有房屋的保有量逐年增加，同时，既有房屋的结构构件、设备设施等随使用年限逐渐老化，加上房屋使用中擅自拆改结构或改变使用功能等人为损坏或维护不当，导致房屋安全方面的问题日益凸显。为此，房屋从建成使用到灭失的全寿命过程，需要切实加强日常管理工作才能保障其使用安全。目前房屋安全管理法制建设尚不健全，房屋使用不规范不仅直接涉及公共安全问题，而且往往会产生影响社会稳定的诸多矛盾。所以，迫切需要政府相关部门强化日常监督管理，需要专职的鉴定机构来提供技术保障。

房屋安全是社会问题，必须由政府部门来管理。房屋安全鉴定是房屋安全管理的重要内容和手段。通过鉴定提供技术支持，及时发现并消除各种安全隐患，确保房屋的安全使用。鉴定工作一般具有社会性和技术性两方面属性，所谓社会性就是要站在保护群众公共利益、维护社会稳定的高度，掌握政府政策及相关法规，体现原则性、公正性。所谓技术性就是要以科学、严谨的态度，依据鉴定标准规范去判定，体现科学的严密性、准确性。

任何事物都有其发展的客观规律，房屋安全管理与鉴定也不例外，也应与时俱进，不断创新。实践证明，房屋安全管理由 20 世纪八九十年代针对危险房屋的强制性管理，已逐步向城市房屋的住用安全指导为主的非强制性管理拓展。从发展角度讲，随着政府相关法律法规的不断健全完善，人们居住安全意识与维权意识的增强，以及对房屋安全的预防性管理进一步加强，必将有大量的问题转化为技术服务和事故预防。

由于房屋安全鉴定工作涉及人民的生命财产安全，具有显著社会性特征。所以，对鉴定机构的设置、从业人员的资格、设备仪器的配置以及管理制度的建立，都必须做出相应的规定，实施严格管理。房屋安全鉴定又是一项技术性、实践性很强的工作，涉及建筑、结构、材料、地质、测量、测试等多学科技术应用，需要根据房屋历史、现状、损坏趋势等多项因素做出综合判断。目前，国内外新仪器、新技术的不断出现，房屋安全鉴定行业亟需从理论与实践相结合的角度，编撰一本较为系统、有较强操作性的房屋安全鉴定专业工具书。为此，江苏省房地产业协会房屋安全鉴定分会，组织长期从事房屋安全鉴定工作，具有丰富实践经验的专业人员编写了《房屋安全鉴定实务》与《房屋安全鉴定案例》，以提供给房屋安全鉴定人员和相关从业人员参考。旨在与广大同行相互借鉴学习交流，以共同促进房屋安全鉴定技术水平的整体提升。



2014 年 3 月

前 言

我国各类工业与民用建筑的结构设计使用年限一般为 50 年。房屋建成后，随着时间的推移，因人为因素和自然灾害对既有房屋的影响也逐渐凸显出来，如：设计、施工过程中存在的缺陷，导致了房屋先天不足；在使用过程中随意拆改房屋结构，加大房屋荷载，改变房屋使用功能，导致房屋存在潜在的安全隐患；因经济条件限制，大量的超过设计使用年限的房屋不能及时改造，带来超龄房屋的安全和正常使用问题。随着人们对生产、生活条件的要求不断提高，许多既有房屋已经不能满足生产、生活的需要，需进行局部或整体改造，以满足新的使用功能的要求。随着人们维权意识的增强，相邻房屋影响的矛盾也越来越突出。如此种种均需通过对房屋安全性、使用性的鉴定，为房屋的结构安全和正常使用提供技术保障。

房屋鉴定是一项综合性技术工作，具有技术要求高、风险大的特点。随着房屋鉴定的社会需求越来越大，对一些特殊事件所涉及的房屋作出的鉴定结论也往往成为社会的热点和焦点。因此，房屋鉴定人员不但要有过硬的技术，还要有良好的职业道德和社会责任感，在鉴定活动中坚持科学、客观、独立、公正的原则，提高鉴定工作的科学性、公正性和权威性，才能更好地承担起这份社会责任。

本书由江苏省房地产业协会房屋安全鉴定分会组织长期从事房屋安全鉴定工作，具有丰富实践经验的专业人员编写。本书结合房屋安全鉴定工作特点和要求，由浅入深，突出实践性，对房屋鉴定人员掌握专业知识，提高解决实际问题的能力有较强的实用性和指导性，可作为房屋鉴定人员的工作参考书。

本书第一章职业道德与法规，简要阐述了房屋鉴定从业人员的职业道德和执业纪律；介绍了房屋安全鉴定管理的相关法规。第二章房屋结构构件基本知识及结构检测技术，介绍了房屋结构构件的基本知识和在房屋鉴定过程中结构构件检测的基本方法及检测新技术的应用。第三章常用房屋鉴定技术标准简介，对房屋鉴定中常用的《危险房屋鉴定标准》、《民用建筑可靠性鉴定标准》、《工业建筑可靠性鉴定标准》等作了介绍，并列举了部分实例。第四章操作实务，介绍了对地基基础、砌体结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构等各类结构构件病害成因的分析，各类结构构件的检查重点、检查方法、危险性鉴定评级和病害的处理；介绍了鉴定文书的编制和房屋鉴定的基本方法和程序。

本书编写人员：第一章：第一、二节由徐建新编写；第二章：第一节由沈家康编写，第二节由杨放、陆燕飞编写；第三章：第一～七节由沈家康、夏天编写；第四章：第一、三节由喻云龙编写，第二、四、五节由陈建明编写，第六节由高平平编写，第七节由夏天编写。全书由陈建明统筹定稿。

限于编者水平有限，书中若有不当之处，恳请读者指正。

目 录

第一章 职业道德与法规

第一节 职业道德	1
一、概述	1
二、职业道德建设	2
第二节 法规节选	3

第二章 房屋结构构件基本知识及结构检测技术

第一节 房屋结构构件基本知识	18
一、基本概念	18
二、地震作用	22
三、地基基础	25
四、砌体结构	28
五、混凝土结构	30
六、钢结构	35
七、木结构	38
第二节 建筑结构检测	41
一、建筑结构检测范围和程序	41
二、建筑结构检测项目及抽检方法	46
三、常用建筑结构检测方法及其结果评定	59
四、建筑结构鉴定检测	77
五、建筑结构检测新技术应用	81

第三章 常用房屋鉴定技术标准简介

第一节 《危险房屋鉴定标准》JGJ 125—99（2004 年版）	95
一、制定目的和适用范围	95

二、鉴定程序与评定方法	95
三、危险性鉴定	96
四、案例分析	97
第二节 《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292—1999	101
一、制定目的和适用范围	101
二、鉴定分类、评级层次和标准	101
三、安全性鉴定评级	103
四、正常使用性鉴定评级	105
五、可靠性鉴定评级	106
六、案例分析	106
第三节 《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144—2008	110
一、制定目的和适用范围	110
二、基本规定	110
三、鉴定评级标准	111
四、调查与检测	112
五、建筑物的鉴定评级	114
六、工业构筑物的鉴定评级	116
七、案例分析	117
第四节 《建筑抗震鉴定标准》GB 50023—2009	120
一、总则	120
二、术语和符号	121
三、抗震鉴定的基本规定	121
四、场地、地基和基础	122
五、多层砌体房屋	123
六、多层及高层钢筋混凝土房屋	126
七、内框架和底层框架砖房	128
八、单层钢筋混凝土柱厂房	129
九、单层砖柱厂房和空旷房屋	131
十、木结构	132
十一、烟囱和水塔	133
十二、案例分析	134

第五节 《火灾后建筑结构鉴定标准》CECS252: 2009	136
一、火灾影响区域及火灾作用造成的结构损坏	136
二、火灾后建筑结构鉴定程序	136
三、高温时和高温冷却后的钢筋混凝土性能	137
第六节 《房屋完损等级评定标准》(试行)	138
一、制定目的和适用范围	138
二、房屋完损等级评定标准的一般规定	139
三、房屋完损等级评定方法	139
第七节 《农村危险房屋鉴定技术导则》(试行)	140
一、制定目的和适用范围	140
二、鉴定程序和方法	141
三、危险性鉴定	142

第四章 操作实务

第一节 地基基础的鉴定	145
一、地基基础的病害表现及原因分析	145
二、地基基础的检查重点和检查方法	146
三、地基基础的鉴定评级	147
四、地基基础病害的处理	151
第二节 砌体结构的鉴定	154
一、砌体结构的病害表现及原因分析	154
二、砌体结构构件的检查重点和检查方法	164
三、砌体构件的鉴定评级	165
四、砌体结构构件病害的处理	171
第三节 钢筋混凝土结构的鉴定	172
一、混凝土结构的病害表现及原因分析	172
二、混凝土结构构件的检查重点和检查方法	191
三、混凝土构件的鉴定评级	195
四、混凝土结构构件的病害处理	203
第四节 钢结构的鉴定	207
一、钢结构构件的病害表现及原因分析	208

二、钢结构构件的检查重点和检查方法	210
三、钢构件的鉴定评级	214
四、钢结构构件症害的处理	219
第五节 木结构的鉴定	221
一、木结构构件的症害表现及原因分析	221
二、木结构构件的检查重点和检查方法	223
三、木构件的鉴定评级	225
四、木结构构件症害的处理	228
第六节 鉴定文书	230
一、鉴定文书的编制	230
二、鉴定文书的发送	232
三、鉴定文书的档案管理	232
第七节 房屋鉴定的基本方法和程序	232
一、房屋鉴定的基本方法	233
二、房屋鉴定的工作程序和工作内容	233
附录一：常用专业术语	237
附录二：标准计量单位和符号	245
附录三：鉴定文书样本	246
主要参考文献	249

第一章 职业道德与法规

第一节 职业道德

一、概述

“职业”一词由职和业组成，“职”包含有社会职责、权利与义务等；“业”包含有业务、事业、独特的专业工作等。职业是以有能力完成好某一项具体工作来界定，是谋生的手段。各类职业具有社会、专业、经济、技术等共有特性。职业素质的构成包括：思想政治素质、职业道德素质、科学文化素质、专业技能素质、身体心理素质。

“道德”一词是指人类社会由经济关系决定的，用善恶标准评价的，依靠社会舆论、内心信念和传统习惯来维持的一种社会现象。道德在维护人类群体并使之形成一定的秩序等方面具有独特的作用。

“职业道德”是指在从事各种职业活动过程中，人们的思想和行为所应遵循并体现出特定职业特征的道德准则和行为规范统称。也是社会特定职业范围内的特殊道德要求，是社会主义精神文明建设的重要组成部分。

职业道德是围绕特定的职责、活动方式等开展的，主要与从业人员的职业内容以及职业实践相联系，是调整职业活动领域内从业人员行为规范的总和。职业道德具有只适用于特定的职业活动领域，具体内容、要求等因职业种类不同而有所不同。在表现方式上具有具体、多样、灵活性。

（一）职业道德的作用

从职业活动的具体方面看，职业道德的主要作用表现在以下四个方面：

- （1）具有调整职业工作者与服务对象之间关系的作用；
- （2）具有调整各职业内部人与人之间关系的作用；
- （3）具有调整职业活动中人与物、人与技术之间关系的作用；
- （4）具有增强职业工作者的道德修养，促进从业人员健康发展的作用。

所以说，职业道德是事业成功的保证，没有职业道德的人干不好任何工作；职业道德是人格的一面镜子，反映着人的整体道德素质，也是企业文化的重要组成部分和增强企业凝聚力的手段和单位发展的基础。

（二）社会主义职业道德

社会主义职业道德是以为人民服务为核心，以集体主义为原则，以爱祖国、爱人民、爱劳动、爱科学、爱社会主义为基本要求。具体为：爱岗敬业、诚实守信、办事公道、服务群众、奉献社会。这是各行各业职业道德共同本质的概括和反映，是调整各行业之间、从业人员之间、行业与从业人员之间相互关系所必须遵循的共同的的基本要求，是各行业人员在职业活动中都应该遵循的普遍准则。

社会主义市场经济下职业道德是社会主义职业道德的深化发展与完善，主要表现在包容并体现竞争意识；吸纳职业活动中的公平意识；蕴涵合理有度的功利意识；大力提倡恪守信用、廉洁奉公、相互尊重的新风尚。同时具有先进性、自觉性、层次性的基本特征。

（三）社会主义职业道德规范

社会主义职业道德规范是调整职业活动中人们的利益，是判断从业者职业行为善恶及是否履行职业义务和责任的标准。具体内容为：

1. 爱岗敬业

所谓爱岗，就是热爱自己的本职工作，并为做好本职工作尽心竭力。所谓敬业，就是用一种恭敬严肃的态度对待自己的职业。通俗地讲就是“干一行爱一行”。

2. 诚实守信

诚实就是忠诚正直，言行一致，表里如一。守信就是遵守诺言，不虚伪欺诈。诚实守信是社会交往中应遵循的基本道德准则。

3. 办事公道

办事公道是指处理问题时，站在公正的立场上，按同一标准和原则办理。要求办事人员一心为民、坚持原则、秉公办事，处理好本职范围内各项事务。

4. 服务群众

全心全意为人民服务是各行各业共同宗旨，为人民服务体现在本职工作上就是服务群众。主要表现为主动、热情、周到、耐心的服务态度及服务行为的质量。

5. 奉献社会

奉献社会是一种对事业忘我的全身心投入，正确处理好奉献与索取的关系。当个人利益与社会利益或集体利益发生矛盾时，自觉将社会利益或集体利益放在第一位，做到积极奉献、合理索取。

二、职业道德建设

（一）鉴定人员职业道德规范

房屋安全鉴定工作是房产管理中不可缺少的组成部分，同时鉴定机构又是集行政与技术为一体，面向社会实行有偿服务的单位。从房屋安全鉴定的工作性质来说，既有依法实施安全管理的一面，又有按照国家相关技术标准、规范，对房屋安全实施科学鉴定的一面。所以，对于鉴定人员的职业道德要求，就是既要遵循社会主义职业道德这个共同的基本要求，但又要根据鉴定行业的特点，区别于普通职业。鉴定人员在具备良好的自身素质基础上，还应具备管理与技术基本素质。在本职工作中应具备“独立、公正、诚实”的职业道德。

1. 独立性

独立是指鉴定人员的鉴定工作不受外界任何压力的影响和干扰，与被鉴定项目无任何利益上联系，也不以委托人或当事人的利益和要求来判定结论。

2. 公正性

公正是指公开和正确。作为鉴定人员要以科学工作者的身份，严格按照相关法律法规和技术标准、规范，严格执行鉴定程序等制度，以客观事实和科学规律提供规范的鉴定服务，接受社会和当事人、委托人的监督。

3. 诚实性

诚实就是实事求是处理问题，具有可信度。作为鉴定人员对待工作应该细致、严谨，对待群众应该文明、热情，通过长期的优质服务，取得社会认可和委托人或当事人的信任。

(二) 鉴定人员的职业道德与执业纪律

1. 房屋安全鉴定人员职业道德

(1) 鉴定人员应当坚持为社会主义经济建设和改革开放服务，为维护社会稳定、和谐服务，为维护当事人合法权益服务。

(2) 鉴定人员应当严格遵守国家法律、法规、规章，坚持以事实为依据，遵循科学、公正、客观、严谨的工作原则，忠于职守、尽职尽责，珍惜职业声誉，廉洁自律，自觉维护鉴定人的形象。

(3) 鉴定人员应当敬业勤业，精益求精，努力提高鉴定业务水平。

(4) 鉴定人员应当互相尊重，互相配合，共同提高执业水平。

(5) 鉴定人员应当熟练掌握房屋鉴定所需的专业知识、服务技能和相关的法律知识。

(6) 鉴定人员应当自觉遵守房屋鉴定工作原则、工作制度、工作程序、工作纪律。

2. 房屋安全鉴定人员执业纪律

(1) 鉴定人员应当按照国家相关法律、法规、规章及规定的程序、要求受理房屋安全鉴定业务，不得私自接受委托鉴定业务，不得超越鉴定权限受理鉴定项目。

(2) 鉴定人员对符合受理条件的鉴定项目，不得无故推诿，不得无故变更鉴定内容、拖延鉴定期限或中止鉴定活动。

(3) 鉴定人员在房屋安全鉴定过程中，应当严格按照对外承诺的鉴定程序开展鉴定工作，不受任何行政机关、企事业单位、社会团体和个人的干预与影响。

(4) 鉴定人员与委托人或鉴定项目双方当事人有利害关系的，应当自觉执行相关回避制度。

(5) 鉴定人员应当坚持保密原则，保守在鉴定活动中知悉的国家机密、商业秘密和个人隐私，不得向他人泄露。

(6) 鉴定人员应当妥善保管委托人提交的鉴定资料 and 材料，不得无故损坏或遗失。

(7) 鉴定人员不得以许诺、回报或提供其他便利等方式与当事人进行违法交易。不得出具虚假鉴定结论。

(8) 鉴定人员应当自觉接受国家、社会和当事人、委托人的监督，严格按照收费标准收取鉴定费用，不得以任何理由和方式向当事人或其他利害关系人索要或收受财物。

第二节 法规节选

一、《中华人民共和国建筑法》(节选)

(1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 1997年11月1日中华人民共和国主席令第91号公布，1998年3月1日起施行)

(2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)

第五条 从事建筑活动应当遵守法律、法规，不得损害社会公共利益和他人合法权益

益。任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

第三十六条 建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

第三十七条 建筑工程设计应当符合按照国家规定制定的建筑安全规程和技术规范，保证工程的安全性能。

第三十八条 建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。

第三十九条 建筑施工企业应当在施工现场采取维护安全、防范危险、预防火灾等措施；有条件的，应当对施工现场实行封闭管理。

施工现场对毗邻的建筑物、构筑物和特殊作业环境可能造成损害的，建筑施工企业应当采取安全防护措施。

第四十条 建设单位应当向建筑施工企业提供与施工现场相关的地下管线资料，建筑施工企业应当采取措施加以保护。

第四十一条 建筑施工企业应当遵守有关环境保护和安全生产的法律、法规的规定，采取控制和处理施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废物以及噪声、振动对环境的污染和危害的措施。

第四十八条 建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。

第四十九条 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。

第六十条 建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结构的质量。

建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷；对已发现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复。

第六十一条 交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料 and 经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条件。建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

第六十二条 建筑工程实行质量保修制度。

建筑工程的保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目；保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。

第六十三条 任何单位和个人对建筑工程的质量事故、质量缺陷都有权向建设行政主管部门或者其他有关部门进行检举、控告、投诉。

二、《中华人民共和国物权法》（节选）

（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007年3月16日中华人民共和国主

第二条 因物的归属和利用而产生的民事关系，适用本法。

本法所称物，包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

本法所称物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第七条 物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

第七十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十一条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第七十二条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第七十七条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

第八十三条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。

业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第八十四条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第八十五条 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第八十六条 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第八十七条 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

第八十八条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第八十九条 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第九十条 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。

第九十一条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第九十二条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

三、《建设工程质量管理条例》（节选）

（2000年1月10日国务院第25次常务会议通过 2000年1月30日中华人民共和国国务院令 第279号发布 自发布之日起施行）

第一条 为了加强对建设工程质量的管理，保证建设工程质量，保护人民生命和财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》，制定本条例。

第二条 凡在中华人民共和国境内从事建设工程的新建、扩建、改建等有关活动及实施对建设工程质量监督管理的，必须遵守本条例。

本条例所称建设工程，是指土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。

第十五条 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。

房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

第三十九条 建设工程实行质量保修制度。

建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；

（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第四十一条 建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

第四十二条 建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的，产权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期。

第六十九条 违反本条例规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处50万元以上100万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处5万元以上10万元以下的罚款。

有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。

四、《城市危险房屋管理规定》(节选)

(1989年11月21日建设部令第4号发布,2004年7月13日建设部第41次常务会议讨论通过修改决定 2004年7月20日中华人民共和国建设部令第129号发布 自发布之日起施行)

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。

第十四条 鉴定危险房屋执行部颁《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99。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,或采取其他强制措施。发生的费用由责任人