

房屋修缮标准与法规选编

本社编



中国建筑工业出版社

房屋修缮标准与法规选编

本社编

中国建筑工业出版社

目 录

●关于城镇房产经营和房屋修缮单位实行经济责任制若干问题的暂行规定.....	1
●房地产经营、维修管理行业经济技术指标.....	8
●城市房屋维修材料定额试行标准.....	14
●城市房屋修缮管理规定.....	15
●房屋修缮技术管理规定.....	22
●房屋修缮工程施工管理规定.....	32
●房屋修缮范围和标准.....	44
●房屋完损等级评定标准（试行）.....	58
●工业厂房可靠性鉴定标准GBJ144—90.....	71
●城市危险房屋管理规定.....	112
●危险房屋鉴定标准CJ13—86.....	117
●房屋修缮工程质量检验评定标准（试行）.....	127
●古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区） CJJ39—91.....	198
●古建筑木结构维护与加固技术规范GB50165—92	382
●房屋接管验收标准ZBP30001—90.....	475
●城市异产毗连房屋管理规定.....	488
●城市私有房屋管理条例.....	492
●建筑工程保修办法（试行）.....	497
●房屋修建工人技术等级标准CJJ26—89.....	501
●古建筑修建工人技术等级标准CJJ21—89.....	555

●全国房地产经营、维修、管理企业升级实施办法	
.....	575
●房地产经营、维修、管理企业国家二级企业升级标准	
.....	580

关于城镇房产经营和 房屋修缮单位实行经济责 任制若干问题的暂行规定

(原城乡建设环境保护部1983年12月6日，
(83)城住字第875号文颁发)

党的十一届三中全会以来，在全国农村和工矿企业广泛实行经济责任制的推动下，有些城镇的房产经营和房屋修缮单位，以提高经济效益和服务质量为目标，试行了“定包奖”等形式的经济责任制，取得了较好的效果。但是，整个来说，多数城镇的房产经营和房屋修缮单位，仍然没有改变统收统支、实报实销、吃“大锅饭”的局面。1981年4月，中央书记处第99次会议决定：“今后，凡是服务性公司（如房修公司）的体制要逐步改为集体所有制，或保持全民所有制名义，而实际自负盈亏。只有这样，那种工作拖拉、服务质量差的现象才能改变。”中央书记处的决定，为房产经营和房屋修缮单位实行经济责任制指明了方向。为了贯彻落实这项决定，结合房产经营和房屋修缮单位的特点，对实行经济责任制的若干问题规定如下。

一、坚决而有秩序地改革经营管理体制， 为实行经济责任制创造条件

行政、企业、事业单位分开设置，分清各自的责职范围，是实行经济责任制的必要条件。各城市房地产管理局，

既是市人民政府必不可少的行使房地产行政管理和组织住宅建设的职能机构,又是经营房地产业务的领导机关和主管部门,应单独设置办事机构,不要同企业、事业单位混在一起,包揽应由企业、事业单位担负的工作,以便从忙于直管公房经营、房屋修缮等大量事务工作中解脱出来,加强全市房地产和住宅建设的行政管理工作。属于政府职能部门的工作人员,应列入行政编制,费用由地方行政经费列支,并按照部门职能、干部职务建立相应的责任制,以改进工作方法,提高工作效率。

大城市房地产管理局可以根据工作需要,下设房产经营、房屋修缮、住宅建设开发、材料生产供应等专业公司;中小城市房地产管理局可酌情建立适当的专业机构,房管所(站)可实行“管养合一”体制。

目前,房管部门的资金来源主要是房租收入。按照规定,它是预算外资金,而且由于房租底,还需要财政上给予补贴,因此,房地产部门所属各专业机构属于事业单位。但是,为了克服统收统支、实报实销、吃“大锅饭”的弊端,提高经营管理水平和经济效益,各城市房地产管理局下设的各专业经营机构,从1984年起,用2年时间,逐步分别实现企业化经营或内部实行企业化管理。不论采取哪种管理方式,都要全面实行经济责任制。

房产经营和房屋修缮单位的劳动组织要进行调整。全民所有制职工和集体所有制职工的编制原则上要分开,所需费用要分别核算和考核,全民所有制队伍不再扩大。如确实需要扩大队伍的,可新组建集体所有制单位或充实现有的集体所有制单位。现有全民所有制企业,经过职工代表大会通过,并经上级主管部门批准,经营体制可以改为集体所有

制，或者保留全民所有制名义，按集体所有制的办法经营管理。现有的集体所有制单位，要名副其实，克服名为“集体”实为“全民”的现象。这些问题，也要在1、2年内解决。

二、按照责、权、利统一的原则，确定各种类型、各级组织和职工个人的经济责任

（一）实行企业化管理的各类经济组织，都要在上级主管部门的领导下，在以下三个方面承担经济责任：（1）全面完成国家和上级主管部门下达的生产、经营任务和各项经济技术指标，履行经济合同；（2）精打细算地使用资金，杜绝经营管理上各种漏洞和浪费；（3）用最少的消耗，实现最佳的生产经营效果，获得最大的经济效益。各城市要根据当地历史上达到过的最高水平、结合当前的经济、技术条件，按照数量和质量统一的原则，对上述三方面的任务确定具体指标，采用合同制的办法落实下来。

（二）房产经营和房屋修缮单位的各级组织，都要按照生产、经营规模和任务要求，严格实行定编定员和各项工作。生产定额、各项经济技术指标，要逐项分解，层层落实，直到落实到每个职工身上，使人人有责任，担子大家挑。要坚持经济责任制的全面性，全面包保，层层包保，并把包保同相互协作结合起来。各级组织和个人的包保协作任务都要用合同或岗位责任制的形式固定下来。

（三）定编定员后的富余人员，要坚持抽出来设立独立建制，广开生产门路，独立核算，自负盈亏。

三、按照房产经营和房屋修缮单位所承担的经济责任，相应地扩大它们在经营管理和生产指挥上的自主权

（一）为完成国家下达的计划任务和本单位所承担的经济责任，有权具体安排房产经营管理和房屋修缮的各项工作和生产活动。

（二）在全面完成国家下达的计划任务的前提下，有权根据自身条件和社会需要，对外承揽业务，发展多种经营。

（三）完成上缴后的利润或节约留成部分，在规定的基金比例范围内可以自主使用。

（四）对本单位管理权限范围内的组织机构和人员有权进行调整和任免。对上级计划增拨的职工，有权择优录用。在生产需要时，有权按规定雇用临时工。在严格执行国务院颁发的《职工奖惩条例》的基础上，有权按照实际需要，制定具体的奖惩办法。

（五）对新建、翻建或修缮不合格的工程，有权拒绝验收接管，有权要求施工或交房单位支付修补措施费用。

（六）对不符合合同规定质量、规格的统配材料，有权拒绝验收，由此延误工期造成的经济损失，有权要求供货方赔偿；统配和供料合同以外的物资，有权自行选购。

（七）房产经营和房屋修缮单位的人员、设备、材料、资金，除国家有明确规定者外，有权拒绝任何单位、个人抽调和无偿摊派。经主管部门批准借调的人员要与用人单位签订借调合同，被借调人员的工资和费用由用人单位负担。

四、正确处理主管部门、集体、 个人三者之间的经济关系

(一) 主管部门与集体之间的经济关系

1. 由于房租低，不能以租养房，按照国家规定，城市维护专用资金应有适当份额用于直管公房修缮。这项资金，由地方房地产主管部门在所属单位中调剂使用。

2. 房地产主管部门对经营单位实行“定收定支，差额补贴或提取，超支自负，增收节支留用或分成”，对房屋修缮单位实行“内部独立核算，自负盈亏，利润分成”的管理方式。房屋修缮单位承包房管部门内部或外部工程以及多种经营所获得的收益，按比例上缴主管部门后，应全额作为修缮专用资金返回经营单位。

3. 房产经营单位增收节支、多种经营、维修养护降低成本等项盈余的留成比例，由主管部门确定；修缮单位的盈余留成比例，按有关规定执行。由于经营不善造成的计划外亏损，有关主要负责人要承担一定的经济责任。

4. 完成国家计划的房产经营单位，可以从租金收入中提取1.5%的留成，按照国家有关规定使用；直接执行管养合一任务的基层单位，可按有关规定提取小修养护技术装备费；修缮单位区别不同的所有制，按有关规定提取法定利润和技术装备费。这三项费用均不进入分成总额。

(二) 集体与集体之间的经济关系

1. 房产经营单位与房屋修缮单位之间实行承发包合同制，单位内部也要实行各种形式的合同制，互相承担经济责任。

2. 房地产系统内部各独立核算的经济组织都具有同等法

人地位，在经济上为甲乙双方关系。修建工程，甲乙双方未签订合同的，不得开工；统配物资，甲乙双方未签订合同的不予供料；其他可以计划的生产活动亦应按合同办事。违反合同者，应按规定罚以违约金或赔偿金，其费用从留成基金中支出，不得计入成本。双方发生纠纷时，由上级主管部门仲裁；仲裁不服，可提请法院审理。

3. 鼓励和提倡实行修缮工程投标制。

（三）集体内部的经济关系

1. 在按照房产经营和房屋修缮经济技术指标严格考核的基础上，贯彻按劳分配的原则，多劳多得，少劳少得，不劳不得，奖勤罚懒，坚决克服平均主义。

2. 对完不成任务或造成经济损失的责任人，要根据情节轻重扣发适当数量基本工资。

3. 集体所有制单位或全民所有、按集体所有制办法经营的单位，可实行分红制。

五、加强各项基础工作，搞好技术经济分析

基础工作范围很广。当前，要首先建立岗位责任制、计划管理、劳动管理、财会管理、材料设备管理、质量管理和技术管理等基本制度和规范。要健全各种定额，加强原始记录、统计、计量、检测等数据管理，做到准确、及时、齐全。要建立全员培训制度，不断提高职工素质。基础工作一经建立，要坚持执行，不许弄虚作假，并对基础工作的各项资料加强分析，不断提高管理水平。

实行经济责任制不可缺少的经济技术指标，目前全国没有统一规定的，如修缮工程定额和材料定额等，暂由省、市、自治区城乡建设环境保护厅和直辖市房地产管理局制

订；其他地区性定额，可由省属市、县主管部门制订，报上级主管部门批准后实行。

六、加强领导，保证经济责任制健康发展

房产经营和房屋修缮单位的各级组织，都要“遵循党委集体领导，职工民主管理，厂长行政指挥的根本原则”，逐步健全完善领导制度。在1984年内，省、自治区和各城市的房地产领导部门，要用办学习班或开专题研究会的办法组织所属单位的党政主要负责干部，认真学习中共中央颁发的《中国共产党工业企业基层组织工作暂行条例》，中共中央、国务院颁发的《国营工厂厂长工作暂行条例》，转发的《国营企业职工代表大会暂行条例》，以及中共中央批转的《国营企业职工思想政治工作纲要（试行）》，并指导他们结合本单位的实际，做出具体贯彻执行计划，以便使房产经营和房屋修缮单位的领导制度和领导水平有一个较大的改善和提高，保证经济责任制的健康发展。

房地产经营、维修管理行业 经济技术指标

(建设部1988年10月15日,
(88) 建房字第328号文印发)

一、主要经济指标

- 1.房屋完好率: 50%~60%
- 2.年房屋完好增长率: 2%~5%
年房屋完好下降率: 不超过2%
- 3.房屋维修工程量: 100~150平方米/人、年
- 4.维修人员劳动生产率: 5000元/人、年
- 5.大、中修工程质量合格品率:100%, 其中: 优良品率
30%~50%
- 6.维修工程成本降低率: 5%~8%
- 7.安全生产, 杜绝重大伤亡事故。年职工负伤事故频率: 小于3‰
- 8.小修养护及时率: 99%
- 9.房屋租金收缴率: 98%~99%
- 10.租金用于房屋维修率: 不低于60%~70%
- 11.流动资金占用率: 小于30%
- 12.机械设备完好率: 85%

二、上限指标作为先进企、事业单位考核指标。

三、本指标适用于全国城镇房地产管理部门的直管公房, 考虑到少数地区和城市因受原有基础和其他客观条件的

限制，完全按此指标考核有一定的困难，这部分地区和城市，可以结合实际情况，作适当调整，并报送建设部房地产业司备案。全国城镇范围内的各企、事业以及机关、部队等自管房单位可参照此指标执行。

四、本指标于1989年1月1日起试行。原（83）城住字第41号文中的附件三，即《城市房产经营维修主要经济技术指标暂行标准》同时废止。

五、本指标委托中国房地产业协会经营管理专业委员会负责解释。

六、指标计算公式

$$1. \text{房屋完好率} = \frac{\text{完好房屋数量（建筑面积）} + \text{基本完好房屋数量（建筑面积）}}{\text{直管房屋总量（建筑面积）}} \times 100\%$$

$$2. \text{年房屋完好增长率} = \frac{\text{新增完好房屋数量（建筑面积）} + \text{新增基本完好房屋数量（建筑面积）}}{\text{直管房屋总量（建筑面积）}} \times 100\%$$

$$\text{年房屋完好下降率} = \frac{\text{原完好房屋和基本完好房屋下降为损坏房屋数量（建筑面积）}}{\text{直管房屋总量（建筑面积）}} \times 100\%$$

$$3. \text{房屋维修工程量} = \frac{\text{年综合维修数量（建筑面积）} + \text{年大、中修房屋数量（建筑面积）}}{\text{年全部维修人员平均人数}} \quad (\text{平方米/人、年})$$

$$4. \text{维修人员劳动生产率} = \frac{\text{年综合维修工作量} + \text{年大、中修工作量} + \text{年小修养护工作量}}{\text{年全部维修人员平均人数} + \text{年参加本企业生产的非本企业人员平均人数}}$$

(元/人、年)

$$5. \text{大、中修工程质量合格品率} = \frac{\text{报告期评定为合格品的单位工程数量之和 (建筑面积)}}{\text{报告期验收鉴定的单位工程数量之和 (建筑面积)}} \times 100\%$$

$$\text{大、中修工程质量优良品率} = \frac{\text{报告期评定为合格品的单位工程数量之和 (建筑面积)}}{\text{报告期验收鉴定的单位工程数量之和 (建筑面积)}} \times 100\%$$

$$6. \text{维修工程成本降低率} = \frac{\text{维修工程成本降低额}}{\text{维修工程预算成本额}} \times 100\%$$

7. 年职工负伤事故频率计算公式有两种:

$$(1) \text{年职工负伤事故频率} = \frac{\text{全年发生的负伤事故人次}}{\text{全年全部职工平均人数}} \times 1000\%$$

$$(2) \text{年职工负伤事故频率} = \frac{\text{报告期发生的负伤事故人次}}{\text{报告期全部职工平均人数}} \times 1000\%$$

$$8. \text{小修养护及时率} = \frac{\text{月(季)度全部管区实际小修养护户次数}}{\text{月(季)度全部管区实际检修、报修户次数}} \times 100\%$$

$$9. \text{房屋租金收缴率} = \frac{\text{当年实收租金额}}{\text{当年应收租金额}} \times 100\%$$

$$10. \text{租金用于房屋维修率} = \frac{\text{用于房屋维修资金额}}{\text{年实收租金额}} \times 100\%$$

$$11. \text{流动资金占用率} = \frac{\text{流动资金年平均余额}}{\text{年完成维修工作量}} \times 100\%$$

$$12. \text{机械设备完好率} = \frac{\text{报告期制度台日数内完好台日数}}{\text{报告期制度台日数}} \times 100\%$$

七、指标计算公式的说明

1. 房屋完好率：是指房屋主体结构完好，设备完整，上、下水道畅通，室内地面平整，能保证住（用）户安全和正常使用的完好房屋和基本完好房屋数量（建筑面积）之和与直管房屋总量（建筑面积）之比。

2. 年房屋完好增长率：是指房屋经过大、中修或翻修竣工验收后，新增加的完好房屋和基本完好房屋数量（建筑面积）之和与直管房屋总量（建筑面积）之比。新增加的完好房屋和基本完好房屋不包括当年接管的新房。

年房屋完好下降率：是指原完好房屋和基本完好房屋，由于多种因素经房屋普查确定已达不到完好房屋或基本完好房屋标准的房屋数量（建筑面积）与直管房屋总量（建筑面积）之比。

3. 房屋维修工程量：是指全年完成综合维修和大、中修工程数量（建筑面积）之和与全年全部维修人员平均人数之比。房屋的翻修工程不计入房屋维修工程量内。

全部维修人员包括维修单位的维修工人和管理人员，不包括从事新建的工程队人数。

4. 维修人员劳动生产率：是指全年完成的综合维修，大、中修和小修养护工作量之和与年全部维修人员平均人数和年参加本企业生产的非本企业人员平均人数之和之比。

5. 大、中修工程质量合格品率：是指大、中修工程质量

经评定达到合格品标准的单位工程数量(建筑面积)之和与报告期验收鉴定的单位工程数量(建筑面积)之和之比。

大、中修工程质量优良品率：是指大、中修工程质量经评定达到优良品标准的单位工程数量(建筑面积)之和与报告期验收鉴定的单位工程数量(建筑面积)之和之比。

6. 维修工程成本降低率：是指维修工程成本降低额与维修工程预算成本额之比。

7. 年职工负伤事故频率：是指本单位全部职工在全年(报告期)生产和工作岗位上发生的负伤事故人次数与本单位全年(报告期)全部职工平均人数之比。

8. 小修养护及时率：是指月(季)度全部管区实际小修养护的户次数与月(季)度全部管区实际检修、报修户次数之比。

9. 房屋租金收缴率：是指当年实收租金额与当年应收租金基数额之比。

当年实收租金额不包括当年收缴的历年陈欠租金。应收租金基数额应与管理房屋的范围相一致。

10. 租金用于房屋维修率：是指用于房屋维修的资金额与当年实收租金额之比。

11. 流动资金占用率：是指流动资金年平均余额与年完成维修工作量之比。

12. 机械设备完好率：是指报告期制度台日数内完好台日数与报告期制度台日数之比。机械设备含施工机械、运输车辆、加工设备等。

报告期制度台日数内完好台日数是指本期内处于完好的机械台日数，不论机械是否参加使用都应计算。完好台日数包括修理时间不满一天的机械，不包括在修1日以上、待修

和送修在途的机械。已列检修但实际仍在使用的机械设备，也作为完好台日数计算。

编写说明

本指标由中国房地产业协会经营管理专业委员会起草。参加起草工作的有：陈和平、舒仁威、杨恩德等同志。

参加本指标审定工作的有以下城市的房地产管理局的代表：北京、上海、广州、南京、厦门、沈阳、长春、大连、武汉、西安、西宁、成都、乌鲁木齐、石家庄、合肥、无锡等。

在此，谨向参加指标起草、审定工作的同志和城市，表示衷心感谢。