上海市浦东新区金杨新村街道办事处文件

浦金街〔2024〕36号

关于印发《金杨新村街道推进住宅小区文明装修行动方案》的通知

机关各办（部门）、各直属单位、各居民区：

现将《金杨新村街道推进住宅小区文明装修行动方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

金杨新村街道办事处

2024年12月25日

金杨新村街道推进住宅小区文明装修行动方案

为进一步加强金杨新村街道住宅物业管理区域文明装修管理，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》(下称《规定》)和《住宅室内装饰装修管理办法》(建设部令第 110 号)(下称《办法》)、《上海市城市管理行政执法条例》(下称《条例》)、《上海市城市管理行政执法条例实施办法》(下称《实施办法》)等法律法规的有关规定，现就进一步加强金杨新村街道住宅物业文明装修管理工作如下，请遵照执行。

一、物业服务企业要切实履行管理职责

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》或《物业服务合同》、《临时管理规约》或《管理规约》的相关约定，履行对业主、使用人装修活动的管理职责，对业主提出的装修申报，及时协助业主进行线上装修申报登记，并告知业主装修期间风险提示。

物业服务企业将装修期间违法违规行为报告及相关材料通过城管线上装修申报系统（线上）或直接（线下）报送违法行为至金杨新村街道综合行政执法队。城管执法中队接到物业服务企业上报的材料后，应当予以接收。对于上报材料符合要求的，城管执法中队应及时派执法队员到现场调查处置，物业服务企业应积极协助配合；对于上报材料不符合

要求的，城管执法部门应通过管执联动系统一次性明确材料报送的具体要求，物业服务企业在规定时间内补充完善。城管执法部门应及时将处置结果录入到线上装修申报系统或书面告知处置情况。

物业服务企业对申报的装修业主应当每日加强现场检查并做好记录，重点对进入小区的施工人员、建筑材料；业主、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、构筑物等违法装修行为，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，同时拍照留存证据；对拒不改正的，应当在二十四小时内报告业主委员会和通过线上申报系统反馈至城管中队后开具书面整改单告知城管中队。在装修施工完成后，物业服务企业应当线上申报系统办理离场登记。对装修企业填写装修反馈表并送至城管中队。

二、房管部门要对物业服务企业履职情况加强行政检查

房管部门应当切实落实日常检查工作，对物业服务企业违反本市相关装修管理规定的，应当依据《规定》的相关规定及《上海市物业服务企业和项目经理信用信息管理办法》、《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》的相关规定，责令其限期改正，同时作出失信行为记分处理。

物业服务企业在业主装修活动中，未履行装修申报、未在装修前告知装修业主风险提示，未协助业主线上申报装修登记、未履行日常巡查、未将装修过程中发生违反《规定》

的行为线上申报至城管中队，由房管部门约谈物业服务企业主要负责人，超过三次本年度考核为不合格，房管部门并将履职情况报至街道办事处，记录为失信企业。

三、金杨新村街道综合行政执法队（城管中队）通过事前事中事后全流程推进住宅社区文明装修

事前：通过宣传、海报等形式告知住宅装修企业加入金杨新村街道文明装修企业，装修企业与金杨新村街道城管中队签订承诺书，在受托装修期间不违反相关《规定》，并将风险提示和装修流程三折页发放给业主。城管中队监督物业装修线上申报、发放风险提示和装修流程三折页，对不履行线上装修申报物业企业进行教育和培训。城管中队对线上申报业主进行现场检查和相关《规定》的宣传。

事中：城管执法队员结合“城管进社区”工作，对所在居委下辖小区各物业公司“线上装修申报机制”的开展情况进行巡查。一、物业服务企业在业主装修期间发生违法行为问题反馈履职率。二、物业管辖范围内装修线上申报率。三、业主装修申报后，物业日常巡查率。通过定期以巡查或抽查等多种方式，对物业工作实效、工作机制（线上装修申报情况、离场登记）等进行检查。加大对物业的监管力度，督促物业压紧压实管理责任。

事后：城管中队收集物业服务登记离场装修反馈表，通过数据收集，分析统一整理，对装修企业按照装修期间投诉和违法行为进行数据统计。由金杨新村街道综合行政执法队将相关数据汇总反馈至上级部门和相关协会单位。

依据《上海市住宅物业管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规，重点查处住宅小区装修过程中易发多发的七类违法行为：

（一）依法查处装修人未申报登记行为。

对装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，未向物业服务企业申报登记的，应当责令改正，并依法进行处罚，切实加强小区装修源头管控。

（二）依法查处违法搭建行为。

对违法搭建建筑物、构筑物，必须依法从严惩处，坚决做到发现一起、拆除一起、处罚一起，确保新建违建“零增长”。

（三）依法查处损坏房屋承重结构行为。

对违法拆除承重墙体、拆除连接阳台的砖、混凝土墙体、扩大承重墙上原有门窗尺寸等损坏房屋承重结构行为，必须责令立即改正，恢复原状，依法进行处罚。

（四）依法查处擅自改变物业使用性质行为。

对违法改变卫生间、厨房间的原始设计位置，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间等行为，必须责令立即改正，恢复原状，依法进行处罚。

（五）依法查处破坏房屋外貌行为。

对违法改变房屋原始设计外立面及色调、在非承重墙面上开门、开窗等行为，应当责令改正，恢复原状，并依法进行处罚。

（六）依法查处物业企业未履行法定职责行为。

对物业企业未及时劝阻、制止、上报业主（使用人）在

装饰装修过程中违法违规行为，应当责令改正，并依法进行处罚。

（七）依法查处其他违法相关法律法规的行为。

发现问题，即启动执法类监管流程。通知物业进行整改，补充相关材料，执法队员对材料进行复查，确定需要立案的，启动立案程序。

四、社区居委会工作职责

社区居委会要把物业管理工作纳入社区重点工作来抓，在金杨新村街道办事处指导下做好本辖区物业管理的具体工作，参与业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理。

1. 开展社区服务与文明装修有关的工作。

2. 监督物业管理活动，在金杨新村街道办事处指导下调解处理因装修产生的矛盾纠纷。

3.成立专职社区装修管理干部，负责督促物业履行日常装修检查及问题上报，及时指出“应上报未上报”等情况；组织发动社区志愿者、楼组长发现本辖区内违法装修行为；协调因装修产生的邻里矛盾纠纷等。

4.负责协调处理业主或物业使用人违反物业管理规定的行为。

5.积极配合金杨新村街道城管中队，对各类违法行为的调查和案件办理。

五、市场监管部门职责

装修企业与业主签订装修委托后，业主在装修期间违反《规定》的行为，市场监管部门对装修企业主要负责人约谈，

并责令当事人整改违法行为。

市场监管部门对存在主体责任落实不到位，整改工作不扎实的相关装修企业，要综合运用信用评价、约谈、媒体曝光、行政处罚等手段，形成住宅全装修监管高压态势。对多次违法违规、信用差的企业要形成跨区域联动机制，依法依规从市场准入方面予以限制。

六、金杨新村街道司法所职责

城管中队对业主在装修期间因违反《规定》的行为进行立案调查，案件流程需听证、重大审核、当事人进行复议、诉讼等，司法所对案件适用法律和流程进行监督和指导。

要积极应对民生诉求，及时总结工作经验，各部门扎实推进住宅小区文明装修工作。短期内要确保《制定金杨新村街道推进住宅小区文明装修行动方案（草案）》执行初期各项工作的有序衔接，长期要从“事前、事中、事后”建立全覆盖装修过程的长效管理机制，通过各部门协通推进在金杨新村街道社区试点小区，健全党建引领下社区文明装修管理制度创新工作思路，提高工作实效。

金杨新村街道党政办公室　　2025年2月7日印发