

湛江市住房和城乡建设局

关于进一步加强物业住宅小区室内装饰 装修管理的紧急通知

各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和规划建设局、规划与开发建设局），市物业管理行业协会，各有关企业：

近期，全国各地发生多起因业主（物业使用人）在装修期间，擅自破坏承重结构致使房屋严重受损、房屋倒塌的重大财产损失及人员伤亡事故，如哈尔滨市一居民楼承重墙被砸致使房屋受损事件，给广大业主生命和财产安全带来严重影响。为深刻汲取事故教训，切实维护业主（物业使用人）生命财产安全，现将有关事项通知如下：

一、压实主体责任，规范住宅房屋安全使用行为

坚持产权人为房屋安全第一责任人，严格落实产权人或管理人、使用人安全责任。任何单位和个人不得擅自变动建筑主体和承重结构、非法增加楼面荷载或者改建房屋，不得违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间。发现房屋安全隐患后，房屋所有权人或管理人、房屋使用权人应按照规定进行房屋使用安全鉴定，并根据鉴定结果及时委托设计、施工单位维修加固房屋。

实施专业化物业管理的小区，产权人（使用人）需要装修改

造房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

房地产开发企业在向购买人交付新建商品住宅时，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，应当向房屋购买人出具《房屋状况说明书》。

二、落实申报登记，加强日常管理

物业服务企业要切实履行监管职责，充分发挥物业“吹哨人”和“守夜人”作用，严格依照《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令110号）要求做好装饰装修管理工作。

（一）物业服务区域内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（或者证明其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. 变动建筑主体或者承重结构的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的并经合法审图机构审查合格的设计方案；
5. 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）；
6. 涉及《住宅室内装饰装修管理办法》第六条行为的，需提交有关部门的批准文件，涉及该办法第七条、第八条行为的，需提交设计方案或者施工方案；

7. 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物业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) 签订室内装饰装修服务协议。物业服务企业要及时将室内装饰装修活动的禁止行为和注意事项告知业主(装修人)和被委托的装修企业, 并与业主或者物业使用人、装饰装修企业签订《室内装饰装修服务协议》。发现违规装饰装修行为, 应立即制止; 拒不改正或者已造成危害公共安全事实后果的, 应及时报告属地住房城乡建设主管部门依法处理。

三、加强行业监管执法, 消除装饰装修隐患

各县(市、区)住房城乡建设主管部门要加强对建设、勘察、设计、施工、监理、物业等企业履责情况的监管, 严查无审批程序擅自施工的、无资质承揽装饰装修工程, 无方案改变建筑主体和承重结构的、野蛮施工的等违法行为。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, 属地住房城乡建设主管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, 也可由镇街或属地住房城乡建设主管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、开展加固维修工程。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。

(此页无正文)

湛江市住房和城乡建设局

2023年5月23日

(联系人: 建筑市场监管科, 联系电话: 0759-3588041; 工程质量安全监管科, 联系电话: 0759-3588040; 物业管理监管科, 联系电话: 0759-3588261; 住房改革和保障科, 联系电话: 0759-3588270。)

公开方式: 主动公开

湛江市住房和城乡建设局办公室

2023年5月23日印发
