**省住房和城乡建设厅关于进一步加强房屋装修改造管理工作的通知**

**苏建房管[2023]79号**

各设区市住房和城乡建设局(建委)，南京市住房保障和房产局：

为认真贯彻落实省委、省政府主要领导同志批示精神，吸取近期房屋装修改造安全事故教训，举一反三，有效遏制事故苗头，结合我省实际，现就严格执行《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《江苏省物业管理条例》等法律法规的规定，落实省政府办公厅《关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》、《江苏省既有建筑安全隐患排查整治专项行动方案》等文件要求，进一步加强全省房屋装修改造管理工作通知如下：

**一、**进一步健全事前报告机制。各级住房和城乡建设主管部门要会同有关部门，进一步建立健全房屋装修改造报告机制，通过公告、公益短信、专题普法等多种方式，提醒和引导产权人(使用人)在房屋装修改造开工前，向物业管理单位报告(物业管理单位指：有物业服务的，为物业服务企业；无物业服务的，为属地村居(社区)；有所属单位的，为其所属单位。以下统称“物业管理单位”)。各级住房和城乡建设主管部门、乡镇(街道)要指导督促物业管理单位，告知产权人(使用人)在装修、入住前签订相应的书面承诺，不违反相关法律法规规定、不违规加层加盖、不拆改建筑承重构件或抗震措施、不超过设计标准增大荷载及其他事项。各地要加强对产权人(使用人)房屋装修改造书面承诺签订和执行情况的监督，建立完善本地区房屋装修改造的发现机制和管理制度，加强对各类装修改造行为的分类管理。住房和城乡建设主管部门要指导乡镇(街道)建立装修改造项目综合受理窗口，做好装修改造项目受理审查和分类处置。要明确属地政府职责，属于乡镇(街道)职责范围内的事项应当及时处置或者交办村居(社区)，其他应当及时上报属地政府所明确的主管部门或者授权单位。

**二、**进一步加强事前事中监管。各地应细化明确依法开展施工图审查、消防设计审查验收备案、施工许可的装修改造工程范围。对依法取得施工许可证的装修改造工程，要进一步落实房屋装修改造质量安全所有人(使用人)的首要责任和勘察、设计、施工、材料构配件供应等单位的主体责任，督促各方主体严格执行工程建设程序和标准规范，落实安全技术措施，保证工程质量和安全。对限额以下或因前置手续无法办理等原因不能实行施工许可管理的装修改造工程，各地住房和城乡建设主管部门要尽快建立有效的管理制度，市、县(市、区)、乡镇(街道)联动，分类分层施策，确保各类装修改造行为均纳入有效监管，消除监管盲区，坚决杜绝装修改造导致的房屋质量安全事故和隐患。要加强对房屋装修改造的监督检查，及时发现、严肃查处该报不报和擅自拆改房屋承重结构、擅自改变抗震措施、擅自加层加盖等违法行为。

**三、**进一步加强装修改造巡查。各地要建立健全房屋装修改造巡查机制，将城乡结合部、城中村、拆迁安置区、学校医院周边、工业园区等区域，房龄较长、住宅改为经营、人员密集场所等类型房屋作为重点，采取有效措施，加强巡查和管理。要督促指导属地乡镇(街道)建立完善既有房屋使用安全常态化、网格化巡查制度体系。落实物业服务企业有关房屋结构改造和装饰装修的安全巡查、管理责任，督促物业服务企业严格按照相关法律规定实施房屋装修登记，做好装修改造现场巡查等。无物业服务的区域，要落实属地村居(社区)相关安全巡查、管理的责任，充分发挥网格员、综合执法人员的前哨和探头作用，强化日常监督巡查，对产权人(使用人)主动报告和承诺落实情况进行抽查，发现未经批准擅自开工、不按照装修改造方案施工或者破坏房屋主体和承重结构的行为，责令立即整改并第一时间向乡镇(街道)或政府明确的主管部门报告，乡镇(街道)或有关部门要依法依规及时予以处置，确保房屋安全。

**四、**进一步强化部门协调联动。各地要积极探索、创新实践，采取务实管用措施，实现联动监管。对擅自改变建筑外立面、开挖地下室，在原有建筑物上加建、搭建，擅自改变房屋用途等装修改造行为，相关线索要及时向自然资源和规划部门移交认定并加强联合执法；对破坏建筑主体承重结构和降低消防、抗震条件等违法违规行为，要及时予以制止，必要时要商请公安部门协助配合，加强入户检查；对生产经营类房屋因违法装修改造造成重大安全隐患的，商请相关行业主管部门依法责令停产停业，拒不整改且有发生安全事故现实危险的，在保证安全的前提下，经本部门主要负责人批准，可以商请供电部门采取停止供电等措施，强制生产经营单位履行消险解危责任。

**五、**进一步突出宣传培训引导。各地要充分发挥宣传舆论的导向作用，大力宣传房屋装修改造中私拆滥改的危害，普及房屋装修改造基本知识，增强所有人(使用人)和社会公众维护自身权益的法律意识和质量安全意识，树立文明装修、合理使用的思想。各地住房和城乡建设主管部门要指导乡镇(街道)定期组织网格员、综合执法人员、村居(社区)“两委”人员和物业管理人员宣贯相关法律法规和警示案例，有组织地开展相关培训，提升业务能力；要加强装修行业自律，建设诚信体系，营造人人重视安全、人人保障安全的良好环境。

请各地及时梳理总结本地区关于加强房屋装修改造管理方面的做法、经验，提出下一步工作打算和意见建议，形成文字材料报省住房和城乡建设厅，首次报送请于6月10日前完成。省住房和城乡建设厅将以可复制、可推广经验清单的形式印发各地学习借鉴。电子邮箱：zjt8568@163.com。

江苏省住房和城乡建设厅

2023年5月25日