

上海市城市管理行政执法局文件

沪城管规〔2024〕5号

关于查处损坏房屋承重结构违法行为的 若干规定

各相关单位：

根据《上海市住宅物业管理规定》《上海市不动产登记若干规定》《上海市房屋使用安全管理办法》《上海市城市管理综合行政执法条例实施办法》等法规、规章，现就损坏房屋承重结构违法行为的查处规定如下，请遵照执行。

一、关于损坏房屋承重结构

1. 根据《房屋质量检测鉴定标准》（DG/TJ 08-79-2024）等文件，损坏房屋承重结构包括以下情形：（1）擅自拆改房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼（屋）盖等房屋原始设计承重构件；（2）擅自扩大或者移位承重墙上原有的门窗洞口；（3）拆改飘窗、连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体等构件影响结构安全的。

2. 房屋原始设计承重构件以房屋结构图、竣工图等标示的位置为准。房屋结构图、竣工图等对房屋原始设计承重构件的位置有明确标示，且损坏部位与标示部位一致的，城管综合执法部门可以直接认定为损坏房屋承重结构。

没有图纸、图纸没有标示或者标示不详细的，城管综合执法部门可以委托具有房屋检测鉴定能力的单位进行承重结构损坏检测鉴定，并根据损坏检测鉴定报告作出认定。

二、关于被损房屋承重结构的修复

1. 当事人应当委托具有“特种工程（结构补强）专业承包”，或者“建筑工程施工总承包二级”及以上资质的建筑业企业修复被损房屋承重结构。

2. 修复被损房屋承重结构，一般应当同时符合以下要求：（1）修复材料不得低于原构件的用料标准；（2）修复原有构件的形状和受力性能；（3）修复部位的构造措施应当符合有关技术规定；（4）修复资料完整。

3. 企业应当按照建筑施工标准和规范进行施工，并对施工材料和质量负责。施工完成后，当事人应当委托具有房屋检测鉴定能力的单位进行承重结构修复检测鉴定，并将修复检测鉴定报告提交城管综合执法部门。

4. 城管综合执法部门核查修复检测鉴定报告后，经现场检查修复部位与损坏部位一致的，应当认定被损房屋承重结构已修复。

根据工作需要，城管综合执法部门可以组织行业专家对修复检测鉴定报告进行核查。专家一般应当具有高级职称及以上专业技术职称，或者同等专业水平资历。

经核查，修复检测鉴定报告存在问题的，城管综合执法部门应当组织具有房屋检测鉴定能力的单位再次进行承重结构修复检测鉴定。

三、关于将损坏房屋承重结构事项记载于不动产登记簿

1. 城管综合执法部门作出损坏房屋承重结构的认定后，应当责令当事人改正，并将《责令改正决定书》（见附件1）依法送达房屋权利人。

2. 城管综合执法部门应当在《责令改正决定书》送达后的15个工作日内，将《责令改正决定书》《擅自改变房屋承重结构的不动产通知单》（见附件2）送达房屋所在地的不动产登记机构。

3. 对认定已修复被损承重结构的房屋，城管综合执法部门应当在作出认定后的5个工作日内，将《违法行为已整改的不动产通知单》（见附件3）送达房屋所在地的不动产登记机构。

四、其他

1. 本规定自2024年12月15日施行，有效期五年。《关于查处损坏房屋承重结构违法行为若干问题的通知》（沪建法规联〔2016〕735号）同时废止。

2. 本规定由上海市城市管理行政执法局负责解释。

- 附件：1. 责令改正决定书
2. 擅自改变房屋承重结构的不动产通知单
3. 违法行为已整改的不动产通知单

上海市城市管理行政执法局

2024年11月11日



附件 1

城管执法部门/乡镇人民政府/街道办事处 责令改正决定书

沪（ ）城管/___乡镇/街道责___决字 第 号

当事人：（个人姓名/单位名称）_____。
身份证号码或者社会统一信用证号：_____。
地 址：_____。
法定代表人（负责人）：_____ 职务：_____。
经查，（写明违法行为的时间、地点、情节、后果等）_____。

上述事实有以下证据证实：_____。

_____。该行为违反了《_____》第____条第____款第____项的规定，依据《_____》第____条第____款第____项和《_____》第____条第____款第____项的规定，本机关现决定责令你（单位）：

立即_____。

收到本决定书之日起____日内_____。

若你（单位）不履行上述义务，本机关将依法_____。

如你（单位）不服本决定，可以在收到本决定书之日起六十日内，依法向_____人民政府申请行政复议，也可以在六个月内直接向_____人民法院提起诉讼。

本决定生效后，根据《上海市不动产登记若干规定》第三十四条的规定，擅自改变房屋承重结构（承重结构被损坏）的情况将在不动产登记簿上予以记载。如需办理该不动产的转移和抵押登记的，应当向不动产登记事务机构提交本机关出具的已完成整改的证明文件。

城管综合执法部门全称（加盖印章）
年 月 日

（本文书一式三份，一份交当事人，二份存卷）

附件 2

擅自改变房屋承重结构 (承重结构被损坏) 的不动产通知单

_____自然资源确权登记事务中心（不动产登记事务中心）：

经认定，下列不动产擅自改变房屋承重结构（承重结构被损坏）：

坐落于 _____ 区 _____ 不动产，

不动产权利人：

根据《上海市不动产登记若干规定》第三十四条的相关规定，通知你中心将上述不动产擅自改变房屋承重结构（承重结构被损坏）的情况在不动产登记簿上予以记载。

相关不动产权利人在申请办理上述不动产的转移和抵押登记时，应当提供本机关出具的已完成整改证明文件。

特此通知。

城管综合执法部门全称（加盖公章）

年 月 日

联系人：

联系电话：

附：《责令改正决定书》（原件）

附件 3

违法行为已整改的不动产通知单

_____自然资源确权登记事务中心（不动产登记事务中心）：

经认定，下列不动产擅自改变房屋承重结构（承重结构被损坏）已完成整改：

坐落于 _____ 区 _____ 不动产，

不动产权利人：

根据《上海市不动产登记若干规定》第三十四条的相关规定，通知你中心将上述不动产违法行为已完成整改的情况在不动产登记簿予以记载，并注销原认定文件的记载。

特此通知。

抄送：市住房城乡建设管理委、市房屋管理局。

上海市城市管理行政执法局办公室 2024年11月11日印发
