

佛山市南海区住房城乡建设和水利局

主动公开

南建水函〔2019〕109号

佛山市南海区住房城乡建设和水利局关于 加强住宅小区装饰装修管理的通知

各物业服务企业、装饰装修企业，各小区业主：

为进一步加强我区住宅装饰装修活动的监督管理，依据住建部《住宅室内装饰装修管理办法》《佛山市违法建设查处暂行办法》等相关规定，现就有关事项通知如下：

一、全面实行住宅室内装饰装修申报登记制度

业主或者物业使用人在装饰装修工程开工前，必须持以下有关资料向为本小区提供物业服务的物业服务企业办理装饰装修申报登记手续：

- （一）房屋所有权证（或者证明其合法权益的有效凭证）；
 - （二）业主身份证件；
 - （三）装饰装修方案；
 - （四）装饰装修施工图纸；
-

（五）委托装饰装修企业施工的，需提供该企业营业执照、资质证等相关资料（没有聘请装饰装修企业的，所有装饰装修出现的安全生产责任由业主承担）；

（六）非业主的物业使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

凡未经申报登记的，物业服务企业有权依据《住宅室内装饰装修管理办法》《业主大会议事规则》《业主管理规约》（《临时管理规约》）、《住宅装饰装修管理服务协议》，禁止业主或者物业使用人进行装饰装修活动，禁止装修材料（器材）、装修企业和施工人员进入物业管理区域。

二、全面落实签订住宅室内装饰装修服务协议

物业服务企业在业主或者物业使用人办理完装饰装修登记手续后，及时为装修施工人员办理小区临时出入手续，并与业主签订《住宅装饰装修管理服务协议》，协议应包括以下内容：

- （一）装饰装修工程的实施内容；
- （二）装饰装修工程的实施期限；
- （三）允许施工的时间；
- （四）装修材料、废弃物的运送与处置；
- （五）住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；

（六）禁止行为和注意事项；

（七）管理服务费用；

（八）违约责任；

（九）遵守《业主大会议事规则》《业主管理规约》（《临时管理规约》）、《不违规装修承诺书》（详见附件）等其他需要约定的事项。

三、严格执行住宅室内装饰装修有关规定

物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

（二）违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

（四）破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违法搭建建筑物、构筑物；

（六）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

（七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（八）损毁公共区域的树木、园林设施；

（九）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

（十）乱丢垃圾，高空抛物；

（十一）发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；

（十二）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，或有业主、物业使用人投诉、举报的，物业服务企业应当及时予以劝阻、制止，并做好书面记录；劝阻、制止无效的，当即电话告知有关部门，并在3个工作日内书面报告属地镇街城管部门和房管部门。

四、切实加强对装饰装修过程监督巡查

各物业服务企业要严格执行住宅室内装饰装修相关法律法规，认真履行告知义务和巡查、监督、管理职责。要严格监督装修施工人员做好装修期间噪音管控、垃圾清运、电梯、楼道等公共设施设备的工作，监督施工现场配备必要的灭火器材。加大对装修施工现场的日常巡查力度，每日巡查装修现场不少于一次，并做好记录、归档工作。发现擅自损坏房屋承重结构、改变房屋使用功能、破坏共用设施设备、乱拆乱改、乱搭乱建以及其他违反装饰装修协议约定行为的，应及时劝阻、

制止，要求业主及装修施工人员改正，直至恢复房屋原状、整改合格。对拒不整改的，应当责成施工人员立即停止施工，当即告知有关部门，在3个工作日内书面报告属地城管、房管等部门依法处理，并做好记录、归档工作。

对于有关部门已经立案受理、查封施工现场、停止供水供电，正在依法处理中的涉案房屋，仍要加强巡查，每日巡查现场不少于一次，并做好记录。如发现存在私自开通水电、撕毁封条、野蛮施工、用私家车载施工人员进场施工等新情况，做好登记，拍照留存，当即电话告知有关部门，3个工作日内以书面形式向有关部门报告，并做好记录、归档工作。

五、加强行业监督管理，规范装饰装修管理秩序

各物业服务企业要充分发挥宣传舆论的导向作用，充分利用小区宣传栏、电子屏、横幅标语、宣传图册等业主喜闻乐见的形式，普及有关装饰装修的法律规定和有关装修知识，大力宣传装修过程中私拆滥改的危害，引导业主或者物业使用人依法装修、文明施工，提倡使用环保装修材料，倡导节能、生态的装修理念，增强广大业主居住安全意识和维护自身合法权益的意识，营造人人重视安全、人人注重环境、人人保障安全的小区文明装修氛围。

物业服务企业未按本通知要求履行劝阻、制止和书面报告职责的，我局将根据《佛山市违法建设查处暂行办法》《佛山市住房和城乡建设管理局房地产行业诚信管理办法》等有关规定依法依规处理。

附件：不违规装修承诺书

佛山市南海区住房和城乡建设和水利局

2019年5月15日



抄送：各镇（街道）房管所，区城市管理和综合执法局、区查治办，
区物业协会。

附件

不违规装修承诺书

本人（公民身份号码：_____）为
-----小区-----栋（幢/座）
-----房（室）的买受人（业主），为维护本物业管理区域内
全体业主的共同利益，营造环境优美、秩序井然的生活环境，
本人郑重承诺在本物业（房屋）室内装饰装修或使用过程中：

一、房屋装修前主动办理登记或施工许可、结构安全核准
报批手续；

二、不擅自拆改房屋建筑主体和承重结构；

三、不擅自拆改房屋外墙立面；

四、不开挖建筑底层地面降低原有室内地坪标高；

五、不擅自浇筑房屋室内夹二层（俗称假二层）；

六、不乱搭乱建以及占用公共通道；

七、服从房屋外立面统一规划要求，不擅自封闭、增设阳
台；

八、不私自改动燃气管道，确需改动的应通知燃气公司进
行；

九、装修施工期间关门施工，以免噪声及装修灰尘飞扬；

十、在装修期间不使用瓶装煤气，不使用电热棒、电炉等
电热设施；

十一、按要求配备灭火器，不在施工现场从事抽烟、生明火煮食、对电动车充电等可能危害公共安全的活动；

十二、按要求搬运装修材料，做好地面、墙壁、电梯等防护，不损坏小区公物；装修垃圾自行清理或按指定地方堆放、缴交清运费；

十三、保证本物业所使用人遵守本承诺，如物业使用人有违背本承诺的行为，由本人承担全部责任；

十四、本人物业产权转让登记时，保证取得本物业继受人所续签的承诺书送交物业服务企业-----，在物业服务企业收到物业继受人所续签的承诺书前，本承诺继续有效；

十五、若本人违背上述承诺中的任何一条，愿意接受相关法律法规的处罚。

承诺人：

年 月 日