

附件 1

住宅装修须知

(示范文本)

一、为加强住宅装修管理，保证房屋的合理、安全、正常使用，根据《上海市住宅物业管理规定》(下称《规定》)、《住宅室内装饰装修管理办法》(建设部令第 110 号)(下称《办法》)、《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》等有关规定和《临时管理规约》或《管理规约》的相关约定，结合本物业管理区域的实际情况，制订本须知。

二、业主、使用人对住宅进行装修，必须保证房屋的整体性、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，不影响相邻业主或使用人的正常使用。涉及历史文化风貌区和优秀历史建筑的装饰装修活动，还应当严格遵守相关法律法规的规定。

三、房屋装修和物业使用中，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

(一) 损坏房屋承重结构，如擅自改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件，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、混凝土墙体的；

(二) 违法搭建建筑物、构筑物，如在物业管理区域内已交付使用的物业，未取得建设工程规划许可证建造建筑物、构筑物，以及未按照建设工程规划许可证核准的图纸及相关技术规定建造建筑物、构筑物的(上述违法建筑物、构筑物包括擅自在天井、

庭园、平台、晒台（露台）、屋顶、道路或其他场地搭建的建筑物、构筑物，开挖地坪、以及在房屋内部插层增加的建筑面积等）；

（三）破坏房屋外貌，如擅自改变房屋原始设计外立面及其色调、擅自在非承重外墙上开门、窗的；

（四）擅自改变物业使用性质，如在物业管理区域内有未经规划管理部门批准，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或厨房间，或者改变卫生间、厨房间的原始设计位置的；

（五）擅自改建、占用物业共用部分；

（六）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（七）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（八）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；

（九）排放有毒、有害物质；

（十）发出超过规定标准的噪声；

（十一）侵占绿地、毁坏绿化；

（十二）乱倒垃圾、杂物；

（十三）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；

（十四）法律、法规和规章禁止的其他行为。

四、根据《前期物业服务合同》或《物业服务合同》和《临时管理规约》或《管理规约》的约定，本物业管理区域内不得擅

自进行下列装修行为：

- （一）安置空调室外机；
- （二）安装防盗栅栏、外伸晒衣架、遮阳棚、花架等；
- （三）将生活污水接入雨水管道；
- （四）
- （五）
- （六）

五、业主、使用人委托企业承接其装饰装修工程的，应当遵守《办法》的相关规定，选择具有相应资质等级的装饰装修企业；业主、使用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，或者装修活动涉及《办法》第六条、第七条、第八条内容的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。业主、使用人与装饰装修企业应当签订书面的住宅室内装饰装修合同，明确双方的权利和义务。

六、业主、使用人在装修施工前，应当将施工单位、施工期限、装修内容（包括住宅装修设计图、施工方案）等书面告知物业服务企业，并为施工人员办理小区临时出入证等手续；应当与物业服务企业签订《装饰装修管理协议》（下称《协议》）。《协议》应当包括装饰装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运、施工时间等内容。

七、业主、使用人应当督促装修施工单位遵守以下规定：

- （一）按书面告知物业服务企业的有关装修内容施工，做好

件。被检查的施工单位或个人，应当予以配合，如实说明情况，提供必要资料。

十、物业服务企业发现违规装修的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内报告业主委员会和有关行政主管部门。业主委员会对违规违约装修的，应当予以劝阻、制止；对不听劝阻的，业主委员会可以在物业管理区域内就相关情况予以公示；经业主大会授权的业主委员会或相关业主可以直接向人民法院提起民事诉讼。

十一、房屋装修违反城管、房管、规划、环保、绿化、城建、公用事业、市政、环卫、消防管理等相关规定的，由物业服务企业报有关行政主管部门依法查处。

十二、物业服务企业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，垄断住宅小区装饰装修、敲墙打洞、建材供应、装修垃圾短驳清运等业务。本小区项目经理要严格执行每日自查制度，物业服务企业要严格执行双周查制度，针对物业管理区域内是否存在垄断住宅小区装饰装修、敲墙打洞、建材供应、装修垃圾短驳清运等行为进行巡查，并通过上海物业 APP 或上海市物业管理监管与服务信息平台上报自查情况；及时劝阻、制止垄断行为，劝阻、制止无效的，立即报告街镇房屋管理机构和属地公安机关或者拨打举报电话 22028307。

十三、业主、使用人应当选取经绿化市容行政主管部门通过

