南阳市住房和城乡建设局
南阳市自然资源和规划局
南阳市市场监督管理局
南阳市城市管理局
南阳市公安局
南阳市消防救援支队
文件

宛建行规〔2025〕1号

关于印发《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修管理的通知》的通知

各县（市、区）人民政府，市商务局、教育局、卫健体委、文旅局，各装饰管理协会、物业管理协会、设计单位、装饰装修企业、物业服务企业：

现将《关于加强城市房屋室内装饰装修管理的通知》印发给你们，请结合工作实际，抓好落实。

（此页无正文）

南阳市住房和城乡建设局　　南阳市自然资源和规划局

南阳市市场监督管理局　　南阳市城市管理局

南阳市公安局　　南阳市消防救援支队

2025 年 3 月 5 日

关于进一步加强城市房屋室内装饰装修管理的通　知

为吸取近期安全事故教训，举一反三，进一步加强城市房屋室内装饰装修管理，坚决遏制室内装饰装修违法违规行为，保障人民群众生命财产安全，维护社会和谐稳定，根据《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《物业管理条例》《住房和城乡建设部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，结合我市实际，现就有关事项通知如下：

一、明确监管范围

城市建成区范围内，房屋所有人、使用人（以下统称“装修人”）对住宅、办公、经营性场所以及其他用途建筑进行室内装饰装修行为，包括但不限于翻新、改造、加固等施工行为。严格按照规定实施分类监管。

（一）需办理施工许可项目。除《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部令第51号)规定的特殊建设工程外，装修面积3000平方米以上的既有建筑装饰装修项目，在装饰装修工程开工前，应向属地建设行政主管部门依规申请办理建筑工程施工许可证。

（二）需登记项目。除《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部令第51号)规定的特殊建设工程外，装修面

积3000平方米以下的既有建筑装饰装修项目，不涉及增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不修改外立面，不降低建筑结构安全等级，不改变原建设工程消防设计，不调整使用功能和不变更使用性质等规划调整的，由建设单位出具承诺，免于办理建设工程施工许可证。有物业服务企业的房屋由装修人向房屋所在物业进行登记（详见附件2）并签订管理服务协议。无物业服务企业的房屋（社区托管、业主自管、沿街经营性场所等），由装修人向所在地乡镇（街道）进行登记并签订管理服务协议。

二、规范监管程序

（一）需办理施工许可项目。房屋装修人按规定办理施工许可证等相关手续后，属地建设行政主管部门要严格按照相关法律法规、制度规范做好装饰装修工程的质量安全监管。

（二）需申报登记项目。全面实行房屋室内装饰装修申报登记制度，严格按照申报登记——协议签订——日常巡查——完工复查流程加强全过程监管。

1. 申报登记。装修人在房屋室内装饰装修工程开工前，应向房屋所在地物业服务企业进行申报登记，无物业服务企业的需向属地乡镇（街道）申报登记。物业服务企业、乡镇（街道）（以下统称“物业服务人”）单位要严格落实房屋室内装饰装修分类管理要求，对申报登记的房屋室内装饰装修工程投资、施工面积进行核查。经核查后，对符合报备登记条件的项

目及时办理登记备案手续（详见附件1）；对需办理施工许可项目，督促装修人及时到属地建设行政主管部门办理相关手续。

2. 协议签订。装修人或参与装修工程的装饰装修企业与物业服务人签订《房屋室内装饰装修管理服务协议》，应明确装修工程实施内容和期限、允许施工的时间、垃圾清运处置、禁止行为和注意事项、违约责任、装修安全协议等内容。物业服务人不得向装修人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

3. 日常巡查。物业服务人要严格按照法律、法规等规定及《房屋室内装饰装修管理服务协议》，加强辖区房屋室内装饰装修活动巡查检查，发现违法违规行为应立即劝阻、制止。对于危及公共安全或严重影响房屋使用安全的装饰装修行为，可采取合理措施制止并立即报告属地乡镇（街道）、有关部门依法认定处理。

4. 完工复查。已申报登记的装饰装修项目完工后，物业服务人应对装修人履行协议情况进行现场核实，并按协议约定和承诺约定退还装修保证金。对发现的违反法律法规、相关约定的行为和发现造成房屋和共用设施设备损坏的情形，应当要求装修人、装饰装修企业或相关责任人依法予以纠正，相关检查记录作为长期保存档案资料妥善保管。

三、压实各方责任

（一）依据《南阳市人民政府关于理顺中心城区城市建设管理权限的意见》（宛政〔2009〕61号）《南阳市人民政

府关于取消下放调整和保留行政审批项目的决定》（宛政〔2014〕68号）文件规定，市辖各县（市、区）人民政府（管委会）房地产行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作，要会同相关部门健全装饰装修管理制度和标准规范，建立权责清晰的接诉处置机制，加强监督管理，强化装饰装修相关企业的资质管理和指导监督，加大装饰装修安全管理所涉企业和人员的培训力度，保障人民群众生命财产安全。

（二）装修人。按照“谁所有谁负责、谁使用谁负责”的原则，装修人（房屋所有人、使用人）是城市房屋室内装饰装修安全管理的第一责任人。装修人实施装饰装修活动，应当严格遵守有关法律法规和管理规约，严格执行法定情形下必须委托具有相应资质等级设计单位、装修企业的规定，与装饰装修施工方签订书面合同，明确双方权利、义务，确保装饰装修质量和安全。

（三）设计单位。设计单位承揽城市房屋室内装饰装修设计业务时，应按照工程建设强制性标准和其他技术标准进行设计。对于法律法规规章等明确有资质要求的，须具备相应资质，不得超越资质等级承揽业务。涉及变动建筑主体和承重结构等情形的，需经原建筑设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出结构安全书面意见，结构不安全的，一律不得施工。

（四）装饰装修企业。装饰装修企业承揽城市房屋室内装饰装修施工业务时，应严格按照工程建设强制性标准和其他技

术标准施工，遵守施工安全操作规程，采取必要的安全防护和消防措施，确保装饰装修工程质量和施工安全，保证毗邻房屋及财产的安全。涉及变动建筑主体和承重结构、超过设计标准或规范增加楼面荷载等情形的，未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案不得施工。对于法律法规规章等明确有资质要求的，须具备相应资质，不得超越资质等级承揽工程。

（五）物业服务人。物业服务人要严格执行有关法律法规和装饰装修服务管理协议，认真履行装饰装修告知义务和巡查、监督、管理职责，在申报登记时要告知装饰装修禁止行为和注意事项。在日常工作中加密巡查频次，发现违反装饰装修规定的行为特别是涉嫌擅自变动房屋主体和承重结构等违法行为，应当履行劝阻、制止、报告职责，并配合属地乡镇、综合执法或有关部门依法处理。

（六）属地政府。各县（市、区）人民政府、各管委会认真履行属地管理责任，组织督促辖区部门、乡镇（街道）、社区（村）、物业服务人等加强城市房屋室内装饰装修安全监管，及时稳妥做好有关安全事件应急处置。

（七）乡镇（街道）要严格落实属地管理责任，联合属地住建部门常态化综合执法等部门常态化开展装饰装修工程巡查检查，督促物业服务人按规定落实禁止行为告知、管理服务协议签订、违法违规行为及时报告。做好无物业服务装饰装修工程登记、服务协议签订及禁止行为告知等工作。充分发动社

区、业委会、物管会、居民等群体参与监督装饰装修活动。畅通投诉渠道，及时受理化解装饰装修过程中的信访矛盾，协助相关部门做好相关工作，维护社会稳定。有关装饰装修安全突发事件须按规定第一时间上报，不得迟报漏报瞒报谎报。

（八）行业部门。市、县（区）住建、城市综合执法、自然资源、市场监管、消防救援、公安等相关部门要各司其职、各尽其责，认真履行城市房屋室内装饰装修指导监管和行政处罚等责任。商务、教育、卫健、文旅等部门按照“管行业必须管安全”的原则，协同做好酒店、商场、学校、医院、文化体育场馆、影剧院等人员密集场所装饰装修安全管理。

四、严肃查处违法违规行为

城市综合行政执法部门对群众和单位投诉、报告的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，要移交有关部门依法查处。遇到阻碍执法、拒不配合执法等情况，应及时联络属地公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚法》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。要畅通城管执法查处渠道，高效处理群众和单位投诉、报告事项。

五、工作要求

（一）压实工作责任。各县（市、区）、各部门要切实提高政治站位，坚持人民至上、生命至上，强化组织领导，细化工作举措，开展综合检查和日常监管，协同查处违法案件，持

续发力规范房屋建筑室内装饰装修行为。市住建局将联合市城市管理局等部门对各县（市、区）工作开展情况进行督查，对履职不到位、责任履行不力的单位予以全市通报。

（二）畅通举报渠道。各县（市、区）要畅通城管执法平台、“12345”热线，高效处理群众和单位投诉、报告事项，拓宽信访举报渠道，提高“受理、交办、办结、反馈”全链条处置效率。同时积极发动群众广泛监督，及时受理群众、物业服务企业等相关报告或投诉，编织群众“监督网”，实现网格化管理与信访举报动态发现优势互补。

（三）强化宣传引导。各责任单位要持续利用主流媒体、公交电视、公众号等媒介播放各类房屋使用安全宣传片，充分发动居（村）委会、物业服务企业工作人员做好群众宣传工作，指导公众正确使用房屋，拒绝违规装修，共同维护公共安全。对于违法装修的典型案例，以案说法、广泛宣传，公布一批，震慑一片，营造良好的社会氛围。

附件：1. 房屋室内装饰装修禁止行为

2. 房屋室内装饰装修申报登记表

3. 房屋室内装饰装修申报登记流程图

附件 1

房屋室内装饰装修禁止行为

房屋室内装饰装修参与各方要严守质量安全底线，依法依规开展装饰装修活动，确保全过程的质量和安全。

（一）不得影响房屋主体安全。装修人、装饰装修企业不得在房屋装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

1. 擅自变动、损坏建筑主体和承重结构；

2. 擅自超设计标准或规范增加楼面荷载；

3. 擅自加层、背包搭建建（构）筑物、开挖地下室等；

4. 擅自扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

5. 擅自改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

6. 房屋危险性鉴定为 C 级、D 级的房屋建筑不得擅自进行室内装饰装修施工。

7. 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

（二）不得影响建筑消防安全。装修人、装饰装修企业不得在房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

1. 违规使用易燃可燃夹芯彩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，违规停用使用区域的自动喷淋、室内消火栓等设施；

3. 占用、阻塞、封闭消防疏散通道、安全出口、消防车道等；

4. 违规动用明火和进行焊接作业;

5. 违反规定将室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

（三）不得影响房屋功能安全。装修人、装饰装修企业不得在房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为:

1. 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果;

2. 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;

3. 未采取安全保险措施安装空调室外机、窗;

4. 未经燃气管理部门批准擅自拆改燃气管道和设施。

附件 2

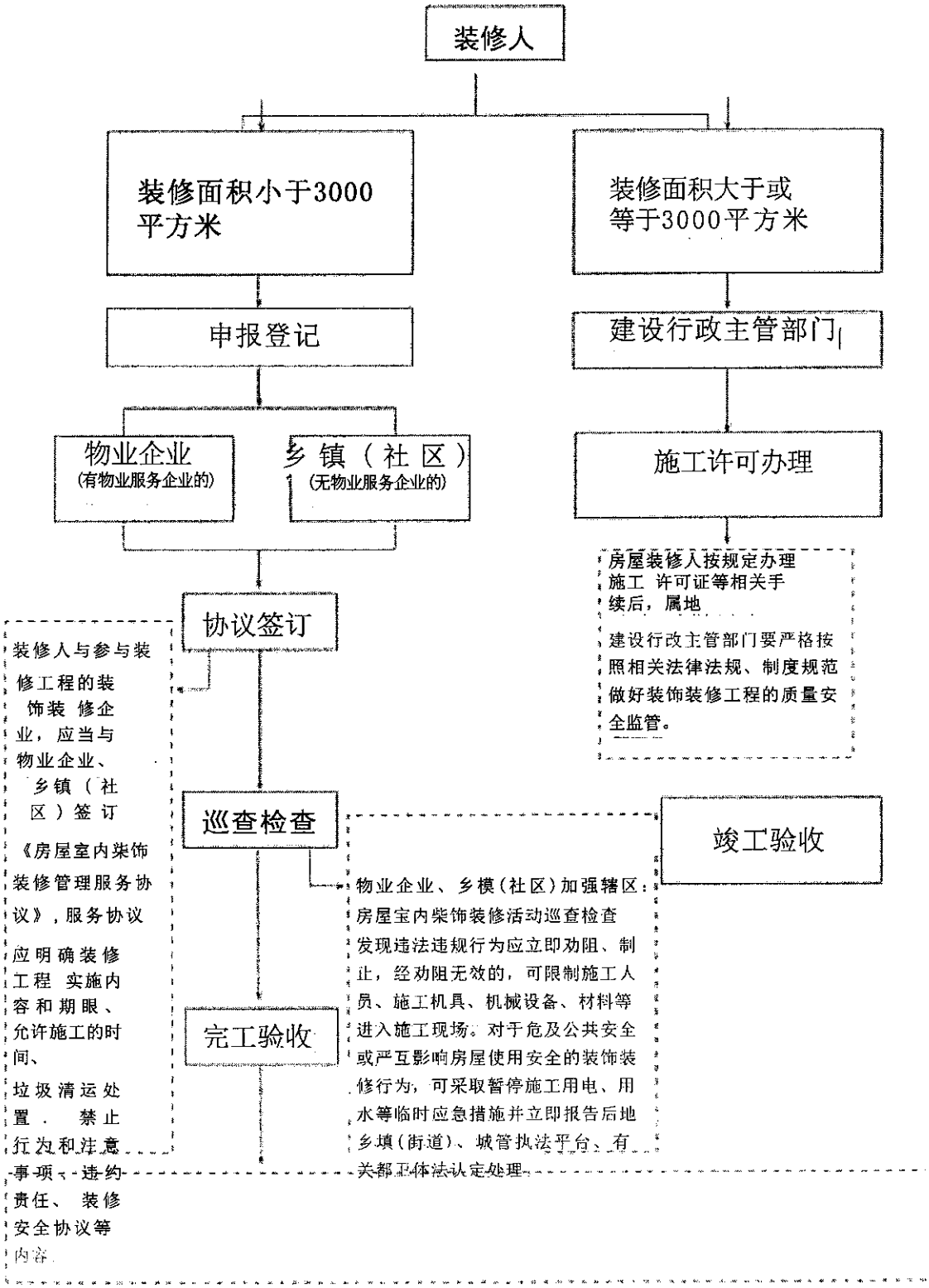
房屋室内装饰装修申报登记表（示范文本）

<table>
<tr><td>业主姓名</td><td></td><td>栋号／房号</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>装饰装修企业</td><td></td><td>装修负责人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>装修施工内容</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">装修施工日期</td><td colspan="5">装修施工起止日期：　年　月　日至　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="5">装修施工延期记录</td></tr>
<tr><td>序号</td><td colspan="2">申请延期天数</td><td colspan="2">装修施工截止日期</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">装修施工人员留宿情况</td><td>姓名</td><td>身份证号码</td><td colspan="2">联系电话</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>业主确认</td><td colspan="2">本人自愿按照相关法律法规和相关管理文件要求提供城市房屋室内装饰装修申报相关资料，并对其负责。
本人已签订《房屋室内装饰装修管理服务协议》，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，造成房屋主体损害或侵害他人合法权益的，由本人承担相应责任。
签署人（业主）：
年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">装饰装修企业:
签字（章）:
年　月　日</td><td>物业服务企业或乡镇（街道）:
经办人（盖章）:
年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="3">装修人申报登记时需提供以下资料:
1. 业主身份证复印件、不动产权证复印件。
2. 装修企业营业执照、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）。</td></tr>
</table>

附件3:

房屋室内装饰装修管理流程图



已申报登记的柒流装修项目完工后，物业服务人应对装修人履行协议情况进行现场核实，并按协议约定和承诺约定 退还装修保证会，对发现的违反法律法规、相关约定的行为和发现造成房屋和共用设施设备损坏的情形，应当要求 装修人、装流装修企业或相关责任人依法予以纠正，相关检查记录作为长期保存档案资料妥善保管。