

东山县城市管理局关于进一步加强物业 住宅小区装饰装修管理的工作

为进一步加强我县物业住宅小区的装饰装修管理，规范物业住宅装饰装修管理活动，切实保障住宅质量安全和居住安全，维护和保障业主的合法权益。根据《福建省物业管理条例》（以下简称《条例》）和《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号，以下简称《办法》）的有关规定，现就进一步加强我县物业住宅小区装饰装修管理工作如下。

一、切实履行装饰装修管理职责

物业服务企业应当依据《条例》《办法》的相关规定和《物业服务合同》（《前期物业服务合同》）、《管理规约》（《临时管理规约》）的相关约定，切实履行对业主或者物业使用人装饰装修活动的管理职责。

物业服务企业应当参照有关规定、标准，制订适用于本物业管理区域的《住宅装修须知》（以下称《须知》）、《装饰装修管理协议》（以下称《协议》）等文件，并明确由专人负责装饰装修活动的日常巡查和管理。

二、严格落实事前告知职责

物业服务企业应严格执行装饰装修登记制度，在为业主或者物业使用人办理入住或者装修登记手续时，应当将《须知》内容书面告知业主或者物业使用人，重点告知《条例》《办法》中不得损坏房屋承重结构、破坏房屋外貌、违法搭

建建筑物、构筑物等住宅装修的禁止行为、禁止敲凿的部位，以及《管理规约》（《临时管理规约》）的注意事项。

业主或者物业使用人在装饰装修前，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）等书面材料报送至物业服务企业。物业服务企业应当对业主或者物业使用人提供的住宅装修设计图、施工方案中有违反住宅装修禁止行为的问题，提出整改意见，并将相应书面材料报送至东山县城市管理局备案。

物业服务企业应当与业主或者物业使用人及装修施工单位签订书面《协议》。《协议》应当包括装饰装修工程的禁止行为、装修垃圾堆放和清运、施工时间等内容。业主或者物业使用人及装修施工单位未与物业服务企业签订《协议》的，物业服务企业可以按照有关规定和《管理规约》（《临时管理规约》）的相关约定执行。

三、加强日常巡视检查

物业服务企业应当加强装修现场的日常巡查并做好装修管理巡查台账，重点对进入小区的施工人员、建筑材料堆放、运输；业主或者物业使用人及装修施工单位存在损坏房屋承重结构、破坏房屋外貌、违法搭建建筑物、构筑物等违规装修行为加强检查与管理。

物业服务企业应当督促装修的业主或者物业使用人及施工单位严格遵守施工作业时限，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；在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。如物业管理区域的《管理规约》（《临时管理规约》）关于限制装修时间的约定严于本款规定的，从其约定。

四、严格履行发现制止报告职责

物业服务企业发现违规装修现象，应当及时采取责成停止施工等有效措施进行劝阻、制止并督促改正，同时留存证据；对劝阻、制止无效的，物业企业应主动取证，在十二小时内及时上报相关执法部门，积极配合执法部门开展查处工作。

五、加强监管强化违规处理

对物业服务企业违反相关装饰装修管理规定，不履行装饰装修管理职责的，对业主或者物业使用人违反规定的禁止行为负有报告及劝阻制止义务而未及时报告和制止的，将按照《条例》及有关法律法规规定，作出行政处罚及信用记分处理。

六、相关工作要求

各物业服务企业应做好装修管理巡查，并按要求填写《物业住宅小区装修巡查表》、《物业小区违法（规）装饰装修排查表》，于每月 20 日前将数据上报至东山县城市管理局直属四中队（详见附件 1、2）。