

市政府关于印发
海安市既有住宅室内装饰装修管理办法的通知
(海政规〔2020〕13号)

各区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

《海安市既有住宅室内装饰装修管理办法》已经市十六届人民政府第43次常务会议讨论通过，现予印发，请遵照执行。

海安市人民政府

2020年10月23日

海安市既有住宅室内装饰装修管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强本市既有住宅室内装饰装修管理，保障房屋使用安全，维护公共安全、公众利益和当事人的合法权益，

根据《南通市住宅物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等法规规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市市区范围内从事既有住宅室内装饰装修活动，实施对既有住宅室内装饰装修活动的监督管理，应当遵守本办法。

本办法所称既有住宅室内装饰装修，是指建成投入使用的住宅业主或者使用人（以下简称“装修人”）对住宅进行装饰装修的建筑活动。

第三条 既有住宅室内装饰装修活动由市城管局牵头负责管理，其他相关部门在各自职责范围内共同做好管理工作。

第二章 职责分工

第四条 市政府相关部门应当按照下列规定履行职责：

（一）市城管局牵头负责既有住宅室内装饰装修活动管理工作；负责依法对装修人或者装饰装修企业在既有住宅室内装饰装修活动中违法违规行为实施行政处罚；负责加强对物业服务企业在既有住宅室内装饰装修活动中履职情况的指导监督和考核。

（二）市住建局负责贯彻执行有关既有住宅室内装饰装修管理的法律法规规章、方针政策和技术标准；负责既有住宅室内装饰装修过程中涉及拆改、举报投诉以及监督管理部门介入查处等

情形时，对房屋质量安全、消防安全以及拆改等具体情况的核查认定。

（三）市资源规划局负责对既有住宅室内装饰装修活动中涉及搭建建筑物、构筑物，以及改变外立面，在非承重外墙上开门、窗等行为是否符合规划条件的技术审查工作。

（四）市公安局负责对既有住宅室内装饰装修活动中违反《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》以及《江苏省环境噪声污染防治条例》有关社会生活噪声污染防治规定行为的查处；负责对既有住宅室内装饰装修活动中阻碍国家机关工作人员依法执行公务行为的查处。

（五）市市场监管局负责对既有住宅室内装饰装修活动中无照经营行为的查处；负责牵头做好相关消费维权工作。

（六）市行政审批局负责对既有住宅室内装饰装修活动中涉及搭建建筑物、构筑物等建设工程规划许可证的核发，负责建筑工程施工许可。

相关职能部门负责按照有关规定做好对既有住宅装饰装修活动中违法违规行为的联合惩戒工作。

第五条 装修人在既有住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业服务企业申报登记，签订住宅装饰装修服务协议。没有物业服务的住宅，由装修人向属地社区（村）居委会或住宅管理单位等房屋管理机构申报登记。物业服务企业、房屋管理机构以下统称物业管理单位。

物业管理单位应按照协议实施管理，将装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人或装修装饰企业，协调处理有关矛盾纠纷问题，及时发现和制止并向有关部门报告违法违规装饰装修行为。

第三章 一般规定

第六条 装修人依法享有装饰装修自主权，任何单位或者个人不得向装修人指派装饰装修企业或强行推销装饰装修材料。鼓励装修人委托具有相应资质等级的装饰装修企业承接室内装饰装修所有业务，提倡使用绿色节能环保和防火阻燃材料。

第七条 装修人与装饰装修企业应当及时签订合同，推荐参照合同示范文本，结合实际情况完善内容。

第八条 既有住宅室内装饰装修活动中禁止下列行为：

- （一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；
- （二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- （三）扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；
- （四）遮挡消防设施、疏散指示标志及安全出口，妨碍消防设施和疏散通道的正常使用，擅自改动防火门；
- （五）损坏或拆除房屋原有节能设施，降低节能效果；

（六）将污水管道接入落水管；

（七）其他影响消防、公共安全以及建筑结构和使用安全或侵占公共空间、损害公共部位和设施的行为。

第九条 改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，并做闭水试验。

第十条 装修人经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动建筑主体和承重结构的，或者涉及搭建建（构）筑物、改变外立面、在非承重外墙上开门（窗）、拆改供暖（燃气）管道和设施、超过设计标准（规范）增加楼面荷载以及本办法第九条行为的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

第四章 开工申报与监督

第十一条 鼓励利用网络信息技术为装修人申报登记提供便利，提升既有住宅装饰装修监管的效能。市城管局可开发专用 APP，供装修人通过网上下载安装后进行申报登记。物业管理单位应当积极向居民、业主等推广专用 APP 的使用。

第十二条 开工申报登记应当提交下列材料：

- （一）不动产权证复印件（或者证明其合法权益的有效凭证）；
- （二）申请人身份证件；
- （三）装饰装修方案；

（四）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提出的设计方案；

（五）涉及搭建建（构）筑物、改变外立面、在非承重外墙上开门（窗）以及拆改供暖（燃气）管道和设施等行为的，需提交有关部门的批准文件，涉及超过设计标准（规范）增加楼面荷载以及本办法第九条行为的，需提交设计方案或者施工方案；

（六）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。

装修人装饰装修共有房屋或房屋共有部分的，应当取得房屋共有人或房屋共有部分所有人的书面同意。非业主的房屋使用人，还需提供业主同意住宅装饰装修的书面证明。

第十三条 既有住宅装饰装修未涉及变动建筑主体（承重结构）、搭建建（构）筑物、改变外立面、在非承重外墙上开门（窗）、拆改供暖（燃气）管道和设施、超过设计标准（规范）增加楼面荷载以及本办法第九条行为的，装修人开工申报登记只需提交本办法第十二条第一款第（一）（二）（三）项材料。

第十四条 物业管理单位对符合条件的既有住宅室内装饰装修工程进行登记，申报登记材料不符合条件的，物业管理单位应当一次性说明理由。

装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当与物业管理单位签订住宅室内装饰装修管理服务协议，鼓励使用市城管局制定的住宅室内装饰装修管理服务协议示范文本。

第十五条 物业管理单位应当加强对既有住宅装饰装修活动的巡查并做好检查记录,发现有违反本办法规定的行为应当立即制止,保存相关证据,追究违约责任;已造成事实后果或者拒不改正的,应当及时报告市城管局。市城管局在接到物业管理单位关于既有住宅室内装饰装修违法违规行为的报告后,应当及时核查,属于本单位职责的,依法处理;不属于本单位职责的,应当及时移送相关部门处理。

第十六条 相关职能部门应当主动向社会公布投诉举报接受渠道,接受单位或个人对既有住宅室内装饰装修中出现的影响公众利益的质量事故、质量缺陷以及其他影响周围住户正常生活行为的投诉、举报。

第五章 法律责任

第十七条 既有住宅室内装饰装修工程发生纠纷的,可以协商或者调解解决。不愿协商、调解或者协商、调解不成的,可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第十八条 因既有住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等,装修人应当负责修复和赔偿。属于装饰装修企业责任的,装修人可以向装饰装修企业追偿。

第十九条 个人或单位违反既有住宅室内装饰装修管理规定的，由相关部门按照职责分工依法处理。

第六章 附 则

第二十条 装修人应当按照相关规定承担装饰装修产生的建筑垃圾的处置责任并负担处置费用。

第二十一条 本办法所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

第二十二条 本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第二十三条 本办法所称市区是指本市城市规划区。本市市区范围以外区域的既有住宅室内装饰装修管理可以参照本办法执行。

第二十四条 法律法规规章对既有住宅室内装饰装修管理另有规定的，从其规定。

第二十五条 本办法由市城市管理局负责解释。

第二十六条 本办法自印发之日起三十日后施行。