

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2024〕1号

上海市房屋管理局 关于加强物业服务企业履行住宅装修 管理职责的通知

临港新片区管委会、浦东新区建设交通委、各区住房保障房屋管理局、各物业服务企业、各相关单位：

为进一步加强本市住宅物业管理区域的装修管理，规范住宅物业装修管理活动，创造和保持安全、整洁、舒适的居住环境，维护全体业主的共同利益，根据《上海市住宅物业管理规定》（以下简称《规定》）《住宅室内装饰装修管理办法》（以下简称《办法》）的有关规定，现就加强物业服务企业履行住宅装修管理职责通知如下：

一、明确物业装修管理职责

物业服务企业应当依据《规定》《办法》的相关规定和《前期物业服务合同》《物业服务合同》《临时物业服务协议》（以下简称《合同》）《临时管理规约》《管理规约》（以下简称《规约》）的相关约定，履行对已交付使用的住宅业主或使用人（以下简称装修人）装修活动的管理职责。

物业服务企业应当参照本市房屋行政管理部门制作的示范文本，制定适用于本物业管理区域的《装饰装修管理协议》（以下简称《协议》）等文件。

物业服务企业不得擅自收取装修管理保证金，但《规约》对收取装修管理保证金另有约定的，从其约定。物业服务企业提供装修垃圾短驳服务的，应当公示服务收费标准。

二、落实装修事项告知制度

装修人在申请办理装修登记手续时，应当将包括装饰装修单位、施工期限、装修施工图等内容的施工方案书面告知物业服务企业。物业服务企业发现装修人提供的施工方案中有损坏房屋主体和承重结构等违反住宅装修禁止行为的，应要求装修人整改。

装修人应当与物业服务企业签订《协议》，《协议》中应当包括装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运、施工时间、收费事项等内容。物业服务企业应当为装修施工人员办理小区临

时出入证等手续。未与物业服务企业签订《协议》的，物业服务企业可以按照《规约》禁止装修施工人员、装修材料进入物业管理区域。

三、加强装修活动日常巡查

物业服务企业应当每日加强现场检查并做好记录，督促装修人、装饰装修单位遵守施工作业时限，每日18时至次日8时以及法定节假日（不含双休日）全天不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工作业；其他时间进行施工作业的，应当采取噪声防治措施，避免干扰他人正常生活；《规约》约定严于上述规定的，从其约定。

物业服务企业要重点加强对进入小区的装修施工人员、装修材料以及装修人、装饰装修单位存在违规违约装修行为的检查与管理。发现违规装修情形的，应当劝阻、制止并督促改正；对拒不改正的，应当在二十四小时内报告业主委员会、城管执法等相关行政管理部门。发现违约装修情形的，应当依据《协议》的约定予以处理。

装修施工完成后，对造成共用部分损坏的，物业服务企业应当督促相关责任人及时修复并承担相应的赔偿责任。

四、建立行政监督检查机制

各区房管部门、各街镇应当切实落实日常检查工作，对物业服务企业未按规定及时发现、劝阻、制止装修人在装饰装修

房屋过程中损害公共利益、他人利益的行为的；或对违法违规行为劝阻、制止无效，未按规定在二十四小时内报告城管执法等相关行政管理部门的；或未按规定履行装修前事项告知、登记办理、签订装饰装修管理协议、日常巡查等装修管理工作职责的，应当依据本市行政检查和物业行业信用管理的有关规定予以处理。

五、本通知的施行日期

本通知自2024年7月1日起施行，有效期至2029年6月30日。《关于加强本市住宅物业管理区域物业服务企业履行装修管理工作职责的通知》（沪房规范〔2019〕12号）同时废止。

- 附件：1、装饰装修管理协议（示范文本）
2、违规行为整改通知书（示范文本）
3、违约行为整改通知书（示范文本）

2024年2月26日

（此件公开发布）

附件

装饰装修管理协议 (示范文本)

甲方（业主或使用人）姓名：

联系电话：

装修住宅地址：

委托的装饰装修单位名称：

社会统一信用代码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

乙方（物业服务企业）：

社会统一信用代码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

为加强对住宅物业的装修管理，规范装修行为，根据《上海市住宅物业管理规定》（以下简称《规定》）《住宅室内装饰装修管理办法》（以下简称《办法》）《关于加强物业服务企业履行住宅

装修管理职责的通知》等规定和本小区《临时管理规约》/《管理规约》（以下简称《规约》）的约定，甲、乙双方经协商，就住宅装修期间的相关事项达成如下约定，共同遵守。

第一条 装修房屋的基本情况

- 1、房屋建筑面积_____平方米；结构类型_____。
- 2、装修施工期_____天,预计自___年___月___日至___年___月___日。

第二条 装饰装修工程的禁止行为

房屋装修和物业使用过程中，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

- 1、损坏房屋主体和承重结构，如擅自改变房屋基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件，扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体的；
- 2、违法搭建建筑物、构筑物，如未依法取得建设工程规划许可证，擅自搭建建筑物、构筑物的，未按照建设工程规划许可证核准的图纸及相关技术规定搭建建筑物、构筑物的（包括在天井、庭园、平台、晒台、露台、屋顶、道路或其他场地搭建建筑物、构筑物，擅自开挖地坪以及在房屋内部插层增加的建筑面积等）；
- 3、破坏房屋外貌，如擅自改变房屋原始设计外立面及其色

调、擅自在非承重的外墙上开门、窗的；

4、擅自改变物业使用性质，如未办理审批手续，将住宅改为非住宅使用、将非住宅改为住宅使用，以及改变非住宅的规划批准用途使用的，将房屋内卧室、起居室等部位改为卫生间、厨房间，或者改变卫生间、厨房间的原始设计位置的；

5、擅自改建、占用物业共用部分；

6、损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

7、损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

8、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，或者存放、铺设超负荷物品；

9、排放有毒、有害物质；

10、发出超过规定标准的噪声；

11、侵占绿地、毁坏绿化；

12、在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；

13、将生活污水接入雨水管道；

14、法律、法规和规章禁止的其他行为。

第三条 甲方的权利义务

甲方应当遵守国家和本市相关规定、《规约》《前期物业服务合同》/《物业服务合同》（以下简称《合同》）和本协议的相关约定，承诺履行相关义务。

1、保证房屋的整体性、抗震性和结构安全性，符合防火、

防水、保温、隔音、卫生等有关规定及建筑功能要求，不影响相邻业主、使用人的正常使用。

2、装修施工前，应向乙方提供装修施工图等施工方案的相关材料、申请办理施工人员小区临时出入证等手续。

3、装修期间，应关闭分户门，张贴装修施工告示牌，接受相邻业主、业主委员会、乙方的监督；现场应配备消防灭火设备；对门厅、电梯厅、电梯、楼梯、廊道等共用部位应采取必要的防护措施；不得造成下水道堵塞、损坏和墙面、楼面渗漏水等问题；配合乙方每天不少于一次的入户巡查，装修施工人员、装修材料应当接受乙方的检查。

4、按照已书面告知乙方的施工方案进行装修，若需调整施工方案，应及时告知乙方。

5、维护房屋外观统一，不得擅自安置空调室外机、封闭阳台、安装防盗栅栏或外伸晒衣架、或遮阳棚、或花架、_____等。

6、施工期间应采取有效措施，减轻或避免对相邻业主、使用人日常生活造成的影响，按照本市有关规定和《规约》约定的每日____时（不晚于18时）至次日____时（不早于8时）以及法定节假日（不含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工作业。

7、装修垃圾应袋装化，自行通过“装修垃圾预约清运”小程序

按预约时间运送垃圾、或集中在指定地点堆放；装修材料、装修垃圾不得堆放在公共走道，搬运时不得妨碍其它业主、使用人的正常通行和造成共用部位的损坏或污染，搬运后应负责及时打扫，保持共用部位清洁。

8、装修施工人员应自觉佩带临时出入证进入小区，如发现证件过期，应及时办理续期手续；装修施工人员应文明规范施工，服从乙方管理，不得影响相邻业主或使用人。装修施工人员发生变动的，应主动办理变更手续。

9、甲方_____（同意/不同意）装修施工人员住宿。装修施工人员住宿的，应当至乙方小区管理处登记，同时确保相邻业主、使用人不受妨碍。

10、装修施工人员应当遵守本小区生活垃圾定时定点投放的有关约定按时分类投放。严禁将生活垃圾丢放在楼道、路边、草丛、垃圾箱房旁等共用部位或混装混投。

11、自觉维护小区公共秩序，不在共用部位乱写、乱划、乱画，保持环境整洁。

12、施工完毕后，及时按约定清场、清运装修垃圾等；应向乙方提供住宅装修管线布置图等资料、退还小区临时出入证。因装修不当造成相邻业主房屋或共用部分损坏的，应承担修复、赔偿等责任。

13、涉及历史文化风貌区和优秀历史建筑等的装饰装修活动，

应当严格遵守相关法律法规规定。

14、对乙方提出超越法律法规和本协议不合理要求的，甲方可以拒绝。

15、_____。

第四条 乙方的权利义务

乙方应当按照国家和本市相关规定、《规约》《合同》和本协议的相关约定，对甲方装修住宅行为实施日常检查和管理。

1、告知甲方装修禁止行为、禁止敲凿部位等注意事项以及《规约》约定的装修垃圾堆放点_____（填写装修垃圾固定堆放点、专用回收箱或临时堆放点的地址）；办理装修施工人员的小区临时出入证。

2、检查装修施工人员进入小区的临时出入证和装修材料；对无证装修施工人员、违规装修材料应当拒绝其进入小区。

3、装修施工期间，每天不少于一次入户现场巡视和检查；发现违规违约装修行为的，应及时采取劝阻、发出书面整改通知等措施；违规或违约装修行为整改不及时，应报告业主委员会、城管执法等相关行政管理部门，或采取收回小区临时出入证或限制装修施工人员进入小区等措施。

4、对装修施工不当造成共用部分损坏的，应当督促责任人及时修复、赔偿。

5、不得利用自身工作便利或者勾结社会闲散人员，采用

暴力、恐吓、威胁或者其他手段，垄断本物业管理区域的装饰装修、敲墙打洞、建材供应、装修垃圾短驳等服务。

6、_____。

第五条 相关费用

1、乙方依据《规约》_____（可以/不可以）向甲方代为收取装修管理保证金。

《规约》明确装修管理保证金收取的标准为人民币____元/m²或____元/户，共计收取人民币_____元装修管理保证金。装修管理保证金仅限用于赔付甲方装修施工活动中对共用部分损坏的修复与赔偿，实施多退少补，按实结算。

2、甲方_____（委托/不委托）乙方提供装修垃圾短驳服务。装修垃圾短驳服务从_____（填写装修垃圾暂存地址）驳运至_____（填写装修垃圾固定堆放点、专用回收箱或临时堆放点的地址），并按照已公示的价格标准人民币____元/m²或____元/袋或____元/户收取服务费。

3、甲方应当选取经绿化市容行政管理部门通过招投标方式确定的合规垃圾清运单位清运装修垃圾，按照清运单位公示的收费标准，选择第____种方式向其支付相关服务费用。

（1）自行支付装修垃圾清运费；

（2）委托乙方代为支付装修垃圾清运费（不另外收取其他服务

费用)。

4、_____。

第六条 违约责任

1、乙方未按本协议约定为甲方办理相关装修手续的，应承担延误工时责任。乙方不履行管理职责，故意刁难甲方造成损失的，应当赔偿。

2、甲方擅自调换装修施工人员不办理小区临时出入证的，乙方可拒绝其进入小区从事施工作业，由此造成的损失由甲方自负。

3、_____。

第七条 本协议在履行中若发生争议，各方应当协商解决；协商不成的，可以向人民法院提起民事诉讼。

第八条 本协议期限同装修施工的期限，为_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

第九条 本协议自甲乙双方签名、盖章之日起生效。本协议一式叁份，甲乙双方各执一份，一份向业主委员会备案。

甲方（签字/盖章）：

装饰装修单位（签字/盖章）：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字/盖章）：

年 月 日

附件资料

----- (粘贴线)
(骑缝章加盖处)

一、业主身份证复印件或委托代理人本人身份证复印件及受托书、
业主不动产权证复印件、租赁合同复印件。

二、装饰装修单位负责人身份证、营业执照、资质证书及装修施工
合同复印件、装修施工图纸等施工方案的相关资料(如拆墙布置图、
水电线路图等)。

三、其他相关证明文件。

附件2

违规行为整改通知书

(示范文本)

_____号_____室_____ (业主/使用人):

经查,你在物业使用/装饰装修过程中有下列行为:

(一) _____。

(二) _____。

现根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条、第五十七条、第五十八条、第五十九条规定,请你立即停止上述违规行为,并于_____日内予以整改。逾期未整改的,将依法报告有关行政管理部门处理。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

注:本通知书一式二份,一份送达业主/使用人,一份由物业服务企业留存。

送达回证

送达人(盖章)

送达地点

送达日期

送达方式

附件3

违约行为整改通知书

(示范文本)

_____号_____室_____ (业主/使用人):

经查,你在物业使用/装饰装修过程中有下列行为:

(一) _____。

(二) _____。

上述行为违反了本物业管理区域《临时管理规约》/《管理规约》第_____条第_____款第_____项约定,现根据《上海市住宅物业管理规定》相关规定,请你立即停止上述违约行为,并于____日内予以整改。逾期未整改的,将依法报告业主委员会,并按照《临时管理规约》/《管理规约》采取相应处置措施。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

注:本通知书一式三份,一份送达业主/使用人,一份报送业主委员会,一份由物业服务企业留存。

送达回证

送达人(盖章)

送达地点

送达日期

送达方式

