

揭阳市住房和城乡建设局文件

揭市建〔2023〕27号

揭阳市住房和城乡建设局关于加强住宅 室内装饰装修安全管理工作的通知

各县（市、区）住建局，各有关单位：

近期，哈尔滨松北区一居民楼租户擅自拆改房屋承重墙导致房屋出现严重安全隐患，广东省个别地区也出现了类似事件，教训深刻。市政府对此高度重视，要求迅速开展室内装修安全隐患风险专项排查与规范整治行动，强化对房屋使用人在装饰装修过程中违法违规施工行为的安全监管，坚决防止类似事故发生。根据有关法律法规规定，为认真贯彻落实上述工作部署，进一步加强我市住宅室内装饰装修安全管理，完善工作机制，切实保障住宅室内装饰装修质量安全和居住安全，现就有关事项通知如下：

一、压实房屋使用安全主体责任

房屋所有权人或代管人、房屋使用人是房屋使用安全责任

人。装饰装修房屋应符合相关规定，不得擅自变动建筑主体和承重结构、增加楼面荷载或者非法改建房屋等。如发现房屋安全隐患，应按照规定进行房屋安全鉴定，并根据安全鉴定结果及时委托设计、施工单位维修加固房屋。鉴定、设计、施工单位应严格执行相关标准规范，消除房屋安全问题。房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时，应向购买人提供《商品住宅使用说明书》。房地产中介服务机构促成二手房交易的，应当制作《房屋状况说明书》并提交给房屋购买人。

二、强化住宅室内装饰装修管理制度

（一）严格落实住宅室内装饰装修登记制度

物业服务区域内全面实行住宅室内装饰装修申报登记。业主或者房屋使用人在住宅装饰装修工程开工前，必须持以下有关资料向物业服务企业办理装饰装修申报登记手续：

1. 不动产权证明材料（或者合法权益的有效凭证）；
2. 申请人身份证件；
3. 装饰装修方案；
4. 委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书的复印件（加盖该企业公章）；
5. 非业主的房屋使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

凡未按相关规定进行申报登记或委托给不具有相应资质企业的，物业服务企业应当及时制止业主或者房屋使用人的装饰装修活动，督促其按照规定办理装饰装修申报登记手续。

（二）要求住宅室内装饰装修全部签订服务协议

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

1. 装饰装修工程的实施内容和实施期限；
2. 允许施工的时间；
3. 装修材料、废弃物的临时堆放、运送与处置；使用电梯的注意事项及损坏责任；
4. 住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；
5. 禁止行为和注意事项；
6. 违约责任；
7. 装修安全协议、签订安全承诺书；
8. 其他需要约定的事项。

（三）严格执行涉及住宅室内装饰装修的有关规定

1. 业主或者房屋使用人在装修过程中必须遵守国家有关法律、法规和管理规约、临时管理规约的规定，禁止下列行为：

- (1) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- (2) 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、客厅、书房和厨房的上方；
- (3) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(4) 其他《广东省物业管理条例》第五十五条禁止的行为。

2. 按照《住宅室内装饰装修管理办法》第六条规定，未经

有关部门批准，不得有下列行为：

- (1)搭建建筑物、构筑物；
- (2)改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (3)拆改供暖管道和设施；
- (4)拆改燃气管道和设施。

（四）切实加强装饰装修工程的监督巡查

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，以及与业主或者房屋使用人、装饰装修企业签订的《住宅装饰装修服务协议》，认真履行告知义务和巡查、监督、管理职责。充分发挥物业服务企业“吹哨人”和“守夜人”作用，在日常工作中加密巡查频次，发现涉嫌擅自变动房屋建筑主体和承重结构等违规行为的立即予以劝阻、制止，及时报告有关部门依法认定处理。

三、加强监管及宣传培训力度

（一）加强住宅室内装饰装修执法监管

各县（市、区）住建部门要加强已办理施工许可证的室内装饰装修工程安全监管；镇街要结合各物业服务企业上报违法违规行，严查在住宅室内装饰装修中损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构，如擅自改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、楼板等，以及扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体等违法违规行为。对于违法行为，由各行政执法部门按职责依法查处。

（二）加强行业监管规范装饰装修行为

各县（市、区）住建部门加强对勘察、设计、施工、监理

等企业的监管，严查无资质、借用资质或超越资质承揽装饰装修工程，涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程没有设计方案擅自施工等违法行为。市建筑业协会、房地产业协会、建筑装饰行业协会等行业协会应积极配合，加强对会员单位的教育指导，切实履行各项法定义务和约定义务，做好行业自律。

各镇街要落实《关于进一步加强农村自建房质量安全管理工作的通知》（揭市建〔2023〕3号）要求，规范小型工程及自建房装修管理。对于住宅室内装饰装修等限额以下小型工程，督促相关责任人办理开工建设信息登记手续。

（三）加大宣传培训力度

各县（市、区）住建部门、镇街和物业服务企业应持续利用主流媒体、公众号等媒介播放各类房屋使用安全宣传片，充分发动村（居）委会、物业服务企业工作人员利用微信群（工作群、业主群、亲友群等）、LED滚动宣传屏、群发短信等方式，指导公众正确使用房屋，拒绝违规装修，维护公共安全。对于违法装修的典型案例，应从严从快从重查处，以案说法、广泛宣传，公布一批，震慑一片，营造良好的社会氛围。各县（市、区）住建部门要组织镇街、物业服务企业开展房屋使用安全管理工作培训，重点讲解有关法律法规规定，提高基层工作人员业务水平。

四、组织开展安全检查

请各县（市、区）住建部门会同有关部门和镇街、物业服务企业立即组织开展相关安全检查，严厉打击违法违规行为，保障人民群众生命财产安全。我局将会同有关部门对住宅室内

装饰装修、限额以下小型工程质量安全进行抽查。鼓励市民群众通过 12345 热线电话、信访等多种途径向各级有关职能部门、镇街和物业服务企业反映违规装修问题和线索。

五、做好房屋安全事件应急处置

发现房屋建筑因违规装修出现墙体开裂、倾斜、地基下沉等结构安全隐患的，各县（市、区）住建部门应督促房屋安全责任人尽快开展安全鉴定；如情况紧急的，也可由镇街或县（市、区）住建部门委托开展应急安全鉴定。按照鉴定结论，委托有资质的单位出具设计方案、开展加固维修。有关突发事件应按照规定第一时间上报，不得迟报漏报瞒报谎报。

特此通知。

揭阳市住房和城乡建设局

2023 年 5 月 19 日

公开方式：主动公开