

# 衡阳市住房和城乡建设局文件

衡建发〔2025〕27号

## 关于进一步加强既有建筑装饰装修 安全监管工作的通知

各县市区（园区）住建部门、局属各单位、各相关行业协会及企业：

为进一步加强我市既有房屋室内装饰装修安全监督管理，坚决遏制既有房屋室内装饰装修违法违规行为和安全事故，切实保障人民群众生命财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令110号）《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》（建办〔2023〕29号）等法律法规规章规定，现就有关事项通知如下：

### 一、落实主体责任

按照“谁所有谁负责、谁使用谁负责”原则，房屋所有权人、使用人（以下统称装修人）是既有房屋室内装饰装修过程安全管理的第一责任人，装饰装修的设计、施工单位（工匠）共同承担

安全主体责任。装修人实施既有房屋室内装饰装修活动应当遵守有关法律法规规定，严格执行法定情形下应当办理施工许可证的相关要求。装修人在实施房屋室内装饰装修前应当向物业服务企业或房屋管理机构办理装饰装修登记手续，无物业服务企业或房屋管理机构的，应当告知属地乡镇街道办事处或社区居委会并办理装饰装修登记手续。人员密集场所装饰装修必须依法向属地住建部门申请消防设计审查、验收和备案抽查，其中经营性公众聚集场所除了向属地住建部门申请消防审验和备案抽查外，还应依法依规向属地消防救援机构申请投入使用、营业前消防安全检查；依法依规无需申请的，装修人应主动告知属地消防救援机构并接受日常消防安全检查指导。

## 二、明确监管责任

（一）按照规定，工程投资额在 30 万元以上或建筑面积在 300 平方米以上的既有房屋（经营性）装饰装修工程应当办理施工许可证，并由房屋所在地县（市、区）住建部门负责装饰装修工程的质量安全监管。

各县（市、区）住建相关职能部门（单位）及和属地住房保障及乡镇街道办事处或社区居委会、物业服务企业等在日常巡查过程中发现应当办理施工许可证的既有房屋室内装饰装修工程未办理施工许可证的，有执法权限的单位和部门，应当责令停止施工并依法处罚，同时督促房屋装修人按规定办理施工许可证；没有执法权限的单位和部门，应当函告属地有执法权限的部门（单位），属地有执法权限的相关部门（单位）应当责令停止施工并依法处罚，同时督促房屋装修人按规定办理施工许可证。装修人按规定办理施工许可证后，属地住建部门要按规定做好装饰

装修工程的质量安全监管。

(二)按照规定不需要办理施工许可证的既有房屋室内装饰装修工程，按照以下职责分工进行监管。

1. 所在房屋(含住宅)有物业服务企业的，物业服务企业在为装修人办理既有房屋室内装饰装修登记手续时，要核查装饰装修企业是否取得合法营业执照和相应的施工资质，要告知装修人在装饰装修过程中的相关注意事项，并按照装饰装修管理服务协议的约定加强装饰装修活动现场的巡查检查。物业服务企业发现装修人存在违法违规装饰装修行为的，应当采取有效措施制止装修人违法违规行为，并及时上报属地相关职能部门或属地乡镇街道办事处(社区居委会)，涉及变动主体及承重结构影响房屋使用安全的，还应当及时上报属地住建部门及有执法权限的单位或部门依法处理。

2. 所在房屋有房屋管理机构的，由房屋管理机构负责装饰装修工程的日常监督管理，房屋管理机构的上级主管部门负责督促房屋机构做好装饰装修的安全管理工作。房屋管理机构发现装修人存在违法违规装饰装修行为的，应当及时制止装修人违法违规行为，并及时上报属地相关职能部门、上级主管部门或属地乡镇街道办事处或社区居委会处置，涉及变动主体及承重结构影响房屋使用安全的，还应当及时上报属地住建部门及执法权限的单位或部门依法处理。

3. 所在房屋既无物业服务企业又无房屋管理机构的，由属地乡镇街道办事处或社区居委会按职责负责装饰装修工程的日常监督管理。属地相关职能部门(单位)、乡镇街道办事处或社区居委会发现装修人存在违法违规装饰装修行为的，应当及时处

置，涉及变动主体及承重结构影响房屋使用安全的，还应当及时上报属地住建部门及有执法权限的部门（单位）依法处理。

4. 装饰装修行业协会要认真履行室内装饰企业资质管理、室内设计师培训考试、评审和项目经理的资格认证工作，监督会员单位合规经营。积极配合市房屋安全管理事务中心和行业主管部门不定期开展室内装饰装修违法行为的日常巡查检查，重点查处室内装饰装修企业无证无照违法违规行，指导属地住建部门定期查办并曝光各种室内装饰装修违法典型案例。依法妥善处理消费者投诉，调解会员、企业与消费者间的矛盾，维护各方合法权益，进一步推动装饰工程质量管理。多渠道开展安全知识专业培训和装修知识宣传，针对企业的违法违规行为要及时发布“消费预警”并纳入信用评价体系，引导消费者理性选择服务，不断规范行业自律。

### 三、规范装饰装修行为

#### **（一）装修人在装饰装修过程中，禁止出现以下违法违规行为**

1. 未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，变动房屋主体和承重结构、超设计标准或规范增加楼面荷载；

2. 擅自扩大承重墙上原有的门窗尺寸或在非承重墙上开门窗，改变外立面，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

3. 其他影响房屋结构安全的行为。

#### **（二）装饰装修企业在从事装饰装修活动过程中，禁止出现以下违法违规行为**

1. 自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准或国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备；

2. 未经建设行政主管部门资质审查,未取得相应的建筑业资质证书且未在其资质等级许可的范围内承揽工程;

### **(三) 禁止发生影响房屋消防安全的行为**

1. 违规使用易燃可燃夹芯钢板或易燃装饰装修材料;

2. 擅自拆改或破坏公共部位、疏散走道、楼梯间的消防设施和防火分隔,占用、阻塞、封闭消防疏散通道、安全出口、消防车道,违规停用使用区域或装修区域的自动喷淋、火灾报警器、室内消火栓等设施;

3. 经营性场所门窗外违规安装防盗网、广告牌;

4. 电气焊违反“四不动火”原则(无审批手续不动火,无安全措施不动火,无特种作业证不动火,无监护人在场不动火),擅自动用明火作业;

5. 其他影响消防安全的行为。

### **(四) 禁止发生影响房屋使用安全的行为**

1. 将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房,或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、书房和厨房的上方;

2. 未经燃气经营者允许擅自拆改燃气管道和设施;

3. 未经批准,搭建建筑物、构筑物;

4. 其他严重影响房屋使用安全的行为。

## **四、有关要求**

(一) 各县(市、区)住建部门(单位)在办理装饰装修工程施工许可证时,要告知各参建单位装饰装修过程的禁止行为和注意事项,按照规定对装饰装修工程安全进行监管。各县(市、区)住建部门要指导属地物业行业协会、装饰装修行业协会定期组织物业、装修企业开展《住宅室内装饰装修管理办法》(建设

部令 110 号) 的宣贯和业务培训, 充分利用宣传栏、公示栏、电子显示屏、“两微一端”等多种形式加强对既有房屋室内装饰装修安全管理的普法宣传, 提高装饰装修守法意识, 保障人民群众生命财产安全, 营造文明装修、安全施工的良好社会氛围。

(二) 乡镇街道办事处或社区居委会要建立健全既有房屋室内装饰装修网格化管理机制, 明确区域管理责任, 督促村(社区)对责任区域的既有房屋室内装饰装修安全履行管理职责, 充分发动群众监督装饰装修活动, 及时受理群众、物业服务企业等提交的相关报告或投诉。属于乡镇人民政府(街道办事处)职责范围的, 要及时处理; 属于其他相关部门职责范围的, 要依法移交相关部门处理。

(三) 各县(市、区)住建部门对信访投诉和巡查发现的无证施工等装饰装修违法违规行为, 属于本部门职责范围的, 要依法予以查处; 属于其他部门监管职责的, 要及时函告市场监督管理局等有关部门依法查处。遇到阻碍执法、拒不配合执法及拒绝恢复变动建筑主体和承重结构等情况, 应及时联系属地公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》进行处罚。对擅自变动建筑主体和承重结构造成重大安全隐患危及公共安全, 涉嫌构成犯罪的, 移送属地公安机关依法处理。

衡阳市住房和城乡建设局

2025年8月29日



衡阳市住房和城乡建设局办公室

2025年8月29日印发