

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2019〕12号

上海市房屋管理局 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

各区住房保障房屋管理局，各区房管集团，各街镇房屋管理事务机构，各物业服务企业，各业主委员会，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》（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》）的有关规定，现就进一步加强本市住宅物业装修管理工作通知如下，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。

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，制订适用于本物业管理区域的《住宅装修须知》（下称《须知》）等文件，并明确由专人负责对装修活动的日常巡查和管理。物业服务企业不得擅自收取装修管理保证金，但本物业管理区域内作为销售合同附件的《临时管理规约》或经业主大会同意的《管理规约》对收取装修管理保证金另有约定的，从其约定。物业服务企业依据《装饰装修管理协议》（下称《协议》）的约定，在物业管理区域内向业主、使用人提供装修垃圾短驳服务的，可以收取相应的服务费用，服务收费标准应当予以公示。

二、物业服务企业要落实装修前的事项告知

物业服务企业在为业主、使用人办理入住或装修登记手续时，应当将《须知》内容明确告知业主、使用人，并让其签收，重点告知《规定》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《临时管理规约》或《管理规约》中约定不得擅自安置空调室外机、安装防盗栅栏、外伸晒衣架、遮阳棚、花架等及将生活污水接入雨水管道等注意事项。

业主、使用人在装修住宅前，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，并为装修施工人员办理小区临时出入证等手续。

物业服务企业应当对业主、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。

物业服务企业应当与业主、使用人及装修施工单位签订《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、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《临时管理规约》或《管理规约》的相关约定，禁止装饰装修施工人员、材料进入物业管理区域。

三、物业服务企业要加强对装修活动的日常巡查

在已交付使用的住宅楼内进行装修作业的，物业服务企业应当督促装修的业主、使用人及施工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；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《临时管理规约》或《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。

物业服务企业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、构筑物等违规装修行为等加强检查与管理。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有关行政管理部门。

在装修施工完成后，物业服务企业应当及时收回小区临时出入证。对造成房屋和共用设施设备损坏的，物业服务企业应当责成责任人及时修复并承担相应的赔偿责任。

四、物业服务企业要督促业主、使用人树立守法履约意识

物业服务企业应当督促业主、使用人遵守《规定》、《办法》的相关规定和《临时管理规约》或《管理规约》的相关约定，牢固树立守法履约意识。

物业服务企业应当督促业主、使用人及装修施工单位履行《协议》。业主、使用人及装修施工单位存在违规违约装修行为的，物业服务企业应当依据《协议》的相关约定，予以处理；建设单位或相关业主、使用人遭受侵害的，可以依据《上海市商品房出售合同》、《临时管理规约》、《管理规约》的相关约定，要求其承担民事法律责任。

五、各级房管部门要对物业服务企业履职情况加强行政检查

各区房管部门、各街镇房屋管理事务机构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。

六、本通知的施行日期

本通知自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

附件：1、住宅装修须知（示范文本）

2、装饰装修管理协议（示范文本）

3、装饰装修登记表（示范文本）

4、装饰装修巡查签到表（示范文本）

5、违规行为整改通知书（示范文本）

6、违规行为报告单（示范文本）

7、违约行为整改通知书（示范文本）

8、违约行为报告单（示范文本）

2019 年 12 月 2 日

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

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

房屋装修隐蔽工程记录，若需调整装修项目，应及时通知物业服务企业。

（二）严格执行本市住宅装修的有关施工规范和标准，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《临时管理规约》或《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。

（三）搬运装修建材时不得妨碍其它业主、使用人的正常通行，不得造成共用部位的损坏和污染；装修施工废弃物，应当装袋清运到本物业管理区域指定的地点（填写装修垃圾投放点地址）堆放，确保沿途清洁。

（四）装修施工时，应做到文明规范施工，现场应配备消防灭火设备，不得造成下水道堵塞、损坏和墙面、楼面渗漏水等问题。

（五）施工人员在从事装修施工期间，应当接受物业服务企业的巡视和检查。

八、业主、使用人装修房屋完毕后，应当及时将小区临时出入证交还物业服务企业。对施工过程中造成房屋和设施设备损坏的，应当及时修复并承担相应的赔偿责任。

九、物业服务企业对业主、使用人的房屋装修活动进行日常巡视和检查的，管理人员进入现场实施检查时，应当出示有关证

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

招投标方式确定的合规垃圾清运单位____（填写清运单位名称）
清运装修垃圾，向其支付相关服务费用，并由垃圾清运单位向业
主、使用人开具发票。如物业服务企业向业主、使用人提供代办
服务的，不得向业主、使用人另外收取相关服务费用。

十四、依据本物业管理区域《临时管理规约》或《管理规约》
的相关约定，物业服务企业可以代为收取装修管理保证金，保证
金标准为人民币_____元/m²，装修管理保证金仅限用于乙方及
丙方装修活动中对房屋和共用设施设备损坏的修复与赔偿，实施
多退少补，按实结算。

十五、在本物业管理区域内物业服务企业可以为业主、使用
人提供装修垃圾短驳服务，从____（填写装修垃圾暂存地址）驳
运至____（填写装修垃圾投放点地址），已在本物业管理区域内
公示服务收费价格标准，为人民币_____元/m²。如业主、使
用人需要物业服务企业提供装修垃圾短驳服务的，应当在《协议》
中予以约定。

_____物业服务企业
年 月 日

**本人已阅读《住宅装修须知》的全部条款，并知晓全部内
容。**

业主或使用人签收：_____
年 月 日

附件 2

装饰装修管理协议
(示范文本)

甲方（住宅装修管理方）：_____

社会统一信用代码：_____

法定代表人：_____委托代理人：_____

住所：_____

联系电话：_____

乙方（业主、使用人）姓名：_____

联系电话：_____

装修住宅地址：_____

丙方（住宅装修施工方）：_____

社会统一信用代码：_____

法定代表人：_____委托代理人：_____

住所：_____

联系电话：_____

为加强对住宅物业的装修管理，规范物业装修行为，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，甲、乙、丙三方经协商，就住宅装修期间的管理事项，

达成如下约定，以共同遵守。

第一条 住宅装修的基本情况

1、住宅建筑面积：_____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 甲方按照有关法规规章和《前期物业服务合同》或《物业服务合同》，对乙方及丙方装修住宅的行为实施日常检查和管理，以保障房屋安全、维护共用设施设备的正常使用和相邻业主的正当利益。

1、应当将装修的相关法规、装修的禁止行为、禁止敲凿的部位、注意事项和《住宅装修须知》（下称《须知》）等告知乙方及丙方，对进入物业管理区域的丙方人员进行《须知》的宣传，办理装修施工人员的小区临时出入证，指定建筑垃圾集中堆放点（填写装修垃圾投放点位置）_____等。

2、应当不定期检查丙方人员进入小区的出入证，如发现证件过期，应及时办理续期手续，对无证装修施工人员应当拒绝其进入小区从事施工活动。

3、应当于丙方装修施工期间，实施每天不少于一次的入户现场巡视和检查，对发现违规违约装修行为的，应及时采取劝阻、警告、发出书面整改通知等措施。

4、对乙方及丙方整改不及时，为保障相邻业主利益不受到侵害，应采取相应有效措施，如收回小区临时出入证、责成相关

施工人员退出小区等，直至乙方及丙方改正，再办理确认手续为止。对施工不当造成共用部位或共用设施设备损坏的，应当督促责任人及时修复、赔偿。

对阻止无效的，可直接按本协议约定，向人民法院提起民事诉讼。

5、

6、

7、

第三条 乙方及丙方应当严格遵守国家和本市相关规定、《须知》和本协议的相关约定，办理住宅小区临时出入证、住宅装修施工告示牌等方可开始施工，且应当配合甲方入户巡查。

1、乙方及丙方有权从甲方获取装修物业的结构、共用设施设备等相关情况。对甲方提出超越政策法规和本协议的不合理要求，乙方及丙方可以拒绝。

2、施工人员进入小区，自觉佩带出入证，人员有变动，应主动办理变更手续。施工人员须文明规范施工，服从甲方人员的管理，不得影响相邻业主或使用人的正常使用。

3、维护房屋外观统一，不得擅自安置空调室外机、封闭阳台和安装防盗栅栏、外伸晒衣架、遮阳棚、花架等。不得违反《规定》规定的禁止行为，因装修不当造成相邻业主房屋或共用部位损坏的，应承担修复、赔偿等责任。

4、施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相

邻业主或使用人日常生活造成的影响，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。如物业管理区域的《临时管理规约》或《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。

5、施工期间应关闭分户门，不得在公共走道堆放建筑材料、建筑垃圾。应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。建筑垃圾应袋装化，并按规定时间运送垃圾，集中在指定地点堆放，搬运材料或垃圾后应负责及时打扫，保持公共部位清洁。

6、施工人员需住宿的，应当经业主同意并至小区物业管理处登记，同时确保相邻业主或使用人不受妨碍。

7、施工期间，必须挂牌施工，接受相邻业主、业主委员会和甲方的监督，对公共区域（包括门厅、电梯厅、电梯、楼梯、廊道等）应采取必要的防护措施。

8、施工完成后，应向甲方提供住宅装修管线布置图等资料、退还小区临时出入证。

9、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。

10、

第四条 相关费用

1、甲方依据本物业管理区域《临时管理规约》或《管理规约》的相关约定，可以向乙方代为收取装修管理保证金，保证金

标准为人民币_____元/m²，共计收取装修管理保证金人民币元。(装修管理保证金仅限用于赔付乙方及丙方装修活动中对房屋和共用设施设备损坏的修复与赔偿，实施多退少补，按实结算。)

2、甲方在本物业管理区域内向业主、使用人提供装修垃圾短驳服务，具体从_____（填写装修垃圾暂存地址）_____驳运至_____（填写装修垃圾投放点地址）_____，按照已在本物业管理区域内公示的价格标准人民币_____元/m²收取服务费用，共计收取装修垃圾短驳服务费人民币_____元。

3、

4、

5、

第五条 违约责任

1、甲方未按本协议的约定为乙方及丙方办理相关装修手续的，应承担延误工时的责任。

甲方不履行管理职责，故意刁难乙方及丙方，造成损失的应当赔偿。

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

3、

4、

5、

第六条 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。

第七条 本协议期限：_____年____月____日至____年____月____日。

第八条 本协议自甲、乙、丙三方签字盖章生效。本协议一式肆份，甲、乙、丙三方各执一份，一份向小区业主委员会备案。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

年 月 日

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

丙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

年 月 日

补充条款：

（粘贴线）

（骑缝章加盖处）

附件 3

装饰装修登记表（示范文本）

业主姓名		房号		联系电话	
装修负责人		装修单位		联系电话	
装修 施工 项目 内容	装修施工期：____年____月____日至____年____月____日 施工延期记录：				
装修施工 人员 留宿 情况	姓名	身份证号码		联系电话	
业主确认	本人自愿提供本物业服务企业规定要求提供的相关资料，并对其负责。 本人已签收《住宅装修须知》，且已知晓全部内容及权利与责任。 本人已签订《装饰装修管理协议》，且已知晓全部内容及权利与责任，并自愿承诺遵守。 本人_____（同意/不同意）施工人员留宿，现至小区管理处登记，同时确保相邻业主或使用人不受妨碍。 如因本人装修原因，造成房屋本体损害或侵害他人合法权益的，由本人承担相应责任。 <div style="text-align: right;"> 签署人（业主）：_____ _____年____月____日 </div>				
装修施工单位：		物业服务企业：			
签字（章）： _____年____月____日		经办人： _____年____月____日			
备注：					

备案资料：

1. 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。
2. 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、装修施工图纸和施工方案（如更改原有水电线路，需提供水电线路图）。
3. 其他相关证明文件。

附件 4

装饰装修巡查签到表（示范文本）

序号	巡查时间	装修情况	巡查人员	备注
1	年 月 日 时 分			
2	年 月 日 时 分			
3	年 月 日 时 分			
4	年 月 日 时 分			
5	年 月 日 时 分			
6	年 月 日 时 分			
7	年 月 日 时 分			
8	年 月 日 时 分			
9	年 月 日 时 分			
10	年 月 日 时 分			
11	年 月 日 时 分			
12	年 月 日 时 分			
13	年 月 日 时 分			

附件 5

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)

上述行为违反了物业管理的有关规定,现根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条、第五十七条、第五十九条的规定,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:本通知书一式三份,一份送达业主/使用人、一份由物业服务企业留存,一份报备有关行政管理部门。

送达回证

送达人(盖章)

送达地点

送达日期

送达方式

被送达人(签名)

见证人

附件 6

违规行为报告单

(示范文本)

(有关行政管理部门)：

经本物业服务企业查实， 号 室 (业主/使用人)
在物业使用/装饰装修过程中有下列行为：

(一)

(二)

上述行为违反了物业管理的有关规定，本物业服务企业根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条、第五十七条、第五十九条的规定，已书面通知其立即停止上述违规行为。因劝阻、制止无效，现报告有关行政管理部门依法处理。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

附：1、《违规行为整改通知书》

2、违规行为的事实经过与主要证据

注：本报告单一式四份，一份送违规行为人、一份报备有关行政管理部门，一份报送业主委员会，一份由物业服务企业留存。

附件 7

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》或《管理规约》第 条第 款第 项的规定，现根据《上海市住宅物业管理规定》第五十六条、第五十七条、第五十九条的规定，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处理。

(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

被送达人(签名)

见证人

附件 8

违约行为报告单

(示范文本)

(业主委员会)：

经本物业服务企业查实， 号 室 (业主/使用人)
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》或《管理规约》
第 条第 款第 项的规定，本物业服务企业根据《上海市住宅
物业管理规定》第五十六条、第五十七条、第五十九条的规定，已书
面通知其立即停止上述违约行为。因劝阻、制止无效，现报告业主委
员会处理。

(物业服务企业盖章)

年 月 日

附：1、《违约行为整改通知书》

2、违约行为的事实经过与主要证据

注：本报告单一式三份，一份送违约行为人、一份报送业主委员
会，一份由物业服务企业留存。

抄送：市物业管理事务中心，市物业管理行业协会，市室内
装饰行业协会。

上海市房屋管理局办公室

2019 年 12 月 4 日印发
