

上海市松江区人民政府九里亭街道办事处文件

松府九办字〔2022〕55号

关于印发《九里亭街道房屋装饰装修管理 规约(试行)》的通知

各基层单位、机关各部门：

现将《九里亭街道房屋装饰装修管理规约(试行)》印发给你们，请结合本单位实际，认真抓好落实。

上海市松江区人民政府九里亭街道办事处

2022年11月25日



九里亭街道房屋装饰装修管理规约(试行)

为维护九里亭街道住宅小区业主、房屋使用人、商铺经营人在房屋装饰装修活动中的合法权益，维护物业管理区域内的公共秩序、公共安全和环境卫生，保障房屋设施设备场地的安全与合理使用等，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《上海市住宅物业管理规定》等有关法律、行政法规，并结合《九里亭街道建设工程文明施工管理规定》，根据九里亭街道工作实际，特此制定本规约。

第一条 总体要求

本街道住宅小区业主、房屋使用人、商铺经营人应当遵守国家和本市房屋装饰装修的相关规定以及本专项规约的约定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、使用人的合法权益，并履行治安、消防、卫生、水务、环保等方面的安全责任。属地居委会和物业服务企业要在装修进场前，掌握业主的装修范围，以便在违规行为实施前，制止违规行为的发生。业主装修过程中，物业服务企业要定时定期进行巡查，并做好检查记录，物业服务企业发现业主装修存在违规行为的，要及时加以制止，制止方式包括拍摄违规行为的照片或视频，并向有关职能部门及时报告。

第二条 一般要求

本街道住宅小区业主、房屋使用人、商铺经营人应当按照下列规定装饰装修房屋：

（一）业主、使用人、经营人在装饰装修房屋前，应当事先告知所属物业服务企业，并会同装饰装修单位（适用于聘请装饰装修单位的情形）与物业服务企业签订《九里亭街道装修承诺书》，并填报《九里亭街道装饰装修工程开工备案表》至街道相关职能部门后方可开工。

1. 别墅装修，物业服务企业需同时报备街道城市建设管理事务中心；

2. 商铺装修，商铺经营人需前往街道城管部门签订《装修及建设安全承诺书》，若商铺装饰装修工程总投资 100 万以上或施工建筑面积 300 平方米以上，需至区建管委办理相关手续后向街道社区发展办提交施工许可证；

3. 工业园区企业装修，企业经营人需前往九里亭实业公司进行装修工程备案，若企业装饰装修工程总投资 100 万以上或施工建筑面积 300 平方米以上，需至区建管委办理相关手续后向街道社区发展办提交施工许可证。

装饰装修工程开工后，社区发展办、社区管理办、综合行政执法队、城运中心、城建中心、居民区等需充分利用街面社会化管理特保人员、街长、网格员、社区干部、志愿者等队伍，加大日常巡查力度。

（二）装修业主应前往物业服务企业如实填写《装饰装修登记表》，随附不动产权属证书与业主身份证的复印件；若聘请装饰装修单位的，还需要提供装饰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；特别是涉及雨污水管排放问题的需提供相应图纸或方案），并交至物业服务企业，物业服务企业将涉及问题及时报送街道相关职能部门。

若属于使用人装饰装修的，除前述材料外，还需另附租赁合同与使用人身份证复印件和业主授权文书；

（三）业主、使用人、经营人应至物业服务企业办理装修施工人员的临时出入凭证，并积极配合物业服务企业对出入本住宅小区施工工具、装饰装修材料的查验记载；

（四）在装饰装修房屋期间，业主、使用人和装修施工人员都应积极配合物业服务企业对装饰装修房屋情况的每日现场巡查；

（五）物业服务企业按照所在小区《临时管理规约》或《管理规约》中的装修保证金标准进行收取。装修保证金将用于业主及装饰装修单位装修活动中对房屋和共用设施设备损坏的修复与赔偿、雨污水混接造成的危害及建筑垃圾的清运等问题，实施多退少补，按实结算。具体退还方式由双方具体商讨。

第三条 行为规范

（一）装饰装修单位需要督促施工人员配合属地社区完成疫情防控相关责任，定期进行核酸检测，并保持48小时核酸阴性检测报告。若一旦发现发热等疑似症状的人员，应立即停止施工，进行全面彻底消杀。现场人员应当立即向项目负责人、

业主及属地居委会报告，街道疫情防控工作部门及时启动应急预案（所有防疫手势按当时规定操作）；

（二）遵守装饰装修中的注意事项，不得从事破坏房屋承重结构等装饰装修的禁止行为；不得乱挖地下室，影响房屋结构安全；不得随意改动、破坏公共部位的雨污水管道，不得将内部雨污水管道混接进入公共雨污水管道，接入公共区域的雨水管道需汇报至相关职能部门。餐饮企业装修应设置隔油设施和检测井，汽修企业装修应设置隔油沉沙池，确保雨污分流排放；

（三）合理使用水、电、气等共用设施设备，未经审批不得擅自移装、拆改；业主、使用人在装修住宅中，应预留共用设备的检修孔，方便共用设备的维修。装修单位应当对设计符合建设工程文明施工的要求负责，在编制设计文件时，应当对建设工程周边建筑物、构筑物及各类管线、设施提出保护要求。建设工程应当优先选用有利于文明施工的施工技术、工艺和建筑材料；

（四）施工期间采取有效措施，减少环境污染，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；在其他时间进行施工作业的，应当采取有效措施，以减轻噪音及扬尘等对周围居民造成干扰；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；

（五）遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和进行焊接作业，保证施工人员和周围住房及财产的安全。施工单位还应当承担建设工程文明施工的主体责任，规范设计流程，并配置专人负责监督落实施工现场文明施工的各项措施；

（六）电器产品和燃气用具的安装、使用以及电器线路、燃气管道的设计、敷设，应当符合消防技术标准和管理规定；

（七）装修施工人员在施工期间产生的生活垃圾应当按照本住宅小区生活垃圾专项规约的约定进行分类投放；

（八）遵守装修垃圾（大件垃圾）投放要求：一是分类投放可资源化利用的原则：装修垃圾（大件垃圾）和生活垃圾分类收集不混同、装修垃圾（大件垃圾）中有害废弃物另行投放至有害垃圾收集容器；二是“宜装袋则装袋、宜捆扎则捆扎”的原则：除废旧家具等体积大、整体性强的大件垃圾可整体投放外，尽量拆解；三是按照“谁产生谁付费，多产生多付费”的原则按袋、按箱、按车、按件计价，由收运服务企业按实际投放量计价向装修垃圾（大件垃圾）产生者收费，并开具发票；

（九）遵守本住宅小区装修垃圾（大件垃圾）投放场所设置的投放方式：一是投放至固定室内堆放场所；二是投放至收运企业提供的专用回收箱内；三是暂存室内，清运前须经物业许可后，方可投放至本小区的建筑堆放点或建筑垃圾临时堆放点；

（十）禁止擅自修剪、迁移、砍伐、调整公共绿地花草树木。

第四条 违约责任

（一）因装饰装修影响房屋设施设备等共用部分的安全使用以及侵害相关业主、使用人合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任；

（二）业主、使用人、经营人未按照要求与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，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，禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入装修范围；

（三）业主、使用人、经营人因装修破坏公共部位雨污水管道或者将内部雨污水管道混接进入公共雨污水管道的，由物业服务企业上报街道排水主管部门，排水主管部门责令其改正，并予以警告，逾期不改正或造成严重后果的，造成损失的，依法依规承担相应赔偿责任；

（四）业主、使用人、经营人发现装饰装修单位、施工人员或物业服务企业有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告；

（五）如若发生以上情况拒不整改的，街道城建中心、属地居委会等相关部门对其约谈要求限期整改，仍拒不整改的，移交相关部门进行查处；

（六）装饰装修工程完工后，业主或施工负责人上报至物

业服务企业，物业公司上报至街道城建中心。街道将派遣工程验收查验小组（组成单位详见附件）进行实地查看，发现问题及时督促整改，查验合格后出具《九里亭街道装饰装修竣工备案表》。

本规约由九里亭街道城市建设管理事务中心负责解释。上级单位如有其他规定的，以上级单位规定为准。

本规约自 2023 年 1 月 1 日起试行。

- 附件：
1. 九里亭街道装修承诺书(住宅)
 2. 九里亭街道装修承诺书(商铺)
 3. 装修及建设安全承诺书
 4. 九里亭街道装饰装修工程开工备案表
 5. 九里亭街道装饰装修工程竣工备案表
 6. 九里亭街道施工管理约谈记录
 7. 九里亭街道装饰装修工程验收小组人员结构

附件 1

九里亭街道装修承诺书(住宅)

本人 号 室业主，承诺装修期间不得违章搭建，不得破坏房屋主体结构及承重墙、不得破坏公共设施设备、不得破坏公共绿化及卫生，不得随意改动、破坏公共部位的雨污水管道，不得将内部雨污水管道混接进入公共雨污水管道，合理使用电梯，如有损坏，照价赔偿。装修应按照小区规定时间施工，不得提前或延时施工、不得扰民、堆放的装修垃圾须及时清理，如有投诉应及时停工整改。如违反上述行为，一经物业服务企业巡查发现或政府主管部门查实，或有住户投诉，由此造成的后果、费用和相关责任均由本人承担。

施工时间：周一至周五

上午 8:00-12:00 下午 14:00-18:00。

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，应当采取有效措施，以减轻、避免对周围居民造成干扰。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。

特此承诺

业主签字：

装修负责人签字：

签字日期：

附件 2

九里亭街道装修承诺书(商铺)

本人是_____商铺的(业主/租户), 现对(所属/所租)房屋进行装修。

本人慎重承诺: 自觉遵守国家有关法律法规以及九里亭街道关于装修管理的所有规定, 积极配合物业服务企业的日常管理, 装修期间不得违章搭建, 不得破坏房屋主体结构及承重墙、不得破坏公共设施设备、不得破坏公共绿化及卫生, 不得随意改动、破坏公共部位的雨污水管道, 不得将内部雨污水管道混接进入公共雨污水管道, 不得提前或延时施工、不得扰民、堆放的装修垃圾须及时清理, 如有投诉应及时停工整改。如因私自改动房屋结构和违规搭建, 以及不按承诺执行, 一经物业服务企业巡查发现或政府主管部门查实, 或有住户投诉, 由此造成的后果、费用和相关责任均由本人承担。

施工时间: 周一至周五

上午 8:00-12:00 下午 14:00-18:00。

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, 应当采取有效措施, 以减轻、避免对周围居民造成干扰。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。

特此承诺

业主签字:

装修负责人签字:

签字日期:

附件 3

装修及建设安全承诺书

我（单位）_____将于_____年____月____日至_____年____月____日在上海市松江区九里亭街道_____进行建设、装修施工。我（单位）已依法取得了市场监管、公安、环保、房管、消防等部门涉及安全建设/装修的审批证明。在建设/装修施工期间，我（单位）承诺将依据相关法律法规的要求依法施工并配合相关部门检查监督。具体承诺如下：

一、按要求设置安全密闭围护设施；不损坏被占用的城市道路及其设施；占路期满及时清除占路物资，恢复城市道路原状；遵守其他法规、规章的规定。

二、遵守国家和本市的规定以及临时管理规约或管理规约，按照房屋安全使用规定使用物业，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

1、损坏房屋承重结构；2、违法搭建建筑物或构筑物；3、破坏房屋外貌；4、擅自改建或占用物业共用部分；5、损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；6、擅自改变物业使用性质；7、雨水管网、污水管网相互混接。

三、装修垃圾产生单位和个人应当将装修垃圾投放至装修垃圾投放管理责任人设置的或者由街道办事处指定的装修垃圾堆放场所，并遵守下列具体投放要求：1、将装修垃圾和生活垃圾分别收集，不得混同；2、将装修垃圾进行袋装；3、装修垃圾中的有害废弃物另行投放至有害垃圾收集容器。

四、装修、建设产生的装修垃圾和日常生产经营活动中产生的生活垃圾、餐厨垃圾、餐厨废弃油脂应当按照要求分类投放，并交由本街道招标确定的收运、处置单位进行收运、处置。

五、在物业内不从事“三合一”（仓储、居住及经营）等违法行为。

承诺人：

日期：_____年____月____日

附件 4

九里亭街道装饰装修工程开工备案表

工程地点:		
工程名称:		
建筑面积:	开工日期:	
业主:	业主联系电话:	
施工单位负责人:	施工负责人联系电话:	
工程内容概况:		
业主 签字: 年 月 日	施工单位: 签字: 年 月 日	物业服务企业: 签字: 年 月 日

备注: 本表一式三份, 业主留存一份、施工单位留存一份、物业留存一份。

附件 5

九里亭街道装饰装修工程竣工备案表

工程地点:		
工程名称:		
建筑面积:	开工日期:	
业主:	业主联系电话:	
施工单位负责人:	施工负责人联系电话:	
工程内容概况:		
物业服务企业:	街道城建中心:	社区发展办:
签字:	签字:	签字:
年 月 日	年 月 日	年 月 日

备注: 本表一式三份, 物业留存一份、城建中心留存一份、社区发展办留存一份。

附件 6

九里亭街道施工管理约谈记录

约谈事由：按照《九里亭街道房屋装饰装修管理规约》，因你（单位）在装饰装修工程中存在违反九里亭施工要求的情况，九里亭街道管理部门约谈业主及施工单位。

约谈时间：

约谈地点：

约谈主持人：

约谈方：九里亭街道城市建设管理事务中心

约谈方参加人员：

被约谈单位：

被约谈方参加人员：

记录人员：

约谈记录：

问： _____
答： _____

[illegible]

此文件一式两份签字盖章。

约谈方参加人员（签名）：

被约谈方参加人员（确认签名）：

以上记录与我所述内容一致。

九里亭街道城市建设管理事务中心

年 月 日

附件 7

九里亭街道装饰装修工程验收小组人员结构

1. 社区管理办；
2. 社区发展办；
3. 综合行政执法队；
4. 城市建设管理事务中心；
5. 九亭水务管理站；
6. 属地居委会；
7. 所属物业服务企业。