

珠海市住房和城乡建设局

关于规范物业服务企业履行住宅小区装饰装修管理职责的通知

各区（功能区）住房城乡建设主管部门，各有关单位：

近期，哈尔滨松北区一居民楼租户擅自拆改房屋承重墙导致房屋出现严重安全隐患，教训深刻。为进一步加强我市住宅物业管理区域的装饰装修管理，维护和保障业主的合法权益，根据《珠海经济特区物业管理条例》（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》）规定，现就有关事项通知如下。

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《前期物业服务合同》《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《装饰装修管理服务合同（示范文本）》，制订适用于本物业管理区域的《装饰装修管理服务合同》，并明确由专人负责对装饰装修活动的日常巡查和管理。

二、严格落实装修事前告知义务

物业服务企业为业主或者物业使用人办理装修登记手续时，要将《条例》《办法》中的“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”等规定和《管理规约》或《临时管理规约》中的相关注意事项，告知业主或者物业使用人。

三、加强对装修活动的日常巡查

物业服务企业要充分发挥“吹哨人”和“守夜人”作用，加强装修现场的日常巡查并做好记录，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。

四、严格履行发现制止报告职责

物业服务企业发现业主违反装修方案，涉嫌擅自变动房屋建筑主体和承重结构等违规行为的，要立即予以劝阻、制止，及时报告城市管理综合执法部门依法认定处理。

五、加强部门协同强化违规处理

各区（功能区）住建部门要加强与城管部门之间的协同，共同指导镇街对物业服务企业履职情况的检查，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并造成影响的，作出信用扣分处理。

特此通知。

附件：装饰装修管理服务合同（示范文本）

珠海市住房和城乡建设局

2023年5月19日

公开方式：依申请公开